

11 Láithreáin na Scéime Comhiomlánaithe Talún a Úsáid

- 11.1** Tacaíonn an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta (an Roinn) le húdaráis áitiúla talamh a bhfuil sé i gceist tithíocht sóisialta agus inacmhainne a thógáil air a cheannach. Roimhe seo, mar chuid den tacaíocht sin, ba nós cead a thabhairt d'údaráis áitiúla iasacht a fháil ón nGníomhaireacht Airgeadais do Thithe chun fóc as an gceannach talún. De dheasca na géarchéime airgeadais in 2008, bhí cuid mhór údarás áitiúil ann a raibh deacrachtaí acu a gcuid aisíocaíochtaí iasachta a fóc leis an nGníomhaireacht Airgeadais do Thithe.
- 11.2** Bunaíodh an Scéim Comhiomlánaithe Talún (SCT) in 2010 chun an t-ualach airgeadais ar údaráis áitiúla a mhaolú chomh fada agus a bhaineann sé le hiasachtaí atá ag teacht in aibíocht ón nGníomhaireacht Airgeadais do Thithe, sa chás nár leanadh ar aghaidh le tithe cónaithe a fhorbairt ar thalamh a ghabhann leis.
- 11.3** Mar chúiteamh ar mhaoiniú SCT, cuireadh d'iallach ar údaráis áitiúla an talamh gaolmhar a thabhairt ar láimh agus gan ach táille ainmniúil de €1 a ghearradh in aghaidh an láithreáin. Idir 2010 agus 2023, aistríodh na láithreáin chuig an nGníomhaireacht Tithíochta, ar cuireadh de fhreagracht uirthi na láithreáin a bhainistiú, agus straitéis a fhorbairt i leith úsáid a bhaint as an gcúlsláthar talún san áireamh.
- 11.4** Faoin scéim, ní raibh cead ag údaráis áitiúla ach talamh a aistriú a raibh mianach réasúnta maith ann tithe cónaithe a fhorbairt air ach nach raibh sé beartaithe iad a fhorbairt sa ghearrthéarma agus sa mheántéarma. Tar éis breithniú a dhéanamh ar mheasúnú a rinne an Gníomhaireacht Tithíochta, cheadaigh nó dhiúltaigh an Roinn do láithreáin a chur le SCT.
- 11.5** Thug mé tuairisc roimhe seo ar an SCT roimhe, agus nithe a bhain le forbairt na scéime á bplé agam, chomh maith le haistriú láithreán chuig an nGníomhaireacht Tithíochta agus an fhorbairt a rinneadh ar na láithreáin sin ina dhiaidh sin.¹
- 11.6** Cíortar sa scrúdú seo an dul chun cinn atá déanta ag an nGníomhaireacht Tithíochta i leith na láithreáin SCT a fhorbairt ó 2019 i leith agus a mhéid a chuir sí na trí mholadh a bhí sa tuarascáil roimhe seo i bhfeidhm (féach larscríbhinn 11A). Mar chuid den scrúdú, roghnaíodh sampla de sheacht láithreán SCT (67.4 heicteár san iomlán) ar fiú €21 mhilliún iad d'fhonn tuilleadh iniúchta a dhéanamh orthu, lena n-áirítear an fhoireann iniúchta ag dul ar cuairt chuig na láithreáin.

Aistriú talún chuig an nGníomhaireacht Tithíochta

- 11.7** Tríd is tríd, d'fhaomh an Roinn 73 láithreán ar a raibh 247 heicteár san iomlán lena n-aistriú chuig an nGníomhaireacht Tithíochta. Chuimsigh an phunann seo réimse leathan láithreán a raibh éagsúlacht ann ó thaobh méide de idir 0.11 heicteár agus 24.21 heicteár, agus iad scaipthe thar 18 n-údarás áitiúla.

¹ Tuarascáil ar Chuntais na Seirbhísí Poiblí 2013, caibidil 6; Tuarascáil ar Chuntais na Seirbhísí Poiblí 2015, caibidil 5; Tuarascáil ar Chuntais na Seirbhísí Poiblí 2019, caibidil 12.

- 11.8** Idir 2010 agus 2011, d'foc an Roinn nach mór €111 mhilliún leis na húdaráis áitiúla mar mhalairt ar 47 láithreán le gur féidir leo na hiasachtaí gaolmhara a fhuascailt. In 2012, tugadh socruithe leasaithe isteach trínar athraíodh iasachtaí ón nGníomhaireacht Airgeadais do Thithe ar 26 láithreán eile go morgáistí suas le 25 bliana, a raibh luach tosaigh de €52 mhilliún acu. Tá ceangaltas airgeadais a sheasann go fóill ag an Roinn do na húdaráis áitiúla i leith na morgáistí sin.
- 11.9** Ghlac an Gníomhaireacht Tithíochta seilbh ar na láithreáin SCT ar leith in imeacht roinnt blianta. Faoi dheireadh 2020, bhí gach ceann de na 73 láithreán cheadaithe aistrithe agus cláraithe faoi úinéireacht na Gníomhaireachta Tithíochta. Ó shin i leith, díoladh 15 láithreán nó codanna díobh ar ais leis na húdaráis áitiúla faoi choinne tithíocht a fhorbairt orthu — 13 cinn ar a bhfuil tógáil críochnaithe agus dhá cheann ar a bhfuil an tógáil ar siúl go fóill.¹ Díoladh sé láithreán eile nó codanna de láithreáin le tríú páirtithe a raibh úsáid eile ina leith ar intinn acu. Is ionann na tailte a díoladh agus 15% den chúlsoláthar talún SCT foriomlán (leagtar amach in larscríbhinn 11B na láithreáin agus an úsáid a bhí sé beartaithe a bhaint astu).
- 11.10** Amhail mí Lúnasa 2023, tá 60 láithreán SCT fós faoi úinéireacht na Gníomhaireachta Tithíochta, agus luach margaidh measta beagán le cois €56 mhilliún acu.

Dul chun cinn maidir le láithreáin SCT a fhorbairt

- 11.11** Ó 2019 i leith, tógadh 578 n-aonad tithíochta sóisialta ar thailte SCT. Dá ainneoin sin, mar is léir ó Fíor 11.1, is beag dul chun cinn a rinne an Gníomhaireacht Tithíochta idir 2019 agus mí Lúnasa 2023 i dtaca leis an bpunann SCT a fhorbairt de. Cé gur athraigh stádas roinnt láithreán aonair i gcaitheamh na tréimhse, tá cuid mhaith de na tailte fós gan forbairt, in ainneoin na bpleananna a bhí beartaithe chun iad a fhorbairt. Dar leis an Roinn agus leis an nGníomhaireacht Tithíochta, ba chonstaic nach beag i mbealach láithreáin SCT a fhorbairt iad na srianta Covid-19 le linn na tréimhse seo.
- 11.12** Fearacht 2019, faoi dheireadh mhí Lúnasa 2023, ní raibh aon phlean foirmiúil forbartha i bhfeidhm ag beagnach leath an achair talún (39 láithreán) a bhí i seilbh na Gníomhaireachta Tithíochta.²
- 11.13** In 2018, de réir measúnú a rinne an Gníomhaireacht Tithíochta, bhí sé d'acmhainn ag an bpunann SCT 5,365 theach shóisialta a sholáthar. Neart straitéisí i bhfeidhm chun é sin a chur i gcrích, lena n-áirítear forbairtí faoi stiúir údarás áitiúil agus comhlachtaí tithíochta cheadaithe (CTC), chomh maith le leas a bhaint as soláthar poiblí agus as comhpháirtíochtaí príobháideacha poiblí chun comhpháirtithe forbartha a shainaitheint. Chuaigh an Gníomhaireacht Tithíochta i mbun cainte leis an nGníomhaireacht um Fhorbairt Talún chun athbhreithniú a dhéanamh ar láithreáin SCT agus láithreáin atá oiriúnach lena bhforbairt a shainaitheint.³

Forbairtí atá críochnaithe — 14 láithreán

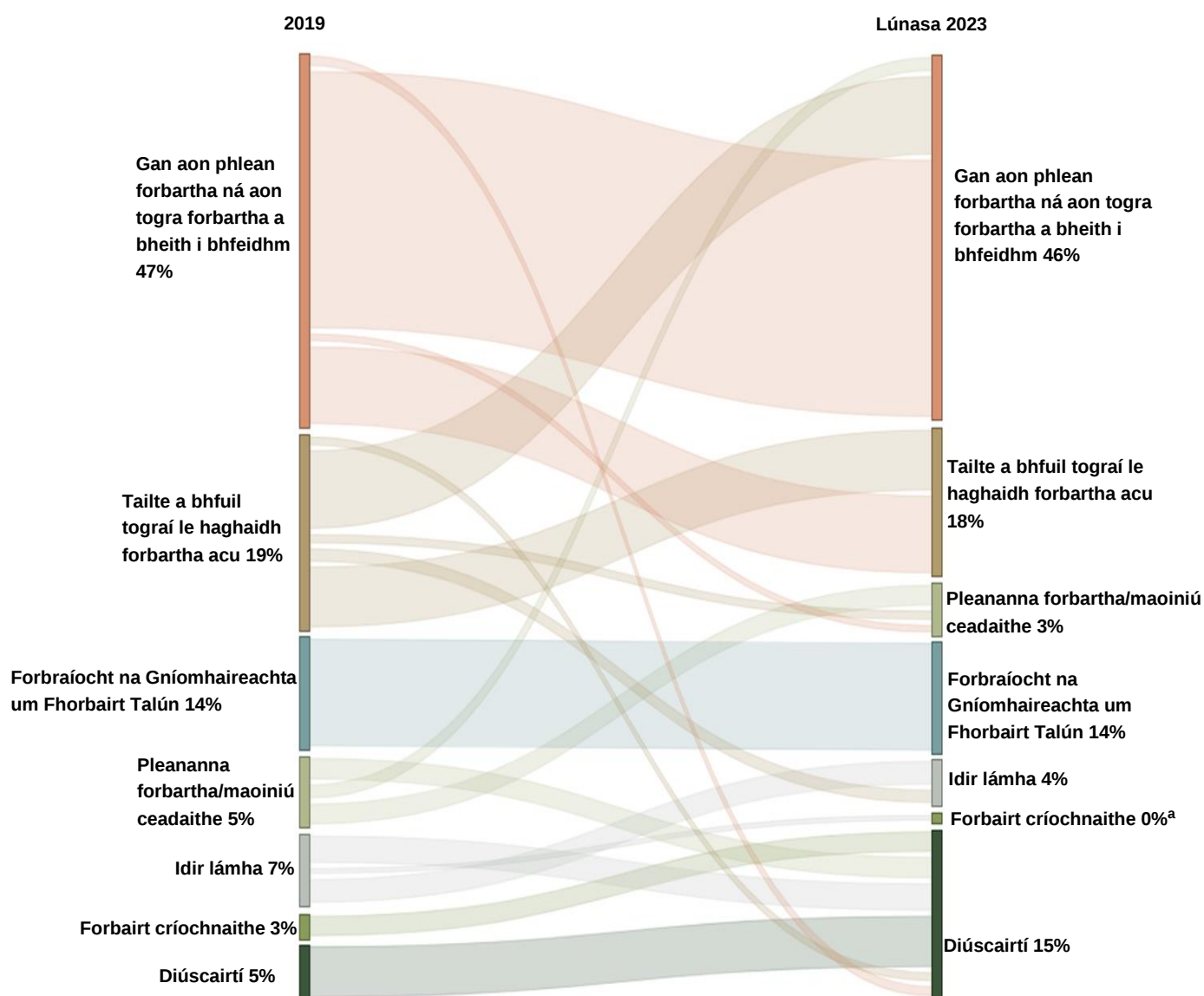
- 11.14** Amhail mí Lúnasa 2023, bhí 676 aonad tithíochta sóisialta tugtha chun críche ar 14 láithreán SCT agus daoine ina gcónaí i ngach ceann de na haonaid sin faoin am seo. Ba iad údaráis áitiúla a chríochnaigh 12 cheann de na forbairtí sin agus ba iad CTCanna a chríochnaigh dhá cheann eile.
- 11.15** I gcás na 14 láithreán, díoladh 13 cinn díobh trí iad a aistriú chuig an údarás áitiúil ábhartha (féach Fíor 11B.1) agus, i gcás aon láithreáin amháin a bhfuil sé aonad tithíochta sóisialta ann, tá an Gníomhaireacht Tithíochta fós i mbun úinéireacht air a aistriú chuig an údarás áitiúil ábhartha.

1 Maidir leis na húdaráis áitiúil óna bhfuarthas na láithreáin an chéad lá riamh, gearradh táille ainmniúil de €10 orthu chun iad a aistriú ar ais chucu.

2 Cuimsítear ann 31 láithreán iomlána agus ocht láithreán pháirteacha.

3 Is é is príomhfeidhm don Gníomhaireacht um Fhorbairt Talún ná forbairt agus athnuachan talún agus réadmhaoine a bhainistiú, d'fhonn tithíocht a sholáthar.

Fíor 11.1 An dul chun cinn atá déanta maidir leis an bpunann SCT a fhorbairt de réir réimse, 2019 agus mí Lúnasa 2023



Foinse: An Gníomhaireacht Tithíochta. Anailís ó Oifig an Ard-Reachtair Cuntas agus Ciste.

Nóta: a Níl i gceist le hachar iomlán na láithreán sa chatagóir seo ach níos lú ná 1% den achar foriomlán.

Idir lámha — ocht láithreán

- 11.16** I gcás seacht gcinn de na láithreáin SCT, tá céimeanna éagsúla d'fhorbairt bainte amach agus táthar ag súil go gcuirfear 243 aonad tithíochta sóisialta ar fáil uathu idir deireadh na bliana 2023 agus tús na bliana 2026.
- 11.17** Tá an Ghníomhaireacht Tithíochta i mbun léas cúig bliana a chomhaontú freisin leis an Roinn Leanaí, Comhionannais, Míchumais, Lánpháirtíochta agus Óige (RLCMLÓ) maidir le láithreán amháin lenar féidir cóiríocht shealadach (42 theach chónaithe mhodúlacha) a sholáthar do theifigh ón Úcráin. Tá tógáil faoi lánseol ar an láithreán seo go fóill. Le linn cuairt ar an láithreán a tugadh i mí an Mheithimh 2023, tugadh suntas d'fhostruchtúr ar cuireadh suas é chun an bealach a réiteach d'aonaid mhodúlacha a thabhairt chomh fada leis an láithreán. Measann an Ghníomhaireacht Tithíochta go gcríochnófar na haonaid faoi dheireadh 2023.
- 11.18** Thug an fhoireann scrúdaithe cuairt ar láithreán eile a raibh sé d'acmhainn aige, de réir measúnú a rinne an Ghníomhaireacht Tithíochta in 2018, 90 aonad tithíochta sóisialta a sholáthar ach ba léir le linn na cuairte nach raibh ach 12 theach críochnaithe ar chuid den láithreán. Dar leis an nGníomhaireacht Tithíochta, tá méid na forbraíochta ag teacht le riachtanais tithíochta sóisialta an cheantair agus é i gcomhréir leis an measúnú éilimh a rinne an t-údarás áitiúil ábhartha ar riachtanais tithíochta. Fós féin, tá forbairt phríobháideach eile á tógáil ar láithreán in aice láimhe, rud a thugann le fios go bhfuil éileamh breise ar thithíocht sa cheantar.
- 11.19** Níl aon phlean ann chun tuilleadh forbartha a dhéanamh ar an gcuid eile den láithreán, agus tá capaill ag iníor ar an gcuid den láithreán nach bhfuil aon úsáid á baint aisti agus nach bhfuil aon fhál timpeall uirthi.

An Ghníomhaireacht um Fhorbairt Talún — trí láithreán

- 11.20** Fuair an Ghníomhaireacht um Fhorbairt Talún cead pleanála le haghaidh 1,381 aonad tithíochta ar thrí láithreán SCT a bhfuil an Ghníomhaireacht um Fhorbairt Talún i mbun iad a fhorbairt. Is méadú nach mór 50% é sin ar líon na n-aonad a bhí á thuar ag an nGníomhaireacht Tithíochta in 2018 (féach Fíor 11.2). Tá sé i gceist leis na láithreáin sin meascán de thithe nua sóisialta, de thithe inacmhainne agus de thithe atá ar cíos de réir costais a sholáthar, le cois taitneamhachtaí eile amhail saoráidí naíolainne agus aonaid mhiondíola.
- 11.21** Thug an Ghníomhaireacht Tithíochta le fios go ndíolfar láithreán Bheairic Devoy leis an nGníomhaireacht um Fhorbairt Talún i dtreo dheireadh 2023 agus go ndíolfar na láithreáin eile i dtús 2024. A luaithe a dhíolfaidh an Ghníomhaireacht Tithíochta na láithreáin sin, ní bheidh lámh ar bith aici feasta i bhforbairt na láithreán.

Fíor 11.2 Stádas trí láithreán de chuid na Gníomhaireachta um Fhorbairt Talún

Láithreán	Méid (heicteáir)	Cead pleanála faighte	An chéim ag a bhfuil an fhorbairt faoi láthair	Líon na n- aonad a mheastar a sholáthró far	Líon na n-aonad iarbhír atá beartait he	Difríocht
Beairic Uí Dhubhuí, An Nás, Co. Chill Dara	5.66	R4 2022	Céim na tairisceana	142	219	+54%
Hampton, Baile Brigín, Co. Bhaile Átha Cliath	22.80	R1 2023	Céim an deartha	605	817	+35%
Baile an Haicéadaigh, Na Sceirí, Co. Bhaile Átha Cliath	7.30	R1 2023	Céim na tairisceana	183	345	+89%
Iomlán				930	1,381	+48%

Foinse: An Gníomhaireacht Tithíochta

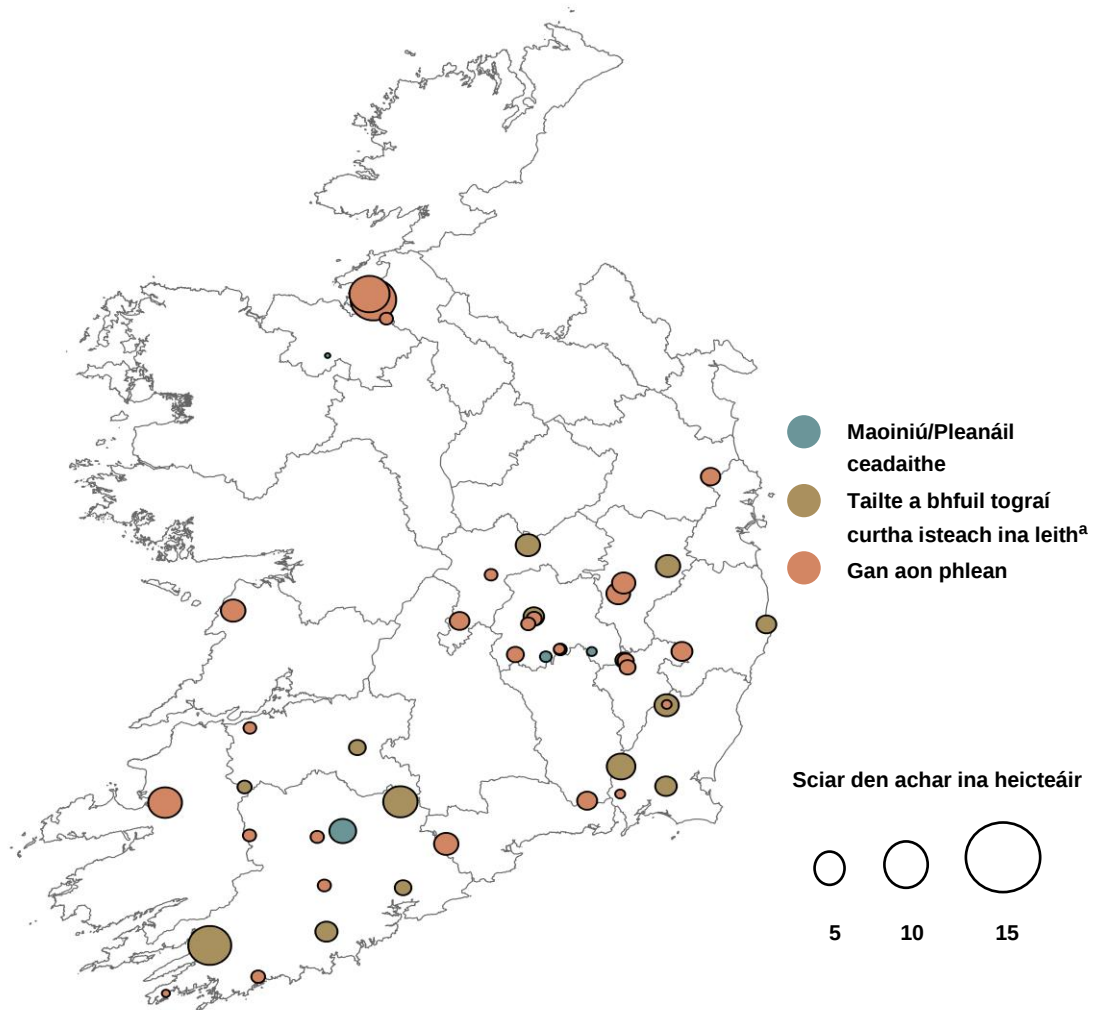
Láithreáin SCT nach ndearnadh dul chun cinn ina leith

11.22 Maidir leis na láithreáin SCT eile, arb ionann iad agus thart ar 66% (de réir réimse) den phunann SCT (féach Fíor 11.3), is beag rath a bhí ar iarrachtaí na Gníomhaireachta Tithíochta iad a fhorbairt go dtí seo.

Pleananna forbartha nó maoiniú ceadaithe — ceithre láithreán

11.23 Dúirt an Gníomhaireacht Tithíochta go bhfuil láithreán ar Bhóthar Iósaif, Mala, Co. Chorcaí, á fhorbairt ag an údarás áitiúil. Táthar tar éis foireann deartha a cheapadh don láithreán, agus é de rún ag an údarás áitiúil 160 aonad tithíochta sóisialta agus inacmhainne a fhorbairt. Níl an fhoireann deartha ach i dtús an phróisis pleanála. Lena chois sin, ceadaiódh maoiniú i leith trí láithreán ar a mbeidh 37 n-aonad tithíochta sóisialta.

Fíor 11.3 Stádas 66% d'achar na punainne SCT (heicteáir) ag deireadh mí Lúnasa 2023



Foinse: An Ghníomhaireacht Tithíochta. Anailís ó Oifig an Ard-Reachtair Cuntas agus Ciste.

Nóta: a I roinnt cásanna, díríonn na tograí ar chuid den láithreán a fhorbairt.

Tailte ar cuireadh tograí isteach chun iad a fhorbairt — 13 láithreán

11.24 I gcás sé cinn de na láithreáin SCT ar rangáíodh iad in 2019 mar láithreáin a raibh tograí curtha isteach ina leith chun 454 aonad a fhorbairt orthu, tá siad fós ag an gcéim seo agus gan aon dul chun cinn déanta. Dúirt an Ghníomhaireacht Tithíochta go raibh cúrsaí amhlaidh ar roinnt cúiseanna, lena n-áirítear

- gur cuireadh stop leis na tograí forbartha a bhí ann i dtosach agus tograí nua á roghnú i láthair na huaire
- go raibh moill ag baint le tograí forbartha a chomhaontú leis na húdaráis áitiúla agus CTCanna ábhartha, agus
- gurbh éigean athmheasúnú a dhéanamh ar thionscadail áirithe mar gheall ar chostais tógála a bheith ag dul i méid.

- 11.25** I gcás seacht láithreán a rangaíodh in 2019 mar láithreáin nach raibh aon phlean forbartha i bhfeidhm ina leith, fuarthas léirithe spéise ina leith idir Deireadh Fómhair 2022 agus Lúnasa 2023. Léirigh údaráis áitiúla spéis i gcúig láithreán a mheastar mianach a bheith iontu 250 aonad tithíochta sóisialta a sholáthar; léirigh FSS spéis i gcuid de láithreán eile ar mhaith leis ionad leighis a thógáil air agus roghnaíodh láithreán amháin eile le hé a fhorbairt faoi chomhpháirtíocht phríobháideach poiblí. Agus an scrúdú seo á dhéanamh, níl na tograí go léir ach ag céimeanna an-luath sa phróiseas.
- 11.26** Thug an fhoireann scrúdaithe cuairt ar láithreán amháin agus chonaic sí go raibh sé suite gar do scoil áitiúil agus d'fhaiche CLG. Agus trí pháirc ann, tá an láithreán ligthe ar léas le feirmeoir áitiúil ag an nGníomhaireacht Tithíochta faoi láthair. Le linn a gcuairte, chonacthas dóibh go raibh neart bealaí isteach poiblí chuig an láithreán agus puball ann freisin.

Láithreáin nach bhfuil aon phlean forbartha ná aon togra curtha isteach ina leith — 39 láithreán

- 11.27** Tá 39 láithreán ann faoi láthair nach bhfuil aon phlean ná togra ann chun iad a fhorbairt, sciár arb ionann é agus beagnach leath phunann an SCT de réir réimse.¹ Ina measc sin tá ocht láithreán faoinar mhol an Ghníomhaireacht Tithíochta nach bhféadfaí dul chun cinn a dhéanamh ar thograí forbartha a cuireadh isteach ina leith roimhe seo. Ó 2019 i leith, rinneadh dhá cheann de na hocht láithreán a athaicmiú le haghaidh pobail agus fiontraíochta, fad is a cuireadh stop leis na sé thogra eile ó tharla gan aon éileamh ar thithíocht a bheith sna ceantair sin sa ghearrthearma.
- 11.28** Maidir le roinnt láithreán nach bhfuil aon phlean i bhfeidhm ina leith, tá siad á ligean ar léas ag an nGníomhaireacht Tithíochta le feirmeoirí áitiúla faoi chomhaontú léasaithe gearrthéarmach (14 láithreán) agus le club CLG áitiúil (aon láithreán amháin). I mí na Bealtaine 2023, d'iarr an Ghníomhaireacht Tithíochta ar CTCanna léirithe spéise a chur isteach i leith 15 cinn de na 39 láithreán a fhorbairt. Ní bhfuarthas aon togra oiriúnach, áfach.
- 11.29** Dúradh sa scrúdú a rinneadh in 2019 nach raibh aon phlean forbartha ná aon togra i bhfeidhm i gcás ceithre láithreán ar sainaitníodh go raibh siad sa riocht go bhféadfaí forbairt a dhéanamh orthu láithreach.
- De réir meastacháin amháin, bhí dhá láithreán i gCorcaigh a raibh mianach iontu 581 aonad tithíochta sóisialta a fhorbairt orthu. Roghnaíodh codanna den dá láithreán chun forbartha faoi shocrú comhpháirtíochta príobháidí poiblí agus meastar go dtógfaí 200 aonad tithíochta sóisialta orthu san iomlán.
 - Tá dhá láithreán i Sligeach agus meastar go raibh mianach iontu 200 aonad tithíochta sóisialta a thógáil orthu faoi phlean 2018. Chuaigh an Ghníomhaireacht Tithíochta i mbun cainte leis an údarás áitiúil ábhartha agus cuireadh in iúl di nach ndéanfaí an dá láithreán a fhorbairt sa ghearrthearma. Bheadh gá le hoibreacha bonneagair nach beag a dhéanamh le seirbhísí a sholáthar do na láithreáin sin, gan trácht ar an easpa éilimh ar thithíocht shóisialta sa cheantar.

¹ Áirítear leis seo ocht láithreán pháirteacha ina bhfuil dul chun cinn déanta ar an gcuid eile den láithreán.

- 11.30** Thug an fhoireann scrúdaithe cuairt ar an dá láithreán i Sligeach, atá suite gar dá chéile, agus chonaic siad go bhfuil an dá láithreán suite in áiteanna iargúlta faoin tuath nach bhfuil iompar poiblí le fáil iontu ná rochtain éasca orthu ó bhaile Shligigh.

- 11.31** Thug an fhoireann scrúdaithe cuairt ar thrí láithreán eile nach raibh aon phlean forbartha i bhfeidhm ina leith. Ba léir gur amuigh faoin tuath a bhí láithreán amháin in áit nach raibh tóir rómhór ar thithíocht shóisialta agus deacrachtaí criosaithe ann lena chois. Maidir leis an gcúairt ar láithreán eile, bhain sí le dhá láithreán a bhí buailte ar a chéile, agus úsáid á bhaint as ceann amháin acu mar láthair chun cóiríocht mhodúlach a lonnú ann do theifigh ón Úcráin. Tá na láithreáin i gcóngar baile agus iad criosaithe le haghaidh turasóireachta faoin bplean forbartha údaráis áitiúil is déanaí.

Bealaí eile inar féidir na láithreáin SCT a úsáid

- 11.32** Tá an Ghníomhaireacht Tithíochta tar éis neart roghanna a chur sa mheá maidir le húsáidí eile a fhorbairt nó a aimsiú i gcás na láithreán nach bhfuil aon phlean forbartha i bhfeidhm ina leith. I mí an Mhárta 2022, chuaigh an Ghníomhaireacht Tithíochta i mbun cainte le RLCMLÓ d'fhonn láithreáin a aimsiú a d'oirfeadh do chóiríocht shealadach do theifigh Úcránacha a lonnú ann.
- 11.33** Roghnaíodh seacht láithreán i dtosach báire ach níl ach ceann amháin acu dulta chomh fada le céim na tógála go fóill.¹ Tá trí láithreán faoi bhreithniú fós fad is a measadh go raibh trí cinn eile mí-oiriúnach de dheasca deacrachtaí a bhaineann le cúrsaí áitiúla agus le bonneagar.
- 11.34** I mí an Mheithimh 2022, d'fhostaigh an Ghníomhaireacht Tithíochta sainchomhairleoir chun staidéar bithéagsúlachta a dhéanamh ar 20 ceann de na 39 láithreán (sciar arb ionann é agus an ceathrú cuid den phunann iomlán SCT geall leis de réir réimse) d'fhonn feabhas a chur ar bhainistiú na láithreán ar sainaithníodh nach bhfuil aon ghá acu le tithíocht shóisialta nó inacmhainne sa ghearrthéarma, nó ina bhfuil deacrachtaí bonneagair ag cur bac ar fhorbairt ann. Dúirt an Ghníomhaireacht Tithíochta go bhfuair sí léirithe spéise ó údaráis áitiúla ina dhiaidh sin i leith trí cinn de na láithreáin sin a fhorbairt.
- 11.35** Trí bhíthin an staidéir seo, déanfar measúnú ar luach bithéagsúlachta bonnlíne na láithreán agus an cur chuige is oiriúnaí le hiad a bhainistiú, Tabharfaidh sé treoir, leis, maidir leis na gníomhartha eile atá ag teastáil. Dúirt an Ghníomhaireacht Tithíochta, áfach, nach gcuirfeadh sí aon bheart bithéagsúlachta i bhfeidhm a d'fhéadfadh teacht salach ar fhorbairt amach anseo nó a d'fhéadfadh a bheith ina shiocair le steiriliú na dtailte. An méid sin ag brath ar chloí le haon cheanglas reachtúil maidir le speicis nó gnáthóga faoi chosaint.
- 11.36** Táthar ag súil go gcríochnófar an suirbhé faoi mhí Mheán Fómhair 2023, agus é i gceist fionnachtana agus moltaí na tuarascála a chur faoi bhráid na Gníomhaireachta Tithíochta i dtreo dheireadh 2023.

Costais leanúnacha

- 11.37** Dúirt an Roinn gurb é €131.6 milliún an costas iomlán a bhí tabhaithe i leith SCT ag an 31 Nollaig 2022. Rinneadh caiteachas €127.4 milliún san iomlán a mhuirearú ar fho-mhírcheann A.3 (tithíocht údaráis áitiúil) i gcuntas leithreasa na Roinne. Thángthas ar dhifríocht de €4.2 milliún trí fharasbarr fáltas ó cháin mhaoine áitiúil a fhritháireamh in aghaidh roinnt éileamh údaráis áitiúil faoi SCT.

¹ Tá cuntas ar an láithreán seo le fáil sa mhír 'Idir lámha' thuas.

Luachanna láithreán

- 11.38** Amhail an 31 Lúnasa 2023, tá 60 láithreán SCT fós faoi úinéireacht na Gníomhaireachta Tithíochta, agus luach margaidh measta beagán le cois €56 mhilliún acu. Ó 2018 i leith, ghlac an Gníomhaireacht Tithíochta le beartas ina n-aithnítear punann talún SCT ag luach cóir.
- 11.39** Dúirt an Gníomhaireacht Tithíochta go ndéantar luacháil deisce gach dhá bhliain ar chuid de na láithreáin arb ionann iad le Chéile agus 50% ar a laghad den phunann iomlán talún de réir luach an láithreáin. Tabharfar faoi bheart athluachála iomlán a dhéanamh gach sé bliana i gcás gach láithreáin SCT, agus an chéad bheart athluachála iomlán eile le críochnú in 2024 (críochnaíodh an ceann deireanach in 2018).

Morgáistí

- 11.40** Faoi dheireadh 2022, bhí na húdaráis áitiúla tar éis éilimh ar fiú €20.9 milliún iad a chur isteach i leith 26 láithreán SCT faoi mhorgáiste.
- 11.41** Bhí iarmhéideanna gan íoc €35.6 milliún san iomlán ag na morgáistí sin amhail an 31 Nollaig 2022. Maidir le costas bliantúil na n-aisíocaíochtaí, measann an Roinn go mbeidh costas €2.7 milliún in aghaidh na bliana ag baint leis, ag brath ar rátaí úis.

Cáin ar thalamh arna chríosú chun tithíochta

- 11.42** Agus é tugtha isteach ag an Acht Airgeadais, 2021, is éard is cáin ar thalamh arna chríosú chun tithíochta ná cáin bhliantúil de 3% a ghearrtar ar thalamh atá criosaithe mar thalamh atá oiriúnach do thithe cónaithe a fhorbairt air agus/nó go ndearnadh seirbhísiú air i ndiaidh an 1 Eanáir 2022. Is féidir í a íoc go bliantúil ó mhí na Bealtaine 2024 ar aghaidh. Tá 28 láithreán SCT san iomlán faoi láthair a bheidh faoi dhliteanas i leith na cánach seo agus costas beagnach €1.5 milliún ag baint léi.

Úinéireacht dhlíthiúil

- 11.43** Thug an Gníomhaireacht Tithíochta le fios nár leo na láithreáin SCT a thuilleadh go dlíthiúil a luaithe a thabharfar tógáil agus gach oibleagáid chonarthach chun críche. É sin ráite, maidir le láithreáin a díoladh le CTCanna, tá coinníollacha ag dul leo a shonraíonn go gcaithfear cothabháil a dhéanamh ar aonaid tithíochta sóisialta chríochnaithe go ceann 30 bliain ar a laghad agus suas le 150 bliain i gcásanna áirithe.

Conclúidí

Baint amach chuspóirí na scéime

- 11.44** Maidir leis na 73 láithreán a glacadh isteach sa scéim SCT, ba iad na húdaráis áitiúla faoi seach a cheannaigh ar dtús iad le bheith mar chuid de chúlsoláthar talún faoi choinne tithíocht shóisialta a fhorbairt amach anseo. Ba ar an mbonn go n-úsáidí iad chun talamh a cheannach le tithe cónaithe a fhorbairt air a thug an Ghníomhaireacht Airgeadais do Thithe iasachtaí do na húdaráis áitiúla. D'fhéach an Roinn chuige gur glacadh gach láithreán isteach sa scéim SCT i ndiaidh don Ghníomhaireacht Tithíochta measúnú a dhéanamh orthu. Níor glacadh isteach sa SCT ach talamh a raibh mianach measartha maith ann ó thaobh tithe cónaithe a fhorbairt air.
- 11.45** Faoi dheireadh mhí Lúnasa 2023, 13 bliana tar éis bhunú na scéime, i gcás beagnach leath phunann talún SCT (de réir réimse), ní raibh aon phlean ná togra i bhfeidhm chun tithíocht shóisialta nó inacmhainne a thógáil air. Cé go ndeachaigh an Ghníomhaireacht Tithíochta i mbun cainte leis na húdaráis áitiúla, le CTCanna agus le comhlachtaí stáit eile faoi na 39 láithreán sin, níl siad tar éis teacht ar aon rogha inoibrithe go fóill.
- 11.46** Dar leis an nGníomhaireacht Tithíochta, tá roinnt cúiseanna leis sin, lena n-áirítear bonneagar a bheith easnamhach, gan tóir rómhór a bheith ann ar thithíocht shóisialta i gceantair áirithe gan trácht ar shaincheisteanna a bhaineann go sonrach le láithreáin ar leith amhail baol tuilte agus saincheisteanna topagrafacha agus criosaithe. Is é rud a tháinig as cuairteanna na foirne scrúdaithe ar roinnt láithreán ná gur deimhníodh gur dócha nach bhfuil siad oiriúnach do thithíocht sóisialta a thógáil orthu.
- 11.47** In 2023, choimisiúnaigh an Ghníomhaireacht Tithíochta staidéar bithéagsúlachta a dhéanamh ar 23 de na 39 láithreán nach raibh pleananna forbartha i bhfeidhm ina leith agus ar aon chúigiú de phunann SCT iad. Dúirt an Ghníomhaireacht Tithíochta nach gcuirí aon bheart bithéagsúlachta i bhfeidhm a d'fhéadfadh teacht salach ar fhorbairt amach anseo nó a d'fhéadfadh bheith ina shiocair le steiriliú na dtailte. An méid sin ag brath ar chloí le haon cheanglas reachtúil maidir le speicis agus gnáthóga faoi chosaint.
- 11.48** D'éirigh leis an scéim SCT féichiúnas roinnt údarás áitiúil a laghdú i leith na Gníomhaireachta Airgeadais do Thithe. Fós féin, agus an chuma air nach bhfuil cuid mhór den achar talún SCT oiriúnach do thithíocht shóisialta de chineál ar bith a thógáil air go ceann i bhfad, is follasach nach féidir leas a bhaint as sciar suntasach den mhaoiniú vótáilte ar úsáideadh é chun na láithreáin SCT a cheannach ó na húdaráis áitiúla d'fhonn cur leis an soláthar tithíochta.

Forbairt tithíochta sóisialta

- 11.49** Cé go bhfuil sé d'acmhainn ag punann talún SCT 5,365 aonad tithíochta sóisialta a sholáthar de réir meastachán a rinne an Ghníomhaireacht Tithíochta, níor soláthraíodh ach 676 aonad tithíochta sóisialta go dtí seo sna 13 bliana atá an scéim ar an bhfód — soláthraíodh 52 aonad tithíochta sóisialta in aghaidh na bliana, figiúr arb ionann é agus 13% den líon a measadh go bhféadfaí a bhaint amach. Tá 243 aonad tithíochta sóisialta eile ag céimeanna éagsúla den phróiseas tógála.
- 11.50** Go dtí deireadh mhí Lúnasa 2023, tá 15 láithreán aistrithe ar ais chuig na húdaráis áitiúla óna bhfuarthas iad agus díoladh sé láithreán eile le tríú páirtithe le haghaidh úsáidí eile. Díoladh ceann de na sé láithreán le forbróir príobháideach agus coinníollacha curtha air tithíocht a fhorbairt laistigh d'achar ama sonraithe.

- 11.51** Tá sé beartaithe trí láithreán SCT a dhíol leis an nGníomhaireacht um Fhorbairt Talún ag teannadh ar dheireadh 2023 agus i dtús 2024. Tá cead pleanála faighte ag an nGníomhaireacht um Fhorbairt Talún chun 1,381 aonad tithíochta sóisialta agus inacmhainne a thógáil ar na láithreáin sin — is ionann é sin agus méadú nach mór 50% ar líon na dtithe a measadh a bheith d'acmhainn ag na láithreáin sin nuair a rinne an Ghníomhaireacht Tithíochta measúnú orthu in 2018.
- 11.52** Tá tograí chun forbartha i bhfeidhm i gcás 13 cinn de na láithreáin seo. Ina measc sin bhí sé láithreán a raibh an chéim chéanna bainte amach acu in 2019, ach nach ndearnadh aon dul chun cinn orthu ina dhiaidh sin. De réir phlean 2018 ón nGníomhaireacht Tithíochta, tá sé de mhianach sna láithreáin seo 1,220 aonad tithíochta sóisialta a thógáil orthu.

Costas na scéime

- 11.53** Faoi dheireadh 2022, bhí €131.6 milliún caite ar an scéim. Is éard a bhí sa chostas sin ná €111 mhilliún, beagnach, de dheontais chun iasachtaí údaráis áitiúil ón nGníomhaireacht Airgeadais do Thithe faoi chéad chéim na scéime a ghlanadh agus €20.9 milliún i bhfoirm tacaíochtaí morgáiste faoin dara céim suas go dtí an t-am i láthair. Is é €35.6 milliún an t-iarmhéid gan íoc ar 26 láithreán faoi mhorgáiste ag deireadh na bliana 2022.
- 11.54** Ó mhí na Bealtaine 2024 ar aghaidh, beidh 28 láithreán SCT faoi dhliteanas i leith cáin ar thalamh arna chríosú chun tithíochta, dliteanas a meastar go gcosnóidh sé €1.5 milliún in aghaidh na bliana ar an nGníomhaireacht Tithíochta.

Iarscríbhinn 11A An dul chun cinn a bhí déanta i leith moltaí a chur chun feidhme amhail mí Lúnasa 2023^a

Moladh	Stádas cuir chun feidhme
Ba cheart don Ghníomhaireacht Tithíochta tréaniarracht a dhéanamh pleananna forbartha a chur i bhfeidhm chomh luath géar agus is féidir i gcás ceithre láithreán a sainaitníodh in 2018 go raibh siad réidh lena bhforbairt láithreach ach nach bhfuil aon phlean forbartha ná aon togra forbartha i bhfeidhm ina leith faoi láthair.	Ní féidir é a chur chun feidhme a thuilleadh Chuaigh an Ghníomhaireacht Tithíochta i mbun cainte leis na húdaráis áitiúla faoi na láithreáin seo a fhorbairt. Agus mianach iontu 200 aonad tithíochta sóisialta a thógáil orthu, tá dhá láithreán i Sligeach a meastar nach bhfuil sé inoibrithe a thuilleadh iad a fhorbairt láithreach, ó tharla oibreacha bonneagair nach beag a bheith de dhíth chun na láithreáin a sheirbhísiú agus gan éileamh rómhór a bheith ann ar thithíocht shóisialta sa cheantar. Ar siúl Maidir leis an dá láithreán eile i gCorcaigh, roghnaíodh iad lena bhforbairt faoi chomhpháirtíocht phríobháideach phoiblí. Fós féin, níl leas á bhaint ach as cuid de na láithreáin agus gan ach 100 aonad tithíochta beartaithe de réir na dtograí a fuarthas, b'in titim de 381 aonad le hais na meastachán bunaidh a rinneadh.
Ba cheart don Ghníomhaireacht Tithíochta iarracht a dhéanamh plean níos fadtéarmaí a fhorbairt i leith gach ceann de na láithreáin a meastar nach bhfuil siad réidh chun forbartha láithreach. Má tá an chosúlacht ar an scéal nach dócha gur féidir tithíocht shóisialta a thógáil orthu san fhadtéarma, ba cheart don Ghníomhaireacht Tithíochta na féidearthachtaí eile a chur sa mheá maidir leis na bealaí eile inar féidir leas a bhaint as an talamh ar mhaithe le leas an phobail.	Ar siúl Tá an Ghníomhaireacht Tithíochta tar éis dul i mbun cainte leis na húdaráis áitiúla, le CTCanna agus le comhlachtaí stáit eile faoi úsáid na láithreán seo. Níor sainaitníodh aon rogha forbartha inoibrithe maidir le formhór na láithreán. Tá roinnt cúiseanna leis sin, lena n-áirítear bonneagar a bheith easnamhach, gan tóir rómhór a bheith ann ar thithíocht shóisialta i gceantair áirithe gan trácht ar shaincheisteanna a bhaineann go sonrach le láithreáin ar leith amhail baol tuilte agus saincheisteanna topagrafacha agus críosaithe. In 2023, choimisiúnaigh an Ghníomhaireacht Tithíochta staidéar bithéagsúlachta a dhéanamh ar 23 cinn de na 39 láithreán nach raibh pleananna forbartha i bhfeidhm ina leith agus ar aon chúigiú de phunann SCT iad. Dúirt an Ghníomhaireacht Tithíochta nach gcuirfí aon bheart bithéagsúlachta i bhfeidhm a d'fhéadfadh teacht salach ar fhorbairt amach anseo nó a d'fhéadfadh a bheith ina shiocair le steiriliú na dtailte. An méid sin ag brath ar chloí le haon cheanglas reachtúil maidir le speicis agus gnáthóga faoi chosaint.
Tá an talamh SCT á choinneáil ag an nGníomhaireacht Tithíochta le hé a dhíol. Ina beartais chuntasaíochta, ba cheart don Ghníomhaireacht Tithíochta eatramh uasta a shonrú don tréimhse idir athluachálacha a dhéanamh ar thailte a gcoinneáil faoi SCT agus ba cheart dóibh a chur in iúl cathain a dhéanfar an chéad athluacháil eile.	Curtha chun feidhme Ó 2018 i leith, ghlac an Ghníomhaireacht Tithíochta le beartas ina n-aithnítear punann talún SCT ag luach margaidh. Iarrtar go ndéanfaí luacháil deisce gach dhá bhliain i gcás láithreán an-luachmhar agus beart luachála mionsonraithe le déanamh gach sé bliana i gcás gach láithreáin.

Foinse: An Ghníomhaireacht Tithíochta agus Oifig an Ard-Reachtair Cuntas agus Ciste

Nóta: a Moltaí a rinneadh i gCaibidil 12, Dul Chun Cinn faoin Scéim Comhiomláinthe Talún sa Tuarascáil ar Chuntais na Seirbhísí Poiblí 2019.

Iarscríbhinn 11B Diúscairt láithreáin SCT

Fíor 11B.1 Láithreáin SCT ar a bhfuil tógáil tugtha chun críche orthu maille le láithreáin ar díoladh iad amhail an 31 Lúnasa 2023^{a,b}

Suíomh na talún	Heicteáir	Faighiteoir (comhairle cathrach/contae)	An dáta a diúscaíodh é	An aidhm a bhí le hé a dhiúscairt	Aonaid chónaithe críochnaithe
Bóthar Dhún Táithín, Mainistir Fhear Maí, Co. Chorcaí	2.08 as 3.98	Corcaigh	2018	Diúscairt pháirteach: tógadh aonaid tithíochta sóisialta agus aon fhoirgneamh pobail amháin (an chuid eile i bhFíor 11B.3).	46
Bóthar Áth na Sceire, Áth an Ghainimh, Co. Bhaile Átha Cliath	2.80	Dún Laoghaire – Ráth an Dúin	2018	Tógáil tithíochta sóisialta agus ar cíós de réir costais. Cuireadh tús le tógáil i mí an Mheithimh 2019.	155
Baile an Chradógaigh, an Nás, Co. Chill Dara	3.58 as 7.93	Cill Dara	2019	Diúscairt pháirteach: tógadh 74 aonad tithíochta sóisialta. Cuireadh tús le tógáil i mí an Mhárta 2019.	74
Lána Nancy, Claonadh, Co. Chill Dara	3.7 as 8.49	Cill Dara	2019	Diúscairt pháirteach: tógadh 77 n-aonad tithíochta sóisialta. Cuireadh tús le tógáil i mí na Samhna 2019.	77
Coill Darach, Maigh Chromtha, Co. Chorcaí	2.26	Corcaigh	2019	Aonaid tithíochta sóisialta á dtógáil. Cuireadh tús leis an obair i mí na Nollag 2019.	50
The Miles, Cloich na Coillte, Co. Chorcaí	1.99	Corcaigh	2019	Soláthar aonad tithíochta sóisialta. Cuireadh tús le tógáil i mí na Nollag 2019.	52
Baile Eoghain, Guaire	0.95	Loch Garman	2020	Tógáil aonad tithíochta sóisialta.	9
Creagh 'B', Guaire	0.73	Loch Garman	2020	Tógáil aonad tithíochta sóisialta.	10
An Charraig	0.52	Loch Garman	2021	Tógáil aonad tithíochta sóisialta.	12
Seanbóthar Chnoc Maí, Port Laoise	1.03	Laois	2021	Tógáil aonad tithíochta sóisialta.	33
Bóthar Bhaile an Mhóinín, Co. na Gaillimhe	0.5 as 2.27	Cathair na Gaillimhe	2022	Soláthar 14 aonad tithíochta sóisialta.	14
	1.77 as 2.27	Cathair na Gaillimhe	2023	Soláthar 78 n-aonad tithíochta sóisialta.	78
Hampton Bhaile Brigín, Co. Bhaile Átha Cliath	1.47 as 24.21	Fine Gall	2023	Diúscairt pháirteach: baineadh leas as tógáil mhear chun 20 aonad tithíochta sóisialta a sholáthar.	20
Páirceanna an Bhaile (Cois Abhann),	2.03 as 4.39	An Mhí	2023	Diúscairt pháirteach: tógadh aonaid tithíochta sóisialta.	40

Suíomh na talún	Heicteáir	Faighiteoir (comhairle cathrach/contae)	An dáta a diúscaíodh é	An aidhm a bhí le hé a dhiúscairt	Aonaid chónaithe críochnaithe
Ceanannas, Co. na Mí					
Líon na n-aonad cónaithe a críochnaíodh					670
Foinse:	An Ghníomhaireacht Tithíochta agus an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreacht				
Nótaí:	a Diúscaíodh gach láithreán agus gearradh táille ainmniúil de €10 ina leith. b Ní áirítear leis seo láithreán amháin ar a bhfuil sé aonad tithíochta sóisialta agus nár aistrigh an Ghníomhaireacht Tithíochta é chuig an údarás áitiúil ábhartha fós.				

Fíor 11B.2 Láithreáin SCT a diúscaíodh agus a bhfuiltear ag súil go mbeidh deireadh le tógáil orthu faoin 31 Lúnasa 2023^{a,b}

Suíomh na talún	Heicteáir	Faighiteoir (comhairle cathrach/contae)	An dáta a diúscaíodh é	An aidhm a bhí le hé a dhiúscairt	Aonaid chónaithe beartaithe
Lios Uí Mhulláin ^b	5.02	An Iarmhí	2021	An bealach a réiteach do bhóthar rochtana agus d'aonaid tithíochta a thógáil. Níl an fhorbairt ach ina thús.	170
Bóthar na Darach Ríoga, Muine Bheag	0.11 as 0.50	Ceatharlach	2022	Diúscairt pháirteach: tá tógáil aonad tithíochta sóisialta faoi lánseol. Táthar ag súil lena críochnú in 2023.	6
Foinse:	An Ghníomhaireacht Tithíochta agus an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreacht				
Nótaí:	a Diúscaíodh gach láithreán agus gearradh táille ainmniúil de €10 ina leith. b I ndiaidh próiseas soláthair a réachtáil, roghnaíodh comhfhiontar idir dhá chuideachta tógála mar chomhpháirtí tógála. I mí an Mhárta 2022, chuaigh an mháthairchuideachta de chuideachta amháin a bhí páirteach sa chomhfhiontar faoi ghlacadóireacht. Thacaigh an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreacht leis an tairiscint a chur isteach arís an 31 Márta 2022 agus roghnaíodh comhpháirtí tógála eile.				

Fíor 11B.3 Láithreáin ar diúscaíodh iad do thríú páirtithe le húsáidí eile a bhaint astu amhail an 31 Lúnasa 2023

Suíomh na talún	Heicteáir	Faighteoir	Praghas €	An dáta a díoladh é	An aidhm a bhí le hé a dhiúscairt	Dul chun cinn go dtí seo
Bóthar Dhún Táithín, Mainistir Fhear Maí, Co. Chorcaí	1.90 as 3.98	An Roinn Oideachais agus Scileanna	248,000	2015	Diúscairt pháirteach: tógáil bunscoile nua. (an chuid eile i bhFíor 11B.1)	Críochnaithe.
An Gleann, Co. Luimnigh	0.52	Glin Homes for the Elderly Ltd	25,000	2017	Tógáil tithe do dhaoine scothaosta.	Níl an fhorbairt ach ina tús.
Beairic Uí Dhubhuí, An Nás, Co. Chill Dara	0.55 as 5.66	Comhairle Contae Chill Dara	10	2019	Diúscairt pháirteach: tógadh ionad fiontraíochta agus nuálaíochta áitiúla.	Cuireadh tús le tógáil i mí na Samhna 2019.
An Mhaoilinn, Co. Chorcaí	1.65	Grúpa Pobail na Maoilinne	35,000	2020	Forbairt faiche gníomhaíochtaí pobail.	Cuireadh páirc Astroturf isteach.
Cloch Mhic Shíomoin, Droichead na Bandan, Co. Chorcaí	1.13 as 3.63	An Roinn Oideachais	200,000	2022	Diúscairt pháirteach: tógáil bunscoile nua.	Céim 1 (Réamhdhearadh) amhail an 29 Meitheamh 2023.
Lios Uí Mhulláin (Cartún Chruaich & Kilnafaddoge)	0.48	Díoladh é le forbróir príobháideach.	75,000	2022	Díoladh é le forbróir príobháideach.	N/B

Foinse: An Ghníomhaireacht Tithíochta agus an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreacht