



עמדת האגודה לזכויות האזרח ו"במקום" – מתכננים למען זכויות תכנון:

ביטול זכויות דייר ממשיך בדיור הציבורי

1. האגודה לזכויות האזרח ו"במקום" - מתכננים למען זכויות תכנון, מתנגדות להחלטת הממשלה לשנות את חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי במסגרת חוק ההסדרים ולבטל את הזכויות של דייר ממשיך בדיור הציבורי. החלטה זו תפגע בשוויון, בצדק החלוקתי ובזכות לקורת גג, והיא תגדיל את הפערים החברתיים.
2. על פי חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, התשמ"ח-1998, זכאי דייר ממשיך להמשיך ולהתגורר בדירה הציבורית לאחר מותו של הדייר המקורי או אשפוזו במוסד סיעודי. זכות זו הינה מוגבלת מאוד בהיקפה. היא חלה רק על מי שהיה בן זוגו של הדייר, ילדו, נכדו, הורחו או מי שהזכאי היה אפוטרופסו, ובלבד שהוא התגורר עמו בדירה תקופה של שלוש שנים לפחות בסמוך למועד פטירתו או למועד שבו עבר להתגורר במוסד הסיעודי. היא חלה רק לגבי מי שאין לו דירה או מקרקעין אחרים, וגם לא היו לו דירה או מקרקעין בחמש השנים שקדמו. על פי החוק הקיים ימשיך וישלם הדייר הממשיך את אותו שכר הדירה ששילם הדייר המקורי לתקופה של שנתיים, ולאחריה ניתן להעלות את שכר הדירה.
3. אם תתקבל החלטת הממשלה, תבטל לחלוטין הזכות של דייר ממשיך להמשיך ולהתגורר בדירה, ולרכוש אותה, והישארותו בדירה תותנה בעמידה בתנאי הזכאות הכלליים של משרד השיכון. מאחר ותנאי הזכאות צומצמו בצורה ניכרת בשנים האחרונות (כיום ניתן דיור ציבורי רק למשפחות עם שלושה ילדים לפחות), **המשמעות היא שמרבית הדיירים הממשיכים יפוננו מיד לאחר פטירתו של הדייר המקורי או העברתו למוסד סיעודי.**
4. התכליות החברתיות של החוק הקיים הן שתיים: פתרון מצוקת הדיור של משפחות נזקקות, אך לא פחות מכך צמצום הפערים החברתיים וצדק חלוקתי שיאפשרו תיקון אי צדק היסטורי.¹ המחוקק סבר, ובצדק, שהדיור הציבורי יהווה כלי חיוני לצמצום פערים. תכלית זו נתמכה במחקרים, שהצביעו על חשיבות הקניין לקידום חברתי, ומחקרים שהראו כי סיכוייהם של עולים שהגיע לישראל משנות החמישים ואילך, רובם מארצות אפריקה ואסיה, לרכוש דירה היו נמוכים משמעותית מסיכוייהם של עולים שהגיעו לישראל לפני כן.

¹ הדבר עולה מסעיפי החוק, הקשר הישיר שבינו לבין חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשמ"ח-1998 ומדברי ההסבר בהצעת החוק (ה"ח 2702 מיום 16.3.98).

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

5. פערים כלכליים וחברתיים משועתקים גם לדורות הבאים. הסיכוי של זוג צעיר לרכוש דירה נמצא בזיקה ישירה ליכולתם של ההורים. כאשר ההורים הינם בעלי דירה גדלים סיכויי הדור הצעיר להגיע לבעלות על דירה במידה ניכרת. לאור נתונים אלו, הוענקה זכות המגורים בדירה, ומכאן הזכות לרכישתה, גם לדייר הממשיך. כלומר, בין מטרות החקיקה עמדה גם המטרה של התמודדות עם סיכוייהם הנחותים של צאצאי העלייה של שנות החמישים, רובם מזרחים, לקנות דירה בהשוואה לצאצאים לעולים מגלי העלייה הראשונים וגם ביחס לצאצאיהם של בני התנועה הקיבוצית והמושבים. לכך יש להוסיף גם את העובדה כי רבים מהעולים ששוכנו בדיור הציבורי נשלחו על ידי המדינה לערי פיתוח בפריפריה ולשכונות עוני – דבר שלכשעצמו, משליך בצורה ישירה על שוויון ההזדמנויות וסיכויי הניעות החברתית של צאצאיהם. רציונאליים אלו עודם תקפים גם היום.

ר' נטע זיו, בעמ' 426-428

6. החלטת הממשלה תפגע בשתי התכליות של החוק. תיקון החוק פותח פתח ליצירה של מצוקות דיור חדשות, לרבות פינוי של משפחות מוחלשות מביתהן. מחקרים רבים בארץ ובעולם הצביעו על העלות הגבוהה הכרוכה בפינוי של משפחה ממקום מגוריה, הן בהיבטים חברתיים, כלכליים ופסיכולוגיים.² העובדה שדייר לא עומד בקריטריונים של משרד השיכון ברגע פטירת הדייר הזכאי לא מהווה ערבות כלשהי ליכולתו למצוא פתרון מגורים הולם ובר השגה בשוק הפרטי בקרבת מקום. התנאים הקיימים כבר היום בחוק מבטיחים כי מדובר במי שאין לו דירה אחרת, וכי הוא מתגורר בפועל בדירה, ובכך מוסר החשש כי צאצאים "עשירים" ישתלטו על משאבים ציבוריים. תיקון החוק מציב איום על היכולת של הדיירים הממשיכים להמשיך להתגורר באותה סביבת מגורים. כך שלא רק אובדן מקום מגורים עומד על הפרק כתוצאה מהתיקון המוצע אלא פגיעה במרקם חיים שלם - מקום עבודה, חינוך הילדים, קשרים חברתיים ועוד.

7. גם התכלית העיקרית של החוק – צמצום הפערים החברתיים וצדק חלוקתי – תסוכל, אם תתקבל החלטת הממשלה. מכירת דירות הדיור הציבורי למי שגר בהן שנים רבות ולצאצאיהם 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.

² בין המחקרים הבולטים בתחום ניתן למנות:

Hartman Chester and Robinson David (2003) "Evictions: The Hidden Housing Problem" in Housing Policy Debate, Vol.14, Issue 4; Fullilove Mindy Thompson (2004) Root Shock: How Tearing Up City Neighborhoods Hurts America, and What We Can Do About it, New York: Ballantine, the Random house publishing Group.

8. נכון, כי תיקון העוול ההיסטורי אינו צריך להיעשות על גבם של נזקקים חדשים, שממתינים לדיור ציבורי, אולם גם על כך חשב המחוקק, והפתרון שנמצא היה להמשיך ולהגדיל את מאגר הדירות הציבוריות באמצעות הכספים שיצטברו בקרן ממכירת הדירות. בדוח מבקר המדינה לשנת 2008 התברר, כי **בקרן הצטברו כשני מיליארד שקלים, אך לא נבנתה בהם ולו דירה ציבורית חדשה אחת**. מכאן, שטענת האוצר, כאילו הקצאת דירות לדיירים ממשיכים היא זו הגורמת לדילול מאגר הדירות על חשבון משפחות נזקקות, היא טענה כוזבת. הסיבה העיקרית והמשמעותית למחסור בדירות היא ההחלטה לחסל את הדיור הציבורי ולהפסיק לבנות יחידות חדשות.

9. על מנת לקיים את התכליות החשובות של החוק, ברור כי יש להגדיל את מאגר הדירות ולצורך כך יש לחייב את הממשלה לבנות יחידות דיור ציבורי חדשות, או להגדיל את מאגר הדירות באמצעות חיוב של קבלנים להקצות אחוז מסוים מהדירות בכל פרויקט חדש שנבנה לטובת העניין, כמו שנהוג כיום במדינות אחרות. ביטול הזכאות של דייר ממשיך אולי תפנה מספר לא גדול של דירות נוספות, אך לא תמנע את חיסול הדיור הציבורי בתוך כמה שנים, ובמקום זה – תעמיק את הפערים הכלכליים-חברתיים.

10. לבסוף, אנו סבורים כי **אין לדון בהחלטת הממשלה במסגרת חוק ההסדרים**. ההיבט התקציבי של ההצעה הוא זניח. גם להערכת משרד האוצר מדובר לכל היותר ב-300 דירות שיתפנו בשנת התקציב. אין כל מניעה לדון בעניין במסגרת הצעת חוק נפרדת, מחוץ לחוק ההסדרים. הדבר אף מתבקש לאור העובדה שתיקון זה אינו עומד בנפרד מהדיון הכולל על דמות הדיור הציבורי ועתידו – דיון שראוי שיתקיים באופן שיכלול את כל ההיבטים הציבוריים הרלוונטיים.

לסיכום – אנו מתנגדים להחלטת הממשלה לבטל את הזכאות של דייר ממשיך בדיור הציבורי.