CAIBIDIL 4

Tithíocht

4.1. Réamhrá

4.1.1 Tá ról déach ag an gComhairle, mar Údarás Pleanála agus mar Údarás Tithíochta. Trína cumhachtaí reachtúla mar Údarás Pleanála, déanann an Chomhairle rialáil agus bainistiú ar fhorbairt tithíochta príobháidí, trí na nósanna imeachta do bhainistíocht forbartha ata leagtha amach sna hAchtanna um Pleanáil agus Forbairt. Ina ról mar Údarás Tithíochta, cuireann an Chomhairle áiteanna cónaithe ar fáil do theaghlaigh a bhfuil cóiríocht de dhíth orthu agus nach raibh ina ann a leithéid de chóiríocht a chur ar fáil dóibh féin trína n-acmhainní féin agus cabhraíonn sí le gníomhaireachtaí eile a bhíonn ag cabhrú leis na riachtanais tithíochta sa chontae.

Cuspóir Uimh.	Straitéis Tithíochta
	Tá sé mar chuspóir de chuid na Comhairle:
HS 4-1	Soláthar tithíochta don daonra reatha agus amach anseo sa Chontae, a éascú
HS 4-1	Bheith rannpháirteach go gníomhach san earnáil tithíochta trí chur ar fáil bonneagair agus talún le seirbhísí do thithíocht shóisialta, dheonach agus phríobháideach.

4.1.2 Chun gur féidir an aidhm seo a chur chun cinn, tá céimlathas lonnaíochta aitheanta ag an gComhairle, ina n-aithnítear rólanna difriúla lonnaíochtaí. Beidh ar bhailte, sráidbhailte agus ceantair thuaithe glacadh le leibhéil dhifriúla d'fhorbairt, de réir na straitéise lonnaíochta agus an fháis ionchais ar an daonra agus de réir fhorálacha phlean ceantair áitiúil. Cuirfear forbairt tithíochta nua, idir phríobháideach agus phoiblí, ar fáil sna bailte agus sna sráidbhailte atá ann cheana, de réir mar a aithnítear riachtanais agus éilimh áitiúla, in áiteanna ar féidir an úsáid iomlán is fearr a bhaint as seirbhísí poiblí.

4.1.3 I gcur ar fáil na tithíochta go léir, beidh an Chomhairle ag déanamh iarrachtaí gníomhacha le freastal ar an éileamh, de réir mar a eascraíonn sé ar fud an chontae. Sa chaoi seo, beidh an Chomhairle forghníomhach i mbuanú an daonra tuaithe agus i gcabhrú le forbairt a choinneoidh agus a neartóidh creatlach na bpobal seo.

Cuspóir Uimh.	Staitéis Tithíochta
	Tá sé mar chuspóir de chuid na Comhairle:
HS 4-3	Éascú a dhéanamh ar na riachtanais tithíochta atá ag daoine ina bpobail áitiúla, trí sholáthar/chabhair ghníomhach a chur ar fáil do thithíocht i lonnaíochtaí agus tithe aonair faoin tuath, mar atá aitheanta sa Straitéis Lonnaíochta.

4.2. An tAcht um Pleanáil agus Forbairt 2000 – Cuid V – Soláthar Tithíochta

4.2.1 Tá dúshláin mhéadaithe roimh na hÚdaráis Pleanála chun soláthar a dhéanamh le haghaidh riachtanais tithíochta éagsúla an phobail. Is gá do gach Údarás Pleanála Straitéis Tithíochta a fhorbairt, chun pleanáil a dhéanamh do na riachtanais tithíochta reatha agus amach anseo, ina gceantar feidhmiúil féin.

Tá riachtanas ar leith ann in Alt 94(1) den Acht um Pleanáil agus Forbairt (2000):

"beidh sé san áireamh in aon phlean forbartha ag údarás pleanála …straitéis ar mhaithe le cinntiú go ndéantar an phleanáil cheart agus forbairt inbhuanaithe ar cheantar an phlean forbartha, chun soláthar a dhéanamh do thithíocht an daonra reatha agus amach anseo sa cheantar, sa bhealach a bheidh leagtha amach sa straitéis."

Deirtear i g**Cuid V** den **Acht um Pleanáil agus Forbairt,** 2000, go mbeidh aird á tabhairt sa straitéis tithíochta ar:

- An riachtanas tithíochta reatha agus an riachtanas dóchúil amach anseo.
- An gá atá le cinntiú go mbíonn tithíocht ar fáil do dhaoine a bhfuil leibhéil ioncaim dhifriúla acu.
- An gá atá le cinntiú go bhforbraítear meascán de chineálacha agus de mhéideanna tithíochta, le bheith i gcomhréir réasúnta le catagóirí difriúla de theaghlaigh, mar a bheadh sainithe ag an gComhairle, lena n-áirítear riachtanais speisialta seandaoine agus daoine faoi mhíchumas.
- An gá atá le cur i gcoinne deighilt gan ghá sa tithíocht idir na daoine ó chúlraí sóisialta éagsúla.

4.3. Athbhreithniú ar Thréimhse an Phlean Roimh Ré

4.3.1 Ó glacadh an Plean Forbartha Contae i 2003, bhí tréimhse láidir d'fhás eacnamaíoch, rud a bhí le feiceáil ó leibhéal críochnaithe na tithíochta ar fud an Chontae. Cé gurbh iad na blianta 2005 agus 2006 na blianta ab fhearr ó thaobh chríochnú na dtithe, tháinig laghdú mór ar líon iomlán chríochnú na dtithe (idir phoiblí agus phríobháideach) le linn 2007, go dtí 2,678. Tharla an laghdú seo mar gheall ar réimse fáthanna éagsúla Is féidir líon na dtithe a críochnaíodh ó 2002 i dTábla 4.1.

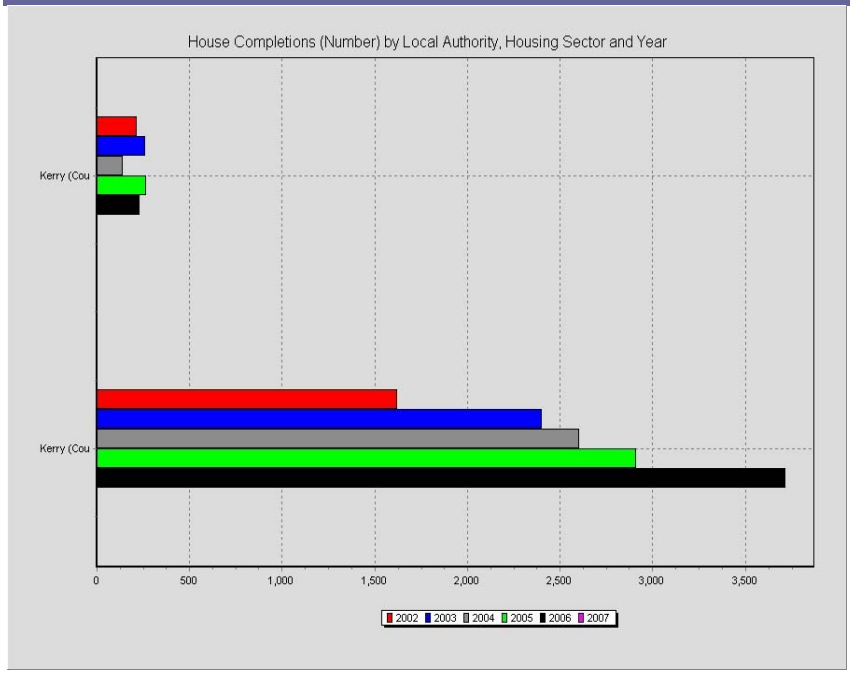
Tábla 4.1
Tithe Comhlíonta 2002 – 2006 i gContae Chiarraí – De Réir Earnála

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Iomlán
Príobháideach	1,623	2,403	2,603	2,914	3,721		(gan '07)13,264
Poiblí	215	264	139	269	232		(gan '07) 1,119
Iomlán	1,838	2.667	2,742	3,183	3,595	2,678	16,703

Foinse – Feasachán 2007 de Staidreamh Bliantúil Tithíochta ón RCORÁ
**Nóta: níl miondealú fhigiúirí 2007 ar fáil ag an am scríofa*

Léirítear sa ghraf seo a leanas gur tháinig méadú mór ar líon na dtithe príobháideacha a tógadh idir 2002 agus 2006.

Tábla 4.2 - Tithe *Comhlíonta 2002-2006 i gContae Chiarraí – De Réir Earnála*



**Nóta: Tá soláthar tithíochta sóisialta á léiriú sa ghraf ar barr agus soláthar tithíochta príobháidí le feiceáil sa ghraf ar bun.*

4.3.2 Cuireadh na hacmhainní talún le seirbhísí faoi bhrú mór ó bhí 1996 ann. Agus coinníollacha eacnamaíocha agus rátaí úis ísle fabhracha i bhfeidhm, tháinig méadú suntasach ar phraghsanna na dtithe, leis an gcuid is mó den mhéadú ag teacht ar phraghsanna na dtithe athláimhe.

€	Suas go 150000	150001 go 200000	200001 go 250000	250001 go 300000	300001 go 350000	350001 Go 400000	400001 go 500000	Os Cionn 5000000
2004%	22.5	32.8	21.0	11.5	5.1	2.9	2.3	1.9
2005%	13.4	25.9	23.9	15.6	9.1	4.9	4.1	3.0
2006%	8.6	20.4	23.5	17.1	12.4	7.1	6.0	4.9
2007%	8.2	16.5	20.1	17.8	14.4	7.8	7.5	7.7

Tábla 4.3 % Dáileadh na bpraghsanna tithíochta i gCiarraí 2004 go 2007

Baineann na sonraí seo le gach aonad tithíochta, teach, árasán agus áras cónaithe, idir nua agus athláimhe. Mar a bhíothas ag súil leis, tháinig laghdú suntasach ar líon na dtithe sa chatagóir

praghsanna is ísle, le blianta beaga anuas . I 2004, bhí praghas de suas le €150000 ar 22.5% de na tithe go léir. Faoi 2007, bhí se seo tar éis laghdú go 8.2%. Tháinig maolú ar an laghdú ar chomhréir na dtithe ar phraghsanna ísle, mar gheall ar an laghdú ar phraghsanna le linn 2007, ach níor cuireadh stop leis. Tá laghdú tar éis teacht ar an dara catagóir praghsanna is ísle, le blianta beaga anuas. I 2004, bhí 32.8% de na tithe go léir sa chatagóir praghsanna idir €150001 agus €200000. Faoi 2007, bhí an sciar seo tar éis laghdú go 16.5%. Tá ceist na inacmhainneachta le feiceáil go soiléir sa chaoi go raibh beagnach 92% de na tithe go léir ar phraghas a bhí níos airde ná €150000 le linn 2007. Táthar á thuar go mbeidh an catagóir praghsanna seo thart ar an bpraghas céanna le go mbeadh ioncam de €2226 in aghaidh na míosa ag teastáil chun seirbhísiú a dhéanamh ar mhorgáiste 97%, le linn 2009. Beidh ioncaim indiúscartha mheánacha de € 748, €1144 agus €1678 faoi seach ag na trí dheicíl* ioncaim is ísle i gCiarraí i 2009, rud a bheadh i bhfad thíos faoin leibhéal a bheadh ag teastáil chun teach ar €150000 a mhaoiniú.

*(Is ionann deicíl agus aon cheann de na 9 luach lena roinntear na sonraí sórtáilte i 10 bpíosa chothroma, ionas gurb ionann gach cuid agus 1/10ú den sampla nó den daonra.)

4.3.3 D'fhan líon na n-aonad tithíochta sóisialta atá á dtógáil, ag leibhéal cuíosach seasta, ag thart ar 200 teach in aghaidh na bliana. Tá an Chomhairle ag druidim i dtreo dheireadh an Chláir Tógála Tithe ceithre bliana le haghaidh 2004-2008, ina bhfuil 650 teach á dtógáil. Is ionann an méid iomlán i láthair na huaire de stoc tithíochta an údaráis áitiúil agus 2,096 aonad tithíochta, a bhfuil an chuid is mó den stoc seo á liostáil mar thithe in eastáit agus áiteanna cónaithe aonair.

4.4. Éileamh na Todhchaí

4.4.1 Tá guagacht ag baint leis an margadh tithíochta i láthair na huaire agus níl aon chomhaontú ann faoi láthair faoi na treochtaí gearrthéarmacha dóchúla a bheidh ann i bpraghsanna na dtithe. Chomh maith leis sin, tá tuairimí difriúla ann faoi fheidhmíocht láithreach mhaicreacnamaíoch an gheilleagair le linn 2008 agus ar bhealach níos lú, le linn 2009. Tá comhaontú níos mó ann faoin bhfeidhmíocht eacnamaíoch dhóchúil níos faide ar aghaidh ó 2009. Bíonn tionchar ag an éiginnteacht ghearrthéarmach ar ionchais faoi fhás ioncaim agus rátaí úis.

4.4.2 Tá an riachtanas le haghaidh tithíocht bhreise bunaithe ar an bhfás daonra ionchais, a bhíonn mar fheidhm ag na pátrúin breithe, báis agus imirce. Cruthaítear teaghlaigh as an daonra réamh-mheasta, trí bhonn tuisceana faoi mhéid dóchúil meánach na dteaghlach. Mar sin, ba cheart go n-aithneofar an riachtanas tithíochta ionchais leis seo agus go mbeidh an soláthar cuí á dhéanamh dá réir. Ach go stairiúil, bhíodh difríocht mhór idir líon na dtithe a bhíodh ag teastáil le freastal ar an éileamh, bunaithe ar an modheolaíocht foirmithe teaghlaigh nua agus fíor-líon na dtithe a tógadh. Bíonn an difríocht go mór faoi réir ag dara tithe agus tithe saoire. D'fhéadfaí go mbíonn tionchar ag an gcaoi go mbíonn teaghlaigh níos lú ag baint leis an méadú daonra, ná mar a bhíonn go meánach. Cibé fáthanna atá leis, bíonn líon na dtithe a thógtar i dtréimhse áirithe, i bhfad níos mó ná an méid a bhíonn ag teastáil, bunaithe ar na réamh-mheastacháin daonra/teaghlach. Caithfear an fachtóir seo a chur san áireamh sa mhachnamh ar an soláthar tithíochta.

	Athrú in iomlán na ndaoine	% méadú	Athrú meánach bliantúil na ndaoine
1996-02	6396	5.1	1066
2002-09	13097	9.9	1871
2009-2015	14742	10.1	2457

Tábla 4.4 Rátaí forlíontacha de mhéadú daonra 1996 go 2015

4.4.3 Tháinig méadú i bhfad níos mó ar an daonra ó 2002, ná mar a bhí i gceist sa tréimhse 1996-02. Sa chéad tréimhse, tháinig méadú 1066 duine ar an daonra in aghaidh na bliana. Idir 2002 agus 2009, táthar ag súil leis go mbeidh méadú 1871 duine tar éis teacht ar an daonra, in aghaidh na bliana. Tiocfaidh fás breise ar an ráta méadaithe seo, i dtréimhse na straitéise tithíochta. Is é an fás bliantúil measta a bheidh ann idir 2009 agus 2015 ná 2457 duine in aghaidh na bliana. Bunaithe ar na réamh-mheastacháin daonra atá comhsheasmhach leis na réamh-mheastacháin réigiúnacha reatha, beidh an méadú daonra ionchais le linn thréimhse na straitéise tithíochta, os cinn an mhéid roimhe sin.

4.4.4 Bíonn boinn tuisceana ann faoi mhéid meánach na dteaghlach, chun an méadú daonra a thiontú ina athrú ar líon na dteaghlach agus ar an éileamh ar chóiríocht nua dá bharr. Is é an bonn tuisceana bunúsach ná go dtiocfaidh laghdú ar mhéid meánach na dteaghlach le linn thréimhse na straitéise tithíochta, ó 2.91 i 2006 agus 2.83 i 2009 go dtí 2.69 i 2015.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Daonra	139835	141738	143666	145621	147603	149611	151647	154498	157403	160363
Meán-mhéid teaghlaigh	2.91	2.88	2.85	2.83	2.80	2.77	2.75	2.73	2.71	2.69
Líon na dteaghlach	48110	49180	50338	51529	52753	54011	55144	56593	58082	59614
Méadú i líon na dteaghlach		1070	1158	1191	1224	1258	1133	1449	1489	1532

Tábla 4.5 foirmíochtaí tithíochta nua i gCiarraí suas go 2015

4.5. Tithíocht Sóisialta agus Inacmhainne

4.5.1 Tá sé mar riachtanas in Alt 94 den *Acht um Pleanáil agus Forbairt* 2000 go gcinnteoidh na húdaráis pleanála go bhfuil go leor tithíochta ar fáil do dhaoine a bhfuil leibhéil ioncaim dhifriúla acu. Tá dualgas ar na húdaráis pleanála go háirithe, chun 'céatadán' talún atá criosaithe le haghaidh úsáid chónaitheach, nó le haghaidh meascáin d'úsáidí cónaitheacha agus eile, a choinneáil le haghaidh tithíocht shóisialta agus inacmhainne.

4.5.2 Chun gur féidir na cuspóirí seo a bhaint amach, is gá an t-éileamh iomlán ar thithíocht sna sé bliana amach romhainn a thuar. Chomh maith leis sin, is gá an riachtanas ar leith sa Chontae le haghaidh tithíocht shóisialta agus inacmhainne a mheas. Cinnteoidh sé seo an 'céatadán' talún atá criosaithe le haghaidh úsáid chónaitheach a leithdháilfear le haghaidh tithíocht shóisialta agus inacmhainne.

4.5.3 Rinneadh an **t-éileamh iomlán ar thithíocht** (príobháideach, sóisialta agus inacmhainne) a ríomh, bunaithe ar:

- Líon réamh-mheasta na dteaghlach in aghaidh na bliana a mbeidh cóiríocht de dhíth orthu, suas go dtí 2015.
- Dáileadh réamh-mheasta d'ioncam teaghlaigh.
- Dáileadh na bpraghsanna tí le linn na tréimhse go dtí 2015.

- An cás i láthair na huaire, maidir le soláthar na tithíochta sóisialta agus inacmhainne.
- Anailís den chás nuair nach bhfuil an t-éileamh á shásamh leis an soláthar reatha.

4.6. Anailís Inacmhainneacht Tithíochta

4.6.1 Is cuid ríthábhachtach é den straitéis tithíochta go mbeadh inacmhainneacht á haithint. Is léir go bhfuil cuid mhaith éiginnteachta ag baint leis an gcleachtas, ós rud é go bhfuil réamhaisnéis leibhéil agus scaireanna inacmhainneachta á déanamh. Cé gurb é seo an cás a bhíonn ann i gcónaí maidir le réamhaisnéis, is mó arís é i gcás na straitéise tithíochta reatha, mar gheall ar fhachtóirí eacnamaíocha gearrthéarmacha éiginnte. Tá boinn tuisceana faoi phraghsanna tithe dóchúla san áireamh sna meastacháin inacmhainneachta. Tháinig laghdú de bhreis is 7% ar phraghsanna na dtithe le linn 2007. Ar na tuartha atá déanta le haghaidh 2008, tá idir laghdú leanúnach, ach ag ráta níos moille, agus atosú mhéadú na bpraghsanna. Ní cinnte ach an oiread go dtarlóidh sé le linn 2009 go mbeidh treochtaí "gnácha" phraghsanna na dtithe i réim arís.

4.6.2 Tá go leor éiginnteachta ann faoi na rátaí úis, go gearrthéarmach. Agus é ag brath ar chúinsí eacnamaíocha, d'fhéadfadh ardú nó ísliú teacht orthu sa dhá bhliain amach romhainn agus níl sé soiléir cén leibhéal ag a socróidh siad le linn thréimhse an phlean. Is comhartha mór d'inacmhainneacht iad na leibhéil ioncaim agus bíonn tionchar ag fás eacnamaíoch agus leibhéil dífhostaíochta orthu seo. Le linn tréimhse ghearr ama, tá na tuartha fáis le haghaidh 2008 tar éis laghdú ó bhreis is 3% go dtí thart ar 1.5% agus tá laghdú déanta ar na tuartha le haghaidh na rátaí fáis i 2009 chomh maith. Tá an ESRI tar éis a athbhreithniú eacnamaíoch meántéarmach a eisiúint don tréimhse suas go dtí 2015 (a foilsíodh i 2005) ach tá an fheidhmíocht reatha ghearrthéarmach i bhfad thíos faoin méid a bhí á samhlú i 2005. Ach táthar ag súil leis go méadóidh ar an bhfás ar an ngeilleagar arís mar a bhíothas ag súil leis, idir mheántéarmach agus fhadtéarmach, ó 2010 agus úsáidtear an measúnú meántéarmach mar bhunús le feidhmíocht 2010-2015.

4.6.3 Bíonn tionchar mór ag dífhostaíocht ar an inacmhainneacht. Má leanann an fás atá ag teacht ar dhífhostaíocht ar aghaidh mar atáthar ag súil leis, beidh ceisteanna inacmhainneachta níos mó i gceist mar gheall air seo. Méadófar comhréir na dteaghlach sna catagóirí ioncaim ísil, atá mar chroílár na bhfadhbanna inacmhainneachta.

deicíl	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1	726	766	808	852	899	948	1000
2	1111	1172	1236	1304	1376	1452	1532
3	1631	1721	1816	1916	2021	2132	2249
4	2219	2341	2470	2606	2749	2900	3060
5	2854	3011	3177	3352	3536	3730	3935
6	3541	3736	3941	4158	4387	4628	4883
7	4319	4557	4808	5072	5351	5645	5955
8	5304	5596	5904	6229	6572	6933	7314
9	6454	6809	7183	7578	7995	8435	8899
10	10139	10697	11285	11906	12561	13252	13981

(Is ionann deicíl agus aon cheann de na 9 luach lena roinntear na sonraí sórtáilte i 10 bpíosa chothroma, ionas gurb ionann gach cuid agus 1/10ú den sampla nó den daonra.)

Tábla 4.6 Meán-ioncam indiúscartha teaghlaigh míosúil tuartha i gCiarraí 2009-2015 €

deicíl	% na dteaghlach	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1	7.6	48	52	55	58	61	64	67
2	8.8	74	78	84	88	93	98	103
3	9.9	109	115	123	129	136	143	149
4	9.9	149	158	167	175	186	196	206
5	10.3	193	203	214	226	238	252	265
6	10.7	239	253	266	280	296	312	330
7	11.1	292	307	325	342	361	381	402
8	10.7	358	378	399	421	443	468	494
9	10.7	436	460	486	513	540	570	601
10	10.3	685	723	763	804	848	895	944

Tábla 4.7 Uas-phraghas tithíochta inacmhainne do gach deicíl ioncaim Ciarraí 2009-2015 (€, 000)

Bíonn tionchar ag na fachtóirí thuas ar an bpraghas uasta is féidir le teaghlaigh ar leith i gCiarraí a íoc le haghaidh tithe. Is léiriú iad na figiúirí seo, in éineacht leis an measúnú ar phraghsanna tithe amach anseo, ar inacmhainneacht na tithíochta do ghrúpaí ioncaim éagsúla. Bunaithe ar an anailís seo, aithnítear comhréireanna na dteaghlach a bhfuil deacrachtaí inacmhainneachta acu do gach bliain ó 2009 go dtí 2015, leis an tábla thíos.

Dá réir sin, ba cheart 20% den talamh a bhíonn á criosú le haghaidh úsáid chónaitheach agus le haghaidh meascáin d'úsáidí cónaitheacha agus eile, a choinneáil le haghaidh tithíocht shóisialta agus inacmhainne, de réir fhorálacha an Achta um Pleanáil agus Forbairt 2000.

Bliain	% na dteaghlach nua le fadhbanna inacmhainneachta
2009	28.2
2010	27.5
2011	27.0
2012	26.7
2013	25.8
2014	26.8
2105	25.1

Tábla 4.8 % na dTeaghlach le Fadhbanna Inacmhainneachta

Cuspóir Uimh.	Gá Le Tithíocht Sóisialta agus Inacmhainne
	Tá sé mar chuspóir de chuid na Comhairle
HS 4-4	Freastal a dhéanamh ar an éileamh ar thithíocht shóisialta agus inacmhainne, de réir an pholasaí ghinearálta atá le fáil i gcuspóir HS 4-2.

HS 4-5	20% den talamh a bhíonn á criosú sa Phlean Forbartha Contae agus i bPleananna Ceantair Áitiúil le haghaidh forbairt chónaitheach, nó le haghaidh meascáin d'úsáidí cónaitheacha agus eile, a choinneáil chun tithíocht shóisialta agus inacmhainne a chur ar fáil. Is féidir an figiúr seo a athrú de réir athbhreithniú ar bith ar an Straitéis Tithíochta a dhéantar le linn thréimhse an phlean.

4.7. Deighilt Sóisialta Míchuí

4.7.1 Aithníonn an Chomhairle go bhfuil níos mó i gceist leis an bPolasaí Náisiúnta agus leis an gcuspóir ar leith atá ag forálacha Chuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000, ná éadáil talún amháin, le haghaidh Tithíocht Shóisialta agus Inacmhainne. Cuid ríthábhachtach de na forálacha seo ná an gá atá le cur i gcoinne deighilt
gan ghá idir dhaoine ó chúlraí sóisialta difriúla.

Cuspóir Uimh.	Cuimsiú Sóisialta
	Tá sé mar chuspóir de chuid na Comhairle
HS 4-6	Freastal ar an éileamh ar thithíocht shóisialta agus inacmhainne, chun comhtháthú sóisialta a chothú idir dhaoine ó chúlraí sóisialta difriúla a chur chun cinn.

4.8. Ag Freastal ar Éileamh na Tithíochta Sóisialta & Inacmhainne

4.8.1 Is é polasaí na Comhairle cur ar chumas gach teaghlaigh áit chónaithe inacmhainne a bheith ar fáil dóibh atá de dhea-chaighdeán, oiriúnach dá riachtanais, i ndea-thimpeallacht agus le tionacht dá rogha féin chomh fada agus is féidir. Bainfear an cuspóir seo amach i gcomhair leis an Roinn Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil, Grúpaí Tithíochta Náisiúnta agus Deonacha Áitiúla, chomh maith le Gníomhaireachtaí Stáit eile.

Cuspóir Uimh.	Banc Talún Eiseach
	Tá sé mar chuspóir de chuid na Comhairle
HS 4-7	Agus riachtanais chuspóir HS 4-2 á gcomhlíonadh le linn thréimhse an phlean seo, chun tailte a aithint agus a éadáil ag gach leibhéal den chéimlathas lonnaíochta, do chur ar fáil tithíochta.

Comhlachtaí Tithíochta Deonaí agus Comhoibríocha

4.8.2 Tá páirt mhór le bheith ag Comhlachtaí Deonacha agus Cumainn Tithíochta i bhforbairt na Tithíochta Sóisialta agus Inacmhainne sa chontae. Tá an chóiríocht seo in éineacht leis an gcóiríocht a chuireann an tÚdarás Áitiúil ar fáil trína chlár tógála tithíochta agus is cabhair í seo mar sin, le laghdú a dhéanamh ar líon na dteaghlach ar liosta feithimh na Comhairle le haghaidh tithíochta. Bíonn cóiríocht á cur ar fáil ag Comhlachtaí Deonacha le freastal ar riachtanais seandaoine, daoine faoi mhíchumas agus daoine eile a mbíonn freagraí tacúla tithíochta de dhíth orthu. Tá méadú tar éis teacht ar thábhacht thionchar na hearnála deonaí, le blianta beaga anuas. Meastar go mbeidh 40 aonad tithíochta á gcur ar fáil ag an earnáil seo gach bliain.

Cúnamh Cóiríochta Cíosa Príobháideach

4.8.3 Tá sé tábhachtach aird a thabhairt ar shuntas méadaithe na hearnála príobháidí ar cíos. Tá sé á lua i bhfoilseacháin an rialtais, *Action on Housing*, go mbeidh cur chuige i leith cúnamh cíosa atá bunaithe ar sholáthar á leanúint. Táthar á shamhlú go bhforbrófar socruithe nua, i bpáirtíocht leis an earnáil phríobháideach, chun cóiríocht phríobháideach ar cíos a fháil a bheidh ar fáil ar bhunús fadtéarmach, le cabhrú le freastal ar riachtanais na dteaghlach cáilithe nach bhfuil cóiríocht acu trí roghanna eile de thithíocht shóisialta agus inacmhainne.

Scéimeanna Tithíochta Inacmhainne

4.8.4 Tá ról ag an gComhairle i gcur ar fáil díreach na tithíochta inacmhainne sa chontae. Cuireadh scéimeanna tithíocht inacmhainne ar bun i mBaile an Bhuinneánaigh agus i Neidín, chomh maith le leithdháiltí a cuireadh ar fáil le haghaidh Lios Tuathail agus Ard Fhearta, ó thréimhse an phlean roimhe seo.

Cuspóir Uimh.	Gá Le Tithíocht Sóisialta agus Inacmhainne
	Tá sé mar chuspóir de chuid na Comhairle
HS 4-8	Cur ar fáil a dhéanamh le haghaidh meascáin de chineálacha agus de mhéideanna tithíochta, le freastal ar an éileamh le linn thréimhse an Phlean.
HS 4-9	Leas a bhaint as réimse iomlán na Scéimeanna Tithíochta, le cabhrú le teaghlaigh áit chónaithe atá oiriúnach dá riachtanais a fháil nó a fheabhsú.
HS 4-10	Méadú a dhéanamh ar rannpháirtíocht na hearnála tithíochta deonaí agus comhoibríche, le cabhrú le cur ar fáil a leithéid de thithíocht agus go háirithe le freastal ar na riachtanais tithíochta agus stíl mhaireachtála atá ag daoine le riachtanais speisialta.

4.9 Riachtanais Tithíochta na nDaoine le Riachtanais Speisialta

4.9.1. Tá eolas ar fáil sa mhír seo ar na riachtanais agus na ceisteanna tithíochta ar leith is gá díriú orthu i gcur ar fáil na tithíochta sóisialta agus inacmhainne do dhaoine le riachtanais speisialta. Déantar é seo trí dhíriú ar an mbealach a bhíonn an Chomhairle ag cabhrú le daoine le riachtanais speisialta i láthair na huaire, chun tithíocht phríobháideach a fháil.

Daoine le Míchumais

4.9.2. Is gá machnamh a dhéanamh ar an riachtanais tithíochta ar leith atá ag daoine le míchumais, i ndearadh agus i dtógáil na n-aonad tithíochta sóisialta agus inacmhainne breise. Beidh Cuid M de na Rialacháin Tógála 1997 – 2000 ina gcabhair leis seo. Is gá machnamh a dhéanamh ar na rudaí seo a leanas go háirithe:

- suíomh - is gá go mbeidh iompar poiblí in ann teacht air
- dearadh inrochtana – is gá go réiteoidh sé le riachtanais na dtionóntaí ar leith, agus mar sin is gá go mbeidh comhairliúchán díreach agus leanúnach ar siúl leis an tionónta ionchasach maidir le méid, dearadh agus oiriúintí.

Cuspóir Uimh.	Daoine le Míchumais
	Tá sé mar chuspóir de chuid na Comhairle
HS 4-11	Cabhrú le cur ar fáil na cóiríochta breise nó oibreacha riachtanacha chun tithe a chur in oiriúint do riachtanais na ndaoine le míchumas, trí Scéim Deontas na nDaoine faoi Mhíchumas.

Ó Mhárta 2008 ar aghaidh, tá 24 aonad tithíochta mar chuid de stoc tithíochta an Údaráis Áitiúil lenar féidir freastal ar dhaoine le míchumais, agus 32 duine ceadaithe cheana. .

Cóiríocht an Lucht Siúil

4.9.3. Tá an Chomhairle tar éis glacadh le clár cóiríochta ceithre bliana don lucht siúil, faoin Acht Tithíochta (Cóiríocht don Lucht Siúil), 1998. Tá próifíl aoise mhuintir an lucht siúil agus ráta foirmithe na dteaghlach nua sa chontae, á gcur san áireamh sa Phlean Cóiríochta don Lucht Siúil, 2005-2008. Táthar ag súil leis go mbeidh cóiríocht ag teastáil le haghaidh 24 teaghlach breise nua le linn thréimhse an chláir agus figiúr iomlán de 87 teaghlach a mbeidh tithíocht bhuan de dhíth orthu le linn shaolré an phlean.

4.9.4. Ar an gcuid is mó, bíonn teaghlaigh an lucht siúil ag iarraidh cóiríocht a fháil i ngnáth-thithíocht agus féachtar ar na suímh stad mar bheart cóiríochta sealadaí, nuair a bhítear ag fanacht ar ghnáth-thithíocht. Bíonn tithe in eastáit nua an Údaráis Áitiúil á leithdháileadh ar an lucht siúil atá ar liosta feithimh ceadaithe na Comhairle, agus déantar machnamh ar an ngá atá le cur i gcoinne deighilt gan ghá sa tithíocht idir dhaoine ó chúlraí sóisialta difriúla.

Cuspóir Uimh.	Cóiríocht an Lucht Siúil
	Tá sé mar chuspóir de chuid na Comhairle

HS 4-12	Freastal ar riachtanais tithíochta an lucht siúil, trí mholtaí Chlár Cóiríochta an Lucht Siúil ar ghlac an Chomhairle leis, a chur i bhfeidhm.

Tithíocht do Dhaoine Scothaosta

4.9.5. Ba cheart go mbeadh na rudaí seo san áireamh i dtithíocht do sheandaoine, mar a bhíonn i gcás daoine le míchumais:

- suíomh - is gá go mbeadh teacht ag iompar poiblí air agus go mbeadh siopaí gar di
- dearadh inrochtana – moltar go mbeadh aonaid tithíochta bheaga aon stór i gceist, cé nach mbeadh srianta fisiceacha ar gach seanduine agus d'fhéadfadh cóiríocht dhá stór a bheith oiriúnach sa chás sin.
- tá gá le cóiríocht dhídeanach agus neamhspleách araon.

Cuspóir Uimh.	Tithíocht do Dhaoine Scothaosta
	Tá sé mar chuspóir de chuid na Comhairle
HS 4-13	10% agus 12% den tithíocht shóisialta & inacmhainne go léir do sheandaoine go speisialta.

Easpa Dídine

4.9.6. Is fadhb shóisialta chasta í fadhb na ndaoine gan dídean, ar gá díriú go pras agus go dóthanach uirthi, lena n-áirítear aird chomhtháite agus chomhordaithe a bheith tugtha uirthi ag na hÚdaráis Tithíochta, Feidhmeannacht na Seirbhíse Sláinte agus comhlachtaí deonacha. Bunaíodh Fóram do dhaoine gan dídean, le hionadaithe ó na grúpaí seo go léir agus tá sé tar éis "Straitéis do Dhaoine gan Dídean" a chruthú.

Cuspóir Uimh.	Easpa Dídine
	Tá sé mar chuspóir de chuid na Comhairle
HS 4-14	Aonad riaracháin ar leith a choinneáil i dTrá Lí do dhaoine gan dídean agus go mbeadh machnamh déanta ar aonad cosúil a bhunú i gCill Airne.

Teifigh / Lucht Iarrtha Tearmainn

4.9.7. Tá an tÚdarás Áitiúil tar éis cur ar fáil na cóiríochta éigeandála a éascú do Lucht Iarrtha Tearmainn, mar chuid den phróiseas fáiltithe, scaipthe agus de chur ar fáil díreach do Lucht Iarrtha Tearmainn in Éirinn. Tá méadú ag teacht ar líon na ndaoine sin i gCiarraí.

Cuspóir Uimh.	Teifigh / Lucht Iarrtha Tearmainn
	Tá sé mar chuspóir de chuid na Comhairle
HS 4-15	Polasaí an rialtais a chur i bhfeidhm maidir le cur ar fáil cóiríochta do Dhídeanaithe/Lucht Iarrtha Tearmainn.

4.10. Caighdeáin Stoic na Tithíochta Sóisialta Reatha

4.10.1. Is gá do na húdaráis tithíochta go léir ráiteas scríofa ar Bhainistíocht Tithíochta a dhréachtadh agus glacadh leis, mar fheidhm fhorchoimeádta, de réir Alt 9 den *Acht Tithíochta*, 1992. Is iad cuspóirí an pholasaí i gCiarraí ná:

Cuspóir Uimh.	Stoic na Tithíochta Sóisialta Reatha
	Tá sé mar chuspóir de chuid na Comhairle
HS 4-16	Feabhsú a dhéanamh ar chaighdeán na beatha do thionóntaí, trínár seirbhís dóibh a fheabhsú agus trí ról níos bríche agus níos dearfaí a bhronnadh orthu i mbainistíocht eastát.
HS 4-17	Feabhsú a dhéanamh ar leibhéal cothabhála ár stoc tithíochta
HS 4-18	Tréan-iarracht a dhéanamh caighdeán na ngnáthsheirbhísí eastát a ardú agus cuma na n-eastát a fheabhsú dá bharr
HS 4-19	Cosaint a dhéanamh ar luach stoc na tithíochta mar shócmhainn agus na bearta riachtanacha go léir a dhéanamh chun an aidhm seo a bhaint amach
HS 4-20	An fáltas is fearr a bhaint as an eisíocaíocht airgeadais shuntasach a bhfuil gá leis chun na cuspóirí a bhaint amach.

4.11. Meascán Tithíochta

4.11.1. Is é polasaí na Comhairle pobail inbhuanaithe mheasctha a chruthú, ina ndéantar cur ar fáil do rogha níos mó agus do mheascán níos fearr de mhéid, tionacht agus suíomh na tithíochta sna ceantair go léir, ionas go mbeidh éagsúlacht tithe á cur ar fáil lena bhfuil freastal á dhéanamh ar riachtanais dhifriúla na ndaoine taobh istigh den Chontae.

Cuspóir Uimh.	Meascán Tithíochta
	Tá sé mar chuspóir de chuid na Comhairle

HS 4-21	Iarracht a dhéanamh méadú a dhéanamh ar an éagsúlacht i gcineálacha agus i méideanna na dtithe, le dul in oiriúint ar na treochtaí déimeagrafacha athraitheacha. Beidh sé sin ina spreagadh don earnáil phríobháideach aonaid tithíochta níos lú a thógáil, amhail árasáin, agus aird á tabhairt ar an laghdú ar mhéid meánach na dteaghlach.

4.12. Dlús

4.12.1. Ar an iomlán, ba cheart go mbeadh aitheantas ar leith sna pleananna forbartha don tábhacht a bhaineann le dlús cónaitheach níos airde a bhaint amach san ceantair chuí, amhail na suímh taobh istigh de lár na mbailte agus na sráidbhailte. Tabharfaidh an Chomhairle aird ar fhoilseachán na Roinne Comhshaoil agus Rialtais Áitiúil, dar teideal "Forbairt Chónaitheach Inbhuanaitheacht i gCeantair Uirbeacha" (2008), chun measúnú a dhéanamh ar iarratais.

4.12.2. Ní ceart dlús cónaitheach a bhaint amach trí dhochar taitneamhachta do-ghlactha a dhéanamh do na háiteanna cónaithe máguaird agus d'áitritheoirí na forbartha molta. Tá sé riachtanach go mbeadh ardchaighdeán deartha agus de leagan amach chomh maith le timpeallacht maireachtála dea-chaighdeáin i gceist, lena n-áireofaí áiseanna siopadóireachta, sóisialta, iompair agus fóillíochta cuí, má táthar le glacadh le dlús cónaitheach méadaithe.

Cuspóir Uimh.	Dlús
	Tá sé mar chuspóir de chuid na Comhairle
HS 4-22	Dlús cónaitheach méadaithe a chur chun cinn, nuair is cuí, i gcleachtadh a feidhmeanna bainistíocht forbartha.
HS 4-23	Dlús méadaithe a chuireann le feabhsú baile nó sráidbhaile trí phátrúin sráide a threisiú nó trí chabhrú le hathfhorbairt tailte cúil, a chur chun cinn.

4.13. Caighdeáin agus Dearadh Tithíochta

4.13.1. Is féidir go mbíonn fíor-dhrochthionchar ag eastáit agus forbairtí a bhíonn leagtha amach agus deartha go dona, ar an tírdhreach agus ar thaitneamhacht chónaitheach an cheantair. Déanfaidh an Chomhairle na caighdeáin dlúis is airde a chur chun cinn agus tacóidh sé leo, chomh maith le réimse poiblí ardchaighdeáin nua sa tithíocht nua go léir i gCiarraí, ina clár tógála féin agus i bhforbairtí tithíochta príobháidí sna ceantair go léir sa chontae.

Cuspóir Uimh.	Caighdeáin agus Dearadh
	Tá sé mar chuspóir de chuid na Comhairle
HS 4-24	Measúnú a dhéanamh ar iarratais pleanála d'fhorbairtí tithíochta de réir na gcaighdeán de leagan amach agus dearadh a bhfuil cur síos orthu i Mír Bainistíocht Forbartha an Phlean seo.

HS 4-25	Cúnamh a chur ar fáil d'fhorbróirí agus don phobal i gcoitinne, trí "Threoir Deartha" mhionsonraithe a chur ar fáil maidir le forbairtí tithíochta.

4.14. Athghiniúint na Suíomh Tréigthe agus Folamh

4.14.1. Ó tugadh isteach Acht na Suíomh Tréigthe i 1990, tá laghdú suntasach tagtha ar an méid de dhearóiliú ar fud Chiarraí. Ina ainneoin sin, tá cnuasach áitreabh ann go fóill ar gá díriú orthu. Bíonn sé mar thoradh ar fhorbairt na suíomh tréigthe seo ar feadh bealaí turasóireachta móra agus taobh istigh de bhailte agus de shráidbhailte, go ndéantar athghiniúint ar an ceantair seo agus bíonn sé de thoradh air seo go bhfeabhsaítear na háitribh neamhthréigthe go léir atá sa cheantar cheana féin.

Cuspóir Uimh.	Athghiniúint na Suíomh Tréigthe agus Folamh
	Tá sé mar chuspóir de chuid na Comhairle
HS 4-26	` Déanfar déileáil leis na suímh thréigthe go léir taobh istigh de cheantair thógtha agus ar na bealaí turasóireachta móra, de réir na nósanna imeachta in Acht na Suíomh Tréigthe. Beidh an gníomhú riachtanach is gá a dhéanamh chun an dearóiliú a bhaint i gceist leis an bpróiseas seo, lena n-áirítear éadáil trí Cheannach Riachtanach.