

LLYWODRAETH CYMRU

Datganiad Gwrandawriad Archwiliad

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Gwynedd a Môn**

Sesiwn Gwrandawriad 4: Tai Fforddiadwy

8th Medi 2016

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

Mae'r awdurdod yn cyfeirio at angen blynyddol o 1,344 o anheddau fforddiadwy, a hynny ar sail yr Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol a gynhaliwyd yn 2013 (635 y flwyddyn yn Ynys Môn, 709 y flwyddyn yng Ngwynedd). Nodwn fod y ffigur hwn yn cynnwys yr ôl-groniad (h.y. aelwydydd sydd eisoes yn bod y mae angen llety arnynt) a dadansoddiad o'r math o aelwyd a'r math o ddeiliadaeth. Er hynny, nid yw'n glir beth fydd cyfanswm yr angen dros gyfnod y cynllun. Ai $1344 \text{ y flwyddyn} \times 13 = 17,472$ yw cyfanswm yr anheddau y bydd eu hangen? Dylai'r cynllun nodi cyfanswm yr anheddau y bydd eu hangen dros gyfnod y cynllun. Nodwn y bydd y Cynllun Datblygu Lleol yn cyfrannu at ddiwallu'r angen a nodwyd drwy ddarparu 1400 o gartrefi fforddiadwy dros gyfnod y cynllun (PS14).

Mae'r Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn dangos mai'r math o ddeiliadaeth sydd ei angen fwyaf yw tai rhent cymdeithasol. A all yr awdurdod gadarnhau hynny? Sut y mae hynny'n cyd-fynd â'r hyn sy'n cael ei gynnig o dan TAI5: Tai Marchnad Lleol?

Mae'r Asesiad presennol o'r Farchnad Dai Leol yn 3 blwydd oed; fodd bynnag, mae'r Cyngor yn dweud y bydd Asesiadau mwy diweddar yn cael eu cyhoeddi yn 2016. Beth yw statws yr astudiaethau ac a oes unrhyw oblygiadau ar gyfer lefel yr angen, a hynny o ran niferoedd a hefyd o'r safbwynt gofodol?

2. 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 Llywodraeth Cymru yn cefnogi awdurdod lleol sydd am sicrhau cynifer o dai fforddiadwy ag y bo modd, ar yr amod bod dystiolaeth gadarn i gefnogi hynny. Mae'n bwysig bod y dystiolaeth am hyfywdra yn gyfoes a'i bod yn ystyried y costau y gwyddys amdanynt, gan gynnwys effaith cyfraniadau ar gyfer tai fforddiadwy. Dylai unrhyw asesiad gynnwys yr holl gostau adeiladu y gwyddys amdanynt, gan gynnwys effeithiau cronol amryfal ofynion polisi. Mae angen i'r awdurdod lleol gyfiawnhau pob elfen o'r dystiolaeth am hyfywdra. **Y diwydiant datblygu sydd yn y sefyllfa orau i gyflwyno sylwadau am ddilysrwydd a chadernid yr amryfal ragdybiaethau sy'n sail i'r Asesiad Hyfywdra Tai Fforddiadwy, gan gynnwys:**

- a. Y gwerthoedd meincnod ar gyfer tir a thai;
- b. Maint yr elw a wneir gan ddatblygwyr;
- c. Costau adeiladu, gan gynnwys ffioedd proffesiynol;
- d. Costau anarferol a chostau agor safleoedd;
- e. Cyfran yr amryfal fathau o ddeiliadaethau;

f. Gofynion y Rheoliadau Adeiladu, gan gynnwys costau systemau chwistrellu o dan Ran L.

O ystyried yr angen mawr am dai a hefyd flaenoriaethau'r cynllun, mae angen i'r ACLI ddangos ei fod yn darparu ar gyfer cynifer o dai ag y bo modd.

Nodwn fod y Cyngor wedi paratoi asesiad hyfywdra mwy diweddar (Gorffennaf 2016). Mae Llywodraeth Cymru o'r farn nad yw'n glir sut y mae'r dystiolaeth ynddo yn cyd-fynd â'r polisi a'r canrannau targed a nodir ym Mholisi TAI9: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad. Er enghraifft, nodwn fod gwahaniaethau mawr mewn gwerthoedd gweddilliol yr ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd pan edrychir arnynt ar yr un pryd â gwerthoedd meincnod ar gyfer tir. Mae fersiwn ddiweddaraf yr Asesiad Hyfywdra Tai Fforddiadwy yn dangos y byddai modd gosod targed hyfywedd o 50% mewn rhai o'r ardaloedd prisiau tai megis Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhosneigr, Biwmares. Yn yr un modd, gellid gosod targed o 40% ar gyfer y Gogledd-orllewin Gwledig, Ardal y Pontydd a Threarddur, a tharged o 30% ar gyfer y De-orllewin, y Gogledd-ddwyrain Gwledig, yr Arfordir Gogleddol a De Arfon a'r Gorllewin Gwledig. Dylai'r awdurdod esbonio, felly, pam mai targed o 25% yn unig a bennwyd ar gyfer yr aneddeledd hynny.

I'r gwrthwyneb, mae'r Asesiad o Hyfywdra Tai Fforddiadwy yn awgrymu y bydd yn anodd iawn cyrraedd y targed yn y rhan fwyaf o'r aneddeledd yn yr ardal lle pennwyd targed o 15%, ac mae hynny'n awgrymu y byddai targed o 0% yn fwy priodol. Mae opsiwn yn y prif ganfyddiadau a chasgliadau i bennu targed ac iddo dair rhan. Ymddengys y byddai hynny'n cyd-fynd yn well â'r dystiolaeth am hyfywdra yn yr ardaloedd prisiau tai gwahanol. Er bod Llywodraeth Cymru yn derbyn ei bod yn amhosibl pennu polisi lefel uchel sy'n darparu ar gyfer yr holl amrywiadau yn yr ardaloedd prisiau tai gwahanol, dylid pennu targedau a fydd yn sicrhau bod cynifer o dai fforddiadwy ag y bo modd yn cael eu darparu. Dylai'r awdurdod esbonio pam nad yw wedi pennu targedau ac iddynt dair neu bedair rhan, a sut y byddai'r polisi yn TAI9 sicrhau bod cynifer o dai fforddiadwy ag y bo modd yn cael eu darparu dros gyfnod y cynllun.

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?

Dywedir yn PCC (paragraff 9.2.15) y gall fod yn ddymunol i ddatblygiadau tai newydd mewn ardaloedd trefol a gwledig gynnwys cyfuniad a chydbwysedd rhesymol o fathau a meintiau o dai er mwyn bodloni pob math o anghenion tai ac er mwyn helpu i ddatblygu cymunedau cynaliadwy. Mae TAN 2 yn dweud o dan y pennawd Asesiadau'r Farchnad Dai Leol a'r Cynllun Datblygu (paragraff 8.1) ei bod yn bwysig bod ACLIau yn sylweddoli, yng nghyswllt y cyflenwad, maint y galw am fathau a meintiau gwahanol o anheddau (h.y. tai canolradd a thai rhent cymdeithasol), a hynny er mwyn iddynt fedru mynd ati i drafod i sicrhau bod amrywiaeth briodol ar safleoedd newydd.

Mae Llywodraeth Cymru wedi dweud yn y gorffennol na ddylai polisïau ar dai fforddiadwy mewn CDLlau gynnwys yr amrywiaeth/y mathau/y cyfuniad o dai, yn benodol felly oherwydd y gallai pethau newid dros oes y cynllun ac oherwydd y gallai cynnwys yr wybodaeth honno olygu na fyddai modd darparu'r cyfuniad cywir o ddatblygiadau. Er hynny, dylai CDLlau gyfeirio at yr wybodaeth ddiweddaraf yn y cyfiawnhad rhesymedig fel y bo modd trafod yn effeithiol. Gan ddibynnu ar y cyfuniad, a allai fod â goblygiadau ariannol, gallai cynnwys yr wybodaeth honno yn y cynllun gael effaith hefyd ar ddarparu tai fforddiadwy (y ganran a geisir ar y safle).

Nodwn fod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn nodi mai anheddau rhent cymdeithasol sydd eu hangen fwyaf? A all yr awdurdod gadarnhau hynny? Bydd bod yn glir am y gofynion, a'u cysylltu â'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, yn helpu'r awdurdod cynllunio lleol pan fydd yn trafod y cyfuniad o fathau o dai a'r mathau o ddeiliadaethau sydd eu hangen er mwyn sicrhau cymunedau cymysg a chynaliadwy. Dylai'r awdurdod gynnwys yr wybodaeth honno yn y cyfiawnhad rhesymedig a'i hategu â pholisi yn y cynllun i nodi sut y cafodd ei hystyried wrth gyfrifo hyfywdra, gan ddangos nad oes unrhyw oblygiadau andwyol.

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

Mae gan yr awdurdod fframwaith polisi eang er mwyn sicrhau tai fforddiadwy. Fodd bynnag, nid yw'n glir pa bolisïau sy'n gysylltiedig â'r targed o 1400 ac â diffiniad TAN 2 o dai fforddiadwy. Mae'r awdurdod yn defnyddio termau gwahanol megis angen cymunedol, angen lleol, ac mae rhai polisïau, sef TAI5, yn galluogi tai fforddiadwy a thai ar gyfer y farchnad leol. Byddai'n fuddiol pe bai'r awdurdod yn gallu egluro'r pwyntiau a ganlyn:

- TAI5: Tai Marchnad Lleol – ymddengys ei fod yn galluogi tai ar gyfer y farchnad leol a hefyd dai fforddiadwy
- TAI19: Trosi Adeiladau yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl – 'angen gymunedol lleol am dŷ fforddiadwy'
- PS15 – Mae'r strategaeth aneddleoedd yn cyfeirio at 'angen y gymuned am dai' nad ydynt yn dai ar gyfer y farchnad agored a chyfeirir yng nghyd-destun clystyrau at 'tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol'
- PS14: Targed Tai Fforddiadwy
- TAI9 – Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
- TAI10 – Safleoedd Eithrio 'angen lleol wedi'i brofi'
- TAI18 – Tai mewn Clystyrau – 'angen cymunedol lleol.....'

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

Gweler ein hymateb i 2b.

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?

Ar 17 Gorffennaf 2013 rhyddhaodd y Gweinidog Tai ac Adfywio ar y pryd Ddatganiad Ysgrifenedig am y Cyflenwad Tai: 'Sbarduno Adeiladu Cartrefi yng Nghymru'. Dywedir yn glir yn Natganiad y Gweinidog mai'r disgwyl yw y bydd Rhan L bron yn niwtral o ran costau adeiladu. Bydd gofyn gosod systemau awtomatig i lethu tân mewn anheddau newydd ac anheddau a addaswyd, fe y nodir isod. Bydd rhoi'r newidiadau hyn ar waith yn costio cyfanswm o ryw £3100 yr uned:

- O 30 Ebrill 2014 ymlaen ar gyfer cartrefi gofal (fel y'u diffinnir yn Neddf Safonau Gofal 2000), cartrefi preswyl i blant, neuaddau preswyl, hosbisau, tai preswyl a hosteli heblaw am hosteli sy'n darparu llety dros dro at ddibenion hamdden.
- O 1 Ionawr 2016 ar gyfer tai a fflatiau (gan gynnwys tai gwarchod a fflatiau gwarchod). Mae hyn yn cynnwys preswylfeydd lle mae risg isel o farw neu gael eich anafu oherwydd tân.

Nid yw'n glir a yw'r Asesiad Hyfywdra Tai Fforddiadwy wedi profi effaith y cynigion uchod. Er ein bod yn nodi bod lwfans 'hyfywdra' yn y model sydd yn yr Asesiad, nid yw'n glir a yw'n ddigon i leddfu effaith y costau hynny. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod angen esbonio effaith 'systemau chwistrellu' ar hyfywdra, yn enwedig yr effaith ar hyfywdra yn yr ardaloedd lle pennwyd targed o 15%.

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?

Mae hwn yn fater i'r awdurdodau ei esbonio.

4. 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?

Mae'r berthynas rhwng yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a maint a lleoliad twf yn fater y gwnaethom gyflwyno sylwadau manwl yn ei gylch yn ein datganiad strategaeth.

Dylai fod cysylltiad clir rhwng y ddarpariaeth yn yr hierarchaeth aneddiadau a'r angen, a dylid dangos pam y nodwyd twf mewn lleoliadau penodol. Mae angen sicrhau hefyd fod cysylltiad â materion yn ymwneud â chynaliadwyedd, h.y. pam y mae, neu nad yw'n briodol lleoli tai fforddiadwy mewn cymunedau llai cynaliadwy.

Rydym yn cyflwyno sylwadau penodol am ddarparu tai fforddiadwy mewn Clystyrau / Pentrefi yn nghwestiwn 4b isod.

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?

Cyflwynodd Llywodraeth Cymru sylwadau yn ei ddatganiad strategaeth am dai fforddiadwy mewn aneddiadau haen is ac ynghylch sut y mae'r dosbarthiad gofodol yn cyd-fynd â'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae polisi TAI5 yn hyrwyddo tai fforddiadwy a thai ar gyfer y farchnad leol. Faint fydd yn cyfrif at y targed tai fforddiadwy? Beth a ellir ei gyflawni? Mae hyn yn arbennig o berthnasol mewn perthynas â Chlystyrau a'r cyfyngiadau ar feddiannaeth yn yr aneddiadau hynny a nodir yn TAI5. Mae dros 600 o anheddau â chyfyngiadau meddiannaeth arnynt o dan y pennawd Clystyrau ac yn TA15. Bydd angen i'r awdurdod esbonio sut y mae modd cyflawni hynny ac a yw'n gynaliadwy, a sut y byddai'n cyd-fynd â'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol o ran ym mha ardaloedd y mae'r angen ac o ran pa fath o ddeiliadaethau sydd eu hangen. A oes gan yr awdurdod hanes blaenorol o sicrhau'r mathau hyn o dai? Beth yw'r goblygiadau ar gyfer y strategaeth ac o ran darparu tai fforddiadwy os na fydd yr unedau hyn yn cael eu datblygu?

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

Nac oes. Mae'r Polisi'n dweud y ceir cynnwys tai ar gyfer y farchnad agored er mwyn sicrhau bod cynnig yn hyfyw, ond dim ond o dan amgylchiadau eithriadol. Fodd bynnag, o dan bolisi cenedlaethol, ni cheir categoreiddio safleoedd ac arnynt gyfuniad o dai ar gyfer y farchnad a thai fforddiadwy yn 'safleoedd eithriedig' – mae TAN 2 yn dweud yn glir nad yw safleoedd o'r fath yn briodol ar gyfer tai ar gyfer y farchnad (paragraff 10.14).

5. 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?

Mae Llywodraeth Cymru yn barod i gydweithio â'r awdurdodau i wella'r fframwaith monitro.