

דוח מבקר המדינה | אייר התשפ"ג | מאי 2023



משרד הבינוי והשיכון

פעולות הממשלה בנושא הדיור לאוכלוסייה החרדית



פעולות הממשלה בנושא הדיור לאוכלוסייה החרדית

רקע

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס), בסוף שנת 2021 נאמדה אוכלוסיית ישראל בכ-9.45 מיליון נפש, מהם נמנו כ-1.2 מיליון נפש (כ-13%) עם האוכלוסייה החרדית. על פי הערכת הלמ"ס, בשנת 2035 האוכלוסייה החרדית צפויה להגיע לכ-2.17 מיליון נפש, וחלקה מכלל האוכלוסייה צפוי לגדול לכ-19%.

מעל 60% מן האוכלוסייה החרדית מתרכזים בסביבות "משולש הערים" ירושלים, בני ברק ואשדוד, הכולל את ירושלים, בני ברק, בית שמש, מודיעין עילית, אשדוד, ביתר עילית ואלעד.

משנת 2007 חלה עלייה חדה במחירי הדירות בישראל. לפי נתוני הלמ"ס, עד ינואר 2019 עלה מדד מחירי הדירות בכ-130%. על פי נתוני המועצה הלאומית לכלכלה שבמשרד ראש הממשלה, בשנים 2006 - 2022 נוצר מחסור מצטבר של כ-189,000 יחידות דיור (יח"ד), וזאת משום שמספר יח"ד שנבנו היה קטן מהנדרש לפי צורכי הדיור.

צורכי האוכלוסייה החרדית שונים מזו של האוכלוסייה היהודית הכללית ומחייבים התייחסות ייעודית. באוגוסט 2016 החליטה הממשלה על "תכנון ושיווק מקרקעין לאוכלוסייה החרדית" (החלטת הממשלה על התכנון והשיווק), ולפיה בשנים 2016 - 2035 נדרשת בנייתן של כ-200,000 יח"ד לאוכלוסייה החרדית ובממוצע כ-10,000 יח"ד לשנה (אומדן צורכי הדיור). בהחלטה החליטה הממשלה גם לנקוט צעדים לקידום התכנון והשיווק של קרקעות לאוכלוסייה החרדית, במטרה לקדם בעבורה פתרונות דיור ייעודיים, ובכלל זה קבעה יעדים בתחומי התכנון והשיווק של קרקעות לאוכלוסייה החרדית לשנים 2016 - 2018.



נתוני מפתח

<p>כ-4%</p> <p>שיעור יחה"ד שאושרו בתוכניות לאוכלוסייה החרדית מיחה"ד שאושרו בתוכניות לכלל האוכלוסייה בשנים 2021 - 2017</p>	<p>כ-30,000</p> <p>מספר יחה"ד שנכללו בתוכניות לאוכלוסייה החרדית שהגישו משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל למוסדות התכנון בשנים 2016 - 2021</p>	<p>כ-200,000</p> <p>אומדן מספר יחה"ד שנדרשת בנייתן לאוכלוסייה החרדית בשנים 2016 - 2035, בהתאם להחלטת הממשלה על התכנון והשיווק משנת 2016</p>	<p>19%</p> <p>השיעור הצפוי של האוכלוסייה החרדית מכלל האוכלוסייה בשנת 2035, לעומת כ-13% בשנת 2021</p>
<p>כ-60%</p> <p>שיעור הירידה בהיקף הקרקעות ששיווקו רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון בשנים 2019 - 2021 ביחס לשנים 2016 - 2018, 4,230 יחה"ד לעומת 10,540 יחה"ד בהתאמה</p>	<p>כ-15,000</p> <p>היקף הקרקעות לאוכלוסייה החרדית (ביחה"ד) ששיווקו רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון בשנים 2016 - 2021</p>	<p>כ-24,200</p> <p>מספר יחה"ד שנכללו בתוכניות לאוכלוסייה החרדית שאושרו בשנים 2017 - 2021</p>	<p>כ-4% בלבד</p> <p>שיעור המימוש (מתן היתרי בנייה על ידי הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה) של התוכניות לאוכלוסייה החרדית שהגישו משרד הבינוי והשיכון ורמ"י בשנים 2016 - 2021</p>

פעולות הביקורת

בחדשים מרץ - נובמבר 2022 בדק משרד מבקר המדינה היבטים בקידום פתרונות דיור לאוכלוסייה החרדית, ובכלל זה היבטים בסדרי התכנון והשיווק של קרקעות ביישובים קיימים, הקמת יישוב חדש לאוכלוסייה החרדית וקידום ההתחדשות העירונית בקרב אוכלוסייה זו. הביקורת נעשתה במשרד הבינוי והשיכון (משרד הבינוי), ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י) וברשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הרשות להתחדשות עירונית). בדיקות השלמה נעשו במשרד הכלכלה והתעשייה (משרד הכלכלה), במשרד הפנים, במינהל התכנון, במינהל האזרחי ביהודה ושומרון, בחטיבה להתיישבות בהסתדרות הציונית





העולמית, ברשות לפיתוח כלכלי-חברתי של המגזר החרדי (הרשות לפיתוח המגזר החרדי), ברשות לפיתוח ירושלים, וברשויות מקומיות בכמה יישובים (אלעד, בית שמש, ביתר עילית, בני ברק, ירושלים, מודיעין עילית, עמנואל, קריית יערים ורכסים).

תמונת המצב העולה מן הביקורת

מספר יח"ד בתוכניות הדיור שהוגדרו לאוכלוסייה החרדית - עלה כי למול החלטת הממשלה אשר קבעה כי בשנים 2016 - 2035 נדרשת בנייתן של כ-200,000 יח"ד לאוכלוסייה החרדית ובממוצע כ-10,000 יח"ד לשנה, מספר יח"ד בתוכניות שהגישו משרד הבינוי ורמ"י בשש השנים 2016 - 2021 היה כ-29,700 יח"ד, שהן כ-76% מהיעד הממשלתי לשנים 2016 - 2018 ומהיקף התכנון הנדרש לפי אומדן צורכי הדיור לשנים 2019 - 2021 במצטבר; מספר יח"ד בתוכניות שאושרו בחמש השנים 2017 - 2021 היה כ-24,200 יח"ד שהן כ-84% מהיעד והיקף הקרקעות ששווקו בשש השנים 2016 - 2021 היה כ-14,800 יח"ד שהוא כ-49% מיעד השיווק הממשלתי לשנים 2016 - 2018 ומהיקף השיווק הנדרש לפי האומדן לשנים 2019 - 2021 במצטבר. מספר יח"ד בתוכניות הדיור לאוכלוסייה החרדית שאושרו בשנים 2017 - 2021 היה כ-4% מתוך כ-623,000 יח"ד שאושרו לכלל האוכלוסייה באותן שנים, זאת בהשוואה לשיעורה של האוכלוסייה החרדית מכלל משקי הבית, שהיה כ-7% (ושיעורה מכלל האוכלוסייה - כ-13%). יצוין כי יעד האישור שהומלץ לאוכלוסייה החרדית מתבסס על ההנחה של גורמי המקצוע כי כ-50% ממשקי הבית החרדיים צפויים למצוא פתרונות דיור שלא במסגרת תוכניות שתוכננו לאוכלוסייה החרדית, ועל כן מימוש היעד אמור לתת מענה לכ-50% ממשקי הבית החרדיים.

היקף הקרקעות ששווקו רמ"י ומשרד הבינוי לאוכלוסייה החרדית ובהשוואה לשיווק לכלל האוכלוסייה - בשנים 2019 - 2021 הייתה ירידה ניכרת ועקבית בהיקף הקרקעות ששווקו רמ"י ומשרד הבינוי לאוכלוסייה החרדית ביחס לשנים 2016 - 2018 - 4,230 יח"ד לעומת 10,540 יח"ד בהתאמה - ירידה של כ-60%, ואילו הירידה בהיקף הקרקעות שנחתמו לגביהן עסקאות באוכלוסייה הכללית בשתי התקופות הייתה מתונה יותר בשנים אלו ועמדה על כ-15% (בשנים 2016 - 2018 כ-111,630 יח"ד ובשנים 2019 - 2021 כ-99,630 יח"ד).

קביעת יעדים כמותיים לתכנון ולשיווק קרקעות לאוכלוסייה החרדית - אף שבהחלטת הממשלה על התכנון והשיווק משנת 2016 נקבע כי בתום שנת 2018 ישובו וייבחנו יעדי התכנון והשיווק לציבור החרדי, עד ספטמבר 2022 לא השלים משרד הבינוי את הפעולות הנדרשות לצורך קביעת יעדי תכנון ושיווק ממשלתיים עדכניים לאוכלוסייה החרדית משנת 2019 ואילך. עוד עלה כי רמ"י לא קבעה בתוכניות העבודה שלה יעדים להיקף התכנון או השיווק לאוכלוסייה החרדית לשנים 2016 - 2022. כמו כן, עלה כי הגם שמשרד הבינוי קבע יעדים כמותיים להיקפי התכנון והשיווק לשנים 2017 - 2019, יעדים אלה לא היו בהתאם ליעדים שנקבעו בהחלטת הממשלה (19,500 יח"ד בשנים 2016 - 2018, 6,500 יח"ד לשנה בממוצע) ועמידה בהם לא הייתה מבטיחה עמידה ביעדים שקבעה הממשלה. נוסף על כך, בשנים 2020 - 2022 לא קבע משרד הבינוי יעדים כמותיים להיקפי התכנון והשיווק לאוכלוסייה החרדית.



עמידה ביעד הגשת תוכניות מפורטות למוסדות התכנון - בהחלטת הממשלה על התכנון והשיווק קבעה הממשלה יעד להגשת תוכניות מפורטות למוסדות התכנון בשנים 2016 - 2018 בהיקף של 19,500 יח"ד (6,500 יח"ד לשנה בממוצע). היקף התוכניות שהגישו משרד הבינוי ורמ"י בשנים 2019 - 2021 נבחן על פי אותה הערכת היקפים שנקבעו בהחלטת הממשלה כיעד לשנים 2016 - 2018 - 19,500 יח"ד גם לתקופה זו (היקף התכנון הנדרש לפי האומדן). בביקורת עלה כי משרד הבינוי ורמ"י הגישו תוכניות בשיעור של כ-76% מיעד התכנון הממשלתי ומהיקף התכנון הנדרש לפי האומדן, לפי העניין, לשנים 2016 - 2021, כ-9,300 יח"ד פחות. בולטת שנת 2021, שבה הוגשו תוכניות לכ-1,640 יח"ד - 25% מהיקף התכנון הנדרש על פי האומדן הממוצע לשנה וכ-17% מהיקף התוכניות שהוגשו בכל אחת מהשנים 2019 - 2020 בממוצע. בכך נפגעה יכולת הממשלה לספק לאוכלוסייה החרדית את מספר יח"ד הנדרש לה, לפי תוכנית הדיור לאוכלוסייה החרדית. יצוין כי הפער מתחדד מול אומדן צורכי הדיור שעומד כאמור על כ-10,000 יח"ד לשנה (בממוצע, לשנים 2016 - 2035).

היקף הקרקעות ששווקו בהצלחה בתוכניות שהגישו משרד הבינוי ורמ"י בשנים 2016 - 2021 ואושרו - עד אוגוסט 2022, מתוך כ-13,220 יח"ד שנכללו בתוכניות שהגישו משרד הבינוי ורמ"י בשנים 2016 - 2021 ואושרו, לא שווקו כ-69% מהן (כ-9,090 יח"ד). כ-85% מהיקף הקרקעות שלא שווקו היו בשני יישובים שמרבית אוכלוסייתם חרדית - 4,060 יח"ד באלעד ו-3,640 ברכסים.

היתרי בנייה שניתנו בקרקעות ששווקו מתוך התוכניות שהוגשו בשנים 2016 - 2021 - עד אוגוסט 2022 ניתנו היתרי בנייה על ידי הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה הרלוונטיות עבור יחידות דיור לאוכלוסייה החרדית בהיקף של כ-4% מיח"ד שנכללו בתוכניות שהגישו משרד הבינוי ורמ"י בשנים 2016 - 2021 (כ-1,280 יח"ד מתוך כ-29,700 יח"ד) - 1,190 יח"ד בבני ברק ו-90 יח"ד בקריית יערים.

עמידה ביעדים ובהיקפים של התכנון והשיווק הנדרשים - בשנים 2016 - 2021 לא תכננה המדינה ולא שיווקה די קרקעות לאוכלוסייה החרדית ולא עמדה בהיקף התכנון וביעד השיווק הנדרשים כדי לתת מענה על צורכי הדיור של אוכלוסייה זו בהתאם לאומדן צורכי הדיור. בשש השנים 2016 - 2021 הגישו משרד הבינוי ורמ"י תוכניות בהיקף חסר של כ-9,300 יח"ד (כמחצית מהיקף התכנון הנדרש לשלוש השנים 2019 - 2021 שהיה 19,500 יח"ד) ושיווקו קרקעות בהיקף חסר של כ-15,000 יח"ד (בשש השנים 2016 - 2021 שווקו קרקעות בהיקף של כ-15,000 יח"ד בלבד, היקף שנתן מענה רק על יעד השיווק הממשלתי לשלוש השנים 2016 - 2018 שהיקפו היה 15,000 יח"ד, אולם לא נתן מענה על היקף השיווק הנדרש לפי אומדן הדיור לשלוש השנים 2019 - 2021 שהיקפו היה 15,000 יח"ד נוספות).

מספר יח"ד בתוכניות שהוגשו על ידי המדינה והיקף יח"ד בכלל התוכניות שאושרו על ידי מוסדות התכנון (קרקע מדינה וקרקע פרטית, יוזמת מדינה ויוזמה פרטית) - בשנת 2021 הייתה ירידה ניכרת בהיקף הקרקעות לאוכלוסייה החרדית שתכננה המדינה ביחס לשנים קודמות: בשנים 2018 - 2020 הגישו משרד הבינוי ורמ"י תוכניות שמספר יח"ד הכלול בהן היה כ-8,200 יח"ד בממוצע לשנה, לעומת מספר יח"ד בתוכניות שהוגשו בשנת 2021 שהיה כ-1,640 יח"ד - כ-20% מהממוצע כאמור. בשנים אלו מספר יח"ד בתוכניות שאושרו היה בממוצע שנתי כ-6,700 יח"ד, ואילו בשנת 2021 מספר



יח"ד בתוכניות שאושרו היה כ-3,730 יח"ד - כ-56% מהמוצע של מספר יח"ד בתוכניות שאושרו בשנים 2018 - 2020.

גיבוש מערכת תמריצים שתאפשר לכלול שכונות חרדיות בהסכמי גג ובהסכמי פיתוח - הממשלה קבעה בהחלטה על התכנון והשיווק משנת 2016 כי מנכ"ל משרד הבינוי, בתיאום עם יו"ר מטה הדיור והממונה על התקציבים במשרד האוצר, יגבש מערכת תמריצים הולמת שתאפשר לכלול בהסכמי גג ובהסכמי פיתוח שכונות לאוכלוסייה החרדית. בביקורת עלה כי עד נובמבר 2022 לא קידמו משרד הבינוי ומשרד האוצר את השלמת גיבושה של מערכת תמריצים לרשויות המקומיות שתעודד הכללה בהסכמי גג ובהסכמי פיתוח הקמה של שכונות לאוכלוסייה החרדית.

הרחבת תחומי השיפוט של יישובים חרדיים - בתוכנית הדיור לאוכלוסייה החרדית צוין כי במסגרת מיצוי פוטנציאל הבנייה באזורים החרדיים, נדרשת גם בחינת האפשרות להרחיב יישובים שמרבית תושביהם חרדים, וזאת מתוך הבנה כי מתן מענה במסגרת היישובים החרדיים הקיימים הוא הפתרון הטוב ביותר. החלטה בדבר בחינת הרחבתם של יישובים חרדיים קיימים שנכללה בהחלטת הממשלה על התכנון והשיווק בוצעה ברובה: מתוך שבעה יישובים שנכללו בהחלטה הסתיימה הבחינה של שינויי הגבולות של שלושה מהיישובים (קריית יערים, אלעד ורכסים); הבחינה של שינויי הגבולות של שלושה מהיישובים האחרים נמצאת בעיצומה (ביתר עילית, בית שמש, מודיעין עילית) ולא החלה בחינת הרחבתו של יישוב אחד (כוכב יעקב-תל ציון), אולם ביצוע ההחלטה עד כה לא הניב תוספת משמעותית של קרקעות לבניית יח"ד, וזו הסתכמה בקרקע לבניית כ-2,900 יח"ד בלבד ברכסים. עוד עולה כי באוגוסט 2022 - בהסתמך על הבקשות הנבחנות להרחבת תחומי השיפוט של ביתר עילית, בית שמש ומודיעין עילית - פוטנציאל ההתרחבות שלהן לצורכי מגורים מוגבל (כ-2,000 יח"ד בביתר עילית וכ-7.5 דונם בבית שמש).

קידום פתרונות דיור במסגרת התחדשות עירונית - לרשות להתחדשות עירונית יש נתונים חלקיים על מספר יח"ד שהתווספו עקב המיזמים להתחדשות עירונית מכוח תמ"א 38 בשניים משלושה יישובים שנבדקו (ירושלים ובני ברק), ואין לה נתונים אם מיזם ביישובים שאינם חרדיים משויך לאוכלוסייה החרדית אם לאו. היעדר נתונים מלאים עלול להקשות את היכולת לגבש מדיניות מבוססת בנושא, בפרט לגבי האוכלוסייה החרדית. כמו כן, עד כה לא נשאו פרי המהלכים שנקטה הרשות להתחדשות עירונית להוצאה לפועל של מיזם פינוי-בינוי בקרב האוכלוסייה החרדית באשדוד ובירושלים, שבהן יש היתכנות כלכלית גבוהה יחסית למיזמים מסוג זה, למרות היתרונות של מיזמים אלה על פני האחרים.



הפיזור הגיאוגרפי של התוכניות שהוגשו והקרקעות לאוכלוסייה החרדית ששווקו - התוכניות שהגישו משרד הבינוי ורמ"י והשיווק לאוכלוסייה החרדית בשנים 2016 - 2021 היו במידה ניכרת בהלימה לשיקולים מרכזיים של האוכלוסייה החרדית בבחירת מקום המגורים: כ-93% מיח"ד בתוכניות ו-89% מהיקף השיווק (ביח"ד) היו ביישובים שבהם אוכלוסייה חרדית גדולה, ו-76% מיח"ד בתוכניות ו-81% מהיקף הקרקעות ששווקו היו ביישובים שלהם נגישות נוחה יחסית לירושלים או לבני ברק. כמו כן, האוכלוסייה החרדית מתגוררת יותר ביישובים מרכזיים ופחות ביישובים פריפריאליים ביחס לאוכלוסייה הכללית,



התוכניות לאוכלוסייה החרדית שהגישו משרד הבינוי ורמ"י בשנים 2016 - 2021 אינן צפויות לשנות את התפלגות הרמה הפריפריאלית של היישובים שבהם היא מתגוררת בשנת 2017. אשר על כן, בהיבט זה לא צפויה השפעה ניכרת של התכנון לאוכלוסייה זו על נגישותם לתעסוקה.

עיקרי המלצות הביקורת

מומלץ כי משרד הבינוי, בתיאום עם המועצה הלאומית לכלכלה ומינהל התכנון, יגבש המלצות בדבר יעדי התכנון לאוכלוסייה החרדית וכן המלצות לגבי יעדי שיווק בשיתוף עם רמ"י ויביאן לפני שר הבינוי והשיכון כדי שיוכל לבחון אותן ולהביאן לאישור ועדת השרים העוסקת בתחום הדיור (קבינט הדיור). כל זאת בהתאם לאומדן עדכני של צורכי הדיור של האוכלוסייה החרדית ושל כלל האוכלוסייה ובהתחשב בפוטנציאל של פתרונות הדיור שיכולה לקדם הממשלה.

מומלץ כי משרד הבינוי ורמ"י, בשיתוף מינהל התכנון, יקדמו תכנון ושיווק קרקעות לאוכלוסייה החרדית בהיקף שייתן מענה על צורכי הדיור שלה, זאת בהתאם ליעדים שייקבעו ובהתחשב בפתרונות הדיור שאפשר ודרוש לקדם עבור כלל האוכלוסייה. עוד מומלץ כי משרד הבינוי ורמ"י יעקבו במשותף אחר מידת העמידה ביעדים וידווחו עליה עיתית לשר הבינוי והשיכון.

מומלץ כי משרד הבינוי יפעל לטיוב הנתונים ולשיפור הבקורות בנוגע להם כדי שתהיה לפני מקבלי ההחלטות תמונה מהימנה על התקדמות התוכניות ומימושן.

על משרד הבינוי ואגף תקציבים להשלים גיבוש של מערכת תמריצים שתאפשר לתמרץ רשויות מקומיות של יישובים הטרוגניים החתומים על הסכם גג ועל הסכמי פיתוח לשלב בהם שכונות לאוכלוסייה החרדית, בהתאם לאמור בהחלטת הממשלה על התכנון והשיווק.

מומלץ כי משרד הבינוי יעדכן את שר הבינוי והשיכון בדבר הפוטנציאל הנמוך לתוספת יח"ד מהרחבת תחומי השיפוט של היישובים החרדיים על מנת שזה יוכל לשקול לעדכן בהתאם את קבינט הדיור לצורך בחינת חלופות ליצירת פתרונות דיור לאוכלוסייה החרדית.

כדי שתהיה אפשרות לספק אפשרויות לתעסוקה מגוונת בהיקף שיידרש לתושבי כסיף - היישוב העירוני החדש לאוכלוסייה החרדית שטרם הוקם, וכדי לקדם את איתנותו הכלכלית, מומלץ כי משרד הבינוי, משרד הכלכלה ומשרד האוצר יגבשו תוכנית אסטרטגית לתעסוקת תושבי כסיף. תוכנית זו תקבע את תפיסת התעסוקה במקום, ובהתאם לה מומלץ שהם יגבשו גם תוכנית עבודה רב-שנתית שבה ייקבעו בין השאר יעדים לסוגי התעסוקה, לאזורי תעסוקה, לשיעור המועסקים, למאפייני המועסקים ולשירותים ייחודיים הנדרשים לתעסוקה, ובכלל זה תוכנית להמצאת מעסיקים לשם פיתוח מקורות תעסוקה בכסיף.

מומלץ שמשרד הבינוי ורמ"י, בשיתוף מינהל התכנון, ישקלו אפשרות לקידום תכנון הכולל עירוב שימושים במיזמי בינוי לאוכלוסייה החרדית, למשל בדרך של ייעוד קומות עליונות

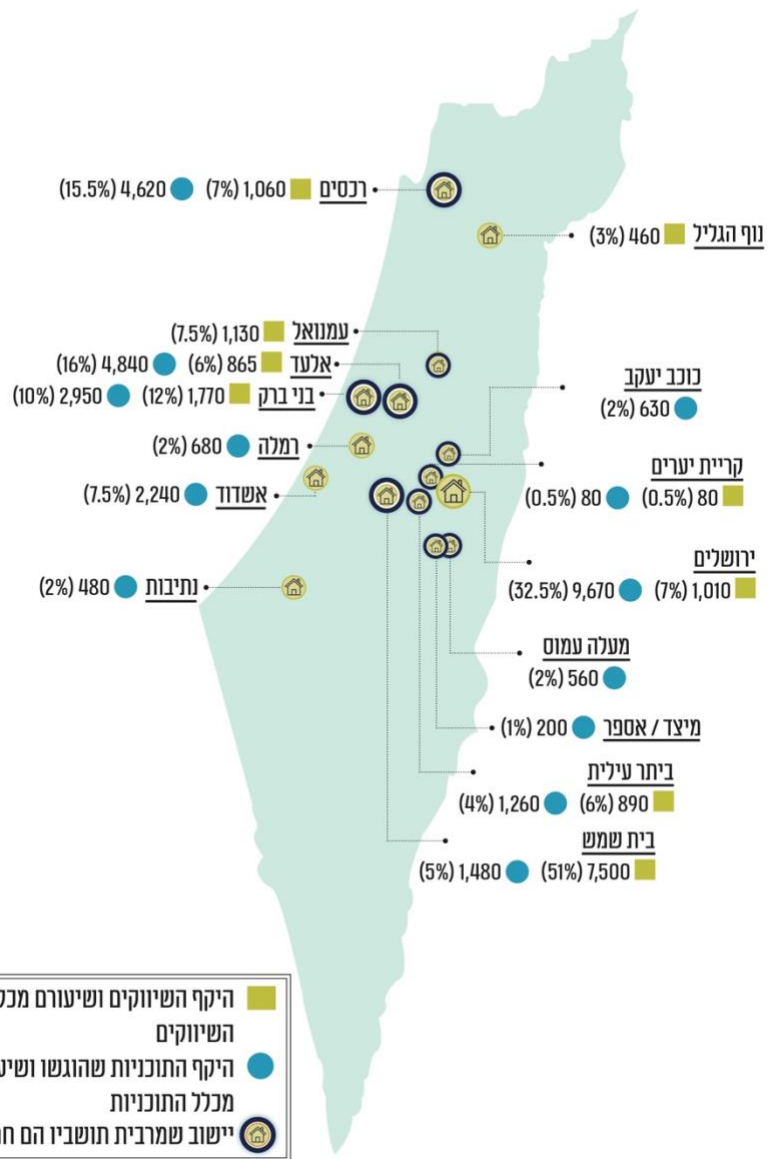


לצורכי תעסוקה ברשויות מקומיות, בפרט חרדיות, שבהן נהוגה הגבלת בניית קומות מגורים לגובה, כמענה לחלקים באוכלוסייה החרדית הנמנעים משימוש במעליות שבת משקולים הלכתיים.

מומלץ כי בתור בסיס לגיבוש מדיניות תפנה הרשות להתחדשות עירונית לרשויות המקומיות שמהן היא מקבלת נתונים לגבי מיזמים של התחדשות עירונית ותפעל איתן בשיתוף פעולה לטיוב הנתונים שהיא מקבלת מהן בעניין, ועם קבלתם תנתח את הנתונים כדי לדעת מה היקף המיזמים להתחדשות עירונית המקודמים בקרב האוכלוסייה החרדית. עוד מומלץ כי הרשות להתחדשות עירונית תפעל בשיתוף המינהלות העירונית להתחדשות עירונית ביישובים שבהם יש אוכלוסייה חרדית ושהיא משתפת במימון, כמו בירושלים ובאשדוד, לקידום ההתחדשות העירונית בקרב אוכלוסייה זו, ובפרט לקידום מיזמים של פינוי-בינוי. כמו כן מומלץ לגבש בהתאם תוכניות פעולה לקידום מיזמים לאוכלוסייה זו.



מספר יחה"ד בתוכניות לאוכלוסייה החרדית והיקף הקרקעות ששווקו לאוכלוסייה זו ביישובים שונים, 2016 - 2021 (במספרים ובאחוזים*)



על פי נתוני רמ"י ומשרד הבינוי, בעיבוד משרד מבקר המדינה.
 * מתוך כלל יחה"ד בתוכניות אלה ומתוך כלל הקרקעות ששווקו.



סיכום

בשנת 2016 הכירה הממשלה באומדן צורכי הדיור של האוכלוסייה החרדית, שלפיו נדרשת בנייתן של כ-200,000 יח"ד בסך הכול בשנים 2016 - 2035 לאוכלוסייה זו, וכן הכירה בחשיבות של מתן מענה ייעודי לכך. בהתאם לכך החליטה הממשלה על כמה וכמה צעדים לקידום התכנון והשיווק של קרקעות לצורך זה. לפי תוכנית הדיור לאוכלוסייה החרדית, היקף המענה לצורך זה מתבסס על מענה שיינתן הן בבנייה ייעודית שיוזמה יהיה מצד המדינה: כמחצית - בעיקר באמצעות משרד הבינוי ורמ"י; כמחצית - באמצעות כוחות השוק ויוזמה פרטית. קידום פתרונות דיור ייעודיים לאוכלוסייה החרדית מאפשר מתן מענה הולם לצרכיה הייחודיים של אוכלוסייה זו ובד בבד יוכל להביא לצמצום החיכוך הפוטנציאלי בינה לבין אוכלוסיות אחרות.

מהביקורת עלה כי בהמשך להחלטת הממשלה אכן קידמו משרד הבינוי ורמ"י בשנים 2016 - 2021 הגשת תוכניות ושיווק קרקעות לאוכלוסייה החרדית. עיקרן היה ביישובים מרכזיים יחסית ובהלימה לשיקולים בעלי חשיבות לאוכלוסייה החרדית בבחירת מקום המגורים: כ-93% מיח"ד בתוכניות ו-89% מהיקף הקרקעות ששווקו היו ביישובים שבהם אוכלוסייה חרדית גדולה, בהם אלעד, בית שמש, בני ברק וירושלים. 76% מיח"ד בתוכניות ו-81% מהיקף הקרקעות ששווקו היו ביישובים שלהם נגישות נוחה יחסית לבני ברק או לירושלים, למשל באלעד ובבית שמש.

עם זאת, היקפי התכנון והשיווק היו נמוכים מן הנדרש לשם מתן מענה על צורכי הדיור של האוכלוסייה החרדית בהתאם לתוכנית הדיור לאוכלוסייה זו: מספר יח"ד בתוכניות שהוגשו בשנים 2016 - 2021 היה כ-29,700 יח"ד - כ-76% מהיעד הממשלתי לתכנון ומהיקף התכנון הנדרש לפי האומדן במצטבר (39,000 יח"ד); מספר יח"ד בתוכניות שאושרו בשנים 2017 - 2021 לאוכלוסייה החרדית היה כ-24,200 יח"ד, כ-16% פחות מההיקף שהומלץ (כ-28,700 יח"ד); והיקף שיווקי הקרקעות בשנים 2016 - 2020 לאוכלוסייה החרדית היה כ-13,570 יח"ד, כ-54% בלבד מיעד השיווק ומהיקף השיווק הנדרש לפי האומדן לשנים אלה (25,000 יח"ד), לעומת כ-164,600 יח"ד, כ-80% מיעד העסקאות לגבי הקרקעות ששיווקה רמ"י לכלל האוכלוסייה בשנים אלה (205,000 יח"ד).

לפיכך, היקף תוכניות הדיור לאוכלוסייה החרדית שאושרו בשנים 2017 - 2021 היה כ-4% מתוך כ-623,000 יח"ד שאושרו לכלל האוכלוסייה באותן שנים.

כן עלה כי עד אוקטובר 2022 לא הניבה בחינת אפשרות ההרחבה בשטח השיפוט של יישובים חרדיים קיימים תוספת ניכרת של קרקעות לבניית יח"ד לאוכלוסייה החרדית. בכל הנוגע לכסיף, עד שנת 2022 קודמה הקמה של כ-5,000 יח"ד. נדרש לתת את הדעת על פתרונות בתחומי התעסוקה והתחבורה לאוכלוסייה העתידית של יישוב זה.

מומלץ כי משרד הבינוי - בתיאום עם המועצה הלאומית לכלכלה, מינהל התכנון ורמ"י, וכן עם הרשות לפיתוח המגזר החרדי, לפי העניין - יביא לפני שר הבינוי והשיכון המלצות בדבר יעדי תכנון ושיווק קרקעות לאוכלוסייה החרדית, ואלו יגובשו בהתאם לאומדן עדכני של צורכי הדיור של האוכלוסייה החרדית ושל כלל האוכלוסייה ובהתחשב בפוטנציאל פתרונות הדיור שיכולה לקדם הממשלה.

עוד מומלץ כי משרד הבינוי ורמ"י, בשיתוף מינהל התכנון, יקדמו תכנון ושיווק קרקעות לאוכלוסייה החרדית בהיקף שיינתן מענה על צורכי הדיור שלה, זאת בהתאם ליעדים שייקבעו



ובהתחשב בפתרונות הדיור שאפשר ודרוש לקדם עבור כלל האוכלוסייה. כמו כן מומלץ שהרשות להתחדשות עירונית תקדם את תהליכי ההתחדשות העירונית בקרב האוכלוסייה החרדית, בשיתוף הרשויות המקומיות הרלוונטיות, לפי העניין, תוך שימת לב לחסמים הייחודיים לקידומה בקרב אוכלוסייה זו.