



6 באוקטובר, 2010

לכבוד שרי הממשלה
לכבוד חברי הכנסת

בפקס או בדוא"ל

שלום רב,

הנדון: פגיעה בזכות לדירה ולשוויון במסגרת חוק ההסדרים לשנת 2011-2012

הרינו לפנות אליכם בעניין הכוונה לבטל את חוק הדירה הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998 במסגרת חוק ההסדרים החדש ("חוק המדיניות הכלכלית") ולקרוא לכם להתנגד ליוזמה זו ולהמשך הרס מפעל הדירה הציבורי.

התכליות של חוק הדירה הציבורי

1. התכליות החברתיות של הדירה הציבורי הן שתיים: פתרון מצוקת הדירה של משקי בית נזקקים והבטחת זכותם לדירה, אך לא פחות מכך צמצום הפערים החבריים וצדק חלוקתי. הכנסת סברה, ובצדק, שהדירה הציבורי יהווה כלי חיוני לצמצום פערים. תכלית זו נתמכה במחקרים, שהצביעו על חשיבות הקניין לקידום חברתי, ומחקרים שהראו כי סיכוייהם של עולים שהגיעו לישראל משנות החמישים ואילך, רובם מארצות אפריקה ואסיה, לרכוש דירה היו נמוכים משמעותית מסיכוייהם של עולים שהגיעו לישראל לפני כן.¹ כמו כן סברה הכנסת, כי אם הממשלה מעוניינת להפריט את הדירה הציבורי מוטב כי הדירות יימכרו לדיירים הוותיקים ולא למרבה המחיר.
2. לאור זאת נקבעה בחוק זכות לרכישת הדירה לכל דייר שהתגורר בה תקופה של חמש שנים רצופות לפחות, ואין ולא היו בבעלותו, או בבעלות קרובו, דירה או מקרקעין אחרים, ששוויים עולה על 350,000 שקלים חדשים. כמו כן קובע החוק כי הדירה תימכר במחיר מופחת שמגלם את ההשקעה הממושכת של הזכאים בדירה.
3. אחת הביקורות על החוק הייתה, כי מכירת דירות לצורך תיקון העוול ההיסטורי יבוא על גבם של נזקקים חדשים, שממתינים לדירה ציבורי. לאור זאת החליטה הכנסת כי הכספים ממכירת הדירות ייאספו בקרן מיוחדת, שמטרתה היחידה היא חידוש מאגר הדירות.

¹ ר' נטע זיו, בין שכירות לבעלות: חוק הדירה הציבורי והעברת הון בין-דורית בפרספקטיבה היסטורית, משפט וממשל ט(2) 411, 418-419 וגם 426-428 (2006).

עשור של הידרדרות הדיור הציבורי

4. מייד לאחר שנחקק חוק הדיור הציבורי הוא הוקפא במסגרת חוק ההסדרים ולמעשה לא נכנס לתוקף. עם זאת יצא משרד השיכון במספר מבצעי מכירה של הדירות לדיירים ברוח החוק. כתוצאה מכך נמכרו מעל 26 אלף דירות לדיירים זכאים (נכון למרץ 2008). אלא שבניגוד להוראות החוק, הכנסות המכירה לא נוצלו לחידוש מאגר הדיור הציבורי. בדוח מבקר המדינה לשנת 2008 התברר, כי **בקרן הצטברו כשני מיליארד שקלים, אך לא נבנתה בהם ולו דירה ציבורית חדשה אחת**. למותר לציין, כי גם לא נבנתה ולו יחידת דיור אחת ממקור תקציבי אחר במשרד השיכון.
5. באוגוסט 2008 נערכו מספר תיקונים בחוק **והוחלט להתחיל ביישומו ביום 1.1.2011** אולם **כעת מציע האוצר להתנער ממה שנקבע ולבטל את החוק כליל**. שלא במפתיע החליט האוצר להציע את ביטול החוק במסגרת חוק ההסדרים ולא בהליך חקיקה נפרד ורגיל, וזאת על אף שאין מדובר בנושא חדש ואין הכרח לדון בו במסגרת הליכי החקיקה הבלתי ראויים של חוק ההסדרים.
6. מצב הדיור הציבורי כיום הוא בכי רע, והוא נובע בראש ובראשונה מהזנחה מכוונת של מפעל זה, והיעדר כל רצון לחדש ולרענן את מאגר הדירות. מצב זה לא ישתנה גם אם לא תימכר ולו דירה אחת נוספת. כבר היום צרכי האוכלוסייה בישראל אינם מקבלים מענה במסגרת הדיור הציבורי. במאגר היום ישנן פחות מ-66,000 דירות. התורים ממושכים מאוד. ישנו מחסור חריף של דירות בכל אזור המרכז וירושלים. אנשים אינם יכולים להחליף את דירתם בהתאם לצרכים בסיסיים. הקריטריונים לזכאות צומצמו בצורה חדה וכיום כוללים רק משפחות עם 3 ילדים ומעלה ונכים המרותקים לכיסאות גלגלים בלבד. בנוסף, לפי דוח מבקר המדינה ממאי 2010, מצבן הפיזי של הדירות ירוד, ובחלקן מפגעים העלולים לסכן חיי אדם, שאינם מתוקנים.
7. **ביטול חוק הדיור הציבורי לא יפתור את הבעיות אלא יחריפן**. ביטול זכות הרכישה תמנע צמצום נוסף במספר הדירות, אולם תפגע בתכלית הנוספת של החוק – צמצום הפערים החברתיים וצדק חלוקתי. מכירת דירות הדיור הציבורי למי שגר בהן שנים רבות הוא כיום אחד המנגנונים היחידים באמצעותם משפחות מעוטות אמצעים יכולות לרכוש דירה במחיר שנחשב "בהישג יד". מאחר ורכישת הדירה, כאמור, הינה כלי חיוני לניעות חברתית ולצמצום פערים חברתיים, הרי שהחלטת הממשלה תביא להגדלת הפערים החברתיים ולהנצחת האפליה ההיסטורית שנגרמה בעיקר ליוצאי ארצות אפריקה ואסיה וצאצאיהם. ביטול זכות הרכישה אינה אלא ניסיון לתיקון עוול בעוול.
8. אלא שכאמור, גם ביטול זכות הרכישה לא תפתור את הבעיות הקשות מהן סובל הדיור הציבורי וללא חידוש המאגר הוא ימשיך וידרדר. יתר על כן, קיים חשש כי במקום שהדירות יימכרו לדיירים בהנחה, הן יימכרו למרבה במחיר בשוק הפרטי, כך שהליך ההפרטה יימשך, רק באפיקים גרועים יותר מבחינה חברתית. יתר על כן, ביטול החוק ישחרר את הממשלה מהחובה המשפטית לבנות יחידות דיור ציבורי חדשות.

הדיור הציבורי לאן?

9. לאור האמור מוטלת עליכם האחראיות לדון בעתיד הדיור הציבורי כחלק מקביעת מדיניות דיור כללית. לא ניתן להמשיך ולהזניח את מצב הדיור הציבורי בלי חלופות ראויות. לעת עתה צמצום הדיור הציבורי נעשה במקביל לנסיגה דרמטית של המדינה ממעורבותה בתחום הדיור וללא רגולציה נאותה על השוק הפרטי. כתוצאה מכך נפגעות הזכות לדיור ולשוויון.

10. כך, למשל, הסיוע בשכר דירה בשוק הפרטי, המהווה לעמדת משרד השיכון תחליף לדיור ציבורי, הוא לא ריאלי ואינו מותאם למחירי הדיור באזורים שונים ולעלויות המחירים. אין כל סיוע לדיירים שאינם יכולים להעמיד ערבויות ופיקדונות כדי לשכור דירה. אין דיור בר השגה להשכרה, שמחיריו מפוקחים, ואף אין כל פיקוח על תנאי השכירות.

11. גם דיון מחודש בזכות הרכישה צריך להיות חלק מהסתכלות כוללת על עתיד הדיור הציבורי ולא במנותק, ובין היתר יהיה עליכם לתת את הדעת גם לתכליות החברתיות של זכות הרכישה ולחלופות לצמצומה או ביטולה.

לאור האמור אנו קוראים לכם להתנגד להצעה לבטל את חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), תשנ"ט-1998.

תחת זאת, אנו קוראים לכם, לפעול לקידום מדיניות דיור ראויה וטובה שתציע פתרונות וכלים לקידום הזכות לדיור והזכות לשוויון, לעידוד דיור בר-השגה בתמהיל חברתי מגוון שימנע ריכוזי עוני ודחיקת אוכלוסיות מוחלשות, ולהגנה על זכויותיהם של דיירי הדיור הציבורי הוותיקים.

בכבוד רב,

דבי גילד-חיו, עו"ד
מקדמת מדיניות וחקיקה

גיל גן-מור, עו"ד
ראש תחום הזכות לדיור