אימפריית הנדל"ן של שפיים תחולק בין החברים

העסקים של קיבוץ שפיים משכו אליו מצטרפים רבים, שלא תמיד עבדו לפי יכולתם אך קיבלו לפי צורכיהם. כעת מחלקים החברים את הנכסים. גולת הכותרת: מרכז מסחרי ששווי מתקרב ל-500 מיליון שקל

29 שמרו קריאת זן

עמירם כהן
התראות במייל
23 במרץ 2009

<<בתנועה הקיבוצית נפל דבר: קיבוץ שפיים - מהמעוזים האחרונים בתנועה הקיבוצית שהחזיקו מעמד מול גל ההפרטה השוטף אותה בעשור האחרון - החליט ללכת להפרטה.

שפיים הוא לא עוד קיבוץ. הוא ה-קיבוץ, בהא הידיעה. הנוסעים החולפים בכביש החוף לא יכולים להתעלם מהמרכז המסחרי שבבעלותו, והקיבוץ נחשב לאחד הגדולים והעשירים בתנועה הקיבוצית. זו אחת הסיבות לכך שעל אף ש-150 קיבוצים הופרטו בעשור האחרון, אף אחד לא עורר עניין תקשורתי כמו שפיים. לנפילתו של מבצר שפיים, לאחר שנות התנגדות כה רבות, יש כמה סיבות. העיקרית בהן היא התחושה בקרב חברי הקיבוץ כי האידיאולוגיה השיתופית נותרה בגדר עמדת פנים בלבד, ואם בלאו הכי החזון התפוגג, מוטב לעשות זאת באופן מסודר.

"הקיבוץ הבין שזו הדרך הנכונה והיחידה לעת הזו להנחיל לדור שלנו ולדור הבא את העיקרון שחייב להיות קשר ישיר בין הכנסה להוצאה", אומרת מזכירת הקיבוץ יונה טל, לשעבר מנהלת פארק המים של הקיבוץ. "באחרונה, בשל כל מיני סיבות, זה לא התנהל כך - לא בשפיים ולא בקיבוצים אחרים. זה לא סוד שיש בקיבוצים לא מעט אנשים שמעדיפים לחיות בלי להתפרנס. אבל זה בלתי אפשרי, וזו בדיוק הבעיה".

יונה היא אחותו של נתן טל, שבהיותו מזכיר הקיבוץ לפני עשור החל במהלך ההפרטה, שלא זכה להצלחה. "כעת האנשים היו בשלים לכך, והצלחנו להעביר את ההחלטה ברוב ענק של "85% מתוך 600 החברים שבאו להצביע בקלפי", היא אומרת.

למרות הכל, טל אינה מקבל את הטענה כי מדובר בהפרטה. "המודל שלנו נקרא 'רשת ביטחון', והמשמעות היא שלחברים המתקלים בבעיה אמיתית להתפרנס הקיבוץ יקנה רשת ביטחון כלכלית", היא אומרת. "מצד שני, אף אחד לא יקבל את רשת הביטחון הזו בלי שיוכיח שזה מוצדק לתת לו אותה. התמיכה הגורפת במודל שהצענו מוכיחה כי היינו מאוד בשלים לקבל אותה".

דני בר קמה (62), חבר הקיבוץ העובד כאדריכל בחברת תכנון גדולה בתל אביב, היה מתומכיה המובהקים של ההפרטה. "אנו, בני הקיבוץ הבוגרים, אנחנו 'צרובי קיבוץ'. אני אומר את זה כי ההמהלך הזה גם מלווה בעצבות. אבל הוא היה בלתי נמנע, ובזה שפיים שונה ממחלק גדול מהקיבוצים שהופרטו".

לדברי בר קמה, בניגוד לקיבוצים אחרים, בשפיים דור ההמשך לא עזב, והקיבוץ הלך ונגדל, כשחצי מהאוכלוסייה הנקלטת היא בני זוג של בני ובנות קיבוץ. "המצטרפים האלה לא ממש הפנימו מה זה קיבוץ", אמר בר קמה. "זה גרם להרבה בעיות קשות בחיי היומיום. אנשים לא נתנו כתף במאמץ הקולקטיווי ודאגו רק ליחידה המשפחתית האישית שלהם. היחד הזה של שפיים הלך והתפורר.

"ההתפוררות הובילה להמון בעיות, כשהנושא הכי בעייתי היה העלמת הכנסות. אנשים לא דיווחו על הכנסות ממקורות שונים, ובוודאי שלא מסרו אותן לקהילה. לדוגמה, הגיע אלינו נקלט בן 35 עם בעיות שיניים לטיפול בהיקף של 100 אלף שקל. במקרה כזה אנחנו שואלים למה הבחור הזה בא לקיבוץ לפני הטיפול ולא אחריו. זה גורם לנו להרגיש קצת פראיירים.

"דברים דומים קרו גם בכל מה שקשור ללימודים. הקיבוץ ממן לימודים עבור חברו, אבל היה מקרה שבו בחור הגיע מבית מבוסס בתל אביב, ואנחנו היינו צריכים לממן לו את הלימודים. מעבר לזה אנחנו אפילו לא בטוחים שהוא מחזיר לנו בהתאם ומתחלק אתנו בהכנסות שלו. עקרונות ההפרטה שקיבלנו לא אפשרו את זה. אם בחור יגיע ויצטרך טיפול שיניים הוא יצטרך לשלם עבורו; עם זאת, תהיה דאגה לחלשים שבאמת אין להם אמצעים לקבל טיפולים כאלה".

קל יותר לקלוט

קיבוץ שפיים הוא אחד הקיבוצים המבוססים ביותר בתנועה הקיבוצית. הדבר לא בא לידי ביטוי ברווח שרושם הקיבוץ, אלא בהון העצמי, בנכסים ובמקורות ההכנסה שלו. שפיים היה מקיבוצים המעטים בתנועה הקיבוצית שלא נזקקו להסדר חובות מהמדינה ומהבנקים במפולת הכלכלית הגדולה של שנות ה-80. יתרה מכך, שפיים היה אחד הקיבוצים "התורמים", שהעבירו ב-1987 חלק מהכנסותיהם כעזרה הדדית לקיבוצים אחרים, בניסיון כושל להציל ממפולת. הקיבוץ תרם אז 4 מיליון שקל - כ-20 מיליון שקל במונחים של היום.

הנכס העיקרי ומקור ההכנסה העיקרי של הקיבוץ הוא אתר הנדל"ן המסחרי "חוצות שפיים", שבהקמתו השקיעו קרוב ל-100 מיליון שקל שהקיבוץ לווה ממקורות בנקאיים. בנוסף שולם הקיבוץ עשרות מיליוני שקלים למיזהר מקרקעי ישראל בעד היותן הזכויות בקרקע, שהיתה קרקע חקלאית ועברה שינוי ייעוד. חשוב לציין כי בניגוד לקיבוצים ומושבים רבים, שפיים שולם למיזהר על הקרקע - בהיקף של יותר מ-20 דונם שטח בנוי - את מחיר השוק, בהתאם להערכות השמאי הממשלתי. שווי של האתר נאמד כיום בקרוב לחצי מיליארד שקל.

בנוסף, לקיבוץ מקורות הכנסה טובים נוספים בהם בית הארחה, הכולל מרכז קונגרסים, מפעל גדול למוצרי פלסטיקה בשם פוליכד ופארק מים ("שפיים ונהנים"). בניגוד לקיבוצים אחרים, שהעבירו את ניהול עסקי הנדל"ן שלהם לחברות חיצוניות, חברי שפיים מנהלים בעצמם את עסקיהם.

שפיים הוא גם אחד הקיבוצים הגדולים בתנועה הקיבוצית, עם כ-700 חברים. לדברי חבר קיבוץ שהעדיף להישאר בעילום שם, "אנשים רבים ביקשו להצטרף אלינו ומעטים מאוד לעזוב אותנו. לדעתי, האנשים האלה רצו יותר להצטרף לזכויות הנדל"ן הגדולות שהקיבוץ קיבל מהמיזהל ופחות להיות חברי קיבוץ. עכשיו התופעה של כל מיני מצטרפים מהגוון ומהיקב תיפסק. מי שיבוא - ברוך הבא, אבל הוא לא יהיה זכאי לזכויות בנכסים שהקיבוץ וחבריו צברו.

"באופן פרדוקסלי, מעתה יהיה לנו קל בהרבה לקלוט חברים חדשים. אם בעבר ניסינו לדחות את המועמדים בכל דרך אפשרית - כי לא רצינו שותפים לרכוש - עכשיו נקבל אותם בברכה, כי הם בין כה וכה לא יצטרפו לזכויות. מי שיראה חלק בזכויות יצטרך

"כולם יהיו ארסוף"

כאמור, לקיבוץ שפיים נכסים רבים, אבל הוא לא תמיד רווחי. את 2008 סיים הקיבוץ בתוצאות פחות טובות מ-2007. על אף שעוד לא התפרסמו הנתונים המלאים לשנה החולפת, ידוע כי מפעל פוליכד יסם הפסד, על רקע ההידרדרות בענף הפלסטיקה בכל ישראל. ענף הארחה אמנם רשם שיפור, אבל לדברי החברים גם בו המצב לא מזהיר.

כ-70% מהוצאות הקיום של חברי הקיבוץ מניעות מעבודתם, ואת היתרה ממקורות רווחי התאגידים העסקיים שלו. לדברי אחד החברים, אחת הנימוקים בעד ההפרטה היתה המחשבה שאם רמת החיים של כל חבר תהיה תלויה בהכנסתו בלבד, לחברים תהיה יותר מוטיווציה להתפרנס מעבודתם וכך יתאפשר להפנות יותר רווחים למקורות להתרחבות.

הפוטנציאל האמיתי של שפיים טמון בנכסי הנדל"ן שלו, ובעיקר בדיור הפרטי. כאשר אלה ייהפכו לסחירים - אולי בעוד כמה שנים - דירות המגורים והקרקעות ישמשו מקור העושר העיקרי של בני ובנות הקיבוץ.

בשפיים זכויות דיור בסדר גודל של 60 אלף מ"ר, אותם החברים יכולים לממש ב-96% הנחה. שווי זכויות אלה נאמד ב-2,000 דולר למ"ר, ובחישוב כולל הן מגיעות למיליארד דולר. מזכויות אלה זכאי מיזהל מקרקעי ישראל לשליש.

לדברי חבר קיבוץ נוסף שסירב להזדהות בשם, "יהיה רישום בטאבו, אנשים יקבלו את הזכויות ויוכלו להשכיר, למכור או להוריש. דירה בשפיים תעלה 700 אלף דולר ואולי גם מיליון דולר. אנחנו מדברים על דירה פלוס 300 מ"ר קרקע.

"החברים עדיין לא מודעים עד הסוף לפוטנציאל הזה, אבל ממה שהם הבינו, לדעתי, זו אחת הסיבות שהם תמכו בהפרטה. כשניגעו להפרטה המלאה חבר יוכל לקנות דירה של 3 חדרים בתל אביב ועדיין יישאר לו חצי מיליון דולר. ואני לא מדבר רק על שפיים: גם נעש, גליל ים ושדות ים ירוויחו. כולם יהיו ארסוף".