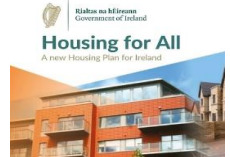




Plean Gníomhaíochta um Sheachadadh Tithíochta

Comhairle Chontae na Gaillimhe 2022–202



Réamhrá

Tugann Tithíocht do Chách gealltanas go soláthróidh gach údarás áitiúil Plean Gníomhaíochta um Sheachadadh Tithíochta. Leagann an Plean amach sonraí maidir le soláthar tithíochta sóisialta agus inacmhainne atá beartaithe don tréimshe 2022-2026. Tá sonraí sa Phlean ar “conas, cá agus cathain” atá tionscadail tógála tithíochta sóisialta, agus tithíocht inacmhainne, le seachadadh chun na spriocanna atá in Tithíocht do Chách a bhaint amach agus na spriocanna aonair do sholáthar tithíochta sóisialta a eisítear chuig gach údarás áitiúil.

Forbrófar agus cuirfear i bhfeidhm cur chuige caighdeánach i leith straitéisí seachadta tithíochta na n-údarás áitiúil ar fud na hearnála. Tá tithe inacmhainne a chuirtear ar fáil faoi scéimeanna inacmhainne tionachta measctha nó aon-tionachta san áireamh sa Phlean. Áirítear leis seo cásanna ina bhfuil comhaontuithe um Mhaoiniú Suíomh Seirbhísithe i bhfeidhm; tá sé beartaithe ag an údarás áitiúil iarratas a dhéanamh amach anseo ar mhaoiniú faon gCiste Tithíochta Inacmhainne (AHF) agus tá comhaontuithe beartaithe chun tithíocht inacmhainne a sholáthar agus aonaid chostas ar cíós i gcomhar le Comhlachtaí Ceadaithe Tithíochta agus leis an nGníomhaireacht Forbartha Talún.

Soláthraítear sonraí, lena n-áirítear an miondealú idir ceannach sóisialta, inacmhainne agus cíós costais do na scéimeanna seo chomh maith leis an mbliain seachadta atá beartaithe.

Beidh Plean Gníomhaíochta um Sheachadadh Tithíochta Chathair na Gaillimhe comhsheasmhach leis an bPlean Forbartha Cathrach ar glacadh leis agus leis na measúnuithe comhshaoil a ghabhann leis. Leagtar amach sa Phlean sonraí maidir le soláthar tithíochta sóisialta agus inacmhainne thar an tréimshe 2022-2026, ar aon dul leis na spriocanna atá leagtha síos faoi Tithíocht do Chách. Beidh an Plean comhsheasmhach leis an gCreat Náisiúnta Pleanála, agus le doiciméid bheartais ábhartha eile ar nós “Tithíocht Ardchaighdeán do Phobail Inbhuanaithe”.

Leagtar amach freisin sa Phlean an ailíniú an Phlean Gníomhaíochta um Sheachadadh Tithíochta leis an gCreat Pleanála Náisiúnta, go háirithe dlúthchuspóirí fáis le breac-chuntas leathan ar láithreacha ina seachadfar tithíocht (de réir Ceantar – Gaillimh Thoir agus Gaillimh Thiar) agus an líon pleanáilte tithe a sheachadadh i ngach ceantar agus de réir bliana.

Leagann an Plean amach sonraí na ngabháltas talún atá ann cheana féin agus an éadail talún a theastaíonn chun na spriocanna sa Phlean a sheachadadh agus imlíne ar na sruthanna seachadta pleanáilte a úsáidtear chun na spriocanna a bhaint amach, lena n-áirítear ról na gComhlachtaí Ceadaithe Tithíochta / LDA nó comhpháirtithe eile le fócas ar sheachadadh trí thógail nua.

Áiríonn an Plean freisin measúnú ar chineálacha agus ar mhéideanna tithíochta, de réir riachtanas áitiúil, lena n-áirítear an cion leordhóthanach de thithe 1-, 2-, 3- agus 4- sheomra leapa ailínithe leis na riachtanais sin, soláthar tithíochta do dhaoine faoi mhíchumas agus Tithíocht a Thacaíonn le Daoine Breacaosta a sholáthar, agus; spriocanna maidir le húsáid réadmhaoine folmha mar thithíocht shóisialta trí scéimeanna Tógála Ceannaigh agus Athnuachana agus Deisiúcháin agus Léasaithe.

Bun-bhearta a dtabharfar aghaidh orthu sa Phlean Gníomhaíochta um Sheachadadh Tithíochta

Féachann an Plean Gníomhaíochta um Sheachadadh Tithíochta le dul i ngleic le roinnt ceisteanna lárnacha:

- Cinnteoireacht straitéiseach a chumasú maidir le seachadadh agus ailíniú na gclár tionscadail aonair le clár uileghabhálach.
- A léiriú go mbeidh an seachadadh ailínithe leis an éileamh, go háirithe maidir le soláthar dóthanach de thithe 1/2/3/4 leaba.
- Aird a thabhairt ar chuspóirí an NPF i gcomhthéacs forbairt athfhorbraíochta agus inlíonta i gceantair uirbeacha.
- Sruthanna seachadta sonracha a bheith ann agus spriocanna gaolmhara a bhaineann le hathghiniúint réadmhaoine atá folamh agus tréigthe.
- Pleananna agus cláir chóiríochta don Lucht Siúil atá ann cheana féin a ionchorprú.
- Plean gníomhaíochta a ionchorprú chun tithíocht a sholáthar a theastaíonn chun freastal ar riachtanais shonracha daoine faoi mhíchumas lena n-áirítear Plean Gníomhaíochta Tithíochta Chomhairle Cathrach na Gaillimhe do Dhaoine faoi Mhíchumas 2021-2026.
- Bearta a ionchorprú chun leibhéal oiriúnach tithíochta a Thacaíonn le Daoine Breacaosta a sholáthar.
- Cinntiú go mbaintear dóthain úsáide as an bpróiseas ceannaigh agus athnuachana le bheith ar comhréir leis an leibhéal réadmhaoine tréigthe agus folmha.
- Cothromaíocht imleor a léiriú idir tógáil údaráis áitiúil agus cineálacha eile seachadta.
- Riachtanais tailte an údaráis áitiúil a aithint agus mar sin cuidiú le cásanna gnó a fhorbairt le haghaidh talamh a fháil, trí chomhaontú nó trí CPO nuair is gá.
- Aon infrastruktúr lasmuigh den láthair agus gach bonneagar atá riachtanach chun tithíocht a sholáthar faoin gclár a shainaithint.
- Aon treochtaí ábhartha áitiúla sa chóras tithíochta ag leibhéal údaráis áitiúil a shainaithint chun tacú le riachtanais seachadta sa todhchaí a eascraíonn as na treochtaí seo.
- A léiriú go bhfuil próisis bhainistíochta riosca leabaithe i bpleanáil agus seachadadh oibriúcháin. Ba cheart d'údaráis áitiúla a chinntiú go gcuirtear scóip bhreise leordhóthanach san áireamh ina bPleananna Gníomhaíochta um Sheachadadh Tithíochta chun tionchar na dtionscadal a d'fhéadfadh nach mbainfí amach a sheachadadh laistigh de shaolré an phlean a íoslághdú ar chúis ar bith.

Bainfear úsáid as príomh-aschuir an Phlean Gníomhaíochta chun na céimeanna riachtanacha a bheidh le glacadh ag Comhairle Cathrach na Gaillimhe a shainaithint agus a aibhsiú lena chinntiú gur féidir an seachadadh a choinneáil de réir na spriocanna seachadta.

Áireofar leis na céimeanna seo tailte oiriúnacha breise a fháil nuair nach leor na bainc talún reatha; maoin thréigthe / fholamh atá ann cheana a fháil chun soláthar tithe a sholáthar faoin bpróiseas ceannaigh agus athnuachana; idirchaidreamh agus comhaontú le AHBanna maidir lena gcláir seachadta; measúnú ar sholáthar dóchúil Chuid V ag an earnáil forbartha príobháidí agus tionscadail LDA agus na riachtanais Infrastruktúir chun tailte a seirbhísiú le forbarit do thithíocht shóisialta agus/nó inacmhainne, m.sh. gréasán uisce & fuíolluisce agus bonneagar cóireála, bóithre rochtana, nascacht coisithe etc.

Ar cheist lárnach a mbeidh tionchar aige ar an seachadadh beidh infhaighteacht leanúnach acmhainní foirne chun an scála tithíochta a theastaíonn chun spriocanna a bhaint amach a thionscnamh, a phleanáil, a sholáthar agus a sheachadadh.

Sólathar Tithíochta Sóisialta

Tá spriocanna tithíochta sóisialta eisithe ag an Roinn Tithíochta d'údaráis áitiúla aonair. Forbraíodh na spriocanna seo bunaithe ar an liosta feithimh tithíochta shóisialta is déanaí do chathair na Gaillimhe agus sonraí a fuarthas ón Measúnú ar Éileamh ar Riachtanais Tithíochta, a dhéanann próifíl ar éileamh amach anseo ar thithíochta shóisialta. Tá na spriocanna tithíochta sóisialta do Chomhairle Cathrach na Gaillimhe leagtha amach sa tábla thíos. Tá na spriocanna do 2022 bunaithe ar an bpíblíne tithíochta shóisialta a cuireadh in iúl don Oifig Comhordaithe um Sheachadadh Tithíochta.

Bliain	2022	2023	2024	2025	2026	Iomlán
Tóg	305	219	224	241	246	1,235

Is é an sprioc iomlán do sheachadadh thar na catagóirí 'tógála' de thógáil na nÚdarás Áitiúil, Cuid V, AHB – CALF agus tógáil CAS ná 1,235 teach. Déanann na moltaí atá sa Phlean Gníomhaíochta foráil do sheachadadh féideartha **1,435** teach suas go dtí 2026. Bunaithe ar na réamh-mheastacháin, is é an miondealú idir soláthar díreach údaráis áitiúil i gcoinne seachadadh AHBanna ná **60% go 40%**. Tá líon na dtithe a bhfuiltear ag súil leo faoi réir gach próiseas pleanála agus ceadaithe cuí a bheith curtha i gcrích. Mar a thugadh faoi dear i dTábla 1, tá 63% den seachadadh molta sa chatagóir 'seachadadh gan íoc' ag an gcéim seo, rud a chiallaíonn go bhfuil faomhadh agus/nó cead pleanála fós gan réiteach.

Tá an seachadadh réamh-mheasta agus beartaithe de 1,435 teach c.16% níos mó ná an sprioc foriomlán de 1,235 a cheadaíonn scóip leordhóthanach má thiteann roinnt scéimeanna a bhfuiltear ag súil lena seachadadh nó má chuirtear moill orthu i ndiaidh 2026.

Léiríonn eilimint tithíochta sóisialta an Phlean Gníomhaíochta um Sheachadadh Tithíochta cuspóirí Straitéis Tithíochta Phlean Forbartha na Cathrach; anailís gheografach ar éileamh tithíochta sóisialta ar fud na cathrach; anailís gheografach ar an stoc tithíochta ar fad atá ann cheana lena n-áirítear an meascán reatha de mhaoine faoi úinéireacht phríobháideach, de mhaoín phríobháideach ar cíós, de mhaoín shóisialta, de réadmhaoín ar léas agus de mhaoín íocaíocht Cúnaimh Tithíocht (HAP); infhaighteacht ghinearálta tailte críosaithe/seirbhísithe; gníomhaíocht forbartha na hearnála príobháidí agus toradh réamh-mheasta / ionchasach i dtéarmaí forbartha lándéanta féideartha agus toradh Chuid V; agus infhaighteacht tailte oiriúnacha agus seirbhísithe faoi úinéireacht údaráis áitiúil.

Soláthraíonn an Measúnú Riachtanas Tithíochta Sóisialta bliantúil sonraí ar dháileadh geografach éileamh agus tíopeolaíocht tithíochta agus tá sonraí rithabhachtacha agus cuspóirí i bPlean Forbartha na Cathrach maidir le fás daonra cuí réamh-mheasta. Tá faisnéis i sonraí an CSO ar mheascáin reatha tithíochta agus tionachta, i dtéarmaí tithe príobháideacha úinéirí-áitithe agus tithe príobháideacha ar cíós, agus patrúin imirce. Tá eolas luachmhar ar éileamh in Achoimre Chomhairle Cathrach na Gaillimhe ar Mheasúnú ar Riachtanais Tithíochta Shóisialta, i dtéarmaí dáileadh geografach, comhdhéanamh teaghlaigh, próifíl aoise, riachtanais shonracha agus scála riachtanas daoine faoi mhíchumas agus mar sin riachtanais an chineáil tithíochta. Imlíníonn SSHA 2021 glanriachtanas tithíochta shóisialta de 1,276 teaghlach sa chathair, a bhfuil 60% díobh in Oirthear na cathrach agus 40% san Iarthar.

Tábla 1: Dáileadh geografach ar an éileamh ar Thithíocht Shóisialta agus seachadadh ceadaithe reatha:

Ceantar / Ceantar Bardasach / Roinn	Lonnaíocht	Líon na dTeach ar SSHA	Líon na dTeach ar HNDA	% de Éileamh de réir Lonnaíochta	2022-2026 Sprioc Dáilte ag Éileamh	Seachadadh Ceadaithe	Seachadadh fós le réiteach in aghaidh an MD	Beartaithe Seachadadh ag MD/Roinn/Lonnaíocht
MD 1 Cathair na Gaillimhe Thoir	Cathair na Gaillimhe Thoir	763	325	60%	741	325	536	861
MD 2 Cathair na Gaillimhe Thiar	Cathair na Gaillimhe Thiar	513	226	40%	494	201	373	574
Iomlán		1276	551	100%	1235	526	909	1,435

Tábla 2: Seachadadh beartaithe de réir ceantair / cineál scéime:

Lonnaíocht	Cuid V Measta (Príobháideach & LDA)	Banc Talún LA atá ann cheana	Ceannacháin Talún sa Toghchán	LA Eochróir	LA Buy & Renew	AHB CALF	AHB CAS	Eile	Tithe Sóisialta trí Thionacht Measctha	Iomlán na dTithe Sóisialta le seachadadh
MD 1 Cathair na Gaillimhe Thoir	80	225	50	113	17	302	11	0	0	798
MD 2 Cathair na Gaillimhe Thiar	85	178	50	50	19	239	16	0	0	637
Iomlán	165	403	100	163	36	541	27	0	0	1,435

Tábla 3: Seachadadh beartaithe de réir bliana / cineál scéime

Bliain	Cuid V Measta (Príobháideach & LDA)	Banc Talún LA atá ann cheana	Ceannacháin Talún sa Toghchán	Forbairt Eochróra LA	Ceannaigh & Athnuaigh LA	AHB CALF	AHB CAS	Eile	Iomlán dTithe le seachadadh
2022	5	0	0	27	3	230	0	0	265
2023	20	78	0	26	5	196	16	0	341
2024	25	162	0	0	8	90	0	0	285
2025	70	135	0	60	10	12	11	0	298
2026	45	28	100	50	10	13	0	0	246
Total	165	403	100	163	36	541	27	0	1,435

Seachadadh Beartaithe Chomhairle Cathrach na Gaillimhe

Tá sé beartaithe ag Comhairle Cathrach na Gaillimhe 666 aonad a sheachadadh trí thógáil díreach ar éadail banc talún reatha agus amach anseo agus trí mhaoin lándéanta. Meastar 165 aonad breise trí chomhaontuithe Cuid V an Údaráis Áitiúil. Déanfar thar ar 36 aonad a fháil faoin Scéim Ceannaigh agus Athnuachana. Táthar ag súil le seachadadh iomlán GCC ag 867 teach nó **60%** den iomlán. Ar an iomlán, tá c.56% de sheachadadh na nÚdarás Áitiúil molta i gceantar Oirthear na Gaillimhe agus an chuid eile de c.44% curtha ar fáil i nGaillimh Thiar (lár na cathrach san áireamh). Díreofar an seachadadh ar an riachtanas foriomlán le haghaidh forbairtí ard-dlúis agus inlíonta a mheaitseáil le fócas ar riachtanais iarratasóirí scothaosta agus iarratasóirí faoi mhíchumas. Déantar soláthar freisin do sheachadadh c. 40 teach sainiúil don Lucht Siúil mar atá molta i gClár Cóiríochta do Thaistealaithe Chathair na Gaillimhe 2019 – 2024 agus cláir ina dhiaidh sin, agus cóiríocht shonrach do dhaoine gan dídean trí chlár Tithíocht ar Thús agus Tithíocht.

Is le Comhairle Cathrach na Gaillimhe c. 24.2 heicteár de thailte cónaithe criosaithe ar féidir leo freastal ar bhreis is 900 teach (sóisialta agus inacmhainne). Fuarthas 8.28 heicteár talún nó á ceannach in 2021, agus beidh sé seo dóthanach chun freastal ar fhorhóir na dtithe a theastaíonn do sheachadadh na nÚdarás Áitiúil go ceann 4 bliana. Beidh gá le talamh a fháil amach anseo don phíblíne seachadta do 2025 agus 2026. Tabharfar tosaíocht d'éadail talún spriocdhíríte a dhíreoidh ar láithreáin inlíonta níos lú, go háirithe láithreáin athfhorbraíochta agus Athghiniúna ar féidir leo tithe ard-dlúis a sholáthar le rochtain mhaith ar sheirbhísí áitiúla (faoi réir a nglacadh den Phlean Forbartha Cathrach 2023 – 2029). Beidh gá freisin le tailte a fháil sna hArdáin (limistéar straitéiseach an Phlean Ceantair Áitiúil) chun tús a chur le forbairt sa cheantar seo, ar imeall oirthear na cathrach, ag teacht leis na cuspóirí atá i bPlean Forbartha Chathair na Gaillimhe.

Seachadadh Comhlacht Tithíochta Ceadaithe Beartaithe

Is féidir le Comhlachtaí Ceadaithe Tithíochta suas le 568 aonad a sheachadadh trí CALF agus CAS leis an gcuid is mó, 541 faoin scéim CALF lena n-áirítear aonaid Chuid V CALF. Is é a seachadadh foriomlán ag AHBanna, bunaithe ar réamh-mheastacháin, ná c. **40%** den soláthar iomlán pleanáilte de 1,435 teach.

Tá píblíne seachadta AHB i gCathair na Gaillimhe láidir agus is gné shuntasach é den soláthar iomlán atá beartaithe idir 2022 agus 2026. Tá roinnt scéimeanna móra beartaithe ar fud na cathrach a sholáthróidh tithe ar ardchaighdeán d'iarratasóirí tithíochta. Beidh earnáil na AHBanna i gceannas ar fhorbairt tithe ar Cíos ar Chostas mar chuid den chlár seachadta ar fud na cathrach go dtí 2026. Áireoidh roinnt scéimeanna atá beartaithe le seachadadh ó 2023 ar aghaidh gné níos airde de Chostas ar Cíos agus tá tús curtha le cainteanna le AHBanna ina leith seo. Cosúil le seachadadh na nÚdarás Áitiúil, beidh c.56% de sheachadadh AHBanna i gceantar Oirthear na Gaillimhe agus soláthrófar an fuilleach c.44% in Iarthar na Gaillimhe. Le píblíne seachadta láidir agus seachadadh réamh-mheasta ar thithe caighdeánacha suntasacha faoi CALF, oibreoidh Comhairle Cathrach na Gaillimhe le AHBanna ar scéimeanna sa toadhcháin chun díriú níos mó ar idirghabhálacha spriocdhíríte do dhaoine scothaosta, scéimeanna a thacaíonn le daoine breacaosta, míchumais agus inlíonta. Díreofar go suntasach ó 2023 ar aghaidh ar sheachadadh AHBanna a aistriú chuig díriú níos mó ar sholáthar tithe ar Cíos ar Chostas.

Aoisbháúil, Dearadh Uilíoch agus Cineálacha Leapacha

Beidh soláthar tithe a Thacaíonn le Daoine Breacaosta agus le Dearadh Uilíoch mar chuid shuntasach den seachadadh pleanáilte de réir Phlean Gníomhaíochta Tithíochta na Comhairle do Dhaoine faoi Mhíchumas 2021 – 2026 agus cuspóirí Tithíochta a Thacaíonn le Daoine Breacaosta. Tá sonraí leagtha amach thíos ar an seachadadh pleanáilte de c.274 teach do dhaoine faoi mhíchumas ón soláthar iomlán de 1,435 teach arb ionann é agus 20% den iomlán. Mar an gcéanna, le fócas ar Thithe a Thacaíonn le Daoine Breacaosta feicfear méadú ar an soláthar tithe a chuirtear ar fáil le linn thréimshe an Phlean go dtí 2026 de 216. Ní mór a thabhairt faoi deara go mbeidh go leor tithe neamhdhíobhálach don duine faoi mhíchumas agus aois agus d'fhéadfadh go léireofaí é seo trasna an dá chatagóir.

Tithe Dearaidh Uilíoch

Bliain	2022	2023	2024	2025	2026	Iomlán
Tithe	265	341	285	298	246	1,435
Tithe Dearaidh Uilíoch	21	67	48	67	71	274
% den iomlán	8%	20%	16%	22%	28%	20%

Tithe a Thacaíonn le Daoine Breacaosta

Bliain	2022	2023	2024	2025	2026	Iomlán
Tithe	265	341	285	298	246	1,435
Tithe a Thacaíonn le Daoine Breacaosta	2	58	29	59	68	216
% den iomlán	0.75%	17%	10%	20%	27%	15%

Cineál Leapacha

Bliain	2022	2023	2024	2025	2026	Iomlán	% Seachadadh
Tithe	265	341	285	298	246	1,435	100%
1 leaba	41	49	72	77	97	336	23%
2 leaba	140	203	139	113	85	680	47%
3 leaba	71	72	54	84	49	330	23%
4 leaba	13	17	20	24	15	89	7%

Cuirfear béim ar aonaid níos lú a sholáthar do theaghlaigh aon duine agus beirte chun an riachtanas tithíochta ar fud na cathrach a léiriú mar a bunaíodh inár Measúnú ar Riachtanais Tithíochta Sóisialta. Is leapacha amháin iad 23% de na haonaid go léir atá beartaithe. Bainfear úsáid as cuid de na haonaid seo freisin chun freastal ar dhaoine trí Thithíocht ar Thús.

Dhá sheomra leapa a bheidh i bhformhór na n-aonad a sheachadfar. Is ionann seachadadh aonaid aon leaba agus dhá leaba agus 70% den soláthar iomlán atá beartaithe. Féachfaidh Cuid V agus Ceannaigh agus Athnuachan freisin le díriú ar sholáthar cineálacha aonaid níos lú.

Seachadadh Tithíochta Inacmhainne

Tá measúnú déanta ag HNDA Chathair na Gaillimhe go mbeidh gá suntasach le tithíocht inacmhainne thar thréimse an phlean. Déanann an HNDA 20.4% de theaghlaigh a chatagóiriú mar theaghlaigh 'srianta inacmhainneacht' agus nach bhfuil in ann tithíocht ar an margadh príobháideach a íoc go hinbhuanaithe ach os cionn na huasteorann incháilitheachta do thithíocht shóisialta. Cuireann an tAcht um Thithíocht Inacmhainne 2021 dhá chineál tionachta tithíochta inacmhainne don chohórt seo ar bhonn reachtúil: ceannach inacmhainne agus tithíocht ar cíos ar chostas. Beidh ról níos tábhachtaí ag na cineálacha tithíochta inacmhainne seo maidir le freastal ar an riachtanas tithíochta i gCathair na Gaillimhe.

D'údaráis áitiúla ar nós Chathair na Gaillimhe, le leibhéal níos airde d'éileamh tithíochta srianta ar inacmhainneacht, mar atá deimhnithe ag an HNDA, is é an tosaíocht láithreach an riachtanas bliantúil do thithíocht inacmhainne a chinneadh agus a leagan amach agus ag an am céanna dlús a chur le seachadadh tithíochta inacmhainne le tacaíocht ón Ciste Tithíochta Inacmhainne, go háirithe trí thionscadail ón gCiste um Láithreáin Seirbhísithe atá faofa cheana féin.

Ina theannta sin, tá iarracht déanta ag Comhairle Cathrach na Gaillimhe tograí a thabhairt ar aghaidh láithreach le haghaidh tionscadail de chineál Ceannach Réamhcheannaigh Inacmhainne, go háirithe tionscadail ina bhfuil pleanáil i bhfeidhm d'fhorbairtí lándéanta féideartha. Beidh an dá bhealach seachadta seo mar bhunús don chuid is mó de sholáthar na tithíochta inacmhainne ag Comhairle Cathrach na Gaillimhe. Cuirfear leis an seachadadh seo trí thithe ar Cíos ar Chostas arna seachadadh ag Comhlachtaí Ceadaithe Tithíochta agus tithe Ceannaigh Inacmhainne agus Cíos ar Chostas arna seachadadh ag an nGníomhaireacht Forbartha Talún. Chun na spriocanna tithíochta inacmhainne atá leagtha amach in Tithíocht do Chách a sheachadadh, beidh sé riachtanach spriocanna ilbhliantúla a leagan síos agus seachadadh meaitseála a phleanáil. Tá sé beartaithe go ndéanfaidh an próiseas seo nasc idir Comhairle Cathrach na Gaillimhe agus Comhlachtaí Ceadaithe Tithíochta agus an Gníomhaireacht Forbartha Talún chun plean a chur i bhfeidhm ar fud an údaráis áitiúil chun tithe inacmhainne a sholáthar faoi na bealaí seachadta seo a leanas:

- Údarás áitiúil socraithe trí cheannach inacmhainne agus cíos costais (leana n-áirítear socruithe comhpháirtíochta leis an LDA, AHBanna agus Cuid V)
- Ceannach Inacmhainne/Costas Cíos LDA ar thailte LA agus neamh-LA
- Costas Cíos a sheachadadh AHB.

Mar gheall ar an éagsúlacht sna srianta inacmhainneachta, praghsanna tithe agus cíosanna go náisiúnta, is é an Measúnú ar Riachtanas agus Éileamh Tithíochta (HNDA) an bonn tosaigh chun a aithint cé na húdaráis a mbeidh sprioc tithíochta inacmhainne acu agus líon na dtithe inacmhainne nua a theastaíonn i ngach ceantar. Ceadaíonn an HNDA scála an riachtanais inacmhainneachta mar chéatadán den éileamh iomlán nua ar thithíocht arna mheasúnú ag an HNDA a chinneadh i ngach limistéar údaráis áitiúil.

Ceanglaítear ar gach údarás áitiúil a bhfuil éileamh srianta inacmhainneachta os cionn 5% den éileamh iomlán measúnaithe ar thithíocht sa tréimhse measúnaithe 5 bliana (mar a chinntear ag a HNDA féin) spriocanna bliantúla a leagan síos do sholáthar tithíochta inacmhainne nua. Ba cheart go bhfreagródh sé seo, ar a laghad, don leibhéal riachtanas inacmhainne a mheastar. Ag teacht le cuspóirí an NPF, ba cheart spriocanna a leagan síos do na cúig chathair, lena n-áirítear iad siúd ina bhfuil an t-éileamh ar inacmhainneacht HNDA níos leithne ar fud an chontae níos lú ná 5%.

Leagann an Plean Gníomhaíochta amach in éineacht le spriocanna bliantúla (atá ar comhréir leis an leibhéal éilimh a thuartar), ag meaitseáil soláthar atá le baint amach ag gach comhpháirtí seachadta faoi gach cainéal seachadta. Ar leibhéal áitiúil, tá an meascán aonad a bhfuiltear ag súil leis ó gach ceann de na bealaí seachadta seo, ag scála atá riachtanach chun aghaidh a thabhairt ar an éileamh seasta, mar bhunús leis an bPlean Gníomhaíochta um Sheachadadh Tithíochta.

Tábla 4: Gá le HNDA Réamh-mheasta agus Seachadadh Beartaithe (Tithíocht Inacmhainne)

Bliain	Riachtanas Réamh-mheasta HNDA le Srianadh Inacmhainneachta (Líon na Teaghlaigh)	Spriocanna Tithíochta Inacmhainne (Tóg an LA tríd an gCiste Tithíochta Inacmhainne / Réamhcheannach)	Seachadadh Inacmhainne Iomlán Beartaithe (Líon na hAonad)
2022	-	10	0
2023	119	29	85
2024	135	40	430
2025	140	36	390
2026	157	36	100
Iomlán	551	151	1,005

Tá sé tuartha sa HNDA do Phlean Forbartha Chathair na Gaillimhe 2023 – 2029 go mbeidh riachtanas tithíochta i limistéar riaracháin Chathair na Gaillimhe comhdhéanta de 4,433 teaghlach thar thréimhse an phlean. Áirítear leis seo 1,575 teaghlach ar cíós sóisialta (a bhfuil 188 acu comhdhéanta de riachtanas neamh-chomhlíonta), 906 teaghlach san earnáil úinéara-áitithe, 1,047 san earnáil cíosa phríobháidigh, agus 903 teaghlach ‘srianta inacmhainneacht’ atá neamh-incháilithe do thithíocht shóisialta ach atá ag tabhairt aghaidh ar dhúshláin inacmhainneacht an margadh príobháideach. Léiríonn sé seo riachtanas measartha ard do thithíocht shóisialta agus inacmhainne thar thréimhse an phlean. Tá sé seo tiomáinte ag roinnt fachtóirí; léiríonn sé go páirteach praghsanna arda réadmhaoine agus cíósanna reatha i gCathair na Gaillimhe, arna dtomhas ag sonraí bonnlíne 2019.

Cé go bhfuil ioncam na dteaghlaigh i gCathair na Gaillimhe sách ard de réir caighdeán náisiúnta, bíonn dúshláin inacmhainneachta roimh líon measartha ard teaghlach de bharr costais arda tithíochta. Ós rud é go meastar go dtiocfaidh méadú ar chíosanna tuartha sa HNDA seo ag luas beagán níos tapúla ná ioncam, agus de réir mar a ardaíonn ioncaim líonta tí i ndeicílí níos ísle os cionn teorainneacha cháilitheachta do tithíocht shóisialta, tá sé tuartha mar thoradh air sin go dtiocfaidh fás ar an ‘earnáil sriantachta inacmhainneacht’ thar an tréimhse phlean.

Tábla 5: Clár sa Todhchaí de réir Bliana (Tithíocht Inacmhainne)

Bliain	Tógáil LA Ceannach Inacmhainne	Ceannach Inacmhainne LA Lándéanta	Tógáil Cíosa Costas LA (Ciste Tithíochta Inacmhainne)	Cíós Costas AHB (Íasacht Choithromais Cíosa)	Ceannach Inacmhainne LDA	Cíós Costas LDA	Tithe Cónaithe Iomlána le Seachadadh
2022	0	0	0	0	0	0	0
2023	0	50	0	35	0	0	85
2024	127	104	0	199	0	0	430
2025	250	50	0	90	0	0	390
2026	100	0	0	0	0	0	100
Iomlán	477	204	0	324	0	0	1,005

Tá sé beartaithe ag Comhairle Cathrach na Gaillimhe 477 teach a thógáil le haghaidh Ceannach Inacmhainne agus d'fhéadfaí 204 teach breise a fháil faoi Cheannach Inacmhainne LA Lándéanta. Iarradh Léirithe Suime ó úinéirí láithreán agus ó fhorbróirí do Cheannach Inacmhainne i mí na Samhna 2021. Is é an seachadadh iomlán Tógála agus Ceannach Inacmhainne a bhfuiltear ag súil leis thar an tréimhse go dtí 2026 ná 681 teach.

Cíos Costas:

Is cineál nua de thithíocht neamhbhrabúis í tithíocht ar cíós ar chostas bunaithe ar mhúnlaí i dtíortha Eorpacha eile. Sa mhúnla seo, níl an cíós a íocann tionontaí bunaithe ach ar an méid is gá chun costais tógála agus cothabhála na teaghaise a chlúdach. Cuirfidh sé seo tithíocht ar fáil ar lascaine mhór ar chíosanna an mhargaidh atá i réim, agus beidh na cíosanna seo faoi bhun an mhargaidh fós inacmhainne agus intuartha san fhadtéarma. Táthar ag súil go mbeidh an ról ceannais ag an earnáil AHB maidir le costais tithe ar cíós a sheachadadh agus a bhainistiú. Tá pleananna uilmhianacha ag go leor de na AHBanna móra ar fud na tíre chun tithe nua ar cíós ar chostas a sheachadadh, lena n-áirítear i gCathair na Gaillimhe. Beidh ról tábhachtach ag Comhairle Cathrach na Gaillimhe freisin maidir le seachadadh tithíochta cíosa ar chostas sa chathair a chomhordú. Áireoidh sé seo oibriú le comhlachtaí lena n-áirítear AHBanna, an Ghníomhaireacht Forbartha Talún, an Ghníomhaireacht Tithíochta, agus An Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreacht chun soláthar forbairtí cíosa nua costais sa chathair a éascú.

Tá féidearthacht ann do AHBanna 324 teach ar Cíós ar Chostas a sholáthar faoin Scéim Morgáiste chun Cíosa agus an chuid is mó de na tithe ar Cíós ar Chostais ag dul ó neart go neart ó 2024. An comh-sheachadadh pleanáilte agus réamh-mheasta ag Comhairle Cathrach na Gaillimhe agus AHBanna faoi na bearta inacmhainneachta éagsúla, lena n-áirítear Cíos Costas, ná 1,005 teach ó 2022 – 2026.

Gníomhaireacht Forbartha Talún:

Beidh ról níos tábhachtaí ag an nGníomhaireacht Forbartha Talún (LDA) maidir le tithe sóisialta agus inacmhainne a sholáthar ar mhórhailte atá faoi úinéireacht phoiblí i gCathair na Gaillimhe. Is é an tionscadal LDA is forbartha i gCathair na Gaillimhe faoi láthair ná mórshuíomh ar Bhóthar an Ghainimh, agus é á dhearadh faoi láthair. Cruthófar comharsanacht nua leis an suíomh seo agus beidh sé ar cheann de na tionscadail Athghiniúna uirbeacha is mó a dhéanfar sa chathair. Táthar ag súil faoi láthair go mbeidh tithíocht inacmhainne mar chuid thábhachtach de seo agus de thionscadail LDA comhchosúla, chun forbairt na hearnála tithíochta inacmhainne a luathú agus a ról maidir le freastal ar éileamh tithíochta a léiriú.

Tá dhá scéim shuntasacha tithíochta chun soláthar a dhéanamh do Cheannach Inacmhainne agus do Thithe ar Cíós ar Chostas molta do láithreáin ag Bóthar na Díge (150-200 aonad), agus Bóthar an Ghainimh. Soláthróidh an dá shuíomh líon suntasach tithe nua sa chathair ach níltear ag súil go gcríochnófar tithe laistigh de chreat ama an Phlean Gníomhaíochta seo.