

71

מדינת ישראל

משרדו הממשלה

76

משרד

פולין

מסמט

משרד ביו וזכרון

7-97 - 7-97

82-42508

מחלקה

סיכור

תיק מס'

71



שם תיק: לשכת השר יעקב טאמן - בינוי ושיכון

מזהה כיוז: גל-7/42508

מזהה פריט: R00040a3

כתובת: 2-109-2-5-8 תאריך הדפסה: 07/12/2021

מדינת ישראל
משרד האוצר

ש א י ל ת א י ש י ר ה

ירושלים, ח' תמוז תשנ"ז
13/07/97

מס' נושא: 90032

כניס
נרנן
הכנה
הטובה
16/7

אל : מר איתי אייגס, סגן הממונה על התקציבים משרד האוצר

מאת: שולי גורן.

שאלתה ישירה מס' 839 של ח"כ טלב אלסאנע בענין
אגרת פיתוח בפרויקט בנה דירתך ביפו

מצ"ב תצלום השאלתא שבנדון.

אנא דאג להמציא לנו מכתב תשובה לחתימת השר המופנה אל חבר הכנסת עם העתק
למזכיר הכנסת.

אנא הצעת תשובתך לשאלתא עד תאריך: 30/07/97.

בתשובתך אנא ציין את מס' הנושא: 90032 ואת מס' השאלתא.

ב ב ר כ ה,

שולי גורן



סמדע-יאסמ-106

ירושלים, ג' בתמוז התשנ"ז
8 ביולי 1997

הכנסת
الكنيست

חבר הכנסת
عضو الكنيست

אלה אייזנשט

אל: שר האוצר
ח"כ יעקב נאמן
מאת: ח"כ טלב אלסאנע

ש א י ל ת ה י ש י ר ה

הנדון: אגרת פיתוח בפרויקט בנה דירתך ביפו

במסגרת פרויקט בנה דירתך המופעל ביפו נדרשים התושבים לשלם אגרת פיתוח בסך 35 אלף דולר, בשים לב למצב הסוצי-אקונומי של אותן משפחות, שהפרויקט מיועד לשרותן, החיוב בתשלום האגרה מחטיא את המטרה.

ברצוני לשאול:-

1. מדוע לא יוענק פטור מלא מתשלום האגרה במסגרת הפרויקט הנ"ל, כמקובל בשכונות אחרות כמו בכפר שלם, וקרית אונו וכו'.

רבותי,
ח"כ טלב אלסאנע

הכנסת ה-14
שאלתה ישירה
מספר : 839
נרשמה ב : 16.7.97
תשובה עד : 6.8.97

מדינת ישראל
משרד האוצר

תזכורת לשאילתא ישירה

ירושלים, 31 ביולי 1997
כ"ו בתמוז התשנ"ז

מס' נושא: 90032

אל : אייגס איתי סגן הממונה על התקציבים משרד האוצר
מאת: גורן שולי,

שאילתה ישירה מס' 839 של ח"כ טלב אלסאנע בענין
אגרת פיתוח בפרויקט בנה דירתך ביפו

טרם קיבלנו את הצעת תשובה לשאילתא שבנדון, אותה ביקשנו ביום
13/07/97.

נודה לך על הגשת התשובה בהקדם.

בתשובתך אנא ציין את מס' הנושא: 90032

בברכה

שלום אלק

כ"כ
קמ"ו
נרון
תשובה
1/11



סמדע-יאסמ-106

ירושלים, ג' בתמוז התשנ"ז
8 ביולי 1997

הכנסת
الكنيست

חבר הכנסת
عضو الكنيست

אלה אייזיק

אל: שר האוצר
ח"כ יעקב נאמן
מאת: ח"כ טלב אלסאנע

ש א י ל ת ה י ש י ר ה

הנדון: אגרת פיתוח בפרויקט בנה דירתך ביפו

במסגרת פרויקט בנה דירתך המופעל ביפו נדרשים התושבים לשלם אגרת פיתוח בסך 35 אלף דולר, בשים לב למצב הסוצי-אקונומי של אותן משפחות, שהפרויקט מיועד לשרותן, החיוב בתשלום האגרה מחטיא את המטרה.

ברצוני לשאול:-

1. מדוע לא יוענק פטור מלא מתשלום האגרה במסגרת הפרויקט הנ"ל, כמקובל בשכונות אחרות כמו בכפר שלם, וקרית אונו וכו'.

בכבוד רב,
ח"כ טלב אלסאנע

הכנסת ה-14
שאלתה ישירה
מספר : 839
נרשמה ב : 6.7.97
תשובה עד : 6.8.97

שר האוצר

ירושלים, ב' באב התשנ"ז
5 באוגוסט 1997

ת.97-56853

לכבוד

מר יצחק ולד
ראש עיריית כפר סבא
ת.ד. 26
כפר סבא - 44100

י"ח י"ג

הנדון: "בנה דירתך" - כפר סבא
מתייחס למכתבך מיום 23 ביולי 1997

במסגרת החלטות הממשלה שהתקבלו בעת אישור תקציב המדינה לשנת 1997 (7.7.97) קיבלה הממשלה החלטה בדבר הפסקת פרוייקט "בנה דירתך". החלטה זו התקבלה על רקע העיוותים הכרוכים בתוכנית "בנה דירתך" והליקויים שהתגלו בהפעלתה כפי שנחשפו בדו"ח מבקרת המדינה מס' 46.

העיוותים המרכזיים כפי שכאו לידי ביטוי בדו"ח המבקרת מתייחסים בראש ובראשונה לסוגיית עומק הסבסוד למשתכן, אשר בא לידי ביטוי בהנחה במחיר הקרקע. סבסוד אשר יצר הפליה בין זכאים הזהים במאפיינים הסוציו-אקונומיים, על בסיס של הגרלה שרירותית, דבר אשר עומד בסתירה לעקרון השיוויון בין אוכלוסיות זהות.

העיוותים הבסיסיים אינם נעלמים מפרוייקט "בנה דירתך" גם ללא מרכיב סבסוד. להלן מספר דוגמאות:

- התוכנית נועדה לפתור בעיקר את מצוקת הדירור של אוכלוסיית היעד, לה יועדו 50% מהדירות, בפועל היה חלקה של אוכלוסייה זאת, על-פי ממצאי הביקורת, כ-17% בממוצע בלבד.

- קצב ההפעלה האיטי של הפרוייקט גרם לשיעבוד קרקעות זמינות לשיווק, כתוצאה מכך הואט קצב שיווק הקרקעות באזורי הביקוש, תוך עליית מחירי הדירות.

- מרבית הפרוייקטים התבצעו באזורי ביקוש, על קרקעות יקרות. בשל מחיר הקרקע הגבוה לא היו מחירי הדירות בהישג ידה של אוכלוסיית היעד.

- בשל היקף הקרקעות המצומצם לשיווק יוצא שההטבה הגלומה בתוכנית (גם לאחר ביטול הסיבסוד) נופלת בחלקה של חלק קטן מאוכלוסיית הזכאים.

- רוכשי הדירות במסגרת תוכנית "בנה דירתך" אינם זכאים לערבות על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), לכן גלום בפרוייקט סיכון לאובדן כספי של הרוכשים ללא תמורה.

- בניגוד לסיוע תקציבי ישיר, סיוע במסגרת "בנה דירתך", אינו מאפשר לזכאי לבחור את מקום מגוריו ואינו מאפשר רכישה של דירות מיד שניה.

העיוותים המפורטים לעיל הם חלק בלתי נפרד מתכנית "בנה דירתך", כאמור, גם ללא סבסוד מרכיב הקרקע, ולפיכך איני מוצא מקום לחדש תכנית זו.

עם זאת, סוכם לאחרונה בין משרד האוצר למשרד הבינוי והשיכון בדיון שהתקיים בלשכת רוה"מ, על הפעלת פרויקט שהוא שילוב של "בנה דירתך" ו"מחיר למשתכן" כאלטרנטיבה לאותם פרויקטים שבוטלו במסגרת הפסקת פרויקט "בנה דירתך". בפרוייקט ה"משולב" תינתן העדפה לבני מקום. אני מניח כי אלטרנטיבה זו מהווה מענה הולם לבקשתם.

בכבוד רב, וכי. זיג' -

יעקב נאמן

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	שר	האולר	התאריך	6/8/97
מאת:	איה	אייגס	תיק מס'	
הנדון:	גנה - זרמן - ככר סכא			

סימוכין:

בפנימי
קבאק
ולכ

לשכת שר האוצר

07-08-1997

מס מסמך
אל

2

1947

1947

1947

1947

1947

יעקב נאמן

מלך אלהים

מלך אלהים
מלך אלהים

מלך אלהים

24.7.97

1895-1896

1895-1896

MUNICIPALITY OF KFAR-SABA עיריית כפר-סבא



ה ה נ ה ל ה
לשכת ראש - העיר
טל: 09-7649101-2

י"ח תמוז תשנ"ז
23 יולי 1997
15-3/1

לשיכור הר האוצר
24-07-1997
97-55602
מס' מסכת
אל

לכבוד
שר האוצר
עו"ד יעקב נאמן
משרד האוצר
ירושלים

מכובדי,

הנדון: בנה דירתך - כפר סבא - בהמשך לשיחה טלפונית מהבוקר

ראשית אני מבקש לברך אותך למינויך לתפקיד שר האוצר. אני מקווה כי מינוי אדם בעל כישורים מקצועיים כשלך יקדם את כלכלת המדינה, הזקוקה לקברניט בעל יכולת.

בהמשך לשיחתנו הטלפונית מהיום, אני מבקש את תמיכתך בחידוש תכנית "בנה דירתך", במדינה בכלל ובכפר סבא בפרט.

תכנית "בנה דירתך" הינה תכנית אשר סייעה לזכאים ברכישת דירה, תוך חסכון משמעותי במחיר.

עקרונות התכנית פשוטים:

שיווק הקרקע ישירות למשתכן, ע"י מנהל מקרקעי ישראל, והתקשרות ישירה בין הדייר לקבלן הביצוע - באחריות הרשות המקומית (ובד"כ ע"י החברות הכלכליות של הרשות).

בכפר סבא שווקו בדרך זאת כ - 150 יח"ד והתוצאה הסופית היתה כי זכאים רכשו דירה במחיר הנמוך ב - \$ 20,000 עד \$ 30,000 ממחיר השוק.

עיקר ההפרש נבע מחסכון בעלויות מימון, עלויות שיווק ורווח של היזם.

רק קבוצה מסוימת של זכאים נהנתה מהנחה במחיר הקרקע - אני מדגיש נקודה זאת כי עיקר הרווח בתכנית יכול להיות מושג גם ללא הפחתות משמעותיות במחיר הקרקע!



2/...

MUNICIPALITY OF KFAR-SABA עיריית כפר-סבא



- 2 -

המרכיב החשוב הנוסף בפרויקט, שהוא בעל משמעות קריטית מבחינתנו, הוא עדיפות לתושבי היישוב בפרויקט.

הצורך בעדיפות זאת איננו רק משום ש"עניי ביתך קודמים", אלא הוא מהווה תמריץ לרשות המקומית להתמודד עם בעיית הדיור - לאתר קרקע, לקדם תכניות בניה ולהיות מעורבים בצד האדמיניסטרטיבי על מנת להפחית עלויות.

אנו בכפר סבא הפשרנו שטח המיועד ל-1350 יח"ד, אשר מתוכם ייעדו 550 יח"ד ל"בנה דירתך". למזלנו רשמנו בתכנית בניין העיר כי יעוד השטח הוא ל"בנה דירתך", ואנו לא נאפשר בניה במקום אלא לפי התכנית, כפי שהיתה קיימת בזמנה.

אילו לא היתה קיימת תכנית "בנה דירתך", ולא היתה ניתנת עדיפות לתושבי המקום, לא היינו מפשירים שטח זה, אשר הוא בעייתי מבחינת מתן השרותים, הקרבה לאזור התעשייה וכו', ואיננו עומד בראש סדר עדיפויות הפיתוח העירוני.

מכל האמור לעיל יוצא כי חידוש תכנית "בנה דירתך" יתן סיכוי לזוגות צעירים ועולים תושבי עירנו לרכוש דירה מתחת למחיר השוק, תוך חסכון בעלויות ההקמה.

במקרה המיוחד של כפר סבא אני מבקש להכיר בנו כ"בן יחיד" מאחר וקבענו תכנית בניין עיר ייחודית לפרויקט "בנה דירתך", ומאות זכאים, מתושבי העיר יודעים על קיום הפרויקט וממתנינים לשיווקו.

הפשרת התכנית בכפר סבא תגרום להתחלת בניה, (פרסום מכרז קבלנים) בתוך 60 יום (!) של פרויקט בין 550 יח"ד, באזור הביקוש, ללא נטל כספי על הממשלה.

אני מבקש את אישורך לחידוש הפרויקט.

בברכה,

יצחק ולד
ראש העיר





MUNICIPALITY OF KFAR-SABA עיריית כפר-סבא

הנהלה
לשכת ראש-העיר
טל: 09-7649101-2

י"ח תמוז תשנ"ז
23 יולי 1997
15-3/1

לכבוד
שר האוצר
עו"ד יעקב נאמן
משרד האוצר
ירושלים

מכובדי,

הנדון: בנה דירתך - כפר סבא - בהמשך לשיחה טלפונית מהבוקר

ראשית אני מבקש לברך אותך למינוך לתפקיד שר האוצר. אני מקווה כי מינוי אדם בעל כישורים מקצועיים כשלך יקדם את כלכלת המדינה, הזקוקה לקברניט בעל יכולת.

בהמשך לשיחתנו הטלפונית מהיום, אני מבקש את תמיכתך בחידוש תכנית "בנה דירתך", במדינה בכלל ובכפר סבא בפרט.

תכנית "בנה דירתך" הינה תכנית אשר סייעה לזכאים ברכישת דירה, תוך חסכון משמעותי במחיר.

עקרונות התכנית פשוטים: שיווק הקרקע ישירות למשתכן, ע"י מנהל מקרקעי ישראל, והתקשרות ישירה בין הדייר לקבלן הביצוע - באחריות הרשות המקומית (ובד"כ ע"י החברות הכלכליות של הרשות).

בכפר סבא שווקו בדרך זאת כ- 150 יח"ד והתוצאה הסופית היתה כי זכאים רכשו דירה במחיר הנמוך ב- 20,000 \$ עד 30,000 \$ ממחיר השוק.

עיקר ההפרש נבע מחסכון בעלויות מימון, עלויות שיווק ורווח של היום.

רק קבוצה מסוימת של זכאים נהנתה מהנחה במחיר הקרקע - אני מדגיש נקודה זאת כי עיקר הרווח בתכנית יכול להיות מושג גם ללא הפחתות משמעותיות במחיר הקרקע!



2/...

MUNICIPALITY OF KFAR-SABA עיריית כפר-סבא



- 2 -

המרכיב החשוב הנוסף בפרויקט, שהוא בעל משמעות קריטית מבחינתנו, הוא עדיפות לתושבי היישוב בפרויקט.

הצורך בעדיפות זאת איננו רק משום ש"עניי ביתך קודמים", אלא הוא מהווה תמריץ לרשות המקומית להתמודד עם בעיית הדיור - לאתר קרקע, לקדם תכניות בניה ולהיות מעורבים בצד האדמיניסטרטיבי על מנת להפחית עלויות.

אנו בכפר סבא הפשרנו שטח המיועד ל-1350 יח"ד, אשר מתוכם ייעדו 550 יח"ד ל"בנה דירתך". למזלנו רשמנו בתכנית בניין העיר כי יעוד השטח הוא ל"בנה דירתך", ואנו לא נאפשר בניה במקום אלא לפי התכנית, כפי שהיתה קיימת בזמנה.

אילו לא היתה קיימת תכנית "בנה דירתך", ולא היתה ניתנת עדיפות לתושבי המקום, לא היינו מפשירים שטח זה, אשר הוא בעייתי מבחינת מתן השרותים, הקרבה לאזור התעשייה וכו', ואיננו עומד בראש סדר עדיפויות הפיתוח העירוני.

מכל האמור לעיל יוצא כי חידוש תכנית "בנה דירתך" יתן סיכוי לזוגות צעירים ועולים תושבי עירנו לרכוש דירה מתחת למחיר השוק, תוך חסכון בעלויות ההקמה.

במקרה המיוחד של כפר סבא אני מבקש להכיר בנו כ"בן יחיד" מאחר וקבענו תכנית בניין עיר ייחודית לפרויקט "בנה דירתך", ומאות זכאים, מתושבי העיר יודעים על קיום הפרויקט וממתינים לשיווק.

הפשרת התכנית בכפר סבא תגרום להתחלת בניה, (פרסום מכרז קבלנים) בתוך 60 יום (!) של פרויקט בין 550 יח"ד, באזור הביקוש, ללא נטל כספי על הממשלה.

אני מבקש את אישורך לחידוש הפרויקט.

בברכה,

יצחק ולד
ראש העיר





הנהלה
לשכת ראש-העיר
טל: 09-7649101-2

י"ח תמוז תשנ"ז
23 יולי 1997
15-3/1

הגידו קטן
הגידו קטן
הגידו קטן
הגידו קטן

לשכת שר האוצר
04-08-1997
מס' מסמך
אל

משרד האוצר
נתקבל
03-8-1997
התקין התוצרי

לכבוד
שר האוצר
עו"ד יעקב נאמן
משרד האוצר
ירושלים

מכובדי,

הנדון: בנה דירתך - כפר סבא - בהמשך לשיחה טלפונית מהבוקר

ראשית אני מבקש לברך אותך למינויך לתפקיד שר האוצר. אני מקווה כי מינוי אדם בעל כישורים מקצועיים כשלך יקדם את כלכלת המדינה, הזקוקה לקברניט בעל יכולת.

בהמשך לשיחתנו הטלפונית מהיום, אני מבקש את תמיכתך בחידוש תכנית "בנה דירתך", במדינה בכלל ובכפר סבא בפרט.

תכנית "בנה דירתך" הינה תכנית אשר סייעה לזכאים ברכישת דירה, תוך חסכון משמעותי במחיר.

עקרונות התכנית פשוטים:

שיווק הקרקע ישירות למשתכן, ע"י מנהל מקרקעי ישראל, והתקשרות ישירה בין הדייר לקבלן הביצוע - באחריות הרשות המקומית (ובד"כ ע"י החברות הכלכליות של הרשות).

בכפר סבא שווקו בדרך זאת כ- 150 יח"ד והתוצאה הסופית היתה כי זכאים רכשו דירה במחיר הנמוך ב- \$ 20,000 עד \$ 30,000 ממחיר השוק.

עיקר ההפרש נבע מחסכון בעלויות מימון, עלויות שיווק ורווח של הזום.

רק קבוצה מסוימת של זכאים נהנתה מהנחה במחיר הקרקע - אני מדגיש נקודה זאת כי עיקר הרווח בתכנית יכול להיות מושג גם ללא הפחתות משמעותיות במחיר הקרקע!

2/...





- 2 -

המרכיב החשוב הנוסף בפרויקט, שהוא בעל משמעות קריטית מבחינתנו, הוא עדיפות לתושבי היישוב בפרויקט.

הצורך בעדיפות זאת איננו רק משום ש"עניי ביתך קודמים", אלא הוא מהווה תמריץ לרשות המקומית להתמודד עם בעיית הדיור - לאתר קרקע, לקדם תכניות בניה ולהיות מעורבים בצד האדמיניסטרטיבי על מנת להפחית עלויות.

אנו בכפר סבא הפשרנו שטח המיועד ל-1350 יח"ד, אשר מתוכם ייעדו 550 יח"ד ל"בנה דירתך". למזלנו רשמנו בתכנית בניין העיר כי יעוד השטח הוא ל"בנה דירתך", ואנו לא נאפשר בניה במקום אלא לפי התכנית, כפי שהיתה קיימת בזמנה.

אילו לא היתה קיימת תכנית "בנה דירתך", ולא היתה ניתנת עדיפות לתושבי המקום, לא היינו מפשירים שטח זה, אשר הוא בעייתי מבחינת מתן השרותים, הקרבה לאזור התעשייה וכו', ואיננו עומד בראש סדר עדיפויות הפיתוח העירוני.

מכל האמור לעיל יוצא כי חידוש תכנית "בנה דירתך" יתן סיכוי לזוגות צעירים ועולים תושבי עירנו לרכוש דירה מתחת למחיר השוק, תוך חסכון בעלויות ההקמה.

במקרה המיוחד של כפר סבא אני מבקש להכיר בנו כ"בן יחיד" מאחר וקבענו תכנית בניין עיר ייחודית לפרויקט "בנה דירתך", ומאות זכאים, מתושבי העיר יודעים על קיום הפרויקט וממתינים לשיווק.

הפשרת התכנית בכפר סבא תגרום להתחלת בניה, (פרסום מכרז קבלנים) בתוך 60 יום (!) של פרויקט בין 550 יח"ד, באזור הביקוש, ללא נטל כספי על הממשלה.

אני מבקש את אישורך לחידוש הפרויקט.

בברכה,

יצחק ולד
ראש העיר



מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

כ"ב בתמוז התשנ"ז
27 ביולי 1997
ת.97-56020

לכבוד
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר לשכת השר

שיט
15

97-57568

הנדון: תכנית משכנתאות לבניית 1400 יח"ד בקיבוצים

בהמשך לשיחתנו מהשבוע שעבר ומאחר שאיני בטוח כי הצגת המצב על ידי הייתה ברורה די הצורך, מצאתי לנכון להבהיר כי במסגרת תכנית המשכנתאות לבנייה והרחבה של 1400 יח"ד בקיבוצים יש לקבל החלטות בשני מישורים, כמפורט להלן:

1. **בניה והרחבה של יח"ד במסגרת תכנית 1400 שמכתבי ההפעלה בגינן ניתנו עד 31/12/96.**

כנגד מכתבי הפעלה אלה יצרו הקיבוצים התחייבויות מול קבלנים.

כיוון ששיחורור הכספים מתבצע בהתאם להתקדמות הבניה יש לממן חלק מההתחייבויות שניתנו בשנת 1996 בשנת התקציב הנוכחית.

לעניין זה מדובר למעשה במחוייבות כספית של המדינה שנוצרה, ואי העברת הכספים מהווה הפרה לכאורה של הסכם (ראה המכתב המצ"ב של קיבוץ הרדוף).

לעניין זה יש להעביר 24 מיליון ש"ח עודפים מחוייבים למימון מרכיב המענקים (מרכיב החלואות קיים בבסיס התקציב).

אנו סבורים כי יש לבצע העברה זו באופן מידי, אולם מבקשים את אישורך לאור הרגישות הפוליטית המלווה כל העברה תקציבית בנושא זה.

2. **בניה והרחבה של יח"ד הנכללות במסגרת תכנית 1400 אך טרם ניתנו בגינם מכתבי הפעלה.**

לגבי יח"ד אלה טרם נוצרה מחוייבות חוזית ולפיכך ניתן לקבל כל החלטה בדבר המשך התכנית או הפסקתה. עלות המשכנתה מוערכת בכ-24 מ' ש"ח מענקים וכ-57 מ' ש"ח באשראי. (האשראי מתוקצב בבסיס תקציב 1997).

על מנת למנוע הוצאות בגין הפרת חוזים אבקש את אישורך להעברת העודפים כאמור בסעיף א' לעיל.

בכבוד רב,

איתי איגוס
סגן הממונה על התקציבים

העתק:

מר דוד מילגרום - ממונה על התקציבים אגף התקציבים
מר שי טלמון - החשב הכללי משרד האוצר

תאריך: 27-7-97

מס דפים כולל דף זה: _____

סימולין: _____

אל: מנהל האגף

מס' פקס: מנהל האגף

מאת: 02-5635768

27-07-1997
97-55844

Handwritten signature and scribbles

הנדון: _____

Handwritten subject line

Handwritten address line

בכבוד רב
מנהל האגף

העתק (1) _____
_____ (2)

קבוץ הרדוף
ד.נ. נצרת עלית 17930
טל: 04-9860333
פקס: 04-9861106



Kibbutz Harduf
D.N. Nazareth 17930 Israel

פקס. 04-9866835
טל. 04-9865655-9866560-9868457

קבוץ הרדוף
ד.נ. נצרת 17930

23.7.97
הרדוף: 068-97

לכבוד
משרד האוצר
מר יעקוב נאמן

לכבוד
מזכירי התק"מ
צבלי בן משה/דובי הלמן ✓

.א.נ.

.א.נ.

הנדון: הפסקת תשלומים של משרד השיכון

כפי הידוע לכם קיבל קיבוץ הרדוף בנה 12 יחידות דיור משפחתיים לצורך קליטה.

לשימתנו הושלמה בנית הבתים הנ"ל, והמפקחת של משרד השיכון אישרה לנו תשלום סופי, מדובר על 432,000 ש"ח.

לתמהוננו כאשר ניגשנו לקבל את הכסף מחברת "ענבל" נודע לנו שיש עצירת כספים ממשרד האוצר.

כפי שידוע לכם אנחנו חתומים על חוזה עם משרד השיכון על הבתים הנ"ל, עיכוב התשלום חושף את הרדוף לתביעות משפטיות ועיכולים מצד הקבלנים שבנו את הבתים.

קיבוץ הרדוף מצוי היום בתנופת קליטה ופיתוח בכל ענפיו ואין באפשרותינו "לספוג" את עיכוב התשלומים הנ"ל.

אנו מבקשים שתפעלו בדחיפות הגדולה ביותר בכדי שנוכל לקבל את התשלום הנ"ל, אנחנו כבר בודקים אפשרויות לקבלת הלוואות גישור דבר ששוב יכניס את הקיבוץ לסחרחורת של חובות, תשלומי ריבית וכל זאת ללא שום הצדקה.

במדינה

חן עתיד
ג' ז ב ר

העמקים: מ"מ שר השיכון - מר מאיר פורוש

ח"כ חגי מרום.

ח"כ אלי גולדשמיט.

איתי אילגיש - אגף התקציבים משרד האוצר.

מנהל לבניה כפרית - משרד השיכון.

שר האוצר

ירושלים, כ"ב באב התשנ"ז
5 באוגוסט 1997

ת.97-56649

לכבוד
מר יוסי גל
רחוב קלאוזנר 2
רעננה 43100

י. ה. נכ"ו

הנדון: פרויקט "בנה דירתך"
מתייחס למכתבך מיום 20 ביולי 1997

במסגרת החלטות הממשלה שהתקבלו בעת אישור תקציב המדינה לשנת 1997 (7.7.97) קיבלה הממשלה החלטה בדבר הפסקת פרויקט "בנה דירתך". החלטה זו התקבלה על רקע העיוותים הכרוכים בתוכנית "בנה דירתך" והליקויים שהתגלו בהפעלתה כפי שנחשפו בדו"ח מבקרת המדינה מס' 46.

העיוותים המרכזיים כפי שבאו לידי ביטוי בדו"ח המבקרת מתייחסים בראש ובראשונה לסוגיית עומק הסבסוד למשתכן, אשר בא לידי ביטוי בהנחה במחיר הקרקע. סבסוד אשר יצר הפליה בין זכאים הזהים במאפיינים הסוציו-אקונומיים, על בסיס של הגרלה שרירותית, דבר אשר עומד בסתירה לעקרון השוויון בין אוכלוסיות זהות.

העיוותים הבסיסיים אינם נעלמים מפרוייקט "בנה דירתך" גם ללא מרכיב סבסוד. להלן מספר דוגמאות:

- התוכנית נועדה לפתור בעיקר את מצוקת הדיור של אוכלוסיית היעד, לה יועדו 50% מהדירות, בפועל היה חלקה של אוכלוסייה זאת, על-פי ממצאי הביקורת, כ-17% בממוצע בלבד.

- קצב ההפעלה האיטי של הפרוייקט גרם לשיעבוד קרקעות זמינות לשיווק, כתוצאה מכך הואט קצב שיווק הקרקעות באזורי הביקוש, תוך עליית מחירי הדירות.

- מרבית הפרוייקטים התבצעו באזורי ביקוש, על קרקעות יקרות. בשל מחיר הקרקע הגבוה לא היו מחירי הדירות בהישג ידה של אוכלוסיית היעד.

- בשל היקף הקרקעות המצומצם לשיווק יוצא שההטבה הגלומה בתוכנית (גם לאחר ביטול הסיבסוד) נופלת בחלקה של חלק קטן מאוכלוסיית הזכאים.

- רוכשי הדירות במסגרת תוכנית "בנה דירתך" אינם זכאים לערבות על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), לכן גלום בפרוייקט סיכון לאובדן כספי של הרוכשים ללא תמורה.

- בניגוד לסיוע תקציבי ישיר, סיוע במסגרת "בנה דירתך", אינו מאפשר לזכאי לבחור את מקום מגוריו ואינו מאפשר רכישה של דירות מיד שניה.

העיוותים המפורטים לעיל הם חלק בלתי נפרד מתכנית "בנה דירתך", כאמור, גם ללא סבסוד מרכיב הקרקע, ולפיכך איני מוצא מקום לחדש תכנית זו.

עם זאת, סוכס לאחרונה בין משרד האוצר למשרד הבינוי והשיכון בדיון שהתקיים בלשכת רוה"מ, על הפעלת פרויקט שהוא שילוב של "בנה דירתך" ו"מחיר למשתכן" כאלטרנטיבה לאותם פרויקטים שבוטלו במסגרת הפסקת פרויקט "בנה דירתך". בפרויקט ה"משולב" תינתן העדפה לבני מקום. אני מניח כי אלטרנטיבה זו מהווה מענה הולם לבקשתם.

בכבוד רב, וידידותי
יעקב נאמן

העתק:
מר זאב בילסקי - ראש העיר רעננה
מר עוזי כהן - סגן ראש העיריה

לשכת שר האוצר

תאריך: 3/5/7

אל: 5 ק א 20

מאת: לשכת שר האוצר

1. מועבר לעיוןך מסמך של: 10 18
בנדון: החלטת הוועדה לקביעת
מספרו: _____

2. אנא התייחסותך במתכונת הבאה:

הערותיך בכתב

מכתב תשובה בשמך

שיחת הסבר שלך עם כותב המכתב

מכתב תשובה בשם השר לחתימת השר X

ניר עמדה מעמיק בנושא הכולל: תמונת מצב, נתונים עובדתיים, הצעות לפתרון וכו'.

אחר: _____

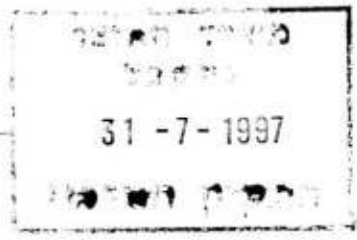
3. מועד התשובה: 10, 08, 97

4. העבר התייחסותך ל: Special case - C.D.

בברכה,

העתק: תיק מעקב

20.7.97



לכבוד
שר האוצר מר יעקב נאמן
משרד האוצר קריית הממשלה
ירושלים

אדוני השר:

1997-08-03

97-57173

הנדון: חידוש פרויקט בנה דירתך

ברצוני לברך אותך על מינויך כשר האוצר.

אני מאמין כי כישורך הכלכליים והמשפטיים אכן יהוו תרומה חשובה
דינת ישראל ולממשלת ישראל.

אדוני שר האוצר. הנני פונה אליך בבקשה לחדש את פרויקט בנה דירתך
לטובת הזוגות הצעירים, כבר בשנת התקציב לשנת 1998.

פרוייקט בנה דירתך הינו פרויקט חשוב ביותר הן מבחינה חברתית והן
מבחינה ציבורית.

פרוייקט בנה דירתך ברעננה אשר יצא לדרך בשנת 1996 ויסיים בשנת
1998 אמור לפתור את בעייתם של 432 משפחות בלבד.

הכמות הנ"ל אינה מספקת ולפיכך הנני פונה אליך בבקשה לחדש את
הפרוייקט הנ"ל, כדי שנוכל לפתור את בעייתם של זוגות צעירים נוספים.

אני מאחל לך הצלחה בתפקידך ומקווה כי תענה בחיוב לבקשתי.

~~בכבוד רב
יוסי גל יו"ר הדיירקטוריון~~

העתקים: מר זאב ביילסקי-ראש העירייה
מר כהן עוזי - סגן ראש העירייה

משרדי החברה העירונית: רח' קלאוזנר 2 רעננה 43100 טל. 09-7441101

7610212

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:

ט"ו מנ"ל

התאריך

6/8/97

מאת:

א"ח - א"ח

חיק מס'

ע"פ י"ר האוצר

הערון:

כ"ה ז"ר

1997-08-07

סימכון:

כ"ה ז"ר א"ח א"ח א"ח

מס' מסמך

פ"ח ט"ו

א"ח

12/1

1912

1913

1914

1915

1916

דיני זכויות

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

י"ח בתמוז התשנ"ז
23 ביולי 1997
ת.97-53718

אל
התאחדות עולי אמריקה הלטינית
ת.ד. 14211
תל-אביב

הנדון: סיוע בשכר דירה לעולים
מתייחס למכתבכם לשר האוצר מיום 14.7.97

מכתבכם לשר האוצר הועבר לטיפול.

הסיוע בדיוור, על מרכיביו השונים, נבחן נועת לעת על-ידי משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר בהתאם להתפתחויות במשק ומגבלת תקציב המדינה.

בימים אלה נערכים דיונים במסגרת וועדה ציבורית הבוחנת את נושא הסיוע בדיוור בכללותו, ובכלל זה את נושא הסיוע בשכר דירה.

ב ב ר כ ה

איתי איגנס
סגן הממונה על התקציבים

העתק:
לשכת שר האוצר

22/7/97

לשכת שר האוצר

מחשבה
מחשבה
מחשבה

22/7/97

תאריך:

22/7/97

~~מחשבה~~

אל:

לשכת השר

מאת:

1. מועבר לעיוןך מסמך של: ראשית התאבדות אול-אמריקה

בנדון: עיצובן בסיוע שר הביטחון לעולם

מספרו:

2. אנא התייחסותך במתכונת הבאה:

הערותיך בכתב

מכתב תשובה בשמך

שיחת הסבר שלך עם כותב המכתב

מכתב תשובה בשם השר לחתימת השר

ניר עמדה מעמיק בנושא הכולל: תמונת מצב, נתונים עובדתיים, הצעות לפתרון וכו'.

אחר:

3. מועד התשובה: 27 / 7 / 97

4. העבר התייחסותך ל: לשכת השר

אגף תקציבים
21-07-1997
נתקבל

בברכה,

תורה

העתק: תיק מעקב

10/2/68

10/2/68

10/2/68

10/2/68

10/2/68

10/2/68

10/2/68

10/2/68

10/2/68

10/2/68

10/2/68

10/2/68

10/2/68

10/2/68

10/2/68



10/2/68

התאחדות עולי אמריקה הלטינית, ספרד ופורטוגל בישראל - ע"ר

ORGANIZACION LATINOAMERICANA, ESPAÑA Y PORTUGAL EN ISRAEL

תל-אביב, רח' מרמורק 9, ת.ד. 14211, טלפון 03-6851144/5, פקס 03-6856782
Marmorek 9, Tel-Aviv, P.O.B 14211, Tel. 03-6851144/5, Fax. 03-6856782



תל אביב, 14.7.1997

לכ"י
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר
רחוב קפלן
ירושלים - 91950



א.נ.

הנדון : עידכון בסיוע שכר דירה לעולים חדשים.

לאור המצב הקשה של העולים החדשים יוצאי אמריקה הלטינית,
והמחירים הגבוהים של שכירות בשוק הפרטי, בעדר דירות דיור ציבורי,
הרינו מבקשים עידכון דחוף בסיוע לשכר דירה לזכאים.

בתודה מראש ובברכה

ארנסטו פרנס
יו"ר ו.קליטה

ברוך בן-גולומב
מנכ"ל

שמעון לשמן
יו"ר

לשכת שר האוצר

תאריך: 27/7/97

אל: מנהל משרד האוצר

מאת: מנהל משרד האוצר

1. מועבר לעיוןך מסמך של: החלטת הממשלה על אישור
בנדון: הצעת מסלול שירותי
מספרו: _____

2. אנא התיחסותך במתכונת הבאה:
הערותיך בכתב
מכתב תשובה בשם
שיחת הסבר שלך עם כותב המכתב
מכתב תשובה בשם השר לחתימת השר
ניר עמדה מעמיק בנושא הכולל: תמונת מצב, נתונים עובדתיים,
הצעות לפתרון וכו'.

אחר: _____

3. מועד התשובה: 27, 27, 27

4. העבר התיחסותך ל: מנהל משרד האוצר

בברכה,

ת.צ.ה

העתק: תיק מעקב



תל אביב, 14.7.1997

לכ"י
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר
רחוב קפלן
ירושלים - 91950

97-55243
97-55243

א.ב.

הנדון : עידכון בסיוע שכר דירה לעולים חדשים.

לאור המצב הקשה של העולים החדשים יוצאי אמריקה הלטינית,
והמחירים הגבוהים של שכירות בשוק הפרטי, בעדר דירות דיור ציבורי,
הרינו מבקשים עידכון דחוף בסיוע לשכר דירה לזכאים.

בתודה מראש ובברכה

ארנסטו פרנס
יו"ר ו.קליטה

ברנרדינו גולדמברג
מנכ"ל

שמעון לאשמן
יו"ר

ש"ד האוצר

ירושלים, ה' בתמוז התשנ"ז
10 ביולי 1997

ת.97-50665

לכבוד

הרב מאיר פרוש

סגן השר משרד הבינוי והשיכון

כ"ג ט"ז תמוז

הנדון: הצעת החלטה - חידוש שיווק קרקעות בשיטת "בנה דירתך"

בעקבות הצעת החלטה שהוגשה על ידך לממשלה, בעניין חידוש שיווק קרקעות בשיטת "בנה דירתך", אני מוצא לנכון להביע את עמדתי בנדון, כמפורט להלן:

1. חידוש שיווק קרקע בשיטת בנה דירתך

במסגרת החלטות הממשלה שהתקבלו בעת אישור תקציב המדינה לשנת 1997 (7/7/96), קיבכה הממשלה החלטה בדבר הפסקת פרויקט "בנה דירתך". החלטה זו התקבלה על רקע העיוותים הכרוכים בתוכנית "בנה דירתך" והליקויים שהתגלו בהפעלתה כפי שנחשפה בדו"ח מבקרת המדינה מס' 46.

העיוותים המרכזיים כפי שבאו לידי ביטוי בדו"ח המבקרת מתייחסים בראש ובראשונה לסוגיית עומק הסבסוד למשתכן, אשר בא לידי ביטוי בהנחה במחיר הקרקע. סבסוד אשר יצר הפליה בין זכאים הזחים במאפיינים הסוציו-אקונומיים, על בסיס של הגרלה שרירותית, דבר אשר עומד בסתירה לעקרון השוויון בין אוכלוסיות זהות.

העיוותים הבסיסיים אינם נעלמים מפרוייקט "בנה דירתך" גם ללא מרכיב סבסוד. להלן מספר דוגמאות:

- התוכנית נועדה לפתור בעיקר את מצוקת הדיור של אוכלוסיית היעד, לה יועדו 50% מהדירות. בפועל היה חלקה של אוכלוסיה זאת על פי ממצאי הביקורת כ-17% בממוצע בלבד.
- קצב ההפעלה האיטי של הפרוייקט גרם לשעבוד קרקעות זמינות לשיווק. זאת עקב חיכוך במנגנון בירוקרטי מורכב. כתוצאה מכך הואט קצב שיווק הקרקעות באזורי הביקוש, תוך עליית מחירי הדירות.
- מרבית הפרוייקטים התבצעו באזורי ביקוש. על קרקעות יקרות. בשל מחיר הקרקע הגבוה לא היו מחירי הדירות בהישג ידה של אוכלוסית היעד.
- בשל היקף הקרקעות המצומצם לשיווק יוצא שהחטבה הגלומה בתוכנית (גם לאחר ביטול הסיבסוד) נופלת בחלקה של חלק קטן מאוכלוסית הזכאים.
- רוכשי הדירות במסגרת תוכנית "בנה דירתך" אינם זכאים לערבות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעתן של רוכשי דירות). לכן גלום בפרוייקט סיכון לאובדן כספי של הרוכשים ללא תמורה.
- בניגוד לסיוע תקציבי ישיר, סיוע במסגרת בנה דירתך, אינו מאפשר לזכאי לבחור את מקום מגוריו ואינו מאפשר רכישה של דירות מיד שניה.

מ"ד / א"מ

מ"ד / א"מ

לאור כל זאת, אין לדעתי מקום לחידוש שיווקי קרקעות בשיטת "בנה דירתך", גם ללא סיבסוד הקרקע.

2. חידוש פרויקטים בשיטת "בנה דירתך" אשר הוחל בעבר בתכנונם

נוכח הרצון למצוא פתרון למספר מצומצם של פרויקטים שהיו לקראת סיום תהליך התכנון, כדוגמת מבשרת ציון, ואשר נפגעו כתוצאה מהפסקת פרויקט "בנה דירתך", להלן הצעתנו לפתרון פשוט יותר, יעיל ובעלות נמוכה יותר.

מאחר והבעיה המרכזית במקרה דנן הינה הרצון למתן עדיפות לבני מקום בפרויקט הדוור, מוצע להשתמש במודל "מחיר למשתכן" תוך התאמות ושנויים קלים, אשר יבטאו את המעורבות של הרשות המקומית בביצוע התוכנית. זאת כאמור רק לגבי אותם פרויקטים אשר הופסקו במסגרת החלטת הממשלה (סה"כ 1293 יח"ד).

הלו עיקרי התוכנית והשינויים המוצעים:

1. הקצאת קרקע לרשות המקומית בדרך של פטור ממכרו על-פי מחיר שמאי.
 2. הרשות תסיים את תכנון המבנים (בהם החלה במסגרת "בנה דירתך").
 3. הרשות תפרסם מכרו ליזמים במתכונת "מחיר למשתכן" ליזמים. נשוא התחרות במכרו יהיה מחיר מירבי וסופי למ"ר למשתכן לגבי כל הדירות במכרו ע"י התכנון שבוצע ע"י הרשות.
 4. הדירות יימכרו בהתאם למחיר המירבי למ"ר בו זכה היזם.
 5. 50% מהדירות ייועדו לזכאי משרד הבינוי והשיכון.
 6. יקבע שיעור מהדירות לזכאים בפרויקט שייועדו לבני המקום.
 7. עד מועד שיקבע שר הבינוי והשיכון, ולא יאוחר מ-12 חודש מיום קבלת היתרי הבניה או עד תום המכסה לבני מקום, ימכרו הדירות הנזכרות בסעיף 5 לבני המקום בלבד. יתרת הדירות יעמדו למכירה חופשית (כולל לבני המקום).
 8. הרשות המקומית תוודא קיום תנאי המכרו על-ידי היזם, ובראשן מתן ההעדפה כאמור.
 9. הרשות המקומית תפקח על הבנייה, עמידה בסטנדרטים וקיום התחייבויות היזם לרבות עמידה בלוחות הזמנים.
- בדרך זאת אנו סבורים כי מתקיימים התנאים ההכרחיים, המלמדים על מידת מעורבותה של הרשות המקומית בביצוע התוכנית ומאפשרים מתן עדיפות לבני מקום.
- ראוי לציין כי השינויים המוצעים לעיל נבחנו על-ידי הלשכה המשפטית של משרדנו ונמצאו מספקים בהתייחס לפסק הדין בעניין רוזנברג.

1/11/18
1/11/18

היתרונות בתוכנית זו בחשוואה לבנה דירתך

- הסיכון בפרוייקט הינו על הייט.
- רוכשי הדירות מובטחים על-פי חוק ערבות המכר (דירות).
- החיכוך במערכת הבירוקרטית מצטמצם.
- המעורבות הממשלתית קטנה מבלי להגדיל את שולי הרווח היזמי.

3. הגדלת הסיוע לרכישה ולשכירת דירה

אני סבור כי אין מקום לדון כעת בהגדלת הסיוע לרכישה ולשכירת דירה שכן הועדה הציבורית הדנה בעקרונות הסיוע בדיוור עתידה להגיש את מסקנותיה והמלצותיה בעתיד הקרוב ביותר.

אני מציע כי לאחר שיוגשו המסקנות וההמלצות בכל מכלול הנושאים הקשורים בסיוע בדיוור, ידון במשותף בצעדים הנדרשים לשימו.

ברצוני להעיר כי עדכון תוכניות סיוע כעת, בשל יתרה חד-פעמית בתקציב המשכנתאות, עלול להביא להגדלת ההוצאה בשנת 1998, בטרם קבעה הממשלה את סידרי עדיפויותיה לשנה זאת, וכן הדבר עלול להקשות על יישום המלצות הועדה שמונתה לענין זה.

4. אשמח להפגש עמך ולדון במכלול הנושאים שלעיל בהקדם האפשרי, וזאת בכדי לתת מענה מהיר לבעיה שהצגת בפני, כמו כן אני סבור כי עמדתי זאת מויתרת את הדיון בממשלה.

בכבוד רב, ויל (ה)
יעקב נאמן

העתק:
מר בנימין נתניהו - ראש הממשלה

1/1/88
מנכ"ל

מזכר

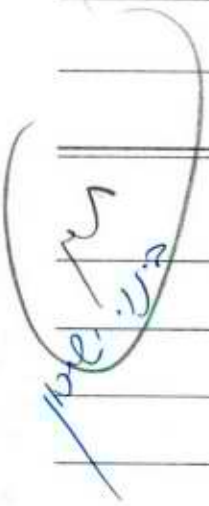
(להתכתבות פנימית במושרדי הממשלה)

אל:	אילנה - אסנת פסח	התאריך
מאת:	אילנה איוניס	חיק מס'
הנדון:		

סימבול:

תוקף!

3. אילנה - אסנת פסח



 אילנה איוניס

שם ה' אלהים

מִצְוַת ה' אֱלֹהֵינוּ לְבַרְכֵם בְּכָל עֲשׂוֹתְכֶם

וְלִישׁוּבְכֶם וְלִישׁוּבְכֶם וְלִישׁוּבְכֶם
וְלִישׁוּבְכֶם וְלִישׁוּבְכֶם וְלִישׁוּבְכֶם

וְלִישׁוּבְכֶם וְלִישׁוּבְכֶם וְלִישׁוּבְכֶם
וְלִישׁוּבְכֶם וְלִישׁוּבְכֶם וְלִישׁוּבְכֶם

אֱלֹהֵינוּ

הוא המעשה

אלה הם,

סגור שנתנו בלתי יאה מן המושג נאמן הפיליט אלמני הסוקר
 במשבר. ימני צמחה הסוקר אגה האלס המורה אלברן נקבד המפסדה
 לקבל מיוז משלתי אפיקי הפולטי. הורה נא המעבד הנוס של סוקריאל
 המדינה. הוא יש אמנים של שגור המדינה, וזהו המוצד המרון
 מורה מן הנני, מנתים מלפני - וי יפסי אלא אדקרה להפולטי
 יפסדו, ככפול אפיקי המורה נקב. אין המלכה מלפני לקחו מוקלים
 מיון גור הפיליט נאמז ביהג הפולטי. וי יפסי אדקרה מן הנני
 אמני המולטי בעמית מטיבז למתנה גדול גלפי.
 אני מנין יש הסמט מן המורה מטיבז למתנה גדול גלפי כי
 נדין מוקליה אמטיבז בנה אפולטיה היא במתנה מנה דומק, וכן הנוס סרם
 סוכים מלפני.

ממקרה

במקרה אפיקי וין אפיקי מנוס מקורה מטיבז למתנה גדול גלפי
 בייפולטי מטיבז אפיקי מנוס מקורה מטיבז למתנה גדול גלפי
 מנוס מקורה מטיבז אפיקי מנוס מקורה מטיבז למתנה גדול גלפי
 מנוס מקורה מטיבז אפיקי מנוס מקורה מטיבז למתנה גדול גלפי



2 •

18800 ...
18800 ...
18800 ...

1120



שר האוצר

ירושלים, י"ב בתמוז התשנ"ז
17 ביולי 1997

ת.97-53291

לכבוד
הרב מאיר פרוש
סגן השר משרד הבינוי והשיכון

נ' ר"ב כ"א

הנדון: חידוש שיווק קרקע בשיטת "בנה דירתך"
מתייחס למכתבך בנושא מיום 16 ביולי 1997

בדיון המשותף שקיימנו ביננו סיכמנו כי נציגי משרדינו ידונו במשותף בסוגיות שהועלו, תוך נסיון להגיע להסכמה, ואכן כדברייך צומצמו הפערים והושגו הבנות במספר נושאים.

נותרו איפוא לדברייך שלושה נושאים במחלוקת, לכאורה, והנני מבקש להציג עמדתי בנושאים אלו:

1. מחיר

ההוזלה הנובעת משיטת "בנה דירתך" לעומת השיטה המוצעת ע"י משרד האוצר מושגת, אם בכלל, על ידי הגדלת הסיכון של רוכשי הדירות ושל הקופה הציבורית.

אנו רואים חשיבות רבה בהקניית בטחון לרוכשי דירות כנגד הסיכון שבאבדן השקעתם גם אם הדבר כרוך בתוספת מחיר קטנה, אם בכלל.

2. לוחות זמנים

לאורך התקופה שבה הופעלה תכנית "בנה דירתך" נתגלעו בה קשיים ועיכובים שהם ככל הנראה אינהרנטיים לשיטה, ולראיה שבמשך למעלה משנתיים לא החלה אלא בנייתן של כ- 3000 יחידות דירה, למרות שניתן אישור עקרוני ל- 10,000 יחידות דירה. לפיכך מהירות היישום אינה בהכרח מיתרונותיה הבולטים של שיטה זו.

מאחר שבכל מקרה נדרש זמן להשלמת התכנון במבשרת ציון, אינו רואה מניעה לעדכן את הנהלים במקביל להשלמת התכנון מבלי לדחות את לוחות הזמנים ליישום השיטה המוצעת.

יתרה מזו, מאחר שמדובר בסיכומו של דבר בתכנית המבוססת ברובה על שיטות ונהלים קיימים במשרד הבינוי והשיכון, התרשמותי היא שעדכון הנהלים יכול להיות מהיר ביותר.

על פי חוות הדעת של הלשכה המשפטית במשרדי אין מניעה משפטית מהפעלה השיטה המוצעת על ידנו, והיא עונה באופן מלא על הדרישות שהוגדרו בפסק דין רוזנברג לעניין הערפת בני המקום.

ככלל איני סבור שהחשש להגשת תביעות משפטיות צריך להוות גורם מרתיע מנקיטת יוזמות חדשות מעת לעת, ובודאי לא במקרה שאנו מאמינים בצדקת טענותינו.

לאור האמור לעיל, הנני מציע כי שני המשרדים יערכו להפעלה מהירה של התכנית מתוך מטרה לתת מענה לבעיה שהעלית בפני.

בכבוד רב,
יעקב נאמן



סגן שר הבינוי והשיכון

15-47-1997

97-47947

י"א בתמוז, תשנ"ז
16 ביולי, 1997
160719970032
1-3212

בס"ד, ירושלים,
סימוכין:

לכבוד

ד"ר יעקב נאמן

שר האוצר

שלום רב,

הנדון: חידוש שיווק קרקע בשיטת "בנה ביתך"

בהמשך לישיבתנו אתמול ולאחר דיונים בין נציגי משרדינו בנדון, צומצמו חילוקי הדעות, אולם, לצערי, עדיין נותרו מספר סוגיות ללא הסכמה.

לאחר הדיווח שקיבלתי, אני עדיין סבור כי הצעתנו לחדש תכנית "בנה דירתך", תוך תיקון ליקויי העבר, מועדפת על פני הצעת משרד האוצר, וזאת מהנימוקים כדלהלן:

- מחיר - מחירי הדיור במסגרת בנה דירתך עשויים להיות זולים יותר לעומת "מחיר משתכן מוניציפאלי".
- לוחות זמנים - יש אפשרות לבצע בניה במסגרת "בנה דירתך" מהר יותר לעומת השיטה המוצעת ע"י משרדך; זאת מכיוון שאין צורך לגבש נהלים, לערוך חוזים ולהעביר החלטות של גורמים אחרים כגון מועצת מקרקעי ישראל.
- תושבי מקום - כידוע לך, העיקרון של הענקת העדפה לתושבי מקום קיבל גיבוי בפסיקה בבית משפט. באשר לשיטה המוצעת על ידי משרד האוצר, יש חשש כי תוגש תביעה משפטית נגד המדינה בעניין זה, מהלך שעלול "להפיל" את הפרוייקטים, ולפחות לעכבם זמן רב.

לאור האמור לעיל ובהתאם לסיכום ישיבת הממשלה בנדון, אני רואה לנכון להגיש את הצעת משרד הבינוי והשיכון להכרעת הממשלה.

בכבוד רב,

מאיר פרוש
סגן השר

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

י"א בתמוז התשנ"ז
16 ביולי 1997
ת.97-53219

אל
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר לשכת השר

הנדון: חידוש שיווק קרקע בשיטת "בנה דירתך"

האמור במכתבו של סגן שר הבינוי והשיכון אינו מקובל עלינו וזאת מהסיבות המפורטות להלן:

1. מחיר -
יתכן והשיטה תשיג במקרים מסויימים מחיר נמוך יותר מהשיטה המוצעת על ידנו, אולם כפי שנאמר גם במכתבך לסגן השר, הדבר יושג ע"י תוספת סיכון שתוטל על הרוכשים ועל הקופה הציבורית.

2. לוחות זמנים -
אנו סבורים כי מהירות הביצוע כבר הוכחה בעבר. פרויקט "בנה דירתך" בקושי הצליח להתרום, ולראיה במשך למעלה משנתיים לא הצליחו להתחיל אלא כ- 3,000 יח"ד, למרות שניתן אישור עקרוני ל- 10,000.

אולם, גם במצב הנוכחי אנו סבורים כי השלמת התכנון הנדרשת ממילא, יכולה להתבצע במקביל לעדכון הנהלים. ראוי לציין כי מדובר במתכונת דומה מאוד למתכונות המופעלות כיום ולפיכך עדכון הנהלים יכול להיות מהיר ביותר.

3. תושבי מקום -
במהלך הפגישה שהתקיימה אתמול התעוררו חילוקי דעות בין היועצים המשפטיים וזאת על בסיס טענת הייעוץ המשפטי של משרד השיכון לפיה הקצאת קרקע ישירה לרוכש הדירה היא הכרחית למתן עדיפות לבני מקום.


לעומת זאת עמדת הייעוץ המשפטי לאוצר הייתה כי לעניין זה אין רלבנטיות מכיוון שאינו מוזכר כלל בפסק דין רוזנברג.

הייעוץ המשפטי של משב"ש טען בעניין זה כי הנושא נכלל בתצהיר שהגיש המשרד לבית המשפט, ומשפסק בית המשפט בעד עמדת המשרד יש לכך רלבנטיות להתניות בדבר הענקת עדיפות לבני מקום.

מכיוון שהתמחותנו אינה משפטית, לא נותר לנו אלא לקבל את עמדת הייעוץ המשפטי לאוצר, ובהערת אגב לומר כי על פניו היא נשמעת סבירה יותר.

מעבר להתייחסות לטענות שהעלה סגן שר הבינוי והשיכון ולחוות דעתנו כפי שהועברה אליך במכתבנו מיום 9.7.97, ברצוני לחזור ולהתריע מפני חזרה לשיטת "בנה דירתך" שכן חזרה לשיטה זו פותחת את הפתח לחידוש ההנחות בקרקע בעתיד, וזאת בשל ההקצאה הישירה של קרקע לרוכשי הדירות.

לסיכום אני סבור כי הבעיות בפרוייקט "בנה דירתך" כפי שפורטו במכתבנו מיום 9.7.97 מחייבות שינוי בשיטה גם כאשר מדובר ב- 1,300 יח"ד בלבד, וכי במידה וקיים חיפוש אחר פתרון למתן עדיפות לבני המקום, הדרך הסבירה, הפחות מעוותת והמהירה יותר לביצוע הינה במסגרת ההצעה כפי שהועברה על ידך לסגן שר הבינוי והשיכון.

ב ב ר כ ה,

איתי איגס
סגן הממונה על התקציבים

העתק:
מר דוד מילגרום - ממונה על התקציבים אגף התקציבים

15-97-1997

15-97-1997

97-67947



סגן שר הבינוי והשיכון

י"א בתמוז, תשנ"ז
16 ביולי, 1997
160719970032
1-3212

בס"ד, ירושלים,

סימוכין:

לכבוד

ד"ר יעקב נאמן

שר האוצר

שלום רב,

הנדון: חידוש שיווק קרקע בשיטת "בנה ביתך"

בהמשך לשיבתנו אתמול ולאחר דיונים בין נציגי משרדינו בנדון, צומצמו חילוקי הדעות, אולם, לצערי, עדיין נותרו מספר סוגיות ללא הסכמה.

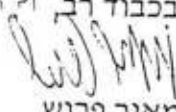
לאחר הדיווח שקיבלתי, אני עדיין סבור כי הצעתנו לחדש תכנית "בנה דירתך", תוך תיקון ליקויי העבר, מועדפת על פני הצעת משרד האוצר, וזאת מהנימוקים כדלהלן:

• מחיר - מחירי הדיור במסגרת בנה דירתך עשויים להיות זולים יותר לעומת "מחיר משתכן מוניציפאלי".

• לוחות זמנים - יש אפשרות לבצע בניה במסגרת "בנה דירתך" מהר יותר לעומת השיטה המוצעת ע"י משרדך; זאת מכיוון שאין צורך לגבש נהלים, לערוך חוזים ולהעביר החלטות של גורמים אחרים כגון מועצת מקרקעי ישראל.

• תושבי מקום - כידוע לך, העיקרון של הענקת העדפה לתושבי מקום קיבל גיבוי בפסיקה בבית משפט. באשר לשיטה המוצעת על ידי משרד האוצר, יש חשש כי תוגש תביעה משפטית נגד המדינה בעניין זה, מהלך שעלול "להפיל" את הפרוייקטים, ולפחות לעכבם זמן רב.

לאור האמור לעיל ובהתאם לסיכום ישיבת הממשלה בנדון, אני רואה לנכון להגיש את הצעת משרד הבינוי והשיכון להכרעת הממשלה.

בכבוד רב,

מאיר פרוש
סגן השר



סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, ט' בתמוז, תשנ"ז
14 ביולי, 1997
130719970033 סימוכין:



לכבוד
ד"ר יעקב נאמן
שר האוצר

א.נ.

הנדון: חידוש שיווק סרקע בשיטת "בנה דירתך"

מכתבך מ - 10.7.97

1 במכתבך מנית מספר עיוותים "בסיסיים" לטענתך, בתכנית "בנה דירתך" המצדיקים אי חידושה.

להלן הערותי בנושא זה:

1.1 נכון הוא שעד 50% מהדירות בכל פרוייקט בתכנית "בנה דירתך" במתכונתה המקורית יועדו לאוכלוסיה בעלת אפיוני מצוקה קשים (חסרי דיור ותיקים או זוגות צעירים בעלי ניקוד גבוה), כאשר לאלו ניתנה הנחה במחיר הקרקע של 50%-90%!

עם זאת, התכנית במהותה לא היתה מיועדת מלכתחילה דווקא לאוכלוסיית המצוקה הקשה, אלא לכלל חסרי הדיור והזוגות הצעירים המתקשים לרכוש דירה במחירים השוררים כיום בשוק הדיור.

התכנית מציעה דירות זולות יותר מאשר הדירות הנמכרות בשוק החופשי, מכיוון שהיא מאפשרת עיקור הרווח היוזמי המקובל בבניית חברות הבניה.



סגן שר הבינוי והשיכון

בהצעתי לממשלה אני חוזר למתכונת "בנה דירתך" המבוססת על העקרון הבסיסי האמור לעיל של עיקור הרווח היזמי ללא תוספת של הנחות בקרקע ובכוונתי ליעדה, כאמור, לכלל חסרי הדיור.

1.2 קצב ההפעלה האיטי של הפרוייקטים נגרם ממספר סיבות:

- א. חבלי לידה של שיטה חדשה
 - ב. בעיות באישור תכניות סטוטוריות
 - ג. יעילות הרשות המקומית.
- בהקשר זה יש להודות כי אכן היו רשויות שהפעלה נמשכה זמן רב. עם זאת, עלי לציין כי מאז החלטה על הפסקת התכנית התנגדו ראשי הרשויות להסב את הפרוייקטים למסלולים אלטרנטיביים, ולעומת הפעלה איטית במקומות מסויימים, הרי שנוצרה עצירה מוחלטת בשיווק מזה שנה.

1.3 על פי נוהל התכנית, מתבצעים כל התשלומים עבור הבניה ויתר מרכיבי הדירה באמצעות בנק מלווה שמתפקידו לשחרר את הכספים שהופקדו ע"י המשתכנים בהתאם להתקדמות הבניה בלבד.

כמו כן הקבלן ממציא ערבות ביצוע בגובה של לפחות 10% בידי הבנק המלווה לטובת המשתכנים.

אמצעים אלו מחליפים את "ערבות המכר" הניתנת כמקובל ע"י חברות הבנייה, ואולי אף מעניקים הגנה טובה יותר לעומת ערבות חוק מכר.

1.4 הפעלת התכנית מיועדת דווקא לאזורי ביקוש בהם "הרווח היזמי" המעוקר כאמור לעיל הוא הגדול ביותר.

הטיעון כי בגלל מחירי הקרקע היקרה לא היו מחירי הדירות בהישג אוכלוסיית היעד, מתייחס שוב לאוכלוסיות מצוקה בלבד.



סגן שר הבינוי והשיכון

2 באשר לפתרון הפרוייקטים שהוחל בתכנונם (כ - 1,700 יח"ד לדעתנו, ולא כ - 1,300 יח"ד, כפי שצויין במכתבך), אני מתנגד להפעילם במסלול "מחיר למשתכן", המתכונת המוצעת על ידך מהסיבות הבאות:

2.1 החוזה המושגת במחירי דירות, במסלול "בנה דירתך" (ללא הנחות בקרקע) גבוהה לפי הערכת נציגי המשרד, בכ-10% מאשר במסלול "מחיר למשתכן".

2.2 תכנית "בנה דירתך" יועדה כולה לזכאים. מדוע להפחית היקף זה ולהעמידו על 50%?

2.3 בתכנית "בנה דירתך" ניתנה עדיפות לתושבי מקום לכל הדירות. מדוע להפחית היקף זה ולהעמידו על 50%?

2.4 הפעלת תכנית "מחיר למשתכן" במתכונת המוצעת מחייבת:

- * הכנת נוהל חדש במשרד.
- * הכנת מערכת חוזים חדשה במשרד.
- * קבלת אישור מועצת ממ"י להקצאת קרקע לרשויות לצורך הפעלת המתכונת המוצעת.
- להערכתנו, לא ניתן לבצע כל אלו בפחות מ - 3-4 חודשים.

2.5 התוכנית המוצעת ע"י משרד האוצר היא תרכובת מלאכותית שלדעתנו, אין בה מעורבות מספיקה של הרשות המקומית כדי לאפשר מתן עדיפות לתושבי מקום.

2.6 לסיכום, השיטה המוצעת ע"י משרד האוצר, "מחיר למשתכן מוניציפאלי", נחותה מתכנית "בנה דירתך" הן במחיר הסופי לרוכש, הן במתן העדפה לתושבי מקום בהקפים הנדרשים, והן ביכולת הביצוע בלו"ז קצר.



סגן שר הבינוי והשיכון

3 באשר להצעתנו להגדיל את הסיוע לרכישה ושכירת דירה, אני סבור כי זה אכן העיתוי המתבקש לאשר עדכון סיוע לקבוצות אוכלוסיה נזקקות.

אני מצטט מתוך הצעת התקציב שהגיש המשרד לאגף התקציבים לפני כשלושה שבועות:

ההצעות לשינויים לסיוע מתבססות על עודפי תקציב חזויים:
- כ - 800 מליון ש"ח במשכנתאות מהם כ - 320 מליון ש"ח בסבסוד והשאר באשראי:
- כ - 76 מליון ש"ח בהשתתפות בשכר דירה.

יש מקום להתערבות ממשלתית לייצוב ענף הבניה בכלל והבניה למגורים בפרט, בדרך של הגדלת משכנתאות לזכאים שתביא להגדלת הביקושים, ועמם גם להגדלת התחלות הבניה שישפיעו על הגדלת ההיצע.

עם זאת מתוך האחריות לכך שיש בפעולה זו כדי לפגוע ביכולת היישום של המלצות הועדה למדיניות הסיוע בדיוור ("ועדת גדיש"), הבקשה להגדלת הסיוע בדיוור היא רק בתחומים שאינם "מתנגשים" עם המלצות הועדה, ואף יכולים לסייע ליישומן בטווח קצר יותר.

לפיכך, **אנו מבקשים הגדלת הסיוע לדיוור לאלתר**, כדי להביא הקלה למצוקות של אוכלוסיות רבות, תוך שימוש ביתרות תקציב שנועד לכך.

יש לציין שבסיס התקציב נבנה בהנחה שהסיוע במתכונתו מאז נובמבר 1995, יוכל לתת מענה למספר מוגדר של זכאים. ללא עדכון, לפחות עבור קבוצות אוכלוסיה נתונות, ברור כי יעד זה לא יושג.

לכן אנו רואים את העדכון המוצע כמהלך שיביא להשגת היעדים, בלי לחרוג מהתקציב השנה. מדרך הטבע, הסיוע המעודכן ישמש כבסיס לתקציב '98 וזאת ללא שהדבר יביא לחריגה מתקציב הסיוע במונחים ריאליים.

בכבוד רב,

מאיר פרוש
סגן השר

העתק: מר בנימין נתניהו - ראש הממשלה

מכתב
מזכר

(להתכתבות פנימית במשרד הממשלה)

מזכר

אל:	שר האוצר	התאריך:	10/7
מאת:	הממונה על התקציבים	תיק מס':	
הסיון:	מכתב לפרוט - "בזב" דו"ח"		

סימון:

בהמשך להצגה שמוכנה
הזכר, מלבד להמתין
למכתב אופן שר האוצר

בכ"ס

בזב"ד

שר האוצר

ירושלים, ה' בתמוז התשנ"ז
10 ביולי 1997

ת.97-50665

לכבוד

הרב מאיר פרוש
סגן השר משרד הבינוי והשיכון

הנדון: הצעת החלטה - חידוש שיווק קרקעות בשיטת "בנה דירתך"

בעקבות הצעת החלטה שהוגשה על ידך לממשלה, בעניין חידוש שיווק קרקעות בשיטת "בנה דירתך", אני מוצא לנכון להביע את עמדתי בנדון, כמפורט להלן:

1. חידוש שיווק קרקע בשיטת בנה דירתך

במסגרת החלטות הממשלה שהתקבלו בעת אישור תקציב המדינה לשנת 1997 (7/7/96), קיבלה הממשלה החלטה בדבר הפסקת פרויקט "בנה דירתך". החלטה זו התקבלה על רקע העיוותים הכרוכים בתוכנית "בנה דירתך" והליקויים שהתגלו בהפעלתה כפי שנחשפה בדו"ח מבקרת המדינה מס' 46.

העיוותים המרכזיים כפי שבאו לידי ביטוי בדו"ח המבקרת מתייחסים בראש ובראשונה לסוגיית עומק הסבסוד למשתכן, אשר בא לידי ביטוי בהנחה במחיר הקרקע. סבסוד אשר יצר הפליה בין זכאים זהים במאפיינים הסוציו-אקונומיים, על בסיס של הגרלה שרירותית, דבר אשר עומד בסתירה לעקרון השוויון בין אוכלוסיות זהות.

העיוותים הבסיסיים אינם נעלמים מפרוייקט "בנה דירתך" גם ללא מרכיב סבסוד. להלן מספר דוגמאות:

- התוכנית נועדה לפתור בעיקר את מצוקת הדיוור של אוכלוסיית היעד, לה יועדו 50% מהדירות, בפועל היה חלקה של אוכלוסיה זאת על פי ממצאי הביקורת כ-17% בממוצע בלבד.
- קצב ההפעלה האיטי של הפרוייקט גרם לשעבוד קרקעות זמינות לשיווק, זאת עקב חיכוך במנגנון בירוקרטי מורכב. כתוצאה מכך הואט קצב שיווק הקרקעות באזורי הביקוש, תוך עליית מחירי הדירות.
- מרבית הפרוייקטים התבצעו באזורי ביקוש, על קרקעות יקרות. בשל מחיר הקרקע הגבוה לא היו מחירי הדירות בהישג ידה של אוכלוסית היעד.
- בשל היקף הקרקעות המצומצם לשיווק יוצא שההטבה הגלומה בתוכנית (גם לאחר ביטול הסיבסוד) נופלת בחלקה של חלק קטן מאוכלוסית הזכאים.
- רוכשי הדירות במסגרת תוכנית "בנה דירתך" אינם זכאים לערבות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות). לכן גלום בפרוייקט סיכון לאובדן כספי של הרוכשים ללא תמורה.
- בניגוד לסיוע תקציבי ישיר, סיוע במסגרת בנה דירתך, אינו מאפשר לזכאי לבחור את מקום מגוריו ואינו מאפשר רכישה של דירות מיד שניה.

לאור כל זאת, אין לדעתי מקום לחידוש שיווק קרקעות בשיטת "בנה דירתך", גם ללא סיבסוד הקרקע.

2. חידוש פרויקטים בשיטת "בנה דירתך" אשר הוחל בעבר בתכנונם

נוכח הרצון למצוא פתרון למספר מצומצם של פרויקטים שהיו לקראת סיום תהליך התכנון, כדוגמת מבשרת ציון, ואשר נפגעו כתוצאה מהפסקת פרויקט "בנה דירתך", להלן הצעתנו לפתרון פשוט יותר, יעיל ובעלות נמוכה יותר.

מאחר והבעיה המרכזית במקרה דנן הינה הרצון למתן עדיפות לבני מקום בפרויקט הדיור, מוצע להשתמש במודל "מחיר למשתכן" תוך התאמות ושנויים קלים, אשר יבטאו את המעורבות של הרשות המקומית בביצוע התוכנית. זאת כאמור רק לגבי אותם פרויקטים אשר הופסקו במסגרת החלטת הממשלה (סה"כ 1293 יח"ד).

להלן עיקרי התוכנית והשינויים המוצעים:

1. הקצאת קרקע לרשות המקומית בדרך של פטור ממכרז על-פי מחיר שמאי.
 2. הרשות תסיים את תכנון המבנים (בהם החלה במסגרת "בנה דירתך").
 3. הרשות תפרסם מכרז ליזמים במתכונת "מחיר למשתכן" ליזמים. נשוא התחרות במכרז יהיה מחיר מירבי וסופי למ"ר למשתכן לגבי כל הדירות במכרז עפ"י התכנון שבוצע ע"י הרשות.
 4. הדירות יימכרו בהתאם למחיר המירבי למ"ר בו זכה היזם.
 5. 50% מהדירות ייועדו לזכאי משרד הבינוי והשיכון.
 6. יקבע שיעור מהדירות לזכאים בפרויקט שייועדו לבני המקום.
 7. עד מועד שיקבע שר הבינוי והשיכון, ולא יאוחר מ-12 חודש מיום קבלת היתרי הבניה או עד תום המכסה לבני מקום, ימכרו הדירות הנזכרות בסעיף 5 לבני המקום בלבד. יתרת הדירות יעמדו למכירה חופשית (כולל לבני המקום).
 8. הרשות המקומית תוודא קיום תנאי המכרז על-ידי היזם, ובראשן מתן ההעדפה כאמור.
 9. הרשות המקומית תפקח על הבנייה, עמידה בסטנדרטים וקיום התחייבויות היזם לרבות עמידה בלוחות הזמנים.
- בדרך זאת אנו סבורים כי מתקיימים התנאים ההכרחיים, המלמדים על מידת מעורבותה של הרשות המקומית בביצוע התוכנית ומאפשרים מתן עדיפות לבני מקום.
- ראוי לציין כי השינויים המוצעים לעיל נבחנו על-ידי הלשכה המשפטית של משרדנו ונמצאו מספקים בהתייחס לפסק הדין בעניין רוזנברג.

היתרונות בתוכנית זו בהשוואה לבנה דירתך

- הסיכון בפרוייקט הינו על היזם.
- רוכשי הדירות מובטחים על-פי חוק ערבות המכר (דירות).
- החיכוך במערכת הבירוקרטית מצטמצם.
- המעורבות הממשלתית קטנה מבלי להגדיל את שולי הרווח היזמי.

3. הגדלת הסיוע לרכישה ולשכירת דירה

אני סבור כי אין מקום לדון כעת בהגדלת הסיוע לרכישה ולשכירת דירה שכן הועדה הציבורית הדנה בעקרונות הסיוע בדיוור עתידה להגיש את מסקנותיה והמלצותיה בעתיד הקרוב ביותר.

אני מציע כי לאחר שיוגשו המסקנות וההמלצות בכל מכלול הנושאים הקשורים בסיוע בדיוור, ידון במשותף בצעדים הנדרשים לישומן.

ברצוני להעיר כי עדכון תוכניות סיוע כעת, בשל יתרה חד-פעמית בתקציב המשכנתאות, עלול להביא להגדלת ההוצאה בשנת 1998, בטרם קבעה הממשלה את סידרי עדיפויותיה לשנה זאת, וכן הדבר עלול להקשות על יישום המלצות הועדה שמונתה לענין זה.

4. אשמח להפגש עמך ולדון במכלול הנושאים שלעיל בהקדם האפשרי, וזאת בכדי לתת מענה מהיר לבעיה שהצגת בפני. כמו כן אני סבור כי עמדתי זאת מייתרת את הדיון בממשלה.

בכבוד רב,

יעקב נאמן

העתק:
מר בנימין נתניהו - ראש הממשלה

משרד האוצר
אגף התקציבים

ד' בתמוז התשנ"ז
9 ביולי 1997
ת.97-50571

לכבוד
שר האוצר
פרופ' יעקב נאמן

הנדון: השתלשלות הארועים מבשרת ציון.

1. במסגרת החלטות הממשלה שהתקבלו בעת אישור התקציב לשנת 1997 (7/7/96) קיבלה הממשלה החלטה בדבר הפסקת פרויקט "בנה דירתך". החלטה זו התקבלה על רקע העיוותים הכרוכים בהפעלת הפרוייקט כפי שנחזו בעבר על ידנו וכפי שנחשפו גם בדו"ח מבקרת המדינה (מצ"ב מסמך בנושא).

כמו כן, קבעה הממשלה כי ועדה משותפת למשרדי השיכון והאוצר תבחן את כל הפרוייקטים ותקבע את הפרוייקטים שביצועם ימשך בהתאם לרמת המחוייבות שנוצרה.

הועדה קבעה כי רק פרויקטים בהם נקבע קבלן מבצע או שנערכה הרשמת זכאים ימשכו. כתוצאה מהחלטה זאת הופסקו כ-20 פרויקטים אשר לא עמדו בתנאים אלה.

קבוצת הפרוייקטים שבוטלו התחלקה ל-2 קבוצות עיקריות:

א. פרויקטים בתהליך תכנון סופי לקראת מכרז קבלני ושיווק שכללו 1,257 יחידות דיור, ביניהם הפרוייקט במבשרת ציון.

ב. פרויקטים בשלבי תכנון התחלתי שכללו 791 יחידות דיור.

2. תושבי מבשרת-ציון שראו עצמם נפגעים, פלשו בתחילת חודש יוני לדירות ריקות במרכז הקליטה בישוב ובגיבוי של הרשות המקומית חבצו פתרונות דיור במבשרת-ציון כתנאי לפינויים.

בשל אי הענות הממשלה לתביעות הפולשים גברו גילויי האלימות מצידם ורק בהתערבות המשטרה פונה מרכז הקליטה שלושה שבועות לאחר הפלישה.

ב- 9/7/97 פלשו התושבים פעם נוספת לדירות במרכז הקליטה, וכפי שידוע לנו המשטרה הונחתה שלא לפנותם בשלב זה.

3. ככלל אנו סבורים כי כניעה ברמה כלשהי ללחצים המופעלים באמצעות עבירה על החוק אינה נכונה ועלולה לעודד פעולות מסוג זה ולגרוע מיכולתה של הממשלה להתמודד עם בעיות דומות בעתיד.

4. עם זאת, לנוכח התערבותם של שרים שונים בחיפוש אחר פתרון לבעיות הדיור לתושבי מבשרת ציון, להלן התייחסותנו לדרכי הפתרון האפשריות והמומלצות:

א. הבעיה המרכזית במקרה דנן הינה דרישת התושבים וראש המועצה להעניק עדיפות לבני המקום בפרוייקט דיור.

ב. עניין העדפתם של תושבי מקום נדון בבית המשפט העליון בעתירה שהגישה ד"ר רוזנברג בענין העדפת בני מקום במסגרת פרוייקט "בנה דירתך". פסק הדין שהתקבל ברוב של שניים נגד אחד קבע כי העדפת בני המקום היא ראויה ואפשרית לאור מעורבותה הפעילה של הרשות המקומית.

ג. אנו סבורים כי פסק הדין הוא בעייתי לתפיסת עולמנו וסבורים כי התקבל רק לאור מצג נתונים שהביא משרד הבינוי והשיכון בפני בית המשפט. לעניין זה אנו סבורים כי דווקא דעת המיעוט היא הסבירה יותר על בסיס העובדות וההתפתחויות בפעילות המשרד.

אולם, בהינתן פסק הדין כפי שהוא (ורצון השרים להעניק עדיפות לבני המקום) לא נותר אלא למצוא דרך להעדפת בני מקום שתתישב עם תוכנו.

ד. נוכח הביקורת החריפה כנגד פרוייקט "בנה דירתך", כפי שבאה לידי ביטוי בדברי ההסבר המצורפים ובדו"ח מבקרת המדינה. מוצע שלא לחדש את הפרוייקט.

ה. המסלול האלטרנטיבי הקיים היום במשרד השיכון הינו פרוייקט "מחיר למשתכן" - שבו משווקת קרקע לבניה במכרז שתנאיו הם:
- מחיר קרקע קבוע עפ"י הערכת שמאי.
- מחיר פיתוח מלא עפ"י אומדן עלויות.
- סטנדרט בניה מינימלי לפי תקני משב"ש.
- התחרות במכרז היא על מחיר מ"ר במכירה למשתכן.

ו. לפיכך מוצע להשתמש במודל של פרוייקט "מחיר למשתכן" תוך התאמות ושינויים קלים על-מנת לאפשר שיווק קרקע ומתן עדיפות לבני מקום, וזאת כאמור רק לגבי אותם פרוייקטים אשר הופסקו במסגרת החלטת הממשלה והיו בתהליך תכנון סופי כדוגמת מבשרת-ציון (סה"כ 1293 יח"ד כמפורט בנספח המצ"ב).

להלן עיקרי התוכנית והשינויים המוצעים:

1. הקצאת קרקע לרשות המקומית בדרך של פטור ממכרז על-פי מחיר שמאי.
2. הרשות תסיים את תכנון המכנים (בהם החלה במסגרת "בנה דירתך").
3. הרשות תפרסם מכרז ליזמים במתכונת דומה "מחיר למשתכן" ליזמים. נשוא התחרות במכרז יהיה מחיר מירבי וסופי למ"ר למשתכן לגבי כל הדירות במכרז עפ"י התכנון שבוצע ע"י הרשות.
4. הדירות יימכרו בהתאם למחיר המירבי למ"ר בו זכה היזם.
5. 50% מהדירות ייועדו לזכאי משרד הבינוי והשיכון.
6. יקבע שיעור מהדירות לזכאים בפרוייקט שייועדו לבני המקום.
7. עד מועד שיקבע שר הבינוי והשיכון ולא יאוחר מ-12 חודש מיום קבלת היתרי הבניה ימכרו הדירות הנזכרות בסעיף 5 לבני המקום בלבד. יתרת הדירות יעמדו למכירה חופשית (כולל לבני המקום).

8. הרשות המקומית תוודא קיום תנאי המכרז על-ידי היוזם, ובראשן מתן ההעדפה כאמור.

9. הרשות המקומית תפקח על הבנייה, עמידה בסטנדרטים וקיום התחייבויות היוזם לרבות עמידה בלוחות הזמנים.

בדרך זאת אנו סבורים כי מתקיימים התנאים ההכרחיים, המלמדים על מידת מעורבותה של הרשות המקומית בביצוע התוכנית ומאפשרים מתן עדיפות לבני מקום.

ראוי לציין כי השינויים המוצעים לעיל נבחנו על-ידי הלשכה המשפטית של משרדנו ונמצאו מספקים בהתייחס לפסק הדין בעתירת רוזנברג.

היתרונות בתוכנית זו בהשוואה לבנה דירתך

- הסיכון בפרוייקט הינו על היוזם.
- רוכשי הדירות מובטחים על-פי חוק ערבות המכר (דירות).
- החיכוך במערכת הבירוקרטית מצטמצם.
- הקטנת המעורבות הממשלתית מבלי להגדיל את שולי הרווח היוזמי.

בכבוד רב

דוד מילגרום
הממונה על התקציבים

העתק:

- מר איתי אייגס - סגן ממונה על התקציבים
- גב' ימימה מזוז - היועצת המשפטית משרד האוצר
- מר דליצקי אלי - ראש תחום שיכון

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

י"ח בתמוז התשנ"ז
23 ביולי 1997
ת.97-53768

אל
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר

הנדון: דירות להשכרה

בהתאם להנחייתך, כפי שהועברה לי ע"י לשכתך, מצ"ב מכתב לחתימתך המופנה לסגן שר הבינוי והשיכון בנושא שבנדון.

לאחר התייעצות ארוכה שקיימנו היום בהשתתפות מנכ"ל המשרד, היועצת המשפטית ומשתתפים נוספים, אני מוצא לנכון להביע את דעתי כי גם הפתרון המפורט במכתב המצורף אינו ראוי, אינו שיוויוני ועלול להחריף, בסופו של תהליך, את הבעייה החברתית כלכלית הקיימת ממילא סביב רמת הסיוע הניתן לקבוצות אוכלוסיה יחודיות, שלא על בסיס הקריטריונים הנהוגים לגבי כלל האוכלוסיה.

ב ב ר כ ה,

איתי אייגס
סגן הממונה על התקציבים

העתק:

מר שמואל סלבין - מנכ"ל משרד האוצר
מר דוד מילגרום - הממונה על התקציבים משרד האוצר
מר שי טלמון - החשב הכללי משרד האוצר
עו"ד ימימה מזוז - היועצת המשפטית משרד האוצר
ד"ר שולה פסח - יועצת כלכלית לשר האוצר לשכת שר האוצר

ירושלים, י"ח בתמוז התשנ"ז
23 ביולי 1997

ת.97-53767

אל:
הרב מאיר פרוש
סגן השר משרד הבינוי והשיכון

הנדון: דירות להשכרה

בהמשך לפגישתנו ולאחר שבחנתי את הנושא על היבטיו השונים, אני מוצא לנכון להעביר לך בזאת את ההצעה היחידה לפתרון, שיתכן וניתן יהיה להגן עליה בהמשך, ולפיכך אני סבור כי רצוי להעבירה ליועץ המשפטי לממשלה לקבלת חוות דעתו.

הצעתי זו באה לאחר שהגעתי למסקנה הבלתי נמנעת כי ההצעה שהוגשה ע"י אנשי משרדך לא תוכל לעמוד במבחנים משפטיים ועלולה ליצור השלכות רוחב חמורות בעלות תקציבית ניכרת.

להלן הצעתי:

1. משרד הבינוי והשיכון יהיה אחראי לבניית הדירות בהתאם למכתב שר האוצר הקודם מיום 16.12.96.
2. הדירות יועברו לאחריות משרד הדתות אשר מופקד על הסיוע לתלמידי ישיבות.
3. הדירות יועמדו לשימוש של תלמידי ישיבות כחלק מהסיוע שמעמיד להם משרד הדתות, בכפוף לקריטריונים שיקבעו לעניין זה אשר יביאו בחשבון את כמות הדירות שסוכמה (600 יח"ד).

ב ב ר כ ה,

יעקב נאמן

העתק:
מר בנימין נתניהו - ראש הממשלה



מגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, ט' בתמוז, תשנ"ז
14 ביולי, 1997
סימוכין: 130719970033

לשכת שר האוצר

14-07-1997

מס' מסמך
אל

לכבוד
ד"ר יעקב נאמן
שר האוצר

א.נ.

הנדון: חידוש שיווק קרקע בשיטת "בנה דירתך"
מכתבך מ - 10.7.97

1 במכתבך מנית מספר עיוותים "בסיסיים" לטענתך, בתכנית "בנה דירתך" המצדיקים אי חידושה.

להלן הערותי בנושא זה:

1.1 נכון הוא שעד 50% מהדירות בכל פרויקט בתכנית "בנה דירתך" במתכונתה המקורית יועדו לאוכלוסייה בעלת אפיוני מצוקה קשים (חסרי דיור ותיקים או זוגות צעירים בעלי ניקוד גבוה), כאשר לאלו ניתנה הנחה במחיר הקרקע של 50%-90%!

עם זאת, התכנית במהותה לא היתה מיועדת מלכתחילה דווקא לאוכלוסיית המצוקה הקשה, אלא לכלל חסרי הדיור והזוגות הצעירים המתקשים לרכוש דירה במחירים השוררים כיום בשוק הדיור.

התכנית מציעה דירות זולות יותר מאשר הדירות הנמכרות בשוק החופשי, מכיוון שהיא מאפשרת עיקור הרווח היזמי המקובל בבניית חברות הבניה.

הי"ח ישראלי

מכתב
התשובה



סגן שר הבינוי והשיכון

בהצעתי לממשלה אני חוזר למתכונת "בנה דירתך" המבוססת על העקרון הבסיסי האמור לעיל של עיקור הרווח היזמי ללא תוספת של הנחות בקרקע ובכוונתי ליעדה, כאמור, לכלל חסרי הדיור.

1.2 קצב ההפעלה האיטי של הפרוייקטים נגרם ממספר סיבות:

א. חבלי לידה של שיטה חדשה

ב. בעיות באישור תכניות סטוטוריות

ג. יעילות הרשות המקומית.

בהקשר זה יש להודות כי אכן היו רשויות שההפעלה נמשכה זמן רב. עם זאת, עלי לציין כי מאז ההחלטה על הפסקת התכנית התנגדו ראשי הרשויות להסב את הפרוייקטים למסלולים אלטרנטיביים, ולעומת הפעלה איטית במקומות מסויימים, הרי שנוצרה עצירה מוחלטת בשיווק מזה שנה.

1.3 על פי נוהל התכנית, מתבצעים כל התשלומים עבור הבניה ויתר מרכיבי הדירה באמצעות בנק מלווה שמתפקידו לשחרר את הכספים שהופקדו ע"י המשתכנים בהתאם להתקדמות הבניה בלבד.

כמו כן הקבלן ממציא ערבות ביצוע בגובה של לפחות 10% בידי הבנק המלווה לטובת המשתכנים.

אמצעים אלו מחליפים את "ערבות המכר" הניתנת כמקובל ע"י חברות הבנייה, ואולי אף מעניקים הגנה טובה יותר לעומת ערבות חוק מכר.

1.4 הפעלת התכנית מיועדת דווקא לאזורי ביקוש בהם "הרווח היזמי" המעוקר כאמור לעיל הוא הגדול ביותר.

הטיעון כי בגלל מחירי הקרקע היקרה לא היו מחירי הדירות בהישג אוכלוסיית היעד, מתייחס שוב לאוכלוסיות מצוקה בלבד.



מגן שר הבינוי והשיכון

2 באשר לפתרון הפרוייקטים שהוחל בתכנונם (כ - 1,700 יח"ד לדעתנו, ולא כ - 1,300 יח"ד , כפי שצויין במכתבך), אני מתנגד להפעילם במסלול "מחיר למשתכן" , המתכונת המוצעת על ידך מהסיבות הבאות :

2.1 ההזולה המושגת במחירי דירות, במסלול "בנה דירתך" (ללא הנחות בקרקע) גבוהה לפי הערכת נציגי המשרד, בכ-10% מאשר במסלול "מחיר למשתכן".

2.2 תכנית "בנה דירתך" יועדה כולה לזכאים. מדוע להפחית היקף זה ולהעמידו על 50%?

2.3 בתכנית "בנה דירתך" ניתנה עדיפות לתושבי מקום לכל הדירות. מדוע להפחית היקף זה ולהעמידו על 50%?

2.4 הפעלת תכנית "מחיר למשתכן" במתכונת המוצעת מחייבת :

* הכנת נוהל חדש במשרד.

* הכנת מערכת חוזים חדשה במשרד.

* קבלת אישור מועצת ממ"י להקצאת קרקע לרשויות לצורך הפעלת המתכונת המוצעת.

להערכתנו, לא ניתן לבצע כל אלו בפחות מ - 3-4 חודשים.

2.5 התוכנית המוצעת ע"י משרד האוצר היא תרכובת מלאכותית שלדעתנו, אין בה מעורבות מספיקה של הרשות המקומית כדי לאפשר מתן עדיפות לתושבי מקום.

2.6 לסיכום, השיטה המוצעת ע"י משרד האוצר, "מחיר למשתכן מוניציפאלי", נחותה מתכנית "בנה דירתך" הן במחיר הסופי לרוכש, הן במתן העדפה לתושבי מקום בהקפים הנדרשים, והן ביכולת הביצוע בלו"ז קצר.



סגן שר הבינוי והשיכון

3 באשר להצעתנו להגדיל את הסיוע לרכישה ושכירת דירה, אני סבור כי זה אכן העיתוי המתבקש לאשר עדכון סיוע לקבוצות אוכלוסיה נזקקות.

אני מצטט מתוך הצעת התקציב שהגיש המשרד לאגף התקציבים לפני כשלושה שבועות:

ההצעות לשינויים לסיוע מתבססות על עודפי תקציב חזויים:
- כ - 800 מליון ש"ח במשכנתאות מהם כ - 320 מליון ש"ח בסבסוד והשאר באשראי:
- כ - 76 מליון ש"ח בהשתתפות בשכר דירה.

יש מקום להתערבות ממשלתית לייצוב ענף הבניה בכלל והבניה למגורים בפרט, בדרך של הגדלת משכנתאות לזכאים שתביא להגדלת הביקושים, ועמם גם להגדלת התחלות הבניה שישפיעו על הגדלת ההיצע.

עם זאת מתוך האחריות לכך שיש בפעולה זו כדי לפגוע ביכולת היישום של המלצות הועדה למדיניות הסיוע בדיוור ("ועדת גדיש"), הבקשה להגדלת הסיוע בדיוור היא רק בתחומים שאינם "מתנגשים" עם המלצות הועדה, ואף יכולים לסייע ליישומן בטווח קצר יותר.

לפיכך, **אנו מבקשים הגדלת הסיוע לדיוור לאלתר**, כדי להביא הקלה למצוקות של אוכלוסיות רבות, תוך שימוש ביתרות תקציב שנועד לכך.

יש לציין שבסיס התקציב נבנה בהנחה שהסיוע במתכונתו מאז נובמבר 1995, יוכל לתת מענה למספר מוגדר של זכאים. ללא עדכון, לפחות עבור קבוצות אוכלוסיה נתונות, ברור כי יעד זה לא יושג.

לכן אנו רואים את העדכון המוצע כמהלך שיביא להשגת היעדים, בלי לחרוג מהתקציב השנה. מדרך הטבע, הסיוע המעודכן ישמש כבסיס לתקציב '98 וזאת ללא שהדבר יביא לחריגה מתקציב הסיוע במונחים ריאליים.

בכבוד רב,

מאיר פרוש
סגן השר

העתק: מר בנימין נתניהו - ראש הממשלה

שר האוצר

ירושלים, ה' בתמוז התשנ"ז
10 ביולי 1997

ת.97-50665

לכבוד

הרב מאיר פרוש
סגן השר משרד הבינוי והשיכון
כ"ג תמוז ה'תשנ"ז

הנדון: הצעת החלטה - חידוש שיווק קרקעות בשיטת "בנה דירתך"

בעקבות הצעת ההחלטה שהוגשה על ידך לממשלה, בעניין חידוש שיווק קרקעות בשיטת "בנה דירתך", אני מוצא לנכון להביע את עמדתי בנדון, כמפורט להלן:

1. חידוש שיווק קרקע בשיטת בנה דירתך

במסגרת החלטות הממשלה שהתקבלו בעת אישור תקציב המדינה לשנת 1997 (7/7/96), קיבלה הממשלה החלטה בדבר הפסקת פרוייקט "בנה דירתך". החלטה זו התקבלה על רקע העיוותים הכרוכים בתוכנית "בנה דירתך" והליקויים שהתגלו בהפעלתה כפי שנחשפה בדו"ח מבקרת המדינה מס' 46.

העיוותים המרכזיים כפי שבאו לידי ביטוי בדו"ח המבקרת מתייחסים בראש ובראשונה לסוגיית עומק הסבסוד למשתכן, אשר בא לידי ביטוי בהנחה במחיר הקרקע. סבסוד אשר יצר הפליה בין זכאים הזחים במאפיינים הסוציו-אקונומיים, על בסיס של הגרלה שרירותית, דבר אשר עומד בסתירה לעקרון השוויון בין אוכלוסיות זהות.

העיוותים הבסיסיים אינם נעלמים מפרוייקט "בנה דירתך" גם ללא מרכיב סבסוד. להלן מספר דוגמאות:

- התוכנית נועדה לפתור בעיקר את מצוקת הדיור של אוכלוסיית היעד, לה יועדו 50% מהדירות, בפועל היה חלקה של אוכלוסיה זאת על פי ממצאי הביקורת כ-17% במוצע בלבד.
- קצב ההפעלה האיטי של הפרוייקט גרם לשעבוד קרקעות זמינות לשיווק, זאת עקב חיכוך במנגנון בירוקרטי מורכב. כתוצאה מכך הואט קצב שיווק הקרקעות באזורי הביקוש, תוך עליית מחירי הדירות.
- מרבית הפרוייקטים התבצעו באזורי ביקוש, על קרקעות יקרות. בשל מחיר הקרקע הגבוה לא היו מחירי הדירות בהישג ידה של אוכלוסית היעד.
- בשל היקף הקרקעות המצומצם לשיווק יוצא שההטבה הגלומה בתוכנית (גם לאחר ביטול הסיבסוד) נופלת בחלקה של חלק קטן מאוכלוסית הזכאים.
- רוכשי הדירות במסגרת תוכנית "בנה דירתך" אינם זכאים לערבות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות). לכן גלום בפרוייקט סיכון לאובדן כספי של הרוכשים ללא תמורה.
- בניגוד לסיוע תקציבי ישיר, סיוע במסגרת בנה דירתך, אינו מאפשר לזכאי לבחור את מקום מגוריו ואינו מאפשר רכישה של דירות מיד שניה.

לאור כל זאת, אין לדעתי מקום לחידוש שיווק-קרקעות בשיטת "בנה דירתך", גם ללא סיבסוד הקרקע.

2. חידוש פרויקטים בשיטת "בנה דירתך" אשר הוחל בעבר בתכנונם

נוכח הרצון למצוא פתרון למספר מצומצם של פרויקטים שהיו לקראת סיום תהליך התכנון, כדוגמת מבשרת ציון, ואשר נפגעו כתוצאה מהפסקת פרויקט "בנה דירתך", להלן הצעתנו לפתרון פשוט יותר, יעיל ובעלות נמוכה יותר.

מאחר והבעיה המרכזית במקרה דנן הינה הרצון למתן עדיפות לבני מקום בפרויקט הדזור, מוצע להשתמש במודל "מחיר למשתכן" תוך התאמות ושנויים קלים, אשר יבטאו את המעורבות של הרשות המקומית בביצוע התוכנית. זאת כאמור רק לגבי אותם פרויקטים אשר הופסקו במסגרת החלטת הממשלה (סה"כ 1293 יח"ד).

להלן עיקרי התוכנית והשינויים המוצעים:

1. הקצאת קרקע לרשות המקומית בדרך של פטור ממכרז על-פי מחיר שמאי.
 2. הרשות תסיים את תכנון המבנים (בהם החלה במסגרת "בנה דירתך").
 3. הרשות תפרסם מכרז לזימים במתכונת "מחיר למשתכן" לזימים. נשוא התחרות במכרז יהיה מחיר מירבי וסופי למ"ר למשתכן לגבי כל הדירות במכרז ע"י התכנון שבוצע ע"י הרשות.
 4. הדירות יימכרו בהתאם למחיר המירבי למ"ר בו זכה הזים.
 5. 50% מהדירות ייועדו לזכאי משרד הבינוי והשיכון.
 6. יקבע שיעור מהדירות לזכאים בפרויקט שייועדו לבני המקום.
 7. עד מועד שיקבע שר הבינוי והשיכון, ולא יאוחר מ-12 חודש מיום קבלת היתרי הבניה או עד תום המכסה לבני מקום, ימכרו הדירות הנזכרות בסעיף 5 לבני המקום בלבד. יתרת הדירות יעמדו למכירה חופשית (כולל לבני המקום).
 8. הרשות המקומית תוודא קיום תנאי המכרז על-ידי הזים, ובראשן מתן ההעדפה כאמור.
 9. הרשות המקומית תפקח על הבנייה, עמידה בסטנדרטים וקיום התחייבויות הזים לרבות עמידה בלוחות הזמנים.
- בדרך זאת אנו סבורים כי מתקיימים התנאים ההכרחיים, המלמדים על מידת מעורבותה של הרשות המקומית בביצוע התוכנית ומאפשרים מתן עדיפות לבני מקום.
- ראוי לציין כי השינויים המוצעים לעיל נבחנו על-ידי הלשכה המשפטית של משרדנו ונמצאו מספקים בהתייחס לפסק הדין בעניין רוזנברג.

היתרונות בתוכנית זו בהשוואה לבנה דירתך-

- הסיכון בפרוייקט הינו על היזם.
- רוכשי הדירות מובטחים על-פי חוק ערבות המכר (דירות).
- החיכוך במערכת הבירוקרטית מצטמצם.
- המעורבות הממשלתית קטנה מבלי להגדיל את שולי הרווח היזמי.

3. הגדלת הסיוע לרכישה ולשכירת דירה

אני סבור כי אין מקום לדון כעת בהגדלת הסיוע לרכישה ולשכירת דירה שכן הועדה הציבורית הדנה בעקרונות הסיוע בדיוור עתידה להגיש את מסקנותיה והמלצותיה בעתיד הקרוב ביותר.

אני מציע כי לאחר שיוגשו המסקנות וההמלצות בכל מכלול הנושאים הקשורים בסיוע בדיוור, ידון במשותף בצעדים הנדרשים לישומן.

ברצוני להעיר כי עדכון תוכניות סיוע כעת, בשל יתרה חד-פעמית בתקציב המשכנתאות, עלול להביא להגדלת ההוצאה בשנת 1998, בטרם קבעה הממשלה את סידרי עדיפויותיה לשנה זאת, וכן הדבר עלול להקשות על יישום המלצות הועדה שמונתה לענין זה.

4. אשמח להפגש עמך ולדון במכלול הנושאים שלעיל בהקדם האפשרי, וזאת בכדי לתת מענה מהיר לבעיה שהצגת בפניי. כמו כן אני סבור כי עמדתי זאת מייתרת את הדיון בממשלה.

בכבוד רב, וידידותי
יעקב נאמן

העתק:
מר בנימין נתניהו - ראש הממשלה

מ-כ-א
16-07-1997



סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, י"א בתמוז, תשנ"ז
16 ביולי, 1997
סימוכין : 160719970032
1-3212

לכבוד
ד"ר יעקב נאמן
שר האוצר
שלום רב,

מ

הנדון: חידוש שיווק קרקע בשיטת "בנה ביתך"

בהמשך לישיבתנו אתמול ולאחר דיונים בין נציגי משרדינו בנדון, צומצמו חילוקי הדעות, אולם, לצערי, עדיין נותרו מספר סוגיות ללא הסכמה.

לאחר הדיווח שקיבלתי, אני עדיין סבור כי הצעתנו לחדש תכנית "בנה דירתך", תוך תיקון ליקויי העבר, מועדפת על פני הצעת משרד האוצר, וזאת מהנימוקים כדלהלן:

- **מחיר** - מחירי הדיור במסגרת בנה דירתך עשויים להיות זולים יותר לעומת "מחיר משתכן מוניציפאלי".
- **לוחות זמנים** - יש אפשרות לבצע בניה במסגרת "בנה דירתך" מהר יותר לעומת השיטה המוצעת ע"י משרדך; זאת מכיוון שאין צורך לגבש נהלים, לערוך חוזים ולהעביר החלטות של גורמים אחרים כגון מועצת מקרקעי ישראל.
- **תושבי מקום** - כידוע לך, העיקרון של הענקת העדפה לתושבי מקום קיבל גיבוי בפסיקה בבית משפט. באשר לשיטה המוצעת על ידי משרד האוצר, יש חשש כי תוגש תביעה משפטית נגד המדינה בעניין זה, מהלך שעלול "להפיל" את הפרוייקטים, ולפחות לעכבם זמן רב.

לאור האמור לעיל ובהתאם לסיכום ישיבת הממשלה בנדון, אני רואה לנכון להגיש את הצעת משרד הבינוי והשיכון להכרעת הממשלה.

בכבוד רב,

מאיר פרוש
סגן השר

דין ודבר



סגן שר הבינוי והשיכון

ירושלים, י' בתמוז, תשנ"ז
15 ביולי, 1997
1-3208

לכבוד
מר יעקב נאמן
שר האוצר

שלום רב,

הנדון: דירות להשכרה

1. בדיונים אשר התקיימו בין נציגי אגודת ישראל ונציגי הליכוד ובראשם מר בנימין נתניהו ומר אריאל שרון, לפני מערכת הבחירות הובטח על הקמת פרויקט דיור להשכרה לציבור החרדי, סוכם פי פתרון בעיית הדיור לציבור החרדי יהיה בדיור בשכירות בשיכון הציבורי הן בדרך של פרויקטים של בנייה להשכרה והן בחקצאה של דירות.
2. בדיונים הקואליציוניים דרשו נציגי אגודת ישראל את קיום הסעיף הנ"ל ולאחר אישורה העברנו למועצת גדולי התורה של אגודת ישראל את סעיפי ההסכם המתגבש. מועצת גדולי התורה קיבלה החלטה על הצטרפות לקואליציה רק בתנאי מסורש לקיום פרויקט דיור להשכרה לציבור החרדי.
3. בגין זה דרשנו לקבל לאחריהם את משרד הבינוי והשיכון כדי להבטיח מתן דגש לפתרון בעיית הדיור של השכבות ה"חלשות" בציבור בכלל ובמגזר החרדי בפרט.
4. ידוע כי שיעור המשפחות החרדיות מתוך המשפחות שמתחת לקו העוני גדול בהרבה משיעורן בכלל האוכלוסייה. אעפ"י כן בכ- 110,000 יח"ד בשיכון הציבורי אין כמעט ייצוג למגזר החרדי. ציבור זה נמנע מלאכלס דירות אלה בשל העדר מוסדות ציבור חיוניים לו כגון: בתי-כנסת, מקוואות, תלמודי תורה ותשתיות חינוכיות. יש להדגיש כי מידי שנה מאוכלסות כ- 7,000 יח"ד חדשות ומתפנות בשיכון הציבורי באיכלוס חוזר - וכפי שצינו אין בדירות אלה מענה למצוקת הדיור המעיקה על הציבור החרדי.



סגן שר הבינוי והשיכון

5. בהתאם להוראותי הקים מנכ"ל המשרד, הרב מאיר שלמה גרינברג, ועדה מעובדי המשרד הבכירים לקידום ויישום הנושא אשר קיימו דיונים רבים והתייעצויות עם אנשי מקצוע מומחים, ובהם עם שר האוצר לשעבר, מר דן מרידור ואנשי משרדך ובראשם סגן הממונה על התקציבים, מר איתי אייגס.
6. בתאריך ו' בטבת תשנ"ז, 16.12.96, אישן שר האוצר, מר דן מרידור במכתב אלי את קיום ההסכם האומר כי משרד הבינוי והשיכון יבנה וירכוש 600 יח"ד שייעודו להשכרה באזורים אשר בהם קיימת חשית של מוסדות חינוך וציבור הולמים עבור הציבור החרדי. סוכם על תיקצוב הפרוייקט בהרשאה להתחייב, וכן על גודלי הדירות והיקף התקציב לבנייתן. לבקשת שר האוצר הוחלט להוסיף לפרוייקט הנ"ל 80 יח"ד קיימות בצפת. כמו כן סוכם להביא לאישור ועדת הכספים של הכנסת את בקשת האוצר לתיקצוב התוכנית לבניה להשכרה מיד עם החילת שנת התקציב 1997.
7. הוועדה הנ"ל קבעה שהקריטריונים לזכאות לדירות להשכרה במגזר החרדי יהיו בקריטריונים המקובלים בחברות המאכלסות של המשרד. אברכים ש"תורתם אמנותם" יחשבו כמי ש"ממציים כושר השתכרות", חיות ועל פי החוק נאסר עליהם להשתכר למחיתם. אין לכך קשר למי שאינם משתכרים בגין בחירה חופשית ולא בשל מגבלות שנכפות עליהם בשל "תורתם אומנתם".
- יש לציין שבהרבה מוסדות ממשלה מכירים כמי ש"תורתו אומנתו" כמי ש"ממצה כושר השתכרות" כמו לענין הבטחת הכנסה, הנחה בשכר לימוד בגני הילדים ובמעונות יום ותשלום מינימלי של דמי ביטוח בריאות ממלכתי.
8. ואכן קבעה הוועדה להקצות דירות להשכרה לציבור החרדי כפי שפעלו שנים רבות החברות המשכנות כעמידר, עמיגור ועוד בישובים שונים ברחבי הארץ לפתרון בעיות הדיור הקשות לזוגות צעירים ומשפחות ברוכות ילדים אשר שילמו שכר דירה בהנחה של 95% במסגרת מח"ש (מרכז הנחות בשכירות).
- באשר לקביעת תשלום שכר הדירה ישלם כל דיור לפי דירוג דיפרנציאלי בהתאם למצבו האישי של השוכר, גודל משפחתו והכנסתו וכן הפעלת שיטת המדרוג אשר הופעלה כ"פילוט" בקו העימות בהסכם בין האוצר ומשב"ש.



סגן שר הבינוי והשיכון

9. לאחר בדיקת מלאי הדירות נמצא שאין מקבץ דירות הולם עבור הציבור החרדי. יצאנו בפירסום הרשמה לתוכנית דירות להשכרה לציבור הכללי.

נרשמו כ- 1,400 בקשות מהציבור הכללי וניתנו הוראות למחוזות המשרד למימושן.

לאחר הפירסום לציבור החרדי נירשמו כ- 700 בקשות באתרים המוסכמים בין משרד הבינוי והשיכון והאוצר. אגף האיכלוס במשרדנו בדק את זכאותם האישית של הפונים. לאחר האישור נשלח מסמך המאשר את הצטרפות הפונה לפרוייקט בישוב אשר ביקש, בתנאי שיהיה זכאי במועד האכלוס.

מבקשים אלה מחכים עתה בכליון עיניים למימוש החבטחה.

10. אדוני שר האוצר, הלפה עברה שנה בה הקדשנו מאמצים רבים לקיום הפרוייקט הנ"ל, הרבה הרבה מיכשולים ועיכובים שונים עברנו וכעת כאשר אנו נמצאים בשלבים אחרונים של סיום תכנון הפרוייקטים השונים והוצאת המפרזים לקבלנים אשר ייבנו את יח"ד אנחנו מתעכבים שוב בגלל בעיית "הקדיטריונים" - אבקשך לאשר את בקשתנו לאור העובדות המפורטות לעיל ובהתאם למסמך המפורט על ידי אגף האיכלוס במשרדנו.

בכבוד רב,

מאיר פרוש

סגן שר הבינוי והשיכון

העתקים: מר בנימין נתניהו - ראש הממשלה
מר שמואל סלביץ - מנכ"ל משרד האוצר
הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

החומר . 9 א
המס' 1617

(לדחכבות פנימית במשרד הממשלה)

מזכר

אל:

1617

התאריך

שר האוצר

תיק מס'

הממונה על התקציבים

מאת:

הנדון:

מכתבי פרוש

סימוכין:

ורקב אלוה

מלכ"ה המ"מסג" / בקשת אש
מכתבי פרוש :

א) בה בירוק - גם אמרנו לה
השווה מלכ"ה כי צולמו חלקי הפרט
חלקי הסוגיה המבוארת במכתב
מלכ"ה המ"מסג" יש בה לעומת כפי
לפיכך כל המכתב
מאידך לפיכך בקצו"ה לה סק שר
במסגרת הולא למעלה

ב) דמי חובות -



אל:

התאריך

מאת:

הממונה על התקציבים

תיק מס

הערות:

סימוכין:

למרות שהיפוטנז "נוסחה בלא" גם

עם ימינה, לא נמצאו כספים

ולפי כן גם כציון בקובץ נתי

למנו לא נמצא קבלת חזרים שיה

בגם כפי למנו הבטחה של אלו יקרו

אם ימנעו א מילי המבטח להחליט

במכתב א מן המו ניתן לקבץ

כאלו ועבר הכספים א הכנסה סמכה

וקרה א קבלת חזרים הללו, ולא כן

הצבר - ולא נמצאו א איתו

דניאל

בן מלחמה

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

ת.ק.ס
11.2
1001

י"א בתמוז התשנ"ז
16 ביולי 1997
ת.97-53219

אל
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר לשכת השר

לשכה
47-55023
17-07-1997
ז"ס מסמך

הנדון: חידוש שיווק קרקע בשיטת "בנה דירתך"

האמור במכתבו של סגן שר הבינוי והשיכון אינו מקובל עלינו וזאת מהסיבות המפורטות להלן:

1. מחיר -
יתכן והשיטה תשיג במקרים מסויימים מחיר נמוך יותר מהשיטה המוצעת על ידנו, אולם כפי שנאמר גם במכתבך לסגן השר, הדבר יושג ע"י תוספת סיכון שתוטל על הרוכשים ועל הקופה הציבורית.

2. לוחות זמנים -
אנו סבורים כי מהירות הביצוע כבר הוכחה בעבר. פרויקט "בנה דירתך" בקושי הצליח להתרום, ולראיה במשך למעלה משנתיים לא הצליחו להתחיל אלא כ- 3,000 יח"ד, למרות שניתן אישור עקרוני ל- 10,000.

אולם, גם במצב הנוכחי אנו סבורים כי השלמת התכנון הנדרשת ממילא, יכולה להתבצע במקביל לעדכון הנוהלים. ראוי לציין כי מדובר במתכונת דומה מאוד למתכונות המופעלות כיום ולפיכך עדכון הנהלים יכול להיות מהיר ביותר.

3. תושבי מקום -
במהלך הפגישה שהתקיימה אתמול התעוררו חילוקי דעות בין היועצים המשפטיים וזאת על בסיס טענת הייעוץ המשפטי של משרד השיכון לפיה הקצאת קרקע ישירה לרוכש הדירה היא הכרחית למתן עדיפות לבני מקום.

לעומת זאת עמדת הייעוץ המשפטי לאוצר הייתה כי לעניין זה אין רלבנטיות מכיוון שאינו מוזכר כלל בפסק דין רוזנברג.

הייעוץ המשפטי של משב"ש טען בעניין זה כי הנושא נכלל בתצהיר שהגיש המשרד לבית המשפט, ומשפסק בית המשפט בעד עמדת המשרד יש לכך רלבנטיות להתניות בדבר הענקת עדיפות לבני מקום.

מכיוון שהתמחותנו אינה משפטית, לא נותר לנו אלא לקבל את עמדת הייעוץ המשפטי לאוצר, ובהערת אגב לומר כי על פניו היא נשמעת סבירה יותר.

מעבר להתייחסות לטענות שהעלה סגן שר הבינוי והשיכון ולחוות דעתנו כפי שהועברה אליך במכתבנו מיום 9.7.97, ברצוני לחזור ולהתריע מפני חזרה לשיטת "בנה דירתך" שכן חזרה לשיטה זו פותחת את הפתח לחידוש ההנחות בקרקע בעתיד, וזאת בשל ההקצאה הישירה של קרקע לרוכשי הדירות.

לסיכום אני סבור כי הבעיות בפרוייקט "בנה דירתך" כפי שפורטו במכתבנו מיום 9.7.97 מחייבות שינוי בשיטה גם כאשר מדובר ב- 1,300 יח"ד בלבד, וכי במידה וקיים חיפוש אחר פתרון למתן עדיפות לבני המקום, הדרך הסבירה, הפחות מעוותת והמהירה יותר לביצוע הינה במסגרת ההצעה כפי שהועברה על ידך לסגן שר הבינוי והשיכון.

ב ב ר כ ה,

איתי אייגס
סגן הממונה על התקציבים

העתק:
מר דוד מילגרום - ממונה על התקציבים אגף התקציבים



סגן שר הבינוי והשיכון

15-97-1997
97-47947

בס"ד, ירושלים, י"א בתמוז, תשנ"ז
16 ביולי, 1997
סימוכין: 160719970032
1-3212

לכבוד
ד"ר יעקב נאמן
שר האוצר
שלום רב,

הנדון: חידוש שיווק קרקע בשיטת "בנה ביתך"

בהמשך לשיבתנו אתמול ולאחר דיונים בין נציגי משרדינו בנדון, צומצמו חילוקי הדעות, אולם, לצערי, עדיין נותרו מספר סוגיות ללא הסכמה.

לאחר הדיווח שקיבלתי, אני עדיין סבור כי הצעתנו לחדש תכנית "בנה דירתך", תוך תיקון ליקויי העבר, מועדפת על פני הצעת משרד האוצר, וזאת מהנימוקים כדלהלן:

- **מחיר** - מחירי הדיור במסגרת בנה דירתך עשויים להיות זולים יותר לעומת "מחיר משתכן מוניציפאלי".
- **לוחות זמנים** - יש אפשרות לבצע בניה במסגרת "בנה דירתך" מהר יותר לעומת השיטה המוצעת ע"י משרדך; זאת מכיוון שאין צורך לגבש נהלים, לערוך חוזים ולהעביר החלטות של גורמים אחרים כגון מועצת מקרקעי ישראל.
- **תושבי מקום** - כידוע לך, העיקרון של הענקת העדפה לתושבי מקום קיבל גיבוי בפסיקה בבית משפט. באשר לשיטה המוצעת על ידי משרד האוצר, יש חשש כי תוגש תביעה משפטית נגד המדינה בעניין זה, מהלך שעלול "להפיל" את הפרוייקטים, ולפחות לעכבם זמן רב.

לאור האמור לעיל ובהתאם לסיכום ישיבת הממשלה בנדון, אני רואה לנכון להגיש את הצעת משרד הבינוי והשיכון להכרעת הממשלה.

בכבוד רב,

מאיר פרוש
סגן השר

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

י"א בתמוז התשנ"ז
16 ביולי 1997
ת.97-53221

אל
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר

הנדון: דירות להשכרה
מתייחס למכתבו של סגן שר הבינוי והשיכון מיום 15.7.97

לאחר שקראתי בעיון את מכתבו של סגן שר הבינוי והשיכון בנושא שכנדון אני רואה חובה להפנות את תשומת ליבך לאי הכנות שעלולות להגרם מקריאת מכתבו כפי שהוא.

בסעיפים 7 ו-8 למכתבו מוזכרות קביעות של ועדה לקורא התמים שאינו בקיא בהשתלשלות העניינים עלול להיווצר הרושם שמדובר בוועדת הכספים, הנוכרת בסעיף 6. אולם עיון בסיכום דיון ועדת הכספים והפרוטוקול מאותו דיון לא מותיר ספקות בעניין.

הועדה עליה מדובר בסעיפים אלה היא הועדה הפנימית של משב"ש הנוכרת בסעיף 5 לאותו מכתב, ועדה שכל סמכותה היא בקביעת עמדת משרד השיכון.

ב ב ר כ ה,

איתי אייגס
סגן הממונה על התקציבים

העתק:
מר דוד מילגרומ - ממונה על התקציבים אגף התקציבים



סגן שר הבינוי והשיכון

ירושלים, י' בתמוז, תשנ"ז
15 ביולי, 1997
 1-3208

לכבוד
 מר יעקב נאמן
שר האוצר

שלום רב,

הנדון: דירות להשכרה

1. בדיונים אשר התקיימו בין נציגי אגודת ישראל ונציגי הליכוד ובראשם מר בנימין נתניהו ומר אריאל שרון, לפני מערכת הבחירות הובטח על הקמת פרויקט דיור להשכרה לציבור החרדי, סוכם כי סתרון בעיית הדיור לציבור החרדי יהיה בדיור בשכירות בשיכון הציבורי הן בדרך של פרויקטים של בנייה להשכרה והן בהקצאה של דירות.
2. בדיונים הקואליציוניים דרשו נציגי אגודת ישראל את קיום הסעיף הנ"ל ולאחר אישורה העברנו למועצת גדולי התורה של אגודת ישראל את סעיפי ההסכם המתגבש. מועצת גדולי התורה קיבלה החלטה על הצטרפות לקואליציה רק בהנאי מפורש לקיום פרויקט דיור להשכרה לציבור החרדי.
3. בגין זה דרשנו לקבל לאחריותנו את משרד הבינוי והשיכון כדי להבטיח מתן דגש לפתרון בעיית הדיור של השכבות ה"חלשות" בציבור בכלל ובמגזר החרדי בפרט.
4. ידוע כי שיעור המשפחות החרדיות מתוך המשפחות שמתחת לקו העוני גדול בהרבה משיעורן בכלל האוכלוסייה. אעפ"י כן בכ- 110,000 יח"ד בשיכון הציבורי אין כמעט ייצוג למגזר החרדי. ציבור זה נמנע מלאכלס דירות אלה בשל העדר מוסדות ציבור חיוניים לו כגון: בתי-כנסת, מקוואות, תלמודי תורה ותשתיות חינוכיות. יש להדגיש כי מידי שנה מאוכלסות כ- 7,000 יח"ד חדשות ומתפנות בשיכון הציבורי באיכלוס חוזר - וכפי שצינו אין בדירות אלה מענה למצוקת הדיור המעיקה על הציבור החרדי.



סגן שר הבינוי והשיכון

5. בהתאם להוראותיו הקים מנכ"ל המשרד, הרב מאיר שלמה גרינברג, ועדה מעובדי המשרד הבכירים לקידום ויישום הנושא אשר קימו דיונים רבים והתיעצויות עם אנשי מקצוע מומחים, ובהם עם שר האוצר לשעבר, מר דן מרידור ואנשי משרדך ובראשם סגן הממונה על התקציבים, מר איתי אייגס.
6. בתאריך ו' בטבת תשנ"ז, 16.12.96, אישר שר האוצר, מר דן מרידור במכתב אלי את קיום ההסכם האומר כי משרד הבינוי והשיכון יבנה וירכוש 600 יח"ד שיועודו להשכרה באזורים אשר בהם קיימת תשתית של מוסדות חינוך וציבור חולמים עבור הציבור החרדי. סוכם על תיקצוב הפרוייקט בהרשאה להתחייב, וכן על גודלי הדירות והיקף התקציב לבנייתן. לבקשת שר האוצר הוחלט להוסיף לפרוייקט הנ"ל 80 יח"ד קיימות בצפת. כמו כן סוכם להביא לאישור ועדת הכספים של הכנסת את בקשת האוצר לתיקצוב התוכנית לבניה להשכרה מיד עם תחילת שנת התקציב 1997.
7. הוועדה הנ"ל קבעה שהקריטריונים לזכאות לדירות להשכרה במגזר החרדי יהיו פקריטריונים המקובלים בחברות המאכלסות של המשרד. אברכים ש"תורתם אמנותם" יחשבו כמו ש"ממציים כושר השתכרות", היות ועל פי החוק נאסר עליהם להשתכר למחיתם. אין לכך קשר למי שאינם משתכרים בגין בחירה חופשית ולא בשל מגבלות שנכפות עליהם בשל "תורתם אומנתם".
- יש לציין שבהרבה מוסדות ממשלה מכירים במי ש"תורתו אומנתו" כמו ש"ממצה כושר השתכרות" כמו לענין הבטחת הכנסה, הנחה בשכר לימוד בגני הילדים ובמעונות יום וחלום מינימלי של דמי ביטוח בריאות ממלכתי.
8. ואכן קבעה הוועדה להקצות דירות להשכרה לציבור החרדי כפי שפעלו שנים רבות החברות המשכנות כעמידר, עמיגור ועוד בישובים שונים ברחבי הארץ לפתרון בעיות הדיור הקשות לזוגות צעירים ומשפחות בדוכות ילדים אשר שילמו שכר דירה בהנחה של 95% במסגרת מה"ש (מרכז הנחות בשכירות).
- באשר לקביעת שלום שכר הדירה ישלם כל דיור לפי דירוג דיפרנציאלי בהתאם למצבו האישי של השוכר, גודל משפחתו והכנסתו וכן הפעלת שיטת המדרוג אשר הופעלה כ"פילוט" בקו העימות בהסכם בין האוצר ומשב"ש.



סגן שר הבינוי והשיכון

9. לאחר בדיקת מלאי הדירות נמצא שאין מקבץ דירות הולם עבור הציבור החרדי. יצאנו בפירסום הרשמה לתוכנית דירות להשכרה לציבור הכללי.

נרשמו כ- 1,400 בקשות מהציבור הפללי וניתנו הוראות למחוזות המשרד למימושן.

לאחר הפירסום לציבור החרדי נירשמו כ- 700 בקשות באתרים המוסכמים בין משרד הבינוי והשיכון והאוצר. אגף האיכלוס במשרדנו בדק את זכאותם האישית של הפונים. לאחר האישור נשלח מסמך המאשר את הצטרפות הפונה לפרויקט בישוב אשר ביקש, בתנאי שיחיה זכאי במועד האכלוס.

מבקשים אלה מחכים עתה בכליון עיניים למימוש ההבטחה.

10. אדוני שר האוצר, חלפה עברה שנה בה הקדשנו מאמצים רבים לקיום הפרוייקט הנ"ל, הרבה הרבה מיכשולים ועיכובים שונים עברנו וכעת כאשר אנו נמצאים בשלבים אחרונים של סיום תוכנון הפרוייקטים השונים והוצאת המכרזים לקבלנים אשר ייבנו את יח"ד אנחנו מתעכבים שוב בגלל בעיית "הקריטריונים" - אבקשך לאשר את בקשתנו לאור העובדות המפורטות לעיל ובחתימת המפורט על ידי אגף האיכלוס במשרדנו.

בכבוד רב,

מאיר פרוש

סגן שר הבינוי והשיכון

העתקים: מר בנימין נתניהו - ראש הממשלה
מר שמואל סלבין - מנכ"ל משרד האוצר
הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

פרויקט שיקום השכונות

הכרזה - 1977

אוכלוסיה - 900,000 נפש

מספר יחידות דיור - 220,000

מספר שכונות שיקום שנבללו בפרויקט עד כה - 153

מספר שכונות שיקום שסיימו - 52

מספר שכונות במצוקה הממתינות לשיקום - 39

מספר שכונות בטיפול ב- 1997 - 113

תקציב 1997 במשרד הבינוי והשיכון (ללא מינהלה):

התחום הפיזי: 125.2 מיליוני ש"ח

התחום החברתי: 26.7 מיליוני ש"ח

במשרדי הממשלה האחרים: 65.0 מיליוני ש"ח

פרויקט שיקום השכונות

תמורה גבוהה

להשקעה נמוכה

. הרחבות דיור ושיפוצי מבנים

- שיפור רווחת הדיור של הפרט בהוצאה נמוכה למשפחה
- מניעת הגירה של אוכלוסיות חזקות מהשכונה
- השבחה של מלאי הדיור הקיים

. תשתיות - ניצול ושיפור תשתיות עירוניות קיימות

- בלימת תהליך הדרדרות של אזורים עירוניים

. חיזוק הקהילה ושילוב חברתי בין אוכלוסיות

- שיפור ההון האנושי

- מתן כלים לפרט למוביליות חברתית

- צמצום פערים חברתיים

- הגברת המודעות למגזרים שזכו להתייחסות חלקית בעבר (קבוצות עולים חלשות, מגזר חרדי, מגזר כפרי, מגזר ערבי/דרוזי)

משרד הבינוי והשיכון - פרויקט שיקום השכונות
תקציב ומספר שכונות בשנים 1995-1997 (במחירי 1997)

ממוצע לשכונה (באלפי ש"ח)			אגף שיקום חברתי	אגף שיקום פיזי		שנה
שיקום חברתי	חיזוק	שיקום פיזי		חיזוק	שיקום שכונות	
527	469	1,303	42,172 (80)	17,369 (37)	117,283 (90)	1995
430	360	1,192	34,411 (85)	12,970 (36)	110,827 (93)	1996
306	360	1,113	26,400 (86)	12,250 (30)	107,957 (97)	1997

שחיקה תקציבית

משרד הבינוי והשיכון

יעדי תוספת התקציב הנדרש לאגפי שיקום השכונות

- השלמת הפעילות בשכונות הכלולות בפרויקט
תקופה ארוכה (למעלה מ-15 שנה)

- הכללה הדרגתית בפרויקט של שכונות
מצוקה "ממתינות"

- הגדלת התקציב ל כ-20 שכונות בהן התקציב
הקיים אינו מאפשר לחולל שינוי משמעותי

- מתן תקציב נוסף לשכונות שיקום שבסמיכות להן
נבנות שכונות חדשות (הקטנת מתח וניכור)

פרוגרמות

1. השלמות פיתוח 89-92

2. מוסדות ציבור

א. תקציב לפי שנים מ - 92 עד 97

ב. 89 עד 92 - החלת ברודט

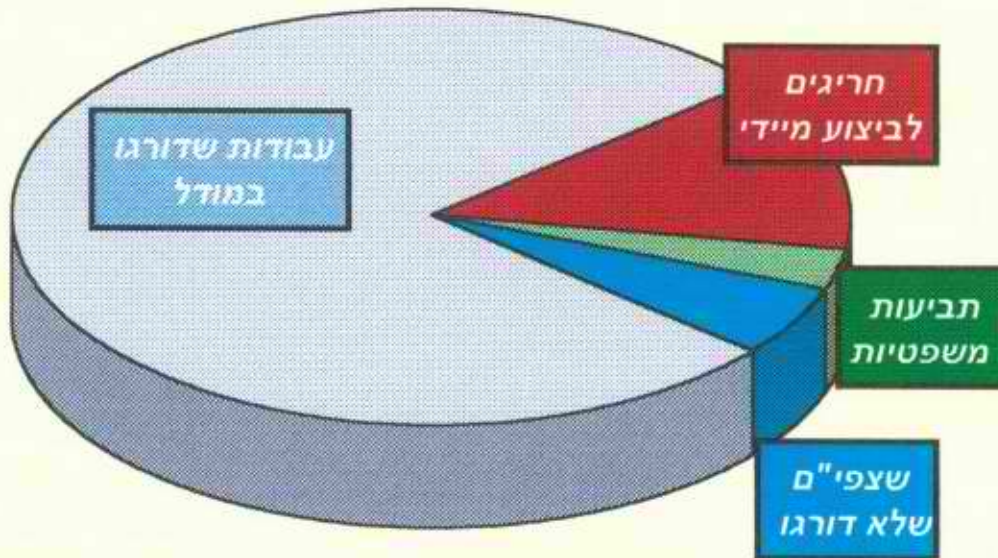
ג. הסבר, בעיות - ברודט

ד. מוסדות ציבור - לפי מגזרים

פרוגרמת פיתוח

יתרת העבודות להשלמה

כאש"ח

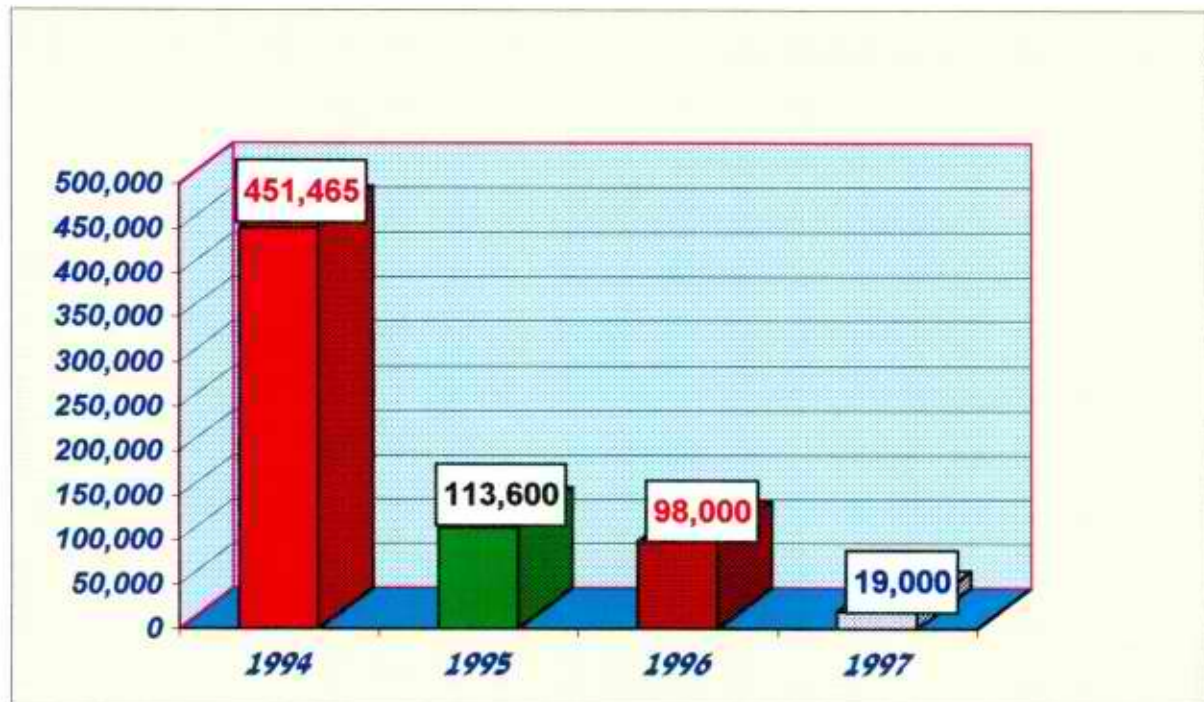


221,000	עבודות שדורגו במודל
38,400	חריגים לביצוע מידי
8,800	תביעות משפטיות
15,700	שצפי"ם שלא דורגו במודל
283,900	סה"כ

פרוגרמת פיתוח

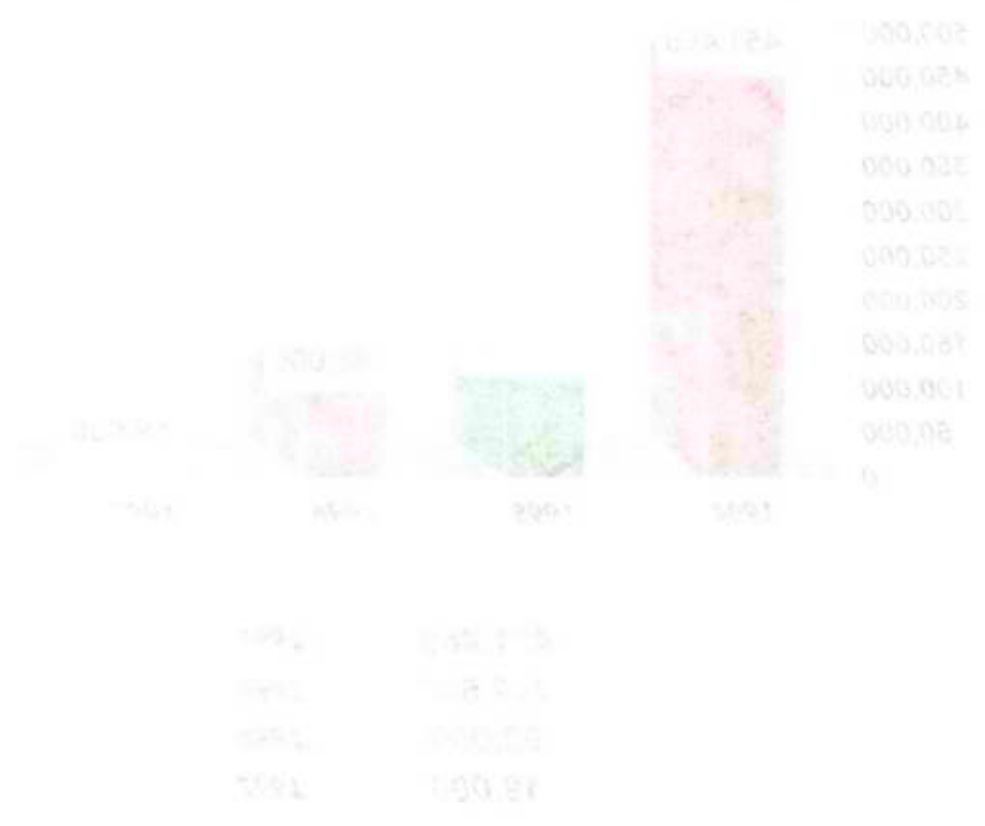
1992 - 1989

באש"ח

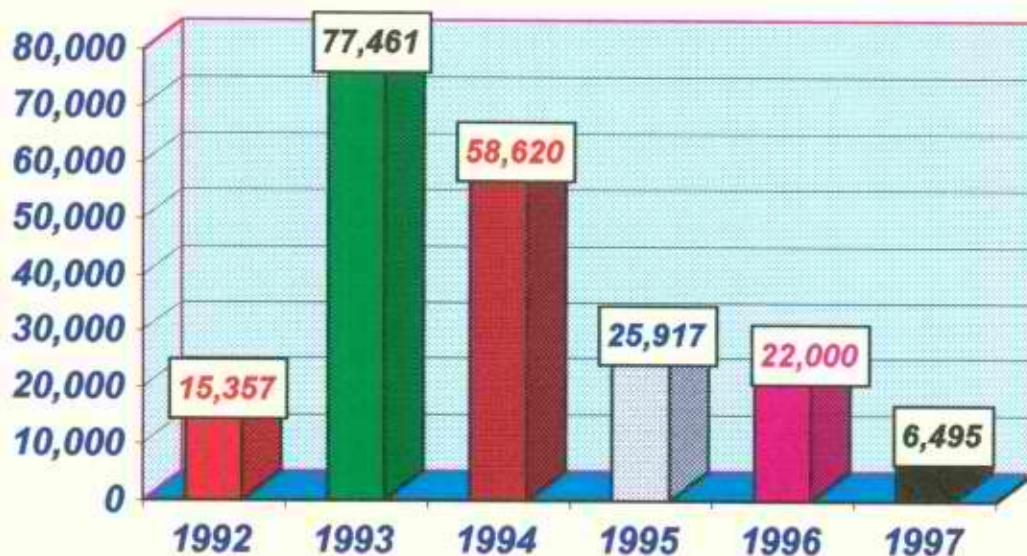


451,465	1994
113,600	1995
98,000	1996
19,000	1997
682,065	סה"כ

התקנת מערכת
1992 - 1991
מחירים



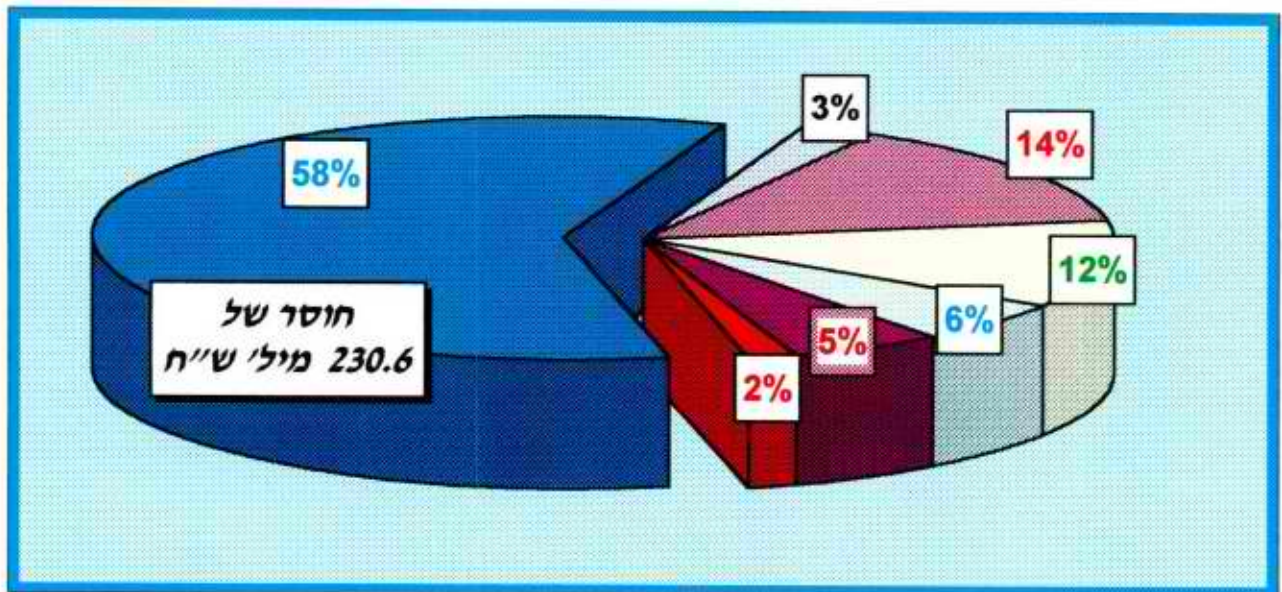
תקציב השתתפות בהקמת
מוסדות ציבור 1992 - 1997
במידוד ליוני 97 (באש"ח)



15,357	1992
77,461	1993
58,620	1994
25,917	1995
22,000	1996
6,495	1997

מוסדות ציבור
 המגזר היהודי

תקציב שניתן והחוסר על-פי
 קריטריונים של ועדת ברודט
 עבור בניית 1989 - 1992



בשנים 1989 - 1992 נבנו ביוזמת המדינה 118,000 יחידות דיור מהן 105,000 בבנייה העירונית.
 על פי הקריטריונים של דו"ח ועדת ברודט - למוסדות ציבור חיוניים נדרש תקציב של 390 מיל' ש"ח, במחירי בסיס דו"ח ברודט 1995, לא כולל כיתות קדם חובה, כל זאת בנוסף למחסור במוסדות שהיה קיים ערב תנופת בנייה זו.
 אמדן זה איננו כולל השתתפות בהקמת אולמות מופעים מגרשי טניס בריכות שחייה ומתקני ספורט - אלמנטים היכולים להכפיל את האמדן.

תקציב נומינלי במיליוני ש"ח	
10	1992
55	1993
45	1994
22.4	1995
20.5	1996
6.5	1997
230.6	חסר

סה"כ
 390 מיל' ש"ח



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY



UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
1825 EAST ASIAN DRIVE
CHICAGO, ILLINOIS 60607
TEL: 773-936-3200
WWW.CHICAGO.LIBRARY.EDU

1825

1825



• הגורם המפעיל רשויות מקומיות אשר נמצאות עדיין בעקומת הלמידה של התהליך.

• הגדרות תוכנית קשיחות גורמות לעצירה בביצוע הפרוייקטים.

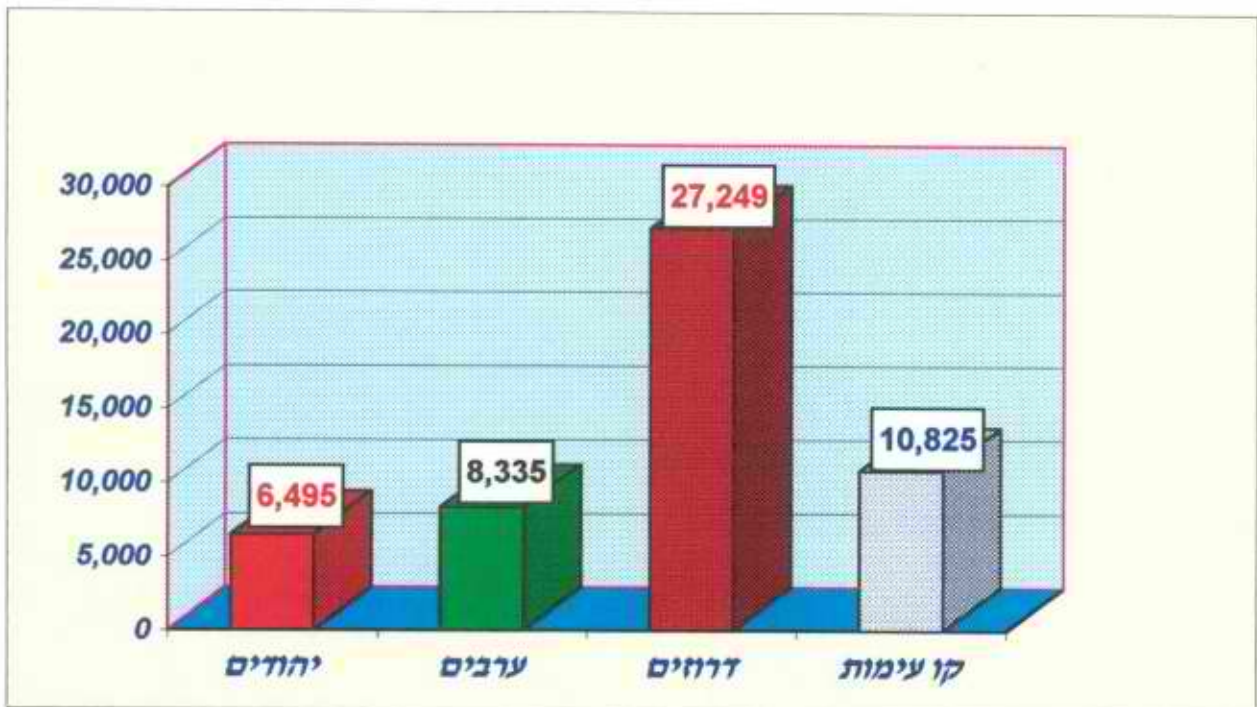
• הגדרת סדרי העדיפויות - הרשויות מעדיפות לקדם בנית מוסדות ציבור באזורים המאוכלסים.

• מחירי בסיס אינם ריאליים.

• הסכום מפוצל למספר תקנות כמספר המוסדות במקרה שלמבנה משולב נוצרת בעיה מאיזה מבין הסעיפים לממנו.

• ישובים קטנים - בניה כפרית וישובי פריפריה לא נהנים מהתקציב.

השתתפות בהקמת
מוסדות ציבור - 1997
באש"ח

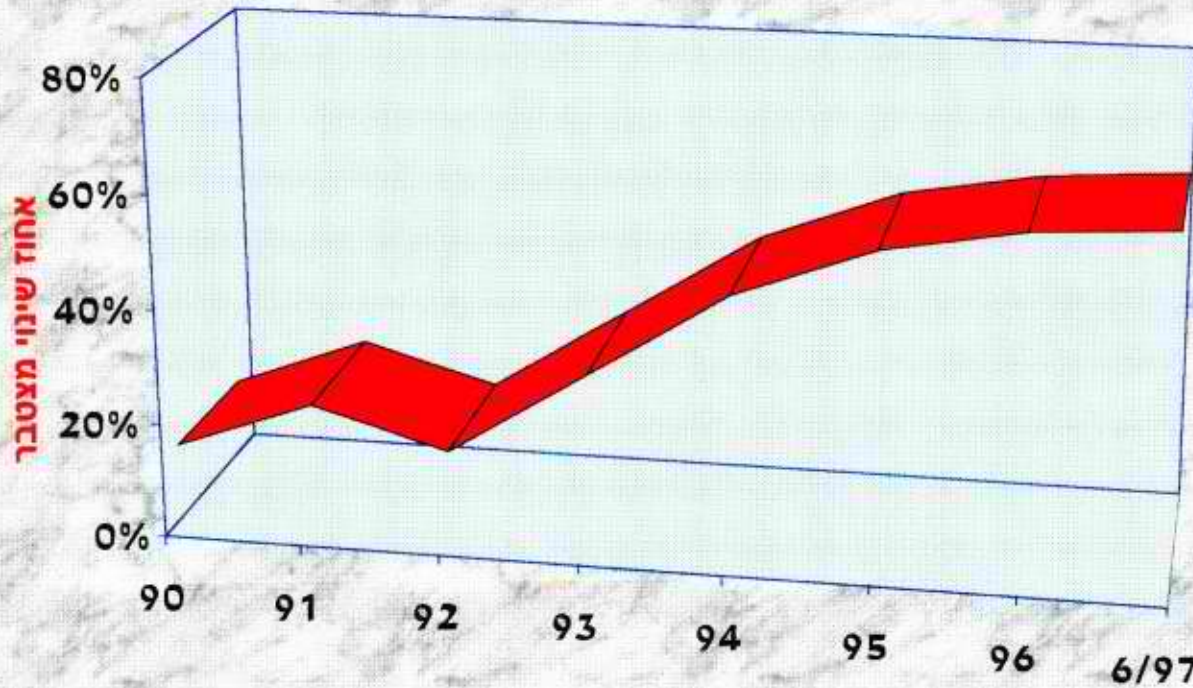


6,495	יהודים
8,335	ערבים
27,249	דרוזים
10,825	קו עימות
52,904	סה"כ

1. סיוע

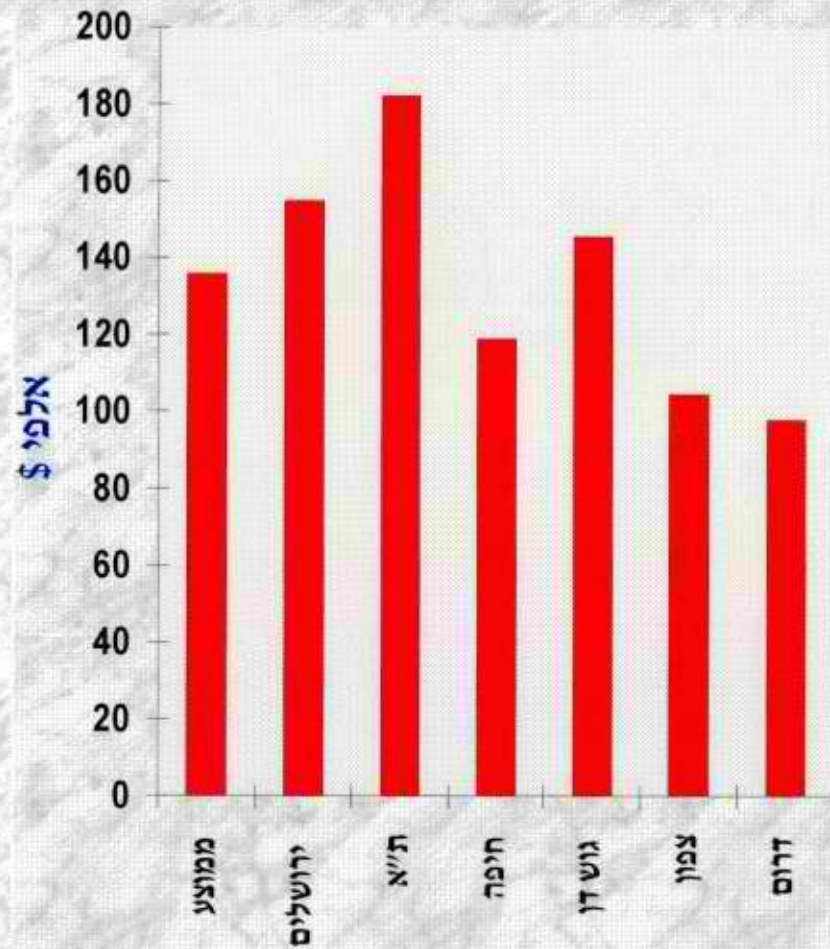
- 1.1. מדד מחירי דירות (ריאלי)
- 1.2. מחירי דירות 2.5-3.0 חדרים (דולרי)
- 1.3. עידכוני סיוע - מול מחירי דירות
- 1.4. שחיקת סיוע - לפי קבוצות סיוע
- 1.5. חסרי דירה - מימוש שנתי
- 1.6. - 2,200 נקודות מה זה?
- 1.7. סיוע 2,200 כמה זה?
- 1.8. למי נועד עידכון הסיוע
- 1.9. השתתפות בשכ"ד - גובה סיוע, גובה שכ"ד
- 1.10. התפלגות כספית של עדכון

מדד מחירי הדירות

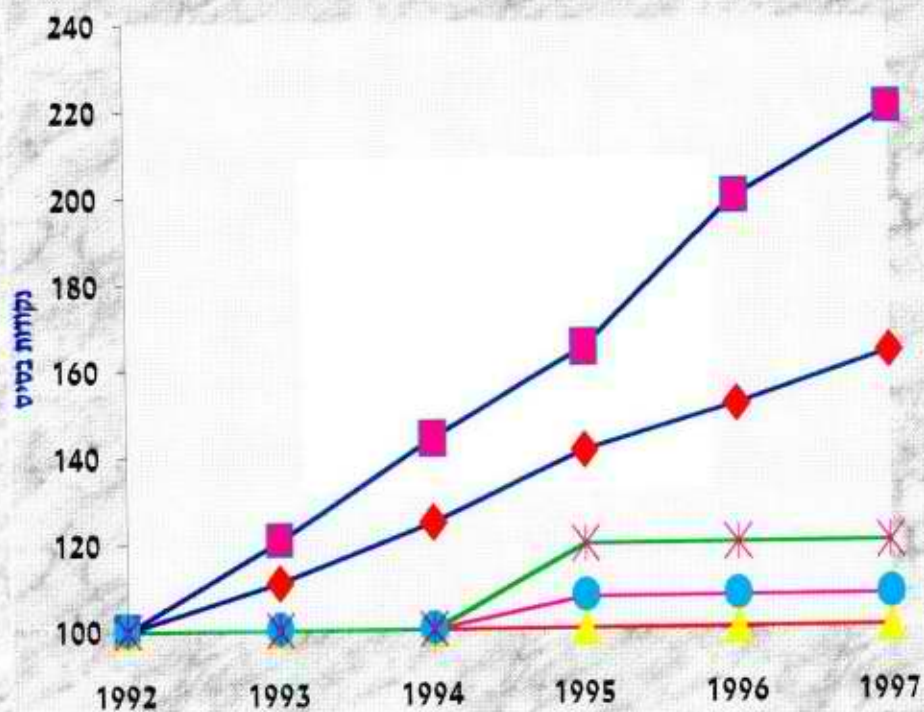


מחירי הדירות ממריאים

מחירי דירות 2.5 - 3 חדרים באזורים נבחרים



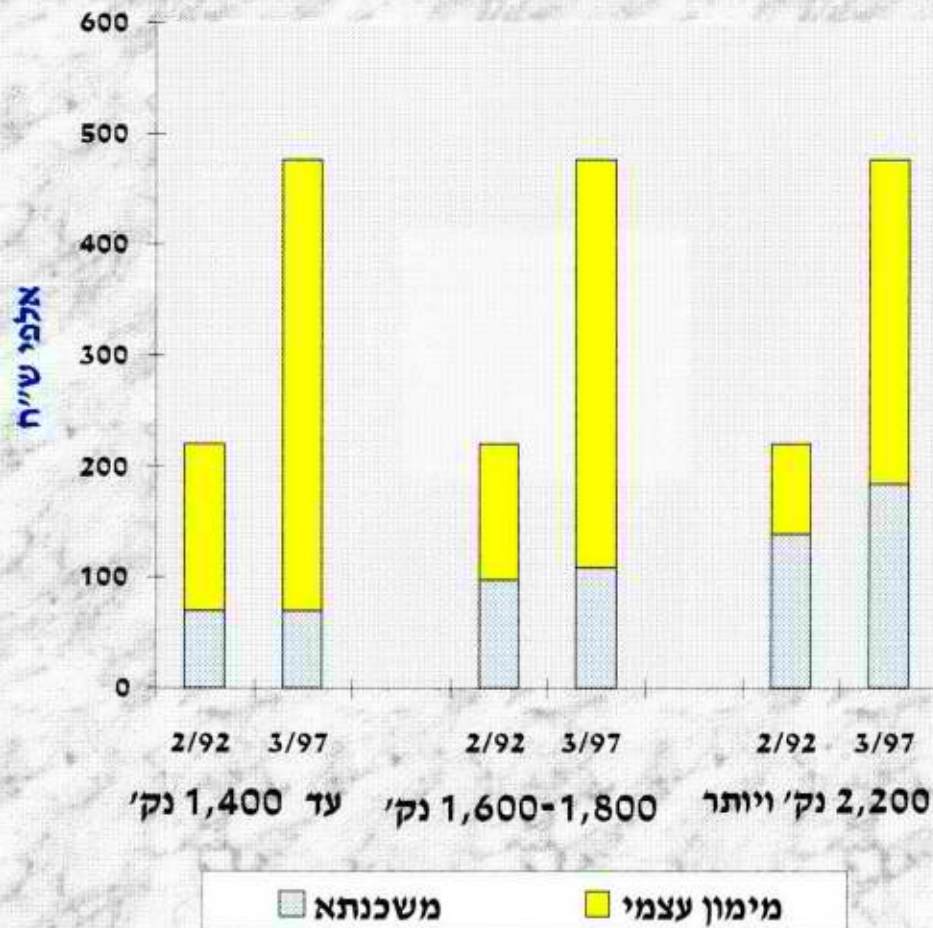
שינויים במחירי דירות מול עדכון משכנתאות



גדל הפער בין
מחירי הדירות
והמשכנתאות

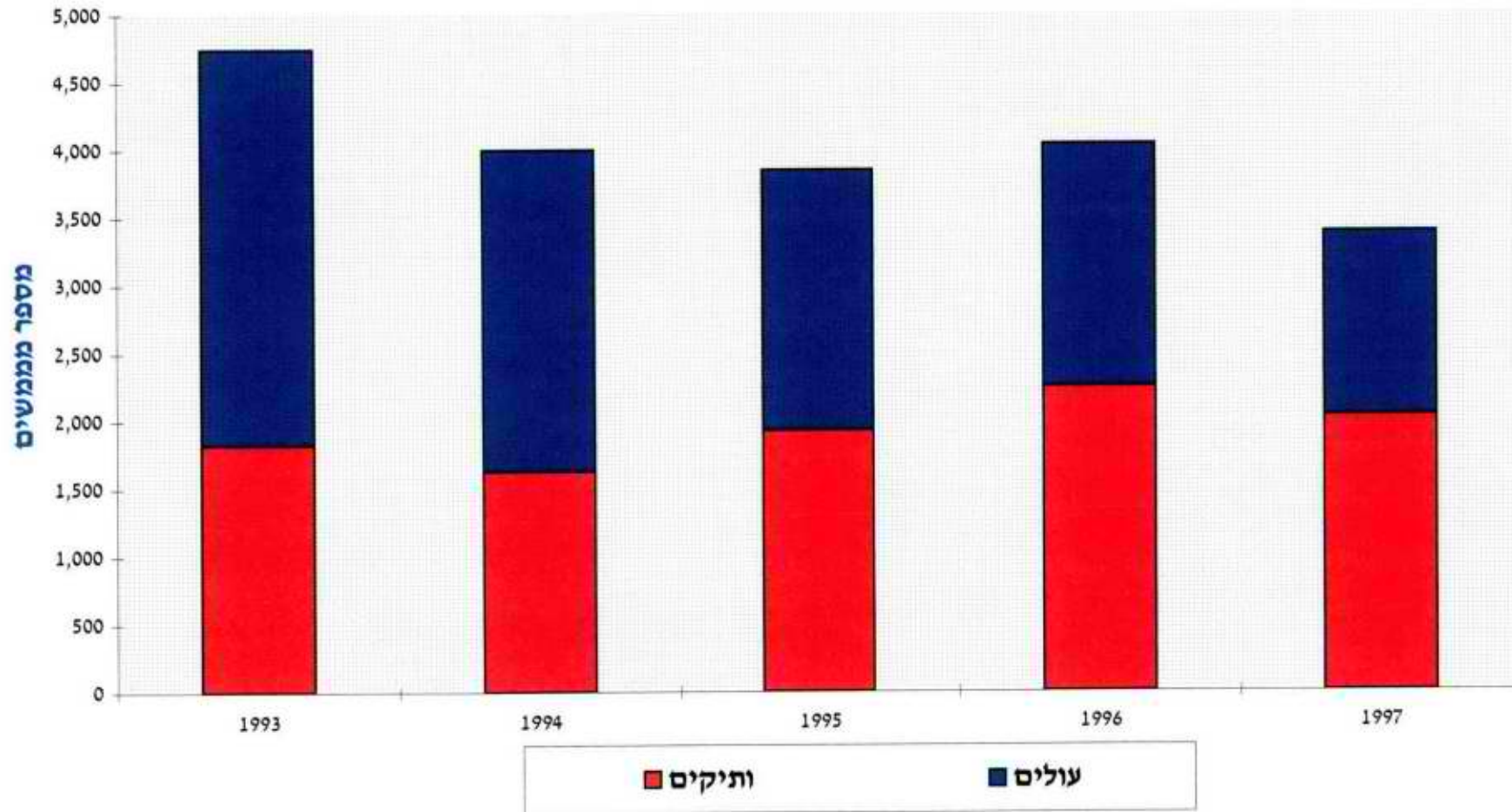


שחיקה בסיוע

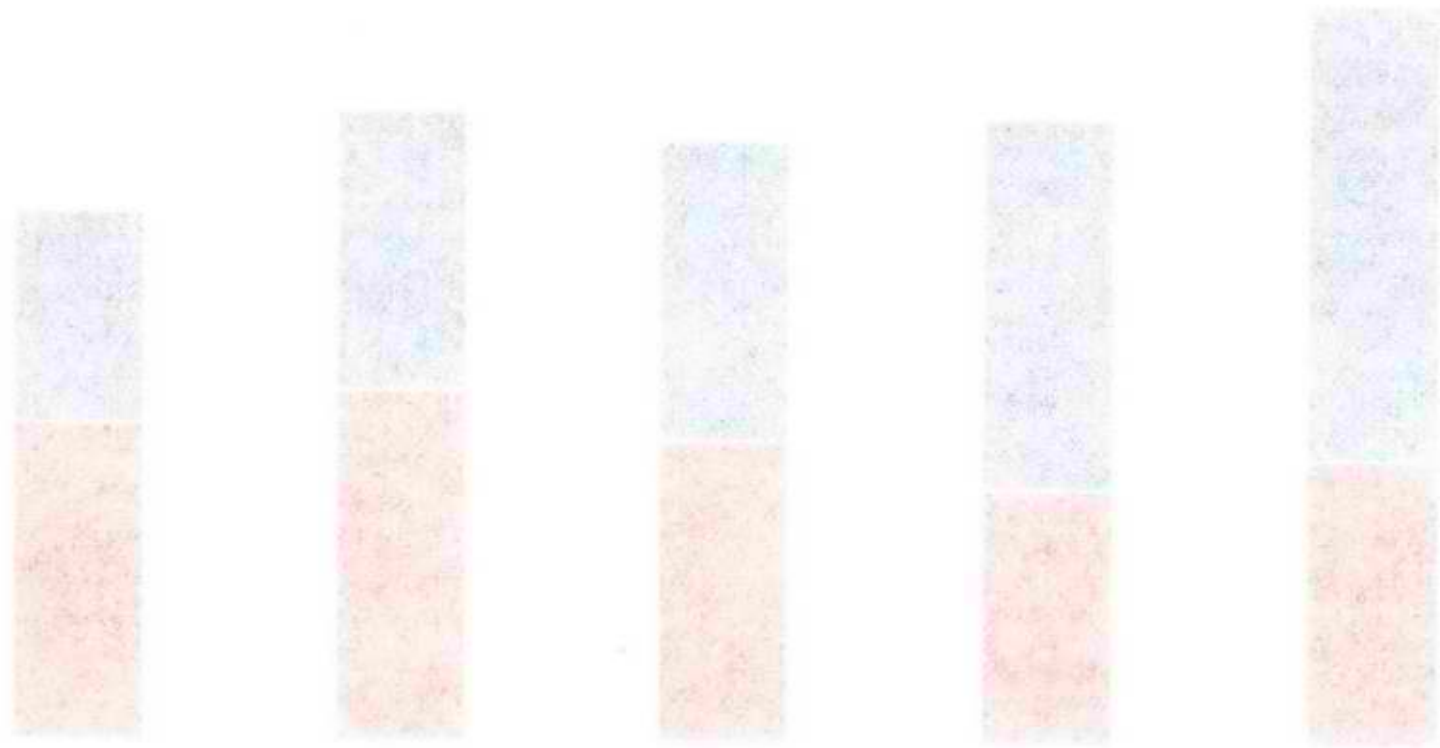


אי-עדכון הסיוע
פוגע במיוחד
בשכבות החלשות

משכנתאות מוכוונות לחסרי דירה (ממוצע חודשי)



STRENGTHENING BUSINESS VENTURES PART
(2008-2010)



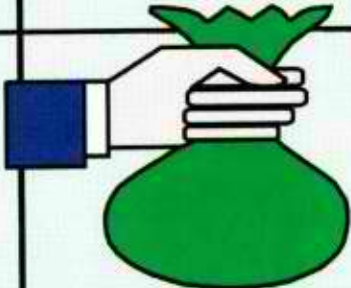
מיהו זוג עם 2200 נקודות?

מספר נקודות	מאפיינים
950	11-8 שנות נישואין
420	3 ילדים
500	5 אחים ואחיות של בן הזוג
400	4 אחים ואחיות של בת הזוג



מהם תנאי הסיוע לזוג עם 2200 נקודות?

גובה הסיוע (ש"ח)

183,000	סה"כ
58,000	מזה: מענק 
629	החזר חודשי התחלתי

עדכון סיוע: ניצול עודפים

קבוצות היעד

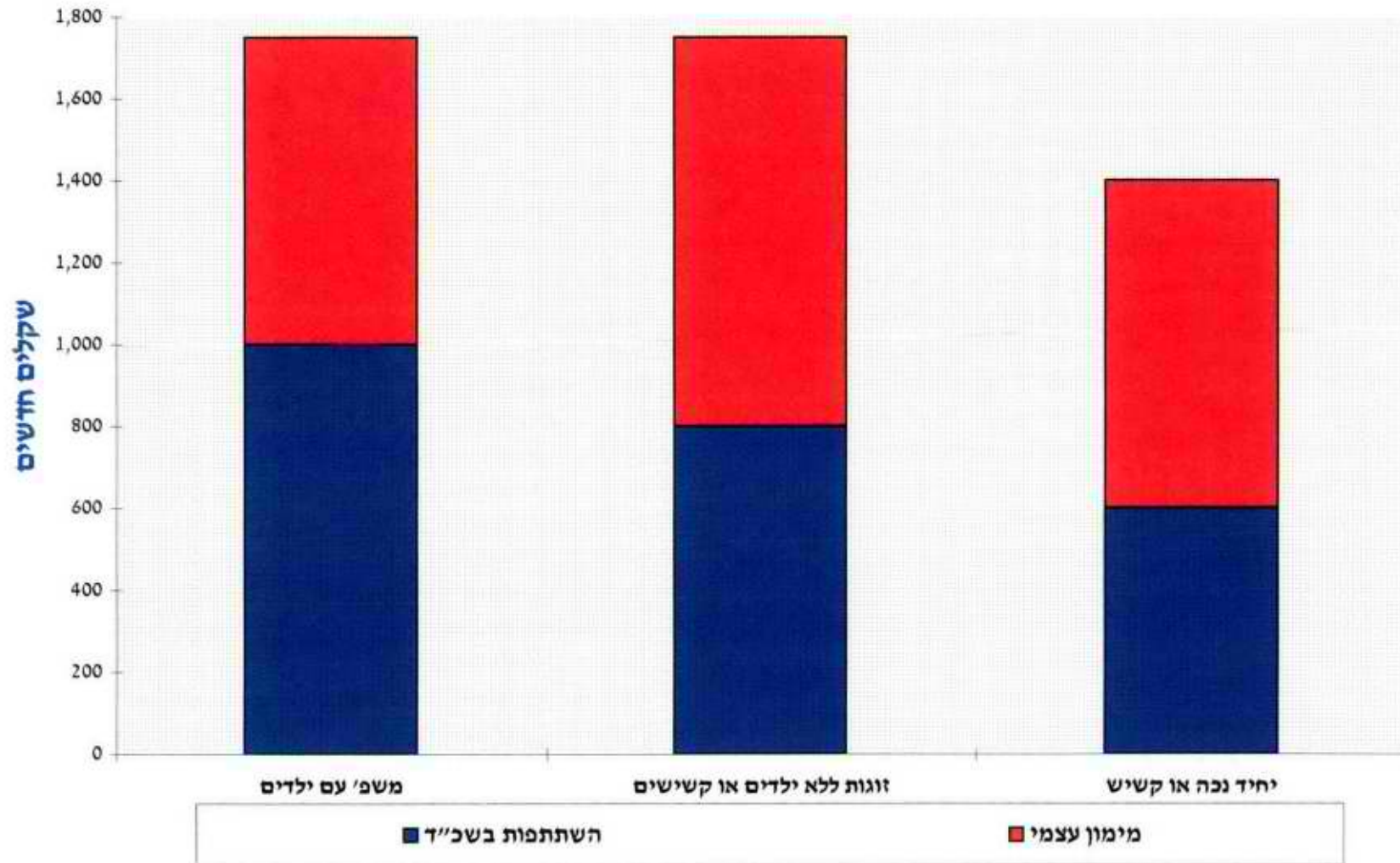
- זוגות עם ילדים הנשואים 10 שנים ויותר עפ"י מבחני הכנסה
- עולים שעלו עד שנת '93
- זכאי דיור סוציאלי (נ"ר) מסיבות בריאותיות
- משפחות הגרות בצפיפות (3 נפשות + בחדר)
- הרחבת דירות בשיקום שכונות
- הגדלת שכ"ד לנתמכים מקצבת קיום

உயிரின வகைப்பாட்டு முறைகள்

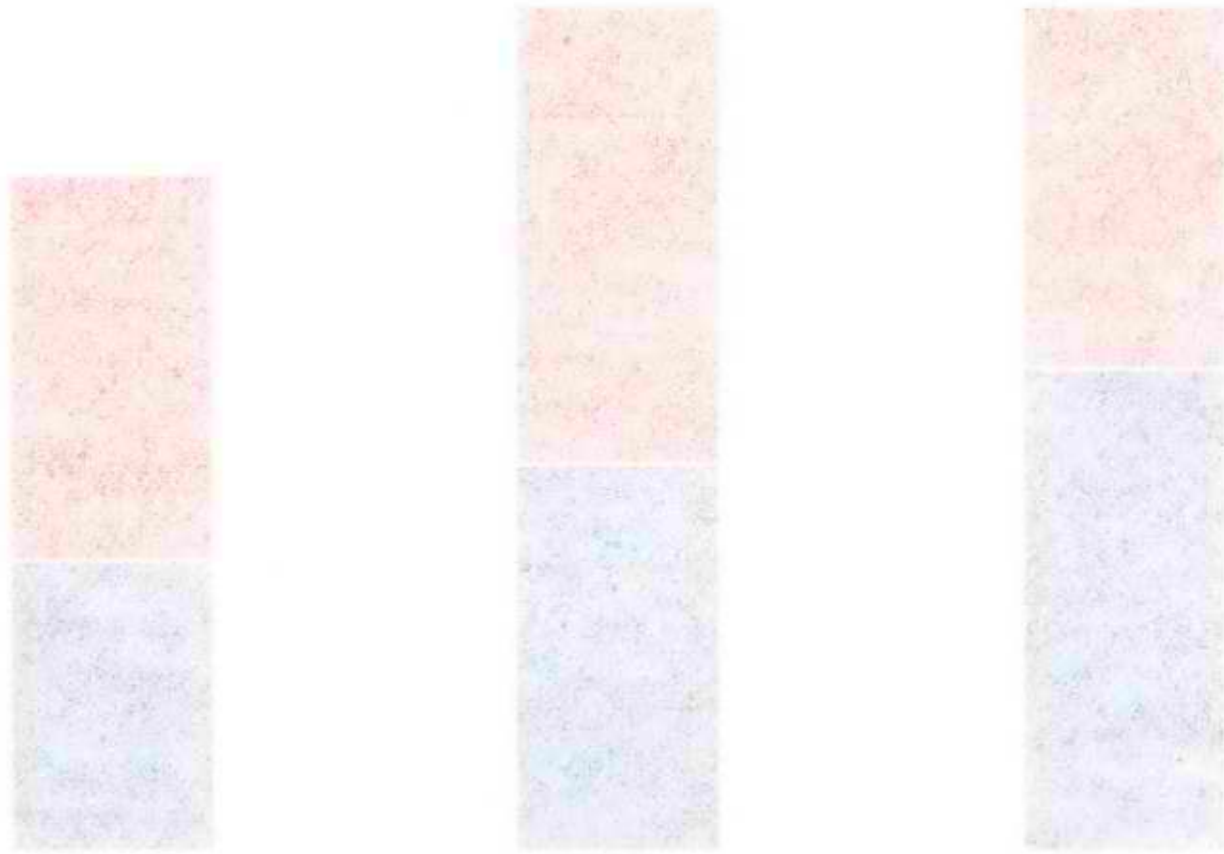
உயிரின வகைப்பாட்டு முறைகள்

- உயிரின வகைப்பாட்டு முறைகள் உயிரினங்களை வகைப்படுத்தும் முறைகள்
- உயிரின வகைப்பாட்டு முறைகள்
- உயிரின வகைப்பாட்டு முறைகள் (உயிரின வகைப்பாட்டு முறைகள்)
- உயிரின வகைப்பாட்டு முறைகள் (உயிரின வகைப்பாட்டு முறைகள்)
- உயிரின வகைப்பாட்டு முறைகள்
- உயிரின வகைப்பாட்டு முறைகள்

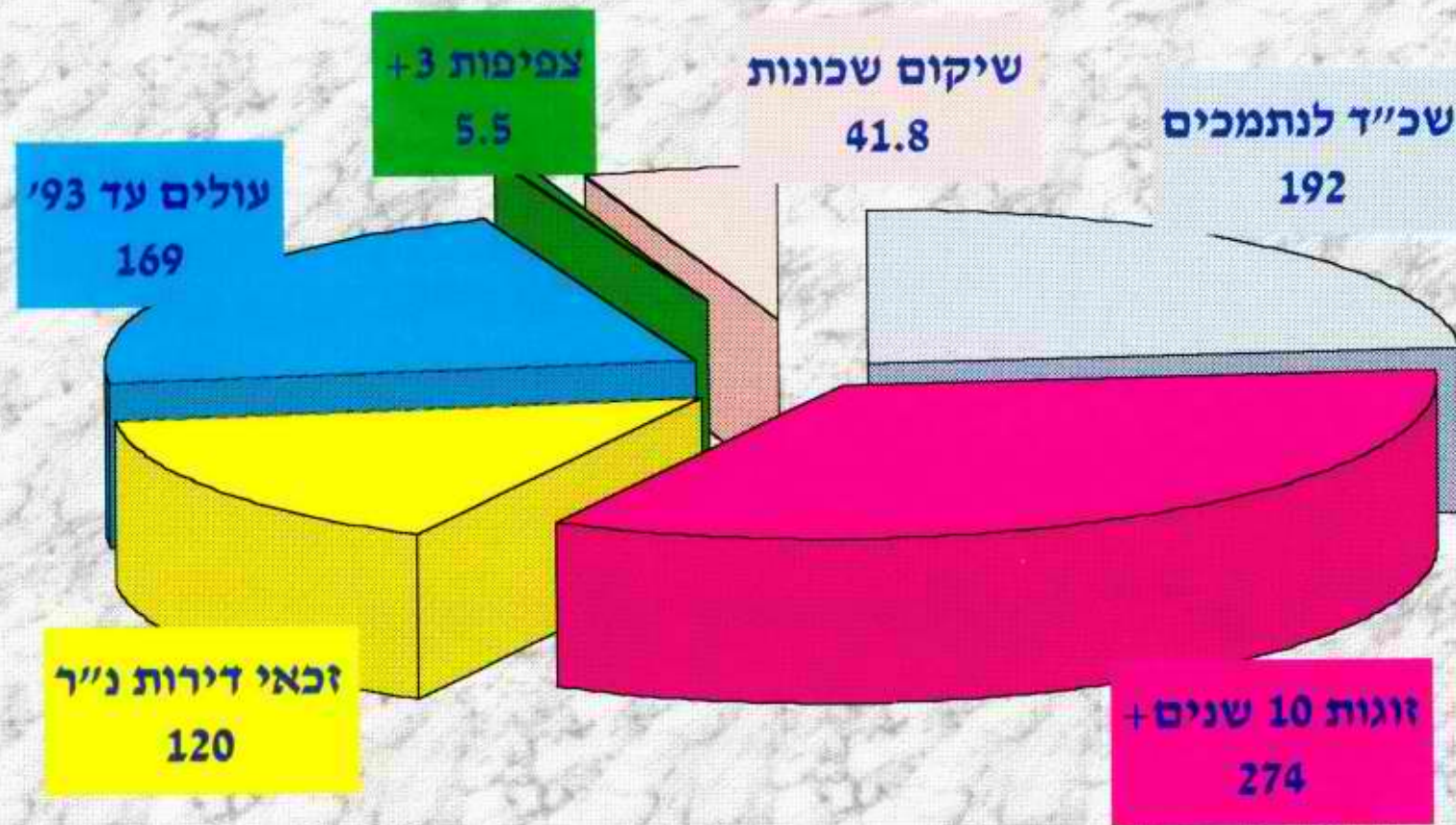
שכ"ד לנתמכים בשיעור מיוחד



תמונת מצב כלכלית כלכלית



עדכון סיוע נקודתי (מיליוני ש"ח)





סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, ט"ו באב, תשנ"ז
סימוכין : 18 באוגוסט, 1997
180819970104
1-3490

משרד הבינוי והשיכון

תקציב 98

דיון עם שר - האוצר

י"ד באב 17 באוגוסט

נושאים:

1. סיוע לזכאים.
2. מוסדות ציבור.
3. השלמות פיתוח לבניית 89-92.
4. שיקום שכונות.

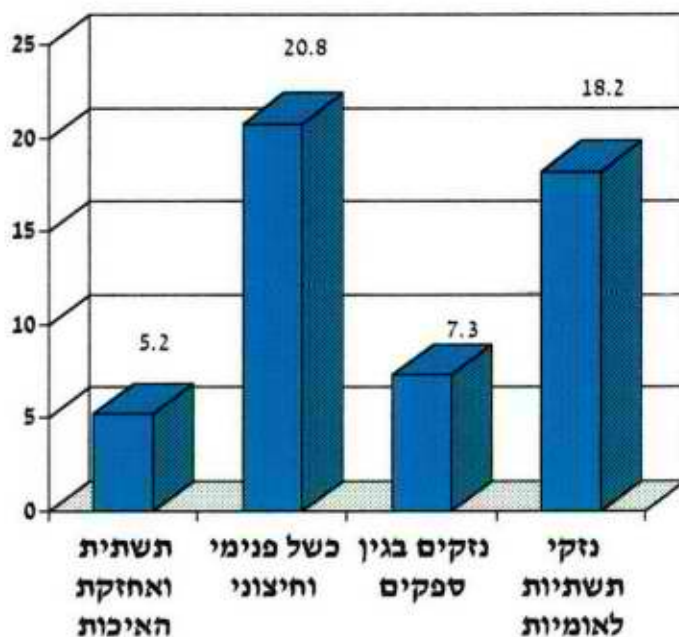
תוספת:

עלויות אי-האיכות בענף הבניה.

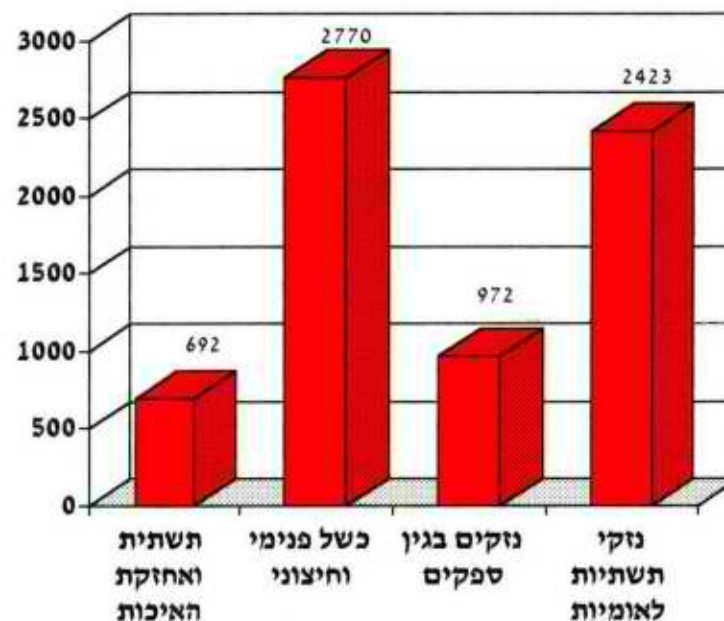
עלויות אי-האיכות בענף הבניה

תפוקת ענף הבנייה היא 13,312.6 מיליון שקלים, ע"פ לוחות תשומה-תפוקה פרסום 1996, המתייחס לנתוני 1990. סך עלות האי-איכות שהוערכה בענף הינה 6,857 מיליוני שקלים, הערכה המלמדת על עלות אי-איכות בענף המגיעה לכ-50% (הנתונים אינם כוללים את עלות הקרקע).

נורמי עלויות האי-איכות באחוז מן התשומה בבניה



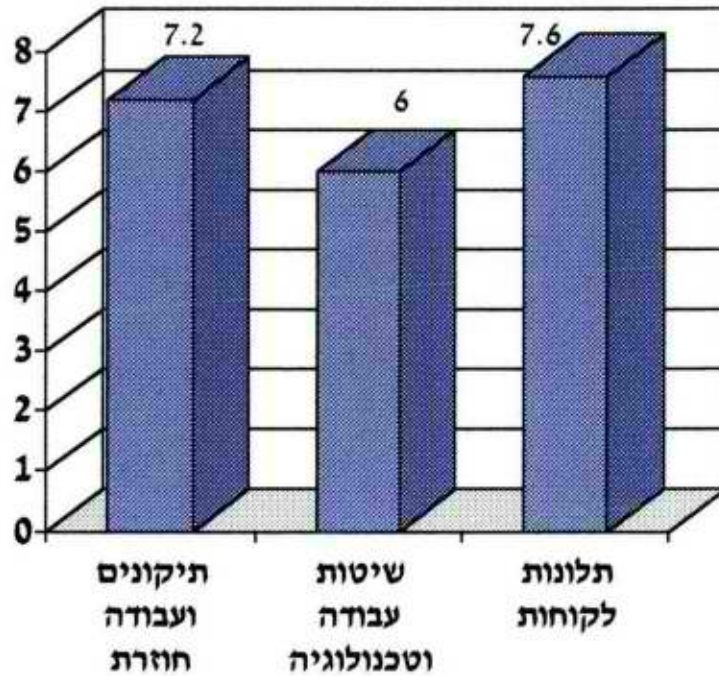
גורמי עלות האי-איכות במיליוני שקלים:



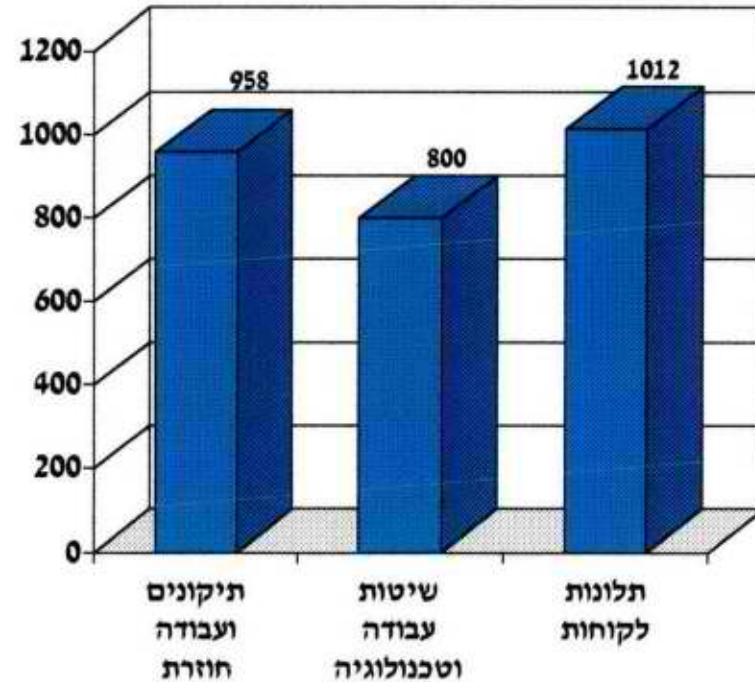
עלויות האי-איכות בענף הבניה

כשל פנימי וחיצוני באחוז מן התשומה

בבנייה:



כשל פנימי וחיצוני במיליוני שקלים



שיקום שכונות

1. תמונת מצ"ב
2. תמורה - מול השקעה
 - 2.1. הסבר
 - 2.2. הסבר
3. - 1995 - עד 1997 הסבר כספי
יחס שכונות, תושבים - כסף
4. יעדי תוספת תקציב



סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, ט"ז באב, תשנ"ז
19 באוגוסט, 1997
סימוכין : 190819970058
1-3500

(מ)
7.5.10

לכבוד
פרופי יעקב נאמן
שר האוצר

שלום רב,

אני מתכבד להעביר לעיונך חוברת הסוקרת את עיקרי פעילות משרד הבינוי והשיכון לשנת 1997, אשר תוצג בישיבת הממשלה הקרובה.

אני תקווה שאקבל תמיכתך בתחום עליו אני מופקד.

בכבוד רב,

מאיר פרוש

סגן השר

A pair of hands is shown holding a miniature model of a building. The model is a multi-story structure with a grid of windows and a gabled roof. A small coin is visible in the lower left corner of the hands. The background is a light, textured surface.

משרד הבינוי והשיכון

מצגת לממשלה

אב תשנ"ז

אוגוסט 1997

דירה נאותה לכל משפחה במחיר סביר



רמת פעילות בענף

● 21 מיליוני מ"ר בבניה
(3/97)

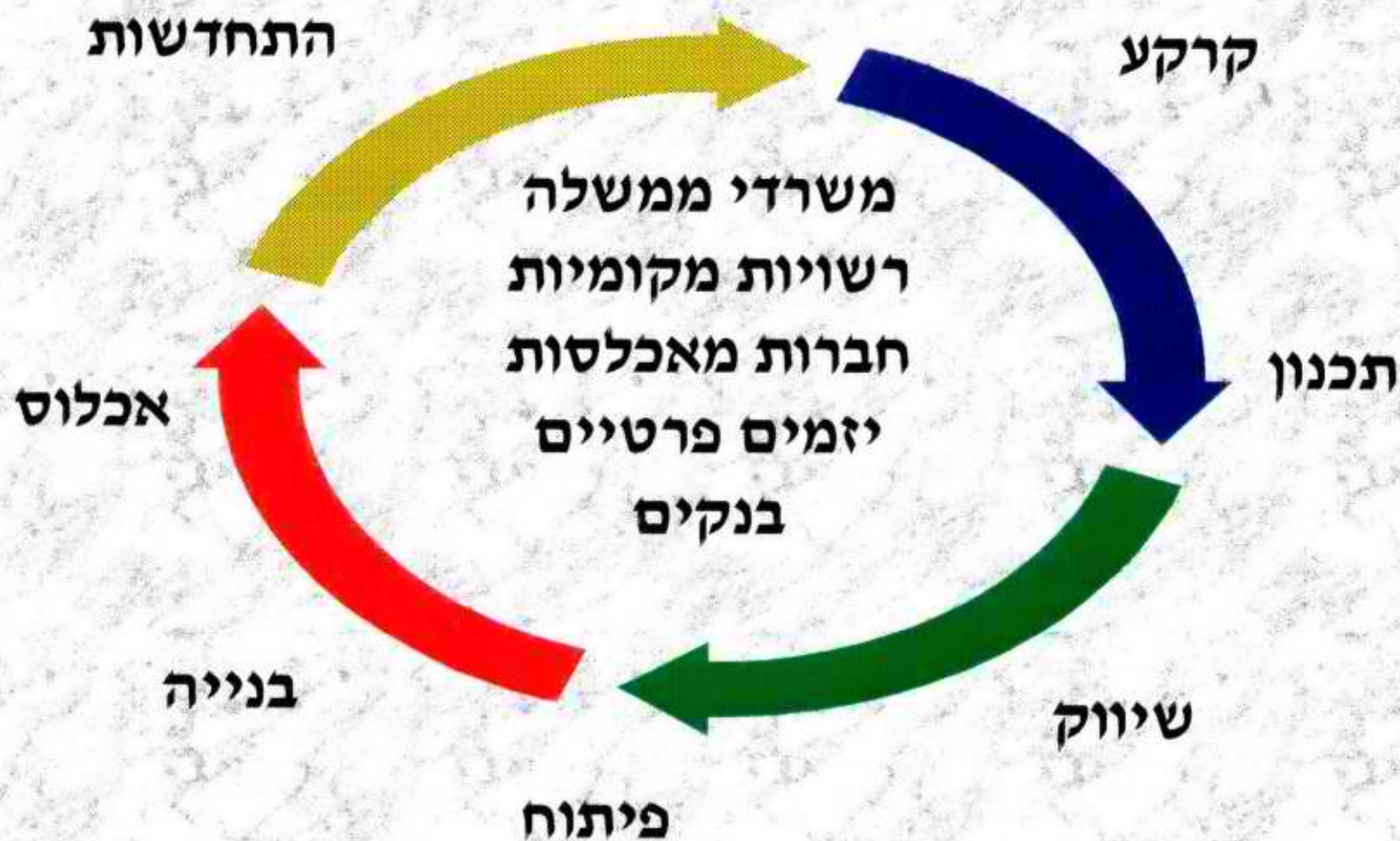
● 95 אלף יחידות דיור
בתהליכי בניה שונים
(3/97)

● 55 אלף עסקות במס
רכישה (6/97)

● 22 אלף משכנתאות
מוכוונות (6/97)



"שרשרת הייצור" של דירה



משרד הבינוי והשיכון

ביקוש

היצע



משכנתאות

השתתפות בשכר דירה

שיכון ציבורי

דיור מוגן לקשיש

תכנון סטטוטורי

פיתוח תשתיות

מכרזי בניה

מוסדות ציבור



פעילות בצד ההיצע

■ תכנון ערים ושכונות חדשות

■ שיווק קרקע לבניה למגורים

■ פיתוח תשתיות

■ פיתוח מוקדי התיישבות

■ מימון והקמת מוסדות ציבור

■ בנית והסבת הוסטלים

■ שיקום שכונות פיזי וחברתי



שיטות שיווק קרקע לבניית מגורים

- מכרזי קרקע
- דירה נטו
- מחיר למשתכן
- בנה דירתך
- הרשמה והגרלה
- עמותות
- פינוי ובינוי
- בנה ביתך

פיתוח תשתיות למגורים

משרד הבינוי והשיכון
משקיע כ - 600 מיליוני
ש"ח בפיתוח תשתיות:

- * עבודות עפר
- * כבישים
- * מים וביוב
- * חשמל
- * גינות ציבוריות
- * מוסדות ציבור





פעילות בצד הביקוש

■ משכנתאות: כ - 50 אלף מידי שנה

■ השתתפות בשכר דירה: כ - 140 אלף מענקים לחודש

■ דיור בשיכון הציבורי: כ - 7,000 פתרונות לשנה
בעיקר בפריפריה

■ דיור מוגן לקשיש: כ - 1,500 פתרונות לשנה

תכניות סיוע עיקריות



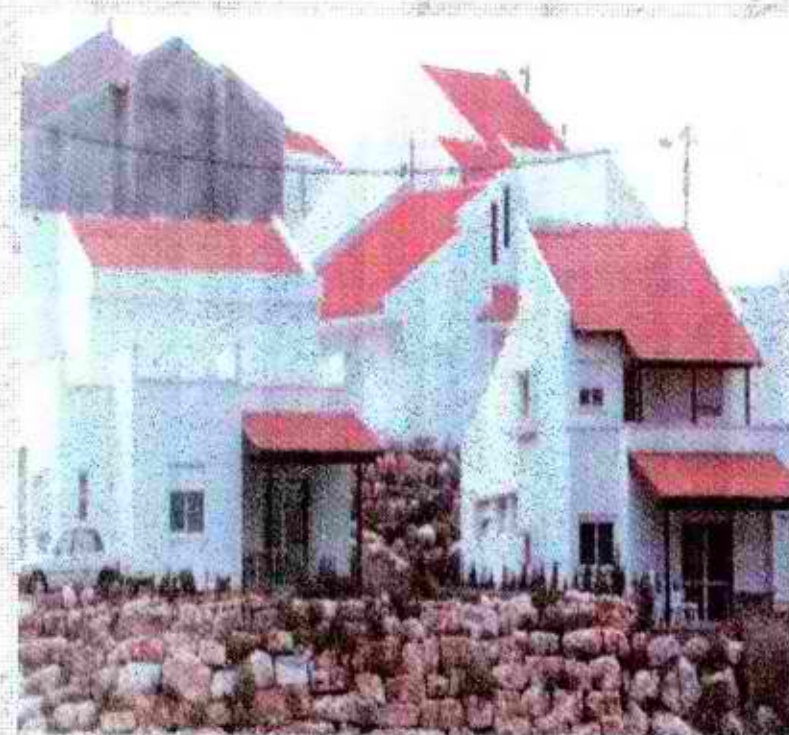
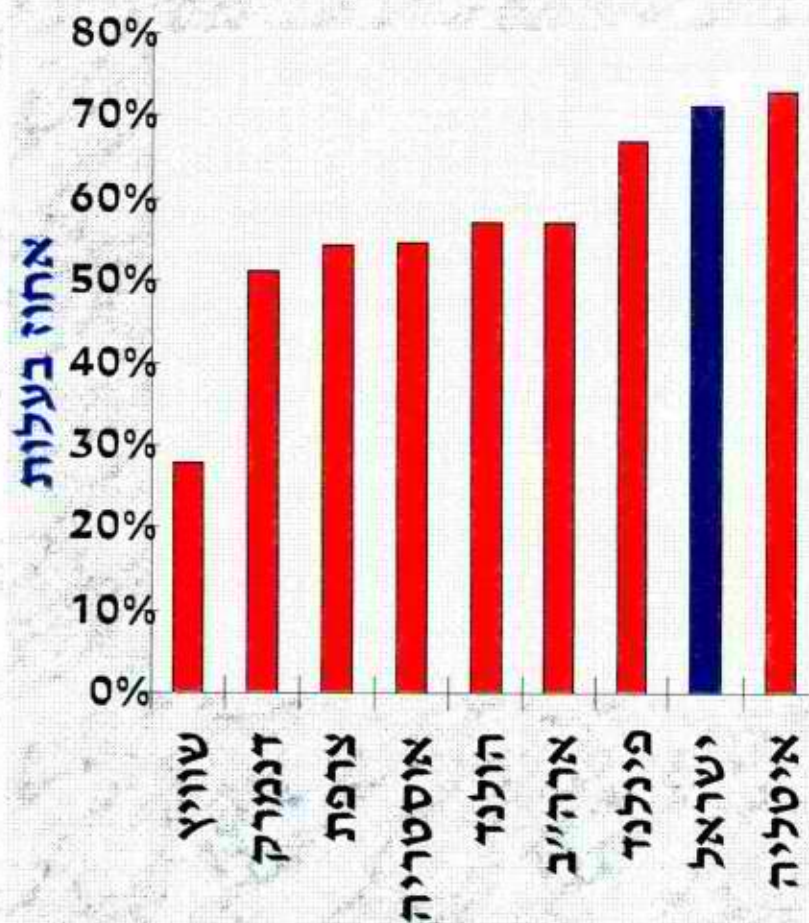
- זוגות
- עולים
- חד-הוריות
- יחידים
- קשישים
- אזורי פיתוח
- סיוע מקום
- הטבת תנאי דיור
- שיקום שכונות



אוכלוסיות יעד

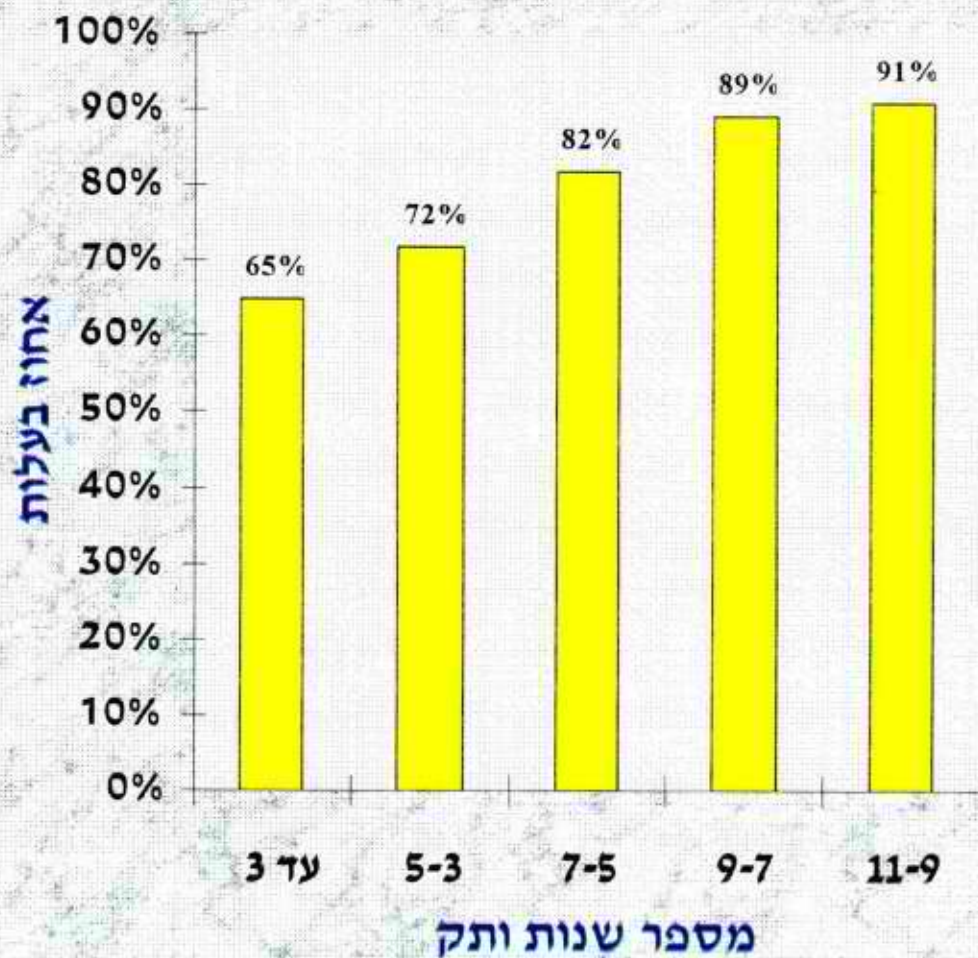


בעלות על דירה - נתונים בינלאומיים



ישראל: בין המדינות
המובילות

אחוז זוגות צעירים בעלי דירה, לפי ותק נישואין



ותק נישואין:

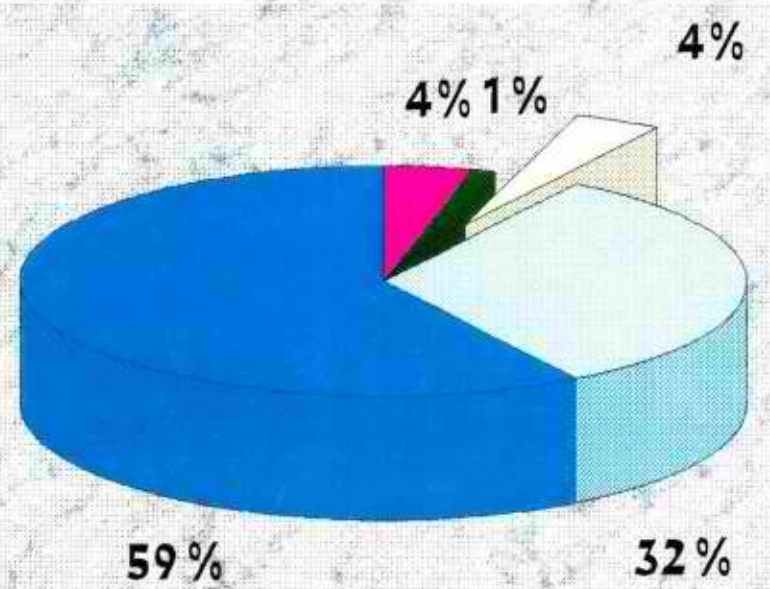
עד 3 שנים, 65%

מהזוגות רוכשים

דירה...ועד 11 שנה,

91% רוכשים

סקר זוגות צעירים - הנשואים 9-10 שנים

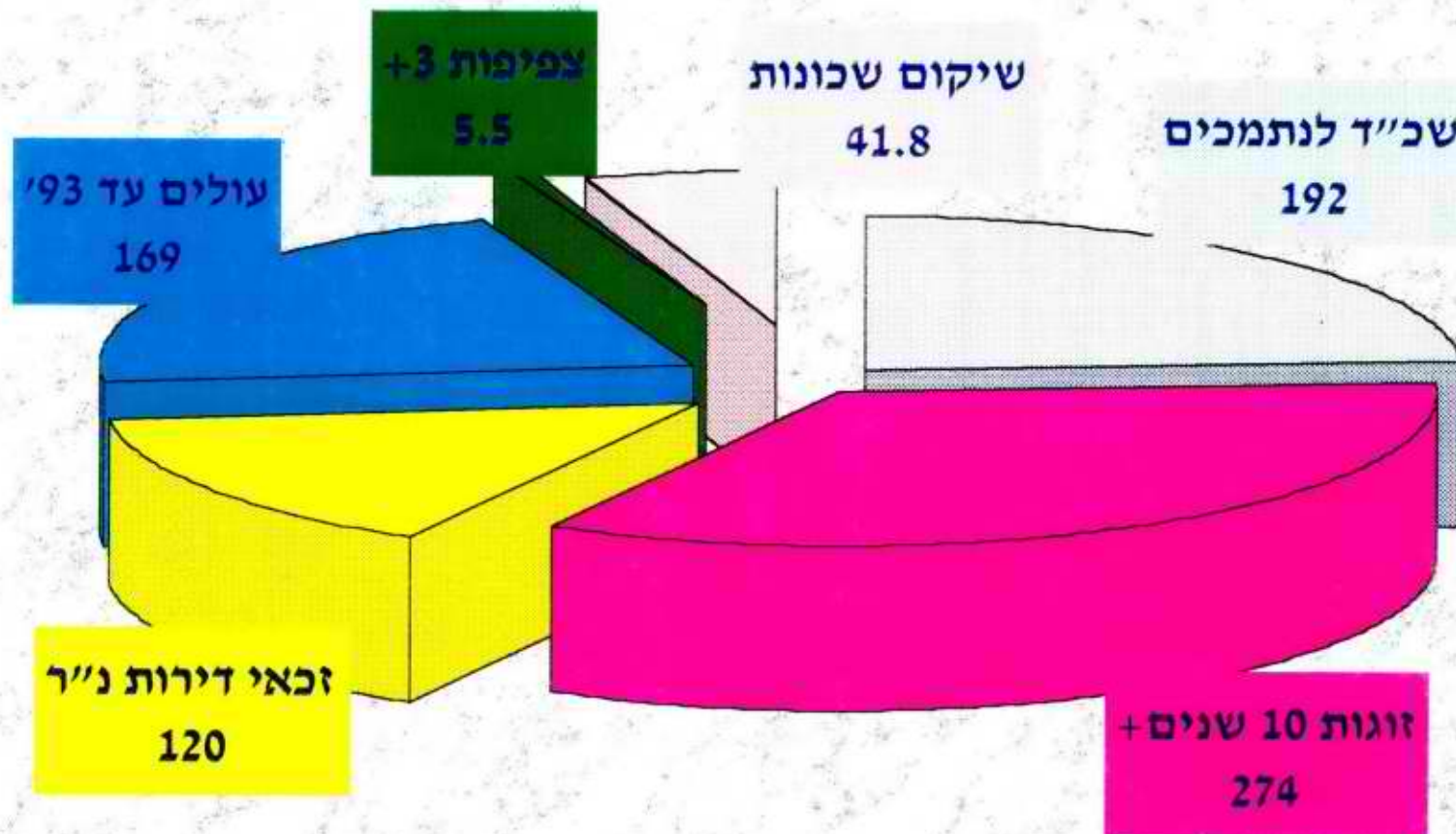


- קבלו סיוע לרכישה
- ללא פתרון
- בעלי דירה ללא סיוע
- שכירות ציבורית
- דירת הורים-לרשותם



רק 4% ללא פתרון

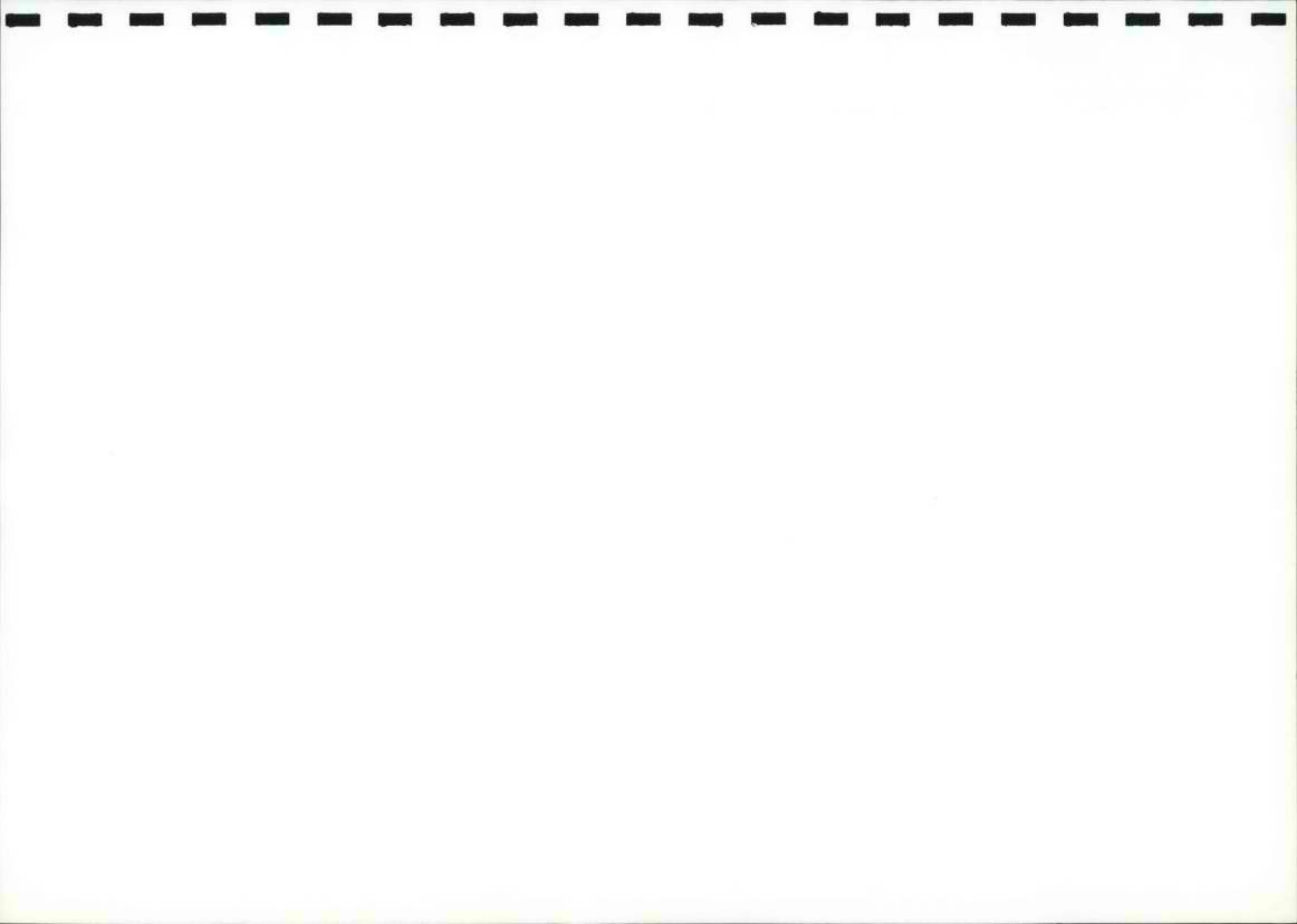
עדכון סיוע נקודתי (מיליוני ש"ח)



עדכון סיוע: ניצול עודפים

קבוצות היעד

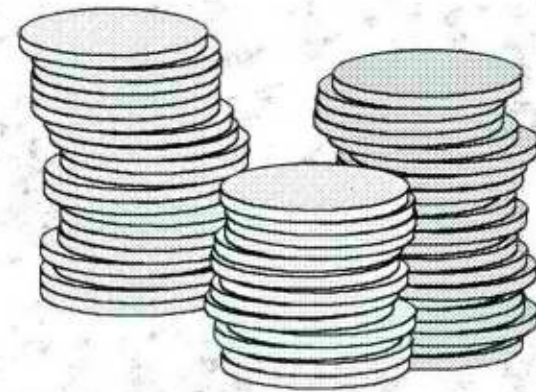
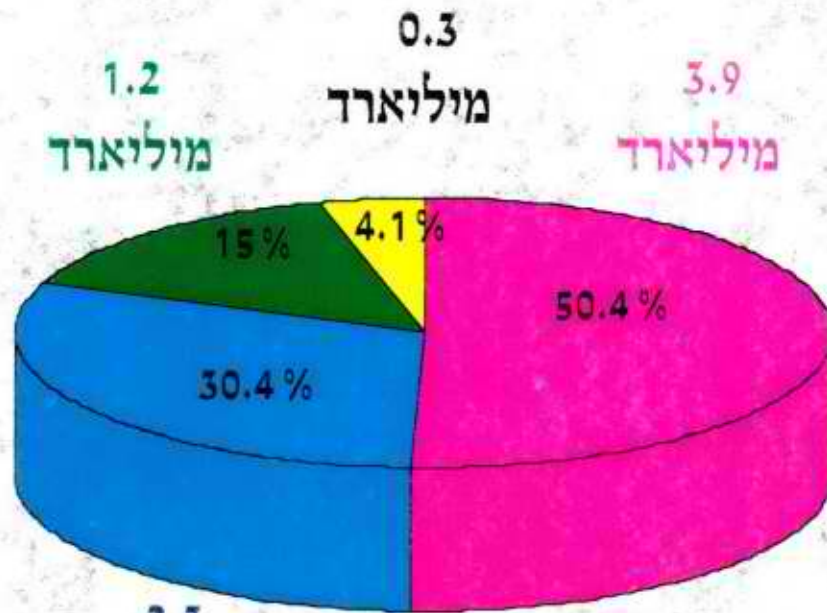
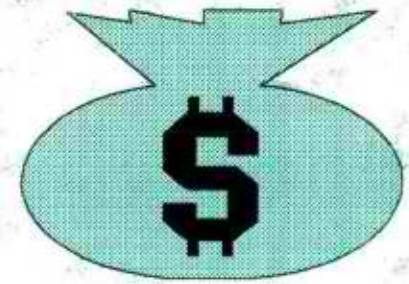
- זוגות עם ילדים הנשואים 10 שנים ויותר עפ"י מבחני הכנסה
- עולים שעלו עד שנת '93
- זכאי דיור סוציאלי (נ"ר) מסיבות בריאותיות
- משפחות הגרות בצפיפות (3 נפשות + בחדר)
- הרחבת דירות בשיקום שכונות
- הגדלת שכ"ד לנתמכים מקצבת קיום



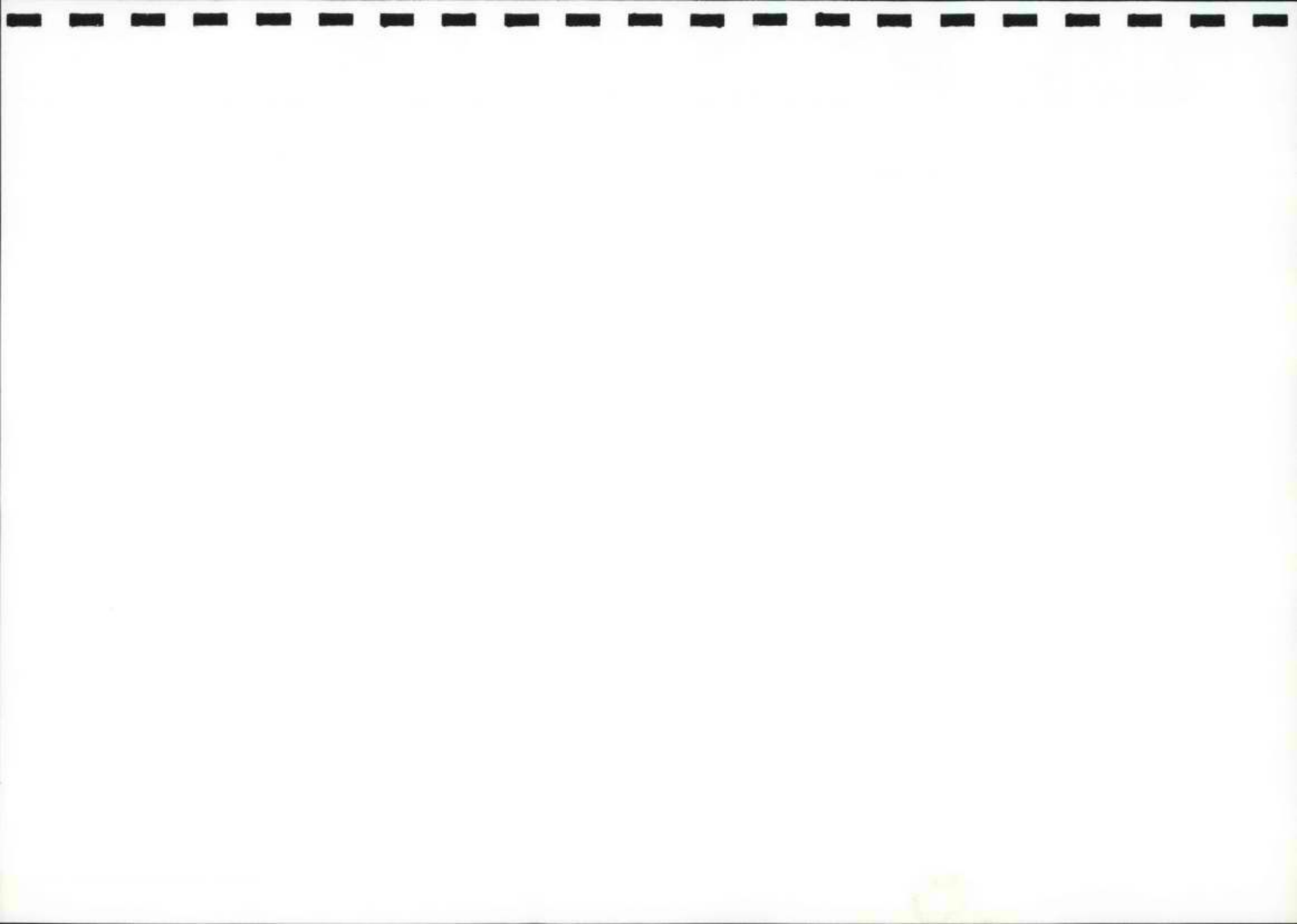


תקציב הסיוע

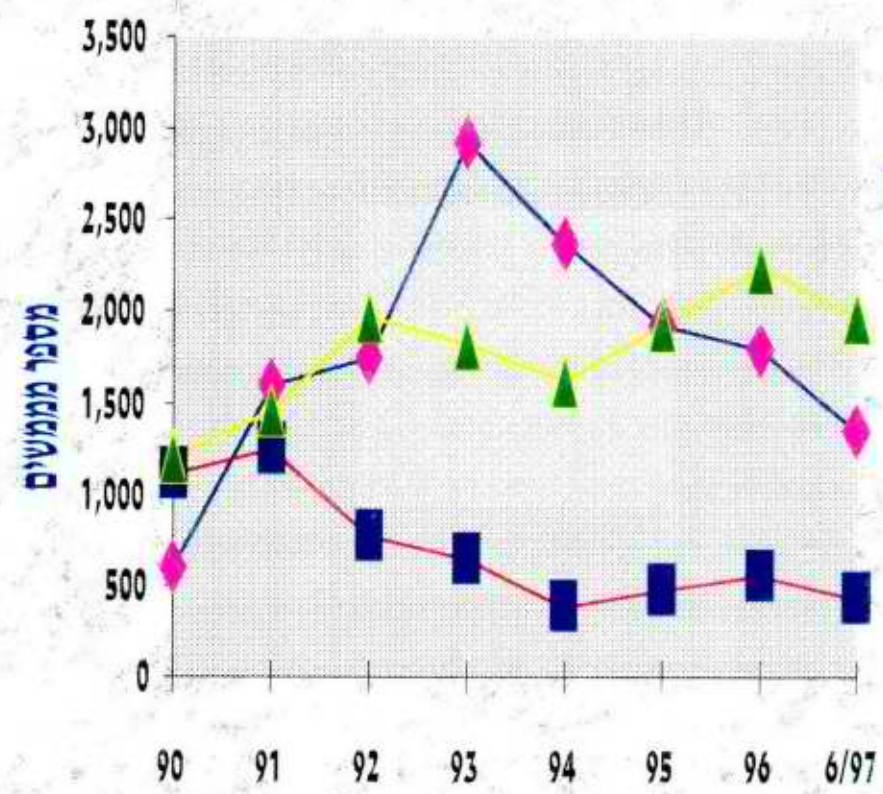
(במיליארדי ש"ח)



השנה צפוי עודף של כ-900 מיליוני ש"ח, בגלל האטה בביקושים



האטה במימשי משכנתאות מכוונות

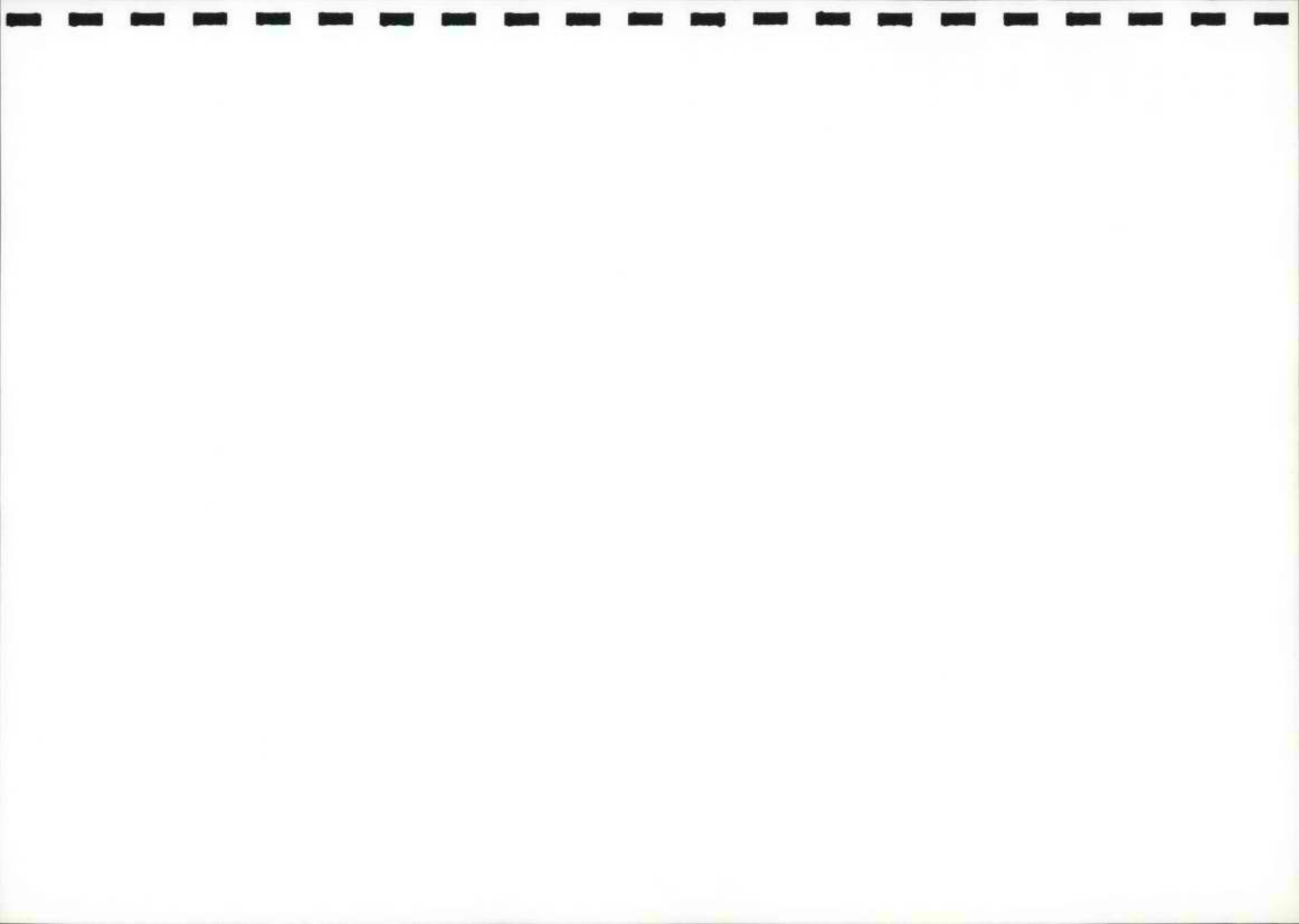


האטה במימשיים

הן לגבי ותיקים,

והן לגבי עולים

◆ עולים חסרי דירה ■ זכאים אחרים ▲ חסרי דירה אחרים



האטה בענף בנייה

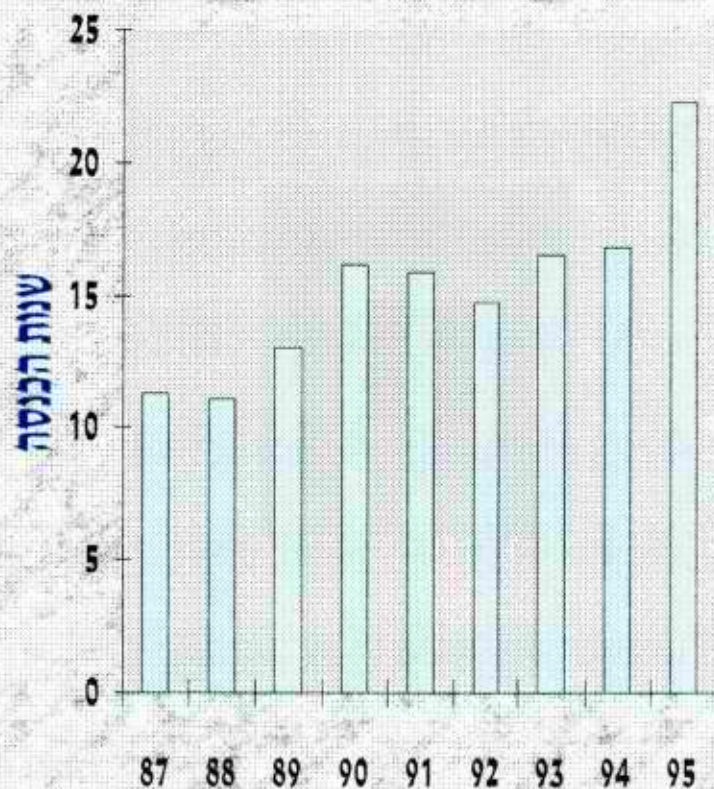


● האטה במספר העסקות

● האטה במימוש משכנתאות

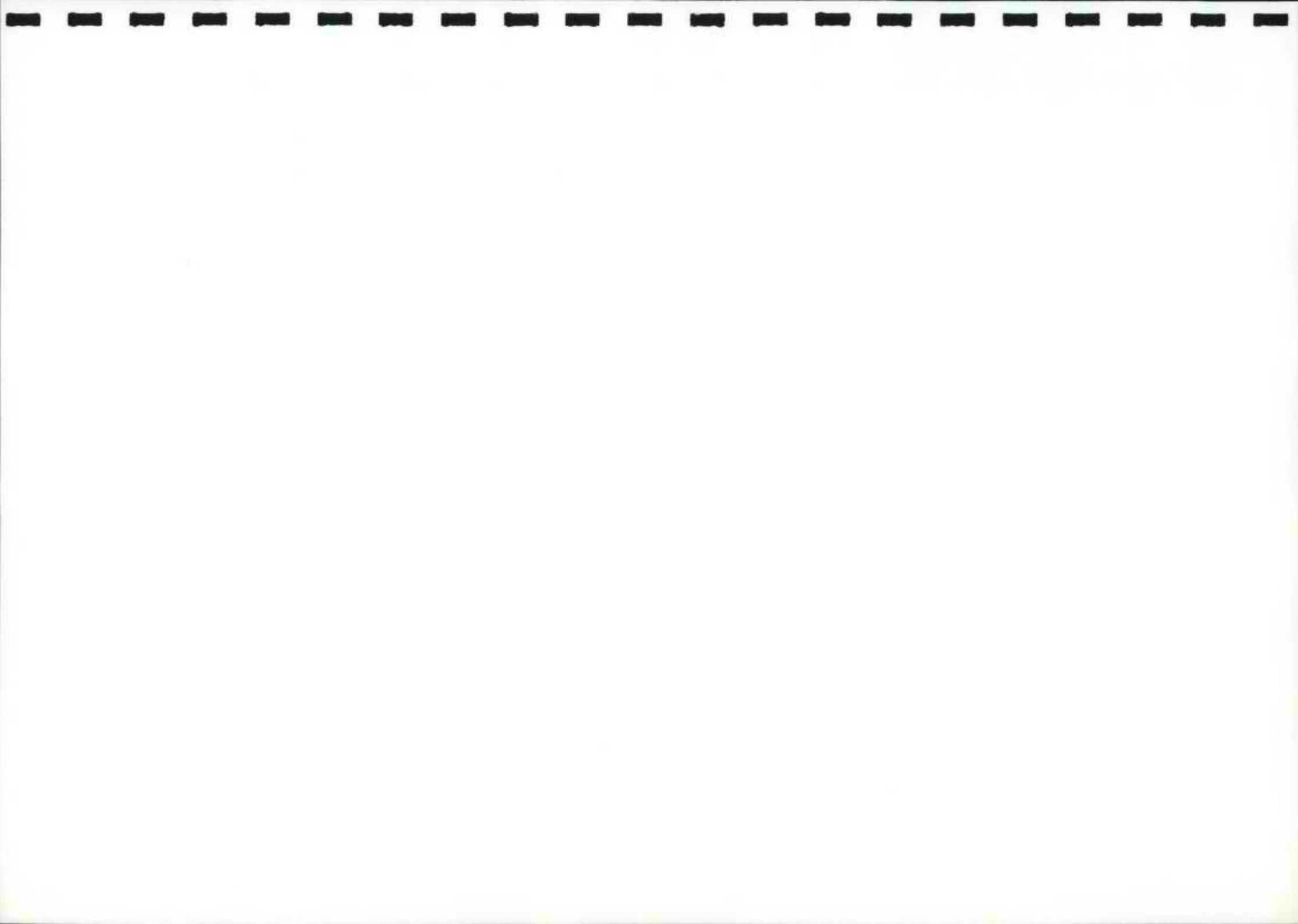
● גידול במספר דירות לא מכורות

שנות הכנסה ברוטו לרכישת דירה

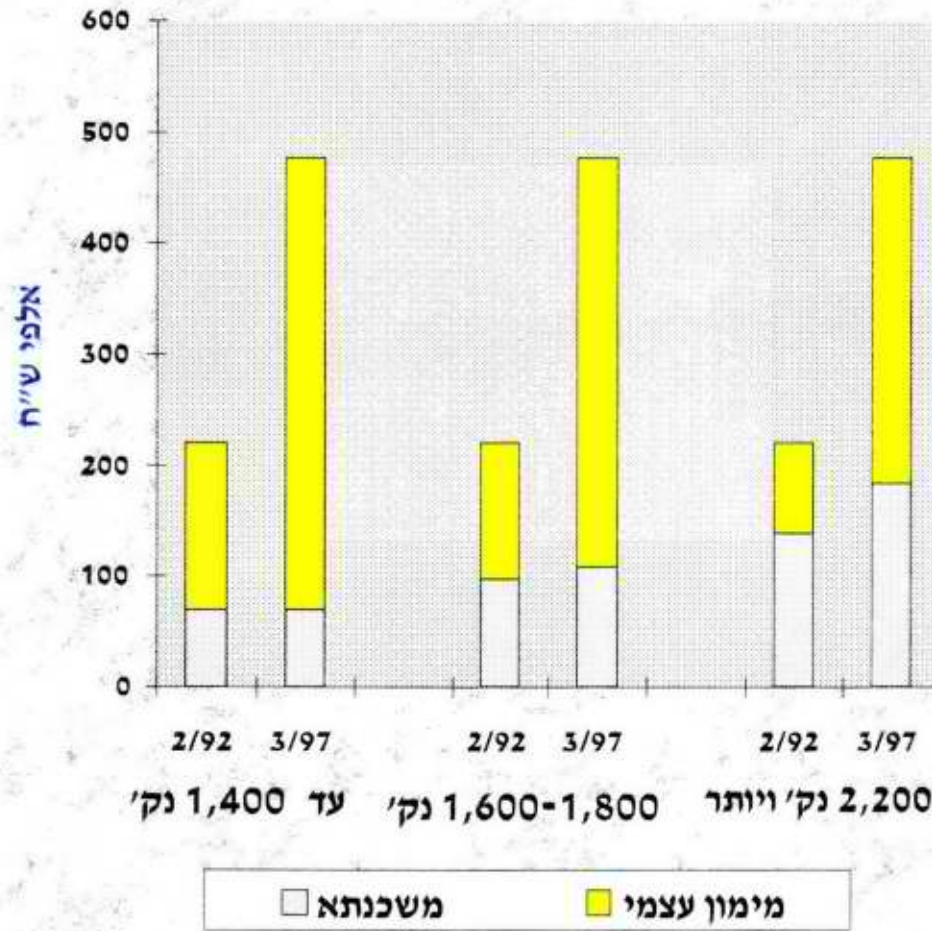


ככל שמחירי הדירות עולים,
נדרש יותר זמן
"להגיע לדירה"





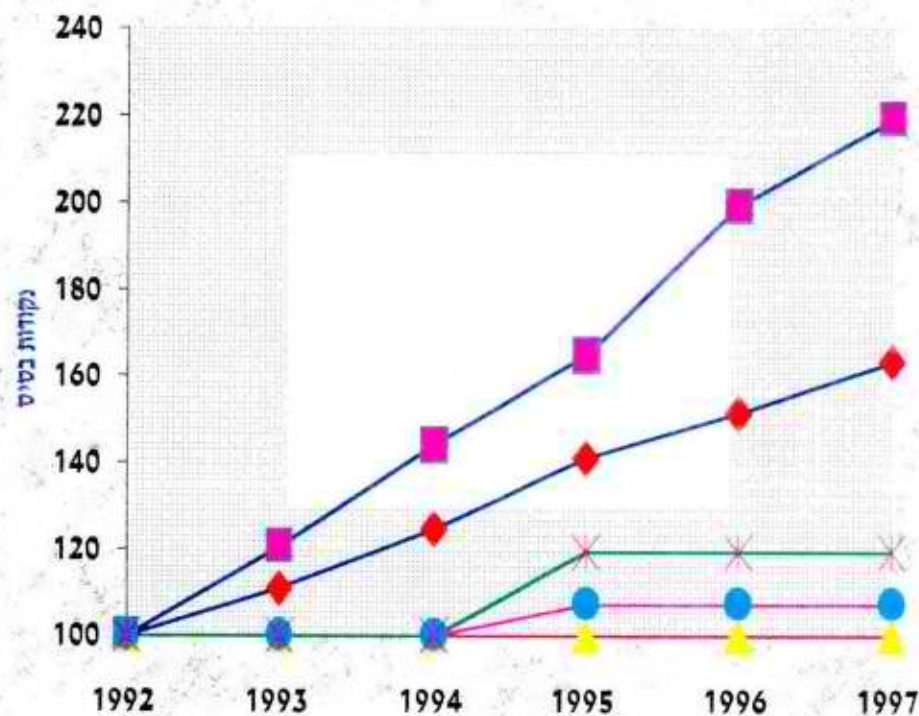
שחיקה בסיוע



אי-עדכון הסיוע
פוגע במיוחד
בשכבות החלשות

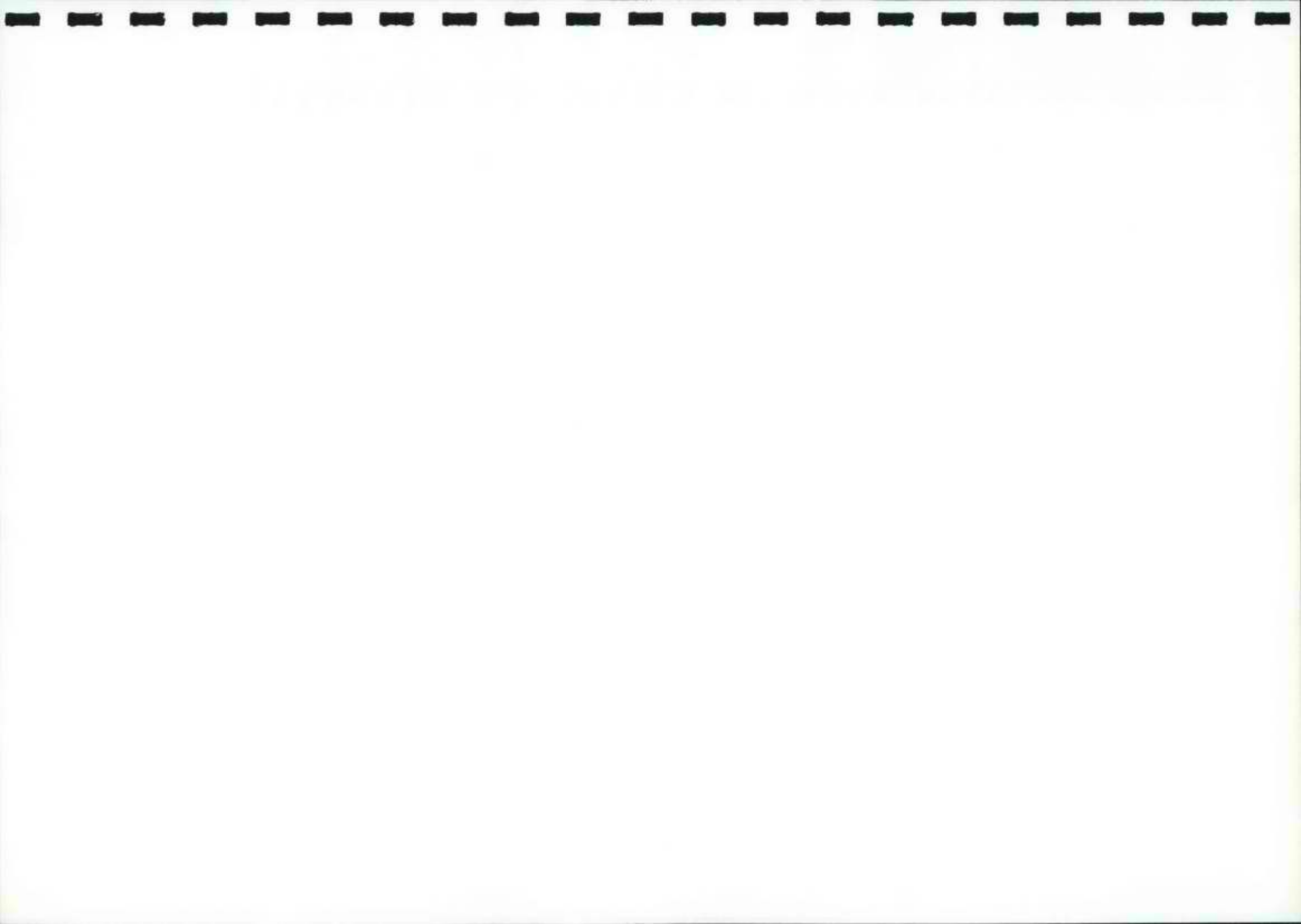


שינויים במחירי דירות מול עדכון משכנתאות



גדל הפער בין
מחירי הדירות
והמשכנתאות

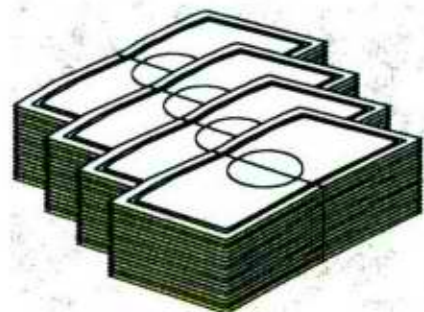
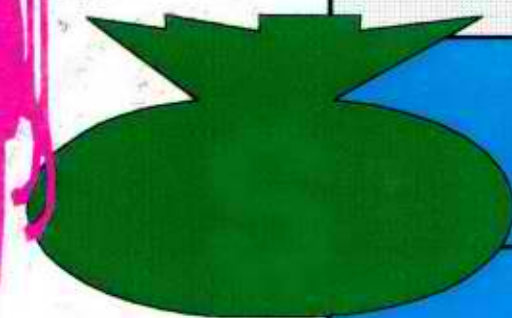




איך זוג עם 2200 נקודות "מגיע לדירה"

מימון הדירה (ש"ח)

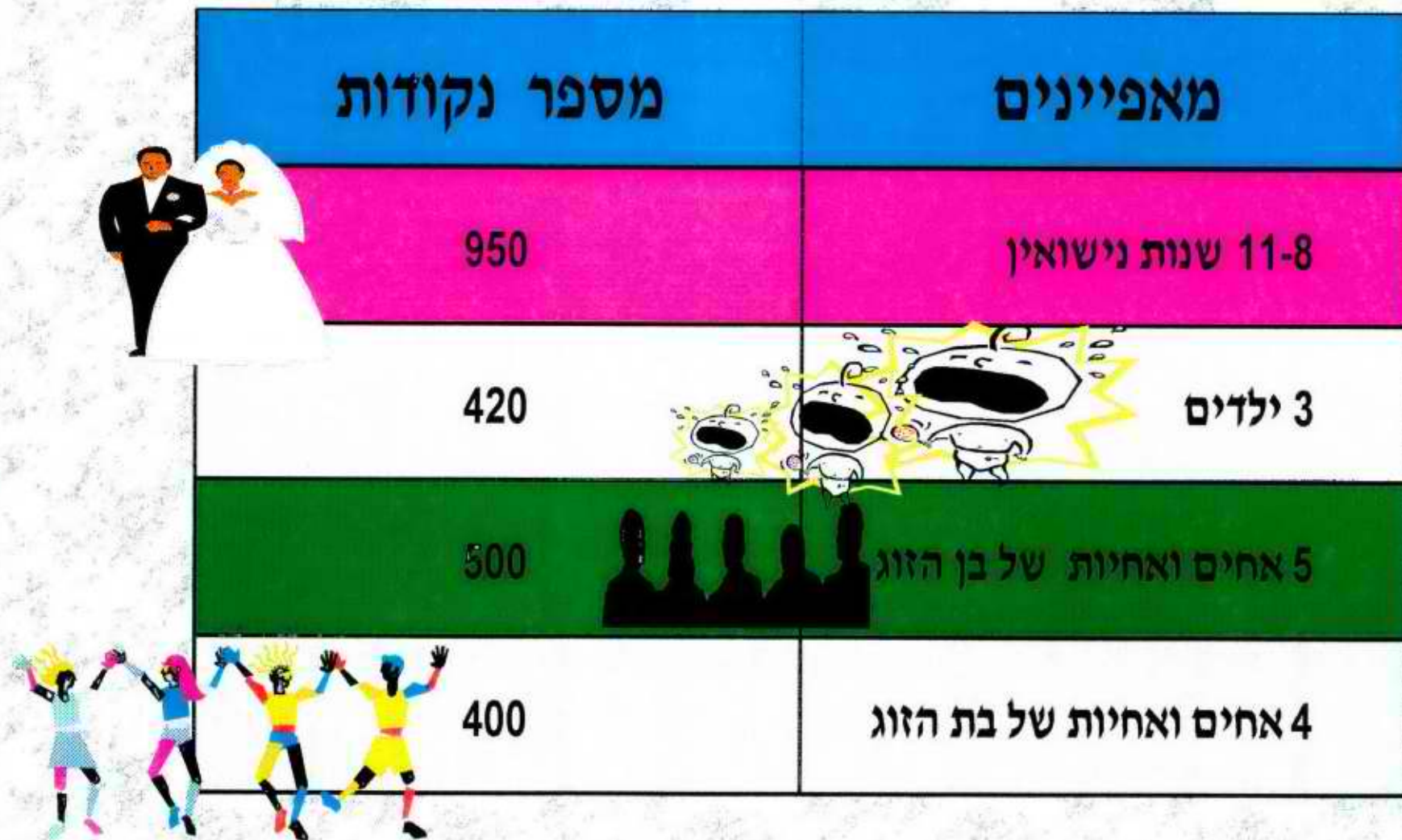
476,000	מחיר דירה ממוצע
143,000	מימון עצמי (30%)
150,000	הלוואות משלימות
1,640	סה"כ החזר חודשי

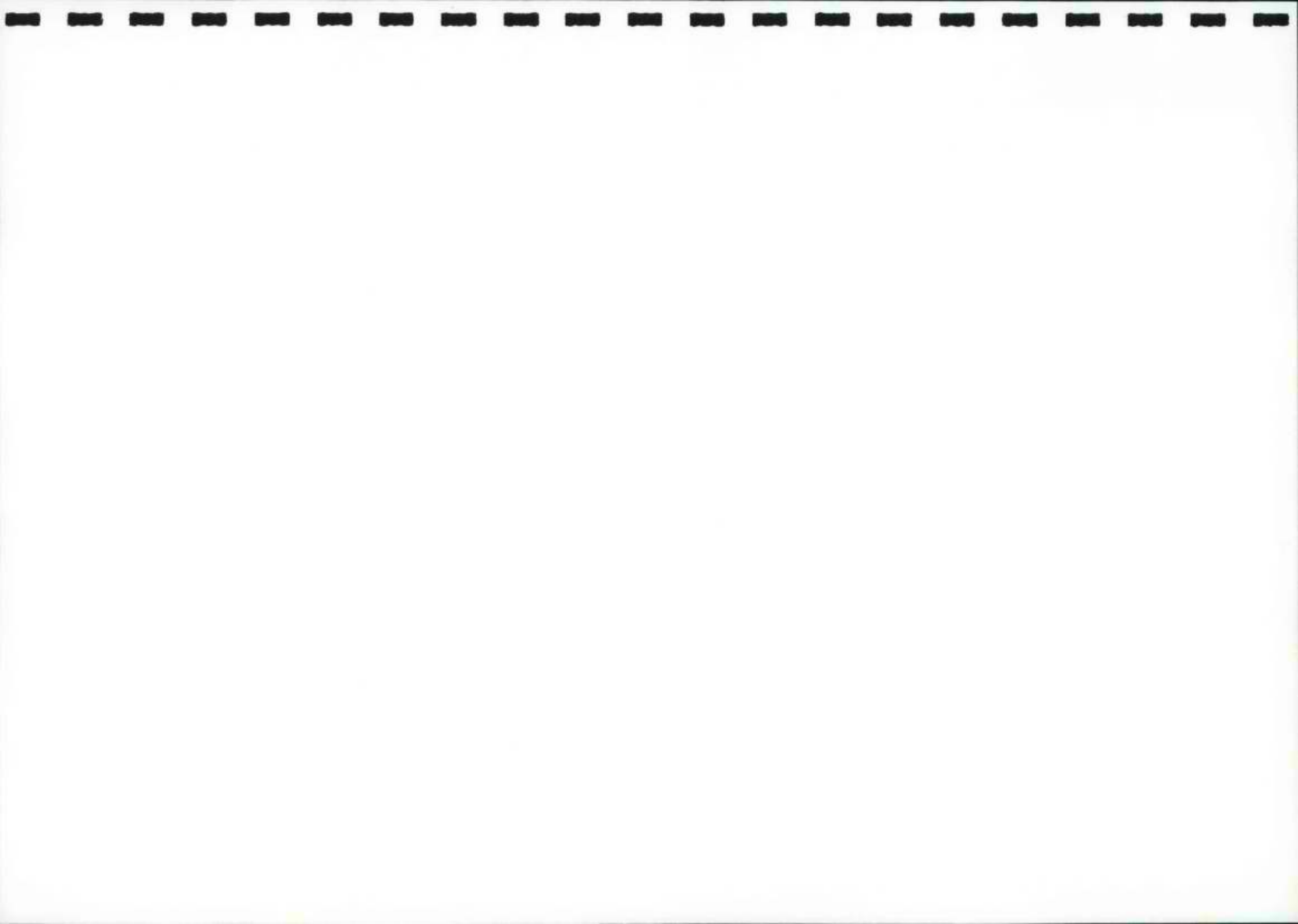


מהם תנאי הסיוע לזוג עם 2200 נקודות?

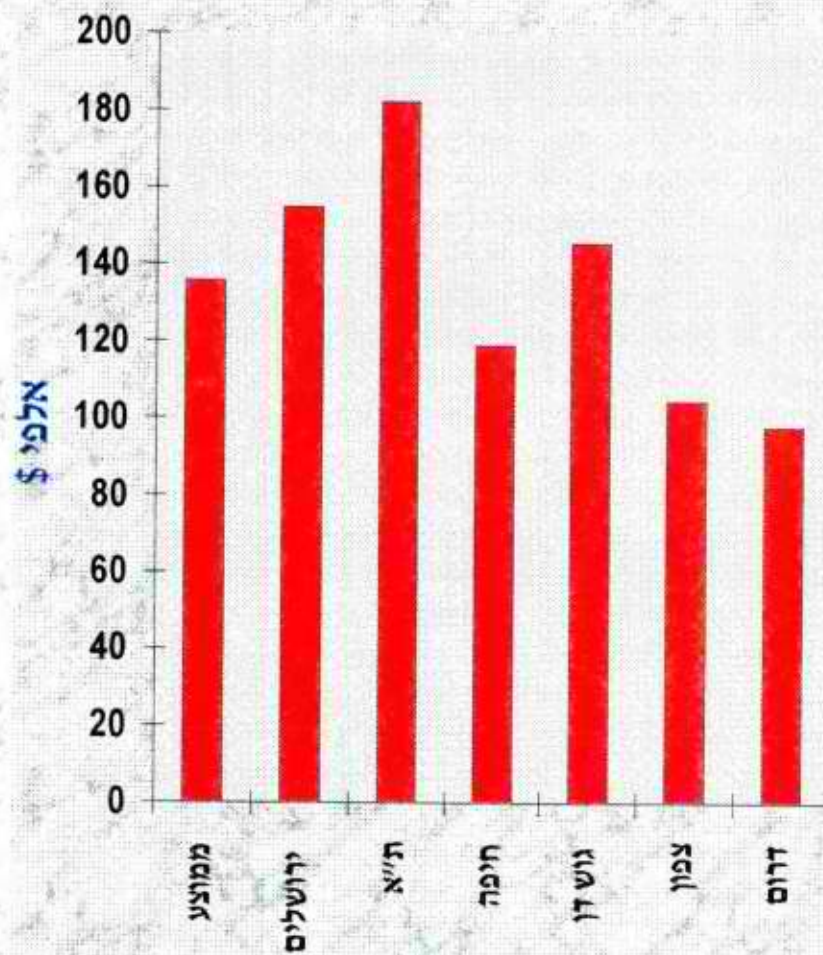
גובה הסיוע (ש"ח)	
183,000	סה"כ
58,000	מזה: מענק 
629	החזר חודשי התחלתי

מיהו זוג עם 2200 נקודות?

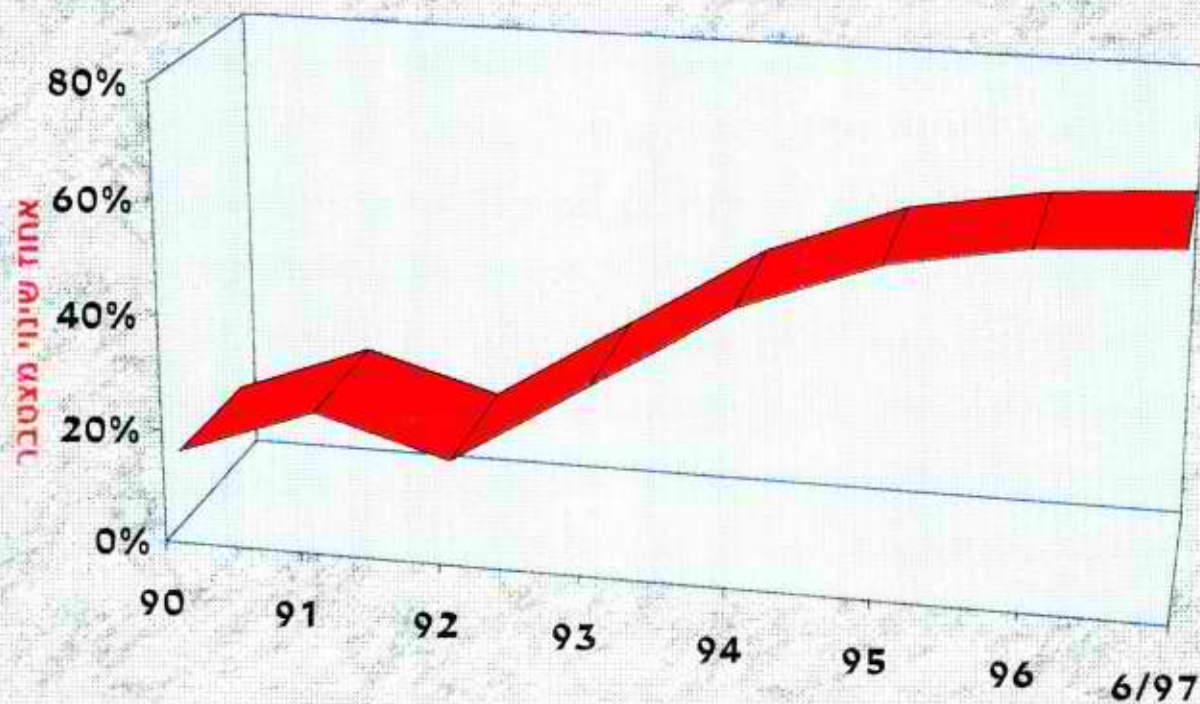




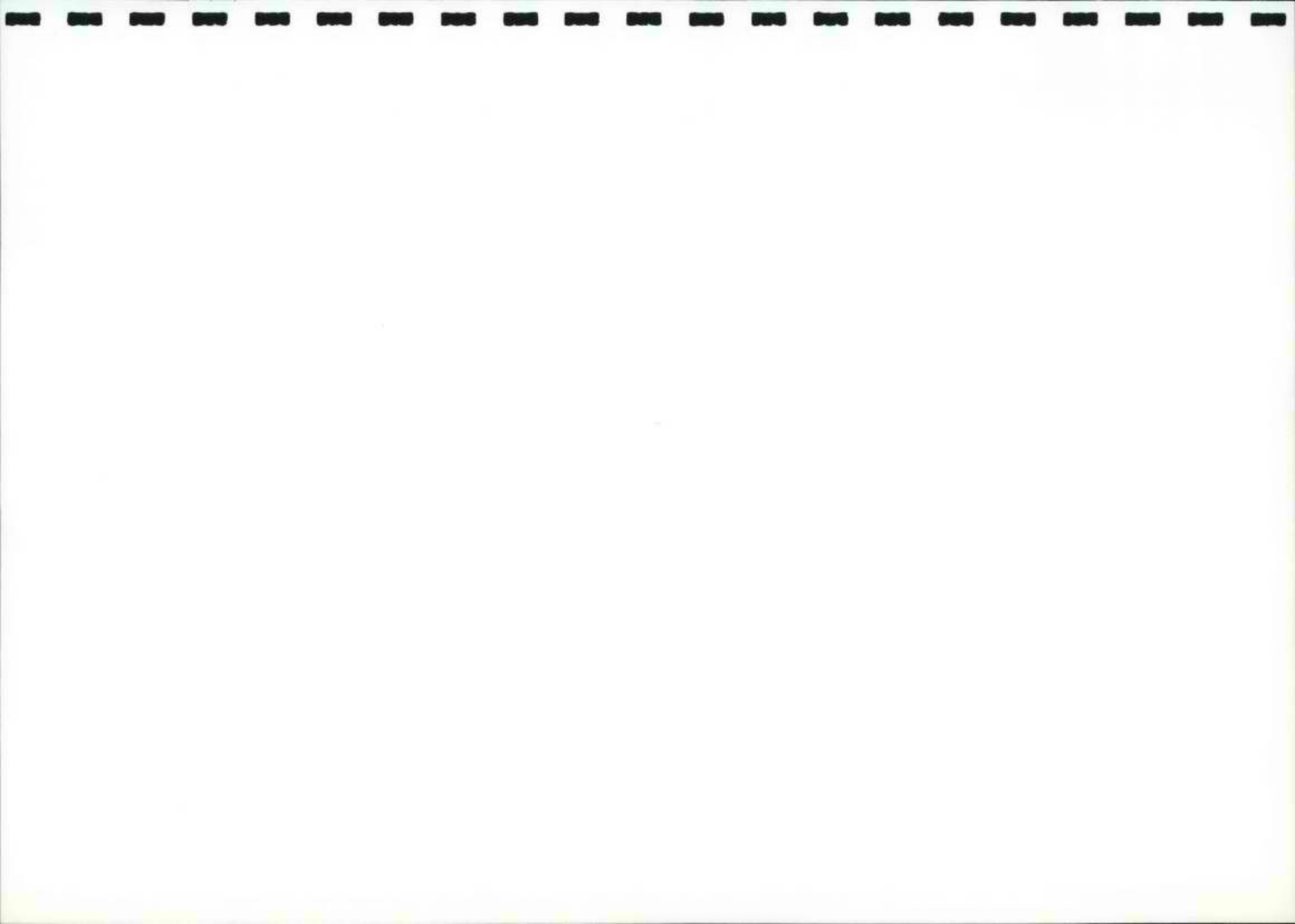
מחירי דירות 2.5 - 3 חדרים באזורים נבחרים



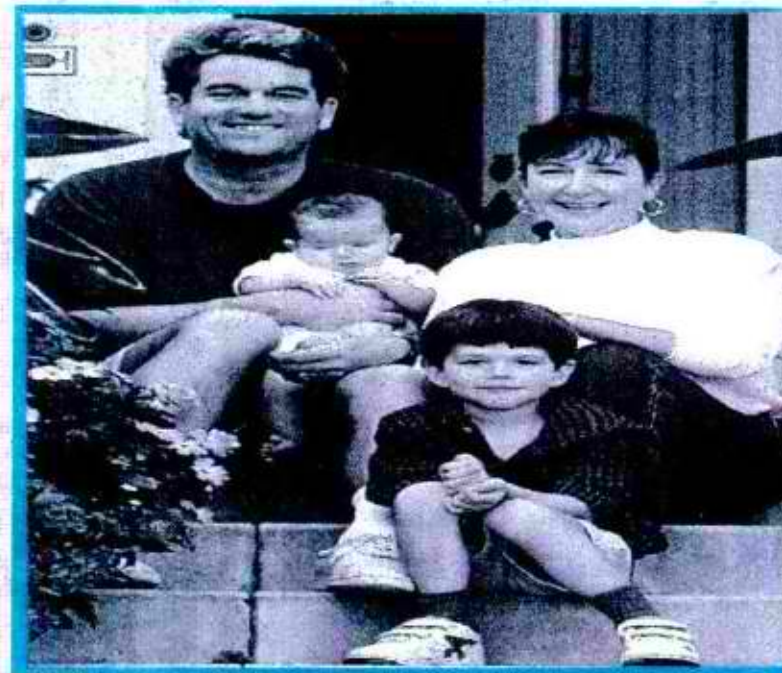
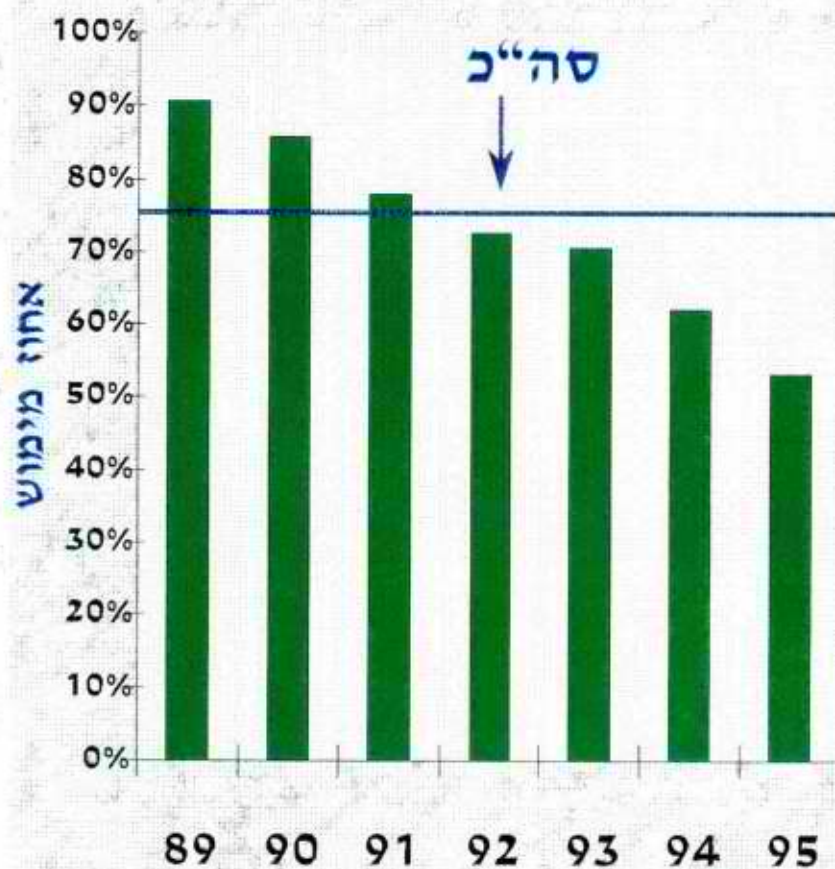
מדד מחירי הדירות



מחירי הדירות ממריאים



מימושי משכנתאות מוכוונות ע"י משפחות עולים מחבר העמים



כ- 75% מכלל משפחות העולים,
שעלו בין '89-'95, כבר רכשו דירה

