

המתכון להצלחת פרויקט תמ"א 38

קארן ברנזון, בעלת חברת ליווי דיירים, מסבירה מדוע זקוקים דיירים ליד מכוונת, שתסייע להם ותכוון אותם בפרויקטים של התחדשות עירונית | נעם גל



קארן ברנזון | צילום: יח"צ

מתוך כלל הבניינים שנמצאים כיום בשלבים השונים של פרויקט התחדשות עירונית, כ-20% מהם תקועים: הם החלו הליך של תמ"א, אך כתוצאה מהתנגדויות בין הדיירים עצמם או בגלל בעלי גגות פרטיים, לא הצליחו להניע את ההליך.

ככל שההליך מורכב - כך עולה הצורך ביד מכוונת. בתחום ההתחדשות העירונית היא באה בדמות חברת ליווי דיירים, שתכליתה המרכזית היא ליצור חזית אחידה בין דיירי הבניין, בניסיונם לממש פרויקט של תמ"א 38/ פינוי בינוי. בעזרת קארן ברנזון, בעליה של חברת BERENZON - ליווי להתחדשות עירונית, ננסה להבין איך ניתן להגיע לחתימה בזמן קצר וללא סכסוכים בין הדיירים.

הנקודה הראשונה לפי ברנזון, היא בדיקת הזכויות. "עם כל הכבוד ליזם, בדיקת הזכויות המוקנות צריכה להגיע מכיוונם של הדיירים. לכן חברת ליווי הדיירים היא זו שמקדמת את הבדיקה על חשבונה באשר לזכויות הספציפיות של הבניין. הבדיקה נעשית באמצעות אדריכל מקומי ומנוסה, שמוציא דו"ח בלתי תלוי באשר לזכויות ולאפשרויות התכנוניות הקשורות לתנאים האובייקטיביים של המבנה והמגרש של הפרויקט העתידי."

"הבדיקה התכנונית מגדירה מראש לדיירים את גבולות הגזרה שלהם, עוד לפני תחילת המו"מ מול היזם, ומאפשרת להם להבין אם הדרישות הראשוניות שלהם עומדות במבחן המציאות, או לחילופין אם וכיצד עליהם להתאים עצמם למציאות המצטיירת מאותה בדיקה. על סמך ממצאים ודרישות עקרוניות של בעלי הדירות, ניגשים הבעלים למכרז יזמים המורכב משאלון מורחב ושאלון מסכם. ככל שהזכויות התכנוניות ברורות, כך גם הפער המקצועי בין הדיירים ליזם קטן, ולכן המו"מ צפוי להיות ענייני יותר בעל פערים קטנים יותר מלכתחילה."

הנקודה השנייה היא בחירת הנציגות: לדברי ברנזון, לרוב חברי הנציגות לא מתאימים להיות בנציגות ולהוביל את המהלך. במקרים כאלו, מלאכתה העיקרית היא התוויית דרך פעולה נכונה, ולהתנהל לאורכה מול כל דייר - ברנזון מסבירה כי היתכנותו של פרויקט התחדשות עירונית תלויה בעיקר ביחסים

הבינאישיים בין הדיירים בבניין ופחות בסוגיות תכנוניות וכלכליות. "לכן, בפרויקטים אלו חלק ניכר מתשומת הלב של חברת ליווי דיירים מוקדשת לזיהוי 'פסיכולוגי' של הדיירים. לרוב זו הסיבה שמונעת יציאת פרויקטים לפועל ויוצרת מחנאות בין השכנים, המכשילה כל דרך חתירה למטרה.

"בפרויקט תמ"א 38, כמו בכל פרויקט מורכב, דרושה מנהיגות, כושר החלטה ויכולת ביצוע. לא לכל הדיירים בבניין טיפוס יש את היכולת הנפשית והרגשית הזו להניע את כל הדיירים להסכמות ולפעולה, ולא רק לרצות את כולם. לכן, חשוב שבכל בניין בפרויקט תמ"א 38 תהיה דמות מובילה, שדוחפת את הפרויקט קדימה, גם כאשר כולם 'נתקעים', 'מתפריים' או 'דועכים'."

ההרכב הנכון של חברי הנציגות: הדייר המוביל - "דייר דומיננטי, שהדיירים ילכו אחריו כי הם סומכים עליו. לרוב מדובר בועד הבית, דייר ותיק ואהוד על כמעט כולם, לרוב בגיל 40-60."

הדייר החריג - "כמעט בכל בניין יש את הדייר שמתחקר ואוסף מידע (לרוב יש לו קלטר עם גורי עיתונים על יזמים שפשטו רגל, בניין שקרס באמצע חיזוק וכדומה). הוא מלא חששות, לא ממחר לשום פרויקט. מבחינתו אין צורך בשינוי הוא תמיד יודע יותר מכולם. הוא לא בהכרח מתנגד לחתום, אבל הוא פוטנציאל לסרבנות חתימה.

הדייר המושפע - "דייר שתמיד ילך אחרי הדייר המוביל. הוא עוזר בדחיפת הפרויקט, ויעשה את העבודה השחורה מול בעלי הדירות." הדייר הרדום - "הוא מגיע מעמדה בכירה,

בדרך כלל צבאית, לא מתנגד. משתף פעולה מתחילת הדרך, אך הוא עצמו לא מגיע לפגישות. הוא דואג לשלוח בן משפחה לרוב. הרדום מתעורר בשעת השיא, לאחר בחירת יזם ובמהלך המו"מ המשפטי, ועלול לפוצץ עסקה. ברוב הבניינים חברי הנציגות בהרכב הנכון מסכלים אותו, אך אם חברי הנציגות לא חזקים מדי זו בעיה."

ברנזון מסבירה כי הרכב הנציגות גורם לאיזון בין חברי הנציגות, מביא להסכמה בין בעלי הדירות להמשך ההליך ופוסח על החלוקה למחנאות. "חברה לליווי דיירים עושה בדרך כלל את ניתוח בעלי הדירות, ויודעת להביא תוך זמן קצר לתוצאות בהסכמת הדיירים, להליך ולחתימה על הסכם מול חברה יזמית. הסרבנים למיניהם לרוב מתרכזים לאורך הדרך, ככל שמעבירים להם את מלוא האינפורמציה ולא מנסים להסתיר מהם מידע."

כתוצאה מכך לוחות זמנים מתקצרים. "תחום ההתחדשות העירונית רווי שלבים, וכל שלב עלול להוות מכשול, שבמקרה הטוב יעכב את התהליך ובמקרה הרע ימגר כל אפשרות להתקדם. לכן חברת ליווי הדיירים, מעצם ניסיונה בתחום, יודעת כיצד להתנהל בכל שלב, ובכך כמוצר

נלווה, חוסכת בזמן יקר הן לדיירים והן ליזם." "כיום, למעשה, נדרשים לחברת BERENZON בממוצע כ-3-9 חודשים מרגע הבעת הנכונות לעסקה ועד לחתימה על חוזה מחייב מול יזם"

טיפים להצלחת פרויקט של ברנזון:

- בדיקת זכויות בנייה על ידי אדריכל מקומי עם ניסיון רב בתחום.
- זיהוי "פסיכולוגי" של בעלי הדירות.
- בחירת יזם באמצעות שאלון מכרז שממצה את דרישות הדיירים, ועל פי ניתוח זכויות הבנייה.
- על חברי הנציגות לעדכן את כל הדיירים באופן שוטף.
- כאשר יש חוסר איזון בתמורות מומלץ לנסות לגשר לבד או לחילופין על ידי שמאי מטעם הדיירים.
- להימנע מהפעלת לחץ ואיומים על דיירים חששנים.

חברת BERENZON היא חברת ליווי להתחדשות עירונית, בעלת עשר שנות ותק בתחום, וליווי של מעל 80 בניינים שנמצאים בהליכי היתרים, בנייה או לאחר טופס 4. <http://www.berenzon.co.il>