

ביטול הקרן להתחדשות עירונית

10.8.2021

הפרק "עידוד הליכי התחדשות עירונית" בטיוטת חוק ההסדרים מפרט שורת צעדים שנועדו להגדיל משמעותית את פרויקטי ההתחדשות העירונית בישראל, ביניהם שינויים במדיניות היטלי ההשבחה, הקשחת תנאי סירוב להתחדשות עירונית והקלה על הוצאות היתר בנייה. נייר עמדה זה ירחיב על סעיפים 6-7 בפרק, שעיקרם ביטול הקרן להתחדשות עירונית.

תמצית

בשנת 2014 הקימה הממשלה את הקרן להתחדשות עירונית במטרה לעודד בנייה של יחידות דיור בשכירות מוזלת לטווח ארוך. בכל שנה הממשלה אמורה לקבוע יעד לשיווק יח"ד חדשות בשכירות ארוכת טווח ואם אינה עומדת בו, היא אמורה להעביר לקרן להתחדשות

עירונית "קנס" על הפער בין היעד ליחידות שהוקמו בפועל, על פי מפתח תקציבי שנקבע מראש.

ביטול הקרן, כפי שמציע האוצר, יפגע קשות באפשרויות המימון של חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה בפריפריה הגיאוגרפית, ובמיוחד זו הסמוכה לקו השבר הסורי-אפריקני.

כספי הקרן נועדו לשמש לקידום התחדשות עירונית בדיור הציבורי ובאזורים בהם ערכי הקרקע הנמוכים לא מאפשרים כדאיות כלכלית, בדגש על חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. בפועל, כ-7 שנים לאחר חקיקת החוק, טרם הוקמה הקרן להתחדשות עירונית בשל מחלוקת בין משרד האוצר לרשות

להתחדשות עירונית. עיקר המחלוקת נסב סביב גובה הכספים שיש להפקיד בקרן, המוערכים על ידי השמאי הממשלתי בכ-580 מיליון שקל. מעבר לכך, החל משנת 2018 הממשלה לא קבעה יעדים לדיור להשכרה לטווח ארוך ולפיכך לא הוקצו כספים חדשים לקרן. ביטול הקרן, כפי שמציע האוצר, יפגע קשות באפשרויות המימון של חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה בפריפריה הגאוגרפית, ובמיוחד זו הסמוכה לקו השבר הסורי-אפריקני. ללא פתרון חלופי מניח את הדעת, יש לבטל סעיפים אלה ולדרוש במקום את הקמתה של הקרן תוך חזרה לקביעת יעדי התחדשות עירונית.

עיקרי ההמלצה בטיוטת חוק ההסדרים

משרד האוצר מציע לבטל את הקרן להתחדשות עירונית עוד בטרם הוקמה בפועל. על פי ההצעה, הכספים שהיו אמורים להיצבר בה ישמשו למימון הסכמי מסגרת להתחדשות עירונית עם רשויות מקומיות.

על פי המשך הפרק, הסכמים אלו יחתמו עם רשויות מקומיות בעלות פוטנציאל התחדשות עירונית גדול, המסוגלות להתמודד עם תכנית מורכבות. כלומר, כספי הקרן יוזרמו כנראה בעיקר לפרויקטים בערים הגדולות, בניגוד מוחלט לייעוד המקורי – תמיכה בהתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בערים קטנות וברשויות מקומיות בפריפריה הגאוגרפית ובדיוור הציבורי. לא רק שהמדינה התעכבה במשך שנים בהקמת הקרן ובהעברת הכספים המגיעים לה, כעת מציע משרד האוצר לבטל אותה ולהשתמש בכספים שהיו אמורים להיצבר לתכלית אחרת לחלוטין. במקום לקדם את הביטחון של מאות אלפי ישראלים שחיים כיום בבתים שלא יעמדו ברעידות אדמה ולהוסיף ממ"דים, כספי הקרן ישמשו לעידוד פרויקטים שבזכות הפוטנציאל הכלכלי שלהם אפשר להניח שיקומו גם בלעדיה.

מה ניתן לעשות?

א. יש להקים את הקרן להתחדשות עירונית תוך קביעת יעד ממשלתי לפיו תוך עשור לא יוותרו דיירים המתגוררים במבנים בסכנה גבוהה מנזקי רעידת אדמה.

ללא פתרון חלופי מניח את הדעת, יש לבטל סעיפים אלה ולדרוש במקום את הקמתה של הקרן תוך חזרה לקביעת יעדי התחדשות עירונית	ב. מאחר שהממשלה הפסיקה להציב יעדים לדיוור להשכרה ארוכת טווח ולא מזרימה כספים לקרן על בסיס המנגנון הקבוע בסעיף 2ג' בחוק רמ"י, יש לעגן את תקציב הקרן במסגרת בסיס התקציב (מעבר למנגנון הקבוע בסעיף 2ג' בחוק רמ"י).
--	---

א. ניתן לקבוע מקור תקציבי נוסף לקרן המבוסס על היטל שיושת על פרויקטי התחדשות עירונית במרכז הארץ. מכיוון ואלו נהנים כבר היום מהטבות מס למרות רווחיותם הכלכלית, יש לבדוק היתכנות של מיסוי הרווחים העודפים של הפרויקטים הללו, לפי שולי הרווח הנהוגים בענף, עד לסכום של גובה הטבת המס.

בברכה,

מיקי פלד, חוקר מדיניות