

24 ביולי 2016

ח"כ אלי כהן

**יו"ר הוועדה המיוחדת לדין בהצעת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית**

שלום רב,

**הנדון: עמדת מרכז הגר להצעת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה – 2015**

נוסח הצעת החוק שפורסם ביום 21.7.2016 משקף נסיגה של הוועדה ברשותך מהעמדה עליה הצהרת בתחילת הדרך שלפיה – התחדשות עירונית היא למען תושבי השכונות.

הצעת החוק הנוכחית מבטלת את ההגנה, הדלה ממילא, שניתנה לדיירים שידם אינה משגת. מצב זה פותח פתח לדחיקה של דיירים ממתחמים שיעברו התחדשות עירונית – מי שלא יוכל לעמוד בשינויים שיצרו כוחות השוק יאלץ למצוא בית חדש.

אנו מקווים שעל אף שנראה כי הצעת החוק הגיעה לישורת אחרונה - תשכיל הוועדה להטמיע שינויים שישמרו על מלאי דיור בהישג יד במרכזי הערים ושימתנו את העליה הצפויה בעלויות הדיור והמחיה בשכונות מתחדשות.

**ביטול המקור התקציבי לקרן להתחדשות עירונית (סעיף 23א(2))** – ביטול הסעיף מותיר את הקרן להתחדשות עירונית עם יעדים שאפתניים כגון סיוע במימון תחזוקה ארוכת טווח של הרכוש המשותף ועידוד הכללת דיור בהישג יד במתחמים של התחדשות עירונית – אך ללא אפשרות תקציבית לעמוד בהם.

יועמ"ש הוועדה אמר יותר מפעם אחת שהקרן להתחדשות עירונית ריקה. המנגנון שאמור למלא אותה<sup>1</sup> אינו מיושם, וגם כאשר ייושם סביר כי לא יהיה בו די כדי להגשים את המטרות החדשות של הקרן. בצעד אמיץ של הוועדה – הוטמע בנוסחים קודמים מקור תקציבי משמעותי לקרן - הקצאה של 2% מכלל הכנסות רשות מקרקעי ישראל ומקורות תקציביים נוספים.

בשל התנגדות משרד האוצר נסוגה הוועדה מהצעה זו – ולמעשה הותירה שתי סוגיות משמעותיות ללא כל תקצוב – הבטחת מלאי דיור בשכירות ברת השגה במרכזי הערים כמענה לשוכרי דירות וותיקים וכפיצוי על גריעת מלאי הדיור הזול ממרכזי הערים; ופתרונות לתחזוקה ארוכת טווח של הרכוש המשותף אשר נועדו למנוע את ההידרדרות החוזרת של השכונות המתחדשות.

**ונבהיר לא מדובר רק בסוגיה טכנית של תקצוב! שכן כיום הרשות להתחדשות עירונית אינה מוסמכת לקבוע יעדים לדיור בהישג יד או לגבש פתרונות קונקרטיים עבור שוכרי**

**דירות**. הוועדה הצביעה על הקרן להתחדשות עירונית כפתרון לחסר זה – אך עתה לרשות להתחדשות עירונית אין את האמצעים לתקצב שילוב של דיור בהישג יד כיוון שהקרן שהיא תנהל דלה – כתוצאה מכך האוכלוסיה הענייה באזורים המתחדשים תיוותר ללא הגנה ו"תגולגל" הלאה, אל אזורים חלשים אף יותר.

לאור זאת יש להציע הגנה משמעותית יותר על שוכרי דירות באמצעות שילוב דיור בהישג יד במתחמי התחדשות עירונית. לשם כך יש להטמיע בתפקידי הרשות קידום פתרונות למניעת דחיקת דיירים בין היתר באמצעות שילוב של

<sup>1</sup> אי עמידה ביעדי דיור בהישג יד על פי סעיף 2 לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.

**דיור בהישג יד בתכנון מיזמים של התחדשות עירונית: מוצע להוסיף סעיף 4(א)(6)(ב) כך: "קידום פתרונות למניעת דחיקת דיירים לרבות באמצעות ייעוד של דיור בהישג יד במיזמים להתחדשות עירונית".**

**ביטול ההנחה בארנונה (סעיף 16ג) בדירות תמורה** – הנסיגה מקביעת הנחה בארנונה למחזיקי דירות (שוכרים ובעלים) תפגע בדיירים הוותיקים כיוון שעלויות הארנונה החדשות יתווספו לעליה הכוללת של הוצאות המחיה באזור שיעבור התחדשות עירונית. לתהליך זה תהיה השפעה ישירה על שוכרי הדירות, ובהם אחוז גבוה של דיירים שמקבלים סיוע בשכר דירה ומשקי בית שממתינים לדיור ציבורי - הם הנפגעים המיידיים והעיקריים של תהליכי התחדשות עירונית, וגריעת ההנחה בארנונה תצמצם אף יותר את האפשרות שישובו להתגורר באזור.

נוסח ההצעה היום מותיר מחוץ להתחדשות העירונית את האוכלוסיה החלשה ביותר – קבוצות אלה, המהוות על פי הידוע לנו חלק גדול מהאוכלוסיה במתחמי התחדשות עירונית – צפויות לשלם את מחיר ההתחדשות העירונית.

לאור זאת אנו קוראים לועדה לשקול מציאת פתרון אשר יאזן את העליה בהוצאות הדיור ביחס לאוכלוסייה נזקקת במתחמי התחדשות עירונית – כגון קידום הנחה בארנונה על בסיס מבחני הכנסה עבור משקי בית בעלי הכנסה נמוכה.

### **הערות נוספות**

**הגדרת "מנהלת עירונית"** – הצעת החוק מגדירה לראשונה את המונח מנהלת עירונית ועל כן להגדרה זו חשיבות רבה. מטרת המנהלות על פי ההגדרה הנוכחית היא יחידה "קידום התחדשות עירונית בתחום הרשות המקומית". יש להרחיב מטרה זו ולהבהיר כי **מטרתן של המנהלות העירוניות היא להעצים תושבים המעורבים בתהליכי התחדשות עירונית באמצעות ליווי וסיוע בהתארגנות ועיצוב תהליכי התחדשות עירונית לרווחת וטובת התושבים במתחם המתחדש ובסביבתו.**

**קרקע משלימה** – הרשות להתחדשות עירונית רשאית להמליץ לרמ"י להקצות קרקע משלימה למיזמי התחדשות עירונית. אולם התנאי להמלצה זו הינו "הבאה לכדאיות כלכלית של המיזמים". יש להרחיב מטרה זו ולאפשר הקצאת קרקע משלימה על מנת לקדם תכנון המונע דחיקת דיירים ומטיב עם איכות החיים של הדיירים.

**עבודה קהילתית לשם גיבוש הסכמות והעצמת דיירים** - לצד פעולת המנהלות העירוניות יש לעודד פעילות של גופים נוספים המתמחים בהעצמת דיירים ותהליכים חברתיים לגיבוש הסכמות ועיצוב תהליכי התחדשות עירונית לטובת התושבים. כמו כן יש לשלב עבודה סוציאלית קהילתית בתהליכי גיבוש הסכמות וליווי התושבים.

### **שקיפות**

הרשות לכשתוקם תעסוק בנושאים ציבוריים מובהקים שלציבור הרחב אינטרס רב בהם. תחום פעילותה של הרשות מחייב כי **תפעל בשקיפות מוגברת וכי תהיה מחויבת לפרסם באופן יזום מידע על פעילותה ועל החלטותיה.**

הצעת החוק המתוקנת מטילה על הרשות לפעול בהתאם לאמות מידה שוויוניות אשר יפורסמו וכן לפרסם את נהליה – אולם אין בחובות אלה די. על מנת להבטיח כי הרשות תפעל בשקיפות עליה לפרסם את החלטות מנהל הרשות בעניין הכרזת מתחמים וכן את הפרוטוקולים של דיוני הרשות בהכרזת מתחמים - באתר אינטרנט שהינו נגיש וזמין לציבור.

יש להבטיח כי חובות הפרסום של הרשות אינן נופלות מהחובות החלות על גופים ציבוריים מקבילים כמו מועצת רשות מקרקעי ישראל – אשר מחויבת לפרסם את החלטותיה או החלטות ועדותיה - סעיף 4(ג)(א) לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.

### ועדות משנה מיוחדות לדין בתכנית להתחדשות עירונית

הרכב ועדות המשנה אשר יוקמו לצד הועדות המחוזיות הוא צר ואינו משקף את חשיבות השלטון המקומי בתהליכי התחדשות עירונית. כמו כן נעדר יצוג לציבור ולגורמי מקצוע אשר עוסקים בהיבטים חברתיים בתכנון. לפיכך מוצע להוסיף לוועדות נציגים שיחזקו את השיקולים החברתיים בהליכי התחדשות עירונית:

מוצע לתקן את סעיף 22 להצעת החוק, בסעיף 11(א)(3)(ב) לחוק התכנון והבניה יתווספו הסעיפים:

(8) חבר סגל של מוסד אקדמי המתמחה בתכנון ערים ואזורים, מדעי החברה או משפטים. הנציג יקבע ע"י האקדמיה הלאומית למדעים.

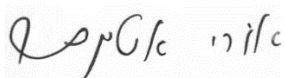
(9) נציב שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.

(10) נציג הארגונים החברתיים העוסקים בנושאי רווחה, תכנון ומשפט, שיבחר ע"י מנכ"ל משרד הרווחה והשירותים החברתיים.

(11) יושב ראש הועדה המקומית בה מתקיימת התכנית להתחדשות עירונית אשר נדונה בפני הועדה.

לסיכום, אנו תקווה כי הועדה תמצא את הדרך לקבוע הגנות לאוכלוסיות המצויות בסכנת דחיקה ממתחמי התחדשות עירונית ולהטמיע את ההערות המובאות לעיל, על מנת להבטיח כי תהליכי התחדשות עירונית יטיבו עם כלל שכבות האוכלוסיה.

בברכה,



אורי אטינגר, עו"ד  
מנהלת תחום קידום מדיניות



סבסטיאן ולרשטיין  
מנהל תחום מחקר



פרופ' נטע זיו  
מנהלת אקדמית