

Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint i'w Archwilio gan y Cyhoedd 2015 - 2030

Papur Cefndir Tai
Fforddiadwy, Crynodeb
o'r Newidiadau

Hydref 2020

Papur Cefndir Tai Fforddiadwy, Crynodeb o'r Newidiadau

Rhwng 30 Medi ac 11 Tachwedd 2019 ymgynghorodd Cyngor Sir y Fflint â'r cyhoedd a budd-ddeiliaid allweddol ynghylch y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) i'w Archwilio gan y Cyhoedd. O ganlyniad i'r ymgynghoriad hwn gwnaethpwyd mân newidiadau i bapur cefndir tai fforddiadwy i sicrhau bod y drysorfa dystiolaeth yn glir a chyson. Mae'r papur hwn yn crynhoi'r newidiadau sydd wedi'u gwneud a pham.

Diffiniad o fathau a rhaniadau daliadaeth tai fforddiadwy

Mae'r diffiniad o'r gwahanol ddaliadaethau wedi'i ddiweddarau i sicrhau eu bod yn eglur. Yn ogystal, mae'r rhaniad daliadaeth o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol hefyd wedi'i egluro'n well. Un o'r prif bethau a oedd yn achosi dryswch o ran canfyddiadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol oedd y rhaniad daliadaeth rhwng rhent cymdeithasol, rhent canolradd a pherchentyaeth cost isel. Nid oedd cyfrifiad y fersiwn wreiddiol yn manylu digon ar sut y dylid rhannu'r angen am dai fforddiadwy rhwng y tri math o ddaliadaeth, a doedd y rhaniad rhwng tai rhent cymdeithasol a chanolradd ddim yn glir o gwbl. Daeth y broblem hon i'r amlwg wrth fwydo'r data i'r asesiad hyfywedd, a oedd yn gofyn am ganran y rhaniad daliadaeth rhwng y mathau gwahanol o dai fforddiadwy er mwyn cyfrifo lefel yr hyfywedd ar draws meysydd marchnad unigol.

Mae Arc4 wedi egluro'r rhaniad daliadaeth yn adran 6.40 yr adroddiad Asesiad o'r Farchnad Dai Leol terfynol (tudalen 71). Mae'r adran hon yn egluro sut mae'r wybodaeth o'r arolwg tai a'r data o ran fforddiadwyedd wedi'u defnyddio i gyfrifo canran yr aelwydydd sydd angen y mathau gwahanol o dai fforddiadwy. Mae canlyniadau hyn yn dangos bod ar 34.2% angen tai rhent cymdeithasol, 25.8% angen tai rhent canolradd a bod 40% yn gymwys ar gyfer tai perchentyaeth cost isel. Roedd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol gwreiddiol wedi grwpio rhent cymdeithasol a chanolradd gyda'i gilydd, gan ddangos bod ar 60% o aelwydydd angen tai fforddiadwy ar rent. Achosodd hyn ychydig o ddryswch gan fod yr angen am dai rhent wedi'i ddisgrifio fel "cymdeithasol/fforddiadwy ar rent", gan roi'r argraff bod ar bob un angen tai cymdeithasol ar rent. Mae'r derminoleg hon wedi'i chywiro i "cymdeithasol/canolradd" yn yr adroddiad terfynol er mwyn dangos yn glir bod yr elfen rhent yn cynnwys dwy fath o ddaliadaeth.

I sicrhau bod modd dehongli'r rhaniad daliadaeth yn glir o fewn yr asesiad hyfywedd, mae Arc4 wedi argymhell bod yr elfen ar rent o'r rhaniad daliadaeth yn cael ei thalgrynnu i angen rhent cymdeithasol o 30% ac angen rhent canolradd o 30%.

Targed Tai Fforddiadwy

Yn dilyn yr ymgynghoriad ynghylch y ddogfen i'w harchwilio, mae Llywodraeth Cymru wedi argymhell bod y targed tai fforddiadwy yn cael ei haddasu i gynnwys unedau ar safleoedd ar hap "i sicrhau ei fod yn realistig yn ei ddyhead ac at ddibenion monitro". Mae'r tai fforddiadwy posibl ar safleoedd ar hap bellach wedi'i gyfrifo a'i ychwanegu at y targed. Gan nad oes modd nodi union leoliad safleoedd ar hap nid yw'n bosibl

defnyddio canran tai fforddiadwy yr ardal farchnad dai berthnasol fel ym mholisi HN3 y CDLI. Mae'r ffigyrau ar gyfer safleoedd ar hap ar gael ar lefel haen anheddiad ond gall y ffigyrau hynny gynnwys ardaloedd marchnad dai lluosog sydd â chanrannau tai fforddiadwy gwahanol. Felly roedd angen defnyddio canran cyfartaledd yn seiliedig ar yr holl ardaloedd marchnad, ac eithrio haenau anheddiad 4 a 5 (wedi'u diffinio fel pentrefi anniffiniedig) lle mae polisi STR2 yn caniatáu tai'r farchnad agored dan amgylchiadau eithriadol yn unig er mwyn darparu tai fforddiadwy. Tybir felly y bydd canran tai fforddiadwy safleoedd ar hap yr haenau hyn yn 100%.

Er cysondeb, mae'r data cyflawni a ddefnyddiwyd o fewn y targed hefyd wedi'i amnewid gyda data o'r rhestr o safleoedd wedi'u sicrhau a ddefnyddiwyd i hysbysu'r fantolen dai. Mae rhestr o'r safleoedd wedi'u sicrhau, a'r tai fforddiadwy y byddant yn eu darparu, wedi'i chynnwys fel atodiadau i bapur cefndir tai fforddiadwy.

Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn argymhell y dylid cynnwys tabl o DPM (Ed.3) i ddangos dosbarthiad gofodol y cyflenwad tai fforddiadwy o ddyraniadau, safleoedd ar hap a safleoedd wedi'u sicrhau i wneud yn siŵr bod y cynllun yn cael ei fonitro'n effeithiol. Gellir gweld hyn yn nhabl 3 papur cefndir tai fforddiadwy.

Data

Mae'r data canlynol wedi'i ddiweddarau yn y papur cefndir er mwyn cynnwys y ffigyrau diweddaraf sydd ar gael:

- Data cofrestr tai cymdeithasol (Un Llwybr Mynediad At Dai) ar gyfer mis Awst 2020
- Data cofrestr tai Tai Teg (Canolradd) ar gyfer mis Awst 2020
- Data cwblhau o'r gorffennol i gynnwys 2018/19
- Gwariant Adran 106 ar dai fforddiadwy ar gyfer 2019/20
- Cyfradd flynyddol gyfartalog cyflenwi tai fforddiadwy i gynnwys data 2019
- Data darparwyr tai fforddiadwy ar gyfer 2018/19
- Darpariaeth tai fforddiadwy safleoedd wedi'u sicrhau