

א. פרבר: דברי תשובה

גמישות ולמוד מהנסיון

ב רצוני לדון בנושא בשלמותו ולהשיב לכל שאלה שנשאלה כאן. עלי לציין כי גישתה של החברה לשיקום משכנות עוני, שאני עומד בראשה, אינה בהכרח זהה לגישת משרד השיכון או עיריית תל-אביב. החברה מתיחסת בראש וראשונה לפתרון בעיותיהם של אנשים ולא של בתים או אתרים. אנו פועלים כגוף המפנה שטח מרוכז, אך יחד עם זאת רואים לבגד עינינו גם את המשפחות האינדיבידואליות. אנו עורכים סקרים ושואלים שאלות כדי לעמוד על משאלותיהם של האנשים, ומתוך רצון להגיע להערכת רצונותיו של הפרט. נכון אמנם שהגישה הינה מכניסטית למדי, אך עם זאת יש בה מקום לגמישות. עצם מתן הזכות לאדם לבחור את השיכון הרצוי לו כבר מעניקה לו ברירה בין אפשרויות שונות. זאת ועוד, המעקב אחר אפשרויות השיכון איננו מתנהל בצורה ממלכתית. כל גורם עורך לעצמו את המעקב שלו. אדם המסייר בשיכונים שנבנו ע"י החברה שלנו, מבחין מיד בהבדל המהותי בין שיטות הבינוי בהן נקטנו בשלבים הראשונים, לבין אלה בהן אנו נוקטים כיום. השיטה הנוכחית היא פרי הלקחים מהשגיאות והליקויים של העבר. וכיום, כשאנו מוסרים משימות תכנון לאדריכלים, אנו דואגים לכך שיסיירו ביסודיות במקום וילמדו היטב את הבעיות, על מנת להימנע מן השגיאות שעשו חבריהם.

פתרון לבעיות מיוחדות

הגענו גם למידה של גמישות וגיוון בפתרון בעיות מיוחדות של דיור. אנו בונים בתים מיוחדים לקשישים, כתחליף לשיטה הישנה של בניית דירות תחת המדרגות עבורם. אנו בונים גם דירות מיוחדות למשפחות גדולות. במקרים מסויימים אנו משכנים משפחות בבתיים חד-קומתיים עם חצרות, וזאת על אף הטענה שיש בכך ביזבוז קרקע. ועוד, על אף הלחצים לא הסכמנו להקים בניינים בני יותר מ-4 קומות.

עבודה קהילתית

אנו גם שוללים את הדעה שעם מתן הדיור פתרנו את הבעיה כביכול, אלא ממשיכים לטפל בשכונה גם אחרי השיקום. אנו מקיימים עבודה קהילתית בשכונות, אף-על-פי שקשה להשיג כיום עובדים קהילתיים טובים. תפקידו של עובד זה הוא לקבל את האנשים, לארגן אותם ולחנכם לפעילות עצמאית. אנו רואים הישג חשוב בכך שלאחר מספר שנים באו תושבי שכונה מסויימת והודיעו כי הם יודעים כבר להסתדר בכוחות עצמם ואינם זקוקים לעובד הקהילתי.

יזמה עצמית

הגענו גם להישג נוסף: אמנם נכון שהבית הוא מעין אריזה ואין בו מקום רב לדמיון אך יש ויש בו מקום לגילוי יוזמה. כך, למשל, באו תושביה של אחת השכונות ואמרו: הגינה אינה טובה — אנו רוצים לעשותה יפה יותר. הם עקרו, איפוא, את השיחים

המכוערים, שתלו שושנים ופרחים ושיפרו את הכניסה. הגענו לכך שאנשים גאים על ההחזקה הנאה של מקום מגוריהם וגאים גם להראות לאורחיהם את אשר עשו במו ידיהם. ובסיכום: הקונצפציה שלנו היא אמנם מכניסטית ביסודה, אך יש בה מקום לגיוון וריבוי צורות, וניתנת האפשרות לאנשים להגיע לביטוי עצמי, הן בהתארגנות והן מבחינת איכות החיים.

דעתי היא כי כל שכונה מתוכננת כך שתובטח לה תשתית מלאה. הבעיה היא כיצד לבנות את התשתית בד בבד עם האיכלוס וכאן עדים אנו לא אחת להיעדר תיאום בין הגורמים האחראיים. בנייתם של בתי-הספר, גנים, מעונות יום, מגרשי משחקים וכיו"ב, מפגרת כרגיל אחר הצרכים. לעומת זאת יש כיום בכל בית מקלטים המסוגלים לשמש כמקום כינוס.

האמנם השתכנות עצמית?

אינני חושב שתושבי משכנות העוני יודעים בדיוק מה הם רוצים. מבחינה זו אני חולק על דעתם של מר בן-סירא ושל מר קון. אנשים אלה נוטים בדרך כלל לחקות מה שהם רואים סביבם. במקום מגורי ברמת-חן, יש בתים בהם מתגוררים תימנים כשתימני בונה בלי רשיון, הוא בד"כ משתדל לחקות וילה שראה ברמת-חן. אין הוא בונה בית בסגנון תימני. אמנם בארץ רווח פעם נוהג של בניה עצמית, ויתכן כי שכונת התקווה קמה לפי טעמים ויכולתם של האנשים שהשתקעו בה. אבל כל אלה מביניהם שהתבססו מבחינה כלכלית כבר אינם גרים בשכונת התקווה; השכונה מצדה לא שינתה את אופיה ונשארה במצבה הירוד. נותרו בה בדרך כלל אנשים מעוטי יכולת. היתה גם תופעה יותר חמורה: אדם שגר בדירה בת שלושה חדרים, ועזב את השכונה, השכיר את שלושת החדרים לשלוש משפחות, וכך נוצרה בה צפיפות יתירה. אינני חושב שנגיע אי-פעם לכך שתושבי שכונת התקווה יחוללו במאורגן שנויים בתחום זה. עובדה היא, כי בסקר שבצענו בשכונת התקווה התברר כי 50% מתושביה שואפים לעזובה, וזאת משום שאינם שבעי רצון מתנאי החיים בשכונה.

אין לנו גישה אפריורית שכל המבנים בשכונת העוני ייהרסו. כפר שלם הוא אולי האזור היחיד שבו הוחלט על הריסה טוטאלית — כיוון שלא היה שם דבר שראוי היה לשמור עליו. לעומת זאת, לגבי גבעת עליה — עגימי, ידוע כי שם התוכנית היא לשפץ לפחות כ-1000 דירות מתוך 4000 הקיימות, בעוד שהיתר הם בתים ההולכים ומתמוטטים ואין אפשרות לשפצם. ואותם הדברים אמורים בשכונת התקווה. איש מהמתכננים אינו סבור כי יש להרוס כליל את השכונה. הכוונה היא להרוס חלק בלבד ואילו בחלק הנותר יש לשפר את התשתית ולשוות לשכונה דמות חדשה על ידי הוצאת אוכלוסיה זקנה, שיפוצ דירות והעברת אנשים מדירה לדירה.

מתן סובסידיה — תנאי הכרחי לשיקום

כאן הועלתה גם בעיה שלדעתי היא בעיית המפתח של פעולת השיכון. המטרה בה דגל דוד טנה, לפיה יש לחתור למצב בו יהיה כל אזרח בעל דירה — קשה כיום להגשימה. מחירי הדירות האמירו בשנים האחרונות במידה שאינה מאפשרת לרוב האוכלוסיה לרכוש דירות גם אם ירצו בכך. אם בעיה זו לא תיפתר, חוששני שקשה יהיה

להמשיך בפעולה של שיקום משכנות העוני. אנו אמנם מאפשרים למשתכנים שלנו לרכוש דירה זולה ב-30 אלף ל"י ממחירה בשוק הפרטי, אך עם זאת מטילים אנו על המשפחה הלוואה אפותיקאית בסך 40 אלף לירות ומשפחה שהכנסתה מגיעה ל-850 ל"י לחודש אינה יכולה לעמוד בכך, אפילו אם הריבית מסובסדת. אמנם הסובסידיה הניתנת היא מהותית מאד, שכן הערך הנוכחי של לירה אחת הניתנת ב-7,5% ל-25 שנה, אף אם מהוונים אותה ל-12% ריבית (ולא ל-18%) היא 40 אגורות. כלומר, הסובסידיה היא 60 אגורות ללירה, וזאת היא בלי ספק תמיכה של ממש, אלא שגם בסובסידיה זו אין משום פתרון לבעיותיהן של שכבות רחבות השרויות בעוני. ביחס לשכירות קיים חישוב המראה כי הסובסידיה הניתנת מגיעה ל-70 אגורות ללירה בשכירות של עמידה. ובדרך כלל יש לציין כי כל השיטה של מתן סובסידיה באופן כוללני, לכל מי שגר בבית, היא פסולה מעיקרה. הוברר לנו כי בשיכונים שלנו מתגוררים אנשים לא מעטים בעלי הכנסות גבוהות למדי. ידוע לי על מקרה בשיכון שלנו בו ניתנה דירה לבעל בית חרושת לנעליים. לאחר כניסתו לדירה, השקיע בחרסינה 18 אלף ל"י. אם הוא יכול להרשות לעצמו השקעה כזאת בחרסינה בלבד, משמע שהוא אדם בעל אמצעים. אמנם אנשים אמידים מסוגו אינם מהווים רוב, אך אין ספק שהשיכונים שלנו אוכלסו במספר לא מבוטל של אנשים בעלי-אמצעים.

סובסידיה לפי המצב הכלכלי של המשפחה

בהקשר זה יש לציין כי באירופה נהוגה שיטה לפיה מעניקים סובסידיה למשפחה בהתאם למצבה הספציפי. אצלנו נערכו מחקרים בנושא זה וקיים מחקר של הכלכלן ברוך, הממליץ על הנהגת שיטה זו, אלא שאצלנו כנראה נרתעים ממתן סובסידיה בהתאם למצב הכלכלי, משפחתי וכיו"ב. נראה לי כי אם לא נאמץ לעצמנו שיטה זו של סובסידיה, לדמי שכירות בהתאם למצבה הכלכלי של המשפחה, לא יעלה בידינו להנהיג שיטה של דיור להשכרה.

קיים כאן גם קושי נוסף: האוכלוסיה התרגלה כבר למושג של בעלות. זכורה לי פגישה שקיימנו עם וועד השכונה בכפר שלם. כשהם תבעו פיצויים בסך 100—200 אלף ל"י למשפחה, הצענו להם דירה חדשה בדמי שכירות באותם תנאים כמו לעולים. הם דחו הצעה זו בטענה שהם רוצים שהדירה תהיה בבעלותם. הדיור בבעלות הפך איפוא להרגל.

בעיית האינטגרציה

ועתה לבעיית האינטגרציה. כאן ברצוני להביא דוגמא הממחישה את המצב: קיים שיכון ביפו שנבנה בשביל עולים אקדמאים. ובקרבת מקום נמצא דיור למפונים ולחוסכים במפעל חסכון לבנין. לפנינו, איפוא, שלוש רמות של אוכלוסיה ונוסף לכך זוגות צעירים. כל קבוצה חיה בחוג שלה, ולא נוצרה שכונה בדמות משופרת יותר מאשר שכונות אחרות. לעומת זאת, באבו-כביר, קיימת זהות שכונתית והאוכלוסיה הרבה יותר מלוכדת. עובדה היא שאנשים נהנים לחיות בשכונה זו ואין כאן מתיחות. אין גם תחרות בין סוגי אוכלוסיה שונים והאנשים מרגישים בטוב. לדעתי יש לגבש קבוצות גדולות של אוכלוסיה שתתגוררנה אחת על-ידי השניה, מבלי להפריז בענין האינטגרציה. שיטה זו הצליחה ביפו ב', כי שם הבתים הגבוהים עומדים למכירה חופשית ולזוגות צעירים.

בעיית הריווחיות

אשר לבעיית הקרקע: בשום מקום בעולם לא נעשה חישוב מדוייק של כדאיות חיסולם של משכנות העוני. אך ברור, שפרט למרכז העיר אין פעולה כזו יכולה להיות ריווחית בשום מקום. בדינגוף צנטר לעומת זאת, בו עומדים להקים בנייני עסקים ומסחר, ניתן היה להשיג רווחיות. חוסר הרווחיות של פעולה זאת מתגלה לעין אף כי בכל החישובים שלנו לא הבאנו בחשבון את כל הסובסידיה המושקעת במתן הדיור אלא רק חלק מסובסידיה זו, שהרי ערכנו את ההיוון על בסיס רבית של 11%, שאינה ממצה את כל הסובסידיה. כך, למשל, מגיע ההפסד הצפוי בערכי קרקע בכפר שלם (במונחים של שנת 1968 שבה נעשה החישוב) לסכום של 11 מיליון ל"י. וזהו הפסד ניכר אם מביאים בחשבון כי כל השטח אינו עולה על 600 דונם.

ולבסוף, לענין האיכלוס הסלקטיבי. רוצה אני להדגיש כי לכל אדם ניתנת הברירה בין קבלת דמי הפנוי ויציאה למקום אחר, לבין קבלת שיכון באזור המשוקם עצמו. עם זאת מקפידים שחולה נפש לא יקבל שיכון במקום. אם נתברר כי האיש באמת חולה נפש, אין אנו מגשלים אותו חלילה, אלא משתדלים להעבירו למקום אחר. אנו משתדלים לפזר את המקרים האלה ברחבי העיר, על מנת למנוע ריכוזם במקום אחד ומקבלים על עצמנו את האחריות עבורם כלפי בעל הבית.