

20 באפריל 2015

לכבוד
מר רונן כהן
סמנכ"ל בכיר לדיור
משרד הבינוי

שלום רב,

הנדון: הנחיה לחברות המשכנות בעניין עתידם של דיירי דיור ציבורי בפרויקט פינוי-בינוי

סימוכין: מכתבנו מיום 23.12.14, מכתבכם מיום 4.2.15

1. הרינו לשוב ולפנות אליך בעניין שבנדון בשם האגודה לזכויות האזרח ובשם עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון. בהמשך לתשובתך ברצוננו לבקש הבהרות נוספות בעניין ההנחיה ולבקש שתנקטו בשורה של פעולות כדלקמן:

חלופת הרכישה לפי חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה)

2. במכתבך ציינת כי דייר דיור ציבורי שדירתו נכללת בפרויקט פינוי בינוי זכאי לרכוש את הדירה בהנחה לפי חוק זכויות הרכישה וכך להשתלב בפרויקט כבעלים. הבעיה בפתרון זה היא שהחוק קובע שההנחה תינתן רק לגבי דירה שמחירה אינו עולה על 705 אלף ₪ ואם מחירה גבוה יותר, תחול ההנחה רק על 705 אלף ש"ח. כאשר דירה נכללת במתחם פינוי בינוי, ולעיתים מספיק שזו אופציה ספקולטיבית, מייד עולה בצורה דרמטית הערך השמאי של הדירה, וזאת בלי שחל כל שינוי במציאות. מצב זה מהווה חסם ממשי בפני דיירים המעוניינים לרכוש את דירתם, שכן הוא מייקר את מחיר הרכישה. הוא מפלה לרעה את הדייר לעומת דייר אחר במצבו, רק כי איתרע גורלו, והדירה שלו מועמדת להיכלל בפרויקט פינוי בינוי, בטרם עלה בידיו לרכוש אותה.

3. ככל שמחיר הדירה עולה, כך גם פוחתת האפשרות להעמיד הון עצמי ולקבל משכנתא לרכישת הדירה, במיוחד כאשר על פי רוב מדובר באנשים מבוגרים.

4. לאור האמור, ועל מנת שחלופת הרכישה תהיה ריאלית, נבקשך להנחות את השמאי הממשלתי כי במקרה שבו זכאי מעוניין לרכוש את דירתו, מחיר הדירה הציבורית לצורך חישוב ההנחה ייקבע על פי מחיר של דירה דומה באזור שאינה כלולה בפרויקט פינוי בינוי, כלומר – יש לקבוע את מחיר תוך התעלמות מההיבט הספקולנטי של עליית ערך עתידית.

5. כמו כן, יש לתקן את חוק המכירה, כך שניתן יהיה לתת מענק מותנה לגבי מחיר בסיסי שגבוה מ-705 אלף ₪, וזאת בשל העלייה המשמעותית במחיר הדיור מאז שנקבע סכום זה בחוק בשנת 2008.

6. סוגיה נוספת שעולה בהקשר זה היא, שבמקרים מסוימים הוחלט להקשות על רכישת דירות בשל הרחבות בניה שנעשו ללא היתר (לרוב מדובר בסגירת מרפסת). במקרים אלו מבקשים מהדיירים להסיר את הבניה הלא חוקית או להלבינה באמצעות הוצאת היתר. מדובר בגזירה קשה לדיירים, שכן ההרחבה בדר"כ נותנת מענה במקרים בהם הדירה קטנה מלהכיל מספר רב של נפשות המתגוררות בה. בנוסף לכך, הלבנת הבניה דורשת משאבים רבים. תמוה בעינינו מדוע מקשים על דיירים לרכוש את דירתם בשל הרחבות בניה, כאשר ממילא הבניין עומד בפני פינוי והריסה. יש להנחות את החברות המשכנות לא להערים קשיים בנסיבות אלו על דיירים המבקשים לרכוש דירתם, כאשר המחיר השמאי לרכישת הדירה יחושב ללא הרחבת הבניה הלא חוקית.

חלופת דירות נ"ר

7. במכתבך ציינת כי חלופה נוספת המוצעת לדיירים של דיור ציבורי במתחמים המיועדים לפינוי-בינוי היא לאתר לעצמם דירה מתאימה, שתירכש על ידי משרד הבינוי ותושכר לזכאי. זו שיטה שעד כה הופעלה לגבי נכים בלבד, והובהר כי עתה תהיה פתוחה לדיירים במתחמי פינוי-בינוי, נכים ולא נכים כאחד.

8. כדי לעמוד על הראליות של חלופה זו נבקש לדעת:

א. מהו התקציב הקיים במשרד הבינוי למימוש סעיף זה, וכמה דירות כאלו ניתן לרכוש בשנה?

ב. האם לזכאים שישכמו לחלופה זו תינתן קדימות על פני זכאים נכים?

ג. האם למשרד הבינוי נתונים אודות מספר הדיירים שדירתם צפויה להיכלל במתחמי פינוי – בינוי בשנים הקרובות?

חלופת המענק לרכישת דירה

9. במכתבך ציינת כי לדייר דיור ציבורי שדירתו נכללת בפרויקט פינוי בינוי תינתן אפשרות לרכוש דירה בסיוע משרד השיכון, שרובו במענק והיתרה בהלוואה.

10. כדי לעמוד על הראליות של חלופה זו, נבקש לדעת:

א. מהו גובה המענק המוצע?

ב. מהם תנאי ההלוואה, והאם יש צורך בהון עצמי כדי לקבל הלוואה זו?

ג. מהו התקציב הקיים במשרד הבינוי למימוש סעיף זה?

חלופת ההישארות במתחם לאחר בנייתו מחדש

11. חלופה זו קיימת רק בתנאי שהדייר מוכן לשלם את ההוצאות הנוספות שיתווספו: שכר דירה חופשי על כל מטר נוסף שיתווסף לשטח הדירה ביחס לקיים היום, ודמי התחזוקה.
12. אנו שבים וחוזרים על טענותינו העקרונית כי חלופה זו פוגעת באופן בלתי מידתי בזכויותיהם של הדיירים החלשים ביותר במתחם ויש לבטלה. אמנם טענת כי יחודדו ההנחיות כך שבמסגרת התכנון לפרויקט יתוכננו דירות באותו גודל של הדירות הקיימות, ככל הניתן במגבלות התכנון. אולם מדובר בהנחיה לא מחייבת, ונראה שאינה מחלחלת לפרויקטים בשטח. בכל מקרה – מהטעמים שכבר ציינו אנו סבורים כי גם במקרה של מעבר לדירה גדולה יותר יש לאפשר לדייר להמשיך לשלם את אותו הסכום ששילם, ואין להשית עליו הוצאות שנכפו עליו.
13. יתר על כן, כיום אין כל הוראה שמחייבת את היזם לשאת בעלות התחזוקה הנוספת שנוצרת כתוצאה ממתן זכויות הבניה הנוספות והבניה לגובה. לעניין זה, מצבם של דיירי הדירור הציבורי אף גרוע מזה של דיירים-בעלים אחרים, שכן בפועל בחלק מן הפרויקטים בעלי דירות במתחם המיועד לפינוי-בינוי מקבלים פטור מעלייה בהוצאות התחזוקה מהיזם לתקופה של 10-3 שנים, אולם דווקא החברות המשכנות מוותרות על הסדרים אלו ומותירות את דיירי הדירור הציבורי ללא פתרון לעלייה בהוצאות התחזוקה.
14. בנוהל גם אין התייחסות לעלייה הצפויה בשיעורי הארנונה, וכן לצמצום ההנחות בארנונה, שתלויות בין היתר בדירוג הכלכלי של השכונה. פינוי בינוי צפוי להעלות את הדירוג של השכונה וכך לצמצם הנחות שכיום הזכאים מקבלים.
15. כדי להימנע ממצב בו הדייר מחויב בתשלומים חודשיים גבוהים בשל הפרויקט, יש לפתח מנגנון כלכלי ברור ומחייב שיחול על עסקאות אלו ויבטיח לדיירי הדירור הציבורי אפשרות להישאר במתחם בלי שהוצאות התחזוקה שלהם יעלו בצורה משמעותית – דבר שיגרום לדחיקתם מדירותיהם. מנגנון כזה צריך להיות חלק מהחישוב השמאי של הפרויקט כולו ובתיאום עם הרשות המקומית.

המועד למימוש החלופות

16. בנוהל לא מפורט המועד בו החלופות השונות עומדות לזכות הדיירים. אנו סבורים כי יש לקבוע שכל החלופות יינתנו מהמועד המוקדם ביותר האפשרי, למשל – מרגע שמאושרת תכנית אב שמייעדת את המתחם לפינוי בינוי, ובוודאי ברגע שכבר מקודם תכנון במסלול יזמים או רשויות, או שהוכרז המתחם כמתחם פינוי בינוי.

שקיפות, ליווי קהילתי וליווי משפטי

17. החלופות המוצעות דורשות קבלת החלטות מצד אנשים אשר ישנו את חייהם מקצה לקצה, ואשר לעיתים נחוות כחוויה מטלטלת וקשה מנשוא, בעיקר בגיל מבוגר יחסית. למרות זאת,

מבחינת המצב בשטח עולה כי בפרויקטים המקודמים כעת אין לדיירי הדיור הציבורי מענה מספק.

18. לכאורה, החברה המשכנת הייתה אמורה ללוות את הדיירים, אולם החברה המשכנת נמצאת בניגוד עניינים שכן האינטרס שלה אינו תמיד חופף את הרצון של הדייר. לכן קיימת במקרים רבים חשדנות מצד דיירי הדיור הציבורי כלפי עובדי החברה המשכנת. כדי לטפל בבעיה זו יש להבטיח ליווי קהילתי בידי גורם ניטראלי במימון מלא של משרד הבינוי. יכול שגורם זה יהיה עו"ס"ק של משרד הרווחה או אדם אחר בעל הכשרה סוציאלית-קהילתית, שיבחרו הדיירים. תפקיד המלווה יהיה להבטיח שכל המידע יונח בפני הדיירים וינתן מענה מלא לכל שאלה, קבוצתית או פרטנית. כמו כן תפקידו לוודא כי יש לכל אחד ואחת מהדיירים מענה מלא לצרכי הדיור שלהם.

19. כמו כן, לדיירים יש צורך בליווי משפטי פרטני. לחלק מהדיירים יש חובות עבר, ולחלקם יש חסמים אחרים למימוש הפתרונות המוצעים. לדוגמה, חלק מן הדיירים ויתרו על זכאות לדירה גדולה תמורת דירה קטנה שהייתה זמינה. כיום אין לדיירים, שרובם מעוטי אמצעים, גישה לסיוע משפטי והם תלויים, במקרה הטוב, ביעוץ משפטי שניתן על ידי ב"כ היזם. הסיוע המשפטי של משרד המשפטים יכול להעמיד סיוע רק כאשר ישנה פגיעה בזכויות ולא כיעוץ לדיירים. אנו סבורים כי כחלק מתקציב הפרויקט, על משרד הבינוי להעמיד תקציב למימון סיוע משפטי בלתי תלוי לפי בחירת הדיירים.

פיצוי על אבדן דיור ציבורי בשכונה

20. מתחם פינני בינוי שבו צפויות להיהרס דירות של הדיור הציבורי עשוי לרוקן את מאגר הדיור הציבורי באותה שכונה. גם אם הדירות החדשות תימכרנה על ידי החברות המשכנות והכספים ישמשו לרכישת דירות באזורים אחרים, הרי שתהיה לכך השפעה מיידית על המרחב, ועל ההטרוגניות שבו. לכן יש לנקוט בצעדים לפיצוי על אבדן יחידות הדיור הציבורי באמצעות בניית/רכישת דירות דיור ציבורי אחרות באותו מתחם ולכל הפחות באותה שכונה.

21. בהנחה אין כל הוראה כזאת, כאשר ההתחייבות היחידה היא שהדייר יוכל לבחור דירה חלופית באותה עיר, והניסיון מלמד כי משמעות הדבר עשויה להיות שהחלופות היחידות שיעמדו לדייר יהיו באזורים היותר חלשים ומוזנחים של העיר.

22. נבקש לדעת כיצד בדעתו של משרד הבינוי להימנע מיצירת מצב של ריכוזי עוני וכיצד יוכל להבטיח כי בשכונה המתחדשת יהיה מלאי חדש של דיור ציבורי משולב בבניה החדשה, ולא ייווצר מצב ששכונה תהפוך משכונה בה תמהיל מגוון לשכונה מדירה עבור אנשים בעלי הכנסה נמוכה? זאת בנוסף למוזכר לעיל, לגבי הקושי של דיירי דיור ציבורי לבחור בחלופה הדורשת מהם לשלם שכ"ד בערכי השוק עבור תוספת השטח לדירתם שנובעת מפרויקט פינני-בינוי, וכן הקושי שלהם לעמוד בתשלומי האחזקה הגבוהים של הבניינים החדשים.

הסכמים בין יזמים לדיירים

23. קיימים ניסיונות בשטח מצד יזמים להגיע עם דיירי דיור ציבורי להסכם, שבמסגרתו מציע היזם לדייר לרכוש עבורו דירה חלופית, ובתמורה ירכוש הדייר את הדירה מן החברה המשכנת ויעביר ליזם את הזכויות בה, כאשר מימון הרכישה הוא מכיסו של היזם. ברצוננו לדעת מה עמדת משרד הבינוי על חלופה זו, והאם נעשתה חשיבה על מיסודה ופיקוח עליה?

נודה לקבלת מענה מפורט לכל ההצעות, השאלות ולהבהיר את שדרוש הבהרה.

בהתאם לכך נשקול עמדתנו ביחס לחוקיות ההנחיה שבנדון.

בכבוד רב,

יעל פדן, אדרי'

במקום – מתכננים למען זכויות תכנון

גיל גן-מור, עו"ד

האגודה לזכויות האזרח בישראל

העתק:

גבי עינת גנון, משרד הבינוי