

הצעת חוק הלוואות לדיור (תיקון מס' 4), התשנ"ח-1998

1. תיקון סעיף 5 בחוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992¹ (להלן - החוק העיקרי), בסעיף 5, במקום הסיפה החל במילים "בשיעור של" יבוא "בשיעור עליית המדד מן המדד הידוע במועד מתן ההלוואה".

ד ב ר י ה ס ב ר

ולחקדים ככל האפשר רכישת דירה על ידי הקבוצות החלשות מבחינה כלכלית מקרב אוכלוסיית הזכאים, המליצה הועדה על רפורמה בכללים לקביעת הזכאות לדיור למחוסרי דיור ועל שינויים בגובה הסיוע לזכאים.

המלצות הועדה כוללות אימוץ שיטת דירוג אחידה לקביעת קריטריונים לזכאות, ביטול הסבסוד המגולם בהצמדה החלקית של מרכיב הקרן בהלוואה לדיור וכן הגדלת סכומי ההלוואה לחלק מהזכאים.

המשמעות המעשית של המלצות הועדה היא הגדלת המשכנתאות לקבוצת הזכאים הנוקשים, תוך הקצאת מקורות מתקציב המדינה לשם כך, וכן תוך העברת מקורות כספיים מקבוצות הזכאים החזקות יחסית מבחינה כלכלית.

יודגש כי כללי הזכאות המוצעים לפי המלצות הועדה, אינם מביאים לצמצום היקף האוכלוסייה הזכאית או לשינוי בהרכבה.

ועדת השרים למשכנתאות בראשות ראש הממשלה אימצה, ביום 17 בפברואר 1998, את עקרונות המלצות ועדת גדיש והורתה על יישומן.

לשם יישומן של ההמלצות נדרש מהלך משולב של שינוי הכללים לזכאות ועקב כך שינוי החוק, לרבות שינוי התוספת והתקנות שהותקנו לפיו לענין קביעת סכומי ההלוואות לדיור.

סעיף 1 סעיף 5 לחוק בנוסחו היום קובע לאמור:

"הצמדה"

5. קרן הלוואה לדיור תהיה צמודה למדד בשיעור של 80% מעליית המדד לעומת המדד הידוע במועד העמדת ההלוואה.

מבוא

מדיניות הממשלה לענין הסיוע בדיור למחוסרי דיור מעוגנת בכללים שקובע משרד הבינוי והשיכון, כתיאום עם משרד האוצר. בכללים אלו נקבעים הקריטריונים לזכאות לסיוע הנותנים ביטוי לשורה של שיקולים, ביניהם: מצבו האישי של מחוסר הדיור, היותו נכה או עולה מארץ רווחה או מארץ מצוקה, שירות בצבא, מגורים בישוב פיתוח ועוד.

חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992 (להלן - החוק), חל על חלק מהאוכלוסייה הזכאית לסיוע לפי הכללים האמורים, אולם אינו חל על המנויים בתוספת לחוק.

החוק קובע את מסגרת הסיוע ותנאיו לאוכלוסייה שעליה הוא חל, לרבות טווח סכומי ההלוואה לדיור, תקופת החזר ההלוואה ותנאי הריבית וההצמדה.

על פי הכללים כיום, לכל קבוצת אוכלוסייה זכאית, קריטריונים לקביעת מדרג הסיוע.

כללי הסיוע למחוסרי דיור מושתתים, בעיקרם, על מסקנות ועדה ציבורית מלפני למעלה מעשרים שנה (רו"ח הועדה המייעצת לקביעת עקרונות ודרכי סיוע לשיכון בראשות מר מאיר אביזוהר מספטמבר 1977). כללים אלו, כמו גם תחומים נוספים הנוגעים למדיניות הסיוע הממשלתי לדיור, הם פרי תפיסה הנדחגה זה שנים.

עקב חלוף השנים והשתנות התנאים המשקיים והחברתיים במדינה, ראתה הממשלה צורך לבחון מחדש את מדיניותה לענין סיוע בתחום הדיור, בהיבטיו השונים. על פי החלטת הממשלה מיום 27 באוגוסט 1995, הוקמה ועדה ציבורית לבחינת מדיניות הסיוע בדיור, בראשות מר יעקב גדיש (להלן - ועדת גדיש).

מתוך ראיית הערך הכלכלי והחברתי שבבעלות על דירה, הן לפרטים עצמם והן לחברה, ומתוך מגמה לקדם

¹ ס"ח התשנ"ב, עמ' 246; התשנ"ז, עמ' 218.

"מי שסך נקודות הזיכוי העומדות לזכותו לפי הכללים אינו עולה על 1499.

3. תחילתו של חוק זה ביום י"א באב התשנ"ח (3 באוגוסט 1998) (להלן – יום תחילה התחילה).

תחולה והוראות
מעבר

4. על אף הוראות חוק זה –

(1) על מחוסר דיור אשר חתם על חוזה לרכישת דירה או לבניית דירה או על חוזה לרכישת זכות בדירה, לפני יום התחילה, יחולו הוראות החוק העיקרי כנוסחו ערב

דבריו הסבר

מוצע לתקן את הסעיף ולקבוע בו כי קרן ההלוואה לדיור תהיה צמודה בשיעור מלוא עליית המרד לעומת המרד הידוע במועד מתן ההלוואה.

ביטול הסבסוד שבהצמדה החלקית על כלל ההלוואות יאפשר העברת משאבים להגדלת הסיוע לקבוצות החלשות בתוך אוכלוסיית הזכאים, על ידי הגדלת סכומי ההלוואה לדיור שיועמדו לרשות חלק מהזכאים.

כמו כן נמצא כי התרומה האפקטיבית של סבסוד זה על מקבל ההלוואה היא נמוכה, בעוד שניהול מנגנון ההצמדה החלקית מייקר את עלות הניהול, ובתנאים של אינפלציה נמוכה מן הראוי לוותר עליו.

סעיף 2 בתוספת לחוק כלולים היום סוגי הזכאים אשר הוראות החוק אינן חלות עליהם.

מוצע להחליף את התוספת ולקבוע כי מי שלא ייכלל בגדר "זכאי" לפי החוק יהיה כל מי שסך נקודות הזיכוי העומדות לזכותו לפי הכללים החדשים שייקבעו, אינו עולה על 1499.

וזו לשונה של התוספת לחוק כנוסחה היום:

תוספת

(סעיף 1)

למונחים שבתוספת זו תהיה המשמעות שנקבעה להם בכללים:

(1) זוגות צעירים שלא שירתו בצה"ל (עד 1,799 נקודות);

(2) נכים שלא שירתו בצה"ל (עד 1,599 נקודות);

(3) זוגות ותיקים שלא שירתו בצה"ל (עד 3 ילדים);

(4) זוגות ותיקים נכים שלא שירתו בצה"ל (ללא ילדים);

(5) יחידים ששירתו בצה"ל (עד גיל 34);

(6) יחידים שלא שירתו בצה"ל;

(7) יחידים נכים שלא שירתו בצה"ל (קבוצה א');;

(8) עולים חדשים יחידים;

(9) עולים קשישים מארץ מצוקה;

(10) זוגות קשישים עולים מארץ רווחה;

(11) עולים קשישים מארץ רווחה;

(12) זוגות שרק אחד מבני הזוג הוא עולה חדש;

(13) יחידים בעלי דירה חלקית;

(14) יחידים בישוב פיתוח, בישוב דרוזי או צ'רקסי או בכפר מעורב;

(15) זוגות בעלי זכאות לסיוע בסיסי בקבוצות ישובים ג' ו"ד".

סעיפים 3 ו-4 מוצע כי תחילתו של החוק המוצע תהיה ביום י"א באב התשנ"ח (3 באוגוסט 1998).

במועד זה ייכנסו לתוקף גם כללי הזכאות החדשים שנקבעו בהתאם להמלצות ועדת גדיש והתיקון לתקנות לפי סעיף 2(א) לחוק, לענין גובה סכומי ההלוואה. (סעיף 3 המוצע)

תחולתם של הכללים החדשים תהיה, ככלל, על חוזים לרכישת דירה או לבניית דירה, או על חוזים לרכישת זכויות בדירה, שנחתמו לאחר תחילתו של החוק המוצע.

אין החוק המוצע משפיע על זכות לסיוע בדיור בקשר לחוזים כאמור שנחתמו לפני יום תחילתו אף אם טרם נחתמו חוזי הלוואה לדיור, מאחר שהתחייבויות אלו נעשו בהסתמך על כללי הסיוע שהיו בתוקף במועד החתימה עליהן. (סעיף 14 המוצע)

² ק"ת התשנ"ג, עמ' 719.

יום התחילה (להלן – הדין הקודם), והוא יהיה זכאי לסיוע בדיור לפי הכללים ובתנאים כפי שהיו בתוקף ערב יום התחילה;

(2) מחוסר דיור אשר חתם על חוזה לרכישת דירה או לבניית דירה או על חוזה לרכישת זכות בדירה, בתקופה שמיום התחילה ועד ליום שקבע השר בצו (להלן – תקופת המעבר), וביקש לקבל הלוואה לדיור לפי הוראות הדין הקודם ולא לפי הוראות החוק העיקרי בנוסחו בחוק זה, זכאי לסיוע בדיור לפי הכללים ובתנאים שהיו בתוקף ערב יום התחילה, ובלבד שיממש את מלוא סכום הלוואתו בתוך תקופת המעבר או בתוך תקופה נוספת שקבע השר בצו; בפסקה זו, "השר" – כהגדרתו בסעיף 1 לחוק העיקרי.

חובת התקנה 5. צווים לפי סעיף 4(2) יותקנו עד ליום התחילה.

ד ב ר י ה ס ב ר

אף שבכללי הסיוע החדשים יש כדי להיטיב עם חלק מהזכאים, מוצע מאחר שיהיו מקרים מסוימים שלגביהם יקטנו ההטבות, לאפשר לאלו מבין הזכאים, שבהסתמך על כללי הסיוע כפי שהיו בתוקף לפני תחילתו של החוק המוצע, התכוונו לקחת הלוואה לרכישת דירה או לבניית דירה, לקבל הלוואה לפי כללי הסיוע הקודמים.

עוד מוצא לאפשר לזכאי לסיוע בדיור, אשר חתם על חוזה לרכישת דירה או לבניית דירה או לרכישת זכויות בדירה, בתקופת מעבר שמיום התחילה ועד ליום שקבע בצו שר הבינוני והשיכון בהסכמת שר האוצר (להלן – השר), זכות הבחירה, דהיינו – לקבל הלוואה לפי הכללים ובתנאים שהיו בתוקף ערב יום התחילה ובלבד שהזכאי לסיוע יממש את מלוא ההלוואה שקיבל בתוך תקופת המעבר או בתוך תקופה נוספת שקבע השר, או לקבל הלוואה לפי החוק המוצע (סעיף 4(2) המוצע)