



Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Astudiaeth i archwilio
rhwystrau lleol i ddarparu
tai fforddiadwy yng
nghymru Wledig

Rhaglen Datblygu Polisi Cynllunio Cymru



Rhaglen Datblygu Polisi Cynllunio Cymru

Mae'r prosiect ymchwil hwn wedi'i gomisiynu a'i gynnal fel rhan o Raglen Datblygu Polisi Cynllunio Llywodraeth Cynulliad Cymru. Amcan y rhaglen, a sefydlwyd yn wreiddiol yn 2000 o dan y teitl 'Rhaglen Ymchwil Gynllunio Cymru', yw ymateb i'r angen i ddatblygu polisi cynllunio defnydd tir sy'n seiliedig ar dystiolaeth o fewn cyd-destun egwyddorion a blaenoriaethau Llywodraeth y Cynulliad.

Is-adran Gynllunio Llywodraeth y Cynulliad sy'n gyfrifol am weinyddu Rhaglen Datblygu Polisi Cynllunio Cymru a sicrhau bod unrhyw waith ymchwil neu waith gweithredu polisi yn parchu blaenoriaethau Llywodraeth Cynulliad Cymru ac yn ymateb i'w hanghenion.

Astudiaeth i archwilio rhwystrau lleol i ddarparu tai fforddiadwy yng nghymru Wledig

Trwy gomisiwn allanol y cynhelir yr ymchwil yn bennaf, er bod rhai prosiectau yn cael eu cynnal ar y cyd â sefydliadau eraill.

Amcanion Allweddol

- Canolbwyntio ar faterion sy'n unigryw i Gymru
- Cefnogi'r gwaith o ddatblygu polisi cynllunio
- Darparu gwybodaeth am reoli gwaith datblygu polisi cynllunio defnydd tir
- Datblygu canllawiau arferion gorau

Yn 2005 cynhaliwyd adolygiad pum mlynedd o'r rhaglen ymchwil. Nododd hwn nifer o argymhellion gan gynnwys ailenwi'r rhaglen i'w gwneud yn bosibl, nid yn unig ariannu ymchwil i gynllunio, ond hefyd weithredu'r polisi a gâi ei ddatblygu yn ei sgil.

Gallwch gael mwy o wybodaeth am Raglen Datblygu Polisi Cynllunio Cymru yn:
www.wales.gov.uk/planning

Os oes gennych gwestiynau am y rhaglen, anfonwch nhw at Jonathan Fudge,
Uwch Swyddog Ymchwil,
Y Gangen Polisi Cynllunio,
Yr Is-adran Gynllunio,
Parc Cathays,
Caerdydd,
CF10 3NQ.

Ffôn: 029 2082 6961

Ffacs: 029 2082 5622

E-bost: planning.division@wales.gsi.gov.uk

Astudiaeth i Archwilio Rhwystrau Lleol i Ddarparu Tai Fforddiadwy yng Nghymru Wledig

Adroddiad i Lywodraeth Cynulliad Cymru

*Canolfan Ymchwil Economaidd a Chymdeithasol Ranbarthol
Prifysgol Sheffield Hallam*

*John Flint
Ryan Powell
Rionach Casey
Sioned Pearce
Tom Moore
Stephen Green*

Awst 2009

Cydnabyddiaeth

Mae awduron yr adroddiad hwn yn ddiolchgar iawn i'r holl unigolion a gyfrannodd at yr ymchwil drwy gwblhau arolygon, cymryd rhan mewn cyfweiliadau a darparu dogfennaeth. Dymunwn ddiolch yn arbennig i'r unigolion hynny a gydlynodd ac a hwylusodd ein gwaith ymchwil astudiaethau achos a'n hymweliadau â safleoedd datblygu.

Mae'r ymchwil hon wedi manteisio'n sylweddol ar amser, mewnbwn, arbenigedd ac arweiniad aelodau Grŵp Ymgynghorol yr Ymchwil, sef: John Millard, Aled Evans, Russell Hughes-Pickering, Matthew Owens a Rebecca Pugh. Dymunwn hefyd gydnabod cyfraniadau Peter Davies a Jonathan Fudge.

Darparodd yr Athro Mark Shucksmith gyngor arbenigol a sylwadau ar yr adroddiad.

Dymunwn hefyd ddiolch i Paul Robinson a Neil Hemington o Lywodraeth Cynulliad Cymru sydd wedi gwneud gwaith gwyb fel rheolwyr y prosiect.

Cynnwys

Crynodeb Gweithredol	i
1. Cyflwyniad.....	1
2. Cefndir a Chyd-destun	4
3. Methodoleg yr Ymchwil	12
4. Diffiniadau a Dull Cyflwyno.....	17
5. Rhwystrau	26
6. Ffactorau Galluogi ac Arfer Da	38
7. Casgliadau ac Argymhellion	61
Atodiad 1: Llyfryddiaeth.....	68
Atodiad 2: Y Drefn ar gyfer Cyfweiliadau â Rhanddeiliaid	71
Atodiad 3: Arolwg o Awdurdodau Cynllunio Lleol Cymru.....	72

Rhestr Tablau

Tabl 4.1: Dosbarthiad gwledig neu drefol	17
Tabl 4.2: Canran o'r ardal leol a ddosbarthwyd fel ardal wledig.....	18
Tabl 4.3: Cymeradwyaethau cynllunio tai fforddiadwy gwledig a'r unedau a gwblhawyd (3 blynedd diwethaf).....	21
Tabl 4.4: Cynlluniau Datblygu Tai Fforddiadwy Gwledig.....	22
Tabl 4.5: Newidiadau yng ngallu asiantaethau lleol i ddarparu tai fforddiadwy gwledig	24
Tabl 5.1: Rhwystrau lleol i ddarparu (%)......	27
Tabl 6.1: Mesurau effeithiol i hwyluso darparu tai fforddiadwy (%)	39

Crynodeb Gweithredol

1. Cyflwyniad

- 1.1. Mae'r adroddiad hwn yn darparu'r canfyddiadau a'r argymhellion yn dilyn astudiaeth a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru i archwilio'r rhwystrau lleol i ddarparu tai fforddiadwy yng Nghymru wledig a nodi ffactorau galluogi allweddol ac enghreifftiau o arfer da.
- 1.2. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi ymrwmo i gynyddu'r cyflenwad tai fforddiadwy yng Nghymru a sicrhau bod 6,500 o dai fforddiadwy ychwanegol yn cael eu darparu yng Nghymru erbyn 2011.
- 1.3. Mae llawer o gymunedau gwledig yng Nghymru yn wynebu problemau difrifol o ran fforddiadwyedd a'r cyflenwad tai, sy'n bygwth cynaliadwyedd economaidd, cymdeithasol a diwylliannol y cymunedau hyn ac yn ei gwneud yn anodd iawn i bobl leol gael hyd i lety addas.
- 1.4. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cyflwyno fframwaith polisi a set o fesurau i hwyluso darparu tai fforddiadwy ychwanegol mewn ardaloedd gwledig, gan gynnwys Grant Tai Cymdeithasol uwch, canllawiau ar ddefnyddio Cytundebau Adran 106, polisi a chanllawiau ar safleoedd eithriedig gwledig, cefnogi Swyddogion Tai Fforddiadwy a Hwyluswyr Tai Gwledig a mynnu bod awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru yn datblygu Datganiadau Darparu Tai Fforddiadwy, gyda thargedau ar gyfer yr unedau fforddiadwy ynghyd â chynlluniau gweithredu i sicrhau y cânt eu darparu. Fodd bynnag, nid yw'r gyfradd darparu unedau tai fforddiadwy yng Nghymru ar hyn o bryd yn ddigonol i ateb yr angen presennol am dai na'r angen a ragamcanir yn y dyfodol.

2. Cefndir a Chyd-destun

- 2.1. Mae ymchwil flaenorol, gan gynnwys Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree ar Dai Fforddiadwy yng Nghymru ac Adolygiad Essex wedi nodi maint y broblem darparu a fforddiadwyedd tai yng Nghymru wledig. Wrth wraidd y broblem fforddiadwyedd tai mae set gymhleth o ffactorau, gan gynnwys yr economi wledig newidiol, mewnfudo, gweithrediad marchnadoedd tir a thai, problemau'n cael mynediad at gyllid datblygu; cyflenwad cyfyng tai cymdeithasol, cyflwr y stoc tai presennol a'r problemau ffisegol, mynediad a seilwaith sy'n gysylltiedig â rhai safleoedd datblygu posibl. Mae'r cymarebau enillion i brisiau tai yn uwch mewn ardaloedd gwledig ac yn fwyaf difrifol mewn aneddiadau gwledig llai a mwy ynysig ac mae digartrefedd wedi cynyddu'n sylweddol mewn ardaloedd gwledig.
- 2.2. Mae ymchwil flaenorol hefyd wedi nodi cyfres o rwystrau lleol pellach i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig, gan gynnwys anawsterau o ran nodi, mesur a deall y galw am dai a chasglu gwybodaeth am yr angen cudd am dai ar lefel aneddiadau unigol; cyfyngiadau'r Grant Tai Cymdeithasol a Chanllawiau Costau Derbyniol; diffyg datblygwyr; diffyg arbedion maint mewn datblygiadau gwledig; a chryn wrthwynebiad yn lleol i ddatblygiadau tai fforddiadwy.

- 2.3. Awgrymodd ymchwil flaenorol nad oedd y cyfleoedd i ddarparu tai fforddiadwy yn ardaloedd gwledig Cymru yn cael eu defnyddio i'r eithaf. Bu Cytundebau Adran 106 yn gyfyngedig, yn rhannol oherwydd bod datblygiadau gwledig bach yn disgyn islaw meintiau'r trothwy. Mae anawsterau'n parhau yn y defnydd o safleoedd eithriedig gwledig, gan gynnwys nodi a datgelu safleoedd posibl a gweithio gyda thirfeddianwyr a datblygwyr. Nodwyd gwendidau hefyd o ran strategaethau lleol, polisïau a dulliau darparu.
- 2.4. Mae ymchwil flaenorol yn awgrymu nifer o ffactorau galluogi allweddol. Mae'r rhain yn cynnwys defnyddio tystiolaeth leol sy'n gadarn ac yn drylwyr, fframwaith polisi lleol clir ac ymrwymiad gwleidyddol ynghyd â gwaith partneriaeth cryf, gwneud defnydd rhagweithiol o dir mewn perchnogaeth gyhoeddus i'w ddatblygu a gwneud defnydd effeithlon o'r stoc tai presennol. Canfu fod Hwyluswyr Tai Gwledig yn cael effaith gadarnhaol sylweddol ar ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig yng Nghymru ac mae Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol wedi'u cynnig fel dull darparu posibl.

3. Dulliau Cynnal yr Ymchwil

- 3.1. Cynhaliwyd yr astudiaeth hon rhwng mis Rhagfyr 2008 a mis Gorffennaf 2009. Roedd yr astudiaeth yn cynnwys:
- adolygiad llenyddiaeth o'r dogfennau polisi a'r dystiolaeth ymchwil sy'n bodoli eisoes o Gymru a rhannau eraill o'r DU.
 - cyfweiliadau gyda chynrychiolwyr o 19 o sefydliadau rhanddeiliaid allweddol yng Nghymru
 - holiadur arolwg drwy'r post ac e-bost o'r 25 awdurdod cynllunio lleol yng Nghymru, a sbardunodd ymatebion gan 24 o'r awdurdodau hyn
 - astudiaethau achos yn cynnwys saith ardal awdurdodau cynllunio lleol, sef: Ceredigion; Gwynedd / Parc Cenedlaethol Eryri; Sir Fynwy / Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog; a Sir Benfro / Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro. Roedd yr astudiaethau achos hyn yn cynnwys dadansoddi dogfennaeth, cyfweiliadau gyda 28 o randdeiliaid lleol allweddol ac ymweliadau â safleoedd datblygu
 - astudiaethau achos bras o ddatblygiadau tai fforddiadwy penodol ar Ynys Môn, Conwy, Sir y Fflint, Powys a sefydliad Land for People a dau ddatblygiad yr Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol ym Mhowys.

4. Diffiniadau a Dull Cyflwyno

- 4.1. Roedd cryn amrywiaeth yn y diffiniadau o ardaloedd gwledig a thai fforddiadwy gwledig. Er bod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn galluogi i ddiffiniadau a dehongliadau lleol adlewyrchu amgylchiadau lleol, roedd anhawster ynghylch cyfuno 'tai fforddiadwy' a 'thai i ateb angen lleol' a greodd densiynau o ran yr angen blaenoriaeth. Roedd ansicrwydd hefyd ynghylch i ba raddau roedd tai fforddiadwy yn fater a gyfyngwyd i ddeiliadaethau eiddo cymdeithasol ar rent neu ran-berchnogaeth.
- 4.2. Nifer bach yn unig o'r awdurdodau cynllunio lleol a nododd fod ganddynt darged rhifol ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn benodol mewn ardaloedd gwledig.
- 4.3. Roedd rhai awdurdodau cynllunio lleol wedi sicrhau lefelau sylweddol o gymeradwyaethau cynllunio ar gyfer unedau tai fforddiadwy mewn ardaloedd

gwledig, gan gynnwys cymdeithasau tai fel arfer fel datblygwyr, er bod hyn wedi arwain at niferoedd cyfyng iawn o dai'n cael eu cwblhau mewn gwirionedd.

- 4.4. Nodwyd bod cyfanswm o 145 o unedau tai fforddiadwy wedi'u darparu mewn 15 datblygiad penodol, gyda phob un ohonynt mewn awdurdodau cynllunio lleol a oedd yn wledig neu'n lled-wledig eu natur, a nodwyd nifer o ddatblygiadau llwyddiannus eraill yng Nghymru. Fodd bynnag, mae ein hastudiaeth wedi cadarnhau canfyddiadau ymchwil flaenorol ynghylch yr angen i wella trylwyredd data am yr union unedau tai fforddiadwy sydd wedi'u darparu mewn gwirionedd mewn ardaloedd gwledig.
- 4.5. Cydnabu'r rhanddeiliaid y flaenoriaeth a roddwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru i ddarparu tai fforddiadwy a nodwyd bod cyfuniad o bolisiâu newydd a chyllid ac arfer lleol wedi hwyluso darparu rhai datblygiadau llwyddiannus.
- 4.6. Fodd bynnag, roedd effeithiolrwydd polisi ac arfer lleol yn amrywio'n helaeth ar draws Cymru a thraean yn unig o'r awdurdodau cynllunio lleol a nododd fod gallu asiantaethau lleol i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig wedi cynyddu.
- 4.7. Priodolwyd y ffaith mai ychydig o dai fforddiadwy oedd wedi'u darparu yn ardaloedd gwledig Cymru i gyfuniad o rwystrau strwythurol parhaus a bwch gweithredu sy'n deillio o fethiant awdurdodau lleol i wneud y mwyaf o botensial mecanweithiau gan gynnwys Cytundebau Adran 106 a safleoedd eithriedig gwledig.
- 4.8. Nodwyd bod dirywiad yr economi a'r wasgfa gredyd wedi gwaethygu problemau o ran cyflenwi tir, fforddiadwyedd tai, mynediad at forgeisi a pharodrwydd datblygwyr i ddarparu tai fforddiadwy. Fodd bynnag, roedd y rhwystrau hyn yn bodoli cyn y dirwasgiad presennol ac maent yn debygol o barhau pan fydd yr economi'n dechrau ymadfer.

5. Rhwystrau

- 5.1. Cadarnhaodd ein hymchwil ganfyddiadau astudiaethau blaenorol a natur a graddau rhwystrau lleol i ddarparu tai fforddiadwy yn ardaloedd gwledig Cymru. Roedd y rhwystrau hyn yn ymddangos yn gyffredin i'r rhan fwyaf o'r ardaloedd ac effaith gronns sawl un o'r rhwystrau hyn, yn hytrach nag un rhwystr unigol penodol, a oedd yn llesteirio tai fforddiadwy lleol rhag cael eu darparu fel arfer. Arweiniodd cyfuniad o'r rhwystrau hyn hefyd at oedi sylweddol i ddatblygiadau hyd yn oed lle roedd caniatâd cynllunio yn ei le, yn arbennig ar gyfer datblygiadau a oedd wedi'u seilio ar Gytundebau Adran 106.
- 5.2. Nodwyd gan awdurdodau cynllunio lleol mai argaeledd tir a phrisiau tir oedd y rhwystrau mwyaf arwyddocaol. Nodwyd prisiau tai sy'n codi ac effeithiau dirywiad yr economi, gan gynnwys diffyg mynediad at gyllid datblygu neu forgais fel y rhwystrau allweddol. Dywedwyd hefyd bod gostyngiadau hirdymor i'r Grant Tai Cymdeithasol (er gwaethaf cynnydd diweddar) a Chanllawiau Costau Derbyniol yn rhwystrau arwyddocaol ym marn awdurdodau cynllunio lleol. Adroddwyd gan awdurdodau cynllunio lleol bod polisiâu cynllunio cyfyngol, ail gartrefi neu gartrefi gwyliau, rôl, neu absenoldeb datblygwyr, gwrthwynebiad gwleidyddol a thrigolion a thensiynau rhwng blaenoriaethau polisi yn rhwystrau allweddol, er nad oedd y rhan fwyaf o awdurdodau cynllunio lleol yn ystyried bod polisi lleol, arferion a gweithio mewn partneriaeth yn rhwystrau arwyddocaol.
- 5.3. Cadarnhaodd ein hastudiaethau achos fod prisiau tai sy'n codi a chymarebau uchel iawn rhwng prisiau ac incwm yn nodweddion allweddol mewn marchnadoedd tai gwledig ac mewn rhai achosion roedd hyn yn cael ei waethygu gan gyfrannau uchel

iawn o berchnogaeth ar ail gartrefi neu gartrefi gwyliau mewn aneddiadau penodol. Roedd rhwystrau mewn perthynas â chyflenwad tir a phrisiau tir yn cynnwys amharodrwydd tiffeddianwyr i werthu, yr angen i dirfeddianwyr sicrhau Gwerth Gorau wrth waredu safleoedd ac anaddasrwydd ffisegol rhai safleoedd presennol rhag cael eu datblygu ymhellach. Roedd rhwystrau pellach yn codi o ganlyniad i fynediad ychwanegol, seilwaith, adeiladu, costau dylunio a deunyddiau ar gyfer datblygiadau gwledig ar raddfa fach, Canllawiau Costau Derbyniol a chyfyngder ffiniau datblygu a meini prawf safleoedd eithriedig gwledig.

- 5.4. Roedd casglu gwybodaeth am yr angen am dai ar lefel aneddiadau unigol yn rhwystr allweddol. Roedd angen cudd am dai yn amlwg drwy waith yr Hwyluswyr Tai Gwledig a oedd yn aml yn amlygu niferoedd uchel o unigolion nad oeddent ar restrau aros presennol am dai. Roedd yr adnoddau cyfyngedig sydd ar gael i awdurdodau cynllunio a thai lleol yn ei gwneud yn anodd ymgymryd â dadansoddiad manwl iawn o'r angen presennol a'r angen yn y dyfodol a'r mathau gofynnol o gyfuniadau eiddo a deiliadaeth.
- 5.5. Roedd rhwystrau'n codi oherwydd gwendidau parhaus wrth weithio mewn partneriaeth mewn rhai ardaloedd rhwng adrannau mewn awdurdodau lleol a rhwng awdurdodau lleol a phartneriaid allweddol eraill. Roedd diffyg cysondeb polisi, canllawiau a chysylltiad cynnar â datblygwyr, tiffeddianwyr a chymunedau hefyd yn rhwystrau, ynghyd â diffyg sgiliau cyd-drafod ymhlith rhai swyddogion. Roedd anawsterau wrth gyrchu a sicrhau cyllid datblygu neu forgeisi hefyd yn amlwg, yn arbennig ar gyfer Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol. Roedd strategaethau ar gyfer gwneud y defnydd mwyaf o'r stoc bresennol a datblygu cartrefi gwag yn wan yn gyffredinol neu mewn camau gweithredu cynnar.
- 5.6. Roedd gwrthwynebiad lleol ac agwedd NIMBY ymysg cynghorwyr, cynghorau cymuned a thrigolion yn peri rhwystrau arwyddocaol i lawer o ddatblygiadau tai fforddiadwy, ar sail stigmatiddio tai fforddiadwy a phryder ynghylch dyrannu eiddo i bobl nad oeddent yn drigolion lleol. Roedd y gwrthwynebiad hwn yn dibynnu ar nifer o ffactorau gan gynnwys hanes lleol o ddatblygu tai, a gallent ymddangos ar wahanol adegau yn y broses ddatblygu. Adroddodd cynghorau cymuned ddiffyg cydlyniaeth ac eglurder mewn prosesau cynllunio lleol.
- 5.7. Roedd y rhwystrau i'r defnydd o Gytundebau Adran 106 yn cynnwys enghreifftiau lle nad oedd safleoedd yn ateb trothwyau maint lleol, datblygiadau ar raddfa fach yn tansellio hyfywedd economaidd a chyd-drafodaethau trafferthus rhwng awdurdodau cynllunio lleol, tiffeddianwyr a datblygwyr, a waethygydd mewn llawer o achosion gan brinder cytundebau model, canllawiau lleol manwl neu anghysondeb wrth roi polisi ar waith. Roedd y rhwystrau i'r defnydd o safleoedd eithriedig gwledig yn cynnwys gwybodaeth brin o safleoedd posibl, cyfyngder ffiniau aneddiadau sy'n bodoli eisoes, polisiau cyfyngol wedi'u seilio ar feini prawf ac amharodrwydd tiffeddianwyr i werthu. Mae rhai rhwystrau pellach sy'n deillio o ganlyniad i ddefnydd personol o eiddo ychwanegol a diffiniadau o weithiwr amaethyddol a mentrau gwledig yn cael eu trafod mewn cynigion presennol sydd ar droed gan Lywodraeth Cynulliad Cymru.
- 5.8. Adroddwyd yn helaeth bod dirywiad yr economi a'r wasgfa gredyd wedi gwaethygu'r rhwystrau i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig er gwaethaf y ffaith bod prisiau tir a thai wedi gostwng. Er bod datblygwyr yn fwy parod i gynnig safleoedd mewn rhai achosion, roedd yn fwy cyffredin i dirfeddianwyr fod yn amharod i werthu, i waith datblygu safleoedd gael ei ohirio neu i ddatblygwyr geisio cyd-drafod Cytundebau Adran 106 o'r newydd. Roedd anawsterau cynyddol hefyd wrth gael mynediad at gyllid datblygu neu forgeisi.

6. Ffactorau Galluogi ac Arfer Da

- 6.1. Nododd yr ymchwil nifer o ffactorau galluogi allweddol ac enghreifftiau o arfer da. Fel yn achos y rhwystrau i ddarparu, effaith gronnu nifer o'r ffactorau galluogi hyn at ei gilydd sy'n hwyluso darparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Canfu ein hymchwil enghreifftiau penodol lle roedd y ffactorau galluogi hyn wedi llwyddo i oresgyn y rhwystrau a nodwyd uchod a sicrhau tai fforddiadwy ychwanegol. Fodd bynnag, mae nifer cyfyngedig yr unedau tai fforddiadwy yn dangos na ellir sicrhau llwyddiant y ffactorau hyn.
- 6.2. Nodwyd mai Hwyluswyr Tai Gwledig a Swyddogion Tai Fforddiadwy oedd y ffactorau galluogi pwysicaf i hwyluso'r dasg o ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Yn arbennig roeddent yn chwarae rôl allweddol wrth nodi'r angen am dai a safleoedd posibl, cysylltu â chymunedau lleol a goresgyn gwrthwynebiad lleol, a hwyluso gwaith partneriaeth.
- 6.3. Nodwyd bod Cytundebau Adran 106 a safleoedd eithriedig gwledig yn fesurau galluogi allweddol, er gwaethaf y rhwystrau wrth eu defnyddio. Ystyriwyd hefyd bod cynnydd yn y Grant Tai Cymdeithasol yn fesur galluogi pwysig.
- 6.4. Mae arweiniad gwleidyddol ac ymrwymiad cynghorwyr yn hanfodol i brif-ffrydio tai fforddiadwy fel blaenoriaeth polisi a darparu hyrwyddwyr lleol i symud yr agenda yn ei blaen a llunio partneriaethau. Atgyfnerthir yr ymagwedd hon lle mae mater tai fforddiadwy wedi'i gysylltu'n benodol â chynaliadwyedd cymunedau lleol a diogelu gwasanaethau a theuluoedd, ac mewn rhai ardaloedd, â'r iaith Gymraeg. Dyma'r neges allweddol sydd ei hangen fel arfer i oresgyn gwrthwynebiad lleol, ynghyd â sicrwydd am bolisiau dyrannu a blaenoriaethu'r angen lleol am dai drwy bolisiau cysylltiadau lleol.
- 6.5. Mae'n hanfodol datblygu polisiau clir a chyson, wedi'u hategu gan dystiolaeth gadarn o'r angen, arweiniad manwl a thargedau cyflawnadwy a chysylltu'r cyfan â chynlluniau cyflawni, a dyma'r sail ar gyfer partneriaethau ehangach a mwy cynhwysol sy'n cynnwys pob partner lleol (gan gynnwys tîrfeddianwyr, datblygwyr, sefydliadau ariannol a chymunedau lleol). Nodweddir hyn gan gysylltiad cynnar a chyd-drafod crefftus.
- 6.6. Mae gwella sail y dystiolaeth o'r angen lleol yn ffactor galluogi hanfodol ac roedd hyn yn nodwedd ddiffiniol yn y datblygiadau llwyddiannus a drafodir yn yr adroddiad hwn. Dylid adeiladu ar y dystiolaeth hon mewn ystod o ffynonellau a dylid defnyddio ystod o bartneriaid, gan gynnwys cynghorau cymuned a datblygwyr tai cymdeithasol a phreifat.
- 6.7. Mae nodi safleoedd a chyflleoedd datblygu mewn ffordd ragweithiol yn gwneud y mwyaf o'r potensial ar gyfer darparu tai fforddiadwy ychwanegol. Mae Hwyluswyr Tai Gwledig yn aml yn gymeriadau allweddol a gallant weithio gyda chymunedau a thîrfeddianwyr lleol. Gall awdurdodau lleol hefyd dangos arweiniad drwy ddarparu eu tir eu hunain i'w ddatblygu a cheisio annog asiantaethau cyhoeddus eraill, fel y Comisiwn Coedwigaeth, i wneud yr un peth.
- 6.8. Cefnogaeth wleidyddol genedlaethol a lleol a chyllid a darparu tir, ynghyd ag ymrwymiad cymunedau lleol, fu'r ffactorau galluogi pwysicaf hyd yma ar gyfer Ymddiriedolaethau Tir yng Nghymru. Fodd bynnag, mae rhwystrau wedi codi wrth weithio gydag awdurdodau cynllunio lleol a fframweithiau polisi presennol ac wrth gyrchu cyllid. Mae'n debygol mai cwblhau datblygiad yr Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol yn llwyddiannus fydd y ffactor galluogi pwysicaf ar gyfer dilyniant y model hwn yn y dyfodol wrth ddarparu tai fforddiadwy yng Nghymru.

7. Casgliadau

- 7.1. Mae ein hymchwil wedi cadarnhau canfyddiadau astudiaethau blaenorol ynghylch graddau'r broblem cyflenwad tai a fforddiadwyedd yn ardaloedd gwledig Cymru, ynghyd â'r rhwystrau allweddol a'r ffactorau galluogi wrth ddarparu unedau tai fforddiadwy ychwanegol. Croesawyd y polisiâu a'r mesurau a weithredwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru ynghyd â'r flaenoriaeth wleidyddol a roddwyd i'r mater gan yr holl reiny a gymerodd ran yn yr ymchwil.
- 7.2. Fodd bynnag, er gwaethaf rhai enghreifftiau penodol lle roedd mesurau fel Cytundebau Adran 106 a safleoedd eithriedig gwledig wedi'u cyfuno gyda pholisi ac arfer cadarn yn lleol i sicrhau tai fforddiadwy ychwanegol, mae'n amlwg bod rhwystrau arwyddocaol yn parhau i fodoli ar lefel leol. Traean yn unig o awdurdodau cynllunio lleol a adroddodd gynnydd yng ngallu asiantaethau lleol i ddarparu. Hyd yn oed mewn ardaloedd lle mae'n ymddangos bod arfer da yn bodoli, mae nifer yr unedau tai fforddiadwy sydd wedi'u cwblhau yn gyfyngedig.
- 7.3. Mae'r rhwystrau i ddarparu tai fforddiadwy yng Nghymru wledig yn strwythurol eu natur ac yn deillio o fylchau gweithrediad lleol. Mae'n amlwg nad yw'r system gynllunio yn ei chyfanrwydd, na chyfuniad o fesurau arbennig fel y Grant Tai Cymdeithasol, Cytundebau Adran 106 neu safleoedd eithriedig gwledig yn mynd i ddatrys problemau fforddiadwyedd ac angen am dai yn ardaloedd gwledig Cymru, a bod y sefyllfa hon yn debygol o gael ei gwaethygu yn hytrach na'i lliniaru gan ddirywiad yr economi a'r wasgfa gredyd. Ochr yn ochr â gwelliannau yn y defnydd o fesurau presennol, felly, mae angen sicrhau camau mwy radical, gan gynnwys galluogi awdurdodau lleol i ddechrau rhaglenni ar gyfer adeiladu tai cymdeithasol. Mae hefyd yn amlwg bod ffactorau strwythurol pwysig, gan gynnwys etifeddiaeth cenedlaethau o ddatblygiad gwledig yn y gorffennol, yn ogystal â chyflwr presennol yr economi a'r farchnad, yn creu rhwystrau i ddarparu tai fforddiadwy yn lleol yn ardaloedd gwledig Cymru sydd y tu hwnt i allu actorion lleol i'w datrys.
- 7.4. Fodd bynnag, mae ein hymchwil yn awgrymu bod y datblygiadau mewn fframweithiau a systemau polisi cenedlaethol a lleol yn darparu cyfleoedd i ddarparu mwy o dai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig a bod lle i hyblygrwydd ac arloesedd yn y system gynllunio. Mae ein hymchwil wedi dangos hyn drwy nodi nifer o ddatblygiadau llwyddiannus sydd wedi goresgyn rhwystrau lleol a darparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig.
- 7.5. Er mwyn darparu rhagor o dai fforddiadwy yn ardaloedd gwledig Cymru, bydd gofyn bod awdurdodau lleol ac awdurdodau cynllunio lleol yn sicrhau arfer da ac arloesedd, ond er mwyn cyflawni hyn bydd angen ymrwymiad actorion eraill, ynghyd â chefnogaeth barhaus Llywodraeth Cynulliad Cymru. Bydd dulliau partneriaeth a mwyafu cyfraniad yr ystod lawn o randdeiliaid yn arbennig o bwysig mewn amgylchedd lle bydd llai o wariant cyhoeddus ac adnoddau a chapasiti cynyddol gyfyngedig yn y dyfodol.

8. Argymhellion

- 8.1. Mae'r argymhellion allweddol sy'n deillio o'r ymchwil hon wedi'u rhestru isod. Darperir rhestr lawn o'r argymhellion yn yr adroddiad ymchwil.

Awdurdodau Lleol

- dylai awdurdodau lleol sicrhau bod darparu tai fforddiadwy yn flaenoriaeth gorfforaethol allweddol a sicrhau bod darparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd

gwledig yn cael ei nodi'n benodol ac ar wahân mewn strategaethau, gyda thargedau rhifol penodol a chynlluniau cyflawni. Ochr yn ochr â hyn, dylid sicrhau arweiniad ac ymrwymiad gwleidyddol ar lefel uwch swyddogion polisi a chynghorwyr

- dylai awdurdodau lleol hyrwyddo dull deiliadaeth-niwtral o ymdrin â datblygiadau tai fforddiadwy newydd er mwyn sicrhau'r hyblygrwydd mwyaf, y cydweddiad gorau â gofynion lleol, ac i wella hyfywedd cynlluniau unigol. Bydd angen monitro effaith gyffredinol y dull hwn er mwyn sicrhau bod ystod o opsiynau deiliadaeth yn cael eu darparu
- dylai awdurdodau lleol roi pwyslais cynyddol ar fwyafu potensial y stoc tai presennol trwy strategaethau cartrefi gwag sy'n cynnwys archwilio eiddo gwag, targedau a chynlluniau cyflawni ar gyfer eu cyrraedd, gan ddefnyddio mesurau megis gorchmynion prynu gorfodol, gorchmynion rheoli anheddau gwag, a lliniaru effaith ail gartrefi mewn ardaloedd lle mae prinder tai. Dylid cyfuno hyn â ffocws parhaus ar atgyweirio, adnewyddu a chynnal a chadw tai sydd eisoes yn bodoli.

Awdurdodau Cynllunio Lleol

- dylai awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod ganddynt bolisiâu penodol a chyson yn eu lle (yn enwedig ar gyfer defnyddio Cytundebau Adran 106 a safleoedd eithriedig gwledig), wedi'u cefnogi gan dystiolaeth gadarn o'r angen am dai (gan gynnwys ar lefel aneddiadau unigol), protocolau, canllawiau atodol a darparu gwybodaeth i amrywiaeth o randdeiliaid a chynulleidfaoedd lleol. Wedyn dylid gweithredu'r polisiâu hyn yn gyson ac yn dryloyw. Mae'n bwysig sicrhau synergedd rhwng amcanion strategol a'r prosesau o wneud penderfyniadau ar geisiadau datblygu unigol a chanlyniadau
- dylai awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod hyfforddiant priodol yn cael ei ddarparu i'w staff, er enghraifft ar sgiliau cyd-drafod. Gellid estyn hyfforddiant ar y cyd i staff o wahanol adrannau awdurdodau cynllunio i gynnwys rhanddeiliaid allweddol eraill, gan gynnwys cynghorwyr a chynghorwyr cymuned
- mae angen i awdurdodau cynllunio lleol ddwysáu eu gwaith rhagweithiol gyda chyrff cyhoeddus, cyfleustodau, elusennau ac eglwysi i edrych ar y posibilrwydd o sicrhau safleoedd tir ar gyfer datblygiadau tai fforddiadwy. Dylid cyfuno hyn ag awdurdodau cynllunio lleol yn parhau i sicrhau bod eu tir eu hunain ar gael ar gyfer datblygu
- mae angen i bartneriaethau lleol gael eu helaethu, gan gwmpasu tîrfeddianwyr, datblygwyr a chynghorau cymuned, a dylent gael eu nodweddu gan gysylltiadau cynharach ar lefelau strategol a chynigion datblygu unigol. Mae cydberthnasau partneriaeth gwell a chyd-drafodaethau cam cynnar, er enghraifft ynghylch Cytundebau Adran 106, yn defnyddio llawer o adnoddau, ond yn aml o gymorth i leihau gwrthdaro ac oedi yn ddiweddarach yn y broses ddatblygu. Mae'n bwysig bod yr holl randdeiliaid lleol yn rhan o'r ymgynghori ar ddatblygiadau a chanllawiau polisi.

Llywodraeth Cynulliad Cymru

- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru barhau i roi arweiniad trwy sicrhau bod ei thir ei hun ar gael ar gyfer datblygu. Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru weithio ar lefel genedlaethol gyda chyrff cyhoeddus, elusennau ac eglwysi sy'n meddu ar dir sylweddol mewn ardaloedd gwledig i weld a ellir sicrhau bod mwy o dir ar gael ar gyfer tai fforddiadwy. Bydd hyn yn galw am archwilio'r rheoliadau presennol sy'n gofyn bod sefydliadau yn sicrhau Gwerth Gorau wrth waredu

asedau. Un enghraifft o fenter o'r fath yw cynllun 'Faith in Affordable Housing' Eglwys Loegr, a lansiwyd ym mis Chwefror 2009 (www.fiah.org.uk) a dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru fynd ati gyda phartneriaid i edrych ar y posibilrwydd o sefydlu mentrau cyfatebol yng Nghymru

- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru alluogi awdurdodau lleol i gychwyn rhaglenni ar gyfer adeiladu tai cymdeithasol
- dylai llywodraeth Essex, sydd wrthi ar hyn o bryd yn ystyried dyraniadau'r Grant Tai Cymdeithasol, edrych ar effeithiau ei gynigion ar dai gwledig. Mae angen yn arbennig am egluro a yw'r Canllawiau Costau Derbyniol presennol yn adlewyrchiad cywir o unrhyw gostau ychwanegol sydd ynghlwm wrth rai datblygiadau tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig
- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru hyrwyddo dull deiliadaeth-niwtral o ymdrin â darparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig, sy'n cydnabod yr angen am gyfuniad o gynnyrch a chyfraniad pob un o'r cynnyrch hyn at ddiwallu anghenion amrywiol cymunedau lleol. Mae'r rhain yn cynnwys y sector rhentu cymdeithasol, y sector rhentu preifat, cynnyrch rhent cyfamserol, Cymorth Prynu a chynlluniau rhannu ecwiti ac Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol. Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru ystyried cyflwyno cynllun tebyg i'r fenter Homebuy Direct yn Lloegr, sy'n darparu cymorth wedi'i dargedu i helpu'r rhai sy'n prynu am y tro cyntaf i brynu eiddo dethol sydd newydd ei adeiladu
- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru barhau i sicrhau bod cyllid ar gael i gefnogi Hwyluswyr Tai Gwledig a Swyddogion Tai Fforddiadwy
- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru ystyried dichonoldeb ac effeithiau cymhellion pellach, megis grantiau symbolaidd, i annog tirlfeddianwyr i ryddhau safleoedd ar gyfer datblygiadau tai fforddiadwy. Dylid ystyried sicrhau hefyd bod safleoedd eithriadig ar gael ar brydles, neu ganiatáu hawliau enwebu i dirfeddianwyr ar un eiddo mewn datblygiad
- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru gynnwys gweithgor o awdurdodau cynllunio lleol, datblygwyr, tirlfeddianwyr a sefydliadau benthyca cyllid, i ymateb i'r tensiwn a'r camddealltwriaeth sy'n parhau wrth ddefnyddio Cytundebau Adran 106. Dylai cylch gorchwyl y gweithgor gynnwys archwilio'r cydbwysedd sydd i'w sicrhau rhwng mwy o gysondeb a thryloywder rhwng ardaloedd lleol a chadw hyblygrwydd lleol
- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru weithio gyda'r Rhwydwaith Tai Gwledig i rannu gwybodaeth am effeithiau dirywiad yr economi a'r wasgfa gredyd a'r ymatebion lleol iddynt.

1. Cyflwyniad

- 1.1. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ymrwymedig i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yng Nghymru. Mae'r ymrwymiad hwn wedi'i nodi yn y ddogfen *Cymru'n Un: rhaglen flaengar ar gyfer llywodraethu Cymru* (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2007a) ac mae'n dweud bod "Stoc o gartrefi fforddiadwy o ansawdd dda yn sail i gymunedau lleol sy'n ffynnu" (tud.16). Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ymrwymedig i sicrhau y caiff 6,500 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol eu darparu yng Nghymru erbyn 2011.
- 1.2. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cyflwyno ystod o bolisiâu i hwyluso darparu tai fforddiadwy yng Nghymru. Mae'r rhain wedi'u nodi yn y strategaeth dai genedlaethol ddrafft a ddiweddarwyd, sef *Cartrefi Cynaliadwy: Strategaeth Dai Genedlaethol i Gymru*, a oedd yn destun ymgynghori rhwng mis Ionawr a mis Mai 2009 (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2009a), *Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog ar Dai* (MIPPS 01/2006), *Nodyn Cyngor Technegol 1 Cyd-Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai* (TAN 1) a *Nodyn Cyngor Technegol 2, Cynllunio a Thai Fforddiadwy* (TAN 2). Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru hefyd wedi cyhoeddi *Nodyn Cyngor Technegol 6 drafft Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy*, sy'n cynnwys adrannau ar dai gwledig cynaliadwy a fforddiadwy (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2009b).
- 1.3. Mae 12 awdurdod lleol yng Nghymru wedi mabwysiadu *Cynlluniau Datblygu Lleol* ac mae tri awdurdod cynllunio lleol hefyd wrthi'n cwblhau Cynlluniau Datblygu Unedol ar hyn o bryd sy'n cynnwys polisiâu tai fforddiadwy. Mae 21 awdurdod erbyn hyn wedi symud i ddyletswydd statudol i baratoi *Cynllun Datblygu Lleol* (CDLI), a'r bwriad yw y caiff y cyntaf o'r rhain ei fabwysiadu yn 2010/11. Cyflwynodd awdurdodau lleol yng Nghymru Strategaethau Tai Lleol yn 2007, a rhagwelwyd y caent eu hategu gan Gynlluniau Gweithredol. Mae gofyn bellach i awdurdodau lleol baratoi *Datganiadau Darparu Tai Fforddiadwy* (DDTFf) i gynnwys y cyfnod hyd nes iddynt fabwysiadu eu CDLI, fel mesur interim. Dylai DDTFf gael eu llywio gan sail dystiolaeth gadarn gan gynnwys Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol ac argaeledd tir drwy Gyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2009c).
- 1.4. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cyhoeddi cyfres o ddogfennau canllawiau i gefnogi awdurdodau cynllunio lleol wrth iddynt ddarparu tai fforddiadwy. Mae'r rhain yn cynnwys y Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006d), Canllaw ar gyfer Asesu'r Farchnad Dai Leol (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006e), darparu tai fforddiadwy gan ddefnyddio Cytundebau Adran 106 (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2008c) a Chanllawiau ar Ddatganiadau Darparu Tai fforddiadwy (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2009a). Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru hefyd wedi ymgynghori ar newidiadau i bolisi cynllunio i gefnogi datblygu cynaliadwy mewn ardaloedd gwledig drwy ateb anghenion am dai (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2008b) ac ailgyflwyno ffrydiau rhannu ecwiti Cymorth Prynu. Yn ogystal, cefnogodd Llywodraeth Cynulliad Cymru gyfres o weithdai rhanbarthol yn 2007 a darparodd hyfforddiant ar gyd-drafod Cytundebau Adran 106 ar y cyd â Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol Cymru.
- 1.5. Mae dogfen *Cymru'n Un* yn nodi ystod eang o fesurau a ddefnyddir gan Lywodraeth Cynulliad Cymru i gefnogi darparu tai fforddiadwy, gan gynnwys darparu cyllid ychwanegol ar gyfer tai cymdeithasol, gwneud defnydd helaethach o dir y sector

cyhoeddus, cael pŵer deddfu i atal yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael a hyrwyddo ymestyn Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol a'r defnydd o gytundebau adran 106 a safleoedd eithriedig gwledig. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru hefyd wedi cyllido swyddogion tai fforddiadwy a phedwar Hwylusydd Tai Gwledig. Mewn partneriaeth â Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a Chymdeithasau Tai Cymru, mae'r Gronfa Datblygu Tai Gwledig wedi'i sefydlu i gefnogi chwe swydd Galluogwyr Tai Gwledig ychwanegol a datblygu Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yng Nghymru.

- 1.6. Canfu *Comisiwn Joseph Rowntree ar Dai Fforddiadwy yng Nghymru* (2008) fod problemau fforddiadwyedd tai a'r angen am dai yn fwy difrifol yn ardaloedd gwledig Cymru; nododd gyfres o rwystrau i ddarparu tai fforddiadwy a gosododd gyfres o argymhellion i oresgyn y rhwystrau hyn. Hefyd, nododd y *Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy*, a gadeiriwyd gan Sue Essex (ac a adwaenir fel *Adolygiad Essex*), rwystrau i ddarparu tai fforddiadwy yng Nghymru a gosododd gyfres o argymhellion. Nodwyd gwelliannau y gellid eu cyflwyno i ddarparu tai fforddiadwy yn lleol yng Nghymru yn *Adolygiad Essex* ac yn ymchwil Llywodraeth Cynulliad Cymru i *Ddefnydd a Gwerth Rhwymedigaethau Cynllunio yng Nghymru* (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2007b).
- 1.7. Comisiynwyd *Adolygiad Essex* gan y Dirprwy Weinidog dros Dai i ystyried y ffordd ymlaen ar ddarparu tai fforddiadwy yng nghyd-destun yr ymrwymadau a wnaed yn y ddogfen *Cymru'n Un*, a nododd yn benodol y dyhead y byddai cartref i bawb, gan ddweud bod stoc o gartrefi fforddiadwy o ansawdd dda yn sail i gymunedau lleol sy'n ffynnu, a chydabod mai prinder tai fforddiadwy oedd un o'r heriau mwyaf a oedd yn wynebu llawer o gymunedau yng Nghymru. Nododd yr uchelgais o sicrhau y gallai pob aelwyd, ym mhob cymuned, waeth beth fo'i hincwm, fforddio cartref boddhaol (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2007a). Cafwyd ymrwymiad yn y ddogfen *Cymru'n Un* y byddai Llywodraeth Cynulliad Cymru yn gweithio i greu dulliau newydd er mwyn sicrhau bod tai yn fforddiadwy mewn ardaloedd o brinder difrifol a bod y cyflenwad tai fforddiadwy'n cael ei gynyddu o 6,500 o leiaf rhwng 2007 a 2011 (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2007a). Ceisiodd Adolygiad Essex adnabod ffyrdd ymlaen ar dai fforddiadwy o fewn amcanion cyffredinol Llywodraeth Cynulliad Cymru. Cyhoeddwyd adroddiad Adolygiad Essex yn 2008 (*Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy*, 2008), a sefydlwyd nifer o lifoedd gwaith i symud argymhellion yr adolygiad ac ymrwymadau Cymru'n Un yn eu blaen, gan gynnwys archwilio'r sail resymegol ar gyfer dyrannu'r Grant Tai Cymdeithasol.
- 1.8. Ym mis Rhagfyr 2008, comisiynodd Llywodraeth Cynulliad Cymru Ganolfan Ymchwil Economaidd a Chymdeithasol Ranbarthol Prifysgol Sheffield Hallam i gynnal astudiaeth i'r rhwystrau lleol i ddarparu tai fforddiadwy yng Nghymru wledig. Amcan yr astudiaeth oedd nodi'r rhwystrau i ddarparu tai fforddiadwy gwledig ar lefel leol ynghyd â'r cyfleoedd i wella perfformiad. Ceisiodd yr astudiaeth hefyd nodi a lledaenu enghreifftiau o arfer da lleol.
- 1.9. Nod yr ymchwil hon yw adeiladu ar ganfyddiadau Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, Adroddiad y Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy ac astudiaethau blaenorol eraill (y rhoddir crynodeb ohonynt ym Mhennod 2). Un o ganfyddiadau allweddol Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree oedd pa mor gyffredin oedd y dystiolaeth a gyflwynwyd iddo (Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, 2008: 5). Er bod ein canfyddiadau'n cadarnhau canfyddiadau ymchwil flaenorol i raddau helaeth, rydym wedi ceisio dwysáu sail y dystiolaeth a nodi rhai materion ychwanegol a materion sy'n ymddangos ac amlygu enghreifftiau pellach o arfer da. Yn arbennig rydym wedi ceisio archwilio i fwy o ddyfnder y rhwystrau i ddarparu tai fforddiadwy fel y nodwyd gan Gomisiwn Sefydliad Joseph Rowntree ac Adolygiad Essex, cyflwyno tystiolaeth ddangosol o effeithiau dirywiad yr economi, darparu enghreifftiau o'r ffordd y gellir goresgyn y rhwystrau hyn ar lefel leol ac asesu datblygu Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yng Nghymru.

- 1.10. Roedd yr ymchwil yn cynnwys cyfweiliadau ffôn gyda chynrychiolwyr o'r 19 sefydliad rhanddeiliaid cenedlaethol allweddol yng Nghymru, arolwg drwy'r post gyda'r 25 awdurdod cynllunio lleol yng Nghymru (sef y 22 awdurdod lleol a thri awdurdod y Parciau Cenedlaethol); astudiaethau achos manwl o'r saith ardal awdurdodau cynllunio lleol; astudiaethau o ddatblygiadau tai fforddiadwy penodol ac archwiliwyd datblygiad Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yng Nghymru.
- 1.11. Mae'r adroddiad hwn yn nodi canfyddiadau ein hastudiaeth ymchwil. Mae Pennod 2 sy'n dilyn yn darparu trosolwg o gefndir yr ymchwil, gan gynnwys tystiolaeth o ymchwil sy'n bodoli eisoes a'r cyd-destun polisi presennol. Mae Pennod 3 yn disgrifio dull a methodoleg yr ymchwil. Mae Pennod 4 yn cyflwyno canfyddiadau ar ddiffiniadau lleol o dai tai fforddiadwy gwledig, tystiolaeth o ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig a sylwadau cyffredinol am effeithiolrwydd polisi ar y lefelau cenedlaethol a lleol. Mae Pennod 5 yn archwilio'r rhwystrau i ddarparu tai fforddiadwy yng Nghymru wledig, ac mae Pennod 6 yn nodi'r ffactorau galluogi allweddol sy'n hwyluso darparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig ac yn darparu enghreifftiau o arfer da lleol. Mae'r bennod hon hefyd yn cynnwys asesiad o ddatblygiad Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yng Nghymru. Cyflwynir casgliadau ac argymhellion yr ymchwil ym Mhennod 7.

2. Cefndir a Chyd-destun

Cyflwyniad

- 2.1. Mae'r bennod hon yn cyflwyno ymchwil flaenorol a phresennol er mwyn darparu trosolwg o'r sefyllfa dai yng Nghymru wledig, problemau fforddiadwyedd a mynediad at dai mewn cymunedau gwledig ac ystyriaethau cynnar o effaith y dirwasgiad a'r wasgfa gredyd. Mae'r bennod yn disgrifio'r ymateb polisi cenedlaethol i broblemau fforddiadwyedd tai yng Nghymru. Yna mae'n cyflwyno tystiolaeth o ymchwil flaenorol ar y rhwystrau lleol i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig ac yn amlygu rhai o'r ffactorau a nodwyd er mwyn caniatáu goresgyn rhai o'r rhwystrau hyn. Mae'r bennod yn tynnu'n bennaf ar ymchwil a gynhaliwyd yng Nghymru, gan gynnwys Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree (2008) ac adroddiad y Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy neu 'Adolygiad Essex' (2008). Mae'r bennod hefyd yn cynnwys tystiolaeth berthnasol o Loegr a'r Alban. Diben y bennod hon yw darparu'r cyd-destun ar gyfer ein hymchwil ein hunain a nodi sail y dystiolaeth ymchwil oedd yn bodoli eisoes y ceisïom adeiladu arni yn ein hastudiaeth.

Tai yng Nghymru Wledig

- 2.2. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn defnyddio pedwar categori i ddsbarthu awdurdodau lleol, sef: Gwledig, Lled-wledig, Trefol a'r Cymoedd. Diffinnir Ynys Môn, Sir Gaerfyrddin, Ceredigion, Conwy, Sir Ddinbych, Gwynedd, Sir Fynwy, Sir Benfro a Phowys fel ardaloedd gwledig, a Sir y Fflint, Bro Morgannwg a Wrecsam fel ardaloedd lled-wledig. Mae llawer iawn o wahaniaeth o fewn Cymru wledig, o ran nodweddion gofodol, cymdeithasol ac economaidd, gan gynnwys strwythurau amrywiol i'r economi wledig a newidiadau yn y boblogaeth (Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, 2008: 7-9). Mae hyn yn nodi na all ymagwedd 'unffurf i bawb' tuag at ddarparu tai fforddiadwy wneud cyfiawnder i amrywiaeth cymunedau gwledig (Taylor, 2008).
- 2.3. Yn ôl Cyfrifiad 2001, roedd 959,486 o bobl, neu draean o boblogaeth Cymru yn byw mewn ardaloedd awdurdodau gwledig ac ar ben hynny roedd 396,322 o bobl yn byw mewn ardaloedd awdurdodau lleol lled-wledig (Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, 2008: 6). Hefyd, defnyddiodd Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree ddata gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol i nodi bod 22 y cant (645,351) o boblogaeth Cymru'n byw mewn wardiau gwledig yn cynnwys aneddiadau mewn ardaloedd a phentrefi prin eu poblogaeth ac mewn pentrefi, pentrefannau ac aneddiadau anheddau ynysig mewn ardaloedd llai prin eu poblogaeth (Comisiwn Joseph Rowntree, 2008:7). Mae amcanestyniadau aelwydydd yn dangos cynnydd parhaus yn niferoedd yr aelwydydd mewn ardaloedd gwledig, wedi'i lywio gan fewnfudo ond hefyd gan y ffaith bod aelwydydd yn llai eu maint o ganlyniad i heneiddio ac ysgariad, ayyb. (Llywodraeth Cynulliad Cymru, Three Dragons a Phrifysgol Caergrawnt, 2007: 8).
- 2.4. Yn ôl Cyfrifiad 2001, roedd 71 y cant o aelwydydd yng Nghymru wledig yn byw mewn eiddo perchen-feddiannaeth, 16 y cant o aelwydydd yn y sector eiddo cymdeithasol ar rent a 10 y cant o aelwydydd yn y sector rhentu preifat, er bod cyfuniadau deiliadaeth yn amrywio'n sylweddol rhwng ardaloedd awdurdodau lleol gwledig gwahanol (Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, 2008: 10). Dangosodd Cyfrifiad 2001 fod 3.1 y cant o eiddo yng Nghymru wledig yn ail gartrefi neu'n gartrefi

gwyliau. Mewn 4 y cant o'r holl wardiau gwledig roedd ail gartrefi neu gartrefi gwyliau'n cyfrif am fwy nag un rhan o bump o'r stoc. Cyfran yr eiddo gwag yng Nghymru wledig oedd 4.3 y cant, sydd ychydig yn uwch na chyfartaledd Cymru a daeth Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree (2008: 11) i'r casgliad bod 'cartrefi gwag yn fwy arwyddocaol nag eiddo sy'n ail gartrefi neu'n gartrefi gwyliau yng Nghymru wledig, o ran eu nifer .' Daeth Adolygiad Taylor yn Lloegr (Taylor, 2008) i'r casgliad nad oedd unrhyw dystiolaeth gadarn bod ail gartrefi neu gartrefi gwyliau'n effeithio ar fforddiadwyedd i bobl leol, o ystyried bod dylanwadau economaidd a chymdeithasol eraill, ond dadleuwyd y dylid ystyried rheolaeth cynllunio ar gyfer y bröydd yr effeithiwyd arnynt fwyaf, er bod yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (2009) wedi gwrthod hyn fel opsiwn anymarferol a oedd yn annhebygol o ateb ei nod penodol, sy'n cyd-fynd â safbwynt Llywodraeth Cynulliad Cymru ar ddefnyddio'r system gynllunio i reoli ail gartrefi (gweler Tewdwr, Gallent a Mace, 2001; Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2002). Mae *Cymru'n Un - rhaglen flaengar ar gyfer llywodraethu Cymru* yn cynnwys ymrwymiad i dynnu ar y model rheoli Tai Amlfeddiannaeth (a nodir yn Neddf Tai 2004) i ddarparu'r pŵer i awdurdodau lleol reoli achosion o droi anheddau parhaol yn ail gartrefi mewn ardaloedd lle mae prinder tai.

- 2.5. Er bod Cyfrifiad 2001 yn awgrymu bod safon a chyflwr y stoc tai yng Nghymru yn uchel ar y cyfan, mae tystiolaeth hefyd yn awgrymu bod cyfran y stoc tai o ansawdd gwael mewn rhai ardaloedd awdurdodau lleol gwledig yn uwch na chyfartaledd Cymru (Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, 2008: 11). Yn ogystal, canfu Adolygiad Essex fod ansawdd y stoc tai cymdeithasol (yn ardaloedd gwledig a threfol Cymru) yn 'syrthio'n brin iawn' o Safon Ansawdd Tai Cymru ac mae angen 'buddsoddi'n sylweddol er mwyn cyrraedd y Safon hon erbyn y dyddiad targed, sef 2012 a'i chynnal wedyn' (Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, 2008: 26).

Problemau Cael Mynediad at Dai a Fforddiadwyedd yng Nghymru Wledig

- 2.6. Mae incwm cyfartalog a enillir mewn aelwydydd yng Nghymru wledig ond ychydig yn is na lefel Cymru gyfan (Arsyllfa Wledig Cymru, 2005). Fodd bynnag, mae lefelau incwm cyfartalog sy'n is na'r cymedr cenedlaethol mewn wyth o'r naw ardal awdurdodau lleol, gyda'r incymau cyfartalog isaf yn ardaloedd awdurdodau lleol gwledig y gorllewin sef Gwynedd, Sir Gaerfyrddin, Ynys Môn a Sir Benfro (Arsyllfa Wledig Cymru, 2005; Sefydliad Joseph Rowntree, 2008). Cododd pris cyfartalog tai yng Nghymru wledig 176 y cant rhwng 1997 a 2005 (o gymharu â chyfartaledd o 157 y cant yng Nghymru), gyda'r pris cyfartalog yn dyblu rhwng 2001 a 2005. Mae data'r Gofrestrfa Tir yn awgrymu bod prisiau cyfartalog tai wedi cynyddu fwy na 200 y cant yng Ngheredigion a Sir Benfro rhwng 2000 a 2007, a 150 y cant yn y saith ardal awdurdodau lleol gwledig eraill (Sefydliad Joseph Rowntree, 2008: 11-12). Roedd y gymhareb prisiau eiddo i enillion blynyddol yn 2007 yn fwy na 5 ym mhob un o ardaloedd awdurdodau lleol Cymru wledig ac roedd yn uwch na'r gymhareb gyfartalog genedlaethol ar gyfer Cymru, gyda phroblemau fforddiadwyedd ar eu gwaethaf yn yr aneddiadau llai yng Nghymru wledig (Sefydliad Joseph Rowntree, 2008: 12-14; gweler hefyd Wilcox, 2005; Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, 2008; Gallent, 2009b). Amcangyfrifir bod nifer yr aelwydydd a dderbyniwyd fel rhai digartref ac mewn angen blaenoriaeth yn ardaloedd yr awdurdodau lleol gwledig wedi codi 309 y cant rhwng 1978 a 2005 (Arsyllfa Wledig Cymru, 2006), gyda chynnydd o 83 y cant yng Nghymru wledig rhwng 1997-8 a 2006-7 (mwy na dwywaith y cynnydd mewn ardaloedd trefol). Yn ogystal, bu cynnydd bob blwyddyn ers 2004 mewn gweithrediadau meddiannu yng Nghymru (Shelter Cymru, 2008). Canfu Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree fod anghenion tai yn arbennig o ddwys yn y parciau cenedlaethol, yr 'ardaloedd hamdden' fel y lleiniau arfordirol, ardaloedd gwledig hygyrch i gymudwyr ac aneddiadau bach (Comisiwn Sefydliad Joseph

Rowntree, 2008: 24). Mae prinder tai fforddiadwy ac angen difrifol am dai yn cael effeithiau pwysig ar gynaliadwyedd cymunedau gwledig ac, mewn rhai rhannu o Gymru, mae'n gysylltiedig hefyd â chynaliadwyedd parhaus yr Iaith Gymraeg.

- 2.7. Rhwng 1997-8 a 2006-7 cwblhawyd 84,000 o dai newydd yng Nghymru, y darparwyd un o bob deg ohonynt gan awdurdodau lleol neu gymdeithasau tai. Yn yr un cyfnod, dechreuwyd codi 92,400 o dai newydd yng Nghymru, y darparwyd 7.8 y cant ohonynt gan awdurdodau lleol neu gymdeithasau tai (Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, 2008: 13). Rhwng 1996-7 a 2006-7 cwblhawyd 2,853 o dai newydd ar gyfartaledd bob blwyddyn yn y naw ardal awdurdodau lleol gwledig. Cyflenwyd naw o'r deg datblygiad hyn a gwblhawyd gan y sector cyhoeddus, gyda landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn darparu cyfanswm o 2,865 ac awdurdodau lleol yn darparu 36 eiddo newydd at ei gilydd yng Nghymru wledig yn ystod y cyfnod hwn (Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, 2008: 11).
- 2.8. Amcangyfrifir bod 869 o unedau tai fforddiadwy yng Nghymru wedi'u nodi mewn Cytundebau Adran 106 yn 2005, er bod 11 o'r 25 awdurdod cynllunio lleol wedi methu â sicrhau unrhyw dai fforddiadwy drwy Gytundebau Adran 106 yn y 12 mis hynny (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2007). Mae tystiolaeth yn awgrymu bod nifer arwyddocaol o'r cartrefi newydd a adeiladwyd i ateb y farchnad yng Nghymru wledig, a rhan fawr o'r rhag-gyflenwad tir, ar safleoedd bach sy'n is na maint y trothwy lleol perthnasol ar gyfer cyfrannau tai fforddiadwy ac felly nid ydynt yn gwneud fawr o gyfraniad neu unrhyw gyfraniad o gwbl at y stoc tai fforddiadwy newydd (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2008b). Yn 2007-8, sicrhawyd 1,533 o unedau tai fforddiadwy, 842 ohonynt drwy'r Grant Tai Cymdeithasol a 691 drwy Gytundebau Adran 106 neu gyllid landlordiaid cymdeithasol cofrestredig eu hunain (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2009b: 14). Mae asesiadau o anghenion tai yn amlygu diffyg blynyddol newydd o 3,803 o unedau tai fforddiadwy ar draws Cymru wledig a daeth Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree i'r casgliad na fyddai'r cynnydd a gynigiwyd yn y ddogfen *Cymru'n Un* yn ddigon i ateb yr angen presennol am dai yng Nghymru wledig na'r angen yn y dyfodol (Sefydliad Joseph Rowntree, 2008: 15).
- 2.9. Bu Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree yn dadlau bod y broblem o gael mynediad at dai fforddiadwy i'w prynu neu eu rhentu ar y farchnad agored wedi symud o effeithio ar grwpiau incwm isel neu grwpiau agored i niwed i effeithio'n fwy cyffredinol ar y poblogaethau ar draws Cymru wledig (Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, 2008: 17). Llywiwyd hyn gan y cyflenwad cyfyngedig o dai, gydag effeithiau Hawl i Brynu, gostyngiadau mewn termau real yn y Grant Tai Cymdeithasol, prinder cynlluniau tai fforddiadwy newydd, y costau ychwanegol sy'n gysylltiedig â darparu unedau newydd fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig, pwysau newydd sy'n deillio o ymfudo adeg ymdeol a pherchnogaeth ar ail gartrefi a chartrefi gwyliau a phwysau ar y sector rhentu preifat oherwydd mewnffudo gan weithwyr o daleithiau canol a Dwyrain Ewrop (Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, 2008: 18-20). Cafodd ei llywio hefyd gan gyflogau isel sy'n gysylltiedig â'r economi wledig (Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, 2008: 23). Nodwyd mai pobl ifanc a wynebai'r anghenion mwyaf amlwg am dai a'r problemau mwyaf dybryd o ran fforddiadwyedd (Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, 2008: 23). Ymysg yr heriau pellach roedd cyflwr gwael y stoc tai gwledig nad oedd yn ateb safonau cyfoes ac a oedd yn anodd i'w huwchraddio a threchedd tai teuluol mwy eu maint (Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, 2008: 20), diffyg cefnogaeth a chyfleoedd i wella eiddo sy'n bodoli eisoes (Mantell Gwynedd, 2007), prinder cyflenwad tir ac argaeledd prin cyllid benthyciadau (Gallent, 2009b).
- 2.10. Adroddwyd hefyd bod y system gynllunio'n rhwystr i ddarparu tai fforddiadwy, am ei bod yn rhy gyfyngol, yn rhy araf, yn canolbwyntio gormod ar ddiogelu'r amgylchedd, yn gorfodi i safleoedd gael eu datblygu mewn aneddiadau llai ac yn mynnu cryn dipyn o dystiolaeth i gyfiawnhau datblygu (Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree,

2008: 21-23). Mae dyraniadau tir confensiynol a lleoliadau ar gyfer twf yn y dyfodol wedi'u casglu o hyd ar brif aneddiadau neu o'u hamgylch yn hytrach nag mewn pentrefi a phentrefannau mwy ynysig (Gallent, 2009a a 2009b). Cafwyd methiant gweithredu hefyd yn y broses gynllunio oherwydd absenoldeb sail dystiolaeth gadarn a diffyg gallu i gydlynu'r gweithredu ar wahanol lefelau, ynghyd â diffyg consensws gwleidyddol (Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, 2008; Satsangi, 2006; Gallent, 2009a). At hynny, cydnabuwyd y gallai'r angen am dai fod wedi'i guddio i raddau helaethach mewn ardaloedd gwledig a bod mwy o wrthwynebiad yn lleol i ddatblygiadau tai newydd (ac yn arbennig i dai fforddiadwy) mewn aneddiadau llai (Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, 2008: 24).

Y Dirwasgiad a'r Wasgfa Gredyd

- 2.11. Mae dirywiad yr economi a'r wasgfa gredyd wedi cael effaith bwysig ar y cyd-destun ar gyfer darparu tai fforddiadwy yng Nghymru. Amcangyfrifir bod gwerthoedd tir wedi gostwng mewn rhai rhannau o Gymru rhwng 20 a 40 y cant a bod prisiau tai cyfartalog wedi gostwng 11.7 y cant rhwng 2007 a 2008 (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2009b: 7-8). Gostyngodd nifer y datblygiadau tai newydd a gychwynwyd 60 y cant rhwng 2007 a 2008 (Llywodraeth Cynulliad Cymru 2009b: 7). Nid yw'r gostyngiadau mewn gwerthoedd tir a phrisiau tai wedi lleddfu problemau cyflenwad tai a fforddiadwyedd. Mae'r gostyngiadau mewn gwerthoedd tir wedi golygu y bu tirfeddianwyr yn amharod i werthu tir i'w ddatblygu ac mae nifer y datblygiadau tai fforddiadwy sy'n cael eu dechrau wedi gostwng yn sylweddol am fod llai o allu i draws-gymorthdalau a bod Cytundebau Adran 106 wedi gostwng a rhagwelir y gallai datblygwyr geisio cyd-drafod telerau cytundebau sy'n bodoli eisoes o'r newydd (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2009c). Mae morgeisi wedi dod yn anoddach i'w sicrhau ac yn ddrutach. Fodd bynnag, mae rhai datblygwyr preifat mawr wedi ceisio gwaredu safleoedd a datblygiadau i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2009c) Rhagwelir y bydd nifer y datblygiadau tai sy'n cael eu cwblhau a'u dechrau yn parhau i ostwng yn ystod 2009 (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2009c).

Yr Ymateb Polisi Cenedlaethol

- 2.12. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi ceisio sicrhau y darperir tai fforddiadwy yng Nghymru drwy ystod o bolisiâu a chanllawiau, gan gynnwys: *Cymru'n Un, rhaglen flaengar ar gyfer llywodraethu Cymru* (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2007a); y strategaeth dai genedlaethol ddrafft a ddiwygiwyd: *Cartrefi Cynaliadwy: Strategaeth Dai Genedlaethol i Gymru* (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2009a), *Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog ar Dai* (MIPPS 01/2006), *Nodyn Cyngor Technegol 1 Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai* (TAN 1), *Nodyn Cyngor Technegol 2, Cynllunio a Thai Fforddiadwy* (TAN 2), *Y Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy* (2006), *Nodyn Cyngor Technegol drafft 6 - Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy* sy'n destun ymgynghori ar hyn o bryd (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2009b) a thrwy gyflwyno Datganiadau Darparu Tai Fforddiadwy (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006a, b, c a d, 2009). Mae'r mesurau polisi wedi cynnwys:
- gosod dyletswydd ar awdurdodau cynllunio lleol i ddyfeisio cynlluniau ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn eu hardal drwy gynhyrchu Datganiadau Darparu Tai Fforddiadwy i gynnwys y cyfnod hyd nes iddynt fabwysiadu eu CDLI a fydd yn cynnwys targed lleol ar gyfer darparu tai fforddiadwy a'r dull o'u darparu
 - mwy o gyllid ar gyfer tai cymdeithasol, drwy ddyrannu £28m yn ychwanegol i'r Grant Tai Cymdeithasol dros dair blynedd, a diwygiadau i'r broses ddyrannu ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol, sy'n cael ei hystyried ar hyn o bryd gan Lif Gwaith Essex

- drwy gyllid ychwanegol o £42m dros dair blynedd gan y Gronfa Buddsoddi Cyfalaf Strategol (CBCS) i gynyddu'r cyflenwad tai fforddiadwy ac i helpu cynnal cyflogaeth yn y diwydiant adeiladu yng Nghymru. Mae'r cyllid hwn yn cael ei gynnig fel Grant Tai Cymdeithasol a'i ddyrannu i awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ar draws Cymru
- darparu Grantiau Rheoli Tai Cymdeithasol i hwyluso swyddi swyddogion tai neu i gynnal ymchwil bellach yn lleol
- galluogi awdurdodau lleol i ddefnyddio Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag, yn amodol ar rai amodau, i reoli eiddo dan berchnogaeth breifat sydd heb eu meddiannu ers cyfnod penodedig o amser
- hyrwyddo mentrau i gynnal perchentyaeth cost isel gan gynnwys Cymorth Prynu, Homefinder, Disgownt Trosglwyddo a Rhan-berchnogaeth
- cefnogi cyllido swyddogion tai fforddiadwy a phedwar Hwylusydd Tai Gwledig
- mewn partneriaeth â Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a Chymdeithasau Tai Cymru, sefydlu'r Gronfa Datblygu Tai Gwledig i gefnogi chwe swydd Hwyluswyr Tai Gwledig ychwanegol
- cyllido Land for People i gefnogi datblygu Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yng Nghymru
- darparu grantiau i rai sy'n prynu am y tro cyntaf
- cynllun Achub Morgeisi
- darparu hyblygrwydd ar safonau er mwyn galluogi landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i brynu eiddo sydd eisoes wedi'i adeiladu gan adeiladwyr graddfa fawr, darparu canllawiau a chyllid Grant Tai Cymdeithasol ychwanegol o £42m dros 3 blynedd o'r Gronfa Buddsoddi Cyfalaf Strategol i gefnogi'r cynllun hwn
- cyhoeddi cyfarwyddyd ymarfer ar ddefnyddio Cytundebau Adran 106 i ddarparu tai fforddiadwy
- annog rhyddhau tir mewn perchnogaeth breifat ar gyfer datblygu tai fforddiadwy
- cefnogi Rhwydwaith Swyddogion Strategaeth Tai Awdurdodau Lleol a'r Rhwydwaith Awdurdodau Tai Gwledig
- annog strategaethau tai gwag awdurdodau lleol
- cefnogi seminarau hyfforddi rhanbarthol ar gyfer swyddogion cynllunio a thai a chynghorwyr ar ddarparu tai fforddiadwy
- ymgynghori ar ymestyn y diffiniad o anheddau hanfodol sy'n gysylltiedig â mentrau gwledig, galluogi i ail annedd hwyluso dilyniant busnes fferm, gyda'r eiddo'n cael ei gadw fel tai fforddiadwy am byth a diwygio amodau ail annedd yn gysylltiedig â mentrau gwledig
- ymgynghori ar sicrhau bod holl ddatblygiadau tai'r farchnad agored yn cyfrannu at dai fforddiadwy drwy ddefnyddio symiau gohiriedig ar gyfer safleoedd islaw'r trothwy tai fforddiadwy gyda'r symiau hyn yn cael eu defnyddio i hwyluso, er enghraifft, safleoedd eithriedig gwledig neu Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol.

Rhwysterau i Ddarparu

- 2.13. Mae llawer o'r anawsterau wrth ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig yn gysylltiedig â newidiadau demograffig ac economaidd strwythurol a gweithrediad marchnadoedd tir a thai. Nododd Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree (2008) rwystrau yn deillio yn sgil y prinder tir sydd ar gael ac mae Gallent (2009b: 273) yn

dadlau mai argaeledd tir sy'n peri'r 'rhwyrstr mwyaf o bell ffordd' i ddarparu tai a fforddiadwyedd tai mewn ardaloedd gwledig. Fodd bynnag, mae astudiaethau ymchwil ac adolygiadau blaenorol hefyd wedi nodi 'bwlch gweithredu' rhwng nodau polisi a darparu tai fforddiadwy ar lefel leol (Satsangi, 2006: 745). Mae astudiaethau ymchwil hefyd wedi adnabod ystod o rwystrau ar lefel leol i ddarparu tai fforddiadwy yn ardaloedd gwledig Cymru. Mae'r rhain yn cynnwys:

Anawsterau wrth adnabod, meintioli a deall yr angen am dai

- 2.14. Amlygodd Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree (2008) ac Adolygiad Essex (Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, 2008) ill dau yr anawsterau a wynebai awdurdodau lleol wrth adnabod yr angen am dai mewn ardaloedd lleol, yn arbennig ar lefel cymunedau neu aneddiadau bach unigol. O ganlyniad, nid oedd strategaethau tai lleol a'r cynlluniau gweithredol yn gadarn yn aml (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2009b). Roedd arolygon anghenion tai ar adegau yn wael eu hansawdd ac yn colli cyfoesedd yn gyflym. Roedd problem arbennig o angen cudd am dai mewn ardaloedd gwledig, yn rhannol oherwydd nad oedd unigolion yn cael eu rhoi ar gofrestrau tai cymdeithasol ac yn aml ni fyddai unigolion yn datgelu eu hangen mewn ardaloedd lleol nad oedd tai fforddiadwy ar gael (Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, 2008). Adroddwyd hefyd bod diffyg gwybodaeth am y cysylltiadau rhwng tai, newid demograffig ac ailstrwythuro'r economi mewn cymunedau gwledig, y berthynas rhwng tai, cynaliadwyedd cymunedau a'r iaith Gymraeg, ac effeithiau gwirioneddol ail gartrefi a chartrefi gwyliau; dulliau adnabod eiddo gwag cyfyngedig a diffyg dealltwriaeth o strategaethau ymdopi aelwyddydd gwledig yr oedd angen tai arnynt (Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, 2008: 31).
- 2.15. Roedd ymchwil flaenorol yn awgrymu bod angen brys am sail dystiolaeth fwy cadarn o'r angen lleol mewn aneddiadau gwledig yng Nghymru (Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, 2008; Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, 2008). Hefyd roedd angen am gofrestrau tai gwell a chofrestrau tai ar gyfer landlordiaid niferus a chofrestrau tai fforddiadwy rhanbarthol. Fodd bynnag, mae datblygu sail dystiolaeth o'r fath yn debygol o ddefnyddio llawer o adnoddau ac yn aml prin yw gallu a sgiliau adrannau cynllunio a thai lleol i ymgymryd ag ymchwil bellach neu fwy cynhwysfawr.

Cyflenwad cyfyngedig o dai cymdeithasol

- 2.16. Mae effeithiau gwerthiannau Hawl i Brynu, a gostyngiadau blaenorol yn y Grant Tai Cymdeithasol, cyfyngiadau ar ddarpariaeth awdurdodau lleol, a phresenoldeb a gweithgareddau cyfyng y sector cymdeithasau tai mewn ardaloedd gwledig yn cyfyngu cyflenwad y tai cymdeithasol sydd ar gael (gweler Bramley a Watkins, 2009). Daeth ymchwil ddiweddar i'r casgliad nad yw cynnyrch tai cymdeithasol yn gymesur â'r angen am dai mewn ardaloedd gwledig (Gallent, 2009a). Hefyd roedd angen am rwydwaith mwy cynhwysfawr o gymdeithasau tai i weithredu mewn ardaloedd gwledig a darparu rhaglenni datblygu helaethach (Satsangi, 2006: 741).

Y system gynllunio a diffyg defnydd effeithiol o'r pwerau sydd eisoes yn bodoli

- 2.17. Mae ymchwil ddiweddar wedi nodi y gallai rhai agweddau ar y system gynllunio fod yn rhwyrstr i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Mae'r rhain yn cynnwys tuedd i flaenoriaethu cadwraeth a gwarchodaeth cefn gwlad uwchlaw datblygu tai newydd ac anwastadrwydd gofodol yn deillio o orddibyniaeth ar ddatblygiadau newydd mewn aneddiadau mwy mewn ardaloedd gwledig yn hytrach na dosbarthiad mwy gwastad o dai newydd, gan gynnwys mewn pentrefi pellennig a phentrefannau ynysig (Gallent, 2009a a 2009b)
- 2.18. Mae ymchwil flaenorol hefyd wedi canfod nad yw'r defnydd eithaf yn cael ei wneud o fesurau galluogi fel Cytundebau Adran 106. Mae effaith gyfyngedig y mesurau

datblygu allweddol hyn, fel Cytundebau Adran 106 a safleoedd eithriedig gwledig yn gysylltiedig â rhwystrau gan gynnwys anawsterau yn y cyflenwad tir, sicrhau cyllid, oedi yn y broses ddatblygu a materion amgylcheddol (Satsangi, 2006: 734). Mae ymchwil flaenorol yn awgrymu na wnaed y defnydd eithaf o gyfleoedd i ddefnyddio Cytundebau Adran 106 yng Nghymru (Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, 2008; Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2007b) ac y gallai gwerthoedd tir yng Nghymru gefnogi cyfraniadau tai fforddiadwy uwch mewn llawer o ardaloedd (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2007 b). Ymhlith y rhwystrau i ddefnyddio Cytundebau Adran 106 mewn aneddiadau gwledig llai roedd diffyg adeiladwyr graddfa fawr, diffyg cystadleuaeth rhwng adeiladwyr, costau adeiladu ychwanegol a graddfa fach datblygiadau a oedd yn golygu eu bod naill ai'n syrthio'n is na'r trothwy maint gofynnol neu'n golygu cymryd cyfran uchel o'r unedau mewn datblygiad. Fodd bynnag, roedd rhwystrau hefyd yn codi oherwydd anghysondeb yn y defnydd o Gytundebau Adran 106 a chyfathrebu ansicr rhwng awdurdodau cynllunio lleol a datblygwyr (Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, 2008). Canfu ymchwil flaenorol hefyd nad oedd yn glir sut oedd awdurdodau lleol yn defnyddio'r refereniw o'r Dreth Gyngor ar ail gartrefi i ateb anghenion tai gwledig (Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, 2008: 34).

- 2.19. Mae safleoedd eithriedig gwledig yn golygu cael caniatâd cynllunio eithriadol ar gyfer tai fforddiadwy ar dir na fyddai'n cael ei ryddhau fel arfer at y defnydd hwn, o fewn aneddiadau gwledig sy'n bodoli eisoes neu'n gyfagos iddynt (Gallent, 2009b). Nodir bod safleoedd eithriedig gwledig yn hanfodol i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig (Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, 2008; Taylor, 2008; yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, 2009). Yn wir, yn Lloegr, roedd 57 y cant o'r holl dai fforddiadwy a gyllidwyd gan Gorfforaethau Tai mewn cymunedau gyda phoblogaeth o lai na mil ar safleoedd eithriedig o'r fath (Taylor, 2008). Fodd bynnag, beirniadwyd gorddibyniaeth ar safleoedd eithriedig gwledig fel ymagwedd 'ad hoc' a 'ymbalfalol' tuag at ddarparu digon o dai fforddiadwy (Gallent, 2009b: 264). Ymhlith y rhwystrau i ddefnyddio safleoedd eithriedig mae lleoliadau sy'n anodd i'w cyrchu neu i adeiladu arnynt, amharodrwydd rhai tîrfeddianwyr i werthu tir; yn rhannol oherwydd mater 'gwerth gobeithiol', yn arbennig mewn cymdogaethau heb hanes o gynlluniau datblygu mabwysiedig lle cedwir y tir yn y gobaith y bydd yn cael caniatâd cynllunio yn y dyfodol ar gyfer tai'r farchnad agored a thuedd tîrfeddianwyr eraill i gadw tir fel 'stripiâu pridwerth' (Gallent, 2009b). Gallai rôl darpar ddatblygwyr a'u prosesau gwneud penderfyniadau hefyd fod yn rhwystr (Satsangi 2006: 742).
- 2.20. Mae ymchwil sy'n bodoli eisoes hefyd yn awgrymu bod rhwystrau'n deillio o absenoldeb polisiâu cynlluniau datblygu clir ar lefelau awdurdodau cynllunio lleol (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2007b) a diffyg ymagweddau cydgysylltiedig rhwng adrannau cynllunio a thai, tîrfeddianwyr, datblygwyr a benthycwyr ariannol. Mae'r diffyg cynlluniau datblygu mabwysiedig cyfoes hefyd wedi golygu nad yw'r rhwystr 'gwerth gobeithiol', lle mae tîrfeddianwyr yn cadw safleoedd gyda'r disgwyliad o'i ryddhau yn y dyfodol ar gyfer datblygu tai i'r farchnad agored, heb ostwng yn yr un ffordd ag a wnaeth yn Lloegr. Nodwyd hefyd bod angen hyfforddiant pellach ar ymarferwyr lleol ar Gytundebau Adran 106, sgiliau cyd-drafod, datblygiad economaidd lleol a dehongli tystiolaeth asesiadau'r farchnad dai leol (Llywodraeth Cynulliad Cymru, Three Dragons a Phrifysgol Caergrawnt, 2007: 21).

Gwrthwynebiad Cymunedol a Chysylltiad Cyfyngedig â'r Gymuned

- 2.21. Mae ymchwil wedi canfod yn gyson mai un o'r prif rwystrau lleol yw Agwedd NIMBY a gwrthwynebiad trigolion lleol, cynghorwyr a chynghorau cymuned i ddatblygiadau tai newydd, ac yn arbennig datblygiadau tai fforddiadwy yn ardaloedd gwledig Cymru (Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, 2008; Hedges, 2008). Mae pryder hefyd bod y diffyg ymddiriedaeth mewn landlordiaid cymdeithasol cofrestredig mewn rhai ardaloedd gwledig yn rhwystr pwysig i effeithiolrwydd posibl cymdeithasau tai fel

mecanweithiau ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Hyd yn oed mewn achosion lle roedd cynghorau cymuned yn cefnogi tai fforddiadwy, roedd diffyg gwybodaeth yn aml am y diffiniadau o dai fforddiadwy, rôl asiantaethau gwahanol a threfniadau cyllido, polisiâu cynllunio a meini prawf cysylltiadau lleol a phrosesu dyrannu (Parry, 2009; Hedges, 2008). Mae ymchwil flaenorol wedi dod i'r casgliad felly bod angen goresgyn y rhwystr hwn drwy hyrwyddo ffyrdd effeithiol o sicrhau bod cymunedau gwledig yn cefnogi datblygu tai newydd (Commission for Rural Communities, 2008).

Ffactorau Galluogi

2.22. Mae'r dystiolaeth ymchwil sy'n bodoli eisoes wedi nodi nifer o ffactorau galluogi sydd wedi hwyluso'r dasg o ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Mae'r rhain yn cynnwys:

- sail dystiolaeth gadarn a phriodol, gan gynnwys y defnydd o arolygon anghenion tai ar raddfa aneddiadau unigol a chofrestrau tai cyffredin (Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, 2008; Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, 2008)
- fframwaith polisi lleol clir wedi'i seilio ar ymchwil leol gadarn a dadansoddi, cysylltiad cynnar a gwaith partneriaeth cadarn gyda darpar ddatblygwyr, tirlfeddianwyr a chymdeithasau tai, cefnogaeth uwch swyddogion a gwleidyddion, a'r gallu i weithio ar draws ffiniau (Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, 2008: 87; Llywodraeth Cynulliad Cymru, Three Dragons a Phrifysgol Caergrawnt, 2007: 18) Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, 2008: 87)
- sefydlu timau arbenigol mewn awdurdodau lleol i ddarparu cynlluniau tai fforddiadwy a'r Grant Tai Cymdeithasol (Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, 2008: 87)
- gwaith rhagweithiol i adnabod a defnyddio tir lleol mewn perchnogaeth gyhoeddus ar gyfer datblygu tai fforddiadwy (Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, 2008:97)
- defnydd effeithiol o'r stoc tai lleol presennol (Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, 2008), er enghraifft drwy ddatblygu cronfa ddata'r Dreth Gyngor o eiddo gwag a mentrau rhagweithiol i sicrhau y caiff eiddo gwag ac adeiladau dibreswyl eu defnyddio eto (Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, 2008:95)
- Bu Hwyluswyr Tai Gwledig yng Nghymru yn destun cyfres o werthusiadau cadarnhaol (Hughes ac Isherwood, 2006; Bevan, 2009; Mantell Gwynedd, 2007) a chafwyd cefnogaeth iddynt gan Gomisiwn Sefydliad Joseph Rowntree, a'r Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy. Mae Hwyluswyr Tai Gwledig wedi adnabod angen cudd ar lefel cymunedau, wedi galluogi unedau tai fforddiadwy newydd mewn ardaloedd gwledig ac ynysig, gan gynnwys tai cymdeithasol ar rent a pherchentaeth cost isel a defnydd mwy effeithiol o'r stoc tai presennol (Bevan, 2009: 2). Ffactorau allweddol i lwyddiant Hwyluswyr Tai Gwledig yw eu hannibyniaeth, y ffaith eu bod yn dangos gwerth ychwanegol yn hytrach na dyblygu a'r angen i gydnabod bod gweithio gyda chymunedau'n cymryd amser hir (Bevan, 2009; Hedges, 2008)
- Cynigiwyd hefyd y gallai Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol gynnig model cynaliadwy ar gyfer mynd i'r afael â materion argaeledd tir ar gyfer tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig (Satsangi, 2009; Gallent, 2009b).

3. Methodoleg yr Ymchwil

Cyflwyniad

3.1. Mae'r bennod hon yn disgrifio'r dulliau ymchwil a ddefnyddiwyd yn yr astudiaeth hon. Cynhaliwyd yr astudiaeth gan dîm o ymchwilwyr o Ganolfan Ymchwil Economaidd a Chymdeithasol Ranbarthol Prifysgol Sheffield Hallam. Cafodd yr ymchwil ei chefnogi gan reolwyr ymchwil yn Llywodraeth Cynulliad Cymru a'i goruchwylio gan Grŵp Ymgynghorol Ymchwil a oedd yn cynnwys arbenigwyr cenedlaethol a lleol a lywiodd bob cam o'r ymchwil ac a gynigiodd sylwadau ar gyfres o bapurau gweithiol ac adroddiadau drafft o'r canfyddiadau. Cynhaliwyd yr ymchwil rhwng mis Rhagfyr 2008 a mis Mehefin 2009 ac roedd yn cynnwys pum cam ymchwilio:

- Adolygiad Llenyddiaeth
- Cyfweliadau â Rhanddeiliaid Allweddol
- Arolwg o'r Awdurdodau Cynllunio Lleol
- Astudiaethau Achos
- Ysgrifennu'r Adroddiad.

Adolygiad Llenyddiaeth

3.2. Er mwyn datblygu dull ac offerynnau'r ymchwil a darparu cyd-destun ar gyfer ein hastudiaeth, cynhaliwyd adolygiad o'r llenyddiaeth a oedd ar gael. Dadansoddodd yr adolygiad ystod o ddogfennaeth berthnasol, gan gynnwys dogfennau polisi a strategaeth a chanllawiau ar ddarparu tai fforddiadwy a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Archwiliwyd astudiaethau ymchwil o bwys i dai fforddiadwy yng Nghymru, gan gynnwys Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree i Dai Gwledig yng Nghymru (2008) ac Adroddiad y Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, a adwaenir hefyd fel 'Adolygiad Essex' (2008). Archwiliwyd cyfres o astudiaethau ymchwil ac arfer da eraill i dai gwledig yng Nghymru, gan gynnwys gwerthusiadau o Alluogwyr Tai Gwledig (Hughes ac Isherwood, 2006; Hedges, 2008; Mantell Gwynedd, 2007), y defnydd o rwymedigaethau cynllunio (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2007b; Llywodraeth Cynulliad Cymru, Three Dragons a Phrifysgol Caergrawnt, 2007) a thai a fforddiadwyedd yng Nghymru wledig (Arsyllfa Wledig Cymru, 2005, 2006; Wilcox, 2005). Yn ogystal, dadansoddwyd adolygiadau a gwerthusiadau o bolisi tai gwledig yn Lloegr a'r Alban (Bevan, 2009; Commission for Rural Communities, 2008; yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, 2009; Taylor, 2008). Yn olaf, archwiliwyd cyfres o erthyglau o gyfnodolion academiaidd diweddar ar dai gwledig mewn gwahanol rannau o'r Deyrnas Unedig (Bramley a Watkins, 2009; Gallent, 2009a a 2009b; Satsangi, 2006 a 2009). Cyflwynir canfyddiadau'r adolygiad llenyddiaeth yn y bennod flaenorol yn yr adroddiad hwn ac mae rhestr lawn o'r cyfeirnodau ar gael yn Atodiad 1.

Cyfweliadau â Rhanddeiliaid Allweddol

- 3.3. Cynhaliwyd cyfres o gyfweliadau dros y ffôn gyda chynrychiolwyr o sefydliadau rhanddeiliaid allweddol yng Nghymru. Ymhlith nodau'r cyfweliadau hyn roedd adnabod materion allweddol yn ymwneud â'r fframwaith polisi a diffiniadau o dai fforddiadwy yng nghyd-destun Cymru wledig; casglu amgyffrediadau o effeithiolrwydd polisi ac arfer presennol; adnabod rhwystrau a ffactorau galluogi mewn perthynas â darparu tai fforddiadwy; ac adnabod enghreifftiau o arfer da ac astudiaethau achos posibl i lywio camau pellach yr ymchwil.
- 3.4. Nodwyd rhanddeiliaid allweddol gan y tîm ymchwil a Llywodraeth Cynulliad Cymru er mwyn cynnwys ystod eang o sefydliadau a rychwant o amgyffrediadau ar sail cyd-destunau lleol a phrofiadau ar draws Cymru. Darparodd Llywodraeth Cynulliad Cymru enwau a manylion cyswllt unigolion allweddol ym mhob sefydliad rhanddeiliaid i'r tîm ymchwil. Cysylltwyd â'r unigolion hyn a'u gwahodd i gymryd rhan yn yr ymchwil. Cynhaliwyd cyfanswm o 22 o gyfweliadau gyda chynrychiolwyr o 19 o sefydliadau ym mis Ionawr a Chwefror 2009. Cymerodd y sefydliadau canlynol ran yn y cyfweliadau:
- Sefydliad Siartredig Tai (CIH) Cymru
 - Cyngor Benthycwyr Morgeisi (CML) Cymru
 - Tai Cymunedol Cymru (2 gyfweliad)
 - Hwylusydd Tai Gwledig Conwy a Sir Ddinbych
 - Cymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad Cymru
 - Cyngor Gwynedd
 - Ffederasiwn Adeiladwyr Tai Cymru
 - Land for People
 - Cyngor Sir Fynwy
 - Hwylusydd Tai Gwledig Sir Fynwy a De Powys
 - Undeb Cenedlaethol Amaethwyr Cymru (2 gyfweliad)
 - Arolygiaeth Gynllunio Cymru
 - Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) - Cymru
 - Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol Cymru
 - Tai Pawb
 - Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid (TPAS) Cymru
 - Is-adran Dai Llywodraeth Cynulliad Cymru
 - Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (2 gyfweliad)
 - Clwb Ffermwyr Ifanc Cymru.
- 3.5. Mae'r cwestiynau a ddefnyddiwyd ar gyfer y cyfweliadau yn y cam hwn o'r ymchwil wedi'u darparu yn Atodiad 2 i'r adroddiad.

Arolwg o'r Awdurdodau Cynllunio Lleol

- 3.6. Cynhaliwyd arolwg holiadur o'r holl awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru ym mis Chwefror 2009. Roedd hyn yn cynnwys y 22 awdurdod lleol a'r tri Pharc

Cenedlaethol. Darparwyd yr arolwg ar ffurf copi caled i'w ddychwelyd drwy'r post ac yn electronig i'w gyflwyno drwy e-bost. Roedd yr arolwg ar gael hefyd yn Gymraeg. Anfonwyd yr arolwg at uwch swyddogion tai a chynllunio ym mhob awdurdod cynllunio lleol mewn ymgais fwriadol i ennyn safbwyntiau penodol adrannau tai a chynllunio. Fodd bynnag, ym mhob achos ond dau, derbyniwyd ymateb cyfunol gan bob awdurdod. Yn yr achosion lle derbyniwyd ymatebion ar wahân, roedd y rhain yn dangos cysondeb i ryw raddau ond mae data o'r ddau wedi'i gynnwys yn y ddwy bennod sy'n dilyn yn yr adroddiad hwn.

3.7. Datblygwyd yr arolwg ar y cyd â Grŵp Ymgynghorol y Prosiect ac fe'i cynlluniwyd i ennyn gwybodaeth ar y materion penodol ym mhob ardal leol. Roedd yr wybodaeth a gasglwyd hefyd yn llywio camau dilynol y prosiect ymchwil, ac yn arbennig y dull o ddethol awdurdodau i fod yn destunau astudiaethau achos i'w craffu'n fanylach. Roedd yr arolwg yn gofyn am gyfuniad o ymatebion meintiol (caeedig) ac ansoddol (penagored) i ganiatáu casglu safbwyntiau a sylwadau a oedd yn fwy goddrychol eu natur ac yn cyfleu agwedd ymatebwyr. Rhannwyd ef yn bedair adran:

- Cyd-destun Lleol
- Rhwystrau i Ddarparu
- Materion Partneriaeth
- Enghreifftiau Lleol o Ddarparu Datblygiadau Tai Fforddiadwy ac Arfer Da.

3.8. Mae copi o'r arolwg wedi'i ddarparu yn Atodiad 3 yr adroddiad hwn. Rhoddwyd pythefnos i ymatebwyr ymateb cyn cynnal ymarfer dilyn i fyny drwy e-bost. Derbyniwyd ymatebion gan bob awdurdod cynllunio lleol ond un, gan roi cyfradd ymateb gyffredinol o 96 y cant (24 o 25 awdurdod cynllunio). Fodd bynnag, roedd rhai ymatebwyr, yn bennaf y rheiny oedd yn cynrychioli awdurdodau lleol mewn ardaloedd trefol, o'r farn nad oedd rhai o'r cwestiynau yn berthnasol i'w hardal oherwydd y diffyg gwahaniaethu ymagwedd rhwng ardaloedd gwledig a threfol tuag at fforddiadwyedd tai. Dywedodd un ymatebydd:

"Oherwydd bod y gwledig a'r trefol mor agos at ei gilydd... nid oes amgyffrediad bod angen tai fforddiadwy gwledig - y nod, yn hytrach, yw gwarchod yr hyn sydd ar ôl o'r cefn gwlad" (Swyddog Cynllunio Awdurdod Lleol).

3.9. O ganlyniad, ni ddarparodd pob awdurdod a ymatebodd ymatebion i bob cwestiwn. Mae data o'r arolwg wedi'i gynnwys yn y canfyddiadau canlynol ym Mhenodau 4, 5 a 6.

Astudiaethau Achos

3.10. Cynhaliwyd cyfres o astudiaethau achos i edrych yn fanylach ar gyd-destunau lleol, rhwystrau a ffactorau galluogi yn gysylltiedig â darparu tai fforddiadwy yn ardaloedd gwledig Cymru. Cynhaliwyd tri math o astudiaeth achos: astudiaethau'n cwmpasu saith ardal awdurdodau cynllunio lleol; astudiaethau o ddatblygiadau tai fforddiadwy unigol mewn ardaloedd eraill yng Nghymru wledig nad oeddent wedi'u cynnwys yn yr astudiaethau achos uchod; ac astudiaeth achos o ddatblygiadau Land for People ac Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol lleol yng Nghymru.

Astudiaethau Achos o Ardaloedd Awdurdodau Cynllunio Lleol

3.11. Cynhaliwyd astudiaethau achos yn cwmpasu saith ardal awdurdodau cynllunio lleol. Detholwyd yr ardaloedd hyn ar sail gwybodaeth a ddarparwyd gan Grŵp Ymgynghorol y Prosiect, cyfweiliadau â rhanddeiliaid allweddol a'r arolwg o

awdurdodau cynllunio lleol. Gofynnwyd i aelodau Grŵp Ymgynghorol y Prosiect a rhanddeiliaid allweddol enwebu ardaloedd astudiaethau achos, ar sail eu gwybodaeth eu hunain, ac i roi rhesymau dros eu henwebiadau. Yn ogystal, gofynnwyd i ymatebwyr i'r arolwg awdurdodau cynllunio lleol nodi enghreifftiau o ddatblygiadau tai fforddiadwy ac arfer da neu fentrau arloesol yn eu hardaloedd eu hunain. Enwebwyd nifer o awdurdodau cynllunio lleol ac enghreifftiau o ddatblygiadau fforddiadwy penodol yn gyffredin gan y rhanddeiliaid allweddol.

3.12. Yn yr ymatebion i'r arolwg, llwyddodd saith awdurdod cynllunio lleol i nodi cynlluniau datblygu tai fforddiadwy diweddar a llwyddiannus yn eu hardal a darparodd chwe awdurdod cynllunio lleol (gan gynnwys yr un chwech a nododd ddatblygiadau llwyddiannus) enghreifftiau o fentrau arloesol neu arfer da wrth ddarparu tai fforddiadwy mewn bröydd gwledig yn eu hardaloedd. Roedd pob un o'r saith awdurdod lleol hyn naill ai'n awdurdodau lleol gwledig neu'n Barciau Cenedlaethol. Mae gwybodaeth am y datblygiadau tai fforddiadwy llwyddiannus unigol mewn ardaloedd gwledig wedi'i chynnwys ym Mhennod 4 a thrafodir yr enghreifftiau o arfer da ym Mhennod 6. Penderfynwyd y byddai'r astudiaethau achos yn canolbwyntio ar yr awdurdodau cynllunio lleol hyn yn hytrach na cheisio cynnwys cyfuniad o awdurdodau trefol a gwledig neu gynnwys astudiaethau achos o ardaloedd lle na chafwyd unrhyw ddatblygiadau. Y rhesymeg dros yr ymagwedd hon oedd bod ardaloedd a oedd wedi darparu datblygiadau tai fforddiadwy neu wedi adrodd arfer da, ar sail y cyfweiliadau â rhanddeiliaid allweddol a'r ymateb i'r arolwg, yn debygol o fod wedi wynebu rhwystrau tebyg i'r ardaloedd hynny lle nad oedd datblygiadau wedi'u darparu ac felly roedd yn debygol y byddai mwy o ychwanegedd canolbwyntio ar ardaloedd a oedd yn gallu darparu tystiolaeth o rwystrau a ffactorau galluogi fel ei gilydd. Roedd pedair ardal yr astudiaethau achos yn cynnwys tair ardal gyfunol o awdurdod lleol a Pharc Cenedlaethol ac un awdurdod lleol ar ei ben ei hun. Y rhain oedd:

- Cyngor Sir Ceredigion
- Cyngor Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri
- Cyngor Sir Fynwy a Pharc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog
- Cyngor Sir Benfro a Pharc Cenedlaethol Arfordir Penfro.

3.13. Ym mhob un o'r ardaloedd hyn cynhaliwyd dadansoddiad o'r ddogfennaeth leol berthnasol, gan gynnwys strategaethau, polisi a chanllawiau gweithdrefnol, papurau gweithiol a gwerthusiadau lleol. Cynhaliwyd cyfres o ymweliadau â safleoedd hefyd. Yn ogystal, cynhaliwyd cyfweiliadau â rhanddeiliaid lleol. Roedd y rhain yn cynnwys swyddogion tai a chynllunio yn yr awdurdodau lleol ac awdurdodau'r Parciau Cenedlaethol, cyfarwyddwyr Cymdeithasau Tai, Swyddogion Tai Fforddiadwy, Hwyluswyr Tai Gwledig, asiantiaid cynllunio, datblygwyr, tirlfeddianwyr a chynghorwyr. Cynhaliwyd cyfanswm o 28 o gyfweiliadau ar draws pedair ardal yr astudiaethau achos. Nod yr astudiaethau achos oedd nodi'r cyd-destun lleol ar gyfer darparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig, datblygiadau polisi diweddar a rhwystrau allweddol a ffactorau galluogi. Roedd y dadansoddiad hwn yn cynnwys archwilio datblygiadau tai fforddiadwy penodol. Mae canfyddiadau'r astudiaethau achos hyn wedi'u cyflwyno ym Mhennodau 4, 5 a 6 o'r adroddiad hwn.

Astudiaethau Achos o Ddatblygiadau Tai Fforddiadwy Penodol mewn Bröydd Gwledig

3.14. Yn ogystal ag archwilio datblygiadau tai fforddiadwy penodol ym mhedair ardal yr astudiaethau achos, cynhaliwyd astudiaethau achos byr gennym hefyd o ddatblygiadau tai fforddiadwy gwledig penodol yn Ynys Môn, Conwy, Sir y Fflint a Phowys. Dylid nodi bod yr astudiaethau achos wedi'u seilio ar nifer cyfyngedig iawn

o gyfweiliadau ffôn gyda swyddogion cynllunio lleol, swyddogion / ymgynghorwyr tai fforddiadwy, Hwyluswyr Tai Gwledig, cyfarwyddwyr cymdeithasau tai a chynghorau cymuned. Cynhaliwyd cyfanswm o 8 o gyfweiliadau ar draws pedair ardal yr astudiaethau achos. Nod yr astudiaethau achos hyn oedd nodi'r cyd-destun lleol ar gyfer darparu'r datblygiadau tai fforddiadwy a'r rhwystrau allweddol a'r ffactorau galluogi wrth eu darparu. Mae canfyddiadau'r astudiaethau achos hyn wedi'u cyflwyno ym Mhenodau 4, 5 a 6 o'r adroddiad hwn.

Astudiaeth Achos o Land for People ac Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yng Nghymru

- 3.15. Sefydliad di-elw yw Land for People sy'n ceisio cefnogi datblygu Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol lleol yng Nghymru. Mae wedi derbyn rhywfaint o gymorth cyllid gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Cynhaliwyd cyfweiliadau gyda chynrychiolydd o Land for People er mwyn asesu'r cynnydd a wnaed wrth ddatblygu Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yng Nghymru a'r prif rwystrau a'r ffactorau galluogi a oedd yn effeithio ar eu datblygiad. Roedd yr astudiaeth achos yn cynnwys archwilio dau ddatblygiad Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol penodol yng Ngheinws a Chastell Caereinion ym Mhowys. Mae canfyddiadau'r astudiaeth achos wedi'u cyflwyno ym Mhennod 6 yr adroddiad hwn.

Ysgrifennu'r Adroddiad

- 3.16. Cam olaf yr ymchwil oedd cynhyrchu'r adroddiad terfynol hwn. Cyn hyn, cynhyrchwyd cyfres o bapurau gweithiol ar sail canfyddiadau pob cam o'r ymchwil. Mae'r papurau hyn wedi'u trafod gan Grŵp Ymgynghorol y Prosiect a dosbarthwyd adroddiadau'r astudiaethau achos unigol ar gyfer pob un o'r tri math o astudiaeth achos a ddisgrifir uchod ar ffurf ddrafft i randdeiliaid lleol er mwyn iddynt gynnig sylwadau cyn i fersiynau terfynol gael eu llunio.

4. Diffiniadau a Dull Cyflwyno

Cyflwyniad

- 4.1. Mae'r bennod hon yn archwilio materion yn ymwneud â dosbarthu ardaloedd gwledig a'r diffiniadau o dai 'gwledig', 'fforddiadwy' a 'lleol', fel y'u defnyddir gan awdurdodau cynllunio lleol a rhanddeiliaid allweddol. Yna mae'r bennod yn asesu darpariaeth tai fforddiadwy yn ardaloedd gwledig Cymru, gan gynnwys gosod targedau, caniatâd cynllunio a nifer y datblygiadau a gwblheir, a nodir datblygiadau penodol sydd wedi darparu unedau tai fforddiadwy ychwanegol yn llwyddiannus yn ardaloedd gwledig Cymru. Mae'r bennod yn cyflwyno amgyffrediaid rhanddeiliaid o'r fframwaith polisi sy'n datblygu ar gyfer darparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig, newidiadau i allu asiantaethau lleol i ddarparu tai fforddiadwy, y cyd-destun ar gyfer y gwaith darparu hwn a'r amrywiaeth o ran effeithiolrwydd polisi ac arfer ar draws Cymru.

Diffiniadau

- 4.2. Yn sgil y cyfweiliadau â rhanddeiliaid allweddol a'r arolwg o'r awdurdodau cynllunio lleol, sbardunwyd gwybodaeth am gyd-destun lleol ardaloedd cynllunio a diffiniadau o ardaloedd gwledig a thai fforddiadwy.
- 4.3. Gofynnwyd a fyddai awdurdodau cynllunio lleol yn dosbarthu eu hardal fel un wledig, drefol neu gyfuniad o'r ddau. Mae'r ymatebion wedi'u cyflwyno yn Nhabl 4.1 isod

Tabl 4.1: Dosbarthiad gwledig neu drefol

	Nifer	%
Gwledig	7	29
Trefol	0	0
Cyfuniad	17	71
CYFANSWM	24	100

Ffynhonnell: Arolwg o'r Awdurdodau Cynllunio Lleol, 2009

- 4.4. Yn ddi-ddorol, ni ddisgrifiodd yr un awdurdod ei ardal fel un drefol. Cyfuniad o'r trefol a'r gwledig oedd yr ymateb mwyaf cyffredin, gan roi cyfrif am 17 o'r 24 awdurdod cynllunio lleol a ymatebodd. Dosbarthodd pob un o dri Awdurdod y Parciau Cenedlaethol eu hardal fel un wledig. Yn ogystal, roedd Ynys Môn, Ceredigion, Sir Fynwy a Phowys yn cytuno gyda dosbarthiad Llywodraeth Cynulliad Cymru ohonynt fel ardaloedd gwledig. Bu i'r pedair ardal awdurdod lleol arall a ddiffiniwyd fel rhai gwledig gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, sef Sir Gaerfyrddin, Conwy, Sir Ddinbych a Gwynedd ddiffinio'u hunain fel cyfuniadau o'r trefol a'r gwledig yn eu hymatebion i'n harolwg.

- 4.5. Roedd diffyg diffiniad cyson amlwg yn ystyr y gair 'gwledig' at ddibenion tai. Pum ymatebydd yn unig a adroddodd ddefnydd o ddiffiniad cyson o'r gair 'gwledig' o fewn polisïau a strategaethau cynllunio lleol: Pen-y-bont ar Ogwr; Caerdydd; Castell-nedd Port Talbot; Casnewydd a Rhondda Cynon Taf. Roedd y diffiniad ar gyfer pob un o'r awdurdodau hyn wedi'i seilio ar dai y tu allan i ffiniau aneddiadau fel y nodir mewn Cynlluniau Datblygu Unedol. Roedd sawl awdurdod cynllunio arall yn defnyddio diffiniadau gwahanol at ddibenion gwahanol. Er enghraifft, yng Nghaerffili defnyddiwyd dosbarthiad trefol-wledig y Swyddfa Ystadegau Gwladol ar gyfer yr asesiad o'r farchnad dai leol, sydd wedi'i seilio ar drefi, cyrion, pentrefi a phentrefannau cymharol ynysig; fodd bynnag, at ddibenion cynllunio ystyriwyd mai tai gwledig oedd y rheiny a oedd wedi'u lleoli y tu allan i ffiniau aneddiadau. Yn yr un modd, yng Nghynllun Datblygu Unedol presennol Ceredigion (sydd heb ei fabwysiadu eto) (ac yn ei Gynllun Datblygu Lleol sydd ar fin cael ei gyhoeddi), diffinnir gwledig fel ardal y tu allan i chwe phrif dref y sir. At ddiben cyfyngiadau 'Hawl i Brynu' y llywodraeth ar ailwerthu neu brynu, fodd bynnag, mae ardal gyfan Ceredigion, ac eithrio Aberystwyth, Aberteifi a Llanbedr Pont Steffan wedi'i neilltuo fel ardal 'wledig' o dan adran 157 o Ddeddf Tai 1985.
- 4.6. Roedd yr anghysondebau hyn mewn diffiniadau hefyd yn amlwg yn amcangyfrifon awdurdodau cynllunio lleol ynghylch pa gyfran o'u hardal a ddsbarthwyd fel un wledig, fel y dangosir yn Nhabl 1.2 isod. Darparodd sawl awdurdod amcangyfrifon amgen ar gyfer cyfran eu hardal a ddsbarthwyd fel un wledig tra bod eraill wedi nodi ffigwr unigol yn unig. Roedd diffiniadau a dulliau gwahanol (e.e. ar sail y boblogaeth yn hytrach nag ar sail yr ardal) yn amlwg yn arwain at ffigurau gwahanol a chynhyrchwyd rhai canlyniadau rhyfedd. Er enghraifft, dywedwyd bod ardaloedd gwledig yn cyfrif am 80 y cant o ddsbarth Abertawe - sef yr un gyfran ag ar gyfer Sir Ddinbych ac Ynys Môn.

Tabl 4.2: Canran o'r ardal leol a ddsbarthwyd fel ardal wledig

ACLI	% a ddsbarthwyd fel ardal wledig
APC Arfordir Penfro	100
APC Eryri	100
APC Bannau Brycheiniog	99
Ynys Môn	80
Sir Ddinbych	80
Gwynedd	80
Abertawe	80
Bro Morgannwg	80
Blaenau Gwent	77
Sir Gaerfyrddin	75
Sir y Fflint	75
Casnewydd	70
Castell-nedd Port Talbot	60
Rhondda Cynon Taf	60
Powys	59*
Conwy	51
Pen-y-bont ar Ogwr	50
Sir Benfro	50*
Wrecsam	48*

Merthyr Tudful	36
Caerdydd	25
Caerffili	22

Ffynhonnell: Arolwg o'r Awdurdodau Cynllunio Lleol, 2009

- yn dynodi diffinad ar sail y boblogaeth

- 4.7. Roedd rhai ymatebwyr yn bragmatig am ddsbarthiadau trefol-wledig. Cydnabu ymateb Powys ddiffiniadau gwahanol ond nodwyd bod mwyafrif helaeth y sir mewn gwirionedd yn wledig. Roedd yr un peth yn wir am ymatebion Ceredigion a Sir Fynwy i'r arolwg a gydnabu fod mwyafrif y siroedd yn wledig ac eithrio trefi penodol. O ganlyniad ni ellir cymharu'r data yn Nhabl 4.2 yn uniongyrchol a dylid gofalu wrth ei ddefnyddio. Mae'r data yn amlygu'r ffaith y gallai'r amrywiaeth o ran dosbarthu ardaloedd gwledig ac absenoldeb diffiniad a dderbynnir a ddefnyddir mewn polisïau a strategaethau tai arwain at amrywiaeth sylweddol mewn ymagweddau a chanlyniadau.
- 4.8. Nododd pob un o ymatebion yr awdurdodau cynllunio lleol i'n harolwg eu bod yn gweithio yn ôl diffiniad cyson o 'dai fforddiadwy' ar draws polisïau a strategaethau lleol. Roedd rhywfaint o amrywiaeth rhwng awdurdodau cynllunio lleol ond roedd y mwyafrif yn defnyddio'r diffiniad yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2 (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006c) sy'n nodi mai tai fforddiadwy yw: 'tai lle mae yna drefniadau diogel 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.' Roedd nifer bach o awdurdodau wedi mynd y tu hwnt i TAN 2 gan fanylu ar ddiffiniadau penodol mewn perthynas â thai ar rent a thai'r farchnad agored.
- 4.9. Mewn cyferbyniad â hynny, roedd yr holl rhanddeiliaid allweddol y cyfwelwyd â nhw yn ystod yr astudiaeth o'r farn bod diffiniadau a dulliau cymhwyso'r termau 'fforddiadwy' a 'gwledig' yn amrywio'n helaeth mewn bröydd gwahanol ar draws Cymru a rhwng sefydliadau partner a bod diffiniad a chanllawiau ategol Llywodraeth Cynulliad Cymru yn cael eu dehongli'n wahanol gan sefydliadau lleol. Yn wir, mae polisi cenedlaethol yn galluogi awdurdodau lleol i bennu diffiniadau o 'dai fforddiadwy' yn eu cyd-destunau eu hunain, er mwyn datblygu cynlluniau Cytundebau Adran 106 unigol ac i gysylltu â blaenoriaethau polisi lleol ehangach fel cyflogaeth a thrafnidiaeth. Nid oedd unrhyw gydsyniad cadarn ymysg rhanddeiliaid ynghylch a fyddai symud tuag at gymhwyso diffiniad a dehongliad mwy unffurf ym mhob ardal yn gwella'r polisi a'r arfer presennol, er bod mwyafrif y rhanddeiliaid a fynegodd farn yn credu y byddai'n ddymunol sicrhau mwy o gysondeb.
- 4.10. Mater allweddol a nodwyd gan y rhanddeiliaid yw darparu tai i boblogaethau lleol. Gellid dehongli hyn fel darparu tai fforddiadwy gwledig, ond yn aml mae'n targedu'r rheiny â chysylltiad lleol, ac mae'n bosibl nad yw'n gysylltiedig â diffiniadau ehangach o angen blaenoriaeth am dai fforddiadwy. Mae'r cyfuniad hwn a'r dryswch rhwng tai 'fforddiadwy' a 'lleol' yn digwydd rhwng ac o fewn awdurdodau lleol a sefydliadau eraill, ac mae'r mater hwn yn cael ei gymhlethu ymhellach yn y ffordd y dehonglir polisïau sy'n cefnogi'r iaith Gymraeg. Mynegodd rhai rhanddeiliaid bryder bod y diffiniad o dai 'fforddiadwy' wedi'i ddiffinio'n rhy gul i dai cymdeithasol ar rent neu dai canolradd a'i fod yn hepgor tai fforddiadwy a allai fod ar gael drwy'r farchnad agored (er enghraifft yr eiddo hynny yn yr ystod brisiau £60-70k). Amlygodd un rhanddeiliad sut oedd 'fforddiadwyedd' yn amrywio ar draws y boblogaeth, felly er enghraifft roedd tai fforddiadwy ar gyfer pobl sengl ifanc yn llai drud yn gyffredinol nag ar gyfer aelwydydd gyda theuluoedd ifanc.
- 4.11. Roedd yr amrywiaeth yn y dehongliadau o dai fforddiadwy gwledig yn amlwg iawn yn y diffiniadau a ddarparwyd gan y rhanddeiliaid eu hunain. Roedd rhai rhanddeiliaid yn diffinio fforddiadwyedd mewn termau sylfaenol cyffredinol fel sefyllfa lle roedd 'gan

bob person fodd o gael cartref addas'; 'tai nad ydynt yn peri rhwystr i drigolion ac nad ydynt yn troi'n ffynhonnell eithrio' neu 'ddarpariaeth tai i unigolion na allent gael mynediad at eiddo ar y farchnad agored heb gymorth'. Roedd rhanddeiliaid eraill yn cysylltu fforddiadwyedd yn fwy uniongyrchol â phoblogaethau lleol, gan ei ddiffinio yn nhermau 'tai sydd o fewn cyrraedd ariannol pobl leol' neu 'dai sy'n galluogi pobl i aros mewn ardaloedd gwledig neu symud iddynt'. Roedd diffiniad arall yn canolbwyntio ar ddarpariaeth cyflenwad lleol yn y tymor hwy, gan ddiffinio hyn fel 'tai sy'n fforddiadwy am byth, yn gysylltiedig â lefelau incwm lleol'. Cyfeiriodd sawl rhanddeiliad at y diffiniad safonol o gymarebau prisiau tai i enillion cyfartalog mewn bro benodol (er bod yna wendidau gyda'r diffiniad hwn, a drafodir isod) tra bod eraill yn nodi y gellid dosbarthu tai'r farchnad agored fel rhai fforddiadwy os oeddent yn costio llai na £100k.

- 4.12. Roedd gwahaniaeth barn ymysg y rhanddeiliaid ynghylch rôl deiliadaeth wrth ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Nododd rhai rhanddeiliaid fod eiddo'r farchnad agored a'r sector rhentu preifat yn elfennau pwysig o ddarpariaeth tai fforddiadwy mewn bro. Fodd bynnag, roedd rhanddeiliaid eraill yn dadlau mai darpariaeth eiddo ar rent drwy landlord cymdeithasol cofrestredig oedd tai fforddiadwy mewn gwirionedd, er y gellid cynnwys cynlluniau rhannu ecwiti a rhanberchnogaeth yn y diffiniad hwn. Diffiniodd un rhanddeiliad dai fforddiadwy gwledig yn benodol fel eiddo sydd ynghlwm wrth Gytundebau Adran 106. Roedd set derfynol o ddiffiniadau'n cyfystyru tai fforddiadwy gwledig â grwpiau arbennig o'r boblogaeth gan gynnwys pobl ifanc, y rhai oedd yn prynu am y tro cyntaf a gweithwyr amaethyddol neu wledig.

Darparu

- 4.13. Yn ôl data a gyflenwyd gan y 25 awdurdod cynllunio lleol yng Nghymru yn sgil y Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai ar 1 Ebrill 2007, cwblhawyd 983 o unedau tai fforddiadwy yn 2006-07, a chynigiwyd 4,857 o unedau tai fforddiadwy ar safleoedd cyflenwi tir yn y 5 mlynedd rhwng 2007 a 2012, ar gyfartaledd o 971 y flwyddyn. Mae hyn yn cymharu â diffyg blynyddol net a amcangyfrifwyd o 3,803 o unedau tai fforddiadwy ar draws ardaloedd gwledig Cymru (Comisiwn Joseph Rowntree, 2008: 14). Cwblhawyd 8,971 o unedau tai'r farchnad agored yn 2006-07.
- 4.14. Chwe awdurdod cynllunio lleol yn unig a adroddodd yn eu hymatebion i'n harolwg fod ganddynt darged rhifol penodol ar gyfer darparu tai fforddiadwy a thri yn unig o'r rhain oedd yn gwahaniaethu rhwng fforddiadwyedd gwledig a threfol: mae gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro darged o 20 y cant o'r holl dai newydd; mae gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri darged o 50 y cant; a nod Powys yw darparu 35 o unedau fforddiadwy gwledig ar gyfer y cyfnod 2009/10.
- 4.15. Roedd ein harolwg o'r awdurdodau cynllunio lleol hefyd yn gofyn am wybodaeth am nifer y cymeradwyaethau cynllunio a oedd wedi'u caniatáu ar gyfer tai fforddiadwy gwledig a nifer yr unedau a gwblhawyd - dros y tair blynedd diwethaf yn y ddau achos. Unwaith eto, roedd yr ymatebion wedi'u cymhlethu gan y diffyg gwahaniaethu rhwng trefol a gwledig mewn rhai achosion. Mae tabl 4.3 isod yn dangos cyfanswm nifer y cymeradwyaethau a'r unedau a gwblhawyd ar gyfer pob awdurdod cynllunio lleol. Ni ddarparodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri gyfanswm ar gyfer cymeradwyaethau ond nododd fod 27 y cant o'r cymeradwyaethau ar gyfer tai fforddiadwy yn 2006-07 a 30 y cant yn 2005-06. Nid oedd tri awdurdod cynllunio lleol yn gallu darparu'r wybodaeth hon.
- 4.16. Adroddodd y rhan fwyaf o'r ardaloedd trefol a'r cymoedd na fu unrhyw gymeradwyaethau cynllunio gwledig nac unedau'n cael eu cwblhau o fewn y tair blynedd diwethaf. Ar gyfer yr awdurdodau cynllunio lleol hynny sydd wedi caniatáu

cymeradwyaethau cynllunio, roedd diffyg cydweddiad go fawr yn y rhan fwyaf o achosion o ran yr unedau gwirioneddol a gwblhawyd. Gellir esbonio hyn i ryw raddau gan y cyfnod amser rhwng caniatáu'r gymeradwyaeth ac ymgymryd â'r gwaith datblygu ond gellid ei briodoli hefyd i'r ffaith nad yw datblygiadau arfaethedig gyda chaniatâd cynllunio'n cael eu hystyried yn hyfyw bellach yn yr hinsawdd economaidd bresennol (a nodwyd hyn gan sawl ymatebydd i'r arolwg). Sir Fynwy yn unig a adroddodd gysondeb rhwng nifer yr unedau a gwblhawyd a nifer y cymeradwyaethau a ganiatawyd.

Tabl 4.3: Cymeradwyaethau cynllunio tai fforddiadwy gwledig a'r unedau a gwblhawyd (3 blynedd diwethaf)

	Cymeradwyaethau cynllunio	Unedau a gwblhawyd
Gwynedd	254*	80*
Wrecsam	247*	100*
Conwy	181*	anhysbys
Sir Gaerfyrddin	156*	20*
Ceredigion	144*	40*
Ynys Môn	92	anhysbys
Merthyr Tudful	80	0
APC Bannau Brycheiniog	75	34
Sir Benfro	38	0
APC Arfordir Penfro	37	14
Sir Ddinbych	22	4
Sir Fynwy	19	19
Bro Morgannwg	14	0
Blaenau Gwent	0	0
Pen-y-bont ar ogwr	0	0
Caerffili	0	0
Caerdydd	0	0
Castell-nedd Port Talbot	0	0
Casnewydd	0	0
Rhondda Cynon Taf	0	0
Sir y Fflint	anhysbys	anhysbys
Powys	anhysbys	anhysbys
Abertawe	anhysbys	anhysbys
Cyfanswm	1359	311

Ffynhonnell: Arolwg o'r Awdurdodau Cynllunio Lleol, 2009
 * yn dynodi'r cyfanswm ar gyfer ardaloedd gwledig a threfol

- 4.17. Gofynnwyd i awdurdodau cynllunio lleol nodi pa ddatblygwyr oedd yn gysylltiedig â darparu tai fforddiadwy gwledig yn eu hardal. Roedd y mwyafrif helaeth a restrwyd yn gymdeithasau tai lleol, a oedd yn awgrymu mai rôl gyfyngedig oedd i ddatblygwyr preifat ar hyn o bryd wrth ddarparu tai fforddiadwy gwledig. Gofynnodd ein harolwg i awdurdodau cynllunio lleol nodi hyd at dri chynllun datblygu tai fforddiadwy gwledig yn eu hardal. Cyflwynir y canlyniadau yn Nhabl 4.4.

Tabl 4.4: Cynlluniau Datblygu Tai Fforddiadwy Gwledig

Awdurdodau Cynllunio Lleol	Enw/lleoliad y cynllun	Datblygwyr	Nifer yr unedau fforddiadwy	Cyfuniad Deiliadaethau
Ynys Môn	Bryn Tawel, Brynsciencyn	CT Clwyd Alyn	14	Niwtral(1)
Conwy Sir y Fflint	Bron y Graig Bodedern	CT Tai Eryri	10	Niwtral
	Dolwyddelan	Tai Clwyd	4	Niwtral
	Maes y Goron, Lixwm	Leason Homes	25	Rhan-berchnogaeth Eiddo cymdeithasol ar rent Niwtral
Gwynedd/ APC Eryri	Castell y Gog, Dyffryn Ardudwy(2)	CT Tai Eryri	10	Niwtral
	Maes y Pandy, Llanuwchllyn (3)	CT Tai Clwyd	4	Niwtral
Gwynedd	Rhos Dyfi, Aberdyfi	CT Tai Clwyd	8	-
	Bro Gwgan	CT Tai Eryri	10	Niwtral
Sir Fynwy/ APC Bannau Brycheiniog	Garndolbenmaen(3)	Melin Homes (LCC)	5	Eiddo cymdeithasol ar rent Niwtral
	Y Bryn, Y Fenni	Melin Homes (LCC)	14	Niwtral
Sir Benfro/ APC Sir Benfro	Goytre	Melin Homes (LCC)	3	Marchnad (4)
	Capel Ebenezer, Clydach	-	1	Perchenfeddiannaeth cost isel Niwtral
	Croswell	Preifat	2	Perchenfeddiannaeth cost isel Eiddo cymdeithasol ar rent
Powys/ APC Bannau Brycheiniog	Glanrhyd (5)	Preifat / LCC	1	1 rhannu ecwiti
	Safle Crochendy	Preifat	23	23 eiddo cymdeithasol ar rent
	Casnewydd (6)			
	Ffynnonau/ Crucywel	Melin Homes (LCC)	24	

Ffynhonnell: Arolwg o'r Awdurdodau Cynllunio Lleol, 2009. (1) Deiliadaeth-niwtral - gallai unedau unigol fod ar gael fel eiddo cymdeithasol ar rent neu ran-berchnogaeth. (2) Safle eithriadig gwledig ar dir Cyngor Gwynedd. (3) Safle ar dir Cyngor Gwynedd. (4) 3 chartref ar y farchnad agored gyda swm gohiriedig o 20 y cant. (5) 1 plot i'w ddatblygu gan LCC. (6) Mae'r datblygiad hwn newydd gael ei bennu.

Noder: Darparodd Ceredigion fanylion hefyd am 3 chynllun sy'n cael eu datblygu ar dir y Cyngor mewn partneriaeth â LCCiaid ac mewn un achos datblygwr preifat.

- 4.18. At ei gilydd, derbyniom wybodaeth am 15 datblygiad penodol, gan 10 awdurdod cynllunio lleol. Roedd y rhain yn cynnwys y tri Pharc Cenedlaethol a chwech o'r awdurdodau cynllunio lleol a ddsbarthwyd fel rhai gwledig gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Darparodd Ceredigion (awdurdod gwledig arall) wybodaeth hefyd am ddatblygiadau penodol ar wahân i'r arolwg. Mae'r awdurdod cynllunio lleol arall a ddarparodd wybodaeth, Sir y Fflint, wedi'i ddsbarthu'n ardal led-wledig gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Adroddir bod cyfanswm o 145 o unedau tai fforddiadwy o fewn y cynlluniau. Roedd dau o'r cynlluniau'n cynnwys datblygiadau o 25 a 24 o unedau fforddiadwy, roedd pump yn cynnwys datblygiadau o rhwng 8 a 14 uned fforddiadwy ac roedd y gweddill yn cynnwys datblygiadau bach o rhwng 1 a 5 uned fforddiadwy. 29 yn unig o'r unedau oedd yn cael eu darparu neu sy'n cael eu darparu gan ddatblygwr preifat.

- 4.19. Yn ogystal â'r data a ddarparwyd drwy'r arolwg o'r awdurdodau cynllunio lleol, nododd rhanddeiliaid allweddol nifer o enghreifftiau penodol eraill o ddarparu tai fforddiadwy yn llwyddiannus mewn ardaloedd gwledig. Ymhlith yr enghreifftiau hynny a ddarparwyd nad ydynt wedi'u trafod mewn rhannau eraill o'r adroddiad hwn mae:
- Mentrau Sefydliad Tywysog Cymru yng Nghoed Darcy, Castell-nedd a chynllun Mynyddoedd Cambria
 - Datblygiad tai cymdeithasol Cysgod y Dderwen yng Nghasnewydd
 - Cynlluniau'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol
 - Datblygiad Tryleg yn Sir Fynwy - datblygiad Safle Eithriedig Gwledig ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor
 - menter ar y cyd rhwng Ymddiriedolaeth Tir a'r Cyngor Sir yn Nhrefaldwyn, gan ddarparu cyfuniad o eiddo fforddiadwy ac eiddo'r farchnad agored.
- 4.20. I grynhoi, mae dealltwriaeth o'r cyd-destun lleol, diffiniadau a'r dulliau cyflwyno yn amrywio rhwng awdurdodau cynllunio lleol ac asiantaethau partner, ac mae'n amlwg yn dibynnu ar ddaearyddiaeth yr ardal ac i ba raddau y gellir dosbarthu pob awdurdod fel un 'gwledig'. Mae hyn, yn ei dro, yn effeithio ar y flaenoriaeth a roddir i faterion gwledig ac i sawl ardal fwy trefol, mae mater tai fforddiadwy gwledig yn cael ei gynnwys o fewn tai fforddiadwy yn gyffredinol. Mae ein hastudiaeth yn cadarnhau canfyddiadau Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree (2008) a'r Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy (2008) sef ei bod yn ymddangos bod ansawdd a thrylwyredd y sail dystiolaeth yn anhawster i bob ardal (er bod yr ardaloedd hynny lle mae Hwyluswyr Tai Gwledig yn gweithredu yn perfformio'n well yn hyn o beth) a bod hyn wedi'i gyfyngu i gipddarluniau o'r sefyllfa bresennol sy'n ei gwneud yn anodd cynllunio a rhagamcanu'r dyfodol. Mae amrywiaeth hefyd o ran polisiâu lleol, sy'n canolbwyntio unwaith eto ar ddehongliadau a diffiniadau croes o ystyr y gair 'gwledig', rhwng awdurdodau cynllunio lleol a pholisiâu ond oddi mewn iddynt hefyd ar adegau.

Y Cyd-destun Polisi

- 4.21. Roedd y rhan fwyaf o'r rhanddeiliaid o'r farn bod y fframwaith polisi cenedlaethol ar gyfer darparu tai fforddiadwy yng Nghymru wledig wedi'i nodi'n glir gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, er bod un rhanddeiliad yn credu bod y canllawiau a'r fframwaith polisi yn dal yn aneglur. Roedd y rhanddeiliaid o'r farn bod blaenoriaeth polisi gynyddol yn cael ei rhoi i ddarparu tai fforddiadwy yn gyffredinol, a oedd yn cynnwys ffocws ar dai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig, er nad oedd y dimensiwn 'gwledig' penodol i fforddiadwyedd tai bob amser mor amlwg. Roedd y rhanddeiliaid yn derbyn yn gyffredinol bod angen dybryd am y ffocws hwn ar dai fforddiadwy am fod y fframwaith polisi blaenorol a'r ymchwil yn y maes hwn wedi bod yn gyfyng eu natur a bod y fframwaith polisi erbyn hyn yn ymateb i argymhellion Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree a'r Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, gan gynnwys drwy ddarparu Hwyluswyr Tai Gwledig a'r gofyniad ar awdurdodau cynllunio lleol i gynhyrchu Datganiad Darparu Tai Fforddiadwy (DDTFf) a Chynllun Datblygu Lleol. Nododd pob awdurdod cynllunio lleol a ymatebodd i'n harolwg eu bod wedi cynhyrchu, neu eu bod yn y broses o gynhyrchu neu ymgynghori ar DDTFf drafft.
- 4.22. Cydnabuwyd hefyd gan rhanddeiliaid bod darparu tai fforddiadwy gwledig yn rhan bwysig o strategaethau ac amcanion tai cenedlaethol ehangach, gan gynnwys sicrhau cydraddoldeb hiliol a chyfiawnder cymdeithasol a bod tystiolaeth o angen arwyddocaol am dai yn ardaloedd gwledig Cymru a oedd yn adlewyrchu materion

fforddiadwyedd tai ehangach. Mae'r fframwaith polisi yn gweithredu mewn cyd-destun lle mae'r farchnad dai mewn sefyllfa 'helbulus' a lle mae diffyg tai cymdeithasol yn gyffredinol.

- 4.23. Roedd cydsyniad ymysg rhanddeiliaid allweddol ei bod yn anodd mapio effeithiolrwydd polisi ac arfer presennol wrth i actorion allweddol, gan gynnwys Llywodraeth Cynulliad Cymru, ymglyfarwyddo â goblygiadau adroddiadau Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree a'r Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy. Fodd bynnag, derbyniwyd yn eang mai cyfnod trosiannol oedd hwn tra bod polisi ac arfer ar lefel awdurdodau lleol, er eu bod yn dechrau o 'lefel isel', yn cael eu datblygu. Mae'r broses Cynlluniau Datblygu Lleol yn darparu fframwaith ar gyfer darparu tai fforddiadwy gwledig ar lefel lleol ond mae'r broses hon yn ei chymhysu a bydd yn cymryd peth amser cyn i awdurdodau lleol lunio'u Cynlluniau Datblygu Lleol yn eu ffurf derfynol. Mae DDTFF yn fecanwaith pellach i gynorthwyo awdurdodau lleol, ac mae mwyafrif yr awdurdodau wedi terfynu'r datganiadau hyn.
- 4.24. Holodd ein harolwg am farn awdurdodau cynllunio lleol ynghylch i ba raddau roedd cyflwr newidiol yr economi a datblygiadau polisi cenedlaethol a lleol wedi effeithio ar allu asiantaethau lleol i ddarparu tai fforddiadwy gwledig yn ystod y tair blynedd diwethaf. Holwyd ymatebwyr a oedd y gallu hwn wedi cynyddu, wedi gostwng neu heb newid ac mae'r canlyniadau wedi'u cyflwyno yn Nhabl 4.5 isod.

Tabl 4.5: Newidiadau yng ngallu asiantaethau lleol i ddarparu tai fforddiadwy gwledig

	Nifer	%
Wedi cynyddu	6	29
Wedi gostwng	5	24
Heb newid	10	48
CYFANSWM	21	100

Ffynhonnell: Arolwg o'r Awdurdodau Cynllunio Lleol, 2009

- 4.25. Adroddodd chwe awdurdod cynllunio lleol (neu 29 y cant) fod y gallu i ddarparu tai fforddiadwy wedi cynyddu, gan nodi bod gwell gwaith partneriaeth a chanlyniadau cadarnhaol yn sgil presenoldeb Hwyluswyr Tai Gwledig. Nododd chwarter o'r awdurdodau a ymatebodd fod gallu asiantaethau lleol i ddarparu tai fforddiadwy gwledig wedi gostwng yn ystod y tair blynedd diwethaf, oherwydd cyfuniad o newidiadau i gyflwr y farchnad dai, diffyg gweithio mewn partneriaeth a chyfathrebu, a gwybodaeth wael am anghenion tai. Nododd bron hanner yr awdurdodau cynllunio lleol a ymatebodd fod y gallu lleol heb newid yn ystod y tair blynedd diwethaf.
- 4.26. Nododd rhanddeiliaid allweddol fod y cyd-destun ehangach ar gyfer datblygu polisi mewn sefyllfa lle mae gwariant cyhoeddus (e.e. y Grant Tai Cymdeithasol) yn sylweddol is o gymharu â 15 mlynedd yn ôl, ond y bu rhai gwelliannau diweddar gan gynnwys cynnydd yn y Grant Tai Cymdeithasol, y posibilrwydd o ailbroffilio Costau Derbyniol mewn ymateb i ddirywiad yr economi a chynnydd yn y Grant Buddsoddi Cyfalaf Strategol. Roedd rhai rhanddeiliaid yn dadlau bod yr argyfwng ariannol wedi arwain at sefyllfa lle roedd ffiniau elw datblygwyr yn cael eu lleihau ac o ganlyniad roedd yn anodd mynd ar drywydd Cytundebau Adran 106. Yn groes i hynny, roedd rhanddeiliaid eraill o'r farn bod cwmp y farchnad dai yn cynyddu parodrwydd datblygwyr i dderbyn gwerthiannau a phrisiau gwarantedig drwy weithio'n nes gyda

landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ar ddatblygiadau tai fforddiadwy (gweler y bennod ganlynol).

- 4.27. Roedd sawl rhanddeiliad o'r farn nad oedd amrywiaeth Cymru'n cael ei gydnabod yn gyson o hyd mewn polisi ac arfer, ac yn bwysicaf, y ffaith bod mathau gwahanol o ardaloedd gwledig yn wynebu anawsterau a heriau gwahanol iawn. Er enghraifft, nid yw targed *Cymru'n Un* o greu 6,500 o dai fforddiadwy yn gwahaniaethu'n ddigonol rhwng ardaloedd trefol a gwledig nac rhwng gwahanol fathau o ardaloedd gwledig. Awgrymodd rhanddeiliaid hefyd fod polisiâu fforddiadwyedd wedi canolbwyntio ar ddarparu tai fforddiadwy newydd yn hytrach na chynyddu'r cyflenwad o dai yn gyffredinol ac roedd eraill o'r farn bod gormod o bwyslais mewn polisiâu presennol ar dai cymorthdaledig a dim digon o bwyslais ar dai'r farchnad agored.
- 4.28. Adroddodd yr holl rhanddeiliaid fod effeithiolrwydd polisi ac arfer yn amrywio'n sylweddol rhwng awdurdodau lleol ac yn wir, oddi mewn iddynt. Roedd rhai awdurdodau lleol unigol wedi cael llwyddiant wrth ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig, ac yn yr un modd adroddwyd bod rhai cymdeithasau tai gwledig yn 'rhagori ar eu disgwyliadau' o ran darparu tai fforddiadwy a defnyddio'u stoc i ateb y galw am dai. Roedd effeithiolrwydd strategaethau darparu lleol wedi'i gysylltu'n hanfodol ag ansawdd prosesau partneriaeth a pherthnasau rhwng actorion lleol ac adroddwyd bod hyn yn amrywio'n helaeth rhwng ardaloedd lleol. Mewn rhai bröydd adroddwyd bod gwaith partneriaeth agos ac effeithiol iawn gydag anghenion lleol mewn ardaloedd gwledig yn cael eu nodi'n glir a chymau cydlynus yn cael eu cymryd i ateb yr anghenion hyn, ond mewn ardaloedd eraill adroddwyd bod cryn densiynau a bod gwaith partneriaeth naill ai ddim yn bodoli, neu ei fod yn wan ar y gorau.

5. Rhwystrau

Cyflwyniad

- 5.1. Mae'r bennod hon yn cyflwyno canfyddiadau'r ymchwil ynghylch y rhwystrau lleol i ddarparu tai fforddiadwy yn ardaloedd gwledig Cymru. Mae'r bennod yn dechrau drwy adrodd data o'r arolwg o'r awdurdodau cynllunio lleol er mwyn dangos pa rhwystrau a ystyriwyd fel y rhai mwyaf mynych a mwyaf arwyddocaol. Wedyn mae'r bennod yn cyflwyno canfyddiadau'r cyfweiliadau â rhanddeiliaid allweddol ac astudiaethau achos o'r ardaloedd awdurdodau cynllunio lleol ynghyd â datblygiadau tai fforddiadwy penodol er mwyn archwilio'r rhwystrau hyn yn fanylach. Mae'r bennod yn cynnwys trafodaeth ynghylch yr effeithiau sy'n dod i'r amlwg yn sgil dirywiad yr economi a'r wasgfa gredyd ynghyd â'r rhai a ragwelir.

Canfyddiadau'r Arolwg o'r Awdurdodau Cynllunio Lleol

- 5.2. Gofynnwyd i ymatebwyr i'n harolwg o'r awdurdodau cynllunio lleol nodi i ba raddau roedd ffactorau neu faterion arbennig yn gweithredu fel rhwystr i ddarparu tai fforddiadwy gwledig yn lleol. Cyflwynir y canlyniadau i'r cwestiwn hwn yn Nhabl 5.1 isod a rhoddir canrannau ar gyfer y rheiny a nododd fod pob mater: yn rhwystr sylweddol; yn rhwystr llai; ddim yn rhwystr; ac ymatebwyr nad oeddent yn gwybod neu a atebwyd nad oedd yn berthnasol. Mae'r materion wedi'u rhestru yn y tabl yn ôl cyfran yr ymatebwyr a nododd eu bod yn rhwystr arwyddocaol. Mae'r data hwn yn rhoi arwydd o fynychder rhwystrau ar draws Cymru ac yn atgyfnerthu'r ffaith bod barn gyffredin i raddau helaeth ar draws y wlad am amgyffrediaid ynghylch pa mor arwyddocaol yw rhwystrau unigol. Nodwyd bod pris tir yn ffactor arwyddocaol gan fwy nag 8 o 10 ymatebydd, gyda phrisiau tai yn codi, effeithiau dirywiad yr economi a diffyg argaeledd morgeisi oll wedi'u nodi fel rhwystrau arwyddocaol gan 65 y cant o'r ymatebwyr. Ymhlith y rhwystrau eraill a nodwyd fel rhai arwyddocaol gan o leiaf hanner yr ymatebwyr roedd argaeledd a chyflenwad tir, gostyngiadau i'r stoc tai cymdeithasol, diffyg mynediad at gyllid preifat ar gyfer datblygiadau a phroblemau gyda'r Grant Tai Cymdeithasol a'r Canllawiau Costau Derbyniol. Mae pob un o'r materion hyn yn bennaf yn broblem strwythurol a chenedlaethol, sy'n awgrymu camgydweddiad rhwng y rhwystrau mwyaf arwyddocaol i ddarparu tai fforddiadwy yn lleol mewn ardaloedd gwledig a gallu actorion lleol i oresgyn y rhwystrau hyn. Roedd ail gategori o rwystrau a nodwyd gan rhwng 15 a 42 y cant o ymatebwyr yn cynnwys cyfuniad o broblemau strwythurol a chyd-destunol, fel polisïau cynllunio cyfyngol, effeithiau perchnogaeth ar ail gartrefi a diffyg datblygwyr preifat; a materion lle gellid rhagweld y gallai asiantaethau darparu lleol gael effaith, gan gynnwys gwrthwynebiad trigolion a gwleidyddion, rolau datblygwyr a chwmnïau cyfleustodau a gwrthdaro rhwng polisïau. Er mai swyddogaeth yr ymatebwyr sy'n cynrychioli awdurdodau cynllunio lleol fydd hon, mae'n rhyfedd bod categori pellach o rwystrau wedi'u seilio ar bolisi ac arfer lleol a gweithio mewn partneriaeth wedi'i ystyried yn arwyddocaol gan leiafrif bach o'r ymatebwyr yn unig ac nid oedd llawer o ymatebwyr o'r farn bod y rhain yn rhwystrau o gwbl. Mae hyn yn gwrth-ddweud canfyddiadau astudiaethau ymchwil blaenorol yng Nghymru a chymau eraill o'n hymchwil a nododd fod polisi ac arfer lleol a diffyg partneriaeth yn rhwystrau i ryw raddau.

Tabl 5.1: Rhwystrau lleol i ddarparu (%)

	Rhwys-trau arwyddocaol	Rhwysstr llai	Ddim yn rhwysstr	Ddim yn gwybod
Pris tir	82	5	5	9
Prisiau tai yn codi	65	15	15	5
Effeithiau dirywiad diweddar yr economi	65	15	15	5
Diffyg argaeledd cyllid morgeisi	65	10	5	20
Argaeledd/cyflenwad tir	57	24	19	0
Gostyngiadau yn y stoc tai cymdeithasol	57	19	24	0
Diffyg mynediad at gyllid preifat	55	15	10	20
Problemau gyda'r Grant Tai Cymdeithasol	52	24	10	14
Problem gyda'r Canllawiau Costau Derbyniol/Bandiau	50	0	25	25
Methiant i ddod â thir a ddyrannwyd mewn cynlluniau i'r farchnad	44	22	33	0
Effeithiau prynu gan gymudwyr/pobl yn dod i mewn wedi ymddeol	42	32	26	0
Diffyg datblygiad seilwaith strategol (Cyfleustodau)	35	45	15	5
Gwrthwynebiad trigolion lleol	33	43	10	14
Gwrthwynebiad gwleidyddol lleol i ddatblygiad newydd	24	48	19	10
Polisiâu cynllunio cyfyngol	21	32	47	0
Gwrthdaro â pholisiâu eraill (e.e. nodau cadwraeth)	20	45	35	0
Agwedd datblygwyr (preifat)	19	48	19	14
Effeithiau perchnogaeth ar ail gartrefi	19	33	43	5
Argaeledd datblygwyr (preifat)	15	20	50	15
Data/gwybodaeth annigonol am anghenion tai	10	40	50	0
Diffyg diffiniad cyffredin o 'fforddiadwyedd'	10	24	67	0
Diffyg diffiniad cyffredin o ardal 'wledig'	6	17	67	11
Arferion rheoli datblygu	5	40	55	0
Diffyng cydlyniad rhwng timau cynllunio a thai	5	15	80	0
Trefniadau partneriaeth annigonol	5	10	70	15
Diffyg gwybodaeth fanwl ymhlith swyddogion	0	25	75	0
Agwedd datblygwyr (LCC)	0	15	70	15
Argaeledd datblygwyr (LCC)	0	5	80	15

Ffynhonnell: Arolwg o'r Awdurdodau Cynllunio Lleol, 2009

- 5.3. Gofynnodd yr arolwg o'r awdurdodau cynllunio lleol beth oedd y rhwystrau mwyaf arwyddocaol i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Prisiau tir a thai ac argaeledd tir oedd y rhwystr mwyaf arwyddocaol a nodwyd yn fwyaf cyffredin, gan adlewyrchu'r data yn Nhabl 5.1, ynghyd â gwrthwynebiad lleol ac agwedd NIMBY, nad yw'n yn gwbl gyson â'r dystiolaeth a ddarperir yn y tabl. Ymhlith y rhwystrau pellach a adroddwyd fel y rhai mwyaf arwyddocaol roedd dirywiad yr economi, diffyg gweithgarwch datblygu, problemau'n deillio o ddatblygiadau bach iawn gan gynnwys arbedion maint, seilwaith gwan yn lleol, meini prawf rhy gaeth ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol ac absenoldeb lwfans gwledig neu dâl atodol yn y Canllawiau Costau Derbyniol. Yn groes i'r safbwyntiau cyffredinol a ddarparwyd yn y tabl uchod, nododd rhai ymatebwyr mai sail dystiolaeth annigonol ar yr angen lleol am dai oedd y rhwystr mwyaf arwyddocaol i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig.

Archwilio Rhwystrau Unigol

- 5.4. Mae'r adran hon yn y bennod yn darparu rhagor o fanylion am ganfyddiadau ein hymchwil ar effeithiau rhwystrau penodol i ddarparu tai fforddiadwy yn lleol mewn ardaloedd gwledig. Mae ein hymchwil yn cadarnhau canfyddiadau astudiaethau blaenorol, ac fel yr astudiaethau blaenorol hyn, yr hyn oedd yn rhyfedd oedd pa mor gyffredin oedd natur a ffurf effaith y rhwystrau a nodwyd ar draws holl ardaloedd a datblygiadau ein hastudiaethau achos. Yn y rhan fwyaf o'r achosion, effaith gronnis sawl un o'r ffactorau hyn sy'n creu rhwystrau cyffredinol i ddarparu, yn hytrach nag un rhwystr pennaf. Dylid nodi felly nad yw'r rhwystrau unigol yn cael eu trafod mewn unrhyw drefn flaenoriaeth, er y dylid darllen yr adran hon yng ngoleuni tystiolaeth yr arolwg yn yr adran flaenorol ynghylch mynychder a pha mor arwyddocaol yw rhwystrau arbennig.
- 5.5. Credwyd yn eang bod y cyd-destun cyffredinol lle mae'r rhwystrau hyn yn ymddangos yn un lle mae'r 'ffiniau camgymeriadau' yn aml yn llai ar gyfer datblygiadau mewn ardaloedd gwledig, er enghraifft sicrhau bod lefelau'r galw lleol yn cael eu nodi'n gywir neu'r angen i adeiladau gydweddu ag estheteg yr ardal leol. Mae arwyddocâd cymesur effaith datblygiad tai newydd ar aneddiadau bach a'u deinameg economaidd, gymdeithasol a diwylliannol a'u cynaliadwyedd hefyd yn fwy. Mae hyn yn cynnwys yr effeithiau ar hyfywedd darpariaeth gwasanaethau lleol fel swyddfeydd post ac ysgolion. Mae'n wir hefyd bod cyfrannu uchel o siaradwyr Cymraeg a chymunedau Cymraeg o fewn llawer o'r ardaloedd ym mröydd ein hastudiaethau achos, a gall datblygiadau tai effeithio ar gadernid yr iaith Gymraeg. Hefyd, mae problemau cymdeithasol yn codi yn sgil cyfrannau uchel o ail gartrefi mewn rhai cymunedau, a gafodd eu disgrifio fel 'trefi anghyfannedd' yn ystod misoedd y gaeaf.

Y Farchnad Dai

- 5.6. Cadarnhaodd ein canfyddiadau dystiolaeth ymchwil sy'n bodoli eisoes a gyflwynir ym Mhennod 2 sef bod gweithrediad y farchnad dai'n gweithredu fel rhwystr strwythurol allweddol i ddarparu tai fforddiadwy yn lleol yn ardaloedd gwledig Cymru. Roedd pob un o'r ardaloedd a'r datblygiadau penodol a ffurfiodd ran o'n hastudiaethau achos yn gweithredu mewn cyd-destun o gymarebau prisiau tai i incwm sylweddol, gyda phatrwm o broblemau fforddiadwyedd dirifol iawn mewn cymunedau lleol a gâi eu gwasgu'n galed. I egluro'r pwynt hwn, lefel enillion cyfartalog trigolyn yng Ngwynedd yn 2005 oedd £19,000, a oedd yn golygu y gallai aelwyd person unigol a oedd yn prynu am y tro cyntaf fforddio talu uchafswm o £70,000 am eiddo, a gallai pâr a oedd yn prynu am y tro cyntaf fforddio talu uchafswm o £110,000 am eiddo. Roedd hyn yn cymharu â phris cyfartalog tŷ o £155,000 a phris cyfartalog o £178,000 mewn rhai ardaloedd yng Ngwynedd. Yn Sir Fynwy, roedd prisiau tai cyfartalog yn yr aneddiadau mwyaf gwasgeddedig hyd at 20 gwaith yn fwy na'r incymau cyfartalog.

Ail Gartrefi neu Gartrefi Gwyliau

- 5.7. Canfu ein hymchwil fod problemau mewnffudo a fforddiadwyedd tai yn cael eu llywio'n rhannol gan y farchnad am ail gartrefi neu gartrefi gwyliau. Er bod ail gartrefi wedi cyfrannu at chwyddo prisiau'r farchnad dai yn ardaloedd ein hastudiaethau achos, er enghraifft ym mröydd arfordirol Gwynedd, nodwyd hefyd bod ansawdd yr wybodaeth gywir am ail gartrefi yn wan. Fodd bynnag, mae'r data a oedd ar gael gan Wynedd yn awgrymu bod cyfrannau o ryw 45 y cant o ail gartrefi mewn lleoliadau arbennig o boblogaidd fel Abersoch ac Aberdyfi. Nid oedd dirywiad yr economi yn ymddangos fel petai wedi effeithio ar brisiau gwerthu uchel iawn ail gartrefi, er bod nifer y gwerthiannau yn llai sicr.

Argaeledd a Chost Tir

- 5.8. Nodwyd bod argaeledd a chost tir yn rhwystrau pwysig i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig, er bod union natur y rhwystrau hyn yn gymhleth. Roedd yn ymddangos mai argaeledd safleoedd a chymhlethdod wrth gaffael safleoedd oedd y brif broblem, yn hytrach na chost tir, er bod diffyg argaeledd yn rhannol oherwydd bod tiffeddianwyr yn anfodlon gwerthu am yr hyn maent yn ei ystyried yn bris sydd islaw gwerth y farchnad. Roedd Safleoedd Penodedig o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol yn lleihau argaeledd tir posibl ymhellach mewn rhai ardaloedd gwledig yn ein hastudiaethau achos. Adroddwyd hefyd bod cyfran sylweddol o'r tir mewn ardaloedd gwledig yn perthyn i deuluoedd lleol nad oes ganddynt yr un cymhellant i wneud elw ag sydd gan ddatblygwyr eiddo masnachol ac felly nid yw mecanweithiau'r system gynllunio a chymhellant ariannol yn eu hannog i ryddhau tir.
- 5.9. Er bod dirywiad yr economi wedi gostwng gwerth tir ar y farchnad agored, nid oedd hyn wedi arwain yn ddidrafferth at gynnydd yn y cyflenwad tir am yr adroddwyd bod llawer o dirfeddianwyr yn cadw tir gan ddisgwyl y byddai'r farchnad yn ymadfer ar ryw bwynt yn y dyfodol. Nodwyd hefyd bod Canllawiau Costau Derbyniol presennol wedi creu gwahaniaethau sylweddol yng nghost plotiau o dir cyfagos. Mae argaeledd tir hefyd yn cael ei gyfyngu gan y meini prawf presennol ar gyfer safleoedd eithriedig gwledig, gan gynnwys cyfyngder rhai ffiniau datblygu, diffyg hyblygrwydd wrth bennu safleoedd fel rhai cyfagos i aneddiadau a'r cyfyngiadau ar dirfeddianwyr rhag meddu ar eiddo ychwanegol at ddefnydd personol. Mae diffyg argaeledd tir yn cael ei waethygu ymhellach gan ansicrwydd tiffeddianwyr ynghylch polisïau lleol a'r dull o gymhwyso'r system gynllunio'n lleol. Mae'r data am safleoedd posibl yn aml yn gyfyngedig ar lefel lleol, ac mae cynnal ymchwil i safleoedd posibl yn defnyddio llawer iawn o adnoddau.
- 5.10. Er bod awdurdodau cynllunio lleol a'u partneriaid yn ceisio'n rhagweithiol i nodi a chaffael safleoedd newydd er mwyn datblygu tai fforddiadwy, gan gynnwys ffocws arbennig ar weithio gyda chyrrff cyhoeddus fel y Comisiwn Coedwigaeth, elusennau a chwmnïau cyfleustodau, rhwystr allweddol i gaffael tir drwy'r mecanwaith hwn oedd bod gan y sefydliadau hyn, gan gynnwys Eglwysi ac elusennau, bolisïau'n aml sy'n mynnu caffael Gwerth Gorau ar gyfer gwaredu eu hasedau tir.

Stoc a Chyflenwad Tai

- 5.11. Yn gyffredinol roedd stoc annigonol o dai cymdeithasol ar rent yn ardaloedd yr astudiaethau achos ac ar y safleoedd datblygu penodol, o ganlyniad i effeithiau Hawl i Brynu, gostyngiadau blaenorol hirdymor yn y Grant Tai Cymdeithasol a phresenoldeb cyfyngedig landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn lleol. Mae'r Grant Tai Cymdeithasol yn annigonol i ateb yr angen cynyddol. I enghreifftio hyn, mae 60-80 o unedau'n cael eu darparu yn Sir Benfro drwy'r Grant Tai Cymdeithasol tra bod y rhestr aros am dai wedi cynyddu fwy na 100 y cant ers 2001 i dros 4,000. Roedd cyfrannau cymharol uchel o stoc yn dyddio'n ôl i'r cyfnod cyn 1919 mewn ardaloedd gwledig hefyd yn ardaloedd awdurdodau cynllunio lleol yr astudiaethau achos lle roedd prinder cyfleusterau sylfaenol ac ni fyddent yn ateb safonau cyfoes o ran gofod na chynllun. Mewn rhai ardaloedd, er enghraifft Sir Fynwy, roedd diffyg eiddo llai sy'n bodoli eisoes sef y rheiny sydd fwyaf tebygol o fod eu hangen gan bobl iau a'r rhai sy'n prynu am y tro cyntaf. Mewn rhai bröydd roedd datblygiadau a godwyd yn y degawdau diwethaf wedi creu seilwaith gwael a oedd yn gwneud safleoedd yn amhosibl i'w cyrchu neu i adeiladu unedau newydd arnynt. Yn ogystal, roedd diffyg strategaeth neu ddefnydd o fecanweithiau penodol i sicrhau bod anheddau gwag yn cael eu hailddefnyddio, er bod awdurdodau lleol a'u partneriaid yn blaenoriaethu'r agenda hon yn fwyfwy.

Costau Dylunio ac Adeiladu

- 5.12. Roedd sawl rhanddeiliad yn dadlau bod y diffyg arbedion maint yn cynyddu costau adeiladu datblygiadau bach mewn ardaloedd gwledig, a bod costau teithio a mynediad uwch yn gwaethygu hyn, ynghyd â chynnydd mewn costau adeiladu yn gyffredinol. Gall datblygiadau hefyd wynebu nifer o gostau ychwanegol yn ymwneud ag addasrwydd safleoedd, fel diogelu rhag llifogydd, carthion, draenio a mynediad. Nododd ein hymchwil enghreifftiau lle roedd safleoedd wedi'u dynodi ar gyfer tai fforddiadwy ac wedyn bod materion wedi ymddangos, er enghraifft gorlifdir neu ddarganfod nentydd ac ati. Mae'r costau hyn yn dod yn gymesur uwch o lawer i ddatblygiadau llai o un i bum uned. Mae angen darparu seilwaith newydd hefyd mewn rhai datblygiadau, er enghraifft ffyrdd neu gyflenwadau cyfleustodau ac roedd peth pryder ynghylch rôl y cwmnïau cyfleustodau wrth hwyluso datblygiadau tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Roedd llawer o randdeiliaid yn dadlau nad yw'r costau ychwanegol hyn yn cael eu cydnabod mewn Canllawiau Costau Derbynol ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol. Mae tystiolaeth hefyd y gallai gofynion penodol o ran dylunio a deunyddiau (fel tai di-garbon erbyn 2011) a chyfyngiadau, gan gynnwys yn y Parciau Cenedlaethol, gynyddu costau datblygiadau mewn ardaloedd gwledig yn sylweddol. Câi'r rhwystr hwn ei gymhlethu ymhellach yn aml gan y cyfyngiadau llymaf a'r angen am ddeunyddiau adeiladu drutach sy'n berthnasol mewn aneddiadau lle mae'r angen mwyaf dybryd am dai fforddiadwy. Yn gyffredinol mae tensiwn yn bodoli o hyd rhwng blaenoriaethau polisïau tai fforddiadwy a diogelu'r amgylchedd. Er bod lleiafrif o randdeiliaid yn awgrymu y gellid cyflwyno diwygiadau i safonau amgylcheddol a manylebau dylunio, roedd y mwyafrif yn dadlau y dylid cynnal y safonau hyn. Cefnogwyd hyn er mwyn sicrhau diogelu'r amgylchedd ac integreiddio datblygiadau newydd o safbwynt estheteg. Barnwyd bod hyn yn hollbwysig i godi hyder a chefnogaeth cymunedau lleol ar gyfer datblygiadau newydd yn y dyfodol a goresgyn pryderon lleol am gynllun 'golwg unffurf' datblygiadau newydd. Byddai safonau dylunio uwch hefyd yn cynyddu hyfywedd a fforddiadwyedd unedau tai yn y tymor hwy, er enghraifft drwy leihau tlodi tanwydd. Roedd tybiaeth yn aml ymysg darpar ddatblygwyr y byddai rhai deunyddiau neu safonau dylunio arbennig yn costio'n sylweddol fwy er nad yw hyn bob amser yn wir mewn gwirionedd.

Casglu Gwybodaeth am yr Angen am Dai

- 5.13. Nodwyd bod casglu gwybodaeth am yr angen am dai a'r anawsterau wrth ddatblygu sail dystiolaeth gywir, ddeinamig a lleol fel rhwystr allweddol i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Yn rhannol mae'r rhwystr hwn yn deillio o safbwyntiau gwahanol ynghylch sut caiff y term tai fforddiadwy ei ddiffinio mewn gwirionedd, gyda chymunedau lleol yn meddu ar ddealltwriaeth wahanol o'r hyn sy'n creu tai fforddiadwy a'u diben o gymharu â diffiniad y system gynllunio. Nododd un ymatebydd fod *'pobl yn credu mai 'fforddiadwyedd' yw'r hyn sy'n fforddiadwy iddyn nhw fel unigolion. Mae perygl o godi gobeithion yn afrealistig ac mae unigolion yn mynd am dai na ellir ystyried eu bod yn fforddiadwy. Beth sydd ei eisiau ar bobl yw tai i ateb yr angen lleol, nid o reidrwydd tai fforddiadwy ac mae hynny'n drysu pobl'*.
- 5.14. Yn aml roedd cymunedau am gael tai ar gyfer pobl leol ac roedd dryswch rhwng hyn a thai fforddiadwy. Roedd y dyhead i gael tai lleol yn cael ei gymryd yn aml i fod yn gyfystyr â pherchen-feddiannaeth. Roedd hyn yn arwain at sefyllfa lle nad oedd y rheiny a oedd yn dyheu i berchen ar gartref yn cyflwyno'u hunain fel pobl yr oedd angen tai cymdeithasol arnynt ac yn sgil hyn cynyddwyd y gwrthwynebiad lleol i eiddo cymdeithasol ar rent neu 'dai fforddiadwy' a oedd yn aml yn destun stigmatiddio. Er bod hyrwyddo a pharchu perchnogaeth tai yn wleidyddol ac o ran diwylliant poblogaidd yn swyddogaeth i ddatblygiadau cenedlaethol, mae'n gweithredu fel cryn rwystr ar y lefel leol.

- 5.15. Yn aml, nid yw unigolion ac aelwydydd mewn ardaloedd gwledig yn meddu ar wybodaeth o'r system gynllunio neu maent yn amharod i amlygu eu hunain a nodi eu hanghenion, er enghraifft pobl ifanc sydd yn dal yn byw yng nghartref eu rhieni o hyd a chydabuwyd yn eang nad oedd mecanweithiau fel rhestrau aros awdurdodau lleol neu gymdeithasau tai yn casglu gwybodaeth am gyfran helaeth o'r angen cudd am dai, gan gynnwys digartrefedd cudd. Mewn rhai ardaloedd lleol, roedd hyn yn cael ei waethygu gan ddiffyg cofrestr a rennir o'r angen am dai rhwng awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Caiff graddfa'r broblem ei hamlygu gan y canfyddiad nad oedd 75 y cant o'r unigolion a nodwyd fel rhai yr oedd angen tai arnynt mewn arolygon a gynhaliwyd gan yr Hwylusydd Tai Gwledig yn Sir Benfro ar gofrestr dai gyffredin a gâi ei rhannu gan y Cyngor, cymdeithasau tai a Pharc Cenedlaethol Arfordir Penfro.
- 5.16. Roedd cymarebau prisiau tai : incwm yn cael eu gwro ar adegau gan leiafrif o drigolion mwy cefnog a chyfyngiadau data ar lefel codau post. Roedd rhwystr arwyddocaol hefyd i gasglu gwybodaeth am yr angen am dai ar lefel aneddiadau unigol, oherwydd y diffyg gallu ac adnoddau o fewn adrannau cynllunio a thai, yn arbennig mewn ardaloedd lleol nad oedd Hwylusydd Tai Gwledig yn gweithredu. Roedd hyn yn arwain at absenoldeb data ynghylch y mathau o eiddo yr oedd eu hangen a'r cyfuniad mwyaf priodol o ddeiliadaethau a diffyg tystiolaeth er mwyn gwneud darpariaeth ar gyfer amgylchiadau cyfnewidiol ac anghenion trigolion presennol cymunedau gwledig yn y dyfodol. Roedd yn aml yn wir bod darlun manwl ynghylch y graddau a'r math o angen am dai mewn anheddiad unigol ond yn amlygu ei hun pan oedd gwaith datblygu eisoes ar waith.
- 5.17. Gallai cipluniau a ddarperir gan gofrestrau fforddiadwyedd ac arolygon Hwyluswyr Tai Gwledig, lle mae'r rhain yn bodoli, beri problemau hefyd am na allant ragamcanu'r dyfodol ac mae data am anghenion aelwydydd unigol yn colli cyfoesedd erbyn i ddatblygiad penodol gael ei ddarparu. Roedd diffyg data neu ddadansoddiad hefyd o dueddiadau ehangach a thueddiadau'r dyfodol. Fel y disgrifir isod, roedd y diffyg data cadarn ar y lefel leol yn gwneud adrannau rheoli datblygu o fewn awdurdodau lleol yn fwy amharod i gymhwyso gofyniad fforddiadwyedd ar gyfrannau uwch (e.e. 30 y cant) ar safleoedd preifat, er yr ystyriwyd bod pecyn cymorth y Three Dragons o gymorth yn y cyd-destun hwn (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006d).

Polisi a Gweithio mewn Partneriaeth

- 5.18. Roedd yn amlwg o ymchwil ein hastudiaethau achos bod y flaenoriaeth genedlaethol a roddir i'r agenda tai fforddiadwy, gan gynnwys mewn ardaloedd gwledig, hefyd yn bresennol ar y lefel leol. Roedd nifer o awdurdodau cynllunio lleol wedi blaenoriaethu tai fforddiadwy, wedi creu timau arbenigol ac wedi sefydlu trefniadau partneriaeth newydd neu fwy cadarn. Roedd yn amlwg y bu diffyg adnoddau, sgiliau neu allu ar lefelau strategol yn hanesyddol mewn awdurdodau cynllunio lleol a bod darparu tai fforddiadwy yn golygu cryn dipyn o waith dysgu. Roedd yn amlwg hefyd, fel y canfu yn yr arolwg o'r awdurdodau cynllunio lleol, fod gwaith partneriaeth wedi bod yn wan yn draddodiadol, rhwng adrannau o fewn awdurdodau lleol a rhwng yr awdurdodau hyn ac actorion eraill fel datblygwyr a thirfeddianwyr. Roedd hyn wedi creu nifer o rwystrau i adnabod, caffael a darparu safleoedd a datblygiadau tai fforddiadwy. Fodd bynnag, adroddodd rhai awdurdodau cynllunio lleol gwledig fod niferoedd staff bach yn hwyluso gweithio a chysylltu agosach, er bod gallu ac adnoddau cyfyngedig yn llesteirio hyn i ryw raddau. Bu tensiynau'n amlwg rhwng amcanion strategol cystadleuol o fewn awdurdodau cynllunio lleol, er enghraifft rhwng tai fforddiadwy a diogelu'r amgylchedd, ac roedd hyn hefyd yn wir yn achos Awdurdodau'r Parciau Cenedlaethol a oedd yn meddu ar y dibenion deul, a oedd yn

groes i'w gilydd ar adegau, sef gwarchod a diogelu'r dirwedd wledig a lles cymdeithasol-economaidd trigolion o fewn y Parciau.

- 5.19. Roedd gwahaniaeth o hyd hefyd rhwng safbwyntiau cynghorwyr, sydd yn aml yn cymryd bod tai fforddiadwy'n gyfystyr â deiliadaeth eiddo cymdeithasol ar rent a datblygwyr neu dirfeddianwyr a oedd yn ystyried bod fforddiadwyedd yn rhywbeth unigol. Mewn rhai ardaloedd, mae cyfleoedd i weithio mewn partneriaeth yn cael eu cyfyngu gan bresenoldeb minimol landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac adeiladwyr graddfa fawr a chysylltiadau gwan rhwng cwmnïau adeiladu teuluol bach a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Adroddwyd bod anawsterau wrth geisio cael landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a datblygwyr lleol bach i weithio gyda'i gilydd ar gynlluniau tai fforddiadwy, i raddau helaeth oherwydd cyllid ac ystyriaethau ariannol. Caiff landlordiaid cymdeithasol cofrestredig eu clymu i gylch tair blynedd drwy'r Grant Tai Cymdeithasol, sy'n golygu bod yn rhaid iddynt gynllunio tair blynedd ymlaen llaw ar gyfer unrhyw fuddsoddiadau. Fel arfer mewn ardaloedd gwledig, datblygwyr lleol bach nad ydynt yn cynllunio'u datblygiad mor bell ymlaen llaw sy'n ymgymryd â gwaith adeiladu tai. Roedd rhwystrau hefyd i waith partneriaeth yn sgil pwyslais gormodol ar y sector cyhoeddus a thai cymdeithasol ar rent, gyda datblygwyr preifat yn honni nad oedd rôl bosibl tai'r farchnad agored (gan gynnwys tai preifat ar rent) yn cael ei hystyried yn ddigonol mewn strategaethau tai fforddiadwy.
- 5.20. Roedd rhwystrau i weithio mewn partneriaeth hefyd yn codi yn sgil amwysedd ac ansicrwydd am bolisiâu a gofynion gwahanol randdeiliaid, gyda datblygwyr a thirfeddianwyr yn adrodd diffyg cysondeb wrth i bolisiâu a phenderfyniadau cynllunio gael eu cymhwyso, ac awdurdodau cynllunio'n adrodd anawsterau wrth dderbyn canllawiau a chefnogaeth gan ddatblygwyr a benthycwyr morgeisi. Mewn llawer o achosion, roedd diffyg cysylltiad cynnar a thrafodaeth rhwng partneriaid a oedd yn aml yn arwain at gyd-drafodaethau hir ac oedi o ganlyniad i ddatblygiadau. Mae'r enghreifftiau yn ein hastudiaethau achos o ddatblygiadau penodol yn y bennod ganlynol yn amlygu anawsterau cyd-drafodaethau ac awgrymodd sawl rhanddeiliad fod angen sgiliau cyd-drafod mwy cadarn o fewn awdurdodau cynllunio lleol.

Gwrthwynebiad Lleol

- 5.21. Cefnogodd ymchwil ein hastudiaethau achos ganfyddiadau astudiaethau blaenorol a'n harolwg o'r awdurdodau cynllunio lleol bod gwrthwynebiad lleol ac agwedd NIMBY yn rhwystr arwyddocaol i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Roedd cymunedau am gael tai ar gyfer pobl leol gyda rhai yn cefnogi datblygiad tai fforddiadwy neu dai cymdeithasol o fewn y galw hwn, ac eraill na fyddent yn ei gefnogi. Roedd rôl ac ymagwedd cynghorau cymunedol yn greiddiol. Er bod safbwynt polisi a blaenoriaethau cynghorau cymuned yn amrywio rhwng bröydd, roedd yn wir hefyd nad oedd cynghorau cymuned bob amser yn gynrychioliadol a gallent herio datblygiadau tai cymdeithasol yn arbennig. Mae hefyd elfennau sensitif ac anawsterau wrth ymdrin â sefydliadau lleol amgen nad oes ganddynt fandad etholiadol fel sydd gan gynghorau cymuned a gweithio gyda grwpiau cymunedol amgen (heb gyfansoddiad) (gweler yr enghraifft o ddatblygiad Crucywel yn y bennod ganlynol). Am eu rhan, adroddodd cynghorau cymuned ddiffyg tryloywder neu gysondeb mewn prosesau cynllunio a gwybodaeth gyfyng o fecanweithiau arbennig fel Cytundebau Adran 106 a safleoedd eithriedig gwledig a'r ffordd mae datblygiadau arfaethedig yn eu hardal eu hunain wedi'u cysylltu â pholisiâu strategol ehangach ar lefel yr awdurdod cynllunio lleol. Mewn rhai achosion, gallai cynghorwyr lleol wrthod datblygiadau yn eu ward eu hunain, er eu bod yn cefnogi egwyddor tai fforddiadwy yn gyffredinol ar lefel yr awdurdod lleol.

- 5.22. Rhwystr allweddol yw'r ffordd caiff tai cymdeithasol eu stigmatiddio, sy'n gweithredu ar wahân i, neu'n cael ei gyfuno gyda phryderon am dai fforddiadwy a phobl 'nad ydynt yn drigolion lleol' a 'mannau dympio'. Caiff hyn ei waethygu yn aml mewn sefyllfaoedd lle mai elfen y tai fforddiadwy datblygiad yw'r olaf i'w hadeiladu a lle mae'n edrych yn dra gwahanol i dai'r farchnad agored. Bydd hanes penodol datblygu tai mewn cymuned wledig yn effeithio ar natur a graddau'r gwrthwynebiad lleol. Er enghraifft, os yw datblygiad tai cymdeithasol sy'n bodoli eisoes wedi wynebu problemau dylunio neu ymddygiad gwrthgymdeithasol, mae cynghorau cymuned lleol yn amharod yn aml i gefnogi datblygiadau tai cymdeithasol newydd. Yn aml mae llai o wrthwynebiad i dai fforddiadwy a ddarperir drwy berchnogaeth ar ddisgownt neu ran-berchnogaeth neu pan fydd datblygiad yn cynnwys tîfeddiannwr â chysylltiadau lleol. Nododd ein hymchwil hefyd pa mor gymhleth a chyfnewidiol y gall gwrthwynebiad lleol fod. Hyd yn oed mewn achosion lle ceir cefnogaeth mewn egwyddor i ddatblygiad tai fforddiadwy, mae gwrthwynebiad yn gallu codi ynghylch safleoedd penodol, maint datblygiadau terfynol a phrosesau dyrannu. Fel y dangosir ym Mhennod 6, gellir goresgyn y gwrthwynebiad hwn, a gall cynghorau cymuned newid o fod yn rhwystr arwyddocaol i fod yn ffactor galluogi allweddol ar gyfer datblygiad lleol, ond i hyn ddigwydd mae angen cysylltiad dwys, a gall hyn fod yn anodd yng nghyswllt adnoddau, yn arbennig mewn ardaloedd lle nad oes Hwylusydd Tai Gwledig.

Oedi wrth Symud Datblygiadau yn eu Blaen

- 5.23. Rhwystr allweddol i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig o hyd yw'r cryn oedi sy'n gallu codi rhwng caniatáu caniatâd cynllunio a chwblhau datblygiad. Darperir rhai o'r esboniadau dros yr oedi hwn yn y rhwystrau eraill a drafodir yn y bennod hon, gan gynnwys anawsterau o ran seilwaith, cyd-drafodaethau hir, gwrthwynebiad lleol a chael hyd i gyllid. Fodd bynnag, mae'r oedi wrth symud datblygiadau yn eu blaen yn gryn rwystr i ddarparu tai fforddiadwy. Er bod 100 o unedau tai fforddiadwy wedi'u cwblhau a 70 uned yn cael eu hadeiladu, mae caniatâd cynllunio wedi'i roi i 200 o unedau pellach yn ôl ffigurau ar gyfer awdurdodau cynllunio Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri. Roedd pryderon penodol ynghylch oedi o ran cwblhau datblygiadau Cytundebau Adran 106. Gallai hyn fod oherwydd bod cynlluniau cymdeithasau tai yn aros am gyllid Grant Tai Cymdeithasol neu oherwydd cynlluniau datblygwyr preifat lle nad yw datblygwyr am adeiladu ar hyn o bryd oherwydd cyflwr y farchnad.

Cyllid Morgeisi a Datblygu

- 5.24. Mae pob un o'n hastudiaethau achos yn amlygu cysylltiadau a chyd-drafodaethau cymhleth ac anodd yn aml rhwng awdurdodau cynllunio lleol, datblygwyr a sefydliadau benthycyca arian. Mae'r wasgfa gredyd wedi arwain at sefyllfa lle mae sefydliadau benthycyca yn cynyddu gofynion morgeisi yng nghyswllt y gymhareb rhwng y benthyciad a gwerth yr eiddo heb wahaniaethu rhwng ardaloedd trefol a gwledig. Yn eu tro, roedd benthycwyr morgeisi'n pryderu am y diffyg cysondeb rhwng polisïau ac ymagweddau awdurdodau lleol ac yn ansicr hefyd am gyllido mwy na 20-25 y cant o'r unedau mewn datblygiad newydd, ac nid oedd hyn yn hyfyw yn amlwg mewn rhai datblygiadau llai. Mae sefydliadau ariannol hefyd wedi bod yn amharod i gefnogi cynlluniau rhan-berchnogaeth neu wedi mynnu newidiadau, er enghraifft i gyfrannau ecwiti, blaendaliadau cychwynnol neu feini prawf cymhwyso fel rheolau cysylltiadau lleol. Roedd tystiolaeth hefyd bod sefydliadau ariannol wedi petruso cyn ymgysylltu â modelau newydd fel Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol. Fodd bynnag, mae'r bennod ganlynol yn yr adroddiad hwn yn darparu enghreifftiau lle mae'r rhwystrau hyn wedi'u goresgyn.

Y System Gynllunio

- 5.25. Cafwyd cydsyniad cyffredinol ymysg rhanddeiliaid lleol na fyddai mecanweithiau fel cynnydd yn y Grant Tai Cymdeithasol a Chytundebau Adran 106 a safleoedd eithriedig gwledig, ynddynt eu hunain, yn gallu mynd i'r afael â'r angen am dai a phroblemau fforddiadwyedd tai mewn ardaloedd gwledig, er eu bod yn gynorthwyol ac yn bwysig. Fodd bynnag, roedd barn rhanddeiliaid lleol yn amrywio ynghylch a oedd y system gynllunio'n cynrychioli rhwystr strwythurol drwy fod yn rhy anhyblyg a methu â hwyluso hyblygrwydd lleol neu a oedd y system gynllunio'n darparu potensial a chyfle go iawn nad oedd y lefel leol yn manteisio arno. Roedd yn amlwg y bu pwyslais canfyddedig ar warchodaeth a dehongliadau ceidwadol o gyfyngiadau cynllunio ar y lefel leol, ond canfu ymchwil ein hastudiaethau achos fod hyn bellach yn cael ei herio a'i ddiwygio. Adroddwyd bod angen cydnabod a mynd i'r afael â'r ffaith ei bod yn rhy hawdd nodi rhesymau dros beidio â datblygu safle a throi hyn yn dybiaeth ragweithiol o blaid datblygiad, a fyddai'n mynnu hyblygrwydd, gweithio mewn partneriaeth ac ymrwymiad gwleidyddol. Yn rhannol mae hyn yn golygu goresgyn barn negyddol o'r system gynllunio a chydnabod y cyfleoedd sy'n bodoli oddi mewn iddi. Fodd bynnag, roedd diffyg gwybodaeth o hyd ymysg y cyhoedd am y system gynllunio a theimlad nad oedd unigolion yn glynu wrth gyngor cynllunio ac felly os nad oedd cynnig yn ateb meini prawf safleoedd eithriedig gwledig er enghraifft, roedd unigolion yn tueddu i deimlo'u bod yn cael eu trin yn annheg.

Cytundebau Adran 106

- 5.26. Mae llawer o'r safleoedd a nodwyd ar gyfer datblygiadau mewn ardaloedd gwledig yn cynnwys datblygiadau bach nad ydynt yn ateb y trothwy maint lleol am gwota gofynnol o dai fforddiadwy. Mae datblygwyr, gan gynnwys cymdeithasau tai, yn ei chael yn anodd darparu datblygiadau o lai na 5-10 uned, ond mewn rhai achosion am dair uned mae'r angen yn bodoli. Mae meintiau bach datblygiadau, gan gynnwys y rheiny yn y Parciau Cenedlaethol, yn aml iawn yn anodd i'w halinio gyda'r Grant Tai Cymdeithasol a pholisïau cysylltiedig sy'n cael eu cyfeirio at ddatblygiadau mwy eu maint a mwy trefol eu natur. Roedd datblygwyr yn dadlau bod y gyfran anochel o uchel o dai fforddiadwy mewn datblygiadau llai (h.y. un eiddo o bob tri) yn cynyddu costau'r datblygiad, gan gynnwys tai'r farchnad agored, ac y gallai hyn wneud y datblygiad yn anhyfyw'n economaidd. Roedd datblygwyr hefyd yn dadlau bod y cwota ar rai datblygiadau'n afrealistig o uchel ac awgrymwyd at hynny y byddai eiddo am bris disgownt yn atal prynwyr rhag symud ymlaen drwy brynu eiddo dilynol ar y farchnad agored. Ychydig iawn o gydsyniad a gafwyd ymysg rhanddeiliaid am yr hyn oedd yn cyfrif fel cyfran hyfyw o dai fforddiadwy.
- 5.27. Roedd diffyg gwybodaeth ac arbenigedd hefyd ynghylch Cytundebau Adran 106 o fewn awdurdodau lleol a diffyg sgiliau a phrofiad o gyd-drafod gyda datblygwyr. Adroddwyd, hyd yn oed mewn rhai o'r datblygiadau llwyddiannus a ddisgrifir yn y bennod ganlynol, bod angen cryn dipyn o ddysgu ymysg ymarferwyr ac roedd yn amlwg bod y cyd-drafodaethau ynghylch Cytundebau Adran 106 yn aml yn gymhleth ac yn cymryd amser hir. Roedd datblygwyr a benthycwyr o'r farn bod anghysondeb yn aml o fewn awdurdodau lleol wrth gymhwyso Cytundebau Adran 106. Roedd yr anghysondeb hwn, er enghraifft peidio â gofyn am Gytundeb Adran 106 ar un datblygiad ac wedyn yn ceisio cymhwyso Cytundeb o'r fath ar ddatblygiad yn y dyfodol, hefyd yn arwain at y risg o wynebu her gyfreithiol. Roedd diffyg Cytundeb Adran 106 enghreifftiol yn lleol yn creu oedi ac ansicrwydd, ac yn eu gwneud yn fwy agored i'w haddasu ar sail 'ad hoc' a gorfodi cysylltiad cynghorwyr. Câi'r problemau hyn eu gwaethygu gan y sail dystiolaeth wan a oedd yn bodoli ar adegau o'r angen am dai lleol a'r duedd i Gytundebau Adran 106 gael eu cymhwyso fesul achos yn hytrach na chael eu cysylltu ag ymagwedd gyson a strategol. Ystyriwyd hefyd bod

hyfywedd ariannol Cytundebau Adran 106 yn rhwystr arbennig ar safleoedd tir llwyd oherwydd yr halogiad posibl a phris prynu'r safle'n wreiddiol.

Safleoedd Eithriedig Gwledig

- 5.28. Nododd ymchwil ein hastudiaethau achos rai rhwystrau i'r defnydd o safleoedd eithriedig gwledig. Roedd y rhain yn cynnwys data cyfyng ar lefel aneddiadau unigol am safleoedd posibl, amharodrwydd tirlfeddianwyr i werthu, problem stripiau pridwerth a chyfyngder diffiniadau ffiniau. Roedd rhai rhanddeiliaid lleol hefyd yn dadlau bod disgwyliadau tirlfeddianwyr o brisiau tir yn afrealistig o uchel a bod camganfyddiad cyffredin y gellid caniatáu safleoedd eithriedig ar gyfer tai'r farchnad agored. Nododd rhanddeiliaid hefyd bod rhai datblygiadau ar safleoedd eithriedig gwledig ond yn hyfyw os byddai'r tir yn cael ei gaffael am bris isel iawn. Dadleuwyd hefyd bod darpar ddatblygiadau ar safleoedd eithriedig gwledig yn cael eu colli ar adegau oherwydd gwahaniaethau cymharol fach mewn prisiau rhwng partneriaid. Nodwyd bod rhwystrau pellach yn codi yn sgil cyfyngiadau presennol ar ffermwyr rhag adeiladu eiddo at ddefnydd personol, diffiniadau o weithwyr amaethyddol a mentrau amaethyddol. Yn ddiweddar mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cynnig diwygiadau i fynd i'r afael â'r problemau hyn drwy ymestyn diffiniadau ac ymgynghorwyd ar y cynigion hyn (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2008b).

Dirywiad yr Economi a'r Wasgfa Gredyd

- 5.29. Ceisiodd ein hymchwil gasglu amgyffrediaid am effaith dirywiad yr economi a'r wasgfa credyd ar ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Gofynnodd ein harolwg o'r awdurdodau cynllunio lleol pa effaith y gallai'r dirwasgiad ei chael yn eu hardal nhw. Mae'r ymatebion, wrth gwrs, yn safbwyntiau a gynigiwyd a chydabu ansicrwydd yr hinsawdd bresennol wrth ragfynegi cyfeiriad y farchnad yn y dyfodol. Effeithiau mwyaf cyffredin y dirywiad y gallai ymatebwyr eu rhagweld oedd:
- hyfywedd economaidd gostyngol
 - gohirio safleoedd gyda chaniatâd ac mewn rhai achosion safleoedd lle mae gwaith eisoes yn mynd rhagddo
 - llai o opsiynau cyllid i ddatblygwyr a phrynwyr
 - heriau i bolisi ac yn arbennig i Gytundebau Adran 106 - gan gynnwys sawl ymgais i gyd-drafod rhwymedigaethau sy'n bodoli eisoes o'r newydd
 - oedi cyffredinol i ddatblygiadau
 - argaeledd tir cyfyngedig wrth i dirfeddianwyr 'oddef' y dirwasgiad yn y gobaith o weld elw'n cynyddu eto yn y dyfodol.
- 5.30. Roedd mwyafrif yr ymatebion yn ymwneud ag arferion ac ymddygiad cyfnewidiol ar ran datblygwyr a thirlfeddianwyr ond roedd goblygiadau pwysig hefyd yn hyn o beth i bolisiâu a oedd yn cael herio'n fwyfwy mewn marchnad mor anodd. Mae'r dyfyniad canlynol yn enghreifftio'r farn tra amlwg hon:

"Byddwn yn rhagweld y gallai prisiau tai gostyngol effeithio ar y potensial i greu tai fforddiadwy oherwydd: bod tirlfeddianwyr yn cadw tir yn y gobaith y bydd prisiau tir yn cynyddu; ac mae datblygwyr yn cadw tir yn y gobaith y bydd prisiau tai yn cynyddu neu oherwydd ei bod yn anodd cael hyd i gyllid i ddatblygu safleoedd neu wrth ragweld y bydd llai o brynwyr yn gallu cael morgeisi"
(Swyddog Cynllunio)

5.31. Roedd gostyngiad o rhwng 30-40 y cant yn nifer y ceisiadau cynllunio yn Sir Benfro yn y ddwy flynedd diwethaf ac ni fu unrhyw geisiadau mawr yn ardal yr awdurdod cynllunio yn y tri mis cyn yr ymchwil hon. Roedd enghreifftiau clir o ardaloedd yn ein hastudiaethau achos o ddatblygiadau, gan gynnwys y rheiny oedd yn cynnwys elfen o dai fforddiadwy, yn cael eu gohirio neu eu hatal. Mewn amgylchiadau o'r fath amlygwyd cyfyngder fframwaith dyrannu'r Grant Tai Cymdeithasol a meini prawf Canllawiau Costau Derbyniol a galwodd llawer o ymatebwyr am fwy o hyblygrwydd. Adroddwyd hefyd bod dirywiad yr economi wedi arwain at gynnydd yn yr achosion o herio polisïau ar ran datblygwyr wrth i safleoedd ddod yn llai hyfyw oherwydd gostyngiad prisiau tai. Roedd rhai datblygwyr yn ceisio cyd-drafod telerau Cytundebau Adran 106 a oedd wedi'u sicrhau mewn marchnad fwy ffafriol o'r newydd tra bod llawer o ymatebwyr wedi adrodd bod datblygiadau rhai safleoedd wedi'u gohirio.

5.32. Cafwyd cydnabyddiaeth, fodd bynnag, y gallai cyflwr yr economi ar hyn o bryd fod yn fantais mewn rhai amgylchiadau:

"[Mae'r dirywiad] eisoes yn cael effaith, fel y gwelir o'r gwahaniaeth rhwng achosion o ganiatâd cynllunio dilys a'r cynnydd a wneir wrth ddarparu ar lawr gwlad. Bu rhai achosion lle bu datblygwyr yn fodlon gwaredu tai sydd heb eu gwerthu i gymdeithasau tai, ond ffenomen fyrhoedlog fydd hon yn ôl ei diffiniad" (Prif Swyddog Datblygu).

5.33. Yn wir, nododd sawl ymatebydd fod datblygwyr preifat wedi dechrau cysylltu â landlordiaid cymdeithasol cofrestredig o ganlyniad i anawsterau wrth werthu unedau ar ddatblygiadau newydd a phryderon am hyfywedd economaidd safleoedd sydd ar y gweill neu rai a gynllunnir yn y dyfodol agos. Roedd tystiolaeth bod hyn yn digwydd ar safleoedd datblygu penodol yn ardaloedd astudiaethau achos yr ymchwil. Awgrymwyd hefyd bod datblygiadau llai yn gallu bod yn fwy apelgar i ddatblygwyr wrth i'r ffin elw gael ei gwasgu'n fwyfwy:

"Mae'n bosibl y gallai gostwng prisiau a chostau datblygu yn gyffredinol wneud datblygiadau unigol (eiddo unigol) yn fwy deniadol mewn rhai ardaloedd" (Swyddog Tai).

5.34. Roedd barn ymysg y lleiafrif bod rhai datblygwyr am barhau â'u gweithgarwch a chynnal eu gweithlu tra'n rhagddisgwyl gwelliant yn y dyfodol. Ar y cyfan, fodd bynnag, ystyriwyd bod y dirywiad yn andwyol i ddarparu tai fforddiadwy yn effeithiol yn lleol mewn ardaloedd gwledig.

5.35. Holwyd ymatebwyr hefyd am unrhyw fesurau a gynlluniwyd, neu a roddwyd yn eu lle, i ymateb i'r dirwasgiad ac roedd yn ymddangos bod cryn dipyn o gamau ar waith yn lleol. Roedd nifer o awdurdodau cynllunio lleol yn bwriadu defnyddio datblygu'r Datganiad Darparu Tai Fforddiadwy fel cyfle i roi mecanweithiau yn eu lle a allai helpu i leddfyr sefyllfa tra bod eraill yn ymgymryd ag ymgynghoriadau ynghylch sut orau i ymateb. Roedd sawl awdurdod cynllunio lleol mewn trafodaethau gyda landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a datblygwyr preifat a barnwyd bod yr ymagwedd o weithio mewn partneriaeth yn ofyniad allweddol ac yn fwy hanfodol byth yn yr hinsawdd economaidd bresennol. Roedd ymatebion awdurdodau cynllunio lleol wedi'u seilio ar adolygu ac ail-werthuso polisïau a meini prawf a oedd wedi'u gosod ar adeg pan oedd y farchnad yn ffynnu. Roedd y rhain yn cynnwys:

- Ilacio'r meini prawf ar gyfer pennu Safleoedd Eithriedig Gwledig er mwyn cynyddu hyblygrwydd wrth ddiffinio ffiniau datblygu a'r angen i ddatblygiadau fod yn gyfagos i ffiniau. Roedd lleiafrif o randdeiliaid hefyd yn dadlau y dylid caniatáu tai'r farchnad agored ar rai safleoedd eithriedig i hwyluso traws-

gymorthdalau pellach a sicrhau hyfywedd economaidd rhai datblygiadau. Fodd bynnag, roedd mwyafrif y rhanddeiliaid yn gwrthwynebu'r cynnig hwn

- datblygu strategaeth Cartrefi Gwag
- ymestyn y diffiniad o dai fforddiadwy y tu hwnt i dai cymdeithasol am rent er mwyn sicrhau mwyafu cyfraniad posibl rhan-berchnogaeth, perchnogaeth a'r sector rhentu preifat.
- symud i ymagwedd deiliadaeth-niwtral ar gyfer datblygiadau
- archwilio modelau Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol fel opsiwn ar gyfer darparu.

6. Ffactorau Galluogi ac Arfer Da

Cyflwyniad

- 6.1. Mae'r bennod hon yn adnabod ac yn archwilio ffactorau galluogi allweddol sy'n hwyluso darparu tai fforddiadwy yn lleol yn ardaloedd gwledig Cymru ac sy'n lleddfu neu'n goresgyn rhai o'r rhwystrau i ddarparu a drafodir yn y bennod flaenorol. Mae'r bennod yn dechrau drwy gyflwyno canfyddiadau o'r arolwg o awdurdodau cynllunio lleol am eu hamgyffrediadau o effeithiolrwydd ac arwyddocâd ffactorau galluogi. Mae'r bennod yn mynd yn ei blaen gan ddefnyddio tystiolaeth o'n hastudiaethau achos i archwilio'r ffactorau galluogi hyn yn fanylach, gydag enghreifftiau o astudiaethau achos o ddatblygiadau unigol sydd wedi darparu unedau tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Dylid nodi mai un o'r datblygiadau mwyaf llwyddiannus yn ardal astudiaeth achos Gwynedd yw Castell y Gog yn Nyffryn Ardudwy, sydd eisoes wedi'i nodi mewn canllawiau arfer da eraill (e.e. Hedges, 2008: 47-48) ac felly nid yw wedi'i gynnwys yma. Mae'r bennod hefyd yn darparu enghreifftiau o arfer da. Yn olaf, mae'r bennod yn darparu tystiolaeth am ddatblygiad Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yng Nghymru.

Tystiolaeth o'r Arolwg Awdurdodau Cynllunio Lleol

- 6.2. Gofynnwyd i awdurdodau cynllunio lleol asesu effeithiolrwydd ystod o fesurau a mecanweithiau i alluogi darparu tai fforddiadwy yn ardaloedd gwledig Cymru. Mae'r ymatebion wedi'u cyflwyno yn Nhabl 6.1, a'u rhestru yn ôl effeithiolrwydd cymharol.
- 6.3. Tybiwyd bod Hwyluswyr Tai Gwledig a Swyddogion Tai Fforddiadwy yn chwarae rôl bwysig wrth ddarparu darpariaeth fforddiadwy gyda mwy na 70 y cant a 60 y cant, yn y drefn honno, o awdurdodau cynllunio lleol yn nodi bod eu presenoldeb yn effeithiol. Adroddwyd hefyd bod tai preifat lle caiff y pris ailwerthu ei reoli a darpariaeth rhentu preifat yn fecanweithiau galluogi effeithiol, er bod rhai problemau ymarferol, yn arbennig pan fydd y meddiannydd gwreiddiol am werthu'r eiddo. Ystyriwyd hefyd gan leiafrif o'r ymatebwyr bod eiddo sy'n gyfyngedig i gysylltiadau lleol, cynlluniau rhan-berchnogaeth, safleoedd eithriedig a throthwyau cwota yn ffactorau galluogi. Y farn gyffredinol am dai'r farchnad agored a datblygiadau hunan-adeiladu oedd eu bod yn fecanweithiau llai effeithiol ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Mae tabl 6.1 hefyd yn amlygu sut mae darpariaeth eiddo cymdeithasol ar rent gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, trothwyau cwota a safleoedd eithriedig gwledig yn cael eu hamlygu fel y mesurau a ddefnyddir amlaf wrth ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig.

Tabl 6.1: Mesurau effeithiol i hwyluso darparu tai fforddiadwy (%)

	Effeithiol iawn	Eithaf effeithiol	Ddim yn effeithiol	Heb eu defnyddio	Ddim yn gwybod
Hwyluswyr Tai Gwledig	38	24	0	24	14
Swyddogion Tai Fforddiadwy	32	27	0	23	18
Eiddo cymdeithasol ar rent (ALI)	14	32	5	36	14
Rheoli prisiau ailwerthu	14	27	14	27	18
Trothwyau Cwota	10	30	15	10	35
Safleoedd eithriedig	10	25	30	10	25
Eiddo cymdeithasol ar rent (LCCiaid)	9	64	9	5	14
Cynnyrch Rhan-berchnogaeth	9	32	14	14	32
Eiddo a gyfyngir i gysylltiadau lleol	9	36	9	27	18
Tai'r farchnad agored	0	25	50	10	15
Datblygiadau hunan-adeiladu	0	19	29	38	14
Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol	0	5	14	62	19

Ffynhonnell: Arolwg o'r Awdurdodau Cynllunio Lleol, 2009

6.4. Yna gofynnwyd i ymatebwyr o awdurdodau cynllunio lleol nodi'r ffactorau galluogi *pwysicaf* wrth ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Ymhlith yr ymatebion mwyaf cyffredin roedd:

- Partneriaethau a chyfathrebu
- Hwyluswyr Tai Gwledig (a sicrhau cysylltiad â nhw)
- defnydd o Gytundebau Adran 106
- mwy o ddefnydd o bolisïau safleoedd eithriedig
- rhyddhau mwy o dir
- cynyddu'r grant tai cymdeithasol.

6.5. Ystyriwyd mai gweithio mewn partneriaeth a Hwyluswyr Tai Gwledig oedd y ffactorau pwysicaf o bell ffordd. Ystyriwyd bod Cytundebau Adran 106 yn effeithiol fel mecanwaith ar gyfer sicrhau y gallai pobl leol gael mynediad at gartrefi a bod modd fforddio'r cartrefi hyn am byth. Adroddwyd hefyd bod Cytundebau Adran 106 wedi cynorthwyo rhai aelwydydd Cymraeg eu hiaith ac felly wedi cyfrannu at gynaliadwyedd yr iaith a'r diwylliant Cymraeg mewn cymunedau gwledig.

Archwilio Ffactorau Galluogi Unigol

6.6. Mae'r adran hon yn y bennod yn darparu mwy o fanylion am ganfyddiadau'r ymchwil ynghylch effeithiau ffactorau galluogi penodol a nodwyd fel rhai sy'n hwyluso darparu tai fforddiadwy yn lleol mewn ardaloedd gwledig. Fel gyda'r rhwystrau a archwiliwyd yn y bennod flaenorol, effaith gronns cyfuniad o ffactorau galluogi sy'n sicrhau darparu tai fforddiadwy.

Ymrwymiad ac Arweiniad Gwleidyddol

- 6.7. Er mwyn darparu tai fforddiadwy mae gofyn i'r mater fod yn flaenoriaeth allweddol mewn strategaethau a gwaith cynllunio polisi lleol. Cydnabu rhanddeiliaid lleol fod rôl Llywodraeth Cynulliad Cymru wrth nodi tai fforddiadwy fel blaenoriaeth, gan gynnwys cynyddu'r sylw a roddir i fforddiadwyedd mewn ardaloedd gwledig a chyllido Hwyluswyr Tai Gwledig a Swyddogion Tai Fforddiadwy, wedi bod yn bwysig wrth sefydlu amgylchedd cadarnhaol i flaenoriaethu tai fforddiadwy ar lefel leol. Galluogir i dai fforddiadwy gael eu darparu'n fwy effeithiol mewn ardaloedd gwledig pan fydd y mater wedi'i gysylltu â blaenoriaethau strategol eraill ac, yn bwysicach, pan wneir ymdrechion i fynd i'r afael â'r tensiynau a allai godi rhwng y blaenoriaethau hyn. Ffactor galluogi allweddol mewn rhai o ardaloedd ein hastudiaethau achos oedd prif-frydio tai fforddiadwy o fewn materion tai awdurdodau lleol ac ar draws partneriaid allweddol eraill. Y blaenoriaethu strategol a'r prif-frydio hyn sy'n debygol o ddarparu rhai o'r adnoddau a'r gallu sydd eu hangen i ymgymryd â'r gweithgareddau galluogi eraill a nodir yn y bennod hon.
- 6.8. Cynorthwywyd y broses hon lle gellid dangos bod darparu tai fforddiadwy yn cyfrannu at amcanion polisi ehangach cynaliadwyedd cymunedau. Er enghraifft, mae'r astudiaethau achos o ddatblygiad Ffynonnau ym Mhowys yn dangos y potensial i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig sy'n galluogi i weithwyr allweddol yn y sector cyhoeddus a phreifat gyda chysylltiad lleol cryf barhau i fyw yn eu cymunedau. At hynny mae datblygiad Maesy Pandy yn Llanuwchllyn yng Ngwynedd yn enghreifftio sut gellir cefnogi cynaliadwyedd cymunedau gwledig, ac yn arbennig pwysigrwydd yr iaith Gymraeg, drwy dai fforddiadwy tra'n mynd i'r afael ar yr un pryd ag anghenion blaenoriaeth fel digartrefedd a dwysáu seilwaith ehangach anheddiad. Drwy wneud cysylltiadau penodol rhwng darparu tai fforddiadwy ychwanegol a chynaliadwyedd seilwaith cymdeithasol lleol allweddol a gwasanaethau fel ysgolion y gellir denu cefnogaeth leol ar gyfer y datblygiadau hyn, fel y dangosir yn enghraifft Dôl Helyg ym Mhenrhyn-coch yng Ngheredigion.
- 6.9. Ar gyfer y blaenoriaethau strategol hyn mae angen ymrwymiad gwleidyddol hefyd a'r ewyllys ymysg uwch swyddogion y cyngor, cynghorwyr a chynghorwyr cymuned. Mae'n hollbwysig sicrhau cefnogaeth ragweithiol cynghorwyr lleol ar adeg gynnar, a gwelir hyn yn astudiaeth achos datblygiad Ffynonnau yng Nghrucywel lle roedd ymrwymiad gwleidyddol cynghorydd lleol yn wyneb cryn wrthwynebiad lleol yn ffactor galluogi allweddol. Mae rhai awdurdodau cynllunio lleol wedi ceisio sicrhau bod cynghorwyr yn gallu ymateb yn ddigonol i alwadau cymunedau lleol, er enghraifft drwy ddarparu sesiynau hyfforddiant a chyflwyniadau i gynghorwyr gan gymdeithasau tai.
- 6.10. Ffactor galluogi pellach a nodwyd yn ein hymchwil yw presenoldeb unigolyn sy'n gallu cymryd perchnogaeth ac arweinyddiaeth dros ddatblygiad arbennig a chyd-drafod a chydlynu cysylltiad ystod o bartneriaid cysylltiedig. Mewn rhai achosion Swyddogion Tai Fforddiadwy neu Alluogwyr Tai Gwledig sy'n cyflawni'r rôl hon. Yn ardal ein hastudiaeth achos yng Ngheredigion, penodwyd swyddog arweiniol o'r cyngor i gydlynu pob datblygiad unigol (fel y nodwyd hefyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, Three Dragons a Phrifysgol Caergrawnt, 2007: 18). Mae astudiaeth achos datblygiad Dolwyddelan yng Nghonwy yn enghreifftio rôl ganolog unigolyn penodedig, sef Swyddog Datblygu Tai Fforddiadwy yn yr achos hwn, sy'n gallu llywio prosiect ac arwain cyd-drafodaethau.

Datblygu Polisi a Gwaith Partneriaeth

- 6.11. Mae'n amlwg o'r ymchwil hwn bod blaenoriaethau a nodwyd yn glir a pholisïau cadarn a ategir gan dystiolaeth, targedau ac amcanion cadarn ynghyd â strategaeth i'w cyflawni yn ffactorau galluogi hanfodol wrth ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Mae'r polisïau hyn yn fwyaf effeithiol pan gânt eu cefnogi gan ganllawiau clir, gan gynnwys canllawiau atodol ar gyfer ystod o randdeiliaid. Mae Cyngor Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri wedi datblygu ystod o ddogfennau canllawiau cynhwysfawr a hawdd i'w defnyddio ar gyfer swyddogion, tirlfeddianwyr, datblygwyr a chymunedau lleol, canllawiau atodol ar dai fforddiadwy, taflenni gwybodaeth am daclo cais cynllunio, a gwirio bod ymgeisydd yn gymwys i gael tŷ fforddiadwy. Mae canllawiau dylunio tai fforddiadwy hefyd wedi'u cynhyrchu. Mae angen teilwra'r rhain neu eu haddasu i grwpiau penodol mewn iaith nad yw'n rhy dechnegol ac a gaiff ei lledaenu a'u rhannu'n rhagweithiol, er enghraifft gyda chynghorau cymuned. Mewn enghraifft bellach, mae Ceredigion wedi datblygu protocolau i ddarparu fframwaith cyson ar gyfer cynnal cyd-drafodaethau gyda datblygwyr ar gynlluniau mwy ac mae'n defnyddio ffigur ymddangosol cyson o 30 y cant o unedau i fod yn anheddau fforddiadwy mewn datblygiadau newydd. Mae hyn yn ffactor galluogi pwysig wrth oresgyn yr elfennau o ansicrwydd a wynebir yn aml gan dirfeddianwyr, datblygwyr a chymunedau lleol am bolisiau ac arfer cynllunio lleol fel y nodwyd yn y bennod flaenorol. Mae Sir y Fflint wedi datblygu Cytundebau Adran 106 enghreifftiol a sicheir bod unrhyw newidiadau technegol i'r rhain ar gyfer datblygiadau unigol yn cael eu cytuno gyda'r Penaethiaid Gwasanaethau o fewn awdurdodau cynllunio lleol (gweler Storr, 2009). Fodd bynnag, er bod y rhain yn darparu enghreifftiau o osod y fframwaith canllawiau angenrheidiol, mae'n amlwg nad yw hynny ynddo'i hun yn ddigon, o ystyried bod nifer yr unedau tai fforddiadwy a ddarperir yn ardaloedd yr awdurdodau cynllunio hyn yn gyfyngedig.
- 6.12. Roedd sicrhau bod partneriaethau lleol yn cael eu sefydlu ar rolau, tasgau a swyddogaethau penodedig clir, ynghyd â'r pwerau i wneud penderfyniadau a defnyddio adnoddau hefyd yn ffactor galluogi allweddol a ddaeth i'r amlwg yn ardaloedd yr astudiaethau achos. Bu'r ymatebwyr yn dadlau bod angen o hyd i egluro'r union rolau a chyfrifoldebau hyn i gynulleidfaoedd allanol. Dylai'r partneriaethau hyn fod yn gynhwysol ar y cyfan, gan gynnwys er enghraifft swyddogion cynllunio, swyddogion tai, swyddogion cyfreithiol, tirlfeddianwyr, datblygwyr preifat a chymdeithasau tai, cynghorau cymuned ac Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol a dylent ystyried ymestyn cysylltiad cydweithredol i weithredwyr eraill fel cwmnïau cyfleustodau, tirlfeddianwyr y sector cyhoeddus a sefydliadau benthycu. Darparwyd cyfleoedd i weithio mewn partneriaeth yn sgil cyllido Hwyluswyr Tai Gwledig ar y cyd a datblygu Datganiadau Darparu Tai Fforddiadwy. Mae Cyngor Sir Fynwy yn datblygu Cytundeb Tai Cymunedol i hwyluso gwaith partneriaeth rhwng yr awdurdod lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac adroddodd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn Sir Fynwy fod ganddynt gysylltiadau anffurfiol rhagorol gydag amrywiol adrannau o fewn yr awdurdod lleol a'u bod yn gweithio drwy gyfrwng yr Hwylusydd Tai Gwledig i arfarnu safleoedd cyn cysylltu â thirfeddianwyr.
- 6.13. Ar lefelau lleol a strategol ac wrth symud datblygiadau tai fforddiadwy unigol yn eu blaen, mae cysylltiad cynnar a gwaith partneriaeth, er enghraifft drwy gynnal trafodaethau cyn ceisiadau gyda datblygwyr, neu sicrhau cydlynid rhwng datblygwyr preifat a chymdeithasau tai wrth asesu'r galw yn lleol a hyfywedd safle, yn ganolog i lwyddiant tebygol datblygiad. Mae angen hefyd i'r partneriaethau hyn fod yn arloesol ac ymateb i faterion sy'n ymddangos (er enghraifft canolbwyntio ar sicrhau bod adeiladau gwag yn cael eu haildefnyddio). Yn aml mae rôl swyddogion Tai Fforddiadwy a Hwyluswyr Tai Gwledig yn ffactor galluogi allweddol wrth gydlynu a thynnu'r partneriaethau hyn yn eu blaen, yn arbennig lle ystyrir bod y rhain yn ganolwyr annibynnol rhwng partneriaid.

- 6.14. Mae gwaith partneriaeth cadarn hefyd yn nodwedd o'r datblygiadau tai fforddiadwy llwyddiannus mewn ardaloedd gwledig a ddarperir yn yr astudiaethau achos. Gallai hyn gynnwys partneriaethau rhwng datblygwr preifat a landlord cymdeithasol cofrestredig, gan gynnwys cydweithio ar asesu'r galw am dai, hyrwyddo cynllun a phrosesau prynu a dyrannu. Galluogwyd datblygiad Maes y Pandy yn Llanuwchllyn drwy bartneriaeth gref a oedd yn cynnwys y ffaith bod y cyngor wedi gwerthu'r tir am hanner ei bris ar y farchnad, bod y cynllun yn ateb gofynion Awdurdod y Parc Cenedlaethol, a chysylltiad canolog cymdeithas tai, cyngor cymuned, Hwylusydd Tai Gwledig ac Ymddiriedolaeth Tir.
- 6.15. Mae angen hefyd i bartneriaethau sicrhau cysylltiad gweithredol gyda datblygwr preifat a pheidio â chael eu hystyried yn bethau a ddominyddir yn ormodol gan asiantaethau'r sector cyhoeddus. Mae hyn yn mynnu cydnabyddiaeth o'r rôl bosibl y gallai datblygwyr y sector preifat ei chwarae wrth ddarparu niferoedd sylweddol o unedau tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig, fel y gwelir yn enghraifft yr astudiaeth achos yn Ffynonau, Crucywel. Mewn gwaith partneriaeth mae angen hefyd i bartneriaid gyd-drafod er mwyn sicrhau canlyniad llwyddiannus, er enghraifft ar Gytundebau Adran 106, meini prawf cysylltiad lleol ac ati.
- 6.16. Ffactor galluogi allweddol yw'r angen i ddatblygu ymagwedd gyson lle mae polisïau unigol a'r defnydd o fesurau penodol yn darparu synergedd a chysondeb wrth ddarparu tai fforddiadwy. Er enghraifft, nododd y Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy enghraifft Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Sir Gaerfyrddin a oedd yn cynnwys sefyllfa lle ddarparwyd tir gan y cyngor ar gyfer datblygiad fforddiadwy, gan ddefnyddio Cytundebau Adran 106 a safleoedd eithriedig gwledig, cyfyngu achosion o ailwerthu eiddo Hawl i Brynu mewn ardaloedd gwledig, hyrwyddo a dod o hyd i bryniannau Cymorth Prynu yn rhagweithiol, sicrhau bod adeiladau gwag yn cael eu hailddefnyddio a datblygu partneriaethau cryf gyda chymdeithasau tai a datblygwyr preifat (gweler y Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, 2008: 69-73). Mae enghreifftiau pellach yn cynnwys Prosiect Tai Fforddiadwy Gwynedd a sefydlu Panel Tai Fforddiadwy ar Ynys Môn.

Datblygu Polisi a Gwaith Partneriaeth yng Ngwynedd ac Eryri

Yn 2003 sefydlwyd tai fforddiadwy fel blaenoriaeth gorfforaethol allweddol i Gyngor Gwynedd; roedd y Prosiect Tai Fforddiadwy yn brosiect blaenoriaeth o fewn Strategaeth Gymunedol Gwynedd 2004-2007 a chafwyd cefnogaeth wleidyddol gref i ddarparu tai fforddiadwy. Penodwyd Swyddog Tai Fforddiadwy yn 2004 ac mae wedi chwarae rôl allweddol wrth sefydlu'r Prosiect Tai Fforddiadwy Gwledig yng Ngwynedd. Roedd gwaith cychwynnol ar y Prosiect yn cynnwys llunio canllawiau mwy cadarn a chynhwysfawr ar dai fforddiadwy ac asesu'r angen am dai, gan dynnu ar arfer da o weddill y Deyrnas Unedig. Yn sgil y Prosiect, mae partneriaethau rhwng amrywiol adrannau'r Cyngor wedi dwysáu gan gynnwys yr adrannau Cyllid, Cyfreithiol, Adfywio, Tai a Chynllunio. Hefyd yn 2004, sefydlwyd prosiect Hwylusydd Tai Gwledig Gwynedd. Cyhoeddwyd Cyfarwyddyd Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd yn 2005. Mae tai fforddiadwy ar gyfer pobl leol hefyd yn flaenoriaeth allweddol i Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri, yn deillio o flaenoriaethau cymunedol a nodwyd yn ei gynllun datblygu ac mae'r Awdurdod yn ymrwymedig i ddefnyddio mecanweithiau gan gynnwys safleoedd eithriedig gwledig a Chytundebau Adran 106.

Mae polisïau tai fforddiadwy wedi'u cynnwys yng Nghynllun Datblygu Unedol Cyngor Gwynedd gyda'r nod penodol o sicrhau y darperir tai fforddiadwy o fewn gwahanol fathau o aneddiadau. Roedd paratoi'r Cynllun Datblygu Unedol yn cynnwys neilltuo tir ar gyfer tai gyda chanran benodol o dai fforddiadwy i ateb yr angen lleol. Bu cynnydd yn nifer yr unedau tai fforddiadwy newydd sy'n cael eu darparu mewn ardaloedd gwledig yng Ngwynedd ac ystyrir yn eang bod y cynnydd hwn yn sgil y gwaith braenaru'r tir a wnaed ar bolisïau a chynllunio ers 2003 ynghyd ag adnabod y

safleoedd mwyaf priodol i'w datblygu.

Tynnodd y Gweithgor Tai Fforddiadwy swyddogion allweddol y Cyngor o adrannau polisi cynllunio, tai, rheoli datblygu, ymchwil, gwasanaethau cyfreithiol, gwasanaethau eiddo a phriffyrdd a gofynnwyd i bob un iddynt adnabod pa gyfraniadau penodol y gallai eu hadrannau gwasanaeth eu gwneud i ateb y flaenoriaeth gorfforaethol o ddarparu tai fforddiadwy. Canlyniad hyn oedd tynnu adrannau at ei gilydd, gyda'r Swyddog Tai Fforddiadwy yn gweithredu fel y mecanwaith pontio a chysylltwyd hyn wedyn â gweithio gyda chonsortium o gymdeithasau tai. Mae'r gwaith partneriaeth dwysach hyn gyda chymdeithasau tai wedi cynyddu nifer y cynigion addas a wneir am gyllid Grant Tai Cymdeithasol ac wedi gwella gwybodaeth am barseli tir sydd ar gael i'w datblygu.

Adroddwyd yn helaeth bod gwaith partneriaeth wedi gwella rhwng rhanddeiliaid allweddol gan gynnwys y Cyngor, Awdurdod y Parc Cenedlaethol a chymdeithasau tai sydd wedi arwain at well dealltwriaeth, hygydedd a pharch at rolau a blaenoriaethau ei gilydd. Roedd cyfathrebu rhwng partneriaid hefyd wedi gwella ac roedd dealltwriaeth gliriach er enghraifft, bod Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn awdurdod cynllunio ynddo'i hun a'i fod wedi ymgyfarwyddo ers amser â mecanweithiau darparu tai fforddiadwy, gan gynnwys Partneriaeth Tai Gwynedd, lle mae is-grŵp fforddiadwyedd a chyflenwi. Yn ystod camau datblygu cynnar y Prosiect Tai Fforddiadwy Gwledig, cydnabuwyd bod angen sicrhau bod y prosiect yn cael ei integreiddio'n nes at bolisiâu a strategaethau tai a chyflawnwyd hyn. Mae esblygiad y Prosiect Tai Fforddiadwy Gwledig sydd bellach yn bartneriaeth tai amlasiantaeth wedi ei alluogi i gysylltu ag amcanion polisi eraill fel adfywio. Nid oes unrhyw fforwm datblygwyr preifat yng Ngwynedd, er bod nodiadau canllawiau atodol tai fforddiadwy wedi'u cynhyrchu (2005). Fodd bynnag, roedd cydnabyddiaeth o hyd bod Partneriaeth Tai Gwynedd yn dal i ogwyddo'n ormodol tuag at yr awdurdod lleol a bod angen datblygu strategaethau ac eitemau ar gyfer partneriaid eraill. Er bod yr enghraifft hon yn dangos y potensial i wneud tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig yn flaenoriaeth gorfforaethol a sefydlu partneriaethau cryf, mae'r anawsterau wrth oresgyn ystod y rhwystrau i ddarparu tai fforddiadwy yn cael eu hamlygu gan nifer cyfyngedig yr unedau fforddiadwy a sicrhawyd yn 2006/07 a 2007/08 ac a arfaethwyd rhwng 2008 a 2013 (yn ôl y ffigurau a ddarparwyd gan Gyngor Gwynedd yn ei Gyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai).

Gwella Sail y Dystiolaeth ynghylch yr Angen Lleol am Dai

- 6.17. O ystyried y rhwystrau i sicrhau data cadarn ynghylch yr angen lleol am dai a nodwyd yn y bennod flaenorol, ffactor galluogi allweddol yw'r defnydd o ystod o ddulliau ar gyfer casglu gwybodaeth am ofynion tai mewn ardaloedd gwledig. Nodwedd hynod o enghreifftiau'r astudiaethau achos o ddatblygiadau tai fforddiadwy llwyddiannus a gyflwynir yn y bennod hon yw'r defnydd o ymchwil ar lefel aneddiadau i nodi niferoedd penodol mewn angen lleol am dai a chasglu dystiolaeth ar fathau priodol o eiddo a deiliadaeth.
- 6.18. Canfu ein hymchwil fod awdurdodau cynllunio lleol yn defnyddio cyfuniad o ddulliau i nodi'r angen am dai gan gynnwys rhestrau aros, Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol, amcanestyniadau o'r boblogaeth, ffynonellau fel Hometrack ac arolygon anghenion tai a gomisiynwyd yn benodol. Roedd cofrestrau tai, yn enwedig cofrestrau tai a rennir rhwng awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, hefyd yn bwysig. Mewn rhai o ardaloedd yr astudiaethau achos, caiff gwybodaeth am gyfran yr ail gartrefi mewn bröydd arbennig ei chynnwys mewn strategaethau cynllunio.

- 6.19. Mae cofrestr tai newydd yn cael ei datblygu erbyn hyn yn Sir y Fflint. Bydd cynghorau Ynys Môn, Conwy a Gwynedd, gyda chymorth grant Llywodraeth Cynulliad Cymru, yn ymdrechu i ddatblygu cofrestr anghenion tai fforddiadwy ar y cyd a gaiff ei chysylltu â phartneriaid eraill gan gynnwys datblygwyr preifat a'i bwydo i broses barhaus yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngogledd Orllewin Cymru (er bod y broses hon wedi wynebu oedi sylweddol). Mae menter ar y cyd ar waith hefyd rhwng awdurdodau cynllunio Ynys Môn, Sir Ddinbych, Conwy a Pharc Cenedlaethol Eryri i sefydlu proffil rhanbarthol o'r farchnad dai sy'n nodi llinellau sylfaen, sbardunau allweddol a ffactorau fforddiadwyedd. Y ffactor galluogi allweddol yw'r gallu i ddarparu tystiolaeth o'r angen lleol mewn lleoliad penodol ar adeg benodol, ac i hon gael ei chysylltu â gwybodaeth a data ehangach am dueddiadau rhanbarthol ym maes tai.
- 6.20. Mewn llawer o achosion, mae Hwyluswyr Tai Gwledig a chynghorau cymuned wedi chwarae rôl hollbwysig wrth ymgymryd ag arolygon anghenion tai ar lefel aneddiadau unigol a byddai argymhelliad y Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy (2008) i ddatblygu rhaglen o Hwyluswyr Tai Trefol hefyd yn berthnasol i rai awdurdodau cynllunio gwledig, er enghraifft targedu aneddiadau mwy sy'n darparu cyfleoedd i ddefnyddio llety myfyrwyr gwag. Mae cyfleoedd hefyd i gynnwys darpar ddatblygwyr preifat wrth gynnal diwrnodau agored i nodi'r angen a'r galw posibl am dai mewn anheddiad, gan gynnwys niferoedd, mathau o eiddo ac opsiynau deiliadaeth sydd fwyaf priodol (Storr, 2009).
- 6.21. Roedd yr enghreifftiau o'r datblygiadau tai fforddiadwy llwyddiannus a ddarperir yn y bennod hon wedi'u seilio ar dystiolaeth fanwl o'r galw presennol a'r galw yn y dyfodol ar lefel aneddiadau unigol, gan ddefnyddio data a gynhyrchwyd o ystod o ffynonellau gan gynnwys yr awdurdod cynllunio lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, cynghorau cymuned a Hwylusydd Tai Gwledig. Er mai arolygon drwy'r post neu o ddrws i ddrws yw'r mecanwaith traddodiadol ar gyfer cynnal astudiaethau o anghenion tai lleol, gall cymhorthfeydd galw i mewn neu ddiwrnodau agored fod yr un mod effeithiol. Mae ein hastudiaethau achos ar ddatblygiadau hefyd yn amlygu'r potensial i gynnwys datblygwyr preifat a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fel ei gilydd yn y broses o gasglu gwybodaeth am yr angen am dai mewn cymunedau lleol. Ar lefel polisi strategol, mae seiliau tystiolaeth cadarn yn galluogi mabwysiadu ymagwedd fwy uchelgeisiol a chyson wrth ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig, er enghraifft drwy bennu'r gofyniad bod 100 y cant o dai fforddiadwy ar safleoedd lle mae angen difrifol ac ôl-groniad o alw nad yw wedi'i ateb.

Adnabod a Chaffael Safleoedd Tir a Chyfleoedd Datblygu yn Rhagweithiol

- 6.22. Ffactor galluogi allweddol a ddeilliodd o'n hymchwil oedd cynigion rhagweithiol a chynhwysfawr ar lefel leol i adnabod safleoedd newydd ar gyfer datblygiadau tai fforddiadwy posibl a chysylltu â phartneriaid newydd wrth ymchwilio i gaffael safleoedd pellach. Ystyriwyd yn eang bod pecyn cymorth y Three Dragons yn feganwaith effeithiol ar gyfer asesu dilysrwydd a hyfywedd datblygiadau posibl. Cefnogwyd darparu tai fforddiadwy gan y defnydd o Swyddogion Tai Fforddiadwy a Hwyluswyr Tai Gwledig i alluogi gwaith rhagweithiol a dwys wrth adnabod safleoedd a'u cyflwyno fel safleoedd posibl i'w datblygu ar lefel aneddiadau unigol. Roedd hyn nid yn unig yn arwain ar adegau at adnabod safleoedd newydd a thirfeddianwyr parod, ond yn sgil adnabod nifer o safleoedd eithriedig gwledig posibl mewn un fro sbardunwyd rhai tirfeddianwyr i ryddhau tir ar gyfer tai fforddiadwy ac ail-drafod pris y tir hwn.
- 6.23. Mae Cyngor Ynys Môn yn datblygu cofrestr fanwl o dir datblygu posibl, a fydd yn cynnwys safleoedd sy'n eiddo i'r cyngor. Mae nifer o awdurdodau cynllunio lleol yn

cynnig rhywfaint o'u tir eu hun ar gyfer tai fforddiadwy ac yn annog tîrfeddianwyr lleol i wneud yr un peth. Er enghraifft, cynigiodd Cyngor Sir Benfro dir i gymdeithasau tai am bris islaw gwerth y farchnad. Darparodd Cyngor Sir Fynwy dir ar safle eithriedig gwledig yn Y Bryn er mwyn i gymdeithas tai ddatblygu pum uned fforddiadwy. Yng Nghonwy, arweiniodd partneriaeth gadarnhaol barhaus rhwng y cyngor a'r Comisiwn Coedwigaeth at sefyllfa lle cynigiodd y Comisiwn safle yn Nolwyddelan sydd wedi'i ddatblygu i ddarparu pedair uned tai fforddiadwy. Yng Ngwynedd, ymdrechwyd i adnabod a chaffael tir, gan ganolbwyntio yn y lle cyntaf ar gwmnïau cyfleustodau a chwmnïau cyhoeddus, gan gynnwys y Gwasanaeth Tân a'r Heddlu, y Comisiwn Coedwigaeth a BT. Bu i Gyngor Ceredigion adolygu ei ddaliadau tir ei hun ac mae trafodaethau'n mynd rhagddynt ar hyn o bryd gyda landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i ddarparu datblygiadau tai fforddiadwy ar dir sy'n eiddo i'r cyngor. Caiff hyn ei gysylltu â Chofrestr Tai Atodol neu Fforddiadwy'r Cyngor sydd â'r nod o gydweddu aelwydydd cymwys â darpar ddatblygiadau, gyda chefnogaeth arolwg newydd o denantiaid presennol sydd wedi mynegi diddordeb mewn perchen ar unedau tai fforddiadwy.

- 6.24. Mae'r enghreifftiau o'r datblygiadau yn yr astudiaethau achos a ddarperir yn y bennod hon yn dangos sut mae modd nodi tîrfeddianwyr lleol, gan gynnwys ffermwyr sy'n fodlon darparu tir ar gyfer datblygiad sy'n darparu 100 y cant o unedau tai fforddiadwy. Dylai'r newidiadau arfaethedig i gyfyngiadau a meini prawf ar gyfer ail eiddo i ffermwyr ynghyd ag ailddiffinio ystyr gweithwyr amaethyddol a mentrau gwledig (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2008b) fod o gymorth pellach wrth gaffael safleoedd posibl. Mae datblygiad Maesmynach yng Nghribyn, Ceredigion yn darparu tystiolaeth o'r potensial i weithio gyda thîrfeddianwyr sy'n dymuno cael eiddo personol ar safle ac sy'n fodlon derbyn cyfran sylweddol o dai fforddiadwy ar y datblygiad. Un dasg ar gyfer yr Hwylusydd Tai Gwledig newydd yng Ngheredigion fydd cysylltu â thîrfeddianwyr a datblygwyr sydd wedi nodi safleoedd fel darpar safleoedd ym mhroses y Cynllun Datblygu Lleol, yn arbennig lle mae'r rhain yn gyfagos neu nad ydynt yn rhan integredig o anheddiad. Mae'r tîrfeddianwyr a'r datblygwyr hyn wedi dangos parodrwydd cychwynnol i ddatblygu tir ac felly'r bwriad yw esbonio'r sefyllfa o safbwynt cynllunio a'u hannog i ystyried tai fforddiadwy, a allai olygu y gwelir safleoedd yn cael eu cyflwyno'n gyflymach mewn rhai ardaloedd.
- 6.25. Mae enghraifft datblygiad Ffynonnau yng Nghrucywel yn dangos y posibilrwydd o ddefnyddio safle eithriedig gwledig i ddarparu nifer sylweddol o dai newydd (24) ar ddatblygiad o 100 o dai fforddiadwy, a dangosir hyn hefyd gan ddatblygiad safle eithriedig gwledig Goytre yn Sir Fynwy lle darparwyd 14 uned fforddiadwy. Mae'r datblygiad yn Nolwyddelan yn darparu enghraifft o bwysigrwydd pragmatiaeth ac achub ar gyfleoedd. Er bod lefelau anghenion tai yn fwy mewn bröydd eraill, defnyddiwyd y ffaith bod y safle hwn wedi'i ddarparu fel cyfle pwysig i sicrhau darparu tai fforddiadwy mewn ardal wledig. Mae potensial hefyd i sicrhau tai fforddiadwy ar ddatblygiadau tai preifat sy'n bodoli eisoes drwy ddefnyddio caniatâd cynllunio sydd wedi llithro a Chytundebau Adran 106 a gyd-drafodwyd yn drylwyr, fel y gwelir yn natblygiad Dôl Helyg, Penrhyn-coch. Roedd awdurdodau cynllunio'r astudiaethau achos hefyd yn adolygu'r gofynion trothwyau maint lleol a chwotâu Cytundebau Adran 106 er mwyn cynyddu hyblygrwydd. Mae gan Gyngorau Sir Fynwy a Phowys gynllun ar hyn o bryd sy'n destun cynllun peilot ar y cyd i ganolbwyntio ar ddatblygiadau bach ar gyfer landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn hytrach na datblygiadau ar raddfa fwy.

Gweithio gyda Chymunedau a Dangos Angen Lleol am Dai

- 6.26. Nodwyd yn y bennod flaenorol fod gwrthwynebiad lleol yn rhwystr allweddol i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Fodd bynnag, mae ein hymchwil wedi dod o hyd i dystiolaeth sylweddol o ymagweddau effeithiol at fynd i'r afael â'r

gwrthwynebiad hwn a denu cefnogaeth y gymuned i ddatblygiadau newydd sydd wedyn yn troi'n ffactor galluogi hollbwysig. Roedd yr holl reiny a gymerodd ran yn yr ymchwil o'r farn ei bod yn hanfodol sefydlu ymdeimlad o berchnogaeth a grymuster lleol ymysg cymunedau a chynghorau cymuned, er mwyn herio amgyffrediaid, gweithio drwy bryderon a sefydlu'r angen yn lleol.

- 6.27. Mae'n amlwg bod angen negeseuon clir, cyson a phenodol mai nod datblygiadau newydd yw ateb angen *lleol* am dai. Adroddwyd bod cynghorau cymuned yn awyddus i fod yn gysylltiedig, unwaith iddynt sylweddoli nad oedd prisiau tai yn fforddiadwy i bobl lleol, a hynny er enghraifft drwy gynnal gwaith arolygon, hwyluso diwrnodau agored neu sesiynau galw i mewn ac annog unigolion i gofrestru ar restrau aros am dai. Mae pwyslais i raddau helaeth iawn ar ymagwedd o weithio 'o'r gwaelod i fyny', ond mae'n bwysig cysylltu hyn yn ddigonol â threfniadau partneriaeth cadarn gyda rhanddeiliaid eraill. Mae cynghorau cymuned a oedd yn pryderu yn y dechrau am ddatblygiadau tai fforddiadwy wedi bod ynghlwm ers hynny ag adnabod safleoedd a darpar gynlluniau, gan gynnwys cynnal ymweliadau â safleoedd mewn rhai ardaloedd gyda Hwyluswyr Tai Gwledig. Mae cynghorau cymuned yn fwy tebygol o gefnogi deiliadaeth leol ac felly mae angen eu darbwyllo mai 'pobl sy'n adnabyddus iddynt' yw'r bobl sy'n wynebu'r angen. Hefyd mae angen rhoi sicrwydd i gymunedau am y broses ddyrannu a phwy fydd yn byw yn y cartrefi newydd ynghyd ag ymdrechion ehangach i fynd i'r afael â'r stigma poblogaidd ynghylch tai fforddiadwy neu dai cymdeithasol.
- 6.28. Mae diffyg ymwybyddiaeth yn aml am bolisiau tai fforddiadwy a safleoedd eithriedig ymysg cynghorwyr cymuned. Mae rhaglen hyfforddiant gan Gymorth Cynllunio Cymru ar gyfer cynghorau cymuned a gall hon gynorthwyo i addysgu cynghorau cymuned a'u hysbysu'n arbennig ynghylch sut gallant fod yn fwy rhagweithiol wrth gefnogi tai fforddiadwy, er enghraifft drwy sefydlu is-grŵp tai fforddiadwy ar eu cyngor.
- 6.29. Yn aml bu Hwyluswyr Tai Gwledig wrth ganol yr ymdrechion i greu ymdeimlad o rymuso a pherchnogaeth yn y broses gynllunio a datblygu o fewn cymunedau lleol, yn arbennig drwy oresgyn gwrthwynebiad lleol ymysg cynghorau cymuned a sicrhau bod gan gynghorau cymuned rôl annatod wrth baratoi, cynnal a dadansoddi astudiaethau o anghenion tai.
- 6.30. Yn ogystal â darparu tystiolaeth gadarn o'r angen lleol, mae datblygiadau'n fwy tebygol o ennill cefnogaeth y gymuned pan fydd ymgynghori sylweddol ynghlwm wrth gynigion, gan gynnwys cyfarfodydd cyhoeddus a deialog gyda chynghorau cymuned, er mwyn ennyn cyhoedd i gefnogi cynlluniau.
- 6.31. Mae nifer o ymagweddau arloesol wedi'u mabwysiadu i ennyn cefnogaeth cymunedau ar gyfer datblygiadau. Er enghraifft, mewn rhai o'r enghreifftiau o'r astudiaethau achos isod gwnaed ymdrechion i weithio gyda grwpiau cymunedol amgen sy'n gadarnhaol am dai fforddiadwy, er, fel y trafodir uchod, mae ei risgiau penodol ei hun ynghlwm wrth hyn. Yn enghraifft datblygiad Bron y Graig ym Modedern, Ynys Môn, mae plant ysgol lleol wedi bod yn ymwneud â chynnal arolygon am yr angen am dai ac adroddwyd bod hyn yn fecanwaith cadarnhaol wrth ennill cymeradwyaeth ehangach y gymuned ar gyfer datblygiadau. Mewn rhai achosion mae hefyd yn bosibl defnyddio llafur a deunyddiau lleol i ennyn cefnogaeth bellach y gymuned ar gyfer datblygiad ac i gyfrannu at gynaliadwyedd yr amgylchedd.
- 6.32. Erbyn hyn mae nifer sylweddol o enghreifftiau yn bodoli y gallai awdurdodau cynllunio lleol eu defnyddio i ddangos bod datblygiadau tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig wedi bod o fantais fawr i drigolion lleol, ac fel y trafodir uchod, wedi cyfrannu at gynaliadwyedd ehangach rhai cymunedau ac mae cyfle i

ddefnyddio'r data hwn i leddfu pryderon ac ennill cefnogaeth ar gyfer datblygiadau tai fforddiadwy pellach yn y bröydd hyn.

Polisiâu Cysylltiadau Lleol

- 6.33. Roedd ardaloedd yr astudiaethau achos wedi gwneud cryn ddefnydd o bolisiâu a meini prawf cysylltiadau lleol, gyda chaniatâd cynllunio ar gyfer cartrefi newydd ond yn cael ei ganiatáu os oedd y tai ar gyfer unigolion a oedd yn byw neu'n gweithio mewn ardaloedd daearyddol penodedig ers cyfnod penodol o amser. Mae'r astudiaethau achos o ddatblygiadau unigol yn y bennod hon yn dangos effeithiolrwydd y polisiâu hyn wrth sicrhau y gall pobl leol, gan gynnwys gweithwyr allweddol yn y sectorau cyhoeddus a phreifat, gael mynediad at eiddo a sut gellir cyfuno hyn o hyd gyda darparu tai ar gyfer y rheiny mewn sefyllfa o angen blaenoriaeth. Er nad yw'n bosibl cynnwys dimensiwn ar yr iaith Gymraeg mewn meini prawf cymhwyso ar gyfer cyrchu tai fforddiadwy, mae nodiadau cyngor atodol o fewn awdurdodau cynllunio Cyngor Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri yn gofyn am i astudiaeth o effaith iaith a diwylliant gael ei chynnal mewn perthynas â chynlluniau dros faint arbennig ac mae hyn yn ystyriaeth faterol mewn penderfyniadau cynllunio, yn gysylltiedig â ffactorau eraill fel cyfran yr ail gartrefi (gweler enghraifft datblygiad Maes y Pandy isod).

Gwneud Defnydd Effeithiol o'r Stoc Tai Presennol

- 6.34. Roedd cydnabyddiaeth helaeth ymysg rhanddeiliaid lleol bod angen i weithgareddau i sicrhau darparu unedau tai fforddiadwy newydd, drwy Gytundebau Adran 106 a safleoedd eithriedig gwledig, gael eu cyfuno gydag ymdrechion pellach i adnewyddu a/neu drawsnewid adeiladau gwag ac adfeiliedig i'w ddefnyddio fel tai fforddiadwy, gan gynnwys defnyddio Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag ac adeiladu unedau preswyl o fewn datblygiadau manwerthu, er enghraifft drwy fentrau fel cynlluniau Tai Uwchben Eiddo Manwerthu, (gweler Hedges, 2008: 17-18). Mae cyfleoedd hefyd i archwilio defnyddio ail gartrefi a chartrefi gwyliau fel llety dros dro am ran o'r flwyddyn (Hedges, 2008: 18). Roedd nifer o'r ardaloedd yn ein hastudiaethau achos yn canolbwyntio'n fwyfwy ar ddatblygu strategaethau cartrefi gwag ac mae Cyngor Sir Benfro wedi cynnal astudiaeth i amcangyfrif nifer yr eiddo gwag mewn ardaloedd gwledig a threfol. Nododd y Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy (2008: 86) Strategaeth Cartrefi Gwag Cyngor Sir Gaerfyrddin sy'n cefnogi rheolwr eiddo gwag penodedig, datblygu cronfa ddata o eiddo gwag a chofrestr o gartrefi gwag, yn defnyddio grantiau adnewyddu, yn cynhyrchu pecynnau gwybodaeth i berchnogion eiddo gwag ac yn gosod targed blynyddol i sicrhau bod eiddo gwag yn y sector cyhoeddus yn cael ei aildefnyddio fel enghraifft o arfer da.

Hwyluswyr Tai Gwledig a Swyddogion Tai Fforddiadwy

- 6.35. Cadarnhaodd ein hymchwil y gwerthusiadau cadarnhaol a nodwyd yn flaenorol am hwyluswyr tai gwledig yng Nghymru. Fel y nodwyd uchod ac yn yr astudiaethau achos o ddatblygiadau tai fforddiadwy yn y bennod hon, roedd Hwyluswyr Tai Gwledig a Swyddogion Tai Fforddiadwy wedi chwarae rôl allweddol yn aml wrth gydlynu datblygiadau, cyd-drafod gyda thirfeddianwyr, datblygwyr a chymunedau lleol a sefydlu gwaith partneriaeth a mentrau lleol. Roedd Hwyluswyr Tai Gwledig yn adnoddau hanfodol wrth ymgymryd ag arolygon manwl o'r angen lleol am dai ac wrth adnabod safleoedd datblygu posibl. Canfu ein hymchwil fod hwyluswyr tai gwledig wedi hwyluso a chefnogi ymchwil er mwyn cynorthwyo wrth flaenoriaethau adnoddau ac y buont yn hollbwysig wrth gynyddu'r gallu i ymgymryd ag arolygon anghenion a chanfod yr angen ar lefel gymunedol unigol a oedd wedi arwain at well dealltwriaeth o ddymunhadau cymunedau. Roedd arolygon ac ymchwil a gynhaliwyd gan

hwyluswyr tai gwledig wedi cyflawni cyfraddau cyfranogiad uchel ac wedi cynnwys cyfrannau uchel o aelwydydd lleol. Adroddwyd bod yr ethos o berchnogaeth a grymuso mewn cymunedau lleol o fewn y cynllunio a'r datblygu a ddatblygwyd gan yr Hwylusydd Tai Gwledig yn ffactor llwyddiant pwysig iawn wrth ddarparu rhai cynlluniau tai fforddiadwy ac ystyriwyd bod rôl frocera annibynnol yr hwylusydd yn hanfodol.

- 6.36. Roedd angen blaenoriaethu gwaith yr hwyluswyr tai gwledig ac roedd hyn yn digwydd drwy adnabod cymunedau a oedd yn wynebu problemau arbennig fel cymarebau prisiau tai i incymau neu gyfrannau uchel o ail gartrefi. Yn aml gwnaed ymdrechion i gyflawni 'manteision cynnar' drwy adnabod y cyfleoedd mwyaf dichonol.
- 6.37. Fodd bynnag, roedd pryderon am gapasiti hwyluswyr tai gwledig o ystyried dwysedd y gwaith yr oedd angen ei gyflawni ym mhob cymuned, y galw cynyddol ymysg cymunedau i weithio gyda'r hwylusydd a maint daearyddol yr ardal i'w gwasanaethu. I enghreifftio'r pwynt hwn, roedd y datblygiad tai fforddiadwy llwyddiannus a drafodir yn aml, sef Castell y Gog yn Nyffryn Ardudwy, Gwynedd, yn benllanw cysylltiad dwys yn y gymuned honno, gan gynnwys adnabod safleoedd blaenorol y canfuwyd eu bod yn anaddas oherwydd risgiau o orlifo. Mae adnodd yr hwyluswyr tai gwledig yn gyfyngedig felly mae'n rhaid targedu cynghorau cymuned penodol, mae angen rheoli disgwyliadau a chydbwyso'r ardaloedd mwyaf trafferthus gyda'r tebygolrwydd o gyflawni datblygiadau llwyddiannus yn y tymor byr. Bu rhai cyfranogwyr yn yr ymchwil yn dadlau bod angen ail hwylusydd tai mewn rhai ardaloedd, ac yng Ngwynedd mae ymgais ar droed i ddarparu hwylusydd tai trefol mewn partneriaeth ag awdurdodau cynllunio cyfagos. Er bod gwerthusiad cadarnhaol iawn o hwyluswyr tai gwledig ymysg rhanddeiliaid lleol, dadleuwyd hefyd na ddylid ystyried bod y rôl yn ateb pob problem ynddi ei hun, ond y dylid ei gweld yn ffactor cyfrannol (pwysig) i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Mae her hefyd wrth reoli'r galw cynyddol, er enghraifft ar restrau aros am dai cymdeithasol, sy'n codi yn sgil datgelu'r angen am dai fforddiadwy a oedd cyn hyn wedi'u guddio, a bydd cryn rwystredigaeth mewn cymunedau lleol os na chaiff datblygiadau eu darparu, er enghraifft oherwydd diffyg Grant Tai Cymdeithasol.

Astudiaethau Achos o Ddatblygiadau Tai Fforddiadwy mewn Ardaloedd Gwledig

Bryn Tawel, Brynsiencyn a Bron y Graig, Bodedern, Ynys Môn

Roedd y ddau safle hyn ar dir a oedd yn eiddo i'r Cyngor a'r bwriad oedd / yw eu datblygu gan Gymdeithasau Tai gan ddefnyddio'r Grant Tai Cymdeithasol. Mae safle Bryn Tawel, Brynsiencyn wedi'i ddatblygu gan Gymdeithas Tai Clwyd Alyn gan ddarparu 14 uned fforddiadwy, a chaiff safle Bron y Graig, Bodedern ei ddatblygu gan Gymdeithas Tai Eryri i ddarparu 10 uned fforddiadwy. Nid yw'r union gyfuniad y deiliadaethau wedi'i benderfynu eto rhwng eiddo cymdeithasol ar rent a thai'r farchnad agored. Roedd y ddau safle wedi'u lleoli ar gyrion pentrefi gwledig sy'n bodoli eisoes ac felly nid oedd angen seilwaith newydd sylweddol. Yr amgyffrediad oedd eu bod yn safleoedd sy'n bodoli eisoes i ddarparu tai ar gyfer pobl leol. Nodwyd yr angen lleol drwy restrau aros am dai a gadwyd gan y Cyngor. Mae maen prawf o bum mlynedd o breswyliaeth leol i gael enwebiad.

Pwyntiau allweddol:

- mae'n anodd iawn pennu'r angen cudd am dai am nad yw'r rheiny sy'n dyheu i berchen ar gartref yn cael eu hadnabod yn aml gan awdurdodau lleol. Mae Ynys Môn newydd benodi Hwylusydd Tai Gwledig ac ystyrir ei bod yn meddu ar

rôl allweddol wrth adnabod unigolion y mae angen tai arnynt a rhannu'r wybodaeth hon gyda phartneriaid ynghyd â hwyluso ffordd gyflymach o ymateb

- ymgwymerwyd ag ymgynghori sylweddol, gan gynnwys cyfarfodydd cyhoeddus a deialog gyda chynghorau cymuned lleol i ennyn cefnogaeth y cyhoedd ar gyfer y cynlluniau
- roedd y Panel Tai Fforddiadwy yn bwysig wrth hwyluso gwaith partneriaeth cadarn ac mae'r cynlluniau wedi elwa ar ymrwymiad cryf amlwg cynghorwyr a chefnogaeth y gymuned leol
- ar safle Bron y Graig, Bodedern, bu partneriaid y datblygiad yn gweithio gydag ysgol leol drwy ddenu plant ysgol i gynorthwyo wrth ddadansoddi data arolwg. Ystyriwyd bod hyn yn fecanwaith defnyddiol i greu cysylltiadau gyda rhieni a thrwy hynny cynyddu gwybodaeth y gymuned leol am y cynllun, a'i chefnogaeth iddo

Dolwyddelan, Conwy

Lleolir Dolwyddelan ym Mharc Cenedlaethol Eryri, i'r gogledd orllewin o Fetws-y-Coed. Nodwyd yr angen lleol am dai drwy'r gofrestr fforddiadwyedd leol a chynhaliwyd yr arolwg anghenion tai gan yr Hwylusydd Tai Gwledig. Ffactor galluogi allweddol yn y datblygiad oedd y ffaith bod y Comisiwn Coedwigaeth wedi cyflwyno tir a oedd yn addas i'w ddatblygu. Hwyluswyd hyn gan y ffaith bod gan Gyngor Conwy berthynas barhaus gyda'r Comisiwn Coedwigaeth o ran adnabod tir a sefydlu'r hyn sy'n addas o safbwynt cynllunio. Er y nodwyd nad oedd lefel y galw am dai fforddiadwy mor ddifrifol ag mewn ardaloedd eraill yn y Dosbarth, roedd y ffaith bod angen a thir wedi'u hadnabod ar yr un pryd yn ystyriaeth wrth flaenoriaethu'r safle. Cynhaliwyd y cyfarfod cychwynnol gyda'r Cyngor Cymuned, lle cyflwynwyd manylion y datblygiad, ym mis Mai 2006 ac mae'r Cyngor yn gobeithio darparu'r unedau yn ystod y flwyddyn ariannol hon (2009-10). Mae hyn yn golygu y bydd y datblygiad wedi cymryd dros dair blynedd o'r cam cyntaf i'w derfyn.

Y datblygwr cysylltiedig oedd y gymdeithas tai leol, Cymdeithas Tai Clwyd. Mae'n un o blith tair cymdeithas tai sy'n gweithio yng Nghonwy ond mae Cymdeithas Tai Clwyd yn gweithredu'n bennaf mewn ardaloedd gwledig. Mae gan y Cyngor berthynas waith gadarnhaol gyda'r gymdeithas ac maent yn cyflogi'r Hwylusydd Tai Gwledig rhyngddynt ar y cyd. Roedd y bartneriaeth a oedd yn gysylltiedig â'r datblygiad yn effeithiol iawn ac roedd yn cynnwys: Cyngor Sir Conwy (cynllunio, swyddog datblygu tai fforddiadwy), Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri, Cymdeithas Tai Clwyd, y Cynghorydd lleol a'r Cyngor Cymuned lleol.

Swyddogion cynllunio'r Cyngor a osododd ac a weithredodd y polisiau: cynhyrchwyd briff dylunio ganddynt ynghyd â chysylltu gyda'r Awdurdod Priffyrdd, ac ati. Gweithiodd y Swyddog Datblygu Tai Fforddiadwy â'r datblygwyr a'r Cyngor Cymuned. Dywedwyd bod y Cyngor Cymuned yn "gefnogol iawn ac yn flaengar eu meddylfryd unwaith y cawsant sicrwydd mai ar gyfer pobl leol y bwriadwyd y datblygiad". Ychydig iawn o gyd-drafod a gwrthwynebiad a gafwyd a phan gyflwynwyd manylion y pedair uned fforddiadwy ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau.

Ariannwyd y datblygiad yn ei gyfanrwydd drwy'r Grant Tai Cymdeithasol: "heb y cyllid grant ni fyddai'r datblygiad byth wedi digwydd". Mae dau eiddo dwy ystafell wely a dau eiddo tair ystafell wely. Mae'r datblygiad yn un deiliadaeth-niwtral ond bydd polisi gosodiadau lleol ynghlwm wrtho a fydd yn ceisio cadw'r unedau'n benodol ar gyfer pobl leol, a ddiffinnir fel pobl sydd wedi byw a gweithio yn y

gymuned ers 15 mlynedd a rhoddir ystyriaeth hefyd i aelwydydd sy'n gallu prynu o leiaf ran mewn eiddo. Mae Cytundeb Adran 106 yn ei le sy'n nodi y caiff unrhyw eiddo a gaiff ei ailwerthu ei gynnig i Gymdeithas Tai Clwyd yn y lle cyntaf ac yna'i ailddyrrannu. Cafwyd cefnogaeth gref i ddefnydd o'r mesur hwn gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

Estynnwyd y terfyn amser hir ar ôl darganfod nant yn agos i'r datblygiad a'r angen oherwydd hynny i asesu effaith hon ar y datblygiad. Mae hyn yn tanlinellu natur unigryw ac amrywiol datblygiadau gwledig ac yn pwysleisio'r angen am bragmatiaeth.

Pwyntiau allweddol:

- o safbwynt cynllunio mynnodd y datblygiad gryn dipyn o ddysgu o ran nodi gwendidau'r sail dystiolaeth a fodolai eisoes ynghylch yr angen am dai
- dywedwyd mai pwynt dysgu arall oedd yr angen i amserlennu pethau er mwyn cadw'r datblygiad i symud yn ei flaen am y gall cynnydd lithro gyda chynifer o bartneriaid yn gysylltiedig
- her bellach oedd sicrhau bod y cynllun yn cael ei gyflawni o fewn y costau. Caiff y Canllawiau Costau Derbyniol eu cymhwyso ar draws y sir ac felly nid yw'r costau ychwanegol sy'n gysylltiedig â datblygu mewn ardal wledig yn cael eu hystyried (h.y. mae angen deunyddiau gwahanol wrth adeiladu o fewn y Parc Cenedlaethol; costau teithio wrth ddatblygu mewn ardaloedd ynysig)
- roedd darpariaeth y tir gan y Comisiwn Coedwigaeth yn hollbwysig i'r datblygiad, a hwyluswyd hyn gan berthynas waith gadarnhaol rhwng y Comisiwn Coedwigaeth a'r Cyngor
- mae'r datblygiad yn darparu enghraifft o bragmatiaeth ac achub cyfleoedd Er bod lefelau anghenion tai yn fwy mewn bröydd eraill, defnyddiwyd y ffaith bod y safle arbennig hwn wedi'i ddarparu fel cyfle pwysig i sicrhau darparu tai fforddiadwy mewn ardal wledig
- ystyriwyd bod cysylltiad cynnar gyda'r holl bartneriaid, gan gynnwys Awdurdod y Parc Cenedlaethol, yn beth cadarnhaol iawn. Ystyriwyd nad oedd pwrpas dechrau trafodaethau manwl a symud pethau yn eu blaen hyd nes i bob parti ymrwymo i fod yn gysylltiedig gan osgoi gwastraffu amser ac ymdrech. Cefnogwyd gwaith partneriaeth drwy gyfraniad cadarnhaol yr Hwylusydd Tai Gwledig ac ystyriwyd bod yr annibyniaeth gymharol ganfyddedig a ddarparwyd gan yr Hwylusydd Tai Gwledig yn hollbwysig i sicrhau ymrwymiad yr holl bartneriaid i'r datblygiad. Roedd gwaith partneriaeth hefyd yn mynnu cydnabyddiaeth bod sefydliadau gwahanol, gan gynnwys Cyngorau Cymuned, yn gweithio ar gyflymder gwahanol. Mae Swyddog Arwain amlwg, sef Swyddog Datblygu Tai Fforddiadwy yn yr achos hwn, sy'n gallu llywio'r datblygiad ac arwain cyd-drafodaethau, yn bwysig.

Ffynonau/Crucywel, Powys

Mae Crucywel yn un o'r aneddiadau mwyaf o fewn Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog, yn ne ddwyrain Powys. Mae wedi'i lleoli ar gyrion y dref ac mae'n Safle Eithriedig Gwledig. Mae'r galw am dai yn yr ardal yn uchel, ac mae fforddiadwyedd tai yn broblem sylweddol, gyda'r gymhareb fforddiadwyedd prisiau tai i enillion yn fwy na'r cyfartaledd ym Mhowys sydd eisoes yn uchel iawn ar 7.2.

Nodwyd yr angen lleol am dai drwy Arolwg Anghenion Tai Cyngor Powys (a gynhaliwyd gan yr Hwylusydd Tai Gwledig) a rhestrau aros cymdeithasau tai lleol Cyngor Powys. Darparwyd y datblygiad ar safle eithriedig gwledig ar gyrion y dref, gyda phob un o'r stoc o 24 o dai wedi'u pennu'n unedau tai fforddiadwy. Datblygwyd y safle gan Melin Homes, sef landlord cymdeithasol cofrestredig a dyma'r cynllun tai fforddiadwy cyntaf i'w gynnal yn uniongyrchol o ganlyniad i waith yr Hwylusydd Tai Gwledig mewn partneriaeth â Chyngor Sir Powys a Pharc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog. Cymerodd y cynllun bedair blynedd i'w gwblhau.

Roedd gwaith partneriaeth ar y datblygiad hwn yn anodd. Nid oedd cyngor y dref yn uniongyrchol gysylltiedig â'r datblygiad. Sefydlwyd grŵp cymunedol anffurfiol lleol (heb gyfansoddiad) a oedd yn cefnogi'r datblygiad, ac a gynorthwyodd gyda'r arolwg anghenion tai lleol, gan ddatblygu partneriaeth gychwynnol dda gyda Chyngor Powys a'r Hwylusydd Tai Gwledig, sef camau pwysig wrth sicrhau derbyniad i egwyddor tai fforddiadwy yn ardal Crucywel. Fodd bynnag, ni chafodd y safle datblygu arbennig gefnogaeth mwyafrif y gymuned ac yn dilyn hynny bu'n rhaid i'r Hwylusydd Tai Gwledig weithio heb gefnogaeth mwyafrif y grŵp cymunedol. Cafwyd cryn wrthwynebiad felly i'r datblygiad, gan gynnwys pryderon ynghylch prosesau dyrannu'r cartrefi newydd. Fodd bynnag, cafwyd cefnogaeth mwyafrif helaeth aelodau'r pwyllgor cynllunio i'r datblygiad. Ymhlith y rhwystrau eraill i'r datblygiad y bu'n rhaid eu goresgyn roedd cyfyngiadau cynllunio'r Parc Cenedlaethol a chostau cymharol uchel y datblygiad. Ymhlith y ffactorau galluogi allweddol i oresgyn y rhwystrau hyn roedd gwaith yr Hwylusydd Tai Gwledig, cefnogaeth Cyngorwyr, darparu tystiolaeth o'r angen am dai ar lefel anheddiad lleol a neges bolisi gyson a phenodol mai bwriad y datblygiad oedd ateb yr angen lleol hwn; a'r defnydd o lafur a deunyddiau lleol a gynorthwyodd i gynyddu rhywfaint o gefnogaeth gan y gymuned i'r datblygiad.

Pwyntiau allweddol:

- mae'r datblygiad hwn yn darparu enghraifft o'r defnydd o safle eithriedig gwledig i ddarparu nifer sylweddol o gartrefi newydd mewn datblygiad o 100 y cant o dai fforddiadwy
- bu'r defnydd o ffynonellau fel Hometrack a dadansoddiad o'r farchnad dai, wedi'u hategu gan arolygon anghenion lleol a neges bolisi gadarn a chyson o gymorth wrth ddangos yr angen lleol am dai ar y safle hwn
- bu'r defnydd o lafur lleol a deunyddiau lleol o gymorth wrth geisio denu cefnogaeth i'r datblygiad mewn rhai rhannau o'r gymuned a chyfrannodd hyn at gynaliadwyedd amgylcheddol y datblygiad
- mae lefelau cefnogaeth a gwrthwynebiad i ddatblygiad yn gymhleth ac yn anwadal. Wynebodd y datblygiad hwn gryn wrthwynebiad lleol, wedi'u canolbwyntio ar bryderon am y broses o ddyrannu'r cartrefi newydd, ac arweiniodd hyn at angen i weithio gyda grwpiau cymunedol amgen a dibynnu ar ymrwymiad gwleidyddol Cyngorwyr yn wyneb gwrthwynebiad lleol.

Maes y Pandy, Llanuwchllyn, Gwynedd

Lleolwyd y datblygiad hwn yn agos i ganol pentref gwledig bach iawn gyda chymuned Gymraeg ei hiaith yn bennaf a phrisiau tai cyfartalog uchel iawn. Roedd hyn yn golygu bod angen canolbwyntio ar gynaliadwyedd yr iaith a'r diwylliant a gwasanaethau cysylltiedig fel yr ysgol leol a dangos yr ymrwymiad hwn i'r gymuned leol. Roedd y safle yn eiddo i'r Cyngor a gafodd ei werthu i Gymdeithas Tai Clwyd am hanner pris y farchnad. Ystyriwyd bod y datblygiad yn enghraifft o arfer partneriaeth da am ei fod yn cynnwys y Cyngor, y Gymdeithas Tai, yr

Ymddiriedolaeth Tir leol, a thrwy'r Hwylusydd Tai Gwledig, y gymuned leol. Galluogodd hyn i bob elfen o'r datblygiad gael ei chydlynu ac adroddwyd bod rôl frocera annibynnol yr Hwylusydd Tai Gwledig yn ffactor arwyddocaol yn hyn o beth, yn arbennig wrth hwyluso cyfathrebu rhwng y cyngor cymuned a'r awdurdod lleol a'r gymdeithas tai. Roedd y cyngor cymuned yn gefnogol iawn ac yn gysylltiedig â'r broses ac ystyriwyd bod hyn yn ffactor allweddol i lwyddiant y datblygiad.

Cymerodd y cynllun ddwy flynedd i'w ddatblygu, a darparodd bedair uned tai fforddiadwy. Roedd y pedwar teulu y dyrannwyd yr eiddo iddynt yn siaradwyr Cymraeg a dosbarthwyd dau o'r teuluoedd fel rhai digartref yn dechnegol gan Gyngor Gwynedd. Defnyddiwyd polisi gosodiadau lleol hefyd, sy'n blaenoriaethu trigolion o fewn radiws o 5 milltir. Dewisodd dwy aelwyd yr opsiwn rhentu cymdeithasol a dwy aelwyd ran-berchnogaeth (am byth). Mae'r tai wedi'u hadeiladu i fanylebau dylunio uchel iawn (gan gynnwys paneli haul) a oedd yn ofyniad gan y Parc Cenedlaethol. Awgrymwyd bod y ffaith bod y datblygiad yn gyfagos i dai Cyngor o safon is wedi esgor ar beth pryder gan drigolion gerllaw. Galluogodd y datblygiad i ffordd newydd gael ei hymestyn, gyda chyfanswm o saith cartref newydd yn y datblygiad, gyda'r Ymddiriedolaeth Tir leol yn cyd-drafod i gaffael y tir. Un o ganlyniadau'r datblygiad felly yw ymestyn y seilwaith lleol.

Wynebwyd heriau o ran arbedion maint y lleoliad gwledig, maint bach y datblygiad a'r safonau amgylcheddol a dadleuwyd bod angen i Ganllawiau Costau Derbyniol ystyried y rhain yn llawnach a bod gofyn am fwy o aliniad a chymesuredd rhwng darparu tai fforddiadwy a blaenoriaethau amgylcheddol. Cafwyd anhawster arbennig wrth fodloni Canllawiau Costau Derbyniol ar gyfer datblygu'r tri chartref newydd yn ychwanegol a gall costau'r deunyddiau gwreiddiol a hyn beri'r angen i 'gwotgi' o safbwynt estheteg.

Er yr awgrymwyd nad oed yr un stigma'n perthyn i ddatblygiadau cymdeithasau tai ag sy'n perthyn i dai 'Cyngor', roedd pryder o hyd yn y gymuned leol nad oed cymdeithasau tai'n adnabyddus a gallent ddenu pobl o'r tu allan i'r gymuned ac roedd angen rheoli'r pryder hwn.

Pwyntiau allweddol:

- mae'r datblygiad hwn yn dangos sut gellir cefnogi cynaliadwyedd cymunedau gwledig, a phwysigrwyd yr iaith Gymraeg yn arbennig, drwy dai fforddiadwy tra'n ymdrin hefyd ag anghenion blaenoriaeth (fel darparu tai ar gyfer aelwydydd digartref) a dwysáu seilwaith ehangach anheddiad
- roedd y gwaith partneriaeth yn gadarn, gyda'r Cyngor yn gwerthu'r tir am hanner pris y farchnad, y dylunio'n bodloni gofynion Awdurdod y Parc Cenedlaethol, a chysylltiad canolog cymdeithas tai, cyngor cymuned, Hwylusydd Tai Gwledig ac Ymddiriedolaeth Tir
- wynebodd y datblygiad rwystrau mewn perthynas â Chanllawiau Costau Derbyniol a safonau amgylcheddol a bu'n rhaid goresgyn pryderon o fewn y gymuned y byddai cartrefi, o bosibl, yn cael eu dyrannu i 'bobl o'r tu allan'.

Maesmynach, Cribyn, Ceredigion

Pentref o ryw 100 cartref yw Cribyn, 5 milltir i'r gogledd orllewin o Lanbedr Pont Steffan. Yn sgil Asesiad Effaith Gymunedol nodwyd bod y galw am dai a phrisiau tai yn uchel iawn, gydag asiantiaid tai lleol yn adrodd bod y galw yn uwch yng Nghribyn nag mewn aneddiadau cyfagos. Mae'r pentref wedi colli rhai cyfleusterau allweddol gan gynnwys ei siop, swyddfa'r post a thafarndai. Er bod y galw am dai yn uchel,

nododd yr Asesiad Effaith Gymunedol a'r Cynllun Datblygu Unedol fod tir o fewn ffin ddatblygu'r pentref ar gyfer 30 o anheddau newydd, a fyddai'n ateb y galw hwn.

Caffaelwyd tir ar gyfer y datblygiad gan deulu o dirberchnogion lleol. Y prif gymhellant i ddatblygu'r safle oedd fel y gallai'r pâr a oedd yn berchen ar y tir adeiladu tŷ yna ar gyfer eu merch. Caniatwyd caniatâd cynllunio ar gyfer cynllun bach. Defnyddiwyd Cytundeb Adran 106 a nododd y byddai 30 y cant o'r datblygiad (tri o'r wyth tŷ) yn cael eu penodi'n dai fforddiadwy. Nododd y Cytundeb A106 fod yn rhaid adeiladu a gwerthu'r tai fforddiadwy cyn cwblhau gweddill y cynllun. Mae'r tri thŷ fforddiadwy yn dai â dwy ystafell wely, ac mae dau dŷ â phum ystafell wely wedi'u cwblhau hyd yma. Gwerthwyd y tri thŷ fforddiadwy heb unrhyw drafferthion i newydd-ddyfodiaid i'r pentref.

Nid oedd unrhyw drefniadau partneriaeth ffurfiol yn eu lle ar gyfer y cynllun hwn a bu cyd-drafodaethau estynedig rhwng y tîrfeddiannwr/datblygwr, ei asiantaeth cynllunio a'i gyfreithiwr, ac adrannau cynllunio a chyfreithiol Cyngor Ceredigion ar gyfer datblygu'r safle. Roedd gofyn i'r tîrfeddiannwr gyflawni Asesiad Effaith Gymunedol yn 2004 yn amod o'i gais cynllunio. Cynhaliwyd arolwg hunan-gwblhau o 100 o aelwydydd lleol. O'r 36 a ymatebodd, nid oedd 21 (58 y cant) o'r farn y byddai'r cynnig yn effeithio ar eu haelwyd nhw. Yn yr un modd, nid oedd 20 ymatebydd (56 y cant) o'r farn y byddai'r cynllun yn effeithio ar bentref/cymuned Cribyn mewn unrhyw ffordd. At ei gilydd, darparodd yr arolwg dystiolaeth nad oedd mwyafrif y trigolion yn gwrthwynebu'r datblygiad.

Mân faterion seilwaith a ddaeth i'r amlwg wrth i'r cynllun gael ei ddatblygu, a'r rheiny'n ymwneud â'r system garthffosiaeth. Y prif rwystr i'w oresgyn oedd y cyd-drafodaethau estynedig rhwng y Cyngor a'r tîrfeddiannwr ynghylch cytuno ar y Cytundeb Adran 106, ac adroddwyd bod diffyg canllawiau cynllunio mewn perthynas â'r diffiniad o 'dai fforddiadwy' yn rhwystr y bu'n rhaid mynd i'r afael ag ef yn ystod y cyd-drafodaethau. Roedd trafodaethau cadarn rhwng y tîrfeddiannwr/datblygwr, ei asiantiaid cynllunio a'i gyfreithiwr a thîm yr awdurdod lleol ynghylch yr union ddiffiniad o dai fforddiadwy, a sut gellid cyllido hyn yn ymarferol o fewn y costau a gyflwynwyd gan y datblygwr, a berodd oedi i'r broses. Roedd y tîrfeddiannwr hefyd yn benderfynol na fyddai'r tai fforddiadwy'n cael eu cynnig ar rent ac mai i'w gwerthu yn unig y caent eu cynnig, am byth, a sicrhawyd y cymal hwn yn rhan o'r Cytundeb Adran 106. Am mai un o'r safleoedd cyntaf oedd hwn i'w gyflwyno ar gyfer tai fforddiadwy, roedd angen cryn dipyn o waith a thîm cyd-drafod cadarn ar ran y Cyngor.

Nid oedd gwerth y tir yn ffactor gwaharddol am mai'r tîrfeddiannwr oedd y datblygwr hefyd. Effaith hyn oedd gwneud y cynllun yn un cymharol broffidiol ar y cyfan am fod modd amsugno costau'r tai fforddiadwy, o gymharu â'r ffiniau elw tynnach sy'n bodoli ar dir a brynir ar y farchnad agored. Roedd y ffaith bod gan y datblygwr gymhellant oherwydd rhesymau teuluol i adeiladu ar y safle hwn, a'r ffaith bod caniatâd cynllunio'n amodol ar adeiladu tai fforddiadwy hefyd yn golygu bod y tîrfeddiannwr yn benderfynol o fynd yn ei flaen gyda'r datblygiad er gwaethaf amheuan am egwyddorion a manylion yr elfen tai fforddiadwy.

Pwyntiau allweddol:

- mae'r datblygiad hwn yn amlygu manteision posibl gweithio gyda thîrfeddiannwr sy'n dymuno sicrhau rhywfaint o eiddo personol ar safle ac y gellir eu darbwyllo i fynd yn eu blaen gyda datblygiad sy'n cynnwys cyfran sylweddol o dai fforddiadwy
- mae'r datblygiad hefyd yn amlygu problemau sy'n codi yn sgil diffyg canllawiau clir a chyson ar Gytundebau Adran 106, gwahaniaethau wrth ddiffinio a

dehongli tai fforddiadwy, natur estynedig cyd-drafodaethau gyda datblygwyr a'r angen i swyddogion cynllunio lleol ddysgu cryn dipyn wrth fynd.

Dôl Helyg, Penrhyn-coch, Ceredigion

Mae Penrhyn-coch yn bentref mawr a leolir 4 milltir i'r gogledd ddwyrain o Aberystwyth. Mae'r pentref wedi tyfu'n sylweddol yn ystod y blynyddoedd diwethaf ac mae bellach oddeutu 480 o anheddau yna. Roedd gofyniad cyffredinol i fwy o dai gael eu darparu yn ardal Aberystwyth ac oherwydd bod Penrhyn-coch yn agos i Aberystwyth, y ffaith bod tir addas ar gael yna ac ystod dda o gyfleusterau, ystyriwyd ei fod mewn sefyllfa dda i dderbyn rhywfaint o'r twf hwn. Nododd y Datganiad Aneddiadau ar gyfer Penrhyn-coch y dylid cyflwyno pob datblygiad ystâd newydd yn raddol, er mwyn sicrhau rheoli cyflymder cyflwyno tir ar gyfer tai, ac osgoi datblygu'n rhy gyflym ar raddfa na all y gymuned ymdopi â hi. Roedd amgyffrediad cyffredinol bod angen adeiladu mwy o dai ym Mhenrhyn-coch i gyfateb i'r ateb lleol. Nododd y Datganiad Anheddiadau ar gyfer Penrhyn-coch hefyd y dylai pob ystâd newydd ddarparu ystod o fathau o dai i ddarparu ar gyfer pob math o anghenion yn y gymuned. Yr angen am amrywiaeth o fathau o dai gwahanol oedd un o'r prif bwyntiau apelgar ar gyfer datblygu tai fforddiadwy yn y fro, a chefnogwyd hyn gan dystiolaeth anecdotaidd bod teuluoedd lleol yn manteisio ar gartrefi mwy wrth i'w hanghenion newid dros amser yn ogystal ag eiddo'n cael ei gaffael gan aelwydydd o bobl nad oeddent yn drigolion lleol.

Roedd wyth uned tai fforddiadwy wedi'u cynnwys mewn datblygiad o 69 o gartrefi i gyd. Roedd dwy ran o dair o'r cynllun eisoes wedi'u hadeiladu cyn i bolisi tai fforddiadwy Ceredigion gael ei gyflwyno, felly i'r traean a oedd yn weddill yn unig y cymhwyswyd y meini prawf tai fforddiadwy. Ni ddefnyddiwyd unrhyw drefniadau partneriaeth ffurfiol yn y datblygiad hwn, a oedd yn cynnwys cyd-drafodaethau estynedig rhwng y datblygwr, ei asiant cynllunio a'i gyfreithiwr, ac adrannau cynllunio a chyfreithiol Cyngor Ceredigion.

Cafwyd peth gwrthwynebiad lleol i'r datblygiad yn y dechrau, yn bennaf o du trigolion presennol, a oedd yn pryderu y byddai prisiau tai'n cael eu heffeithio yn sgil ychwanegu tai fforddiadwy. Fodd bynnag, gallai lefelau'r gwrthwynebiad i'r cynllun fod wedi eu cyfyngu oherwydd bod yr elfen tai fforddiadwy yn cael ei hychwanegu at ddatblygiad tai a oedd yn bodoli eisoes. Yn ogystal, yn sgil y ffaith bod mwyafrif yr aelwydydd a symudodd i'r tai fforddiadwy yn bobl leol neu o ardaloedd cyfagos, cynyddwyd cefnogaeth yn ddiweddarach ymysg y rheiny a oedd ag amheuan am yr elfen tai fforddiadwy.

Yr amgyffrediad cyffredinol ymysg rhanddeiliaid lleol oedd bod y cynllun wedi integreiddio'n llwyddiannus yn y pentref. Roedd yn amlwg hefyd yr ystyriwyd bod ymestyn y stoc tai lleol, gan gynnwys yr elfen tai fforddiadwy, wedi ateb dibenion ehangach gan gynnwys cynnal bywyd y pentref a'r gymuned drwy gadw trigolion lleol yn yr ardal yn ogystal â denu newydd-ddyfodiaid a helpu i gynnal hyfywedd ysgolion a gwasanaethau lleol, a thrwy hynny denwyd cefnogaeth wleidyddol leol i'r cynllun.

Roedd rhai anawsterau o ran seilwaith yn ymwneud â draenio a gorlifo ond goresgynnwyd y prif rwystr i'r datblygiad, sef amharodrwydd y datblygwr i gydymffurfio â'r polisi tai fforddiadwy, drwy gyd-drafod y Cytundeb Adran 106. Cytundeb Adran 106 a gyd-drafodwyd yn drylwyr oedd y prif ddylanwad a alluogodd yr elfen tai fforddiadwy ar y safle hwn a fodolai eisoes. Defnyddiodd y Cyngor hefyd y ffaith bod caniatâd cynllunio blaenorol wedi llithro er mwyn sicrhau bod plotiau datblygu a oedd yn weddill ar y safle yn cael eu cynnwys o fewn gorchwyl y polisi tai

fforddiadwy.

Pwyntiau allweddol:

- mae'r datblygiad hwn yn dangos y potensial i sicrhau elfennau tai fforddiadwy ar ddatblygiadau tai sy'n bodoli eisoes, drwy ddefnyddio caniatâd cynllunio sydd wedi llithro a Chytundebau Adran 106 a gyd-drafodir yn drylwyr
- mae'r datblygiad hwn hefyd yn amlygu sut gall darparu tai fforddiadwy o fewn ymdrechion ehangach i gynnal cynaliadwyedd cymunedau a gwasanaethau lleol sbarduno cefnogaeth leol ar gyfer datblygiadau
- mae'r datblygiad hefyd yn amlygu'r ffaith bod galw am dai mewn cymunedau gwledig yn cael ei greu gan amgylchiadau tai cyfnewidiol ac anghenion trigolion presennol ynghyd â newydd-ddyfodiaid.

Astudiaeth Achos o Land for People ac Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yng Nghymru

- 6.38. Mynegwyd cefnogaeth ar gyfer Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yn rhaglen *Cymru'n Un* (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2007a) ac mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi defnyddio rhan o'r Gronfa Datblygu Tai Fforddiadwy i ddarparu cyllid grant o £50,000 y flwyddyn i Land for People tan 2010 i hyrwyddo Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yng Nghymru. Sefydliad di-elw yw Land for People, sydd wedi'i gofrestru fel cwmni a gyfyngir drwy warant a Chymdeithas Ddiwydiannol a Darbodus, gan weithredu ar lefel leol yng Nghymru wledig i hwyluso datblygiad Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol mewn cymunedau bach. Mae Land for People hefyd wedi derbyn cyllid gan Gyngor Powys a'r Tudor Trust. Nod y sefydliad yw dangos y rôl y gall Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol ei chwarae wrth ddarparu tai fforddiadwy i bobl leol, gan gyfrannu at gynaliadwyedd cymunedau drwy amlygu mynediad a pherchnogaeth tir, adeiladau a chyllid ar gyfer trigolion lleol. Mae Land for People yn cefnogi grwpiau cymunedol sy'n dymuno datblygu Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol drwy ddarparu rheolau trefniadaeth enghreifftiol, sgiliau rheoli prosiectau a chefnogaeth weinyddol, cyngor ac arbenigedd.
- 6.39. Mae'r sefydliad wedi darparu cefnogaeth a chymorth i sawl cymuned fach sydd â diddordeb mewn datblygu Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol yn eu bro. Mae dwy gymuned a gafodd gymorth gan Land for People, y ddwy ym Mhowys, yn y camau datblygu terfynol a'r gobraith yw dechrau datblygu safleoedd tai fforddiadwy yn ystod ail hanner 2009. Mae lefel uchel o gefnogaeth wleidyddol, broffesiynol a chymunedol i'r datblygiadau hyn wedi ategu cynnydd y prosiectau hyn.
- 6.40. Wrth wraidd gweithrediad y model Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol mae dymuniad pobl leol mewn cymunedau i gael rheolaeth dros ddatblygiadau yn eu bro, gan gyd-fynd ag agendâu polisi grymuso cymunedol a throsglwyddo asedau cymunedol. Fel y dangosir uchod, gall pobl leol droi'n elyniaethus tuag at ddatblygiadau gan gynllunwyr a datblygwyr allanol, yn bennaf oherwydd bod cynlluniau nad yw'r gymuned o reidrwydd yn eu cefnogi yn cael eu gosod arnynt, ond hefyd oherwydd tybiaeth y grŵp gwrthwynebol o ynghylch fforddiadwyedd. Felly, mae prosiect dan arweiniad y gymuned fel Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol yn cynnig cyfle i grwpiau cymunedol gymryd mwy o gyfrifoldeb, a pherchnogaeth, wrth ddarparu tai fforddiadwy yn lleol. O ystyried presenoldeb cyfyngedig cymdeithasau tai mewn ardaloedd gwledig a chyfyngiadau'r Grant Tai Cymdeithasol, mae gan Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol y potensial i chwarae rôl weithredol wrth ategu darpariaeth landlordiaid cymdeithasol cofrestredig mewn bröydd arbennig, gyda

ffocws arbennig ar fynd i'r afael â'r angen lleol am dai. Mae'r model hwn wedi'i seilio ar brosiectau a weithredir o'r gwaelod i fynd ac a gaiff eu harwain gan gymunedau sydd wedi nodi'r angen eu hunain am dai fforddiadwy neu asedau cymunedol eraill yn eu hardal.

- 6.41. Nodwyd bod rôl Cyngor Sir Powys wrth gefnogi Land for People yn ffactor galluogi allweddol wrth feithrin amgylchedd gwleidyddol cefnogol drwy ddarparu cyllid grant a chymorth i sicrhau mandad gwleidyddol ar lefelau uwch, gan gynnwys Llywodraeth Cynulliad Cymru, sydd wedi darparu cyllid grant ar gyfer y sefydliad ond sydd hefyd wedi mabwysiadu ymagwedd 'hyd braich' yn y bartneriaeth gyllido hon, gan ganiatáu i Land for People weithredu'n annibynnol. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cyfeirio cymunedau lleol sy'n rhannu pryderon tebyg ynghylch tai fforddiadwy gwledig at Land for People ac mae Llywodraeth Cynulliad Cymru hefyd wedi gweithio gyda'r Comisiwn Coedwigaeth a Land for People i nodi tir sy'n perthyn i'r Comisiwn Coedwigaeth nad yw'n cael ei ddefnyddio gyda golwg ar ddarparu safleoedd i ddatblygu tai fforddiadwy arnynt. Mae'r Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol yng Ngheinws, Powys, yn ceisio datblygu tai a chyfleusterau cymunedol ar safle tir llwyd a gaffaelwyd gan y Comisiwn Coedwigaeth (gweler yr astudiaeth achos isod).
- 6.42. Nodwyd bod cefnogaeth Cyngor Powys a Llywodraeth Cynulliad Cymru yn un o fanteision yr hyn a alwyd gan randdeiliad yn 'effaith datganoli'; ac roedd y rhanddeiliad hwn o'r farn bod gweithio gyda Llywodraeth Cynulliad Cymru yn 'fwy grymusol' a chefnogol i Land for People o gymharu â pherthnasau tebyg yn Lloegr, lle roedd y sefydliad wedi'i gyllido gan Adran yr Amgylchedd, Bwyd a Materion Gwledig.
- 6.43. Mae'n ymddangos hefyd bod Land for People wedi elwa ar ddiddordeb a chefnogaeth gan bobl broffesiynol leol fel penseiri, cyfreithwyr a chwmnïau adeiladu, sydd wedi darparu gwasanaethau a rhywfaint o hyblygrwydd wrth i ymdrechion rhagddynt i gychwyn datblygiadau Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol lleol. Enghraifft benodol o hyn yw'r cwmni adeiladu sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yng Nghastell Caereinion, sydd wedi bod yn arbennig o barod i ymgynghori â'r gymuned ynghylch cynllun y cartrefi a chynorthwyo gyda dylunio am y gost isaf bosibl. Fodd bynnag, mae hyn hefyd wedi creu perthynas drafferthus rhwng Land for People, yr Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol lleol maent yn eu cefnogi, a'r adrannau cynllunio lleol perthnasol. Un o nodweddion allweddol datblygiadau Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yw eu bod yn adeiladu tai mor ddarbodus â phosibl er mwyn eu gwerthu am y gost adeiladu a chynyddu fforddiadwyedd y cartrefi. Fodd bynnag, mae achosion o wrthdaro ynghylch dull adeiladu ac ansawdd dylunio'r cartrefi wedi arafu datblygiad pellach, a gwaethygydd hyn oherwydd bod y dybiaeth o 'dai fforddiadwy' yn aml yn wahanol yn llygaid cynllunwyr a datblygwyr o gymharu â thybiaeth y cymunedau lleol dan sylw. Bu un rhanddeiliad yn dadlau bod y 'trothwy o ran ansawdd adeiladau yn cael ei godi'n rhy uchel gan gynllunwyr fel na all tai fod yn wirioneddol fforddiadwy', gyda sefyllfa drafferthus yn cael ei chreu drwy osod safonau dylunio caeth sy'n addas ar gyfer ardaloedd maestrefol yn hytrach na chaniatáu safonau mwy pragmataidd a chymesur ar gyfer datblygiadau gwledig llai.
- 6.44. Caiff Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol eu trin yn y bôn fel unrhyw ddarparwr tai arall, yn hytrach nag fel grŵp cymunedol gwirfoddol bach gydag adnoddau cyfyngedig, ac roedd rhanddeiliaid o'r farn bod y camgydweddiad hwn o ran diwylliannau yn peri cyfyngiadau a rhwystrau ac yn cyfyngu gallu Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol i gyflawni eu hamcanion. Adroddwyd prosesau tebyg yn y berthynas rhwng Land for People a Llywodraeth Cynulliad Cymru a'r Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau. Er gwaethaf y gefnogaeth a fynegwyd, mae diffyg profiad cymharol yr asiantaethau hyn o weithio gydag Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yn arwain at arferion sy'n addas i ddatblygwyr eraill, fel landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, sydd o bosibl yn anaddas. Nodwyd enghraifft o'r ffurflen gais hir a

chymhleth am gyllid grant, a bu un rhanddeiliad yn dadlau ei bod yn amhriodol ar gyfer Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol ac yn anghymesur i lefel y risg a lefel bosibl y grant a roddir o ystyried maint llai y datblygiadau arfaethedig.

- 6.45. Priodolwyd y problemau hyn i'r ffaith bod ymagwedd yr Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yn ffordd arloesol o weithredu sy'n anghyfarwydd, ac o ganlyniad mae'r dulliau cyfathrebu, y prosesau datblygu a'r perthnasau gyda chyrff swyddogol hefyd yn aneglur. Mae'n ymddangos bod diffyg model sefydledig hefyd wedi peri rhwystr wrth gyd-drafod â benthycwyr morgeisi; adroddwyd bod yr holl ddarparwyr ariannol yn ochelgar iawn oherwydd nad yw'r model wedi'i ddatblygu'n llawn eto nac wedi profi ei werth. Mae Land for People a'u Hymddiriedolaethau Tir Cymunedol felly wedi bod yn gysylltiedig â phroses gyd-drafod gymhleth er mwyn creu strwythur cyllid sy'n gallu ateb syniadau cymunedau lleol o dai 'fforddiadwy'.
- 6.46. Er mwyn goresgyn y rhwystr cyffredinol sy'n codi yn sgil diffyg hanes cadarn o fodolau Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol llwyddiannus yng Nghymru, mae'n debygol y bydd angen i ddatblygiad prosiect gael ei gwblhau a dangos y costau sefydlog, yr hyfywedd a'r effeithiolrwydd y gall cynllun Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol eu cynnig yng Nghymru, gan greu strwythur enghreifftiol y gellir ei efelychu mewn mannau eraill. Bydd hyn ond yn digwydd pan fydd anawsterau cynllunio a chyllid wedi'u goresgyn drwy broses o gyd-drafod, a nod Land for People yw y bydd hyn yn digwydd mewn o leiaf un o ardaloedd yr astudiaethau achos yn ystod 2009. Bydd gwella'r dulliau cyfathrebu hyn rhwng cynllunwyr, rhanddeiliaid ariannol, swyddogion llywodraeth ac Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol eu hunain yn fecanwaith galluogi allweddol, yn arbennig os ategir hyn gan greu strategaeth gydgysylltiedig i gefnogi datblygiadau Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yn y dyfodol. Mae'r mecanweithiau adeiladu tai mewn ffatri a ddefnyddir gan Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yn golygu bod adeiladu tai ac amser datblygu ar safleoedd yn finimol fel arfer.
- 6.47. Argymhelliad allweddol a gynigiwyd gan un rhanddeiliad oedd creu 'cronfa fenthyciadau mewn cylch' am gyfraddau llog minimol i gynorthwyo Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol i oresgyn y rhwystr sy'n codi yn sgil y ffaith nad yw benthyciadau masnachol safonol y banciau'n ddichonol i grwpiau bach o'r fath oherwydd cyfraddau llog uchel. Awgrymwyd y byddai cronfa a neilltuwyd i gynorthwyo Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol, yn debyg i Gronfa Tir yr Alban a oedd yn cynnig grantiau a benthyciadau llog isel i gynlluniau a oedd yn dangos budd i gymunedau, yn hwyluso nifer mwy o ddatblygiadau ac yn cyflymu graddfa darparu'r datblygiadau hyn.

Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Bro Ddyfi

- 6.48. Mae YTC Bro Ddyfi wedi'i lleol ar gyrion pentref Ceinws, Powys, ac fe'i ffurfiwyd yn 2004 yn dilyn ymgynghoriad â'r gymuned ynghylch sut orau i ddatblygu hen ddepo'r Comisiwn Coedwigaeth yng Ngwersyll Ceinws. Ers hynny mae'r safle tir llwyd hwn wedi'i gaffael gan y Comisiwn Coedwigaeth ac mae o fewn y ffin ddatblygu leol. Cynhaliwyd arolwg anghenion tai yn 2005 a nododd fod 12 aelwyd leol yr oedd angen tai arnynt. Ar sail hyn a gwybodaeth a gasglwyd yn y broses ymgynghori, mae cynlluniau wedi'u llunio yn y cyfamser i ddarparu pump neu fwy o dai fforddiadwy yn ogystal â mannau gweithio, ardal chwarae i blant, a man cyfarfod i'r gymuned.
- 6.49. Mae partneriaeth driphlyg rhwng Land for People, Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Bro Ddyfi a Grŵp Tai Gwalia ynghlwm wrth y datblygiad. Gwnaed y penderfyniad i weithio gyda landlord cymdeithasol cofrestredig yn ystod haf 2008 ar ôl i gyfarfod cyhoeddus nodi y byddai eu cymorth yn fecanwaith defnyddiol i ddarparu elfennau tai fforddiadwy'r cynllun. Amcan cyffredinol y cynllun yw ailddatblygu safle Gwersyll

Ceinws er budd cymuned Ceinws a'r economi leol, gyda Land for People yn darparu cefnogaeth weinyddol, rheolaeth prosiect ac arbenigedd i'r Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol, sydd yn ei thro yn gweithio i gynllun ac amserlen gytunedig i helpu darparu'r prosiect.

- 6.50. Ar hyn o bryd mae diffyg cyllid datblygu yn natblygiad Ceinws, ac amlygwyd y diffyg cyfalaf gweithio hwn fel un o'r prif rwystrau i'w gynnydd. Mae'r Cynllun Datblygu Unedol ar gyfer safle Gwersyll Ceinws yn dangos dyraniad o bum tŷ fforddiadwy; tybir y gallai Grŵp Tai Gwalia a'r Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol ddymuno adeiladu tai ychwanegol ond nid yw hyn wedi'i gyd-drafod eto gyda'r awdurdod cynllunio lleol gan ei adael felly yn ei gamau cychwynol. Nid yw cyfuniad deiliadaethau arfaethedig y safle wedi'i benderfynu'n swyddogol eto ond bydd cysylltiad Grŵp Tai Gwalia'n cynnig y potensial i gynnig ystod o opsiynau deiliadaeth, gyda pholisïau dyrannu i'w cytuno rhwng Grŵp Tai Gwalia a'r gymuned leol.
- 6.51. Yn ogystal â'r diffyg cyfalaf gweithio, mae'n ymddangos bod y prif anawsterau sydd wedi codi wrth symud y datblygiad yn ei flaen yn ymwneud ag asiantaethau allanol. Un o'r amodau allweddol wrth gaffael tir gan y Comisiwn Coedwigaeth oedd y câi ei ddefnyddio at ddibenion datblygiad cymunedol cynaliadwy, a bu angen rhoi sicrwydd i'r Comisiwn Coedwigaeth bod ymagwedd o'r fath yn parhau'n hyfyw yn y datblygiad hwn. Mae'n hanfodol hefyd i'r Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol gysoni anghenion a dymuniadau tenantiaid presennol ar y safle, am fod dwy aelwyd yn agos i'r datblygiad arfaethedig, a bydd tai ychwanegol yn yr ardal yn golygu datblygu ffyrdd mynediad drwy gysylltu â'r Awdurdod Priffyrdd. Hyd yma, mae'n ymddangos mai ffactorau galluogi allweddol y datblygiad yw dyfalbarhad y gymuned leol wrth symud y cynlluniau yn eu blaen i ailddatblygu safle Gwersyll Ceinws er budd eu bro, a gallu Land for People i barhau i gefnogi'r datblygiad er gwaethaf y ffaith nad oes cyllid wedi'i neilltuo ar gyfer gwaith fel ffioedd cyfreithiol, arolygon safle, a chyfrif traffig. Mae Land for People yn gobeithio y caiff rhai o'r symiau hyn eu had-dalu gan Grŵp Tai Gwalia. Ar ôl sicrhau cefnogaeth y gymuned leol a phartneriaeth datblygiad landlord cymdeithasol cofrestredig, y cam nesaf i'r Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol fydd sicrhau cyllid datblygu a datrys yr anawsterau mynediad o amgylch y safle arfaethedig.

Castell Caereinion

- 6.52. Mae Castell Caereinion yn bentref bach ger tref y Trallwng ym Mhowys. Ffurfiwyd Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol yn y pentref yn 2004 yn dilyn trafodaethau ynghylch sut orau i fynd i'r afael â'r broblem tai fforddiadwy yng Nghastell Caereinion a'r cyffiniau a oedd wedi codi yn sgil cynnydd anferth mewn prisiau tai ers canol y 1990au. Roedd tir ar gyfer darparu tai fforddiadwy wedi ei gaffael drwy law Land for People a'r Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol gan Gyngor Sir Powys, a gynigiodd safle cyfagos i ddatblygiad tai preifat yn rhodd.
- 6.53. Canfu arolwg anghenion tai a gynhaliwyd yn 2005 fod 15 aelwyd leol yr oedd angen tai fforddiadwy arnynt, gan arwain at gynlluniau i adeiladu 8 cartref â dwy ystafell wely i'w gwerthu ar sail rhan-berchnogaeth. Roedd yr Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol a Land for People yn awyddus i gynnig eiddo ar rent a rhan-berchnogaeth ond penderfynwyd mai'r cyfuniad deiliadaethau terfynol fyddai'r ail opsiwn ar sail asesiadau cost-effeithiolrwydd. Caiff y cartrefi hyn eu dyrannu ar sail angen lleol; cânt eu cynnig yn y lle cyntaf i bobl yn y plwyf uniongyrchol, yna i bobl yn yr ardaloedd cyfagos gan ymestyn allan hyd nes i'r unedau gael eu gwerthu. Mae gofyniad cychwynol hefyd yn y broses ddyrannu i drigolion ddangos cysylltiadau lleol a phreswyliaeth flaenorol yn yr ardal, gan bwysleisio'r ffordd mae Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yn gogwyddo tuag at dai sy'n ateb anghenion lleol yn hytrach nag anghenion tai yn gyffredinol. Mae'n fwriad gan yr Ymddiriedolaeth Tai Cymunedol adeiladu tai mewn parau, gan ennill incwm drwy flaendaliadau

morgais ar bob pâr a fydd yna'n helpu i gyllido'r datblygiadau sy'n dilyn. Dylai hyn sicrhau hefyd y gall darpar drigolion gael morgais ar gyfer eiddo, gan osgoi unrhyw ansicrwydd ynghylch dyraniad y cartrefi.

- 6.54. Mae gwaith partneriaeth rhwng yr Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol ac asiantaethau eraill wedi amrywio yn y broses ddatblygu hon. Mae'r YTC wedi gweithio gyda thri datblygwr gwahanol, gan arfer dewis i sicrhau y gallant ffurfio partneriaeth effeithiol gyda datblygwyr sy'n deall y meddylfryd y tu ôl i'r datblygiad a'r angen i symleiddio'r cynllun a lleihau costau. Mae'n ymddangos bod cefnogaeth Cyngor Sir Powys i'r datblygiad drwy roi tir a derbyn natur a chynllun adeiladu'r prosiect wedi cyfrannu'n fawr at y prosiect. Roedd gwaith partneriaeth rhwng landlord cymdeithasol cofrestredig a'r gymuned wedi'i ystyried yn fecanwaith ar gyfer darparu mwy o dai fforddiadwy. Fodd bynnag, gwrthodwyd yr ymagwedd hon oherwydd pryderon ynghylch prosesau dyrannu croes a'r posibilrwydd y gallai cartrefi gael eu dyrannu i bobl o'r tu allan i'r ardal o flaen y rheiny mewn angen lleol.
- 6.55. Am fod y safle arfaethedig ar ymyl datblygiad preswyl sy'n bodoli eisoes, nid oes unrhyw anawsterau mawr ynghylch seilwaith, ac mae'n ymddangos bod gwaith ymgyrchu yn y gymuned drwy gynnal arddangosiadau ac ymgyngoriadau cyhoeddus wedi osgoi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad. Y prif rwystr ar gyfer yr Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol yw symleiddio'r cynllun a lleihau costau er mwyn gwneud y cartrefi mor fforddiadwy â phosibl. Gellir adeiladu'r cartrefi â dwy ystafell wely yn y datblygiad i Lefel Cod 4 ar gyfer cartrefi cynaliadwy a'r nod yw i'r cartrefi hyn gael eu gwerthu am forgeisi oddeutu £70,000, sy'n sylweddol is na gwerth yn y farchnad leol. Nod allweddol i Land for People a'r Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol fydd darbwylio darpar brynwyr i lofnodi cyfamodau ailwerthu yn y Cytundeb Adran 106 sy'n sicrhau y cedwir fforddiadwyedd ar gyfer cenedlaethau yn y dyfodol.
- 6.56. Mae'r diffyg sianeli cyfathrebu clir rhwng Land for People a'r awdurdodau perthnasol wedi llesteirio cynnydd y datblygiad hwn, ond mae'n ymddangos mai'r mater allweddol i bob rhanddeiliad yw dysgu o'r broses a sefydlu prosesau datblygu at y dyfodol ar gyfer Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol y gellir eu hefelychu yn y dyfodol. Mae Land for People a'r Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol yng Nghastell Caereinion yn aros i asesiad ariannol gael ei gynnal o'r cartrefi ar hyn o bryd gan Gymdeithas Adeiladu'r Principality ac maent yn obeithiol y bydd hyn yn arwain at gynigion morgeisi ar yr adeiladau a datblygu'r safle'n ddiweddarach yn 2009.
- 6.57. Y prif ffactorau galluogi sy'n deillio o'r astudiaethau achos o'r Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol Cymru yng Nghymru yw'r gefnogaeth hollbwysig gan yr awdurdod lleol (Powys) drwy roi tir i'r Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol, cyllid grant ac ymrwymiad cyffredinol gwleidyddion a swyddogion; cefnogaeth wleidyddol a chyllid grant Llywodraeth Cynulliad Cymru; parodrwydd asiantaethau cyhoeddus eraill fel y Comisiwn Coedwigaeth i ryddhau tir i'w ddatblygu a chefnogaeth ragweithiol a chysylltiad cymunedau lleol.
- 6.58. Ymhlith y prif rwystrau i gynnydd datblygiadau Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol mae gwrthdaro gydag adrannau cynllunio, yn arbennig ynghylch safonau dylunio tai; anawsterau wrth gyrchu cyllid, sy'n mynnu cyd-drafodaethau cymhleth ac anhawster wrth brofi hyfywedd Model Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol; diffyg eglurder a'r ffaith bod rhanddeiliaid allweddol yn anghyfarwydd, gan gynnwys dryswch ynghylch sut dylid datblygu a gweithredu'r model a pha ddatblygiadau ddylai gysylltu â'r Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol; cyfathrebu gwan yn gyffredinol rhwng partneriaid; a'r adnoddau cyfyngedig sydd ar gael i fynd i'r afael â chymhlethdodau sy'n codi wrth ddatblygu safleoedd fel ffioedd cyfreithiol a materion mynediad a phrifyrdd.
- 6.59. Cynigiodd rhanddeiliaid nifer o argymhellion i gefnogi datblygu Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol ymhellach yng Nghymru, gan gynnwys creu cronfa fenthyciadau i

oresgyn yr anawsterau mae Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yn eu hwynebu wrth gael mynediad at gyllid; sicrhau bod galwadau'r system gynllunio ar Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yn gymesur i'w maint a'u statws gwirfoddol; sefydlu strategaethau cenedlaethol a lleol cydlynus ar gyfer Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol a mwy o ymwybyddiaeth o'r model ymysg rhanddeiliaid allweddol. Fodd bynnag, mae'n ymddangos mai'r ffactor galluogi mwyaf arwyddocaol yn y dyfodol union fydd i ddatblygiad gan Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol sy'n darparu tai fforddiadwy yng Nghymru wledig gael ei gwblhau'n llwyddiannus, a fydd yn dangos hyfywedd posibl y model.

7. Casgliadau ac Argymhellion

Cyflwyniad

- 7.1. Mae'r bennod olaf hon yn cyflwyno prif gasgliadau'r astudiaeth ymchwil hon, ac yn crynhoi prif ganfyddiadau'r adroddiad hwn. Mae wedyn yn cyflwyno syniadau polisi ac argymhellion ar gyfer gwella'r ddarpariaeth tai fforddiadwy yn ardaloedd gwledig Cymru a'r materion sy'n dod i'r amlwg y mae angen eu hystyried, fel y'u nodwyd gan randdeiliaid a chyfranogwyr yr ymchwil ac awduron yr adroddiad hwn.

Crynodeb o'r Prif Ganfyddiadau

- 7.2. Daeth ymchwil flaenorol ar dai gwledig yng Nghymru o hyd i broblemau difrifol o ran fforddiadwyedd a chyflenwad, wedi'u sbarduno gan amrywiaeth o ffactorau, yn cynnwys gweithrediad y marchnadoedd tir a thai, ailstrwythuro'r economi wledig a mewnfudo, a oedd yn bygwth cynaliadwyedd rhai cymunedau gwledig ac, mewn rhai ardaloedd, yr iaith Gymraeg. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cyflwyno fframwaith polisi a chyfres helaeth o fesurau, gyda'r nod o hwyluso darparu tai fforddiadwy ychwanegol mewn ardaloedd gwledig, yn fwyaf arbennig Grant Tai Cymdeithasol uwch, canllawiau ar ddefnyddio Cytundebau Adran 106, polisi a chanllawiau ar safleoedd eithriedig gwledig a chefnogi'r ddarpariaeth o Swyddogion Tai Fforddiadwy a Hwyluswyr Tai Gwledig. Fodd bynnag, nid yw'r tai fforddiadwy newydd sy'n cael eu cwblhau yng Nghymru yn ddigonol i ateb yr angen am dai yn awr na'r hyn a ragwelir yn y dyfodol, ac mae ymchwil flaenorol yn awgrymu bwlch gweithrediad yn y ddarpariaeth yn sgil rhwystrau lleol. Er bod ymchwil flaenorol wedi nodi'r rhwystrau allweddol hyn, awgrymodd hefyd nad oedd y cyfleoedd i ddarparu mwy o dai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig yng Nghymru yn cael eu defnyddio i'r eithaf. Nod yr ymchwil hon oedd edrych ar y rhwystrau lleol hyn a nodi ffactorau galluogi ac arfer da a allai leddfu neu oresgyn y rhwystrau hyn a hwyluso darparu tai fforddiadwy yn lleol.
- 7.3. Canfu ein ymchwil fod diffiniadau cyferbyniol o union ystyr ardaloedd gwledig a thai fforddiadwy yn faterion allweddol, ac yn arbennig bod tuedd yn parhau i gyfuno tai 'fforddiadwy', 'gwledig', 'lleol' ac 'angen blaenoriaeth' ymhlith rhanddeiliaid. Fodd bynnag, gallai awdurdodau cynllunio lleol, yn bennaf yn yr ardaloedd gwledig, nodi cyfres o ddatblygiadau unigol llwyddiannus a oedd wedi darparu unedau tai fforddiadwy ychwanegol mewn ardaloedd gwledig. Cydnabuwyd bod y fframwaith polisi mewn cyfnod trosiannol, ac nad oedd effeithiau llawn y mesurau polisi newydd yn amlwg eto, o bosibl, gan mai dim ond traean o'r awdurdodau cynllunio lleol oedd yn adrodd am gynnydd yng ngallu asiantaethau lleol i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Mae effeithiau dirywiad yr economi a'r wasgfa gredyd hefyd yn ffactorau arwyddocaol, er nad yw eu hunion effaith ar yr agenda tai fforddiadwy yn gwbl glir. Roedd y rhwystrau strwythurol i ddarparu tai fforddiadwy yn lleol mewn ardaloedd gwledig yn bodoli cyn y dirwasgiad, a byddant yn parhau i fodoli wrth i'r economi ddechrau ymadfer.
- 7.4. Mater canolog i'r ymchwil hon yw i ba raddau y mae rhwystrau lleol, y gellid ymdrin â hwy neu eu goresgyn ar lefel leol, yn esbonio'r anawsterau wrth ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig, neu a yw'r rhwystrau hyn yn rhai strwythurol yn bennaf ac yn gorfod derbyn sylw ar lefel genedlaethol. Roedd awdurdodau

cynllunio lleol o'r farn bod y rhwystrau mwyaf arwyddocaol naill ai'n strwythurol (megis prisiau tai a thir a mynediad at gyllid a'r cyflenwad ohono) neu'n deillio o'r polisi cenedlaethol (Grant Tai Cymdeithasol a'r Canllawiau Costau Derbyniol neu gyfyngiadau o fewn y system gynllunio). Nodwyd bod rhwystrau'n codi hefyd yn sgil diffyg datblygwyr preifat a gwrthwynebiad lleol. Fodd bynnag, ategodd ein hymchwil ni ganfyddiadau astudiaethau blaenorol, sef bod rhai rhwystrau yn codi o waith partneriaeth neu ddatblygiadau polisi gwan ar lefel leol a'r diffyg tystiolaeth gadarn ynghylch yr angen am dai mewn ardaloedd gwledig, er bod hyn yn aml, wrth gwrs, yn gysylltiedig â'r adnoddau a'r capasiti sydd ar gael ar gyfer awdurdodau lleol a'u partneriaid, sydd yn aml yn llai mewn ardaloedd gwledig.

- 7.5. Roedd yn drawiadol yr adroddwyd am yr un rhwystrau ar draws ardaloedd gwledig Cymru ac mai effaith gronnyd y rhwystrau hyn, yn hytrach nag un rhwystr penodol, oedd fel arfer yn atal darparu tai fforddiadwy ychwanegol. Nodwyd y rhwystrau hyn i raddau helaeth mewn astudiaethau blaenorol, ac maent yn cynnwys prisiau tai a thir, yr anawsterau wrth sicrhau safleoedd priodol o dir i'w datblygu, y diffyg cyflenwad o dai cymdeithasol a'r costau dylunio ac adeiladu ychwanegol mewn ardaloedd gwledig. Roedd problemau hefyd wrth gasglu tystiolaeth gadarn o'r angen am dai, gan gynnwys angen cudd ar lefel aneddiadau gwledig unigol a phennu'r mathau priodol o eiddo a chyfuniad o ddeiliadaethau ar gyfer datblygiadau. Roedd gwrthwynebiad lleol ac agwedd NIMBY yn rhwystrau sylweddol i ddatblygiadau lleol, ynghyd â phroblemau cael mynediad at gyllid a chyd-drafod telerau Cytundebau Adran 106 neu safleoedd eithriedig gwledig gyda thirfeddianwyr a datblygwyr. Mewn rhai achosion gwaethygydd hyn oherwydd diffyg polisiâu ac arweiniad clir gan awdurdodau cynllunio lleol. Roedd cyfyngiadau hefyd yn amlwg yn y defnydd o Gytundebau Adran 106 a safleoedd eithriedig gwledig, ac roedd y cyfyngiadau hyn yn gyfuniad o gyfyngiadau polisi cenedlaethol, hyfywedd economaidd datblygiadau penodol, agwedd y datblygwyr a'r tiffeddianwyr ac, mewn rhai achosion, cymhwysiad cyfyngedig neu ansicr o'r mesurau hyn ar lefel leol.
- 7.6. Fodd bynnag, canfu ein hymchwil hefyd y gallai nifer o ffactorau galluogi oresgyn rhai o'r rhwystrau hyn, a bod llawer o enghreifftiau o arfer da yn lleol a oedd wedi arwain at ddarparu datblygiadau tai fforddiadwy yn llwyddiannus mewn ardaloedd gwledig. Roedd Hwyluswyr Tai Gwledig a Swyddogion Tai Fforddiadwy yn ffactor galluogi arwyddocaol, yn enwedig lle roeddent wedi'u cyfuno ag ymrwymiad gwleidyddol a pholisïâu clir, a hynny'n mynd law yn llaw â thystiolaeth a chanllawiau cadarn a gwaith partneriaeth cryf a chynhwysol. Dylid nodi bod tai fforddiadwy wedi cael eu darparu'n llwyddiannus mewn rhai ardaloedd gwledig heb Hwylusydd Tai Gwledig. Yn aml roedd gwella sail y dystiolaeth ynghylch yr angen am dai ar lefel aneddiadau unigol yn nodwedd ddiffiniol mewn datblygiadau tai fforddiadwy llwyddiannus, yn enwedig pan gâi hynny ei gyfuno ag ymdrechion rhagweithiol i nodi a sicrhau safleoedd posibl, gwneud yn fawr o'r cyfleoedd i weithio gyda thirfeddianwyr cefnogol, a defnydd effeithiol o Gytundebau Adran 106 neu safleoedd eithriedig gwledig. Canfu ein hymchwil hefyd enghreifftiau lle roedd gwrthwynebiad lleol i ddatblygiadau tai fforddiadwy wedi cael ei oresgyn ac, yn drawiadol, enghreifftiau lle roedd cynghorau cymuned wedi newid o fod yn rhwystr i ddatblygiad i fod yn ffactor galluogi allweddol drwy eu cefnogaeth a'u cymorth wrth nodi'r angen lleol am dai. Mae diddordeb cynyddol ar lefel leol mewn Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol fel dull o ddarparu tai fforddiadwy, ac er bod eu datblygiad wedi cael ei alluogi drwy gefnogaeth gan lywodraeth leol a chenedlaethol, cyrff cyhoeddus eraill, Land for People ac ymrwymiad cymunedau lleol, maent wedi wynebu rhwystrau wrth geisio cael mynediad at gyllid a dod yn rhan integredig o brosesau polisi tai fforddiadwy. Bydd cyflwyno datblygiad Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol llwyddiannus yn arwydd hollbwysig o bosibiliadau'r model hwn.
- 7.7. Mae'n amlwg nad yw'r system gynllunio yn ei chyfanrwydd, na'r cyfuniad o fesurau penodol megis y Grant Tai Cymdeithasol, Cytundebau Adran 106 na safleoedd

eithriedig gwledig yn mynd i ddatrys y problemau fforddiadwyedd ac angen am dai yn ardaloedd gwledig Cymru, a bod y sefyllfa hon yn debygol o gael ei gwaethgu yn hytrach na'i lleddfu gan y dirywiad economaidd a'r wasgfa gredyd. Mae hefyd yn amlwg bod ffactorau strwythurol pwysig, gan gynnwys etifeddiaeth cenedlaethau o ddatblygiad gwledig yn y gorffennol, yn ogystal â chyflwr presennol yr economi a'r farchnad, yn creu rhwystrau i ddarparu tai fforddiadwy yn lleol yn ardaloedd gwledig Cymru sydd y tu hwnt i allu actorion lleol i'w datrys. Ochr yn ochr â gwelliannau yn y defnydd o fesurau presennol, felly, mae angen sicrhau camau mwy radical, gan gynnwys galluogi awdurdodau lleol i ddechrau rhaglenni ar gyfer adeiladu tai cymdeithasol.

- 7.8 Fodd bynnag, mae ein hymchwil yn awgrymu bod y datblygiadau mewn fframweithiau a systemau polisi lleol a chenedlaethol yn darparu cyfleoedd i ddarparu mwy o dai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig, a bod lle i hyblygrwydd ac arloesedd yn y system gynllunio. Mae ein hymchwil wedi dangos hyn drwy nodi ffactorau galluogi ac arfer da allweddol, a thrwy ddisgrifio nifer o ddatblygiadau llwyddiannus sydd wedi goresgyn rhwystrau lleol a darparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Bydd darparu rhagor o dai fforddiadwy yn ardaloedd gwledig Cymru yn gofyn bod awdurdodau cynllunio lleol yn sicrhau arfer da ac arloesedd, ond er mwyn cyflawni hyn bydd angen ymrwymiad gan actorion eraill a chefnogaeth barhaus gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Cyflwynir rhai o'r ffyrdd y gellid darparu'r gefnogaeth honno yn yr argymhellion sy'n dilyn, a nodwyd yn ystod yr ymchwil hon. Bydd dulliau partneriaeth a mwyafu cyfraniad yr ystod lawn o randdeiliaid yn arbennig o bwysig yn amgylchedd y dyfodol, lle ceir llai o wariant cyhoeddus, ac adnoddau a chapasiti cynyddol gyfyngedig.

Argymhellion

Awdurdodau Lleol

- dylai awdurdodau lleol sicrhau bod darparu tai fforddiadwy yn flaenoriaeth gorfforaethol allweddol a sicrhau bod darparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig yn cael ei nodi'n benodol ac ar wahân mewn strategaethau, gyda thargedau rhifol penodol a chynlluniau cyflawni. Ochr yn ochr â hyn, dylid sicrhau arweiniad ac ymrwymiad gwleidyddol ar lefel uwch swyddogion polisi a chynghorwyr
- dylai awdurdodau lleol hyrwyddo dull deiliadaeth-niwtral o ymdrin â datblygiadau tai fforddiadwy newydd er mwyn sicrhau'r hyblygrwydd mwyaf, y cydweddiad gorau â gofynion lleol, ac i wella hyfywedd cynlluniau unigol. Bydd angen monitro effaith gyffredinol y dull hwn er mwyn sicrhau bod ystod o opsiynau deiliadaeth yn cael eu darparu
- dylai awdurdodau lleol roi pwyslais cynyddol ar fwyafu potensial y stoc tai presennol drwy strategaethau cartrefi gwag sy'n cynnwys archwilio eiddo gwag, targedau a chynlluniau cyflawni ar gyfer eu cyrraedd, gan ddefnyddio mesurau megis gorchmynion prynu gorfodol, gorchmynion rheoli anheddau gwag, a lliniaru effaith ail gartrefi mewn ardaloedd lle mae prinder tai. Dylid cyfuno hyn â ffocws parhaus ar atgyweirio, adnewyddu a chynnal a chadw tai sydd eisoes yn bodoli. Dylai awdurdodau lleol archwilio'r cyfleoedd posibl i ddefnyddio llety gwyliau, llety myfyrwyr ac anheddau lled-barhaol yn ystod cyfnodau pan fyddant yn wag. Fodd bynnag, mae'n anochel na fydd cyfleoedd o'r fath ond yn darparu tai dros dro, ac mae'n debygol y byddant yn gymhleth iawn i'w rhoi ar waith
- dylai awdurdodau lleol sicrhau bod darparu tai fforddiadwy yn cael ei drionglu â blaenoriaethau polisi eraill (megis diogelu'r amgylchedd) a bod y tensiynau rhwng blaenoriaethau polisi sy'n cystadlu â'i gilydd yn cael eu datrys

- dylai awdurdodau lleol sicrhau bod swyddogion penodedig yn gweithredu fel hyrwyddwyr i ddarparu tai fforddiadwy ac yn meddu ar yr adnoddau a'r gallu i symud yr agenda hon yn ei blaen gyda chefnogaeth adrannau a phartneriaid allweddol
- dylai awdurdodau lleol sicrhau bod cofrestrau cadarn a rennir o'r angen am dai yn cael eu datblygu gyda landlordiaid cymdeithasol cofrestredig
- dylai awdurdodau lleol fonitro anghenion tai gweithwyr mudol yn ardaloedd gwledig Cymru ac effaith gweithwyr mudol ar argaeledd tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig.

Awdurdodau Cynllunio Lleol

- dylai awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod ganddynt bolisiau penodol a chyson yn eu lle (yn enwedig ar gyfer defnyddio Cytundebau Adran 106 a safleoedd eithriedig gwledig), wedi'u cefnogi gan dystiolaeth gadarn o'r angen am dai (gan gynnwys ar lefel aneddiadau unigol), protocolau, canllawiau atodol a darparu gwybodaeth i amrywiaeth o randdeiliaid a chynulleidfaoedd lleol. Wedyn dylid gweithredu'r polisiau hyn yn gyson ac yn dryloyw. Mae'n bwysig sicrhau synergedd rhwng amcanion strategol a'r prosesau o wneud penderfyniadau ar geisiadau datblygu unigol a chanlyniadau
- dylai awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod hyfforddiant priodol yn cael ei ddarparu i'w staff, er enghraifft ar sgiliau cyd-drafod. Gellid estyn hyfforddiant ar y cyd i staff o wahanol adrannau awdurdodau cynllunio i gynnwys rhanddeiliaid allweddol eraill, gan gynnwys cynghorwyr a chynghorwyr cymuned
- mae angen i bartneriaethau lleol gael eu helaethu, gan gwmpasu tîffeddiannwyr, datblygwyr a chynghorau cymuned, a dylent gael eu nodweddu gan gysylltiadau cynharach ar lefelau strategol a chynigion datblygu unigol. Mae cydberthnasau partneriaeth gwell a chyd-drafodaethau cam cynnar, er enghraifft ynghylch Cytundebau Adran 106, yn defnyddio llawer o adnoddau, ond yn aml o gymorth i leihau gwrthdaro ac oedi yn ddiweddarach yn y broses ddatblygu. Mae'n bwysig bod yr holl randdeiliaid lleol yn rhan o'r ymgynghori ar ddatblygiadau a chanllawiau polisi
- dylai awdurdodau cynllunio lleol fwyafu cysylltiad datblygwyr, gan gynnwys datblygwyr preifat a chymdeithasau tai, wrth sefydlu'r angen am dai ar lefel aneddiadau unigol a chysylltu â chymunedau lleol yn gynnar ynghylch yr ystod o opsiynau ar gyfer datblygiadau lleol
- dylai awdurdodau cynllunio lleol adolygu eu trothwyau maint cyfredol ar gyfer datblygiadau tai fforddiadwy a'u cwotâu tai fforddiadwy er mwyn sicrhau bod hyblygrwydd a chyfleoedd yn cael eu mwyaflu ar safleoedd penodol
- dylai awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod cymunedau lleol, ac yn arbennig cynghorau cymuned a chynghorwyr, yn ymwybodol o le datblygiadau arfaethedig yn eu hardal leol mewn strategaethau ehangach i ddarparu tai fforddiadwy ar lefel yr awdurdod cynllunio. Mae hyn yn hanfodol i ddangos tegwch, a bydd o gymorth i ymateb i agweddau NIMBY (er na fydd yn eu dileu, yn amlwg). Dylai awdurdodau lleol ddarparu arweiniad pellach i gynghorau cymuned a thriolion lleol ynghylch y prosesau dyrannu ar gyfer datblygiadau tai fforddiadwy newydd. Dylai'r arweiniad hwn geisio rhoi sicrwydd iddynt ac amlygu polisiau cysylltiadau lleol lle maent yn bodoli. Fodd bynnag, mae angen i'r arweiniad hwn fod yn benodol ynghylch cydbwyso angen lleol ag angen blaenoriaeth am dai, ac ni ddylid stigmatiddio tai cymdeithasol ymhellach
- er bod awdurdodau cynllunio lleol yn wynebu cyfyngiadau ar y capasiti a'r adnoddau sydd ar gael i gynnal asesiadau angen tai ac argaeledd safleoedd

cadarn ar lefel aneddiadau unigol, mae cryn gyfle i wneud defnydd pellach o bartneriaid, gan gynnwys darpar ddatblygwyr a chynghorau cymuned, wrth wneud gwaith ymchwil mewn cymunedau lleol. Er bod hwyluswyr tai gwledig yn adnodd allweddol yn y broses hon, o ystyried eu gallu cyfyngedig a dwysedd y gwaith ym mhob cymuned leol, mae sicrhau cyfranogiad partneriaid eraill yn hanfodol

- mae angen i awdurdodau cynllunio lleol ddwysáu eu gwaith rhagweithiol gyda chyrff cyhoeddus, cyfleustodau, elusennau ac eglwysi i edrych ar y posibilrwydd o sicrhau safleoedd tir ar gyfer datblygiadau tai fforddiadwy. Dylid cyfuno hyn ag awdurdodau cynllunio lleol yn parhau i sicrhau bod eu tir eu hunain ar gael ar gyfer datblygu
- dylai awdurdodau cynllunio lleol ymchwilio i'r ffactorau lleol sy'n achosi cryn oedi ar safleoedd datblygu sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio, ond lle nad yw datblygiadau wedi cychwyn eto.

Llywodraeth Cynulliad Cymru

- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru barhau i roi arweiniad drwy sicrhau bod ei thir ei hun ar gael ar gyfer datblygu. Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru weithio ar lefel genedlaethol gyda chyrff cyhoeddus, elusennau ac eglwysi sy'n meddu ar dir sylweddol mewn ardaloedd gwledig i weld a ellir sicrhau bod mwy o dir ar gael ar gyfer tai fforddiadwy. Bydd hyn yn galw am archwilio'r rheoliadau presennol sy'n gofyn bod sefydliadau yn sicrhau Gwerth Gorau wrth waredu asedau. Un enghraifft o fenter o'r fath yw cynllun 'Faith in Affordable Housing' Eglwys Loegr, a lansiwyd ym mis Chwefror 2009 (www.fiah.org.uk) a dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru fynd ati gyda phartneriaid i edrych ar y posibilrwydd o sefydlu mentrau cyfatebol yng Nghymru
- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru alluogi awdurdodau lleol i gychwyn rhaglenni ar gyfer adeiladu tai cymdeithasol
- dylai llif gwaith Essex, sydd wrthi ar hyn o bryd yn ystyried dyraniadau'r Grant Tai Cymdeithasol, edrych ar effeithiau ei gynigion ar dai gwledig. Mae angen yn arbennig am egluro a yw'r Canllawiau Costau Derbyniol presennol yn adlewyrchiad cywir o unrhyw gostau ychwanegol sydd ynghlwm wrth rai datblygiadau tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig
- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru hyrwyddo dull deiliadaeth-niwtral o ymdrin â darparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig, sy'n cydnabod yr angen am gyfuniad o gynnyrch a chyfraniad pob un o'r cynnyrch hyn at ddiwallu anghenion amrywiol cymunedau lleol. Mae'r rhain yn cynnwys y sector rhentu cymdeithasol, y sector rhentu preifat, cynnyrch rhent cyfamserol, Cymorth Prynu a chynlluniau rhannu ecwiti ac Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol. Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru ystyried cyflwyno cynllun tebyg i'r fenter Homebuy Direct yn Lloegr, sy'n darparu cymorth wedi'i dargedu i rai sy'n prynu am y tro cyntaf
- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru barhau i sicrhau bod cyllid ar gael i gefnogi Hwyluswyr Tai Gwledig a Swyddogion Tai Fforddiadwy
- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru ystyried dichonoldeb ac effeithiau cymhellion pellach, megis grantiau symbolaidd, i annog tirlfeddianwyr i ryddhau safleoedd ar gyfer datblygiadau tai fforddiadwy. Dylid ystyried sicrhau hefyd bod safleoedd eithriedig ar gael ar brydles, neu ganiatáu hawliau enwebu i dirfeddianwyr ar un eiddo mewn datblygiad
- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru gynnull gweithgor o awdurdodau cynllunio lleol, datblygwyr, tirlfeddianwyr a sefydliadau benthyca cyllid, i ymateb i'r tensiwn

a'r camddealltwriaeth sy'n parhau wrth ddefnyddio Cytundebau Adran 106. Dylai cylch gorchwyl y gweithgor gynnwys archwilio'r cydbwysedd sydd i'w sicrhau rhwng mwy o gysondeb a thryloywder rhwng ardaloedd lleol a chadw hyblygrwydd lleol

- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru weithio gyda sefydliadau cyllid, gan gynnwys benthycwyr morgeisi, i edrych ar yr anawsterau sy'n parhau o ran cael mynediad at gyllid ar gyfer datblygiadau a morgeisi, ac effeithiau'r dirwasgiad a'r wasgfa gredyd. Mae angen yn arbennig am ymateb i'r anawsterau y mae Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yn eu profi ar hyn o bryd wrth gyrchu cyllid
- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru barhau i fonitro cynnydd Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yng Nghymru ac annog awdurdodau lleol i wreiddio Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol cyfredol yn ddyfnach mewn fframweithiau polisi a phartneriaethau presennol. Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru gynyddu ymwybyddiaeth o'r model Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol ymhlith rhanddeiliaid cenedlaethol a lleol ac annog cysylltiadau cryfach rhwng Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol a'r rhaglen Hwyluswyr Tai Gwledig ehangach
- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru weithio gyda chymdeithasau tai yng Nghymru i hyrwyddo presenoldeb nifer mwy o gymdeithasau tai yn ardaloedd gwledig Cymru drwy adolygu'r trefniadau consortia cyfredol ar gyfer landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Dylai hyn gynnwys sicrhau bod gwybodaeth ac arbenigedd y cymdeithasau tai hynny sy'n gweithredu mewn ardaloedd gwledig ar hyn o bryd yn cael eu rhannu ar draws cymdeithasau tai Cymru. Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru sicrhau hefyd bod barn a phrofiadau datblygwyr bychain yn cael eu cynnwys yn y prosesau ffurfio polisi
- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru weithio gydag awdurdodau cynllunio lleol a phartneriaid eraill i sicrhau bod y sector rhentu cymdeithasol a chynlluniau rhanberchnogaeth yn cael eu hyrwyddo'n gadarnhaol fel deiliadaethau hollbwysig sy'n meddu ar yr un statws â pherchen-feddiannaeth. Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru sicrhau nad yw ei pholisïau a'i disgwrs yn ychwanegu at stigmatiddio'r sector rhentu cymdeithasol. Gallai Llywodraeth Cynulliad Cymru fod yn fwy penodol wrth ddadlau bod darparu tai fforddiadwy yn hanfodol ar gyfer cynaliadwyedd economaidd, cymdeithasol a diwylliannol cymunedau gwledig a diogelu gwasanaethau a chyfleusterau o'u mewn, gan alinio hynny â nodau diogelu'r amgylchedd
- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru barhau i weithio gydag awdurdodau cynllunio lleol i sicrhau cydbwysedd rhwng blaenoriaethu cysylltiadau lleol a dimensiynau eraill angen blaenoriaeth am dai, megis digartrefedd. Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru hefyd ystyried a oes angen mwy o gysondeb yn genedlaethol wrth weithredu meini prawf cysylltiadau lleol, gan gynnwys ffiniau daearyddol a hyd y cyfnod preswyl/cyflogaeth wrth ddyrannu tai fforddiadwy
- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru weithio gyda'r Rhwydwaith Tai Gwledig i rannu gwybodaeth am effeithiau dirywiad yr economi a'r wasgfa gredyd a'r ymatebion lleol iddynt
- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru adolygu'r defnydd o safleoedd eithriedig gwledig, gan gynnwys casglu data ar sut mae'r rhain yn cael eu cymhwyso'n lleol
- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru weithio gydag awdurdodau cynllunio lleol i ystyried pa systemau pellach allai sicrhau bod datblygiadau sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio yn cael eu cwblhau
- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru ystyried canfyddiadau ac argymhellion yr astudiaeth a gyhoeddwyd yn ddiweddar gan y Sefydliad Tai Siartredig ar reoli'r cyflenwad tir ar gyfer darparu tai fforddiadwy

- dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru weithio gydag Un Llais Cymru a'r Rhwydwaith Hwyluswyr Tai Gwledig i hyrwyddo ymwneud rhagweithiol cynghorau cymuned â darparu tai fforddiadwy yn ardaloedd gwledig Cymru, gan adeiladu ar yr enghreifftiau presennol o gynghorau cymuned sy'n gwneud gwaith ymchwil i gael hyd i'r angen lleol am dai.

Atodiad 1: Llyfryddiaeth

Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy (2008) *Grŵp Gorchwyl a Gorffen Fforddiadwy, dan gadeiryddiaeth Sue Essex*. Adroddiad i'r Dirprwy Weinidog dros Dai. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Bevan, M. (2009) *Review of Rural Housing Enablers*. Caeredin: Gweithrediaeth yr Alban.

Bramley, G. a Watkins, D. (2009) Affordability and Supply: The Rural Dimension. *Planning Practice and Research*, 24 (2), tudalennau 185-210.

Commission for Rural Communities (2008) *Assessment of the Implementation of the Affordable Rural Housing Commission's Recommendations*. Cheltenham: Commission for Rural Communities.

Davies, A., Perry, J. ac Ewing, J. (2009) *Great expectations: management of land supply for delivery of affordable housing*. Coventry: Y Sefydliad Tai Siartredig

Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (2009) *The Government Response to the Taylor Review of Rural Economy and Affordable Housing*. Llundain: Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol.

Gallent, N. (2009a) New Agendas in Planning and Rural Housing. *Planning Practice and Research*, 24 (2), tudalennau 153-159.

Gallant, N. (2009b) Affordable Housing in 'Village England': Towards a More Systematic Approach. *Planning Practice and Research*, 24 (2), tudalennau 263-283.

Hedges, D. (2008) Enabling Affordable Housing in Rural Wales: A Good Practice Manual for Rural Housing Enablers and RHE Steering Groups.

Hughes, E. ac Isherwood, B. (2006) *Wales: Rural Housing Enablers- Report on the current and future arrangements*. Ymgynghorwyr Adfywio Hughes-Isherwood

Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree (2008) *Final Report of the JRF Commission on Rural Housing in Wales*. Efrog: Sefydliad Joseph Rowntree.

Mantell Gwynedd (2007) *Adroddiad Gwerthuso Cynllun Hwyluswyr Tai Gwledig Gwynedd*. Gwynedd: Mantell Gwynedd.

Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2001) *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru, Strategaeth Dai Genedlaethol Cymru*. Caerdydd: Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

Parry, K. (2009) *The Role of Rural Housing Enablers in Herefordshire and Worcestershire-the English Experience*. Cyflwyniad i Gyfarfod Hwyluswyr Tai Gwledig Cymru, 22 Ebrill 2009.

Satsangi, M. (2006) The best laid plans...? An assessment of housing association provision in rural Scotland. *Policy and Politics*, 34 (4), tudalennau 731-752.

Satsangi, M. (2009) Community Land Ownership, Housing and Sustainable Rural Communities. *Planning Practice and Research*, 24 (2), tudalennau 151-262.

Shelter Cymru (2008) *A Sustainable Option: Home ownership and mortgage possession actions in Wales*. Abertawe: Shelter Cymru.

Storr, P. (2009) *Rural Housing Case Study Report: Maes-y-Goran, Mold*. Sir y Fflint: Leason Homes.

Taylor, M. (2008) *Living, Working Countryside: The Taylor Review of Rural Economy and Affordable Housing*. Llundain: Adran Cymunedau a Llywodraeth Lleol.

Tewdwr-Jones, M., Gallent, N. a Mace, A. (2001) *Second and Holiday Homes and the Land Use Planning System Research Report*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Wales Rural Observatory (2005) *Poverty and Social Exclusion in Rural Wales*. Caerdydd: Arsyllfa Wledig Cymru.

Wales Rural Observatory (2006) *Homelessness in Rural Wales*. Caerdydd: Arsyllfa Wledig Cymru.

Llywodraeth Cynulliad Cymru (2002) *Adroddiad Ymchwil – Ail Gartrefi a Thai Haf, a'r System Cynllunio Defnydd Tir*. Ymateb Llywodraeth Cynulliad Cymru i'r Argymhellion. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Llywodraeth Cynulliad Cymru (2006a) *Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 01/2006 Tai*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Llywodraeth Cynulliad Cymru (2006b) *Nodyn Cyngor Technegol 1- Cyd-astudiaethau Tir ar gyfer Tai*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Llywodraeth Cynulliad Cymru (2006c) *Nodyn Cyngor Technegol 2 – Cynllunio a Thai Fforddiadwy*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Llywodraeth Cynulliad Cymru (2006d) *Y Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Llywodraeth Cynulliad Cymru (2006e) *Canllaw ar gyfer Asesu'r Farchnad Dai Leol*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Llywodraeth Cynulliad Cymru (2007a) *Cymru'n Un: Rhaglen flaengar ar gyfer llywodraethu Cymru*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Llywodraeth Cynulliad Cymru (2007b) *Defnydd a Gwerth Rhwymedigaethau Cynllunio yng Nghymru*. Caerdydd, Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Llywodraeth Cynulliad Cymru (2008a) *Cyfarwyddyd Ymarfer ar Ddarparu Tai Fforddiadwy drwy ddefnyddio Cytundebau Adran 106*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Llywodraeth Cynulliad Cymru (2008b) *Papur Ymgynghori – Newidiadau i Bolisi Cynllunio i Gefnogi Datblygu Cynaliadwy mewn Ardaloedd Gwledig: Diwallu Anghenion Tai*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Llywodraeth Cynulliad Cymru (2009a) *Cartrefi Cynaliadwy: Strategaeth Dai Genedlaethol i Gymru – drafft ymgynghori*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Llywodraeth Cynulliad Cymru (2009b) (Drafft) *Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy - Ymgynghoriad*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Llywodraeth Cynulliad Cymru (2009c) *Datganiadau ar Ddarparu Tai Fforddiadwy 2007-2011 – Canllawiau Terfynol*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Llywodraeth Cynulliad Cymru (2009d) *Datganiadau ar Ddarparu Tai Fforddiadwy – Adroddiad Ymgynghori a Chrynodeb o'r Ymatebion*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Llywodraeth Cynulliad Cymru, Three Dragons a Phrifysgol Caergrawnt (2007) *Cynllunio: Darparu Tai Fforddiadwy: Adroddiad Llywodraeth Cynulliad Cymru Seminarau a gynhaliwyd ym mis Mai 2007*. Caerdydd: Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Wilcox, S. (2005) *Young Working and Homeless? Younger Working households in Wales and the affordability crisis - Policy Briefing Paper 3*. Caerdydd: Sefydliad Siartredig Tai Cymru.

Atodiad 2: Y Drefn ar gyfer Cyfweiliadau â Rhanddeiliaid

Teitl swydd a rôl y cyfwelai:

Pa rôl sydd i'ch sefydliad chi wrth ddarparu tai fforddiadwy yn ardaloedd gwledig Cymru (lefel Genedlaethol, Ranbarthol neu Gymunedol)?

Beth yw eich dealltwriaeth chi o'r fframwaith polisi cenedlaethol ynghylch fforddiadwyedd tai gwledig yng Nghymru?

Pa rôl sydd/oedd gan eich sefydliad chi wrth lunio polisi cenedlaethol?

Beth yw eich diffiniad chi o 'Dai Fforddiadwy' yng nghyd-destun ardaloedd gwledig Cymru (*Gwahaniaethau rhwng 'fforddiadwy', 'lleol' ac ati*)?

Yn eich barn chi, pa mor effeithiol yw polisi ac arfer cyfredol o ran darparu tai fforddiadwy gwledig digonol yng Nghymru? (Ac i ba raddau mae hyn yn amrywio ar draws y wlad?)

Yn eich barn chi, beth yw'r prif rwystrau i ddarparu tai fforddiadwy yn lleol? (*Argaeledd tir, gwrthwynebiad lleol, diddordeb datblygwyr, diffinio anghenion lleol yn iawn ac ati*)

Beth yw'r ffactorau galluogi defnyddiol yn eich barn chi? (*Hwyluswyr Tai Gwledig, partneriaethau cryf, polisïau/strategaethau cydlynus ac ati*)

Ydych chi'n ymwybodol o enghreifftiau penodol o arfer da ar lefel leol? Pam maen nhw'n cynrychioli arfer da?

Ydych chi'n ymwybodol o unrhyw enghreifftiau o gynlluniau/ganlyniadau tai fforddiadwy llwyddiannus?

Hoffech chi gyflwyno unrhyw argymhellion ynghylch sut mae gwella'r ddarpariaeth tai fforddiadwy yn lleol?

Fyddech chi'n awgrymu unrhyw awdurdodau cynllunio lleol penodol a allai fod yn astudiaethau achos gwerthfawr? (Pam?)

A oes unrhyw faterion pwysig eraill sy'n ymwneud â fforddiadwyedd tai gwledig y dylem ni fod yn canolbwyntio arnynt?

Atodiad 3: Arolwg o Awdurdodau Cynllunio Lleol Cymru

Rhwystrau Lleol i Ddarparu Tai Fforddiadwy yn Ardaloedd Gwledig Cymru

Astudiaeth ymchwil gan Brifysgol Sheffield Hallam
ar ran Llywodraeth Cynulliad Cymru
Holiadur

Mae'r arolwg holiadur hwn yn rhan o astudiaeth ymchwil sy'n archwilio rhwystrau lleol i ddarparu tai fforddiadwy yn ardaloedd gwledig Cymru. Fe'i comisiynwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, sy'n adeiladu ar waith adroddiad Comisiwn Joseph Rowntree: *Tai Gwledig yng Nghymru* ac Adroddiad Essex ar dai fforddiadwy. Nod yr ymchwil yw canfod rhwystrau i'r ddarpariaeth a chyfluoedd i'w gwella. Bwriad yr arolwg yw darparu gwybodaeth gyson, strwythuredig am y gwahanol faterion lleol y mae awdurdodau cynllunio lleol ac awdurdodau tai lleol yn eu hwynebu. Fe'i rhennir yn bedair adran sy'n cwmpasu: y cyd-destun lleol; rhwystrau i'r ddarpariaeth; materion partneriaeth; ac enghreifftiau lleol o ddarparu tai fforddiadwy gwledig.

Byddem yn ddiolchgar os gallech gwblhau'r holiadur arolwg sy'n dilyn a'i ddychwelyd atom yn yr amlen ragdaledig a ddarparwyd erbyn **dydd Gwener 13 Chwefror**.

Fel arall, os byddai'n well gennych dderbyn fersiwn electronig o'r holiadur i'w ddychwelyd drwy e-bost, cysylltwch â [Stephen Green](mailto:Stephen.Green@shu.ac.uk) gan ddefnyddio'r manylion isod.

Os bydd gennych unrhyw gwestiynau am yr holiadur hwn, cysylltwch naill ai â

Stephen Green ar 0114 225 2831 neu stephen.green@shu.ac.uk neu

John Flint ar 0114 225 4680 neu j.f.flint@shu.ac.uk

ADRAN A: EICH MANYLION

EICH ENW:	
TEITL EICH SWYDD/EICH SAFLE:	
EICH AWDURDOD CYNLLUNIO / TAI LLEOL:	
EICH RHIF FFÔN:	
EICH CYFEIRIAD E-BOST:	

ADRAN B: Y CYD-DESTUN LLEOL

1. **Sut byddech chi'n disgrifio'ch Awdurdod Lleol?** (*Rhowch gylch o amgylch un yn unig*)

Gwledig	1
Trefol	2
Cyfuniad o'r Trefol a'r Gwledig	3
Ddim yn gwybod	4

2. **Ydy eich polisiau a'ch strategaethau'n defnyddio un diffiniad cyson o dai 'gwledig'?**

Ydynt	1	<i>Ewch ymlaen</i>
Nac ydynt	2	<i>Ewch i C4</i>
Ddim yn gwybod	3	<i>Ewch i C4</i>

3. **Allwch chi ddweud wrthym ni beth yw'r diffiniad hwnnw?** (*Nodwch isod, os gwelwch yn dda*)

.....

.....

.....

.....

.....

4. **Pa ganran (yn fras) o'ch awdurdod sy'n wledig?** (*Nodwch isod, os gwelwch yn dda*)

.....

.....

.....

.....

5. **Oes gennych chi, neu ydych chi wrthi'n datblygu, Cynllun neu Ddatganiad ar gyfer Darparu Tai Fforddiadwy?**

Oes	1	<i>Ewch ymlaen</i>
Nac oes	2	<i>Ewch i C7</i>
Ddim yn gwybod	3	<i>Ewch i C7</i>

6. **Nodwch ble mae hynny ar gael (dolen i'r we ac ati):**

.....

7. **Ydy eich polisiau a'ch strategaethau'n defnyddio un diffiniad cyson o dai 'fforddiadwy'?**

- | | | |
|----------------|---|--------------------|
| Ydynt | 1 | <i>Ewch ymlaen</i> |
| Nac ydynt | 2 | <i>Ewch i C9</i> |
| Ddim yn gwybod | 3 | <i>Ewch i C9</i> |

8. **Allwch chi ddweud wrthym ni beth yw'r diffiniad hwnnw? (Nodwch isod, os gwelwch yn dda)**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

9. **Pa dystiolaeth a ddefnyddir i bennu'r angen (nifer/maint/lleoliad ac ati) am unedau tai fforddiadwy gwledig yn eich ardal? (Nodwch isod, os gwelwch yn dda)**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

10. **Pa strategaethau a pholisiau lleol sy'n ymwneud â darparu tai fforddiadwy gwledig yn eich ardal? (Nodwch bob un sy'n berthnasol, os gwelwch yn dda)**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

11. **Oes gennych chi darged rhifol ar gyfer darparu tai fforddiadwy gwledig?**

- | | | |
|----------------|---|--------------------|
| Oes | 1 | <i>Ewch ymlaen</i> |
| Nac oes | 2 | <i>Ewch i C13</i> |
| Ddim yn gwybod | 3 | <i>Ewch i C13</i> |

12. **Allwch chi ddweud wrthym ni beth yw'r targed hwnnw? (Nodwch isod, os gwelwch yn dda)**

.....
.....
.....
.....
.....

13. Allwch chi nodi nifer yr unedau tai fforddiadwy gwledig a gafodd ganiatâd cynllunio yn eich ardal leol yn ystod y tair blynedd diwethaf? (Nodwch isod, os gwelwch yn dda)

.....
.....
.....
.....
.....

14. Oes gennych chi ddata ar nifer yr unedau tai fforddiadwy gwledig newydd a gwblhawyd yn eich ardal leol yn ystod y tair blynedd diwethaf?

- | | | |
|----------------|---|--------------------|
| Oes | 1 | <i>Ewch ymlaen</i> |
| Nac oes | 2 | <i>Ewch i C16</i> |
| Ddim yn gwybod | 3 | <i>Ewch i C16</i> |

15. Allwch chi ddarparu manylion yr wybodaeth hon? (Nodwch isod, os gwelwch yn dda)

.....
.....
.....
.....
.....
.....

16. Pa ddatblygwyr/Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n ymwneud â darparu tai fforddiadwy gwledig yn eich ardal? (Nodwch isod, os gwelwch yn dda)

.....
.....
.....
.....
.....
.....

ADRAN C: RHWYSTRAU I DDARPARU TAI FFORDDIADWY GWLEDIG YN LLEOL

17. Allwch chi nodi i ba raddau mae pob un o'r canlynol yn rhwystro darparu tai fforddiadwy gwledig yn lleol? (*Rhowch gylch o amgylch un dewis ar bob llinell, os gwelwch yn dda*)

	Rhwystro arwyddocaol	Rhwystro llai	Ddim yn rhwystro	Ddim yn gwybod/Amh
Argaeledd/cyflenwad tir	1	2	3	4
Pris tir	1	2	3	4
Methiant i sicrhau bod tir a ddyrannwyd mewn cynlluniau yn cyrraedd y farchnad	1	2	3	4
Problemau gyda'r Grant Tai Cymdeithasol	1	2	3	4
Problemau gyda Chanllawiau Costau Derbyniol/Bandiau	1	2	3	4
Gwrthwynebiad trigolion lleol	1	2	3	4
Gwrthwynebiad gwleidyddol lleol i ddatblygiad newydd	1	2	3	4
Argaeledd datblygwyr (preifat)	1	2	3	4
Argaeledd datblygwyr (LCC)	1	2	3	4
Agweddau datblygwyr (preifat)	1	2	3	4
Agweddau datblygwyr (LCC)	1	2	3	4
Diffyg datblygu seilwaith strategol (cyfleustodau)	1	2	3	4
Trefniadau partneriaeth annigonol	1	2	3	4
Polisiâu cynllunio cyfyngol	1	2	3	4
Data/gwybodaeth annigonol am anghenion tai	1	2	3	4
Diffyg cydlynid rhwng timau strategaeth tai a chynllunio	1	2	3	4
Diffyg gwybodaeth fanwl am ganllawiau newydd/sgiliau cyd-drafod ymhlith swyddogion	1	2	3	4
Lleihau'r stoc tai cymdeithasol (Hawl i Brynu a dymchwel, er enghraifft)	1	2	3	4
Prisiau tai yn codi	1	2	3	4
Diffyg mynediad at gyllid preifat	1	2	3	4
Diffyg argaeledd cyllid morgeisi	1	2	3	4
Effeithiau perchnogaeth ar ail gartrefi	1	2	3	4
Effeithiau prynu gan gymudwyr a / neu fewnfudwyr sydd wedi ymddeol	1	2	3	4
Gwrthdaro â pholisïau eraill (e.e. nodau cadwraeth; meini prawf dylunio ac ati)	1	2	3	4
Arferion rheoli datblygu	1	2	3	4
Diffyg diffiniad cyffredin o 'fforddiadwyedd'	1	2	3	4
Diffyg diffiniad cyffredin o ardal 'wledig'	1	2	3	4
Effeithiau'r dirywiad economaidd diweddar	1	2	3	4
Arall (nodwch isod, os gwelwch yn dda):	1	2	3	4

.....

18. Yn eich barn chi, beth yw'r rhwystrau mwyaf arwyddocaol i ddarparu tai fforddiadwy gwledig yn eich ardal leol? (Nodwch isod, os gwelwch yn dda)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

19. Pa effeithiau (os o gwbl) bydd y dirywiad economaidd cyfredol yn eu cael ar ddarparu tai fforddiadwy gwledig yn eich ardal leol? (Nodwch isod, os gwelwch yn dda)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

20. Allwch chi roi manylion unrhyw bolisiau a strategaethau sy'n cael eu sefydlu yn eich ardal leol i ymateb i'r effeithiau hyn? (Nodwch isod, os gwelwch yn dda)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

21. Yn eich barn chi, pa mor effeithiol yw pob un o'r canlynol wrth hwyluso'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy gwledig yn eich ardal? (Rhowch gylch o amgylch un dewis ar bob llinell, os gwelwch yn dda)

	Effeirhol iawn	Gweddol effeithiol	Ddim yn effeithiol	Ddim yn cael defnydd	Ddim yn gwybod
Darpariaeth gymdeithasol ar rent (Awdurdod	1	2	3	4	5

Lleol)					
Darpariaeth gymdeithasol ar rent (LCCiaid)	1	2	3	4	5
Cynnyrch Rhan-berchnogaeth	1	2	3	4	5
Trothwyau Cwota	1	2	3	4	5
Tai'r farchnad agored	1	2	3	4	5
Eiddo sy'n gyfyngedig i gysylltiad lleol	1	2	3	4	5
Safleoedd eithriedig	1	2	3	4	5
Datblygiadau hunan-adeiladu	1	2	3	4	5
Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol	1	2	3	4	5
Tai fforddiadwy preifat lle rheolir y pris gwerthu yn y dyfodol gan yr awdurdod lleol	1	2	3	4	5
Swyddogion Tai Fforddiadwy	1	2	3	4	5
Hwyluswyr Tai Gwledig	1	2	3	4	5
Arall (nodwch isod, os gwelwch yn dda):	1	2	3	4	5

.....

22. Allwch chi nodi'r ffactorau pwysicaf sy'n hwyluso gwell darpariaeth o dai fforddiadwy gwledig yn eich ardal? (Nodwch isod, os gwelwch yn dda)

.....

23. A oes anawsterau yn eich ardal leol wrth ddarparu cyfuniad priodol o ddeiliadaethau yn y tai fforddiadwy gwledig? (ar rent, rhan-berchnogaeth, perchen-feddiannaeth ac ati)

- Oes 1 Ewch ymlaen
- Nac oes 2 Ewch i C25
- Ddim yn gwybod 3 Ewch i C25

24. Allwch chi ddisgrifio'n gryno beth yw'r anawsterau hyn? (Nodwch isod, os gwelwch yn dda)

.....

25. Ydy gallu cyffredinol asiantaethau a sefydliadau i ddarparu tai fforddiadwy gwledig yn eich ardal yn ystod y tair blynedd diwethaf...? (Rhowch gylch o amgylch un blwch yn unig)

- | | |
|--------------|---|
| Wedi cynyddu | 1 |
| Heb newid | 2 |
| Wedi gostwng | 3 |

26. Allwch chi roi rheswm am eich ateb i C25, os gwelwch yn dda? (Nodwch isod, os gwelwch yn dda)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ADRAN D: MATERION PARTNERIAETH

27. A oes trefniadau partneriaeth lleol yn eu lle i sicrhau bod tai fforddiadwy gwledig yn cael eu darparu yn eich ardal?

- | | | |
|----------------|---|--------------------|
| Oes | 1 | <i>Ewch ymlaen</i> |
| Nac oes | 2 | <i>Ewch i C29</i> |
| Ddim yn gwybod | 3 | <i>Ewch i C29</i> |

28. Pa asiantaethau a sefydliadau sy'n chwarae'r rhan fwyaf gweithredol yn y partneriaethau hyn? (Nodwch isod, os gwelwch yn dda)

.....

.....

.....

.....

.....

29. Pa asiantaethau neu sefydliadau allweddol (os o gwbl) sydd ddim yn chwarae rhan weithredol yn y partneriaethau hyn? (Nodwch isod, os gwelwch yn dda)

.....

.....

.....

.....

30. Beth (os o gwbl) oedd y prif rwystrau i waith partneriaeth effeithiol er mwyn darparu tai fforddiadwy gwledig? (Nodwch isod, os gwelwch yn dda)

.....

.....

.....

.....

31. Allwch chi nodi unrhyw lwyddiannau o ran darparu tai fforddiadwy gwledig a gyflawnwyd drwy waith partneriaeth? (Nodwch isod, os gwelwch yn dda)

.....

.....

.....

.....

ADRAN E: ENGHREIFFTIAU LLEOL O DDARPARU TAI FFORDDIADWY

32. Allwch chi ddweud wrthym ni am unrhyw fentrau arloesol neu enghreifftiau o arfer da wrth wella'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy gwledig yn eich ardal?
(Nodwch isod, os gwelwch yn dda)

.....
.....
.....
.....
.....

33. Nodwch hyd at dri chynllun datblygu tai fforddiadwy gwledig llwyddiannus diweddar yn eich ardal:

	Enw/leoliad y cynllun	Datblygw(y)r	Nifer yr unedau fforddiadwy	Cyfuniad o ddeiliadaethau
1				
2				
3				

34. A oes unrhyw fecanweithiau y gallai Llywodraeth Cynulliad Cymru eu defnyddio i gefnogi gwelliannau pellach i ddarparu tai fforddiadwy gwledig?
(Nodwch isod, os gwelwch yn dda)

.....
.....
.....
.....
.....

35. A oes gennych unrhyw sylwadau pellach ar ddarparu tai fforddiadwy gwledig yn eich ardal sydd heb eu cynnwys eisoes yn yr holiadur hwn? *(Nodwch isod, os gwelwch yn dda)*

.....
.....
.....
.....
.....

DYMA DDIWEDD YR HOLIADUR

DIOLCH YN FAWR AM ROI O'CH AMSER I'W LENWI – MAE EICH ATEBION YN BWYSIG
IAWN I NI

DYCHWELWCH YR HOLIADUR YN YR AMLLEN RAGDALEDIG NEU DRWY E-BOST AT

Stephen Green yn:

stephen.green@shu.ac.uk

neu Ryan Powell yn:

r.s.powell@shu.ac.uk