

קורס לפעילים -התחדשות עירונית ברחובות

מפגש חמישי 22.3.17

סדר היום למפגש החמישי

שעות	נושא ההרצאה	מרצה
18:30-19:45	מבט אל אוכלוסיות מוחלשות בהתחדשות עירונית	עו"ד אורי אטינגר
20:00-21:15	תמורות מקובלות בהתחדשות עירונית	עו"ד אורי אטינגר
21:15-21:45	פינוי-בינוי ברחובות- ניתוח מקרה: התמורה ומשמעותה עבור קבוצות אוכלוסייה שונות	עו"ד אורי אטינגר

אתגרי התחדשות עירונית עבור אוכלוסיות פגיעות

22.3.17 מפגש חמישי |

ברחובות |

עירונית

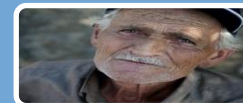
התחדשות

לפעילים -

קורס

Win – Win ?

קשישים



בעלי דירות - בעלי הכנסה נמוכה



דיירי דיור ציבורי



בעלי מוגבלויות



שוכרי דירות



עולים



קבוצות מיעוט



אתגרים בפני קבוצות מוחלשות – על ציר זמן הפרויקט



שלב ההתארגנות – מניעת החתמה פוגענית

דו"ח השירות לעבודה קהילתית במשרד הרווחה מ- 2016: "אלפי בקשות לסיוע בקשר להחתמות פוגעניות בתהליכי התחדשות עירונית".

❑ ללא הבנת תוכן ההסכם

❑ בכפוף לקבלת תשלומים או הטבות

❑ איומים, הטרדות, הבטחות 'ללא כיסוי'

❑ ללא מסירת המסמכים

תופעות נוספות.....

▪ סחר בחתימות

▪ עיכוב פרויקטים



שלב ההתארגנות - התקשרות הוגנת

חוק הרשות להתחדשות עירונית

תפקידי הרשות:

- לפעול לגיבוש הסכמת בעלי דירות לביצוע מיזמים להתחדשות עירונית – לשם כך לסייע להקמת מינהלות עירוניות.

מנהלת עירונית:

"יחידה ארגונית הפועלת בתחום רשות מקומית או בתאגיד עירוני... שמטרתה קידום התחדשות עירונית בתחום הרשות המקומית, ובלבד שפעילותה בתחום ההתחדשות העירונית תתנהל כמשק כספים סגור שאינו למטרות רווח"

- **סיוע להתארגנות דיירים** לשם מימוש וקידום מיזמים להתחדשות עירונית
- העסקת **יועצים חברתיים** לליווי דיירים במהלך התקשרות וקידום המיזמים – בין היתר לטובת התאמת המיזמים לצרכים של הדיירים.
- לבצע פעולות הסברה והנגשת מידע.

שלב ההתארגנות - התקשרות הוגנת

ממונה פניות דיירים

- מוסמך לברר פניות של בעלי דירה ומחזיקים בדירה במיזם להתחדשות עירונית – בנושאים שנוגעים להתחדשות העירונית; התנהגות יזמים, מארגנים, מינהלות עירוניות ודיירים אחרים, טענות בעניין הפעלת לחץ בלתי סביר על דייר שיתן את הסכמתו למיזם.
- אם נמצא שהפניה מוצדקת – הקביעה של הממונה היא ראייה לכאורה בכל הליך משפטי.
- ההחלטות הממונה יפורסמו לציבור
- ברור פניה – תוך 90 יום.



שלב ההתארגנות - התקשרות הוגנת

חוק המארגנים *

- ☐ כינוס אסיפת דיירים
- ☐ הסבר על מהות ההסכם
- ☐ חובת גילוי – עניין אישי בעסקה או אם המארגן עובד עבור יזם
- ☐ מידע על הרשות להתחדשות עירונית והממונה על פניות דיירים
- ☐ יש להודיע על האסיפה לפחות 7 ימים מראש
- ☐ אם 20% מהדיירים מבקשים זאת – יש לתרגם את הפרוטוקול של האסיפה ואת ההסכם (רוסית, אמהרית או ערבית).
- ☐ חובת נוכחות של 40% מבעלי הדירות באסיפה

* חוק פינוי ובינוי (הסכמים לארגון עסקאות פינוי ובינוי) התשע"ו – 2016 - עבר בקריאה ראשונה, ועדיין אינו מחייב

שלב ההתארגנות - התקשרות הוגנת

חוק המארגנים* - הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית :

- ☐ חייב להיות בכתב
- ☐ חובה למסור העתק מההסכם ואת פרוטוקול אסיפת הדיירים
- ☐ לפרט את התמורה בעסקה
- ☐ התחייבות של המארגן לאתר יזם שיוכל לבצע את העסקה
- ☐ חובת נאמנות של המארגן לדיירים
- ☐ מועד חתימת ההסכם ותוקף ההסכם
- ☐ פרטי המארגן – שם, ת.ז, כתובת
- ☐ חובה להסביר לבעל דירה את מהות ההסכם והתוצאה המשפטית שנובעת ממנו.

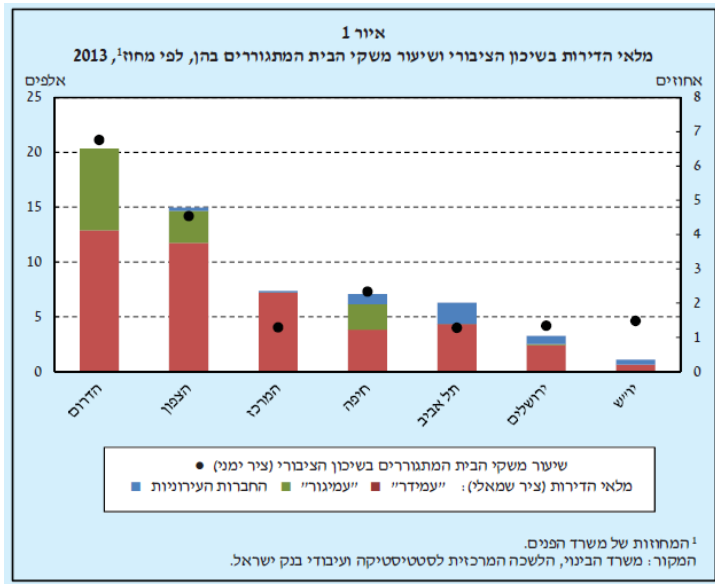
הגבלת תוקף של הסכמי טרום התקשרות והסכמים סופיים

מחיקת הערת אזהרה- הממונה על פניות דיירים הוסמך לתת אישור לבעל דירה לפיו הסכם טרום ההתקשרות איתו פקע כיוון שהמארגן לא עמד באבני הדרך והתנאים הקבועים בחוק.

*חוק פינוי ובינוי (הסכמים לארגון עסקאות פינוי ובינוי) התשע"ו – 2016- עבר בקריאה ראשונה, ועדיין אינו מחייב

דיוור ציבורי

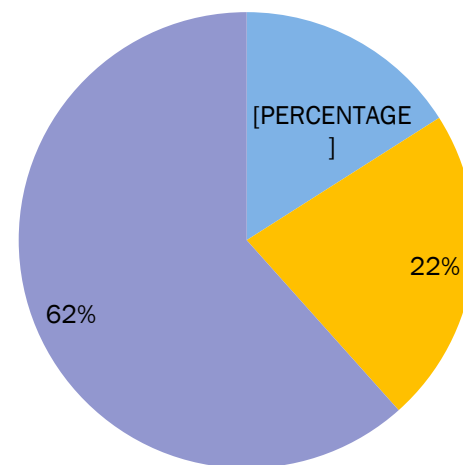
ריכוז זכאים לסיוע בדיוור במתחמי התחדשות עירונית



שיעור משקי הבית שמתגוררים בדיוור ציבורי – לפי מחוזות

דוח בנק ישראל 2014

■ ללא סיוע ■ סיוע בשכר דירה ■ דיוור ציבורי



■ 38% זכאים לסיוע בדיוור

■ 16% דיירי דיוור ציבורי

■ 22% זכאים לסיוע בשכ"ד

דוח משרד הרווחה, 2016 – הנתונים נאספו על ידי עובדים קהילתיים ב-90 מתחמים בהם ישנה פעילות התחדשות עירונית.

דיירי דיוור ציבורי

- העדר יצוג
- העדר שותפות בתהליך קבלת החלטות
- הסכמתם אינה נדרשת

- הגדלת שטח דירה
- עליה בתשלום ארנונה וועד בית
- התייקרות ערך הבית לרכישה
- שינוי בסביבת המגורים



דיירי דיור ציבורי – נוהל חדש בהתחדשות עירונית

חוק הרשות להתחדשות עירונית – 4 עקרונות לזכויות דיירי דיור ציבורי
תחולה – מי שהיה דייר בדירה ציבורית ביום חתימת העסקה

א. לא תהיה הגליה

חזרה למתחם - שכירת דירה חדשה במתחם לאחר השלמת הבניה

חלופות שיציע משרד הבינוי והשיכון לרבות:

- מעבר לדירה ציבורית אחרת
- מעבר לבית דיור מוגן

דיירי דיור ציבורי – נוהל חדש בהתחדשות עירונית

ב. שכר הדירה לא יעלה

מי שבחר לחזור:

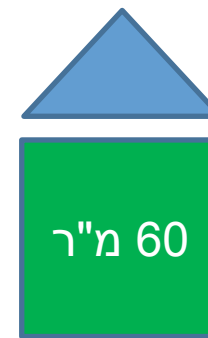
- לא יחויב בתשלום שכר דירה בשיעור שעולה על שכר הדירה ששילם ערב חתימת העסקה.
- לא יחויב בתשלום הוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף בסכום העולה על זה ששילם ערב חתימת העסקה.
- תוספת הוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף לא תושט על הדיירים האחרים בבניין.
- שר השיכון יקבע כללים שמפרטים את העקרונות הללו – בהתחשב בשטח הדירה החדשה וגודל המשפחה.

דיירי דיור ציבורי – נוהל חדש בהתחדשות עירונית

ג. הדירות יגדלו ב-15 מ"ר



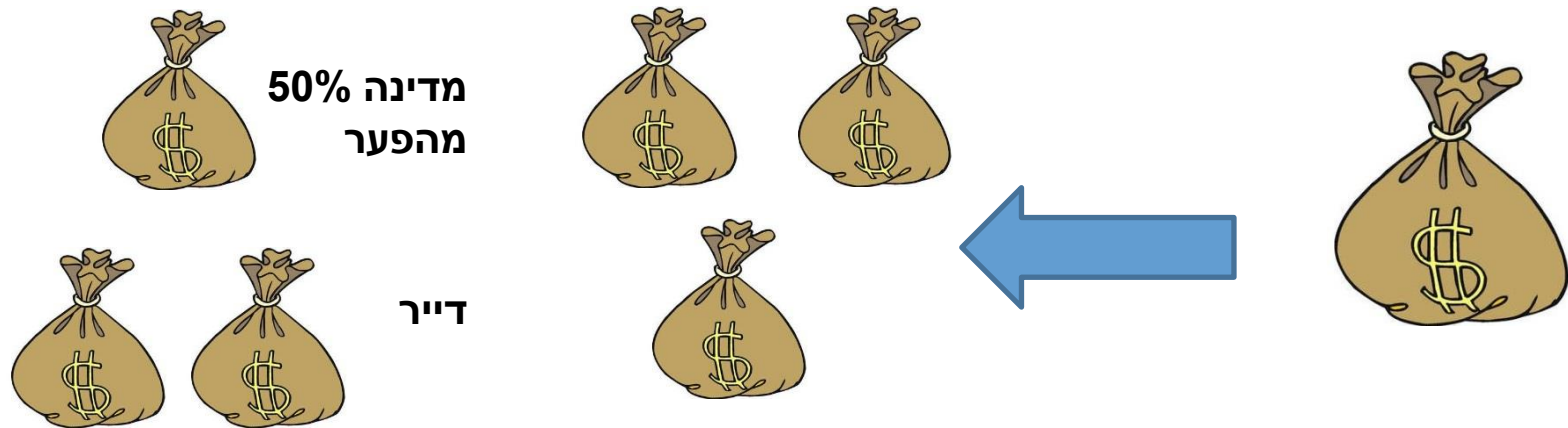
תשלום עבור 15 מ"ר



ללא תוספת
תשלום

דיירי דיור ציבורי – נוהל חדש בהתחדשות עירונית

ד. סבסוד תשלום ועד בית באמצעות קרן יעודית



דיירי דיור ציבורי – נוהל חדש בהתחדשות עירונית

רכישת דירות בדיור הציבורי

חוק הדיור הציבורי

- דייר זכאי לרכוש את אחת הדירות שנבנו בבניין.
- הערך והגודל של הדירה לא יפחתו מאלו של הדירה בה התגורר.
- מחיר הדירה החדשה יהיה המחיר שהיה משלם אילו היה רוכש את הדירה הציבורית לפני החידוש.

חוק רשות להתחדשות עירונית

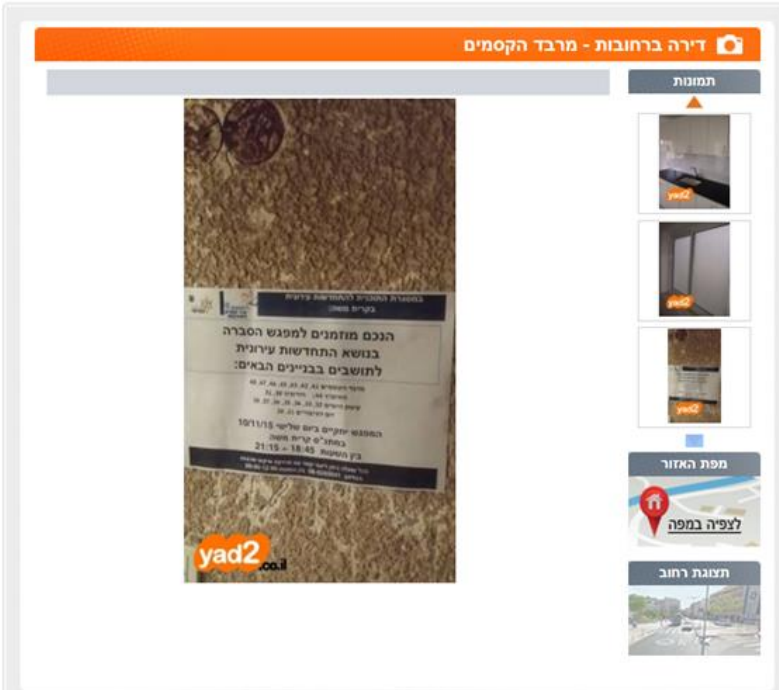
- חברה לדיור ציבורי מחויבת להודיע לדייר דיור ציבורי בכתב על הזכויות שלו לרכישת הדירה תוך 30 ימים מחתימת עסקת פינוי בינוי או מתן היתר בניה (בתמ"א).

בעלי דירות בעלי הכנסה נמוכה

פרדוקס ההתחדשות העירונית

בפרויקטים של התחדשות עירונית קיים פרדוקס מובנה: תושבים המעוניינים בהתחדשות עירונית מצויים בסכנת הדרה מסביבת המגורים שלהם עקב עליה בערכי הקרקע ומחירי הדיור החדשים – בשל הפרויקט.

(איזנברג 2013)



דירה המוצעת למכירה, מרבד הקסמים קרית משה רחובות



בעלי דירות בעלי הכנסה נמוכה

חשש מפני דחיקה:

- עליה בהוצאות על דיור – עלויות ועד בית, ארנונה, תחזוקה ארוכת טווח.
- התייקרות סביבת המגורים
- מוטיבציה לממש את עליית ערך הנכס – למכור ולעבור
- חשש מעליית מחירים כללית – בני משפחה לא יוכלו להו בסביבה
- דחיקה עקב ג'נטריפיקציה (להבדיל מדחיקה עקב הידרדרות)

עלויות תחזוקה

כמה משלמים
עבור וועד הבית
היום?



עלויות תחזוקה



הדירה החדשה: עלויות תחזוקה

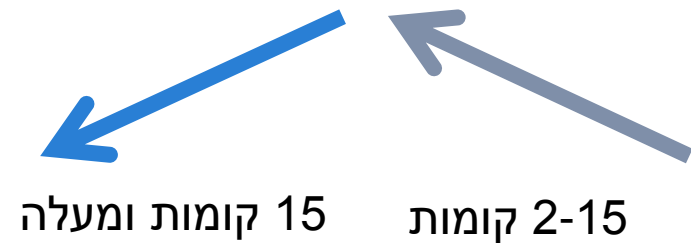
- הידע הנצבר בארץ ובעולם בעניין עלויות תחזוקה של בניה לגובה



עלויות תחזוקה

- התרחבות הבנייה לגובה בישראל
- עלות תחזוקה שוטפת (כולל ביטוח) בבניין 15 קומות: כ- ש"ח 400 ליח"ד
- עלות התחזוקה הולכת ועולה בהתאם לגובה הבניין, אך הנטל ליחידת דיור יורד בבניינים מעל 15 קומות

2014	2004
9 קומות ומעלה: 41%	9 קומות ומעלה: 19%
21 קומות ומעלה: 7%	21 קומות ומעלה: 2%



מה עושים עם התחזוקה?

נושא התחזוקה משמעותי
במהלך המו"מ עם היזם



עליית דמי הארנונה

ארנונה נקבעת בהתאם לשני קריטריונים מרכזיים:

גודל הדירה

סיווג האזור

הנחה בארנונה – חוק הרשות להתחדשות עירונית

- הנחה בארנונה עבור החלק החדש בדירה
- אם תעריף הארנונה יעלה – העליה לא תחול על המחזיק בדירת תמורה
- עד 5 שנים
- שר הפנים יקבע כללים לעניין ההנחה בארנונה והזכאות להנחה

אוכלוסיות פגיעות: קשישים

16.7% מהתושבים במתחמי התחדשות עירונית - הינם קשישים חלקם סיעודיים ותשושים.
(דוח משרד הרווחה, 2016)
בישראל, נכון לשנת 2008 - 10% מכלל האוכלוסייה הם קשישים (למ"ס)

- משמעות הבית עבור אוכלוסית קשישים
- Root shock - סכנה ממשית מפני הידרדרות נפשית כתוצאה מעקירה ממקום מגורים.
- חשש מפני שינוי וחוסר רצון בשינוי
- יכולת מוגבלת להשתתף בהליך קבלת החלטות
- מתח מול ילדים/יורשים
- שהות לאורך היום בדירה – בשעות הפעילות של קבלן.
- חובת הנגשת דירה – חלה רק על השטחים הציבוריים אך לא על הדירות עצמן.



אוכלוסיות פגיעות: קשישים

פטור מדמי תחזוקה לקשישים מקבלי הבטחת הכנסה

- פטור מתשלום תוספת דמי תחזוקה למי שהגיע לגיל פרישה, בעל דירה אחת, זכאי לגמלה לפי חוק הבטחת הכנסה.
- למשך 5 שנים
- דמי התחזוקה ישולמו על ידי היזם

מתווי תמורה המותאמים לקשישים ?

התאמות לבעלי מוגבלויות פיזיות (בהמשך)

אוכלוסיות פגיעות: שוכרי דירות

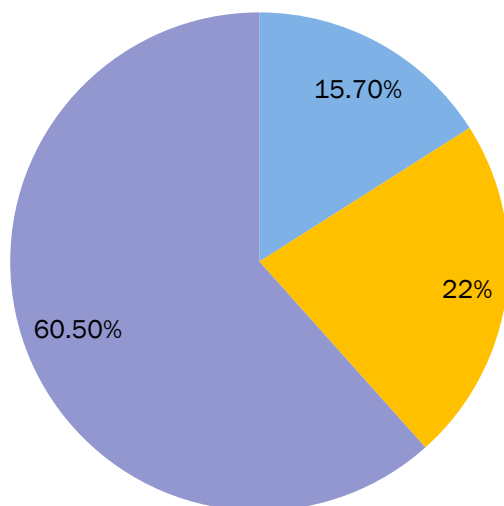
נתונים ראשוניים ממחקר שערכנו - בפרויקטים של
התחדשות עירונית שיעור השוכרים עמד על 37.86%*

**שיעור שוכרי דירות מקבלי סיוע בשכר דירה -
22%**

(דוח משרד הרווחה, 2016)

בישראל בשנת 2014, 27.4% מכלל משקי הבית
בישראל התגוררו בשכירות (למ"ס)

*הנתונים אינם רשמיים ומבוססים על בדיקה שנערכה במסגרת עבודה של סטודנטים
במתחמי התחדשות עירונית



■ דיור ציבורי

■ סיוע בשכר דירה

■ ללא סיוע

אוכלוסיות פגיעות: שוכרי דירות

- נטולי זיקה קניינית – נחשבים היום לדיירים ללא זכויות
- אינם שותפים בתהליך
- הנפגעים הראשונים מהתחדשות עירונית – מפונים מבתיים
- גריעה של מלא דיור זול משכונות וותיקות במרכזי ערים – דחיקה מהשכונה, וחיפוש פתרון דיור זול מחוץ לאזור המתחדש.
- פגיעה בתמהיל החברתי המגוון – יצירה של ריכוזי עוני כתוצאה מ"גלגול עוני"

• כיצד עלולים להיפגע שוכרי דירות?

• האם הם יכולים להתנגד לתכנית?

• האם יש מה לעשות?

• האם ניתן לייצר דירות המיועדות

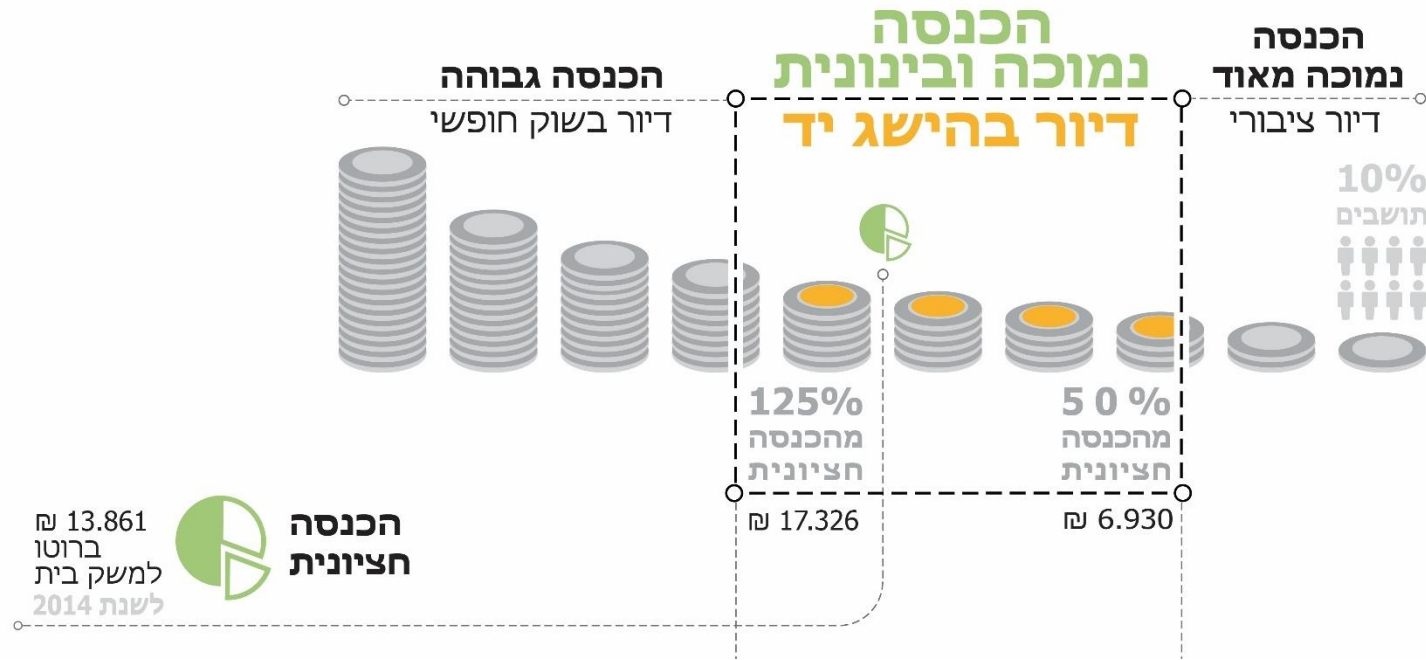
להשכרה?

שוכרי דירות – פתרון אפשרי – דיור בהישג יד



מי זכאי לדיור בהישג יד?

חלק מהותי ביצירת דיור בהישג יד הינו קביעת תנאי סף וקריטריונים לאוכלוסיית היעד, אשר המרכזי בהם הוא רמת הכנסה.



אוכלוסיות פגיעות: עולים חדשים

25% מהתושבים במתחמי התחדשות עירונית הינם עולים חדשים (דוח משרד הרווחה, 2016)

- קשיי שפה
- קושי במעורבות בתהליכי קבלת החלטות
- אי הבנה של השחקנים ומתן אמון בשחקנים שאינם רשמיים
- חשש מוגבר מפני חתימה ללא יצוג

פתרונות

- חובה להתקשר עם דיירים בשפתם, לתרגם ולהסביר מסמכים (על פי חוק המארגנים וחוק הרשות להתחדשות עירונית)
- סקר צרכים
- ליווי קהילתי

אוכלוסיות פגיעות: בעלי מוגבלות

עילה לסרוב לעסקת פינוי בינוי במידה ולא הוצעו התאמות בתקופת הבניה ובדירה החדשה:

חוק פינוי בינוי פיצויים:

"לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבנין החדש, ואם בעל הדירה המסרב או בן משפחתו המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות – המגורים החלופיים שהוצעו לו אינם כוללים התאמות, ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים"

תודה רבה!