

# קרקע

כתב עת לליבון סוגיות קרקעיות



יו"ר המכון: אפי שטנצלר  
עורך: עמי דוריאון

"קרקע" כתב עת של המכון לחקר מדיניות קרקעית ושימושי קרקע

(מייסודה של קרן קיימת לישראל)

רח' שפירא 11 תל אביב

מס"ק: 0302-6249 ISSN:

יו"ר המכון ומו"ל "קרקע": אפי שטנצלר

מנהל המכון: ישראל כהן

מנהל תוכן: ישי שכטר

עורך "קרקע": עמי דור-און

סדר, עטיפה והדפסה: דפוס פרינטיב, ירושלים

בשער: אגם ירוחם: מים על גבול המדבר. בשנים 1953-1954 נבנה סכר גדול באפיק נחל רביבים. הסכר

גרם להיקוות מי השיטפונות הזורמים בחורף וכך נוצר האגם, המשמש כיום לנוי ולהנאת הנופשים. /

צלם: דודו גרינשפן

(צילומים – ארכיון קק"ל)

## **תוכן העניינים**

### **המפתח לפיתוח הפריפריה**

עמי דור-און / עמוד 5

### **היפרדות מהמנהל תצמצם מאוד את אי-השוויון**

אפי שטנצלר / עמוד 9

### **המנהל נכשל; יצר קטסטרופה המתעללת בדור שלם**

עו"ד רון רוגין / עמוד 18

### **רק צמיחה תוכל לבלום את עליית מחירי הדיור**

פרופ' ירון זליכה / עמוד 24

### **שאלת היסוד: האם המדינה חייבת לספק לאזרחיה קורת גג במחיר**

**סביר או שכוחות השוק קובעים**

רון חולדאי / עמוד 32

### **ההתיישבות קיבלה מדורות קודמים את הזכות לעבוד את האדמה**

**ולשמור עליה**

איתן ברושי / עמוד 42

### **במקום לריב, צריכה "הקשת הדמוקרטית" ליישב את מרחבי הדרום**

**ולא רק להפיק צעקות בוטות**

בארי הולצמן / עמוד 47

### **גם לערביי ישראל מגיע שוויון בחלוקה של עוגת המקרקעין**

ח"כ עיסאוי פריג' / עמוד 51

**דרושה הסדרה ברורה במרחב הכפרי**

מאיר צור / עמוד 54

**סערת רוחות בדיוני הפאנל**

**"אי צדק היסטורי מאפשר לקבוצות מיעוט להמשיך לבזוז  
את משאבי החברה"**

עו"ד משה קריף, ד"ר אלכסנדר {סנדי} קדר, ד"ר הני זובידה / עמוד 57

**גז טבעי, כמו קרקע, הוא משאב לאומי ולא נכס פרטי**

ד"ר הני זובידה / עמוד 64

**כולם שווים בפני החוק; אבל יש ברי רשות ששווים הרבה יותר**

אלכסנדר (סנדי) קדר / עמוד 66

מנחה הכנס: עופר פטרסבורג,

עורך הנדל"ן של "ידיעות אחרונות" ואתר winwin

# המפתח לפיתוח הפריפריה

עמי דור-און

**"לפני 15 שנה –  
אישרה הממשלה  
תקציב להקמת  
מנחת מטוסים  
במצפה רמון  
באורך של  
כ־1,400 מטרים.  
הפרויקט נועד  
לקדם את התיירות  
בעיירה ולאפשר  
להגיע אל מרכז  
הארץ בטיסה בת  
כ־40 דקות. זה לא  
קרה כי הממשלה  
ביצעה "קיצוץ  
רוחבי בתקציב".**

בפריפריה הרחוקה המדינה מפלה במידה שווה בין כל אזרחיה ומזניחה את צרכיהם. ההיסטוריה של שני יישובים ישראלים – מצפה רמון וירוחם – מוכיחה כי הטיפול הגרוע של רשויות השלטון בנושאי הפיתוח היישובי הוא, במקרים רבים, בין הגורמים להגדלת הפערים לרעת הפריפריה מול המרכז. בו בזמן מסתבר, כי כאשר גופים פרטיים מעורבים בנושא, טובים יותר הסיכויים לשרוד, להתרחב ולהצליח. במלים אחרות: סיכויי הצמיחה או הנסיגה תלויים בשלטון וכי ביוזמת השלטון ניתן להפריח ובהימנעותו מעשייה אפשר לגרום לדעיכה.

כדי להבין את הבעיה החמורה הזו ראוי להביא כמשל את הסיפור של מצפה רמון, שבו הממשלה מקבלת החלטות נכונות אך אינה מממשת אותן במין חוסר אכפתיות או היעדר קומפוטנטיות ניהולית.

הסיפור מתחיל כך: במסגרת תכנית לפיתוח כלכלי וחברתי של יישובי ה"טיפול הנקודתי", בהם גם מצפה רמון, כפועל יוצא מהחלטת הממשלה מס' 2485 מיום 05/11/2000 – כלומר

לפני 15 שנה – במסגרת תכנית של משרד התמ"ת ובאגום תקציבים ממשרד התמ"ת, מע"צ וקרן קיימת סוכם, כי במצפה רמון יוקם מנחת מטוסים ומתחם תיירותי, כולל טרמינל לנוסעים, במרחק כארבעה קילומטרים מצפון לעיירה. סוכם אז על סלילת מסלול באורך של כ־1,400 מטרים המאפשר נחיתה מטוסי נוסעים בגודל בינוני. הפרויקט נועד לקדם את התיירות במצפה רמון, ולאפשר להגיע מהעיירה אל מרכז הארץ בטיסה בת כ־40 דקות. העבודות החלו בשנת 2002 והיו אמורות להסתיים תוך 20 חודש. זה לא קרה.

לקראת סוף 2004, בשלב גמר עבודות העפר כשהושקעו על ידי קק"ל כ-13 מיליון ש"ח מהתקציב המיועד של 29 מלש"ח, הוקפא המשך העבודות בגלל חסר בתקציב התמ"ת כתוצאה מ"קיצוץ רוחבי" בתקציבי משרדי הממשלה. באותה עת היה פרויקט פיתוח המתחם התיירותי במצב של "אחרי תכנון מפורט" ובשלב הכנה למכרז לכיצוע. גם התקציב לפרויקט זה, שעמד על 6.5 מיליון ש"ח – הוקפא. נכון להיום המנחת שאמור היה להיות מחולל תעסוקה ופיתוח תיירותי, כולל הרחבת האוכלוסייה, עומד כאבן שאין לה הופכין, לאחר שהושקעו בו לריק מיליונים מכספי הציבור. כול פניות המועצה לגורמים הממשלתיים שהיו מעורבים ביוזמה התעופתית-תיירותית נותרו ללא מענה הולם.

מבחינה תקציבית לא מדובר על השקעה גדולה. משהו בסביבות 30 מיליון ₪ כולל עלות הטיפול בשיקום התשתית הקיימת במסלול המנחת שניזוקה בגשמי החורפים הרבים שעברו מאז. אבל מאז ועד היום לא נמצא התקציב, או שאף אחד במשרדי הממשלה לא חיפש אותו.

אילו היה המנחת פעיל היו מתרחשות שתי התפתחויות חשובות בעיירה. התיירות למצפה רמון הייתה פורחת ועמה גם מספר התושבים והביקוש לרכישת מגורים בעיירה היה עולה. עם הגידול היו צומחות גם הכנסות העיריה ועמן היכולת להתרחב ולהתפתח. אבל גם זה לא קרה. היקף האוכלוסייה במצפה היה ונותר כבר שנים לא מעטות על סביבות 5000 תושבים.

ומה קרה במישור הפרטי? מאז אותה החלטת ממשלה לגבי המנחת שלא יצאה אל הפועל השקיע היזם דוד לואיס בעל רשת "ישרוטל" 160 מיליון ₪ והקים את מלון "בראשית" המפואר על שפת המצוק. כיוון שהעסקים טובים מתכוונים יזמי תיירות ומלונאות להרחיב את מתחם התיירות הזה, בעיקר נוכח העובדה שמשרד התיירות מממן חלק משמעותי מתקציב ההקמה.

תחילת היישוב במצפה רמון על גלגוליו השונים התרחשה ב-1951 במטרה ליישב עולים חדשים מצפון אפריקה ומרומניה. ב-1972 התגוררו במקום כ-1,400 תושבים בכ-300 משקי בית. היישוב ספג מהלומה כלכלית והיחלשות סיכויי הפיתוח עם סיום סלילת כביש הערבה ומעבר התנועה לאילת מהנתיב של מצפה רמון לדרך הערבה החדשה.

לאחר חתימת הסכם השלום עם מצרים תוכננה העברת הבסיסים הצבאיים מסיני ופתחת רפיח למצפה רמון. לצורך כך הוקמו בעירה שכונות חדשות צמודות קרקע למאות אנשי קבע. אבל בעקבות מבצע שלום הגליל השתנו פני הדברים ורוב אנשי הקבע נשלחו צפונה. ושוב נותר מצפה רמון מחוץ למסלול. החל בשנת 1990, עם קליטת העלייה מחבר העמים, המשיך היישוב להתרחב לאיטו.

**"קק"ל יכולה  
לייצר לעצמה  
מעמד של גוף  
ציבורי-פרטי  
המסייע אד-הוק  
לפתרון בעיות  
לאומיות  
בכריזמה".**

מצפה רמון שוכנת על שפת מכתש רמון – המכתש הטבעי הגדול ביותר בעולם. הנוף הנשקף ממנה הפך את העיירה למרכז תיירות וחוויה מדברית אבל בעיקר עבור ישראלים. כיוון שלא נמצא יזם פרטי ש"יתלבש" על המכתש לא הפך האתר הטבעי הייחודי הזה ליעד ביקוש של תיירות עולמית שהיה יכול להביא לגידול משמעותי באוכלוסייה ובפיתוח. בשנים האחרונות הגיעו למצפה אמנים מרחבי הארץ. חלקם הגדול התיישבו בעיירה בגלל ההטבות המשמעותיות במס הכנסה הניתנות לתושבי המקום.

**"נציג' השלטון לא  
מימשו את החזון  
של עמדם מצנע  
ב'רוחם ואינם  
דואגים להשלים  
את המלאכה.  
בינתיים אין רכבת  
בעיירה אבל בעיד  
הבה"דים יש".**

בעיות דומות לאלה שלא אפשרו את פיתוח מצפה רמון אפיינו גם את העיירה ירוחם שהייתה שנים רבות במעמד של שכוחת-אל ושגם בה החלה ההתיישבות לפני קצת יותר מ-60 שנה, תחילה כמעברה קטנה לעולים מרומניה. כעבור שש שנים הצטרפו עולים ממרוקו, איראן והודו.

אחרי שנים של דריכה במקום ותפקוד לקוי של ראשי העיירה החליט שר הפנים דאז אופיר פינס להציב אישיות מן המעלה הראשונה בראש המועצה הממונה. האיש שבו בחר פינס היה האלוף במיל' עמרם מצנע, מי שהיה ראש עיריית חיפה ומועמד מפלגת העבודה לראשות הממשלה.

מצנע פעל בכול כוחו וקשריו לשיפור מערכת החינוך ואיכות הסביבה וקידם פרויקטים לפיתוח תשתיות, ביניהם הקמת עיר הבה"דים (בסיסי הדרכה של צה"ל) באזור ירוחם. בשנת 2008 הושלמה בניית מכון טיהור שפכים מן המתקדמים בארץ ונבנה סכר באפיק שבו זרמו מי שיטפונות. המקום הפך לאגם נופש ותיירות.

אבל אליה וקוץ בה. נציגי השלטון לא מימשו את החזון של מצנע ולא דאגו להשלים את המלאכה. עיר הבה"דים אמנם קמה אבל מבחינת השלטון ירוחם כאילו לא קיימת. במקום לקבוע, כי עיר הבה"דים תהיה חלק מהמרחב המוניציפאלי של ירוחם ותהווה מקור הכנסה לעיר, מתעלמים מירוחם. את המצב האבסורדי הזה מדגים היטב נושא הרכבת. בעיר הבה"דים כבר משלימים תחנת רכבת לשימושם של רכבות החיילים שיזדקקו לשרותיה. לעומת זאת אין תחנת רכבת בירוחם ותושביה שהיו יכולים להגיע במהירות למרכז הארץ נאלצים לנסוע לבאר שבע וממנה להתגלגל צפונה. האופציה הפתוחה כרגע – לנסוע לעיר הבה"דים וממנה ברכבת לתל אביב. כול הבקשות ההגיוניות שהציגו נציגי ירוחם בפני משרד התחבורה לא הועילו. בינתיים לא צפויה רכבת נוסעים בירוחם.

מי שמסוגל לפתור את הבעיות הקטנות האלה המעכבות את השלמת הפיתוח במצפה רמון, בירוחם ובפריפריה, היא קק"ל שבנתיב פעולה כזה תוכל לייצר לעצמה מעמד חדש של גוף ציבורי-פרטי הפותר בעיות לאומיות. לקק"ל יש ידע וניסיון בתחומי פריצת דרכים, הכשרת קרקע, בניית מאגרי מים, פיתוח אתרי תיירות ויערות וכן יכולת מוכחת בגיוס תרומות בעולם היהודי למשימות אד הוק בישראל. לקק"ל יש גם תקציבים משמעותיים מתאימים. תפקיד חשוב כזה פשוט תפור על קק"ל וגם מתאים לחזונו של היו"ר אפי שטנצלר. רק צריך לאפשר לקק"ל לעשות את המלאכה הנדרשת והיא תוכל לעמוד במשימה בהצלחה, כפי שעשתה שנים רבות בעבר לפני קום המדינה וגם לאחר מכן.



# 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"ל 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'עזר 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)

# המנהל נכשל; יצר קטסטרופה המתעללת בדור שלם

עו"ד רון רוגין

מומחה למדיניות קרקעית במרחב הכפרי  
ויועץ משפטי של הארגונים הכלכליים הקיבוציים

אנו מצויים היום בעיצומה של קטסטרופה היסטורית במדיניות הקרקעית במגזר החקלאי, קטסטרופה שפוגעת בדור שלם של החברה הישראלית, פוגעת בצורה אכזרית בהתיישבות ופוגעת גם באינטרסים הכלכליים של המדינה. קטסטרופה שבמסגרתה מנהל המקרקעין מתעלל ומתעמר בעשרות אלפי משפחות, ומי שמרוויח ממנה הוא אותו מאיון או אלפיון עליון והתאגידים הגדולים. הפתרון לבעיה החמורה הזו הוא לעגן את התביעה לשוויון בחקיקה ראשית של הכנסת.

אחרי הרבה שנות גלגולים כבר צריך להיות ברור לכול, כי מנהל מקרקעי ישראל, כיום רשות מקרקעי ישראל, הוכיח מעבר לכל צל של ספק שאיננו מסוגל לספק את הסחורה שלשמה הוא קיים. כדי להבהיר את האישום החמור הזה אביא מספר דוגמאות. ראשית, חוזי חכירה לדורות. בשנת 1965, אושרה מדיניות להקצאת קרקע בחוזי חכירה לדורות, כפי שנהגה קרן קיימת שעה ששלט כאן משטר מתוקן של האימפריה הבריטית ועד הקמת המנהל. ישנה החלטת מדיניות מפורשת, החלטת היסוד, המחייבת את הזרוע המבצעת, המנהל, להקצות קרקע בחוזי חכירה לדורות.

ב-1991 בפרשת משפחת אזולאי, קבע נשיא בית המשפט העליון מאיר שמגר, כך: "יש לשוב ולהדגיש את אשר נאמר לא אחת והוא שהעדד הגדרה משפטית ברורה של זכויותיו של חבר מושב", והדברים יפים גם לחבר קיבוץ, "ובכלל זה העמדתו כיום בגדר בר רשות בלבד, אינם מניחים את הדעת". זה סגנון ההמעטה של הנשיא שמגר. "מן הראוי שנושאים אלה יזכו לעיון מחדש כדי שזכויותיו של מי שמשקיע שנותיו, כוחו ואונו במשק חקלאי, יוכרו ויעוגנו כדבעי". למרבה הצער ב-20 השנים האחרונות, פרט

המנהל נכשל; יצר קטסטרופה המתעללת בדור שלם

למושב אחד בגליל המערבי, אף מושב במדינת ישראל לא קיבל חוזה חכירה לדורות. כ-10 השנים האחרונות, מתוך 150 קיבוצים שאין להם חוזה חכירה לדורות, רק שלושה, זכו לקבל חוזה שכזה.

**"מנהל מקרקעי  
ישראל נכשל  
והוכיח את עצמו  
מעבר לכל צל של  
ספק שהוא אינו  
מסוגל לספק את  
הסחורה".**

במונחים כמותיים המדובר בקריסה של המערכת, בכישלון מוחלט של מנהל מקרקעי ישראל, תוך פגיעה חמורה בזכויות אדם. בתור דוגמא אביא את קיבוץ עין החורש שהוקם לאחר השואה. זה קיבוץ שאין לו חוזה חכירה לדורות. 80 שנה על הקרקע ואין לו חוזה חכירה לדורות. זה המצב גם בקיבוץ נצר סיני היושב 70 שנה על הקרקע ואין לו חוזה חכירה לדורות. חבל התענך כולו – אין חוזה חכירה לדורות. מושבי הנגב המערבי, אל מול רצועת עזה – אין חוזה חכירה לדורות.

וזה לא הכשל היחיד. יש עוד. כמו, למשל, היתרי הבניה בקיבוצים. משנת 2012, קיימת תקנה שניתן לתקן אותה בהרף עין, והיא אומרת שגם אם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, בשטח שיש לו ייעוד למגורים, בקיבוצים למשל, והמדובר בבניה של 80 מ"ר עבור בני משק חברי קיבוץ, והוועדה המקומית רוצה לתת היתר בניה – למנהל יש זכות וטו. והמנהל הזה, מסוף 2012, עוצר בצורה שרירותית מתן היתרים בשטחים שמיועדים למגורים. הסיבה – התעללות והתעמרות ביורוקרטית שאין להם אח ואין להם רע. והרע מכול: אלה שטחים שהמנהל חתם על תכניות המתאר שלהן והן בתוקף.

היום, שעה שהאש אחזה בשוק הדיור למגורים, בשעה שאנו מאבדים ישראלים רבים אפילו לגרמניה, בשעה כזאת אנשים שמוכנים להיות חברי קיבוץ ולשאת בנטל של הערבות ההדדית ורשת בטחון ועזרה הדדית, רוצים להרחיב בית – לא מאפשרים להם. מציבים להם כל מיני דרישות בלתי הגיוניות. הדרישה האחרונה: תפקידו ערבות בנקאית בסך 200,000 שקל. שאלתי מה המטרה של הערבות הבנקאית הזו? רק לשלם עוד עמלות לבנקים? התשובה האמתית של איש המנהל שישב מולי הייתה רשעות לשמה: "אם לנו קשה, גם לכם יהיה קשה" הוא לא התבייש להשיב. ואני שואל: איזו מן גישה היא זאת לראות את האזרחים כאויבים?

עמדתה של ההתיישבות היא דרישה לשוויון. לא קיימת שום דרישה לזכות עודפת, לפריבילגיה או להטבה. הדרישה היא לשוויון. זאת אומרת אם החוכרים הוותיקים

במגזר העירוני, אגודה שיתופית שקוראים לה אפקה, אגודה שיתופית שקוראים לה צהלה, היוונו כ-3.75%, אז צריך לתת גם לאנשים שיושבים בלהבות חביבה או בכפר ויתקין או במושב מלאה להוון כ-3.75%. ואם אנחנו מדברים היום על נכסים שהונו כ-3.75%, הרי המדובר בוילות במרכז הארץ במגזר העירוני, עד 540 מטר, אגב, בניגוד לדעתו של המנוח יענקל'ה גדיש, המנהל אישר ב-2009 העברת בעלות תמורת 3% מערך הקרקע בלבד, ועד דונם בהרצליה פיתוח, תמורת 6% מערך הקרקע. על הדבר הזה בשנת 2014, בהחלטה שנקראת 1370, ניתנו הטבות נוספות לבעלי וילות במרכז הארץ, גם בשכונת דניה בחיפה, ואמרו: 3% זה הרבה, עד 540 מטר העברת בעלות תהיה ללא תמורה בכלל.

אינני רוצה להביע את דעתי על הדבר הזה, אבל לא יכול להיות שבשעה שנותנים את הטבות העתק האלה, חברי מושב וחברי קיבוץ יידרשו לשלם על ההיוון פי 9, כי מישהו החליט כך, ומעל ההיוון, על כל הזכויות הנוספות, 91% מערך הקרקע. ועכשיו מוסיפים היטלי השבחה.

עיקוב היתרי הבניה בקיבוצים הוא שערורייה. זו התמוטטות של מערך ההרחבות הקהילתיות במשק המשפחתי. מבחינת שיווקי האמת, שיווקו כל שנה סדר גודל של 2500 מגרשים. יש הרבה מושבים בארץ שניצלו בזכות את הנושא הזה. רוב השיווקים הוא באזורי עדיפות לאומית. מ-2500 מגרשים, 2500 פתרונות שכל שנה ניתנו לאנשים שרובם לא בני המושב. כתוצאה מאותה פרשה אומללה שנקראת "הקשת הדמוקרטית המזרחית" נראה מה התוצאות החלוקתיות שלה. ירדנו מ-2500 ל-1400, ל-1200, ל-1000, אנחנו נמצאים היום בקושי כ-600 יחידות דיור לשנה. זאת אומרת בשעה שהדור הצעיר בישראל נאנק תחת נטל נורא של דמי שכירות, של הלוואות ענק, קיים פתרון שמונח מתחת לפנס ממש. כי קרוב אליך הדבר מאד. למען הסר ספק רצוני להדגיש כי מעולם לא הייתי קשור לשום הרחבה קהילתית ומעולם לא טיפלתי בשום הרחבה קהילתית ומצידי שלא תהיה שום הרחבה קהילתית. המצב פשוט כואב לי. כואב לי הסבל של דור שלם, מיליון ישראלים בגילאים של 35 עד 40 והמצב הולך ומחריף.

אביא דוגמא נוספת לכישלון. פרשת איוש הנחלות במשק המשפחתי, 12 שנה של הקפאת איוש נחלות. אחרי שנים על גבי שנים התקבלה החלטה. המצב העגום כבר ברור כשמש בצהריים, לא יהיה איוש נחלות. 4,000 נחלות עומדות כאבן שאין לה הופכין. ועל כל מעשי החמס האלה שימו לב לכישלון הבא. במדינת ישראל המציאו מכשיר שאין לו

המנהל נכשל; יצר קטסטרופה המתעללת בדור שלם

אח ורע בעולם המערבי במגזר הכפרי. "נומרוס קלאוזוס" למספר יחידות הדיור שמותר לישובים כפריים להכיל. בגליל המרכזי, למשל, יש ישוב שנקרא יודפת. מישהו קבע בשרירות לב על פי נוסחת אקסל לנתוני '95 שהוא צריך לגדול עד 300 יחידות דיור. רוב הישובים הם 400 יח"ד אבל הוא נפל באקסל בטור מסוים, הוא רק עד 300. ב-2009, ארבע שנים לאחר תמ"א 35, אמרו: נכון שהכנסנו נומרוס קלאוזוס, כמו בימים הנוראים ההם, אבל אנחנו כול ארבע שנים נעשה עדכון, וכבר יצאנו למכרז. 1200 עמודי פטפטת וניירת למה צריך לעדכן, אנחנו כבר בשנת 2015, אחרי שיש כבר החלטות לעדכן, ומנהל התכנון סבור שצריך לעדכן, ואנחנו לא מצליחים להפקיד ביודפת תכנית מתאר ל-60 משפחות שמתגוררות ביישוב, מכיוון שעוד לא הצליחו לכנס ולקבל החלטה לעדכן את נספח 2 של תמ"א 35. הרי על זאת תרעש הארץ.

**"בישראל המציאו  
אכשיר שאין לו  
אח ורע בעולם  
המערבי במגזר  
הכפרי: "נומרוס  
קלאוזוס" למספר  
יחידות הדיור  
שמוותר לישובים  
כפריים להכיל".**

בעניין הזה עתרתי לבג"ץ בסוף השנה שעברה, מהסיבה הבאה: התקשר אלי סגן ראש המועצה האזורית משגב, ואמר לי: תראה, בכל משגב יש רופא ילדים מומחה אחד שגר אצלנו ביודפת. אבל לא נותנים לו לבנות, כי אי אפשר להפקיד את התכנית כי הגענו לקיבולת של ה-300 יחידות דיור. אגב, המגבלה הזאת לא הוחלה על יישובי אחינו הברואים במשגב. רק על היהודים היא הוחלה, מסיבות שאינן ברורות. אז מה עושה הרופא שלנו? הוא גר בשכירות. הציעו לו לעבור לתל השומר או לרמת אפעל. פנינו בכעס למערכת המשפטית. שתסייע לפתור את הבעיה. תשובת הפרקליטות הייתה: מדוע הכעס? דרושה עבודת מטה. מה בוער? מדוע הטון הביקורתי? הסברתי שאנחנו מצויים שש שנים אחרי המועד האחרון. וצרכי הציבור מרובים. אז הסברתי.

אבל גדול הכישלונות, אבי הכישלונות, הוא אותה פרשה שנקראת 979 או שיוך הדירות. 34,000 נחלות במשק המשפחתי, 33,000 נחלות בקיבוצים. אף אחד לא ביצע את 979 שבינתיים שינו את המספר שלה ל-1155 וגם את המספר הזה שינו. זה כישלון מוחלט. עכשיו מה עושים? לא כלום. ברור דבר אחד: אי אפשר להמשיך בכישלון המוחלט הזה ולכן צריך למצוא פתרון. והפתרון אפשרי לביצוע כבר עכשיו. קיימת החלטה של שר הפנים, תקנה ג' 1 שהיא אגב המצאה מ-2009. העוסקת בשטחים המיועדים למגורים – להסיר את זכות הוטו של המנהל.

נושאי רישוי הבניה הם ענינה של וועדה מקומית. קודם כל שהמנהל ידאג לדברים שלו, שלא יפלוש גם לרישוי, קודם כל. זה לבד, אני מודיע לכם, משחרר מחר בבוקר 2,000 היתרי בניה. אז תגידו: 2,000 היתרי בניה זה לא הרבה. זה נכון אבל 2,000 היתרי בניה הם 2,000 משפחות.

זה ועוד: לגבי ההרחבות הקהילתיות, היתה החלטה שאושרה על ידי הייעוץ המשפטי לממשלה בשעתו, והיא נקראת 888. רק בקו עימות צפון, נגב מערבי ורמת הגולן, מחר בבוקר צריך להחזיר אותה. היא מאפשרת גביית סכום מסוים מהמתיישב לשיקום תשתיות בקו העימות. גם את הדבר הזה תקעו. הרחבות בגליל העליון, ברמת הגולן נתקעות. ועוד בירורקרטיה: החלת עיקרון השוויון. עיקרון השוויון אומר כך: כל האזרחים שווים, אם אזרחים במדינת ישראל קיבלו באמצע שנות ה-90 קרקע תמורת היוון של 3.75% אז גם חברי קיבוצים זכאים לקרקע ב-3.75%. וחברי מושבים ב-3.75%. ואם ניתן פטור מעל 160 מ"ר עד 240 מ"ר בהרצליה פיתוח, אגודה שיתופית שיכון פרוגרסיביים, לא יכול להיות שבגבעת חיים איחוד ייקחו 91% ובעולש 91%. ואם נותנים בעלות היום, וכבר מעבירים את הבעלויות בדניה תמורת מה שהיה 3% שנהפך ל-0 אחוזים.

במלים הכי פשוטות וברורות זה פטור ממס.

אני לא יודע אם אתם קולטים את היקפי ההטבות שניתנים לצהלה, לאפקה, להרצליה פיתוח, לסביון. עכשיו בימים אלה. אנחנו מדברים על הגז, what are you talking about? זה קורה עכשיו. עכשיו לוקחים את הכסף. לא יכול להיות שיחזיקו את ההתיישבות בגרון וידרשו ממנה פי 9 או פי 30.

ואחרון אחרון חביב: אוהבים לדבר על אחד מבעלי השליטה בחברת דלק, ואני שואל שאלה פשוטה: בפרשת "הקשת הדמוקרטית המזרחית" נאמר ששינוי ייעוד שמשלמים עליו 51% מערך הקרקע במקום 91%, זאת הטבה בלתי סבירה. אני לא הייתי בהתדיינות הזאת. אבל זו בדיוק ההחלטה שהביאה לנו את כל אותן תחנות דלק, שלא היתה לנו תחרות בשוק הדלק אילולא זה. וזה מעניין כיוון שבאותם אזורים בארץ שזה לא מומש, האזרחים משלמים יותר את מלוא מרווח השיווק של הדלק. תסתכלו מה המחירים פה בגוש דן, תשוו אותם למרחב מפרץ חיפה, מקום שבו קיימת תחרות. שימו לב היטב, 51% ממלוא ערך הקרקע קבעו זו הטבה לא מידתית. בסדר גמור. כמה שילמו ומשלמים וישלמו למשל שינויי ייעוד במגזר העירוני? נניח שיש לי, כדוגמא תיאורטית, מתקן

המנהל נכשל; יצר קטסטרופה המתעללת בדור שלם

שקיבלתי אותו לניפוק דלקים במקום שנקרא הקאנטרי קלאב. אתם יודעים מי הבעלים של הנכס הזה? או קיי. שלושה תאגידים. עכשיו ככה, אם 51% זה הטבה בלתי מידתית, אז זה 51% לא מידתי, זאת אומרת צריך 91% מכולם. אבל בכמה אישרו את שינויי הייעוד ומאשרים היום שינויי ייעוד? כמה המנהל דורש? התשובה 31% מעליית ערך הקרקע. זאת אומרת באנו לבקש כביכול איזה שהוא ערך מופשט של צדק חלוקתי, ובסופו של יום מתעללים ומתעמרים בעשרות אלפי משפחות, כאשר מי שמרוויח מזה זה אותו מאיון או אלפיון עליון והתאגידים הגדולים.

**"כול מה  
שההתיישבות  
מבקשת זה  
שוויון. לא קיימת  
כול דרישה  
לזכות עודפת,  
לפריבילגיה  
או להטבה.  
רק שוויון".**

הפתרון צריך להיות בעיגון השוויון בחקיקה ראשית של הכנסת, מכיוון שמנהל מקרקעי ישראל, הרשות, הוכיחה את עצמה מעל ומעבר לכל צל של ספק שהיא איננה מסוגלת לספק את הסחורה.

לפני שבע או שמונה שנים התקיים מפגש נדיר עם המנהל ואמרתי להם: תראו, אנחנו לא באים לבקש הטבות אנחנו מבקשים רק שוויון. אמרתי: תראו, בשעתו מת מלך ישראל ונבחר במקומו רחבעם. רחבעם רצה לדעת מה עושים עם העם, מה שיטת העבודה. הוא הלך והתייעץ עם הזקנים שאמרו לו בגדול שצריך להקל על האנשים, לא להתעלל בזוגות הצעירים, בשפה שלנו היום, ואז הוא הלך ודיבר עם

הצעירים. נקרא להם בלשון כללית, "נערי האוצר". אמרו לו הצעירים, ובעקבות כך הוא נהג, וכך נוהג המנהל: "אבי ייסר אתכם בשוטים ואני אייסר אתכם בעקרבים". זה אגב גרם לקטסטרופה היסטורית בעם ישראל, ואני מקווה שהעצה הזאת שמיישמים אותה עכשיו לא תגרום ולא תחמיר את הקטסטרופה ההיסטורית.



# רק צמיחה תוכל לבלום את עליית מחירי הדיור

פרופ' ירון זליכה

ראש בית הספר לראיית חשבון וניהול כספים  
בקריה האקדמית אונו

אין זה סוד שהמשק הישראלי מיוחד בקנה מידה מערבי. מצד אחד זה משק שנמצא בגודל אופטימלי, 8 מיליון תושבים, כאשר המחקרים מראים שהגודל האופטימלי לנהל משק הוא בין 6 ל-12 מיליון. כלומר: קשה לנהל מדינה עם מיליון עד שני מיליון תושבים והרבה יותר קשה לנהל מדינה עם 20, 30, 50 מיליון. הקושי במיליון או שניים נובע מהחיסרון לקוטן, וה-20, 30, 50 בגלל החיסרון לגודל. האופטימום נמצא בסביבות 6-12 מיליון, שבו קיימת עדיין המסה הקריטית מצד אחד, אבל זמנית לא סובלים מהחיסרון לגודל. יתר על כן, האוכלוסיה הזו, לא זו בלבד שהיא נמצאת בהיקף אופטימלי, אלא היא גם צומחת. זאת אומרת היא מייצרת לכוח העבודה שלה כול שנה עוד 2% של ידיים עובדות.

כאשר מסתכלים על האוכלוסייה רואים שההון האנושי שלה הוא מאד מאד גבוה. אפשר למדוד זאת באמצעות מספר המאמרים האקדמיים. המשקל שלנו בספרות האקדמית, במספר הפטנטים, דרך שיעור ההייטק במגזר העסקי, דרך שיעור ההשכלה הגבוהה. כאשר מסתכלים על החריצות של האוכלוסייה, רואים שבישראל יש הכי הרבה ידיים עובדות. שיעור התעסוקה, שזה כמות האנשים העובדים באמת מתוך כוח העבודה, הוא מהגבוהים במערב. זה ועוד. כאשר מסתכלים לא רק על שיעור האנשים העובדים, אלא על כל עובד מול החבר שלו במערב. מגלים שאנחנו לא רק חרוצים בשיעור העבודה, אלא שכול אחד עובד יותר שעות מכול אחד אחר במערב. זאת אומרת: אנחנו מגדילים יפה מאד את כוח העבודה. הכי הרבה במערב.



רק צמיחה תוכל לבלום את עליית מחירי הדיור

אמרתי שהמשק שלנו מאד מאד מיוחד. מכך ניתן להבין שיש גם צד שני למטבע הזה. מצד אחד יש לנו משק שבו אנחנו מגדילים את כוח העבודה כל שנה בקצב הכי גבוה במערב, 2% בשנה. אנחנו שולחים גם הכי הרבה ידיים עובדות וחרוצות לשוק העבודה. אנחנו שולחים לשוק הזה ידיים שעובדות הכי הרבה שעות מול כול אחד אחר במערב, עם ההון האנושי הכי משופר במערב.

אבל מה אנחנו רואים מהצד השני? שהתוצר לנפש, או התפוקה, מהנמוכות במערב. אנחנו רואים ששיעור העוני הוא הכי גבוה במערב. אנחנו רואים ששיעור האי-שוויון הוא במקום שני במערב. אנחנו רואים שהמשק לא צומח ולא מממש את

**יכדי להגדיל את הצמיחה צריך להפחית מיסים. למשל: את המע"מ, צריך להוריד מידית ל-15%. צעד כזה יכול להעניק מכת צמיחה למשק."**

פוטנציאל הצמיחה שלו. בתוצר לנפש, שהוא בסך הכל 60% מהתוצר לנפש בארצות הברית, היינו אמורים לצמוח ב-6% לנפש לשנה. משק משווים לפי שיעורי ההתפתחות. כשמשק נמצא ב-60% מהתוצר לנפש בארצות הברית, הוא צריך לצמוח ב-4% לנפש. זה פוטנציאל הצמיחה. אבל כמה אנחנו צומחים? אפס. אפס לנפש. כולל הכלכלה השחורה. הנתונים האלה מראים שקיים עיוות. אחד העיוותים שכמעט ולא מדברים עליהם הוא העיוות ברכוש. מדברים על האי-שוויון בהכנסות. אבל האי-שוויון ברכוש שם בכיס הקטן את האי-שוויון בהכנסות. ונשאלת השאלה איך העיוותים במדיניות המאקרו-כלכלית והחברתית של ישראל, קשורים לאי-שוויון ברכוש.

אי-שוויון ברכוש נובע ממספר תהליכים, מאפיינים, שמאד חזקים במשק הישראלי. המאפיין הראשון הוא הריבית. מה זה קשור לריבית? הריבית קשורה מכיוון שהשווי של נכסים הוא נגזרת הפוכה של שיעור הריבית. למי שלא בקיא במימון, אסביר בצורה פשוטה: השווי של כל נכס הוא הערך הנוכחי של תזרים המזומנים שנובע ממנו. לצורך הדוגמא נניח יש לנו דירה שמפיקה 40,000 שקלים כל שנה. את 40,000 השקלים הראשונים נקבל בתום השנה הראשונה, 40,000 השקלים השניים בתום השנה השנייה וכן הלאה. 40,000 השקלים האלה, הראשונים, כמה הם שווים היום? אם הריבית היא אפס, ואני מפקיד בבנק היום 40,000 ₪ אקבל 40,000 ₪ בעוד שנה. אם הריבית היא 10% אני מעגל, מספיק לשים 36 כדי לקבל את ה-40 בעוד שנה. אם הריבית היא 20% מספיק לשים 32 כדי לקבל 40 בעוד שנה. אז כמה 40 בעוד שנה שווה היום אם הריבית 10%? 36. אם הריבית 20%? 32. זאת אומרת ככל שהריבית עולה השווי של ההכנסה

יורד. כנ"ל ה־40,000 ₪ בשנה השנייה ובשלישית וברביעית. אז לכן ככל שהריבית יותר גבוהה, השווי של הרכוש יורד.

התפקיד של הבנק המרכזי בכל מדינה מערכית הוא לשמור על הריבית, לקבוע את שיעור הריבית. עכשיו, ככל שהוא קובע ריבית יותר נמוכה מריבית שיווי המשקל, אז המחירים יעלו. גם מחירי הרכוש. במיוחד מחירי הרכוש. אבל גם מחירים אחרים. אינפלציה של מדד מחירים לצרכן. אם לעומת זאת הבנק המרכזי קובע ריבית יותר מדי גבוהה, יותר גבוהה מריבית שיווי המשקל, הוא יוריד את המחירים, כולל מחירי הרכוש. ולכן קבעו אבות הכלכלה מזה דורות שהתפקיד של הבנק המרכזי הוא לקבוע ריבית שיווי משקל שתגרום למחירים להיות flat, לא לזוז, מתוך הבנה שכשהמחירים משתנים זה יוצר אי וודאות וזה פוגע.

במי זה פוגע בעיקר? בחלשים. משתי סיבות. סיבה ראשונה ההכנסה שלהם היא נומינלית. הם לא יכולים להגן על השכר כשהאינפלציה עולה. הסיבה השנייה היא שאין להם רכוש, הם אלה שרוצים לקנות רכוש. אז אם שווי הרכוש יעלה, הם מתרחקים מהחלום לקנות דירה. לעומת זאת לצד היתר חזק במשק יש. ואם הריבית נמוכה מדי הרכוש הזה יהיה שווה כפליים והם יהיו יותר עשירים. עכשיו, מה הבעיה שהם יהיו יותר עשירים? שימו לב. נניח שלי יש שתי דירות, אחת שאני גר בה ואחת שאני רוצה למכור. ואת – נניח שהמדובר בגברת, או בזוג צעיר – רוצה לקנות דירה. אם מורידים את הריבית הרי במקום שהדירה הזאת תהיה שווה 800,000 שקל היא שווה מיליון וחצי. עכשיו אני מוכר לך את הדירה במיליון וחצי. זאת אומרת שלקחתי לך עוד 700,000 שקל מהכיס והעברתי לכיס שלי.

מנקודת ראות משקית לגבי שני הכיסים ביחד לא קרה כלום. אני ואת ביחד שווים אותו דבר. אם כך – מה הבעיה? הבעיה היא שאדם ככל שהוא יותר עשיר, הנטייה השולית שלו לצרוך יותר קטנה. זאת אומרת מה שנכנס לו לכיס, פחות ממנו חוזר למשק. הגברת הזאת היא עם הכנסה נמוכה, הנטייה השולית שלה לצרוך היא מאד גבוהה. כל שקל שנכנס לה לכיס ישר חוזר להניע את גלגלי המשק. אבל בגלל שאני הוצאתי ממנה 700,000 ₪, הוצאתי 700,000 מנועי צמיחה מהכיס שלה, מהידיים שלה, והעברתי אותם אלי. וכאשר אני כבר אדם אמיד, רוב הכסף יישאר בכיסי, הוא לא יחזור למשק.

מה שאנחנו רואים בסיטואציה הזאת שגם האי־שוויון גדל, ובגלל החוק של הנטייה השולית לצרוך, שפוחתת עם העושר, מה שיצא הוא שלא זו בלבד שהגדלתי את האי־

רק צמיחה תוכל לבלום את עליית מחירי הדיור

שוויון אלא הקטנתי את מנועי הצמיחה במשק. אבות הכלכלה הבינו את הבעיה ולכן אמרו שהריבית צריכה להיות בריבית שיווי משקל. לא רוצים עליית מחירים, גם לא רוצים ירידה. עכשיו מה בגדול אומרת ריבית של שיווי משקל? אם אנחנו צומחים 4% לנפש הריבית צריכה להיות 4% ריאלית. אם אנחנו צומחים 2% לנפש, תהיה 2% ריאלית. זאת אומרת אם האינפלציה עולה ב-2% אתה צומח 4% לנפש, הריבית צריכה להיות 6%.

## **"המקור למימון הפחתת המע"מ צריך לבוא מביטול חוק עידוד השקעות הון".**

כאשר זו הסיטואציה, צריך לבדוק מי לוחץ על בנק ישראל ולאיזה כיוון. מצד אחד יש לנו בנקים שהתפקיד שלהם בחיים הוא לתת הלוואות, ממה הם מרוויחים? מזה שהם נותנים הלוואות. אז מה הם רוצים? שיהיה הרבה כסף כדי לתת הלוואות. לכן הם רוצים ריבית נמוכה. מאותו צד עומדות החברות הגדולות במשק, הן צרכניות האשראי הכבדות, הן אלה שלוקחות את רוב האשראי. מה הן רוצות? ריבית נמוכה, כדי לשלם פחות ריבית. מאותו צד עומדים

גם בעלי הרכוש. הם רוצים שהרכוש שלהם יהיה שווה יותר. בעלי המניות הגדולים, בעלי הקרקעות הגדולים. מאותו צד עומדת גם הממשלה. כי גם היא בעלת רכוש. כמעט 90% מהקרקעות במדינה שייכים לממשלה. למי יש 100 חברות ממשלתיות? לממשלה. מי חייבת מאות רבות של מיליארדי שקלים וזקוקה לריבית נמוכה? הממשלה. אז גם

## **"הממשלה מציעה להוריד את מחירי הקרקע כדי להוזיל את עלויות הדיור. מי שירוויח מהפחתה שכזו יהיו רק הקבלנים".**

היא עומדת מאותו צד. ולכן מצד אחד קיימים שחקנים מאד חזקים שלוחצים על ריבית נמוכה. ומהצד השני מי מאזן? הציבור שאמור לבקש ריבית שיווי משקל, כי בשבילו זה לא טוב ריבית נמוכה, אבל הוא לא מבין את זה. והלחץ לכן הוא לא מאוזן. ולכן מה שאנחנו רואים זה שלא משנה מה מצב המשק, לוחצים על בנק ישראל להוריד ריבית. ובאמת רוב 40 השנים האחרונות, בתקופה שבה המשק נפתח ונהיה קפיטליסטי כמו המערב, אנחנו רואים לחצים מאד כבדים להורדת הריבית.

חוץ משתי אפיזודות בחיי המשק שבהן המשק פשט את הרגל ולכן הממשלה נאלצה להעלות את הריבית, עד שהמשק התאושש. ברגע שהתאוששות הצליחה חזרו הלחצים להוריד ריבית. אחת היתה ב-1985, כשהאמריקאים הכריחו את ישראל להעלות את הריבית. השנייה היתה ב-2003, כשהסעיף הראשון בתכנית הכלכלית שאני הכנתי

לבנימין נתניהו היה ריבית גבוהה. זה היה לחץ כבד עד כדי כך שקראנו לנגיד בנק ישראל, ואמרנו לו: אתה מעלה את הריבית ולא מוריד אותה עד שנודיע לך. אבל אלה היו אפיזודות קצרות. ברגע שהמשק התאושש, מיד צצו לחצים להוריד את הריבית. ולכן רוב חיינו אנחנו נתונים במתכונת של ריבית נמוכה מדי. וזה בא לידי ביטוי בעיקר באינפלציה מאד גדולה של הנכסים. של מניות ושל דירות.

האינפלציה הזאת גרמה להעברת הון אדירה, תחשבו רגע בהיגיון, יש 40,000 זוגות צעירים בשנה. משבר האחרון של הדיור כבר נמשך שבע שנים. 280,000 זוגות צעירים נאלצו לקנות דירות שמחירן עלה מאפס עד 100%, תלוי באיזה שלב הם קנו. כלומר: במוצע עלו הדירות ב-50% שזה 400,000 שקל. חשבון פשוט מגלה כך: 280,000 זוגות צעירים כפול 400,000 שקל, מביא אותנו ל-100 מיליארד שקל. ה-100 מיליארד שקל האלה יצאו מכיסים של אזרחים חסרי רכוש, שהנטיה השולית שלהם לצרוך מאד גבוהה, ועברו לכיסים שהנטייה השולית שלהם לצרוך, מאד נמוכה. ולכן חסרה לנו צמיחה. אז זה המכשיר האחד שגרם לאי-שוויון אדיר. המשבר של הדיור הנוכחי הוא רק אחד מהמשברים החוזרים ונשנים שקיימים במשך עשרות שנים. שנובעים מריבית נמוכה מדי, בגלל חוסר האיזון בלחצים. וככל שנגיד או נגידת בנק ישראל חלשים יותר, אז הלחצים עליהם חזקים יותר.

המכשיר השני הוא המכרזים הממשלתיים. הממשלה רוכשת בעשרות רבות של מיליארדי שקלים בשנה. איך היא מממנת את תקציב הרכש שלה? מהמיסים. מי משלם את רוב המיסים? הצרכנים. המע"מ והמיסים העקיפים הם רוב ההכנסות של הממשלה. זאת אומרת שאת ההכנסה שמממנת את הרכש אוספת הממשלה מכולכם באופן שוויוני. עכשיו הממשלה לוקחת את הכסף הזה ומבצעת רכש, זאת אומרת מחזירה אותו למשק. אבל איך היא מבצעת אותו? רוב ההתקשרויות שלה מתבצעות בפטור ממכרז. לוקחים את הכסף באופן שוויוני ומחלקים אותו באופן לא שוויוני. מה התוצאה? אי שוויון ברכוש, כיוון שההכנסות מהחוזים האלה הם אחד הנכסים הכי חשובים שיש לעסק.

הגורם השלישי הוא ההפרטה. אני בעד הפרטה. אינני חושב שהממשלה צריכה לנהל עסקים, למעט מונופולים. אבל בין זה לבין שיטת ההפרטה שלנו קיים מרחק מאד גדול. שהרי בעצם מאיפה קנו את כל החברות הממשלתיות, ביססו אותן, הצמיחו אותן, או השקיעו בהן? הכסף הזה נאסף בצורה שוויונית. אחרי שבנו את העסק, מוכרים אותו במכרזים לגרעיני שליטה. כדי להשתתף במכרז כזה צריך הון של עשרות, מאות, שלא להגיד מיליארדים. אף אחד

רק צמיחה תוכל לבלום את עליית מחירי הדיור

מאתנו לא השתתף במכרז לגרעין השליטה של בנק הפועלים. למה לא? חבל. דווקא יצא אחלה מחיר. זה מה שקורה כאשר מוכרים נכס גדול מאוד במקשה אחת. כך נוהגים גם במקרקעין. ומי יכול להשתתף במכרז כזה? חמישה אנשים? שלושה?

**"בדיור הציבורי יש 50,000 דירות והן שוות 50 מיליארד שקל. רובן ככולן מצויות אצל האנשים הכי מסכנים בחברה הישראלית."**

ואז מה קורה? ברגע שמספר המשתתפים קטן, המחיר אוטומטית נמוך. זאת אומרת שאם הנכס היה שווה 100 מיליון שקל וכתוצאה מזה שבמכרז השתתפו מעטים, הנכס נמכר רק ב-70 מיליון. המשמעות היא ש-30 מיליון שקל עברו מהכיס השוויוני שלכם לכיס לא שוויוני של מישהו אחר.

ניסיתי להתמודד עם הבעיה כשהייתי חשב כללי מסגרת פיילוט מיוחד. יזמתי חוק שההפרטה מעתה ואילך תהיה "חינמית". ניקח למשל את המניות של בנק לאומי. ונחלק אותן חינם לעם ישראל. למה? כי הן שלו. שהרי מאיפה הגיעו המניות האלה לידי הממשלה? מהמיסים שלכם שמימנו את העסקה. זה ראשית כול. ושנית – לא רציתי למכור גרעין שליטה וזו בעצם מכירה בחצי חינם. אותו דבר אפשר היה לעשות עם חברות ממשלתיות רבות. החוק עבר קריאה ראשונה ועבר וועדת כספים לקראת קריאה שניה ושלישית. שעות לפני הצבעה ראש הממשלה דאז אריאל שרון משך את החוק כי הופעלו עליו לחצים. אתם יכולים לנחש של מי. שיטת ההפרטה בישראל גרמה להעברת הון אדירה מכספים שנאספו בצורה שוויונית לידיים לא שוויוניות. עיני לא צרה באלה שקנו. איש חכם אמר לי פעם שזה כמעט תמיד לגיטימי לבקש, לא תמיד לגיטימי לתת. נתנו, לקחו.

**"כמה משלמים הדיירים בדיור הציבורי? – לא כלום. אולי 100 שקלים בחודש. סכום זה אינו מספיק אפילו לתחזוקה"**

אני מגיע לאלמנט הרביעי – הדיור הציבורי. 70,000 דירות קיימות בדיור הציבורי, הן שוות סדר גודל של 50 מיליארד שקל. רובן ככולן מצויות אצל האנשים הכי מסכנים בחברה הישראלית. מכיוון שהם מסכנים גם הילדים שלהם מסכנים, ולכן הם יושבים שם שנים ארוכות. כמה הם משלמים? אינני יודע, בפועל – לא כלום, אולי 100 שקלים בחודש. הממשלה לא מרוויחה מזה דבר. 100 השקלים אינם מספיקים אפילו לתחזוקה השוטפת. מה הבעיה? יושב רכוש, ששוויו

50 מיליארד שקל אם לא יותר, שיכול היה לשמש למימון הון אנושי לילדים, לירושות, להקמת עסקים ולהתחרות במשק, להגדיל את התוצר, להיחלץ ממלכודת העוני. כל מה שצריך לעשות זה רק לרשום את הנכס על שם הדייר. למה לא עושים את זה? אילו אני שר האוצר מחר, לא מחר, היום, הייתי לוקח את הדירות האלה ורושם אותן על שם הדיירים. ברור לי מה יגידו על מהלך כזה. בדרך זו לא יהיו לך דירות לתת. באמת? למה? מישהו מפנה את הדירות האלה? לא. אבל אם נניח שמפנים בשנה 200 משמעות הדבר שאנחנו קוברים 50 מיליארד שקל. על זה אמר ג'ון מיינרד קיינס הגדול – עדיף להיות בערך צודק מבטוח טועה.

בעקבות צעד שכזה שואלים אותי "מה הועילו חכמים בתקנתם". אני רוצה להרחיב את השאלה ולהוסיף: מה עושים עם מחירי הדיור? ובכן העובדה היא שכדי שמחירי הדיור יפסיקו לעלות, הריבית חייבת להיות הולמת את קצב הצמיחה של המשק. עכשיו קצב הצמיחה של המשק הוא אפס, כלומר: הריבית צריכה להיות אפס, אפילו טיפה פחות, כי אנחנו במיתון. המחירים ירדו בשנה החולפת בחצי אחוז. זאת אומרת שהריבית הריאלית היא חצי אחוז. ריאלית. נומינלית היא אפס. המחירים ירדו. המשמעות של נתון זה היא שריאלית הריבית גבוהה, יותר גבוהה מקצב הצמיחה של המשק. הבנתם? עכשיו אנחנו נמצאים במצב שאי אפשר להעלות את הריבית. את מה שיכולנו לעשות לפני שנה, לפני שנתיים ושלוש שנים יכולנו לעשות יותר, עכשיו אי אפשר. אי אפשר, כי הריבית הולמת את קצב הצמיחה של המשק, אפילו אם היא טיפה גבוהה.

אז מה צריך לעשות? כל עוד לא נעלה את הריבית, הריבית היא אפס, ההכנסות משכר דירה נותנות תשואה של 4%-3%, כלומר: גם אם יוטלו מיסים כפולים מאלה שנקבעו בשבוע הקודם, עדיין ההשקעה בדיור תהיה יותר כדאית מלקבל אפס בבנק. מה אם כן אנו צריכים לעשות כדי לעצור את מחירי הדיור? להעלות את הצמיחה.

הממשלות הקודמות, ממשלות נתניהו, צריך להגיד גם דבר בשבחו, הצליחו להגדיל את קצב התחלות הבניה מסדר גודל של 30,000 ל-40,000. מסתבר כי כאשר הריבית היא אפס, ההכנסות מתשואה על שכר דירה, שהן לפחות 3%, הופכות את ההשקעה בדיור לכדאית יותר מכל השקעה סולידית אחרת הקיימת במשק. לכן הביקוש תמיד יהיה יותר גדול. ככול שנבנה יותר יהיו יותר משקיעים שייכנסו. אבל ברגע שמעלים את הריבית מעל הרף של ה-3% לא כדאי לקנות דירה. אם אג"ח ממשלתי נותן 4% או מק"מ נותן 4% בלי סיכון, ועוד נזיל, מה תשקיע בדירה שאותה צריך להשכיר ולסייד? כדי שהריבית

רק צמיחה תוכל לבלום את עליית מחירי הדיור

תהיה 4% נומינלית אתה צריך לצמוח ב-4%, שזה אומר רק 2% לנפש, זה חצי מקצב הצמיחה שלנו. אבל כדי לצמוח ב-4% אתה צריך מנועי צמיחה.

מה זה בעצם מנועי צמיחה? למשל: להפחית מיסים. אז מכיוון שהתכנית הכלכלית של הממשלה בכלל לא מדברת על צמיחה, התקציב שמציעים לנו הוא לא שחקן חיזוק לכלכלה

הישראלית הוא שחקן חילוש. כך הצמיחה לא תעלה, וכל עוד הצמיחה לא תעלה הריבית לא תעלה, וכל עוד הריבית לא תעלה – צריך להיות ברור מה יקרה. בסיטואציה הזאת שבה אין צמיחה ולכן הריבית נמוכה, ולכן ההשקעה בדיור נותנת תשואה הרבה יותר טובה מכל אלטרנטיבה סולידיית אחרת, המחירים תמיד יעלו. זאת אומרת תמיד יהיה יותר ביקוש מהיצע. אם יבנו עוד 10,000 דירות, זה רק יעודד עוד 10,000 משקיעים להיכנס.

**"כמות האנשים  
העובדים באמת  
מחוק כוח העבודה  
בישראל, היא  
מהגבוהים במערב"**

בסיטואציה הזאת שבה קיים עודף ביקוש בסיסי, משמעותי, מעל ההיצע, בא האוצר ומציע להוריד את מחירי הקרקעות. איך? במחיר למשתכן. זאת אומרת במקום שהממשלה תיקח מיליון שקל על יחידת קרקע, היא תסתפק בחצי מיליון שקל. ומי מרוויח מהפחתת מחיר או הפחתת מיסוי כאשר יש פער כזה בין הביקוש להיצע? הקבלנים. כלומר: רוב הכסף, רוב הפחתת המחיר שתנבע מהתכנית הזו, תלך לקבלנים. עיני לא צרה בקבלנים, אבל פירושו של דבר הוא שהממשלה לא רוצה להעלות את הריבית. כיוון שכאשר יעלו את הריבית הבורסה תתמוטט וכולם יתנפלו על הממשלה. הבנקים יתנפלו, הטייקונים יתנפלו. יתר על כן, כדי להעלות את הריבית חייבים להגדיל את הצמיחה. כדי להגדיל את הצמיחה צריך להפחית מיסים. למשל את המע"מ. אם הייתי שר האוצר הייתי מוריד את המע"מ היום ל-15% וזה היה מעניק מכת צמיחה למשק. עכשיו בוודאי תרצו לדעת מאיזה מקור הייתי מממן את ההפחתה הזו? התשובה פשוטה: מביטול חוק עידוד השקעות הון. כלומר: הצעדים הנדרשים כדי לעצור את מחירי הדיור, אינם מצויים בשיטות המטופשות שמציעים לנו, אלא באמצעים האמתיים של העלאת הריבית, המחייבת העלאת צמיחה. אבל בדרך הזו ייאלץ האוצר להתמודד חזיתית עם הבנקים, גם עם הטייקונים, וגם עם יצחק תשובה בתחום הגז הטבעי.

# שאלת היסוד: האם המדינה חייבת לספק לאזרחיה קורת גג במחיר סביר או שכוחות השוק קובעים

רון חולדאי

ראש עיריית תל-אביב יפו

מזה כמעט עשור אנחנו נמצאים במשבר עמוק בתחום הדיור. לצערי במקום לעסוק בדברים העקרוניים המשפיעים על יוקר הדיור, השיח הציבורי מתמקד בניסיון למצוא כל מיני פטנטים לפתרון הבעיה. פעם שולפים תמ"א 38, פעם שולפים מע"מ אפס, פעם שולפים מס רכישה ועוד כול מיני טריקים. אני מאמין שכמו בכול תחום גם בנושא מחירי הדיור צריך לשאול את שאלת היסוד: מהי תפיסת העולם ומהם הערכים שמכוונים אותנו. האם אנחנו מאמינים שאזרחיות המדינה לדאוג לכך שלכול אזרח תהיה קורת גג כזכות בסיסית, או שאנחנו משאירים את הנושא לכוחות השוק?

בישראל העבירה המדינה לכוחות השוק את האחריות לדיור. ההכרעה הזאת מתחדדת במיוחד אצלנו, כי בשפה שלנו אפשר להשתמש במלה "שוק", אבל שוק אמתי לא קיים, כי המדינה היא מונופול. היא המונופול המחזיק את הקרקעות, היא המונופול המחזיק את התכנון, את החקיקה ואת הרגולציה. בנושא הקרקעות המצב הוא כזה: כאשר לא מגדירים למי שמחזיק את הקרקעות שתפקידו לוודא שתהיה קורת גג לכל אחד, המנהל מתנהג כאחרון הסוחרים ומשווק את הקרקע לכל המרבה במחיר. ואם המנהל לא מקבל את המחיר הגבוה לפעמים הוא פשוט לא משווק את הקרקע, ומחזיק את השוק "קצר" כדי שמחירי הקרקע יעלו הרבה. זאת המציאות. אבל עכשיו מתחילים האזרחים להתעורר ולהפסיק להיות כבשים שתקניות.

בתחום התכנון לא קיים אצלנו תכנון לטווח ארוך המייצר את מלאי הדיור הדרוש כדי שכאשר תהיה קרקע התכנון כבר יהיה קיים. אצלנו המצב הפוך. קודם משווקים את הקרקע ורק אחר כך מתחילים את התכנון. לכן אין די תכניות זמינות למימוש.



שאלת היסוד: האם המדינה חייבת לספק לאזרחיה קורת גג במחיר סביר או שכוחות השוק קובעים

במהלך השנים שאלתי לא פעם: אולי בעצם הכוונה היא שקובעי המדיניות לא רוצים שמחירי הדירור ירדו? אולי זו מדיניות הנובעת מתוך כוונה שמבקשי הדירור יעברו לשטחים, כי שם קיימת קרקע זולה? בשיטה כזו נהגו פעם כאשר המדינה קבעה שלא יפותחו תכניות במרכז הארץ, מתוך כוונה שלא יכנו במרכז ויעברו לנגב ולגליל.

אני רוצה להזכיר לכולנו שמיום הקמת המדינה, כאשר בשנות ה-50 הכפילה ישראל את האוכלוסייה ממיליון לשניים תוך שלוש-ארבע שנים, והכריעה שתפקידה לספק דירור לכל תושביה כולל הפליטים שישבו במעברות, באוהלים ובצריפונים, המדינה התגייסה ובנתה

**"מה שצריך לעשות כדי להשיג דירור בר השגה זה לאפשר להפקיע חלק מהאדמות העירוניות לטובת דירור ציבורי, בשכר מאד מופחת".**

מה שקוראים low cost housing, בלוקונים, בלוקונים, בלוקונים, לא תמיד באיכות גבוהה, אבל מתוך הבנה שצריך דירור לתושבי ישראל. ואכן ב-1977 כמעט שלא היו חסרי דירור. אז היו בארץ 250,000 דירות לדירור ציבורי. למרבה הצער הדירור הציבורי במדינת ישראל הושמד ולא הקפיטליזם השמיד אותו. השמידה אותו ההחלטה שאת הדירור הציבורי מאפשרים לקנות לאלה שגרים בו. מאותו רגע היה ברור שלא יבנו עוד דירור ציבורי. היום יש רק 33,000 יחידות דירור ציבורי ואין היצע למי שבאמת זקוק לדירור ציבורי. וזה לא בגלל הקפיטליזם אלא בגלל החלטה ממשלתית.

**"אין סיבה להניח שכל אדם שמוכן לעשות פינני בניו על ביתו, יקבל את מלוא ההשבחה חיים".**

היום מסתבר שאפילו במדינות הכי קפיטליסטיות, כמו ארצות הברית, קיימים חוקים של דירור ציבורי ו־rent control והגנת הדייר. אי אפשר לזרוק דייר מהדירה. שבה הוא גר. ואצלנו? כאן קיימת החקיקה הכי פרוצה בעולם בתחום הגנת הדייר. יחד עם זאת צריך לזכור כי החקיקה פרוצה כי תחומי הגנת הדייר בישראל היו כל כך קשוחים, עד שאחרי שביטלו אותם, עברו לקצה השני. לדעתי המסקנה הבלתי נמנעת היא שאין בארץ הכרעה ערכית אמיתית שרואה

בדירור זכות בסיסית שהמדינה צריכה לספק לאזרחיה במחיר סביר. הכרעה כזאת הייתה מכוונת את כל המערכת ובסופו של דבר הייתה מייצרת את הפתרונות הראויים. ואני שואל לא פעם: איך יתכן שאותם אנשים שמדברים על שוויון, לא קופצים וצועקים ומצביעים על כול הגורמים היוצרים פערים?

בואו נדבר על תמ"א 38. מדינת ישראל ביקשה לבדוק איך תמצא פתרון לבעיה של חיזוק הבתים מפני רעידות אדמה. תקנים מחמירים לחיזוק מרעידות אדמה נכנסו מאז '81. ומי יושב בבתיים כאלה? בדרך כלל מי שיש לו יותר. והיכן יושב מי שיש לו יותר, במרכז הארץ או בפריפריה? כמובן שבמרכז הארץ. ואיפה אפשר לבנות לפי תמ"א 38? רק במרכז הארץ. עכשיו באים לאדם שמחזיק דירה בשווי 3-2.5 מיליון שקל בתל אביב, והמדינה מעניקה לו מתנה נטו של לפחות 500,000 שקל. למה? כדי שהוא יעשה עבודה שערכה 50,000 שקל. מובן מאליו שבפריפריה אי אפשר לעשות זאת. אז איפה עושים? רק בתל אביב. רק במרכז. אבל איך אפשר לדבר נגד רעידות אדמה? אפשר. כי בסופו של דבר הבינוי הזה רק מעשיר את מי שיש לו ולא פותר את הבעיה למי שמסתכן יותר, כי הסיכון לרעידות אדמה נמצא יותר בפריפריה מאשר במרכז. ככול שזה קרוב יותר לשבר הסורי-אפריקאי, שם יש יותר סיכון.

אבל כאשר אני מתנגד לתמ"א אני לא שומע את הציבור הרחב עומד מולי, אלא את אלה שיש להם. עומדים מולי קבלנים שיש להם. עומדים מולי פוליטיקאים שמכיוון שאין להם פתרון להורדת יוקר המחיה והורדת יוקר הדיור, הם משתמשים בתמ"א 38 ואומרים: זה אמצעי לספק עוד דירות. זה ועוד הם אומרים: כראש עירייה, מה אכפת לך שהם בונים? זה לא עולה לך. ואני משיב: בטח שזה עולה. אם אני מוסיף לבניין עוד חמש יחידות דיור אני צריך לספק עוד מערכת מים, כבישים, גני ילדים וכל השירותים האחרים הנלווים לאוכלוסייה הנוספת. וזה לא הכול. יום אחרי שהבניין שופץ באמצעות תמ"א 38, ולפעמים זה בניין שהוא בבעלות של אדם אחד שמחזיק 12 דירות, מאותו רגע עולה גם שכר הדירה לצעירים שאין להם דירה.

אבל קיימת בעיה נוספת והיא התחבורה. מה בונים בארץ? רק מחלפים. מחלפים, מחלפים, למי מיועדים מחלפים? לבעלי רכב. התוצאה: נוצרת מציאות שככול שבונים יותר מחלפים ויותר רכב עולה עליהם, כך עולה הזמן הנדרש להגיע למרכזי התעסוקה, למרכזי הבידור ולמרכזי החינוך. יש פתרון לבעיה זו, כמו בלונדון, למשל. אם אתה גר בשכונה שנקראת גולדרס גרין הרחוקה מהמרכז, אתה נכנס לטיוב ותוך 20 דקות אתה במרכז התעסוקה. התוצאה: מחירי הדיור בגולדרס גרין עולים מפני שאפשר לחיות במרחק גדול מהמרכז וגם להתנייע בקלות ובמהירות אל המרכז ומחוצה לו.

ואצלנו? במקום להשקיע במערכות הסעת המונים שמסיעות הרבה אנשים, כולל אנשים שאין להם רכב פרטי, צריך לחכות זמן רב עד שמגיעים למרכז. אם הייתה כאן מערכת

שאלת היסוד: האם המדינה חייבת לספק לאזרחיה קורת גג במחיר סביר או שכוחות השוק קובעים

**"אם היו מעבירים  
את הקרקע  
של המנהל  
לניהול הרשויות  
המקומיות, קצב  
שיווק הקרקעות  
היה עולה  
לכחות פי שניים  
והמצאי היה  
עולה דרמטית".**

הסעה המונית זה בהחלט היה משטיח את פירמידת המחיר של הדיור.

חלק מבעיית השיווק והביצוע של פרויקטים לדיור בישראל נובע מאזלת ידה של הממשלה. אם היו מעבירים את הקרקע של המנהל לניהולן של הרשויות המקומיות, בעיקר הגדולות שבהן, קצב שיווק הקרקעות היה עולה לפחות פי שניים המצאי היה עולה בצורה דרמטית. אם מדינת ישראל הייתה משכילה לאחד רשויות מקומיות ולייצר גושי מטרופולין גדולים יותר, היה יותר פשוט לנהל את המערכת. אני רוצה שתבינו: סביב העיר תל אביב קיימות 30 רשויות מקומיות. בעיר כמו לונדון יש 70 רשויות מקומיות. אצלנו לכל שכונה יש איצטדיון. מצד שני לעיר גדולה אין. אנחנו גם רואים

מה עושה התאגדות של ערים לפעולה משותפת, כמו למשל באיגודן שהוא בבעלות של שבע רשויות מקומיות ומשתתפות בו 22 או 23 רשויות מקומיות, כדי לקיים מערכת מטרופולינית של איסוף הביוב והובלת המים לנגב. אין סיבה שזו לא תהיה עיר אחת.

**"מערכת הסעה  
המונית מסוגלת  
להשטיח מאוד את  
פירמידת המחירים  
של הדיור".**

בתל-אביב יפו, ניסינו במהלך השנים האחרונות לעשות כמה דברים שיהוו מין מודל בנושא דיור בר השגה. במטרופולינים גדולים בעולם כמו ניו יורק, פריז, לונדון, התברר שכדי לקיים חברה נורמלית צריך שתהיה שדרה של המעמד הבינוני, לפעמים מעמד בינוני נמוך, שבלעדיו אי אפשר לקיים את החברה. מה זה המעמד הבינוני? ההגדרה שדובר עליה אומרת שלושה דברים: מורה, שוטר ואחות. אפשר

להוסיף הרבה מקצועות, אבל זה מכליל מקצועות של הרבה מאד אנשים שהחברה צריכה אותם. ואם הם לא יוכלו לחיות בעיר החברה לא תוכל להתקיים.

המשמעות היא שעיר מטרופולין במדינה כמו ישראל, צריכה לייצר מציאות שרופא, אחות ושוטר יוכלו לחיות בכל מקום בארץ כדי לשרת את החברה. אבל בישראל יש בעיה. כול המדינה היא עיר בינונית, בקנה מידה של ערים בעולם. בלונדון יש תושבים כמו בכול מדינת ישראל. עיר "קטנה" אחת, שהיא עיר תאומה של ת"א, קוראים לה בייג'ין וגודלה כגודל מדינת ישראל, אבל בייג'ין יש 26 מיליון תושבים.

כדי לספק דיור בר השגה שבה יוכלו לחיות מורה, אחות ושוטר, חייבים לבנות דיור שמשווקים אותו על פי קריטריונים ברורים כמו מבחן הכנסה, מספר ילדים ועוד מבחנים רבים. בתל-אביב יפו עשינו עבודה מאד יסודית שלשמחתי גם אומצה על ידי וועדת טרכטנברג. אבל כאשר הגיעה התכנית לכנסת הוציאו ממנו את מבחן ההכנסה ועיקרו אותו לגמרי. החלטנו לעשות מעשה לבד. הקמנו פרויקט על חשבון עיריית תל אביב ושיווקנו אותו על פי קריטריונים, באמת סבירים, שאומרים כך: חמש שנים בעיר, בין גיל 27 ל-45, אין לו דירה משלו ושכר הדירה יהיה לפחות 30% פחות ממחיר השוק. היום קיימות כבר כמה מאות דירות כאלה שמשווקות על פי התנאים האלה והצלחנו להראות שהדבר אפשרי.

בנוסף לבינוי ביקשנו גם לנהל את הקרקעות בעיר. אנחנו מפעילים מרכז לשכירות הוגנת לשוכרי דירות. לדאבוננו עדיין אין רגולציה ראויה, אבל אנחנו לפחות נותנים הרבה מאד שירותים למי שרוצה לשכור דירות בתל אביב יפו, לייצע לו ולתת לו את כל הסיוע והמעטפת. אנחנו נותנים היום מלגות לסטודנטים שמוכנים לגור במספר שכונות בעיר. והדבר החשוב ביותר שקורה היום הוא התחדשות עירונית, שבניגוד לתמ"א 38, אינן השכונות של בעלי הממון.

לאנשים רבים יש רעיונות שונים ומשונים לגבי מה שאולי מגיע להם, אבל אין סיבה להניח שכל אדם שמוכן לעשות פינוי בינוי על ביתו, יקבל את מלוא ההשבחה חינם. אם הוא רוצה להגדיל דירה מ-80 מ"ר ל-120 מ"ר ועוד השבחה כוללת – שישתתף בהשבחה, ואם לא – נבנה פחות, ואת חלק מהדירות נבנה לדיור בר השגה. לכן מה שאני אומר זה שכולנו צריכים לצאת מהקבעון ולא להאזין יותר מדי לסיפור של הקבלנים, כי התחום הזה של הנדל"ן בסופו של דבר, הוא אחד התחומים המאד משמעותיים בהעשרת העשירים והרחקת העניים. ויצירת פערים חברתיים.

בנוסף חשוב מאוד שנסיר חסמים וכמובן נעודד הרבה מאד בינוי- פינוי- בינוי, שזה שונה מפינוי- בינוי. במה זה שונה? קודם כל בונים ובסוף מחזירים את השטח החום או הירוק חזרה לציבור. צריך להגיע לשכירות הוגנת ברמה הרבה יותר גבוהה מזו הקיימת כיום. בכול התכנון בעיר הורדנו את ממוצע גודל הדירה ב-10 מ"ר כדי לאפשר יותר דירות באותם נפחים, כדי להגיע למציאות שבה תהיה השפעה מסוימת על הורדת מחירי הדיור.

שאלת היסוד: האם המדינה חייבת לספק לאזרחיה קורת גג במחיר סביר או שכוחות השוק קובעים

אם רוצים קרקע לדיור בר השגה ולדיור ציבורי, אז במסגרת ההפקעה יש לאפשר להפקיע מספר אחוזים עבור דיור ציבורי ועבור דיור בר השגה. לקחת מהקרקעות שיועדרו לשרת את האנשים שחיים בעיר, המשמעות היא שמחר יהיו לי תושבים אבל לא יהיו לי גני ילדים. מי שחי בעבר בתל-אביב יפו חווה עיר שהייתה נטושה שגם תושביה הזדקנו וגם היו בה מעט ילדים, בעשור האחרון התרחש בה "בום". פתאום יש בעיר 60% יותר ילדים, יש בעיה למצוא שטחים חומים כדי לספק שירותים לתושבים בעיר תל אביב. למה? כי בעבר, כתוצאה מזה שבית ספר ננטש, לקחו והשתמשו בו למטרה אחרת, כמו דובנוב, למשל, ופתאום חסר בית ספר ואז צריך להחזיר את המבנה לייעוד הקודם.

**"המדינה צריכה  
לאחד רשויות  
מקומיות  
ולייצר גושים  
מטרופוליניים  
גדולים. כך יותר  
כשוט לנהל את  
המערכת".**

מה שאנחנו צריכים לעשות כדי להשיג דיור בר השגה זה לאפשר להפקיע חלק מהאדמות בעיר לטובת דיור ציבורי, בשכר מאד מופחת. זאת הכרעה ערכית נכונה. אבל עד היום מדינת ישראל לא מאפשרת לי לכפות על יזם לספק לי דיור בר השגה בבניין קיים, אפילו אם אני נותן לו עוד אחוזים. כשמדברים על דיור בר השגה במדינת ישראל היום, מתכוונים אך ורק לדיור בשכר דירה שמאפשר עד 20% הנחה. 20% הנחה במרכז תל אביב זה לא דיור בר השגה.

כדי שניתן יהיה להגיע לייעד של דיור בר השגה צריך לייצר מציאות שבה מערכת החקיקה, מערכת התכנון ומערכת התקצוב עובדות במשולב. עד שלא נשנה את תפיסות העולם הבסיסית, ימציאו לנו פטנטים ויגידו שעושים, למרות שעושים רק "כאילו".



קו ריקיע חדש במדינת תל אביב (צילום: עדנה דור-און)



שאלת היסוד: האם המדינה חייבת לספק לאזרחיה קורת גג במחיר סביר או שכוחות השוק קובעים



יו"ר קק"ל אפי שטנבלר (צילום: זוסי זמיר)



משמאל לימין: פרופ' ירון זליכה וראש עיריית תל-אביב יפו רון חולדאי (צילום: יוסי זמיר)



שאלת היסוד: האם המדינה חייבת לספק לאזרחיה קורת גג במחיר סביר או שכוחות השוק קובעים



מגדל אלקטרה בת"א. 40 קומות משרדים עד לשמים (צילום: עדנה דור-און)

# ההתיישבות קיבלה מדורות קודמים את הזכות לעבוד את האדמה ולשמור עליה

ח"כ איתן ברושי  
לשעבר מזכ"ל התנועה הקיבוצית:

מי שמשווה את המאבק על הגז הטבעי לשאלת הזכויות בקרקע או שאיננו מבין את הנושא או מטעה ביודעין. זאת השוואה אומללה של משאב לאומי בקרקעית היס, לבין קרקע שאנו בקיבוצים שילמנו עליה בדם ובדמים במסגרת הסדר הקיבוצים. יחד עם זאת חשוב שנשתתף בדיאלוג המתקיים בנושא, כיוון שהחברה הישראלית משתנה.

אינני מתנצל על הסדר הקיבוצים. אין לנו שום חוב בעקבות ההסדר הזה, אלא רק זכויות. לדעתי הבג"ץ של הקשת הדמוקרטית המזרחית הוא אחד מאבות המשבר בכנייה בהתיישבות ובמדינה. אני משוכנע שהתנועה הזו לא הבינה את המציאות ועתרה לבג"ץ שהיה גורלי. יחד עם זאת ברור לי שאפשר לחלק את שאלת הקרקעות לשלוש חטיבות שהראשונה שבהן נקראת "המחנה", או אזור המגורים.

בעת הדיונים בנושא בפורומים השונים הבהרתי שבשום פנים לא נסכים להתערבות בגבולות שטח המחנה. ככול מצב צריך לחתור לגידול שטח הקיבוץ ולהגדיל את מרחב התב"ע. אינני חושב שמישהו – גם אלה שמופיעים בשם טענה שהם מקופחים – יכול למנוע מחבר קיבוץ את התוספת של 400-500 מ"ר מהמגרש שקיים בכל מקום. שטח המחנה, הוא מבצרנו. צריך להגדיל אותו ואף להכפיל אותו. בהקשר הזה היעד הנכון אינו צריך להיות ויכוח על המחיר אלא להוריד אותו בכל הארץ. ואם תחול הטבה כלשהיא היא צריכה להיות על החלקה של המושב וגם של הקיבוץ. לא יתכן שאותנו יוציאו מהכלל כעידוד לכול מה שעשינו עד היום. אם הירידה תהיה בסכום משמעותי, היא קודם כול צריכה להיות שינוי במדיניות לגבי המנהל.

ההתיישבות קיבלה מדורות קודמים את הזכות לעבוד את האדמה ולשמור עליה

האדמה שאנו חיים עליה ומשתמשים בה היא באחריות המדינה. גם המים. השימוש בשני המשאבים היקרים האלה שלנו, המים והקרקע, צריך להיות אחר ויותר מושכל. הבעיה איננה נעוצה בשאלה היכן המחיר יותר גבוה, בשפיים, בנתניה, בנתיבות, בשרות, באופקים, ובעוטף עזה. צריך להוריד את המחיר ככול מקום תוך מתן ביטוי למפת העדיפות וקווי העימות. והיעד היה צריך להיות משותף. העידוד לבניה ופתרון משבר הדירור הוא גם ביצירת היצע, ולא דווקא בהפקעת שטחים חקלאיים.

**"קיימת מחויבות  
לדורות הבאים  
לאפשר ריבוי  
טבעי של  
הקיבוצים  
וההתיישבות.  
המדינה זקוקה  
לתוספת  
מחיישבים. אם  
לא נהיה %10  
מהאוכלוסייה  
בישראל ימחקו  
אותנו".**

בסופו של דבר צריך להבין שהורדת המחירים של הקרקע היא פתרון לכולם. ולכן אנחנו צריכים למצוא את הדרך לאתר את הנישה הנכונה שבה אנחנו נהיה חלק מהמדיניות הממשלתית שגורסת עידוד הבניה והקלת העלויות, וודאי לזוגות צעירים ומשוחררי צה"ל.

החלק השני של עוגת הקרקע הוא החקלאות. ביום שהגעתי לתנועה הבנתי שאנחנו לא נחזור לעסוק בשאלה של הבואינגים, לא נחזור על ענייני הרצליה גליל ים או רמת רחל. המדיניות של התנועות המיישבות היא אחרת היום. זה לא נכון היום לחזור על פרשת גליל ים, רמת רחל או מקומות אחרים התופעה של ישובים במרכז הארץ שאליהם צמודים אזורים מסחריים מציגה אותנו כאילו כולנו נדל"ן. לכן, לדעתי, דווקא המדיניות שאומרת כי אנחנו שומרים על החקלאות ועל השטחים הפתוחים. לא נסכים לפינוי פולשים ולפינוי בכוח.., נסכים להידברות ולמשא ומתן, כי מעולם לא עצרנו גידול ותוספת אוכלוסייה.

המדיניות שהציג מאיר שטרית כשר הפנים בממשלות הקודמות לא נועדה לפתור את מצוקת השיכון אלא את האגו של ראשי רשויות. תפקידנו הוא לשמור על שטחים פתוחים. זה תפקיד המועצות האזוריות. זו השליחות שלנו. זו צוואת אבותינו לשמור על השטחים הפתוחים. אני תמיד התנגדתי להעברת שטחים שלא לצורך ותמיד הסכמתי כשהיה בזה צורך, לכן אני אומר, עם כל הצעקות של הפאנל שישב כאן לפנינו, אותנו לא ילמדו מה זה קרקע ומה זו חקלאות. בכול מקום זה נכון לשמור על הקרקע החקלאית. היא השצ"פ (שטח ציבורי פתוח) הלאומי. היא הנכס המבטיח את השטחים הפתוחים והירוקים וגם

את רמת החיים ואת איכות החיים במרכז. ולא פחות – את הביטחון בקיום המזון. אני לא מציע למדינה להיות תלויה בתוצרת טרייה גם בתקופות החרם ואולי גם בזמנים של משברים גדולים יותר. לכן העובדה היא שאין לנו עודף שטחים חקלאיים. יש לנו גידול מתמיד באוכלוסייה. וזה נכון ליצור את השטחים הירוקים גם בעת מצוקה של בניה.

מן הסיבות האלה אין מקום לדיון על השטחים האלה. לגבי האדמה שלנו אנחנו קיבלנו את הזכות לעובדה ולשומרה. אלה ההסכמים הקיימים מאז הקמת המדינה ועוד לפני ההקמה. אלה התנאים שאפשרו את הקמת המדינה, גם במרכז הארץ. הקרקע היא נכס לאומי שקיבלנו מדורות קודמים כדי לשמור את המשך קיומה של החקלאות ואת ההתיישבות שלא איבדה את חשיבותה. גם בעידן המורכב הזה שבו מתרחשים שינויים גדולים, נשארנו מחוברים לאדם ולאדמה, נשארו מחוברים לשליחות של השטחים הפתוחים והירוקים. ואני אומר לכולנו שדבר אחד בטוח: אנחנו, ההתיישבות, המושבים והקיבוצים, אנחנו מאה אחוז חקלאות. ושיהיה לכם ברור: אין חקלאות בלי התיישבות ואין מדינה בלי חקלאות. גם אם רוצים לפתור את כל בעיות הצדק הם לא יכולים לבוא על חשבון הערך של חקלאות, של ייצור עצמי, של בטחון מזון, של שטחים ירוקים – גם אם מאד יתאמצו לחלק.

חלק ממשברי החובות של המושבים והקיבוצים נבע בגלל מדיניות שגויה של הממשלה במשך השנים בכל מה שקשור למגזר החקלאי. אנחנו יכולים שוב לעמוד בפני משבר כזה זה עוד פעם, כי אם מחיר המים יהיה כמו שהממשלה מתכננת, יהיה קשה מאד להיות חקלאי גם בתנאים של היום. ולכן צו העצמי שלנו חייב להיות – להגן על כל דונם חקלאי, ואם נאלץ לוותר עליו זה יהיה בחריקת שיניים, תמורת פיצוי הולם, ורק כשנהיה משוכנעים שסיימו לבנות את כול השטחים בערים, שבונים בצפיפות הראויה בכול מקום שנדרש, ושבאמת הדונמים האלה חשובים. אבל כול זה יקרה לא לפני שנגיד לממשלה שזאת ההזדמנות האחרונה לפיזור האוכלוסייה, אם באמת קיימת מצוקת דיור.

את מצוקת הדיור צריך לפתור ככול שניתן באמצעות פיזור האוכלוסייה ולא על ידי חיזוק המרכז. אני מתנגד לתפיסה של ראש הממשלה נתניהו שמנסה למכור לנו לוקש כאילו אין פריפריה. הוא טוען שאין פריפריה, כי יש רכבת, אין פריפריה כי יש סייבר. זה לא נכון. קיימת פריפריה גם של ערים, גם של התיישבות וחשוב להכיר בה. נכון שישראל קטנה אבל גם בה קיימת פריפריה וישנם פערים גדולים. שלגשר עליהם. אבל לא באמצעות מהלכים שנועדו לדפוק את ההתיישבות אלא יחד עם ההתיישבות.

ההתיישבות קיבלה מדורות קודמים את הזכות לעבוד את האדמה ולשמור עליה

כאן אני מגיע לחטיבה השלישית – המגורים, שרק היא עדיין במחלוקת, אבל גם היא תיפתר. מגורים זה שלנו. אף אחד לא ייקח את החטיבה הזו מאתנו וגם לא צריך לקחת. קימות וועדות קבלה. לא כל אחד יכול להיות חבר קיבוץ או מושב. אם לא יהיה טעם מיוחד בקיום המושב יקומו כול אלה המוכנים לפרק את ההתיישבות הזו וינסו לפרק. חובתנו הערכית היא לשמור על האיחוד הזה, לא רק בשבילנו אלא בשביל כול

**"אין חקלאות  
בלי התיישבות  
ואין מדינה בלי  
חקלאות".**

עם ישראל. החלק השלישי הזה שבתוכו קיימים גם שטחים גליליים כמו בסיס נבטים שבהם הארנונה לא "הולכת" לאף אחד. לצה"ל יש עניין שאת הארנונה יחלקו במרוכז ולא, אני כראש מועצה אקבע. אבל הבעיה הזו לא מתחילה ברמת הנגב או בעמק יזרעאל. היא מתחילה בין רמת גן לבני ברק. בין תל אביב לבת ים, ובעוד מקומות בארץ.

אני לא מתנגד לבחון את המפה. אבל אני מציע לעצמנו להימנע משאלות מיותרות בהקשר הזה. יש בחיים יותר שאלות מתשובות ולא לכל שאלה יש תשובה. אבל אי אפשר למנוע את הדיאלוג. הוא מתקיים ולכן כדאי שיהיה אתנו ולא בלעדינו. אנחנו צריכים ללמוד להתמודד עם החברה הישראלית השונה והמשתנה, אבל לא עם העוינות שאנו עדים לה. אם זה יהיה הסגנון לא ימצאו אותנו שם. אנחנו לא זקוקים להגנה. נגן על עצמנו כפי

**"זה לא יתכן וגם  
לא בא בחשבון,  
שרק מי שנולד  
בארסוף יוכל  
להתגורר בקיבוץ  
שפיים".**

שאנחנו עושים כבר 100 שנה. אין מנוס מלהגיע להבנה, כי קיים פער גדול בין מרכז לפריפריה והוא לא ייפתר כתוצאה מכך מזה ש"נדפוק את ההתיישבות והחקלאות". הוא ייפתר על ידי חלוקה צודקת של משאבים, אבל בעיקר מיצירת מקומות עבודה ברמת הכנסה של המאה ה-21 שמביאה אוכלוסיה איכותית ברמת חיים גבוהה לאזורים הרחוקים מהמרכז. זה לא ייפתר אם ניקח בשפיים או גליל ים מחיר כפול. זה ולא בא בחשבון, גם לא לפי התפיסה שלכם, שרק מי שנולד בארסוף יכול לגור בשפיים.

לסיכום אומר כך: בפריפריה הזאת קיימת מרבית ההתיישבות, התנועה הקיבוצית בוודאי, התושבים כאן גרים לאורך גבולות המדינה באור שהוא מקופח במידה רבה לעומת המרכז. ופה יש לנו אינטרס משותף שאליו אני רוצה להתחבר. מגדל העמק ועמק יזרעאל, אינם בדיוק פריפריה. אבל קרית שמונה וגליל עליון או מעלות, או שלומי והגליל המערבי, או אופקים או שדרות ועוטף עזה הן כן. הייתי במנרה לפני ימים אחדים וראיתי שמנרה לא

זוה מהגבול, אבל הגבול נכנס לתוך מנרה, הגדר זוה לתוך מנרה. ואל הפריפריה הזו אנחנו צריכים להתחבר. על האמת שלנו אנחנו מתכוונים להתמודד וננצח, כי אנחנו צודקים.

אני קורא לחברים שלנו להבין את גודל השעה ולהכיר בכך שאי אפשר רק להתעקש. צריך לדעת גם להתפשר. ויש רגעים שצריך לדעת שמה שלא השגנו בתקופות קודמות קשה להשיג היום. ומה שלא נסכם היום, במציאות המשתנה, יהיה יותר קשה מחר. יש לנו מחויבות לדורות הבאים לאפשר ריבוי טבעי של הקיבוצים וההתיישבות. המדינה זקוקה לתוספת מתיישבים. ואני אומר כאן בגילוי לב: אם לא נהיה 10% מהאוכלוסייה בישראל ימחקו אותנו. הגידול שלנו נכון וחשוב גם לישובים באופן פרטי, גם להתיישבות ולתנועה כולה. אנחנו עדיין חיוניים למדינה ודווקא עכשיו ניתן להגיע להשלמת ההסדרים. זה הזמן לנצל את מפות העדיפות הלאומית שיוצרת מציאות שטובה ממנה לא היתה גם בשנים הקודמות.

# במקום לריב, צריכה "הקשת הדמוקרטית" ליישב את מרחבי הדרום ולא רק להפיק צעקות בוטות

בארי הולצמן  
יו"ר עמותת אדמת

הצהרתו של יו"ר קרן קיימת שהושמעה בכנס היא הצהרה מכוננת שנותנת פומבי למהלך שהיה מחויב כבר לפני 20 שנה, והיא: רוב חברי ההתיישבות העובדת, יושבים על קרקעות של קרן קיימת, לא של המדינה. אל העובדה הזו אני מבקש להתייחס, מבלי להתמקד בצעקות ובקטטות שהתרחשו בפאנל. אבל כאשר מדברים על ימי העבר הרחוק ומחזיקת חובות הקיבוצים והמושבים צריך להשוות את המספרים, לראות שהם דומים. וגם לזכור גם שמחזיקת חובות ל־200,000 איש, אינה דומה למחזיקת חובות באותו היקף ל־4-5 טייקונים.

**"המשימה  
החשובה ביותר  
של כולנו היא  
לדאוג שההכרזה  
של קק"ל והמנהל  
תתמש ותתבצע  
בצורה הגיונית.  
לא חזירית. אין  
תוחלת לשיתוך  
כעולה".**

ברור לי שההצהרה של יו"ר קק"ל, מסובכת וקשה ליישום. וברור לי גם, שחלק גדול מאזרחי המדינה, מגזרים ציבוריים ואחרים, כמו גם גורמי כוח, יתנגדו לה, ינסו לשבש אותה. אבל אני מקווה שבמסגרת אותה הצהרה תהיינה גם וועדות עבודה משותפות.

עבודה משותפת צריכה להיות המפתח לחיים. בחוזים הראשונים שנכרתו עם קק"ל בימי העבר הרחוקים קרן קיימת הפעילה שלוש וועדות פריטטיות מעניינות – וועדת משק, וועדת פיצויים ועוד. אך הדבר החשוב באמת היה שהייתה הידברות משותפת. הוועדות האלה היו פריטטיות. נציג אחד לחוכרים, נציג אחד לקרן ונציג שלישי מוסכם



על שני הצדדים. למרבה הצער כיום אין הידברות. יש הנחתות. מבחינת ישראל נוצרה כאן מציאות בלתי נסבלת. פשוט הורגים אותנו. קשה לחיות כך. לא צריך לספר לאנשים שעוסקים במגזר החקלאי על מה מדובר. ההנחתות באות מימין, משמאל, מלמעלה ומלמטה. כל גזירה קשה אפשרית.

ראשית אתייחס לקרן קיימת ואומר את הדברים באופן הכי ברור. אין תוחלת לשיתוף הפעולה ולקיום האמנה בין קק"ל לרשות מקרקעי ישראל. המשימה החשובה שלנו עכשיו היא לדאוג שההפרדה של קק"ל והמנהל תתמש ותבצע בצורה הגיונית. לא חזירית. צריך לזכור שלא הכול שלנו. הייתי מציע לאנשי הקשת הדמוקרטית המזרחית, להבין דבר אחד: אתם מתייחסים לקרקע, כאילו היא מרכז העולם. אבל שום צדק חלוקתי ושום פתרון בעיית קרקע לא יפתרו בעיות אחרות שהן הרבה יותר גדולות. התחום היחיד שאתו אפשר לתמרן בכול הנושא של מנגנוני אי שוויון, איננו רק הקרקע. הקרקע היא רק אחד הנושאים. חשוב לכולנו לזכור, כי קרקע זה "דבר מת". מטר רבוע שאין עליו יוזמה ואין עליו עיבוד ולא שומרים עליו, שווה את מה שהוא שווה. לא יותר. אך ערכו יכול להשתנות ולעלות מהיום למחר, תלוי לאיזה שימוש מיעדים את הקרקע. מאמץ ממשלתי, תשתיות, מהלכים שלא תלויים באלה שיושבים על הקרקע, משנים את הערך בן רגע. כדי להבין את נושא הקרקע, יש להתרכז בנושא האמתי – הכסף הגדול. הכסף שבאמצעותו עושים צדק חלוקתי, צדק חברתי.

אני רוצה לדבר על חוזה החכירה שהיה לנו. מדיניות חוזה החכירה היתה המדיניות הכי שוויונית והכי "צדק חלוקתי". מה היא עשתה? היא פיזרה את הקשר לקרקע לקבוצות של חוכרים. אני לא משתמש במונח "בעלות" כי אף פעם לא הייתה קיימת בעלות. היינו חוכרים. היא פיזרה את זה על קבוצת אוכלוסיה של כמה מאות אלפי אנשים. בזמנו זה היה קבוצות של עשרות אלפי אנשים או כמה אלפי אנשים. היום הקבוצה מתפזרת על כמה מאות אלפים. אתם רוצים שוויון יותר גדול מזה? גם אני רוצה, אבל המשיח עדיין לא הגיע.

בנושא הקרקעי משטר החכירה הוא מנגנון הצדק החלוקתי-קרקעי הכי טוב שאני מכיר. ולא שמעתי התייחסות מאנשי הקשת הדמוקרטית המזרחית לנושא הזה. כנראה שנוח להם להתחמק. אני מציע לקשת הדמוקרטית המזרחית, וגם לעצמנו כגישה – בלי קטטות. בואו לא נתפלג, אני מציע לאנשי "הקשת" ולאחרים, לעשות את המעשה שעשו פעם אבותינו. הם באו לארץ לא נושבת, במיעוט מספרי, בתנאים לא תנאים, במצב של

במקום לריב, צריכה "הקשת הדמוקרטית" ליישב את מרחבי הדרום ולא רק להפיק צעקות בוטות

מדינה בדרך, במיעוט כספים, והתחילו מהתחלה. בואו, חברי "הקשת", תקימו תנועה. אנחנו נעזור. ניתן עצות איך לעשות, כי יש לנו ניסיון. במקום להתקוטט על צדק חלוקתי מופשט בקרקע, נעשה את זה בהסתערות על מרחבי הנגב הפתוחים בפנינו, לפני שהצבא או מישהו אחר ייקח את הכול. בואו ניתן העדפה לכיוון חיובי, כונה, לא לכיוון של קטטות והשמצות הדדיות וכינויי גנאי. אני מציע לחשוב על מנגנונים שעיקרם משהו פוזיטיבי, משהו קונסטרוקטיבי, שבונה.

**"במקום להתקוטט  
על צדק חלוקתי  
מופשט בקרקע,  
הקשת הדמוקרטית  
צריכה להתחיל  
לפעול בנגב לפני  
שצה"ל ינכס את  
השטח לצרכיו".**

לא אומר מי צודק יותר. לכולנו יש מה לתרום. אבל "הקשת" צריכה להשתתף בעשייה. תנועת התיישבות חדשה. בינתיים הם מתמקדים בניסוח ניירות. לא ראינו אותם בהפגנות בשטח. בזיעה של עבודה הם לא היו כל כך חזקים. הם הסתובבו בשטח אבל נשארנו במה שנקרא בקליניקות המשפטיות, באוניברסיטה, עם התקציבים של המחקר שלא תמיד מציגים אמת מדויקת.

במקום לריב צריכה "הקשת" לארגן הליכה דרומה, כמו שפעם בארצות הברית הייתה הליכה מערבה. אגב שם לא התעסקו עם חכירה ודברים מן הסוג הזה. מי שבא ראשון שם את ידו על השטח. לא כול החוכמה נחתה עלינו. אנחנו יכולים ללמוד מאחרים.

**"מדיניות חוזה  
החכירה הייתה  
הכי שוויונית והכי  
"צדק חלוקתי"  
שאפשר"**

אני רוצה להתייחס גם לנושא המיעוטים וגם זאת מבלי לריב. לא תמיד מוכרחים לריב. היה לי הכבוד לעבוד שנתיים וחצי במשרד ראש הממשלה, אהוד ברק. התכניות שהכיננו תחת ברק היו לפיתוח המגזר הערבי וגם תכנית לפיתוח המגזר הברדואי בצפון והדרוזי. לדרום עדיין לא הגענו. דיברנו על תכנית ארבע שנתית. רק למגזר הערבי דובר על מונחים של 4 מיליארד שקל. חלק מהתכניות האלה באו לידי ביטוי בשטח.

שמענו כאן דברים על הערבים והקרקע בפורדיס. ואני רוצה לגלות לכם משהו חדש. בפורדיס לקחנו קטע אדמה ובנינו עליו תכנית מסודרת. בניה רוויה עם קומות. אז זו

הייתה ממש מהפכה בגישה. בנינו בית ספר, כבישים, תשתיות מודרניות. הצגנו דגם שאפשר לקחת קרקע פרטית או קרקע אחרת, או מושע משותפת למדינה ולתושבים הערבים שהיו בעלי הקרקע בחלקה, ובנינו פתרון פשוט וקל. גם בסכנין עשינו משהו חשוב שנוטים לשכוח. סכנין סוחבת על גבה מורשת קשה מאד. סכנין ישבה פעם על 70,000 דונם והיום יש לה 9000 דונם בקושי. אבל בתוך סכנין קיימות הרבה קרקעות לא בנויות, קרקעות פרטיות. זה בנק החיסכון הכי טוב. הקרקע הזאת נשמרת לא בגלל ציפיות להעלות מחירים או ספרות, אלא במושגים של מורשת ומסורת. ניסינו להגיד לתושבים דבר פשוט: בואו נחשוב במונחים שמנהל מקרקעי ישראל יסבסד ויתמוך בפיתוח השטח, במדידות, בתכנון, בהכול. ניסינו, אבל זה לא הלך, המנהל דפק את העניין, פשוט תקע אותו. אבל החשיבה הייתה שונה. ומזה אנחנו צריכים ללמוד איך למצוא מוצא פרודוקטיבי בנתונים הקיימים.

לא שכחתי כי הקרקע שאני מדבר עליה היא של קק"ל. הרבה מהטענות המושמעות כאן צריכות להיות מופנות למנהל שהקרקע בשליטתו ולא לקק"ל. גם לי יש טענות אבל הן אינן נגד קק"ל. אלא נגד המדינה. האתגר הניצב לפנינו עכשיו הוא לנסות ליישם את ההכרזה של היו"ר, או לסייע ככול האפשר לזרז את ההפרדה מן המנהל, כי אין תוחלת לעבודה המשותפת.

# גם לערביי ישראל מגיע שוויון בחלוקת עוגת המקרקעין

עיסאוי פריג'  
ח"כ, מרצ

אני אזרח ישראלי, ערבי ממוצא פלשתיני, חבר בכנסת ישראל, מוזמן לכנס קק"ל ואמור להתייחס למדיניות המקרקעין של הקרן, להתייחס ולנסות לחיות את העבר הכאוב ואת העתיד שאנחנו מצפים לו, ושבינתיים לא לוקח אותנו בחשבון. עם הרגשות האלו אני צריך לעמוד כאן ולהסביר לכם איך אני רואה את הדברים.

**"הקרקע היא  
משאב קיומי  
חשוב וקריטי לכל  
אחד מאתנו. היא  
העתיד, התקווה  
של כולנו."**

אין זה דבר של מה בכך שח"כ ערבי יעמוד בפורום חשוב של קק"ל כדי להשמיע דברים כואבים לפעמים. והנה מרכזי שבהם: הקרקע היא משאב קיומי חשוב וקריטי לכל אחד מאתנו. הקרקע היא העתיד, התקווה של כולנו.

לא באתי לכאן כדי להתבכין בפניכם על אפליה. באתי לדבר על שוויון. מדינת ישראל היא מדינתו של העם היהודי ומדינה דמוקרטית. היו"ר שטנצלר ציין מאה שנות ציונות. בסדר. הבנתי. אבל יש לי שאלה שאותה אני שואל אתכם ואת עצמי: מתי יגיע הזמן לעבור משלב הציוניות לשלב הישראליות? אני שואל את השאלה הזו, כדי לדעת שיהיה לי מקום ויהיה מקום לבני עמי שהם 20% מאזרחי ישראל. ובינתיים אין תשובה על שאלתי מתי נעבור מיהדות לישראליות, שגם לי יהיה מקום בה.

רצוני להציג שאלה נוספת בסוגיה המהותית בעלת ההשלכות הכבדות – סוגיית ההפרדה ופירוק המונופול הענק שנקרא מנהל מקרקעי ישראל. רשות מקרקעי ישראל או מנהל. השם לא משנה – רק המהות. אני שומע את הקולות ולומר אותם לעומק. ואומר לכם: אני מודאג. קק"ל הינה גוף פרטי שרכש קרקעות בכסף של יהודים. המנהל הוא גוף של

מדינה, שעל פי עקרונות הדמוקרטיה מחויב לחלוקה שווה לכל אזרחי ישראל. קק"ל לא מחויבת לשוויון כזה. על פי ההגדרות מ-1901 היא לא מחויבת.

אני אומר לכם את הדברים מתוך דאגה אמיתית. גוף שהמדינה הקימה, על פי מגילת העצמאות, מחויב להתייחס בשוויון לכל אזרחי מדינת ישראל, ללא הבדל דת או לאום. זאת משמעות הדמוקרטיה, מה לעשות? הדמוקרטיה היא עיקרון השוויון. הדמוקרטיה שלפיה אסור להבדיל בין אזרחי המדינה. הדמוקרטיה, כך למדתי בשעורי האזרחות, משמעותה שקיים שלטון חוק ולא שלטון בעלי אינטרסים, שלטון חוק שמחייב אותי, מכוון אותי והוא המנחה. על פי החוק הזה אני פועל. ובתחום זה לא מדובר רק במקרקעין,

כחבר כנסת, אני רואה איך הצעות חוק מטופלות ואיך הטיפול בדברים הרגישים מתבצע. אנחנו לא מדינת רווחה. אנחנו מובלים על פי שיקולים כלכליים אינטרסנטיים וזה מה שהולך גם במדיניות המקרקעין. אתן דוגמא: כאשר חושבים לסלול כביש, לא מדברים על רווחת התושבים, חושבים על רווחת היצרן שנמצא בקצה הכביש. זאת האמת. זאת המציאות של החקיקה במדינת ישראל. על הדרך באים גם דיבורים על רווחת התושבים. אבל האינטרסים של הטייקונים הם שמובילים אותנו. חשנו את זה במונופול הגז.

עכשיו מלה על הכנס בנושא הפערים והשוויון במדיניות המקרקעין. כאשר אנחנו מדברים על סוגיה כזו צריך לזכור, כי המנהל הוא בנק הקרקעות של המדינה. הגוף המחזיק במשאב הקיומי הזה, הוא בנק שיוכל לקבוע את אמות המידה ורמת השוויון, כי זה בנק. ואם אני הבנק, אני מסוגל לקבוע למי יש ולמי אין ואיך אני מסדיר את הדברים. השאלה שלי היא לאן מובילה מדיניות הבנק הזו. האם היא לוקחת בחשבון את תושבי שכונת הארגזים, האם היא לוקחת בחשבון את תושבי אל עראקה בדרום? האם היא לוקחת בחשבון את מפוני גבעת עמל? האם היא לוקחת בחשבון את הכפרים הבלתי מוכרים בנגב?

אחרי 67 שנה שיש לנו את הקרחות של מחנות הפליטים בערים הגדולות, לא משנה איפה, ויש גם מחנות פליטים בתל אביב, אסור לנו לברוח מעובדה זו. תאמינו לי. הייתי שם. אבל ברמת העובדות בשטח, כשאני רואה שכונה בפורדיס ורואה שכונה בגבעת עמל, אני שואל את עצמי, הרי בפורדיס השכונה על הכביש היא של מפונים מכפרים ערבים ב-1948, שאולי חלק מהמיליון וחצי שיש לקק"ל שייך לחלק מהם.

גם לערביי ישראל מגיע שוויון בחלוקת עוגת המקרקעין

אני לא נכנס לפרטי פרטים, כי אני דורש שוויון. את ההיסטוריה נלמד, אבל העתיד הרבה יותר חשוב. ומנקודת הראות שלי אני שואל: איך נוכל להגיע לעתיד שבו אפשר יהיה להקים חברה מתוקנת, מגוונת, שתוכל להרים את המדינה ולחיות יחד.

נחזור לבנק שלנו שמנווט ויושב על הקרקעות האלה והשאלה לגביו היא מה מערך התכנון של מה שיש לי בבנק. הרי כל בנק לפני שהוא מחלק אשראי לעסקים קטנים, עושה תספורות, והוא הקובע את המדיניות. כך יכולה קק"ל להעניק הטבות, וגם יכולה לעשות תספורות.

**"קק"ל הינה גוף פרטי שרכש קרקעות בכסף של יהודים. המנהל הוא גוף של המדינה, שלי עקרונות הדמוקרטיה מחויב לחלוקה שווה של המשאב הזה."**

ישנם גופים רבים שמעורבים ברמת התכנון של הקרקעות במדינה. משרד השיכון, משרד הפנים, המנהל. עמדתי היא שצריך לעגן את כל מערך התכנון במדינה לגוף אחד. זה המפתח. יש לי בנק קרקעות של המדינה, שכול משאביו חייבים, על פי מגילת העצמאות, להיות מחולקים לכל אזרחי המדינה מטעמי שוויון וצדק חברתי. לא צריכים רק להגיד את זה, צריך לתת לזה ביטוי הלכה למעשה.

הדבר השני הנדרש הוא לאגד את כל גופי התכנון לגוף אחד ושהגוף הזה יישב, אחרי 67 שנה, עם מדינה חזקה, עם ביטחון עצמי, שצריכה להסתכל על כל אזרחיה בעין שווה. בשני הדברים האלו, הבנק צריך לתת עיגון של כל המשאבים ולבנות מערך צודק. במסגרת זו נוכל גם לדון בשאלה האם לא הגיע הזמן שגם ערביי ישראל יזכו לשוויון בחלוקת עוגת המקרקעין?

אני נמצא כאן כאזרח ישראל ואני אומר שעיקרון השוויון צריך לעמוד מאחורי כל החלטה שמתקבלת – שוויון וצדק.

# דרושה הסדרה ברורה במרחב הכפרי

מאיר צור

מזכ"ל תנועת המושבים  
ויו"ר התאחדות חקלאי ישראל

נוכח האיומים הרבים המקיפים את ישראל מסביב מבחינתנו אנחנו הצרה הכי גדולה של עצמנו. האיום המרכזי על המדינה הוא המנגנון הביורוקרטי הנורא שפועל בארץ ושאי אפשר לפרוס אותו למרות שהכרח לעשות זאת.

בלי קק"ל לא הייתה בישראל התיישבות כמו שהיא מוכרת כיום ובלי הפיתוח שהשקיעה קק"ל בהתיישבות היינו נתונים במצב אחר לחלוטין. התרומה של קק"ל לפיתוח הארץ והחקלאות היא מדהימה. פשוט מדהימה. ועל התרומה הזו של קק"ל אני מבקש להודות, בשם החקלאים ובשם התיישבות. אבל יש גם אבל הצמוד לתודה הזו. ואני שואל את עצמי מה היה קורה במדינת ישראל או בהתיישבות, אם אבותינו, כשעלו על הקרקע, היו חושבים לא רק איך מפתחים את המדינה ואיך "עושים ציונות" ושומרים עליה, אלא היו חושבים גם על עצמם. חושבים איך הם שומרים לעצמם זכויות בקרקע. למרבה הצער הם לא עסקו בזה. הם עסקו בשמירה, בחקלאות, בפיתוח, בצבא ובנוער. את זכויות הקניין שהגיעו להם השאירו בצד. התוצאה המרה: היום אנו נאלצים לעבור שבעה מדורי גיהנום כדי לבנות עוד בית. למרבה הצער נוכח האיומים הרבים שמקיפים אותנו מסביב האיום המרכזי על מדינת ישראל הוא מדינת ישראל עצמה והמנגנון הביורוקרטי הנורא שפועל כאן ושאי אפשר לפרוס אותו למרות שצריך לעשות זאת.

לפני זמן מה בישיבה במשרדי התמ"ת. ישבנו מול אנשים שהתרשמתי שהם באמת רוצים לעזור. אך הם ישבו מולנו כמו קונילמלים שלא יודעים מה לעשות. אמרתי להם בנימוס רב: חברים, לא באתי כדי שתסבירו לי מה אי אפשר לעשות, אני מבקש, ממש מתחנן, עזרו לנו. בלי עובדים נוספים החקלאים קורסים. והם יושבים מולנו ומסתכלים עלינו וזה על זה ולא מצליחים למצוא את הפתרון.



צר לי שאני צריך לומר זאת כך: הבעיה היא אנחנו. דאעש בסיני לא יאיים עלינו. דאעש זה צרות של אחרים. אנחנו הצרה הכי גדולה של עצמנו ועל הצרה הזו אנו צריכים ללמוד להתגבר. אסור לנו להיזכר במה שהיה ולבכות את העבר, אנחנו צריכים להסתכל קדימה אל עבר עתיד טוב יותר. והעתיד שלנו חייב להיות להסדרה במרחב הכפרי. אנחנו חייבים להגיע עכשיו מול המדינה להסדרה מהיום ולתמיד. אולי הדיונים האינסופיים מעצבנים אבל חובתנו להגיע לנקודה שהנכדים שלנו והנינים שלנו יידעו מה יש להם ואיזה מרחב כפרי קיים בעבורם. כי את מה שלא נסגור היום, יהיה יותר קשה להשגה בעתיד. הגענו להסדר חכירה מול המדינה. אינני יכול לומר שזה ההסכם הטוב ביותר. אבל אני יכול לומר בוודאות שזה ההסדר הכי טוב שאפשר להגיע אליו עכשיו. לי ולכול העוסקים במלאכה הקשה הזו ברור שמה שלא נשיג עכשיו, יהיה יותר גרוע להשגה בעתיד.

**"ההתנהגות נגד  
המרחב הכפרי  
היא שערורייה.  
שערורייה,  
שמתייחסים  
אלינו בצורה  
בזויה. לוקחים  
אנשים מבוגרים  
ומאמללים אותם".**

דוגמה שתבהיר את הקשיים ניתן להביא מהבג"צ שניהלנו על החלטה 979 שסוף סוף השתחרר מזרועות בג"ץ. זו החלטה לא פשוטה, אבל עדיין היא עושה סדר בדברים וחובתנו להתקדם אתה. נכון שאנחנו צריכים לתקן את השמאות, אבל בסוף צריך לעגן את הזכות ולהוציא את המנהל מהטיפול בנושא חלקת המגורים.

בג"ץ "הקשת הדמוקרטית המזרחית" היה פגיעה קשה מאד. מבחינתנו המדינה לא הבינה את מהות העניין. אבל בסופו של דבר אנחנו חיים במדינת חוק שבה קיים בית המשפט ואנחנו לא יכולים לבוא ולהצהיר "נפגעת, ובגלל שנפגעת אני לא מקבל את ההחלטה". זו תפיסת העולם שלנו ועל כן התיישרנו עם ההחלטה.

אני פונה אל כול אלה שהתנגדו לנו ופעלו נגדנו להיות קצת יותר ממלכתיים, ולהיות קצת יותר מחוברים, ולהיות קצת יותר עם ערבות הדדית ואישית כלפי המרחב שלנו. אני אומר את הדברים הכואבים האלה מתוך תפיסת העולם שבמדינת ישראל זה לא יכול להיות אחרת. לא יכול להיות שאיזה גוף יסמן לעצמו כיעד את המרחב הכפרי וכל ברזנט שתוקעים במרחב הכפרי, מיד מגיע לשם מישהו ובשם איזה "צדק" מתנפלים עלינו ב"עליהום, עליהום, עליהום". התנהגות שכזו לא תעבוד, היא רק תגרום נזק. אני מבקש מכולם, בואו נתיישר למתווה סביר ולערבות הדדית. ההתנהגות הנוכחית היא שערורייה.

שערורייה, שמתייחסים אלינו בצורה בזויה. לוקחים אנשים מבוגרים ומאמללים אותם. ואני מדגיש: מאמללים אותם כמושבים ובקיבוצים בצורה לא הגיונית.

קיימות דרכי פעולה ושילוב אחרות. אנחנו יכולים להיות חלק מהפתרון. אם ממשלת ישראל תקבל החלטה אמתית, אני מצהיר כאן שאפשר לבנות במרחב הכפרי לפחות 50,000 יחידות דיור, בלי שזה יעלה לישראל שקל. המדינה תקבל הרבה כסף מההיוון שלנו, אם יאפשרו לנו לעשות את זה. אנחנו מצויים כבר שנתיים בפילוט של ארבעה מושבים ולא מצליחים להתקדם כמו שצריך. המדינה יכולה לפתור את הבעיה. עם שיתוף פעולה של המדינה אפשר להקים כאן מרחב כפרי עם תיירות כפרית מדהימה, שמכול העולם יבואו לראות אותו וללמוד ממנו. לראות את החלק היפה של ישראל, את החקלאות המפוארת, שנהיה מקור לגאווה. אבל בשביל זה דרוש שיתוף פעולה ולא התנגדויות-תמיד. רק יחד נוכל להצליח.

# סערת רוחות בדיוני הפאנל "אי צדק היסטורי מאפשר לקבוצות מיעוט להמשיך לבזוז את משאבי החברה"

עו"ד משה קריף, ד"ר אלכסנדר {סנדי} קדר, ד"ר הני זובידה

עו"ד משה קריף, ממייסדי הקשת הדמוקרטית המזרחית: לפני יותר מ-15 שנה כשהתחלנו עם קמפיין הקרקעות, ניסינו להגיע לאיזה מכניזם של הסכמות. ניסינו לבוא ולומר – ולא בגלל המיומנות הנדל"נית המקצועית שלנו – כי נושא הקרקע זיקק בעינינו את אי הצדק ההיסטורי. אמרנו כי לפי השיטה שבה מחלקים את הקרקע ניתן ללמוד על מבנה הכוח בחברה הישראלית. גם לפני 13 שנה בבג"ץ הקרקעות שהגשנו, שהציב על סדר היום את הנושא של "צדק חלוקתי" וטען שהקרקע היא של כולם, אמרנו כי הניסיון להציג את טיעון "הדם, היזע והחשבונות", ולנכס את זה, להפריט את האינטרסים או את הזיקות ההיסטוריות הלאומיות, להפריט את הציונות ולהגיד "זה שלי, כי לחמתי, כי ירו עלי", כול זה אינו רלוונטי. לכולם יש נכסים היסטוריים בהקמתו של המפעל הלאומי היהודי ולכן אי אפשר להדיר אוכלוסיות שונות לפי פריפריה או גיאוגרפיה.

מרכז ופריפריה בישראל נעים סביב הסיפור המרכזי הציוני שמסופר בארץ. מי שרחוק מהסיפור הזה מקבל מעט ומי שקרוב לסיפור הזה מקבל הרבה. לצורך העניין: כפר תבור וכפר גלעדי תמיד היו מרכז, ומגדל העמק תמיד הייתה פריפריה ויפו היא פריפריה. הסיפור לחלוטין איננו גיאוגרפי. הוא קשור בסיפור המרכזי שסיפרנו לעצמנו. עכשיו השתנו הזמנים וצריך לשנות את הסיפור, כיוון שעם השתנות המבנה של החברה הישראלית השתנו גם המונחים של מרכז או פריפריה.

נכנסנו לסיפור של הקרקעות בגלל שהבנו שדרך הפילטר הזה אפשר להבין את מבנה הכוח בחברה הישראלית. ניסינו להידבר וראינו שהקבוצה המייסדת טוענת "כולה שלי". הלכנו לבית המשפט העליון ואמרנו: "לא יכול להיות. הזכויות ההיסטוריות שלנו לא מצומצמות יותר מאלה של האחרים". ההרכב המורחב בעליון ב-2002 הצדיק אותנו, אך

מאז מנסים ליתר את ההחלטה. בדיונים המשפטיים העלינו טענות מאד משמעותיות. אחת מהן אמרה כך: כול המרחב המוניציפלי הישראלי נועד בראש ובראשונה לאינטרסים הקואופרטיביים. איזה אינטרס קואופרטיבי קיים היום בכפר הס, בבצרה, בגבעת חן? מושבים שהפכו מזמן להיות אצולת ההון של החברה הישראלית והיום מקבלים שירותים ממועצה אזורית לב השרון, דרום השרון, חוף השרון. לאיזו מטרה דרושים המבנים ההיסטוריים הלא ראויים האלה?

אנחנו תקצבנו את קמפיין הקרקעות ואנחנו נמשיך ונעמוד מול העניין הזה גם בתקופה הקרובה, כיוון שהחברה הישראלית ואנשים אחרים שיושבים בצד השני של המתרס, רוצים את הקרקע לעצמם ולא משתפים פעולה. דיברנו על שטחי שיפוט, דיברנו על חלוקת הכנסות ודיברנו על פריבילגיות. לא יכול להיות שבר־רשות בגבעת עמל, עמק התימנים בעין כרם, בליפתא – אותו לא סופרים. יש לי פה מסמך של גיורא רוזנטל מ־1949 שאומר "את כל המזרחים נפנה לליפתא ולמוסררה ואילו את חברינו נפנה לבקעה ולמושבה הגרמנית". המצב הזה נמשך עד היום, אבל אסור שימשך עוד.

אנחנו מדברים על נכס אסטרטגי שהגיע הזמן לחלוק אותו בצורה אחרת. גם הפוליטיקה הישראלית מחולקת על בסיס הפריבילגיות האלה. קחו לדוגמא את הסיפור של אלה שהקימו וילות בסגנון ניו ג'רסי צפונית לראש פינה והגדירו את המבנים כאורווה ומגורים לסייסים. הסברתי במערכת הפוליטית שזו פריבילגיה שלעולם לא תינתן לחצור הגלילית. הגיע הזמן שנבין שהמשאב ההיסטורי, האסטרטגי הזה, שעליו אנחנו מתקוטטים בבתי משפט בתביעה ל"צדק חלוקתי", צריך להתממש דרך האינסטנציה המשפטית המרכזית ביותר. אבל הכול ממשיכים להתעלם מהפסיקה הזאת. דוגמא נוספת שתמחיש את האבסורד: הגשתי עתירה לפירוק חברת אוצר התיישבות היהודים. עוד גוף אנכרוניסטי שיושב על נכסים בשווי מיליארד שקל של בנק לאומי. זה אותו דבר כמו קק"ל שהיא בעיני שריד היסטורי שאין טעם בקיומו.

הגיע הזמן שנבין שאם אנחנו רוצים לבנות מכנה משותף וסיפור מסגרת, או סיפור של דרך אחרת לחברה הישראלית, זה לא יכול להישען על הפריבילגיות ההיסטוריות האלה. צריך לחלק מחדש. דרושה מפה חדשה לישראל. לכן אני אומר לכם גם היום, 13 אחרי שנים שבהן סנדי והני ואני מחופרים בשוחות של המלחמה הזו, אומרים לכם את זה. הסיפור הזה שאותו מפקידים בידי מיעוט ומקבלים עליו פריבילגיות לא יכול להימשך. אנחנו נעמוד מנגד.

ד"ר אלכסנדר (סנדי) קדר הפקולטה למשפטים אוניברסיטת חיפה והאגודה לצדק חלוקתי: אנחנו מדברים על קרקע אבל אנו עוסקים בתהליכים הרבה יותר עמוקים שמתרחשים בחברה הישראלית. תהליכים של ביזת משאבי החברה הישראלית. זה קורה כמעט בכל תחום. החברה שלנו נעשית פחות ופחות דמוקרטית. היא עובדת בשיטה של חוק ההסדרים. אנשים מצביעים בלי להבין על מה. כלומר: הדמוקרטיה פורמלית לחלוטין ובו בזן היא הולכת ומתכרסמת. יחד עם זאת נראה לי שבכול זאת קיים סיכוי משמעותי שהעיוורון ותאוות הבצע הגיעו לשלב כזה שאי אפשר יותר להמשיך בו ואנשים יקומו ויפעלו נגדו בכוח.

הייתי מעורב במחאה החברתית של 2011 וניסיתי להגיע לברית עם אנשי המחאה ברוטשילד, עם אנשי הפריפריה. אנשי רוטשילד השתלטו, בשיתוף פעולה של התקשורת, ולא נתנו את הבמה לפריפריה. המחאה הבאה לדעתי תבוא מקבוצות מודרות שאין להן מה להפסיד.

דובר מהקהל: אתה חולם. לא תהיה יותר מחאה. תשכח מזה.

ד"ר אלכסנדר (סנדי) קדר: אנחנו עומדים בכיכרות כבר זמן רב ואני רוצה לומר דבר מה שחייבים להבין. הנושא שמנבא את אי השוויון הכי גדול בחברה הישראלית הוא – יכולת ההורשה הבין דורית. כשאדם גדל בדיוור ציבורי והוא קצת מעלה את הראש, מפנים אותו מהבית. את המשאבים הנותרים שלו הוא צריך להוציא על מחירי הדיוור שעולים. כשמישהו גדל במושב או יש חלקה א' ויש חלקת המגורים, ויש הרחבה כזאת ויש הרחבה אחרת ויש שטח מסחרי. וכאשר מישהו גדל בקיבוץ הבנים חוזרים ומאפשרים למכור לאנשים מבחוץ ובנוסף מקבלים הנחות. העסק הזה לא יוכל להימשך,

דובר מהקהל: כל זה לא נכון.

ד"ר אלכסנדר (סנדי) קדר: לא. בוודאי. בעיניך כנראה שום דבר לא נכון.

דובר מהקהל: זה לא נכון, כי הנוער צריך עכשיו להתחיל לקנות.

ד"ר אלכסנדר (סנדי) קדר: לקנות באיזה מחיר, אדוני? באיזה מחיר? בחייכם, בחייכם, בחייכם. אתה קונה את זה כמו שהילדים שלי קונים בית? בוודאי. בוודאי.

עו"ד משה קריף, ד"ר אלכסנדר {סנדי} קדר, ד"ר הני זובידה

דובר מהקהל: בהרבה יותר.

ד"ר הני זובידה – החוג למדע המדינה האקדמית עמק יזרעאל וחבר בוועד המנהל של הקשת הדמוקרטית המזרחית: אתה לא מתבייש? אתה פשוט לא אומר אמת. אתם לא יכולים לקנות באותו מחיר. אני לא מאשים אתכם. אני מאשים את מקבלי ההחלטות. 22 מיליארד שקלים מחקו חובות לקיבוצים. 22 מיליארד רק בסיכוב האחרון. אתה קונה באותו מחיר? אתה לא מתבייש? 22 מיליארד שקלים זה משהו שלא היה ולא נברא. אני כועס על הנבחרים הישראליים שהסכימו שהשקר והשוד הזה ימשכו. די כבר לברבר. קונים באותו מחיר? אנחנו רואים דורות של ילדים נמחקים בדיור הציבורי ובעיירות הפיתוח, וכולם שמחים. בואו ניתן עכשיו לקבוצה חדשה להיות הנדל"ניסטים של ישראל. איפה אתם חיים? בחיכם.

ד"ר אלכסנדר (סנדי) קדר: אתה קיבוצניק? אתה מושבניק?

דובר מהקהל: כן.

ד"ר אלכסנדר (סנדי) קדר: אין לך בחלקה א'. אבל בחלקת המגורים שלך יש לך היום אפשרות לבנות על הבית.

דובר מהקהל: צריך לקנות.

ד"ר אלכסנדר (סנדי) קדר: אתה לא צריך לקנות. אתה קודם כל משלם 33% מהשווי. 33%, בלי הגבלה. והרחבה עשו לך במושב? ושטח מסחרי עשו לך במושב?

דובר מהקהל: שילמתי עליה.

ד"ר אלכסנדר (סנדי) קדר: כן? כמה? הפסדת, נכון? אז למה עשית הרחבה?

ד"ר הני זובידה: איזה חוסר תרבות דיבור.

ד"ר אלכסנדר (סנדי) קדר: עכשיו כשאתה מסכן צריך לקנות ב-33% את הבית. כשעשו את חוק גל ומחקו לכם חובות, וכשעשו את הסדר הקיבוצים, אנשים שלא היו יכולים

לשלם עבור הבית. הבנק מכר את הבית שלהם ופינה אותם והם חיים ברחוב. אתם בכלל לא יודעים איפה אתם חיים. אתם כל היום בוכים כשהמדינה הזאת קורסת, אתם לא מבינים את זה?

דוברת מהקהל: במקצועי אני עובדת סוציאלית וניהלתי שירות סוציאלי, כך שיש לי נקודת מבט גם של עובדת סוציאלית יחד עם זה אני מכירה מספיק טוב גם את החיים בקיבוצים ובמושבים. לדעתי הקבוצה הכי מקופחת במדינה הם אנשי הקיבוצים, ואני לא אומרת זאת כבת קיבוץ.

עופר פטרסבורג – עורך הנדל"ן של "ידיעות אחרונות" ומנחה הכנס: יש לך שאלה?

דוברת מהקהל: לא. אבל אני רוצה להביע דעה על מה שהם אמרו ולומר משהו.

עופר פטרסבורג: לא. אני רוצה שאלות.

דוברת מהקהל: תן לי לסיים את דברי ושהם יביעו את דעתם על מה שאני אגיד.

עופר פטרסבורג: לא. את יכולה להתקיל אותם באיזה שאלה שאת רוצה, אבל בשאלה.

דוברת מהקהל: בסדר. אשאל שאלה אחת.

עופר פטרסבורג: מה השאלה?

דוברת מהקהל: שתי שאלות יש לי. אחת, כשהם נלחמים את המלחמה כנגד קיבוצים ומושבים, באופן כללי זו מלחמה מערכתית. אם הם לוקחים בחשבון גם את בני האדם שחיים בקיבוצים ואת תנאי החיים שלהם, ואם הם מדברים על המרחב החברתי, אז אם הם לוקחים בחשבון את המרחב שקיים לאותם אנשים שגרים בקיבוצים? עוד שאלה אחת ואחר כך שיענה על שתיהן. התייחסו כל כך הרבה לוותיקי הארץ שבנו אותה ושהיום הם שולטים על הקרקעות. האם הם לוקחים בחשבון שלפחות חלק גדול מהמושבים שנבנו ב-36 שילמו לפחות 30% ואחר כך הם שילמו בכסף גם על יתר הדברים.

עופר פטרסבורג: על השאלה הראשונה יענה הני זוכידה. על השנייה יענה סנדי קדר.



ד"ר הני זובידה: אני מסכים אתך. אני חושב שלבני הקיבוצים והמושבים מגיעות זכויות שוות על הקרקע. חד משמעית. אין שאלה. אני אומר את זה בריש גלי. אני לא נלחם בכני הקיבוצים. אפילו יש לי משפחה בקיבוצים. הוויכוח שלי הוא בכלל לא עם בני הקיבוצים. בני הקיבוצים עושים מה שהם חושבים שטוב לעצמם. הוויכוח שלי הוא עם המחוקק. אני עם בני הקיבוצים אין לי סיג ושיח. שתהיו בריאים, תעשו מה שאתם רוצים. אם אתם עברייני קרקע אתם ממשיכים לא בגלל שאתם עבריינים. אתם ממשיכים בגלל שהמדינה מאפשרת לכם את העבריינות הזו. מי שצריך לעצור את התהליך זו המדינה. אז אני פונה לבג"ץ, אני פונה למחוקק. אני לחלוטין לא רוצה להוציא אף אחד מהבית שלו לא קיבוצניקים וגם לא בדואים. גם לא באל עראקב. שיישבו איפה שהם. אבל אני לא רוצה טייקוני נדל"ן חדשים. לא רוצה.

ד"ר אלכסנדר (סנדי): כשהתחלתי את המאבק גרתי בקיבוץ גשר. ראיתי מה קורה שם ואמרתי: אתם קודם כל יוצרים אי שוויון בתוככם. את זה כבר ראיתי בשנות ה-90. אנחנו לא רוצים לפנות אף אחד מהבית שלו. לא אותו, ולא את הילדים שלו. אנחנו בעד פנסייה לחברי קיבוצים שלא שילמו עבור פנסייה. ניסינו לרתום את התנועה הקיבוצית, היינו במשא ומתן מאד מתקדם בעניין הזה עם הזרם השיתופי, אבל זה לא היה מספיק חזק. כי רוב הקיבוצים הם כבר לא קיבוצים, הם אימצו את האידיאולוגיה הכלכלית, הניאור-ליברלית הקיצונית. הם הפכו להיות כמו אנשים שפעם עישנו והיום הם לא מעשנים.

לגבי אלה שטוענים שקנו זכויות בקרקע יש לי חדשות. מחקרים שנעשו מצביעים על כך שכמות הקרקע שנקנתה היא מאד מאד קטנה. גם בישובים הוותיקים רוב הקצאת הקרקעות התבצע לאחר הקמת המנהל. גם אם קיבוץ, או מושב, אומרים: "אנחנו קנינו את הקרקע", כאשר מסתכלים על המשבצת, מסתבר שרוב הקרקע נקנתה לאחר מכן. עכשיו מלה על מכסות היצור שנתנו רק למושבים ולקיבוצים. המכסות האלה גרמו לזה שאנשים היו צריכים לשלם יותר על חלב ועל ביצים.

הערה אחרונה – על גבעת עמל. בזמן מלחמת העצמאות אמר דוד בן גוריון לאנשים שגרו בגבול יפו בת-ים, זה מקום מסוכן. בואו תהיו ציונים, תשבו בישוב הערבי ג'מוסין, שגירשו ממנו את הערבים, ואתם תשמרו על הקרקע. במשך שנים ניסו האנשים האלה לרכוש זכויות בקרקע. בשנות ה-60 הקימו את שיכון צמרת, כשמו כן הוא. מי גר בשיכון צמרת? צמרת עובדי עיריית תל-אביב יפו. באו תושבי גבעת עמל ואמרו אנחנו רוצים לקנות באותו מחיר שאתם מוכרים את הבתים, את הווילות בשיכון צמרת, גם לתושבי

גבעת עמל. אמרו להם "לא, אי אפשר, זה בטחוני". גם עכשיו הכול בטחוני. גם הגז בטחוני. תמיד בטחוני. ואז מה שקורה הוא שמכרו את כול הקרקע הזאת לתשובה. בסופו של דבר התושבים מקבלים קדחת. לעומת זאת מי שגר במושב, שהזכות שלו במקום לא הייתה טובה יותר ממי שהתגורר בגבעת עמל, שניהם בני רשות.

# גז טבעי, כמו קרקע, הוא משאב לאומי ולא נכס פרטי

## ד"ר הני זובידה

החוג למדע המדינה במכללה האקדמית עמק יזרעאל וחבר בוועד המנהל של הקשת הדמוקרטית המזרחית.

הסיפור הזה של הגז הוא מאד בעייתי. מדינת ישראל מצאה משאב לאומי שקוראים לו גז טבעי. כולם דיברו על המציאה. כל המדינה. בלי יוצא מן הכלל. גם קיבוצניקים, גם מושבניקים, גם עירוניים, גם ערבים, גם יהודים, גם מזרחיים, גם יוצאי אתיופיה, העולים מברית המועצות. כולם צעקו ורצו חלק במשאב החשוב הזה. אבל בדרך שכחו דבר אחד פשוט, גז זה אחלה, אבל אם אין לך איפה לגור לאן יזרום הגז?

הגז הוא משאב לאומי, אבל אלה שמצאו אותו אומרים: אנחנו מצאנו את הגז קודם. מי חיפש אותו? אתם? אתם ישבתם בבית. אנחנו קדחנו. אנחנו השקענו את הכסף, יש לנו חוזה עם המדינה. החוזה חתום, נכון או לא? לכן ברור שהגז שלנו.

עכשיו אומרים מחפשי הגז שצינור אחד להזרמת הגז לא מספיק. אתם רוצים צינור שני – שלמו עבורו. ומה הלאה? נכון שאמרנו שנשלם מיסים על הרווחים, אבל יש הבדל. יש רווחים שמשלמים עליהם מיסים במזומן, ויש רווחים שמשלמים עליהם מיסים והם כלואים. אנחנו נשאיר אותם כלואים. נשתמש בהם להשקעות, הם יישארו מיסים שלכם, אבל תקבלו אותם רק בעוד 40-50 שנים.

אמרנו או קיי. אבל בואו נביא עוד קבוצות שישתלטו על הגז. בואו נפרק קצת את המונופול כדי שיהיו עוד אנשים במשחק. כדי שיוכלו גם אנשים אחרים להוציא את הגז מהאדמה. כך יירד מחיר החשמל, תהיה תחרות וגם נרוויח מיסים והחיים שלנו יהיו דבש. נוכל גם לבנות בתי ספר יותר טובים. עמד כאן רון חולדאי ואמר שהיום אין תחבורה ציבורית. אז מהכסף של הגז תהיה תחבורה ציבורית. עכשיו פתאום כול המדינה רוצה את הכסף של הגז, למה? כי הם היו שם קודם?

גז טבעי, כמו קרקע, הוא משאב לאומי ולא נכס פרטי

המשאב הכי יקר במדינת ישראל הוא קרקע. זו הקרקע שנגנבה מאתנו ונחמסה מאתנו., איך זה קרה? הרי אני הייתי שם קודם. אז לי מגיע. אני ייבשתי את הביצות כמו ידיי. האדמה הזאת היא שלי. אני ייבשתי כמו ידיי, האדמה הזאת היא שלי, לא שלו. אני כבשתי. וכמו שרוצים שנהג עם הגז הם חושבים גם שיוכלו לעזור למדינה לפתור את מצוקת הדיור, כמו שתשובה עוזר לפתור את מצוקת האנרגיה.

את הקרקע כמו את הגז אי אפשר להזיז. המשאב הזה עומד במקומו. בסופו של דבר המשאב הזה הוא לא שלי ולא של אף אחד. זה משאב לאומי.

# כולם שווים בפני החוק; אבל יש ברי רשות ששווים הרבה יותר

ד"ר אלכסנדר (סנדי) קדר  
הפקולטה למשפטים אוניברסיטת חיפה  
והאגודה לצדק חלוקתי

האגודה לצדק חלוקתי היא גוף שפועל למען ניהול והקצאה שוויוניים של מקרקעי ומשאבי ישראל. היא הוקמה על ידי קבוצה של חברים שהיו מעורבים בעתירת הקשת הדמוקרטית המזרחית. הרעיון היה לנסות לצקת תוכן במושג שנשאר קצת עמום בבג"ץ של הצדק החלוקתי ולתחזק את דבר בג"ץ, כיוון שפסק דין אחד לא משנה מציאות. אנחנו מוציאים newsletter, אנחנו נפגשים עם מקבלי החלטות, מגישים ניירות עמדה ופועלים בתחומי תקשורת, דיונים בכנסת, עתירות ועוד. במילה אחת: גיאוגרפיה משפטית.

אני מפנה אתכם לספר שערכתי שעוסק בשאלות של גיאוגרפיה ומשפט, שבאופן כללי בוחנות את ההבניה ההדרית והכינון ההדדי של משפט ושל מרחב. מה שמאפיין זרם מסוים בגיאוגרפיה משפטית זה שקיימים בו היבטים ביקורתיים. כלומר: אחד הדברים שגיאוגרפיה משפטית ביקורתית מסתכלת עליהם הוא הניסיון להציב את האנשים, או את הקבוצות על המרחב, ומתחילים להסתכל לא על קטגוריות משפטיות, כמו מושב, קיבוץ או ישוב בלתי מוכר, מאחז או דברים מהסוג הזה. כך אנחנו רואים מה קורה בתוך המרחב. איך זכויות מוקצות, איך אנחנו בקטגוריות מסוימות שהן בעצם קטגוריות משפטיות ומרחביות, מכוננים מצבים של אי שוויון ולגיטימציה של אי שוויון בתוך החברה הישראלית, ומשמרים את המצב הקיים. אבל השילוב הזה של גיאוגרפיה ומשפט, או של מרחב ומשפט, הרבה פעמים מעדיף באופן שיטתי את בעלי העוצמה בתוך החברה. מעסיקים, גברים, לבנים, בעלי קניין, כשהשיח הניטרלי לכאורה מטשטש את ההתייחסות השונה לאזרחי המדינה.

חלק גדול מהמעמד המשפטי של הקרקע מצוי בתחום הנקרא "בני רשות" שמשמעותו רישיון במקרקעין. איני בטוח כמה מכם יודעים שלאחרונה בית המשפט העליון אישר פינוי של בני רשות, ישוב שלם של בני רשות, על מנת להקים ישוב חדש. משהו יודע

כולם שווים בפני החוק; אבל יש ברי רשות ששווים הרבה יותר

על זה? זה היה ישוב בדואי. אל קיאן. מדינת ישראל החליטה שהעובדה שהם בני רשות, ואין ויכוח שיש להם רישיון במקרקעין. אבל מסתבר שאפשר לבטל את הרישיון, להזיז אותם מהמקום ולהציב במקום זה ישוב יהודי שנקרא חירן.

אם אני מסתכל על העניין בעין בוחנת מסתבר מהר מאוד שחלק מכם יודעים שהמעמד המשפטי שלכם הוא כמו של בני רשות, וברור שאם היינו עובדים רק על פי קטגוריות משפטיות, המצב הזה הינו בעל תוקף גם לגביכם. אבל מכל מיני סיבות – בגלל שבאחד זה אגודה שיתופית, באחד זה לא אגודה שיתופית, אחד זה עובד דרך מערכת אחת, אחד דרך מערכת שניה – הקטגוריות האלה בעצם מנרמלות מצבים של אי שוויון.

**"מחרחש בארץ  
תהליך של  
הפרטה לאומית  
שחלק ממנו הוא  
גיבוש זכויות  
קניין, שמפלה  
את הקבוצות  
הישראליות.  
חלק מהקבוצות  
עולות ומקבלות  
זכויות יתר".**

אחת המטרות שלי בדיון הזה היא לפתוח את השיח. אני לא חושב שמושבים וקיבוצים צריכים להיות במעמד של בני רשות, אבל השאלה מה התוכן של בר רשות. אם במקרים מסוימים בפסיקה בר רשות משמעותו שהמדובר ברשות בלתי הדירה שאי אפשר לבטל אותה בשום מקרה. אך כמו שאנחנו יודעים בהרבה מאד החלטות של מועצת מקרקעי ישראל, אין הבדל אם לאדם יש חוזה חכירה לדורות או רישיון במקרקעין.

אני רוצה לפתוח את הנושא ולדבר על גבעת עמל וגם על שכונת הארגזים וגם על בדואים וגם על דיירי דיור ציבורי שההורים שלהם נפטרים והם מוצאים את עצמם במעמד של פולשים. כלומר, אני רוצה לדבר על אותה קטגוריה משפטית שפועלת באופן שונה בתוך קבוצות חברתיות שונות.

אחד הדברים המעניינים כבר רשות זה שתחת אותו מבנה יש אנשים שגרים בבני ציון, מושב שבו הם יכולים לסחור בנחלה שלהם במעמד של בני רשות במיליוני דולרים, לעומת זאת קיימים אנשים בגבעת עמל שהרישיון שלהם לא מאפשר להם כמעט שום דבר. יש בדואים שאין ויכוח שהם בני רשות, אבל אותה רישיון שניתן על ידי מערכת המשפט הישראלית והמדינה פועלים לגביהם באורח שונה. כלומר, אם אנחנו מנתחים את המושג, בתחומים מסוימים המצב הוא אחד ובתחומים אחרים המצב אחר. אני מניח שאחוז גבוה מאד של האנשים בפורום הנוכחי באים מהסקטור החקלאי, מהסקטור הכפרי, ולא מכירים במיוחד את מה שקורה בתחומים האחרים של הקרקע.

אני נמצא בתוך התהליך הזה כבר שנים רבות ולכן חשוב לי להרחיב כדי להעמיק את הבנת הנושא לתחומים אחרים בחברה הישראלית. אנחנו מדברים על שאלות של צדק חלוקתי. צדק חלוקתי איננו רק הצדק הפרטי שלי, אלא הצדק שלי מול מה קורה בתוך חברה אחרת. קיים פסק דין שנקרא אל קיאן, שבו המדינה טענה שאנשי אל קיאן הם פולשים. הם הביאו מסמכים שהוכיחו שאורי לוברני הורה להם לעבור. המסמך התקבל על ידי בית המשפט והגדירו אותם כבני רשות, אוקי? הגדירו אותם, זה מאד נדיר.

עכשיו השאלה החייבת להישאל היא למה אדם מסוים הוא בר רשות ואדם אחר הוא לא בר רשות. אסביר זאת כך: כאשר אנחנו מדברים על משפט, מרחב וחברה, אחד הדברים המעניינים הוא שחלק גדול מהסכסוכים החברתיים בתוך החברה הישראלית נוגע גם למשפט וגם למרחב. כך ביחס שבין דתיים לחילוניים, או איפה אפשר למכור חזיר, השסע היהודי ערבי בישראל בפרט והסכסוך הטריטוריאלי היהודי-פלשתיני בכלל, שמקריין גם על השסע בין ימין ושמאל, או מה אפשרויות הגישה של ערבים לישובים קהילתיים.

אני רוצה להקדיש מספר מילים לרקע ההיסטורי. אנחנו יכולים לדבר על שתי תקופות, אולי שלוש, של מבנה משטר המקרקעין הישראלי ולא רק על המשטר ולא רק על זכויות הקניין, אלא גם על כול המערכת המרחבית. כלומר אזורי שיפוט, סמכויות של תכנון ובניה וכך הלאה.

משטר המקרקעין בארץ התחיל עם הקמת המדינה ב-48' וגובש עד שנות ה-60', מה שאני קורא לו מהפכה לאומית או מהפכה של קולקטיביזם לאומי, כאשר קרוב ל-90% מהקרקע היו בבעלות מנהל מקרקעי ישראל. זה התחיל להשתנות בשנות ה-90 עם החלטה 533 בנושא של המגזר החקלאי, עם ניסיונות להפריט את הדיור הציבורי, דרך חוק הדיור הציבורי בשנת 98' ועוד. למרות שאת הרקע לתהליך זה אפשר למצוא גם ב-1985 עם תכנית הייצוב, שהעבירה את ישראל לתהליכים של ניאור-ליברליזציה.

מבחינת גיבוש המשטר, אופיין התהליך במספר מהלכים. הלאמת קרקעות מערבים והלאמה פורמלית של קרקע שלא היתה רשומה על שם הציבור. שליטה ריכוזית במקרקעין באמצעות מנהל מקרקעי ישראל ומועצת מקרקעי ישראל. וגם: הקצאה סלקטיבית של זכויות מוגבלות במקרקעין, בייחוד זכות להחזיק ולהשתמש בקרקע. כלומר: כמעט בכול המקרים כמוקדם או במאוחר אפשר היה לקחת מהם את הקרקע. בפועל אנחנו רואים כאן הפרטה לאומית שחלק ממנה הוא תהליך של גיבוש של זכויות

כולם שווים בפני החוק; אבל יש ברי רשות ששווים הרבה יותר

קניין, שמפלה את הקבוצות הישראליות, את החברה הישראלית. חלק מהקבוצות עולות כלפי מעלה ומקבלות זכויות הרבה יותר חזקות. למשל הרפורמה של ביבי נתניהו מ-2009 שבעצם אפשרה להפריט 800,000 דונם של קרקע, ולהעביר אותם בבעלות מיטיבה בצורה מובהקת עם חוכרים עירוניים.

באגודה לצדק חלוקתי הגשנו עתירה נגד ההחלטה הזאת שקיימת בה הטבה מאד משמעותית. בינתיים חלק מהעתירה מיושם וחלק מוקפא.

קיים גם תהליך נוסף שאני רוצה להזכיר, שיחד עם עמיתי אורן יפתחאל – אני קורא לו "הפרמה". כלומר זו הפרטה מצד אחד והלאמה מצד שני, שהם בעצם פורמים את החברה הישראלית. למשל: היפרדות קק"ל מהמנהל, אם היא תבצע.

**"הרפורמה של  
נתניהו משנת  
2009 שאפשרה  
להפריט 800,000  
דונם ולהעביר את  
הבעלות עליהם  
– מיטיבה בצורה  
מובהקת עם  
חוכרים עירוניים".**

כל השנים אמרה קק"ל: "אני שותפה מלאה ברשות מקרקעי ישראל או במנהל מקרקעי ישראל, יש לי נציגים במועצת מקרקעי ישראל, אני אחראית על כל היערות במדינת ישראל, עכשיו אני לוקחת את הקרקעות שלי והולכת הביתה". אמירה כזו היא סוג של הפרטה.

אם עוקבים אחר ההיסטוריה של רעיון ההפרטה, היא התחילה אחרי בג"ץ קעדאן שפסק שחייבים לפתוח את המרחב באופן שוויוני. אז חלק מהתגובות לבג"ץ קעדאן היו בסדר. אם ככה אנחנו ניקח את הקרקע, את ה-2.5 מיליון דונם, ונלך איתם הביתה. רק ככה אפשר לדבר על הפרמה.

כאשר מדברים על הקצאת הקרקעות הראשונית בחברה הישראלית, מסתבר שהיא התבססה על שלוש קבוצות. האחת: הקבוצה המייסדת. המדובר באנשים שהיו בארץ לפני הקמת המדינה, או שהיו מקושרים. בעיקר המדובר באשכנזים. השנייה: אלה שאנו מכנים המהגרים. בעיקר מזרחיים. השלישית: המקומיים. הערבים שנשארו במדינת ישראל אחרי '48. אם בוחנים את אופן הקצאת הקרקע אפשר לראות צבע מאד ברור של תהליכי הקצאות עם מספר חריגים. למשל: במושבים המזרחיים שהוקמו אחרי '48 כמות הקרקע שיש למושבים וותיקים מול מושבים אחרי '48 היא שונה.



