



Comhairle Contae Chiarraí
Kerry County Council



Scéim um Chóiríocht Cíos (RAS) - Údaráis Áitiúla Chiarraí
Rental Accommodation Scheme (RAS) - Kerry Local Authorities

Bileog Eolais do Thiarnaí Talún Landlord Information Sheet

Cúlra

Is tionscnamh nua rialtais í an Scéim um Chóiríocht Cíos (RAS) a tugadh isteach chun freastal ar riachtanais chóiríochta dhaoine a bhfaigheann forlíonadh cíos, níos mó ná 18 mí de ghnáth, agus a bhfuil riachtanas tithíochta fadtéarma orthu (níl mic léinn, iarrthóirí tearmainn nó neamh-náisiúnaigh eile nach bhfuil cead acu fanacht go buan sa stát san áireamh). Tá an scéim á riaradh ag na húdaráis áitiúla ar mhaithe le foinse bhreise cóiríochta cíos ardleibhéil a chur ar fáil do dhaoine incháilithe, mar freagairt ó na h-údaráis áitiúla chun riachtanas tithíochta fadtéarma a fheabhsú.

Background.

The Rental Accommodation Scheme (RAS) is a new government initiative introduced to cater for the accommodation needs of persons who are in receipt of rent supplement, normally for more than 18 months, and who have a long-term housing need (excluding asylum seekers or other non-nationals who do not have leave to remain in the state permanently and students). The scheme is being administered by local authorities and is intended to provide an additional source of good quality rented accommodation for eligible persons to enhance the response of local authorities to meeting long-term housing need.

Cad a athróidh?

Faoi láthair aimsíonn iarrthóirí (ar Fhorlíonadh Cíos) sealúchas príobháideach le tógaint ar cíos agus déantar iarratas ar an tOifigeach Leasa Pobail do Liúntas Leasa Forlíontach (LLF) (Forlíonadh Cíos). Má éiríonn leis an iarratas, déanann an tOifigeach Leasa Pobail íocaíocht in aghaidh na míosa i leith an chíos. Cuireann an Tionónta ranníocaíocht cíos leis agus íoctar an tiarna talún go díreach.

Riarann Comhairle Contae Chiarraí RAS, thar ceann na gceithre Údarás Áitiúil i gCiarraí - agus réiteoidh CCC "conradh infhaighteachta" leis an tiarna talún ina ndeimhníonn an t-údarás áitiúil réamh-íocaíocht leictreonach míosúil, leis an tiarna talún do thréimhse an chonartha.

Is é an cíos iomlán a aontaíodh ar an sealúchas a íocfaidh an t-údarás áitiúil. Ag brath ar chineál an Chonartha, ní bheidh ar an tiarna talún cíos a bhailiú ná folúntais a líonadh agus íocfaidh an t-údarás áitiúil an cíos iomlán fiú má bhíonn an sealúchas folamh.

Cad iad na Socruithe Conarthacha idir Tiarna Talún agus an tÚdarás Áitiúil?

Tá conarthaí samplacha ullmhaithe don scéim a bheidh mar bhonn don idirbheartaíocht idir an tiarna talún agus an t-údarás áitiúil.

Is féidir go bhfuil roinnt socruithe conarthacha idir thiarnaí talún/forbróirí, údaráis áitiúla agus tionóntaí ann cheana féin faoi RAS. Tá trí chineál socrú ann de ghnáth:

- **Socruithe Tionóntacht ar Thionóntacht:**
Deimhneoidh an t-údarás áitiúil íocaíocht cíos do théarma áirithe na tionóntachta agus sin uile. Sa chás sin níl cearta ainmniúcháin ar an sealúchas ag an údarás áitiúil.

What Will Change?

At present the rent supplement applicant sources a private rented property and applies to the local Community Welfare Officer for Supplementary Welfare Allowance (SWA), Rent Supplement.

If the application is successful, the Community Welfare Officer makes a monthly payment towards the rent. The Tenant adds a rent contribution and pays the landlord directly.

RAS will be administered by Kerry County Council, on behalf of the four Kerry Local Authorities - who will negotiate an "availability contract" with the landlord under which the local authority will guarantee a monthly electronic payment, payable in advance, to the landlord for the period of the contract.

The rent paid by the local authority will be the full agreed rent for the property. Depending on the type of Contract, the landlord will not have to collect rent or fill vacancies and the local authority will pay the full rent even if the property is vacant.

What Contractual Arrangements will exist between the Landlord and the Local Authority?

Model agreements have been developed for use with the scheme and will form the basis for contract negotiation between the landlord and the local authority.

A number of forms of contractual arrangements between landlords/developers, local authorities and tenants may exist under the RAS. In the main these will fall broadly into three types of arrangement:

- **Tenancy by Tenancy arrangements:**
The local authority guarantees rent payment only for the term that a specified tenancy is in existence. In this case the local authority does not have nomination rights to the property.

- **Socruithe de chineál infhaighteachta:**
Aimsíonn an t-údarás áitiúil cóiríocht infhaighteacht ar bhonn meánach go fad-téarma (agus cearta ainmniúcháin ag an údarás áitiúil ar an sealúchas).
- **Socruithe fad-téarmacha PPP/Cuid V**
idir forbróirí agus údaráis áitiúla chun cóiríocht infhaighteacht fhadtéarma a aimsiú.

Tá foirmeacha caighdeánacha conartha mar bhonn conarthach do shocruithe idir tiarnaí talún, tionóntaí agus údaráis áitiúla. Leagfar amach na freagrachtaí ginearálta ar na trí pháirtí sa chineál conartha lena nglacfar. Laistigh de theorainneacha áirithe beidh ar chumas na n-údarás áitiúil idirbheartaíocht a dhéanamh maidir leis na coinníollacha faoina gcuirfidh na soláthróirí a gcuid sealúchais ar fáil do RAS. Soláthróidh na húdaráis áitiúla a breis eolais d'ábhar tiarnaí talún RAS maidir leis an gcineál socraithe conartha a bheidh á lorg acu.

Caidreamh idir Tiarna Talún 's Tionónta, agus Freagrachtaí an Tiarna Talún.

Ó thaobh dlí de, fanfaidh an caidreamh tiarna talún agus tionónta idir an dá pháirtí sin. Feidhmeoidh an t-údarás áitiúil mar bhróicéir nó mar ghníomhaire thar ceann an tionónta. Rialóidh an tAcht um Thionóntachtaí Cónaithe 2004 an caidreamh idir an tiarna talún agus an tionónta.

Fanfaidh freagracht ar an tiarna talún as:

1. Árachais - sealúchas, inneachar agus dlíteanas poiblí;
2. Gnáth chothabháil/dheisiúchán agus athsholáthar trealaimh; agus
3. Déileáil le hiompar frithshóisialta 's aon sárú eile ar an gcomhaontú tionóntachta, gan cíos a íoc leis an údarás áitiúil san áireamh, má tharlaíonn a leithéidí.

- **Availability type arrangements:**
The local authority secures medium to long-term availability of the accommodation (with the local authority having nomination rights to the property).
- **Long-term PPP/Part V type arrangements**
between developers and local authorities to secure long-term availability of accommodation.

Standard forms of contract form the contractual basis for arrangements between landlords, tenants and local authorities. The form of contract entered into will set out the general responsibilities of the three parties. Within certain parameters local authorities will be able to negotiate the particular conditions under which accommodation providers make their properties available for the RAS. Local authorities will provide prospective RAS landlords with further information in relation to the form of the contractual arrangement it will be seeking to enter into.

Landlord & Tenant Relationship and Responsibilities of Landlord.

Legally the landlord and tenant relationship will remain between those parties. The local authority will act as broker or agent on behalf of the tenant. The Residential Tenancies Act 2004 will govern the relationship between the landlord and the tenant.

The landlord will retain responsibility for:

1. Insurances - property, contents and public liability;
2. Routine Maintenance/Repair and replacement of equipment; and
3. Dealing with anti-social behaviour and any other breaches of the tenancy agreement including non-payment of rent to the local authority should they arise.

Leibhéal Chíosa.

Déanfar cinneadh ar na leibhéal chíos a tríd idirbheartaíocht idir an t-údarás áitiúil agus an tiarna talún ag teacht le staid áitiúil an mhargaidh. Ní sháróidh an cíós an forlíonadh cíosa reatha LLF sa cheantar do na cineálacha éagsúla teaghlaigh (tuismitheoir aonair, teaghlaigh ar mhéideanna éagsúla etc.).

Tig leis an údarás áitiúil laghdú a lorg ar leibhéal reatha an chíos (ag brath ar rátaí reatha cíosa margaidh sa Cheantar) agus:

Nach mbeidh ar an tiarna talún cíosanna a bhailiú le linn tréimhse an chonartha RAS;

Nach mbeidh ar an tiarna talún folúntais a líonadh (fógairt agus agallamh a chur ar ábhar thionóntaí) le linn téarma an chonartha RAS;

De bhrí gur lú ná cíós iomlán bliana an toradh ar fud na hearnála cíosa príomháidí de dheasca folúntas /athruithe tionónta;

An tsócmhainn a dheimhníonn íocaíocht cíosa RAS atá chomh luachmhar le hairgead tirim;

Réamhíocaíocht pras deimhnithe, chun tosaigh, ó ghníomhaireacht Stáit.

Éarlaisí agus Damáiste do Sealúchas.

De bhrí go mbeidh Socruithe conarthacha ann idir an tiarna talún agus an t-údarás áitiúil ní íocfaidh na tionóntaí aon éarlaisí ar sealúchais a fhaigheann RAS. Sin ráite, sa chás go ndeintear dochair do shealúchas atá níos mó ná an gnáth chaitheamh agus chuimilt, is féidir go mbeadh an t-údarás tithíochta sásta suas le cíós míosa nó mar sin a dheimhniú maidir le costas deisiúcháin nó athsholáthair. Bainfear seo amach tríd idirbheartaíocht.

Rent Levels.

Rent levels will be determined by negotiation between the landlord and the local authority and will reflect local market conditions. The rent may not exceed the current SWA rent supplement rent level in the area for each type of household (single parents, family households of various size etc.).

The local authority may seek a reduction in the current rent level (depending on current market rates rents in the Area) in return for:

- 1 The landlord not having to collect rents for the duration of the RAS contract;
- 2 The landlord not having to fill vacancies (advertise and interview prospective tenants) for the duration of the RAS contract;
- 3 The fact that the average yield across the private rented sector is less than a full year's rent due to vacancies/tenant turnover;
- 4 The very bankable asset that a guaranteed RAS rent payment represents;
- 5 Guaranteed prompt payment, in advance, by a State agency.

Deposits and Damage to Property.

For additional properties acquired for RAS, no deposits will be paid by the tenants as a contractual arrangement will exist between the landlord and the local authority. However, where damage is caused to property which is above routine wear and tear, the housing authority may be willing to guarantee the equivalent of up to one month's rent towards the cost of repair/replacement. The details of this will be the subject of negotiation.

Cathain a thosóidh an scéim agus conas atá beartaithe í a chur ar fáil?

Thosaigh RAS i gCiarraí in 2006 agus tá sí á leathadh ar fud an chontae i gcónaí. Tá thart ar 1,000 tionónta le forlíonadh cíosa LLF ag maireachtáil i gcóiríocht phríobháideach cíosa i gCiarraí a meastar a bheith i ngá le tithíocht fadtéarma agus atá i dteideal RAS. Aistreofar iad seo uile, ar bhonn céimnithe, go tithíocht údarás áitiúil RAS nó údarás áitiúil.

Cáilíocht

Chun páirt a ghlacadh i RAS ní mór do thiarnaí talún:

- A gcúrsaí cánacha a bheith in ord;
- A bheith cláraithe, nó a bheith sásta an tionóntacht a chlárú leis an mBord um Thionóntachtaí Cónaithe Príobháideach (BPCP)
- Ní mór don sealúchas bunchaighdeáin a shásamh, ina measc caighdeáin dóiteáin do chóiríocht phríobháideach chíos mar a chinneann an t-údarás áitiúil.

Ní mór do thionóntaí forlíonadh cíosa LLF a fháil le 18 mí ar a laghad agus a bheith i ngá le tithíocht fadtéarma de réir an údarás áitiúil. Ní mór do neamh-náisiúnaigh "ceart le fanacht sa Stát" a bheith acu. Níl mic léinn i dteideal RAS.

Conas páirt a ghlacadh i RAS.

I dtosach báire, is le na tiarnaí talún sin a bhfuil tionóntaí acu atá i dteideal forlíonadh cíosa LLF a déanfar teagmháil chun páirt a ghlacadh i RAS (féach Cuid Cáilíochta thuas).

Aistreofar gach tionónta atá i dteideal forlíonadh cíosa LLF go RAS, de rogha a gcuid tiarnaí talún dul le RAS nó gan. **Mura mian lena dtiarnaí talún reatha páirt a ghlacadh i RAS, aimseofar sealúchas eile.**

When will the scheme commence and how is it planned to roll it out ?

RAS commenced in Kerry in 2006 and it continues to be rolled out throughout the County. There are approximately 1,000 SWA rent supplement tenants living in private rented accommodation in Kerry who are deemed to have a long term housing need and are eligible for RAS. These will all be transferred on a phased basis to RAS or local authority housing.

Eligibility.

To participate in RAS landlords must:

- Be Tax compliant;
- Be registered, or agree to register the tenancy with the Private Residential Tenancies Board (PRTB)
- The property must meet minimum standards including fire standards for private rental accommodation as determined by the local authority.

Tenants must have been in receipt of SWA rent supplement for a minimum of 18 months and be deemed by the relevant local authority to have a long term housing need. Non-nationals must have a "right to remain" in the State. Students are not eligible for RAS.

How to become involved in RAS.

Initially only landlords with eligible SWA rent supplement tenants will be approached and invited to participate in RAS (see Eligibility Section above).

All existing eligible SWA rent supplement tenants will be transferred to RAS, whether their landlords opt into RAS or not. **Where their existing landlords do not wish to participate in RAS, alternative properties will be secured.**

Má tá sealúchas agat i gCiarraí atá ar cíós faoi láthair ag duine a bhfaigheann forlíonadh cíosa LLF agus más suim leat páirt a ghlacadh i RAS, **ní gá duit rud ar bith a dhéanamh - déanfar teagmháil leat im am tráth.**

Mura bhfuil tionónta agat a bhfaigheann forlíonadh cíosa LLF agus más suim leat páirt a ghlacadh i RAS, cuir do shonraí teagmhála agus sealúchais - (seoladh, líon na seomraí leapa /spásanna leapa srl.) chuig aonad RAS i gComhairle Contae Chiarraí agus cuirfear ar bhunachar sonraí tú agus déanfar teagmháil leat de réir mar a bhíonn gá le do shealúchas.

If you have a property in Kerry which is currently rented to a SWA rent supplement recipient and you are interested in participating in RAS, **you do not have to take any action - you will be contacted in due course.**

If you do not currently have a SWA rent supplement tenant but are interested in participating in RAS, please send your contact details and those of your property—(address, no of bedrooms/bedspaces etc.) to the RAS unit in Kerry County Council and you will be placed on a database and contacted as a need for your property is identified.

Fón	(066) 7183855 / 7183806	Phone
Facs	(066) 7161803	Fax
Rphost	<u>ras@kerrycoco.ie</u>	Email