



AN ROINN COMHSHAOIL, OIHDREACHTA AGUS RIALTAIS ÁITIÚIL

DEPARTMENT OF THE ENVIRONMENT, HERITAGE
AND LOCAL GOVERNMENT



TITHE BAILE A SHEACHADADH, POBAIL A CHOTHABHÁIL

RÁITEAS AR PHOLASAÍ TITHÍOCHTA

Réamhráiteas

Bíonn pobail bunaithe cuid mhaith ar thithíocht mhaith a bheith ar fáil dóibh. Is ionann teach agus áit foscaidh agus sólais ina bhféadfaidh daoine forbairt agus cur leis an méid is féidir leo a bhaint as deiseanna an tsaoil. Tá luach ag sochaí na hÉireann ar ardchaighdeán tithíochta. Is luach sibhialta tábhachtach dúinn a bheith bródúil as ár dtithe agus as ár gcomharsanachtaí: cuidíonn sé chun sochaí sheasmhach agus chomhbhách a chruthú. Ina theannta sin, tá tithíocht ar ardchaighdeán ríthábhachtach do dhul chun cinn eacnamaíoch na hÉireann go leanúnach. Mura bhfeicfidh gnólachtaí agus soláthróirí seirbhíse soghluaiste idirnáisiúnta Éire mar áit ina gcuirtear tithíocht mhaith agus inacmhainne ar fáil, beidh ár ngeilleagar ar an bhfaraor géar maidir le príomhinfheistíochtaí agus pearsanra le scileanna. Caithfidh tithíocht mhaith a bheith againn chun ár n-iomaíochas a chothabháil.

Ba réamhobair a bhí sa *Chreat Polasaí Tithíochta – Pobail Inbhuanaithe a Thógáil* (Nollaig 2005) i bhfís an Rialtais polasaí tithíochta a leagan amach do na blianta amach romhainn, ag tógáil san áireamh na dúshláin agus na deiseanna atá ann de bharr fás leanúnach ar an daonra agus ar an ngeilleagar. Is é an príomhchuspóir atá sa chreat polasaí ná pobail inbhuanaithe a thógáil, agus riachtanais chóiríochta aonair a chomhlíonadh ar shlí a éascaíonn agus a chumasaíonn rogha pearsanta agus féinriar.

Thacaigh na Comhpháirtithe Sóisialta leis an gcur chuige sin agus tá sé tugtha chun cinn acu sa chomhaontú comhpháirtíochta *I dTreo 2016*. Soláthraíonn an comhaontú comhpháirtíochta sóisialta náisiúnta deich mbliana creat tábhachtach chun an earnáil tithíochta a athrú ó bhonn in Éirinn. Sa tréimhse sin, táimid ag súil go dtabharfaimid deis do níos mó daoine teacht a bheith acu ar úinéireacht tí trí bhealaí éagsúla; agus cur leis an rogha trí earnáil phríobháideach cíosa nua-aimseartha agus roghanna tithíochta sóisialta ar ardchaighdeán a bheith ar fáil.

Díríodh infheistíocht ollmhór ar bhearta tithíochta sóisialta agus inacmhainne le blianta beaga anuas. Bhí tionchair dhearfacha acu sin, tháinig laghdú ar an líon líonta tí a bhí á measúnú mar líonta tí a raibh tithíocht shóisialta de dhíth orthu i 2005. Treocht é sin a bhfuil fáilte roimpi agus tá na húdaráis áitiúla ábalta anois clár éagsúil atá ag leathnú a sheachadadh, de bhrí go bhfuil pleananna gnímh tithíochta ilbhliantúla agus infheistíocht phoiblí níos mó ar fáil. Tá an clár infheistíochta agus na tosaíochtaí polasaí atá léirithe sa doiciméad seo mar bhonn taca ag an gcur chuige cur le hinfeistíocht tithíochta níos mó atá faoin bPlean Forbartha Náisiúnta 2007-2013 agus faoin bPlean Gnímh Náisiúnta d’Uilechuimsitheacht Shóisialta 2007 – 2016.

Is é an dúshlán atá romhainn cur leis an gcineál pobail a bheidh oiriúnach dár sochaí atá ag athrú go tapa: pobail ina mbeidh daoine sásta cónaí iontu agus ina bhféadfaidh cónaitheoirí a bheith rannpháirteach agus saol maith a bheith acu. Soláthraíonn an ráiteas seo, dar teideal *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chothabháil* cur chuige polasaí lánpháirtithe chun aghaidh a thabhairt ar na dúshláin sin agus díritear go háirithe ar chlár ina bhfuil príomhghníomhartha. Beidh tiomantas ó na geallsealbhóirí go léir i réimse na tithíochta – an rialtas láir, údaráis áitiúla agus soláthróirí tithíochta eile, an tionscal tógála agus na comhpháirtithe sóisialta riachtanach don chur i bhfeidhm. Táimid ag tnúth go mór oibriú leis na comhpháirtithe sin go léir chun an clár oibre seo a chur i gcrích.

Risteard de Róiste, T.D.,
An tAire Comhshaoil,
Oidhreacht agus
Rialtais Áitiúil

Nollaig O hEachthigheirn, T.D.,
An tAire Stáit do Thithíocht agus
Athnuachan Uirbeach

Feabhra 2007

Ábhair

| | |
|--|-----|
| Innéacs Boscaí, Táblaí agus Graif..... | 5 |
| Achoimre Fheidhmitheach | 6 |
| CUID I - CÚLRA..... | 19 |
| Caibidil 1 – Comhthéacs Polasaí..... | 20 |
| Caibidil 2 – Fís don am atá le teacht | 26 |
| CUID II - GNÍOMHARTHA..... | 32 |
| Caibidil 3 - Tithíocht Mar Atá – pobail inbhuanaithe a sheachadadh. | 35 |
| Caibidil 4 – Seirbhísí Tithíochta | 53 |
| Caibidil 5 – Bealaí go hÚinéireacht Tí | 62 |
| Caibidil 6 – Tacaíochtaí Tithíochta Sóisialta | 69 |
| Bosca 6.1: Cur chuige na Saolré | 71 |
| Caibidil 7 – Tithíocht a Sholáthar do Riachtanais Speisialta | 82 |
| Caibidil 8 - Tithíocht agus Comharsanachtaí a Athnuachan..... | 91 |
| Caibidil 9 – Tithíocht Shóisialta a Bhainistiú agus a Chothabháil..... | 98 |
| Caibidil 10 - Leasaithe institiúide agus feidhmiúcháin..... | 102 |
| AGUISÍNÍ..... | 116 |
| Aguisín 1 – Gníomh maidir le Caighdeáin Thithíocht Phríobháideach ar Cíos | 117 |
| Aguisín 2 – Scéim Cheannachán Incriminteach | 122 |
| Aguisín 3 – Deontais chun tithíocht a chur in oiriúint do riachtanais Daoine Scothaosta agus Daoine atá faoi Mhíchumas | 125 |
| GLUAIS TÉARMAÍ..... | 127 |
| Tagairtí | 130 |

Tá leagan Béarla den doiciméad seo le fáil freisin ar www.environ.ie

Innéacs Boscaí, Táblaí agus Graif

Achoimre Fheidhmitheach

Chun a chur ar chumas gach líon tí áit chónaithe inacmhainne d'ardchaighdeán a bheith ar fáil dóibh, a bheidh oiriúnach dá riachtanais, i dtimpeallacht mhaith agus an méid agus is féidir tionacht dá rogha féin a bheith acu.

Réamhrá

1. I mí na Nollag 2005, d'fhoilsigh an Rialtas *Creat Polasaí Tithíochta – Pobail Inbhuanaithe a Thógáil* chun fíis a sholáthar don 21ú Aois do thithíocht atá dírithe ar phobail inbhuanaithe a thógáil.
2. Is áiteanna iad pobail inbhuanaithe ina mbíonn daoine ag iarraidh cónaí agus oibriú iontu, anois agus amach anseo. Freastalaítear ar riachtanais éagsúla na gcónaitheoirí atá ann faoi láthair agus iad sin a bheidh ann amach anseo, ní chuireann siad isteach ar an dtimpeallacht ina bhfuil siad agus cuireann siad le hardchaighdeán saoil. Bíonn siad sábháilte agus cuimsitheach, dea-phleanáilte, tógtha agus rite agus cuirtear comhionannas deiseanna agus seirbhísí maithe ar fáil do chách
3. Cuireann an ráiteas polasaí reatha seo – *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chothabháil* níos mó mionsonraí ar fáil maidir leis na gníomhartha a bheidh ag teastáil má tá na spriocanna sa doiciméad Chreata le baint amach. Léirítear fíis do thodhchaí na tithíochta. Is doiciméad é a ghabhann leis an bPlean Forbartha Náisiúnta 2007-2013: *Athrú Mór ar Éirinn – Caighdeán Beatha Níos Fearr do Chách*, a sholáthraíonn na hacmhainní don infheistíocht atá riachtanach agus an Plean Gnímh Náisiúnta d'Uilechuimsitheacht Shóisialta a dhíríonn

go háirithe ar shaincheisteanna maidir le huilechuimsitheacht shóisialta.

4. Thacaigh agus chuir na Comhpháirtithe Sóisialta leis an gcur chuige leathan maidir le tithíocht atá leagtha ach sa *Chreat Polasáí Tithíochta – Pobail Inbhuanaithe a Thógáil in I dTreo 2016*. Is é an phríomhaidhm atá ann eanáil tithíochta na hÉireann a fhorbairt sna deich mbliana amach romhainn, trí fhreagraí tithíochta níos mó agus ar chaighdeán níos fearr a sheachadadh agus trí sin a dhéanamh ar shlí níos straitéisí a bheidh dírithe ar phobail inbhuanaithe a thógáil. Tá an aidhm sin bunaithe ar dhearcadh inleathnaithe ar thithíocht agus an poitéinseal dearfach atá aige sin cur le dea-bhail fhoriomlán shóisialta agus eacnamaíoch.
5. Tá an ráiteas bunaithe ar an dul chun cinn atá déanta go dtí seo freagairt do na céimeanna thar na bearta d'fhostaíocht eacnamaíoch agus fás ar an daonra a chruthaigh dúshlán don eanáil tithíochta. Tá na nithe seo a leanas san áireamh san fhreagra
 - fás gan sárú ar an soláthar tithíochta, tógadh os cionn aon tríú de thithe na hÉireann le deich mbliana anuas, agus tugadh thart ar 93,000 teach chun críche i 2006 – an líon ab airde in aghaidh an duine san Eoraip;
 - fás ar an bhfostaíocht maidir le tógáil tithe agus ar luach na hearnála tógála cónaithe, a raibh luach thart ar €21 billiún aige i 2005, sin comhionann le beagnach 16% den Olltáirgeacht Náisiúnta i gcomparáid le 8% sa bhliain 1996.
 - feabhsúcháin leanúnacha ar ardchaighdeán tithíochta agus léirigh mórán mhuintir na hÉireann go raibh siad sásta le hardchaighdeán a gcuid cóiríochta.
 - raon níos mó de roghanna cóiríochta ar fáil agus cúnaimh tugtha d'os cionn 100,000 líon tí trí bhearta éagsúla tithíochta sóisialta agus inacmhainne le deich mbliana anuas.

An Comhthéacs Sóisialta agus Eacnamaíoch

6. Tháinig athrú mear ar shochaí na hÉireann le deich mbliana anuas. Ba thréimhse a bhí ann a raibh deiseanna go leor agus saibhreas ar fáil do go leor daoine. Cé go ndearnadh dul chun cinn ollmhór chun dul i ngleic le míbhuntáiste, bíonn

deacrachtaí ag go leor daoine go fóill soláthar dóibh féin agus dá dteaghlaigh agus táthar fágtha i ngátar ag an dul chun cinn atá ar siúl thart timpeall orthu. Ní mór an méid leasa agus is féidir a bhaint as tithíocht mar shlí chun cuidiú leo sin atá síos leis de bharr míbhuntáiste sóisialta nó eacnamaíoch.

7. De bharr na n-acmhainní agus na gcumas atá ar fáil anois don tír, tá sé ceart go mbeadh daoine ag éileamh timpeallacht tithíochta ar ardchaighdeán níos fearr do mhuintir na hÉireann go léir agus dóibh sin ar mhian leo maireachtáil anseo. Tá cur chuigí inbhuanaithe maidir le tithíocht agus maidir le pobail a thógáil mar bhunchloch den fhís dhearfach sin.
8. Cé gur mór an méid a chuireann gníomhaíocht faoi stiúir an mhargaidh le tithíocht na hÉireann agus tá fáilte roimh a leithéid, tá tábhacht leanúnach le hidirghabháil rialtais spriocdhírithé i leith tithíochta. Ní mór méid agus nádúr na n-idirghabhálacha sin a athrú de réir a chéile. Ní mór dóibh sin aird a bheith acu ar an nádúr thar a bheith dinimiciúil a bhíonn ag roinnt le margaí. Bíonn idirghabhálacha ar siúl ar feadh raon leathan réimsí polasaí. Príomhdhúshlán ó thaobh rialtais nua-aimseartha dul i mbun cur chuigí lánpháirtithe ar feadh réimsí polasaí ar bhealaí a chuirfidh an tsochaí chun cinn agus a rachaidh i ngleic le dúshlán shóisialta agus eacnamaíocha faoi láthair.

Fís don am atá le teacht

9. Tugann réamhaisnéis ar fhás gheilleagar agus ar dhaonra na hÉireann le fios go leanfaidh éileamh láidir ar thithíocht. Meastar go laghdóidh aschur de réir a chéile san fhadtéarma. Mar sin féin, d'fhéadfadh fás a theacht ar líon na dtithe baile in Éirinn ó 1.8 milliún faoi mar atá faoi láthair go dtí os cionn 2.5 milliún faoin mbliain 2020. Cruthóidh sé sin dúshlán ollmhóra i dtéarmaí pleanála, seachadta agus forbairt pobail.
10. Tá polasaí tithíochta faoi réir imscrúdaithe agus athbhreithnithe mion le deich mbliana anuas. Bhí sin mar fhreagra ar dhianbhrúnna a tháinig ó leibhéil mhóra d'ardú praghsanna. Ach léirigh sé freisin gurb é an t-athrú mear ar an tsochaí ceann de na tionchair ba mhó ar chúrsaí tithíochta – de

bharr an idirchaidrimh idir tithíocht agus an oiread sin réimsí eile de shaol an duine.

11. Thug an Chomhairle Náisiúnta Eacnamaíoch agus Sóisialach (NESC) an staidéar déanaí is cuimsithí ar shaincheisteanna tithíochta chun críche i 2004 . Theastaigh ón NESC, le tacaíocht óna chomhpháirtithe sóisialta i gcomhar, tuiscint chomhroinnte a fhorbairt ar na saincheisteanna atá ann mar aon le forbairt a dhéanamh ar an scóip chun cur chuigí nua maidir le tithíocht a ghlacadh. Bhreithnigh NESC gur faoi na trí réimse leathana seo a leanas a bheadh na dúshláin maidir le tithíocht amach anseo:
 - forbairtí inbhuanaithe ar ardchaighdeán a bhaint amach i gceantair uirbeacha agus thuaithe.
 - raon éifeachtach de thacaíochtaí oiriúnacha a sholáthar do líonta tí a mbeidh fadhbanna inacmhainneachta acu.
 - cuidiú leis an margadh leanúint ar aghaidh ag seachadadh ardleibhéal soláthair a bheidh ag teacht leis an éileamh a bheidh ann.
12. Is é an tátal a bhí ag an NESC go raibh na huirlisí ag sochaí na hÉireann l' freagairt don dúshlán sin. Ba chóir go mbeadh an freagra sin teoraithe ag fíis de phobail inbhuanaithe lánpháirtithe d'ardchaighdeán ar fiú iad a thógáil. Freagraíonn *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Choithabháil* don dúshlán sin, leagtar amach clár praiticiúil chun an clár oibre sin a thabhairt chun cinn.
13. Thug forbairt an ráitis seo san áireamh an fhís níos leithne d'fhorbairt na hÉireann atá léirithe i *I dTreo 2016*. Is é an bonn atá leis "sochaí agus geilleagar dinimiciúil, idirnáisiúnaithe agus rannpháirteach, lena mbainfidh tiomantas láidir ó thaobh ceartais shóisialta, áit a mbeidh forbairt eacnamaíoch inbhuanaithe ó thaobh an chomhshaoil de, agus a bheidh iomaíoch go hidirnáisiúnta". Áirítear ann tiomantas d'fhorbairt shóisialta agus eacnamaíoch ar shlí go mbeidh caighdeán beatha níos fearr do chách mar thoradh air.
14. Léirítear dhá chlaonadh ginearálta sa ráiteas, lena mbaineann tábhacht, a bhí mar eolas do thuarascáil an NESC ar thithíocht. Ar an gcéad dul síos, go bhfuil na príomhuirlisí chun aghaidh a thabhairt ar dhúshlán amach anseo sna réimsí seo a leanas; pleanáil, dearadh uirbeach, infheistíocht infrastructúir, bainistiú talún agus seachadadh seirbhísí poiblí⁷. Ar an dara dul síos,

nach é ardchaighdeán na forbartha a bheadh thíos leis de bharr líon níos mó tithe.

15. Comhlíonann mórán na ndaoine a riachtanas tithíochta san earnáil phríobháideach. Is úinéirí-áititheoirí thart ar 80% de líonta tí na hÉireann agus tá an earnáil phríobháideach cíosa ag dul i méid. Braitheann an leibhéal sin de sholáthar príobháideach ar ndóigh ar thacaíocht Rialtais ollmhór trí na nithe seo a leanas:
 - infheistíocht chaipitil in infrastruchtúr,
 - réimis phleanála agus rialála a éascaíonn oibriú éifeachtúil an mhargaidh,
 - tacaíocht do líonta tí faoi na réimis tacaíochta fíoscach agus ioncaim.*
16. Athdhearbhaíonn *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chothabháil* an phríomhshaincheist do pholasaí Rialtais i réimse na tithíochta príobháidí mar sholáthar leordhóthanach a chinntiú chun freastal ar éileamh. Baineann sin le soláthar tithíochta a phleanáil agus polasaithe a chur chun cinn a mbeidh sé mar aidhm leo tithíocht d'ardchaighdeán a sheachadadh i gcomharsanachtaí tarraingteacha. Tá obair ag dul ar aghaidh chun treoirlínte dlúis chónaitheachta a thabhairt cothrom le dáta agus aghaidh a thabhairt ar shaincheisteanna a bheidh ag teacht chun cinn mar dhearadh agus bhainistiú árasán.
17. Spreagann an Rialtas go gníomhach an fonn a bhíonn ar líonta tí nua úinéireacht a bheith acu ar a dtithe féin. Tá sé tábhachtach go mbeadh roghanna ar fáil i ngeilleagar níos soghluaiste agus níos dinimiciúil. Is ionann an earnáil phríobháideach cíosa a nua-chóiriú agus forbairt a dhéanamh ar chuid amháin de roghanna tionachta.
18. Tugann an Rialtas aitheantas freisin don ról tábhachtach atá ag an Stáit roghanna a sholáthar dóibh sin nach bhfuil in ann freastal ar a riachtanais féin sa mhargadh tithíochta. Ní mór na príonsabail chéanna d'ardchaighdeán agus d'inbhuanaitheacht a léiriú i bpolasaithe chun tithíocht inacmhainne nó tacaíochtaí tithíochta sóisialta a sheachadadh. Léirigh achtú Chuid V de na hAchtanna um Pleanáil agus Forbairt 2000 go 2006, céim thábhachtach chun

* Mar shampla, measadh gur chosain Faoiseamh Ús Morgáiste beagnach €280m ar an Stáitchiste i 2005 do 420,000 éilitheoir (CSO Tógáil agus Tithíocht in Éirinn i 2006), agus caitheadh €390m i 2006 ar íocaíochtaí forlíonadh cíosa chuig thart ar 60,000 éilitheoir.

pleanáil do thithíocht a spreagadh ar bhealach a sheachnaíonn idirdheighilt shóisialta mhíchuí. Is cuid dhlúth den ráiteas seo, gur chóir d'údaráis áitiúla agus iad ag pleanáil do thithíocht inacmhainne agus shóisialta, soláthar a dhéanamh go gníomhach do phobail lánpháirtithe, roghanna cóiríochta a sheachadadh do raon níos leithne líonta tí. Sa chomhthéacs sin, ba chóir do pholasaithe spreagadh a thabhairt do dhaoine a bheith neamhspleách agus freagrach agus sin bonn do rannpháirtíocht phobail mhaith.

19. Aidhm shoiléir de *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Choithabháil* athrú céime a bhaint amach ó thaobh soláthar tacaíochta tithíochta chun seachadadh níos éifeachtaí a bhaint amach ar bhealaí a chinnteoidh go dtabharfar roghanna a bheidh sainoiriúnaithe dá riachtanais do dhaoine aonair a mbeidh tacaíocht uathu. Ba chóir gurb é an toradh a bheadh ar na freagraí sin deiseanna saoil níos fearr agus go mbrisfí na timthriallta míbhuntáiste agus spleáchais. Príomhghné ná féachaint ar riachtanas an duine aonair ón áit ina bhfuil siad faoi láthair ina saol agus tacaíochtaí a oiriúnú chun aghaidh a thabhairt ar an ngá atá ann ag an bpointe ama sin.

20. Léiríonn sé seo bonn taca lárnach den chomhaontú *I dTreo 2016* agus na gealltanais a léirítear ann maidir le tithíocht. Teastaíonn dearcadh iomlánaíoch ar riachtanais daoine mar a théann siad trí phríomhchéimeanna ina saol – an óige, an aois oibre, daoine scothaosta don chur chuige sin. Tá fócas faoi leith á chur ar dhaoine atá faoi mhíchumas (a mbainfidh leas as bearta príomhshruthaithe i ngach céim den saol).

21. Leis an gcur chuige sin, féadfar tacaíochtaí a chur in oiriúint do riachtanais áirithe daoine atá i gcéimeanna éagsúla dá saol. Mar shampla, aithnítear an Scéim Cóiríochta Cíosa, a seoladh sa bhliain 2005, in *I dTreo 2016* mar mheicníocht a d'fhéadfadh daoine óga a úsáid, mar go gcuirtear réiteach cóiríochta ar fáil do dhaoine óga atá in aois oibre tríd sin, chun rochtain a fháil ar fhostaíocht, ar oiliúint agus deiseanna oideachais eile a bhféadfadh roghanna níos leithne teacht astu do dhuine aonair amach anseo. I gcás daoine scothaosta, féadfaidh deontais chun a dtithe cónaithe a chur in oiriúint chun aghaidh a thabhairt ar fhadhbanna soghluaisteachta a bheith mar fhorlíonadh do thacaíochtaí eile chun a chur ar a gcumas maireachtáil go

neamhspleách ina dtithe chomh fada agus is féidir. Léirítear na dearcaí sin i *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chothabháil*, go háirithe i dtéarmaí na gcur chuigí nua chun an gá atá le tacaíochtaí tithíochta a aithint níos fearr agus na tacaíochtaí sin a fhorbairt amach anseo.

22. Ní mór dóibh sin a sholáthraíonn tacaíochtaí den sórt sin (údaráis áitiúla agus comhlachtaí tithíochta deonacha agus comhoibritheacha) chur chuige seirbhísbhunaithe a ghlacadh a bheidh cliant-bhunaithe. Maidir le líonta tí níos leochailí, de ghnáth beidh gá le freagra idir-ghníomhaireachtaí. Tá gá le raon athchóirithe chun feabhas a chur ar ardchaighdeán na seirbhíse agus ar éifeachtacht an tsoláthair chun an uaimhian sin a chomhlíonadh. Ní mór don chur chuige sin dul i mbun daoine aonair a bheidh ag fáil tacaíochtaí tithíochta ar bhealach nua. Áireofar leis sin, cur chuigí nua comhpháirtíochta a fhorbairt i gcomhar le gníomhaireachtaí tacaíochta iomchuí eile lena chinntiú go dtabharfar aghaidh ar riachtanais fhadtéarmacha na ndaoine aonair ar bhealach iomlánaíoch agus éifeachtach. Ní leor, mar shampla, go gcuirfí tacaíochtaí tithíochta ar fáil agus gan tiomantais ar bith a bheith ann ón duine aonair sin nó ó ghníomhaireachtaí iomchuí i ndáil le hidirghabhálacha eile mar fhostaíocht, breisoideachas etc. *Éileoidh forbairt cur chuige níos iomlánaí obair mhionsonraithe a bheidh dírithe ar dheiseanna uilechuimsitheachta sóisialta a bhaint amach do na daoine aonair sin a bheidh ag fáil cineálacha éagsúla tacaíochta tithíochta*. Is é an aidhm atá leis sin cur chuige bunaithe ar ghníomhachtú pearsanta a mheascadh le seirbhísí ar ardchaighdeán a sheachadadh do dhaoine aonair.

23. Beidh feidhm ag an gcur chuige ginearálta sin ó thaobh sholáthar tithíochta nua ach níos tábhachtaí fós, beidh feidhm aige ó thaobh thionóntaí thithíocht shóisialta faoi láthair. I *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chothabháil*, soláthraítear d'ardú pleanáilte agus comhbheartaithe maidir le hinfheistíocht i dtithíocht shóisialta faoi láthair sna blianta beaga amach romhainn. Cuireann sin deis ar fáil chun dul i ngleic le roinnt fadhbanna seanbhunaithe i bpobail ina raibh cineálacha áirithe míbhuntáiste. Díreofar ar a chinntiú gurb é an toradh a bheidh ar an infheistíocht sin go bhforbrófar pobail láidre seachas a bheith ag brath an iomarca ar athchóiriú áiteanna cónaithe.

Gníomhartha chun an fhís a bhaint amach

24. Le *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chothabháil*, leagtar amach raon gníomhartha atá dírithe ar na nithe seo a leanas:

- pobail inbhuanaithe a thógáil
- freagairt do riachtanas tithíochta ar shlí a chuireann an méid agus is féidir le rogha agus le freagracht
- cláir chóiríochta a sheachadadh go héifeachtach

25. Áirítear le feidhiú éifeachtach go leor gnéithe, comhchomhairle le príomhgheallsealbhóirí agus comhpháirtithe sóisialta. Beidh gá le athrú reachtaíochta i roinnt réimsí. Tá achoimre thíos ar roinnt de na príomhchomhpháirteanna chun aghaidh a thabhairt ar na téamaí éagsúla sin.

Pobail inbhuanaithe a thógáil

26. Tá raon gníomhartha beartaithe a mbeidh tionchar acu ar feadh sholáthar tithíochta poiblí agus príobháideacha. Tá tábhacht le naisc a dhéanamh i ndáil le hinfrastuchtúr fisiciúil agus bearta uilechuimsitheachta sóisialta a thabharfaidh aghaidh ar raon riachtanais phobail ina thaobh sin. Tá achoimre ar na gníomhartha atá beartaithe leagtha amach thíos.

Bosca 1.1: Gníomhartha a bheidh dírithe ar Phobail inbhuanaithe a thógáil

- Soláthar tithe baile dóthanacha den chineál ceart, sna áiteanna cearta a chur chun cinn, lánpháirtithe le riachtanais infrastruchtúir eile.
- Cur leis an tsraith reatha de threoir dea-chleachtas maidir le pleanáil uirbeach, agus treoirlínte pleanála cuimsitheacha nua a fhorbairt maidir le tithíocht agus ábhair phleanála idirghaolmhara chun aghaidh a thabhairt ar riachtanais a thiocfaidh chun cinn. Áireofar leis sin
 - Treoirlínte do na hÚdarás Phleanála ar Chaighdeán Deartha Thithíocht Uirbeach inbhuanaithe d'Arasáin (eisíodh an dréacht chomhchomhairle in Eanáir 2007)
 - Treoirlínte Dlúis Chónaitheachta cothrom le dáta le h-eisiúint sa bhliain 2007;
 - Treoir le heisiúint le linn na bliana 2007 ar fhreagrachtaí na n-údarás áitiúil as saoráidí in eastáit ard-dlúis chónaitheachta
 - Tithíocht ar Ardchaighdeán do phobail Inbhuanaithe le heisiúint sa bhliain 2007 a thiocfaidh in ionad na dTreoirlínte Deartha do Thithíocht Shóisialta agus a thabharfaidh cothrom le dáta iad.
- Reachtaíocht a fhorbairt maidir le hainmniú tailte, lena chinntiú go n-úsáidfear na tailte a bheidh criosaithe agus seirbhísithe chun críche tithíochta ar shlí tráthúil

Bosca 1.1: Gníomhartha a bheidh dírithe ar Phobail inbhuanaithe a thógáil

- Feabhas a chur go leanúnach ar inbhuanaitheacht comhshaoil thithíocht nua trí chóid dheonacha agus rialacháin thógála.
- Infheistíocht stáit i dtacaíocht tithíochta chun eastáit tionachta measctha d'ardchaighdeán a sheachadadh, trína chur de dhualgas ar mholtaí nua do thithíocht shóisialta a bheidh “inbhuanaithe ó thaobh an phobail”.
- Infheistiú in athnuachan agus i gcothabháil eastáit tithíochta sóisialta agus tosaíocht a thabhairt do bhainistiú maith eastát. Áireofar leis seo
 - Infheistíocht chaipitil a bheidh ar fáil tríd an bPlean Forbartha Náisiúnta 2007-2013;
 - Socruithe maoinithe nua chun tacú le cláir athnuachana tithíochta na n-údarás áitiúil agus maoiniú a mheaitseálfaidh sin ón Roinn Comhshaoil, Oidhreacht agus Rialtais Áitiúil, m.sh. clár do theas lárnach agus cláir eile atá le forbairt
 - Iniúchadh binsemharcála de stoc tithíochta sóisialta le déanamh i 2007/2008 le go bhféadfadh monatóireacht a dhéanamh ar chaighdeán
- Tacaíochtaí a bhíonn ar fáil d'údarás áitiúla a threisiú chun déileáil le hiompar frith-shóisialta, trí chumhachtaí reachtúla agus maoiniú níos mó do chur chuige spriocdhírthe maidir le hiompar frith-shóisialta in eastáit áirithe
- **Ciste Pobail Inbhuanaithe** a bhunú (tá €8 milliún á sholáthar sa bhliain 2007) chun tacú le húdarás áitiúla pobail a athnuachan agus chun tacú le gníomhartha chun aghaidh a thabhairt ar iompar frith-shóisialta trí mhaoiniú ioncaim a chur ar fáil do thionscadail den sórt sin.
- Polasaí tithíochta a éabhlóidiú chun éagsúlacht na bpobal a léiriú (lena n-áirítear mar shampla riachtanais tithíochta na n-imirceach nua agus na ngrúpaí eitneacha agus na ndaoine faoi mhíchumas).

Riachtanas tithíochta, rogha agus freagracht

27. Tá fócas ar leith laistigh den doiciméad ar idirghabhálacha ón Rialtas chun aghaidh a thabhairt ar riachtanais na ndaoine sin nach bhfuil in ann a riachtanais chóiríochta féin a chomhlíonadh go hiomlán óna n-acmhainní féin. Leis an maoiniú a chuirfear ar fáil faoin bPlean Forbartha Náisiúnta 2007-2013, beifear in ann freastal ar riachtanais thart ar 140,000 líon tí thar an tréimhse. Leis an gcúlra sin, tá an bhéim ar a chinntiú go soláthrófar tacaíocht tithíochta ar shlí shainoiriúnaithe, a léireoidh na riachtanais a bheidh ag athrú thar shaolré an duine.

28. Leis sin, éileofar freisin clár athchóirithe do thithíocht shóisialta mar a tarraingíodh ar aird sa *Chreat Polasaí Tithíochta – Pobail Inbhuanaithe a Thógáil*. Tá an t-athchóiriú sin dírithe ar seirbhís a

fheabhsú agus a chinntiú go ndéanfar tithíocht shóisialta a sheachadadh ar shlí a bheidh cóir agus éifeachtúil. Tá an clár oibre sin formhuinthe ag na comhpháirtithe sóisialta in *I dTreo 2016* agus tá reachtaíocht á dréachtadh chun tacú leis an athchóiriú. Tá na príomhghníomhartha atá molta i *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chothabháil* chun aghaidh a thabhairt ar shaincheistanna a bhaineann leis an ngá atá le tacaíocht tithíochta, le freagracht agus le roghanna a fheabhsú, leagtha amach i mBosca 1.2.

Bosca 1.2: Gníomhartha a bheidh dírithe ar aghaidh a thabhairt ar shaincheistanna maidir le riachtanas tithíochta, rogha agus freagracht

- An earnáil phríobháideach cíosa a fhorbairt mar thionacht tharraingteacht agus leanúint ar aghaidh ag rialáil na hearnála mar is cuí. Léiríonn an Gníomh maidir le Caighdeán Thithíocht Phríobháideach ar Cíos (2006) raon gníomhartha chun caighdeán a fheabhsú, lena n-áirítear athbhreithniú ar cuireadh tús leis sa bhliain 2006 (Aguisín 1).
- Oibriú le Ranna eile agus leis an tionscal chun cur le heolas agus le cosaint na dtomhaltóirí sa mhargadh tithíochta príobháideach. Áirítear leis sin, forbairt reachtaíochta ag an Roinn Dlí agus Cirt, Comhionannais agus Athchóirithe Dlí chun moltaí an Ghrúpa Athbhreithnithe Gníomhaireachta Eastáit/Ceantálaíochta a chur i bhfeidhm, lena n-áirítear an tÚdarás Rialála nua a bhunú.
- Pleananna Gnímh Tithíochta éifeachtacha a bheith mar bhonn do Straitéisí Tithíochta chun tacú le tithíocht inacmhainne agus tacaíochtaí tithíochta sóisialta a sheachadadh. (Treoir nua le forbairt bunaithe ar thorthaí Dhaonáireamh 2006).
- Riachtanais 60,000 líon tí le freastal orthu thar an tréimshe 2007-2009. Leis an maoiniú a chuirfear ar fáil thar thréimhse (2007-2013) an Phlean Forbartha Náisiúnta (NDP), beifear in ann freastal ar riachtanais 140,000 líon tí. Cinnfear na haschuir faoi na Pleananna Gnímh Tithíochta i ndiaidh 2009 tríd an athbhreithniú lár-téarma a léiríodh in *I dTreo 2016* agus an NDP.

Bealaí chun úinéireacht tí baile a bhaint amach

- Bealaí chun úinéireacht tí a bhaint amach a sholáthar ó thithíocht sóisialta agus mar fhreagra ar éileamh ar thithíocht inacmhainne. Tá thart ar 17,000 teach inacmhainne le seachadadh thar an tréimhse 2007-2009.
- Tá soláthar déanta do leathnú breise faoin bPlean Forbartha Náisiúnta 2007-2013, trína ndéanfar 40,000 teach inacmhainne a sheachadadh thar an tréimhse.
- Tá reachtaíocht á dréachtadh chun na nithe seo a leanas a thabhairt isteach
 - scéim nua de **cheannach incriminteach** chun cur le rochtain ar úinéireacht tí agus a mbeidh ceannach an chéad ghnáthscair san áireamh ann (Aguisín 2).

Bosca 1.2: Gníomhartha a bheidh dírithe ar aghaidh a thabhairt ar shaincheisteanna maidir le riachtanas tithíochta, rogha agus freagracht

- scéim nua de **cheannach tionónta** chun díolachán árasán a chlúdach a chur san áireamh.

Tacaíocht tithíochta sóisialta

- Cur le clár thacaíochta tithíochta trí 27,000 teach baile nua a thosú/a fháil do dhaoine a mbeidh tithíocht shóisialta de dhíth orthu sa tréimhse 2007-2009; cuidiú le tuilleadh líonta tí trí fheidhmiú iomlán na Scéime Cóiríochta Cíosa, agus beart spriocdhírthe dóibh sin le riachtanais tithíochta speisialta.
- Tá soláthar déanta do leathnú breise faoin bPlean Forbartha Náisiúnta 2007-2013, rud a chiallaíonn go bhfreastalófar ar riachtanais chóiríochta thart ar 100,000 líon tí a mbeidh roghanna tithíochta sóisialta á lorg acu thar an tréimhse.
- Ionaid chomhairle tithíochta a bhunú i ngach mór-údarás tithíochta chun eolas a chur ar fáil d'éilitheoirí nua agus chun seirbhísí leanúnacha a chur ar fáil do thionóntaí
- Clár nua maidir le hathchóiriú tithíochta sóisialta a leathadh amach (á thacú ag reachtaíocht atá á dreachtadh faoi láthair), ina n-áireofar na nithe seo a leanas
 - Bealach nua chun measúnú a dhéanamh ar riachtanas tithíochta sóisialta a bhunú
 - a chinntiú go léireoidh comhaontuithe tionachta cothromaíocht chuí de chearta agus d'fhreagrachtaí
 - cíosa cothroma agus polasaithe leithroinnte a chinntiú
 - córas sásaimh a sholáthar

Riachtanais Tithíochta Speisialta

- Teastaíonn riachtanais tithíochta speisialta a tharraingt ar aird go háirithe sna Pleananna Gnímh Tithíochta.
- Straitéisí do dhaoine gan dídean a athchóiriú ag leanúint as moltaí a rinneadh san athbhreithniú neamhspleách ar na straitéisí sin. Béim faoi leith ar staid dhaoine gan dídean atá i gcóiríocht éigeandála fadtéarmach d'fhonn deireadh a chur leis sin faoin mbliain 2010;
- Oibriú chun comhordú éifeachtach i ndáil leis na seirbhísí go léir don Lucht Siúil a bhaint amach ag an leibhéal áitiúil i gcomhar leis an nGrúpa Ardleibhéil maidir leis an Lucht Siúil. Leanúint le hinfheistíocht chaipitil sa Scéim Chóiríochta don Lucht Siúil agus i nósanna imeachta nua atá le forbairt chun bainistiú agus cothabháil chóiríocht shainiúil don Lucht Siúil a fheabhsú.
- Straitéis Tithíochta Náisiúnta do dhaoine atá faoi mhíchumas le forbairt faoin mbliain 2009.
- Sa bhliain 2007, leathófar amach scéimeanna deontais nua a thabhairt isteach chun teacht in áit tacaíocht deontais chun tithíochta baile a oiriúnú do dhaoine faoi mhíchumas agus do dhaoine scothaosta. Beidh na scéimeanna nua níos sruthlínithe agus díreofar níos mó ar na daoine sin is mó atá i ngátar (Aguisín 3).

Cláir a sheachadadh go héifeachtach

29. Soláthraíonn an Plean Forbartha Náisiúnta 2007-2013 thart ar €18 billiún i gcláir thithíochta sóisialta agus inacmhainne. Is chuid lárnach de *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chothabháil* go mbeadh an tiomantas maidir leis na hacmhainní breise sin i gcomhar le hathchóirithe struchtúrtha chun cur le héifeachtúlacht agus costas-éifeachtacht na freagartha polasaí foriomlán. Seo a leanas na príomhghníomhartha sa ráiteas seo cur le seachadadh éifeachtach:

Bosca 1.3: Gníomhartha a bheidh dírithe ar fheabhas a chur ar éifeachtacht sheachadadh cláir thithíochta

- Díriú ar chur an méid agus is féidir le seachadadh tithe baile nua chun freastal ar éileamh ar thithe inacmhainne agus chu freastal ar riachtanas tithíochta sóisialta. Beidh maoiniú ar fáil chun freastal ar riachtanais thart ar 140,000 líon tí thar thréimhse an Phlean Forbartha Náisiúnta 2007-2013. Tacófar le seachadadh trí na nithe seo a leanas:
 - reachtaíocht atá á dréachtadh chun bonn reachtúil a chur faoi pleananna Gnímh Tithíochta (trína leagtar amach clár lánpháirtithe gach aon údarás áitiúil). Beidh plean feidhmithe trí bliana a bheidh le leathadh san áireamh sna pleananna sin.
 - béim níos mó ar bhainistiú tionscadail.
 - tacaíocht do chleachtóirí tithíochta an clár oibre do phobail inbhuanaithe a sheachadadh trí threoir a thabhairt agus oiliúint le cúnamh ón Ionad do Thaighde Tithíochta.
 - Tarmligean níos mó chuig na húdaráis tithíochta bunaithe ar Phleananna Gnímh Tithíochta
- Saoráid a thabhairt isteach chun gníomhaireachtaí sainiúla athnuachana agus socruithe maoinithe nua a bhunú le bheith mar chúnamh chun cláir athnuachana tithíochta a leathadh amach.
- Cumhachtaí breise a thabhairt d'údaráis tithíochta ag leibhéal an chontae/na cathrach, go háirithe ó thaobh straitéise mar aon le cumhachtaí chun eintiteas a chruthú (lena n-áirítear comh-eintiteas) chun seirbhísí tithíochta a sholáthar, tithíocht a fhorbairt nó a fháil..
- Níos mó tacaíochta ón nGníomhaireacht Foirgníochta Náisiúnta (Aonad Atógála nua) agus ón gComhpháirtíocht um Thithíocht Inacmhainne, do na húdaráis.
- Seirbhís a fheabhsú chuig líonta tí aonair a bheidh sa tóir ar thithíocht chun cur an méid agus is féidir le rogha tionachta agus ionaid laistigh den líon cóiríochta atá ar fáil.
- Rialachas maidir leis an earnáil tithíochta Dheonach agus na

Bosca 1.3: Gníomhartha a bheidh dírithe ar fheabhas a chur ar éifeachtacht sheachadadh cláir thithíochta

gComharchumann a fheabhsú i gcomhar le scéimeanna tacaíochta a shruthlíniú agus láithreáin/aonaid a sholáthar chun feabhas a chur ar sheachadadh na hearnála sin.

- Freagraí idirghníomhaireachtaí nua a fhorbairt ar bhonn níos iomlána chun idirghabhálacha tacaíochta tithíochta a chomhordú i gcomhar le tacaíochtaí eile trí chomhthiomantas gníomhaireachta/aonair de réir riachtanais aonair. Prótacail idirghníomhaíochta a bhunú chun feabhas a chur ar sheirbhísí i réimsí ina bhfuil léargas cóiríochta agus cúraim.
- Deiseanna a sholáthar do chomhchomhairle geallsealbhóirí agus taighde le bheith mar bhonn d'fhorbairt polasaí (eg trí Fhóram Tithíochta agus Ionad do Thaighde Tithíochta)

Tátaí

30. Tá gach dealramh ann go mbeidh na deich mbliana amach romhainn chomh bríomhar agus a bhí na deich mbliana atá caite. Ní mór do pholasaí tithíochta agus tacaíochtaí riachtanais ár ndaonra atá ag ardú a léiriú mar aon le héagsúlacht cultúir agus éagúlacht eitneach níos mó. Ní mór freagairt do na hionchais atá ag ardú maidir leis an ardchaighdeán cóiríochta agus an rogha a bheidh ar fáil do líonta tí. Tabharfaidh an raon cuimsitheach gníomhartha sin, má thógtar i gcomhar iad, aghaidh ar na dúshláin sin agus aistreofar earnáil tithíochta na hÉireann ó bhonn sa tréimhse amach romhainn.

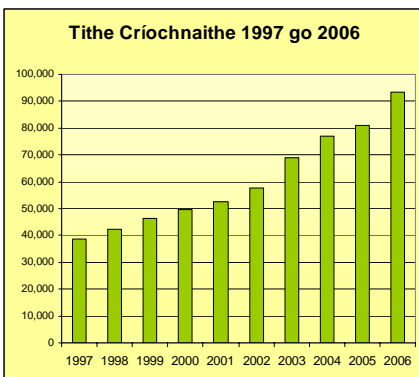
CUID I - CÚLRA

Caibidil 1 – Comhthéacs Polasaí

Forléargas

1. Is é príomhchuspóir polasaí tithíochta in Éirinn *cur ar chumas gach líon tí áit chónaithe inacmhainne d'ardchaighdeán a bheith ar fáil dóibh, a bheidh oiriúnach dá riachtanais, i dtimpeallacht mhaith agus an méid agus is féidir tionacht dá rogha féin a bheith acu*. Cé go raibh dúshláin nach raibh ann riamh cheana roimh an earnáil tithíochta le blianta beaga anuas, tá an príomhchuspóir sin bailí i gcónaí mar gheall ar athrú déimeagrafach, eacnamaíoch agus sóisialta.
2. Ní mór do pholasaí tithíochta aird a thabhairt ar choinníollacha nua, go háirithe an gá atá le hinbhuanaitheacht a chur chun cinn ó thaobh breithnithe comhshaoil, sóisialta, pleanála spáis agus pobail agus an chobhsaíocht agus fás cothromaithe an mhargaidh tithíochta tríd is tríd.
3. Tá léargas níos forbartha de dhíth, le haird ar chaighdeán agus ar ionchais atá ag ardú agus ar ghnéithe iad de shochaí na hÉireann atá ag athrú. Ní mór do pholasaíthe a chinntiú go bhfeabhsóidh cúinsí tithíochta gach duine aonair agus gach teaghlaigh, an méid agus is féidir, a n-ardchaighdeán beatha ina iomlán.

Graf 1: Tithe Críochnaithe 1997 go 2006



4. Tarraingíodh aird ar fhealsúnacht sheirbhísí poiblí a bheadh níos dírithe ar an gcustaiméir in obair na gcomhpháirtithe sóisialta i roinnt tuarascálacha NESC agus NESF le déanaí. Tá sin mar bhonn don chur chuige sa chomhaontú nua comhpháirtithe sóisialta *I dTreo 2016* a léiríonn an t-idirchaidreamh idir seirbhísí atá ag teastáil ó dhaoine ag céimeanna éagsúla den saolré. Scrúdaíonn an ráiteas polasaí sin impleachtaí an léargais sin d'éabhlóidiú pholasaí agus seirbhísí tithíochta sna deich mbliana amach romhainn.

An Margadh Tithíochta – Cúlra

5. Tá dul chun cinn den scoth déanta chun na dúshláin atá roimh earnáil tithíochta na hÉireann a bhaint amach. Tá an líon is airde riamh maidir le soláthar tithíochta bainte amach i ngach aon bhliain le dhá bhliain déag anuas agus bhí aschur ag leibhéal ag an aschur is airde in aghaidh an duine san Eoraip. Mar thoradh air sin, tá ár stoc tithíochta nua-aimseartha go maith mar aon le héifeachtúil ó thaobh fuinnimh, agus sna deich mbliana seo caite a

tógadh teach amháin as gach trí theach atá in Éirinn. Tá na leibhéil sástachta le hardchaighdeán thithíocht na hÉireann an-ard tríd agus tríd⁴. Mar sin féin, tagann fadhbanna chun cinn i ndáil le hinacmhainneacht tithíochta do ghrúpaí ar ioncam íseal, leagan amach tithíochta agus comharsanachtaí araon, éascú le nuála agus sástacht custaiméirí a chinntiú. Ní mór féachaint freisin ar sholáthar agus ar chatagóirí cóiríochta a mheaitseáil le héileamh i roinnt áiteanna.

6. Is é an toradh atá le haschur níos mó ná go bhfuil níos mó tithe ann le ceannach agus le ligean ar cíos. Nuachóiríodh an creat dlíthiúil ina n-oibríonn an earnáil príobháideach cíosa ann tríd an Acht um Thionóntachtaí Cónaithe 2004.
7. Tá córas pleanála atá níos straitéisí i bhfeidhm agus soláthraíonn an Straitéis Spáis Náisiúnta agus Treoirínte Pleanála Réigiúnacha an creat ina gceaptar Straitéisí Tithíochta. Is iad sin a stiúraíonn an próiseas pleanála forbartha áitiúil, chun na cónaisc riachtanacha a dhéanamh idir éileamh ar thithíocht, agus riachtanais infrastruchtúir agus pleanála.

Éileamh ar thithíocht

8. Tá roinnt fachtóirí ann a mbíonn tionchar acu ar an éileamh foriomlán ar thithíocht. Príomhfachtóir díobh sin ná hathruithe déimeagrafacha, creidmheas a bheith ar fáil, na rátaí úis a bhíonn i bhfeidhm mar aon le leibhéal ioncaim inchaite fíor na ndaoine atá ag iarraidh tithe a cheannach. Bíonn tionchar ag an timpeallacht eacnamaíoch, fostaíochta agus fioscach ar ioncam inchaite. Bíonn tionchar ag ionchais na ndaoine aonair ó thaobh inacmhainneacht agus ardú ar phraghsanna san fhadtéarma freisin, mar aon le leibhéal gníomhaíochta infheisteoirí. Cé go bhfuil gníomhaíocht infheisteoirí mar chuid d'fheidhm na bhfachtóirí éileamh eile dá dtagraítear, bíonn fachtóirí eile ann a mbíonn tionchar acu freisin mar an líon roghanna infheistíochta eile atá ar fáil, na fáiltais choibhneasta is féidir a bhaint amach mar aon le sainroghanna pearsanta agus na léargais a bhíonn ag na hinfeisteoirí aonair.

9. Meascán de na fachtóirí sin ba chúis leis an éileamh nach raibh a leithéidí riamh cheana ann ar thithíocht le deich mbliana anuas. Tháinig ardú thart ar 8% ar dhaonra na hÉireann sna sé bliana idir 1996 agus 2002, ach tháinig ardú 18%⁶ ar an daonra

phríomhaoisghrúpa foirmithe líon tí (25-34). Léiríonn sonraí ceannlínte 2006 gur tháinig fás 8% eile ar an daonra sna ceithre bliana ó 2002, an ráta is airde ar tháinig fás ar an daonra ó 1861. Tá cuid mhór den fhás sin ann mar thoradh ar imirce isteach. Ba í an mheán imirce isteach ná 46,000 sa bhliain ó 2002, agus b'ionann sin agus 58% den ardú ar an daonra ó 1996, agus b'ardú nádúrtha a bhí sa chuid eile.

10. De réir mar a bhí an daonra ag ardú, tháinig laghdú seasmhach ar mhéid na líonta tí. Bhí meánmhéid líonta tí na hÉireann riamh anall níos mó ná ár gcomhpháirtithe AE ach táthar anois ag dul i dtreo nósanna imeachta an AE. Sa bhliain 1991, bhí 3.34 duine ar an meán in aghaidh an líon tí in Éirinn ach tháinig laghdú air sin go dtí 2.94 ar an meán faoi 2002.

11. Meastar go mbeidh fachtóirí déimeagrafacha mar bhonn d'éileamh suntasach amach anseo. Thug meastacháin a d'ullmhaigh an Phríomh-Oifig Staidrimh a bhí bunaithe ar dhaonáireamh 2002, le fios go dtiocfadh fás ar dhaonra na hÉireann go dtí 5 mhilliún duine faoi 2021. Is léir go mbeidh daonra na hÉireann ag 5.3 milliún faoi 2021 de réir réamh-mheastacháin daonra athbhreithnithe ó thorthaí dhaonáireamh 2006. Beidh ról tábhachtach ag sruthanna inimirce maidir le treochtaí daonra agus éileamh mar thoradh air sin ar thithíocht a bhreithniú sna blianta amach romhainn. Mhol roinnt tráchtairí, agus na fachtóirí sin go léir curtha san áireamh acu, go mbeidh an t-éileamh ar thithíocht sna 9 mbliana amach romhainn go dtí 2015 thart ar 600,000 nó thart ar 30% den stoc tithíochta faoi láthair.

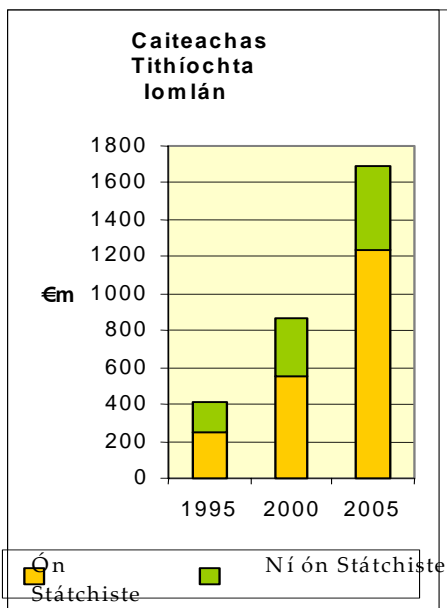
12. Is údar suntas é freisin gur dócha go dtiocfaidh athrú ollmhór ar struchtúr an daonra sna blianta amach romhainn, agus go mbeidh an fás is suntasaí san aoisghrúpa os cionn 65 bliain d'aois. Athrú déimeagrafach a chinneann an cineál tithíochta a bheidh de dhíth agus an rogha cóiríochta a dhéanann grúpaí éagsúla. Is fiú féachaint ar na patrúin tionachta d'aoisghrúpaí éagsúla. Léiríonn an tábla thíos, trí leas a bhaint as sonraí dhaonáireamh 2002, go dtagann ardú ar leibhéal úinéireachta-áitritheoireachta le haois*, agus mar a bheifí ag súil leis, go ndéantar freastal ar líon suntasach daoine óga san aoisghrúpa 18 go 29 san earnáil phríobháideach cíosa. Maireann thart ar 7% den daonra tríd is tríd i dtithíocht údarais áitiúil. Tá an céatadán sa tionacht sin i bhfad níos airde sa chóhort aoise faoi 17 bliana d'aois. Tá na

patrúin déimeagrafacha sin fóirthábhachtach maidir le polasaí pleanála do shochaí na hÉireann.

Tábla 1.1 – Daonra sa bhliain 2002: céatadán de gach rangú aoise i ngach aon cineál tionachta……

| Aois-ghrúpa | Daonra i líonta tí seasta 2002 | Cineál Tionachta | | |
|-------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | | Úinéir ar áitritheoir r é/i: | Ar cíós ón Údarás Áitiúil | Ar cíós go príobháideach |
| 0-17 | 997,525 | 80% | 11% | 7% |
| 18-29 | 737,696 | 67% | 7% | 22% |
| 30-64 | 1,644,260 | 84% | 6% | 8% |
| 65+ | 391,261 | 88% | 5% | 5% |
| Total | 3,770,742 | 80% | 7% | 10% |

Graf 2: Caiteachas Tithíochta Iomlán



Tacaíocht Tithíochta

13. Comhlíonann an Stát ról tábhachtach maidir le tacaíocht a sholáthar do líonta tí nach mbíonn in acmhainn íoc as a riachtanais cóiríochta féin go hiomlán óna n-acmhainní féin. Tá infheistíocht bhreise ollmhór déanta chun cur le haschur faoi chláir tithíochta sóisialta agus inacmhainne, agus ba thart €1.5 billiún an meán-chaiteachas idir 2001 agus 2005. Bhain thart ar 50,000 líon tí tairbhe as na bearta sin sa tréimhse sin.

14. Tá pleananna gnímh ilbhliantúla a chlúdaíonn gach tacaíocht tithíochta sóisialta agus inacmhainne curtha i bhfeidhm ag leibhéal an údarais áitiúil. Is é an aidhm atá leo sin a chinntiú go n-úsáidfear acmhainní an méid agus is féidir chun timthriall an mhíbhuntáiste agus an spleáchais a bhriseadh, tríd an raon tacaíochtaí tithíochta, a chuirtear i gcrích trí na meicníochtaí éagsúla lena n-áirítear Cuid V de na hAchtanna um Pleanáil agus Forbairt 2000-2006, an Scéim Chóiríochta Cíosa, Comhpháirtíochtaí Príobháideacha Poiblí etc. a tharraingt le chéile.

15. Bíonn riachtanais leathana agus éagsúla ag na líonta tí a fhaigheann tacaíocht tríd na meicníochtaí éagsúla sin. Bíonn daoine áirithe nach mbíonn uathu ach roinnt beag cúnaimh chun a dteach a cheannach, agus daoine eile a mbíonn fadhbanna ollmhóra inacmhainneachta acu agus ar uaire bíonn riachtanais speisialta eile acu sin chomh maith céanna. Dá réir sin, ba chóir d’idirghabhálacha polasaí tacaíochtaí grádaithe a chur ar fáil chun freastal ar an speictream leathan de riachtanais tithíochta nach gcomhlíontar tríd an margadh.

16. I 2004, sholáthair an NESC anailís thábhachtach ar na dúshláin atá roimh an polasaí tithíochta sa mheántéarma⁵. Leis an tuarascáil, tacaíodh leis an ngá atá le cur chuige solúbtha agus grádaithe maidir le tacaíocht tithíochta. Le haird ar iarthuarascálacha NESC⁷, d’forbair an comhaontú comhpháirtíochta sóisialta *I dTreo 2016* léargas níos leithne maidir le gach seirbhís bunaithe ar “chur chuige saolré” ar pholasaí sóisialta a fhorbairt. De réir an léargais sin, feictear riachtanas ar shlí níos diminiciúla, agus scrúdaítear rioscaí agus contúirtí atá roimh dhuine i sochaí na hÉireann agus na tacaíochtaí atá ar fáil dóibh ag céimeanna éagsúla den saolré. Leanaí, daoine óga, daoine in aois oibre, daoine scothaosta agus daoine faoi mhíchumas na príomhghrúpaí a aithníodh.

17. Is gné ríthábhachtach é measúnú ar riachtanais i mbreithniú tacaíochtaí tithíochta. Soláthraíonn reachtaíocht do mheasúnú gach trí bliana ar riachtanas tithíochta sóisialta a bheidh bunaithe ar roinnt catagóirí. Léirigh an measúnú is déanaí maidir le riachtanas, a rinneadh i 2005, go raibh 43,684 líon tí ar liostaí feithimh tithíochta sóisialta, sin níos lú ná 3% de gach líon tí. Sin beagnach laghdú 10% ar an líon i 2002 agus léiríonn sin go bhfuil tionchar dearfach ag fás foriomlán i soláthar tithíochta agus ag aschur tithíochta sóisialta agus inacmhainne.

18. Is údar suntais gur daoine aonair iad formhór na ndaoine ar liostaí feithimh, agus freisin go bhfuil líon suntasach daoine óga ar na liostaí (le 42% faoi 30 bliain d’aois, agus 26% faoi 25 bliain d’aois).

Tábla 1.2. Measúnú ar Riachtanas Tithíochta - 2005

| | An líon iomlán san aoisghrúpa | Céatadán den aoisghrúpa ar ionann an líon tí agus duine aonair | Céatadán den aoisghrúpa ar daoine aonair iad agus a bhfuil leanaí acu | Céatadán den aoisghrúpa ar cúplaí iad (le leanaí nó gan aon leanaí) |
|-------|-------------------------------|--|---|---|
| 0-17 | 33 | 30% | 49% | 21% |
| 18-30 | 18,269 | 26% | 58% | 16% |
| 31-60 | 22,307 | 52% | 27% | 21% |
| 61+ | 3,075 | 83% | 1% | 16% |
| Total | 43,684 | 43% | 38% | 18% |

Na Dúshláin amach anseo

19. Is léir go mbeidh an daonra náisiúnta ag 5.3 milliún faoi 2021 de réir réamh-mheastacháin daonra athbhreithnithe ó thorthaí daonáirimh 2006 agus leanfaidh fachtóirí déimeagrafacha mar bhonn d'éileamh láidir ar thithíocht. Cuirfidh an earnáil phríobháideach formhór na cóiríochta breise a bheidh á lorg ar fáil d'úinéirí-áitritheoirí agus do dhaoine ar cíós. Cruthaíonn sin dúshlán ollmhóra do phleanáil fhisiciúil thithíocht nua mar aon le do sholáthar seirbhísí gaolmhara. Aistreoidh cuid den éileamh sin ina éileamh breise ar thacaíocht tithíochta.

20. Is é an príomhdúshlán ná soláthar a dhéanamh do na riachtanais sin ar fad, le haird ar threoracha nua maidir le seachadadh seirbhíse, díriú ar riachtanais daoine aonair agus an phobail, agus glacadh le harduithe ar an daonra ar bhealach inbhuanaithe, a léiríodh ár dtosaíochtaí eacnamaíocha, sóisialta agus comhshaoil.

Caibidil 2 – Fís don am atá le teacht

1. In *I dTreo 2016*, sa roinn tosaigh a bhaineann le tithíocht, deirtear “...Ligeann an fráma ama níos faide atá sa chomhaontú creatlaí deich-mbliana d’fhorbairt bealaí chun an comhshaol tithíochta Éireannach a athrú: chun feabhas a chur, ní hamháin ar chumas freagrachta do na seirbhísí, ach ar chaighdeán na seirbhísí chomh maith.” Chun an próiseas claochlaithe seo a shocrú, tá sé ríthábhachtach fís uileghabhálach a shealbhú maidir leis an bhforbairt ba chóir a dhéanamh ar an earnáil. Ní gnéithe fisiceacha amháin atá i gceist san fhís seo, - “na brící agus an moirtéal”, - ach tá fréamhacha níos daingne i gcoincheap na forbartha pobail agus i gcaighdeán na seirbhísí a mbeidh daoine aonair agus teaghlaigh ag tnúth leo.
2. Thug an tuarascáil ar thithíocht ón NESC (an Chomhairle Náisiúnta Eacnamaíoch is Sóisialta) suntas don ghá atá ann fís shoiléir a shealbhú don chineál comharsanachtaí comhtháite, inbhuanaithe ar ardcháilíocht is fiú a thógáil. Sa Chreatbheartas Tithíochta, a seoladh ag deireadh 2005, glacadh le tógáil chomharsanachtaí inbhuanaithe mar threoirphrionsabal agus thacaigh na comhpháirtithe sóisialta leis an gcur chuige seo in *I dTreo 2016*.

Céard iad Pobail Inbhuanaithe?

3. I bpobail inbhuanaithe bíonn an comhshaol nádúrtha agus an comhshaol tógtha ar ardcháilíocht, le geilleagar dinimiciúil nuálaíoch, córas maith iompair, seirbhísí tacúla pobail agus seirbhísí deonach, agus bíonn siad folláin ó thaobh an chomhshaoil de. I mí na Nollag 2005, chomhaontaigh Comhairle Neamhfhoirmiúil d’Airí AE Aontú Bhriostó.² Tugtar míniú san aontú seo ar phobail inbhuanaithe mar

áiteanna ar mian le daoine cónaí agus obair iontu, anois agus sa todhchaí' Déantar freastal iontu ar riachtanais éagsúla cónaitheoirí atá ann anois agus a bheidh ann sa todhchaí, bíonn siad íogartha i dtaca lena gcomhshaol, agus cothaíonn siad ardcháilíocht bheatha. Bíonn said *'sábháilte agus uilechuimsitheach, dea-phleanáilte, dea-thógtha agus riartha go maith'* agus tairgeann siad comhionannas deiseanna agus seirbhísí fiúntacha do gach duine]

4. Tá caighdeán an chomhshaoil tithíochta ag croílár próisis cruthaithe pobal inbhuanaithe. Mar sin, caithfidh beartas tithíochta féachaint le pobail inbhuanaithe a thógáil ina mbeidh, mar a mhol an NESC, cáilíocht tógála agus cainníocht tógála ina spriocanna comhlántacha. Is éard atá i gceist leis seo go gcuirfí go leor tithe ar dhea-cháilíocht ar fáil in Éirinn sna suímh is oiriúnaí agus den chineál a bhfuil éileamh orthu i measc daoine atá ag lorg cóiríochta.
5. Dúirt an NESC go bhfuil an-tábhacht le pleanáil mar thionchar beartais, sa chomhthéacs Éireannach, ar chainníocht, ar phraghas agus ar inbhuanaitheacht tithe. D'aithin an NESC an ról a bhí ag tionscnaimh bheartais pleanála le déanaí, mar shampla an Straitéis Spáis Náisiúnta agus na Treoirínte Pleanála um Dhlús Cónaithe. Laistigh de na creatlacha seo, ba chóir tithe nua a chur ar fáil ar mhodh pleanáilte, inbhuanaithe, ag cuidiú go dearfach leis an gcomhshaol foirgnithe agus leis an gcomhtháthú sóisialta. Caithfear riachtanais sochaí nua-aimseartha, dinimiciúil, ilchultúrtha, ina n-aithnítear éagsúlacht riachtanas tithíochta, a ghlacadh san áireamh nuair a bheifear ag pleanáil tithíochta don todhchaí.
6. Is éard atá i gceist le hinbhuanaitheacht, tithe a thógáil atá slán ó thaobh struchtúir de, tíosach ar fhuinneamh, neamhdhíobhálach don chomhshaol agus inoiriúnaithe thar thréimhse ama do na hathruithe a

thiocfaidh ar riachtanais teaghlach. Caithfear an úsáid is fearr a bhaint as acmhainní talún na tíre nuair a bheifear ag tógáil scéimeanna nua tithíochta, trí sholáthar tithíochta a chomhtháthú leis an mbonneagar iompair agus an bonneagar fisiceach eile, leis an mbonneagar sóisialta agus na taitneamhachtaí is gá.

7. Tá tábhacht faoi leith leis na prionsabail seo i gcomhthéacs na ndúshlán práinneach a bhaineann leis an athrú aeráide. Tá géarghá le tíosacht ar fhuinneamh sa teach féin agus ina idirghníomhú leis an mbonneagar iompair agus le bonneagar eile, ma tá Éire chun na laghduithe ar aschuir charbóin a ceanglaíodh a bhaint amach.
8. Caithfidh na hearnálacha príobháideacha agus poiblí comhoibriú le chéile chun feabhas a chur ní hamháin ar cháilíocht na bhforbairtí tithíochta féin, ach freisin chun a chinntiú go bhfeabhsóidh forbairtí tithíochta sainghnéithe limistéar agus go gcuirfidh siad le brí agus beocht an chomhphobail áitiúil. Caithfear tithíocht a chomhtháthú go dlúth le soláthar seirbhísí tacaíochta, ar nós scoileanna, saoráidí comhphobail agus taitneamhachtaí.

Riachtanas Tithíochta, Rogha agus Freagracht

9. Gan amhras, bíonn daoine ó chúlraí difriúla, ó ghrúpaí ioncaim difriúla, agus daoine ag céimeanna difriúla dá saol ag cur fúthu le chéile i ngach pobail. Beidh na roghanna cóiríochta a dhéanann siad ag athrú de réir mar a athraíonn a dtaithe saoil. Cé gur féidir le tromlach teaghlach íoc as na roghanna seo as a n-acmhainní féin, bíonn ról tábhachtach ann don Stát tacaíocht a chur ar fáil dóibh siúd nach bhfuil in acmhainn íoc as a riachtanais chóiríochta féin. Go deimhin, is toisc thábhachtach í cóiríocht inacmhainne ar dhea-cháilíocht a bheith ar fáil ag pobail

inbhuanaithe chun feabhas a chur ar dheiseanna saoil daoine atá níos goilliúnaí agus atá faoi mhíbhuntáiste i sochaí na hÉireann.

10. Ba chóir go mbeadh an córas tacaíochtaí tithíochta seo solúbtha go leor chun déileáil le himthosca athraitheacha an duine aonair, ach cóireáil chomhionann a chinntiú ag an am céanna. Tá an coincheap “cur chuige saolré” ina mbíonn seirbhísí sóisialta saindeartha chun freastal ar riachtanais de réir mar a thagann athrú orthu i saol duine, ina bhunchloch den chomhaontú *I dTreo 2016*. Bíonn tionchar tábhachtach aige freisin ar chruth na n-athchóirithe a bheartaítear a dhéanamh ar an gcóras tacaíochta tithíochta atá leagtha amach sa doiciméad seo.
11. Féachann an cur chuige freisin le cumas roghnaithe, neamhspleáchas pearsanta, agus samhail de pháirteachas sa phobal a spreagadh. Go háirithe, ba chóir féachaint leis an spleáchas a laghdú sa chaidreamh idir daoine atá ag lorg cóiríochta agus soláthraithe tithíochta.
12. Ag breathnú ar sheirbhísí ó léargas an duine aonair agus ag cur i gcuntas saincheisteanna maidir le saolré, is féidir ceangail thábhachtacha a dhéanamh le seirbhísí sóisialta eile – sláinte, oideachas, tionscnaimh fostaíochta – lenár féidir cabhrú le daoine aonair feabhas a chur ar a ndeiseanna saoil. Ní foláir go mbeidh sé mar aidhm bhunaidh cur isteach ar na timthriallta a bhaineann le míbhuntáiste agus spleáchas.

Cláir a sheachadadh go héifeachtúil

13. Ceadóidh an méadú suntasach a rinneadh ar an gclár infheistíochta tithíochta faoin bPlean Forbartha

Náisiúnta 2007-2013 raon na roghanna atá ar fáil a leathnú agus caighdeán tithíochta sóisialta a fheabhsú. Is cuid intáite é de *Tithe Baile a Sheachadadh,, Pobail a Choithabháil* go mbeadh athchóirithe struchtúrtha á ndéanamh i dteannta acmhainní breise a gheallúint, chun faobhar a chur ar éifeachtúlacht agus ar éifeachtacht ó thaobh costais mar a bhaineann siad leis an bhfreagairt beartais. Caithfear seachadadh éifeachtúil clár a neartú go seasmhach.

14. Is ar údarais tithíochta an rialtais áitiúil atá an phríomhfhreagracht maidir le fuadar a chur faoin bpróiseas ag leibhéal áitiúil agus a chinntiú go ndéanfar sainiú cuí ar riachtanais, go tabharfar ar mhodh éifeachtúil faoi chóiríocht a sholáthar, go ndéanfar caighdeán chóiríochta agus bhainistíochta a choithabháil agus a fhorbairt, agus go mbeidh meicníocht éifeachtach bunaithe chun eolas agus cabhair a thabhairt do dhaoine a bhfuil gá acu le tacaíocht tithíochta. San earnáil seo ina mbíonn na dúshláin á dtreisiú i gcónaí, tá gá lena chinntiú go reáchtáiltear na hacmhainní agus na scileanna eagraíochtúla ar an gcaoi is fearr.

Críoch

15. Is dócha go mbeidh na deich mbliana atá le teacht ina dtréimhse lán chomh dinimiciúil leis na deich mbliana atá caite. Beidh ar bheartas agus tacaíochtaí tithíochta freastal ar an éileamh a thagann ó dhaonra a bhfuil borradh faoi agus ó éagsúlacht níos leithne chultúrtha agus eitneach, ó choinníollacha eacnamaíochta agus sóisialta atá ag síor-athrú agus ón ionchas atá á ardú maidir le cáilíocht na cóiríochta atá ar fáil agus fairsinge na roghanna a thugtar do theaghlaigh. Le linn tabhairt faoi na dúshláin seo, caithfear aghaidh a thabhairt, faoi réir threoirphrionsabail lárnach an bheartais tithíochta, ar thrí phríomhspríoc – pobail inbhuanaithe a thógáil, freagairt a dhéanamh ar

riachtanais tithíochta agus seirbhísí tithíochta a sheachadadh go héifeachtúil, éifeachtach.

16. Léiríonn an ghníomhaíocht atá leagtha amach i gCuid II cur chuige an Rialtais chun na spriocanna seo a bhaint amach. Is cuid í d'fhís chomhroinnte chun Éire a fhorbairt, atá mínithe go soiléir in *I dTreo 2016*, ina dtugtar cuntas ar na bunúis is tábhachtaí leis seo mar *“sochaí agus geilleagar dinimiciúil idirnáisiúnaithe atá rannpháirteach agus le tiomantas láidir i leith an chirt shóisialta nuair atá forbairt eacnamaíoch inbhuanaithe ó thaobh an chomhshaoil de agus atá iomaíoch go hidirnáisiúnta”*. Beidh nádúr na bpobal agus beogacht agus comhcheangailteacht chomharsanachtaí ina dtionchair thábhachtacha chun sochaí dhinimiciúil, uilechuimsitheach den chineál sin a fhorbairt, díreach mar a bhíonn teacht ar theach baile i ndeathimpeallacht, ina tionchar tábhachtach ar dheiseanna saoil an duine aonair. Déanann “Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chothabháil” iarracht déileáil leis an dá ghné sin, trí chuntas a thabhairt ar ghníomhaíocht as a mbainfidh daoine aonair agus pobail, agus sochaí na hÉireann i gcoitinne tairbhe mór.

CUID II - GNÍOMHARTHA

Réamhrá

1. I gCuid I leagadh amach an comhthéacs agus fíis straitéiseach chun tithíocht in Éirinn a fhorbairt sa chéad deich mbliana eile. Tá gá le meascán gníomhartha, a bhfuil ceangal acu le réimsí eile beartais, chun an beartas seo a chur i ngníomh.
2. Sa Chreatbheartas Tithíochta – Pobail Inbhuanaithe a Thógáil leagtar amach an clár oibre ag leibhéal ard agus thacaigh na comhpháirtithe sóisialta leis seo in I dTreo 2016. Tá gealltanais tugtha ag an Rialtas agus ag na Comhpháirtithe Sóisialta go mbeidh siad ag comhoibriú le chéile thar ré an chomhaontaithe chun an fhíis atá leagtha amach sa Chreatbheartas Tithíochta a bhaint amach, agus aird faoi leith á díriú ar na cúig phríomhréimse seo a leanas:
 - Feabhsuithe leantacha ar cháilíocht tithíochta agus chomharsanachtaí, lena n-áirítear feabhas ar fhaisnéis do thomhaltóirí maidir le tithíocht;
 - Seirbhísí saindeartha tithíochta a sholáthar dóibh siúd nach bhfuil in acmhainn íoc as a riachtanais tithíochta féin, agus ar an gcaoi seo freagairt a dhéanamh ar raon leathan riachtanais tithíochta;
 - Comhar idir-ghníomhaireachta a fhorbairt i gcás ina mbeidh cúrsaí cúraim i gceist;
 - Cothabháil a dhéanamh ar an spreagadh chun tithíocht a sheachadadh don mhargadh ar phraghsanna inacmhainne, lena n-áirítear trí scéimeanna dá dtugann an Stát tacaíocht, agus trí nuálaíochtaí cuí eile, ar nós bearta chun tacaíocht a thabhairt do cheannaitheoirí céaduaire;
 - Dul chun chinn a chothú sa chlár oibre a bhaineann le hathchóiriú ar thithíocht shóisialta mar atá leagtha amach i *Creatbheartas Tithíochta – Pobail Inbhuanaithe a Thógáil*
3. Tá Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chothabháil suite ar an gcúlra sin agus ar infheistíocht faoin bPlean Forbartha Náisiúnta 2007 go 2013.

4. Dírítear sa chuid seo ar na gníomhartha is gá chun an fhís bheartaithe a chur i gcrích, gníomhartha atá leagtha amach sna caibidlí seo a leanas. Déileálann Caibidil a Trí le pleanáil le haghaidh tithíochta agus comharsanachtaí inbhuanaithe. Tugtar tuairisc i gCaibidil a Ceathair ar an gcur chuige maidir le seirbhísí tithíochta a sholáthar. Pléann Caibidil a Cúig na bealaí chun úinéireacht tí. I gCaibidil a Sé léirítear gníomhaíocht maidir le tacaíochtaí tithíochta sóisialta, agus dírítear i gCaibidil a Seacht ar riachtanais speisialta tithíochta. Déileálar i gCaibidlí a hOcht agus a Naoi le heastáit tithíochta atá ann cheana féin, i dtéarmaí tithíocht agus comharsanachtaí a athnuachan, maraon le bainistiú leanúnach a dhéanamh orthu. Faoi dheireadh, tugtar aghaidh i gCaibidil a Deich ar shaincheisteanna tábhachtacha institiúideacha, mar chuid den ghríosadh chun feabhas a chur ar éifeachtacht agus ar chumas freagartha an chórais seachadta seirbhísí.

Caibidil 3 - Tithíocht Mar Atá – pobail inbhuanaithe a sheachadadh

“...féadfar spriocanna comhlántacha a dhéanamh as forbairt inbhuanaithe ar ardchaighdeán agus líon leordhóthanach tithe” (NESC 2004⁵)

1. Fágfaidh an fás a cheaptar a thiocfaidh ar an daonra náisiúnta agus réigiúnach go mbeidh gá leanúint ar aghaidh ag leathnú an stoic fhoriomláin tithíochta in Éirinn. Caithfidh an soláthar a bheith leordhóthanach agus i gcomhréir leis an gcineál tithíochta lena bhfuil gá agus na suímh a bhfuil éileamh orthu. De réir mar a leantar de bheith ag cur le líon na dtithe in Éirinn, caithfimid a chinntiú go saothrófar **ardchaighdeán** maidir le comharsanachtaí agus tithe, agus **rogha** maidir leis na tionachtaí a bheidh ar fáil do theaghlaigh.
2. Tá tionchar ag na spriocanna seo ar bheartas a bhaineann leis na nithe seo a leanas:
 - pleanáil le haghaidh tithíochta agus dearadh uirbeach;
 - dearadh agus ardchaighdeán tithíochta; agus
 - eolas agus cosaint do thomhaltóirí

Pleanáil do Thithíocht

3. Thug an NESC míniú soiléir ar chomharsanachtaí inbhuanaithe, comhtháite, inar lú i bhfad an spleáchas ar charranna agus ar furasta do chóras iompair poiblí éifeachtach freastal a dhéanamh orthu. Tá an patrún forbartha seo riachtanach chun tacú le rath fadtéarmach na hinfheistíochta substaintiúla atá déanta in iompar poiblí faoi Iompar 21i. Is limistéir iad comharsanachtaí inbhuanaithe ina mbaintear úsáid éifeachtúil as talamh, as dearadh uirbeach ar ardcháilíocht agus as comhtháthú éifeachtach i soláthar bonneagair fhisicigh agus shóisialta, mar shampla iompar poiblí, scoileanna, taitneamhachtaí agus saoráidí eile chun áiteanna a chruthú ar mian le daoine cónaí iontu.
4. I measc gnéithe eile a bhaineann le comharsanachtaí inbhuanaithe tá:-
 - forbairt uirbeach dlúth, tíosach ar fhuinneamh agus ar ardcháilíocht.

- inrochtaineacht trí líonraí iompair phoiblí agus freastal freisin ar riachtanais coisithe agus rothaithe.
- soláthar raon fairsing taitneamhachtaí agus seirbhísí, in achar siúil slán sábháilte do na tithe.

Is uirlis ríthábhachtach próiseas phlean forbartha chun beartais a bhunú lena gcruthófar comharsanachtaí inbhuanaithe.

5. Tá treoir pleanála atá ábhartha do choincheap na gcomharsanachtaí inbhuanaithe eisithe ag an Roinn Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil (DoEHLG) agus leanfaidh sí á forbairt. Táthar ag críochnú treoirlínte pleanála nua maidir le pleananna forbartha a ullmhú tar éis go leor comhchomhairliúcháin. Cuimseoidh na treoirlínte seo go leor réimsí atá ábhartha do choincheap na gcomharsanachtaí inbhuanaithe. Tá aghaidh tugtha ar ghnéithe éagsúla bhaineann le pobail inbhuanaithe i dtreoirlínte agus idirghníomhaíochtaí eile. Mar shampla, in 2001, d'eisigh an Roinn treoirlínte pleanála maidir le saoráidí cúraim leanáí, inar moladh saoráidí den sórt sin a chur ar fáil mar chuid d'fhorbairtí cónaithe a bhfuil níos mó ná 75 teaghaisí nua iontu.
6. Beidh comhoibriú níos fearr ann idir an DoEHLG agus an Roinn Oideachais agus Eolaíochta agus idir an dá Roinn sin agus údarais áitiúla, ag úsáid a gcumhachtaí pleanála, d'fhonn dóigheanna nuálacha, forásacha, a fhorbairt chun soláthar scoileanna nua a nascadh le forbairt limistéar cónaithe nua. Bainfidh sé seo úsáid as na tioncsnaimh maidir le cleachtas is fearr atá ag teacht chun cinn anois ar fud na tíre chun soláthar tráthúil éifeachtúil scoileanna nua a éascú.

7. Cuidíonn forbairt chomharsanachtaí inbhuanaithe le soláthar suímh mhealltacha agus iomaíocha a thacóidh le cuspóir an Rialtais maidir le forbairt réigiúnach níos cothroime. Is í an Straitéis Spáis Náisiúnta (SSN) creatbheart an Rialtais le haghaidh forbairt réigiúnach chothrom. Déantar foráil inti do lárionaid uirbeacha ar shuíomhanna straitéiseacha, i mbealaí isteach ach go háirithe, ag a mbeidh an mais chriticiúil is gá chun fuadar a chur faoi fhorbairt réigiúnach níos leithne. Caithfidh creatlacha pleanála ag leibhéil réigiúnacha agus áitiúla an cuspóir a léiriú arb éard é pobail agus comharsanachtaí inbhuanaithe a thógáil ar modh agus i suímh a bheidh ag teacht leis an SSN.
8. Is éard atá i mbealaí isteach de chuid na SSN suímh ina bhfuiltear ag súil go mbeidh borradh mór faoin daonra, faoin tithíocht agus faoi fhás eacnamaíochta níos leithne. Féadfaidh cur chuige dea-struchtúrtha agus saindirithe maidir le pleanáil áitiúil ar ardcháilíocht, agus comhtháthú i soláthar an bhonneagair fhisicigh agus shóisialta is gá le mórfhorbairt tithíochta nua, a chinntiú go leanfaidh na bealaí isteach d'fhorbairt agus infheistíocht a mhealladh go fadtéarmach.
9. Ag obair laistigh de chreatlacha náisiúnta agus réigiúnacha, mar a léirítear thuas, tá ról ríthábhachtach le glacadh ag pleananna forbartha na n-údarás áitiúil chun coincheap na bpobal inbhuanaithe a thabhairt i ngníomh. Is iad na Straitéisí Tithíochta, dá bhforáiltear faoi na hAchtanna um Pleanáil agus Forbairt 2000 go 2006, a chinneann ceanglais maidir le tithíocht faoi pleananna forbartha áitiúla. Tá stór taithí carntha ón uair a críochnaíodh na chéad straitéisí. Maidir le Pleananna Gníomhaíochta na nÚdarás Áitiúil um Thithíocht Shóisialta Inacmhainne, tugann an taithí leanúnach atá á fáil trína dtarraingt suas, athbhreithniú a dhéanamh orthu agus iad a chur i ngníomh léargais bhreise maidir leis an éileamh ar thithíocht agus le riachtanais tithíochta.

10. Féadfar na straitéisí a fhorbairt tuilleadh chun cabhrú leis an gcinneadh ní hamháin ar chomhiomlán an éilimh ar thithíocht, ach freisin ar chineál an éilimh (e.g. cóiríocht do theaghlaigh nó do dhaoine aonair chomh maith le rogha i dtaobh tionachta) agus ar shuíomh an éilimh ar thithíocht laistigh de limistéir áirithe. Beidh an Roinn ag comhoibriú leis na húdaráis áitiúla chun tuilleadh forbairt a dhéanamh ar straitéisí tithíochta chun a bhfiúntacht ionchasach mar uirléis chun pobail inbhuanaithe a thógáil a chomhlíonadh.
11. Bíonn comharsanacht inbhuanaithe níos fearr in ann tacú freisin le grúpaí ioncaim dhifriúil a chomhtháthú. Tá an sprioc níos leithne seo ag croílár an bheartais tithíochta. Déantar socrú ann meascán cuí tithíochta a chur ar fáil, i dtéarmaí tionachta, oiriúnacht le haghaidh riachtanais speisialta agus tacaíochtaí comhphobail.

Bosca 3.1: Crios Forbartha Straitéisí Bhaile Adaim

Is é Baile Adaim an chéad ‘Crios Forbartha Straitéisí’ nó ‘CFS’ a forbraíodh, dá bhforáiltear faoi na hAchtanna um Pleanáil agus Forbairt 2000 go 2006. Is ceantar uirbeach nua é ar shuíomh úrnua atá ag síneadh leis an bpríomhlíne iarnróid ó Bhaile Átha Cliath go Cill Dara, 10 míle (16 km) siar ó Lár Chathair Bhaile Átha Cliath, arna fhorbairt thar thréimhse 10 mbliana nó níos mó agus arna bhunú ar Scéim Pleanála cheadaithe nó Máistirphlean a d’ullmhaigh Comhairle Contae Átha Cliath Theas. Is ionann ceantar a ainmniú ina CFS agus ráthaíocht a thabhairt go gcaithfear saoráidí agus bonneagar don phobal nua seo a sholáthar lámh i lámh le forbairt tithíochta. Cuirfidh Baile Adaim suas le 10,000 teach nua ar fáil, mar aon le raon saoráidí siopadóireachta, siamsaíochta, cathartha agus cultúrtha. Tá gá ag Baile Adaim le stáisiún iarnróid nua, conair busanna, bóithre, scoileanna, páirceanna, foirgnimh phobail, saoráidí cúraim leanaí agus líonraí silteán. D’aistrigh na chéad cónaitheoirí isteach i mBaile Adaim ag druidim le deireadh na bliana 2006.

12. Mar thoradh ar fhás na hinimirce, tá méadú tagtha ar an éagsúlacht chultúrtha. Tugann comharsanachtaí inbhuanaithe deis do dhaoine nua comhtháthú i sochaí na hÉireann agus páirt bhríomhar a ghlacadh inti. Molann an staidéar ar Pholasaí Imirce a rinne an NESC le déanaí go mbeadh trí sprioc leathan ina ndlúthchuid dár mbeartais sa réimse seo – forbairt eacnamaíoch agus shóisialta, riail an dlí agus comhtháthú. Luadh sa tuarascáil gur gné choitianta den imirce ar fud an domhain í go dtagann pobail imirceach ar leith ar an bhfód, agus aithníodh inti an saibhreas agus an éagsúlacht atá á dtabhairt isteach cheana féin ag pobail nua den sórt sin chuig codanna dar gcathracha check. Ba dhóigh leis an NESC áfach, dá dtosófaí ag samhlú líon suntasach imirceach le bochtaineacht, go bhféadfadh sé sin bac a chur ar dhul chun cinn an phróisis chomhtháite.
13. Leag an NESC béim ar an tábhacht atá le saincheisteanna mar sin a chur i gcuntas nuair a bheifear ag iarraidh beartais phoiblí a chumadh, d’fhonn a chinntiú go n-éireoidh go fadtéarmach le comhtháthú imirceach. Trí aird a dhíriú ar thógáil phobal inbhuanaithe, cinnteofar go mbeidh feabhas ar an gcomhtháthú sóisialta, rud a chuirfidh le beogacht pobal go huilíoch. Chun beartais atá á bhforbairt a mhúnlu sa réimse seo, tá an DoEHLG ag tacú le taighde faoi choimirce an Choiste Náisiúnta Comhairleach um Chiníochas agus Idirchultúrachas chun breithniú a dhéanamh ar shaincheisteanna i leith pleanáil chomharsanachtaí, solathar tithíochta agus i leith polasaí maidir le heastáit a bhainistiú, is saincheisteanna a éiríonn as éagsúlacht mhéadaithe eitneach agus chultúrtha.

Dearadh Uirbeach agus Ardchaighdeán Tithíochta

14. Faoi láthair tá tuairim is 1.8 milliún teach ann agus d’fhéadfadh an líon seo ardú os cionn 2.5 milliún faoin mbliain 2020. Cé gur dúshlán é seo, tairgeann se deis freisin forbairt nua ar scoth chaighdeán fisiceach agus timpeallachta a chur ar fáil, rud a chuideoidh tuilleadh pobal inbhuanaithe agus forbairt chothrom réigiúnach a chur i gcrích.

15. Braitheann inbhuanaitheacht phobal ar ghluaiseacht chothrom forbartha a bheidh ag teacht leis an gcineál suímh uirbigh, baile beag nó sráidbhaile, agus ar an mbonneagar a ghabhann leis, chun a chinntiú go mbeidh samhail d'áit agus pobal comhleanúnach ann i gcónaí.
16. Beidh an mhian feabhas a chur ar cháilíocht an fhreastail ar riachtanais tithíochta Éireann thar thréimhse na ndéich mbliana atá le teacht ag brath ar chomhpháirtíocht éifeachtúil a fhorbairt idir forbróirí agus daoine a chleachtann gairm na dearthóireachta, ailtirí mar shampla, agus an comhthéacs rialála agus beartais arna leagan amach ag an DoEHLG, agus údaráis áitiúla. Chun tacú leis an gcomhpháirtíocht ar a dtuairiscítear thuas, déanfar tuilleadh beartas agus treoir náisiúnta a leathnú amach i leith trí ghné ríthábhachtacha, comhgaolmhara a bhaineann le pleanáil agus forbairt tithíochta nua:-
- Forbairt tithíochta nua a cheangal le soláthar bonneagair agus seirbhísí fisiceacha agus sóisialta, tacúla, riachtanacha.
 - Dearadh uirbeach ar ardcháilíocht a bhaint amach i dtaca le dlúthlonnaíocht inbhuanaithe – an chomharsanacht – a fhorbairt.
 - An leibhéal cóiríochta agus seirbhísí agus taitneamhachtaí coimhdeacha a chuirfear ar fáil – an aonad teaghaise.
17. Beidh treoir maidir le cleachtas is fearr bunaithe ar thionscnaimh a rinneadh roimhe seo, mar shampla na bunphrionsabail a leagtar amach sa Straitéis Spáis Náisiúnta, treoirlínte láithreacha um dhlús cónaithe, taighde agus treoirlínte idirnáisiúnta ar chomharsanachtaí inbhuanaithe agus ar phatrúin lonnaíochtaí inbhuanaithe i gcoitinne. Mar chuid den phróiseas seo, foilsíodh Treoirlínte d'Údaráis Phleanála maidir le Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeán Dearthóireachta le haghaidh Árasán ina ndrúcht lena gceadú i mí Eanáir 2007. Is í an phríomh-aidhm atá ag na drúcht-treoirlínte seo tithíocht uirbeach inbhuanaithe a chur chun cinn trína chinntiú go gcuirfidh dearadh agus leagan amach árasán nua cóiríochta shásúil ar fáil do raon cineálacha agus méideanna teaghlach – lena n-áirítear teaghlach le leanaí – ar bhonn meántéarmach go fadtéarmach.

18. Áirítear ionchuir ailtireachta i measúnú tograí nua forbartha, úsáid fheabhsaithe mháistirphleananna tríthoiseacha agus múnlaí nua chun forbairt a cheangal le soláthar bonneagair uilig i measc na n-uirléisí a bheidh le n-úsáid chun caighdeán níos fearr a chur ar fáil.
19. Tá athbhreithniú á dhéanamh ag an DoEHLG ar na Treoirínte um Dhlús Cónaithe reatha, d'fhonn uasdátú a dhéanamh orthu i mbliana. Díreofar sna treoirínte uasdátaithe agus leathnaithe ar cháilíocht na bhforbairtí nua. Cuirfidh siad i gcountas freisin an taithí forleathan atá carntha ón uair a tugadh na treoirínte isteach maidir le tograí faoi dhlús cónaithe níos airde a fhorbairt a dhearadh, a mheasúnú agus a fhorbairt.

Tithíocht Tuaithe

20. D'fhoilsigh an DoEHLG Treoirínte d'Údaráis Phleanála maidir le Tithíocht Tuaithe Inbhuanaithe i mí Aibreáin 2005 i ndiaidh próiseas fada comhchomhairliúcháin. Déanann na Treoirínte seo iarracht cothroime a chruthú idir creat maith pleanála a sholáthar do thithíocht tuaithe agus a éascú do dhaoine de bhunadh pobal áitiúil nó a bhfuil ceangail acu le pobail áitiúil teach a thógáil i limistéir tuaithe.
21. Laistigh den chúram sáraitheach maidir le dea-chleachtas pleanála agus deartha, déantar foráil sna Treoirínte tograí réasúnacha pleanála ar shuíomhanna oiriúnacha i limistéir tuaithe a cheadú do dhaoine ar de bhunadh an phobail tuaithe iad, nó a dhéanann rannchuidiú leis nó atá nasctha leis. Féachann na Treoirínte freisin le freastal a dhéanamh ar éileamh ar thithíocht a éireoidh i limistéir atá thíos le meath daonra.
22. I limistéir faoin tuath atá faoi bhrú mór ó limistéir uirbeacha gar dóibh, iarrann na treoirínte forbairt a éiríonn as an saol uirbeach a dhíriú chuig limistéir atá criosaithe le haghaidh forbairt nua cónaithe, ach tugann siad le tuiscint gur cóir fós freastal ar riachtanais daoine ar de bhunadh an phobail tuaithe sna limistéir seo iad. I limistéir tuaithe nach bhfuil mórán bailte nó sráidbhailte iontu, cuirtear in iúl leis na Treoirínte gurb é an príomhchuspóir é daonra tuaithe

beogach a chothabháil ach ag an am céanna aird a thabhairt ar na foirmeacha agus na patrúin traidisiúnta a bhaineann le forbairt tithíochta sna limistéir seo, e.g. cnuastithíocht agus iad a dhaingniú.

23. Tá an DoEHLG ag déanamh faire ar threochtaí a bhaineann le cinntí pleanála ón uair a foilsíodh na Treoirlínte chun a n-éifeachtúlacht a mheas. Leanfaidh an DoEHLG ag comhoibriú go dlúth leis na húdarais phleanála chun a chinntiú go gcuirfear i bhfeidhm iad ar mhodh cuí, inbhuanaithe.

Talamh le haghaidh tithíochta

24. Cé go bhfuil géarghá ann, ó thaobh tacú leis an inbhuanaitheacht, talamh a úsáid go héifeachtúil trí dhlús cuí a chur chun feidhme, tá sé tábhachtach fosta a chinntiú go gcuirfear go leor talún ar fáil le haghaidh tithíochta. Is léir gur uirlisí úsáideacha na straitéisí tithíochta chun cinneadh a dhéanamh ar an éileamh seo, agus gríosann na dréacht-treoirlínte pleanála is deireanaí údarais áitiúla chun a chinntiú go ndéanfar go leor talún a chriosú le haghaidh tithíochta. Tá straitéisí gníomhacha bainistíochta talún bunaithe ag údarais áitiúla chun a gcúl soláthar talún féin a bhainistiú. I Mór-Limistéar Bhaile Átha Cliath tá an Chomhpháirtíocht um Thithe Inacmhainne ag leanúint le roinnt tionscnamh chun talamh a úsáid go príomha chun tithe nua inacmhainne a chur ar fáil.
25. Tá infheistíocht nach beag déanta chun seirbhísiú a dhéanamh ar thalamh, agus léirítear san fhardal a rinneadh i mí an Mheithimh 2005, go bhfuil suas le 14,800 heicteáir ar fáil fud na tíre, ar a bhféadfar líon measta 460,000 aonad tithíochta a thógáil. Is mian leis an Rialtas a chinntiú go mbainfear úsáid as talamh criosaithe chomh gasta agus is féidir chun críocha cónaithe. Mar sin, tá reachtaíocht á forbairt chun cumhachtaí a thabhairt d'údarais phleanála gníomhú ar bhonn roghnach chun dlús a chur le forbairt talún cuí criosaithe le haghaidh tithíochta, tríd scéim ar a dtugtar “úsáid é nó caillfidh tú é”.

Eolas agus Cosaint do Thomhaltóirí

26. Úinéireacht tí an tionacht is rogha le muintir na hÉireann. I gcás formhór daoine is í an infheistíocht aonair is mó a dhéanfaidh siad i rith a saoil ná teach a cheannach. Tá sé tábhachtach mar sin, go mbeidh cosaintí cuí ann dóibh ag gach céim éagsúil den idirbheart seo agus go mbeidh rátháíocht á tabhairt maidir le caighdeán. Is éard atá i gceist leis seo creata rialála cuí a chinntiú agus nuálaíocht a ghríosadh maidir le tógáil agus táirge, chun torthaí ar nós luach ar airgead agus inbhuanaitheacht an chomhshaoil a bhaint amach.
27. Chun margadh tithíochta éifeachtúil a fheidhmíonn go maith a bheith ann, caithfidh cliant ionchasacha a bheith ar an eolas maidir le caighdeán áit chónaithe, agus an fheidhmíocht lena bhfuiltear ag súil ón teaghais féin agus óna comhábhair in imeacht saoil, na costais is dócha a bhainfidh léi, riachtanais cothabhála, agus saincheistanna gaolmhara. Bíonn tionchar acu seo ar fad ar inbhuanaitheacht fhoriomlán tithíochta nua. In I dTreo 2016 léirítear gealltanais faoi leith feabhas a chur ar fhaisnéis do thomhaltóirí i ndáil le tithíocht.
28. Tabharfar aghaidh ar ghné amháin den mhéid seo nuair a thabharfar isteach ceanglais rátála fuinnimh ó mhí Eanáir 2007 ar aghaidh*. Tugann rátáil fuinnimh foirgnimh scála comparáide oibiachtúil i dtaobh éilimh ar fhuinneamh agus feidhmíochta fuinnimh i bhfoirgneamh. Tugann sé seans do cheannaitheoirí nó tionóntaí ionchasacha feidhmíocht agus costais fuinnimh a chur i gcuntas nuair a bheidh siad ag cur tithe éagsúla i gcomparáid lena chéile agus nuair a bheidh siad ag déanamh cinneadh críochnaitheach. Tá an DoEHLG ag tosú ag obair ar chaighdeáin níos airde do chóid tógála a thabhairt isteach chun fuinneamh a chaomhnú

*Mar a tharlaíonn le gach príomh-athrú a fhearann ar an gcód tógála, tabharfar an córas nua Rátála Fuinnimh isteach céim ar chéim, ag tosú le teaghaisí nua a mbeidh cead pleanála iarrtha ina leith, an 1 Eanáir, 2007, nó dá éis sin, ansin ag leanúint le foirgnimh nach teaghaisí a mbeidh cead pleanála iarrtha ina leith an 1 Iúil 2008, nó dá éis sin, agus faoi dheireadh á leathnú chuig na foirgnimh go léir, cibé acu nua nó nach ea, nuair a thairgfear iad lena ndíol nó lena ligean an 1 Eanáir 2009, nó dá éis.

29. I mí an Mhárta 2006, sheol an tAire Cumarsáide, Mara agus Acmhainní Nádúrtha an scéim “Tithe Níos Glaise” a thugann deis do theachshealbhóirí aonair deontais a fháil chun teicneolaíochtaí inathnuaite a shuiteáil, chun feabhas a chur ar feidhmíocht fuinnimh ina dtithe .

Bosca 3.2: An Scéim Tithe Níos Glaise

Tá an scéim á leathnú thar thréimhse cúig bliana ó mhí an Mhárta 2006 agus tugtar deontais chun teicneolaíochtaí inathnuaite a shuiteáil, lena n-áirítear soirn agus coirí millíní adhmaid, painéil ghrianfhuinnimh agus caidéil teasa geoiteirmí. Is iad Fuinneamh Inmharthana Éireann, www.sei.ie , a oibríonn an scéim.

30. Is gnéithe iad na tionscnaimh sin de chuspóir leathan an Rialtas feabhas a chur ar inbhuanaitheacht foirgneamh ó thaobh an chomhshaoil de, nach foláir, mar aon le patrúin lonnaíochta inmarthana agus córas iompair, a bheith ina dlúthchuid den chlár oibre fairsing a bhaineann le pobail inbhuanaithe a bhunú.
31. Ba chóir go mbeadh rochtain freisin ag ceannaitheoirí tithe nua ar fhaisnéis mionsonraithe maidir le príomhghnéithe na teaghaise a d’fhéadfadh difear a dhéanamh dá feidhmíocht iomlán, dá héifeachtúlacht agus do na costais a bhaineann lena riaradh. Ina measc seo tá mionsonraí maidir le cén áit a bhfuil sreangú, píopaí, duchtanna, méadair, comhlaí, stopchocaí, agus maidir leis na timthriallta cothábhála/athnuachana a bhainfidh le príomheilimintí agus seirbhísí. Beidh an DOEHLG ag obair leis an tionscal chun a chinntiú go gcuirfear eolas cuí ar fáil.
32. Tá roinnt forbairtí suntasacha i ndáil leis an bpróiseas ceannach agus úinéireacht tí idir lámha, ar cóir go mbainfeadh ceannaitheoirí tithe agus teachshealbhóirí mórthairbhe astu. Bhí go leor moltaí fiúntacha sa tuarascáil a thug an Grúpa um Athbhreithniú ar Cheantáil agus Gníomhaireacht Eastáit don Aire Dlí agus Cirt, Comhionannais agus Athchóirithe Dlí, a foilsíodh i mí Dheireadh Fómhair 2005, a mbeidh tionchar dearfach acu ar chúrsaí tithíochta, lena n-áirítear:

- Táthar chun Údarás nua Rialála Seirbhísí Maoine a bhunú chun gnó na ceantála/gníomhaireachta eastáit agus ábhair a bhaineann leis sin a rialáil.
- I measc na bhfeidhmeanna a mholtar a bheith ag an Údarás Rialála, tá gníomhairí bainistíochta maoine a rialáil agus a cheadúnú, rud a bheidh faoi réir mhaoirsiú an Údaráis agus a nósanna imeachta seiceála agus gearán.
- Beidh freagracht freisin ar an Údarás Rialála as gníomhaireachtaí ligthe maoine, nach ndearnadh rialáil orthu go dtí seo, a rialáil.
- Beidh feidhm maidir le heolas do thomhaltóirí ag an Údarás nua freisin agus beidh sé suite go maith chun a mhachnamh a dhéanamh ar cén dóigh tabhairt faoi shaincheisteanna tomhaltóra i ndáil le cuideachtaí bainistíochta.
- Maidir le saincheist na “gasumpála” chuir an tuarascáil ón nGrúpa Athbhreithnithe in iúl go mbeadh gá le hathruithe a dhéanamh ar Dhlí na gConarthaí sula bhféadfadh an Rialtas aon ghníomh a dhéanamh chun an cleachtas sin a eisreachtú nó a thoirmisc. Bhí an Grúpa ar aon tuairim le tátal an Choimisiúin um Athchóiriú an Dlí gurb í an t-aon slí amháin le ceannaitheoirí a chosaint ná trí fhaisnéis do thomhaltóirí agus mhol sé go go mbeadh sé seo ina thosaíocht ag an Údarás Rialála Seirbhísí Maoine.

33. Tá reachtaíocht chun moltaí an Ghrúpa Athbhreithnithe a chur i bhfeidhm, lena n-áirítear an tÚdarás Rialála nua a bhunú, á forbairt ag an Roinn Dlí agus Cirt, Comhionannais agus Athchóirithe Dlí.

Bainistiú Tithe agus Árasáin

34. Chomh maith le rialáil ag an údarás rialála nua ar ghníomhairí bainistíochta, tá gníomhaíocht eile á ndéanamh i roinnt réimsí eile chun aghaidh a thabhairt ar shaincheisteanna atá tar éis éirí i ndáil le forbairtí príobháideacha il-aonad a bhainistiú. Is é an príomhghníomh ag an DoEHLG bearta praiticiúla a shaothrú, trí chaibidil leis an tionscal foirgníochta, chun fadhbanna sa réimse seo a bhaineann le ról forbróirí a réiteach, lena n-áirítear saincheisteanna mar seo a leanas:

- na himthosca inar féidir feidhm a bheith ag cuideachtaí bainistíochta agus táillí,
- an méid freagrachtaí a bheidh ar chuideachtaí bainistíochta,
- leordhóthanacht agus réasúnacht táillí agus soláthar cistí fiachmhúchta,
- an teorainn ama maidir le rialú cuideachta a aistriú ó fhorbróirí chuig úinéirí agus cén dóigh gnó a riaradh mar is cóir idir an dá linn, lena n-áirítear conarthaí le gníomhairí bainistíochta,
- eolas a chur ar fáil do cheannaitheoirí maidir le socrúithe bainistíochta agus táillí.

35. Tá aghaidh á tabhairt freisin ar shaincheisteanna a bhaineann le pleanáil agus atá ábhartha do shocrúithe bainistíochta. Tá comhairle curtha ar údarais phleanála gan cuideachtaí bainistíochta a chur in oiriúint d’eastáit “traidisiúnta” agus, go dtí go mbeidh a thuilleadh treorach ar fáil, gan iad a chur in oiriúint ach amháin in eastáit mheasctha, i gcásanna inar léir go mbainfeadh na cónaitheoirí tairbhe astu. Táthar tar éis a bhfreagrachtaí a chur i gcuimhne d’údarais phleanála i ndáil le dul i bhfeighil ar eastáit tithíochta traidisiúnta. Bunaíodh Grúpa Oibre a bhfuil ionadaíocht ag daoine leasmhara iomchuí ann chun soiléiriú a dhéanamh ar mhéid na bhfreagrachtaí atá ar údarais áitiúla maidir le saoráidí in eastáit ard-dhlúis. Beartaítear tuilleadh treorach a eisiúint d’údarais phleanála i mbliana, tar éis críoch a bheith curtha le hobair an Ghrúpa.

36. Tá an DoEHLG ag obair freisin le gníomhaireachtaí iomchuí eile atá i mbun gníomhaíochta a bhaineann bainistiú maoinne, lena n-áirítear ionchur a bheith acu: i dtuarascálacha déanacha ar an ábhar ón nGníomhaireacht Náisiúnta Tomhaltóirí agus Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath, i reachtaíocht atá á forbairt ag an Roinn Dlí agus Cirt, Comhionannais agus Athchóirithe Dlí i ndáil le seirbhísí maoinne agus ag an Roinn Fiontar agus Fostaíochta i ndáil le dlí na gcuideachtaí (faoina n-oibríonn cuideachtaí bainistíochta), agus i staidéar ag an Coimisiún um Athchóirithe an Dlí faoi shaincheisteanna maidir le déanmhais il-aonad a bhainistiú i gcoitinne.

37. Tá an tuarascáil ar Táillí Bainistíochta agus Muirir Seirbhísí a fhorchuirtear ar Úinéirí Maoine i dTeaghaisí Il-Aonad a d'fhoilsigh an Ghníomhaireacht Náisiúnta do Thomhaltóirí i mí Dheireadh Fómhair 2006, agus leabhrán eolais do thomhaltóirí ina teannta, tar éis cur go mór le feachtas agus anailísiú saincheistanna a bhaineann le bainistíocht maoine cónaithe. Cé gur ar shaincheistanna tomhaltóirí i ndáil le muirir is mó atá a haird, pléann an tuarascáil freisin le saincheistanna éagsúla maidir le rialáil agus oibriú cuideachtaí bainistíochta. Ar an gcuma chéanna, tá eolas fiúntach tugtha agus iniúchadh déanta maidir le saincheistanna praiticiúla i dtaobh socrúithe bainistíochta il-aonad, agus ról an údaráis áitiúil sa chomhthéacs sin, ar fáil sa tuarascáil "Successful Apartment Living" a d'fhoilsigh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath i mí an Mheithimh 2006.
38. Tá sé riachtanach go mbeadh eolas leordhóthanach ar fáil maidir le bainistiú maoine, tuiscint níos fearr á tabhairt faoi oibriú an chórais agus maidir leis na ról atá ag na páirtithe éagsúla agus na freagrachtaí atá orthu chun aghaidh a thabhairt ar an ábhar buartha atá tagtha chun solais sa réimse seo. I measc na saincheistanna is tábhachtaí, tá an gá fios a bheith ann go bhfuil cuideachtaí bainistíochta riachtanach le haghaidh coimpléasc il-aonad, go bhfuil bunfhreagrachtaí ar úinéirí maoine sa réimse sin (lena n-áirítear muirir chuí a íoc) agus go bhfuil bunchearta acu i ndáil le hoibriú cuideachtaí, gur ábhar conarthaí príobháideacha go príomha atá i socrúithe bainistíochta agus mar sin gur gá go bhfaigheadh ceannaitheoirí comhairle dlí agus eolas fiúntach sa chomhthéacs sin, lena n-áirítear mionsonraí maidir leis na socrúithe bainistíochta agus leibhéil na muirear.
39. Tá páipéar comhairliúcháin foilisithe ag an gCoimisiún um Athchóirithe an Dlí faoi shaincheistanna dlí a bhaineann le bainistiú foirgneamh il-aonad. Leanfaidh tuarascáil chríochnaitheach an páipéar seo i dtráth cuí, a chuirfidh ar chumas Rann breithniú a dhéanamh cén bearta eile a chaithfear a dhéanamh sa réimse seo.
40. Tá socrúithe éifeachtacha bainistíochta, i gcomhar le beartas agus cleachtas críonna i ndáil le cumadh, scála, suíomh,

dearadh, caighdeán agus luas forbairtí nua mar phríomhghné chun pobail inbhuanaithe a áirithiú, go háirithe i gcomhthéacs an líon méadaithe forbairtí príobháideacha il-aonad ann.

Íocaíochtaí Céime

41. Lorg an DoEHLG comhaontú leis an tionscal foirgníochta deireadh a chur, de réir a chéile agus ar bhonn deonach, leis an gcleachtas íocaíochtaí céime i gconarthaí ceannaithe tí in eastáit tithíochta. Is éard atá i gceist leis an gcleachtas seo, atá ag feidhmiú i líon teoranta limistéar, go mbíonn oibleagáid ar cheannaitheoirí tí, faoi réir conarthaí, íocaíochtaí a dhéanamh leis an tógálaí ag eatrainmh chomhaontaithe de réir mar a leanann an tógáil ar aghaidh. Tá gealltanús tugtha ag Cónaidhm Thionscal na Foirgníochta deireadh a chur leis an gcleachtas de réir a chéile, laistigh de scála ama cuíosach gearr. Táthar ag súil na mionsonraí a chríochnú go gairid, a bheadh le hionchorprú i gcód cleachtais don tionscal agus le léiriú i gconarthaí caighdeánacha ceannaithe tí. Cé go gcaithfí breithniú dhéanamh ar aon bheart reachtach sa réimse seo ó thaobh an dlí a bhaineann le díol agus tíolacadh maoinne agus conarthaí coimhdeacha associated, samhlaítear go n-éireoidh leis an gcur chuige atá á fhorbairt agus nach mbeidh gá dul i muinín ghnímh reachtaigh.

Ardchaighdeán, nuáil agus inbhuanaitheacht a spreagadh

42. Ní furasta míniú a thabhairt ar cháilíocht ach is féidir tuairisc a dhéanamh uirthi agus folaíonn sí iomlánú gnéithe agus tréithe a shásaíonn raon riachtanas. Sa chomhshaoil foirgnithe, cuimsíonn caighdeán dea-phleanáil agus dearadh. Baineann sí tairbhe as buanfas ó thaobh tógála, agus úsáid éifeachtach ábhair, sonraí dathanna agus tírdhreachú. Nuair a comhtháitear an méid seo le soláthar bonneagair fhisicigh agus shóisialta, cuireann siad, i dteannta a chéile, leis an inbhuanaitheacht agus le gach ceann dá gnéithe eacnamaíocha, sóisialta agus comhshaoil. Tá sé tábhachtach gur féidir le caighdeán luach ar airgead a thabhairt trí fheidhmíocht limistéir nó fhoirgnimh a

fheabhsú agus na costais a bhainfeadh leis in imeacht saoil a laghdú ar an gcaoi sin.

Bosca 3.3 Dearadh

43. Tacaíonn an Rialtas le glacadh teicneolaíochta nua agus le cuir chuige nuálach i ndearadh agus i bh-tógáilteaghaisí, a bhfuil sé mar aidhm leo táirgiúlacht a fheabhsú agus caighdeán agus feidhmíocht theaghaisí nua a leasú, agus déanann sé gríosadh chuige seo. Ceaptar go bhfuil sé tábhachtach go háirithe, nuair a ghlacfar go forleathan le forbairtí nua ar bith den chineál seo go mbeidh sé seo bunaithe ar dheimhniúchán leordhóthanach, ag féachaint do chineál an bhirt agus don chríoch chun a n-úsáidtear é. Is iad na tosca rithábhachtacha ná praiticiúlacht feidhme, buanfas, agus sainghnéithe cothabhála agus deisithe. Ba chóir go mbeadh modhanna traidisiúnta comhionannacha ina slat tomhais don fheidhmíocht.
44. Tá leibhéal réasúnach dearbhú cáilíochta a sholáthar cheana féin ag ceanglas na DoEHLG deimhniú cuí a bheith ar chórais nua tógála agus iad a bheith buanfasach go leor, agus ní foláir go leanfaidh an próiseas seo agus go ndianófar é. Ba chóir forbairt agus cur-i-ngníomh tionscnamh beartais maidir le caighdeán agus inbhuanaithecht a bheith fite fuaite le fíorfhianaise ar na tréithe a bhaineann le caighdeán agus feidhmíocht mar atá siad á mbaint amach i gcleachtadh na ceirde. Chuige seo, beidh measúnú leanúnach sprioctha ar siúl maidir leis an méid atá á bhaint amach i gcleachtadh na ceirde.
45. Beidh an DoEHLG ag obair leis an tionscal chun iniúchadh a dhéanamh ar an gcumas feabhas a chur ar inbhuanaithecht tithíochta nua, bunaithe ar thaití maidir le rátáil fuinnimh. Cuimseoidh sé seo raon leathan saincheisteanna ábhartha a dhéanann difear don inbhuanaithecht, do cháilíocht agus don fheidhmíocht fhoriomlán. Féadfar tionscnaimh sa réimse seo a bhrú chun cinn ar bhonn deonach ar dtús, d'fhonn iad a ionchorprú sna rialacháin tógála.

Rogha a Leathnú – An Earnáil Príobháideach Cíosa

46. Tá ról tábhachtach ag an earnáil phríobháideach cíosa maidir le freastal ar riachtanais chóiríochta, ar dócha go mbeidh siad ag dul i méid de réir threochtaí nua-aimseartha mar shoghluaisteacht lucht saothair ag dul i méid, laghdú ar mhéid an teaghlaigh agus roghanna athraitheacha ó thaobh stíl bheatha de.
47. Rinneadh socrú leis an Acht um Thionóntachtaí Cónaithe 2004 athchóiriú cuimsitheach a dhéanamh ar an earnáil phríobháideach cíosa. Thug sé seo cód reachtach nua-aimseartha isteach a neartaíonn cearta tionóntaithe agus a thacaíonn le cur chuige níos gairmiúla ó thiarnaí talún. Forálann an tAcht d'athchóiriú fairsing, lena n-airítear: feabhas ar dhaingne thionachta trí chóras bunaithe ar thimthriallta ceithre-bliana tionóntachtaí; nós imeachta nua maidir le deireadh a chur le tionóntacht, lena n-airítear tréimhsí fógra níos faide, ceangailte le fad tionóntachta; cíos a chinneadh ag cíosanna ar an margadh oscailte agus an Bord um Thionóntachtaí Cónaithe Príobháideacha (BTCP) a bhunú.
48. Tá an BTCP ag forbairt próisis oibríochta, a gcuirfear faobhar ar a n-éifeacht de réir mar a théann obair an Bhoird chun cinn. Ón uair a bunaíodh é tá na deich mílte fiosrúcháin próiseáilte ag an mBord agus raon fairsing eolais agus tacaíochta curtha ar fáil go díreach aige, agus litríocht agus treoir curtha ar fáil trína shuíomh idirlín, www.prtb.ie. Tá córas nua bunaithe aige chun tionóntachtaí a chlárú, agus cláraíodh suas le 130,000 tionóntachtaí, mar aon le seirbhís réitithe díospóidí atá ann a thógann áit na gCúirteanna agus a dhéanann eadráin agus breithniú agus éisteachtaí binse tionóntachtaí.
49. Déanfar athbhreithniú ar an Acht um Thionóntachtaí Cónaithe 2004 chun a chinntiú go bhfuil gach gné den Acht ag oibriú mar a beartaíodh agus chun aon réimsí a shainaithint ina bhféadfaí faobhar a chur ar éifeacht. Leasófar an tAcht, de réir mar is cuí, i gcomhairle leis an BTCP, a bhfuil ról reachtúil aige maidir leis seo.
50. I mí Meán Fómhair 2006, eisíodh imlíne gníomhartha maidir le caighdeáin cíosa phríobháidigh. Tá an ráiteas iomlán ar fáil in Aguisín 1. Molann sé na gníomhartha a

bheidh le déanamh trí chur chuige comhpháirtíochta dearfaí, i bpáirtíocht leis na húdaráis áitiúla agus le páirtithe iomchuí eile. Beidh clár cothrom i gceist leis seo maidir le cur chun cinn, eolais, rialáil chuí agus forfheidhmiú straitéiseach. Cuspóir ríthábhachtach atá leis an gclár ná teacht ar chur chuige níos éifeachtaí chun dul i ngleic le cóiríocht atá faoi bhun an chaighdeáin, trí theaglam gníomhaíochta, mar shampla feabhas a chur ar acmhainní, ar chomhordnú, ar phleanáil agus ar leagan amach tosaíochtaí.

Tátaí

51. I dteannta iarrachtaí leanúnacha a dhéanamh lena chinntiú go bhfuil soláthar leordhóthanach tithíochta ann chun freastal ar an éileamh, beartaítear gníomhartha a dhéanamh thar raon leathan réimsí. Ceapadh iad seo chun feabhas a chur ar dhearadh uirbeach, lena n-áirítear comhtháthú a dhéanamh ar na nithe seo: tithíocht agus taitneamhachtaí, caighdeán áiteanna cónaithe, cur chun cinn nuálaíochta agus réiteach ar ábhar buartha tomhaltóirí maidir le saincheisteanna ar nós cónaí in árasáin agus idirbheartaíocht tithíochta.

Bosca 3.4: Achoimre ar Phríomh-Ghníomhartha san earnáil tithíochta go ginearálta

- Soláthar leordhóthanach tithíochta den chineál ceart agus sna suímh cearta a chur chun cinn, trína chinntiú go ndéantar uasdátú ar straitéisí tithíochta go rialta agus go ndéantar tithíocht a chomhtháthú le riachtanais eile ó thaobh bonneagair de, mar chuid de phleananna forbartha contae/cathrach agus náisiúnta.
- Taca a chur faoi Straitéisí Tithíochta le Pleananna Gníomhaíochta Tithíochta chun tithe incheannaithe agus tacaíochta tithíochta a sheachadadh.
- Forbairt agus rialáil chuí a dhéanamh ar an earnáil phríobháideach cíosa trí chur lena meallacht dóibh siúd atá ag lorg tithíochta agus do sholáthraithe cóiríochta araon.
- Treoir pleanála nua, chuimsitheach a fhorbairt maidir le saincheisteanna tithíochta agus pleanála idirghaolmhara, lena n-áirítear:
 - Athbhreithniú ar chaighdeán íosta achar urláir le haghaidh arasáin, go háirithe lena chinntiú go mbeidh cion níos airde den fhorbairt úsáideach do theaghlaigh agus do leanaí;
 - Athbhreithniú agus uasdátú ar na treoirlínte reatha maidir le dlús cónaithe, chun na treochoaí tithíochta agus an fhorbairt ar bheartais a tharla ón uair a eisíodh na treoirlínte don chéad uair i 1999 a chur i gcuntas;
 - Lámhleabhar nua ar an gcleachtas is fearr maidir le pleanáil agus dearadh comharsanachtaí cónaithe agus leagan amach tithe, scála agus luas forbartha, lena n-áirítear spreagadh chun modhanna iompair inbhuanaithe a úsáid, éifeachtúlacht fhuinnimh a uasmhéadú agus oiriúnú don athrú aeráide, agus pleanáil le haghaidh taitneamhachtaí mar chlóis shúgartha agus saoráidí cúraim leanaí;
- Obair a dhéanamh trí ghníomhaíochtaí iomchuí chun timpeallacht ghinearálta rialála éifeachtach nó caighdeán chleachtas éifeachtacha, de réir mar is cuí a éascú, i ndáil le tithíocht, lena n-áirítear gnéithe mar cheannach tí, morgáistí a thabhairt ar iasacht agus socraíochtaí bainistíochta, infhaighteacht eolais ag ceannaitheoirí ionchasacha, measúnú ar an méid atá bainte amach sa chleachtas, i gcás ina mbeidh gá leis sin.
- Reachtaíocht a fhorbairt maidir le talamh a ainmniú chun a chinntiú go mbainfear úsáid ar mhodh tráthúil as talamh atá criosaithe agus seirbhísithe chun críocha tithíochta.
- Cuir chuige nuálacha atá deimhnithe go cuí a ghríosadh maidir le foirgníú tithe chun táirgiúlacht agus aschur a fheabhsú sa mhargadh cónaithe agus chun cur le cáilíocht agus feidhmíocht.
- Breithniú a dhéanamh ar innéacs níos leithne cáilíochta/inbhuanaitheacht le haghaidh tithíochta, bunaithe ar an gcóras rátála fuinnimh.

Caibidil 4 – Seirbhísí Tithíochta

1. Is é príomhchuspóir polasaí tithíochta na hÉireann a chur ar chumas gach líon tí áit chónaithe inacmhainne d’ardchaighdeán a bheith ar fáil dóibh, a bheidh oiriúnach dá riachtanais, i dtimpeallacht mhaith agus an méid agus is féidir tionacht dá rogha féin a bheith acu. Is féidir le móramh na líonta tí na riachtanais sin a chomhlíonadh óna n-acmhainní féin tríd an margadh príobháideach.
2. Teastóidh tacaíocht ó roinnt líonta tí lena chinntiú go mbeidh cóiríocht réasúnach acu. D’fhéadfadh go mbeadh an cineál tacaíochta éagsúil. Tá roinnt líonta tí ann agus is ar éigean atá siad faoi bhun an leibhéal ioncaim a theastaíonn chun go mbeadh ar a gcumas a bheith mar úinéirí tí agus b’fhéidir nach mbeadh uathu ach ionchur airgeadais aon uaire chun go mbeadh úinéireacht tí níos inacmhainne dóibh. D’fhéadfadh raon bacainní a bheith roimh líonta tí eile a dteastódh tacaíocht leanúnach nó idirghabhálacha éagsúla uathu.
3. Dá réir sin, ba chóir d’idirghabhálacha córas solúbtha agus grádaithe de thacaíochtaí tithíochta a chur ar fáil chun freastal ar an speictream leathan de riachtanais tithíochta nach gcomhlíontar tríd an margadh tithíochta. D’fhéadfadh raon leathan a bheith i gceist leis sin, ó thithíocht ar lascaine le ceannach nó le fáil ar cíos (tithíocht inacmhainne), trí cheannach incriminteach de ghnáthscair i dtithíocht a sholáthraíonn údarás áitiúil (nó comhlacht tithíochta deonach nó de chuid comharchumainn), go tithíocht shóisialta ar cíos. Ní mór measúnú ar an leibhéal cuí agus ar an gcineál tacaíochta a bheith socraithe i gcomhthéacs an pointe ina bhfuil an t-iarratasóir aonair ann ina saol.
4. Léiríonn taithí ag obair le grúpaí leochaileacha ar leith, mar shampla, daoine gan dídean, nach féidir aghaidh a thabhairt ar riachtanais cóiríochta ar leithligh. Tá comhoibriú trasghníomhaireachta agus cur chuigí cásbhainistithe riachtanach chun torthaí níos fearr a bhaint amach don duine aonair agus go deimhin is cuid lárnach sin de straitéis an Rialtais i roinnt réimsí, mar shampla, an Straitéis Náisiúnta Drugaí agus Straitéis an Rialtais ar aghaidh a thabhairt ar dhaoine gan dídean.

5. Ní mór don aidhm an leas is fearr is féidir a bhaint as acmahinní chun tacaíocht maidir le riachtanais cóiríochta dhaoine aonair nó teaghlaigh a shaindíriú agus cur an méid agus is féidir le líon na líonta tí ar féidir leo tacaíocht tithíochta a fháil.

An Cur Chuige Seirbhísí

6. Tá athrú céime de dhíth chun cur le hardchaighdeán foriomlán an tsoláthair agus na seirbhíse, mar chuid de pholasaí atá dírithe go soiléir ar acmhainní a chur in eagar thart ar riachtanais áirithe agus iad sin a sheachadadh i gcomhthéacs pobail. Is féidir le cur chuige den sórt sin soláthar a dhéanamh do rogha níos fearr agus éilítear freagracht aonair níos mó. Ní mór go mbeadh cur chuige custaiméir lárnaithe mar threoir ag tacaíocht tithíochta a bheadh á forbairt ar an tslí sin.
7. Bíonn bonn leathan custaiméirí ag an rialtas áitiúil agus bíonn tionchair poibail níos leithne go minic ag gníomhartha. Ní mór é sin a chur san áireamh agus cur chuigí á gceapadh. Ní mór naisc a dhéanamh le seirbhísí poiblí eile, go háirithe bearta chur i ngníomh a spreagann rannpháirtíocht níos fearr sa mhargadh saothair agus neamhspleáchas i measc daoine a bhfuil míbhuntáistí éagsúla rompu faoi láthair.
8. Cuirfidh soiléireacht níos fearr maidir le teidlíochtaí agus sraith leathan roghanna tacaíochta tithíochta a fhorbairt, rogha agus seirbhís níos fearr ar fáil, ionas go bhféadfar roghanna oiriúnacha a roghnú i bhfianaise riachtanais.
9. Ceadaíonn an cur chuige sin don údarás áitiúil caighdeáin a leagann síos maidir le seachadadh seirbhíse, feidhmíocht a fhaire agus a mheas ar shlí sheasmhach chun feabhas a chur le torthaí don duine aonair agus don tsochaí araon.

Seachadadh seirbhíse Idirghníomhaireachta – freagracht aonair

10. Mar aon le tacaíochtaí tithíochta d'ardchaighdeán a sheachadadh, tá gá ann idirghabhálacha tacaíochta eile a sheachadadh ar shlí thráthúil agus iomchuí. Éilíonn sin comhpháirtíocht éifeachtach idir soláthróirí an údaráis áitiúil agus soláthróirí seirbhíse eile. freisin tiomantas pearsanta duine aonair a bheith rannpháirteach le próiseas a bheidh dírithe ar a chinntiú go gcomhlíonfar a riachtanais san fhadtéarma. Tugann an cur chuige sin dúshlán láidir do sholáthróirí seirbhíse chun bealaí a fháil le

hidirghabhálacha a chomhordú ar shlí phearsanta agus éifeachtach. Díritear ar mhian na ndaoine feabhas a chur ar a riocht agus cur an méid agus is féidir lena ndeiseanna sa saol.

11. Rachfar i mbun oibre chun samhail seachadta seirbhíse cur i ngníomh pearsanta a fhorbairt a lorgaíonn an tiomantas i gcomhar de chuid na soláthróirí pearsanta agus seirbhíse a chomhnascadh chun dul chun cinn a bhrú ar aghaidh agus an dea-bhail is fearr san fhadtéarma don duine a bhaint amach. Tá dúshlán i gceist chun an cur chuige sin a bhaint amach. Mar sin féin, is ionann é agus croílár straitéisí uilechuimsitheachta sóisialta éifeachtach. Bainfear leas as sárchleachtas feadh na seirbhíse poiblí chun samhail seachadta a fhorbairt, a bheidh bunaithe ar an teagmháil a dhéantar idir soláthróirí aonair agus soláthróirí seirbhíse feadh raon réimsí éagsúla.

Córas grádaithe agus solúbtha de thacaíochtaí tithíochta

12. Chuir meicníochtaí seachadta nua, mar thithíocht dheonach agus thithíocht na gcomharchumann, socrúithe Chuid V agus an Scéim Chóiríochta Cíosa (RAS) leis an rogha atá ar fáil i dtaobh tithíocht shóisialta.
13. Go deimhin, mhol tuarascáil NESC go raibh achtú reachtaíocht Chuid V i measc na n-idirghabhálacha polasaí ba nuálaí le blianta beaga anuas. Cuireann an reachtaíocht sin oibleagáid ar fhorbróirí dul i mbun socraithe le húdaráis áitiúla chun tithíocht áirithe sóisialta agus/nó tithíocht inacmhainne (nó láithreáin nó airgead in lieu) a sholáthar mar chuid d'fhorbairtí tithíochta príobháideacha. Cé nach bhfuil feidhm leis an oibleagáid sin do chomhpháirt shuntasach de dhéantús tithíochta bliantúil, ceaptar gur dóigh go gcuirfidh socrúithe Chuid V go mór le haschur níos mó de thithíocht shóisialta agus inacmhainne sna blianta amach romhainn mar aon le bonn a sholáthar do lánpháirtiú sóisialta níos fearr. Ní mór leas a bhaint as na meicníochtaí éagsúla sin chun tacaíocht chúí a bhaint amach do dhaoine aonair, agus beidh sin ag brath ar a riachtanais.
14. Tá an raon iomlán de na roghanna tithíochta atá ar fáil d'iarratasóirí nua leagtha amach i mbosca 4.1:

Bosca 4.1: Raon Seirbhísí Tithíochta

- Comhairle Tithíochta
- Bealaí go hÚinéireacht Tí
 - Tithíocht Inacmhainne – teach a cheannach ar lascaine
 - Úinéireacht roinnte – teach a cheannach trí an chéad ghnáthscair a cheannach agus déantar an iarmhéid a fháil ar cíos ó údarás tithíochta
 - Ceannach incriminteach de theach de chuid an údaráis áitiúil (meicníocht nua)
 - Tionóntaí ag ceannach teaghaisí ar lascaine
- Cóiríocht sóisialta ar cíos – tithíocht curtha ar fáil ag cíos a bhaineann leis an ioncam.

Riachtanais Tithíochta Speisialta

15. Ní mór aird ar leith a thabhairt orthusan le riachtanais tithíochta speisialta feadh an raon tacaíochtaí. Tá an raon tacaíochtaí atá ar fáil leagtha amach thíos i mbosca 4.2 thíos.

Bosca 4.2: Tacaíochtaí Tithíochta do dhaoine le riachtanais speisialta

- Cóiríocht agus tacaíochtaí do dhaoine gan dídean
- An Lucht Siúil- cóiríocht ar leith
- Deontais chun títhe a athchóiriú do riachtanais dhaoine scothaosta agus do dhaoine faoi mhíchumas
- Scéimeanna chun tithíocht phríobháideach a mhalartú do sciath-chóiríocht do dhaoine scothaosta
- Sciath-chóiríocht do dhaoine scothaosta
- Sciath-chóiríocht do dhaoine faoi mhíchumas
- Tithíocht shóisialta oiriúnaithe do dhaoine le riachtanais speisialta.

Soláthar Nua

16. Is é an leibhéal éilimh ar ghnéithe éagsúla de thacaíocht tithíochta an toradh atá ar idirghníomhú casta idir ghníomhaíocht an mhargaidh príobháideach, déimeagrafaic, imthosca

eacnamaíocha agus rogha pearsanta. Dá réir sin, d'fhéadfadh an cóimheas idir thithíocht phríobháideacha, tithíocht inacmhainne agus tithíocht shóisialta a bheith ag athrú thar am, agus a bheith éagsúil ó réigiún go réigiún ag brath ar phróifíl déimeagrafach áirithe an cheantair. Ina theannta sin, is féidir riachtanais tithíochta a chomhlíonadh ó fhoinsí éagsúla, ón earnáil phríobháideach, ó údarás áitiúil agus ón earnáil dheonach tithíochta agus ó earnáil thithíochta na gcomharchumann agus faoi raon tionachta éagsúla agus foirmeacha conartha.

17. Trí mhachnamh a dhéanamh ar na prionsabail sin agus aird a thabhairt ar riachtanais faoi láthair agus cinn atá ag teacht chun cinn, tá infheistíocht bhreise tiomanta ag an Rialtas i dtithíocht chun cur leis an líon foriomlán de líonta tí a fhaigheann cúnaimh trí na roghanna éagsúla a bhíonn ar fáil. Áirítear orthu sin:

- 4,000 aonad tithíochta nua breise a thosú/a fháil thar an tréimhse 2007 go 2009 do líonta tí den sórt sin sa bhreis ar an 23,000 atá tiomanta cheana féin don Chreat Polasaí Tithíochta. Ardóidh an líon iomlán de na haonaid sin a thosófar agus a gheofar sa tréimhse go dtí 27,000 aonad [trí mheascán d' údarás áitiúil (20,000), tithíocht dheonach agus tithíocht ón gcomharchumann (6,000), agus comhaontuithe conartha fadtéarmacha do sholáthar nua (1,000)];
- ina theannta sin, beidh leas ag líonta tí eile as feidhmiú iomlán na Scéime Cóiríochta Cíos, ina bhfuil socrúithe conartha i gceist le tiarnaí talún do mhaoín faoi láthair ag aistriú ó fhorlíonadh cíosa; agus
- 17,000 aonad de thithíocht inacmhainne a sholáthar thar an tréimhse 2007-2009.

18. Tríd an leibhéal sin de sholáthar nua, i gcomhar le folúntais a líonadh sa stoc faoi láthair agus roghanna tithíochta sóisialta eile, meastar go gcuideofar le riachtanais thart ar 60,000 líon tí thar an tréimhse trí bliana go 2009. Nuair a bheidh athbhreithniú straitéiseach déanta, breithneofar dul chun cinn thar an bpointe sin, go háirithe i ndáil le cothromaíocht chúil idir bearta. Ionchur tábhachtach don phróiseas sin ná an t-athbhreithniú atá sceidealaithe do 2008 faoi *I dTreo 2016*.

19. Meastar gurb é an toradh a bheidh ar leanúint de leibhéal ard infheistíochta faoin bhfráma ama níos faide sa Phlean Forbartha Náisiúnta 2007-2013 go dtabharfar aghaidh ar riachtanais thart ar 140,000 líon tí nua.

Freagairt do riachtanas tithíochta áitiúil a phleanáil

20. Is í an Straitéis Tithíochta an príomhdhoiciméad chun measúnú a dhéanamh ar na riachtanais leathana i dtéarmaí riachtanais tithíochta. I 2004, tugadh isteach creat nua chun tithíocht shóisialta agus inacmhainne a phleanáil agus a sheachadadh, leis an gcéad bhabhta de phleananna gnímh ilbhliantúla. Tá comhpháirt straitéiseach sna pleananna gnímh sin a dhíríonn ar riachtanais an cheantair agus ar chomhthéacs seachadta mar aon le comhpháirt cláir a dhíríonn ar phlean ilbhliantúil comhsheasmhach agus lánpháirtithe a sholáthar chun na tacaíochtaí tithíochta éagsúla a sheachadadh le go gcomhlíonfar an riachtanas aitheanta.
21. Is iad na pleananna gnímh sin na príomhuirlisí chun freagra soláthair iomlánach a phleanáil chun na riachtanais áitiúla éagsúla a chomhlíonadh. Meastar go n-athbhreithneofar an gá atá le tacaíocht tithíochta roimh gach tréimhse nua de phlean, mar chuid de phróiseas pleanála a éilíonn anailís ar riachtanas tithíochta, athbhreithniú ar shócmhainní talún agus tithíochta [an líon maoiné agus cóiríocht d'ardchaighdeán ar conartha], riocht an mhargaidh phríobháidigh, acmhainní foirne, etc a tharraingt le chéile. Is é an toradh a bheidh le heolas níos fearr ar nádúr agus ar mhéid an riachtanais go mbeidh pleanáil níos fearr ar an leibhéal aschuir a bheidh de dhíth faoi thacaíochtaí tithíochta éagsúla laistigh de phleananna gnímh cúig bliana na n-údarás áitiúil éagsúla.

Comhairle Tithíochta

22. Cuirfear infhaighteacht raon tacaíochtaí chun cinn go gníomhach trí ionaid chomhairle tithíochtaí faoi stiúir na n-údarás áitiúil a leathnú agus trí raon deiseanna cumarsáide a úsáid. Go príomha, díreoidh an t-ionad comhairle ar na nithe seo a leanas:-
- incháilitheacht do thithíocht inacmhainne a bhreithniú; agus
 - an gá atá le tacaíocht tithíochta eile a mheas

23. Bheadh comhairle ar fáil do thionóntaí reatha freisin, le go bhféadfadh siad roghanna eile a bhreithniú (eg. tithíocht inacmhainne) nó aird a tharraingt ar deacrachtaí a bhaineann le tionóntachtaí a chothabháil.

Seirbhísí tithíochta leanúnach do thionóntaí

24. D'fhéadfadh go dteastódh ó thionóntaí aistriú chuig áit nua, agus ag aon phointe comhairle tithíochta a fháil. D'fhéadfadh go mbeadh rogha tithíochta inacmhainne as sin, mar shampla, dá mba rud é go n-athródh a n-imthosca. I gcás ar bith, cuirfidh údaráis áitiúla comhairle ar fáil do thionóntaí ar a roghanna tithíochta agus iad ag déanamh athbhreithnithe ar a gcíosanna.

25. Leanfaidh comhaontuithe tionachta ag leagan amach an caidreamh idir an tionónta agus an t-údarás áitiúil agus mionsonróidh siad cearta agus freagrachtaí na dtionóntaí maidir lena n-áit chónaithe ar cíos ón údarás áitiúil. An méid agus is féidir sin a dhéanamh, leanfar le comhaontuithe tionachta caighdeánacha feadh na tionachtaí tithíochta sóisialta go léir lena n-áirítear tithíocht na n-údarás áitiúil, tithíocht dheonach agus tithíocht de chuid na gcomharchumann agus an scéim chóiríochta cíosa (RAS).

26. Tá rannpháirtíocht agus comhchomhairle tionóntaí ríthábhachtach le sárchleachtas a chinntiú maidir le bainistiú tithíochta agus chun pobail inbhuanaithe agus bríomhara a bhaint amach. Spreagfar grúpaí tionónta-bhunaithe chun oibriú le húdaráis áitiúla chun leas a bhaint as acmhainní dá n-eastát, chun feabhas a chur ar an timpeallacht sóisialta nó fisiciúil agus cur le hidirghníomhú sóisialta laistigh den phobal.

27. Lena chinntiú go bhféadfaidh tionóntaí a dtionóntachtaí a chothabháil, cuirfear agallamh mionsonraithe ar thionóntaí maidir lena n-imthosca airgeadais agus teaghlaigh sula ndéanfar an chéad theaghas a leithdháil agus cinnteoidh athbhreithnithe cíosa rialta go mbeidh cíosanna leagtha amach ag an leibhéal ceart a léireoidh imthosca athraitheacha na dtionóntaí. I gcásanna eisceachtúla, mar chuid de réasúnú agus d'fhorbairt an pholasaí cíosa, agus a mbeadh cruatan mar thoradh ar ghnáthchíos a íoc, déanfar soláthar d'údaráis áitiúla glacadh le cíos níos ísle ná mar a éilítear.

28. Tá saincheisteanna a bhaineann le cothabháil agus bainistiú eastát leagtha amach i gCaibidil Naoi.

Comhionannas agus Éagsúlacht

29. Chun pobail inbhuanaithe a chur chun cinn agus seirbhísí tithíochta a sheachadadh, tá sé tábhachtach aitheantas agus aird a thabhairt ar éagsúlach na bpobal sin feadh na naoi bhforas atá clúdaithe ag reachtaíocht comhionannais. Bíonn impleachtaí ag an éagsúlacht sin laistigh de phobail ar dhearadh tithíochta, rochtain ar thithíocht, soláthar seirbhísí i ndáil le tithíocht agus forbairtí laistigh d'institiúidí a bhfuil freagrachtaí acu sa réimse sin polasaí agus soláthair (mar atá leagtha amach i gCaibidil a hOcht).

30. Leis na hAchtanna um Stádas Comhionann cuirtear cosc ar idirdhealú, ar ghnéaschiapadh agus ar chiapadh, agus ar íospairt, maidir le soláthar earraí agus seirbhísí, forais chóiríochtaí agus oideachais. Éilíonn na hAchtanna soláthar cóireáil nó saoráidí speisialta do dhaoine faoi mhíchumas agus mura mbeadh sé sin ann bheadh sé dodhéanta nó rídheacair rochtain a dheánamh ar chóiríocht faoi réir dhíolúine costais ainmiúil. Tá roinnt díolúine sna hAchtanna. Tá gníomh dearfach ceadaithe chun freastal ar riachtanais speisialta nó chun comhionannas deiseanna a chur chun cinn dóibh sin atá faoi mhíbhuntáiste.

31. Sna hAchtanna, clúdaítear na naoi bhforas, inscne, stádas pósta, stádas teaghlaigh, aois, míchumas, gnéaschlaonadh, cine, reiligiún nó a bheith mar dhuine den Lucht Siúil. Lorgaíonn an ráiteas polasaí seo ar thithíocht tacú le comhlíonadh na nAchtanna um Stádas Comhionann agus sin a chinntiú, aitheantas d'éagsúlacht agus do na riachtanais áirithe a thagann as an éagsúlacht sin mar aon le cur chun cinn réamhghníomhach comhionannais lena n-áirítear trí ghníomh dearfach a úsáid.

Sásamh

32. Comhpháirt thábhachtach den chur chuige seirbhísí atá mar bhonn den pholasaí tithíochta, an gá atá ann dóibh sin a mhothaíonn go bhfuil gearán dlisteanach acu i ndáil le measúnú do sheirbhísí nó le tionacht leanúnach ceart achomhairc a bheith acu.

33. Tabharfar isteach reachtaíocht chun athbhreithnithe údarais áitiúil inmheánach a sholáthar de chinntí tithíochta forordaithe i ndáil le líonta tí aonair. Is é an toradh a bheidh leis an nós imeachta nua

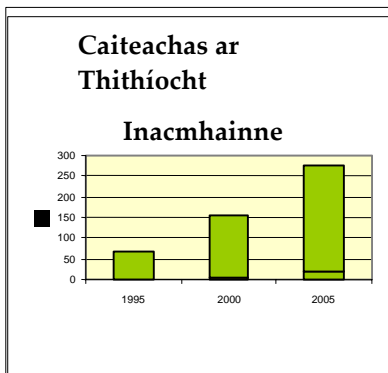
sin de réir a chéile ná go mbeidh feabhas ar dhéanamh cinntí na n-údarás áitiúil agus go mbeidh trédhearcacht níos fearr ann do gach duine lena mbaineann.

Caibidil 5 – Bealaí go hÚinéireacht Tí

Réamhrá

1. Creideann an Rialtas gur chóir go mbeadh úinéireacht tí ar fáil don méid daoine agus is féidir nuair is é sin an rogha ab fhearr leo a bheith acu. Tá úinéireacht tí in ann a bheith ina fhachtóir tábhachtach maidir le bheith mar bhonn taca ag cobhsaíocht shóisialta agus dea-luachanna saoránachta a chur chun cinn. Tacóidh an Rialtas le rochtain chéad cheannaitheoirí ar thithíocht trí na nithe seo a leanas:-
 - Tithíocht inacmhainne, lena n-áirítear úinéireacht roinnte
 - Bealaí ó thithíocht shóisialta go húinéireacht tí (Scéim Cheannaigh Tionónta agus Scéim Ceannacháin Incriminteach)

Graf 3: Caiteachas ar Thithíocht Inacmhainne



Tithíocht Inacmhainne

2. Tugtar deis do chéad cheannaitheoirí, trí thithíocht inacmhainne, tithe a fháil ag lascainne ó phraghsanna an mhargaidh. Trí thithíocht inacmhainne, cuirtear rochtain ar úinéireacht tí ar fáil do na daoine sin a bhfuil tithe atá ar an margadh ró-dhaor dóibh. Tá an t-éileamh is airde ar thithíocht inacmhainne a fhaigheann tacaíocht ón Stát sna ceantair uirbeach is mó, mar threochtaí soláthair margaidh chun freastal ar riachtanais in áiteanna eile.
3. Cuireann tithíocht inacmhainne leis an aidhm pobail inbhuanaithe a thógáil trína chinntiú go bhféadfaidh chéad cheannaitheoirí ar ioncaim níos ísle tithe a cheannach i gceantair gar dá dteaghlaigh agus dá n-áiteanna oibre. Tá sé beartaithe freisin go dtabhfarfaidh tithíocht inacmhainne a bheith ar fáil roinnt comórtais isteach maidir le soláthair tithíochta do chéad cheannaitheoirí, agus dá réir go mbeidh éifeacht mheasartha aige sin ar bhoilsciú praghsanna tithíochta.
4. Tá dul chun cinn ollmhór déanta maidir le tithíocht den sórt sin le blianta beaga anuas. Tháinig ardú seasta ar aschur faoi na scéimeanna tithíochta inacmhainne éagsúla ó 2000. Is é tosaíocht an Rialtais a chinntiú go gcuirfear dlús faoi sheachadadh agus maidir leis sin meastar go gcuideoidh obair na Comhpháirtíochta um Thithíocht Inacmhainne i dtreo cur an méid agus is féidir le haschur i Mórcheantar Bhaile Átha Cliath.

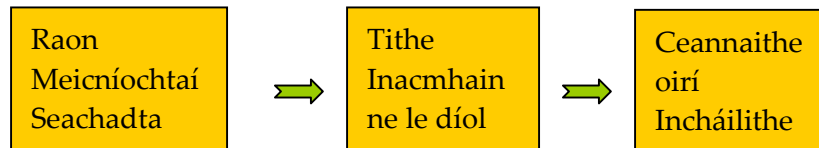
Treonna amach anseo

5. Is uirlis thábhachtach iad straitéisí tithíochta chun an t-éileamh ó líonta tí nua ar thithíocht inacmhainne a mheas. Éascaíonn na straitéisí le breithniú ar an gcomhpháirt is féidir a bhaint amach trí sholáthar margaidh agus réimsí ina mbeidh tacaíocht Stáit de dhíth. Éileofar ar údaráis áitiúla athbhreithniú a dhéanamh ar a straitéisí tithíochta amach anseo chun míniú soileir a chur san áireamh maidir lena gcur chuige ar thithíocht inacmhainne. I gceantair chathrach, a théann thar theorainneacha údaráis áitiúla, spreagfar forbairt straitéis tithíochta inacmhainne i gcomhar. Ba chóir go mbeadh comhpháirteanna na straitéise léirithe sa Phlean Gnímh Tithíochta Contae/cathrach cuí.
6. Thar thréimhse iomlán an Phlean Forbartha Náisiúnta 2007-2013, meastar go seachadófar thart ar 40,000 tithe inacmhainne. Léiríonn sin tiomantas an Rialtais i I dTreo 2016 ar a laghad 17,000 aonad de thithíocht inacmhainne a sheachadadh thar an tréimhse 2007 go 2009 agus meastar rátaí den sórt céanna de dhul chun cinn sna blianta ina dhiaidh sin. Tá sé beartaithe dul chun cinn a athbhreithniú sa mheántearma chun an t-éileamh ar thithíocht inacmhainne a mheas i bhfianaise, forbairtí margaidh, go háirithe.
7. Tá raon meicníochtaí ann chun tithíocht inacmhainne a sheachadadh – scéim Úinéireachta Roinnte, “Scéim um Thithíocht Inacmhainne 1999”, Cuid V Tithíocht Inacmhainne agus an Tionscnamh um Thithíocht Inacmhainne. I láthair na huaire, is féidir le hincháilitheacht do thithíocht inacmhainne a bheith éagsúil ag brath ar an scéim atá i gceist. Tá sé beartaithe an nasc a bhriseadh idir na meicníochtaí seachadta sin agus an táirge tithíocht inacmhainne. Beidh an fócas, dá réir sin, ar chur an méid agus is féidir le haschur tithíocht inacmhainne trí shocruithe Chuid V, tógáil ar thailte an Stáit, ar thailte de chuid na n-údarás áitiúil, nó aonaid a fhaightear tí cheannach, trí thalamh a bhabhtáil, trí chomhpháirtíocht leis an earnáil phríobháideach nó an earnáil dheonach agus earnáil na gcomharchumann.

Bosca 5.1: Raon Meicníochtaí Seachadta do Thithíocht Inacmhainne

- Tógáil nua ar thailte na n-údarás áitiúil nó tailte an Stáit, go príomha in eastáit tionachta measctha lánpháirtithe ach freisin in eastáit tionachta aonair singil nuair is cuí.
- Socruithe Chuid V
- Aonaid mar thoradh ar bhabhtáil ar thailte an Stáit
- Tionscadil forbartha ag an earnáil dheonach agus ag earnáil na gcomharchumann ar a dtailte féin (nó ar thailte a sholáthraíonn an údarás áitiúil dóibh).
- Aonaid sa mhargadh príobháideach faighte ag údarás áitiúla nó a daoine aonair trí úinéireacht roinnte.

8. Cuirfear na haonaid ar fáil ansin do cheannaitheoirí incháilithe, ar shlí a chuireann an méid agus is féidir le rogha agus cinntítear go mbeidh raon maoinne ar fáil ag praghsanna inacmhainne chun freastal ar riachtanais an raon leathan líonta tí sa chatagóir seo. Ba chóir gur b'é an toradh a bheadh leis sin rochtain níos sruthlínithe agus níos simplí ar thithíocht inacmhainne do dhaoine aonair.



9. Cé go minic go dtáirgeann forbairt ar thailte faoi úinéireacht údarás áitiúla nó an Stáit tithe ag costas níos ísle ná praghsanna margaidh, bíonn fóirdheontais ag teastáil uaireanta chun go mbeidh an teach inacmhainne don spriocghrúpa. Tá deontais chaipitil ar fáil ón DoEHLG chun costais a fhóirdheonú, agus d'fhéadfadh údarás áitiúla úsáid a bhaint as chistí Chuid V*.
10. Tá scóip as cuimse ann d'údarás áitiúla gníomhiú mar éascaitheoirí de sholáthar tithe inacmhainne. Tá sin iomchuí go háirithe do thionscadail a sheachadaítear trí Shocruithe Comhpháirtíochta Poiblí Príobháideach agus an creat díolacháin díri a comhaontaíodh i ndáil le tithe inacmhainne Chuid V. I gcásanna den sórt sin, láimhseálann an forbróir tithíochta

margaíocht agus díolacháin díreacha d'iarratasóirí incháilithe. Ceadaíonn sin seachadadh aonaid ar shlí níos sruthlínithe agus níos tráthúla agus tugtar soiléireacht freagrachta níos mó.

11. Príomhról don údarás áitiúil, mar chuid dá seirbhísí comhairle tithíochta ná hincháilitheacht a bhreithniú. Braithfidh teorainneacha ioncaim ghinearálta lena mbaineann do thithíocht inacmhainne ar mhargaí áitiúla iomchuí. Tá sé beartaithe go socróidh údaráis áitiúla teorainneacha áitiúla amach anseo bunaithe ar imthosca áitiúla, mar aon le praghsanna margaidh de chéad thithe etc, laistigh de pharaiméadair náisiúnta a bheidh socraithe ag an DoEHLG.
12. Tá táirgí morgáiste ag roinnt institiúidí airgeadais atá deartha go sonrach do cheannaitheoirí tithe inacmhainne. Sa chás nach mbíonn ceannaitheoirí incháilithe cáilithe do tháirgí den sórt sin, féadfaidh siad iarratas a dhéanamh ar mhorgáistí ón údarás áitiúil iomchuí.

An Chomhpháirtíocht um Thithe Inacmhainne

13. Mar gheall ar na saincheistanna áirithe a bhaineann le hinacmhainneacht i Mórcheantar Bhaile Átha Cliath, bhunaigh an Rialtas an Chomhpháirtíocht um Thithíocht Inacmhainne i mí Lúnasa 2005 chun bearta i ndáil le tithíocht inacmhainne a sheachadadh sa phríomhchathair agus timpeall na príomhchathrach a chomhordú agus chun dlús a chur faoi na bearta sin. Is iomaí tionscnamh atá curtha chun cinn ag an gComhpháirtíocht ó shin, lena n-áirítear roinnt maoin Stáit a mhalartú ar thithe a tugadh i gcrích a sheachadadh go luath agus tailte príobháideacha a d'fhéadfaí a fhorbairt go príomha do thithíocht inacmhainne a aithint. Ina theannta sin, ghníomhaigh an Chomhpháirtíocht thar ceann an Rialtais chun tithíocht bhreise sa mhargadh a cheannach le go bhféadfaí í a chur ar fáil ar lascaine do cheannaitheoirí inacmhainne incháilithe.
14. Tá ról na Comhpháirtíochta leathnaithe faoi I dTreo 2016. Cé go leanfar leis an bhfócas ar sheachadadh i Mórcheantar Bhaile Átha Cliath, an áit is mó ina bhfuil na fadhbanna inacmhainneachta, bainfear leas as taithí na comhpháirtíochta chun cuidiú le leathadh

amach go náisiúnta. Áireofar leis sin, feachtais chumarsáide i ndáil le hábhair a bhaineann le tithíocht inacmhainne, údaráis áitiúla ag forbairt cur chuigí den sórt céanna maidir le feidhmiú Chuid V agus córais feidhmithe den sórt céanna maidir le tithíocht inacmhainne.

15. Seolfaidh an Chomhpháirtíocht um Thithíocht Inacmhainne láithreán gréasáin chun eolas a sholáthar ar fud na tíre maidir le tithíocht inacmhainne agus na coinníollacha incháilitheachta gaolmhara. Tá tuilleadh eolais, lena n-áirítear leabhrán ar thithe inacmhainne, a tháirg an Chomhpháirtíocht um Thithíocht Inacmhainne agus an DoEHLG i gcomhar, le fáil ar www.affordablehome.ie.

Cur le soláthar agus cur chuigí nuálacha

16. Mar a léiríodh i *dTreo 2016*, tá suim ag an Rialtas scrúdú a dhéanamh ar bhealaí nuálacha eile chun cur le soláthar tithíocht inacmhainne. Mar chuid den phróiseas sin, choimisiúnaigh an Chomhpháirtíocht um Thithíocht Inacmhainne staidéar chun bealaí a bhreithniú ina bhfeadfaí cur le soláthar tithíocht inacmhainne.
17. Breithneoidh an staidéar an coincheap maidir le “**cíos inacmhainne**” a aithníodh sa tuarascáil NESC ar thithíocht mar réimse a d’fhéadfaí a fhorbairt thar an mheántéarma go dtí an fhadtéarma mar rogha eile ar thithíocht inacmhainne a cheannach. D’aithin NESC raon nithe casta a bhaineann le samhail den sórt sin a fhorbairt (maoiniú, socruithe institiúide, creata reachtúla agus rialála, an gá atá ann infheistíocht chorparáideach a mhealladh. Tá tábhacht le creat fioscach freisin.
18. Tá an Roinn tiomanta cur chuige cíosa inacmhainne a phíolótú ach beidh tuilleadh staidéir ag teastáil sula bhféadfar píolóta cuí a chur ar aghaidh, ní mó ná sin i ndáil leis an spriocghrúpa póitínseal agus na coinníollacha incháilitheachta. D’fhéadfadh an staidéar tithíochta inacmhainne teatha roinnt ionchuir a sholáthar maidir leis sin. Leanfar leis an ábhar sin i gcomhthéacs an tiomantais ar thithíocht inacmhainne in *I dTreo 2016* atá leagtha amach i gcomhthéacs an bhéim feadh an chomhaontaithe ar chur chuigí polasaí nuálacha agus i gcomhar a fhorbairt leis na comhpháirtithe sóisialta.

Bealaí ó thithíocht shóisialta go h úinéireacht tí

19. Tá leibhéal arda úinéireachta tí in Éirinn mar gheall ar scéimeanna ceannaigh tionóntaí a bheith ar fáil laistigh dár stoc tithíochta sóisialta den chuid is mó. Is iartheachaisí de chuid na n-údarás áitiúil iad aon theaghais amháin as gach ceithre theaghais ina bhfuil úinéirí ina gcónaí iontu in Éirinn. Creideann an Rialtas gur chomhpháirt thábhachtach é de pholasaí tithíochta cuidiú leo sin atá incháilithe do thithíocht shóisialta scair a fháil ina dteach baile féin, polasaí a dhíreofar ar phobail inbhuanaithe a thógáil. Trí chuidiú le teaghlach ar ioncam íseal teach a fháil, cuirtear le cobhsaíocht níos fearr do phobail, bíonn meacán tionachta níos fearr agus spreagtar meoin úinéireachta agus neamhspleáchas pearsanta.

20. Ag aon chéim, is féidir le tionóntaí de thithíocht shóisialta iarratas a dhéanamh ar thithíocht inacmhainne, ach teastóidh roghanna sonracha ó líonta tí óga nach mbeidh in acmhainn teach a cheannach ach a mbeidh ionchas réasúnach acu agus go dteastóidh uathu teach a bheith acu féin amach anseo. Moltar go dtabharfar isteach scéim nua – ceannach incriminteach – a bheidh dírithe ar an ngrúpa sin.

21. Beidh tionóntaí tithíochta sóisialta reatha fós ábalta áit chónaithe a cheannach a fhaigheann siad ar cíos faoi shocruithe ceannaigh tionónta nó faoi réir choinníollacha agus infhaighteachta, rogha a bheith acu áit chónaithe nua a cheannach faoi shamhail ceannaigh incrimintigh.

Ceannach Incriminteach

22. Leis an scéim nua do cheannach incriminteach, leathnófar an rochtain ar úinéireacht tí do ghrúpaí atá ar ioncam íseal. Féadfaidh iarratasóirí ar thithíocht na n-údarás áitiúil roghnú an áit a cheannach, más féidir sin a dhéanamh lena n-ioncam, nuair a leithdháiltear an áit chónaithe orthu. Beidh baint aige sin le gnáthscair tosaigh a cheannach trí mhorgáiste. Ceannófar an méid a bheidh fágtha thar thréimhse i dtráthchodanna réamhshocraithe. Táthar ag ullmhú reachtaíochta le bheith mar bhonn taca ag an scéim nua seo. Fógrófar téarmaí na scéime in am trátha ach tá an coincheap gearáilte níos mionsonraithe in Aguisín 2.

Tionóntaí ag Ceannach

23. Leanfar ar aghaidh ag éascú tionóntaí reatha i maoin de chuid na n-údarás áitiúil an chóiríocht a bhfuil siad ann faoi láthair a

cheannach. Mar sin féin, teastaíonn go ndéanfaí athchóiriú ar an tsamhail atá ann faoi láthair chun córas níos éifeachtaí ó thaobh costais agus córas níos cothroime a chur i bhfeidhm. Táthar ag dreachtadh reachtaíochta le bheith mar bhonn taca ag scéim nua do cheannach tionóntaí. Tá baint ag an gcóras nua do cheannach tionóntaí le scéim nua a thabhairt isteach d'árasáin a dhíol agus do théarmaí athbhreithnithe.

Solúbthacht Tionachta

24. Tabharfar isteach córas de thionacht sholúbtha, ina bhféadfaidh ceannaitheoirí a mbeidh deacrachtaí acu ag pointe ina dhiaidh sin an áit a bheidh siad a cheannach a chothabháil, roinnt den sealúchas sa mhaoin a athrú ar ais.

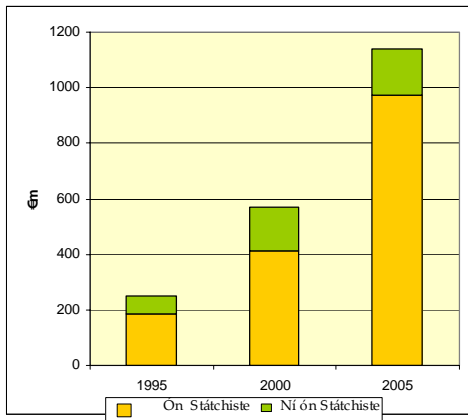
Ról na hEanáil Tithíochta Deonaí agus Eanáil na gComharchumann

25. Is ar thithíocht shóisialta atá príomhbhéim na hearnála tithíochta, idir dheonach agus chomharchumann, cé go bhfuil roinnt cumann ag forbairt eastát tionachta measctha. Tá an DoEHLG ag obair leis an eanáil Dheonach agus eanáil na gComharchumann, trí an nGrúpa Oibre ar Thithíocht Dheonach chun a aimsiú conas is fearr a bhféadfaí aghaidh a thabhairt ar uailmhianta na dtionóntaí san eanáil sin maidir le húinéireacht tí. I rith na bliana 2006, bhí an DoEHLG ag obair go gníomhach leis an eanáil agus ba é cuspóir na hoibre sin modúlachtaí do scéim phíolótach do roinnt tithe nua a chinneadh. D'aithin an eanáil roinnt saincheistanna a dteastaíonn tuilleadh oibre a dhéanamh orthu. Agus aird á tabhairt orthu sin agus ar chuir chuigí a fhorbairt chun bealaí go húinéireacht tí ó thithíocht shóisialta a éascú tríd is tríd, tá sé beartaithe tús a chur le scéim píolótach sa bhliain 2007 bunaithe ar an tsamhail do cheannach incriminteach.

Caibidil 6 – Tacaíochtaí Tithíochta Sóisialta

Cúlra

Graf 4: Caiteachas le Tithíocht Shóisialta
(lena n-áirítear athnuachan tithíochta)



1. Tá infheistíocht shubstantiúil bhreise déanta ar an tithíocht shóisialta le roinnt blianta anuas. Tá leathnú tagtha ar an réimse clár agus roghanna tithíochta níos leithne curtha ar fáil do theaghlaigh bhreise, mar shampla. Tá na modhanna seachadta, leis, dulta chun éagsúlachta ag forás na tithíochta deonaí agus na tithíocht na gcomharchumann, is socrúithe nuálacha atá á gcur chun feidhme i leith na hathbheochana i gceantair leithéidí Árais Fatima, chun an meascán tithíochta a leathnú agus tá tithe á gcur ar fáil anois trí chomhshocraíochtaí Chuid V.
2. Is é an Scéim Chóiríochta Cíosa nua an beart is déanaí atá déanta chun an beartas a chur in oiriúint do riachtanais athraitheacha. Ceanglaítear ar údaráis áitiúil leis an scéim cóiríocht a chur ar fáil ón margadh príobháideach tithíochta cíosa, chun friotháil ar riachtanais fhadtéarmacha teaghlach atá i dtaobh le forlíonadh cíosa. Is é príomhchuspóir na scéime ná go bhfreastalóidh údaráis áitiúla ar riachtanas fadtéarmach tithíochta lucht fála an fhorlíonaidh cíosa trí úsáid a bhaint as réitigh a bheidh bunaithe ar an gcóiríocht. Cuireadh tús leis an scéim i 2005 agus tabharfar rogha nua tithíochta sóisialta léi sna blianta atá romhainn amach do líon teaghlach atá ag méadú.

An gá atá ag iarratasóirí nua le tithíocht a mheasúnú

3. Céim riachtanach tosaigh is ea measúnú oibiachtúil cuimsitheach a dhéanamh ar an ngá atá ag duine nó ag teaghlach leis an tithíocht d'fhonn córas nua-aimseartha tacaíochtaí tithíochta a chur ar bun. Ba chóir imthosca na pearsan aonair nó an teaghlaigh mar aon le cúinsí gach duine sa saol a chur san áireamh agus freagraí á leagan amach. Ba chóir, leis, iarracht a thabhairt ar roghanna, ar neamhspleáchas pearsanta agus ar thuiscint do rannpháirtíocht an phobail a chur chun cinn agus an cur chuige seo á ghlacadh.
4. D'fhonn na cuspóirí seo a bhaint amach, tá modh nua measúnúcháin á fhorbairt chun bonn níos fearr a chur ar fáil le forbairt beartais agus seachadadh seirbhísí chun a chinntiú go

bhféadfaidh an uile dhuine maireachtáil a neamhspleáiche agus is féidir ina chomhphobal féin nó ina comhphobal féin. Tá roinnt ábhar mór buartha i dtaobh an chórais anailísithe riachtanas mar atá faoi láthair, ar dócha go dtiocfaidh méadú orthu le himeacht aimsire, i bhfianaise na gclaontaí athraitheacha ar riachtanais tithíochta. Tá léiriú neamhiomlán á dhéanamh i gcónaí ar an leibhéal tithíochta is gá agus ar an gcineál tithíochta is gá de thoradh an phróisis mheasúnúcháin riachtanas atá ann faoi láthair, in ainneoin an dul chun cinn a rinneadh ar réitigh na teicneolaíochta eolais sa mheasúnú deireanach a rinneadh i 2005.

5. Ní mór cur chuige nua i leith an riachtanas tithíochta a mheasúnú. Is iad na codanna riachtanacha a bheadh i gcur chuige nua ná:
 - liosta oibiachtúil critéar chun a chumasú d'údaráis áitiúla an gá a bheidh le tacaíocht tithíochta a mheasúnú, lena n-áirítear an chóiríocht;
 - cur chuige a bheadh dian ach cóir comhsheasmhach i leith na tástála acmhainne;
 - údaráis tithíochta a dhéanamh measúnú go luath chun cáschuntais indibhidiúla ar riachtanais agus ar fhreagraí tacaíochta a chur le chéile;
 - riachtanais speisialta a shainaithint;
 - riachtanais a shainaithint go tráthúil agus iad a choimeád cothrom leis na hathruithe is déanaí; agus
 - taifead ar na roghanna is fearr le gach teaghlach chun roghanna na bpearsan aonair a léiriú a oiread is féidir.
6. Tabharfar aird ar na cleachtais is fearr go hidirnáisiúnta agus go bhfuil an obair á tabhairt ar aghaidh i gcomhairle leis an bhFóram Tithíochta agus le páirtithe leasmhara fíorthábhachtacha eile le linn liosta nua de chritéir oibiachtúla a bheith á fhorbairt.
7. Síltear go mbeidh dhá chéim i gceist sa chur chuige nua. Is éard a bheidh sa chéad chéim ná réamh-mheasúnú chun iad siúd a bhfuil gá gearrthéarmach (lena n-áirítear an gá le cóiríocht éigeandála) acu a shainaithint agus iad siúd arb í an tacaíocht ghearrthéarmach ioncaim an freagra is cuí. Ba chóir, agus comhairle i dtaobh na tithíochta á tabhairt, an tacaíocht tithíochta is cuí dá bhfuil ar fáil a mholadh do phearsana aonair, agus ba chóir dearcadh forásach pearsanta a ghlacadh.

8. Is éard atá i gceist sa phróiseas seo ná plé a dhéanamh go luath le pearsana aonair atá ag lorg tacaíochta tithíochta, lena n-áirítear eolas a thabhairt i dtaobh roghanna eile atá lasmuigh d'earnáil na tithíochta tacaíthe dóibh siúd nach bhfuil i dteideal tacaíocht tithíochta a fháil láithreach. Beidh eolas a sholáthar i dtaobh na tithíochta ina fheidhm ríthábhachtach de chuid údarás áitiúil mar chuid de na seirbhísí tithíochta a sholáthróidh siad.
9. Sa dara céim den mheasúnú, déanfar staidéar ar an riachtanas le tithíocht sa síneadh fada. Déanfar seo a chinneadh faoi threoir dála láithreacha tithíochta, a mhéad a bheidh gá le tithíocht, na teidlíochta ar thacaíocht tithíochta agus roghanna tithíochta a bheith ar fáil, agus aird á tabhairt ar na roghanna is fearr leis an iarratasóir.
10. Comhchuid nua thábhachtach a bheidh ann ná cur chuige na “saolré” a thabhairt isteach sa mheasúnacht ar riachtanas, ar léiriú é go mbeadh gá ag teaghlaigh éagsúla le cineálacha éagsúla tacaíochtaí tithíochta ag céimeanna éagsúla sa tsaolré acu. D’fhéadfadh go dtiocfadh athrú ar fhad agus ar mhéid an chéanna le himeacht aimsire.

Bosca 6.1: Cur chuige na Saolré

Forbraíodh creat nua in *I dTreo 2016*, bunaithe ar obair de chuid an NESCC le go bhféadfaí aghaidh a thabhairt ar príomhdhúshláin laistigh de trí na rioscaí agus na guaiseanna a bhíonn os comhair an duine agus na tacaíochtaí a bhíonn ar fáil dóibh ag gach céim den saolré a mheas. Is iad seo a leanas príomhchéimeanna na saolré; Leanaí, Daoine atá in Aois Oibre agus Daoine atá faoi Mhíchumas (a bhainfidh, de réir pholasaí príomhshruthaithe, leas as bearta i ngach céim den saolré.) Tugtar ar aird sa chomhaontú go nglacann cur chuige na saolré dearcadh an duine mar chroílár d’fhorbairt pholasaí tithíochta agus ba chóir go gcuideodh an dearcadh sin le polasaí a fhorbairt ar shlí a chuimsíonn gníomhartha ar fud raon ranna agus gníomhaireachtaí.

11. Go dtí seo, is amhlaidh go bhfuil ionannú dlúth déanta idir “riachtanas le tithíocht” agus an riachtanas le tionóntacht tithíochta údarais áitiúil. Ní cuí an freagra seo i gcónaí. Bíodh go bhfuil leathnú déanta ar réimse na dtacaíochtaí féideartha

tithíochta, agus go bhfuil roghanna breise molta in *Tithe Baile a Sheachadadh,, Pobail a Chothabháil*, d'fhéadfadh nach é teach údaráis áitiúil a sholáthar an cur chuige ba chúí do phearsa aonair ar thráth áirithe. Mar shampla air sin, in *I dTreo 2016* agus tagairt á déanamh do na roghanna tithíochta atá ag daoine óga, leagtar béim ar a thábhachtaí atá an **Scéim Chóiríochta Cíos**a a chur i bhfeidhm “chun cabhrú leis an túsphointe is gá a sholáthar d’fhonn teacht ar dheiseanna fostaíochta, oiliúna nó oideachais a bhféadfadh go dtiocfadh roghanna cóiríochta níos leithne dá dtoradh don phearsa aonair san am atá romhainn amach”.

12. Tá teacht isteach teaghlach ríthábhachtach i dtaca le réimse na roghanna cuí a chinneadh. Cé go ndíreofar i gcur chuige na saolré ar chumas airgeadais an teaghlaigh sa síneadh fada, trí fhostaíocht nó trí oideachas, tá gá leis an teacht isteach a shuíomh ag an bpointe measúnúcháin, leis. Táthar ag moladh, chun na gcríoch seo, gur chóir agus tástáil acmhainne á déanamh i gcomhair tithíochta sóisialta leas a bhaint as córais atá ar bun cheana féin seachas an obair a dhúbailt sna seirbhísí sóisialta as a n-iomláine. Táthar ag moladh go gceapa údaráis tithíochta tairseach ioncaim/acmhainne, faoi raon teorainneacha foriomlána náisiúnta i leith gach cineáil tacaíochta tithíochta. Tabharfar aird leis sin ar imthosca áitiúla agus ar an ngá leis an bhfollasacht, leis an gcothromas agus leis an tsolúbthacht laistigh den chóras.
13. Is éard atá beartaithe ná an bhéim a aistriú ó mheasúnachtaí straitéiseacha trí-bhliantúla ar riachtanais go dtí tuairisciú agus faireachán níos rialta, nó tuairisciú agus faireachán míosúil nó ráithiúil.

Roghanna Tithíochta Sóisialta

14. Agus forás ag teacht ar roghanna tithíochta sóisialta, féadtar cóiríocht chíos shóisialta a thairiscint do phearsa aonair tríothu seo a leanas:-

- (a) comhshocraíochtaí le tiarnaí talún príobháideacha i gcomhair léasanna fada nó gearra, i gcomhair aonad singil nó ilaonad (RAS);
- (b) aonaid atá ar fáil i maoin atá ar úinéireacht nó ar léas ag earnáil na

tithíochta deonaí agus tithíocht na gcomharchumann;

- (c) aonaid atá ar fáil i maoin atá ar úinéireacht nó ar léas ag an údarás áitiúil a thóg siad, a chuir siad faoi deara a fháil nó a fuair siad trí chomhshocraíochtaí Chuid V.

15. San am atá le teacht, tairgfear do thionóntaí ionchasacha tacaíocht tithíochta a bheidh bunaithe ar chóiríocht a bheidh oiriúnach dá gcuid riachtanas, agus rogha éigin á solathar ina teannta, e.g. láthair an tí, sealbhaíocht. Féadfaidh siad, an uair sin, rogha a dhéanamh an mhaoin a thógáil ar cíos nó tosú ar í a cheannach ina hincrimintí, má bhíonn a dteacht isteach faoi dóibh (féach Caibidil a Cúig). Ina dhiaidh sin, má athraíonn a n-imthosca, féadfaidh siad iarratas a dhéanamh ar aistriú a dhéanamh go dtí cineál eile tí nó láithreach agus fanacht ina gcíosaithe tithíochta sóisialta nó ar bhogadh isteach i dtithe a bheidh ar fáil faoi scéimeanna tithíochta inacmhainne nó faoi scéimeanna ceannaigh incrimintigh más mian leo tosú ar cheannach. Fanfaidh an stoc tithe a bheidh ar fáil chun riachtanas tithíochta sóisialta sa tsealbhaíocht sin, a fhad is a chinnefidh an t-údarás tithíochta riachtanas den sórt sin a bheith sa láthair.

Ardchaighdeán a Sholátharl – Pobail Inbhuanaithe a Thógáil

16. Tá ról tábhachtach ag an tithíocht shóisialta i dtaca le dul i ngleic leis an eisiámh sóisialta agus plé leis an mbochtaineacht in Éirinn. Ar an gcúis sin, tá an tithíocht agus an chóiríocht ar cheann d'eilimintí Phlean Gníomhaíochta Náisiúnta na hÉireann um an gCuimsiú Sóisialta. Beidh teaghlaigh in ann, ach tithe inacmhainne, socra a sholáthar dóibh, teacht ar sheirbhísí poiblí eile agus teagmháil a dhéanamh lena gcomhphobal féin agus rannpháirtíocht a dhéanamh ann.
17. Ní mór go n-éireoidh le pleanáil agus le cur i gcrích tionscadal aonair má bhíonn an phearsa aonair agus na pobail le tairbhe a bhaint as seirbhísí tithíochta a sholáthar. Ar an drochuair, is amhlaidh nár baineadh amach na torthaí a bhí á lorg i ngach cuid den infheistíocht a rinneadh san am atá thart. Tá eastáit nach bhfuil cónaitheoirí láithreacha ná cónaitheoirí ionchasacha sásta leo ag formhór na n-údarás áitiúil. Tá fadhbanna géara míbhuntáiste ag roinnt le cuid acu. Féadann sé gur

drochmhianach a bheith sa dearadh bunaidh, mainneachtain na bainisteoireachta nó iompraíocht fhrithshóisialta is cúis leis seo. Is minic san am atá thart gur fhág sé sin eastáit údarás áitiúil scoite amach ón gcuid eile den chomhphobal, gan a lán éagsúlachta i gcineálacha na dteaghlach ná sa tsealbhaíocht. Pé ní is cúis leis, is amhlaidh leis na blianta go bhfuil baint ar an mórgóir ag drochdhála tithíochta le réim fadhbanna bochtaineachta agus míbhuntáiste ghéir.

18. Féachadh i bpleananna sna 1990aidí leis an tithíocht shóisialta a a treorú chun dul i ngleic le hiarmhairt seo na deighilte. Rud a bhítear a dhéanamh níos minice is ea údaráis áitiúil a spreagadh chun tithíocht nua a sholáthar ina forbairtí níos lú agus gan cur le heastáit mhóra láithreacha údarás áitiúil, más féidir, d'fhonn méid agus iarmhairtí na deighilte sóisialta sa tithíocht a mhaolú agus chun an meascadh sóisialta a fheabhsú i limistéir thithíochta. Fágann na gléasanna nua soláthair atá ar fáil, comhshocraíochtaí Chuid V agus an RAS go háirithe, tuilleadh solúbthachta ag údaráis áitiúla chun an cuspóir seo a bhaint amach.
19. Ní mór aird ar leith a thabhairt ar impleachtaí na héagsúlachta cultúrtha agus eitní, rud atá ag dul i méid, i dtaca leis an soláthar tithíochta de. Is í an taithí atá air seo go hidirnáisiúnta ná go bhféadfadh teannas eascairt sa tsochaí i gcás ina dtagann tithíocht drochmhianaigh ar barr in imthosca níos ilchultúrtha.
20. Tabharfar *promhadh inbhuanaithe pobail* isteach i gcomhair gach tionscadail nua. Ar bhonn foireann simplí uirlisí, ba chóir sraith de cheisteanna criticiúla a chur roimh thosach tionscadail chun an phróifíl chuí soláthair a chinneadh. Táthar ag beartú, i gcomhar leis an Lárionad um Thaighde ar an Tithíocht, ar an bhfoireann chuí uirlisí a fhorbairt agus treoir a fhoilsiú i dtaobh an chleachtais is fearr i dtaca le tithíocht inbhuanaithe a chur i gcrích.

Bosca 6.2: Promhadh Inbhuanaithe Pobail – Foireann Shamplach Uirlísí

- Conas a fhreastalaítear sa tionscadal atá beartaithe ar na riachtanais atá sainaitheanta sa Phlean Gníomhaíochta Tithíochta?
- Cad é comhthéacs an tionscadail – láthair an tionscadail, méid an láithreáin, an meascadh láithreach sealbhaíochta sa limistéar?
- Cad é an meascán sealbhaíochta ab fhearr chun a chinntiú go mbeadh comhphobal maith inbhuanaithe sa limistéar?
- Conas a fhorbróidh an Pobail in imeacht na 5, 10 mbliana atá romhainn amach?
- Cad iad na ceangail nach mór a dhéanamh le seirbhísí eile agus leis an mbonneagar? [scoileanna, iompar poiblí, seirbhísíú na talún, taitneamhachtaí cathartha]

21. Ba chóir, mar bharrshamhail, go mbeadh cóiríocht chíosá shóisialta, lena n-áirítear tithíocht riachtanas speisialta, tithe lena gceannach ina n-incrimintí, tithíocht inacmhainne agus tithíocht phríobháideach a bheith ina cuid den uile thionscadal nua tógála. Ní mór an comhthéacs nó na himthosca a shuíomh sula bhféadfar na cineálacha tionscadal a bheidh ag teastáil agus an meascán cuí a chinneadh. Is féidir cabhrú trí Chuid V agus an RAS le meascán níos fearr sealbhaíochta a thabhairt trí leibhéal níos mó tithíochta tacaíthe a sholáthar i limistéir ar forbairtí príobháideacha is mó atá iontu faoi láthair, mar shampla. Ar an gcuma chéanna, ba chóir leibhéal níos airde ar an soláthar tithe chun an ceannacht a spreagadh i limistéir ina bhfuil mórchuid tithíochta sóisialta faoi láthair.

22. Ba chóir aird a thabhairt ar líon na ndaoine a bhfuil tacaíocht acu i gcóiríocht chíosá phríobháideach trí fhorlíonadh cíosa agus anailís á déanamh ar an gcomharsanacht. Ba chóir riachtanais agus tacaíochtaí eile bonneagair a shainiú, leis, ar an gcéim seo ina mbeidh an tionscadal á mheas, d'fhonn go bhféadfar iad seo a thabhairt i gcrích go hinmheánach san údarás áitiúil nó trí

mheicníochtaí eile, e.g. cláir RAPID (Ceantair a Athbheochan trí Phleanáil, Infheistíocht agus Forbairt).

23. I limistéir ainmnithe, is amhlaidh gur cuid thábhachtach iad naisc le tionscnaimh de chuid RAPID (Ceantair a Athbheochan trí Phleanáil, Infheistíocht agus Forbairt) i dtaca le tógáil tithíochta sóisialta nua agus athbheochan tithíochta sóisialta atá ann cheana féin (Caibidil a hOcht). Thionscain an tAire Gnóthaí Pobail, Tuaithe agus Gaeltachta próiseas i 2006 chun frámaíocht straitéiseach a fhorbairt i gcomhair chlár RAPID le haghaidh na tréimhse 2007 go 2013, ina leagfar béim níos mó ar líon teoranta de théamaí straitéiseacha agus ina leagfar béim níos láidre ag an leibhéal áitiúil chun a áirithiú go mbeidh tuilleadh comhair idir gníomhaireachtaí Stáit, údaráis áitiúla agus go mbeidh an pobal níos rannpháirtí ann. Baineann na téamaí seo le sábháilteacht an phobail; tacaíocht do theaghlaigh; tacaíocht d'fhorbairt daoine óga; forbairt agus athshlánú an chomhshaoil faoi fhoirgnimh, lena n-áirítear an tithíocht; an t-oidreachas, an tsláinte; agus deiseanna ar fhostaíocht agus ar oiliúint cónaitheoirí sna limistéir ainmnithe.

Ardchaighdeán A Sheachadadh –Caighdeáin Tithíochta Sóisialta

24. Leag an Rialtas béim ar leith ar mhianach na tithíochta sóisialta a fheabhsú i bhFrámaíocht an Bheartais Tithíochta. I dtaca leis an bhfiúntas de, ba chóir an tithíocht shóisialta a mheas ar aon chéim le tithíocht phríobháideach choibhéiseach lena n-áirítear tithíocht inacmhainne. Tá treoir chuimsitheach le fáil sna Treoirlínte um Dhearadh na Tithíochta Sóisialta i dtaobh dearadh tithíochta sóisialta, rud a chuimsíonn na prionsabail agus na critéir is bun leis an smaointeoireacht is deireanaí i dtaobh sholáthar na tithíochta agus a hathbheochana, agus tá béim níos mó á leagan ar an inbhuanaitheacht, lena n-áirítear an éifeachtúlacht fuinnimh agus cosaint an chomhshaoil.
25. Tagann forás ar na caighdeáin mholta seo le haimsir, agus déanfaidh an Roinn Comhshaoil, Oidhreacht agus Rialtais Áitiúil treoirlínte nua a eisiúint d'údaráis áitiúla i mbliana i dtaobh freagraí tithíochta a sholáthar i gcomhair comhphobal inbhuanaithe*. Déanfar athbhreithniú leanúnach ar na treoirlínte chun a chinntiú go mbeidh siad de réir na gcaighdeán is airde amuigh atá le fáil sa chlár fiúntais i gcomhair an deartha uirbigh

agus na tithíochta inbhuanaithe atá leagtha amach in *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chothabháil*.

26. Spreagfar tuilleadh nuála, ar bhonn na dtionscnamh úd atá déanta cheana féin ag a lán údarás áitiúil agus iad ag tógáil tithíochta inbhuanaithe. Tabharfar tacaíocht do chleachtais atá tíosach ar fhuinneamh agus a bhfuil glactha leo ag Fuinneamh Inbhuanaithe Éireann (FIÉ), i leith dearadh agus tógáil tithíochta sóisialta a sholáthraíonn údaráis áitiúla nó earnáil na tithíochta deonaí agus tithíocht na gcomharchumann trí scéimeanna maoiniúcháin chaipitil. De réir mar a dhéanfar na cleachtais seo a bhailíochtú, is amhlaidh go n-áireofar sna caighdeáin mholta iad.

Tacaíochtaí tithíochta sóisialta a sholáthar

27. Tar éis don údarás áitiúil an réimse tacaíochtaí tithíochta sóisialta a theastaíonn chun freastal ar riachtanais in áiteanna ar leith a shainaithint, ba chóir dó an soláthar a phleanáil trí theaglaimí cuí den réimse ionstraimí atá ar fáil. Níl an modh ar a soláthraítear teach nua ábhartha ó thaobh an iarratasóra nua de. Is é an rud a bhaineann go mór le hábhar ná leibhéal na rogha, láthair an tí, na saoráidí sa chomharsanacht agus an bhfuil an teach ar fáil ar cíos nó le ceannach faoi na slite éagsúla le húinéireacht a fháil ar

Bosca 6.3: Réimse na Meicníochtaí Soláthair i gcomhair na Tithíochta Sóisialta

- Tithe nua a thógáil, in eastáit sealbhaíochta measctha comhtháite den chuid is mó ach in eastáit aonsealbhaíochta, leis, mar is cuí;
- Comhshocraíochtaí Chuid V;
- An Scéim Chóiríochta Cíosa — conarthaí ilaonaid le tiarnaí talún;
- An Scéim Chóiríochta Cíosa — conarthaí le tiarnaí aonánacha talún;
- Tionscadail atá forbartha ag earnáil na tithíochta deonaí agus na gcomharchumann ar a dtailte féin (nó ar a thailte atá soláthártha dóibh ag údarás áitiúil); agus
- Aonaid atá ar úinéireacht ag údaráis áitiúla agus atá á mbainistiú ag an earnáil tithíochta dheonach agus ag earnáil tithíochta na gcomharchumann.

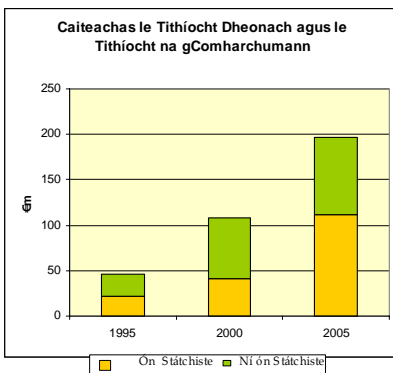
theach.

28. Moladh cur le fáil na tithíochta sóisialta i dtuarascáil an NESC ar an tithíocht i 2004. In *I dTreo 2016*, d'admhaigh na páirtithe gur mhol an an NESC gur chóir 73,000 aonad breise tithíochta sóisialta a sholáthar ó dheireadh 2004 go dtí 2012. Thug na páirtithe le fios go raibh an sprioc seo ábhartha i gcaitheamh an ama i leith an éilimh a raibh súil leis in imeacht théarma an chomhaontaithe. Ghlac na páirtithe ina theannta sin gur chóir an cur i ngníomh a mheasúnú i bhfianaise obair ar mheasúnacht an riachtanais, an scéil a bhí ag teacht chun cinn i ndáil le riachtanas, fhorás na glár éagsúil tithíochta, an aschurtha a bhí bainte amach agus na n-acmhainní a bhí ar fáil.
29. In imeacht na tréimhse 2007 go 2009, cuirfear tús le timpeall is 27,000 teach nua nó gheofar a chomard sin dóibh siúd a bhfuil gá acu le tithíocht shóisialta, trí theaghlaim de bhearta (conarthaí fadtéarmacha údaráis áitiúil, conarthaí deonacha agus comhoibritheacha agus conarthaí na RAS i gcomhair soláthar nua). Tabharfaidh na hacmhainní atá á gcur ar fáil faoin bPlean Forbartha Náisiúnta 2007-2013 go mbeidh na leibhéil ghníomhaíochta dá samhail sin indéanta i ndiaidh 2009, a gcuirfear tús le 63,000 éigin teach nó a bhfaighfear a chomard sin in imeacht na tréimhse (agus a mbeidh 60,000 teach tugtha i gcrích/faighte thar an tréimhse seacht mbliana dá bharr sin). Cinnfear an soláthar iarbhír mar chuid den athbhreithniú meántréimhseach ar an bPlean.
30. Má roghnaíonn teaghlaigh a dtithe a cheannach trína gceannach ina n-incrimintí (dá dtagraítear i gCaibidil a Cúig), fágfaidh sé seo

go bhféadfar aschur níos mó a bhaint amach as na acmhainní a bheidh ar fáil ón Stáitchiste.

31. Bainfidh teaghlaigh eile tairbhe as de réir mar a thiocfaidh folúntais chun cinn agus féadfar friotháil ar riachtanais daoine eile tríd an tithíocht atá ann cheana a oiriúnú*. Ba chóir go dtiocfadh laghdú ar líon na dtithe ar deacair iad a ligean ar cíos agus feabhas ar na tráthanna malartúcháin chun folúntais i stoc na dithe a líonadh de thoradh an chláir in *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chothabháil*.
32. Is é cuspóir foriomlán na modh feidhmithe atá mínithe in *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chothabháil* ná an réimse roghanna a leathnú, trí mhéid agus mhianach na tithíochta sóisialta a bheidh ar fáil dóibh siúd a bhfuil gá acu leis an tithíocht shóisialta a mhéadú. Úsáidfear na hacmhainní méadaithe atá ar fáil faoin bPlean Forbartha Náisiúnta ar shlí ar a ndéanfar líon na dteaghlach a mbeidh riachtanas acu agus a gheobhaidh tacaíocht tithíochta a uasmhéadú.

Graf 5: Caiteachas le Tithíocht Dheonach agus le Tithíocht na gComharchumann



Ról na gCumann Tithíochta Dheonac agus na gComharchumann

33. Tá mórchuid déanta ag earnáil na tithíochta deonaí agus tithíocht na gcomharchumann i dtaca leis an soláthar tithíochta in Éirinn. Tá mórán le tairiscint ag an earnáil maidir leis an saorálaíochas, an nuáil, scileanna bainisteoireachta agus an éiteas ní-chun-brabúis atá aici. Tá méadú suntasach déanta le roinnt blianta anuas ar an soláthar maoiniúcháin i gcomhair na scéimeanna deonacha agus tithíocht na gcomharchumann. Ní mór leanúint den dul chun cinn atá déanta go nuige seo i leith an earnáil a fhorbairt. Tá soiléireacht nua le fáil ag an earnáil i bpróiseas na bpleananna gníomhaíochta tithíochta ilbhliantúla chun tithíochta i leith an éilimh ionchasaigh i ngach limistéar údaráis áitiúil. Tiocfaidh dúshláin nua agus deiseanna nua den ionchas seo ar thaobh na hearnála.
34. Ar na réimsí tábhachtacha a bheidh le forbairt sna blianta atá le teacht, beidh an tithíocht i gcomhair riachtanas speisialta, bainisteoireacht a dhéanamh ar thithe a thagann de thoradh

* Síntí a chur le tithíocht údaráis áitiúil nó oibreacha Feabhsúcháin in ionad tithíochta údaráis áitiúil.

chomhshocraíochtaí Chuid V agus rannpháirtíocht sa Scéim Chóiríochta Cíos. Síltear, leis, go nglacfaidh an earnáil páirt níos gníomhaí i soláthar roghanna úinéireachta tí trí scéimeanna ceannaigh incrimintigh agus tithíochta inacmhainne. Táthar ag beartú ar athruithe a dhéanamh chun go mbeidh an earnáil ar bhonn níos fearr chun dul i gcoinne na ndúshlán seo.

35. Ar an gcéad dul síos, táthar ag beartú ar chomhshocraíochtaí nua cistiúcháin a thabhairt isteach chun a mhór a dhéanamh de na hacmhainní atá ar fáil chun an t-aschur a mhéadú mar aon le héagsúlacht na gcineálacha tionscadail a ndéanann an earnáil bainistiú orthu a áireamh. Mar chuid den phróiseas seo, táthar ag beartú ar chomhshocraíochtaí riaracháin agus faofa a réasúnú agus a chuíchóiriú. Maidir le tionscadail áirithe de, beidh feidhm ag foirmeacha soláthair faoi chonspóid chun a áirithiú go mbeidh rochtain chothromasach ar thionscadail ag comhlachtaí éagsúla, agus go bhfaighfear luach an airgid. Táthar ag moladh cistiú 100% a sholáthar i gcomhair tionscadal ina measúnófar gá a bheith ag na tairbhíthe le tithíocht shóisialta.
36. Sa dara cás, admhaítear go bhfuil gá le roinnt tacaíochta chun an earnáil soláthar a chinntiú agus tá gealltanais déanta ag an Rialtas, faoi chomhaontú *I dTreo 2016*, go gcuirfidh siad láithreáin bhreise agus talamh bhreise ar fáil chun friotháil ar an riachtanas aitheanta le tithíocht. Táthar ag súil go n-aithneofar talamh/láithreáin agus go gcuirfear talamh/láithreáin ar fáil is leor chun 3,000 teach cónaithe a sholáthar in imeacht na tréimhse 2007-2009.
37. Ar an tríú dul síos, tá gá anois le tuilleadh freagrachta foirmiúla i ndáil le gníomhaíochtaí na hearnála. Bíonn roinnt comhlachtaí ag oibriú ar fud na tíre agus déanann roinnt údarás tithíochta faireachán orthu, rud a bhféadann modhanna éagsúla feidhmithe teacht as. Ní mór meicníochtaí chun faireachán a dhéanamh ar na gníomhaíochtaí sin, de shórt maoirseacht a dhéanamh ar chuntais, ar thionóntachtaí, ar chíosanna agus ar chritéir maidir le ligean ar cíos a bhíonn á n-úsáid ag an earnáil a chur ar bun chun a áirithiú go gcaithfear cistiú a sholáthróidh an Rialtas don earnáil a éifeachtaí agus is féidir ó thaobh costais de, agus a éifeachtúla agus a chothromasaí agus is féidir.
38. Tabharfar na saincheistean seo chun cinn tríd an nGrúpa Oibre ar an Tithíocht Dheonach agus ar Thithíocht na

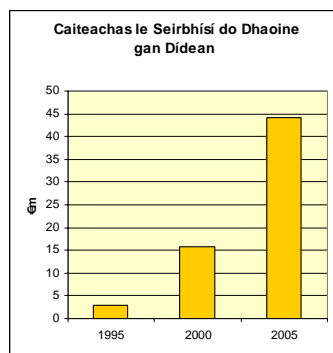
gComharchumann, a bhfuil ról tábhachtach aige i leith déileáil a dhéanamh le saincheisteanna praiticiúla a bhaineann d'fhorbairt na hearnála. Déanfaidh an Fóram Tithíochta maoirsiú ar chlár oibre an ghrúpa.

Caibidil 7 – Tithíocht a Sholáthar do Riachtanais Speisialta

1. In earnáil na tithíochta, teastaíonn gníomhartha sonracha chun plé leis an raon leathan de riachtanais speisialta tithíochta. D'fhéadfadh na riachtanais seo dul i bhfeidhm ar dhearadh na tithíochta (chun freastal ar roghanna cultúrtha nó ar riachtanais soghluaisteacha agus chomhchaidrithe) nó ar an gcineál tacaíochta, i gcásanna nach bhfuil sa chóiríocht ach aon ghné amháin den fhreagra ar fhadhbanna a bhaineann do ghrúpaí leochaileacha. Fág is gur faoi lucht soláthair na tithíochta sóisialta den chuid is mó atá réiteach na riachtanas sin, níor chóir neamhshuim a dhéanamh den scóip le soláthar a spreagadh san earnáil phríobháideach, go háirithe maidir le riachtanais daoine scothaosta agus daoine faoi mhíchumas.
2. Maidir leis na grúpaí is leochailí (e.g. daoine gan dídean, daoine a bhfuil andúil ag gabháil dóibh, daoine a bhfuil fadhbanna meabhairshláinte acu), bíonn gá i gcoitinne le gníomhaireachtaí a dhul i gcomhar le chéile chun dul isteach sa réimse seo go háirithe i gcásanna ina mbaineann cúram a thabhairt leis na tacaíochtaí a bhíonn ag teastáil. Tá deis ar fáil sna pleananna gníomhaíochta ilbhliantúla ar leibhéal straitéiseach ar na riachtanais fhoriomlána a chinneadh i gcomhair cineálacha éagsúla tithíochta chun na riachtanas speisialta éagsúil. Táthar ag beartu ar phrótacail a fhorbairt chun plé leis an gcineál páirtíochta a theastaíonn idir soláthraithe tithíochta agus gníomhaireachtaí eile, e.g. Feidhmeannacht na Seirbhíse Sláinte (FSS), Tascfhórsaí Réigiúnacha agus Áitiúla Drugaí, etc., chun a chinntiú go mbeidh soiléireacht ar leibhéal an tionscadail i dtaobh na riachtanas, an fhreagra chuí agus an chistithe a bheidh ag teastáil i gcomhair costais chaipitiúla agus costais leanúnacha araon.
3. Leanfar na modhanna feidhmithe seo a leanas:-
 - Déanfar plé i Straitéisí Tithíochta agus i bPleananna Gníomhaíochta Tithíochta le straitéisí sonracha i gcomhair catagóirí éagsúla de riachtanais speisialta, rud a fhorbrófar trí na gníomhaireachtaí éagsúla a dhul i gcomhar le chéile; agus
 - Bunófar prótacail le haghaidh comhair idir gníomhaireachtaí maidir le gach riachtanas tithíochta speisialta.

- Mar atá leagtha amach i gCaibidil a Sé, táthar ag súil go mbeidh ról ar leith ag earnáil na tithíochta deonaí agus na gcomharchumann i dtaobh roghanna cóiríochta a sholáthar do dhaoine a bhfuil riachtanais speisialta acu.

Graf 6: Caiteachas le Seirbhísí do Dhaoine gan Dídean



Daoine gan Dídean

- Ó sheol an Rialtas *Easpa Dídine, Straitéis Chomhtháite* (2000) agus an *Straitéis Choisctheach um Easpa Dídine* (2002), táthar tar éis dul chun cinn mór a dhéanamh i dtaca le freastal ar riachtanais chóiríochta agus chúraim daoine gan dídean. Bhí na leibhéil chistiúcháin ón Rialtais, a méadaíodh go mór, ina chabhair leis seo. Admhaítear go ginearálta go bhfuil soláthar leordhóthanach cóiríochta éigeandála anois sna mórlimistéir uirbeacha. Admhaítear, leis, gurb é an príomhchuspóir atá le baint amach anois ná clár idirthréimhseacha a chur ar fáil, i gcás inar gá sin, agus cóiríocht fhadtéarmach mar aon le tacaíochtaí riachtanacha cúraim a sholáthar sa síneadh fada, chun a chumasú do dhaoine aistriú amach as cóiríocht éigeandála agus maireachtáil go neamhspleách. Ní mór straitéisí reatha na hearnála reachtúla agus na hearnála deonaí araon a leasú chun plé leis an gcuspóir seo. Déanfar spriocanna meicníochtaí láithreacha cistiúcháin a athrú chun tacú leis na straitéisí leasaithe.

- D'fhonn tuilleadh forbartha a dhéanamh ar an bhfreagra fadtéarmach ar easpa dídine, déanfaidh an Roinn Comhshaoil, Oidhreacht agus Rialtais Áitiúil:

- Na Straitéisí um Easpa Dídine atá ar bun faoi láthair a chónascadh agus a thabhairt cothrom leis na hathruithe is deireanaí, agus aird a thabhairt ar mholtaí an athbhreithnithe neamhspleách ar na Straitéisí. Tá Coiste Comhairleach Náisiúnta um Easpa Dídine á bhunú sa chomhthéacs seo. Glacfar bearta chun oibriú níos fearr a bhaint amach i leith na bhfóram um easpa dídine agus chun soláthar seirbhísí a chomhordú níos fearr d'fhonn a áirithiú go dtabharfar freagra níos comhleanúnaí agus níos cuimsithí ar riachtanais daoine gan dídean;
- Ar bhonn riachtanais bhunaithe, soláthar cóiríochta fadtéarmaí agus tacaíochtaí cúraim a bhaineann leis sin a chur ar fáil trí thithíocht dheonach agus trí thithíocht na gcomharchumann,

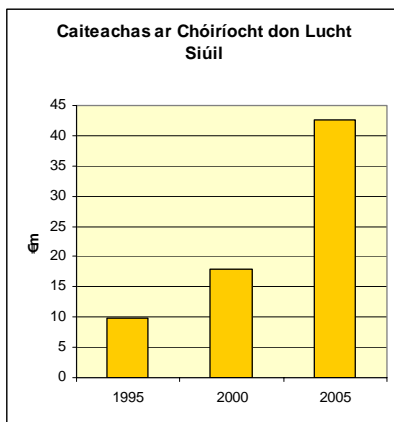
tríd an earnáil tithíochta cíosa phríobháidigh (lena n-áirítear úsáid a bhaint as an Scéim Chóiríochta Cíosa) agus trí chórais thiomnaithe chóiríochta agus tacaíochta a sholáthar do dhaoine gan dídean a meastar iad a bheith neamhinniúil ar mhaireachtáil go neamhspleách;

- Leanúint den chistiú is gá a sholáthar chun tacú le soláthar cóiríochta agus tacaíochtaí a bhaineann leis sin do dhaoine gan dídean agus meicníocht chistiúcháin níos éifeachtaí agus níos follasaí a fhorbairt i gcomhair ghné na cóiríochta agus ghné an chúraim araon trí chomhordú níos mó a dhéanamh ar an leibhéal áitiúil idir na húdaráis áitiúla agus an FSS; agus
- Cúis bhuartha ar leith is ea staid daoine gan dídean atá ina gcónaí faoi láthair i gcóiríocht fhadtéarmach éigeandála. Beidh an cuspóir maidir le deireadh a chur le heaspa dídine den sórt sin faoi 2010* ar áireamh sna straitéisí leasaithe.

An Lucht Siúil

7. Tá dhá chlár cóiríochta don Lucht Siúil glactha ag gach údarás áitiúil ó achtaíodh Acht na dTithe (Cóiríochta don Lucht Siúil) 1998. Áiríodh na blianta 2000 go 2004 sna cláir tosaigh, agus tá na cláir atá ar bun faoi láthair i bhfeidhm ó 2005 go 2008. Tá méadú an-mhór déanta ar an infheistíocht chaipitil ar Scéimeanna Cóiríochta don Lucht Siúil ó 2000 i leith.

Graf 7: Caiteachas ar Chóiríochta don Lucht Siúil



8. Cuireadh cóiríochta bhuan chinnte ar fáil do 1,371 teaghlach breise de chuid an Lucht Siúil i gcaitheamh thréimhse na gclár tosaigh (2000-2004). Tháinig laghdú ab ionann is 50% ar líon na dteaghlach a bhí ina gcónaí ar láithreáin neamhúdaráithe i gcaitheamh na mblianta sin – laghdú ó 1,207 dteaghlach i dtosach na gclár go dtí 601 teaghlach an tráth ar tugadh chun críche iad.
9. Claonadh suntasach atá i líon méadaitheach na ndaoine de chuid an Lucht Siúil a bhfuil ag éirí leo a gcuid riachtanas cóiríochta a bhaint amach trí earnáil na cóiríochta tithíochta cíosa phríobháidigh. Bhí beagnach 7% de theaghlacha an Lucht Siúil ina gcónaí i gcóiríochta den sórt sin i ndeireadh 2004, bhí an figiúr sin tar éis méadú go dtí 10% bliain ina dhiaidh sin.

* Tá tugtha le fios in *I dTreó 2016* nach mór an gealltanais seo a thuiscint mar ghealltanais freastal ar riachtanais suas le 500 teaghlach.

10. Tá roinnt saincheisteanna i dtaobh cóiríocht don Lucht Siúil gan réiteach go sásúil fós, áfach. Tá straitéisí nua curtha ar bun chun plé leo. Mar shampla orthu sin, bíonn sé d'oibleagáid ar údaráis áitiúla anois spriocanna bliantúla a áireamh ina gcuid clár reatha cóiríochta don Lucht Siúil (2005-2008), chun cabhrú le measúnú a dhéanamh ar an bhfeidhmíocht ar bhonn bliantúil.
11. Tá an Lárionad um Thaighde ar an Tithíocht ag déanamh measúnachta faoi choimirce na Roinne Comhshaoil, Oidhreacht agus Rialtais Áitiúil ar na córais bhainisteoireachta agus chothabhála cóiríochta atá dírithe go sonrath ar an Lucht Siúil. Beidh sé seo ina chúnamh maidir le cinneadh a dhéanamh i dtaobh cad iad na cleachtais agus na nósanna imeachta nua nach mór a ghlacadh chun go bhféadfar dul i ngleic le fadhbanna go cuimsitheach.
12. D'fhonn tuilleadh feabhsaithe a dhéanamh ar staid na cóiríochta ag an Lucht Siúil, go háirithe ag na teaghlaigh úd atá ina gcónaí ar láithreáin neamhúdaraithe fós, déanfaidh an Roinn:
- Leanúint d'éascaíocht a dhéanamh, ar an leibhéal náisiúnta, d'fhorbairt straitéisí atá ceaptha chun dlús a chur le soláthar cóiríochta don Lucht Siúil;
 - Féachaint chuige go ndéanfar comhordú éifeachtach, ar an leibhéal áitiúil, ar sholáthar gach seirbhíse don Lucht Siúil in éineacht le hobair an Ghrúpa Ardleibhéil ar Shaincheisteanna a bhaineann leis an Lucht Siúil;
 - Tacú le húdaráis áitiúla nósanna imeachta rianúla a thabhairt isteach chun cóiríocht atá dírithe go sonrath ar an Lucht Siúil a bhainistiú agus a chothabháil; agus
 - Obair a dhéanamh tríd an gCoiste Comhairleach Náisiúnta um Chóiríocht don Lucht Siúil ar an uile ghné den chlár cóiríochta. Tosaíocht ar leith a bheith ag an gCoiste ná a fháil amach an iomaí duine den Lucht Siúil ar féidir leis nó léi modhanna féinchothaitheacha feidhmithe a fhorbairt chun freastal ar a gcuid riachtanas féin.

Riachtanais Chóiríochta Daoine Scothaosta

13. Tabharfaidh athruithe déimeagrafacha in imeacht na mblianta atá romhainn amach go rachaidh an daonra in aois. Fág is gur leo féin tithe an chuid is mó de na daoine scothaosta, is éard a bhainfidh do chuid acu ná nach mbeidh a gcuid cóiríochta oiriúnach go hiomlán dá gcuid riachtanas. Mar shampla, dúirt 21% de theaghlaigh aonaracha scothaosta go raibh a gcuid tithe “rómhór” sa Suirbhé Náisiúnta ar Ardchaighdeán na Tithíochta in Éirinn is deireanaí a rinneadh. Ina theannta sin, is é an taithí atá ag roinnt daoine scothaosta ná go mbaineann fadhbanna dóibh ó thaobh na gluaiseachta de de dheasca iad a bheith ag dul chun anbhainne agus breoiteacht a theacht orthu. Ní mór roinnt oiriúnaithe a dhéanamh ar a dtithe chun gur féidir leo fanacht ina gcónaí go compordach iontu. Lorgaíonn céatadán beag daoine tithíocht shóisialta agus iad anonn sna blianta*.
14. Fágann meascán de chineálacha éagsúla tithe cónaithe dea-dheartha san uile thionacht go mbeidh rogha níos fairsinge ag daoine chun malairt chóiríochta a bheidh oiriúnach dá gcuid riachtanas féin a fháil de réir mar a rachaidh siad anonn sna blianta. Cuimsíonn tacaíocht shonrach ag an Stát do riachtanais chóiríochta daoine scothaosta scéimeanna deontais trínar féidir le daoine fanacht ina dtithe féin agus roghanna sonracha sciath-thithíochta.
15. Cabhróidh an t-athbhreithniú ar na scéimeanna deontas do dhaoine scothaosta agus do dhaoine faoi mhíchumas i dtithíocht phríobháideach (féach mír 24 thíos) le díriú níos fearr a dhéanamh ar na scéimeanna sin. Déanfar, go háirithe, cuid de na scéimeanna a chónascadh ina scéim shonrach tithíochta i gcomhair cúnaimh tithíochta do dhaoine scothaosta.
16. Cabhraítear le heisimircigh Éireannacha scothaosta tríd an scéim “Go dTéir Slán Abhaile” filleadh abhaile (trína gcuirtear ar a gcumas tithíocht shóisialta a sholáthraíonn comhlachtaí tithíochta deonaí agus tithíocht na gcomharchumann a fháil). Ba chóir go dtiocfadh méadú ar na tacaíochtaí tithíochta do dhaoine scothaosta de thoradh rannpháirtíocht níos mó ag an earnáil

* Is ionann daoine os cionn 65 bliana d’aois agus 4% de na teaghlaigh ar liostaí feithimh tithíochta sóisialta.

* Is ionann daoine os cionn 65 bliana d’aois agus 4% de na teaghlaigh ar liostaí feithimh tithíochta sóisialta.

tithíochta deonaí agus na gcomharchumann maidir le plé a dhéanamh le riachtanais speisialta tithíochta, agus an mhéadaithe ar sholáthar na tithíochta sóisialta. Tá an Roinn Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil ag bunú foireann thrasrannach ar an sciath-thithíocht chun an dul chun cinn sa réimse seo a mhaoirsiú. Tá socrú á dhéanamh i gcomhair comhairliú a dhéanamh leis na comhpháirtithe sóisialta tríd an bhFóram Tithíochta.

17. Cuirfear deiseanna nua ar fáil do dhaoine aonta scothaosta a bhféadfadh an chuid is mó dá saol a bheith caite acu in earnáil na tithíochta cíosa phríobháidigh agus a dteastódh níos mó cinnteachta uathu i leith na tionachta ina seanaois trí scéim RAS.
18. Tá “scéimeanna ranníocaíochta airgeadais” á n-oibriú ag roinnt údarás áitiúil faoina ndéantar tithíocht phríobháideach a pháirtmhalartú ar chóiríocht chíosá shóisialta atá deartha go sonrach do dhaoine scothaosta. Cuideoidh an Roinn Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil le scéimeanna den sórt sin a chur i ngníomh go forleathan. Féadfar iad seo a úsáid chun freastal ar riachtanais daoine scothaosta agus chun a áirithiú go mbainfear úsáid níos éifeachtúla as an stoc tithíochta sóisialta, trí thithe móra a ligfear chun úsáide faoin scéim a chur ar fáil do theaghlaigh nua.

Bosca 7.1 Scéim Ranníocaíochta Airgeadais Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath

Déantar friotháil sa Scéim Ranníocaíochta Airgeadais ar dhaoine atá 55 bliana nó níos mó d’aois agus atá ina gcónaí sa chathair ar mór leo a dtithe cónaithe faoi láthair chun a gcuid riachtanas féin agus ar mhian leo Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath iad a bhreithniú chun tithíochta ag Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath mar thionóntaí i gcóiríocht do Dhaoine Scothaosta. Ní mór d’iarratasóirí a dtithe a thairiscint lena ndíol don Chomhairle Cathrach sa chéad chás agus ní mór dóibh a bheith ina gcónaí i limistéar riaracháin Chomhairle Chathair Bhaile Átha Cliath. Tá teorainn phraghsanna ceaptha ag an Roinn Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil nach mór do Chomhairle Chathair Bhaile Átha Cliath cloí léi. Tá ceangal ar gach iarratasóir ranníocaíocht a íoc ar bhonn aoise.

19. Tá taighde á dhéanamh ar an ról a d'fhéadfadh a bheith ag an RAS i ndáil leis na cineálacha seo de scéimeanna laghdúcháin, trína bhféadfaidh daoine a dtithe a scaoileadh chun úsáide faoin scéim le linn iostas a bheith á sholáthar dóibh i dtithíocht shóisialta.

20. I bhfianaise an réimse roghanna atá ar fáil chun freastal ar riachtanais tithíochta agus chóiríochta daoine scothaosta, is éard a dhéanfar le bearta san am atá le teacht ná:

- A áirithiú go n-áireoidh údaráis áitiúla mar chuid dá bPleananna Gníomhaíochta Tithíochta straitéis shonrach lena bpléifear le riachtanais chóiríochta daoine scothaosta ina limistéir, ina leagfaí amach go sonrach ról earnáil na tithíochta deonaí agus na gcomharchumann;
- Prótacail nua a fhorbairt agus a chur i ngníomh le haghaidh comhoibriú idir gníomhaireachtaí i gcásanna ina mbíonn cúrsaí cúraim i gceist;
- Scéimeanna leasaithe deontais do dhaoine scothaosta i dtithíocht phríobháideach a chur i ngníomh, rud a fheabhsóidh an cothromas agus an spriocdhírú; agus
- Foireann thrasrannach ar an sciath-thithíocht a bhunú chun maoirsiú a dhéanamh ar an dul chun cinn sa réimse seo.

Riachtanais chóiríochta daoine faoi mhíchumas

21. Tá an Roinn Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil tar éis plean earnála um míchumas a fhoilsiú de réir gealltanais faoin Acht um Míchumas 2005, ar léiriú é ar an ngealltanais in *I dTreo 2016* straitéis náisiúnta tithíochta a fhorbairt do dhaoine faoi mhíchumas lena dtabharfar creatlach leathan chun forbairt na gcomhchodanna iomchuí de Phleananna Gníomhaíochta Tithíochta a stiúradh.

22. Tá na gealltanais shonracha seo a leanas i ndáil le prótacail a fhorbairt idir gníomhaireachtaí leagtha amach sa plean earnála, leis.

Bosca 7.2: Prótacail Idir Gníomhaireachtaí atá á Moladh i nDáil le Seirbhísí do Dhaoine faoi Mhíchumas

- Riachtanais tithíochta a mheasúnú — prótacal arb é an cuspóir atá leis ná stiúradh a dhéanamh ar an gcaidreamh idir FSS agus údaráis tithíochta maidir le measúnú a dhéanamh ar riachtanais chóiríochta indibhidiúla daoine faoi mhíchumas atá aitheanta ag FSS de réir ailt iomchuí den Acht um Míchumas 2005.
- Measúnacht Straitéiseach ar na cineálacha riachtanas tithíochta ag daoine faoi chumas i limistéar agus ar mhéid na riachtanas sin — prótacal arb é a chuspóir ná an caidreamh idir FSS agus údaráis tithíochta a rialú i ndáil le malartú eolais is gá a chuirfear isteach i bPleananna Gníomhaíochta Tithíochta.
- Tacú le costais ar thionscadail tithíochta sóisialta a chuirtear ar fáil do dhaoine faoi mhíchumas — beidh feidhm ag an bprótacal seo maidir le tionscadail ina mbeidh cóiríocht le soláthar ag údaráis tithíochta (nó ag earnáil na tithíochta deonaí agus na gcomharchumann de réir Pleananna Gníomhaíochta Tithíochta) agus déanfar rialú leis ar an gcaidreamh is gá le FSS i dtaobh gnéithe leanúnacha cúraim/tacaíochta.

23. Leathnú ar na roghanna a bheidh ar fáil do dhaoine faoi mhíchumas san earnáil phríobháideach a bheidh i bhfeabhsúcháin ghinearálta ar chaighdeán na tithíochta, lena n-áirítear Cuid M de na Rialacháin Fhoirgníochta*. Tá deontais shonracha, leis, ar fáil chun tithíocht phríobháideach a oiriúnú chun freastal níos fearr a dhéanamh ar riachtanais chóiríochta daoine faoi mhíchumas.

Scéimeanna deontas chun cabhrú le daoine scothaosta agus le daoine faoi mhíchumas i dtithíocht phríobháideach

24. Ceapadh an Deontas do Dhuine faoi Mhíchumas (DPG) agus an Deontas Deisiúchán Riachtanach (ERG), atá á n-oibriú ag údaráis áitiúla, chun cúnaimh a thabhairt i leith oibreacha a chur i gcrích is oibreacha is gá, de réir thuairim an údaráis áitiúil, chun cóiríocht chuí a sholáthar do dhaoine faoi mhíchumas agus do dhaoine scothaosta. Ceapadh an Scéim Speisialta i gcomhair Cúnaimh

* Féach an plean earnála faoin Acht um Míchumas 2005 An Roinn Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil 2006 i gcomhair tuilleadh faisnéise ar an athbhreithniú atá ar siúl faoi láthair ar réim Chuid M agus gníomhartha ginearálta atá á mbeartú i ndáil leis an timpeallacht faoi fhoirgnimh.

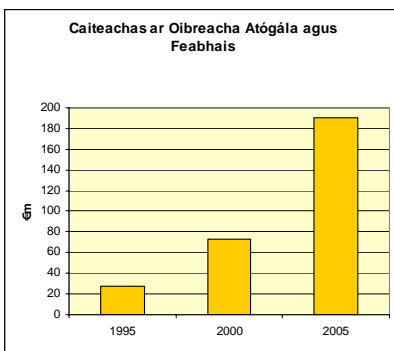
Tithíochta do Dhaoine Aosta, chun gabháil do dheisiúcháin éigeandála do dhaoine aosta atá ag maireachtáil i ndála neamhshláintíocha nó míchuí. Rinneadh feabhsúcháin mhóra ar théarmaí agus ar choinníollacha na scéimeanna DPG agus ERG sna blianta deireanacha seo lena n-áirítear méaduithe ar leibhéil na ndeontas, ar chéatadán na gcostas ceadaithe is iníochta agus ar an leibhéal forchúitimh le húdaráis áitiúla, mar aon le Deontas Tí Nua do Dhaoine faoi Mhíchumas a thabhairt isteach.

25. D'fhonn cabhrú le daoine scothaosta nó le daoine faoi mhíchumas leanúint dá dtithe féin a áitiú go neamhspleách, tá athbhreithniú déanta ar na scéimeanna ag an Roinn Comhshaoil, Oidhreacht agus Rialtais Áitiúil. Tabharfar scéimeanna athbhreithnithe isteach i gcaitheamh 2007 faoi chreatlach *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Choithabháil*. Tá na scéimeanna athbhreithnithe ceaptha chun a áirithiú go ndéanfar an cistiú atá ar fáil a dhíriú ar theaghlaigh ar bheagán ioncaim agus ar theaghlaigh a bhfuil na riachtanais tithíochta is mó acu. Tá oibríocht níos cuíchóirithe i gceist sna scéimeanna nua d'fhonn a áirithiú go mbeidh na torthaí is éifeachtúla agus is éifeachtaí ó thaobh costais de ar an gcistiú a bheidh ar fáil (Aguisín 3).

Caibidil 8 - Tithíocht agus Comharsanachtaí a Athnuachan

1. Chuir tithíocht shóisialta go mór leis an gcineál sochaí atá againn in Éirinn le beagnach céad bliain anuas. Cé go mbíonn an-éileamh ag tionóntaí ar chéatadán suntasach de theaghaisí rialtais áitiúil bíonn eastáit áirithe ag formhór na n-údarás áitiúil nach mbíonn aon tóir orthu ag áitritheoirí atá iontu faoi láthair nó áitritheoirí a d'fhéadfadh a bheith iontu. Go deimhin ba láithreacha cuid acu a bhí go mór faoi mhíbhuntáiste. Bhí coiriúlacht thromchúiseach agus mí-ord i gceist i gcuid bheag acu. D'fhéadfadh sé gur meascán de chúinsí éagsúla ba chúis leis seo, mar shampla drochchaighdeán deartha ag an tús, teipeanna bainistíochta nó freagairtí nárbh leor iad ó roinnt gníomhaireachtaí Stáit. Cibé cúis bhí an claonadh ann thar na blianta drochdhaláí tithíochta a cheangal le raon d'fhadhbanna bochtaineachta agus míbhuntáiste.
2. O 1997 caitheadh thart ar €1 billiún ar chlár le feabhas a chur ar eastáit leis na húdaráis áitiúla atá imithe ó rath. Soláthraíonn *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chothabháil* d'ardú pleanáilte comhbheartaithe ar infheistíocht i stoc tithíochta sóisialta sna blianta atá romhainn. Cuireann sé seo an deis ar fáil aghaidh a thabhairt ar chuid de na fadhbanna fadtéarmacha i bpobail a raibh iliomad míbhuntáistí acu.

Graf 8: Caiteachas ar Oibreacha Atógála agus Feabhais



Tionscadail Atógála

3. Is féidir iarrachtaí a rinneadh roimhe seo chun dul i ngleic leis na fadhbanna seo a cháineadh mar gheall gur dhírigh siad ró-mhór ar athchóiriú na bhfoirgneamh in áit pobal láidir a fhorbairt. Tá tionscadail a n-éiríonn leo bunaithe ar na nithe seo: anailís dhian a dhéanamh chun teacht ar an socrú ceart; straitéis phleanála chun déileáil leis an bhfreagairt ilghnéitheach a bhfuil gá leis; gníomhú dírithe ó roinnt gníomhaireachtaí Stáit ag obair i gcomhar ag an leibhéal áitiúil le toradh a sheachadadh ar an mbonn sin, agus dul i bpáirt leis an bpobal i ndáiríre.
4. Is í an chéad chéim ná anailís a dhéanamh ar na cúiseanna a bhain leis an meath ar an tóir ar an eastát nó ar fheidhmiú an eastáit. D'fhéadfadh sé gur eascair na fadhbanna de thoradh

drochdheartha, faillí i mbainistiú tithíochta, cúinsí eacnamaíocha nó sóisialta, nó meascán díobh seo go léir. I gcásanna áirithe, go háirithe in eastáit níos lú, d'fhéadfadh sé go sáródh cothabháil thimthriallach agus bainistiú eastáit níos fearr na fadhbanna. B'fhéidir go dteastóidh roinnt infheistíocht chaipitil le caighdeán na tithíochta a fheabhsú agus cuirfear maoiniú ar fáil lena aghaidh seo (féach mír 17).

5. I gceantair ina bhfuil díothacht ilchineálach ag éirí as raon cúinsí eacnamaíocha agus sóisialta agus ní caighdeán nó dearadh na tithíochta amháin, teastaíonn gníomhú níos comhbheartaithe. I gcás na nGeataí agus na Mol atá leagtha amach sa Straitéis Spáis Náisiúnta go háirithe ba chóir naisc a dhéanamh idir an próiseas atógála seo agus forbairt níos leithne na gcathracha agus na mbailte ábhartha.

Atógáil sna Geataí

6. Tá an stoc tithíochta rialtas áitiúil is mó sa tír ag Cathair Bhaile Átha Cliath. Tá Comhairle na Cathrach tar éis dul chun cinn substaintiúil a dhéanamh maidir le hatógáil agus le hathnuachan an stoic sin. Táthar i mbun tionscadal ceannródaíoch i mBaile Munna agus i Fatima Mansions, agus tá réamhobair ar siúl ar raon tionscadal móra eile bunaithe ar chomhpháirtíocht phríobháideach phoiblí. Tá tionscadail a rinneadh níos luaithe sa Lár Cathrach Thoir Thuaidh tar éis athrú ollmhór a dhéanamh ar thimpeallacht maireachtála na ndaoine atá ina gcónaí ansin. I gCathair Chorcaí tá atógáil Chnoc na hAoine de réir mhórphlean ar bun agus tá athnuachan tithíochta ag dul chun cinn i gceantair eile.
7. Tá na sochair a d'fhéadfadh a theacht de bharr infheistíochta i mbearta uilechuimsitheachta sóisialta chun cur le híomhá, le muinín agus le dinimicí geataí, mór go maith. Sainithníodh ceisteanna uilechuimsitheachta sóisialta, tithíochta nó athnuachan uirbí go háirithe i roinnt de na geataí agus is minic gurb í atógáil an stoic thithíochta sóisialta an pointe tosaigh.
8. Tá tionscnamh ar leith curtha i bhfeidhm trí cheapadh ionadaí speisialta, le haghaidh a thabhairt ar eisiámh sóisialta, ar choiriúlacht agus ar mhí-ord i Maigh Ros i Luimneach. Mar chuid dá shainchúram iarradh ar ionadaí speisialta an Rialtais moltaí a chur chun cinn faoi atógáil Mhaigh Ros agus ceantair eile faoi

mhíbhuntáiste i Luimneach i gcomhthéacs forbairt straitéiseach níos leithne Gheata Luimnigh/na Sionainne.

9. Níos ginearálta, tabharfar faoi chur chuige nua ar bhonn náisiúnta faoi *Thithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chothabháil*, chun tacú le próiseas chun tithíocht a athnuachan agus comharsanacht a athbheochan. Is í an aidhm na gníomhaireachtaí a spreagadh chun gnímh ag an leibhéal áitiúil agus a chinntiú go bhfuil na hidirghabhála dírithe ar aidhm choiteann. Cuirfidh sé seo dlús le forbairt físe cuí don cheantar mar aon le mionphlean gnímh. Tá sé ceaptha tiomantas na bpríomh-gheallsealbhóirí a chinntiú agus an fuinneamh chun toradh a sheachadadh a choinneáil ar aghaidh trí bhealach infheidhmithe cuí a chur ar fáil. Tá sé ríthábhachtach i ngach cás go mbeadh caidreamh éifeachtach leo siúd atá ina gcónaí sa cheantar.
10. Beidh ar gach tionscadal atógála **Ollphlean** a bheith aige a forbraíodh i gcomhairle leis na príomhghníomhaireachtaí trí Bhord Forbartha an Chontae/na Cathrach (CDB). Is plean straitéiseach a bheidh ann chun tacú le hinfheistíocht atógála, na hionchuir riachtanacha á n-aithint aige. Is réamhriachtanas a bheidh i gcur chuige comhoibríoch do mhaoiniú i ngeataí ina bhfuil roinnt údarás áitiúil i gceist.
11. Tá sé beartaithe go ginearálta do thionscadail níos mó go mbunófar **Gníomhaireacht Atógála** tiomanta leis an bpróiseas atógála a bhrú chun cinn trí thabhairt ar na daoine cuí a bheith páirteach ann. Tá sé molta go dtabharfaí tús áite do mholtaí ó Gheataí do bhunú struchtúir dá leithéid.

Bosca 8.1: Gníomhaireachtaí Atógála

Beidh bord ag an ngníomhaireacht atógála ar a mbeidh na príomhghníomhaireachtaí reachtúla ar féidir leo cur le hatógáil shóisialta, eacnamaíoch agus fhisiceach an cheantair. Is comhlacht corparáideach a bheidh ann faoi reachtaíocht Rialtais Áitiúil agus téarma oifige áirithe aige. Is é an bainisteoir Contae/Cathrach ábhartha a bheidh ina chathaoirleach ar an mBord agus feidhmeoidh an CDB mar chomhairle chomhairleach. Beidh foireann bheag ag an nGníomhaireacht a mbeidh dóthain saineolais acu ar raon disciplíní chun an tionscadal atógála a chur i gcrích. Maoineoidh an DoEHLG an ghníomhaireacht do thréimhse shainithe na hatógála.

12. Féadfaidh údaráis eile cur isteach ar mhaoiniú agus ar chead gníomhaireacht dá leithéid a bhunú. Ach nuair is atógáil ar mheánscála atá i gceist áirítear gur féidir le foireann tiomanta ildhisciplíneach, ag freagairt don CDB, maoirsiú a dhéanamh ar an gcur i bhfeidhm. Beidh tacaíocht theicniúil do phleanáil agus do dhearadh tionscadal ar fáil ag foirne tionscadail ón aonad tiomanta nua atá bunaithe sa Ghníomhaireacht Náisiúnta Foirgníochta.

Bosca 8.2: An Ghníomhaireacht Náisiúnta Foirgníochta

Cuireann an Ghníomhaireacht Náisiúnta Foirgníochta seirbhísí comhairleacha ar fáil d'údaráis áitiúla maidir le soláthar tithíochta sóisialta agus inacmhainne. Bhunaigh sí aonad nua i 2006 ag éirí as an tiomantas in *I dTreo 2016* cúnaimh tiomanta teicniúil a chur ar fáil d'údaráis áitiúla mar chuid de chlár luathaithe atógála tithíochta. Is saineolas pleanála agus deartha a bheidh sa tacaíocht seo chomh maith le raon scileanna i mbainistiú tionscadail.

13. Ní mór don mheastóireacht tosaigh an ról a d'fhéadfadh a bheith ag comhpháirtíochtaí príobháideacha poiblí i gcruinniú airgeadais don tionscal, agus níos tábhachtaí, i dtionacht mheasctha a thabhairt isteach i gceantar, a chur san áireamh. Ba chóir moltaí a mheas leis an tionchar a bheadh ag cur chuige nua ar fhorbairt níos leithne ar an gcathair nó ar an mbaile a fháil amach. Ba chóir dóibh breithniú a dhéanamh ar fhiúntas teorainneacha don atógáil a shonrú ar bhealaí a chruthaíonn sineirgíochtaí níos fearr le tionscnaimh athnuachana uirbeacha eile.
14. Eiseoidh an DoEHLG treoir mhionsonraithe ar thionscadail atógála, ag tógáil ar na treoirlínte deachleachtais a sheol an tIonad um Thaighde Tithíochta i 2006.

Ciste do Phobail Inbhuanaithe

15. Tríd is tríd thacaigh an DoEHLG leis an infheistíocht chaipitil amháin i dtionscadail atógála. Táthar ag brath ar thacaíocht mhaith ag an leibhéal áitiúil le dlús a chur leis an gclár agus leis na torthaí is fearr a bhaint amach. Ní mór an tacaíocht seo a choinneáil ag gach céim d'fhorbairt an tionscadail. Tá **Ciste do Phobail Inbhuanaithe** á bhunú le maoiniú ó na Coimisinéirí Ioncaim a chur ar fáil ar feadh tréimhse sainithe d'údaráis áitiúla, faoi réir coinníollacha, a thabharfaidh tacaíocht do na céimeanna éagsúla a bhaineann le tithíocht a athnuachan agus feabhas a chur

ar an stoc tithíochta. Beidh gné den chiste seo dírithe ar bhearta chun déileáil le hiompar frithshóisialta (a ndéileáiltear leis ar bhealach níos iomláine i gCaibidil a Naoi).

An Stoc Tithíochta a fheabhsú

16. Ní mórthionscadal atógála an freagra cuí i gcónaí nuair a bhíonn fadhbanna ag eastát maidir le ráta ard folúntas, droch-chlú etc. D'fhéadfadh sé go dtabharfadh feabhas ar chaighdeán na tithíochta, bainistiú eastáit cuí a chur ar fáil agus cothabháil leanúnach faoi na ceisteanna. Cuireann na treoirlínte deachleachtais a foilsíodh le deireanaí (féach bosca 8.3) creat ar fáil le hanailís a dhéanamh agus an fhreagairt chuí a leagan amach. Is réamhriachtanais don rathúlacht fhadtéarmach iad an chumarsáid éifeachtach agus úinéireacht ar an bpróiseas athraithe ag an bpobal atá i gceist.

Bosca 8.3: Tá cúig phríomhchéim i gceist chun deachleachtas maidir le hatógáil eastáit a bhaint amach:

| | |
|----------|---|
| Céim 1 – | Eastát don atógáil a roghnú agus na príomhfhadhbanna a aithint. |
| Céim 2 – | Pleanáil Straitéiseach |
| Céim 3 - | Cur i bhFeidhm |
| Céim 4 - | Measúnú le feidhmiú an tionscadail a thomhas agus aon athraithe a dhéanamh más gá |
| Céim 5- | A bhfuil bainte amach a chothú |

Foinse: Good Practice in Housing Management-Guidelines for Local Authorities – Regenerating estates, rebuilding vibrant communities – Centre for Housing Research (2006)

17. Faoi shocruithe nua maoinithe a mbeidh feidhm leo ó Eanáir 2007 beidh cead ag údaráis áitiúla an t-ioncam a fhaightear ó dhíol tithe a úsáid ar chlár atógála, ar oibreacha feabhais agus ar chothabháil bheartaithe[§]. Spreagfaidh sé seo cuntasacht agus freagracht níos mó ag an leibhéal áitiúil. Cuirfidh sé dreasacht thábhachtach ar fáil chun caighdeán na tithíochta a choinneáil, rud a chinnteoidh go ngníomhóidh na húdaráis go réamhghníomhach sa tréimhse seo. Cuirfidh sé freagra níos comhtháite ar fáil freisin agus luach níos fearr ar airgead.

[§] Bhí formhór na bhfáltas curtha i bhfeidhm ar chlár tógála na n-údarás áitiúil roimhe seo, a bheidh á mhaoiniú go hiomlán ón Stáchtiste ó 2007.

18. Ag éirí as na socrúithe nua maoinithe seo beidh na hacmhainní ag údaráis áitiúla le chlár a mhaoiniú ar chothabháil phleanáilte, le hobair fheabhsúcháin a dhéanamh ar áitribh agus ar eastáit agus le tacaíocht a thabhairt do thionscadail ghaolmhara comhshaoil agus leasaithe pobail. Leanfaidh an DoEHLG air ag cur maoiniú ar fáil d'údaráis le haghaidh scéimeanna feabhsúcháin, cuid acu mar chistí comhoiriúnacha. Beidh maoiniú breisithe le fáil ón DoEHLG do thionscnaimh náisiúnta ar aon dul leis an scéim teasa lárnach atá ann faoi láthair*. Tá clár á n-ullmhú chun déileáil le réimsí eile mar fheidhmiú fuinnimh, cosaint ón radón, agus tithíocht a chur in oiriúint do riachtanais speisialta, lena n-áirítear cuid den stoc atá ann faoi láthair a dhéanamh "inoiriúnach ar feadh an tsaoil".
19. Spreagfaidh an DoEHLG freisin cur i bhfeidhm clár chun athchóiriú a dhéanamh ar thithe aonair leis an údarás áitiúil i gceantair thuaithe, a bhfuil fíor-dhrochbhail ar chuid acu.
20. Tríd is tríd tá tithe san earnáil tithíochta dheonach agus na gcomharchumann nua go maith agus cuma mhaith orthu. Cuireadh iad seo ar fáil trí scéimeanna deontais agus ciste fiachmhúchta acu chun riachtanais athchóirithe a chlúdach amach anseo. Ach tá stoc teoranta de thithíocht dheonach agus tithíocht na gcomharchumann níos sine ann nach mbaineann sé seo leo. Beidh údaráis áitiúla in ann tionscadail athnuachana a mhaoiniú anois san earnáil seo a chuirfidh feabhas ar chaighdeán agus ar éifeacht fuinnimh an stoic, a bhainfidh cuspóirí pobail inbhuanaithe níos leithne amach agus a chuirfidh roghanna tithíochta sóisialta breise ar fáil do dhaoine ar liostaí feithimh na n-údarás áitiúil.

An Caighdeán a Choithabháil

21. Agus clár luathaithe a spreagadh chun an stoc tithíochta sóisialta atá ann faoi láthair a fheabhsú agus ag díriú ar ardchaighdeán san tógáil nua, is mian leis an DoEHLG a chinntiú go bhfeabhsaítear an caighdeán agus go gcothaítear é. Déanfaidh iniúchadh ar an stoc tithíochta gach deich mbliana, an t-iniúchadh tagarmhairc á dhéanamh i 2007/8. San eadarthréimhse déanfar anailís ar an dul chun cinn cáilíochtúil, lena n-áirítear tuairimí na dtionóntaí, mar

chuid den National Quality of Housing Survey* deich mbliana. Cuirfidh sé seo measúnú cruinn ar an dul chun cinn ó thaobh caighdeáin agus feidhmiú bainistithe an tsoláthraí tithíochta cuí san áireamh. Cé go ndíreoidh an t-iniúchadh ar struchtúr fisiceach na tithíochta cuirfidh suirbhéanna na dtionóntaí leis chun gnéithe níos cáilíochtúla de bhainistiú tithíochta a mheas.

* Rinneadh an suirbhé deiridh i 2001/2002 agus rinneadh raon fachtóirí a thomhas thar tionachtaí. Meastar go rachfar i mbun an chéad suirbhe eile i 2011/12 agus go mbeidh roinnt ceisteanna breise ann do thionóntaí i dtithíocht shóisialta.

Caibidil 9 – Tithíocht Shóisialta a Bhainistiú agus a Chothabháil

1. Is tiarnaí talún iad na húdaráis áitiúla do thart ar 110,000 áitreabh, is tiarnaí talún an earnáil dheonach agus na gcomharchumann do thart ar 19,000 áitreabh. Tá tábhacht chriticiúil ag baint le bainistiú agus le cothabháil na dtithe seo. Eascraíonn saincheistanna faoi chruth fisiceach an tí agus na hárasáin a chlúdaíonn córais chothabhála pleanáilte leanúnacha chun caighdeán a chothabháil, chomh maith le deisiúcháin chuí de réir mar a éilítear iad. Teastaíonn tréimhse tapa réitigh nuair a bhíonn folúntais ann chun iad a chur in oiriúint do thionóntaí nua agus lena chinntiú nach dtagann cuma chaite ar eastáit.
2. Leis an stoc tithíochta a bhainistiú go maith ní mór glacadh le deachleachtas ó thaobh comhaontuithe tionónta. Caithfidh sé seo an chomthromaíocht cheart a léiriú idir cearta agus freagrachtaí an tionónta, deabhainistiú eastáit agus rannpháirtíocht agus comhairliúchán tionónta.
3. Ní mór cleachtais bhainistithe agus chothabhála a chur i gcrích go héifeachtach agus go héifeachtúil. Ní mór iad a mhaoiniú ó ioncam cíosa a bhailítear go tráthúil faoi chóras cíosa atá cóir agus cothromasach thar gach tionacht sa tithíocht shóisialta.
4. Ag an tús caithfidh soláthraithe tithíochta sóisialta na riachtanais bainistithe agus cothabhála fhadtéarmacha a chur san áireamh agus eastáit á bpleanáil agus á ndearadh. Ba chóir go gcuideodh cláir ar chothabháil phleanáilte agus ar iniúchadh chaighdeán an stoic chun ardchaighdeán a chothabháil. Fágfaidh na socrúithe maoinithe nua don chothabháil phleanáilte go mbeidh ioncam cíosa ar fáil le caitheamh ar shocrúithe bainistithe eastáit agus ceantair nua atá níos bríomhaire.

Leasuithe Bainistíochta

5. Tugann *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chothabháil* sraith leasuithe isteach atá dírithe ar sheirbhís a fheabhsú agus a chinntiú go seachadtar tithíocht shóisialta ar bhealach atá cóir agus éifeachtach. Spreagfaidh na hathruithe rannpháirtíocht phobail níos mó agus glacadh níos mó le freagracht ag teaghlaigh. Ar an mbealach seo tá sé i gceist na roghanna atá ar fáil do theaghlaigh a mhéadú ag léiriú, mar is cuí, dearcaidh pobail agus

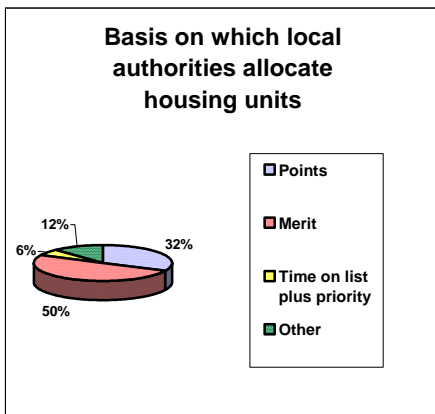
saolré. Ba chóir go bhféachfadh an caidreamh ginearálta idir soláthraithe tithíochta agus tionóntaí chuige go dtabharfaí cúl leis an spleáchas agus go gcuirfí rogha an duine aonair agus an neamhspleáchas chun cinn.

- Teastóidh athruithe bainistíochta chun é seo a chur i gcrích chun díriú ar pholasaí leithdháilte, ar chaighdeán seirbhísí agus ar rogha an duine aonair agus freagracht tionónta a mhéadú chomh fada agus is féidir thar roinnt réimsí gaolmhara.

Polasaí Leithdháilte

- Beidh tionchar ag na hathruithe a moltar ar chleachtais mheasúnaithe ar riachtanais tithíochta atá ann faoi láthair, a leagtar amach i gCaibidil a Sé agus ag tabhairt isteach próiseas critéar measúnaithe rangaithe nó tosaíochta ar pholasaithe leithdháilte údaráis áitiúil. Fágfaidh rangú tosaíochta caighdeánaithe go mbeidh ar údaráis thithíochta leasú a dhéanamh ar a gcuid scéimeanna tosaíochtaí ligin agus d'fhéadfadh go mbeadh córas leithdháilte nua ag teastáil.

Graf 9: An bunús atá ag údaráis áitiúla le haonaid tithíochta a leithdháileadh



- Faoi láthair tá neamhspleáchas iomlán ag údaráis áitiúla maidir le leithdháileadh tithíochta fadtéarmaí. Cé nach bhfuil sé i gceist go dtiocfadh athrú air sin tá córas níos aonfhoirmí in aigne i *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chothabháil* a chinnteoidh go mbeifí ag teacht

leis na hathruithe sa phróiseas measúnaithe riachtanas. Faoi láthair tá córais leithdháilte éagsúla in úsáid ag údaráis áitiúla, agus seo é an ceann is coitianta:-

- córais bunaithe ar “fhiúntas” ina ndéantaí measúnú cáilíochtúil ar riachtanas aonair;
- córais bunaithe ar “phointí” áit a mbronntar pointí ar iarratasóirí bunaithe ar an gcineál teaghlaigh agus ar nádúr an riachtanais;
- “an t-am ar an liosta” bunaithe ar dháta an iarratais, ach é i bpáirt leis na pointí nó leis an bhfiúntas chun tosaíocht a chinneadh.

- D’fhéadfadh nach mbeadh aon dul as ach úsáid a bhaint as liosta feithimh deighilte (de réir thosaíocht riachtanais). Is cinnte go

mbeidh tionchar aige seo ar an saghas tosaíochtaí ligin. Ina dhiaidh sin, agus liosta feithimh atheagraithe agus deighilte ann, d'fhéadfadh sé go bhféadfaí gné roghnach a thabhairt isteach sa chóras. Nuair a chuirtear rogha ar fáil is é an toradh is fearr a d'fhéadfadh a bheith air ná tuiscint ar 'úinéireacht' nó ar 'mhórtas' a mhúscailt sa bhaile atá curtha ar fáil, agus cabhróidh sé leis na tiomantais maidir le huilechuimsitheacht shóisialta agus lánpháirtíú a chomhlíonadh. Rachaidh soláthraithe tithíochta agus an Fóram Tithíochta i mbun comhairle faoi pholasaí leithdháilte. Tá sé tábhachtach go gcuirfí gnéithe áitiúla polaitiúla san áireamh.

Cíos

10. Tá rogha agus castacht níos mó i roinnt de na réimsí oibríochtúla, cíosanna san áireamh, ó leathnaíodh amach na roghanna a bhaineann le tithíocht shóisialta. Thabharfadh scrúdú ar na córais atá ann faoi láthair le fios go bhféadfaí feabhsúcháin a dhéanamh a chuirfeadh le cothromas na gcóras cinní cíosa atá ann faoi láthair, idir cothrománach agus ingearach. Samhlaítear go bhféadfaí córais rialtais áitiúil a fhorbairt i gcomhthéacs creat náisiúnta a leagann síos teorainneacha ach a chuireann solúbthacht oibríochta ar fáil do gach soláthraí tithíochta chun go léireofaí coinníollacha áitiúla.
11. Thiocfadh réasúnú polasaithe cíosanna thar roghanna uile na tithíochta sóisialta dá bharr seo (lena n-áirítear aonaid a chuir an earnáil tithíochta deonach agus comharchumainn agus faoin Scéim Cóiríochta Cíosa). Ní bheidh socrú lánach cíosanna i gceist anseo ach teacht ar chomhaontú faoi chreat náisiúnta de theorainneacha cuí.

Iompar Frithshóisialta

12. Is bagairt é an t-iompar frithshóisialta d'inbhuanaitheacht phobal agus is minic go gcuireann sé teaghlaigh atá i mbaol faoi mhíbhuntáistí breise. Is féidir le dearadh maith agus bainistiú eastáit a bheith ina gnéithe coisctheacha tábhachtacha ach ina dhiaidh sin tarlóidh rudaí a gcaithfear aghaidh a thabhairt orthu lena chinntiú go mbeidh deabhainistiú ar eastáit. Ag éirí as seo déanann *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chotheabháil* neartú ar na tacaíochtaí atá ar fáil ag údarais áitiúla, lena n-áirítear a gcumhachtaí agus a ngníomhartha reachtúla a mhéadú chun cur chuige spriocdhírthe le cur in aghaidh iompair fhrithshóisialta in eastáit ar leith a éascú.

Reachtaíocht

13. Is féidir cuid mhór den chlár leasaithe, a bhfuil cur síos air, a thabhairt isteach faoi reachtaíocht atá ann faoi láthair, trí threoir riaracháin nó trí leasú a dhéanamh ar na rialacháin. Ach beidh gá le reachtaíocht nua ar thithíocht shóisialta a thabhairt isteach chun déileáil le gnéithe áirithe den leasú. Cuirfidh an reachtaíocht ní hamháin forálacha maidir le gnéithe sonracha de pholasaí tithíochta ar fáil ach cuirfidh sí feabhas ar rialachas foriomlán na hearnála tithíochta sóisialta. Beidh foráil chumhacht Aireachta i gceist chun treoracha polasaí a eisiúint d'údaráis tithíochta, agus foráil do chóras athbhreithnithe rialtais inmheánaigh ar chinntí tithíochta i gcatagóirí forordaithe a bhaineann le teaghlaigh aonair.

Caibidil 10 - Leasaithe institiúide agus feidhmiúcháin

1. Is iad na húdaráis áitiúla is mó a chumasaíonn tithíocht phoiblí a chur ar fáil, iad ag obair i dtimpeallacht atá ag éirí níos casta agus níos dúshlanaí. Beidh príomhról acu i dtabhairt chun críche an chláir oibre atá leagtha síos sa doiciméid seo. Tá teist mhaith ar rialtas áitiúil i seachadadh tithíochta, mar atá i réimsí eile den fhorbairt náisiúnta. Rinneadh an dul chun cinn seo trí thiomantas agus trí dhíograis ionadaithe agus oifigeach aonair, meon láidir na seirbhíse poiblí iontu.
2. Soláthraíonn *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chothabháil* leanúnachas i dtraidisiún an rialtais áitiúil agus na seirbhíse poiblí atá láidir. Déanann sé iarracht é seo a chur chun cinn trí chur chuige rialtais áitiúil a fhorbairt agus trí idirghníomhaíocht idir na raonta éagsúla gnímh. Baineann na raonta seo le rialtas áitiúil agus láir agus leis na gníomhaireachtaí Stáit éagsúla agus eile a oibríonn i réimse na tithíochta agus sna réimsí sóisialta agus eacnamaíochta gaolmhara. Cuireann *Tithe Baile a Sheachadadh, Pobail a Chothabháil* fíis ar fáil don earnáil rialtais áitiúil ina bhfuil chur chuige ó cheannasaíocht láidir ag an leibhéal áitiúil agus institiúidí rialtais áitiúil lárnach i spreagadh na gníomhaíochta ag an leibhéal áitiúil leis na torthaí is fearr a bhaint amach.

Ról na Roinne

3. Tá ról lárnach ag an DoEHLG maidir le polasaí tithíochta an Rialtais a fhorbairt agus a chur i bhfeidhm. Déantar é sin i gcomhpháirtíocht le geallsealbhóirí eile, le húdaráis tithíochta agus le gníomhaireachtaí tacaíochta eile. Rachtar i mbun cur chuigí lánpháirtithe trí fhórait éagsúla. Ag leibhéal an Rialtais, tugann Coistí Comh-aireachta ar Uilechuimsitheacht Shóisialta agus Tithíochta, Infrastruchtúr agus PPPanna, chomh maith lena bhfoirne tacaíochta idir-rannacha treoir straitéiseach fhoriomlán. Oibríonn an DoEHLG i gcomhar le húdaráis áitiúla agus le gníomhaireachtaí eile Stáit maidir leis an raon iomlán de mheicníochtaí seachadta. Is é an tAire Stáit do Thithíocht agus Athnuachan Uirbeach atá ina chathaoirleach ar an bhFóram Tithíochta a thugann deis do na comhpháirtithe sóisialta ionchur a bheith acu i bhforbairt polasaí. Tá sár-chleachtas ar pholasaí tithíochta agus feidhmiú

a roinnt mar ghné thábhachtach den idirphlé lenúnach atá ar siúl lena gcomhghleacaithe i dTuaisceart Éireann. Cuirtear deis ar fáil freisin eolas a mhalartú nuair a théitear i mbun oibre le struchtúir an AE agus na NA agus tá sé mar chomhpháirt thábhachtach d'fhorbairt polasaí fianaisebhunaithe.

4. Tuairisceoidh an DoEHLG ar an dul chun cinn a dhéanfar maidir le cur i bhfeidhm clár agus athchóiriú polasaí araon trí shocruithe monatóireachta an Phlean Forbartha Náisiúnta agus na comhpháirtíochta sóisialta. Beidh an t-athbhreithniú lár-téarma ar an NDP/I dTreo 2016 mar phointe mheasúnaithe thábhachtach, go háirithe maidir le bheith mar eolas do phleananna gnímh tithíochta tar éis 2009. Beidh ról tábhachtach ag an bhFóram Tithíochta maidir le hionchur i bhforbairt an chláir oibre i ndáil le polasaí.
5. Leanfaidh an DoEHLG ar aghaidh ag díriú ar thacaíocht a thabhairt d'údarais tithíochta chun cláir a leathnú mar a shamhlaítear faoin bPlean Forbartha Náisiúnta, trí chreata reachtúla agus treoracha a chur ar fáil. Tacófar leis an DoEHLG agus na húdarais tithíochta maidir le cláir a chur i bhfeidhm trí obair na gcomhlachtaí atá faoi choimirce na roinne:
 - An **Bord um Tionóntachtaí Cónaithe Príobháideach** ag tacú leis an earnáil phríobháideach cíosa a nuachóiriú agus a fhorbairt;
 - An **Chomhpháirtíocht um Thithíocht Inacmhainne** ag tacú leis an gclár leathnaithe tithíochta inacmhainne, go háirithe i Mórcheantar Bhaile Átha Cliath;
 - An **Ghníomhaireacht Foirgníochta Náisiúnta** ag cuidiú le tithíocht a sheachadadh, lena n-áirítear cláir atógála
 - An **Ghníomhaireacht Airgeadais do Thithe** a chuireann airgead ar fáil d'údarais áitiúla agus don earnáil tithíochta dheonach agus d'earnáil tithíochta na gcomharchumann.
 - Tá freagracht tugtha d'**Údarás Forbartha Dugthailte Bhaile Átha Cliath** as forbairt a chur chun cinn, lena n-áirítear tithíocht, i gceantar dugthailte Bhaile Átha Cliath i gcomhar le Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath.
 - Tá an **flonad do Thaighde Tithíochta** ag dul i mbun taighde le bheith mar eolas do pholasaí agus do threoir sár-chleachtais a

fhorbairt agus chun oiliúint a sheachadadh mar thacaíocht do chleachtóirí tithíochta.

Na hÚdaráis Tithíochta

6. Fágann díriú ar riachtanais chóiríochta aonair i dtimpeallacht phobail go bhfuil gné áitiúil chriticiúil ag baint le seachadadh seirbhísí tithíochta. Sainnítear cumhachtaí do 88 údarás áitiúil mar údaráis tithíochta, cé go bhféadfadh go mbeadh cinéalacha éagsúla feidhmeanna i gceist. Is feidhmeanna áitiúla iad ó nádúr cuid de na feidhmeanna seo, go háirithe iad siúd a bhfuil idirphlé poiblí acu, cé go bhfuil feidhmeanna eile a bhfuil gné straitéiseach níos leithne acu, gur fearr tabhairt fúthu ag leibhéal an chontae/na cathrach. Is é is dóigh go méadóidh an tábhacht atá leis an ghné straitéiseach seo agus leis na naisc le seirbhísí áitiúla eile.
7. Ar an mbealach céanna, ó thaobh luach ar airgead de, d'fhéadfadh go mbainfí leas as comhordú níos mó i soláthar tithíochta agus i seirbhísí bainistíochta a d'fhéadfaí a bhaint amach trí chomhoibriú idir údaráis éagsúla. Samhlaítear go gcuirfeadh reachtaíocht ar chumas chomhairlí contae agus cathrach feidhmiú sa réimse seo trí chumhacht a thabhairt dóibh ról ceannaireachta a thógáil ar shaincheistanna tithíochta áirithe. Tógfaidh sé seo ar an gcur chuige a húsáideach agus Pleananna Gnímh Tithíochta ilbhliantúil a fhorbairt agus a chur i bhfeidhm.

Comhordú

8. Teastóidh leibhéal níos déine comhoibríthe idir Rannaí agus comhlachtaí a fheidhmíonn ag an leibhéal náisiúnta chomh maith leo siúd a fheidhmíonn ag an leibhéal áitiúil chun na cuspóirí atá sa ráiteas seo a sheachadadh. Is ról tábhachtach é an idirghníomhaíocht le gníomhaireachtaí eile a fheidhmíonn ag an leibhéal áitiúil i seachadadh seirbhísí, ról atá ag dul i méid, go háirithe má tá tithíocht le cur ar fáil ar bhealach a chothaíonn pobail inbhuanaithe. Soláthraíonn boird fhorbartha contae/cathrach (CDBanna) creat tábhachtach don chomhpháirtíocht agus do chur chuige lánpháirtithe ó thaobh pleanála agus seachadadh seirbhísí maidir leis seo.
9. Tá na CDBanna, a bunaíodh i 2000, iondaitheach do raon leathan gníomhaíochtaí poiblí agus do na comhpháirtithe

sóisialta ag feidhmiú ag an leibhéal áitiúil. Is é a ról lárnach, a dtugtar éifeacht reachtúil dó san *Acht Rialtais Áitiúil 2001*, seirbhísí forbartha áitiúla agus poiblí a chomhordú ag an leibhéal áitiúil agus teacht le chéile gníomhaireachtaí rialtais áitiúil agus forbartha áitiúla a éascú. Sa chomhthéacs seo tá athbhreithniú ar siúl faoi láthair le ról na CDBanna a fhorbairt agus a neartú ag teacht leis an tiomantas in *I dTreo 2016*.

10. Tá gach bord forbartha contae/cathrach tar éis Grúpa Oibre Bhearta Uilechuimsitheachta Sóisialta (SIM) a bhunú atá ionadaitheach do gach gníomhaireacht áitiúil iomchuí (e.g. HSE, FÁS, an Garda Síochána, údaráis áitiúla, Comhpháirtíochtaí Limistéar, an tSeirbhís Phromhaidh agus Leasa, VEC etc.) Áirítear ar ról na nGrúpaí SIM:
 - comhordú sheachadadh bearta uilechuimsitheachta sóisialta ag an leibhéal áitiúil trí ghníomhaireachtaí a fhaigheann maoiniú poiblí;
 - freagraí níos éifeachtaí a sholáthar do riachtanais na ndaoine sin den phobal atá eisiata go sóisialta nó a bhfuil bacainní ar a lán-rannpháirtíocht sa tsochaí;
 - bearnaí i soláthar seirbhísí agus dúbailt freagraí a sheachaint;
 - ról monatóireachta agus tacaíochta maidir leis an gclár RAPID;
11. D'fhéadfadh grúpaí SIM ról tairfeach a bheith acu i gcomhordú gníomhartha ilghníomhaireachtaí sa réimse tithíochta. D'fhéadfadh aonaid uilechuimsitheachta sóisialta na n-údarás áitiúil tacaíocht a thabhairt dóibh sa ról seo. Bunaíodh aonaid uilechuimsitheachta sóisialta phíolótacha, á maoiniú ag an DoEHLG, i seacht gcinn de na húdaráis áitiúla don tréimhse 2002-2005, ag teacht le tiomantas sa *Chlár um Rathúnas agus Cothroime*. Is é príomhfheidhm na n-aonad ná tacaíocht a thabhairt do pháirt na n-údarás áitiúil agus iad ag díriú ar an eisiámh sóisialta ar bhealach comtháite dírithe thar raon a ngníomhaíochtaí agus iad i gcomhpháirtíocht leis na ngníomhaireachtaí iomchuí eile. Rinneadh aonaid bhuana de na haonaid phíolótacha i 2006. Tá tiomantas in *I dTreo 2016* go gcuirfear an clár ar fáil i leath de na húdaráis áitiúla go léir faoi dheireadh 2008.
12. Tá ról níos lárnaigh ag rialtas áitiúil i réimsí a bhaineann le cur chun cinn caipitil shóisialta, saoránachta gníomhaí agus

forbartha phobail, ag teacht lena chumas ginearálta agus a fhreagracht leas an phobail a chur chun cinn. Tá sé seo á dhéanamh i gcomhpháirtíocht leis an leas earnála, pobail agus le leasanna iomchuí eile. Tá na húdaráis áitiúla nascaithe go dlúth le pobail tríd an bpróiseas ionadaitheach agus tríd an bpróiseas daonlathach rannpháirtíoch nua (i.e. CDBanna agus Coistí Polasaí Straitéiseacha (SPCanna).

13. Beidh an próiseas seo mar chúlra tábhachtach do chur chun cinn na bpolasaithe ginearálta atá leagtha síos sa doiciméid seo, ag cur straitéisí tithíochta agus Pleananna Gnímh Tithíochta go sonrach ar an eolas.

- Déanfar comhairlí contae/cathrach a chumasú chun príomhról a ghlacadh, nuair is cuí, maidir le nithe mar mheasúnú riachtanas, soláthar agus comhordú seirbhísí tithíochta.
- Breithneofar úsáid chur chuige réigiúnach chun seirbhísí tacaíochta do thithíocht shóisialta agus inacmhainne a chur ar fáil.
- Cuirfear ról leathan na CDBanna agus na SPCanna san áireamh i bpróiseas cothaithe pobal inbhuanaithe, agus riachtanais agus dinimicí pobail ag an leibhéal áitiúil á gcur san áireamh.

14. Tabharfar cumhachtaí reachtúla do chomhairlí contae agus cathrach leis an ról seo a sheachadadh. Áireofar leis seo ceapadh Pleananna Gnímh Tithíochta, an chumhacht, i gcomhar nó go leithleach, cuideachtaí nó eintitis eile a chruthú chun tionscadail a fhorbairt, seirbhísí tithíochta i bpáirt a chur ar fáil nó tithe a sholáthair agus a bhainistiú thar cheann an údaráis áitiúil.

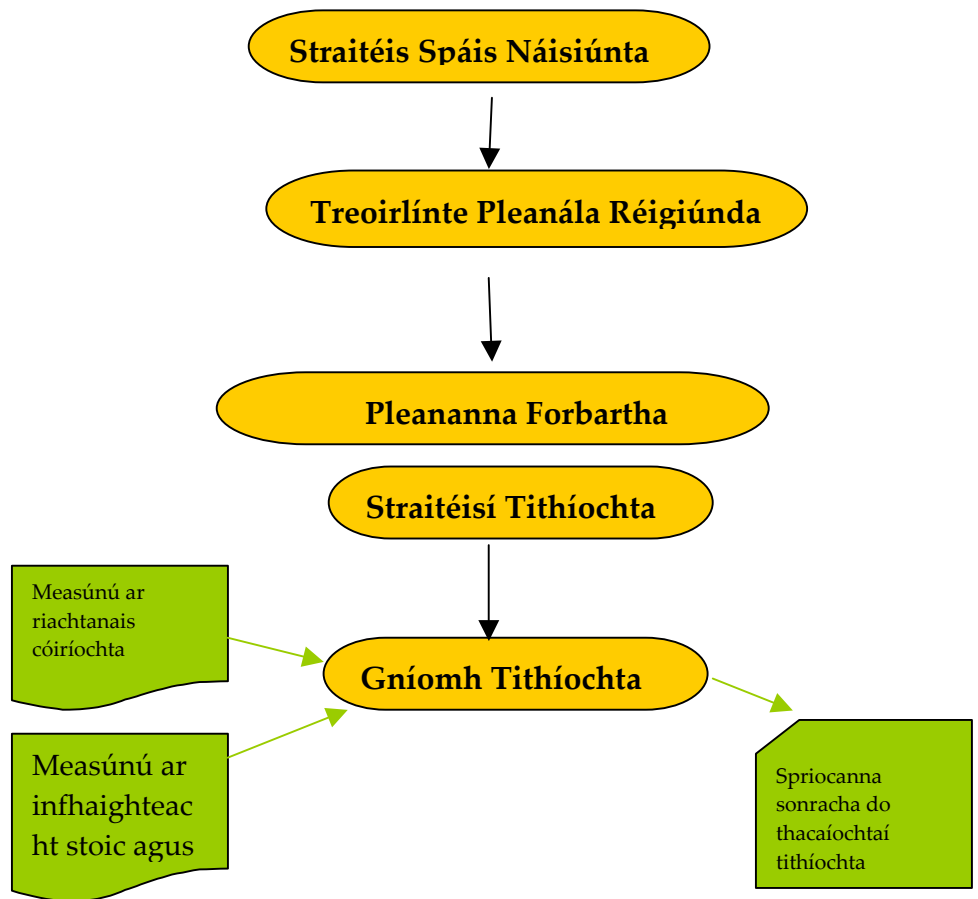
Ag baint cuspóirí tithíochta agus cóiríochta amach

15. Tá an creat ann le freagraí tithíochta éifeachtacha a chur ar fáil: pleanáil straitéiseach trí pheleananna forbartha contae/cathrach ag díriú ar Straitéisí Tithíochta agus Pleananna Gnímh Tithíochta. Léiríonn Bosca 10.1 an creat foriomlán.

16. Príomhghné i gceapadh freagra tithíochta éifeachtach ab ea ullmhú straitéisí tithíochta i 2001 tar éis tabhairt isteach na hAchta um Pleanáil agus Forbairt 2000 agus a n-ionchorporú i

bPleananna Forbartha iomchuí. Tá sé ríthábhachtach go ndéantar athbhreithniú agus uasghrádú, nuair is cuí, ar na straitéisí, gach dhá bhliain ar a laghad, lena chinntiú go léiríonn siad an seasamh is suas chun dáta i ngach réimse údaráis tithíochta maidir le haghaidh a thabhairt ar riachtanais tithíochta gach earráil den phobal atá ann faoi láthair agus a bheidh ann amach anseo i limistéar an phlean forbartha.

Bosca 10.1 Céimiúlacht straitéisí agus pleananna



17. Ba chóir athbhreithniú a dhéanamh ar an Straitéis Tithíochta nuair a thagann athrú ar riachtanais tithíochta nó ar an margadh tithíochta a d'fhéadfadh tionchar bunúsach a bheith acu ar an straitéis atá ann faoi láthair. Mar gheall ar Mheasúnú Riachtanas Náisiúnta 2005 agus na figiúirí nua daonra ag éirí as Daonáireamh 2006 mar aon le hathruithe iomchuí eile a d'fhéadfadh a theacht ar chúrsaí tithíochta spreagfar na húdaráis phleanála go léir chun athbhreithniú a dhéanamh ar a gcuid straitéisí.

18. Ba chóir don athbhreithniú seo an cineál cóiríochta atá ar fáil a thabhairt ar aird, lena n-áirítear mar shampla, méadú ar an earnáil phríobháideach cíosa a d'fhéadfadh tionchar a bheith aige ar fhorbairt na Scéime Cóiríochta Cíosa. D'fhéadfadh go

dtabharfadh próifíl dhéimeagrafach den cheantar agus den stoc teaghaisí atá ann faoi láthair le tuiscint go raibh bearnaí áirithe sna cineálacha cóiríochta. D'fhéadfadh sé go ndíreodh an anailís seo aird ar mhéid na deighilte sóisialta agus na fadhbanna a d'fhéadfadh a bheith ann trí chnuasú teaghlaigh i mbaol ar scála mór, trí gach uile cineál tacaíochta tithíochta ó fhorlíonadh cíosa go tacaíocht níos fadtéarmaí.

19. Cinnteoidh an próiseas athbhreithnithe seo go mbeidh an chéad sraith eile de Phleananna Gnímh Tithíochta rollta bunaithe ar na sonraí is suas chun dáta.

- Athbhreithniú le déanamh ar straitéisí tithíochta i bhfianaise sonraí ó dhaonáireamh 2006 lena chinntiú gur príomhuirlis i gcónaí iad a mbíonn tionchar acu ar phleananna forbartha ar riachtanais tithíochta.
- Déanfar athscrúdú ar straitéisí tithíochta i bhfianaise taithí luath agus lena chinntiú gur léiriú cruinn na straitéisí ar ghnéithe pobail de riachtanais tithíochta, lena n-áirítear saincheisteanna caighdeáin agus lánpháirtithe.

Pleananna Gnímh Tithíochta

20. Tugadh pleananna gnímh cúig bliana do thithíocht shóisialta agus inacmhainne isteach i 2004, le pleananna seachadaidh sonracha a dhéanamh as na cuspóirí do roghanna tithíochta sóisialta agus inacmhainne sna straitéisí tithíochta agus le cur chuige níos lánpháirtithe agus níos iomláine do phleanáil agus do sheachadadh na gclár seo a chur ar fáil.

21. Tá sé i gceist go mbeadh leagan amach Pleananna Gnímh Tithíochta déanta ar bhonn reachtúil. Ba chóir go mbeadh tionchar ag na nithe seo a leanas ar an chéad bhabhta chúig bliana eile de na Pleananna Gnímh Tithíochta:-

- Straitéisí tithíochta (arna n-athbhreithniú bunaithe ar Dhaonáireamh 2006).
- Éileamh ar thithíocht inacmhainne (bunaithe ar straitéis tithíochta tugtha cothrom le dáte).
- Measúnú ar an nga atá le tacaíochtaí tithíochta sóisialta (bunaithe ar mhodheolaíocht nua).
- Iniúchadh ar an tithíocht shóisialta atá ann faoi láthair agus measúnú ar an gcóiríocht atá ar fáil leis an ról a

d'fhéadfadh a bheith ag an earnáil phríobháideach cíosa, mar shampla.

- Straitéisí do thithíocht riachtanas speisialta lena n-áirítear Pleananna Gnímh do Dhaoine gan Dídean agus pleananna do Chóiríocht don Lucht Siúil.
- Riachtanas d'athnuachan agus d'atógáil tithíochta

22. Ba chóir go mbeadh tionchar ag idirphlé le gníomhaíochta eile agus leis an earnáil thithíocht dheonach agus chomharchumainn ar chúlra ginearálta na bPleananna Gnímh Tithíochta. Beidh ar bhainisteoirí údarás áitiúil pleananna feidhmiúcháin rollta trí bliana a ullmhú le seachadadh ar na spriocanna atá leagtha síos sna pleananna gnímh. Déanfar athbhreithniú orthu seo leis an DoEHLG in aghaidh na bliana agus cuirfidh siad bunús ar fáil chun freagracht níos mó do sheachadadh cláir a chur ar údaráis áitiúla. Tabharfar na treoirínte ar phleananna gnímh a fhorbairt cothrom le dáta i bhfianaise na taithí ón gcéad bhabhta pleananna agus ó na teoracha polasaí atá leagtha síos sa doiciméid seo.

Straitéisí Bhainistiú Talún Gníomhach

23. Tá sé de dhualgas anois ar údaráis áitiúla úsáid a bhaint as a Straitéisí Tithíochta agus a bPleananna Gnímh Tithíochta agus a bheith páirteach i bpróiseas *bhainistiú talún gníomhach*. Tá an próiseas, ar cuireadh tús leis i 2005, bunaithe ar an tuiscint go bhfuil sé riachtanach go mbeadh an talamh a theastaíonn don leibhéal seachadta a shamhlaítear i bPleananna Gnímh Tithíochta, ar fáil sna cainníochtaí a theastaíonn ag an am cuí agus san áit cheart. Dhírigh an NESC aird ar an tábhacht a bhaineann le bainistiú talún gníomhach mar cheann de phríomghnéithe den chreat polasaí a theastaíonn chun freagairt do na dúshláin a eascraíonn sa réimse tithíochta, iad ag léiriú ag an am céanna go raibh gné shuntasach de bhainistiú talún gníomhach ann cheana féin ó thaobh cleachtais⁵.

24. Thar na blianta atá le teacht ba chóir go mbeadh cónascadh Phleananna Gnímh Tithíochta agus neadú Straitéisí Bainistithe Talún Gníomhaigh sna pleananna gnímh seo, a bheith ina n-uirlisí pleanála ríthábhachtacha chun seachadadh tacaíochtaí tithíochta a chinntiú.

25. Agus straitéisí bhainistiú talún gníomhach á n-ullmhú agus á gcur i bhfeidhm bíonn ar údaráis áitiúla measúnú a dhéanamh ar:-

- Méid na talún a theastaíonn dá gcláir tithíochta sóisialta agus inacmhainne agus gníomhaíocht tithíochta sóisialta den earnáil tithíochta dheonach agus na gcomharchumann (ag cur san áireamh an tiomantas in *I dTreo 2016* chun talamh agus aonaidí bhreise a chur ar fáil don earnáil seo);
- An méid is féidir le banc talún údarás áitiúil atá ann faoi láthair an riachtanas seo a chomhlíonadh;
- An scóp atá ann go gcuirfí tailte eile de chuid na n-údarás áitiúil san áireamh chun críocha tithíochta (mar shampla trí úsáid a bhaint astu go páirteach chun críocha tithíochta d'fhéadfaí úsáid taitneamhachta níos fearr a bhaint as tailte a raibh nó a bhfuil baint acu le haonaid seirbhísí de chuid na n-údaráis áitiúil nach bhfuil úsáid iomlán á mbaint astu, spás oscailte nach bhfuil lán-úsáid á bhaint as faoi láthair, etc);
- An méid talún ar dóigh a bheidh ar fáil trí chomhaontaithe Cuid V, trí ghné tailte de chuid an Stáit/na n-údarás áitiúil den Tionscnamh Tithíochta Inacmhainne (AHI) nó trí Chomhpháirtíochtaí Príobháideacha Poiblí nó socrúithe comhpháirtíochta forbartha eile; agus
- Na coinníollacha a d'eascródh dá bharr chun tailte breise a fháil, agus béim ar leith ar thailte athfhorbraíochta, lena n-áirítear láithreáin atá ligthe i léig, agus i gcomhthéacs pleanála níos meántearma nó fadtearmaí, tailte a fháil sula ndéantar zónáil chun críocha cónaithe orthu.

Bainistiú Tionscadal

26. Beidh thart €18 billiún ar fáil do chlár thithíochta faoin bPlean Forbartha Náisiunta 2007-2013. Leagfar béim láidir ar chur i bhfeidhm socrúithe dea-bhainistithe tionscadal ón tús leis na nithe seo a leanas a chinntiú: cuntasacht, luach ar airgead, cloí

le spriocanna clár agus ar deireadh timpeallachtaí tithíochta ar ardchaighdeán a fhorbairt.

27. Teastóidh foirne Bhainistiú Tionscadal do thionscadail a bhfuil luach níos mó ná €20 milliún orthu. Ceapfar foirne tiomanta freisin chun grúpaí tionscadal a bhainistiú a bhfuil luach aonair níos lú acu, ach a mbeadh luach €20m i gceist dá gcuirfí le chéile iad.
28. Cuirfidh an Chomhpháirtíocht um Thithíocht Inacmhainne tacaíocht ar fáil do na húdaráis tithíochta i Mórcheantar Bhaile Átha Cliath chun tithe inacmhainne a sheachadadh mar a leagtar amach i gCaibidil a Trí. Tacóidh an Ghníomhaireacht Foirgníochta Náisiúnta seachadadh an chláir freisin agus a hionad tiomanta nua sa réimse atógála san áireamh.

Feidhmíocht a spreagadh

29. Beidh cur i bhfeidhm chóras dreasachta d'údaráis áitiúla i gceist sa Tionscnamh um Bhainistiú Tithíochta (HMI) chun sárchleachtas i gcomhlíonadh cuspóirí tithíochta a spreagadh agus a chur chun cinn. Déanfar sárchleachtas a spreagadh trí acmhainní breise a thabhairt d'údaráis tithíochta mar aon le freagrachtaí breise laistigh de chreat in ar féidir feabhas dáirire agus intomhaiste ar fheidhmíocht a bhaint amach. Cuirfidh an HMI leis an obair atá ar siúl faoi láthair ar tháscairí seirbhíse a fhorbairt thar raon seirbhísí de chuid na n-údarás áitiúil.

Comhairleachán

30. Leanfaidh an DoEHLG uirthi ag obair le Cumann na mBainisteoirí Contae agus Cathach, go háirithe i gcur chuige sárchleachtas d'fheidhmiú na gclár a chur chun cinn.

An Fóram Tithíochta

31. Tá an Fóram Tithíochta creidiúnaithe le tól tábhacht i mbrú chun cinn an chláir oibre faoi thionscnamh speisialta tithíochta agus cóiríochta faoi Ag *Coinneáil an Dul Chun Cinn*. Aithníonn *I dTreo 2016* ról an Fhóram Tithíochta mar phríomhréimse d'ionchar na gcomhpháirtithe sóisialta i bhforbairt agus i gcur i bhfeidhm polasaí tithíochta. Tá mar a d'éirigh leis go dtí seo bunaithe ar chur chuige réiteach fadhbanna i gcomhar agus leanfar leis an gcur chuige seo.

32. Beidh léargas uileghabhálach ag an bhFóram ar chlár oibre fóram eile, ar an nGrúpa Oibre ar Thithíocht Dheonach agus Thithíocht na gComharchumann agus ar Chomhairle Comhairleach Daoine gan Dídean. Cruthófar naisc chuí leis an gCoiste Comhairleach Náisiúnta um Chóiríocht don Lucht Siúil, ag féachaint go cuí ar a ról reachtúil. Moltar freisin go bhféadfaí fo-ghrúpaí ar shaincheistanna a chur ar bun, lena n-áirítear b'fhéidir buanghrúpa ar shaincheistanna maidir le caighdeán tithíochta sa mhargadh tithíochta níos leithne.
33. Feidhmeoidh an Fóram mar nasc tábhachtach d'fheidhmiú straitéisí eile Rialtais. Samhlaíonn an Straitéis Náisiúnta Leanaí, mar shampla, go bhféadfadh go ndéanfaidh an Fóram Tithíochta scrúdú ar thionchar saincheistanna tithíochta ar leanaí. Feiceann an Plean Gnímh Náisiúnta in aghaidh Ciníochais roimhe naisc idir an Fóram Idir-chultúrachais nua agus an Fóram Tithíochta.
34. Thairis sin, ag cur san áireamh tábhacht an Fhóraitim i ndeis a chur ar fáil do na comhpháirtithe sóisialta a bheith rannpháirteach i gceapadh polasaí leanúnach, samhlaítear gur siompóisiam polasaí a bheith i gceann amháin de chruinnithe an Fhóraitim in aghaidh na bliana ina mbeidh rannpháirtíocht chomhpháirtíochta sóisialta níos leithne i gceist.

Ionad um Thaighde Tithíochta

35. Tá dea-fheidhmiú an ráitis seo ag brath ar chomhairleachán maith ag gach leibhéal, ar thaighde ar shaincheistanna lárnacha agus measúnú ar thorthaí chun cur leis an gcur chuige d'fhorbairt pholasaí atá bunaithe ar fhianaise. Chun cuidiú le baint amach an chuspóra seo beidh an tIonad um Thaighde Tithíochta (an tAonad Tithíochta a bhíodh air) dírithe go soiléir ar thaighde agus ar pholasaí bainistithe chomh maith lena ról traidisiúnta in oiliúint chleachtóirí tithíochta agus i gcur chun cinn sárchleachtais i mbainistiú tithíochta.
36. Cuirfidh an creat forasach atá leagtha amach sa chaibidil seo, trí chur chuige uilechuimsitheach lena mbeidh baint ag na geallsealbhóirí go léir, slí ar fáil le seachadadh éifeachtach mar aon le ceapadh polasaí a chinntiú sna blianata atá amach romhainn. Tá an bhéim á cur ar na torthaí is fearr agus luach ar airgead a bhaint amach ón infheistíocht mhór faoin bPlean Forbartha Náisiúnta, agus tacú le hathrú na seirbhísí tithíochta

in Éirinn chun torthaí níos fearr a bhaint amach do na daoine
sin a dtacaítear leo agus do shochaí na hÉireann tríd is tríd.

AGUISÍNÍ

Aguisín 1 – Gníomh maidir le Caighdeáin Thithíocht Phríobháideach ar Cíos

Réamhfhocal ó Noel Ahern Uasal, T.D., An tAire do Thithíocht agus Athnuachan Uirbeach

Tá an-dul chun cinn déanta le blianta beaga anuas leis an earnáil phríobháideach cíosa a fhorbairt. Tugadh isteach leasú mór ar reachtaíocht thiarnaí talún agus tionóntaí sa bhliain 2004 agus tá feabhas tagtha ar chaighdeán agus ar rogha na cóiríochta tríd is tríd, ag teacht leis an infheistíocht mhór atá déanta i gcóiríocht nua. Mar sin féin, tá gá le hiarracht chomhbheartaithe chun dul i ngleic leis na heasnaimh a bhaineann fós le caighdeáin.

Tá gealltanais tugtha sa chomhaontú comhpháirtíochta *I dTreo 2016* go dtabharfar rialacháin a bhaineann le caighdeáin íosta san earnáil phríobháideach cíosa cothrom le dáta agus go ndéanfar iad a fhorfheidhmiú go héifeachtach. Táthar ag dul i mbun Chlár Gnímh, lena mbaineann raon beart chun tuilleadh feabhais i gcaighdeáin chóiríochta príobháidí ar cíosa a chur chun cinn, lena n-áirítear athreithniú ar na rialacháin agus forfheidhmiú níos éifeachtaí, chun creat comhleanúnach a chur ar fáil le go mbainfear na cuspóirí sin amach agus le go gcuirfear tús leis an obair chomh luath agus is féidir.

Rachfar i ngníomh ar shlí straitéiseach trí chur chuige comhpháirtíochta dearfach i gcomhar le húdaráis áitiúla agus páirtithe iomchuí eile. Beidh clár cothrom chur chun cinn, eolas, rialú cuí agus forfheidhmiú straitéiseach ag baint leis sin. Is príomhchuspóir den chlár cur chuige níos éifeachtaí a bhaint amach maidir le dul i ngleic le cóiríocht faoi bhun caighdeáin trí mheascán d'acmhainníú, comhordú, pleanáil agus próiseas tosaíochta níos fearr.

Cuideofar freisin, trí leanúint le polasaithe chun leibhéal dóthanach d'aschur tithíochta nua a chinntiú agus le cothromaíocht soláthair/éilimh a bhaint amach, le tuilleadh feabhais ar chaighdeán a chur chun cinn go díreach, trí stoc nua a chur san earnáil mar aon le go neamhdhíreach, trí é a dhéanamh níos deacra cóiríocht faoi bhun caighdeán a ligean le tionóntaí agus tionóntaí a choinneáil i gcóiríocht faoi bhun caighdeán.

Tá achoimre ar mhionsonraí na bpríomhbheart a bhfuiltear ag dul ina mbun sa bhileog eolais seo. Táim dóchasach gur féidir deireadh ar fad beagnach a chur leis na fadhbanna a bhaineann fós le caighdeán chóiríochta ar cíós in achar réasúnta gearr trí ghníomhú éifeachtach na ngníomhaireachtaí éagsúla lena mbaineann.

Nollaig O hEachtigheirn, T.D.,
An tAire Stáit do Thithíocht agus Athnuachan Uirbeach

Rialú

- Cuirfear tús le hathbhreithniú ginearálta ar ábhar na rialachán caighdeán d'fhonn iad a thabhairt cothrom le dáta níos deireanaí sa bhliain 2006. Déanfar é seo i gcomhchomhairle leis an mBord um Thionóntachtaí Cónaithe Príobháideacha (PRTB), údaráis áitiúla agus leasanna iomchuí eile.
- Cuideoidh feidhmiú an Achta um Thionóntachtaí Cónaithe 2004 níos mó agus níos mó le haghaidh a thabhairt ar fhadhbanna a bhaineann le caighdeán chóiríochta ar go leor bealaí, lena n-áirítear:

- méadú ollmhór i gclárú tionóntachtaí (thart ar 115,000 faoi láthair), trína n-aithnítear áitribh ar cíos a bhfuil forfheidhmiú le déanamh ina leith;
- pionóis níos airde nuair a shárófar na rialacháin (suas le €3,000 nó príosúnacht ar feadh 6 mhí, nó iad araon, agus €250 in aghaidh an lae as cionta a leanfar leo);
- freagrachtaí dlíthiúla thiarnaí talún (deisiúcháin don fhoirgnimh agus taobh istigh den áit chónaithe a chothabháil) agus freagrachtaí dlíthiúla tionóntaí (aon damáiste seachas gnáthchaitheamh agus cuimilt a sheachaint nó a shlánú) a shoiléiriú; féadfar aighnis a bhaineann le hoibleagáidí thiarna talún nó le hoibleagáidí tionónta a tharchur chuig an PRTB;
- le cosc ar thiarnaí talún tionóntaí a dhéanann gearáin a phionósú agus daigneacht tionóntachta níos fearr faoin Acht freisin, níl tionóntaí chomh leochaileach maidir le gearáin is a bhí.

Acmhainní agus Forfheidhmiú

- Tá maoiniú breise á chur ar fáil d'údaráis áitiúla ó fháltais ó tháillí chlárú tionóntachtaí chun na rialacháin a fhorfheidhmiú. Leithdháileadh €1.6m sa bhliain 2005 chun na críche sin de réir líon na dtionóntachtaí cláraithe i ngach ceantar agus tá sé beartaithe maoiniú breise a chur ar fáil i 2006 agus i 2007. Déanfar íocaíochtaí eatramhacha go gairid arb ionann iad agus €1m ina n-iomlán.

- Táthar ag iarraidh ar údaráis tithíochta tosaíocht a thabhairt do ghníomhartha chun forfheidhmiú na rialachán a fheabhsú trí chur chuige beartaithe agus straitéiseach, ina ndíreofar go háirithe ar an gcóiríocht is mó ar dóigh go mbeadh siad easnamhach, agus ag an am céanna, drochthionchar ar thionóntaí agus na rialacháin á bhforfheidhmiú a sheachaint a mhéid agus is féidir. Mar an chéad chéim i gcur chuige níos pleanáilte, leagfaidh údaráis tithíochta síos spriocanna maidir le cigireacht a dhéanamh ar chóiríocht thar an tréimhse go dtí deireadh na bliana 2007. Déanfar tuairisceáin ar

ghníomhaíocht chigireachta ar bhonn ráithiúil amach anseo. Beidh baint ag na tuairisceáin seo le maoiniú amach anseo.

- Táthar ag breithniú cigireacht a dhéanamh ar áiteanna cónaithe príobháideacha ar cíos i measc táscaíre seirbhíse na n-údarás áitiúil.
- Leanfar ar aghaidh go hiomlán, ar feadh na bliana 2006, le scéim faoisimh cánach do chóiríocht phríobháideach ar cíos a athchóiriú atá i bhfeidhm ón mbliain 2001 agus ar bhonn laghdaithe go dtí deireadh mhí Iúil 2008. Beidh costas na ndeisiúchán ar chóiríocht phríobháideach ar cíos fós go hiomlán aisbhainteach ó thaobh cánach ar bhonn leanúnach. Táthar ag iarraidh ar údarás áitiúla agus ar an mBord um Thionóntachtaí Cónaithe Príobháideacha eolas maidir leis na faoisimh sin a chur chun cinn.

Taighde, Eolas agus Cur Chun Cinn

- San Ionad do Thaighde Tithíochta, rachfar i mbun staidéir ar bhearta chun feabhas i gcaighdeán chóiríocht phríobháideach ar cíos a chur chun cinn agus chun treoirínite dea-chleachtais a fhorbairt chun cuidiú le húdarás tithíochta lena gcuid feidmheanna a bhaineann leis an earnáil phríobháideach cíosa d'fhonn éifeachtacht níos fearr a bhaint amach, lena n-áirítear cuir chuig níos straitéisí agus níos forghníomhaí maidir le forfheidhmiú.
- Leanfar ar aghaidh ag cur sonraí cláraithe PRTB ar fáil d'údarás áitiúla chun cuidiú leis na rialacháin caighdeán a fhorfheidhmiú. Tá údarás áitiúla á spreagadh chun na sonraí breise atá ar fáil anois mar thoradh ar an méadú mór atá tagtha ar chláru tionóntachtaí leis an PRTB a úsáid go forghníomhach.
- Cuirfidh an PRTB, i gcomhar le gníomhaireachtaí eile iomchuí, níos mó eolais phoiblí ar fáil maidir le gnéithe dlí agus gnéithe eile iomchuí de chaighdeán chóiríocht phríobháideach ar cíos.

Comhordú

- Leanfar ar aghaidh le deiseanna a bhaint amach chun feabhas i gcáilíocht agus i gcaighdeán chóiríocht phríobháideach ar cíos i rith chur i bhfeidhm na Scéime nua Cóiríochta Cíosa (RAS).
- Tabharfar comhlíonadh rialachán na gcaighdeán chóiríocht phríobháideach ar cíos ar aird i gcomhthéacs na n-iarratas nua ar fhorlíonadh cíosa faoi Scéim Liúntais Leasa Forlíontaigh (SWA) na Roinne Gnóthaí Sóisialacha agus Teaghlaigh. Táthar ag iarraidh ar údaráis áitiúla a chur in iúl don tseirbhís leasa pobail nuair a thagtar trasna ar chóiríocht atá go mór faoi bhun caighdeán. Ar an gcaoi chéanna, cuirfear in iúl d'údaráis áitiúla sa chás go meastar, i gcomhthéacs nósanna imeachta a bhaineann le scéim fhorlíonadh cíosa na Roinne Gnóthaí Sóisialacha agus Teaghlaigh, go mb'fhéidir nach mbeadh cóiríocht oiriúnach i dtéarmaí caighdeán.
- Chomh maith le comhoibriú le gníomhaireachtaí iomchuí mar an PRTB agus an tseirbhís leasa poibail, comhordóidh údaráis áitiúla, mar is cuí, forfheidhmiú rialacháin na gcaighdeán agus feidhmeanna eile na n-údarás áitiúil a bhféadfadh tionchar a bheith acu ar chaighdeán nó ar riocht cóiríochta nó a bhféadfadh baint a bheith acu le cigireacht a dhéanamh ar áitribh, i gcomhthéacs feidhmeanna tithíochta mar mheasúnú ar riachtanais agus RAS nó i gcomhthéacs seirbhísí eile.
- Cuirfear aon eolas a bhaineann le cóiríocht faoi bhun caighdeán a fhaigheann an PRTB in iúl don údarás áitiúil iomchuí.

Aguisín 2 – Scéim Cheannachán Incriminteach

Cúlra

Tá an scéim ‘ceannachán incriminteach’ atá beartaithe do thionóntaí i dtithíocht shóisialta agus do thionóntaí ionchasacha bunaithe ar an gcoincheap maidir le ‘gnáthscair roinnte’, trína ligfí do thionóntaí a n-íocaíochtaí cíosa a úsáid chun bun gnáthscaire a thógáil i dteach údaráis áitiúil ar shlí incriminteach ar phréimh a íoc ar an gcíos agus freagracht a ghlacadh as an teaghais a chothabháil. Is éard atá mar chuspóir leis an scéim a chur ar chumas líonta tí a bhfuil ioncam i bhfad níos lú ná mar a theastaíonn do thithíocht inacmhainne tosú amach ar an mbealach go húinéireacht tí.

Scóip na Scéime

Cuirfear an scéim nua ar fáil do thionóntaí na n-údarás áitiúil atá ann cheana agus thionóntaí ionchasacha chun tithíocht nua de chuid na n-údarás áitiúil a cheannach. Thabharfaí deis do thionóntaí nua de chuid na n-údarás áitiúil, faoi réir ag coinníollacha áirithe a chomhlíonadh, a bheith ina gceannaitheoirí incriminteacha seachas a bheith ina dtionóntaí. Bheadh an deis sin ar fáil do suas le cúig bliana. D’fhéadfadh údaráis áitiúla roinnt áirithe maoin nua a chur ar leataobh le go bhféadfadh tionóntaí atá ann cheana leas a bhaint as an scéim.

Faoin scéim, thógfadh rannpháirtíthe morgáiste chun bun a bheith acu sa mhaoín agus cheannódh siad an bun gnáthscaire a bheadh fágtha, ag ráta fóirdheontais, thar thréimhse suas le 40 bliain. Baineann solúbthacht leis an scéim le meascán éagsúla de mhéideanna aisíocaíochta agus de thréimhsí aisíocaíochta a cheadú.

D’fheidhmeofaí an scéim, de ghnáth, i ndáil le líonta tí le hioncam idir €20,000 - €30,000 a mbeadh tithíocht údaráis áitiúil le dáileadh orthu. Braitheann an tsuim bheacht ar an meascán áirithe de thréimhsí morgáiste agus aisíocaíochta.

Cuspóirí

Is é cuspóir na scéime tacú le tionóntaí ar ioncam íseal atá ann cheana agus cuidiú le tionóntaí na n-údarás áitiúil céim a thógáil ar an mbealach go húinéireacht tí. Tá an scéim ag spriocdhíriú ar dhaoine nach bhfuil sé d'achmhainn acu teach a cheannach ach a bhfuil ionchais réasúnta acu maidir le teach a cheannach agus ar mian leo a bheith ina n-úinéirí tí amach anseo.

Leasanna na Scéime

Is iad na leasanna a d'fhéadfadh a bheith ann leis an gcur chuige seo:

- cuirtear bealach ar fáil do líonta tí ar ioncam íseal ar mian leo a bheith ina n-úinéirí tí an chéad chéim a thógáil i dtreo úinéireachta agus na haisíocáíochtaí a úsáid mar chuid d'íocaíocht chun bun gnáthscaire a cheannach in áit teach a bheith ar cíos ón údarás áitiúil,
- spreagtar tiomantas fadtéarmach na gceannaitheoí don phobal gan an rogha a thógáil ón gceannaitheoir an áit a dhíol más mian leis,
- leagtar síos gné ón tús maidir le tionacht mheasctha in eastát nua agus íslítear líon eastát na n-údarás áitiúil le tionacht shingil,
- tógtar meoin úinéireachta agus freagrachta do bhainistiú agus do chothabháil maoin sna daoine sin a bhíonn rannpháirteach sa scéim,
- tógtar an fhreagracht as an teaghais a chothabháil ón údarás áitiúil,
- cuirtear líon faoi leith d'aschur tithíochta sóisialta ar fáil do leibhéal laghdaithe infheistíochta i.e. méid an mhorgáiste a bhíonn ag ceannaitheoirí, agus
- cuirtear bealach éifeachtach ar fáil do theaghlaigh ar ioncam íseal airgead a shábháil.

Ó thaobh an iarratasóra de, is é an rud atá tarraingteach faoi seo seachas an scéim cheannaigh do thionóntaí atá ann cheana ná go bhféadfaidh sé/sí tosú amach ar mbóthar go húinéireacht tí níos túisce, rud a chuidíonn le cosaint in aghaidh praghsanna tí a bheith ag ardú níos tapúla ná ioncaim. Ag an am céanna, is

féidir leis an gceannaitheoir a chíos a athrú ina n-aisíocaíochtaí do ghnáthscair, atá mar shlí éifeachtach chun cur leis an méid airgid a shábháiltear. De ghnáth, féadfaidh an tionónta dul i mbun oibreacha deisiúcháin nó oibreacha feabhsúcháin ar shlí níos éifeachtaí agus níos saoire ná mar a fhéadfaidh údarás tithíochta. Agus ar deireadh, féadfaidh an tionónta tionchar níos mó a bheith aige/aici ar fheistiú tosaigh na teaghaise atá á ceannach.

Aguisín 3 – Deontais chun tithíocht a chur in oiriúint do riachtanais Daoine Scothaosta agus Daoine atá faoi Mhíchumas

Scéim Deontais d'Áiseanna Soghluaisteachta

Leis an scéim seo, soláthrófar deontas chun sraith bhunúsach oibreacha a chlúdú chun aghaidh a thabhairt ar fhadhbanna soghluaisteachta, a bhaineann go príomha ach ní hamháin, le dul in aois. Leis an scéim, tabharfar cabhair deontais theoranta go tapaidh do dhaoine atá ar ioncam íseal (is ionann an tairseach ioncaim uasta bhliantúil don líon tí agus €30,000). Is é €6,000 an deontas uasta a bheidh ar fáil agus féadfaidh sé 100% de chostas na n-oibreacha a chlúdú.

Deontas Oiriúnaithe Tithíochta do Dhaoine atá faoi Mhíchumas;

Cuideofar, tríd an scéim seo, le cóiríocht a sholáthar/a chur in oiriúint chun freastal ar riachtanais daoine atá faoi mhíchumas nach gclúdaítear faoin Scéim Deontais d'Áiseanna Soghluaisteachta.

Ardófar an deontas atá ann faoi láthair do dhaoine atá faoi mhíchumas ón uasmhéid de €20,320 atá i bhfeidhm faoi láthair go dtí €30,000 ar a mhéid agus féadfaidh sé suas le 95% de chostas na n-oibreacha a chlúdú. Is ar bhonn riachtanais liachta agus airgeadais a tharbharfar tosaíocht maidir le hincháilitheacht don Deontas Oiriúnaithe Tithíochta do Dhaoine atá Mhíchumas agus beidh 95% de chostas ceadaithe na n-oibreacha ar fáil do na daoine sin a bhfuil ioncam bliantúil an líon tí níos lú ná €30,000 acu, ag laghdú de réir a chéile do 30% do na daoine sin a bhfuil ioncam bliantúil lín tí de €54,001 go €65,000 acu.

Tá sé beartaithe go mbeidh feidhm le soláthar aisbheithe céimnithe in am tráth sa chás gur i ndáil le síneadh a sholáthar atá an cabhair deontais agus go ndíoltar an teach

laistigh de thréimhse 5 bliana. Beidh 85% den deontas le haisíoc má dhíoltar an teach tar éis bliana amháin go 20% má dhíoltar é i mbliain a 5.

Ardófar an Deontas Oiriúnaithe Tithíochta do Daoine atá Mhíchumas ón uasmhéid de €12,700 atá i bhfeidhm faoi láthair i ngach cás aonair go uasmhéid de €14,500.

Cabhair Tithíochta do Dhaoine Scothaosta

Leis an scéim seo, cónascfar na Scéimeanna do Dheisiúchán Bunriachtanach agus do Chabhair Tithíochta Speisialta do Dhaoine Scothaosta atá ann cheana. Is é atá mar aidhm leis an scéim tithe daoine scothaosta a chóiriú le go bhféadfar cónaí iontu. Is €10,500 an deontas uasta a bheidh ar fáil agus féadfaidh sé 100% de chostas na n-oibreacha a chlúdú d'iarratasóirí a bhfuil ioncam bhliantúil lín tí de níos lú ná €30,000 acu, ag laghdú de réir a chéile go 30% do na h'iarratasóirí sin a bhfuil ioncam bliantúil lín tí de €4,001 go €5,000 acu.

Na scéimeanna athbhreithnithe a riaradh

Is chuig na húdaráis áitiúla a dhéanfar na hiarratais go léir ar thacaíocht. Ardófar an leibhéal cúitimh d'údarais áitiúla i ndáil leis na deontais sin ón dá thrian atá ann faoi láthair go 80%. Ardófar uasléibhéil na ndeontas ag teacht leis an treoir chostais tógála ar bhonn bliantúil.

Déanfar socrúithe le huaschomhoibriú idir údarais áitiúla agus Feidhmeannacht na Seirbhíse Sláinte a chinntiú maidir le déileáil le cásanna ina n-éilítear ionchur liachta/teiripe shaothair.

GLUAIS TÉARMAÍ

| | |
|-------------------------------------|--|
| AHP | Bunaíodh an Chomhpháirtíocht um Thithíocht Inacmhainne chun seachadadh tithe inacmhainne i Mórcheantar Bhaile Átha Cliath a chomhordú agus a chur chun cinn. Cuireann an Chomhpháirtíocht seirbhísí ar fáil thar ceann an Aire Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil agus thar ceann na nÚdarás Áitiúil i Mórcheantar Bhaile Átha Cliath – Baile Átha Cliath, Cill Dara, An Mhí agus Cill Mhantáin. www.affordablehomes.ie |
| CDBs | Boird Fiontair Contae & Cathrach: bunaithe sa bhliain 2000 i ngach ceann de na limistéir contae ags cathrach chun cur chuige níos lánpháirtithe maidir le seachadadh seirbhíse ag an leibhéal áitiúil a chomhordú agus tacú leis. www.chr.ie |
| CHR | Is comhthionscnamh é an tIonad do Thaighde Tithíochta idir an Roinn Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil, údaráis áitiúla, an earnáil dheonach tithíochta agus earnáil tithíochta na gcomharchumann. Is é an cuspóir foriomlán atá leis an Ionad bainistiú níos fearr den earnáil tithíochta poiblí agus sóisialta a éascú. |
| DoEHLG | An Roinn Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil |
| Pleananna Gnímh Tithíochta | Pleananna ilbhliantúla do thithíocht shóisialta agus do thithíocht inacmhainne a tugadh isteach sa bhliain 2004 agus a forbraíodh ag an leibhéal Contae/cathrach. Tiocfaidh deireadh leis na pleananna cúig bliana reatha ag deireadh na bliana 2008. |
| Gníomhaireacht Airgeadais do Thithe | Soláthraíonn an Ghníomhaireacht Airgeadais do Thithe airgeadas iasachta chun tacú le húdaráis áitiúla agus leis an earnáil tithíochta dheonach agus tithíocht na gcomharchumann agus tithíocht shóisialta agus inacmhainne á sheachadadh (www.hfa.ie) |

GLUAIS TÉARMAÍ

| | |
|------------------------|---|
| Údaráis Tithíochta | Údaráis áitiúla a sanntar feidhmeanna tithíochta orthu faoi Achtanna na dTithe |
| An Fóram Tithíochta | Fóram a bhfuil an tAire Stáit do Thithíocht agus Athnuachan Uirbeach ina chathaoirleach air agus tá comhaltacht an fhóiraim comhdhéanta de Ranna Rialtais, soláthróirí tithíochta agus comhpháirtithe sóisialta. Tríd an bhFóram, cuirtear bealach ar fáil do na comhpháirtithe sóisialta ionchur a bheith acu i bpolasaí tithíochta a fhorbairt. |
| Soláthróirí Tithíochta | Údaráis tithíochta (údaráis áitiúla), an Earnáil Dheonach Tithíochta agus Earnáil Tithíochta na gComharchumann |
| Straitéisí Tithíochta | Éilítear ar gach údarás áitiúil, faoi na hAchtanna um Pleanáil agus Forbairt 2000 go 2006, straitéis tithíochta a chur san áireamh ina bplean forbartha. Ní mór go mbeadh bearta i ngach straitéis trína dtabharfar aghaidh ar riachtanais tithíochta na ndaoine atá i limistéar an phlean forbartha agus na ndaoine a bheidh ann amach anseo. |
| NBA | An Ghníomhaireacht Foirgníochta Náisiúnta: Soláthraíonn an Ghníomhaireacht seo seirbhísí comhairleoireachta d'údaráis áitiúla chun tithíocht shóisialta agus inacmhainne a sholáthar. (www.nba.ie) |
| NESC | An Chomhairle Náisiúnta Eacnamaíoch agus Sóisialach |
| NESF | An Fóram Náisiúnta Eacnamaíoch agus Sóisialta |
| NTACC | An Coiste Comhairleach Náisiúnta um Chóiríocht don Lucht Siúil: Bunaíodh an Coiste, ar bhonn reachtúil, i mí Aibreáin, 1999 faoin Acht na dTithe (Cóiríocht don Lucht Siúil), 1998 chun an tAire a chur ar an eolas maidir le haon ábhar ginearálta maidir le cóiríocht don Lucht Siúil agus aon ábhar dá dtagraíonn an tAire dóibh. |
| CUID V | Cuid V de na hAchtanna um Pleanáil agus Forbairt 2000 go 2006 |

GLUAIS TÉARMAÍ

- PRTB** An Bord um Thionóntachtaí Cónaithe Príobháideacha. Bunaíodh an PRTB i mí Mheán Fómhair 2004 chun achrann idir tiarnaí talún agus tionóntaí a réiteach, chun córas clárúcháin tionóntachtaí náisiúnta a oibriú agus eolas agus comhairle polasaí a sholáthar maidir leis an earnáil phríobháideach cíosa. Tagann an tSeirbhís réiteach achrainn PRTB in áit na gcúirteann i ndáil le móramh na n-achrann idir Tiarnaí Talún agus tionóntaí (www.prtb.ie)
- RAPID** Seoladh Clár RAPID (Ceantair a Athbheochan trí Phleanáil, Infheistíocht agus Forbairt) i mí Feabhra na bliana 2001 chun cúnamh Stáit a stiúradh i dtreo chaighdeán na beatha agus rochtain ar dheiseanna a fheabhsú do phobail i 25 ceantar uirbeach faoi mhíbhuntáiste ar fud na hÉireann a ainmníodh. Leathnaíodh clúdach dhara sraith an chlár go dtí 20 baile cúigeacha breise bliain ina dhiaidh sin. Spriocdhírítear maoiniú ón Stáiste mar thosaíocht chuig na ceantair ainmnithe tríd an gClár RAPID. Ainmníodh na ceantair ar bhonn míbhuntáiste tríd an Trutz Haase Deprivation Index a úsáid, le tacaíocht ó shonraí a bhain le háiteanna a raibh go leor de thithíocht údaráis áitiúil ar cíos agus le scoileanna a bhí ainmnithe ag an Roinn Oideachais agus Eolaíochta mar scoileanna faoi mhíbhuntáiste. Tá sé mar aidhm leis an gClár a chinntiú go dtugtar aird thosaíochta do na ceantair ainmnithe trí acmhainní Stáit atá ar fáil tríd an bPlean Forbartha Náisiúnta a dhíriú orthu. Éilítear freisin ar na Ranna Rialtais agus ar Ghníomhaireachtaí Stáit, tríd an gClár, comhordú níos fearr agus lánpháirtiú níos dlúth a bheith ann agus seirbhísí á seachadadh.
- RAS** An Scéim Chóiríochta Cíosa: Is rogha tithíochta breise í an scéim seo, áit ar féidir le duine aonair ar fhorlíonadh cíosa fadtéarmach, a raibh measúnú déanta air/uirthi mar go raibh riachtanas tithíochta fadtéarmach uathu, cóiríocht a fháil san earnáil phríobháideach cíosa.

Tagairtí

