

Sesiwn Gwrandawriad 4

TAI FFORDDIADWY

2.00 yp, Dydd Iau 8 Medi 2016

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Gwynedd a Môn**



**CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL**

Cynhyrchwyd y Datganiad hwn gan Gyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd i nodi eu hymateb i'r materion a'r pynciau a godwyd gan yr Arolygydd ar gyfer y Gwrandawriad am Dai Fforddiadwy yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Mae'r Datganiad hwn yn ymwneud ag elfennau o'r Cynllun a godwyd gan yr Arolygydd fel materion i'w trafod. Lle bo'n briodol mae'r Datganiad yn edrych ar ac yn croesgyfeirio at y prif ffynonellau o wybodaeth a ddefnyddiwyd i baratoi'r Cynllun megis canlyniadau ymgynghoriad cyhoeddus, yr Asesiad Cynaliadwyedd, y dogfennau cefndir a Phapurau Testun ategol. Rhoddir rhifau cyfeirnod y dogfennau lle y bo'n briodol.

At ddibenion eglurder o fewn y datganiad hwn mae unrhyw Newidiadau Materion sy'n Codi i'r Cynllun Adnau a/neu Newid â Ffocws i'r Cynllun, wedi'i ddangos mewn print trwm **Coch** ac wedi'i thanlinellu. Dangosir unrhyw Newid â Ffocws i'r Cynllun Adnau mewn print **Trwm** wedi'i danlinellu.

Sesiwn Gwrandawriad 4

TAI FFORDDIADWY

2.00 yp, Dydd Iau 8 Medi 2016

Agenda Materion a Phynciau

1	Cyflwyniad
----------	-------------------

2	Materion Gweithdrefnol
----------	-------------------------------

3	A yw lefel yr angen am dai fforddiadwy (gan gynnwys y cyfuniad daliadaeth angenrheidiol) dros gyfnod y Cynllun yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn?
----------	---

- 3.1 **Ymateb** - Ydy. Paratowyd Asesiad Marchnad Dai Lleol Ynys Môn (AMDLI) (Mai 2013) (DC.025) a Drafft AMDLI Gwynedd (2013) (DC.026) yn seiliedig ar yr arweiniad a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru ar gyfer creu AMDLI. Maent yn adeiladu ar Adroddiad Gwaelodlin AMDLI Gogledd Orllewin Cymru (2008) a gellir gweld copi ohono drwy'r ddolen isod: https://www.conwy.gov.uk/upload/public/attachments/441/NWWLHMA_baseline_report_November_2008.pdf Nodwyd 9 Ardal Marchnad Dai yn yr adroddiad hwn a oedd yn gyfan gwbl neu'n rhannol yn ardal y Cynllun (3 yn Ynys Môn gydag un, ardal y Fenai, hefyd yn rhannol yng Ngwynedd a 7 naill ai'n gyfan gwbl neu'n rhannol o fewn Ardal Gynllunio Gwynedd).
- 3.2 Ystyriwyd y 12 Ardal Pris Tai a nodwyd yn Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (AHTFf) (2013) (DC.001) gan AMDLI Ynys Môn (2013). Fodd bynnag, nododd 3 ardal farchnad â'u ffiniau yn seiliedig ar wahaniaethau clir rhwng y marchnadoedd tai a phatrymau symudiad presennol aelwydydd. Mae'r 3 ardal hon yn cynnwys gwahanol ardaloedd daearyddol i'r 3 ardal farchnad a nodwyd yn Ynys Môn yn Adroddiad Gwaelodlin 2008.
- 3.3 Ymgorfforodd Drafft AMDLI Gwynedd yr ardaloedd marchnad fel y cytunwyd arnynt yn yr Adroddiad Gwaelodlin 2008 blaenorol.
- 3.4 Mae Asesiad Marchnad Dai Lleol Ynys Môn (AMDLI) Mai 2013 (DC.025) a Drafft AMDLI Gwynedd 2013 (DC.026) wedi adnabod lefel sylweddol o angen am dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun. Wrth gwrs, ciplun yw hyn ar gyfer yr adeg benodol mewn amser. Yn wir, cydnabyddir hyn ym mharagraff 1.14 Arweiniad ar gyfer Asesiad Marchnad Dai Lleol (Mawrth 2006) (Llywodraeth Cynulliad Cymru) sy'n datgan "Derbynnir bod asesiadau tai yn eu hanfod yn giplun o'r sefyllfa ar adeg benodol...".

Dolen i'r Arweiniad ar gyfer Asesiad Marchnad Dai Lleol (2006): <http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/publications/marketassessguide/?skip=1&lang=en>

- 3.5 Yn seiliedig ar fethodoleg Llywodraeth Cymru i gyfrifo angen, dangosodd yr astudiaethau angen am 635 o aneddiadau yn Ynys Môn a 709 yng Ngwynedd bob blwyddyn ar gyfer y 5 mlynedd nesaf (dylid nodi bod ffigur Gwynedd ar gyfer ardal Awdurdod Lleol Gwynedd sy'n cynnwys rhan fawr o Barc Cenedlaethol Eryri sydd tu allan i ardal y CDLI ar y Cyd).
- 3.6 Mae Papur Testun 17A 'Tai Marchnad Leol' (PT.029) yn darparu tystiolaeth bellach o'r angen am dai fforddiadwy. Gellir gweld hyn yn y tabl dan baragraff 10.9 y Papur Testun, sy'n nodi aelwydydd 'Wedi eu prisio allan o'r Farchnad' ar sail y canran o'r aelwydydd sydd ag incwm o dan 1/3.5 x chwarter isaf prisiau tai. Yn seiliedig ar y rhagdybiaeth hon, mae 81 allan o 100 ward yn ardal y Cynllun â thros 50% o'u haelwydydd wedi prisio y tu allan i'r farchnad h.y. incwm aelwyd dan 1/3.5 chwarter isaf prisiau tai yn yr un ward. Dylid cydnabod mai dyma yw'r sefyllfa waethaf ac nid yw'n ystyried unrhyw arbedion neu asedau eraill sydd gan aelwydydd efallai i gynorthwyo gyda phrynu eiddo. Felly, ni ddylid ei ddefnyddio i benderfynu ar yr angen cyffredinol. Er hynny, mae'n dangos y lefel uchel o amrywiaeth rhwng incwm a phrisiau tai yn yr ardal a'r angen am dai fforddiadwy.
- 3.7 Mae'r Strategaeth Economaidd ym Mhennod 6 y Cynllun Adnau (CDLL.004) yn amlinellu'r gweddnewid economaidd a ragwelir a gyfyd o'r raddfa unigryw o brosiectau seilwaith mawr yn Ynys Môn. Bydd y newid yma gobeithio, gyda chymorth statws Parth Menter yr Ynys, yn cadw cyfran uwch o bobl ifanc yn ardal y Cynllun, yn darparu cyfleoedd i'r rhai sydd wedi dychwelyd yn ogystal ag annog ymfudo gan aelwydydd sy'n weithredol economaidd. Bydd cyfran o'r bobl yma angen tai fforddiadwy ac mae'r strategaeth anheddiad yn ceisio sicrhau bod y twf yn cael ei gyfeirio at y lleoliadau mwyaf cynaliadwy yn ardal y Cynllun.
- 3.8 Mae AMDLI Ynys Môn (2013) yn rhoi manylion am y math o aelwydydd sydd mewn angen a maint y llety fforddiadwy sydd ei angen mewn gwahanol ddaliadaethau. Mae Drafft AMDLI Gwynedd (2013) yn nodi'r lefel angen fesul gwahanol ddeiliadaeth (Rhent Cymdeithasol, Perchnogaeth Tai Cost Isel a Rhent Canolraddol). Mae hefyd wedi rhannu'r angen am dai yng Ngwynedd fesul y gwahanol ardaloedd marchnad dai.
- 3.9 Yn ystod y cam cais manwl bydd asesiad am y gymysgfa briodol o'r mathau priodol a meintiau o dai fforddiadwy yn cael ei seilio ar yr wybodaeth sydd ar gael i'r Cynghorau ar eu Cofrestr Aros am Dai a mynediad i Gofrestr Tai Teg (sy'n rhoi cyfle i drigolion sydd â diddordeb i fod yn berchen ar dŷ ond sydd ar hyn o bryd ddim yn gallu prynu ar y farchnad agored i gofnodi eu diddordeb) yn ogystal ag unrhyw asesiad arall a ddarparwyd neu a ystyrir sydd ei angen e.e. Asesiad Anghenion Tai Lleol ar lefel ward, plwyf, anheddiad.
- 3.10 Felly, ceir tystiolaeth glir o angen am dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun.

4 A yw'r targed o 1,400 o dai fforddiadwy, fel y nodir ym mholisi PS14, yn briodol?

a A yw'r Cynllun yn gwneud y mwyaf o'r cyfleoedd cyflenwi ar gyfer darparu tai fforddiadwy, gan gynnwys yn nhermau'r cyfraniadau canrannol a geisir yn yr 'ardaloedd prisio tai'?

- 4.1 **Ymateb** - Ydy. Mae'r isafswm lefel o 1,400 o dai fforddiadwy yn seiliedig ar Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (2013) (DC.001) a ddiweddarwyd yn 2014 (DC.003) a'i ddiweddarau eto yn 2016 (DA.018).
- 4.2 Dilynodd yr AHTFf arfer gorau yng Nghymru a Lloegr ac mae'n ystyried y berthynas ariannol rhwng gwerth gweddilliol yn erbyn gwerth defnydd presennol. Roedd yn cynnwys Profi Lefel Uchel (PLU) a phrofi safleoedd bychan o fathau generig. Mae'r PLU yn edrych ar werthoedd gweddilliol ar draws amrediad o is farchnadoedd a dwyseddau. Mae'n ystyried cyfres o dargedau tai fforddiadwy (rhwng 0% a 50%) ac effaith cyfraniadau A106 eraill. Cafodd y rhagdybiaethau am hyfywra gefnogaeth drwy gyfrwng ymgynghoriad mewn gweithdy i ddatblygwyr, cymdeithasau tai a thirfeddianwyr.
- 4.3 Awgrymodd yr astudiaeth dri opsiwn ar gyfer gosod polisi, yn gyntaf, targed unigol o 20% ar draws ardal y Cynllun, targed dwyffordd 25% a 15% ac yn drydydd, targed triphlyg 30%, 20% a 10%. Casglodd hefyd nad yw safleoedd llai yn llai hyfyw na'r rhai mwy. Nid maint safle sy'n bwysig o ran sicrhau hyfywra ond yn hytrach ei leoliad. Nodwyd pwysigrwydd safleoedd bychan yn ardal y Cynllun sy'n creu achos cryf dros drothwy isel. Casglodd yr Astudiaeth nad oedd unrhyw reswm o ran hyfywedd pam na ddylid symleiddio'r trothwyon ar draws ardal y Cynllun. Casglodd bod angen gosod trothwy sy'n gwneud y mwyaf o'r cyflenwad o dai fforddiadwy mewn modd sy'n gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o adnoddau.
- 4.4 Mae'r Cynghorau o'r farn y dylai'r dull hwn fod yn unol â pharagraff 9.2.16 Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (Ion16 Argraffiad 8) (PC.009) sef bod yr AHTFf yn nodi lefel cyfraniad y datblygwr y gellir ei geisio yn realistig.
- 4.5 Arweiniodd hyn at drothwyon o wahanol feintiau'n cael eu defnyddio ar gyfer gwahanol fathau o aneddiadau o 5 yn yr Aneddiadau Mwy i dai fforddiadwy ddim ond yn cael eu caniatáu yn y Clystyrau. Mae meintiau'r trothwyon hyn hefyd yn is na'r rhai a ddefnyddir yn y Cynlluniau Datblygu presennol ac felly dylent gynorthwyo gyda darparu mwy o unedau fforddiadwy gyda'r Cynllun.
- 4.6 Mae canran y tai fforddiadwy a geisir yn darged amrywiol sy'n seiliedig ar 2 gategori gyda disgwyl i'r ardaloedd prisiau tai mwyaf hyfyw ddarparu 'O leiaf 25%' a disgwyl i'r ardaloedd o werth is ddarparu 'O leiaf 15%'. Dewiswyd rhaniad dwyffordd yn dilyn dadansoddiad o nifer disgwyliedig yr unedau fforddiadwy a ellid eu darparu ar safleoedd a ddyrannwyd rhwng y rhaniad dwyffordd a thriphlyg. Yn ogystal, bydd datgan bod y canran a ddarperir yn 'O leiaf' yn galluogi'r Cynghorau i geisio canran uwch yn yr ardaloedd gwerth uwch neu petai yna gynnydd sylweddol yng ngwerth eiddo yn ardal y Cynllun.
- 4.7 Fel yr amlinellir yn y Nodyn Esboniadol - Hwyluso Tai Fforddiadwy (DA.014b), mae'r Cynghorau mewn sefyllfa i ddiweddarau'r tabl tai fforddiadwy a gyflwynwyd dan newid â ffocws NF67 oherwydd bod Astudiaethau ar y Cyd ar Argaeledd Tir ar gyfer Tai 2015 wedi'u cyhoeddi. Os fyddant yn cael eu hystyried yn dderbyniol a phriodol gan

yr Arolygydd, hoffai'r Cynghorau gynnig bod y newid pellach i NF67, fel y dengys isod, yn cael ei gyfarch drwy Faterion sy'n Arwain at Newidiadau er mwyn egluro'r gwahaniaeth rhwng ymrwymadau ac unedau fforddiadwy newydd disgwylidiedig (ffigyrau diwygiedig mewn COCH):

Tabl 1 - Ymrwymadau Tai Fforddiadwy / Cyfleoedd a Nodwyd yn y Cynllun

Categori	<u>Wedi'u Dyrannu</u>	<u>Hap-safleoedd</u>	Cyfanswm
Unedau wedi'u cwblhau ¹	<u>12</u>	<u>294</u>	206 <u>306</u>
Unedau fforddiadwy yn y banc tir ²	<u>154</u>	<u>412</u>	471 <u>566</u>
Dyraniadau newydd ³	<u>391 i 415</u>	-	404 <u>391 i 415</u>
Hap-safleoedd mewn Canolfannau Gwasanaeth	-	60	60
Hap-safleoedd mewn Pentrefi	-	30	30
Clystyrau	-	224 <u>120</u>	224 <u>120</u>
Is-rannu adeiladau gwledig	-	10	10
Cefn gwlad agored	-	10	10
CYFANSWM	<u>557 i 581</u> (37.3% i 38.3%)	<u>936</u> (61.7% i 62.7%)	1,415 <u>1,493 i 1,517</u>

¹ Am y cyfnod 2011 i 2015

² Ffigwr banc tir Tai Fforddiadwy (Ebrill 2015) ar sail asesiad o ba safleoedd sy'n debyg o gael eu hadeiladu.

³ Ar sail 25% neu 15% o ddarpariaeth tai fforddiadwy (ar sail Ardal Pris Tai a nodir ym Mholisi TAI9) mae'r ffigwr yn uwch oherwydd iddo gael ei dalgrynnu.

4.8 Mae'r Nodyn Esboniadol - Hwyluso Tai Fforddiadwy (DA.014b) wedi egluro'r newid yn y nifer o dai fforddiadwy disgwylidiedig o'r Categori clystyrau. Mae'r ffigwr o 224 uned yn y Clystyrau wedi ei seilio ar y ffaith fod y Cynllun yn adnabod 112 o Glystyrau ble mae'r polisi yn cyfyngu datblygiad i uchafswm o 2 uned fesul clwstwr a'r ffaith mai dim ond tai fforddiadwy y gellid eu cefnogi o dan y polisi. Er hynny, nid oedd y ffigwr yma yn ystyried y nifer o unedau ar y farchnad agored gyda chaniatadau cynllunio presennol yn rhai o'r Clystyrau hyn (mae hyn oherwydd polisi caniatool presennol i dai ar y farchnad agored mewn Clystyrau yn Ynys Môn). Oherwydd hyn, argymhellir bod y ffigwr mewn perthynas â thai fforddiadwy a gyflenwir drwy Glystyrau yn cael ei ostwng i 120 uned.

4.9 Mae'r darpariaethau fforddiadwy disgwylidiedig mewn Pentrefi Lleol / Gwledig / Arfordirol, 30 uned, wedi eu seilio ar aneddiadau o'r fath yn parhau yn ofynion hap-safleoedd (h.y. twf a ragwelir heblaw am rai a gwblhawyd, a banc tir) wedi'u hasesu

yn erbyn lefel y caniatadau hanesyddol a gymeradwywyd a fyddai'n sbarduno'r trothwy tai fforddiadwy mewn aneddiadau o'r fath.

- 4.10 Wrth osod trothwy a chanran y tai fforddiadwy a geisir, nod y Cynghorau oedd taro cydbwysedd rhwng uchafu darpariaeth tai fforddiadwy i ddiwallu'r angen a nodwyd, wrth sicrhau nad yw hyfywedd cynllun yn cael ei danseilio i'r fath raddau fel na ellir cyflawni bwriad.

b Sut fydd polisiâu tai fforddiadwy'r Cynllun yn sicrhau y bydd cymysgedd cytbwys o fathau, meintiau a daliadaeth tai sy'n gysylltiedig ag anghenion yr ardal?

- 4.11 **Ymateb** - Mae Maen Prawf 3 (i) ym Mholisi TAI 9 'Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad' yn y Cynllun Adnau (CDLL.004) yn datgan y bydd gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol o ran mathau a maint y tai.

- 4.12 Cefnogir hyn ymhellach gan Bolisi TAI 1 'Cymysgedd Briodol o Dai' a Chanllawiau Cynllunio Atodol (CCA) y mae'r Cynghorau'n bwriadu eu cynhyrchu i gefnogi'r Cynllun. Gellir gweld strwythur bras y CCA hyn yn 'Sgôp ac amserlen drafft' (DA.010b). Yng nghyswllt y CCA ar dai fforddiadwy, bwriad y CCA yw amlinellu'r math o dystiolaeth fydd y Cynghorau yn ei disgwyl mewn perthynas â'r gymysgedd briodol o fathau a meintiau'r tai fforddiadwy a ddarperir.

- 4.13 Yn ystod cais manwl bydd asesiad am y gymysgfa briodol o'r mathau a meintiau o dai fforddiadwy yn cael ei seilio ar yr wybodaeth sydd ar gael i'r Cynghorau ar eu Cofrestr Aros am Dai a mynediad i Gofrestr Tai Teg (sy'n rhoi cyfle i drigolion sydd â diddordeb i fod yn berchen ar dŷ ond sydd ar hyn o bryd ddim yn gallu prynu ar y farchnad agored i gofnodi eu diddordeb) yn ogystal ag unrhyw asesiad arall a ddarparwyd neu a ystyrir sydd ei angen e.e. Asesiad Anghenion Tai Lleol ar lefel ward, plwyf, anheddiad.

5 A fydd y Cynllun yn cyflawni'r targed a nodir ar gyfer tai fforddiadwy?

a A yw'r cyfraniadau tai fforddiadwy a geisir yn hyfyw, ac yn seiliedig ar fethodolegau a rhagdybiaethau dibynadwy?

- 5.1 **Ymateb** - Ydi. Gweler yr ymateb i gwestiwn 4a uchod mewn perthynas â'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy a diweddariadau a wnaed yn 2013, 2014 a 2016.

b Sut mae lefel y cyfraniad wedi cymryd i ystyriaeth costau adeiladu cynyddol, gan gynnwys y gofynion am systemau chwistrellu a gyflwynwyd i'r Rheoliadau Adeiladu, a chostau cysylltiedig eraill?

- 5.2 **Ymateb** - Mae diweddariad 2014 (DC.003) a diweddariad 2016 (DA.018) Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (AHTFf) (2013) (DC.001) yn amlinellu'r fethodoleg a ddefnyddiwyd sef Teclyn Arfarnu Datblygiadau Cymru. Mae'r model generig hwn ar waith yn y mwyafrif o awdurdodau lleol yng Nghymru. Caiff ei weld fel y teclyn safonol i'r diwydiant yng Nghymru a chaiff ei gefnogi gan y diwydiant datblygu.

- 5.3 Mae'r Teclyn yn cymharu'r refeniw posib o safle gyda'r costau datblygu posib cyn y gwneir taliad am y tir. Wrth amcangyfrif y refeniw posib, rhoddir ystyriaeth i'r incwm a

grëir o werthu anheddau yn y farchnad a'r incwm o gynhyrchu mathau penodol o dai fforddiadwy. Mae'r amcangyfrifon yn cynnwys (1) rhagdybiaethau ynghylch sut mae'r broses ddatblygu a'r system gymhorthdal yn gweithredu a (2) rhagdybiaethau ynghylch y gwerthoedd ar gyfer mewnbynnau penodol megis prisiau tai a chostau adeiladu.

- 5.4 Cadarnheir bod y costau adeiladu a ddefnyddiwyd i asesu gwerth gweddilliol ar gyfer safle un hectar damcaniaethol a amlinellwyd ym mhennod 3 diweddariad 2016 AHTFF wedi ymgorffori costau adeiladu diweddar. Mae'r rhain yn seiliedig ar ddatblygiadau diweddar a ddylai'n awr adlewyrchu effaith eitemau megis systemau chwistrellu.
- 5.5 Mae'n bwysig nodi fod hyfywedd yn seiliedig ar gostau ynghyd a gwerthoedd. Mae'n anodd dod i gasgliadau cyffredinol ar gyfer y berthynas rhwng y ddau agwedd hon ar draws Gwynedd ac Ynys Môn gan, er bod costau'n codi yn gyffredinol, mae'n debyg bod prisiau gwerthu'n symud ar gyflymder gwahanol mewn gwahanol leoliadau. Am y rheswm hwn, mae'r polisi'n caniatáu trafodaeth benodol o safle-i-safle.

c Sut fydd cyfraniadau oddi ar y safle yn cael eu defnyddio i ddarparu tai fforddiadwy, a pha fecanweithiau sydd ar waith i sicrhau bod lefelau'r cyfraniadau a geisir yn realistig ac yn dryloyw?

- 5.6 **Ymateb** - Mae paragraff 7.4.68 y Cynllun Adnau yn datgan yn glir mai'r ffafriaeth yw darpariaeth ar y safle. Fodd bynnag, gall nifer o ffactorau olygu nad yw darpariaeth ar y safle yn briodol. Gall y ffactorau hyn fod yn fathemategol (y berthynas rhwng graddfa'r datblygiad a'r targed tai fforddiadwy a'i geisir), yn seiliedig ar leoliad (safle ddim yn gynaliadwy ar gyfer tai fforddiadwy) neu yn ymwneud â rheolaeth (Cymdeithasau Tai ddim eisiau unedau yn y lleoliad hwnnw).
- 5.7 Ar gyfer y rhesymau hyn ac o bosibl rhai eraill, gall yr awdurdod lleol gytuno yn hytrach ar gyfraniad ariannol. Fodd bynnag, ble cytunir ar daliad o'r fath, dylai'r ffigur hyn gyfateb fel arfer i'r hyn a fyddai'n cael ei geisio ar y safle. Mewn geiriau eraill, boed cyfraniad tai fforddiadwy ar neu oddi ar safle, ni ddylai ymwneud â hyfywedd, ond yn hytrach i'r rhesymau ymarferol a nodir yn adran 5.5 uchod.
- 5.8 Fel arfer, mae symiau cymudo yn Ynys Môn a Gwynedd yn cael eu negodi ar sail safle-wrth-safle. Bydd Canllaw Cynllunio Atodol yn rhoi eglurhad pellach ynghylch a phryd y bydd swm cymudol yn angenrheidiol ynghyd a lefel y cyfraniad sy'n ofynnol. Pan ystyrir fod derbyn swm cymudo yn dderbyniol, yna bydd rhaid ystyried os dylid cynnal y dull negodi safle-wrth-safle neu os dylid dilyn dull gwahanol, megis matrices safonol (fel y defnyddir gan awdurdodau eraill) er mwyn cyflymu'r cyflenwad.
- 5.9 Ceir trosolwg isod o sut y mae'r ddau awdurdod ar hyn o bryd yn ymdrin â chyfraniadau ariannol ar gyfer tai fforddiadwy yn lle darpariaeth ar y safle a sut y defnyddir hyn i gyflawni tai fforddiadwy:

Ynys Môn:

- Gosodir cyfraniadau ariannol ar gyfer tai fforddiadwy mewn cronfa sydd ond yn cael ei ddefnyddio i alluogi cynlluniau tai fforddiadwy.
- Ar hyn o bryd, mae cytundeb lefel gwasanaeth ar waith sy'n ymrwymo rhywfaint o'r arian i gynllun a weithredir ar y cyd gan y Cyngor a Grŵp Cynefin (Landlord

Cymdeithasol Cofrestredig). Mae'r cynllun hwn wedi galluogi nifer o ymgeiswyr cymwys i dderbyn cymorth i brynu cartref fforddiadwy drwy fudd benthyciad Cymorth Prynu (Homebuy) ac i rai ymgeiswyr allu barhau i fyw yn eu cartref drwy'r cynllun achub morgais. Y targed ar gyfer 2016-17 yw 6 benthyciad Cymorth Prynu a 2 gynllun achub morgais. Mae grŵp Cynefin hefyd yn cyfrannu swm i ariannu'r cynllun hwn.

- Mae'r benthyciad ond yn daladwy pan fydd y cartref yn cael ei werthu. Uchafswm gwerth y cymorth yw £75000.00 ac oni chytunir fel arall, bydd uchafswm gwerth y cymorth drwy fenthyciad yn 30% o werth yr eiddo cymwys.
- Gall cynllun Achub Morgaisi gynorthwyo pobl sydd methu talu eu morgais ac sydd yn berchen o leiaf 20% o'r ecwiti yn eu cartref ac a fyddai'n flaenoriaeth ar gyfer eu hailgartrefu. Uchafswm y cymorth yw £75000.00. Gellir talu swm sy'n ddiffygiol ar y morgais mewn cyfnewid am gyfran cytûn o'r ecwiti. Bydd deiliaid y tai wedyn yn talu rhent ar y canran nad yw'n berchen arni.
- Yn ogystal, gellir defnyddio'r gronfa hon i gefnogi cynlluniau tai fforddiadwy newydd sy'n cael eu datblygu gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig neu drwy raglen adeiladu tai cyngor newydd yr Awdurdod.

Gwynedd:

- Bydd y Cyngor yn ymdrechu i sicrhau y gwna'r defnydd mwyaf rhesymol o unrhyw gyfraniad a dderbynnir i gynorthwyo gyda darparu tai fforddiadwy.
- Nid yw'r Cyngor o'r farn ei bod yn briodol darparu cymhorthdal ariannol tuag at ddarpariaeth o dai fforddiadwy lle byddai disgwyl fel arfer i ddatblygwr ddarparu tai fforddiadwy ar y safle. Bydd y Cyngor yn y lle cyntaf yn defnyddio unrhyw gyfraniad ariannol tuag at ddarparu cymhorthdal i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu grŵp cymunedol ffurfiol er hwyluso datblygiad cynllun tai fforddiadwy
- Mae'r Cyngor, cyn belled ag y gall, eisiau sicrhau tecwch yn y modd bydd yn gwneud defnydd o unrhyw gyfraniad ariannol. Felly, bydd yn gwneud ei orau i ddefnyddio unrhyw gyfraniadau ariannol a gaiff i ddarparu tai fforddiadwy yn ardal dalgylch dibyniaeth CDU y safle ble mae'r cyfraniad wedi deillio.

6 A yw dosbarthiad gofodol y tai fforddiadwy yn gadarn?

a Sut mae lefel y ddarpariaeth yn gysylltiedig â'r dosbarthiad gofodol o ran angen, yn enwedig yn nhermau'r rhaniad trefol/gwledig?

6.1 **Ymateb** - Mae Strategaeth Ofodol y Cynllun yn gwasgaru datblygiadau'n gymesur o amgylch ardal y Cynllun ac yn canolbwyntio ar y lleoliadau hynny sy'n darparu'r cyfleoedd gorau i gyflawni datblygiad cynaliadwy. Mae'r dull yma'r un peth ar gyfer darpariaeth y farchnad a thai fforddiadwy, gweler Pennod 6 y Cynllun Adnau - Datganiad Ysgrifenedig (2015) (CDLL.004).

6.2 Mae Aseiad Marchnad Dai Lleol Ynys Môn (AMDLI) Mai 2013 (DC.025) a Drafft AMDLI Gwynedd 2013 (DC.026) wedi adnabod lefel sylweddol o angen am dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun. Awgryma AMDLI Ynys Môn y dylai 65% o'r tai newydd fydd eu hangen hyd at 2032 (3,970 o aneddiadau) fod yn aneddiadau marchnad, 21% yn dai canolraddol (yn cynnwys rhai ar rent) ac 14% yn llety rhent cymdeithasol. Fodd bynnag, nid yw AMDLI Ynys Môn yn darparu dosbarthiad gofodol ar gyfer yr angen hwn. Mae AMDLI Gwynedd wedi rhannu'r raddfa dwf blynyddol o 709 anedd fesul pob Ardal Farchnad Tai yn seiliedig ar faint ei boblogaeth. Mae

hefyd wedi nodi'r lefel angen tai blynyddol fesul gwahanol ddeiliadaeth (Rhent Cymdeithasol, Perchnogaeth Tai Cost Isel a Rhent Canolraddol).

b	A yw niferoedd y tai fforddiadwy a ragwelir o fewn aneddiadau haen is a chefn gwlad, fel y nodir ym mharagraff 7.4.65b (NF67), yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn a dibynadwy sy'n rhoi ystyriaeth ddigonol i farchnadoedd ac anghenion tai lleol?
---	--

6.3 **Ymateb** - Fel yr amlygwyd yn yr ymateb i gwestiwn 3 uchod, ceir angen fforddiadwy drwy ardal y Cynllun.

6.4 Mae Pennod 2 Papur Testun 5A Datblygu'r Strategaeth Aneddiadau (PT.012) yn adolygu'r canllawiau a gynhwysir yn y Polisi Cenedlaethol mewn perthynas â chreu Hierarchaeth Aneddiadau ynghyd â Nodweddion Lleol Allweddol sy'n disgrifio rôl canolfannau yn yr ardal leol. Mae'r rhan hon yn adlewyrchu bod:

"Felly, yr her yw cydbwyso nifer y cymunedau llai presennol sydd â nifer cyfyngedig neu heb wasanaethau / cyfleusterau wedi'u gwasgaru drwy'r ardal yn erbyn y Polisi Cenedlaethol o greu mwy o gymunedau cynaliadwy a lleihau'r defnydd o'r car preifat."

6.5 Mae'r Nodyn Esboniadol - Hwyluso Tai Fforddiadwy (DA.014b) wedi egluro'r newid yn y nifer o dai fforddiadwy disgwylidig o'r Categori clystyrau. Gweler yr ymateb i gwestiwn 4a uchod ynglŷn â'r cyfiawnhad dros y newidiadau hyn a gellir gweld copi o'r tabl diwygiedig cyfleoedd tai fforddiadwy mewn ymateb i gwestiwn 4a uchod.

6.6 Mae Tablau 1 i 3 yn y Nodyn Esboniadol - Hwyluso Tai Fforddiadwy ynghyd â'r tabl diwygiedig (fe'i gwelir mewn ymateb i gwestiwn 4a uchod) yn dangos y gellir darparu ychydig dros 400 o unedau fforddiadwy (406) rhwng y Pentrefi Lleol / Gwledig / Arfordirol a'r Clystyrau. Byddai hyn gyfystyr ag oddeutu 27% o'r ddarpariaeth fforddiadwy gyffredinol (fel yr amlinellir yn nhabl 1 a welir mewn ymateb i gwestiwn 4a uchod) sy'n cymharu â thwf tai cyffredinol disgwylidig y Cynlluniau o 25% mewn canolfannau o'r fath.

6.7 Yn ystod cais manwl bydd asesiad am y gymysgfa briodol o'r mathau a meintiau o dai fforddiadwy yn cael ei seilio ar yr wybodaeth sydd ar gael i'r Cynghorau ar eu Cofrestr Aros am Dai a mynediad i Gofrestr Tai Teg (sy'n rhoi cyfle i drigolion sydd â diddordeb i fod yn berchen ar dŷ ond sydd ar hyn o bryd ddim yn gallu prynu ar y farchnad agored i gofnodi eu diddordeb) yn ogystal ag unrhyw asesiad arall a ddarparwyd neu a ystyrir sydd ei angen e.e. Asesiad Anghenion Tai Lleol ar lefel ward, plwyf, anheddiad.

6.8 Felly, teimla'r Cyngor y bydd lefel o ddarpariaeth fforddiadwy yn yr haen is o aneddiadau yn cynorthwyo i gynnal ardal wledig fywiog a chreu gwell cydbwysedd o ddaliadaeth mewn ardaloedd sydd â dim ond nifer cyfyngedig o ddarpariaeth fforddiadwy ar hyn o bryd.

c	A oes cyfiawnhad dros wyro o Bolisi Cynllunio Cymru yn yr ymagwedd tuag at safleoedd eithriadau (polisi TAI10)?
---	---

6.9 **Ymateb** - Oes. Derbyn nad yw Polisi Cynllunio Cymru yn hyrwyddo'r ymagwedd tuag at Safleoedd Eithriadau, a gynigir ym Mholisi TAI 10, yn llawn. Fodd bynnag, credir

bod ymagwedd polisi o'r fath yn angenrheidiol er mwyn hwyluso'r datblygiad o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol a nodwyd ble mae'r fframwaith polisi presennol yn cael trafferth caniatáu hyn.

- 6.10 Mae'n bwysig nodi bod rhan gyntaf Polisi TAI 10 yn cyd-fynd â'r polisi safleoedd eithriadau traddodiadol fel y'i hyrwyddir gan PCC ac mai'r polisi i ganiatáu tai ar y farchnad agored ar safleoedd eithriadau, mewn amgylchiadau eithriadol, yw'r elfen sy'n gwyro oddi wrth yr ymagwedd hon. Er bod paragraff 9.2.23 PCC yn nodi "[nad] yw safleoedd eithriadau tai fforddiadwy yn briodol ar gyfer tai ar y farchnad agored", mae paragraff 4.2.2 NCT 6 ('Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy') yn datgan y "Dylai awdurdodau cynllunio ddefnyddio pob ymagwedd bolisi sydd ar gael, mewn modd arloesol, i sicrhau'r cyflenwad mwyaf posibl o dai fforddiadwy".
- 6.11 Felly, yn unol â geiriad NCT 6, mae'r polisi hwn yn darparu ymagwedd arloesol i gynyddu'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy ac felly'n diwallu targed tai fforddiadwy'r Cynllun. Yn ogystal, mae paragraff 9.2.14 PCC yn datgan "Mae angen y gymuned am dai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio faterol sy'n rhaid ei hystyried wrth lunio polisïau cynllun datblygu". Mae ymagwedd o'r fath yn fodd o gyflawni ychydig o'r nodau a'r blaenoriaethau penodol a nodir yn PCC e.e. mae para 4.6.3 yn datgan mai un o'r blaenoriaethau ar gyfer ardaloedd gwledig yw sicrhau bod gan gymunedau gwledig cynaliadwy fynediad i dai fforddiadwy a gwasanaethau cyhoeddus o safon uchel.
- 6.12 Mae'r polisi yn datgan mai mewn amgylchiadau eithriadol yn unig fydd tai marchnad yn cael eu caniatáu ar safleoedd eithriadau. Bydd angen darparu tystiolaeth i ddangos nad yw 100% o dai fforddiadwy yn hyfyw ar y safle. Mewn amgylchiadau o'r fath, dim ond y lleiafswm o aneddiadau ar y farchnad agored sydd eu hangen i draws-ariannu'r unedau fforddiadwy i wneud y bwriad yn hyfyw a ellir ei gefnogi. Yn ogystal, bydd angen i ddatblygiad o'r fath gael ei arwain neu fod mewn partneriaeth â Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ac/neu Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol ac/neu'r Awdurdod Tai Strategol. Yn hyn o beth, bydd y nifer o safleoedd perthnasol yn cael ei reoleiddio'n llym, a bydd y nifer o dai ar y farchnad a ddarperir yn y lleiafrif. O ystyried y cysylltiad gyda Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol neu'r Awdurdod Tai Strategol, mae'n debygol y bydd y ddarpariaeth o dai ar y farchnad agored yn diwallu anghenion lleol. Byddai nifer y tai ar y farchnad a ddarperir yn fach, ond byddai hyn yn sbardun ar gyfer darparu mwy o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol.
- 6.13 Mae'r wybodaeth a ddarperir ym Mhapur Testun 3A 'Poblogaeth a Thai' (PT.007) yn darparu cyfiawnhad am yr ymagwedd polisi hwn. Amlygir yr agweddau a ganlyn:
- Effaith gyfyngedig safleoedd eithriadau yn darparu tai fforddiadwy yn ardal y Cynllun. Ychydig iawn o unedau fforddiadwy sydd wedi'u datblygu ar safleoedd eithriadau gwledig (tu allan i ffiniau datblygu) yng Ngwynedd ac Ynys Môn ers 2011. Hefyd, ychydig iawn o unedau fforddiadwy sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ar safleoedd eithriadau gwledig yng Ngwynedd ac Ynys Môn ers 2011. Roedd nifer o unedau a ganiatawyd ar gyfer adnewyddu caniatadau cynllunio blaenorol. Awgryma hyn bod yna ddiffyg datblygiad wedi bod ar rai o'r safleoedd hyn.
 - Mae nifer yr unedau fforddiadwy sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ar safleoedd eithriadau drwy Gymru gyfan wedi lleihau dros y blynyddoedd diwethaf.

- Hyfywdra cyffredinol / ymarfer costiad ar gyfer cynlluniau posib Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Gwynedd sy'n dangos yr anhawster o sicrhau cynllun hyfyw heb elfen o dai ar y farchnad agored.
- 6.14 Mae'r Grant Tai Cymdeithasol wedi bod yn angenrheidiol i ddatblygu nifer o safleoedd eithriadau gwledig yng Ngwynedd. Mae lefel y grant hwn wedi lleihau'n sylweddol dros y blynyddoedd diweddar. Ni warrantir ffynonellau ariannu eraill ac ni ellir dibynnu arnynt i ariannu prosiectau tai fforddiadwy. O ganlyniad, ystyriodd fod yna angen ystyried ffyrdd amgen ac arloesol o ddarparu ac ariannu tai fforddiadwy heb yr angen i ddibynnu ar grantiau. Mae arloesedd yn hanfodol bwysig i sicrhau unedau fforddiadwy ychwanegol mewn amgylchiadau pan fydd lleihad mewn grantiau neu pan fydd llai o sicrwydd mewn derbyn arian grant. Felly, dyma'r sail i ystyried darparu elfen o dai ar y farchnad agored ar safleoedd eithriadau gwledig i draws-ariannu'r elfen fforddiadwy.
- 6.15 Mae Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol (YmTiC) yn enghraifft o ymagwedd arloesol i ddarparu'r unedau tai fforddiadwy angenrheidiol ar lefel lleol. Fodd bynnag, mae'n hanfodol bod cynlluniau'n hyfyw ariannol er mwyn gallu darparu'r tai fforddiadwy. Mae Cyngor Gwynedd wedi cefnogi'r model YmTiC fel rhan o'i ymateb i ddiffyg cyflenwad o dai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Mae'r model YmTiC yn cynnig y cyfle i ddatblygu clwstwr fechan o eiddo fel bod pobl o fewn eu cymuned yn gallu prynu / rhan-berchen eu cartrefi. Mae hyn yn anelu i gynorthwyo'r rhai hynny na all brynu cartref o fewn eu cymunedau lleol ac mae'n cynnig model sydd yn gweithio gyda'r gymuned i adnabod a datrys yr angen am dai ac i gadw pobl ifanc o fewn eu cymunedau.
- 6.16 Mae Cyngor Gwynedd wedi nodi fod yna rwystr mewn amgylchiadau ac ardaloedd penodol ble nad yw datblygiad yn symud yn ei flaen yn naturiol. Mae hyn oherwydd diffyg hyder yn y sefyllfa ariannol. O'r herwydd, gall y ddarpariaeth o nifer fechan o dai marchnad agored fod y gwarant ariannol sydd ei angen i sicrhau hyfywdra datblygiadau ac i fod y sbardun i ddarparu'r aneddiadau fforddiadwy hanfodol i ddiwallu'r angen lleol. Ceir enghreifftiau yn Lloegr (er enghraifft, mewn perthynas ag Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Cernyw), ble mae traws-ariannu o'r fath wedi digwydd ar safleoedd eithriadau er mwyn sicrhau hyfywdra'r datblygiad.
- 6.17 Gellir hwyluso ymagwedd o'r fath drwy'r system gynllunio Seisnig, gyda pharagraff 54 *National Planning Policy Framework (March 2012)* (https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/6077/2116950.pdf , tudalen 14) yn datgan *"In rural areas, exercising the duty to cooperate with neighbouring authorities, local planning authorities should be responsive to local circumstances and plan housing development to reflect local needs, particularly for affordable housing, including through rural exception sites where appropriate. Local planning authorities should in particular consider whether allowing some market housing would facilitate the provision of significant additional affordable housing to meet local needs"*.
- 6.18 Gweler enghraifft o'r modd mae'r ymagwedd hon wedi ei weithredu o fewn dogfen bolisi fabwysiedig yng Nghynllun Lleol Mabwysiedig Cyngor Dosbarth Purbeck (Dorset) (Tachwedd 2012). Mae ei Bolisi Safleoedd Eithrio Gwledig (<https://www.dorsetforyou.gov.uk/local-plan/part-1/purbeck> , tudalennau 76-77) yn nodi'r canlynol: *"On rural exception sites, a small amount of market housing may be permitted provided it enables the provision of significant additional affordable housing to meet local needs. Further detail will be set out in the Council's Affordable Housing*

SPD". Ar sail hyn mae Dogfen Gynllunio Atodol (Supplementary Planning Document - SPD) Cyngor Dosbarth Purbeck ar Dai Fforddiadwy (Ebrill 2013) yn darparu eglurhad pellach o ran yr agwedd hon (<https://www.dorsetforyou.gov.uk/article/408863/Current-plans-and-strategies-in-Purbeck> , tudalennau 10-11). Mae'r polisi yn llawn ynghyd a'r rhan berthnasol o'r Ddogfen Gynllunio Atodol i'w weld yn Atodiad 1 o'r Datganiad hwn. Mae'r ymagwedd arloesol hon yn debyg o gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy, gan gyd-fynd felly â'r hyn â hybir gan baragraff 4.2.2 of NCT 6.

7 A yw'r Cynllun yn cynnwys mecanweithiau monitro ac adolygu cadarn a fydd yn galluogi'r strategaeth ar gyfer darparu tai fforddiadwy i ymateb yn effeithiol i amgylchiadau sy'n newid?

- 7.1 **Ymateb** - Bydd nifer y tai fforddiadwy a ddarperir yn cael ei adolygu'n gyson yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol (AMR). Mae'r AMR yn ffurfio'r waelodlin ar gyfer asesu effeithiolrwydd polisiâu a chynigion y Cynllun. Bydd dangosyddion allweddol yn cael eu monitro'n agos drwy gydol cyfnod y Cynllun er mwyn sicrhau bod y strategaeth yn diwallu'r targedau disgwylidig a bod ei gynigion yn cael eu cwblhau o fewn yr amserlenni a ragwelwyd.
- 7.2 Bydd yr AMR hefyd yn dadansoddi effeithiolrwydd a pha mor berthnasol yw polisiâu'r Cynllun yn wyneb newidiadau amgylchiadol. Bydd monitro'n galluogi'r Cynghorau i gofnodi unrhyw wyro oddi wrth y cyfraddau disgwylidig. Os bydd yn ymddangos nad yw'r targedau'n cael eu cyflawni, neu fod newid sylweddol i amgylchiadau, bydd rhaid ymdrin â hynny drwy adolygiad rhannol neu adolygiad llawn.
- 7.3 Mae Pennod 8 y Cynllun yn cynnwys Fframwaith Monitro, oedd yn destun Newidiadau â Ffocws (CDLL.023). Mewn ymateb i nodyn rhagarweiniol yr Arolygwr i'r Cynghorau ym mis Mai 2016 (DA.002), mireiniwyd cyflwyniad y Fframwaith Monitro ac fe'i cyflwynwyd i'w Harchwilio (DA.010c). Mae'r Cynghorau'n barod i wneud newidiadau ychwanegol angenrheidiol i'r Fframwaith er mwyn sicrhau ei fod bob amser yn broses flaengar i fonitro effeithiolrwydd y Cynllun, gan ymgorffori ymrwymiad i weithredu os na ddaw datblygiad ymlaen fel y disgwylir ac adnabod mesurau i'w gweithredu i fynd i'r afael ag unrhyw newidiadau.

8 Unrhyw faterion eraill

Atodiad 1

Purbeck District Council Local Plan Part 1: 'Planning Purbeck's Future (Mabwysiadwyd Tachwedd 2012), Tudalennau 76-77
(<https://www.dorsetforyou.gov.uk/local-plan/part-1/purbeck>).

Policy RES: Rural Exception Sites

In order to meet local needs in rural areas, excluding the settlements of Swanage, Wareham and Upton, affordable housing will be allowed in the open countryside in and around settlements where residential development is not normally permitted, provided that:

- The Council is satisfied that the proposal is capable of meeting an identified, current, local need within the parish, or immediately adjoining rural parishes, which cannot otherwise be met;
- Ideally, the site is not remote from existing buildings and does not comprise scattered, intrusive and isolated development and is within close proximity to, or is served by, sustainable transport providing access to local employment opportunities, shops, services and community facilities. However if evidence can be submitted to demonstrate the site is the only realistic option in the parish, the Council will give consideration to supporting the proposal;
- The number of dwellings should be commensurate with the settlement hierarchy set out in Policy LD: Location of Development, of character appropriate to the location and of high quality design; and
- There are secure arrangements to ensure that the benefits of affordable housing will be enjoyed by subsequent as well as initial occupiers.

Affordable housing will be allowed adjacent to existing settlements within the South East Dorset Green Belt where it meets an identified local housing need and does not harm the function or integrity of the green belt.

On rural exception sites, a small amount of market housing may be permitted provided it enables the provision of significant additional affordable housing to meet local needs. Further detail will be set out in the Council's Affordable Housing SPD. [Y paragraff heb ei amlygu yn y gwreiddiol].

Purbeck District Council – Affordable Housing Supplementary Planning Document (SPD) (Mabwysiadwyd 2013), Tudalennau 10-11
(<https://www.dorsetforyou.gov.uk/article/408863/Current-plans-and-strategies-in-Purbeck>)

(c) Policy RES: Rural Exception Sites

26. This policy allows landowners to bring forward rural exception sites to meet the housing needs of rural communities. Settlements that are eligible for rural exception sites are defined in legislation and in Purbeck includes all settlements except Swanage, Upton and Wareham. Further guidance on the location of rural exception sites is set out in the Council's Rural Exception Site Checklist.

Allowing some market housing to facilitate significant affordable housing

27. The policy permits small numbers of market homes on rural exception sites to facilitate the provision of significant additional affordable housing to meet local needs. Property values vary greatly across the district and therefore the Council does not prescribe ratios of market to affordable homes on exception sites. Instead, the Council will make a judgement on the proportion of market housing site by site using an open book approach.

28. Rural exception sites are exceptions to normal planning policy, which strictly prohibits market housing outside settlement boundaries. The market housing element of Policy RES is to increase the viability of exception sites and incentivise landowners to bring forward sites. It is not a way for applicants to circumvent the planning system to achieve unnecessarily large numbers of market homes in the countryside.