LDP-EBD-HP6.2

Flintshire Deposit Local Development Plan 2015 - 2030

Diwygiadau i Asesiadau Hyfywedd Tai Fforddiadwy Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth

Hydref 2020

CYNGOR Sir y Fflint Flintshire COUNTY COUNCIL

Diwygiadau i Asesiadau Hyfywedd Tai Fforddiadwy Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth

Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth yw arf eiddo arbenigol Asiantaeth y Swyddfa Brisio, maent yn darparu cyngor prisio annibynnol a diduedd, a chanddynt brofiad helaeth yn cynhyrchu asesiadau hyfywedd i lywio Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLl). Mae Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth wedi cwblhau'r asesiad hyfywedd tai fforddiadwy ar ran Cyngor Sir y Fflint er mwyn llywio'r polisi tai fforddiadwy HN3 o fewn y CDLl. Pwrpas yr adroddiad hwn yw egluro'r diwygiadau hanfodol i'r asesiad hyfywedd yn dilyn cam ymgynghori'r CDLl i'w archwilio gan y cyhoedd. Ni wnaethpwyd unrhyw ddiwygiadau i'r cyfrifiad ei hun na'r data sy'n bwydo i'r cyfrifiad.

Ymgynghorodd Cyngor Sir y Fflint gyda'r cyhoedd a budd-ddeiliaid allweddol ar y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) i'w archwilio gan y cyhoedd ar 30 Medi ac 11 Tachwedd 2019. Cyn y cam ymgynghori cyn adneuo, gwahoddwyd datblygwyr, asiantau a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i ddarparu adborth anffurfiol ar yr asesiad hyfywedd. Nid yw'r cam ymgynghori ychwanegol hwn yn hanfodol, ond mae'n galluogi partïon â diddordeb i weld y sail dystiolaeth allweddol hon cyn y cam ymgynghori cyn adneuo ffurfiol.

Ar ôl derbyn adborth o'r cam ymgynghori cyn adneuo, mae Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth wedi gwneud mân newidiadau i'r asesiad hyfywedd. Nid yw'r newidiadau hyn yn effeithio ar ganlyniadau'r astudiaeth, maent yn cynnig eglurder ar rai o'r materion a amlygwyd yn ystod y cam ymgynghori cyn adneuo. Mae'r diwygiadau hyn yn cynnwys eglurhad o'r rhaniad deiliadaeth yn yr Asesiad Marchnad Dai Leol (AMDLl). Mae'r AMDLl yn ffynhonnell wybodaeth allweddol ar gyfer yr asesiad hyfywedd gan ei fod yn llywio'r cyfrifiad hyfywedd yn uniongyrchol. Yn ystod y cam ymgynghori cyn adneuo, argymhellodd Llywodraeth Cymru fod angen i'r CDLl alinio'n well â chanfyddiadau'r AMDLl ddiweddaraf. Mewn ymateb i'r adborth hwn, mae'r Cyngor wedi cynnig rhagor o eglurder mewn perthynas ag agweddau o adroddiad yr AMDLl i amlygu sut mae'r CDLl yn alinio â chanfyddiadau'r AMDLl.

Un o'r prif broblemau sy'n peri dryswch am ganfyddiadau'r AMDLl oedd y rhaniad deiliadaeth rhwng rhent cymdeithasol, rhent canolradd a pherchentyaeth cost isel a sut mae hyn yn bwydo i'r asesiad hyfywedd. Nid oedd y cyfrifiad yn y fersiwn wreiddiol o'r AMDLl yn cynnig digon o fanylder i nodi sut ddylai'r angen am dai fforddiadwy gael ei rannu rhwng y tair math o ddeiliadaeth, yn benodol, nid oedd y gwahaniaeth rhwng tai rhent cymdeithasol a chanolradd yn ddigon amlwg. Mae'r ymgynghorwyr Arc 4 a gynhyrchodd yr AMDLl bellach wedi egluro'r rhaniad deiliadaeth a sut y cafodd ei gyfrifo. Mae'r canlyniadau hyn yn dangos fod 34.2% yn ymofyn tai rhent cymdeithasol, 25.8% yn ymofyn tai rhent canolradd a 40% yn gymwys am dai pherchentyaeth cost isel. Roedd yr adroddiad AMDLl gwreiddiol wedi grwpio tai rhent cymdeithasol a chanolradd gyda'i gilydd i ddangos fod 60% yn ymofyn tai rhent fforddiadwy. Mae hyn

wedi peri dryswch gan fod yr angen wedi'i ddisgrifio fel "rhent cymdeithasol/fforddiadwy", gan roi'r argraff fod y cyfan o'r 60% yn ymofyn rhent cymdeithasol. Mae'r derminoleg bellach wedi'i diwygio yn yr adroddiad AMDLl terfynol i "cymdeithasol/canolradd", er mwyn amlygu fod yr elfen rhent yn cynnwys dau fath gwanhaol o ddeiliadaeth. Mae'r derminoleg hefyd wedi'i gwirio o fewn yr asesiad hyfywedd.

Er mwyn sicrhau y gellir dehongli'r rhaniad deiliadaeth yn glir o fewn yr asesiad hyfywedd, argymhellodd Arc4 y dylid talgrynnu'r elfen rhent o'r rhaniad deiliadaeth i 30% yn ymofyn tai rhent cymdeithasol a 30% yn ymofyn tai rhent canolradd. Nid yw'r diwygiad i'r rhaniad deiliadaeth o fewn yr AMDLl wedi arwain at newid i'r cyfrifiad o fewn yr asesiad hyfywedd. Roedd asesiad hyfywedd Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth eisoes wedi defnyddio'r rhaniad deiliadaeth cywir o fewn eu cyfrifiad (30% tai rhent cymdeithasol, 30% tai rhent canolradd a 40% perchentyaeth cost isel), felly mae canlyniad yr astudiaeth yn aros yr un fath.