

# CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD YNYS MÔN A GWYNEDD (2011 - 2026)

## ARCHWILIAD CYHOEDDUS: Sesiwn Gwrandawriad 4 – Tai Fforddiadwy



CYNGOR SIR  
YNYS MÔN  
ISLE OF ANGLESEY  
COUNTY COUNCIL

### Pwynt Gweithredu (S4/PG1) - Aseiad Marchnad Tai Lleol (AMTLI)

#### 1] Y mater dan ystyriaeth:

Cyflwyno Newid Materion sy'n Codi i adnabod y lefel o angen am dai fforddiadwy yn ystod oes y Cynllun, yn hytrach na 5 mlynedd yn unig, ar sail y wybodaeth yn yr Astudiaethau Marchnad Tai Lleol diweddaraf ar gyfer y ddwy Sir.

Cynnwys geirfa ynglŷn ag oblygiadau i fethu cael cyfres lawn o Astudiaethau Marchnad Tai Leol.

Cynnwys geirfa i gydnabod y gallai gwybodaeth newydd ddod i law yn ystod oes y Cynllun er mwyn hwyluso gwaith monitro ac adolygu.

#### 2] Ymateb y Cyngor:

2.1 Dylid darllen y canlynol ar y cyd ag ymateb y Cyngor i Bwynt Gweithredu S1/PG1.

#### 2.2 Lefel yr Angen dros Gyfnod y Cynllun

2.2.1 Er mwyn cyfrifo lefel cyffredinol yr angen am dai fforddiadwy dros gyfnod y cynllun, yn seiliedig ar y wybodaeth sydd ar gael, cymerwyd y camau a ganlyn:

- i. Angen am Gyfnod Cynllun Cyn cyfnod yr AMTLI h.y. 2011 - 2013 ar gyfer Gwynedd a 2011 - 2015 ar gyfer Ynys Môn;
- ii. Angen am AMTLI ar gyfer cyfnod 5 mlynedd (2013 - 2018 i Wynedd, 2015 - 2020 i Ynys Môn);
- iii. Cyflenwad wedi'i Ymrwymo o fewn Astudiaethau AMTLI;
- iv. Angen yn y Dyfodol (2019 - 2026 i Wynedd, 2021 - 2026 i Ynys Môn);

#### 2.3 i. Angen am Gyfnod Cynllun Cyn cyfnod yr AMTLI h.y. 2011 - 2013 ar gyfer Gwynedd a 2011 - 2015 ar gyfer Ynys Môn

2.3.1 Byddai cyfrifo'r angen am Gyfnod y Cynllun o'r AMTLI ymlaen yn cael gwared ar lefel yr angen am y blynyddoedd cyn yr astudiaeth. Mae'r astudiaeth AMTLI yn ymdrin â'r ôl-groniad hyd at bwynt cynhyrchu'r astudiaeth. Yr unig ffigur ychwanegol y dylid ei gynnwys o fewn y ffigur cyffredinol angen am dai fforddiadwy ar gyfer Cyfnod y

Cynllun (2011 - 2026) yw nifer yr unedau a gwblhawyd cyn blwyddyn yr astudiaeth (gan na fydd y rhain wedi'u cynnwys yn ffigurau ôl-groniad yr AMTLI).

2.3.2 Yn achos Gwynedd (2011-13) cwblhawyd **50 uned**, tra cwblhawyd **125 uned** ar gyfer Ynys Môn (2011-15).

2.4 ii. Angen am AMTLI ar gyfer cyfnod 5 mlynedd (2013 - 2018 i Wunedd, 2015 - 2020 i Ynys Môn)

2.4.1 Mae ymateb y Cyngor i Bwynt Gweithredu S1/PG1 yn amlinellu'r gwelliannau i AMTLI Gwynedd 2013 sy'n adlewyrchu cyfran y boblogaeth o fewn Parc Cenedlaethol Eryri a'r angen i beidio â chynnwys y ffigur ar gyfer perchnogaeth Cartrefi Cost Isel. Yn sgil hyn ac er mwyn gweithredu'n rhagofalus, mae'r Cyngor yn argymhell defnyddio ffigur o 491 y flwyddyn yn hytrach na'r 709 yn Astudiaeth 2013. Ar gyfer pum mlynedd yr Astudiaeth byddai hyn yn golygu **2,455 o unedau** ar gyfer y cyfnod 2013 - 2018.

2.4.2 Mae AMTLI 2016 Ynys Môn yn adnabod gofyniad blynyddol o 398 uned ar gyfer cyfnod yr AMTLI, sy'n cyfateb i **1,990 uned** ar gyfer y cyfnod 2015 - 2020.

2.5 iii. Cyflenwad wedi'i Ymrwymo o fewn Astudiaethau AMTLI

2.5.1 Dyma'r unedau fforddiadwy sydd i'w hadeiladu dros gyfnod amser yr asesiad. Defnyddir yr ymrwymadau yn astudiaethau AMTLI Gwynedd ac Ynys Môn i leihau'r gofyniad blynyddol, sy'n arwain felly at y ffigur is yn yr astudiaeth. Felly mae angen ychwanegu'r ffigur hwn at y ffigur cyffredinol angen am dai fforddiadwy ar gyfer cyfnod y cynllun.

2.5.2 Mae AMTLI Gwynedd 2013 yn cyfeirio at y ffigurau cyflenwad wedi'i ymrwymo ar gyfer cyfnod, sef 36 y flwyddyn ar gyfer tai cymdeithasol a 3 y flwyddyn ar gyfer rhent canolradd. Mae hyn yn golygu cyfanswm o **195 uned** i Wunedd.

2.5.3 Mae Cam 7 yn AMTLI Ynys Môn 2016 yn nodi cyflenwad wedi'i ymrwymo o **153 uned**.

2.6 iv. Angen yn y Dyfodol (2019 - 2026 i Wunedd, 2021 - 2026 i Ynys Môn)

2.6.1 Mae AMTLI Gwynedd 2013 wedi adnabod angen newydd a gyfyd yn seiliedig ar amcanestyniadau a chymhariaeth o nifer yr aelwydydd na allent fforddio tai marchnad. Er mwyn bod yn gyson â'r ffigur ar gyfer cyfnod yr AMTLI ni chynhwyswyd yr angen newydd am Berchnogaeth Cartrefi Cost Isel o fewn y ffigur angen newydd a gyfyd ar gyfer Gwynedd. Mae'r tabl isod yn dangos yr angen i'r dyfodol:

Tabl 1- Gofyniad am Dai Fforddiadwy yn y Dyfodol - Gwynedd

<b>Categori</b>	<b>Lefel yr Angen</b>
Angen Newydd a Gyfyd (Tai Cymdeithasol) (a)	135
Angen Newydd a Gyfyd (Rhent Canolraddol) (b)	45
Syrthio i Angen (c)	562
Cyflenwad ar Osod (ch)	582
Angen a Gyfyd Blynyddol (d) = (a+b+c) – (ch)	160
Cyfnod y Cynllun sy'n Weddill (blynyddoedd) (dd)	8
Angen yn y Dyfodol (e) = (d) x (dd)	<b>1,280</b>

2.4.2 Mae cam 18 o AMTLI Ynys Môn 2016 yn adnabod angen newydd a gyfyd, ac mae cam 21 yn adnabod yr angen blynyddol a gyfyd. Mae'r tabl isod yn dangos yr angen yn y dyfodol:

Tabl 2 - Gofyniad am Dai Fforddiadwy i'r Dyfodol - Ynys Môn

<b>Categori</b>	<b>Lefel yr Angen</b>
Cam 18 – Cyfanswm yr Angen Newydd a Gyfyd am Dai (gros y flwyddyn) (a)	667
Cam 21 – Cyflenwad Blynyddol Tai Fforddiadwy (b)	346
Angen Tai Blynyddol (c) = (a) – (b)	321
Cyfnod y Cynllun sy'n Weddill (blynyddoedd) (ch)	6
Angen yn y Dyfodol (d) = (c) x (ch)	<b>1,926</b>

2.7 Mae'r tabl isod yn cymryd y ffigurau a amlinellir uchod, yn y categorïau ar wahân, i ddarparu'r lefel o angen am dai fforddiadwy dros gyfnod y Cynllun.

Tabl 3 – Lefel yr Angen am Dai Fforddiadwy dros Gyfnod y Cynllun

<b>Categori</b>	<b>AMTLI Gwynedd 2013</b>	<b>AMTLI Ynys Môn 2016</b>
i. Unedau Fforddiadwy a Gwblhawyd cyn yr astudiaeth berthnasol	50	125
ii. Gofyniad AMTLI dros 5 mlynedd	2,455	1,990
iii. Cyflenwad wedi'i Ymrwymo yn yr Astudiaeth AMTLI	195	153
iv. Gofyniad yn y Dyfodol	1,280	1,926
<b>Lefel yr angen am dai fforddiadwy yn ystod cyfnod y Cynllun</b>	<b>3,980 (Ardal Cynllunio Gwynedd)</b>	<b>4,194 (Ynys Môn)</b>
<b>Angen cyffredinol am dai fforddiadwy yn ystod cyfnod y Cynllun ar gyfer holl ardal y Cynllun</b>	<b>8,174</b>	

## 2.8 Y goblygiadau fyddai'n deillio o beidio â chael set gyflawn o Astudiaethau Marchnad Tai Lleol

- 2.8.1 Mae'r Cynghorau wedi cydnabod nad yw AMTLI Gwynedd yn cynnwys yr un lefel o fanylder ag AMTLI Ynys Môn. Fodd bynnag, mae'r angen am dai fforddiadwy a adnabuwyd yn astudiaeth Gwynedd yn 2013 (gweler tabl 1 uchod) ynghyd â'r lefel a adnabuwyd yn AMTLI Ynys Môn 2016 yn dangos bod angen sylweddol am dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Dilynwyd dull rhagofalus wrth gyfrifo'r ffigur ar gyfer Gwynedd mewn perthynas a'r Ffigur Perchnogaeth Cartrefi Cost Isel, ac ni chafodd ei gynnwys.
- 2.8.2 Ym mis Rhagfyr 2015 roedd 1,685 ar y gofrestr tai cyffredin, a 704 ar gofrestr Tai Teg ym mis Medi 2016, sy'n dangos fod y lefel uchel o angen am dai fforddiadwy yng Ngwynedd yn parhau. Mae rhan o'r dystiolaeth a gasglwyd ym Mhapur Testun 17 yn pwysleisio'r gymhareb fforddiadwyedd rhwng canolrif prisiau tai a chanolrif incwm aelwydydd yn 2012, gyda'r canlyniad fod gan 98 o'r 100 ward yn ardal y Cynllun gymhareb fforddiadwyedd o 3.8 neu uwch hyd at lefel 12 yn y wardiau lleiaf fforddiadwy.
- 2.8.3 Mae hyn yn rhoi hyder i'r Cyngor bod lefel sylweddol o angen am dai fforddiadwy yn parhau yn Ardal Cynllunio Gwynedd ac y bydd AMTLI diwygiedig yn ystod Gwanwyn 2017 yn darparu ffigur wedi'i ddiweddarau ar gyfer lefel yr angen am dai fforddiadwy yn ystod cyfnod y cynllun. Fodd bynnag, yn seiliedig ar y dystiolaeth sydd ar gael o amrywiol ffynonellau, mae'n eglur y bydd yr astudiaeth yn parhau i ddangos lefel uchel o angen.

## 2.9 Cynnwys geiriad i gydnabod y gallai gwybodaeth newydd ddod i law yn ystod cyfnod y Cynllun i hwyluso'r gwaith monitro ac adolygu.

- 2.9.1 Fel yr amlinellir yn yr ymateb i Bwynt Gweithredu S1/PG1 mae Cyngor Gwynedd wedi ymrwmo i ddiweddarau AMTLI 2013. Yn ogystal, yn ystod cyfnod y cynllun bydd yn rhaid diweddarau'r ddau AMTLI yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru.
- 2.9.2 Mae Pwynt Gweithredu S4/PG7 yn ei gwneud yn ofynnol i'r Cynghorau awgrymu newidiadau i Bolisi TAI 9 Tai Fforddiadwy. Yn sgil y papur hwn, bydd angen i'r newidiadau materion sy'n codi i TAI 9 a'i esboniad gyfeirio hefyd at yr angen i ddatblygwyr ystyried y wybodaeth sydd ar gael yn yr AMTLI diweddaraf a gyhoeddwyd er mwyn penderfynu ar y cyfuniad o dai, gan gynnwys tai fforddiadwy.
- 2.9.3 Yn yr un modd bydd y Cynghorau yn gweithio gyda Llywodraeth Cymru i ffurfio fframwaith monitro diwygiedig, i geisio sicrhau bod y gymysgedd o ddaliadaethau yn cyd-fynd â'r math o ddatblygiad a adnabuwyd yn yr AMLI mwyaf diweddar.

## 3.0 Newid Materion sy'n Codi – Lefel yr Angen Fforddiadwy dros Gyfnod y Cynllun

- 3.1 Yn sgil y ffigurau a adnabuwyd yn adran 2 uchod, mae'r Cynghorau yn awgrymu newidiadau materion sy'n codi yng Nghyflwyniad adran Tai Fforddiadwy y Cynllun, ynghyd â'r Esboniad i Bolisi TAI 9. Bydd hyn yn adlewyrchu ffigurau newydd AMTLI Ynys Môn 2016, y ffigur cyffredinol ar gyfer ardal y Cynllun, a'r testun yn yr Esboniad ynghylch y gymysgedd ddaliadaeth tai fforddiadwy sydd ei angen mewn datblygiadau.
- 3.2 Bydd unrhyw newidiadau pellach i'r Adran Tai Fforddiadwy yn derbyn sylw gan y Cynghorau yn ein hymateb i Bwyntiau Gweithredu S4//PG3 i 7 a S4//PG9.

7.4.65 Fe wnaeth Asesiadau Marchnad Dai Leol ~~Ynys Môn~~ ac Astudiaeth Anghenion Tai Ynys Môn 2016 ac Asesiad Marchnad Dai Leol (Gwynedd) 2013 ddarparu braslun o faint o dai fforddiadwy sy'n debygol fyddai eu hangen yn Ynys Môn a Gwynedd h.y. tua ~~1,344~~ 889 o unedau tai bob blwyddyn am bum mlynedd i fodloni'r anghenion sydd wedi cronni dros y blynyddoedd a'r anghenion sy'n dod i'r amlwg, efo angen cyffredinol o 8,174 dros gyfnod y cynllun cyfan (hyn yn seiliedig ar fethodoleg Llywodraeth Cymru sydd yn amcangyfrif 25% o incwm aelwydydd tuag at gostau tai). ~~Roedd yr asesiadau cyffredol hefyd yn dangos, ar draws ardal y Cynllun, bod yr angen mwyaf am unedau rhent cymdeithasol yn hytrach nag aneddeleoedd lle rhennir y berchnogaeth.~~ 'Tai Teg', cofrestr tai fforddiadwy, fydd y brif ffynhonnell wybodaeth ar gyfer cynlluniau canolraddol / rhannu ecwiti yn ardal y Cynllun

**(Paragraff newydd ar ôl Tabl 16)**

7.4.69a Dylai'r gymysgedd o ddaliadaethau sy'n angenrheidiol ar gyfer cynllun neilltuo adlewyrchu canfyddiadau'r AMTLI diweddaraf, os na all yr ymgeisydd argyhoeddi'r Awdurdod Lleol fod eu cymysgedd o dai yn well ar gyfer diwallu'r angen sydd wedi'u adnabod.