

# חיסול משכנות עוני - בעיות ופתרונות

בחוברת "קרקע" הקודמת הובאה הרצאתו של מר א. פרבר בחוג לבעיות המדיניות הקרקעית בנושא של משכנות עוני. להלן תמצית מדברי המשתתפים בדיון סביב הרצאה זו.

## ש. בן-שמש: הבעיה של התבלות מלאי המגורים

**ב**רצוני לנגוע בבעיה אחת המתייחסת למשכנות העוני. בעית משכנות העוני המתווספים מדי שנה כתוצאה מהתבלות המבנים, התבלות האזור בכללו וכיו"ב. גם התופעות עליהן דיבר מר פרבר בהרצאתו, כגון הטעויות שנעשו בבניית השיכונים, שמוש בפריטים שונים (כגון צנורות ביוב) בגודל בלתי מתאים ועוד נוגעות לענין זה. למעשה ניתן להסתכל על מלאי בתי המגורים הקיים בארץ כעל נתון מסוים, מעין קרן, אשר חלק ממנה מתבלה מדי שנה. בהצטברותו של בלאי זה יש לראות אחת הסיבות החשובות להתהוות משכנות עוני.

במלים אחרות, קיימת התבלות של מלאי המגורים, והבלאי הזה הוא גורם היוצר משכנות עוני. מכל מקום, הבלאי נותן בהכרח את אותותיו בתחום הדיור. לגבי בתי משותפים קיימת, לדוגמה, דילמה רצינית ביותר בין החזקה משותפת לבין אחזקה נפרדת. יש טענה כי אחזקה נפרדת גורמת לשעור הרבה יותר גדול של התבלות המבנים. בעקבות התבלות זו מזניחים הדיירים עוד יותר את הבנינים ותוך תקופה של 20 שנה לערך — לפנינו משכנות עוני בפוטנציה. המצב חמור יותר במבנים של האפוטרופוס לנכסי גפקדים. כמשכנות עוני בפוטנציה יש לראות גם את קרית-שלום, נוה שלום וכיוצא באלה. בכל אלה ניתן לראות מעין רבית שלילית על הקרן של מלאי הון המגורים, וזוהי לצערי רבית שלילית גדולה, דוהרת. יש כאן מידה רבה של דינאמיות קשה ושלילית.

למעשה אפשר כאן להבחין — בדומה לבלאי של מכשירים וציוד — בין שני סוגי התבלות. יש התבלות פיסית של ציוד, מבנים וכו', ויש התבלות שמקורה בהתיישנות: יש וציוד שטרם יצא מבית החרושת נפגע מהתיישנות, וזאת משום שבאותו זמן כבר מייצרים בבתי חרושת אחרים ציוד משופר יותר. בדומה לכך, במידה שרמת החיים בארץ עולה ובונים דירות מרווחות ומשופרות יותר, מתחילים להתיחס לחלק מהדירות הקיימות

כאל דירות מיושנות ואף כאל משכנות עוני. רבים מדיירי הדירות הוותיקות מתחילים להתלונן על שהם גרים בתנאי דיור גרועים; מצב זה גורם לרגשות קיפוח, ואף לצמיחת הפנתרים. ניתן איפוא לסכם ולאמר כי ההתבלות של מלאי המגורים מקורה גם בהתבלות פיזית וגם בהתיישנות עקב עליית רמת החיים. הבעיה היא איפוא, דינמית, וגם אם נבטיח פתרונות דיור ל-20—30 אלף משפחות המתגוררות במשכנות עוני, עדיין לא פתרנו את הבעיה. שיפוץ המבנים או הוספת חדרים יכולים אמנם לשפר את המצב במידה מסויימת, אך זהו רק אחד האמצעים הבאים בחשבון.

## א. פוזננסקי: דרושה רביזיה של מושגי היסוד בתחום השיקום

**ל**דעתי יש להציג קודם כל את השאלה: האם הדיור הוא הפתרון היעיל לבעיית השיקום? כשאנו מוציאים עשרות ומאות מיליוני ל"ל לדיור, האם בכך אנו פותרים את הבעיה שלפנינו או שמא קיימים פתרונות אחרים טובים יותר. ייתכן שהפתרון לאזורי השיקום ימצא עקב שיפור התעסוקה, העלאת רמת ההשכלה, הבראת החברה ויצירת תנאים סוציאליים וקהילתיים נאותים. מכל מקום יש לי ספקות לגבי הגישה הגורסת כי הדירה היא המרכיב הקובע והדומיננטי בבעיית השיקום. מגסיוני האישי הכרתי משפחות ברמה גבוהה שהתגוררו בחדר אחד. במשך חמש שנים, בנסיבות של גלות, גרנו ארבע משפחות בדירה בת ארבעה חדרים, כששכני היו רופא, קצין גבוה ומהנדס. לכל משפחה היה חדר אחד. היה לנו מטבח משותף ולכל משפחה פרימוס אחד. אף-על-פי-כן היו חיינו מסודרים למדי. לפי הגישה הרווחת אצלנו כיום היינו צריכים לעבור שיקום. האם גישה זו היא באמת מוצדקת?

ואם אמנם הגיעה ההנהגה שלנו למסקנה כי הדירה היא הגורם החשוב ביותר, הרי מתעוררות מיד שאלה נוספת: האם הפתרון הוא בדירה בבעלות? האם מוצדקת השיטה, לפיה רבבות דיירים אשר אתמול עוד שילמו שכר דירה נמוך מאוד, קופצים בבת אחת למעמד של בעלי דירות, דבר המחייב אותם לעמוד בתשלומי משכנתא גבוהים, במסים מוגדלים וכיוצא באלה. האם, בהפכנו שוכר דירה לבעל דירה — פתרנו בעיה כלשהי. הרי יש מקרים בהם תשלומי משכנתא גבוהים יוצרים בעיה שאין לה פתרון, והדברים מגיעים לפעמים עד לבית המשפט. קורה גם שנאלצים לסלק מדירה משפחה שלא שילמה את המשכנתא ובמקרה זה חייבת אותה ממשלה להתערב ולחפש למשפחה פתרון של שיקום. ייתכן, איפוא, שהפתרון המתאים אינו דירה בבעלות, אלא סובסידיה לדיירות להשכרה או סובסידיה לתשלום דמי שכירות. שכן המשכנתא המוטלת על הדירה החדשה מהווה גטל חדש, שאין המשפחה יכולה לעמוד בו והדבר גורם לא אחת לעבירה על החוק, על טוהר המידות, למריבות משפחתיות, ואפילו לטרגדיות.

ברצוני להציג שאלה המתייחסת לכדאיות הכלכלית של הפעולה לחיסול משכנות עוני. מה יהיה מאזן ההוצאות וההכנסות באם נמסור שטח קרקע המצוי בידינו למטרה סוציאלית כגון שיקום 200 משפחות; ומה יהיה המאזן באם נמסור אותה קרקע לבניית