

ההיטל כן קובע

מה חושבים בשוק על ההצעה להפחתת היטל ההשכחה בפינוי בינוי הלית ינאילויזון

08

המחלוקת על היטל ההשכחה

במשרד המשפטים וברשות להתחדשות עירונית מתכוונים להגיש הצעת חוק לממשלה הבאה, שמבקשת להסדיר את תחום היטלי ההשכחה בפרויקטים של פינוי בינוי. לפי ההצעה החדשה, הסטנדרט החדש לגבייה של היטל ההשכחה יעמוד על 25% בלבד מגובה הסכום. וזאת בשונה מהמצב הקיים כיום, שבו מרבית הרשויות גובות היטל השכחה מלא, שלעיתים נאמד בעשרות מיליוני שקלים - דבר שגם מכביר על כלכליות הפרויקטים וגם יוצר חוסר וראות אצל היוזמים לגבי החישובים הכלכליים שעליהם לבצע. כחלק

מהצעת החוק מבקשים במשרד המשפטים וברשות להתחדשות עירונית שהרשויות המקומיות יחלקו את הערים לאזורים ובכל אחד מהם תוגדר מדיניות לגביית היטל ההשכחה. בסמכות הרשויות המקומיות יהיה לקבוע במדיניות היכן היטל ההשכחה יעמוד על אפס, היכן 50% וביתר העיר - יעמוד ההיטל על 25%. ההצעה זכתה למבול של תגובות מצד יזמים ופעילים בתחום ההתחדשות העירונית, והנה כמה מהן.

הלית ינאילויזון

התומכים



בזכות הוודאות, המהירות וההיתכנות הכלכלית

עו"ד יריב בר דיין, מבעלי החברה לפיתוח והתחדשות עירונית ומשרד עו"ד המתמחה במקרקעין:



"המהלך שמקדם משרד המשפטים הוא צעד משמעותי בכיוון הנכון. אחד המרכיבים החשובים ביותר בהליך המסונך של פינוי בינוי, אם לא החשוב שבהם, הוא מרכיב הוודאות - וכל פעולה שיש בה כדי לעגן ולקבע את הוודאות בהליך, מביאה לשיפור משמעותי בסיכויי ההיתכנות והמימוש של הפרויקט.

"המצב היום מבחינת השפעת היטל ההשכחה על הפרויקט אינו תקין. היקף הזכויות לפרויקט נקבע שנים לפני מועד קביעת הסכום הנדרש כהיטל השכחה, ודרישה מאוחרת של היטל השכחה בהיקפים לא צפויים הביאה במקרים רבים לכישלונם של פרויקטים או לפתיחת הסכמות והסכמים בין בעלי הדירות ליזמים והפחתה של התמורות בעסקה תוך פגיעה באמון שבין הצדדים והארכת משך הזמן למימוש הפרויקט באופן משמעותי".

אלי אביסרור, מנכ"ל אביסרור משה ובניו ויו"ר ארגון הקבלנים והבונים של באר שבע והנגב:



"גובה היטלי ההשכחה במיזמי פינוי בינוי האריך ועיכב מאוד פרויקטים רבים. שיקול הדעת החופשי שניתן לרשויות המקומיות בנושא זה הביא לא אחת לגבייה מוגזמת, לעתים בלי נימוק לגבי ההחלטה. העובדה שכעת הרשויות יידעו שיש היטל אחיד לכולם, ייתן ודאות ליזמים ויגדיל לדעת את מספר הפרויקטים, שיצאו לדרך".

נחמה בוגין, שמואית מקרקעין ומשפטנית:



"היטל השכחה הוא הרבה פעמים הגורם שהופך פרויקטים בהתחדשות עירונית ללא כלכליים. הפחתה של ההיתר יכולה לאפשר לעור ועוד פרויקטים לצאת לדרך ולהרחיב את מלאי הדירות באזורי הביקוש. למדינה יש אינטרס לקדם את הפרויקטים האלה ברמה הלאומית ולכן הפחתת הרף המקסימלי להיטל השכחה היא נכונה ומוצדקת. עם זאת, חשוב לשמור על שיקול הדעת של הרשות המקומית כי יש מקרים שבהם צריך לתת פטור מלא כדי שפרויקט ייצא לפועל".

אלי גבאי, בעלי קבוצת גבאי:



"בפרויקט התחדשות עירונית ישנם המון בלתי מים, בעיות שצצות לאורך הדרך והגבלות תכנוניות. בפועל, יום שנכנס לפרויקט עם צפי רווחיות מסוימת, לרוב מסיים אותו ברווחיות מינימלית, במיוחד כשהתחייב לתהליך כבר מול הדיירים. הרבה פעמים יזמים מושכים את המחירים של הדירות החדשות בפרויקט כלפי מעלה כדי לעמוד ביעדי המכירות כדי לפצות על הרווחיות. הסוכרייה של היטל השכחה בגובה של 25% במקום 50%, בכוחה למעשה להפוך את הפרויקט מלא כלכלי לכלכלי".

"המהלך המבורך יכול לזרז משמעותית את הליכי הפינוי בינוי, משום שיוזר ללא ספק הליכים ביורוקרטיים ובכך יגדיל את היקף הפרויקטים להתחדשות עירונית".

המסתייגים

אין ודאות ליזמים, אין פתרון לפריפריה

רון מלאך, מנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית:



"אין לשלול את הגמישות הנתונה בחוק לפטור מלא מהיטל השכחה במקומות המתאימים. פעמים רבות העירייה מפצה יזמים על הקטנת הצפיפות באמצעות פטור מהיטל השכחה; שנית, וכאן העיקר, יש לשנות בחוק את בחינת ההשכחה בפרויקט לפינוי בינוי. כיום, כאשר מחשבים את עליית השווי, אין מביאים בחשבון שמדובר בפינוי בינוי שבו נדרש היזם לממן את עלויות הריסת ובניית דירות הבעלים הוותיקים. שלישי, עיתוי קביעת שיעור החיוב קריטי. לא יכול להיות שהיטל ההשכחה בגין פרויקט שרובו ככולו איוון כלכלי רק, ייקבע רק במועד הוצאת היתר בנייה".

ננה חן, מנכ"לית ראדקו התחדשות עירונית מקבוצת רפאלי:



"אי אפשר לקבוע היטל השכחה אחיד על כלל הרשויות בלי להתחשב לרווחיות הפרויקט, אלא אם במקביל מוסיפים זכויות ליזמים שיאזנו את דוח האפס".

רוני בריק, שותף בקבוצת אשלי לייזן והנשיא היוצא של התאחדות בוני הארץ:



"יש רשויות שנתנו עד היום פטור מהיטל השכחה, ויזמים ממשיכים לקדם פרויקטים באותן ערים תוך הסתמכות על מדיניות העבר, ולכן יש לדאוג שהחוקה תיתן מענה לפרויקטים שכבר יצאו לדרך".

עו"ד ענת בירן, ממושרד ענת בירן:



"יחד עם קביעת היטל בשיעור אחיד המדינה צריכה לקבוע תקרה למטלות הציבוריות שמוטלות על היום בפרויקט וכן לוודא שישאר לו אחוז רווחיות סביר והגיני שיאפשר להוציא את הפרויקט לפועל ולקבל ליווי בנקאי".

יהודה כתב, יו"ר ארגון הקבלנים והבונים מחוז תל אביב והמרכז, וסגן נשיא התאחדות בוני הארץ:



"זה מהלך לא נכון, מטעה ולא מייצר ודאות הדרושה בהתחדשות עירונית, שכן עדיין לא ידעו מראש מה יהיה גובהו של התשלום. היטל ההשכחה שייקבע אמור להיות אחיד וגורף לכל חלקי העיר, ללא שינויים הניתנים להחלטת הרשות. כמו כן, הרגולטור צריך למצוא פתרון להשפעה של היטל כזה על התחדשות עירונית בפריפריה".

ארנון פרידמן, מנכ"ל אשרד מקבוצת אשטרום:



"יש פה מצב של 'מעגל שוטה': חיוב בהיטל השכחה מחייב להוסיף עוד זכויות בנייה כדי להבטיח להם היתכנות כלכלית. תוספת זכויות הבנייה מגדילה את החיוב בהיטל ההשכחה. התוצאה היא הגדלת הצפיפות - דבר שהרשות המקומית לא רוצה. פתרון אפשרי יכול להגיע אם המדינה תשלם לרשות המקומית את ההפרש בהיטל ההשכחה ותתקצב אותה, כך שלא ייצא שהרשות המקומית נפגעת מהמהלך וכדי לעודד בנייה בתחומה - כמו בהסכמי הגג או בהקצאת קרקעות משלימות".

חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמואית מקרקעין:



צילומים: איל יצרה, תמר תצפי, שי פתוק, דיאגו מיטלברג, נדב כהן, יונתן ויחצ