Rebuilding Ireland

Action Plan for Housing and Homelessness

Straitéis don An Earnáil Chíosa

Nollaig, 2016

Clár na nÁbhar

Brollach an Aire 1

1. Réamhrá 4
Cén fáth a dteastaíonn Straitéis don Earnáil Chíosa uainn? 4
An neamhréir soláthair/éilimh agus an dúshláin inacmhainneachta lena mbaineann 5

2. Fís 7
Cuspóirí Straitéiseacha 8

3. Gníomhaíochtaí 9
Sna ranna seo a leanas leagtar amach an réimse gníomhaíochtaí a dhéanfar faoi na ceithre cheannteideal seo. Tá achoimre ar na gníomhaíochtaí agus na hamlínte lena mbaineann leagtha amach ag Aguisín 1.
Slándáil 9
Soláthar 14
Caighdeáin 20
Seirbhísí 22

Aguisín 1 / Achoimre ar na Gníomhaíochtaí 26

Aguisín 2 / Próifíl na hEarnála Cíosa 31

Aguisín 3 / Tomhas Intuarthachta Cíosa – Conas a Oibríonn sé 35

BROLLACH AN AIRE

Simon Coveney, TD, an tAire Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil

Ní cheilim go gcreidim go bhfuil an earnáil chíosa in Éirinn briste faoi láthair. Go deimhin, is fíor a rá nach raibh sí riamh ina rogha mhealltach nó sheasta tionachta den chineál ba mhaith linn, earnáil ina bhfreastalaítear ar riachtanais na dtiarnaí talún agus na dtionónta agus ina soláthraítear úinéireacht mhalartach cuí eile. Níor thuigeamar riamh i ndáiríre an tábhacht shochaíoch nó eacnamaíoch a bhaineann le hearnáil bheoga chíosa mar rogha sholúbtha tionachta do theaghlaigh agus mar sciath chosanta i gcoinne róbhrath ar áitiú úinéirí.

Rinneadh roinnt feabhsuithe le fiche nó tríocha bliain anois. Ba chéim thábhachtach é an tAcht um Thionóntachtaí Cónaithe 2004 maidir le bonn is taca láidir reachtach a chur ar fáil le haghaidh idirghabháil chaidrimh idir tiarnaí talún agus tionóntaí, ina leagtar amach a róil agus a bhfreagrachtaí ar bhealach nach ndearnadh riamh roimhe. Rinneadh soláthar ann chomh maith chun an Bord um Thionóntachtaí Cónaithe Príobháideacha a bhunú mar sheirbhís réitigh, sealbhóir clár náisiúnta tionóntachtaí agus soláthraí sonraí tábhachtacha um margadh cíosa.

Ón tréimhse ó shin, áfach, tá méadú faoi dhó tagtha ar an earnáil chíosa in Éirinn. Tá cúigiú den daonra i gcóiríocht ar chíos san earnáil phríobháideach anois agus tá tithe ar cíos ag 10% eile díobh ó chomhlachtaí ceadaithe tithíochta nó ó údaráis áitiúla. Léirítear i dtreochtaí cíosa sa tréimhse chéanna patrún suntasach borrtha agus teipe agus cíosanna ag ardú go tobann suas go dtí buaic thart ar 2007, agus ag cliseadh i bhformhór natíre go dtí deireadh 2011/tús 2012 agus ag ardú go gasta ó shin. Baineann an luaineacht shuntasach sna cíosanna – ar neamh-inmhianaithe é do gach rannpháirtí san earnáil chíosa – le soláthar den chuid is mó.

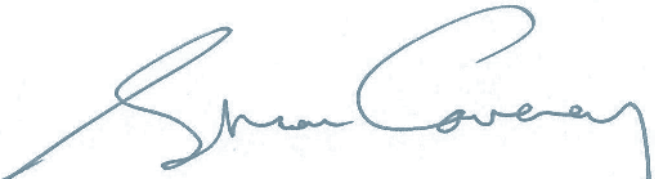
Is mar gheall ar easpa soláthair atá an cás neamh-inbhuanaithe atá le sárú againn anois i dtéarmaí inacmhainneachta agus boilsciú cíosa i gcodanna den tír, arb é sin an chroífadhb chéanna atá taobh thiar de na brúnna go léir beagnach ar fud an mhargaidh tithíochta.

Ar deireadh, is é an t-aon dóigh éifeachtach leis na cíosanna a laghdú agus a chobhsú sa mheántéarma go dtí an fadtéarma, ag a mbeidh tairbhí don earnáil ar fad, an soláthar a mhéadú agus luas a chur le seachadadh tithíochta le haghaidh na cóiríochta ar cíos san earnáil phríobháideach agus san earnáil shóisialta. Agus an Plean Gníomhaíochta *Rebuilding Ireland* á fhoilsiú i mí Iúil 2016, tá sraith gníomhaíochtaí praiticiúla agus éasca le cur chun feidhme leagtha amach ag an Rialtas chun córas tithíochta feidhmiúil agus inbhuanaithe a chruthú. Ar leibhéal straitéiseach foriomlán le haghaidh tithíochta go ginearálta, ní mór an príomhfhócas a bheith ar an soláthar. Mar an gcéanna, déantar soláthar sa straitéis do roinnt tionscnamh suntasach soláthair, lena n-áirítear cur i bhfeidhm luath cláir um thionscadail taispeána cíosa a dhíríonn ar theaghlaigh ar mheánioncam sna limistéir ina bhfuil na brúnna cíosa is mó.

Mar sin féin, d'fhéadfadh sé tamall fada a ghlacadh chun cothromaíocht idir soláthar agus éileamh a bhaint amach. Idir an dá linn, tá sé riachtanach go ndéanfar bearta chun dul i ngleic leis an mboilsciú cíosa neamh-inbhuanaithe ar bhealach nach ndéanfar dochar don soláthar. Cé go gcuirtear réimse comhtháite beart comhlántach ar aghaidh sa straitéis seo ar fud na réimsí slándála, soláthair, caighdeán agus seirbhísí, is idirghabháil ríthábhachtach é an gcóras úr Criosanna Ardbhrú Cíosa chun dálaí i réimsí ina bhfuil cliseadh an mhargaidh an-ghéar a mhaolú. Ní hé sin córas rialaithe náisiúnta cíosa den chineál a mhol daoine eile, a bheadh i bhfeidhm ar fud na tíre ar feadh tréimhse neamhtheoranta, agus a bhainfeadh an bonn go hiomlán ó iarrachtaí níos leithne chun earnáil chíosa inmharthana a chruthú. Baineann an córas atá á thabhairt isteach againn le hidirghabháil atá níos spriocdhírithe, níos oibiachtúla agus faoi cheangal ama chun soláthar a dhéanamh d'intuarthacht chíosa i limistéir ardbhrú ar bhealach nach mbeadh tionchar diúltach aige ar sholáthar atá ann cheana nó ar sholáthar úr. Tá socruithe á ndéanamh chun an bonn reachtach a chur ar fáil maidir le Criosanna Ardbhrú Cíosa a ainmniú sna seachtainí amach romhainn agus tiocfaidh an chéad ainmniú i bhfeidhm ar thosach feidhme na reachtaíochta.

Chomh maith le díriú ar cheisteanna soláthair agus slándála, pléitear sa straitéis seo chomh maith an cheist thar a bheith ríthábhachtach maidir le chaighdeáin na cóiríochta cíosa agus na seirbhísí a sholáthraítear tríd an mBord um Thionóntachtaí Cónaithe, sa ghearrthéarma, sa mheántéarma agus san fhadtéarma. Ní hé le hathrú rialála agus idirghabháil a bhaineann an straitéis amháin, áfach, ach aithnítear inti chomh maith an tábhacht a bhaineann leis an earnáil, agus an gá atá ann lena fás a éascú. Le fíordhéanaí, ní raibh stair againn maidir le háiteanna a ghlacadh ar síos san fhadtéarma in Éirinn, ach tá athrú ag teacht ar an treocht sin anois. Ceann de na huaillmhianta sa straitéis seo is ea tacaíocht a thabhairt don athrú seo agus tacaíocht a thabhairt idir an dá linn don aistriú go cultúr eile um ghlacadh ar cíos, i gcás go ligeann tiarnaí talún réadmhaoine ar cíos don fhadtéarma agus gur féidir le tionóntaí breathnú ar na réadmhaoine sin ar cíos mar a dtithe fadtéarmacha. Baineann sé leis an gcultúr a athrú a oiread is a bhaineann sé le rialacháin a athrú.

Agus pacáiste na ngníomhaíochtaí sa straitéis seo, ina bhféachtar le cothromaíocht chúramach a aimsiú idir leasanna tiarnaí talún agus tionóntaí, a chur le chéile agus a chur i bhfeidhm go dian, soláthrófar earnáil chíosa a bheidh láidir, inmharthana agus mealltach ina soláthrófar cóiríocht inacmhainne agus ardchaighdeáin do thionóntaí agus timpeallacht infheistíochta shlán, intuartha do thiarnaí talún agus do sholáthraithe na cóiríochta.
Táim ag súil lena chur chun feidhme i sprid comhpháirtíochta.

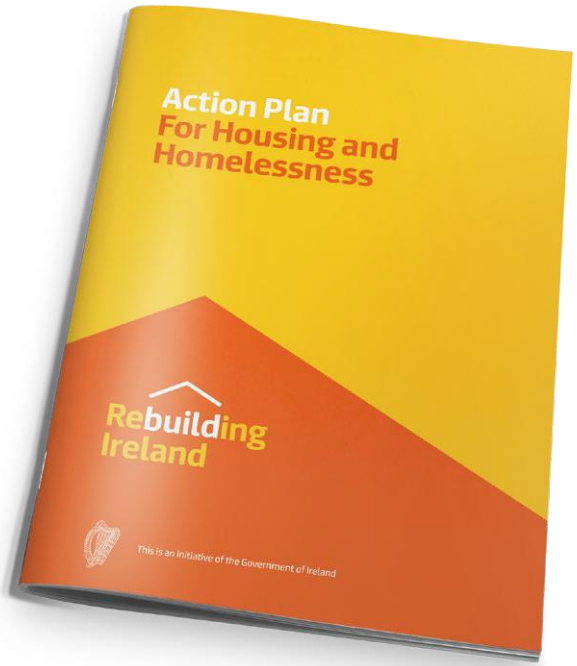


Simon Coveney, TD
An tAire Tithíochta, Pleanála,
Pobail agus Rialtais Áitiúil

“ AR DEIREADH, IS É AN DÓIGH IS FEARR LE CÍOSANNA A LAGHDÚ AGUS A CHOBHSÚ SA MHEÁNTÉARMA GO DTÍ AN FADTÉARMA, AG A mBEIDH TAIRBHÍ DON EARNÁIL AR FAD, AN SOLÁTHAR A MHÉADÚ AGUS LUAS A CHUR LE SEACHADADH TITHÍOCHTA LE hAGHAIDH NA TITHÍOCHTA AR CÍOS SAN EARNÁIL PHRÍOBHÁIDEACH AGUS SAN EARNÁIL SHÓISIALTA.”

01 RÉAMHRÁ

Ceann de na dúshláin is mó atá le sárú ag ár dtír is ea soláthar tithíochta dóthanach, cobhsaí agus marthanach, sna suíomhanna cearta, a fhreastalaíonn ar riachtanais éagsúla daoine agus a mhairfidh a chinntiú.Bhí dul i ngleicleis an dúshlán sin ina phríomhfhócas i '*Rebuilding Ireland Action Plan for Housing and Homelessness*' de chuid an Rialtais, a foilsíodh i mí Lúil 2016.



I gColún 4 de *Rebuilding Ireland* rinneadh breac-chuntas ar raon beart cíosa agus tiomnaíodh ann d'fhorbairt straitéise le haghaidh earnáil chíosa inmharthana agus inbhuanaithe. Féachtar sa straitéis seo don earnáil chíosa in Éirinn, a ullmhaíodh mar fhreagairt ar an tiomantas sin, le slí chun tosaigh a rianú, ag cur fís ar fáil don ról ar mian linn bheith ag an earnáil thar an ngearrthéarma, an meántéarma agus an bhfadtéarma. Cuimsítear inti raon beart uaillmhianach a dtabharfaidh an Rialtas seo fúthu i gcomhpháirtíocht le páirtithe leasmhara agus gníomhaireachtaí sa réimse tithíochta. Tá an straitéis agus na moltaí inti ceaptha thart ar 4 phríomhréimse: slándáil, soláthar, caighdeáin agus seirbhísí.

Tá leas bainte ag an straitéis ó phróiseas comhairliúcháin phoiblí lenar bhain imeacht páirtithe leasmhara i mBaile Átha Cliath agus fuarthas thart ar 500 aighneacht i scríbhinn ó raon leathan páirtithe leasmhara.

Cén fáth a dteastaíonn Straitéis don Earnáil Chíosa uainn?

Ba chóir go mbeadh earnáil chíosa láidir agus inmharthana ina príomh-chomhpháirt i margadh folláin tithíochta ar bith, ina soláthraítear rogha thithíochta dóibh siúd nach féidir leo dul isteach sa mhargadh úinéir-áitithe nó a chinneadh gan dul isteach ann, ach a bhfuil a ndóthain acmhainne acu le freastal ar a riachtanais chóiríochta féin. Is féidir léi rogha thithíochta a chur ar fáil chun freastal ar éileamh atá ag méadú agus is féidir léi solúbthacht agus ailíniú níos fearr le margadh saothair níos soghluaiste a chur chun cinn, á dhéanamh níos fusa dá réir sin do dhaoine aonair agus do theaghlaigh deiseanna poist a ghlacadh nó a gcóiríocht a oiriúnú do chúinsí teaghlaigh a athraíonn. Féadfaidh sí na rioscaí maicreacnamaíocha a bhaineann le róbhrath ar úinéireacht tí a laghdú chomh maith, ag gníomhú mar chobhsaitheoir chun timthrialla borrtha nó cliste a mhaolú.

Bhí an earnáil chíosa in Éirinn ina hearnáil iarmharach go traidisiúnta ina gcaithfidh duine ar fearr leo a dteach príobháideach féin a bheith acu nó tithíocht shóisialta bhuan a rochtain a gcion a dhéanamh agus iad ar a mbealach chun a rogha fhíorthionachta a fháil. Braitheadh é mar agastad agus ní mar rogha ceann scríbe, ach tá an léargas traidisiúnta sin ag athrú. Tá méadú faoi dhó tagtha ar an earnáil chíosa in Éirinn le 20 bliain anuas. Le linn na tréimhse céanna, bhí ár spleáchas náisiúnta ar úinéireacht tí ag claonadh níos mó i dtreo gnásanna idirnáisiúnta. Tá ceann de na rátaí is airde d'áitiú úinéirí in ECFE fós in Éirinn, ach tá glacadh atá ag méadú i gcónaí ann go bhfuil earnáil chíosa inmharthana agus inbhuanaithe ina cuid thábhachtach do gheilleagar nua-aimseartha.

In ainneoin na dtreochtaí sin, níl an earnáil in Éirinn fós fíor-inmharthana nó fíor-inbhuanaithe. I ngeall ar bhrúnna arda soláthair, méadú ar an mbonn costais, córas rialála níos casta do thiarnaí talún, méadú ar chíosanna, ábhair is cúraim i ndáil le slándáil tionachta, samplaí de dhroch-chaighdeáin chóiríochta agus timpeallacht infheistíochta neamhchinnte, cuireadh baic ar earnáil láidir agus nua-aimseartha a sheachadadh ina dtairgtear fíor-rogha do dhaoine aonair agus do theaghlaigh agus ina gcuirtear leis an bhfás eacnamaíoch ag an am céanna.

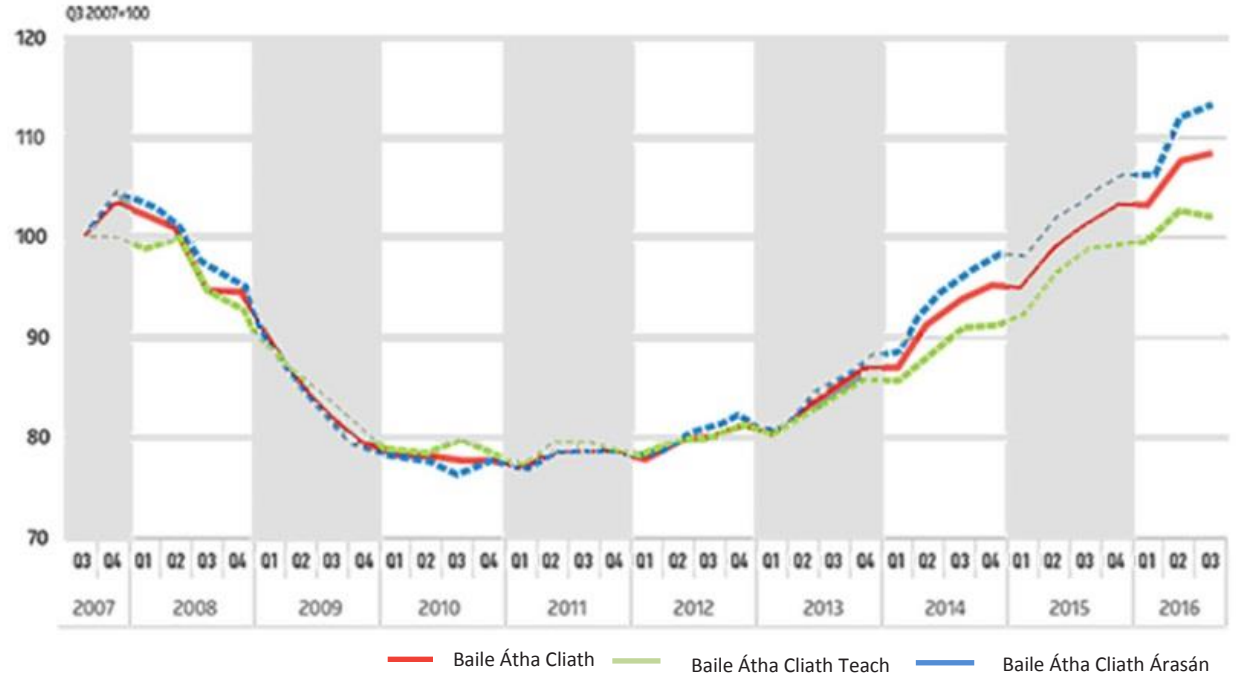
An neamhréir soláthair/éilimh agus an dúshláin inacmhainneachta lena mbaineann

Tá leibhéil chíosa ina dtosca éilimh agus soláthair. Sna blianta díreach i ndiaidh na géarchéime airgeadais, bhrú an neamhréir soláthair/éilimh sna margaí tithíochta ar fad ar fud na tíre cíosanna cónaithe agus praghsanna ceannaigh cónaithe síos go mór. Ó 2011 i leith, rinneadh teacht aniar láidir san earnáil chíosa cónaithe, spreagtha ag réimse tosca lena n-áirítear an téarnamh eacnamaíoch, fás ar an daonra agus srianta i margadh na húinéireachta tí i ndáil le soláthar aonaid úra tithíochta agus deacrachtaí airgeadais ar thaobh ceannaitheoirí céaduaire de.

Taispeántar an t-innéacs cíosa is déanaí de chuid an Bhord um Thionóntachtaí Cónaithe (BTC) go raibh cíosanna 8.6% níos airde ar fud na tíre sa tríú ráithe in 2016, ná mar a bhí sa ráithe chéanna in 2015. Tá cíosanna 5% níos airde i mBaile Átha Cliath anois ná mar a bhí ina mbuaic roimhe seo in 2007. Cé go bhfuil cíosanna lasmuigh de Bhaile Átha Cliath ag ardú, tá siad fós ag 7.3% dá mbuaicleibhéil. Mar sin féin, tá soláthar úr cóiríochta cónaithe – cibé cóiríocht ar cíos nó ceannaithe – fós ag titim chun deiridh an téarnaimh ar an éileamh, le líon na réadmhaoine atá ar fáil lena ligean ar cíos ag am faoi leith ar bith níos ísle riamh ná mar a bhí riamh i mórán suíomhanna. Tá téarnamh láidir i bpraghsanna tithe agus teacht aniar níos suntasaí i gcíosanna cónaithe á spreagadh anois ag an neamhréir soláthair/éilimh sin.

Tháinig raon drochiarmhairtí do theaghlaigh, don tsochaí agus do gheilleagar na hÉireann leis an mboilsciú gasta cíosa mar thoradh ar sholáthar neamhleor. Ó dhearcadh teaghlaigh, méadaíonn an boilsciú cíosa cion an ioncaim nach mór dóibh caitheamh chun íoc as bhunriachtanais tithíochta. Do theaghlaigh ar ardioncam go meánioncam laghdaíonn sé an t-ioncam atá ar fáil le haghaidh earraí agus seirbhísí eile, rud a imríonn tionchar ar chinntí caithimh níos leithne agus d'fhéadfadh sé tionchar diúltach a imirt ar an gcáilíocht beatha. Do theaghlaigh ar ísealiocam tá na hiarmhairtí níos mó, agus d'fhéadfadh sé go gcruthódh siad géarbhrúnna airgeadais, deacrachtaí maidir le híocaíochtaí a dhéanamh, agus ar deireadh, an baol go gcaillfeadh siad a mbailte. Is féidir le méadú ar chíosanna do theaghlaigh ar ioncam íseal éilimh bhreise a chur ar an Stát trí chostas méadaithe ar an bhForlíonadh Cíosa nó ar an Íocaíocht Cúnaimh Tithíochta.

Innéacs Cíosa BTC, Baile Átha Cliath 2007-2016



Foinse: Sonraí BTC

Ó dhearcadh eacnamaíoch níos leithne, is féidir le boilsciú iomarcach cíosa an t-iomaíochas náisiúnta a lagú trí éilimh phá a spreagadh, méadú a dhéanamh ar an gcostas a bhaineann le gnó a dhéanamh in Éirinn agus éifeacht cur isteach ar shoghluaisteacht an margaidh shaothair a bheith aige toisc go bhféadfaí teaghlaigh a dhíspreagadh ó shoghluaisteacht chónaithe chun deiseanna poist a ghlacadh.

Tá an straitéis seo ceaptha chun dul i ngleic leis na dúshláin reatha san earnáil chíosa tríd an tsraith dálaí eacnamaíocha agus rialála a chruthú lena gcuirfear i bhfeidhm soláthar breise a bheidh ar acmhainn daoine, agus i suíomhanna agus i bhfoirmeacha a fheicfidh daoine mar a bheith ina rogha thithíochta shlán, ardchaighdeáin agus fhadtéarmach. Tairgtear fís inti chomh maith le haghaidh an róil ar mian linn bheith ag an earnáil thar an ngearrthéarma, an meántéarma agus an bhfadtéarma. Cuimsítear inti raon beart uaillmhianach a dtabharfaidh an Rialtas fúthu i gcomhpháirtíocht le príomhpháirtithe leasmhara, lena n-áirítear BTC agus gníomhaireachtaí eile sa réimse tithíochta. Beidh gá an straitéis a chur chun feidhme i gcomhpháirtíocht le tiarnaí talún, ar páirtí tábhachtach agus luachmhar iad le haghaidh seachadta.

Tá an t-aitheantas nach féidir breathnú ar an earnáil chíosa in Éirinn mar mhargadh aonchineálach bunúsach sa straitéis chomh maith. Ceann de láidreachtaí na hearnála cíosa is ea a héagsúlacht maidir le freastal ar riachtanais agus ionchais atá ag athrú, ó roghanna tithíochta gearrthéarmacha a chur ar fáil do mhic léinn nó do ghairmithe atá ag obair ar chonarthaí gearrthéarmacha, go soláthar a dhéanamh do lear mór teaghlach atá ag brath ar an earnáil chíosa lena dtithe fadtéarmacha nó tithe ar feadh téarma níos faide a chur ar fáil dóibh. Lena chois sin, tá difríochtaí tábhachtacha geografacha i gcineálacha agus i gcostais sholáthar na cóiríochta cíosaithe in Éirinn. Ciallaíonn sé sin nach bhfuil, agus nach féidir, cur chuige 'méid amháin a oireann do chách' a bheith ann, rud nach mór a léiriú sna beartais atá againn chun taca le fás agus forbairt na hearnála.

Tá próifíl den earnáil chíosa ar fáil in *Aguisín* 2.

02 FÍS

Tá sé mar aidhm le beartas tithíochta an Rialtais a chinntiú, a mhéid is féidir, go mbeidh fáil ag gach teaghlach ar thithíocht shlán, ardchaighdeáin agus inacmhainne a oirfidh dá riachtanais agus a bheidh suite laistigh de phobail inbhuanaithe. Laistigh den mhéid sin, is í ár bhfís earnáil chíosa a bheith ann a bheidh láidir, inmharthana agus mealltach a bheidh tacaithe ag beartas agus creat rialála lena seachadfar réitigh chóiríochta inacmhainne, ardchaighdeáin agus fadtéarmaí le freastal ar riachtanais éagsúla tionóntaí, agus timpeallacht infheistíochta shlán, intuartha do thiarnaí talún agus do sholáthraithe na cóiríochta.

Chun an fhís sin a sheachadadh teastóidh sraith chuimsitheach beart bunaithe thar ar chuspóirí straitéiseacha thar tréimhsí gearrthéarmacha, meántéarmacha agus fadtéarmacha. Ní mór an príomhfhócas a chur ar dhul i ngleic leis an mbunchúis leis na deacrachtaí reatha, atá dírithe thart ar easpa soláthair, go háirithe i ndeighleog láir go híochtarach an mhargaidh. Beidh gá le cion an-suntasach de sprioc *Rebuilding Ireland* maidir le 25,000 aonad soláthair tithíochta in aghaidh na bliana a sholáthar go sonrach don earnáil chíosa. Ní mór do smacht traidisiúnta na samhla 'tóg le díol' teacht chun cinn chun soláthar a dhéanamh do mhéadú ar sheachadadh na tithíochta atá beartaithe go sonrach chun críche cíosa. Ní mór ar dtuiscint ar earnáil mar rogha thionachta gearrthéarmaí teacht chun cinn chomh maith.

Ag cur san áireamh an t-aga moille dosheachanta go dtí go mbeidh an tionchar is gá ag na bearta chun an soláthar a mhéadú, tá gá le bearta faoi cheangal ama chun dul i ngleic le boilsciú cíosa neamh-inbhuanaithe i limistéir áirithe, rud a bhfuil fadhbanna móra inacmhainneachta agus, i ngéarchásanna i limistéir uirbeacha den chuid is mó, an feiniméan úr um easpa dídine teaghlach ag tarlú dá bharr. Ní mór cothromú bog idirghabhálacha tomhaiste, gearrthéarmacha (ach riachtanach) a bheith i gceist leis an gcur chuige agus brú ar aghaidh chomh maith le freagairt an tsoláthair fhadtéarmaigh a sheachadadh ag an am céanna.

Tá ról ríthábhachtach ag na socruithe beartais agus rialála lena rialaítear an earnáil chíosa maidir le margadh cíosa iomaíoch, éifeachtach agus cóir a chinntiú ina ndéileáiltear go cothrom le leasanna agus riachtanais tiarnaí talún agus a dtionóntaí. Tá sé sin ina fhócas don straitéis seo chomh maith, go háirithe i gcomhthéacs sonraí feabhsaithe agus anailís fheabhsaithe a chinntiú maidir le feidhmíocht agus struchtúr na hearnála, a sholáthróidh an bonn láidir fianaise a theastaíonn chun teacht chun cinn agus forbairt na hearnála a chinntiú.

Cuspóirí Straitéiseacha

Leagtar amach sa straitéis seo cuspóirí fadtéarmacha atá dírithe ar an bhfís don earnáil chíosa a bhaint amach agus cuspóirí gearrthéarmacha atá dírithe ar dhul i ngleic le cúiseanna agus iarmhairtí láithreacha mhífheidhmiú na hearnála cíosa. Tá an gá seo le héifeacht ghearrthéarma agus fhadtéarmach araon léirithe go maith i dtrí cinn de na croíchuspóirí in *Rebuilding Ireland* a bhaineann go díreach leis an earnáil chíosa:

- Boilsciú praghsanna cíosa agus ceannaigh a mhodhnú, go háirithe i limistéir uirbeacha;
- An earnáil chíosa a aibiú ionas go bhfeicfidh tionóntaí í mar earnáil ina dtairgtear slándáil, cáilíocht agus rogha thionachta sna suíomhanna cearta agus go bhfeicfidh soláthraithe í mar earnáil inar féidir leo infheistiú le cinnteacht;
- A chinntiú go bhfuil cion na tithíochta leis an ngeilleagar náisiúnta seasta agus go dtacaíonn sé le fás eacnamaíoch inbhuanaithe.

Chun dul i ngleic leis na cuspóirí sin i gcomhthéacs reatha na hearnála cíosa, moltar bearta agus gníomhaíochtaí sa straitéis seo chun:

- Timpeallacht infheistíochta sheasta a chruthú chun an stoc reatha cóiríochta ar cíos a chosaint agus chun soláthar breise a spreagadh, lena n-áirítear soláthar cóiríochta cíosa do theaghlaigh ar mheánioncaim arna stiúradh ag na húdaráis áitiúla/ Comhlacht Ceadaithe Tithíochta (CCT);
- Praghsanna cíosa i limistéir ardbhrú a mhodhnú, rud a sholáthróidh níos mó cobhsaíochta sa ghearrthéarma;
- Cáilíocht na cóiríochta cíosa a chinntiú, rud atá ríthábhachtach do rath agus inbhuanaitheacht na hearnála;
- An córas rialála a shimpliú agus a éifeachtúlacht a fheabhsú ionas go mbeidh soiléireacht ag na tiarnaí talún agus na tionóntaí maidir lena gcearta agus lena bhfreagrachtaí faoi seach, agus cineál éagsúil na dtionóntaí agus na dtiarnaí talún agus an gá gaolmhar le cineálacha éagsúla tionóntachtaí, lena n-áirítear aistriú go tionóntachtaí fadtéarmacha, agus an gá le cosaintí do thiarnaí talún agus do thionóntaí araon a neartú a aithint ag an am céanna.

03 GNÍOMHAÍOCHTAÍ

Baineann an Straitéis leas as obair atá ar siúl cheana ar fud cheithre cholún *Rebuilding Ireland* agus dírítear inti, go háirithe, ar na ceithre phríomhréimse atá sainaitheanta in *Rebuilding Ireland* le haghaidh gach gníomhaíochta i dtithíocht ar cíos san earnáil chónaithe;

- **Slándáil** – níos mó cinnteachta a thabhairt do thionóntaí agus do thiarnaí talún;
- **Soláthar** – leibhéil reatha an stoic chíosa a choimeád agus soláthar breise a chur chun cinn trí infheistíocht úra a spreagadh agus acmhainn nár úsáideadh a thabhairt go dtí an margadh
- **Caighdeáin** – feabhas a chur ar cháilíocht agus ar bhainistíocht na cóiríochta cíosa;
- **Seirbhísí** – ról agus cumhachtaí BTC a leathnú agus a neartú chun príomhsheirbhísí a sholáthar ar mhodh níos éifeachtaí do thionóntaí agus do thiarnaí talún.

Sna ranna seo a leanas leagtar amach an réimse gníomhaíochtaí a dhéanfar faoi na ceithre cheannteideal seo, a dtabharfar a gcur chun feidhme ar aghaidh trí na socruithe rialtais atá i bhfeidhm le haghaidh *Rebuilding Ireland*. Tá achoimre ar na gníomhaíochtaí agus na hamlínte lena mbaineann leagtha amach ag *Aguisín 1*.

SLÁNDÁIL

Príomhchuspóir: Níos mó cinnteachta a thabhairt do thiarnaí talún agus do thionóntaí

Príomhghníomhaíochtaí:

- Criosanna Ardbhrú Cíosa a thabhairt isteach chun intuarthacht chíosa a sholáthar i limistéir ina bhfuil boilsciú cíosa neamh-inbhuanaithe;
- Nósanna imeachta níos éifeachtaí um fhoirceannadh maidir le neamh-íocaíocht chíosa a sholáthar;
- Srianta a chur le húsáid díola mar chúis le deireadh a chur le tionóntacht – leasú Bhaile an Tirialaigh;
- Tríd rannpháirtíocht, mholfaimis go gcomhaontódh bainc agus tiarnaí talún ar iasachtaithe iad ar réitigh inbhuanaithe maidir le riaráistí ceannach le ligean ar cíos a gcoimeádtar réadmhaoine san earnáil chíosa mar thoradh air;
- Athbhreithniú a dhéanamh ar an dóigh a bpléitear oibleagáidí tiarnaí talún le linn glacadóireacht ceannachán fiachbháite le ligean ar cíos chun cosaintí do thiarnaí talún a chinntiú;
- Feabhas a chur ar fhorfheidhmiú Orduithe Cinnidh BTC;
- Ligean ar cíos ar bhonn téarmaí níos faide a spreagadh trí ligean áiteanna cónaithe gan troscán a cheadú faoi mar atá sé i ndlínsí eile, faoi réir caighdeán cuí agus íostéarma léasaithe 10 mbliana a thabhairt isteach;
- Aistriú ó thimthriallta tionóntachta 4 bliana go 6 bliana, mar chéad chéim i dtreo tionóntachtaí de thréimhse éiginnte.

Gníomhaíochtaí | ar lean

Is ríthábhachtach é riosca a laghdú agus slándáil a mhéadú do thiarnaí talún agus do thionóntaí araon d'fhorbairt na tithíochta ar cíos san earnáil chónaithe mar rogha mhealltach thionachta do thionóntaí agus mar rogha shábháilte agus inmharthana infheistíochta do raon infheisteoirí - ón duine aonair ar mian leis/léi ioncam a ghnóthú amach sa todhchaí go dtí an t-infheisteoir institiúideacha ar mian leis/léi punann chothromaithe a fhorbairt. Áirítear sa straitéis réimse beart atá dírithe ar aistriú a chumasú i dtreo tionóntachtaí slána agus fadtéarmacha a fhreastalaíonn ar leasanna tiarnaí talún agus tionóntaí araon.

Intuarthacht Chíosa

An dúshlán is mó atá le sárú ag an earnáil ná an ráta tapa um boilsciú cíosa i limistéir den tír ina bhfuil an t-éileamh ar chóiríocht chíosa san earnáil chónaithe ag sárú an tsoláthair, agus is é an réiteach air sin ar deireadh méadú a dhéanamh ar an soláthar ar réadmhaoine cíosa úra. Glactar leis go ginearálta go mbaineann aga moille dosheachanta le soláthar breise a chur i bhfeidhm a mhéid a theastaíonn sé, ach, tá comhthuiscint níos lú ann maidir leis na bearta gearrthéarmacha a d'fhéadfadh bheith ag teastáil chun freagairt ar na brúnna cíosa i limistéir áirithe, agus an freagairt ar sholáthar ag ardú. Tá buarthaí ann agus údar leo i ndáil leis an bhféidearthacht le haghaidh uasteorainneacha cíosa chun infheistíocht i soláthar a dhíspreagadh, ag déanamh cás atá faoi strus cheana níos measa. Ag an am céanna, tá na dálaí atá i réim sa mhargadh cíosa i limistéir áirithe sa chaoi anois is go bhfuil údar le freagairt mheáite, spriocdhírithe faoi cheangal ama.

Rinneadh roinnt moltaí maidir le méaduithe ar chíos a nascadh leis an bPraghasinnéacs Tomhaltóirí (PT) Ní cheapann an Rialtas gur cur chuige é sin a fhreastalaíonn ar leasanna tionóntaí nó tiarnaí talún ar roinnt cúiseanna, lena n-áirítear an baol dá ndéanfaí méaduithe cíosa a theorannú go 'fíorfhás' nialais i limistéir ábhartha go mbeadh drochthionchar aige ar an scóip seo le haghaidh aistriú réidh nuair a thógfaí teorainneacha ar bith dá leithéid in am agus i dtráth.

Dá bhrí sin, táthar le córas faoi cheangal ama um intuarthacht chíosa bunaithe ar choincheap na gcriosanna ardbhrú cíosa le tabhairt isteach. Faoin gcóras seo, dhéanfaí na limistéir sin ina raibh na méaduithe is suntasaí sa chíos, a raibh géarfhadhbanna inacmhainneachta ag teaghlaigh agus iarmhairtí diúltacha don iomaíochas náisiúnta ar an iomlán mar thoradh orthu, a ainmniú mar chriosanna ardbhrú cíosa, agus is é an éifeacht a bheadh aige sin teorainn a chur ar na méaduithe ar chíos, laistigh de thionóntachtaí reatha agus idir tionóntachtaí, go 4% in aghaidh na bliana ar feadh tréimhse faoi leith. Leis sin, mar aon leis na hathruithe a tugadh isteach in 2015 chun an tréimhse fógra le haghaidh athbhreithnithe cíosa a shíneadh go 90 lá, beidh an cíos níos intuartha do thionóntaí agus cuirfear teorainn ar mhéaduithe, agus beidh toradh intuartha ag tiarnaí talún maidir le réadmhaoine cíosa ar bith laistigh de chrios ardbhrú cíosa.
Tá tuilleadh eolais faoin gcóras úr, a bheidh i bhfeidhm i mBaile Átha Cliath agus i gCathair Chorcaí i dtosach, leagtha amach in

Aguisín 3 ach is iad seo a leanas cuid de na príomhghnéithe:

- Beidh soláthar úr (foirgnimh nuathógtha agus soláthar reatha ag dul ar an margadh den chéad úr) díolmhaithe;
- Beidh ainmniúcháin na gcriosanna ardbhrú cíosa ann ar feadh tréimhse theoranta (suas le 3 bliana); agus
- Beidh an t-ainmniúchán bunaithe ar chritéir oibiachtúla, intomhaiste, i.e. i gcás –
  - go raibh ráta bliantúlaithe an bhoilscithe cíosa i limistéar, mar a thomhaistear é trí shonraí a bhailigh BTC, níos airde ná 7% nó níos mó i 4 cinn de na 6 ráithe dheireanacha, agus
  - go bhfuil leibhéal an chíosa sa limistéar os cionn an meánchíosa náisiúnta.

Déanfar foráil i leith an chórais seo i leasuithe ar an mBille um Pleanáil agus Forbairt (Tithíocht) agus um Thionóntachtaí Cónaithe 2016, atá os comhair an Oireachtais faoi láthair. Ní bheidh na bearta cinnteachta cíosa a tugadh isteach in 2015 maidir le hathbhreithnithe cíosa gach 2 bhliain i bhfeidhm a thuilleadh i gcriosanna ardbhrú cíosa de réir mar a bheidh cíosanna dlite lena n-athbhreithniú, agus tiocfaidh na bearta intuarthachta cíosa a bhfuil breac-chuntas déanta orthu thuas ina n-áit, ach beidh siad i bhfeidhm i limistéir eile go dtí go n-éagfaidh siad in 2019.

Neamh-íocaíocht Chíosa – Nósanna imeachta Éifeachtacha

I gcás nach n-íocann tionónta cíos agus nach gcloíonn siad le hOrdú Cinnidh d'fhéadfadh iarmhairtí tromchúiseacha a bheith ann don tiarna talún, agus is é an iarmhairt is measa go gcaillfeadh an tiarna talún an réadmhaoin mar gheall ar neamhábaltacht na dtionóntaí a n-íocaíochtaí morgáiste a choimeád. De bharr an mhéid ama a d'fhéadfadh bheith i gceist chun ordú um dhíshealbhú a fhorfheidhmiú sna cúirteanna d'fhéadfadh sé nach mbeadh cíos ar bith á fháil ag an tiarna talún le haghaidh áit chónaithe ar feadh tréimhse shuntasach ama. Tabharfar bearta speisialta isteach chun déileáil le dúshlán sonrach an fhorfheidhmithe i gcásanna nach n-íoctar cíos. Tabharfar athruithe ar nósanna imeachta BTC isteach chun an t-am a ghlacadh sé le réadmhaoin a athshealbhú i gcúinsí dá leithéid a laghdú. Faoi réir comhairliúcháin le páirtithe leasmhara, is iad seo a leanas na hathruithe atá beartaithe:

- Tabharfar próiseas mear isteach lena chur ar chumas tiarnaí talún athshealbhú a fháil ar ais go gasta i gcás gurb ionann neamhíocaíocht chíosa agus forais le foirceannadh;
- Chun leas a bhaint as an nós imeachta úr, ní foláir nó gur sheirbheáil an tiarna talún Fógra bailí um Fhoirceannadh le haghaidh neamhíocaíocht chíosa agus gur lóisteáil sé díospóid le BTC ina iarradh ordú nár chomhlíonadh an tionónta Fógra um Fhoirceannadh;
- I gcás go ndéanann BTC ordú ina dtugtar ordú do thionónta áit chónaithe a fhágáil agus mura gcloíonn an tionónta leis an ordú sin agus mura n-íocann sé nó sí an cíos fós, déanfar foráil sa nós imeachta úr le haghaidh iarratas éigeandála a chur faoi bhráid na Cúirte Dúiche chun an t-ordú a fhorfheidhmiú; agus
- Déanfaidh BTC an cinneadh cibé ar cheart nó nár cheart iarratas éigeandála a chur faoi bráid na cúirte i ndiaidh dó cúinsí an cháis a bhreithniú, lena n-áirítear méid na riaráistí cíosa agus an méid ama nár íocadh cíos ina leith.

Srian ar úsáid díola mar chúis le tionóntacht a fhoirceannadh – Ceanglais in-situ úra um thionóntacht

Tá athruithe bunúsacha á dtabhairt isteach ag an Rialtas ar oibleagáidí na dtiarnaí talún institiúideacha i gcás go bhfuil ilaonaid á ndíol acu i bhforbairt ag an am céanna. Tá sé sin á dhéanamh acu mar fhreagairt ar an sampla ardphróifíl maidir le hiltionóntachtaí a fhoirceannadh i bhforbairt aonair i mBaile Átha Cliath. Ciallaíonn na rialacha úra i gcás go bhfuil sé beartaithe ag tiarna talún ilaonaid a dhíol laistigh d'fhorbairt aonair ilaonad ag an am céanna, go mbeidh an díolachán faoi réir go bhfanfaidh na tionóntaí reatha in situ, rud a sholáthraíonn leibhéal suntasach, agus riachtanach, cosanta.

Réadmhaoine Fiachbháite Ceannach le Ligean ar Cíos

Cé go bhfuil laghdú ag teacht fós ar líonta na réadmhaoine ceannach le ligean ar cíos (BTL) atá i riaráiste, tá cion suntasach réadmhaoine BLT fós i riaráiste fadtéarmach. Trí rannpháirtíocht, mholfaimis go rachadh bainc agus tiarnaí talún-iasachtaithe i bpáirt lena chéile chun comhaontú a dhéanamh ar réitigh inbhuanaithe a d'fhéadfadh úsáid na réadmhaoine a choimeád chun críche cíosa a bheith i gceist leis, i gcás go bhfuil tacaíocht á fáil ag an tionónta faoin scéim um Íocaíocht Cúnaimh Tithíochta nó faoin scéim um Fhorlíonadh cíosa agus i dtionóntachtaí go ginearálta. D'fhéadfadh go mbainfeadh sé sin le teacht ar chomhaontú go ndéanfaí an morgáiste a athstruchtúrú nó go ndíolfadh an tiarna talún-iasachtaí an réadmhaoin, le tiarna talún eile b'fhéidir, ar bhealach a thacaíonn leis an earnáil chíosa.

Oibleagáidí tiarnaí talún le linn Glacadóireachta

Is ábhar atá an-chasta é an t-idirchaidreamh idir forálacha na nAchtanna um Thionóntachtaí Cónaithe agus an creat dlíthiúil lena rialaítear glacadóireacht i gcásanna ina gceaptar glacadóirí ar réadmhaoine ceannach le ligean atá athshealbhaithe. Bunófar Grúpa Oibre lena mbainfidh príomhchomhlachtaí na hearnála poiblí, lena n-áirítear an Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil, an Roinn Dlí agus Cirt agus Comhionannais, an Roinn Airgeadais, an Roinn Post, Fiontar agus Nuálaíochta, agus Oifig an Ard-Aighne chun iniúchadh a dhéanamh ar an raon feidhme le haghaidh oibleagáidí na dtiarnaí talún maidir le haistriú chuig glacadóirí sna cásanna sin. Déanfaidh an Grúpa Oibre tuairisciú faoi dheireadh R1 2017.

Forfheidhmiú feabhsaithe Orduithe Cinnidh BTC

Teastaíonn socruithe forfheidhmiúcháin feabhsaithe don earnáil chíosa chun laghdú a dhéanamh ar chaillteanais ar thiarnaí talún agus ar thionóntaí comhlíontacha agus laghdú a dhéanamh ar na rioscaí mar a bhraitear maidir le hinfheistiú san earnáil chíosa, rud a chuideoidh leis an soláthar a choimeád agus a fhás agus a sholáthróidh dreasacht do thiarnaí talún le clárú le seirbhísí BTC agus leas a bhaint astu. I bhformhór na gcásanna, cloíonn tionóntaí agus tiarnaí talún leis na hOrduithe Cinnidh a eisíonn BTC. Níor achomharcadh ach 12% de na cinntiú a eisíodh trí idirghabhálacha agus 15% de na cinntí a eisíodh trí bhreithniú chun Binse in 2015. Mar sin féin, cinntear sna seirbhísí réitigh díospóidí a sholáthraíonn BTC a luaithe is a eisítear an tOrdú Cinnidh ar na páirtithe agus mura gcloítear leis an ordú laistigh den tréimhse ama shonraithe, go bhféadfar é a fhorfheidhmiú tríd an gCúirt Chuarda. Cé nach mbíonn i gceist a mionlach cásanna lena dteastaíonn forfheidhmiú trí na cúirteanna, is féidir le tionchar agus impleachtaí eile na sraithe breise sin cur as do thiarnaí talún agus do thionóntaí araon. Tá iarmhairtí diúltacha soláthair aige sin, ag cur réadmhaoin reatha i mbaol nach n-éireoidh leo san earnáil chíosa í agus ag gníomhú mar dhíspreagadh tuilleadh infheistíocht a dhéanamh.

Dá réir sin, cuirfear na bearta seo a leanas chun feabhas a chur ar fhorfheidhmiú i bhfeidhm:

- Déantar foráil san Acht um Thionóntachtaí Cónaithe (Leasú) 2015 go ndéanfar cásanna forfheidhmiúcháin a éisteacht sa Chúirt Dúiche. Déanfar an beart sin a ghníomhachtú i R1 2017, agus soláthrófar leis rochtain níos gaiste ar na Cúirteanna agus ar chostas laghdaithe. Lena chois sin, déanfar iniúchadh ar an bhféidearthacht go bhforfheidhmeofaí Orduithe Cinnidh díreach tríd an gCláraitheoir Contae i gcúinsí áirithe;

- Forbróidh BTC treoir féinfhorfheidhmithe úr do pháirtithe a bheidh cásanna a thabhairt acu féin go díreach os cionn na Cúirte Dúiche. Beidh sé sin tacaithe ag líon seimineár oiliúna, rud a chuideoidh le páirtithe agus a dhéanfaidh níos fusa dóibh cásanna a thabhairt os comhair na cúirte iad féin;

- Athróidh BTC chomh maith óna shamhail ghnó reatha do chásanna forfheidhmiúcháin a oibrítear trí chreat dlíthiúil aonair go dtí samhail seachadta forfheidhmiúcháin úr, ina mbeidh painéal náisiúnta aturnaetha a thabharfaidh faoi forfheidhmiú thar ceann BTC agus ar phraghas socraithe. Tá sé sin cosúil leis na córais a úsáideann an Bord um Chúnamh Dlíthiúil i gcúrsaí dlí teaghlaigh agus an scéim úr Abhaile maidir le riaráistí morgáiste. Leis sin beidh BTC ábalta a chostais reatha a laghdú agus dá bhrí sin níos mó cásanna forfheidhmiúcháin a chur os comhair na cúirte, ag cur bonn is taca faoi éifeachtúlacht a Orduithe Cinnidh;

- Déanfaidh BTC iniúchadh chomh maith ar éascaíocht a dhéanamh do shocruithe/comhaontuithe deonacha chun íocaíocht trí thráthchodanna agus asbhaintí ag an bhfoinse a cheadú mar chuid den chumarsáid le páirtithe i ndiaidh chinneadh an cháis.

Ligean fadtéarmach a spreagadh

Tá an earnáil chíosa in Éirinn ag athrú agus teastaíonn tionóntachtaí fadtéarmacha anois ó chuid mór tionóntaí, áit a mbeidh siad cinnte gur féidir leo cónaí sa teach céanna, rud a chuireann ar a gcumas pleanáil níos fearr don mheántéarma go dtí an fadtéarma, agus cinntíonn sé sin cobhsaíocht teaghlaigh níos fearr, lena n-áirítear nach mbeidh gá leis na páistí scoileanna a athrú gan ghá. Chun éascaíocht a dhéanamh agus tacaíocht a thabhairt do réadmhaoine a ligean le haghaidh téarmaí níos faide, déanfar soláthar do réadmhaoine gan troscán a ligean i gcás go dtairgfear léasanna 10 mbliana nó níos mó, lena mbeidh cosaintí tionóntachta in-situ dóthanacha.

I gcuid mór de Bhallstáit an AE is rud coitianta é réadmhaoine gan troscán a ligean; mar shampla, sa Ghearmáin, tá formhór na n-aonad cíosa gan troscán agus san Ísiltír, tá 88% de na tithe atá ligthe san earnáil phríobháideach ar cíos ligthe gan troscán. Ó dhearcadh an tionónta de, trína dtroscán féin a chur sa réadmhaoin (nuair atá sé d'acmhainn acu amhlaidh a dhéanamh) bíonn leas níos fearr acu féin ina dteach, rud a spreagann iad lena dteach a chothabháil agus a chosaint níos fearr thar an téarma níos faide. Ó dhearcadh tiarna talún de, le soláthar do réadmhaoine gan troscán a ligean laghdaítear na hionchuir chostais agus bíonn níos mó muiníne acu go dtabharfar níos mó aire do na réadmhaoine atá siad ag ligean agus go dtabharfar ar ais dóibh iad sa deireadh i mbail níos fearr. Beart tábhachtach soláthair is ea caighdeán um réadmhaoine gan troscán a ligean a thabhairt isteach toisc go laghdófar leis an costas éifeachtach a bhaineann le cóiríocht a chur ar fáil. Agus caighdeáin a n-ullmhú le haghaidh réadmhaoine gan troscán, tabharfar aird chuí ar a chinntiú nach ndéanfar caighdeáin atá ann cheana i ndáil le gnéithe na cóiríochta cíosa a mhaolú.

Aistriú i dtreo tionóntachtaí de thréimhse éiginnte

Leasófar na hAchtanna um Thionóntachtaí Cónaithe (ATC) chun síneadh a chur ar an téarma ar a dtugtar tionóntachtaí Chuid 4 ó 4 bliana go 6 bliana. Ciallóidh sé sin nuair a ghlacfaidh tionónta áit chónaithe ar cíos ar feadh níos mó ná 6 mhí, go mbeidh an tionónta i dteideal fanacht san áit chónaithe sin ar feadh 6 bliana, faoi réir cheart an tiarna talún an tionóntacht a fhoirceannadh ar na forais atá leagtha amach in alt 34 den Acht. Tá sé sin beartaithe a beith ina chéad chéim feadh slí i dtreo tionóntachtaí de thréimhse éiginnte.

SOLÁTHAR

Príomhchuspóir: Leibhéil reatha an stoic chíosa a choimeád agus soláthar breise a chur chun cinn trí infheistíocht úra a spreagadh agus

Príomhghníomhaíochtaí:

- Iniúchadh a dhéanamh ar chóireáil cánach / fhioscach na soláthraithe cóiríochta chun an soláthar reatha a chosaint agus infheistíocht amach anseo san earnáil chíosa a spreagadh;
- Tús a chur le soláthar i gcriosanna ardbhrú cíosa ag baint leas as talamh faoi úinéireacht an phobail chun luach na talún a threisiú le haghaidh seachadadh líon uasta na n-aonad cíosa a dhírítear ar theaghlaigh ar mheánioncam;
- A chinntiú go ndéanfar leibhéil, cineálacha agus suíomhanna cuí cóiríochta cíosa a phleanáil agus a chur chun cinn de réir riachtanais shonracha chodanna éagsúla gach limistéir údaráis áitiúil trí phróiseas an Phlean Forbartha;
- Coincheap/samhail costais cíosa a fhorbairt don earnáil chíosa;
- Soláthar úr a mhéadú tríd an tsamhail 'tóg le ceannach' le go mbeidh cion suntasach den seachadadh foriomlán díríthe go sonrach ar an earnáil chíosa;
- Tacaíocht a thabhairt d'infhaighteacht creidmheasa iomchuí chun stoc folamh a chur ar ais an margadh cíosa phríobháidigh;
- Stoc a chur ar fáil trí dlús a chur le seachadadh cóiríochta do mhic léinn;
- Dlús a chur le cur i bhfeidhm náisiúnta na scéimeanna Deisigh agus Léasaigh agus Ceannaigh agus Athnuaigh chun tacú le húsáid stoic fholaimh do thithíocht shóisialta ar cíos, rud a bhainfidh an brú den mhargadh cíosa go ginearálta;
- Iniúchadh a dhéanamh ar an bhféidearthacht réadmhaoine folmha a chur in úsáid, chun críche cíosa, i gcás go bhfuil na húinéir i gcúram cónaithe fadtéarmach faoi scéim Chothrom na Féinne;
- Soiléireacht a chur ar fáil maidir le cur chuige rialála cuí, ó thaobh pleanála de, le haghaidh ligean gearrthéarmach a bhaineann le turasóireacht;
- Anailís mhionsonraithe a dhéanamh chun costais um sheachadadh tithíochta in Éirinn a thagarmharcáil, lena n-áirítear san earnáil chíosa.

Is é an tearcsholáthar tithe úra is bunchúis leis na príomhfhadhbanna atá ag tarlú faoi láthair san earnáil tithíochta go ginearálta. Tá sé sin aitheanta go mór in *Rebuilding Ireland* agus beidh an lear mór beart suntasach dá ndéantar foráil ann chun tacú le soláthar méadaithe go ginearálta, mar aon le bearta a fógraíodh mar chuid de Bhuiséad 2017, ina chuidiú le tacaíocht a thabhairt do sholáthar na cóiríochta cíosa. Áirítear ar na príomhbhearta atá i gceist:

- Soláthar talún agus tailte Stáit ar chostas íseal a oscailt;
- Ciste um Ghníomhachtú Tithíochta Bonneagair Áitiúil (LIHAF) a thabhairt isteach - €200 milliún agus maoiniú comhlántach GBCN de bhonneagar "ar an láithreán" ar mhórscála;
- Tús áite a thabhairt do láithreacha infhorbartha i bpríomhshuíomhanna uirbeach chun tithíocht a chur ar fáil níos gaiste;
- Tuilleadh athchóirithe pleanála – próiseas úr cuíchóirithe Chuid 8 – saoráidí pleanála ar líne;
- Síneadh ar an tionscnamh um chathair bheo;

- Méadú a dhéanamh ar an uasteorainn don scéim um sheomra a ligean ar cíos ó €12,000 go €14,000;
- Treoir reachtúil maidir le forbairtí árasán a chuíchóiriú; agus
- Tobhach ar Láithreán Folamh.

Tá tiarnaí talún agus infheisteoirí riachtanach chun soláthar méadaithe san earnáil chíosa a chinntiú. Cé go bhfuil a lán den phlé ar an earnáil chíosa, mar a thuigfeá, dírithe ar na tionchair a bhaineann le cíosanna atá ag méadú ar theaghlaigh agus ar líonta tí i limistéir brú cíosa, ní mór aird a thabhairt chomh maith ar an mbrú atá ar a lán úinéirí réadmhaoine cíosa atá ag streachailt le riaráistí morgáiste agus le riachtanais timpeallachta rialála níos casta. Dá bhrí sin, déantar soláthar sa straitéis seo do líon beart a bhaineann go sonrach leis an earnáil chíosa, chun na réadmhaoine sin atá san earnáil cheana a choimeád, infheistíocht bhreise a mhealladh agus próifíl na soláthraithe cóiríochta a éagsúlú.

Cóireáil cánach / fhioscach na soláthraithe cóiríochta

Caitear le gníomhaíochtaí gnó tiarnaí talún, go ginearálta, ar an mbonn céanna a gcaitear le cineálacha eile gnó in Éirinn. Dearbhaítear an staid seo le fógra Bhuiséad 2017 maidir le tabhairt ar ais asbhainteacht an fhaoisimh chánach ar ús morgáiste do thiarnaí talún ó 75% go 100% faoi 2021. Bunófar grúpa oibre, a bheidh faoi chathaoirleacht na Roinne Airgeadais, agus ina gcuimseofar ionadaíocht ón Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil agus ón earnáil réadmhaoine (agus ionadaíocht ó cibé comhlachtaí eile is cuí leis an ngrúpa oibre le linn a chuid oibre) i dtús 2017. Déanfaidh an grúpa oibre iniúchadh agus tuairisciú ar chóireáil cánach na dtiarnaí talún agus cuirfidh siad roghanna ar aghaidh, nuair a shainaithnítear iad agus nuair is cuí, maidir le leasuithe a dhéanamh ar chóireáil cánach dá leithéid, agus aird chuí á tabhairt ar ról na dtiarnaí talún i margadh cíosa a bheidh ag feidhmiú go cuí.

Tús a chur le soláthar i gcriosanna ardbhrú cíosa

Beidh ainmniú limistéir faoi leith mar chrios ardbhrú cíosa ina admháil shainráite gur theip ar an margadh sa limistéar sin. Tá sé beartaithe leis na bearta intuarthachta a chuirfear i bhfeidhm sna criosanna ardbhrú cíosa dul i ngleic le hiarmhairtí an éilimh ar an teip ar an margadh. Ní mór bearta a dhéanamh fosta chun dul i ngleic leis an mbunchúis, is é sin easpa soláthair. Cuirfear tailte atá á sealbh ag údaráis áitiúla i gcriosanna ardbhrú cíosa ar an margadh ar bhonn tairisceana iomaíche, chun luach na talún a ardú chun an líon is mó aonad lena ligean ar cíos a sheachadadh a bheidh dírithe ar theaghlaigh ar mheánioncam i gcóiríocht san earnáil phríobháideach.

Déanfar laghdú buan ar an gcostas a bhaineann le haonaid chíosa a laghdú trí laghdú a dhéanamh ar na costais tosaigh infheistíochta agus forbartha do sholáthraithe - CCT nó príobháideach - agus beifear ábalta dá bharr sin na haonaid chíosa a chur ar fáil faoi bhun na bpraghsanna margaidh gan gá a bheith le fóirdheontais chíosa leanúnacha.

Sainaithneoidh na húdaráis áitiúla, faoi dheireadh Eanáir 2017, líon láithreán ina mbeidh an acmhainneacht le haghaidh suas le 1,000 aonad cóiríochta agus bogfaidh siad chun tosaigh, a luaithe is féidir, chun glaonna a eisiúint ar thograí ó pháirtithe a bhfuil suim acu i gcóiríocht chíosa a fhorbairt do theaghlaigh ar mheánioncam. Toisc go mbeidh luas an tseachadta thar a bheith tábhachtach, beidh socruithe cuí ceadúnais, ina gcuimseofar amscálaí soiléire do sheachadadh, ina phríomhghné den phróiseas.

Comhordófar an clár seo leis na bearta tiomanta in *Rebuilding Ireland* chun dlús a chur le haschur tithíochta sna Príomhláithreáin Uirbeacha um Sheachadadh Tithíochta lena n-áirítear tacaíocht ón gCiste um Ghníomhachtú Tithíochta Bonneagair Áitiúil (LIHAF) más gá. Áirítear ar shuíomhanna tionscadail féideartha Gairdíní Uí Dhuibheannaigh agus Bóthar Oscair Mhic Thréinir i mBaile Átha Cliath. I gcomhar leis sin, soláthrófar cóiríocht chíosa nuathógtha sna mórthionscadail 'tóg le ligean ar cíos' atá beartaithe do chriosanna forbartha straitéisigh agus láithreáin eile níos mó i mBaile Átha Cliath agus i suíomhanna eile, amhail Coill na Silíní i limistéar Chomhairle Contae Dhún Laoghaire-Ráth an Dúin.

Pleanáil Straitéiseach níos Fearr don Earnáil Chíosa

Ag aithint gur cheart go mbeadh ról treisithe ag an gcóras bpleanála lena chinntiú go ndíreofar go leor tionscadal um sholáthar talún agus um fhorbairt úr tithíochta ar riachtanais na hearnála cíosa, déanfar athruithe ar an bpróiseas trína n-ullmhaíonn na húdaráis áitiúla straitéisí tithíochta, faoi Chuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000, lena chinntiú go ndéanfar leibhéil, cineálacha agus suíomhanna cuí cóiríochta cíosa a phleanáil agus a chur chun cinn de réir riachtanais shonracha chodanna éagsúla gach limistéir údaráis áitiúil. Tabharfar freagracht shonrach d'údaráis áitiúla leis sin, den chéad uair, as pleanáil a dhéanamh i leith soláthar cóiríochta cíosa ina limistéir fheidhmiúla mar chuid de phróiseas an Phlean Forbartha.

Mar shampla, rachadh Straitéisí Tithíochta amach anseo, chomh maith le riachtanais fhoriomlána tithíochta agus riachtanas na tithíochta sóisialta go sonrach a mheas, i ngleic chomh maith le miondealú na riachtanas idir na hearnálacha "tóg duit féin" agus "tóg le ligean ar cíos" chomh maith le hearnálacha speisialtachta laistigh den limistéar cíosa, amhail cóiríocht do mhic léinn.

Lena chois sin, bainfear úsáid as na bearta sin lena chinntiú go gcuimseofar pleananna soláthair tithíochta saincheaptha sna tograí forbartha a fhreagraíonn ar na riachtanais le haghaidh meascán tionachtaí arna leagan amach sna Straitéisí Tithíochta, ag seachaint an ghnáis a bhíonn ag úinéirí láithreán dá leithéid réadmhaoine a thógáil dóibh féin amháin a roghnú, chun dochair don earnáil chíosa.

Tabharfar tograí ar aghaidh chun dul i ngleic leis an athrú ar na riachtanais sna straitéisí tithíochta sin i R3 2017.

Cíos Costais

Chomh maith le tiomantais na Straitéise seo do thionscadail a chur ar aghaidh ina soláthraítear cóiríocht bhreise chíosa do theaghlaigh ar mheánioncam, tá tiomantas sa Chlár don Rialtas Comhpháirtíochta do rogha um "chíos costais" do theaghlaigh ar ísealioncam, ag cur san áireamh obair a rinneadh cheana sa réimse seo, lena n-áirítear ag NESC agus dreamanna eile. Faoi shamhail um 'chíos costais', tiomsaíonn soláthraí tithíochta an maoiniú chun cóiríocht a sholáthar agus gearrann sé nó sí cíosanna ar leor iad chun costais reatha agus costais chaipitil a chumhdach, rud a chruthaíonn an acmhainneacht cóiríocht chíosa a chur ar fáil faoi bhun chíosanna an mhargaidh, ag cur ar fáil an deis dul i ngleic leis an mbearna inacmhainneachta do theaghlaigh áirithe idir earnáil na tithíochta sóisialta agus cíos an mhargaidh. Mar sin, cé go n-úsáidtear mar thagairt ghinearálta é do chóiríocht chíosa a dhírínn ar theaghlaigh ar mheánioncam agus ar ísealioncam, tá brí faoi leith leis an téarma "cíos costais" agus teastaíonn próiseas suntasach aibíochta leis (20+ bliain go minic) sular féidir an chroídhíbhinn a réadú.

Tá roghanna seachadta níos láithrí do theaghlaigh ar mheánioncam leagtha amach thuas ach chun coincheap an chíosa costais a chur chun cinn, stiúrfaidh an Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil grúpa saineolaithe lena mbainfidh BTC, an Ghníomhaireacht Tithíochta, NESC, earnáil na n-údarás áitiúil agus Comhairle um Thithíocht Shóisialta na hÉireann, chun samhail um chíos chostais a fhorbairt d'earnáil chíosa na hÉireann, a phléifidh ceisteanna amhail sásraí maoinithe, an gá leis an acmhainn institiúideacha is gá a fhás, go háirithe laistigh den earnáil CTTanna (bídís trí chumaisc, iontrálaithe úra nó comhpháirtíochtaí straitéiseacha), na teaghlaigh a ndíreofar orthu agus na sásraí rialacháin cuí. Déanfaidh an grúpa seo tuairisciú faoi dheireadh R4 2017.

Soláthar úr stoc cíosa phríobháidigh a mhéadú trí scéimeanna 'tóg le ligean ar cíos'

Tá forbairtí '*Tóg le Ligean ar Cíos*' ina ngné cheannasach den earnáil tithíochta i roinnt tíortha eile. Agus iad tógtha go sonrach don mhargadh cíosa agus de scála mór de ghnáth (100 aonad ar a laghad) le taitneamhachtaí ar an láithreán, d'fhéadfadh na forbairtí bheith ina n-inneall fáis soláthair don earnáil chíosa trí leas a bhaint as foinsí úra maoinithe ó infheisteoirí institiúideacha amhail cistí pinsin agus Iontaobhais Infheistíochta Eastáit Réadaigh. Lena chois sin, soláthraíonn scéimeanna 'tóg le ligean ar cíos' leibhéal feabhsaithe gairmiúlachta do bhainistíocht eastáit tionscadal tithíochta, ina bhféachtar ar chónaitheoirí mar "chustaiméirí" fadtéarmacha seachas mar thionóntaí.

Tugadh treoir do na húdaráis áitiúla i mí Dheireadh Fómhair 2016 ag iarraidh go dtabharfaí tús áite do thionscadail 'Tóg le Ligean ar Cíos', go ndéanfaí ceisteanna pleanála gaolmhara a shoiléiriú agus go leasófaí caighdeáin deartha a bhaineann le forbairtí dá leithéid, agus tiomantas á thabhairt go gcuirfí treoirlínte pleanála reachtúla ar fáil ina dhiaidh sin.

Tógtar tionscadail 'tóg le ligean ar cíos' de ghnáth i suíomhanna uirbeacha gar do phríomh-lárionaid fostaíochta agus nóid iompair. Tá acmhainneacht mhór ann do thionscadail 'Tóg le Ligean ar Cíos' ar fhiche mórláithreán Uirbeach um Fhorbairt Tithíochta a sainaithníodh faoi *Rebuilding Ireland*, ina bhfuiltear ábalta 15,000-20,000 teach úr de gach tionacht a sheachadadh.

Deiseanna infheistíochta níos leithne agus infhaighteacht chreidmheasa chun tacú le hinfheistíocht san earnáil chíosa

Ag baint leas as bearta atá cuimsithe in *Rebuilding Ireland* chun aschur na dtithe príobháideacha sa mhargadh a mhéadú agus ag aithint na ndúshlán atá i réim i ndáil le costas forbairtí úr (lena n-áirítear costas an mhaoinithe), oibreoidh an Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil leis an earnáil airgeadais (earnáil na baincéireachta, Ciste um Bonneagar Straitéiseach na hÉireann agus an Gníomhaireacht Airgeadais do Thithe) chun feasacht a ardú maidir le deiseanna infheistíochta sa mhargadh cíosa agus tacú leo, lena n-áirítear infheistíocht chun stoc folamh a uasghrádú. Féachfar leis an obair seo, go háirithe, le fás agus infheistíocht a spreagadh sa tithíocht ar cíos san earnáil phríobháideach go sonrach, trí oibriú le hiasachtóirí tráchtála chun infhaighteacht chreidmheasa faoi leith a chur i bhfeidhm, más cuí, ag praghsanna iomaíocha chun tacú le hinfheistíocht san earnáil. Comhlánóidh sé sin tionscadail taispeána a dhéanfar chun réadmhaoine cíosa a sholáthar do theaghlaigh ar mheánioncam ar Mhórláithreáin Uirbeacha um Fhorbairt Tithíochta agus bearta chun méadú a dhéanamh ar sholáthar úr stoc cíosa phríobháidigh trí scéimeanna 'tóg le ligean ar cíos'.

Tithíocht do mhic léinn a thógáil agus stoc cíosa phríobháidigh atá ann cheana a chur ar fáil

I dTuarascáil an Údaráis um Ard-Oideachas, *Student Accommodation: Demand and Supply,* fuarthas go bhfuil éileamh nár sásaíodh de thart ar 25,000 spás leapa ar fud na tíre a mhéadóidh tuilleadh sna blianta amach romhainn. Méadaíonn an t-éileamh ar chóiríocht mac léinn na brúnna éilimh atá ar an soláthar cóiríochta cíosa atá ar fáil i limistéir uirbeacha go háirithe, brúnna a d'fhéadfaí a fhuascailt trí sholáthar méadaithe agus luathaithe na cóiríochta a bhaineann go sonrach le mic léinn.

Tacóidh tionscnaimh atá ar siúl, lena n-áirítear athruithe ar threoirlínte pleanála, próisis úra chuíchóirithe pleanála agus rochtain Institiúidí Ardoideachais ar mhaoiniú ón nGníomhaireacht Airgeadais do Thithe, le forbairt thapa na cóiríochta saincheaptha do mhic léinn ar champais oiriúnacha agus ar thailte poiblí agus príobháideacha, a chuirfidh acmhainn ar fáil san earnáil chíosa i gcoitinne.

Tá stoc iomlán 33,606 spás leapa de chóiríocht mac léinn ann faoi láthair ar fud na tíre, lena n-áirítear 1,067 spás leapa úr a cuireadh i gcrích i R3 2016 ag Ollscoil na hÉireann, Maigh Nuad, COBÁC, Belfield i gceantar Bhaile Átha Cliath 8. Tá beagnach 8,000 spás leapa eile á bhforbairt nó a bpleanáil faoi láthair, lena n-áirítear:

- Tá beagnach 1,100 spás leaba á dtógáil i lár Bhaile Átha Cliath;
- Tá 4,000 spás leapa ann ar fud na tíre a bhfuil cead pleanála tugtha ina leith;
- Tá thart ar 2,850 spás leapa ar lorgaíodh cead pleanála ina leith (lena mbaineann meascán cothrom tionscadal ag Institiúidí Ardoideachais agus ag forbróirí príobháideacha go ginearálta).

Go suntasach, tá thart ar 6,500 ceann de na spásanna úra leapa sin i gceantar Bhaile Átha Cliath ina bhfuil na brúnna is airde in earnáil na cóiríochta do mhic léinn agus sa mhargadh cíosa cónaithe i gcoitinne. Is é an tionchar a bheidh ag an méadú de 8,000 spás leapa do chóiríocht mac léinn go bhféadfadh sé go soláthrófaí idir 2,000 agus 2,500 aonad cíosa don earnáil chíosa chónaithe i gcoitinne.

Chun tuilleadh taca a chur faoi sheachadadh sholáthar breise suntasach na cóiríochta do mhic léinn agus cuidiú leis na brúnna éilimh ar an earnáil chónaithe a mhaolú go ginearálta, cuirfidh an Roinn Oideachais agus Scileanna an obair atá faoina stiúir ar Straitéis Náisiúnta um Chóiríocht do Mhic Léinn i gcrích i R2 2017.

Cur i bhfeidhm luathaithe na dTionscnamh "Deisigh agus Léasaigh" agus "Ceannaigh agus Athnuaigh"

Cuireadh tús le roinnt sruthanna úra um sheachadadh tithíochta sóisialta laistigh de *Rebuilding Ireland*. Aithnítear sna scéimeanna an luach atá le leas a bhaint as réadmhaoine folmha agus tréigthe ar fud na tíre chun sochair pobal agus geilleagar áitiúil, agus cóiríocht ardchaighdeáin á soláthar do theaghlaigh a dteastaíonn tithíocht shóisialta uathu. Cuirfidh na sruthanna úra sin um sheachadadh tithíochta sóisialta sin cion tábhachtach le laghdú a dhéanamh ar an éileamh foriomlán atá á chur ar an margadh cíosa phríobháidigh i gcomhthéacs na scéimeanna agus na gclár eile um thithíocht shóisialta.

Soláthraítear réamh-mhaoiniú sa *Scéim Deisigh agus Léasaigh*, atá a píolótú faoi láthair i limistéir údaráis áitiúil Phort Láirge agus Cheatharlach, d'úinéirí réadmhaoine chun obair dheisiúcháin is gá a dhéanamh le go mbainfidh na haonaid an caighdeán cuí amach do chóiríocht ar cíos san earnáil phríobháideach. Cuirtear na haonaid sin ar fáil ansin do na húdaráis áitiúla nó do CCTanna lena n-úsáid le haghaidh tithíocht shóisialta ar shocruithe léasaithe fhadtéarmaigh. Cuidíonn an Tionscnamh *Ceannaigh agus Athnuaigh* le húdaráis áitiúla agus CCTanna aonaid tithíochta a bhfuil feabhsúchán de dhíth orthu a cheannach agus a athnuachan agus iad a chur ar fáil don tithíocht shóisialta. Beidh an dá scéimeanna ar fáil ar fud na tíre i dtús R2 2017.

Stoc folamh eile a chur in úsáid

Tá thart ar 200,000 teach folamh (gan tithe saoire san áireamh) ar fud na hÉireann. D'fhéadfadh laghdú 10% inár ráta folúntais 20,000 teach a chur ar fáil. Ní mór dúinn a chinntiú go mbainfear úsáid as an stoc tithíochta reatha a mhéid is mó is féidir trí dhíriú ar bhearta maidir le stoc folamh a úsáid agus limistéir uirbeacha agus thuaithe a athnuachan agus leas a bhaint as soláthar éasca stoic thógtha inúsáidte.

Agus é sin á aithint, cuimsítear tiomantas in *Rebuilding Ireland* maidir le Straitéis Náisiúnta um Athúsáid Tithe Folmha faoi R1 2017. Tá forbairt na Straitéise á comhordú ag an nGníomhaireacht Tithíochta agus bhunaigh sí grúpa oibre chun na críche sin, lena n-áirítear ionadaithe ón Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil agus ó na húdaráis áitiúla, agus déanfar idirchaidreamh leis an bPríomh-Oifig Staidrimh chun tuiscint níos fearr a fháil ar líonta agus ar thréithe na dtithe folmha agus ar na cúiseanna le go bhfuil siad folamh.

I gcomhthéacs tithe folmha, díríonn ceist a ardaítear go leanúnach ar a mhéid a bhféadfadh sé go mbeadh candam suntasach réadmhaoine cónaithe folmha ann atá tagtha chun cinn mar gheall gur bhog úinéirí tí níos sine go cúram tí altranais. Chun iniúchadh a dhéanamh ar an bhféidearthacht go gcuirfí an chóiríocht sin in úsáid ghníomhach, rachaidh an Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil i bpáirt leis an Roinn Sláinte i gcomhthéacs an Athbhreithnithe ar Scéim Tacaíochta na dTithe Altranais (Cothrom na Féinne) chun scrúdú a dhéanamh ar an gcóireáil faoi mheasúnú airgeadais na Scéime ar ioncam ó chíos ó phríomh-áit chónaithe phríobháideach duine i gcás go mbogann siad isteach i gcúram cónaithe fadtéarmach.

Dul i ngleic le hiarmhairtí neamhbheartaithe ligin ghearrthéarmaigh– Treoirlínte pleanála chun idirdhealú a dhéanamh idir ligean tráchtála agus ligean cónaithe

Rinne tuairiscí maidir le haistarraingt líonta suntasacha réadmhaoine ón margadh cíosa fhadtéarmaigh, i mBaile Átha Cliath go háirithe, d'úsáid mar ligean turasóireachta gearrthéarmach. Chinn an Bord Pleanála le déanaí, i gcás faoi leith, go dteastaíonn cead pleanála le haghaidh úsáid eisiach árasáin chónaithe do ligean saoire gearrthéarmach.

D'ardaigh impleachtaí an cháis seo líon ceisteanna rialála agus gaolmhara eile, amhail dliteanas cánach, rialachán tionóntachtaí cónaithe, tacaíocht don turasóireacht, agus pleanáil. Chun soiléireacht iomlán a chur ar fáil maidir leis an gcomhthéacs rialála cuí le haghaidh ligean gearrthéarmach a bhaineann le turasóireacht a bhainistiú, bunóidh an Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil grúpa oibre ina gcuimseofar ionadaithe na Ranna ábhartha, comhlachtaí poiblí agus leasanna níos leithne sa réimse seo, agus tuairisceoidh sé faoi dheireadh R2 2017.

Idir an dá linn, chuir an Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil an cinneadh in iúl do na húdaráis phleanála ar fad lena chinntiú go bhfuil siad ar an eolas faoi:

- Na forais lenár tháinig an Bord ar a chinneadh;
- Na himpleachtaí pleanála i gcomhthéacs an ghá le húsáid tráchtála dá leithéid d'aonaid chónaithe a bheith ina ábhar in iarratas ar chead pleanála;
- An tábhacht a bhaineann le cur chuige réamhghníomhach maidir le forfheidhmiú pleanála go ginearálta.

Costais Tógála

Faoi *Rebuilding Ireland*, tá an Rialtas tiomanta d'anailís mhionsonraithe a dhéanamh, i gcomhar leis an earnáil tógála, chun costais ionchuir seachadta tithíochta in Éirinn a thagarmharcáil, lena n-áirítear cóiríocht chíosa, chun leibhéal méadaithe aschuir tithíochta a éascú. Tá tús á chur ag grúpa oibre, faoi chathaoirleacht na Roinne Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil ar an anailís seo le hionadaithe ó Chomhairle Thionscal na Tógála. Ag an tráth céanna, tá obair á cur ar aghaidh ag an nGníomhaireacht Tithíochta maidir le measúnú neamhspleách ar chostais tógála. Is é an sprioc go mbeidh an dá chleachtas idirghaolta curtha i gcrích faoi R2 2017.

CAIGHDEÁIN

Príomhchuspóir: Feabhas a chur ar cháilíocht agus are bhainistocht na cóiríochta cíosa.

Príomhghníomhaíochtaí:

- Rialacháin úra caighdeán a thabhairt isteach ina ndírítear ar shábháilteacht;
- Méadú a dhéanamh ar chumhdach cigireachtaí agus comhlíonadh trí mhaoiniú sonrach imfhálaithe agus spriocanna cigireachtaí bliantúla;
- Cur chuige níos éifeachtaí agus níos éifeachtúla comhroinnte maidir le cigireachtaí a fhorbairt, ina gcomhdhlúthófar feidhmeanna cigireachta na n-údarás áitiúil i sraith náisiúnta nó réigiúnach socruithe, rud a chinnteoidh cur chuige níos comhsheasmhaí maidir leis an bpróiseas cigireachta agus forfheidhmiúcháin, chun sochair tiarnaí talún agus tionóntaí araon.

Tá cáilíocht na cóiríochta cíosa ríthábhachtach do rath agus inbhuanaitheacht na hearnála cíosa cónaithe agus dá mealltacht mar rogha chóiríochta fadtéarmaí do theaghlaigh. Ní mór do réadmhaoine cíosa cónaithe tithe a bheidh sábháilte, éifeachtach, inmharthana, compordach agus inbhuanaithe ó thaobh an chomhshaoil de a chur ar fáil dóibh siúd atá ina gcónaí iontu. Ní mór dóibh a bheith ina n-infheistíochtaí láidre, seasta agus slána chomh maith dóibh siúd ar leo iad. Tá sé riachtanach go ndéanfaí caighdeáin a nuashonrú agus a fheabhsú agus a gcur i bhfeidhm ar an earnáil a rialáil chun cáilíocht chóiríochta a chinntiú. De réir mar a thiocfaidh feabhas ar chaighdeáin, ní mór athruithe a chur i bhfeidhm ar bhealach a gcinntíonn leibhéil níos airde comhlíontachta maidir le rialacháin agus impleachtaí costais ar sholáthar cíosa a íoslaghdú ag an am céanna. Tá úsáid a bhaint as cuir chuige fhorchéimnithe agus méideanna cuí ama sula dtosaíonn siad an-tábhachtach. Tá cur chuige ciallmhar ina n-aithnítear tosaíochtaí riachtanach, mar shampla, tábhacht iomlán na sábháilteachta, lena n-áirítear na rioscaí a bhaineann leis an toradh ar dhroch-chomhlíonadh roimhe seo maidir le caighdeáin tógáil.

Tá forfheidhmiú comhsheasmhach agus cóir caighdeán ríthábhachtach chomh maith. Tá tiarnaí talún i dteideal, cibé áit a bhfuil cóiríocht á cur ar fáil acu, fios a bheith acu go bhforfheidhmeofar caighdeáin reachtúla go hiomlán trí chóras cigireachta rialta agus nach bhfuil an tiarna talún comhlíontach, freagrach ag oibriú faoi mhíbhuntáiste leis an tiarna talún neamhchomhlíontach mífhreagrach mar thoradh ar fhorfheidhmiú scaoilte. Cuimsítear roinnt beart sa straitéis seo chun feabhas a chur ar chaighdeáin, agus chun méadú a dhéanamh ar chumhdach agus éifeachtúlacht an chórais chigireachta chun bonn is taca a chur faoi chomhlíonadh feabhsaithe.

Rialacháin úra caighdeán ina ndírítear ar shábháilteacht

Tabharfar athbhreithniú ar na rialacháin caighdeán lena chur ar aon dul le ceanglais nua-aimseartha chun críche agus tabharfar isteach athruithe ar na rialacháin, ina ndírítear ar shábháilteacht tionóntaí agus lena n-áireofar bearta úra faoina gcumhdaítear feistis téimh, aonocsaíd charbóin agus sábháilteacht fuinneog, le héifeacht ón 1 Iúil 2017.

Cumhdach Cigireachtaí agus comhlíonadh na rialachán a mhéadú

Léirítear i dtuarascáil a rinne an Coimisiúin Náisiúnta Maoirseachta agus Iniúchóireachta don Rialtas Áitiúil (NOAC) maidir le cigireacht ar chóiríocht chíosa phríobháidigh rátaí ísle foriomlána cigireachta ar stoc na tithíochta san earnáil phríobháideach, rátaí ísle comhlíontachta agus beagnach comhsheasmhachta sa chur chuige ar chur chun feidhme na rialachán ar fud na n-údarás áitiúil. Ní leor líonta na mball foirne atá ag obair go lánaimseartha ar fheidhmeanna cigireachta agus ní dhéantar cigireacht ach ar níos lú ná 10% de thionóntachtaí cláraithe gach bliain, agus tá na rátaí i roinnt limistéar údarás áitiúil i bhfad níos ísle. Is é toradh foriomlán NOAC nach bhfuil tionchar dóthanach ag an bpróiseas cigireachta faoi mar atá sé á riar faoi láthair ag earnáil na n-údarás áitiúil ina iomláine ar chaighdeán na cóiríochta cíosa.

Chun líonta na réadmhaoine ar a ndéantar cigireachta a mhéadú, sainaithneofar maoiniú sonrach imfhálaithe le haghaidh gníomhaíocht chigireachta agus chomhlíontachta ó 2018 i leith agus comhaontófar spriocanna bliantúla le haghaidh cigireachta agus comhlíontachta araon leis na húdaráis áitiúla. Is é an cuspóir méadú a dhéanamh ar na líonta cigireachta go hincriminteach gach bliantúil agus é mar aidhm 25% de ráta an chumhdaigh bhliantúil chigireachta a bhaint amach faoi 2021. Eiseofar treoirlínte úra chun aghaidh a thabhairt ar thoradh thuarascáil NOAC agus chun a chinntiú go n-eiseofar cuir chuige agus nósanna imeachta caighdeánaithe i leith cigireachta agus forfheidhmiúcháin laistigh d'údaráis áitiúla agus i measc údarás áitiúil i R2 2017.

Cur chuige seirbhíse comhroinnte maidir le Cigireachtaí

Ag baint leas as an méid suntasach taithí agus ratha atá aici maidir le cuir chuige chomhroinnte ar sheachadadh seirbhíse a chur chun feidhme le blianta beaga anuas, forbróidh earnáil an rialtais áitiúil samhail seirbhísí comhroinnte maidir le cigireacht agus forfheidhmiú rialacháin chaighdeáin na cóiríochta cíosa. Leis sin seachadfar cur chuige níos comhsheasmhaí maidir leis an bpróiseas cigireachta agus forfheidhmiúcháin, a rachaidh chun sochair tiarnaí talún agus tionóntaí araon, agus faoina mbainfear úsáid níos éifeachtaí agus níos éifeachtúla as na hacmhainní atá ar fáil.

Cibé acu an mbeidh sí faoi phríomhúdarás náisiúnta aonair nó trí líon údarás áitiúil ag stiúradh dá réigiún, beidh an fhreagracht fhoriomlán ag an tseirbhís chomhroinnte as bainistíocht, maoirsiú agus seachadadh gach gné de phróiseas na gcigireachtaí. Beidh sí freagrach as córas úr TF caighdeánaithe a fhorbairt agus a chur i bhfeidhm lena dtabharfar tuairisciú fíor-ama maidir le cigireachtaí agus comhlíonadh ar leibhéil áitiúla agus náisiúnta. Déanfaidh sí clár oiliúna d'oifigigh forfheidhmiúcháin a fhorbairt agus a chur chun feidhme chomh maith agus tionólfaidh sí seimineár bliantúil chun eolas agus dea-chleachtas a chomhroinnt agus chun cuidiú le forbairt ghairmiúil leanúnach na foirne cigireachta.

SEIRBHÍSÍ

Príomhchuspóir: Ról agus cumhachtaí an Bhord um Thionóntachtaí Cónaithe a leathnú agus a neartú chun príomhsheirbhísí a sholáthar ar mhodh níos éifeachtaí do thionóntaí agus do thiarnaí talún.

Príomhghníomhaíochtaí:

- Dlús a chur le frámaí ama réitigh díospóidí;
- Ionad Ilfhreastail BTC a fhorbairt chun feabhas a chur ar rochtain ar fhaisnéis do thionóntaí agus do thiarnaí talún;
- Feabhas a chur ar an tuiscint ar an earnáil chíosa agus feabhas a chur ar a bpleanáil trí bhailiú agus anailísiú sonraí a fheabhsú;
- An creat dlí agus rialála a shimpliú, lena n-áirítear trí Acht úr comhdhlúthaithe agus cuíchóirithe um Thionóntachtaí Cónaithe;
- Scéim um chreidiúnú deonach tiarnaí talún a thabhairt isteach chun tacú le tiarnaí talún rochtain a fháil ar an dea-chleachtas agus tuiscint chuimsitheach ar oibleagáidí reachtúla tionóntaí agus tiarnaí talún a chur chun cinn;
- Soláthar a dhéanamh do chóras éifeachtach éarlaisí a thugann freagairt dhinimiciúil agus sholúbtha ar riachtanais na dtionóntaí agus na dtiarnaí talún;
- Soláthar a dhéanamh i leith foinsiú cuí BTC agus é ag teacht chun cinn lena chinntiú gur féidir leis pleanáil i leith soláthar seirbhísí cáilíochta do thiarnaí talún agus do thionóntaí thar thréimhse mheántéarmach.

Cé go bhfuil an beartas foriomlán agus an creat rialála faoina n-oibríonn an earnáil chíosa socraithe ag an Aire/Rialtas, tá BTC lárnach maidir leis na seirbhísí a fhreastalaíonn ar riachtanais tionóntaí agus tiarnaí talún araon a sheachadadh ar bhonn laethúil. Tá an Rialtas tiomanta laistigh den straitéis seo do thacaíocht a thabhairt do BTC chun a sheirbhísí a fheabhsú agus a leathnú. Tá Éire measartha uathúil mar go bhfuil comhlacht rialála neamhspleách tiomanta aici don earnáil chíosa agus ní mór dúinn úsáid a bhaint as an láidreacht uathúil sin chun an earnáil a fhorbairt agus a fheabhsú tuilleadh.

Baineadh méid mór amach ó bunaíodh BTC i dtús in 2004; tá seirbhís díospóidí againn in ionad na gcúirteanna, tá clár náisiúnta tionóntachtaí againn agus cuirtear sonraí cíosanna margaidh iarbhír ar fáil ar bhonn ráithiúil. Mar sin féin, tá acmhainneacht shuntasach ann do ról BTC a fheabhsú tuilleadh chun cuidiú le fás san earnáil.

Tá fás an-tapa tagtha ar mhéid na hearnála cíosa le roinnt blianta anuas agus ag an am céanna cuireadh leis an gcreat rialála agus athraíodh é chun teacht leis na dúshláin dhéimeagrafacha agus mhargaidh atá ag fás agus ag athrú, agus tá tuilleadh athruithe beartaithe arna sainaithint faoi straitéis seo. Ní mór dúinn anois bonn is taca a chur faoi na hathruithe sin le seirbhísí a thacaíonn leis an earnáil.

Príomh-chomhpháirt den straitéis seo is ea creat rialála cumasúcháin a bheith laistigh de BTC a thacaíonn le tionóntaí agus le tiarnaí talún ag tús, lár agus deireadh tionóntachtaí; a sholáthraíonn rochtain éasca ar fhaisnéis do thiarnaí talún agus do thionóntaí nuair a theastaíonn sé uathu; agus a sholáthraíonn léargas don rialtas agus don tsochaí ina hiomláine faoi cad atá ag tarlú san earnáil.

Tá ról lárnach ag an earnáil chíosa maidir le roghanna maithe tithíochta a sholáthar do lear mór tionóntaí, agus tá eispéireas ligean ar cíos lear mór tiarnaí talún do thionóntaí maith. Taispeántar i sonraí ó BTC, go ginearálta, nach mbíonn atreorú díospóidí chucu mar thoradh ach ar 1-2% de thionóntachtaí. I gcomhthéacs tionóntachtaí níos faide, níos mó slándála do thionóntaí, níos mó tiarnaí talún ag infheistiú san earnáil agus níos mó tionóntaí ag breathnú ar a n-áit chónaithe mar réiteach cóiríochta fadtéarmaí, áfach, tá sé tábhachtach, i gcás go dtarlaíonn díospóidí, gur féidir déileáil leo go gasta agus go héifeachtúil leo. Ní mór go mbeadh muinín ann gur féidir leis an gcreat rialála rudaí a chuir ina gceart nuair a théann cúrsaí ó rath, amhail tionóntaí nach n-íocann a gcíos nó tiarnaí talún nach ndéanann deisiúcháin. Ba cheart breathnú, dá bhrí sin, ar rialachán i gcomhthéacs infheistíocht a chumasú in earnáil ghairmiúil, éifeachtach agus fheidhmiúil. Soláthraíonn an straitéis seo do líon gníomhaíochtaí chun an creat rialála a dhéanamh níos éifeachtaí.

Dlús a chur le Frámaí Ama Réitigh Díospóidí

Tá feabhas suntasach tagtha ar fhrámaí ama BTC le roinnt blianta anuas, in ainneoin méadú suntasach a theacht ar na líonta d'atreoruithe cásanna. Tá laghdú tagtha ar an meán-am feithimh d'ordú cinnidh i gcasanna breithnithe ó 18 mí in 2008 go 4 mhí in 2015. Mar sin féin, is tamall fada é sin fós do thiarna talún gan chíos a bheith á íoc leis nó lé nó do thionónta a bheith gan deisiúcháin riachtanacha a dhéanamh.

Leis an mBille um Pleanáil agus Forbairt (Tithíocht) agus um Thionóntachtaí Cónaithe 2016, atá os comhair an Oireachtais faoi láthair, beidh BTC ábalta roinnt athruithe struchtúracha a dhéanamh chun na hamlínte sin a laghdú tuilleadh. Áirítear ar na hathruithe sin:

- Laghdú a dhéanamh ar an tréimhse ama le haghaidh achomharc. Go sonrach, leis an reachtaíocht laghdófar an tréimhse ama do pháirtí chun achomharc chun Binse a dhéanamh i gcoinne cinneadh breithneora ó 21 lá go 10 lá oibre;
- A cheadú do BTC binsí duine amháin seachas trí dhuine a bheith aige le haghaidh cineálacha áirithe achomharc díospóidí. Leis an laghdú i líon bhaill na mbinsí le haghaidh na gcineálacha sin cásanna beidh BTC ábalta níos mó binsí a bheith aige agus dá réir sin amanna próiseála díospóidí a laghdú;
- Feabhas a chur ar chumhachtaí réitigh díospóidí BTC trí an bpróiseas riaracháin a athstruchtúrú, ionas go ndéanfaidh an Stiúrthóir na horduithe cinnidh anois, seachas Bord BTC, agus dá réir sin déanfar soláthar do phróiseáil níos éifeachtaí orduithe cinnidh BTC.

Ionad Ilfhreastail BTC – Feabhas a chur ar rochtain ar fhaisnéis do thionóntaí agus do thiarnaí talún

Ceann de na ceisteanna is coitianta a ardaíonn tiarnaí talún agus tionóntaí is ea a mian do rochtain fheabhsaithe agus éasca ar fhaisnéis ar a gcearta agus a n-oibleagáidí. Tá an creat rialála don earnáil chíosa chónaithe an-chasta agus tá méadú tagtha ar an gcastacht sin le roinnt blianta anuas. Is é ceann de na bearta is réamhghníomhaí is féidir a dhéanamh chun díospóidí a chosc cumhacht a thabhairt do dhaoine trí eolas a thabhairt dóibh. Is mian le formhór na dtiarnaí talún agus na dtionóntaí cloí leis an dlí, ach teastaíonn tacaíocht uathu chun a mbealach a dhéanamh tríd an gcreat rialála agus é a thuiscint. In 2015, bhí 69% ceann de na fógraí um fhoirceannadh a tháinig os comhair BTC neamhbhailí. Taispeánann sé sin an méid oibre a theastaíonn chun an dlí a fheabhsú agus é a thuiscint.

Faoi mar thaispeántar in *Rebuilding Ireland*, ní bhainfidh ról BTC amach anseo le tionóntachtaí a chlárú agus seirbhísí réitigh díospóidí a chur ar fáil go díreach, ach bainfidh sé chomh maith le fócas a chur ar a sheirbhísí a mhéadú maidir le faisnéis a chur ar fáil do thionóntaí agus do thiarnaí talún agus tacaíocht a thabhairt dóibh lena n-oibleagáidí a chomhlíonadh. Seachadfaidh BTC tairseach ar líne do thionóntaí agus do thiarnaí talún, ina

soláthrófar faisnéis neamhspleách, neamhchlaonta maidir leis an earnáil chíosa chónaithe. Go bunúsach, cruthófar aonad ilfhreastail fíorúil, ina soláthrófar faisnéis thráthúil agus inrochtana ag pointí éagsúla tionóntachta san áit is mó a dteastaíonn sé lena n-áirítear;

- Ag glacadh ar cíos den chéad uair – cad ba cheart duit fios a bheith agat faoi;
- Cad ba cheart duit bheith ag súil leis le linn na tionóntachta – cothabháil agus cigireachtaí; agus
- Deireadh a chur le tionóntacht – fógra a thabhairt, tionóntaí a athrú, déileáil le tionóntachtaí téarma seasta.

Beidh sé sin tacaithe chomh maith ag forbairt samhail-chomhaontuithe tionóntachta, seicliostaí agus doiciméid úsáideacha eile ag BTC.

Feabhas a chur ar an tuiscint ar phleanáil don earnáil chíosa chónaithe

Cé go bhfuil méadú ag teacht ar thábhacht na hearnála cíosa san earnáil tithíochta agus ar a bpríomhról maidir le fostaíocht agus forbairt eacnamaíoch ar bhonn náisiúnta agus áitiúil a éascú, níl sainiú nó léiriú rómhaith déanta uirthi laistigh de phróisis phleanála na n-údarás náisiúnta agus áitiúil le haghaidh tithíochta agus réadmhaoine.

Tá monatóireacht agus pleanáil le haghaidh forbairtí laistigh den earnáil chíosa thar a bheith tábhachtach ó dhearcadh beartais de. Oibreoidh an Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil go dlúth le comhlachtaí comhpháirtíochta agus páirtithe leasmhara ábhartha, go háirithe BTC, chun feabhas a chur ar an eolas faoi bheartas pleanála agus tithíochta agus ar an tuiscint ar an earnáil chíosa maidir le:

- Forbairtí praghais i margaí cíosa;
- Stoc agus sreafaí aonad cíosa, lena n-áirítear rátaí folúntais;
- Tionóntaí agus tiarnaí talún a thuiscint, lena n-áirítear an dinimic is bonn le hathruithe sa stádas tionachta do thionóntaí agus cinntí iontrála agus fágála an mhargaidh do thiarnaí talún
- Leithdháileadh spásúil reatha agus inmhianaithe na hearnála cíosa; agus
- Iarmhairtí na mbeart beartais.

An Creat Dlí agus Rialála a Shimpliú

Is píosa casta reachtaíocht é an tAcht um Thionóntachtaí Cónaithe, a achtaíodh in 2004. Rinneadh í a leasuithe roinnt uaireanta, lena n-áirítear leasuithe suntasacha a rinneadh leis an Acht um Thionóntachtaí Cónaithe (Leasú) 2015. Beidh leasuithe breise i gceist sna moltaí sa straitéis seo a bheidh an-chasta go háirithe i ndáil le Cuid 4 den Acht. Tá sé tábhachtach go ndéanfar na croíphrionsabail agus an bonn reachtach lena rialaítear oibriú na hearnála a shimpliú agus a shoiléiriú le cur chun feidhme na straitéise seo. Bunófar grúpa oibre sonrach chun creat reachtach comhdhlúthaithe úr a fhorbairt don earnáil, agus forbrófar Scéim Ghinearálta de Bhille comhdhlúthaithe faoi dheireadh 2017, agus déanfar é a dhréachtú agus breithneoidh an tOireachtas é a luaithe is féidir ina dhiaidh sin.

Scéim um Chreidiúnú Deonach Tiarnaí Talún

Tairgfidh BTC, in iarracht tacú le tiarnaí talún agus feabhas a chur ar chaighdeáin san earnáil chíosa, scéim um chreidiúnú deonach tiarnaí talún trína ngeobhaidh tiarnaí talún agus gníomhairí eolas ar an dea-chleachtas, lena n-áirítear tuiscint chuimsitheach ar chearta agus oibleagáid tiarnaí talún agus tionóntaí. Beidh an creidiúnú sin ar bhonn deonach agus tairgfear mar sheirbhís ó BTC é, seachas é a bheith ina rialachán éigeantach. Taispeánfar leis an gcreidiúnú do thionóntaí go bhfuil na tiarnaí talún gairmiúil agus go dtairgeann siad seirbhís cháilíochta agus aithneofar tiarnaí talún leis as an tseirbhís mhaith a sholáthraíonn siad. Tacóidh sé le tiarnaí talún chomh maith ina ngnó cíosa, ag cur muiníne ar fáil maidir leis an gcreat rialála a chur i bhfeidhm agus cloí leis. Déanfar iniúchadh ar ról na gcúrsaí creidiúnaithe agus ar chúrsaí um Fhorbairt Ghairmiúil Leanúnach nó athnuachana do gach tiarna talún cláraithe fosta.

An Scéim um Chosaint Éarlaisí

Déantar foráil san Acht um Thionóntachtaí Cónaithe (Leasú) 2015, i measc nithe eile, i leith scéim um chosaint éarlaisí tionóntachtaí a bhunú in Éirinn a oibreoidh BTC. Rinneadh plé agus díospóireacht shuntasach maidir le scéim dá leithéid a thabhairt isteach.

Mar sin féin, tá athrú mór tagtha ar an margadh cíosa ó samhlaíodh an scéim i dtosach. Sa timpeallacht reatha, ní hiad díospóidí faoi éarlaisí an cineál díospóide is coitianta a atreoraítear chuig BTC a thuilleadh; go deimhin, is é coinneáil éarlaise an tríú cineál díospóide (22%) a atreoraítear chuig BTC, agus fógra um fhoirceannadh neamhbhailí ina dhiaidh sin (23%) agus riaráistí cíosa agus rósheilbh ansin (32%). Ina theannta sin, bhí sé beartaithe ar dtús an scéim a mhaoiniú ar bhonn an úis is iníoctha ar éarlaisí, ach níl sé sin inmharthana a thuilleadh sa mhargadh reatha.

Tá na brúnna láithreacha ar an margadh anois ina mbrúnna córasacha - an soláthar a chosaint agus a spreagadh, agus an boilsciú cíosa neamh-inbhuanaithe a mhodhnú. Cé go bhfuil an Rialtas tiomanta go hiomlán don phrionsabal maidir le cosaint éifeachtúil d'éarlaisí a chinntiú, déanfar athbhreithniú ar na forálacha reachtacha reatha chun na cúinsí athraithe a chur san áireamh agus cibé feabhsuithe ba cheart a chur ar an tsamhail reatha a chinneadh lena chinntiú go n-oibreoidh an scéim go héifeachtach, agus freagairt níos dinimiciúla agus níos solúbtha á thabhairt aici ar riachtanais tionóntaí agus tiarnaí talún.

Soláthar a dhéanamh do BTC a bheidh foinsithe go dóthanach agus a ról ag teacht chun cinn

Ciallaíonn reachtaíocht le déanaí agus bearta a chuirfear i bhfeidhm faoin straitéis seo go mbeidh gá le roinnt athruithe agus breiseanna ar fheidhmeanna BTC. Beidh acmhainní breise de dhíth ar BTC chun a ról atá ag teacht chun cinn a chomhlíonadh agus a leathnú. Déanfar na riachtanais acmhainní a mheasúnú de réir mar a cheapfar na struchtúir agus na nósanna imeachta úra agus déanfar athbhreithniú ar na socruithe reatha maoinithe lena chinntiú go mbeidh acmhainní dóthanacha agus inbhuanaithe ag BTC lena fheidhmeanna a chur i gcrích go héifeachtúil agus go héifeachtach.

AGUISÍN A hAON

Achoimre ar Ghníomhaíochtaí

Gníomhaíocht Uimh.	Cur síos	Cuspóir	Amlíne	Úinéir
SLÁNDÁIL				
1	Tabharfaimid isteach beart um Intuarthacht Chíosa chun na leibhéil chíosa i limistéir ardéilimh a chobhsú	Slándáil tionachta a mhéadú sa tréimhse reatha éagothroime sa mhargadh, agus a chinntiú ag an am céanna nach mbeidh drochthionchar ar sholáthar úr	Láithreach	An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil
2	Soláthróimid próiseas mear le haghaidh nósanna imeachta éifeachtacha um fhoirceannadh i gcásanna neamh-íocaíochta Cíosa	Laghdú a dhéanamh ar an méid ama a ghlacadh sé le réadmhaoin a athshealbhú nuair nach bhfuil tionónta ag cloí lena n-oibleagáid cíos a íoc	R4 2017	BTC/ An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais
3	Tabharfaimid isteach ceanglais tionóntachta in-situ i gcás go bhfuil ilionaid á ndíol i bhforbairt aonair ag an am céanna	Slándáil tionachta a sholáthar do thionóntaí le linn díolacháin ilaonad i bhforbairt aonair agus atarlú chás Bhaile an Tirialaigh a sheachaint	Láithreach	An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil
4	Tríd rannpháirtíocht, mholfaimis go gcomhaontódh bainc agus tiarnaí talún ar iasachtaithe iad ar réitigh inbhuanaithe maidir le riaráistí ceannach le	Tionóntachtaí a chosaint agus a chinntiú, nuair is féidir, nach gcuirtear amach as an margadh ceannachán le ligean ar cíos atá fiachbháite le fiachas	Ar siúl	Bainc agus Tiarnaí Talún
5	Déanfaimid iniúchadh ar an raon feidhme leis an reachtaíocht a leasú chun cosaint níos fearr do chearta tionóntaí le linn phróiseas na	Cearta tionóntaí a chosaint le linn na bpróiseas glacadóireachta trína chinntiú go mbeidh ar dhaoine a cheapfar mar ghlacadóirí oibleagáidí tiarna talún a chomhlíonadh.	R4 2017	An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil/ DJE/DFin/ DJEI/AGO
6	Cuirfimid feabhas ar fhorfheidhmiú Orduithe Cinnidh a eiseoidh BTC	Laghdú a dhéanamh ar chaillteanais ar thiarnaí talún agus ar thionóntaí comhlíontacha, feabhas a chur ar dhreasachtaí chun clárú le BTC agus laghdú a dhéanamh ar na rioscaí mar a bhraitear maidir le hinfheistiú san earnáil chíosa.	R1 2017	BTC

Gníomhaí ocht Uimh.	Cur síos	Cuspóir	Amlíne	Úinéir
7	Spreagfaimid ligean ar théarma níos faide trí na rialacháin caighdeán a leasú chun ligean gan troscán a cheadú, mar atá sé i ndlínsí eile, i gcás léasanna fada	Dreasachtaí a chur ar fáil do thiarnaí talún chun léasanna fadtéarmacha a thairiscint, aistriú go samhail roghanna cíosa fhadtéarmaigh do theaghlaigh a spreagadh	R2 2017	An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil
8	Cuirfimid feabhas ar an Acht um Thionóntachtaí Cónaithe chun soláthar a dhéanamh do thionóntachtaí 6 bliana mar chuid d'aistriú chuig tionóntachtaí tréimhse éiginnte	Deireadh a chur le coincheap thionóntachtaí "Chuid 4" (4 bliana) agus tús a chur leis an aistriú chuig tionóntachtaí de thréimhse éiginnte, faoi réir chearta an tiarna talún faoi alt 34 den ATC	Láithreach	An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil
SOLÁTHAR				
9	Bunóimid Grúpa Oibre ar chóireáil Cánach agus Fhioscach na soláthraithe cóiríochta cíosa	Iniúchadh agus tuairisciú a dhéanamh ar chóireáil cánach na dtiarnaí talún agus roghanna a chur ar aghaidh agus aird chuí á tabhairt ar ról na dtiarnaí talún i margadh cíosa a bheidh ag feidhmiú go cuí	R1 2017 (grúpa oibre a bhunú)	DFin/ An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil/páirtithe leasmhara eile
10	Iarrfaimid ar údaráis áitiúla ar ainmníodh criosanna ardbhrú cíosa ina limistéar úsáid a bhaint as láithreáin ar leis an bpobal iad chun cóiríocht chíosa a	Tús a chur leis an soláthar i gcriosanna ardbhrú cíosa agus béim faoi leith á cur ar luach láithreán a ardú chun dlús a chur leis an soláthar do theaghlaigh ar mheánioncam	R1 2017	An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil/ ÚÁanna
11	Leasóimid Achtanna um Pleanáil chun freagracht shonrach a thabhairt d'údaráis áitiúla as pleanáil a dhéanamh i leith soláthar cóiríochta cíosa ina limistéir fheidhmiúla mar chuid de phróiseas an Phlean Forbartha	A chinntiú go ndéanfar leibhéil, cineálacha agus suíomhanna cuí cóiríochta cíosa a phleanáil agus a chur chun cinn de réir riachtanais shonracha chodanna éagsúla gach limistéir údaráis áitiúil	R3 2017	An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil/ ÚÁanna
12	Tacóimid le hEarnáil Chíosa Neamhbhrabúis a fhorbairt trí chumas na soláthraithe reatha a mhéadú agus iontrálaithe úra san earnáil a spreagadh agus bunóimid grúpa saineolaithe chun tograí a fhorbairt do shamhail chíosa costais d'Éirinn	Méadú a dhéanamh ar sholáthar na cóiríochta cíosa do theaghlaigh ar mheánioncam trína chur ar chumas CCTanna reatha a bpunanna a fhás agus a chinntiú go ndéanfar cumas úr a fhorbairt agus a mhealladh go hÉirinn	Tuairisce oidh an grúpa saineolai the faoi dheirea dh R4 2017 Ar siúl go dtí 2021	An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil/ CCTanna/ ÚÁanna/GAT

Aguisíní

Gníomhaí ocht Uimh.	Cur síos	Cuspóir	Amlíne	Úinéir
13	Leanfaimid le creat tacúil rialála agus beartais a fhorbairt le haghaidh "tóg le ligean ar cíos" trí na treoirlínte cuí agus trí láithreacha infhorbartha a úsáid	Soláthar úr stoc cíosa phríobháidigh a mhéadú trí scéimeanna 'tóg le ligean ar cíos'	Ar siúl	An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil/ ÚÁanna
14	Oibreoimid leis an earnáil airgeadais (an earnáil na baincéireachta, Ciste um Bonneagar Straitéiseach na hÉireann agus an Gníomhaireacht Airgeadais do Thithe) chun feasacht a ardú maidir le deiseanna infheistíochta sa mhargadh cíosa agus tacú leo, lena n-áirítear bearta chun tacú le hinfheistíocht chun stoc folamh a uasghrádú mar chuid den Straitéis Náisiúnta um Athúsáid Tithe Folmha	Tacú le deiseanna infheistíochta níos leithne san earnáil chíosa, lena n-áirítear, más cuí, trí hinfhaighteacht chreidmheasa faoi leith	R1 2017	An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil/ DFin/ BPFI/ CBI
15	Déanfaimid raon gníomhaíochtaí chun dlús a chur le forbairt tithe do mhic léinn	Tacú le forbairt thapa na cóiríochta saincheaptha do mhic léinn, rud a laghdóidh an brú ar an earnáil chíosa phríomhshrutha	R2 2017 (straitéis) Ar siúl	DES/ÚAO/ Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil/ GAT/ÚÁanna
16	Cuirfimid dlús le cur i bhfeidhm náisiúnta na scéimeanna "deisigh agus léasaigh" agus "ceannaigh agus athnuaigh"	Réadmhaoine folmha a chur ar ais in úsáid do theaghlaigh a dteastaíonn tithíocht shóisialta uathu, rud a mhaolóidh an brú	R2 2017	An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil/ ÚÁanna
17	Déanfaimid scrúdú ar an gcóireáil faoi mheasúnú airgeadais an NHSS (Cothrom na Féinne) ar ioncam ó chíos ó phríomh-áit chónaithe phríobháideach duine i gcás go mbogann siad isteach i gcúram cónaithe	Iniúchadh a dhéanamh ar an acmhainneacht do chóiríocht fholamh a chur in úsáid ghníomhach	R1 2017	An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil/ An Roinn Sláinte
18	Cuirfimid Soiléireacht a chur ar fáil maidir le cur chuige rialála cuí, ó thaobh pleanála de, le haghaidh ligean a bhaineann le turasóireacht	Dul i ngleic le hiarmhairtí neamhbheartaithe ligean ghearrthéarmaigh, lena n-áirítear aistarraingt soláthair ón margadh cíosa	Treoir thosaigh do ÚÁanna – láithreach Tuarascáil an Ghrúpa Oibre R2 2017	AN ROINN TITHÍOCHTA, PLEANÁLA, POBAIL AGUS RIALTAIS ÁITIÚIL/ ÚÁanna

Gníomhaí ocht Uimh.	Cur síos	Cuspóir	Amlíne	Úinéir
19	Déanfaimid anailís chun costais um sheachadadh tithíochta a thagarmharcáil	Tacú le seachadadh tithíochta ar phraghsanna iomaíocha	R2 2017	AN ROINN TITHÍOCHTA, PLEANÁLA, POBAIL AGUS RIALTAIS ÁITIÚIL/GT
CAIGHDEÁIN				
20	Tabharfaimid isteach rialacháin úra lena rialaítear caighdeáin i gcóiríocht chíosa agus eiseoimid treoirlínte	Rialacháin a chur ar aon dul le caighdeáin nua-aimseartha agus treoir a chur ar fáil i gcomhair cigireachtaí údaráis áitiúil	R2 2017	An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil
21	Déanfaimid bearta chun cumhdach cigireachta a mhéadú agus neartóimid comhlíonadh, lena n-áirítear trí mhaoiniú sonrach imfhálaithe agus spriocanna cigireachtaí bliantúla	Feabhas a chur ar cháilíocht na cóiríochta cíosa agus cur chuige níos réamhghníomhaí a chinntiú maidir le cigireacht agus forfheidhmiú ar leibhéal áitiúil	R2 2017	An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil/ ÚÁanna
22	Forbróimid cur chuige níos éifeachtaí agus níos éifeachtúla maidir le cigireachtaí, trí shamhail seirbhísí comhroinnte	Éifeachtúlacht, trédhearcacht agus caighdeánú a chinntiú sa chigireacht agus san fhorfheidhmiú ar fud na limistéar údaráis áitiúil ar fad	R4 2017	An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil/GBRÁ/ ÚÁanna
SEIRBHÍSÍ				
23	Cuirfimid dlús le frámaí ama réitigh díospóidí	An méid ama a ghlacann sé le díospóidí a réiteach a laghdú trí éifeachtúlacht bhinsí agus phróisis achomhairc BTC a fheabhsú	R4 2017	An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil/BTC
24	Bunóimid Ionad Ilfhreastail BTC ar líne	Faisnéis luachmhar a chur ar fáil do thiarnaí talún agus do thionóntaí maidir lena gcearta agus lena n-oibleagáidí	R2 2017	BTC
25	Oibreoimid leis na comhlachtaí comhpháirtíochta ábhartha chun feabhas a chur ar an eolas faoi bheartas pleanála agus tithíochta agus ar an tuiscint ar an earnáil chíosa	Bonn eolais a chur faoi fhorbairt beartas agus faoi thuiscint ar na treochtaí sna margaí cíosa agus ar thionchair na mbeart beartais	Ar siúl	Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil/ BTC/GT/ ITES/ CSO
26	Déanfaimid an creat rialála don earnáil chíosa a shimpliú	Na croíphrionsabail agus an bonn reachtach lena rialaítear oibriú na hearnála a shimpliú agus a shoiléiriú	R4 2017 (Scéim Ghineará lta)	An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil/BTC/ ÚÁanna

Aguisíní

Gníomhaí ocht Uimh.	Cur síos	Cuspóir	Amlíne	Úinéir
27	Tairgfimid scéim um chreidiúnú deonach tiarnaí talún ar an dea-chleachtas, lena n-áirítear tuiscint chuimsitheach ar chearta agus oibleagáid tiarnaí talún agus tionóntaí Tairgfear é sin ar bhonn deonach agus mar sheirbhís ó BTC, seachas é a bheith ina oibleagáid éigeantach	Tacú le tiarnaí talún chomh maith ina ngnó cíosa, ag cur muiníne ar fáil maidir leis an gcreat rialála a chur i bhfeidhm agus cloí leis	R3 2017	BTC
28	Déanfaimid athbhreithniú ar na forálacha reachtacha reatha maidir le Cosaint Éarlaisí	Soláthar a dhéanamh do chóras níos éifeachtaí um chosaint éarlaisí ag cur san áireamh na cúinsí athraithe agus cibé feabhsuithe ba cheart a chur ar an tsamhail reatha a chinneadh lena chinntiú go dtabharfaidh an scéim, nuair a thabharfar isteach í, freagairt níos dinimiciúla agus níos solúbtha ar riachtanais tionóntaí agus tiarnaí talún	R4 2017 (laistigh den Scéim Ghinearált a faoi Ghníomha íocht 26)	An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil/BTC
29	Cinnteoimid go mbeidh acmhainní dóthanacha ag BTC de réir mar a thiocfaidh an ról chun cinn	A chinntiú gur féidir le BTC pleanáil i leith soláthar seirbhísí cáilíochta do thiarnaí talún agus do thionóntaí thar thréimhse mheántéarmach, ag cur san áireamh feidhmeanna reatha agus feidhmeanna úra	Ar siúl	An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil/DPER/BTC

AGUISÍN A DÓ

Próifíl na hEarnála Cíosa

Tá a dtithe glactha ar cíos ag líon teaghlach atá ag méadú anois. Taispeántar i sonraí daonáirimh nuair a chuirtear tionóntaí na Tithíochta Sóisialta san áireamh, go bhfuil gar do 30% de theaghlaigh ar fud na tíre ag glacadh a gcóiríochta ar cíos, agus d'fhéadfadh an cion de dhaoine atá ag glacadh cóiríochta ar cíos i roinnt limistéar uirbeach bheith chomh ard le 80%.

Tá thart ar leathmhilliún teaghlach in Éirinn ag glacadh a gcóiríochta ar cíos faoi láthair. Tá formhór na dteaghlach sin ag i gcóiríocht chíosa phríobháidigh (os cionn 320,000), agus tá 130,000 teaghlach eile i gcóiríocht chíosa ó údarás áitiúil agus tá gar do 30,000 teaghlach i gcóiríocht chíosa ó Chomhlacht Ceadaithe Tithíochta. Ar an iomlán, sa tréimhse idir 2006 agus 2011, tháinig fás aon trian ar chion an daonra a bhí i gcóiríocht chíosa. Léirítear i sonraí ó BTC go leanann líon na dtionóntachtaí cláraithe ag méadú suas go dtí an lá inniu.

Tá athrú tagtha ar na roghanna tionachta le himeacht na mblianta. In 1946, bhí os cionn dhá chúigiú de theaghlaigh i gcóiríocht chíosa, ach laghdaigh sé sin go dtí faoi bhun aon chúigiú faoi 1991. Ó shin i leith, d'fhás an tithíocht ar cíos san earnáil phríobháideach, go háirithe, go gasta; idir 2006 agus 2011 tháinig méadú os cionn 70% ar a sciar iomlán tithíochta.

Tábla 1: Cineálacha tionachta mar chéatadán de líon iomlán teaghlach, 1946–2011

Bliain	Úinéir-Áitithe	Cíos Príobháideach	Tithíocht Shóisialta	Eile
1946	52.6	26.1	16.5	4.7
1961	59.8	17.2	18.4	4.6
1971	70.8	10.9	15.9	2.4
1981	74.7	10.1	12.5	2.6
1991	80	8.1	9.8	2.1
2002	79.8	11.4	7.1	1.7
2006	77.2	11	10.3	1.5
2011	70.8	18.8	8.9	1.6

Daonáireamh, blianta éagsúla

Is léir go bhfuil meascán tionachta na hÉireann, cé gurb é úinéireacht tí is mó atá i réim fós, ag éirí níos cosúla le meascán tionachta thíortha eile an AE. Tá an meascán úinéireachta-glactha ar cíos níos cosúla anois ná meán an AE de thart ar 70:30.

Aguisíní

Cláraíonn tiarnaí talún a dtionóntachtaí leis an mBord um Thionóntachtaí Cónaithe (BTC). Tá os cionn 170,000 tiarna talún cláraithe faoi láthair, ar a n-áirítear níos mó ná 320,000 tionóntacht a fhreastalaíonn ar os cionn 700,000 áititheoir.

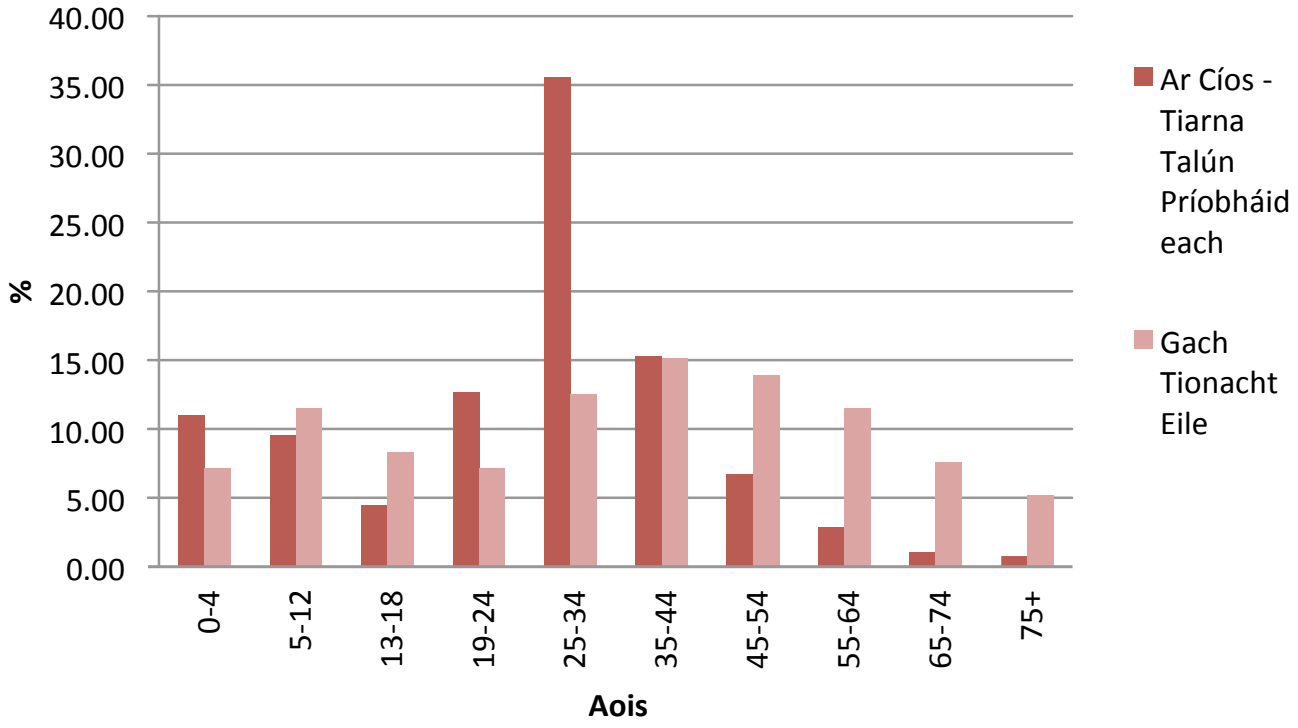
Tábla 2: Líon na dtiarnaí talún, tionóntaí agus tionóntachtaí

Bliain	Tiarnaí Talún	Tionóntaí	Tionóntachtaí
BTCP 2011	182,800	554,567	260,144
BTCP 2012	212,306	593,382	264,434
BTCP 2013	179,026	457,208	282,918
BTCP 2014	160,160	643,330	303,574
BTC R3 2016	174,158	705,183	324,222

BTC, blianta éagsúla

Léirítear i sonraí daonáirimh ón CSO go bhfuil próifíl aoise bhaill na dteaghlach a bhfuil cóiríocht acu ar cíos sa mhargadh príobháideach an-difriúil ón bpróifíl aoise a fuarthas i measc cineálacha eile tionachta, agus iad níos óige go ginearálta. Eisceacht shuntasach is ea an líon measartha íseal de dhéagóirí atá ina gcónaí i dtithe ar cíos, agus b'fhéidir go bhféadfaí é sin a mhíniú mar gur cruthaíodh a lán teaghlach a bhfuil a gcóiríocht acu ar cíos nó gur bhog a lán daoibh go hÉirinn le 12 bhliain anuas.

Aois na nÁititheoirí de na Tionachta

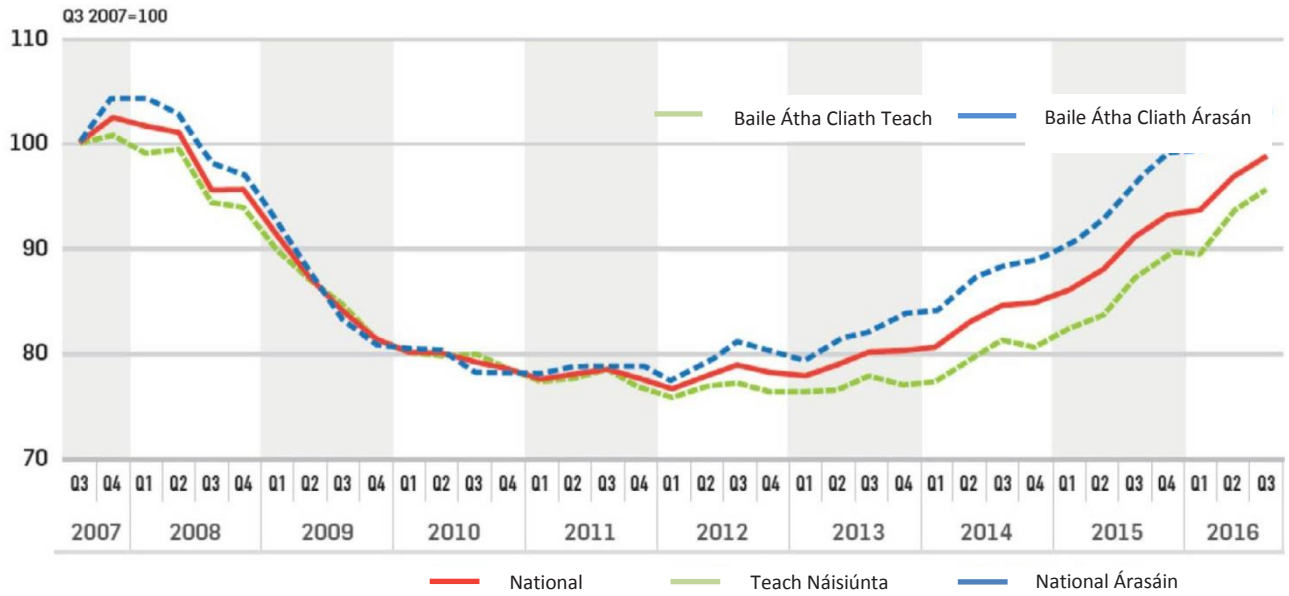


Taifeadadh sa daonáireamh chomh maith go raibh náisiúnach nach Éireannach é nó í mar cheann ar thart ar 44% de na teaghlaigh i gcóiríocht chíosa in 2011. Níl an cion ard sin mar an gcéanna i gcineálacha eile tionachta; bhí náisiúnach Éireannach mar fhreagróir an daonáirimh i níos mó ná 95% de na teaghlaigh ar leo féin a gcóiríocht go hiomlán agus 93% de na teaghlaigh ar leo féin a gcóiríocht ach le hiasacht nó morgáiste.

Treochtaí Cíosa agus freagairtí beartais go dtí seo

San Innéacs Cíosa a chuir BTC ar fáil rianaítear na leibhéil chíosa ag baint úsáid as faisnéis a bhailítear nuair a chláraítear tionóntachtaí úra. Ceann de na príomhthreochtaí le blianta beaga anuas ba ea an méadú ar na leibhéil chíosa ar fud na tíre, faoi mar a fheictear i Léaráid 1. Taispeánann sé gur shroich na cíosanna buaicphointe ag deireadh 2007 agus thit siad go tobann ansin go dtí a leibhéil is ísle ag tús 2012. Thosaigh na cíosanna ag ardú arís ó 2013 i leith, agus ba i gceantar Bhaile Átha Cliath a bhí a lán den fhás sin ar dtús.

Innéacs Cíosa BTC go dtí deireadh mhí Mheán Fómhair 2016 – Náisiúnta



Foinse: Sonraí BTC

I bhfianaise na méaduithe suntasacha cíosa sin, tugadh bearta úra um chinnteacht chíosa isteach i mí na Nollag 2015. Ní féidir cíos a athbhreithniú anois ach uair amháin gach dhá bhliain agus síneadh an tréimhse fógra d'athbhreithniú cíosa ó 28 lá go 90 lá. Ní mór do thiarnaí talún sonraí a chur ar fáil ar 3 réadmhaoin chomhchosúla san cheantar, lena thaispeáint do thionóntaí go dtagann cíos úr leis an margadh áitiúil.

Síneadh tréimhsí fógra do thiarnaí talún agus do thionóntaí araon i ndáil le foirceannadh tionóntachtaí fadtéarmacha – suas le 224 lá do thiarnaí talún agus 112 lá do thionóntaí – agus tá nósanna imeachta fíorúcháin níos láidre i bhfeidhm anois i gcás go gcuireann tiarna talún deireadh le tionóntacht chun réadmhaoin a dhíol nó a athchóiriú.

Thug BTC idirghabháil saor in aisce isteach in 2016 chun cuidiú le díospóidí a réiteach go gasta agus go héifeachtach chomh maith le bearta úra lena chinntiú go bhfuil níos mó eolais ag tiarnaí talún agus tionóntaí araon faoin gcearta agus faoina bhfreagrachtaí.

Aguisíní

Leis an mBille um Pleanáil agus Forbairt (Tithíocht) agus um Thionóntachtaí Cónaithe 2016, atá os comhair an Oireachtais faoi láthair agus atá le hachtú roimh dheireadh na bliana, tabharfar isteach athruithe suntasacha i ndáil le slándáil tionachta. Déantar foráil sa Bhille i leith beart ionas nach n-atarlódh cásanna amach anseo i gcás go dtabharfar fógraí um fhoirceannadh do líonta móra cónaitheoirí i bhforbairt aonair ag an am céanna, ag foráil, go sonrach, nach bhfoirceannfaidh an tiarna talún tionóntacht Chuid 4 ar na forais gur mian leis áit chónaithe a dhíol nuair a bhaineann an díolachán le hilionaid a bheith á ndíol, ag an am céanna, san fhorbairt chéanna. Lena chois sin, déantar foráil sa Bhille i leith cealú cirt tiarna talún, le linn na chéad 6 mhí de thionacht eile Chuid 4, chun an tionóntacht a fhoirceannadh gan forais ar bith a lua.

AGUISÍN A TRÍ

Tomhas Intuarthachta Cíosa – Conas a Oibríonn sé

Achoimre

Déanfar limistéir ina bhfuil na cíosanna ard agus ina bhfuil siad ag ardú go gasta a aithint agus a ainmniú mar Chriosanna Ardbhrú Cíosa (RPZanna). Beidh méaduithe bliantúla ar an gcíos sna limistéir sin teoranta go 4%. Beidh an teorainn sin i bhfeidhm ar feadh trí bliana ar a mhéad (agus ní féidir í a shíneadh) agus beidh sí i bhfeidhm nuair a bheidh cíosanna socraithe ag tús na tionóntachta agus nuair a dhéanfar athbhreithniú ar chíosanna le linn tionóntachta leanúnaí.

Beidh réadmhaoine a bheidh ag dul ar an margadh cíosa den chéad uair nó a ndearnadh athchóiriú suntasach orthu díolmhaithe. Má thagann feabhas ar na dálaí margaidh sa limistéar, féadfar ainmniú an limistéir mar RPZ a tógáil.

Cuirfidh an beart cinnteacht ar fáil do thionóntaí agus do thiarnaí talún araon. Ceadófar fás réasúnta leis ar chíosanna agus cuirfear cosc ag an am céanna ar an éagobhsaíocht agus neamhchinnteacht a tharlaigh de bharr na luaineachta a bhí ann le gairid.

Tá na bearta faoi cheangal ama (3 bliana) agus na díolúintí do réadmhaoine atá ag dul ar an margadh den chéad uair ceaptha chun tionchair dhiúltacha ar sholáthar aonad cíosa úr limistéir ardéilimh a chosc.

An dóigh a n-oibríonn sé

Crios Ardbhrú Cíosa a Ainmniú

- Tá sé beartaithe ag an nGníomhaireacht Tithíochta, i gcomhar leis an Údarás Áitiúil ábhartha, go ndéanfaí limistéar a ainmniú mar RPZ.
- Iarrann an tAire ar BTC ansin tuarascáil a ullmhú ina léirítear – bunaithe ar shonraí na bpraghsanna cíosa a bhailíonn agus úsáideann BTC chun Innéacs Cíosa ráithiúil BTC a thiomsú – cibé ar sásaíodh nó nár sásaíodh na critéir d'ainmniú mar RPZ.
- Is iad na critéir maidir le hainmniú limistéir mar RPZ cibé an mbaineann an méid seo a leanas leis na limistéar lena mbaineann:
  - ar shroich an boilsciú cíosa bliantúil 7% nó ar sháraigh sé é sin i gceithre cinn de na sé ráithe dheireanacha; agus
  - an bhfuil leibhéal an chíosa sa ráithe is déanaí os cionn an mheánchíosa náisiúnta.
- Má dhearbhaíonn BTC don Aire gur sásaíodh an dá chritéar sin, déanfaidh an tAire ordú ansin ina n-ainmneofar an limistéar.
- Beidh éifeacht ag an ordú ina n-ainmneofar an RPZ ar feadh 3 bliana ar a mhéad.

Limistéir atá le hainmniú

- Go díreach ar achtú, ainmneofar na limistéir seo a leanas mar RPZanna, toisc go gcomhlíonann siad na critéir cheana –
  - Baile Átha Cliath (i.e. limistéar riaracháin 4 údarás áitiúla Bhaile Átha Cliath);
  - Limistéar riaracháin Comhairle Cathrach Chorcaí.
- Féadfar limistéir bhreise údaráis áitiúil a bheartú lena n-ainmniú le himeacht ama, faoi réir na gcritéar um ainmniú a shásamh. In am agus i dtráth, ag brath ar infhaighteacht níos mó sonraí cíos beachtaithe a bheidh bunaithe ar limistéir, féadfar limistéir atá níos lú ná limistéir údaráis áitiúil, amhail toghlimistéir áitiúla, sa chás go bhfuil ardbhrúnna cíosa suntasach áitiúla ann, a bhreithniú lena n-ainmniú.

Socrú Cíosa

- Is í an iarmhairt a bheidh ag ordú ina n-ainmneofar Crios Ardbhrú Cíosa go mbeidh méaduithe bliantúla cíosa sa limistéar teoranta go 4% ar feadh 3 bliana ar a mhéad.
- Bainfidh an teorainn sin le cíosanna a bheidh socraithe do thionóntachtaí úra agus le hathbhreithnithe cíosa laistigh de thionóntachtaí.
- Agus fógra faoi mhéadú cíosa á eisiúint chuig tionónta, cuimseoidh an tiarna talún faisnéis ann ina léireofar go bhfuil an méadú cíosa ar aon dul leis an reachtaíocht (i.e. nach mó ná 4% in aghaidh na bliana don tréimhse ó socraíodh an cíos go deireanach).
- Má cheapann an tionónta nach bhfuil an cíos socraithe ar aon dul leis an reachtaíocht, féadfaidh siad an cheist a chur ar aghaidh chuig BTC le haghaidh cinnidh.
- I gcás go n-ainmnítear limistéar mar Chrios Ardbhrú Cíosa, beidh an teorainn 4% i bhfeidhm maidir le gach fógra faoi mhéadú cíosa ó dháta an ainmnithe.

Díolúintí

- Beidh réadmhaoine cíosa áirithe laistigh de Chrios Ardbhrú Cíosa díolmhaithe –
  - na cinn a bheidh á gcur ar an margadh cíosa den chéad úr (i.e. níor ligeadh ar cíos iad ag tráth ar bith le dhá bhliain anuas), agus
  - na cinn ar a ndearnadh athchóiriú suntasach le dhá bhliain anuas.
- I gcás go mbeidh réadmhaoin díolmhaithe ón mbeart, cuimseoidh an tiarna talún agus fógra faoi mhéadú cíosa á eisiúint aige chuig an tionónta faisnéis ina dtabharfar údar leis an díolúine.
- Má cheapann an tionónta nach bhfuil na coinníollacha maidir leis an díolúine comhlíonta, féadfaidh siad an cheist a chur ar aghaidh chuig BTC le haghaidh cinnidh.
- Lena theannta sin, ní bheidh na forálacha a tugadh isteach i mí na Nollag 2015, trí nach féidir athbhreithniú a dhéanamh ar chíos ach gach dhá bhliain, i bhfeidhm a thuilleadh i gCrios Ardbhrú Cíosa nuair a bheidh na chéad athbhreithnithe dhá bhliain eile ann – ansin feasta, beidh athbhreithniú bliantúla cíosa i bhfeidhm.
- Beidh socruithe na n-athbhreithnithe cíosa dhá bhliain i bhfeidhm fós i limistéir eile go dtí go n-éagfaidh foráil 2015 in 2019.

Ainmniú Crios Ardbhrú Cíosa a chur ar Fionraí

I gcás go bhfuil an margadh cíosa cobhsaithe agus go bhfuil feabhas tagtha ar an gcothromaíocht idir soláthar agus éileamh, féadfaidh an Ghníomhaireacht Tithíochta, i gcomhar leis an Údarás Tithíochta ábhartha, moladh a thabhairt don Aire ainmniú limistéir faoi leith a thógáil (roimh éag thréimhse 3 bliana an chreasa ardbhrú cíosa). Déanfaidh an Ghníomhaireacht Tithíochta a moladh ar bhonn measúnaithe ar dhálaí an mhargaidh chíosa sa limistéar lena mbaineann.

NÓTAÍ

NÓTAÍ

NÓTAÍ