



הכנסת
מרכז המחקר והמידע

ירושלים, כ' באדר ב' תשע"ו

30 במרס 2016

לכבוד

חבר הכנסת רועי פולקמן

שלום רב,

הנדון: מקבצי דיור מוגן מוזל לקשישים

בהמשך לטיוטה שהועברה לעיוןך בינואר 2016 ולשם השלמת התמונה, להלן נתונים על מקבצי דיור מוגן לקשישים. נבקש לציין כי מרכז המחקר והמידע של הכנסת פנה למשרד העלייה והקליטה ולמשרד הבינוי והשיכון בבקשה לקבל נתונים עדכניים בנושא. פניות חוזרות ונשנות למשרד העלייה והקליטה לא נענו עד להשלמת מסמך זה, גם לאחר פנייה בנושא זה ממנהלת מרכז המחקר והמידע שהועברה אל מנכ"ל המשרד. על כן, מוצגים במסמך זה נתוני משרד העלייה והקליטה שהיו זמינים לנו וכן נתוני משרד הבינוי והשיכון, שהשיב על בקשת המידע.

מקבצי דיור מוגן הם חלק מהדיור הציבורי ומיועדים לקשישים זכאים (כפי שיפורט להלן). מקבצים אלו הם באחריותם המשותפת של משרד העלייה והקליטה, שלעתים מכנה אותם "מקבצי דיור מוגן לקשישים", ושל משרד הבינוי והשיכון, שמגדיר מקבצים אלו "בתי גיל הזהב"; **למרות ההבדל בשמות, מדובר באותם מתחמים**. כפי שיורחב להלן, זכאי משרד הבינוי והשיכון הם יחידים או זוגות קשישים שהם חסרי דירה או דיירי השיכון הציבורי המתקיימים מקצבת זיקנה והשלמת הכנסה. תנאים נוספים הם שהזכאים עצמאיים בתפקודם (אינם סיעודיים) ונמצאו מתאימים למגורים בבתי גיל הזהב על-ידי ועדת התאמה. זכאי משרד העלייה והקליטה הם עולים¹ המתקיימים מקצבת זיקנה והשלמת הכנסה של הביטוח הלאומי או מקצבת נכות ממשרד האוצר, תואמים את ההגדרה של "קשיש" ביום פנייתם למשרד העלייה והקליטה, מחזיקים תעודת זכאות בסטטוס של "קשיש" ממשרד הבינוי והשיכון ותואמים את ההגדרה של "חסר דירה". בשל תנאי זכאות שונים בין המשרדים, יש הבדל ניכר ביניהם לעניין מספר הזכאים למגורים במקבצי הדיור והממתנינים בתור להשתבץ בהם: במשרד הבינוי והשיכון יש כ-760 ממתנינים, ואילו במשרד העלייה והקליטה כ-20,000 קשישים ממתנינים לפתרונות דיור במסגרות הדיור הציבורי. יצוין כי הקצאת הדירות במקבצי הדיור המוגן לזכאים נחלקת בין שני המשרדים ביחס של 50%-50% במבנים הקיימים וביחס של 25% לזכאי משרד הבינוי והשיכון לעומת 75% לזכאי משרד העלייה והקליטה במבנים החדשים.

¹ משרד העלייה והקליטה מסייע לעולים בזכאות לדיור ציבורי ב-15 השנים שלאחר העלייה לארץ, אך אין מגבלה של זמן על הטיפול בזכאותם של עולים קשישים, ובלבד שמתקיימים התנאים המפורטים לעיל; משרד העלייה והקליטה, [דיור לעולים](#), תאריך כניסה: 21 בינואר 2016.

1. החלטות ממשלה

מאז 2011 התקבלו בממשלות ישראל שלוש החלטות שעניינן דיור לקשישים. בהחלטת ממשלה מס' 3052 מיום 27 במרס 2011² קבעה ממשלת ישראל כי ייבנו 5,000 דירות בעבור קשישים נזקקים הזכאים לסיוע בשכר דירה וממתנינים לדיור ציבורי, לנוכח המצוקה הקיימת בקרב אוכלוסייה זו. עוד נקבע שהממשלה תסייע בעלות שכר הדירה לקשיש בסכום ממוצע של 1,200 ש"ח לחודש, והקשישים הנזקקים ישלמו שכר דירה של 200–300 ש"ח בחודש (עד ל-8% מקצבת הזיקנה). לפי ההחלטה, משרד העלייה והקליטה ומשרד הבינוי והשיכון יפעלו מול רשויות מקומיות ומוסדות לאומיים המחזיקים בשטחים המיועדים לשימוש ציבורי, הידועים כקרקע חומה, כדי להקים את מבני הדיור בעבור הקשישים הזכאים לסיוע בשכר דירה.³ כמו כן, נקבע כי תוקם ועדה בין-משרדית לבחינת ההיתכנות הכלכלית והאיתנות הפיננסית של הפרויקטים שיוצעו, על בסיס קריטריונים שפורטו בהחלטה, ובהם מספר יחידות הדיור, לוח הזמנים הצפוי להקמת הפרויקט ומיקום המתחם. עוד נקבע שבמבנים אלו יאוכלסו קשישים עולים זכאים או קשישים ותיקים זכאים, בהתאם לנוהלי שני המשרדים, ותינתן עדיפות לקשישים עולים.

בהחלטת ממשלה מס' 4433 מיום 18 במרס 2012⁴ נקבע בין היתר כי תתוקן ההחלטה הקודמת, החלטה מס' 3052 שהוצגה לעיל, והוועדה הבין-משרדית תהיה מוסמכת לאשר בכל אחת מהשנים 2012–2015 מענק הקמה ל-1,000 יחידות דיור בשנה באמצעות הרשויות המקומיות; לצורך כך יתקצב המשרד לעלייה וקליטה בסכום של 110 מיליון ש"ח לשנה בגין כל אחת מהשנים הנזכרות. כמו כן, נקבעה תקנת רוזרבה בתקציב המשרד בסך 50 מיליון ש"ח בשנה, בעבור מקרים חריגים שבהם יידרש אישור תוספת של יחידות דיור. עוד הוחלט כי הוועדה תוסמך לאשר עד 250 יחידות דיור לקשישים בבעלות המדינה או הסוכנות היהודית, מתוך התקציב שנקבע בהחלטה בסך 110 מיליון ש"ח.

בהחלטת הממשלה השלישית, החלטה מס' 2009 מיום 12 בספטמבר 2014⁵, נקבע, בהמשך לשתיה החלטות הקודמות, שמשרד העלייה והקליטה יפרסם קול קורא לבעלים פרטיים של קרקעות שיועדו לשימוש ציבורי התואם הקמת מבני דיור לקשישים, במטרה להקים על הקרקעות הללו מבני דיור לקשישים הזכאים לסיוע בשכר דירה וממתנינים לדיור ציבורי.

על בסיס החלטות ממשלה אלו, החליטה הוועדה הבין-משרדית ביולי 2012 על בניית 1,341 יחידות דיור לעולים בתשעה יישובים: אשדוד, בת-ים, חיפה, כפר-סבא, כרמיאל, ראשון-לציון, רחובות, קריית-אוננו ותל-אביב.⁶ כמו כן, לאחרונה נחתם בין משרד הבינוי לסוכנות היהודית הסכם לבניית 2,638 יחידות דיור בבתי גיל הזהב על מבנים הקיימים על קרקע של הסוכנות היהודית, במימון של המדינה; הבנייה על-פי ההסכם תהיה בערים אלו: תל-אביב, באר-שבע, ירושלים, נתניה, רחובות, קריית-גת, הרצליה, אשדוד,

² החלטת ממשלה מס' 3052, [דיור לקשישים עולים הזכאים לסיוע בשכר דירה](#), 27 במרס 2011.

³ משרד ראש הממשלה, הודעת דובר, [הממשלה אישרה בניית אלפי יחידות דיור לקשישים נזקקים](#), 27 במרס 2011, תאריך כניסה: 20 בינואר 2016.

⁴ החלטת ממשלה מס' 4433, [הגדלת הסיוע הממשלתי בתחום הדיור ושמירת מלאי פתרונות דיור ציבורי לזכאים \(במסגרת יישום המלצות דוח הוועדה לשינוי כלכלי-חברתי – דוח "ועדת טרכטנברג"\)](#), 18 במרס 2012.

⁵ החלטת ממשלה מס' 2009, [דיור לקשישים עולים הזכאים לסיוע בשכר הדירה](#), 12 בספטמבר 2014.

⁶ משרד העלייה והקליטה, הודעת דובר, [1341 יחידות דיור עבור עולים ייבנו ב-9 יישובים](#), 12 ביולי 2012, תאריך כניסה: 20 בינואר 2016.



אשקלון, בת-ים, קריית-אתא וקריית-ים. גם באכלוס יחידות דיור אלו תהיה חלוקה בין זכאי משרד הבינוי והשיכון ומשרד העלייה והקליטה.⁷

2. נתוני משרד הבינוי והשיכון

על-פי נתוני משרד הבינוי והשיכון שנמסרו למרכז המחקר והמידע של הכנסת,⁸ ברחבי הארץ פועלים כיום 116 בתי גיל זהב, ובהם 11,688 יחידות דיור בסך הכול, שמתגוררים בהן כ-14,100 זכאים (הנתונים מעודכנים לחודש יולי 2015). את הבתים הללו מפעילות בעבור המשרד חברות ממשלתיות וחברות פרטיות: אריאל – המרכז לקיום וחקר הגיל השלישי, עמיגור, עמידר, פרזות, שחק, שלו ובניו, שקמונה ואחרות. כאמור, כיום ההקצאות למגורים בבתי גיל זהב, בבניינים חדשים, נחלקות בין שני משרדים: 25% מההקצאות הן עבור זכאי משרד הבינוי והשיכון ואילו 75% מההקצאות הן לזכאי משרד העלייה והקליטה; במבנים קיימים של בתי גיל זהב שנעשה בהם אכלוס חוזר (להבדיל מאכלוס ראשוני) ההקצאות למגורים נחלקות באופן שווה בין שני המשרדים, ועם זאת, אם אין זכאי של משרד הבינוי והשיכון המעוניין להיכנס לדירה פנויה, המשרד מעביר את ההקצאה למשרד העלייה והקליטה.⁹

בתי גיל זהב נבנו ברובם במתכונת של בנייה רוויה, ומספר יחידות הדיור במבנה הוא 50–100 בממוצע. שליש מהדירות הן בנות שני חדרים, שטחן 40 מ"ר והן מיועדות לזוגות זכאים; שני-שלישים מהדירות הן של חדר אחד או חדר וחצי, שטחן 24 מ"ר והן מיועדות ליחידים זכאים. בכל מבנה יש דירה אחת בת שלושה חדרים ובשטח של 70 מ"ר המיועדת לאם הבית. בבתי הדיור יש שטחים ציבוריים ופועלים בהם מועדון, חדרי חוגים, ספרייה, משרד, גינות ומדשאות. כל מבנה מצויד במערכת גרטור, מערכת כריזה, מערכות מצוקה, גילוי וכיבוי אש ומערכת סולרית (דוד שמש). בכל בתי גיל זהב פועל צוות כלהלן: אם בית,¹⁰ כונן או כוננית, עובדת סוציאלית, איש אחזקה, רכזת חברתית, מטפלת בקשישים וגנן.¹¹

דיירים המתגוררים בבית גיל זהב משלמים שכר דירה ששיעורו 8%–10% מקצבת הביטוח הלאומי או מכל הכנסה אחרת, להוציא הקצבה המתקבלת מממשלת גרמניה (רנטה).¹² כלומר, זוג משלם כ-340 ש"ח בחודש ויחיד משלם כ-280 ש"ח בחודש. יובהר שבמהלך 2013 נקבע בהחלטה משותפת של משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון כי מיוני 2013 דיירים ותיקים המתגוררים במקבצי הדיור ימשיכו לשלם

⁷ רות מנע, ראש תחום בכיר פרט וחריגים, ואורה דואק, מנהלת תחום בתי דיור גיל זהב, משרד הבינוי והשיכון, תשובה על פניית מרכז המחקר והמידע של הכנסת, דוא"ל, 11 בינואר 2016; אורה דואק, מנהלת תחום בתי דיור גיל זהב, משרד הבינוי והשיכון, שיחת טלפון, 31 בינואר 2016.

⁸ רות מנע, ראש תחום בכיר פרט וחריגים, ואורה דואק, מנהלת תחום בתי דיור גיל זהב, משרד הבינוי והשיכון, תשובה על פניית מרכז המחקר והמידע של הכנסת, דוא"ל, 11 בינואר 2016.

⁹ שם; אורה דואק, מנהלת תחום בתי דיור גיל זהב, משרד הבינוי והשיכון, שיחת טלפון, 31 בינואר 2016.

¹⁰ משרד הבינוי והשיכון, [מסמך ד', נספח 8, תיאור תפקידים הבית](#), תאריך כניסה: 20 בינואר 2016.

¹¹ יצוין כי השימוש כאן בלשון זכר/נקבה בהצגת התפקידים הוא על-פי הצגת הדברים בנוהלי המשרד. משרד הבינוי והשיכון, [מסמך ד', נספח מס' 18, מודל ההפעלה החברתית](#), תאריך כניסה: 20 בינואר 2016.

¹² את ביטול הגבייה של 8% בגין שכר דירה בדיור הציבורי מן השילומים שמקבלים ניצולי שואה מגרמניה (רנטה) קבע שר הבנייה והשיכון מאיר שטרית ביום 13 ביולי 2006, בעקבות קריאתו של חה"כ מיכאל נודלמן, יו"ר ועדת העלייה, הקליטה והתפוצות בנושא זה, בדיון הוועדה ביום 5 ביולי 2006; אורה דואק, מנהלת תחום בתי דיור גיל זהב, משרד הבינוי והשיכון, תשובה על פניית מרכז המחקר והמידע של הכנסת, דוא"ל, 31 בינואר 2016.



שכר דירה בשיעור 8% מהכנסתם, ואילו דיירים חדשים ישלמו 10% מהכנסתם.¹³ לאחר ישיבה של ועדת העלייה, הקליטה והתפוצות של הכנסת ב-17 בפברואר 2016, שעסקה, בין היתר, בהגבלת התשלום על דיור מוגן בהוסטלים לקשישים עולים החיים מקצבת זיקנה ל-8% מההכנסה, הבהיר משרד הבינוי והשיכון לוועדה בכתב כי שני המשרדים, משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר, הגיעו להסכמה ולפיה "יופחתו גובה חיובי שכר הדירה לדיירים חדשים לגובה שלא יעלה על 9% מהכנסותיהם (במקום 10%)". עוד נמסר כי המשרדים עדיין בוחנים את האפשרות להחזיר תשלומים לדיירים בגין ההעלאה בשכר הדירה שהייתה בין יוני 2013 ובין מרס 2016, כפי שביקשה הוועדה במהלך הדיון.¹⁴

בטבלה להלן רשימת החברות המפעילות את בתי גיל הזהב עבור משרד הבינוי והשיכון, בפירוט מספר בתי גיל הזהב שבאחריותן ומספר יחידות הדיור בכל מתחם:

פירוט החברות המפעילות בתי דיור לגיל הזהב בעבור משרד הבינוי והשיכון, מספר בתי הדיור שבאחריותן ומספר יחידות הדיור בהם ¹⁵		
שם החברה	מספר בתי גיל הזהב בניהולה	מספר יחידות הדיור בכלל הבתים
אריאל – המרכז לקידום וחקר הגיל השלישי	7	643
חלמיש	1	30
עלמה	1	122
עמיגור	45	5,092
עמידר	30	2,826
פרזות	5	458
רמת-טבעון נוף עכו	1	84
שחק	5	410
שלו ובניו	3	294
שקמונה	18	1,729
סך הכול	116	11,688

מתשובת משרד הבינוי והשיכון על פניית מרכז המחקר והמידע של הכנסת עולה כי מאז שנת 1990 נבנו 52 בתי דיור לגיל הזהב בבנייה ישירה של המשרד, תוך אך מאז שנת 2004 אין עוד בנייה ישירה כאמור. עלות הבנייה של מבנה ובו 100 יחידות דיור, במונחי שנת 1990, היא 45 מיליון ש"ח; עלות התפעול

¹³ ועדת העלייה, הקליטה והתפוצות, [פרוטוקול ישיבה מס' 51, בנושא: תשלום לדיור מוגן בהוסטלים לקשישים עולים החיים מקצבת זיקנה – הגבלתו ל-8% מההכנסה](#), 14 בדצמבר 2015.

¹⁴ ישיבת ועדת העלייה, הקליטה והתפוצות, מיום 17 בפברואר 2016, בנושאים אלו: א. קידום בנייה על קרקע חומה להקצאת פתרונות דיור מוגן לעולים חסרי אמצעים שעלו מעל גיל 45; ב. תשלום לדיור מוגן בהוסטלים לקשישים עולים החיים מקצבת זיקנה – הגבלתו ל-8% מההכנסה – בהשתתפות סגן שר האוצר יצחק כהן (פרוטוקול הדיון טרם פורסם); רו"ח אורי בר-חיים, מנהל אגף בכיר נכסים וחברות, משרד הבינוי והשיכון, מכתב לוועדת העלייה, הקליטה והתפוצות, 23 במרס 2016.

¹⁵ רות מנע, ראש תחום בכיר פרט וחריגים, ואורה דואק, מנהלת תחום בתי דיור גיל הזהב, משרד הבינוי והשיכון, תשובה על פניית מרכז המחקר והמידע של הכנסת, דוא"ל, 11 בינואר 2016.



השנתית של בתי גיל הזהב היא כ-90 מיליון ש"ח.¹⁶ אף-על-פי שלא נבנים מבנים חדשים לדיוור לגיל הזהב מטעם משרד הבינוי והשיכון, המשרד פועל לשדרוגם והסבתם של 66 מבנים קיימים למגורי גיל הזהב באמצעות הסוכנות היהודית וחברת עמידר – הגורמים שהמבנים היו בבעלותם, באיגום משאבים של משרד הבינוי והשיכון, ועדת התביעות ותרומות שניתנו לסוכנות היהודית.¹⁷ נוסף על כך, לאחרונה נבנה מקבץ דיוור של 200 יחידות דיוור בשיטת PPP¹⁸ על-ידי יזם בשכונת לב הדר בחיפה שזכה במכרז של משרד הבינוי והשיכון והקרקע במקום הייתה בבעלותו. לדברי המשרד, בתי גיל הזהב לא נמכרו במשך השנים, מלבד 390 דירות בניהולה של חברת עמיגור שהיו בסמוך לבתי גיל הזהב והמתגוררים בהן קיבלו שירותים מבית גיל הזהב אף שלא גרו בו.¹⁹ ממשרד הבינוי והשיכון נמסר כי משך ההמתנה הממוצע למעבר למגורים בבית גיל הזהב משתנה מיישוב אחד לאחר: ביישובי מרכז הארץ ההמתנה ממושכת: מחמש שנים, בין היתר ביישובים בת-ים, נתניה ורמת-גן, עד 10 שנים, בין היתר ביישובים ראשון-לציון ופתח-תקווה. בלוד משך ההמתנה הוא כשנה, וביישובים בפריפריה ההמתנה היא בין שבועות מספר לחודשים ספורים.²⁰

בינואר 2016, מספר הזכאים הממתיינים למגורים בבית גיל הזהב מטעם משרד הבינוי והשיכון היה 765.²¹ יודגש כי זהו מספרם של זכאי המשרד הממתיינים בתור למגורים בבתי גיל הזהב, ונכללים בו יחידים וזוגות.²² כפי שצוין, הזכאות להתגורר בבית גיל הזהב היא ליחידים או זוגות קשישים²³ חסרי דירה או דיירי השיכון הציבורי המתקיימים מקצבת זיקנה והשלמת הכנסה. תנאים נוספים הם שהזכאים הם עצמאיים בתפקודם (אינם סיעודיים) ונמצאו מתאימים למגורים בבתי גיל הזהב על-ידי ועדת התאמה. ההתאמה נקבעת בשני שלבים: בשלב הראשון נקבעת הזכאות על-ידי יועץ רפואי שבדק דוח תפקודי שכתב רופא על הקשיש, כדי לבחון אם מדובר באדם במצב סיעודי אם לאו. אדם שנמצא שהוא במצב סיעודי לא יתקבל למגורים בבתי גיל הזהב, ואילו אדם שנמצא שהוא אינו במצב סיעודי עובר לשלב השני. בשלב השני מתקיימת ועדת קבלה של בית גיל הזהב עצמו, והיא עורכת למבקש ריאיון קבלה ובודקת את התאמתו למקום.²⁴

¹⁶ רות מנע, ראש תחום בכיר פרט וחריגים, ואורה דואק, מנהלת תחום בתי דיוור גיל הזהב, משרד הבינוי והשיכון, תשובה על פניית מרכז המחקר והמידע של הכנסת, דוא"ל, 11 בינואר 2016.

¹⁷ אורה דואק, מנהלת תחום בתי דיוור גיל הזהב, משרד הבינוי והשיכון, שיחת טלפון, 31 בינואר 2016.

¹⁸ שיטת PPP (Public Private Partnership) הסכמים ארוכי טווח לשיתוף פעולה בין המגזר הציבורי למגזר הפרטי לצורך אספקת תשתית, מוצר או שירות ציבורי באמצעות המגזר הפרטי, תוך מיצוי יתרונם היחסי של השותפים על-ידי הקצאה של סיכונים, מקורות ותגמולים; רשות המים, [הגדרת מונחים](#), תאריך כניסה: 31 בינואר 2016.

¹⁹ רות מנע, ראש תחום בכיר פרט וחריגים, ואורה דואק, מנהלת תחום בתי דיוור גיל הזהב, משרד הבינוי והשיכון, תשובה על פניית מרכז המחקר והמידע של הכנסת, דוא"ל, 11 בינואר 2016.

²⁰ רות מנע, ראש תחום בכיר פרט וחריגים, משרד הבינוי והשיכון, תשובה על פניית מרכז המחקר והמידע של הכנסת, דוא"ל, 11 בינואר 2016; אורה דואק, מנהלת תחום בתי דיוור גיל הזהב, משרד הבינוי והשיכון, שיחת טלפון, 31 בינואר 2016.

²¹ רות מנע, ראש תחום בכיר פרט וחריגים, ואורה דואק, מנהלת תחום בתי דיוור גיל הזהב, משרד הבינוי והשיכון, תשובה על פניית מרכז המחקר והמידע של הכנסת, דוא"ל, 11 בינואר 2016.

²² רות מנע, ראש תחום בכיר פרט וחריגים, משרד הבינוי והשיכון, שיחת טלפון, 31 בינואר 2016.

²³ גיל הקשישות הוא הגיל שעל-פיו משלם המוסד לביטוח לאומי קצבת זיקנה, בהתאם להגדרות המוסד לביטוח לאומי; משרד הבינוי והשיכון, [מילון מונחים: קשיש](#), תאריך כניסה: 19 בינואר 2016.

²⁴ רות מנע, ראש תחום בכיר פרט וחריגים, משרד הבינוי והשיכון, שיחת טלפון, 31 בינואר 2016.



ממוצע הגילאים של הדיירים בבתי גיל הזהב הוא כ-80,25 ומנתוני משרד הבינוי והשיכון עולה כי 85% – 90% מכלל הדיירים הם עולים מחבר המדינות, ואילו יתר הדיירים הם יוצאי אתיופיה, עולים מדרום-אמריקה, מבולגריה ומתוניסיה וכן תושבים ותיקים.²⁶ יצוין כי ביולי 2015 פרסם משרד הבינוי והשיכון הוראת שעה שתקפה עד לסוף שנת 2016, ולפיה הוגמשו הדרישות לעניין הגיל המזכה בכניסה לבית גיל הזהב: בבתי שבהם יש מעט זכאים הממתינים לכניסה הגיל הוא 60, ובבתי שאין בהם זכאים ממתינים הגיל הוא 55 ומעלה. יובהר כי שאר תנאי הזכאות נותרו ללא שינוי.²⁷

3. משרד העלייה והקליטה

כפי שצוין לעיל, למרות פניות חוזרות ונשנות של מרכז המחקר והמידע של הכנסת למשרד העלייה והקליטה, המשרד לא מסר בכתב את הנתונים המבוקשים בנושא זה. לפיכך, הדברים המובאים להלן מבוססים על פרסומים פומביים. אם יתקבלו מהמשרד הנתונים הנדרשים, יעודכן מסמך זה בהתאם למידע שיימסר.

משרד העלייה והקליטה מסייע לעולים בדיוור ציבורי, ותקופת הזכאות היא ל-15 שנים מיום העלייה. בתום תקופה זו, עולים הזכאים לסיוע על-פי הגדרת הזכאות של משרד העלייה והקליטה עוברים לטיפולו של משרד הבינוי והשיכון, ומשרד זה בוחן את זכאותם לפני הגדרותיו שלו. משרד העלייה והקליטה ממשיך לטפל בזכאות ובהקצאת פתרונות דיור לעולים קשישים גם לאחר התקופה האמורה וללא מגבלה של זמן בנסיבות אלו: העולה מתקיים מקצבת זיקנה והשלמת הכנסה של הביטוח הלאומי או מקצבת נכות ממשרד האוצר; הוא עונה על ההגדרה של "קשיש" ביום פנייתו למשרד העלייה והקליטה; יש לו תעודת זכאות בסטטוס של "קשיש" ממשרד הבינוי והשיכון; הוא עונה על ההגדרה של "חסר דירה".²⁸

בדיון בוועדת העלייה, הקליטה והתפוצות של הכנסת בנושא דיור ציבורי לעולים ב-27 באוקטובר 2015, ציינה נציגת המשרד כי יש כ-27,000 ממתינים לדיור ציבורי של משרד העלייה והקליטה, ובהם קרוב ל-20,000 קשישים. עוד אמרה כי המשרד מפעיל כ-10,600 יחידות דיור במקבצי דיור לקשישים בפריסה ארצית, עבור זוגות ובודדים וכי בעקבות שלוש החלטות הממשלה בנושא קרקע חומה (המוזכרות בפרק 1 לעיל) יש כ-1,700 יחידות דיור בשלבי בנייה ואכלוס ועוד כ-4,000 יחידות דיור בהליך של מכרז

²⁵ אורה דואק, מנהלת תחום בתי דיור גיל הזהב, משרד הבינוי והשיכון, שיחת טלפון, 31 בינואר 2016.

²⁶ רות מנע, ראש תחום בכיר פרט וחריגים, ואורה דואק, מנהלת תחום בתי דיור גיל הזהב, משרד הבינוי והשיכון, תשובה על פניית מרכז המחקר והמידע של הכנסת, דוא"ל, 11 בינואר 2016. אורה דואק, מנהלת תחום בתי דיור גיל הזהב, משרד הבינוי והשיכון, שיחת טלפון, 31 בינואר 2016.

²⁷ משרד הבינוי והשיכון, [בית גיל זהב – הגמשת גיל מזכה – הוראת שעה](#), 20 ביולי 2015.

²⁸ חסר דירה הוא מי שמוגדר כך בתעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון והמשרד לקליטת עלייה, המונפקת באמצעות חברות שכר דירה או הבנקים למשכנתאות. הכוונה היא לאדם שאין לו ולא הייתה לו, מאז 1 ביוני 1971, לחוד או במשותף עם אחר, דירה או חלק בדירה באחת הצורות האלה: בעלות חכירה או חכירה לדורות, שכירות שחלה עליה חוק הגנת הדייר או רישום פורמלי; לחלופין, אין ולא הייתה לו, מאז 1 ביוני 1971, לחוד או במשותף עם אחר, זכות לדירה או חלק מדירה או דירה בשלבי בנייה, לרבות רישום פורמלי באחת הצורות האלה: בעלות על-פי חוזה, חכירה או חכירה לדורות על-פי חוזה, שכירות על-פי חוק הגנת הדייר או בכל דרך אחרת, ירושה, מתנה, נאמנות, רשות ליחידת דיור במשק חקלאי או נחלה ביישוב קהילתי על-פי חוזה או בכל דרך אחרת; לחלופין, אין ולא הייתה לו, מאז 1 ביוני 1971, לחוד או במשותף עם אחר, זכויות בן או בת במשק חקלאי או ביישוב קהילתי באחת הצורות האלה: על-פי חוזה, ירושה, מתנה או נאמנות; משרד העלייה והקליטה, [דיור לעולים, סיוע בדיור הציבורי](#), תאריך כניסה: 21 בינואר 2016.



לבנייה.²⁹ בדיון נוסף של הוועדה ביום 17 בפברואר 2016, שעסק, בין היתר, בקידום בנייה על קרקע חומה לשם הקצאת פתרונות דיור לעולים חסרי אמצעים שעלו אחרי גיל 45, מסר מנכ"ל המשרד כי בתור הממתניים לדיור ציבורי יש כ-26,000 איש, וכ-14,000 אנשים מתגוררים בפועל בפתרונות דיור שונים. בפתרונות דיור מתגוררים כ-2,000 משפחות של עולים וכ-1,500 יחידים, והיתר הם זוגות קשישים וקשישים יחידים. עוד נמסר כי יש כ-11,000 יחידות דיור בבתי גיל הזהב, בכ-80% מהן מתגוררים עולים וכ-30% מהם הם זוגות, וכי כ-50,000 קשישים, חלקם עולים, מבקשים סיוע בשכר דירה ממשרד הבינוי והשיכון כדי שיוכלו להתגורר ליד משפחתם. לבסוף ציין המנכ"ל כי עד יולי 2016 אמורה להסתיים בנייתן של 4,000 יחידות דיור על קרקע חומה בהמשך להחלטת הממשלה מס' 3052, והעלות התקציבית של הבנייה היא במצטבר כ-440 מיליון ש"ח. מנכ"ל המשרד הדגיש בדיון כי אף שהמשרד מקדם את בנייתן של יחידות דיור במקבצי דיור מוגן, חלק מהתהליך אינו בשליטת המשרד, משום שהרשויות המקומיות נדרשות לתת אישורי בנייה והיתרי בנייה לפרויקטים אלו ובכמה רשויות ראש הרשות מתנגד להקמת מקבצי הדיור המוגן; במקרה אחד תושבי הסביבה הגישו התנגדויות לבנייה.³⁰

4. חברות מפעילות

כפי שצוין לעיל, את בתי הדיור לקשישים מפעילות חברות ממשלתיות וחברות פרטיות עבור משרדי הממשלה. להלן סקירה קצרה של פעילותן של שלוש מהחברות הגדולות, המפעילות יחדיו 93 מבתי גיל הזהב, שבהם 9,647 יחידות דיור בסך הכול. נבקש להבהיר כי היות שהמסמך עוסק בדיירים בבתי גיל הזהב והזכאות למגורים במקבצי דיור אלו, לא פנינו אל החברות הללו בבקשה לקבל מידע נוסף והנתונים המוצגים להלן נלקחו מאתרי האינטרנט של החברות המוזכרות; לכן, ייתכן שיש הבדלים בינם ובין הנתונים שהוצגו לעיל.

4.1. עמיגור

עמיגור ניהול נכסים בע"מ היא חברה בת של הסוכנות היהודית, ומשמשת הזרוע הביצועית של הסוכנות היהודית במגוון תחומים, ובין היתר ניהול פרויקטים, דיור ציבורי ודיור ציבורי לגיל זהב.³¹ משנת 1988 עמיגור מנהלת בתי דיור לגיל הזהב ברחבי המדינה, ומתגוררים בהם בעיקר עולים חדשים אך גם דיירים ותיקים. בשנה זו העבירה הסוכנות היהודית לניהולה של עמיגור ארבעה בתי דיור לגיל הזהב, ומאז נבנו בתי דיור נוספים; בשנת 2012 היו בניהולה של החברה יותר מ-50 בתי דיור לקשישים. כיום החברה מנהלת כ-6,000 דירות ומתגוררים בהן כ-7,000 קשישים, רובם עולים חדשים. בשנים האחרונות החברה בנתה כ-1,300 יחידות דיור מוגן לקשישים, בעלות של כ-75 מיליון דולר. כמה גופים מממנים את

²⁹ מדברי אולגה דדון, ממונה דיור ארצית משרד העלייה והקליטה, בוועדת העלייה, הקליטה והתפוצות, [פרוטוקול ישיבה מס' 38, בנושא: דיור ציבורי לעולים – לציון יום הדיור בכנסת](#), 27 באוקטובר 2015.

³⁰ מדברי חביב קצב, מנכ"ל משרד העלייה והקליטה, כפי שנרשמו על-ידי מחבר מסמך זה בדיון ועדת העלייה, הקליטה והתפוצות, בנושא: א. קידום בנייה על קרקע חומה להקצאת פתרונות דיור מוגן לעולים חסרי אמצעים שעלו מעל גיל 45; ב. תשלום לדיור מוגן בהוסטלים לקשישים עולים החיים מקיציבת זיקנה – הגבלתו ל-8% מההכנסה – בהשתתפות סגן שר האוצר יצחק כהן, מיום 17 בפברואר 2016 (פרוטוקול הדיון טרם פורסם).

³¹ עמיגור, [עמוד הבית](#), תאריך כניסה: 21 בינואר 2016.



הבנייה: תורמים מחו"ל וקרן ווינברג מארצות-הברית מימנו כ-30% מהסכום, כ-30% ממנו מימנה ועידת התביעות נגד גרמניה וכ-40% מהמימון ניתן על-ידי ממשלת ישראל.³²

לדברי נציג חברת עמיגור בדיון בוועדת העלייה, הקליטה והתפוצות בסוף שנת 2015, החברה מנהלת כיום יותר מ-60 בתי גיל הזהב בכל רחבי הארץ, עבור קשישים שרובם עולים חדשים ויותר מ-80% מהם ניצולי שואה. בשנת 2014 בנתה החברה תוספת של 71 יחידות דיור לקשישים בקריית-אונו, ואכלוס היחידות הושלם בתוך חודש מיום סיום הבנייה. פרויקט זה נבנה על קרקע חומה ובהשתתפות המדינה בעלות של כ-110,000 ש"ח ליחידת דיור אחת; שאר המימון היה מתרומות מרחבי העולם. החברה גם בונה מבנה דיור חדש לקשישים בכפר-סבא, ובו 107 יחידות דיור; אכלוסו של מבנה זה החל זה כבר. עוד נמסר כי החברה מקווה להתחיל בבניית פרויקט חדש שבו 110 יחידות דיור בדרך השלום בתל-אביב בתוך כמה שבועות וכי החברה והסוכנות היהודית עוסקות בתכנון של 2,500 יחידות דיור בהליך מול משרד הבינוי והשיכון. נציג עמיגור ציין בדבריו בדיון שיש ראשי רשויות מקומיות שאינם מעוניינים בבתי דיור לקשישים בתחום הרשות ומערימים קשיים על הקמתם – למשל, הדבר קיים בעיריות נתניה, חולון, תל-אביב וירושלים.³³

4.2. עמידר

עמידר – החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ נוסדה כחברה ממשלתית בשנת 1949 במטרה להקים בית לעולים שהגיעו לישראל. מאז הקמתה החברה מספקת פתרונות בנייה ודיור לעולים חדשים ולאזרחים ותיקים על-ידי ניהול מאגר דירות בדיור הציבורי, בניית דיור מוגן לקשישים, שיפוץ מוסדות וכיוצא באלה.³⁴ מאז שנת 1994 עמידר משמשת שלוחתו של משרד העלייה והקליטה בתחום מקבצי הדיור לעולים קשישים. המשרד מפנה את העולים הקשישים לחברת עמידר לחתימה על חוזים עמה, והחברה מפקחת על ביצוע תנאי החוזה, מקיימת מעקב אחר התשלומים ומנהלת את אכלוס במקבצי הדיור.³⁵ עמידר מנהלת כיום כ-40 מקבצי דיור מוגן בפריסה ארצית, ובהם כ-4,000 יחידות דיור בסך הכול; היא אף פועלת לשדרוג מקבצי דיור בעלות של 70 מיליון ש"ח, במימון ועידת התביעות, משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון.³⁶

4.3. שקמונה

שקמונה – חברה ממשלתית-עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ הוקמה ביוני 1961 על-פי החלטת ממשלה, "למטרת חיסול משכנות עוני מאזורי פינוי מוגדרים ושיקום מצוקת הדיור בחיפה". בעלי המניות שלה הם עיריית חיפה, המחזיקה בכשליש מהמניות, וממשלת ישראל, המחזיקה בכשני-

³² עמיגור, [דיור גיל הזהב](#), תאריך כניסה: 21 בינואר 2016.

³³ מדברי ארז שני, מנהל אגף לפיתוח משאבים בחברת עמיגור, בוועדת העלייה, הקליטה והתפוצות, [פרוטוקול ישיבה מס' 38](#), בנושא: [דיור צבירי לעולים – לציין יום הדיור בכנסת](#), 27 באוקטובר 2015.

³⁴ עמידר, [אודות – פרופיל](#), תאריך כניסה: 21 בינואר, 2016.

³⁵ עמידר, [מקבצי דיור](#), תאריך כניסה: 21 בינואר 2016.

³⁶ עמידר, [תוכנית לאומית בדיור הציבורי – תוכנית החומש 2015–2020](#), ינואר 2015, עמ' 17.



שלישים. החברה מוגדרת חברה ממשלתית והיא מטפלת בקביעת זכאות לדיור ובמתן פתרונות דיור לתושבי העיר חיפה, בניהול ואחזקה של 2,779 יחידות דיור בשכירות ישירה ובניהול בתי דיור לגיל הזהב.³⁷

החברה מנהלת 15 בתי דיור לגיל הזהב מתוקף זכייתה במכרזי ניהול עבור משרד הבינוי והשיכון ומשרד הרווחה, וכן שלושה מקבצי דיור לגיל הזהב בהתקשרות עם יזמים פרטיים עבור משרד העלייה והקליטה ובפיקוח המחלקה למקבצי דיור בחברת עמידר.³⁸

בכבוד רב,
צח בן-יהודה
רכז מחקר ומידע

אישור: שרון סופר, ראש צוות בכירה
עריכה לשונית: מערכת "דברי הכנסת"

³⁷ שקמונה, [אודות החברה](#), תאריך כניסה: 21 בינואר 2016.

³⁸ שקמונה, [רווחה ודיור גיל הזהב](#), תאריך כניסה: 21 בינואר 2016.

