

סיכום

עדיין אין בידנו מודל של אינט-גוציה חברתית בשכונות על ידי הפ-עלת אמצעים אדמיניסטרטיביים. אולם, בשנים האחרונות נעשו מספר התאמות בכלי הביצוע של השיכון הציבורי המאפשרים אינטגרציה על ידי מתן חופש הבחירה למשתכן בבחירת מגוריו, תוך שיפור יכולתו

של המשתכן שאמצעיו דלים יותר. מוקדם עדיין להעריך נסיון זה. לצור-ך בדיקה יסודית דרושות יותר שנות נסיון. אולם, מתוך התרשמות אינטואיטיבית ניתן לומר, כי עקרו-נות הרפורמה שבוצעה במערכות הסיוע לרוכשי דירות, מתאימים לרפורמה מקבילה בשיטת הדיור להשכרה.



ריי ארצ'ר

אספקת קרקע לצרכי בניית מגורים בקאנברה

היה זה מוסכם, בעת איחוד 6 המושבות האוסטרליות, בשנת 1900, כי אזור הבירה הפדרלית חייב להתפתח על קרקע ציבורית, לפי שיטת הכירה.

עם כינונו של האזור הפדרלי, המשתרע על שטח של 939 מילים מרובעים, בשנת 1911, החלה הממשלה האוסטרלית לרכוש את זכויות הבעלות על כל השטח. כל הבניה הפרטית בקאנברה התבצעה על קרקע חכורה, אשר חולקה למגרשים ופותחה ע"י הממשלה.

פיתוחה של קאנברה החל אחרי מלחמת העולם הראשונה, ואילו מקומות הדיור הראשונים הוצעו למכירה בדצמבר 1924. אף בשנת 1948 לא עלתה אוכלוסיית העיר על

39,000 נפש, באופן שהתעורר הצורך להקים ועדה לפיתוח "הבירה הלאומית", במגמה להפעיל מאמצים לשם החשת גידולה של אוכלוסיית העיר. מאז גדלה אוכלוסיית קאנברה עד לכ-186,000 נפש ביוני 1975, כש-שיעור הגידול-השנתי הממוצע מגיע באותה תקופה ל-8.7%. התכנון המתבצע על-ידי הוועדה מכיר בעובדה, שהאוסטרלים מעדי-פים דירות חד-משפחתיות ורכב פרטי כאמ-צעי תחבורה; ועל-כן המגמה היא לבסס את העיר על שכונות-מגורים בסגנון של פרברים. המתכננים גם השתמשו בשיטת-הבחירה, כדי להגדיל במהירות את היקף בניית-המגור-רים הפרטית: מ-370 דירות בשנת 1973/59

ביטול שיטת המכרזים

בתקופה שקדמה לספטמבר 1973, כל ה-מגרשים לצורך בניית מגורים נמכרו במסגרת מיכרזים, כאשר הקונים חוייבו לשלם מיקד-מות במזומן בשעת המכירה. שיטת הקצאה זו מצריכה שמירה על מלאי נאות של מגרשים לשם בנייה.

למרות שהוועדה הגדילה בהתמדה את המלאי לאחר 1958, חזרו ונשנו תקופות של מחסור במגרשים אשר היו מלוות בעלייתה של רמת המחיר ההתחלתי במכרזים. בשנת 1962 הונהגה קטיגוריה מיוחדת של מכירות במכרז, כדי לאפשר לקונים, שזו להם הפעם הראשונה לרכוש דירה, להציע מחיר מבלי לעמוד בתחרות מצד בונים ספסריים וקונים אחרים. צעד זה היקנה יתרונות לקונים, אשר רכשו במיכרז מגרש והחלו לבנות עליו, אך לעומת זאת פעלה לרעת אלה שרכשו מגרשים למטרות ספסריות.

דמי החכירה השנתיים על המגרשים לבניית מגורים בוטלו, כאמור, החל מינואר 1971. למן אותו זמן מוצעים המגרשים למכירה לפי מחירי העלות. נוסף על העובדה כי צעד זה היה בגדר ויתור, בלתי מוצדק בעיקרו, על רכוש ציבורי לטובתם של החוכרים, הרי כתוצאה ממנו חל גידול ניכר של התשלום במזומנים, שהחוכרים חייבים לשאת בו עם קבלת הקרקע. ראש הממשלה דאג נקט בצעד זה בעיקר מטעמים פוליטיים. התערבות פוליטית מסוג זה היא בגדר סיכון מתמיד לגבי כל שיטה של חכירת קרקע.

בשנות ה-70 הראשונות הביא הגידול ה-תלול בביקוש למגרשים לעליה מהירה של מחיריהם במיכרזים עד ל-10,540 דולר בממו-צע למגרש בחודשי יולי-אוגוסט 1973. כתוצאה מכך הגיעה קנברה למקום השני מבחינת גובה מחירי קרקע באוסטרליה. בעקבות התפתחות זו ביטל השר לענייני אזור הבירה את שיטת המכירה בדרך מיכר-זים, והנהיג בספטמבר 1973 שיטה של הקצ-

(73% מתוך 5,023 הדירות שבנייתן החלה בעיר).

עם זאת התעוררו בעיות חוזרות ונשנות לגבי ההצע, ההקצאה והמחיר של מגרשים לבניית מגורים פרטית, ומבחינה זו יכול ה-נסיון של קאנברה לשמש כאזהרה לחסידיו של מונופולין ממשלתי על קרקע לצורך דיור ופיתוח עירוני. רבים מתושבי קאנברה המ-עוניינים בדירות, חייבי התודה לקירבתה של העיר השכנה קוינביין הממלאת תפקיד של מעין "עיר חופשית" ושטתום בטחון לקאנ-ברה. תודות לתפקידה זה גדלה קוינביין במהירות, מ-8,500 נפש ב-1958 ל-20,000 ב-1975.

בקנברה קיים שלטון עצמי במתכונת מוג-בלת. והפיקוח על הקרקע העירונית נמצא בה בידי שני גורמים:

(א) מחלקת הקרקעות בראשות השר ה-פדרלי לטריטוריה של הבירה; (ב) הוועדה בראשות השר הפדרלי לפיתוח אורבני ואזורי. בידי הראשונה מופקדים הבעלות על הקרקע וניהולה; ואילו השניה מרכזת בידיה את תפקידי התכנון ופיתוח הקרקע.

החכרות הקרקע לצרכי פיתוח הדיור הפרטי מתבצעות על-יסוד "צו ההחכרה בתחום ה-ערים, 1936-1975". רובה של בניית המגורים החדשה היא בבתים חד-משפחתיים (85% מכלל הדירות שהוחל בהקמתן ב-1973/4). חוזה החכירה מפרט, בין היתר, את התנאים הבאים:

(א) תקופת החכירה היא ל-99 שנים;

(ב) חלקת הקרקע מיועדת למגוריה של משפחה אחת בלבד;

(ג) הבניה תושלם תוך 12 חודש מתאריך אשור התוכנית.

למן ינואר 1971 לא ניגבו כל דמי חכירה. קודם לכן ניגבו דמי חכירה שנתיים בשעור 5% מערך הקרקע.

שהוקם לשם הפעלתה של שיטת ההקצאות וה"קיצוב". חלוקת המגרשים תהפוך, במקרה זה, שוב לתהליך גלוי לעין ויסולק החשש מאפליות, העדפות וחלוקת טובות הנאה.

קווים למדיניות

על יסוד הנסיון בקנברה, ניתן להצביע על מספר עקרונות מנחים לגבי השיטה הנאותה של הקצאות קרקע ציבורית למגורים וכן לגבי שיטת החכירה:

א) עדיף לאחד את מכלול הפעולות של תכנון ופיתוח הקרקע, הקצאתה וכו' ב- מסגרת אחת; ולשם כך יש להעדיף רשות סטטוטורית על מחלקה מיניסטריאלית.

ב) הנהגת שיטות של חשבונאות ותמחיר לגבי פיתוח הקרקע וכן לגבי השמוש בהכנסות מקרקע עירונית לשם מימון של עבודות הפיתוח.

ג) ניסוח קווי מדיניות ברורים לגבי ה- אספקה והמחיר של מגרשים לצורך בני- יית-המגורים. מדיניות זו צריכה להעמיד לרשות הקונים מיגוון עשיר של אפשרויות רכישה, כאשר המטרה היא לקיים עודף הצע מתון ובו בזמן לקרב את מחירי ה- מכירה למחיר השוק.

ד) קיום מכירות בדרך מיכרזים תוך מתן אפשרות למכירת מגרשים לפי דרישה בתקופה שבין מיכרז למשנהו.

ה) שמירה על מלאי נאות של מגרשים (כולל מגרשים לצורך הקמת בתים משו- תפים) על-מנת לספק את הדרישות בתקר- פות של גאות בשוק.

ו) פיתוח ומתן פירסום למידע לגבי הביקוש למגרשים, ההצע שלהם ומחירים; וזאת כדי להדריך את הקונים הפוטנציא- ליים.

אות קרקע ישירות. רשימות מועמדים נפתחו עבור שני סוגי קונים: אלה אשר זו הפעם הראשונה מעוניינים לרכוש מגרש לצורך בניית בית מגורים מזה ואלה הבונים למטרות ספקולטיביות מזה. המגרשים הוקצו לקונים עם השלמת פיתוחם.

ירידה במחיר המגרשים

שיטת ההקצאות הזאת הביאה לירידה במ- חיר הממוצע עד ל-5,565 דולר למגרש בעד 1,700 המגרשים שהוצעו במכרז עד יולי 1974. כמו כן התאפשר חסכון במוזמנים ורווח כספי ניכר לאנשים ששיחק מזלם ונב- חרו בין המועמדים לרכישת מגרשים.

בראשית 1974 פחת במידה ניכרת הביקוש בשוק לדירות מגורים חדשות, כתוצאה מנקי- טתם של אמצעי ריסון כלכלי במשק הלאומי. על רקע זה נפתחה רשימת מועמדים שלישית בשביל קונים פוטנציאליים, אשר כבר רכשו בעבר מגרשים לבניה (רק משקיעים למטרות ספיקולטיביות לא נכללו בין המועמדים). על אף-זאת עדיין היה בסוף 1974 עודף מגרשים- לבניה שלא הצליחו למכרם. דבר זה גרם לכך, שהמגרשים שהוקצו למועמדים, נמכרו בהתאם למחירי שומה שנפלו בהרבה מהמחיר- רים בשוק.

ביוני 1975 נפתחה רשימת מועמדים רבי- עית לשם הקצאת מגרשים מטיב מעולה.

עודף ההצע הקיים כיום בתחום מגרשים לבניית מגורים, מעלה את השאלה, שמא יש לחזור ולהנהיג את שיטת המכרזים במקום השיטה הנוכחית של מעין" קיצוב". בדרך זו, יבוטל סיווג הקונים לקטגוריות שונות, בהתאם למידת הזכאות שלהם לגבי קבלת מגרשים במחיר נמוך, בלי שים לב למצבם הכלכלי. כן יבוטל הצורך במנגנון הגדול