

ARWEINIAD CYNLLUNIO ATODOL CDLL1



RHWYMEDIGAETHAU TAI FFORDDIADWY (DIWYGIEDIG)

**DIWEDDARWYD
TACHWEDD 2020**

Man gwyrddach
A greener place



Cynnwys

1	Cyflwyniad	1
2	Rôl y Canllawiau Cynllunio Atodol	1
3	Beth yw ystyr tai fforddiadwy?	2
4	Yr angen am dai fforddiadwy – canfyddiadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol	2
5	Nifer y tai fforddiadwy sydd i'w darparu	3
6	Mathau o geisiadau cynllunio	5
7	Is-rannu safle a chyflwyno datblygiad yn raddol	6
8	Trafod tai fforddiadwy	6
9	Dymuniadau ynghylch darparu tai fforddiadwy	6
	9.1 Darparu tai fforddiadwy ar y safle	6
	9.2 Darparu tai fforddiadwy oddi ar y safle	7
	9.3 Swm gohiriedig	8
10	Dylunio	10
11	Tai ar gyfer anghenion arbennig	10
12	Partneriaethau â landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	11
13	Cysylltiadau	12
14	Geirfa	13

Atodiadau

1	Map o ardaloedd hyfywedd tai fforddiadwy	15
2	Rhestr o aneddiadau yn ôl ardal hyfywedd	16
3	Prisiau sefydlog ar gyfer trosglwyddo unedau o ddatblygwr i landlord cymdeithasol cofrestredig	17
4	Adnodd cyfrifo swm gohiriedig	19

1 Cyflwyniad

- 1.1 Nod Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili yw sicrhau bod modd i bawb yn y Fwrdeistref Sirol gael cartref o ansawdd da sy'n diwallu eu hanghenion o ran tai. Dylai cymunedau fod yn amrywiol, yn gytbwys ac yn gynaliadwy ac mae cael dewis o dai sy'n fforddiadwy i'r boblogaeth leol yn hollbwysig er mwyn sicrhau hynny. Mae cost prynu a rhentu tŷ ar sail ei werth ar y farchnad yn uwch na'r gost y gall llawer o bobl sydd ag incwm isel ei fforddio, felly mae angen ymyrryd er mwyn darparu tai drwy ddulliau eraill. Mae'r system gynllunio, drwy ddefnyddio rhwymedigaethau ac amodau cynllunio, yn un dull o sicrhau 'tai fforddiadwy'.
- 1.2 Mae'r gofyniad i ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio berthnasol, a bydd yn cael ei ystyried wrth benderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio.

2 Rôl y Canllawiau Cynllunio Atodol

- 2.1 Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn wedi'u paratoi yng nghyd-destun y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili hyd at 2021 er mwyn rhoi mwy o arweiniad ynghylch sut y bydd polisiau a chynigion yn y CDLI, y bwriedir iddynt gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy, yn cael eu gweithredu.
- 2.2 Mae Polisi SP15 y CDLI a'i destun ategol yn nodi **targed ar gyfer tai fforddiadwy sy'n datgan bod angen i o leiaf 964 o unedau** gael eu darparu drwy gyfrwng y system gynllunio, drwy'r defnydd o rwymedigaethau cynllunio (cytundebau Adran 106) ar safleoedd cymwys a thrwy gynigion i godi tai fforddiadwy ar safleoedd eithriedig, yn ystod oes y CDLI. Bydd darparu tai fforddiadwy drwy gyfrwng y system gynllunio yn cyfrannu at ddiwallu'r angen am dai a nodir yn Adran 4.
- 2.3 Bydd tai fforddiadwy'n cael eu darparu drwy gyfrwng y system gynllunio drwy weithredu Polisi CW11, sy'n datgan fel a ganlyn:

Bydd angen cytundebau cyfreithiol i sicrhau bod elfen o dai fforddiadwy'n cael ei darparu, yn unol ag asesiad o angen lleol, ar gyfer pob safle a ddyrannwyd a phob safle annisgwyl ar gyfer tai:

- A Sy'n cynnwys 5 neu ragor o anheddau, neu**
- B Y mae ei arwynebedd gros yn fwy na 0.15 hectar, neu**
- C Lle byddai'r cynigion sy'n gysylltiedig â safleoedd cyfagos ar gyfer tai, o'u cyfuno, yn fwy na'r trothwyau a nodwyd yn A neu B uchod.**

Os ceir tystiolaeth o angen, bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau'r targedau canlynol ar gyfer tai fforddiadwy:

- **40% o gyfanswm yr anheddau a gynigir ar safleoedd ym Masn Caerffili (heb gynnwys Cwm Aber);**
- **25% yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol (heb gynnwys Trecelyn); a**

- **10% yng ngweddill Bwrdeistref Sirol Caerffili (gan gynnwys Cwm Aber a Threcelyn ond heb gynnwys Ardal Adfywio Blaenau'r Cymoedd).**

2.4 Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn ategu Polisi CW11 drwy roi arweiniad ynghylch sut y bydd tai fforddiadwy'n cael eu darparu ar safleoedd a ddyrannwyd a safleoedd annisgwyl ar gyfer tai, drwy'r broses cynllunio.

3 Beth yw ystyr tai fforddiadwy?

3.1 Caiff y term tai fforddiadwy at ddiben y system cynllunio defnydd tir ei ddiffinio yn *Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy* fel "*tai lle mae yna drefniadau diogel er mwyn sicrhau eu bod o fewn cyrraedd i'r rheini sydd heb fod yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored, gan gynnwys pobl sy'n eu meddiannu gyntaf a'r bobl sy'n dod ar eu hôl.*" (TAN 2, 2006, paragraff 5.1).

3.2 Mae TAN 2 yn diffinio dau brif fath o dai fforddiadwy:

- **tai rhent cymdeithasol** – sy'n cael eu darparu gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, lle mae lefelau rhent yn ystyried rhenti awgrymedig a rhenti meincnod Llywodraeth Cymru;
- **tai canolradd** – lle mae'r prisiau neu'r rhenti yn uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti tai ar y farchnad agored. Mae tai o'r fath yn cynnwys modelau perchentyaeth cost isel, megis cynlluniau cymorth prynu a chynlluniau rhannu ecwiti. Mae tai canolradd yn wahanol i dai cost isel ar y farchnad, nad yw Llywodraeth Cymru yn eu hystyried yn dai fforddiadwy at ddiben y system cynllunio defnydd tir.

3.3 Yn ogystal, mae Atodiad B y TAN yn nodi y dylai tai fforddiadwy:

- ddiwallu anghenion aelwydydd sy'n gymwys, gan gynnwys bod ar gael am gost sy'n ddigon isel iddynt allu eu fforddio, a bennir gan ystyried incwm lleol a phrisiau tai lleol;
- cynnwys darpariaeth sy'n nodi y dylai'r cartref barhau'n fforddiadwy i aelwydydd sy'n gymwys yn y dyfodol neu, os bydd cartref yn peidio â bod yn fforddiadwy neu bod datblygiad i berchnogaeth lawn yn digwydd, y dylai unrhyw gymhorthdal gael ei ailgylchu'n gyffredinol er mwyn darparu tŷ fforddiadwy yn ei le.

3.3 Caiff unrhyw fathau eraill o dai eu hystyried yn dai 'ar y farchnad agored', sy'n cynnwys tai preifat sydd i'w gosod ar rent neu'u prynu ar y farchnad agored, nad oes unrhyw gyfyngiadau ar feddiannaeth yn berthnasol iddynt.

4 Yr angen am dai fforddiadwy – canfyddiadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol

4.1 Cwblhawyd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol diweddaraf ym mis Ebrill 2018. Mae'r Asesiad yn meithrin dealltwriaeth well o'r farchnad dai leol, y prif ffactorau sy'n ysgogi'r galw lleol am dai a'r cyflenwad lleol o dai, a lefel yr angen am dai fforddiadwy yn y Fwrdeistref Sirol. Mae'n rhan allweddol o'r sylfaen dystiolaeth gadarn sy'n sail i'r modd y caiff polisïau tai a pholisïau

cynllunio eu datblygu, ac mae wedi'i baratoi yn unol ag Arweiniad Llywodraeth Cymru i Asesu'r Farchnad Dai Leol (2006) a'i Chanllaw Cam wrth Gam ar gyfer Dechrau Asesu'r Farchnad Dai Leol (2012).

- 4.2 Drwy ystyried yr angen presennol, yr angen newydd sy'n codi, y stoc tai sydd ar gael a'r cyflenwad o unedau fforddiadwy yn y dyfodol, mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn nodi bod yr angen am dai fforddiadwy yn cyfateb i **282 o unedau'r flwyddyn**. Mae'r Cyngor wedi ymrwymo i gynnal adolygiadau rheolaidd o'r Asesiad er mwyn sicrhau bod y wybodaeth yn gyfredol, a chaiff datblygwyr eu cynghori i ystyried yr astudiaeth ddiweddaraf o'r angen am dai¹.
- 4.3 Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn nodi bod angen ym mhob un o'r pedwar maes marchnad dai diffiniedig am berchentyaeth gost isel a chynhyrchion rhentu canolraddol. Ym masn Caerffili a'r Coridor Cysylltu Gogleddol mae angen sylweddol am eiddo rhent cymdeithasol o amrywiaeth o feintiau. Yn Islwyn Isaf a Blaenau'r Cymoedd mae gwarged net bach o dai fforddiadwy, er bod angen wedi'i nodi ym mhob ward yn yr ardaloedd hyn am eiddo anghenion cyffredinol 1 ystafell wely.
- 4.4 Dylid cydnabod ei bod yn afrealistig i'r system gynllunio ddarparu pob un o'r 282 o unedau fforddiadwy bob blwyddyn oherwydd y byddai hyn yn tybio y bydd angen i gyfran sylweddol o'r holl adeiladau tai yn y Fwrdeistref Sirol fod yn fforddiadwy. Byddai hynny'n cael effaith sylweddol ar y modd y mae'r farchnad dai'n gweithredu. Fodd bynnag mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y CDLI, sy'n ceisio sicrhau bod cynifer ag sy'n bosibl o dai fforddiadwy'n cael eu cyfrannu ond sydd hefyd yn ceisio sicrhau bod gwaith datblygu'n hyfyw. Mae'r targed sy'n nodi bod angen i o leiaf 964 o anheddau gael eu darparu drwy gyfrwng y system gynllunio'n cynnig asesiad realistig o'r hyn y gellir ei gyflawni.

5 Nifer y tai fforddiadwy sydd i'w darparu

- 5.1 Yn unol â Pholisi CW11, bydd y Cyngor fel rheol yn ceisio sicrhau'r cyfrannau canlynol o dai fforddiadwy ar safleoedd sy'n cynnwys 5 neu ragor o unedau neu y mae eu harwynebedd gros yn fwy na 0.15 hectar:
- 40% o gyfanswm yr anheddau a gynigir ar safleoedd ym Masn Caerffili (heb gynnwys Cwm Aber);
 - 25% yn y Coridor Cysylltiadau Gogleddol (heb gynnwys Trecelyn); a
 - 10% yng ngweddill Bwrdeistref Sirol Caerffili (gan gynnwys Cwm Aber a Threcelyn ond heb gynnwys Ardal Adfywio Blaenau'r Cymoedd).
- 5.2 Mae'r targedau a'r trothwyau hyn sy'n benodol i ardaloedd yn deillio o dystiolaeth o'r Asesiad Hyfywedd Tai Fforddiadwy a baratowyd yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y CDLI. Cafodd yr Asesiad hwnnw ei gwblhau yn unol â methodoleg ranbarthol y cytunwyd arni, a baratowyd gan Three Dragons ar ran Grŵp Cynllunio Strategol De-ddwyrain Cymru. Dangosodd yr Asesiad y byddai'r lefelau tai fforddiadwy a nodwyd yn y Polisi yn hyfyw.

¹ Bydd y fersiwn ddiweddaraf o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar gael ar dudalennau gwefan Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili ynglŷn â'r Strategaeth Dai. www.caerffili.gov.uk

- 5.3 **Disgwylir i'r targedau ar gyfer tai fforddiadwy, sy'n benodol i ardaloedd ac a nodir ym Mholisi CW11, gael eu cyflawni.** Fodd bynnag, mewn amgylchiadau eithriadol, er enghraifft os oes angen mynd i gostau anghyffredin sylweddol er mwyn cyflwyno safleoedd i'w datblygu, gallai darparu tai fforddiadwy ar y lefelau a nodwyd olygu nad yw datblygu safle'n waith hyfyw.
- 5.4 Pan fydd ymgeiswyr o'r farn na fyddai'n ymarferol darparu tai fforddiadwy sy'n cydymffurfio â'r polisi fel rhan o ddatblygiad, bydd yn ofynnol i'r ymgeiswyr gyflwyno arfarniad dichonoldeb. Mae'r Awdurdod Lleol wedi cydweithio gydag awdurdodau ledled Cymru, ynghyd ag ymgynghorwyr cynllunio a datblygu trefi, Burrows-Hutchinson Ltd, i sefydlu offeryn asesu Model Dichonoldeb Datblygu (MDD). Crëwyd y MDD fel model cynhwysfawr sy'n hawdd ei ddefnyddio y gellir ei ddefnyddio gan hyrwyddwyr safleoedd a'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau at ddiben asesu dichonoldeb ariannol cynnig datblygu. Bydd yr Awdurdod Lleol yn sicrhau bod y MDD ar gael i ymgeiswyr at ddiben ymgymryd ag arfarniad dichonoldeb datblygiad arfaethedig. Bydd y model yn cael ei ryddhau yn amodol ar yr Awdurdod Lleol yn derbyn taliad o'r ffi safonol, sy'n seiliedig ar faint y cynllun. Dylai ymgeiswyr cysylltu â'r Awdurdod Lleol i ddod o hyd i'r ffi a fyddai'n berthnasol (gweler adran 13 am fanylion cyswllt).
- 5.5 Os bernir bod hyfywedd darparu tai fforddiadwy'n broblem, bydd yn ofynnol i ddatblygwyr sicrhau bod yr awdurdod lleol yn cael y manylion canlynol:
- pris caffael y safle
 - y costau datblygu amcanol
 - unrhyw gostau anghyffredin sylweddol
 - y prisiau gwerthu terfynol arfaethedig ar gyfer pob uned
 - yr elw y mae gofyn i'r ymgeisydd ei wneud
 - y mathau o unedau
 - costau ariannol
 - ffioedd proffesiynol
 - unrhyw wybodaeth berthnasol arall.
- 5.6 Efallai y bydd ymgeiswyr am benodi prisiwr sydd wedi'i achredu gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig, os byddant yn credu bod costau anghyffredin eithriadol yn gysylltiedig â'u cynllun ond nad oes ganddynt yr arbenigedd angenrheidiol eu hunain i herio hyfywedd cynllun.
- 5.7 Pan fydd anghydfod ynghylch dichonoldeb safle na ellir ei ddatrys, bydd yr Awdurdod Lleol yn comisiynu ymgynghorydd annibynnol a bydd angen i'r datblygwr talu am arfarniad trydydd parti. Os gall y datblygwr ddangos ar sail tystiolaeth gadarn na fyddai darparu tai fforddiadwy ar sail y cyfrannau a nodwyd uchod yn hyfyw, gellir trafod lefel is.
- 5.8 Wrth ddechrau ar drafodaethau ynghylch tir, bydd disgwyl i ddatblygwyr fod wedi ystyried y costau sy'n gysylltiedig â thai fforddiadwy, yn ogystal â rhwymedigaethau cynllunio eraill ac effaith hynny ar brisiau tir. Nid yw'r angen i gyfrannu at rwymedigaethau cynllunio eraill neu'r Ardoll Seilwaith Cymunedol yn dileu'r angen i ddatblygwyr gyfrannu at dai fforddiadwy. Dylai datblygwyr gyfeirio at y rhestr ddiweddaraf o daliadau'r Ardoll Seilwaith Cymunedol i weld y cyfraddau sydd wedi'u pennu ar gyfer y tri pharth

gwahanol a gweld map o'r ardaloedd sy'n perthyn i bob parth². Yn ogystal dylai datblygwyr gyfeirio at y CDL1 a Chanllawiau Cynllunio Atodol eraill a gyhoeddwyd gan y Cyngor ynghylch rhwymedigaethau cynllunio, er mwyn gweld manylion gofynion eraill.

- 5.9 Os gellir dangos bod amodau'r farchnad wedi newid yn sylweddol, gallai fod yn briodol ailystyried y gofynion ynghylch tai fforddiadwy ar sail asesiad hyfywedd sy'n ymwneud â safle penodol. Gallai hynny olygu bod angen lefelau **is neu uwch** o dai fforddiadwy.
- 5.10 Mae'r ffigurau ym Mholisi CW11 yn seiliedig ar y rhagdybiaeth na fydd dim Grant Tai Cymdeithasol nac unrhyw ffynhonnell arall o gyllid gan Lywodraeth Cymru ar gael ar gyfer safleoedd a gyflwynir drwy'r system gynllunio, oherwydd cydnabyddir bod terfyn ar y cymhorthdal cyhoeddus sydd ar gael. Os oes cyllid grant ar gael ar gyfer cynllun, gellid gofyn am lefel uwch o dai fforddiadwy. Bydd hynny'n seiliedig ar asesiad hyfywedd pan gaiff cais cynllunio ei gyflwyno.
- 5.11 Mewn ardaloedd lle byddai'r gofyniad ynghylch tai fforddiadwy'n cyfateb i lai nag un annedd gyfan (er enghraifft, 10% yw'r targed ar gyfer safle â 5 annedd, a fyddai'n golygu cyfraniad o 0.5 annedd), ni fyddai'n ymarferol cael y ddarpariaeth honno ar y safle. Mewn sefyllfaoedd o'r fath, byddai'n briodol i gyfraniad ariannol gael ei wneud yn lle gorfod darparu'r elfen fforddiadwy ar y safle. Caiff hynny ei drafod ymhellach yn Adran 9.3. Os caiff y gofyniad ei ddarparu ar y safle, dylid ei dalgrynnu i'r rhif cyfan agosaf.
- 5.12 Er nad oes unrhyw dargedau dangosol wedi'u darparu ar gyfer Ardal Adfywio Blaenau'r Cymoedd, oherwydd bod yr asesiad hyfywedd wedi dangos y byddai gwneud hynny'n anhyfyw ar sail canfyddiadau'r profion lefel uchel, cydnabyddir y gallai fod rhai ardaloedd yn y rhan hon o'r Fwrdeistref Sirol lle byddai darparu tai fforddiadwy'n hyfyw a lle ceir tystiolaeth o angen. Felly, bydd yr awdurdod lleol yn ystyried hyfywedd darparu tai fforddiadwy ar safleoedd yn Ardal Adfywio Blaenau'r Cymoedd fesul safle.

6 Mathau o geisiadau cynllunio

- 6.1 Bydd elfen o dai fforddiadwy'n ofynnol ar bob cais am ganiatâd cynllunio amlinellol, caniatâd cynllunio llawn neu ganiatâd cynllunio i newid defnydd, yn achos datblygiadau tai neu ddatblygiadau defnydd cymysg sy'n cynnwys tai, y mae modd iddynt gynnwys 5 neu ragor o anheddau neu y mae eu harwynebedd gros yn fwy na 0.15 hectar³. Bydd datblygiadau o'r fath hefyd yn cynnwys troi adeiladau mwy o faint yn unedau preswyl ar wahân, os yw'r gwaith hwnnw'n golygu mynd dros y trothwyau a nodwyd.
- 6.2 Bydd cyfraniad at dai fforddiadwy'n berthnasol hefyd i geisiadau ar gyfer anheddau hunanadeiladu, os yw'r llain neu'r lleiniau'n rhan o safle mwy o faint sy'n mynd dros y trothwyau a nodir ym Mholisi CW11. Caiff hynny ei esbonio ymhellach yn Adran 9.

² http://www.caerphilly.gov.uk/CaerphillyDocs/Planning/Charging_Schedule.aspx

³ Mae'r trothwy o 0.15 hectar yn gyfwerth â 5 annedd ar sail cyfartaledd dwysedd o 35 annedd yr hectar.

- 6.3 Yn achos ceisiadau ar gyfer datblygiadau defnydd cymysg, bydd y gofyniad ynghylch tai fforddiadwy'n cael ei gyfrifo ar sail arwynebedd y tir a gynigir ar gyfer tai, yn hytrach nag ar sail arwynebedd y safle cyfan.
- 6.4 Os llwyddwyd i sicrhau tai fforddiadwy wrth wneud cais am ganiatâd cynllunio amlinellol, bydd y cytundeb Adran 106 yn egluro y gallai unrhyw newid yn niferoedd yr anheddau, sy'n rhan o gais dilynol ynghylch materion a gadwyd yn ôl, olygu cynnydd neu ostyngiad yn lefel y tai fforddiadwy sy'n ofynnol.
- 6.5 O ganlyniad i newidiadau yn y cyd-destun o ran polisi ar gyfer tai fforddiadwy, bydd yn briodol ceisio elfen o dai fforddiadwy ar geisiadau i adnewyddu caniatâd cynllunio ar gyfer tai ar safleoedd sydd dros y trothwy a bennwyd, gan gynnwys ar safleoedd nad oedd rhwymedigaeth flaenorol o ran tai fforddiadwy'n berthnasol iddynt.

7 Is-rannu safle a chyflwyno datblygiad yn raddol

- 7.1 Os caiff safle ei is-rannu ac os bydd hynny'n golygu bod nifer yr unedau ar bob rhan o'r safle yn gostwng islaw'r trothwy ar gyfer tai fforddiadwy, bydd yn ofynnol i ddatblygwyr ystyried y gofyniad ynghylch tai fforddiadwy ar gyfer y safle cyfan.
- 7.2 O safbwynt cyflwyno datblygiad yn raddol ar safleoedd mwy o faint, dylai tai fforddiadwy hefyd gael eu cyflwyno'n raddol mewn modd priodol er mwyn sicrhau eu bod yn cyfrannu at y cymysgedd o wahanol fathau o dai a deiliadaethau a'u bod yn cyfrannu at greu cymunedau cytbwys yn raddol. Bydd yr amserlenni ar gyfer cwblhau unedau fforddiadwy o'u cymharu ag unedau ar gyfer y farchnad agored yn cael eu hegluro yn y cytundeb Adran 106.

8 Trafod tai fforddiadwy

- 8.1 Cyn cyflwyno cais, caiff datblygwyr eu hannog i gysylltu â'r Is-adran Gynllunio a'r Is-adran Dai (mae'r manylion cyswllt i'w gweld yn Adran 13) fel y bo'n briodol er mwyn cadarnhau'r gofynion sy'n benodol i safleoedd.

9 Dymuniadau ynghylch darparu tai fforddiadwy

9.1 Darparu tai fforddiadwy ar y safle

- 9.1.1 Y ffordd fwyaf dymunol o ddarparu tai fforddiadwy yw trefnu bod yr unedau'n cael eu darparu ar y safle gan ddatblygwr a'u bod yna'n cael eu trosglwyddo i'r awdurdod lleol neu i landlord cymdeithasol cofrestredig a gymeradwyir gan Lywodraeth Cymru i weithredu yn ardal yr awdurdod lleol. Bydd cynnwys yr awdurdod lleol neu landlord cymdeithasol cofrestredig yn y gwaith o ddatblygu a rheoli tai fforddiadwy'n sicrhau rheolaeth ar unrhyw newidiadau dilynol i berchnogaeth a meddiannaeth. Os bwriedir trosglwyddo'r unedau i landlord cymdeithasol cofrestredig, bydd y Cyngor yn clustnodi landlord cymdeithasol cofrestredig a gaiff ei ffafrio i weithio mewn partneriaeth â'r datblygwr.
- 9.1.2 Disgwylir y bydd unedau tai fforddiadwy a fydd yn unedau rhent cymdeithasol yn cael eu darparu heb ddefnyddio Grant Tai Cymdeithasol. Dylai unedau tai fforddiadwy gael eu trosglwyddo o'r datblygwr i'r awdurdod lleol neu i landlord

cymdeithasol cofrestredig ar sail y prisiau sefydlog wedi'u disgowntio a nodir yn Atodiad 3.

- 9.1.3 Dylai unedau canolradd gael eu trosglwyddo ar sail pris nad yw'n fwy na'r prisiau canolradd a nodir yn Atodiad 3.
- 9.1.4 Bydd y prisiau wedi'u disgowntio ar gyfer unedau rhent cymdeithasol ac unedau canolradd yn cael eu diweddarau'n rheolaidd er mwyn adlewyrchu newidiadau mewn amgylchiadau economaidd ac adlewyrchu canfyddiadau'r Asesiadau diweddaraf o'r Farchnad Dai Leol. Caiff datblygwyr/tirfeddianwyr eu cynghori i gysylltu â'r awdurdod lleol er mwyn cael y prisiau diweddaraf.
- 9.1.5 Os nad yw'n bosibl i'r datblygwr adeiladu'r unedau (er enghraifft, os oes mwy nag un datblygwr yn rhan o gynllun hunanadeiladu), dull amgen o ddarparu'r unedau ar y safle fyddai i dir â gwasanaethau, y bydd angen i'w leoliad gael ei bennu gan yr awdurdod lleol, gael ei drosglwyddo'n rhad ac am ddim i'r landlord cymdeithasol cofrestredig neu'r awdurdod lleol, gyda'r datblygwr yn cyfrannu swm gohiriedig tuag at y costau adeiladu. Bydd lefel y cyfraniad yn gyfwerth â'r cymhorthdal y byddai datblygwr yn ei ddarparu pe bai e'n adeiladu'r anheddau, gan ddefnyddio adnodd yr awdurdod lleol ar gyfer cyfrifo cyfraniad o ran tai fforddiadwy. Yn achos datblygiad hunanadeiladu, bydd angen i'r swm gohiriedig hwn gael ei dalu gan ymgeisydd pob llain hunanadeiladu ar sail pro rata, fel y nodir mewn cytundeb Adran 106, gan gytuno ar amseru'r taliadau hynny yn ystod y cam sy'n ymwneud â'r cais cynllunio. Dylai'r tir a drosglwyddir fod yn ddigon helaeth i gynnwys y gyfran ofynnol o dai fforddiadwy a drafodwyd, sy'n seiliedig ar gyfartaledd dwysedd o 35 uned yr hectar neu sy'n seiliedig ar gyfran briodol o'r capasiti a nodwyd ar gyfer y safle, pa bynnag un sydd fwyaf. Os yw'n ofynnol trosglwyddo darn helaeth o dir (i gynnwys 10 neu ragor o anheddau fforddiadwy), bydd yn briodol ei ddarparu ar draws parseli ar wahân o dir, mewn clystyrau a fydd yn darparu uchafswm o 6 annedd. Bydd y modd y caiff y tir ei drosglwyddo'n raddol yn cael ei nodi yn y cytundeb Adran 106.
- 9.1.6 Bydd y gymysgedd o unedau rhent cymdeithasol ac unedau canolradd yn cael ei bennu fesul safle. Gallai gynnwys unedau 'niwtral o ran deiliadaeth' hefyd lle gall unedau, dan reolaeth landlord cymdeithasol cofrestredig neu awdurdod lleol, gael eu trosglwyddo rhwng tai rhent cymdeithasol a thai canolradd mewn ymateb i amgylchiadau'r preswylwyr. Bydd unedau niwtral o ran deiliadaeth yn cael eu trosglwyddo ar sail y prisiau ar gyfer unedau rhent cymdeithasol, a nodir yn Atodiad 3.
- 9.1.7 Mae'n bwysig bod y tai fforddiadwy'n cael eu darparu'n amserol. Felly bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau, drwy gytundeb Adran 106, bod y tai fforddiadwy'n cael eu cwblhau'n unol ag amserlen benodol. Fel rheol, bydd hynny'n golygu cwblhau'r unedau tai fforddiadwy cyn bod pobl yn dechrau byw mewn canran benodol o'r unedau a gwblhawyd ar gyfer y farchnad agored.

9.2 Darparu tai fforddiadwy oddi ar y safle

- 9.2.1 Er mwyn sicrhau bod cymunedau'n gytbwys ac yn amrywiol, mae'n well gan y Cyngor bod yr angen am dai fforddiadwy'n cael ei ddiwallu ar y safle. Dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y bydd darpariaeth oddi ar y safle'n cael ei hystyried, lle byddai'n anymarferol i'r unedau gael eu darparu ar y safle neu

Ile na fyddai nodau strategol y Cyngor o ran tai'n cael eu cyflawni. Gallai amgylchiadau o'r fath gynnwys y canlynol:

- Nid oes modd i'r gwaith o reoli unedau fforddiadwy ar y safle gael ei gyflawni'n effeithiol.
- Byddai darparu tai fforddiadwy mewn lleoliad arall yn yr ardal yn cyfrannu'n well at greu cymunedau amrywiol, drwy ehangu'r dewis o dai.
- Nid yw'n bosibl yn ffisegol i'r unedau tai fforddiadwy gael eu darparu ar y safle oherwydd eu maint, eu math a lefel y cyfraniad.
- Cynllun hunanadeiladu yw'r datblygiad, lle mae cyfanswm nifer y lleiniau'n llai na 10.
- Ceir amgylchiadau eithriadol eraill y gallai'r awdurdod lleol ystyried eu bod yn briodol.

- 9.2.2 Gallai'r unedau fforddiadwy gael eu darparu oddi ar y safle ar ffurf tai fforddiadwy a ddarperir ar safle arall, tir a ddarperir oddi ar y safle gyda swm gohiriedig, neu swm gohiriedig yn unig.
- 9.2.3 Os caiff yr unedau fforddiadwy eu darparu ar safle amgen, dylai'r unedau fod yn gydnaws â'r math o unedau a fyddai'n ofynnol ar y safle yn seiliedig ar yr angen. Os felly, bydd yn rhaid clustnodi safle a bydd yn rhaid cael caniatâd cynllunio neu wneud cais am ganiatâd cynllunio ar yr un pryd. Dylai trefniadau fod ar waith i sicrhau bod yr unedau'n cael eu darparu mewn modd sy'n cyddaro â'r amserlen ar gyfer darparu'r tai 'ar y safle' sydd ar gyfer y farchnad agored.
- 9.2.4 Bydd yn briodol cael dull dilyniannol o ymdrin â lleoliad y ddarpariaeth sydd oddi ar y safle, a'r hyn a gaiff ei ffafrio yw bod y tai fforddiadwy'n cael eu darparu yn yr un anheddiad. Os nad yw hynny'n bosibl, dylid darparu'r tai fforddiadwy yn yr un is-farchnad.
- 9.2.5 Dylai'r ddarpariaeth oddi ar y safle gael ei sicrhau drwy fod datblygwr yn adeiladu'r unedau ac yn eu trosglwyddo i landlord cymdeithasol cofrestredig neu'r awdurdod lleol ar sail y prisiau a nodir yn Atodiad 3, neu drwy drosglwyddo tir yn rhad ac am ddim gan gyfrannu at y costau adeiladu, fel y nodir gan yr awdurdod lleol gan ddefnyddio adnodd yr awdurdod lleol ar gyfer cyfrifo cyfraniad o ran tai fforddiadwy, a eglurir yn Atodiad 4.

9.3 Swm gohiriedig

- 9.3.1 Mewn amgylchiadau eithriadol lle na fernir bod darparu tai fforddiadwy ar y safle'n briodol a lle nad oes modd darparu unedau oddi ar y safle am nad oes safle amgen ar gael, bydd y Cyngor yn ystyried a fyddai'n briodol gofyn am swm gohiriedig yn lle darparu tai fforddiadwy ar y safle.
- 9.3.2 Dylai'r swm gohiriedig fod gyfwerth â chyfraniad y datblygwr pe bai'r tai fforddiadwy'n cael eu darparu ar y safle. Dylai'r swm gael ei gyfrifo gan ddefnyddio Canllawiau Cost Dderbyniol, oherwydd eu bod yn rhoi cost dybiannol datblygu tŷ fforddiadwy, gan gynnwys cost caffael y tir. O gofio'r lefel uchel o angen yn y Fwrdeistref Sirol am eiddo ag 1 ystafell wely, fel y nodwyd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, bydd y Cyngor fel rheol yn gofyn

am gyfraniad sy'n seiliedig ar Ganllawiau Cost Dderbyniol ar gyfer fflat ag 1 ystafell wely. Fodd bynnag, gallai'r cyfraniad hwn gael ei ddefnyddio i ariannu'r eitemau a nodir ym Mharagraff 9.3.6.

9.3.3 Bydd y swm gohiriedig yn cael ei gyfrifo fel a ganlyn:

**£ Canllawiau Cost Dderbyniol fesul uned x % Grant Tai Cymdeithasol x
N = £ Cyfraniad ariannol**

Mae'r diffiniadau canlynol yn berthnasol i'r fformiwla uchod:

Canllawiau Cost Dderbyniol = Canllawiau Cost Dderbyniol fesul annedd, sy'n ymwneud â'r math o annedd a meddiannaeth (er enghraifft, fflat ag 1 ystafell wely i 2 berson) ar gyfer gwahanol fandiau cost yng Nghymru, sef y Canllawiau cyfredol sydd wedi'u cyhoeddi gan Lywodraeth Cymru.

Y gyfradd Grant Tai Cymdeithasol = Caiff ei mynegi fel rheol fel cyfanswm cyfran y costau gwirioneddol sy'n gysylltiedig â'r cynllun (sef 58% ar hyn o bryd) a ariennir gan Lywodraeth Cymru. Caiff y swm sy'n weddill (42% ar hyn o bryd) ei dalu gan landlord cymdeithasol cofrestredig neu'r awdurdod lleol.

N = Nifer yr unedau tai fforddiadwy (wedi'i thalgrynnu i'r rhif cyfan agosaf).

9.3.4 Os oes swm gohiriedig yn ofynnol ar gyfer cais sy'n rhan o safle mwy o faint sy'n mynd dros y trothwy ar gyfer tai fforddiadwy (er enghraifft, yn achos datblygiad hunanadeiladu), caiff cyfraniad ar gyfer y safle cyfan ei gyfrifo a'i bennu ar gyfer pob llain ar sail pro rata.

9.3.5 Dylai'r unedau fforddiadwy gael eu darparu yn yr un anheddiad â'r safle y mae'r cais yn gysylltiedig ag ef. Os nad oes opsiynau addas ar gael ar gyfer darparu tai fforddiadwy mewn anheddiad penodol, dylai'r unedau fforddiadwy gael eu darparu yn ardal yr un is-farchnad. Bydd y dulliau penodol o nodi pryd y dylai'r tai fforddiadwy gael eu darparu'n cael eu trafod yn ystod y cam sy'n ymwneud â'r cais cynllunio.

9.3.6 Fel arall gall yr awdurdod lleol benderfynu fesul safle bod modd i'r cyfraniadau ariannol a gesglir gael eu defnyddio ar gyfer y canlynol:

- Galluogi'r awdurdod lleol neu landlord cymdeithasol cofrestredig i brynu ac adnewyddu eiddo sydd wedi bod yn wag ers amser maith, a fydd yn cael ei reoli fel tai fforddiadwy.
- Gweithredu'r Cynllun Achub Morgeisiau.
- Darparu Benthyciadau Cymorth Prynu.
- Cynorthwyo'r gwaith o ddarparu tai fforddiadwy ar safleoedd yng nghyswllt datblygiadau eraill yn yr ardal leol.
- Datblygu tai â chymorth neu dai a addaswyd.
- Prynu ac adnewyddu eiddo er mwyn diwallu gofynion ynghylch tai ar gyfer anghenion arbennig.
- Cyflwyno unrhyw fesurau eraill y gellir eu hystyried yn dai fforddiadwy.

9.3.7 Caiff taliadau symiau gohiriedig eu cyfrifo pan ymdrinnir â'r cais, a byddant yn cael eu nodi yn y cytundeb Adran 106. Bydd angen i'r swm gohiriedig gael ei

dalw cyn i bobl ddechrau byw mewn canran benodol o'r unedau a gwblhawyd ar gyfer y farchnad agored ar y safle sy'n gysylltiedig â'r cais.

- 9.3.8 Fel rheol, bydd cytundebau Adran 106 yn cynnwys cymal sy'n mynnu bod y Cyngor yn talu unrhyw symiau gohiriedig nas gwariwyd yn ôl i'r datblygwr. Fel rheol bydd hynny'n berthnasol 10 mlynedd ar ôl y dyddiad y cafwyd y swm, oherwydd y cymhlethdodau sy'n gysylltiedig â darparu tai fforddiadwy.

10 Dylunio

- 10.1 Dylai tai fforddiadwy gael eu hintegreiddio'n llawn mewn datblygiad, er mwyn sicrhau bod yr unedau'n cyfrannu at y nod o greu cymunedau cytbwys ac amrywiol, a dylent gael eu gwasgaru ar draws y safle. Er mwyn sicrhau cymysgedd priodol o ddeiliadaethau, ar safleoedd sy'n cynnwys mwy nag 20 annedd, ni ddylid rhoi mwy na 6 o anheddau fforddiadwy mewn clwstwr gyda'i gilydd fel rheol.
- 10.2 Disgwylir i lunwedd yr holl dai, waeth beth fo natur y ddeiliadaeth, gydymffurfio â'r canllawiau dylunio a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) a *Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)*, yn ogystal â chanllawiau dylunio lleol perthnasol gan gynnwys *CDL16: Adeiladu Lleodedd Gwell i Fyw Ynddynt (2017)*.
- 10.3 Os yw datblygwr preifat a landlord cymdeithasol cofrestredig yn gweithio mewn partneriaeth wrth ddatblygu cynllun, caiff y datblygwr ei annog i drafod llunweddau'r tai cyn gynted ag y bo modd â'r awdurdod cynllunio a'r landlord cymdeithasol cofrestredig sy'n bartner iddo.
- 10.4 Bydd disgwyl i unedau rhent cymdeithasol ac unedau rhent canolradd fodloni safonau'r Gofynion Ansawdd Datblygu ynghylch lle. Fodd bynnag, mae hefyd yn bwysig bod unedau eraill a ddarperir heb grant, megis perchentyaeth cost isel, yn bodloni safonau gofynnol Safon Ansawdd Tai Cymru. Diben hynny yw sicrhau eu bod yn bodloni gofynion y sawl y mae angen yr unedau arnynt a sicrhau bod y darparwr tai fforddiadwy (y landlord cymdeithasol cofrestredig/awdurdod lleol) yn gallu dod o hyd i ddarpar brynwyr. Lle mae'n bosib, ni ddylai fod modd gweld y gwahaniaeth rhwng unedau tai fforddiadwy a thai'r farchnad agored o safbwynt eu golwg allanol. Rhaid dod i gytundeb â'r landlord cymdeithasol cofrestredig/awdurdod lleol ynghylch unrhyw wahaniaethau arfaethedig rhwng golwg allanol y tai ar gyfer y farchnad agored a golwg allanol y tai fforddiadwy, cyn bod cais cynllunio manwl yn cael ei gyflwyno.

11 Tai ar gyfer anghenion arbennig

- 11.1 Mae gan nifer o bobl sy'n byw yn y Fwrdeistref Sirol anghenion penodol o ran tai, oherwydd anableddau dysgu/anableddau corfforol a/neu anhwylderau meddygol. Mewn rhai amgylchiadau, nid oes modd i rai anghenion o ran tai gael eu diwallu gan y stoc bresennol o dai, ac felly mae'n bosibl y bydd angen unedau pwrpasol newydd ar gyfer anghenion arbennig. Gallai unedau o'r fath gynnwys byngalos neu fathau eraill o dai sydd wedi'u haddasu'n arbennig. Os ceir tystiolaeth o angen ac os bernir bod hynny'n briodol, gallai tai ar gyfer anghenion arbennig gael eu darparu yn rhan o'r cyfraniad o ran tai fforddiadwy drwy drosglwyddo unedau i'r awdurdod lleol neu i landlord

cymdeithasol cofrestredig, er mwyn sicrhau bod yr unedau hynny yn parhau'n fforddiadwy.

- 11.2 Cydnabyddir y gallai'r costau datblygu sy'n gysylltiedig â darparu tai ar gyfer anghenion penodol fod yn uwch na chostau datblygu tai fforddiadwy ar gyfer anghenion cyffredinol, felly gallai fod yn dderbyniol darparu cyfran is o unedau fforddiadwy, yn amodol ar asesiad hyfywedd.
- 11.3 Yn achos datblygiadau arfaethedig sy'n ymwneud â thai ar gyfer anghenion arbennig i sector y farchnad, megis fflatiau ymddeol neu dai gwarchod, disgwylir y dylai cyfran o'r tai hynny fod yn fforddiadwy, yn amodol ar yr angen am dai ar gyfer anghenion arbennig. Caiff y gyfran ei phenderfynu fesul safle gan ystyried hyfywedd economaidd ac angen.

12 Partneriaethau â landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

- 12.1 Mae pedwar o landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi'u penodi i weithredu yng Nghyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili dan drefniadau cylchfaeo Llywodraeth Cymru. Dyma'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig dan sylw:
- Grŵp Pobl
 - Cymdeithas Tai Unedig Cymru
 - Linc Cymru
 - Cymdeithas Tai Wales & West.
- 12.2 Mae manylion cyswllt y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi'u rhestru yn Adran 13.

13 Cysylltiadau

Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili

Dylai'r sawl sydd ag ymholiadau cyffredinol ynghylch y polisi cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy gysylltu â'r canlynol:

Y Tîm Cynllunio Strategol

Y Tîm Cynllunio Strategol, Yr Is-adran Gynllunio, Tŷ Tredomen, Parc Tredomen, Ystrad Mynach CF82 7WF
Ffôn: 01443 866768
Ebost: cynllundatblygulleol@caerffili.gov.uk

Tîm y Strategaeth Dai

Tîm y Strategaeth Dai, Tai'r Sector Preifat, Canolfan Fusnes Tredomen, Parc Tredomen, Ystrad Mynach
Ffôn: 01443 811380
Ebost: tai@caerffili.gov.uk

Dylai darpar ddatblygwyr sydd ag ymholiadau cyn ymgeisio gysylltu â'r canlynol:

Y Tîm Rheoli Datblygu

Y Tîm Rheoli Datblygu, Yr Is-adran Gynllunio, Tŷ Tredomen, Parc Tredomen, Ystrad Mynach CF82 7WF
Ffôn: 01443 866416
Ebost: cynllunio@caerffili.gov.uk

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

Cymdeithas Tai Unedig Cymru

Y Borth, 13 Beddau Way, Caerffili, CF83 2AX
Ffôn: 029 2085 8100
<http://www.uwha.co.uk>

Grŵp Pobl

Exchange House, Yr Hen Swyddfa Bost, Y Stryd Fawr, Casnewydd, NP20 1AA
Ffôn: 01633 679911
<http://www.poblgroup.co.uk>

Linc Cymru

387 Heol Casnewydd, Caerdydd, CF24 1GG
Ffôn: 029 2047 3767
<http://www.linc-cymru.co.uk/home.asp>

Cymdeithas Tai Wales & West

3 Alexandra Gate, Ffordd Pengam, Tremorfa, Caerdydd, CF24 2UD
Ffôn: 029 2041 5300
<http://www.wwha.net/>

14 Geirfa

Canllawiau Cost Dderbyniol – Ffigurau a gyhoeddir gan Lywodraeth Cymru, sy'n rhoi canllawiau ynghylch pa mor debygol yw hi y bydd costau cynllun yn dderbyniol at ddibenion grant. Er mwyn ystyried amrywiadau o ran costau yng Nghymru, mae chwech o grwpiau cost wedi'u pennu.

Asesiad Hyfywedd Tai Fforddiadwy – Astudiaeth sy'n adrodd ynghylch canfyddiadau profion lefel uchel ar safleoedd tybiannol, er mwyn penderfynu faint o dai fforddiadwy fyddai'n hyfyw mewn ardaloedd penodol o ran y farchnad yn y Fwrdeistref Sirol, ac sy'n rhoi casgliadau ynghylch pa drothwyau a thargedau ar gyfer tai fforddiadwy fyddai'n briodol i'w cynnwys ym mholisiau'r CDLI.

Swm gohiriedig – Swm o arian a delir gan ddatblygwr i'r awdurdod lleol er mwyn darparu gwasanaeth neu gyfleuster, yn hytrach na bod y datblygwr ei hun yn darparu'r gwasanaeth neu'r cyfleuster yn uniongyrchol.

Gofyniad Ansawdd Datblygu – Gofyniad a bennir gan Lywodraeth Cymru, sy'n mynnu bod unedau rhent cymdeithasol yn bodloni safonau penodol ar gyfer agweddau megis lle, hygyrchedd, effeithlonrwydd ynni a diogelwch.

Angen am dai – Aelwydydd nad oes ganddynt eu tai eu hunain neu sy'n byw mewn tai y bernir eu bod yn annigonol neu'n anaddas ac sy'n annhebygol o allu diwallu eu hanghenion yn y farchnad dai heb rywfaifaint o gymorth ariannol.

Rent Canolradd – tai fforddiadwy ar rent llai na'r gyfradd farchnad. Mae'r taliadau rent hyd at 80% o'r lwfans tai lleol. Mae'r eiddo fel arfer yn cael ei reoli gan landlord cymdeithasol cofrestredig. Bydd rent canolradd yn cael ei rhoi ar y gwerthoedd sefydlog canolradd yn Atodiad 3.

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol – Asesiad o natur a lefel yr angen a'r galw am dai mewn marchnadoedd tai lleol, a gaiff ei baratoi ar ran yr awdurdod cynllunio lleol. Mae'r asesiadau yn rhan bwysig o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer polisiau ynghylch tai mewn awdurdodau lleol, ac maent yn sail i ddogfennau strategol allweddol megis y Strategaeth Dai Leol a'r CDLI. Cafodd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar gyfer Bwrdeistref Sirol Caerffili ei gyhoeddi ym mis Ebrill 2018.

Perchenogaeth Cartref Cost Isel (LCHO) - perchenogaeth a rhennir (rhenti yn rhannol/ prynu yn rhannol) neu ecwiti a rhennir. Mae'n cynnig y cyfle i'r rheini sy'n gymwys i brynu rhan o'u cartref a dechrau adeiladu eu ecwiti eu hun. O dan berchenogaeth a rhennir, gall ddeiliaid brynu ecwiti pellach, a elwir yn risiau. Bydd Perchentaeth Cost Isel yn cael ei ddarparu mewn gwerthoedd sefydlog canolradd yn Atodiad 3.

Achub Morgeisiau – Cynllun ar gyfer perchen-ddeiliaid sy'n cael trafferth talu eu morgeisiau ac y gallai eu cartrefi gael eu hadfeddiannu. Mae cymdeithasau tai yn darparu benthygiad ecwiti er mwyn gostwng taliadau'r morgais, neu os nad yw hynny'n addas gall y gymdeithas dai brynu'r eiddo a gall y deiliad barhau i fyw yno fel tenant.

Gwerth ar y farchnad agored – Amcangyfrif o'r swm y dylai eiddo gael ei gyfnwid amdano ar y dyddiad prisio rhwng prynwr parod a gwerthwr parod

mewn trafodiad hyd braich ar ôl gwaith marchnata priodol, lle mae pob parti yn gweithredu'n ofalus ar sail gwybodaeth ddigonol a heb fod dan orfodaeth.

Gwasgariad tai – Gwasgaru unedau fforddiadwy mewn cynllun a arweinir gan dai ar gyfer y farchnad agored, fel bod cymysgedd o ddeiliadaethau ar draws y safle er mwyn darparu cymunedau cytbwys.

Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig – Yr enw technegol ar gyfer landlordiaid cymdeithasol sy'n berchen ar dai cymdeithasol neu sy'n eu rheoli, ac sydd wedi cofrestru gyda Llywodraeth Cymru ac sy'n cael eu rheoleiddio ganddi. Mae'r rhan fwyaf o landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn gymdeithasau tai (sefydliadau annibynnol, dielw sy'n gallu gwneud cais am gyllid Grant Tai Cymdeithasol).

Rhent Cymdeithasol- cartrefi sy'n berchen i'r Awdurdodau Lleol a landlord cymdeithasol cofrestredig sy'n cael eu rhentu i gartrefi. Bydd unedau a rentir yn gymdeithasol fel arfer yn cael eu trosglwyddo o ddatblygwr i LCC neu'r ALL ar y gwerthoedd cymdeithasol cymysg yn Atodiad 3.

Cytundebau Adran 106 (Rhwymedigaethau Cynllunio) – Trefniadau i oresgyn rhwystrau a allai olygu fel arall na fyddai caniatâd cynllunio'n cael ei roi. Gellir defnyddio cytundebau o'r fath er mwyn gwrthbwysu canlyniadau negyddol datblygu, helpu i ddiwallu anghenion lleol, neu sicrhau manteision a fyddai'n gwneud datblygiad yn fwy cynaliadwy.

Anheddau hunanadeiladol – Pob cartref a gaiff ei adeiladu neu'i gomisiynu gan unigolion neu grwpiau o unigolion at eu defnydd eu hunain, naill ai drwy adeiladu'r cartref ar eu pen eu hunain neu drwy weithio gydag adeiladwyr.

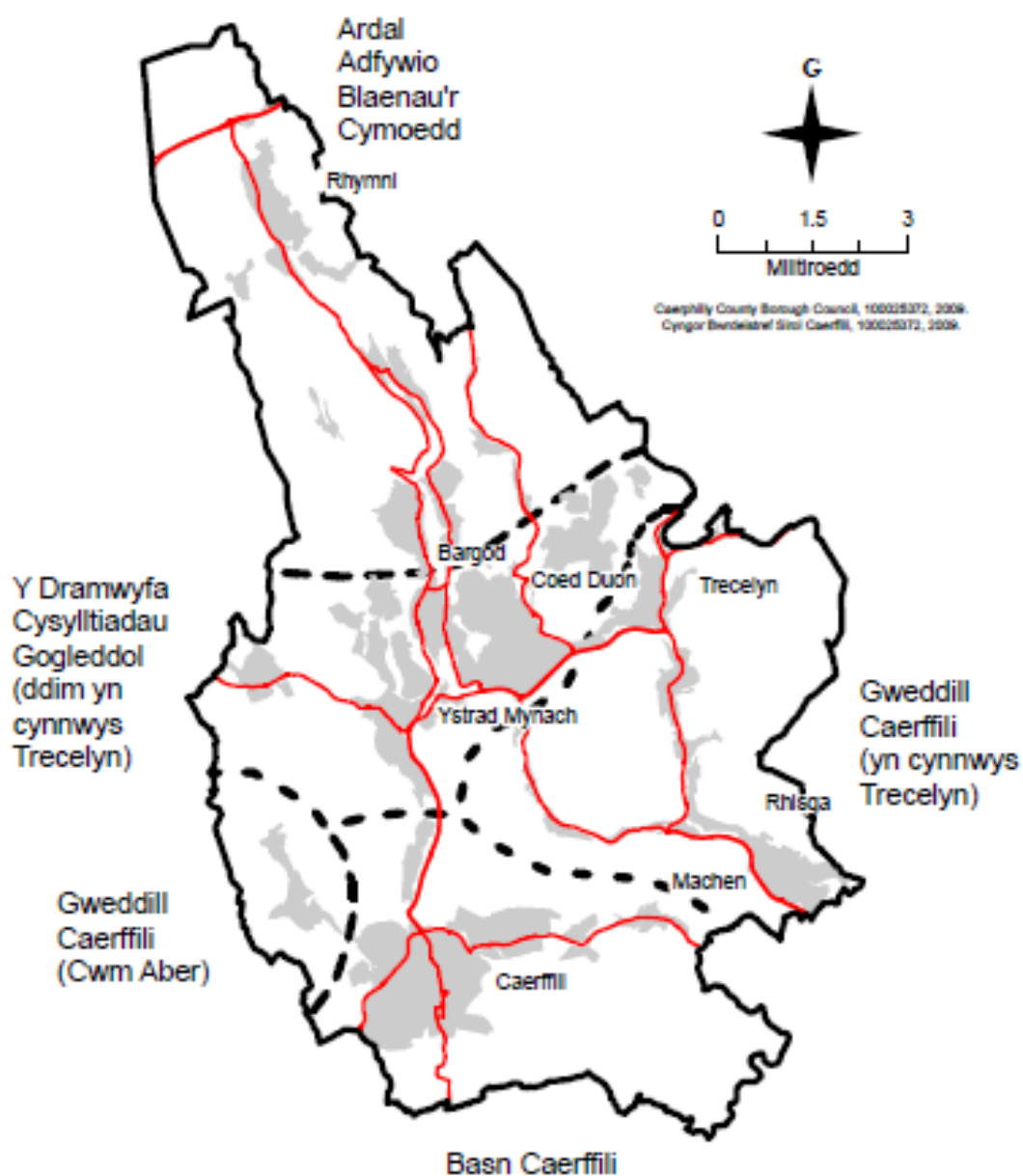
Trothwy safle – Nifer y tai ar safle datblygiad preswyl, neu arwynebedd safle, y gellir sicrhau elfen o dai fforddiadwy pan eir yn uwch na nhw.

Grant Tai Cymdeithasol – Grant cyfalaf a ddarperir i awdurdodau lleol gan Lywodraeth Cymru er mwyn ariannu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i fuddsoddi'n llawn neu'n rhannol mewn tai cymdeithasol. Nid yw'r Grant Tai Cymdeithasol yn bwl diwaelod o arian, felly nid yw ar gael i bob datblygiad tai cymdeithasol.

Niwtral o ran deiliadaeth – Tai fforddiadwy nad yw eu deiliadaeth wedi'i phennu ymlaen llaw ond sy'n gallu amrywio'n ôl anghenion, incwm a dymuniadau aelwydydd.

Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) – Cyfres o safonau y mae'n rhaid i gartrefi pob awdurdod lleol a landlord cymdeithasol cofrestredig yng Nghymru eu bodloni.

ATODIAD 1



ATODIAD 2

Rhestr o aneddiadau yn ôl ardal hyfywedd

Ardal Adfywio Blaenau'r Cymoedd

-	Aberbargod	-	Markham
-	Abertyswg	-	Pontlotyn
-	Argoed	-	Princetown
-	Bargod	-	Rhymni
-	Brithdir	-	Tirphil
-	Deri	-	Tredeggar
-	Fochriw	-	Newydd
-	Gilfach	-	Tref Eliot
-	Llechryd	-	Treffilip
-	Llwyncelyn		

Y Coridor Cysylltiadau Gogleddol (heb gynnwys Trecelyn)

-	Cefn Fforest	-	Maes-y-coed
-	Cefn Hengoed	-	Maes-y-cwmwr
-	Coed Duon	-	Nelson
-	Croespenmaen	-	Oakdale
-	Fleur-de-lis	-	Pengam
-	Gelligaer	-	Penmaen
-	Gelli-haf	-	Penpedairheol
-	Glan-y-nant	-	Pen-y-bryn
-	Hengoed	-	Pontllan-fraith
		-	Tir-y-berth
		-	Trinant
		-	Ystrad Mynach

Basn Caerffili

-	Bedwas	-	Machen
-	Caerffili	-	Rhydri
-	Draethen	-	Tretomos
-	Graig-y-rhaca	-	Tŷ'n-y-coed-cae
-	Llanbradach		

Gweddill Caerffili (gan gynnwys Cwm Aber a Threcelyn)

-	Abercarn	-	Pont-y-waun
-	Abertridwr	-	Rhisga
-	Brynawel	-	Senghenydd
-	Cefn-y-pant	-	Trecelyn
-	Crosskeys	-	Treowen
-	Crymlyn	-	Tŷ Sign
-	Cwmcarn	-	Wyllie
-	Cwmfelin-fach	-	Ynys-ddu
-	Pont-y-meistr		

ATODIAD 3

Prisiau sefydlog ar gyfer trosglwyddo unedau o ddatblygwr i'r awdurdod lleol neu i landlord cymdeithasol cofrestredig

**Prisiau sefydlog wedi'u disgowntio ar gyfer unedau rhent cymdeithas
(Diweddardwyd Hydref 2019)**

Math o uned	Math	Prisiau
1 ystafell wely *1 person	Fflat	£49,069
1 ystafell wely *2 person	Fflat	£49,069
2 ystafell wely 3 person	Fflat	£58,923
2 ystafell wely *3 person	Tŷ	£71,762
2 ystafell wely *4 person	Tŷ	£71,762
3 ystafell wely *4 person	Tŷ	£75,990
3 ystafell wely *5 person	Tŷ	£75,990
4 ystafell wely *6 person	Tŷ	£89,415
4 ystafell wely *7 person	Tŷ	£89,396
2 ystafell wely *3 person	Byngalo	£77,436
3 ystafell wely *4 person	Byngalo	£81,998

Mae'r tabl uchod yn nodi'r prisiau ar gyfer trosglwyddo tai fforddiadwy o ddatblygwr i'r awdurdod lleol neu i landlord cymdeithasol cofrestredig. Mae'r ffigurau hyn wedi'u llunio drwy gyfalafu'r incwm rhent, h.y. swm y benthyciad y bydd y rhent net i'r landlord cymdeithasol cofrestredig neu'r awdurdod lleol yn ei gynnal.

Gan fod y prisiau hyn yn deillio o'r Tabl a rhenti awgrymedig, sy'n berthnasol i'r Fwrdeistref Sirol gyfan, nid yw'r prisiau yn gwahaniaethu ar draws ardaloedd hyfywedd y farchnad dai ac felly dylid eu defnyddio ar gyfer pob lleoliad daearyddol.

Y prisiau uchaf ar gyfer tai canolradd

Mae'r prisiau uchaf ar gyfer tai canolradd (rhent canolradd neu berchentyaeth cost isel) yn deillio o'r wybodaeth ddiweddaraf gan Hometrack (Medi 2020) ynglŷn â rhenti canolradd. Mae'n adlewyrchu model Rhent yn Gyntaf Llywodraeth Cymru, sy'n nodi bod lefelau rhent canolradd yn cyfateb i 80% o rent y farchnad. Caiff yr incwm ei gyfrifo drwy drosi'r gost wythnosol yn gost flynyddol, a'i lluosio â 4 (gan ddefnyddio chwarter incwm gros fel dangosydd ar gyfer yr hyn sy'n fforddiadwy). Yna, caiff cost fforddiadwy'r eiddo ei chyfrifo drwy dybio bod morgais yn seiliedig ar luosydd o 3.5. Mae hynny'n adlewyrchu'r canllawiau sydd yn yr Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol (2006).

Caiff y prisiau hyn eu darparu ar sail ardaloedd penodol sy'n cyfateb i'r ardaloedd hyfywedd a ddiffinnir yn Atodiad 1.

Is-farchnad a maint yr eiddo	Cost wythnosol tai canolradd	Pris a awgrymir ar gyfer tai canolradd
Basn Caerffili		
1 ystafell wely	£85	£61,759
2 ystafell wely	£113	£82,264
3 ystafell wely	£125	£90,879
4 ystafell wely	£165	£119,829
Y Coridor Cysylltiadau Gogleddol		
1 ystafell wely	£77	£56,056
2 ystafell wely	£98	£70,980
3 ystafell wely	£109	£79,021
4 ystafell wely	£140	£102,066
Islwyn Isaf a Chwm Aber		
1 ystafell wely	£83	£60,060
2 ystafell wely	£99	£72,193
3 ystafell wely	£109	£79,595
4 ystafell wely	£135	£98,220
Ardal Adfywio Blaenau'r Cymoedd		
1 ystafell wely	£69	£50,050
2 ystafell wely	£84	£61,061
3 ystafell wely	£96	£69,969
4 ystafell wely	£119	£86,342

ATODIAD 4

ADNODD CYFRIFO CYFRANIAD O RAN TAI FFORDDIADWY

Adnodd cyfrifo swm gohiriedig (taliad yn lle darpariaeth ar y safle)

Dylai'r swm gohiriedig gael ei gyfrifo fel a ganlyn:

$$\text{£ Canllawiau Cost Dderbyniol fesul uned} \times \% \text{ Grant Tai Cymdeithasol} \times N = \text{£ Cyfraniad ariannol}$$

Enghraifft:

Cynllun â 5 annedd mewn ardal hyfywedd 25% (Band 3 y Canllawiau Cost Dderbyniol) – angen am fflat rhent cymdeithasol ag 1 ystafell wely i 2 berson. O dalgrynnu'r ffigur i'r rhif cyfan agosaf, byddai angen 1 annedd. Cyfradd Band y Canllawiau Cost Dderbyniol fyddai £95,800.

Felly, y cyfraniad fyddai £95,800 x 58% Grant Tai Cymdeithasol x 1 = £55,564

Bydd y datblygwr yn ymrwymo i gytundeb Adran 106 sy'n mynnu bod y swm gohiriedig yn cael ei dalu erbyn dyddiad penodol fel y nodir yn y cytundeb.

Os yw cais yn rhan o safle mwy o faint sydd wedi'i is-rannu (er enghraifft, safle a gynigiwyd ar gyfer mwy nag un llain hunanadeiladu), bydd nifer y tai fforddiadwy'n cael ei chyfrifo ar sail y safle mwy o faint a bydd y tai fforddiadwy'n cael eu pennu ar gyfer lleiniau unigol ar sail pro rata. Yn yr enghraifft uchod, byddai'r swm gohiriedig o £55,564 yn cael ei rannu'n gyfartal ar draws y pum llain, gan arwain at gyfraniad o £11,113 fesul annedd.

Adnodd cyfrifo swm gohiriedig (darparu tir yn rhad ac am ddim a chyfrannu at gostau adeiladu ar y safle neu oddi ar y safle)

Bydd yr adnodd cyfrifo swm gohiriedig yn cael ei ddefnyddio i gyfrifo'r ddarpariaeth os bwriedir defnyddio safle amgen ar gyfer tai fforddiadwy, lle caiff tir ei drosglwyddo i'r awdurdod lleol neu i landlord cymdeithasol cofrestredig yn rhad ac am ddim a lle rhoddir cyfraniad at y costau adeiladu.

Bydd hefyd yn cael ei ddefnyddio os nad yw darpariaeth draddodiadol ar y safle ar sail y prisiau a nodir yn Atodiad 3 yn bosibl, megis mewn achos lle mae'r safle wedi'i is-rannu (er enghraifft, ar gyfer datblygiadau hunanadeiladu). Os felly, bydd lleiniau tai fforddiadwy'n cael eu clustnodi ar y safle a bydd pob uned ar gyfer y farchnad agored yn cyfrannu at swm gohiriedig i adeiladu'r tai fforddiadwy. Mae'r cyfrifiad hwn yn dilyn dull gweithredu'r adnodd cyfrifo swm gohiriedig ar gyfer darparu tai fforddiadwy oddi ar y safle, ond mae'n tynnu gwerth y tir allan o'r gwerth a nodir yn y Canllawiau Cost Dderbyniol fel bod y swm gohiriedig yn seiliedig ar gost adeiladu'r unedau, gan dybio bod y tir yn cael ei drosglwyddo'n rhad ac am ddim.

Ceir enghreifftiau isod ar gyfer darparu cynllun â 12 annedd mewn ardal hyfywedd 25% (Band 3 y Canllawiau Cost Dderbyniol) lle mae angen fflatiau rhent cymdeithasol ag 1 ystafell wely. Mae gofyn darparu tair fflat. Ceir cyfrifiadau ar gyfer y swm gohiriedig tuag at gostau adeiladu ar gyfer darpariaeth oddi ar y safle (ar safle amgen) ac ar gyfer darpariaeth ar y safle, lle nad yw'r datblygwr yn adeiladu'r unedau

ei hun ond yn hytrach yn trosglwyddo tir ac yn cyfrannu at y gost y bydd yr awdurdod lleol neu landlord cymdeithasol cofrestredig yn mynd iddi er mwyn adeiladu'r unedau.

Adnodd cyfrifo swm gohiriedig (darparu tir yn rhad ac am ddim a chyfrannu at gostau adeiladu ar y safle neu oddi arno)

ADNODD CYFRIFO SWM GOHIRIEDIG ODDI AR Y SAFLE						
Rhent Cymdeithasol	Nifer	Canllaw Costau Derbyniol	Cyfanswm			Nodiadau
Fflat ag 1 ystafell wely	3	£95,800	£287,400			
Fflat â 2 ystafell wely		£119,700				
Tŷ â 2 ystafell wely		£147,800				
Tŷ â 3 ystafell wely		£164,700				
Tŷ â 4 ystafell wely		£192,000				
Byngalo â 2 ystafell wely		£140,700				
Cyfanswm			£287,400		A	
Cyllid Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	42%		£120,708		B	A*0.42
Swm Gohiriedig RG			£166,692		C	A-B
ADNODD CYFRIFO SWM GOHIRIEDIG AR Y SAFLE						
Rhent Cymdeithasol	Nifer	Ardal (metr sgwar)	Cyfanswm Adeiladu	Cyfanswm		Nodiadau
			£1,400			
Fflat ag 1 ystafell wely	3	48		£201,600		Dim*Cyfradd*Ardal
Fflat â 2 ystafell wely	0	64				
Tŷ â 2 ystafell wely	0	77.4				
Tŷ â 3 ystafell wely	0	88.5				
Tŷ â 4 ystafell wely	0	103.7				
Byngalo â 2 ystafell wely	0	58.1				
Cyfanswm y gwaith				£201,600	D	
Ffioedd	13%			£26,208	E	D*%Fee
Cyfanswm y gost				£227,808	F	D+E
Gwerth gweddilliol y tir (Budd cynllunio)				£59,592	G	A-F
Cyfanswm y Swm Gohiriedig				£107,100	H	C-G
Nifer yr unedau fforddiadwy	3					
Nifer yr unedau preifat	9				I	
Swm Gohiriedig Fesul Llain Breifat				£11,900.00	J	H/I

