

אותה גברת בשינוי שם האדרת – "רשות" במקום "מינהל"

מאיר שטרית

נושא הרפורמה במינהל עלה לכותרות בגלל העובדה שהממשלה החדשה החליטה שזה מה שהיא רוצה לבצע. לצערי עלי לומר שלחלק מיוזמי הרפורמה אין מושג ירוק מהו מינהל המקרקעין. לדעתי, הדברנים הגדולים בזכות הרפורמה כלל אינם יודעים להבדיל בין תכנון לבין קרקע לבין מינהל, וכולם מתרכזים מאחורי האמירה חסרת המשמעות, "בואו נפרק את המינהל, נמכור את הקרקעות לאנשים פרטיים וכולם יהיו מרוצים כי המינהל עוצר את התכנון". כל מי שמכיר את השטח, את עולם המעשה של המינהל, יודע שדברים מן הסוג הזה הם שטויות. אין להם ידיים ורגליים. המינהל לא יכול לעצור תכנון. לא המינהל הוא המאשר את התכנון. מי שמאשר הן ועדות הבנייה והתכנון במשרד הפנים, שכלל אינן קשורות למינהל. נכון שבמשך שנים היה המינהל גורם מתכנן, אך את תוכניותיו היה חייב להגיש לוועדות כדי לקבל אישורים. נכון גם שקיימים במינהל ביורוקרטיה ועיוותים שונים, אך על כל אלה אין מדברים במסגרת הרפורמה המוצעת. במסגרת הצעת החוק שמופיעה בחוק ההסדרים, מדברים רק על דבר אחד: הקמת רשות מקרקעי ישראל. כאשר עמדתי בראשות מועצת המינהל שכרתי את שירותיו של משרד עורכי דין כדי להכין הצעת חוק להקמת רשות מקרקעין. ישבתי אז עם ועדי עובדים כדי לקבל את הסכמתם ועשינו פעולות מתקדמות מאוד להקמת הרשות. הממשלה כיום בעצם חוזרת על מה שכבר נעשה בעבר. אין כאן דבר חדש. גם עכשיו הצעת החוק של הממשלה רק קובעת שתוקם רשות אבל אין כל התייחסות לשאלה החקיקתית, מה יהיה מבנה הרשות ומה יהיו תפקידיה. אני שומע שבכוונת הממשלה להקים במסגרת הרשות שלוש חטיבות – חטיבה עסקית, חטיבה לשמירה על קרקעות וחטיבת שירותים שאמורה לתחזק את החוזים של המינהל. אך גם בזה חוזרים על מה שכבר הוחלט בעבר במינהל, ולא רק בתקופתי. הרעיונות האלה היו קיימים במינהל עוד לפני שנכנסתי לתפקיד. בהיותי יושב ראש מועצת המינהל ניסיתי לקדם ולממש את הרעיונות האלה והם אכן התקדמו במידה מסוימת. עכשיו, כאשר מתקרבים אל קו הסיום, הממשלה מנסה להציג אותם בתור רפורמה חדשה. אז יש לי חרשות לציבור – אין כאן רפורמה חדשה.

גם נושא היוון הבתים הוא בלוף. או במילים עדינות יותר – חדשות ישנות. כשהיית יושב ראש מועצת המינהל ערכנו מבצע היוון. הצענו לאנשים לשלם 4% מערך הקרקע לפי דמי חכירה ולקבל היוון ובעלות כמעט עד 99 שנים. 200,000 איש היוונו את הקרקע במבצע. נותרה קבוצה של כ-70,000 איש שלא הסכימו להוון בשיטה הזאת. כדי לפתור את בעיית הסרבנים האלה הפעלנו פטנט שפטור גם אותם, כך שבעצם כמעט לא נותרו אנשים עם דירות לא מהוונות. שיטה דומה הפעלנו גם בנושא הבעלות. עשינו פיילוט עם 8,000 איש ולמשתתפים בו הסברנו כי כל מי ששילם, גם אם הוא לא רצה לרשום בעלות, יקבל מכתב וכו' בקשה פשוטה: "אנחנו מבקשים את הסכמתך לרשום בעלות". אם האזרח לא ענה – רשמנו את הבעלות על שמו.

**"אם הגדינה
תמכור את
הקרקעות הבלתי-
מתוכננות, יקנו
אותן חברות
עשירות שיחזיקו
אצלן את מלאי
הקרקע ויחליטו
בעצמן על קצב
השיווק ועל
מחירי השיווק.
מהלך כזה רק
ייקר את מחיר
הקרקע".**

ובכן, אין ברפורמה המוצעת מי-יודע-מה. יש בה שינוי של מבנה ומעבר ממינהל לרשות, שינוי שאני עדיין לא רואה איך הוא מתבצע כל כך מהר, כי קיימות הרבה בעיות הדורשות פתרון. צריך לדבר עם העובדים ולהגיע איתם להסדר לאן הם הולכים, מה התפקידים שלהם ומה המבנה החדש. השינוי אינו יכול להיכפות עליהם בכוח. מי שחושב שהוא יכול להחליט על הקמת רשות ומחר בבוקר הכול יעבוד – טועה טעות מרה הגובלת בחוסר אחריות. אך אלה לא כל הבעיות. מדובר עכשיו על הרעיון להפריט את הקרקעות כי "זה יוריד את מחירי הקרקע". אני חושב בדיוק להפך. מהלך כזה יעלה את מחיר הקרקע לשמים. מדוע? אם המדינה תמכור את הקרקעות הבלתי מתוכננות, מי יקנה אותן? חברות עשירות שיקנו את הקרקעות

יחזיקו את מלאי הקרקע אצלן ויחליטו בעצמן על קצב השיווק ועל מחירי השיווק. כשהקרקע נמצאת בידי המדינה, המדינה יכולה להחליט מה היא רוצה לעשות בה. אם המדינה רוצה להחליט לבנות דירות לדיוור ציבורי בחינם – מותר לה, כי זו הקרקע של המדינה. אבל אם מפריטים את הקרקע, המדינה לא תוכל להחליט מה לעשות בקרקע ומתי. נכון שלמדינה יהיו הכנסות מההפרטה, אבל ההכנסות האלה יבזבזו וקרקע לא תישאר.

רק למדינה כבעלים של הקרקע יש יכולת לתכנן נכון את ייעודי הקרקע, מתוך ראייה נכונה של השאלות היכן יישארו שטחים ירוקים והיכן לא, מתוך ראייה של פיזור האוכלוסייה ואם ומתי צריך לבנות בנגב ובגליל. כי אם רוצים באמת ליישב את הפריפריה, אי אפשר לומר "אני בונה בתל אביב ובונה באזור המרכז וגם בונה בפריפריה". במצב כזה אף אחד לא ילך לפריפריה.

מישהו באמת מאמין שאם המדינה תמכור את הקרקעות לאנשים פרטיים זה יוריד את המחירים? אני לא מכיר כלכלה כזאת. אני מכיר כלכלה הפוכה לגמרי. אם רוצים לבנות את הגליל ואת הנגב, צריך באמת לעצור את כל התוכניות המפורטות במרכז הארץ. לא קל לקבל החלטה כזו, אבל זה בדיוק מה שצריך לעשות. אחרת אנשים לא יעברו. רק הקמת תשתית תחבורתית נאותה תוכל להביא מתיישבים חדשים לגליל ולנגב. זה היה החזון שלי כשר התחבורה. היה לי ברור כי רק אם נוכל להביא לכך שכל יישוב יהיה במרחק נסיעה של לא יותר מחצי שעה ממטרופולין גדול, חיפה, ירושלים, באר שבע ותל אביב, רק אם אדם יוכל לגור בקיבוץ או במושב ולהגיע תוך חצי שעה לעיר הגדולה, ברכבת או בכביש מהיר, ולקבל בעיר את החינוך היותר גבוה, היותר טוב, למצוא עבודה יותר בקלות, שירותי בידור יותר בקלות ולחזור הביתה בשלום – רק אז הפריפריה תוכל להפוך לפרבר. ואנשים יעדיפו לגור בפרבר כזה כי מחיר הקרקע בפרבר הזה יהיה יותר זול ושם גם יהיה אפשר לגור בבתים פרטיים. זה המפתח שיכול לשנות את המצב בגליל ובנגב. אנשים לא יבואו לגור בגליל או בנגב כי יבנו שם שיכונים זולים.

כשבודקים את מצאי התכנון במדינת ישראל, מגלים מהר מאוד שבעתיד הנראה לעין תהיה רוב הבנייה רק בין חדרה לגדרה. ובאזור הזה מדובר על עשרות אלפי יחידות דיור כי היזמים כבר חיסלו את כל הפרדסים במרכז הארץ, את כל הירוק במרכז הארץ. את התהליך הזה חובה לעצור.

אפשר ורצוי לעשות צעדים שישנו את המצב. אחד הצעדים האלה יכול להיות דיור

"כדי לבנות את הגליל ואת הנגב צריך לעצור את כל התוכניות המפורטות במרכז הארץ. לא קל לקבל החלטה כזו, אבל זה בדיוק מה שצריך לעשות. אחרת אנשים לא יעברו מהמרכז לפריפריה".

להשכרה, בעיקר לזוגות צעירים. בהצעת החוק החדשה לא ראיתי מילה על זה, חוץ, אולי, מהצורך לכתוב בנוסח החוק לדיוור בהשכרה כי במקום המילה "המינהל" יהיה כתוב "הרשות". כאשר הייתי יושב ראש מועצת המינהל קיבלנו החלטה להקמת 13,000 יחידות דיור להשכרה בארץ. החלטנו שהקרקות האלה תצאנה לשוק לפי שווי של 50% מהערכת שמאי. לצערי הרב, מאז שעזבתי את המינהל, אחרי כל ההחלטות האלה, לא יצא אפילו מכרז אחד. ועברו שנים רבות מאז. התוצאה: ערך השכירות עלה וערך הדירות עלה. אני חושב שזוגות צעירים אינם חייבים לקנות דירה ולחנוק את ההורים שלהם ואת עצמם, ולשלם את רוב המשכורת שלהם למשכנתה כדי לחיות בדירה בבעלותם. הם צריכים לחיות כמו בכל העולם. הם יכולים לשכור בית לטווח ארוך ולחיות כמו בני אדם, ברווחה. לצערי הרב, מרגע שעזבתי, העסק מת. אם המדינה רוצה לתרום לזוגות צעירים הדבר לא צריך להיעשות באמצעות הפרטת קרקעות. הפרטה רק תעלה את מחיר הקרקעות.

**"במצב של
מכירת קרקעות
לכל החפץ בכך,
מי לידינו יתקע
שהקונים לא
היו משקיעים
ממדינות זרות?
אם זה רק עניין
של כסף, לכסף
אין צבע".**

מעבר לעניין הלאומי, אם עוברים למצב של מכירת קרקעות לכל החפץ לכך, מי לידינו יתקע שלא יקנו את הקרקעות האלה משקיעים ממדינות אחרות? אם זה רק עניין של כסף, לכסף אין צבע. יש הרבה אזרחים ישראלים שישמחו לקנות קרקעות כאלה, או להיות מתווכים למי שירצה לקנות את הקרקעות האלה. כדי למנוע מצב מסוכן שכזה פעלה המדיניות שנועדה להבטיח שהקרקע אכן תישאר בבעלות המדינה. גם כשעשינו מבצעי היוון, הגבלנו את משך הזמן ל-99 שנה, כדי ליצור מצב שתהיה איזושהי שליטה של המדינה בקרקעות. אם המדינה קובעת מדיניות חדשה שמצהירה, "אני מוכרת את הקרקעות לכל החפץ בכך והמינהל מחוץ למשחק" – זו מדיניות לאומית לא אחראית.

גם הכוונה לבטל את אגף התכנון במינהל כדי שהמינהל לא יתכנן קרקעות היא בעיני שטות ממדרגה ראשונה. כוונת המחוקק שיזם את הרעיון להעביר את התכנון למשרד השיכון. זו ממש בדיחה רעה. למשרד השיכון אין כסף לתכנן וגם לא יהיה לו. התוצאה היא שלא יהיה תכנון ומלאי התכנון יורד. התוצאה המיידית: מחירי הדירות יעלו. למינהל יש כסף לתכנן. זה היתרון הגדול שלו. למינהל יש הכנסות שאינן תלויות

באוצר. תפקידו של המינהל לתכנן קרקעות, למכור קרקעות מתוכננות ולראות את התוצאה בסוף הדרך. לכן צריך להשאיר במינהל את אגף התכנון ולאפשר לו לתכנן את הקרקעות שהוא מוכר. לצערי עלי לומר כי הרבה מאוד תוכניות שתוכננו ועלו הון עתק נגנזו במגירות כבר לפני שנים ולא יצאו אל הפועל. ואז, יום אחד, התעורר מישהו ואמר, "זה כבר משהו ישן. בואו נתחיל מחדש."

הצהרות בתקשורת לא יביאו רפורמה. לא יביאו יותר דירות לזוגות הצעירים ולא יוזילו אותן. הדרך שבה מבקשת הרפורמה המוצעת ללכת תשיג בדיוק את ההפך. היא תחזור למסלול של התייקרות הדירות, כולם יתכנסו לאזור תל אביב, לא תהיה בנייה בפריפריה וחלילה עלול להיווצר מצב שבו לא יישארו בידי המדינה קרקעות זמינות לתכנון ולפיתוח ולבנייה. הקרקעות הזמינות האלה יהיו בבעלות קבוצות עשירות, שמטרת השימוש בקרקעות מבחינתן תהיה שונה לחלוטין ממה שהמדינה זקוקה לו, מטרתן תהיה פשוט כסף. הרבה כסף.

קרקע היא פתרון חברתי, היא לא רק נכס שייעודו להשיג עוד כסף. פתרון חברתי בעיקר מנקודת הראות של המדינה. לצערי הרב, הרפורמה המוצעת כיום לא זו בלבד שלא תשיג את המטרות שהציבו הוגיה, אלא עלולה להגיע למטרות הפוכות. אני מקווה שזה לא יקרה.