01/09/2015

לכבוד ח"כ יואב גלנט שר הבינוי והשיכון קריית הממשלה

ירושלים

לכבוד ח"כ משה כחלון

שר האוצר וראש קבינט הדיור

קרית הממשלה

ירושלים

שלום רב,

# הנדון: הפסקת מכירת נכסי רשות הפיתוח לאלתר

לשם גיבוש וקידום תכנית לייעוד הנכסים לטובת דיור ציבורי, דיור בר השגה ויעוד חברתי אחר

עניינה של פנייה זו היא בקשה להורות על הפסקה מיידית של מכירת נכסי רשות הפיתוח לגורמים פרטיים עד

להכנת תכנית על ידי משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר, המשרדין האחראים על רשות הפיתוח בעקבות חוק

מכירה כוללת של נכסים אלה

,2009 שתייעד חלק מנכסים אלו למטרות חברתיות.

רשות מקרקעי ישראל

מכניסה משפחות רבות נוספות לתוך מצוקת דיור חריפה, ומצמצת את מלאי הדיור הניתן לשמוש למטרות חברתיות. יש לאפשר לרשויות המקומיות לנצל נכסים אלו לשם מחוסרי דיור מקומיים, תוך לימוד מדגמים

חדשים בעולם של שיתוף פעולה עם המגזר העסקי והמגזר ללא מטרות רווח.

"ממ"י(" החלטה, לפיה

התקבלה ע"י הנהלת מינהל מקרקעי ישראל )להלן: "המינהל" או

2002

.1 בשנת

במטרה "להשתחרר" מהנכסים המנוהלים ע"י המינהל, יאפשר את רכישתם על ידי הדיירים )להלן: "החלטה .("921 בנוסף לכך נקבע כי: "זכויות בעלים בנכסים שדייריהם לא נענו להצעה לרכוש את דירותיהם ישווקו

בהחלטה .2008

בשנת ,1164

עודכנה בהחלטה

921

החלטה

במכרז חופשי למכירת זכויות הבעלים."

.921 כפועל יוצא מההחלטות האמורות

נשמרה אפשרות שיווק הנכסים במכרז חופשי כבהחלטה

1164

וממצוקתם הכלכלית של דיירי נכסי רשות הפיתוח, אשר לא עלה בידם לרכוש את הדירות בהן הם גרים,

פורסמו מכרזים רבים לשיווק הנכסים לגורמים פרטיים.

.2 כידוע, מצוקת הדיור בכללו והדיור הציבורי בישראל מחריפה בקצב עולה בשנים האחרונות. שיעור הזכאים

לדיור ציבורי הולך וגדל ויחד איתו גם מספר המשפחות הזכאיות לסיוע בשכר דירה. ההיצע, ההולך ופוחת,

אינו מצליח להכיל את הביקוש הרב; רשימות ההמתנה מתארכות.

.3 נכסי רשות הפיתוח הם בבחינת משאב מתכלה של נכסים המהווים "הון חברתי" – נכסים שהם פוטנציאל יחידות דיור שאינם שייכים לגוף פרטי. כיום, נכסי רשות הפיתוח מוצעים במכרזים לרכישה על פי החלטות ממ"י. מרבית הדיירים המתגוררים בנכסים אינם יכולים לרכוש נכסים אלו והמכרזים מופנים למגזר היזמות

הפרטית. אנו סבורים שמעבר רשות הפיתוח לידי משרד השיכון, )כפי שבחוק רשות מקרקעי ישראל ,(2009 מהווה חלון הזדמנויות לתכנן ייעוד חברתי לחלק מנכסים אלו, באופן שייצר מאגר נוסף של דיור בהישג יד ויהיה בידו לתת מענה לחלק ממצוקת הדיור. המשך מכירתם של נכסים אלו ללא תכנון מקדמי יסתום את

הגולל על אפשרות אחרונה זו.

.4 לא למותר לציין את התפקיד החשוב שנכסי רשות הפיתוח מילאו, ועודם ממלאים, בישראל. נכסים אלו, שהיו

בבעלות ערביים באזורים אילו טרם מלחמת העצמאות, הוקנו לאפוטרופוס על נכסי נפקדים, לאחר ההכרזה

על בעליהם כנפקדים על-פי הגדרת המונח בחוק נכסי נפקדים, התש"י.1950- עם הקמת ממ"י בשנת ,1960 והפקדתו על ניהול נכסי המדינה, הטיל את מלאכת ניהול נכסי רשות הפיתוח על חברות ניהול שונות, כגון

 חברת עמידר, שהשכירום לאוכלוסיות מוחלשות דלות אמצעים הנמנות על פלח סוציו-אקונומי נמוך, והמתקיימות ברובן מקצבאות המוסד לביטוח לאומי. על כן, מפרספקטיבה היסטורית, ניתן לראות כי נכסים

אלו נתנו מענה למצוקת הדיור במדינה עבור אוכלוסיות קשות יום, שלא שפר עליהן מזלן לרכוש דירות

בבעלות מלאה והשתכנו בנכסי רשות הפיתוח כדיירים מוגנים, כהגדרתו בחוק הגנת הדייר )נוסח משולב,( התשל"ב.1972- תפקיד זה הולך ומתמוסס ככל שמכירת נכסי רשות הפיתוח לגורמים פרטיים נמשכת, ללא

כל תכנון עתידי שייקח בחשבון את צרכי הציבור.

.5 בקשתנו שבנדון עולה בקנה אחד עם תיקון 7 לחוק רשות מקרקעי ישראל.

סעיף 2א(1) קובע כי תפקיד רשות מקרקעי ישראל, בין היתר, הוא כדלקמן:

"הקצאת קרקעות למטרות מגורים, דיור בר-השגה, דיור ציבורי, תעסוקה, שטחים פתוחים

ולמטרות אחרות, במקומות ובהיקפים הנדרשים על פי צורכי המשק, החברה והסביבה,

לרבות צרכים עתידיים."

סעיף )1א( קובע כי בין תפקידי הרשות: "לניהול מקרקעי ישראל כמשאב לשם פיתוחה של מדינת ישראל לטובת הציבור, הסביבה והדורות הבאים, ובכלל זה להשארת עתודות קרקע מספיקות לצורכיה ולפיתוחה של המדינה בעתיד, תוך איזון ראוי בין צורכי שימור לצורכי פיתוח, ובין שיווק קרקע לשמירה

על עתודות קרקע לצורכי ציבור"

]ההדגשות אינן במקור, ר.ה.א[

.6 התכנית המתבקשת לעיל באה לממש את התכליות שבסעיפים )1א( ו- 2א(1) ולמצוא פיתרון נאות לבעיית הדיור, שידאג לדורות הבאים ויבטיח את האיזון שבין שימור לפיתוח, בכך שהיא מייעדת את מקצת נכסי רשות הפיתוח, שבלאו הכי משּוַ ִקים באופן אינטנסיבי למכירה, לדיור בהישג יד תחת ניהולם של ארגונים

מהמגזר השלישי.

– החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ )להלן: "עמידר,(" עולה כי אחת

מנהלי עמידר

.7 לא זו אף זו,

התכליות של נכסי ר"פ היא הבטחת עתודות דיור לאוכלוסיות חלשות. כך למשל בהוראת נוהל שהוציאה עמידר שכותרתה "פלישות בנכסי ר"פ" )להלן: "הוראה ("28040 שפורסמה ב12.11.2006- מיינה עמידר

את סוגי הפלישות לנכסים שבניהולה, כשבבסיס סוג אחד מחשבה עתידית לגבי ייעוד אפשרי לנכסים

מסוימים לדיור עבור מעוטי יכולת. כך קובעת ההוראה הרלוונטית:

.5" מיון פלישות למושכרים מאוכלסים

פלישות למושכרים מאוכלסים מתחלק לשניים כדלקמן-:

....

5.1

פלישות למושכרים מאוכלסים שהחברה מעוניינת לקבל את המושכר לרשותה לאחר פינוי הדיירים וכולל את

המקרים הבאים:

....

5.1.2

עומדים

פלישות למושכרים שנרכשו או

5.1.2.3

לעבור לחברות שיקום משכנות עוני".

 מהוראה זו עולה בבירור כי חברת עמידר מכירה בכך כי תכלית אפשרית לנכסי ר"פ הנה עתודת דיור ל"שיקום משכנות עוני" וכי ראתה את הצורך בעיגון האופציה של העברת חלק מהנכסים לחברות מסוג זה

בהוראותיה שהופנו להגנת המושכרים מפלישות שעלולות לסכל תכלית זו.

.8 השוואה חשובה לתחום הדיור הציבורי מעלה את ההבדל הבא: בעוד בדיור הציבורי הדירות יכולות להימכר

לדיירים או להישאר במאגר הדיור הסוציאלי, הרי שלגבי דירות רשות הפיתוח קיימות שתי אופציות אחרות:

מכירה לדיירים או מכירה ליזמים פרטיים, באופן שאינו מבטיח שימוש חברתי עתידי.

.9 על רקע האמור לעיל, מתחזק הצורך בהכרה במצוקה ההולכת וגואה בדיור בישראל תוך נקיטת צעדים חדשניים לגיבוש פתרונות בתחום, שתתחשב במגבלות הכלכליות והתקציביות של משרדי הממשלה האמונים על הנושא. בין יתר הפעילויות והיוזמות שארגונים שונים נוקטים למען פתרונות דיור, מתקיימת

פעילות ענפה ואינטנסיבית לקידום "דיור בר השגה," על פי מודלים הנהוגים במדינות רבות, המשלב בין

החברה האזרחית לגופים ציבוריים שמטרתם לספק שירותי דיור נגיש ואיכותי בתמהיל חברתי של משתכניו. על פי המודל האמור, ניהול הנכסים המיועדים לדיור בר השגה מופקד בידי מוסדות ותאגידים מהחברה

האזרחית שפועלים ללא מטרות רווח )מלכ"רים.(

.10על אף ההכרה של הגופים האמונים על השיכון בישראל בחובתם ליזום פיתרון כולל לבעיית הדיור הציבורי והדיור בהישג יד, כפי שמשתקף מההוראות והחקיקה הרלוונטיות, צעדים בכיוון הרצוי טרם ננקטו. דחיפותה של הפנייה מובנת מאליה. כפי שהובא לעיל, מוצאים מכרזים לרכישת נכסי רשות הפיתוח, ומלאי הדירות הולך ומידלדל. על מנת שלתוכנית המוצעת יהא סיכוי להתממש, יש למשוך את המכרזים התלויים ועומדים בהווה, למעט הליכי מכירה לדיירים בנכסים אלו, עד שיינתן סיכוי למימוש תוכנית חברתית על ידי משרד

ימצא לנכון להמשיך במדיניות המכירה

לאחר בחינת הסוגיה

- אם משרד השיכון

השיכון. בסופו של יום

הקיימת, ניתן יהיה להמשיך במכירת הנכסים; ואולם אם לא תיעצר המכירה בשלב זה, ועד שיתבהרו סיכוייה

אל מול הרשויות הרלוונטיות, ייווצר מצב שבו לא יהיו נכסים שעליהם תיושם התכנית אם תימצא ראויה.

על כן, ולאור האמור לעיל, מתבקשת בזאת הפסקת מכירת נכסי רשות הפיתוח על מנת לאפשר גיבוש תוכנית לייעוד מקצת מנכסים אלו למטרה האמורה באופן שתענה על צורכי הציבור ותסייע במתן פתרונות דיור למעוטי

יכולת בישראל.

נשמח לעמוד לרשותך לצורך מידע נוסף ואף גיבוש התוכנית בה עסקינן.

בברכה,

רן מלמד סמנכ"ל

העתק: ח"כ איתן כבל, יו"ר ועדת הכלכלה ח"כ אלי כהן, יו"ר ועדת הרפורמות ח"כ משה גפני, יו"ר ועדת הכספים