

# מימון התחדשות עירונית בחוק ההסדרים לשנת 2025



עו"ד שרון קרני כהן

27.10.2024

## רקע - חוק ההסדרים או "התכנית הכלכלית לשנת 2025 – שינויים מבניים"

- חוק שמגישה הממשלה לאישור הכנסת **מדי שנה** לצד חוק התקציב
- מאגד **תיקוני חקיקה רבים** בנושאים שונים
  - המטרה הפורמלית –
    - יישום מדיניות הממשלה
    - עלות יישום החוקים שהוא מבקש לשנות או לבטל לא תאפשר עמידה במסגרת התקציב
  - ביקורת -
    - ניצול המנגנון ל**רפורמות משמעותיות** ולחקיקה שאינה נחוצה לאישור התקציב
    - **הליך חפוז**, שאינו מאפשר דיון ראוי וגיבוש עמדה על כל נושא.

## "ייעול השימוש במנגנוני סיוע להתחדשות עירונית, מיגון וחיזוק מבנים" – תוכן ההצעה

- בעלי דירות במיזמי התחדשות עירונית ללא כדאיות כלכלית יידרשו להחזיר למדינה את המימון שניתן לפרוייקט
- החזרת החוב בתוספת הצמדה למדד תהיה תנאי להעברת הזכויות בדירה\*
- כדי להבטיח את תשלום החוב, תירשם הערת אזהרה על הנכס
- הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תתפעל את מנגנון החיוב, הגבייה והרישום

\*למעט בירוסה – כתוצאה מפניית תכנית קרסו-הגר

## משמעות ההצעה - הפיכת סבסוד להלוואה

- הטלת חוב בסכום גבוה על אוכלוסיה המתאפיינת ב**חתך הכנסה נמוך\***
- אין **קריטריונים** להחרגה פרטנית או זכות ערר – ניתוק מעקרון היכולת לשלם
- החוב צפוי להיות גבוה יותר ככל שמדובר באוכלוסיה עניה יותר, שכן לקרקע בשווי נמוך יותר יידרש יותר מימון
- בעלי הדירות הקיימות יידרשו להחזיר למדינה את המימון בגין **כלל יחה"ד בפרוייקט**

**"כמו להגיד לזוכי מחיר למשתכן לשלם למדינה": התנגדות להצעה חדשה באוצר**

הילה ציאון | 21.10.24 | 12:35

"בגבעתיים, ר"ג ות"א הדיירים לא מחזירים שקל": הצעת האוצר בחוק ההסדרים לספק לבעלי דירות בפריפריה מענקים בצורה של הלוואות, שיש להחזיר בעת מכירת הנכס, מעוררת התנגדות גורפת. במקביל, בחברה להגנת הטבע מתנגדים

\*אורי אטינגר ושרון קרני כהן, היבטים חברתיים וסביבתיים בהתחדשות עירונית – אתגרים עכשוויים, אוניברסיטת תל אביב, אפריל 2024

# פגיעה בשיוויון ובצדק החלוקתי – מתכליות המיסוי והמימון הממשלתי

- אי שיוויון משמעותי ביחס לבעלי דירות בפרוייקטים קודמים בפריפריה
- אי שיוויון קיצוני ביחס לבעלי דירות באזורי הביקוש, אשר ימשיכו ליהנות ממימון ממשלתי עקיף באמצעות פטורים ממס רכוש, מע"מ והיטל השבחה (האחרון בכפוף למדיניות עירונית)
- מימון בניית הדירות החדשות בפרוייקט על ידי האזרחים –

- אף שדירות אלה נמכרות ברווח על ידי היזם
- למרות שהגדלת היצע הדיור מוטלת על המדינה





תוכנית קרוסו למחקר  
ופיתוח דיור חברתי  
הגר - הפקולטה למשפטים  
ע"ש בוכמן  
אוניברסיטת תל אביב





ד"ר, הממונה על התקציבים  
האוצר  
[yogev@mof.gov.il](mailto:yogev@mof.gov.il)

ר.ב.

ן: עמדת מומחים ומומחיות למדיניות דיור ותכנון בענין ההצעה לייעול השימוש במנ  
התחדשות עירונית, חיזוק ומיגון מבנים בטיחות התכנית הכלכלית לשנת 5

עמ' 74-73 לחוברת התכנית הכלכלית

זו מוגשת על ידי מומחי אקדמיה העוסקים ועוסקות בתכנון, מדיניות דיור וצ  
סותנו להצעה שבנדון, לפיה יחויבו בעלי דירות במיזמי התחדשות עירונית באזורים ל  
ר למדינה את סכום הסבסוד שניתן לפרוייקטים, כתנאי להעברת הזכויות בדירה.

## פגיעה בקניינם של המוחלשים ביותר

- הגבלת זכות הקניין בדירת המגורים:

- דרישה לתשלום חוב עתק כתנאי להעברת זכויות
- רישום הערת אזהרה – פגיעה משמעותית בערך הנכס

- "לתכלית ראויה" – סיכול הסכמות בעלי הדירות ירחיק את השגת התכלית של התחדשות עירונית ומיגון

### **חוקרים: "חוק ההסדרים יקפיא תוכניות פינוי-בינוי"**

סעיף בטיוטת חוק ההסדרים 2025 יאלץ בעלי דירות שעברו פינוי-בינוי מסובסד בפריפריה להחזיר את עלות הסבסוד אם ימכרו את הדירה. בכירי חוקרי הדיור לאוצר: "זו פגיעה בזכות הקניין שתביא להקפאות בנייה"

גיא נרדי 06:45, 06.10.24

# סיכול פרויקטים להתחדשות עירונית, חיזוק ומיגון

- הפיכת המימון הממשלתי להלוואה תפגע מאוד בשיעורי ההסכמה לפרוייקטים
- "גלגול" החוב על רוכשים עתידיים – עלול לסכל את מכירת הדירה ובכל מקרה פוגע בערכה
- הגבלת סכום המימון עד 90% מהפער בין שווי הדירה הקיימת לשווי הדירה החדשה – גוזל את מרבית הרווח מבעלי הדירות, מסכל הגדלת ההון המשפחתי ופוגע בתמריץ משמעותי להסכמות
- לא ניתן יהיה לתבוע "דייר סרבן" בשל אי הסכמה להפוך לבעל חוב למדינה; המשמעות: דרישת 100% הסכמה לפרוייקטים

○ ההצעה אינה כוללת את תיקוני החקיקה הנדרשים

Carasso – Social Housing Research and Development Program  
Hagar – The Buchmann Faculty of Law  
Tel Aviv University

برنامج كراسو للأبحاث وتطوير الإسكان الاجتماعي  
هاجر - كلية بوجمان للحقوق  
جامعة تل أبيب

תוכנית קרסו לחקר ופיתוח דיור חברתי  
הגר - הפקולטה למשפטים  
ע"ש בוכמן  
אוניברסיטת תל אביב



15

ת יוליס, המשנה ליועמ"ש לממשלה (אזרחי)  
ד המשפטים  
י"ל: [CarmitY@justice.gov.il](mailto:CarmitY@justice.gov.il)

רב,

יון: השלכות משפטיות אפשריות של ההצעה ליעול השימוש במנגנוני סיוע להליכי התח  
חיזוק ומיגון מבנים בטיטות התכנית הכלכלית לשנת 2025  
עמ' 73-74 לחוברת התכנית הכלכלית

וננים אליך כמי שעוסקות ועוסקים בתחומי המשפט הרלוונטיים באקדמיה, ביחס להיבט  
ן החקיקה המוצע אשר צפוי להשפיע מאוד על פרויקטים להתחדשות עירונית, ככל שיאוש  
ה קודמת של מומחים בתחום התכנון והדיור, המצורפת כאן, העלינו מספר קשיים  
חדשות העירונית בפריפריה על בעלי הדירות: יצירת חוב משמעותי אצל אוכלוסיה המתא  
ה, פגיעה בצדק החלוקתי ובקניין הפרטי לעומת הנעשה בשאר הארץ, ונתק בין החוב שייקו  
ט. ציינו כי כל אלה צפויים להביא לירידה משמעותית בשיעורי ההסכמה לפרוייקטים. כעת

## תודה



צילום: שרון קרני בתן