



שוק הנדל"ן לאן? עו"ד איל מאמו ועו"ד מירי כה

לאחרונה פורסם כי לפני חג הפסח הונחו על שולחן הכנסת למעלה מ-50 הצעות חוק העוסקות בתחום הדיור, לשם פתרון "מצוקת הדיור".

מבול ההצעות מגוון, ועוסק בשלל נושאים, החל בהאצת הליכי התכנון וכלה בהקלות מיסוי לרוכשי דירה ראשונה. בעיית מחירי הדיור נמצאת על סדר היום הציבורי כבר משנת 2009. המחאה החברתית שהתעוררה שנתיים לאחר מכן, בשנת 2011, העלתה את הבעיה לכותרות הראשיות ולראש סדר היום. לא עובר יום במסגרתו לא דנים באספקט מסוים של שוק הדיור. האם עליות המחירים תמשכנה? האם מחירי הדירות ירדו? איך ניתן לסייע לזוגות הצעירים? אלו פעולות יכולות להביא למזור בתחום?

המטרה של מציעי החוקים השונים ברורה היא: לשרת את ציבור המצביעים, ולנסות ולהביא להורדת מחירי הדיור בשנים הקרובות, איש איש לפי טעמו, נטייתו והאינטרסים המניעים אותו. אולם, נראה כי ההתנהלות במסגרתה יורים ח"כ לכיוונים שונים, עלולה להביא לאסון. שוק הדירות עלול להיכנס בעקבות כך לקיפאון, מתוך מטרה לראות לאן נושבות הרוחות. הדבר עלול ליצור מצב קשה למשק המקומי ולפעולתו.

יתרה מכך, נדמה שעל אף הצעות החוק המוגשות חדשות לבקרים – דווקא הפתרונות הברורים מאליהם, המאפשרים שימוש בכלים הקיימים בידי מוסדות שונים ובהם ראשי הרשויות המקומיות, ואשר יכולים להביא להקלה כבר בטווח הקצר, לא מיושמים בשטח.

השנים האחרונות, בהן עסקו כולם בשאלות הדיור, "השנים האבודות", היו יכולות להיות נושאות בשורה של שינוי שהיה מספיק לבוא לידי ביטוי כבר כיום, אם רק היו הרשויות המקומיות יוזמות ומרימות את דגל הפעולה בשוק הדיור מבעוד מועד.

בטור זה אבקש לבחון שיטות פעולה אפשריות כיום של הוועדות המקומיות:

כידוע, אחת הסיבות לעליית מחירי הדיור הינה העובדה שהביקוש לדירות גובר על ההיצע הקיים בשטח. החוסר ביחידות דיור, מצד ההיצע, נובע מחסמים רבים, כאשר אחת הסיבות המרכזיות לכך הינה הליכי הרישוי הארוכים, עליהם אחראיות הרשויות המקומיות השונות. הליך הוצאת היתר בניה עומד כיום על טווח זמן של בין שנה לשנה וחצי, תלוי בעילות הרשות המקומית. בחלק מן הרשויות אפילו הליך משני וקטן יחסית כקבלת תיק מידע כרוך בהמתנה של מספר חודשים!

פרקי זמן אלו (החורגים משמעותית מ-90 הימים הנקובים בסעיף 157 לחוק התכנון והבניה כזמן המקסימאלי להכרעת הוועדה המקומית בבקשה להיתר), יוצרים עיכובים גדולים בהתחלות הבניה בישראל, ואף מעלים את הוצאות המימון שיש ליזמים המעוניינים להתחיל את הבניה בזמן הקצר ביותר.

הסיבה להתארכות ההליכים נובעת מסיבות רבות: כוח אדם מצומצם, שבחלקו חסר ניסיון, התנהלות ארגונית לא יעילה, עבודה ב"טור" (השלמת משימות אחת לאחר השנייה) במקום ב"מקביל", וחוסר תיאום בין הגורמים השונים הדרושים לשם אישור היתר הבניה המבוקש.

ועדת זיילר, אשר הוקמה עוד בשנת 2001 לאחר אסון ורסאי, עסקה בנושא זה והציעה להקים מכוני בקרה. תפקיד מכוני הבקרה לעסוק בבחינת תכנ הבניה, זאת לשם ריכוז הדיסציפלינות השונות תחת קורת גג אחת, הגדלת המקצועיות כמו גם קיצור טווח הזמן הנדרש לאישור היתרי הבניה.

במסדרונות הכנסת מקודמים חוקים שונים לשם הקמת מכוני הבקרה, זאת עוד משנת 2010, אולם חוקים אלו טרם אושרו. בזמן ששוק הדיור ממתין למהפכת מכוני הבקרה אפשר היה לנקוט בצעדים



פחות מהפכניים, שהיו תורמים רבות להתייעלות וקיצור הליכים: הוספת כוח אדם מיומן לרשויות המקומיות, התייעלות ורה-ארגון בתרשים הזרימה המייגע של הליך הרישוי, לכל הפחות ברשויות נבחרות באזור המרכז, שהגדלת הבניה בהן יכולה להשפיע על שוק הדיור כולו. דרך פעולה נוספות הינה להגדיל את מספר הפרויקטים המאושרים מכוח התחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי).

בשנים האחרונות קידם השלטון המרכזי שינויים רבים בתחום זה, אולם נראה שדווקא ראשי הרשויות המקומיות לא נרתמו למהלך. כך, אנו שומעים על רשויות רבות שלא ששות לקדם בעירן פרויקטים של תמ"א 38 או פינוי בינוי, זאת על אף היתרונות הרבים הגלומים בפרויקטים אלו, ובעיקרם: ניצול מיטבי של משאב הקרקע, והוספת יחידות דיור במרכזי הערים. הימנעות זו של הרשויות המקומיות, באה לידי ביטוי גם בהטלת קשיים ומגבלות על פרויקטים של פינוי בינוי, הגורמים לכך שהפרויקטים לא יהיו כדאיים כלכלית. כגון הגבלת הגדלת זכויות הבניה מכוח הפרויקט, דרישה לתקני חניה גבוהים וכו'.

טוב יעשו ראשי הרשויות, אם יעודדו פרויקטים מעין אלו, אשר משפרים את חיי התושבים הגרים במתחמים הנדונים, מביאים לערבוב בין סוגי אוכלוסיות חזקות וחלשות, ובעיקר מוסיפים יחידות דיור נדרשות.

זאת ועוד, בכוחן של הוועדות המקומיות לקדם בזמן קצר יותר את הליכי התכנון שבמסגרת סמכותן. ישנן תכניות רבות הנמצאות בסמכות הוועדות המקומיות. המדובר על נושאים פשוטים, של שינוי בינוי, תיקונים של קווי בנין ועוד. אישור תכנית בוועדה המקומית עומד כיום על פרק זמן של בין חצי שנה במקרה הטוב, ועשוי לארוך עד לשנתיים. גם כאן ניתן לקצר את ההליכים כך שתכניות אלו יקדמו תוך חודשים ספורים עד לחצי שנה. פרקי זמן אלו תלויים ביעילות עבודתן של הוועדות המקומיות. בכוחן של הוועדות המקומיות לשלוט ביעילות עבודתן, ולקחת אחריות עליה ועל האופן, והקצב, שבהם היא מתבצעת.

נוסף על האמור, רשויות מקומיות אשר בבעלותן קרקעות, יכולות להוביל באמצעות מכרזים של BOT פרויקטים של בניינים להשכרה לטובת ציבור הסטודנטים והצעירים, שיושכרו במחירים מוזלים. בכך יספקו הם מענה לשוק השכירות ולמחירי השכירות המאמירים.

לסיכום, סבורני כי בשורת הדיור יכולה לצאת מפי ראשי הרשויות המקומיות. נראה כי יש באפשרותם לנקוט פעולות רבות וחשובות, שבכוחן להשפיע **משמעותית** על ההיצע הקיים כיום בערים השונות. השינויים המוצעים על ידי נציגי השלטון המרכזי ישפיעו על השוק בעתיד, אולם הליכי השינוי ארוכים הם, בעוד הצורך לשינוי מורגש היטב כאן ועכשיו. טוב יעשו נציגי השלטון המקומי אם ייקחו את המושכות לידיהם ויובילו שינויים נרחבים ומשמעותיים כבר בימים אלו.

לחומר נוסף, מידע על הכנס השנתי לתכנון ובניה והשתלמות בכתובת: www.knowit.org.il