

הפרטה – כן, אבל במשורה ולפי קריטריונים מוגדרים וברורים

עדי ניב

הנהגתה של רפורמה במדיניות הקרקעית יחד עם שינויים מרחיקי לכת במסגרתה היא צעד חיובי ומתקדם, אך במדינה כשלנו עלולה להיות לרפורמה הזו חיים משלה. מן הטעם הזה חשוב לקבוע לרפורמה מתווה מוגדר ומבוקר, שיסייע לה להציל את עצמה מידי עצמה. איש לא חולק על כך שמינהל מקרקעי ישראל זקוק לניעור רציני ולרפורמה של ממש במדיניותו הקרקעית. היבטיה המרכזיים של רפורמה כזו חייבים להיות ייעול ההליכים, פישוטם וביטול פונקציות שונות בהן עוסק המינהל כיום. יחד עם זאת, אין מקום לכך שרפורמה כזו תכלול ויתור גורף על סכומי כסף גבוהים במיוחד שייגרעו מתקציב המדינה ויועברו לכיסיהם של חוכרים ללא בדיקה כמותית של הסכומים האמורים וללא מנגנון איזון בין בעלי אמצעים לבין אוכלוסיות הזקוקות לסיוע ממשי. כיוון שההפרטה המדוברת מתייחסת בעיקרה לחוכרים קיימים, בעיקר במגזר העירוני, אין בה כדי לתרום לפתרון הבעיות ולהניע באופן ממשי את שוק הדיור. הרפורמה, כפי שהיא מוצעת, תפעל לטובת מי שיש לו, ולא תועיל כל כך לכאלה שאין להם. מצד שני, יש כאן ויתור על תקבולי עתק והענקתם לשכבות מבוססות מאוד. הרפורמה קובעת שלושה מדרגים בהעברת קרקעות המדינה לבעלות החוכרים: א. נכסים שיועברו ללא תשלום. ב. נכסים שיועברו בתשלום אחר נמוך, בהתאם לטבלאות שהוכנו מראש. ג. נכסים שיועברו בתשלום פרטני ובהנחה גדולה מאוד.

יש צורך דחוף ומידי ברפורמה במינהל מקרקעי ישראל. המינהל הוא כיום אחד הגופים המסורבלים במדינה, התשלומים שהוא מטיל אינם תמיד בעלי היגיון כלכלי, הבירוקרטיה בו מהווה חסם אדיר, דבר שהצמיח תרבות של מאכערים, שמעצם קיומה עלולה לייצר שחיתויות. הקרקע בישראל היא משאב כלכלי במחסור. היום ניתן לחכור זכויות שימוש בה ולא בעלות. הרפורמה תחליף הסדרים אלה באופן גורף בזכויות בעלות, ואנו עלולים להיווכח בסופו של דבר שאין מהן דרך חזרה.

לכל אלה מצטרפות העובדות הבאות: אין ברפורמה כל אזכור לפתרון בעיות חברתיות,

כמו הצעה לדיור בהישג יד. נושא זה חייב להיות מוסדר על ידי חקיקה מתאימה שתקבע מסמרות בנושא כל כך חשוב למערך החברתי. אין ברפורמה המוצעת התייחסות לפתרון בעיית הקרקע החקלאית וארמות המתיישבים. אין ברפורמה המוצעת דאגה לשכבות החלשות. אין ברפורמה התייחסות לאוכלוסיות חלשות, לזוגות צעירים ולאוכלוסייה המבוגרת שישראל חייבת לה כל כך הרבה. השינוי העיקרי המוצע ברפורמה הוא ארגוני, מבני, הקמת רשות מקרקעין במקום המינהל, ועולה החשש כי הרשות עלולה בעצם להוות מעין מינהל ב'.

**"רפורמה הינה
צורך דחוף
ומיידי; המינהל
כיום הוא
אחד הגופים
המסורבלים
במדינה,
החשלושים
שהוא מטיל
איום חמיד בעלי
ה'גיון כלכלי',
הביורוקרטיה בו
מהווה חסם אדיר
והדבר הצמיח
תרבות של
מאכערים".**

על הממשלה ועל הכנסת לאמץ רפורמה קרקעית שתישען על המדיניות הכלכלית הממשלתית, כמקובל במדינה מודרנית, ותתבסס על המרכיבים הבאים: 1. ריבונות המדינה על קרקעותיה. אפשר למכור חלק מקרקעות אלה, אולם הדבר צריך להיעשות במשורה ולפי קריטריונים מוגדרים, באופן שיחזק את החזקת המדינה בקרקעות הנחוצות לה לפיתוח מטרותיה האסטרטגיות והביטחוניות, ולא באופן גורף העלול לערער את חזקת המדינה על קרקעותיה; 2. יישום עקרון פיזור האוכלוסייה, תוך מתן הטבות מיוחדות לפריפריה. 3. הסרת חסמים ביורוקרטיים מפיתוח כלכלי, איתור אפשרויות ריאליות לפיתוח יעיל ומהיר כאשר הפרויקט מאושר. 4. הוגנות חברתית, חלוקת משאבים בהתאם, דאגה לצורכי השכבות החלשות והמיוחדות והקמתו הרחופה של דיור בר השגה. 5. הגדרתם של שטחים פתוחים החיוניים לקיומה של המדינה ושמירה עליהם מכל משמר, על אף שזה עיקרון תכנוני ביסודו.

מרכיב דומיננטי במדיניות הקרקעית צריך להיות צמצום הבעלות הציבורית על הקרקעות, אבל במידתיות. כלומר, מכירה מבוקרת בתמורה לערכים כלכליים סבירים ולא במבצעי חינום. וגם: הפרטה מבוקרת של קרקעות הלאום, תוך קביעת קריטריונים מוגדרים ומאוד מדויקים. ועוד: עידוד המערכת הקרקעית בפריפריה על ידי הנהגת רעיונות חדשים שבאמצעותם תמשוך המדינה מתיישבים חדשים לאזורי הפריפריה על

מנת לחזקם. יש לדאוג גם להקטנת מעורבות השלטון בניהול המערכות הקרקעיות, צמצום המערכות הביורוקרטיות, ביטול תשלומים חריגים והקטנת תלותם של אזרחי ישראל ברשויות הממלכתיות בכל הקשור לניהול הקרקעות. נושאים נוספים שיש לקדם: שיתוף נציגי ציבור וחוכרי הקרקעות בתהליכי קבלת ההחלטות של הגופים הממלכתיים העוסקים בקביעת המדיניות הקרקעית הלאומית ובתהליכי יישומה; דאגה להרכב נכון של מועצת רשות המקרקעין. במועצה יהיו רק נציגים של הממשלה וקק"ל כאשר לנציגי הממשלה יהיה רוב מוחלט.

ולבסוף, ולא פחות חשוב, על הממשלה והכנסת להחליט על תשתית של מדיניות קרקעית בסיסית, כזו שתוביל לצמיחה כלכלית, לפיתוח מואץ ולרווחה חברתית ולא להתפתחות גדל"נית מיקרו כלכלית. תשתית שתוגדר מחדש ותכלול חלק מהרכיבים עליהם דובר בהחלטת הממשלה מ־17 במאי, וחלק נוסף שאותו אנו מגישים, כמסמך נפרד, לידיעת הממשלה והכנסת.