

מלים בקבלנות || לידיעת כחלון: שוק הדיור הוא לא שוק הסלולר, ואפילו לא שוק הבנקאות

האם אנחנו מוכנים להקריב את האיכות למען הכמות? האם למען תוספת יחידות דיור נהיה מוכנים להקריב שטחים פתוחים?

רונ צין 19.06.2015 09:07

בשבוע שעבר הקימה הממשלה, על פי הצעתו של שר האוצר, משה כחלון, את מטה הדיור המורחב. ואולם מטה הדיור הוא לא מטה קסם. שוק הדיור הוא לא שוק הסלולר, ואפילו לא שוק הבנקאות. ההבדל ברור. בסלולר, המומנט הציבורי היה עם כחלון, כשכיהן כשר התקשורת. המלחמה היתה "טהורה" - האינטרס של הציבור נגד האינטרסים של כמה תאגידים פרטיים. תמיד ניתן לזהות את הטייקון התורן בדמותו של האיש הרע - והשר על הסוס, דוהר אל הפריים-טיים. בסלולר, השיקול הציבורי היה אחד - הורדת מחירים. תיפול חברה אחת, תבוא אחרת. אין נזק ציבורי. בשוק הבנקאות, התמונה כבר משתנה. כאן צריך לאזן בין האינטרס הציבורי להורדת מחירים לבין האינטרס הציבורי בשמירת יציבות הבנקים. בשוק הדיור, התמונה אפילו מורכבת יותר. נניח שהאינטרס הציבורי בהורדת מחירי הדיור ברור, ונניח שאת צד הביקוש מצננים בצעדים פסיקאליים - אך מה לגבי צד ההיצע? לגמרי לא ברור אם נדרש שינוי מבני של מערכת התכנון, כפי שמבקש כחלון לחולל כדי להגדיל את היצע יחידות הדיור, ועוד פחות ברור מה טיבו של ההיצע שיווצר כתוצאה משינויים מבניים מהסוג המוצע.

האם אנחנו מוכנים להקריב את האיכות למען הכמות? האם למען תוספת יחידות דיור נהיה מוכנים להקריב שטחים פתוחים? האם בתקופה של "מחאת הסרדינים", שעניינה צפיפות כיתות הלימוד, נכון להוסיף יחידות דיור, מבלי שמורידים קודם לכן את מספר התלמידים בכיתה מ-40 ל-30, ונותנים חינוך ראוי יותר? האם תוספת יחידות דיור מאסיבית וציפוף יתר יובילו לירידה במחירי הדיור, בגלל הגדלת ההיצע, או שמא בגלל ירידת הביקוש לדירות באזורים צפופים? העברת מינהל התכנון ממשד הפנים למשרד האוצר, כדי שישמש כלי בידיו של כחלון לפתרון משבר הדיור, יכול היה להיות רעיון מוצלח, אם התרגום של המהלך היה ביצירת הרמוניזציה בין ההחלטות שמתקבלות על ידי מוסדות התכנון לבין הצורך לתקצב אותם; אם היה בכך כדי להעביר תקציבים למוסדות התכנון במטרה להעסיק כוח אדם גדול יותר ולשפר את איכות התכנון; אם היה בכך כדי לשחרר תקציבים לחסמים תכנוניים, כמו כבישים, מחלפים, מכוני טיהור, מוסדות חינוך, בתי ספר ועוד. אולי זה עוד יקרה, אבל בינתיים, מתמקד המהלך בסמכויות; בשאלות כמו מי יציית למי, או מי כפוף למי; בניסיון להפוך את מוסדות התכנון ממוסדות קולגיאליים, שנותנים ביטוי וייצוג למגוון קולות, למוסד של קול אחד. "ארדואניזציה" של מוסדות התכנון, שבה הקול היחיד הוא קולו של השר, והשיקול היחיד הוא שיקול הדיור.

רק לפני ימים אחדים התייצב היועץ המשפטי לממשלה, יהודה וינשטיין, בכנס הרצליה, ואמר על תפיסת המשילות שהציגה שרת המשפטים, איילת שקד, בכנס של לשכת עורכי הדין, כי היא "פשטנית ובלתי מבוססת", וכי מתפקידה של מערכת המשפט להציב גבולות לנבחרי הציבור. אותם

דברים ניתן לומר גם על הניסיון לייצר פתרונות תכנוניים באמצעות פגיעה בעצמאותו של שיקול הדעת התכנוני, בשם פתרון מצוקת הדיור.

אכן, גם בעניין העברת הסמכויות של מוסדות התכנון והכפפתן לניהול מרכזי של מינהל התכנון התערב היועץ המשפטי, ומנע, באופן חלקי, את השלמת המהלך מתוך מטרה לשמור על עצמאות מוסדות התכנון. ואולם ספק אם התערבות זו מספקת. מוסדות התכנון יודעים כי מצפים מהם לתפוקות. כך מודדים אותם - במספר יחידות הדיור ששיחררו לשוק בחודש או בשנה. לא בהיקף השטחים הפתוחים, לא במספר בתי החולים או בתי הספר שתוכננו, לא באורך הכבישים, ולא בשמירה על אתרים היסטוריים. שם המשחק הוא תפוקות. כמה יחידות דיור תוכננו בשנה מסוימת. וכשזו הציפייה, לא יועילו מגבלות פורמליות שיקבע היועץ המשפטי לממשלה. השיקולים התכנוניים יסבלו מראש מהטיה לטובת מה שנחזה להיות רצון השר הממונה והממנה. תכנון הוא איזון בין שיקולים שונים, ואחד מהם, אולי אפילו החשוב שבהם, הוא הצורך בהגדלת היצע הדיור. ואולם זהו, כאמור, רק שיקול אחד בין רבים אחרים.

מוסד תכנון שנותן עדיפות מראש לשיקול אחד, הוא פסול מיסודו. מוסד תכנון הוא לא בית חרושת לייצור יחידות דיור מתוכננות. הוא גוף שנועד לתכלל את השיקולים של כלל השחקנים - השלטון המרכזי, השלטון המקומי, ארגונים חוץ-ממשלתיים והציבור הרחב - ובסופו של תהליך, לקבל החלטה על בסיס כלל השיקולים שהובאו בפניו. במובן זה, ההחלטה שהתקבלה השבוע בממשלה חותרת מתחת לבסיס השיטה. צריך לצמוח כאן מבוגר אחראי, שיהיה מעוניין להתייצב, להסביר ולשכנע שהורדת מחיר לא יכולה ולא צריכה להיעשות בכל מחיר, ושאת המחיר הציבורי כולנו נשלם. **הכותב הוא עורך דין המתמחה בדיני תכנון ובנייה, שותף בכיר במשרד שביט בר-און גלאון צין יגור ושות', ובעל בלוג "המרפסת"**