2026/2069

15.9.2026

MOLADH (AE) 2026/2069 ÓN gCOIMISIÚN

an 9 Meán Fómhair 2026

maidir le hinacmhainneacht agus soláthar tithíochta i limistéir atá faoi strus tithíochta

TÁ AN COIMISIÚN EORPACH,

Ag féachaint don Chonradh ar Fheidhmiú an Aontais Eorpaigh, agus go háirithe Airteagal 292 de,

De bharr an mhéid seo a leanas:

(1) Tá géarchéim inacmhainneachta tithíochta roimh an Aontas, rud a lagaíonn an comhtháthú sóisialta agus an t-iomaíochas trí shoghluaisteacht saothair agus oideachais a theorannú, mar aon le comhionannas deiseanna. Na daoine is mó atá faoi mhíbhuntáiste inár sochaí, cé gurb iadsan is mó atá ag streachailt, tá méadú ag teacht ar an líon teaghlach ar mheánioncam a bhfuil deacrachtaí rompu maidir le rochtain a fháil ar thithíocht inacmhainne.

(2) Sa Tuairim ó Choiste Eorpach na Réigiún maidir le ról na gcathracha agus na réigiún sa phlean Eorpach um thithíocht inacmhainne, a glacadh an 13 Bealtaine 2025, cuirtear éagsúlacht chríochach na géarchéime tithíochta i dtábhacht mar aon leis an ngá atá le cur chuige áitbhunaithe chun é a chur ar a gcumas do na húdaráis áitiúla agus réigiúnacha freagairtí saincheaptha a fhorbairt. Aithnítear inti freisin go bhfuil sé ar cheann de na réitigh ar chostais arda tithíochta an soláthar a mhéadú trí thithíocht nua a thógáil agus leanúint den stoc tithíochta atá ann faoi láthair a oiriúnú agus a athchóiriú san am céanna.

(3) Sna Conclúidí ón Uachtaránacht maidir leis an bplean Eorpach um thithíocht inacmhainne a bheidh ann amach anseo, a glacadh an 1 Nollaig 2025, iarradh ar an gCoimisiún Eorpach aird ar leith a thabhairt ar limistéir agus ar chríocha ina bhfuil dúshláin ar leith maidir le tithíocht inacmhainne inbhuanaithe chuibhiúil a chur ar fáil agus machnamh a dhéanamh ar bhealaí chun tacú le hiarrachtaí na mBallstát, lena n-áirítear ar an leibhéal réigiúnach agus ar an leibhéal áitiúil, maidir leis an soláthar tithíochta inacmhainne inrochtana sábháilte inbhuanaithe a choinneáil ar bun agus, i gcás inarb iomchuí, a mhéadú.

(4) Sa phlean Eorpach um thithíocht inacmhainne, a ghlac an Coimisiún an 16 Nollaig 2025, sainaithníodh 10 bpríomhréimse gníomhaíochta inar féidir leis an Aontas breisluach a chur agus tacú le hiarrachtaí na n-údarás poiblí agus páirtithe leasmhara eile chun cuidiú le tithíocht inacmhainne inbhuanaithe ardcháilíochta a sholáthar. Cuireadh in iúl sa phlean freisin go bhfuil sé ar intinn ag an gCoimisiún cuidiú leis na húdaráis phoiblí réimsí struis tithíochta a shainaithint, agus tacú leo, agus coimhdeacht á comhlíonadh go hiomlán san am céanna, chun bearta a dhéanamh d'fhonn inacmhainneacht tithíochta a chosaint agus a chur chun cinn.

(5) Sa Rún ó Pharlaimint na hEorpa a glacadh an 10 Márta 2026 maidir leis an ngéarchéim thithíochta san Aontas Eorpach, arb é is aidhm dó réitigh a mholadh do thithíocht chuibhiúil inbhuanaithe agus inacmhainne, aithníodh go bhfuil an soláthar teoranta tithíochta ar cheann de phríomhchúiseanna na géarchéime tithíochta. Sa Rún sin, iarradh ar an Aontas bardais agus réigiúin a dhreasú chun tógáil agus athchóiriú tithíochta a chur chun cinn chomh maith le hathrú cuspóra foirgneamh laistigh dá limistéar.

(6) Is é is aidhm don togra le haghaidh Moladh ón gComhairle maidir leis an eisiamh tithíochta a chomhrac ([1]), a ghlac an Coimisiún an 6 Bealtaine 2026, ceapadh, cur chun feidhme agus feabhsú creataí straitéiseacha náisiúnta, réigiúnacha agus/nó áitiúla a chur chun cinn chun an t-eisiamh tithíochta a chosc agus chun aghaidh a thabhairt air. Tá sé bunaithe ar bheartais a thugann tús áite don duine, do thithíocht agus do chomhtháthú, agus cuirtear san áireamh ann moltaí maidir le conas borradh a chur faoin soláthar tithíochta inacmhainne agus sóisialta. An Moladh seo, is comhlánú é ar an togra sin trí bhearta a leagan amach chun an soláthar tithíochta a mhéadú i limistéir atá faoi strus tithíochta.

(7) Leis an Moladh ón gComhairle maidir leis an Bauhaus Eorpach Nua a glacadh an 11 Bealtaine 2026, iarrtar ar na Ballstáit an méid seo a leanas a dhéanamh: (i) tosaíocht a thabhairt don athchóiriú seachas scartáil nach bhfuil gá léi nó tógáil nua; (ii) tithíocht inacmhainne agus shóisialta a chur chun cinn, agus sraoilleáil uirbeach agus comhchruinniú spásúil na bochtaineachta a sheachaint, más féidir; (iii) claochlú foirgneamh folamh agus tearcúsáidte a mhapáil agus a dhreasú; (iv) nósanna imeachta ceadaithe um chriosú agus tógáil a chuíchóiriú agus dlús a chur leo; agus (v) dul i ngleic le bacainní rialála ar mhodhanna agus ábhair nuálacha tógála a thagann isteach sa mhargadh.

([1]) COM(2026)540 final an 6 Bealtaine 2026.

(8) Leis an gComhghuaillíocht Eorpach um Thithíocht, a seoladh an 12 Bealtaine 2026, tugtar le chéile na Ballstáit, na réigiúin, na cathracha agus páirtithe leasmhara eile a bhfuil baint acu leis an ngéarchéim thithíochta san Aontas. Bainfidh sí leas as saineolas tithíochta agus as dea-chleachtais ó gach cearn den Aontas chun comhroinnt eolais agus foghlaim fhrithpháirteach a éascú agus cuideoidh sí le torthaí staidéar atá ar siúl faoi láthair agus staidéar a bheidh ann amach anseo a scaipeadh. Beidh sí ina fóram luachmhar freisin le haghaidh malartuithe ar ábhair a bhaineann le cur chun feidhme an Mholta seo agus le faireachán a dhéanamh air.

(9) Sna Conclúidí ón Uachtaránacht a glacadh an 29 Meitheamh 2026, cuireadh i dtábhacht tionchar treochtaí déimeagrafacha ar an ngéarchéim thithíochta, amhail tréigean na tuaithe, agus iarradh go dtabharfaí aird ar leith ar chríocha a bhfuil brú leanúnach tithíochta orthu - ina sáraíonn an t-éileamh an soláthar i rith an ama - chun soláthar tithíochta a ailíniú níos fearr leis na riachtanais áitiúla.

(10) Is iondúil go mbíonn an brú inacmhainneachta is airde i gceantair uirbeacha agus i dteophointí turasóireachta, lena n-áirítear ceantair thuaithe ina bhfuil brú ard turasóireachta, áit a mbíonn an neamhréir is déine idir an t-éileamh ar thithíocht agus an soláthar tithíochta agus arb é an toradh air sin go dtagann méadú níos tapúla ar ghanntanais tithíochta agus ar phraghsanna ná mar a thagann ar ioncaim. Na grúpaí is mó atá faoi mhíbhuntáiste sa tsochaí, cé gurb iadsan is mó a bhraitheann tionchair na géarchéime tithíochta, tá tionchar na géarchéime ar theaghlaigh ar mheánioncam ag méadú freisin, lena n-áirítear iad siúd nach bhfuil in ann tithíocht leormhaith a fháil ar an margadh, amhail oibrithe riachtanacha (e.g. foireann na hearnála sláinte, múinteoirí).

(11) Sa togra le haghaidh Rialachán ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle lena mbunaítear creat beart sna Ballstáit chun inacmhainneacht agus infhaighteacht tithíochta a chosaint (Gníomh um Thithíocht Inacmhainne), a ghlac an Coimisiún an 9 Meán Fómhair 2026, leagtar amach rialacha maidir le limistéir atá faoi strus tithíochta a shainaithint agus maidir le bearta sriantacha a ghlacann údaráis inniúla sna limistéir sin chun inacmhainneacht agus infhaighteacht tithíochta a chosaint.

(12) I limistéir atá faoi strus tithíochta, d'fhéadfaí faoiseamh a thabhairt sa ghearrthéarma trí bhearta atá dírithe ar úsáid tithíochta mar áiteanna cónaithe neamh-phríomha a theorannú. Mar sin féin, is gá an bhun-neamhréir idir soláthar agus éileamh a mhaolú freisin trí aghaidh a thabhairt ar shaincheisteanna amhail scrogaill a eascraíonn as criosú, cóid tógála, nósanna imeachta pleanála agus ceadaithe, lena n-áirítear acmhainneacht riaracháin, infheistíocht phoiblí theoranta, ganntanais oibrithe oilte agus úsáid neamhleor an stoic foirgneamh atá ann cheana. Dá bhrí sin, tríd an soláthar tithíochta a mhéadú, go háirithe tithíocht inacmhainne agus shóisialta, is féidir cuidiú leis an mbrú ar mhargaí tithíochta a mhaolú.

(13) Ba cheart pleananna luasghéaraithe tithíochta a bheith ag teacht le haon srian a bhaineann le tithíocht a ghlactar faoin dlí náisiúnta, réigiúnach nó áitiúil. Is féidir leo a bheith ina gcuidiú leis an áit agus an méid tithíochta atá ag teastáil a shainaithint, go háirithe tithíocht inacmhainne agus shóisialta, chun comharsanachtaí cuimsitheacha, ioncaim mheasctha agus inrochtana a chothú. Nuair is cuid de phlean comhtháite forbartha uirbí iad, is féidir leo a bheith ina gcuidiú leis an méid seo a leanas: (i) forbairt uirbeach dhlúth atá dírithe ar iompar a chur chun cinn; (ii) an brú ar limistéir atá faoi strus tithíochta a laghdú; (iii) bailte beaga a athbheochan; (iv) riachtanais infheistíochta caipitil a laghdú maidir le tithíocht agus an bonneagar gaolmhar; (v) feabhas a chur ar athléimneacht agus sláinte aeráide agus chomhshaoil; agus (vi) tacú le rochtain níos fearr ar sheirbhísí agus ar dheiseanna a chur ar fáil. Is féidir leo breisluach a chruthú agus straitéisí beartais agus tionscnaimh earnála atá ann cheana á gcomhtháthú agus á gcomhlánú, lena n-áirítear beartais ábhartha ar leibhéal an Aontais. Áirítear orthu sin, mar shampla, na pleananna náisiúnta athchóirithe foirgneamh de bhun Threoir (AE) 2024/1275 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle ([2]), na pleananna soghluaisteachta uirbí inbhuanaithe a bhaineann le Rialachán (AE) 2024/1679 ([3]) ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle, an Moladh ón gComhairle maidir leis an Bauhaus Eorpach Nua, an togra le haghaidh Moladh ón gComhairle maidir leis an eisiamh tithíochta a chomhrac, na Pleananna Náisiúnta um Oiriúnú don Athrú Aeráide nó Treoir (AE) 2025/2360 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle ([4]) maidir le Faireachán Ithreach agus Athléimneacht Ithreach (an Dlí maidir le Faireachán Ithreach) agus na prionsabail maolaithe tógála talún a ghabhann léi.

([2]) Treoir (AE) 2024/1275 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle an 24 Aibreán 2024 maidir le feidhmíocht fuinnimh foirgneamh (IO L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj).

([3]) Rialachán (AE) 2024/1679 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle an 13 Meitheamh 2024 maidir le treoirlínte an Aontais chun an gréasán tras-Eorpach iompair a fhorbairt, lena leasaítear Rialacháin (AE) 2021/1153 agus (AE) Uimh. 913/2010 agus lena n-aisghairtear Rialachán (AE) Uimh. 1315/2013 (IO L, 2024/1679, 28.6.2024 , ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1679/oj).

([4]) Treoir (AE) 2025/2360 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle an 12 Samhain 2025 maidir le Faireachán Ithreach agus Athléimneacht Ithreach (an Dlí maidir le Faireachán Ithreach) (IO L, 2025/2360, 26.11.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2025/2360/oj).

(14) Is saincheist thrasearnálach í an tithíocht agus roinntear freagrachtaí ina leith ar leibhéil éagsúla rialtais agus ar fud réigiúin gheografacha éagsúla. Is féidir le húdaráis réigiúnacha agus áitiúla roinnt rialacha a leagan síos lena rialaítear an soláthar tithíochta, agus is minic a dhéanann údarás náisiúnta maoirseacht ar bheartas tithíochta, lena n-áirítear creataí straitéiseacha chun an t-eisiamh tithíochta a chomhrac. Dá bhrí sin, tá an comhar ar fud na leibhéal éagsúil rialachais agus idir na páirtithe leasmhara uile (lena n-áirítear cónaitheoirí) ríthábhachtach chun beartais rathúla agus inacmhainneacht tithíochta fheabhsaithe a bhaint amach. Os a choinne sin, is féidir le rialachas ilroinnte ar thithíocht bac a chur ar dhearadh, cur chun feidhme agus faireachán éifeachtúil beartas agus tionscadal tithíochta.

(15) Is féidir ceapadh, cur chun feidhme agus faireachán pleananna luasghéaraithe tithíochta a bhunú ar shonraí maidir le húinéireacht, úsáid agus cáilíocht tithíochta (an líon teaghaisí, tithíocht úinéir-áitithe, cíos fadtéarmach príobháideach agus sóisialta, cíos gearrthéarmach, tithe tánaisteacha, foirgnimh fholmha, úsáid fuinnimh), éileamh tithíochta agus treochtaí soláthair (dinimic daonra, imdhealaithe go háirithe de réir grúpaí faoi mhíbhuntáiste, ceadanna tógála, tosú agus críochnú), chomh maith le sonraí maidir le foirgnimh nó talamh atá oiriúnach d'fhorbairt tithíochta. Tacóidh an Coimisiún Eorpach leis na hiarrachtaí sin trí fheabhas a chur ar staitisticí Eorpacha a bhaineann le tithíocht chun ceapadh beartas fianaisebhunaithe agus sonraíbhunaithe a neartú a thuilleadh, mar chuid de chur chun feidhme an phlean Eorpaigh um thithíocht inacmhainne.

(16) Maidir le tithíocht faoi bhun phraghsanna an mhargaidh, a thuigtear sa Mholadh seo chun tithíocht inacmhainne agus shóisialta araon a chumhdach mar a shainmhínítear le Cinneadh (AE) 2025/2630 ón gCoimisiún [5], tá sí ríthábhachtach chun an tithíocht is gá a sholáthar i limistéir atá faoi strus tithíochta, ar bhealach costéifeachtach, do theaghlaigh faoi mhíbhuntáiste nó do ghrúpaí nach bhfuil na buntáistí sóisialta céanna acu lena n-áirítear daoine atá gan dídean, chomh maith le teaghlaigh nach féidir leo rochtain a fháil ar thithíocht ar phraghsanna an mhargaidh. Mar sin féin, tá sciar na tithíochta inacmhainne agus sóisialta sa stoc tithíochta fós an-íseal i roinnt mhaith Ballstát nó tá sé ag laghdú le blianta beaga anuas, agus tá méadú ag teacht ar amanna feithimh chun rochtain a fháil uirthi.

(17) Maidir le tithíocht inacmhainne agus shóisialta arna fóirdheonú laistigh de sheirbhísí lena ngabhann leas eacnamaíoch ginearálta, déantar foráil le Cinneadh (AE) 2025/2630 go mbeidh sí ar fáil chun críoch tithíochta inacmhainne nó sóisialta ar feadh tréimhse leordhóthanach, arb í 20 bliain ar a laghad ó thús sholáthar na seirbhíse, chun amhantraíocht a chosc. Ní chuireann sé sin cosc ar údaráis phoiblí tréimhsí níos faide a ghlacadh ag brath ar bhreithnithe beartais phoiblí amhail tithíocht a choinneáil faoi bhun phraghsanna an mhargaidh i limistéir ina bhfuil méaduithe ar phraghsanna, mar shampla, nó tréimhsí níos giorra i gcúinsí a bhfuil údar cuí leo.

(18) Tríd is tríd, bíonn tionchar dearfach ag méadú an tsoláthair tithíochta inacmhainne agus sóisialta ar an margadh tithíochta. Go sonrach, léiríodh go bhfuil éifeacht mhaolaitheach ag tithíocht inacmhainne agus shóisialta ar phraghsanna an mhargaidh phríobháidigh agus ar chíosanna, agus gur tacú í le forbairt na dtionscadal tithíochta measctha trí luaththráchtálú a chumasú. I roinnt Ballstát, bhí soláthraithe tithíochta inacmhainne agus sóisialta ar thús cadhnaíochta sna hiarrachtaí chun an stoc foirgneamh atá ann cheana a iarfheistiú, a dhlúthú agus a leathnú, agus ar an gcaoi sin lorg foriomlán comhshaoil na bhfoirgneamh agus an bhochtaineacht fuinnimh a laghdú.

(19) Is ann do sholáthraithe tithíochta inacmhainne agus sóisialta ar fud na mBallstát mar eintitis dhlítheanacha éagsúla: bíodh siad ina soláthraithe bardasacha, faoi úinéireacht stáit, nó príobháideacha, lena n-áirítear comharchumainn, iontaobhas talún pobail, soláthraithe brabúis theoranta nó neamhbhrabúis. Níl aitheantas dlíthiúil ag cuid de na soláthraithe sin, go háirithe Iontaobhais Talún Pobail, tithíocht comharchumainn nó neamhbhrabúis, i roinnt Ballstát, rud a chuireann cosc orthu rochtain a fháil ar thacaíocht phoiblí, go háirithe cistiú agus talamh.

(20) Na samhlacha a bhraitheann ar úinéireacht talún agus foirgneamh a dheighilt ó chéile, is féidir leo costas tosaigh na tithíochta a laghdú, rud a fhágann go mbeidh tionscadail níos indéanta agus níos inacmhainne. Ráthaítear le srianta athdhíola go mbeidh an talamh nó an tithíocht inacmhainne i gcónaí d'ainneoin athruithe san úinéireacht. I gcás eintitis phoiblí a choinníonn úinéireacht ar an talamh nó ar na foirgnimh, is foinse ioncaim é sealúchas na sócmhainní sin, ioncam atá roinnt uaireanta chomh mór leis an gcostas éadála thar thréimhse fhada, agus fónann sé mar chomhthaobhacht le haghaidh infheistíochtaí eile freisin.

[5] Cinneadh (AE) 2025/2630 ón gCoimisiún an 16 Nollaig 2025 maidir le hAirteagal 106(2) den Chonradh ar Fheidhmiú an Aontais Eorpaigh a chur i bhfeidhm maidir le Státchabhair i bhfoirm cúiteamh seirbhíse poiblí arna thabhairt do ghnóthais áirithe a bhfuil de chúram orthu seirbhísí ar mhaithe leis an leas eacnamaíoch i gcoitinne a oibriú agus lena n-aisghairtear Cinneadh 2012/21/AE (IO L, 2025/2630, 19.12.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2025/2630/oj.

(21) Na samhlacha ina measctar tithíocht inacmhainne agus shóisialta, tugann siad aghaidh ar riachtanais spriocghrúpa níos leithne agus is féidir leo cíosanna níos airde a thobhach ar chuid dá dtionóntaí agus cíosanna níos ísle a choinneáil ar bun san am céanna do thionóntaí i gcásanna faoi mhíbhuntáiste, rud a éilíonn níos lú tacaíochta poiblí. Tá cleachtais den sórt sin fabhrach don mheascán sóisialta freisin, laistigh d'fhorbairt aonair agus i gcomharsanachtaí araon. Cinntíonn cistí imrothlacha go ndéantar gach toradh ó na tionscadail tithíochta a athinfheistiú i leathnú, i gcothabháil nó in athchóirithe. Chuige sin, agus go háirithe i limistéir atá faoi strus tithíochta, is féidir le héagsúlú cineálacha tithíochta faoi bhun phraghsanna an mhargaidh a bheith ina bhealach chun freagairt do riachtanais éagsúla gan brú breise a chur ar an airgeadas poiblí.

(22) Ar fud an Aontais, tá sciar suntasach den stoc tithíochta folamh nó úsáidtear é mar áiteanna cónaithe neamhphríomha, nó tá sé fós tearc-áitithe. Is iomaí oifig fholamh, láithreán athfhorbraíochta (talamh a forbraíodh cheana agus atá díomhaoin faoi láthair) agus láithreán líonta uirbeach ann. I gcás foirgnimh atá ann cheana agus atá lonnaithe go maith, is minic a bhíonn inniúlachtaí agus scileanna sonracha ag teastáil chun bheith ag obair leo agus bíonn éiginnteachtaí costais níos mó i gceist leis sin i gcomparáid le forbairt úrnua. D'ainneoin na ndúshlán sin, is ann do thionscadail lena léirítear gur féidir a bheith ag obair le foirgnimh atá ann cheana ó thaobh cúrsaí airgeadais, teicniúla agus dlíthiúla de, agus na tairbhí sóisialta, eacnamaíocha agus comhshaoil a bhaineann leis sin.

(23) Athchóiriú an stoic tithíochta atá ann cheana, agus go háirithe athchóiriú éifeachtúlachta fuinnimh, rannchuidíonn sé sin le hinacmhainneacht a fheabhsú agus le hinfhaighteacht tithíochta inbhuanaithe agus ardcháilíochta a chosaint. Déantar an méid sin trí aghaidh a thabhairt ar na dúshláin a eascraíonn as na costais arda oibriúcháin chomh maith le drochfheidhmíocht fuinnimh, compord teoranta samhraidh agus geimhridh agus leochaileacht ard aeráide sciar suntasach de thithe.

(24) Uaireanta, cuirtear bac nó moill ar athchóiriú, athrú cuspóra, dlúthú, síneadh nó ar fhoroinnt tithe mar gheall ar rialacha criosaithe, cóid tógála neamhréireacha, rialacha fioscacha atá neamhfhabhrach do thionscadail den sórt sin, nó dlíthe comhúinéireachta. Mar sin féin, is féidir leis an gcreat rialála céanna sin tionscadail den sórt sin a dhreasú freisin nuair a cheaptar go cúramach iad. Sampla de sin is ea an cánachas ar fhoirgnimh fholmha, agus sainmhínithe soiléire agus modhanna braite mar bhonn taca leis, rud a chuidíonn le foirgnimh fholmha a chur in úsáid. Is féidir le cóid tógála foirgnimh nua neamhchónaithe agus bonneagar gaolmhar, amhail struchtúir pháirceála, a spreagadh le bheith deartha ar bhealach lena n-éascófar a n-athrú cuspóra ina dtithíocht amach anseo. Tá scéimeanna deonacha, amhail babhtáil árasán nó foligean do mhic léinn, á mbunú ag rialtais áitiúla agus ag soláthraithe tithíochta inacmhainne agus sóisialta, chun aghaidh a thabhairt ar an tearc-áitiú.

(25) Tá na margaí cíosa, ag praghsanna an mhargaidh agus faoina mbun araon, tearcfhorbartha i roinnt Ballstát. An tráth céanna, roinnt bearta cánachais, amhail Faoiseamh Cánach ar Ús Morgáiste, tá siad fabhrach don áitíocht úinéara, cuireann siad bac ar fhorbairt agus inacmhainneacht an mhargaidh cíosa phríobháidigh agus d'fhéadfadh sé go dtagann ardú ar phraghsanna tithe mar gheall orthu.

(26) Tá méadú ag teacht ar phraghsanna talún agus tithíochta ar fud an Aontais mar gheall ar an méadú ar éileamh ar thalamh - le haghaidh úsáid chónaitheach, tráchtála agus threasach - mar aon le srianta ar úsáid na talún sin, amhail teorainneacha ar dhlús tithíochta. Dá bhrí sin, tá rialú talún ríthábhachtach chun go mbeidh na rialtais áitiúla in ann a áirithiú go mbeidh fáil leordhóthanach ar thalamh intógála (lena n-áirítear láithreáin athfhorbraíochta), mar aon le forbairt a gcathracha a stiúradh i dtreo a spriocanna pleanála, amhail tithíocht shóisialta agus inacmhainne, agus praghsanna measartha talún a áirithiú. Is féidir le húinéireacht talún poiblí a bheith ina rannchuidiú le rioscaí a laghdú agus le dlús a chur le hamlínte tionscadail.

(27) Le huirlisí beartais talún, cuirtear ar a gcumas do na húdaráis phoiblí talamh agus foirgnimh a fháil, a bhainistiú, a chlaochlú agus a chur ar fáil d'fhorbróirí agus do sholáthraithe tithíochta príobháideacha agus poiblí araon. Le huirlisí, amhail tobhaigh agus muirir bhonneagair, oibleagáidí ar an bhforbróir nó muirir ar chearta forbartha, cuirtear ar a gcumas do na húdaráis bonneagar a bhaineann le tithíocht a mhaoiniú. Is féidir leis na húdaráis na huirlisí beartais sin a úsáid go díreach, nó trí ghníomhaireachtaí talún poiblí tiomnaithe, bainc talún nó corparáidí forbartha, ar comhlachtaí iad a bhfuil fios gnó agus acmhainneacht airgeadais shonrach acu, nó i gcomhar le húinéirí móra talún poiblí amhail ospidéil nó ollscoileanna.

(28) Tríd an am ceadaithe agus éiginnteacht a laghdú, bíonn tionchar dearfach ar sholáthar agus ar chostas tithíochta. Tá sé cruthaithe i gcásanna áirithe go bhfuil an digitiú, ionaid ilfhreastail, nósanna imeachta meara, cruinnithe réamhiarratais agus tráthchláir éigeantacha maidir leis an gceadú éifeachtúil chun an t-am ceadaithe a laghdú ó bhlianta go míonna, nó go seachtainí fiú amháin. Trí bhíthin glacadh níos leithne le Samhaltú Faisnéise Foirgnimh, go háirithe maidir le ceadú, is féidir úsáid léirithe dhigitigh chomhroinnte ar shócmhainn thógtha a éascú i bpróisis deartha, tógála agus oibríochta, rud a sholáthraíonn bonn iontaofa le haghaidh cinntí.

(29) Na rialacha de chuid an Aontais atá ann faoi láthair maidir le soláthar poiblí, go háirithe Treoir 2014/24/AE ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle ([6]), soláthraíonn siad solúbthacht chun tairiscintí a sholáthar go tapa agus a dhámhachtain agus cáilíocht, nuálaíocht agus inbhuanaitheacht á gcur san áireamh. Na creat-chomhaontuithe, go háirithe le hathoscailt na hiomaíochta, féadfaidh siad dlús a chur leis an soláthar tithíochta. Féadfaidh ceannaitheoirí poiblí rogha a dhéanamh freisin idir samhlacha conraitheora ghinearálta agus an tithíocht a roinnt ina luchtóga. Trína roinnt ina luchtóga, éascaítear rannpháirtíocht dhíreach na bhfiontar beag agus meánmhéide. Éascaíonn samhlacha conraitheora ghinearálta an soláthar tithíochta réamhdhéanta. Trí shamhlacha soláthair éagsúla a cheadú, cuirtear modhanna tógála nuálacha, an chost-éifeachtúlacht agus an inbhuanaitheacht chun cinn. Thairis sin, níl athdhíol talún agus foirgneamh faoi réir na rialacha soláthair phoiblí. Tríd an leas is mó a bhaint as na solúbthachtaí sin, is féidir leis na húdaráis dlús a chur leis an soláthar tithíochta inacmhainne.

(30) Le modhanna tógála nua-aimseartha, lena n-áirítear le haghaidh athchóirithe, athrú cuspóra agus sintí, d'fhéadfaí costais, dramhaíl tógála, astaíochtaí carbóin, amanna tógála agus suaití a laghdú, go háirithe má úsáidtear iad ar scála ar fud an mhargaidh inmheánaigh. Tá modhanna den sórt sin nuálach agus is gnách go mbíonn siad níos inbhuanaithe, mar shampla trí chineálacha cur chuige modúlacha, réamhdhéanta agus lasmuigh den láthair a úsáid, agus trí úsáid a bhaint as ábhair bhithbhunaithe dhícharbónaithe agus stórála carbóin a fhoinsítear go hinbhuanaithe. Féadfar cur chuige carbóin ar feadh na saolré iomláine a chur chun cinn leo freisin maidir le tógáil tithíochta agus féadfar feabhas a chur ar an gcáilíocht, agus ar an gcaoi sin tairbhí sóisialta, eacnamaíocha agus comhshaoil a chur ar fáil.

(31) Is féidir le tithíocht inacmhainne agus shóisialta, mar aon le tithíocht do mhic léinn, éileamh leordhóthanach intuartha a sholáthar ar mhodhanna tógála nua-aimseartha chun na costais arda chaipitil tosaigh agus na rioscaí gaolmhara a shárú, agus chun leas a bhaint as barainneachtaí scála. Ceanglaíonn roinnt Ballstát ar a soláthraithe céatadán íosta dá n-aonaid tithíochta a sholáthar trí úsáid a bhaint as na modhanna sin.

(32) Chun modhanna tógála nua-aimseartha a ghlacadh go forleathan, is gá an iliomad cód tógála a thabhairt cothrom le dáta mar aon le caighdeáin Eorpacha chomhchuibhithe a fhorbairt. Beidh cuir chuige mhodúlacha agus réamhdhéanta le hionchorprú iontu sin agus beidh difríochtaí sna ceanglais theicniúla idir cóid tógála ar fud an mhargaidh inmheánaigh agus laistigh de roinnt Ballstát le laghdú fiú. Sa chomhthéacs sin, bhí tionchar mór ag na Eurochóid ar mhodhanna tógála nua-aimseartha trí chur chuige caighdeánaithe a sholáthar maidir le dearadh, tógáil agus tástáil.

(33) Tá gá le EUR 150 billiún breise in aghaidh na bliana sa bhreis ar an gcistiú poiblí agus ar na hinfheistíochtaí príobháideacha atá ann faoi láthair chun freastal ar na riachtanais tithíochta sna 10 mbliana amach romhainn. Tá an tAontas ag tacú leis an gcuspóir sin trí EUR 47.7 billiún ar a laghad a shlógadh cheana féin i dtreo infheistíochtaí a bhaineann le tithíocht faoin gcreat airgeadais ilbhliantúil reatha trí chistí an bheartais chomhtháthaithe, InvestEU, LIFE, Clár an Mhargaidh Aonair agus Fís Eorpach agus trí NextGenerationEU chomh maith. Mar thoradh ar na solúbthachtaí agus na dreasachtaí chun cistí an bheartais chomhtháthaithe a ath-chlárasceidealú i dtreo tithíocht inacmhainne agus inbhuanaithe a tugadh isteach faoin athbhreithniú meántéarma ar an mbeartas comhtháthaithe, moladh infheistíochtaí breise EUR 4.7 billiún go dtí seo, agus moladh do na Ballstáit agus do na réigiúin leanúint den ath-chlárasceidealú i dtreo tithíochta, in éineacht le tosaíochtaí straitéiseacha eile de chuid an Aontais, go dtí deireadh na tréimhse clárasceidealaithe, i gcomhréir lena riachtanais. Beidh an ciste aeráide sóisialta ina rannchuidiú le feabhas a chur ar an stoc tithíochta atá ann cheana freisin.

(34) Déanfar deiseanna nua cistiúcháin a scaoileadh le haghaidh infheistíochtaí sa soláthar tithíochta sa chéad chreat airgeadais ilbhliantúil eile (2028-2034).

(35) Ar fud an Aontais, soláthraítear cistiú poiblí do sholáthraithe tithíochta inacmhainne agus sóisialta trí bhíthin ionstraimí éagsúla amhail deontais, iasachtaí lamháltais, cothromas nó ráthaíochtaí ach soláthraítear freisin é trí ionstraimí neamhairgeadais amhail rochtain níos saoire ar thalamh. Is féidir na hionstraimí éagsúla sin a chumasc go héifeachtach chun cuidiú le maoiniú príobháideach a shlógadh. Tá scéimeanna maoiniúcháin rathúla curtha chun feidhme ag roinnt Ballstát lena slógtar coigilteas teaghlaigh. Is éard a bhí i gceist leis sin cuntais choigiltis rialáilte a úsáid chun iasachtaí fadtéarmacha a sholáthar do sholáthraithe tithíochta inacmhainne agus sóisialta nó tacaíocht phoiblí a sholáthar don infheistíocht mhiondíola i soláthraithe tithíochta neamhbhrabúis nó brabúis theoranta, laistigh de straitéis infheistíochta éagsúlaithe.

([6]) Treoir 2014/24/AE ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle an 26 Feabhra 2014 maidir le soláthar poiblí agus lena n-aisghairtear Treoir 2004/18/CE (IO L 94, 28.3.2014, lch. 65, ELI:http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

(36) Tá roinnt bainc agus institiúidí náisiúnta agus réigiúnacha le haghaidh spreagadh ag tacú leis na rialtais áitiúla agus soláthraithe tithíochta inacmhainne agus sóisialta trí iasachtaí lamháltais an-fhadtéarmach a thabhairt chun talamh agus foirgnimh a fháil. Is féidir leis sin costais fála a scaipeadh amach le himeacht ama agus inmharthanacht airgeadais tionscadal a neartú, agus tairbhí mór ann d'athfhorbairt láithreán athfhorbraíochta.

(37) Tacaíonn an t-Ardán Infheistíochta uile-Eorpach um thithíocht inacmhainne agus inbhuanaithe leis an gcomhar idir údaráis phoiblí agus infheisteoirí príobháideacha chun acmhainní a chomhthiomsú agus infheistíocht sa soláthar tithíochta a mhéadú ar fud an Aontais. Cuireann sé rochtain dhíreach ar fáil ar fhaisnéis faoi dheiseanna cistiúcháin agus maoiniúcháin, faoi dhea-chleachtais, faoi chás-staidéir, agus faoi chineálacha cur chuige nuálacha ar fud na mBallstát. Cuidíonn sé le samhlacha cistiúcháin agus maoiniúcháin inscálaithe agus nuálacha a fhorbairt agus cuirfidh sé comhiomlánú tionscadal chun cinn trí thairseach dhigiteach, trí ghrúpa saineolaithe agus trí mhoil maoiniúcháin náisiúnta dheonacha.

(38) Tá na bearta a chuirtear chun cinn sa Mholadh seo ceaptha chun dul chun tairbhe d'fhorbróirí agus do sholáthraithe príobháideacha, comharchumainn agus poiblí ar théarmaí comhionanna, gan aon rochtain fhabhrach a d'fhéadfadh an iomaíocht eatarthu a shaobhadh.

TAR ÉIS AN MOLADH SEO A GHLACADH:

1. ÁBHAR

1. Agus lánurraim á tabhairt don choimhdeacht, leagtar amach sa Mholadh seo treoraíocht atá bunaithe ar fhianaise agus ar dhea-chleachtais ar fud an Aontais d'údaráis inniúla na mBallstát chun aghaidh a thabhairt ar dhúshláin inacmhainneachta tithíochta i limistéir atá faoi strus tithíochta, nó atá i mbaol strus tithíochta, trí fhreagairtí áitbhunaithe a chur chun cinn chun an soláthar tithíochta a mhéadú, agus béim á leagan ar thithíocht faoi bhun phraghsanna an mhargaidh.

2. PLEANANNA LUASGHÉARAITHE TITHÍOCHTA

2. I limistéir atá faoi strus tithíochta agus thart timpeall orthu, moltar do na húdaráis inniúla plean luasghéaraithe tithíochta a cheapadh agus a chur chun feidhme, plean a shaincheapfar do dhálaí tithíochta áitiúla agus réigiúnacha, nó na gnéithe ábhartha a liostaítear san Airteagal seo a chomhtháthú sna pleananna atá ann cheana, d'fhonn borradh a chur faoin soláthar tithíochta agus béim ar leith a leagan ar thithíocht faoi bhun phraghsanna an mhargaidh.

3. Le plean luasghéaraithe tithíochta, ba cheart an méid seo a leanas a dhéanamh:

   (a) aghaidh a thabhairt ar na moltaí sonracha a leagtar amach i bpointí 3 go 7 chun tairbhe soláthraithe tithíochta príobháideacha agus poiblí araon;

   (b) bunófar iad ar shonraí ábhartha agus cuirfear san áireamh iontu ganntanais tithíochta áitiúla agus éagothromaíochtaí críochacha sa soláthar tithíochta, lena n-áirítear tithíocht atá faoi bhun phraghsanna an mhargaidh agus tithíocht do dhaoine óga, lena n-áirítear mic léinn agus printísigh;

   (c) ní hamháin an limistéar atá faoi strus tithíochta a chumhdach ach criosanna comaitéireachta agus limistéir uirbeacha fheidhmiúla freisin, i gcás inarb ábhartha, chun tithíocht tearcúsáidte a chur san áireamh, tithíocht is féidir a dhéanamh níos inmharthana agus níos tarraingtí trí infheistíochtaí iompair inbhuanaithe agus inrochtana, rud a chuideoidh leis an mbrú ar an limistéar atá faoi strus tithíochta a mhaolú;

   (d) sineirgí agus comhordú a áirithiú le beartais agus straitéisí eile, amhail aghaidh a thabhairt ar eisiamh tithíochta, tógáil agus pleanáil uirbeach, maoiniú, turasóireacht inbhuanaithe, iompar, agus seirbhísí físor-riachtanacha, athléimneacht agus sláinte aeráide agus chomhshaoil, lena n-áirítear critéir oiriúnaitheacha agus cásanna aeráide agus aird ar leith á tabhairt ar athléimneacht teasa agus ar riachtanais fuaraithe a bheidh ann amach anseo, agus le beartais athchóirithe fuinnimh ar an leibhéal áitiúil agus ar an leibhéal náisiúnta;

   (e) tacófar leis trí acmhainní leordhóthanacha airgeadais agus daonna.

4. Ba cheart d'údaráis inniúla oibriú i ndlúthchomhar le leibhéil ábhartha rialachais agus le páirtithe leasmhara, lena n-áirítear soláthraithe tithíochta poiblí agus príobháideacha agus saoránaigh, agus an plean luasghéaraithe tithíochta á dhearadh, á fhormheas, á chur chun feidhme agus faireachán á dhéanamh air.

3. **DLÚS A CHUR LEIS AN TÓGÁIL AGUS LEIS AN ATHCHÓIRIÚ TRÍ MHODHANNA CEADAITHE, SOLÁTHAIR AGUS NUA-AIMSEARTHA TÓGÁLA**

5. I limistéir atá faoi strus tithíochta, ba cheart do na húdaráis inniúla an méid seo a leanas a dhéanamh:

   (a) tús áite a thabhairt do phróisis formheasa le haghaidh tithíocht inacmhainne agus shóisialta;

   (b) tús áite a thabhairt do phróisis formheasa le haghaidh athchóirithe, go háirithe le haghaidh feabhsuithe ar fheidhmíocht fuinnimh, oiriúnú, síneadh agus athrú cuspóra foirgneamh atá ann cheana i dtreo úsáid chónaithe, agus foranna, lena n-áirítear trí dhialltais ó rialacha criosaithe áitiúla a cheadú nuair a chomhlíonann siad caighdeáin shubstainteacha, cáilíocht agus inbhuanaitheacht foirgneamh agus comharsanachtaí;

   (c) oibriú chun amanna uasta próiseála a chur i bhfeidhm le haghaidh cinntí ceada agus acmhainneacht riaracháin áitiúil agus castacht tionscadal á gcur san áireamh, lena bhforfheidhmítear tréimhsí ama ceadúcháin 60 lá i gcás inarb ábhartha chomh maith le formheas intuigthe, i gcás inarb iomchuí, le haghaidh céimeanna áirithe de dheonú ceadanna;

   (d) cultúr comhairliúcháin agus comhair thrédhearcaigh a chothú idir údaráis cheadaithe, agus forbróirí tithíochta chun tréimhsí ama le haghaidh ceadaithe a ghiorrú, agus éiginnteacht a theorannú le linn an nós imeachta ceadaithe;

   (e) córais um cheadú digiteach idir-inoibritheach a chur ar bun agus sreafaí oibre bunaithe ar Shamhaltú Faisnéise Foirgnimh a thabhairt isteach de réir a chéile;

   (f) oibriú i dtreo ceanglais cheadaithe a shocrú i bhformáidí atá struchtúrtha go digiteach, idir-inoibritheach agus inléite ag meaisín, agus tús áite á tabhairt do na fearainn sin atá sainithe agus intomhaiste go soiléir;

   (g) OpenBIM a bhunú mar fhormáid tíolactha a aithnítear go dlíthiúil agus forbairt ceanglas coiteann idir-inoibritheach sonraí agus leabharlanna rialacha comhroinnte i bhfoirm inléite ag meaisín a chur chun cinn ar fud dlínsí náisiúnta;

   (h) nósanna imeachta um réiteach díospóidí níos tapúla agus níos cuíchóirithe a thabhairt isteach nó a chur i bhfeidhm, mar shampla, trí shrianta seasta agus teorainneacha ama a chur i bhfeidhm, i gcás inar féidir ó thaobh an dlí de, le haghaidh athbhreithniú breithiúnach ar chinntí.

6. Na húdaráis chonarthacha agus na heintitis atá freagrach as tithíocht a sholáthar, ba cheart dóibh a áirithiú go n-úsáidfidh a dtionscadail tógála na solúbthachtaí i gcreat soláthair phoiblí an Aontais chun tithíocht ardcháilíochta a sheachadadh go tapa, tríd an méid seo a leanas a dhéanamh:

   (a) táirgí nuálacha agus modhanna tógála amhail réamhdhéanamh agus tógáil lasmuigh den láthair a éileamh nó a cheadú;

   (b) úsáid a bhaint as modhanna soláthair amhail creatchonarthaí agus soláthar comhpháirteach;

   (c) úsáid a bhaint as nósanna imeachta brostaithe;

   (d) úsáid a bhaint as comórtais ailtireachta agus comhairliúcháin mhargaidh le linn ullmhú tionscadail chun údaráis chonarthacha a chur ar an eolas faoi acmhainneachtaí an mhargaidh agus conas leas a bhaint astu le haghaidh soláthar níos tapúla.

7. Déanfaidh na húdaráis inniúla mar a leanas:

   (a) tacú le soláthar aonad tithíochta arna dtógáil trí úsáid a bhaint as modhanna tógála nua-aimseartha ag soláthraithe tithíochta, lena n-áirítear, i gcás inarb ábhartha, trí spriocanna a leagan síos;

   (b) tacú le caighdeáin chomhchuibhithe Eorpacha a fhorbairt le haghaidh táirgí foirgníochta inbhuanaithe lasmuigh den láthair agus córais mhodúlacha faoi Rialachán (AE) 2024/3110 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle ([7]) agus cóid foirgníochta a leasú chun cóineasú níos fearr ceanglas teicniúil ar fud an mhargaidh inmheánaigh a áirithiú ionas gur féidir úsáid mhéadaithe agus soláthar trasteorann modhanna tógála nua-aimseartha a bheith ann;

   (c) malartú dea-chleachtas a chur chun cinn, laistigh de chomhthéacsanna náisiúnta, réigiúnacha agus áitiúla, tacú le cineálacha cur chuige feidhmíochtbhunaithe agus úsáid níos leithne a bhaint as Eurochóid i gcás inarb iomchuí;

([7]) Rialachán (AE) 2024/3110 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle an 27 Samhain 2024 lena leagtar síos rialacha comhchuibhithe maidir le táirgí foirgníochta a mhargú agus lena n-aisghairtear Rialachán (AE) Uimh. 305/2011 (IO L, 2024/3110, 18.12.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

(d) tacú le tionscadail taispeántais áitiúla a fhorbairt le modhanna tógála nua-aimseartha chun teicneolaíochtaí inbhuanaithe nuálacha a thaispeáint, muinín a chothú i measc infheisteoirí agus údaráis phoiblí, agus oiliúint agus comhroinnt eolais a éascú.

8. Déanfaidh na húdaráis inniúla mar a leanas:

(a) uas-sciliú agus athsciliú san earnáil tógála a chur chun cinn, go háirithe le haghaidh athchóiriú agus athrú cuspóra, modhanna nua-aimseartha tógála, talamh a fháil agus cóimeáil, agus scileanna digiteacha, lena n-áirítear trí dhul i ngleic le tionscnaimh ábhartha de chuid an Aontais sna réimsí sin;

(b) acmhainneacht riaracháin leordhóthanach a áirithiú, go háirithe ar an leibhéal áitiúil agus réigiúnach, lena n-áirítear trí acmhainní a thiomnú d'fheidhmeanna pleanála uirbí agus ceadaithe, amhail measúnuithe sábháilteachta agus comhshaoil, tacú le huas-sciliú digiteach, agus réitigh láraithe a thairiscint d'údaráis bheaga;

(c) soláthar trasteorann seirbhísí athchóirithe agus tógála a éascú, lena n-áirítear trí aitheantas frithpháirteach cáilíochtaí agus ceanglais riaracháin shimplithe d'fhiontair bheaga agus mheánmhéide a oibríonn thar theorainneacha an Aontais.

4. AN SOLÁTHAR TITHÍOCHTA A MHÉADÚ FAOI BHUN PHRAGHSANNA AN MHARGAIDH

9. I limistéir atá faoi strus tithíochta agus thart timpeall orthu, ba cheart do na húdaráis inniúla gach beart is gá a dhéanamh chun an soláthar tithíochta a mhéadú faoi bhun phraghas an mhargaidh mar sciar den stoc tithíochta, go háirithe tríd an méid seo a leanas a dhéanamh:

(a) aitheantas dlíthiúil a thabhairt do sholáthraithe éagsúla poiblí agus príobháideacha tithíochta inacmhainne agus sóisialta, agus leas iomlán á bhaint as Cinneadh (AE) 2025/2630 chun tacú leo;

(b) spriocanna a leagan síos ar an leibhéal áitiúil don tithíocht faoi bhun phraghsanna an mhargaidh, mar sciar den stoc tithíochta, chun freastal ar na riachtanais a sainaithníodh, meascán sóisialta a bhaint amach agus leithscaradh spásúil a chosc;

(c) bearta atá iomchuí go háitiúil a chur chun feidhme amhail criosú cuimsitheach, dáileachtaí talún tiomnaithe nó bónais dlúis ina rialacha criosaithe áitiúla chun na spriocanna maidir le tithíocht faoi bhun phraghsanna an mhargaidh a bhaint amach;

(d) i gcás inar fóirdheonaíodh nó ina bhfóirdheonófar an tithíocht sin le hacmhainní poiblí, lena n-áirítear laistigh de sheirbhísí lena ngabhann leas eacnamaíoch ginearálta, lena n-ainmneofar an tithíocht chun na críche sin ar feadh tréimhse sách fada, lena ndéanfar an tréimhse íosta 20 bliain a chomhal ar a laghad i gcás ina gceanglaítear sin le Cinneadh (AE) 2025/2630, chun freagairt do dhúshláin inacmhainneachta an limistéir;

(e) samhlacha nuálacha a chruthú le haghaidh tithíocht faoi bhun phraghsanna an mhargaidh i limistéir atá faoi strus tithíochta, mar shampla samhlacha léasachta poiblí fadtéarmacha ina gcoinníonn údaráis inniúla úinéireacht talún agus ina ndéanann soláthraithe tithíochta inacmhainne agus sóisialta tithíocht a mhaoiniú, a thógáil agus a bhainistiú; nó na spriocghrúpaí a mhéadú chun leibhéil éagsúla cíosa a chomhcheangal agus an gá atá le maoiniú poiblí a laghdú.

10. Ba cheart d'údaráis inniúla, i gcás inarb iomchuí, bearta a cheapadh chun éifeacht a thabhairt d'fhophointe 9 den Mholadh seo ar bhealach lena gcomhlánaítear na creataí straitéiseacha chun eisiamh tithíochta a chomhrac, agus lena dtreisítear go frithpháirteach iad, ar creataí iad arna gcur chun feidhme faoi chuimsiú an Mholta ón gComhairle a bheidh ann amach anseo maidir leis an eisiamh tithíochta a chomhrac.

5. ÚSÁID NÍOS FEARR A BHAINT AS AN STOC FOIRGNEAMH ATÁ ANN CHEANA AGUS É A OIRIÚNÚ AR BHEALACH NÍOS FEARR

11. I limistéir atá faoi strus tithíochta agus thart timpeall orthu, ba cheart do na húdaráis inniúla anailís a dhéanamh ar an méid seo a leanas atá ann faoi láthair, agus iad a athbhreithniú más gá:

(a) cóid tógála, caighdeáin agus beartais úsáide talún agus criosaithe chun athchóirithe, feabhsuithe ar fheidhmíocht fuinnimh, oiriúnuithe, athrú cuspóra, dlúthú, lena n-áirítear síntí, agus fo-ranna teaghaisí a chumasú, a éascú agus a dhreasú, agus sábháilteacht, cáilíocht, inrochtaineacht agus inbhuanaitheacht foirgneamh agus comharsanachtaí á n-áirithiú san am céanna;

(b) córais chánach agus dlíthe cíosa d'fhonn úsáid níos fearr a bhaint as an stoc foirgneamh atá ann cheana, mar shampla trí úsáid chónaithe fhadtéarmach foirgneamh folamh i limistéir atá faoi strus tithíochta a dhreasú;

(c) dlíthe comhúinéireachta chun cinnteoireacht le haghaidh athchóirithe, athrú cuspóra, síntí nó athrú úsáide i dtreo tithíochta a éascú.

12. I gcás ina bhfuil an margadh cíosa tearcfhorbartha, ba cheart do na húdaráis inniúla cíos príobháideach ar ráta an mhargaidh agus forbairt tógála le ligean ar cíos a spreagadh, ach coimircí iomchuí a bheith ann, mar shampla, tríd an méid seo a leanas a dhéanamh:

(a) saobhadh cánach a laghdú idir tithíocht úinéir-áitithe agus tithíocht ar cíos

(b) samhlacha léasachta poiblí a fhorbairt ina gcoinníonn údaráis inniúla úinéireacht na talún agus tithíocht á maoiniú, á tógáil agus á bainistiú ag oibreoirí tithíochta san am céanna.

13. Chun freagairt do riachtanais tithíochta atá ag teacht chun cinn, ba cheart do na húdaráis inniúla an méid seo a leanas a dhéanamh:

(a) a áirithiú go n-éascófar leis an dlí cíosa agus cánach seomraí a ligean ar cíos, go háirithe do dhaoine óga, agus do mhic léinn agus printísigh;

(b) tacú le scéimeanna deonacha oiriúnaithe tithíochta do líon na n-áititheoirí, i dtithíocht phríobháideach agus i dtithíocht inacmhainne agus shóisialta araon trí chomhoibriú le soláthraithe.

6. INFHEISTÍOCHT A DHÉANAMH I DTALAMH AGUS I BHFOIRGNIMH

14. I limistéir atá faoi strus tithíochta, ba cheart do na húdaráis inniúla na huirlisí is gá a chruthú agus na hacmhainní agus an acmhainneacht riaracháin is gá a chur ar fáil chun infheistíocht a dhéanamh i dtalamh agus i bhfoirgnimh le haghaidh tithíochta, agus i dtithíocht atá faoi bhun phraghsanna an mhargaidh go háirithe.

(a) Leis na huirlisí sin, d'fhéadfaí an méid seo a leanas a chumasú, i gcás inarb iomchuí nó i gcás inar gá go háitiúil do thionscadal ar leith:

(1) talamh príobháideach agus foirgnimh phríobháideacha a fháil, nó talamh príobháideach agus foirgnimh phríobháideacha ar le comhlachtaí poiblí eile iad, a oireann d'fhorbairt tithíochta;

(2) talamh agus foirgnimh a athchoigeartú agus a athchóimeáil, lena n-áirítear trí nósanna imeachta idirbheartaithe;

(3) maoin talún agus foirgnimh a dheighilt ó chéile, i gcomhréir le 14 (c);

(4) srianta athdhíola, lena n-áirítear trí chlásail maidir le teorannú gnóthachan caipitiúil, nó aischeannach éigeantach;

(5) ranníocaíocht soláthraithe le costais an bhonneagair a bhaineann le tithíocht arna n-iompar ag an údarás inniúil.

(b) Is féidir le húdaráis inniúla gníomhaireachtaí talún poiblí, bainc talún nó corparáidí forbartha a chruthú, agus oibriú ar bhonn deonach, caibidlithe le húinéirí talún poiblí eile, chun tabhairt faoin maoin a fháil, faoin bhfeabhsúchán comhshaoil nó faoin athrú cuspóra is gá, agus faoi scaoileadh talún;

(c) I gcás ina gcuireann údaráis inniúla an talamh agus na foirgnimh ar leo iad ar fáil d'fhorbróirí tithíochta, nó do sholáthraithe tithíochta, ba cheart dóibh úinéireacht a choinneáil trí uirlisí amhail léasanna fadtéarmacha talún agus foirgneamh, nó deighilt talún agus úinéireachta foirgneamh.

15. Laistigh den chreat a leagtar amach le Cinneadh (AE) 2025/2630, ba cheart d'údaráis inniúla soláthar talún a mheas, trí léas nó athdhíol, mar mhodh chun tacú le soláthraithe tithíochta inacmhainne agus sóisialta.

7. CISTIÚ AGUS MAOINIÚ A SHLÓGADH

16. Ba cheart do na húdaráis inniúla infheistíochtaí poiblí agus príobháideacha a shlógadh le haghaidh soláthar tithíochta i gceantair atá faoi strus tithíochta agus thart timpeall orthu, go háirithe le haghaidh tithíocht atá faoi bhun rátaí an mhargaidh agus tithíocht inacmhainne do mhic léinn agus do phrintísigh, lena n-áirítear tríd an méid seo a leanas a dhéanamh:

(a) bunú nó comhordú le moil náisiúnta laistigh den ardán infheistíochta uile-Eorpach um thithíocht inacmhainne agus inbhuanaithe chun tacú le forbairt, cistiú agus maoiniú píblínte infheistíochta arna sainaithint go háitiúil, go háirithe tithíocht faoi bhun phraghsanna an mhargaidh agus tithíocht inacmhainne do mhic léinn agus do phrintísigh lena n-áirítear trí chúnamh teicniúil a sholáthar agus trí thacú le comhiomlánú;

(b) úsáid iomlán a bhaint as an raon leathan ionstraimí cistiúcháin de chuid an Aontais atá ar fáil, faoin gcreat airgeadais ilbhliantúil atá ann faoi láthair agus faoin gcreat airgeadais a bheidh ann amach anseo agus faoin gciste aeráide sóisialta, lena n-áirítear trí mhaoiniú poiblí-príobháideach cumaiscthe amhail na roghanna a leagtar amach sa tsamhail d'ionstraim airgeadais le haghaidh tithíocht inacmhainne ([8]) agus uirlisí dí-rioscaithe chun caipiteal poiblí agus príobháideach breise a phlódú isteach;

(c) féachaint an bhféadfaí cistí imrothlacha a bhunú, lena n-gceanglaítear athinfheistiú éigeantach na mbrabús uile i soláthar na seirbhíse lena mbaineann, do sholáthraithe tithíochta inacmhainne agus sóisialta, chomh maith le gníomhaireachtaí talún poiblí, bainc talún agus corparáidí forbartha;

(d) infheistíochtaí príobháideacha a mhealladh agus a mhéadú le haghaidh soláthraithe tithíochta inacmhainne agus sóisialta, lena n-áirítear trí chomhpháirtíochtaí príobháideacha poiblí, struchtúir chomhinfheistíochta, tionscadail atá bunaithe ar thithíocht mheasctha shóisialta, inacmhainne agus ar phraghas an mhargaidh;

(e) ionstraimí cistiúcháin sonracha a fhorbairt, amhail cothromas agus fiachas an-fhadtéarmach, chun athrú cuspóra a dhéanamh ar láithreáin athfhorbraíochta nó chun talamh agus foirgnimh a fháil chun tithíocht a leathnú faoi bhun phraghsanna an mhargaidh, lena n-áirítear trí bhrath ar bhainc agus institiúidí náisiúnta agus réigiúnacha le haghaidh spreagadh, ar Bhanc Forbartha Chomhairle na hEorpa, ar an mBanc Eorpach Athfhoirgníochta agus Forbartha agus ar Ghrúpa an Bhainc Eorpaigh Infheistíochta chun iad a fhorbairt;

(f) ionstraimí cistiúcháin sonracha a fhorbairt le haghaidh tionscadail athchóirithe, athrú cuspóra, oiriúnaithe agus foroinnte arna ndéanamh ag oibreoirí príobháideacha, comharchumainn, cuideachtaí tógála agus fiontair bheaga agus mheánmhéide; lena n-áirítear trína bheith ag brath ar bhainc agus institiúidí náisiúnta agus réigiúnacha le haghaidh spreagadh, ar Bhanc Forbartha Chomhairle na hEorpa, ar an mBanc Eorpach Athfhoirgníochta agus Forbartha agus ar Ghrúpa an Bhainc Eorpaigh Infheistíochta chun an maoiniú sin a chur ar fáil.

Arna dhéanamh sa Bhruiséil, an 9 Meán Fómhair 2026.

Thar ceann an Choimisiúin
Dan JØRGENSEN
Comhalta den Choimisiún

([8]) An Coimisiún Eorpach, SWD(2025) 78.