

מורה נבוכים: כמה פתרונות שאינם וד"לים למצוקת הדיור

פתרונות שאינם תקציביים:

רגולציה I – מכסת דיור בר-השגה בכל תכנית מאושרת:

חקיקה, וחקיקת עזר עירונית ברוח זו קיימת באין ספור ערים ומדינות בעולם. הרעיון הוא לקבוע בחקיקה שכל תכנית המופקדת, וכל בקשה להקלה בתכנית המופנת לוועדות התכנון תהיה חייבת לכלול אחוז מסויים (לדוגמא 30%) של דירות זולות. את "הדירות הזולות" ניתן להגדיר כמכפלה של שכר המינימום (במקומות שונים בעולם 84 פעמים שכר המינימום, אך לא תמיד), או כמגבלות שטח (72-62 מ"ר בחקיקות רבות בעולם).

רגולציה II – חוק שוכר-משכיר

גם כאן, מדובר בחוק שקיים באין ספור ערים ומדינות בעולם. השנה הכנסת הצביע נגד חוק דומה. מדובר בחוק שמסדיר את היחסים בין המשכיר לשוכר, את תנאי המחיה המינימליים בנכס להשכרה, ומטיל מגבלות על אחוז העליה השנתי של שכר הדירה. החוק שהוצע, וכמוהו מקובלים מעולם, מגביל את העליה השנתית של שכר הדירה ל-5% למעט אם השתנה נתון מהותי בשכירות (נוספה נפש להתגורר בדירה לדוגמא), עלה המדד מעבר ל-5%, או שהדירה שופצה באופן מהותי.

רגולציה III – מכסת דיור להשכרה ארוכת טווח

כמו ב-I, רק שכאן מחוייבת התכנית להכיל אחוז מסוים של דירות המיועדות מראש להשכרה ארוכת טווח בידי הקבלן.

פתרונות סמי-תקציביים:

שינוי תנאי מכרזי-הקרקע של מנהל מקרקעי ישראל:

המצב היום הוא שקרקע שמנהל מקרקעי ישראל מוציא למכרז בניה, הזוכה בה נקבע אך-ורק על-פי פרמטר של ההצעה הגבוהה ביותר ובתנאי שעולה על הערכת השמאי של המנהל. מצב זה יוצר את התופעה שמחירה של דירה עוד טרם החלה בניה (קרקע בלבד) באזורי הביקוש ובירושלים, מגיע למעל 400 אש"ח. לקבלנים לא כדאי במצב זה לבנות דירות זולות, כי הן במילא לא תהיינה זולות, ואז הם "יתקעו" עם דירות שהן בסטנדרט נמוך ומחיר גבוה. הצעה זו, שנתמכת, אגב, על-ידי שר השיכון אטיאס, באה להסדיר שמחיר הקרקע יהיה מקובע במכרז ויעמוד על 50% הערכת השמאי, ואילו הפרמטר לזכייה יהיה מחירן הזול ביותר של הדירות בקצה התהליך (=קבלן שיציע את תמהיל הדירות הזול יותר עבור הקרקע).

פתרונות תקציביים:

ביצוע חלק ב' של חוק הדיור הציבורי:

במסגרת חוק הדיור הציבורי המדינה מכרה במיליארדי שקלים דירות בבעלותה לנוקקים שונים. הכסף הזה נכנס לקופת המדינה. על-פי החוק המקורי הוא אמור היה לשמש לבניה מחודשת של דיור ציבורי. חלק ב' של החוק מעולם לא קרה. ביצוע החוק יכניס לשוק דירות רבות שתשמשנה לנוקקים מוגדרים, ואלה יפנו הן את הדירות בהן הם נמצאים והן את "מענק שכירת הדירה" שהם מקבלים ממשרד השיכון בשל היותן בתור ההמתנה לדיור ציבורי שלא מתקדם כי לא נוספות דירות.

בניה ציבורית:

ציבורית - זאת לא מילה גסה.

כמה מילים על הוד"לים:

פתרון דומה לוד"לים יושם בשנות ה-90, אז יוצרו הוד"לים שמטרתם היו לעקוף תהליכי תכנון לצורך יצירת מלאי דירות מהיר. בפועל הועדות אז נוצלו לא לדיור בר השגה, אלא ליצירת פרויקטי-דיור רווחיים מאוד לקבלנים, שלא עומדים בסטנדרט תכנוני. עד היום ישנן שכונות "יוקרה" שאינן מחוברות למערכת ביוב תקינה או שאין להן כביש גישה תקינה מכיוון שזה לא תוכנן מעולם, והיום אין איפה לתכננו. כל-זאת ועוד, היום ישנן 260,000 דירות מאושרות לבניה שעברו את תהליכי התכנון, אולם הן לא נבנות בגלל סיבות רבות, חלקן פורטו קודם לכן (מחיר קרקע שהופך את הבניה ללא כלכלית לדוגמא). יש לפתור קודם חסם זה. בנוסף, אין צורך "לבטל הליכי תכנון ושיתוף ציבורי", אלא רק לעבות את מערכת התכנון שצומצמה ואינה יכולה לעמוד בעומס. ועדות התכנון צריכות את הכלים וכוח האדם (ומדובר בעשרות בודדות של תקנים שיש להוסיף) בכדי לזרז מאוד את תהליכי התכנון מבלי לגרוע בתכנון גופו ובשיתוף הציבור).