

קליטה בימי קורונה - מפגש רכזי צמ"ד וקליטה

6.4.2020

בהשתתפות:

- דגן לזין – ראש אגף כלכלה ומנכ"ל קרן קמ"ע
- עו"ד מיכי דרורי - ראש המחלקה המשפטית
- עו"ד מרב ניב - המחלקה המשפטית, היחידה לקידום קואופרציה
- אתי פלקסר – ערבויות למשכנתאות לבנייה (קרן קמ"ע)
- דגן יראל – קרקעות ובנייה (אגף כלכלה)

סיכום הדגשים המרכזיים:

האם כדאי לקיים אבחון כלכלי מחודש למשפחות שמצבן הכלכלי השתנה?

אנחנו נמצאים כיום בנקודת קצה שבה לא ניתן להעריך את המצב האמיתי ויכולת ההתפרנסות של משפחות. הנחת העבודה צריכה להיות שרוב המשפחות יידעו לחזור לשוק העבודה בהמשך. אבחון חדש כיום לא מציע אינפורמציה רלוונטית והוגנת. לכן, במידת האפשר מומלץ להמתין.

דחיית תהליכי קבלה וקליטה – האם הקיבוץ רשאי לדחות? האם המשפחה רשאית לבקש דחייה?

בהיבט של הבנייה – אנחנו צפויים להיות בבעיה ובהחלט עלול להיגרם נזק גם למשפחות הבונות וגם לקיבוץ בגלל השינוי בתנאים וביכולות.

במידה ונקלטים יבקשו לדחות / לעכב / לבטל תהליכי בנייה – יהיה קשה לקיבוצים לחייב אותם להמשיך במהלך שאין להם יכולת לעמוד בו מבחינה כלכלית. כיון שתהליך הקליטה עוסק בקבלת שותפים לקיבוץ, נכון לנהל את ההידברות תוך שאיפה להגיע להסכמה ותוך מזעור הנזק שייגרם לשני הצדדים. אם לא קיים מנגנון איך לשחרר משפחות מההתחייבות - זה הזמן לבנות כזה.

בהיבטים של הגורמים החיצוניים – רשויות המס, המנהל וכו' – לגבי משפחות שכבר חתמו ודיווחו עיסקה, עדיין קיימת אי ודאות מאוד גדולה. ברור שאם המשבר יתמשך ויהיו לו השלכות רחבות, הרשויות יידרשו לתת פתרון מערכתי ומובנה.

בקיבוצים שבהם אי הוודאות מאוד גדולה לגבי מצב הקיבוץ ומצבם של הנקלטים בעקבות המשבר – כדאי לשקול "להוריד את הרגל מהגז" ולהתמקד בתחזוקה של הנקלטים והתהליך בתקופה של התארגנות מחדש.

משכנתאות / הלוואות דיור

המצב הנוכחי מייצר עלייה בסיכון להון של הבנקים וכתוצאה מכך יש עלייה בריביות, דבר שמייקר את ההלוואות באופן משמעותי (הריבית הקבועה, למשל, עלתה ביותר מאחוז). הריביות משתנות על בסיס שבועי ונמצאות כל הזמן בעלייה.

חברים שכבר נמצאים בתוך תהליכי בנייה, צריכים לשלם לקבלן וכבר קיבלו ציטוט ריבית נמוך - חשוב לסיים את התהליך כמה שיותר מהר. ניתן להיעזר בקמ"ע משכנתאות. אם חייבים לקחת הלוואה שתנאיה הורעו – רצוי שהיא תהיה ניתנת לשינוי עד כמה שניתן (פירעון מוקדם ללא קנס).

חברים שיכולים כרגע לעצור ולא נמצאים בלחץ לבנות – עדיף לא להתחיל כרגע את הבנייה או להאט את התהליך. בנקודת הזמן הזאת הדברים לא ברורים ולכן אם אפשר להמתין – כדאי.

הלוואות שכבר נלקחו - מסלולים על בסיס פריים ומקורות הבנק – פרמטר הבסיס לא צפוי לעלות, אך המרווח מעליו כבר עלה (למשל ה" + " ב"פריים + ...").

מסלולים של ריבית קבועה וצמודה – הריבית כבר עלתה.
כמה זמן זה הולך לקחת? – אין לנו כל דרך להעריך כרגע, ורצוי להניח את ההנחות המחמירות שמדברות על טווח ארוך.

הקלות בתשלומים ודחיית תשלומים לנקלטים / חברים חדשים

ככלל, נכון להתייחס לחברים החדשים כפי שנוהגים בכלל החברים, וכל קיבוץ יעשה את השיקולים בהתבסס על מצבו, צרכי חבריו, יכולתו ומקורותיו הכספיים.
ככל שנוצר מצב שבו, כתוצאה משינוי או עיכוב בתהליך הקליטה, יש פגיעה ספציפית במי שנמצאים בתהליך הקליטה, כדאי לשקול הטבות או הקלות מותאמות (למשל – הנחה בתשלום שכ"ד לנקלטים אם לוחות הזמנים לתהליך הבנייה התעכבו).

שיוך דירות והיתרי בנייה

נכון להיום אין שינוי בתנאים – הסדר הביניים קיים ורמ"י צריכה להמשיך ולחתום על היתרי הבנייה בהתאם להסדר. גם מנהל התכנון מאפשר עבודה ולכן, גם אם יש עיכובים בשל המצב, הרי שהעבודה נמשכת. הנחת היסוד כרגע היא שבמידה ונגיע ל-31.12.2021 (תום הסדר הביניים) ומשבר הקורונה מנע התקדמות, סביר להניח שתהיה הארכה.

ריבית על ערבויות - כיום הבונים באזורים ללא עדיפות או אזורי עדיפות ב' נדרשים לערבויות בנקים, וככל שיהיה צורך להאריך את משך הערבויות בשל עיכובים, המשפחות יידרשו לשלם ריביות נוספות לבנקים.
ביטול ההטבה ל"מחוסרי דיור" – מדובר בהטבה נוספת על ערך הקרקע שיש בעת שיוך דירות באזורי עדיפות לאומית לתא משפחתי שהתקבל לחברות אחרי 2012 ושאינן בבעלותו דירה נוספת. ההנחה הזאת הסתיימה בסוף 2019 ולא הוארכה.

תובנות כלליות

במקרו - כדאי להניח כי הנטל הכלכלי הכבד שהוטל על המדינה יגרום לה לחפש מקורות תחת כל עץ רענן. ההנחה שמחירי הקרקע תמיד עולים אפשר ותאוגר בתקופה הקרובה. ההנחות לאזורי עדיפות צפויים להשתנות לרעה.
אנחנו בעיצומו של המשבר – אי הוודאות כעת בשיאה ולכן נושאים שלא חייבים לקבל לגביהם החלטות כעת, רצוי להמתין איתם.

מה שהיה הוא לא מה שיהיה – אנחנו עומדים בפני מציאות חדשה שדורשת מאיתנו להעריך ולגדר סיכונים ולחשב מסלול מחדש. בהיבט של הבנייה למשל – יש לקחת בחשבון התייקרות של הלוואות הדיור ועלויות הבנייה ובהתאם לכך ייתכן שבהמשך נרצה לשקול יחד עם הנקלטים שינוי בפרוייקטים מתוכננים (למשל, צמצום היקפים ועלויות).

ההיבט הרגשי והחברתי – השלכות משבר הקורונה על תהליכי הקליטה משפיעות באופן עמוק על המשפחות הנמצאות בתהליך ומצטרפות לאי הוודאות שכולנו חווים. חשוב לנהל את התקשורת, הדיאלוג וההגעה להבנות תוך התחשבות ושאיפה לאיזון בין צרכי ואילוטי הקיבוץ לצרכים ולאילוטי שלהן.

ולמרות הכל – נאחל חג שמח, שנצליח להביט קדימה באופטימיות ולהאמין ביכולתנו לצלוח את האתגר הזה יחד ולצאת ממנו מחוזקים.

**איילת הריס וענת מרלא חפץ
צמיחה ופיתוח קהילה**