

57913933-0	04/2017	העיר כל העיר - נדל"ן	עמוד 18	1	25.11x18.64
"אפריקה ישראל מגורים סביוני ארנונה - פרויקט נדל - 36670"					

מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית, בריאיון חגיגי לחג פסח: "אנחנו נתחרה על כל מרכז בתחום ההתחדשות העירונית על בסיס הכדאיות הכלכלית והסבירות התכנונית"



אסף סימון מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית [צילום אירנה קוסטינסקי]

טרם לכן, זכתה אפריקה התחדשות עירונית גם במכרז פינני בינוי ברח' סן מרטין 23-25 בשכונת הקטמונים להקמת 104 יח"ד וקיבלה בימים אלה אישור ראשוני משולב של גורמי תכנון בוועדה המחוזית והוועדה המקומית. סה"כ תבנה החברה בשני הפרויקטים כ-290 יח"ד. יש לציין שהפרויקטים זכו לקבלת מענק מיוחד של משרד השיכון במטרה לקדם את הפרויקטים במסלול מהיר ככל הניתן.

"אנחנו הולכים להיכנס למתחמים שלמים של הריסה ובנייה מחדש של כ-40 יחידות לפחות. מתחמים אילו מסתמנים היום כעתיד ענף הבנייה". סימון מציין, שאפריקה התחדשות עירונית מקדמת כיום כ-22 פרויקטים חתומים בהיקף של כ-900 יח"ד, מתוכם כ-600 יח"ד לשיווק, מתוכם שמונה פרויקטים בביצוע בערים ר"ג וגבעתיים והיא צפויה להתחיל בחודשים הקרובים 3 פרויקטים נוספים.

כחברה ציבורית, "אפריקה התחדשות עירונית" גם מחויבת בשקיפות. "מה שאני מבטיח לדייר הראשון מקבל גם אחרון הדיירים", אומר סימון. "אני מגיש הצעה אובייקטיבית שהיא תמיד סופית. לא משנה כלום תוך כדי בנייה והכל מופיע בדוחות שלנו. בכלל אני מאמין שצריך להציע לדיירים פחות מ"ר לדירה החדשה, אבל שיקבלו אותה בהליך מזורז יותר, בפער של שנים. ככה ניתן לנצל את הזכויות הקיימות מבלי לשנות את התב"ע".

בחברה מתגאים כי עד כה טרם נפגשו עם המפקחת על בניינים משותפים, הכתובת לדיירים לא מרוצים. יותר מכך, בכל 22 הפרויקטים של החברה, התקבלו מאה אחוז חתימות. "היתרון הגדול שלנו זה שאנחנו יודעים לספק את הסחורה. זה אומר להבין את החששות של הדיירים ולמצוא פתרונות מתאימים. למשל, בפרויקט הריסה ובנייה, יש לי את היכולת לשלם לדיירים שכר דירה של שלושה חודשים מראש כי אין לי בעיה של תזרים", מציין סימון.

"אני עצמי ירושלמי, נולדתי וגדלתי כאן ואני רואה בזה יתרון. אני משתתף בכל פגישה עם הדיירים בכל פרויקט בעיר. מעבר לכך, גם מיכה בן נון מאפריקה ישראל מגורים, שעובד בצמידות אלינו ומלווה אותנו בתהליך מסייע לנו רבות. לאפריקה ישראל מגורים יש כיום כ-1,000 יח"ד בעיר בתהליכי בנייה והכוונה האסטרטגית שלנו היא להעמיק את האחיזה שלנו בבירה", מסיים סימון.

"אנחנו נתמודד על כל מרכז שתוציא המנהלת החדשה להתחדשות עירונית של מוריה ובמקביל נפעל מול דיירים פרטיים", אמר אסף סימון, מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית, "כאשר כל הצעה בכל שכונה בעיר תבחן על בסיס הכדאיות הכלכלית והסבירות התכנונית בלבד".

לפני כחמש שנים זיהו בחברת אפריקה ישראל מגורים את הצורך בטיפול מיוחד בתוכניות תמ"א. באותה תקופה שוק זה החל להראות ניצנים של גדילה ובאפריקה ישראל מגורים החליטו לייסד חברת בת שתתמחה בתחום זה והקימו את "אפריקה התחדשות עירונית", המתמקדת בפרויקטים מסוג תמ"א 2/38 הריסה ובניה מחדש ובפינוי בינוי. אסף סימון מונה לפני כשנה לתפקיד מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית. יש לו תואר ראשון במנהל עסקים, תואר שני במשפטים ולאחרונה קיבל תואר אקסקיוטיב MBA מהאוניברסיטה העברית. הוא מונה לתפקיד אחרי שהיה מנהל הכספים של חברת האם ולמרות זאת מתמקד סימון דווקא בזווית האנושית. "בסוף, זה תמיד אנשים", הוא אומר. "אני יכול לנהל משא ומתן, לתווך בין גורמים ולתת פתרונות, אבל תמיד אלה האנשים שמולך שחשובים". כמי שעובד בחברה מ-2008, סימון היה שותף לזיהוי הצורך בהתמקדות בתמ"א. "בשלב מסוים הבנו שפלח חשוב בבניה יושבת על התמ"א", הוא מסביר. "חברת האם, אפריקה ישראל מגורים, מומחית בהקמת שכונות שלמות עם מבני ציבור ושטחים ירוקים ולמעשה הייתה החלוצה ששינתה את תרבות הדיור בישראל כשהחלה בהקמת אותן שכונות מתוכננות כ"עיר בתוך עיר". לכן, המעבר לתחום ההתחדשות העירונית, שמהווה עבורה אלטרנטיבה נוספת לייחוס פרויקטים למגורים, היה טבעי".

בשנה האחרונה נכנסה אפריקה התחדשות עירונית לפעילות בעיר ירושלים וזכתה בשני מכרזים גדולים. האחרון מבניהם היה מכרז פינני בינוי ברח' בוליביה בשכונת קריית יובל במסגרתו יוקמו 180 יח"ד. על פי המכרז, החברה תהרוס בניין רכבת שנבנה בסוף שנות ה-60 של המאה הקודמת הכולל 56 יח"ד ותקים בניין מגורים בגובה של 12 עד 14 קומות עם כ-180 יח"ד חדשות, מתוכן צפויה החברה לשווק כ-124 יחידות לציבור הרחב. במסגרת פרויקט זה, ייהנו הדיירים הוותיקים מתוספת שטח לדירתם הקיימת וכן מרפסת שמש. "לעיר ירושלים יש פוטנציאל אדיר. ואחת מהפעולות הראשונות שלי עם כניסתי לתפקיד הייתה לסמן את העיר כיעד אסטרטגי", מדגיש סימון. "עיריית ירושלים וחברת מוריה מטעמה מבצעות פעילויות מבורכות להגדלת היצע יחידות הדיור בעיר תוך מתן מענה לצד החברתי במסגרת הפרויקטים של פינני בינוי. "הניסיון הרב שצברנו בעיר באמצעות חברת האם, אפריקה ישראל מגורים הבונה ומקדמת כ-1,000 יח"ד בעיר, בין היתר בשכונת סביוני ארנונה וסביוני רמת שרת, מסייעים לביסוס אחיזתה של החברה בעיר. אנו משקיעים מאמצים רבים להיכנס לפרויקטים דומים אחרים בעיר ומחוצה לה ובוחנים הצעות בבית הכרם, ברסקו, בקרית יובל ובקטמונים", מוסיף סימון.