

Sesiwn Gwrandawriad 4

TAI FFORDDIADWY

Agenda Materion a Phynciau

3 A yw lefel yr angen am dai fforddiadwy (gan gynnwys y cyfuniad daliadaeth angenrheidiol) dros gyfnod y Cynllun yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn?

O ran y cyfuniad daliadaeth, mae'n ymddangos nad yw'r cynllun yn eglur iawn gan y cyfeirir yn aml iawn at ddod i gytundeb ar y cyfuniad daliadaeth fesul safle. Mae'n gyffredin i gynlluniau nodi y bydd rhagdybiaeth o blaid 'daliadaeth niwtral' neu bod awgrym ynddynt y dylid rhannu'r safle rhwng tai rhent cymdeithasol a pherchnogaeth tai cost isel. Nodwn bod astudiaethau tai fforddiadwy 2013 a 2014 wedi profi gan ddefnyddio rhaniad o 75% a 25% rhwng tai rhent cymdeithasol a Chymorth Prynu, fodd bynnag, profodd astudiaeth 2016 gan ddefnyddio daliadaeth niwtral. Fel y nodir yn yr astudiaeth hyfywdra, bydd y rhaniad daliadaeth yn effeithio ar hyfywdra'r cynllun gan y bydd yn effeithio ar y swm a delir am y tai fforddiadwy (AGC neu uwch). Mae HBF yn awgrymu bod angen eglurder yn y polisi o ran y rhaniad daliadaeth mae'r Cyngor yn ei geisio; yn gyntaf i alluogi datblygwyr asesu hyfywdra'r cynlluniau yn gynnar yn y broses o brynu tir ac yn ail er mwyn sicrhau bod y profion hyfywdra yn adlewyrchiad teg o'r hyn sy'n debygol o ddigwydd ar safle wrth i gynlluniau ddod ymlaen.

4 A yw'r targed o 1,400 o dai fforddiadwy, fel y nodir ym mholisi PS14, yn briodol?

a. A yw'r Cynllun yn gwneud y mwyaf o'r cyfleoedd cyflenwi ar gyfer darparu tai fforddiadwy, gan gynnwys yn nhermau'r cyfraniadau canrannol a geisir yn yr 'ardaloedd prisio tai'?

Mae'r ganran ofynnol a osodir gan y Cyngor yn seiliedig ar asesiad hyfywdra felly dylai ddarparu cydbwysedd rhwng bodloni angen a chreu sefyllfa ble nad yw safleoedd yn cael eu datblygu am resymau sy'n ymwneud â hyfywdra. Fodd bynnag, mae'r gwaith hyfywdra yn awgrymu y bydd cyflawni tai fforddiadwy ar lefel o 20% yn heriol mewn nifer o ardaloedd. Mae chwe ardal wedi'u hadnabod fel rhai hyfyw ar lefel o 10% ac eto mae'r polisi yn gofyn am isafswm o 15%. Mae hyn yn awgrymu bod y lefel fforddiadwy sy'n cael ei gyflawni gan % ofynnol y polisi yn uchafu'r hyn sydd am gael ei gyflawni.

b. Sut fydd polisiau tai fforddiadwy'r Cynllun yn sicrhau y bydd cymysgedd cytbwys o fathau, meintiau a daliadaeth tai sy'n gysylltiedig ag anghenion yr ardal?

Nid yw HBF yn ystyried bod geiriad y polisi fel ag y mae yn cynnig unrhyw sicrwydd ynghylch y mater hwn gan ei fod yn awgrymu y bydd pob cais yn cael ei ystyried yn ôl ei haeddiant pan gyflwynir y cais cynllunio. Er bod hyn yn ddiâu yn rhoi hyblygrwydd yn y cynllun a chyfle i ymateb i amgylchiadau lleol dros oes y cynllun, efallai y byddai'n well ymdrin â'r fath hyblygrwydd fel rhan o'r broses o adolygu'r cynllun bob 5 mlynedd. Efallai y byddai modd cael gwell cydbwysedd a gwell dull cyflawni drwy osod meini prawf neu nodi'r broses a ddefnyddir i wneud penderfyniadau ynghylch y cyfuniad o dai a geisir.

Mae'n debygol y bydd cael mwy o eglurder ar ddechrau'r cynllun yn cynorthwyo â'i gyflwyniad ac y bydd hyn yn ei gwneud yn haws monitro llwyddiant cyflwyniad y cynllun. Yn ogystal, byddai'n hwyluso pethau i ddatblygwyr wrth iddynt geisio asesu hyfywdra safle yn ystod camau cynnar y broses o wneud cynigion ar dir gan roi mwy o sicrwydd ynghylch cyflawni ar y safle. Yn y rhan fwyaf o achosion, byddai HBF yn awgrymu y dylid rheoli'r math o dai a'u maint gan ddefnyddio'r farchnad mewn perthynas â thai preifat, yn aml mae hyn yn cael ei reoli ymhellach gan gymeriad yr ardal a chyfyngiadau dylunio'r safle.

5 A fydd y Cynllun yn cyflawni'r targed a nodir ar gyfer tai fforddiadwy?

a. A yw'r cyfraniadau tai fforddiadwy a geisir yn hyfyw, ac yn seiliedig ar fethodolegau a rhagdybiaethau dibynadwy?

Mae HBF yn gwrthwynebu'r defnydd a wneir o'r geiriau 'o leiaf' o flaen y gofyn canrannol am Dai Fforddiadwy. Yn gyntaf, nid ydym yn credu bod y dystiolaeth hyfywdra yn cefnogi dull o'r fath oherwydd yn aml iawn, yr hyn sy'n effeithio fwyaf ar hyfywdra cynllun yw'r lefel o dai fforddiadwy sydd ynghlwm ag ef. Felly, gallai'r ansicrwydd hwn ynghylch lefel y tai fforddiadwy lesteirio tir rhag cael ei gynnig ar gyfer datblygiad. Mae'r dystiolaeth ddiweddaraf ynghylch tai fforddiadwy yn awgrymu y gallai lefel uwch o 30% fod yn dderbyniol mewn rhai ardaloedd cyfyngedig ac mae'n ymddangos mai dyma'r unig gyfiawnhad dros ychwanegu'r geiriau 'o leiaf' yn y polisi ynghylch y gofyn canrannol arfaethedig o 25%. Yn ogystal, mae'r dystiolaeth yn cyfeirio at y ffaith y bydd y ddarpariaeth fforddiadwy yn yr ardaloedd sydd wedi'u cynnwys yn y gofyn canrannol isaf yn aml yn heriol; fodd bynnag, mae'r geiriau 'o leiaf' wedi'u hychwanegu at y gofyn canrannol is hefyd. Mae'r ddwy lefel fforddiadwy yn ymdrin â'r ddau awdurdod ac yn ymdrin â'r holl dai preifat felly dylai'r ganran a osodir gynrychioli'r cyfartaledd ar draws yr ardaloedd gan ystyried 'mannau poeth' ac ardaloedd ble mae hyfywdra'n fwy heriol ac na ddylid ei gynyddu yn sgil y nifer cyfyngedig o 'fannau poeth'.

Noda'r adroddiad hyfywdra a ddiweddarwyd ym mharagraff 5.5 : 'at the lower end of the market, the Council will need to be flexible in their approach on a site by site basis as it would appear that a 10% margin may be challenging in some instances.' Fodd bynnag, mae'r cyfyngiad is ar dai fforddiadwy wedi'i osod ar 'o leiaf' 15%. Yn y tabl yn yr adroddiad hyfywdra diweddaraf (t. 24-25), gweler bod y mater ble mae 10% yn heriol yn effeithio ar 6 o'r 21 (29%) ardal prisiau tai. Yn seiliedig ar hyn, ni allwn weld sut mae'r 'o leiaf' 15% yn cael ei gefnogi gan y dystiolaeth.

b. Sut mae lefel y cyfraniad wedi cymryd i ystyriaeth costau adeiladu cynyddol, gan gynnwys y gofynion am systemau chwistrellu a gyflwynwyd i'r Rheoliadau Adeiladu, a chostau cysylltiedig eraill?

Ym mharagraff 5.19 Adroddiad Diweddarau AVHS Gwynedd ac Ynys Môn – Gorffennaf 2016, nodir bod cynnydd mewn costau (6%) yn ddwbl y cynnydd mewn gwerth (3%). Fodd bynnag, mae'n ymddangos bod hyn yn cael ei ddiystyru wedi hynny fel rhywbeth sydd ddim yn effeithio ar hyfywdra ac nid yw'n ymddangos bod hyn yn cael ei ystyried. Yn wir, mae'r gwrthwyneb yn digwydd ble yr awgrymir gofynion canrannol uwch o'i gymharu â'r astudiaeth wreiddiol a wnaed yn 2013. Yn ogystal, ni all HBF weld unrhyw gyfeiriad at y gost ychwanegol sy'n gysylltiedig â chwistrelli dŵr tân yn yr asesiad hyfywdra. Erbyn hyn, mae'n rhywbeth cyffredin i LDPS ddefnyddio ffigwr cyfredol Llywodraeth Cymru o £3,500 fesul annedd.

c. Sut fydd cyfraniadau oddi ar y safle yn cael eu defnyddio i ddarparu tai fforddiadwy, a pha fecanweithiau sydd ar waith i sicrhau bod lefelau'r cyfraniadau a geisir yn realistig ac yn dryloyw?

Nid yw HBF yn gwrthwynebu'r egwyddor o gyfraniadau oddi ar y safle gan bod hyn yn rhoi hyblygrwydd i'r datblygwr llai; fodd bynnag, mae angen i'r Cyngor ymdrin â hyn mewn proses glir ac agored fel y gall datblygwyr a'r gymuned leol weld sut fydd eu cyfraniadau'n cael eu gwario. Yn ogystal, dylai bod cyfyngiad amser ar y cyfnod sydd gan y Cyngor i wario'r arian; wedi'r cyfnod hwn dylai'r arian gael ei ddychwelyd i'r datblygwr os nad ydyw wedi cael ei ddefnyddio yn unol â'r cytundeb – awgrymwn y byddai 5 mlynedd yn gyfnod rhesymol ar gyfer cymal o'r fath.

6 A yw dosbarthiad gofodol y tai fforddiadwy yn gadarn?

a. Sut mae lefel y ddarpariaeth yn gysylltiedig â'r dosbarthiad gofodol o ran angen, yn enwedig yn nhermau'r rhaniad trefol/gwledig?

b. A yw niferoedd y tai fforddiadwy a ragwelir o fewn aneddiadau haen is a chefn gwlad, fel y nodir ym mharagraff 7.4.65b (NF67), yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn a dibynadwy sy'n rhoi ystyriaeth ddigonol i farchnadoedd ac anghenion tai lleol?

c. A oes cyfiawnhad dros wyro o Bolisi Cynllunio Cymru yn yr ymagwedd tuag at safleoedd eithriadau (polisi TAI10)?

7 A yw'r Cynllun yn cynnwys mecanweithiau monitro ac adolygu cadarn a fydd yn galluogi'r strategaeth ar gyfer darparu tai fforddiadwy i ymateb yn effeithiol i amgylchiadau sy'n newid?

8 Unrhyw faterion eraill

Dymuna HBF nodi bod Tabl 4, 5 a 6 yn TP20A yn ymddangos i ddibynnu'n helaeth iawn ar safleoedd a ddaw ar gael ar hap er mwyn cyflawni unedau tai. Mae HBF yn ystyried y bydd hyn yn debygol iawn o effeithio ar lefel y tai fforddiadwy a gyflawnir.