

עיריית תל אביב - יפו
 פרוטוקול ישיבות הנהלה
ישיבת הנהלה מס' 27
 מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)

השתתפו :	ר. חולדאי	ראש העירייה	
וה"ה : א. זבולון	ד. ספיר	ג. שרעבי	ר. אלקבץ
מ. להבי	צ. ברנד	א. יוחנן וולק	ר. לדיאנסקי
וה"ה : מ. לייבה, ע. אברהמי, ע. סלמן, א. ולדמן, ח. נעלי יוסף, א. כרמלי, ה. לובנוב, א. ובר ש. שביט, ע. רודניצקי, ש. שמוקלר, ר. מרגלית.			

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 2 -

סדר היום

1.מדיניות הדיור

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 3 -

70. מדיניות הדיור

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

שלום לכולם.

הנושא שאנחנו עוסקים בו הוא נושא שמדובר בו כבר שנים והוא עולה שוב עכשיו עם הסיפור שנקרא העיר היקרה ביותר בעולם, ורוב האנשים שמתייחסים ואומרים העיר הכי יקרה בעולם, קל מאוד להגיד שהנושא הוא הדיור. לא מבינים שהעיר בסופו של דבר היא הכי יקרה בעולם, כן או לא, עקב מוצרי החשמל, והמלפפונים, והביצים והבגדים ועוד 1,001 דברים שגורמים לכך שעלות הקיום במדינת ישראל היא גבוהה מאוד, ובדרך כלל העיר המרכזית, אותה עיר שבה קורים הדברים, בדרך כלל היא העיר היקרה, ומפל המחירים הולך כלפי מטה. זה נכון שבחלק מהמוצרים, דרך אגב, במדינה שיש בה כל כך הרבה אבסורדים, אצלנו, גם יש אבסורד שדווקא בעיירת פיתוח מסוימת שיש בה "ביג" אחד, מחירי המוצרים, כשאין בה תחרות, העניים קונים ביוקר. תופעות כאלה קורות. כמו שלאחרונה קראתי שלמרות הורדת המכס מחירי הירקות עלו.

אז לכו תסבירו דברים מוזרים שקורים בארץ.

בכל מקרה הנושא שאנחנו עוסקים בו, נושא הדיור, הגיע למציאות, לדעתי באמת לנקודת קיצון, שעשויה בזמן הקרוב להביא לידי מחאה חברתית בהיבט ארצי. המחירים של הדיור במה שקוראים גוש דן, שהקיצוניות שבו היא בדרך כלל בעיר תל-אביב יפו, מגיעה למקום שמערער בטחון קיומי של משפחות שחיות פה דרך קבע, רואות בעיר הזאת את ביתן, הן חלק מהקהילה, ילדיהן לומדים בבית הספר, ועקב מחירי הדיור, השתוללות המחירים והעובדה שבמדינת ישראל גם אין שום פיקוח והתייחסות, מתייחסים כאילו השוק יכול לסדר את הכל, מגיעים לנקודות קיצון שאנשים מגיעים למציאות שבה הם נעקרים בעל כורכם ממקומם ועוברים למקום אחר. במדינת ישראל בשנה שנתיים האחרונות גם קרתה תופעה מיוחדת, שהרבה מאוד אנשים, כתוצאה מפריחת ההייטק, נכנסו לכיסם סכומי כסף שהיכולת שלהם לשחק בשוק הדיור ולבחור את מה שטוב להם בלי חשבון- גדל בצורה משמעותית, והם גם אלה שמאפשרים את דחיקת אחרים אל מחוצה לעיר.

חברה בריאה היא חברה מגוונת. בעולם הגדול דרך אגב, כשמדברים על חברה בריאה שמשרתת את עצמה זה אומר שזו חברה שבה השוטר, האחות והמורה יכולים לחיות בתוך העיר. או כמו שבסקנדינביה, בפינלנד אומרת מנכ"לית נוקיה, אני מוכנה ששכרי יהיה רק פי 12 משכר הפועל בנוקיה כדי שאני אוכל לפגוש אותו גם במכולת.

ואנחנו נמצאים על פרשת דרכים, ובמדינת ישראל אין כמעט התייחסות לנושא, תפיסת העולם היא תפיסה של שוק חופשי. השוק החופשי הוא כשל אחד גדול מפני שמדינת ישראל היא בעלים של הקרקעות, כל אותם דברים שדיברנו עליהם, והכלים שעומדים לרשותנו הם כלים שהם לא עד הסוף תפורים משפטית, הם לא עד הסוף תפורים חוקית, הם בוודאי וודאי לא חלק ממדיניות של ממשלת ישראל ושל החקיקה במדינת ישראל.

**פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)**

- 4 -

ואנחנו עד היום עשינו הרבה מאוד דברים אבל עשינו אותם במסורה, והגענו למקום שבו אנחנו צריכים לעשות הרבה יותר, ואני כבר אומר- אנחנו נעשה הרבה יותר, ועדיין זאת רק התחלה. זה חלק מתפיסת עולם שאמורה לשנות תפיסות עולם במדינת ישראל כולה.

החלטנו לעשות צעד משמעותי להרווחת מגוון היצע הדיור המוזל בעיר, לגבש מסמך מדיניות עם החלטות אופרטיביות שיוצגו כאן. כל הפתרונות שיוצגו כאן הם מעולם השכירות, שכן לעירייה אין יכולת לסייע לתושבים לרכוש דירה בעיר, מתוך הבנה שיש ליצור חלופה ראויה לבעלות על דירה. וצריך גם לזכור ששוק השכירות, גם הוא באופן מיוחד שונה בעיר תל-אביב ובארץ כולה.

ברוב העולם שוק השכירות הוא חלק ממוסד של מדיניות דיור של אוכלוסיות גדולות שיכולות גם לחיות את כל חייהן בדיור בשכירות מבלי לחשוש שיזרקו אותן משם או שידן לא משגת. הם חלק ממערכת ששומרת עליהם. אצלנו, כל השכירות היא שכירות פרטית בין אדם שיש לו דירה להשקעה או את דירתו הוא משכיר ושוכר במקום אחר, זה הכל שכירות בשוק הפרטי, באחד על אחד, פרט לכל מיני חריגים בנושא.

והפתרונות שיוצגו כאן מותאמים לצרכי התושבים, החל מעשירון ההכנסה הראשון ועד לעשירון ההכנסה העשירי, שבשל מחירי הדיור זקוק גם הוא לסיוע בדיור.

אנחנו מצטרפים לשורה של ערים מובילות בעולם שבהם דיור בהישג יד יתפוס נתח משמעותי מסך היצע הדיור בעיר. ולפני שנתחיל, הערה אחת לגבי דיור בהישג יד. כי אצלנו כשאומרים דיור בהישג יד רוב הציבור לא מבין על מה מדובר. מדינת ישראל מתייחסת אך ורק במושגיה לדיור ציבורי, אותו דיור שמדינת ישראל בשנותיה הראשונות, במקביל לבניית שיכונים לשכן את כל העולים שהגיעו לארץ גם אמרה- צריך דיור מוזל, דיור לאלה שידם אינה משגת, שתהיה להם קורת גג, ובנו את אותן דירות עמיגור, עמידר וכן הלאה וכן הלאה, והגיעו למספרים אדירים, כאשר היו 4 מליון תושבי מדינת ישראל היו בארץ היו 260,000 יחידות דיור, מה שקראו דיור ציבורי, לאלה שידם אינה משגת. היום יש לנו 9 מליון תושבים ויש לנו בקושי 60,000 יחידות דיור ציבורי.

מר אלקבץ:

אפילו פחות, 50,000 ומשהו.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

אני מעגל לטובה אפילו, כדי שלא לחטוא, שיגידו לי משהו- לא נכון. זה פשוט לעג לרש, והדבר הזה מייצר מציאות של חוסר יכולת לתת פתרונות ראויים למי שידו אינה משגת להגיע לקורת גג.

אבל בכל אופן, דיור בהישג יד לא נועד לתת מענה לאוכלוסיות המוחלשות מעשורי ההכנסה ראשון עד שלישי, שעבורן נדרש מענה ממשלתי של דיור ציבורי או לפחות סיוע משמעותי-בסיוע בשכר דירה, שגם לזה נתייחס בהמשך במה שאנחנו עושים.

**פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)**

- 5 -

בשבועות הקרובים תוקם בעירייה מינהלת דיור עירונית. דרך אגב מי שנבחרה לנהל אותה היא ענת שנמצאת כאן. המינהלת תעסוק בקידום חקיקה, בשינוי מדיניות מול משרדי הממשלה, ביישום מדיניות הדיור העירונית, ובתכלול העשייה העירונית בתחום, והיא תהיה מינהלת עירונית ראשונה בישראל שתוקם ברשות מקומית.

אני מקווה מאוד, ואני אומר את זה בצער גדול אבל אומר בתקווה גדולה, שהפעולות האלה באמת יהיו איזושהי קריאת כיוון לממשלת ישראל ולרשויות מקומיות נוספות לפעול לגיבוש מדיניות דיור סדורה וכלים אופרטיביים ליישומה בשטח. עד היום הדיבור רב והעשייה מועטה. שכן טיפול משמעותי במשבר דיור אינו מסתכם בהצלחתה של רשות אחת. הוא מחייב ריכוז מאמץ לאומי ומוניציפלי משותף, ואנחנו מתחילים במסע.

לבסוף, אני רוצה להודות לנשות המקצוע ביחידה לתכנון אסטרטגי- על עבודתן היסודית והמאומצת: חגית נעלי- יוסף- מנהלת היחידה, אלה ובר, גילה לובנוב, וכמובן לאודי כרמלי – מהנדס העיר.

ולפני שנעבור להצגת התכנית אני מבקש מרועי אלקבץ- מחזיק תיק ההתחדשות העירונית לומר גם הוא כמה מילים.

מר אלקבץ:

קודם כל תודה.

סוגית הדיור, אני לא מחדש כאן, אבל אני חווה את זה כמעט כל יום בהקשר להתחדשות העירונית ובכלל, היא סוגיה מטרידה מאוד מאוד במדינה וגם בתל-אביב. כל יום. אנחנו שומעים גם מה קורה לאחרונה במחירי השכירות ואיך השוק משתולל. זה קשור לתחושות הבטחון- גם האישי וגם הכלכלי, זה משהו מאוד עמוק שנוגע גם לאנשים עצמם ובעיקר לילדים, לדורות הבאים.

אין ספק שאנחנו פה מציגים איזה סוג של חזון וקריאת כיוון קדימה, שהיא מגלמת גם תפיסה שאומרת שדירות בבעלות כבר לא תהינה בהיקף כל כך רחב כפי שהיו בעבר, וזה אומר שינוי תפיסה עמוק וגם אימוץ של דברים טובים ממדינות באירופה בעיקר, שבהם דיור בר השגה הוא בהיקפים הרבה יותר גדולים. הוא מושת על היזמים שהם חלק מהסיפור, ולדעתי זה דבר מאוד מאוד חשוב.

אני רוצה להוסיף רק על מה שאמר ראש העירייה, שאני מקווה ואני מניח שכמו שעשינו מסמך על מדיניות התמורות, על ה-12 מ"ר, שסידר את כל השוק, כל השוק בסוף התיישר למדיניות התל-אביבית, גם פה הדבר הזה, בוודאי בגוש דן בשלב ראשון, זה 4 מליון כל המטרופולין שלנו, יאומץ, בעיקר ברשויות יותר חזקות, ובהמשך אני חושב שהממשלה צריכה לעשות רבות.

אני חושב שגם בהמשך למה שיוצג היום, רגולציה בשוק השכירות זה דבר שהוא בלתי נמנע. גם במדינות מאוד קפיטליסטיות כמו אמריקה יש רגולציה בתחום הזה, וזה יהיה סוג של משהו משלים שהמדינה תצטרך לעשות בהמשך.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)

- 6 -

אני מברך את חגית ואת כל הצוות על העשייה. אני יודע כבר הרבה זמן שיש מסמך באפייה. אני ממש שמח וזה מעולה שענת תוביל את התחום הזה. גם הניסיון הרב וגם הידע המקצועי והמשפטי. אנחנו צריכים את הכוחות הכי טובים, וחשוב לומר שרק לאחרונה התחיל תמיר קהילה- במחלקה להתחדשות עירונית. צריך להסתכל על המכלול וגם מה שקורה בשירותים החברתיים, יש כאן באמת מספר ווקטורים מאוד יפים. צריך להגיד תודה לאודי וכמובן למנחם ולראש העיר על המגמות האלה, זה מאוד מאוד חשוב כי מאוד מאוד מסתכלים עלינו. כל יום מדברים על זה ואני חושב שאנחנו כאן מתווים כיוון. בצניעות ראויה אבל זה הכיוון. תודה.

גב' נעלי יוסף:

(הצגת הדברים מלווה במצגת) תודה רבה על הפתיחה.

אנחנו מתרגשים מהמעמד.

אני שותפה לתודות לצוות המקצועי ולכל המלווים בעירייה – על התמיכה העירונית. אני צוללת להצגת התוכן.

בקצרה, כי הרבה מהדברים כבר נאמרו על ידי ראש העיר, אבל אנחנו רוצים לחדד שמשבר הישגות הדיור הוא לא בעיה תל-אביבית, הוא לא בועה תל-אביבית, הוא משבר עולמי, הוא בעיה גלובלית. אנחנו מדברים על זינוק בשנה האחרונה ב-11% במחירי הדיור בכל העולם והדבר הזה בוודאי לא פוסח על העיר.

במהלך העבודה, במהלך גיבוש המדיניות והמחשבות על מרכיבי המדיניות היינו בעצם בין הערים הגבוהות בסולם, הערים היקרות ביותר או העיר היקרה ביותר. כשהתחלנו את העבודה היינו העיר החמישית בסידרה, ועם הזמן, ב"אקונומיסט" ב-2021 כבר עלינו לראש הרשימה, וזה נתן PUSH אמיתי בעצם לכולנו להבין שיש כאן סוגיה שממש צריך להתמודד אתה, וזה היה הבסיס בעצם לכל היציאה הזאת.

חשוב גם לציין שמשבר ההשגות נמדד במחירים דפקטו של ממוצע השכירות החודשית. אנחנו רואים שההבדל בין אפריל 2021 לאפריל 2022 רק בתל-אביב, שיעור השינוי עומד על 24%. וכן נתבקשנו על ידי ראש העיר במהלך העבודה לבדוק מה קורה בערים השכנות, מה קורה בערי המטרופולין, ויצאנו לסקר מאוד מאוד מקיף, חוץ ממה שאנחנו רואים פה, והבנו שהבעיה היא לא רק בעיה תל-אביבית, חשוב להדגיש את זה. ובאמת הקריאה לערים נוספות להצטרף למהלך של שינוי ולמערכת הלאומית היא קריאה חיונית.

אני אגיד רק מילה על הנושא של דירת 4 חדרים. המשמעות בשינוי במחיר בשנה אחת של 24% היא דחיקה של משפחות, דחיקה של אוכלוסיה מבוגרת שמשתקעת בעיר. זה כמובן דירות שותפים מפורסמות שכבר הופכות להיות יותר ויותר יקרות, זה פגיעה ישירה במגוון.

**פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)**

- 7 -

כל זה הביא אותנו להבנה שמדיניות הדיור העירונית צריכה לעסוק, כמו שראש העיר אמר, רק בעולם השכירות ולא בעולם המכר. אנחנו רואים את השינוי בעיר משנת 1992 שאז 28% ממשקי הבית חיו בשכירות, לקפיצה כשהיום שיעור השכירות של משקי הבית מגיע ל-53%. היום מדינת ישראל עומדת ב-28%, אם אתם רואים את ההתפלגות בתחתית השקף, ומהר מאוד המגמה לעבור ולאמץ אורח חיים של שכירות כחלק מצורת חזקה זו כנראה מגמה גם ארצית, והיא עדיין גם יותר ויותר עירונית. בסקר מאוד מקיף שערכנו, בו סקרנו 3,000 משקי בית לסוגיהם בכל רחבי העיר, גם למדנו ש-70% מהשוכרים גרים בעיר 6 שנים ומעלה, מה שמעיד על אורח חיים בשכירות, מה שמעיד על יציבות של משקי בית שבוחרים לגור בעיר ולגור בשכירות כאלטרנטיבת חיים ברורה.

עוד נתונים שחשוב להדגיש כבסיס למדיניות :

הדיון על נטל עלות הדיור הוא מדד שנבדק בכל העולם, עד כמה מההכנסה הפנויה שלנו אנחנו משקיעים בדיור על כל המשתמע, גם לשכירות, גם למשכנתא, גם לעלויות שוטפות. ואנחנו יודעים ש-30% ממשקי הבית מוציאים מעל 50% מההכנסה שלהם, גם בשכירות וגם בבעלות, לדיור. ויותר מזה, מעל 50% ממשקי הבית השוכרים סובלים מנטל עלות דיור כבד. זאת אומרת, ששוק השכירות - שהופך להיות הדומיננטי בעיר, הוא גם הפגיע יותר מבחינת נטל עלות הדיור. כמו שאמרתי, אנחנו בחרנו, לבקשת ראש העיר, וכדי להבין איפה אנחנו נמצאים ביחס לקונטקסט המטרופוליני והקונטקסט הלאומי, נטל עלות הדיור של השוכרים הוא רווח גם בכל המטרופולין כולו ולא רק אצלנו כאיזושהי בעיה תל-אביבית, מה שמאוד קל תמיד להפנות את האצבע ולציין. זה לא המקרה, בטח לא בתחום הדיור ובטח לא בשוק השכירות.

קצת על נתוני ההיצע, ממש על קצה המזלג, כדי שנבין איפה אנחנו עומדים :

כמו שראש העיר אמר, דיור ציבורי – היקפו עומד היום על 1.6%, כ-3,500 יחידות דיור. המלאי הזה בסכנה, הוא הולך ומצטמצם, אנחנו גם לא יודעים מה האמירות הלאומיות לגבי שינוי המלאי-האם יהיה רכש של דירות, באיזה היקף, האם הן תהינה דווקא בתל-אביב? במקומות אחרים בארץ? זה נעלם מאוד מאוד גדול מבחינה תכנונית ובוודאי אי אפשר לבנות עליו. אנחנו כן יודעים להגיד על דב"י עירוני שהוא דב"י שהוא בבעלות העירייה, שהוא מוצר השכירות הטוב ביותר כי הוא מוצר לשכירות ארוכת טווח, כרגע הוא בהיקפים נמוכים אבל הוא עתיד להכנס למלאי במסגרת התכנית, בעיקר של שדה דב, אלפי יחידות דיור. והדב"י הפרטי, הדב"י היזמי, עוד פעם, כרגע המספרים הממשיים, המאוכלסים הם נמוכים, אבל הצבר התכנוני הוא מאוד גבוה.

דירה להשכיר זה מלאי יחידות הדיור שיצאו להשכרה במסגרת תכנית לאומית של דירה להשכיר, על קרקעות רשות מקרקעי ישראל בלבד, וגם המלאי שלהם בעיר הוא מאוד מצומצם וזניח. וגם מתוכם רק 25% יוצאים לשכירות במחיר מופחת שוק. זאת אומרת שברמה הלאומית אין לנו אמירה או צעדי מדיניות שאנחנו יכולים להישען עליהם כדי לתת פתרון.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 8 -

גב' יוחנן וולק:

כשאת אומרת מתוכנן- על מתי אנחנו מדברים? 5? 10? 15? שנים?

גב' נעלי יוסף:

זה יכול להתפרס עד 10 שנים מהיום, בקצבי תכנון ומימוש משתנים. מאגר הדיור המוזל נמצא באיזושהו מעטה, הוא מתכלה, גם הדב"י הפרטי הוא ל-25-20 שנה, זה דיור שחוזר אל השוק, וכמו שאמרתי, מיעוט המכרזים על קרקע מדינה. אנחנו כן יודעים ששוק ההשכרה היזמי הוא עדיין לא חלופה לשוק השכירות הקיים, וחלק ממה שמציעה פה המדיניות זה ליצר אלטרנטיבה לשוק השכירות היזמי, שבהחלט יתעניין בהצעות שהתשתית העירונית תוכל להעמיד בפניו.

אנחנו מביאים כאן דוגמא לא כדי להתריס, את המצב של תל-אביב היום מבחינת משקי בית שמתגוררים בדיור מוזל, אלא כדי להראות את התהליך. פרט לוינה- שזה חלק מתפיסת העולם שלה לייצר שוק שכירות ארוכת טווח, בוודאות גבוהה, מופחתת מחירי שוק, גם לונדון וגם סיאטל, שהאחוזים שלהן היום עומדים על 22% או 8%, הם התחילו רק לפני עשור לטפל במדיניות הדיור. זאת אומרת, זה איזושהי קריאת כיוון אלינו. אנחנו בעצם רואים גם בערים הגדולות, שהן הסמון,

גב' להבי:

שאלה עקרונית, הם עושים דיור ל-20 שנה או ל-100 שנה?

גב' נעלי יוסף:

הם עושים גם וגם, כל מיני. הם עושים גם ל-25-20 שנה.

גב' להבי:

אני פשוט חושבת שעד שתיגמר התכנית לא ישארו דירות.

גב' נעלי יוסף:

הם עושים גם וגם, אבל מה שחשוב לקחת מכאן זה לא את המספרים אלא שגם לונדון וגם סיאטל התחילו בעשור האחרון בלבד לטפל במדיניות דיור ממשית, וגם ללא תלות במדינה, מתוך הבנה והכרה שהעיר צריכה לקחת אחריות והערים לא תוכלנה לחכות למדינה. זו הסיבה שאנחנו מניחים פה את המדיניות.

**פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)**

- 9 -

והחזון והעקרונות שעל ברכיהם יושבת המדיניות מדברים על הבטחת מגוון עירוני, לייצר בעצם, כמו שראש העיר אמר, אפשרות למגוון רחב של משקי בית בצורות חיים, במחזור החיים העירוני, להמשיך לגור בעיר.

לפתור את פתרון הישגות הדיור. ככל שהמחירים עולים היכולת שלנו להגיע ולהבטיח דיור בעיר הולכת ומתרחבת, והמשבר הוא משבר הישגות אמיתיות.

להתמקד, כמו שאמרנו, בשוק השכירות.

והכי חשוב זה להגדיר יעדים שנתיים, כדי שנדע עם מה אנחנו הולכים קדימה.

ועל ברכי העקרונות האלה יושבת המדיניות.

לא רק זה שיש עקרונות ויש חזון, אנחנו גם צריכים להבטיח היערכות עירונית למימוש המדיניות. ולצורך זה כבר התחלנו ויצאנו עם ניטור מצב הדיור העירוני, מסמך שאנחנו למדנו אותו בעגה המקצועית בעולם שנקרא – THE STATE OF THE HOUSING. בעצם הערים מנטרות מידי שנה את מצב הדיור שלהן – כדי לדעת מה קורה ומה המדיניות שאנחנו משפיעים או מנסים להשפיע עושה, כדי לראות אם חל שינוי בשוק.

יש הגדרה ברורה של תקציב עירוני לדיור. שלא יהיו אי הבנות, העירייה משקיעה המון בדיור, רק שזה לא מקופל בסעיף תקציבי אחד, זה מתפרק להרבה מאוד סעיפים עירוניים בהרבה מאוד תחומים, ויש פה ערך לתת לזה משקל כסעיף שעומד בפני עצמו.

הקמה של מינהלת הדיור, שאנחנו כבר שמחים על הבשורה, עם הקמתה.

וכמובן עבודה בלתי פוסקת מול המישור הלאומי. נושאים של חקיקה, חוק ההסדרים, השפעה על קריטריונים, השפעה על חקיקה, השפעה על החלטות, השפעה על תכניות לאומיות. אנחנו בעבודה מאומצת כל העת, ובעצם מינהלת הדיור, היחידה האסטרטגית וכל המערכת העירונית תצטרך להמשיך לעבוד מול המערכת הלאומית.

ומכאן אני עוברת לכלים. וכדי לעשות את הקריאה פשוטה ולהציג את ההמלצות באופן ברור

אנחנו חילקנו את מנעד הכלים המוצעים, בעולם השכירות, אני חוזרת, לשני תחומים:

האחד זה הדיור להשכרה במחיר מוזל, והשני זה דיור להשכרה במחיר שוק.

בתחום של דיור להשכרה במחיר מוזל אנחנו מביאים פה הצעה ש-15% דב"י בכל תכנית מגורים, אם זה בקרקע פרטית או בקרקע מדינה, תובטח. זה יהיה בין 10%-ל-15% מכסימום, ואם יהיו מקרים חריגים שאנחנו נראה שיש בעיה כלכלית באזור מסוים כמובן שאפשר יהיה להחריג את אותו אזור.

גב' ברנד פרנק:

15% זה כולל התחדשות עירונית?

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 10 -

גב' נעלי יוסף:

הכל. כל תכנית שמגיעה לוועדה ותציע מגורים, אם זה על קרקע פרטית ואם זה על קרקע רשות מקרקעי ישראל, היא תצטרך להגדיר עד 15% דיור בר השגה.

מר לדיאנסקי:

והמדינה תומכת בתכנית?

גב' נעלי יוסף:

המדינה תצטרך להתאים את עצמה. אנחנו מדברים כל הזמן עם המדינה, אבל קודם כל אנחנו מניחים את זה כקו.

גב' ברנד פרנק:

מה זה קו? זה אמירה?

גב' נעלי יוסף:

זה מדיניות.

גב' ברנד פרנק:

האמירות האלה יצאו. לי שלחו אותן לפני שעתיים.

עו"ד סלמן:

למדינה יש הוראה דומה במסגרת הותמ"לים.

גב' ברנד פרנק:

רשום שהנהלת העיר אישרה.

גב' נעלי יוסף:

המדינה היום בתכניות ותמ"ליות אפילו דורשת 30% בחלק מהמקרים. היא אומרת, חצי חצי, חצי העיר וחצי אני. האחוזים כאן הם אחוזים ריאליים, הם עם עמידה על הקרקע. אנחנו יכולים גם, מידי שנה, שנתיים, שלוש, לבחון את הנתונים במסגרת STATE OF THE HOUSING ולעדכן אם צריך, אבל זו יציאה אחראית לדרך, מה שנקרא. חוץ מדיור בהישג יד בקרקע פרטית ובקרקע רשות מקרקעי ישראל אנחנו מבקשים להניח כאן שתכניות מגורים שיגיעו על קרקע עירונית, קרקע בבעלות עירונית, שם אנחנו מבקשים -50% דיור

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)

- 11 -

בהישג יד. הרעיון כאן-שזה מוצר הדיור האיכותי ביותר, כאן אנחנו מבטיחים בעצם דיור לצמיתות, העירייה יכולה לנהל את הדיור הזה, היא יכולה לקבוע קריטריונים, היא יכולה להגדיר את ההיקפים מידי שנה או מידי תקופה.

גב' ברנד פרנק:

מה זה קרקע עירונית?

גב' נעלי יוסף:

קרקע שהיא בעלות עירונית.

גב' ברנד פרנק:

מה לאונרדו או סחירה?

גב' נעלי יוסף:

קרקע סחירה, לא חומה, קרקע שכירה.

גב' להבי:

למשל מגרש 101 באליפלט.

גב' נעלי יוסף:

למשל.

גב' להבי:

אין עליו דיור עירוני בינתיים, אין עליו דיור בר השגה בינתיים.

גב' נעלי יוסף:

זו תכנית ישנה.

גב' להבי:

אין כמו לרענן תכניות ישנות, כי רוב מה שמגיע לשולחנו זה תכניות ישנות.

גב' נעלי יוסף:

אני מסכימה.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 12 -

גב' להבי:

זו הערה, אודי. במסגרת ההיתר.

גב' נעלי יוסף:

זו נקודה חשובה.

הנקודה כאן שהמוצר של דיור בר השגה בבעלות עירונית הוא המוצר האיכותי ביותר כי הוא ניתן לצמיחות והעירייה יכולה לנהל את המשאב הזה, לקבוע את הקריטריונים, להגדיר את ההיקפים שלו, לשנות אותם-ככל שהיא תזדקק בשנים שיהיה לה מחסור והיא תרצה לעשות שינוי. הגמישות נמצאת בידינו, בידיים העירוניות, מה שלא קיים בדב"י פרטי ובדב"י שהוא בקרקע של רשות מקרקעי ישראל, כי שם אנחנו כפופים לחקיקה לאומית- שאין בה קריטריונים, היא מוגבלת בשנים וכו'.

הכלי הנוסף שהוא כחדשה משמעותית, בעצם מציע הרחבת מנגנון הסיוע בשכר הדירה בשיתוף המדינה. כאן אנחנו בעצם מציעים מטשינג בסכום שהמדינה מקצה לזכאי הסיוע לשכר דירה, באותו סכום. להתלבש על מנגנון שכר הדירה של המערכת הלאומית של זכאי המדינה שזכאים לסיוע בשכר דירה, להשלים במטשינג את הסכום של הסיוע בשכר דירה. למה? על מה יושבת ההצעה הזאת? כיוון שהסיוע בשכר דירה הוא סכום נקוב שמתאים לכל הערים ובעצם לכל משקי הבית באשר הם, ללא הבדל בין מחירי הדיור בשוק, אנחנו מנסים לצמצם כאן את נטל עלות הדיור עבור העשירונים הנמוכים ביותר, 1-3, שעבורם נטל הדיור הוא הרבה יותר מ-50%, הוא הופך להיות 70% או 80% מההכנסה הפנויה שלהם. זה אומר שאותם משקי בית נשארים בלי הכנסה פנויה- לא לחינוך, לא לבריאות.

גב' ברנד פרנק:

זה סמכויות לפי 249. זה בעצם הסמכויות העירוניות, הסיפור של הדיור הציבורי.

גב' נעלי יוסף:

זה לא כלי שקיים היום, זה בהקמה. זה כלי שמוגש פה כהצעה והוא דורש מטשינג עירוני, כסף עירוני שצריך להשלים לכסף הלאומי.

מר אלקבץ:

אפשר לדבר על מספרים?

גב' נעלי יוסף:

1,000 שח' על 1,000 שח', סדר גודל.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 13 -

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

סליחה, סליחה, לא מנהלים ככה דיון.
סליחה, מאחר ש-18 מדברים על אותו דבר.
קודם כל, בן אדם שמקבל היום שכר דירה וזכאות, מקבל משהו כמו 1,300 שח' לחודש. זה המכסימום שמקבלים זכאי משרד הדיור. יש בתל-אביב כ-5,000. אם תעשו חשבון, בהנחה שכולם יקבלו זה כ-50 מליון שח' במקרה הזה, תקציב OUT OF POCKET של עיריית תל-אביב, לעזור לאנשים הכי מתקשים, וזה גם דבר שברמת החקיקה במדינת ישראל הוא כמעט הדבר היחידי שאנחנו יכולים לעשות, ו-OUT OF POCKET. מדוע? כי אנחנו מצטרפים לתהליך משפטי של מדינת ישראל שקבעה מי זכאי, מהו סכום הזכאות וכן הלאה, ואנחנו לא צריכים להיות עכשיו מי שיבואו אלינו- איך תחליט ומה תעשה? וזה. אנחנו מצטרפים לחוק הקיים במדינת ישראל. אבל אנחנו באים ואומרים: אם זאת העיר הכי יקרה ואם שכר הדירה הוא יותר גבוה מאשר במקומות אחרים הרי שאם בכל מדינת ישראל מקבלים את אותם 1,300 שח', 1,300 השח' שאנחנו נותנים כעזרה הם דבר שהופך להיות מאוד משמעותי בעזרה לאלה שהכי צריכים. זאת ההגדרה.

מר לדיאנסקי:

זה בעצם סיוע סוציאלי.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

זה סוציאלי.

מר לדיאנסקי:

זה לא מסביר איך אנחנו עוזרים למעמד הביניים.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

לא, זה סוציאלי.

מר לדיאנסקי:

הבנתי. אני שואל איך אנחנו עוזרים למי שמשלם 11,000 שח'.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

אם תמתין רגע ותסתכל על השקף אתה מבין שבדיוק על זה היא מדברת.
עכשיו דברי.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 14 -

גב' נעלי יוסף:

שלושת הכלים מימין: דב"י בקרקע עירונית, דב"י בקרקע פרטית או בקרקע מדינה, לפני שאני עוברת למחירי השוק, הם כלים שמתאימים לעשירונים ממעמד הביניים, 4-7.

מר לדיאנסקי:

את יכולה לפרט את הכמות שיש, של מלאי הדירות?

גב' נעלי יוסף:

ההיקפים שלהם?

מר לדיאנסקי:

כמה יש? 50% דב"י בתכניות מגורים בקרקע עירונית, כמה דירות מתוכננות בקרקע עירונית שמהן נגזרים 50%?

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

היא הראתה את זה קודם.

מר לדיאנסקי:

כי באחוזים זה נשמע טוב, אבל אם יש 1,000 יחידות דיור ואת נותנת 50% דב"י זה רק 500.

גב' נעלי יוסף:

זה לא 1,000.

מר לדיאנסקי:

אז כמה?

גב' נעלי יוסף:

יש לנו נתונים על מה ההיקפים הפוטנציאליים ומה היעדים השנתיים.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

היא הראתה את זה.

גב' ברנד פרנק:

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 15 -

באיזה טווח?

מר לדיאנסקי:

אין לך את זה כאן?

גב' נעלי יוסף:

אין לנו את זה כאן.

השקף הקודם מדבר על מה שיש לנו, מה שיש לנו באינוונטאר התכנוני הקיים היום, לפני המדיניות. זה הקיים, זה התכנוני הקיים.

מר לדיאנסקי:

אז אנחנו מדברים על דב"י עירוני 3,700, מתוך זה 50% זה דב"י עירוני.

גב' נעלי יוסף:

לא. כל ה-3,700 זה דב"י עירוני.

אבל אני רוצה לדייק. אלה יחידות דיור שכבר נמצאות במערכת, בצורת, המדיניות שאנחנו מציגים מדברת על תכניות שתגענה לוועדה המקומית והן בעצם המלאי-האינוונטאר החדש שאנחנו הולכים להוסיף.

מר לדיאנסקי:

אם לא הבנת, אני רוצה מספר. כמה יש במלאי החדש?

גב' נעלי יוסף:

יש הערכות, אנחנו לא מציגים אותן כרגע, מה שמציגים כרגע זה את הכלים.

גב' ברנד פרנק:

כמה בקרקע עירונית, אנחנו לא יכולים לדעת את ההערכות?

גב' נעלי יוסף:

בוודאי שאנחנו יכולים. יש הערכות, הן לא מוצגות פה כרגע בצורה מקצועית ויסודית כמו שהייתי רוצה להציג לכם, ולכן אני אומרת- הן קיימות ונוכל להציג אותן. מה שאנחנו מציגים פה זה את הכלים. ומה שחשוב להגיד זה ששלושת הכלים מימין, בלי אלה שאני תכף אגיע אליהם, מדברים על עשירונים של 4 עד 7, והכלי הסוציאלי שדיבר עליו עכשיו ראש העיר ותאר אותו הוא המיועד

**פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)**

- 16 -

לעשירונים 1-3. כל אלה, כל ארבעת הכלים שציינתי כעת מדברים על דיור להשכרה במחיר מופחת שוק, דהיינו מחיר מוזל מהשוק. הצד השני מדבר על דיור להשכרה במחירי שוק. גם כדי לייצר השכרה במחירי שוק אנחנו צריכים לייצר תנאים. צריך מדיניות שתתאים את זה. כשהעקרונות המחויבים הם בעיקר להבטיח שכירות ארוכת טווח, מובטחת, ונאותות מגורים. שני מרכיבים שחסרים לנו היום מאוד בשוק השכירות הפרטית. ואיך אנחנו יכולים להבטיח את זה? אנחנו יכולים להבטיח על ידי יצירת יעוד קרקע שהוא דיור להשכרה. זה יעוד קרקע תב"עי שנכנס לתוך תכנית בניין עיר. אגב, למדינה, למערכת הסטטוטורית במדינה אין עדיין יעוד קרקע כזה. בעודנו עובדים על המדיניות אנחנו גם במקביל עובדים מול המדינה על הגדרה של יעוד קרקע כזה, כי אנחנו יכולים עד גבול מסוים להמציא את הגלגל, אבל בסוף הסטטוטוריקה גם קשורה למדינה. דיור להשכרה אמור בעצם למשוך את השוק המוסדי, לייצר וודאות לשוק המוסדי ולייצר את המלאי הגדול של דירות להשכרה, שהם יהיו השכרה ארוכת טווח, מה שאין לנו היום.

גב' להבי:

אמרת שזה תקינות המגורים?

גב' נעלי יוסף:

נאותות המגורים והנושא של שכירות ארוכת טווח. ברגע שאנחנו מגדירים יעוד קרקע כזה אנחנו גם מגדירים שם את כללי המשחק. אבל אני מציינת ואומרת- אנחנו יכולים להתחיל להכניס את זה בתב"עות, וזה גם מה שאנחנו נעשה, ובמקביל גם עובדים מול המדינה על הגדרה סטטוטורית שכזאת. אגב, שוק השכירות המוסדי בעולם, שהוא מאוד פעיל, והרבה מאוד מהחברות המוסדיות משקיעות בו את הפנסיות שלנו, יושב על יעוד קרקע מהסוג הזה. אין לנו אותו כרגע ואנחנו מבקשים לייצר אותו.

הכלי הנוסף הוא קידום הצעת חוק לרגולציה בשוק השכירות הפרטית. גם כאן אנחנו מדברים על שני המרכיבים, על הבטחה של נאותות המגורים ועל שכירות ארוכת טווח. אנחנו מסייעים למדינה כדי להגדיר את הצעת החוק הרלבנטית מבלי לייצר טלטלה בשוק השכירות, ומבלי לפגוע, כמובן, בכדאיות לייצר שוק שכירות פעיל. זה נמצא כרגע בעבודה על שולחנו של מנכ"ל משרד השיכון ונמצא כהצעה גם בהמשך לחוק ההסדרים.

ועוד כלי נוסף שהתחלנו לעבוד עליו במסגרת העבודה על המדיניות, ועם התגבשות חוק ההסדרים האחרון הוא קיבל מענה טוב מאוד, נקרא עדכון חוק עידוד השקעות הון. חוק עידוד השקעות הון בעצם נותן מעין בונוסים ליזמים, ככל שהם מעלים בשנים את משך השכירות הם מקבלים בונוס במיסוי. אם הם ישכירו ל-5 שנים הם יקבלו נקודות בונוס במיסוי מסדר גודל X, אם הם ישכירו ל-10 שנים יקבלו X פלוס, וזה מה שעשה חוק השכירות העדכנית בחוק ההסדרים.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)

- 17 -

היתרון הנוסף של חוק עידוד השקעות הון, שהוא גם מבטיח לשחקנים מסדר גודל קטן ובינוני להכנס לשוק, לא רק לחברות מוסדיות גדולות. זה סל הכלים שמדיניות הדיור מציעה. הם באים כמובן כולם מעולם השכירות. הם נותנים מענה לכל הרבדים של האשכולות הסוציו-אקונומיים, מהנמוך ביותר ועד הגבוה ביותר, והם אמורים לייצר מלאי שהעיר תוכל לנהל אותו, של דיור בר השגה לזמן ממושך. הצעדים הבאים שנדרשים על מנת שהמדיניות תושלם זה כמובן אישור שלה בוועדה המקומית ובמועצת העיר. אישור תקציב דיור שנתי ל-5 השנים הבאות, כי כל הכלים האלה מקפלים בתוכם הוצאה תקציבית עירונית משמעותית. וכמובן, מה שאנחנו כבר יודעים להגיד בשמחה- הקמה של מינהלת דיור עירונית. זו ממש בקצרה המדיניות כולה. לגבי הפרטים שלה והשאלות- אתם כמובן מוזמנים.

גב' ברנד פרנק:

יש לי שאלה לגבי השכירות. א. תודה על התכנית. חשוב שאנחנו מתעסקים בזה ואני שמחה שיש מדיניות עירונית שמתעסקת בזה, שמתחילה להתעסק בזה, אבל ממה שרואים פה מדובר באמת בפתרונות לטווח רחוק יותר, זאת אומרת זה לא למשבר הנוכחי שיש לנו. אנחנו מדברים פה בעצם על התחלה של עיסוק שאת ניצניו אנחנו נראה בטווח של, במינימום עוד שנתיים שלוש, ואני בכוונה זהירה כשאני מדייקת את זה. ואני חושבת שיש לנו כלים להתעסק בזה.

גב' להבי:

את מאוד אופטימית.

גב' ברנד פרנק:

כן, אני בכוונה עשיתי תחזית סופר אופטימית. אני חושבת שיש לנו כמה כלים יותר מידיים זה התעסקות בשוק השכירות. אני חושבת שאחד מהם כמובן נוגע לסוגיה של AIRBNB, שאני חושבת, עזבו רגע מה שצריך לעשות ברמת החקיקה, אני חושבת שגם ברמת האכיפה יש לנו פה כלי אכיפה, ואם יש יזמים שהם משקיעים סדרתיים בבניינים,

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

אבל אנחנו לא עוסקים ב-AIRBNB עכשיו.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 18 -

גב' ברנד פרנק:

אבל אני כן רוצה להתייחס לזה.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

אז נדבר על זה אחר כך. זה לא הנושא עכשיו.

גב' ברנד פרנק:

הנושא זה מדיניות עירונית בתחום השכירות.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

זה אולי נושא חשוב.

גב' ברנד פרנק:

דבר נוסף שרציתי להתייחס אליו בנושא הזה של השכירות, זה גם, אותו דבר, בנושא של הסבת דירות למלונאות, שאנחנו רואים במרכז העיר- שיש שם בנייני דירות שלמים שמוסבים למלונאות, שזה חלק ממדיניות עירונית שמעודדת תיירות במרכז העיר, שיש לה השלכות מאוד רחבות, וזה כן כלים שיש לנו ברמת השכירות.

גב' נעלי יוסף:

אנחנו עובדים עליהם, אנחנו מגבילים את ההסבות.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

סיימת?

גב' נעלי יוסף:

כן.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

אני רוצה להוסיף לכם עוד כללי אצבע.

התכנית הזאת מדברת על השקעה בגדול של עיריית תל-אביב יפו בנושא הדיור- בסדר גודל של כ- 200 מליון שח' בשנה. 50 מליון שח' יבואו מתוך השוטף למה שנקרא- עזרה בשכר דירה, 150 מליון שח' באים בויתור על הכנסות מתב"ר. אם אנחנו מבקשים מיזם לעשות לנו 15% דב"י ל-20 שנה אז אנחנו מוותרים, אנחנו מקבלים את ההשבחה לצורך העניין, את המטלות, מקבלים את זה

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)

- 19 -

במסגרת הדיור ומוותרים על הכנסה. זה גרוסו מודו כדי להבין. כי עשינו חישוב מה הדבר הזה נותן בגרוסו מודו. בעיריית תל-אביב יפו מייצרים עד היום בממוצע, בשנה שעברה היה לנו בום, אבל בערך 4,000, נניח שזה יהיה 5,000 יחידות דיור, היתרים לשנה, אנחנו נקבל כ-10% יחידות דב"י מסוגים שונים. זאת אומרת, אנחנו נקבל בחומש עוד 2,000 יחידות דיור דב"י מהמצא שנמצא בקנה ממילא. הדבר הזה הוא כבר דבר מאוד משמעותי, אם לדבר על זה שבעצם אנחנו מדברים עכשיו, בשנים הקרובות- אם נצליח לעמוד בזה, על מעשר מתוך סה"כ הדיור- נקבל כדור דב"י. אם נתתי את זה, זה נותן בגרוסו מודו על מה מדברת התכנית הזאת. כל הדברים האחרים- עוד יש פה שפילים וזה תלוי בקצב הבנייה, אם יהיה משבר בענף הבנייה, לא יהיה משבר בענף הבנייה, תהיה עלייה במחירי הדיור, לא תהיה עלייה במחירי הדיור כי הממשלה תחוקק חוקים. כן יהיו הפגנות ברחוב ותהיה ממשלה שתכנס לתוך התחום, עוד הרבה דברים תלויים אצלנו.

אבל אנחנו היום באים ומצהירים שאנחנו מתכוונים להכנס לדבר שנקרא תחום הדב"י. אנחנו עוזרים קודם כל לחלשים יותר, והדבר השני- אנחנו נכנסים לתחום הדב"י, מה שנקרא להתייחס לסוג האוכלוסיה שאנחנו רוצים כאן, בצורה מעשית, ברמה שתביא למצאי גדול של דירות שיהיה נקרא לזה מסובסד.

אחד הדברים המאוד מיוחדים פה, צריך לשים לב, הוא הנסיון לייצר תב"עי- קרקע שמיועדת לבנייה עבור דיור בהישג יד ב-50% שכר דירה, וזה דבר דרמטי. זה דבר דרמטי. אני לא בטוח שזה לא ייתקף משפטית, לא בטוח שעוד לא יהיו לנו בעיות, עוד לא עברנו את כולם, עוד לא עברנו את המינהל, עוד לא עברנו את האוצר, אנחנו נמצאים בהכרזה על תכנית שאנחנו הולכים להילחם עליה.

כל זה לא קשור כרגע לדיון על ה-AIRBNB, שעליו מנהלים דיון בהזדמנות אחרת. לא פה.

גב' ברנד פרנק:

אני חשבת שזה המקום לנהל את הדיון.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

בסדר. אז את חושבת, ואני חושב שכרגע לא נעסוק ב-AIRBNB. כרגע לא נעסוק ב-AIRBNB, לא הוכן הדיון על ה-AIRBNB ולכן לא נדון כרגע על ה-AIRBNB. על ה-AIRBNB לא נדבר, על הדב"י אנחנו מדברים, ומי שלא מוצא חן בעיניו, לא מוצא חן בעיניו.

גב' ברנד פרנק:

אני יכולה להגיד לך דבר אחד.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 20 -

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

גבירתי, הגיע הזמן פעם אחת לקבל גם את דין התנועה. פעם אחת!

גב' ברנד פרנק:

אני מקבלת.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

לא להיות חריג.

אנחנו מדברים היום על תכנית הדיור בלי ה-AIRBNB כי היא לא קשורה לזה. ומי שרוצה לדבר על AIRBNB אנחנו מקיימים ונקיים עוד הרבה דיונים על AIRBNB, שזה נושא בפני עצמו, ולכל אחד יש דעה ו-1,001 דברים.

גב' ברנד פרנק:

אני יכולה להגיד לך משפט רק?

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

את יכולה להגיד משפט אבל לא על AIRBNB.

גב' ברנד פרנק:

לא על כלום. לא רוצה להתייחס יותר לכלום. מי שרוצה, אני אגיד לו את דעתי,

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

אם את לא רוצה להתייחס לכלום את לא צריכה להגיד שום דבר.

גב' ברנד פרנק:

אני ברמה האישית, עוד מימי באופוזיציה ואחר כך- מתעסקת בזה באמת, גם מול מינהל ההנדסה,

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

אז מה?

גב' ברנד פרנק:

הרבה מאוד זמן והרבה מאוד מחשבה.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 21 -

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

אז מה? אז מה? אנחנו לא דנים בזה.

גב' ברנד פרנק:

אבל לא מתקיים שום דיון.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

על דב"י אנחנו מקיימים דיון אבל לא על AIRBNB.

גב' ברנד פרנק:

אתה מקבל תכנית, שהנהלת העיר החליטה.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

את יכולה לדבר עכשיו על כל התכנית שהוצגה פה. על כל התכנית שהוצגה פה כולם יכולים להגיד מה שהם רוצים. להתנגד, להציע, לדבר וכן הלאה, לא על AIRBNB. האם זה ברור? זה לא הנושא, זה הכל.

גב' ברנד פרנק:

אני התייחסתי לפתרונות של השכירות בטווח המיידי.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

יש לך הערות לגבי מה שהוצג פה? את יכולה להציג, את יכולה להתנגד, את יכולה להוסיף, את יכולה להגיד הערה לגבי מה שנאמר פה.

גב' ברנד פרנק:

אני אמרתי לך ש-14.00 בצהריים אתה מקבל את התכנית הזאת מכל מקור אפשרי, ואתה מגלה שרשום שהנהלת העיר החליטה בשמך. לא התנהל דיון, לא שום דבר, אז לא ידעתי מה להתייחס לזה.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

את לא חייבת להתייחס.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 22 -

גב' ברנד פרנק:

למה? אני אמרתי את דעתי פה לכל הגורמים העירוניים, מכירים את דעתי בעניין הזה, בין שזה התכנון האסטרטגי ובין שזה מהנדס העיר,

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

ציפי, ציפי, אין לי עניין לנהל וויכוח לשם וויכוח, אני מודה לך על תשומת הלב. תודה.

גב' ברנד פרנק:

אני חושבת שזה נושא מאוד אקוטי ואני מאוד מאוד פועלת בו, מה שאני יכולה.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

אם הייתי מבין מה שאת אומרת הייתי גם עונה.

גב' ברנד פרנק:

הם מכירים את דעתי, זה לא לראשונה שהצוות המקצועי ישמע פה את דעתי. דעתי מאוד ידועה לצוות המקצועי.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

אם הם מכירים את דעתך סימן שהיתה לך אפשרות להתבטא באיזשהו מקום, אז מספיק כבר עם הדמגוגיה ורק לדבר.

גב' ברנד פרנק:

למה דמגוגיה?

מר ספיר:

קודם כל הנושא של דב"י הוא לא חדש בעיריית תל-אביב, הוא כבר קיים 15 שנה לדעתי.

עו"ד סלמן:

מה-2010, 2008.

מר ספיר:

בעניין הזה בוועדה המקומית מנסים בכל דרך אפשרית למצוא שיטות ודרכים, גם בקרקעות עירוניות, מה שהיה יותר קל, אבל אין לנו הרבה קרקעות, וגם מול יזמים פרטיים, שזה התחיל

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)

- 23 -

קשה מאוד, לא היה לנו שום בסיס, אבל אנחנו המצאנו את המילה הזאת. תל-אביב המציאה את המילה הזאת וקידמה אותה הלאה, והחוק הלך בעקבות תל-אביב ותוקן בעקבות תל-אביב. ואנחנו שוב מתקדמים עוד צעד משמעותי מאוד. אבל אני לא זוכר לפחות, ותקנו אותי אם אני טועה, עלייה כל כך משמעותית של שכר דירה בשנה אחת בעיר תל-אביב יפו. לא היה כזה דבר. ואני אגיד לכם מעבר לזה, גם אם כל הדירות שמושכרות בתל-אביב היו היום בדיור בר השגה ב-20% פחות, ב-25% פחות, עדיין היינו מגיעים למחירים של לפני שנה.

מר כרמלי:

אפילו לא.

מר ספיר:

אפילו לא.

כלומר, גם אם כל תל-אביב היתה ברת השגה, היום היינו מגיעים למחירים של לפני שנה. עד כדי כך המחירים עלו ואנחנו כבר לא יודעים מה יהיה הלאה. לכן אני אומר שהכיוון הוא נכון

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

תהיה מחאה ברחוב.

מר ספיר:

לא תהיה ברירה אחרת.

ואנחנו הולכים בצעד נכון ובדרכים נכונות, אבל בלי קידום הצעת החוק לרגולציה בשוק השכירות אני חושב שלא נצליח להתקדם ולמגר, אני בכוונה משתמש במילה הזאת- למגר את עליית המחירים. ואני אגיד גם מעבר לזה. יש דברים בנוסף לזה, כמו למשל אנשים שהם משפרי דיור בשכירות. אלה שיש להם דירה, נניח של 2 חדרים והם שוכרים 4 חדרים, על הדירה של 2 החדרים ו של 3 החדרים הם גם משלמים מס כשהם משכירים אותה, ואז שוכרים את שיפור הדיור ומשלמים את המחיר המלא. כלומר, הם משלמים יותר ממחיר השוק, בגלל שהם צריכים לשלם מס על הדירה. גם את הנושא הזה אפשר אולי לפתור בחקיקה, שיהיה איזה זיכוי למי שמשכיר דירה ושוכר.

עו"ד סלמן:

השכרה של דירה על דירה, אם אתה משכיר אותה ושוכר דירה אחרת, אתה לא משלם.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 24 -

גב' להבי:

לא נכון.

מר ספיר:

אין דבר כזה.

עו"ד סלמן:

אם אתה עובר תקרה מסוימת אתה משלם 10%.

מר ספיר:

אני מדבר על 10% שאתה משלם. ברגע שאתה משכיר דירה במחיר מעל 5,500 שח' אתה משלם מס, ואם אתה משפר ואתה שוכר במקום 3 חדרים, 4 חדרים, אתה משלם את המחיר המלא פלוס המס שאתה שילמת, כלומר אתה צריך להוסיף הרבה יותר על הדירה שאתה שוכר אותה. וזה מצב שאם אנחנו מדברים על שוק שכירות בתל-אביב, תל-אביב היא עיר שכירות, צריך לטפל גם בנושא הזה, זה נושא מהותי וקריטי. צריך לטפל בנושא הזה. עוד נושא חשוב מאוד הוא נושא המתווכים, נושא של תיווך שדיברנו עליו בזמנו, ולמצוא צעדים משלימים שבעצם עוזרים לשוכרים ביומים. ואת זה אני חושב שאפשר לעשות רק בקידום חקיקה שתטפל בנושא הזה בנוסף לכל הצעדים המשלימים שאנחנו עושים. תודה.

מר לדיאנסקי:

נתחיל בזה שאני חושב שחשוב מאוד לשים דגש בכל מה שקשור לאיך אנחנו עוזרים למעמד הביניים. כי עשירון 1-3 - חשוב מאוד לעזור למה שנקרא דיור סוציאלי, אבל אנחנו רוצים, וזה גם התחלת וזה גם נכון, אנחנו רוצים להשאיר פה את מה שנקרא – את התל-אביב המצוי, או את המשפחה הצעירה, או את הזוג המבוגר שרוצה להמשיך לחיות כאן והוא לא יכול לשפר, מה שנקרא דיור, כי אין לו יכולת לשכור פה דיור או לקנות פה דירה, והוא נאלץ לעבור למקומות אחרים, ולכן צריך לשים על זה דגש. אני חושב שגם בלונדון יש בעלות מאוד משמעותית של העירייה על דירות. כאן אני חושב שאנחנו צריכים לעשות מהלך של הקמת חברה עירונית שהיא גם לכל מיני עיסקאות קומבינציה שאנחנו חלק מהן, וגם בדב"ים למיניהם, שאנחנו נהיה בעלים. אנחנו עושים את זה במגרש מכוניות. יש לנו חברה עירונית שמשכירה חניות במגרשי חנייה עירוניים, ובסופו של דבר אנחנו משכירים משאב לציבור. אפשר וצריך גם להכנס לשוק הזה של השכרת דירות לציבור כעוד משאב שבו אנחנו נשלט על המחירים, על התחזוקה של הבניינים, לא פחות חשוב התחזוקה של הבניינים, התחזוקה של הדירות וכן הלאה.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)

- 25 -

בסופו של דבר הכל מתחיל ונגמר בעיני בעניין המיסוי. המדינה, שרואה 1.5 מיליארד שח' בשנה ממס רכישה על רכישות. היטלי השבחה שגם כנראה יצטרכו לקחת את זה בחשבון, ועל אף העובדה שיש לנו המון סיבות טובות שהיטלי ההשבחה יהיו גבוהים כי אנחנו נותנים שירותים לציבור, גם פה-אם רוצים באמת להכנס לעניין הזה צריך קצת למתן את היטלי ההשבחה למיניהם.

אני חושב שצריך לקבוע, שוב, גם בחקיקה, יעוד קרקע שמיועדת למגורים בשכירות לצמיתות. אין יעוד קרקע כזה. אני חושב שאם היה יעוד קרקע כזה יכולנו לצבוע בתכנית המתאר אזורים שלמים שהיעוד של הקרקע הוא לשכירות לצמיתות.

מר אלקבץ:

זה חלק מהסיפור.

מר לדיאנסקי:

נהדר. אבל זה מצריך חקיקה, נכון? זה לא יכול להיות בהחלטת מועצת העיר.

מר ספיר:

ברור חלק גדול מהדברים כאן זה חקיקה.

מר לדיאנסקי:

אני חושב שאנחנו לא יכולים רק להסתפק בשטחים הצהובים בבעלותנו, למגורים שכירים.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

ראובן, אנחנו אמרנו בפירוש, מדובר פה גם לעשות עסקאות קומבינציה, של רכישת דירות שישארו של העירייה.

מר לדיאנסקי:

מצוין, אבל שמי שינהל את הדירות בעיני צריכה להיות חברה עירונית יעודית.

מר לייבה- מנכ"ל העירייה:

יש. קוראים לה "עזרה ובצרון".

מר לדיאנסקי:

אבל זה לא נאמר אז אני לא יכול להגיד מה ברור. אני רואה מה שכתוב.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 26 -

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

"עזרה ובצרון" היא החברה שמנהלת אצלנו את הדירות לשכירות.

מר לייבה - מנכ"ל העירייה:

גני שפירא וכו'.

מר לדיאנסקי:

דבר נוסף, אני חושב שאנחנו לא יכולים להסתפק רק בקרקעות למגורים, אנחנו צריכים למצות את השטחים החומים.

גב' להבי:

אלוהים ישמור.

מר לדיאנסקי:

אפשר לעשות עירוב שימושים גם בשטחים חומים. אנחנו לא בונים מספיק על שטח חום, אנחנו בונים 2-3 קומות במקום לבנות 10 קומות, מה שמתאפשר לנו לפי צ', וכאן אפשר גם לחשוב על כך שיהיו 3-4 קומות שיהיו ציבוריות ו-5 ו-6 קומות שיכולות להיות גם מגורים בדירות קטנות בשכירות לחבר'ה צעירים וכן הלאה. צריכים לירות בכל התותחים וזה תותח שקיים ועד עכשיו לא עוסקים בו, כנראה שיש התנגדות. גם אצלך אני חושב שהתנגדות, או שאתה עדיין מתנגד לעניין הזה, אבל זה חלק מהעניין, לא בונים מספיק על קרקעות חומות וצריך למצות גם את העניין הזה, ואפשר לבנות שם גם מגורים בשכר דירה ארוך טווח.

מר הראל:

אתה לא יכול.

מר לדיאנסקי:

לפי תיקון 188 אתה יכול.

קריאה:

בקרע חומה, לא בשטחים ציבוריים.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 27 -

מר לדיאנסקי:

בקרע חומה אתה יכול. וגם הגיע הזמן שלא תבנה רק שתי קומות, בטיעון שעכשיו השכונה הזאת צריכה רק את ה-X, Y שטחים ציבוריים. תמצא כבר מה לעשות, תשכיר את זה למשרדים בשכונה, תשכיר את זה למגורים, תמצא מה לעשות.

גב' להבי:

קודם כל אני באמת רוצה לברך,

מר לדיאנסקי:

חגית, היא מברכת בשמי כי אני לא ברכתי אותך, ולכל הצוות.

גב' להבי:

אני באמת רוצה לברך.

אני חושבת שהונחה פה תכנית שהיא משמעותית, שגם מייצרת ניטור ומביאה לנו פה נתונים ועובדות, וגם שמה תקציב משמעותי מאוד. 200 מליון שח' לשנה זה לא תקציב בטל, זה תקציב מאוד משמעותי. זה תקציב שמתייחס גם לאוכלוסיות חלשות, מה שקורא חברי ראובן-סוציאליות, אבל גם בהחלט עושה פי 3 עבור אוכלוסיות שהן בסוציו-אקונומי בינוני פלוס מינוס. אז באמת קודם כל כל הכבוד.

אני, בניגוד לראובן, רוצה לחזק את הגישה שהצגתם פה לעיסוק בקרקעות סחירות של העירייה, קרקעות עירוניות סחירות. אני מחזקת את ראש העיר שעמדנו היתה מאז ומתמיד נגד שימוש בקרקעות חומות לטובת פרויקטי מגורים. אנחנו צריכים לזכור שקרקעות חומות-היעוד שלהן הוא לתת לנו את איכות החיים עבור מי שמתגוררים סביבם. אנחנו צריכים לספק מוסדות חינוך, מוסדות קהילתיים, מוסדות בריאות, כל מה שאנחנו צריכים לספק צריך להגיע מתוך הקרקעות החומות, והקרקעות החומות הן אלה שמאפשרות לנו בעצם לצופף את העיר ולתת מענה לתנאים של איכות חיים.

אז אני מאוד שמחה שלא נשמעה פה מילה, בניגוד למה שנכתב בעתון, כי בעתון נכתב שיש כוונה להשתמש בקרקעות חומות, ואני מאוד שמחה שכאן הובהר שלא.

מר לדיאנסקי:

מי העביר?

גב' נעלי יוסף:

אני רוצה לתת הבהרה לעניין הזה.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 28 -

גב' להבי:

תכף תתני הבהרה ואני אשמח, כי נוריד את הנושא הזה מהפרק, זה מעורר התרגשות. דבר נוסף: דורון, אני חושבת שמה שהעלת פה על אדם ששוכר ומשכיר הוא נושא מאוד חשוב. אני מכירה הרבה מאוד אנשים כאלה- שמשכירים דירה של 2 חדרים ושוכרים דירה של 4 חדרים, והם משלמים את המס המלא פה ואת המס המלא פה. את המס המלא על הדירות שהם משכירים הם משלמים, ולא מקזזים או לא מתחשבים בהם בעניין שהם שוכרים בעצמם. אני חושבת שזו סוגיה נכונה לעסוק בה, כי הרבה מאוד אנשים קונים דירה של חדר כהשקעה אבל הולכים לגור ב-2-3 חדרים, ואין להם את קיזוז המס.

דבר נוסף שהייתי רוצה שאולי ניקח בחשבון במסגרת הוועדה המקומית – זה לצמצם את שינוי היעוד ממגורים, אנחנו נהגנו לעשות הרבה מאוד שינויי יעוד ממגורים למלונאות בוטיק לאחרונה. אנחנו צריכים לנסות לצמצם את מה שנקרא- את השטיח הירוק, האדום שאנחנו שמים בפני מלונאות כל עוד היא באה על חשבון מגורים. לא צריך לתת את זה יותר. וכל צעד נוסף שיבוא במסגרת הוועדה המקומית לנושאים האלה של עיבוי המגורים- יבורך. ורק הבהרה, שלא תהיה לנו פה אי הבנה בהבנת הנקרא או בשמיעת העובדות.

מר לדיאנסקי:

העובדות לא נשמעו. אני אמרתי את שלי- שצריך לממש עד תום את השטחים החומים ל-10 קומות, ואם אפשר גם יותר, כשבחלק מזה אפשר לעשות גם מגורים.

גב' נעלי יוסף:

אני מבקשת להבהיר שהמדיניות כאן לא ממליצה, בוודאי שלא ממליצה וממשיכה את הקו שהונהג במשך שנים- להשתמש בקרקע ציבורית, קרקע ציבורית- לטובת מגורים. אנחנו כן מציעים היום במסגרת תכנית המתאר, כשאנחנו מקבלים שטח ציבורי בנוי בפרויקטים סחירים, ורק אחרי שאנחנו יודעים שקיבלנו את מלוא ההקצאה לצרכי ציבור, אם נותרו שטחים שאפשר יהיה להסב אותם למגורים- אנחנו מציעים לפעול בכיוון לבדיקה של ניצול השטחים האלה להסבה למגורים. אגב, זה גם כפוף לחקיקה לאומית. אנחנו לא יכולים לנהל את זה לבד כי החוק כרגע לא מאפשר להסב שטחים חומים בנויים למגורים, אלא אם זה לדיור מוגן או דיור למעונות סטודנטים.

גב' להבי:

אגב, הייתי מאוד שמחה שנטפל גם בדיור מוגן, העיר לאט לאט מזדקנות.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 29 -

מר אלקבץ:

אני לא רוצה לחזור על מה שאמרתי קודם ועל הברכות שנאמרו כאן. אני רוצה לומר שסוגיה של רגולציה בשוק השכירות, אם יש דבר שיתפוצץ לנו בפנים בהמשך למה שראש העיר אמר קודם זה הסיפור, ואני שומע מאנשים ששכר דירה שהיה 10,000 שח' עולה ל-13,000, 14,000 שח', מטורף. יש דברים כאלה בעולם, וצריך לקחת את הדוגמאות האלה ולומר- כשפושקין כבר מת, להראות למדינה שהדבר הזה אפשרי, לא באופן סוציאליסטי של מדינות טוטליטריות אבל במנעדים שהם מאוזנים. אחרת הדברים יוצאים משליטה ואנחנו באמת גם מאבדים את החמלה. לדעתי זה סוג של כלי אחד נוסף לדבר שיעשה את זה קצת יותר שלם. ויש דוגמאות מצוינת בעולם, גם של חקיקה.

מר הראל:

גם אני אשמח להתייחס. זו כמובן תכנית מאוד מבורכת, מאוד יפה ומאוד מקצועית, אבל אני חייב לציין שאני גם קצת מאוכזב מכל הדבר. קודם כל כי בוועדה המקומית 3 שנים אנחנו מדברים, כל הזמן, עוד דיור וכל הדברים, וכמה הסבירו לי- אי אפשר, אי אפשר, רק בב-20% של התוספת, אי אפשר, אי אפשר, והנה-אפשר. במובן הזה אני מאוד מאוכזב מהצוות המקצועי, שבמשך שנים כמה הסבירו לי שאי אפשר. ואלה ואתה ואורלי, ואי אפשר, אי אפשר.

גב' להבי:

הם לא הסבירו לך שאי אפשר תכנונית. הם הסבירו לך שאי אפשר כי זו החלטה של הנהלת העירייה.

מר הראל:

לא. ב-צ' אני יודע טוב מאוד מתי זה כסף, למה אנחנו לא בונים חניון ומתי אי אפשר.

מר לדיאנסקי:

וגם שם אפשר.

מר הראל:

גם שם אפשר, אבל יודעים להבהיר לנו שזה עניין תקציבי. ואני יודע מה זה עניין תקציבי. אני ילד גדול, אני מבין מה השיקולים ב-צ'. אנחנו אומרים לפעמים-בואו נעשה יסודות, בואו נעשה, אבל אני יודע שהשאלה היא תקציבית. ופה, במשך שנים בוועדה המקומית נאמר שאנחנו לא יכולים, ועל זה אני כועס, קודם כל על הצוות המקצועי, שהיה צריך להגיד- זו בחירה.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 30 -

עו"ד סלמן:

בקרע פרטית, אתה מדבר. אתה מדבר על קרקע פרטית או ציבורית?

מר הראל:

לא, אני מדבר בעקרון, בלי שאני נכנס לרזולוציה.

עו"ד סלמן:

אין עקרון, ציבורית או פרטית?

מר הראל:

לא, קרקע פרטית.

עו"ד סלמן:

התשובה היא שיש גבול ליכולת שלך לדרוש מיזם, זה מוגבל בתוספת השישית.

מר הראל:

נכון. וגם יש גבול למה שאתה יכול לדרוש מהמדינה.
ולמה אני לא כועס? למה אני באמת לא עד הסוף מאוכזב? כי אני חושב שיש פה קצת כותרות, הרבה יותר כותרות מיכולת לשנות את המציאות. וכל ההתנהלות בכלל, הטוויטר והתקשורת, לא מתאים לעירייה. אנחנו בשנים שעושים ונותנים למעשים לדבר. ופה התחילו קודם כל כותרות בתקשורת. לא אלגנטי. לא אלגנטי ולא מתאים לעירייה.
ובעיקר, מה היכולת האמיתית מעבר לכותרות. לפני 3 שנים, זה מעניין, כי כשדיברנו על תחבורה בשבת, ממקום אחר לגמרי, בשיחות הראשונות שלנו, עוד לפני נעים בסוף-שבוע, ואתה אמרת- אני לא יכול לעשות, איפה שאני לא יכול לעשות כמו שצריך אני לא עושה. ואני אמרתי לך- תעשה קצת, תעשה קצת, תשתדל, זה גם משהו, בואו נעשה מה שאפשר. ובהתחלה אמרת- לא, ולאט לאט התרכך ונולד נעים בסוף שבוע, הצלחה פנומנאלית, ואנחנו עושים קצת, מה שאפשר.
פה בעצם מה שנעשה זה טיפה בים, לא תהיה לה שום השלכה על מחירי הדיור, לא תהיה לזה השפעה על ההטרוגניות של העיר, בעצם מה שזה יעשה זה להגיד- אנחנו מנסים, אנחנו עושים. והשאלה, אחרי שכל השנים אנחנו אומרים-זה קרקע פרטית ואנחנו לא יכולים, ואנחנו לא יכולים באמת לכפות על המדינה כי אם המדינה תחליט להכנס אתנו ראש בראש אנחנו יודעים מי יותר חזק, אנחנו מכירים את זה מהוועדה המקומית. ומול יזמים פרטיים אנחנו נכנסים פה גם לסיכונים. ואנחנו בעצם עובדים פה, במקרה הטוב, אני אומר- אם הכל מצליח אז זה טיפה בים, ואנחנו יודעים שלא הכל יצליח, אנחנו על כמה טיפות, כמה טיפות.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 31 -

מר אלקבץ:

זה לא טיפה בים. יש לך עשרות אלפי דירות שייבנו.

מר הראל:

אני לא חושב שזה יהיה עשרות אלפי, יכול להיות.
אני לא יודע בסוף כמה המספרים ריאליים, כמה הם לא ריאליים, אני לא יודע. להערכתי הצנועה, ואני לא מתיימר לדעת, אני חושב שזה לא יהיו מספרים שיעשו שינוי, להערכתי הצנועה, אולי אני טועה, יכול להיות שאני טועה. ובמובן הזה עכשיו, כשיבואו עוד 3 שנים ויגידו לך-ראש העיר, למה המחירים שלך גבוהים? הנה, התכנית שלך לא עובדת. אתה אמרת- אני עושה, יוקר מחייה, אני מטפל בשכירות. איפה? זה לא עושה כלום.
אנחנו יודעים שרוב העיר זה קרקע פרטית ומה שאנחנו לא נעשה. אני לא אומר שלא צריך לעשות, צריך לעשות את זה, בטח שצריך לעשות, הכל זה לטובה, הכל מבורך, מה שנקרא- צריך, כמו שאנחנו עושים בוועדה המקומית.

מר אלקבץ:

אבל להתאים ציפיות.

מר הראל:

כן. לעשות כל מה שאנחנו עושים ואנחנו עושים כל מה שאפשר כל הזמן, ולא להכניס את עצמנו עכשיו לעיר שאין לנו שום סיכוי, בטח כשהמדינה מתנהגת כמו המדינה. לפחות היינו אומרים- אנחנו יד ביד עם המדינה, אולי ביחד נעשה. אבל אנחנו רואים אודי, השבוע, המדינה- שאנחנו לא יכולים לסמוך עליה שתלך אתנו יד ביד.
ופה אני חושב שאנחנו בעצם לא נעמוד מאחורי התכנית, לא נוביל שינוי, כן נשים את עצמנו כחלק מהאחראים. נשים 200 מליון שח' שאני לא יודע אם זה היעוד המכסימלי שלהם, אני חושב שלטובת העיר, ב-200 מליון שח' אפשר לעשות דברים כמו הנעים בסוף-שבוע שהרבה יותר משנים את המציאות. אז אני אומר, OK, העשייה מבורכת, אבל הייתי בגדול מקטין את הציפיות, מקטין כותרות, לא יוצא בהצהרות וממשיך לעשות את המכסימום שאנחנו יכולים כמו שאנחנו יכולים. כי אנחנו לא יכולים להערכתי, מה שאני מבין, עוזי תקן אותי אם אני טועה. להבנתי יזם בונה היום בניין ממוצע, אנחנו יכולים להכריח אותו לעשות דב"י? איך אני מכריח אותו?

עו"ד סלמן:

בשיעור מסוים.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 32 -

מר הראל:

אבל איך אתה לא חשוף?

עו"ד סלמן:

במסגרת הדלתא של הזכויות שאתה מוסיף לו אתה יכול לדרוש ממנו אחוז מסוים.

גב' להבי:

אבל אם אתה מוסיף לו זכויות?

עו"ד סלמן:

אתה דורש, כן.

מר לדיאנסקי:

אם אתה עושה הקלה, בהקלה אתה יכול לדרוש.

מר הראל:

אז אם אני יכול לדרוש ממנו למה אני לא דורש ממנו 30%? 40%? אם אני יכול לדרוש?

עו"ד סלמן:

כי אז לא יהיה פרויקט.

מר כרמלי:

זה חישוב לפי תועלת ציבורית.

עו"ד סלמן:

וודאי.

מר לייבה- מנכ"ל העירייה:

כל מה שהוא אומר לך עכשיו, בתועלת ציבורית- במקום לעשות כל מיני דברים שאנחנו עושים אתה- קרנות ל"נתיבי איילון",

מר הראל:

אז לא יהיה לך איילון ולא יהיה לך את הדברים האחרים.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 33 -

מר לייבה - מנכ"ל העירייה:

יהיה.

מר הראל:

אבל זו אותה שמיכה, מנחם.

מר לייבה - מנכ"ל העירייה:

זה מדיניות. לכן על תועלת ציבורית, זה מה שהולך להיות. בעקבות מדיניות שכאן מאושרת, שכאן תאושר, זה מה שהולך להיות: לקחת את התועלת הציבורית ולתת אותה לטובת דיור בהישג יד. זה הרעיון.

מר לדיאנסקי:

אבל רק בהקלות אתה יכול לעשות את זה.

מר לייבה - מנכ"ל העירייה:

לא. בכל תכנית, בין הרחק המינימלי למכסימלי.

מר לדיאנסקי:

אז אתה מושך אותו למכסימלי כל הזמן.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

עוד מישחו לפני שאני מסכם?

מר לדיאנסקי:

אני רוצה לשאול שאלה.

דיבר פה מנחם ואמר שאנחנו יכולים לקבל דב"י בזכות זה שאנחנו ניתן מטלות ליזמים, זאת אומרת שהרחק ילך למכסימום, זאת אומרת שתכנית המתאר שלנו שאנחנו קובעים היום, ובדרך כלל אנחנו קובעים את המינימום והמכסימום, אנחנו נהיה כל הזמן במכסימום של הרחק, או שניתן הקלות כל הזמן ואז הכל יעלה למעלה.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

אנחנו נשתדל.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 34 -

מר לדיאנסקי:

תשובה מאוד עניינית.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

תשובה מאוד עניינית.

מר לדיאנסקי:

אני מודה לך על התשובה, באמת האינטליגנטית.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

כן. כי מי שרוצה לקבל ממני היום תשובות פסוקות במציאות של אי וודאות, אני נמצא במציאות של אי וודאות מאוד גדולה. מי שרוצה לקבל תשובות כמה דירות יהיו בעוד שנה, כמה יהיו בעוד שנתיים-אני לא יודע, אני יודע כמה נשתדל, אני יודע שבשנה האחרונה לא ידעתי שיהיו לי 6,000 היתרים. עד השנה האחרונה הכי הרבה היתרים שהיו לי- כ-4,500. כלומר, היתה בבת אחת איזושהי קפיצה שאני לא צפיתי אותה. קורים פה דברים שאני לא יודע אותם. אני לא ידעתי שה-TREND הזה של להמשיך לבנות משרדים ושהמשרדים יתפסו, לא ידעתי שזה יקרה. לא ידעתי. היו פה תחזיות מאוד מאוד בעייתיות לגבי מה יקרה עם המשרדים בגלל הקורונה וה-AFTER של הקורונה, ובמקרה מה שקרה, לפחות עד רגע זה- שכל המשרדים התמלאו ומחירי המשרדים גם כן עלו על השולחן.

אני לא יודע. מה שאני יודע זה דבר אחד. שתמיד אפשר לשאול אותי בנקודת זמן מסוימת למה אני לא עושה. אני זוכר- שנים שאלו אותי למה אני לא מטפל בנושא דב הוז. כל הזמן, תקפה האופוזיציה- בית דב הוז. רק שכל הזמן אמרתי- יש סדרי עדיפויות אחרים ויש בעיה תקציבית. עד שהגיע הרגע שבו דברים – ניתן היה לבצע אותם.

תכנית כזאת לא ניתן היה לעשות לפני 10 שנים בתל-אביב יפו. אפילו, אפילו מהסיבה של איך מדבר מינהל מקרקעי ישראל, מערכות התכנון, וכן הלאה. השיח השתנה. אז אני מודה, הרבה דברים- לו היינו מתחילים לפני 10 שנים אולי היינו נמצאים במצב אחר, אבל גם אז לא יכולנו לעשות את זה.

יש דברים שלא צפינו אותם. פתאום אנחנו העיר הכי יקרה. אומרים לנו, פתאום, ונותנים לנו על הראש. התכנית הזאת, למי ששואל, אני אומר כבר, התכנית הזאת איננה מסוגלת להוריד את מחירי הדיור בשוק. היא לא מיועדת להוריד את מחירי הדיור בשוק, היא לא יכולה להוריד את מחירי הדיור בשוק, והעניין של מחירי הדיור בשוק מותנה במינהל מקרקעי ישראל, במערכות התכנון- שבמקום להרחיב אותם כדי שיוכלו לעשות יותר בנתונים הקיימים, כדי להביא להיצע גדול יותר, גם של דירות מתוכננות וגם של יכולות לפתור את כל הבעיות הטכניות שנובעות כדי להביא לייצור דירות, הדברים האלה לא מתבצעים ברמת המדינה. ועיריית תל-אביב יפו, וגם את

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)

- 35 -

זה אפשר להגיד כאן לפרוטוקול, מייצרת יותר אפשרויות מאשר כל מקום אחר בארץ, במקום שמאוד קשה לייצר את האפשרות הזאת, בגלל מערכת תכנון יוצאת מהכלל טובה שעושה את העבודה כמו שצריך. והשקענו בה כדי שהיא תהיה כזאת. חלק ממנה זה הדיונים שבהם אתם משתתפים עם הוועדה.

כולם צודקים. כולם צודקים אבל יש כמה דברים שצריך להגיד. ניסיון החיים שלי לימד אותי- שקרקע ציבורית, לא מוותרים עליה. כמו ששצ"פים- לא בונים עליהם ולא נכנסים אליהם.

מר לדיאנסקי:

לא צריך לוותר על קרקע ציבורית.

מר הראל:

ביעוד ציבור.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

קרקע חומה- לא בונים עליה והיא נשארת כנכס לעתיד.

מר לדיאנסקי:

אבל אם אתה בונה 10 קומות, 4 קומות למשרדים ו-6 קומות למגורים.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

אתה בונה 10 קומות, זה אנשים קצרי טווח וראות, שלא מבינים.

מר לדיאנסקי:

לא. לבנות 2 קומות זה קצרות טווח.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

אנשים קצרי טווח וראות, קצרי ראות, אינם מבינים שאם תשתמש בקרקע חומה לבנייה גבוהה מאוד, שמתוכה חלק יהיה בית ספר וחלק יהיה מגורים, אתה מאבד את הגמישות לעתיד בצורה דרמטית, מפני שאתה לא יכול לקחת את המגורים ולבנות מתחת משהו אחר בבניין שנבנה לבית ספר.

מר לדיאנסקי:

לא מסכים.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 36 -

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

אני יודע שאתה לא מסכים אתי אבל אני אומר את דעתי וראיתי מה קורה פה. אני מסכים אתך שעל קרקע ציבורית צריך לבנות הרבה יותר לגובה.

מר לדיאנסקי:

ואנחנו לא עושים את זה.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

אנחנו עדיין לא עושים את זה. קודם כל אנחנו עושים את זה הכי גבוה בארץ. אתה תמיד תגיד שלא אבל אני תמיד אומר שכן.

מר לדיאנסקי:

גם אתה אומר שלא.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

אז אני אומר שכן.

מר לדיאנסקי:

גם אתה אומר שלא.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

לא. אני אומר שכן. אנחנו עושים כן הכי גבוה בארץ.

מר לדיאנסקי:

לעומת ירוחם-כן.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

ראובן אתה צודק, ומרגע זה אני מפסיק להתווכח אתך כי אתה מתווכח לשם וויכוח. ולכן, שימוש בקרקע ציבורית, נכון, אתה דוקר אותי כבר הרבה שנים ואני אומר לך-לא. אני לא אפגע בקרקע ציבורית ולא אקח קרקע ציבורית ואהפוך אותה ליעודים אחרים, כי אנחנו נצטרך אותה. כך או כך נצטרך אותה. הדבר השני זה מלונאות. חבר'ה, מה זאת אומרת לא נבנה למלונאות? אנחנו צריכים היום לעיר בריאה כמו העיר תל-אביב יפו עוד המון חדרי מלון. אי אפשר לבוא פה ולצעוק- אל תתנו

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)

- 37 -

AIRBNB אבל גם אל תבנו חדרי מלון. זה לא הולך ביחד. ולכן, ולכן צריך לקבוע בתכנית איזון בין מגורים לבין מלונאות ולהמשיך לבנות מלונאות, והרבה מאוד, כדי להגיע גם במלונאות למחירים סבירים במדינת ישראל, דבר שלא קיים. לכן גם הנושא הזה. והדבר הזה, עיקר הדבר הזה לדעתי, ופה אני אומר את הדברים בצורה ברורה: א. כמו שאמרתי, זה לא מוריד מחירי דיור. זה נועד כדי לנסות להתערב התערבות שאומרת- לשמור על תמהיל וגיוון של אוכלוסיה עירונית במידה מסוימת. אני חושב של-2,000 יחידות, בעוד 5 שנים, שתתווספה למצאי הזה, יש משמעות בעיר תל-אביב יפו.

מר לדיאנסקי:

אז זה היעד בעצם?

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

לא. זה לא יעד, זה התכנית.

מר לדיאנסקי:

אבל יש פה איזה יעד ל-5 שנים?

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

זה התכנית כרגע. לא. יהיה הרבה יותר מפני שבכל התכניות האחרות, כמו שראיתם.

מר לדיאנסקי:

שם יש 3,700, היא אמרה.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

ב-3700, בתכניות אחרות,

מר לדיאנסקי:

לא 3700 תא שטח, 3,700 דב"י על שטח עירוני, נכון?

גב' נעלי יוסף:

כן.

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 38 -

מר לדיאנסקי:

3,700 דב"י עירוני כבר מתוכנן.

קריאה:

זה כבר בקנה.

מר לדיאנסקי:

2,000 תוך 5 שנים יתווספו לזה?

גב' נעלי יוסף:

לא, 2,000 בסה"כ לכל מה שהצגנו כאן.

גב' להבי:

דב"י עירוני זה לא דירות קטנות?

קריאה:

לא, זה דירות רגילות, לא קטנות, הן לא באיפיון קטן.

גב' נעלי יוסף:

זה בתמהיל הנדרש באזור.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

אני גם כן לא יודע, זה תלוי בקצב הבנייה בשדה דב, שם מתוכננות אלפי יחידות דיור. דב"י, אני לא זוכר את המספרים המדויקים. בסה"כ מדובר על 9,000 שמתפזרות באיזשהם תמהילים שונים ומשונים, אבל אני לא יודע את קצב הבנייה כדי לבוא ולומר. יש לזה עוד מגבלה- כי זה נכנס לתוך הקריטריונים, לא שלנו אלא של מדינת ישראל, מחירי ההנחה הם לא מספיק גדולים, יש עוד באגים רבים בתוך הדברים האלה. אבל התוספת העירונית הזאת שאנחנו עושים אותה, שבה שליטה במחירים ובהוזלה ובקביעות שלה וכן הלאה, אם לאורך זמן העיר תל-אביב יפו תמשיך עם הדבר הזה הדבר הזה יהפוך להיות משהו משמעותי. גם סיאטל- לא היה לה לפני 10 שנים את מה שיש לה היום. לוינה יש את הדבר הזה כי 100 שנים יש להם תפיסת עולם, יש להם סגן לעניין בינוי עירוני והם בונים כל שנה עוד ועוד יחידות דיור, וחלק גדול מהקרקע הוא בבעלות של העירייה, ויש קריטריונים, ומותר לעירייה לקבוע את הקריטריונים. ואני מכיר אנשים שנפגשתי אתם, שבדיוק אז היו בשלב שאמרו לי- עד עכשיו גרנו בזה, ועכשיו אמרו לנו- מעכשיו אתם צריכים לצאת ולעבור לזה. יש מסורת של תפיסת עולם, שיש לי בעיה, אני לא מצליח לשכנע את

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)
- 39 -

אזרחי מדינת ישראל שזאת הדרך להתקיים, שזאת הדרך לחיות-אם רוצים לחיות בחברה מאושרת.

לכן אני חושב שלדבר הזה יש משמעות עצומה בעצם העובדה שאנחנו עושים את זה, בדקלרציה של הדבר הזה, של השפעה על דעת הקהל במדינת ישראל, כי רק תל-אביב לא תצליח לעולם אלא רק כאשר השור ייתפס בקרניו על ידי ממשלה. אבל השיח משתנה. ואני זוכר, לפני 10 שנים, כשדיברנו בזמנו, היתה פה אמילי מהטכניון.

גב' רודניצקי

היא עד היום.

גב' נעלי יוסף:

היא הביאה מלונדון את הדב"י.

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

דרך אגב, המושג דיור בר השגה לא הומצא פה. EFFORDABLE HOUSING זה מושג. דיור בר השגה הוא מושג אירופאי מאוד מאופייני, עם TUNNING מאוד ברור של הגדרה מהו, בניגוד לדיור סוציאלי. נכון, יש גם ווריאנטים שונים אבל בגדול הוא נועד לטפל בנושא של התמהיל החברתי בערים, וערים באירופה-בכל מיני דוגמאות, שמות בית אחד כזה, בית אחד של דיור סוציאלי, בית אחד EFFORDABLE ובית אחד לשוק חופשי, באותה שכונה, מתוך הבנה של הדברים. אבל אף עיר לא הגיעה למצב שאומרים-זה אידיאלי, ככה זה טוב. כולם מייללים, כולם מקטרים, כולם אומרים – זה לא בסדר, כולם אומרים- לא מספיק, זה תמיד טבוע בסיפור הזה. אז אנחנו נתחיל בדבר הזה ונראה איך זה יתפתח.

לעומת זאת זה יחייב אותנו בהחלטות, כי יש כאן גם החלטות תקציביות שוועדת כספים צריכה להחליט עליהם והמועצה. יש דברים שקשורים גם לוועדת בניין ערים שצריך להעביר בהן החלטות בנושא הזה. ויש לזה משמעות גם לאפשרות שאנחנו הגענו למציאות כלכלית שאנחנו יכולים להיות יותר בטוחים בויתור הזה של 150 מליון שח' הכנסה מתב"ר.

מר לדיאנסקי:

עכשיו צריך למנות סגן לענייני דיור.

מר הראל:

יש לי המלצה.

אודי, בשדה דב אני חושב שאנחנו צריכים לצאת בקריאה מפורשת למדינה. אנחנו צריכים לשים מספר על שדה דב. להגיד- אנחנו הולכים להקצות X, לא משנה אם זה 2,000 יחידות, ואנחנו

פרוטוקול הנהלה מס' 27
מתאריך ז' סיוון תשפ"ב (6/6/2022)

- 40 -

דורשים מהמדינה, כמו שאנחנו מקצים. לשים כותרת על שדה דב שאנחנו מבקשים מהמדינה, לפחות את מה שאנחנו עושים להגיד- אנחנו דורשים. אנחנו עושים שם 2,000 יחידות, אנחנו מצפים מהמדינה להקצות שם גם 2,000 יחידות לדיוור בתנאים שלנו. ואז, ברגע שנשים כותרת על שדה דב נוכל לדרוש מהמדינה. בסוף הפוטנציאל הכי גדול זה שדה דב.

מר לייבה- מנכ"ל העירייה:

אנחנו אתם במו"מ שהצליח להסיט אותם מכלום להרבה, ואנחנו עוד לא גמרנו, נרצה אפילו טיפה לשפר.

מר הראל:

זה הפוטנציאל. עכשיו כשאתה יוצא בתכנית אתה צריך להגיד, זו ההזדמנות שלך, אני בשדה דב עושה ואני מצפה מהם לעשות.

הישיבה נעולה

מנחם לייבה
מנכ"ל העירייה

גלילה בן-חורין
מזכירת מועצה
ע' מנכ"ל העירייה