



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

**CYFARWYDDYD CYNLLUNIO ATODOL
SUPPLEMENTARY PLANNING
GUIDANCE**

**Cyfarwyddyd Cynllunio
Atodol
(CCA)**

Tai Fforddiadwy

Mai 2004

1. Mae darparu tai fforddiadwy er mwyn diwallu'r angen am dai yn agwedd bwysig ar bolisi cynllunio Ynys Môn. Penderfynwyd maint yr angen hwnnw ar Ynys Môn trwy arolwg anghenion tai o'r Ynys gyfan. Gall proffiliau anghenion tai cymunedau unigol a gwybodaeth arall sydd i'w chael o arolygon lleol atodol ychwanegu at y fath ddata cyffredinol ar angen. Bydd yr CCA yn cyfrannu at strategaethau Cynllunio a Thai y Cyngor.
2. Diffiniad eang tai fforddiadwy yw anheddau tai i ddiwallu anghenion y rhai sy'n byw mewn llety anaddas a'u hincwm yn eu hatal rhag prynu neu rentu tai addas a thai yn y farchnad cost isel. Gall tai fforddiadwy gynnwys cyfuniad o dai ar rent noddedig, perchenogaeth cartrefi rhad noddedig gan gynnwys rhannu perchenogaeth a "thai yn y farchnad cost isel". Mae angen cyflenwad o bob un o'r mathau hyn o dai y gynnal cymunedau cytbwys.
3. Mae darparu tai o'r fath yn gofyn am gydweithredu agos rhwng Gwasanaeth Tai a Chynllunio'r Cyngor, ynghyd a phartneriaid cymdeithasol a'r diwydiant datblygu ar yr Ynys.
4. Mae amrywiaeth o safleoedd datblygu newydd lle bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn disgwyl i'r angen am dai fforddiadwy gael sylw fel a ganlyn (yn nhrefn blaenoriaeth):
 - (1) trwy ddarpariaeth ar y safle neu
 - (2) trwy ddarpariaeth oddi ar y safle neu
 - (3) trwy dalu swm yn lle darpariaeth o'r fath.
5. Gall peidio a rhoi sylw priodol i'r angen am dai fforddiadwy fod yn rheswm perthnasol dros wrthod caniatad i ddatblygu. Blaenoriaeth glir y Cyngor yw i ddatblygwyr ddarparu cartrefi fforddiadwy ar safle er mwyn sicrhau cymunedau cymysg ar yr Ynys.
6. Mae'r CCA hwn yn nodi'r trefnau a'r peirianwaith at wneud penderfyniadau ar faterion o'r fath. Mae'n cynnwys gofyniad i'r ymgeisydd feddu a'r "gysylltiadau lleol cryf" ynghyd destun tai fforddiadwy a darperir trwy safleoedd eithriad a thai marchnad cost isel.
7. Wrth ddangos disgwyliadau cyfundrefn y Cynllun Datblygu yn eglur o ran tai fforddiadwy, gobaith y Cyngor yw y bydd darparu tai o'r fath trwy'r gyfundrefn gynllunio yn gwella ar Ynys Môn yn y dyfodol. Bydd hyn yn canmol y gwaith a gyflawnwyd ar gyfer cyflenwad tir cyffredinol, yn arbennig Cyd-Astudaethau Cyflenwad Tai ar gyfer Tai fel y gofynwyd gan NCT 1.
8. Mae'r Cyngor yn disgwyl i ddatblygwyr gyflwyno darpariaeth ar gyfer gwahanol ofynion tai fforddiadwy fel rhan o gynigion dylunio dechreuol cynllun tai newydd.

9. Dylai cynllun tai fforddiadwy fod o'r safon uchaf fel ag i gyfoethogi ansawdd cymunedau lleol ar yr Ynys.

10. Mae'r Cyngor yn adolygu ei bortffolio eiddo i nodi cyfleoedd am dai fforddiadwy.

1. Cyflwyniad a Diben
2. Diffiniadau - Tai Fforddiadwy a'r Angen am Dai
3. Cydweithredu i Ddarparu Tai Fforddiadwy
4. Darparu Tai Fforddiadwy
5. Dylunio
6. Trefnau
7. Cytundebau
8. Safleoedd Tai Eithriedig
9. Tir y Cyngor a Thai Fforddiadwy
10. Diwedd glo

Atodiadau

1. Strategaeth Tai
2. Cyfarwyddyd Cost Derbyniol
3. Trefnau
4. Siart Lif
5. Trefn Safleoedd Eithriad
6. Cyfrifiannell Fforddiadwyedd
(Ffurflen Asesu Tai Fforddiadwy)
7. Pennawdau Cytundeb Cyfreithiol

Cyfeiriadau

CYFLWYNIAD A DIBEN

"Mae angen y gymuned am **dai fforddiadwy** yn ystyriaeth gyllunio berthnasol y mae'n briodol i'w hystyried wrth lunio polisiau CDU. Mae hefyd yn elfen hanfodol wrth gyfrannu at adfywio cymunedol a chryfhau cymhwysiant cymdeithasol. Yn nhermau cynllunio, gall fod yn ddymunol i ddatblygu tai newydd mewn ardaloedd trefol a gwledig gynnwys cymysgedd a chydbwysedd rhesymol o fathau a meintiau o dai i ddarparu ar gyfer ystod o anghenion tai".

Polisi Cynllunio Cymru paragraff 9.2.14 (Mawrth 2002)

"Mae'r term yn disgrifio'r sefyllfa lle bo teulu'n byw mewn ty sydd islaw safonau isaf neu sy'n methu diwallu eu hanghenion hanfodol mewn ffyrdd eraill a sydd heb ddigon o incwm i rentu neu brynu'r ty rhataf hyn y oed am brisiau'r farchnad dai sydd ohoni".

Asesu Anghenion Tai Lleol - Arweiniad i Arferion Da, Y Swyddfa Gymreig (Mai 1999)

1.1 Cyfarwyddyd cynllunio atodol (drafft) yw'r ddogfen hon a gyhoeddwyd gan Gyngor Sir Ynys Môn i ategu polisiau mabwysiedig ac eginol y cynllun datblygu. Y cynlluniau perthnasol a'r polisiau cysylltiedig yw:

Cynllun Lleol Ynys Môn (1996) - Polisi 51 a Pholisi 52 yn benodol
Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993) - Polisi A9
Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn - Polisi HP7.

1.2 Diben y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol (CCA) hwn yw rhoi cyngor manwl i gymunedau lleol, datblygwyr a defnyddwyr eraill y gyfundrefn gyllunio ar sut y caiff polisiau'r Cynllun Datblygu ar dai fforddiadwy eu gweithredu. Felly, mae'r CCA yn cryfhau'r cyfraniad y gall y gyfundrefn gynllunio ei wneud i ateb her sylweddol darparu tai fforddiadwy ychwanegol ar Ynys Môn. Fodd bynnag, rhaid cydnabod na all penderfyniadau cynllunio ffurfio ond un rhan o strategaeth ehangach am nad yw'r gyfundrefn gynllunio, at ei gilydd, ond yn trin ceisiadau am ddatblygu tai newydd. Rhan fechan yn unig o'r stoc dai i gyd ddaw trwy ddatblygu o'r fath. Mae gan Strategaeth Tai y Cyngor (Mai 2004) bum thema allweddol:

- Ansawdd ac Effeithiolrwydd Egni Anheddau
- Cynllun, Hygyrchedd a Defnyddioldeb Anheddau
- Anghenion Tai a March a Marchnadoedd Tai
- Cynaliadwyedd Cymunedol a Chynhwysiad Cymdeithasol
- Gwasanaeth Hybglig a Fframweithiau Cefnogi

Bydd yr CCA yma yn chwarae rol arbennig oddi fewn ymateb i'r trydydd o'r themau uchod, yr hyn sydd yn cael ei atgynhyrchu yn atodiad un. Cyfeirir hefyd at faterion ehangach - trwy Strategaeth Tai y Cyngor - gan gynnwys adnewyddiad eiddo sy'n bodoli, cyd-weithio gyda pherchnogion preifat ac yn y blaen.

1.3 Fodd bynnag, mae'r Cyngor yn cydnabod y dylai pobl allu dewid eiddo i'w brynu neu rentu mewn amrywiaeth o gymunedau ar hyd a lled yr Ynys yn unol a'u

hanghenion, eu dyheadau a'u moddion ac o fewn fframwaith bras polisiau cynllunio a thai a sefydlodd y Cyngor Sir a Llywodraeth Cynulliad Cymru. Mae hyn hefyd yn gofyn am ddatblygiad cynaliadwy er mwyn i rhain sydd angen tai allu defnyddio gwasanaethau eraill e.e. ysgolion, bysus a.y.y.b. Mae'r angen am dai fforddiadwy mewn cymuned yn ystyriaeth gynllunio berthnasol a bydd y gyfundrefn gyllunio'n ceisio cynyddu cyflenwad tai fforddiadwy trwy gyd-drafod a datblygwyr. Yn yr un modd gall peidio a rhoi sylw i faterion fforddiadwyedd fod yn rheswm dros wrthod datblygiad ar adeg gwneud cais cynllunio.

1.4 Mae'r Cyngor wedi neilltuo amrediad o safleoedd tai ar gyfer pwrpas y farchnad gyffredin oddi fewn y Cynllun Datblygu. Dymuna'r Cyngor sicrhau fod tai fforddiadwy yn boddoli pobl mewn angen sydd a "chysylltiadau lleol cryf" - yn ol polisiau'r CDU. Darperir diffiniadau ar gyfer hyn.

1.5 Fodd bynnag (yn y tymor byr), mae'n rhaid i safleoedd, sy'n symud ymlaen at gymeradwyaeth o dan polisiau'r cynllun mabwysiedig, gytuno gyda'r diffiniad "person lleol" fel y diffinwyd ym mholisiau 51 a 52 o'r cynllun:

"Y diffiniad o BERSON LLEOL yw un sydd wedi bod a'i brif neu ei unig gartref yn Ynys Môn neu wedi bod yn gweithio ar yr ynys am o leiaf 5 mlynedd. (Gall y cyfnod o 5 mlynedd gynnwys cyfnod byw a chyfnod gweithio ar yr ynyd a'r ddau wedi eu hychwanegu at ei gilydd)".

DIFFINIADAU - TAI FFORDDIADWY A'R ANGEN AM DAI A CHYSYLLTIADAU LLEOL CRYF

a) Tai Fforddiadwy

2.1 Datgania Nodyn Cyngor Technegol (NCT 2 1996) o Lywodraeth y Cynulliad Cenedlaethol, "Defnyddir y termau 'tai fforddiadwy' neu 'gartrefi fforddiadwy' i gynnwys tai y farchnad cost isel a thai a gymorthdelir ill dau (beth bynnag fo'r ddeiliadaeth, y berchnogaeth gyfyngedig neu ranedig, neu'r trefniadau ariannol) a fydd ar gael i bobl na all fforddio meddiannu'r tai sydd ar gael yn gyffredinol ar y farchnad agored". Mae'r diffiniad, felly, yn eang ac mae pwrpas polisiau cynllunio'r Cyngor yw codi y nifer o'r fath dai fforddiadwy ar yr Ynys.

2.2 Mae "Tai Fforddiadwy" yn cynnwys:

a) anheddau - sydd a'r amcan o fodloni anghenion y rhain sy'n byw mewn llety anaddas a sy'n cael eu rhwystro gan eu hincwm rhag prynnu neu rentu tai addas.

b) Tai Marchnad Cost Isel y gellir eu darparu am bris is na'r marchnad bennaf, ond sy'n cwrdd ag anghenion pobl ni allant fforddio prisiau'r farchnad dai cyffredinol achos mae eu hincwm rhwystro rhag prynnu'r math/faint o eiddo maent yn ei angen. Mae enghreifftiau yn cynnwys anheddau a gefnogwyd gan y cynllun Cymorth Prynu neu cytundeb ecwiti cyfrannol ac eiddo wedi ei reoli gan gyfamod.

Cyfeiria polisi CDU HP7 at "anheddau fforddiadwy" er mwyn sicrhau bod pob ffurf o ddatblygiad preswyl - tai, fflatiau, maisonettes a.y.y.b. - yn cael ei chlustnodi fel tai fforddiadwy ac nid fel tai yn syml.

2.3 Yna mae tai fforddiadwy yn golygu anheddau sydd o fewn cyrraedd i'r math grwpiau o bobl. Ni fydd Tai Marchnad Cost Isel yn cynorthwyo y rhain sydd angen tai fforddiadwy y mwyaf, ond fel all helpu cymuned leol trwy wella'r cymysgedd a'r fath o dai sydd ar gael.

Mae rol "safleoedd eithriad" yn cael ei thrin yn adran 8 isod.

b) Anghenion Tai

2.4 "Anghenion Tai" - Dywedodd y cyfarwyddyd a ddefnyddiwyd ar gyfer Arolwg Anghenion Tai Ynys Môn bod "y term 'angen' yn disgrifio'r sefyllfa lle bo teulu'n byw mewn ty sydd islaw safonau isaf neu sy'n methu diwallu eu hanghenion hanfodol mewn ffyrdd eraill a sydd heb ddigon o incwm i rentu neu brynu'r ty rhataf hyd yn oed am brisiau'r farchnad sydd ohoni".

2.5 Mae'r diffiniad hwn yn ein cynorthwyo i wahanieithu rhwng rol tai fforddiadwy er mwyn cwrdd a'r angen tai (fel y diffinwyd i'r Arolwg Anghenion Tai a thai marchnad cost isel "rhatach") sy'n helpu sicrhau cymysgedd o anheddau a chynlluniau fforddiadwy oddi fewn prosiectau tai newydd mewn trefni a phentrefi cefn gwlad Ynys Môn.

Fe all yr angen godi er amrywiaeth o resymau, gan gynnwys:

Pobl sydd ddim yn berchenog ty ond sydd yn sefydlu cartref newydd, e.e. priodas

Yr ifanc, yr henoed, pobl sydd ag anableddau/broblemau meddygol, yr ymddeoledigion - sydd angen llety llai neu arbennig

Cartrefi sy'n cynnwys pobl cyflogedig neu sy'n mynd i gael cyflogaeth yn Sir Fon, gan gynnwys gweithwyr allweddol

Pobl sy'n byw oddi allan Ynys Môn, ond sydd wedi sefydlu clymau teuluol gyda'r Ynys

Pobl mae trigolion Ynys Môn yn dibynnu arnynt er mwyn cefnogaeth.

Ym mhob cais gofynner dangos tystiolaeth yr angen am anhedd fforddiadwy ac yn ychwanegol - cytundebau cyfreithiol ar eiddo sy'n cael ei gymeradwyo yn ol polisiau tai fforddiadwy.

c) Cysylltiadau Lleol Cryf

2.6 Rheoler preswyliaid tai fforddiadwy sydd yn cael eu rhentu trwy'r rhestr ddisgwyl a pholisiau neilltuo cymeradwyiedig y Cyngor. Mae polisiau'r Cyngor hyn eisoes yn werthfawrogi cysylltiadau rhywun gyda'r gymuned leol - yn ychwanegol i ddiffirfoldeb o'i angen am dai.

2.7 Ar gyfer "Tai Marchnad Cost Isel" a "Safleoedd Eithriad" bydd yr ymgeisydd/breswlydd angen profi (a) yr angen am dai (b) cysylltiadau lleol cryf - a ddiffinir fel person sy'n cwrdd a thri o'r disgrifiadau canlynol o leiaf:

- 'Roedd ei r(h)ieni yn breswylwyr parhaol adeg ei (g)eni;
- Roedd ef/hi mewn breswyliaid parhaol yn yr ardal pum mlynedd fel plentyn a oedd yn mynychu'r ysgol neu a oedd yn mynychu ysgol neu a oedd yn mynychu ysgol oddi allan yr ardal oherwydd rhesymau arbennig, ond a buasai'n ddisgwylieidig i fynychu ysgol leol ond am y rhesymau arbennig hyn;
- Mae ef/hi yn breswlydd presennol yn yr ardal, neu wedi bod yn breswlydd yr ardal o'r blaen am gyfnod parhaol o 15 mlynedd fel oedolyn;
- Mae ef/hi yn gyflogedig yn yr ardal, neu mae ganddo/hi gynnig cyflogaeth penagored yn yr ardal na all ei dderbyn onibai ei bod/fod yn breswlydd yn yr ardal;
- Mae ganddo/hi riant sy'n byw yn yr ardal'
- Yn achos person dros 55 mlynedd oed sydd a mab/ferch neu lysfab/lysferch neu blentyn mabwysiedig sy'n byw yn yr ardal yn presennol;
- Mae ganddo/hi gefnogaeth y cyngor tref/gymdeithas ar gyfer ei siawns fel "person lleol".

ch) Maint yr Angen

2.8 Awgrymodd Arolwg Anghenion Tai Ynys Môn 2001 bod "gofyniad sylweddol am dai fforddiadwy ychwanegol yn nhiriogaeth y Cyngor". (Cyfrol III - Pennod 11). Gwelodd hefyd bod "angen blynyddol dros y pum mlynedd nesaf am 589 o gartrefi fforddiadwy ... (a) bod amcangyfrif diffyg blynyddol o 311 o anheddau fforddiadwy y

flwyddyn am y pum mlynedd nesaf". (Mae hyn yn ofyniad crynswth o 589 llai cyflenwad blynyddol o 278 o unedau, yn gadael gofyniad blynyddol clir o 311). Mae'r angen mwyaf ymysg trigolion yn y sector rhentu preifat (Cyfrol III - Pennod 4).

2.9 Yn ogystal a'r arolwg hwnnw mae Rhestr Disgwyl Tai y Cyngor yn rhoi gwybodaeth barhaol i ysbrydoli penderfyniadau ar faterion tai a bydd hefyd yn rhoi gwybodaeth ar gyfer paratoi proffiliau anghenion tai cymunedau lleol.

2.10 Tra bo'n amlwg y bydd anghenion tai i'r Ynys yn newid dros gyfnod, mae'r Cyngor, serch hynny, wedi cael y dystiolaeth sydd ei hangen yn ol Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002) a Chyngor Technegol 2 (Cynllunio a Thai Fforddiadwy 1996) i geisio darparu tai fforddiadwy trwy'r gyfundrefn gynllunio ar Ynys Môn.

2.11 Mae modd cefnogi'r dystiolaeth gyffredinol hon o angen, a'i harchwilio'n fwy manwl, pan ddaw adeg hystyried ceisiadau unigol am ddatblygiad. Gall cyfraniad cymunedau lleol wella proffiliau o'r fath.

2.12 Bydd y Gwasanaeth Cynllunio yn edrych ar ddata anghenion tai y gall y Gwasanaeth Tai eu darparu ar y ffurf a welir yn y tabl isod:

Pentref / Tref			
			Trosiant Blynyddol (canran y stoc)
Cyfanswm Stoc	Awdurdod Lleol		
	RSL		
	Preifat ar Rent (amc HB a'r gofrestr gyffredin)		
Dim eiddo wedi ei werthu trwy RTB			
Dim eiddo wedi ei gaffael trwy Cynllun Cymorth Prynu			
Dim cais ar y gofrestr dai gyffredin			
Dim ymgeiswyr ar gofrestr Cynllun Cymorth Prynu			
Dim cartrefi gwag			
Dim eiddo ar werth			

Gall arolygon lleol a sylwadau cyngorau cymuned ac ati ychwanegu at yr wybodaeth hon.

2.13 Gall y Cyngor dderbyn gwybodaeth atodol oddi wrth ddatblygwyr hefyd o ran fforddiadwyedd tai mewn cymunedau neu ar gyfer unigolion ar yr Ynys. Rhaid sicrhau'r Cyngor, yn unol a chyfarwyddyd y Cynlluniad, bod gwybodaeth o'r fath yn

dod o ffynonellau data cadarn a dibynadwy ac yn berthnasol i brisiau tai a rhenti lleol, incymau lleol a chyflenwad ac addasrwydd y tai sydd ar gael.

2.14 Yn y sefyllfa lle mae datblygydd yn pleidio ni ellir darparu anheddau fforddiadwy ar safle neilltuol, yna disgwylia'r Cyngor Sir dadansoddiad ymarferoldeb manwl o'r cynllun a'i costau cysylltiedig. Fe all y Cyngor ddewis cadw cyngor arbennigol allanol er mwyn cymorth i'r faith trafodaethau. Ni ystyrer costau datblygu cyffredin fel costau anarferol e.e. gwaith chwalu, tirlunio, byndiau twrw, mesurau atal llifogydd, arolygau archaeolegol ac ecolegol.

CYDWEITHREDU I DDARPARU TAI Fforddiadwy

3.1 Ni all fod fawr amheuaeth y bu her darparu digon o dai fforddiadwy yn ganolog i lawer o bryderon tai a chyllunio dros y blynyddoedd diwethaf. Caiff diffyg tai o'r fath ei ddisgrifio'n aml fel "argyfwng" sy'n effeithio ar gylchoedd gwledig a threfol fel ei gilydd erbyn hyn. Mae wedi ysgogi cryn drafodaeth, ac mae'n amlwg bod polisi'r llywodraeth yn rhoi cyfrifoldeb ar awdurdodau lleol i ddablygu polisiau ac arweiniadau mewn ymateb i'r her hon. Thema llawer o bolisi'r llywodraeth yw'r angen am "gymunedau cynaliadwy", neges sydd hefyd wrth galon y "Weledigaeth" sy'n sail i Gynllun Datblygu Ynys Môn.

3.2 Mae'r Cyngor yn derbyn ei gyfrifoldeb yn hyn o beth ac mae'r CCA hwn yn dangos y trefnau a'r arferion fydd yn gweithredu ar gyfer chwaraewyr eraill, gan gynnwys y diwydiant datblygu, eu cynghorwyr a'u hasiantau, i wneud y cynnydd angenrheidiol wrth ddod ag amrywiaeth o dai addas i symud tuag at ateb yr her hon. Mae angen agwedd gorfforaethol, seiliedig ar gydweithrediad rhwng Gwasanaethau'r Cyngor, i sicrhau darparu mwy o dai fforddiadwy a sy'n tynnu ar Wasanaeth Tai, Cynllunio, Cyfreithiol ac weithiau Eiddo'r Cyngor.

3.3 Wrth gwrs, ac fel y caiff ei ddatgan yn yr Arolwg Anghenion Tai, "nid oes unrhyw reswm dros feddwl, unwaith y gwelwyd yw anghenion tai, bod raid diwallu'r holl anghenion trwy'r gyfundrefn gynllunio". Aiff yr adroddiad ar Arolwg 2001 yn ei flaen i esbonio y gall newid o fewn y stoc dai bresennol roi sylw effeithiol i'r anghenion ddaw i'r amlwg. Bydd gweithredu o'r fath yn digwydd yng ngoleuni Strategaeth Dai y Cyngor.

3.4 Mae data'r Gofrestra Tir yn dangos yn glir pam y daeth tai fforddiadwy yn fater pwysig ar Ynys Môn, fel mewn rhannau eraill o Gymru a'r DU.

Newidiadau ym Mhrisiau Tai 2000 - 2003

	Chwarter Olaf 2000	Ail Chwarter 2003	% Newid
Ty ar Wahan	87,461	148,370	69.64
Ty Par	50,927	88,241	73.27
Ty mewn Rhes	37,128	66,315	78.61
Fflat / Fflat deulawr	78,500	124,900	59.11*
Pob Math - Cyfartaledd	64,210	107,941	68.11

(* nifer bychain o werthiadau ar yr Ynys yn y categori hwn yn arwain at amrywieithau mawr)

Mae'n amlwg bod codiadau pris o'r fath ymhell uwchlaw cynnydd mewn cyflogau dros yr un cyfnod a bydd wedi gwneud problem cael tai addas yn anoddach.

3.5 Yng ngoleuni ffigurau o'r fath mae ymateb yn effeithiol i her tai fforddiadwy yn gofyn am gydweithredu agosach nag erioed felly rhwng y Gwasanaethau Cynllunio a Thai, ynghyd a chwarewyr eraill yn y broses tai fel landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac adeiladwyr a datblygwyr lleol.

DARPARU TAI Fforddiadwy

4.1 Er mwyn bod o gymorth i bawb sy'n gweithio gyda'r CCA hwn, mae angen nifer o ddiffiniadau a meini prawf.

a) Beth sy'n Fforddiadwy?

4.2 Yn ganolog i'r gofyniad am dai fforddiadwy mae mesur o'r berthynas rhwng incwm a phrisiau prynu neu rentu eiddo yn y farchnad dai leol. I fod yn fforddiadwy:

rheid i rentu annedd beidio a bod yn fwy na 30% o incwm clir y cartref,

neu

ni ddylai taliadau morgais fod yn fwy na 3 gwaith incwm defnyddiadwy clir y cartref, (incwm llai treth incwm ac yswiriant gwladol ond yn cynnwys budd-dal tai os caiff ei dalu) gan gynnwys incwm priod neu gymar

Mae'n rhaid i gostau tai cyfanswm, gan gynnwys Talau Gwasanaeth lle sy'n gymwysadwy, syrthio oddi fewn y lefel incwm o 30%.

b) Prisiau Tai "Fforddiadwy"

4.3 Er mwyn hwyluso trafodaethau ynghylch tai fforddiadwy mae angen arweiniad pellach ynghylch yr hyn y mae'r Cyngor yn ei ystyried fel amrediad pris addas i sicrhau darpariaeth o dai fforddiadwy mewn cynlluniau datblygu. Mae cyfarwyddyd y Llywodraeth yn awgrymu nad yw cyhoeddi gwir ffigyrau ar bris tai fforddiadwy yn ddefnyddiol bob amser oherwydd newidiadau yn y cysylltiad rhwng prisiau ac incwm.

4.4 Mae'r Cyngor o'r barn fod er mwyn bod yn fforddiadwy, ac amlhau o'r eithaf cyfleoedd mynediad i bobl mewn angen fforddiadwy, dyled ddarparu'r tai marchnad cost isel yn oddeutu am y prisiau fel a sefydlwyd yn y Cyfarwyddyd Cost Derbyniol (CCD) ar gyfer defnydd grant tai cymdeithasol fel y gyhoeddwyd gan Lywodraeth y Cynlluniad Cenedlaethol. Mae'n anochel ceith manylion y safle a'i nodweddion datblygu effaith ar y sefyllfa. Mae gan yr CCD llabedau er mwyn cydnabod costau gwahanol yn ardaloedd marchnad yr Ynys. Ar adeg paratoi'r CCA hwn (Gwanwyn 2004) fe ddangoser yr CCD yn atodiad dau, ond cofiwch gofyn am y fersiwn diweddaraf.

4.5 Wrth gyfri costau ennill tir dyled peidio cymryd yn ganiataol fod cymhorthdal ariannol mwen ffurff Grant Tai Cymdeithasol wastad ar gael. Mae'n bwysig caniatáu fod cynlluniau di-GTC (Grant Tai Cymdeithasol) yn gallu bwrw ymlaen er mwyn amlhau i'r eithaf potensial darparu tai fforddiadwy ar Ynys Môn.

c) Trothwyon - Pryd ddylid darparu tai fforddiadwy?

4.6 Pob safle o 10 neu fwy fel y nodwyd ym Mholisiau 51 a 52 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, ac ar safleoedd o 10 neu fwy (neu 5 neu fwy mewn pentrefi) fel y

nodwyd ym Mholisi HP7 yn y CDU eginol. Mae'r Cyngor yn ystyried bod polisi HP7 y CDU, o'i ddarllen ochr yn ochr a pholisiau'r Cynllunio Lleol ar dai fforddiadwy, yn ystyriaeth berthnasol ar adeg penderfynu ceisiadau cynllunio. (Bydd y Cyngor eisiau gweithredu'r polisi ar arwynebedd safleoedd os oes teimlad bod ymgeiswyr yn ceisio tanseilio'r trothwy - bydd y polisi'n berthnasol i bob safle o 0.3 hectar neu fwy).

4.7 Felly, bydd disgwyl i ddatblygwyr ystyried y gofyniad hwn (30% unedau fforddiadwy) pan yn trafod telerau prynu tir i'w ddatblygu ac yn paratoi cynigion dylunio ar gyfer safleoedd.

ch) Mathau o Dai Fforddiadwy

4.8 Mae'r 3 dewis canlynol ar gael i'r ymgeisydd ddarparu'r tai fforddiadwy. Yn nhrefn blaenoriaeth, y rhain yw:

(1) Eiddo i'w werthu/i'w brydlesu i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSL).

Un o nodweddion y math hwn o lety yw rhent islaw'r farchnad, fel arfer yn cael ei dalu'n wythnosol. Mae'n bwysig sicrhau bod yr unedau hyn yn cael eu diogelu ar sail barhaol. Mae'r Cyngor yn trin faint o rent sy'n cael ei godi gan RSL fel fforddiadwy i'r mwyaf anghenus.

(2) Eiddo ar rent gyda amodau ar y deiliad ynghlwm wrth Bolisi Neilltuo Tai yCyngor a phreswylwyr i'w henwebu oddi ar restr aros y Cyngor.

(3) Gwerthu eiddo am ffigwr cyd-gytun gyda'r Cyngor yn amodol i gyfamodau a chytundebau ail-werthu.

4.9 Bydd y Cyngor yn ystyried trefniadau eraill gaiff eu hawgrymu gan ddatblygwyr, ond rhaid i'r rhain sicrhau fforddiadwyedd am byth.

4.10 Yn dilyn dadansoddiad ymarferoldeb, pe cytuner fod darpariaeth ddim wedi ei gwneud ar y safle, yna mae'r opsiynau yw:

(4) Taliad yn ei le i Gronfa Tai Fforddiadwy'r Cyngor. Bydd y Cyngor yn defnyddio hon i dalu am dai fforddiadwy/cymdeithasol eraill ar ol cynhyrchu cronfa ddigonol ac y daw cyfleoedd addas sy'n unol a'r Strategaeth Dai Leol.

(5) Darparu tai fforddiadwy ar safle arall i'w gytuno gan y Cyngor a'r datblygwyr. Nid hwn yw'r dull sydd orau gan y Cyngor ond gall fod yn briodol os oes rhesymau cynllunio da pam nad yw darpariaeth yn addas ar y safle.

Graddoli ac Amseru

Bydd yr anheddau fforddiadwy, i'w darparu yn ol y polisiau yma, yn cael eu hamseru a/neu eu graddoli trwy gytundebau cyfreithiol tros safle datblygu er mwyn i'r unedau fforddiadwy gael eu darparu erbyn cam yn y datblygiad. Bydd y fath gytundeb yn sicrhau fod unedau fforddiadwy yn cael eu taenu lled y datblygiad.

d) Tai yn y Farchnad Cost Isel

4.11 Yn ychwanegol i'r pobl wedi eu hadnabod fel y maent mewn angen tai trwy Arolwg 2001, mae yn bobl eraill sydd heb fynediad i'r farchnad dai oherwydd prisiau pennaf yn berthynol i'w hincwm. Mae'r Cyngor yn cydnabod nad ydy pawb o'r rhai sydd eisiau cael tai cost isel yn byw mewn llety anaddas. Yn wir, mae rhai o bobl eisiau dechrau ar yr ysgol eiddo am y tro cyntaf, ond y maent mewn angen fforddiadwy oherwydd nad ydynt yn gallu cyffwrdd a'r farchnad tai i gwrdd a'u hanghenion nhw. Fel y dywed uchod, dydy'r farchnad tai cost isel ddim yn cael ei hystyried fel ymateb addas i bobl mewn angen tai wedi ei ddifinio'n fanwl gywir a sydd angen tai fforddiadwy yn ol ddiffiniad a mesur yr arolwg angen tai. Fodd bynnag, fe all tai marchnad cost isel wneud cyfraniad gwerthfawr i sicrhau amrediad digonol o maeth o dai ar Ynys Môn. Yr her allweddol yw sicrhau fod anheddau sy'n cael eu darparu trwy'r ffordd yma yn fforddiadwy i bobl ar incwm isel a gwylaidd.

4.12 Anoger mathau cymysg o ddatblygiad er mwyn cyffwrdd ag anghenion gwahanol cymunedau tref a chefn gwlad gan gynnwys cartrefi cychwyn ac angen pobl hynach, cartrefi person sengl a.y.y.b.

4.13 Disgwylia'r Cyngor i ddatblygwyr ddod ag anghenion gwahanol o dai fforddiadwy - sy'n cael eu trin fel rhan o'r cynigion cynllunio cynnar ar gyfer cynllun tai newydd.

4.14 Fel y dywed uchod bydd angen cytundebau cyfreithiol er mwyn sicrhau fod y fath o dai yn cael ei chadw'n gaffaeladwy i'r rhain sydd mewn angen tai fforddiadwy yn y dyfodol.

dd) Proffiliau Anghenion Tai / Cymunedol

4.15 Dangosa arolwg 2001 fod y cyfiawnhad ar gyfer polisiau tai fforddiadwy yn berthnasol ledled Ynys Môn. Bydd y Cyngor, fel yr awdurdod tai a chynllunio strategol, yn ceisio caniatu yr uchafswm o gyfleoedd.

Bydd Gwasanaeth Tai'r Cyngor yn cynorthwyo wrth ganfod anghenion arbennig unrhwyl ardal benodol o'r Ynys ac yn darparu proffil tai ar gyfer yr angen hwnnw i'r Gwasanaeth Cynllunio. Gall gwybodaeth gan y datblygwr ychwanegu at hynny ond idd fod yn gadarn a dibynadwy. Bydd yr wybodaeth hon yn cynorthwyo'r Cyngor i benderfynu pa un o'r dewisiadau uchod sydd fwyaf addas i'r anheddiad dan sylw ac yn ddefnyddiol ar gyfer trafodaethau gyda datblygwyr.

4.16 Hefyd, mae darganfyddiadau'r Cyfrifiad 2001 ar gael er mwyn cynorthwyo ein dealltwriaeth o gymunedau lleol a cheir ychwanegu data lleol.

e) Beth mae fforddiadwy am byth yn ei olygu?

4.17 Mae fforddiadwy am byth (naill ai i rentu neu i brynu) yn golygu bod yr annedd yn gorfod bod yn:

4.18 Er mwyn cyflawni'r sefyllfa hon bydd y datblygiad perthnasol angen cytundeb 106 cyfrwymol neu rwymedigaeth gynllunio sy'n cyfyngu:

Deiliadaeth yr annedd i'r rhai hynny sydd angen tai;

Gwerth o'r annedd wrth ail-werthu yn ol fformiwla.

4.19 Pe nad oes Perchennog Cymdeithasol Cofrestredig yn gyfrannog, yna bydd rhaid i'r Cyngor cynnal cytundeb cyfamod neu ail-werthu ar gyfer yr eiddo. Mae'r system hon yn darparu clicied i rybuddio'r Cyngor o ail-werthu'r eiddo ac eto ceir penderfynu gwerth yr eiddo er mwyn ei gynnal fel ty fforddiadwy.

DYLUNIO

a) Dyluniad o Safon Uchel

5.1 Creda'r Cyngor fod y dull y mae datblygwr yn ymdrin a chynllun tai preswyl, neu gynllun defnydd cymysg yn gallu helpu yn wirioneddol i gyfeirio at faterion tai fforddiadwy. Yn lle moddau adeiladu safonol ar gyfer cynlluniau byngalos, tai sengl a thai par, mae'r Cyngor yn teimlo fod angen mwy o amrywiaeth i gwrdd ag anghenion y rhain sydd mewn angen fforddiadwy, sef yr henoed, grwpiau ifengaf ac eraill. Bydd y Cyngor yn disgwyl safonau dylunio, trefnu a thirlunio uchel ar gyfer holl gynlluniau tai gan gynnwys y rhai ag elfen fforddiadwyedd. Dylai'r cynlluniau barchu cymeriad ac arbenigrwydd yr ardal lle cant eu hadeiladu a dylid eu lleoli fel nad oes modd gwahaniaethau rhyngyddyt a thai'r farchnad gyffredinol ar y safle.

5.2 Dymuna'r Cyngor weld dulliau dylunio sy'n dosbarthu anheddau fforddiadwy ar draws safle datblygu a dim sy'n eu darparu mewn un bloc yn syml.

b) Safonau Ehangder

5.3 Pwnc a all fod o bwys mawr gan sicrhau prosiect sy'n cael ei ddylunio er mwyn caniatu gwaith partneriaeth gyda Chymdeithasau Tai (a'r Grant Tai Cymdeithasol oddi fewn eu cynllun) yw safonau ehangder o'r anheddau perthnasol. Cyhoeddir gofynion safonau datblygu gan Lywodraeth y Cynulliad Cenedlaethol fydd y Cyngor Sir yn cyfeirio atynt yn ei drafodaethau lle mae ehangder arfaethedig oddi fewn tai fforddiadwy yn fater o bryder.

5.4 Hefyd, fe all y Ansawdd Safon Tai Cymru fod o gymorth i greu safonau addas i ddatblygiadau lleol.

c) Hawliau Datblygu Caniataedig

5.5 To secure affordability in the longer term it is likely that the permitted development rights will be removed from the properties constructed as affordable housing.

ch) Dulliau Modern o Adeiladu

5.6 Mae'r Cyngor yn ymwybodol o ddatblygiadau technoleg all caniatu dulliau modern o adeiladu ymatebion effeithiol ac effeithlon o gost i'r angen am fwy o dai fforddiadwy. Bydd y Cyngor yn parhau Mônitro'r fath datblygiadau technolegol ac yn chwilio'n weithredol i ymelwa ar gyfleoedd priodol a all fod o fudd i gymunedau lleol.

5.7 Mae'r Cyngor yn ymwybodol hefyd o ddiddordeb a photensial dulliau di-draddodiadol o ddarparu anheddau, e.e. cabinau a chalets. Nad yw'r Cyngor yn diystyru potensial y faith gyfleoedd, ond bydd yn cymryd diddordeb cryf i sicrhau eu bod yn cael eu lleoli yn lleoliadau addas sy'n cwrdd ag egwiddorion datblygiad cynaliadwy.

TREFNAU

6.1 Wrth weithredu trefnau ar gyfer tai fforddiadwy mae'n well gan y Cyngor gweld:

- (a) darpariaeth ar safle gan ddatblygwyr,
- (b) lle mae'r datblygwr yn datgan nad ydy yn gallu fforddio darparu yn fforddiadwy a chymwys, yna mae'n rhaid iddynt ddangos hyn trwy ddadansoddiad ymarferoldeb,
- (c) lle mae yn resymau cynllunio teg (ond er hynny mae'r safle yn addas mewn egwyddor i ddarparu cyfraniad o dai fforddiadwy) darbwylly'r datblygwyr y Cyngor y dylsai darpariaeth i ffwrdd o'r safle (naill drwy ffeindio tai yn rhywle arall neu drwy gyfraniad ariannol), yna mae gan y Cyngor opsiynau a chyfleoedd mewn meddwl sy'n amwys yn ddisgrifedig mewn atodiad tri.

Dangosa atodiad pedwar diagram rhediad sy'n trin ceisiadau yn ymwneud a chartrefi fforddiadwy.

b) Symiau Cyfnewidiedig

6.2 Dan yr amgylchiadau arbennig hynny, lle caiff taliad ei gynnig yn lle darpariaeth ar safle, yna bydd fformiwla safonol yn cael ei defnyddio i roi syniad o'r cyfraniad sydd i'w ddisgwyl oddi wrth ddatblygwr. Mae'r fformiwla i'w gweld yn y pedwerydd dewis yn atodiad tri.

c) Trafodaethau a Dadlau

Dyled arwain trafodaethau a dadlau yn ymwneud a'r polisiau mewn presenoldeb cynrychiolydd o Wasanaethau Cynllunio'r Cyngor er mwyn sicrhau nad oes camddealltwriaeth ynghylch y darpariaethau i'w cynnwys yn y cytundebau cyfreithiol ac amodau eraill. Er groesawa ac anoga'r Cyngor drafodaethau rhwng y diwydiant datblygu a phartneriaid cymdeithasol, mae'n bwysig diogelu cywirdeb y broses gynllunio er mwyn sicrhau gweithrediad effeithiol o bolisiau'r cynllun datblygu.

CYTUNDEBAU CYFREITHIOL

7.1 Er mwyn sicrhau tai fforddiadwy am byth ac i weld bod cynlluniau perthnasol yn cydymffurfio a pholisiau cynllunio cymeradwy, bydd cytundebau ac ymrwymïadau cyfreithiol yn cael eu ceisio dan amgylchiadau priodol.

Yn achos cynlluniau lle mae'r:

a) datblygwr yn adeiladu ac yna'n trosglwyddo unedau tai fforddiadwy i RSL yna bydd gofyn cael cyfamodau:

Ar gyfer

b) cynlluniau heb gyfranogiad RSL

c) cytundebau oddi ar safle

Yn ogystal a

ch) cynlluniau tai rhad

d) safleoedd eithriedig

bydd gofyn cael cytundebau cyfreithiol.

Ceir gweld Pennawdau Cytundebau Cyfreithiol ar gyfer pob math o gynllun yn atodiad tri.

Yn y sefyllfaoedd lle mae'r Cyngor yn cael hawliau enwebu ar gyfer anheddau fforddiadwy a darparir gan y polisiau hyn, yna fydd penderfyniadau yn cael eu cymryd yn gyffredinol yn ol Strategaeth Tai y Cyngor.

SAFLEOEDD TAI EITHRIEDIG

a) Diffyniad o Safleoedd Eithriad

8.1 Mewn achosion eithriadol mae polisi cynllunio'n caniatáu rhoi caniatad ar dir sydd oddi allan i derfynau datblygu diffiniedig aneddiadau er mwyn darparu ar gyfer yr angen am dai fforddiadwy mewn cymunedau lleol. Enw'r rhain yw "safleoedd eithriedig". Ar safleoedd o'r fath bydd yr un ystyriaethau a'r uchod yn berthnasol o ran dylunio ac ati. Y materion allweddol i'w bodloni yw:

- Mae'r safle ar ochr neu yn gyfagos yn union i anheddiad cydnabyddiedig,
- Bydd y safle(oedd) yn cwrdd ag angen tai adnabyddedig,
- Mae'r anhedd(au) yn ddarostyngedig i gytundeb cyfreithiol er mwyn sicrhau fforddiadwyedd am byth,
- Mae'r dyluniad yn darparu safonau lle addas ac yn ffitio i fewn gyda'i amgylchoedd gan sicrhau ei fod yn addas bahafio fel anhedd fforddiadwy.

8.2 Gall safle eithriadol fod ar gyfer anhed sengl, neu grwp o anheddau - y cwbl ohonynt yn gallu cwrdd a'r angen am dai. Gall grwp o anheddau darparu'r cyfle am cymysgedd o ddaliadaethau. Yn achos datblygiad tai fforddiadwy sy'n cael ei geisio fel "eithriad" i bolisiau cynllunio arferol (gwelwch Bolisi Cynllunio Cymru Mawrth 2002 paragraff 9.2.19) yna rhaid i'r safle dan sylw fod yn, ar ymyl neu yn union ar bwys anheddiad cydnabyddedig yn y cynllun datblygu. Gan fod nad yw'r safle yn cael ei ystyried yn addas ar gyfer tai marchnad agored, yna mae hyn yn lleihau'r gwerth uchel arferol i brisiau defnydd amaethyddol o'r tir. Fel datblygiad arall oll, mae'n rhaid i'r safle gwrdd a meini prawf datblygiad cynaliadwy, cael mynediad digonol a ni ddylsai gale ei effeithio gan bynciau fel risg lifogydd, twrw awyr na chyfyngiadau cynllunio eraill. Oherwydd fod y safle "eithriadol" i bobl sydd mewn angen fforddiadwy yna mae'n gwneud synwyr sicrhau bod y tai yn agos i wasanaethau lleol fel siopau, ysgolion ac yn y blaen. Dangosa atodiad pump sut y broseser trafodaethau/ceisiadau ar gyfer safleoedd eithriadol.

8.3 Bydd datblygiad ar safleoedd o'r fath yn amodol ar gytundeb cyfreithiol er mwyn sicrhau bod y tai yn fforddiadwy ac yn breswylidig gan pobl sydd a chysylltiad lleol cryf wrth breswylid cyntaf ac am byth. Mae'n bosib wneith hyn cyfyngu gallu pobl dychwelyd i'r farchnad agored, ond fel bo'n hanghenion yn newid maent yn gallu gwneud cais am gartref fforddiadwy gwahanol. Ni chaniateir safleoedd eithriedig ar gyfer tai fforddiadwy yng nghefn gwlad agored draw o aneddiadau oherwydd bod gofyniad gor-redol i ddiogelu cymeriad cefn gwlad agored, sicrhau patrymau anheddiad effeithlon at y dyfodol a gostwng y ddibyniaeth ar ddefnyddio ceir preifat.

8.4 Dylai pobl sy'n amlwg angen tai fforddiadwy ar sail y disgrifiad yn adran 4 (a) uchod ddal tai sy'n cael eu hadeiladu fel hyn ac, felly, bydd gofyn cael cytundebau cyfreithiol o ran tai o'r fath i sicrhau eu bod yn aros ar gael fel tai fforddiadwy yn y dyfodol ar gyfer pobl sydd a chysylltiadau lleol cryf. Yng ngoleuni'r codiad diweddar o brisiau tai ar yr ynys, fe ddisgwylir bod nifer fawr o bobl mewn angen fforddiadwy.

Dymuna'r Cyngor Mônitro'r nifer o anheddau sy'n cael eu caniatáu ar safle eithriadol. Fel rheol dylid y nifer o'r fath safleoedd eithriadol beidio bod yn fwy na faint o'r anheddiad oddi fewn yr hierachaeth anheddiad fel a sefydlwyd yn y Cynllun Lleol/CDU. Mewn gwirionedd, dylai'r nifer fwyaf o'r fath safleoedd gyfeirio at yr anheddiadau mwyaf lle bo'r gwasanaethau lleol arferol ar gael.

b) Cyfrifwr Fforddiadwyedd

8.5 Yn achos yr unigolion sy'n gwneud ceisiadau ar gyfer safleoedd eithriad, mae'n rhaid cael cyfiawnhad o safbwynt yr angen am dai. Gall cyfrifwr syml ddangos os oes ar bobl angen cymorth tai fforddiadwy gynorthwyo'r broses benderfynu ar y polisiau hyn. Caiff y Ffurflen Asesu yn atodiad tri ei hawgrymu i'r diben hwn a chafodd ei seilio ar gyfarwyddyd Cynllun Cymorth Prynu. Bydd Gwasanaeth Tai y Cyngor yn asesu'r wybodaeth a gyflwynwyd ar y ffurflen hon ac yn cynghori'r Gwasanaeth Cynllunio ynghylch a ydyw'r ymgeisydd angen ty fforddiadwy sy'n cyfiawnhau gwneud eithriad i'r polisi arferol. Oherwydd yr angen i asesu gwybodaeth o'r fath a'r cytundebau cyfreithiol cysylltiedig, fe gymer rhagor na'r cyfnod targed o wyth wythnos i wneud penderfyniad ar y ceisiadau hyn. Amlinellwyd drefn ar gyfer y broses hon yn atodiad pedwar.

8.6 Creda'r Cyngor - yng ngoleuni codiad sylweddol prisiau eiddo yn y blynyddoedd diweddar, a'r angen perthnasol am fwy o dai fforddiadwy - fod dull mwy pro-actif yn bosib i gwrdd ag anghenion cartrefi fforddiadwy mewn cymunedau'r ynys. Ni fwrieda'r fath ddull ymadael a'r hanel cynllunio o unrhyw anhedd arbennig nag anwybyddu egwiddorion datblygiad cynaliadwy ond i gynorthwyo cymunedau adnabod plotiau/darnau o dir sy'n addas i dai fforddiadwy.

TIR Y CYNGOR A THAI FFORDDIADWY

9.1 Oherwydd pwysigrwydd y mater hwn erbyn hyn, bydd y Cyngor Sir yn ceisio hyrwyddo nifer o gynlluniau tai fforddiadwy ar dir ym meddiant y Cyngor sydd uwchlaw gofynion gwaith. Bydd ychydig o'r tir ar bwys, ac ar ymyl aneddiadau ac yn addas felly i'w ystyried ar gyfer safleoedd tai "eithriedig". Fodd bynnag, bydd yn ddarostyngedig i'r un profion polisi ag unrhyw dir arall a awgrymwyd gan ddatblygwyr preifat neu unigolion er mwyn sicrhau ei gyfaddasrwydd yn ol egwyddorion datblygiad cynaliadwy.

DIWEDDGLO

10.1 Mae'r CCA hwn yn dangos disgwyliadau a gofynion y Cyngor o ran datblygiad a thai fforddiadwy. Bydd y trefnau yn yr atodiad yn cynorthwyo datblygwyr ac eraill i ddeall y prosesau sy'n ymwneud a gweithredu polisi'r cynllun datblygu.

10.2 Bydd gweithredu effeithlon y polisiau cynlluniau y Cyngor, gyda chymorth cyfarwyddyd ychwanegol yn yr CCA yma, yn help i ymateb yr her o ychwanegu at gyflawniad o dai fforddiadwy ar Ynys Môn.

**ATODIAD UN
STRATEGAETH TAI**

Anghenion Tai a Marchnadoedd Tai

Crynodeb o Broblemau a Sialensiau:

- a. Mae anghenion tai sylweddol ar Ynys Môn. Maent yn codi, yn bennaf, oherwydd y cynnydd naturiol mewn teuluoedd.
- b. Adlewyrchir y galw sylweddol am dai ar Ynys Môn, yn rhannol, yn y cynnydd diweddar mewn prisiau tai.
- c. Lleihawyd y posibilrwydd i gwrdd anghenion tai a galw am dai yn lleol gyfyngiadau ar ddatblygu tai mewn rhai ardaloedd.
- d. Mae diffyg mewn tai addas a fforddiadwy yn ffactor sy'n cyfrannu at bobl ifanc yn gadael yr ynys.

Mae hyn yn Berthnasol i'r Amcanion Strategol oherwydd:

- a. Mae ymatebion effeithiol i anghenion a galw am dai yn angenrheidiol i sicrhau yr ymdrinnir gydag agendau economaidd strategol.
- b. Er mwyn cadw pobl sy'n gallu cyfrannu at fywyd economaidd a chymdeithasol yr ynys mae'n hollbwysig sicrhau darpariaeth ddigonol ac amrediad o dai o ansawdd dai.

Yr Opsiwn/Opsiynau a Ddewiswyd i Daclo'r Problemau a Chwrdd a'r Sialensiau yw:

- a. Sicrhau nad yw gor ddatblygu tai yn cymryd lle mewn ardaloedd sensitif (e.e. Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol).
- b. Sicrhau ar y cyfan, darpariaeth ddigonol o fathau a daliadaethau gwahanol o dai mewn ymateb i anghenion a galw am dai.
- c. Hyrwyddo'r broses o ddefnyddio cartrefi gwag.
- d. Annog y broses o ddod a fflatiau uwchlaw siopau yn ol i ddefnydd, yn arbennig yng Nghaergybi, Llangefni, Amlwch a Phorthaethwy, a hefyd mewn cymunedau eraill.
- e. Apwyntio / Neilltuo un aelod o staff gyda'r swydd arbennig i ddelio gyda chartrefi gwag a fflatiau uwchlaw siopau.
- f. Defnyddio arfau cynllunio a 'rhannu' manteision cynllunio er mwyn sicrhau darpariaeth ddigonol o dai rhentu cymdeithasol a, lle bo hynny'n briodol, tai ar y farchnad pris isel.
- g. Ymchwilio i botensial ehangiad strategol cymunedau sefydledig dewisedig.
- h. Cyfeirio elfen o'r fframwaith newydd ar gyfer grantiau a benthyciadau gan roi sylw penodol i brynwyr tro cyntaf.
- i. Datblygu cynllun cadw ecwiti ar gyfer grantiau a benthyciadau gan roi sylw penodol i brynwyr tro cyntaf.
- j. Cynnal a mireinio cynllun sy'n cynnig plotiau adeiladu i hunan adeiladwyr.
- k. Parhau i adolygu a chadw golwg ar lwyddiant y cynllun prynu cartref, ac, os yw'n briodol, trosglwyddo lefel berthnasol o adnoddau trwy'r Rhaglen Grantiau Tai Cymdeithasol, ac ystyried unrhyw dderbyniadau cyfalaf ailgylchedig fyddai ar gael oddi wrth gyfranwyr blaenorol i'r cynllun.

Bydd Cynnydd yn cael ei Fonitro trwy:

- a. Ddadansoddiad chwarterol o restrau aros a throsglwyddo.
- b. Cyflawni asesiad cynhwysfawr o anghenion tai a dadansoddiad o'r farchnad dai yn 2006.³⁵
- c. Ymgymryd ag arolygon ac astudiaethau lleol ar y cyd a chyngorau cymuned,

mewn ardaloedd o anghenion tai a/neu ddatblygiadau marchnad arbennig.
d. Gwerthuso effaith grantiau a benthyciadau ar brynwyr tro cyntaf a'r cynllun cadw ecwiti fydd yn cael ei dargedu'n ehangach.
e. Pwyllgorau'r Cyngor.

³⁵ Mae'r canllawiau cynhwysfawr i awdurdodau lleol mewn perthynas a marchnadoedd tai, wedi eu cyhoeddi gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, wedi eu nodi. Bydd y rhain yn arwain y gwaith yma gan symud ymlaen oddi wrth beth fyddai fel arall yn ymagwedd gul tuag at anghenion tai. Gweler Llywodraeth Cynulliad Cymru (2002) "Dadansoddir Marchnadoedd Tai Lleol".

ATODIAD DAU
FFIGYRAU CANLLAW COSTAU DERBYNNIOL - 2007/2008

Ynys Môn	
1	Amlwh, Llanelian, Llannerch-y-medd, Trewalchmai.
2	Pob un blaw am rheini a restrîr yn 1, 3, 4 & 5
3	Caergybi, Llanddaniel Fab, Llanddona, Llanfaelog, Llanfair- Mathafarn - Eithaf, Llanfihangel Ysgeifiog, Llangefni, Llanidan, Penmynydd, Pentraeth
4	Cwm Cadnant, Llangoed, Llanfairpwllgwyngyll, Porthaethwy, Trearddur
5	Biwmares

Tabl 1 - Unedau Hunangynhwysol - Anghenion Cyffredinol a'r Henoed

Uned	Llabed 1	Llabed 2	Llabed 3	Llabed 4	Llabed 5	Llabed 6
7 person 4 st wely	154,200	166,800	179,300	204,500	224,600	244,600
6 person 4 st wely	136,600	147,200	157,900	179,100	196,100	213,100
5 person 3 st wely	117,700	126,900	136,100	154,500	169,300	184,000
4 person 3 st wely	111,500	120,100	128,700	146,000	159,800	173,600
4 person 2 st wely	105,200	113,800	122,400	139,700	153,500	167,300
3 person 2 st wely	86,500	93,800	101,000	115,600	127,200	138,800
Byngalô 3 person 2 st. wely	94,800	105,400	116,000	137,300	154,300	171,300
Fflatt 3 person 2 st. wely	85,200	89,500	93,800	102,400	109,300	116,200
Fflatt 2 person 1 st. wely	73,100	77,000	80,900	88,700	94,900	101,200
Fflatt 1 stafell 1 gwely	55,400	58,500	61,600	67,800	72,700	77,700
Abbeyfield rhanedig	73,300	75,900	78,500	83,700	87,900	92,000

Tabl 2 - Hunangynhwysol Anheddau Rhanedig - Anheddau y Gynhelir
Rhan Adeiladedig - o'r - newyd o'r Datblygiad Ehangach

Preswylwyr	Staff	Cyferth Anghenion Cyffredinol*	Ychwanegiad Cyffredinol**	Ychwanegiad Tân**
1		2p 1b flat	5,100	2,100
1	1	3p 2b flat	5,100	2,100
2		4p 2b house	10,100	3,400
2	1	5p 3b house	10,100	3,400
3		6p 4b house	13,900	4,600
3	1	7p 4b house	13,900	4,600

*Ar gyfer cynlluniau heb Cyferth Anghenion Cyffredinol fe ddarparer canllaw arbennig gan y Cyfarwyddyd Tai
**Pob annhedd
Lle bo'n addas dylid defnyddio Ychwanegiadau Cadair- Olwyn Anghenion Cyffredinol

Tabl 3 - Ychwanegiadau Cadair-Olwyn*

Deiliadaeth Anghenion	Llabed 1	Llabed 2	Llabed 3	Llabed 4	Llabed 5	Llabed 6
<=3P	35,600	40,900	46,200	56,800	65,200	73,700
4P	40,500	45,700	50,900	61,200	69,500	77,800
>=5P	52,100	58,200	64,300	76,600	86,400	96,300
*Pob anhedd						

ATODIAD TRI
CYNLLUNIO A THAI FFORDDIADWY AR GYFER YMGEISWYR

Mae camau 1-3 yr un fath i bob dewis	
CAM 1	Ennyn polisi cynllunio ar sail maint y datblygiad
CAM 2	Awdurdod Cynllunio Lleol i ystyried os oes angen safle ar gyfer tai fforddiadwy trwy ymgynghori a'r Gwasanaeth Tai a thrafod yr arolwg a'r proffil anghenion tai ar y cyd
CAM 3	ACLI i hysbysu'r ymgeisydd o'r dewisiadau blaenorthiaethedig: 1. Gwerthu / prydlesu i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (RSL) 2. Amodau rhent / deiliad 3. Gwerthu o fewn parth fforddiadwyedd
	Dewisiadau 4/5 yn unig os nad oes angen i'w weld ar y safle

DEWIS 1 - GWERTHU / PRYDLESU I RSL	
ACLI yn arwain	Cynllunio'n gofyn i Tai os yw Tai / RSL eisiau prynu / prydlesu? Os ydynt*
CAM 4 (Tai yn arwain)	RSL a datblygwyr yn cyfarfod gyda'r Cyngor ac yn cytuno ar fanylion y cynllun
CAM 5	Datblygwyr yn hysbysu'r ACLI o'r cytundeb a'r manylion
CAM 6	ACLI yn cyhoeddi penderfyniad gyda chytundeb adran 106
	* Os nad ydynt, yna trafod dewisiadau eraill

DEWIS 2 - DATBLYGWR I OSOD AR RENT	
CAM 4 <input type="checkbox"/>	Cynllunio'n hysbysu Tai fel y gall - Tai a'r datblygwr gyfarfod i gytuno ar * trefniadau deiliadaeth * lefelau rhent
CAM 5 <input type="checkbox"/>	Tai'n hysbysu Cynllunio o ganlyniad yr uchod
CAM 6 <input type="checkbox"/>	Datblygwr yn cadarnhau cytundeb i Cynllunio a chytundeb adran 106 yn cael ei wneud er mwyn cyhoeddi penderfyniad

DEWIS 3 - "CYFRAN FFORDDIADWYEDD"	
CAM 4 <input type="checkbox"/>	Cynllunio'n hysbysu Tai fel y gall Tai nodi: * Pris gwerthu * Meini prawf deiliadaeth gan <i>gynnwys cysylltiad lleol cryf</i> a hysbysu Cynllunio o'r canlyniad
CAM 5 <input type="checkbox"/>	ACLI yn hysbysu'r datblygwr o'r pris a threfniadau ar gyfer tenantiaid cymwys a'r gyfran fforddiadwyedd
CAM 6	Datblygwr yn cytuno
CAM 7	Arwyddwyd cytundeb adran 106 a chyhoeddi'r penderfyniad

DEWIS 4 - TALIAD YN LLE (Dim ond yn gweithredu os nad oes angen i'w weld yn yr anheddiad dan sylw)	
CAM 4	ACLI yn hysbysu'r datblygwr nad oes angen yn yr ardal a gofyn am daliad yn lle*
CAM 5	Datblygwr yn cytuno ac yn gwneud taliad i Gronfa Derbyniadau Tai (Fforddiadwy)
CAM 6	ACLI yn cyhoeddi'r penderfyniad gyda chytundeb adran 106 i sicrhau'r taliad

FFORMIWLA	
** Seiliwyd y taliad ar fformiwla i'w chyfrif fel a ganlyn	
Cyfanswm nifer yr unedau	X
Unedau Fforddiadwy %	X
Cyfarwyddyd Cost Dderbyniol (ACG)	X
Cyfradd grant tai cymdeithasol perthnasol (56%)	
= Swm sy'n daladwy	

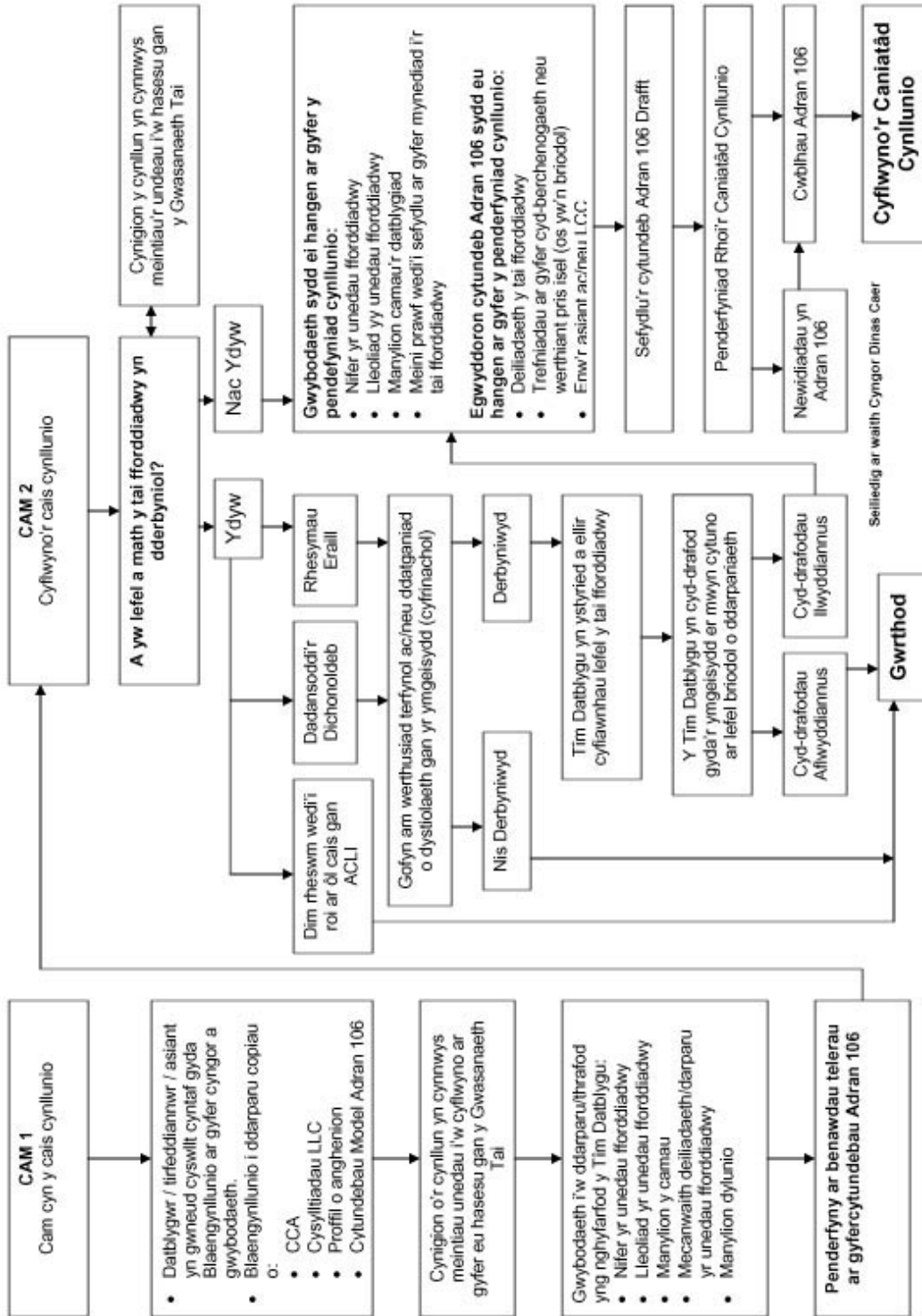
DEWIS 5 - SAFLE ARALL

Ni chaiff y dewis hwn ei ddefnyddio heblaw dan amgylchiadau eithriadol os nad oes angen i'w weld mewn ardal neu fod tai fforddiadwy yn anaddas ar gyfer y safle datblygu

CAM 4	Datblygwr yn hysbysu ACLI bod y safle'n anaddas
CAM 5	Datblygwr gyda'r Cyngor yn dewis safle arall ar gyfer darpariaeth fforddiadwy (nad oes angen iddo fod yn adeiladu o'r newydd)
CAM 6	Cytundeb adran 106 i'w gytuno gyda'r caniatad yn cytuno ar: * Ddatblygiad ar y cyd * Cymhareb / canran

ATODIAD PEDWAR – SIART LIF

MODEL O SIART LIF – TAI Fforddiadwy



ATODIAD PUMP TREFN AR GYFER ASESU "SAFLEOEDD EITHRIAD"

1. DERBYNIAD O'R YMHOLIAD (NEU GAIS CYNLLUNIO) GWREIDDIOL

Tim Polisi Cynllunio yn asesu'r safle yn erbyn meini prawf cynllunio arferol a chyfyngiadau gwybodaeth, sef hanes y safle a.y.y.b.

Ffactorau i'w hystyried

- Priffyrdd a mynediad
- Tirwedd/Diddordeb Bioamrywiaeth
- Risk Lifogydd
- Diogelwch/Perygl/Cyfyngiadau Twrw
- Gwybodaeth am weithleoedd
- Cae glas / cae brown / adeiladau gwag yn yr ardal
- Tir llygredig
- Dwr wastraff
- Cyflenwadau gwasanaeth
- Mynediad i wasanaethau lleol (bws, siop, ysgol a.y.y.b)
- Hanes y safle
- Polisiau Cynllun Datblygu perthnasol eraill.

Trafoder gyda Swyddog Rheoli Cynllunio

OS NAD YW'R SAFLE YN ADDAS O SAFBWyNT CYNLLUNIO YNA MAE'R BROSES YN DOD I BEN NEU MAE'R CAIS YN CAEL EI WRTHOD

2. CYMHWYSTER - OS YW'R SAFLE YN ADDAS

A) Cyfarfod gyda'r ymgeisydd i esbonio'r polisi eithriad a'r gofynion perthnasol.

B) Rhy'r ymgeisydd unigol fanylion ei incwm er mwyn cadarnhau'r angen am "safle eithriad" gan gynnwys gwybodaeth y farchnad dai ynglyn a'r anhedd ar ardal oddi amgylch (tai ar werth, prisiau'r farchnad a.y.y.b)

C) Cynghora'r Gwasanaeth Tai ar haeddiant y cais am dai fforddiadwy.

CH) Os yw datblygwr yn ymglymedig mewn un safle ar gyfer mwy nag un uned eithriad yna mae angen cytundeb ynghlych amgylchiadau preswyl a sut i gytuno ar gaffaeladwyedd dros byth.

3. CYTUNDEB

Pe bodloner polisiau a chytundebau yna proseser y ceisiadau mewn dull arferol gyda chymeradwyaeth gan gytundebau perthnasol.

**ATODIAD CHWECH
APPENDIX SIX**

FFURFLEN ASESU ANGENION TAI AFFORDABLE HOUSING ASSESSMENT FORM		
INCWM (Yn ol Mis)	£	INCOME (per Mōnth)
Incwm Net Ymgeisydd Un		Net Income Applicant One
Incwm Net Ymgeisydd Dau		Net Income Applicant Two
Cyflog Ychwanegol (e.e. Goramser)		Additional Wages (e.g. Overtime)
CYFANSWM INCWM (1)		TOTAL INCOME (1)
GWARIANT		EXPENDITURE
Morgais		Mortgage
Taliad Yswiriant (Anghyflogaeth /Salwch)		Insurance (Redundancy/Sick)
Taliad Yswiriant Eiddo		Property Insurance
Taliad Bywyd		Life Assurance Payment
Cynilion e.g. TESSA, ISA ayb		Savings e.g. TESSA, ISA etc
Yswiriant Car		Car Insurance
Costau Rhedeg Car		Motor Expenses
Benthyciad Car		Car Loan Repayment
Treth Cyngor		Council Tax
Treth Dwr		Water Rates
Trydan		Electricity
Nwy		Gas
Bwyd		Food
Ffon ty a symudol		Home & Mobile Telephone
Trwydded Teledu		Television Licence
Taliadau Pensiwn		Pension Payments
Gwarchod Teulu/Cynnal Plant		Child Minding / maintenance
Benthyciad Banc		Bank Loan Repayment
Cardiau Credyd/Cardiau Siopau		Credit Cards / Store Cards
Eraill: Noder Isod		Other: Please Note Below
CYFANSWM GWARIANT (2)		TOTAL EXPENDITURE (2)
GWEDDILL MISOL (1-2)		DISPOSABLE INCOME

		(1-2)
--	--	-------

ATODIAD 7

Heads of Terms ar gyfer Adran Cytundebau 106 i sicrhau Tai Fforddiadwy

Darpara'r *heads of terms* hyn amlinell yn unig i'r hyn sydd ei angen oddi fewn cytundeb cyfreithiol er mwyn sicrhau tai fforddiadwy. Bydd termau manwl-gywir pob cytundeb yn bwnc trafodaeth ymhen cwrs pob cais cynllunio.

Lle mae Perchennog Cymdeithasol Cofrestredig (RSL) yn ymglymedig

- adnabod y rhan o'r safle sy'n darparu tai fforddiadwy a'r nifer o'r fath anheddau
- cadarnhad darpariaeth tai fforddiadwy trwy RSL (a enwir o ddewis)
- cyfyngiad darpariaeth o dai fforddiadwy
- cyfeiriad at feini prawf dyraniad tai fforddiadwy
- (lle mae'n briodol) moddion eraill o ddarparu tai fforddiadwy lle mae camau rhesymol i sicrhau ariannu at RSL wedi methu
- (lle mae darpariaeth tai fforddiadwy trwy berchnogaeth gyfrannol) darpariaethau am ail-werthiad a gwerthiadau canlynol, cyfyngiad o'r pris ail-werthu a meini prawf dyraniad wrth ail-werthiadau

Rhentu Cost Isel lle nad oes RSL yn ymglymedig

- adnabod y rhan o'r safle sy'n darparu tai fforddiadwy a'r nifer o'r fath anheddau
- darparu graddoli o'r datblygiad er mwyn sicrhau cwblhad o'r tai fforddiadwy cyn cwblhad o weddill y datblygiad
- cyfeiriad at feini prawf y dyraniad i'w ddefnyddio ar gyfer y tai fforddiadwy a darpariaethau fydd yr ACL yn gallu heddluo'r preswylid i sicrhau cydsyniad a'r meini prawf cytun
- darpariaethau ar gyfer strwythur rhentu
- (lle mae'n briodol) darpariaethau ar gyfer trefniadau rheoli.

Tai Cost Isel ar Werth

- adnabod y rhan o'r safle sy'n darparu tai fforddiadwy a'r nifer o anheddau
- darparu graddoli o'r datblygiad er mwyn sicrhau cwblhad o'r tai fforddiadwy cyn cwblhad o weddill y datblygiad
- meini prawf i ddifinio pwy all prynnu tai fforddiadwy
- meini prawf i benderfynu'r pris gwerthu cychwynol
- dull o gyfrif pris ail-werthu a gwerthiadau canlynol
- (lle mae'n briodol) darpariaethau llacio o'r pris neu gyfyngiadau dyraniad, ond mewn eithriadau yn unig (e.e. methiad profadwy a therm-hir gwerthu yn ddarostyngedig i'r cyfyngiadau).

CYFEIRIADAU

- Planning Policy Wales March 2002 Welsh Assembly Government
 - Technical Advice Note 2 1996 Welsh Office
 - Ynys Môn Local Plan 1996 Isle of Anglesey County Council
 - Gwynedd Structure Plan 1993 Gwynedd County Council
 - Ynys Môn Unitary Development Plan 2001 Isle of Anglesey County Council
 - Application of Planning Policy Relating to Housing. Letter from Sue Essex AM 30 January, 2003
 - Supplementary Planning Guidance June 2003 Chester City Council
 - Housing Need Survey 2001 Fordham Research for Isle of Anglesey County Council
 - Housing Strategy March 2004 Isle of Anglesey County Council
 - Supplementary Planning Guidance Affordable and Key Worker Dwellings June 2002 Oxford City Council
 - Affordable Housing Supplementary Planning Guidance August 2001 North Somerset
 - Affordable Homes for South Shropshire People December 2002 South Shropshire District Council
 - Supplementary Planning Guidance on Planning Gain (draft) January 2004 Macclesfield Borough Council
 - Affordable Housing Code of Practice North Devon District Council
 - Affordable Housing Need in Harrogate District February 2001 Harrogate District Local Plan Strategy and Policy Guidance on Delivering Affordable Housing Carrick District Council
 - Supplementary Planning Guidance Wealden District Council
-
- National Assembly web site (Housing / Planning sections)
 - Office of the Deputy Prime Minister web site
 - Housing Corporation web site

