CELG(4) Hsg 15

Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol

Ymchwiliad i ddarpariaeth tai fforddiadwy yng Nghymru

Ymateb gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

1.Pa mor effeithiol yw cymorthdaliadau cyhoeddus, yn enwedig y grant tai cymdeithasol, o ran cyflenwi tai fforddiadwy;

Mae’r grant tai cymdeithasol wedi bod yn ffordd effeithiol o gyflenwi tai fforddiadwy. Mae sawl datblygiad fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol wedi cael eu cwblhau drwy ddefnyddio grant tai cymdeithasol o fewn Parc Cenedlaethol Eryri yn y blynyddoedd diweddar. Gresyn bod lefel cymhorthdal cyhoeddus yn gostwng yn flynyddol gan y bydd hyn yn ei gwneud hi’n llawer anoddach i ddiwallu'r angen yn ein cymunedau gwledig. Cwestiynir os yw opsiynau eraill e.e. rhenti canolradd yn addas i ddiwallu'r angen mewn ardaloedd gwledig. Nid oes datblygwyr rhanbarthol yn gweithredu o fewn ardal y Parc Cenedlaethol oherwydd ei bod yn ardal wledig a graddfa safleoedd mor fach – ac felly nid oes llawer o opsiynau ar gyfer datblygu tai fforddiadwy fel rhan o ddatblygiad marchnad agored ehangach.

Mae’n hanfodol bod y nifer o dai fforddiadwy a ddatblygir yn cyd-fynd gyda’r angen yn lleol a hefyd yn adlewyrchu maint y pentref gwledig. Mewn ardaloedd gwledig mae hyn yn golygu datblygu safleoedd eithriedig o tua 3 i 5 uned fforddiadwy. Mae’n debyg ei bod yn ddrytach datblygu safleoedd llai gan nad oes cyflenwad nwy, mwy o waith teithio i’r gweithwyr ayyb. Mae nifer o ardaloedd o fewn y Parc Cenedlaethol wedi cael eu bandio yn lefel 2 (Lefel Canllaw Cost Derbyniol LLC). Dylai bod cydnabyddiaeth ariannol ychwanegol mewn ardaloedd gwledig / ar safleoedd llai i gymryd i ystyriaeth materion megis isadeiledd, amodau'r safle ayyb.

Mae’n bwysig lle nad oes cyfleoedd i ddatblygu tai o’r newydd fod arian yn cael ei flaenoriaethu ar gyfer dulliau eraill o ddiwallu'r angen yn yr ardal e.e. Cymorth Prynu, Tai gweigion ayyb.

Dylai’r Llywodraeth gynyddu y grant tai cymdeithasol yn enwedig ar hyn o bryd gan fod y farchnad tai preifat mor swrth ac yn debygol a aros yn y sefyllfa yma am rhai blynyddoedd oherwydd y dirwasgiad economaidd.

2. A fanteisir i'r eithaf ar opsiynau amgen i gymorthdaliadau cyhoeddus;

Angen gwneud mwy gyda'r stoc dai presennol yn bendant. Angen cydweithio a gyda pherchnogion a landlordiaid preifat gan dargedu y gwaith yma mewn ardaloedd lle nad oes cyfleoedd i ddatblygu tai o'r newydd.

Opsiwn arall fyddai codi treth ychwanegol a'r ail gartrefi gan ddefnyddio'r arian ychwanegol i ddarparu tai fforddiadwy yn y gymuned.

Mae llywodraeth leol yn gwneud ymdrech deg i sicrhau tai fforddiadwy drwy y broses cynllunio ond eto gyda'r dirwasgiad economaidd nid yw cwniau preifat yn adeiladu ac felly mae cyfraniadau o dai fforddiadwy yn gostwng. Mae'r cyfraniad hefyd yn gostwng oherwydd diffyg hyfwyedd i ddarparu tai fforddiadwy ar rhai safleoedd. Eto nid yw'r sefyllfa yn debygol o wella yn y tymor byr.

3. A yw Llywodraeth Cymru, awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn defnyddio'u pwerau'n effeithiol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy ac i wella'r mynediad atynt;

Angen gwella o ran defnydd o dai gwag a tai presennol e.e. cynlluniau i fenthyg arian a phwerau gorfodi.

Mae angen hefyd edrych ar wahaniaethu rhwng tai lleol a tai lleol fforddiadwy. Mae'r gwahaniaeth yma yn amlwg mewn polisau Parciau Cenedlaethol yn Lloegr megis Bro'r Llynoedd felly pam na ellid gwneud gwahaniaeth tebyg yng Ngymru. Mi fuasai gwahaniaethu o'r fath yn cynyddu y stoc dai leol ar gyfer pobl lleol ac ,i raddau, yn goroesi problemau benthyg arian. Nid ydym o'r u fuasi y newid yma yn groes i bolisau cynllunio cenedlaethol.

4. A oes digon o gydweithio rhwng awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, sefydliadau ariannol ac adeiladwyr tai; ac

Cydweithio yn cynyddu ond dal angen ei wella.

Gwelir bod cydweithio gyda sefydliadau ariannol wedi gwella yn ddiweddar - ond angen cryfhau hyn. Mae grŵp penodol yn edrych ar y problemau gyda cytundebau 106 yn genedlaethol - angen sicrhau bod cytundeb 106 safonol yn cael ei gyhoeddi ar y cyd fel bod Awdurdodau Cynllunio yn medru ei ddefnyddio a'i addasu i fod yn briodol yn lleol.

Angen cydweithio o ran datblygu modelau ariannol newydd. 'Rydym yn ystyried bod benthycwyr ariannol yn defnyddio tai angen lleol fforddiadwy fel esgus i beidio a benthyg arian a lle nad yw'r risg wir yn uwch na benthygiadau ar gyfer tai marchnad agored. Mae'r broblem yma yn waeth mewn cymundedau gwledig lle nad oes cymaint o dai rhad marchnad agored ar gael ac yn gyffredinnol llai o adeiladwyr mawr yn weithgar yn y farchnad.

5. Allai Llywodraeth Cymru hyrwyddo ffyrdd arloesol o gyflenwi tai fforddiadwy, er enghraifft defnyddio ymddiriedolaethau tir cymunedol neu fentrau cydweithredol, yn fwy effeithiol?

Mae'r syniad o Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol wedi bodoli ers cryn amser ond nid wyf yn ymwybodol bod datblygiad wedi cael ei gwblhau yng Nghymru hyd yma. Deallaf fod angen llawer o arbenigedd a sgiliau o fewn cymunedau er mwyn sicrhau bod prosiectau yn medru symud ymlaen - oes yna sgôp i ddefnyddio arbenigedd cymdeithasau tai i ddatblygu ymddiriedolaethau cymunedol mewn partneriaeth gyda'r gymuned leol gyda arian i ariannu prosiectiau o'r fath?

Mae disgwyl i gymunedau llai i sefydlu Ymddiriedolaeth Tir yn gamarweiniol ac yn osgwyddo cyfrifoldeb y llywodraeth i ddarparu tai fforddiadwy i gymundedau gwledig ac yn aml difreintiedig. Lle mae'r engrheifftiau cyfredol yng Ngymru a Lloegr o'r math yma o ddatblygiad, a sut fath o reolaeth hir dymor sydd iddynt h.y. a fydd y tai yn fforddiadwy ymhen ugain mlynedd a pa gorff/mudiad fydd yn gyfrifol amdanynt.

Mae angen cryfhau yr agwedd adfywio econmaidd / gymdeithasol / gymunedol mewn ardaloedd gwledig er mwyn sicrhau bod cyflogau lleol yn cynyddu i gydfynd a prisiau tai yn y dyfodol.

Angen mwy o waith yn y sector rhentu preifat.

Angen mwy o waith ar Cymorth Prynu a'i flaenoriaethu i ardaloedd o angen lle nad oes potensial i ddatblygu tai o'r newydd.

Mwy o flaenoriaeth, gwaith a phwerau ar dai gweigion.

Angen mwy o waith o ran stoc dai presennol.

Dylid edrych ar ddulliau nad ydynt yn ddibynnol ar grant cyhoeddus, megis pryniant gorfodol i brynu tir ar gyfer tai fforddiadwy a all weithio mewn ardaloedd gwledig er mwyn sicrhau cynaladwyedd cymunedau cefn gwlad.

Mi fuasai swyddogion y Parc Cenedlaethol yn gwerthfawrogi y cyfle i ymhelaethu ar y pwyntai uchod mewn unrhyw wrandawiad a drefnir gan y Pwyllgor. Yn ogystal gellid darparu mwy o wybodaeth ar unrhyw sylw benodol.