

פרוטוקול ישיבת ועדת כספים מיום 18.7.2022.

משתתפים: אמיר בשן, סאלח עלי סועאד, דן בבלי, מוני בוחניק, לימור ברק, שני משעלי, רונן גל.  
לא הגיעו: חני בן שימול, מוסא מוחמד עוואד.  
מוזמנים: תומר לוין, יהודית אוליקר.

סדר יום:

1. חלף היטל השבחה, פתיחה, רקע, והצגת חלופות.
2. דיון וגיבוש המלצה.
3. המלצות הוועדה למליאה.

דיון:

1. המשך דיון בנושא חלף היטל השבחה: לקראת הדיון, ולצורך גיבוש המלצת הוועדה, הוצגו לוועדה: מעקב הכנסות והוצאות בקרן השבחה, תכנית פיתוח רב שנתית לשנים 2022-2028, ניתוח ואומדן צרכים של אגף החינוך בטווח הקרוב, טבלה ממוינת לפי ישובים של חלף השבחה לשנים 2009-2021, פירוט חלף השבחה שהתקבל במועצה לשנת 2021, לפי ישובים.

בדיון הוצגו חמש חלופות לשימוש בכספי חלף היטל השבחה:

- שלוש חלופות מעמידות סכום רף עליון למגרש אשר יוקצה לישובים, ויתרת הכספים יישארו בקרן השבחה לשימוש המועצה לפרויקטים של פיתוח מבנים ותשתיות. (רף עליון שונה בכל חלופה).
  - חלופה רביעית מציעה אופן חלוקה של 20% למועצה – 80% יישוב.
  - חלופה חמישית מציעה מנגנון הצמדה לחלופה השנייה.
- החלופות מוצגות בטבלה בהמשך.

בין השיקולים שנדונו בוועדה במסגרת דיוניה ושעלו בדיון זה ניתן לציין:

- ירידה משמעותית בהשתתפות המדינה בתקציבי פיתוח למועצה.
- קושי להשתלב בקולות קוראים לתקצוב פרויקטים בשל המדד הסוציו אקונומי הגבוה של המועצה וישוביה ביחס לתנאי הסף.
- היקף ההשתתפות הנדרש מהמועצה כמצ'ינג לתקציבי מדינה עלה משמעותית (השפעה נוספת לנושא הסוציו אקונומי).
- קיטון בהכנסות לקרן השבחה מפיתוח באזורי תעשייה על רקע תהליך מיצוי השיווק בהם.
- הפסקת תמיכת המדינה לפעילות הוועדה המקומית מגבירה את השימוש ביתרות קרן השבחה בכ 1 מלש"ח בשנה.
- בנוסף, הקרן החלה לממן את חלק המועצה בפרויקט החומש (בהיעדר תקציבי מדינה) והחזר מלוות לתכנית (כדי לא להעמיס על השוטף).
- הגידול בהיקף מצבת המלוות של המועצה שאושרו ונלקחו לפרויקטים, מקטין מאוד את גמישות המועצה בנושא.
- תכנית הפיתוח הרב שנתית של המועצה מלמדת על צורך גובר בהשקעות העצמיות.
- גידול משמעותי בהיקף צרכי טיפול בתשתיות וותיקות בישובים ובמועצה.
- קיים קושי גדול ביכולות היישובים להעמיד תקציבים מתאימים לדרישות המתבקשות לפיתוח שיקום ושדרוג.
- קיימת תחושה שהמועצה לוטשת עיין על כספי חלף היטל השבחה לאור הגידול שחל בהם על רקע התייקרות המגרשים.
- חלוקת כספי חלף היטל השבחה עם המועצה, תקשה על היישובים לממן את צרכי הפיתוח והשיקום בהם ותוביל להעמסה נוספת על התושבים.
- כספי חלף היטל השבחה מועברים לרשות לצורך השקעות בפיתוח בתחומה, מנוהלים בקרן ייעודית ובהתאם לאמות מידה שנקבעו ע"י מוסדות המדינה. המדינה מצפה שזה יהיה המקור של הרשות לטובת הכלל.

- הנוהג בנושא שונה בין רשויות בארץ. רשויות רבות מחלקות את תקבולי חלף היטל השבחה עם הישובים באופן דיי שווה, לא מעט רשויות אינן מחלקות את התקבולים עם הישובים. הנוהג הקיים במשגב בו כל חלף היטל השבחה עובר לישובים אינו רווח.
- על הנוהג הקיים החליט ראש המועצה לפני כ 20 שנה, בזמן שחלף היטל השבחה היה כ 5,000 ₪ למגרש.
- בשנים האחרונות אנו עדים לעלייה חדה בשווי הקרקע. כתוצאה מכך מטפס חלף היטל השבחה ובלא מעט ישובים מגיע לכדי 30,000 ₪ למגרש. בישובים מסוימים הסכומים גבוהים אף יותר, ונראה כרגע שהמגמה מתעצמת.

## 2. דיון וגיבוש המלצה:

- במסגרת דיוני הוועדה בנושא הוצגו לוועדה נתונים רבים.
- הוועדה נפגשה עם דני עברי ראש המועצה, תומר לוי מנהל אגף הנדסה, לאוניד מלקין מהנדס המועצה, נבות זיסו גלדווין מנהל פיתוח ישובים, איציק ג'רסי מנהל קהילה, חברי מליאה. שמעה ולמדה מכולם.
- חברי הוועדה ערים לקושי של המועצה לגייס תקציבים מתאימים ממשרדי הממשלה לנושאי הפיתוח והשדרוג, וכדוגמא ניתן לציין את משרד החינוך אשר אינו מתקצב כלל הוצאות שיפוץ מוסדות חינוך וחינוך בלתי פורמאלי - צרכי המועצה רק בנושא זה מסתכמים במיליונים רבים.
- חברי הוועדה ערים לצרכים הגוברים של הישובים להשקעה בתשתיות וותיקות, שדרוג ופיתוח תשתיות חדשות, וזאת לצד הקושי של היישובים להעמיד מקורות עצמיים כמענה לצרכים.
- היקף השינויים החלים בעלויות מחירי הקרקע מעמיסים על המשתכנים החדשים הוצאות אדירות, מקשים על בני משגב להיקלט ולבנות במשגב, ומעמידים את פיתוח הישובים בפני אתגרים חדשים ובעוצמה רבה.
- הקיפי התקציבים הנדרשים לפיתוח מוסדות חינוך, חינוך בלתי פורמלי, שיקום ושדרוג תשתיות גוברים.
- בנושא פיתוח מוסדות חינוך חדשים הובהר לחברי הוועדה שמשרד החינוך בוחן לעומק את בקשות וצרכי המועצה.
- המועצה מחויבת בהגשת תחשיבים, נתוני גידול במספר תלמידים, תחזיות גידול וכו', וזאת לפני שהוא מכיר בצורך.
- יתרות קרן השבחה בשנים האחרונות לצד תחזיות לשנים הקרובות מלמדים על ירידה ביתרות הקרן, וללא מקרות נוספים הקרן מגיעה לכדי ריקון.
- קיימת חשיבות רבה לאיתנות הפיננסית של המועצה והישובים בכל תווכי הזמן.

במסגרת הדיונים שהתקיימו בנושא בחנה הוועדה הצעות וחלופות שעלו בפניה.

## 3. המלצות הוועדה :

- א. הוועדה ממליצה למליאה להחליט על מודל חדש ליעוד תקבולי חלף היטל השבחה.
- ב. המודל המומלץ : כל סכום עד 35,000 ₪ למגרש יוקצה לישוב. הסכומים שמעבר ל 35,000 למגרש יחולקו : 40% יישארו בקרן השבחה לשימוש המועצה, 60% יוקצו לישוב.
- ג. ממליצים לתת עדיפות גבוהה בהקצאת ההשקעות לטובת שיקום ושדרוג תשתיות וותיקות בישובים.
- ד. ממליצים למועצה לבחון את השקעותיה בפרויקטים חדשים בראי צרכי הפיתוח ויכולותיה הכספיות בטווח הארוך.
- ה. בהצעה זו ועם התייקרות המגרשים, כולם יקבלו יותר באופן אבסולוטי. גם הישובים וגם המועצה.
- ו. הצעת הוועדה מביאה לידי ביטוי את הערכים: שותפות, שונות, צמצום פערים, בינוי וטיפול קהילה, גמישות והיענות לאתגרים.

מצורפת טבלת החלופות:  
המלצת הוועדה מודגשת בירוק.

סוציו 9-10									
הערכת שמאי לאחר הפחתת עלות פיתוח שטחים ציבוריים	חלף היטל השבחה מחושב	20%	80.0%	-35+X%	35+(1-X%)			50%	50.0%
		מועצה	ישוב	מועצה	ישוב			מועצה	ישוב
		אפשרות חלוקה 1		אפשרות חלוקה 2		אחוז מועצה מיתוך החלף	אפשרות חלוקה 3		
				40%	60.0%				
500000	48000	9600	38400	5200	42800	11%	13000	35000	
600000	60000	12000	48000	10000	50000	17%	25000	35000	
700000	72000	14400	57600	14800	57200	21%	36000	36000	
800000	84000	16800	67200	19600	64400	23%	42000	42000	
900000	96000	19200	76800	24400	71600	25%	48000	48000	
1000000	108000	21600	86400	29200	78800	27%	54000	54000	
1100000	120000	24000	96000	34000	86000	28%	60000	60000	
1200000	132000	26400	105600	38800	93200	29%	66000	66000	
1300000	144000	28800	115200	43600	100400	30%	72000	72000	
1400000	156000	31200	124800	48400	107600	31%	78000	78000	
1500000	168000	33600	134400	53200	114800	32%	84000	84000	
1600000	180000	36000	144000	58000	122000	32%	90000	90000	
1700000	192000	38400	153600	62800	129200	33%	96000	96000	
1800000	204000	40800	163200	67600	136400	33%	102000	102000	
1900000	216000	43200	172800	72400	143600	34%	108000	108000	
2000000	228000	45600	182400	77200	150800	34%	114000	114000	
חלופה נבחרת									

סוציו 8									
הערכת שמאי לאחר הפחתת עלות פיתוח שטחים ציבוריים	חלף היטל השבחה מחושב	20%	80%	-35+X%	35+(1-X%)			50%	50%
		מועצה	ישוב	מועצה	ישוב	אחוז מועצה מיתוך החלף	אפשרות חלוקה 3		
		אפשרות חלוקה 1		אפשרות חלוקה 2					
						40.0%	60.0%		
500000	35460	7092	28368	184	35276	1%	460	35000	
600000	46380	9276	37104	4552	41828	10%	11380	35000	
700000	57300	11460	45840	8920	48380	16%	22300	35000	
800000	68220	13644	54576	13288	54932	19%	33220	35000	
900000	79140	15828	63312	17656	61484	22%	39570	39570	
1000000	90060	18012	72048	22024	68036	24%	45030	45030	
1100000	100980	20196	80784	26392	74588	26%	50490	50490	
1200000	111900	22380	89520	30760	81140	27%	55950	55950	
1300000	122820	24564	98256	35128	87692	29%	61410	61410	
1400000	133740	26748	106992	39496	94244	30%	66870	66870	
1500000	144660	28932	115728	43864	100796	30%	72330	72330	
1600000	155580	31116	124464	48232	107348	31%	77790	77790	
1700000	166500	33300	133200	52600	113900	32%	83250	83250	
1800000	177420	35484	141936	56968	120452	32%	88710	88710	
1900000	188340	37668	150672	61336	127004	33%	94170	94170	
2000000	199260	39852	159408	65704	133556	33%	99630	99630	
חלופה נבחרת									

סוציו 7									
הערכת שמאי לאחר הפחתת עלות פיתוח שטחים ציבוריים	חלף היטל השבחה מחושב	20%	80%	-35+X%	35+(1-X%)			50%	50%
		מועצה	ישוב	מועצה	ישוב	אחוז מועצה		מועצה	ישוב
		אפשרות חלוקה 1		אפשרות חלוקה 2		מיתוך החלף	אפשרות חלוקה 3		
				40.0%	60.0%				
500000	33000	6600	26400	0	33800	0%	0	33000	
600000	43920	8784	35136	3568	40352	8%	8920	35000	
700000	54840	10968	43872	7936	46904	14%	19840	35000	
800000	65760	13152	52608	12304	53456	19%	30760	35000	
900000	76680	15336	61344	16672	60008	22%	38340	38340	
1000000	87600	17520	70080	21040	66560	24%	43800	43800	
1100000	98520	19704	78816	25408	73112	26%	49260	49260	
1200000	109440	21888	87552	29776	79664	27%	54720	54720	
1300000	120360	24072	96288	34144	86216	28%	60180	60180	
1400000	131280	26256	105024	38512	92768	29%	65640	65640	
1500000	142200	28440	113760	42880	99320	30%	71100	71100	
1600000	153120	30624	122496	47248	105872	31%	76560	76560	
1700000	164040	32808	131232	51616	112424	31%	82020	82020	
1800000	174960	34992	139968	55984	118976	32%	87480	87480	
1900000	185880	37176	148704	60352	125528	32%	92940	92940	
2000000	196800	39360	157440	64720	132080	33%	98400	98400	
חלופה נבחרת									

סוציו 7 עדיפות לאומית א' (הררית, חרשים)									
הערכת שמאי לאחר הפחתת עלות פיתוח שטחים ציבוריים	חלף היטל השבחה מחושב	20%	80%	-35+X%	35+(1-X%)			50%	50%
		מועצה	ישוב	מועצה	ישוב	אחוז מועצה		מועצה	ישוב
		אפשרות חלוקה 1		אפשרות חלוקה 2		מיתוך החלף	אפשרות חלוקה 3		
				40.0%	60.0%				
500000	22200	4440	17760	0	22200	0%	0	22200	
600000	33120	6624	26496	0	33120	0%	0	33120	
700000	44040	8808	35232	3616	40424	8%	9040	35000	
800000	54960	10992	43968	7984	46976	15%	19960	35000	
900000	65880	13176	52704	12352	53528	19%	30880	35000	
1000000	76800	15360	61440	16720	60080	22%	38400	38400	
1100000	87720	17544	70176	21088	66632	24%	43860	43860	
1200000	98640	19728	78912	25456	73184	26%	49320	49320	
1300000	109560	21912	87648	29824	79736	27%	54780	54780	
1400000	120480	24096	96384	34192	86288	28%	60240	60240	
1500000	131400	26280	105120	38560	92840	29%	65700	65700	
1600000	142320	28464	113856	42928	99392	30%	71160	71160	
1700000	153240	30648	122592	47296	105944	31%	76620	76620	
1800000	164160	32832	131328	51664	112496	31%	82080	82080	
1900000	175080	35016	140064	56032	119048	32%	87540	87540	
2000000	186000	37200	148800	60400	125600	32%	93000	93000	
חלופה נבחרת									