

לחבק את הנדל"ן



הדבר היחיד שיתן תוקף להצהרות על עשרות-אלפי דירות שייבנו

גלובס

02/02/2014, 09:28

[דור מרמור](#)

ממשלת ישראל חתמה על שני "הסכמי-גג" עם הרשויות המקומיות. בדצמבר עם קריית-גת (כ-7,000 דירות), ובינואר עם מודיעין (כ-11,000 דירות). השבוע צפויה חתימה גם בראש-העין (כ-10,000 דירות) והיד עוד נטויה לכל מתחם בארץ שבו לפחות 5,000 יח"ד (הקריות, יבנה ועוד).

הפעם, להבדיל מאלפי הכרזות חלולות לאורך השנים על" קרקעות שמחכות לשיווק" ושכמעט תמיד היו בהן יותר מסמים מרגבי-אדמה, דאגו סוף-סוף שם למעלה לקשירת כל הקצוות.

מדובר על מהפכה בתפיסת הפיתוח והתכנון, לרבות בתפיסת עולמם של פקידי האוצר. כדי לסבר את האוזן, חשוב להבין שבכל הסכם כזה משרד האוצר רושם צ'ק של מאות-מיליוני שקלים, במזומן. גורמים שמצויים במשא-ומתן אמרו לנו, שההפתעה של הצדדים הייתה עצומה. לדבריהם, "האוצר יישר קו כמעט עם כל תכתיב של ראשי הערים, העיקר שההסכמים יצאו לדרך". אז זו לא מהפכה?

גם מי שמייחל להבטחה גדולה נוספת שסיפק משרד השיכון - "מחיר המטרה" שיגדיר תקרה למחירי הדירות (יזכה במכרז הקבלן שיתחייב למכור דירות מוזלות במחירים מוגדרים מראש), צריך לדעת שזה רק הנדבך הנוסף, שתלוי בהצלחת הסכמי-גג לייצר פה מאסה קריטית של דירות על המדף (כדי שאפשר יהיה להקצות נתח של מכרזים ב"מחירי מטרה" שיחוללו שינוי ולא יהיו טיפה בים).

לראשונה במשבר הדיור של השנים האחרונות, אחרי שההכרזות הגבוהות של שרים נתקלו שוב ושוב בהתנגדות מובנת של ראשי הרשויות בשטח, נבחרה טקטיקה של חיבוק במקום טקטיקה של מאבק.

הממשלה וראשי הערים החלו לשלב ידיים ולחפש אינטרס משותף. הקרדיט לכך ניתן הן לאנשים עצמם והן גם לגודל המצוקה ולהבנה שמהו חייב להשתנות, וכדאי שהם יהיו חלק מהמשחק החדש. כמו במודל קלאסי של תורת המשחקים, ואף ששני הצדדים אולי היו מעדיפים להמשיך בטקטיקה הישנה, הם הבינו שמוטב להם לדבר ולהגיע להסכמות, ולו בגלל שהם עלולים להפסיד יותר אם הצד השני יהיה זה שינקוט יוזמה ויחולל את השינוי שלא על דעתם. מה הם "הסכמי-גג"? מדובר בפתרון חדש-ישן.

שני תקדימים מוכרים לנו מהעבר הרחוק, במערב ראשון לציון ובמזרח נתניה. אין סיכוי שהשכונות הללו היו מוקמות במהירות ובסטנדרטים הראויים ללא ההסכמים ששכנעו עיריות לא-עשירות במיוחד לתת יד למהלך שהוסיף עשרות-אלפי משפחות חדשות לעיר. ומי שחושב על תשלומי הארנונות שלהן, נזכר שהכספים לא מתקרבים להוצאות של הערים על חינוך, בריאות, פנאי וכו' לכל משפחה. על רגל אחת, זו גם הסיבה שללא שילובי-ידיים כאלה אין שום תוקף להצהרות על עשרות-אלפי דירות בערים כמו ראש-העין ויבנה.

נחזור לאחור: באוקטובר 1990 נחתם הסכם היסטורי ראשון לתכנון ולפיתוח חולות ראשל"צ - 14,500 דונם אדמות מדינה. שבוע אח"כ אושר ההסכם במועצת המינהל. חישוב שביצעו לרית מרגלית ופרופ' רחל אלתרמן מהטכניון, גילה שאילו גבתה העירייה היטלי פיתוח רגילים, לפי חוקי העזר, הכנסותיה היו 130 דולר למ"ר. בעקבות הסכמי-הגג, קיבלה העירייה 210 דולר למ"ר לצורכי פיתוח. הכסף הגיע מהמדינה וחזר מאוחר יותר דרך היזמים, שהפחיתו את אותן הוצאות מעלויות הקרקע.

לראשונה, הרשות המקומית קיבלה מראש את הכסף לצורכי הציבור - בלי להיות תלויה במימון ובהבטחות עתידיות של הממשלה. כסף שהתקבל גם לתשתיות-על (קווי ביוב, מכוני טיהור, גשרים); גם לתשתיות צמודות (כבישים, מדרכות, תאורה, גינון); וגם למבני-ציבור (בתי-ספר, גנים, בתי-כנסת). המציאות הוכיחה שזה עבד. להבדיל מעשרות שכונות כושלות שהוקמו בשנות ה-90 בחטף ודייריהן גילו שמתנ"סים משמשים ככיתות, ומערכת הביוב דפוקה, במערב ראשל"צ, ויעידו מחירי הדירות בשכונות, הניסוי הצליח.

וכפי שסיכמו זאת ב-1998 מרגלית ואלתרמן: "העירייה הצליחה לפתח בתוך זמן קצר ובלי סיוע ממשלתי, שטח בסדר-גודל של עיר שכל צורכי הציבור סופקו בו במועד, ברמה גבוהה ובמגוון רב, לשביעות רצון כל הצדדים המעורבים בפרויקט - העירייה, המינהל, היזמים ורוכשי הדירות."

משום מה, חיכינו 15 שנה כדי לנסות זאת שוב. צריך לקוות שזה יעבוד גם הפעם .