

19.54x31	1/4	עמוד 44	מיוחד	הארץ - מוסף	29/05/2024	90382450-1
א.ט.ק.י שמא / SK שיף שמוליק כהן - שמאי מקרקעי ושמאות - 23085						

התחדשות עירונית

# המעטפת של דיורי ההתחדשות

הצלחתם של פרויקטי התחדשות עירונית, תלוי פעמים רבות בבחירת אנשי מקצוע מתאימים שיעמדו לצדם של הדיירים בצמתי קבלת ההחלטות. דגשים לבחירתם | נעם גל

שלעתים מוריד את הדיירים לקרקע ומונע מהם מלהפליג בדרישות מהיום, אך היו לנו גם מקרים שריבוי הדעות הפריע, ושכמקום לאון את הדיירים - השמאי או העורך דחה אותם לדרוש עוד ועוד. בסופו של דבר, הכל ייפול ויקום על הזכיות שמאפשר המגרש ושהעירייה נותנת - ופשרה בין כל הצדדים בהתאם.

## שוחפות לא שווה

רון חן מנכ"ל חברת אנשי העיר אומר כי "התחדשות עירונית היתה ותישאר משולש שווה צלעות של יום, בעלי דירות ורשות מקומית כאשר כל צלע חייבת להיות שווה אחרת הפרויקט לא יוצא אל הפועל. כיום בעלי הדירות עטופים בהמון גורמי מקצוע שמלווים אותם בתהליך אבל לפעמים זה יכול לפגוע בהוצאת הפרויקט לפועל ובריווחיות המינימלית הנדרשת ליומים.

לצערי גם כיום כמעט 19 שנה מאז החל הטרנד של התחדשות עירונית השוק נמצא בחוסר ודאות בהיבט התוכנית שניתן לממש, גובה היטלי ההשכחה וכמובן לוחות הזמנים למימוש פרויקטים".

"לטעמנו, תפקיד הרשויות הוא לייצר ודאות. ככל שתהיה ודאות תכנונית גדולה יותר, נושא האמון שהוא הבסיס לתהליך של ההתחדשות העירונית יהיה קל יותר לפתרון. מרבית הרשויות ניסו לייצר ודאות על ידי הגבלת סל הזכויות, וקבעו תמורה שתחושב לפי "עד 12 מ"ר". עם זאת, במהלך תאום התכנון, לא פעם, דווקא באזורים המוחלשים של הערים, בהם שווי הקרקע נמוך יותר וקיים קושי תכנוני-כלכלי בתאום התכנית, מציגות הרשויות דרישה לתמורות אפס, וזאת כמטרה לייצר תכנון פחות צפוף. כאשר מדובר במאות דירות, דרישה זו יכולה לבוא לידי ביטוי בהפחתת אלפי מטרים עבור החברות היוזמות, שכבר התחייבו לבעלי הדירות בהסתמך על מדיניות סל הזכויות, וכמובן בדירות קטנות יותר עבור בעלי הדירות. בסופו של דבר הניסיון ליצור ודאות תכנונית דרך הגבלת התמורות מביא שוב לפער כלכלי - השכונות החזקות וזכות לתמורות גדולות יותר שנובעות משווי קרקע גבוה יותר במצב הקיים".

בעלי מורכבות הרבה, וכמובן גם הכסף הגדול, מושך לתוך ההתחדשות העירונית בעלי תפקידים שונים. לצד כמה תפקידים שלא בטוח שהם מסייעים לקידום הפרויקט ולשיפור מצבם של הדיירים, יש כמובן כאלה שיכולים להיות ההבדל שבין הצלחה לכשלון הפרויקט. אם בתחילת הדרך השחקנים העיקריים בשוק היו מארגנים, מתווכים ויוזמים, והיום היה נכנס לפרויקט בשלבים הראשוניים, הרי שכיום, במקרים רבים, בעלי הדירות עצמם הפכו לגורם יומי ובעזרתם של מומחים מטעמם: עורכי דין, שמאים, מפקחים וכדומה. הם מקדמים את הפרויקטים ומכניסים את היוזמים בשלב מאוחר יותר. גם מנהלות ההתחדשות העירונית ברשויות המקומיות הפכו לגורם תכנוני יומי והם מקדמים תוכניות במסלול רשויות לצד תוכניות יומיות.

גל לחמי, ראש מנהלת התחדשות עירונית בחברה הכלכלית חדרה קובעת כי "בשנים האחרונות אנו רואים השתכללות של כל עולם מעטפת הליווי המקצועי של בעלי הדירות בפרויקטים של התחדשות עירונית. הדבר נובע כתוצאה מהכנתם של בעלי הדירות כי על מנת לאזן את מאזן הכוחות מול יומי גדול, עליהם להיות מיוצגים על ידי בעלי מקצוע בעלי ניסיון. אם בעבר הלא רחוק בעלי דירות הסתפקו בערד, הרי שהיום מפקח דיירים, שמאי, אדריכל, מארגן נמצאים כמעט בכל פרויקט. בנוסף, בעלי דירות רבים הבינו כי פנייה למנהלת העירונית יכולה לסייע להם בהצאת קידום הפרויקטים, הן בהיבט של מינוי היועצים והן בהיבט הכנות וכיוליהם בפרויקט וקידום הליכי התכנון".

## גורמים מאזנים

אמיר לוטן, סמנכ"ל התחדשות עירונית בקבוצת ליונסטין מסביר כי "בכל הנוגע לקידום מוצלח של פרויקטי התחדשות עירונית, צריך להבין שבכל פרויקט מעורבים שלושה גורמים מרכזיים - בעלי הקרקע, יום, ורשות מקומית - ואם אחד מהגורמים האלה לא יהיה מרוצה, הסיכוי שהפרויקט יתקדם וייצא אל הפועל נמוך מאד. הדיירים צריכים להיות מרוצים מהתמורות שיקבלו, העירייה מהיעיזוב הסביבתי והשטחים המוקצים מהפרויקט לטובת הציבור, והיום מהכדאיות הכלכלית. בתור חברה מובילה בתחום ההתחדשות העירונית, הבנו שכדי לגרום לכל צד להיות מרוצה - כל אחד מהגורמים צריך לוותר על משהו מהנ"ל ולהתפשר. היו לנו מקרים שהסכמנו לצמצם ברווח היומי כדי לקדם את הפרויקט. רווח יומי של כ-17% הוא מינימלי ומקובל בענף, וצריך להבין גם שאם הוא יהיה נמוך מכך - הפרויקט לא יקבל ליווי בנקאי ולא ייצא אל הפועל".

"סביב בעלי הדירות", הוא מפרט, "יש את עורכי הדין והמפקח שתפקידם להגן על הדיירים בעריכת החוזה ובזמן הבנייה. בשנים האחרונות נכנסו גם מארגני הדיירים, שמאגדים את הדיירים ועוזרים להם בבחירת נציגות, עו"ד ומפקח, ולעתים גם שמאי שמלווה את כל התהליך. גורמים אלה יכולים לסייע בקידום הפרויקטים - בכך שהם מהווים גורם מאון

מורכבות הרבה, וכמובן גם הכסף הגדול, מושך לתוך ההתחדשות העירונית בעלי תפקידים שונים. לצד כמה תפקידים שלא בטוח שהם מסייעים לקידום הפרויקט ולשיפור מצבם של הדיירים, יש כמובן כאלה שיכולים להיות ההבדל שבין הצלחה לכשלון הפרויקט. אם בתחילת הדרך השחקנים העיקריים בשוק היו מארגנים, מתווכים ויוזמים, והיום היה נכנס לפרויקט בשלבים הראשוניים, הרי שכיום, במקרים רבים, בעלי הדירות עצמם הפכו לגורם יומי ובעזרתם של מומחים מטעמם: עורכי דין, שמאים, מפקחים וכדומה. הם מקדמים את הפרויקטים ומכניסים את היוזמים בשלב מאוחר יותר. גם מנהלות ההתחדשות העירונית ברשויות המקומיות הפכו לגורם תכנוני יומי והם מקדמים תוכניות במסלול רשויות לצד תוכניות יומיות.

## הפחתת אי הודאות

מיכה נתנאל, מנהל מערך התחדשות עירונית בקבוצת נתנאל מוסיף כי "תחום ההתחדשות העירונית נמצא בתנועה מתמדת והולך ומשתכלל ועל חברות יומיות לפעול בהתאם. המודעות בקרב בעלי הזכויות להתחדשות עירונית מעולם לא הייתה גבוהה יותר ואיתה עולות ציפיותיהם מהתהליך".

כך, "היום יש ערך מאד גבוה לזמינות מצד היום וליכולת שלו לתת מענה מהיר לנושאים



30.12x37.81	2/4	45	עמוד	מיוחד	מוסף	הארץ	29/05/2024	90382451-2
א.ס. קי שמאו / SK שיף שמוליק כהן - שמאי מקרקעי ושמאות - 23085								



פרויקט שטרק 7-9 בתל אביב של נתנאל | הדמיה: טל אלימלך

הדיירים - עם כל מי שנלווה להם, הרשויות- החל מהרשות המקומית, דרך המנהלות למיניהן, ועדות התכנון, הותמ"לים והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. ברגע שאחת הצלעות במשולש הזה נמנעת מלשתף פעולה או מערימה אתגרים מיותרים - הפרויקט פשוט לא יוכל לצאת לפועל.

"יום שלא נמצא מספיק בתוך הפרויקט, או יום שלקח על עצמו פרויקט שאין לו יכולת לקדם אותו, יתקעו את הפרויקט לשנים קדימה עד שלא יוכל לצאת לפועל. אם הדיירים לא סגורים על עצמם, לא מתגייסים לטובת הפרויקט, או אם מארגני הדיירים לא מספיק מעורבים - גם במקרה זה הפרויקט לא ייצא לפועל. כמוכח שהשפעתה של הרשות המקומית או גורמי התכנון על הפרויקט אקוטיים גם הם. לכן, חשיבותם של כל בעלי התפקידים השונים בפרויקט הוא משמעותי - בלי אחד מהם, הפרויקט עלול למצוא את עצמו בכעיה".

ולאחר שכולם מסכימים בצורך באנשי מקצוע איכותיים, השאלה היא כיצד לוודא ששניגי הדיירים אכן בוחרים נכונה, שכן בחירה שגויה יכולה להביא לנפילת הפרויקט או לפגיעה בוכויותיהם.

**המעטפת של עורכי הדין**

עו"ד נעמה שיף, שותפה במשרד שוב ושות' וראש המחלקה להתחדשות עירונית במשרד מציינת כי "אחד הפרמטרים להצלחה של פרויקט התחדשות עירונית הוא ההתארגנות של בעלי הדירות, הקמת נציגות דיירים ומינוי עורך דין מטעמם. בין אם מדובר בפרויקט במסלול יומי שבו יום או מארגן פנה אל בעלי הדירות, בין אם מדובר בפרויקט שמקדמת הרשות המקומית ובין אם מדובר בהתארגנות של הדיירים, מינוי עורך דין מבטיח שמירה על האינטרסים של בעלי הדירות וניהול נכון של התהליך מהיום הראשון. חשוב לבחור עורך דין בעל ניסיון מוכח בתחום ההתחדשות העירונית המקרקעין שיכול לספק מעטפת משפטית מעבר לעסקת הפינוי בינוי, בתחומים כמו תכנון ובנייה, רישוי, מיסוי מקרקעין, חוק הבית המשותף ועוד".

לדבריה, "לצד עורך הדין המייצג את הדיירים חשוב לשלב בשלבים מוקדמים גם שמאי מקרקעין ומפקח מטעם היוזמים כאשר כל אחד מהם תורם את הידע המקצועי שלו ליצירת מכרז יאומים שיבטיח בחירת יום ראוי וגם יפקח על התהליכים לאחר חתימת הסכם הפינוי בינוי ובכל שלבי ההריסה הבנייה האכלוס".

**תפקיד המארגן**

תפקידם של המארגנים בפרויקט פינוי בינוי עבר אבולוציה בשנים האחרונות, גם לאור ההתמקצעות של הגופים בתחום וגם לאור התערבותו של המחוקק והסדרת התחום

**שותפות לא שווה**

צחי סופרין, סגן יו"ר דירקטוריון קבוצת סופרין אומר כי "יש מקרים בהם יום מגיע לתהליך התחדשות עירונית בשלבים הראשונים של הפרויקט, אך לא ממש בהתחלה. שכן, הרבה פעמים נבחר היום באמצעות מכרז דיירים אותו מנהלים בעלי הדירות, לעיתים קרובות תחת הנחייה או בתיאום עם עורכי הדין המייצגים אותם. כשה"כ יש לא מעט גורמים המעורבים בתהליך וחשוב כי כולם יעבדו בתיאום ובאמון הדדי. פרויקט התחדשות עירונית יכול לעבוד ולהתקדם רק באמצעות אמון שכוה. אנו ביזמים בפרויקטים אותם אנו מקדמים רואים את מערכת היחסים שלנו עם בעלי הדירות הקיימות, כמערכת יחסים של שותפים החיים בשותפות שאינה שווה".

"ליום יש יותר חובות כלפי בעלי הדירות ולאחרונים יש יותר זכויות מאשר ליום. הם העתידים לפנות את דירותיהם, לצפות בבניינים הישנים בהם גדלו, נהרסים ובמקומם נבנה פרויקט חדש ומודרני ומסתכלים אל אנשי המקצוע כגורם האחראי שילווה אותם להגשמת החלום לשיפור איכות החיים והדירור שלהם".

גל קסטל, משנה למנכ"ל אורון נדל"ן מציין כי "כדי לקדם פרויקטים בהתחדשות עירונית, יש משולש שחייב להתקיים הכולל את היום,



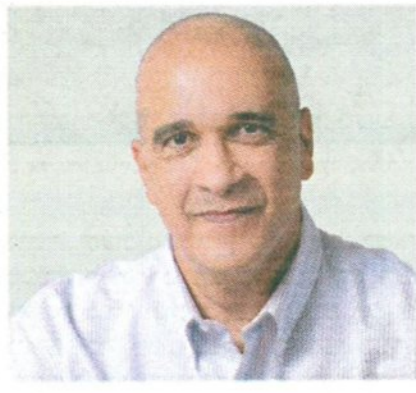
נעמה שיף | צילום: itamar photo



קובי אוחיין | צילום: הדר לזר



גל לחמי | צילום: יח"צ



שמוליק כהן | צילום: דוכי שמחי



יריב בן דבין | צילום: יח"צ



צחי סופרין | צילום: נוה אביאני





24.96x29.88	3/4	46 עמוד	מיוחד	מוסף	הארץ -	29/05/2024	90382453-4
א.ס. קי. שמאן / SK שיף שמוליק כהן - שמאי מקרקעין ושמאות - 23085							



מתחם התחדשות יעקב אבינו בבאר שבע של, אפריקה ישראל מגורים, אלקטרה מגורים וקבוצת ב.ס.ר | הדמיה: פלד קימלמן אדריכלים

באמצעות "חוק המארגנים", משנת 2017 שמטרתו הייתה להסדיר את מערכת היחסים הטרומים חזית בין בעלי דירות במתחמים שהיו מיועדים לפינוי בינוי לבין גורמים שונים שפעלו במתחמים אלו - חלקם חסרי ידע מלבד יכולות שכנוע בהחתמת דיירים על על חוים שלא ניתן לצאת מהם גם במקרים בהם הפרויקט לא מתקדם.

עו"ד יריב בר דיין, היועץ המשפטי של החברה לפיתוח והתחדשות עירונית אחת החברות המארגנות הוותיקות והמנוסות בענף, ומי שהיה חלק מעורכי הדין מהמגזר הפרטי שעסקו בגיבוש ומתן הערות והארות לחוק, מציין כי "גם אחרי החקיקה פועלים בענף תחת הגדרה כללית ומוטעת של "מארגן" גופים וגורמים שונים שפעילותם שונה בתכלית. בשוק עדיין פועלים גורמים המכנים עצמם "מארגנים", ואשר כל פעילותם מסתכמת בהחתמה - פעולה טכנית בלבד - של בעלי דירות ללא הענקת ערך מוסף להליך. אך לצידם ניתן לראות את התפתחות והתחזקות ענף "המייצגים" הפועלים תחת הוראות חוק המארגנים, פעילות המאופיינת בהענקת שירותים רחבים לבעלי הדירות החל משלב גיבושם, בחירת בעלי המקצוע שייצגו את הבעלים, הליכי התכנון, אישור התב"ע, מכרז לבחירת יומים, היציאה מהדירות הישנות והחזרה לדירות החדשות".

בר דיין מספר כי "בחברה לפיתוח והתחדשות עירונית לקחו את החוק צעד אחד קדימה ופיתחו את המודל החברתי בפינוי בינוי שמעניק לבעלי הדירות כוח ו שליטה נוספת על ההליך. החברה לא מסתפקת בייצוג וארגון הדיירים עד לביצוע מכרז מול יום אלא היא מלווה את בעלי הדירות גם כהליך קידום התב"ע ורק לאחר אישור התוכנית בהתאם לצרכי הדיירים וצרכי הרשות המקומית מתבצע מכרז מול היוזמים. בדרך זאת, כאשר היום חותם על ההסכם מול הדיירים התמורות בפרויקט כבר ידועות מראש ולא נוצר מצב של חוסר ודאות והבטחות שווא מטעם יומים שלא יכולות להתממש לאחר אישור התוכנית. בנוסף, ההסכמים של החברה עם בעלי הדירות אינם מחייבים אותם בחתימה על הערת אוהרה לטובת המארגן ויש סעיפים מיוחדים שיבטיחו את זכויותיהם של האוכלוסיות הותיקות".

### השמאי: משווי התמורות ועד שכ"ד

שמאי המקרקעין שמוליק כהן, מנהל ובעלים משותף בחברת אסקי (SK) שמאות מקרקעין, המשמש כשמאי מטעם דיירים בעשרות פרויקטי פינוי ברחבי הארץ, מציין כי "תפקידו המרכזי של השמאי הוא להגן על האינטרסים הכלכליים של בעלי הדירות בכל התהליך. למעשה השמאי הוא איש המקצוע היחיד שיכול לבחון בעיניים מקצועיות את

לדיירים, ראוי לציין שקיימת נטייה של בעלי דירות להגיע עם דרישות לתמורות מופרות, שלעיתים עלולות לסכן את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט עד קבלת אי מימון לליווי. כאן תפקידו של השמאי להנגיש ולשקף לדיירים את התמורות הראויות הנובעות מניתוח כלכלי

לדבריו, "חשוב מאוד שהדיירים ייקחו שמאי מקצועי ומנוסה מטעמם בשלב מוקדם ככל האפשר בכלל ובוודאי טרום בחירת יום או ביצוע מכרז יומים בפרט, על מנת לוודא שכבר בתנאי ההתקשרות מטעמם ישולבו כלל התמורות הראויות. לצד מקסום תמורות

ההיבטים הכלכליים של העסקה ואת הצעות התמורה שמציעים היוזמים לבעלי הדירות ולוודא שהם מקבלים את התשואות המקסימליות. כשם שהיום עצמו לא מתקדם בפרויקט ללא בחינה שמאית כך ראוי שיעשו בעלי הדירות שהם למעשה בעלי הזכויות בפרויקט".



24.59x29.61	4/4	47	עמוד	מיוחד	מוסף	הארץ	29/05/2024	90382452-3
א.ס. קי שמאו / SK שיף שמוליק כהן - שמאי מקרקעי ושואות - 23085								



הדירה החדשה, עלייה בקומות וכדומה". תפקידו של שמאי הדיירים הוא גם לקבוע מנגנון לחלוקת רווחים עם היום. כהן מסביר כי "כיום מקובל לשלב בהסכם המסחרי מנגנון של חלוקת רווחיות עתידית. הרווחיות יכולה לנבוע מתוספת זכויות בניה שלא הייתה ידועה במועד חתימת ההסכם המסחרי, עליית שווי דירות היום, ירידה בעלויות ההקמה וכיוצ"ב. בקביעת מנגנון לחלוקת הרווח העתידי ניתן לקבוע שגם הדיירים ייהנו מהרווחיות העודפת מהפרויקט, כלומר הצדדים קובעים מראש שבמידה והרווח מהפרויקט יעלו מעל אחוז מסויים היום והדיירים המקוריים יתחלקו ברווחים העודפים".

מנגנון חשוב נוסף שהינו באחריות השמאי הוא קביעת שכר הדירה שישלם היום לדיירים בתקופת פינוי הדירות, בזמן ההריסה והבנייה מחדש של הפרויקט. כהן אומר כי "שמאי מקרקעין מטעם הדיירים, ובוודאי שלא מטעם היום, צריך לקבוע את השכר דירה הראוי לכל דירה ודירה ובנוסף תפקידו לוודא אחת לשנה ששכר הדירה הנזיל מתעדכן בהתאם למחירי השוק ולהיצע הדירות בסביבה הקרובה במטרה למנוע מבעלי דירות להוסיף מכיסם את הפרשי שכר".

### תפקיד המפקח

מהנדס אלון ברקוביץ' בעלים של חברת פיקוח דיירים Pro הנדסה, מסביר כי "תפקידו של מהנדס מפקח מטעם הדיירים הוא לשמור על אינטרס הדיירים בטרם חותמים על הסכם עם היום. כיום מומלץ לנציגות הדיירים למנות מהנדס מפקח מטעם הדיירים עוד בטרם יציאה למכרו יומים על מנת לוודא שיש פונקציה הנדסית בצוות הפרויקט שתוכל לתת את הדעת על נושאים הנדסיים/תכנוניים, כבר בשלב המכרו ותסייע לדיירים לבחור את היום המתאים ביותר לפרויקט שלהם". לדבריו, מעורבות המפקח נחוצה בכל שלבי הפרויקט:

"כתביית המפרט הטכני ואיפיון המפרט בהתאם לסוג הפרויקט, מיקומו הגיאוגרפי והתאמתו לצרכי הדיירים בפרויקט הם חלק מתפקיד המפקח בשלב המכרו, חשוב להדגיש כי היכולת של המפקח להוציא את המפרט הטוב ביותר עבור בעל הדירות הוא בשלב המכרו ולכן זהו יתרון חשוב עבור הדיירים לצרף את המפקח בשלב זה ולהשיג את התמורה הטובה ביותר לבעלי הדירות".

לדבריו, המומחיות של המפקח חשובה גם בשלב בחינת היוזמים והצעותיהם, ובשלב הבדיקה התכנונית: "במקרים רבים ניתן לבצע בדיקה תכנונית למגרש, לבחון את זכויות הבנייה והמגבלות שיש לפרויקט בטרם יציאה למכרו ובכך לדעת למה לצפות בהצעות היוזמים במכרו. שילוב המפקח בשלב התחלתי זה של הפרויקט תגרום למפקח להשתלב כחלק אורגני מצוות יועצי הדיירים לפרויקט ולהיות יועץ נוסף לנציגות הדיירים בשילוב עורך דין ושמאי מטעם הבעלים".

אולם לדברי ברקוביץ', עבודת מפקח הדיירים לא נגמרת בשלב בחירת היום אלא רק מתחילה: "תפקיד המפקח הוא לוודא שבשלב התכנון מופיעים כלל ההיבטים עליהם התחייב היום בהסכם: מפרט טכני או תמורות אכן מקויים על גבי התוכניות עצמן, במידה וקיימת סטייה מסוימת על המפקח לפעול מול אדריכל הפרויקט או היום לתיקון הסטייה ולהבטיח התאמת מוחלטת בין ההסכם לתוכניות הפרויקט בשלב התב"ע ובשלב ההיתר".

"בשלב הביצוע בשטח, המפקח הינו הבורג המשמעותי ביותר בצוות היועצים מטעם הדיירים, תפקידו להיות העיניים בשטח לוודא כי כלל השטחים המשותפים, דירות הבעלים וכל ממשק שבא במגע איתן מבוצע בהתאם למפרט, לתוכניות ובהתאם לתקנים. על המפקח להציג דוחות מפורטים על עמידה בלוחות זמנים, לבצע בדיקות ליקויים ולהוביל את בקרת האיכות כך שדירות הבעלים ימסרו בזמן ובאיכות הרצויה. בשלב מסירת הדירות השטחים משותפים, המסירות מבוצעות בהובלה ובשיתוף המפקח, על המפקח להפיק דוחות בדק אשר יתעדו את תהליך המסירה ויבטיחו אכלוס נעים וקל עבור הדיירים הקיימים".

### המנהלת להתחדשות עירונית

גוף נוסף שאפשר לציין - למרות שהוא אינו נבחר מן הסתם על ידי הדיירים, אך יש לו חשיבות בהצלחת הפרויקט, היא המנהלת להתחדשות עירונית. קובי אוהיון, ראש המנהלת להתחדשות עירונית בעיריית באר שבע מדגיש את חשיבות המנהלת כגורם המתכלל את תהליך ההתחדשות. לדבריו, "על מנת שפרויקט התחדשות עירונית יתקדם ויצליח, חייב להיות שיתוף פעולה ותיאום בין כל השחקנים בתהליך, כשהצעד הראשון הוא לבדוק עם המנהלת להתחדשות עירונית מה מדיניות העירייה במתחם. הצעד הבא הוא קידום תהליך חברתי מסודר הכולל הקמת והסמכת נציגות, בחירת עורך דין דיירים ולאחר מכן בחירת יום".

אוהיון קובע כי "פרויקט התחדשות יכול להתחיל ביוזמת הדיירים, יום פרטי או אפילו ביוזמת המנהלת והעירייה - במסלול רשויות, אך חייב לעמוד בסטנדרטים החברתיים ולהציג היתכנות כלכלית ואיכות תכנונית.

לאחר שישנה ודאות ראשונית בנוגע לאפשרות לקדם תכנון למתחם, והדיירים מאורגנים ע"י נציגות ועוד בהתאם להנחיות המנהלת, ניתן להתקדם עם תיאום התכנון והתהליך הסטטוטורי. המנהלת מתכללת את התהליך גם מול הגורמים העירוניים והממשלתיים ומסייעת לגיבוש פתרונות והסרת חסמים בתהליך.

אנחנו רואים שפרויקטים שמקודמים בתיאום עם המנהלת, בתהליך סדור ובשיתוף פעולה מתחילת הדרך הם אלה שבסופו של דבר מתקדמים מהר יותר".

בנתניה במידה והיום מוגבל במתן תוספת של 12 מ"ר בלבד לכל דייר, הרי שלרוב הרווחיות הגבוהה של הפרויקט מאפשרת לו לתת הטבות שוות ערך בסדרי גדול ממוצעים של כ-200,000 שקלים לכל דייר ואת זה ניתן לקבל באמצעות שיפור המפרט הטכני של שמאי של הפרויקט בהתאם לערכי הקרקע, מדיניות הרשות המקומית והתוכניות באזור. כהן מוסיף כי במקרים של רשויות מקומיות בהן קיימת הגבלה בתמורות במטרים, ישנם מנגנוני פיצוי שאפשר לדרוש מהיום ושמאפשרים להעלות את שווי הדירה העתידית: "לדוגמה