

פרוטוקול מס. 87

מישיבת ועדת העבודה

יום ב', ד' בכסלו, חשל"ה - 18 בנובמבר, 1974, שעה 10.00

נ כ ח ו

חברי הוועדה: היו"ר ש. ארבל-אלמוזלינו  
א. אבטבי  
מ. גז  
פ. גרופר  
ל. דיציאן  
ה. זיידל  
א. לין  
א. מויאל  
ח. שמעוני

מוזמנים:

חבר-הכנסת ח. לנדאו

מר י. אבולעפיה (משרד האוצר)  
גב' ת. הקר (

מר ד. אלפנדר (משרד השיכון)  
מר א. גליץ ( )  
מר ד. ליאור ( )  
מר א. נטף ( )

מזכיר הוועדה:

י. שומרון

ר ש מ ה:

א. דגני

סדר-היום:

חוק נכי המלחמה בנאצים (תיקון מס. 7)  
חשל"ד-1974;

מצוקת הדיור בארץ ואלפי דירות ריקות  
(הצעת חבר-הכנסת לנדאו),  
שינויים בשיטת הניקוד להלוואות לזוגות  
צעירים (הצעת חבר-הכנסת קורפו).

חוק נכי המלחמה בנאצים (תיקון מס. 7), חשל"ד-1974

היו"ר ש. ארבל-אלמוזלינו: אני פותחת את הישיבה.

בישיבה הקודמת סיימנו את הדיון בחוק נכי המלחמה בנאצים (תיקון מס. 7) והחלטנו להוסיף סעיף המבטיח תוספת עבור שני הילדים הראשונים של נכה שאיננו מקבל עבורם את הקצבה מהמוסד לביטוח לאומי. אנשי האוצר נתבקשו להביא לאישור נוסח מתאים של סעיף זה.

מר י. אבולעפיה: אחרי סעיף 14 לחוק העיקרי אנו מציעים להוסיף סעיף 5, שהכותרת שלו היא: תוספת בעד ילדים. סעיף זה אומר: היו לזכאי לתגמול לפי סעיפים 4ב, 4ג ו-4ד ילדים, והוא או בן זוגו אינו זכאי לקבל עבורם קצבה לפי פרק ו' לחוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב) תשכ"ח-1968, תשולם לו תוספת בעד כל ילד משני ילדים הבכירים בשיעור שהיה משתלם לפי סעיף 119 לחוק האמור, אילו היו זכאים לקצבה האמורה.

הסעיף דן בשלוש קבוצות של נכים: נזקקים, נצרכים ומחוסרי פרנסה. אותם נכים שאינם מקבלים את הקצבה עבור שני ילדיהם הראשונה, יקבלו מהאוצר את אותו סכום שמשלם המוסד לביטוח לאומי מדי פעם בפעם עבור ילדים.

סעיף 4ב דן בנכה מחוסר פרנסה; סעיף 4ג - בנכה נצרך; ו-4ד - בנכה נזקק.

היו"ר ש. ארבל-אלמוזלינו: זה היה הסיכום של הוועדה, כי נכים עובדים מקבלים קיצבת ילדי עובדים.

סעיף 5 בנוסח המוצע - נתקבל

היו"ר ש. ארבל-אלמוזלינו: אנו מבקשים מכם להכין בהקדם את הצעת החוק לקריאה שנייה ושלישית כדי שנוכל להניחה על שולחן הכנסת.

מצוקת הדיון בארץ ואלפי דירות ריקות (הצעת חבר-הכנסת לנדאו) שינויים בשיטת הניקוד להלוואות לזוגות צעירים (הצעת חבר-הכנסת קורפו)

היו"ר ש. ארבל-אלמוזלינו: בישיבה הקודמת החלטנו למזג את הדיון בשתי ההצעות ולקיים עליהן דיון משולב, כי למעשה הן דנות באותו נושא. באותה ישיבה הצגנו מספר שאלות וביקשנו לקבל עליהן תשובות. אנו מבקשים גם לקבל פרטים נוספים על התכנית הנקראת: שלוש פלוס, הבאה לפתור את מצוקת הדיון של משפחות הגרות בצפיפות של שלוש נפשות ויותר לחדר. עליכם לעדכן אותנו מה יהיה בעקבות התכנית הכלכלית החדשה.

מר ד. אלפנדרי: כיוון שחבר-הכנסת המציע הדגיש את הנושא של דיון בשכירות כפתרון חשוב לבעיית הדיון של זוגות צעירים, נמצא עמנו מר איחמר גליץ, הבקיא בנושא השכירות. הוא ינסה להציג בפניכם את הפעולות הנעשות על-ידי משרד השיכון בתחום זה.

ח. לנדאו: אני ביקשתי רשות להציג תכנית מפורטת.

נקודת המוצא שלי היא איך מגיעים לא לנקודות אלא לדירות; נקודות עדיין אינן יוצרות דירות. נקודה שניה - פיזור האוכלוסיה, שזהו אספקט חשוב, אבל בניית דירות במקומות בהם אין תעסוקה איננה עונה לבעיה. התכנית צריכה להיות יותר רצינית ויסודית. אדם הולך אחרי התעסוקה, זהו הכלל. פיזור התעסוקה יתבצע על-ידי אפשרויות הניידות של האנשים, וגם זה קשור בדיון. אני חושב שההצעה שלי תתן תשובה לכך.

למה אין תכנית הרכישה יכולה לפתור את הבעיה? 26 אלף זוגות נישאים בשנה. על המדינה לדאוג ל-16 אלף. 10 אלפים זוגות מסתדרים בצורה זו או אחרת. אינני אומר שהקבוצים והמושבים אינם מעניינים אותנו, אבל הם פותרים את הבעיה. יש להם אפשרויות הן של משאבים

והן של דרכי ביצוע. הבעיה האקוטית היא של 16 אלף זוגות הנישאים בשנה, שאין להם אמצעים. הם מפוזרים על-פני הארץ כולה, בערים, בעיירות ובשכונות, ואינני דן עכשיו על משכנות עוני, זוהי בעיה נפרדת. הפתרון האפשרי והמעשי, לדעתי, הוא בדיור להשכרה.

הבה נבחן את הצד הכלכלי והביצועי של הפתרון הזה, כמה הוא יעלה, מי יוכל לעמוד בו, מי יבצע אותו. אם אתם מציעים לנו תכנית של אלף דירות להשכרה, הרי עם כל הכבוד זהו "פיילוט-פלנט", זהו ניסוי שיקח שנים, שלא נותן היום פתרון. אם אתם מכריזים על הרשמה ל-6000 דירות לזוגות צעירים בסוף נובמבר, ובעוד ששה חדשים יהיו לכם 1500 דירות, זה לא רציני, כאשר הגרעון משנים עברו הוא כפי שציינתם. 25 אלף זוגות אין להם פתרון, והם מתגוררים בדיור ארעי, ובכלל זה אצל ההורים. הדבר גורם לטרגדיות משפחתיות, מונע הולדת ילדים ויוצר משקע של מרירות בקרב הזוגות, שהם החיילים, הלוחמים שלנו. אני חושב שבעיית הדיור איננה רק בעיה כלכלית או חברתית; זוהי בעיה בטחונתית ממדרגה ראשונה. כך אני רואה את השלכותיה העיקריות.

לפני שאני מציע פתרון, עשיתי חישוב של הוצאות הבניה גם לאחר הפיחות. מסר מרובע בניה פרופר עולה 950 לירות, ולאחר הפיחות - 1100-1150 לירות. אני מציע לבנות שני טיפוסים של דירות: האחד - דירות בנות 50 מ"ר; והשני - דירות של 65 מ"ר. אני עושה את החישוב של הוצאות בניה פרופר. תשאלוני: ומה דין הקרקע, החשמל, הביוב, אגרות בניה, הוצאות תכנון וכדומה? לכך עוד אגיע. זוג צעיר ללא ילדים יכול להתגורר בדירה ששטחה 50 מ"ר, שיש בה חדר מגורים, חדר שינה, מטבח וחדרי שירותים. בדירה ששטחה 65 מ"ר יכול לגור זוג עם שני ילדים, זוהי דירה בת שני חדרים וחצי. בתכנון טוב אפשר לגור בדירה כזו עם שלושה ילדים. הוצאות הבניה של דירה של 50 מ"ר הן 55 אלף לירות, ושל דירה של 65 מ"ר - 72 אלף. אני טוען שניתן להוזיל זאת ב-15%. הפיגור בשיטות הבניה ובמשך הבניה אין לו אח ודוגמה בעולם. כאן בונים דירה במשך 18 חודש. אמר לי קבלן מקנדה שאם איננו בונה 600 דירות תוך 8 חדשים, הוא עלול לפשוט את הרגל. כאן בניה נמשכת 20 חודש. הכסף על השנה הנוספת של בניה עולה 20% בממוצע לדירה.

כדי שאלה יהיו מחירים בסיסיים לחישוב שכר הדירה, צריכה לבוא הסובסידיה הממשלתית הבאה: קרקע חינם, כבישים, חשמל, מים, ביוב - חינם. למעשה הממשלה מחזירה בכך את מה שהיא לקחה כמיסוי על חמרי הבניין. זה בערך 5000 לירות ליחידה. כך עולה תשתית בשפלה. בירושלים המחיר הוא יותר גבוה. בנוסף לכך - פטור מאגרות בניה. העיריה תתן עזרה בדרך זו. ד"ר ורשבסקי עשה לפני שנתיים מחקר בטכניון אשר הראה כי באתרי בניה בהיקף של 600-800 יחידות דיור, עם תיעוש הבניה וייעולה, בלי ציוד אבל עם ארגון בניה נכון, תוך הבטחת הזרמה שוטפת של חמרים, ניתן להוזיל את הבניה פעמיים. הבניה תימשך 10-12 חדשים, וכך ניתן להרוויח את הרביית של 10% על שנת בניה. תוך ייעול הביצוע בסדרי גודל כאלה אתה מרוויח 8%-10%. כך שניתן להרוויח 15%-18%. נקבל יותר דירות בסדר גודל של 30% באותו פרק זמן. ההיצע יהיה רציני. לדעתי תוך מספר שנים אנו פותרים את הבעיה ומגיעים לאחד הפתרונות החשובים ביותר לפיזור האוכלוסיה ומוביליות. שהרי מי שגר בדירה בשכירות הוא יוחר מובילי.

אני עושה את החישוב על בסיס של שכר דירה כלכלי להשקעה. שכר דירה כלכלי הוא 10% מההשקעה: 7% תשואה על ההון, 2% אמורטיזציה ו-1% תחזוקה ותיקונים. בדירה של 50 מ"ר - שכר דירה של 460 לירות לחדש או 5,500 לירות לשנה, ובדירה של 65 מ"ר - 600 לירות, או 7200 לירות לשנה. לדירה הראשונה יהיה זכאי זוג צעיר ללא ילדים או עם ילד אחד, ולדירה השניה היותר גדולה - זוג צעיר עם שני ילדים. כמה ישלמו הזוגות הצעירים? אני אומר ששכר הדירה שישלם זוג צעיר לא יעלה על 20% מהשכר נטו. על הפרש תבוא סובסידיה ממשלתית. אני מדבר על דירה מתקבלת על הדעת.

לפני גם נתונים המראים שהסובסידיה לא

תהיה גדולה מדי באינפלציה הקיימת.

18.11.74

ח. לנדאו:

האם ידוע לכם מהו השקלול של שכר הדירה בסל המחיה של המדוד? (א. גליץ: 1.7%) אני מציע ששכר הדירה של השוכר יהיה צמוד לממד לפי המשקל של שכר הדירה במדד.

א. גליץ: הרכיב של שכר הדירה במדד הוא 1.7%,

והוא מושפע מהדיוור המוגן ומהעובדה

שדירי עמידר משלמים שכר דירה נמוך. לכן הוא נמוך.

ח. לנדאו: אני אציע שחיה הצמדה הגיונית כדי שהמשקיע

לא יצא מפסיד. הדייר צריך להיות מסוגל

לעמוד בתשלום שכר הדירה. ההפרש בין יכולת הזוג לבין שכר הדירה הכלכלי יכוסה על-ידי סובסידיה ממשלתית. הוא הדין לגבי עולים חדשים - ואינני מבחין בין זוגות צעירים לבין עולים.

אני מציע תמריץ לזוגות הצעירים לחסכון

אם הם בכל-זאת רוצים לרכוש את הדירה. בארץ האופנה היא לרכוש דירות.

אני מציע תכנית חסכון לדירות לזוגות צעירים. הזוג משלם שכר דירה,

שני בני הזוג עובדים והם מתקדמים בחיים. אני מציע שחינתן להם אפשרות

לחסוך לרכישת דירה באמצעות אמיסיה ממשלתית מיוחדת שהקרן והרביית שלה

צמודות, כאשר הריבית היא בשיעור של 4% פטורה ממס הכנסה. אם זוג צעיר

חסך בדרך זו עשר שנים יש לאפשר לו לרכוש את הדירה או דירה חדשה.

הוא ישלם את מחיר הבניה הריאלי, הוא ישלם עבור הקרקע לפי המחיר המחושב

לדירות הנבנות במסגרת האמיסיה. (א. נטף: זה לא יהיה בעוד שנה.)

ד. אלפנדר: לפי הסיכום בין שרי האוצר והחקלאות

כבר השנה עודכנו מחירי הטבלה ב-50%

ממחירי השוק, ובשנה הבאה הם יגיעו עד 100%.

ח. לנדאו:

אינני בעד מתן קרקעות יקרות למטרה כזו,

כמו אדמות מנשיה, שם הממשלה צריכה לגבות

מיליונים. אני מציע להקצות קרקע במחיר תמריצי כאשר לא מדובר במרכזי

הערים, שם אין לנו קרקע. הממשלה צריכה לבנות 45-50 אלף יחידות דיור

לזוגות צעירים, לעולים חדשים, לדרי משכנות עוני. היא לא יכולה לבנות

זאת בתל-אביב ואפילו לא בגוש דן. היא צריכה להתפשט מזרחה וצפונה.

חברון, למשל, מוכנה לקליטה, ושם הקרקע לא עולה כסף. אבל על כך נדבר

בהזדמנות אחרת. (ח. שמעוני: ושם תהיה תעסוקה?)

הוצאות התכנון ואגרות הבניה תהינה

על-חשבוננו. מי שרוצה להיות בעל בית - ישלם. כאשר המדינה נותנת

לזוג דירה והוא רוצה לרכוש דירה - הרכישה צריכה להיות על חשבוננו,

תוך מתן תמריץ שיש בו חסכון, שזהו אינטרס כלכלי.

צריך לחשוב גם על תנאי רכישה רגילים

בלי חסכון. יש זוגות שיש להם אמצעים ממקור זה או אחר. לדעתי זוג צעיר

כזה צריך לשלם 50% ממחיר הדירה ולקבל משכנתא ממשלתית על 50% הנוותרים.

אינני רוצה להיכנס לפרטים. היום משכנתא לא צמודה היא בבחינת מתנה.

זוג צעיר שיקנה את הדירה שהוא גר בה, לאחר שהשתתף בתכנית החסכון,

יהיה זכאי לניכוי של הפחת.

רוכשי דירות מסובסדות לא יהיו רשאים

להעבירן מיד ליד אלא כעבור 5 או 10 שנים. זוג כזה יכול להעביר את

דירתו קודם לכן, אבל בהסכמת המסבסד. צריך להתחשב בזוג כזה אם הוא

רוצה לעבור למקום אחר. הוא צריך לרשום את הדירה בטאבו עם הסייג שאין

להעביר אותה.

פ. גרופר: מרבית הדירות האלה עדיין אינן רשומות.

ח. לנדאו: צריך לתת לכך פרסום כדי שאדם לא יניח

את כספו על קרן הצבי.

תכניות החסכון לדיור תהוינה מקור

למימון הדיור. אלה תהינה איגרות חוב ממשלתיות, והממשלה תשתמש בכספים

אלה למימון הדיור.

השאלה האחרונה היא רצינית: מי יבנה, מי יבצע תכנית כזו, למי זה כדאי? באנגליה יש עיריות המבצעות תכניות עירוניות כאלה. אני נרתע מזה לאור הנסיון בארץ. צריך לחפש כאן דרך אחרת. אני מגיע למסקנה שאת הבניה צריכות לבצע חברות השקעה גדולות, חברות ביטוח, קרנות חסכון וכדומה, גם חברות קבלנים ובונים. הממשלה תתן להם משכנתא של 50%, והם יצטרכו לגייס 50% ממקורות עצמיים. השאלה היא - אולי 50% אלה יאבדו את ערכם. למעשה אלה הן דירות מוגנות. למשקיעים אלה שהם גם מוסדיים וגם פרטיים - ואולי יהודי אמריקה יבואו לבנות כאן - אני מציע לתת פטור ממס הכנסה ל-20 שנה. כעבור 20 שנה הדירה תהיה חפשית מהגבלות. ל-20 שנה נציא פתרון לאחת הבעיות האקוטיות. אם הממשלה והעיריות תסכמנה, תהיה להן זכות קדימה. אם הן לא תוכלנה לעמוד בכך, יימסר הביצוע לחברות השקעה.

אשר למשכנות עוני - כאן הקריטריון הוא כולו סוציאלי: ההכנסה, היכולת, מספר הילדים. כאן תהיה סובסידיה גבוהה. אין מנוס מכך. אלא אני אומר שכיום משכנות העוני בנויות על קרקעות יקרות ופינויין מקנה נכס אדיר. אפילו לאחר מתן דירות נאות למפונים אפשר להרוויח הרבה על הקרקע.

מ. כהן: למפונה נוחנים פיצוי של 7000 לירות לחדר.

ח. לנדאו: על כך עושים עסק טוב מבחינת ערך הקרקע שמתפנית.

היו"ר ש. ארבל-אלמוזלינו: הם לא שילמו לא עבור הקרקע ולא עבור הדירה ודורשים דירות בנות 3-4 חדרים במרכז תל-אביב.

ח. לנדאו: אם זה לא ילך באופן ארביטררי, ביח-המשפט יקבע.

היו"ר ש. ארבל-אלמוזלינו: ניתנו פסקי-דין ואי-אפשר לבצע אותם.

ח. לנדאו: ככל שאנו מחכים כן אנו משלמים יותר. אני עוד אעבוד על הפרטים הכלכליים של

הסובסידיה.

ד. אלפנדר: האם אפשר לקבל נייר עם פירוט?

ח. לנדאו: אכין נייר כזה ואמציא לכם.

א. גליץ: לפני כשנתיים הציע חבר-הכנסת לנדאו תכנית. אני חושב שהוא התאים אותה לתנאים של היום.

ח. שמעוני: תסביר מדוע לא פעלתם לפי התכנית.

א. גליץ: מספר נתוני רקע לגבי הנושא על-מנת שנוכל להעריך אותו בפרספקטיבה הנכונה.

מתוך 830 אלף יחידות דיור, לא כולל קבוצים, לפי אומדנים שלנו כ-69% יחידות הן בבעלות ו-31% בשכירות. כ-260 אלף דירות במשק הן דירות בשכירות לפי אומדנים, מזה 72 אלף דירות מוגנות וכ-140 אלף דירות בשכירות במסגרת השיכון הציבורי: עמידר, עמיגור, שיכון ופיתוח, חברה למשכנות עוני. קצת למעלה מ-40 אלף דירות פרטיות מושכרות בצורות שונות לא מוגנות.

מתוך 72 אלף הדירות המוגנות - 42 אלף הן בבעלות פרטית ו-30 אלף בבעלות המינהל ומנוהלות על-ידי עמידר.

אחת 140 אלף דירות בשיכון הציבורי שהן בשכירות - רובן מרוכזות בעיירות פיתוח ובישובים חדשים, כאשר בישובים אלה מלאי הדיור בשכירות מתוך סך-הכל המלאי מגיע באזורי פיתוח לסדר

גודל של כ-61%. בישובים כמו נצרת-עלית, קרית גת השיעור מגיע ל-90% ומעלה, ובישובים כמו עכו, נהריה ובאר-שבע השיעור הוא למטה מ-50%.

המספרים האלה הם חשובים כדי להבין כי בישובים אלה יש מלאי דירות הנמצא כל הזמן בתהליך של אכלוס חוזר. חלק מהזוגות הצעירים הנזקקים מקבלים פתרונות דיור על-ידי הדירות המתפנות בתנאי עמידר, כאשר ידוע שדמי השכירות שם הם רחוקים מכל קריטריון כלכלי. הבסיס הוא סוציאלי שהור.

הבעיה מתרכזת בישוב הוותיק, שם אמנם מספר הדירות בשכירות בבעלות ציבורית הוא יחסית נמוך, אבל שם עיקר המלאי של הדיור המוגן. אותן 72 אלף דירות מרוכזות בישוב הוותיק.

צאתי לנכון להציג את נתוני הרגע כדי לתח את הפרספקטיבה הנכונה.

ב-1968 אושר תיקון מס. 5 לחוק לעידוד השקעות הון הדין בבניה להשכרה. הוא העניק הקלות ניכרות למשקיעים בדרך של פחת מואץ, מס הכנסה מוגבל - מס ההכנסה המירבי על חברה הוא 33%, ועל אדם פרטי 27.5%, לפי תנאי החוק לעידוד השקעות הון. פחת מואץ פירושו כי ב-5 השנים הראשונות 7% כל שנה, וב-10 השנים הבאות 6.5% לשנה. הקלה נוספת מתבטאת בהנחה של 80% ממס רכוש.

מעבר להקלות שמעניק החוק, לא חדלה הממשלה לעסוק בעידוד הבניה להשכרה, כאשר הכוונה היתה לעודד משקיעים פרטיים להשקיע בבניה להשכרה. על-מנת להשיג את המטרה של ניידות ושל ניצול אופטימלי של מלאי ההון המושקע בדיור.

פרסנו אז לציבור שתי תכניות המוגדרות כתכניות "א" ו-"ב" ותכנית נסיונית עם חברת בניה להשכרה. מהו המצב העובדתי היום? תכנית "א" לעולים מעניקה הקלות ניכרות. במסגרתה יש 1100 דירות, מהן 780 דירות גמורות ו-225 דירות בבניה. במסגרת תכנית "ב" יש כ-90 דירות בבניה. חברת בניה להשכרה היא חברה מיסודם של סולל-בונה וחברת שיכון עובדים, שהחלה לפעול.

על-מנת להבחין בשוני בין התכניות אומר שתכנית "א" מיועדת לעולים בשכירות כלכלית. היקפה מוגבל גם עקב מגבלות תקציביות. בפועל יש התענינות מצד משקיעים בתכנית, אבל אלה נדחו במשך השנים בגלל המגבלות התקציביות. ראוי לציין שתכנית "א" בנויה בקווים כלליים על העקרון של 11% שכר דירה ממחיר מוסכם עם משרד השיכון, שהוא בדרך-כלל מחיר נמוך יותר מהעלות הריאלית. כרגע שכר הדירה שנקבע לדירה של 3-4 חדרים הוא 7700 לירות לשנה בכל הארץ, ו-8800 לירות בירושלים. העולה משלם 50% משכר הדירה במשך שלוש השנים הראשונות, והיתרה של 50% מסובסדת על-ידי הממשלה. הממשלה מקדימה את הסובסידיה ל-5 השנים הראשונות. זה מסתכם ב-24.5% מהמחיר המוסכם. נוסף לכך עוד 50% ניתנים כמימון ל-15 שנה ב-9% ריבית לא צמודה. בשפלה המימון של הממשלה מגיע לכדי 52 אלף לירות ליחידת דיור, ובירושלים - ל-60 אלף לירות בקירוב.

תכנית "ב" מיועדת בעיקר למשקיעי חוץ. שם ניתנת ערבות לגבי גובה שכר הדירה. העזרה של הממשלה מתבטאת בהלוואה של עד 35 אלף לירות, או 50% מההשקעה ל-20 שנה ב-8% ריבית לא צמודה, כאשר המשקיע מתחייב להשכיר את הדירה במשך 15 שנה. אחרי 15 שנה הוא עושה בה כטוב בעיניו. אחת הסיבות לקביעה של 15 שנה היא כי ההטבות לפי חוק לעידוד השקעות הון נפסקות בתום תקופה זו.

המגבלה היחידה היא שהוא לא יכול למכור את הדירה. שמעוני:

יש גם הסדר באיזה תנאים הוא יכול למכור את הדירה כאשר הוא לא יכול להשכירה. א. גליץ:

התכנית הזו לא עוררה התענינות בקרב המשקיעים.

על-מנת לעודד את הבניה לשכירות בשיתוף עם החברה לבניה להשכרה, יצאנו עם תכנית נסיונית לבניית 1200 דירות, מהן 700 דירות הנמצאות בבניה ועוד 500 דירות מתוכננות. חברת בניה להשכרה איננה בונה בעצמה, אלא נכנסת בשותפות עם חברה כמו חברת האחים רובינשטיין, שזו חברה ותיקה בנושא של בניה להשכרה.

לאחר שניסינו את התכנית ובדקנו אותה, משרד השיכון לא רק שהפיק את הלקח אלא גיבש תכנית משלו, תכנית שאנו מגדירים אותה כתכנית "ג", שאותה אציג בפני הוועדה. אני חייב לומר שתכנית זו טרם אושרה על-ידי האוצר. זוהי תכנית של משרד השיכון, שמגמתה ללכת לבניית אלפי דירות, כמובן בתנאי שתהיה לכך התענינות מצד משקיעים, ולעודד את הבניה להשכרה.

עיקרי התכנית הם: הקמת דירות בנות חדר עד שלושה חדרים, מבחינה זו היא לא רחוקה מההצעה של חברת-הכנסת לנדאו - כאשר כל שנה ייקבע מחיר מוסכם לדירה. מחיר זה ילווה את הדירה שתיבנה מתחילה ועד גמר תקופת השכירות, אותו אנו מגדירים כמחיר הבסיסי. לגבי דירות של כ-60 ממ"ר הנבנות על-ידי חברת בניה להשכרה, המחיר הבסיסי נקבע לשנת 1974 ל-90 אלף לירות בכל הארץ, ו-110 אלף לירות בירושלים. התחייב נבדק על-ידי מומחים של משרד השיכון, ובמידה והעלות נמוכה יותר - המחיר לגבי הדירה הספציפית הוא נמוך יותר מהמחיר הבסיסי.

לפי הצעת משרד השיכון המימון הציבורי יגיע ל-60% מהמחיר הבסיסי, מזה 20% מענק בצורה של הלוואה עומדת ל-15 שנה ו-40% כהלוואה לא צמודה הנושאת ריבית של 9% לא צמודה עד 15 שנה; חלק לתקופה של 10 שנים (שליש), והחלק השני לתקופה של 15 שנה.

שכר הדירה ייקבע בגובה של 6% לשנה מהמחיר הבסיסי או 1/2% לחודש. בשפלת החוף, בעת אכלוס הדירות במחצית השניה של 1975, שכר הדירה יהיה כ-450 לירות, שכר דירה התחלתי. שכר דירה זה יהיה צמוד למדד, אולם לא יעלה ביותר מ-10% לשנה. אם המדד עולה בפחות מ-10%, שכר הדירה עולה בהתאם למדד; אם המדד עולה ביותר מ-10% - שכר הדירה לא יעלה על 10% לשנה. התכנית עובדה לפני חדשים וחצי ולכן ההגבלה של 10%.

באותם מקומות שבהם תהיה למינהל קרקע ציבורית ומשרד השיכון יהיה מעוניין בה, תהיה נכונות להעמיד את הקרקע הממשלתית לרשות התכנית, כמובן בהתאם למחירי הטבלה שיהיו נהוגים אז. כפי ששמעתם מחירי הטבלה של קרקעות המינהל עוברים שינויים.

הינו"ר ש. ארבל-אלמוזלינו: שמענו שלא יהיו עוד מחירי טבלה.

א. גליץ: מחירי הקרקע שיהיו בתוקף באותה עת.

התכנית מיועדת למשקיעים שיהיו מוכנים להשקיע לטווח ארוך של לפחות 10-15 שנה. שכר דירה של 6%, גם אם הוא צמוד עד 10% לשנה, מאפשר להחזיר את ההלוואה ולהחזיק ולנהל את הדירות. הוא איננו מאפשר בתקופה הראשונה לתת תמורה להשקעה העצמית. על-מנת שה"קש-פלאו" לא יהיה שלילי, הצענו גביית ריבית בלבד של ההלוואה בשנים הראשונות, ורק החל מהשנה הרביעית התחלת החזרת הקרן, כי אחרת אותם 6% אינם מאפשרים כיסוי ההוצאות של המשקיע.

לפי כל הבדיקות שערכנו, התכנית הזו - במידה ותאושר על-ידי האוצר - מאפשרת חשואה סבירה למשקיע. אמנם אין תשואה שוטפת, אבל כעבור 15 שנה עומד המשקיע עם נכס שהוא השקיע בו 40%, הוא החזיר את ההלוואה, וברשותו נכס ריאלי שהוא יכול לממש אותו בשוק. לפי אומדנים שלנו, וזה חלוי בקצב של האינפלציה, בהנחה שעליית המזיירים השנתית הממוצעת היא 10%, התכנית מאפשרת שיעור חשואה של כ-13.5% נטו. אדם שהשקיע 40% ממחיר הדירה ומימש אותה בתום 15 שנה, קיבל הכנסות שוטפות קטנות יחסית מהשנה ה-11 ואילך - התכנית מאפשרת לו תשואה כוללת של 13.5% נטו. אם ההתייקרות הממוצעת תגיע לכדי 15% לשנה, התשואה הצפויה עשויה להגיע ל-17% נטו.

אני רוצה להוסיף כי על-פי המלצתנו על הדייר  
יהיה להפקיד עד 10% מהמחיר הבסיסי, כאשר הפקאה זו תהיה צמודה למדד  
ותשא ריבית של כ-5% לשנה. (ה. זיידל: בידי מי יופקד הכסף?)  
במידה והמשקיע יהיה מעוניין בכסף, הוא יוכל להשתמש בו. ואם לא - הכסף  
יועבר לחשב הכללי, אשר יהיה ערב להצמדה ולתשלום הריבית.

ה. זיידל: מתי יוכל הדייר להוציא את הכסף?

א. גליץ: ברגע שהוא יעזוב את הדירה. מאחר ומדובר בדירות  
קטנות, הכוונה שלנו היא שהמחזוריות תהיה עד  
חמש שנים, זאת אומרת שדירה כזו תאפשר שלושה מחזורים של אכלוס לפתרון  
בעיות דיור. תוך תקופה זו יהיה לזוג סכום בסיסי שיצטבר מההפקדה של 10%,  
הוא יוכל לחסוך בתכניות קיימות ויהיה לו בסיס לפתרון בעיית הדיור שלו  
לפי יכולתו ולפי השינויים במצבו הכלכלי.

אני חייב לומר לחברי הכנסת הנכבדים, ששכר דירה  
של 6% מהמחיר הבסיסי זהו המינימום שהתכנית היתה חייבת להביא בחשבון  
על-מנת לעמוד בהוצאות שוטפות של המשקיע. פירוש הדבר כי יחסית להכנסה  
סכום של 450 לירות לחדש איננו סכום קטן, אבל זהו המינימום הדרוש כדי  
להעמיד את התכנית על בסיס כלכלי. הכוונה שלנו היא שנושא השכירות יעמוד  
על בסיס כלכלי.

ההצעה היא לתח סובסידיה בצורה של מענק של 20%  
כהלוואה עומדת ל-15 שנים; שנית, לאפשר ריבית יחסית נמוכה לא צמודה,  
וכאן הגענו ל-9%, כולל המגבלה של יכולת התשלום של הזוגות הצעירים.

ת. לנדאו: כמה יצטרך לשלם הזוג הצעיר?

א. גליץ: בעת האכלוס במחצית השניה של 1975, 1/2% מ-90 אלף  
לירות, זאת אומרת 450 לירות לחודש.

המשקיע מתחייב להשכיר את הדירות לתקופה של  
15 שנה. לפי הצעתנו, תהיה חובה על המשקיע להוכיח שלא ניתן להשכיר  
את הדירות, ובמקרה כזה תהיה זכות ראשונה למשרד השיכון לקנות את הדירות  
במחיר מוסכם ולהשתמש בדירות אלה ליעדים של משרד השיכון; או אלטרנטיבית,  
לאפשר למשקיע למכור את הדירות, אולם אז המשקיע יצטרך להחזיר את ההלוואה  
בתוספת ההלוואה העומדת. ואשר לקרקע אותה קיבל בתנאים מיוחדים - עליו  
יהיה להשלים את הפרש בין ערך הקרקע לבין המחיר שהוא שילם עבורה.

ה. זיידל: ומה הדין לאחר 15 שנה?

א. גליץ: אחרי 15 שנה רשאי כל משקיע למכור את הדירות  
או להמשיך להשכירן, הכל לפי ראות עיניו.

ה. זיידל: הזוג הצעיר יצטרך לעזוב את הדירה באותו זמן?

א. גליץ: חוק לעידוד השקעות הון נותן הטבות לתקופה של  
15 שנה. הנכס נרשם בספרים בקרוב לאפס, פרט למרכיב  
לקרקע כל הנכס הופחת, לפי חוק שאושר על-ידי הכנסת.

ה. זיידל: אחרי 15 שנה הזוג שגר בדירה משלם 1200 ל"י לחדש.

א. גליץ: בלירות לפי ערכן בעוד 15 שנה.

נ. זיידל: אבל מה יהיה מצבו של הזוג הצעיר? אין לו כל הגנה.  
אני מכיר את התכנית, דנו בה בהסתדרות. היא הוצגה

על-ידי סולל-בונה.

א. גליץ: הכוונה היא שדירות אלה תושכרנה במחזוריות של  
עד חמש שנים. אלה הן דירות קטנות יחסית. עם גידול  
המשפחה והתבססותו הכלכלית של הזוג הצעיר, הם יחליפו את מקום המגורים.  
אם התכנית תצליח ומדי שנה תהיה השקעה בסוג כזה של דיור, יהיה היצע של  
דירות בשכירות. זוג צעיר יוכל אז לשכור דירה.

18.11.74

א. גליץ:

התכנית בנויה על העקרון שפעם נקבע מחיר בסיסי, ומחיר זה מלווה את הדירה מתחילת הבניה ועד גמר השכירות.

ה. זינדל: זוג צעיר הרוכש כיום דירה מסובסדת משלם סכום דומה. (ח. לנדאו: על כל 10 אלפים לירות - 110 לירות לחודש.) אני חושש מספקולציה.

א. גליץ: במידה והדירה תימכר בהסכמתנו, דאגנו לכך שהמשקיע ישלם את תמורת ההלוואה ואת ההפרש בערך הקרקע. את הפירצה הזו סגרנו.

אחד הפתרונות בשנתיים האחרונות אלה לעוני אלה הירות שאנו רוכשים מיד שניה במסגרת חברות עירוניות. הדירות הללו נמסרות בשכירות. מלאי הדירות בשכירות ליעד של עוני בחברות אלה הולך וגדל משנה לשנה בקצב ניכר. כאשר שכר הדירה למפונים הוא שכר דירה סוציאלית על הבסיס של שכר הדירה שגובה עמידר. (ח. לנדאו: 1.50 ל"י למ"ר.) בתל-אביב - 2 לירות, כאשר שטח הדירה נקבע לפי גודל המשפחה, מספר הנפשות ומצבה הכלכלי.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלני: אולי תתייחס לתכנית שהציע חבר-הכנסת לנדאו ותסביר מדוע התכנית שלכם עדיפה על הצעתו.

א. גליץ: קשה לי להתייחס לתכנית של חבר-הכנסת לנדאו, כי לא קיבלנו את כל פרטיה. במבט ראשון אני יכול לומר, כי אפילו לפי המחירים הקודמים, ללא קרקע, זוהי סובסידיה בסדר גודל של 20 אלף לירות לדירה בשטח של 50 מ"ר.

ח. לנדאו: מדובר על הוצאות תכנון, חשתי, אגרות וכדומה.

א. גליץ: לפי 4.6% מהוצאות הבניה. 2500 ל"י תכנון, מדידות; פיתוח חיצוני וצמוד - 7500 ל"י; חיבור רשת חשמל - 1500 ל"י; אגרת ביוב ומים - 1500 ל"י; הוצאות ארגון, פיקוח ומימון - 6000 ל"י. (ח. לנדאו: כאשר בונים במשך 20 חודש.) 16 חודש. 1500 לירות הוצאות בלתי-נראות מראש. אם נוסיף לכך את הקרקע, נגיע להיקף כזה של סובסידיה. נראה לנו שמוטב לתת את הסובסידיה בצורה מודעת וגלויה, כפי שהצענו בתכנית: 20% מענק מוגדר, ו-20% מתוך 90 אלף לירות נותנים 18 אלף לירות. בנוסף לכך אנו נותנים הלוואה בריבית של 9% לא צמודה.

ח. לנדאו: מי יבצע סדרי גודל רציניים לפי תכניתכם?

א. גליץ: משקיעים פרטיים מכל הסוגים והגוונים יכנסו למסגרת, כולל משקיעים ציבוריים.

אשר למחיר המימון - 15 שנה זוהי תקופה ארוכה. אם נלך אחורה 15 שנה נראה שקצב האינפלציה הממוצע לשנה לא היה 10%, אלא לא יותר מאשר 6%. אבל נניח שהשיעור הוא 10% לשנה. הסובסידיה על המימון היא כ-18% מהמחיר הבסיסי. אנו מגיעים לסובסידיה כוללת של 38%.

ח. לנדאו: במשך חמש שנים הממשלה משלמת את מחיר הדירה.

א. גליץ: אם האינפלציה תהיה בסדר גודל של 15% לשנה, הסבסוד על הכסף יגיע ל-22.5%, וביחד עם המענק הסובסידיה לחקופה של 15 שנה תגיע ל-42.5% מהמחיר הבסיסי של הדירה. (42.5% מתוך 90 אלף לירות.) אם הדירה מושכרת ל-15 שנה בשכר דירה כפי שנאמר והמשקיע משקיע 40% - הסובסידיה הכוללת היא 42.5% בהנחה שקצב האינפלציה הוא 15% לשנה במוצע. אבל זוהי הנחה קיצונית ביותר. לי נראה ששיעור של 10% הוא יותר סביר, ואז מגיעים ל-38%, סדר גודל של כ-36 אלף לירות סובסידיה בערכים נוכחיים על דירה שמחירה הבסיסי הוא 90 אלף לירות.

אני חוזר ומדגיש שזוהי תכנית שהציע משרד השיכון שטרם אושרה על-ידי האוצר.

ש. ארבל-אלמוזלינו: שמענו על התכנית של משרד השיכון וכן נתונים על המלאי הקיים של הדירות בשכירות. שמענו את תכניתו של חבר-הכנסת לנדאו. לא נוכל להתחיל בדיון בטרם נראה לנגד עינינו את שתי התכניות ונעשה השוואה. אם יש לכם פרטים נוספים, נבקש להמציא אותם.

ד. אלפנדר: אם הוועדה מוכנה שנקבל את ההצעה של חבר-הכנסת לנדאו בכחב, נגיב עליה.

ח. לנדאו: אכין תוך מספר ימים מסמך מפורט.

ל. דיציאן: שמענו ש-42 אלף דירות מוגנות הן בידיים פרטיות ו-30 אלף הן בהנהלת עמידר. האם ידועים הפרטים על אותן 42 אלף דירות, ממתי הן בידיים פרטיות?

א. גליץ: משרד השיכון הזמין סקר של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ואנו מסתמכים על הסקר הזה. הממצאים העיקריים של הסקר פורסמו במוסף מס. 5 לירחון הסטטיסטי. ואלה הם הנתונים: יש 42 אלף דירות מוגנות בבעלות פרטית; יש כ-12 אלף בעלים, מהם 7800 בעלים פרטיים והיתר חברות ושותפויות. כשליש מהבעלים הם מקוריים, כשליש יורשים וכשליש אלה הם אנשים שקנו את הבית המוגן כאשר חוק הגנת הדייר היה בתוקף.

ח. לנדאו: האם הוועדה סיכמה את הנושא של העברת דירות מסובסדות מיד ליד?

היו"ר ש. ארבל-אלמוזלינו: עדיין לא פתחנו בדיון על כך. זוהי אחת השאלות שהצגנו למשרד השיכון.

אנו מבקשים לשמוע על התכנית הנקראת: שלוש-פלוס, קוויה הכללים של התכנית ומגמותיה.

ד. אלפנדר: הפצנו בין חברי הוועדה מספר עותקים של התכנית שלוש-פלוס. תכנית זו מופעלת זמן קצר לפני מלחמת יום-הכיפורים. היא נועדה לסייע במתן פתרונות לדיור בדרך של השתכנות עצמית לאוכלוסיה שגרה בתנאי דיור צפופים של שלוש נפשות ויותר לחדר. כדי למנוע אי-הבנה אני מבקש לציין שכלל האוכלוסיה הגרה בצפיפות של יותר משלוש נפשות לחדר מנתה באותה תקופה, על-פי נתונים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, 45 אלף משפחות. הצגנו את התכנית במגמה לסייע לפתרון עצמי של בעיית הדיור לאותן משפחות מכלל האוכלוסיה הזו שיש ביכולתן על-ידי סיוע מפליג להתקשר לדירות לפי נורמות מסוימות ולקבל הלוואות בגובה מסוים ובסכום שנתי מסוים שהם מעל ומעבר למה שמקובל בתכניות אחרות.

האומדן שלנו היה שניתן לצפות כי מתוך אוכלוסיה של 45 אלף משפחות, יש ביכולתן של כ-10-12 אלף משפחות לנסות ולהסתייע בתכנית זו.

לשם ביצוע התכנית הנהיג משרד השיכון שינוי ארגוני שמטרתו הייתה לסייע לאנשים לקבל את הטיפול יותר מהר. השינוי הארגוני מתבסס על שני דברים יסודיים, שהם לא תמיד קיימים בפעילות של משרד השיכון: הוא מבוסס קודם כל על היכולת לפנות לאוכלוסיה ולומר לה: אלה הם הקריטריונים, זוהי הזכאות, ובמידה ואתם עונים על הקריטריונים של הצפיפות ומסוגלים להבטיח את קבלת הסיוע - הסיוע מובטח לכם, וזאת בלי שיהיה שיקול דעת מעבר לקריטריונים. בדרך-כלל מערכת ההטבות לדיור היה בה יותר שיקול דעת של פקיד משרד השיכון ופחות כללים ברורים, ובצדק. במערכת זו של תכנית שלוש-פלוס ניתן לומר - וזאת על דעת שר האוצר ושר השיכון - מי שעונה על המבחנים האלה נכלל במסגרת. השינוי השני הוא בשיטה. קיימת החלטה שאנו מבצעים את כל התכנית מתחילתה ועד סופה באמצעות הבנק. הבנק הוא המרכז את הטיפול. מרגע שהאיש בא לבנק - כל הטיפול נעשה במסגרת הבנק, כולל הערעורים המועברים לוועדה העליונה ומוחזרים לבנק. הבנק עובד לפי הקריטריונים שנקבעו. נציג משרד השיכון יושב בישיבות של הבנק.

אלה הם עקרונות היסוד בהפעלת התכנית. אנו יכולים לברך על כך שאנשים קיבלו בנושא זה שירות יותר טוב גם בידיעת הזכויות וגם בתהליכי הטיפול.

ועתה אמסור כמה נתונים סטטיסטיים. מתחילת הפעלת התכנית, ממש ערב מלחמת יום-הכיפורים ועד ל-8 בנובמבר 1974, היו סך-הכל הפניות בבנק טפחות - 8,141; הובאו לדיון בבנק - 7,694; לאחר אימות - וכל פניה עוברת בדיקה ואימות - אושרו 5,517. הועברו לביצוע - 2,038.

אינני מציע להתרכז בפרטי פרטים של התכנית. היא החלה בסדר גודל יותר מצומצם. הקריטריונים שנקבעו חייבו עדכונים. אם קבענו, למשל, שהצפיפות נמדדת לפי מספר הנפשות לחדר, החברר שחדר זה לא מושג קבוע. התעוררה שאלה: מהו חדר? יש חצי חדר, יש חדר בלי חלונות. הנוהל על-סמך הביצוע כלל עדכונים של המושג "חדר". דבר שני שחייב עדכון הוא השטח של מספר החדרים. יש שלושה חדרים בשטח של 40 מ"ר, ויש שלושה חדרים בשטח של 98 מ"ר. כל זה מופיע בחומר שהוגש לכם. כל ערעור המחייב בדיקה חדשה של הקריטריונים עובר לוועדה עליונה, ואנו מפעילים קריטריון מתוקן במידה וזה נצתן.

אין בתכנית משום הצעת דירות לאנשים, אלא הצעת סיוע עם תקרה של 80 אלף לירות. ניתן לתת לאדם הלוואה בסכום של עד 80 אלף לירות בניכוי הסכום העצמי שלו הנובע ממכירת דירתו הקודמת. מי שגר בדירה בשכירות יכול לקבל עד 80 אלף לירות. אם הדירה הקודמת נותנת תמורה, אנו מנכים 70% מהתמורה הזו.

למעשה עדכנו שני דברים: התקרה היתה 70 אלף לירות, והעלינו אותה ל-80 אלף. אנו בוחנים את הנושא מדי פעם בפעם. יש לנו זיכוח עם האוצר. ונקודה שניה: דרשנו השתתפות של 80% מהתמורה בעד הדירה הקודמת והורדנו את השיעור ל-70%.

התכנית כוללת גם מתן הלוואות לקבלת דירה בדמי מפתח וגם להרחבות של דיור.

הוספנו קריטריון של אופציה לשנה לרכישת הדירה הקודמת. יש לנו ענין לקבל את הדירה להגדלת המלאי שלנו. אופציה ראשונה שמורה לנו. חברת שיכון ופיתוח מהווה סוכן לרכישת הדירות האלה. אנו רוכשים דירות למטרות שונות ואנו מעוניינים שהמלאי לא יבוזבז.

אלה הם העקרונות של התכנית. הביטוי המפורט בא לתת את הניואנסים של העדכונים שנעשו לאור הנסיון.

היו"ר ש. ארבל-אלמוזלינו: האם בתכנית הצעתם חלוקה לאזורי הארץ?

ד. אלפנדרוי: אין לנו חלוקה לאזורי הארץ. התשלום עבור ההלוואה נע בין 200 עד 250 לירות לחודש. זהו התשלום שאדם נדרש לשלם בשלוש השנים הראשונות. אנו אומרים לאדם שעונה לקריטריונים שבתכנית: אתה תשיג את הפתרון בעצמך, אתה תקנה את הדירה ותמכור את דירתך. אנו מוכנים להעמיד לרשותך הלוואה של עד 80 אלף לירות.

עם הפעלת התכנית לא ידענו כיצד היא תגיע לכלל ביצוע. קצב הביצוע הוא 2000 פתרונות לשנה. אין לנו מערכת טובה כזו לקבוצה זו של האוכלוסייה. אנו חושבים שזוהי תכנית טובה. יכול להיות שהפער בין האישור לבין הביצוע נובע מכמה מגבלות של התכנית. חלק מהמגבלות אנו משתדלים להסיר על-ידי עדכונים. אנו חייבים לעדכן את התכנית פעם נוספת באשר לגובה ההלוואה. נראה לנו שהתקרה צריכה להיות יותר גבוהה, מה גם שבתכנית לזוגות צעירים הסכום בירושלים מגיע ל-90 אלף לירות. נושא זה נמצא בדיון עם האוצר. לאוצר יש מגבלות של אמצעים. אני מקווה שנוכל לעשות את העדכון הזה, שאם לא כן - רמת הביצוע תרד.

רמת הביצוע מושפעת גם ממשך הזמן בין האישור לבין הביצוע. מי שפונה חושב שיש בתכנית כדי לסייע לו. הוא יודע למה הוא זכאי כאשר הוא מקבל את האישור. אז מתחילות הבעיות והשאלות האם הוא יכול לעמוד בכך. כל אחד יודע מה פירוש הדבר לקנות דירה ולדעת כמה לקבל

בעד הדירה הישנה. יש כאן פער של 3-6 חדשים. יכול להיות שזו הפעם הראשונה שהאדם התנסה בהחלפת דירה.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו:

מה דינן של אותן משפחות הגרות בתנאי צפיפות ושכנית זו לא עונה להן? תכנית זו

איננה פותרת להן שום בעיה.

ד. אלפנדרי:

משפחות כאלה נזקקות למערכת הרגילה של משרד השיכון של בניית דירות בשכירות במסגרת היעד של החבת תנאי דיור פגום ועוני. אנו מציעים להן דירות בשכירות. סדרי הגודל לשנת 1973: בגליל - 181 דירות; בחיפה - 610; במרכז - 1596; בדרום ובנגב - 122. הפרוגרמה לשנת 1974: במרכז - 2400 דירות; בדרום ובנגב - 349 דירות.

מערכת נוספת היא במסגרת דירות מתפנות, שם

ניתנת עדיפות למשפחות אלה בשכירות סוציאלית.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו: מהו המספר הכולל של הפתרונות?

ד. אלפנדרי:

אינפורמציה זו היא בהכנה על-ידי עמידר ועמיגור, וכאשר תושלם - תובא לוועדה.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו: ומהו מספר הפתרונות במסגרת הבניה של

משרד השיכון?

ד. אלפנדרי:

אמציא את המסמך על הפרוגרמה לשנת 1974, גם לפי ישובים.

התכנית של שלוש-פלוס התכוונה לעבור לשלב שני של בניה לצורך מחן פתרונות בשכירות. שלב זה היה בדיון לפני המלחמה. עד היום לא הצלחנו להתקדם בנושא זה. הבעיה בעיקרה היא תקציבית. הרשות לפינוי ובינוי בחחום שלה מנסה להגדיר שכונות שבהן ננסה לטפל כדי שתהיה להן עדיפות. בגלל מגבלות תקציביות לא יכולנו להתקדם לקראת הרעיון המקורי של טיפול באותה אוכלוסייה הגרה בתנאי צפיפות של שלוש נפשות ויותר לחדר, אשר איננה יכולה להסתייע בהלוואות במסגרת התכנית.

א. מויאל: כמה משפחות תמצאנה פתרון במסגרת התכנית?

ד. אלפנדרי:

במשך חמש שנים תענה התכנית לבעייתן של 12 אלף משפחות מכלל אוכלוסייה של 45 אלף.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו: נשארות 33 אלף משפחות שאינן להן תשובה.

ד. אלפנדרי:

אינן לנו תשובה להן בתכנית זו. פרט למה שהוצג כאן צריך לזכור שהפער הוא גם

באמצעים.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו:

כאשר הוצגה לראשונה התכנית של שלוש-פלוס נאמר לנו כי תוך חמש שנים הבעיה תיפתר. עכשיו אנו שומעים שבדרך זו ניתן לפתור את הבעיה של 10-12 אלף משפחות. היכן תכנית החומש והציפיות שהיא עוררה? אפילו במשך עשר שנים איננו רואה פתרון לבעיה. במשך השנים המספר של המשפחות האלה יכול לגדול. איננו מדברת עכשיו על צפיפות של שתי נפשות בחדר. מהי התשובה למשפחות אלה הגרות בתנאי צפיפות של שלוש נפשות ויותר לחדר? שר האוצר הכריז על פתרון הבעיה במשך שנתיים. אנו יודעים שיש בעיות של אמצעים. מה יהיה גורלן של המשפחות האלה?

ח. שמעוני: אני מציע להזמין את השר לדיון בנושא זה.

ד. אלפנדרי:

אני מציע שנשיב על כך באופן מסודר. נציג את הפרוגרמה ואת התקציב, נראה את

ההבטחות שניתנו, ונניח זאת לפני הוועדה.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו: איך אתם חושבים לתח תשובה ליתר המשפחות?

ח. לנדאו:

את התכנית ינצלו 2000 משפחות לשנה. מספר זה איננו מצמצם את היקף הבעיה, כי מדי שנה מתווספות משפחות הגרות בתנאי צפיפות כאלה. לדעתי הפתרון נעוץ באותו הלך מחשבה של התכנית שהצעתי. (היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו: התכנית שהצעת לא תעזור למשפחות אלה.) לדעתי יש לממשלה משאבים לפתור את הבעיה. משאבים אלה טמונים בערך הקרקע שעליה נמצאות דירות העוני. יש לעשות שערור של הנכס לכשיפונה וכמה יעלה דיור חלוף למפונים ממשכנות העוני. 80% של המימון יש לכם ביד.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו:

איננו מסתפקים באינפורמציה ששמענו. 45 אלף משפחות גרות בצפיפות של שלוש נפשות ויותר לחדר. כל שנה יש תוספת, אם כי תוספת זו יכולה להתאזן כאשר ילדים נישאים ועוזבים את בית ההורים. אנו רוצים לשמוע על תכנית כוללת לפתרון הבעיה של המשפחות האלה באמצעות תכנית שלוש-פלוס, בניה של משרד השיכון ופינוי ובינוי משכנות עוני. אלה שלוש תכניות שבאמצעותן ניתן להתגבר על הבעיה. אנו רוצים לשמוע דברים יותר מפורטים כיצד כל זה יתגשם במציאות. קיים חוק פינוי ובינוי של משכנות עוני. באיזה אזורים אתם מתכוונים להפעילו? מה עלה בגורלה של שכונת נחלאות?

ד. אלפנדר:

אני מבין שאתם רוצים לשמוע על יתרת הפתרונות למשפחות אלה.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו: חבר-הכנסת דיציאן העלה הצעה על הקצאת דירות

במסגרת התכנית חסכון לשיכון. ועדת הכלכלה החלה לדון בכך, אם כי נושא השיכון הם בתחום טיפולה של ועדת העבודה. ביקשתי את מר אלפנדר שיעדכן אותנו גם בנושא זה.

ד. אלפנדר:

הצורה בה הועלה הנושא לדיון בוועדת הכלכלה - ועל כך נדרשנו לתח תשובה - היתה הטענה כאילו חוזה מסוים או שיטה מסוימת של חסכון, כפי שסוכם עליה עם חוסכים, שונתה בצורה הפוגעת בזכויותיהם. העמדה שלנו, הצריכה לענין את ועדת העבודה, היא: א. אנו חושבים שהמסגרת החוזית אפשרה לנו לפעול כפי שפעלנו. ענין זה נמצא במבחן משפטי; ב. היסוד של שינוי השיטה במתן פתרונות בדירות של משרד השיכון לחוסכים היה יסוד חברתי. כיוון שהמסגרת להצעת דירות לחוסכים היא מוגבלת, נקבע על דעת שר השיכון כי מכאן ואילך לא יזכו בדירות אלה בדרך של הגרלה, אלא קבענו קריטריונים שהיו צריכים לענות על משאלות שבאו לכלל ביטוי גם בוועדה זו, שהעדיפות תינתן למי שהוא חסר דיור או לזוג צעיר הנכלל בתכנית, ולא תינתן עדיפות למי שרוכש דירה שניה. בוועדת הכלכלה אני עונה על הצד המשפטי. הערכים הסוציאליים מעניינת את ועדת העבודה - ויש התנגשות בין שתי מערכות אלה.

ל. דיציאן:

האינפורמציה היא מקוטעת.

ד. אלפנדר:

את החומר שאנו מציאים לוועדת המשנה נעביר לוועדת העבודה.

א. אבטבי:

אפשר לבקש מוועדת הכלכלה להעביר את החומר בנדרון לכאן.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו:

בישיבה הקודמת נשאלו מספר שאלות שעלינו לקבל תשובות עליהן.

ד. אלפנדר:

נשאלה שאלה: האם קיים סירוב מצד רשויות מקומיות לרשום זוגות צעירים? היה סירוב מצד רשויות מקומיות מסוימות לרשום זוגות צעירים. לשמחתנו, מספרן היה מועט. אלה הן הרצליה, סירת-הכרמל ובאר-שבע. תשובתנו לכך היתה, שתחנות הרשמה אחרות נתבקשו לבצע את הרשום. בבאר-שבע נפתחה תחנת הרשמה באחריות משרד השיכון, והוא הדין בתל-אביב. זוג צעיר יכול לקבל את הטופס בתחנת הרשמה אחרת. הרקע לסירוב לרשום נבע מהטענות הבאות: ראשית, זו איננה

חובה של הרשויות המקומיות; זהו תפקיד ממלכתי. יתר הרשויות המקומיות אינן רואות כך את המצב. הן חשבו שהן מעורבות בענין. היה תיאום מוקדם עם מרכז השלטון המקומי וסוכם שהרשויות המקומיות תבצענה את ההרשמה. טענה שניה היתה, כי באזורים מסוימים הפתרונות שנותן משרד השיכון אין בהם כדי לענות על הצרכים של אותם זוגות צעירים הפונים ונרשמים. הטענה היתה: או שיש מספיק פתרונות, או שידנו לא חיה בכך. לדעתנו אין להתנות את הרישום והטיפול במספר הפתרונות. נתנו תשובה באותם מקומות שהיה סירוב לבצע את הרישום.

שאלה נוספת היתה: מהי ההתפלגות של

הניקוד של הזוגות הצעירים? הבאתי מסמך הכולל נתונים לשנת 1973. אציין חלק מהנתונים: בגליל: - עד 400 נקודות - 6%, מ-401-800 - 30%, מ-801-1400 - 55%, 1400 נקודות ומעלה - 9%. מרכז: - עד 400 נקודות - 6%, מ-401-800 - 35%, מ-801-1400 - 50%, 1401 נקודות ומעלה - 9%. הנגב: - עד 400 נקודות - 6%, מ-401-800 - 30%, מ-801-1400 - 55%, 1401 נקודות ומעלה - 6%. אלה הם נתונים של ההרשמה שעברו את המחשב. ההתפלגות הממוצעת היא 6% - 400 נקודות ומטה, ו-9% בחלק העליון.

שאלה נוספת: מהו הפיזור של בניית

הדירות של משרד השיכון, בעיקר בניית דירות במסגרת חכניות האמיסיה, לעומת מספר הזכאים לפי ישובים?

אביא כמה דוגמאות עם מספרים. במחוז

הגליל: משנת 1972 - בניה במסגרת האמיסיה כ-700 יחידות, ובניה ישירה - 152 יחידות. בשנת 1973 - 167 יחידות. בסך-הכל 1019 יחידות, כאשר מספר הזכאים בשנת 1973 היה 1704. הפרוגרמה ל-1974 היא 616 יחידות. אנו עכשיו בתהליך ההרשמה.

רמת ישי: - בניה של 12 יחידות.

מספר הזכאים - 55. הפרוגרמה לשנת 1974 - 12 יחידות.

בית שאן: - 84 יחידות, מספר הזכאים -

169. בבניה לשנה הבאה - 60 יחידות.

חצור: - 66 יחידות, זכאים - 58.

פרוגרמה ל-1974 - 54 יחידות.

טבריה - 176 יחידות, זכאים 341.

מתוכננות לשנה הבאה 104 יחידות.

כרמיאל - 121 יחידות, זכאים 161,

מתוכננות לשנה הבאה 68 יחידות.

נצרת - 160 יחידות. זכאים 218,

מתוכננות לשנה הבאה 84.

עפולה - 164 יחידות, זכאים 60. מתוכננות

לשנה הבאה 60.

צפת - 114 יחידות, זכאים 204, מתוכננות

לשנה הבאה - 50.

קרית שמונה - 18, זכאים 182, מתוכננות

לשנה הבאה 76.

אני מוסר לוועדה מסמך הכולל את הפירוט

המדויק לפי ישיבות כולל הריכוז.

היתה שאלה ספציפית שאיננו רואים עצמנו

יכולים לתת תשובה עליה. השאלה היתה: מה קורה לגבי מכירת דירות של עיריית תל-אביב שהיו מסובסדות? נשמעו טענות שאנשים עוד בטרם קנו את הדירות כבר מכרו אותן, שהם קיבלו זכאות הרבה מעבר לסביר.

ניתנו דירות לזוגות צעירים כביכול, לפרוטקציונרים, גם לאלה שעדיין לא היו

ל. דיציאן:

זוגות.

ד. אלפנדרני:  
הפרוייקט הוא של עיריית תל-אביב בלבד. במידה ובעקיפין היה לנושא זה קשר עם משרד השיכון, במסגרת חכניות המימון גם לעירייה. זה נעשה בתקופה שבה ניתן העירייה שמרה על הזכות לחלוקת הדירות לפי כללים שלה, ללא מעורבות של משרד השיכון.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו:  
נניח למקרה הספציפי. כיצד אתם חושבים למנוע הישנותה של תופעה כזו?

ד. אלפנדרני:  
בחנו את השאלה של פיקוח על מניעת העברת הדירות לאחרים כאשר הדירות מסובסדות. אני מוסר את הדברים על דעת המנהל הכללי של משרד השיכון;

1. עובדתית - אין היום שום סעיף בחוזים עם הזוגות הצעירים המונע מהם למכור את הדירות או המחייב אותם לצורך מכירת הדירות לקבל אישור של משרד השיכון. זוהי עובדה.

2. התמורה לבניית הדירות נבעה משני אלמנטים: הקצאת קרקע לצרכי בניה ומימון אמיסיוני, שהתבטא במימון במסגרת של עד 40 אלף לירות, סכום המוחזר אחר-כך על-ידי הכנסות מהמשכנתא. בשנים קודמות ראינו בכך עידוד לגורמי בניה למכור דירות לזוגות צעירים, תוך מתן עדיפות לזכאים ואחר-כך כשוק החפשי.

על-9 התכנית, כפי שהיא סוכמה לשנה זו, סך-הכל הסיוע הניתן לזוגות הצעירים נע בסכומים שונים של 14-15 אלף לירות על סיוע של 60-70 אלף לירות עד 40-50 אלף לירות סיוע מצטבר למי שמקבל הלוואה של 70-90 אלף לירות.

העמדה היא שאיננו חושבים כי במסגרת הסיוע יש הצדקה לאסור באופן טוטלי על הזוג הצעיר למכור את הדירות באופן חפשי. יחד עם זה אנו חושבים שאנו צריכים להבטיח שני דברים: א. שעל דירה כזו תהיה אופציה ראשונה של רכישה למשרד השיכון; ב. שיובטח ההחזר של המשכנתא, כאשר בהחזר יש גורם מונע שאנסה להסביר אותו.

זוג שצבר 1200 נקודות וקיבל סיוע של 95 אלף לירות, הסכום החדשי שהוא צריך להחזיר נע בין 630 לירות לחדש בשנים הראשונות ועד 1500 לירות בשנים האחרונות. סך-הכל הסובסידיה הגלומה בכך היא 34,600 לירות. שיטת התשלומים היא שבשנים הראשונות הוא משלם סכום חדשי שהוא מתחת לקרן והריבית, סכום שצריך לסייע לו לעמוד על רגליו. עיקר ההחזר נדחה לתקופה שבה הספיק להתחזק ולהתקדם בחיים. אם הוא יחוייב להחזיר את המשכנתא במשך שלוש-ארבע שנים, הנטל של ההחזר יהיה כבד, כי הוא ינבע מסכום ההלוואה פלוס הריבית המצטברת על יתרת הסכום שהוא לא שילם דבר עבורו. הצורך להחזיר את המשכנתא בתנאים כאלה משמש גורם מונע להעברת הדירה. מעבר לזה איננו רואים צורך להגביל את הדירה. אנו מזדהים עם השיקול של חבר-הכנסת לנדאו, שאם נטיל הגבלות טוטליות נפגע בניידות.

נושא הקרקע היה גורם שיכול היה לתרום להונאה ולספקולציה כל עוד הלכנו בשיטה לפיה הקרקע הייתה מסובסדת, פרט לסיוע שניתן לזוג הצעיר. זה גרם לתופעות שליליות וללחץ על השימוש בקרקע גם על-ידי הגורם הבונה וגם על-ידי הזוג הצעיר. ההסכם שהושג בין שר השיכון ושר החקלאות על הפסקת הסובסידיה על הקרקע, תוך מתן סובסידיה גלויה על מחיר הדירה, יאפשר לחלוש על העניין דרך המשכנתא ולא באמצעות הקרקע. אני חושב כי לטווח ארוך אם מחירי הקרקע יהיו ריאליים והסובסידיה ניתנת באופן גלוי לצרכן - לא ניתקל בתופעות של ספרות בקרקע.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו:  
אותו כלל יחול על כל הדירות שבונה משרד השיכון ליעדים שונים.

ד. אלפנדררי:  
החלק שאנו בונים לזוגות צעירים הוא קטן יחסית. ניתוק הבניה מהסבסוד יש בו יתרונות. מתן סובסידיה באמצעות הקבלן או החברה הביא להעדפה לחברה.

ל. דיציאן:  
מכאן ואילך אינכם נותנים סובסידיה באמצעות הקרקע. האם אתם מחשבים את ערך הקרקע לדירה או למגרש?

ד. אלפנדררי:  
ערך של המגרש לפי הערכה של השמאי הממשלתי. השמאי מביא בחשבון את מחירי השוק ואת מספר יחידות הדיור שתיבנינה על הקרקע.

ל. דיציאן:  
אחרי שאתם מקצים את הקרקע, חברות הבניה מפעילות לחצים על הרשויות המקומיות ועל ועדות בנין ערים שירשו להן לבנות 7-8 קומות במקום 4 קומות. כך נוצר רווח או סובסידיה נוספת. דברים אלה גלויים לעין. לדוגמה, ברח' יצחק שדה הקימו בנינים רבי קומות בני 8 קומות.

ד. אלפנדררי:  
אני רוצה לבדוק את העניין של הקצאת קרקע ושינוי אחוזי הבניה. השמירה על האינטרסים של המינהל מבחינת מיצוי האפשרויות הטמונות בקרקע ומיצוי אחוזי הבניה - זהו תפקידו של המינהל. אבדוק את העניין ואתן תשובה יותר מסודרת.

מ. כהן:  
קיימים הפרשים בין ערכי הקרקע שהופקעה לפי השימוש לבין הסכום המשתלם למי שזכאי לפיצויים עבור ההפקעה.

ד. אלפנדררי:  
אתן תשובה לאחר בחינת הנושא עם המינהל.

מ. כהן:  
מפקיעים את הקרקע באמצעות הרשות המקומית, ואחר-כך מעבירים אותה לחברת "הימנותא". עיריית חיפה הפקיעה קרקע עבור משרד השיכון. משרד השיכון שילם את הכסף והעביר את הקרקע להימנותא. אחר-כך נמכר דונם קרקע בחצי מיליון לירות.

ד. אלפנדררי:  
משרד השיכון ממליץ על הקצאת קרקע. הוא איננו קובע את מחירה. אם יש מקרה ספציפי אני מוכן לבדוק אותו ולתת תשובה. נושא ההפקעות איננו בתחום טיפולו של משרד השיכון.

מ. כהן:  
כל ההפקעות בחיפה נעשו ביוזמת משרד השיכון אשר שילם את הכסף.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו:  
עכשיו הם לא עוסקים בכך.

ד. אלפנדררי:  
אם עניין ההפקעות מעניין את חברי הוועדה, יש להזמין את אנשי המינהל ולשמוע מהם על הטכניקה של ההפקעות.

חבר-הכנסת גרופר טען שבכמה מהמקרים נעשו שינויים במסגרת הזכאות לאחר שהזכאות נקבעה. נכון שבשנים קודמות ניתן היה לשנות את הזכאות - זהו לכך סיבות ברורות. הדבר נעשה במסגרת המחוז כאשר הזוג הזכאי הודיע שהאשה בהריון והם מחכים לילד. בהתאם לכך עלתה רמת הזכאות. בתכנית 1974 איננו מרשים שינוי זכאות ברמה של המחוז. (ה. זיידל: לא לחיוב ולא לשלילה?) לגבי מקרים שהיו, יחידת הביקורת תבדוק את הביצוע של 1973. אם יהיו ממצאים, אפשר יהיה לפעול לפיהם. השאלה היא האם השוני בזכאות נעשה על בסיס עובדתי.

פ. גרופר:  
יש ועדות אכלוס ושם יושבים נציגי הרשות המקומית.

ד. אלפנדררי:  
אתה מדבר על דירות בשכירות.

פ. גרופר:  
השאלה אם ראש המועצה או ועדת האכלוס אינם יכולים לשנות את רמת הזכאות.

עובדה היא שמשנים את הזכאות.

ד. אלפנדרי:  
בוועדות המקומיות זוהי הפניה של דירות מתפנות בשכירות. המערכת של ועדות האכלוס מתחשבת גם ברמת הניקוד וגם במצב הכללי. שותפים להחלטה נציג הישוב, נציגי החברה המאכלסת ונציג משרד השיכון. על-פי מערכת זו יש להם שיקול דעה. (פ. גרופר: הניקוד איננו קובע.) בשלב זה לא הגענו למסקנה כי לצורך דיור בשכירות יש ללכת רק לפי הניקוד. זוהי מערכת של שיקול דעה לגבי דיור מתפנה, ואיננו משוכנעים כי בנושא זה יש ללכת רק לפי ניקוד.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו: קיימת גם אפשרות של ערעור.

א. אבטבי: מחי הזוג מקבל חשובה?

ד. אלפנדרי: תוך ששים יום, ובכתב.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו: עלינו לקיים בירור נוסף בנושא של דיור בשכירות וכן בתכנית של שלוש-פלוס. אחר-כך ניגש לסיכום הדיון ולניסוח מסקנות.

א. אבטבי: אולי אפשר לקבל ריכוז של התכניות השונות?

ד. אלפנדרי: נמציא את החומר.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו: אני מודה לכם ונועלת את הישיבה.

הישיבה ננעלה בשעה 12.50.