



Llywodraeth Cynulliad Cymru  
Welsh Assembly Government

# **Cyflenwi tai fforddiadwy gan ddefnyddio cytundebau adran 106:**

## **Cyfarwyddyd wedi'i ddiweddarau**

### **Medi 2009**

Mae copïau ychwanegol o'r adroddiad hwn ar gael yn rhad ac am ddim oddi wrth:

Y Ganolfan Gyhoeddiadau  
Llywodraeth Cynulliad Cymru  
Parc Cathays  
Caerdydd CF10 3NQ

Ffôn: 029 2082 3683

**e-bost: [assembly-publications@wales.gsi.gov.uk](mailto:assembly-publications@wales.gsi.gov.uk)**

Mae hefyn ar gael ar wefan Llywodraeth Cynulliad Cymru:  
**[www.wales.gov.uk](http://www.wales.gov.uk)**

Testun gan: Canolfan Caergrawnt ar gyfer Ymchwil i Dai a Chynllunio a chwmni  
'Three Dragons'



ISBN 978 0 7504 5381 3

© Hawlfraint y Goron Hydref 2009

CMK-22-04-045(366)

E4080910

## **CYFLENWI TAI FFORDDIADWY GAN DDEFNYDDIO CYTUNDEBAU ADRAN 106: CYFARWYDDYD WEDI'I DDIWEDDARU**

Canolfan Ymchwil Tai a Chynllunio Caergrawnt a Three Dragons ar gyfer  
Llywodraeth Cynulliad Cymru

### **Medi 2009**

#### **Cynnwys**

1	Diben Diweddarau'r Cyfarwyddyd	2
2	Trosolwg o'r Farchnad	5
3	Mentrau'r Llywodraeth	12
4	Deall Hyfywedd ac Effeithiau Tai Fforddiadwy a Rhwymedigaethau Cynllunio Eraill	14
5	Mecanweithiau Cynllunio sy'n Dod i'r Amlwg	23
6	Gweithdrefnau i Ymdrin ag Ansicrwydd yn y Farchnad	31
7	Dewisiadau Eraill sydd Ar Gael i Awdurdodau Lleol	37

## **1 DIBEN DIWEDDARU'R CYFARWYDDYD**

- 1.1 Cyhoeddodd Llywodraeth Cynulliad Cymru ei chyfarwyddyd ymarfer, 'Cyflenwi Tai Fforddiadwy gan Ddefnyddio Cytundebau Adran 106' ym mis Gorffennaf 2008. Ei nod oedd cynorthwyo awdurdodau cynllunio lleol i wella prosesau datblygu, trafod a gweithredu cytundebau adran 106 er mwyn cyflenwi mwy o dai fforddiadwy drwy'r system gynllunio. Mae Llywodraeth y Cynulliad yn ymwybodol o effaith y dirywiad economaidd ar y farchnad dai, ac mae wedi gofyn am ddiweddarau'r cyfarwyddyd sy'n helpu i barhau i gyflenwi tai fforddiadwy.
- 1.2 Mae'r "wasgfa gredyd" fyd-eang wedi effeithio ar Gymru, fel gweddill y DU, ac mae prisiau tai ac adeiladu tai newydd wedi gostwng yn sylweddol. Mae'n debygol na fydd prisiau tai yn codi'n sydyn at eu lefelau blaenorol, a bydd hyn yn peri problemau ar gyfer tir a brynwyd a chynlluniau a syniwyd yn 2007 yn anterth y ffyniant mewn prisiau tai. Fodd bynnag, mae'n bwysig peidio â bod yn rhy besimistaidd na chymryd yn ganiataol bod cwmp mewn prisiau tai o reidrwydd yn golygu gostyngiad hirdymor mewn allbwn tai. Ceir digonedd o dystiolaeth o'r gorffennol (yn enwedig y 1930au) i nodi bod hyn ymhell o fod yn wir.
- 1.3 Ond mae'r gwersi a ddysgwyd bryd hynny yn dangos bod angen ymyrraeth gadarnhaol gan lywodraeth ganolog a lleol yn ogystal â hyblygrwydd a pharodrwydd i ystyried ffyrdd newydd o wneud pethau yn y sectorau preifat, cyhoeddus a chymdeithasol er mwyn adfer gweithgarwch tai.
- 1.4 Bydd y diweddariad hwn i'r cyfarwyddyd ymarfer gwreiddiol yn edrych ar sut y gall awdurdodau lleol ddefnyddio'r broses gynllunio i hwyluso a chynyddu datblygiad, gan sicrhau eu bod yn parhau i gyflenwi cymaint o dai fforddiadwy â phosibl. Mae'n ystyried arferion da sy'n dod i'r amlwg o bob rhan o'r Deyrnas Unedig, ac yn darparu protocolau clir ar gyfer adolygu adran 106 a gwerthuso hyfywedd ariannol y cynllun.
- 1.5 Fodd bynnag, nid yw polisi cynllunio yn unig yn ddigon i barhau i gyflenwi tai fforddiadwy. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi sefydlu nifer o fentrau, megis y Gronfa Buddsoddi Cyfalaf Strategol (SCIF), i gefnogi'r broses o gyflenwi tai fforddiadwy ac mae'n parhau i weithio gydag awdurdodau lleol a'i phartneriaid cyflenwi ehangach yn y diwydiant adeiladu tai a'r sector tai cymdeithasol i ddatblygu mecanweithiau newydd i gynorthwyo'r adferiad.
- 1.6 Yn yr un modd, mae angen i awdurdodau lleol adolygu'r ystod o bwerau sydd ar gael iddynt ac ystyried beth yw'r ffordd orau iddynt gefnogi'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn eu hardal. Er bod y canllaw hwn yn ymwneud â chynllunio yn bennaf, mae hefyd yn sôn am ddefnyddio pwerau ehangach awdurdodau lleol ac yn enwi nifer o fentrau newydd sy'n dod i'r amlwg ar lefel genedlaethol a lleol wrth i randdeiliaid ddod at ei gilydd i ddatblygu datrysiadau arloesol i gyflenwi tai fforddiadwy.
- 1.7 Paratowyd y diweddariad hwn i'r cyfarwyddyd gwreiddiol i'w gymeradwyo gan Lywodraeth Cynulliad Cymru gan Ganolfan Ymchwil Tai a Chynllunio Caergrawnt a Three Dragons, ac mae'n seiliedig ar ymchwil a gyflawnwyd gan y tîm ymgynghori yng Nghymru ac yn Lloegr yn ystod haf 2009.

1.8 Roedd yr ymchwil yn cynnwys y canlynol:

- Adolygiad cyflym o'r llenyddiaeth
- Trosolwg o berfformiad y farchnad
- Trafodaethau dros y ffôn gydag aelodau'r grŵp llywio
- Ymgynghoriad â'r Arolygiaeth Gynllunio
- Arolwg e-bost o bob awdurdod lleol yng Nghymru
- Trafodaethau dros y ffôn gyda rhai awdurdodau lleol a ddewiswyd yng Nghymru
- Arolwg e-bost o adeiladwyr tai yng Nghymru
- Trafodaeth bord gron gyda grŵp o adeiladwyr tai yng Nghymru
- Arolwg e-bost o adeiladwyr tai yn Lloegr
- Trafodaethau dros y ffôn gyda rhanddeiliaid allweddol yn Lloegr (e.e. yr Asiantaeth Tai a Chymunedau (HCA), y Tîm Cyngori ar Geisiadau Mawr (ATLAS), a'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (HBF))
- Nodi arfer da mewn awdurdodau lleol yn Lloegr a chynnal trafodaethau dros y ffôn i archwilio'r mentrau hyn ymhellach.

1.9 Yn gyntaf, mae'r diweddariad yn rhoi trosolwg o'r hyn sydd wedi bod yn digwydd i'r farchnad dai yn ddiweddar, sy'n dangos i ba raddau y mae'r farchnad wedi dirywio. Nesaf, ceir crynodeb o fentrau presennol Llywodraeth Cynulliad Cymru. Dilynir hyn gan adran am ddeall hyfywedd datblygiadau newydd ac am y ffordd y bydd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau cynllunio eraill yn effeithio ar hyfywedd. Mae'r tair adran nesaf yn amlinellu mecanweithiau cynllunio sy'n dod i'r amlwg ar gyfer ymdrin ag effeithiau'r dirywiad ar ddatblygiadau newydd, gweithdrefnau y gellid eu defnyddio i ymdrin ag ansicrwydd yn y farchnad dai ac, yn olaf, ystod o ddewisiadau eraill y gallai awdurdodau lleol ddymuno eu hystyried. Os oes modd, rhoddir enghreifftiau o arferion yng Nghymru, ac mewn manau eraill, defnyddir enghreifftiau o Loegr sy'n adlewyrchu'r sefyllfa bresennol.

1.10 Dymuna'r tîm ymgynghori ddiolch i'r Grŵp Llywio ac i bawb a gyfwelwyd ac a roddodd o'u hamser, yn aml ar fyr rybudd, i siarad â'r ymchwilwyr ac i archwilio gwahanol adweithiau i'r wasgfa gredyd. Wrth gwrs, nid yw'r cyfranwyr yn gyfrifol am unrhyw wallau na hepgoriadau.

1.11 Aelodau'r Grŵp Llywio oedd:

Vicky Abraham, Cyngor Bro Morgannwg (Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru)  
Judith Askew, Y Gyfarwyddiaeth Dai, Llywodraeth Cynulliad Cymru  
Nikki Cole, Cymdeithas Tai Wales & West  
Alan Colston, Asiantaeth y Swyddfa Brisio  
Sally Davies, Cyngor Dinas Casnewydd (Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru)  
Neil Hemington, Yr Is-adran Gynllunio, Llywodraeth Cynulliad Cymru

Richard Price, Y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi  
Paul Robinson, Yr Is-adran Gynllunio, Llywodraeth Cynulliad Cymru  
Huw Williams, Geldards LLP

## 2 TROSOLWG O'R FARCHNAD

### Prisiau tai

- 2.1 Yn ôl data'r Gofrestrfa Tir, cwmpodd prisiau tai yng Nghymru 12.5% yn y flwyddyn hyd at fis Mehefin 2009. Cafwyd y cwmp mwyaf yng Nghaerffili, lle y cwmpodd prisiau tai 18.3%.

**Tabl 2.1: Prisiau tai a newidiadau – yn ôl awdurdod lleol**

Awdurdod Lleol	Pris Tŷ Cyfartalog Mehefin 2009 (£)	Newid Canrannol Blynnyddol
Blaenau Gwent	78,671	-14.8
Pen-y-bont ar Ogwr	119,095	-13.9
Caerffili	97,800	-18.3
Caerdydd	135,468	-12.7
Sir Gaerfyrddin	116,211	-9.9
Ceredigion	154,895	-15.0
Conwy	133,533	-15.7
Sir Ddinbych	117,287	-13.2
Sir y Fflint	126,183	-12.9
Gwynedd	135,825	-14.5
Ynys Môn	132,453	-15.0
Merthyr Tudful	77,014	-9.0
Sir Fynwy	164,238	-14.6
Castell-nedd Port Talbot	93,706	-12.3
Casnewydd	115,470	-18.2
Sir Benfro	145,314	-14.8
Powys	149,911	-10.5
Rhondda Cynon Taf	79,874	-15.1
Abertawe	108,873	-15.4
Bro Morgannwg	155,967	-9.0
Torfaen	114,145	-8.7
<b>Cymru</b>	<b>118,607</b>	<b>-12.5</b>
Wrecsam	122,727	-13.8

Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir  
<http://www1.landregistry.gov.uk/assets/library/documents/hpi-june2009.pdf>

- 2.2 Roedd y mynegai prisiau tai (1995 = 100) ar gyfer Cymru wedi gostwng i 222.8 ym mis Ionawr 2009, ac erbyn mis Ebrill roedd wedi codi i 233.6.

**Siart 2.1: Mynegai Prisiau Tai – data'r Gofrestrfa Tir**  
**Mynegai Prisiau Tai – Rhanbarth Cymru**



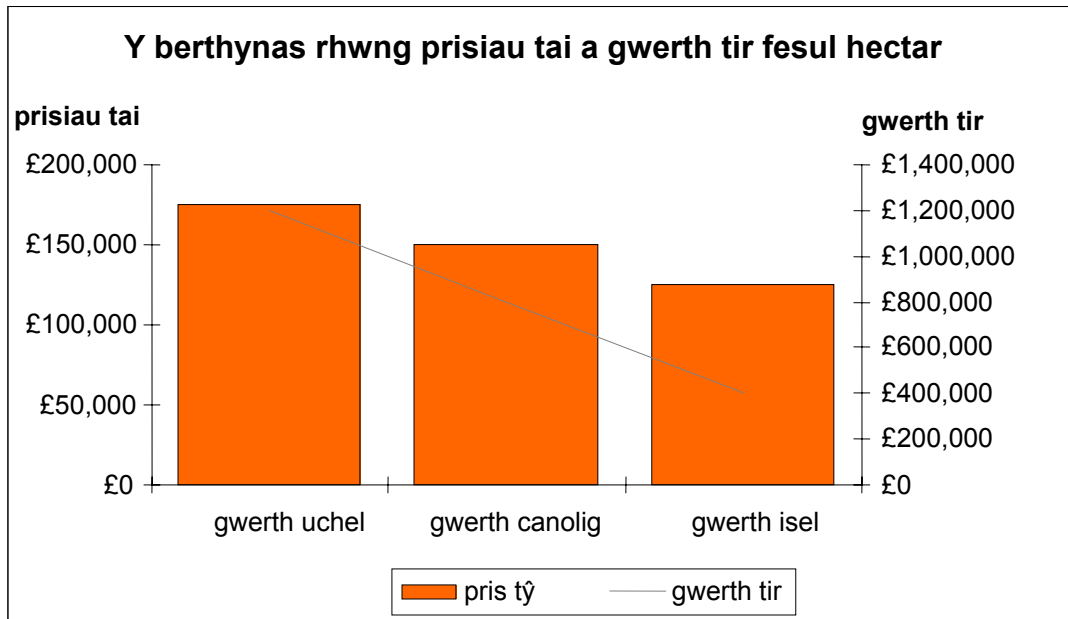
Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir

<http://www1.landregistry.gov.uk/houseprices/housepriceindex/report/default.asp?step=3&locationType=0&area=Wales&reporttype=1&image.x=9&image.y=7>

- 2.3 Mae cysylltiad agos rhwng gwerth tir a phrisiau tai, ac mae cwmp mewn prisiau tai yn cael effaith fwy sylweddol ar brisiau tir gan nad yw costau datblygu wedi gostwng cymaint o bell ffordd, er eu bod yn dechrau gostwng erbyn hyn. Mae siart 2.2 isod yn dangos effaith cwmp mewn prisiau tai o £175,000 i £125,000 ar werth tir. Yn yr enghraifft a ddangosir, mae prisiau tai yn cwmpo ychydig yn llai na thraean, ond mae gwerth tir yn cwmpo dau draean o £1.2m yr hectar i £400,000 yr hectar.



## Siart 2.2: Prisiau tai a gwerth tir



Ffynhonnell: Modelu'r tîm ymgynghori

- 2.4 O ganlyniad i'r cynnydd parhaus mewn prisiau tai, cynyddodd gwerth tir ar gyfradd ddigynsail dros y pum mlynedd ddiwethaf (hyd at 2008). Fodd bynnag, ers hynny, mae gwerth tir wedi bod yn cwmpo ac mae llai o dir wedi ei brynu a'i werthu.

### Morgeisi sydd ar gael

- 2.5 Mae ystadegau'r Cyngor Benthycwyr Morgeisi<sup>1</sup> yn dangos y cafwyd 21,600 o fenthyciadau i brynu tai yng Nghymru yn 2008. Mae hyn yn ostyngiad o 48% o 41,700 yn 2007 a dyma'r nifer isaf o fenthyciadau er 1974. Yn chwarter cyntaf 2009, cafwyd 3,300 o fenthyciadau i brynu tai yng Nghymru, sydd 30% yn llai na'r 4,700 a gafwyd yn y chwarter blaenorol a 42% yn llai na'r 5,700 a gafwyd yn chwarter cyntaf 2008.
- 2.6 Mae adroddiad y Cyngor Benthycwyr Morgeisi<sup>2</sup> yn nodi bod "y DU gyfan wedi profi gostyngiad tebyg (-49%) wrth i weithgarwch benthyca arafu o ganlyniad i ddiffyg cyllid ar gyfer morgeisi a lleihad yn nifer y benthycwyr gweithredol yn y farchnad. Mae'r galw am forgeisi gan ddefnyddwyr hefyd wedi lleihau yn wyneb rhagolygon economaidd ansicr, diweithdra cynyddol a phrisiau tai sy'n cwmpo."

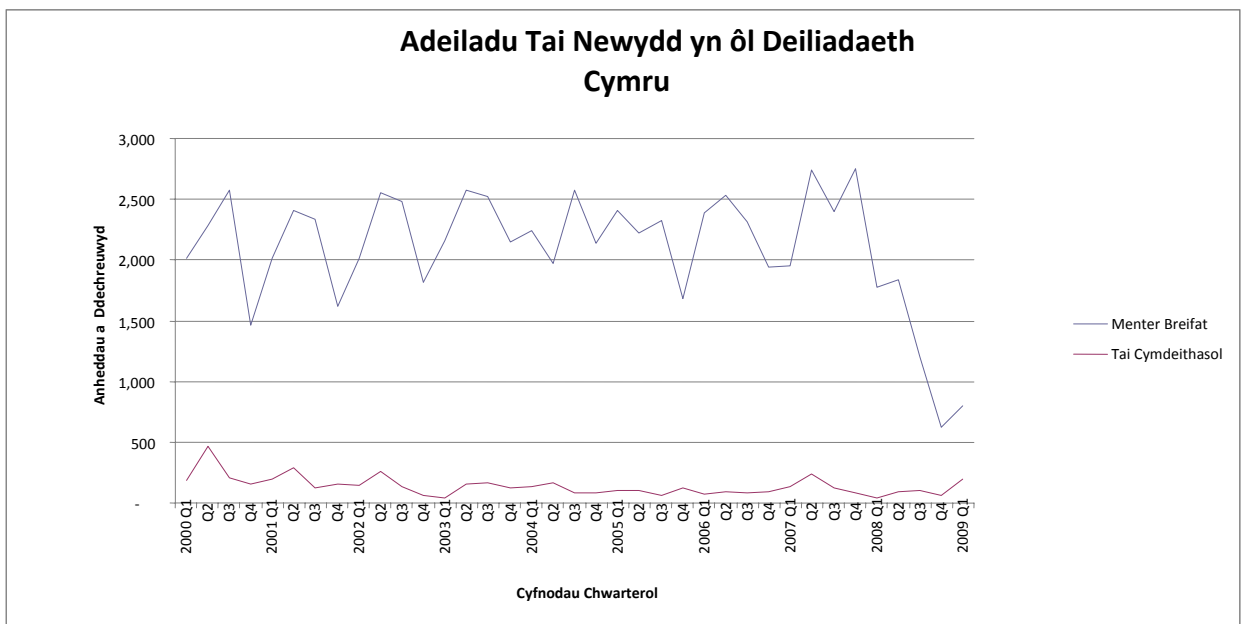
<sup>1</sup> Cyngor Benthycwyr Morgeisi (2009), Dalen Ffeithiau Cymru, diweddariad am y farchnad dai a morgeisi

<sup>2</sup> ibid

## Adeiladu tai newydd

2.7 Mae siart 2.3 isod yn dangos bod adeiladu tai newydd preifat yng Nghymru, a fu o gwmpas 2,235 y chwarter ar gyfartaledd yn ystod y cyfnod rhwng 2000-2007, wedi dechrau cwmpo ar ddechrau 2008 ac mai dim ond 620 o dai y dechreuwyd eu hadeiladu yn y sector preifat yn chwarter 4 2008, er bod hyn wedi codi i 802 yn chwarter cyntaf 2009. Mae adeiladu tai newydd yn y sector cymdeithasol wedi gostwng hefyd, gyda 145 ar gyfartaledd bob chwarter yn y cyfnod hyd at ddiwedd 2007, ond dim ond 73 bob chwarter yn ystod 2008 gan gyrraedd 203 yn chwarter cyntaf 2009.

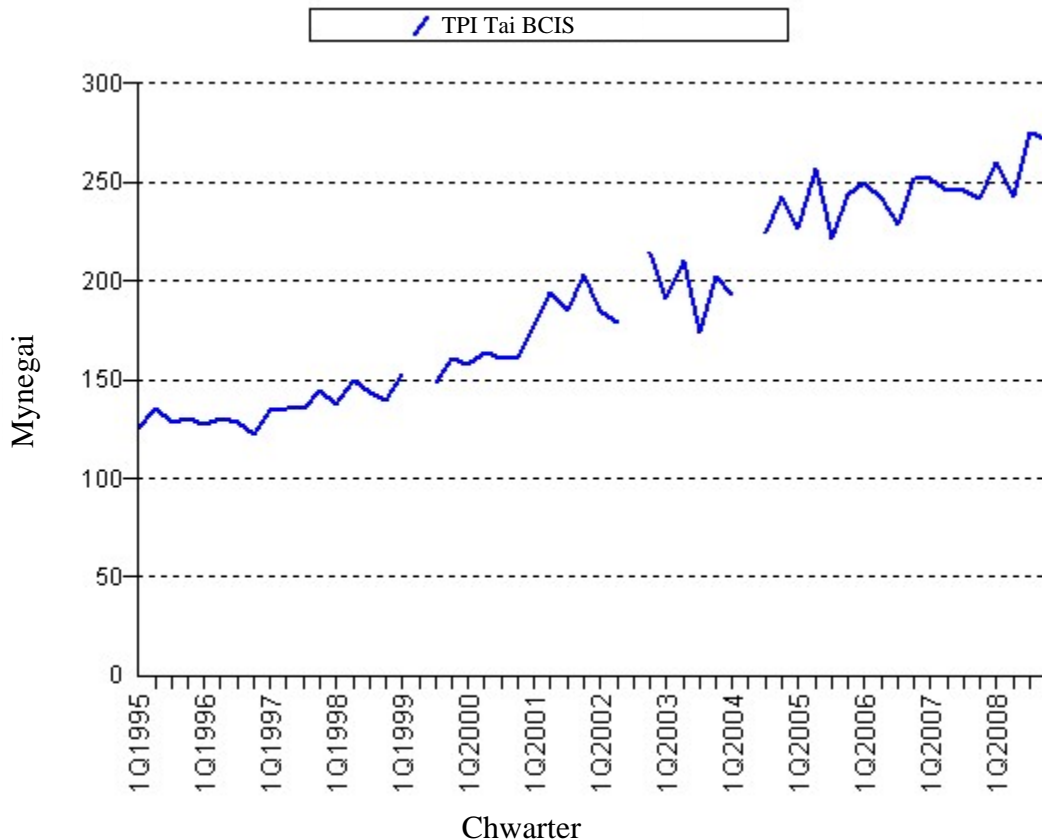
### Siart 2.3: Adeiladu tai newydd yn ôl deiliadaeth



Ffynhonnell: Tabl byw Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG) 214: adeiladu tai yng Nghymru yn ôl deiliadaeth  
(yn cynnwys data Ch1 erbyn hyn, rhyddheir Ch2 ar 16 Medi 2009)

## Costau Adeiladu Tai

Roedd mynegai prisiau tendrau (TPI) adeiladu tai y Gwasanaeth Gwybodaeth am Gostau Adeiladu (BCIS) (sy'n bennaf adlewyrchu tendrau i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig) ar ei uchaf ar 275 yn 3<sup>ydd</sup> chwarter 2008 ac ers hynny mae wedi gostwng i 261 yn chwarter cyntaf 2009.



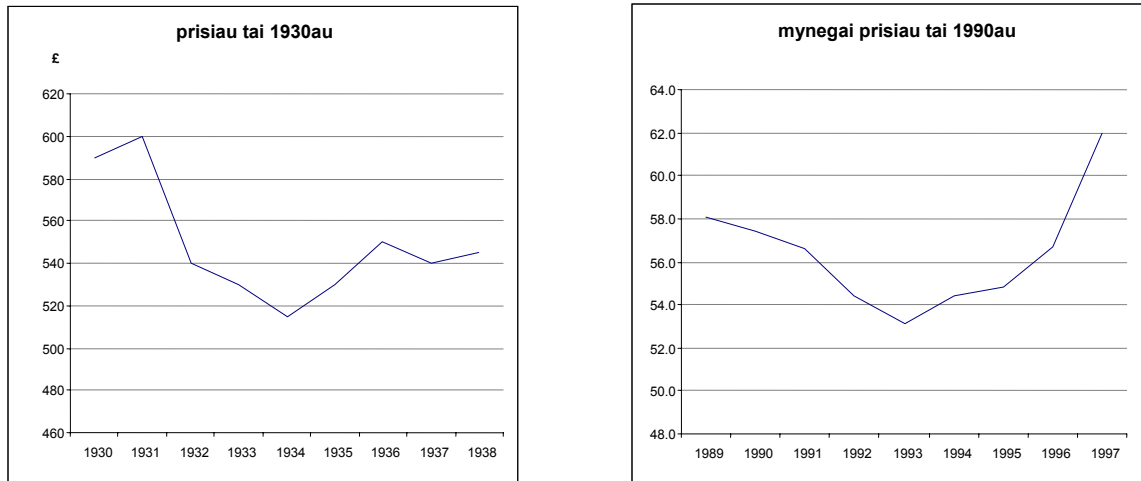
Ffynhonnell: Mynegai Prisiau Tendrau Tai Ar-lein BCIS, Medi 2009

## Hyd disgwylidig y dirwasgiad

- 2.8 Bydd hyd disgwylidig y dirwasgiad yn y farchnad dai yn dylanwadu ar fecanweithiau posibl i helpu i liniaru'r cwmp presennol mewn allbwn tai a darpariaeth tai fforddiadwy yn benodol. Os disgwylir i farchnadoedd tai a gweithgarwch tai adfywio o fewn 2-3 blynedd, efallai y byddai strategaeth o wario cyhoeddus yn awr a gadael i'r farchnad ofalu amdani ei hun yn y dyfodol yn ddewis realistig. Os na ddisgwylir i brisiau tai (ac adeiladu tai) gynyddu dros y tymor canolig i'r tymor hir, bydd angen amrywiaeth ehangach o fecanweithiau.
- 2.9 Fel y mae siart 2.4 isod yn dangos, yn ystod y ddau ddirwasgiad blaenorol yn y farchnad dai yn y 1930au a'r 1990au, arhosodd prisiau tai o dan eu lefelau uchaf

am hyd at 8 mlynedd. Er nad yw'r dyfodol a'r gorffennol o reidrwydd yr un fath, dylai awdurdodau lleol ystyried y posibilrwydd na fydd prisiau tai a thir yn dychwelyd i lefelau 2007 am flynyddoedd lawer, ac y bydd hyn yn effeithio ar safleoedd a brynwyd pan oedd y farchnad yn ei hanterth, ac a fydd yn aros ar lyfrau adeiladwyr tai a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fel "asedau gwenwynig".

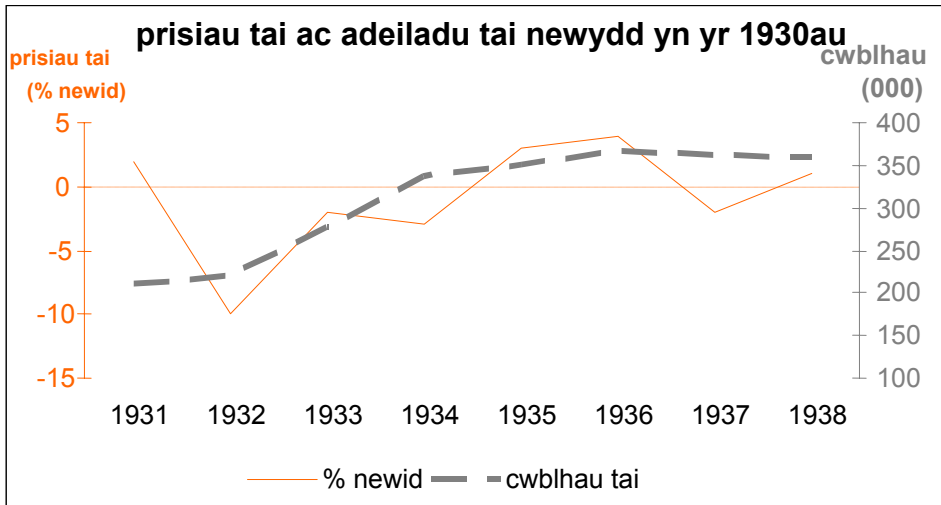
#### Siart 2.4: Y newid mewn prisiau tai rhwng y 1930au a'r 1990au



Ffynhonnell: Tabl byw CLG 502: prisiau tai gwirioneddol yn y 1930au, mynegai'r 1990au Ch1 2002 = 100

- 2.10 Fodd bynnag, ni ddylid cymryd yn ganiataol bod cwmp mewn prisiau tai o reidrwydd yn golygu cwmp mewn allbwn tai. Yn y 1930au, er bod prisiau tai wedi aros yn isel am y rhan fwyaf o'r degawd, roedd llawer o dai newydd yn dal i gael eu hadeiladu, yn bennaf oherwydd rhaglen weithredol o ymyrraeth gan y sectorau cyhoeddus a phreifat i gefnogi'r farchnad.

#### Siart 2.5: Prisiau tai ac adeiladu tai newydd yn yr 1930au



Ffynhonnell: Tabl byw CLG 502 a Chrynodeb o Ystadegau Hanesyddol Prydain

### Crynodeb

- Mae prisiau tai a thir yng Nghymru wedi gostwng ers eu lefel uchaf yn 2007.
- Mae'n parhau i fod yn anodd cael morgeisi.
- Nid oes cymaint o adeiladu tai newydd erbyn hyn yn y sectorau preifat a chymdeithasol.
- Fel arfer, bydd yn cymryd rhai blynyddoedd i adfer newid o'r maint hwn mewn prisiau tai, ond nid yw o reidrwydd yn gysylltiedig â chwmparhaus mewn allbwn tai.

### **3 MENTRAU LLYWODRAETH CYNULLIAD CYMRU**

#### **Datganiadau Darparu Tai Fforddiadwy**

- 3.1 Gofynnwyd i bob awdurdod cynllunio lleol (gan gynnwys Awdurdodau Parciau Cenedlaethol) gynhyrchu Datganiadau Darparu Tai Fforddiadwy (AHDS) (2007 i 2011) fel mesur dros dro, cyn mabwysiadu Cynlluniau Datblygu Lleol. Gellir defnyddio'r Datganiadau i asesu'r angen am dai ac felly mae'n bosibl y gellid eu defnyddio fel sail i ddyrannu Grantiau Tai Cymdeithasol yn y dyfodol.
- 3.2 Roedd y cyfarwyddyd terfynol ynghylch Datganiadau Darparu Tai Fforddiadwy a gyhoeddwyd ym mis Ionawr 2009 yn cyfeirio at amodau presennol y farchnad, gan gydnabod ei bod yn anos cyflawni tai fforddiadwy drwy lwybrau adran 106 ar yr adeg bresennol. Fodd bynnag, mae'n bwysig bod polisïau tai fforddiadwy yn dal i geisio cael cyfraniadau ar gyfer tai fforddiadwy, gan y gallai'r dirywiad yn y farchnad dai barhau am gryn amser.
- 3.3 Nod cyffredinol Datganiadau Darparu Tai Fforddiadwy yw rhoi datganiad clir o sut y mae awdurdod lleol yn bwriadu gwella cyflenwi tai fforddiadwy fel rhan o'i swyddogaethau strategol ym meysydd tai a chynllunio. Dylai'r awdurdod lleol asesu'r angen am dai yn yr ardal; pennu targed lleol ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy ar gyfer 2007 i 2011 (gan ddefnyddio nifer yr unedau a gyflenwyd mewn gwirionedd ar gyfer 2007/08 a 2008/09) a'r mecanweithiau ar gyfer cyflawni hyn, gan gynnwys targedau ar gyfer faint o dai fforddiadwy i'w ceisio mewn datblygiadau newydd.
- 3.4 Dylid llunio Datganiadau Darparu Tai Fforddiadwy drwy ddefnyddio sail tystiolaeth gadarn a rennir, ac mae gan adrannau cynllunio a gwasanaethau tai swyddogaethau cyfartal ac allweddol i'w cyflawni o ran paratoi'r Datganiadau. Dylid paratoi'r Datganiadau gyda rhanddeiliaid lleol, gan adeiladu ar eu partneriaethau tai strategol sy'n bodoli eisoes.
- 3.5 Roedd yn ofynnol cyflwyno Datganiadau Darparu Tai Fforddiadwy i Lywodraeth Cynulliad Cymru erbyn diwedd mis Mai 2009. Fodd bynnag, mae rhai awdurdodau lleol ac Awdurdodau Parciau Cenedlaethol wedi cytuno ar estyniadau hyd at fis Medi 2009 ar gyfer drafftiau terfynol.

#### **Y Gronfa Buddsoddi Cyfalaf Strategol (SCIF)**

- 3.6 Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cyflwyno nifer o fentrau i gynnal momentwm o ran adeiladu tai ac i gefnogi cyflenwi tai fforddiadwy – er mwyn helpu i gyflawni ymrwymiad Cymru'n Un o ddarparu 6,500 o dai fforddiadwy ychwanegol.
- 3.7 Mae £42m o adnoddau'r Gronfa Buddsoddi Cyfalaf Strategol wedi bod ar gael fel Grant Tai Cymdeithasol dros gyfnod o dair blynedd o 2008/09 i 2010/11. Yn 2008/09, cyflenwyd dros 200 o dai fforddiadwy ychwanegol a chynorthwywyd 25 o ddatblygwyr.
- 3.8 Dan feini prawf y Gronfa Buddsoddi Cyfalaf Strategol, roedd modd prynu eiddo a oedd wedi'i gwblhau neu wedi'i gwblhau'n rhannol a thir preifat os gellid dangos

Gwerth am Arian. Mae hyn wedi helpu i gynyddu nifer y tai fforddiadwy ac i gefnogi'r diwydiant adeiladu a datblygu yn ystod y dirywiad yn y farchnad dai. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn gweithio gyda'r Ffederasiwn Adeiladwyr Tai i nodi safleoedd allweddol ledled Cymru lle y mae datblygu wedi arafu, gyda'r nod o ganfod cyfleoedd i gynyddu datblygiad yn y tymor byr.

### **Mesurau eraill**

- 3.9 Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ystyried mesurau cefnogi tai pellach i roi hwb i gyflenwi tai fforddiadwy a chefnogi'r diwydiant adeiladu. Mae ar Gymru angen tua £250m o gyllid preifat y flwyddyn i gefnogi ei rhaglenni buddsoddi cyfredol mewn tai cymdeithasol. Un dewis fyddai gwneud hyn drwy Fond Tai Cymru. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ystyried amrywiaeth o ddewisiadau. Gallai Bond ariannu cynlluniau traddodiadol ond mae'n bosibl y gallai hefyd greu cyllid newydd sylweddol (*amcangyfrif o £500-£600m*) ar gyfer amrywiaeth o gynhyrchion rhentu a pherchenogaeth megis cynhyrchion rhentu am lai na chyfraddau'r farchnad neu Gwmnïau Tai Lleol.
- 3.10 Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru hefyd yn gweithio i ryddhau Tir Cyrff Cyhoeddus allweddol Llywodraeth Cynulliad Cymru ac a Noddir gan y Cynulliad ledled Cymru drwy'r "Protocol Rhyddhau Tir ar gyfer Tai Fforddiadwy". Mae cyllid ar gyfer y safleoedd hyn yn cael ei ystyried ar hyn o bryd. Mae Llywodraeth y Cynulliad hefyd yn gweithio gydag awdurdodau lleol i sicrhau y caiff safleoedd awdurdodau lleol eu rhyddhau ar gyfer tai fforddiadwy.

#### **4 DEALL HYFYWEDD AC EFFEITHIAU TAI FFORDDIADWY A RHWYMEDIGAETHAU CYNLLUNIO ERAILL**

##### **Y berthynas rhwng prisiau tai a hyfywedd**

- 4.1 Roedd Cyfarwyddyd Ymarfer 2008 yn cynnwys adrannau ar *Economeg Datblygu: Y Nodweddion Sylfaenol a Defnyddio Gwerthusiadau Datblygiadau*. Ni fwriedir ailadrodd y wybodaeth hon yma. Fodd bynnag, gall hyfywedd economaidd fod yn bwysicach fyth yn ystod dirywiad economaidd pan fydd prisiau tai yn dechrau cwmpo ar ôl cyfnod o ffyniant yn y farchnad dai, sy'n gallu golygu nad yw datblygiadau newydd a gynlluniwyd yn hyfyw mwyach.
- 4.2 Dan yr amgylchiadau hyn, efallai y bydd awdurdodau cynllunio lleol yn gweld bod datblygwyr yn dod atynt gyda cheisiadau i ailtrafod telerau cytundebau adran 106. Efallai y bydd datblygwyr yn dadlau bod telerau'r cytundeb adran 106 wedi eu pennu yng nghyd-destun prisiau tai a oedd yn codi, a bod y cwmp diweddar wedi golygu bod y cynllun yn anhyfyw oni bai bod y cyfraniadau adran 106 yn cael eu lleihau. Nid yw Llywodraeth Cynulliad Cymru yn dymuno gweld cyfraniadau tai fforddiadwy yn cael eu lleihau, ond cydnabyddir y gall fod angen hyblygrwydd i sicrhau bod cynlluniau'n bwrw ymlaen a bod cyfraniadau'n cael eu darparu.
- 4.3 Yn y pen draw, bydd hyfywedd datblygiad yn dibynnu ar y pris y gall y datblygwr ei gael am y cartrefi newydd. Pennir gwerth gros datblygiad gan nifer yr unedau newydd y gellir eu cyflenwi ar y safle dan sylw, wedi'i luosi â phris tebygol cyfartalog yr anheddau. Caiff costau datblygu, gan gynnwys maint elw'r datblygwr, eu didynnu o hyn, gan roi'r cyfanswm sy'n weddill ar gael i dalu am y tir (y gwerth gweddilliol). Hefyd, rhaid didynnu cyfraniadau adran 106 o werth gros y datblygiad, a'r uchaf y bydd y cyfraniadau hyn, y mwy y caiff gwerth y tir ei wasgu. Felly, bydd cyfraniadau adran 106 yn effeithio ar broffidoldeb neu hyfywedd cyffredinol cynllun, ac mae hyn yn cyfyngu ar swm y cyfraniadau adran 106 y gellir eu cyd-drafod.
- 4.4 Mewn dirwasgiad, pan fo prisiau tai yn cwmpo, caiff gwerth gros datblygu cynllun ei ostwng, a gall hyn fod mor ddifrifol nes ei fod yn golygu bod y cynllun yn anhyfyw ar ei ffurf bresennol.
- 4.5 Nid dim ond tai fforddiadwy sy'n effeithio ar hyfywedd; mae pob cyfraniad arall dan adran 106 yn gwneud hynny hefyd, megis addysg, manau agored, cyfleusterau cymunedol, trafnidiaeth a phrifyrdd a chelf gyhoeddus. Hefyd, mae'r Cod Cartrefi Cynaliadwy yn golygu bod datblygu'n fwy costus, ac mae hyn hefyd yn effeithio ar hyfywedd cynlluniau.
- 4.6 Fodd bynnag, mewn dirwasgiad, gall costau adeiladu ostwng hefyd, gan olygu bod datblygiadau newydd yn rhatach i'w cyflenwi. Mae'n ymddangos bod hyn yn wir yn yr hinsawdd economaidd bresennol. Bydd angen ystyried gostyngiadau mewn costau wrth asesu hyfywedd.
- 4.7 Mae'r materion sy'n wynebu awdurdodau cynllunio lleol dan yr amgylchiadau hyn yr un fath pa un a ydynt yn ystyried ailtrafod telerau cytundeb adran 106 sy'n bodoli eisoes neu'n dechrau trafod cytundeb adran 106 newydd. Yr unig



wahaniaeth yw, os yw cytundeb yn bodoli eisoes, ceir trefniadau wrth gefn y gellir eu gweithredu - os yw'r awdurdod yn penderfynu 'glynu wrth y polisi' a gwneud dim, yna (yn amodol ar y weithdrefn addasu statudol yn adran 106A a B) bydd y cytundeb presennol yn parhau i fod yn gyfreithiol rwymedigol, er y bydd posibilrwydd na fydd y datblygiad yn mynd rhagddo gan beryglu amcanion ehangach yr awdurdod.

### **Y materion allweddol sy'n wynebu awdurdodau cynllunio**

- 4.8 Y ddau fater allweddol i awdurdodau cynllunio lleol o ran hyfywedd mewn marchnad gyfnewidiol ac ansicr yw:
- sut i fod yn argyhoeddedig bod y cynllun yn anhyfyw gyda chyfraniadau adran 106 yn llawn fel yn y cytundeb;
  - beth i'w wneud pan fyddant yn argyhoeddedig.
- 4.9 Mae'r adran hon yn amlinellu'r hyn sy'n ofynnol er mwyn i awdurdodau lleol fod yn argyhoeddedig bod cynllun yn anhyfyw yn y sefyllfa economaidd bresennol. Mae'r adrannau nesaf yn ymdrin â'r hyn y dylent ei wneud os ydynt yn argyhoeddedig nad yw cynllun yn hyfyw mwyach.

### **Amgylchiadau lle y mae diffyg hyfywedd yn broblem**

- 4.10 Mae'r amgylchiadau lle y gall hyfywedd fod yn broblem yn cynnwys prisiau tai sy'n cwmpo, cyfraddau gwerthu sy'n cwmpo a gostyngiadau yn y taliadau ar gyfer y tai fforddiadwy. Gall cynnydd mewn costau, megis y costau sy'n gysylltiedig â safonau ansawdd uwch, hefyd effeithio ar hyfywedd.

### **Cyd-drafod gyda datblygwyr dan yr amgylchiadau hyn**

- 4.11 Dan amgylchiadau pan fo'r datblygwr yn honni nad yw'r cynllun y cytunwyd arno'n hyfyw mwyach, neu na all y cynllun fodloni gofynion polisi'r awdurdod cynllunio lleol, mae'n bwysig bod awdurdodau lleol yn glir am yr hyn sydd ei angen fel rhagofyniad cyn gwneud penderfyniad. Er ei bod yn rhaid i awdurdodau lleol gynnal asesiadau hyfywedd i sicrhau bod eu polisiâu, eu trothwyon a'u targedau canrannol ar gyfer tai fforddiadwy yn economaidd hyfyw, mae'n bwysig hefyd bod datblygwyr yn darparu'r wybodaeth ddiweddaraf sy'n angenrheidiol i ddangos na fyddai cynllun unigol yn hyfyw mwyach. Ni fydd yn ddigon i'r datblygwr honni nad yw'r cynllun yn hyfyw; bydd angen darparu tystiolaeth.

### **Egwyddorion gwerthuso hyfywedd**

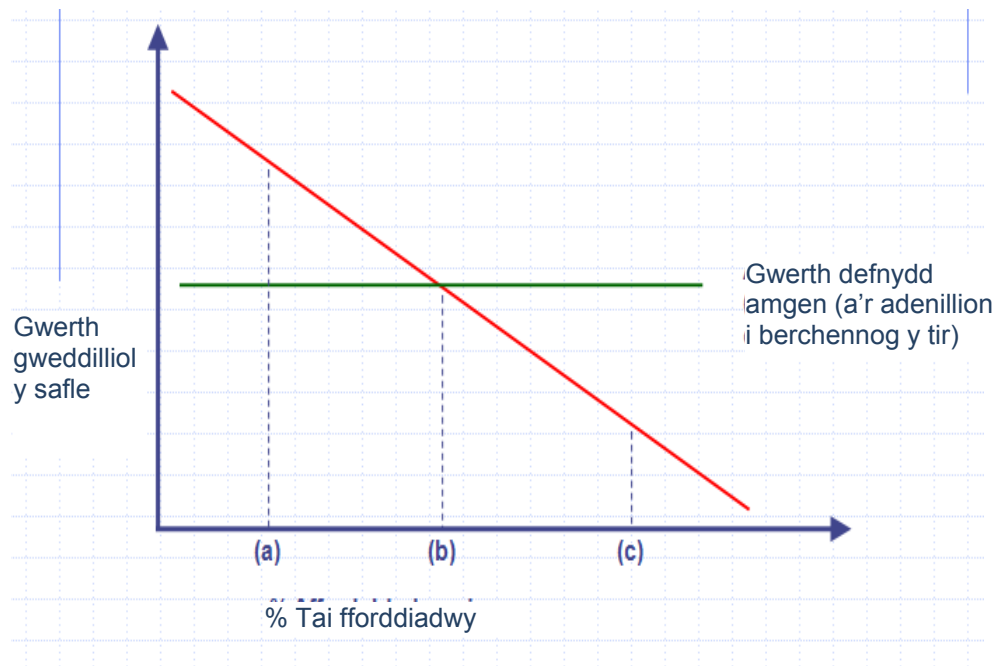
- 4.12 Ceir amrywiaeth o fodelau posibl ar gyfer gwerthuso hyfywedd safleoedd datblygu. Yng Nghymru, y model a ddefnyddir amlaf yw'r Pecyn Gwerthuso Datblygiadau (DAT)<sup>3</sup>. Mae modelau gwerthuso hyfywedd yn dibynnu ar yr egwyddor o brisio gweddilliol sy'n ceisio cymharu refeniw â chostau datblygu er mwyn cyfrifo gwerth tir gweddilliol ac yna gweld sut y mae'r gwerth tir gweddilliol hwn yn cymharu â gwerth y defnydd presennol neu ddefnydd amgen.

---

<sup>3</sup> Model Excel a ddatblygwyd ar gyfer consortiwm o awdurdodau lleol yng Nghymru gan Three Dragons

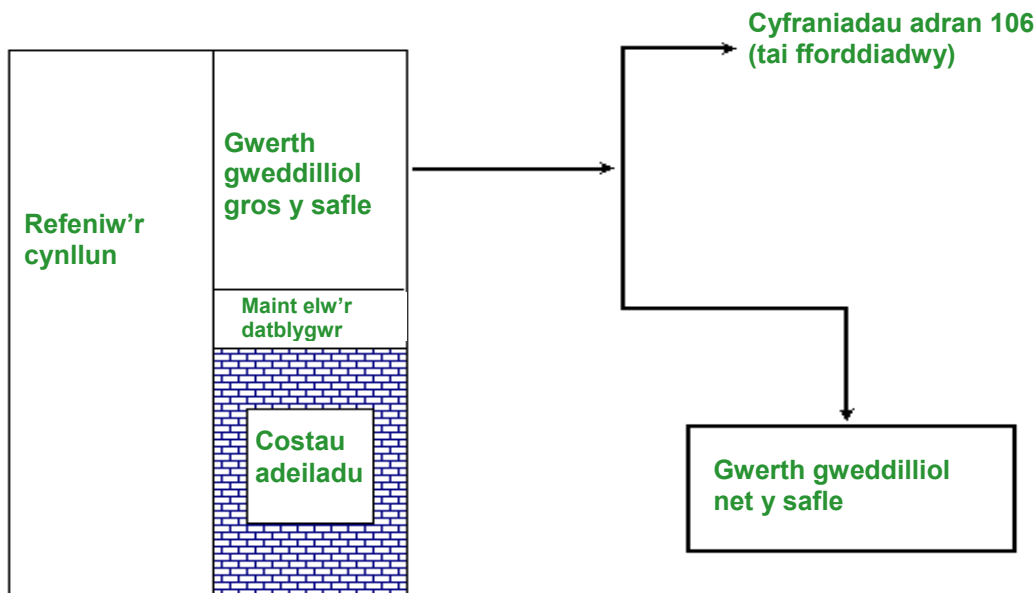
- 4.13 Yn syml, ni fydd datblygiad yn cychwyn oni bai y ceir gwerth gweddilliol positif a bod gwerth y tir cymaint yn fwy na gwerth y defnydd presennol a'r defnydd amgen fel bod perchennog y tir yn ystyried ei fod yn rhesymol yn y farchnad bresennol, gan ystyried unrhyw ymrwymadau treth sy'n gysylltiedig â gwerthu tir.

**Ffigur 4.1** Tai fforddiadwy a gwerth defnydd presennol/defnydd amgen



- 4.14 Mae'n bosibl defnyddio model prasio gweddilliol i brofi effaith y gofyniad i ddarparu tai fforddiadwy gyda grantiau a hebddynt, ac i brofi effaith rhwymedigaethau cynllunio ehangach ac unrhyw gynnydd mewn costau datblygu. Dangosir hyn yn Ffigur 4.2.

**Ffigur 4.2: Model prisio gweddilliol**



4.15 Wrth gynnal gwerthusiad hyfywedd ar y cyd â datblygwr, bydd angen i awdurdod lleol ystyried y canlynol:

- Beth fyddai wedi bod yn werth tir realistig ar adeg prynu'r safle: gan ystyried y gofynion hysbys ar gyfer tai fforddiadwy a rhwymedigaethau cynllunio ehangach ar y pryd (a sut yr oedd hyn yn cymharu â gwerth y defnydd amgen/defnydd presennol);
- Effaith unrhyw newid mewn prisiau tai neu gostau datblygu sylfaenol ers i'r safle gael ei brynu;
- Pa ragdybiaeth a wnaed am arian grant ar gael a pha un a yw'r rhagdybiaeth honno'n parhau i fod yn realistig ai peidio;
- Pa un a yw rhwymedigaethau cynllunio ehangach neu ofynion costau datblygu wedi newid, ac effaith hynny ar y datblygiad;
- Pa un a yw dwysedd neu gymysgedd arfaethedig y tai wedi newid i adlewyrchu amodau presennol y farchnad, ac effaith hyn ar hyfywedd;
- Effaith unrhyw gyfyngiadau annormal hysbys yn y safle a'r costau sy'n gysylltiedig â'u hadfer.

4.16 Wrth asesu beth fyddai wedi bod yn werth tir realistig ar adeg prynu'r safle, bydd angen i awdurdodau lleol wybod pa un a yw'r datblygwr wedi prynu'r safle neu a yw'n cael ei ddal ar opsiwn. Os yw'n cael ei ddal ar opsiwn, yna, gan fod gwerthoedd tir yn cwmpo, dylid aildrafod y pris i gynyddu'r hyfywedd, yn hytrach na bod angen cymhorthdal cyhoeddus neu gyfraniadau adran 106 is a fyddai'n cronni i berchennog y tir.

- 4.17 Dylid defnyddio dyddiad yr ailtrafod fel 'dyddiad prisio' neu ddyddiad gwerthuso, ac felly dylid ystyried gwerthoedd tir diwygiedig hefyd wrth asesu hyfywedd y cynllun ar gyfer tai fforddiadwy.
- 4.18 Dangosir gwerthusiad ariannol enghreifftiol ar gyfer safle 30 uned ym Mlwch 1. Mae hwn yn seiliedig ar werthoedd tybiannol, ac nid yw'n cynrychioli unrhyw un cynllun penodol.

**Blwch 1 Gwerthusiad hyfywedd safle 35 uned a brynwyd yn 2007**

**35 tŷ tair ystafell wely ar safle 1 hectar, gwerth ar y farchnad £170,000  
20% rhent cymdeithasol, 10% Cymorth Prynu, grant llawn ar gael ar gyfer pob uned  
fforddiadwy**

**Dewis 1**

Gwerth gweddilliol sylfaenol yn 2007 = £1.96m

**Dewis 2**

Prisiau tai yn cwmpo 20%

Gwerth gweddilliol = £1.34m

**Dewis 3**

Prisiau tai yn cwmpo 20%, nid oes grant ar gael mwyach ac mae'n ofynnol i'r datblygwr ddarparu tai fforddiadwy gyda gostyngiad 25% ar y Canllawiau ar Gostau Fforddiadwy

Gwerth gweddilliol = £903,000

**Dewis 4**

Prisiau tai yn cwmpo 20%, nid oes grant ar gael mwyach ac mae'n ofynnol i'r datblygwr ddarparu tai fforddiadwy gyda gostyngiad 50% ar y Canllawiau ar Gostau Fforddiadwy

Gwerth gweddilliol = £475,000

**Dewis 5**

Prisiau tai yn cwmpo 20%, mae grant ar gael ac mae costau'r cynllun yn cynyddu £5,000 tybiannol ar gyfer pob annedd. (Gallai hyn fod, er enghraifft, o ganlyniad i becyn rhwymedigaethau cynllunio drutach a/neu geisio datblygiad o ansawdd uwch. Ond noder mai enghraifft yn unig yw'r cynnydd £5,000 mewn costau, ac nid yw'n cynrychioli unrhyw farn am sut y gallai costau newid yn y dyfodol).

Gwerth gweddilliol = £1.16m

**Dewis 6**

Prisiau tai yn cwmpo 20%, mae grant ar gael ac mae costau'r cynllun yn cynyddu £15,000 tybiannol ar gyfer pob annedd. (Gallai hyn fod, er enghraifft, o ganlyniad i becyn rhwymedigaethau cynllunio drutach a/neu geisio datblygiad o ansawdd uwch. Ond noder mai enghraifft yn unig yw'r cynnydd £15,000 mewn costau, ac nid yw'n cynrychioli unrhyw farn am sut y gallai costau newid yn y dyfodol).

Gwerth gweddilliol = £815,000

- 4.19 Canlyniad y broses werthuso fydd cyfres o ffigurau gwerth tir sy'n dangos gwerth sylfaenol gwreiddiol y tir gan ystyried y polisïau cynllunio a oedd ar waith ar y pryd, a gwerth presennol y tir. Os gellir dangos bod y datblygwr wedi prynu'r tir heb ystyried y polisïau cynllunio presennol ac y byddai'r polisïau hynny wedi cynhyrchu gwerth tir hyfyw, bydd angen i'r awdurdod cynllunio lleol ystyried hyn, a gallant gyfiawnhau gwrthod caniatâd cynllunio os na all y datblygwr fodloni'r rhwymedigaethau cynllunio heb wneud y cynllun yn anhyfyw.
- 4.20 Mae'r prisiau gwirioneddol a dalwyd am dir ar ôl 2002 ar gael o wefan y Gofrestrfa Tir<sup>4</sup> am ffi fechan. Felly, ar gyfer datblygiadau diweddar, mae modd i'r awdurdod lleol wirio pryd y cafodd y safle ei brynu a faint a dalwyd amdano. Efallai y gall Asiantaeth y Swyddfa Brisió<sup>5</sup> hefyd helpu gyda gwirio gwerthoedd tir. Os gwyddys bod datblygwyr neu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi isbrisió gwerthoedd tir ar draws eu portffolio gan swm o £X, gall yr awdurdod lleol ystyried y ffactor hwn hefyd.
- 4.21 Os oedd y datblygwr wedi talu pris realistig am y tir gan ystyried y polisïau cynllunio presennol, ond bod naill ai newid yn y farchnad neu newidiadau mewn costau datblygu wedi golygu nad yw'r cynllun yn economaidd, bydd angen i'r awdurdod lleol ystyried ei flaenoriaethau ac edrych yn bragmatig ar y tai fforddiadwy a geisir er mwyn galluogi'r safle i symud ymlaen. Ni ddylai awdurdodau cynllunio dderbyn cynlluniau lle nad oes modd bodloni polisïau cynllunio ehangach (e.e. darparu seilwaith ategol) oherwydd materion yn ymwneud â hyfywedd y safle, gan olygu y byddai'r datblygiad yn annerbyniol o safbwynt cynllunio.
- 4.22 Mae'r Arolygiaeth Gynllunio (PINS) o'r farn nad yw'n rhesymol i awdurdodau lleol anwybyddu realiti economaidd drwy lynu at ofyniad polisi a gafodd ei ddrafftio a'i gymeradwyo ar adeg pan oedd y sefyllfa'n wahanol. Mae hyn yn adlewyrchu'r egwyddor gyffredinol y dylai penderfyniadau cynllunio ystyried pob ystyriaeth berthnasol sy'n bodoli ar adeg y penderfyniad.
- 4.23 Mae gwerthuso hyfywedd yn gweithio orau pan geir cydweithrediad rhwng yr awdurdod lleol a'r datblygwr. Pan fydd angen apêl, mae'r Arolygiaeth Gynllunio wedi canfod rhai anawsterau o ran cael tystiolaeth gyflawn am hyfywedd; mae'r dystiolaeth yn tueddu i ddod oddi wrth y datblygwr gydag ychydig iawn o ochr yr awdurdod cynllunio lleol ar wahân i her heb unrhyw dystiolaeth wrthbrofi. Bydd cytuno ar y rhagdybiaethau sylfaenol yn ymwneud â hyfywedd yn gwneud llawer i alluogi'r Arolygiaeth i gael darlun clir o'r dadleuon cynllunio sydd wrth wraidd pob achos.

### **Cynnal asesiadau hyfywedd**

- 4.24 Cyn belled â bod y polisi, y trothwy a'r targedau yn cyd-fynd â pholisi cenedlaethol a'u bod wedi cael gwerthusiad hyfywedd, cyfrifoldeb y datblygwr

<sup>4</sup> <http://www.landregistry.gov.uk/>

<sup>5</sup> <http://www.voa.gov.uk/>

fydd egluro pam nad yw cynllun yn hyfyw. Nid lle'r awdurdod cynllunio yw dyfalu pa gynlluniau a allai barhau i fod yn hyfyw ai peidio yn absenoldeb gwybodaeth gan y datblygwr. Felly, rhaid i'r datblygwr ddarparu digon o wybodaeth i ddangos i'r awdurdod cynllunio sut y caiff reffeniw'r cynllun ei gynhyrchu, beth yw costau'r cynllun a sut y maent wedi newid, a sut y bydd yr elfennau hyn yn effeithio ar y canlyniad o ran gwerth gweddilliol a rhwymedigaethau adran 106.

- 4.25 Y datrysiad delfrydol yw defnyddio un model gwerthuso ariannol a rennir. Bydd yn bwysig sicrhau y cytunir ar bob cyfraniad i'r model. Os nad oes modd cyflawni hyn, naill ai ceisir cyngor annibynnol ar y cyfraniadau hyn neu profir y model gyda gwahanol ragdybiaethau i weld pa wahaniaeth y bydd hyn yn ei wneud.
- 4.26 Fel arall, dylai'r datblygwr ddarparu'r wybodaeth angenrheidiol fel 'llyfr agored' a dylai'r awdurdod cynllunio lleol a'r datblygwr gytuno ar fecanwaith i adolygu hyn yn annibynnol.
- 4.27 Bydd yn ddefnyddiol i'r datblygwr nodi beth sydd wedi newid, er enghraifft, i ba raddau y mae gwerth y farchnad wedi cwmpo neu gostau wedi cynyddu ac ati, ers cytuno ar y cytundeb adran 106 gwreiddiol neu ers amlinellu'r polisi lleol.
- 4.28 Ar gyfer cynlluniau mawr gyda chyfnod datblygu hir, bydd yn bwysig sicrhau bod gan bawb y wybodaeth briodol am gyfnodau.
- 4.29 Yn fyr, ceir dwy brif ffordd o brofi pa un a yw cynllun wedi mynd yn anhyfyw oherwydd y cwmp mewn prisiau tai a/neu gynydd mewn costau. Y rhain yw:
  - defnyddio adnodd yr awdurdod cynllunio lleol ei hun (modelu) ond gyda chyfraniadau y cytunwyd arnynt gyda'r datblygwr;
  - defnyddio trefniadau 'llyfr agored' gyda'r datblygwr, gan ddefnyddio aseswr annibynnol.

Yn y naill achos a'r llall, gall yr awdurdod naill ai ddefnyddio arbenigedd mewnol neu ddefnyddio arbenigwyr o'r tu allan i'r awdurdod. Mae'r ail o'r rhain yn cynnwys y Prisiwr Rhanbarth yn ogystal ag ymgynghorwyr.

- 4.30 Mae modelu mewnol yn cynnwys defnyddio gwerthoedd cyfartalog ar gyfer elfennau allweddol gwerthusiad – prisiau tai, costau adeiladu a maint elw derbyniol i'r datblygwr. Ceir nifer o becynnau gwerthuso datblygiadau y gellir eu defnyddio; fodd bynnag, os yw awdurdodau'n brin o arbenigedd a phrofiad o ran defnyddio'r pecynnau hyn, efallai y byddai'n fwy priodol iddynt ddefnyddio ymgynghorwyr allanol.
- 4.31 Hefyd, mae angen rhywfaint o hyder i ddefnyddio dull 'llyfr agored' gan y gallai'r datblygwr fod yn defnyddio pecyn gwahanol neu'n gwneud rhagdybiaethau sy'n benodol i'r cwmni hwnnw. Unwaith eto, mae'n debygol y bydd gan awdurdodau cynllunio lleol sy'n gofyn am wybodaeth 'llyfr agored' rywfaint o brofiad o werthuso datblygiadau, ac os nad oes ganddynt y profiad hwnnw, efallai y byddai'n well ganddynt ddefnyddio arbenigedd allanol. O ran gofynion gwybodaeth, mae gofyn am 'llyfr agored' yn golygu y dylai'r datblygwr ddarparu holl fanylion y gwerthusiad gwreiddiol ynghyd â gwybodaeth i ddangos bod prisiau wedi cwmpo a gwerthiannau wedi arafu o'u cymharu â'r hyn a

ragwelwyd. Yna, gellir cynnal y gwerthusiad yn fewnol drwy ddefnyddio adran eiddo'r awdurdod, neu drwy ddefnyddio ymgynghorwyr allanol.

- 4.32 Efallai y bydd rhai awdurdodau cynllunio lleol yn ei chael hi'n anodd cynnal gwerthusiadau hyfywedd yn fewnol neu ofyn i'r datblygwr agor y llyfrau gan nad oes ganddynt yr arbenigedd. Dyma lle y gall fod o gymorth i ddefnyddio arbenigwyr o'r tu allan i'r awdurdod megis y Prisiwr Rhanbarth, neu gwmni preifat o syrfewyr siartredig. Yn yr achos hwn, rhaid i'r datblygwr ddarparu pa wybodaeth bynnag sy'n ofynnol gan yr arbenigwr annibynnol, ac yna bydd hwnnw'n cynnal y gwerthusiad ac yn cynghori'r awdurdod. Gall yr awdurdod ofyn i'r datblygwr dalu am gostau cyngor annibynnol.
- 4.33 Dylai datblygwyr nodi hefyd pa fath o newidiadau i'r cynllun y byddai eu hangen er mwyn ei wneud yn hyfyw. Unwaith eto, gellir asesu'r rhain yn fewnol neu drwy ddefnyddio ymgynghorwyr annibynnol.
- 4.34 Mewn rhai achosion, efallai y bydd y datblygwr yn dymuno cynyddu cyfran tai fforddiadwy'r cynllun; gallai hyn fod ar gyfer anheddau sydd heb eu hadeiladu eto neu ar gyfer anheddau sydd eisoes wedi eu cwblhau. Os yw ar gyfer anheddau sydd heb eu hadeiladu eto, byddai angen i'r awdurdod lleol gytuno ar hyn a byddai'r gweithdrefnau arferol sy'n ymwneud â grantiau a safonau yn berthnasol. Dan Gyfran 1 y Gronfa Buddsoddi Cyfalaf Strategol, 2008/11 lle y prynwyd unedau marchnad wedi eu cwblhau (yn rhannol) gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, bu rhywfaint o hyblygrwydd o ran safonau, ond mae'r Gronfa Buddsoddi Cyfalaf Strategol hon wedi'i dyrannu erbyn hyn.

### **Y dystiolaeth sy'n ofynnol gan ddatblygwyr**

- 4.35 Bydd y wybodaeth allweddol sy'n ofynnol gan y datblygwr yr un fath, at ei gilydd, pa un a yw'n gynllun newydd lle y mae'r trafodaethau newydd gychwyn neu'n ddatblygwr sy'n gofyn am aildrafod telerau cytundeb adran 106 sy'n bodoli eisoes. Dangosir rhestr enghreifftiol o wybodaeth isod. Gallai union gynnwys y rhestr wybodaeth amrywio gan ddibynnu ar ddull yr awdurdod o asesu hyfywedd a pha un ai amlinelliad o'r cynllun ydyw neu a yw'r manylion llawn ar gael. Byddai'n arfer da i awdurdodau amlinellu'n glir y wybodaeth y byddant yn chwilio amdani a sut y caiff ceisiadau amlinellol eu trin.
- nifer a chymysgedd yr unedau (h.y. fflatiau, tai, nifer yr ystafelloedd gwely, nifer yr unedau cadair olwyn ac ati);
  - math a nifer yr unedau tai fforddiadwy;
  - y prisiau sy'n cael eu cyflawni/eu cynnig ar hyn o bryd ar gyfer unedau wedi eu cwblhau;
  - cofnodion gwerthu dros amser (i ganfod i ba raddau y mae'r rhain wedi arafu neu ddarfod);

- derbyniadau tybiedig ar gyfer y tai fforddiadwy a rhagdybiaethau am y Grant Tai Cymdeithasol<sup>6</sup> sydd ar gael;
  - y pris a dalwyd am y tir a'r dyddiad y cafodd ei dalu, ac os cafodd ei brynu ar opsiwn, manylion llawn y contract opsiwn;
  - costau adeiladu – gan gynnwys costau suddedig (nad oes modd eu hadennill) a gwaith sy'n cael ei wneud a lefel dybiedig o'r Cod Cartrefi Cynaliadwy;
  - costau datblygu eraill e.e. ffioedd proffesiynol, costau gwerthu a marchnata;
  - adenillion tybiedig y datblygwr a'r contractwr;
  - y cyfraniad i'r cynllun gan unrhyw ffynhonnell arall;
  - y rhwymedigaethau cynllunio a geisir.
- 4.36 Ond yr hyn sy'n allweddol yw bod angen i'r awdurdod cynllunio lleol a'r datblygwr gytuno ar bob ffactor a gynhwysir yn y gwerthusiad, ac os na allant, y dylid dilyn un o'r camau canlynol:
- defnyddio arbenigwr annibynnol gyda'r datblygwr yn talu amdano, neu
  - ddefnyddio'r pecyn y cytunwyd arno gyda gwahanol ragdybiaethau / cyfraniadau i weld beth yw'r gwahaniaethau rhwng gwerthusiad y datblygwr a fersiwn yr awdurdod cynllunio lleol.

### **Cod Cartrefi Cynaliadwy**

- 4.37 Gall cyflwyno'r Cod Cartrefi Cynaliadwy gynyddu costau datblygu heb gynydd mewn gwerth i wneud iawn am hynny, a bydd hyn yn cael effaith anffafriol ar hyfywedd. O fis Medi 2009 ymlaen, mae Llywodraeth y Cynulliad yn disgwyl y bydd ceisiadau am bump neu fwy o anheddau yn bodloni Lefel 3 y Cod Cartrefi Cynaliadwy ac yn cael chwe chredyd dan *Ene1 – Cyfradd Allyriadau Anheddau*. Bydd disgwyl i geisiadau am 1 neu fwy o anheddau fodloni'r un safonau o fis Medi 2010 ymlaen. Ar adeg ysgrifennu'r diweddariad hwn, nid yw'n glir pa un a fydd cyflwyno'r Cod Cartrefi Cynaliadwy fel y nodir uchod yn cael unrhyw effaith ar gostau adeiladu, ond mae gwybodaeth gan Gymunedau a Llywodraeth Leol yn nodi'r posibilrwydd o gynydd mewn costau sy'n gysylltiedig â chyflwyno Lefelau 4 i 6 y Cod Cartrefi Cynaliadwy yn ddiweddarach<sup>7</sup>. Fodd bynnag, gydag amser, efallai y bydd y diwydiant yn gallu cyflawni lefelau uwch y Cod Cartrefi Cynaliadwy am gostau is. Bydd angen i awdurdodau cynllunio ystyried effaith y Cod Cartrefi Cynaliadwy ar gostau wrth ystyried hyfywedd cynlluniau, ond dylent

---

<sup>6</sup> Gall cymdeithasau tai sy'n gweithredu'n lleol roi cyngor ar ragdybiaethau realistig ynghylch lefel y taliadau y gall cymdeithasau eu gwneud ac unrhyw berthynas rhwng y rhain â'r drefn Canllawiau ar Gostau Fforddiadwy. Isafswm tâl fyddai'r swm y gall y gymdeithas ei fenthyca yn erbyn yr incwm net a gaiff o'r eiddo.

<sup>7</sup> Cymunedau a Llywodraeth Leol, Dadansoddiad o Gost y Cod Cartrefi Cynaliadwy, Adroddiad Llawn, (2008)



hefyd gydnabod bod datblygwyr wedi cael peth amser i'w hystyried yn eu hasesiadau hyfywedd eu hunain. Mae ffynonellau gwybodaeth am gostau sydd ar gael yn gyhoeddus (e.e. gan y Gwasanaeth Gwybodaeth am Gostau Adeiladu) yn darparu meincnod ar gyfer adolygu costau sy'n benodol i gynllun.

## 5 MECANWEITHIAU CYNLLUNIO SY'N DOD I'R AMLWG

### Cyflwyniad

- 5.1 Gyda'r newid yn amodau'r farchnad, efallai y caiff hyfywedd cynlluniau ei leihau cymaint fel nad oes modd parhau â'r datblygiad (neu fel y bydd yn parhau ar gyflymder isel iawn). Mae awdurdodau cynllunio wedi cydnabod y mater hwn, ac mae mwy a mwy o enghreifftiau o 'feganweithiau' cynllunio yn dod i'r amlwg i ymdrin â'r sefyllfa hon. Nod y mecanweithiau hyn yw cynyddu hyfywedd cynlluniau er mwyn cynnal momentwm datblygiad, gan sicrhau na fydd y datblygwr/perchennog tir yn 'pocedu' caniatâd cynllunio manteisiol, a'i weithredu pan fydd y farchnad yn gwella. Nodir y prif enghreifftiau o arferion da sydd ar gael hyd yma yn yr adran hon o'r diweddariad. Ond mae'n bwysig pwysleisio bod enghreifftiau newydd o arfer da yn parhau i ddod i'r amlwg, a bod angen i awdurdodau gadw golwg ar y newidiadau cyflym a geir yn yr agwedd hon ar gynllunio defnydd tir.

### Cyd-drafod ac aildrafod telerau

- 5.2 Bydd mecanweithiau cynllunio sy'n ymateb i'r wasgfa gredyd yr un mor berthnasol i gyd-drafod ceisiadau newydd ag y byddant i aildrafod telerau caniatâd cynllunio presennol a chytundebau adran 106 cysylltiedig. Yn yr ail achos, bydd y sefyllfa'n glir a bydd yn golygu rhyw fath o newid i'r caniatâd a/neu'r cytundeb adran 106. Yn yr achos cyntaf, bydd angen i awdurdodau cynllunio ystyried pa rai o'r rhwymedigaethau cynllunio sy'n hanfodol er mwyn bwrw ymlaen â'r datblygiad a pha rai y maent yn barod i'w hepgor (yn llwyr neu'n rhannol) – gallai hyn gynnwys lleihau canran a/neu newid cymysgedd tai fforddiadwy.
- 5.3 Ond yn y ddwy sefyllfa, mae nifer o egwyddorion arfer da yn dod i'r amlwg wrth i feganweithiau newydd gael eu datblygu.
- 5.4 Dylai awdurdodau cynllunio lleol fod yn hyblyg wrth drin ceisiadau gan ddatblygwyr/perchenogion tir am 'adolygu' hyfywedd cynlluniau. Efallai y ceir rhai sefyllfaoedd lle y bydd yn briodol i awdurdod wrthod cytuno i leihau rhwymedigaethau, ond dylai nodi'r rhesymau dros hyn yn glir. Os mai'r unig gynlluniau i'w hystyried ar gyfer lleihau rhwymedigaethau yw'r rhai hynny sy'n cyfrannu at anghenion strategol yr ardal (e.e. adfywio economaidd a/neu dai) bydd angen egluro hyn a phennu diffiniadau ohonynt.
- 5.5 Mae angen i awdurdodau cynllunio lleol a datblygwyr gael cyd-ddealltwriaeth o hyfywedd cynllun fel bod gan yr awdurdod lleol sicrwydd bod unrhyw leihad mewn rhwymedigaethau cynllunio (gan gynnwys tai fforddiadwy) cyn lleied â phosibl er mwyn cael cynllun hyfyw y gellir parhau ag ef yn y tymor byr.
- 5.6 Rhaid i'r rhwymedigaethau cynllunio a orfodir ar gynllun allu cael eu gweithredu'n effeithiol a chydymffurfio â Chylchlythyr 13/97, Rhwymedigaethau Cynllunio.
- 5.7 Ni ddylid cytuno i leihau rhwymedigaethau cynllunio (gan gynnwys gofynion tai fforddiadwy) na'u newid fel arall heb fod mecanweithiau ar waith (megis caniatâd cyfyngedig amser gostyngol) i annog datblygiad cynnar y cynllun ac i sicrhau na

chaiff caniatâd manteisiol ei 'bocedu' heb gael ei ddatblygu tan fod amodau'r farchnad yn gwella. Ni ddylid bod ychwaith unrhyw rwystr rhag datblygu safleoedd o'r fath ar unwaith, megis yr angen am ddarpariaeth seilwaith sylweddol (er y gall yr angen am seilwaith fod yn un rheswm dros beryglu hyfywedd cynllun; byddai hyn yn cyfiawnhau lleihau rhwymedigaeth gynllunio).

- 5.8 Bydd angen i awdurdodau lleol ystyried beth yw'r ffordd orau iddynt ddefnyddio'r mentrau a ddarperir gan Lywodraeth Cynulliad Cymru (gweler adran 3 am adolygiad o'r sefyllfa bresennol) a sicrhau bod ganddynt y wybodaeth ddiweddaraf am fentrau newydd.
- 5.9 Mae gweddill yr adran hon yn amlinellu'r mecanweithiau cynllunio allweddol a nodwyd hyd yn hyn. Unwaith eto, nodir bod mentrau newydd yn parhau i ddod i'r amlwg. Bydd Llywodraeth y Cynulliad yn lledaenu unrhyw fecanweithiau newydd i awdurdodau cynllunio lleol.
- 5.10 Nid yw'r holl ddewisiadau a amlinellir yn yr adran hon yn golygu lleihad/oedi o ran rhwymedigaethau cynllunio; yn wir, mae'r dewis cyntaf (a ddisgrifir isod) yn cynyddu darpariaeth gynnar tai fforddiadwy.

### **Dwyn ymlaen / ailgynllunio datblygiad tai fforddiadwy**

- 5.11 Dan rai amgylchiadau, bydd yn well gan ddatblygwyr ddwyn ymlaen datblygiad y tai fforddiadwy mewn cynllun a/neu newid unedau marchnad sydd wedi eu cwblhau (yn rhannol) i fod yn dai fforddiadwy. Hyd yn hyn, mae'r dewis hwn fel arfer wedi bod yn gysylltiedig â datblygiadau sydd eisoes wedi dechrau, ac fe'i hystyriwyd yn fesur tymor byr i gynnal lefel sylfaenol o weithgarwch datblygu ar safle neu i orffen gwaith datblygu sydd eisoes wedi'i ddechrau (gan ohirio datblygu'r cynllun ymhellach tan i amodau'r farchnad wella). Fodd bynnag, ni ddylai unrhyw ddiwygiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol ostwng safon y dylunio.
- 5.12 Wrth ystyried y math hwn o ddewis, efallai yr hoffai'r awdurdod cynllunio ystyried y canlynol:
  - A oes digon o gyllid ar gyfer y tai fforddiadwy, a landlord(iaid) cymdeithasol cofrestredig hysbys sy'n barod i brynu a rheoli'r unedau (ac yn ystyried bod yr unedau o safon dderbyniol)?
  - A yw datblygu'r tai cymdeithasol fel y cynigiwyd yn peryglu datblygiad tymor hwy y safle mewn unrhyw ffordd?
  - A oes modd canfod dyluniad cynllun da sy'n sicrhau bod y cynllun yn cyfrannu at amcanion cymunedau cynaliadwy a chymysg yn y tymor byr (tra mai'r tai fforddiadwy yw'r unig ddatblygiad ar y safle) ac yn y tymor hwy, pan gaiff gweddill yr unedau marchnad eu hadeiladu?
  - A fydd cyfleusterau priodol ar gael i breswylwyr tai fforddiadwy, neu a fydd yn rhaid iddynt aros tan i weddill y cynllun gael ei ddatblygu?
  - Os dilynir y dewis hwn, a oes perygl na chaiff gweddill y cynllun ei adeiladu am nifer o flynyddoedd, ac os felly, sut y mae angen rheoli hyn?

### **Newid cyfnodau rhwymedigaethau cynllunio**

- 5.13 Gellir gwella hyfywedd cynllun yn sylweddol drwy newid cyfnodau 'taliadau' rhwymedigaethau – boed y rheini'n gyfleuster a ddarperir gan y datblygwr (e.e. adeiladu ysgol newydd) neu'n daliad ariannol, ond mae hyn fel arfer yn briodol ar gyfer cynlluniau mwy, a ddatblygir dros nifer o flynyddoedd, lle mae angen bodloni amrywiaeth o rwymedigaethau cynllunio.
- 5.14 Bydd angen cynnal trafodaethau sy'n benodol i'r cynllun er mwyn canfod i ba raddau y mae angen newid cyfnodau i ddarparu cynllun hyfyw. Bydd angen i'r awdurdod fynd ati'n ofalus i gydbwysio effaith economaidd gohirio talu rhwymedigaethau yn erbyn yr angen i ddarparu'r cyfleuster. Gall amseru rhai rhwymedigaethau fod yn hollbwysig (e.e. darparu ysgol ar ôl cwblhau X o anheddau) ond gall rhwymedigaethau eraill fod yn llai sensitif o ran amser.
- 5.15 Efallai y bydd angen i'r awdurdod hefyd ystyried mecanweithiau i ariannu darparu seilwaith tra ei fod yn aros am daliadau o ddatblygiad.
- 5.16 Rhaid i'r cytundeb adran 106 (wedi'i aildrafod) gynnwys mecanweithiau effeithiol i sicrhau y caiff rhwymedigaethau a aildrefnwyd eu bodloni mewn pryd (dylai awdurdodau ystyried yn ofalus sut y dylid pennu cyfnodau perfformiad o fewn y rhaglen ddatblygu) neu nodi sut i gytuno ar aildrefnu pellach, os bydd hyfywedd yn parhau i fod yn bryder.

### **Gofyniad lleihau rhwymedigaethau sy'n gysylltiedig â chaniatâd amser cyfyngedig**

- 5.17 Un mecanwaith cymharol syml y gellir ei ddefnyddio gydag amrywiaeth eang o fathau o safleoedd yw cyfuno gofyniad wedi'i leihau am rwymedigaethau cynllunio (yn enwedig tai fforddiadwy) gyda chaniatâd cynllunio ac iddo amser cyfyngedig e.e. caniatâd am ddwy flynedd. Ar ddiwedd y cyfnod penodedig, rhaid i'r awdurdod lleol fod yn sicr bod cynnydd sylweddol wedi'i gyflawni o ran datblygu'r cynllun, neu bydd y caniatâd yn dod i ben (ond gweler isod am fwy o sylwadau ar gyflawni hyn).
- 5.18 Mantais y mecanwaith hwn yw ei fod yn syml, ond mae nifer o faterion yn ymwneud â'r broses o'i roi ar waith y bydd angen i'r awdurdod cynllunio eu hystyried os defnyddir y mecanwaith hwn. Mae'r rhain yn cynnwys:
- Canfod y gostyngiad lleiaf mewn gofynion/rhwymedigaethau cynllunio i sicrhau bod y cynllun yn hyfyw (a'i fod yn briodol i'r awdurdod ei dderbyn yn gyfnewid am fuddiannau cynllunio datblygiad cynnar);
  - Cael sicrwydd bod y cynllun yn barod i'w ddatblygu ac y bydd yn mynd rhagddo cyn gynted â bod materion yn ymwneud â hyfywedd wedi derbyn sylw (bydd hyn yn tueddu i olygu nad yw'r mecanwaith yn addas ar gyfer cynlluniau â chaniatâd amlinellol);
  - Bod â diffiniad clir iawn a rhwymedigol o faint o'r datblygiad y bydd angen ei gyflawni er mwyn bodloni gofynion y caniatâd. Gellid cyflawni hyn drwy gytundeb adran 106 sy'n pennu'r ganran isaf o'r cynllun cymeradwy y byddai angen ei chwblhau neu gyda chytundeb adeiladu diamod;

- Nodi beth fydd yn digwydd os na fodlonir gofynion y caniatâd/cytundeb adran 106 (e.e. bod y gofynion gwreiddiol yn berthnasol unwaith eto, neu fod fformiwla ar gyfer ailgyfrif yn unol â'r cynnydd a wnaed).
- 5.19 Rhoddwyd un o'r enghreifftiau byrraf o ganiatâd cyfnod byr gan Fwrdeistref Southwark Llundain (ac fe'i dangosir yn y blwch isod), ond mae cynghorau eraill (e.e. Cyngor Dinas Plymouth) yn dechrau defnyddio caniatâd cyfnod byr fel mecanwaith i ddiogelu yn erbyn camddefnyddio unrhyw gonsesiynau o ran rhwymedigaethau.

### **Bwrdeistref Southwark Llundain**

Yng Ngwanwyn 2008, cytunodd Bwrdeistref Southwark Llundain ar gynllun o 470 o gartrefi fel rhan o ddatblygiad defnydd cymysg ar safle gwesty blaenorol yr Elephant and Castle. Cynigiwyd y byddai 40% o'r anheddau yn rhai fforddiadwy.

Gan adlewyrchu asesiad hyfywedd diwygiedig, cytunwyd ym mis Medi 2008 y gellid lleihau'r tai fforddiadwy i 32% o anheddau a newid y cymysgedd o ddeiliadaethau tai fforddiadwy (gyda chynnydd bach mewn unedau rhentu cymdeithasol ond gostyngiad mwy mewn cartrefi fforddiadwy am lai na chyfraddau'r farchnad).

Gwnaed Gweithred Amrywio i Gytundeb Adran 106 ym mis Tachwedd 2008 gyda'r lefel is o dai fforddiadwy. Roedd cyfyngiad amser ar y cytundeb gan olygu bod y datblygwr yn cytuno i ymrwymiad contract diamod cyn mis Mehefin 2009, er mwyn cwblhau'r datblygiad o fewn cyfnod priodol. Fel arall, byddai'r lefelau a'r cymysgedd gwreiddiol o dai fforddiadwy yn berthnasol.

Eglurodd y Fwrdeistref mai dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y byddai'r math hwn o drefniant yn cael ei dderbyn, lle'r oedd y datblygiad, er enghraifft, yn gwneud cyfraniad sylweddol at adfywio. Mewn achosion eraill, disgwyliid i'r datblygiad ddarparu lefelau o dai fforddiadwy sy'n cydymffurfio â pholisi, a gwneud cyfraniadau priodol eraill.

### **Mesurau Dros Dro i Ysgogi Adferiad yn y Farchnad Ddatblygu – Cyngor Dinas Plymouth**

Menter sy'n gysylltiedig â Dogfen Gynllunio Atodol yn seiliedig ar gyflwyno polisïau yn y Strategaeth Graidd a Fabwysiadwy a oedd yn cynyddu'r targed tai fforddiadwy (o 25% i 30%) ac yn cyflwyno trefniant tariff ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio. Roedd yr awdurdod yn pryderu y byddai cyflwyno'r gofynion newydd yn ystod y dirywiad yn y farchnad yn 'tagu' datblygiad.

Mae'r mesur dros dro sy'n gysylltiedig â'r Ddogfen Gynllunio Atodol a gymeradwywyd gan y Cyngor *ar 1 Rhagfyr 2008* yn cyflwyno consesiynau â chyfyngiad amser ar gyfer datblygwyr sy'n gallu cyd-drafod taliad tariff gostyngol (yn dibynnu ar y math o ddatblygiad) a/neu leihau lefel y tai fforddiadwy yn y cynllun. Yn gyfnewid, rhaid i ddatblygwyr gytuno i ddechrau gwaith datblygu sylweddol o fewn dwy flynedd ar ôl rhoi'r caniatâd ac mae caniatâd cynllunio wedi'i gyfyngu i ddwy flynedd. Mae'r mesurau hyn yn rhan o'r Cynllun Gweithredu 10 pwynt i Adfer y Farchnad.

Mae'r consesiynau ar gael ar gyfer ceisiadau a gyflwynir yn ystod 2009, a chânt eu hadolygu yn ystod eu blwyddyn gyntaf ar waith.

Mae cyfarwyddyd ynglŷn â'r ffordd y mae'r Cyngor yn gweithredu'r cynllun ac am ei flaenoriaethau gwario er mwyn ystyried unrhyw leihad yn y taliadau tariff a gaiff wedi eu hamlinellu'n glir ar wefan y Cyngor

<http://www.plymouth.gov.uk/ldfplanningobligations>

- 5.20 Pan ellir ystyried consesiynau yn erbyn rhwymedigaethau cynllunio, bydd gan yr awdurdod y dewis o amlinellu sut y bydd yn blaenoriaethu'r rhwymedigaethau a gesglir ganddo (gan gynnwys cyflenwi tai fforddiadwy).

### **Adolygu rhwymedigaethau ar hyd cyfnod caniatâd**

- 5.21 Amrywiad ar y caniatâd 'cyfnod byr' (ond sydd fel rheol yn berthnasol i safleoedd mwy yn unig) yw adolygu lefel y rhwymedigaethau ar ôl cyfnodau a ddiffinnir yn natblygiad y cynllun. Goblygiad y dull hwn yw y gellir lleihau rhwymedigaethau (unwaith eto, gan gynnwys tai fforddiadwy) ar gyfer gwahanol 'gyfnodau' o'r cynllun, ar hyd ei oes ond y ceisir y cyfraniadau llawn pan fydd economeg y cynllun yn caniatáu hynny.

- 5.22 Gellid seilio'r dull hwn ar y canlynol, er enghraifft:

- 'Cerrig milltir' datblygu a bennir ymlaen llaw (e.e. ar ôl cwblhau Ardal 1 neu ar ôl meddiannu X o anheddau) pryd y câi rhwymedigaethau'r cyfnod datblygu nesaf eu hadolygu;
- Newid yn y farchnad yn sbarduno adolygiad (e.e. prisiau tai yn codi neu'n cwmpo canran benodol drwy ddefnyddio mynegai prisiau y cytunwyd arno);
- Amser (e.e. ar sail adolygiad blynyddol).

- 5.23 Dylai adolygu rhwymedigaethau dros hyd oes datblygiad mawr er mwyn adlewyrchu newidiadau yn amodau'r farchnad (a newidiadau o ran y cymhorthdal cyhoeddus sydd ar gael) sicrhau bod y datblygiad yn parhau i fod yn hyfyw. Fodd bynnag, ni fydd newid lefel rhwymedigaethau pob cyfnod yn unig yn golygu o reidrwydd y caiff y cynllun ei adeiladu'n gyflym. Bydd angen mecanweithiau eraill, e.e. caniatâd cynllunio cyfnod byr, i annog datblygu cyflym yn y datblygiad fesul cyfnod (lle y caniateir consesiynau yn erbyn lefel arferol y rhwymedigaethau cynllunio).

### **Cytundeb gohirio talu**

- 5.24 Gellir cysylltu lleihau rhwymedigaethau cynllunio â chytundeb gohirio talu. Bydd hyn yn cynnwys yr egwyddor bwysig bod y datblygwr yn gwybod ei rhwymedigaeth fwyaf ar ddechrau'r datblygiad (drwy'r cytundeb adran 106) ond y gallai dalu llai os yw amodau'r farchnad (a hyfywedd y cynllun) yn golygu ei bod yn anodd talu'r gyfres lawn o rwymedigaethau.

- 5.25 Drwy ddefnyddio taliadau wedi eu gohirio, bydd yr awdurdod lleol yn pennu'r cytundeb adran 106 sylfaenol yn unol â'i bolisiau, ond yna'n caniatáu amrywio o'r gofyniad hwn (os bydd amgylchiadau cynllunio'r datblygiad yn cyfiawnhau hyn ac os profir materion hyfywedd) gyda mecanweithiau sbarduno wedi eu diffinio i adolygu'r taliad – 'dan-oed'. Mae'r canlynol yn enghreifftiau o Gorfforaeth Datblygu Porth Tafwys Llundain (LTGDC) a Chyngor Bwrdeistref Ashford.

### **Defnyddio taliadau wedi eu gohirio – Corfforaeth Datblygu Porth Tafwys Llundain**

Pan fydd Corfforaeth Datblygu Porth Tafwys Llundain yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad, fel arfer, bydd gofyn i'r datblygiad wneud cyfraniadau ariannol a chyfraniadau mewn nwyddau tuag at seilwaith a chyfleusterau cymunedol. Caiff y cyfraniadau hyn eu sicrhau drwy gytundeb adran 106. Bydd lefel y cyfraniadau ariannol a'r cyfraniadau mewn nwyddau a geisir yn unol â'r cyfarwyddyd yn Strategaeth Budd i'r Gymuned y Rhwymedigaethau Cynllunio.

**Tâl Safonol:** Dyma'r tâl am bob annedd a gyfiawnheir fel cyfraniad at anghenion seilwaith sylweddol yr ardal. Ar hyn o bryd, mae hyn yn £22,600 yn Lower Lea Valley ac yn £28,800 yn Riverside Llundain.

**Tâl safonol gyda gostyngiad:** Mae'r strategaeth yn cydnabod nad oedd y tâl safonol yn hyfyw yn y rhan fwyaf o achosion, ac y byddai ceisio codi tâl ar y lefel honno yn llesteirio adfywio. Felly, gosodwyd 'tâl safonol gyda gostyngiad' o £10,000 yr uned yn Lower Lea Valley a £6,000 yr uned yn Riverside Llundain.

**Tâl Safonol wedi'i Ohirio / Adhawlio'r Gostyngiad:** Mecanwaith yw hwn i sicrhau bod y gostyngiad neu ran o'r gostyngiad (h.y. £22,600 tynnu £10,000 yn Lower Lea Valley a £28,800 tynnu £6,000 yn Riverside Llundain) yn cael ei adhawlio os profir bod y rhagdybiaethau hyfywedd a gyfiawnhaodd y gostyngiad gwreiddiol yn ddiangen. Mae angen y mecanwaith hwn yn benodol ar gyfer datblygiadau mawr sy'n cymryd cryn amser i'w hadeiladu a lle y mae amgylchiadau'n newid wrth i amser fynd heibio ar ôl rhoi caniatâd cynllunio. Ni ofynnir am daliadau a ohiriwyd gan ddatblygiadau o lai na 100 uned nac unedau a gwblheir o fewn tair blynedd ar ôl rhoi caniatâd cynllunio. Hefyd, ceir tri dewis ar gyfer cyfrifo'r tâl gohiriedig a bennir yn y Strategaeth (mae pob datblygwr wedi dewis cynnwys Dewis 1 yn eu cytundebau cyfreithiol).

**Dewis 1:** Matrics o werthoedd gwerthu cyfartalog a thaliadau gohiriedig: Os yw gwerthoedd gwerthu'n cynyddu o'r rhai a ragwelwyd pan lofnodwyd y cytundeb cyfreithiol, byddai tâl gohiriedig yn daladwy mewn camau yn unol â gwerthoedd hyd at y tâl safonol.

**Dewis 2:** Y Tâl Safonol gyda Gostyngiad a oedd yn berthnasol ar yr adeg pan oedd y cyfraniad yn daladwy.

**Dewis 3:** Y Tâl Gohiriedig Penodedig: pennir ac amlinellir lefel ac amseriad y tâl gohiriedig yn y cytundeb cyfreithiol. Byddai cyfraniadau diweddarach a ragwelir yn sylweddol uwch na'r tâl safonol gyda gostyngiad a oedd yn berthnasol ar adeg llofnodi'r cytundeb a'r mynegai yn y ddolen.

<http://www.ltgd.org.uk/pdf/Adopted%20Planning%20Obligations%20Community%20Benefit%20Strategy%20for%20web.pdf>

Ceir cytundeb cyfreithiol safonol yn:

<http://www.ltgdc.org.uk/PDF/LTGDC%20-%20Standard%20Legal%20Agreement.pdf>



### **Mecanwaith ar gyfer lefel amrywiol o rwymedigaethau cynllunio – Cyngor Bwrdeistref Ashford**

Mae Cyngor Bwrdeistref Ashford wedi amlinellu'r egwyddorion i'w defnyddio wrth ymdrin â sefyllfa lle na all datblygiad fforddio talu'r holl gyfraniadau seilwaith angenrheidiol yn unol â'r strategaeth graidd a fabwysiadwyd, a lle mae'r angen i ddarparu tai yn fwy nag effaith y posibilrwydd o golli cyfraniadau at seilwaith pwysig. Mae'n annhebygol y bydd Cyngor Ashford yn defnyddio hyn ar gyfer safleoedd bach nad ydynt yn cael effaith sylweddol ar eu cynllun tai hirdymor.

Os yw'r Cyngor yn derbyn na fyddai datblygiad yn ariannol hyfyw petai'r pecyn llawn o gyfraniadau sy'n ofynnol fel arfer yn cael eu talu ymlaen llaw, bydd y Cyngor yn ystyried gohirio rhai o'r cyfraniadau. Fel arfer, bydd y dystiolaeth hyfywedd a gynhyrchir gan y datblygwr yn cael ei hasesu gan ymgynghorwr yn ôl cyfarwyddyd gan y Cyngor a chyda'r datblygwr yn talu amdano.

Mae'r 'cyfanswm cyfraniad' a bennir ar gyfer datblygiad yn uchafswm ar gyfer y cyfraniadau a ddisgwylir gan y datblygiad (yn unol â pholisi). Gofynnir i'r datblygwr dalu cyfraniad cyntaf a'r gweddill fydd y 'cyfraniad gohiriedig' a rennir gyda nifer yr anheddau a werthir i roi 'Cyfraniad gohiriedig ar gyfer pob annedd marchnad'. Telir hyn fesul annedd wrth i anheddau marchnad gael eu gwerthu. Mae swm y cyfraniad gohiriedig a delir yn dibynnu ar y cynnydd mewn gwerth rhwng dyddiad gwerthusiad hyfywedd y datblygiad a'r pris a gafwyd yn y gwerthiant gwirioneddol.

Ceir amrywiaeth o drefniadau ar gyfer cyfrifo a sicrhau cyfraniadau gohiriedig, ac yna ar gyfer eu cronni a'u gwario ar wahanol fathau o seilwaith.

Mae angen pennu isafswm nifer y tai fforddiadwy a ddarperir ar safle ar ddechrau'r cytundeb. Gall hyn olygu canran lai o dai fforddiadwy yn erbyn polisi. Fodd bynnag, gellir defnyddio'r mecanwaith tâl gohiriedig i dderbyn arian gan y datblygwr (yn lle darpariaeth ychwanegol ar y safle) ar ddyddiad diweddarach.

Amlinellir dull y Cyngor yn <https://secure.ashford.gov.uk/cgi-bin/committee/index.cfm?fuseaction=DocTrack.getPlanningDoc&PlanningID=842>

- 5.26 Un o'r problemau gyda threfniadau tâl gohiriedig y mae angen eu hystyried yw darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle. Er y gall yr awdurdod nodi nifer llawn y tai fforddiadwy y dymuna eu gweld ar safle cynllun (ac yn gyson â pholisi), os yw'n cytuno ar lai o dai fforddiadwy ar Ddiwrnod 1, ceir anawsterau o ran cynyddu lefel y ddarpariaeth ar y safle yn nes ymlaen (os/pan gaiff taliadau gohiriedig eraill eu cynyddu). Un dewis i'r awdurdod yw derbyn isafswm nifer o dai fforddiadwy ar safle fel rhan o'r cytundeb adran 106 ar Ddiwrnod 1, a chynnwys cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy mewn man arall, fel rhan o'i ddull cyffredinol o gasglu taliadau gohiriedig yn ddiweddarach.

### **Trefniadau rhannu elw amhriodol**

- 5.27 Mae defnyddio taliadau gohiriedig fel y disgrifir uchod yn fecanwaith cynllunio derbyniol. Mae'n osgoi sefyllfa lle y bydd awdurdod yn cynyddu'r rhwymedigaethau cynllunio a geisir yn ôl-weithredol pan fydd amodau'r farchnad yn gwella, heb gytuno ar y dechrau ar lefel uchaf y rhwymedigaethau sy'n berthnasol – 'dros-oed'.
- 5.28 Nid yw'n arfer da i awdurdod geisio 'rhannu' cynnydd mewn gwerth ar y farchnad (er, os gall yr awdurdod weithredu fel perchennog tir, bydd defnyddio cyd-fentrau – a ddisgrifir yn Adran 7 – yn darparu modd strwythuredig a derbyniol i awdurdod lleol a datblygwr rannu risg ac elw cyn belled ag y caiff swyddogaethau'r awdurdod eu gwahanu'n briodol).

### **Crynodeb**

- Mae nifer o fecanweithiau wedi dod i'r amlwg y gall awdurdodau lleol eu defnyddio i gynorthwyo datblygiadau tai i gychwyn dan amodau presennol y farchnad. Un egwyddor bwysig yw nad yw'r mecanwaith a ddefnyddir yn rhoi caniatâd manteisiol i ddatblygwr i'w ddefnyddio'n ddiweddarach. Y prif 'rwystrau' sydd ar gael yw naill ai cyfyngu ar gyfnod y caniatâd a/neu sicrhau y caiff talu'r rhwymedigaethau cynllunio ei ohirio yn hytrach na'i ddileu.
- Y prif fecanweithiau a nodir yn yr adran hon yw:
- Ailgynllunio cynllun er mwyn darparu tai fforddiadwy yn gynt (fel mesur tymor byr i gynnal gweithgarwch datblygu);
- Rhoi caniatâd cyfnod byr sy'n cynnwys llai o rwymedigaethau cynllunio (gan gynnwys tai fforddiadwy);
- Adolygu rhwymedigaethau dros wahanol 'gyfnodau' o ddatblygiad cynllun (ond gyda mecanweithiau i osgoi camddefnyddio unrhyw gonsesiynau a roddir);
- Mecanwaith taliadau gohiriedig.

Mae'r rhain i gyd yn syniadau cymharol newydd mewn ymateb i anawsterau presennol y farchnad, ac efallai y daw mecanweithiau eraill i'r amlwg yn y dyfodol.

## 6 GWEITHDREFNAU I YMDRIN AG ANSICRWYDD YN Y FARCHNAD

### Ymdrin â'r wasgfa gredyd

- 6.1 Wrth ymdrin ag ansicrwydd yn y farchnad, bydd yn bwysig i awdurdodau lleol fod yn glir am y dulliau y maent yn eu defnyddio i ymateb i effaith y wasgfa gredyd ar ddatblygu. Mae'r adran hon o ddiweddariad y cyfarwyddyd yn adeiladu ar y dulliau a amlinellir yng Nghyfarwyddyd Ymarfer 2008 yng *Ngham 5: Datblygu Proses Trafod Telerau Effeithiol*.
- 6.2 Bydd awdurdod lleol effeithiol yn ystod y wasgfa gredyd yn bodloni'r canlynol:
- Bydd ganddo ddealltwriaeth gyffredinol o'r materion hyfywedd sydd yn bodoli o ganlyniad i ddirywiad yn y farchnad;
  - Bydd yn hawdd mynd ato a bydd yn barod i drafod effeithiau dirywiad yn y farchnad ar gynlluniau unigol gyda datblygwyr/perchenogion tir;
  - Bydd ganddo ddull cyson a chlr o (ail)drafod telerau cynlluniau y mae'r diwydiant datblygu yn ei ardal yn ei ddeall;
  - Bydda yn cynnal golwg hirdymor ar gyflenwi tai a pholisïau cynllunio, fel y cyd-destun ar gyfer ymdrin â'r ansicrwydd presennol yn y farchnad.
- 6.3 Wrth gyflawni pob un o'r rhain, cydnabyddir nad oes un model o arfer da a fydd yn addas i bob awdurdod. Ond mae'n arfer da i awdurdodau fynd ati'n weithredol i adolygu'r modd y maent yn ymdrin â chynlluniau tai yn ystod y cyfnod o ansicrwydd yn y farchnad a bod eu dulliau'n cael eu llunio gan drafodaethau gyda'r diwydiant datblygu.

### Nodweddion dulliau hyblyg

#### *Trosolwg*

- 6.4 Bydd yn bwysig i awdurdodau ddefnyddio dulliau cadarnhaol a hyblyg o ymateb i gais gan ddatblygwyr/perchenogion tir i (ail)ystyried rhwymedigaethau cynllunio cynllun (gan gynnwys tai fforddiadwy). Mae hyn yn wir pa un a yw datblygwr/perchennog tir yn dymuno aildrafod telerau caniatâd sy'n bodoli eisoes, neu'n gwneud cais am ganiatâd ar gyfer cynllun newydd a fyddai'n groes i bolisi<sup>8</sup>.
- 6.5 Nid yw hyn yn golygu y dylai awdurdodau gytuno'n awtomatig â'r dulliau y mae'r datblygwr/perchennog tir yn dymuno eu mabwysiadu. Ond mae'n golygu y dylai fod gan awdurdodau broses glir ar gyfer ymdrin â cheisiadau o'r fath a bod ganddynt ddealltwriaeth gorfforaethol o'i 'bwyntiau dadleuol' – y gofynion polisi sydd mor bwysig yn strategol fel na fydd fel arfer yn barod i'w hadolygu.
- 6.6 Ceir nifer fechan o ddulliau a gyhoeddwyd gan awdurdodau lleol yn Lloegr i ymdrin â'r dirywiad yn y farchnad<sup>9</sup> y cyfeirir atynt mewn manau eraill yn

<sup>8</sup> Mae'r un egwyddorion yn berthnasol pan fydd darpar ymgeisydd am ganiatâd cynllunio yn bwriadu cyflwyno cais newydd ar gyfer safle lle ceir caniatâd cynllunio eisoes.

<sup>9</sup> Ni chanfuwyd unrhyw enghreifftiau o'r rhain ymysg awdurdodau Cymru.

niweddariad y cyfarwyddyd, e.e. Cyngor Bwrdeistref Slough, Cyngor Dinas Norwich, Cyngor Bwrdeistref Ashford a Chyngor Dinas Plymouth (gyda Chynllun Gweithredu 10 Pwynt i Adfer y Farchnad). Felly, ychydig iawn o enghreifftiau o arfer da sefydledig sy'n bodoli i adran hon y cyfarwyddyd allu dysgu oddi wrthynt. Mae'r syniadau a amlinellir yma am brotocolau yn defnyddio'r enghreifftiau hyn yn ogystal â'r dulliau a'r protocolau a ddefnyddir i drafod telerau tai fforddiadwy a chyfraniadau cynllunio yn gyffredinol (ac a ddisgrifiwyd yng Nghyfarwyddyd Gorffennaf 2008).

- 6.7 Mae'n debygol y bydd protocolau a gweithdrefnau newydd i ymdrin â'r dirywiad yn y farchnad yn dod i'r amlwg dros amser, a bydd angen i awdurdodau gael y wybodaeth ddiweddaraf a rhannu arferion da pryd bynnag y bo hynny'n bosibl. Yn Lloegr, cyhoeddodd yr Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau nodyn arfer da ym mis Gorffennaf 2009 a allai fod yn ddefnyddiol i awdurdodau cynllunio lleol. Enw'r nodyn arfer da yw "Buddsoddi a Rhwymedigaethau Cynllunio: Ymateb i'r dirywiad." a gellir ei weld yn [www.homesandcommunities.co.uk/good-practice-notes](http://www.homesandcommunities.co.uk/good-practice-notes)

*Bod yn glir am amgylchiadau (ail)drafod telerau*

- 6.8 Gall dull cadarnhaol gynnwys yr awdurdod yn egluro'r sefyllfaoedd lle y bydd (a lle na fydd) yn barod i drafod (ail)drafod telerau cynllun. Mae'r canlynol yn enghraifft o sut y gall hyn weithio a sut y cyhoeddir dull y cyngor drwy ei fabwysiadu yn bolisi'r cyngor.

## **Cyngor Bwrdeistref Slough**

### **Cytundebau Adran 106 a'r Dirywiad Economaidd**

2. Yn eithriadol, gellir ystyried ceisiadau i ailtrafod telerau cytundebau adran 106 sy'n bodoli eisoes os yw'r holl amgylchiadau canlynol yn berthnasol:

- pan y caiff cynlluniau eu gadael ar hanner eu hadeiladu a'u bod yn nwylo Gweinyddwyr;
- lle mae diffyg cynnydd yn llesteirio amcanion adfywio;
- lle mae diffyg cynnydd yn arwain at "hyllbethau" niweidiol

3. Ym mhob achos arall, dylid gadael y trefniadau presennol ar waith i ddisgwyl am welliant neu ystyried pecynnau datblygu eraill addas, oni bai yr ystyrir bod amcanion adfywio allweddol dan fygythiad.

Detholiad o Agenda Cyfarfod y Cabinet – Ionawr 2009

### *Swyddogion dynodedig*

- 6.9 Gallai fod yn ddefnyddiol dynodi tîm bach o swyddogion (tai a chynllunio) a enwir i arbenigo mewn ymdrin ag (ail)drafod telerau cynlluniau. Bydd y tîm angen profiad o drafod telerau gyda datblygwyr/perchenogion tir, dealltwriaeth o economeg datblygu a mynediad at gyngor arbenigol am y gyfraith ac am dir (yn fewnol neu gan ymgynghorwyr allanol). Mae rhai awdurdodau eisoes wedi penodi swyddog adran 106 pwrpasol, a gallai'r rhain chwarae rhan hollbwysig mewn dull o'r fath.

*Bod yn rhagweithiol*

- 6.10 Efallai y daw awdurdod i'r casgliad na all aros i ddatblygwyr gysylltu â'r awdurdod pan fyddant wedi canfod problem, ac, er mwyn cadw momentwm gwaith datblygu, bod angen dull mwy rhagweithiol o nodi cynlluniau sy'n arafu a gweithio gyda datblygwyr/perchenogion tir i ganfod mecanweithiau er mwyn annog bwrw ymlaen â datblygiadau.
- 6.11 Ceir amrywiaeth o ffyrdd o nodi cynlluniau sydd wedi arafu a dechrau cyfathrebu â datblygwyr:
- Cysylltu'n rheolaidd â'r diwydiant datblygu a chymdeithasau tai drwy fforymau sefydledig;
  - Sefydlu 'fforwm gwasgfa gredyd y diwydiant datblygu' yn benodol i drafod materion ac adolygu mentrau posibl;
  - Monitro cynnydd gyda chynlluniau sydd eisoes wedi cael caniatâd cynllunio ac sy'n bwysig i strategaeth gynllunio'r awdurdod. Pan fydd yn ymddangos bod cynlluniau'n 'arafu', caiff cyswllt â'r datblygwr ei sbarduno i ddechrau trafodaethau am y dewisiadau sydd ar gael i oresgyn anawsterau ac i gyflymu datblygu. Mae'r astudiaeth achos o Gyngor Dinas Plymouth yn rhoi enghraifft o hyn.

**Dull rhagweithiol – Cyngor Dinas Plymouth**

Mae'r Cyngor wedi sefydlu Cynllun Gweithredu i Adfer y Farchnad. Goruchwylir y Cynllun Gweithredu ar lefel uwch, a'r Cyfarwyddwr Datblygu Cynorthwyol sydd â'r cyfrifoldeb cyffredinol dros ei roi ar waith.

Mae Cyngor y Ddinas hefyd yn cynnal deialog reolaidd gyda datblygwyr a pherchenogion tir drwy'r Fforwm Adfywio Plymouth sydd wedi bod yn canolbwyntio ar ymdrechion adfywio'r Ddinas.

Mae'r Cyngor, drwy Gronfa Ddata Cyflenwi, yn monitro cynnydd datblygiadau'n ofalus ar safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio. Os yw'n edrych fel bod hyn yn llithro, bydd swyddogion y cyngor yn cysylltu â'r datblygwr i drafod a oes unrhyw rwystrau i ddatblygu a sut y gallai'r datblygwr hwnnw fanteisio ar y dewisiadau i aildrafod y cytundeb adran 106 sydd wedi'i sefydlu gyda'r cyngor.

**Amlinellu'r wybodaeth sydd ei hangen gan ddatblygwyr**

- 6.12 Mae adran 4 y diweddariad hwn o'r cyfarwyddyd yn amlinellu rhestr bosibl o wybodaeth y gallai awdurdodau lleol ofyn i ddatblygwyr ei darparu i ffurfio sail i (ail)drafnod caniatâd cynllunio/cytundeb adran 106. Mae'n arfer da i'r awdurdod amlinellu'r gofynion gwybodaeth hyn fel bod datblygwyr yn gwybod beth sy'n ofynnol ganddynt.
- 6.13 Nid oes gwahaniaeth gwirioneddol rhwng hyn a'r sefyllfa pan fydd datblygwr yn trafod economeg cynllun gydag awdurdod lleol i ategu unrhyw gais cynllunio lle

gall hyfywedd y cynllun fod yn broblem. Mae'r enghraifft o Gyngor Dinas Norwich (gweler yr astudiaeth achos isod) yn dangos un ffordd o wneud hyn.

- 6.14 Mae'n bwysig hefyd bod awdurdodau'n egluro sut y byddant yn archwilio materion yn ymwneud â hyfywedd a godir gan ddatblygwyr ac unrhyw ffafriaeth sydd ganddynt o ran y math o fodelu/asesiadau i'w defnyddio e.e. defnyddio 'llyfr agored' (a beth yw ystyr hyn), defnyddio modelau gwerthuso e.e. y Pecyn Gwerthuso Datblygiadau<sup>10</sup> neu'r model a ddatblygwyd ar gyfer yr Asiantaeth Tai a Chymunedau.
- 6.15 Gall awdurdodau ddewis cael cymorth arbenigol o'r tu allan i'w cynorthwyo i asesu'r dystiolaeth a ddarperir gan y datblygwr a/neu i gytuno ar gytundeb adran 106 diwygiedig/newydd. Mae cyngor arbenigol yn costio arian, ac mae angen i'r awdurdod naill ai bennu cyllideb realistig ar gyfer hyn o'i adnoddau ei hun a/neu geisio cyfraniad rhesymol gan ddatblygwyr am y costau cysylltiedig. Ar gyfer y naill ffordd neu'r llall, mae'n bwysig bod datblygwyr yn gwybod o ddechrau unrhyw drafodaethau y modd o dalu am ymgynghorwyr arbenigol a bod y cyfraniad a ddisgwylir ganddynt yn gyfrannol.

#### *Dewisiadau y gellir eu hystyried*

- 6.16 Mae angen i brotocol tryloyw ar gyfer ymdrin ag (ail)drafnod cytundebau adran 106 ddangos y mecanweithiau y bydd yr awdurdod yn eu hystyried ar gyfer gwella hyfywedd cynllun ac i sicrhau y cyflenwir y cynllun. Dangosodd adran 5 y mecanweithiau allweddol sydd wedi dod i'r amlwg hyd yma ac y gallai awdurdodau ddymuno eu mabwysiadu.
- 6.17 Ond mae'n bwysig hefyd sicrhau hyblygrwydd ac na chaiff dewisiadau newydd ac arloesol eu heithrio, er y gallai awdurdod ddymuno amlinellu'r mecanweithiau lleiaf addas ar gyfer ei flaenoriaethau a'i ddulliau.

#### *Cynlluniau gweithredu*

- 6.18 Ceir nifer fechan ond cynyddol o awdurdodau sydd wedi amlinellu eu 'cynllun gweithredu' i ymdrin â'r dirywiad yn y farchnad. Gall hyn gynnwys amrywiaeth eang o weithgareddau llywodraeth leol gyda chyflenwi tai drwy gytundebau adran 106 yn un elfen yn unig ohono (er yn un bwysig).
- 6.19 Nid oes un fformat arbennig ar gyfer cynlluniau gweithredu, a gallant fod ar wahanol ffurfiau (e.e. papur pwyllgor cyngor) a defnyddio gwahanol ddulliau. Ceir enghreifftiau o gynlluniau gweithredu gan Gyngor Dinas Plymouth, a chan Gyngor Bwrdeistref Slough.
- 6.20 Mae cynlluniau gweithredu yn arfer da, gan roi'r dulliau a ddefnyddir gan yr awdurdod gyda'i gilydd mewn un lle, ac sy'n ei gwneud yn glir i ddatblygwyr i) beth y bydd angen iddynt ei wneud i ddangos problem hyfywedd ddilys a ii) sut y bydd yr awdurdod yn ymateb pan brofir bod pryder o ran hyfywedd.

---

<sup>10</sup> Model Excel a ddatblygwyd ar gyfer consortiwm o awdurdodau lleol yng Nghymru gan Three Dragons

### **Proses glir ar gyfer trafodaethau – Cyngor Dinas Norwich**

Cydnabu Cyngor Dinas Norwich y gallai fod angen, dan amgylchiadau eithriadol, iddo ostwng lefel rhwymedigaethau cynllunio (gan gynnwys tai fforddiadwy) ar gynlluniau unigol i sicrhau bod cynllun yn aros yn hyfyw. Ym mis Mai 2009, cytunodd y Cyngor ar fframwaith ar gyfer blaenoriaethu'r rhwymedigaethau cynllunio yr oedd yn eu ceisio (lle y profwyd bod anhawster o ran hyfywedd) fel bod y Cyngor yn defnyddio dull corfforaethol cydlynol a bod datblygwyr yn gwybod beth i'w ddisgwyl.

Yn ogystal â'r fframwaith, amlinellodd y Cyngor ei broses ar gyfer trafodaethau lle byddai datblygwr yn mynegi pryderon ynghylch hyfywedd. Mae'r broses yn cynnwys:

Gwerthusiad 'llyfr agored' annibynnol yn seiliedig ar werthoedd presennol a chan ddefnyddio rhagdybiaethau hysbys am adenillion y datblygwr. Y datblygwr sydd i dalu costau'r gwerthusiad;

Mae'r cyngor yn canfod blaenoriaethau corfforaethol ar gyfer cyfraniadau adran 106. Mae'r fframwaith ei hun yn datgan beth yw'r blaenoriaethau corfforaethol ac mae'r Cyngor yn trafod telerau gyda'r datblygwr i sicrhau gofynion mewn trefn flaenoriaethol ar sail yr asesiad economaidd;

Adrodd i'r pwyllgor cynllunio i egluro'r amgylchiadau eithriadol a'r gofyniad adran 106 wedi'i leihau – ynghyd ag: a) cyfnod amser cyfyngedig i'r asesiad aros yn ddilys; b) cymal dros oed i alluogi'r Cyngor i adhawlio unrhyw gyfraniadau (hyd at lefel y rhwymedigaethau llawn sy'n ofynnol fel rheol gan y Cyngor) os bydd hyfywedd y datblygiad yn gwella.

Mae manylion dulliau'r Cyngor ar gael yn :

[http://www.norwich.gov.uk/intranet\\_docs/corporate/public/committee/reports/2009/Executive/REP\\_Executive\\_Response\\_to\\_consultation\\_on\\_Planning\\_Obligations\\_A\\_Framework\\_for\\_Prioritisation\\_2009\\_05\\_27.pdf](http://www.norwich.gov.uk/intranet_docs/corporate/public/committee/reports/2009/Executive/REP_Executive_Response_to_consultation_on_Planning_Obligations_A_Framework_for_Prioritisation_2009_05_27.pdf)

Caiff y dulliau newydd eu rhoi ar waith yn bennaf drwy ddulliau tîm datblygu sefydledig y Cyngor.

### **Crynodeb**

Mae angen y gweithdrefnau cywir ar awdurdodau lleol i ymdrin â'r dirywiad yn y farchnad a'r effeithiau dilynol ar economeg cynllun. Y cam cyntaf yw sefydlu protocol neu gynllun gweithredu arall i arwain y ffordd o reoli (ail)drafod telerau gyda datblygwyr. Dylai hyn:

- ail-bwysleisio gofynion polisi a phwysigrwydd hyfywedd cynllun o ran pennu'r polisi a thrafodaethau ar delerau'r cynllun wedi hynny;
- datgan yr amgylchiadau lle byddai'r awdurdod yn barod i fod yn hyblyg;
- rhestru'r wybodaeth sy'n ofynnol gan ddatblygwyr i ddangos pryderon ynghylch hyfywedd;

- cynnwys y diwydiant datblygu (gan gynnwys cymdeithasau tai) wrth sefydlu'r broses ar gyfer (ail)drafod telerau cynlluniau;
- disgrifio'r dulliau a ddefnyddir o ran hyfywedd (e.e. 'llyfr agored', defnyddio arbenigwyr allanol);
- amlinellu'r mathau o ddewisiadau y bydd yr awdurdod yn eu hystyried mewn cytundeb lle yr (ail)drafodir y telerau.



## 7 DEWISIADAU ERAILL SYDD AR GAEL I AWDURDODAU LLEOL

### Dull ehangach

- 7.1 Nid cyfrifoldeb y system gynllunio'n unig yw cynnal rhaglen o gyflenwi tai yn ystod dirywiad. Dylai awdurdodau lleol ystyried mabwysiadu dull ehangach a mwy rhagweithiol o hwyluso datblygu, gan ddefnyddio pwerau ariannu ehangach, eu tirdaliadau eu hunain a'u gallu i ddenu cyllid preifat.
- 7.2 Bydd hyn yn golygu ymrwymiad ar lefel uwch swyddogion ac aelodau, gan alw ar sgiliau cydweithwyr o adrannau tai strategol, cyllid, cyfreithiol ac ystadau, yn ogystal â sgiliau cynllunwyr yr awdurdod lleol.
- 7.3 Dyma'r tri mecanwaith allweddol sydd ar gael:
- Rhyddhau tir yr awdurdod lleol ei hun ar gyfer cynlluniau tai gyda chanran uchel o dai fforddiadwy (a gweithio gyda pherchenogion tir eraill yn y sector cyhoeddus i wneud yr un fath, gan gynnwys Llywodraeth Cynulliad Cymru);
  - Darparu cyllid sector cyhoeddus ymlaen llaw i alluogi ailgychwyn ar safleoedd sydd wedi arafu, o bosibl drwy ryw fath o Gyd-fenter;
  - Darparu cyllid morgais i berchenogion cartrefi cost isel ac i brynwyr am y tro cyntaf.

### Defnyddio tir y sector cyhoeddus ar gyfer tai

- 7.4 Mae perchenogaeth tir yn rhoi llawer mwy o reolaeth dros gyflymder a math datblygiadau nag sy'n bosibl drwy'r system gynllunio. Mae angen i awdurdodau lleol a chanddynt dirddaliadau sy'n addas i'w datblygu ystyried a allai datblygu'r safleoedd hyn yn y farchnad bresennol ddarparu ffynhonnell werthfawr o dai newydd ar adeg pan nad oes llawer o safleoedd eraill ar gael yn rhwydd.
- 7.5 Er bod gan awdurdodau lleol gyfrifoldeb i sicrhau'r tâl gorau am dir, bydd hyn yn cynnwys asesiad o'r cyfraniad y gallai gwaredu'r asedau hyn ei wneud at gyflawni blaenoriaethau ac amcanion polisi strategol. Os yw cyflenwi tai fforddiadwy'n flaenoriaeth, dylid cadw hyn mewn cof wrth ystyried y dewisiadau ar gyfer gwaredu tir sector cyhoeddus.

### Cyd-fentrau

- 7.6 Bydd awdurdodau lleol yn dymuno sicrhau nad ydynt yn gwaredu tir ar delerau a fydd yn darparu elw annisgwyl ar safle a werthir i drydydd parti. Am y rheswm hwn, gallai fod yn briodol ystyried ymuno mewn cyd-fenter gyda datblygwr neu landlord cymdeithasol cofrestredig sy'n ymwneud â chyn-safle sector cyhoeddus. Mae cyd-fentrau'n helpu i rannu risg ac elw, fel arfer yn gyfrannol â mewnbwn cymharol partneriaid y fenter. Maent yn arbennig o ddefnyddiol mewn marchnad gyfnewidiol neu farchnad sy'n cwmpo.
- 7.7 Mae cyd-fentrau'n galluogi'r partneriaid cyhoeddus a phreifat i benderfynu pwy sy'n talu'r costau ymlaen llaw, a all hwyluso cynlluniau datblygu mawr. Mae'r dull hwn yn arbennig o bwysig os oes angen cyllid yn gynnwys ar gyfer seilwaith. Yma,

gallai'r sector cyhoeddus chwarae rhan "buddsoddwr amyneddgar", swyddogaeth a gyflawnwyd yn flaenrol gan Awdurdod Datblygu Cymru.

- 7.8 Yn Lloegr, mae'r Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau yn mynnu fwyfwy ei bod yn dymuno cael soddgyfranddaliad mewn cynlluniau a chael dylanwad dros sut y caiff y cynlluniau hynny eu strwythuro a'u datblygu. Mae'r dull hwn wedi'i gynnwys yn y Fenter Kickstart ddiweddar.

### **Morgeisi neu warantau morgeisi gan awdurdodau lleol**

- 7.9 Ceir digonedd o dystiolaeth fod prinder morgeisi i brynwyr am y tro cyntaf a pherchenogion tai cost isel yn cyfrannu at yr arafu presennol yn y farchnad dai.
- 7.10 Mae gan awdurdodau lleol y pŵer dan adran 435 y Ddeddf Tai i roi morgeisi hyd at 100% o'r gwerth. Yng Nghymru a Lloegr, ceir cyfradd genedlaethol benodedig o 3.93%. Gall benthyciadau fod ar gael i bawb neu i gategorïau penodol o fenthycwyr, megis prynwyr am y tro cyntaf neu berchenogion tai cost isel. Yn yr 1980au, roedd gan awdurdodau lleol 1/5 o gyfanswm y farchnad forgeisi, gyda phwyslais penodol ar bobl oedd yn prynu eu cartref cyntaf.
- 7.11 Yn hanesyddol, mae morgeisi awdurdodau lleol wedi'u hariannu'n gyhoeddus, ond ac ystyried y diffyg cyllid cyhoeddus a ragwelir, mae mecanweithiau i ddenu cyllid preifat hefyd yn cael eu trafod.
- 7.12 Mewn rhai enghreifftiau, efallai y byddai'n briodol i'r awdurdod lleol ddarparu gwarant morgais yn hytrach nag ariannu'r morgais yn uniongyrchol.

### **Sicrhau cyllid preifat ar gyfer tai fforddiadwy**

- 7.13 Mae nifer o awdurdodau lleol yn Lloegr wedi bod yn archwilio sut i ddod â chyllid preifat ychwanegol i ddarpariaeth tai a seilwaith. Mae'n werth nodi'r mentrau canlynol:
- 7.14 Mae Cyngor Sir Essex wedi defnyddio ei bwerau i gefnogi diwydiannau lleol i sefydlu banc mewn partneriaeth â Santander. Mae gan y Banc gronfa o £50m a bydd yn benthycu i fusnesau bach yn bennaf.
- 7.15 Mae Awdurdod Datblygu Rhanbarthol Swydd Efrog, ynghyd â'r Banc Elusennol, wedi sefydlu Bond Adnau Swydd Efrog sy'n canolbwyntio ar fuddsoddi mewn achosion elusennol lleol:  
[http://www.charitybank.org/Saving/Charity\\_Bank\\_Saving\\_Accounts/The\\_Yorkshire\\_Deposit\\_Bond.aspx](http://www.charitybank.org/Saving/Charity_Bank_Saving_Accounts/The_Yorkshire_Deposit_Bond.aspx).
- 7.16 Mae wyth deg dau o ardaloedd yn Lloegr wedi cyflwyno cynigion i arbrofi gyda Pharthau Datblygu Cyflymach. Cyhoeddodd y Canghellor yng Nghyllideb mis Ebrill y byddai'r Trysorlys yn ystyried y posibilrwydd o ddefnyddio Parthau Datblygu Cyflymach yn y DU i helpu i roi hwb i adeiladu seilwaith hanfodol drwy gyfnod y dirwasgiad.
- 7.17 Mae Parthau Datblygu Cyflymach yn seiliedig ar y cynllun Cyllido Cynyddrannau Treth, a ddefnyddir yn UDA, sy'n galluogi cynghorau i ariannu seilwaith drwy fenthycu yn erbyn y refeniw a godir yn y dyfodol drwy fod â'r seilwaith hwnnw. Er

bod y model Parthau Datblygu Cyflymach yn seiliedig ar gynnydd mewn Trethi Busnes i dalu am gostau seilwaith ymlaen llaw, fe'i bwriedir i gynyddu datblygiadau defnydd cymysg cynaliadwy megis cynllun arfaethedig Leeds Aire Valley sy'n cynnwys 29,000 o swyddi newydd a 7,000 o gartrefi newydd ar safle 400 hectar lle mae angen gwario £250m ar seilwaith ymlaen llaw. ([http://www.corecities.com/dev07/Publications/Unlocking\\_City\\_Growth\\_web.pdf](http://www.corecities.com/dev07/Publications/Unlocking_City_Growth_web.pdf))

### **Crynodeb**

- Mae angen i awdurdodau lleol ddangos agwedd gorfforaethol tuag at gyflenwi tai fforddiadwy. Bydd hyn yn golygu ymrwymiad ar lefel uwch;
- Dylent ystyried pob mecanwaith posibl sydd ar gael iddynt, gan gynnwys gwaredu tir y sector cyhoeddus, ymuno mewn Cyd-fentrau gyda landlordiaid cymdeithasol cofrestredig neu ddatblygwyr, a darparu morgeisi i brynwyr am y tro cyntaf a pherchenogion tai cost isel;
- Mae disgwyliadau o brinder cyllid cyhoeddus yn y dyfodol wedi annog datblygu amrywiaeth o fentrau newydd i ddenu cyllid preifat i brosiectau a oedd yn cael eu hariannu'n gyhoeddus yn flaenorol, a dylai awdurdodau lleol fonitro mentrau newydd sy'n dod i'r amlwg i weld pa rai y gellid eu defnyddio neu eu haddasu i hwyluso darparu tai.

...