

תוכנית הדיור של גלנט ליוצאי אתיופיה: מה הם סיכויי ההצלחה

הסיכוי היחיד להצלחת פרויקטים בשכונות בהן קיים שיעור גבוה של אזרחים ממוצא אתיופי הוא מעורבות אקטיבית של רשויות המדינה בייזום הפרויקטים תוך שיתוף פעולה תכנוני, ושליטה מלאה על כל גורמי המקצוע

15:47 25.12.16



עו"ד מזי טזזו

ביום רביעי שעבר (21.12) אישרה ועדת השרים לקידום שילובם של אזרחים יוצאי אתיופיה בחברה הישראלית, את תוכנית משרד הבינוי והשיכון, בתחום ההלוואות לדיור וההתחדשות העירונית ליוצאי אתיופיה.

התוכנית הינה יוזמה מבורכת שכוללת הטבות ייחודיות ומשמעותיות בתחום הדיור ליוצאי אתיופיה לרכישת דירה ראשונה והחלטות בתחום ההתחדשות העירונית ביחס ל-5 שכונות ברחבי הארץ. התוכנית נולדה לראשונה בשנת 2008 בממשלת אולמרט ובמשך 3 שנים המשיכה להיות מקודמת במסירות ונחישות ע"י חברת הכנסת לשעבר, עוה"ד פנינה טמנו-שטה. כמובן שאישורה של התוכנית למרות חילופי הממשלות והשינויים הקואליציוניים, כשלעצמו אינו מובן מאליו.

בתחום ההלוואות לדיור ליוצאי אתיופיה, התוכנית מקנה הזדמנות ממשית לרכישת דירה לזוגות צעירים יוצאי אתיופיה שעה שעבור מרבית הזוגות הצעירים בשוק הדיור

הישראלי, רכישת דירה היא בגדר "חלום באספמיה", בשל חסם ההון העצמי (25%) מערך הדירה.

עפ"י התוכנית שאושרה, 200 זוגות בשנה, שאחד מהם לפחות ממוצא אתיופי יהיו זכאים להלוואה מהמדינה בסך 600,000 שקל למשך 25 שנה, ללא ריבית ב-10 השנים הראשונות וב-15 השנים שלאחר מכן החזר צמוד מדד (המחירים לצרכן) + ריבית 2%, תוך הוראה לבנקים שלא לחייב רכישת פוליסת ביטוח בגין ההלוואה המשלימה והסרת כל המגבלות אשר היו בעבר ביחס לגיל, מיקום וכיו"ב. נקבע בתוכנית כי לצורך היישום תמונה ועדת מעקב וביקורת מקצועית ועל כן סביר ששיעור האזרחים שיממשו את ההטבה יעלה ביחס לשיעור מימושה במתכונתה הקודמת (בין השנים 2009-2011) מימשו רק 3 משפחות את התוכנית ורכשו דירה ובשנת 2013 רק 155 משפחות רכשו דירה במסגרת התוכנית, על פני 3 שנים.



בניין בשכונת רמת אליהו, בראשון לציון. ריכוז גבוה של יוצאי אתיופיה צילום: עיריית ראשון לציון

בתחום ההתחדשות העירונית - קובעת התוכנית את תמיכת הממשלה בקידום תהליכי התחדשות עירונית באמצעות מימוש פרויקט פינוי-בינוי, ב-5 שכונות ברחבי הארץ, בהן קיים שיעור גבוה של אזרחים ממוצא אתיופי וקיימת היתכנות כלכלית כמעט מספקת: שכל קרית משה ברחובות, שכל רמת אליהו בראשון לציון ושכל דורה, קרית נורדאו ונאות שקד בנתניה.

עפ"י התוכנית משרד הבינוי והשיכון יהיה אמון על המשך קידומן של תוכניות מפורטות בשכונות להתחדשות ויפעל לעידוד בעלי הדירות בשכונות לקידום פרויקט פינוי-בינוי, באמצעות הקמת מנהלות בשכונות וסיוע משפטי ולטובת כך הוקצה תקציב של 120 מיליון שקל.

הודעת הדוברות של משרד הבינוי והשיכון, כי לאישור התוכנית קדם תהליך הפקת "לקחים מתוכניות שקודמו בשנים האחרונות" ו"ניתוח החסמים שמנעו מיוצאי העדה האתיופית לרכוש דירה", והצהרת ראש הממשלה כי מדובר ב"בשורה גדולה" יוצרות ציפייה ותקווה סביב התוכנית ביחס לשינוי המיחל לחידושן של שכונות העוני והמצוקה המובלעות בערים מרכזיות, בהן שיעור גבוה של יוצאי אתיופיה באמצעות קידום פרויקט של התחדשות עירונית או בשמו המוכר פינוי-בינוי.

צמד המילים פינוי-בינוי, בינוי-פינוי-בינוי, על כל צורותיו וגווניו כבר מזמן שאינו גורם ל"שיכון חושים" או ל"ריגוש מיוחד" בקרב הציבור הישראלי וזאת לנוכח שני העשורים האחרונים, בהם פרויקטים של התחדשות עירונית נתפסים ככלי פרקטי, יעיל וזול לחידוש ופיתוח המרחב והמרקם האורבני מאז 1996 ונחזים להיות מושיעיהם של שכונות המצוקה בישראל, אולם במבחן התוצאה תוכניות ההתחדשות העירונית נחלו כישלון חרוץ ומספר הפרויקטים שמומשו הינו מצומצם ודל.

בשל הפרדוקס הגדול ביחס לתת המימוש של פרויקטים מסוג זה אשר היו צפויים להניב פירות לכל הצדדים, ליזמים, לבעלי הנכסים ולמרחב הציבורי התגבר השיח סביב החסמים הכלכליים, הביורוקרטיים, ארגון התושבים, הכשלים, והמורכבות הכרוכים בקידום פרויקטים מסוג זה. לפי מסקנות דו"ח שנתי 61' מאת מבקר המדינה בנושא "התחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי ועיבוי הבנייה", ההסבר לכמות הפרויקטים הדלה שיצאו מהכח לפועל, למרות הידע והניסיון שנצבר ולמרות מעורבות רשויות המדינה בקידומם של חלק מהפרויקטים נעוץ בליקויים ביישום פעולות הממשלה להסרת חסמים כגון, הקמת רשות להתחדשות עירונית, גיבוש תכניות עבודה רב-שנתיות תוך קביעת יעדי מדיניות הממצים את הפוטנציאל של ההתחדשות העירונית ותיאום מלא בין כל הגופים והרשויות הנוגעים לעניין.

למרבה הפלא ובשונה מהמצופה, התוכנית ליוצאי אתיופיה בתחום ההתחדשות העירונית אינה כוללת פעולות פרקטיות מצד משרד הבינוי והשיכון לקידום של פרויקטים בשכונות וזו אינה מחדשת דבר ו/או חצי דבר על מה שכבר נכתב בתחום ההתחדשות העירונית. כך שהחלום לחידוש השכונות שבתוכנית ובכלל תלוי אך ורק ביישומן של ההחלטות הקיימות והמלצות מבקר המדינה, הלכה למעשה.

מכל מקום, ניסיון העבר העשיר של שוק הדיור בישראל בתחום ההתחדשות העירונית מלמד כי הסיכוי היחיד להצלחת פרויקטים של התחדשות עירונית ובפרט השכונות שבתוכנית, להן מאפיינים ייחודיים קשים, רקע סוציו אקונומי נמוך מאוד ואלימות גואה אשר ספק גדול אם יוכלו לעמוד בתנאי הצפיפות החדשים, הוא מעורבות אקטיבית של רשויות המדינה בייזום הפרויקטים תוך שיתוף פעולה תכנוני, שליטה מלאה על כל גורמי המקצוע המעורבים לנהל מכרז לקבלנים ולבעלי המקצוע השונים, לתכנן מרקם אורבני

של שכונה חדשה תוך יצירת מרחב איכותי, הכולל עירוב שימושים של מגורים, תעסוקה ומסחר ויצירת שטחים ציבוריים פתוחים, בניית מבני ציבור, חינוך ותרבות לרווחת התושבים ועוד.

נדרשת תוכנית מותאמת אישית לכל אחת מהשכונות וקב' הדיירים בה, "חליפת בינוי-פינוי-בינוי", במידות הנכונות על סך מאפייניה הייחודיים של השכונה, תמהיל התושבים, בחינת הצפיפות הקיימת ואת הצורך בפיתוח והגדלת תשתיות ושירותים ציבוריים ומסחריים בהתאם לכמות התושבים בשכונה החדשה ועתודות קרקע סמוכות, אחרת לא קיימת היתכנות כלל לתכנית.

לכן כל עוד בסיס התוכנית הינו העברת הנטל לדיירים וליזמים הפרטיים (תוך מתן אי אילו הטבות ותמריצים) לא ניתן יהיה לצפות כי בשכונות קשות אלו ובעלות צפיפות גבוהה במצב הנוכחי, התוכנית תניב פירות מבלי שיינתן במסגרתה ביטוי הולם ופתרונות ממשיים לבעיות מוכרות וידועות בפרויקטים של פינוי בינוי בשכונות אחרות.

בנוסף היה על התוכנית להביא בחשבון בראש ובראשונה, כי לנוכח ה"שימויות גבוהה למימוש תהליכי התחדשות עירונית" (בלשון הודעת הדוברות) בשכונות הנ"ל והאוכלוסייה החלשה בהן, הניתנת לניצול קיימת סבירות קרובה לוודאי כי קיימים "הסכמים כובלים", עליהם הוחתמו חלק מבעלי הנכסים ע"י עסקנים בתחום, אשר הגיעו לשכונות קודם לכן. עובדה הפוגעת משמעותית בדך"כ בסיכויי ההצלחה של פרויקטים של התחדשות עירונית ועל כן יש לדאוג להסרת "חסם" זה באמצעות חקיקה הולמת.

טעם נוסף למעורבות פעילה של הרשות בתהליך ההתחדשות העירונית בשכונות אלו, הוא החשדנות וחוסר האמון המאפיין את האוכלוסייה אשר עשויים למנוע מ"כוחות השוק" את תהליך ההתחדשות והצורך הטבעי שהשכונה תישאר טובה גם לאחר הפרויקט, שכן בשכונות בהן מרוכזת אוכלוסייה ענייה וחלשה קיים סיכון ממשי להתדרדרותן חזרה במעין "מעגל קסמים" או ליתר דיוק במקרה זה "מעגל שוטה" בשל אי יכולתן לשאת את נטל הציפוף ממימוש התוכנית.

כבת הקהילה האתיופית וכשותפה במשרד עוה"ד טזזו גפני ברששת ושות', המתמחה בתחום ההתחדשות העירונית ורישומי פרצלציות ובתים משותפים, חשוב להדגיש כי הצורך במתן העדפה בתחום הדיור לאזרחים יוצאי אתיופיה נובע מהמצב הקשה והמתדרדר של השכונות הנ"ל, אותן יצרה הלכה למעשה מדינת ישראל, שעה שבמדיניות הקליטה של עולי אתיופיה ריכזה את גלי העליה במוקדי ערים ובשכונות חלשות בהן משפחות ממעמד סוציו אקונומי נמוך, אלימות ופשע עימם נפגשו העולים מאתיופיה בפעם הראשונה בחייהם ובכך "הסלילה" מראש את האזרחים ממוצא אתיופי לשכונות נחשלות, בהן "נכלאו" שלא על דעתם ומהן לא הייתה להם אפשרות ויכולת מנטאלית וכלכלית אמיתית כעולים חדשים לצאת.