

Feidhmeoidh an Rialtas agus na húdaráis áitiúla i bpairtnéireacht leis an earnáil chun athrú réidh chuig an ról nua seo a bhaint amach agus chun na moltaí atá leagtha amach san athbhreithniú neamhspleách ar thodhchaí na hearnála a chur i gcrích, agus chun cinntiú go mbeidh an creat rialála riachtanach in áit. Tá páipéar ag cur síos ar na féidearthachtaí do rialáil na hearnála tithíochta sóisialta, ag baint úsáid as an timpeallacht institiúideach atá ann, á n-ullmhú faoi láthair le haghaidh comhairliúcháin.

Ardchaighdeán - ag feabhsú an stoc atá ann, ag athnuachan comhphobail

Tá nasc cúisíoch díreach idir an cur chuige aontionachtach a bhí ann agus an fhóirbhoctaineacht atá le fáil anois i roinnt eastáit tithíochta sóisialta. Tá na fadhbanna atá ag dul chun dochair i gceantair de chathracha Átha Cliath agus Luimnigh agus i lárionaid uirbhig móra eile méadaithe go suntasach ag tuiscint ró-chúng ar thacaíocht tithíochta san am atá thart. Ba chóir go mbeadh tacaíochtaí tithíochta comhlínithe níos fear leis na tacaíochtaí leithne atá ann ar mhaithe le hathnuachan agus le hathbhreith fhisiciúil, shóisialta agus eacnamaíola na gceantar seo. Ní thacaíonn na coinníollacha margaidh don mhúnla CPP faoi láthair agus mar sin táthar ag brath níos mó na mar ariamh ar an státhiste chun tacú le tionscadail athnuachana mórskála agus le tionscadail feabhsúcháin níos lú dírithe ar eastáit. In ainneoin na dálaí eacnamaíocha diúltacha tabharfaimid tosaíocht do fheabhsúcháin chaighdeán an stoic tithíochta sóisialta atá ann tríd cláir athnuachana agus feabhsúcháin, chomh maith le stoc folamh a thabhairt ar ais chuig úsáid chomh tapaigh agus is féidir. Ní amháin go bhfeabhsóidh é seo cáilíocht beatha na dteaghlach sna ceantair faoi réir ach cuideoidh sé le poist a thacú agus a chothabháil tríd gníomhaíocht dhlúthshaothair.

Riachtanais speisialta agus easpa dídine

Is féidir sochaí a mheas de réir mar a chaitheann sí leo siúd atá is leochaillí.

Is mar seo a bhíonn sé is cuma cén dálaí eacnamaíocha atá i reim. Tá creat maith tacaíochtaí in áit chun foráil a dhéanamh do riachtanais tithíochta teaghlaigh atá leochaileach agus faoi mhíbhuntáiste. Ina measc tá:

- tacaíochtaí do dhaoine níos sine agus do daoine faoi mhíchumas faoin Scéim Chúnaimh Caipitil
- an tsraith de dheontais atá ann le haghaidh oiriúnú tithe
- straitéis thithíochta nua do dhaoine faoi mhíchumas
- idirghabhálacha dírithe ar easpa dídine a mhaolú
- soláthar ar thithíocht dírithe ar thaistealaithe

Beidh seachadadh ar thorthaí níos fearr agus níos flúirsí do theaghlaigh leochaileacha, faoi mhíbhuntáiste agus le riachtanais speisialta, agus uastoradh a bhaint amach ar na hacmhainní infheistithe sna ceantair seo (mar shampla, tríd an cur chuige 'tosaíocht do thithíocht' do sheirbhísí do dhaoine gan dídean a thabhairt isteach), mar eochairthosaíocht don Rialtas. Maidir le tacaíochtaí do sheirbhísí dírithe ar easpa dídine ach go háirithe, leanfaidh an Rialtas ag díriú isteach ar dul i ngleic le na príomhchúiseanna agus ag cothabháil cur chuige comhtháite agus éifeachtach i dtaobh soláthair seirbhíse thar na gníomhaireachtaí cuí.

Úinéirí tí i gcruachás

Aithníonn an Rialtas go grinn na deacrachtaí atá ann do theaghlaigh atá i riaráiste ar íocaíochtaí morgáiste agus a d'fhéadfadh a bheith i mbaol a dtithe a chailliúint. Ní foláir do Stát nua-aoiseach agus atruach cahbrú le teaghlaigh mar seo i slí atá comhréireach agus meáite. Is fíric spreagúil í go bhfuil ráta athshealbhaithé íseal in Éirinn. Is leis an gcultúr de rátaí ísle athshealbhaithé agus le héifeacht na tacaíochtaí atá ann go bhfuil líon na dteaghlach atá ag cailliúint a dtithe beag go leor. In ainneoin comharthaí athnuaithe cobhsaíochta in earnálacha áirithe den gheilleagar, tá rudaí san earnáil chónaithe luaineach fós. Déanann an Clár Rialtais cur síos ar réimse bearta inchreidte agus suntasach a chuideoidh le teaghlaigh atá ag streachailt a gceangaltais morgáiste a chomhlíonadh.

Tá taifead gnóthachtála an-láidir ag na húdaráis áitiúla ag déileáil go héifeachtach ach go hatruach le riaráistí morgáiste. Le cinntiú gur mar amhlaidh go bhfanfaidh sé, agus le cinntiú go bpléifear le gach iasachtaí i riaráiste ar bhonn comhchuí, eiseoidh an Roinn Comhshaoil, Pobail agus Rialtais Áitiúil treoir chuimsitheach ar bhainistiú riaráistí ag tabhairt ard ar an gCód Iompair athbhreithnithe do Riaráistí Morgáiste a tháinig in éifeacht ar 1 Eanáir 2011. Ceanglaíonn an Cód Iompair ar gach institiúid creidmheasa Próiseas Réitigh do Mhorgáistí i Riaráistí (PRMR) a bheith in áit mar chreat chun déileáil le cásanna riaráistí morgáiste. Mar chuid den treoir nua atá á n-ullmhú, táthar ag forbairt PRMR amháin le húsáid ag gach údarás áitiúil.

Iompraíocht fhrithshóisialta

Feidhmeoidh an Rialtas freisin ar mhaithe le bearta a thabhairt ar aghaidh, mar fhreagra ar an ngealltanas imlínithe sa Chlár Rialtais "I dTreó Téarnaimh: Clár do Rialtas Náisiúnta 2011 - 2016", chun dul i ngleic le saincheisteanna a bhaineann le hiompraíocht fhrithshóisialta thar gach tionacht tithíochta.



Comhshaoil, Pobail agus Rialtais Áitiúil
Environment, Community and Local Government

Ráiteas Beartais Tithíochta

16 Meitheamh 2011



Cuspóir / comhthéacs foriomlán don bheartais

Tá éagsúlacht cúiseanna len ár ngéarchéim eacnamaíochta. Glactar leis áfach gurb í an róspreagthacht ar an margadh tithíochta eochairthoisic chúisíoch i scála an ghéarchoir chun donais eacnamaíoch.

An t-Éireann ag a bheith ina ríocht tithíochta

Le linn tréimhse ina raibh rátaí úis íseal agus ioncam ag méadú, is é an toradh ar shraith beartais tubaisteacha comhthimthriallacha ná samhail gheilleagrach arb é toradh a bhí uirthi ná fás gan sárú, ach fás nach raibh bunaithe ar éileamh ón gcoigríoch le haghaidh ár n-earraí agus ár seirbhísí – de réir mar ba chóir i ngeilleagar oscailte beag – nó ar infheistíocht chaipitiúil a úsáid go táirgiúil chun fostaíocht inmharthana a chruthú. Bunaíodh é ar mheabhalscáil agus ar bhonn tuisceana bréagach nach raibh gnáthdhlí an tsoláthair agus an éilimh, ar chaoi éigin, i bhfeidhm in Éirinn.

An t-Éireann ag a bheith ina ríocht tithíochta

Ach tuigimid anois go *bhfuil* an dlí sin i bhfeidhm. Tuigimid anois na hiarmhairtí nuair a spreagtar daoine chun a roghanna tithíochta a phiocadh bunaithe ar infheistíocht agus ar an ráta brabaigh in ionad ar theach agus ar theallach.

Tá costas na gceachtanna á n-íoc ag teaghlaigh ar fud na hÉireann. De bhrí go raibh suíomh lárnach ag an earnáil tithíochta sa bhorradh agus cliseadh atá feicthe againn le fiche bliain anuas, is cuid bhunúsach d’ár dtéarnamh náisiúnta í fíis nua don earnáil.

Tá costas na gceachtanna á n-íoc ag teaghlaigh ar fud na hÉireann. De bhrí go raibh suíomh lárnach ag an earnáil tithíochta sa bhorradh agus cliseadh atá feicthe againn le fiche bliain anuas, is cuid bhunúsach d’ár dtéarnamh náisiúnta í fíis nua don earnáil.

Tá costas na gceachtanna á n-íoc ag teaghlaigh ar fud na hÉireann. De bhrí go raibh suíomh lárnach ag an earnáil tithíochta sa bhorradh agus cliseadh atá feicthe againn le fiche bliain anuas, is cuid bhunúsach d’ár dtéarnamh náisiúnta í fíis nua don earnáil.

Tá costas na gceachtanna á n-íoc ag teaghlaigh ar fud na hÉireann. De bhrí go raibh suíomh lárnach ag an earnáil tithíochta sa bhorradh agus cliseadh atá feicthe againn le fiche bliain anuas, is cuid bhunúsach d’ár dtéarnamh náisiúnta í fíis nua don earnáil.

Tá struchtúr céimlathach seasmhach mar phríomhthréith ag tithíocht in Éirinn leis na blianta. Tá úinéireacht phríobháideach tí ag barr na paraidíme tithíochta seo, le húnéireacht thacaithe tí (ceannach ag tionóntaí ar thithíocht údaráis áitiúil, tithíocht inacmhainne) ina diaidh, cóiríocht phríobháideach féinmhaoinithe ar cíos níos faide síos, agus cóiríocht ar cíos atá tacaithe ag an Stát ag an mbun (forlíonadh cíosa / tionachtaí tithíochta shóisialta).

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Bhí ról suntasach ag an struchtúr seo agus ag an mbreith phearsanta ar fhiúntas – a ghlacann go hintuigthe gurb é an tionacht gur chóir baint amach ar deireadh ná úineireacht tí - atá mar bhunús leis an earnáil thithíochta Éireannach, an gheilleagar Éireannach, agus sochaí na hÉireann a thabhairt chuig an pointe seo inniu.

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Ní mheallfaidh sé daoine, agus ní chuirfidh sé iad faoi bhrú, de bharr spreagthaí fioscacha nó spreagthaí eile, chun dul i ngleic le tithíocht mar thráchtearra agus mar mhodh chuig saibhreas a chruthú. Is léir go leanfaidh úinéireacht tí mar ghné shuntasach de thithíocht na hÉireann agus gur cosúil go leanfaidh sí mar an chéad rogha do mhóramh na dteaghlach. Ní foláir do lucht déanta beartas ár gcúinsí eacnamaíochta reatha, a fhorordaíonn gur chóir tacaíochtaí tithíochta ón Stát a dhíriú i dtreo na riachtanais tithíochta is géire, a chur san áireamh. Agus é sin á dhéanamh, éascóimid todhchaí ina thiocfaidh réimse leathan daoine ar sheirbhísí tithíochta ar bhonn soláthar seirbhíse is lú srathaithe.

Margadh tithíochta

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

B’í an fhreagairt bheartais roimhe seo, gan gníomhartha ceartaitheacha dírithe ar an margadh tithíochta a mhaolú, ná dul ar thóir sprioc a bhí ag bogadh go gasta, spriocanna aschuir míréalaíoch a ghlacadh agus leibhéal neamh-iniompratha de thógáil tí a chumasú.

Anois áfach, mar thoradh ar an gcor chun donais eacnamaíoch, tá inacmhainneacht – an slat tomhais ar an nglanioncam atá riachtanach chun fónamh a dhéanamh ar mhorgáiste faoi leith – fillte chuig leibhéal a bhfacthas go deireanach idir tús agus lár na nóchaidí sar a ligeadh do phraghasanna tithe dul as alt go gasta agus sar a thosaigh fóirtheip an mhargaidh tithíochta in Éirinn. Tá na coinníollacha cuí ann anois le cinntiú nach dtarlóidh teip inacmhainneachta sa mhargadh arís ó thaobh éagothroime idir meánphraghasanna agus ioncam. Tá an margadh tithíochta speallta faoi láthair agus is mar chuid de théarnamh geilleagrach níos leithne a bhéas a théarnamh féin.

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Feidhmeoidh an Rialtas thar iomad réimsí beartais agus rialála: baincéireacht (iasachtú ach go háirithe); cánachas; tithíocht; pleanáil agus úsáid talún, agus leasa shóisialaigh) chun cinntiú, nuair a bheidh téarnamh faoi shiúl, go mbeidh inchur iomchuí ag an margadh tithíochta sa mhórfheidhmiú eacnamaíoch agus nach measfar é – mar a tharla roimhe seo – mar inneall lárnach den bhfeidhmiú sin.

An earnáil chíosa príobháideach

Ní foláir earnáil chíosa príobháideach atá láidir, beoga agus dea-rialaithe a bheith ann ar mhaithe le hearnáil thithíocht atá cothromaithe. Tá bearta tábhachtacha glactha chuige seo le blianta beaga anuas le bunú, faoi choimirce an Achta um Thionóntachtaí Cónaithe, an Bhoird um Thionóntachtaí Cónaithe Príobháideacha (PRTB) agus le cur i bhfeidhm fóir-dhaingneacht tionachta, chomh maith le híoschaighdeáin chóiríochta níos airde a thabhairt isteach agus a fhorfheidhmiú.

Tá rún againn tógáil ar seo, agus táimid tiomanta ar an earnáil cíosa a fhorbairt mar rogha tithíochta tarraingteach agus seasmhach do chách, a sholáthraíonn rogha ceart tras-tionachta. Sa ghearrthearma, tá sé i gceist againn athruithe reachtúla a thabhairt isteach chun éifeachtúlacht an PRTB a bharrfheabhsú agus chun tionachtaí san earnáil deonach agus comharthithíocht a thabhairt laistigh de théarmaí tagartha an PRTB. Tabharfaimid faoi choinneáil neamhdhleathach ar éarlaisí ag tiarnaí talún ach go háirithe chomh maith le róshealbhú réadmhaione ag tionóntaí nach bhfuil ag íoc cíos sa chomhthéacs sin. Go fadréimhseach, ní foláir soláthar chórais cothrom rialálála do gach saghas tithíocht lasmuigh d’úinéireacht a bhreithniú chomh maith le conas cur le seasmhacht na hearnála.

Tithíocht inacmhainne

Má tá teaghlach ábalta – de réir na hacmhainní atá aige – teach d’ardchaighdeán i bpobal beoga a thógáil ar cíos ach nach bhfuil na hacmhainní riachtanach aige le teach coibhéiseach a cheannach níl gá le cúnamh Stáit ag an teaghlach sin, go háirithe nuair atá brú faoi leith ar acmhainní agus ní foláir na hacmhainní ata ann a dhíriú ar na riachtanais tithíochta is géire.

Mar bhealach chun an bhearna inacmhainneachta idir chostas úinéireacht tí agus ioncam tí a líonadh athneartaíonn tithíocht ‘inacmhainneacht’, mar choincheap, an luach ard agus, minic go leor, díréireach a ghabhann le úinéireacht lonnaitheach agus atá chomh díobhálach do shochaí agus do gheilleagar na hÉireann. Ní freagra, ach comhartha, ar theip margaidh í tithíocht inacmhainne dheontaschúnta.

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Má éiríonn le cur chuige tithíochta an Rialtais na botúin roimhe seo, bunaithe ar róspreagthacht ar an margadh, a sheachaint ar an athuair, ní cóir go mbeadh gá le cláir náisiúnta ar mhaithe le soláthar tithíocht inacmhainne ag an Stát. Mar sin de, tá an Rialtas ag cur deireadh le gach scéim tithíochta inacmhainne atá ann mar léiriú ar na coinníollacha inacmhainneachta atá ann faoi láthair.

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Cuirfear deireadh leo siúd mar chuid de Athbhreithniú ar Chuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000. Níl cinneadh glactha le deireadh a chur go hiomlán le Cuid V. Tá réasúnaíocht fós ann do ghnóthacan pleanála ar mhaithe le forbairt cónaithe tríd acmhainní a chur ar fail do thacaíochtaí tithíocht shóisialta.

Tithíocht shóisialta – soláthar, ardchaighdeán agus rialachán

Soláthar tithíocht shóisialta

Beidh príomhbhéim na dtacaíochtaí Rialtais ar na riachtanais is géire a fhreastal – na riachtanais tacaíochta tithíochta dóibh siúd nach bhfuil ábalta a gcóiríocht féin a sholáthar óna gcuid acmhainní féin.

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Cumasóidh athstruchtúró ar an gclár infheistíochta don tithíocht shóisialta soláthar tithíocht shóisialta nua tríd samhлчаa cistiúcháin níos solúbtha a sholáthróidh príomhfhoinsí seachadadh sa tréimhse atá romhainn. Beidh a bpáirt féin ag an tionscnamh léasúcháin do thithíocht shóisialta agus, ach go háirithe, ag an Scéim Chóiríochta ar Cíos (RAS) mar thacaíochtaí fadthéarmacha do thithíocht shóisialta.

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Aithníonn an Rialtas freisin go bhfuil an forlíonadh cíosa – a bhí beartaithe mar thacaíocht ioncam gearrthéarmach – anois *de facto* ina thacaíocht do thithíocht shóisialta leis na mílte teaghlaigh ag brath air chun costais cóiríochta a thacú do thréimhsí níos faide. Níl é seo ar mhaithe le leas na dteaghlach atá ag fáil an tacaíocht, na húdaráis áitiúla nó an státschiste. Ceartóidh an Rialtas é seo de réir an fhreagracht do sholáthar riachtanais tithíochta iad siúd atá ag fáil an forlíonadh cíosa go fadthéarmach a athrú chuig na húdaráis áitiúla de réir a chéile. Tá grúpa oibre thar ceann na Ranna cuí agus na hearnála rialtais áitiúla dírithe ar thograí a fhorbairt, laistigh de chlár ama na hathbhreithnithe cuimsithí ar chaitechas poiblí atá faoi sheol anois, chun éifeacht a thabhairt don ghealltanas seo.

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Beidh ráta aistrithe luathaithe do theaghlaigh ag bogadh ón bhforlíonadh cíosa go dtí RAS agus breisfhoinsíú ar stoc cíosa méadaithe mar eochairghnéithe de na socruithe nua.

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Seachadadh ar thithíocht shóisialta nua, buan
Cé go mbeidh ról tábhactach ag RAS agus ag léasú tá an Rialtas tiomanta go hiomlán ar mheicníochtaí cistiúchán eile a fhorbairt a mhéadóidh soláthar tithíocht shóisialta nua. Áireoidh na meicníochtaí seo roghanna le ceannach ar chomhaontaithe léasú, tógail go léas, agus creidmheas iasachta a fhoinsíú ag comhlachtaí tithíochta ceadaithe ar mhaithe le tógáil agus ceannachán.

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá féidearthacht shoiléir ann, thar réimse chláir tithíochta, do chuspóir an Rialtais aonaid tithíochta oiriúnacha a fhoinsíú agus a sholáthar le húsáid mar thithíocht shóisialta a chur ar chomhréim le cuspóirí tráchtála na Gníomhaireachta Náisiúnta um Bhainistíocht Sóchmhainní (NAMA). Rachfaidh an Rialtas go gníomhach sa tóir ar roghanna chun díbhinn shóisialta a bhaint amach tríd stoc cónaithe oiriúnach a fhoinsíú – idir ceannachán agus léasú - ar mhaithe le tithíocht shóisialta, agus aisíoc a thabhairt ar aon dul le sainordú NAMA.

Rialáil ar agus ról na hearnála deonach agus comhoibríoch

Beidh comhlachtaí tithíochta ceadaithe ag croilár fíis an Rialtais do sholáthar tithíochta, á aithint do na leibhéal srianta cistiúcháin atá ar fáil do chláir tógála na húdaráis áitiúla chomh maith le cumas agus taifead gnóthachtála na hearnála deonach agus comhoibríoch.

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá comhlachtaí tithíochta ceadaithe suite go sainiúil chun cuidiú le leithscaradh ingearach i dtithíocht a shárú. Cruthaíonn an t-athrú ó chláir caipitil-cistithe tógála agus ceannúchán chuig roghanna atá maoinithe níos mó as ioncam dúshláin d’earnáil na gcomhlachtaí tithíochta ceadaithe i gcomhthéacs deireadh na Scéime Iasachta Caipitil agus Fóirdheontais. Tá an cumas ann áfach creidmheas iasachta (ó institiúidí creidmheasa príobháideacha maraon leis an nGníomhaireach Airgeadais Tithíochta) a úsáid chun earnáil dheonach agus comhoibríoch tithíochta níos láidre, agus maoinithe ar bhonn níos inbhuanaithe, a fhorbairt, earnáil le ról i bhfad níos gníomhaí i soláthar tithíocht shóisialta gan a bheith ag brath ar chistiú caipitil ón státhchiste.

Tá ról suntasach ag an struchtúr seo

Tá an cumas ann freisin cur le forás chomhphobail le tionachtaí measctha tríd tithíocht a sholáthar le díol nó ar cíos ar an margadh oscailte chomh maith le tithíocht ar cíos sóisialta. Osclóidh sé rogha nua úinéireachta tríd díolacháin chuig tionóntaí faoi shocruithe um cheannachán incriminteach.