

Ymateb Cyngor Sir y Fflint i Lythyr yr Arolygydd INSP012

Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (WDQR) 2021 – Creu Mannau a Chartrefi Prydferth

Cyfeiriaf at eich llythyr dyddiedig 6 Medi 2021 yn ceisio barn y Cyngor am oblygiadau'r ddogfen uchod ar gadernid y CDLI.

Mae'r ddogfen WDQR yn nodi bod yr ystod lawn o safonau newydd ond yn berthnasol i dai fforddiadwy a gaiff eu hariannu gan y cyhoedd. Dim ond y safonau yng "ngofynion gwagle" Atodiad A a B fydd yn berthnasol i dai fforddiadwy a gaiff ei pennu drwy dai'r farchnad o ganlyniad i rwymedigaethau cynllunio ac ati.

Mae'r diweddariad i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2020 [LDP-EBD-HP3.1](#) yn egluro rhaniad deiliadaeth tai fforddiadwy ac mae paragraff 6.41 yn nodi bod y deiliadaethau wedi'u rhannu fel a ganlyn; 30% rhentu cymdeithasol, 30% rhent canolradd a 40% perchnogaeth tŷ costau isel. Felly, yn gyffredinol, nid yw lefel y tai cymdeithasol yn sylweddol.

Mae Asesiad Hyfywedd 2020 [LDP-EBD-HP6.1](#) yn darparu safonau arwynebedd llawr yn Nhabl 3. Mae'r testun cysylltiedig ym mharagraff 2.15 yn egluro bod 'Meintiau'r eiddo a brofwyd yn deillio o ganllawiau a ddarparwyd i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac yn seiliedig ar ein profiad ein hunain a chanfyddiadau profion eraill o'r fath. Cydnabyddir y bydd gan y datblygwyr ar bob safle eu barn eu hunain, yn amodol ar ofynion polisiâu Cynllunio, ar y math a'r maint priodol ar gyfer unedau, ond, at ddibenion cysondeb, arbrofwyd â'r mathau canlynol o unedau ar draws y cartrefi fforddiadwy a deiliadaeth preifat." Mae hyn yn cadarnhau bod yr asesiad hyfywedd ar gyfer tai'r farchnad a thai fforddiadwy wedi defnyddio arwynebedd llawr yn unol â'r hyn a ddefnyddir gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Nid yw Tabl 3 yn yr Asesiad Hyfywedd mor fanwl â'r safonau arwynebedd llawr yn Atodiad B o'r WDQR, ond mae'r tabl isod yn dangos cymhariaeth gyffredinol rhwng y ddwy gyfres o ffigurau.

Dynodiad y Cartref	Math o Gartref	Arwynebedd (llawr) Mewnol Gros (GIA) m2	Gofod Storio Cyffredinol m2 (wedi'i gynnwys yn y GIA)	Astudiaeth Hyfywedd Safonau Arwynebedd Llawr
7P4B	Tŷ deulawr	114	3	120

6P4B	Tŷ deulawr	110	3	
5P3B	Tŷ deulawr	93	2.5	83-100
4P3B	Tŷ deulawr	88	2.5	
4P2B	Tŷ deulawr	83	2.5	70-75
3P2B	Tŷ deulawr	74	2	
3P2B	Byngalo	58	2	
3P2B	Fflat – Heb lifft	65	2	
3P2B	Fflat – mynediad cyffredin	58	2	
2P1B	Fflat – Heb lifft	53	1.5	
2P1B	Fflat – mynediad cyffredin	50	1.5	

Mae'r tabl yn dangos bod y safonau arwynebedd llawr a ddefnyddir yn yr Asesiad Hyfywedd yn cyd-fynd yn fras â'r safonau newydd. Yn amlwg, mae rhai gofynion eraill wedi'u hamlinellu ym mhrif gorff y testun ac yn Atodiad A o'r WDQR a allai olygu rhagor o oblygiadau o ran cyllid neu ofod. Fodd bynnag, mae'r Asesiad Hyfywedd yn Atodiad 2 yn dangos gwerthusiad ariannol enghreifftiol o gynllun 100 uned gyffredin gan gynnwys 2.5% 'wrth gefn' sy'n cynrychioli £2819 fesul annedd. Nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol fanylion am gostau'r mesurau yn y safonau, a bydd hefyd yn cymryd amser i asesu goblygiadau'r safonau newydd ar gynlluniau tai fforddiadwy'n llawn. Fodd bynnag, ni ystyrir bod nifer o'r mesurau o natur neu fath neu arwyddocâd a allai gael effaith sylfaenol ar yr Asesiad Hyfywedd a'r gofynion tai fforddiadwy a nodir ym Mholisi HSG3. Fodd bynnag, roedd Pwynt Gweithredu (AP13.6) a oedd yn deillio o'r Sesiwn Gwrandawriad ar gyfer Mater 13 yn nodi y dylid diwygio geiriad y polisi drwy newid 'man dechrau' i 'targed', ac mae'r geiriad diwygiedig bellach fel a ganlyn:

“Caiff cyfraniadau tai fforddiadwy eu ceisio ar gyfer datblygiadau o 10 uned neu fwy yn unol â'r cwtâu canlynol y dylid eu defnyddio fel ~~man dechrau~~ **targed** ar gyfer negodi fesul safle yn amodol ar ystyriaethau hyfywedd manwl:’

Mae'n amlwg bod y polisi'n darparu cwmplas i ailystyried gofynion tai fforddiadwy os oes problemau hyfywedd arbennig yn codi ar safle.