

## כך נכשל משרד השיכון והבינוי בתפקידו החברתי

השיטה: תמריצים ליזמים והזנחת אפיקי פעולה חשובים אחרים

07:11 15.07.2011 מאת: אמילי סילברמן

>>בשבועות האחרונים התחיל משרד השיכון לגבש עמדה בנושא דיור בר השגה. אולי נשמע מוזר, שרק עכשיו נאות המשרד לשקול האם הוא מעוניין לדרוש שחוק התכנון והבנייה יסייע לרשויות המקומיות לכלול דיור בר השגה בבנייה חדשה. מדוע המשרד לא בירך, עד עכשיו, על ניסיונות המחוקקים לקדם נושא זה?

תשובה לכך ניתן לקבל מתוך בחינה של שני ניסיונות לקדם פרויקטים של תמ"א 38 - התוכנית שמאפשרת קידום מיגון נגד רעידות אדמה, תוך הרחבה ושיפוץ דירות ישנות, ויצירת דירות חדשות. בפרויקט אחד, שני אדריכלים אידיאליסטים קיבלו מימון ממשרד הבינוי והשיכון לבדוק היתכנות פרויקטים של תמ"א 38 ב"שיכונני רכבת" בירושלים. האדריכלים בחרו בשיכון בשכונת בקעה בירושלים, והמאמץ הרב שהשקיעו על מנת לשכנע את הדיירים החשדניים תועד היטב בסרט דוקומנטרי הנקרא "מבצע נפתלי". בסוף הסרט הדיירים דוחים את פרויקט התמ"א, לטובת הצעה לפרויקט פינוי-בינוי (שאף הוא נדחה לבסוף בשל חוסר כדאיות כלכלית).

לעומתו, פרויקט דומה ביפו ג', שהובילה עו"ד אורה בלום מהקליניקה לתכנון, יזמות ומשפט בקהילה בפקולטה למשפטים באוניברסיטת ת"א, קיבל הסכמה של כל התושבים, ולאחרונה, אושרה התוכנית להפקדה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

בסרט על הפרויקט הירושלמי רואים את הממונה על שיקום פיזי של שכונות בירושלים, שלמה חלבני, המסביר לתושבים את תפקיד המשרד: "נתנו (משרד השיכון - א.ס.) תמריצים ליזמים, צאו אתם ובצעו את העבודה". המצלמה עוקבת אחר יו"ר ועד הבית במאמציה העילאיים להסביר את הפרויקט לדיירים באמצעות מיילים, טלפונים, ביקורי בית ומפגשים פומביים. הצופה אינו יכול שלא להזדהות עם הפליאה של אחת הדיירות שאומרת לה: "איך את ממשיכה להשקיע את זמנך, עם כל היחס המזלזל שאת מקבלת מכולנו?"

בסיפור ההצלחה ביפו ג', לעומת זאת, הסטודנטים למשפטים הם אלה שביצעו את ביקורי הבית, האזינו לתושבים, וסיפקו מענה פרטני לבעיות משפטיות אישיות שעלו בדרך.

אז מי מופקד כיום על ליווי תושבים המתקשים למצוא את דרכם בסרבול הרב הסובב את קידום התמ"א? התושב המחפש הכוונה באינטרנט ימצא בעיקר אתרי פרסום של חברות קבלנים ועורכי דין - שמסווים באופנים שונים את האינטרס הכלכלי שלהם בכסות של סיוע למען הציבור. דיירים באזורים חזקים יפעילו את הקשרים והכישורים שלהם לבחירות מושכלות, אך באזורים עניים, בהם אין לדיירים את אותם הקשרים והאמצעים, יש חשיבות מוגברת למעורבות ציבורית בסיוע לקידום הפרויקט.

כיצד פועל משרד השיכון לסייע לתושבים עניים להשביח את הנכס המרכזי שלהם? מדובר בשטח הפקר. לאחרונה פורסם ב-TheMarker כי פרויקט של משרד השיכון שנועד לסייע לקידום תמ"א 38 בשכונות שיקום הצליח לקדם רק שישה פרויקטים.

כעת יוזמה חדשה של אגף שיקום שכונות במשרד השיכון והבינוי בתחום תמ"א 38 מבקשת לתת מענקים ליזמים כתמריץ לביצוע תמ"א 38 באזורים פחות כלכליים, תוך דרישה מהתושבים העניים להוסיף סכום דומה מכיסם. עדיין לא ברור מה תהיה התועלת של יוזמה זו.

בעבר היו למשרד הבינוי והשיכון הישגים מרשימים יותר. במסגרת פרויקט שיקום שכונות, המשרד סייע לאלפי משקי בית לשפץ ולהרחיב את דירותיהם באמצעות עובדים שפעלו בתיאום עם רשויות הרווחה בעיר ועובדים שסייעו לוועדי הבתים.

גם כיום ישנם עדיין כ-150 עובדים קהילתיים המועסקים באגף שיקום שכונות, שהיו יכולים לסייע לדיירים עניים להשביח את דירתם. במדינות אחרות משרד השיכון ממלא תפקידי מפתח כמו הסברה וסיוע בהשוואה בין מסלולים שונים (כמו על היתרונות היחסיים של תמ"א 38, פינוי-בינוי, או עיבוי-בינוי לפרויקט ספציפי), וליווי הדיירים או ועד הבית בהתארגנות, בדיקת החוזים, הגנה על זכויות שוכרי הדירות שעלולות להידחק בעקבות עליית ערך הדירות, וגם סיוע במימון השיפוץ. אבל משרד הבינוי והשיכון אצלנו בחר באסטרטגיה אחת בלבד: מתן מענק ישיר ליזם.

ההסתמכות בישראל על תמריצים ליזמים, וההתעלמות מהצורך לסייע ולהגן על התושבים, ובמיוחד באזורים עניים, אופייניות לעבודת משרד השיכון כיום לא רק בתמ"א 38. גם המדיניות המובלת על ידי המשרד בנוגע לפרויקטי פינוי-בינוי מתעלמת מהקשיים של התושבים בהתארגנות מול חברות נדל"ן. המשרד גם מגלה אטימות למצבם של שוכרי דירות ודיירי הדיור הציבורי, הנדחקים החוצה בעקבות עליית המחירים בפרויקטים אלה.

גם בכל הקשור לקידום דיור בר השגה ודיור ציבורי לא נשמע קולו של משרד השיכון. באחרונה הודיע יו"ר ועדת הפנים והגנת הסביבה בכנסת, ח"כ אמנון כהן, על נחישותו לשלב דיור בר השגה בחקיקה לרפורמה בתכנון - על אף חוסר התמיכה של המשרד.

ומה תגובת משרד השיכון? שקט מוחלט. הכיצד ייתכן שמשרד השיכון לא מוביל את המאבק הציבורי לשילוב דיור בר השגה במיזמי בנייה חדשה? עו"ד גיל גן מור, ראש צוות החקיקה ב"קואליציה לקידום דיור בר השגה", שהתייחס לנושא, אמר כי "חוסר מנהיגות מצד המשרד מהווה כיום המחסום המרכזי בקידום חקיקה לדיור בר השגה".

### **מבנה מלאכותי**

הסיבה לחוסר המעש במשרד השיכון בכל הקשור להיבטים חברתיים של דיור נמצאת, אולי, במבנה המוזר של המשרד ובכוח האדם שבו. משרד הבינוי והשיכון מתנהל תוך הפרדה אנומלית בין ההיבטים ה'פיזיים' ו'החברתיים' - האגפים הפיזיים, הקשורים ב"בינוי", מנותקים מהאגפים החברתיים, המרוכזים ב"שיכון". הצד החברתי סובל במיוחד מתקציב מזערי.

ההפרדה המלאכותית הזו תמוהה עוד יותר לאור הניסיון הרב שהצטבר בעולם בנוגע לחשיבות השילוב בין הצדדים החברתיים והפיזיים בכל הקשור לשיכון, ובמיוחד בפרויקטים של התחדשות עירונית.

בזמן הקרוב עומדים לפרוש ממשרד הבינוי והשיכון מספר לא מבוטל של בעלי תפקידים מרכזיים, וביניהם האחראים על שיקום שכונות בצד החברתי ובצד הפיסי והממונה על התחדשות עירונית. זו הזדמנות לשינוי כיוון של המשרד הישנוני והמתדרדר - לעיצובו כמשרד חברתי, הנלחם למען שיפור המגורים והשכונות של כלל התושבים. ההיבטים החברתיים בשיכון והתחדשות עירונית הם נושאים בעלי חשיבות ברמה הלאומית, וראויים להתייחסות ממשלתית ראויה.

**הכותבת היא עמיתת מחקר בכירה במרכז לחקר העיר והאזור בטכניון ובמוסד נאמן למחקר מדיניות לאומית, ומרצה במכללה החברתית כלכלית**

