Archwiliad Cynllun Datblygu Lleol Eryri

Papur Tystiolaeth Bellach – Angen Tai Fforddiadwy

Ebrill 2018

Tystiolaeth bellach am yr angen am dai fforddiadwy o fewn y Parc Cenedlaethol yn ystod cyfnod y cynllun.

1. Cyflawni'r Angen am Dai yn y Parc Cenedlaethol

1.1 Er nad yw Cynllun Datblygu Lleol Eryri (CDLl) yn darparu'r ffigwr diweddaraf ar gyfer yr angen am dai fforddiadwy yn ystod cyfnod y Cynllun, mae'r dystiolaeth yn tynnu sylw at y ffaith bod lefel yr angen am dai fforddiadwy dros gyfnod y cynllun yn llawer uwch na'r hyn y gellir ei gyflawni o fewn Amgylchedd y Parc Cenedlaethol, ac o ystyried y gofyniad tai a nodir yn y CDLl diwygiedig (sy'n seiliedig ar amcanestyniadau aelwydydd a phoblogaeth Llywodraeth Cymru). Derbynnir felly na fydd yn bosibl cyflawni'r angen am dai fforddiadwy cyffredinol ar gyfer y Parc Cenedlaethol o fewn cyfnod y cynllun. Fodd bynnag, mae'r Awdurdod wedi ymrwymo i sicrhau bod y ddarpariaeth tai fforddiadwy yn cael ei wneud i'r eithaf er mwyn cynorthwyo i gyflawni amcanion CDLl Eryri, sef cynnal a hybu cymunedau cynaliadwy a helpu i gyrraedd y targedau cenedlaethol ar gyfer darparu tai fforddiadwy.

1.2 Mae'r papur hwn yn nodi ac yn darparu diweddariadau ar yr amrywiol ffynonellau tystiolaeth am yr angen am dai fforddiadwy o fewn y Parc Cenedlaethol.

2. Asesiadau o'r Farchnad Dai Lleol (AFDLl)

2.1 Mae Awdurdodau Tai Lleol yn gyfrifol am gynhyrchu a diweddaru AFDLl mewn partneriaeth ag awdurdodau cynllunio a rhanddeiliaid eraill. Fel y nodwyd yn y papur cefndir tai diweddar (Tachwedd 2017) mae Astudiaeth AFDLl Conwy 2016-2021 yn nodi cyfanswm o 995 o dai fforddiadwy ychwanegol dros y cyfnod 2016-2021 (199 o unedau y flwyddyn) ar gyfer Conwy gyfan. Ar sail pro rata mae hyn yn cyfateb i gyfanswm o 40 uned dros y cyfnod o 5 mlynedd (2016-2021) sef yr angen am 8 uned yn flynyddol ar gyfer ardal Conwy sy'n dod o fewn y Parc Cenedlaethol. Gan fod y papur cefndir tai wedi'i ddiweddaru ym mis Tachwedd 2017 mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy wrthi'n diweddaru eu AFDLl ar gyfer y cyfnod (2017-2022). Ar hyn o bryd mae AFDLl Conwy (2017-2022) ar ffurf ddrafft gyda'r nod o gael ei gwblhau ym mis Mehefin 2018. Dylai'r Awdurdod fod mewn sefyllfa i ddarparu diweddariad pellach ar AFDLl Conwy yn ystod sesiynau gwrandawiadau'r archwiliad.

2.2 Mae AFDLl diweddaraf Cyngor Gwynedd yn parhau i fod yr Astudiaeth AFDLl ar gyfer 2013-2018. Fodd bynnag, mae'r Awdurdod mewn cysylltiad rheolaidd gydag Adran Tai Cyngor Gwynedd a'r Tîm Polisi Cynllunio ar y Cyd er mwyn cael diweddariadau gyda'r cynnydd ac i bwysleisio pwysigrwydd asesiad cyfredol o'r ystod lawn o ofynion tai. Mynychodd yr Awdurdod gyfarfod ar 12 Ebrill i drafod pwysigrwydd yr AFDLl wedi ei ddiweddaru a chytuno ar amserlen. Mae gwaith wedi dechrau ar AFDLl 2018-2023 Gwynedd gyda'r nod o gylchredeg copi drafft o'r AFDLl ym mis Mai a fersiwn derfynol erbyn diwedd mis Mehefin. Unwaith eto, dylai'r Awdurdod fod mewn sefyllfa i ddarparu diweddariad pellach ar gynnydd AFDLl Gwynedd yn ystod sesiynau gwrandawiadau'r archwiliad. Mae'n bwysig nodi rhai o'r cyfyngiadau mewn perthynas â'r cyfrifiad ar gyfer yr asesiad o'r farchnad dai lleol sy'n cael ei roi yn ôl ardal awdurdod unedol. Y prif gyfyngiad yw nad yw wedi bod yn bosibl i ddad-gyfuno'r ffigur ar gyfer ardal APCE. Mae'r patrwm demograffig ym Mharc Cenedlaethol Eryri yn wahanol i'r ardal gyfagos ac o ganlyniad mae'n debygol y bydd y ffigwr perthnasol i'r angen am dai pan y'i dosrennir ar gyfer ardal y Parc Cenedlaethol yn debygol o fod yn or-amcangyfrifad. Mae'r posibilrwydd o gyfrif ymgeiswyr ddwywaith sydd ar fwy nag un gofrestr tai, ar

gyfer Gwynedd a Chonwy ill dau, hefyd yn gyfyngiad. Efallai y bydd y ffigurau hefyd yn cynnwys ymgeiswyr o'r tu allan i Wynedd a Chonwy.

2.3 Ar ôl i'r AFDLl gael ei gynhyrchu, bydd yn ystyriaeth berthnasol wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chyfeirir ato yn y Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy diwygiedig i sicrhau bod digon o bwys yn cael ei roi i'r cynnwys.

3. Bwrdd Partneriaeth Hwylusydd Tai Gwledig

3.1 Mae'r Awdurdod wedi bod yn gweithio'n agos gyda phartneriaid tai lleol wrth ddatblygu Cynllun Datblygu Lleol Adneuo Eryri ac maent yn parhau i wneud hynny. Er mwyn gwella'r wybodaeth am anghenion tai lleol a helpu i ddarparu tai fforddiadwy yn Eryri, mae'r awdurdod wedi bod yn rhan ariannu Hwyluswyr Tai Gwledig. Rôl yr Hwyluswyr Tai Gwledig yw gweithredu fel broceriaid annibynnol, diduedd sy'n gweithio ar ran cymunedau lleol, yn cynorthwyo cymunedau i ddod o hyd i atebion wedi'u teilwra i ddiwallu'r anghenion tai lleol a nodir ac i helpu cymunedau i gynnal arolygon yn seiliedig ar yr angen am dai. Mae'r Awdurdod yn bartneriaid ar Fwrdd Partneriaeth Hwylusydd Tai Gwledig sy'n cwrdd bob chwarter. Mae aelodau bwrdd partneriaeth HTG yn cynnwys y rhai sy'n galluogi tai gwledig eu hunain, cymdeithasau tai a swyddogion tai a chynllunio awdurdodau tai lleol Gogledd Orllewin Cymru hefyd. Pwrpas y bwrdd yw sicrhau bod gwaith yr HTG yn cael ei ganolbwyntio yn yr ardaloedd cywir. Mae aelodau'r bwrdd hefyd yn darparu cefnogaeth ac yn cynorthwyo i ddatblygu rhaglen waith yr HTG. Yn ogystal â chyfarfodydd chwarterol y Bwrdd, mae swyddogion yn cyfarfod yn rheolaidd â'r HTG i drafod materion sy'n benodol i gymunedau'r Parc Cenedlaethol, yn aml mae aelodau'r gymuned wedi cysylltu â'r HTG ynghylch safle penodol ac yna trafodir hyn ymhellach gyda swyddogion perthnasol. Mae'r HTG yn gyswllt allweddol wrth ddarparu safleoedd o fewn y Parc Cenedlaethol trwy weithredu fel cyswllt rhwng swyddogion y Parc Cenedlaethol a pherchnogion safleoedd.

4. Arolygon Anghenion Tai ar Lefel Cymunedol

4.1 Mae canllawiau Llywodraeth Cymru yn ymgymryd ag Asesiadau o'r Farchnad Dai Lleol yn datgan mai yng nghyd-destun aneddiadau gwledig, cynnal arolwg ychwanegol ar y lefel gymunedol yw'r ffordd ymarferol o fynd ymlaen i asesu anghenion tai mewn ardaloedd gwledig gan fod angen i dai fod yn lleol iawn mewn ardaloedd gwledig. Mae Uned Ddata Llywodraeth Leol wedi datblygu holiadur safonol ar gyfer yr Hwylusydd Tai Gwledig i gynnal arolygon cymunedol. Patrwm gweithredu'r Hwylusydd Tai Gwledig yw samplu 100% o gartrefi er mwyn gwneud y mwyaf o gadernid yr arolygon. Mae canllawiau Llywodraeth Cymru yn nodi, o ran amlder bod dilysrwydd yr arolygon yn oddeutu pum mlynedd. O'r ymatebion i'r holiadur, cynhyrchir Adroddiad Arolwg o Anghenion Tai Cymunedol sy'n asesu anghenion tai dros gyfnod o bum mlynedd. Mae pob adroddiad yn cynnal dadansoddiad o'r farchnad dai a'r cyd-destun, mae'n dwyn data demograffig ynghyd ac yn cofnodi'r aelwydydd hynny sy'n dymuno symud. Mae hefyd yn asesu anghenion tai fforddiadwy lleol (gan gynnwys cyfansoddiad cartrefi, y math o dŷ sydd ei angen, daliadaeth, incwm a fforddiadwyedd o ran rhent a morgeisi, amserlen ar gyfer tai a lleoliad y ddarpariaeth) ynghyd â'r cymhwyster ar gyfer cysylltiad lleol.

4.2 Cynhaliwyd Arolygon Anghenion Tai ar lefel gymunedol gan yr HTG ar gais Cynghorau Cymuned neu aelodau Bwrdd y Bartneriaeth yn unol â'r rhaglen waith y cytunwyd arno. Mae'r rhain yn darparu gwybodaeth gyfoes am yr angen am dai fforddiadwy o fewn ardal anheddiad neu gyngor cymuned ac yn darparu'r angen am y cymysgedd deiliadaeth briodol o fewn yr ardal a nodwyd. Maent yn darparu

gwybodaeth ddefnyddiol i'r Awdurdod a datblygwyr safleoedd yn gynnar yn y broses ddatblygu. Defnyddiwyd y rhain yn y gorffennol i bennu'r angen am dai fforddiadwy mewn gwahanol gymunedau ar draws y Parc Cenedlaethol a pharhau i wneud hynny pan a pha bryd y maent yn cael eu paratoi. Cydnabyddir y gall y wybodaeth newid wrth i bobl symud neu newid amgylchiadau, fodd bynnag maen nhw'n darparu gwybodaeth ddefnyddiol yn ystod y cyfnodau cynllunio cyn edrych ar safle i bennu'r nifer tai a'r cymysgedd ddeiliadaeth briodol.

4.3 Mae'r Awdurdod o'r farn bod hwn yn asesiad cynhwysfawr a chadarn o angen. Fe'i cefnogir gan baragraff 10.15 o NCT 2. Cynllunio a Thai Fforddiadwy, sy'n eirioli'r arolygon am angen ar lefel fwy lleol mewn ardaloedd gwledig.

5. Rhestrau aros yr Awdurdod Tai Lleol

5.1 Mae'r Awdurdod wedi gofyn am wybodaeth yn y gorffennol oddi ar restrau Tai Awdurdodau Lleol er mwyn darparu gwybodaeth ynglŷn ag angen o fewn y Parc Cenedlaethol, mae hyn yn darparu gwybodaeth i helpu i gefnogi datblygiad polisïau a hefyd i gefnogi ceisiadau ar safleoedd eithriadol. Mae'r rhain yn fan cychwyn da i ddatblygwyr wrth bennu angen mewn anheddiad wrth ystyried nifer yr anheddau ar gyfer safle a hefyd y gymysgedd briodol.

6. Tai Teg

6.1 Yn ddiweddar, mae Awdurdodau Lleol Gogledd Cymru a chymdeithasau tai wedi dod at ei gilydd i sefydlu cofrestr tai canolraddol sy'n cael ei chydlynu gan gymdeithas dai Grŵp Cynefin. Mae'r gofrestr hon yn darparu gwybodaeth benodol am anghenion tai canolradd ar draws y gogledd i gyd a bydd yn bosibl torri'r wybodaeth i lawr yn ôl anheddiad i ddarparu ffigwr cywir o ran anghenion tai canolraddol o fewn aneddiadau ar draws y Parc Cenedlaethol. Bydd y wybodaeth hon ar gael i'r Awdurdod ac i gymdeithasau tai. Cyn hynny, darparwyd gwybodaeth trwy gyfrwng Camau Cyntaf (ar gyfer ardal Cyngor Conwy) a Thai Teg (a oedd yn gweithredu ar draws Gwynedd ac Ynys Môn). Dyma'r ffigurau a ddefnyddiwyd mewn Adroddiadau Monitro Blynyddol blaenorol. Bydd y gofrestr tai ar y cyd canolraddol yn darparu gwybodaeth llawer mwy manwl a hefyd yn rhoi cyfle i gydweddu pobl â'r tai sy'n dod ymlaen yn ardal yr Awdurdod.

7. Cymdeithasau Tai

7.1 Yn ychwanegol at yr uchod, mae gan yr Awdurdod berthynas waith agos gyda'r cymdeithasau tai hynny sy'n gweithio o fewn ardal y Parc Cenedlaethol. Mae gan yr Awdurdod gyfarfodydd rheolaidd i drafod cynlluniau ar gyfer y safleoedd sydd yn eu perchnogaeth. Wrth ddrafftio Cynllun Datblygu Lleol Eryri diwygiedig, mae'r Awdurdod wedi gweithio'n agos gyda'r cymdeithasau tai sydd wedi rhoi safleoedd ymlaen trwy'r broses o alw am safleoedd i bennu lle maen nhw am ddatblygu. Nid yw'r Cymdeithasau'n datblygu mewn ardaloedd lle nad oes angen wedi cael ei nodi.

8. Prisiau tai ac incwm cyfartalog yng Ngwynedd

8.1 Yn ychwanegol at yr AFDLl a'r arolygon anghenion tai cymunedol, mae'r Awdurdod hefyd wedi edrych ar dystiolaeth gyfredol ychwanegol am yr angen am dai yn y Parc Cenedlaethol. Mae Cyngor Gwynedd wedi ymgymryd â gwaith ar yr incwm sydd ei angen er mwyn gallu fforddio tŷ ar lefel mynediad ar gyfer wardiau o fewn ardal y Parc

Cenedlaethol. Maent wedi rhannu'r wybodaeth hon gyda'r Awdurdod ac mae'n amlinellu bod mwyafrif helaeth yr aelwydydd o fewn ardal y Parc Cenedlaethol wedi'u 'prisio allan o'r farchnad'. Cyfrifwyd y wybodaeth hon yn seiliedig ar ganran yr aelwydydd sydd ag incwm o dan 1 / 3.5 x pris tŷ chwartel isaf (pris tŷ lefel mynediad).

Blwyddyn	Nifer y Wardiau lle mae dros 50% o gartrefi yn cael eu prisio allan o'r farchnad
2014	27/32
2015	26/32
2016	23/32
2017	24/32

8.2 Yn seiliedig ar yr wybodaeth uchod, mae dros 23 o'r 32 ward (nid yw rhai wardiau yn gyfan gwbl o fewn ardal Awdurdod y Parc Cenedlaethol) o fewn ardal y cynllun dros 50% o gartrefi sydd wedi cael eu prisio allan o'r farchnad, h.y. mae incwm y cartref yn is na 1 / 3.5 o bris tŷ yn y chwartel isaf yn yr un ward. Cydnabyddir bod hyn yn dangos y sefyllfa ar ei gwaethaf oherwydd nid yw'r ffigurau hyn yn cyfrif am unrhyw gynilion neu asedau eraill y mae'n rhaid i aelwydydd eu rhoi tuag at brynu eiddo. Fodd bynnag, mae'n dangos bod canran uchel o gartrefi wedi'u prisio allan o'r farchnad dai leol, gan ddangos yr angen am anheddau sydd o fewn y braced tai fforddiadwy. Gellir defnyddio'r dystiolaeth hon gyda thystiolaeth arall a gyflwynir yn y papur hwn i ddangos yr angen clir am dai fforddiadwy o fewn ardal y Parc Cenedlaethol yn awr ac i'r dyfodol. Mae map yn dangos gwybodaeth bellach am y wardiau a brisiwyd allan o'r farchnad wedi'u cynnwys yn atodiad 1.

9. Gwybodaeth Leol

9.1 Mae llawer o'r adeiladwyr tai preifat yn ardal y Parc Cenedlaethol yn adeiladu ar gyfer eu cymunedau lleol ac felly mae ganddynt wybodaeth fanwl o'r farchnad dai y maent yn gweithredu ynddi. Nid ydynt yn ddatblygwyr hapfasnachol sy'n gweithio mewn ardaloedd eraill yng Nghymru ac yn bennaf mae ganddynt ddealltwriaeth glir o'r anghenion tai lleol gyda'r aneddiadau maent yn eu datblygu.

10. Casgliad

10.1 Dangosir y dystiolaeth ar yr angen am dai fforddiadwy bod ffigwr yr angen yn llawer uwch na'r hyn y gellir ei gyflawni. Mae'r ffigwr angen yn llawer uwch na'r rhagamcanion aelwydydd a gofynion tai y Cynllun. Yn ogystal, mae'r ffigwr angen yn llawer uwch na'r hyn y gellir ei gyflawni o fewn gallu amgylcheddol y Parc Cenedlaethol a'r hyn y gellir ei ddarparu'n ymarferol gan y diwydiant datblygu. Mae'r Awdurdod o'r farn bod y targed tai Fforddiadwy a nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri yn anelu at wneud y gorau o ddarparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion tai cymunedau'r Parc Cenedlaethol, helpu i fodloni'r targedau cenedlaethol ar gyfer cyflawni fforddiadwyedd, gan ystyried materion hyfywedd a chynhwysedd amgylcheddol y Parc Cenedlaethol.