

## บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ



### 5.1 บทสรุป

จากที่ได้ทำการศึกษา ค้นคว้า และวิเคราะห์จากข้อมูลเอกสารมาแล้ว ตั้งแต่บทที่ 2 ถึงบทที่ 4 ข้างต้น โดยเริ่มจากพัฒนาการแนวความคิดและมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตามโครงการ รอส.-กบข. แนวทางและมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์ การศึกษาเปรียบเทียบและวิเคราะห์การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้กู้โครงการ รอส.-กบข. ตามมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลกับการให้สินเชื่อแก่สมาชิก CPF ของสิงคโปร์ แล้วพบว่า มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย และมาตรการทางกฎหมายที่นำมาใช้เพื่อควบคุมการชำระหนี้การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยและของประเทศสิงคโปร์ มีทั้งความเหมือนและความแตกต่างกัน

การที่รัฐบาลออกมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีนโยบายสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพื่อสร้างความมั่นคงและปรับปรุงคุณภาพชีวิตของประชาชน และเป็นการช่วยฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กระตุ้นเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ โดยให้ รอส. และ กบข. ร่วมมือกันให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่สมาชิก กบข. ตามโครงการ รอส.-กบข. ครั้งที่ 1, 2 และต่อมามีการขยายสิทธิให้ครอบคลุมถึงข้าราชการที่มีใช้สมาชิก กบข. แต่อยู่ในสังกัดหน่วยงานเดียวกับสมาชิก กบข. ตามโครงการ รอส.-กบข. (ครั้งที่ 3) เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการ ถือได้ว่าการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นการใช้สิทธิอ้างอิงกับ กบข. เป็นหลัก โดยระบบการดำเนินงานของ กบข. กำหนดให้มีกองทุนเป็นศูนย์กลางเก็บเงินออมของสมาชิกและนำเงินของสมาชิมาบริหารจัดการ ซึ่งสมาชิกที่ออมเงินสะสมกับ กบข. จะมีสิทธิได้รับเงินที่ถูกออมไว้ รวมทั้งผลประโยชน์ที่ กบข. จะจ่ายให้เมื่อสมาชิกภาพสิ้นสุดลง เช่นเดียวกับในประเทศสิงคโปร์ มี CPF เป็นกองทุนซึ่งมีระบบการดำเนินงานใกล้เคียงกับ กบข. ของไทย และรัฐบาลสิงคโปร์ ได้ออกมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยการอนุญาตให้สมาชิก CPF สามารถใช้เงินออมที่มีอยู่กับ CPF เพื่อกู้ยืมเงินซื้อที่อยู่อาศัยได้ แต่เมื่อนำหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยและมาตรการทางกฎหมายที่นำมาใช้เพื่อควบคุมการชำระหนี้ของประเทศไทยกับประเทศสิงคโปร์ มาเปรียบเทียบกัน จะพบว่ามีความแตกต่างกันในบางประการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตามมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล รวมถึงความสอดคล้องระหว่างระบบการออมกับการให้สินเชื่อ ซึ่งการออมถือเป็นพฤติกรรมในการมองการณ์ไกลและสร้างความมั่นคงให้ชีวิตในอนาคตหากเกิดเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาด

หมายได้ ดังนั้น การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงถือเป็นการใช้จ่ายเพื่อความจำเป็นด้านการบริโภคระยะยาวของประชาชนและเป็นการสร้างความมั่นคงของชีวิต ควรดำเนินการอย่างมีประสิทธิภาพ สามารถควบคุมได้และควรมีความสอดคล้องระหว่างระบบการออมกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยด้วย

ในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย จะต้องคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม อันได้แก่

1. คุณภาพของสินเชื่อที่อยู่อาศัย จะต้องมียุทธศาสตร์สินเชื่อที่ดี ไม่มีปัญหาการผิคนัดชำระหนี้ แต่ที่ผ่านมามีปรากฏว่าเงินกู้ที่อยู่อาศัยในระบบสถาบันการเงินของไทยมีสัดส่วนหนี้ที่ไม่ก่อรายได้ในระดับที่ค่อนข้างสูง
2. ปัญหามาตรฐานการวิเคราะห์สินเชื่อ คุณภาพสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับคุณภาพการวิเคราะห์สินเชื่อที่ยังไม่ได้มาตรฐานดีพอ เช่น ความหละหลวมในการวิเคราะห์ความเสี่ยง โดยอาศัยความสัมพันธ์ส่วนบุคคล การขาดหน่วยงานเครดิตกลางที่จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับเครดิตของผู้กู้ การขาดนักประเมินอาชีพที่จะประเมินค่าหลักประกันที่สะท้อนราคาตลาดที่แท้จริง นอกจากนี้หลักเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อ แบบฟอร์มคำขอกู้ สัญญาผู้ สัญญาจำนอง ของสถาบันการเงินต่างๆ ยังขาดแบบมาตรฐานเดียวกัน
3. ปัญหาการติดตามหนี้และการบังคับจำนอง กระบวนการดำเนินคดีเพื่อบังคับจำนองขายทอดตลาดเป็นไปอย่างล่าช้า ใช้เวลานานประมาณ 2-3 ปี ซึ่งนับว่าเป็นการเพิ่มความเสี่ยงด้านการรับชำระหนี้แก่ผู้ลงทุนประการหนึ่ง รวมทั้งในสภาวะวิกฤตของตลาดเงินกู้ที่อยู่อาศัย อาจทำให้ราคาขายทอดตลาด ไม่เพียงพอกับหนี้ที่ค้างชำระอยู่ได้
4. ปัญหาของการระดมเงินทุนระยะสั้นมาปล่อยเป็นเงินกู้ระยะยาว เนื่องจากเงินที่สถาบันการเงินต่างๆ ระดมได้นั้น ส่วนใหญ่มักจะเป็นเงินทุนระยะสั้นที่ผู้มีเงินออมนำมาฝากไว้กับสถาบันการเงินเพียงระยะสั้นๆ เป็นจำนวนมากกว่าที่นำมาฝากในระยะยาว แต่สถาบันการเงินกลับต้องนำเงินดังกล่าวปล่อยสินเชื่อในระยะที่ยาวกว่าเงินฝาก จึงทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับสถาบันการเงินที่จะต้องหาเงินมาใช้คืนแก่ผู้ฝากเมื่อถึงกำหนดระยะเวลา โดยสถาบันการเงินก็ยังไม่สามารถหรือได้รับเงินคืนจากผู้กู้ซึ่งมีระยะเวลาที่ยาวนานกว่า จึงเกิดปัญหาขาดสภาพคล่องได้
5. การกำหนดวงเงินให้กู้ สถาบันการเงินควรให้สินเชื่อที่ไม่เกินความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ของผู้กู้ โดยผู้กู้ควรมีส่วนทุนหรือเงินออมในสัดส่วนที่เหมาะสม เพื่อลดความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้กู้ หากไม่สามารถชำระหนี้ได้ในอนาคตและลดความเสี่ยงสำหรับสถาบันการเงินจากการมีหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้

จากการศึกษาเปรียบเทียบและวิเคราะห์การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตามมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลแก่สมาชิกกบข.ของไทยกับ CPF ของสิงคโปร์ จะพบว่าประเด็นพิจารณาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และมาตรการทางกฎหมายเพื่อควบคุมการชำระหนี้ของผู้กู้ ได้แก่

1. การกู้เงินตามโครงการทอส. – กบข.จะกำหนดหลักเกณฑ์ให้ผู้มีสิทธิกู้เงินจะต้องเป็นสมาชิกกบข.หรือเป็นข้าราชการที่อยู่ในสังกัดเดียวกับสมาชิกกบข.เท่านั้น ซึ่งคุณสมบัติผู้กู้ดังกล่าวจะอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติกบข. โดยผู้ที่จะเป็นสมาชิกกบข.ได้ จะต้องเป็นข้าราชการตามคำนิยามของพระราชบัญญัติกบข.อันประกอบไปด้วยข้าราชการ 10 ประเภท รวมถึงพนักงานมหาวิทยาลัยตามการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติกบข. (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2549 มาตรา 70/6 และ 70/7 ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ดังนั้นผู้ที่ใช้สิทธิกู้เงินตามโครงการจะครอบคลุมเฉพาะข้าราชการตามคำนิยามของพระราชบัญญัติกบข.เท่านั้น ผู้มีรายได้อื่นที่มีใช้ข้าราชการตามความหมายดังกล่าวจึงไม่สามารถใช้สิทธิพิเศษจากการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตามโครงการที่มีขึ้นเพื่อฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้

2. ข้าราชการที่มีสิทธิกู้เงินตามโครงการทอส. – กบข. อาจเป็นข้าราชการที่สมัครเข้าเป็นสมาชิกกบข.หรือไม่ก็ได้ หากข้าราชการมิได้สมัครเข้าเป็นสมาชิกกบข. ข้าราชการผู้นั้นก็จะไม่มีการออมเงินสะสมไว้กับกบข. นอกจากนี้พระราชบัญญัติกบข.ยังให้สิทธิสมาชิกกบข.สามารถเลือกที่จะสะสมเงินกับกบข.หรือไม่ก็ได้ ดังนั้น ผู้มีสิทธิกู้เงินตามโครงการอาจเป็นบุคคลที่ไม่มีการออมเงินสะสมกับกบข. การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตามโครงการจึงไม่ได้พิจารณาหรือคำนึงถึงการออมเงินของผู้กู้ หากแต่เพียงใช้การเป็นข้าราชการตามคำนิยามที่พระราชบัญญัติกบข.กำหนดไว้เท่านั้น

เมื่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตามโครงการมิได้คำนึงถึงการออมเงิน กล่าวคือ ข้าราชการผู้มีสิทธิกู้เงินตามโครงการ อาจมิได้สมัครเป็นสมาชิกกบข. หรือสมัครเป็นสมาชิกกบข.แต่เลือกใช้สิทธิตามกฎหมายที่จะไม่สะสมเงินกับกบข. การกำหนดวงเงินให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตามโครงการจึงใช้เกณฑ์เงินเดือน ไม่ได้ใช้เกณฑ์เงินออมของผู้กู้ที่มีอยู่กับกบข. หรือเกณฑ์เงินสะสมที่ผู้กู้ซึ่งเป็นสมาชิกสะสมไว้กับกบข.

จากหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเกี่ยวกับผู้มีสิทธิกู้เงินตามโครงการและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดวงเงินให้สินเชื่อ เห็นได้ว่าการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตามโครงการยังขาดความสอดคล้องกับระบบการออมเงินของผู้กู้

3. เมื่อธอส.อนุมัติให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ใช้สิทธิกู้ตามโครงการ การชำระหนี้เงินกู้ของผู้กู้จะดำเนินการ โดยหน่วยงานต้นสังกัดทำหน้าที่หักเงินเดือนของผู้กุนำส่งธอส.เป็นรายเดือน ต่อมาหากผู้กู้ซึ่งเป็นข้าราชการถูกโอนย้ายหน่วยงานตามนโยบายของรัฐ หรือตามกฎหมายเกี่ยวกับการปฏิรูประบบราชการ หรือกฎหมายอื่นใด และผู้กู้ยังคงมีสมาชิกภาพทบ.ต่อ เนื่องจากสมาชิกภาพเดิมตามที่พระราชบัญญัติทบ.กำหนด สิทธิของผู้กู้ตามโครงการจะยังคงมีอยู่ ต่อเมื่อหน่วยงานต้นสังกัดใหม่ทำข้อตกลงหักเงินเดือนกับธอส. ดังนั้น หากหน่วยงานต้นสังกัดใหม่มิได้ทำข้อตกลงหักเงินเดือนกับธอส. หน่วยงานต้นสังกัดใหม่ก็จะไม่มีหน้าที่หักและนำส่งเงินเดือนให้ธอส. ซึ่งหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตามโครงการกำหนดให้ผู้กู้หมดสิทธิเงินตามโครงการ และผู้กู้ดังกล่าวจะต้องชำระหนี้เงินกู้ด้วยตนเอง ส่งผลให้ธอส.มีความเสี่ยงต่อการได้รับชำระหนี้เงินกู้จากผู้กู้มากกว่าการหักเงินเดือนมาชำระหนี้

จะเห็นได้ว่า การหมดสิทธิเงินตามโครงการของผู้กู้ในกรณีดังกล่าวข้างต้น เกิดจากเหตุของการโอนย้ายหน่วยงานตามนโยบายของรัฐหรือตามกฎหมาย มิใช่เกิดขึ้นจากความผิดของผู้กู้ ดังนั้น จึงไม่ควรให้ผู้กู้ต้องได้รับผลเสียหายจากการดำเนินงานของรัฐหรือบทบัญญัติของกฎหมาย

4. กรณีการหมดสิทธิเงินตามโครงการ เนื่องจากสาเหตุที่ผู้กู้ออกจากราชการ ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุจากความสมัครใจ, กฎหมายบังคับ หรือนโยบายของรัฐ เช่น โครงการเกษียณอายุก่อนครบกำหนดอายุราชการ เป็นต้น ผู้กู้ที่ออกจากราชการถือว่าเป็นผู้พ้นสภาพการเป็นสมาชิกทบ. หรือพ้นสภาพการเป็นข้าราชการในสังกัดหน่วยงานเดียวกับทบ. ตามแต่กรณี ส่งผลให้ผู้กู้ดังกล่าวไม่สามารถใช้สิทธิเงินตามโครงการได้อีก ดอกเบี้ยเงินกู้ของผู้กู้จะถูกปรับให้สูงขึ้น และผู้กู้จะต้องดำเนินการชำระหนี้ด้วยตนเองโดยไม่มีหน่วยงานต้นสังกัดหักเงินเดือนนำส่งชำระหนี้ให้ ซึ่งจากการหมดสิทธิเงินตามโครงการดังกล่าว อาจก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้และปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อรายได้

นอกจากนี้ การหมดสิทธิเงินตามโครงการ อาจเกิดจากสาเหตุที่ผู้กู้เสียชีวิต เมื่อผู้กู้เสียชีวิต ทายาทของผู้กู้จะต้องรับผิดชอบเกี่ยวกับการชำระหนี้เงินกู้ สิทธิการกู้เงินตามโครงการก็จะสิ้นสุดลง ดอกเบี้ยเงินกู้จะถูกปรับให้สูงขึ้น ซึ่งทำให้ทายาทของผู้กู้จะต้องประสบกับปัญหาเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้ และธอส.ในฐานะเจ้าหนี้ผู้ให้กู้ อาจเกิดปัญหาในการควบคุมการชำระหนี้ได้

จากกรณีการหมดสิทธิเงินตามโครงการ ไม่ว่าจะเนื่องจากสาเหตุการออกจากราชการของผู้กู้หรือการเสียชีวิตของผู้กู้ จะส่งผลกระทบต่อผู้กู้ร่วม ไม่ว่าผู้กู้ร่วมจะเป็นผู้มีสิทธิเงิน

ตามโครงการหรือไม่ก็ตาม ผู้เข้าร่วมคนดังกล่าวก็ไม่สามารถใช้สิทธิกู้เงินตามโครงการได้อีก ซึ่งผลจากการหมดสิทธิกู้เงินดังกล่าว อาจส่งผลต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้เข้าร่วมด้วย

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

ภายหลังจากการศึกษาเปรียบเทียบ และวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นแล้ว ผู้เขียนมีความเห็นว่า หลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่สมาชิกกบข.ยังขาดความสอดคล้องกับระบบการออม และควรมีมาตรการทางกฎหมายระยะกลางมาควบคุมการชำระหนี้ของผู้กู้ เพื่อให้การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่สมาชิกกบข.มีประสิทธิภาพตรงตามวัตถุประสงค์การฟื้นฟูธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์อย่างแท้จริง มีความสอดคล้องระหว่างระบบการออมกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย และมีความชัดเจนในผลทางกฎหมายกรณีผู้กู้ไม่ชำระหนี้

ดังนั้น หากมีการนำเอาหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่สมาชิก CPF ของประเทศสิงคโปร์มาเป็นแนวทางในการกำหนดหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้กู้โครงการ ธอส.-กบข.ของไทย หรือใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือออกกฎหมายใหม่มารองรับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ตามมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนี้คือ

1. ควรแก้ไขหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตาม โครงการ ธอส.-กบข. โดยกำหนดให้สมาชิก กบข. ที่มีเงินออมสะสมอยู่กับ กบข. เป็นผู้มีสิทธิกู้ตามโครงการ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความสอดคล้องระหว่างการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยกับการออมเงินของผู้มีสิทธิกู้ และหากรัฐบาลประสงค์จะให้โครงการ ธอส.-กบข. เป็นมาตรการในการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และส่งเสริมการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชาชน จึงเห็นว่าควรมีการแก้ไขพระราชบัญญัติกบข. ให้ประชาชนซึ่งมีรายได้ประจำและประสงค์สมัครเข้าเป็นสมาชิกสามารถสมัครเข้าเป็นสมาชิก กบข.และออมเงินเข้าสะสมกับกบข.ได้ ทั้งนี้เพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้มีรายได้ประจำและมีพฤติกรรมการออมที่ต่อเนื่องสามารถใช้สิทธิพิเศษเพื่อกู้เงินตาม โครงการได้

2. ควรแก้ไขหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตาม โครงการ ธอส.-กบข. โดยกำหนดวงเงินกู้ตามจำนวนเงินออมของสมาชิกผู้กู้ที่มีอยู่กับ กบข. และหากใช้เงินออมของสมาชิกผู้กู้เป็นเกณฑ์กำหนดวงเงินกู้แล้ว จึงเห็นควรแก้ไขพระราชบัญญัติกบข. โดยให้สมาชิก กบข.มีสิทธิเลือกอัตราการสะสมเงินเข้ากบข.ได้ เช่นเดียวกับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่ให้สิทธิสมาชิกสามารถเลือกอัตราการสะสมเงินเข้ากองทุน ทั้งนี้เพื่อเปิดโอกาสให้สมาชิกมีสิทธิเพิ่มเงิน

ออมสะสมจากเดิม ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด อย่างไรก็ตามเพื่อให้รัฐต้องรับภาระในการจ่ายเงินสมทบเพิ่ม จึงควรกำหนดให้รัฐจ่ายเงินสมทบในอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวง คือ ร้อยละ 3 ของเงินเดือนเช่นเดิม การออมเพิ่มดังกล่าวจะเป็นการส่งเสริมการออมทรัพย์ของสมาชิกแนวทางหนึ่งและทำให้ระดับเงินออมของประเทศเพิ่มสูงขึ้น เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศต่อไป นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงแก้ไขอัตราการสะสม ควรมีความสอดคล้องกับสภาพสังคม เศรษฐกิจ และควรคำนึงถึงอายุและระดับรายได้ของสมาชิกด้วย

3. ควรมีการออกกฎหมายหรือหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยกำหนดให้ผู้นับเป็นสมาชิกกบข.ต้องออมเงินเข้าสะสมกับกบข. ก่อนใช้สิทธิกู้เงินตามโครงการ หรือกำหนดให้มีการออมเงินก่อนให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยมีลักษณะกึ่งบังคับให้ผู้นับออมเงินก่อนใช้สิทธิขอสินเชื่อ ซึ่งการอนุมัตินอกจากตรวจสอบเช็คระบบข้อมูลเครดิตของผู้กู้แล้ว จะต้องพิจารณาถึงพฤติกรรมการออมเงินอย่างต่อเนื่องด้วย

4. ควรเพิ่มเติมพระราชบัญญัติกบข. โดยให้สิทธิผู้ที่เคยเป็นสมาชิกและประสงค์จะสะสมเงินเข้ากบข.ต่อ สามารถออมเงินต่อเนื่องได้หลังจากพ้นสมาชิกภาพกบข. เพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้สมาชิกมีสิทธิกู้เงินตามโครงการต่อไป และกรณีที่สมาชิกเห็นว่าการสะสมเงินกับ กบข. เป็นการฝากเงินไว้กับผู้จัดการกองทุนระดับมืออาชีพแทนการลงทุนด้วยตนเอง

5. ควรมีการศึกษาแนวทางและมาตรการทางกฎหมายในการให้อำนาจการหักเงินที่สมาชิกมีสิทธิได้รับจากกบข.มาชำระหนี้ หรือกำหนดวิธีการที่เหมาะสม เช่น การกำหนดให้มีการหักเงินจากกบข.เป็นรายเดือน หรือแยกบัญชีที่สมาชิกมีอยู่กับ กบข. เป็นประเภทต่าง ๆ (บัญชีเพื่อการกู้, บัญชีเพื่อการเกษียณอายุ, บัญชีเพื่อการรักษาพยาบาล) เป็นต้น เนื่องจากปัจจุบันสมาชิกภาพของสมาชิกสิ้นสุดลง กฎหมายกำหนดให้จ่ายเงินให้แก่สมาชิกภายใน 7 วันทำการ จึงเท่ากับกำหนดวิธีการจ่ายเงินให้สมาชิกแบบเดียว จึงควรให้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติกบข. โดยให้สิทธิสมาชิกสามารถทำข้อตกลงว่า หากผู้พ้นสมาชิกภาพ แต่ประสงค์จะเป็นสมาชิกกบข.ต่อไป อนุญาตให้ผู้ให้กู้ (ธอส.) สามารถหักเงินที่สมาชิกมีอยู่กับกบข. เพื่อผ่อนชำระหนี้เป็นรายงวดได้ หรือให้สิทธิสมาชิกสามารถเลือกรับเงินเมื่อสิ้นสุดสมาชิกภาพ โดยเพิ่มทางเลือกให้รับเงินเป็นงวด ๆ เพื่อเป็นหลักประกันในกรณีการออกงานหรือการชราภาพได้ ทั้งนี้เพื่อมิให้ผู้กู้ต้องหมดสิทธิการกู้ตามโครงการ และผู้ให้กู้ (ธอส.) ไม่ต้องมีความเสี่ยงต่อการควบคุมการชำระหนี้ และเป็นการเพิ่มทางเลือกให้สมาชิกรับเงินเพิ่มขึ้น เช่น กรณีที่สมาชิกมีความประสงค์หรือเชื่อมั่นในกบข. อยากจะฝากเงินให้กบข.บริหารจัดการต่อ ก็สามารถทำได้ หรือหากจะรับเงินเป็นงวดก็สามารถดำเนินการได้ หรือกรณีที่สมาชิกสิ้นสุดสมาชิกภาพเมื่ออายุยังไม่มาก อาจเป็นเพราะกรณีย้ายงาน เพื่อให้เงินก้อน

ที่จะได้รับจากกบข. เป็นเงินออมเพื่อการชราภาพอย่างแท้จริง และเพื่อให้เงินออมดังกล่าวอยู่ในระบบ จึงกำหนดให้มีการโอนย้ายเงินไปยังกองทุนสำรองเลี้ยงชีพหรือกองทุนเงินออมเพื่อการชราภาพอื่น ๆ ได้ด้วย

6. ควรมีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยบังคับให้ผู้กู้ตามโครงการจ่ายเงินค่าประกันภัยที่มีลักษณะเป็นการประกันคุ้มครองการชำระหนี้ โดยกำหนดให้ผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย เมื่อเกิดกรณีผู้กู้เสียชีวิต หรือไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ เช่น เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเป็นบุคคลล้มละลาย ผู้รับประกันก็จะดำเนินการชำระหนี้แทนทายาทผู้กู้หรือผู้กู้ ตามแต่กรณี

7. ควรมีการกำหนดกฎเกณฑ์ที่เข้มงวดเพื่อควบคุมการถอนเงินก่อนครบอายุเกษียณ การเคลื่อนย้ายเงินออม และการค่อๆทยอยจ่ายประโยชน์ทดแทน ซึ่งถือว่าเป็นกลไกสำคัญที่จะทำให้โครงการบรรลุดุลประสงค์ได้นั้น ยังไม่มีอยู่ในระบบของประเทศไทย อาทิเช่น

7.1 การขาดกฎเกณฑ์ที่เข้มงวดในการถอนเงินออมก่อนการเกษียณอายุ ทำให้การออมหยุดชะงัก ตัวอย่างเช่น ในประเทศสิงคโปร์ รัฐบาลจะออกกฎหมายห้ามสมาชิกโครงการถอนเงินออมเพื่อการเกษียณอายุ จนกว่าจะถึงอายุ 60 ปี ในประเทศไทย กฎกระทรวงกำหนดให้กบข.ต้องจ่ายคืนเงินออมเป็นเงินก้อนครั้งเดียวภายใน 7 วันนับแต่สิ้นสมาชิกภาพ ทั้งนี้ ด้วยเจตนาที่จะให้ความคุ้มครองคนงานตามกฎหมายในกรณีที่ถูกจ้างไม่กล้าดำเนินการเรียกร้อง แม้ว่าจะได้มีการออกกฎหมายและกฎระเบียบเพื่อบังคับใช้กับกบข.เมื่อไม่นานมานี้ ก็ยังเป็นกฎระเบียบตามแนวของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะกรอบการลงทุนและเงื่อนไขการจ่ายประโยชน์ทดแทน การคุ้มครองสิทธิของลูกจ้างในเรื่องการจ่ายคืนเงินออมภายหลังการสิ้นสมาชิกภาพจะทำให้เกิดการเอื้อประโยชน์ในทางกฎหมาย อันจะส่งผลให้การออมเพื่อการเกษียณอายุหยุดชะงักเนื่องจากการเปลี่ยนงาน

7.2 กฎระเบียบที่มีอยู่ในปัจจุบันไม่เอื้ออำนวยต่อการเคลื่อนย้ายกองทุน เนื่องจากสมาชิกภาพจะสิ้นสุดลงทันทีที่มีการลาออกหรือครบอายุเกษียณ การต้องจ่ายเงินออมคืนดังกล่าวข้างต้น ทำให้ไม่อาจถ่ายโอนเงินออมที่มีอยู่ในกองทุนเดิมไปเข้ากองทุนของนายจ้างรายใหม่ ยกเว้นในกรณีที่หางานใหม่ได้ทันทีเท่านั้น ในขณะที่เดียวกันลูกจ้างก็ไม่อาจฝากเงินไว้กับกองทุนของนายจ้างเดิมได้ แม้ว่าจะเป็นความประสงค์ของลูกจ้างก็ตาม จึงเป็นไปได้ว่าจะต้องมีเงินออกจากกองทุนเป็นก้อนทั้งหมด แทนที่จะค่อยๆ ทยอยจ่ายเป็นงวดๆ

7.3 เงื่อนไขทางกฎหมายที่ผู้บริหารกบข. จะต้องจ่ายเงินออมเป็นเงินก้อนแก่สมาชิกในช่วงสั้นๆ ภายหลังการสิ้นสมาชิกภาพนั้น ทำให้ไม่อาจดำเนินการจ่ายในรูปแบบบำนาญรายงวดได้ ด้วยเหตุผลดังกล่าวนี้จะเป็นปัญหาสำหรับผู้ครบอายุเกษียณ เนื่องจากบุคคลดังกล่าวอาจมีความประสงค์ที่จะฝากเงินไว้กับผู้จัดการกองทุนระดับมืออาชีพ แทนที่จะดำเนินการลงทุนด้วยตนเอง ที่อาจไม่มีความชำนาญซึ่งปัญหาดังกล่าวนี้อาจรุนแรงยิ่งขึ้นหากสมาชิกมีอายุต่อไปอีก 15-20 ปีภายหลังเกษียณ