RTPI Cymru
Royal Town Planning Institute
Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol

Darparu tai gwledig yng Nghymru: Pa mor effeithiol yw polisi safle eithriedig gwledig?

CRYNODEB GWEITHREDOL

Dyma grynodeb o ymchwil a gomisiynwyd gan Y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol yng Nghymru (RTPI Cymru) i ddeall swyddogaeth a defnydd polisi safle eithriedig gwledig yng Nghymru. Mae'r ymchwil a wnaed gan Ysgol Daearyddiaeth a Chynllunio Prifysgol Caerdydd, wedi ei seilio ar adolygiad polisi bob un o'r Cynlluniau Datblygu Lleol yng Nghymru, arolwg, cyfweliadau, a gweithdy gydag amrywiaeth o randdeiliaid, a chyfres o astudiaethau achos. Gellir dod o hyd i adroddiad llawn yr ymchwil yn: www.rtpi.org.uk/the-rtpi-near-you/rtpi-cymru/policy-in-wales/wales-planning-research-agenda/

Polisi Safle Eithriedig Gwledig

Mewn llawer o ardaloedd gwledig yng Nghymru mae cymunedau lleol yn wynebu problemau wrth geisio cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy. Mae polisïau cynllunio lleol yn allweddol yn hyn o beth, ond felly hefyd deall y materion ynghylch economeg tai ar safleoedd eithriedig gwledig ac asesu dichonoldeb datblygu. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn darparu modd o nodi 100% o safleoedd eithriedig ar gyfer tai fforddiadwy, a ddiffinnir fel safleoedd bychain mewn aneddiadau presennol neu'n gyfagos, i ddarparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. Mae'r safleoedd hyn yn 'eithriadau' na fyddent fel arall yn cael eu dyrannu mewn cynllun datblygu.

Canfyddiadau

Canfu'r ymchwil fod polisi safle eithriedig yn gweithio orau pan fo fframwaith y cynllun datblygu yn aeddfed a chadarn. Ystyrir y polisi yn ddull defnyddiol ar gyfer darparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol, er hynny erys yn un o lawer o ddulliau yn unig. Mae darparu tai fforddiadwy drwy bolisi safle eithriedig gwledig wedi ei gynllunio i ddiwallu anghenion lleol mewn ardaloedd gwledig a gall fod yn ffactor pwysig wrth reoli gofynion grwpiau gwahanol, yn enwedig pobl iau. Mae'r ddarpariaeth o safleoedd yn parhau i fod yn gyfyngedig oherwydd y gofynion i sicrhau eu bod yn fforddiadwy am byth sy'n cyfyngu ar y morgeisi sydd ar gael ac yn cyfyngu ar ddarparwyr posibl. Mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn brif ddarparwyr oherwydd bod grantiau tai cymdeithasol ar gael sy'n gwella dichonoldeb, serch hynny nid ydynt bob amser yn gyfarwydd â phroses y polisi safle eithriedig gwledig.

Mae Awdurdodau Cynllunio Lleol yn gweithredu polisi safle eithriedig gwledig mewn ffyrdd amrywiol wedi eu haddasu ar gyfer yr ardal leol. Ni chafwyd consensws ynghylch a ddylid newid Polisi Cynllunio Cymru er mwyn caniatáu i arian tai'r farchnad agored fod yn groes-gymhorthdal i dai fforddiadwy ar safleoedd eithriedig. Er gallai hyn wella dichonoldeb safleoedd, efallai y byddai'n cynyddu gwerth gobeithiol/gwerth gweddilliol gan arwain at gynyddu hapfasnachu. Mae cynnwys tai'r farchnad agored ar safleoedd eithriedig gwledig yn groes i bolisi cynllunio cenedlaethol ac felly mae'n annhebygol y byddai'n cael ei dderbyn yn dilyn archwiliad oherwydd yr effaith bosibl ar werth gobeithiol.

Erys pryder allweddol ynglŷn â'r gallu i ddenu datblygwyr preifat a pherchnogion tir i gyflwyno safleoedd eithriedig posibl. Mae'n bwysig rheoli disgwyliadau perchnogion tir a datblygwyr o ran gwerth tir ar gyfer safleoedd eithriedig gwledig. Gall dull o weithredu rhagweithiol rhwng perchnogion tir, darparwyr, defnyddwyr posibl, ac Awdurdodau Cynllunio Lleol helpu i ddarparu unedau ar safleoedd eithriedig gwledig. Ystyrir y gall Swyddogion Galluogi Tai Gwledig chwarae rhan allweddol er mwyn dod â'r partïon i gyd

ynghyd ond mae'r gefnogaeth a'r sylw y maen nhw'n eu cael wedi gwanhau'n ddiweddar.

Argymhellion

Mae'r prosiect yn cynnig llawer o argymhellion:

- **Egluro canllawiau a gwella data:**
  - Egluro data a diffiniadau ynghylch caniatáu a darparu safle eithriedig tai fforddiadwy rhwng Llywodraeth Cymru ac Awdurdodau Cynllunio Lleol.
  - Cefnogi ac ehangu arolygiadau Swyddogion Galluogi Tai Gwledig a ddefnyddir i ganfod yr angen presennol am dai cymunedol ac yn y dyfodol.
  - Egluro cyfeiriadau at safleoedd eithriedig gwledig a safleoedd eithriedig tai fforddiadwy a ddefnyddir yn gyfnewidiol yn aml.
  - Darparu canllawiau pellach ynghylch agweddau ar reoli datblygiad safleoedd eithriedig.

- **Ehangu hyblygrwydd lleol:**
  - Lle ceir cyfyngiadau ar y math o ddarparwr tai a all ddatblygu ar safleoedd eithriedig gwledig dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried eu diddymu.
  - Dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried diddymu capiau penodol ar y nifer o unedau y gellir eu darparu ar safleoedd eithriedig gwledig.
  - Mewn partneriaeth â Llywodraeth Cymru dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol archwilio cyfleoedd i ddiddymu'r cyfyngiad preswyl ar safleoedd eithriedig gwledig er mwyn ei gwneud hi'n bosibl i sefydlu cynlluniau cyflogi defnydd cymysg nid-er-elw.

- **Cynyddu cymorth ar gyfer darparu:**
  - Dylai Llywodraeth Cymru archwilio'r rhan bosibl y gallai Banc Datblygu Cymru ei chwarae i ddarparu morgeisi ar gyfer tai fforddiadwy am byth.
  - Dylai cyllid ar gyfer Swyddogion Galluogi Tai Gwledig gael ei gynyddu i godi nifer y swyddogion galluogi ac i ehangu eu gweithgareddau ledled Cymru.
  - Dylid datblygu pecyn cymorth tai fforddiadwy gwledig sy'n egluro prosesau safleoedd eithriedig gwledig, ymgysylltu a chysylltiadau i ddulliau gweithredu a dewisiadau eraill.
  - Dylai Llywodraeth Cymru ystyried adolygu grantiau tai cymdeithasol ar gyfer cymdeithasau tai i sicrhau bod safleoedd gwledig yn parhau'n ddichonadwy.
  - Dylid ystyried cymhellion ariannol eraill, gan gynnwys buddion treth posibl i berchnogion tir sy'n cyflwyno tir ar gyfer tai fforddiadwy mewn ardaloedd ag anghenion dynodedig.

- **Archwilio effaith tai'r farchnad agored ymhellach:**
  - Ni nodwyd unrhyw dystiolaeth gref sy'n awgrymu bod arian tai'r farchnad agored a roir yn groes-gymhorthdal i dai fforddiadwy yn darparu mwy o dai fforddiadwy, er hynny dylid parhau i adolygu'r rhan y mae tai'r farchnad agored yn ei chwarae yn y broses o alluogi dichonoldeb.
  - Os cyflwynir croes-gymorthdaliadau tai'r farchnad agored, dylai'r pwyslais fod ar ragdybiaeth o blaid 100% tai fforddiadwy gyda chap uchaf o 25% tai'r farchnad agored, uchafsymiau ar arwynebedd tir y gellir ei ddefnyddio ar gyfer tai'r farchnad agored, lleiafswm nifer absoliwt unedau tai fforddiadwy, a'i gwneud yn ofynnol i dai fforddiadwy gael eu datblygu ar yr un pryd â thai'r farchnad agored.
  - Mae angen mwy o ymchwil ynghylch effaith posibl croes-gymorthdaliadau tai'r farchnad agored ar werth 'gobeithiol'.
  - Efallai bydd cynnwys y drefn lle mae arian tai'r farchnad agored yn groes-gymhorthdal i dai fforddiadwy ar safleoedd eithriedig gwledig angen fframwaith polisi penodol gwahanol.