C/2025/771

11.2.2025

Tuairim ó Choiste Eacnamaíoch agus Sóisialta na hEorpa

Tithíocht shóisialta san Aontas atá cuibhiúil, inbhuanaithe agus inacmhainne

(tuairim féintionscnaimh)

(C/2025/771)

Rapóirtéir: **Thomas KATTNIG**

Comhrapóirtéir: **Rudolf KOLBE**

Comhairleoir	Thomas RITT (comhairleoir an rapóirtéara)
Cinneadh ón Tionól Iomlánach	15.2.2024
Bunús dlí	Riail 52(2) de na Rialacha Nós Imeachta Tuairim féintionscnaimh
An rannóg atá freagrach	Iompar, Fuinneamh, Bonneagar agus an tSochaí Faisnéise
Dáta a glactha sa rannóg	14.11.2024
Dáta a glactha sa seisiún iomlánach	5.12.2024
Seisiún iomlánach Uimh.	592
Toradh na vótála (ar son/in aghaidh/staonadh)	134/5/13

1. Conclúidí agus moltaí

1.1. Creideann Coiste Eacnamaíoch agus Sóisialta na hEorpa (CESE) go bhfuil cliste ar an margadh tithíochta. Ní mór dul i ngleic leis sin trí fheabhas a chur ar chreatchoinníollacha amhail sonraí, comhordú, nósanna imeachta formheasa agus rialacha pleanála maidir le húsáid talún, trí cheart bunúsach chun tithíochta a bhunú, trí chistiú leordhóthanach a chur ar fáil, tríd an gcur chuige 'Tithíocht ar dTús' a chur chun feidhme ar mhaithe le daoine gan dídean ([1]), agus trí dhíriú níos mó ar riachtanais daoine óga agus ar an inbhuanaitheacht.

1.2. Creideann CESE nach féidir le beartas tithíochta an Aontais feidhmiú ach amháin má tá sé bunaithe ar shonraí maithe. Dá bhrí sin, is gá uirlis staidrimh a bhunú agus a fhoirfiú, ar leibhéal an Aontais, lena soláthrófar na heilimintí suntasacha agus oibríochtúla go léir atá riachtanach chun beartais tithíochta a fhorbairt, a chur chun feidhme agus chun faireachán a dhéanamh orthu faoi mar a leagtar amach in 3.6.

1.3. Is díol sásaimh do CESE gur ceapadh Coimisinéir nua um Thithíocht. Ba cheart do ghrúpa saineolaithe tacú leis an gCoimisinéir, lena n-áirítear ionadaithe ó CESE agus ó Choiste Eorpach na Réigiún (CnaR). Thairis sin, iarrann CESE go dtabharfaí ról dó, mar bhreathnóir nó mar chomhairleoir, san obair a dhéanfaidh an coiste um thithíocht atá beartaithe agus a bhunófar faoi Pharlaimint na hEorpa.

1.4. Iarrann CESE ar an gCoimisiún aitheantas a thabhairt don tithíocht shóisialta mar uirlis riachtanach a bhfuil gealladh fúithi i mbeartais ghníomhacha tithíochta. Sa mheántéarma, ba cheart an ceart bunúsach chun tithíochta inacmhainne inrochtana cuibhiúla do chách a chumhdach i ndlí príomha an Aontais. De réir mar atá faoin gcur chuige

([1]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

reatha atá ann, ba cheart an beartas tithíochta a bheith dírithe ar theaghlaigh a bhfuil na hioncaim is ísle acu agus dóibhsean amháin; ba cheart diúltú don chur chuige sin agus ba cheart an dlí maidir le Státchabhair a oiriúnú dá réir i gcomhréir leis an gcóras rialála maidir le seirbhísí lena ngabhann leas eacnamaíoch ginearálta (SGEI). Ba cheart gné an mhíchumais a phríomhshruthú i ngach clár tithíochta chun a áirithiú ní hamháin go mbeidh an tithíocht inacmhainne agus inbhuanaithe, ach go mbeidh rochtain ag cách uirthi freisin. Ina theannta sin, ba cheart táscairí tithíochta a áireamh sna cláir athchóirithe náisiúnta agus sna cláir chobhsaíochta/chóineasaithe.

1.5. Iarrann CESE ar an gCoimisiún plean gníomhaíochta a tharraingt suas ina mbeidh bearta gearrthéarmacha agus meántéarmacha chun an ceart bunúsach chun tithíochta a fhorfheidhmiú agus chun pleananna ar leibhéal na mBallstát agus ar leibhéal an Aontais maidir le hinfheistíocht a dhéanamh sa tithíocht phoiblí a chomhordú agus a chur chun feidhme.

1.6. Ba cheart d'údaráis náisiúnta agus áitiúla cur leis an gcistiú a chuireann siad ar fáil le haghaidh tionscadail tithíochta sóisialta agus ba cheart rochtain ar chistí a shimpliú. Is díol sásaimh do CESE an t-ardán infheistíochta uile-Eorpach atá beartaithe le haghaidh tithíocht inacmhainne, inrochtana agus inbhuanaithe. Thairis sin, ba cheart go mbeadh forbróirí neamhbhrabúsacha réadmhaoine agus comharchumainn agus údaráis áitiúla in ann iasachtaí fadtéarmacha lena ngabhann rátaí úis 0 % a fháil tríd an ardán sin nó go díreach ón mBanc Eorpach Infheistíochta.

1.7. Aithníonn CESE gurb é is cúis leis an ngéarchéim tithíochta i measc rudaí eile soláthar neamhleor tithíochta inbhuanaithe inacmhainne i bhfianaise an ghá atá le tithíocht mar sin. Dá bhrí sin, ní mór dúinn gach modh is féidir a úsáid chun an méid tithíochta atá ar fáil le ceannach nó le ligean ar cíos a mhéadú. Chun seo a dhéanamh, ní mór dúinn a áirithiú go bhfuil na himreoirí go léir, lena n-áirítear earnáil phoiblí agus earnáil phríobháideach na tithíochta, ar chomhintinn maidir leis an gcuspóir sin.

1.8. Tá CESE ag iarraidh ar an gCoimisiún tacú leis na Ballstáit agus bosca uirlisí a shocrú dóibh chun srian a chur le méaduithe cíosa lasmuigh den rialú, rud is féidir a dhéanamh ach moladh a eisiúint dóibh nuair is iomchuí sin, rud lena n-áirítear uasteorainneacha cíosa reachtúla, cáin tithíochta cónaithe atá folamh, e.g. dreasachtaí fioscacha chun teach cónaithe folamh a athchóiriú chun iad a fháil ar cíos, níos mó tithíochta sóisialta, teorainneacha le ceadanna cíosa gearrthéarmacha etc.).

1.9. Molann CESE go mbeadh raon feidhme níos leithne ann a mhéid a bhaineann le hinfheistíocht fhadtéarmach i mbonneagar sóisialta agus creideann sé nár cheart infheistíocht phoiblí i dtithíocht inrochtana agus inacmhainne a bheith faoi réir na rialacha fiachais a leagtar amach sna rialacha fioscacha faoin gComhshocrú Cobhsaíochta agus Fáis (CCF).

1.10. Mar chuid den bheartas um tacaíocht tithíochta, ní mór tús áite a thabhairt don athoiriúnú agus don athchóiriú thar fhoirgnimh nua a thógáil agus ní mór modhanna tógála atá aeráidneodrach agus tíosach ar acmhainní, tithíocht chomhchoiteann agus cuir chuige soghluaisteachta malartaí lena gcuirtear feabhas ar cháilíocht saoil an duine a chur chun cinn.

1.11. Iarrann CESE go mbeadh plean gníomhaíochta ann lena ndíreofaí go sonrach ar fheabhas a chur ar an rochtain atá ag daoine óga ar thithíocht inacmhainne.

2. **Cúlra**

2.1. Tá aird á tarraingt ag CESE ar na fadhbanna a ghabhann le tithíocht shóisialta inacmhainne le blianta beaga anuas agus leagann sé béim ar an imní atá ar mhuintir na hEorpa, agus an imní sin ag éirí níos géire, maidir le hinfhaighteacht, inrochtaineacht agus inbhuanaitheacht na tithíochta cuibhiúla ([2]). Meabhraíonn sé freisin an tuarascáil ón Tascfhórsa Ardleibhéil um Infheistiú sa Bhonneagar Sóisialta san Eoraip, ina n-iarrann na húdair go ndéanfaí infheistíocht i mbonneagar sóisialta amhail sa tithíocht inacmhainne. Dá bhrí sin, tacaíonn CESE fós le plean gníomhaíochta Eorpach a fhorbairt don tithíocht.

2.2. Is casta an chaoi a ndéantar inniúlachtaí a roinnt idir an tAontas agus na Ballstáit i réimse na tithíochta sóisialta agus is mór i gceist na coimhdeachta ina leith sin. I bprionsabal, tagann an tógáil tithíochta agus an cíosú tithíochta faoi inniúlachtaí rialála na mBallstát ar leithligh. Léirítear é sin in éagsúlacht an rialachais agus na réiteach beartais tithíochta sna Ballstáit, atá curtha in oiriúint do riachtanais agus d'imthosca áitiúla sonracha agus a bhfuil forbairtí déimeagrafacha agus dúshláin shóisialta curtha san áireamh iontu. Ag an am céanna, imríonn an Coimisiún tionchar trí dhlí iomaíochta an Aontais agus na heisceachtaí a ghabhann leis sin (an dlí maidir le státchabhair shóisialta, seirbhísí lena ngabhann leas eacnamaíoch ginearálta) agus cuireann sé creat rialála ar fáil.

([2]) Féach, mar shampla, na tuairimí seo a leanas: IO C 275, 18.7.2022, lch. 73. IO C 155, 30.4.2021, lch. 73, IO C 429, 11.12.2020, lch. 93, IO C 290, 29.7.2022, lch. 114.

2.3. Is riachtanas sóisialta agus ceart sóisialta araon í rochtain ar thithíocht inacmhainne, leormhaith, inbhuanaithe, inrochtana, chuimsitheach agus athléimneach, tá sí ar cheann de phríomhphrionsabail Cholún Eorpach na gCeart Sóisialta agus tá sí i gcomhréir le Clár Oibre 2030 na Náisiún Aontaithe don Fhorbairt Inbhuanaithe, le Cairt Ghinéivena Náisiún Aontaithe um Thithíocht Inbhuanaithe, le Coinbhinsiún na Náisiún Aontaithe ar Chearta Daoine faoi Mhíchumas agus le Cairt um Chearta Bunúsacha an Aontais Eorpaigh. Mar sin féin, tá an bonn á bhaint den cheart sin ag géarchéimeanna éagsúla a tharla le déanaí.

2.4. San Aontas, tá méadú mór tagtha ar chíosanna agus ar phraghsanna na n-aonad réadmhaoine cónaithe le fiche bliain anuas agus iad go hard os cionn an mheánioncaim indiúscartha. De bharr na mbeartas comhbheartaithe Eorpach déine a tháinig chun cinn tar éis ghéarchéim airgeadais agus eacnamaíoch 2008 agus na gciorruithe gaolmhara ar chabhair phoiblí agus ar infheistíocht phoiblí, tá an-srian go deo curtha le cumas na rialtas náisiúnta, réigiúnach agus áitiúil tithíocht inacmhainne chuibhiúil a chur chun cinn agus an stoc atá ann faoi láthair a athchóiriú agus a leathnú. Mar thoradh air sin, tháinig laghdú ar stoc na tithíochta inacmhainne san Eoraip ([3]). Ag an am céanna, tá méadú tapa tagtha ar rátaí úis morgáiste ó bhí 2022 ann, agus tá méadú ag teacht ar chostais tógála freisin ó bhí 2020 ann ([4]). Is mar gheall ar an dá fhorbairt sin a bhfuil sé thar a bheith deacair tithe nua inacmhainne a thógáil. Ag cur leis na fadhbanna sin, tá eachtrannaigh saibhre ag ceannach réadmhaoine cónaithe i gceantair tharraingteacha mar áiteanna cónaithe tánaisteacha, agus tá líon na gcíosanna gearrthéarmacha ag dul i méid freisin, agus ar an gcaoi sin, tá na maoine sin á mbaint den soláthar tithíochta don daonra áitiúil. Go ginearálta, is fadhb í an tithíocht neamh-inacmhainne i ngach Ballstát, cé nach ionann i gcónaí na dúshláin shonracha a bhíonn i gceist.

2.5. In 2022, b'ionann agus 10,6 % an ráta ró-ualaigh maidir le costas tithíochta ([5]) i gcathracha an Aontais, i gcomparáid le 6,6 % sna ceantair thuaithe. Maidir le cíosaithe príobháideacha go háirithe, tá an ró-ualach os cionn an mheáin.

2.6. Laistigh de 10 mbliana, tháinig méadú 30,9 % ar an rachmas ainmniúil réadmhaoine sna cathracha móra go léir san Eoraip, go háirithe i dtíortha an Aontais, mar gheall ar 'airgeadrú na tithíochta' ([6]). Is suntasaí fós an treocht sin ina lán de na Ballstáit (e.g. méadú 66 % san Ostair ó bhí 2014 ann). Bhí cuachadh, urrúsú agus díol iasachtaí morgáiste ar cheann de na mórchúiseanna a bhí leis an ngéarchéim airgeadais a bhí ann in 2008 ([7]). Mar thoradh ar na rátaí ísle úis agus nialasacha a bhí ann ina dhiaidh sin, tosaíodh ag infheistiú i réadmhaoin chónaithe ina lán tíortha. Rinneadh sócmhainní airgeadais a atreorú lena n-infheistiú ar an mórgóir i réadmhaoin, rud is cúis leis an méadú as cuimse atá tagtha ar phraghsanna talún agus tithe. Ag an am céanna, is minic a rinneadh aonaid tithíochta a thiontú ina stoic, ina scaireanna agus ina mbannaí, rud a fhágann go bhfuil an domhandú tagtha isteach i réimse na réadmhaoine agus na húinéireachta, i.e. bíonn sócmhainní réadmhaoine á n-athiompú ina sócmhainní airgeadais agus tá cúrsaí úinéireachta ag éirí níos casta. De réir na tuarascála *Financialization in 13 cities*, tá ardleibhéal airgead leaisteach á chruthú an tráth céanna atá an soláthar talún teoranta, rud is bun agus barr na géarchéime seo é.

2.7. D'fhonn tithíocht leordhóthanach atá inacmhainne, inrochtana agus inbhuanaithe a chur ar fáil, tá gá le beartas gníomhach ar fud an Aontais chun talamh a chur ar fáil le haghaidh tithíochta. Tá sé ríthábhachtach chuige sin talamh inacmhainne a chur ar fáil don earnáil tithíochta neamhbhrabúis trí bhainistíocht ghníomhach agus trí bheartas um thalamh sóisialta agus athchóiriú.

2.8. Praghsanna talún ba chúis le 80 % den mhéadú a tháinig ar na praghsanna tithíochta idir 1950 agus 2012 ([8]). Dá bharr sin ní féidir leathnú leordhóthanach a dhéanamh ar sholáthar na tithíochta inacmhainne do theaghlaigh atá sa dá chúigil ioncaim is ísle. Ní mór modhanna iomchuí rialaithe a fhorbairt ionas go mbeidh cion áirithe den talamh ar fáil don tithíocht neamhbhrabúis e.g. trí dhlíthe criosaithe.

2.9. Tá na fadhbanna struchtúracha ar a dtugtar tuairisc sna ranna roimhe seo níos measa fós mar gheall ar fhorbairtí gearrthéarmacha. Tháinig méadú suntasach ar chostais tógála mar gheall ar fhadhbanna sa slabhra soláthair, rialacháin aeráide agus praghsanna arda fuinnimh (cogadh na Rúise in aghaidh na hÚcráine), agus tá an uirbiú fós ar siúl.

([3]) https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/boosting-investment-social-infrastructure-europe_en.
([4]) https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=Construction_producer_price_and_construction_cost_indices_overview.
([5]) I.e. an sciar den daonra ar de theaghlach iad ar mó a chostais tithíochta ná 40 % dá ioncam.
([6]) https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/research/lse-london/documents/Reports/Rapport-Financialization-Samlet-05.06.pdf.
([7]) https://extranet.greens-efa-service.eu/public/media/file/1/7461.
([8]) https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.20150501.

2.10. Nuair nach inacmhainne don tithíocht, bíonn codanna den daonra eisiata ó thithíocht agus bíonn neamhdheimhneacht tithíochta, costais fhadhbacha tithíochta agus tithíocht neamhleor ann. De dheasca na bhfadhbanna sin déantar dochar do shláinte agus do dhea-bhail daoine, cuirtear le héagothroime ó thaobh dálaí maireachtála agus deiseanna de, go háirithe i gcás na mban, na leanaí agus na ndaoine óga. Ní hamháin sin ach bíonn costais sláinte níos airde agus táirgiúlacht níos lú ann dá mbarr, déanann siad dochar don chomhshaol agus bíonn éifeachtaí diúltacha eacnamaíocha acu toisc an chumhacht cheannaigh a bheith laghdaithe. Cuireann siad freisin le ganntanais lucht saothair i seirbhísí fíor-riachtanacha i limistéir gheografacha ina bhfuil na costais tithíochta ard i gcomparáid leis an ioncam. Is fadhb eacnamaíoch atá i gceist leis na costais arda tithíochta freisin. Agus ioncaim níos ísle atá ar fáil, laghdaíonn sé sin cumhacht ceannaigh agus caiteachas na dtomhaltóirí.

2.11. Chun go mbeidh earnáil tógála inbhuanaithe chostéifeachtach ann, teastaíonn praghsáil a fhreagraíonn do na costais iarbhír agus dhéanann costais chothabhála agus costais saolré, mar aon le damáiste don chomhshaol amhail loirg gás ceaptha teasa, a chur san áireamh i gcostais an tionscadail.

2.12. Sa tuarascáil le Enrico Letta ar thodhchaí mhargadh aonair an Aontais, cuirtear in iúl gur bagairt ar shaoirsí bunúsacha an duine é an t-ardú ar phraghsanna tithíochta. Cé nach inniúlacht de chuid an Aontais í an tithíocht, cuireann na treochtaí seo feidhmiú rianúil an mhargaidh inmheánaigh i mbaol.

2.13. Dá bhrí sin, iarrtar sa tuarascáil, i measc nithe eile, go ndéanfaí athbhreithniú ar choincheap na tithíochta sóisialta in aithris 11 de Chinneadh 2012/21/AE. Tá an coincheap róchúng agus ní thugtar do na húdaráis náisiúnta an tsolúbthacht atá de dhíth orthu chun beartas tithíochta iomchuí a chur i bhfeidhm. Moltar sa tuarascáil freisin tascfhórsa de chuid an Aontais a bhunú maidir le hinacmhainneacht tithíochta.

3. **Barúlacha ginearálta**

Cliseadh an mhargaidh tithíochta

3.1. Creideann CESE go bhfuil cliste ar an margadh tithíochta. Ní mór dul i ngleic leis sin trí fheabhas a chur ar chreatchoinníollacha amhail sonraí, comhordú, nósanna imeachta formheasa agus rialacha pleanála maidir le húsáid talún, trí cheart bunúsach chun tithíochta a bhunú, trí chistiú leordhóthanach a chur ar fáil, tríd an gcur chuige 'Tithíocht ar dTús' ([9]) a chur chun feidhme mar prionsabal treora, ar mhaithe le daoine gan dídean, agus trí dhíriú níos mó ar riachtanais daoine óga agus ar an inbhuanaitheacht.

3.2. Fágann an teip mhargaidh go bhfuil gá le paraidím nua beartais tithíochta ar leibhéal an Aontais. Is ar mhaithe leis an leas eacnamaíoch i gcoitinne atá beartas tithíochta do chodanna leathana den daonra. De réir mar atá faoin gcur chuige reatha atá ann, ba cheart an beartas tithíochta a bheith dírithe ar theaghlaigh a bhfuil na hioncaim is ísle acu agus dóibhsean amháin; ba cheart diúltú don chur chuige sin agus ba cheart an dlí maidir le Státchabhair a oiriúnú dá réir i gcomhréir leis an gcóras rialála maidir le seirbhísí lena ngabhann leas eacnamaíoch ginearálta.

3.3. Maidir le forbairt comhpháirtíochtaí agus struchtúr nua, amhail cláir tithíochta comhair, sóisialta agus pobail agus cláir tithíochta measctha trí chomhpháirtíochtaí éagsúla idir earnáil an chomhair, eagraíochtaí neamhrialtasacha (ENRanna) agus institiúidí poiblí, bíonn tionchar dearfach ag na forbairtí sin ar an tithíocht inacmhainne agus dá bhrí sin, tá gá le córas iomchuí Státchabhrach agus tacaíochta, i gcomhréir leis an bprionsabal nuashonraithe maidir le seirbhís lena ngabhann leas eacnamaíoch ginearálta, chomh maith le bearta breise le haghaidh díolúintí talún poiblí agus cánach.

3.4. Faoi mar a cuireadh in iúl i dtuairim TEN/772 ([10]), tá comhchruthú seirbhísí leasa ghinearálta ag eagraíochtaí na sochaí sibhialta, agus ag na saoránaigh féin, ar cheann de na huirlisí is éifeachtaí chun daonlathas rannpháirteach a spreagadh agus, ar an gcaoi sin, comhtháthú na hEorpa a neartú. Is den ríthábhacht é, dá bhrí sin, ról an chomhchruthaithe san earnáil chónaithe a neartú.

3.5. Ach rialacháin agus caighdeáin a chomhchuibhiú agus a shimpliú in earnáil na tógála, d'fhéadfaí costais tithíochta a laghdú. Níor cheart, in imthosca ar bith, go mbeadh aon leasú den sórt sin ina chúis le laghdú nó imchéimniú rialacha comhshaoil, sóisialta nó sábháilteachta ceirde ná go gcuirfeadh sé le laghdú nó le himchéimniú den sórt sin nó fiú go mbainfeadh sé an bonn de luachanna ailtireachta aeistéitiúla lena gcuirtear le dea-bhail an phobail.

([9]) https://www.bankingonclimatechaos.org/wp-content/uploads/2021/12/-.
([10]) IO C 486, 21.12.2022, lch. 76 (níl leagan Gaeilge ann)

Sonraí agus comhordú feabhsaithe

3.6. Creideann CESE nach féidir le beartas tithíochta an Aontais feidhmiú ach amháin má tá sé bunaithe ar shonraí maithe. Ba cheart go n-áireofaí sna sonraí sin an t-innéacs praghsanna tithe, líon agus luach na ndíolachán tithe, cion agus cineál na n-úinéirí agus na dtionóntaí, úinéirí na réadmhaoine a bhfuil tairbhe acu air, cion na tithíochta poiblí agus príobháidí, méid, cáilíocht agus tionchar comhshaoil na tithíochta etc. Is gá, dá bhrí sin, uirlis staidrimh a bhunú agus a fhoirfiú, ar leibhéal an Aontais, lena soláthrófar na gnéithe suntasacha agus oibríochtúla go léir atá riachtanach chun beartais tithíochta a fhorbairt, a chur chun feidhme agus chun faireachán a dhéanamh orthu, sin agus feabhas a chur ar chúrsaí trédhearcachta, leis an gcomhrac in aghaidh na speiciléireachta, mar aon leis an gcomhrac in aghaidh sciúradh an airgid i margadh na tithíochta, nithe ab fhadhb le 10 mbliana anuas.

3.7. Measann CESE go bhfuil géarghá le hardán tiomnaithe tithíochta de chuid an Aontais a chur ar bun. D'fhéadfaí é sin a úsáid chun feabhas a chur ar bhailiú sonraí d'fhonn bonn níos fearr a chur ar fáil chun caighdeáin tithíochta agus caighdeáin rialála a oiriúnú agus chun bealaí nuálacha a fhorbairt agus a chur chun cinn chun tithíocht a bhainistiú.

3.8. Molann CESE dlús a chur le forbairt ardán digiteach idir-inoibritheach le haghaidh nósanna imeachta um cheadanna tógála chun éifeachtúlacht riaracháin agus cost-éifeachtúlacht na dtionscadal a threisiú.

3.9. Tá an claochlú digiteach ríthábhachtach chun spriocanna comhshaoil a fhorbairt agus a chur chun feidhme san earnáil tithíochta agus is féidir leis feabhas a chur ar fheidhmíocht ábhar, táirgí agus foirgneamh ó thaobh na hinbhuanaitheachta de.

3.10. Is díol sásaimh do CESE gur ceapadh Coimisinéir nua um Thithíocht i bhfianaise chineál trasearnálach na saincheiste sin. D'fhonn tacú leis an gCoimisinéir sin, ba cheart sainghrúpa a chur ar bun ina mbeadh eagraíochtaí geallsealbhóirí tithíochta, ionadaithe comhlachas tionóntaí, ionadaithe daoine gan dídean, daoine faoi mhíchumas agus daoine óga, gníomhaithe ar son an chomhionannais, gairmithe uirbeachais, ionadaithe soláthraithe tithíochta inacmhainne, ionadaithe cathracha, bardas agus réigiún, chomh maith le hionadaithe ó CESE agus ó CnaR. Ina theannta sin, tá sé beartaithe coiste speisialta um thithíocht a chur ar bun i bParlaimint na hEorpa. Déanfaidh an coiste sin tuarascáil a tharraingt suas ar na tograí/réitigh atá le cur chun feidhme chun dul i ngleic leis an ngéarchéim tithíochta. Iarrann CESE go dtabharfaí ról dó, mar bhreathnóir nó mar chomhairleoir, san obair a dhéanfaidh an coiste sin.

3.11. Iarrann CESE ar an gCoimisiún cromadh ar thuarascálacha bliantúla a chur ar fáil, sa Seimeastar Eorpach, maidir le staid na tithíochta san Aontas ina gcuirfear san áireamh sonraí mionsonraithe a bhaineann go sonrach le cúrsaí tithíochta sna Ballstáit ar leith, sin le rá an tithíocht atá ar fáil iontu, na riachtanais tithíochta atá acu, na haonaid réadmhaoine fholmha atá iontu mar aon le praghsanna, cúrsaí inacmhainneachta agus cúrsaí inbhuanaitheachta san earnáil. Is sonraí iad sin a bheidh le cur ar fáil ag na Ballstáit féin, agus a bheidh le formheas ag CESE agus ag CnaR.

3.12. Tá béim láidir á leagan ag CESE ar an iarraidh a rinneadh i nDearbhú Liège ar an gCoimisiún cruinniú mullaigh Eorpach bliantúil a eagrú maidir le tithíocht shóisialta agus inacmhainne i gcomhar le Parlaimint na hEorpa, le CESE agus le CnaR. Ag an gcruinniú mullaigh sin, thabharfaí le chéile na geallsealbhóirí uile a bhfuil baint acu le gníomhaíochtaí tithíochta na mBallstát a chur chun feidhme, ar bhonn cur chuige il-leibhéil agus malartú dea-chleachtais, lena n-urramófaí an choimhdeacht.

Ceart bunúsach chun tithíochta

3.13. Ní mór don Aontas a áirithiú go ráthófar fíorcheart uilíoch chun tithíochta. Chuige sin, na prionsabail agus na coinníollacha maidir le tithíocht inacmhainne chuibhiúil a sholáthar, a thógáil agus a mhaoiniú, ní mór iad a leagan síos i gcomhréir le hAirteagal 14 CFAE maidir le SGEI agus leas á bhaint as rialacháin earnáilsonracha de réir an ghnáthnós imeachta reachtaigh.

3.14. Ba ríthábhachtach soláthar tithíochta sóisialta a mhéadú chun na fadhbanna tithíochta struchtúracha san Aontas a réiteach. Iarrann CESE ar an gCoimisiún aitheantas a thabhairt don tithíocht shóisialta mar uirlis riachtanach a bhfuil gealladh fúithi i mbeartais ghníomhacha tithíochta. Ba cheart tacú le tionscnaimh náisiúnta agus ba cheart iad a éileamh sna Ballstáit a bhfuil beartais tithíochta an-easpach acu, trí aird a tharraingt ar shamhlacha dea-chleachtais.

3.15. Iarrann CESE ar an gCoimisiún plean gníomhaíochta a tharraingt suas ina mbeidh bearta gearrthéarmacha agus meántéarmacha chun an ceart bunúsach chun tithíochta a fhorfheidhmiú agus chun pleananna ar leibhéal na mBallstát agus ar leibhéal an Aontais maidir le hinfheistíocht a dhéanamh sa tithíocht phoiblí a chomhordú agus a chur chun feidhme.

3.16. Sa mheántéarma, ba cheart an ceart bunúsach chun tithíochta inacmhainne cuibhiúla do chách a chumhdach i ndlí príomha an Aontais. Ba cheart gné an mhíchumais a phríomhshruthú i ngach clár tithíochta chun a áirithiú ní hamháin go mbeidh an tithíocht inacmhainne agus inbhuanaithe, ach go mbeidh rochtain ag cách uirthi freisin. Ina theannta sin, ba cheart táscairí tithíochta a áireamh sna cláir athchóirithe náisiúnta agus sna cláir chobhsaíochta/chóineasaithe.

3.17. Tá CESE ag iarraidh ar an gCoimisiún tacú leis na Ballstáit trí mholtaí a eisiúint dóibh i gcás inarb iomchuí chun bosca uirlisí a shocrú dóibh féin chun srian a chur le méaduithe cíosa lasmuigh den rialú, lena n-áirítear, cuir i gcás, uasteorainneacha cíosa reachtúla, cáin tithíochta cónaithe atá folamh, dreasachtaí fioscacha chun teach cónaithe folamh a athchóiriú chun iad a ligean ar cíos, níos mó tithíochta sóisialta, teorainneacha le ceadanna cíosa gearrthéarmacha.

3.18. Mar gheall ar an tionchar diúltach a ghabhann le cíosanna gearrthéarmacha ([11]), ba cheart don Choimisiún a mholadh do na Ballstáit oibleagáidí clárúcháin a thabhairt isteach, teorainneacha ama a chruthú agus iomaíocht chóir a áirithiú idir cíosanna gearrthéarmacha agus an chuid eile den tionscal fáilteachais.

3.19. Sa mheántéarma, ní mór sprioc réalaíoch de chuid an Aontais a leagan síos freisin chun tithe nua a thógáil/tithe a bhfuil athchóiriú de dhíth orthu nó tithe folmha a chur in úsáid in 2024-2029. Chuige sin, ní mór do na Ballstáit, i measc nithe eile, cion leordhóthanach dá gcuid talún a chur ar fáil le haghaidh tithíocht neamhbhrabúsach. Leis na spriocanna sin, lena n-áirítear faireachán, thabharfaí léargas breise maidir leis an gceist an bhfuil, nó nach bhfuil, na héifeachtaí inmhianaithe á mbaint amach ag tionscnaimh an choimisinéara tithíochta nua, mar a leagtar amach sa litir mhisin iad.

3.20. Measann CESE gur céim thábhachtach i dtreo chur chun feidhme an chirt bhunúsaigh chun tithíochta é teacht níos éasca a bheith ag gach duine ar thithíocht shóisialta inacmhainne, mar a leagtar amach i bpointe 2.13.

Deireadh a chur leis an easpa dídine

3.21. Iarrann CESE go ndréachtófaí straitéis a bheadh bunaithe ar an Ardán Eorpach chun an easpa dídine a chomhrac, straitéis a mbeadh buiséad oibríochtúil agus clár oibre don tréimhse 2024-2029 ag gabháil léi, agus go dtiocfadh moladh ón gComhairle maidir le deireadh a chur leis an easpa dídine.

3.22. Molann CESE don Ballstáit uile an clár 'Tús Áite don Tithíocht' ([12]) do dhaoine gan dídean a thabhairt isteach agus tacú le gníomhaithe neamhbhrabúsacha nó áitiúla atá á chur chun feidhme cheana féin ionas gur féidir leo an méid atá á thairiscint acu a leathnú. Agus é sin á dhéanamh, is den tábhacht é díriú ar chineálacha éagsúla tithíochta agus ar stíleanna éagsúla maireachtála chun go mbeidh meascadh sóisialta agus aoiseanna ann.

Maoiniú leordhóthanach

3.23. Molann CESE go mbeadh raon feidhme níos leithne ann a mhéid a bhaineann le hinfheistíocht fhadtéarmach i mbonneagar sóisialta agus creideann sé nár cheart infheistíocht phoiblí i dtithíocht inacmhainne agus inrochtana a bheith faoi réir na rialacha fiachais a leagtar amach sna rialacha fioscacha faoin gComhshocrú Cobhsaíochta agus Fáis. Le scéimeanna infheistíochta i dtithíocht shóisialta, ba cheart a áirithiú go gcomhlíonfar na ceanglais inrochtaineachta éigeantacha a bhaineann leis an timpeallacht thógtha.

3.24. Ba cheart d'údaráis náisiúnta agus áitiúla cur leis an gcistiú a chuireann siad ar fáil le haghaidh tionscadail tithíochta sóisialta agus ba cheart rochtain ar chistí a shimpliú. Is díol sásaimh do CESE an t-ardán infheistíochta uile-Eorpach atá beartaithe le haghaidh tithíocht inacmhainne agus inbhuanaithe. Thairis sin, ba cheart go mbeadh forbróirí neamhbhrabúsacha réadmhaoine agus comharchumainn agus údaráis áitiúla in ann iasachtaí fadtéarmacha lena ngabhann rátaí úis 0 % a fháil tríd an ardán sin nó go díreach ón mBanc Eorpach Infheistíochta.

3.25. Molann CESE an infheistíocht phoiblí sa tithíocht a mhéadú trí tháscairí athbhreithnithe agus dea-oiriúnaithe maidir le ró-ualach costais tithíochta agus maidir le bochtaineacht fuinnimh a chur san áireamh sa Seimeastar Eorpach agus i bpleananna struchtúracha airgeadais, i ndáil le neamhionannas inscne agus neamhionannas a bhaineann le míchumas go háirithe, agus trí sprioc chainníochtúil náisiúnta infheistíochta poiblí a leagan síos don tithíocht phoiblí, shóisialta, inrochtana agus inacmhainne i ngach Ballstát, agus smachtbhannaí a bheith le forchur sa chás nach mbainfí an sprioc amach.

([11]) https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498.
([12]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

Inbhuanaitheacht

3.26. Le tionscnamh Bauhaus Eorpach Nua an Choimisiúin, comhcheanglaítear an inbhuanaitheacht le forbairt an chultúir agus an chuimsithe agus, bunaithe ar na prionsabail sin, déantar inacmhainneacht, dea-cháilíocht saoil agus muintearas a chur chun cinn le haghaidh na n-áitritheoirí, agus aird ar leith á tabhairt ar chóineasú aníos na n-áitritheoirí.

3.27. Mar chuid den bheartas um tacaíocht tithíochta, ní mór tús áite a thabhairt don athoiriúnú agus don athchóiriú thar fhoirgnimh nua a thógáil agus ní mór modhanna tógála atá aeráidneodrach agus tíosach ar acmhainní, tithíocht chomhchoiteann agus cuir chuige soghluaisteachta malartaí lena gcuirtear feabhas ar cháilíocht saoil an duine a chur chun cinn. Mar sin féin, ní mór ceanglais éigeantacha inrochtaineachta a áireamh in athoiriúnú agus in athchóiriú na bhfoirgneamh chun freastal ar riachtanais réimse leathan grúpaí sa tsochaí, lena n-áirítear daoine faoi mhíchumas, daoine scothaosta, teaghlaigh a bhfuil leanaí acu, etc.

3.28. Tacaíonn CESE le tionscnamh 'rabharta athchóiriúcháin' an Aontais agus cuireann sé in iúl gurb í an earnáil chónaithe is cúis le 40 % de thomhaltas fuinnimh an Aontais agus 36 % de na hastaíochtaí gás ceaptha teasa san Eoraip. I bhfianaise an mhéid sin, is den ríthábhacht é athchóirithe teirmeacha agus fuinnimh atá cothrom go sóisialta agus inghlactha go poiblí a dhéanamh nó córais fuinnimh inbhuanaithe a chur in ionad na gcóras téimh d'fhonn na spriocanna aeráide a bhaint amach.

3.29. Tá CESE ag iarraidh go mbeadh meascán de bhearta éigeantacha agus de bhearta tacaíochta ann chun gníomhaíochtaí cothroma ar son na haeráide a áirithiú. Tá gá le huirlisí tacaíochta chun go mbeidh ar chumas gach duine, gan beann ar a staid airgeadais, athchóirithe teirmeacha agus fuinnimh agus feabhsuithe riachtanacha ar chórais uisce agus sláintíochta a dhéanamh. Ag an am céanna, is gá go mbeadh oibleagáidí ar úinéirí réadmhaoine, ar thiarnaí talún go háirithe. Ní mór tionóntaí a chosaint ar mhéaduithe iomarcacha cíosa a d'fhéadfadh tarlú toisc costais a bheith á gcur ar aghaidh. Tá conarthaí trédhearcacha, teanga shoiléir, an cumas agóid a dhéanamh i gcoinne téarmaí éagóracha agus réiteach díospóidí cíosa saor in aisce riachtanach chun tionóntaí a chosaint.

3.30. Measann CESE gur cheart é a bheith ní b'fhusa rochtain a fháil ar na 19 n-uirlis tacaíochta agus sruth cistiúcháin atá ag an Aontas cheana, agus coinníollacha soiléire a leagan síos ina leith sin a bheadh nasctha le critéir shóisialta. D'fhéadfaí é sin a bhaint amach trí chiste um chlaochlú a chruthú lena gcomhchuibheofaí na huirlisí uile atá ann cheana, ciste a d'fhéadfaí a úsáid gach bliain chun athchóirithe atá cothrom do dhaoine aonair a chistiú.

Béim ar dhaoine óga

3.31. Cuireann CESE in iúl go bhfuil cónaí ar 47 % de na saoránaigh idir 18 agus 34 bliana d'aois san Eoraip lena dtuismitheoirí, agus ní dá ndeoin féin é sin cuid mhaith den am. Anuas air sin, níl teacht ach ag 17 % de mhic léinn agus de dhaoine óga ar chóiríocht do mhic léinn. Iarrann CESE go mbeadh plean gníomhaíochta ann lena ndíreofaí go sonrach ar fheabhas a chur an rochtain atá ag daoine óga agus ag teaghlaigh óga ar thithíocht inacmhainne.

3.32. Tá CESE ag iarraidh ar na Ballstáit uile, le tacaíocht ón gCoimisiún, an prionsabal 'Tithíocht ar dTús don Óige' (HF4Y) a chur san áireamh agus cláir shonracha a cheapadh chun tithíocht níos inacmhainne a chur ar fáil do dhaoine óga

An Bhruiséil, an 5 Nollaig 2024

Uachtarán

Choiste Eacnamaíoch agus Sóisialta na hEorpa

Oliver RÖPKE

IARSCRÍBHINN

a ghabhann leis an tuairim

Diúltaíodh do na leasuithe seo a leanas, ar caitheadh breis agus an ceathrú cuid de na vótaí ar a son, le linn na díospóireachta:

LEASÚ 3 **TEN/841** **Tithíocht shóisialta san Aontas atá cuibhiúil, inbhuanaithe agus inacmhainne** **Pointe 3.23** **Le leasú mar a leanas:**	**Arna síos ag:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

An tuairim ón rannóg	Leasú
Molann CESE go mbeadh raon feidhme níos leithne ann a mhéid a bhaineann le hinfheistíocht fhadtéarmach i mbonneagar sóisialta ***agus creideann sé nár cheart infheistíocht phoiblí i dtithíocht inacmhainne a bheith faoi réir na rialacha fiachais a leagtar amach sna rialacha fioscacha faoin gComhshocrú Cobhsaíochta agus Fáis***.	Molann CESE go mbeadh raon feidhme níos leithne ann a mhéid a bhaineann le hinfheistíocht fhadtéarmach i mbonneagar sóisialta.

Cúis

Maidir leis an athchóiriú ar CCF, rud a cinneadh le déanaí, is rud é a chuirfidh ar chumas na mBallstát a bhfuil deacrachtaí acu an t-airgeadas poiblí a athbhunú agus na hinfheistíochtaí is gá chun aghaidh a thabhairt ar dhúshláin mhóra, go háirithe an t-aistriú éiceolaíoch agus digiteach, á gcaomhnú san am céanna. Dá réir sin, is fearr is féidir na rialacha a chur in oiriúint do chás gach tíre faoi seach. Ar an gcéim seo, ní tráthúil tuilleadh coigeartuithe a iarraidh ar CCF.

Toradh na vótála

Ar son:	51
In aghaidh:	87
Staonadh:	9

LEASÚ 6 **TEN/841** **Tithíocht shóisialta san Aontas atá cuibhiúil, inbhuanaithe agus inacmhainne** **Pointe 1.8** **Le leasú mar a leanas:**	**Arna síos ag:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

An tuairim ón rannóg	Leasú
Molann CESE go mbeadh raon feidhme níos leithne ann a mhéid a bhaineann le hinfheistíocht fhadtéarmach i mbonneagar sóisialta ***agus creideann sé nár cheart infheistíocht phoiblí i dtithíocht inacmhainne a bheith faoi réir na rialacha fiachais a leagtar amach sna rialacha fioscacha faoin gComhshocrú Cobhsaíochta agus Fáis (CCF)***.	Molann CESE go mbeadh raon feidhme níos leithne ann a mhéid a bhaineann le hinfheistíocht fhadtéarmach i mbonneagar sóisialta.

Cúis

Maidir leis an athchóiriú ar CCF, rud a cinneadh le déanaí, is rud é a chuirfidh ar chumas na mBallstát a bhfuil deacrachtaí acu an t-airgeadas poiblí a athbhunú agus na hinfheistíochtaí is gá chun aghaidh a thabhairt ar dhúshláin mhóra, go háirithe an t-aistriú éiceolaíoch agus digiteach, á gcaomhnú san am céanna. Dá réir sin, is fearr is féidir na rialacha a chur in oiriúint do chás gach tíre faoi seach. Ar an gcéim seo, ní tráthúil tuilleadh coigeartuithe a iarraidh ar CCF.

Toradh na vótála

Ar son:	51
In aghaidh:	87
Staonadh:	9