

# היפרדות מהמינהל תצמצם מאוד את אי-השוויון

אפי שטנצלר  
יו"ר קרן קיימת לישראל

מדיניות המקרקעין היא תחום המשפיע על מהות החיים ואיכות החיים של כל תושבי ישראל, על זמינות המגורים, על מחירי הדיור, על הקצאת המקרקעין לחקלאות ולשטחים הפתוחים וכתוצאה מכך על דמותה של החברה ואופייה של המדינה. וזה למעשה הנושא הניצב במרכז הכנס שנושא "מחוללי פערים ושוויון במדיניות המקרקעין של ישראל - מרכז מול פריפריה". קרן קיימת היא הגוף המשמעותי היחיד בארץ שבוחן את הנושא מנקודת המבט של בעל מקרקעין ומפתח הארץ מצד אחד, ויחד עם זאת גוף בעל אחריות לשמירה על השטחים הפתוחים והיערות מן הצד השני.

**"קרן קיימת  
השקיעה בעשור  
מיליארדים בהקמת  
שמונה ישובים  
חדשים בנגב,  
ועכשיו מקימים  
ישובים נוספים  
באזור ואדי ערה".**

קרן קיימת החלה את דרכה לפני 114 שנים כאשר אז עמדו לרשותה כ-200 דונם בלבד באזור חדרה. במשך השנים רכשה קק"ל מקרקעין נוספים ובשנת 1948 היו ברשות הקרן מיליון דונם. על אותם מיליון דונמים נוסדו הישובים שקבעו את גבולותיה של מדינת ישראל. אחרי קום המדינה קמו על אדמות קרן קיימת עשרות ישובים מהצפון ועד הדרום, שקלטו את העולים והפליטים שהתקבצו מרחבי העולם אחרי קום המדינה. היום אחראית קרן קיימת על 2.5 מיליון דונם. אני משתמש בכוונה במילה אחריות, משום שבמקרקעין שבשליטת קק"ל יש לנו אחריות כפולה. ראשית, לשמור עליהם, כיוון שהמקרקעין של קק"ל הם רכוש של העם היהודי ואנחנו פועלים ברכוש זה בשמו ובעבורו. יחד עם זאת אנחנו גם מחויבים לתת דין וחשבון על מעשינו לנציגיו של העם היהודי, כלומר לקונגרס הציוני. האחריות השנייה היא לדאוג לכך שהמקרקעין האלה ישמשו את משאבי הסביבה למען הדורות הבאים שיבואו וירצו למצוא בארץ את ביתם.

כדי להבין את המצב החדש הנוכחי בו נתונה קק"ל הרושה לנו סקירה היסטורית קצרה. מיום הקמת קרן קיימת ניהלה הקרן בעצמה את המקרקעין שלה והעמידה אותם למשימות ההתיישבות, המגורים והשמירה על השטחים הפתוחים. בשנת 1961, חתמו שר האוצר לוי אשכול ויעקב צור יו"ר קרן קיימת, על אמנה שבעקבותיה נחקקו שני חוקים: חוק מנהל מקרקעי ישראל וחוק קרן קיימת. אמנה זו הייתה אמורה להסדיר את מערכת היחסים בין המדינה לבין קרן קיימת. במסגרת זו העבירה קק"ל את קרקעותיה בנאמנות למדינה שהקימה לשם כך את מנהל מקרקעי ישראל. קרן קיימת מצידה הפכה להיות היערן של המדינה והקימה במקביל את מנהל פיתוח הקרקע, בראשי תיבות: מפ"ק, שתפקידו לעסוק בהכשרת הקרקע לחקלאות ולמגורים. במסגרת החוקים האלה לכל צד היו התחייבויות שעליו למלא.

לצערי הרב מאז תחילת שנות ה-70 ממשלות ישראל לדורותיהן לא עמדו בהתחייבויות שלהן כלפי קק"ל. אתן דוגמא קטנה. על פי האמנה מחצית מחברי מועצת מנהל מקרקעי ישראל אמורים להיות נציגי קרן קיימת, אולם בפועל לקרן הקיימת יש רק שני נציגים במועצת ממ"י. כמובן שמצב זה מגביל את ההשפעה של קק"ל. דוגמא נוספת: על פי האמנה המנהל התחייב להעביר לקרן קיימת את כל ההכנסות משיווקי הקרקע של הקרן, והמנהל אמור היה להיות הנאמן של הקרן. אבל זה לא קרה, להיפך. למרות שעל פי האמנה קק"ל לא צריכה לממן שקל אחד מהוצאות ממ"י, קרן קיימת מממנת כל שנה כ-120 מיליון שקל מהוצאות אלה. זה ועוד. הממשלה אמורה הייתה לשלם את הוצאות קק"ל בפיתוח היערות הנטועים על מקרקעי המדינה וגם לתחזק אותם. אבל גם כאן המדינה לא מילאה את חובתה ואת חתימתה. מאז הקמת קק"ל ועד היום, לא קיבלה קק"ל אפילו אגורה אחת עבור הפעולות כיערן המדינה. כדי להמחיש: עלות הסעיף הזה הגיעה השנה לכ-250 מיליון שקל. ב-25 השנים החולפות קרן קיימת לא קיבלה שקל אחד מהממשלה, כלומר: כול היערות, כול הנטיעות של קק"ל, מחפירת הבור לנטיעה ועד דאגה שהעץ יגדל, הכול היה על חשבון קרן קיימת. זה ועוד: ישראל היא המדינה היחידה בעולם שהיערות שלה פתוחים לביקורים ללא תשלום 365 יום בשנה, 24 שעות ביממה. בנוסף לכך קרן קיימת מממנת את הוצאות התכנון של מנהל מקרקעי ישראל, והעלות היא מאות מיליוני שקלים בשנה. לכך יש להוסיף גם את ההנחות שממ"י נותן על השימוש בקרקע. בשנה החולפת, לדוגמא, מימנה קרן קיימת את ההנחות, בשיעור של 458 מיליון שקל. במשך השנים הצטברו החובות של ממ"י לקרן קיימת לסך של 11 מיליארד שקל.

מדי חמש שנים האמנה אמורה להתחדש, ואכן במשך השנים חידשנו את האמנה. אבל כשראינו שהממשלה מתעלמת מחובותיה התקבלה החלטה פה אחד על ידי דירקטוריון

קרן קיימת שאי אפשר להמשיך בדרך זו וחייבים להפריד את קק"ל ממנהל מקרקעי ישראל, כפי שהיה עד 1961. כוונת הדירקטוריון הייתה שקרן קיימת תחזור ותנהל את המקרקעין שלה בעצמה.

**"קק"ל עוסקת  
בשיקום נחלים,  
מאלכסנדר ועד  
לכיש, ובניית  
מאגרי מים. עד  
כה הוקמו יותר  
מ-230 מאגרים  
שמספקים 70%  
מהמים הממוחזרים  
לחקלאות."**

אין לי ספק שההיפרדות של קק"ל מהמנהל תייצר בישראל שוק מקרקעין משוכלל יותר, יעיל יותר, זול יותר. זה איננו צעד של התרסה חס וחלילה, כלפי המדינה, אלא להיפך, קרן קיימת תסייע למדינת ישראל בדיוור בר השגה לזוגות צעירים, בדירות לרכישה, ובדירות להשכרה. זה צו השעה וחובה על כולם לדאוג לכך שלזוג צעיר שרוצה לגור בארץ, תהיה אפשרות למלא את רצונו, לחיות בכבוד ולא לראות אזרחי ישראל שעוזבים את המדינה בגלל מצוקת הדיוור. אנחנו לא נשב מהצד, נעזור גם במימון וניתן את כל הכלים לפיתוח, לבניה ובהיקפים גדולים מאד, מאד, מאד.

קרן קיימת היא גוף שמחזיק במקרקעין אבל אנחנו לא מה שנקרא נדל"ניסטים. את כל ההכנסות של קרן קיימת אנחנו משקיעים בפיתוח הארץ, למען כול תושביה. זה תפקידה ויעודה של קרן קיימת. ולא מדובר על כסף קטן אלא על מיליארדי שקלים שקרן קיימת השקיעה בשנים האחרונות, רובם באזורי הפריפריה של ישראל. מאזן ביניים קצר מגלה את התמונה הבאה: מאז שאני יו"ר קרן קיימת הקמנו שמונה ישובים חדשים בנגב, חלוציות, מפוני גוש קטיף, כרמית, גבעות בר, מרחבעם ועכשיו מצפה אילן באזור ואדי ערה ועוד.

**"במשך השנים  
הצטברו החובות  
של ממ"י לקרן  
קיימת לסך של  
11 מיליארד שקל  
והמדינה אינה  
מחזירה חובות  
אלה לקק"ל."**

הכשרנו קרקע למגורים ולחקלאות, בהיקף של יותר ממיליון דונם רק בנגב. וכמובן עוד הרבה מאד שטחים בגליל ובגולן. נטענו יותר מ-245 מיליון עצים, אנחנו בונים פארקים מבאר שבע ואופקים וירוחם בדרום ועד גורן ואדמית בצפון. אין ישוב במדינת ישראל שאין בו פעילות של קק"ל. וכמובן

קק"ל עוסקת בשיקום נחלים, מאלכסנדר ועד לכיש, ובניית מאגרי מים – יותר מ-230 מאגרים שמספקים היום 70% מהמים הממוחזרים לחקלאות. בשנים האחרונות הכשרנו

וסללנו, אלפי קילומטרים של שבילי אופניים. דרכי בטחון. רק לפני זמן קצר אישרנו כ-16 מיליון שקל לנטיעות ביטחוניות עבור עוטף עזה, לאורך הצירים, על מנת לייצר מסתור שימנע ירי בכינון ישיר מעזה לעבר בתי התושבים בעוטף עזה. וזה לא הכול. הרשימה עוד ארוכה.

בצד כול העשייה הגדולה הזו אנו פועלים לגיבוש פתרונות למחיקת הפערים והגדלת השוויון בהתמקדות בתחום הדיור לזוגות הצעירים. ישראל זקוקה כיום לתוספת של 50,000 יחידות דיור לפחות מדי שנה ומייצרת בקושי כ-25,000. מדי שנה נולדים בארץ כ-180,000 ילדים. בואו נעשה את החשבון כמה יחידות דיור אנחנו צריכים. האמת היא שאנו נתונים בפער שלילי של מאות אלפי יחידות דיור בין הביקוש להיצע. אנו מצויים בשעת חירום.

אני שמח שמשה כחלון שר האוצר ויו"ר קבינט הדיור, יחד עם כל הצוות הבכיר ובשיתוף של קק"ל, פועלים במהירות כדי שהמשלה תצליח במציאת פתרונות הדיור, ואני מקווה שזה יקרה מהר ככול האפשר. לנו יש פתרונות, ואני משוכנע שהם יצירתיים, ויסייעו להוציא את העגלה הזאת מהבוץ. לא יתכן שאחרי 100 שנות ציונות, לאחר שהושקעו שנים של עמל, יזע ודמעות, תושבי הפריפריה, המושבים והקיבוצים חיים עדיין על הקרקע במעמד של דיירים זמניים.

בהתיישבות הכפרית בנגב, כמו גם בגליל, קיימות כ-27,000 תב"עות מוכנות ועוד כ-7,000 מגרשים מוכנים לבניה במרכז הארץ. והעסק הזה תקוע מסיבות שונות ומשונות. קק"ל מתכוונת להציע מסלול שיגרום אחת ולתמיד לפתרון הסאגה והמחלוקת של המקרקעין, של ההתיישבות העובדת, הן בתחום המגורים והן בתחום שטחי המסחר של הקיבוצים והמושבים.

אין לי ספק שפתרונות כאלה יכולים להניב יותר מ-200,000 יחידות דיור בזמן הקרוב. אני בטוח שפתרון כזה שבו כל הצדדים ירוויחו, עדיף על הניסיון חסר תוחלת, של הליכים בירורקטים מסורבלים, של הפקעות מקרקעין, שגורמות להתמרמרות, סחבת, דיונים משפטיים אין סופיים הגורמים סבל רב לנזקקים לפתרונות. בשיטות האלה אי אפשר להשתמש בקרקע כגורם מחולל שוויון הנותן קורת גג ואופק של תקווה לשיפור עבור לזוגות צעירים, במקום ייאוש.

**"אפשר תקציב  
לנטיעות לאורך  
הצירים של עוטף  
עזה, על מנת  
לייצר מסתור  
מונע ירי בכינון  
ישיר מעזה"**

מדינת ישראל חייבת לשנות את מפת ההתיישבות עם כבישים ראויים ורכבות משוכללות. אין סיבה בעולם שאדם שגר בנגב ורוצה לעבוד בתל אביב, לא יוכל לעשות זאת בזמן סביר. מה שדרוש לישראל זה פיזור אוכלוסייה לנגב ולגליל שלרשותה יעמדו אמצעי תחבורה מהירים. אין הכרח שכול תושבי המדינה יתרכזו במדינת תל אביב. כדי שנוכל לבנות את העתיד של מדינת ישראל דרושים לנו פתרונות שוויוניים וברי קיימא למען עתיד טוב ונוח יותר לכולנו.



4, "גלגל אוילא: סוילא) 'סיהיר, געט ד, העז רוסט

היפרדות מהמינהל תצמצם מאוד את אי-השוויון



מלון "בראשית" במהלך הבניה: חשיבות היוזמה הפרטית (צילום: דויד גרינשפן)



השלט שהציבה קק"ל בימי העבודות על הקמת המנחת (צילום: ארכיון קק"ל)



רכבת ישראל - עיר הבה"דים (צילום: ארכיון קק"ל)



מנחת התעופה הישן מצפה רמון (צילום: ארכיון קק"ל)



היפרדות מהמינהל תצמצם מאוד את אי-השוויון



בתי מגורים חדישים בערד. מזג אוויר ייחודי. מחיר נמוך יחסית, אבל מחסור חמור במקורות התעסוקה (צילום: אריקו קלי"ל)