



11 בספטמבר 2025

לחברים שלום,

אנו לפני ההצבעה על הליך השינוי במתווה "חלופת האגודה".

מצאתי לנכון ולחזור כן בקצרה על יתרונות ביצוע השינוי בחלופה זו, ואת חשיבות השתתפותכם בהצבעה שתתקיים בימי ראשון ושני.

הליכי השינוי בנחשון נמשכים כבר כעשר שנים, זמן ארוך מאוד, בגינו אנו סופגים עלייה משמעותית במחירי הקרקע. אין ספק שהגיע כבר הזמן לסיים את ההחלטות ולקדם את התהליך לקראת שומות וביצוע בפועל.

אזכיר שהקיבוץ החליט לפני כעשר שנים על "שינוי ישיר", וזאת בין השאר כי רמ"י [המינהל] ביקש לבטל את האפשרות לחלופת האגודה, ולא היה ברור אם היא זמינה לקיבוצים.

בפועל, רמ"י המשיך לאשר לקיבוצים שהגישו את תיק השינוי, את מסלול "חלופת האגודה", מציאות אשר גרמה לנו בנחשון "לחשב מסלול מחדש" לעבור לחלופה זו על מנת ליהנות מיתרונותיה הרבים.

כהנהלת הקיבוץ, היה קל ונוח יותר להישאר בשינוי ישיר [כל חבר קיבוץ מול רמ"י], בלי לעבור סדרה ארוכה של מפגשים והעברת מידע מורכב לציבור. בחרנו לבצע את המאמץ הזה על מנת שחברי נחשון יהנו מההטבות הגלומות בחלות האגודה, ישלמו פחות ויקבלו הרבה יותר.

כך גם השלמנו תהליך ארוך ומורכב של איחוד סטטוסים שיקל על הוותיקים לשלם את עלות השינוי.

לטובת מי שלא עקב אחר האספות שקיימנו, אחזור בתמצית על יתרונות החלופה:

1. הנחה רוחבית לחדשים ווותיקים בסכום משוער של כ- 70,000 ₪, קרי, אם נניח השובר למגרש של חבר חדש כדוגמא יעמוד על 800,000 ₪, יופחת סכום ההנחה, כך שישולם 730,000 ₪.

2. הוותיקים משלמים כ- 16% מסכום המגרש, במקום כ- 8% אבל, וזהו אבל גדול, בזה הם מסיימים את חובם בגין המגרש.

זאת לעומת החלופה הישירה, שאמנם הוותיקים משלמים בהתחלה רק 8% אך נותרים עם חוב של 29.25% לרמ"י, חוב גדול צמוד למדד או לשמאות עתידית.

3. בחלופת האגודה, אנחנו משלמים את הסכום הנדרש ומקבלים גם את זכויות הבנייה מעבר ל- 160 מ"ר, ועד מלוא הפוטנציאל [עד 240 מ"ר בעתיד] בלי תוספת תשלום נוספת.

בחלופה הישירה, כל בנייה מעבר ל- 160 מ"ר תחייב תשלום נוסף לרמ"י שיכול להגיע למאות אלפי ₪.

4. בחלופת האגודה הקיבוץ יוכל לרכוש בעתיד עוד מגרשים לבנים ובנות, בהנחה של 49% עד 29%, הנחה ששווה הרבה מאוד בערכי הקרקע של נחשון.



5. בחלופת האגודה החבר מתקשר בהסכם חכירה מול הקיבוץ, ולא מול רמ"י, על כל המשתמע מכך, הן בבנייה עתידית והן בקשיים שעלולים להתעורר במהלך השיוך.

לא אוכל לחזור כאן על כל המידע שנמסר בשיחות קיבוץ רבות שקיימנו, אבל אלה עיקרי הדברים.

עוד חשוב לציין שאין בידנו עדיין שומה של רמ"י ולכן לא ידועים לנו סכומי הקרקע הסופיים, אך לפי הערכות של שמאי הקיבוץ וקיבוצים שכנים, המחירים צפויים לעמוד על בין 2.5 מיליון לבין 2.9 מיליון לשווי מלא של מגרש.

חשוב שנזכור כולנו, אנחנו מקבלים זכות קניין בנכס שיהיה בבעלותנו בשווי גבוה הרבה יותר! לאחר ההצבעה, יוכן נוסח מוצע של הסכם חכירת משנה בנוסח מתאים [לחלופה שתיבחר]. הנוסח יובא לדיון במזכירות ולאחר מכן לעיון החברים, לשיחת קיבוץ ולהצבעה.

עוד הערה בנושא הטבות לחיילי מילואים; הקיבוץ מתכוון להשלים לחיילי המילואים שעומדים בקריטריונים את ההפרש שבין ההנחה הרוחבית שמוענקת לכולם, לזו שהייתה ניתנת להם בחלופה הישירה, כך שהם לא צפויים להיפגע מהמעבר.

ככל שיש זכאים אחרים שעלולים להיפגע מהמעבר, נפעל ככל שנוכל לצמצם את הפגיעה. חשוב להבהיר שוב, הסכומים שצוינו במכתב זה וכן במצגות שהוצגו, הינם הערכה בלבד. רמ"י שולח שמאי שעורך שומה לכל אחד מהמגרשים ורק אז נדע את הסכומים המדויקים.

על מנת לעבור לחלופת האגודה נדרשת החלטת קיבוץ עם רוב של 66% לפחות מכלל החברים!

חשוב על כן, שתשתתפו בהצבעה ותתמכו בהצעה, על מנת שנוכל סוף סוף להתקדם.

בברכה,
שי כהן,
יו"ר קיבוץ נחשון