

דיון

בחור ממטה המאבק:

אני ממטה המאבק. אתה מדבר על הרפורמה כחלק משקיפות המינהל. יש לי שאלה פשוטה מאוד: למה איאפשר לקיים רפורמה במינהל מקרקעי ישראל לחוד ולהשאיר את כל ההשלכות של תיקון 7 בצד? זה ברור לכולם, ולא נהיה תמימים, שבנימין נתניהו הציב כיעד ברור מאוד – והוא אמר את זה כבר כשהיה שר אוצר – לקדם את הרפורמה הזאת. וזה ברור שזה לא מטעמים של לקיים שקיפות במינהל מקרקעי ישראל. כי אילו זאת היתה המטרה, אז הייתה גם רפורמה במינהל, והיו מקדמים אותה בצינורות הנכונים ולא כחלק ממה שבהתחלה הייתה אמורה להיות הרפורמה בחוק ההסדרים, שהוצאה אחרי מחאה ציבורית. אני חושב שאנחנו לא תמימים, כלומר אנחנו יודעים מה הממשלה ניסתה לעשות. אתה אומר שאתה תומך בתיקון 7, אבל אני חושב שיש פה זווית אחת שצריך לשים עליה את הדגש, שאנחנו מאוד בעדה – אנחנו בעד שינוי במינהל והיעול שלו והשקיפות שלו כלפי האזרחים, זה ברור לנו גם כאנשים צעירים שמחפשים דו"ר. זאת השאלה שלי.

ירון ביבי:

קודם כול, מאוד קשה לי להתמודד איתך ברמת הסיסמאות. כשאנחנו מדברים על זה שהיום מינהל מקרקעי ישראל מנהל סדר גודל של יותר מ-500 אלף חוכרים, שהם חוכרים לדורות בבנייה רוויה, אותם בניינים ושיכונים שאנחנו מכירים – אומרים לי: מה אכפת לך, אתה מנהל אותם ושום דבר לא קורה. הם לא באמת נדרשים לשום דבר מהמינהל, כי הרי אם הוא רוצה להוסיף מרפסת אז הוא יכול לעשות את זה והוא לא צריך לשלם שקל אחד למינהל. וזה נכון, גם היום זה נכון. ואז אני, שמכיר את המערכת הזאת, יודע מה קורה כשאותו חוכר רוצה למכור

כל מי שבא ואומר, "אני רוצה דו"ר בר השגה" – החובה הראשונית שלו כלפי עצמו היא להגדיר מהו דו"ר בר השגה. בואו רגע נחזה בעיני רוחנו שמדינת ישראל תגיד שכל מי שהוא זוג צעיר זכאי לגור בדירה בתל אביב. אני אפילו לא צריך להמשיך עם הדוגמה, כי ברור מה יקרה

את הדירה שלו והחוזה שלו רשום בטאבו, אבל החוזה שלו נחתם ב-1960 – זה נכון לגבי מרבית השיכונים במדינת ישראל, 1960 – והוא הסתיים. את החוכר זה לא הטריד, אותי זה לא הטריד, את אף אחד זה לא הטריד, אבל הוא מוכר את הדירה, וכדי למכור את הדירה מבקש עורך הדין של הרוכש נסח טאבו עדכני, והולכים לטאבו ושם אומרים לך, "אדוני היקר, החוזה הסתיים, ועכשיו כמו ב'חבילה הגיעה' לך למינהל, תחכה בתור", וכן הלאה. אני שואל את עצמי מה היתרון היחסי של החכירה לעומת הבעלות במצב כזה או להפך,

ולמה אני צריך להתמודד עם אותו אזרח שבא ואומר, "ירון, תחדש לי את החכירה. אתה לא גובה על זה כסף, אתה לא עושה כלום, אני רוצה להיות הראשון אצלך בתור". תאמין לי, כמי שצמח בשטח במינהל, כשבא אליך חוכר כזה, נכון שמדיניות קרקעית מעניינת אותנו, ונכון שצריך לטפל באלף ואחד דברים, אבל כשעומד מולך ההוא עם המשכנתה שלו או ההוא עם המכירה שלו שתסתיים בעוד חמישה ימים, כי הוא התחייב בחוזה שבתוך חמישה ימים הוא נותן אישור זכויות – אתה שם לרגע הכול בצד ועובר להתמודד עם הבעיה הזאת. אני שואל

מעין במרבית תוכניות בניין העיר ברשויות המקומיות מתגלה שיש מין אווירה כזאת שדירות חדשות הן רק ארבעה חדרים, חמישה, אולי שישה, אולי צמוד קרקע, ויש מעט מאוד תוכניות חדשות שמספקות את הצורך הבסיסי של הזוג הצעיר – דירת שני חדרים, דירת שלושה חדרים

את עצמי איזה יתרון יש לנו, למה אנחנו עושים את זה. כשאתה מסתכל על החלטות מועצת מקרקעי ישראל ועל מספר הפעולות שמיינהל מקרקעי ישראל עושה בשביל הדברים האלה, אתה בא ואומר: אחד, זה שואב אותי לשם מטבע הדברים, מטבע החיים. דבר שני, למה אני עושה את זה? מה היתרון היחסי שלי בניהול חוכרים כאלה? שמעתי פה הרצאות מלומדות על ההבדל בין חכירה לבין בעלות, רק שהדברים האלה

גם צריכים להתחבר למה שמועצת מקרקעי ישראל החליטה ב־60 שנותיה, מהי החכירה העירונית. החל מהחלטה מספר 1, שאומרת שחוכר עירוני זכאי לנצל את שינוי הייעוד בעת שהתרחש, למעשה ויתרנו על היכולת שלנו להשפיע מתי ישתנה הייעוד, איך ישתנה הייעוד ומי ינצל אותו.

דודו:

כמו שאתה מבין, זה היה צריך להיות הכסף, החלטה מספר 1. פספסת.

ירון ביבי:

לא פספסתי לרגע, אחר כך גם ויתרו על הכסף, כמו שאתה בטח יודע. היום כשאתה מנתח חוזה חכירה או זכויות חכירה פלוס החלטות מועצת מקרקעי ישראל לעומת הבעלות, אתה צריך להגיד למה בכלל אנחנו עושים את הפעולות האלה – זה מה שאני אומר. לכן אני חושב שגם בקטע של העברת הבעלות יש תרומה למבנה ארגוני, יש תרומה לניהול מדיניות קרקעית נכונה, יש תרומה ליכולת של מינהל מקרקעי ישראל או רשות מקרקעי ישראל להתמקד בניהול הקרקע הפנויה במדינת ישראל, שזה המקום שבו אנחנו יכולים להשפיע וצריכים להשפיע – גם על העתיד וגם על ההווה.

נדיה מוגילבסקי:

אני עורכת דין באגודה לצדק חלוקתי. השאלה שלי היא במסגרת ההשתתפות שלנו בקואליציה לקידום דיוור בהישג יד. כמו שציינת, ואני מאוד מסכימה איתך, היה שינוי מאוד חשוב בחוק והוא שבאמת נקבעו תפקידים לרשות החדשה. כמו שכבר צוין, אחד התפקידים

הוא להקצות קרקע לדיור ציבורי ולדיור בהישג יד. כמו ששמענו גם בתחילת היום מהשר, היום יוצאים הרבה מכרזים ליחידות דיור, ובמכרזים האלה אין שום התייחסות לנושאים האלה. רציתי לשאול אם באמת המינהל מתכוון למלא את התפקיד שלו בעניין הזה, בייחוד שיש רצון להוציא עכשיו מכרזים בקצב מאוזן כדי להעלות את ההיצע.

ירון ביבי:

קודם כול, מה זה דיור בר השגה? אני חושב שכל מי שבא ואומר, "אני רוצה דיור בר השגה" – החובה הראשונית שלו כלפי עצמו היא להגדיר מהו דיור בר השגה. בואו רגע נחזה בעיני רוחנו שמדינת ישראל תגיד שכל מי שהוא זוג צעיר זכאי לגור בדירה בתל אביב. אני חושב שאני אפילו לא צריך להמשיך עם הדוגמה, כי ברור מה יקרה. איך שאני מבין את המושג דיור בר השגה – ואני באמת מודה ומתודה שאני לא מבין אותו עד הסוף, ואני לומד אותו – דבר ראשון זה להבטיח נגישות של כל אחד לקרקע. אם יש לנו עודף ביקוש במדינת ישראל, כי מה לעשות, אנשים מתחתנים, אנשים נולדים ואנשים רוצים לגור, ואנחנו לא בונים מספיק כדי למלא את הביקוש הזה, אז דבר ראשון, וזה הצעד הראשון בדיור בר השגה – אגב, גם במדינות אחרות ראינו את זה – זה קודם כול לגרום לכך שההיצע יהלום את הביקוש. לכן, כמו שבוודאי שמתם לב, אנחנו משתדלים – לא מספיק, אבל אנחנו עושים את זה ונעשה את זה עוד – להוציא כמה שיותר מכרזים לבנייה למגורים כדי שנגיע למצב שבו יהיה איזשהו איזון קצת יותר סביר או קצת יותר נורמלי בין הביקוש לבין ההיצע.

דבר שני זה לספק את המוצר שהזוגות הצעירים באמת מחפשים. הייתי זוג צעיר וגם התגרשתי, ולא חשבתי שאני צריך לגור בדירת חמישה חדרים, ממש לא חשבתי כזוג צעיר שמתחיל את דרכו שאני צריך לגור בדירת חמישה חדרים. כשאתה מסתכל היום על מרבית תוכניות בניין העיר ברשויות המקומיות, אתה מגלה שיש מין אווירה כזאת שדירות חדשות הן רק ארבעה חדרים, חמישה, אולי שישה, אולי צמוד קרקע, ויש מעט מאוד תוכניות

חדשות שמספקות את הצורך הבסיסי של הזוג הצעיר – דירת שני חדרים, דירת שלושה חדרים; נתחיל לעבוד, נתחיל להתפרנס, נבנה את החיים שלנו ואז נוכל להתחייב על דירה יותר גדולה. אחת הבעיות שלנו היום היא שאנחנו מחייבים את הזוגות הצעירים להתחייב על דירות שגדולות עליהם. לכן אני חושב שהדבר השני בדיור בר השגה הוא לגרום לכך שבתוכניות בניין עיר

יתאפשר גם דיור לזוגות צעירים, לא שנגיד שזה דיור לזוגות צעירים אלא לפי הצרכים שלהם. גם על העניין הזה אנחנו עובדים, כולל כלים שאנחנו מפתחים כרגע כדי לגרום לראשי הערים ולוועדות המקומיות המחוזיות לאשר את אותן דירות.

אחד הדברים שאנחנו עובדים עליהם הוא הנושא של דירות להשכרה. כלומר, להוציא קרקע לדיור להשכרה במכרזים שבהם תהיה התחייבות שהבניין הזה יעמוד להשכרה ל-25 שנה ולא לתקופות קצרות, עם חברת ניהול, עם פיקוח

נושא שלישי בדיוור בר השגה, שאנחנו עובדים עליו וכאן אני מקווה שנראה מכרזים מאוד בקרוב, הוא דיוור להשכרה לתקופות ארוכות. עוד פעם, זוג צעיר, התחתן, התחיל לעבוד, לא התחיל לעבוד, יש הרבה זוגות שאני מכיר שמעדיפים בשלב הראשון לא לקחת משכנתה, ואחת הבעיות שלנו היא שאין לנו ממשל של דיוור להשכרה. אז נכון שבתל אביב אתה יכול לשכור דירה, אבל אתה יודע שבשנה הבאה בעל הבית ישתגע, הוא רוצה להעלות לך את

המחיר, מצא מישהו שמציע לו יותר והוא אומר לך תודה רבה ולהתראות. עד כמה שההבנה שלי משגת, זה לא מתאים לחיים של זוג צעיר כי אתה רוצה שהילד יהיה באותו גן ואתה רוצה לתכנן את השנה הבאה בבית הספר. לכן אחד הדברים שאנחנו עובדים עליהם – התחיל עם זה השר שטרית, בחוק שחוקק בכנסת כשהוא היה שר הבינוי והשיכון – זה הנושא של דירות להשכרה. כלומר, להוציא קרקע לדיוור להשכרה במכרזים שבהם תהיה התחייבות שהבניין הזה יעמוד

בהליך שנהוג היום צריך אדם מקריית שמונה להטריח את עצמו לפחות פעמיים ולנסוע למחוז שלנו בנצרת כדי לקבל חתימה על תוכניות ועל אישורים. אני לא מצליח להסביר לעצמי למה מדינת ישראל צריכה את הנטל הביורוקרטי הזה. הרי התוכנית מאושרת בוועדת התכנון המקומית

להשכרה ל-25 שנה ולא לתקופות קצרות, עם חברת ניהול, עם פיקוח. גם מכרזים כאלה יצאו בעתיד הקרוב מאוד. גם זה אחד הפתרונות לדיוור בר השגה.

חוץ מזה גם היום, במכרזים שלנו, אנחנו מוציאים מה שנקרא מכרזים של מחיר למשתכן. נכון שעושה זאת משרד השיכון, אבל זה יחד איתנו. מחיר למשתכן עושה תחרות הפוכה – במקום שהקבלן מציע את ההצעה שלו על הקרקע ומי שהציע הכי הרבה הוא הזוכה, במכרזים של מחיר למשתכן מחיר הקרקע קבוע ונתון, הקבלנים מתחרים ביניהם מה יהיה מחיר הדירה, והמחיר הזול ביותר הוא המחיר הזוכה. גם הכלי הזה קיים, והוא מותנה בכך שיהיו דירות קטנות, כי באמת אני לא חושב שבפנטהאוז של שבעה חדרים בתל אביב מחיר הקרקע לא צריך להיות לפי כוחות השוק בלבד. לצערי, עוד פעם, אנחנו מגיעים לנקודה שאין לנו מספיק יחידות דיוור מתוכננות חדשות שהן פחות מ-100 מ"ר לדירה. אז אנחנו עובדים על העניין הזה, אנחנו עושים את המכרזים של מחיר למשתכן, ואני מקווה שאנחנו נמשיך ונעשה אותם. אני מקווה שגם משרד השיכון, כמו ששמעתי את השר מצהיר, ישנה קצת את הקריטריונים, כך שגם זוגות צעירים שאין להם חמישה ילדים יוכלו להתמודד וליזכות במכרזים האלה.

נירה אגמי:

אני שמאית מקרקעין. דרך נוספת להשיג יחידות דיוור לבנייה היא דרך של שינוי ניצול של קרקעות שמתוכננות, ויש עליהן יחידת דיוור אחת, של מינהל מקרקעי ישראל. לצערי הרב אני נתקלת לאחרונה בתופעה שהיא נוראה במינהל מקרקעי ישראל, שלוקח שם חודשים

התחילת

רבים אם לא יותר משנה לקבל אישור לשינוי ניצול כזה. אנשים שמגיעים אליי אומרים לי "מינהל מקרקעי ישראל", ואני לצערי צריכה להגיד להם מה הם צריכים לעבור, והם אומרים לי: את יודעת מה, תעזבי אותי, לא רוצה את העסקה הזאת בכלל. אני חושבת שמנהל מקרקעי ישראל היה צריך לקחת את זה על עצמו, ואני לא רוצה להזכיר מחוזות ששם זה נעשה בצורה שהיא פשוט בלתי סבירה לחלוטין – חודשים רבים התיק עומד סתם, יושב במחלקה, ורק אחרי כבי ותחנונים הוא מצליח לעבור למחלקות אחרות, וגם שם יש מחלקות שהוא שוכב בהן הרבה זמן. אני מבקשת את תגובתך לעניין הזה.

ירון ביבי:

אני לא רוצה לדבר הרבה בשבחה של הרפורמה, אבל אחד מהיתרונות הגדולים בהעברת הבעלות בצמודי הקרקע בתשלום הוא שהאדם מקבל בעלות. ואז אם יש חטיבת קרקע של חצי דונם או של דונם בראש העין, שאפשר היום לבנות עליה במקום יחידת דיור אחת עוד יחידת דיור, או דברים כאלה – על זה אנחנו מדברים כשאת אומרת שינוי ייעוד ניצול, כדי שכולנו נבין – אז באמת אם אנחנו משחררים את הפקק הביורוקרטי ומעבירים את הקרקע לבעלות, אותה קרקע גם תיבנה.

זה גם מתחבר לי לכל הסיפורים על אילי ההון וכן הלאה. אני מכיר מגרשים כאלה של חצי דונם או דונם גם בנתיבות. אני מכיר אותם גם באופקים וגם בקריית שמונה שזה מקום שאנחנו לא גובים בו היום כסף. בקריית שמונה, קו עימות, בא בן אדם, היה לו חוזה עם עמידר ואחר כך השתכלל לחוזה עם המינהל על מגרש של דונם עם בית אחד. הוא רוצה לבנות את ביתו השני, ואנחנו לא גובים על כך כסף כי זה קו עימות. בהליך שנהוג היום צריך אותו אדם להטריח את עצמו לפחות פעמיים ולנסוע למחוז שלנו בנצרת כדי לקבל חתימה על תוכנית ועל אישורים. אני לא מצליח להסביר לעצמי למה מדינת ישראל צריכה את הנטל הביורוקרטי הזה, הרי התוכנית מאושרת בוועדת התכנון המקומית. למה אותו אדם, שדרך אגב לפעמים הוא בונה גם בשביל הבן שלו כי זה גם פתרון דיור לבן, צריך לטרוטר את עצמו אלינו לפחות פעמיים. אני מקווה מאוד שכאשר נשלים את המהלך של העברת הבעלות, לא נידרש לשאלות האלה.

נירה אגמי:

המהלך הזה לא יושלם מהיום למחר, צריך בכל זאת לעשות מהלך ביניים שיקל על הציבור.

ירון ביבי:

ההחלטה מאוד קרובה. תודה.