1

Conair chun Tacú le hÚinéireacht Tí agus Inacmhainneacht a Mhéadú

Léaráid 5:
Conair chun Tacú le hÚinéireacht Tí agus Inacmhainneacht a Mhéadú

1 Conair chun Tacú le hÚinéireacht Tí agus Inacmhainneacht a Mhéadú

- 54,000 teach inacmhainne a sholáthar idir an t-am i láthair agus 2030.
- 6,000 teach inacmhainne le bheith curtha ar fáil in aghaidh na bliana ar díol nó ar cíos leis na hÚdaráis Áitiúla, CCTanna, an GFT agus le comhpháirtíocht idir an Stát agus bainc mhiondíola.
- Scéim nua 'Céad Teach' a bhaineann le cothromas comhroinnte agus ceannacht inacmhainne atá ar fáil go náisiúnta go dtí 2025 i gcomhair tithe nuathógtha i bhforbraíochta príobháideacha.
- Scéim um Cheannacht Inacmhainne, scéim nua faoi stiúir na n-Údarás Áitiúil.
- Beidh an Ghníomhaireacht Forbartha Talún (GFT) ina fhoinse nua thábhachtach de thithíocht inacmhainne ar thalamh poiblí, agus cuirfidh sé an tionscnamh nua chun cinn, Tionscadal Tosaigh, chun soláthar luath na dtithe nua inacmhainne a chumasú.
- Cineál nua tionachta cíosa darb ainm 'Cíos Costais' á thabhairt isteach agus a sholáthar.
- Riachtanais Cuid V a leathnú chun an céatadán ranníocaíochta a mhéadú ó 10% go 20% agus é sin a chur i bhfeidhm ar thithíocht inacmhainne, chomh maith le tithíocht shóisialta.
- Iasacht Tithíochta nua-leathnaithe an Údaráis Áitiúil a lainseáil.
- Prionsabal 'Tús Úr' d'iarratais ar scéimeanna tithíochta inacmhainne agus iasachtaí.
- Síneadh ama curtha le Cosaintí Criosanna Brú Cíosa go dtí 2024 agus cíosanna nasctha leis an Innéacs Comhchuibhithe ar Phraghasanna do Thomhaltóirí.
- Tionachtaí de thréimhse éiginnte le haghaidh léasanna cíosa á thabhairt isteach.

Is iad na heochairspriocanna ***Tithíocht do Chách*** ná Úinéireacht Tí a chur ar fáil mar rogha réalaíoch don aicme bhrúite agus an gaiste cíosa a bhriseadh. Tá an Rialtas ag gníomhú go deimhneach chun na roghanna a leathnú dóibh siúd a bhfuil srianta inacmhainneachta rompu agus teach á cheannach nó á fháil ar cíos acu le gealltanas airgeadais agus uaillmhian soláthair nach bhfacthas riamh cheana. Teastaíonn athrú maidir leis na hidirghabhálacha nach mór a chur i bhfeidhm chun tacú le húinéireacht tí. Chomh maith leis sin, tabharfar cineál nua tionachta isteach maidir le 'Cíos Costais', a sholáthróidh daingneacht tionachta fhadtéarmach ar phraghsanna inacmhainne intuartha. Tá bonn reachtúil faoi na bearta seo le beartú tosaíochta san Acht um Thithíocht Inacmhainne, 2021. Agus na bearta inacmhainne seo á ndéanamh le chéile, beidh na mílte daoine agus teaghlach in ann úinéireacht tí a bhaint amach dá mbarr, sa gearrthéarma agus laghdóidh sé brúnna cíosa do na mílte saothraithe atá faoi bhrú airgid agus ioncam meánach acu. Tacóidh na bearta gearrthéarmacha le daoine láithreach, ag ligean do na bearta fadtéarmacha dul i bhfeidhm.

Tá an Stát ag méadú a infheistíocht i dtithíocht inacmhainne go suntasach, agus bainisteoidh an Stát an gealltanas atá aige, go gcabhrófaí le daoine agus an chabhair sin ag teastáil go géar uathu. Forchúiteoidh sé agus déanfaidh sé a infheistíocht a athchúrsáil ionas gur féidir cabhrú le níos mó daoine. Bogfaidh sé seo ar shiúl muid ó róspleáchas ar mhaoiniú bliantúil an Státchiste i slí fhrith-thimthriallach eacnamaíoch. Cuirfidh ár mbearta tithíochta inacmhainne le córas tithíochta níos forbartha, níos freagraí agus níos cuí, a chuireann fíor-rogha ar fáil do dhaoine ag leibhéil inacmhainne nuair a theastóidh sé uathu.

Tá inacmhainneacht agus an deis teach bheith agat ag croílár ár mbeartais tithíochta. Ba cheart do mbeadh daoine in ann rochtain a fháil ar thithíocht inacmhainne oiriúnach a chomhlíonann a gcuid riachtanas agus iad ag dul tríd an saol. Ciallaíonn sé sin go dteastaíonn meascán de roghanna inacmhainne cíosa i gceantair uirbeacha gar do láithreacha fostaithe, an rogha chun teach a cheannach i bpobail bheoga, a bhfuil timaistear réasúnta chuig an obair agus chuig an oideachas, agus tuilleadh roghanna chun bheith ag cónaí agus ag obair sna bailte agus sráidbhailte i gceantair tuaithe.

Nuair nach mbíonn go leor de na roghanna seo ar fáil, cuireann sé isteach ar chothromas ár gcórais tithíochta agus is féidir leis tionchar an-diúltach a imirt ar shaolta daoine. Tá sé seo fíor ag gach céim den bheatha, ach ag príomh-ócáidí saoil, go háirithe, mar shampla, nuair a chinneann daoine teach an teaghlaigh a fhágáil, post nua a thosú, nó lonnú i bpobal nó tús a chur le teaghlach.

Mar fhreagairt ar an éileamh le haghaidh tithíochta inacmhainne, soláthróidh an Stáit 54,000 teach inacmhainne chun iad a cheannach nó a fháil ar cíos idir an t-am i láthair agus deireadh 2030, agus 29,000 teach seachadta faoi dheireadh 2026. Díreofar formhór na dtithe ag Ceannacht Inacmhainne, agus cóimheas foriomlán soláthair de thart ar 2:1 Ceannacht Inacmhainne le Cíos Costais. Beidh na tithe nuathógtha seo dírithe go príomha ar cheannaitheoirí céaduaire a bhfuil srianta soiléire inacmhainneachta rompu.

Beidh ceannaitheoirí céaduaire, ar ioncaim idir íseal agus measartha, in ann teacht nua a cheannach anois le tacaíocht ón Stát trí bhun cothromais. Tabharfar tionacht nua de 'Cíos Costais' níos inacmhainne isteach agus beidh sé bunaithe ar chostas an tsoláthair in ionad uasmhéadaithe brabúis.

Bainfidh prionsabal 'Tús Úr' le hiarratais ar scéimeanna tithíochta inacmhainne agus iasachtaí an Stáit. Ciallaíonn sé seo go mbeidh daoine atá colscartha/scartha agus nach bhfuil aon bhaint airgeadais acu le teach an teaghlaigh

nó a bhí mar chuid de nósanna imeachta dócmhainneachta incháilithe chun iarratas a chur isteach ar Scéimeanna an Stáit.

Chun roghanna agus deiseanna níos fearr a thabhairt do dhaoine chun teach a cheannach a thapa is féidir, tá an Rialtas ag tabhairt isteach dhá scéim cheannaigh nua inacmhainne le chéile. Leis an gcéad scéim, soláthróidh na hÚdaráis Áitiúla, nó éascóidh siad soláthar, tithe nua sna ceantair inar aithníodh dúshláin maidir le hinacmhainneacht. Leis an dara ceann, a bheidh ar fáil go náisiúnta, beidh an Stát ag obair i gcomhpháirt le hearnáil na mbanc chun scéim nua inacmhainne ceannaigh, cothromais chomhroinnte 'Céad Teach' a chur ar bun.

Soláthróidh Údaráis Áitiúla, CCTanna agus an Ghníomhaireacht Forbartha Talún (GFT) tithe Ceannaigh Inacmhainne agus 'Cíosa Costais'. Beidh an GFT ina fhoinse nua thábhachtach de thithíocht inacmhainne ar thailte poiblí. Méadóidh an Stát an maoiniú atá ar fáil don GFT chun forbraíochtaí tithíochta inacmhainne leordhóthanacha a thabhairt ar aghaidh.

Chomh maith leis sin, déanfaimid lasacht Tithíochta an Údaráis Áitiúil a leasú agus a leathnú. Beidh daoine singile, a shaothraíonn suas le €65,000 incháilithe chun iarratas a dhéanamh i gceantair ar ionann teorainn phraghas tí na scéime agus €320,000 (i.e. Mórcheantar Bhaile Átha Cliath, Corcaigh, Gaillimh).

Tá sé beartaithe go dtiocfaidh deireadh leis an Dreasacht 'Cabhair le Ceannach' ar an 31 Nollaig 2021 agus déanfaidh an tAire Airgeadais machnamh maidir le síneadh ama leis an amlíne i gcomhthéacs Bhuiséad 2022. Déanfar athbhreithniú ar ról na dreasachta 'Cabhair le Ceannach' ag úsáid chóras an Ghasra Straitéise Cánach agus é mar aidhm aige a chinntiú go bhfuil sé calabraithe i gcomhthéacs bearta eile in ***Tithíocht do Chách***.

1.1 An tAcht um Thithíocht Inacmhainne 2021 a chur i bhfeidhm

Faoin Acht um Thithíocht Inacmhainne, 2021, tá rogha á thabhairt againn do dhaoine de roghanna tithíochta inacmhainne. Ar dtús, táimid chun infheistíocht a dhéanamh chun tacú le daoine ag a bhfuil ioncam idir íseal agus measartha chun an Céad Teach a cheannach. Ar an dara dul síos, beidh an Stát ag tabhairt cineál iomlán nua de thithe 'Cíosa Costas' níos acmhainne isteach, a mbeidh an cíos bunaithe ar chostas an tsoláthair in ionad uasmhéadaithe brabúis. Is é an reachtaíocht chasta seo an píosa is cuimsithí reachtaíochta tithíochta sóisialta a tugadh ar aghaidh agus bhí sé mar thosaíocht ag an Aire Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta.

1.2 Scéim Ceannaigh Inacmhainne Údaráis Áitiúil a sheoladh

Imreoidh Údaráis Áitiúla, atá ag obair le comhpháirtithe soláthair, ról lárnach i bpleanáil agus soláthar tithe inacmhainne leis an Scéim Cheannaigh Inacmhainne. Tá bonn reachtúil faoi sholáthair na scéime seo san Acht um Thithíocht Inacmhainne, 2021. Beidh na tithe ar fáil ar phraghas níos ísle agus an tÚdarás Áitiúil ag glacadh cothromas atá comhionann leis an laghdú ón bpraghas margaidh atá i réim don réadmhaoin. Is féidir leis an gceannaitheoir an cothromas seo a fhuascailt nó 'a cheannach thar barr amach' aon uair a roghnóidh siad, ach níl aon riachtanas ann amhlaidh a dhéanamh. Má roghnaíonn an ceanaitheoir gan an cothromas a fhuascailt

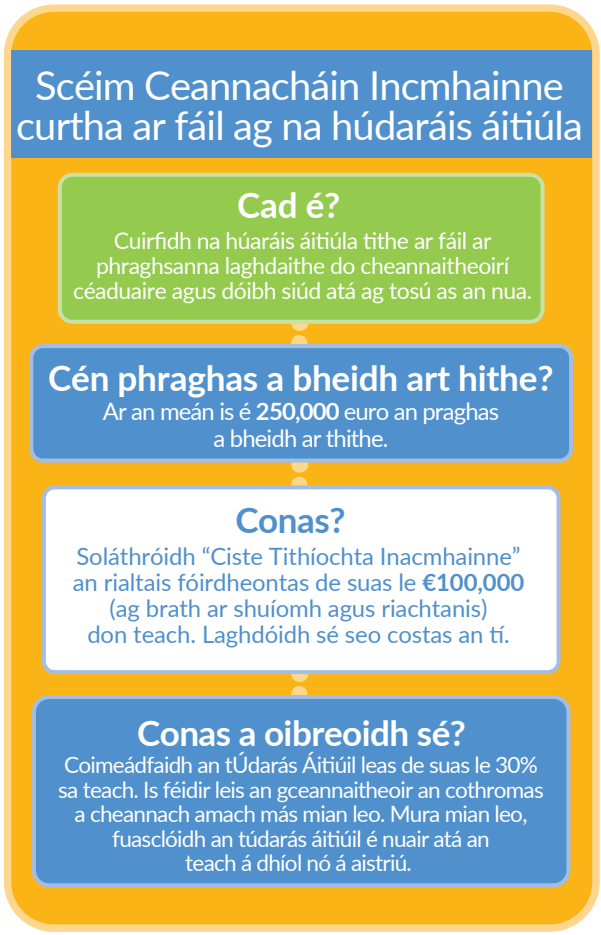
agus iad ina gcónaí sa teach, is féidir leis an Stát amhlaidh a dhéanamh nuair a dhíolfar nó a aistreofar an teach i ndiaidh bhás an úinéara.

Díreofar na scéimeanna seo go príomha ar ceannaitheoirí céaduaire sna ceantair Údaráis Áitiúil sin a bhfuil an riachtanas tithíochta is mó, chomh maith le dúshláin inacmhainneachta. Beidh catagóirí eile incháilithe, lena n-áirítear daoine ar chlis an caidreamh a bhí acu, nó daoine ag a raibh dócmhainneacht phearsanta. Sa chás a mbíonn níos mó éilimh ná soláthar, cuirfidh Údaráis Áitiúla na tithe ar fáil ag úsáid 'Scéim Tosaíochta', a dtabharfar tús áite d'iarratasóir bunaithe ar réimse fachtóirí, lena n-áirítear méid an teaghlaigh atá ag déanamh iarratais agus fad na tréimhse a bhí an teaghlach ina gcónaí sa cheantar áitiúil.

Leanfar de mhaoiniú a chur ar fáil chun íoc as seirbhísiú talaimh, rud a éascóidh soláthair tithíocht inacmhainne nuathógtha ón Údarás Áitiúil ar phraghas níos iomaíche. Tá méadú suntasach agus feabhas á dhéanamh ar an maoiniú chun tacú le hÚdaráis Áitiúla príomha I gceantair a bhfuil an imní maidir le dúshláin inacmhainneachta ar na cinn is mó. Tacóidh an Rialtas le hÚdaráis Áitiúla, agus oibreoidh sé leo chun tithíocht a sholáthar i sprioc-cheantair. Áirítear leis seo cásanna nach mbeidh an talamh oiriúnach ag Údarás Áitiúil chun leibhéal na tithíochta a theastaíonn a sholáthar.

Cuirfear an maoiniú seo ar fáil tríd an gCiste Tithíochta Inacmhainne (a chuimseoidh an Ciste Láithreán Seirbhísithe) agus bainfear úsáid éifeachtach as chun na mílte teach a sholáthar le haghaidh ceannaigh inacmhainne nó cíos. Athraíonn cinéal, méid agus suíomh tithe ó thionscadal go tionscadal. Ag brath ar na coinníollacha sin, tá sé curtha in iúl ag na hÚdaráis Áitiúla, sa Chiste Láithreán le Seirbhísí, go bhfuil sé mar aidhm acu tithe a chur ar fáil ar phraghas ceannaigh €250,000 ar an meán.

Toisc go dtabharfar an cothromas ar ais chuig an Stát le himeacht ama, rud atá tábhachtach, is féidir é a athchúrsáil chun cabhrú le daoine eile a bhfuil srianta inacmhainneachta rompu. Cuirfidh sé seo maoiniú ar fáil d'idirghabhálacha tithíochta frith-thimthriallacha eacnamaíocha, ag bogadh ar shiúl ar an róspleáchas ar infhaighteacht infheistíocht bhliantúil an Státchiste.

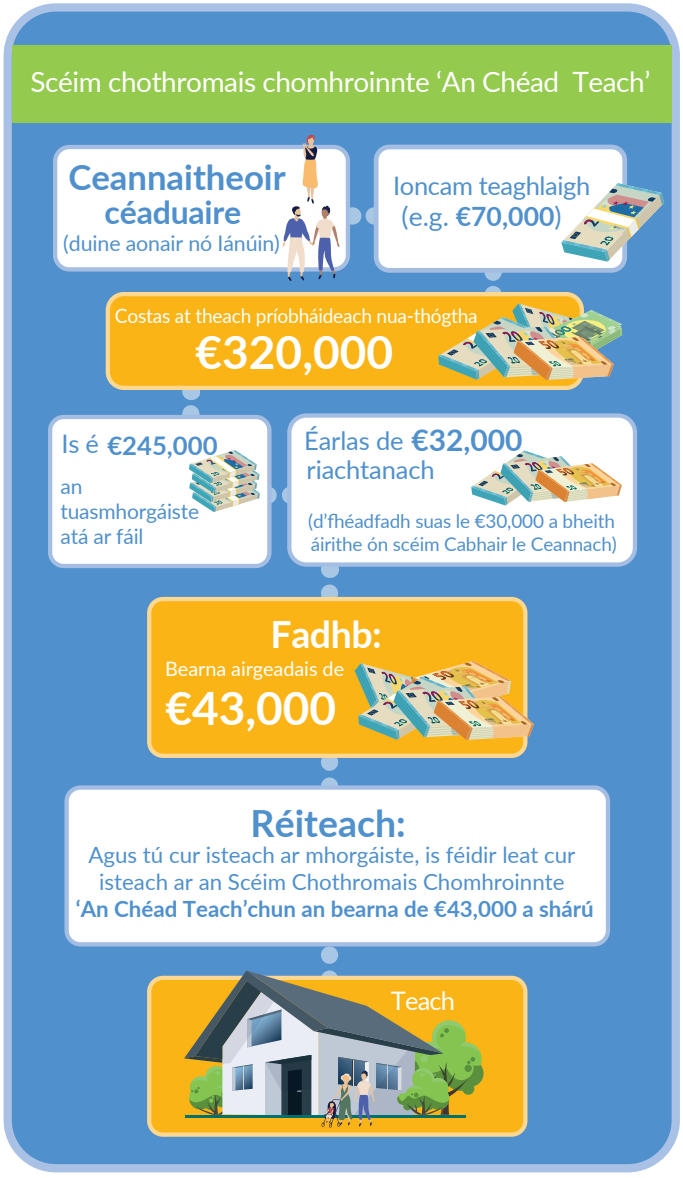


Léaráid 6:
Scéim Ceannacháin Inacmhainne an Údaráis Áitiúil

1.3 Scéim Céad Teach a chur ar bun

Cuirfidh an Rialtas, agus é ag obair i gcomhpháirt le hearnáil na mbanc, Scéim Céad Teach nua náisiúnta cothromais chomhroinnte ar bun. Faoin scéim seo, tacóidh an Stát agus bainc rannpháirteacha le ceannaitheoirí céaduaire, ag a bhfuil ioncam measartha chun teach a cheannach. Cuirfear an tacaíocht ar fáil i bhfoirm cothromais tí atá comhionann le leibhéal an mhaoinithe a cuireadh ar fáil. Tá an scéim Céad Teach difriúil leis an scéim ceannaigh inacmhainne, arna treorú ag an Údarás Áitiúil, agus beidh sé ar fáil go náisiúnta agus is féidir le ceannaitheoirí cinneadh a dhéanamh iad féin maidir leis an áit a gceannóidh siad. Ní chuirfear aon táille sheirbhíse i bhfeidhm ar an gcothromas do na chéad chúig bliana, ach cuirfear táille bhliantúil réasúnta i bhfeidhm ag tosú i mbliain a sé. Mar is amhlaidh leis an scéim Ceannaigh Inacmhainne, arna treorú ag an Údarás Áitiúil, beidh an cumas ag an gceannaitheoir an cothromas seo a fhuascailt nó 'a cheannach thar barr amach' aon uair a roghnóidh siad, ach ní bheidh aon iachall orthu amhlaidh a dhéanamh.

Beidh an Scéim Céad Teach ar fáil do cheannaitheoirí incháilithe chun tithe nua I bhforbraíochta príobháideacha ar fud na tíre a fháil. Beidh na tithe a chuirfear ar fáil, faoi réir buaicphraghsanna, bunaithe ar an gceantar, do thithe agus d'árasáin. Meastar go mbeidh na huasteorainneacha seo bunaithe ar phraghsanna an mhargaidh oscailte agus beidh siad idir €225,000 do thithe sna ceantair, a bhfuil na praghsanna is iomaíche, agus thart ar €450,000 sna ceantair is costasaí. I gcásanna eisceachtúla, d'fhéadfaí uasteorainneacha áirithe a chur i bhfeidhm chun soláthar árasán i gceantair uirbeacha a spreagadh. Beidh suas le 20% de thacaíocht cothromais ar fáil chun na tithe seo a cheannach (nó uasmhéid de 30% mura mbaintear úsáid as 'Cabhair le Ceannach'). Cumasóidh úsáid thacaíocht earnáil na mbanc, chun teacht le cistí an Státchiste chun an scéim seo a sholáthar, an Stát leas a infheistíochtaí do cheannaitheoirí a mhéadú faoi dhó, agus tacaíocht a thabhairt do dhá oiread níos mó teaghlach agus daoine aonair atá ag ceannach a gcéad tithe. Cuirfear an scéim seo, atá bunaithe ar an margadh, ar bun láithreach, rud a thabharfaidh go leor ama don Údaráis Áitiúil cur leis an soláthar nuathógtha.



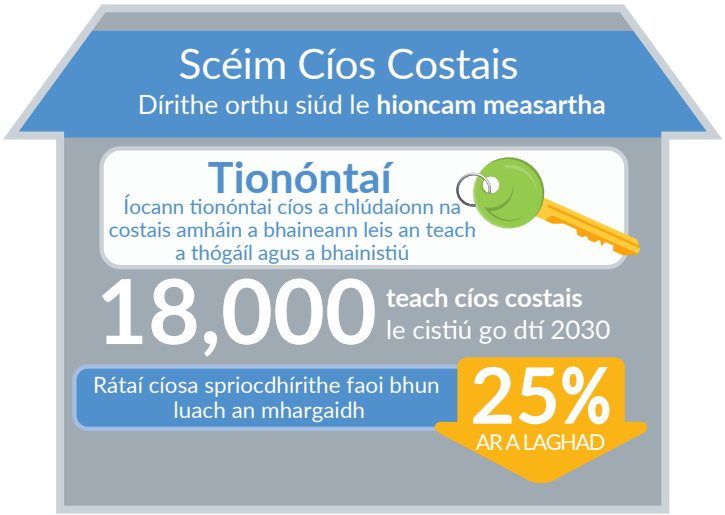
Léaráid 7:
Scéim an Chéad Tí

1.4 Cíos Costais a chur i bhfeidhm mar is gá

Is é Cíos Costais an leasú is radacaí i gcóras cíosa na hÉireann agus i stair an Stáit. Tá tithe curtha ar fáil ag an earnáil cíosa phríobháideach bunaithe ar chíosanna an mhargaidh atá i réim agus uasmhéadú brabúis. Mar thoradh air seo, agus in ainneoin tabhairt isteach Criosanna Brú Cíosa, is féidir na cíosanna atá i réim luainiú go suntasach agus is féidir leo bheith an-ard ar fad sna ceantair a bhfuil an t-éileamh is mó, agus roinnt teaghlach ag íoc i bhfad níos mó cíosa ná a bheadh ag teastáil ar aisíocaíocht mhorgáiste ar réadmhaoin chomhionann.

Tá bonn reachtúil nua á chur ar bun le haghaidh Cíosa Costais faoin Acht um Thithíocht Inacmhainne, 2021, a leagan amach an tslí a bhfeidhmeoidh an earnáil nua. Faoin gCíos Costais, cuirfear tithe ar fáil ar cíos nach gclúdóidh ach costais a bhaineann leis na tithe a chistiú, a thógáil, a bhainistiú agus a chothabháil, arna ríomh thar thréimhse íosta de 40 bliain. Beidh i bhfad níos mó daingneachta tionachta ag tionóntaí, agus mar sin de, beidh Cíos Costais ina rogha cíosa fadtéarmach. Beidh an cíos do na tithe seo nasctha le boilsciú bliantúil, ag tabhairt níos mó cinnteachta costais agus d'fhéadfaí na cíosanna costais bunaidh bheith níos inacmhainne le imeacht ama. Tá an beart seo á dhíriú ar theaghlaigh ar mheánioncam, agus ioncaim thar na teorainneacha do thithíocht shóisialta. An aidhm atá ann ná éifeachtacht a uasmhéadú dóibh siúd nach bhfaigheann tacaíocht ón Stát.

Thar an tréimhse go dtí an 2026, tá sé beartaithe go soláthróidh Údaráis Áitiúla, Comhlachtaí Ceadaithe Tithíochta agus an Ghníomhaireacht Forbartha Talún thart ar 10,000 teach Cíosa Costais sna ceantair uirbeacha. Agus tógáil á déanamh ar an scála seo, soláthróidh an Stát tacaíochtaí maoinithe dírithe faoi leith chun cabhrú le comhpháirtithe soláthair tithe cíos a chur ar fáil a dhíríonn ar chíosanna réasúnta ag leibhéil thart ar 25% faoi chíos an mhargaidh. Is príomhchuspóir é scála an Chíosa Costais a mhéadú agus beidh príomhról soláthair ag an nGníomhaireacht Forbartha Talún. Beidh tionchar cobhsaithe ag Cíos Costais ar scála ar an margadh cíosa níos leithne freisin. Anuas air sin, éascaíodh infheistíocht Cíosa Costais ón earnáil phríobháideach le reachtaíocht san Acht um Thithíocht Inacmhainne, 2021. Bheadh na torthaí ar infheistíocht mar seo teoranta, ach bheadh siad daingean agus seasta. Is féidir lena leithéid d'infheistíocht faoi chúram comhshaoil, sóisialta agus rialachais (CSR) na gcistí institiúideacha agus pinsean, acmhainneacht mhéadaithe maidir le soláthar tithe Cíosa Costais a chur ar fáil.



Léaráid 8: Scéim Iasachta Costais

1.5 Tionscnamh Tosaigh" a sheoladh chun níos mó Tithe Inacmhainne a Sheachadadh tríd an Gníomhaíocht Forbartha Talún

Aithníonn an Rialtas nach bhfuil tithe á dtógáil tapa go leor, ar chúiseanna iomadúla, ar láithreáin, nach leis an Stát iad, agus láithreáin a bhféadfaí tithe a sholáthar, na cinn ag a bhfuil toilithe pleanála fiú. Tá freagracht reachtúil faoi leith ag an GFT chun tithíocht inacmhainne a sholáthar, ar thalamh Stáit go príomha, ach chun níos mó tithe inacmhainne a chumasú le rannpháirteachas le páirtithe eile. Agus ina phríomh-idirghabhálaí institiúideach de chuid an Rialtais, beidh sé de dhualgas ar GFT idirghabháil a dhéanamh sna forbraíochtaí malla nó na forbraíochta ar cuireadh stad leo, le próiseas oscailte trédhearcthach, a dearadh chun a acmhainn le dul i gcomhpháirtíochtaí straitéiseacha le húinéirí talún chun an soláthar a dhíghlasáil agus a bhrostú a chinneadh. Tabharfar 'Tionscadal Tosaigh' air seo agus cuirfidh sé tús leis an bhforbairt leordhóthanach.

Más féidir luach a chuid airgid agus inacmhainneacht don Stát a chinneadh i ndiaidh an phróisis seo, tabharfar maoiniú breise de €1 billiún do GFT thar na leibhéil reatha ionas gur féidir 5,000 teach nua inacmhainne a sholáthar ar thailte, nach mbainfí an chuspóir sin amach seachas sin, nó a gcuirfí ar fáil ag ráta i bhfad níos moille. Déanfaidh sé amhlaidh le comhpháirtíochtaí straitéiseacha le páirtithe oiriúnacha ag a bhfuil an cumas cruthaithe na tithe sin a sholáthar. Soláthrófar na tithe seo sa ghearrthéarma ón mbliain seo chugainn ar aghaidh. Cuirfear tuilleadh soláthair inacmhainne ar an mórchóir ó bhanc talaimh an Stáit atá ag GFT leis an tionscnamh suntasach soláthair láithreach seo.

1.6 Riachtanas Cuid V a ardú go dtí 20% chun Tithe Inacmhainne a chur san áireamh

Tá méadú tagtha ar an riachtanas i gCuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000, chun 10% den ardú ar an luach do thailte cónaithe criosaithe le haghaidh tithíochta sóisialta. Méadóidh é go dtí 20% le haghaidh tithíochta sóisialta, ceannaigh inacmhainne agus riachtanais tithíochta Cíosa Costais, agus ní mór leath díobh seo, ar a laghad, a chur I bhfeidhm ar sholáthar tithíochta sóisialta . Baineadh an nasc chuig riachtanas céatadáin faoi leith sa Straitéis Tithíochta a léiríodh i gcuspóirí an Phlean Forbartha. Mar sin de, beidh an fócas ar sciar iomlán an ghnóthacháin phleanála don Stát a fháil ar gach láithreán infheidhme, i ngach ceantar Údaráis Áitiúil. Bainfidh an 20% leis an talamh ar fad a díoladh agus a ceannaíodh i ndiaidh don reachtaíocht nua teacht i bhfeidhm nó talamh a ceannaíodh roimh 2015 sa chás nach bhfuil cead pleanála tugtha.

Ní bheidh feidhm aige seo ar cheadanna pleanála reatha, agus leanfaidh talamh a ceannaíodh idir 2015 agus 2021 ar aghaidh ag 10%. Ní chuirfidh na hathruithe seo isteach ar an soláthar ghearrthéarmach. Mar sin féin, athróidh sé seo in 2026, nuair a bhainfidh an 20% le gach talamh, is cuma cathain a ceannaíodh é. Tá ar fhorbróirí beart a dhéanamh anois chun tithíocht a thabhairt ar aghaidh nó beidh dualgas nua níos airde orthu an tráth sin. Is bealach cothrom cóir é seo chun ligean don soláthar dul ar aghaidh go tapa, fad is a chinntítear go bhfuil an leas is mó is féidir á fháil ag an Stát chun críocha sóisialta inacmhainne. Tacóidh an Ghníomhaireacht Tithíochta le húdaráis áitiúla chun a chinntiú go gcuirtear na riachtanais leasaithe i bhfeidhm go comhsheasmhach.

[4] *De réir Cuid 6 den Acht um Thithíocht Inacmhainne, 2021*

1.7 Scéim Iasacht Tithíochta an Údaráis Áitiúil a leasú

Déanfar athruithe ar tháirge morgáiste reatha an Údaráis Áitiúil a chuireann ar chumas ceannaitheoirí céaduaire, ag a bhfuil ioncaim ísle nó measartha, rochtain a fháil ar mhorgáistí inmharthana chun réadmhaoine nua, nó réadmhaoine ar athlámh, a cheannach, nó teach a fhéintógáil. Tarraingíodh anuas 2,200 morgáiste thar na 3 bliana atá sé i bhfeidhm agus an iasacht mar atá faoi láthair. Athrófar an táirge agus an ráta úis d'iasachtaithe nua á ísliú faoi 0.25% agus an buaic-ioncam uasta do dhaoine singile á ardú go dtí €65,000 i gceantar a bhfuil teorainn praghais na dtithe faoin scéim ag €320,000 (Mórcheantar Bhaile Átha Cliath , Corcaigh, Gaillimh). Méadóidh na feabhsúcháin seo tionchar na scéime, go háirithe do dhaoine singile, fad is a chinntítear go bhfanann gnéithe na hlasachta Tithíochta i riocht cuí i gcomparáid le morgáistí tráchtála.

Léaráid 9:
Scéim Iasachta Tí an Údaráis Áitiúil

1.8 Urrús Úinéir Lonnaitheach a leagadh amach

Tá bearta dleachta stampála pionósacha agus srianta ceada pleanála tugtha isteach ag an Rialtas chun bulc-cheannach tithe traidisiúnta teaghlaigh a íoslaghdú. Tabharfaimid cineál nua de 'ráthaíocht úinéara lonnaithigh' isteach, rud a chuirfidh ar chumas na nÚdarás Áitiúil, ar lean ó thabhairt isteach an Chreata Measúnachta Riachtanas agus Éileamh Tithíochta, chun sciar íosta de thithe agus árasáin dhá urlár i bhforbraíochtaí nua a shonrú go bhfuil srian ar cheannaitheoirí aonair nó 'úinéirí lonnaitheacha' bheith lonnaithe ann.

[5] *Cuimsíonn Mórcheantar Bhaile Átha Cliath, Contae Lú, Contae Chill Mhantáin, Contae na Mí, Contae Chill Dara*

Cuspóir Beartais Tithíochta 1:
Úinéireacht Tí a Chumasú agus Inacmhainneacht a Mhéadú

Uimh.		Sceideal	Roinn Ceannais
1.1	6,000 teach inacmhainne, ar an meán, a sholáthar gach bliain faoi fhorálacha an Achta um Thithíocht Inacmhainne	Leanúnach	RTRÁO
1.2	Bearta um thithíocht inacmhainne, lena n-áirítear Scéim Ceannaigh Inacmhainne Údarás Áitiúil agus Cíos Costais, a chur i bhfeidhm ar bhonn reachtúil leis an Acht um Thithíocht Inacmhainne	R3 2021	RTRÁO
1.3	Ciste nua um Thithíocht Inacmhainne a chur ar bun, lena n-áirítear cistí um thithíocht inacmhainne atá ann cheana, chun tacú le hÚdaráis Áitiúla agus an Comhlacht Ceadaithe Tithíochta chun tithíocht inacmhainne a sholáthar	R3 2021	RTRÁO
1.4	Scéim nua Céad Teach Cothromais Comhroinnte, bunaithe ar an margadh, a chur ar bun	R1 2022	RTRÁO
1.5	Formáid nua tionachta a thabhairt isteach sa Chíos Costais agus soláthair tithe Cíosa Costais leordhóthanacha le páirtithe seachadta, lena n-áirítear CCTanna, GFT agus Údaráis Áitiúla Áitiúla, CCTanna, GFT	R3 2021	RTRÁO, Údaráis
1.6	Feidhmiú agus soláthar an Chiste Láithreán Seirbhísithe reatha a leasú, agus amhlaidh a dhéanamh i dtaobh an Chiste um Thithíocht Inacmhainne nua, chun tacaíocht níos solúbtha a thabhairt do na hÚdaráis Áitiúla chun tithíocht inacmhainne a sholáthar chun í a dhíol nó a ligean ar cíos	R4 2021	RTRÁO
1.7	An maoiniú atá ar fáil don GFT chun tithíocht inacmhainne leordhóthanach a sholáthar a mhéadú	R1 2024	An Roinn Airgeadais, RTRÁO
1.8	Riachtanais Cuid V a leathnú chun an céatadán ranníocaíochta a mhéadú ó 10% go 20% agus cuir é sin i bhfeidhm ar thithíocht inacmhainne, chomh maith le tithíocht shóisialta	RTRÁO	R3 2021
1.9	Comhsheasmhacht a chinntiú agus na hÚdaráis Áitiúla ag cur na socruithe nua faoi Chuid V i bhfeidhm	Leanúnach	Gníomhaireacht Tithíochta
1.10	'Urrús úinéir lonnaitheach' de shaghas éigin a thabhairt isteach, rud a chuirfidh ar chumas na nÚdarás Áitiúil sciar de thithe agus árasán dhá urlár i bhforbraíocht a chur ar fáil d'úinéirí lonnaitheacha a shonrú	R4 2021	RTRÁO
1.11	Iasacht Tithíochta an Údaráis Áitiúil a leasú agus a leathnú	R4 2021	RTRÁO
1.12	Machnamh a dhéanamh ar shíneadh ama a chur leis an dreasacht 'Cabhair le Ceannach' i gcomhthéacs Bhuiséad 2022	R4 2021	An Roinn Airgeadais
1.13	Athbhreithniú a dhéanamh ar an dreasacht 'Cabhair le Ceannach' chun cinnte a dhéanamh go bhfuil calabraithe i gceart	R4 2021	An Roinn Airgeadais

APT = Aidhm Polasaithe Tithíochta

1.9 Tionóntaí i gCóiríocht san Earnáil Cíosa Phríobháideach a Chosaint

Bhí an iomarca daoine sáinnithe i ngaiste neamh-inacmhainne neamhdhaingean cíosa. Chun tacú leo siúd ar mian le a dteach féin a cheannach agus chun é a éascú do dhaoine ar mian leo teach a fháil ar cíos, ní mór dúinn tionóntaí a chosaint. Tá an t-éileamh ar chóiríocht ar cíos á spreagadh ag athruithe ar an tsochaí, cosúil le tréimhsí níos faide a chaitheamh in oideachas, clann a bheith ag daoine níos déanaí, inimirce agus deacrachtaí ó thaobh airgeadas morgáiste a fháil. Tá geilleagar oscailte in Éirinn, mar sin bíonn soláthar seasta de chóiríocht ar ardchaighdeán, cóiríocht ar cíos san áireamh, ag teastáil chun na leibhéil infheistíochta dírí eachtraí a ndíríonn Éire orthu agus fostaíocht lena mbaineann a bhaint amach.

Cé gur tháinig méadú ar thithíocht phríobháideach agus tithíocht shóisialta, agus tá tithíocht cíosa costais agus tithíocht ar phraghas réasúnta le teacht, níl sí mór go leor fosta chun tionchar suntasach a imirt ar an margadh cíosa i gcoitinne. Níl na méaduithe cíosa inmharthana agus tá fadhbanna inacmhainneachta ann anois, go háirithe dóibh siúd a bhfuil ioncam íseal acu agus do na daoine is leochailí sa tír seo.

De réir Dhaonáireamh 2011, tháinig méadú beagnach faoi dhó ar líon na ndaoine a bhraitheann ar an earnáil cíosa phríobháideach ó Dhaonáireamh 2006, nuair arbh ionann é agus 9.9%, go dtí 18.5%. Sna figiúirí do Dhaonáireamh 2016, bhí an earnáil cíosa phríobháideach freagrach as beagnach 18.2% de na tionachtaí ar fad. Tarraingíonn sé sin aird ar thábhacht na hearnála cíosa phríobháideach don Chóras Tithíochta.

Thug an Rialtas bearta isteach chun cíosaithe a bhfuil dúshláin inacmhainneachta rompu a chosaint ach rialuithe Creasa Brú Cíosa a shíneadh go dtí deireadh na bliana 2024 agus teorainneacha méaduithe cíosa a cheangal leis an gcostas maireachtála (tríd an Innéacs Comhchuibhithe ar Phraghsanna do Thomhaltóirí (ICPT). Anuas air sin, cuireadh síneadh go dtí 2022 le cosaintí gearrthéarmacha do thionóntaí a bhfuil riaráistí a bhaineann le Covid-19 acu. Neartófar daingneacht tionachta do thionóntaí, de réir comhairle dlí, agus reachtaíocht á déanamh le haghaidh tionóntachtaí a mhairfidh ar feadh tréimhse neamhshonrach. Tabharfar próiseas bliantúil clárúcháin isteach chun maoirseacht ar thionóntachtaí a neartú freisin.

Éascóidh an Rialtas forfheidhmiú mhéadaithe an chlárúcháin do riachtanas tionóntachta freisin. Breiseofar an forfheidhmiú seo le bearta amhail leathnú socruithe um chomhroinnt sonraí idir na Coimisinéirí Ioncaim agus an Bord um Thionóntachtaí Cónaithe (BTC) chun cabhrú le forfheidhmiú oibleagáidí cónaithe tionóntachtaí.

Aithníonn an Rialtas gur chun leasa an tionónta agus an tiarna talún é aon díospóid a réiteach chomh luath agus is féidir gan dul i muinín próisis fhada bhreithnithe agus bhinse. Cuirfidh RTRÁO acmhainní breise ar fáil don BTC chun a chinntiú go leanann sé ar aghaidh páirt a imirt, lena n-áirítear chun éascaíocht a dhéanamh ar theagmháil luath chun cosc a chur le díospóidí ag dul go dtí céim fhoirmiúil na réiteach díospóidí de chuid BTC, go háirithe maidir le riaráistí cíosa agus má táthar ag súil le foirceannadh dlíthiúil tionóntachta nó díshealbhú neamhdhlíthiúil. Tacaíonn eadráin agus idir-réiteach le díospóidí a réiteach go luath. Mar aitheantas dó sin, tá sé mar aidhm ag an Rialtas na hAchtanna um Thionóntachtaí Cónaithe a leasú chun idir-réiteach réamhshocraithe a chur ar fáil mar chuid den phróiseas réitigh díospóidí.

Mar fhreagairt ar phaindéim Covid-19, thug an Rialtas Íocaíocht Dífhostaíochta Phaindéime (ÍDP) isteach agus rinne sé coigeartú ar

thairseach ioncaim an Fhorlíonta Cíosa chun rátaí íocaíochta ÍDP a léiriú. Faoin bPlean Náisiúnta Téarnaimh Eacnamaíochta, tá síneadh ama curtha ag an Rialtas ar an ÍDP d'fhaighteoirí reatha agus leag sé amach conas a dhéanfar rátaí ÍDP a laghdú i gcéimeanna. Tiocfaidh tairseach ioncam an Fhorlíonta Cíosa leis an ráta ÍDP is airde don tréimhse shínithe seo agus déanfar é a choigeartú ag teacht le hathruithe ar an ráta ÍDP is airde. Leanfaidh an Roinn Coimirce Sóisialaí ar aghaidh agus é solúbtha maidir le teorainneacha cíosa.

Socrófar na spriocanna i leith áiteanna cónaithe ar cíos a iniúchadh ar leibhéal 25% de gach tionóntacht san earnáil cíosa phríobháideach chomh luath agus is féidir de réir shrianta sláinte poiblí Covid-19. Tacófar leis an bpróiseas sin ach iniúchtaí fíorúla a chur i bhfeidhm ina n-iomláine chun cur leis an bpróiseas traidisiúnta iniúchta, agus scrúdú a dhéanamh ar ról na ngníomhairí eastáit a mhéadú chun tacú le comhlíonadh na gcaighdeán riachtanach in áiteanna cónaithe sula gcuirtear ar an margadh iad.

Tá sé ríthábhachtach go leantar ar aghaidh áiteanna cónaithe nua a sholáthar ar an margadh cíosa. Mar sin, leanfar den chíos tosaigh d'áiteanna cónaithe nua a shocrú ar an leibhéal margaidh chomh fada is a bheidh CBC nó srianta eile i bhfeidhm. Beidh feidhm ag na srianta CBC ar mhéaduithe cíosa ina dhiaidh sin tar éis an cíos tosaigh a shocrú (taobh istigh de na tionóntachtaí, nó idir tionóntachtaí).

Tacóidh an Rialtas le rannpháirtíocht leanúnach na dtiarnaí talún ar scála beag sa mhargadh cíosa. Déanfaidh an Roinn Airgeadais athbhreithniú ar mholtaí an Ghrúpa Oibre maidir le Déileáil Chánach agus Fhioscach le Tiarnaí Talún agus bearta cánach eile.

Bíonn deacrachtaí ag tionóntaí agus tiarnaí talún ó thaobh éarlaisí a choinneáil. Sa bhliain 2020 bhí 1,410 díospóid a bhain le héarlaisí, arbh ionann é sin agus 27% de na díospóidí ar fad. Ba é an dara cúis ba choitianta le díospóidí. Is réimse casta é sin agus clúdaíonn sé tionóntaí agus tiarnaí talún araon. Bíonn sé an-dian ar thionóntaí nuair a choinnítear éarlaisí, mar bíonn an éarlais sin ag teastáil ó go leor díobh chun cóiríocht chíosa eile a fháil. Tá an Rialtas tiomanta do phlé a dhéanamh ar chóras coinneála éarlaisí a chruthú bunaithe ar dheachleachtas idirnáisiúnta.

Ní mór éifeachtúlacht fuinnimh i riachtanais tithíochta príobháidí ar cíos a mhéadú chun tacú leis na cuspóirí agus spriocanna i bPlean Gnímh an Rialtais don Aeráid. Forbróidh an Rialtas treochlár chun íoschaighdeáin Rátála Fuinnimh an Fhoirgnimh (RFF) a chur I bhfeidhm, nó an coibhéis 'Costas Optamach', don earnáil cíosa phríobháidigh. Méadóidh sé seo éifeachtúlacht fuinnimh, cabhróidh sé le tearcrochtain fuinnimh a mhaolú, cabhróidh sé le sláinte an tionónta a chosaint agus leibhéil compoird sna tithe ar cíos a fheabhsú.

Is féidir le cóiríocht do mhic léinn, a tógadh le sainchuspóir ar champas, an brú ar an margadh cíosa príobháideach a laghdú. D'fhorbair ollscoileanna líon suntasach aonad cóiríochta do mhic léinn le blianta beaga anuas a bhuí iasachtaí ón mBanc Eorpach Infheistíochta tríd an nGníomhaireacht Airgeadais do Thithe. Déantar foráil le hAlt 21 d'Acht na nOllscoileanna Teicneolaíochta, 2018 le haghaidh iasachtaí ag Ollscoileanna Teicneolaíochta faoi réir ceadú iasachta. D'aithin Ollscoil Teicneolaíochta, Baile Átha Cliath – an institiúid is mó ardoideachais sa Stát – riachtanas cóiríochta do mhic léinn agus moladh ina leith agus tá acmhainneacht den chineál céanna an rud céanna a dhéanamh sna hollscoileanna teicneolaíochta eile. Tacóidh an Rialtas le hollscoileanna teicneolaíochta cóiríocht shaintógtha do mhic léinn má tá riachtanas den chineál sin ann trí rochtain a fháil ar mhaoiniú cuí (féach alt 3.6.3).

Cuspóir Beartais Tithíochta 2:
Cosaintí a fheabhsú do Thionóntaí i gCóiríocht ar Cíos san Earnáil Phríobháideach

Uimh.		Sceidil	Roinn Ceannais
2.1	Reachtaíocht a thabhairt chun cinn ina bhfuil forálacha chun aghaidh a thabhairt ar dhaingneacht tionachta fhadtéarmach	R4 2021	RTRÁO
2.2	Forfheidhmiú clárúcháin tionóntachtaí ag an mBord um Thionóntachtaí Cónaithe a mhéadú (BTC)	Leanúnach	RTRÁO, BTC
2.3	Na hathruithe i dtairseach ioncaim an Fhorlíonta Cíosa a leathnú, i gcomhréir leis an gcoigeartú ar rátaí PUP faoin bPlean Náisiúnta Téarnaimh Eacnamaíochta Téarnaimh Eacnamaíochta	De réir na hamlíne sa Phlean Náisiúnta	RCS
2.4	Na gnéithe solúbtha reatha atá sa Scéim Forlíonta Cíosa a choinneáil	Leanúnach	RCS
2.5	Socruithe roinnte sonraí idir BTC agus na Coimisinéirí Ioncaim a leathnú	R1 2023	RTRÁO, an Roinn Airgeadais
2.6	Acmhainní breise a chur ar fáil don BTC d'fhonn éascaitheoirí oilte BTC a chur ar fáil chun idirghabháil a dhéanamh go luath chun cosc a chur le géarú na réiteach idir páirtithe	R2 2022	RTRÁO
2.7	Síneadh ama a chur le cosaintí na gCriosanna Brú Cíosa (CBC) go dtí deireadh 2024 agus nasc na méaduithe cíosa le hInnéacs Comhchuibhithe ar Phraghsanna do Thomhaltóirí	R3 2021	RTRÁO
2.8	Athbhreithniú a dhéanamh ar mholtaí an Ghrúpa Oibre maidir le Déileáil Chánach agus Fhioscach le Tiarnaí Talún	R3 2022	An Roinn Airgeadais
2.9	Socruithe bunaithe ar an margadh don chéad uair a ligtear áiteanna cónaithe ar cíos fad atá cosaintí CBC ann nó aon srianta ina dhiaidh sin, a choinneáil	Leanúnach	RTRÁO
2.10	Scrúdú a dhéanamh ar mhéadú féideartha ról na ngníomhairí eastáit chun imscrúdú tosaigh ar réadmhaoin cíosa a chur san áireamh	R4 2022	An Roinn Dlí agus Cirt
2.11	Tacú le héagsúlú an tsoláthair tithíochta agus inrochtaineacht an stoic cíosa a mhéadú ach tacaíocht a thabhairt d'fhorbairt na Cóiríochta Saintógtha do Mhic Léinn ag Ollscoileanna Teicneolaíochta	Leanúnach	RBATNE, an Roinn Airgeadais, RTRÁO
2.12	Scrúdú a dhéanamh ar chóras a chruthú chun éarlaisí cíosa a choinneáil, agus eolas a dhéanamh dó sin ag an taithí idirnáisiúnta	R2 2023	RTRÁO
2.13	Reachtaíocht a dhéanamh trí na hAchtanna um Thionóntachtaí Cónaithe le haghaidh réiteach réamhshocraithe mar chuid den phróiseas réitigh díospóidí sa BTC	R1 2022	RTRÁO
2.14	Íoschaighdeáin RFF a chur i bhfeidhm, nuair is féidir, d'áiteanna príobháideacha ar cíos, ag tosú in 2025	R1 2025	RTRÁO