

CRYNODEB GWEITHREDOL:

Anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored

DIBEN

Cynhaliwyd yr astudiaeth gan Land Use Consultants mewn cydweithrediad â Kernon Countryside Consultants a Sefydliad y Gwyddorau Gwledig, Prifysgol Cymru, Aberystwyth.

Amcanion y gwaith ymchwil hwn oedd:

- Adolygu canllawiau presennol y Cynulliad ar anheddau amaethyddol a choedwigaeth ac amodau deiliadaeth amaethyddol, gan gyfeirio'n benodol at y profion gweithredol a'r profion ariannol.
- Rhoi cyngor ar briodolrwydd y canllawiau o ystyried newidiadau yn yr economi wledig ac i'r polisi gwledig presennol.
- Asesu'n fanwl a yw'r rheolaethau presennol sydd ar waith yn ddigonol gan gynnwys dulliau monitro a gorfodi.
- Ymchwilio i fethodolegau amgen ar gyfer asesu'r angen am anheddau hanfodol newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored.

Yr elfen ganolog sy'n sail i'r astudiaeth hon yw'r ffaith bod rheolaeth gadarn wedi'i harfer dros ddatblygiadau mewn ardaloedd o gefn gwlad agored ers i'r system gynllunio gael ei chyflwyno yn 1947. Un o'r eithriadau prin i'r cyfyngiad cynllunio hwn fu anheddau yr ystyrir eu bod yn hanfodol er mwyn cynnal mentrau amaethyddiaeth a choedwigaeth.

Drwy'r gwaith ymchwil hwn diffiniwyd 'cefn gwlad agored' fel ardaloedd nad ydynt yn agos at aneddiadau sefydledig. O dan y canllawiau presennol yn TAN (W) 6 mae'n rhaid i geisiadau cynllunio ar gyfer anheddau hanfodol newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored fodloni'r holl brofion canlynol er mwyn cyfiawnhau'r ffaith y gellir eu heithrio wrth ystyried polisi cynllunio:

1. *Prawf gweithredol:* Mae angen gweithredol clir yn bodoli eisoes ar gyfer yr anedd.
2. *Prawf llawn amser:* Mae'r angen yn berthnasol i weithiwr llawn amser (neu weithiwr a gyflogir yn bennaf ym maes amaethyddiaeth).
3. *Prawf ariannol:* Mae'r uned a'r fenter yn ariannol gadarn ar hyn o bryd a disgwylir iddynt barhau felly.
4. *Prawf anheddau eraill:* Ni allai adeilad arall ar yr uned neu yn yr ardal fodloni'r angen.

5. Gellir bodloni'r gofynion cynllunio arferol eraill.

DULL YMCHWIL

Roedd y gwaith ymchwil hwn yn cynnwys yr elfennau canlynol:

- *Pennu cyd-destun:* drwy adolygu llenyddiaeth (gan gynnwys adolygu polisiau cenedlaethol perthnasol) a holiadur drwy'r post i asesu cyflwr presennol y farchnad tai gwledig.
- *Casglu data ystadegol:* ar gyfanswm nifer y ceisiadau cynllunio perthnasol a dderbynnir gan awdurdodau cynllunio lleol (ACLI) yng Nghymru.
- *Ymgynghoriadau cenedlaethol:* gan geisio barn amrywiaeth eang o ymgynghoreion cenedlaethol, yn adlewyrchu natur amrywiol y materion sy'n effeithio ar ddyfodol polisiau cynllunio ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored.
- *Adolygu polisi ac arfer ACLI:* gan adolygu a thrafod polisiau cynllunio perthnasol ar draws sampl o naw ACLI ac adolygu cyfanswm o 50 o geisiadau cynllunio o fewn yr awdurdodau hyn yn cynnwys ceisiadau ar gyfer: anheddau hanfodol newydd; diddymu amodau deiliadaeth; a Thystysgrifau Cyfreithlondeb Defnydd neu Ddatblygiad sy'n Bodoli.
- *Astudiaethau achos:* gan gynnal ymweliad â'r safle a chyfweliad gyda'r ymgeisydd ar gyfer 20 o geisiadau.

CYD-DESTUN

Mae'n bwysig wrth ystyried polisi'r dyfodol ar gyfer anheddau hanfodol i'w osod yng nghyd-destun sefyllfa gyfnewidiol economïau a chymunedau gwledig a'r polisiau mewn perthynas â hwy.

Ffermio a choedwigaeth: Ac eithrio'r diwydiant llaeth gwelwyd cynnydd sylweddol yn ddiweddar mewn incwm ffermydd o'i lefel isaf erioed yn 2002, gydag incwm ffermwyr da byw yng Nghymru yn cyrraedd ei lefel uchaf ers saith mlynedd yn 2003/04. Gyda'r hyfywedd newydd hwn yn yr economi amaethyddol mae'n debygol y bydd yr angen am anheddau hanfodol newydd i ddiwallu anghenion gweithredol amaethyddiaeth yn parhau,

er bod y cynnydd parhaus o ran maint ffermydd ym maes amaethyddiaeth prif ffrwd yn debygol o gyfyngu ar y twf o ran y galw hwn. Fodd bynnag, nid yw'n debygol y bydd goblygiadau llawn y diwygiadau i'r PAC yn hysbys am rai blynyddoedd. Ar y llaw arall, prin yw'r arwydd o unrhyw angen parhaus am anheddau hanfodol er mwyn cynnal y sector coedwigaeth lle y gwneir mwyafrif y gwaith coedwigaeth erbyn hyn gan gcontractwyr a gweithwyr peripatetig.

Ffermio teuluol ac arallgyfeirio: Mae strategaeth amaethyddiaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru - *Ffermio i'r Dyfodol* - yn rhoi pwyslais cryf ar ffermydd teuluol - "*mae'r fferm deuluol yn rhan annatod o gymeriad Cymru wledig ac o wead cymdeithasol cymunedau gwledig ... yn gymdeithasol mae'r fferm deuluol yn diffinio cymeriad cymdeithas wledig Cymru, a'i hymdeimlad o hunaniaeth. Mewn sawl rhan o Gymru wledig, ffermio hefyd yw un o'r meysydd pwysicaf o fywyd lle y mae'r Gymraeg yn parhau fel y cyfrwng cyfathrebu naturiol a ddefnyddir yn feunyddiol*". Felly mae cynnal y fferm deuluol hefyd yn greiddiol i bolisi cenedlaethol yng Nghymru o ran gwarchod y Gymraeg.

Mae'r strategaeth ar gyfer amaethyddiaeth, sy'n dilyn polisi'r UE a'r DU, hefyd yn rhoi pwyslais cryf ar arallgyfeirio'r economi amaethyddol a'r economi wledig ehangach er mwyn creu incwm dichonadwy o amaethyddiaeth a ffynonellau eraill mewn ffordd sy'n cynnal y teulu a'r amgylchedd.

Prisiau tai a'u fforddiadwyedd: Yn ystod y tair blynedd ddiwethaf bu cynnydd sylweddol o ran prisiau eiddo gwledig, wedi'i ysgogi'n bennaf gan gymudwyr a mewnddyfodiaid eraill, gan gynnwys y rheini sy'n ymddeol i Gymru wledig. Er i brisiau tai yng Nghymru gynyddu 52% ar gyfartaledd yn ystod y ddwy flynedd 2002/03, cynyddodd prisiau tai yn ardaloedd mwy gwledig Cymru 65% - 75%. O ganlyniad, mae fforddiadwyedd tai gwledig bellach yn peri pryder. Mewn ymateb i'r broblem hon, argymhellodd adroddiad Pwyllgor yr Amgylchedd, Cynllunio a Chefn Gwlad Llywodraeth Cynulliad Cymru - *Yr agweddau ar gynllunio sy'n gysylltiedig â darparu tai fforddiadwy a chymunedau cynaliadwy yng nghefn gwlad (2004)* - y dylai ACLI allu datblygu polisiau tai fforddiadwy lleol sy'n adlewyrchu'r farchnad tai leol a thystiolaeth leol o ran angen. Derbyniodd Llywodraeth y Cynulliad yr argymhelliad hwn.

Ffermydd a hapfasnachu: Caiff y duedd ar i fyny o ran prisiau tai ei hadlewyrchu yn y broses o werthu ffermydd. Yn ôl RICS, er gwaethaf

gostyngiadau yn y gorffennol o ran incwm ffermydd, mae gwerthoedd tir wedi cynyddu i'w lefelau uchaf erioed. At hynny, cynyddodd cyfran y ffermydd a brynwyd gan bobl nad oeddent yn ffermwyr yng Nghymru a Lloegr i 51% yn ystod tri mis olaf 2003. Mae'r duedd hon yn arwyddocaol gan fod ffermwyr diddordeb/ffordd o fyw yn newid strwythur traddodiadol ffermio yng Nghymru, gyda thyddynnod o dan 5 hectar bellach yn gyfrifol am 37% o'r holl ddaliadau yng Nghymru.

Yn ôl gwaith ymchwil blaenorol, yr Arolygiaeth Gynllunio a'r ACLI yr ymgynghorwyd â hwy fel rhan o'r astudiaeth hon, ceir pwysau parhaus ar gyfer 'aneddau hanfodol' newydd gan bobl nad ydynt yn ymwneud ag amaethyddiaeth (cymudwyr a'r rheini sy'n nesáu at oedran ymddeol yn aml) sy'n chwilio am 'le yn y wlad' nad yw'n gysylltiedig â menter wledig. Mae'r pwysau hyn gryfaf mewn ardaloedd sydd o fewn pellter cymudo hawdd o arfordir y gogledd a'r de, megis Bro Morgannwg. Lle y cânt eu cymeradwyo, mae'r anheddau hyn yn aml o faint a phris sydd y tu hwnt i gyrhaeddiad y rheini a gyflogir mewn mentrau gwledig.

Ar yr un pryd, roedd asiantau gwerthu tai yn gadarn o'r farn na all gweithwyr amaethyddol bellach fforddio prynu eiddo sydd ag amod deiliadaeth amaethyddol ynghlwm wrtho, er gwaethaf y ffaith bod iddo werth disgownt o 30% - 50% ar y farchnad agored. Atgyfnerthir hyn gan eu barn mai dim ond 10% o'r rheini sy'n mynd i weld anheddau amaethyddol ag amodau deiliadaeth fyddai'n gallu bodloni'r amod deiliadaeth.

Strwythur cymunedau gwledig: Ystyrir bod y newidiadau presennol o ran prisiau tai yn cyfrannu at y ffaith bod pobl ifanc yn allfudo o Gymru wledig a bod y boblogaeth wledig yn heneiddio. Yn ei dro, priodolwyd y ffaith bod cymunedau gwledig wedi colli eu hunaniaeth a'u cydlynid i'r newid yn strwythur y boblogaeth.

Caiff yr holl ffactorau hyn uchod effaith ar bolisi'r dyfodol ar gyfer 'aneddau hanfodol' ac fe'u trafodir yn adran casgliadau ac argymhellion y gwaith ymchwil hwn.

CANFYDDIADAU ALLWEDDOL

Yn erbyn y cefndir uchod, nododd y gwaith ymchwil hwn y canfyddiadau allweddol canlynol:

Polisiau Cynllunio: Yn gyffredinol, mae polisiau lleol ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored yn dilyn canllawiau cenedlaethol presennol ond nid ydynt yn cynnwys

manylion arwyddocaol, a phrin yw'r cynlluniau sy'n sôn am y pum prawf ar gyfer annedd hanfodol. Yn arwyddocaol, mae gan rai ACLI gynlluniau sy'n deillio o'r 1990au sy'n cyfeirio at ganllawiau cenedlaethol a oedd mewn grym cyn TAN (W) 6.

Ceisiadau ar gyfer anheddau hanfodol newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored:

Nid yw nifer y ceisiadau ar gyfer anheddau hanfodol newydd yn uchel ond mae'n faes cynllunio cynhennus iawn. Mae ACLI unigol yn derbyn rhwng 1 ac 20 o geisiadau o'r fath bob blwyddyn. Mae 64% ohonynt yn geisiadau amlinellol ac mae 36% ohonynt yn geisiadau cynllunio llawn. Cymeradwywyd 62% o'r holl geisiadau ar gyfer anheddau hanfodol newydd rhwng 1999/2002.

Ymddengys fod y galw presennol am anheddau hanfodol newydd yn dod yn bennaf gan ffermydd teuluol sefydledig lle mae angen i ddarparu llety ar gyfer aelod arall o'r teulu a chan leiniau o dir anial yn deillio o benderfyniad i werthu ffermdir mewn rhannau i'w werthu, gan gynnwys ceisiadau ag ond iddynt gyswllt prin â menter wledig a allai eu cyfiawnhau. Ar hyn o bryd, prin yw'r ceisiadau a ddaw o weithgareddau economaidd ac eithrio amaethyddiaeth.

Ceisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol:

Yn gyffredinol, ceir llai o geisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth, o'u cymharu â cheisiadau ar gyfer anheddau newydd, gyda chyfartaledd o un neu ddau o geisiadau o'r fath fesul ACLI fesul blwyddyn. O'u plith, mae 60% yn ymwneud â daliadau o 5 hectar neu lai ac mae 56% ar ddaliadau lle ceir mwy nag un annedd. Caiff 70% o'r holl geisiadau o'r fath eu cymeradwyo. O'r ffeiliau achos, ymddengys mai mewn sefyllfaoedd lle na wireddwyd y fenter ategol neu lle y bu iddi fetu y caiff amodau deiliadaeth eu diddymu amlaf.

Tystysgrifau Cyfreithlondeb: Nododd nifer o ACLI eu bod yn derbyn nifer gynyddol o geisiadau am Dystysgrifau Cyfreithlondeb gan y rheini sydd wedi byw yn groes i amod deiliadaeth am fwy na 10 mlynedd. Mae Bro Morgannwg, er enghraifft, yn amcangyfrif ei fod yn derbyn rhwng 30 a 50 o geisiadau o'r fath bob blwyddyn.

Cymhwyso'r profion ar gyfer anheddau hanfodol newydd:

Y *prawf gweithredol* yw'r prawf pwysicaf wrth asesu anheddau hanfodol newydd. Os nad oes angen gweithiwr preswyl er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol, yna hyd yn

oed os yw'n fusnes llawn amser a hyfyw, ni ellir cyfiawnhau annedd newydd. Wrth adolygu'r ffeiliau achos, ymddengys fod y prawf gweithredol yn cael ei gymhwyso ymhob achos er mai prin yw'r gwaith dadansoddi a wneir i weld pa un a ellid diwallu'r angen gweithredol a nodwyd drwy ddefnyddio un o weithwyr presennol yr uned.

Prawf llawn amser: Prin yw'r ACLI sy'n asesu'n glir pa un a yw'r angen hanfodol yn ymwneud â gweithiwr llawn amser.

Prawf ariannol: Ar draws yr ACLI a oedd yn rhan o'r sampl, dim ond weithiau y caiff y prawf ariannol ei gymhwyso. Ond mae ei angen ymhob achos er mwyn asesu hyfywedd hirdymor y fenter sy'n cyfiawnhau'r angen ac felly i sicrhau y bydd y cyfiawnhad dros yr annedd yn parhau'n berthnasol yn yr hirdymor.

Prawf annedd arall: Unwaith eto, ymddengys nad yw pa un a allai annedd sy'n bodoli eisoes ar yr uned ddiwallu'r angen gweithredol yn cael ei asesu'n rheolaidd er gwaethaf y ffaith bod llawer o'r ceisiadau a adolygwyd yn ymwneud ag ail annedd ar yr uned. Lle y mae annedd yn bodoli eisoes, mae'r prawf yn ei gwneud yn ofynnol *cadarnhau bod angen hanfodol i gael gweithiwr neu weithiwr llawn amser ar yr uned ac na ellid lletya gweithwyr o'r fath naill ai yn yr annedd sy'n bodoli eisoes neu mewn annedd addas arall yn yr ardal.*

Yn gyffredinol caiff ceisiadau eu hasesu yn erbyn gofynion cynllunio arferol eraill ond cymeradwywyd nifer ryfeddol o geisiadau lle roedd cydberthynas weithredol wael rhwng yr annedd â'r fenter y bwriadwyd iddo ei chefnogi.

Gorfodi amodau deiliadaeth amaethyddol:

Prin yw'r gwaith a wneir i fonitro amodau deiliadaeth amaethyddol yng Nghymru. O'r 19 ACLI yr ymgynghorwyd â hwy i ddechrau, dim ond tri ohonynt oedd â rhestr gyfredol o anheddau ag amodau deiliadaeth. Os nad oes cofnod o'r anheddau hyn, yna ni ellir monitro'r amod deiliadaeth. Os na chaiff amodau o'r fath eu monitro, anogir y rheini nad ydynt yn ymwneud ag amaethyddiaeth i brynu eiddo o'r fath gan ragweld y byddant yn gallu gwneud cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb unwaith y bydd cyfnod o 10 mlynedd wedi mynd heibio â'r amod yn cael ei thorri.

CASGLIADAU AC ARGYMHELLION

Mae un tensiwn canolog yn gysylltiedig â'r consesiwn o fewn polisi cynllunio ar gyfer

anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored. Ar y naill law, mae angen cyfyngu'r achosion o gamddefnyddio'r consesiwn hwn ym maes cynllunio gan y rheini lle nad oes llawer o gyswllt rhyngddynt hwy â menter wledig, ond ar y llaw arall, mae angen cefnogi ffermydd teuluol Cymru ac integreded cymunedau gwledig Cymru yn erbyn cefndir o gynnydd aruthrol mewn prisiau tai gwledig, sef angen sydd wedi'i gynnwys o fewn polisiâu cenedlaethol. Yn yr un modd, mae angen annog arallgyfeirio ar ffermydd ac arallgyfeirio'r economi wledig, tra'n parhau i gydnabod pwysigrwydd amaethyddiaeth, yn economaidd ac fel ceidwad y dirwedd.

Hyd yn hyn, rheolwyd anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored, o fewn polisi ac ar lawr gwlad, yn bennaf drwy system o asesu'r angen 'hanfodol' am anheddau newydd (gan farnu yn erbyn cyfres o brofion yn ystod y cam gwneud cais cynllunio). Fodd bynnag, mae pedwar ffactor cysylltiedig yn effeithio ar y broses o reoli'r consesiwn hwn, sef:

1. Bodloni profion penodol cyn y caiff cais am annedd newydd ei gymeradwyo.
2. Gosod amod deiliadaeth wrth gymeradwyo anheddau o'r fath, gan gyfyngu pwy sy'n gymwys i fyw yn yr eiddo.
3. Monitro cydymffurfiaeth â'r amod deiliadaeth.
4. Cyfyngu ar nifer yr amgylchiadau lle y gellir diddymu'r amod deiliadaeth.

Felly mae casgliadau'r astudiaeth hon wedi adlewyrchu'r pedwar ffactor uchod tra'n ateb cyfres o gwestiynau, fel y nodir isod.

A ddylid cadw unrhyw gonsesiwn ym maes cynllunio ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored?

Nododd y gwaith ymchwil hwn fod nifer fach ond parhaus o geisiadau dilys ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad. Er budd yr economi amaethyddol a'r economi wledig ehangach bydd yn bwysig cadw'r consesiwn hwn ym maes cynllunio ond gan wneud hynny mewn ffyrdd sy'n osgoi achosion o gamddefnyddio'r system.

Argymhelliad 1: Ceir achos cyfiawn o hyd dros barhau â'r consesiwn ym maes cynllunio ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored.

A ddylid ehangu'r cyfleoedd i godi anheddau newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored?

Yn gynyddol, ni fydd y canllawiau presennol ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored yn gyson â meysydd polisi cenedlaethol eraill oni chaniateir ar gyfer gweithgareddau arallgyfeirio lle y gellir nodi angen gweithredol clir i weithiwr breswyllo ar y daliad.

Argymhelliad 2: Ceir achos cadarn dros ehangu'r canllawiau presennol ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored er mwyn iddynt fod yn berthnasol i fentrau amaethyddol, mentrau coedwigaeth a mentrau gwledig eraill. Dim ond lle y bydd y fenter wledig sy'n cyfiawnhau'r angen yn dderbyniol yn nhermau cynllunio a lle y'i caniateir yn y lleoliad gwledig hwnnw y dylid caniatáu adeilad preswyl newydd. Mae'r geiriad yn yr Atodiad i PPS 7: Datblygu Cynaliadwy mewn Ardaloedd Gwledig (2004) paragraff 15 yn darparu set enghreifftiol o eiriau (gweler paragraff 3.36 y prif adroddiad).

A ddylid gwneud y consesiwn ym maes cynllunio ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored yn haws neu'n anos?

Er bod cynrychiolwyr y gymuned ffermio wedi nodi bod angen diweddarau'r canllawiau presennol ar anheddau hanfodol, ceir tystiolaeth glir sy'n cadarnhau bod angen craffu'n fanwl ar geisiadau unigol er mwyn osgoi achosion o gamddefnyddio'r consesiwn polisi hwn. Os caiff ei gymhwyso heb gyfeirio at gyfres gyffredin o feini prawf, mae'r potensial ar gyfer datblygiadau amhriodol mewn ardaloedd o gefn gwlad yn sylweddol, yn arbennig o ystyried y cynnydd mewn prisiau tai gwledig, rhaniadau tir a chanran uchel y tir a'r eiddo a gaiff ei phrynu gan bobl nad ydynt yn ffermwyr. Canfu'r gwaith ymchwil hwn, yn ôl pob tebyg, fod y defnydd o brofion mwy caeth yn ystod y pum mlynedd diwethaf wedi llwyddo i leihau'r achosion o gamddefnyddio'r consesiwn hwn ym maes cynllunio, er ei bod yn amlwg bod cryn amrywiad o hyd o ran sut y caiff y profion eu cymhwyso. Daw cysondeb yn bwysicach fyth wrth i'r amrywiaeth o fentrau gwledig a all gyfiawnhau angen gynyddu yn sgîl arallgyfeirio gwledig.

Argymhelliad 3: Mae'r pum prawf presennol a nodir yn TAN (W) 6 paragraff 41 ar gyfer asesu ceisiadau ar gyfer anheddau amaethyddol

newydd yn parhau'n uniongyrchol berthnasol ac maent yr un mor bwysig i fentrau arallgyfeirio. Fodd bynnag, mae angen egluro'r profion hyn er mwyn sicrhau gwell cysondeb o ran eu cymhwyso. Mae'r prif adroddiad yn nodi awgrymiadau ar gyfer diwygio'r testun.

Argymhelliad 4: Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru mewn cydweithrediad â Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC), Cymdeithas y Swyddogion Cynllunio a'r Arolygiaeth Gynllunio gydweithio gydag awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru i sicrhau gwell cysondeb o ran cymhwyso'r maes polisi hwn.

A oes achos o blaid cymhwyso'r profion (TAN (W) 6 paragraff 41) mewn ffordd llai caeth o dan rai amgylchiadau penodol?

Nododd y gwaith ymchwil hwn fod dwy sefyllfa lle y gallai fod achos dros gymhwyso'r profion a nodir yn TAN (W) 6 mewn ffordd llai caeth. Mae'r ddwy yn ymwneud ag ail anheddau ar fentrau sefydledig ac yn adlewyrchu'r ffocws polisi ar gefnogi ffermydd teuluol yng Nghymru: Yn gyntaf, mewn ardaloedd gwledig anghysbell gallai fod angen i ail weithiwr gynorthwyo gyda thasgau y mae angen dau berson i'w cyflawni ac mewn argyfyngau. Yn ail, ar rai unedau gallai fod angen i aelod o'r teulu, sy'n gweithio'n llawn amser neu'n rhan amser ar y fenter, fod ar gael ar fyr rybudd gyda'r bwriad y byddant yn derbyn cyfrifoldeb dros y fenter pan fydd rheolwr presennol y fenter yn ymddeol. Yn y ddau achos, y ffactor pwysig i'w ystyried yw pa un a oes tai eraill ar gael yn yr ardal sy'n fforddiadwy, sydd ar gael ac sy'n addas i ddiwallu'r angen a nodwyd.

Un risg amlwg sy'n gysylltiedig â chaniatáu anheddau newydd yn yr amgylchiadau uchod yw y gallai arwain at fabwysiadu ymagwedd bolisi llai caeth o dan bob math o amgylchiadau. Felly rhaid i unrhyw ddiwygiadau i eiriad canllawiau ddiffinio'n glir yr amgylchiadau lle y gellid mabwysiadu ymagwedd llai caeth. Mae angen ei ystyried hefyd ochr yn ochr â newidiadau i eiriad yr amod deiliadaeth (a ystyrir isod).

Argymhelliad 5: Ar fentrau sefydledig sy'n bodloni'r prawf ariannol gallai fod achos, o bryd i'w gilydd, dros ganiatáu ail annedd lle y ceir angen am gymorth llawn amser neu ran amser ond lle nad oes unrhyw lety addas ar gael yn yr ardal. Bydd angen ystyried geiriad consesiwn o'r fath yn ofalus iawn er mwyn sicrhau na fydd yn arwain at leihau'r cyfyngiad caeth ar dai newydd mewn ardaloedd o gefn

gwlad agored (awgrymir geiriad posibl ym mharagraff 8.40 y prif adroddiad).

A ddylid cadw prawf dros dro?

O dan y canllawiau presennol, dylid darparu llety preswyl dros dro am dair blynedd gyntaf menter newydd er mwyn rhoi amser i'r fenter ddatblygu a phrofi y gall fod yn economaidd gynaliadwy. Cadarnhaodd tystiolaeth o'r achosion a astudiwyd bod y dull hwn yn effeithiol ar gyfer asesu achosion dilys, ac nad oedd yn arwain at unrhyw galedi diangen i ymgeiswyr.

Argymhelliad 6: Dylai'r gofyniad presennol i ddarparu annedd dros dro yn achos mentrau newydd, lle nad yw'r achos dros annedd wedi'i brofi'n llwyr, barhau a dylid cadw'r profion presennol yn TAN (W) 6 paragraff 50. Fodd bynnag, er mwyn sicrhau eglurder, dylid ailenwi'r adran gan ddefnyddio'r teitl "Mentrau newydd" ac o dan brawf (d) dylid nodi "yn achos mentrau newydd ar unedau sy'n bodoli eisoes bydd angen iddo ddangos pam na ellir diwallu angen gweithredol y fenter newydd drwy ddefnyddio anheddau sy'n bodoli eisoes ar y daliad, o bosibl drwy ad-drefnu'r llafur a'r adeiladau presennol".

A ddylid cadw amrywiaeth yr amodau a'r canllawiau eraill yn TAN (W) 6?

Yn ogystal â'r prif brofion ar gyfer anheddau hanfodol parhaol a dros dro, mae TAN (W) 6 yn cynnwys amrywiaeth o ganllawiau eraill y gall ACLI eu dilyn yn ôl eu disgrisiwn. Yn eu plith mae:

- ystyried hanes diweddar y daliad;
- diddymu rhai hawliau datblygu a ganiateir drwy amod;
- cymhwyso'r amod deiliadaeth i eiddo eraill ar y daliad;
- cysylltu'r annedd ag adeiladau cyfagos neu â thir yr uned er mwyn osgoi ei rhannu.

Gan fod yr angen i barhau i gyfyngu ar achosion o gamddefnyddio'r consesiwn hwn ym maes cynllunio yn parhau'n holl bwysig o ystyried y cynnydd mewn prisiau tai gwledig a'r pwysau ar y stoc tai gwledig gan fewnfudwyr, mae'n briodol bod y rheolaethau hyn yn parhau i gael eu cynnwys mewn canllawiau yn y dyfodol.

Argymhelliad 7: Dylai'r canllawiau presennol yn TAN (W) 6 sydd wedi'u hanelu at gyfyngu achosion o rannu tir a sicrhau bod anheddau hanfodol yn parhau'n briodol at y diben y'u

hadeiladwyd ar ei gyfer barhau, fel ffordd o reoli achosion o gamddefnyddio'r consesiwn hwn ym maes cynllunio.

A oes achos dros newid geiriad amodau, wedi'u cynllunio i reoli deiliadaeth ddilynol, a sut y cânt eu cymhwyso?

Gyda phrisiau tai yn codi mor gyflym a phwysau ar y stoc tai gwledig, nid oes unrhyw achos dros ddi-ddymu amodau deiliadaeth. Byddai newid o'r fath yn annog hapfasnachu tai ac yn golygu y byddai prisiau tai ymhellach allan o gyrhaeddiad y rheini ym maes amaethyddiaeth a mentrau gwledig eraill.

Ond, gan adlewyrchu'r pwyslais polisi ar arallgyfeirio ar ffermydd a'r diffyg tai fforddiadwy ar gyfer gweithwyr lleol, ceir achos cryf dros newid geiriad yr amod deiliadaeth amaethyddol i'w droi'n amod deiliadaeth gwledig, gan ehangu geiriad yr amod i gynnwys y canlynol:

- gweithio neu'n gweithio ddiwethaf yn yr ardal ym maes amaethyddiaeth neu goedwigaeth; neu*
- gweithio neu'n gweithio ddiwethaf ar fenter arallgyfeirio ar y daliad neu yn yr ardal, lle y mael/roedd angen gweithredol diffiniedig; neu*
- mewn cyflogaeth neu mewn cyflogaeth ddiwethaf a ystyriwyd gan yr awdurdod lleol fel cyflogaeth hanfodol yn yr ardal a fyddai'n gymwys i'w ystyried ar gyfer tai fforddiadwy o dan bolisiau tai'r awdurdod lleol; neu*
- gweddwon yr uchod, neu unrhyw ddibynyddion sy'n preswyllo yn yr ardal*

Argymhelliad 8: Dylid ehangu geiriad yr amod deiliadaeth amaethyddol presennol i greu amod deiliadaeth wledig sy'n adlewyrchu'r ffaith bod mentrau gwledig yn arallgyfeirio a'r angen i ddarparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. Dylid safoni geiriad amod deiliadaeth o'r fath er mwyn annog cysondeb, gan nodi amod a argymhellir wrth ddiwygio TAN (W) 6. Rhaid i'r amod hwn weithredu o fewn y fframwaith cenedlaethol ar dai sy'n diwallu anghenion lleol gydag ACLI unigol yn datblygu eu polisiau tai fforddiadwy penodol eu hunain.

Dylai'r diwygiad hwn i'r geiriad gael gwared ar yr angen i ddi-ddymu amodau deiliadaeth i raddau helaeth gan y bydd y farchnad ar gyfer eu prynu neu eu rhentu wedi ehangu'n sylweddol. Yn ei dro, dylai'r neges amlwg na chaiff yr amod deiliadaeth ei diddymu fel arfer weithredu i atal y rheini sy'n ceisio defnyddio'r consesiwn hwn ym maes

cynllunio fel ffordd o gael cartref yng nghefn gwlad nad yw'n gysylltiedig â menter wledig.

Dylai polisi hefyd egluro lle na ellid bellach fodloni amodau deiliadaeth presennol neu lle y cymerir camau gorfodi mewn ymateb i achos o ddiffyg cydymffurfio, dylid disodli'r amod gan ddefnyddio'r geiriad newydd yn hytrach na'i diddymu, gan gadw'r anheddau hyn o fewn y sector tai cyfyngedig.

Argymhelliad 9: Dylid cynnwys neges gryf o fewn polisiau na ddylid diddymu amodau deiliadaeth gwledig tra bod yr angen am dai lleol am brisiau fforddiadwy yn parhau. Lle y gwneir ceisiadau i ddi-ddymu amodau deiliadaeth amaethyddol presennol, dylid disodli'r amod gan ddefnyddio'r amod deiliadaeth wledig yn hytrach na chymryd yr eiddo allan o'r sector cyfyngedig drwy diddymu'r amodau deiliadaeth, fel y gwneir ar hyn o bryd.

Sut y gellir sicrhau bod y broses o weithredu amodau deiliadaeth yn fwy effeithiol?

Un o ganfyddiadau allweddol y gwaith ymchwil hwn yw'r ffaith na chaiff amodau deiliadaeth amaethyddol eu monitro'n ddigonol ar hyn o bryd. Heb eu monitro, prin yw gwerth amodau o'r fath ac ar ôl eu torri am gyfnod o 10 mlynedd byddant yn gymwys i gael Tystysgrif Cyfreithlondeb. Byddai'r un sefyllfa yr un mor berthnasol pe cyflwynwyd y diwygiadau awgrymedig i'r amod deiliadaeth amaethyddol.

Mae monitro yn hanfodol er mwyn lleihau'r duedd bresennol o ddeiliadaethau sy'n torri amodau deiliadaeth.

Argymhelliad 10: Rhaid i Lywodraeth Cynulliad Cymru, gan gydweithio gyda CLILC a Chymdeithas y Swyddogion Cynllunio, sicrhau bod pob ACLI yng Nghymru yn sefydlu ac yn cynnal cofnodion cyfredol o'r adeiladau hynny sydd ag amodau deiliadaeth amaethyddol / gwledig a'u bod yn cynnal gweithgareddau monitro blynyddol i sicrhau cydymffurfiaeth â'r amodau hyn er mwyn atal achosion o'u torri ac er mwyn osgoi sefyllfa lle y caiff yr adeiladau hyn eu colli o'r stoc tai cyfyngedig.

Ni ddylid ystyried unrhyw un o'r argymhellion hyn ar ei ben ei hun. Maent oll yn gysylltiedig â'i gilydd a bydd llwyddiant polisi'r dyfodol yn dibynnu ar y rhyngweithio rhwng caniatáu anheddau newydd a gweithredu a monitro amodau deiliadaeth.

