

Polisi Cynllunio Cymru  
Nodyn Cyngor Technegol



Llywodraeth Cynulliad Cymru  
Welsh Assembly Government

## 2: CYNLLUNIO A THAI Fforddiadwy



Mehefin 2006

Mae'r ddogfen hon yn un mewn cyfres o Nodiadau Cyngor Technegol (TANs) sy'n cydategu *Polisi Cynllunio Cymru* (2002) (fel y'i diweddarwyd gan Ddatganiadau Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog).

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

Y Ganolfan Gyhoeddiadau  
Cynulliad Cenedlaethol Cymru  
Parc Cathays  
Caerdydd  
CF10 3NQ  
Ffôn: **029 2082 3683**  
E-bost: **Assembly-publications@wales.gsi.gov.uk**

Gwnaed y llun ar y clawr o ddata Landsat  
(is-goch lliw gweladwy/bron yn weladwy)  
ac fe'i cafwyd gan Infoterraglobal.com.

## Cynnwys

Adran	Tudalen
1.0 Cyflwyniad	1
2.0 Y cyd-destun	1
3.0 Diben	2
4.0 Fforddiadwyedd	2
5.0 Tai fforddiadwy a chynllunio defnydd tir	4
6.0 Cydweithio - swyddogaethau'r awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a datblygwyr preifat	5
7.0 Asesu marchnadoedd tai lleol	6
8.0 Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol a'r Cynllun Datblygu	7
9.0 Pennu'r targed ar gyfer tai fforddiadwy	7
10.0 Dulliau o weithredu polisiau ar dai fforddiadwy	8
11.0 Dylunio	13
12.0 Sicrhau bod tai fforddiadwy ar gael	13
13.0 Rhoi rhan i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	15
14.0 Monitro ac adolygu polisiau ar dai fforddiadwy	16
Atodiad A Dulliau posibl o ddefnyddio amodau a rhwymedigaethau cynllunio	17
Atodiad B Rhestr Termau	19





## 1.0 Cyflwyniad

1.1 Dylid darllen y Nodyn Cyngor Technegol (TAN) hwn ochr yn ochr â *Polisi Cynllunio Cymru*<sup>1</sup> (PPW) sy'n pennu polisiau Llywodraeth Cynulliad Cymru (Llywodraeth y Cynulliad) ar ddefnydd tir. Wrth fynd ati i baratoi eu cynlluniau datblygu, dylai'r awdurdodau cynllunio lleol ystyried PPW, Datganiadau Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS), Nodiadau Cyngor Technegol a chylchlythyrau. Dichon y byddant yn berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio unigol, a bydd Cynulliad Cenedlaethol Cymru (y Cynulliad) a'r Arolygwyr Cynllunio yn cymryd y dogfennau hyn i ystyriaeth wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio a alwyd i mewn ac ar apelau.

1.2 Mae'r dogfennau a restrir yn y golofn Cyfeiriadau ar ymyl y dudalen yn cynnig gwybodaeth y dylid ei darllen ar y cyd â'r TAN.

1.3 Dilëir drwy hyn Ganllawiau Cynllunio (Cymru), Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 2, *Cynllunio a Thai Fforddiadwy*, (Y Swyddfa Gymreig) Tachwedd 1996.

## 2.0 Y Cyd-destun

2.1 Eir ati ym Mhennod 9 o PPW i amlinellu polisiau defnydd tir Llywodraeth y Cynulliad o safbwynt y rhan y mae tai'n ei chwarae wrth ddatblygu cymunedau cynaliadwy ledled Cymru. Mae polisiau cynllunio mwy diweddar sy'n gysylltiedig â'r Nodyn Cyngor Technegol hwn i'w gweld yn fersiwn derfynol Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 01/2006, ac mae'n rhaid darllen y datganiad hwnnw ochr yn ochr â'r nodyn hwn. Wrth ddatblygu'u polisiau ar dai fforddiadwy, mae'n rhaid i'r awdurdodau cynllunio lleol a'r awdurdodau tai hefyd ystyried *Pobl, Lleoedd, Dyfodol - Cynllun Gofodol Cymru*<sup>2</sup> a'r *Cod Ymarfer Statudol ar Gydraddoldeb Hiliol mewn Tai - Cymru*<sup>3</sup>.

2.2 Cafodd system newydd ar gyfer paratoi cynlluniau datblygu ei chyflwyno drwy'r Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004. Y bwriad yw y bydd Cynlluniau Datblygu Lleol yn fwy eglur a syml<sup>4</sup>. Un o'r materion allweddol y bydd angen mynd i'r afael â hwy yn y Cynlluniau Datblygu Lleol fydd y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai ar y farchnad agored ac ar gyfer tai fforddiadwy. Yn Nodyn Cyngor Technegol 1, *Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai*<sup>5</sup>, disgrifir y system y dylid ei sefydlu er mwyn monitro bod tai fforddiadwy'n cael eu darparu.

## Cyfeiriadau

1 *Polisi Cynllunio Cymru, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2002*

2 *Pobl, Lleoedd, Dyfodol - Cynllun Gofodol Cymru, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2004*

3 *Cod Ymarfer Statudol ar Gydraddoldeb Hiliol Mewn Tai - Cymru, Y Comisiwn Cydraddoldeb Hiliol, 2006 (ar y gweill)*

4 *Cynlluniau Datblygu Lleol Cymru, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2005*

5 *Nodyn Cyngor Technegol 1, Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai, Llywodraeth Cynulliad Cymru 2006*

### 3.0 Diben

3.1 Mae cynllunio defnydd tir yn un ffordd o fynd ati i ddarparu tai fforddiadwy. Diben y Nodyn Cyngor Technegol hwn yw cynnig canllawiau ymarferol ar rôl y system gynllunio wrth ddarparu tai o'r fath. Eir ati yn y canllawiau i ddiffinio tai fforddiadwy at ddibenion y TAN hwn, a chynigir cyngor i'r awdurdodau cynllunio lleol ar sut i farnu a yw tai yn rhai fforddiadwy ai peidio. Pwysleisir yr angen i gydweithio, ynghyd â'r gofyniad sydd ar yr awdurdodau tai a'r awdurdodau cynllunio i gynnal asesiadau o'r farchnad dai leol ar y cyd â'r rhanddeiliaid allweddol.

3.2 Yn unol â'r canllawiau hyn, mae'n ofynnol i'r awdurdodau cynllunio lleol:

- Gynnwys targed ar gyfer tai fforddiadwy yn y cynllun datblygu sy'n seiliedig ar yr angen tai a nodir yn yr asesiad o'r farchnad dai leol.
- Dangos sut y bwriedir cyrraedd y targed drwy ddefnyddio polisiau a nodwyd.
- Monitro faint o dai fforddiadwy a ddarperir o'u cymharu â'r targed (drwy gyfrwng yr Adroddiad Blynyddol ar Fonitro'r Cynllun Datblygu Lleol), a lle bo angen, cymryd camau i sicrhau bod y targed hwnnw'n cael ei gyrraedd.<sup>6</sup>

3.3 Mae'r canllawiau hefyd yn amlinellu'r rôl sydd gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac amodau a rhwymedigaethau cynllunio i'w chwarae o safbwynt sicrhau bod tai fforddiadwy'n cael eu darparu drwy'r systerem gynllunio.

3.4 Amlinellir y broses, gan gynnwys y cysylltiadau rhwng yr amryfal elfennau, yn y diagram isod, 'Map Polisiau ar gyfer Cynllunio a Thai Fforddiadwy'.

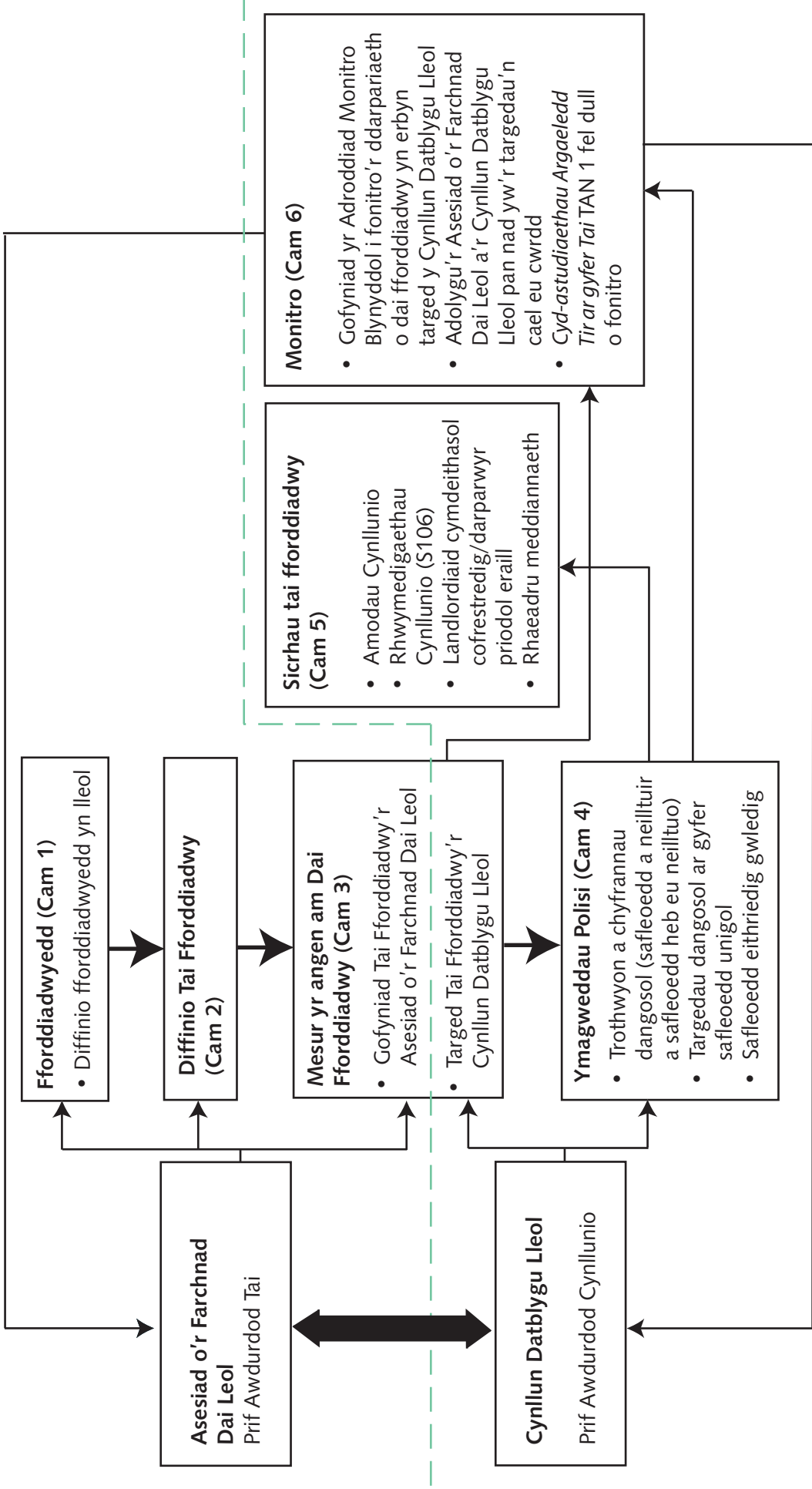
### 4.0 Fforddiadwyedd (Cam 1 ar y Map Polisiau)

4.1 Y diffiniad cyffredinol o fforddiadwyedd yw gallu aelwydydd neu ddarpar aelwydydd i brynu neu i rentu eiddo sy'n diwallu anghenion yr aelwyd heb unrhyw gymhorthdal (mae canllawiau pellach yn y *Local Housing Market Assessment Guide*)<sup>7</sup>. Gellid mynd ati i asesu a yw eiddo yn fforddiadwy ai peidio drwy gyfrifo sawl gwaith y byddai angen lluosu incwm neu enillion yr aelwyd er mwyn fforddio unrhyw eiddo sydd ar gael i'w brynu neu i'w rentu ar y farchnad agored yn ardal berthnasol y farchnad dai leol.

6 Gweler Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynllun Datblygu Lleol) (Cymru) 2005 [OS 2005/2889]

7 *Local Housing Market Assessment Guide*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006

# Map Polisiau ar gyfer Cynllunio a Thai Fforddiadwy



Prosesau'r Aseiad Tai Lleol uwchlaw'r llinell

Prosesau'r Cynllun Datblygu Lleol islaw'r llinell

4.2 Dylai pob awdurdod lleol ystyried beth y mae fforddiadwy yn ei olygu ym mhob un o'r marchnadoedd tai yn eu hardal (a'r marchnadoedd tai yn ardaloedd yr awdurdodau cyfagos, os yw hynny'n briodol)<sup>8</sup>. Gellid defnyddio'r asesiad hwnnw wedyn, ynghyd â'r data arall a gasglwyd wrth baratoi'r cynllun datblygu, i gyfrifo faint o'r tai y bwriedir eu hadeiladu o'r newydd yn ystod cyfnod y cynllun y bydd angen iddynt fod yn rhai fforddiadwy.

4.3 'Fforddiadwyedd' yw un o'r prif ffactorau sy'n dylanwadu ar y galw a'r angen am dai. O'r herwydd, bydd gwybodaeth am fforddiadwyedd yn ffactor bwysig wrth ddatblygu polisiau ar dai fforddiadwy, a hynny mewn strategaethau tai a chynlluniau datblygu fel ei gilydd.

## 5.0 Tai fforddiadwy a chynllunio defnydd tir (Cam 2 ar y Map Polisiau)

5.1 Y diffiniad o 'dai fforddiadwy' at ddibenion y system cynllunio defnydd tir sy'n cael ei disgrifio yn y Nodyn Cyngor Technegol hwn 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. Fodd bynnag, sylweddolir y gall rhai cynlluniau arwain at berchnogaeth lawn. Os felly, rhaid cael trefniadau diogel yn eu lle i sicrhau bod derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle. (Hefyd gweler y Rhestr Termau yn Atodiad B). Mae tai fforddiadwy'n cynnwys:

- Tai rhent cymdeithasol;
- Tai canolradd.

5.2 Ystyr tai rhent cymdeithasol yw tai sy'n cael eu darparu gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Ystyr tai canolradd yw tai lle mae'r prisiau neu'r rhenti'n uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti ar y farchnad agored.

5.3 Yr enw a roddir ar yr holl fathau eraill o dai yw "tai ar y farchnad agored" - hynny yw, tai preifat ar werth neu ar rent y pennir eu prisiau ar y farchnad agored ac nad oes gan yr awdurdod cynllunio lleol unrhyw reolaeth ar bwy sy'n eu meddiannu.

## Cyfeiriadau

8 Mae canllawiau pellach ar farchnadoedd tai yn cael eu darparu yn y *Local Housing Market Assessment Guide*



5.4 Rhagdybir yn gryf y bydd tai fforddiadwy yn cael eu darparu ar safle'r cais fel eu bod yn cyfrannu at ddatblygu cymunedau cymysg yn gymdeithasol.

## 6.0 Cydweithio - swyddogaethau'r awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a datblygwyr preifat

6.1 Mae gan yr awdurdodau lleol rôl strategol allweddol i'w chwarae o safbwynt darparu tai fforddiadwy, ac o ran galluogi'r ddarpariaeth honno. Mae'n rhaid i'r **awdurdodau tai a'r awdurdodau cynllunio** gydweithio er mwyn creu'r fframwaith polisi ar gyfer darparu tai fforddiadwy, a dylent weithio gyda'i gilydd i baratoi a chydgyssylltu strategaethau tai lleol, cynlluniau datblygu a Chanllawiau Cynllunio Atodol, ac i'w rhoi ar waith. Mae cysylltiadau â'r strategaeth gymunedol yn neilltuol o bwysig, yn enwedig os yw'r strategaeth honno'n nodi bod angen tai fforddiadwy. Dylid sicrhau hefyd fod cysylltiad rhyngddynt â chynlluniau a strategaethau perthnasol eraill.

6.2 Strategaethau tai a chynlluniau datblygu sy'n gosod y cyd-destun ac yn pennu'r amcanion ar gyfer darparu tai fforddiadwy, ac mae'n bwysig bod pobl yn eu gweld yn cael eu rhoi ar waith. Gall Canllawiau Cynllunio Atodol roi gwybodaeth fanwl i ddatblygwyr, tiffeddianwyr, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a'r cyhoedd am y camau ymarferol a gaiff eu cymryd er mwyn gweithredu polisiâu cynllunio'r awdurdod lleol ar dai fforddiadwy.

6.3 Mae rôl allweddol gan **landlordiaid cymdeithasol cofrestredig** a **datblygwyr preifat** i'w chwarae hefyd o safbwynt darparu tai fforddiadwy. Maent yn deall y marchnadoedd tai lleol, ac yn gweld yr agweddau gwahanol arni, ac o'r herwydd, mae ganddynt ran bwysig i'w chwarae o safbwynt cyfrannu at y broses o asesu anghenion tai ac o ran sicrhau'r adnoddau ychwanegol sy'n angenrheidiol er mwyn darparu tai fforddiadwy. Maent yn bwysig hefyd o safbwynt adeiladu a rheoli tai fforddiadwy.

6.4 Nodir isod y meysydd allweddol lle y dylai'r awdurdodau cynllunio lleol, yr awdurdodau tai, y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a'r datblygwyr preifat gydweithio:

- cadarnhau beth yw'r angen am dai yn y farchnad dai leol/ y marchnadoedd tai lleol;
- pennu targedau ar gyfer darparu tai fforddiadwy drwy'r system gynllunio (ledled ardal yr awdurdod ac ar safleoedd penodol);

- monitro unrhyw newidiadau yn yr angen am dai;
- diweddarau polisiâu cynllunio a thai a'r targedau ar gyfer tai fforddiadwy;
- clustnodi safleoedd posibl ar gyfer tai fforddiadwy (gan gynnwys safleoedd ar hap a safleoedd eithriedig gwledig);
- defnyddio amodau cynllunio a rhwymedigaethau cynllunio i sicrhau tai fforddiadwy;
- sicrhau bod amrywiaeth briodol o ran y mathau o dai ac o ddeiliadaethau a fydd yn cyfrannu at ddiwallu'r angen a nodwyd am dai fforddiadwy ac at wireddu'r amcan o greu cymunedau cymysg a chynaliadwy;
- adeiladu a rheoli tai fforddiadwy;
- rheoli pwy sy'n cael meddiannu'r tai fforddiadwy, a hynny er mwyn sicrhau mai pobl sydd mewn categorïau penodol o angen sy'n meddiannu'r tai hynny.

### 7.0 Asesu marchnadoedd tai lleol

7.1 Er mwyn gwireddu'r amcanion polisi a nodir yn PPW (fel y'i diweddarwyd gan Ddatganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 1/2006<sup>9</sup>), mae'n hanfodol bod yr awdurdodau lleol yn deall y system dai yn ei chyfanrwydd er mwyn iddynt allu datblygu dulliau cadarn o baratoi cynlluniau datblygu a strategaethau tai lleol. Wrth baratoi asesiadau o'r farchnad dai lleol, mae angen edrych ar farchnad dai yn ei chyfanrwydd, gan ystyried yr angen am dai ar y farchnad agored ac am dai fforddiadwy. Dylai swyddogaethau cynllunio a thai yr awdurdodau lleol weithio mewn partneriaeth â rhanddeiliaid lleol, gan gynnwys adeiladwyr tai preifat, i baratoi'r asesiadau.<sup>10</sup> Dylid mynd ati'n barhaus, drwy'r asesiad tai lleol, i fonitro unrhyw newidiadau yn yr angen am dai ac yna diweddarau polisiâu cynllunio a thai yn unol â hynny. Mae'r Map Polisiâu yn dangos y berthynas rhwng y prosesau a ddefnyddir wrth baratoi'r asesiad tai lleol a'r cynllun datblygu.

7.2 Dylai'r awdurdodau lleol gynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol<sup>11</sup> er mwyn gweld beth yw natur a maint yr angen am dai yn eu marchnad(oedd) tai lleol. Yr asesiadau hyn yw'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer strategaethau tai lleol ac ar gyfer cynlluniau datblygu. Wrth baratoi Asesiad Tai Lleol, dylid asesu:

- nifer yr aelwydydd sydd yn yr ardal ar hyn o bryd, ynghyd â'r nifer a ddisgwylir, gan nodi pa fathau o aelwydydd ydynt;

9 Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 1/2006, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006

10 Am ragor o fanylion am rôl partneriaethau tai lleol, gweler y *Local Housing Market Assessment Guide*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006.

11 Gweler y *Local Housing Market Assessment Guide*

- y galw a'r angen, ar hyn o bryd ac yn y dyfodol, ymhlith yr aelwydydd hyn am dai fforddiadwy ac am dai ar y farchnad agored, a beth y byddai hynny'n ei olygu o ran nifer net y tai a ddarperir;
- sut mae'r dosbarthiad o'r angen a'r galw'n amrywio ar draws ardal y cynllun, er enghraifft rhwng yr ardaloedd trefol a gwledig;
- anghenion neilltuol grwpiau penodol o safbwynt llety, gan gynnwys aelwydydd digartref, grwpiau pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig, prynwyr tro cyntaf, myfyrwyr, pobl anabl, pobl hŷn a sipsiwn a theithwyr.<sup>12</sup>

12 Adran 225 o Ddeddf Tai 2004

**7.3** Os yw marchnadoedd tai lleol yn croesi ffiniau gweinyddol, caiff yr awdurdodau lleol gynnal asesiadau ar y cyd. Serch hynny, at ddibenion y cynllun datblygu, bydd yn rhaid dangos canlyniadau unrhyw gyd-asesiadau o'r fath ar wahân ar gyfer ardaloedd yr awdurdodau cynllunio lleol unigol. Wrth baratoi asesiadau, dylai'r awdurdodau lleol weithio mewn partneriaeth â rhanddeiliaid, gan gynnwys adeiladwyr tai yn y sector preifat, a lle bo hynny'n briodol, awdurdod y parc cenedlaethol. Mae'n bwysig fod yr awdurdodau parc cenedlaethol, lle maent yn gysylltiedig â hyn, yn cael y data perthnasol cyn gynted â phosibl. Ar ôl cwblhau'r asesiad, dylai'r awdurdodau lleol fynd ati i'w ddiweddarau'n gyson wrth i wybodaeth newydd ddod i'r amlwg, ac wrth i'r amgylchiadau yn y farchnad newid.

## **8.0 Aseidiadau'r Farchnad Dai Leol a'r Cynllun Datblygu**

**8.1** Dylai'r awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod y polisïau yn y cynllun datblygu wedi'u seilio ar asesiad diweddar o'r holl anghenion tai gwahanol ar draws ardal y cynllun yn ystod cyfnod y cynllun. Aseidiadau'r Farchnad Dai Leol sy'n rhoi'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y polisïau a fydd yn sicrhau bod tai fforddiadwy a thai ar y farchnad agored yn cael eu darparu drwy'r system gynllunio. Yn achos tai fforddiadwy, mae'n bwysig bod yr awdurdodau'n sylweddoli maint y galw am fathau a meintiau gwahanol o anheddau (h.y. tai canolradd a thai rhent cymdeithasol) o'i gymharu â'r cyflenwad sydd ar gael, a hynny er mwyn iddynt fedru mynd ati i drafod er mwyn sicrhau bod amrywiaeth briodol o fathau o dai yn cael eu codi ar safleoedd newydd.

## **9.0 Pennu'r targed ar gyfer tai fforddiadwy (Cam 3 ar y Map Polisïau)**

**9.1** Mae'n rhaid i'r cynlluniau datblygu gynnwys targed ledled ardal yr awdurdod (a fynegir yn ôl nifer y cartrefi) ar gyfer tai

fforddiadwy, i'w darparu drwy'r system gynllunio, yn seiliedig ar yr angen tai a nodir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Rhaid iddynt ddatgan pa gyfraniadau y disgwylir i'r dulliau o roi'r polisiâu ar waith a nodir yn y cynllun datblygu eu gwneud wrth anelu at gyrraedd y targed hwn. Dylai'r targed ystyried y lefelau disgwylidig o gyllid sydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys cymhorthdal cyhoeddus, a lefel cyfraniad y datblygwr y gellir ei geisio yn realistig.

9.2 Bydd angen hefyd i'r awdurdodau lleol ystyried y berthynas rhwng gofynion cyffredinol yr aelwydydd, a nodwyd drwy'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, a'r amryfal fathau o dai y bwriedir eu codi. Yn benodol, bydd angen ystyried a yw maint y tai fforddiadwy, a'r mathau o ddeiliadaeth, yn adlewyrchu'r anghenion tai a nodwyd.

## 10.0 Dulliau o weithredu polisiâu ar gyfer tai fforddiadwy (Cam 4 o'r Map Polisiâu)

10.1 Ar ôl pennu'r targed ar gyfer tai fforddiadwy ledled ardal yr awdurdod, rhaid nodi yn y cynllun datblygu faint o dai a gaiff eu darparu gan ddulliau gweithredu'r polisi, a all gynnwys:

- Trothwyon ar gyfer safleoedd (sydd wedi'u neilltuo yn y cynllun datblygu ac unrhyw safleoedd heb eu neilltuo a fydd, o bosibl, yn dod ar gael);
- Targedau ar gyfer safleoedd penodol (gan gynnwys safleoedd a neilltuwyd yn unig ar gyfer tai fforddiadwy);
- Safleoedd eithriedig gwledig.

10.2 Bydd angen mynd ati'n ofalus i fonitro llwyddiant wrth gyrraedd y targed ar gyfer tai fforddiadwy, felly, bydd yn rhaid dadansoddi sut y bwriedir cyrraedd y targed.

### *Trothwyon a thargedau ar gyfer safleoedd penodol*

10.3 Dylai'r awdurdodau cynllunio lleol naill ai gynnwys trothwyon yn eu cynlluniau datblygu, neu gyfuniad o drothwyon a thargedau ar gyfer safleoedd penodol:

- **Trothwyon** - trothwy ar sail capasiti'r safle ar gyfer datblygiadau preswyl ar safleoedd a neilltuwyd ac ar safleoedd heb eu neilltuo. Gellir naill ai bennu trothwyon ar gyfer ardal y cynllun neu bennu trothwyon gwahanol (er enghraifft, trothwyon gwahanol ar sail capasiti'r safle ar gyfer rhannau gwahanol o ardal y cynllun neu amryfal

drothwyon ar sail capasiti'r safle ar y cyd â chyfraniadau gwahanol o safbwynt tai fforddiadwy ar safleoedd gwahanol), gan ddisgwyl i'r datblygwr ddarparu elfen o dai fforddiadwy unwaith y croesir y trothwy hwnnw.

- **Targedau ar gyfer safleoedd penodol** - targed dangosol ar gyfer tai fforddiadwy ar gyfer pob safle preswyl neu safle defnydd cymysg sydd â chyfran o'r adeiladau'n rhai preswyl.

10.4 Wrth bennu trothwyon ar sail capasiti safleoedd a thargedau ar gyfer safleoedd penodol dylai awdurdodau cynllunio lleol gydbwysu'r angen am dai fforddiadwy yn erbyn dichonoldeb safleoedd. Gall hyn olygu gwneud rhadgybiaethau deallus ynghylch lefelau'r cyllid sydd ar gael i dai fforddiadwy a'r math o dai fforddiadwy i'w darparu. Dylai awdurdodau cynllunio lleol hefyd ystyried yr effaith ar gyflawni'r targed ar gyfer tai fforddiadwy ac ar yr amcan o greu cymunedau cynaliadwy ledled ardal y cynllun ac yn rhannau unigol ardal y cynllun.

10.5 Dylai'r awdurdodau cynllunio lleol bennu **trothwyon** ar sail capasiti'r safle ar gyfer datblygiadau preswyl, gan ddisgwyl i'r datblygwr ddarparu cyfran o dai fforddiadwy os croesir y trothwyon hynny. Mae hyn yn berthnasol i safleoedd a neilltuwyd yn benodol yn y cynllun datblygu yn ogystal ag i safleoedd heb eu neilltuo neu safleoedd ar hap.

10.6 Gallai gwybodaeth o'r Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai<sup>13</sup> fod yn sail i'r broses o benderfynu ar drothwyon ar sail capasiti safleoedd. Bydd modd dangos cyfran y tai y disgwylir iddynt gael eu darparu ar safleoedd o feintiau gwahanol. Er enghraifft, os disgwylir i 90% o'r holl dai a gwblheir gael eu codi ar safleoedd lle mae llai na 5 uned, yna dichon y byddai'n briodol mynnu bod tai fforddiadwy'n cael eu codi ar safleoedd lle bwriedir adeiladu 3 annedd neu fwy. Fodd bynnag, bydd hyfywedd safle yn ffactor tyngedfennol i'w ystyried wrth bennu trothwyon, yn arbennig ar safleoedd bach.

10.7 Rhaid nodi ym mholisiau'r cynllun datblygu gyfran ddangosol y tai fforddiadwy y dylid eu darparu ar safleoedd sydd wedi cyrraedd y trothwy neu sydd wedi'i groesi. Yn yr un modd ag ar gyfer trothwyon, gellir naill ai bennu'r gyfran ddangosol ar gyfer ardal yr awdurdod cyfan neu ar gyfer rannau llai o'r ardal honno.

13 Gweler TAN 1, *Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006



10.8 Caiff yr awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio'u polisïau ar dai fforddiadwy wrth ymdrin â cheisiadau cynllunio ar gyfer safleoedd sydd **o dan** y trothwy penodol ar sail capasiti'r safle os y gallant ddangos:

- y byddai modd codi mwy o dai na'r nifer y bwreid eu codi ar y safleoedd hynny (ac y byddai'r safleoedd yn croesi'r trothwy priodol ar sail capasiti'r safle); a/neu
- bod y safleoedd hynny yn rhan o ddatblygiad mwy (e.e. os yw'r cais yn ymwneud â rhan yn unig o safle a neilltuwyd) a fyddai, o'i gymryd yn ei gyfanrwydd, yn croesi trothwy priodol ar sail capasiti'r safle; a/neu
- bod y safleoedd hynny'n hanfodol er mwyn creu cymunedau cynaliadwy.

Byddai angen nodi'r posibilrwydd hwn yn glir ym mholisïau'r cynllun datblygu ar dai fforddiadwy.

10.9 Caiff yr awdurdodau cynllunio lleol gynnwys **targedau** dangosol ar gyfer tai fforddiadwy ar **safleoedd unigol** sydd wedi'u cynnwys yn y cynllun datblygu. Os yw'r dystiolaeth yn dangos bod angen tai fforddiadwy er mwyn cyfrannu at greu cymunedau cytbwys a chynaliadwy, gall awdurdodau cynllunio lleol glustnodi safleoedd lle y caiff hyd at 100% o'r tai fod yn rhai fforddiadwy, gan wneud hynny ar sail meini prawf a nodir yn y cynllun datblygu (er enghraifft, pa mor hwylus fyddai hi i gyrraedd swyddi, siopau a gwasanaethau o'r safle o dan sylw gan ddefnyddio ffyrdd o deithio heblaw am y car, ac a fyddai modd sicrhau bod y safle'n fwy hygyrch). Nid yw'n debygol y byddai clustnodi safleoedd ar gyfer tai fforddiadwy yn unig yn briodol ar gyfer ardal gyfan yr awdurdod cynllunio lleol, gan hepgor dulliau eraill o weithredu'r polisi. Mae'n debyg mai bach fyddai nifer safleoedd o'r fath mewn perthynas â chyfanswm nifer y safleoedd sydd ar gael mewn ardal awdurdod cynllunio lleol a byddent hefyd yn fach o ran maint.

10.10 Gall fforddiadwyedd tai newid dros gyfnod cymharol fyr. O'r herwydd, dylai'r awdurdodau cynllunio lleol drin y targedau ar gyfer tai fforddiadwy (o ran trothwyon ac o ran targedau ar gyfer safleoedd penodol) fel rhai dangosol. Wrth drafod gyda datblygwyr, bydd disgwyl iddynt gyrraedd y targed dangosol. Serch hynny, os yw'r datblygwr yn gallu darparu tystiolaeth sy'n dangos nad oes angen cynnwys cymaint o dai fforddiadwy ar y safle, er enghraifft, os oes gormod o dai fforddiadwy ar gael yn lleol, dichon y byddai'n briodol codi llai o dai fforddiadwy ar y safle. Ond os gwelir, ar ôl adolygu'r Asesiad Tai Lleol, bod

tai yn llai fforddiadwy, dichon y byddai'n briodol mynnu bod cyfran uwch o dai fforddiadwy'n cael eu codi ar y safle.

10.11 Dylai'r awdurdodau cynllunio lleol a'r rheini sy'n gwneud cais am ganiatâd cynllunio gydweithio er mwyn sicrhau bod amrywiaeth briodol ac integredig o fathau o dai a deiliadaethau ar gael a fydd yn cyfrannu at ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy, ac at yr amcan o greu cymunedau cymysg a chynaliadwy. Dylai'r rheini sy'n gwneud cais am ganiatâd cynllunio ddangos a chyfiawnhau sut y maent wedi penderfynu ar amrywiaeth benodol o dai, gan dalu sylw i bolisiâu'r cynllun datblygu. Os bydd yr awdurdod cynllunio lleol, ar ôl pwysu a mesur yr holl ystyriaethau perthnasol, o'r farn nad yw cynnig ar gyfer safle yn cyfrannu digon at y nod o greu cymunedau cymysg, bydd angen i'r awdurdod drafod gyda'r datblygwr er mwyn adolygu'r amrywiaeth o dai, neu fel arall, caiff wrthod y cais.

### Tai Gwledig

10.12 Mae'n bwysig bod digon o dai'n cael eu darparu mewn ardaloedd gwledig i ddiwallu anghenion pobl leol ac i gyfrannu at greu cymunedau cynaliadwy. Rhaid nodi yn y cynlluniau datblygu sut y bydd cynllunio ar y lefel leol yn cyfrannu at ddiwallu'r angen a nodwyd am dai fforddiadwy yng nghefn gwlad. Dylai'r awdurdodau cynllunio lleol neilltuo digon o dir yn y cymunedau gwledig, neu am y ffin â hwy, er mwyn iddynt fedru diwallu'r anghenion lleol hyn mewn ffordd sy'n cyfrannu at greu cymunedau cynaliadwy. Os yw'r dystiolaeth yn dangos bod cyfiawnhad dros hynny, gallant gynnwys safleoedd sydd wedi'u neilltuo ar gyfer tai fforddiadwy yn unig (gweler paragraff 10.9).

10.13 Rhaid fod gan yr awdurdodau cynllunio bolisi ar **safleoedd eithriedig gwledig** er mwyn helpu i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig<sup>14</sup>. Dylai safleoedd eithriedig gwledig fod yn fach (fel y diffinnir hynny'n lleol yn y cynllun datblygu), ar gyfer tai fforddiadwy yn unig ac ar dir mewn aneddiadau gwledig sy'n bodoli eisoes neu ar dir sydd am y ffin â hwy, ac na fyddai, fel arall, yn cael ei ryddhau ar gyfer tai ar y farchnad agored. Dylai'r tai fforddiadwy a ddarperir ar safleoedd o'r fath ddiwallu anghenion pobl leol (gweler paragraffau 10.16 - 10.17) am byth a dylent gyfrif at nifer cyffredinol y tai a ddarperir.

10.14 Nid yw safleoedd eithriedig gwledig yn briodol ar gyfer tai ar y farchnad agored. Ni fyddai'n dderbyniol cynnwys amodau mewn rhwymedigaethau cynllunio a fyddai'n golygu y gallai

14 Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 01/2006 (para. 9.2.22), Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006

benthycwyr arian preifat, yn niffyg dim arall, werthu eiddo ar y farchnad agored pe bai'r sawl sydd wedi cael benthycwyr yr arian yn wynebu trafferthion ariannol. Ni ddylai fod angen cymalau o'r fath ychwaith yn achos benthyciadau i landlordiaid cymdeithasol preifat, a hynny'n rhannol am fod Deddf Tai 1996 yn diogelu benthycwyr preifat. Dylid defnyddio rhwymedigaethau cynllunio i sefydlu trefniant 'rhaedru' a fydd yn sicrhau bod modd dod o hyd bob amser i ddeiliaid ar gyfer tai fforddiadwy a ddarperir ar safleoedd eithriedig gwledig (gweler paragraff 12.7).

**10.15** Wrth baratoi cynlluniau datblygu, dylai'r awdurdodau lleol gydweithio'n agos â'u cymunedau lleol, tiffeddianwyr a darparwyr tai i baratoi strategaethau i roi cynlluniau tai fforddiadwy ar waith, gan gynnwys cynlluniau o'r fath ar safleoedd eithriedig. Mewn ardaloedd gwledig yn benodol, dichon y bydd angen cynnal asesiadau o'r angen am dai ar lefel y ward neu'r pentref<sup>15</sup> er mwyn medru diffinio'r angen am dai fforddiadwy yn fanwl ac er mwyn canfod safleoedd posibl ar gyfer tai fforddiadwy. Dylai'r awdurdodau lleol gydweithio â'r cynghorau cymuned ac os ydynt ar gael, swyddogion galluogi ym maes tai gwledig, i gasglu'r wybodaeth hon.

**10.16** Rhaid i'r awdurdodau cynllunio lleol nodi yn eu cynllun datblygu eu diffiniad o '**angen lleol**' am dai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig, gan wneud hynny o fewn yr amcan cyffredinol o gyfrannu at greu cymunedau cynaliadwy. Gall y diffiniad hwn gynnwys:

- aelwydydd sydd yn yr ardal eisoes ac y mae arnynt angen llety ar wahân yn yr ardal;
- pobl sy'n darparu gwasanaethau hanfodol wrth eu gwaith ac y mae angen iddynt fyw yn nes at y gymuned leol;
- pobl sydd â chysylltiad teluluol neu gysylltiadau â'r gymuned leol ers tro;
- pobl sydd wedi cael cynnig swydd yn yr ardal leol ac y mae angen tai fforddiadwy arnynt.

**10.17** Ar gyfer rhai o'r categorïau hyn, bydd angen diffiniad yn y cynllun datblygu hefyd o'r ardal lle y bernir bod anghenion yn rhai 'lleol'. Gallai'r diffiniad hwn gynnwys:

- y pentref neu'r grŵp o bentrefi;
- ardal y cyngor cymuned;
- ward etholiadol neu grŵp o wardiau;
- ardal yr awdurdod lleol.

15 Gweler Atodiad D y *Local Housing Market Assessment Guide*

## 11.0 Dylunio

11.1 Fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru<sup>16</sup>, gall dylunio da helpu i warchod yr amgylchedd a gwella'i ansawdd, helpu i ddenu busnesau a buddsoddiad, hyrwyddo cynhwysiant cymdeithasol a gwella ansawdd bywyd. Mae'r amcanion hyn yr un mor berthnasol i dai ar y farchnad agored ac i dai fforddiadwy, gan mai'r egwyddor pwysicaf oll yw creu ymdeimlad o le ac o gymuned<sup>17</sup>. Yn achos safleoedd bach, mae'n arbennig o bwysig bod datblygiadau hen a newydd yn cael eu hintegreiddio'n weledol. Ni ddylai fod modd gwahaniaethu o gwbl, o safbwynt ansawdd y dyluniad allanol a'r deunyddiau, rhwng tai fforddiadwy a thai ar y farchnad agored sy'n cael eu codi ar yr un safle.

## 12.0 Sicrhau tai fforddiadwy (Cam 5 ar y Map Polisiâu)

12.1 Os oes cyfiawnhad dros hynny, ceir defnyddio amodau cynllunio<sup>18</sup> a rhwymedigaethau cynllunio<sup>19</sup> i sicrhau bod tir yn cael ei ddatblygu a'i ddefnyddio mewn ffordd sy'n cyfrannu at ddiwallu'r angen a nodwyd am dai fforddiadwy ac at greu cymunedau cymysg a chynaliadwy.

12.2 Dylai cynlluniau datblygu a/neu Ganllawiau Cynllunio Atodol ddatgan o dan ba amgylchiadau y bydd yr awdurdodau cynllunio lleol yn defnyddio amodau cynllunio neu rwymedigaethau cynllunio i sicrhau bod y tai fforddiadwy a ddarperir yn cael eu meddiannu am byth gan bobl sydd mewn categorïau penodol o angen. Fel rheol, ni ddylai'r awdurdodau cynllunio lleol roi mwy o reolaeth ar bwy sy'n cael meddiannu tai fforddiadwy os mai landlord cymdeithasol cofrestredig a fydd yn gyfrifol am eu rheoli. Serch hynny, ar safleoedd eithriedig gwledig, dylai'r awdurdodau eu bodloni'u hunain y bydd y dulliau o reoli pwy sy'n cael meddiannu'r tai hynny yn dal i ateb y diben yn y dyfodol, a dichon y bydd yn rhaid defnyddio amodau a rhwymedigaethau cynllunio er mwyn sicrhau hynny.

12.3 Wrth benderfynu a ddylid defnyddio amodau cynllunio neu rwymedigaethau cynllunio, ac wrth ddrafftio'r telerau, bydd angen i'r awdurdodau gofio bod angen trefniadau cadarn a fydd yn rhagweld pob math o bosibiliadau. Bydd yn rhaid hefyd wrth hyblygrwydd er mwyn annog neu alluogi cynllun i fynd rhagddo. Er y dylai'r trefniadau fod yn rhai sy'n rhwymo'n gyfreithiol ac yn sicrhau bod y tai'n cael eu meddiannu yn unol â'r bwriad gwreiddiol, dylent hefyd ystyried anghenion datblygwyr a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Dichon y bydd angen iddynt gael gafael ar arian datblygu er mwyn sicrhau bod y cynllun

## Cyfeiriadau

16 *Polisi Cynllunio Cymru* (adran 2.9), Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2002

17 *Nodyn Cyngor Technegol 12, Dylunio*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2002

18 *Cylchlythyr 35/95 Y Swyddfa Gymreig Defnyddio amodau wrth roi caniatâd cynllunio*, 1995

19 *Cylchlythyr 13/97 y Swyddfa Gymreig Rhwymedigaethau Cynllunio*, 1997

yn ddichonol yn ariannol, a dichon hefyd y bydd rheidrwydd arnynt i weithredu yn unol ag amserlen benodol. Ceir enghreifftau yn Atodiad A o rwymedigaethau cynllunio y gellir eu defnyddio o dan amgylchiadau gwahanol.

**12.4** Ni ddylai'r awdurdodau lleol bennu drwy amodau cynllunio neu rwymedigaethau cynllunio pa bartneriaid y dylai datblygwyr eu defnyddio i ddarparu'r tai fforddiadwy. Yn hytrach, dylent anelu at sicrhau bod y trefniadau'n rhai ymarferol a fydd yn rhoi'u polisïau ar waith.

**12.5** Ceir rhagdybiaeth gref y bydd unrhyw dai fforddiadwy a sicheir drwy rwymedigaethau cynllunio yn cael eu darparu ar safle'r cais fel eu bod yn cyfrannu at ddatblygu cymunedau cymysg yn gymdeithasol. Dylai'r cynlluniau datblygu (neu'r Canllawiau Cynllunio Atodol) nodi o dan ba amgylchiadau eithriadol na fydd angen eu darparu ar safle'r cais (er enghraifft, oni ellir sicrhau rheolaeth ar y tai fforddiadwy). O dan amgylchiadau o'r fath, wrth ddarparu tai fforddiadwy oddi ar y safle neu wrth wneud cyfraniad ariannol yn lle darparu tai o'r fath ar y safle, rhaid cyfrannu at yr amcan o ddarparu tai fforddiadwy. Gellid cyflawni hyn drwy ddefnyddio tai sy'n bodoli eisoes fel tai fforddiadwy neu drwy roi cymorth i ddarparu tai fforddiadwy ar safle arall (naill ai lle mae 100% o'r tai yn rhai fforddiadwy neu ar safle arall lle bwriedir darparu tai fforddiadwy).

**12.6** Lle bo angen, dylai rhwymedigaethau cynllunio gynnwys trefniadau wrth gefn priodol er mwyn sicrhau bod tai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y cynllun datblygu) yn cael eu darparu drwy drefniant arall (er enghraifft, newid nifer y tai rhent cymdeithasol o'i gymharu â nifer y tai canolradd, neu newid cyfran y tai fforddiadwy).

**12.7 Y rhaeadr feddiannaeth** - Os yw'r amodau neu'r rhwymedigaethau cynllunio'n cynnwys unrhyw feini prawf mewn perthynas â phwy sy'n meddiannu'r eiddo, dylid cynnwys trefniant 'rhaeadru' er mwyn sicrhau bod modd dod o hyd i feddianwyr ar gyfer tai fforddiadwy sy'n dod yn wag yn y dyfodol. Bydd hyn yn fodd i sicrhau bod gan y rheini sy'n rheoli'r datblygiad ddigon o refeniw (sy'n golygu y byddant yn gallu cael benthyciadau ar gyfer y datblygiad), gan sicrhau ar yr un pryd mai pobl leol y mae arnynt angen tai sy'n cael blaenoriaeth. Drwy drefniant o'r fath, gellid pennu pa ardaloedd daearyddol a/neu fathau o aelwydydd a fyddai'n gymwys i gael tai o'r fath. Yn y lle cyntaf, gellid cyfyngu'r meini prawf cymhwyster i drigolion lleol, i bobl sy'n cael eu cyflogi'n lleol neu i bobl sydd â chysylltiadau lleol (byddai angen



i'r awdurdodau cynllunio lleol ddiffinio'r telerau hyn yn glir) y mae arnynt angen tai fforddiadwy. Pe na bai'r tai wedi'u dyrannu ar ôl cyfnod penodol (yn achos cynlluniau rhentu, hyd at 4-6 wythnos efallai, ond 3 mis neu fwy efallai yn achos cynlluniau perchentyaeth cost isel) byddai'r meini prawf yn cael eu hehangu'n raddol (er enghraifft i gynnwys ardaloedd awdurdodau cynllunio cyfagos) er mwyn sicrhau bod modd dod o hyd i feddiannydd addas.

### 13.0 Rhoi rhan i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

13.1 Un ffordd effeithiol o reoli meddiannaeth yw rhoi rhan i landlord cymdeithasol cofrestredig. Os oes gan landlord cymdeithasol cofrestredig fuddiant parhaus yn yr eiddo, mae honno'n ffordd o sicrhau bod modd rheoli unrhyw newidiadau o ran pwy sy'n berchen arno neu'n ei feddiannu. Yn gyntaf, mae rheidwydd ar landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (drwy God Rheoliadol y Cynulliad Cenedlaethol<sup>20</sup>, sy'n cael ei atgyfnerthu gan Warrant y Tenant<sup>21</sup> a gyhoeddir drwy statud) i baratoi polisïau a gweithdrefnau ar gyfer dyrannu tenantiaethau, ac i sicrhau bod y dogfennau hynny ar gael i'r cyhoedd. Dylai'r polisïau a'r gweithdrefnau hyn fod yn "agored, yn deg ac yn seiliedig ar yr angen am dai". Yn ail, os bydd angen cael gwared ar asedau landlord cymdeithasol, gwneir hynny o dan reolaeth Llywodraeth y Cynulliad.

13.2 Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru o'r farn bod rhoi rhan i landlord cymdeithasol cofrestredig yn fodd i sicrhau digon o reolaeth dros bwy sy'n meddiannu tai fforddiadwy yn y dyfodol. Cyflwynodd Deddf Tai 1996 yr Hawl i Gaffael er mwyn i'r tenantiaid hynny nad oes ganddynt yr hawl i brynu eisoes gael cyfle fod yn berchen ar eu cartrefi. Serch hynny, ni ddylai'r ffaith bod yr hawl hon yn bodoli fod yn rheswm dros orfodi mwy o ddulliau o reoli meddiannaeth os oes landlord cymdeithasol cofrestredig yn gysylltiedig â'r safle. Mae'r Cynulliad wedi gwneud gorchymyn yn cyfyngu'r Hawl i Gaffael<sup>22,23</sup> mewn cymunedau gwledig sydd â phoblogaeth o lai na 3,000 neu lle y mae dwysedd y boblogaeth yn llai na dau unigolyn yr hectar.

13.3 Os yw'r awdurdod cynllunio lleol yn ceisio rhoi rheolaeth lem ar feddiannaeth, mae benthycwyr cyllid preifat, yn fynych, yn mynnu bod landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn trafod telerau er mwyn cynnwys cymalau mewn rhwymedigaethau cynllunio a fyddai'n golygu y gallai'r benthyciwr, yn niffyg dim arall, werthu'r eiddo ar y farchnad agored pe bai'r landlord cymdeithasol cofrestredig yn wynebu anawsterau ariannol. Gan amlaf, gellir osgoi'r angen am gymalau o'r fath os yw'r awdurdod cynllunio lleol yn gadael i'r landlord cymdeithasol cofrestredig reoli meddiannaeth.

## Cyfeiriadau

20 *Cod Rheoliadol ar gyfer Cymdeithasau Tai yng Nghymru*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2005

21 *Y Warrant i Breswylwyr Cymdeithasau Tai*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2004

22 *Gorchymyn Tai (Hawl i Gaffael a Hawl i Brynu) (Ardaloedd Gwledig Dynodedig a Rhanbarthau Dynodedig) (Cymru) 2003 [OS 2003 Rhif. 54]*

23 *Gorchymyn Tai (Hawl i Gaffael a Hawl i Brynu) (Ardaloedd Gwledig Dynodedig a Rhanbarthau Dynodedig) (Diwygio) (Cymru) 2003 [OS 2003 Rhif. 1147]*

Serch hynny, pe bai benthycwyr yn gofyn am gymalau o'r fath mewn rhwymedigaethau cynllunio sy'n ymwneud â darparu tai fforddiadwy, bydd yr awdurdod cynllunio lleol am bwysu a mesur yn ofalus, a ffurfio barn cyn cytuno ar gymalau o'r fath. Byddai Llywodraeth y Cynulliad yn cymryd camau i ddarbwylllo'r benthycwyr i beidio â gwerthu ar y farchnad agored, ond ni allai atal benthycwyr preifat rhag gwneud hynny pe bai'r telerau benthycyca yn caniatáu iddynt wneud hynny.

### 14.0 Monitro ac adolygu polisïau ar dai fforddiadwy (Cam 6 ar y Map Polisïau)

14.1 Mae'n rhaid i'r awdurdodau cynllunio lleol fonitro'r sail dystiolaeth mewn perthynas â thai, yn ogystal â monitro faint o dai fforddiadwy a ddarperir o'u cymharu â'r targed ar gyfer tai fforddiadwy. Dylent wneud hyn ar yr un pryd â monitro'r asesiad o'r farchnad dai leol. Ymhlith y dangosyddion allweddol y dylid eu monitro y mae'r rhai a ganlyn:

- Amcangyfrifon ganol blwyddyn o'r boblogaeth ac o aelwydydd
- Newidiadau yn y farchnad lafur, gan gynnwys newidiadau mewn lefelau incwm yn lleol
- Nifer y tai a gafodd eu cwblhau (ar y farchnad agored a thai fforddiadwy)
- Y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai
- Prisiau tai
- Rhenti yn y sector cymdeithasol a'r sector preifat.

14.2 Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai yw'r brif ffynhonnell wybodaeth am nifer y tai a godwyd ac am y cyflenwad o dir. Ymhlith y ffynonellau gwybodaeth eraill am dai fforddiadwy y mae cytundebau Adran 106, sy'n cael eu cynnwys ar y gofrestr gynllunio a gedwir gan bob awdurdod cynllunio lleol. Rhaid cynnwys casgliadau'r Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai<sup>24</sup> yn nghynllun datblygu'r Adroddiad Monitro Blynyddol.

14.3 Os yw'r Adroddiad Monitro Blynyddol<sup>25,26</sup> yn dangos bod yna newidiadau o ran fforddiadwyedd tai, neu na chyrhaeddir y targed a bennwyd yn y cynllun datblygu ar gyfer tai fforddiadwy, dylai'r awdurdod cynllunio lleol ystyried a oes angen mynd ati i adolygu neu i ddiwygio'r cynllun. Ymhlith yr ymatebion priodol posibl fyddai newid yr amrywiaeth o bolisïau ar dai fforddiadwy neu gynyddu / lleihau cyfran y tai fforddiadwy y dylid eu cynnwys ar safleoedd a neilltuwyd ac ar safleoedd ar hap.

24 Gweler TAN 1, *Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006

25 Am ganllawiau ar baratoi Adroddiadau Monitro Blynyddol, gweler *Cynlluniau Datblygu Lleol Cymru*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2005 a *Llawlyfr y Cynlluniau Datblygu Lleol*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006

26 Gweler y *Local Housing Market Assessment Guide* am ganllawiau ar y berthnas rhwng yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a'r Adroddiad Monitro Blynyddol

## Dulliau posibl o a ddefnyddio amodau a rhwymedigaethau cynllunio

Amlinellir isod ffyrdd posibl o ddefnyddio amodau cynllunio a rhwymedigaethau cynllunio y gallai'r awdurdodau cynllunio lleol eu hystyried wrth anelu at ddarparu tai fforddiadwy. Dylai'r awdurdodau cynllunio lleol hefyd bwysu a mesur ai amodau cynllunio neu rhwymedigaethau cynllunio sydd yn fwyaf priodol. Dylent roi blaenoriaeth i amodau.

**Enghraifft 1** - Os yw safle'n cael ei ddatblygu ac os yw'r datblygwr yn bwriadu trosglwyddo cyfran o'r unedau i'w rheoli gan landlord cymdeithasol cofrestredig (p'un ai a yw'n trosglwyddo perchenogaeth ar y tir ai peido), dichon y gallai'r awdurdod cynllunio lleol ofyn i'r datblygwr weithredu rhwymedigaethau cynllunio neu bennu amodau sy'n darparu:

- na cheir meddiannu cyfran benodedig o'r tai ar y safle sydd ar gyfer y farchnad gyffredinol nes y bydd yr elfen sy'n cynnwys y tai fforddiadwy (a gynhwysir yng nghais cynllunio V ac a ddangosir ar gynllun W), wedi'i hadeiladu a'i throsglwyddo i landlord cymdeithasol cofrestredig yn unol â'r meini prawf meddiannaeth a bennir yn amod X, polisi Y o'r cynllun, paragraff Z o'r rhwymedigaeth gynllunio hon neu o rhwymedigaethau cynllunio eraill;
- dim ond er mwyn darparu tai i wireddu amcanion landlord cymdeithasol cofrestredig y dylid defnyddio'r tai fforddiadwy (ac eithrio pan fo'r tenantiaid yn arfer yr Hawl i Gaffael o dan Ddeddf Tai 1996);
- bod trefniadau wrth gefn priodol ar waith er mwyn sicrhau bod tai fforddiadwy yn cael eu darparu drwy drefniant arall (er enghraifft, newid nifer y tai rhent cymdeithasol o'i gymharu â nifer y tai canolradd [gweler y diffiniadau yn y Rhestr Termiau yn Atodiad B] neu newid cyfran y tai fforddiadwy) oni lwyddir i gael lefel y cymhorthdal cyhoeddus a ddisgwyliwyd.

**Enghraifft 2** - Os mai landlord cymdeithasol cofrestredig sy'n datblygu ac yn rheoli'r tai, fel rheol, dylai rheolaeth rheoliadol y Cynulliad Cenedlaethol fod yn ddigon i ddiogelu'r sefyllfa. Serch hynny, yn achos safleoedd eithriedig gwledig, dichon y gallai'r awdurdod cynllunio lleol bennu amodau neu ofyn i'r landlord cymdeithasol cofrestredig gytuno ar rhwymedigaeth gynllunio sy'n cynnwys trefniant 'rhaeadru' (gweler paragraff 12.7) er mwyn sicrhau bod modd dod o hyd bob amser i feddianwyr ar gyfer y tai fforddiadwy a ddarperir.

**Enghraifft 3** - Os yw safle'n cael ei ddatblygu ac os yw'r datblygwr/tirfeddiannwr yn darparu elfen o dai fforddiadwy ond nad oes landlord cymdeithasol yn gysylltiedig â'r cynllun, dichon y byddai'n briodol i'r awdurdod cynllunio lleol ofyn i'r sawl sy'n gwneud y cais cynllunio weithredu rhwymedigaethau cynllunio, neu y byddai'n briodol iddo bennu amodau a fyddai'n darparu:

- na cheir meddiannu cyfran benodedig o'r tai ar y safle sydd ar gyfer y farchnad gyffredinol nes y bydd yr elfen sy'n cynnwys y tai fforddiadwy (a gynhwysir yng nghais cynllunio V ac a ddangosir ar gynllun W), wedi'i hadeiladu a'i throsglwyddo yn unol â'r meini prawf meddiannaeth a bennir yn amod X, polisi Y o'r cynllun, paragraff Z o'r rhwymedigaeth gynllunio hon neu rhwymedigaeth gynllunio arall.

- meini prawf meddiannaeth, ynghyd â rhyw fath o drefniant 'rhaeadru' (gweler paragraff 12.7) os yn bosibl er mwyn sicrhau bod yna gyflenwad digonol o feddianwyr addas, gan gyfeirio at y polisi priodol yn y cynllun.

### Nodiadau:

Posibilrwydd arall yn lle enghreifftiau 1 a 2 uchod fyddai pan drosglwyddir tir o'r datblygwr/ tirfeddiannwr i landlord cymdeithasol cofrestredig er mwyn iddo ef adeiladu'r tai fforddiadwy gan ddefnyddio cyllid a fyddai ar gael o fewn cyfnod rhesymol.

Ni ddylai rhwymedigaethau cynllunio gynnwys gofynion i drosglwyddo buddiannau yn y tir na throsglwyddo buddiannau o'r fath. Dim ond o dan bwerau statudol eraill y dylid trosglwyddo buddiannau yn y tir, gan wneud hynny drwy offerynnau heblaw am rwymedigaethau cynllunio.

Os yw hynny'n briodol, dichon y byddai modd pennu amod sydd wedi'i eirio mewn ffordd negyddol ar ganiatâd cynllunio, neu gynnwys gofyniad wedi'i eirio mewn ffordd negyddol mewn rhwymedigaethau cynllunio, sy'n cyfyngu ar ddefnyddio neu ddatblygu tir nes i berchenogaeth ar y tir gael ei drosglwyddo.

Bydd y darpariaethau mewn rhwymedigaethau cynllunio yn rhwymo olynwyr yn y teitl ac, heblaw am ganiatâd personol, bydd caniatâd cynllunio hefyd yn rhwymo olynwyr yn y teitl.

Onid y landlord cymdeithasol cofrestredig yw'r tirfeddiannwr neu'r datblygwr, dylai'r awdurdod cynllunio lleol ofyn i'r tirfeddiannwr neu'r datblygwr fod yn un o'r partiön i'r offerynnau priodol (er mwyn sicrhau na ellir defnyddio'r tir i godi tai ar gyfer y farchnad gyffredinol).

Fel rheol, wrth i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig drosglwyddo unrhyw dir, byddai hynny'n digwydd o dan reolau Cynulliad Cenedlaethol Cymru ac, o'r herwydd, ni fyddai angen cytundeb cyfreithiol ar wahân.

Dim ond ar safleoedd lle mae'r polisi cynllunio yn anelu at sicrhau elfen o dai fforddiadwy y dylid gofyn i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig gytuno ar amodau neu rwymedigaethau cynllunio. Yn amodol ar y canllawiau sydd i'w gweld ym mharagraff 12.5, ni ddylid gwneud hynny ar safleoedd lle y byddai datblygwr tai wedi cael caniatâd cynllunio i ddatblygu tai ar gyfer y farchnad gyffredinol heb gynnwys elfen o dai fforddiadwy.

Bydd angen i'r awdurdodau cynllunio lleol fonitro er mwyn sicrhau bod rheolwyr y safleoedd yn cydymffurfio â'r meini prawf meddiannaeth, gan gymryd camau gorfodi priodol yn ôl yr angen. Bydd yn rhaid wrth feini prawf cymhwyster clir a diamwys er mwyn osgoi anawsterau wrth benderfynu a yw datblygwr yn cydymffurfio â'r meini prawf cymhwyster hynny ai peidio.

## Rhestr Termau

[Mae unrhyw destun sydd mewn llythrennau italig yn dynodi bod cofnod arall yn y Rhestr Termau]

**Adroddiad Monitro Blynyddol y Cynllun Datblygu Lleol** - ar ôl i'r awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu eu Cynlluniau Datblygu Lleol, mae'n ofynnol iddynt, o dan Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, gyflwyno Adroddiadau Monitro Blynyddol i'r Cynulliad Cenedlaethol, a'u cyhoeddi. Wrth baratoi'r Adroddiad Monitro Blynyddol, dylid asesu:

- a lwyddwyd i weithredu'r polisiau (megis y rheini ar *dai fforddiadwy*) a chyrraedd y targedau cysylltiedig, neu a yw'r awdurdod yn cymryd camau er mwyn eu gweithredu a'u cyrraedd;
- pa agweddau, os oes unrhyw agweddau o gwbl, ar y cynllun datblygu y mae angen eu haddasu neu eu newid am nad ydynt yn gweithio fel y bwriadwyd neu am nad ydynt yn cyrraedd amcanion y strategaeth a'r/neu'r amcanion o ran datblygu cynaliadwy.

**Amodau cynllunio** - amodau ar ganiatâd cynllunio sy'n golygu y gall cynnig datblygu fynd rhagddo pan fyddai gofyn gwrthod caniatâd cynllunio fel arall.

**(Ardal) y farchnad dai** - ardaloedd daearyddol lle ceir cysylltiadau clir rhwng lle mae pobl yn byw ac yn gweithio. Gellir diffinio'r ardaloedd hyn gan batrymau symud cartref. Mae'r patrymau hyn yn cael eu dylanwadu gan ffactorau fel agosrwydd at deuluoedd, ffrindiau, gwaith, addysg a chyfleusterau eraill, ac maent yn debygol o weithredu ar draws ffiniau awdurdod cynllunio lleol.

**Asesiad o'r Farchnad Dai Leol** - asesiadau'r awdurdodau cynllunio lleol o'r angen am *dai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy yn ardal(oedd) eu marchnad dai leol*. Dylid cynnal yr asesiadau hyn yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cynulliad Cymru 'Local Housing Market Assessment Guide' 2006.

**Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai** - mae'n rhaid i'r awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod digon o dir ar gael mewn gwirionedd, neu y bydd digon o dir ar gael, ar gyfer cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai, gan ffurfio barn ar hynny yn unol â'r strategaeth yn y cynllun datblygu. Diben yr astudiaethau hyn yw:

- monitro'r ddarpariaeth ar *gyfer tai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy*;
- darparu datganiad y cytunwyd arno o'r tir preswyl sydd ar gael at ddibenion cynllunio a rheoli datblygu;
- nodi'r angen i weithredu mewn sefyllfaoedd lle gwelir nad oes cyflenwad digonol.



**Cymorth Prynu** - cynllun sy'n cael ei redeg gan *Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig* lle y caiff y rheini sydd eisoes yn denantiaid mewn tai cymdeithasol a'r rheini sydd ar y rhestrau aros am dai brynu cartref gyda chymorth benthyciad ecwiti di-log.

**Cymunedau cynaliadwy** - lleoedd y mae pobl am fyw a gweithio ynddynt, yn awr ac yn y dyfodol. Maent yn diwallu amryfal anghenion trigolion y presennol a'r dyfodol, ac maent yn sensitif i'w hamgylchedd ac yn cyfrannu at fywyd o ansawdd uchel. Maent yn ddiogel ac yn gynhwysol, yn gadarn o ran eu dyluniad a'u saerñaeth, yn cael eu rhedeg yn dda, ac yn rhoi cyfle cyfartal a darparu gwasanaethau da i bawb.

**Gofynion tai** - mae'n cyfeirio at gyfanswm y tai, a'r mathau o dai, y mae eu hangen er mwyn darparu llety ar gyfer poblogaeth benodol (neu amcanol) yn unol â'r safonau gofynnol priodol. Mae'n cynnwys yr *angen am dai* (fel y'i diffinnir isod) a'r tai y bydd galw tebygol amdanynt ar y farchnad.

**Grant Tai Cymdeithasol** - grant cyfalaf a gynigir gan Lywodraeth y Cynulliad i'r awdurdodau lleol i'w roi i'r *Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig* er mwyn iddynt ariannu buddsoddiad mewn tai cymdeithasol, naill ai'n llawn neu'n rhannol.

**Hawl i Brynu** - mae'n rhoi'r hawl i denantiaid cymwys yr awdurdodau lleol a rhai o'r *Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig* brynu eu tai gan gael disgownt ar bris y farchnad. Mae mathau penodol o eiddo yn cael eu heithrio rhag y cynllun, ac mae cyfyngiadau ar eu gwerthu ymlaen mewn ardaloedd gwledig dynodedig.

**Hawl i Gaffael** - cynllun sy'n rhoi'r hawl i denantiaid cymwys *Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig* brynu eu cartrefi os cafodd y cartrefi hynny eu darparu drwy ddefnyddio'r *Grant Tai Cymdeithasol*, neu eu trosglwyddo gan awdurdod lleol ar ôl mis Ebrill 1997. Mae mathau penodol o eiddo yn cael eu heithrio rhag y cynllun, gan gynnwys y rheini mewn ardaloedd gwledig dynodedig.

**Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig** - enw technegol ar gyfer landlordiaid cymdeithasol sy'n berchen ar eu tai cymdeithasol eu hunain ac yn eu rheoli. Maent hefyd yn cael eu rheoleiddio gan Lywodraeth y Cynulliad. Cymdeithasau Tai (sefydliadau annibynnol, di-elw sy'n cael gwneud ceisiadau am gyllid o dan y Grant Tai Cymdeithasol) yw'r rhan fwyaf o'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

**Rhaeadr feddiannaeth** - dull o sicrhau y bydd modd dod o hyd i feddiannwyr sy'n bodloni'r meini prawf meddiannaeth ar gyfer *tai fforddiadwy* bob amser pan ddaw tai o'r fath yn wag. Gallai'r dull hwn bennu'r ardaloedd daearyddol a/neu fathau o gartrefi a fyddai'n gymwys am dai o'r fath.

**Rhenti canllaw** - pennir gan Lywodraeth y Cynulliad, ac yn gysylltiedig ag Awdurdodau Lleol. Fe'u cyfrifir gan ddefnyddio gwybodaeth ystadegol a ddarperir gan Awdurdodau Lleol unigol.

**Rhenti meincnod** - mae'r 'Cod Rheoliadol ar gyfer Cymdeithasau Tai yng Nghymru', a gyhoeddwyd gan Lywodraeth y Cynulliad, yn nodi'r prif ddisgwyliadau am y ffordd y mae Cymdeithasau Tai (gweler *Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig*) i weithredu. Un o'r prif ddisgwyliadau yw cydymffurfio â chanllawiau meincnodi rhenti Llywodraeth y Cynulliad. Yn unol â'r system rhenti meincnod, mae'n ofynnol i Gymdeithasau Tai godi rhenti am fathau allweddol o eiddo sydd, o'u cyfartaleddu, heb fod yn fwy na'r rhenti meincnod.

**Rhwymedigaethau cynllunio (neu Gytundebau Adran 106)** - trefniadau i oresgyn anawsterau a allai, fel arall, atal caniatâd cynllunio rhag cael ei roi. Gellir eu defnyddio i leddfu canlyniadau negyddol unrhyw ddatblygiad, i helpu i ddiwallu anghenion lleol neu i sicrhau manteision a fyddai'n gwneud datblygiad yn fwy cynaliadwy.

**Safleoedd eithriedig gwledig** - safleoedd ar raddfa fach ar gyfer tai mewn setliadau gwledig sy'n bodoli eisoes, neu am y ffin â hwy, ar gyfer darparu *tai fforddiadwy* i ddiwallu anghenion lleol, ac na fyddent, fel arall, yn cael eu neilltuo yn y cynllun datblygu.

**Tai ar y farchnad agored** - tai preifat i'w rhentu neu sydd ar werth, a lle pennir y pris ar y farchnad agored.

**Tai Fforddiadwy** - tai a ddarperir i'r rheiny nad yw eu gofynion yn cael eu bodloni gan y farchnad agored. Dylai tai fforddiadwy:

- ddiwallu anghenion cartrefi sy'n gymwys, gan gynnwys tai sydd ar gael ar gost ddigon isel iddynt hwy allu eu fforddio, wedi'i phennu gan ystyried incwm lleol a phrisiau tai lleol;
- cynnwys darpariaeth fod y cartref yn parhau yn fforddiadwy i gartrefi sy'n gymwys yn y dyfodol, neu os bydd cartref yn peidio â bod yn fforddiadwy neu bod datblygiad i berchenogaeth lawn yn digwydd, rhaid ailgylchu unrhyw gymhorthdal i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle.

Mae'r term hwn yn rhannu'n ddau is-gategori:

- **tai rhent cymdeithasol** - darperir gan awdurdodau lleol a *landlordiaid cymdeithasol cofrestredig* lle mae'r rhenti'n ystyried *rhenti canllaw* a *rhenti meincnod* Llywodraeth y Cynulliad;
- **tai canolradd** - lle mae'r prisiau neu'r rhenti'n uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti ar y farchnad agored. Gall hyn gynnwys cynlluniau rhannu ecwiti (er enghraifft, *Cymorth Prynu*). Mae tai canolradd yn wahanol i dai cost isel ar y farchnad, nad yw Llywodraeth y Cynulliad yn eu hystyried yn dai fforddiadwy at dddiben y system cynllunio defnydd tir.

**(Y) galw am dai** - faint a math/ansawdd y tai y mae aelwydydd am eu prynu neu eu rhentu ac y gallant eu fforddio. Ystyrir beth fyddai orau ganddynt, ynghyd â'u gallu i dalu.

**(Yr) angen am dai** - mae'n cyfeirio at aelwydydd nad oes ganddynt eu tai eu hunain neu sy'n byw mewn tai y bernir eu bod yn annigonol neu'n anaddas ar eu cyfer, ac nad ydynt yn debygol o fedru diwallu'u hanghenion ar y farchnad dai heb gymorth.