



Llywodraeth Cynulliad Cymru  
Welsh Assembly Government

# **Cyflenwi tai fforddiadwy gan ddefnyddio Cytundebau Adran 106:**

## **Cyfarwyddyd Ymarfer**

### **Gorffennaf 2008**

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 4831 4

© Hawlfraint y Goron Medi 2008

CMK-22-04-045(102)

D2780809

# CYNNWYS

## CYFLWYNIAD

Yr Angen am Dai Fforddiadwy Ychwanegol	1
Pwrpas y Llyfryn hwn	2
Sut i Ddefnyddio'r Llyfryn	2
Cyfyngiadau'r Cyfarwyddyd	2
Deg o bethau i'w gwneud er mwyn Cyflenwi Tai Fforddiadwy'n effeithiol	3

## LLWYBR CAM WRTH GAM TUAG AT GYFLENWI MWY O DAI FFORDDIADWY

### CAM 1: CYMRYD POLISI CENEDLAETHOL I YSTYRIAETH

1.1	Fframwaith Polisi	5
1.2	Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog	6
1.3	TAN 1 a TAN 2	6
1.4	Arfer Da	7

### CAM 2: DARPARU'R CYD-DESTUN POLISI LLEOL

2.1	Meddu ar Bolisi Clir ar Dai Fforddiadwy	9
2.2	Canllawiau Cynllunio Atodol	11
2.3	Delio â Diffyg Polisi Clir	12
2.4	Pwyntiau Allweddol	14

### CAM 3: ELFENNAU Y GELLID EU CYNNWYS MEWN CYTUNDEBAU ADRAN 106

3.1	Diffinio Tai Fforddiadwy a Daliadaeth	17
3.2	Daliadaeth Niwtral, a Phennu Daliadaeth Tai Fforddiadwy	20
3.3	Nifer y Tai Fforddiadwy	21
3.4	Agweddau Ymarferol ar Gyflenwi: Lleoliad ac Amseriad Tai Fforddiadwy	21
3.5	Y Cymysgedd a'r Mathau o Dai Fforddiadwy a Ymofynnir	24
3.6	Manyleb a Safonau	26
3.7	Cael at Dai Fforddiadwy, a'u Rheoli yn y Tymor Hir	28
3.8	Pennu Perthynas Ariannol rhwng Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC'iaid) a Datblygwyr	33

3.9	Defnyddio Cyfraniadau Datblygwyr (gan gynnwys Cyfraniadau Oddi Ar Safle a Symiau Cymunedig)	36
3.10	Safleoedd Eithriedig Gwledig	39
3.11	Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol	41
3.12	Pwyntiau Allweddol	43

#### **CAM 4: MATERION Y MAE ANGEN I AWDURDODAU LLEOL EU HYSTYRIED**

4.1	Economeg Datblygu: yr Elfennau Sylfaenol	45
4.2	Defnyddio Arfarniadau Datblygu	48
4.3	Defnyddio Grant	50
4.4	Peirianweithiau Rhaeadru sy'n Datgan Nifer/Math y Tai Fforddiadwy yn ôl Argaeledd Grant	50
4.5	Tai Fforddiadwy a Rhwymedigaethau Cynllunio Eraill	52
4.6	Pwyntiau Allweddol	55

#### **CAM 5: DATBLYGU PROSES EFFEITHIOL AR GYFER CYD-DRAFOD TELERAU**

5.1	Cyd-drafodaethau	57
5.2	Defnyddio Trafodaethau Cyn Ymgeisio	58
5.3	Defnyddio Cytundebau neu Gymalau Adran106 Safonol	59
5.4	Protocolau a Gweithdrefnau ar gyfer Trin Ceisiadau	63
5.5	Dull Corfforaethol Cyson	64
5.6	Gweithio gydag Aelodau Etholedig	66
5.7	Meithrin Perthynas â Darparwyr Tai	67
5.8	Pwyntiau Allweddol	68

#### **CAM 6: MONITRO AC ADNODDAU**

6.1	Monitro	69
6.2	Adnoddau ar gyfer Monitro	70
6.3	Pwyntiau Allweddol	70

#### **ADNODDAU PELLACH**

<b>Atodiad 1</b>	Rhestr Termiau	73
<b>Atodiad 2</b>	Cyfarwyddyd ynglŷn â Chost Dderbyniol	77
<b>Atodiad 3</b>	Protocol Bro Morgannwg	79

# CYFLWYNIAD

## Yr Angen am Dai Fforddiadwy Ychwanegol

- i) Un o brif gyrchnodau polisi Llywodraeth Cynulliad Cymru yw cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy. Mae'r safbwynt hwn wedi ei fynegi yn *Cymru'n Un - Rhaglen Flaengar ar gyfer Llywodraethu Cymru* ar ffurf ymrwymiad i gynnydd o 6,500 o leiaf yn y cyflenwad o dai fforddiadwy dros y cyfnod 2007-2011.
- ii) Mae'r ymagwedd bolisi hon wedi ei datblygu mewn ymateb i brisiau tai sy'n uchel ac yn codi, ac sydd wedi peri bod fforddiadwyedd yn broblem real, sy'n effeithio nid yn unig ar y bobl dlotaf ond, yn gynyddol, ar deuluoedd gweithiol a oedd gynt yn disgwyl gallu prynu tŷ. Yn y cyd-destun hwn, mae gallu'r drefn gynllunio i gyflenwi tai, ac yn enwedig tai fforddiadwy, wedi dod yn bwysicach nag erioed.
- iii) Mae hynny o dystiolaeth sydd ar gael yn awgrymu bod potensial i gyflenwi nifer sylweddol uwch o dai fforddiadwy drwy'r gyfundrefn gynllunio. Canfu ymchwil a gynhaliwyd gan Brifysgol Sheffield (*The Use and Value of Planning Obligations in Wales, 2007*) nad oedd Awdurdodau Lleol yng Nghymru ond wedi sicrhau gwerth rhwng £14 miliwn a £20 miliwn o dai fforddiadwy drwy Gytundebau Adran 106 yn 2005–6. Yr oedd hyn yn cymharu â Gogledd Lloegr yn 2004, lle'r oedd gwerthoedd tir yn debyg. Mae gwerthoedd tir wedi codi'n sylweddol ers hynny, gan alluogi cyfraniadau mwy gan ddatblygwyr. Daeth yr astudiaeth i'r casgliad '*y gallai Cymru gynyddu nifer a gwerth rhwymedigaethau'n sylweddol drwy wella'r broses cyd-drafod telerau, ac eglurder polisi lleol*'.
- iv) Mae Llywodraeth y Cynulliad wedi cyflwyno amrywiaeth o bolisiau ac arfau ar gyfer helpu Awdurdodau Cynllunio Lleol (ACLI'au) i gyflawni'r nod polisi tai ac uchafu'r cyfraniad at dai fforddiadwy a wneir gan y gyfundrefn gynllunio a gan ddatblygiadau daliadaeth gymysg. Y rhain yw:
- Datganiad Polisi Cynllunio Interim 01/2006 y Gweinidog: *Tai* (Mehefin 2006);
  - Cyfarwyddyd ynglŷn ag Asesiadau Marchnad Dai Lleol (Mawrth 2006);
  - Diwygiadau i TAN 1 (Nodyn Cyngor Technegol 1: *Cydstudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai*) a TAN 2 (Nodyn Cyngor Technegol 2: *Cynllunio a Thai Fforddiadwy*) yn unol â Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (Mehefin 2006); ac
  - Y Pecyn Cymorth ar Dai Fforddiadwy (Mehefin 2006).
- v) Mae *Cymru'n Un* yn adeiladu ar y rhain drwy:
- cynyddu'r cyllid ar gyfer cynorthwyo tai cymdeithasol;
  - cynigion i wella'n sylweddol y defnydd o dir mewn perchenogaeth gyhoeddus ar gyfer tai fforddiadwy sy'n diwallu angen lleol; ac

- ei gwneud yn ofynnol ar Awdurdodau Lleol ac Awdurdodau Parciau Cenedlaethol i baratoi cynllun cyflenwi tai fforddiadwy, gan gynnwys niferoedd targed.

## **Pwrpas y Llyfryn hwn**

vi) Arf yw'r Cyfarwyddyd Ymarfer hwn, ynglŷn â Chytundebau Adran 106, i gynorthwyo Awdurdodau Cynllunio Lleol (ACLI'au) i gyflenwi rhagor o dai fforddiadwy drwy'r gyfundrefn gynllunio. Ei nod yw cynorthwyo ACLI'au i wella'r modd y mae Cytundebau Adran 106 yn cael eu datblygu, eu cyd-drafod a'u gweithredu.

## **Sut i Ddefnyddio'r Cyfarwyddyd**

vii) Mae'r Cyfarwyddyd yn darparu dull cam wrth gam o wella'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy drwy Adran 106. Mae'n dechrau drwy amlinellu'r camau, gydag esboniadau byr o'r hyn a olygir a chyfeiriadau at benodau diweddarach lle ceir mwy o fanylion technegol, er enghraifft ynglŷn â hyfywdra ariannol ond hefyd ynglŷn â pholisi, prosesau, cyd-drafodaethau a monitro. Y nod yw sicrhau y byddai rhywun nad oedd ag unrhyw ddealltwriaeth flaenorol o sut y gallai Adran 106 weithio'n gallu gweithio'i ffordd drwy'r esboniadau, gan gyfeirio at y penodau manylach yn ôl yr angen. Ar yr un pryd, efallai yr hoffai darllenwyr mwy profiadol droi ar unwaith at y penodau manylach, neu at un yn neilltuol.

viii) Mae'r Cyfarwyddyd yn hyblyg. Mae arfer da'n datblygu'n barhaus, wrth i ACLI'au ddefnyddio 'yr hyn a weithiodd y tro diwethaf' ac adeiladu arno. Maent hefyd yn hepgor yr hyn na weithiodd y tro diwethaf. Hefyd, mae amgylchiadau economaidd yn newid yn gyson, fel mae'r gostyngiad cyfredol yn y chwyddiant mewn prisiau tai'n dangos. Gallai hyn ei gwneud yn fwy anodd cytuno ar ddarparu tai fforddiadwy drwy Adran 106, ond gallai hefyd alluogi Cymdeithasau Tai i brynu mwy o dir eu hunain mewn marchnad dir lai cystadleuol.

## **Cyfyngiadau'r Cyfarwyddyd**

ix) Rhaid ymarfer gofal wrth ystyried yr enghreifftiau manwl a geir yn y Cyfarwyddyd. Mae'r enghreifftiau hyn yn rhai eglurhaol yn unig, ac mae'n bosibl nad ydynt yn cydymffurfio'n llawn bob amser â pholisi cyfredol. Felly, er enghraifft, mae'n bosibl y bydd awdurdod wedi datblygu dogfen Cyfarwyddyd Cynllunio ragorol, ond ei fod yn dal heb Gynllun Datblygu mabwysiedig cyfoes. Yn amlwg mae hyn yn effeithio ar statws y cyfarwyddyd, gan nad yw'n cydymffurfio â pholisi cenedlaethol ynglŷn â rôl Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA); ond nid yw'n lleihau ei eglurder na'i gwmpasiad, a bydd y priodweddau hyn yn rhoi grym iddo yn y broses rheoli datblygu.

## **DEG O BETHAU I'W GWNEUD ER MWYN CYFLENWI TAI FFORDDIADWY'N EFFEITHIOL**

1. Rhoi cyfarwyddyd clir ynglŷn â thargedau a throthwyon ar gyfer tai fforddiadwy yn y Cynllun Datblygu Lleol, ac mewn unrhyw Ganllawiau Cynllunio Atodol.
2. Sicrhau bod targedau'n seiliedig ar arfarniadau cywir ac wedi eu rhoi ar brawf gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC'iaid) sy'n bartneriaid i'r Awdurdod Lleol, a gyda datblygwyr.
3. Cymryd rhwymedigaethau cynllunio ehangach i ystyriaeth wrth bennu targedau ar gyfer tai fforddiadwy.
4. Defnyddio peirianwaith rhaeadru er mwyn sicrhau bod datblygwyr a LCC'iaid yn gwybod beth sy'n ddisgwyliedig, gyda chymorth grant a heb grant.
5. Defnyddio Cytundeb Adran 106 safonol — naill ai'r un a baratowyd gan Gymdeithas y Cyfreithwyr, neu Gytundeb yr Awdurdod Lleol ei hun. Dylid sicrhau bod y Cytundeb Adran 106 yn diffinio'n glir holl nodweddion sylfaenol y tai fforddiadwy sydd i'w darparu — a yw'n pennu nifer, daliadaeth, math, safonau ansawdd, lleoliad ac amseriad y tai fforddiadwy? Dylai'r Cytundeb gynnwys rhaeadr meddiannaeth, a'r dewis i'r Awdurdod Lleol neu'r darparwr tai fforddiadwy brynu'r eiddo'n ôl.
6. Defnyddio trafodaethau cyn ymgeisio gyda datblygwyr, a defnyddio'r cyfle hwn i sicrhau bod y darparwr tai fforddiadwy y maent wedi ei ganfod ac y maent yn gweithio gydag ef yn un cydnabyddedig. Dylid defnyddio dull corfforaethol wrth gyd-drafod telerau â datblygwyr.
7. Mewn ardaloedd gwledig, dylid defnyddio Swyddog Galluogi Tai Gwledig — a chydabod bod cyflawni canlyniadau'n cymryd amser.
8. Sefydlu trefniadau monitro, a monitro'r cyflenwi yn erbyn targedau. Os na chyrhaeddir y targedau, dylid gofyn pam.
9. Sicrhau bod aelodau'n deall polisi tai fforddiadwy'r Awdurdod Lleol, a bod ganddynt fewnbwn iddo, ond gan osgoi eu cynnwys mewn cyd-drafodaethau ynglŷn â safleoedd penodol.
10. Cadw rhestrau aros cyfoes ar gyfer unedau rhent cymdeithasol ac unedau Perchentyaeth Cost Isel, a gweithredu rhestr aros ar y cyd rhwng yr Awdurdod Lleol a'r LCC'iaid sy'n bartneriaid iddo.





# LLWYBR CAM WRTH GAM TUAG AT GYFLENWI MWY O DAI FFORDDIADWY

## CAM 1: CYMRYD POLISI CENEDLAETHOL I YSTYRIAETH

Mae'r adran hon yn ymwneud â'r fframwaith polisi cenedlaethol ar gyfer cyd-drafod telerau Cytundebau Adran 106 ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy. Y dogfennau allweddol yw Datganiad Polisi Cynllunio Interim 01/2006 y Gweinidog, TAN 1 a TAN 2, a'r Pecyn Cymorth ar Dai Fforddiadwy, a gafodd i gyd eu cyhoeddi yn 2006. Cyfeirir hefyd at Gyfarwyddyd Cymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru ar Rwymedigaethau Cynllunio, a gynhyrchwyd yn 2008.

### 1.1 Fframwaith Polisi

1.1.1 Yn y lle cyntaf, rhaid i bob Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd polisi cynllunio cenedlaethol i ystyriaeth. Mae'r fframwaith polisi cynllunio cenedlaethol ar gyfer tai wedi ei gynnwys yn:

- Datganiad Polisi Cynllunio Interim 01/2006 y Gweinidog — *Tai* (DPCIG 01/2006);
- Nodyn Cyngor Technegol 1: *Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai* (2006); a
- Nodyn Cyngor Technegol 2: *Cynllunio a Thai Fforddiadwy* (2006).

1.1.2 Amcanion y polisi cenedlaethol yw darparu:

- cartrefi sydd mewn cyflwr da, mewn cymdogaethau diogel a chymunedau cynaliadwy; a
- mwy o ddewis i bobl ynglŷn â'r math o dŷ a'r lleoliad y maent yn byw ynddynt, gan gydnabod anghenion pawb, a chan gynnwys yr angen am dai fforddiadwy a thai anghenion arbennig mewn ardaloedd trefol a gwledig fel ei gilydd.

Mae darparu tai fforddiadwy, felly, wrth wraidd polisi cynllunio.

1.1.3 Mae Llywodraeth y Cynulliad yn ymorol am ddefnyddio polisi cynllunio i gyflawni cymysgedd o dai fforddiadwy a thai marchnad agored, wedi eu lleoli mewn amgylcheddau sydd wedi eu cynllunio'n dda ac sy'n amgylcheddol gadarn, yn defnyddio ynni'n effeithlon, ac yn helpu i hybu adfywiad cymunedol a gwella ansawdd bywyd. Dylent barchu tirwedd a bywyd gwyllt lleol, a lle bo'n bosibl dylid eu lleoli ar dir sydd wedi ei ddatblygu o'r blaen yn hytrach nag ar safleoedd maes glas.

1.1.4 Mae polisi cynllunio'n ei gwneud yn ofynnol ar Awdurdodau Lleol i weithio ar sail cydweithrediad rhwng swyddogaethau tai a chynllunio wrth baratoi Strategaethau Tai Lleol a Chynlluniau Datblygu Lleol. Mae'n pwysleisio bod yn rhaid i Awdurdodau Lleol ddeall y gyfundrefn dai, er mwyn gallu datblygu polisïau ar gyfer

tai marchnad agored a thai fforddiadwy sy'n seiliedig ar dystiolaeth, i'w cynnwys mewn Strategaethau Tai Lleol a Chynlluniau Datblygu Lleol.

## **1.2 Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (DPCIG 01/2006 - Tai**

1.2.1 Mae'r Datganiad Polisi Cynllunio Interim Gweinidogol hwn yn cynnwys Pennod 9 diwygiedig (*Tai*) ar gyfer 'Polisi Cynllunio Cymru' (2002). Mae'n datgan bod:

*“Angen cymuned am dai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio berthnasol y mae'n rhaid ei chymryd i ystyriaeth wrth lunio polisiau ar gyfer Cynllun Datblygu. Mae Asesiadau Marchnad Dai Lleol yn darparu'r sylfaen o dystiolaeth sy'n ategu polisiau ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy drwy'r gyfundrefn cynllunio defnydd o dir.” (9.2.14)*

1.2.2 Mae'r DPCIG yn datgan polisiau defnydd tir Llywodraeth y Cynulliad ynglŷn â rôl tai mewn datblygu cymunedau cynaliadwy ledled Cymru. Mae'n darparu polisiau cynllunio diweddaedig mewn perthynas â TAN 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy, a rhaid ei ddarllen ochr yn ochr â'r ddogfen honno. Rhaid i “Pobl, Lleoedd, Dyfodol — Cynllun Gofodol Cymru”, a'r Cod Ymarfer Statudol ar Gydraddoldeb Hiliol ym maes Tai — Cymru, gael eu cymryd i ystyriaeth hefyd gan awdurdodau cynllunio a thai lleol wrth iddynt ddatblygu eu polisiau ar dai fforddiadwy mewn Cynlluniau Datblygu.

1.2.3 Mae'r cyfarwyddyd yn ei gwneud yn ofynnol ar Awdurdodau Cynllunio Lleol i:

- gynnwys, yn y Cynllun Datblygu, darged ar gyfer tai fforddiadwy sy'n seiliedig ar yr angen am dai a ganfuwyd yn yr Asesiad Marchnad Dai Lleol;
- nodi sut y bydd y targed yn cael ei gyrraedd gan ddefnyddio dulliau polisi a nodwyd; a
- monitro'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn erbyn y targed (drwy gyfrwng yr Adroddiad Monitro Blyneddol ar y Cynllun Datblygu Lleol), a chymryd camau, lle bo'r angen, i sicrhau bod y targed yn cael ei gyrraedd.

Gwefan ar gyfer gweld y DPCIG:

<http://wales.gov.uk/topics/planning/policy/mipps/housingmipps?lang=cy>

## **1.3 TAN 1 a TAN 2**

1.3.1 Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cynhyrchu cyfarwyddyd technegol ar argaeledd tir ar gyfer tai, ac ar gynllunio a thai fforddiadwy. Mae dolenni i'r rhain wedi eu nodi isod.

*Technical Advice Note (TAN) 1: Joint Housing Land Availability Studies (2006)*  
*Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 1: Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (2006) — <http://wales.gov.uk/topics/planning/policy/tans/tan1?lang=cy>*

1.3.2 Mae TAN 1 yn rhoi cyfarwyddyd ynglŷn â pharatoi Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai, ac yn dangos sut y maent yn cael eu hintegreiddio â'r broses Cynllun Datblygu. Mae gan yr holl ACLI'au gyfrifoldeb i ganfod cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai, ac i wneud hynny mewn partneriaeth â'r diwydiant datblygu, ymgwymerwyr statudol, darparwyr isadeiledd, a chyrrff allweddol eraill fel y bo'n briodol.

1.3.3 Mae TAN 1 yn pennu, yn ogystal, y dylai gwybodaeth am nifer y tai (tai fforddiadwy a thai marchnad agored) sydd wedi eu cwblhau yn y gorffennol gael ei chofnodi yn yr Adroddiad Monitro Blynnyddol.

*Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)*

<http://wales.gov.uk/topics/planning/policy/tans/tan2?lang=cy>

1.3.4 Mae TAN 2 yn rhoi cyngor ynglŷn â:

- fforddiadwyedd;
- tai fforddiadwy a chynllunio'r defnydd o dir;
- cydweithio — rolau Awdurdodau Lleol, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a datblygwyr preifat;
- asesu marchnadoedd tai lleol;
- yr Asesiad Marchnad Dai Lleol a'r Cynllun Datblygu;
- pennu'r targed ar gyfer tai fforddiadwy;
- dulliau polisi ynglŷn â Thai fforddiadwy;
- dylunio;
- sicrhau tai fforddiadwy;
- cynnwys Landlord Cymdeithasol Cofrestredig; a
- monitro ac adolygu polisiau ynglŷn â thai fforddiadwy.

1.3.5 Mae TAN 2 yn amlygu'r camau angenrheidiol ar gyfer cynorthwyo i gyflenwi tai drwy'r gyfundrefn gynllunio. Mae rhagor o fanylion ynglŷn â sut y dylid datblygu'r polisiau hyn i'w cael yn adran 7 isod.

## **1.4 Arfer Da**

***Y Pecyn Cymorth ar Dai Fforddiadwy (2006)***

<http://new.wales.gov.uk/topics/housingandcommunity/housing/publications/affordablehousingtoolkit?lang=cy>

1.4.1 Mae'r Pecyn Cymorth yn siop un cam sy'n rhoi cyngor ymarferol a fydd yn galluogi Awdurdodau Lleol a'u partneriaid i sicrhau'r cyflenwad mwyaf posib o dai fforddiadwy.

1.4.2 Yn y bôn, dogfen gosod arwyddbyst yw hon, sydd â'r bwriad o godi ymwybyddiaeth o'r gydberthynas rhwng gwahanol bolisiau, arfau a swyddogaethau a rhoi enghreifftiau o arfer da ym mhob rhan o Gymru. Mae'r materion sy'n cael eu trafod yn cynnwys:

- polisi cynllunio;
- cynllun Gofodol Cymru;
- Y Rhaglen Grant Tai Cymdeithasol;
- Swyddogion Galluogi Tai Gwledig; a
- rôl tir sydd ym mherchenogaeth y sector cyhoeddus.

***Adran 106: Cyfarwyddyd ynglŷn â defnyddio Rhwymedigaethau Cynllunio, ar gyfer Awdurdodau Lleol yng Nghymru, Cymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru (2008)***

1.4.3 Nod y cyfarwyddyd yw darparu arfau a dulliau ymarferol, i Awdurdodau Cynllunio Lleol ac unrhyw un sy'n cyflawni datblygiad, er mwyn helpu i wella'r modd y mae rhwymedigaethau cynllunio'n cael eu datblygu, eu cyd-drafod a'u gweithredu. Ni fwriedir i'r cyfarwyddyd hwn fod yn brotocol rhagnodol ar gyfer y broses Adran 106, er ei fod yn cynnwys detholiadau o Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA'iau) ar bynciau penodol, a map proses ar gyfer ymgynghori ac ar gyfer ymgysylltu ag aelodau a chymunedau. Mae'r cyfarwyddyd yn rhoi, yn ogystal, enghreifftiau o arfer da yng nghyd-destun archwilio cyfraniadau ariannol drwy gytundebau cyfreithiol. Mae Atodiad 1d yn ymdrin â thai fforddiadwy, gan ddyfynnu o CCA Cyngor Dinas Casnewydd a CCA Cyngor Dinas Caerdydd.

## **CAM 2: DARPARU'R CYD-DESTUN POLISI LLEOL**

Mae TAN 2 yn rhoi cyfarwyddyd ynglŷn ag elfennau hollbwysig polisi mewn Cynllun Datblygu. Ceir crynodeb o'r elfennau hyn yn yr adran hon o'r Cyfarwyddyd, ynghyd â thrafodaeth ar eu perthnasedd i Gytundebau Adran 106.

### **2.1 Meddu ar Bolisi Clir ar Dai Fforddiadwy**

2.1.1 Mae meddu ar bolisi cynllunio clir ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy'n fan cychwyn hanfodol ar gyfer y broses cyd-drafod telerau rhwng Awdurdodau Cynllunio Lleol a datblygwyr.

#### ***Diffinio Fforddiadwyedd a Thai Fforddiadwy***

2.1.2 Mae fforddiadwyedd yn cael ei ddiffinio yn nhermau "gallu teuluoedd neu ddarpar deuluoedd i brynu neu rentu eiddo sy'n bodloni anghenion y teulu, heb gymhorthdal..." Mae tai fforddiadwy, i ddibenion y gyfundrefn gynllunio, yn cynnwys Tai Rhent Cymdeithasol a Thai Canolradd.

#### ***Pennu Targedau ar gyfer Tai Fforddiadwy***

2.1.3 Rhaid i Gynlluniau Datblygu gynnwys targed ar gyfer yr awdurdod cyfan (wedi ei fynegi ar ffurf nifer y cartrefi) ynglŷn â'r tai fforddiadwy sydd i'w darparu drwy'r gyfundrefn gynllunio, ar sail yr angen am dai sydd wedi ei ganfod yn yr Asesiad Marchnad Dai Lleol (AMDLI). (TAN 2, adran 9.0)

#### ***Pennu Trothwyon ar sail Capasiti Safle***

2.1.4 Gyda golwg ar ymofyn cyfran o dai fforddiadwy ar unrhyw safle sydd o fwy na maint penodedig, mae angen i Gynlluniau Datblygu ddatgan trothwyon i'r pwrpas hwn, ar sail capasiti safle. Efallai y bydd mwy nag un trothwy'n cael ei bennu ar gyfer yr awdurdod cyfan; neu, er enghraifft, fe ellir pennu gwahanol drothwyon ar sail capasiti safle ar gyfer gwahanol rannau o ardal y cynllun; neu fe ellir pennu amrywiaeth o drothwyon ar sail capasiti safleoedd, mewn cysylltiad â gwahanol gyfraniadau o dai fforddiadwy. (TAN 2, paragraffau 10.3-10.8)

#### ***Pennu Targedau ar gyfer Safleoedd Penodol***

2.1.5 Hynny yw, targed arwyddol ar gyfer tai fforddiadwy ar bob safle preswyl neu safle defnydd cymysg sy'n cynnwys elfen breswyl (TAN 2, paragraffau 10.3–10.9). Man cychwyn ar gyfer cyd-drafod telerau yw'r targed hwn. Efallai y ceir targed sengl ar gyfer yr awdurdod cyfan, neu fe ellir nodi targedau arwyddol fesul is-ardal.

2.1.6 Wrth bennu trothwyon ar sail capasiti safle, a thargedau, mae angen i Awdurdodau Lleol gymryd i ystyriaeth effaith tai fforddiadwy ar hyfywdra safle. Pe bai'r targed yn rhy uchel, gallai'r broses cyflenwi tai gael ei dal yn ôl. Mae hefyd yn bosibl i safleoedd gael eu clustnodi ar gyfer tai fforddiadwy'n unig, pan fo tystiolaeth glir o angen lleol.

## **Sicrhau Tai Fforddiadwy**

2.1.7 Dylai Cynlluniau Datblygu a/neu Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) egluro'r amgylchiadau lle bydd Awdurdodau Cynllunio Lleol yn defnyddio amodau cynllunio neu rwymedigaethau cynllunio i sicrhau bod y tai fforddiadwy sy'n cael eu darparu'n cael eu meddiannu dros byth gan bobl sydd mewn categorïau penodol o angen. (TAN 2, adran 12.0)

### **Darpariaeth nad yw'n cael ei gwneud ar safle'r cais**

2.1.8 Mae rhagdybiaeth gref y dylai tai fforddiadwy gael eu darparu fel rhan o ddatblygiadau daliadaeth gymysg - gan helpu i greu cymunedau cymysg a chryf. Ond efallai y ceir amgylchiadau eithriadol lle mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn ei bod yn fwy priodol darparu'r tai fforddiadwy ar safle arall, neu ar ffurf cyfraniad ariannol 'in lieu' (cyfraniad y mae'n rhaid ei ddefnyddio ar gyfer darparu tai fforddiadwy). Dylai Cynlluniau Datblygu (neu CCA) egluro beth yw'r amgylchiadau eithriadol hyn. (TAN 2, paragraff 12.5)

### **Safleoedd Eithriedig Gwledig**

2.1.9 Rhaid i'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig gael ei hategu gan bolisi ar gyfer safleoedd eithriedig gwledig. Dylai safleoedd eithriedig gwledig fod yn fychan (fel y mae'r term wedi ei ddiffinio'n lleol yn y Cynllun Datblygu); dylent fod ar gyfer tai fforddiadwy yn unig; a dylent fod ar dir na fyddai'n cael ei ryddhau ar gyfer tai marchnad agored, oddi mewn i aneddiadau gwledig sy'n bodoli eisoes neu'n gyfagos â hwy. Dylai'r tai fforddiadwy sy'n cael eu darparu ar safleoedd o'r fath ddiwallu anghenion pobl leol (gweler TAN 2, paragraffau 10.16–10.17) dros byth, a dylent gyfrif tuag at lefel gyfan y ddarpariaeth o dai. (DPCIG 01/2006, paragraff 9.2.22; TAN 2, paragraffau 10.13-10.15)

2.1.10 Yn ychwanegol at elfennau llunio polisi, mae agweddau eraill ar gyd-drafod telerau Cytundebau Adran 106 llwyddiannus sydd angen eu cymryd i ystyriaeth, ac sy'n cael eu nodi o dan Gamau 3 a 4 y Llyfryn hwn.

### **Y Berthynas rhwng Polisi a CCA**

2.1.11 Mae cyhoeddiad diweddar Cymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru ar Gytundebau Adran 106 yn datgan pa bolisïau y dylid eu cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol, a pha rai sydd angen eu cynnwys mewn Canllawiau Cynllunio Atodol. Fel rheol, dylai Cynlluniau Datblygu Lleol (CDL'iau) fynegi'r egwyddorion cyffredinol ynglŷn â beth fydd yn cael ei drin mewn Cytundeb Adran 106, a dylai materion manylach gael eu trin mewn CCA.

*“Er mwyn i ddatblygwyr allu rhagweld mor fanwl gywir â phosibl beth yw'r cyfraniadau tebygol y bydd gofyn iddynt eu gwneud drwy rwymedigaethau cynllunio, ac er mwyn iddynt allu rhagweld, o'r herwydd, y goblygiadau ariannol i brosiectau datblygu, dylai Awdurdodau Lleol geisio cynnwys cymaint o wybodaeth â phosibl yn eu dogfennau cyhoeddadedig yn y Cynlluniau Datblygu Lleol. Dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol gynnwys, yn eu CDL'iau newydd, bolisïau cyffredinol ynglŷn ag egwyddorion rhwymedigaethau cynllunio a'r defnydd ohonynt - h.y. materion sydd i'w trin*

*gan rwymedigaethau cynllunio, a ffactorau sydd i'w cymryd i ystyriaeth wrth ystyried maint a ffurf cyfraniadau neu lefel y ddarpariaeth o dai fforddiadwy.*

*Dylai polisïau manylach sy'n gweithredu'r egwyddorion sydd wedi eu traethu yn y CDL'iau gael eu cynnwys, wedyn, mewn Canllawiau Cynllunio Atodol. Gallai'r polisïau manylach hyn gynnwys matricesau ar gyfer rhagfynegi maint a mathau'r rhwymedigaethau sy'n debygol o gael eu hymofyn ar gyfer safleoedd penodol, ardaloedd is-gynllun, neu safleoedd ar hap."*

## **2.2 Canllawiau Cynllunio Atodol**

2.2.1 Gall Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) helpu i egluro'r cefndir i bolisïau awdurdod, ac i fynegi'n fanylach sut y bydd awdurdod yn gweithredu'r polisïau hynny. Gall y CCA ddarparu gwybodaeth fanwl am, er enghraifft, sut mae'r awdurdod yn cyfrifo taliad 'in lieu'.

### **Engbreiffiau o Bwrpas a Chynnwys CCA, gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Sir Benfro**

Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Sir Benfro: Tai Fforddiadwy yn Sir Benfro, Mabwysiadwyd Mai 2006

*"Mae'r CCA hwn yn cael ei gyhoeddi er mwyn rhoi arweiniad manylach ynglŷn â'r modd y bydd polisïau'r Cynllun Datblygu'n cael eu gweithredu."*

1. STATWS Y CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL (CCA) HYN
2. POLISI CYNLLUNIO AR GYFER TAI FFORDDIADWY
3. CYFLENWI TAI FFORDDIADWY YN SIR BENFRO
  - Tai Fforddiadwy i'w Rhentu
  - Perchentyaeth Cost Isel
  - Darparu Tir
  - Darpariaeth Oddi Ar Safle
  - Hunan Adeiladu gydag Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol
4. AR GYFER PWY FYDD TAI FFORDDIADWY'N CAEL EU DARPARU, A SUT Y BYDDANT YN CAEL EU CADW'N FFORDDIADWY?
  - Tai Fforddiadwy ac Angen am Dai Fforddiadwy
  - Tystiolaeth o Angen
  - Rhwymedigaethau ac Amodau Cynllunio
  - Person Lleol
5. DYLUNIO
6. MATERION HYFYWDRA

2.2.2 Gwelir enghraifft o'r math o gyfarwyddyd manwl y gall CCA ei ddarparu yn Sir Gaerfyrddin, sy'n rhestru'r gwahanol lefelau o dai fforddiadwy y mae gofyn amdanynt mewn gwahanol rannau o'r sir.

**Enghraifft o Gyfarwyddyd Manwl mewn CCA  
CCA Sir Gaerfyrddin: Faint o dai fforddiadwy y dylid eu darparu?**

Yn holl ardaloedd y Sir, mae'r cyfraniad posibl o gartrefi fforddiadwy drwy'r gyfundrefn gynllunio'n llawer llai na'r angen lleol. Felly mae'r cyfyngiad ar faint y dylid eu darparu'n seiliedig ar hyfywdra'r safle. Rydym wedi defnyddio Pecyn Cymorth Cloriannu Datblygu 'Three Dragons', sydd wedi ei ddatblygu mewn partneriaeth ag Awdurdodau Lleol Cymreig eraill, i bennu ffigyrau targed ar gyfer darparu cartrefi fforddiadwy:

**Llanelli** (ardaloedd cod post SA4, SA14 8, SA14 9, SA15 1, SA15 2, SA15 3): 25% o nifer y cartrefi ar y safle

**Y gogledd a'r gorllewin gwledig** (ardaloedd cod post SA33, SA34, SA38, SA39, SA40 ac SA44): 35% o nifer y cartrefi ar y safle

**Caerfyrddin** (ardaloedd cod post SA31 1, SA31 2, SA31 3): 35% o nifer y cartrefi ar y safle

**Y canol a'r dwyrain gwledig** (ardaloedd cod post SA19, SA20, SA32): 25% o nifer y cartrefi ar y safle

**Y de a'r dwyrain** (ardaloedd cod post SA14 6, SA14 7, SA15 4, SA15 5, SA16, SA17, SA18): 25% o nifer y cartrefi ar y safle

2.2.3 Mae rhai CCA yn rhoi gwybodaeth benodol am gynnwys nodweddiadol Cytundebau Adran 106, gan ddarparu canllaw cam wrth gam i'r broses cyd-drafod telerau a chymalau enghreifftiol i'w defnyddio mewn Cytundebau Adran 106 (gweler Camau 3 a 5 isod).

2.2.4 Dylai Canllawiau Cynllunio Atodol fod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus, a dylent gael eu mabwysiadu drwy benderfyniad gan y Cyngor.

2.2.5 Er bod CCA yn gallu egluro ac ymhelaethu ar bolisiau Awdurdod Lleol, ni ddylid defnyddio CCA ar gyfer cyflwyno polisi newydd.

## 2.3 Delio â Diffyg Polisi Clir

2.3.1 Rhoddodd Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 gyfundrefn Cynlluniau Datblygu newydd ar waith. Unwaith y bydd Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLI'iau) wedi eu sefydlu, bydd diweddarau elfennau o bolisi cynllunio lleol yn broses lawer haws a chyflymach. Mae awdurdodau cynllunio ar wahanol gamau yn y gwaith o baratoi eu CDLI'iau (ar hyn o bryd bwriedir i'r CDLI'iau cyntaf gael eu mabwysiadu yn 2010).

2.3.2 Ar draws Cymru, mae cryfder y fframwaith polisi cynllunio lleol cyfredol yn amrywio. Mae llai na hanner yr awdurdodau wedi mabwysiadu Cynlluniau Datblygu Unedol (CDU'iau) sy'n cynnwys polisiau ar dai fforddiadwy. Mae gan eraill



Gynlluniau Datblygu, neu gynlluniau a gymeradwywyd gan y Cyngor, sydd wedi dyddio. O ganlyniad, bydd nifer o awdurdodau heb bolisi cynllunio clir ar gyfer tai fforddiadwy nes byddant wedi mabwysiadu eu CDLI'iau newydd. Hyd yn oed lle ceir polisïau ar dai fforddiadwy mewn cynlluniau mabwysiedig, mae rhai wedi dyddio erbyn hyn, yng ngolau'r dystiolaeth ddiweddaraf o angen am dai.

2.3.3 Er mwyn cynorthwyo awdurdodau i lenwi'r bwlch byrdymor nes bydd eu CDLI'iau wedi eu sefydlu, bydd Llywodraeth y Cynulliad yn cyflwyno Cynlluniau Cyflenwi Tai Fforddiadwy (CCTFf'iau). O dan y Cyfarwyddyd ar CCTFf'iau, bydd gofyn i bob Awdurdod Lleol ac Awdurdod Parc Cenedlaethol baratoi cynllun ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy, sydd yn gyson â'u strategaeth dai ac sy'n cynnwys niferoedd targed.

2.3.4 O gofio'r dystiolaeth o angen a gafwyd yn y rownd gyntaf o Aseidiadau Marchnad Dai Lleol, y bwriad yw caniatáu i CCTFf'iau bennu polisi, fel mesur dros dro. Er na fydd gan bolisïau mewn CCTFf'iau yr un statws â Pholisïau Cynllun Datblygu mabwysiedig, neu (mewn rhai achosion) CCA confensiynol, byddant yn seiliedig ar ddadansoddiad cynhwysfawr o dystiolaeth berthnasol, ac felly byddant yn ystyriaethau perthnasol o bwys sylweddol.

2.3.5 Nod gyffredinol CCTFf yw gwneud datganiad clir o'r modd y mae Awdurdod Lleol yn bwriadu gwella'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy fel rhan o'i swyddogaethau strategol mewn perthynas â thai a chynllunio. Bydd hefyd yn rhoi cyfeiriad a chymorth i fudd-ddeiliaid a phartneriaid sy'n gysylltiedig â'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy. (Cyfarwyddyd CCTFf Drafft, paragraff 1.1)

2.3.6 Mae CCTFf'iau yn fesur un-pwrpas dros dro nes bydd gan awdurdodau Gynlluniau Datblygu Lleol (CDLI'iau) mabwysiedig mewn lle. Mae Llywodraeth y Cynulliad yn ystyried CCTFf'iau yn gyswllt trosiannol hanfodol rhwng y Cynlluniau Datblygu cyfredol, Strategaethau Tai, a CDLI'iau i'r dyfodol. (Cyfarwyddyd CCTFf Drafft, paragraff 1.11)

2.3.7 Wrth weithio gyda'r CCTFf'iau newydd, mae nifer o ddewisiadau y gall awdurdodau eu defnyddio i gryfhau eu sefyllfa bolisi ar gyfer tai fforddiadwy cyn mabwysiadu eu CDLI'iau.

### **Gall ACLI'au sydd â Chynlluniau Datblygu Unedol wedi eu mabwysiadu'n ddiweddar naill ai:**

- gynnwys polisïau presennol y CDU ar dai fforddiadwy yn y CCTFf os yw'r polisïau hynny'n parhau'n gyfoes (bydd y CCTFf wedyn yn Ganllaw Cynllunio Atodol yn unol ag ystyr y term yn *Cynlluniau Datblygu Lleol Cymru*); neu
- pan fydd yr Aseiad Marchnad Dai Lleol (AMDLI) yn canfod cynnydd sylweddol yn yr angen am dai fforddiadwy, dylid defnyddio'r broses CCTFf i ddiweddarau polisïau.

### **Dylai ACLI'au sy'n parhau i weithio ar Gynlluniau Datblygu Unedol:**

- gynnwys polisïau CDU sydd wrthi'n datblygu ynglŷn â thai fforddiadwy yn y CCTFf, gan ddefnyddio'r AMDLI a thystiolaeth berthnasol arall (yn yr achos hwn, dylai'r CCTFf feddu ar statws CCA ffurfiol pan fabwysiedir y CDU); a
- mewn achosion lle mae'r CDU yn agos at gael ei fabwysiadu, dylid defnyddio'r broses CCTFf nid yn unig i ychwanegu at bolisi CDU, ond hefyd i roi arwydd o adolygiad a chyfeiriad polisi yn y dyfodol lle bo'n briodol.

### **Dylai ACLI'au sydd heb Gynlluniau Datblygu Unedol mabwysiedig:**

- *gynnwys polisïau dros dro ar dai fforddiadwy yn y CCTFf, gan ddefnyddio tystiolaeth sydd wedi ei chodi o'r AMDLI, y Strategaeth Dai, a gwaith cynnar ar y CDLI lle mae ar gael.*

2.3.8 Y ddogfen gyntaf y bydd ACLI'au yn ei pharatoi ar gyfer ymgynghori fel rhan o'r gwaith o baratoi CDLI yw eu 'Strategaeth Ddewisol'. Bydd hon wedyn yn cael ei datblygu'n fersiwn llawn y Cynllun Adnau. Dylai'r 'Strategaeth Ddewisol' gynnwys targed ar gyfer tai fforddiadwy, wedi ei seilio ar yr AMDLI, a dylai hefyd roi arwydd o sut y bydd hwn yn cael ei gyrraedd (h.y. drwy bolisïau drafft ar drothwyon a thargedau). I bob pwrpas bydd y polisïau CCTFf yn cyflawni rôl polisïau CDLI sydd wrthi'n datblygu, ac yn raddol bydd mwy o bwys yn cael ei roi arnynt wrth iddynt symud ymlaen drwy'r broses CDLI. Nid yw polisïau cynllunio dros dro sydd wedi eu cynnwys mewn CCTFf'iau yn rhan o'r Cynllun Datblygu ei hun; ac oni bai bod polisïau Cynllun Datblygu sy'n bodoli eisoes yn gynhwysfawr ac yn gyfoes, ni fydd CCTFf'iau yn gallu cyflawni rôl Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) confensiynol.

2.3.9 Fodd bynnag, bydd CCTFf sydd wedi ei baratoi yn unol â'r Cyfarwyddyd CCTFf, ar sail tystiolaeth sydd wedi ei chynnwys yn yr AMDLI ac yn unol â'r cyngor ar y broses baratoi sydd wedi ei gynnwys yn y Cyfarwyddyd, yn ystyriaeth berthnasol y dylid rhoi pwys sylweddol arni wrth benderfynu ceisiadau cynllunio am dai, ac wrth drin cynigion o'r fath adeg apêl.

2.3.10 Yn ystod yr hydref diwethaf, cyhoeddodd y Gweinidog fod rhagdybiaeth o blaid datblygiadau tai lle nad oes gan yr awdurdod y cyflenwad 5 mlynedd gofynnol o dir ar gyfer tai. Mae Arolygwyr wedi bod yn gweithredu hyn yn ystod apelïadau, ond nid ydynt yn gallu mynd i'r afael â diffyg polisi gan ACLI ar gyfer sicrhau tai fforddiadwy.

## **2.4 Pwyntiau Allweddol**

- ❖ *Mae polisi clir ar gyfer darparu tai fforddiadwy'n fan cychwyn allweddol ar gyfer cyd-drafodaethau rhwng awdurdodau cynllunio a datblygwyr;*
- ❖ *Mae nifer o elfennau pwysig sydd angen eu mynegi mewn polisi, gan gynnwys: diffiniad o dai fforddiadwy; y trothwy, o ran capasiti safle, a fydd yn peri bod tai fforddiadwy'n cael eu hymofyn ar y safle; nifer y tai*

*fforddiadwy a ymfynnir (y targed); yr amgylchiadau lle bydd awdurdod yn derbyn cyfraniadau o dai fforddiadwy nad ydynt ar y safle; a pholisiau ar gyfer safleoedd eithriedig gwledig mewn aneddiadau gwledig;*

- ❖ Gall Canllawiau Cynllunio Atodol roi eglurhad defnyddiol o'r cefndir i bolisi mabwysiedig, a rhoi mwy o fanylion ynghŷn â'r modd y bydd awdurdod yn gweithredu polisi; ond ni all CCA gyflwyno polisi newydd;*
- ❖ Cydnabyddir nad oes gan rai awdurdodau bolisi clir, neu fod eu polisiau'n dyddio. Fel mesur dros dro nes bydd eu CDL'iau yn cael eu mabwysiadu, mae Llywodraeth y Cynulliad wedi nodi nifer o ffyrdd y gellir helaethu polisi, gan gynnwys darparu Cynlluniau Cyflenwi Tai Fforddiadwy.*



## CAM 3: ELFENNAU Y GELLID EU CYNWYS MEWN CYTUNDEBAU ADRAN 106

Mae'r adran hon yn amlinellu'r elfennau craidd y gellid eu cynnwys mewn Cytundebau Adran 106. Er nad ydynt, o bosib, i gyd yn hanfodol ym mhob achos, mae'n werth eu hystyried fel rhan o arfarniad cyffredinol o'r dull y mae'r Awdurdod Lleol yn bwriadu ei ddefnyddio. Mae'r elfennau allweddol yn cynnwys diffinio fforddiadwyedd, pennu daliadaeth tai fforddiadwy, cymysgedd ac amseriad y ddarpariaeth, manyleb a safonau, mynediad a rheolaeth, y rheolau ynglŷn â chadw tai'n fforddiadwy dros byth, y defnydd o gyfraniadau gan ddatblygwr (oddi ar safle, neu symiau cymudedig), a safleoedd eithriedig gwledig. Mae rhai awdurdodau hefyd yn defnyddio dull daliadaeth niwtral; mae rhai yn pennu'r berthynas ariannol rhwng datblygwyr ac LCC'iaid; ac yn gynyddol, mae Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yn cael eu hystyried, fel dull amgen o sicrhau bytholbarhad ac o drin materion eraill.

### 3.1 Diffinio Tai Fforddiadwy a Daliadaeth

#### *Beth sy'n cael eu Cyfrif yn Dai Fforddiadwy*

3.1.1 Mae TAN2 yn rhoi diffiniad o dai fforddiadwy y mae angen i'r holl Awdurdodau Cynllunio Lleol ei ddefnyddio.

#### **Diffinio Tai Fforddiadwy**

Y diffiniad o 'dai fforddiadwy' i ddibenion y gyfundrefn cynllunio defnydd tir sy'n cael ei disgrifio yn y Nodyn Cyngor Technegol hwn yw tai lle mae trefniadau cadarn ar gyfer sicrhau eu bod o fewn cyrraedd pobl nad ydynt yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored, gan gynnwys y bobl sy'n eu meddiannu gyntaf a'r bobl sy'n dod ar eu hôl. Fodd bynnag, cydnabyddir y gall rhai cynlluniau ddarparu ar gyfer symud ymlaen i berchenogaeth lawn; a lle mae hyn yn wir, rhaid sefydlu trefniadau cadarn i sicrhau bod derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy amnewidiol. ....Mae tai fforddiadwy'n cynnwys:

- Tai rhent cymdeithasol;
- Tai canolradd.

Ystyr tai rhent cymdeithasol yw tai sy'n eiddo i'r Awdurdodau Lleol ac i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Ystyr tai canolradd yw tai lle mae'r prisiau neu'r rhenti'n uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti ar y farchnad agored. (*TAN 2, adran 5*)

3.1.2 Mae TAN 2 yn ei gwneud yn glir bod yr **holl** fathau eraill o dai yn dai marchnad agored, ac na ddylid eu trin fel tai fforddiadwy.

3.1.3 Gall tai canolradd gynnwys tai cynllun soddgyfranddaliad (e.e. y Cynllun Cymorth Prynu) a chynlluniau eraill lle mae prisiau neu renti uwchlaw rhent cymdeithasol ond islaw prisiau neu renti tai marchnad agored. Gall gynnwys rhanberchenogaeth<sup>1</sup> ond dylid nodi nad yw'r math hwn o dai canolradd yn cael ei gefnogi mwyach i'w ariannu drwy'r rhaglen Grant Tai Cymdeithasol.

3.1.4 Gall tai canolradd gynnwys cynlluniau lle mae trefniadau cadarn wedi eu sefydlu ar gyfer sicrhau fforddiadwyedd i'r dyfodol, neu ddarpariaeth o dai fforddiadwy amnewidiol mewn achosion lle mae symud ymlaen i berchenogaeth lawn yn bosibl, e.e. drwy ailgyrchu derbyniadau cyfalaf.

3.1.5 Ni ellir defnyddio Cytundebau Adran 106 i dynnu oddi ar feddianwyr eu hawliau o dan y ddeddfwriaeth dai - gan gynnwys yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gael Meddiant.

### ***Sut i Ddiffinio Fforddiadwyedd ar y Lefel Leol***

3.1.6 Mae fforddiadwyedd yn cael ei ddiffinio fel gallu teuluoedd neu deuluoedd dichonol i brynu neu rentu eiddo sy'n diwallu anghenion y teulu, heb gymhorthdal (ceir cyfarwyddyd pellach yn yr *Arweiniad i Asesiadau Marchnad Dai Lleol*). Gellir seilio fforddiadwyedd ar asesiad o'r gymhareb rhwng incwm neu enillion teulu a phris eiddo (i'w brynu neu ei rentu) sydd ar gael ar y farchnad agored neu yn y farchnad dai leol.

3.1.7 Mewn ardal Awdurdod Lleol, efallai fod amrywiadau sylweddol mewn prisiau tai a/neu incwm sy'n diffinio gwahanol is-farchnadoedd. Dylid canfod yr is-farchnadoedd hyn drwy Asesiadau Marchnad Tai Lleol; gellir eu defnyddio i ganfod gwahanol lefelau o fforddiadwyedd mewn ardal Awdurdod Lleol.

3.1.8 Am wybodaeth bellach, gweler y *Arweiniad i Asesiadau Marchnad Dai Lleol*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006, a TAN 2, adran 4.0 (Map Polisi, cam 1).

3.1.9 Trwy ddiffinio fforddiadwyedd yn nhermau'r berthynas rhwng prisiau eiddo ac incwm, gall awdurdodau weithio allan pa ganran o werth tŷ ar y farchnad agored y gall teuluoedd ym mhob un o'u his-farchnadoedd ei fforddio. Dylid cadw'r wybodaeth hon dan arolwg parhaus, er mwyn sicrhau bod y berthynas newidiol rhwng prisiau tai lleol ac incwm yn cael ei chymryd i ystyriaeth.

*“Nid ydym yn dymuno defnyddio % o'r gwerth ar y farchnad agored. Mae lluosrifau prisiau tai yn uchel iawn, ac yn y manau hyn bydd gostyngiad o 30% yn y gwerth ar y farchnad agored yn dal yn anfforddiadwy os yw lluosrifau incwm uwchlaw 7.”* (Swyddog Awdurdod Lleol)

3.1.10 Gall Cytundebau Adran 106 ddiffinio tai fforddiadwy'n eglur drwy gyfeirio at ddaliadaeth (e.e. rhent cymdeithasol a'r Cynllun Cymorth Prynu) a thrwy gyfeirio at y berthynas rhwng incwm a phrisiau eiddo.

---

<sup>1</sup> Yn achos rhanberchenogaeth, mae'r prynwr yn prynu cyfran o'r soddgyfran yn eu cartref, ac yn talu 'rhent' ar y gyfran nas prynwyd.

## Gwahanol ddulliau o Ddiffinio Fforddiadwyedd, wedi eu Hegluro mewn CCA

### CCA Sir Gaerfyrddin

#### i) Prisiau gwerthu fforddiadwy

Disgwylir i ddatblygwyr werthu cartrefi fforddiadwy am bris sy'n seiliedig ar yr incwm teulu canolrifol yn ardal rhwydwaith cymunedol y datblygiad. Mae'r ffigwr hwn yn cael ei ddiweddarau a'i gyhoeddi bob mis Tachwedd ar wefan y Cyngor.

Mae'r pris a delir i'r datblygwr am wahanol fathau o dŷ yn cael ei gyfrifo fel a ganlyn:

Pris = p

Incwm blynyddol canolrifol teulu yn ardal rhwydwaith cymunedol y datblygiad = I

Cartref 1 ystafell wely:  $p = (40/19) \times I$

Cartref 2 ystafell wely:  $p = (50/19) \times I$

Cartref 3 ystafell wely:  $p = (60/19) \times I$

Cartref 4 ystafell wely:  $p = (70/19) \times I$

#### ii) Rhenti fforddiadwy

Rhaid i renti wythnosol, gan gynnwys unrhyw daliadau am wasanaethau ar wahân i wresogi a goleuo mewnol, beidio â bod yn fwy na'r ffigyrau canlynol:

Rhent wythnosol = r

Mae'r diffiniad o 'i' fel uchod.

Fflat 1 ystafell wely: Rhent =  $0.2 \times i / 52$

Fflat 2 ystafell wely: Rhent =  $0.25 \times i / 52$

Tŷ 2 ystafell wely: Rhent =  $0.27 \times i / 52$

Tŷ 3 ystafell wely: Rhent =  $0.3 \times i / 52$

(Mae'r fformiwla'u uchod yn seiliedig ar deirgwaith incwm y teulu plws blaendal o 5%)

### Cyngor Sir Powys — Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu Dros Dro — Chwefror 2007 (detholiad cyfyngedig)

Y cyflog crynswth blynyddol canolrifol ar gyfer gweithiwr/aig cyflogedig amser llawn ym Mhowys yn 2006 oedd £20,094.

- Gan ddefnyddio lluosydd morgais o x3.5 + blaendal o 5% (ar gyfer enillwr sengl), gellid fforddio annedd gwerth £74,031.
- Os defnyddid lluosydd o x5.5 + blaendal o 5% (ar gyfer teulu o ddau enillwr), gellid fforddio annedd gwerth £116,334.....
- Yn achos y lluosydd x 5.5, gellid fforddio tŷ 2 ystafell wely ar gyfer 3 pherson yn yr holl ardaloedd Cyngor Cymuned.

## **Fforddiadwyedd wedi ei ddiffinio mewn Cytundeb Adran 106**

### **Cyngor Gwynedd — patrymlun Adran 106**

Ystyr “fforddiadwy” yw na ddylai'r gyfran o incwm gwario net y Person Cymwys, ynghyd ag incwm gwario net eu priod neu gymar (hynny yw, y cyflog crynswth llai'r taliadau treth incwm ac yswiriant gwladol), gan gynnwys hawl i Fudd-daliadau, sy'n cael ei defnyddio i dalu'r morgais, rhent neu rent/morgais, fod yn fwy na 30%.

## **3.2 Daliadaeth Niwtral a Phennu Daliadaeth Tŷ Fforddiadwy**

3.2.1 Egwyddor daliadaeth niwtral yw y dylid dyrannu llety i ymgeiswyr yn ôl eu hangen a'u blaenoriaeth gymharol; ond byddai'r rhai oedd â digon o incwm i brynu soddgyfran gyda chymorth y Cynllun Cymorth Prynu'n cael y cyfle i wneud hynny. Yn ymarferol, mae hyn yn golygu o bosib na fydd Awdurdodau Lleol bob amser yn dymuno pennu daliadaeth y tai fforddiadwy yn y cynllun.

### **Gweithredu Dull Daliadaeth Niwtral**

Yn draddodiadol, byddai Awdurdod Lleol yn nodi yn y Cytundeb Adran 106 beth fyddai'r ganran o rent cymdeithasol a'r ganran o arian Cymorth Prynu yn y cynllun. Yn y dull daliadaeth niwtral, nid yw daliadaeth y tai fforddiadwy'n cael ei phennu; yn hytrach, bydd daliadaeth yr holl dai fforddiadwy'n niwtral, a bydd y LCC yn penderfynu p'un ai y mae cartref newydd am fod yn gartref Cymorth Prynu ynteu'n gartref rhent cymdeithasol, gan ddibynnu ar bwy sydd mewn angen adeg y daw'r cartref ar gael. Ni fyddai'r uned yn cael ei chlymu wrth y ddaliadaeth honno i'r dyfodol; gallai tenant cymdeithasol brynu'n rhannol ar y dechrau ac yna, wedi iddynt symud ymlaen, gallai'r uned ddychwelyd i statws uned rhent cymdeithasol, neu fe allai uned Cymorth Prynu ddod yn uned rhent cymdeithasol rywbyrd yn y dyfodol.

Yn y math hwn o gynllun, mae'r Awdurdod Lleol yn pennu un pris sefydlog am dŷ fforddiadwy, a fydd yn cael ei dalu gan y LCC i'r datblygwr ac sy'n dibynnu ar y rhagdybiaethau a ddefnyddir ynglŷn â'r cydbwysedd bras rhwng rhent cymdeithasol a'r Cymorth Prynu ar gyfer y cynllun pan gaiff ei gwblhau.

*(Astudiaeth achos o Awdurdod Lleol yn defnyddio daliadaeth niwtral)*

3.2.2 Mae Llywodraeth y Cynulliad yn bwriadu cyhoeddi cyfarwyddyd pellach ynglŷn â gweithrediad dull daliadaeth niwtral, a bydd yn ymgynghori ynglŷn â'r posibilrwydd o wneud hynny'n orfodol ar gyfer yr holl dai fforddiadwy sy'n cael eu hariannu gan grant. Wrth ddisgwyl canlyniad yr ymgynghoriad hwn, gall Awdurdodau Lleol ddal i ddewis pennu'r cydbwysedd rhwng tai ar rent cymdeithasol a thai canolradd mewn datblygiadau newydd, gan seilio'r dewis ar yr hyn sy'n ofynnol ar gyfer diwallu angen lleol. Lle nad oes Grant Tai Cymdeithasol, bydd diffinio daliadaeth tai fforddiadwy mewn Cytundebau Adran 106 yn parhau'n ddewis.



### **3.3 Nifer y tai fforddiadwy**

3.3.1 Dylai Awdurdodau Lleol nodi nifer y tai fforddiadwy y maent yn ceisio'u cyflawni. Fel rheol bydd hyn yn cael ei fynegi ar ffurf canran o gyfanswm y tai ar gynllun a ddylai fod yn fforddiadwy, ond rhaid ymdrin hefyd ag ystyriaethau lleoliad yn y datblygiad (adran 3.4), a chymysgedd a math (adran 3.5). Dylai'r ganran hon gael ei dylanwadu gan yr Asesiad Marchnad Dai Lleol, sy'n cynnwys amcangyfrif o'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol. Fodd bynnag, dylai'r ganran darged fod yn realistig, ac yn ddelfrydol dylai'r polisi Cynllun Datblygu Lleol sy'n mynegi'r targed fod yn seiliedig ar arfarniad ariannol o'r holl safleoedd sydd wedi eu clustnodi yn y Cynllun (gweler Cam 4: Economeg Datblygu: Yr Elfennau Sylfaenol a Defnyddio Arfarniadau Datblygu). Fel arall, mae'n bosibl na fydd cynlluniau'n hyfyw, ac os felly ni fyddant yn mynd yn eu blaenau.

### **3.4 Agweddau Ymarferol ar Gyflenwi: Lleoliad ac Amseriad Tai Fforddiadwy**

#### ***Lleoliad ac Integreiddio***

3.4.1 Mae sicrhau cymunedau cymysg yn golygu bod angen i dai fforddiadwy ymdoddi'n dda i gynlluniau tai daliadaeth gymysg newydd. Cyfeirir yn aml yn Saesneg at y gwasgaru angenrheidiol fel 'pepper potting'. Gall fod yn ddefnyddiol i Awdurdodau Lleol ymhelaethu ar yr egwyddorion y byddant yn eu defnyddio wrth bennu lleoliad tai fforddiadwy mewn cynlluniau daliadaeth gymysg, drwy gyfrwng cyfarwyddyd atodol.

3.4.2 Bydd y modd y mae tai fforddiadwy'n cael eu gwasgaru mewn datblygiad penodol yn dibynnu ar nifer o ffactorau, megis maint y safle, daliadaeth y tai fforddiadwy, ac unrhyw dai oddi amgylch. Mae'n arfer da i Awdurdodau Lleol, wrth benderfynu sut y dylid gwasgaru'r tai fforddiadwy mewn cynllun penodol, ymofyn barn y Cymdeithas(au) Tai a fydd yn berchen ar y tai fforddiadwy ac yn eu rheoli.

3.4.3 Fel rheol mae modd i leoliad tai fforddiadwy mewn cynllun gael ei drin heb ddarpariaeth benodol mewn Cytundeb Adran 106 (fel rhan o'r broses o gymeradwyo trefniad manwl y cynllun a/neu drwy osod amod cynllunio). Dylai Awdurdodau Lleol wrthod caniatâd cynllunio mewn achosion lle nad yw cynlluniau'n integreiddio tai fforddiadwy'n effeithiol mewn datblygiadau newydd.

3.4.4 Fel rheol, mae integreiddio tai fforddiadwy hefyd yn golygu sicrhau nad yw'r tai fforddiadwy'n cael eu trin yn llai ffafriol o'u cymharu â thai marchnad agored ar y safle, o ran dyluniad, manyleb a lleoliad - cyfeirir weithiau at drefn o'r fath fel 'darparu tai sy'n ddall i ddaliadaeth'. Mae adran 3.6 isod yn edrych yn fanylach ar agweddau eraill ar ddylunio a safonau ar gyfer tai fforddiadwy.

### ***Amseriad Cyflenwi Tai Fforddiadwy***

3.4.5 Mewn rhai achosion, mae tai fforddiadwy wedi eu darparu'n hwyr iawn mewn cynllun daliadaeth gymysg oherwydd bod yr amddiffyniadau mewn Cytundebau Adran 106 yn annigonol. Mae'n bwysig bod Cytundebau Adran 106 yn nodi amseriad y ddarpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy, a bellach mae'r rhan fwyaf o gytundebau'n gwneud hyn. Ond mae pryderon yn parhau ymysg rhai Awdurdodau Lleol a Chymdeithasau Tai fod tai fforddiadwy weithiau'n cael eu darparu'n llawer hwyrach nag a fwriadwyd oherwydd nad yw bwriadau'r Awdurdod Lleol wedi eu hadlewyrchu yn y peirianweithiau cyflenwi a bennwyd yn y Cytundebau Adran 106.

3.4.6 Mae'n arfer da i Awdurdodau Lleol ddatgan, yn eu dogfennau polisi (CCA yw'r mwyaf addas yn ôl pob tebyg), sut y byddant yn trin materion sy'n ymwneud ag amseriad y ddarpariaeth, ac wedyn i sicrhau bod y Cytundebau Adran 106 yn cyflawni hyn.

## **Amseriad y Cyflenwi — y Cyd-destun Polisi**

Boed y tai fforddiadwy i gael eu darparu ar neu oddi ar safle, bydd cwblhau'r tai fforddiadwy'n cael ei gysylltu fel rheol â chwblhau canran benodedig o'r tai marchnad agored, er mwyn sicrhau bod y cynllun yn cael ei ddatblygu fel cyfanwaith. Pan fydd datblygiad mawr yn cael ei gynnig fesul cyfnod, dylai nifer y tai fforddiadwy gael ei gyflwyno fesul cam hefyd, er mwyn integreiddio tai marchnad agored a thai fforddiadwy ymhellach. Dylai cyflwyno graddol o'r fath ddarparu'r isadeiledd sy'n angenrheidiol er mwyn i'r tai fforddiadwy gael eu meddiannu cyn i gyfnod newydd gychwyn.

*(Paragraff 4.14, Cyngor Dinas Caerdydd, Canllawiau Cynllunio Atodol, Tai fforddiadwy, Mawrth 2007)*

## **Amseriad y Cyflenwi — Dull Awdurdod Lleol**

Mae'r Cytundeb Adran 106 yn nodi na all mwy na 30% o'r unedau marchnad agored gael eu meddiannu nes bod y contract gyda'r LCC yn cael ei lofnodi. Os nad yw hynny wedi digwydd ar ôl tri mis, rydym yn cynnig y tai fforddiadwy i LCC arall. Unwaith y bydd y contract wedi ei lofnodi, ni ellir meddiannu mwy na 70% o'r unedau marchnad agored nes bod yr unedau fforddiadwy wedi eu trosglwyddo mewn gwirionedd i'r LCC. (*Disgrifiad swyddog Awdurdod Lleol*)

## **Amseriad y Cyflenwi — Enghreifftiau o Gymalau mewn Cytundebau Adran 106**

### *Enghraifft 1*

Mae'r Perchennog drwy hyn yn cyfamodi gyda'r Cyngor y bydd y Perchennog yn adeiladu ac yn cwblhau un Annedd Fforddiadwy cyn i'r 3ydd Annedd a godwyd ar y Tir Coch gael ei werthu neu ei feddiannu. Wedi hynny, rhaid i'r Perchennog adeiladu a chwblhau Annedd Fforddiadwy bellach cyn i'r chweched Uned Breswyllo i'w hadeiladu gael ei gwerthu neu ei meddiannu.....

### *Enghraifft 2*

Rhaid i'r Datblygwr beidio â threfnu Meddiannaeth o fwy na 40 o anheddau Tai Marchnad Agored yn y Datblygiad nes bod y Datblygwr wedi ymrwymo i gytundeb gyda LCC: bydd y cytundeb yn pennu, ar gyfer eu trosglwyddo i'r LCC, 34 o anheddau yn y Datblygiad, a bydd y trosglwyddo'n digwydd ar gyfradd o ddim llai na:

- 12 o anheddau cyn i fwy nag 80 o Anheddau Marchnad Agored gael eu Meddiannu;
- 24 o anheddau cyn i fwy nag 150 o Anheddau Marchnad Agored gael eu Meddiannu; a
- 34 o anheddau cyn i fwy nag 170 o Anheddau Marchnad Agored gael eu Meddiannu.

3.4.8 Yn achos datblygiad mawr, mae hefyd yn arfer da i nodi nifer o 'adegau adolygu' yn y Cytundeb Adran 106 er mwyn i'r holl bartion (yr Awdurdod Lleol, y datblygwr a'r Gymdeithas Tai) allu ailystyried y modd y mae tai fforddiadwy i gael eu cyflenwi yng nghyfnodau diweddarach y cynllun. Gallai 'adegau adolygu' gynnwys peirianweithiau ar gyfer ailystyried, er enghraifft, gydbwysedd daliadaethau fforddiadwy/cyflwyniad daliadaeth niwtral, y math o dai fforddiadwy sydd wedi ei bennu, ac amseriad cyflenwi'r tai fforddiadwy. Fodd bynnag, dylai unrhyw beirianwaith adolygu ganolbwyntio ar fanylion y cyflenwi; ni ddylai ganiatáu ail-drafod agweddau sylfaenol ar y ddarpariaeth, gan y byddai hyn yn tanseilio'r broses o drafod a phenderfynu'r cais am y datblygiad.

### **3.5 Y Cymysgedd a'r Mathau o Dai Fforddiadwy a Ymfynnir**

3.5.1 Mewn unrhyw bolisi sy'n datgan y ganran o dai fforddiadwy a ymfynnir, mae arfer da'n awgrymu y dylid pennu'r cymysgedd o feintiau a mathau o dai fforddiadwy hefyd. Mae hyn yn creu mwy o eglurder i'r datblygwr, ac yn caniatáu pwysu a mesur yr effaith ar hyfywdra'r cynllun. Mae bron y cyfan o awdurdodau Cymru'n pennu'r cymysgedd a'r mathau o dai fforddiadwy yn eu polisiau neu yn eu Canllawiau Cynllunio Atodol, neu mewn briffiau safle. Isod rydym yn rhoi enghraifft o neges glir a roddir i ddatblygwyr yn ystod y cyfnod cyn cyflwyno cais.

### Gofynion ynglŷn â Thai Fforddiadwy

- Bydd yn ofynnol gennym fod 30% o'r tai ar y safle uchod yn dai fforddiadwy, yn unol â'n Hasesiad Marchnad Dai diweddar.
- Bydd yr holl unedau'n unedau daliadaeth niwtral, a bydd yn rhaid eu hadeiladu yn unol â Gofynion Ansawdd Dylunio Llywodraeth Cynulliad Cymru, sy'n cynnwys yr holl Safonau 'Cartrefi Gydol Oes' a 'Diogelu Drwy Ddylunio'.
- Y Gofynion Ansawdd Dylunio fydd y rhai sy'n gyfredol adeg cyflwyno'r cais cynllunio manwl.
- Pris: bydd y tai'n cael eu trosglwyddo i'r LCC ar gyfradd o 50% o Gyfarwyddyd Cost Dderbyniol LICC.
- Bydd yn ofynnol arnoch i weithio gydag LCC sydd wedi ei ddyrannu gan Lywodraeth Cynulliad Cymru i barth ar gyfer datblygu yn Xxxx.
- Consortiwm XXXX yw'r unig gonsortiwm sydd wedi ei ddynodi ar gyfer y parth ar gyfer datblygu yn Xxxx.
- Eu cynrychiolydd yn Xxxx, ac felly eich person cyswllt gyda'r LCC, yw: Enw/Cyfeiriad/Ebost/Ffôn

A bwrw bod lle ar y safle ar gyfer 120 o unedau ar gyfradd o 30 uned yr hectar, byddai'r cymysgedd yr ydym yn ei awgrymu fel a ganlyn:

Fflatiau 2p1yw	14
Tai 4p1yw	14
Tai 5p3yw	6
Tai 6p4yw	2
Cyfanswm	36

Er mwyn eich helpu gyda'ch cyfrifiadau, mae cyfraddau CCDd (Canllaw Cost Dderbyniol) 2007<sup>2</sup> wedi eu nodi isod:

Math o Dŷ (CCDd 2007)

Fflat 2p1yw	101,200
Tai 4p2yw	167,300
Tai 5p2yw	184,000
Tai 6p4yw	213,100

3.5.2 Yn hytrach na phennu'r cymysgedd o dai rhent cymdeithasol a thai canolradd a geir ymhlith y tai fforddiadwy, mae'r dull hwn yn ei gwneud yn ofynnol ar y datblygwr i ddarparu anheddau fforddiadwy heb bennu'r math o ddaliadaeth. I bob pwrpas, mae'r datblygwr yn darparu tai sy'n bodloni safonau GAD, ac ni wneir unrhyw ragdybiaeth ynglŷn ag argaeledd grant. Yn achos daliadaeth niwtral, mater i'r LCC yw pennu a fydd yr unedau fforddiadwy'n rhai rhent cymdeithasol ynteu'n rhai

<sup>2</sup> Gweler Atodiad 2 am fanylion y Canllawiau Cost Dderbyniol.

daliadaeth ganolradd ymhen amser, gan ddibynnu ar argaeledd grant, grant ailgylchedig, neu gyllid preifat ychwanegol.

3.5.3 Dadleuir bod peidio â nodi p'un ai a fydd y tai'n dai rhent cymdeithasol ynteu'n dai soddgyfran gyfrannol yn helpu'r datblygwr wrth iddo farchnata'r cynllun. Mae cynlluniau daliadaeth niwtral yn ddeniadol i Awdurdodau Lleol ac LCC'iaid oherwydd eu bod yn rhoi hyblygrwydd iddynt, er enghraifft os bydd cais am Grant Tai Cymdeithasol yn aflwyddiannus neu os bydd yr asesiad anghenion tai'n dangos bod galw uwch na'r disgwyl am unedau canolraddol yn hytrach nag unedau rhent cymdeithasol.

3.5.4 Fodd bynnag, fe all fod problem wrth bwyso a mesur hyfywdra'r cynllun. Yn achos daliadaeth niwtral, y rhagdybiaeth waelodol yw y dylid trin yr unedau fel unedau rhent cymdeithasol, ac y dylai'r Awdurdod Lleol bennu'r pris y bydd y LCC yn ei dalu i'r datblygwr, fel bod modd i hyn gael ei gynnwys fel ffactor yn yr arfarniad economaidd. Oni wneir hyn, bydd yn anodd pwyso a mesur hyfywdra'r cynllun. Pan fydd Awdurdodau Lleol yn ei gadael i'r LCC a'r datblygwr i gytuno'r pris sydd i'w dalu am yr unedau fforddiadwy, byddai'n rhaid cynnwys yr ansicrwydd ychwanegol fel ffactor yn yr arfarniad.

3.5.5 Mae perygl posibl y dull hwn yn codi os bydd rhai o'r unedau'n mynd yn rhai canolraddol yn y diwedd, gan y gall hynny olygu bod y datblygwr wedi trosglwyddo i'r tiffeddiannwr gostau nad aethpwyd iddynt mewn gwirionedd. Byddai hyn yn cynyddu elw'r datblygwr ar draul tai fforddiadwy. Mae hyn oherwydd mai'r rhagdybiaeth waelodol yw y bydd yr unedau'n unedau rhent cymdeithasol, tra bod daliadaeth niwtral a'r hyblygrwydd y mae'n ei greu'n golygu y bydd rhai o'r unedau ddim yn unedau rhent cymdeithasol mewn gwirionedd.

3.5.6 Mae effeithiolrwydd daliadaeth niwtral, felly, yn dra dibynnol ar bennu ymlaen llaw beth fydd y LCC yn ei dalu am yr unedau. Mae arfer da'n golygu rhestru'r taliadau am wahanol feintiau a mathau o annedd. Er mwyn mwy o eglurder, dylai'r ALI ddatgan beth fydd pris un uned rhent cymdeithasol ac un uned Cymorth Prynu, fel bod modd modelu gwahanol gyfuniadau o rent cymdeithasol a Chymorth Prynu gan ddefnyddio pecyn cymorth cloriannu datblygu, gan fod y rhain yn deillio ar wahanol daliadau i'r datblygwr, a hynny wrth gwrs yn effeithio ar hyfywdra'r cynllun.

3.5.7 Gall rhaeadr ariannu gwrthdro fod yn ddefnyddiol yn y mater hwn. Byddai hon yn datgan beth y gellir ei gyflenwi heb grant, ac yna'n pennu'r gwerth ychwanegol y gellid ei gyflawni gyda chymorth grant. Gweler adran 4.4 am enghraifft.

## **3.6 Manyleb a Safonau**

3.6.1 Rhaid i dai fforddiadwy newydd (boed yn rhai cymdeithasol ar rent ynteu'n rhai canolraddol) sy'n defnyddio Grant Tai Cymdeithasol gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol ag argraffiad diweddaraf dogfen Llywodraeth Cynulliad Cymru, *Gofynion Ansawdd Datblygu: Safonau a Chyfarwyddyd Dylunio (GAD)*. Mae'r gofynion yn ymhelaethu ar God Rheoleiddiol Llywodraeth y Cynulliad, sy'n gwarchod buddsoddi mewn Cymdeithasau Tai yng Nghymru ac yn diogelu buddiannau tenantiaid a darpar-denantiaid. Mae GAD yn ymwneud â:

- *Safonau gofod;*
- *Hygyrchedd;*
- *Effeithlonrwydd ynni; a*
- *Diogeliad.*

3.6.2 Mae defnyddio GAD yn darparu cartrefi sy'n hyblyg ac yn ymatebol i anghenion newidiol y deiliaid ac yn gallu diwallu anghenion newidiol amrywiaeth o deuluoedd sy'n debygol o feddiannu tŷ yn ystod ei oes gynlluniedig. Mae GAD yn cwmpasu Safonau Cartrefi Gydol Oes, sy'n gofyn bod cartrefi'n hyblyg, yn addasadwy ar gyfer diwallu anghenion hirdymor, ac yn gyfleus ar gyfer tenantiaid.

3.6.3 Bydd GAD yn berthnasol hefyd i dai fforddiadwy newydd sydd, neu a allai fod, yn dai rhent cymdeithasol neu'n rhai daliadaeth niwtral sy'n cael eu darparu gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, eithr heb Grant Tai Cymdeithasol. Nid yw GAD yn berthnasol i gynhyrchion perchentyaeth cost isel nad ydynt yn derbyn Grant Tai Cymdeithasol.

3.6.4 Mae'n ofynnol bod pob tŷ fforddiadwy sy'n cael ei ariannu gan Grant Tai Cymdeithasol yn bodloni gofynion Lefel 3 y Cod ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy. Y bwriad hefyd yw symud tuag at Lefelau 4 a 5 y Cod cyn gynted ag y bo modd.

3.6.5 Dros amser, mae'n bosibl y bydd safonau ar gyfer tai fforddiadwy'n newid, ac mae'n bwysig bod Cytundebau Adran 106 yn gallu ymdrin â hyn a sicrhau bod y safonau y mae'r tai fforddiadwy'n cael eu hadeiladu iddynt yn rhai cyfoes. Mae un ffordd bosibl o wneud hyn wedi ei hegluro yn yr enghraifft isod.

#### **Enghraifft o Gymal Adran 106 ar Safonau**

“Bydd y Tai Cymdeithasol.....yn cydymffurfio ag unrhyw safonau sydd wedi eu gosod gan Weinidogion Cymru ac sy'n berthnasol i'r LCC Enwebedig;.....”

3.6.6 Mae Datganiad Polisi Cynllunio Interim 01/2008 y Gweinidog, *Cynllunio ar gyfer dylunio da*, a atodir gan *Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2002)*, yn hybu ac yn symbylu dylunio da yn yr amgylchedd adeiledig. Mae arfer gorau o ran caffael adeiladu, gan gynnwys dylunio, yn cael ei hybu drwy gefnogaeth Llywodraeth y Cynulliad i 'Ailfeddwl am Adeiladu' yng Nghymru.

## CCA Sir Gaerfyrddin

Disgwylir y dylai cartrefi fforddiadwy fodloni'r safonau canlynol:

- Diogelu Drwy Ddylunio<sup>3</sup> (Heddlu Dyfed-Powys);
- Cartrefi Gydol Oes (Sefydliad Joseph Rowntree);
- Housing Sight (RNIB Cymru);
- Safon 'da iawn' EcoHomes, neu gyfwerth; a
- Safonau Cartrefi Sir Gaerfyrddin.

Rhaid i gartrefi fforddiadwy sydd i'w gosod ar rent gan Gymdeithasau Tai fodloni Gofynion Ansawdd Dylunio Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ogystal.

### 3.7 Cael at Dai Fforddiadwy, a'u Rheoli yn y Tymor Hir

3.7.1 Fel rheol bydd yr Awdurdod Lleol yn datgan, drwy bolisi cynllunio, pwy sy'n gymwys ar gyfer tai fforddiadwy yn yr ardal. Dylai'r Cytundeb Adran 106 ganolbwyntio ar beth sy'n ofynnol er mwyn cyflawni hyn yng nghyd-destun y cynllun perthnasol. Fodd bynnag, gall pennu enwebiadau i gynllun ddod yn gymhleth iawn. Nid yw'n beth anarferol i'r Awdurdod Lleol a'r LCC sy'n gyfrifol am ddatblygiad feddu ar restrau aros ar wahân yn yr un ardal Cyngor, a gall hyn achosi problemau wrth ddyrannu tai. Mae'n arfer da i'r Awdurdod Lleol a LCC'iaid lleol weithredu dwy restr aros gyfrannol, un ar gyfer tai rhent cymdeithasol a'r llall ar gyfer perchentyaeth cost isel. Fodd bynnag, dylai'r Cytundeb Adran 106 ganolbwyntio ar ddeilliannau ac ar ddiffinio trothwyon, yn hytrach nag ar fân fanylion y broses.

#### ***Gweithredu Rhaedrau Cyswllt Lleol***

3.7.2 I lawer o Awdurdodau Lleol, yn enwedig awdurdodau gwledig sy'n dod â datblygu ymlaen ar safleoedd eithriedig, mae'n bwysig sicrhau bod tai fforddiadwy'n cael eu clustnodi ar gyfer pobl leol, gan sicrhau bod y tai'n cyflawni eu pwrpas o ddarparu'n effeithiol ar gyfer angen lleol canfyddedig. Mae rhaedrau cyswllt lleol (sy'n nodi trefn flaenoriaeth teuluoedd y dylid cynnig iddynt eiddo newydd a chartrefi gweigion wedi hynny) yn un dull o wneud hyn.

#### **Enghraifft o Raeadr Cyswllt Lleol**

**Powys:** Mae cyfeiriadau yn y polisi hwn at 'gymuned' yn cael eu diffinio, mewn perthynas â meddianwyr dechreuol, fel yr ardal Cyngor Cymuned y mae'r safle wedi ei leoli ynddi, ynghyd ag ardaloedd Cyngor Tref neu Gyngor Plwyf sy'n union gyfagos â hi. Os na ellir canfod meddianwyr olynol yn y gymuned, dylid chwilio nesaf am feddianwyr sy'n byw ar y pryd yn yr ardal sirol briodol ym Mhowys, ac wedyn am feddianwyr sy'n byw yng ngweddill Powys ac yn ardaloedd Awdurdodau Lleol cyfagos. Bydd y Cyngor yn gofyn am brawf fod ymdrechion sylweddol wedi eu gwneud i ganfod meddiannwr lleol cyn y bydd yr ardal gymwys yn cael ei hehangu i'r lefel nesaf.

<sup>3</sup> Mae Diogelu Drwy Ddylunio yn fenter flaenllaw gan yr heddlu i bennu safonau ar gyfer atal troseddu drwy ddylunio.



3.7.3 Gall polisiâu cyswllt lleol symbylu cymunedau gwledig i gefnogi datblygiad safleoedd eithriedig. Ond gallant achosi problemau i gyllidwyr a rheolwyr tai os yw eu gweithredu'n deillio ar gyfnodau hir pan fo eiddo'n wag, neu'n ei gwneud yn anodd gwerthu'r eiddo os digwydd diffyg talu. Mae TAN 2 (paragraff 12.7) yn awgrymu cyfnod rhaedru o 4–6 wythnos ar gyfer cynlluniau rhent, a hyd at 3 mis ar gyfer Perchentaeth Cost Isel.

3.7.4 Pan fydd y maen prawf cyswllt lleol yn cael ei gymhwyso i eiddo sy'n cael ei werthu am gost isel (e.e. trwy Gymorth Prynu), mae'n bwysig sicrhau bod gwerthwyr tai lleol yn ymwybodol o'r modd y mae'r drefn yn gweithredu. Bydd angen i'r Awdurdod Lleol a'r LCC sy'n rheoli gadw rhestr gyfoes, hefyd, o'r galw am Berchentaeth Cost Isel er mwyn gallu canfod prynwyr lleol yn rhwydd ar gyfer unrhyw eiddo sy'n dod ar gael ar y farchnad eiddo ail law.

### **Cadw Tai'n Fforddiadwy Dros Byth**

3.7.5 Mae TAN 2 yn diffinio tai fforddiadwy fel:

*“.....tai lle mae yna drefniadau er mwyn sicrhau eu bod o fewn cyrraedd i'r rheini sydd heb fod yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored, gan gynnwys pobl sy'n eu meddiannu gyntaf a'r bobl sy'n dod ar eu hôl.”* (TAN 2, paragraff 5.1)

3.7.6 Mae TAN 2 yn datgan hefyd mai'r disgwyliad yw y bydd tai fforddiadwy sydd wedi eu darparu drwy'r broses gynllunio'n aros yn fforddiadwy dros byth, ac na fyddant yn dod ar gael ar y farchnad ar gyfer tai sydd i'w gwerthu. Felly, ni chefnogir cymalau mewn rhwymedigaethau cynllunio sy'n galluogi benthycwyr i werthu tai fforddiadwy ar y farchnad agored pan fetho popeth arall, ac eithrio pan fydd LCC yn gysylltiedig â'r mater.

*“Os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio rhoi rheolaeth lem ar feddiannaeth, mae benthycwyr cyllid preifat, yn fynych, yn mynnu bod landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn cyd-drafod telerau er mwyn cynnwys cymalau mewn rhwymedigaethau cynllunio a fyddai'n golygu y gallai'r benthyciwr, yn niffyg dim arall, werthu'r eiddo ar y farchnad agored pe bai'r landlord cymdeithasol cofrestredig yn wynebu anawsterau ariannol. Gan amlaf, gellir osgoi'r angen am gymalau o'r fath os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gadael i'r landlord cymdeithasol cofrestredig reoli meddiannaeth. Serch hynny, pe bai benthycwyr yn gofyn am gymalau o'r fath mewn rhwymedigaethau cynllunio sy'n ymwneud â darparu tai fforddiadwy, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol am bwysu a mesur yn ofalus, a ffurfio barn cyn cytuno ar gymalau o'r fath. Byddai Llywodraeth y Cynulliad yn cymryd camau i ddarbwylo'r benthycwyr i beidio â gwerthu ar y farchnad agored, ond ni allai atal benthycwyr preifat rhag gwneud hynny pe bai'r telerau benthycyca yn caniatáu iddynt wneud hynny.”* (TAN 2, paragraff 13.3)

3.7.7 Mae posibilrwydd o wrthdaro, yn y fan hon, gyda'r Hawl i Gael Meddiant (HGM), sy'n rhoi'r hawl i denantiaid rhent cymdeithasol brynu eu cartref. Nid yw'r Hawl i Gael Meddiant yn gymwys mewn aneddiadau lle mae llai na 3,000 o drigolion, a dylai hyn gwmpasu'r rhan fwyaf o safleoedd gwledig a phob safle eithriedig. Mewn

mannau eraill dylid defnyddio derbyniadau HGM i ariannu'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy amnewidiol yn yr ardal. Lle nad oes unrhyw ariannu cyhoeddus, nid yw'r Hawl i Gael Meddiant yn gymwys.

3.7.8 Mae'r Cyngor Benthycwyr Morgeisi wedi cyhoeddi nodyn cynghori ar berchentaeth cost isel (gweler <http://www.cml.org.uk/cml/policy/issues/166> ) sy'n cynnwys cyfarwyddyd ynglŷn â'r egwyddor 'dros byth' a'r defnydd o beirianweithiau rhaeadru.

*“Mae rheolaethau dros feddiannaeth a hawliau enwebu'n cyfyngu'r defnydd cyfredol a dyfodol o dai fforddiadwy i grwpiau penodol o bobl (e.e. pobl leol a gweithwyr allweddol); ond heb unrhyw gyfyngiadau ar amser, maent yn annerbyniol i ddarparwyr benthyciadau. Os bydd yn rhaid i ddarparwr benthyciad ddod i feddiannu'r eiddo, mae dan orfodaeth i gael y pris gorau am yr eiddo a'i werthu cyn gynted ag y gall. Os nad oes ond nifer cyfyngedig iawn o bobl sy'n gallu prynu'r eiddo, ac os nad oes prynwr addas ar gael, ni fydd y darparwr benthyciadau'n gallu ei werthu, a bydd dyled y benthyciwr yn parhau i gronni. Mae darparwyr benthyciadau felly'n ffafrio peirianwaith rhaeadru — sy'n golygu cynnig yr eiddo i farchnad leol iawn ac ehangu'r rhwyd yn raddol nes bod modd gwerthu'r eiddo, ymhen hir a hwyr, ar y farchnad agored. Os oes marchnad gref a pharhaus ar gyfer cartrefi fforddiadwy yn yr ardal, yna ni ddylai fod unrhyw anhawster i werthu'r eiddo'n lleol. Neu fe allai'r Awdurdod Lleol neu Gymdeithas Tai brynu'r eiddo yn ôl pe codai anawsterau.”*

3.7.9 Mae paragraff 12.7 o TAN 2 hefyd yn rhoi cyfarwyddyd ynglŷn â rhaeadrau meddiannaeth.

3.7.10 Mae rhestr o ddarparwyr benthyciadau sy'n barod i ariannu cynlluniau perchentaeth cost isel i'w chael ar wefan “Moneyfacts”. Mae rhestr o ddarparwyr benthyciadau a ariannodd gynlluniau rhanberchenogaeth a oedd wedi eu “capio” yn 2007, pan oedd y cyfle i symud ymlaen i berchenogaeth lawn yn gyfyngedig i 80%, i'w chael yn nodyn briffio CML.

3.7.11 Fel rheol bydd Cytundeb Adran 106 yn ei gwneud yn ofynnol fod tai fforddiadwy'n fforddiadwy dros byth. Gellir diffinio cyfnod 'dros byth' lle bo'n briodol.

3.7.12 Pan fydd landlord cymdeithasol cofrestredig yn dymuno gwerthu rhywfaint o'i stoc ar y farchnad agored (e.e. pan fydd wedi profi'n amhosibl gosod eiddo rhent cymdeithasol, oherwydd ei leoliad), ni chaiff ond gwneud hynny gyda chaniatâd datganedig yr Awdurdod Lleol y mae'r eiddo wedi ei leoli yn ei ardal, a Llywodraeth Cynulliad Cymru<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Mae 'Adolygiad Essex o'r Fframwaith Rheoleiddio ar gyfer Cymdeithasau Tai yng Nghymru' yn ymgynghori ar hyn o bryd ynglŷn â newidiadau i Adran 9 o Ddeddf Tai 1996, a allai ddeillio ar ehangu'r Gorchymyn Cydsynio Cyffredinol. Byddai hyn yn dileu rhywfaint o'r angen am ganiatadau unigol ar gyfer gwerthu tir ac eiddo LCC.

## **Perchentyaeth Cost Isel a'r egwyddor 'Dros Byth'**

3.7.13 Mae Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 1967<sup>5</sup> yn rhoi i brydleswyr (e.e. prynwyr o dan y cynllun Cymorth Prynu) yr hawl i brynu rhydd-ddaliad eu heiddo<sup>6</sup>. O dan Atodlen 4A, mae prydlesi a ganiateir gan LCC'iaid yn rhydd rhag y gofyniad hwn, ar yr amod bod y brydles yn caniatáu i berchen y tŷ symud ymlaen at berchenogaeth lawn. Gall LCC'iaid, dan rai amgylchiadau, gyfyngu ar symud ymlaen i berchenogaeth lawn, heb y perygl o ryddfreniad, drwy ddibynnu ar y prawf rhent isel o dan y ddeddfwriaeth lesddaliad bresennol. Dylai LCC'iaid sy'n dymuno cyfyngu ar symud ymlaen i berchenogaeth lawn ymofyn cyngor cyfreithiol arbenigol.

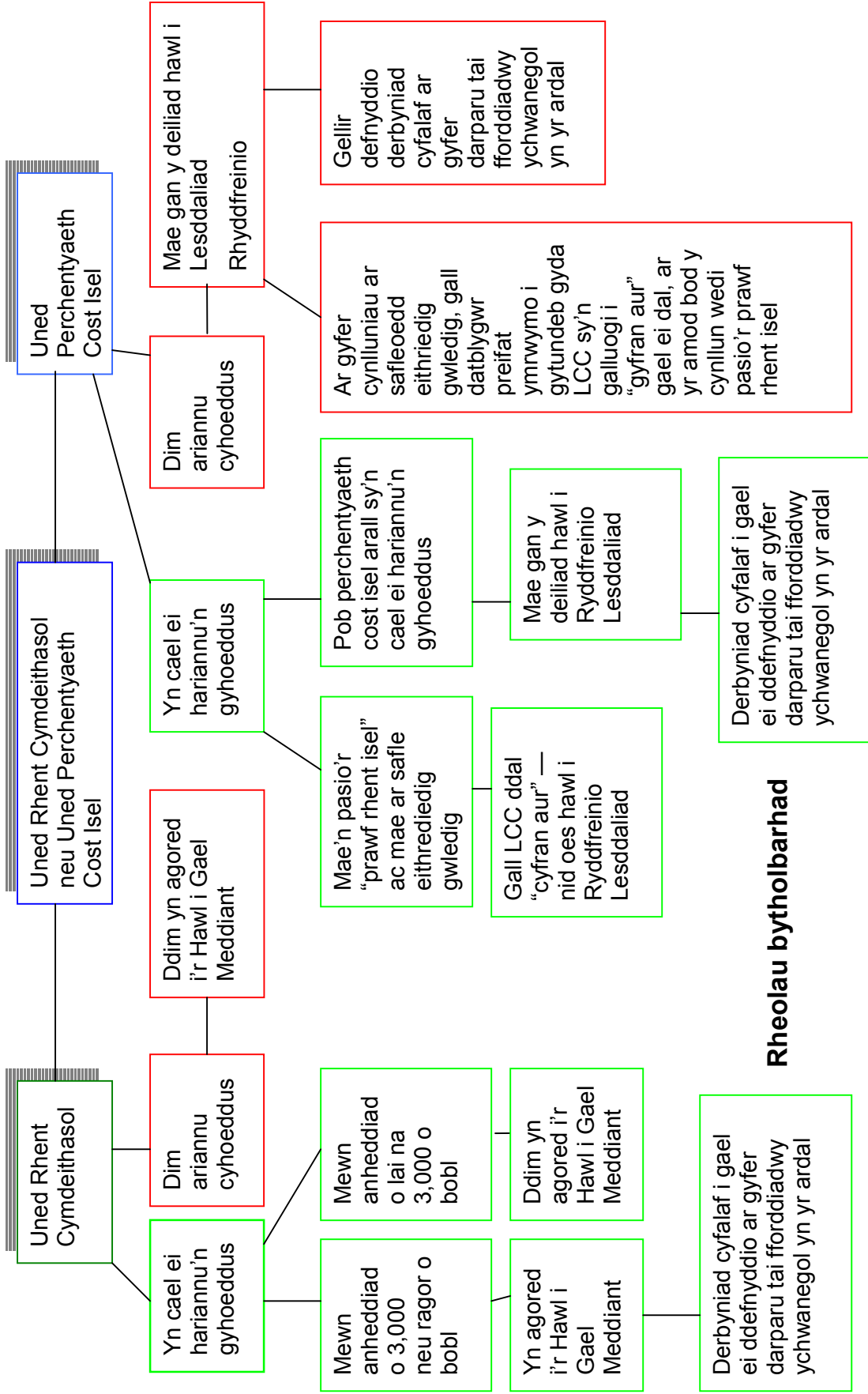
3.7.14 Dim ond pan fo'r eiddo'n gorwedd mewn safle eithriedig gwledig y caniateir cyfyngu ar symud ymlaen i berchenogaeth lawn yn achos eiddo sydd wedi ei ariannu gan grant.

3.7.15 Nid yw prydlesi rhanberchenogaeth a roddwyd gan ddarparwyr eraill yn cael eu gwarchod rhag rhyddfreniad yn yr un modd yn y ddeddfwriaeth lesddaliad. Fodd bynnag, gall landlordiaid preifat tai fforddiadwy ddewis gweithio mewn partneriaeth ag LCC'iaid i sicrhau'r un amddiffyniadau. Unwaith eto, bydd gofyn cyngor cyfreithiol arbenigol.

---

<sup>5</sup> Bydd diwygiadau arfaethedig i'r Mesur Tai ac Adfywio yn creu'r pŵer i eithrio rhai ardaloedd rhag rhyddfrenio lesddaliad o dan y Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad. Fe gynhelir ymgynghoriad ynglŷn â'r ardaloedd gwarchodedig, sy'n gallu bod yn ehangach nag ardaloedd gwledig yn unig, ac efallai y bydd ACL'au yn dymuno ystyried a ydynt yn dymuno ymgeisio am statws ardal warchodedig.

<sup>6</sup> O dan y Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002) mae gan denant prydles hir ar dŷ yr hawl i brynu gan y landlord naill ai estyniad i'r brydles neu (os bydd y tenant yn dymuno) y rhydd-ddaliad, os bydd profion cymhwyso'n cael eu bodloni. Mae premiwm yn daladwy i'r landlord. Mae tenantiaid prydlesi hirion ar fflatiau'n cael budd o'r hawliau sy'n cael eu rhoi gan Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993. Mae'r hawliau'n rhai cymhleth iawn, ond yn y bôn gall unigolion brynu prydles newydd, a gall mwyafrif dwy ran o dair o'r tenantiaid mewn datblygiad brynu'r rhydd-ddaliad ar y cyd (rhaid gwneud hyn drwy ddefnyddio cwmni rheoli sy'n eiddo i'r tenantiaid).



**Rheolau bytholbarhad**

### **3.8 Pennu Perthynas Ariannol rhwng Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC'iaid) a Datblygwyr**

3.8.1 Nid yw'n hanfodol i bolisiâu Awdurdodau Lleol na Chytundebau Adran 106 egluro'n fanwl y berthynas ariannol rhwng y datblygwr a'r LCC a fydd yn berchen ar y tai fforddiadwy mewn cynllun ac yn eu rheoli. Fodd bynnag, lle gwneir hyn, mae'n creu eglurder ar gyfer yr holl bartïon ac yn helpu datblygwyr a thirfeddianwyr i bwyo a mesur effaith ariannol debygol nifer a daliadaeth y tai fforddiadwy a ymfynnir. Yn ei thro, dylai hyn helpu i sicrhau bod prisiau tir yn ymaddasu i gymryd i ystyriaeth rwymedigaethau i dai fforddiadwy, a rhwymedigaethau cynllunio eraill, y bydd Awdurdodau Cynllunio Lleol yn eu hymofyn.

3.8.2 Gellir mynegi'r berthynas ariannol rhwng y datblygwr a'r LCC mewn nifer o wahanol ffyrdd:

- trosglwyddo'r tir ar gyfer tai fforddiadwy yn ddi-dâl neu am bris sydd wedi ei ostwng yn sylweddol;
- am bris fesul uned sy'n cael ei gapio ar gyfradd o X% o'r CCLI;
- ar gyfer Cymorth Prynu neu gynhyrchion perchentyaeth cost isel eraill — am bris fesul uned sy'n cael ei gapio ar gyfradd o X% o'r gwerth ar y farchnad agored (ynghyd â diffiniad clir o sut y bydd y gwerth ar y farchnad agored yn cael ei ganfod, e.e. drwy gyfeirio at brisiau'r Gofrestrfa Tir ar gyfer mathau perthnasol o dŷ yn yr ardal berthnasol); ac
- ar gyfer Cymorth Prynu a chynhyrchion perchentyaeth cost isel eraill - am bris fesul uned sy'n seiliedig ar lefelau incwm lleol ac sy'n adlewyrchu fforddiadwyedd lleol.

3.8.3 Mae'r defnydd o'r CCDd (Canllaw Cost Dderbyniol)<sup>7</sup> yn dod yn gynyddol boblogaidd, boed Grant Tai Cymdeithasol ar gael ai peidio. Mae'r CCDd yn cael ei defnyddio i feincnodi arfarniadau gwerth-am-arian o gynlluniau tai cymdeithasol sy'n cael eu cynnig gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC'iaid) Cymru, ac a fydd yn destun ceisiadau ganddynt am gymhorthdal cyhoeddus. Mae disgrifiad llawnach o'r CCDd i'w gael yn Atodiad 1.

3.8.4 Mae'r enghraifft a ganlyn yn dangos dull nodweddiadol gan Awdurdod Lleol o ddefnyddio'r CCDd er mwyn cadarnhau beth yw'r berthynas ariannol rhwng y datblygwr a'r LCC.

---

<sup>7</sup> Mae'r CCDd (Canllaw Cost Dderbyniol) yn cael ei defnyddio i feincnodi arfarniadau gwerth-am-arian o gynlluniau tai cymdeithasol sy'n cael eu cynnig gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC'iaid) Cymru, ac a fydd yn destun ceisiadau ganddynt am gymhorthdal cyhoeddus. Mae Atodiad 2 yn rhoi manylion pellach.

## **Enghraifft o Ddefnyddio'r CCDd i nodi natur Perthynas Ariannol rhwng LCC a Datblygwr**

### **Enghraifft ar gyfer eiddo Cymorth Prynu (CCDd Band 5)**

Ar gyfer tŷ tair ystafell wely, y CCDd yw £134,500

30% o £134,500 = £40,350

£134,500 - £40,350 = £94,150

Y gostyngiad ar y pris gwerthu i'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig fyddai £40,350 yr uned, ac felly cyfraniad cyfalaf y LCC fyddai £94,150 yr uned (h.y. byddai'r LCC yn talu £94,150 i'r datblygwr am yr eiddo).

### **Enghraifft ar gyfer eiddo rhent cymdeithasol (CCDd Band 5)**

Ar gyfer tŷ tair ystafell wely, y CCDd yw £134,500

58% o £134,500 = £78,010

£134,500 - £78,010 = £56,490

Y gostyngiad ar y pris gwerthu i'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig fyddai £78,010 yr uned, ac felly cyfraniad cyfalaf y LCC fyddai £56,490 yr uned (h.y. byddai'r LCC yn talu £56,490 i'r datblygwr am yr eiddo).

Gellir cymhwyso'r fethodoleg hon i unrhyw gynllun drwy gymhwyso'r fformiwla yn ôl nifer a mathau'r eiddo yn y datblygiad.

*(Cyngor Dinas Casnewydd, Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol drafft ar Dai Fforddiadwy, Rhagfyr 2004)*

3.8.5 Gall Awdurdodau Lleol bennu canran o'r CCDd ar gyfer cynlluniau daliadaeth niwtral.

3.8.6 Er bod y defnydd o'r CCDd'iau yn creu eglurder, fe all fod anfanteision y mae angen i Awdurdodau Lleol fod yn ymwybodol ohonynt. Yn achos eiddo rhent cymdeithasol, a lle na cheir grant, gall fod bwlch rhwng y taliad sy'n seiliedig ar yr CCDd a'r swm y gall y LCC fforddio ei dalu, ar sail yr hyn y gall ei fenthyg yn erbyn yr incwm y bydd yn ei dderbyn o renti<sup>8</sup>.

3.8.7 Yn achos unedau Cymorth Prynu, mae'n beth cyffredin iawn i'r taliad gan y LCC fod yn seiliedig ar 70% o'r CCDd berthnasol. Gall y LCC fod mewn 'credyd' neu 'ddiffyg' ar ddiwedd y broses, gan ddibynnu ar y berthynas rhwng y CCDd a'r gwerthoedd marchnad yn y gymdogaeth. Oherwydd hyn, ni ddylid defnyddio'r CCDd i ganfod pa bris y bydd perchen tŷ yn ei dalu mewn gwirionedd. Gall y dull hwnnw

---

<sup>8</sup> Mae LCC'iaid yn benthyg arian yn erbyn incwm i'r dyfodol (h.y. rhenti crynswth llai costau rheoli ac eraill). Pan fo hyn yn llai na'r pris y gofynnir iddynt ei dalu am annedd, bydd arnynt angen canfod ffynhonnell arian arall i gyflenwi'r gwahaniaeth.

arwain at ffawdelw i'r prynwr cyntaf pan fydd yn ailwerthu, neu at anallu i werthu'r tŷ heb ddiodeff anfantais. Dull arall yn achos Cymorth Prynu yw i Awdurdodau Lleol bennu canran o'r gwerth marchnad agored fel y taliad priodol gan LCC'iaid, ac er mwyn rheoli ailwerthiadau.

3.8.8 Mae llawer o Awdurdodau Lleol yn pryderu'n gynyddol ynglŷn â'r sefyllfa lle bydd datblygwr yn gwahodd nifer o LCC'iaid i gynnig yn erbyn ei gilydd am y tai fforddiadwy Adran 106. Y cynigydd uchaf sy'n ennill y tai, ond am bris uwch, gan ostwng gwerth cyfraniad y datblygwyr. Er mwyn rhwystro hyn, mae rhai awdurdodau'n pennu'r pris a fydd yn cael ei dalu am y tai fforddiadwy. Gall hyn fod ar ffurf 'matrics' o brisiau ar gyfer pob maint a math o uned y gellid ei chyflenwi, fel yn achos Bryste; neu fe all y Cytundeb Adran 106 bennu fformiwla sydd i'w defnyddio i gyfrifo'r pris a fydd yn cael ei dalu am yr unedau fforddiadwy.

3.8.9 Mae Matrics Cyngor Dinas Bryste'n canolbwyntio ar fforddiadwyedd, ac yn ffrwyth ymchwil i lefelau incwm pobl mewn angen am dai, a'u gallu i dalu. Mae'n darparu matrics o daliadau am bum gwahanol fath o eiddo yng nghanol Bryste ac ar gyrion y ddinas, gan gydnabod bod gwerthoedd tir yn amrywio rhwng ardaloedd. Mae taliad y LCC i'r datblygwr yn cael ei bennu drwy ganfod y benthyciad net y gall rhent targed ei gynnal ar gyfer eiddo penodol, gan gymryd i ystyriaeth y costau caffael cyfalafog yn ogystal â chostau refeniw parhaus. (Dalier sylw: mae rhenti targed yn cael eu cytuno gyda'r Gorfforaeth Tai er mwyn sicrhau y bydd rhenti pob LCC yn cydgyfeirio â rhenti Awdurdod Lleol erbyn 2010.) Polisi Cynllun Lleol Bryste yw ceisio sicrhau hyd at 30% o dai fforddiadwy ar bob safle cymwys **heb gymhorthdal cyhoeddus**, a bod y datblygwr yn talu'r elfen grant. Ymofynnir tai fforddiadwy ar bob safle sy'n cynnwys mwy na 15 o unedau.

3.8.10 Mae'r matrics yn cael ei egluro mewn dogfen sydd ar gael ar wefan y Cyngor.

<http://www.bristol.gov.uk/ccm/content/Housing/affordable-housing/affordable-housing-information-for-developers-and-housebuilders.en>

3.8.11 Mae Canllawiau Cynllunio Atodol a gymeradwywyd yn Ionawr 2001 yn rhoi cyngor manwl. Mae'r Nodyn Ymarfer ynglŷn â Thai Fforddiadwy, a gyhoeddwyd yn Ebrill 2007, yn rhoi gwybodaeth ychwanegol ar gyfer y datblygwr i gynorthwyo'r broses cyd-drafod telerau. Mae'r polisi'n cael ei ategu gan Asesiad Isranbarth Gorllewin Lloegr o Angen am Dai a Fforddiadwyedd (Mai 2005).

3.8.12 Mae'r Cyngor o'r farn fod y dull hwn yn creu eglurder, cysondeb a sicrwydd ar gyfer y datblygwr a'r LCC ill dau. Mae'r Matrics yn cael ei ddiweddarau bob blwyddyn gan y Mynegai Prisiau Manwerthu plws 0.5%. Y nod yw sicrhau bod y Matrics yn gynaliadwy yn y tymor hir yn ogystal â pharhau'n ymatebol i wahanol werthoedd tir.

### Enghraifft o Fatrics Bryste ar gyfer Tai Rhent Cymdeithasol

Math o dŷ yn ardal canol y ddinas	Isafswm maint m <sup>2</sup>	Rhent targed	Taliad 2007/08 gan y LCC
Fflat 1 yst. wely 2 berson	46	£74.02	£48,280
Fflat 2 yst. wely 3 pherson	62	£85.83	£58,656
Tŷ 2 yst. wely 4 person	76	£85.20	£60,925
Tŷ 3 yst. wely 5 person	86	£95.86	£64,374
Tŷ 4 yst. wely 6 pherson	101	£106.74	£72,420

### Enghraifft o Fatrics Bryste ar gyfer Tai Rhanberchenogaeth

Math o dŷ yn ardal cyrion y ddinas	Amcangyfrif o'r Gwerth Llawn (Ebrill 07)	Cyflogau gofynnol ar gyfer cyfran 50%	Taliad 2007/08 gan y LCC
Fflat 1 yst. wely 2 berson	£82,924	£13,883	£41,462
Fflat 2 yst. wely 3 pherson	£97,218	£16,241	£48,609
Tŷ 2 yst. wely 4 person	£128,327	£21,407	£64,164
Tŷ 3 yst. wely 5 person	£158,701	£26,482	£79,351
Tŷ 4 yst. wely 6 pherson	£178,460	£29,749	£89,230

3.8.13 Cafodd yr enghreifftiau hyn eu codi o wefan Cyngor Dinas Bryste ar 13 Ebrill 2008. Bydd Matrics newydd ar gael yn fuan, ar gyfer 2008/09.

3.8.14 Mae'r taliadau LCC, sydd wedi eu dyfynnu o'r Matrics, yn cael eu rhestru yn y cytundeb cynllunio. Am ragor o wybodaeth, gweler y ddolen i wefan Cyngor Dinas Bryste isod:

<http://www.bristol.gov.uk/ccm/content/Environment-Planning/Planning/planning-policy-documents/affordable-housing-practice-note.en>

## 3.9 Defnyddio Cyfraniadau Datblygwyr, gan gynnwys Cyfraniadau Oddi ar Safle neu a Symiau Cymudedig

3.9.1 Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi rhoi cyngor cyson mai darpariaeth ar safle sy'n cael ei ffafrio:

*“Dylai'r Cynlluniau Datblygu (neu'r Canllawiau Cynllunio Atodol) nodi o dan ba amgylchiadau eithriadol na fydd angen eu darparu ar safle'r cais.....”*  
(TAN 2, paragraff 12.5)

3.9.2 Mae darparu tai fforddiadwy ar y safle'n cael ei ffafrio, gan fod hyn yn helpu i gyflawni'r nod polisi o greu cymunedau cymysg a chynaliadwy. Fodd bynnag, ceir amgylchiadau lle nad yw darpariaeth ar y safle'n ddewis delfrydol. Gallai hyn fod yn wir, er enghraifft, lle mae'r tai marchnad agored yn fflatiau uchel eu gwerth a byddai'r taliadau gwasanaeth yn gwneud y tai fforddiadwy'n anfforddiadwy. Mae enghreifftiau lle gallai unedau oddi ar safle neu swm cymudedig fod yn dderbyniol wedi eu nodi isod:



- mae'n sicrhau gwell rheolaeth dros unedau fforddiadwy;
- 'costau eraill tai' uchel iawn megis taliadau gwasanaeth;
- yr angen i brynu eiddo ar stryd ar gyfer teuluoedd mewn achosion lle mae'r cynllun i gyd yn fflatiau;
- mae'r safle wedi ei leoli'n bell oddi wrth wasanaethau, ysgolion etc. gyda'r canlyniad nad yw tai fforddiadwy'n gynaliadwy; a
- mae'r safle wedi ei leoli mewn ardal sy'n cynnwys tai rhent cymdeithasol yn bennaf, tra bod angen unedau fforddiadwy yn rhywle arall.

3.9.3 Mae enghreifftiau lle mae dewis arall yn lle cyfraniad cymysg (gwasgaredig) ar safle wedi cael ei dderbyn yn cynnwys y canlynol:

*“Ar yr achlysuron prin hynny pan nad ydym yn gallu sicrhau ein dewis o LCC, nac ychwaith ein hail ddewis, byddwn yn derbyn cyfraniad ariannol.”*

*“Rydym naill ai'n cytuno taliadau gwasanaeth fel canran yn ogystal, neu'n dewis peidio â gwasgaru a chael bloc ar wahân sydd dan reolaeth y LCC - mae hyn yn helpu gyda'u costau rheoli hefyd. Neu, mewn cynllun arall, cynigiodd y datblygwr safle arall dros y ffordd — darparodd y tir ynghyd â swm cyfalaf, a thalu am y cais cynllunio.”*

(Mae'r uchod ill dau'n dyfynnu swyddogion Awdurdod Lleol)

3.9.4 Mae'n bosibl y bydd darpariaeth oddi ar safle'n cael ei ffafrio yn hytrach na swm cymudedig mewn achosion lle mae'r cyflenwad tir yn brin ac mae diffyg cyffredinol o safleoedd addas ar gyfer tai fforddiadwy. Mewn achosion o'r fath, ni fuasai swm cymudedig yn ymestyn cyn belled â darparu safle arall.

3.9.5 Pan fydd swm cymudedig yn cael ei dderbyn, ni ddylai fod unrhyw fantais i'r datblygwr nac unrhyw anfantais i'r LCC. Fel rheol dylai symiau cymudedig gael eu talu pan fydd y datblygiad yn cychwyn, gan y bydd hyn yn cynorthwyo i gyflawni'r tai fforddiadwy sydd i'w darparu o fewn cyfnod sy'n gyfwerth â darpariaeth ar y safle. Mae hefyd yn hanfodol diogelu gwerth swm cymudedig drwy gydol oes caniatâd. Gellir gwneud hyn drwy ddarparu ar gyfer llog priodol, neu gyswllt â mynegai, yn y cytundeb. Rhoddir dwy enghraifft o gyfrifiadau o swm cymudedig isod:

## Enghreifftiau o Fformiwla ar gyfer Cyfrifo Swm Cymudedig

Enghreiff 1

$$C = S - G$$

Y gwahaniaeth yw hwn rhwng y pris sefydlog y buasai'r LCC wedi ei dalu (G) a'r swm y gall y datblygwr ei ennill wrth werthu ar y farchnad agored (S). Mae hyn yn diddymu'r cymhelliad i'r datblygwr beidio â chodi tai fforddiadwy ar y safle.

Enghreiff 2

Mewn achosion eithriadol gall cyfraniad ariannol yn lle darparu tai fforddiadwy ar safle fod yn dderbyniol pan fo cytundeb gyda'r Cyngor na ddylid darparu'r tai fforddiadwy ar y safle, a phan nad yw'r datblygwr yn berchen ar nac yn rheoli safle arall. Byddai'n rhaid i'r datblygwr ddarparu, ar gyfer y Cyngor, swm ariannol a oedd yn unol â'r fformiwla ..... Bydd cyfraniadau ariannol yn cael eu defnyddio i ddarparu tai fforddiadwy newydd ar safleoedd eraill yng Nghaerdydd.

### **Fformiwla ar gyfer Cyfrifo Cyfraniad Ariannol (*Dalier sylw — detholiad talfyredig*)**

1. Pan fo cyfraniad ariannol yn lle darpariaeth ar safle'n briodol, bydd y cyfraniad yn cael ei gyfrifo yn ôl y fformiwla sydd wedi ei dangos isod. Mae hyn yn seiliedig ar y rhagdybiaeth y dylai cyfraniad y datblygwyr fod yn gyfwerth â'r Grant Tai Cymdeithasol y buasai ei angen er mwyn i LCC ddatblygu cynllun adeiladau newydd o'r un maint, ac yn cynnwys unedau fforddiadwy o'r un math, a fuasai fel arall wedi bod yn ddisgwyliedig ar y safle. Y rhesymeg sy'n sail i hyn yw'r ffaith fod LCC'iaid yn gallu adeiladu tai fforddiadwy drwy sicrhau cyllid preifat i'w ychwanegu at y grant. Yn y mwyafrif o achosion, bydd cyfraniadau sy'n seiliedig ar y fformiwla uchod yn caniatáu i daliadau cymudedig gyfrannau at y ddarpariaeth gyfan o dai fforddiadwy heb droi at gymhorthdal cyhoeddus.

2. Cyn y gellir bwrw cyfrifiad, bydd angen bod wedi cytuno'r gyfran briodol o dai fforddiadwy, a'r cymysgedd o stoc sydd i gymryd lle'r tai fforddiadwy a fuasai wedi cael eu hadeiladu ar y safle, ar sail angen am dai. Y fformiwla yw:

$$\text{Cymhwyster am Grant ((CCDd } \pounds \text{ yr uned) x (\% o GCT)) x N = } \\ \pounds \text{ cyfraniad ariannol}$$

**Cymhwyster am Grant** : Ar hyn o bryd, mae hyn yn cael ei benderfynu drwy luosi'r Canllaw Cost Dderbyniol fesul annedd â'r gyfradd Grant Tai Cymdeithasol (gweler y diffiniadau isod).

**CCDd** : Canllaw Cost Dderbyniol fesul annedd yn ôl y gyfradd Grant Tai Cymdeithasol, wedi ei gysylltu â'r math o annedd a'r feddiannaeth arni

.....  
**% GCT** : y gyfradd Grant Tai Cymdeithasol. ....

**N** = Nifer yr unedau tai fforddiadwy sydd i'w hadeiladu oddi ar y safle yn lle'r rhai a fuasai wedi cael eu hadeiladu ar y safle .....

*(Cyngor Dinas Caerdydd, Canllawiau Cynllunio Atodol, Tai Fforddiadwy, Mawrth 2007)*

### 3.10 Safleoedd Eithriedig Gwledig

3.10.1 Gall Awdurdodau Cynllunio Lleol sy'n gwasanaethu ardaloedd gwledig ddefnyddio'r un peirianweithiau i gyflenwi tai fforddiadwy drwy gynlluniau daliadaeth gymysg ag sydd ar gael ar gyfer ardaloedd trefol. Yn ychwanegol at hynny, mewn ardaloedd gwledig, gall Awdurdodau Cynllunio Lleol ddefnyddio safleoedd eithriedig gwledig er mwyn cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy mewn aneddiadau bychain. Mae TAN 2 yn diffinio safle eithriedig gwledig fel a ganlyn:

*“Safle bach ar gyfer tai mewn pentrefi neu drefi gwledig sy'n bodoli eisoes, neu am y ffin â hwy, ar gyfer darparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol, ac na fyddent, fel arall, yn cael eu neilltuo yn y Cynllun Datblygu.”*  
(TAN 2, Rhestr Termau, Atodiad B)

3.10.2 Er mwyn cyfiawnhau darpariaeth o safle eithriedig gwledig, rhaid dangos bod angen lleol dilys; yn nodweddiadol, gwneir hyn drwy ddefnyddio arolwg o anghenion lleol. Mae hon yn dasg y gall Swyddog Galluogi Tai Gwledig gynorthwyo gyda hi. Mae Swyddogion Galluogi Tai Gwledig yn helpu i godi proffil tai fforddiadwy'n gyffredinol, ac yn gweithio gyda chymunedau gwledig i ganfod beth yw'r angen am dai ac i ganfod safleoedd priodol.

3.10.3 Er mwyn sicrhau bod y tai fforddiadwy ar safle eithriedig gwledig yn diwallu angen lleol, bydd y Cytundeb Adran 106, yn nodweddiadol, yn cynnwys 'rhaeadr meddiannaeth' sy'n rhestru'r ardaloedd daearyddol a/neu'r mathau o deulu sy'n gymwys am y tai. Er bod yn rhaid i'r rhaeadr sicrhau bod y tai fforddiadwy'n diwallu anghenion lleol, mae'n bwysig nad yw wedi ei llunio mor dynn, gyda bylchau mor hir rhwng y gwahanol 'gampau yn y rhaeadr', fel bod eiddo'n aros yn wag am gyfnodau hir tra chwilir am feddianwyr ar eu cyfer.

3.10.4 Gall Cytundebau Adran 106 ar gyfer safleoedd eithriedig gwledig gynnwys, yn ogystal, gymalau sy'n gwahardd meddianwyr cynlluniau perchentyaeth cost isel rhag prynu eu heiddo'n gyfan gwbl, ac sy'n sicrhau bod y tai'n cael eu cadw fel tai fforddiadwy dros byth.

## De Swydd Amwythig — Tai Fforddiadwy ar Safleoedd Eithriedig Gwledig

Ni chaiff y Perchennog werthu na (heb ganiatâd ysgrifenedig y Cyngor ymlaen llaw) gosod (boed trwy denantiaeth neu brydles neu fel arall) yr Annedd, na chynnig gwneud hynny, ac eithrio:—

- (a) i Berson Cymwys am ddim mwy na'r Pris Fformiwla neu ar rent Fforddiadwy; a
- (b) yn unol â chynllun marchnata gwerthiant (sy'n diffinio'r pris marchnata, yr asiant gwerthu, a natur ac ehangder lleiaf yr hysbysebu a wneir mewn papurau newydd sy'n cylchredeg yn yr Ardal ac fel arall) sydd wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan y Cyngor (ni cheir atal cymeradwyaeth o'r fath yn afresymol).

2.2 Os na fydd unrhyw Berson Cymwys Dechreuol wedi cytuno gyda'r Perchennog, yn unol â chymal 2.1(a) o'r Atodlen hon, ar delerau ar gyfer prynu (neu dderbyn tenantiaeth neu brydles ar) yr Annedd, ar ôl cyfnod o dri mis wedi i'r Annedd ddod ar gael i'w werthu neu ei osod, caiff y Perchennog werthu'r Annedd (boed trwy brydles neu fel arall) am ddim mwy na'r Pris Fformiwla i Berson Cymwys Eilaidd.

2.3 Os na fydd yr Annedd wedi ei werthu (neu ei osod), neu'n destun cynnig i wneud hynny yn unol â chymal 2.1(a) yr Atodlen hon, i Berson Cymwys ar ôl cyfnod pellach o ddeufis, caiff y Perchennog gynnig gwerthu'r Annedd i'r Cyngor, neu i gorff sydd wedi ei enwebu gan y Cyngor, am y Pris Fformiwla.

### Fformiwla

#### *Gwerthiant Gwreiddiol*

Gwerth ar y Farchnad Agored (GAFA) = £190,000

Pris Fforddiadwy, wedi ei gyfrifo ar  $3.5 \times £30k$  (incwm cyfartalog) = **£105,000**  
(£105,000 = 55.3% o'r GAFA)

Felly, ni chaiff y pris gwerthu fforddiadwy dilynol fod yn fwy na 55.3% o'r GAFA adeg y gwerthu.

#### *Ailwerthu yn y Dyfodol*

Gwerth ar y Farchnad Agored = £240,000

Pris gwerthu fforddiadwy adeg ailwerthu = **£132,750** (£250,000 x 55.3%)

*(Cyngor Dosbarth De Swydd Amwythig, Adroddiad Rhif 17/2008 y Pennaeth Cynllunio a Rheoli Adeiladu, Pwyllgor Rheoli Datblygu, 30 Ebrill 2008)*

### **Y 'Triongl Aur' (Harrogate, Caerefrog, Leeds)**

#### **Penawdau Telerau Safonol Tai Fforddiadwy ar gyfer Cytundebau Adran 106**

- Mae prisiau cartrefi gwerthiant-gostyngol i gael eu mewnosod. Mae'r rhain i fod yn gysylltiedig â Mynegai Prisiau Eiddo cwmni'r Halifax ar safleoedd lle disgwylir y bydd oedi cyn datblygu oherwydd gwaith adfer/isadeiledd.
- Mae'r prisiau ar gyfer cartrefi gwerthiant-gostyngol i gynnwys costau marchnata y bydd y LCC yn mynd iddynt (3% o'r pris gostyngol neu £1500).
- Mae gofyn i'r cyfnod marchnata cartrefi gwerthiant-gostyngol ymestyn am o leiaf chwe mis.
- Mae gofyn i'r sawl sy'n prynu o dan gynllun perchentyaeth ostyngol ymrwymo i brydles gyda'r LCC sy'n cyfyngu ar amodau ailwerthu, h.y. yn cyfyngu'r ganran o'r gwerth marchnad agored y gellir gwerthu'r cartref amdani.

[http://www.leeds.gov.uk/Advice\\_and\\_benefits/Housing\\_advice/Low\\_cost\\_home\\_ownership/Golden\\_Triangle\\_Partnership\\_affordable\\_housing\\_good\\_practice\\_manual.aspx](http://www.leeds.gov.uk/Advice_and_benefits/Housing_advice/Low_cost_home_ownership/Golden_Triangle_Partnership_affordable_housing_good_practice_manual.aspx)

## **3.11 Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol**

3.11.1 Mae Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol (YTC) yn beirianwaith ar gyfer perchenogaeth ddemocrataidd ar dir gan y gymuned leol. Mae tir yn cael ei dynnu allan o'r farchnad ac yn cael ei wahanu oddi wrth y defnydd cynhyrchiol ohono, fel bod effaith arbrisant tir yn cael ei ddiddymu, gan alluogi datblygu lleol fforddiadwy a chynaliadwy yn y tymor hir. Felly mae gwerth buddsoddiad cyhoeddus, anrhegion dyngarol, gwaddolion elusennol, cymynroddion neu enillion datblygu yn cael ei ddal dros byth, gan danategu datblygiad cynaliadwy cymdogaeth neu gymuned ddiffiniedig. Drwy YTC'au, mae trigolion a busnesau lleol yn cymryd rhan yn y gwaith o gynllunio a chyflenwi cynlluniau ailddatblygu, ac yn ysgwyddo cyfrifoldeb amdanynt.

3.11.2 Mae gwybodaeth bellach i'w chael yn:

[http://www.communitylandtrust.org.uk/index.php?option=com\\_content&task=blogcategory&id=47&Itemid=70](http://www.communitylandtrust.org.uk/index.php?option=com_content&task=blogcategory&id=47&Itemid=70)

3.11.3 Mae tri o YTC'au peilot yng Nghymru, i gyd ym Mhowys. Y bwriad yw y dylent fod yn berchen ar dir er budd y gymuned, er mwyn adeiladu tai cydweithredol a thai cymdeithasol fforddiadwy, datblygu perchenogaeth gymunedol ar dir, datblygu pentrefi cymdeithasol-gynhwysol, a denu mewnfuddsoddi cynaliadwy.

## Enghreifftiau o Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol

### *Enghraifft 1*

**YTC Powys** — Mae Llywodraeth y Cynulliad a Chyngor Sir Powys yn helpu i ariannu tri phrosiect tai fforddiadwy YTC peilot. Bydd y cyntaf, yng Nghastell Caereinion ger y Trallwng ym Mhowys, yn adeiladu 10 uned tai ar dir sydd wedi ei drosglwyddo yn ddi-dâl o berchenogaeth datblygwr preifat i berchenogaeth Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Castell Caereinion (yr Ymddiriedolaeth).

Yr oedd y Cytundeb Adran 106 gwreiddiol, a ganiatawyd ym 1996, yn gofyn bod chwe llain â gwasanaethau'n cael eu trosglwyddo i'r Cyngor, fel amod o roi caniatâd cynllunio. Gyda chymorth Tir ar gyfer Pobl, cyflwynwyd achos busnes ar gyfer trosglwyddo'r tir i banel eiddo Cyngor Sir Powys, a gytunodd y gellid rhoi'r tir i'r Ymddiriedolaeth heb ddod i berchenogaeth y Cyngor. Bellach mae'r Ymddiriedolaeth wedi cael caniatâd cynllunio manwl i bedair uned un ystafell wely, a chwech o gartrefi dwy ystafell wely.

Mae'r Cytundeb Adran 106 wedi ei ddiwygio i gynnwys cymal morgeisiai-mewn-mediant er mwyn bodloni'r darparwyr benthyciadau, Charity Bank and Venturesome, a bellach mae'n cael ei drafod gyda sawl darparwr morgeisi adwerthol.

Ni fuasai'r cynllun wedi bod yn bosibl heb ymagwedd arloesol Cyngor Powys a'u parodwydd i newid/gwella'u polisiau cynllunio a chyfreithiol er mwyn helpu cynlluniau peilot y YTC'au i symud ymlaen.

### *Enghraifft 2*

**Ymddiriedolaeth Gymunedol Stonesfield, Swydd Rhydychen** — Yn y 1980au cynnar, cafodd codiadau serth yng ngwerth tir yng Ngorllewin Swydd Rhydychen effaith ddinistriol ar lawer o gymunedau pentrefol. Mewn ymateb, cafodd Ymddiriedolaeth Gymunedol Stonesfield (SCT) ei sefydlu ym 1983. Gwnaeth actifydd lleol, Tony Croft, rodd o safle chwarter erw ym mhentref Stonesfield ar gyfer tai fforddiadwy i bobl leol dros byth. Defnyddiwyd grant sbarduno o £3000 gan gwmni lleol i gofrestru'r Ymddiriedolaeth a threfnu caniatâd cynllunio; bu hyn yn do'i hun yn gyfrifol am gynyddu gwerth y tir a roddwyd o £3500 i £150,000, gan alluogi SCT i godi morgais ac adeiladu'r pedwar tŷ cyntaf. Ers hynny mae SCT wedi benthycu arian ychwanegol gan yr Awdurdod Lleol a buddsoddwyr moesegol.

Maent wedi datblygu wyth o gartrefi fforddiadwy pellach ar safle chwarter erw arall, ac wedi trawsnewid ffatri fenig ddiangen yn unedau gweithle ar gyfer y pentref. Yn fwy diweddar, mae ail ddatblygiad wedi ei gwblhau fel cartref i swyddfa bost y pentref, ar rent sefydlog isel. Mae gan yr holl eiddo safonau effeithlonrwydd ynni uchel, er mwyn sicrhau costau rhedeg isel. Yn 2005, cafodd y benthyciadau cyntaf eu had-dalu'n llawn, a bellach mae'r incwm net o eiddo'r YTC yn ariannu gwasanaeth ieuenctid lleol. Ymhen ychydig flynyddoedd bydd yr incwm net sy'n cael ei gynhyrchu gan renti'r YTC i ddibenion cymunedol yn y pentref yn £40,000 y flwyddyn.

### 3.12 Pwyntiau Allweddol

- ❖ *Cynghorir Awdurdodau Lleol i ddefnyddio'r diffiniad o dai fforddiadwy a gyflwynir yn TAN 2;*
- ❖ *Mae angen diffinio fforddiadwyedd anghenion am dai ar lefel leol;*
- ❖ *Yn absenoldeb daliadaeth niwtral, dylid pennu'r cydbwysedd rhwng tai rhent cymdeithasol a thai Cymorth Prynu, yn unol â'r anghenion lleol a ganfuwyd;*
- ❖ *Lle defnyddir dull daliadaeth niwtral, mae'r LCC yn penderfynu ar y math o ddaliadaeth, gan ddibynnu ar bwy sydd mewn angen am dŷ pan ddaw'r annedd ar gael.*
- ❖ *Dylai'r ganran darged o dai fforddiadwy gael ei dylanwadu gan yr Asesiad Marchnad Dai Lleol a chael ei datgan yn y polisi ar dai fforddiadwy yn y CDLI;*
- ❖ *Dylai'r targed hwn fod yn un realistig, ac yn ddefnyddiol dylai polisi'r CDLI fod yn seiliedig ar arfarniad o'r holl safleoedd sydd wedi eu clustnodi;*
- ❖ *Dylid datgan lleoliad ac integreiddiad yr unedau fforddiadwy ar ôl ymofyn barn yr LCC perthnasol;*
- ❖ *Dylai Awdurdodau Lleol ddatgan beth yw eu hymagwedd at amseriad y ddarpariaeth o dai fforddiadwy mewn dogfennau polisi, a dylid cario hyn drosodd i Gytundebau Adran 106;*
- ❖ *Dylid datgan beth fydd y cymysgedd o feintiau a mathau o dai fforddiadwy yn y Cytundeb Adran 106;*
- ❖ *Mae'n arfer da i nodi bod yn rhaid i'r tai fforddiadwy fodloni fersiynau diweddaraf Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth y Cynulliad a'r Cod ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy;*
- ❖ *Gall rhaeadrau cyswllt lleol helpu i sicrhau bod y tai fforddiadwy'n cyflawni eu pwrpas o ran darparu ar gyfer angen canfyddedig am dai;*
- ❖ *Fel rheol bydd Cytundeb Adran 106 yn gofyn bod y tai fforddiadwy'n aros yn fforddiadwy dros byth. Lle mae'r Hawl i Gael Meddiant yn berthnasol, dylid defnyddio derbyniadau gwerthiant i ariannu tai fforddiadwy amnewidiol yn yr ardal;*
- ❖ *Pan dderbynnir swm cymudedig neu ddarpariaeth oddi ar safle, ni ddylai fod unrhyw fantais i'r datblygwr a dim anfantais i'r LCC.*





## CAM 4: MATERION Y MAE ANGEN I AWDURDODAU LLEOL EU HYSTYRIED

Yn aml bydd swyddogion cynllunio a thai'n pryderu y gallai eu gwybodaeth a dealltwriaeth gyfyngedig o economeg datblygu'n eu gosod dan anfantais wrth iddynt gyd-drafod telerau cyfraniadau Adran 106 ar gyfer tai fforddiadwy. Nod yr adran hon o'r Llyfryn yw rhoi cyflwyniad byr ond clir i'r egwyddorion sy'n sail i economeg datblygu, a gan hynny p'un ai y gallai cynllun fod yn hyfyw ai peidio, a than ba amgylchiadau.

### 4.1 Economeg Datblygu: yr Elfennau Sylfaenol

#### *Egwyddorion Gwaelodol*

4.1.1 Wrth ystyried cynllun tai, rhaid i ddatblygwr wneud nifer o benderfyniadau mewn perthynas â hyfywdra neu ddiffyg hyfywdra safle penodol ar gyfer datblygiad tai. Yn gyntaf, pa fath o unedau sy'n debygol o werthu yn y farchnad leol gyfredol, a pha bris y gallent ei chyrraedd o bosib. Yn ail, faint o unedau o'r maint a'r math hwnnw y gellir eu darparu ar y safle (dwysedd). I ddibenion enghreifftiol mae'r dadansoddiad a ganlyn yn cael ei gadw'n syml iawn. Tybir bod y safle'n gallu darparu 100 o unedau sy'n debygol o werthu am £300,000 yr un (e.e. cartrefi teuluol 4 ystafell wely). Mae hyn yn golygu mai cyfanswm y refeniw gwerthiant y gellir ei ennill o'r safle yw £30 miliwn (100 x £300,000). Bydd y datblygwr wedyn yn gweithio tuag yn ôl drwy ddidynnu cyfanswm y costau adeiladu o'r refeniw datblygu crynswth neu werth hwnnw.

4.1.2 Bydd y costau hyn yn amrywio'n sylweddol rhwng safleoedd, ac efallai y bydd problemau eithriadol i'w trin, er enghraifft symud cyfarpar ymgwymerwyr statudol neu drin halogiad ar y safle. Mewn achosion o'r fath, bydd angen i'r awdurdod ei sicrhau ei hun fod y costau amcangyfrifedig yn realistig, ond gan gydnabod hefyd y buddion cynllunio a all godi o waith o'r fath o ran dychwelyd safle 'anodd' neu adfeiliedig i ddefnydd buddiol.

4.1.3 Yn yr enghraifft hon, mae pob tŷ'n costio £100,000 i'w adeiladu (gan gynnwys ffioedd pensaer etc. etc.). Felly mae cyfanswm y costau adeiladu'n £10 miliwn. Rhaid i'r datblygwr wneud elw ar y cynllun, felly rhagdybir maint elw o 25%, ac mae hynny hefyd yn cael ei ddidynnu o werth crynswth y datblygiad. Mae'r hyn sy'n weddill yn cael ei alw'n werth gweddilliol crynswth y safle. Efallai y bydd hyn yn debyg i'r hyn a dalwyd am y tir, ac efallai ddim; nid y lleiaf o'r rhesymau am hynny yw'r posibilrwydd bod y datblygwr wedi prynu'r tir amser maith yn ôl am bris llawer is. Ond mae'n gysyniad pwysig ar gyfer amcangyfrif hyfywdra economaidd y cynllun.

4.1.4 Mae'r tabl isod yn dangos enghraifft o hyn, ar gyfer cynllun lle nad oes rhwymedigaethau cynllunio o unrhyw fath.

**Tabl 1: Cynllun sy'n cynnwys 100 o Unedau Marchnad Agored, heb Unrhyw Dai Fforddiadwy**

A - Pris gwerthiant fesul uned	£300,000
B - Nifer yr unedau	100
C - Cyfanswm y gwerth datblygu crynswth (A x B)	£30,000,000
D – Cost adeiladu fesul uned	£100,000
E – Cyfanswm y costau adeiladu (E x B)	£10,000,000
F – Maint yr elw i'r datblygwr (25% of C)	£7,500,000
G – Gwerth gweddilliol crynswth (C – (E + F))	£12,500,000

4.1.5 Yn amlwg mae'r cynllun hwn yn afrealistig, ond mae'n gwneud y rhifau'n haws eu deall (buasai cartref teuluol 4 ystafell wely'n costio mwy na £100,000 i'w adeiladu, ac mae'n eithaf posibl y buasai maint yr elw i'r datblygwr yn fwy na 25% er mwyn cadw cyfranddalwyr yn hapus). Mae hefyd yn afrealistig oherwydd y bydd rhwymedigaethau cynllunio'n bodoli, ac na fydd tai fforddiadwy Adran 106 ond yn un elfen o'r rhain. Fodd bynnag, honno yw'r elfen sydd o ddiddordeb yn yr enghraifft hon.

4.1.6 Mae Tabl 2 isod yn dangos effaith cyfraniad Adran 106 o 30% o dai fforddiadwy. Mae hyn yn golygu mai dim ond 70 o unedau marchnad agored fydd yn cael eu darparu ar y safle, tra bod 30 o unedau fforddiadwy'n cael eu hadeiladu gan y datblygwr a'u trosglwyddo i LCC am bris sydd (yn yr enghraifft hon) yn adlewyrchu'r costau adeiladu ond yn darparu'r tir yn ddi-dâl. Mewn gwirionedd, bydd llawer yn dibynnu ar y pris a delir gan y LCC, fel y bydd y ddwy enghraifft nesaf yn dangos.

**Tabl 2: Cynllun sy'n Cynnwys 30% o Dai Fforddiadwy**

A - Pris gwerthiant fesul uned	£300,000
B – Nifer yr unedau marchnad agored	70
C - Cyfanswm y gwerth datblygu crynswth (A x B)	£21,000,000
D – Nifer yr unedau fforddiadwy	30
E – Y pris a delir gan y LCC (D x F)	£3,000,000
F – Cost adeiladu fesul uned	£100,000
G – Cyfanswm costau adeiladu'r tai marchnad agored (F x B)	£7,000,000
H – Maint yr elw i'r datblygwr (25% of C)	£5,250,000
I – Gwerth gweddilliol crynswth (C + E – (G + H))	£11,750,000
J – Rhwymedigaethau cynllunio eraill	?
K – Y pris a dalwyd am y safle	?

4.1.7 Yn y tabl hwn, mae rhes 'I' yn dangos gwerth gweddilliol crynswth newydd y safle, sy'n ostyngiad o £750,000. Rhaid i gost unrhyw rwymedigaethau cynllunio eraill, a'r pris a dalwyd am y tir, ddod o'r gwerth gweddilliol hwn hefyd. O ran hyfywdra'r cynllun: ar yr amod bod y gwerth gweddilliol net - sef y swm sy'n weddill unwaith y telir am rwymedigaethau cynllunio eraill a'r tir ei hun - yn swm positif, mae'r cynllun yn hyfyw a bydd yn mynd yn ei flaen. Os yw'r gwerth gweddilliol yn ddim, mae hynny'n llai tebygol, er ei fod yn bosibl. Os yw'n swm negyddol, yna mae'n annhebygol iawn y bydd y cynllun yn mynd yn ei flaen ar y ffurf hon.

4.1.8 Beth sy'n digwydd pan ofynnir am gyfraniad Adran 106 mwy? Mae Tabl 3 isod yn dangos yr effaith ar y gwerth gweddilliol pan godir y cyfraniad i 40%. Er syndod efallai, nid yw'r gwahaniaeth yn fawr iawn, er bod hynny'n deillio'n rhannol o'r rhifau a ddefnyddiwyd i wneud yr enghraifft hon yn un hawdd ei deall - fel y nodwyd uchod, mae'r costau adeiladu'n afrealistig o isel.

**Tabl 3: Cynllun sy'n Cynnwys 40% o Dai Fforddiadwy**

A - Pris gwerthiant fesul uned	£300,000
B – Nifer yr unedau marchnad agored	60
C - Cyfanswm y gwerth datblygu crynswth (A x B)	£18,000,000
D – Nifer yr unedau fforddiadwy	40
E – Y pris a delir gan y LCC (D x F)	£4,000,000
F – Cost adeiladu fesul uned	£100,000
G – Cyfanswm costau adeiladu'r tai marchnad agored (F x B)	£6,000,000
H – Maint yr elw i'r datblygwr (25% of C)	£4,500,000
I – Gwerth gweddilliol crynswth (C + E – (G + H))	£11,500,000
J – Rhwymedigaethau cynllunio eraill	?
K – Y pris a dalwyd am y safle	?

4.1.9 Mae Tabl 3 yn dangos bod cynnydd o 10% yng nghyfran yr unedau fforddiadwy'n gwneud gwahaniaeth o ddim ond £250,000 o'i gymharu â'r fersiwn 30%. Unwaith eto, er gwaethaf y cafeatau ynglŷn â'r rhifau a ddefnyddiwyd yma, nid yw'r gwahaniaeth hwn yn un mawr. Fodd bynnag, mae'n dal yn bosibl y gallai fod yn ddigon i wthio cynllun i werth gweddilliol o ddim neu i un negyddol, gan ddibynnu ar y rhwymedigaethau cynllunio eraill a'r pris y mae'r datblygwr wedi ei dalu, neu'n gorfod ei dalu, am y safle.

4.1.10 Gall hyfywdra cynllun fod yn sensitif iawn i'r rhwymedigaethau cynllunio 'Eraill' y gofynnir amdanynt. Rhaid i'r arfarniad datblygu gynnwys mesur manwl-gywir o werth rhwymedigaethau cynllunio eraill. Dylai'r cydbwysedd rhwng tai fforddiadwy a'r holl rwymedigaethau cynllunio eraill gael ei benderfynu oddi mewn i'r Awdurdod Lleol, fel nad yw'n dod yn rhan o'r gyd-drafodaeth ar y telerau Adran 106 gyda'r datblygwr. Yn y gorffennol, mae rhai datblygwyr wedi gallu manteisio ar ddiffyg cytundeb neu gysondeb rhwng gwahanol adrannau, ac wedi eu gyrru benben â'i

gilydd. Fel y dywedwyd gan un datblygwr, 'Os oes twll yn eich dull, byddwn yn gyrru'n syth drwyddo!

4.1.11 Gellir defnyddio Canllawiau Cynllunio Atodol i ddatgan blaenoriaethau'r awdurdod. Safbwynt Llywodraeth Cynulliad Cymru yw mai tai fforddiadwy ddylai fod yn flaenoriaeth, ar yr amod bod yr isadeiledd sy'n angenrheidiol er mwyn i'r datblygiad fynd ymlaen wedi ei sicrhau; a gellir dweud hyn yn glir yn y CCA.

### ***Beth sy'n Werth Derbyniol ar Dir?***

4.1.12 Mae dau ddull o brisio tir: y cyntaf yw'r dull gweddilliol a ddefnyddiwyd yn yr enghreifftiau uchod; yr ail yw'r dull cymharu. Mae hwn yn pennu gwerth ar gyfer safle drwy ei gymharu â'r prisiau a gafwyd yn y farchnad am werthu a phrynu safleoedd sydd â nodweddion tebyg. Y nodweddion pwysicaf yw lleoliad, statws cynllunio, a maint y safle. Os oes cymharol ychydig o weithrediadau masnachol wedi digwydd mewn ardal, fel bod gan y safleoedd a werthwyd nodweddion eithaf gwahanol, mae llawer yn dibynnu ar fedr a phrofiad y prisiwr wrth bwysu a mesur y dystiolaeth sydd ar gael.

4.1.13 Mae'r dull cymharu'n cael ei ddefnyddio'n bennaf wrth brisio tir er mwyn canfod ei werth ar y farchnad agored — er enghraifft yn achos cytundebau neu ddewisiadau prynu tir, pan fydd y partion yn cytuno ar bris sy'n seiliedig ar werth y tir ar y farchnad (GAF). Mae'n cael ei ddefnyddio fel gwiriad er mwyn sicrhau bod y gwerthoedd a'r costau a ddefnyddiwyd yn y prisiad gweddilliol yn realistig. Yn amlwg buasai'n ddefnyddiol i Awdurdodau Lleol allu sefydlu cronfa ddata o'r gwerthoedd marchnad sydd wedi eu cyflawni mewn gwerthiannau tir yn eu hardal<sup>9</sup>.

4.1.14 Yr ateb cryno, wrth gwrs, yw mai'r gwerth tir derbyniol yw'r pris y mae rhywun yn barod ei dderbyn am werthu'r safle. Os yw'r gwerth tir a gynigir yn rhy isel, ni fydd y safle'n cael ei ryddhau ar gyfer datblygu. Yn achos tir yn y sector cyhoeddus, fodd bynnag, efallai fod achos dros dderbyn pris islaw gwerth y farchnad (ar sail y dull cymharu) er mwyn cyflawni rhai cyrchnodau eraill megis datblygu niwtral o ran carbon, cyfleusterau cymunedol, neu hyd yn oed tai fforddiadwy. Mewn achosion o'r fath, dylid ymarfer gofal wrth gynnal yr arfarniad economaidd, er mwyn sicrhau bod y gwerth gorau'n cael ei sicrhau o ran defnyddio arian cyhoeddus.

## **4.2 Defnyddio Arfarniadau Datblygu**

4.2.1 Gellir defnyddio arfarniadau datblygu cyn cyflwyno unrhyw geisiadau cynllunio, er mwyn pwysu a mesur hyfywdra dichonol safle ar gyfer gwahanol gyfuniadau o dai marchnad agored a thai fforddiadwy. Yn ddelfrydol, buasai hyn yn digwydd ar gychwyn cyntaf y broses o gynhyrchu Cynllun Datblygu Lleol. Wrth benderfynu pa safleoedd i'w clustnodi ar gyfer tai, gallai Awdurdodau Lleol ddefnyddio pecyn cymorth cloriannu datblygu ar gyfer pwysu a mesur hyfywdra.

---

<sup>9</sup> Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio'n derbyn ac yn cofnodi manylion yr holl drafodion tir, ac yn dadansoddi ac yn monitro tueddiadau marchnad mewn perthynas â phob math o dir ac eiddo. Gallant ddarparu gwybodaeth am ddata gwerthiant i'w defnyddio wrth asesu Gwerthoedd Datblygu Crynswth yn ogystal â phrisiau tir. (Manylion Cyswllt: Y Prisiwr Dosbarth dros Gymru, Tŷ Rhodfa, Ffordd Tŷ Glas, Caerdydd CF14 5GR; ffôn: 029 2080 6857; [www.voa.gov.uk](http://www.voa.gov.uk))

Buasai hyn nid yn unig yn gymorth wrth ddatblygu polisi realistig ar dai fforddiadwy, ond hefyd yn rhoi mwy o hyder i Awdurdodau Lleol wrth iddynt gyd-drafod telerau gyda datblygwyr. Mewn rhai achosion fodd bynnag, y peth gorau o bosib fydd cyflogi ymgynghorwyr proffesiynol i gynorthwyo gydag arfarniad o'r safle. Gall Asiantaeth y Swyddfa Brisiu fod o gymorth yn hyn o beth. Os cyflogir gweithiwr proffesiynol, bydd yn ddefnyddiol i swyddogion yr ALI sicrhau eu bod yn deall yn llawn pa ragdybiaethau sydd wedi eu gwneud ynglŷn â phrisiau, costau a meintiau elw derbyniol a sut mae'r rhain wedi eu defnyddio ar gyfer cynnal yr arfarniad.

4.2.2 Yn aml, bydd cyd-drafod nifer a math y tai fforddiadwy sydd i'w darparu'n dod i lawr i drafodaeth ynglŷn â hyfywdra'r cynllun. Mae Awdurdodau Cynllunio Lleol yn defnyddio amryfal ddulliau ar gyfer datrys anghytundebau; weithiau mae'r dull yn cael ei ddisgrifio'n benodol mewn cyfarwyddyd polisi, ne fe all ddilyn gweithdrefnau sefydledig.

### **Dulliau o Gyd-drafod Hyfywdra Cynllun**

#### *Enghraifft 1 — Ei ddisgrifio mewn CCA*

Dan amgylchiadau eithriadol, fodd bynnag, gall costau datblygu gormodol danseilio hyfywdra cynnig. Mewn achosion o'r fath, bydd y Cyngor yn barod i gymryd i ystyriaeth rai costau annormal nas rhagwelwyd, pan fydd tystiolaeth gadarn o'u bodolaeth yn cael ei rhoi. Dylai'r dystiolaeth a ddarperir gynnwys costiadau a phrisiadau y bydd angen i syrfëwr meintiau annibynnol enwebedig y Cyngor eu gwirio (y datblygwr fydd yn ysgwyddo cost cyflogi syrfëwr annibynnol ar gyfer y rôl hon). Pan fydd tystiolaeth yn cael ei darparu a'i chytuno, dylid ystyried amrywio lefel y ddarpariaeth ar safle a/neu ganfod mathau eraill o ddarpariaeth briodol.

*(Canllawiau Cynllunio Atodol Caerdydd: Tai Fforddiadwy, 2007))*

#### *Enghraifft 2 — Proses sefydledig Awdurdod Lleol*

Pan fo datblygwyr yn honni nad ydynt yn gallu cyflawni'r targed ar gyfer tai fforddiadwy, mae'r Cyngor yn defnyddio dull 'llyfr agored', gan ofyn:

- faint a dalwyd am y safle;
- beth yw'r costau dadlygru;
- beth am arolygon cynefin, asesiadau trafndiaeth, a threuliau eraill cyffelyb;
- beth yw maint yr elw ar y safle; a
- beth yw prisiau arfaethedig y tai.

Mae'r wybodaeth hon yn cael ei hasesu gan adran ystadau'r Awdurdod Lleol, sy'n cynghori ynglŷn â ph'un ai y mae ffigyrau'r datblygwr yn rhesymol ynteu a ddylid eu cwstyntu.

4.2.3 Pan ddefnyddir dull 'llyfr agored', dylid rhoi gwybodaeth y datblygwyr i weithiwr proffesiynol annibynnol, ar ôl sicrhau cytundeb y ddau barti y bydd ei gasgliadau'n cael eu derbyn.

4.2.4 Dewis arall yw caniatáu i ddau weithiwr proffesiynol, un yn cynrychioli'r datblygwr ac un o'r Cyngor, ddod i gytundeb ynglŷn â hyfywdra (neu fel arall) yr hyn y mae'r Cyngor yn gofyn amdano.

4.2.5 Mae rhai Awdurdodau Lleol yn defnyddio modelau arfarnu datblygiad i'w helpu i bwysu a mesur economeg cynllun a chanfod pa bryd y mae amheuaeth ynglŷn â hyfywdra cynnig. Mae modelau arfarnu datblygiad yn rhoi'r dewis o roi amrediad o ragdybiaethau ynglŷn â'r cynllun ar brawf - er enghraifft, nifer y tai fforddiadwy, dwysedd datblygu, maint anheddau, a math a maint rhwymedigaethau cynllunio eraill.

### **4.3 Defnyddio Grant**

4.3.1 Polisi Llywodraeth Cynulliad Cymru yw sicrhau bod grant yn cael ei ddefnyddio i ychwanegu gwerth. Y man cychwyn dyladwy ar gyfer cyd-drafod telerau Adran 106 yw na fydd grant ar gael. Mewn rhai achosion, mae hyn yn golygu posibilrwydd na fydd yr ALI yn gallu cyflawni ei dargedau Adran 106 o ran niferoedd yr unedau fforddiadwy. Mewn achosion eraill, mae'n bosibl na fydd y targed ond yn cael ei gyflawni os oes cyfran uchel o dai canolradd, nad oes gofyn grant i sicrhau eu bod yn hyfyw. Mewn achosion eraill eto, mae'n bosibl y bydd yn rhaid i'r ALI gyfaddawdu ar y cymysgedd daliadaeth a chyfanswm niferoedd yr unedau fforddiadwy. Bydd pa un o'r achosion hyn sy'n berthnasol yn dibynnu ar economeg waelodol datblygu yn y gymdogaeth. Lle mae gwerthoedd tir yn uchel, gellir cyflawni llawer mwy heb grant, tra bod posibilrwydd y bydd angen grant mewn ardaloedd lle mae gwerthoedd yn isel er mwyn sicrhau unrhyw dai fforddiadwy o gwbl.

4.3.2 Gall grant ychwanegu gwerth hefyd drwy ei gwneud yn bosibl darparu tai arbenigol, e.e. ar gyfer teuluoedd gydag anabledau neu ar gyfer pobl oeddrannus. Gall yr ansicrwydd sy'n gysylltiedig â cheisiadau am grant olygu mai'r ffordd orau o ddarparu cyfleusterau o'r fath yw ar safleoedd sy'n eiddo i LCC yn hytrach na thrwy gyfraniadau gan ddatblygwyr ar safleoedd Adran 106.

### **4.4 Peirianweithiau Rhaedru sy'n Datgan Nifer/Math y Tai Fforddiadwy yn ôl Argaeledd Grant**

4.4.1 Mae'n arfer da i ddatgan nifer a mathau/meintiau'r tai fforddiadwy a geir gyda chymorth grant a hebddo. Er mai'r rhagdybiaeth waelodol yw y bydd yr holl unedau fforddiadwy'n unedau rhent cymdeithasol, rhaid i'r ALI, os nad oes digon o grant ar gael, naill ai dderbyn cyfanswm llai o unedau, neu dderbyn y posibilrwydd y bydd angen i rai o'r unedau fod yn rhai daliadaeth ganolradd, neu dderbyn cyfuniad o'r ddau. Gall rhaedru ddangos y dewis sy'n cael ei ffafrio ar gyfer safle, ac wedyn y dewis ail orau, y trydydd orau, ac yn y blaen.

4.4.2 Mae'r enghraifft isod yn cael ei dyfynnu o Ddogfen Gynllunio Atodol (DGA) a gynhyrchwyd gan awdurdod yn Nwyrain Lloegr. Nid yw wedi ei mabwysiadu'n ffurfiol eto, er bod ei darpariaethau wedi eu gweithredu eisoes mewn perthynas â dau ddatblygiad.

## Peirianwaith Rhaeadru

### Amlinelliad Polisi — Awdurdod Lleol yn Lloegr

Os bydd y Cyngor Bwrdeistref wedi ei argyhoeddi bod angen adolygu ystod a natur y rhwymedigaeth i gyflenwi tai fforddiadwy oddi mewn i'r fframwaith cyfraniadau cyffredinol, bydd y Cyngor Bwrdeistref yn ystyried cynnwys, yn y Cytundeb Adran 106 ar gyfer y datblygiad, beirianwaith rhaeadru sy'n cyflawni'r gofyniad polisi os digwydd bod cynhaliaeth cymhorthdal cyhoeddus ar gael ar lefel benodedig; ac fe fydd o bosib yn caniatáu unedau a fuasai wedi bod yn fforddiadwy i ddod yn dai marchnad agored os na fydd y cymhorthdal cyhoeddus gofynnol yn dod i'r fei.

Wrth bennu lefel y cymhorthdal cyhoeddus sy'n ofynnol er mwyn cynnal lefelau a chymysgeddau penodedig o dai fforddiadwy, bydd y Cyngor Bwrdeistref yn ystyried yr wybodaeth arfarniad penodol ar gyfer y cynllun, ynghyd â chyngor diweddaraf y Gorfforaeth Tai ynglŷn ag ariannu. Yn yr achosion hyn, rhaid bod lefel cyfraniad y datblygwr yn cael ei ystyried yn ymateb priodol i economeg y safle, a bydd y gofyn am gynhaliaeth cymhorthdal cyhoeddus yn cael ei ystyried yn nhermau gwerth cyfraniad y datblygwr, fel y mae hwnnw wedi ei adlewyrchu o ran y gyfran o gostau anrhagweledig ac annisgwyl sydd wedi eu gostwng. Ni fydd cymhorthdal cyhoeddus yn cael ei dderbyn yn lle cyfraniad y tirlfeddiannwr.

Bydd y cytundeb rhaeadru'n darparu ar gyfer cynyddu neu newid yr allbynnau o ran tai fforddiadwy os bydd cymhorthdal cyhoeddus ychwanegol yn dod ar gael, a/neu os bydd proffidioldeb y cynllun yn cynyddu, adeg ei gychwyn, uwchlaw'r lefel a nodwyd yn yr arfarniad o'r cynllun.

*(Polisi drafft Awdurdod Lleol yn Lloegr)*

4.4.3 Mewn man arall yn y DGA, mae manyleb fanwl yn cael ei darparu ynglŷn â beth fydd y LCC yn talu'r datblygwr, **heb grant**, am wahanol feintiau a mathau o dai fforddiadwy, gan gynnwys tai rhent cymdeithasol a thai canolraddol (rhanberchenogaeth) sy'n cael eu hadeiladu o'r newydd. Mae'r rhaeadr yn cael ei chyflwyno ar ddiwedd y DGA, ac ni ddisgwylir iddi ddod yn norm.

## Peirianwaith Rhaeadru

### CCA Sir y Fflint

Er bod angen pob math o dai fforddiadwy yn y sir, bydd y Cyngor yn ei gwneud yn ofynnol ar yr ymgeisydd i ystyried y math o gartrefi sydd i'w darparu, mewn trefn hoffterau raeadol, fel a ganlyn:

1. Tai Rhent Cymdeithasol — drwy LCC, megis Cymdeithas Tai.
2. Rhanberchenogaeth — drwy LCC neu sefydliad rheoli dilys arall.
3. Cartrefi'r Farchnad Gymorthdaledig — yn cael eu darparu fel tai cost isel gyda gostyngiad, ar gyfer eu gwerthu.
4. Tai Rhent Preifat — yn cael eu darparu fel llety rhent ar gost isel.

Wrth weithio drwy'r drefn hoffterau, dylai'r ymgeisydd ystyried dichonolrwydd cynnwys pob math o dai yn ei Gynllun Datblygu arfaethedig, a rhoi cyfiawnhad dros ei ddewis terfynol o ddull. Er bod y Cyngor yn gwerthfawrogi'r angen i gynlluniau fod yn hyfyw, bydd yn pwysleisio'r angen i gartrefi fforddiadwy ddiwallu anghenion y gymuned leol, a bydd yn cyd-drafod telerau yn unol â hynny gydag ymgeiswyr. Bydd ceisiadau sy'n darparu math o dai fforddiadwy nad ystyrir eu bod yn cynnig yr ateb gorau i anghenion y gymuned leol yn cael ystyriaeth lai ffafriol.

*(Nodyn Cyfarwyddyd Cynllunio Lleol Rhif 9*

[http://www.flintshire.gov.uk/wps/portal/english/services?WCM\\_GLOBAL\\_CONTEXT=/Web%20Content/flintshire/english/services/100006/200074/local+planning+guidance+notes](http://www.flintshire.gov.uk/wps/portal/english/services?WCM_GLOBAL_CONTEXT=/Web%20Content/flintshire/english/services/100006/200074/local+planning+guidance+notes)

## 4.5 Tai Fforddiadwy a Rhwymedigaethau Cynllunio Eraill

4.5.1 Fel y nodwyd uchod, mae angen i Awdurdodau Lleol gymryd rhwymedigaethau cynllunio eraill i ystyriaeth wrth bwysu a mesur hyfywdra cynllun. Ceir achosion lle mae'r cyfraniad o dai fforddiadwy wedi gorfod cael ei leihau ar y funud olaf oherwydd 'angen' a sylweddolwyd yn sydyn am gyfraniadau gan adrannau priffyrdd neu addysg. Byddai arfer da'n sicrhau nad yw hyn yn digwydd, yn enwedig o flaen y datblygwr. Er y gall hyfywdra cynllun ei gwneud yn ofynnol fod y cyfraniad Adran 106 cyfan yn llai nag y byddai'r ALI yn ei ddymuno, dylid cytuno'r cydbwysedd rhwng cyfraniadau 'eraill' a thai fforddiadwy ymlaen llaw, gan gynnwys pennu'r gostyngiad cymesur y buasai'n rhaid ei wneud yn y gofyniad er mwyn sicrhau bod y cynllun yn mynd yn ei flaen. Fel y nodwyd eisoes, safbwynt Llywodraeth Cynulliad Cymru yw mai tai fforddiadwy ddylai fod yn flaenoriaeth unwaith y bydd isadeiledd digonol wedi dod ar gael i alluogi i'r cynllun fynd yn ei flaen.

4.5.2 Mae'n bwysig bod datblygwyr ac eraill yn gallu deall sut mae'r rhwymedigaethau cynllunio eraill wedi eu deillio, a sut y maent yn cael eu cyfiawnhau. Dylid cyflwyno gwybodaeth ynglŷn â rhwymedigaethau cynllunio ehangach yn y CCA perthnasol, a ddylai egluro sut y cawsant eu deillio. Wrth ystyried goblygiadau llawer math o rwymedigaeth gynllunio ehangach, bydd angen



cynnal asesiad effaith fel rheol, sy'n amcangyfrif yr effaith debygol y byddai darparu annedd neu anheddau ychwanegol yn ei chael ar yr amgylchedd a'r isadeiledd lleol. Er enghraifft, efallai y bydd asesiad effaith yn amcangyfrif bod annedd ychwanegol yn debygol o achosi nifer X o deithiau car ychwanegol, llety ar gyfer nifer Y o leoedd ychwanegol mewn ysgol gynradd neu ysgol uwchradd, neu'r angen am nifer Z o fetrau sgwâr o le agored ychwanegol. Gellir asesu cost lliniaru'r effaith honno, a'i chodi ar yr anheddau hynny sy'n cyfrannu at yr effaith (e.e. nid yw tai gwarchod a fflatiau un ystafell wely'n effeithio ar leoedd mewn ysgolion cynradd neu uwchradd, ond mae mathau eraill o annedd yn cael effaith o'r fath).

4.5.3 Am wybodaeth bellach ynglŷn ag asesu effaith, gweler "Planning Obligations: Good Practice Guidance", CLG 2006  
<http://www.communities.gov.uk/publications/planningandbuilding/planningobligationspractice>

4.5.4 Lle na fyddai cyfanswm y gofyn am dai fforddiadwy a rhwymedigaethau cynllunio eraill mor uchel ag i wneud y cynllun yn ariannol anhyfyw, bydd angen i'r Awdurdod Lleol nodi a phennu blaenoriaethau. Er enghraifft, efallai fod gan yr ALI darged o 30% o dai fforddiadwy, ynghyd â chyfraniadau at rwymedigaethau cynllunio eraill gwerth £100,000 pellach. Pe bai hyn yn rhoi'r cynllun mewn perygl, efallai y gallai fformiwla a gytunwyd ymlaen llaw ar gyfer lleihau'r baich ar y datblygwr ofyn toriad o 5% ar bob rhwymedigaeth. Pe bai'r angen am dai fforddiadwy'n cael ei gydnabod fel yr un a oedd â'r flaenoriaeth uchaf, gellid cytuno ymlaen llaw mai dim ond y rhwymedigaethau 'eraill' fyddai'n cael eu gostwng, unwaith eto'n gymesur â'r lefel a oedd yn gwneud y cynllun yn hyfyw. Fodd bynnag, pe bai isadeiledd yn cael ei gydnabod fel elfen hanfodol ar gyfer sicrhau tai fforddiadwy, yna gellid cytuno ymlaen llaw y dylid torri ar ganran o bob rhwymedigaeth heblaw isadeiledd er mwyn gwneud y cynllun yn hyfyw.

4.5.5 Mae enghreifftiau o sut mae Awdurdodau Lleol yn ymdrin â blaenoriaethau croestynnol yn cynnwys y canlynol:

- drwy gydberthynas weithredol dda rhwng staff uwch yn yr adrannau perthnasol;
- drwy gyfeirio at uwch swyddog neu grŵp o swyddogion sydd â 'rôl gyflafareddu' ddiffiniedig;
- drwy ddadl yn y Pwyllgor Cynllunio; a
- defnyddio Canllawiau Cynllunio Atodol i ddatgan blaenoriaethau.

4.5.6 Pa fodd bynnag y bydd awdurdod yn ymdrin â gwrthdrawiadau ynglŷn â chynlluniau penodol, yr hyn sy'n bwysig yw bod pob ALI yn datgan ei flaenoriaethau ymlaen llaw a'i fod yn glir iawn ynglŷn â sut y bydd y rhain yn cael eu cymhwyso dan wahanol amgylchiadau.

### **Datgan Blaenoriaethau Awdurdod**

3.10 Mewn rhai achosion, efallai y bernir bod safle'n un addas ar gyfer darparu tai fforddiadwy, ond fe all fod gofynion cynllunio eraill y mae'r Cyngor yn eu dilyn sy'n gwneud darpariaeth o'r fath ar y safle hwnnw'n amhriodol. Dan amgylchiadau o'r fath, byddai mathau eraill o ddarpariaeth yn briodol (gweler paragraffau 4.4 i 4.6).

3.11 Er y bydd y ddarpariaeth o dai fforddiadwy'n cael ei chydbwysu yn erbyn gofynion cynllunio eraill, mae'r angen i ddarparu polisi ar dai fforddiadwy'n parhau'n un o brif amcanion polisi. Mae'r ymagwedd hon yn cael ei hategu gan Bolisi 24 o'r Cynllun Lleol a gan 'Bolisi Cynllunio Cymru'. Pan fo rhwymedigaethau cynllunio eraill yn cael eu cynnig neu'n cael eu hymofyn gan y Cyngor, bydd gofynion am dai fforddiadwy'n dal yn gwbl weithredol fel rheol, er y gallai'r Cyngor fod yn barod i gyd-drafod telerau er mwyn sicrhau bod cyfanswm y rhwymedigaethau cynllunio a ymfynnir yn rhesymol o ran maint.

*(CCA Cyngor Dinas Caerdydd)*

### **Trin Gwrthdaro rhwng Amcanion Polisi**

Achubodd awdurdod yn **Swydd Sussex** y blaen wrth sefydlu grŵp llywio ar lefel uchel ar gyfer estyniad trefol a glustnodwyd yn y cynllun lleol, ymhell cyn i'r datblygiad ddod ymlaen. Yr oedd y grŵp yn cynnwys tiffeddianwyr, asiantaethau allweddol a chynrychiolwyr cymunedol. Drwy drafodaeth a gweithio cydweithrediadol, mae'r grŵp wedi gallu rhagweld ac ymgodymu â rhwystrau dichonol yn erbyn y broses, er enghraifft drwy lobio am ffordd fynediad newydd a pharatoi cyfres o ddogfennau cefndir ar (er enghraifft) drafnidiaeth, cyflogaeth a strategaeth ddylunio. Bydd y gwaith hwn yn creu sylfaen dystiolaeth gadarn ar gyfer cynhyrchu DGA, a thrwy hynny'n llyfnu'r ffordd ar gyfer datblygwyr i'r dyfodol ac yn lleihau oedi posibl.

Mae grŵp rhagweithiol o'r fath yn dod â hyder i'r broses, ac yn sicrhau bod pethau'n digwydd yn y drefn gywir. Bu i'r broses ei heriau — mewn Awdurdod Lleol bychan gyda llwyth gwaith trwm, gall adnoddau fod yn gyfyngedig iawn, ac mae angen ymroddiad corfforaethol gwirioneddol er mwyn sicrhau bod y gwaith hwn yn cael blaenoriaeth. Mae'r prosiect wedi wynebu her hefyd yn y diffyg cefnogaeth o du Cyngor Conwy ynglŷn â materion priffyrdd.

Ffynhonnell: ATLAS, "Planning for Large Scale Development"

[http://atlas2.eniserv1.net/page/case/index.cfm?coArticleCaseStudies\\_articleId=5&coSiteNavigation\\_articleId=5](http://atlas2.eniserv1.net/page/case/index.cfm?coArticleCaseStudies_articleId=5&coSiteNavigation_articleId=5)

## 4.6 Pwyntiau Allweddol

- ❖ *Wrth gyd-drafod cyfraniadau Adran 106 o dai fforddiadwy, efallai y bydd swyddogion cynllunio a thai Awdurdod Lleol yn ei chael yn ddefnyddiol i ddatblygu dealltwriaeth sylfaenol o economeg datblygu;*
- ❖ *Y dull syml yw amcangyfrif beth fydd cyfanswm gwerth y cynllun pan fydd wedi ei gwblhau, a didynnu'r holl gostau; yr elfen 'weddilliol', wedyn, yw'r hyn y gellir ei dalu i'r tirlfeddiannwr am y safle. Os yw'r elfen weddilliol hon yn un negyddol neu'n fechan iawn, ni fydd y cynllun yn ariannol hyfyw;*
- ❖ *Gall costau, yn enwedig costau adeiladu, amrywio'n sylweddol rhwng safleoedd, ac mae'n bosibl y bydd costau eithriadol sy'n effeithio ar hyfywdra. Bydd angen i Awdurdodau Lleol fod wedi eu hargyhoeddi bod y costau hyn yn realistig, eithr gan gydnabod y buddion cynllunio a all ddeillio o ddod â safle 'anodd' yn ôl i ddefnydd;*
- ❖ *Gall hyfywdra cynllun fod yn sensitif i'r rhwymedigaethau cynllunio 'eraill' y gofynnir amdanynt. Mae ymdriniaeth gyson â rhwymedigaethau cynllunio'n hanfodol, fel na bo datblygwyr yn gallu gyrru un adran benben ag un arall;*
- ❖ *Gellir defnyddio Canllawiau Cynllunio Atodol i fynegi blaenoriaethau'r awdurdod. Safbwynt Llywodraeth y Cynulliad yw y dylai tai fforddiadwy fod yn flaenoriaeth, ar yr amod bod yr isadeiledd angenrheidiol wedi ei sicrhau, a gellir datgan hyn yn glir mewn CCA;*
- ❖ *Gellir defnyddio Arfarniadau Datblygu cyn i geisiadau cynllunio gael eu cyflwyno, er mwyn pwysu a mesur hyfywdra dichonol safleoedd a glustnodwyd. Mae hyn nid yn unig yn helpu i ddatblygu polisi realistig ar dai fforddiadwy, ond hefyd yn gallu rhoi mwy o hyder yn ystod cyd-drafodaethau. Gall Asiantaeth y Swyddfa Brisio roi cymorth yn y mater hwn;*
- ❖ *Dylid defnyddio grant i greu gwerth ychwanegol, a'r man cychwyn dyladwy ar gyfer cyd-drafod telerau yw nad oes grant ar gael. Mae'n arfer da i restru nifer a meintiau/mathau'r tai fforddiadwy a ymfynnir, gyda chymorth grant a hebdo. Gall rhaeadr ddangos y dewis sy'n cael ei ffafrio ar gyfer y safle, ac wedyn yr ail orau ac yn y blaen;*
- ❖ *Pan fydd hyfywdra cynllun yn cael ei fygwth gan y cyfraniadau Adran 106, mae'n arfer da i ddatblygu dull ar gyfer ymdrin â blaenoriaethau croestynnol, ac yna mynegi hwn ymlaen llaw yn hytrach nag yn ystod cyd-drafodaethau gyda datblygwyr.*



## CAM 5: DATBLYGU PROSES EFFEITHIOL AR GYFER CYD-DRAFOD TELERAU

Mae proses effeithlon a chyflym ar gyfer cyd-drafod telerau Cytundebau Adran 106 yn ganolog i ddarpariaeth llwyddiannus o dai fforddiadwy. Ond mae rhai anawsterau yn dal i fodoli ynghylch y broses, ac maent yn gallu achosi oedi a rhwystredigaeth ar bob ochr. Mae'r adran hon o'r Llyfryn yn edrych ar yr egwyddorion ar gyfer gwell cyfundrefn, ac yn amlygu dulliau ymarferol o wella'r broses cyd-drafod telerau.

### 5.1 Cyd-drafodaethau

#### *Y Problemau*

5.1.1 Mae nifer o faterion sy'n gallu achosi oedi a rhwystredigaeth yn ystod y broses cyd-drafod telerau.

5.1.2 Mae datblygwyr yn cwyno nad yw Awdurdodau Lleol yn rhoi digon o wybodaeth yn ddigon cynnar, yn gweithio'n gorfforaethol, nac yn meddu bob amser ar y medrau na'r adnoddau i ymdrin â chynlluniau cymhleth a materion hyfywdra.

5.1.3 Mae'n bosibl bod Awdurdodau Lleol yn tybio bod datblygwyr yn ymorol am sicrhau bargeinion sydd ddim yn gydnaws ag anghenion a pholisïau lleol, tra bod Cymdeithasau Tai'n gallu cael eu dal yn y canol — neu ganfod eu bod wedi eu cau allan o'r cyd-drafodaethau, ac yna'n gorfod gweithredu cytundeb sydd ddim yn gweithio o'u safbwynt hwy.

#### *Egwyddorion ar gyfer gwell cyfundrefn*

5.1.4 Mae meddu ar bolisi cyfoes yn fan cychwyn pwysig ar gyfer cyd-drafodaethau llwyddiannus. Mae'r Llyfryn yn trafod y mater hwn yn fanylach yn Adran 2.3, ac yn rhestru dewisiadau sydd ar gael i awdurdodau ar gyfer datblygu fframwaith polisi clir cyn mabwysiadu Cynllun Datblygu newydd (boed CDU mabwysiedig gan yr awdurdod ai peidio).

5.1.5 Mae egwyddorion eraill ar gyfer proses effeithiol o gyd-drafod telerau wedi eu rhestru isod, ac maent yn cael eu trafod yn fanylach yn adrannau dilynol y Llyfryn:

- defnyddio trafodaethau cyn ymgeisio (Adran 5.2);
- defnyddio cytundebau neu gymalau Adran 106 safonol (Adran 5.3);
- protocolau a gweithdrefnau ar gyfer trin ceisiadau (Adran 5.4);
- dull corfforaethol cyson ar ran awdurdodau (Adran 5.5);
- gweithio gydag Aelodau Etholedig (Adran 5.6); a
- meithrin perthynas â darparwyr tai (Adran 5.7).

## 5.2 Defnyddio Trafodaethau Cyn Ymgeisio

5.2.1 Gall deialog cynnar rhwng yr awdurdod cynllunio a'r datblygwr leihau'r amser sy'n cael ei dreulio ar gyd-drafod telerau'r Cytundeb Adran 106, a rhybuddio'r datblygwr yn fuan am y gofynion ynglŷn â thai fforddiadwy.

*“Os ceir deialog cynnar, yna ni cheir fawr o broblem fel rheol, gan fod cyfathrebu ac ymgynghori da'n digwydd rhwng yr holl bartïon. Fodd bynnag, os bydd y ddeialog yn digwydd yn rhy hwyr, bydd problemau'n codi gan fod gan y tiffeddiannwr ddisgwyliadau afrealistig ynglŷn â gwerth y safle.”*  
(Swyddog cynllunio Awdurdod Lleol)

*“Mae datblygwyr yn ymwybodol o'r gofynion, ac yn gallu ymgorffori costiau. ....Mae hyn yn meithrin perthynas â darpar-ymgeisydd.”*  
(Swyddog cynllunio Awdurdod Lleol)

5.2.2 Pan fydd safle sylweddol yn cael ei osod ar y farchnad, dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried cymryd camau rhagweithiol, efallai drwy gyhoeddi briff safle neu gychwyn trafodaeth gyda'r perchennog. Bydd hyn yn helpu i sicrhau bod cynigwyr yn cael eu hysbysu'n effeithiol o gyd-destun cynllunio'r safle, ac y bydd y prynwr llwyddiannus eisoes wedi gwneud amcangyfrif realistig o gostau'r rhwymedigaethau cynllunio sy'n debygol o godi o'i ddatblygiad.

5.2.3 Mae rhai awdurdodau'n mynd ati'n benodol i hybu trafodaethau cyn ymgeisio, ac mae ganddynt broses ddiffiniedig ar gyfer eu cynnal, gan gynnwys er enghraifft ganllawiau cyhoeddiedig a holiadur. Gall yr Awdurdod Lleol eglurhau beth mae'n ei ddymuno, ac mae'r datblygwr yn gwybod beth i'w ddisgwyl.

### Proses ar gyfer Trafodaethau Cyn Ymgeisio

#### *Enghraifft 1*

**Sir Fynwy** — Mae'r Swyddog Strategaeth a Pholisi sy'n ymdrin â materion tai fforddiadwy'n rhoi rhestr wirio o wybodaeth ar gyfer datblygwyr cynlluniau dichonol, sy'n egluro beth fydd yn ofynnol gan y Cyngor a pha dystiolaeth ategol sydd ar gael. Bydd hyn yn cynnwys y math a'r cymysgedd o dai fforddiadwy a'r swm y dylai'r datblygwr ddisgwyl i'r LCC ei dalu am yr unedau.

#### *Enghraifft 2*

**Gwynedd** — Mae'n rhoi gwybodaeth i ymgeiswyr dichonol, yn egluro ymagwedd y Cyngor tuag at gynlluniau dichonol ar gyfer tai fforddiadwy, ac yn pwysleisio pwysigrwydd cyfarfod cynnar gyda'r Awdurdod Lleol. (*Gwybodaeth ynglŷn â sut i fynd o gwmpas llunio cais cynllunio ar gyfer darparu tai fforddiadwy: gweler:*

<http://www.gwynedd.gov.uk/upload/public/attachments/822/Submittingaplanningapplication.pdf> am y fersiwn Saesneg)

5.2.4 Mae defnyddio trafodaeth cyn ymgeisio'n cael ei ystyried yn arfer da gan lawer, yn enwedig ar gyfer cynlluniau mwy. Mae'n lleihau'r oedi unwaith y bydd y cais wedi ei gyflwyno. Mae'n ei gwneud yn bosibl adnabod yr ystyriaethau allweddol yn fuan, o safbwynt yr awdurdod a'r datblygwr fel ei gilydd. Gall trafodaeth gyfeirio sylw'r datblygwr at bolisiau'r awdurdod, protocolau, Canllawiau Cynllunio Atodol a briffiau safle, os nad yw'r rhain eisoes yn wybyddus i'r datblygwr. Dyma hefyd lle gellir codi materion anodd a dod i gyfaddawd. Hyd yn oed os nad yw hyn yn bosibl, dylai trafodaeth o'r fath alluogi'r swyddog cynllunio i ysgrifennu adroddiad pwyllgor sy'n manylu ar y meysydd lle cafwyd cytundeb a'r anghytundebau rhwng yr awdurdod a'r ymgeisydd sydd heb eu datrys eto. Bydd yr Aelodau Etholedig mewn gwell sefyllfa, wedyn, i ddod i benderfyniad gwybodus, gan gynnwys unrhyw gyfaddawdau (*trade-offs*) sydd angen eu gwneud.

5.2.5 Fodd bynnag, gall trafodaeth cyn ymgeisio ofyn cryn amser a chost. Mae rhai Awdurdodau Lleol yn dechrau codi tâl am drafodaethau cyn ymgeisio<sup>10</sup>. Canfu ymchwil gan y Gwasanaeth Cyngorol Cynllunio, dan y teitl *A material world: charging for pre-application planning advice*, <http://www.pas.gov.uk/pas/core/page.do?pagelid=40108>

- mai dim ond ychydig o awdurdodau sy'n codi tâl ar hyn o bryd am gynghorion cyn ymgeisio, ond bod rhagor yn rhoi ystyriaeth weithredol i hynny;
- y prif resymau a roddwyd dros godi tâl yw helpu i wella'r ddarpariaeth o wasanaethau, a sicrhau gwelliant yn ansawdd y ceisiadau sy'n cael eu cyflwyno;
- mae mwyafrif yr awdurdodau sy'n codi tâl yn honni bod hyn yn helpu i hidlo cynigion datblygu sy'n ddamcaniaethol neu wedi eu dyfeisio'n wael;
- nid oes yr un o'r awdurdodau a gyfwelwyd yn codi tâl am ddatblygiad gan berchentywr, ac mae'r mwyafrif hefyd yn eithrio datblygiad sy'n effeithio ar adeiladau busnes bychain; a
- mae'r rhai sy'n codi tâl yn dweud bod yr egwyddor yn cael ei derbyn yn fras, bellach, gan ddatblygwyr a'u hasiantau, er y ceir rhywfaint o wrthwynebiad dechreuol yn aml.

### 5.3 Defnyddio Cytundebau neu Gymalau Adran 106 Safonol

5.3.1 Mae arferion o ran defnyddio cytundebau (neu gymalau) enghreifftiol yn amrywio'n sylweddol rhwng awdurdodau, ac mae awdurdodau'n defnyddio amrywiaeth o ddulliau o lunio cytundebau cyfreithiol gyda datblygwyr.

5.3.2 Mae llawer o Awdurdodau Lleol eisoes yn defnyddio cytundebau neu gymalau Adran 106 safonol neu enghreifftiol. Mewn egwyddor, gall y rhain ddarparu cysondeb a thryloywder i'r cyhoedd, i Aelodau ac i ddatblygwyr, a gallant hwyluso gwaith y tîm cyfreithiol:

---

<sup>10</sup> Mae Adran 93 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003 yn awdurdodi codi tâl am wasanaethau dewisol, ar yr amod bod cyfyngiadau a gofynion penodol yn cael eu bodloni.

*“Mae hyn yn helpu i gyflymu cwblhau'r datblygiad ac yn osgoi dadleuon hirfaith rhwng gweithwyr cyfreithiol proffesiynol. Mae ein Cytundebau Adran 106 wedi pennu gwerthoedd ar gyfer yr unedau perchentyaeth cost isel ac wedi datgan telerau'n glir ar gyfer yr eiddo rhent cymdeithasol. Mae gofynion adrannau eraill yn eglur yn y cytundebau, felly ni cheir heriau gan y datblygwyr. Mae'n well gan ddatblygwyr y cytundeb safonol, gan ei fod yn cyflymu'r datblygiad ac mae'r telerau'n glir ynglŷn â'r hyn y mae angen ei ddarparu.” (Swyddog Awdurdod Lleol)*

5.3.3 Mae rhai Awdurdodau Lleol wrthi'n llunio'u rhwymedigaeth gynllunio enghreifftiol eu hunain, tra bod gan awdurdodau eraill ddull sefydledig.



## Defnyddio Cytundebau/Cymalau Safonol

### *Enghraifft 1*

**Caerdydd** — Mae adran Strategaeth Tai ac adran Gwasanaethau Cyfreithiol Cyngor Caerdydd wedi cydweithio i lunio cymalau safonol ynglŷn â thai fforddiadwy ar gyfer Cytundebau Adran 106, ac mae'r rhain yn hawdd eu diwygio i weddu i ofynion safle penodol.

### *Enghraifft 2*

**Sir Benfro** — Mae'r CCA ar Rwymedigaethau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) wedi ei anelu at ddatblygwyr ac ymgeiswyr, ac mae'n darparu 'eglwriad a chyfarwyddyd ynglŷn â chytundebau cynllunio'. Mae'r CCA yn cynnwys trefniad Cytundeb Adran 106. [www.pembrokeshire.gov.uk/objview.asp?object\\_id=2077](http://www.pembrokeshire.gov.uk/objview.asp?object_id=2077)

### *Enghraifft 3*

Mae **Sir y Fflint** yn darparu arweiniad tebyg (Nodiadau Canllawiau Cynllunio Lleol Rhif 22: Rhwymedigaethau Cynllunio. Gweler.

[http://www.flintshire.gov.uk/wps/portal/english/services?WCM\\_GLOBAL\\_CONTEXT=/Web%20Content/flintshire/english/services/100006/200074/local+planning+guidance+notes](http://www.flintshire.gov.uk/wps/portal/english/services?WCM_GLOBAL_CONTEXT=/Web%20Content/flintshire/english/services/100006/200074/local+planning+guidance+notes)

*Enghraifft 4* Enghreifftiau o Gynghorau yn Lloegr sy'n darparu Cytundebau Adran 106 enghreifftiol:

Mae **South Hams** yn darparu penawdau telerau enghreifftiol ar gyfer Cytundebau Adran 106, ac yn ymdrin â:

- i) Materion Cyffredinol sydd i'w Trin mewn Cytundebau/Amodau, e.e.  
Sicrhau Tai Fforddiadwy yn y Tymor Hirach  
Ystyriaethau sy'n Ymwneud â Dylunio  
Meini Prawf Deiliadaeth  
Cymal Morgeisi mewn Meddiant  
Gwaharddiad rhag Hawl i Brynu
- ii) Cytundebau Cyfreithiol Enghreifftiol ar gyfer amrywiaeth o sefyllfaoedd, e.e. Datblygwr yn Adeiladu Unedau Tai Fforddiadwy ac yn eu Trosglwyddo i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig  
[http://www.southhams.gov.uk/administration/committee\\_agendas/executive/29Jan04/item9appendixg.pdf](http://www.southhams.gov.uk/administration/committee_agendas/executive/29Jan04/item9appendixg.pdf)

**Basingstoke a Deane:** Mae'r 'Best Practice Note, Affordable Housing and Community Infrastructure', 2006, yn ymdrin ag amrywiaeth o faterion polisi a gweithrediad ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy, ac yn darparu Cytundebau Adran 106 enghreifftiol sy'n gysylltiedig â chais am ganiatâd cynllunio amlinellol a manwl. Bu Basingstoke a Deane yn 'Gyngor Disglair' ar gyfer tai fforddiadwy yn 2005–2006  
<http://www.basingstoke.gov.uk/council/legal/notes/default.htm>

**Tunbridge Wells:** Cytundeb Adran 106 Enghreifftiol sy'n cynnwys rhaglen safonol ar gyfer Tai Fforddiadwy  
[http://consult.tunbridgewells.gov.uk/portal/spp/dah/dahspd?pointId=chapter\\_65](http://consult.tunbridgewells.gov.uk/portal/spp/dah/dahspd?pointId=chapter_65)

**Dinas Stoke-on-Trent:** Cytundeb Adran 106 enghreifftiol ar gyfer tai fforddiadwy  
<http://www.stoke.gov.uk/ccm/navigation/environment/local-development-plans/supplementary-planning-documents/>

5.3.4 Mae Cymdeithas y Cyfreithwyr wedi paratoi Cytundeb Adran 106 enghreifftiol, a gyhoeddir gan CLIL, ac y gellir cael ato yn:

[www.communities.gov.uk/planningandbuilding/planning/planningpolicy/implementation/planningobligations/modelplanningobligation](http://www.communities.gov.uk/planningandbuilding/planning/planningpolicy/implementation/planningobligations/modelplanningobligation)

5.3.5 Gall model Cymdeithas y Cyfreithwyr/CLIL fod yn fan cychwyn defnyddiol iawn, er na fydd awdurdodau unigol a'u cyfreithwyr yn cytuno o bosib â geiriad rhai cymalau penodol. Serch hynny, mae'r model yn darparu rhestr wirio ddefnyddiol o faterion sydd i'w trin mewn Cytundeb Adran 106.

5.3.6 Mae'n bwysig bod Cytundebau Adran 106 yn mynegi'n glir y diffiniadau sy'n cael eu defnyddio i ddisgrifio gwahanol agweddau ar y tai fforddiadwy sydd i'w darparu. Mae'r enghreifftiau o gytundebau/cymalau Adran 106 sydd wedi eu nodi uchod yn gwneud hyn. Nid yw'r diffiniadau a ddefnyddir yn unfath o awdurdod i awdurdod, ac maent yn adlewyrchu amgylchiadau a pholisïau lleol. Mae TAN 2 yn darparu rhestr termau ddefnyddiol; mae hon wedi ei hatgynhyrchu yn Atodiad 1 y Llyfryn hwn, a gallai fod yn sail i ddiffiniadau safonol ar gyfer Awdurdodau Lleol. Mae'n arbennig o bwysig bod Awdurdodau Lleol yn ei gwneud yn glir beth y byddant yn eu derbyn fel tai fforddiadwy canolraddol.

5.3.7 Boed trwy ddefnyddio cytundebau neu gymalau enghreifftiol neu fel arall, mae'n bwysig bod awdurdodau'n gyson ac yn dryloyw ynglŷn â pha gam y mae Cytundeb Adran 106 wedi ei gyrraedd pan fydd cais yn cael ei roi gerbron y pwyllgor am benderfyniad cynllunio. Mae awdurdodau'n defnyddio amryfal ddewisiadau:

- cytundeb Adran 106 sy'n barod i'w lofnodi;
- mae Penawdau Telerau'r Cytundeb Adran 106 wedi eu cytuno; a
- ni chychwynnir ar lunio Cytundeb Adran 106 nes bod y pwyllgor wedi rhoi cymeradwyaeth mewn egwyddor.

5.3.8 Mewn achosion lle na chychwynnir ar gyd-drafod telerau Cytundeb Adran 106 tan ar ôl y cam pwyllgor, mae anawsterau'n gallu codi os bydd y cyd-drafodaethau'n deillio ar newidiadau sylweddol yn natur y cynllun (os mai honno yr oedd y Cynghorwyr yn credu oedd yn sail i'w penderfyniad). Gall problemau cyffelyb godi wrth i fanylion gael eu cyd-drafod pan fo penawdau'r telerau a gyflwynwyd yn ystod y cam pwyllgor yn rhy gyffredinol i fod yn ystyrlon.

5.3.9 Mae'n arfer da i sicrhau bod y penderfynwyr etholedig yn ymwybodol o'r prif gytundebau ar dai fforddiadwy a'r rhwymedigaethau cynllunio eraill a fydd yn rhan o'r cytundeb cyfreithiol (Adran 106). Po fwyaf cyflawn yw'r darlun o'r Cytundeb Adran 106 adeg penderfynu caniatáu/gwrthod caniatâd cynllunio, gorau oll fydd gallu'r Cynghorwyr i wneud y penderfyniad hwn.

### **Darparu Cyfarwyddyd ynglŷn â Dull o Gyd-drafod Telerau Cytundeb Adran 106**

Mae Cyngor Bwrdeistref Basingstoke a Deane yn darparu arweiniad clir ynglŷn â dull y Cyngor:

“Pan fydd gofyn penderfyniad gan y Pwyllgor Rheoli Datblygu, ni fydd Cais Cynllunio sydd angen Cytundeb Adran 106 cysylltiedig ond yn cael ei osod gerbron y Pwyllgor Rheoli Datblygu am ganiatâd pan fo modd rhoi'r cytundeb mewn ffurf gyfreithiol cyn i gyfnod y cais ddod i ben — naill ai 8 neu 13 wythnos wedi i'r cais gael ei gyflwyno.”

***(‘Best Practice Note’ — Adran 6: ‘The Planning Application and Section 106 Agreement Process’)***

5.3.10 Mae'n ofynnol ar Awdurdodau Lleol i osod fersiwn drafft a fersiwn terfynol Cytundebau Adran 106 ar y gofrestr gynllunio.

## **5.4 Protocolau a Gweithdrefnau ar gyfer Trin Ceisiadau**

5.4.1 Mae sefydlu protocol ar gyfer Cytundebau Adran 106 yn arfer da. Er mwyn helpu i liniaru'r broses cyd-drafod telerau rhwng Awdurdodau Lleol a datblygwyr, ac egluro rôl LCC'iaid ynddi, gall Awdurdodau Lleol sefydlu set o egwyddorion ac arferion ar ffurf protocol cyd-drafod telerau. Gall hyn fod yn ddim mwy na mater o ffurfioli arfer sefydledig, neu'n weithdrefn gytunedig a fydd yn cael ei dilyn yn gyson o hyn allan.

5.4.2 Mae protocolau cyd-drafod telerau'n egluro'n bur fanwl y broses a ddefnyddir gan yr awdurdod ar gyfer trin ceisiadau cynllunio (e.e. maent yn disgrifio sut y bydd cyd-drafodaeth â datblygwyr yn cael ei chynnal a sut y bydd yr awdurdod yn cydlynu mewnbynnau gan wahanol adrannau oddi mewn i'r Cyngor).

### **Gweithdrefnau ar gyfer Trin Ceisiadau Cynllunio a Cytundebau Adran 106**

#### *Enghraifft 1*

**Cyngor Gwynedd** — Mae CCA'r Cyngor ar Dai Fforddiadwy'n cynnwys siart rediad sy'n dangos y broses trin ceisiadau ar gyfer achosion lle mae'r cynllun yn cynnwys tai fforddiadwy (Cyngor Gwynedd, Prosiect Tai Fforddiadwy, Canllawiau Cynllunio Atodol, Tai Fforddiadwy, Mai 2005 — Atodiad 6).

[http://www.gwynedd.gov.uk/upload/public/attachments/810/Final\\_spg\\_eng.pdf](http://www.gwynedd.gov.uk/upload/public/attachments/810/Final_spg_eng.pdf)

#### *Enghraifft 2*

Mae gan **Fro Morgannwg** brotocol ar gyfer trin ceisiadau sy'n golygu rhwymedigaeth gynllunio (gan gynnwys tai fforddiadwy) a mewnbwn gan swyddog Adran 106 pwrpasol y Cyngor yn ogystal â swyddogion cynllunio ac eraill. Gweler Atodiad 3 am brotocol.

5.4.3 Gall protocolau restru, yn ogystal, yr wybodaeth y gofynnir i'r datblygwr ei darparu (nid yn unig y teitl i'r tir ond hefyd ymrwymiad i dalu costau'r Cyngor am baratoi, monitro a gorchwyllo rhwymedigaeth Adran 106). Gall y protocol hefyd egluro amrediad y rhwymedigaethau y bydd yr awdurdod yn eu hymofyn, a sut y bydd yn penderfynu ar ei flaenoriaethau os nad oes modd eu cyflawni i gyd. Pan fwriedir ymofyn costau monitro cytundeb, bydd ar yr awdurdod angen penderfynu sail resymol ac effeithlon ar gyfer eu cyfrifo. Un dewis posibl yw cyfrifo drwy gyfeirio at ffioedd cais.

5.4.4 Er mwyn llunio protocol, mae'n bwysig sicrhau cefnogaeth gorfforaethol a barn gyfreithiol ynglŷn â chyfreithlondeb yr hyn sy'n cael ei gynnwys. Mae'n hanfodol ymgynghori gyda datblygwyr, trefeddiannwyr, a Chymdeithasau Tai neu ddarparwyr priodol eraill o dai fforddiadwy, wrth lunio protocol.

5.4.5 Un peth sy'n gallu bod yn destun pryder mawr i Awdurdodau Lleol a datblygwyr fel ei gilydd yw maint yr amser y gall gymryd i gyd-drafod a threfnu Cytundeb Adran 106. Yn aml mae Awdurdodau Lleol o'r farn mai'r rheswm am hyn yw cyfyngiadau ar yr adnoddau sydd ar gael, yn neilltuol y galwadau ar amser swyddogion cyfreithiol; tra bod cyfreithwyr sy'n cynrychioli datblygwr a thirfeddiannwr yn anghyfarwydd, o bosib, â'r elfennau sy'n ymwneud â thai fforddiadwy mewn cytundeb cyfreithiol.

5.4.6 Un dewis sydd ar gael i Awdurdodau Lleol yw sicrhau mai'r datblygwyr sy'n talu eu costau cyfreithiol. Mae angen pennu'r rhain ar lefel realistig, fel bod gan yr awdurdod adnoddau cyfreithiol digonol (naill ai'n fewnol neu'n allanol) ar gyfer cynnig gwasanaeth effeithlon i ymgeiswyr.

## 5.5 Dull Corfforaethol Cyson

5.5.1 Mae'r modd y mae Awdurdodau Lleol yn trefnu eu dull o gyd-drafod telerau gyda datblygwyr yn bwysig dros ben. Mae gweithio rhyngadrannol da rhwng yr adrannau cynllunio a thai'n hanfodol, ac yn graidd arfer da.

### Cyfarwyddyd Polisi Cenedlaethol

Rhaid i awdurdodau tai a chynllunio weithio gyda'i gilydd i greu'r fframwaith polisi ar gyfer darparu tai fforddiadwy, a dylent fabwysiadu dull cydweithrediadol o baratoi, cydlynu a gweithredu Strategaethau Tai, Cynlluniau Datblygu a Chanllawiau Cynllunio Atodol lleol. (TAN 2)

5.5.2 Nid oes unrhyw un ffordd y dylid trefnu gweithio rhyngadrannol, ac mae gan awdurdodau llwyddiannus wahanol ddulliau o wneud hyn. Mae yna nifer o egwyddorion sy'n arfer da:

- proses ar gyfer ymdrin â chyd-drafodaethau Adran 106 ar dai fforddiadwy sydd wedi ei diffinio'n glir er mwyn sicrhau cysondeb, ac sy'n cael ei hegluro, er enghraifft, drwy brotocol cyhoeddedig;
- swyddog cydlynu dynodedig sy'n arbenigo mewn tai fforddiadwy ac sy'n gallu gweithio ar draws adrannau; a

- strwythur clir ar gyfer perthynas weithredol gydlynol rhwng yr holl adrannau sydd â mewnbwn i'r Cytundeb Adran 106 (ac a all gynnwys gweithgorau swyddogion sydd â'r cyfrifoldeb am gadw golwg ar gyd-drafodaethau ynglŷn â'r cynllun, ac am sicrhau cysondeb wrth weithredu polisi).

5.5.3 Mae diffyg profiad rhai swyddogion Awdurdod Lleol o'r arfer cymharol newydd o ddefnyddio Adran 106 ar gyfer darparu tai fforddiadwy, a'r angen i ymgyswngtu â gweithdrefnau newydd, yn anhawster. Mae yna gyfaddawd angenrheidiol rhwng rhannu'r llwyth gwaith a datblygu arbenigedd:

*“Mae'n bosibl y ceir problem gyda chysondeb a gyda hyfforddi swyddogion, gan nad yw rhannu'r rôl cyd-drafod telerau rhwng llawer o Swyddogion Rheoli Datblygu'n caniatáu i gymaint o brofiad gael ei adeiladu. Fodd bynnag, nid yw'n rhesymol canoli'r rôl mewn un person, oherwydd nifer y ceisiadau cynllunio y byddai Adran 106 yn berthnasol iddynt.”*  
(Swyddog Awdurdod Lleol)

5.5.4 Mae nifer o wahanol agweddau ar arfer da sydd eisoes yn sefydledig yng Nghymru, lle mae awdurdodau'n defnyddio un neu ragor o'r gwahanol ddewisadau yn ôl amgylchiadau lleol.

### **Peirianweithiau ar gyfer Sicrhau Dull Corfforaethol Cyson**

#### *Enghraifft 1*

Meddu ar swyddog tai fforddiadwy arbenigol sy'n cymryd rhan yn yr holl gyd-drafodaethau sy'n ymwneud â thai fforddiadwy.

#### *Enghraifft 2*

Mae'r rôl arweiniol mewn cyd-drafodaethau'n cael ei hysgwyddo gan y swyddog achos cynllunio, sy'n cysylltu'n fanwl â'r swyddog tai perthnasol. Mae cyd-drafodaethau gyda'r ymgeisydd ynglŷn â materion tai fforddiadwy'n cael eu cynnal ar y cyd bob amser.

#### *Enghraifft 3*

Mae gweithgorau rhyngadrannol yn cael eu sefydlu i oruchwylio ceisiadau sy'n cynnwys tai fforddiadwy (ac sy'n tynnu swyddogion cynllunio a thai i mewn ym mhob achos, ond sy'n gallu cynnwys cyfreithwyr Cyngor, arbenigwyr ar eiddo, a phobl sydd â chyfrifoldebau am ddatblygu economaidd, yn ogystal). Gall y grwpiau hyn weithredu hefyd fel y fforwm swyddogion lle mae unrhyw wrthdrawiadau rhwng gofynion am dai fforddiadwy a rhwymedigaethau cynllunio eraill yn cael eu trafod a'u datrys.

#### *Enghraifft 4*

Defnyddio cyfarfodydd bord gron rhwng datblygwyr, eu hymgynghorwyr, yr adran dai, yr adran gynllunio, yr awdurdod priffyrdd, y LCC perthnasol, ac eraill, i geisio cytundeb ar faterion tai fforddiadwy.

#### *Enghraifft 5*

Penodi swyddog arbenigol sydd â'r rôl o ymdrin â phob Rhwymedigaeth Gynllunio (gan gynnwys tai fforddiadwy), gan ganfod y gofynion ar gyfer ymofyn rhwymedigaethau, cyd-drafod telerau ar eu cyfer, ac yna sicrhau bod y Cytundebau Adran 106 yn cael eu cyflawni, a monitro'r gwaith o gasglu a gwario cvfraniadau ariannol.

## 5.6 Gweithio gydag Aelodau Etholedig

5.6.1 Mae cefnogaeth Aelodau Etholedig i'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy'n hollbwysig. Mae angen i Aelodau Etholedig ddeall polisiau'r awdurdod a sut mae cyd-drafodaethau gyda datblygwyr yn cael eu cynnal, a'r rhesymau pam na fydd polisi'r Cyngor yn cael ei gyflawni bob amser (e.e. pan fydd economeg y cynllun yn gwneud hyn yn afrealistig, a/neu pan fo rhwymedigaethau cynllunio eraill y mae'r Cyngor yn eu hymofyn yn cael blaenoriaeth).

5.6.2 Gall sylfaen gadarn o dystiolaeth helpu i wella dealltwriaeth Aelodau o faterion tai fforddiadwy, a dylai hyn yn ei dro arwain at ddatblygu polisiau mwy realistig. Dylai Aelodau fod â rhan yn y broses datblygu polisi, a dylid defnyddio prisiad ariannol yn ystod y cam datblygu polisi er mwyn eu galluogi i ddeall cyfaddawdau (*trade-offs*) a datblygu polisiau realistig.

5.6.3 Ni ddylid ystyried cyfranogiad Aelodau a hyfforddiant ar eu cyfer yn weithgaredd unigryw. Dros gyfnod o amser, bydd Cynghorwyr newydd (h.y. yn newydd i'r Cyngor neu'n newydd i'r rôl hon) yn dod yn gysylltiedig â phenderfyniadau ynglŷn â thai fforddiadwy, a bydd angen i wybodaeth Cynghorwyr sefydledig gael ei chadw'n gyfoes. Gall gweithdai ar gyfer Aelodau Etholedig fod yn arbennig o ddefnyddiol o ran trafod y materion sy'n peri'r pryder mwyaf i Gynghorwyr, ac o ran adeiladu cyd-ddealltwriaeth rhwng Cynghorwyr ynglŷn â datblygu a gweithredu polisiau lleol a sut mae ceisiadau cynllunio unigol yn cael eu trin.

5.6.4 Nid oes unrhyw un ffordd orau o weithio gydag Aelodau Etholedig, ond mae arfer da'n sicrhau bod Cynghorwyr yn deall yr ystyriaethau sy'n gysylltiedig â pholisi ac â'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy, a'r sail i'r penderfyniad cynllunio unigol.

### **Enghreifftiau o Ddulliau o Sicrhau bod Aelodau Etholedig yn Cyfranogi'n Llawn**

#### *Enghraifft 1*

Sesiynau hyfforddi cyffredinol rheolaidd ar gyfer Cynghorwyr (e.e. dros gyfnod o hanner diwrnod) sy'n ymarferol iawn o ran cynnwys ac sy'n ymdrin, er enghraifft, â sut mae tai fforddiadwy'n gweithio ar safleoedd daliadaeth gymysg, sut maent yn cael eu cyflenwi, a materion ariannol a gwledig. Mae'n bwysig bod safbwyntiau'r LCC a'r datblygwr yn cael eu harchwilio.

#### *Enghraifft 2*

Sesiynau hyfforddi arbenigol bychain ynglŷn â materion penodol, e.e. economeg datblygu a hyfywdra'r cynllun, gweithredu Cytundebau Adran 106, a'r defnydd o safleoedd eithriedig gwledig

#### *Enghraifft 3*

Briffio aelodau ynglŷn â chynlluniau sy'n codi problemau penodol.

#### *Enghraifft 4*

Sesiynau rhwydweithio rhwng Cynghorwyr sydd â chyfrifoldebau am dai a chynllunio, er mwyn adlewyrchu cryfhad gweithio corfforaethol ar lefel swyddogion.

## 5.7 Meithrin Perthynas â Darparwyr Tai

5.7.1 Mae TAN 2 yn datgan bod gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC'iaid) a datblygwyr preifat rolau allweddol hefyd yn y ddarpariaeth o dai fforddiadwy. Mae ganddynt ddealltwriaeth dda o farchnadoedd tai lleol, a gwahanol safbwyntiau yn eu cylch, ac felly mae ganddynt rôl bwysig o ran cyfrannu at asesu gofynion am dai a chreu'r adnoddau ychwanegol sydd eu hangen er mwyn darparu tai fforddiadwy. Maent yn bwysig hefyd mewn perthynas ag adeiladu a rheoli tai fforddiadwy.

5.7.2 Mae perthynas weithredol dda rhwng awdurdodau a darparwyr tai fforddiadwy sy'n weithredol yn lleol yn helpu i gadw gwybodaeth y ddau barti'n gyfoes ynglŷn â'r problemau y maent yn eu hwynebu ym maes datblygu a rheoli tai fforddiadwy.

5.7.3 Mae gan LCC'iaid fedrau a gwybodaeth ymarferol y gallai'r Awdurdod Lleol eu hanghofio, ond y gellir eu cyfrannu at y broses. Pan na fydd LCC yn cymryd rhan tan yn hwyr yn y broses — weithiau wedi i'r Cytundeb Adran 106 gael ei lofnodi — mae'n bosibl na fydd y LCC yn gallu ymrwymo i'r cytundeb, a/neu y bydd gofyn gwneud diwygiadau helaeth a hirfaith i'r cytundeb cyn bod hwnnw'n dderbyniol i'r LCC. Nid yw'r canlynol yn rhestr gynhwysfawr, ond mae'n dangos y math o arbenigedd y gall LCC ei gyfrannu at y broses:

- gwybodaeth am y gyfundrefn ariannu, ac am yr hyn sy'n berthynas ariannol realistig rhwng y datblygwr a'r darparwr tai fforddiadwy;
- dealltwriaeth o'r safonau adeiladu a fydd yn ofynnol pan fo grant yn rhan o'r broses;
- dealltwriaeth o weithrediad tai daliadaeth niwtral;
- gwybodaeth am y meini prawf ar gyfer trefniadau llwyddiannus ar gyfer cynlluniau daliadaeth gymysg; a
- dealltwriaeth o sut mae taliadau gwasanaeth yn gweithredu, ac o'r goblygiadau i feddianwyr.

5.7.4 Pan fo LCC adnabyddus yn gysylltiedig â chynllun, mae'n ddymunol cynnwys y darparwr tai fforddiadwy yn y broses cyd-drafod telerau cyn gynted ag y bo modd. Rhaid i ddarparwyr tai fforddiadwy leihau i'r eithaf y risgiau datblygu iddynt hwy eu hunain, a hefyd eu cyfrifoldebau rheoli dros y tai fforddiadwy wedi hynny. Dylai'r darparwr tai fforddiadwy fod yn gysylltiedig â'r holl faterion sy'n effeithio ar yr elfennau tai fforddiadwy mewn cynllun a'r rheolaeth fwy hirdymor drosto. Ond nid yw'n hanfodol i'r darparwr fod yn un o lofnodwyr y Cytundeb Adran 106.

5.7.5 Pan nad oes LCC adnabyddus yn gysylltiedig â'r cynllun adeg cyd-drafod telerau'r Cytundeb Adran 106, gallai'r Awdurdod Lleol atgyfeirio materion sy'n ymwneud â chyflenwi tai fforddiadwy i'r consortiwm cysylltiedig â thai sy'n weithredol yn ei ardal (neu, drwy gytundeb, i un o'r consortia eraill yn ei ardal). Sut bynnag y bydd yn cael ei gyflawni, mae'n arfer da i Awdurdodau Lleol sicrhau ei fod yn defnyddio medrau a gwybodaeth Cymdeithasau Tai lleol wrth gyd-drafod telerau Cytundebau Adran 106.

## 5.8 Pwyntiau Allweddol

- ❖ *Mae trafodaethau cyn ymgeisio yn ddull defnyddiol iawn. Maent yn galluogi'r Awdurdod Lleol i wneud ei ofynion yn glir, ac yn rhoi mwy o gyfle i'r datblygwr eu cymryd i ystyriaeth yn ei gyd-drafodaethau ei hun gyda'r tirlfeddiannwr. Mae trafodaethau cyn ymgeisio yn ei gwneud yn bosibl adnabod problemau anodd yn fuan, ac yn caniatáu mwy o amser ar gyfer canfod atebion;*
- ❖ *Gall defnyddio Cytundebau Adran 106 enghreifftiol fod yn fan cychwyn defnyddiol ar gyfer cyd-drafod telerau;*
- ❖ *Dylai protocolau ar gyfer ymdrin â Chytundebau Adran 106 gael eu llunio mewn ymgynghoriad â darparwyr tai fforddiadwy. Dylent ddatgan yn glir beth yw'r gweithdrefnau a'r prosesau y bydd yr awdurdod yn eu dilyn wrth drin ceisiadau sy'n cynnwys tai fforddiadwy. Dylent nodi pa wybodaeth y disgwylir i'r datblygwr ei darparu, a pha bryd, a rhestru pwy yn yr awdurdod fydd yn cymryd rhan mewn gwahanol gamau yn y broses cyd-drafod telerau;*
- ❖ *Mae gofyn perthynas weithredol agos rhwng yr adrannau tai, cynllunio a chyfreithiol. Gall gweithgorau rhyngadrannol, a/neu swyddog cydlynu tai fforddiadwy Adran 106 pwrpasol, fod yn ddefnyddiol;*
- ❖ *Mae cefnogaeth Aelodau Etholedig i'r polisi tai fforddiadwy yn hanfodol. Dylid cynnwys Aelodau Etholedig yn y broses o lunio polisi a phrotocolau. Gellir cynnal sesiynau hyfforddi i godi ymwybyddiaeth nid yn unig o'r angen am dai fforddiadwy ond hefyd o sut mae'r broses ddatblygu'n gweithio;*
- ❖ *Mae'n bwysig adeiladu perthynas dda â datblygwyr a darparwyr tai fforddiadwy. Mae gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig fedrau y gallant eu cyfrannu at y cyd-drafodaethau, a dylid eu cynnwys yn y broses o gyd-drafod telerau cyn gynted ag y bo modd.*



## CAM 6: MONITRO AC ADNODDAU

Fel rheol mae monitro'n cael ei drafod ar ddiwedd unrhyw gyfarwyddyd, ond nid yw hyn yn adlewyrchiad o'i bwysigrwydd. Mae'r adran hon yn ymdrin â monitro, ac â'r angen hanfodol i neilltuo adnoddau er mwyn galluogi monitro da.

### 6.1 Monitro

6.1.1 Mae TAN 1 yn ei gwneud yn ofynnol ar Awdurdodau Lleol i fonitro cwblhad tai fforddiadwy ac i gynnwys gwybodaeth berthnasol yn ei Hadroddiad Monitro Blynyddol.

*“Dylai'r Awdurdodau Cynllunio Lleol integreiddio'r prosesau o lunio Cynllun Datblygu a JHLAS [Cydstudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai]. Mae'r astudiaethau JHLAS yn rhan bwysig o'r sylfaen o dystiolaeth a ddefnyddir wrth baratoi cynllun. Maent yn rhoi gwybodaeth am y cyfraddau adeiladu tai blaenorol a'r cyflenwad tir presennol ar gyfer tai a fydd yn cyfrannu at y broses o lunio strategaeth a datblygu polisi'r Cynllun Datblygu Lleol. Dylai'r AMR gynnwys gwybodaeth am nifer y tai a gwblhawyd yn y gorffennol (tai marchnad agored a thai fforddiadwy) a'r cyflenwad tir ar gyfer y dyfodol.”*  
(TAN 1, Para 4)

6.1.2 Mae tystiolaeth ymchwil yn awgrymu bod y rhan fwyaf o Awdurdodau Lleol yn cydnabod pwysigrwydd monitro'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy, a'u bod yn sefydlu peirianweithiau ar gyfer ymdrin â hi, weithiau mewn cysylltiad â phenodi swyddog sydd â'r gorchwyl penodol o fonitro cyfraniadau Adran 106.

6.1.3 Mae'n fuddiol monitro'r canlynol o leiaf:

- nifer yr unedau fforddiadwy sydd wedi eu cwblhau, a'r ffynhonnell ariannu ar eu cyfer;
- cyfraniadau ariannol a ddaliwyd, a dderbyniwyd ac a wariwyd;
- gwerth y tir di-dâl/tir gostyngol a dderbyniwyd;
- tai fforddiadwy a ddarparwyd mewn aneddiadau gwledig; ac
- y ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar safleoedd eithriedig gwledig.

6.1.4 Yn ychwanegol at hynny, efallai y bydd Awdurdodau Lleol yn ei chael yn ddefnyddiol gwybod:

- nifer yr unedau fforddiadwy y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar eu cyfer;
- y ddarpariaeth o dai fforddiadwy (neu symiau cymudedig) yn ôl maint y safle (sydd yn arbennig o bwysig wrth adolygu neu bennu trothwyon); ac
- unedau a gollwyd drwy'r Hawl i Gael Meddiant (a pha ddefnydd a wnaed o'r derbyniadau cyfalaf a grëwyd).

6.1.5 Bydd monitro effeithiol o'r ddarpariaeth o dai'n gofyn cydweithrediad rhwng Adrannau Tai ac Adrannau Cynllunio mewn Awdurdodau Lleol. Dylid adrodd i'r Pwyllgor Tai a'r Pwyllgor Cynllunio ynglŷn â'r wybodaeth a gesglir, a dylai fwydo'r gwaith o ddatblygu ac adolygu'r Cynllun Datblygu a'r Strategaeth Dai. Bydd monitro hefyd yn galluogi'r awdurdodau i bwysu a mesur a yw'r prosesau a'r peirianweithiau yn eu Cytundebau Adran 106 yn profi'n effeithiol ac yn berthnasol.

## **6.2 Adnoddau ar gyfer Monitro**

6.2.1 Mae monitro effeithiol yn hanfodol os yw Awdurdodau Lleol i gael darlun clir o nifer y tai fforddiadwy sy'n cael eu darparu drwy'r gyfundrefn gynllunio. Mae angen darparu adnoddau priodol ar ei gyfer, a dylai cyfrifoldeb clir orwedd ar un neu ragor o swyddogion dynodedig. (Gweler adran 30 uchod ynglŷn ag adennill, drwy'r Cytundeb ei hun, gostau awdurdod am baratoi a monitro Cytundeb Adran 106.)

6.2.2 Gall fod yn werthfawr i swyddogion monitro o awdurdodau cyfagos gyfarfod sawl gwaith y flwyddyn er mwyn rhannu syniadau ac arbenigedd. Mae hyn yn adnodd amhrisiadwy pan fydd swyddog monitro'n ymadael a rhywun newydd yn cymryd yr awenau.

## **6.3 Pwyntiau Allweddol**

- ❖ *Mae TAN 1 yn ei gwneud yn ofynnol ar Awdurdodau Lleol i fonitro cwblhad tai fforddiadwy, ond gellir casglu gwybodaeth bellach ynglŷn â thai er mwyn rhoi darlun crwn o'r cynnydd a gafwyd o ran cyflenwi tau fforddiadwy;*
- ❖ *Mae angen darparu adnoddau priodol os yw monitro i fod yn effeithiol, a gall rhannu profiad rhwng swyddogion mewn awdurdodau cyfagos fod yn fuddiol.*

## ADNODDAU PELLACH

Arweiniad y 'Golden Triangle' i Adran 106:

[http://www.leeds.gov.uk/Advice and benefits/Housing advice/Low cost home ownership/Golden Triangle Partnership affordable housing good practice manual.aspx](http://www.leeds.gov.uk/Advice%20and%20benefits/Housing%20advice/Low%20cost%20home%20ownership/Golden%20Triangle%20Partnership%20affordable%20housing%20good%20practice%20manual.aspx)

Arweiniad Gorllewin Canolbarth Lloegr i Adran 106:

[http://www.wmra.gov.uk/Housing/Affordable Housing Guide.aspx](http://www.wmra.gov.uk/Housing/Affordable%20Housing%20Guide.aspx)

Cyfarwyddyd Adran 106 y Gogledd-ddwyrain:

<http://www.northeastassembly.gov.uk/document.asp?id=515>

Y Swyddfa Archwilio Genedlaethol — 'Building more affordable homes: Improving the delivery of affordable housing in areas of high demand':

[http://www.nao.org.uk/publications/nao\\_reports/chronindex.asp?type=vfm](http://www.nao.org.uk/publications/nao_reports/chronindex.asp?type=vfm)

ATLAS — datblygiadau mawrion:

[http://www.atlasplanning.com/page/topic/index.cfm?coArticleTopic\\_articleId=56&coSiteNavigation\\_articleId=56](http://www.atlasplanning.com/page/topic/index.cfm?coArticleTopic_articleId=56&coSiteNavigation_articleId=56)

PAS — 'Constructive Talk — Investing in Pre-Application Discussions':

<http://www.pas.gov.uk/pas/core/page.do?pageId=39012>

Mae'r Gorfforaeth Tai wedi darparu arweiniad i'r defnydd o raeadrau, yn ei gyhoeddiad ar y cyd ag English Partnerships ac ATLAS, *Cascades: Improving Certainty in the Delivery of Affordable Housing for Large Scale Development?*, sydd ar gael yn: <http://www.englishpartnerships.co.uk/landsupplypublications.htm>

Y Comisiwn Archwilio — 'Route map to improved planning obligations' (2006)

<http://www.audit-commission.gov.uk/reports/NATIONAL-REPORT.asp?CategoryID=&ProdID=4BF841CC-E93C-418c-9B20-62240BA961D1>

CLIL — 'Planning Obligations: Practice Guidance' (2006)

<http://www.communities.gov.uk/publications/planningandbuilding/planningobligationspractice>

Nodyn Cynghori CML ynglŷn â Pherchentyaeth Cost Isel

<http://www.cml.org.uk/cml/policy/issues/166>

Cymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru — 'Section 106: Guidance on the use of planning obligations for Welsh Local Authorities' (2008)

<http://www.rtpi.org.uk/cgi-bin/library.cgi?action=detail&id=4680>

Llywodraeth Cynulliad Cymru — Adolygiad o'r Cynllun Cymorth Prynu yng Nghymru (2007)

<http://new.wales.gov.uk/topics/housingandcommunity/housing/publications/homebuyreview/?lang=cy>



## Atodiad 1: Rhestr Termiau

### Ffynhonnell: TAN2

<http://wales.gov.uk/topics/planning/policy/tans/tan2?lang=cy>

**Adroddiad Monitro Blynyddol (AMR) ar y Cynllun Datblygu Lleol** — mae'n ofynnol ar awdurdodau cynllunio, o dan Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, i gyflwyno Adroddiadau Monitro Blynyddol i'r Cynulliad Cenedlaethol ar ôl mabwysiadu eu Cynlluniau Datblygu Lleol, ac i gyhoeddi'r adroddiadau hynny. Dylai'r AMR gynnwys cloriannu:

- a yw polisiâu (megis y rhai ar *dai fforddiadwy*), a'r targedau cysylltiedig, wedi eu cyflawni, neu a oes symud ymlaen tuag at eu cyflawni; a
- pha agweddau (os oes rhai) ar y Cynllun Datblygu sydd angen eu haddasu neu eu hamnewid oherwydd nad ydynt yn gweithio fel y bwriadwyd, neu oherwydd nad ydynt yn cyflawni amcanion y strategaeth a/neu amcanion datblygu cynaliadwy.

**Angen am dai** — mae hyn yn cyfeirio at deuluoedd sydd ag eisiau eu tai eu hunain neu sy'n byw mewn tai y bernir eu bod yn annigonol neu'n anaddas, neu sy'n annhebygol o allu diwallu eu hanghenion yn y farchnad dai heb rywfaint o gymorth ariannol.

**Amodau cynllunio** — amodau ar ganiatâd cynllunio sy'n gallu ei gwneud yn bosibl i gais datblygu fynd yn ei flaen pan fyddai'n angenrheidiol gwrthod caniatâd cynllunio fel arall.

**Ardal(oedd) marchnad dai** — ardal lle mae cysylltiadau clir rhwng lle mae pobl yn byw a lle maent yn gweithio. Gellir diffinio'r ardaloedd hyn yn ôl patrymau symudiad teuluoedd. Mae'r patrymau hyn yn cael eu dylanwadu gan ffactorau megis agosrwydd at deulu, cyfeillion, cyflogaeth, addysg a chyfleusterau eraill, ac maent yn debygol o weithredu ar draws ffiniau Awdurdodau Cynllunio Lleol.

**Asesiad Marchnad Dai Lleol** — asesiadau Awdurdodau Cynllunio Lleol o'r gofyn am *dai marchnad agored a thai fforddiadwy* yn eu *hardal(oedd) marchnad dai lleol*. Dylid cynnal yr asesiadau hyn yn unol ag 'Arweiniad i Asesiadau Marchnad Dai Lleol' Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006.

**Cydastudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS)** — rhaid i Awdurdodau Cynllunio Lleol sicrhau bod digon o dir ar gael mewn gwirionedd, neu y bydd yn dod ar gael i greu cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai, wedi ei fesur yn erbyn y strategaeth sydd wedi ei chynnwys yn y Cynllun Datblygu. Pwrpas yr astudiaethau hyn yw:

- monitro'r ddarpariaeth o *dai marchnad agored a thai fforddiadwy*;
- darparu datganiad cytunedig o argaeledd tir preswyl i ddibenion cynllunio a rheoli datblygu; a
- nodi'r angen am weithredu mewn sefyllfaoedd lle canfyddir bod y cyflenwad yn annigonol.

**Cymorth Prynu** — cynllun sy'n cael ei weithredu gan *Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig*, ac sy'n darparu bod tenantiaid presennol mewn tai cymdeithasol, a phobl sydd ar restrau aros, yn gallu prynu cartref gyda chymorth benthyciad soddgyfran sy'n rhydd o log.

**Cymunedau cynaliadwy** — mannau lle mae pobl yn dymuno byw a gweithio, yn awr ac yn y dyfodol. Maent yn diwallu anghenion amrywiol preswylwyr presennol a rhai'r dyfodol, maent yn sensitif i'w hamgylchedd, ac maent yn cyfrannu at ansawdd uchel o fywyd. Maent yn ddiogel ac yn gynhwysol; wedi eu cynllunio a'u hadeiladu'n dda, ac yn cael eu rhedeg yn dda; ac yn cynnig cyfle cyfartal a gwasanaethau da i bawb.

**Galw am dai** — nifer a math/ansawdd y tai y mae teuluoedd yn dymuno eu prynu neu eu rhentu ac yn gallu eu fforddio. Mae'n cymryd i ystyriaeth hoffterau a'r gallu i dalu.

**Gofynion am dai** — mae hyn yn cyfeirio at gyfanswm a math y tai sydd eu hangen er mwyn lletya poblogaeth benodol (neu ragamcanedig) yn unol â safonau gofynnol priodol. Mae'n cynnwys *anghenion am dai* (gweler y diffiniad, uchod) a thai y mae'n debygol y bydd galw amdanynt yn y farchnad.

**Grant Tai Cymdeithasol** — grant cyfalaf sy'n cael ei ddarparu gan Lywodraeth y Cynulliad i Awdurdodau Lleol er mwyn iddynt gynorthwyo *Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig* ariannu buddsoddiant mewn tai cymdeithasol yn gyfan gwbl neu'n rhannol.

**Hawl i Brynu** — mae'n galluogi tenantiaid cymwys Awdurdodau Lleol a thenantiaid rhai *Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig* i brynu eu cartrefi gyda gostyngiad ar werth y farchnad. Mae rhai mathau o eiddo wedi eu hesgusodi, ac mae cyfyngiadau ar werthiannau dilynol yn weithredol mewn ardaloedd gwledig dynodedig.

**Hawl i Gael Meddiant** — cynllun sy'n rhoi i denantiaid *Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig* hawl i brynu eu cartrefi os cawsant eu darparu gan ddefnyddio *Grant Tai Cymdeithasol*, neu eu trosglwyddo o Awdurdod Lleol ar ôl Ebrill 1997. Mae rhai mathau o eiddo wedi eu hesgusodi rhag y cynllun, gan gynnwys rhai mewn ardaloedd gwledig.

**Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC)** — enw technegol am landlordiaid cymdeithasol sy'n berchen ar dai cymdeithasol neu'n eu rheoli, ac sydd wedi eu cofrestru gyda Llywodraeth y Cynulliad ac yn cael eu rheoleiddio ganddi. Mae'r rhan fwyaf o LCC'iaid yn Gymdeithasau Tai (sefydliadau ddim-er-elw annibynnol sy'n gallu cynnig am arian Grant Tai Cymdeithasol).

**Rhaeadr meddiannaeth** — peirianwaith ar gyfer sicrhau y bydd deiliaid sy'n cyflawni'r meini prawf meddiannaeth yn cael eu canfod bob amser ar gyfer *tai fforddiadwy* pan fydd deiliaid yn gadael tai o'r fath. Gallai'r peirianwaith hwn restru'r ardaloedd daearyddol a/neu'r mathau o deulu a fyddai'n gymwys ar gyfer tai o'r fath.

**Rhent awgrymedig** — mae'r rhain yn cael eu pennu gan Lywodraeth y Cynulliad ac yn berthnasol i Awdurdodau Lleol. Maent yn cael eu cyfrifo gan ddefnyddio gwybodaeth ystadegol sy'n cael ei rhoi gan Awdurdodau Lleol unigol.

**Rhenti meincnod** — Mae'r 'Cod Rheoliadol ar gyfer Cymdeithasau Tai sydd wedi'u Cofrestru yng Nghymru', a gyhoeddwyd gan Lywodraeth y Cynulliad, yn datgan disgwyliadau allweddol ynglŷn â'r modd y mae Cymdeithasau Tai (gweler *Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig*) i weithredu. Mae cydymffurfiad â chyfarwyddyd Llywodraeth y Cynulliad ynglŷn â meincnodau rhenti'n ddisgwyliad allweddol. Mae'r gyfundrefn meincnodau rhenti'n ei gwneud yn ofynnol ar Gymdeithasau Tai i godi rhenti, am fathau allweddol o eiddo, na fyddant yn uwch na'r rhent meincnod.

**Rhwymedigaethau cynllunio (neu Gytundebau Adran 106)** — trefniadau ar gyfer goresgyn rhwystrau a allai fel arall atal caniatâd cynllunio rhag cael ei roi. Gellir eu defnyddio i wneud iawn am ganlyniadau negyddol datblygiad, i helpu i ddiwallu anghenion lleol, neu i sicrhau buddion a fyddai'n gwneud datblygiad yn fwy cynaliadwy.

**Safle eithriedig gwledig** — safle tai ar raddfa fechan, mewn anheddiad gwledig presennol neu'n gyfagos ag ef, a ddefnyddir ar gyfer darparu *tai fforddiadwy* i ddiwallu anghenion lleol, ac na fuasai fel arall wedi ei glustnodi yn y Cynllun Datblygu.

**Tai Fforddiadwy** — tai sy'n cael eu darparu ar gyfer pobl nad yw'r farchnad agored yn diwallu eu hanghenion. Dylai tai fforddiadwy:

- ddiwallu anghenion teuluoedd cymwys, gan gynnwys bod ar gael am gost sy'n ddigon isel iddynt allu ei fforddio, ac sydd wedi ei phennu gan ystyried lefelau incwm lleol a phrisiau tai lleol; a
- chynnwys gofyniad bod y cartref yn aros yn fforddiadwy i deuluoedd cymwys yn y dyfodol neu, os bydd cartref yn peidio â bod yn fforddiadwy, neu os symudir ymlaen i berchenogaeth lawn, fod unrhyw gymhorthdal yn cael ei ailgylchu fel rheol er mwyn darparu tai fforddiadwy amnewidiol.

Mae hyn yn rhannu'n ddau isgategori:

- **tai rhent cymdeithasol** — sy'n cael eu darparu gan Awdurdodau Lleol a *landlordiaid cymdeithasol cofrestredig* pan fo lefelau rhent yn cymryd *rhenti awgrymedig* a *rhenti meincnod* Llywodraeth y Cynulliad i ystyriaeth; a
- **tai canolradd** — pan fo prisiau neu renti'n uwch na phrisiau neu renti tai rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti tai marchnad agored. Gall hyn gynnwys cynlluniau soddgyfranddaliad (er enghraifft *Cymorth Prynu*). Mae tai canolradd yn wahanol i dai marchnad agored cost isel, nad yw Llywodraeth y Cynulliad yn eu hystyried yn dai fforddiadwy i ddibenion y gyfundrefn cynllunio defnydd o dir.

**Tai marchnad agored** — tai preifat i'w rhentu neu ar werth, lle mae'r pris yn cael ei bennu ar y farchnad agored.



## **Atodiad 2: Canllaw Cost Dderbyniol (CCDd)<sup>11</sup>**

### **Pwrpas**

Mae CCDd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer meincnodi arfarniadau gwerth-am-arian o gynlluniau tai cymdeithasol sy'n cael eu cynnig gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC'iaid), ac a fydd yn destun cais ganddynt am gymhorthdal cyhoeddus. Nid ydynt yn derfynau cost, a chaiff cynlluniau eu cymeradwyo'n rheolaidd mewn achosion lle mae costau'n uwch, yn ogystal ag yn is, na'r CCDd. Nid yw CCDd naill ai wedi ei gynllunio nac wedi ei fwriadu ar gyfer ei ddefnyddio i unrhyw bwrpas arall.

Pan fydd cost gyfan cynllun a gyflwynir am gymeradwyaeth wedi ei phennu ar, neu islaw, lefel y CCDd, nid yw'n arferol i'w archwilio'n fanwl oni bai bod nodweddion eraill sy'n awgrymu y dylai costau'r cynllun fod gryn dipyn yn is na'r CCDd, er enghraifft lle mae'r tir wedi ei ddarparu'n ddi-dâl neu gyda gostyngiad mawr.

Fel rheol, ni fydd cynlluniau'n cael eu cymeradwyo ar gyfer grant pan fydd y costau'n fwy na 120% o'r CCDd.

### **Tarddiadau**

Mae'r CCDd yn gyfanswm cost darged y gwaith a gwerth disgwylidig y tir ar gyfer amrywiaeth o'r mathau mwy arferol o unedau annedd. Mae'r CCDd yn cynnwys lwfans ar gyfer talu ffioedd a chostau gweinyddu.

Cost y gwaith ar gyfer math penodol o uned yw lluoswm arwynebedd tybiedig a chost dybiedig adeiladu fesul metr sgwâr. Mae maint yr uned yn seiliedig ar amrywiaeth o gynlluniau sydd wedi eu datblygu a'u cyhoeddi gan LICC i enghreifftio cydymffuriad â Safonau Ansawdd Dylunio. Mae cost dybiedig adeiladu fesul metr sgwâr yn amrywio yn ôl math a maint yr uned.

Gwerth y tir ar gyfer math penodol o uned yw cyniferydd gwerth tybiedig fesul erw a dwysedd cynllunio tybiedig ar gyfer y math o uned.

Mae sail empirig i'r costau adeiladu tybiedig, ac maent yn cael eu diweddarau bob hyn a hyn gan ddefnyddio mynegeion y Gwasanaeth Gwybodaeth am Gostau Adeiladu (BICS). Ceir gwerthoedd crynswth tybiedig ar gyfer tir gan y Gwasanaeth Swyddogion Prisio. Mae'r ddwy ragdybiaeth yn cael eu hadolygu bob hyn a hyn - bob blwyddyn fel rheol.

### **Cyfrededd a dibynedd**

Oherwydd bod yr adolygiad yn un blynyddol, mae cost cynlluniau'n gallu dwyn perthynas newidiol â'r CCDd, yn ôl symudiadau mewn costau adeiladu a gwerthoedd tir yn ystod y cyfnod pan fo set gyhoeddus o CCDd yn gyfredol. Yn nodweddiadol,

---

<sup>11</sup> Cafodd y geiriad hwn ei ddarparu gan Lywodraeth y Cynulliad.

bydd chwyddiant yn achosi i gynlluniau a gyflwynir yn fuan ar ôl adolygiad ddwyn perthynas fwy ffafriol â'r CCDd na rhai a gyflwynir ychydig cyn adolygiad.

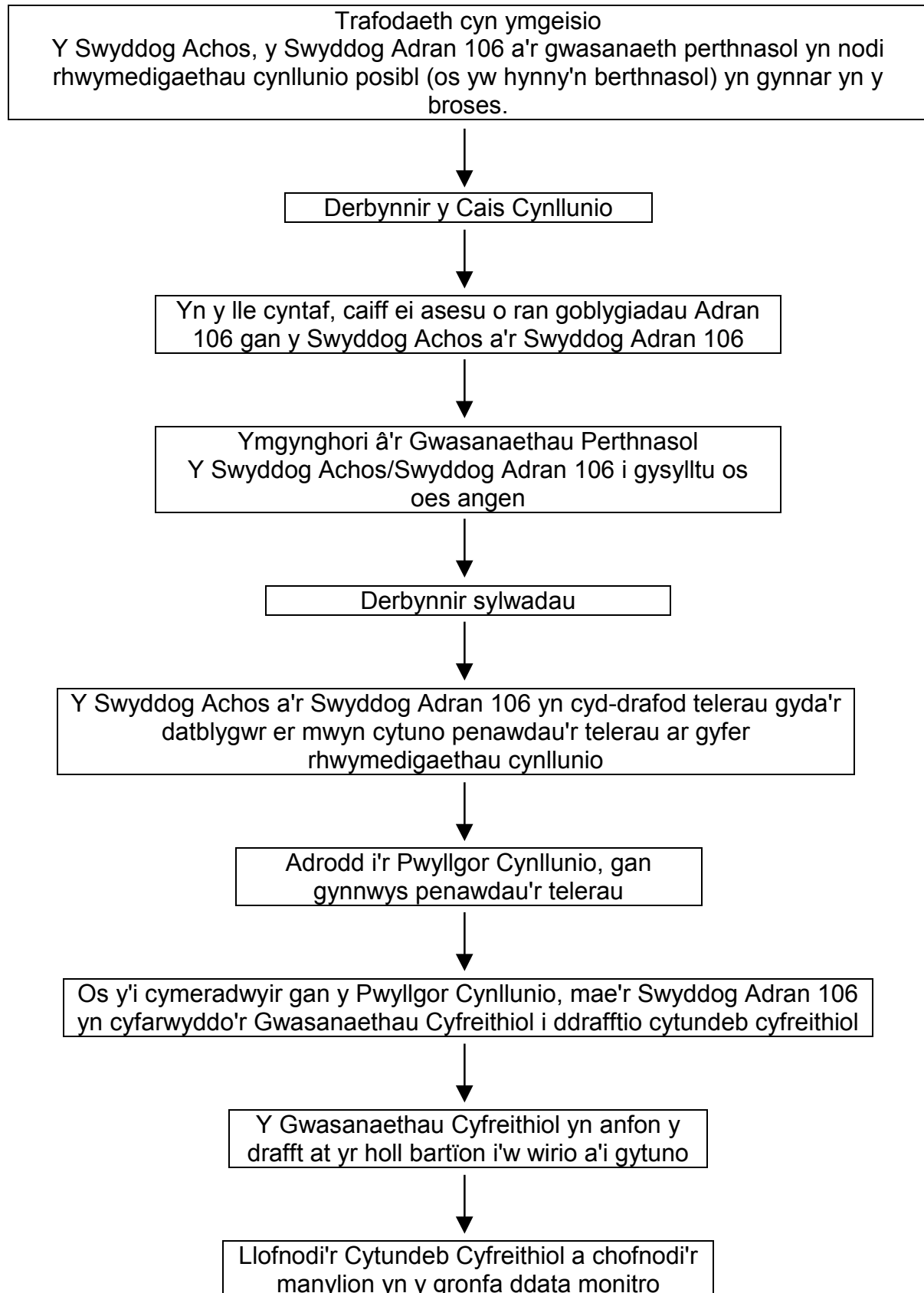
Mae gwerthoedd tir cofnodedig yn cael eu grwpio'n chwe band, ac i ddibenion CCDd mae'n angenrheidiol cymhwyso gwerth sengl i ardal Cyngor Cymuned. Nid yw gwerthoedd gwirioneddol tir, wrth gwrs, yn ymddwyn mewn modd mor drefnus. Oddi mewn i fand gwerth tybiedig gellir cael "mannau poeth" a "mannau oer". Mae safle sydd am y ffin ag ardal sydd mewn band uwch neu is o ran gwerth yn debygol o adlewyrchu'r gwerth cyfagos. Mae safleoedd mewnlenwi llai sy'n addas ar gyfer datblygu ychydig o anheddau'n debygol o fod yn gyfatebol ddrutach na safleoedd mwy.

Mae'r newidynnau hyn yn rhai y gellir eu cymryd i ystyriaeth, ac sy'n cael eu cymryd i ystyriaeth, wrth farnu gwerth am arian, ond gallant greu anawsterau os yw CCDd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer cyd-drafod telerau pryniant tir neu Gytundebau Adran 106.

Bwriad CCDd yw amcangyfrif cost debygol datblygu cynlluniau. Nid yw'n ddull mesur gwerth. Mewn rhai ardaloedd, gallai cost darparu anheddau newydd fod yn fwy na gwerth yr anheddau hynny ar y farchnad. Mae'r berthynas rhwng costau a gwerthoedd y farchnad yn debygol o amrywio dros amser, gan ychwanegu at anhawster cyfyngu gwerthoedd gwerthiant yn y dyfodol i ryw gyfran o'r CCDd.

## Atodiad 3: Protocol Bro Morgannwg

### Y Broses Rhwymedigaethau Cynllunio — Cyd-drafod telerau



## Y Broses Rhwymedigaethau Cynllunio — Monitro

