Pwyllgor yr Amgylchedd, Cynllunio a Chefn Gwlad

Yr agweddau ar gynllunio sy'n gysylltiedig â darparu tai fforddiadwy a chymunedau cynaliadwy yng nghefn gwlad

Chwefror 2004

Rhagair

Go brin fod pwnc sydd wedi cael mwy o sylw yng nghefn gwlad na thai – neu ddiffyg tai-fforddiadwy. Mae'r cynnydd cyflym ac aruthrol ym mhrisiau tai, yn arbennig ar yr arfordir ac mewn ardaloedd o harddwch naturiol wedi cau llawer o bobl ar incwm isel allan o'r farchnad dai. Mae sefyllfa llawer sy'n chwilio am gartref yn anodd iawn, os nad yn amhosib. Yn sgil y tueddiadau hyn mae perygl i'n cymunedau gwledig droi'n anghynaliadwy. Dyna gefndir yr ymchwiliad hwn.

Dylwn roi gair o rybudd. Dim ond ymchwilio i rôl y system gynllunio wrth roi cefnogaeth i ddarparu tai fforddiadwy oedd cylch gwaith y pwyllgor. Mae llawer o faterion cysylltiedig sy'n ymwneud â thai yn perthyn i bortffolio arall yn y Cynulliad a chyflwynwyd y sylwadau hyn i'r pwyllgor perthnasol.

Y prif gasgliadau yw bod angen rhoi rhagor o hyblygrwydd i awdurdodau cynllunio greu polisïau sy'n ymateb i sefyllfa'r farchnad dai yn lleol, o fewn fframwaith cenedlaethol i'w ddatblygu gan y Cynulliad. Hefyd mae angen egluro'r opsiynau sydd eisoes ar gael i Awdurdodau Cynllunio i ddatblygu'r polisïau hynny. Lle bo pwysau mawr ar y farchnad dai, mae'r pwyllgor hefyd yn argymell creu polisïau ar gyfer tai newydd sy'n ffafrio pobl leol os gellir profi'r galw trwy asesiadau trylwyr.

Mae rhai awdurdodau yn Lloegr eisoes wedi dechrau arbrofi yn y maes hwn ac roedd eu tystiolaeth yn allweddol. Hoffwn hefyd ddiolch i'r holl gyrff a ddaeth i roi sylwadau i'r pwyllgor a diolch hefyd i'r Pwyllgorau Rhanbarth a fu'n casglu gwybodaeth ar ein rhan. Bu'n drefniant llwyddiannus iawn. Diolch hefyd i'r gwasanaeth ymchwil a'r ysgrifenyddiaeth am eu gwaith trylwyr a'u harweiniad.

Rydw i'n mawr hyderu y bydd y Llywodraeth yn ymateb yn gadarnhaol i'r argymhellion hyn yn wyneb y dystiolaeth gadarn a gyflwynwyd i ni. Rhaid i'n cyfundrefn gynllunio fod yn fwy rhagweithiol er mwyn ymateb i anghenion lleol – ac mae'n argymhellion yn ffordd o sicrhau hyn o fewn y newidiadau sydd ar y gweill i'r fframwaith cynllunio yng Nghymru.

ALUN FFRED JONES AC
Cadeirydd Pwyllgor yr Amgylchedd, Cynllunio a Chefn Gwlad
Chwefror 2004

Aelodau Pwyllgor yr Amgylchedd, Cynllunio a Chefn Gwlad

Alun Ffred Jones AC (Cadeirydd)
Caernarfon

Mick Bates AC
Maldwyn

Glyn Davies AC
Canolbarth a Gorllewin Cymru

Tamsin Dunwoody-Kneafsey AC
Preseli Sir Benfro

Irene James AC
Islwyn

Carwyn Jones AC (Gweinidog)
Pen-y-bont ar Ogwr

Helen Mary Jones AC
Canolbarth a Gorllewin Cymru

Carl Sargeant AC
Alun a Glannau Dyfrdwy

Catherine Thomas AC
Llanelli

Brynle Williams AC
Gogledd Cymru

Cynnwys

		Tudalen
	Crynodeb o'r argymhellion	4
Adran 1	Rhagymadrodd	8
Adran 2	Cefndir y Polisi	11
Adran 3	Cynllunio ar waith	15
Adran 4	Trafodaeth ac argymhellion	20
Atodiad 1	Gwybodaeth a roddwyd ger bron yr ymchwiliad	
Atodiad 2	Diffiniadau	
Atodiad 3	Mecanweithiau cynllunio	
Atodiad 4	Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai	

Crynodeb o'r argymhellion

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

Rolau a chyfrifoldebau

– Bod Llywodraeth y Cynulliad yn datblygu fframwaith Cymru gyfan ar gyfer diffinio 'fforddiadwy'. Byddai'n cynnwys rhestr o opsiynau y gallai Awdurdodau Cynllunio Lleol ddewis ohoni i ddiffinio 'fforddiadwy' ar gyfer eu cynlluniau datblygu a'u cytundebau Adran 106. *Para. 4.5*

– Bod Llywodraeth y Cynulliad yn cefnogi awdurdodau cynllunio trwy eu hannog i fod yn hyblyg a datblygu polisïau cynllunio tai fforddiadwy gwahanol ar gyfer ardaloedd gwahanol o fewn eu dalgylchoedd er mwyn ymateb i anghenion lleol. Bod awdurdodau cynllunio lleol yn diffinio 'ardal leol' o fewn eu cynlluniau datblygu, ac yn dangos bod yna 'angen' trwy gynnal Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai a mecanweithiau eraill ar y lefel leol. *Para. 4.6*

– Bod awdurdodau cynllunio lleol yn gofyn am help cymunedau lleol a buddiannau eraill i ddweud beth yw'r angen lleol ac i ddatblygu polisïau i ddiwallu'r anghenion hynny. Dylid gofalu hefyd bod gan gymunedau lleol ran amlwg i'w chwarae wrth glustnodi tirfeddianwyr i ddatblygu tai fforddiadwy yn eu hardaloedd, ynghyd â safleoedd posibl. *Para. 4.7*

Mecanweithiau Cynllunio

– Bod Llywodraeth y Cynulliad yn rhoi'r hyblygrwydd i awdurdodau cynllunio lleol allu bod yn flaengar o fewn fframwaith cynllunio cenedlaethol ac yn eu helpu i gyflwyno polisïau arbrofol o fewn y fframwaith gan egluro'r opsiynau a'r pwerau sydd ar gael i awdurdodau cynllunio lleol i ddatblygu'r polisïau hynny. Yn benodol, dylai hynny gynnwys:

I. defnyddio polisïau 'pobl leol yn unig';
II. defnyddio cytundebau Adran 106;
III. defnyddio safleoedd eithriadau i godi tai fforddiadwy arnynt - dylid caniatau hynny lle ceir tystiolaeth, fel Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai, bod yna angen;
IV. defnyddio targedau neu gwotâu ar gyfer tai fforddiadwy - dylai Llywodraeth y Cynulliad roi'r grym i awdurdodau cynllunio lleol fynnu bod datblygwyr yn cadw atynt. Dylid cynnwys targedau a chwotâu mewn cynlluniau datblygu. *Para. 4.9*

– Bod Llywodraeth y Cynulliad yn newid Nodyn Cyngor Technegol 2 (Cynllunio a Thai Fforddiadwy) i gymryd yr argymhelliad uchod i ystyriaeth. *Para. 4.9*

– Bod Llywodraeth y Cynulliad yn crisialu'r polisïau 'pobl leol yn unig' ar gyfer tai newydd nad ydynt oll o reidrwydd yn dai 'fforddiadwy' a lle bo pwysau mawr ar y farchnad dai, yn cefnogi awdurdodau cynllunio lleol i

ddatblygu polisïau o'r fath sydd â chysylltiad amlwg ag anghenion lleol a bod Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai ac arolygon a data eraill yn profi bod yr angen lleol hwnnw'n bod. Bydd gofyn i gyfreithwyr edrych yn ofalus ar y polisïau hyn i wneud yn siwr nad ydynt yn mynd yn groes i Hawliau Dynol neu ddeddfwriaeth arall sy'n atal gwahaniaethu. *Para. 4.10*

– Bod Llywodraeth y Cynulliad ac awdurdodau cynllunio lleol yn cadw golwg gyson ar effeithiolrwydd y mecanweithiau cynllunio sy'n bod i'w cefnogi i ddarparu tai fforddiadwy ac yn adolygu polisïau a chanllawiau yng ngoleuni'r canlyniadau. *Para. 4.11*

– Sefydlu mecanweithiau ar gyfer rhannu arferion da rhwng awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru a Lloegr. *Para. 4.12*

– Bod Llywodraeth y Cynulliad yn ystyried darparu arian i bwyso a mesur mecanweithiau cynllunio a rhannu arferion da. *Para. 4.12*

Gwybodaeth a data

– Er yn cydnabod bod yr argymhelliad hwn yn dod yn rhannol o dan y portffolio Cyfiawnder Cymdeithasol ac Adfywio, mae’r Pwyllgor yn argymell y dylai pob awdurdod lleol gynnal Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai, gan ddefnyddio methodoleg gyson, a'u bod yn eu diweddaru'n gyson. Dylid cynnal yr Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai ar y lefel 'leol', fel ag y diffinnir hynny yn y cynllun datblygu. Dylai'r Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai a chynlluniau datblygu glustnodi safleoedd addas i ddarparu tai fforddiadwy arnynt. *Para. 4.14*

– Dylid derbyn data arolygon a gwaith ymchwil eraill (cyn belled â bod eu methodolegau yn dderbyniol) gyda'r Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai fel tystiolaeth o angen lleol. *Para. 4.14*

– Dylid cynnal Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai neu arolygon ychwanegol a defnyddio data ymchwil (yn seiliedig ar fethodolegau cymeradwy) cyn newid polisïau tai mewn Cynlluniau Datblygu Unedol sy'n bod a'r Cynlluniau Datblygu Lleol newydd (a fydd yn cymryd lle'r Cynlluniau Datblygu Unedol o dan y *Mesur Cynllunio a Phrynu Gorfodol*.) *Para. 4.14*

Yr Iaith Gymraeg

– Bod Llywodraeth y Cynulliad yn crisialu, trwy gyfeirio at TAN 20 (Yr Iaith Gymraeg - Cynlluniau Datblygu Unedol a Rheolaeth Gynllunio):

I. Sut y dylid asesu effaith datblygiadau ar yr iaith, ar drywydd yr asesiadau o effeithiau amgylcheddol;

II. Sut y dylid rhoi polisi cynllunio sy’n ymwneud â’r Gymraeg ar waith. *Para 4.15*

Datblygu cynaliadwy

- Bod Llywodraeth y Cynulliad yn ceisio newidiadau i ddeddfwriaeth sylfaenol (os oes angen) i wneud technegau adeiladu cynaliadwy yn ystyriaeth berthnasol at ddiben cynllunio. *Para. 4.16*

- Bod Llywodraeth y Cynulliad yn datblygu polisi ar ddatblygiadau bach eu heffaith ac yn cyhoeddi canllawiau i awdurdodau cynllunio ar sut y gallai'r system gynllunio ymdrin â'r math hwn o ddatblygiad. *Para. 4.16*

Y tir sydd ar gael

- Bod Llywodraeth y Cynulliad yn ystyried y posibilrwydd o ddarparu nawdd i brynu tir preifat ar gyfer tai fforddiadwy. *Para. 4.18*

- Bod Llywodraeth y Cynulliad yn annog awdurdodau cyhoeddus i neilltuo tir cyhoeddus ar gyfer tai fforddiadwy ac yn crisialu'r sefyllfa o ran cael y 'pris gorau' wrth werthu tir cyhoeddus ar gyfer tai fforddiadwy. *Para. 4.18*

Adnoddau

- Bod Llywodraeth y Cynulliad yn trafod â Llywodraeth y DU sut i ddefnyddio'r arian a geir o bolisïau ariannol ac ariannu e.e. TAW, Treth y Cyngor a'r Dreth ar Enillion Cyfalaf i ddarparu tai fforddiadwy. *Para. 4.19*

Rhagymadrodd

Pa mor fforddiadwy yw tai yn y Deyrnas Unedig

1.1 Mae'r ffactorau sy'n effeithio ar allu pobl i fforddio tai i'w teimlo ym mhob rhan o'r Deyrnas Unedig. Meddai'r adroddiad interim a gyhoeddwyd yn ddiweddar ar y Cyflenwad Tai gan Arolwg Barker a gomisiynwyd gan Lywodraeth y DU:

> *"Higher house prices create affordability problems. An increasing number of people cannot afford to buy houses. In 2002, only 37 per cent of new households could afford to buy a property, compared to 46 per cent in the late 1980s. Declining affordability also has wider consequences, restricting labour market flexibility, hampering the delivery of public services and leading to longer commuting times affecting individuals' quality of life and environment."* [1]

1.2 Mae astudiaethau diweddar o'r problemau sy'n gysylltiedig â darparu tai y gall pobl mewn ardaloedd gwledig eu fforddio wedi codi'r pynciau canlynol:

– **Y bwlch fforddiadwyedd -** yn aml, mae tai yng nghefn gwlad yn aml yn llai fforddiadwy na thai mewn ardaloedd trefol. Er enghraifft, gan ddefnyddio mynegai sydd newydd ei datblygu, dangosodd y Countryside Agency bod tai mewn ardaloedd gwledig yn llai fforddiadwy na thai mewn ardaloedd trefol, a hynny mewn saith allan o wyth rhanbarth yn Lloegr[2]. Cynhaliodd y Joseph Rowntree Foundation asesiad o gost tai a lefelau incwm yn Lloegr[3] a gweld bod cael ty fforddiadwy mewn ambell ardal wledig yn gymaint o broblem ag ydoedd yn Llundain - roedd pedwar o'r deg awdurdod lleol lleiaf fforddiadwy yn ardaloedd gwledig yn ne orllewin Lloegr.

– **Rôl y system gynllunio -** mae'r system gynllunio i bob golwg yn gogwyddo o blaid anghenion cymunedau trefol yn hytrach na rhai gwledig. Er enghraifft, yn ôl y Sefydliad Cynllunio Trefi Brenhinol a'r Sefydliad Tai Siartredig[4], mae'r system gynllunio yn llesteirio ymdrechion i ddarparu tai fforddiadwy newydd yng nghefn gwlad Lloegr. Eu casgliad oedd mai dim ond mewn ardaloedd lle roedd y farchnad dai eisoes yn cael ei datblygu, sef ardaloedd trefol yn bennaf, y mae mecanweithiau fel rhwymedigaethau cynllunio yn gweithio. Mae polisïau cynllunio yn aml yn llesteirio datblygiad mewn ardaloedd lle nad oes cludiant cyhoeddus, fel rhai ardaloedd gwledig anghysbell. Yr hyn sydd ei angen ar ardaloedd gwledig meddent,

---

[1] *Review of Housing Supply – Securing our Future Housing Needs, Interim Report – Analysis*, Kate Barker, Rhagfyr 2003. Dyfyniad o dudalen 7 y Crynodeb Gweithredol, para. 7, pedwerydd pwynt bwled.
[2] *State of the Countryside 2002*, Countryside Agency.
[3] *Affordability differences by area for working households buying their homes, Mai 2003*, Joseph Rowntree Foundation Ref 573.
[4] *Planning for Housing – The Potential for Sustainable Communities*, Sefydliad Cynllunio Trefi Brenhinol a'r Sefydliad Tai Siartredig, Mehefin 2003.

yw mwy o dai llai, fforddiadwy a chanolig eu pris a llai o'r tai mwy moethus y mae datblygwyr yn eu ffafrio.

Pa mor fforddiadwy yw tai yng Nghymru

1.3 Mae'r drafodaeth am y ffactorau sy'n effeithio ar fforddiadwyedd tai lleol yng Nghymru yn un hen. Mewn erthygl ddiweddar, dywedwyd y bu tri cham yn hanes diweddar cynllunio a thai yng nghefn gwlad Cymru.

I. Cyn 1980, gyda phobl ifanc yn codi'u pac ac yn gadael yr ardaloedd gwledig a phobl newydd a mwy ariannog o'r tu allan i Gymru yn symud i mewn, gwelwyd hynny yn y 1970au yn fygythiad posibl i ddiwylliant Cymru.

II. 1980 i ganol y 1990au, pan roddodd y cynllun Hawl i Brynu'r cyflenwad o dai cymdeithasol mewn ardaloedd gwledig dan bwysau a dwysau'r drafodaeth am y flaenoriaeth y dylid ei rhoi ar anghenion lleol a fforddiadwyedd.

III. Gwelir y cyfnod diweddaraf fel cyfnod o ganolbwyntio ar adfywio ac mae hynny wedi parhau gyda chreu'r Cynulliad Cenedlaethol. Nodwedd ohono yw parhad y pwysau i roi blaenoriaeth ar anghenion lleol [5].

1.4 Nodwedd arall o'r cyfnod diweddaraf yw'r cynnydd cyflym ym mhrisiau tai, sydd wedi codi'n uwch na chyflogau.

Cynllunio a thai fforddiadwy

1.5 Rôl bennaf y system gynllunio o ran darparu tai fforddiadwy yw rheoleiddio datblygiad tai newydd. Mae tai fforddiadwy newydd yn cynnwys tai rhad ar y farchnad agored a thai cymdeithasol i'w rhentu a'u rhan-berchnogi h.y. tai sy'n cael eu datblygu gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (gan gynnwys Cymdeithasau Tai).

1.6 Dyna'r cefndir i'r problemau sy'n cael eu cysylltu â darparu tai fforddiadwy. Mae Pwyllgor newydd yr Amgylchedd, Cynllunio a Chefn Gwlad wedi ymrwymo felly i ymchwilio, yn ei arolwg polisi cyntaf, i'r agweddau ar y drefn gynllunio sy'n gysylltiedig â darparu tai lleol fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig.

Y cylch gorchwyl

1.7 Cylch gorchwyl yr ymchwiliad yw:

"Ystyried i ba raddau y mae'r polisïau cynllunio cyfredol yn effeithiol wrth gynnal y ddarpariaeth o dai fforddiadwy a chymunedau cynaliadwy yng

---

[5] *Wales* – WJ Edwards yn*: Housing in the European Countryside – rural pressure and policy in Western Europe* - Dan Olygyddiaeth N Gallent, M Shucksmith ac M Tewdwr-Jones 2003

nghefn gwlad, a gwneud argymhellion ar gyfer datblygu polisi yn y maes hwn".

Diffiniadau

1.8 At ddiben yr ymchwiliad, rydym wedi mabwysiadu'r diffiniadau a ganlyn:

- "tai fforddiadwy" - nododd y Pwyllgor y diffiniad yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 2[6], sy'n cynnwys *"tai y farchnad cost isel a thai a gymorthdelir ill dau"*;

- "Cymunedau cynaliadwy" - er bod y Pwyllgor yn credu mai mater i'r awdurdod cynllunio lleol unigol yw diffinio hyn, cytunodd ar y diffiniad bras a ganlyn: *"gan gymryd amgylchiadau economaidd, amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol i ystyriaeth, cynnal poblogaeth gytbwys a chymysg a fydd yn caniatau i gymuned ffynnu"*.

1.9 Mae'r adroddiad hwn yn crynoi camau'r ymchwiliad ac yn disgrifio'r argymhellion a wnaed gan y Pwyllgor.

1.10 **Mae adran 2** yr adroddiad yn rhoi'r **cefndir polisi** a deddfwriaethol ac yn disgrifio'r cyfleoedd sy'n bod i awdurdodau cynllunio lleol ddarparu tai fforddiadwy lleol.

1.11 Mae **Adran 3** yn edrych ar **y sefyllfa gynllunio fel ag y mae**. Mae'r Pwyllgor yn teimlo bod yna fwlch rhwng polisi ac arfer. Mae'r adran hon yn nodi hefyd gasgliadau'r ymchwil a wnaed yn Lloegr i fethiannau'r system gynllunio i ddarparu lefelau digonol o dai fforddiadwy, yn ogystal â rhai polisïau newydd i ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy lleol.

1.12 Mae **adran 4** yn crynhoi'r **pwyntiau sydd wedi'u codi** am effeithiolrwydd polisïau cynllunio yng Nghymru i helpu i ddarparu tai fforddiadwy a chymunedau cynaliadwy yng nghefn gwlad. Rhoddir **ystyriaeth** i'r angen am bolisïau cynllunio cryfach yng Nghymru i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig, o fewn y fframwaith deddfwriaethol diweddaraf sy'n cynnwys y Mesur Cynllunio a Phrynu Gorfodol sydd ar hyn o bryd gerbron y Senedd, a chynigir **argymhellion**.

---

[6] *Canllawiau Cynllunio (Cymru) Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 2 - Cynllunio a Thai Fforddiadwy*, y Swyddfa Gymreig, Tachwedd 1996.

Cefndir y Polisi

Y system gynllunio yng Nghymru a Lloegr

2.1 *Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990*[7] (y Ddeddf) yw sylfaen y system gynllunio yng Nghymru a Lloegr. Mae'n darparu fframwaith ar gyfer Awdurdodau Cynllunio Lleol (Awdurdodau Unedol a Pharciau Cenedlaethol yng Nghymru) i ddatblygu eu Cynlluniau Datblygu Unedol[8] ac i wneud penderfyniadau ym maes rheoli datblygiadau.

2.2 Mae'r holl bwerau sy'n gysylltiedig â darparu tai fforddiadwy o dan y Ddeddf wedi'u datganoli i'r Cynulliad[9].

2.3 Mae deddfwriaeth gynllunio newydd, *y Mesur Cynllunio a Phrynu Gorfodol*[10]*,* a fydd yn ategu'r Ddeddf, yn mynd drwy'r Senedd ar hyn o bryd. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi gweithio'n glós â Llywodraeth y DU i ddatblygu'r Mesur, sy'n cynnwys adran ar faterion cynllunio yng Nghymru'n unig.

Canllawiau cynllunio yng Nghymru

2..4 O fewn fframwaith y Ddeddf, a deddfwriaethau dilynol sy'n diwygio rhannau ohoni, mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi llunio'i pholisi cynllunio manwl ei hun, *Polisi Cynllunio Cymru*[11] gan nodi ei gweledigaeth ar gyfer cynllunio yng Nghymru. Mae *Polisi Cynllunio Cymru* yn cael ei ategu gan gyfres o Nodiadau Cyngor Technegol (TAN). Ceir cyngor trefniadol yng nghylchlythyrau'r Cynulliad Cenedlaethol/ Swyddfa Gymreig.

Cyfleoedd i ddatblygu tai lleol fforddiadwy

2.5 Yn Adran 9.1.1 o *Bolisi Cynllunio Cymru* dyma sut y disgrifir amcanion tai y Cynulliad:

> *"Gweledigaeth y Cynulliad ar gyfer tai yw y dylai pawb yng Nghymru gael y cyfle i fyw mewn tai fforddiadwy o ansawdd da; i fedru dewis ym mhle y maent am fyw a phenderfynu ai prynu neu rentu fyddai orau iddynt hwy a'u teuluoedd. Yr amcanion yw darparu:*
>
> - *tai mewn cyflwr da, mewn cymunedau diogel a chynaliadwy; a*
> - *mwy o ddewis i bobl o ran y math o dai a'u lleoliad, gan gydnabod anghenion pawb, gan gynnwys y rhai y mae arnynt angen tai fforddiadwy neu arbennig mewn ardaloedd trefol a gwledig."*

---

[7] *Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990*, 1990 c. 8, ISBN 0105408905.
[8] Cynllun Datblygu Unedol yw cynllun sy'n cael ei gyhoeddi, ar ôl ymgynghori'n eang arno, gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i nodi ei gynlluniau a'i bolisïau ar gyfer datblygu ei ardal dros y 10 mlynedd ganlynol. Mae'n mynd i'r afael â meysydd fel yr amgylchedd, trafnidiaeth, datblygu economaidd a thai.
[9] *Gorchymyn Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Trosglwyddo Swyddogaethau) 1999 (RhS 672/1999).*
[10] Gellir cael gafael ar destun llawn o'r Mesur yn: http://www.parliament.the-stationery-office.co.uk/pa/cm200304/cmbills/006/2004006.htm
[11] *Polisi Cynllunio Cymru*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, Mawrth 2002, ISBN 0 7504 2854 6.

2.6 Mae gan awdurdodau cynllunio lleol sawl opsiwn yng Nghymru ar gyfer adeiladu tai fforddiadwy o fewn ardal eu cynlluniau. Dyma ddisgrifiad ohonynt.

Polisïau tai fforddiadwy o fewn y cynllun datblygu

2.7 Ceir y canllawiau cyfredol ar dai fforddiadwy ar gyfer awdurdodau lleol yng Nghymru yn *TAN2.* Mae'r TAN yn deillio o Bapur Gwyn Llywodraeth y DU ar Dai, *Cartrefi ein Dyfodol: Cyfle, Dewis, Cyfrifoldeb*[12] cyhoeddwyd ym 1995.

2.8 Mae'r TAN yn cynghori:

> *"Dylai'r awdurdodau cynllunio nodi eu gofynion ym maes tai am gyfnod y cynllun yn y polisïau yn y cynllun datblygu. Dylid nodi safleoedd penodol ar gyfer tai. Bydd prif gydran y dyraniad hwn yn gysylltiedig â darparu tai i ddiwallu'r galw cyffredinol. Er bod llawer o'r ddarpariaeth hon yn debygol o ddiwallu anghenion lleol, dylai'r tir sydd wedi'i ddyrannu mewn cynlluniau datblygu fel tir ar gyfer tai fod ar gael i bob ceisydd ac ni ddylid ei ddyrannu'n benodol i ddiwallu anghenion rhannau penodol o'r gymuned. Mae'r eithriad i hyn yn ymwneud â thai fforddiadwy yn unig."*

2.9 Dylai awdurdodau cynllunio nodi yn eu cynlluniau datblygu faint o dai fforddiadwy sydd eu hangen a nodi targedau dangosol ar gyfer eu hadeiladu, un ai o ran niferoedd neu fel canran o dai ar bob safle. Mewn ardaloedd gwledig, safleoedd eithriadau[13] fel arfer sy'n cael eu ffafrio ar gyfer tai fforddiadwy lleol.

Defnyddio Amodau Cynllunio a Rhwymedigaethau Cynllunio

2.10 Mae TAN 2 yn argymell defnyddio amodau cynllunio a rhwymedigaethau cynllunio mewn ardaloedd trefol a gwledig i sichrau mai pobl sy'n dod o dan y categorïau lleol o angen sy'n byw, naill ai ar y cychwyn neu 'hyd dragwyddoldeb', mewn tai fforddiadwy.

2.11 Cafodd y Porthol Cynllunio[14] ei sefydlu gan Lywodraeth y DU a Llywodraeth Cynulliad Cymru i ddarparu help a chyngor arlein i'r cyhoedd ar faterion cynllunio. Mae'n diffinio'r ffyrdd y gall cynllunwyr reoli'r cyflenwad o dai fforddiadwy fel a ganlyn:

> ***"Conditions*** *- stipulations attached to a planning permission to limit or direct the manner in which a development is carried out.*
>
> ***Planning Obligations and Agreements*** *- legal agreements between a planning authority and a developer, or offered unilaterally by a*

---

[12] *Cartrefi ein Dyfodol: Cyfle, Dewis, Cyfrifoldeb*, Polisïau Tai y Llywodraeth ar gyfer Cymru a Lloegr, Adran yr Amgylchedd a'r Swyddfa Gymreig, Mehefin 1995.
[13] Mae safle ethiriadau fel arfer wedi'i leoli o fewn, neu ger, pentref sydd eisoes yn bodoli ac ni fyddai fel arfer yn cael ei gynnwys fel safle ar gyfer datblygiadau.
[14] Y Porthol Cynllunio, http://www.planningportal.gov.uk

developer, ensuring that certain extra works related to a development are undertaken, usually under Section 106 of the Town and Country Planning Act 1990.

Planning Gain *- the principle of a developer agreeing to provide additional benefits or safeguards, often for the benefit of the community, usually in the form of related development supplied at the developer's expense.*"

2.12 **Amodau cynllunio -** mae'r rhain yn caniatáu i awdurdod cynllunio nodi canran neu nifer y tai a ddylai gael eu cyfrif fel tai fforddiadwy mewn unrhyw ddatblygiad newydd. Yng Nghymru, er bod modd i awdurdod cynllunio osod targedau dangosol ar gyfer tai fforddiadwy (gweler paragraff 2.9 uchod), ni chânt ‘orfodi’ datblygwr i adeiladu canran o dai fforddiadwy ar safle, dim ond ‘ceisio negodi'r’ telerau â'r datblygwr.

2.13 **Cytundebau Adran 106 -** mae *Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990* yn caniatáu i awdurdodau cynllunio lleol ddod i gytundeb â'r datblygwr i gyfyngu neu reoli datblygiadau neu'r defnydd a wneir o dir, naill ai'n barhaol neu am gyfnod penodol. Mae'r pwerau hyn yn galluogi awdurdodau cynllunio lleol i osod cytundebau Adran 106 ar dai fforddiadwy i sicrhau eu bod yn parhau i fod yn dai fforddiadwy.

2.14 **Lles Cynllunio** - os oes nifer o anheddau'n cael eu hadeiladau, gall awdurdod cynllunio ddefnyddio rhwymedigaethau cynllunio i fynnu bod cyfran o’r tai a ddarperir ar safle yn rhai fforddiadwy neu i gael tir neu daliadau oddi wrth ddatblygwr i adeiladu tai fforddiadwy arnynt pan nad yw hyn yn rhan o'r datblygiad y ceisir cael caniatâd cynllunio ar ei gyfer. Mae Llywodraeth y DU newydd gyflwyno cymal newydd yn y *Mesur Cynllunio a Phrynu Gorfodol* a fydd yn galluogi awdurdodau cynllunio lleol i geisio cael datblygwr i dalu am hawl i ddatblygu safle, heb orfod cynnal trafodaethau sy’n aml yn rhai meithion. Bydd gan awdurdodau cynllunio lleol yr opsiwn o hyd i weithredu a thrafod rhwymedigaethau cynllunio, os bydd datblygwyr yn dewis peidio â gwneud cyfraniad cynllunio.

Defnyddio Polisïau Eithriadau

2.15 Mewn ardaloedd gwledig, nid oes llawer o gyfle yn aml i neilltuo tir ar gyfer tai o fewn 'amlenni' anheddau presennol[15]. Mae TAN 2 yn caniatau i ddefnyddio polisïau eithriadau i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Mae polisïau eithriadau yn caniatáu i awdurdodau cynllunio roi caniatâd i ddatblygu ar safleoedd tirlenwi neu ar ddarnau bach o dir ger ffiniau anheddau gwledig ac i nodi hynny yn eu cynlluniau datblygu. Bydd y cynllun yn rhagnodi mai dim ond os yw'r cynlluniau yn rhai ar gyfer tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol y caiff y ceisiadau i ddatblygu'r safleoedd hyn eu cymeradwyo.

[15] Defnyddir amlen anheddau mewn ardaloedd gwledig fel arfer i rwystro aneddiadau gwledig rhag tyfu y tu hwnt i'w ffiniau presennol.

Tynnu Hawliau Datblygu Cyffredinol a Ganiateir yn ôl

2.16 Mae'r *Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995*[16]*,* Erthygl 3, yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer dosbarthiadau penodol o ddatblygiad, gan gynnwys ehangu, gwella a newidiadau eraill i dai annedd. Mae'r Gorchymyn yn cynnwys meini prawf ar gyfer estyniadau, ffenestri dormer, newid llinellau toeau a chodi adeiladau allanol, ymhlith newidiadau eraill. Er nad oes angen cais cynllunio fel arfer ar gyfer eitemau sydd wedi'u rhestru yn y Gorchymyn, gall Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy ddefnyddio'r amodau cynllunio, dynnu'r hawliau hyn yn ôl. Gellir tynnu'r hawliau datblygu cyffredinol a ganiateir ar gyfer tai fforddiadwy yn ôl i sicrhau nad yw adeilad sy'n cael ei adeiladu fel ty fforddiadwy yn cael ei newid yn sylweddol gan godi'i werth.

Polisïau 'Pobl Leol yn Unig'

2.17 Ym mis Ionawr 2003, ysgrifennodd Sue Essex, Gweinidog yr Amgylchedd ar y pryd, at holl awdurdodau cynllunio Cymru i egluro'r modd y mae'r system gynllunio yn caniatáu tai fforddiadwy[17]. Roedd y llythyr hwn yn atgyfnerthu'r cyngor a'r polisïau sydd yn *Polisi Cynllunio Cymru* a TAN2, ac yn pwysleisio bod angen i dai sydd wedi'u neilltuo ar gyfer pobl leol yn unig fod yn fforddiadwy. Roedd y llythyr hefyd yn tynnu sylw at y posibilrwydd o ddyrannu tai ar gyfer pobl leol yn unig nad ydynt o anghenrhaid yn dai fforddiadwy. Byddai hyn, fodd bynnag, yn mynd yn groes i'r canllawiau cynllunio cenedlaethol a dylent fabwysiadu polisïau o'r fath:

> *"...dim ond os ydynt yn seiliedig ar dystiolaeth ac os yw amgylchiadau lleol yn caniatau hynny. Wrth ddatblygu eu Cynlluniau Datblygu Unedol, dylai'r awdurdodau ddefnyddio pa dystiolaeth bynnag y maent yn ei hystyried sy'n briodol i'w hachos, o ran y tir sydd ar gael iddynt, anghenion cymdeithasol ac amgylcheddol, ac ati."*

2.18 Mae'r adran nesaf yn symud ymlaen i ystyried y defnydd a wneir o'r mecanweithiau cynllunio hyn.

---

[16] *Gorchmyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995*, Offeryn Statudol 1995 Rhif 418.

[17] Llythyr oddi wrth y Gweinidog dros yr Amgylchedd at holl awdurdodau cynllunio lleol Cymru cyf: Cymhwyso'r Polisi Cynllunio sy'n Ymwneud â Thai, 30 Ionawr 2003, copi ar wefan Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn http://www.wales.gov.uk/subiplanning/content/planningpolicy/housing-policy-e.htm Gweler Atodiad 2.

Cynllunio ar waith

Y bwlch rhwng polisi ac arfer

3.1 Roedd yr adran flaenorol yn disgrifio'r cyfleoedd y mae polisïau a chanllawiau cynllunio yn eu rhoi i ddarparu tai fforddiadwy. Fodd bynnag, yn ôl y wybodaeth y mae'r Pwyllgor wedi'i chael, mae bwlch rhwng polisi ac arfer. Teimlir bod hyn yn dwysau'r problemau sy'n gysylltiedig â darparu tai fforddiadwy, yn hytrach na'u lleddfu.

3.2 Mae'r *Review of Housing Supply* sydd newydd ei gyhoeddi, yn dweud mai rheoleiddio trwy'r system gynllunio yw un o'r ffrwynau ar y cyflenwad tai. Dywed am gynllunio:

> *“Nid yw'r fframwaith cynllunio bob tro yn cadw'r ddysgl yn wastad rhwng gwir anfanteision a manteision cymdeithasol datblygiad.”*

ac

> *“Mae'r system gynllunio yn gymhleth, mae'n aml yn annerbyniol o araf ac mae modd defnyddio'r gofynion cynllunio i rwystro datblygiad”*

3.3 Yn 2002, cynhaliodd Llywodraeth y DU astudiaeth i weld sut gallai'r system gynllunio ddarparu tai fforddiadwy yn Lloegr[18]. Yn ôl yr astudiaeth, y rhesymau pennaf pam nad yw'r system gynllunio yn darparu lefelau digonol o dai fforddiadwy yw:

– nid yw awdurdodau lleol trwy'r wlad yn diffinio tai fforddiadwy yn yr un ffordd. Mae angen i awdurdodau lleol roi diffiniad clir a chydnabod y cysylltiad rhwng lefelau incwm yn eu hardaloedd a chostau eiddo

– nid yw awdurdodau lleol bob tro'n dilyn cyngor y Llywodraeth ar arferion gorau wrth lunio'u Hasesiadau o'r Angen Lleol am Dai. Nid yw awdurdodau'n cynnal asesiadau ar y cyd, hyd yn oed pan welir eu bod yn perthyn i'r un farchnad dai;

– dylai awdurdodau lleol fynd ati ar y cyd i drafod telerau cytundebau Adran 106 a gwneud hynny mewn ffordd glir. Mae llawer o'r cytundebau hyn yn hir ac felly'n llesteirio ymdrechion i ddarparu tai fforddiadwy*;*

– prin yw'r enghreifftiau o fonitro effeithiol o'r modd y darperir tai fforddiadwy, ond roedd yna gonsensws y dylai awdurdodau lleol wneud hynny. Yn ddelfrydol, dylai awdurdodau lleol allu darparu ffigurau ystyrlon o'r tai fforddiadwy a ddarperir a rhoi cyfrif am unrhyw daliadau a ddarperir yn lle tai ar safle;

– mae yna gostau ychwanegol ynghlwm wrth ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Mae'r costau datblygu'n uwch ac mae'n cymryd mwy o amser i drafod telerau a darparu safleoedd.

---

[18] *Delivering Affordable Housing Through Planning Policy*, Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog, Mawrth 2002.

3.4 Mewn astudiaeth ddiweddar ar effaith ail gartrefi a chartrefi gwyliau ar y farchnad dai yng Nghymru[19], gofynnwyd i'r dau ddeg dau awdurdod lleol a thri Awdurdod Parc Cenedlaethol am eu polisïau ar dai fforddiadwy. Dywedodd dau ddeg dau o'r dau ddeg pump awdurdod cynllunio bod ganddynt bolisïau i ddarparu tai fforddiadwy. Dywedodd un deg un o'r dau ddeg dau nad oedd fawr o ddefnydd yn cael ei wneud o'r polisïau hynny.

3.5 Er gwaetha'r cyfarwyddyd yn TAN 2 y dylai cynlluniau datblygu unedol gynnwys polisïau ar dai fforddiadwy, yn ôl astudiaeth ddiweddar gan y Sefydliad Materion Cymreig[20], mae llawer o awdurdodau cynllunio lleol wedi dweud eu bod yn poeni am eu hanallu i ddiwallu anghenion lleol am dai trwy'r fecanwaith hon.

Arfer cynllunio cyfredol yng Nghymru

3.6 Mae'r mecanweithiau cynllunio canlynol yn cael eu defnyddio neu o dan ystyriaeth:

Eithriadau, cowtâu a chytundebau Adran 106

3.7 Mae llawer o awdurdodau cynllunio wedi dewis cynnwys polisïau ar dai fforddiadwy lleol sy'n caniatau adeiladu ar safleoedd eithriadau, awgrymu canran o dai fforddiadwy ar ddatblygiadau mawr a/neu defnyddio Adran 106 *Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990* i osod amodau preswylio ar dai newydd.

3.8 Dangosodd astudiaeth gan y Sefydliad Materion Cymreig i gytundebau 106 gael eu defnyddio'n bennaf o fewn marchnadoedd lle roedd prisiau tai'n uchel law yn llaw â'r Grant Tai Cymdeithasol[21] i ddarparu tai rhent. Roeddent yn ddibynnol felly ar y Grant Tai Cymdeithasol oedd ar gael.

3.9 Mae polisïau eithriadau wedi darparu rhai tai fforddiadwy (law yn llaw â chytundebau Adran 106). Rhwng 1991 a 2000, esgorodd y polisïau hyn ar 161 o unedau yng Nghymru, hanner ohonynt yn dai cymdeithasol a thraean yn gynlluniau cyd-berchnogaeth[22]. Dim ond dau awdurdod cynllunio lleol sydd wedi datblygu mwy nag un safle eithriadau [23].

---

[19] *Second and Holiday Homes and the Land Use Planning System Research Report – prepared for the Welsh Assembly Government,* Tewdwr-Jones, Gallent and Mace, Bartlett School of Planning, Coleg Prifysgol Llundain, Rhagfyr 2002.

[20] *A Source of Contention – Affordable Housing in Wales,* Eilidh Johnson, Y Sefydliad Materion Cymreig, 2003.

[21] Telir y Grant Tai Cymdeithasol o dan adran 18 Deddf Dai 1996 i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i ariannu eu gwariant ar weithgareddau lletya.

[22] Cynllun i bobl allu rhan-brynu a rhan-rentu eu tai yw'r Cynllun Cyd-berchnogaeth. Mae'r Cynllun Cymorth Prynu wedi cymryd ei le ac nid yw ar gael mwyach i brynwyr newydd. Mae'r Cynllun yn parhau i'r rheini sydd eisoes yn cyfranogi.

[23] *Affordable rural housing: making exceptions*. J Watkins - Welsh Housing Quarterly 44 2001

Polisïau 'pobl leol yn unig'

3.10 Derbynnir bod polisïau sy'n caniatau adeiladu tai i gwrdd ag anghenion lleol yn unig yn rhan annatod o'r mecanweithiau ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Serch hynny, mae nifer o awdurdodau cynllunio yng Nghymru (Parciau Cenedlaethol yn bennaf, ac ardaloedd eraill sydd wedi'u gwarchod) wedi ceisio cynnwys polisïau sy'n gosod cyfyngiadau llym fel mai dim ond tai sy'n cwrdd ag angen lleol sydd wedi'i brofi sy'n cael caniatâd cynllunio. Hyn yn achos pob tŷ newydd, dim rhai fforddiadwy yn unig. Mae mwyafrif y cynlluniau hyn yn ceisio defnyddio polisïau sy'n gwrthod pob datblygiad newydd ac eithrio ar safleoedd eithriadau lle codir tai sy'n diwallu 'angen lleol sydd wedi'i brofi'. Cafodd bron yr holl gynlluniau hyn eu cynhyrchu yn y tair blynedd diwethaf ac maent yn dal yn destun ymgynghori. Prif wrthwynebiad Llywodraeth y Cynulliad i'r polisïau 'pobl leol yn unig' yw nad ydynt i'w gweld yn seiliedig ar dystiolaeth (gweler para. 2.17 uchod). Mae ofnau hefyd bod polisïau hefyd o bosibl yn mynd yn groes i hawliau dynol.

Arfer cynllunio cyfredol yn Lloegr

3.11 Clywodd y Pwyllgor gan dri Awdurdod Cynllunio Lleol yn Lloegr am y polisïau a'r mecanweithiau y maent yn eu defnyddio i gau'r bwlch rhwng polisi ac arfer wrth ddarparu tai lleol fforddiadwy.

Awdurdod Parc Cenedlaethol y Peak District

3.12 Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol y Peak District wedi bod yn defnyddio polisi sy'n cyfyngu datblygiadau newydd i safleoedd eithriadau gan ddarparu tai fforddiadwy fel hyn i bobl leol ers 1988. Bu'n bosibl felly pwyso a mesur effeithiolrwydd y polisi.

3.13 Ers mabwysiadu'r polisi, mae 265 o gartrefi ag amodau meddiannaeth arnynt wedi'u hadeiladu. Mae 77 o dai preifat wedi'u hadeiladu, gyda 31 arall yn yr arfaeth, a 139 o dai wedi'u hadeiladu fel rhan o gynlluniau cymdeithasol, gydag 18 arall yn yr arfaeth [24].

3.14 O ganlyniad i'r polisi, mae tai ag amod meddiannaeth leol arnynt yn costio rhyw 30 i 50% yn llai na'r rheini ar y farchnad agored. Mae'r rheini sy'n byw ac yn gweithio yn y parc wedi bod yn gryf eu cefnogaeth i'r polisi, er nad yw datblygwyr wedi bod mor frwd. Os nad yw tŷ yn cael ei werthu o fewn amser penodol, mae dalgylch yr amod meddiannaeth yn cael ei ymestyn. Y prif bwyntiau trafod y mae'r cynllun wedi'u codi hyd yma yw:

a. Nid yw tai ag amodau meddiannaeth arnynt oedd yn fforddiadwy pan gawsant eu hadeiladu nifer o flynyddoedd yn ôl, bellach yn cael eu hystyried yn rhai fforddiadwy gan fod prisiau tai wedi codi cymaint yn y cyfamser. Mae hyn wedi arwain at herio'r amodau meddiannaeth am nad yw'r tai bellach yn fforddiadwy.

---

[24] *The Local Occupancy Condition: Briefing Paper*, Jonathan Avis, Council for National Parks, 2003.

b. Mae gwerth tai fforddiadwy sy'n cael eu hail-werthu yn is. Mae hyn yn cynddeiriogi'r bobl hynny sydd am werthu tai ag amodau meddiannaeth arnynt am eu bod yn aml yn prynu eu tŷ nesaf ar y farchnad agored.

c. Mae sialensau i'r polisi yn yr arfaeth am resymau hawliau dynol.

3.15 Mae Awdurdod Cynllunio Parc Cenedlaethol y Peak District wrthi'n llunio diffiniad gwell o ystyr 'tŷ fforddiadwy' ac i wneud fforddiadwyedd yn amod yn eu cynlluniau meddiannaeth leol[25].

Cyngor Dosbarth Gogledd Dyfnaint

3.16 Mae Cyngor Dosbarth Gogledd Dyfnaint [26]hefyd wedi cynnig polisïau 'pobl leol yn unig' yn ei Gynllun Lleol Diwygiedig. Er nad oes cyfyngiadau ar ddatblygu o fewn aneddiadau a enwir, rhaid i unrhyw ddatblygiad y tu allan i'r aneddiadau hyn ddiwallu angen lleol (nid tai fforddiadwy yn unig).

3.17 Mae'r cynllun yn gofyn am adeiladu rhywfaint o dai fforddiadwy ar hap-safleoedd yn ogystal ag ar safleoedd neilltuedig o fewn yr aneddiadau a enwir a bydd datblygiadau mewn ardaloedd gwledig yn digwydd ar safleoedd eithriadau yn unig.

3.18 Mae'r cynllun yn diffinio'r termau 'fforddiadwy', 'lleol' ac 'angen' ac fe'u defnyddir wrth asesu unrhyw gais i godi tai y tu allan i'r aneddiadau a enwir.

3.19 Mae Cyngor Dosbarth Gogledd Dyfnaint yn cyflogi cynghorydd tai gwledig i helpu i fesur yr angen lleol a chlustnodi safleoedd posibl ar gyfer tai lleol fforddiadwy.

Cyngor Dosbarth De Swydd Amwythig

3.20 Mae Cyngor Dosbarth De Swydd Amwythig wedi mabwysiadu polisi sydd, hyd y gwyddom, yn unigryw yng Nghymru a Lloegr. Mae ei Gynllun Drafft Diwygiedig (y dechreuwyd ymgynghori arno ym mis Ionawr 2004) yn cyfyngu datblygiadau tai marchnad agored i dir mewn chwech anheddiad a enwir. Bydd unrhyw ddatblygu y tu allan i'r aneddiadau hyn wedi'i gyfyngu i safleoedd eithriadau i godi tai fforddiadwy sy'n cwrdd ag anghenion lleol.

3.21 Daw unrhyw dai fforddiadwy a godir i gwrdd ag anghenion lleol o dan amod 'cyfran euraid' cytundeb Adran 106. O dan y cytundebau hyn, mae'r Cyngor Dosbarth yn berchen ar 1% o'r tŷ. Pwrpas y polisi yw gwneud yn siwr bod y tŷ'n cael ei gadw fel cartref fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol am byth gan na fydd modd gwerthu'r tŷ neu drosglwyddo'r denantiaeth heb ganiatâd y Cyngor.

---

[25] *The Local Occupancy Condition: Briefing Paper* - Jonathan Avis, Council for National Parks, 2003 – adran sy'n seiliedig ar sgwrs gyda Mary Carr, Is-adran Rheoli Datblygiad, Awdurdod Parc Cenedlaethol y Peak District.

[26] Mae'r system ddwy haen o lywodraeth leol yn dal yn bodoli yn Lloegr. Derbyniodd y Pwyllgor wybodaeth am bolisïau Cynlluniau Lleol tri awdurdod cynllunio yn Lloegr.

3.22 Mae De Swydd Amwythog hefyd wedi cynnwys diffiniadau o 'fforddiadwy', 'lleol' ac 'angen' yn y cynllun.

Mecanweithiau eraill ar gyfer cael tai lleol fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig

3.23 Mae rhyw bedwar deg o Alluogwyr Tai Gwledig wedi'u sefydlu yn Lloegr gydag arian cychwynnol wedi'u rhoi iddynt gan yr Asiantaeth Cefn Gwlad i helpu cymunedau lleol i ddiwallu'u hangen am dai fforddiadwy. Eu prif rôl yw:

- helpu i glustnodi'r angen am dai gwledig, a chodi ymwybyddiaeth ohono, trwy gefnogi a chynghori cymunedau gwledig a chynghorau dosbarth sy'n cynnal yr arolygon o angen;
- helpu i glustnodi safleoedd addas ar gyfer datblygu tai fforddiadwy arnynt;
- cadw mewn cysylltiad â'r holl gyrff sy'n gysylltiedig â darparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig;
- gweithredu fel brocer annibynnol i helpu i drechu'r anawsterau i ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig;
- rhoi cyngor i awdurdodau tai a chynllunio i'w helpu i ddatblygu polisïau strategol sy'n hanfodol i gael hyd i safleoedd a nawdd;
- rhoi gwybodaeth i'r Gorfforaeth Dai i'w helpu i gynllunio, rheoli a darparu ei Rhaglen Wledig.

3.24 Mae un Galluogwr yn gweithio yng Nghymru, yn ardal Dwyrain Brycheiniog a Gogledd Mynwy.

3.25 Yn yr Alban, mae ymddiriedolaethau tir lleol wedi'u sefydlu yn Ardal Menter yr Ucheldiroedd a'r Ynysoedd i helpu cymunedau lleol i brynu a datblygu tir i ddiwallu anghenion lleol am dai. Mae Cronfa Dir yr Alban (rhan o'r Gronfa Cyfleoedd Newydd) wedi neilltuo £10 miliwn i Fenter yr Ucheldiroedd a'r Ynysoedd i helpu i dalu am waith yr ymddiriedolaethau.

3.26 Mae'r adran sy'n dilyn yn crynhoi'r pwyntiau penodol a godwyd ynghylch effeithiolrwydd y polisïau cynllunio cyfredol o ran helpu i ddarparu tai fforddiadwy.

Trafodaeth ac argymhellion

Gwybodaeth a roddwyd ger bron yr ymchwiliad

4.1 Clywodd y Pwyllgor dystiolaeth yn uniongyrchol gan Weinidog yr Amgylchedd, Cynllunio a Chefn Gwlad a'i swyddogion, cynrychiolwyr awdurdodau cynllunio a thai lleol a'r gymuned academaidd. Ehangwyd y drafodaeth gan gyfraniadau cynrychiolwyr awdurdodau cynllunio a thai lleol, cymdeithasau tai, syrfewyr a gwerthwyr tai, grwpiau cymunedol ac aelodau'r cyhoedd ym mhwyllgorau rhanbarth y Gogledd, y De Orllewin a'r Canolbarth.

4.2 Cewch restr lawn o'r **wybodaeth a roddwyd ger bron yr ymchwiliad** yn **Atodiad 1**.

Rôl y system gynllunio

4.3 Mae llawer yn cydnabod, fel ag a welir yn y crynodeb o'r ymchwil yn Adran 1, bod angen darparu tai fforddiadwy i bobl leol. Wrth i'r ymchwiliad fynd ei flaen, gwelodd y Pwyllgor fod yna ewyllys ymhlith awdurdodau cynllunio, cymdeithasau tai a chyrff eraill i fynd i'r afael â'r problemau sy'n gysylltiedig â darparu tai fforddiadwy. Daeth yn amlwg, serch hynny, mai dim ond rhan o'r ateb i broblem tai fforddiadwy lleol y gall y system gynllunio obeithio ei gynnig. Mae angen ystyried materion cymdeithasol ac economaidd eraill i gael hyd i ateb holistig i broblem tai fforddiadwy.

Effeithiolrwydd polisïau cynllunio cyfredol

Rolau a chyfrifoldebau

4.4 Disgrifiwyd sefyllfa gan y cyfranwyr i'r ymchwiliad lle roedd awdurdodau cynllunio lleol yn awyddus i ddatblygu polisïau cynllunio blaengar i gwrdd ag anghenion lleol ond bod ofn arnynt na fyddai Llywodraeth y Cynulliad yn barod i'w cefnogi. Ond roedd y Gweinidog a'i swyddogion yn teimlo eu bod yn annog awdurdodau cynllunio lleol i gynnig atebion i broblemau lleol cyn belled â'u bod yn cadw at y canllawiau polisi cynllunio cenedlaethol. Mae'r Pwyllgor yn teimlo y dylai awdurdodau cynllunio lleol gael bod yn flaengar o fewn y fframwaith cynllunio cenedlaethol sydd wedi'i ddatblygu gan Lywodraeth y Cynulliad.

4.5 Gwelodd y Pwyllgor hefyd bod diffiniadau ymarferol o 'fforddiadwy' a 'lleol' yn brin neu'n anghyson, hynny er gwaetha'r consensws bod angen datblygu tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol. Barn y Pwyllgor yw bod angen datblygu fframwaith Cymru gyfan i ddiffinio 'fforddiadwy'. Byddai'n cynnwys rhestr o opsiynau y gallai awdurdodau cynllunio lleol ddewis ohoni i ddiffinio 'fforddiadwy' ar gyfer cynlluniau datblygu. Ceir crynodeb yn **Atodiad 2** o'r **diffiniadau** o 'fforddiadwy', 'lleol' ac 'angen' a geir yng nghynlluniau datblygu rhai awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru a Lloegr.

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

- **Bod Llywodraeth y Cynulliad yn datblygu fframwaith Cymru gyfan ar gyfer diffinio 'fforddiadwy'. Byddai'n cynnwys rhestr o opsiynau y gallai awdurdodau cynllunio lleol ddewis ohoni i ddiffinio 'fforddiadwy' ar gyfer eu cynlluniau datblygu a'u cytundebau Adran 106.**

4.6 Teimlwyd bod amrywiaeth o sefyllfaoedd ac anghenion gwahanol yng Nghymru, ar lefel awdurdodau lleol ac ar y lefel 'leol', ac nad yw'r system gynllunio yn ddigon hyblyg i ymateb iddynt. Mae Cynlluniau Datblygu Unedol yn ymdrin â pholisïau ar hyn o bryd sy'n gymwys i ddalgylch yr awdurdod lleol cyfan. Mae'r Pwyllgor yn teimlo y dylid rhoi'r hyblygrwydd i awdurdodau cynllunio lleol allu datblygu polisïau lleol ar gyfer ardaloedd gwahanol o fewn eu dalgylchoedd.

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

- **Bod Llywodraeth y Cynulliad yn cefnogi awdurdodau cynllunio trwy eu hannog i fod yn hyblyg a datblygu polisïau cynllunio tai fforddiadwy gwahanol ar gyfer ardaloedd gwahanol o fewn eu dalgylchoedd er mwyn ymateb i anghenion lleol. Bod awdurdodau cynllunio lleol yn diffinio 'ardal leol' o fewn eu cynlluniau datblygu, ac yn dangos bod yna 'angen' trwy gynnal Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai a mecanweithiau eraill ar y lefel leol.**

4.7 Dywedodd llawer o'r cyfranwyr nad yw cymunedau'n cael fawr o gyfle i gyfrannu at broses asesu'r angen lleol am dai fforddiadwy, ac nad yw Cymdeithasau Tai a buddiannau eraill yn cael cyfrannu at y broses cynllunio datblygiad. Mae'r Pwyllgor yn ymwybodol mai prin yw'r mecanweithiau ffurfiol y gall adrannau cynllunio, tai ac eraill llywodraeth leol eu defnyddio i weithio gyda grwpiau eraill fel Cymdeithasau Tai a datblygwyr i fynd i'r afael â phroblem tai fforddiadwy.

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

- **Bod awdurdodau cynllunio lleol yn gofyn am help cymunedau lleol a buddiannau eraill i ddweud beth yw'r angen lleol ac i ddatblygu polisïau i ddiwallu'r anghenion hynny. Dylid gofalu hefyd bod gan gymunedau lleol ran amlwg i'w chwarae wrth glustnodi tirfeddianwyr i ddatblygu tai fforddiadwy yn eu hardaloedd, ynghyd â safleoedd posibl.**

Mecanweithiau Cynllunio

4.8 Cyfeiriodd cyfranwyr i'r ymchwiliad at ddiffyg eglurder polisïau cynllunio, Nodiadau Cyngor Technegol a chyngor i awdurdodau cynllunio unigol ar yr opsiynau sydd o fewn y system gynllunio i helpu i ddarparu tai fforddiadwy. Gwelodd y Pwyllgor hefyd bod yna fwlch rhwng polisi ac arfer, fel ag a ddisgrifir yn Adran 3 uchod.

4.9 Yn **Atodiad 3**, ceir **crynodeb ar ffurf tabl o'r mecanweithiau cynllunio** sydd ar gael neu sy'n cael eu defnyddio i fynd i'r afael â rhai o'r pwyntiau a godir. Maent yn cynnwys: defnyddio polisïau pobl leol yn unig, cytundebau Adran 106, polisïau eithriadau, cwotâu ar gyfer tai fforddiadwy[27], defnyddio adeiladau a safleoedd sy'n bod eisoes, tai cynaliadwy a newid y dosbarth defnydd. Mae'r Pwyllgor yn argymell bod Nodyn Cyngor Technegol 2 (Cynllunio a Thai Fforddiadwy) yn cael ei adolygu i'w wneud yn glir pa opsiynau sy'n agored i awdurdodau cynllunio lleol.

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

- **Bod Llywodraeth y Cynulliad yn rhoi'r hyblygrwydd i awdurdodau cynllunio lleol allu bod yn flaengar o fewn fframwaith cynllunio cenedlaethol ac yn eu helpu i gyflwyno polisïau arbrofol o fewn y fframwaith gan egluro'r opsiynau a'r pwerau sydd ar gael i awdurdodau cynllunio lleol i ddatblygu'r polisïau hynny. Yn benodol, dylai hynny gynnwys:**

I. defnyddio polisïau 'pobl leol yn unig';
II. defnyddio cytundebau Adran 106;
III. defnyddio safleoedd eithriadau i godi tai fforddiadwy arnynt - dylid caniatau hynny lle ceir tystiolaeth, fel Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai, bod yna angen;
IV. defnyddio targedau neu gwotâu ar gyfer tai fforddiadwy - dylai Llywodraeth y Cynulliad roi'r grym i awdurdodau cynllunio lleol fynnu bod datblygwyr yn cadw atynt. Dylid cynnwys targedau a chwotâu mewn cynlluniau datblygu;

- **Bod Llywodraeth y Cynulliad yn newid Nodyn Cyngor Technegol 2 (Cynllunio a Thai Fforddiadwy) i gymryd yr argymhelliad uchod i ystyriaeth.**

4.10 Mae'r polisïau 'pobl leol yn unig' y cyfeirir atynt uchod yn ymwneud â darparu tai fforddiadwy i gwrdd â'r angen lleol. Mae *Polisi Cynllunio Cymru* a TAN 2 yn rhoi cefnogaeth benodol i bolisïau ar gyfer darparu tai fforddiadwy sy'n diwallu anghenion lleol. Yn ystod yr ymchwiliad, clywodd y Pwyllgor gan awdurdodau cynllunio lleol oedd wedi neu oedd am fabwysiadu polisïau 'pobl leol yn unig' ar gyfer *holl* dai newydd eu hardaloedd. Yn ei llythyr ym mis Ionawr 2003 i awdurdodau cynllunio lleol, dywedodd Gweinidog yr Amgylchedd bryd hynny am y posibilrwydd y gellid neilltuo tai at ddibenion lleol yn unig ond nid o anghenraid fel rhai fforddiadwy. Barn y Pwyllgor yw y byddai'n briodol, lle bo pwysau mawr ar y farchnad dai, i awdurdodau cynllunio lleol ddatblygu polisïau 'pobl leol yn unig' ar gyfer pob tŷ newydd cyn belled â bod Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai ac arolygon a data eraill yn profi bod yr angen lleol hwnnw'n bod. Bydd gofyn i gyfreithwyr edrych yn

[27] Mae *Polisi Cynllunio Cymru* yn galluogi awdurdodau cynllunio lleol i drafod cwotâu â datblygwyr ond nid oes modd mynnu cwota unffurf ar ddatblygiad, waeth beth yw amodau'r farchnad neu'r safle. Gellid rhoi'r pwer i fynnu cwotâu ar safleoedd yn hytrach na 'cheisio eu negodi', hynny trwy Ddatganiad Cynllunio gan y Gweinidog a fyddai'n destun ymgynghori.

ofalus ar y polisïau hyn i wneud yn siwr nad ydynt yn mynd yn groes i Hawliau Dynol neu ddeddfwriaeth arall sy'n atal gwahaniaethu.

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

- **Bod Llywodraeth y Cynulliad yn crisialu'r polisïau 'pobl leol yn unig' ar gyfer tai newydd nad ydynt oll o reidrwydd yn dai 'fforddiadwy', a lle bo pwysau mawr ar y farchnad dai, yn cefnogi awdurdodau cynllunio lleol i ddatblygu polisïau o'r fath sydd â chysylltiad amlwg ag anghenion lleol a bod Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai ac arolygon a data eraill yn profi bod yr angen lleol hwnnw'n bod. Bydd gofyn i gyfreithwyr edrych yn ofalus ar y polisïau hyn i wneud yn siwr nad ydynt yn mynd yn groes i Hawliau Dynol neu ddeddfwriaeth arall sy'n atal gwahaniaethu.**

4.11 O safbwynt mecanweithiau cynllunio penodol, clywodd y Pwyllgor fod safleoedd eithriadau a chytundebau Adran 106 yn annigonol i ddiwallu anghenion lleol am dai fforddiadwy. Soniodd y cyfranwyr hefyd at yr anawsterau a geir i wneud yn siwr bod tai fforddiadwy (tai fforddiadwy 'hyd dragwyddoldeb') yn dal yn fforddiadwy pan fydd y perchnogion neu'r denantiaeth yn newid.

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

- **Bod Llywodraeth y Cynulliad ac awdurdodau cynllunio lleol yn cadw golwg gyson ar effeithiolrwydd y mecanweithiau cynllunio sy'n bod i'w cefnogi i ddarparu tai fforddiadwy ac yn adolygu polisïau a chanllawiau yng ngoleuni'r canlyniadau.**

4.12 Gwelodd y Pwyllgor hefyd fod diffyg gwybodaeth am ddatblygiadau mewn awdurdodau lleol eraill, yng Nghymru a Lloegr, beth oedd yn cael ei gynnig a pha bolisïau oedd yn llwyddiannus.

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

- **Sefydlu mecanweithiau ar gyfer rhannu arferion da rhwng awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru a Lloegr.**

- **Bod Llywodraeth y Cynulliad yn ystyried darparu arian i bwyso a mesur mecanweithiau cynllunio a rhannu arferion da.**

Gwybodaeth a data

4.13 Mae diffyg tystiolaeth (heblaw anectodau) am wir natur a maint y broblem tai fforddiadwy mewn ambell ardal yng Nghymru. Mae Llywodraeth y Cynulliad wedi annog Awdurdodau Lleol i gynnal Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai trwy ddarparu grantiau a chyhoeddi canllawiau atodol i'r canllawiau ar y Strategaethau Tai Lleol. O'r dau ddeg dau awdurdod tai lleol yng Nghymru, mae un deg un wedi cynnal Asesiad o'r Angen Lleol am Dai, mae pedwar wrthi'n eu cynnal ac mae'r saith sy'n weddill heb ofyn am arian, ond mae'n

bosibl eu bod yn cynnal asesiadau annibynnol. Ceir crynodeb o **statws Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai** ym mis Rhagfyr 2003 yng Nghymru yn **Atodiad 4**.

4.14 Er bod llawer o Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai wedi'u cynnal, roedd llawer o'r cyfranogwyr yn teimlo nad oeddent wastad yn esgor ar ddigon o wybodaeth am yr angen lleol am dai. Mae'r Pwyllgor yn teimlo bod angen datblygu methodoleg gyson ar gyfer eu cynnal. Dylid eu cynnal a'u diweddaru'n gyson a'u defnyddio fel sail i'r polisïau tai mewn unrhyw gynllun datblygu newydd neu ddiwygiedig.

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

- **Er yn cydnabod bod yr argymhelliad hwn yn dod yn rhannol o dan y portffolio Cyfiawnder Cymdeithasol ac Adfywio, mae'r Pwyllgor yn argymell y dylai pob awdurdod lleol gynnal Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai, gan ddefnyddio methodoleg gyson, a'u bod yn eu diweddaru'n gyson. Dylid cynnal yr Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai ar y lefel 'leol', fel ag y diffinnir hynny yn y cynllun datblygu. Dylai'r Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai a chynlluniau datblygu glustnodi safleoedd addas i ddarparu tai fforddiadwy arnynt.**

- **Dylid derbyn data arolygon a gwaith ymchwil eraill (cyn belled â bod eu methodolegau yn dderbyniol) gyda'r Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai fel tystiolaeth o angen lleol.**

- **Dylid cynnal Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai neu arolygon ychwanegol a defnyddio data ymchwil (yn seiliedig ar fethodolegau cymeradwy) cyn newid polisïau tai mewn Cynlluniau Datblygu Unedol sy'n bod a'r Cynlluniau Datblygu Lleol newydd (a fydd yn cymryd lle'r Cynlluniau Datblygu Unedol o dan y *Mesur Cynllunio a Phrynu Gorfodol*.)**

Yr iaith Gymraeg

4.15 Un pwynt a wnaed ag arddeliad yng nghyfarfodydd y Pwyllgorau Rhanbarth oedd bod angen i gymunedau fod yn gytbwys os oeddynt i fod yn gynaliadwy. Dywedodd llawer o gyfranwyr bod perygl 'getoeiddio' tai fforddiadwy os nad oedd cynlluniau i greu datblygiadau cymysg. Teimlwyd bod y pwynt hwn yn arbennig o berthnasol o safbwynt cynnal y Gymraeg mewn llawer o gymunedau. Dywedodd un Awdurdod Cynllunio Lleol nad oedd methodoleg chwaith i asesu effaith datblygiadau ar y Gymraeg.

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

- **Bod Llywodraeth y Cynulliad yn crisialu, trwy gyfeirio at TAN 20 (Yr Iaith Gymraeg - Cynlluniau Datblygu Unedol a Rheolaeth Gynllunio):**

  I. Sut y dylid asesu effaith datblygiadau ar yr iaith, ar drywydd yr asesiadau o effeithiau amgylcheddol;

III. Sut y dylid rhoi polisi cynllunio sy'n ymwneud â'r Gymraeg ar waith.

Datblygu cynaliadwy

4.16 Er bod polisïau'n bod i helpu i wneud prisiau prynu yn fforddiadwy, nid oes fawr o help ar gael i wneud yn siwr bod costau rhedeg tai fforddiadwy yn fforddiadwy. Gwnaeth sawl cyfrannwr ddweud bod tai sy'n cael eu codi sy'n defnyddio technoleg gynaliadwy a thechnegau arbed ynni (e.e. paneli solar, inswleiddio walydd a thoeau, ailgylchu dwr), ar y cyfan, yn rhatach ar ynni ac felly'n rhatach hefyd yn ariannol i'w rhedeg. O gofio dyletswydd y Cynulliad o ran datblygu cynaliadwy, syndod i'r Pwyllgor nad yw defnyddio technegau adeiladu cynaliadwy yn ystyriaeth berthnasol yn y system gynllunio. Mae'r Pwyllgor o'r farn hefyd y dylid cynnal adolygiad o bolisïau cynllunio sy'n ymdrin â datblygiadau bach eu heffaith [28].

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

- **bod Llywodraeth y Cynulliad yn ceisio newidiadau i ddeddfwriaeth sylfaenol (os oes angen) i wneud technegau adeiladu cynaliadwy yn ystyriaeth berthnasol at ddiben cynllunio.**
- **bod Llywodraeth y Cynulliad yn datblygu polisi ar ddatblygiadau bach eu heffaith ac yn cyhoeddi canllawiau i awdurdodau cynllunio ar sut y gallai'r system gynllunio ymdrin â'r math hwn o ddatblygiad.**

Y tir sydd ar gael

4.17 Dywedwyd wrth y Pwyllgor gan gyfranwyr bod pris uchel tir datblygu yn rhwystr enfawr rhag datblygu tai fforddiadwy. Clywodd y Pwyllgor hefyd nad oes gorfodaeth ar ddatblygwyr i adeiladu ar dir y cafwyd caniatâd cynllunio ar ei gyfer ac nad oes canllawiau i'w llywio yn hyn o beth. Mae hyn yn gallu arwain at brynu a gwerthu tir â'i werth 'gobeithiol' yn cynyddu - a rhyddhau'r tir hwnnw wedyn ar gyfer datblygu dim ond pan fydd prisiau tai yn uchel.

4.18 Clywodd y Pwyllgor hefyd bod rhai awdurdodau cyhoeddus yn awyddus i ildio peth o'u tir i ddatblygu tai fforddiadwy arno, ond nad oeddent yn glir a fyddai gwneud hynny'n gyson â'r gofyn i gael y gwerth gorau wrth werthu tir cyhoeddus. Mae'r Pwyllgor yn credu bod lle i ddefnyddio tir cyhoeddus i adeiladu tai fforddiadwy arno a charai eglurhad pellach ar hyn.

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

---

[28] Y diffiniad o dai bach eu heffaith yng Nghynllun Datblygu Unedol Cyfun drafft Sir Benfro yw: *"… development which through its low negative environmental impact either enhances or does not significantly diminish environmental quality. Low impact developments are likely to be small scale, unobtrusive, made from predominantly local materials, protect wildlife and enhance biodiversity, consume a low level of non-renewable resources and generate little traffic."*

- **Bod Llywodraeth y Cynulliad yn ystyried y posibilrwydd o ddarparu nawdd i brynu tir preifat ar gyfer tai fforddiadwy.**

- **Bod Llywodraeth y Cynulliad yn annog awdurdodau cyhoeddus i neilltuo tir cyhoeddus ar gyfer tai fforddiadwy ac yn crisialu'r sefyllfa o ran cael y 'pris gorau' wrth werthu tir cyhoeddus ar gyfer tai fforddiadwy.**

Adnoddau

4.19 Tynnodd nifer o gyfranwyr ein sylw at botensial defnyddio polisïau ariannu neu ariannol amrywiol i helpu i ddarparu tai fforddiadwy. Ymhlith yr enghreifftiau a gynigiwyd oedd lleihau'r TAW ar ddeunydd adeiladu cynaliadwy ar gyfer tai fforddiadwy, cynyddu Treth y Cyngor ar ail gartrefi a chartrefi gwyliau a diddymu'r Dreth ar Enillion Cyfalaf ar dirfeddianwyr sy'n darparu tir ar gyfer tai fforddiadwy.

Mae'r Pwyllgor yn argymell:

- **Bod Llywodraeth y Cynulliad yn trafod â Llywodraeth y DU sut i ddefnyddio'r arian a geir o bolisïau ariannol ac ariannu e.e. TAW, Treth y Cyngor a'r Dreth ar Enillion Cyfalaf i ddarparu tai fforddiadwy.**

Effeithiolrwydd polisïau tai a pholisïau eraill

4.20 Rydym wedi crynhoi isod rai materion mwy cyffredinol na all y system gynllunio ar ei phen ei hun eu datrys. Mae darparu tai fforddiadwy yn dod o dan gwmpas amrywiaeth o bolisïau. Cafodd sylw'r Pwyllgor Cyfiawnder Cymdeithasol ac Adfywio ei dynnu at y materion hyn.

Diwallu'r angen am dai

4.21 Fe nodwyd uchod mai ychydig iawn o dystiolaeth sydd gan awdurdodau lleol yng Nghymru ar y cyfan o'r angen am dai fforddiadwy. Er hynny, roedd cyfranwyr i'r ymchwiliad hwn yn teimlo bod prinder tai fforddiadwy mewn rhai ardaloedd ac yn credu mai'r prif resymau am hynny oedd:

- Lleihad yn y stoc dai cymdeithasol oherwydd y Cynllun Hawl i Brynu[29];

- Cynnydd net yn yr aelwydydd newydd bob blwyddyn ynghyd â gostyngiad yn nifer y tai newydd sy'n cael eu hadeiladu;

---

[29] Mae'r Cynllun Hawl i Brynu yn rhoi'r hawl i denantiaid sicr awdurdodau lleol a rhai Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i brynu eu cartref am bris sydd rhwng 32% a 60% yn is na phrisiau'r farchnad ar gyfer tai (a 44% a 70% ar gyfer fflatiau), ond ni chaiff y disgownt fod yn fwy na £16,000. Nid oes hawl i brynu rhai mathau o eiddo ac mae cyfyngiadau ar yr hawl i ailwerthu mewn rhai ardaloedd gwledig.

– Anfantais economaidd mewn ardaloedd gwledig - cyflogau isel a phrisiau tai uchel;

– Ardaloedd problematig wedi'u creu gan bobl wedi ymddeol a chymudwyr yn symud i fyw mewn ardaloedd dymunol.

4.22 Mater i awdurdodau lleol benderfynu arno law yn llaw â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yw'r blaenoriaethau wrth ddefnyddio'r Grant Tai Cymdeithasol . Fodd bynnag, dywedodd y Cymdeithasau Tai nad oeddent yn gallu bodloni'r galw am nifer o resymau:

– Prinder arian i brynu safleoedd addas;

– Er y bu tanwariant o £1.6m yn y Grant Tai Cymdeithasol mewn ardaloedd gwledig yn 2002-03, mynegwyd amheuon a oedd y grant yn ddigon ac a oedd y gorau yn cael ei wneud o'r mecanweithiau ar gyfer defnyddio'r grant;

– Newidiadau yn y gyfraith sy'n rhoi'r cyfrifoldeb am letya carfannau mwyaf bregus ac anghennus cymdeithas (e.e. y digartref ac anghenion arbennig) i Gymdeithasau Tai. Er y rhagwelir mai dim ond cyfran fach o holl raglenni'r Grantiau Tai Cymdeithasol fydd yn cael ei wario gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ar letya'r mwyaf 'anghennus', mae'r cynlluniau hyn yn denu grantiau uwch ac o bosibl yn cynrychioli cyfran uwch o'r gwariant gwirioneddol ar adeiladu tai newydd;

– Cost uchel adeiladu yng nghefn gwlad;

– Tynnodd rhai cyfranwyr ein sylw at lefel afrealistig y Canllawiau Costau Derbyniol ar gyfer tai fforddiadwy. Fodd bynnag, mae'r Gyfarwyddiaeth Dai yn aml yn adolygu'r Canllawiau Costau Derbyniol i wneud yn siwr eu bod yn adlewyrchu costau cyfredol tai. Cafwyd y cynnydd diwethaf ym mis Gorffennaf 2003. Dywedodd y Gyfarwyddiaeth Dai y byddai'n barod i ystyried rhoi grantiau uwch mewn ardaloedd gwledig yn ôl haeddiant pob achos.

Dulliau Rhad o Brynu Tŷ

4.23 Mae'r Gyfarwyddiaeth Dai wedi cyhoeddi canllawiau manwl ar Ddulliau Rhad o Brynu Tŷ (e.e. Cymorth Prynu[30], Hawl i Brynu a'r Hawl i Gael Meddiant[31]). Mae'r canllawiau ar ddefnyddio'r Grant Tai Cymdeithasol wrthi'n

[30] Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n rhedeg y cynllun Cymorth Prynu ond dim ond os yw'r awdurdod lleol yn penderfynu ei fod yn flaenoriaeth ar gyfer defnyddio'r Grant Tai Cymdeithasol. Ei fwriad yw helpu pobl y byddai angen tŷ cymdeithasol arnynt fel arall i brynu eu cartref eu hunain. Gall Landlord Cymdeithasol roi benthyciad ecwiti am ganran penodol (30% fel arfer ond hyd at 50% mewn rhai ardaloedd) o'r pris prynu. Mae'r prynwr yn talu'r gweddill trwy forgeisi a chynilion arferol. Nid oes llog i'w dalu ar y benthyciad ond pan delir y benthyciad yn ôl, telir y canran o werth yr eiddo y cytunwyd arno y pryd hwnnw.

[31] Mae'r Hawl i Gael Meddiant (Right to Acquire) yn rhoi'r hawl i denantiaid cymwys Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i brynu eu cartrefi os cawsant eu darparu iddynt gan

cael eu hadolygu. Fodd bynnag, tynnodd nifer o gyfranwyr ein sylw at y diffyg cydgysylltu a chyngor ar gyfer ariannu'r amrywiol gynlluniau sy'n bod i helpu i brynu ac adeiladu tai.

4.24 Teimlwyd nad oedd y Cynllun Cymorth Prynu yn gweithio mewn sawl ardal wledig, am fod y trothwyon prisiau meddid yn rhy isel. Fodd bynnag, nid codi'r trothwyon prisiau o reidrwydd yw'r ateb, gan na fydd llawer o bobl ar gyflogau isel yn gallu prynu cartrref os nad yw eu hincymau'n ddigon uchel i dalu'r morgais, hyd yn oed gyda benthyciad Cymorth Prynu o 50%.

4.25 Dywedwyd bod costau codi tai yn uwch mewn ardaloedd gwledig, hynny am nifer o resymau: prinder tir adeiladu fforddiadwy; llai o arbedion maint; ac mae'n gallu bod yn fwy costus cysylltu gwasanaethau.

Tai rhent

4.26 Dywedodd cyfranwyr bod y sector rhentu yr un mor bwysig â'r sector prynu, ond y teimlad oedd bod y sector rhentu mewn ardaloedd gwledig yn fach. Teimlwyd hefyd bod delwedd ddrwg i dai cymdeithasol, a bod y galw i berchen ar dŷ, felly ar gynnydd. Fodd bynnag, awdurdodau lleol sy'n gyfrifol am benderfynu ar flaenoriaethau ar gyfer defnyddio grantiau a datblygu Strategaethau Tai Lleol sy'n ymateb i'r galw lleol.

4.27 Roedd cyfranwyr yn teimlo nad oedd fawr o sylw wedi'i roi i ddefnyddio stociau tai presennol, yn enwedig o safbwynt adnewyddu eiddo gwag, adfeiliedig ac anffit, yn enwedig y rheini yn y sector preifat. Fodd bynnag, mae'r Gyfarwyddiaeth Dai wedi cyhoeddi canllawiau sy'n caniatau hyblygrwydd ynghylch terfynau costau a safonau (o ran gofod ac ati) wrth addasu tai ar gyfer eu rhentu. Mae'r Gyfarwyddiaeth Dai yn ymgynghori hefyd ar gyflwyno 'deiliadaethau hyblyg' ar gyfer tai Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gan roi'r opsiwn iddynt werthu eiddo rhent i denant o dan drefn y Cymorth Prynu.

---

ddefnyddio'r Grant Tai Cymdeithasol neu os cawsant eu trosglwyddo oddi wrth awdurdod lleol ar ôl Ebrill 1997. Rhoddir disgownt o 25% o werth yr eiddo ar y farchnad, cyn belled nad yw'n fwy nag £16,000. Nid oes hawl i gael meddiant ar rai mathau o eiddo ac mae cyfyngiadau ar yr hawl i ailwerthu mewn rhai ardaloedd gwledig.

Atodiad 1

Gwybodaeth a roddwyd ger bron yr ymchwiliad

Gweler isod restr o'r wybodaeth gafodd ei rhoi ger bron yr ymchwiliad. I weld y papurau y cyfeirir atynt, ewch i dudalennau'r pwyllgorau perthnasol ar wefan y Cynulliad Cenedlaethol yn
http://www.cymru.gov.uk/keypubassemcommittees/index.htm

Pwyllgor yr Amgylchedd, Cynllunio a Chefn Gwlad
16 Gorffennaf 2003[1]

- Carwyn Jones AC, Gweinidog yr Amgylchedd, Cynllunio a Chefn Gwlad
- Dr Mark Tewdwr-Jones, Bartlett School of Planning, Coleg Prifysgol Llundain

Pwyllgor yr Amgylchedd, Cynllunio a Chefn Gwlad
25 Medi 2003, ymweliad â Chyngor Sir Powys, y Trallwng ac ymweliadau â safleoedd

- Cynghorydd G T Evans, Cadeirydd Pwyllgor Cynllunio Sir Drefaldwyn
- Cynghorydd G Gwillim, Aelod o'r Bwrdd â Phortffolio, Polisi Cynllunio
- Gareth W Thomas, Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio
- Nick Smith, Rheolwr Polisi Cynllunio a Chadwraeth
- Ian Fraser, Rheolwr Strategaeth a Gweithrediadau Tai
- David Tomlinson, Swyddog Datblygu'r Strategaeth Tai Gwledig

Pwyllgor Rhanbarth y Gogledd
3 Hydref 2003, Pwllheli[2]

- Wyn Hobson a Seimon Glyn, Cymuned
- Walis George, Cymdeithas Tai Clwyd
- John Glyn Jones, Cymdeithas Tai Eryri
- Keith Edwards a Gwynne Jones, Sefydliad Tai Siartredig Cymru
- Peter Ogden, Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
- Aelodau'r Cyhoedd
- Aelodau'r Pwyllgor

Pwyllgor Rhanbarth y De Orllewin
3 Hydref, Tyddewi[3]

- Simon Brookes a Gwilym ab Ioan, Cymuned
- Stephen Hurr, Cyngor Sir Penfro
- Peter Maggs, Cymdeithas Dai Sir Benfro
- Edward Perkins, Tirfesurydd Siartredig, Hwlffordd
- Nic Wheeler, Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro
- Aelodau'r Cyhoedd

---

[1] gweler papurau EPC(2)-03-03(p1a) a (p1b).
[2] gweler papurau NWR(2)-02-03(p1), (p2), (p3) a NWR(2)-03 (r1).
[3] Gweler SWWR(2)-02-03(mins).

– Aelodau'r Pwyllgor

Pwyllgor yr Amgylchedd, Cynllunio a Chefn Gwlad
8 Hydref 2003[4]

– Iwan Trefor Jones ac Aled Davies, Cyngor Gwynedd
– Nic Wheeler, Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro

Pwyllgor Rhanbarth y Canolbarth
10 Hydref 2003, Llandrindod[5]

– David Thomlinson, Cyngor Sir Powys
– Eric Bowles, Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog
– Huw Lewis ac Aled Davies, Cymdeithas yr Iaith Gymraeg
– Shane Perkins, Cymdeithas Dai y Canolbarth
– Charles Raw-Rees, Jim Raw-Rees a'u Cwmni, Gwerthwyr Tai
– Aelodau'r Cyhoedd
– Aelodau'r Pwyllgor

Pwyllgor yr Amgylchedd, Cynllunio a Chefn Gwlad
5 Tachwedd 2003[6]

– John Bull, Parc Cenedlaethol y Peak District
– Graham Biggs, Cyngor Dosbarth De Swydd Amwythig
– Craig Dryden a Barbara Venn, Cyngor Dosbarth Gogledd Dyfnaint

[4] gweler papurau EPC(2)-04-03(p1a) a (p1b).
[5] gweler papurau MWR(2)-02-03(p1), (p2), (p3) a MWR(2)-02-03(mins).
[6] gweler y papurau cefndir i EPC(2)-05-03.

Atodiad 2

Enghreifftiau o ddiffiniadau o 'Fforddiadwy', 'Lleol' ac 'Angen' a chanllawiau ar ddefnyddio polisïau 'Pobl Leol yn Unig'

Mae'r diffiniadau canlynol o 'fforddiadwy', 'lleol' ac 'angen' wedi'u defnyddio gan Awdurdodau Cynllunio Lleol yn eu cynlluniau datblygu. Ceir canllawiau ar ddefnyddio Polisïau 'Pobl Leol yn Unig' yng Nghymru mewn llythyr gan gyn-Weinidog yr Amgylchedd, Sue Essex AC, dyddiedig Ionawr 2003

'Fforddiadwy'

Cyngor Dosbarth Gogledd Dyfnaint	Cyngor Dosbarth De Swydd Amwythig	Awdurdod Parc Cenedlaethol y Peak District	Cyngor Sir ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Sir Benfro	Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
Sale: Sold at a price that does not exceed three times the average annual household income for North Devon Rent: The rent of these properties should not exceed the levels recommended by the Housing Corporation.	Freehold Purchase: The proportion of the householder's (including spouse or partner) income (gross wage/salary less income tax and NI) used to meet the mortgage, rent or rent/mortgage should not exceed 30%. Social, Private Sector Rented and Equity Share: If the householder (including spouse or partner) would be paying more than 30% of their net disposable income (see above) on rent, after taking housing benefit entitlement into account, the rent would be deemed to be	Affordability should be considered at a local level. The Structure Plan describes affordable housing as being suitable for those families that are in need and cannot afford to purchase on the open market. The most affordable housing is likely to be modest housing on limited plots subject to the occupancy condition. Detached houses with large gardens are unlikely to remain affordable in perpetuity. A new house is likely to be more affordable if the land has been acquired at a discounted value or by	The affordable housing provided may be either low cost market housing or subsidised housing (irrespective of tenure, ownership whether exclusive or shared, or financial arrangements) that will be available to people who cannot afford to occupy houses (private or rented) generally available on the open market. In the case of low cost market housing the price will need to be discounted below the market rate for the equivalent house type.	Y dangosydd a ddefnyddir amlaf i ddiffinio fforddadwyedd yw'r berthynas rhwng incwm cartref a rhent neu bris yr eiddo sy'n gweddu i angen yr unigolyn. Mae rhenti fforddiadwy yn cyfateb i tua 15 y cant o incwm cyfartalog cartref ac mae prisiau tai fforddiadwy yn cyfateb i ddwy a hanner i dair gwaith incwm cyfartalog cartref. Ar gyfer incwm cartref o £20,000 mae hyn yn cyfateb i'r gallu i dalu £57 yr wythnos am eiddo ar rent neu £50,000 i £60,000 i brynu eiddo. Bydd math ac amrywiaeth yr eiddo sydd ar

Cyngor Dosbarth Gogledd Dyfnaint	Cyngor Dosbarth De Swydd Amwythig	Awdurdod Parc Cenedlaethol y Peak District	Cyngor Sir ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Sir Benfro	Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
	not affordable. Some size criteria are also applied.	way of a gift. Some size criteria are also applied.		gael hyd yn oed yn fwy cyfyng i'r rhai ag enillion is na hyn. £21,000 y flwyddyn neu £400 gros yr wythnos oedd yr incwm cyfartalog cartref yn y Parc ym mis Ebrill 2002 (80 y cant o gyfartaledd y DU). Yn ogystal â hyn mae gan tua 30 y cant o'r cartrefi incwm sy'n llai na £10,000 y flwyddyn neu £200 yr wythnos. Mae'n annhebygol fod cartrefi ag incwm ar y lefel hon yn gallu prynu eiddo, a gall eiddo ar rent hyd yn oed fod y tu hwnt i'w modd heb gefnogaeth ariannol. O ystyried natur enillion lleol, rhaid i dai fforddiadwy fod ar werth am bris o ddim mwy nag £50,000, neu fod ar gael i'w rhentu am lai na £50 yr wythnos. Er bod gwerth eiddo oddi mewn i'r Parc yn amrywio'n sylweddol, dengys arolygon prisiau tai ym mis Mawrth 2003 fod llai na 9 y cant o'r tai oedd ar werth ar

Cyngor Dosbarth Gogledd Dyfnaint	Cyngor Dosbarth De Swydd Amwythig	Awdurdod Parc Cenedlaethol y Peak District	Cyngor Sir ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Sir Benfro	Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
				yr adeg honno ar werth am lai na £50,000. Felly mae'n amlwg nad yw mwyafrif yr eiddo sydd ar werth yn fforddiadwy mewn gwirionedd i'r rhai sydd ar y lefelau incwm isaf ac na all y rhai hynny rentu eiddo heb gael cefnogaeth ariannol ychwanegol.

'Lleol'

Cyngor Dosbarth Gogledd Dyfnaint	Cyngor Dosbarth De Swydd Amwythig	Awdurdod Parc Cenedlaethol y Peak District	Cyngor Sir ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Sir Benfro	Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
A local connection will usually apply to a person or household:- 1. Who currently lives in the relevant locality and have done so for a continuous period of at least five years; and/or 2. Who work in the relevant locality; and/or 3. Who have moved away but have strong established and continuous links with the	Place of residence or employment: ♦ In the same Parish as the proposed scheme; ♦ Within 2 miles as the crow flies of the boundary of the Parish in which the scheme is proposed; ♦ Within 5 miles as the crow flies of the site of the proposed scheme; In any other location within a	(i) a person (and his or her dependants) who has a minimum period of 10 years' permanent residence in the parish or an adjoining parish and is currently living in accommodation which is overcrowded or otherwise unsatisfactory; or (ii) a person (and his or her dependants) who has a minimum period of 10 years	A 'local' person will be: - A person who has immediately preceding the submission of the planning application occupied a permanent residence for a minimum of three years in the Sustainable Community; and/or - A person who has a strong local connection with the Sustainable Community. Examples of what could be	Yn ogystal â bod mewn Gwir Angen, rhaid i ddarpar breswyliwr eiddo preswyl newydd neu'r eiddo a droswyd fodloni'r diffiniad o berson lleol sy'n berthnasol i'r math o bentref neu dref lle bwriedir lleoli'r tŷ neu addasiad. Mae'r diffiniad o berson lleol sy'n berthnasol i'r math o bentref neu dref fel a ganlyn:- **Pentrefi Bach**

Cyngor Dosbarth Gogledd Dyfnaint	Cyngor Dosbarth De Swydd Amwythig	Awdurdod Parc Cenedlaethol y Peak District	Cyngor Sir ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Sir Benfro	Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
relevant locality by reason of birth or long term family connections.	radius of seven and a half miles as the crow flies of the proposed housing scheme considered to be local by the local Parish/Town/Council/Meeting	permanent residence in the parish or an adjoining parish and is forming a household for the first time; or (iii) a person not now resident in the parish but with a proven need and a strong local connection with the parish, including a period of residence of 10 years or more within the last 20 years; or (iv) a person who has an essential need to live close to another person who has a minimum of 10 years' residence in the parish, the essential need arising from age or infirmity; or (v) a person who has an essential functional need to live close to his or her work in the parish, or an adjoining parish within the National Park.	regarded as a 'local connection' could include family associations, previous periods of residency and /or employment within the Sustainable Community.	•Mae person yn lleol os yw ef neu hi wedi byw neu weithio mewn gwaith llawn amser sefydlog am gyfnod di-dor o 10 mlynedd o leiaf o fewn ardal y Cyngor Cymuned lle mae'r datblygiad yn cael ei gynnig. **Pentrefi a Threfi** • Mae person yn lleol os yw ef neu hi wedi byw neu weithio mewn gwaith llawn amser sefydlog am gyfnod di-dor o 10 mlynedd o leiaf o fewn ardal y Cyngor Cymuned lle mae'r datblygiad yn cael ei gynnig neu yn ardal y Cyngor Cymuned sy'n cydffinio â'r ardal honno. **Canolfannau Lleol** • Mae person yn lleol

Cyngor Dosbarth Gogledd Dyfnaint	Cyngor Dosbarth De Swydd Amwythig	Awdurdod Parc Cenedlaethol y Peak District	Cyngor Sir ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Sir Benfro	Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
				os yw ef neu hi wedi byw **neu weithio mewn gwaith llawn amser sefydlog** am gyfnod di-dor o 10 mlynedd o fewn cyn ardal weinyddol Cyngor Dosbarth Meirionnydd neu unrhyw ardal Cyngor Cymuned sy'n cydffinio â'r ardal honno. Ym mhob achos lle mae ardal Cyngor Cymuned perthnasol wedi ei rhannu gan ffin y Parc mae holl ardal y Cyngor Cymuned y tu allan i'r Parc yn rhan o'r ardal gymwys. Bydd ymgeisydd hefyd yn gymwys i adeiladu neu fyw mewn tŷ newydd neu drosi eiddo presennol o dan y Polisi hwn os gallant brofi Angen Arbennig i wneud hynny. Diffinnir tri chategori o Angen Arbennig isod. **Cysylltiad agos â'r ardal lle maent yn dymuno byw**

Cyngor Dosbarth Gogledd Dyfnaint	Cyngor Dosbarth De Swydd Amwythig	Awdurdod Parc Cenedlaethol y Peak District	Cyngor Sir ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Sir Benfro	Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
				Rhaid i ddarpar breswylwyr, nad ydynt ar hyn o bryd yn byw neu weithio yn yr ardal allu profi cysylltiad cryf a dilys â’r ardal a gynigir ar gyfer y datblygiad neu ble mae wedi’i leoli, trwy un ai fod wedi byw neu weithio am gyfnod di-dor o 10 mlynedd o leiaf rywbryd yn y gorffennol o fewn yr ardal gymhwyso. Yng nghyd-destun y maen prawf hwn bydd ardaloedd cymhwyso yn dibynnu ar statws y pentref neu dref a gynigir ar gyfer y datblygiad. Caiff yr ardaloedd cymhwyso hyn eu diffinio ym mharagraff 1.4 uchod. **Rhesymau cyflogaeth** Bydd darpar breswylwyr, nad ydynt ar hyn o bryd yn byw neu weithio yn yr ardal ond sy’n symud i’r ardal i ymgymryd â gwaith llawn amser parhaol yn gymwys ar gyfer unrhyw dy^ a ganiateir o dan y polisi hwn o fewn

Cyngor Dosbarth Gogledd Dyfnaint	Cyngor Dosbarth De Swydd Amwythig	Awdurdod Parc Cenedlaethol y Peak District	Cyngor Sir ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Sir Benfro	Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
				ardal y Cyngor Cymuned lle y lleolir y gwaith neu unrhyw ardal Cyngor Cymuned sy'n cydffinio â'r ardal honno. Rhaid iddynt allu profi hefyd nad oes tai addas ar werth neu rent yn yr ardal fyddai'n cwrdd â'u hanghenion. Ni fydd unigolion sy'n ymgymryd â gwaith rhan amser neu dymhorol yn gymwys. Lle bo ardal Cyngor Cymuned perthnasol wedi ei rhannu gan ffin y Parc yna bydd holl ardal y Cyngor Cymuned hwnnw yn rhan o'r ardal gymwys. **Rhesymau teuluol** Bydd darpar breswylwyr nad ydynt ar hyn o bryd yn byw neu weithio yn yr ardal yn gymwys i ddychwelyd i bentref neu dref i fod yn ddeiliaid tŷ a ganiateir o dan y polisi hwn os gallant brofi fod eu hangen: • I ofalu am berthynas agos a

Cyngor Dosbarth Gogledd Dyfnaint	Cyngor Dosbarth De Swydd Amwythig	Awdurdod Parc Cenedlaethol y Peak District	Cyngor Sir ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Sir Benfro	Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
				fu’n byw o fewn ardal y Cyngor Cymuned hwnnw am gyfnod di-dor o 10 mlynedd o leiaf ac nad oes posibilrwydd o ymestyn neu drosi’r cartref lle mae’r perthynas yn byw ar hyn o bryd, neu • I gael gofal gan rywun a fu’n byw yn y gymuned am gyfnod di-dor o 10 mlynedd o leiaf ac nad oes posibilrwydd o ymestyn neu addasu’r cartref lle mae’r perthynas yn byw ar hyn o bryd. <u>Yn y ddau achos ni fydd yr ymgeisydd yn cael adeiladu na bod yn ddeiliad tŷ nac addasu eiddo ond o fewn y Pentref neu Dref neu Ardal Gymuned lle mae’r perthynas yn byw ar hyn o bryd. Ym mhob achos lle mae ardal Cyngor Cymuned perthnasol wedi ei rhannu gan ffin y</u>

Cyngor Dosbarth Gogledd Dyfnaint	Cyngor Dosbarth De Swydd Amwythig	Awdurdod Parc Cenedlaethol y Peak District	Cyngor Sir ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Sir Benfro	Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
				Parc yna bydd holl ardal y Cyngor Cymuned y tu allan i'r Parc yn rhan o'r ardal gymwys.

'Angen'

Cyngor Dosbarth Gogledd Dyfnaint	Cyngor Dosbarth De Swydd Amwythig	Awdurdod Parc Cenedlaethol y Peak District	Cyngor Sir ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Sir Benfro	Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
Currently occupying accommodation that is unsuitable for their requirements and with an income too low to either buy or rent a dwelling more appropriate to meeting their needs e.g. ♦ Existing residents who have lived in the Locality for a continuous period of at least Five years and are in need of separate Accommodation (e.g.: members of existing Households who marry, divorce or Separate or set up a new household and People leaving tied accommodation on	Someone is in local housing need where they: ♦ Can demonstrate a need to be housed locally and ♦ Lack their own housing or live in housing which is inadequate or unsuitable to meet their existing and future requirements whether because of its tenure, size, type, design, location, condition, security or cost; or ♦ Are living in social housing but wish to own their own home and can afford to do so but not at open market prices; ♦ Are unlikely to be able to	The distinction between demand and need should be recognised. The number of people actually needing a newly built or converted home in the National Park has been shown to be far fewer when community assessments have been made in a particular area including a proper definition of need. For an individual, proof of need is likely to be a clear indication that the person is unable to afford a house on the open market, is living in unsatisfactory conditions such as an overcrowded or unfit house and requires	In addition to being a local person a prospective occupier of a new dwelling must also qualify as being in 'need', through: - Living in accommodation which is overcrowded, or otherwise unsatisfactory; and/or - Forming a household for the first time. The term 'otherwise unsatisfactory' could include circumstances where the property is no longer capable of meeting the needs of the occupants (e.g. it is too large). It is also recognised that a person may not be 'local', or in 'need', as set out above	Rhaid i ymgeiswyr sy'n dymuno adeiladu neu fyw mewn tŷ newydd, neu drosi adeilad presennol, allu profi i'r Awdurdod fod: - • gwir angen ar hyn o bryd i adeiladu tŷ newydd, neu drosi adeilad ar gyfer pwrpas preswyl; ac nad oes • unrhyw dŷ addas ar gael i'w brynu na'i rentu yn yr ardal sy'n cwrdd â'r angen brys hwn. Os yw'r darpar breswyliwr eisoes yn berchen ar dŷ, rhaid iddo ef neu hi allu

Cyngor Dosbarth Gogledd Dyfnaint	**Cyngor Dosbarth De Swydd Amwythig**	**Awdurdod Parc Cenedlaethol y Peak District**	**Cyngor Sir ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Sir Benfro**	**Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri**
Retirement); ♦ Existing residents who have lived in the Locality for a continuous period of at least Five years and whose present Accommodation has become either Substandard or unsuited to their Circumstances because of, for example, Age, impairment, medical condition or to Meet the needs of a growing family; ♦ Key workers including those who provide an important service and need to live closer to the local community; and People who have moved away but have Strong established and continuous links With the locality by reason of birth or Family.	meet their needs in the existing local housing market without some assistance; <u>and</u> ♦ Meet the following <u>criteria:</u> ▪ They must constitute a separately defined household; ▪ Their present accommodation must be shown to be inadequate by virtue of its location or condition, or that it is overcrowded or shared with another household; ▪ The members of the household must together have insufficient income to purchase a house on the open market in the parish in which the proposed dwelling is to be situated; At least one member of the household must have strong local connections	alternative accommodation. The person may be wishing to set up home for the first time. Where relevant, financial evidence will be expected together with information from the housing officer, doctors or social workers in support of the person's need A community's need may be identified by a district or parish council, a village organisation, a group of villagers or a private developer wishing to provide affordable housing in a village. Need would be proven through a housing needs survey, normally carried out by the district council in association with the parish council	but still qualify for a new dwelling on the following basis: That he/she has permanent employment within the Sustainable Community; and/or That he/she has an essential need to live close to another person who has a minimum of 3 years residence in the Sustainable Community, the essential need arising from age or infirmity.	cyfiawnhau: • nad yw eu heiddo presennol yn cwrdd â'u hanghenion newydd, • nad yw'n bosib ymestyn eu heiddo presennol i gwrdd â'u hanghenion newydd, • nad yw eu heiddo presennol yn addas iddynt barhau i'w ddefnyddio, • maent yn sefydlu cartref newydd. Os nad yw'r darpar breswyliwr a'i deulu yn berchen ar dŷ ar hyn o bryd, ond yn dymuno adeiladu neu fyw mewn tŷ newydd neu addasu adeilad presennol, rhaid iddo ef neu hi allu profi eu bod yn gymwys oherwydd: • newid mewn amgylchiadau personol (er

Cyngor Dosbarth Gogledd Dyfnaint	Cyngor Dosbarth De Swydd Amwythig	Awdurdod Parc Cenedlaethol y Peak District	Cyngor Sir ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Sir Benfro	Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
				enghraifft, profedigaeth, gwahanu, neu ysgariad), • nid yw eu llety rhent presennol ar gael neu'n addas bellach, • maent yn sefydlu cartref newydd.

<u>Ffynonellau:</u>

Deposit - Joint Unitary Development Plan for Pembrokeshire – Chwefror 2002
Cynllun Datblygu Unedol Eryri 2001-2016 – Fersiwn i'w Archwilio - Hydref 2003
First deposit Local Plan North Devon County Council - Tachwedd 2001
Draft Affordable Housing Code of Practice North Devon County Council
Affordable housing for South Shropshire's people South Shropshire District Council
Best Value Practice Note No. 51 – Affordable Housing South Shropshire District Council
Peak District National Park Local Plan Adopted Version Peak District National Park Authority - Mawrth 2001
Local Occupancy Condition: Briefing Paper Jonathon Avis, Council for National Parks 2003

Sue Essex AC
Gweinidog dros yr Amgylchedd
Minister for Environment

Ein cyf: A-PAA-34-09-041

At: Aelodau Cabinet yr Awdurdodau Lleol sy'n gyfrifol am Gynllunio,
Cadeiryddion y Pwyllgorau Cynllunio,
Prif Weithredwyr yr Awdurdodau Lleol ac Awdurdodau'r Parciau Cenedlaethol,
Y Prif Swyddogion Cynllunio

30 Ionawr 2003

Annwyl Gydweithwyr,

CYMHWYSO'R POLISI CYNLLUNIO SY'N YMWNEUD Â THAI

Rwy'n ysgrifennu atoch i dynnu'ch sylw at ymchwil a wnaed yn ddiweddar ar 'Ail Gartrefi a Thai Haf a'r System Cynllunio Defnydd Tir'. Amgaeaf gopi o'r adroddiad ac ymateb Llywodraeth Cynulliad Cymru i'w argymhellion. [Mae'r ddwy ddogfen ar gael ar wefan y Cynulliad (www.cymru.gov.uk) a chewch gopïau caled hefyd drwy gysylltu â'r Is-adran Gynllunio, Cangen 2A (ffôn 029 2082 3869).]

2. Mae'r ymchwil yn rhan o gyfres o brosiectau sy'n canolbwyntio ar ddatblygu polisïau sy'n seiliedig ar dystiolaeth er mwyn helpu i gynnal cymunedau ledled Cymru yn y dyfodol.

3. Un o nodau pwysig yr ymchwil ar ail gartrefi oedd ymdrin â'r problemau y mae rhai ardaloedd yn eu hwynebu wrth geisio darparu tai ar gyfer pobl leol. Canfu'r ymchwilwyr fod nifer yr ail gartrefi, at ei gilydd, yn gostwng ond eu bod yn un o'r ffactorau sy'n effeithio ar yr ardaloedd lle ceir nifer o ail gartrefi.

4. Er mwyn osgoi peri dryswch, mae'n bwysig deall y gwahaniaeth rhwng darparu **tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol** (boed i'w gwerthu neu i'w rhoi ar rent) yn unol â *Pholisi Cynllunio Cymru* a'r broses o ddatblygu polisïau'r Cynlluniau Datblygu Unedol sy'n cyfyngu ar dai newydd i ddiwallu anghenion **'pobl leol yn unig'**.

5. Un o brif gasgliadau'r gwaith ymchwil oedd nad oedd rhai awdurdodau yn defnyddio'r pwerau presennol yn y system gynllunio rhyw lawer os o gwbl i ddarparu tai fforddiadwy. Er mwyn mynd i'r afael â hyn, rwy'n egluro yn y

llythyr hwn sut y gall awdurdodau lleol ddefnyddio'u pwerau presennol i ddiwallu **anghenion pobl leol o ran tai**.

6. Caiff polisi cynllunio presennol Llywodraeth y Cynulliad ei ddisgrifio yn *Polisi Cynllunio Cymru* (Mawrth 2002), sydd wedi'i ategu gan 'Joint Housing Land Availability Studies' TAN 1 a 'Planning and Affordable Housing' TAN 2. Mae hyn yn rhoi'r cyd-destun cenedlaethol ar gyfer cynlluniau datblygu a gwneud penderfyniadau. Dylid integreiddio polisïau cynlluniau datblygu â pholisïau eraill yr awdurdod, dylent fod yn seiliedig ar dystiolaeth ac yn cynnig ffordd agored a theg o asesu cynigion sy'n ymwneud â datblygu.

7. Mae'r polisi'n gwahaniaethu rhwng gosod amodau o ran meddiannu ac ail werthu tai y bwriedir iddynt fod yn **dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol** (boed i'w gwerthu neu i'w rhoi ar rent) a thai y bwriedir eu gwerthu ar y **farchnad agored**. Bydd rhai o'r safleoedd yn gymysgedd o dai ar gyfer y farchnad gyffredinol ac o dai fforddiadwy. Dylai tir y mae'r Cynlluniau Datblygu Unedol wedi'i neilltuo'n dir ar gyfer codi tai fod ar gael i bob ceisydd. Dylai'r awdurdodau cynllunio lleol lunio polisïau'r cynlluniau datblygu i fodloni amgylchiadau penodol eu hardaloedd, ond os bydd y polisïau hyn yn wahanol i'r polisi cenedlaethol, bydd angen iddynt gyfiawnhau hynny. Dylid llunio polisïau er mwyn cynnig patrwm anheddu cynaliadwy, a dylid eu monitro er mwyn dangos yr effaith a gaiff y polisïau. Os nad yw anghenion lleol yn cael eu diwallu ar hyn o bryd, bydd angen llunio polisïau priodol i sicrhau bod digon o dir yn cael ei neilltuo ar gyfer anghenion pobl leol yn y dyfodol drwy ddefnyddio amodau a/neu rwymedigaethau cynllunio. Bydd angen egluro'n fanwl sut y bydd polisïau sy'n cyfyngu ar y ddarpariaeth dai mewn un rhan o'r ardal yn cael eu gwrthbwyso mewn rhan arall.

8. Mae polisïau sy'n ceisio cyfyngu ar ddarparu tai i ddiwallu anghenion cyffredinol **'pobl leol yn unig'** yn groes i'r canllawiau a geir yn *Polisi Cynllunio Cymru*. Serch hynny, fel y crybwyllais ym mharagraff 7, pe na fyddai'r awdurdodau cynllunio lleol am ddilyn y polisi cenedlaethol ar hwn neu ar unrhyw fater arall, dylent ddilyn polisïau o'r fath dim ond os ydynt yn seiliedig ar dystiolaeth ac os yw'r amgylchiadau lleol yn cyfiawnhau hynny. Wrth ddatblygu eu Cynlluniau Datblygu Unedol, dylai'r awdurdodau ddefnyddio pa dystiolaeth bynnag y maent yn ei hystyried sy'n briodol i'w hachos, o ran y tir sydd ar gael iddynt, anghenion cymdeithasol ac amgylcheddol, ac ati.

9. Mae'n hanfodol fod swyddogion yn yr adrannau cynllunio a thai yn cydweithio'n agos er mwyn sicrhau bod eu strategaethau ar gyfer tai lleol wedi'u hintegreiddio â darpariaethau perthnasol eu Cynlluniau Datblygu Unedol. Er mwyn llywio'u cynlluniau, mae angen iddynt wybod yn bendant beth yw'r anghenion a'r galw lleol am dai ar draws y system dai gyfan. Rwy'n argymell y canllawiau newydd a gyhoeddwyd y mis diwethaf gan y Gyfarwyddiaeth Dai, sef 'Asesu'r Farchnad Dai Leol', sy'n ategu'r canllawiau a gyhoeddwyd ym 1999, sef 'Asesu Anghenion Tai Lleol: Canllaw ar gyfer

arferion da’. Mae'r canllawiau newydd yn canolbwyntio ar asesu marchnadoedd tai preifat a'r system dai ehangach.

10. Bu cryn drafodaeth am ragoriaethau'r amryfal ddulliau o gynllunio ar gyfer diogelu cymunedau yng Nghymru. Mae'r ymchwil i ail gartrefi wedi cynnig rhai atebion. Fodd bynnag, mae rhaglen ymchwil y Cynulliad yn ymdrin â nifer o bynciau sy'n ymwneud â pholisïau ehangach a'i bwriad yw ein helpu i ddatblygu dull cydgysylltiedig o sicrhau bod y lleoedd hyn yn cael y ddarpariaeth orau yn y dyfodol. Wrth i’r gwaith hwn fynd rhagddo, mae'n bwysig egluro sut mae defnyddio'r system gynllunio mewn ffyrdd priodol.

11. Os oes gennych unrhyw gwestiynau ynghylch y llythyr hwn, mae croeso i chi gysylltu â swyddogion Is-adran Gynllunio neu Gyfarwyddiaeth Dai y Cynulliad. [Anfonwyd copi o'r llythyr hwn at yr adrannau Cynllunio a Thai ar wefan y Cynulliad.]

Yn gywir,

Sue Essex AM

cc: Cyfarwyddwyr Tai yr Awdurdodau Lleol
Ffederasiwn yr Adeiladwyr Tai
Cyngor y Benthycwyr Morgeisi
Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
Cyd-ffederasiwn Diwydiant Prydeinig - Cymru
Federation of Master Builders
Ffederasiwn y Busnesau Bach (Cymru)
TUC Cymru
ACCA Cymru
Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig
Siambr Fasnach Caerdydd
Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru

Atodiad 3

Mecanweithiau cynllunio

Y prif faterion yn codi o'r dystiolaeth	Polisïau yn yr arfaeth/a ddefnyddir gan Ogledd Dyfnaint, De Amwythig a'r Peak District ac argymhellion ar sail tystiolaeth arall i'r pwyllgor	Pwerau yng Nghymru i roi polisïau tebyg ar waith	Y pwerau sydd eu hangen i roi polisïau tebyg ar waith
Polisïau 'pobl leol yn unig'	Sicrhau bod pob tŷ newydd mewn 'anheddiad gwledig' ar gyfer pobl leol yn unig. (G Dyfnaint) Rhaid i adeiladau gwledig sy'n cael eu haddasu'n dai preswyl gwrdd ag anghenion lleol (G Dyfnaint) Creu amod meiddiannaeth leol newydd sy'n gwahaniaethu'n bositif o blaid rhoi blaenoriaeth i anghenion lleol a hanfodol (Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro) Diweddaru'r arolwg o'r angen am dai bob 3 blynedd i osgoi sialensau llwyddiannus i bolisïau tai fforddiadwy (De Amwythig)	Llythyr gan y Gweinidog ar y pryd sy'n esbonio'r sefyllfa ar 30 Ionawr 2003: Mae polisïau sy'n ceisio cyfyngu ar ddarparu tai i ddiwallu anghenion cyffredinol ‘pobl leol yn unig’ yn groes i'r canllawiau a geir yn *Polisi Cynllunio Cymru*. Serch hynny, fel y crybwyllais ym mharagraff 7, pe na fyddai’r awdurdodau cynllunio lleol am ddilyn y polisi cenedlaethol ar hwn neu ar unrhyw fater arall, dylent ddilyn polisïau o’r fath dim ond os ydynt yn seiliedig ar dystiolaeth ac os yw’r amgylchiadau lleol yn cyfiawnhau hynny. Wrth ddatblygu eu Cynlluniau Datblygu Unedol, dylai'r awdurdodau ddefnyddio pa dystiolaeth bynnag y maent yn ei hystyried sy'n briodol i'w hachos, o ran y tir sydd ar gael iddynt, anghenion cymdeithasol ac amgylcheddol, ac ati. 30 Ion 2003 Mae Llywodraeth y Cynulliad yn gwrthwynebu'r polisi pobl leol yn unig yng Nghynllun Datblygu Unedol drafft Sir Benfro gan nad oes tystiolaeth i gyfiawnhau'r polisi.	Ddim yn berthnasol
Polisïau 'pobl leol yn unig' (parhad)	Mae angen i Awdurdodau Cynllunio gynnal arolygon ar lefel gymunedol i weld beth yw'r angen am dai lleol (Cyngor Gwynedd) Dylid rhoi adnoddau i awdurdodau lleol iddynt allu cynnal asesiadau o'r angen lleol am dai (Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro)		Rhoi adnoddau i awdurdodau cynllunio iddynt allu cynnal arolygon o'r angen lleol am dai.

Y prif faterion yn codi o'r dystiolaeth	Polisïau yn yr arfaeth/a ddefnyddir gan Ogledd Dyfnaint, De Amwythig a'r Peak District ac argymhellion ar sail tystiolaeth arall i'r pwyllgor	Pwerau yng Nghymru i roi polisïau tebyg ar waith	Y pwerau sydd eu hangen i roi polisïau tebyg ar waith
Defnyddio cytundebau 106	Esbonio pryd y bydd hi'n dderbyniol newid neu ddiddymu'r amodau amaethyddol neu wyliau. (G Dyfnaint)	Gellid gwneud cais i'r awdurdod cynllunio i ddiddymu'r amodau meddiannaeth amaethyddol neu wyliau. Mae adran 106A *Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990* yn rhoi'r grym i awdurdod cynllunio, gyda chydsyniad y bobl sydd o dan y rhwymedigaeth gynllunio, i ddiddymu neu newid y rhwymedigaeth honno.	Ddim yn berthnasol
	Diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir ac ymestyn anheddau bychain (llai na $100m^2$) (G Dyfnaint)	Mae Adran 60 *Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990* yn rhoi'r grym i awdurdodau cynllunio i dynnu yn ôl yr hawliau a roddir o dan orchymyn datblygu sy'n rhoi hawliau datblygu - Cyfarwyddiadau Erthygl 4 fel y'i gelwir.	Ddim yn berthnasol
	Cytundeb Adran 106 yn gosod amodau perchnogaeth/meddiannaeth a fforddiadwyedd yn y dyfodol. Yn diddymu hawliau datblygu a ganiateir. (De Amwythig)	Gweler uchod	Ddim yn berthnasol
Defnyddio cytundebau 106 (parhad)	'Y gyfran euraid' - bydd y cyngor yn berchen ar 1% o bob tŷ fforddiadwy a adeiledir.	Y cyngor cyfreithiol yw "y gall 'cyfran euraid' fod yn dderbyniol yn gyfreithiol (ond yn y pen draw mae hyn yn fater i'r llysoedd), ond p'un a yw benthycwyr yn eu derbyn fydd yn penderfynu yn y pendraw ar pa mor ddefnyddiol yw'r dull hwn".	Ddim yn berthnasol
	Dylid monitro'r modd y defnyddir cymalau 'hyd dragwyddoldeb' (mewn cytundebau 106) a dylid asesu eu heffeithiolrwydd yn rheolaidd (Cyngor Sir Powys)		Angen i awdurdodau cynllunio bwyso a mesur effeithiolrwydd eu polisïau ar dai fforddiadwy.

Y prif faterion yn codi o'r dystiolaeth	**Polisïau yn yr arfaeth/a ddefnyddir gan Ogledd Dyfnaint, De Amwythig a'r Peak District ac argymhellion ar sail tystiolaeth arall i'r pwyllgor**	**Pwerau yng Nghymru i roi polisïau tebyg ar waith**	**Y pwerau sydd eu hangen i roi polisïau tebyg ar waith**
Polisïau Eithriadau	Caniatau cynlluniau 'eithriadau' o fewn neu ar ymylon pentrefi ac aneddiadau gwledig. Yn seiliedig ar feini prawf: Swyddog Galluogi Tai Gwledig (proses gymalog gan gynnwys arolygon plwyf); Clustnodi safleoedd posibl (heb eu dyrannu'n benodol); Ffurfio partneriaethau gyda Chynghorau Plwyf (G Dyfnaint) Dim datblygiadau y tu allan i'r prif drefi a phentrefi ac eithrio ar safleoedd eithriadau lle codir tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. (De Amwythig) Ar wahân i'r categorïau tai a enwir ym mharagraff 4.8 (Canol Tref Bakewell, addasiadau ac anheddau amaethyddol), dim ond ar safleoedd eithriadau y caniateir tai newydd. Bydd y safleoedd hyn yn debygol o fod yn fach (hyd at 10 annedd) a bydd <u>pob</u> tŷ newydd a godir yn fforddiadwy ac yn diwallu anghenion lleol. (Peak District)	Dywed *Polisi Cynllunio Cymru* (Adran 9.2.19): Gellir ystyried darpariaeth arbennig ar ffurf safleoedd eithriad gwledig i helpu i sicrhau hyfywedd y gymuned leol. Dylai awdurodau cynllunio lleol gyfeirio at eu hasesiad diweddar o'r angen am dai lleol, neu dystiolaeth ddiweddar, ddibynadwy a chadarn arall i gefnogi eu polisïau. Dylai polisïau o'r fath ddatgan yn eglur bod rhyddhau safleoedd bach ar gyfer tai, o fewn pentrefi presennol neu am y ffin â hwy, i ddarparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol, na chaent eu neilltuo fel arall yn y CDU, yn eithriad i'r polisïau ar gyfer y ddarpariaeth gyffredinol o dai a rhaid ei gyfiawnhau'n llawn gan nodi'r math o angen a'r math o ddatblygiad sy'n dod o fewn telerau'r polisi. Rhaid i'r safleoedd gwrdd â'r holl feini prawf eraill y bydd datblygiadau tai yn cael eu barnu yn eu herbyn.	Ddim yn berthnasol
Polisïau Eithriadau (parhad)	Bydd Cynghorau Cymuned, cymdeithasau tai ac awdurdodau cynllunio yn gweithio gyda'i gilydd i ddewis safleoedd eithriadau lleol ar gyfer tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol (Cymdeithas Dai Sir Benfro)	Treialu Swyddog Galluogi Tai Cefn Gwlad yng Nghymru	Ddim yn berthnasol

Y prif faterion yn codi o'r dystiolaeth	**Polisïau yn yr arfaeth/a ddefnyddir gan Ogledd Dyfnaint, De Amwythig a'r Peak District ac argymhellion ar sail tystiolaeth arall i'r pwyllgor**	**Pwerau yng Nghymru i roi polisïau tebyg ar waith**	**Y pwerau sydd eu hangen i roi polisïau tebyg ar waith**
Cwotâu o dai fforddiadwy	Rhaid wrth elfen o dai fforddiadwy ar safleoedd preswyl 'neilltuedig' ac ar 'hap'; - prif drefi, ar safleoedd mwy na 0.5 ha (neu 1.5 annedd) - yn Braunton ar safleoedd mwy na 0.2 ha - ym mhob anheddiad arall, ar unrhyw safle sy'n darparu mwy nag un annedd - Ar safleoedd tir glas, rhwng 50 - 30% - Ar safleoedd tir llwyd, o leiaf 25% Bydd targedau penodol ar gyfer pob safle (G Dyfnaint) Dim ond ar dir mewn chwe phrif dref a phentref y caniateir tai'r farchnad. Os bydd y datblygiad ar gyfer mwy na 15 annedd neu os yw'r safle'n 0.5 hectar neu fwy, bydd 50% o'r tai yn dai fforddiadwy. O'r 50%, bydd eu hanner ar gael i'w rhentu trwy Landlord Cymdeithasol Cofrestredig. (De Amwythig)	Dywed Polisi Cynllunio Cymru (Adran 9.2.15): Gellir pennu targedau ar gyfer safleoedd penodol os cânt eu seilio ar dystiolaeth o angen ac addasrwydd safleoedd, ond ni ddylid gorfodi cwota unffurf ar ddatblygiadau, heb roi sylw i amodau’r farchnad neu’r safle. Rhaid i bolisïau nodi y bydd yr awdurdod yn ceisio negodi gyda datblygwyr lle y bwriedir cynnwys elfen o dai fforddiadwy mewn datblygiadau arfaethedig	Cael y pwer i osod cwotâu ar safleoedd yn hytrach na 'cheisio negodi' trwy gryfhau Polisi Cynllunio Cymru - trwy Ddatganiad Cynllunio gan y Gweinidog a fydd yn destun ymgynghoriad.

Materion Eraill	**Polisïau a gynigir/ddefnyddir gan Ogledd Dyfnaint, De Amwythog a'r Peak District ac argymhellion ar sail tystiolaeth arall i'r pwyllgor**	**Pwerau yng Nghymru i roi polisïau tebyg ar waith**	**Y pwerau sydd eu hangen i roi polisïau tebyg ar waith**
Defnyddio adeiladau a safleoedd sy'n bod eisoes	Rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio safleoedd cyflogaeth 'dros ben' ar gyfer tai fforddiadwy (G Dyfnaint) Dylid addasu ysguboriau ac ati at bwrpasau economaidd. Os nad yw'r defnydd economaidd yn hyfyw, a'i fod yn cael ei addasu'n annedd, rhaid i'r annedd fod yn annedd fforddiadwy (De Amwythig)	Dywed Polisi Cynllunio Cymru (Adran 9.2.14): Gall safleoedd nad ydynt yn debygol o fod yn angenrheidiol mwyach ar gyfer swyddfeydd neu at ddibenion diwydiannol fod yn lleoliadau priodol ar gyfer tai fforddiadwy (yn ogystal â thai i'r farchnad gyffredinol).	Ddim yn berthnasol

Materion Eraill	Polisïau a gynigir/ddefnyddir gan Ogledd Dyfnaint, De Amwythog a'r Peak District ac argymhellion ar sail tystiolaeth arall i'r pwyllgor	Pwerau yng Nghymru i roi polisïau tebyg ar waith	Y pwerau sydd eu hangen i roi polisïau tebyg ar waith
Tai cynaliadwy	Dylai'r system gynllunio roi ystyriaeth i ffyrdd o fyw sy'n gynaliadwy ac yn fach eu heffaith. Nid yw deunydd adeiladu cynaliadwy yn ystyriaeth berthnasol yn y system gynllunio. (Nick Wheeler) Dylai canllawiau ar ddefnyddio ynni'n effeithiol a chynaliadwyedd fod yn elfen o ddyluniad pob tŷ fforddiadwy (Cyngor Gwynedd)	Dywed *Polisi Cynllunio Cymru* (Adrannau 2.9.1 a 2.9.2): Gall dylunio da ddiogelu'r amgylchedd a gwella'i ansawdd, helpu i ddenu busnes a buddsoddiad, hyrwyddo cynhwysiant cymdeithasol a gwella ansawdd bywyd. Dylai dylunio da fod yn nod gan bawb sy'n ymwneud â'r broses ddatblygu a dylid ei hybu ym mhob man. Mae hyn yn berthnasol i bob cynnig datblygu, ar bob graddfa, o adeiladu neu addasu adeiladau unigol i gynigion datblygu mwy. Dylai'r broses ddylunio hyrwyddo'r defnydd effeithiol o adnoddau, gan gynnwys tir. Dylai'r broses ddylunio hyrwyddo'r defnydd effeithiol o adnoddau, gan gynnwys tir. Dylai geisio gwneud y defnydd mwyaf effeithlon posibl o ynni a gwneud y defnydd lleiaf posibl o adnoddau na ellir eu hadnewyddu a'r gwastraff a llygredd a gynhyrchir. Gellir gwneud hyn, er enghraifft, trwy ddethol safleoedd a'u trin.	Bydd gofyn newid deddfwriaeth (sylfaenol?) i wneud tai bach eu heffaith a thechnegau adeiladu cynaliadwy yn ystyriaeth berthnasol wrth roi caniatâd cynllunio.

Materion Eraill	**Polisïau a gynigir/ddefnyddir gan Ogledd Dyfnaint, De Amwythog a'r Peak District ac argymhellion ar sail tystiolaeth arall i'r pwyllgor**	**Pwerau yng Nghymru i roi polisïau tebyg ar waith**	**Y pwerau sydd eu hangen i roi polisïau tebyg ar waith**
Newid Dosbarth Defnydd	Dylid edrych ar ba mor addas yw'r gorchymyn Dosbarth Defnydd a'i newid i gynnwys dosbarth defnydd penodol ar gyfer ail gartrefi a chartrefi gwyliau (Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro, Cymuned)		Newid is-ddeddfwriaeth i ddiwygio *Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1985.*

Atodiad 4

Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai - statws yng Nghymru

Mae Llywodraeth y Cynulliad wedi annog Awdurdodau Lleol i gynnal Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai trwy ddarparu grantiau a chyhoeddi canllawiau atodol i'r canllawiau ar y Strategaethau Tai Lleol.

Gweler isod statws yr Asesiadau o'r Angen Lleol am Dai yng Nghymru.

Wedi'u cynnal (11):

Abertawe
Caerdydd
Castell-nedd/Port Talbot
Conwy
Gwynedd
Pen-y-bont ar Ogwr
Rhondda Cynon Taf
Sir Fynwy
Sir Gaerfyrddin
Tor-faen
Ynys Môn

Ar y gweill (wedi derbyn arian gan Lywodraeth y Cynulliad) (4):

Caerffili
Casnewydd
Powys
Sir Benfro

Heb ofyn am arian gan Lywodraeth y Cynulliad, ond o bosibl wedi cynnal arolygon yn ddiweddar, neu yn cynnal arolygon annibynnol (7):

Blaenau Gwent
Bro Morgannwg
Ceredigion
Merthyr Tudful
Sir Ddinbych
Sir y Fflint
Wrecsam

Ffynhonnell: Swyddogion y Gyfarwyddiaeth Dai, Llywodraeth Cynulliad Cymru, Rhagfyr 2003.