

27 ביולי 2011

"אומץ חברתי"
פתרונות למצוקת הדיור

1. בטווח המיידי:

א. יצירת תמריץ שלילי להחזקת דירות ריקות בישראל (על פי בדיקת חשבונות מים וחשמל) באמצעות הטלת ארנונה דרקונית על בעליהן, וכן יוטל מס רכוש על דירות בבעלות זרה (שעומדות ריקות ללא השכרה), וכן על דירות בבעלות חברות. באופן זה תיווצרנה דירות נוספות להשכרה או למכירה.
ב. העברת מבנים ריקים, פנויים, באזורי ביקוש שבעליהן נעדרים - לחזקת האפוטרופוס הכללי אשר ימכור אותם ותמורת המכירה תישאר ותנוהל על ידו לטובת דורש עתידי - אם ימצא. המבנים בהתאם למצבם הפיזי ולאפשרויות התיכנון הקיימות באותו אזור, ישופצו ע"י חברות בניה שיזכו במכרז - או באם מצבם הפיזי ירוד, יהרסו ובהליך מהיר יבנו מחדש - לזוגות צעירים והשכרה.

2. בטווח הקצר: (עד 15 חודשים)

א. עפי הנחיה של משרד הפנים ו/או משרד השיכון, כהוראת שעה - תאושרנה במכרז חברות הנדסה, אשר תוסמכנה לאתר ולבדוק הנדסית מבנים ישנים בני 4-3 קומות - באזורי ביקוש, ולאשר בכפוף למגבלות ולהוראות חברות אלה, בניה של 2-3 קומות נוספות להשכרה, או למכירה.
- ייווצר היצע דירות מיידי,
- יחוזקו מבנים ישנים,
- תשופר חזות העיר
- יעשה רבות לרווחת תושבי אותם אזורים.
החברות שיבחרו יעסקו באיתור הנכסים, בפתרונות ההנדסיים והוצאת אישורים לבניה זו - על אחריותן ללא התערבות ובדיקות ארוכות שנים של התכניות ע"י הרשויות המקומיות. ההדירות יהיו עד 3 חדרים.

3. בטווח הבינוני:

יוגדרו ייעדי פינוי בינוי אזורים אורבניים שונים הנחשבים אזורים ירודים - פיזית ודמוגרפית, עפ"י קריטריונים של מומחים להתחדשות עירונית, (תחנה מרבזית, שכונת שפירא - ת"א, הדר חיפה).
לצורך יעילות הליך הפינוי ולמניעת התבצרות של הדיירים למטרות מיקוח, עם החברות שיעסקו בכך, יקבע בחוק, כי עפ"י הסכמת 60% מהדיירים בבניין בתמורה לפיצוי מוסכם, אפשר יהיה לפנותם גם את המתנגדים לכך. במנין הקולות יחשב כקול בעל דירה הגר שאינו בה, כמחצית הקול וזאת על מנת לאזן בין הצורך הציבורי בחידוש ושיפור הדיור ובין העניין הכלכלי, של הפרט שאינו שותף פיזית למרקם החיים באותו מקום.

4. בטווח הארוך:

א. הקצאת קרקעות בתהליך מקוצר, תוך הורדה משמעותית של מחיר הקרקע תוך ובהתחשבות במשתכן ע"י קביעת מחיר המכירה למשתכן. יצירת תחרות בין החברות הקבלניות.

חלק מאותן יחידות יוקצו בהגרלה לזוגות צעירים. על הזוכים תוטל הגבלת מחירה של 5 שנים, על מנת למנוע קניה ספקולטיבית ומיסחור הדירה.

ב. באזורי הפריפריה שם להוזלת מחיר הקרקע יש השפעה פחותה בהרבה, לאחר זכית הקבלן-הזול ביותר, תסבסד המדינה כ- 20% מתשלום הבניה.

5. דרכים נילות להוזלת מחירי הדירות:

א. באמצעות מנגנוני ההגבלים העיסקיים יש למנוע מחברות המייצרות חומרי בניה (בטון למשל), ליצור מונופול בענף הבניה והשפעה על מחירי תשומות הבניה, וזאת ע"י הגבלת אותן חברות מלייצר מספר מוצרים נוספים הקשורים בבניה- כגון בלוקים.

ב. מיסוי (מס רכוש, למשל) על מלאי קרקעות שנרכשו ממנהל מקרקעי ישראל והמוחזקות ע"י חברות בניה. מניעת השפעה ישירה שלהן על כוחות השוק (ע"י שיחרור איטי של קרקעות זמינות לבניה). קביעת לוחות זמנים לביצוע במסגרת המכרז וסנקציות נגד מפרים, בדמות השבת הקרקע למנהל למכרז חוזר. לבעליה יוחזרו רק 90% משווי הרכישה. לא יוחזר מס הרכישה.

ד. אדמה שנרכשה מהמנהל גם ע"י יחיד, תוחזר למנהל לפי ערך של 90% משווי הרכישה, אם תוך תקופה של 12 חודשים לא הוגשה בקשה להיתר בניה, אם תוך פרק זמן של 10 חודשים לא החלה הבניה. ואם הבניה לא הסתיימה (בהתאם לגודל הפרויקט) תוך זמן סביר- עד 3 שנים. (בכל שנה יתחייב הבונה להשלים לפחות עוד 25% בבניה).

חכ"ל אראלה גולן
יו"ר. שלוחת אומץ חברתי.