

מצא את האשמים במחירי הדירות

"המחירים יירדו רק אם יטפלו ברווחי היזמים"

יו"ר השלטון המקומי חיים ביבס טוען כי יש להפוך את החברות הכלכליות ברשויות המקומיות לחברות יזמיות שיבנו בערים: "זה יוריד את המחירים"

ראיון כלכליסט

יעל דראל

מחיר מטרה, 0% מע"מ, התו"כניות הללו לא יטפלו בכעיה הגדולה של מחירי שוק הדיור. למחירי הדירות כיום אין הצדקה, אבל הדרך היחידה להוריד אותם היא להפחית את הרווח היזמי, וניתן לעשות זאת באמצעות החברות הכלכליות של הרשויות המקומיות ב"ש"ראל", כך אומר בראיון ל"כלכליסט" יו"ר השלטון המקומי חיים ביבס. המודל שמציע ביבס, המכהן גם כראש עיריית מודיעין-מכבים-רעות, מבקש להפוך למעשה את החברות הכ-

נולד וגדל בבית שאן ועבר להתגורר במודיעין בשנת 1997. ב-2008 זכה בבחירות לראשות עיריית מודיעין, אך לפני כן ניהל פרויקטי בינוי ופיתוח ארצי בשלטון המקומי.

"ליצור אופק תכנוני"

אתה רואה את מרכז השלטון המ"קומי כחלק מהפתרון, אבל המציאות היא שיש ראשי ערים רבים שאינם רוצים לקדם מגורים בשטחם ומעדיפים תעסוקה ומשרדים שיניבו להם ארנונה גבוהה. אז אולי הם חלק מה"בעיה דווקא?"

"יש דברים שצריכים להיות באחריות המדינה. במונח הזה הגיע הזמן שמדינת ישראל תעלה כיתה. אם מצפים שהתכנון כולו יהיה בידי הרשויות

המקומיות, זו טעות, כי התכנון של שוק הדיור צריך להיות באחריות המדינה. צריך לקבוע תוכנית-אב לשנת 2040, להגדיר צפי תכנוני לכל רשות ולקבוע סל זכויות בהתאם לגידול טבעי של כל עיר. במודיעין, לדוגמה, אני יודע לומר בדיוק כמה אני בונה, יש לי אופק תכנוני, ואצלי המלחמה היא דווקא להפחית יחידות דיור כדי לא להגדיל את הצפיפות הקיימת ואפילו לצמצם אותה. תנו לכל ראש עיר את הצפי שלו – תייצרו סל זכויות לכל רשות – ואז יהיה אופק תכנוני לכל המדינה ל-40 שנה קדימה". לא רק מחירי הדיור, גם תעריפי הארנונה ותעריפי המים – נושא שבו מעורב ביבס בהיותו חבר בוועדה הבין-משרדית לבחינת משק המים – זקוקים לטענתו להסדרה מיידית של המדינה. "אני בעד לפרק את רוב תאגדי המים.

כלכליות ברשויות המקומיות לחברות יזמיות. "אני מציע שהחברות הללו יהיו אמונות על בניית יחידות דיור בהיקפים מסוימים – למשל, להפקיד בידי חברה כלכלית בנייה של כ-25% מיחידות הדיור במסגרת המכרזים של הסכמי הגג שמקודמים בעיר מסוימת; הכוונה היא לרשויות מקומיות שבונות מסות של יחידות דיור. החברות האלה, שיכולות לבנות בעלות קרקע אפסית, יוכלו למכור לציבור יחידות דיור באזור מודיעין בכ-900 אלף שקל. צעד כזה יוריד את המחירים בכל השוק. אני יודע שבמשרד האוצר זה נתפס כבנייה ציבורית, אבל מוכן לעשות את זה כפיילוט. תנו לי לבנות 25% משכונת מגורים".

ביבס, שנבחר השנה לראשות מרכז השלטון המקומי, גוף שכולל את כל 202 הרשויות העירוניות בישראל,

חיים ביבס. "תנו לי לבנות
25% משכונת מגורים"
צילום: ענר גרין



חיים ביבס (45)

מצב משפחתי: נשוי + 3

מקום מגורים: מודיעין

תפקיד: יו"ר מרכז השלטון
המקומי וראש עיריית מודיעין
מכבים-רעות

תפקידים קודמים: סגן ראש
עיריית מודיעין-מכבים-רעות וחבר
מועצת העיר

השכלה: בעל תואר שני
במינהל ציבורי ושלטון מקומי
מאוניברסיטת בראיילן

הקפיאו את תקנות הארנונה כי רצו לה-
פסיק את המציאות שבה כל רשות עושה
מה שהיא רוצה, אבל לא השלימו את
המהלך. היום יש מצב שראש העיר לא
שולט על התעריף, אבל חייבת להיות לו
גמישות בזה", הוא אומר.

אבל המשמעות של החזרת הש-
ליטה לידי הרשויות תהיה כמעט
בוודאות העלאת תעריפי הארנונה.

"אני לא בעד להחזיר את השליטה
לידי הרשויות המקומיות, אבל אני
חושב שחייבים לתת לראש הרשות

גמישות של 2%-4%
בתעריף. זה גם יפ-
חית את המחירים
במקומות מסוימים.
היום הארנונה לא
מכסה 40%-45%
מהתקציב. רוב הכסף
מגיע מחוץ לארנונה
של התושבים".

הקדנציה של שר
הפנים הפורש גרעון
סער תיזכר גם ככזו
שבה מינהל הת-
כנון במשרד הפ-
נים ביקש להעביר
מהלך להוספת קר-
קעות לבנייה עתי-
דית (עדכון תמ"א
35) ונכשל במידה
רבה בשל התנג-
דותו העיקשת של
השלטון המקומי.
יש שיאמרו שאתם
וארגוני הסביבה
קברתם במו ידיכם
את התכנון העתידי
של שוק הדיור.

"זה לא נכון שק-
ברנו את התכנון.
שקודם יבדקו את

התוכניות הקיימות במינהל התכנון
ואת הפקידות הקיימת בוועדות, ולא
ינסו לפתור את הבעיה באמצעות מס-
לול עוקף. במחוז שלי, למשל, התחלפו

מתכנני המחוז ועוד כמה דמויות מר-
כזיות, והיום הוועדה המחוזית עוברת
מצוין ומהר והתוכניות מתקדמות. זו
הוכחה שכשהם רוצים הם מקדמים.
הגיע הזמן שמי שתוקע תוכניות ילך
הביתה".

"לפעמים מכתמים"

הקדנציה של סער תיזכר גם ככזו
שבה ניתנה הבעת אמון משמעותית
ברשויות המקומיות באמצעות הרפור-
מה בתכנון ובבנייה,
שהעניקה להן סמ-
כויות ואחריות נר-
חבות.

בעידן שאח-
רי פרשת הולילנד,
בדיעבד, אין חשש
מפני מתן עצמאות
תכנונית גדולה מדי
לראשי ערים?

"אין ספק שהמ-
דינה צריכה לשים
מנגנוני בקרה בווע-
דות המקומיות.
במודיעין, לדוגמה,
כל מי שבונה יודע
שאתם הוא רוצה תוס-
פות הוא חייב לפנות
לוועדה המחוזית. אז
אני בעד בקרה ושי-
שמרו על המערכת
כמה שיותר. מנגד,
רוב רובם של האנ-
שים בשלטון המקומי
הגונים ומקצועיים,
ומי שעושה טעויות
משלם", הוא אומר.
למרות זאת, ביבס
אינו חף מביקורת על
הדימוי הציבורי של

השלטון המקומי: "רוב ראשי הרשויות
הגונים וראויים, אבל לפעמים מכתמים
את כולם. לתפיסת עולמי צריך לנקות
את התדמית".

**החברות הכלכליות
יכולות לבנות
בעלות קרקע
אפסית ולמכור
יחידת דיור באזור
מודיעין למשל
ב־900 אלף שקל"**

**אני בעד לפרק
את רוב תאגידי
המים. כל הרעיון
היה לייעל את
משק המים, אבל
מחיריהם עלו
ב־300%**