# Polisi Symiau Gohiriedig Tai Fforddiadwy Mawrth 2018

## 0 Pwrpas

* 1. Pwrpas y polisi hwn yw amlinellu’r amgylchiadau pan fydd Swm Gohiriedig Tai Fforddiadwy neu gyfraniad ariannol yn gymwys, ac i roi arweiniad ynghylch sut y gellir defnyddio'r symiau.
  2. Mae Swm Gohiriedig Tai Fforddiadwy’n gyfraniad ariannol a wneir gan ddatblygwyr, ar safleoedd preswyl ac yn gymwys naill ai fel disodliad am beidio â darparu tai fforddiadwy ar y safle, neu fel elfen ffracsiynol o’r tai fforddiadwy sy’n ddyledus, yn unol â’r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) ar Dai Fforddiadwy at y diben o alluogi tai fforddiadwy.

## Polisi

* 1. Yn unol â *Pholisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol Cynllunio a Thai Fforddiadwy (TAN)* 2, *Tai Fforddiadwy* a CCA lleol, mae yna ffafriaeth amlwg o gael darpariaeth ar y safle fel yr opsiwn â blaenoriaeth ar gyfer tai fforddiadwy, fodd bynnag, fe fydd amgylchiadau eithriadol pan fydd modd cyfiawnhau darpariaeth oddi ar y safle. Trafodir symiau ar gyfer cynllunio safleoedd lle bydd angen tai fforddiadwy, ond ni ellir gwneud y ddarpariaeth ar y safle, ac ni ellir ei darparu ar safle amgen o fewn yr ardal o fewn pum mlynedd o roi’r caniatâd cynllunio.
  2. Ers mabwysiadu’r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) yn 2013, a’i bolisïau cysylltiedig, mae’r gofyniad tai fforddiadwy nawr yn 10% (gyda’r cyfleuster i adolygu hyn pe bai amodau’r farchnad yn gwella). Mae hefyd nawr yn gymwys i bob datblygiad o 3 uned neu fwy, sy’n gofyn am safleoedd o 3-9 uned i ddarparu swm gohiriedig o dai fforddiadwy. Mae wedi arwain at Sir Ddinbych yn cael cyfraniadau ariannol bach.
  3. Mae’r swm gohiriedig sy’n gymwys yn cael ei gyfrifo fesul achos, ac yn unol â’r fformwla a amlinellir yn y CCA Tai Fforddiadwy.
  4. Mae Symiau Gohiriedig Tai Fforddiadwy’n cael eu diogelu drwy gytundebau cyfreithiol Adran 106. (Mae’r fframwaith deddfwriaethol wedi’i nodi yn Adran 106 o’r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, fel y’i diwygiwyd gan Adran 12 o Ddeddf Cynllunio a Digolledu 1991.) Mae’r rhain yn benodol i amser a rhaid eu gwario fel arfer o fewn pum mlynedd i'r Cyngor yn cael arian gan y datblygwr. Rhaid ad-dalu unrhyw swm nad ydyw’n cael ei wario o fewn yr amserlen a nodir yn y cytundeb cyfreithiol Adran 106, i’r datblygwr yn llawn.
  5. Oherwydd natur wledig cyfran fawr o Sir Ddinbych, gall fod yn anodd gwario’r symiau o fewn yr un ardal y cawsant eu cynhyrchu, oherwydd efallai nad oes unrhyw safleoedd addas dichonadwy neu gynlluniau ar gael yn yr ardal. O ganlyniad, bydd y defnydd o symiau gohiriedig felly’n cael ei gymhwyso fel y rhaeadr ganlynol, unwaith y mabwysiadir y polisi hwn:
     + Haen Un: Ward ac ardal Cyngor Dinas, Tref a Chymuned – Blwyddyn; gan ddilyn gyda
     + Haen Dau: Ardal Marchnad Dai Leol – Blwyddyn; gan ddilyn gyda
     + Haen Tri: Ledled y sir – Tair blynedd.
  6. Mae’r ardal hon wedi’i rhaeadru o wario symiau gohiriedig, yn caniatáu ar gyfer mewnbwn lleol, ond hefyd yn sicrhau bod modd cronni symiau bach o arian, a’u defnyddio’n strategol i liniau’r angen am dai ar draws y sir
  7. Mae symiau gohiriedig tai fforddiadwy’n cael eu defnyddio mewn dull strategol i alluogi’r cyflenwad o dai fforddiadwy ar draws y sir, yn y drefn ganlynol (yn amodol ar argaeledd yr opsiynau):

|  |
| --- |
| **UCHEL** |
| Datblygu tai fforddiadwy (arian cyfatebol o ffynhonnell arall fel Llywodraeth Cymru, cyllid preifat Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu’r Cyfrif Refeniw Tai, i gyflwyno mwy o unedau) |
| Ariannu cynllun cartrefi gweigion |
| Prynu tir ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy |
| Ysgogi cyllid ar gyfer cynlluniau datblygu wedi’u gohirio |
| Cynnal arolygiadau tai neu gyfwerth lle bo angen |
| Mae unrhyw gynllun â blaenoriaeth yn strategol, sy’n cynyddu’r cyflenwad o dai fforddiadwy/bodloni angen cydnabyddedig am dai o fewn yr ardal weinyddol. |
| **CANOLIG** |
| Addasu neu estyniadau i eiddo er mwyn i bobl anabl aros yn eu cartrefi eu hunain |
| Hwyluso safleoedd Sipsiwn a Theithwyr |
| Ariannu cynlluniau i atal ailfeddiannu morgais (e.e. Achub Morgeisi) |
| Ariannu Galluogwr Tai Gwledig / rôl Tai Fforddiadwy |
| Costau gweinyddol ar gyfer rhedeg y cynlluniau uchod |
| **ISEL** |
| Cynlluniau Cymorth Prynu / benthyciadau ecwiti (i gynnwys cynlluniau penodol ar gyfer prynwyr am y tro cyntaf i helpu ysgogi twf yn y farchnad) |
| Benthyciadau a blaendaliadau i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i warantu enwebiadau Tai Fforddiadwy |
| Grantiau adfywio/atgyweirio |
| Blaendaliadau i ‘asiantaethau’ (landlordiaid preifat) ar gyfer enwebiadau Tai Fforddiadwy |
| Datblygu mentrau gweithwyr allweddol a thai â chymorth |

* 1. Gellir defnyddio cyfran o bob swm gohiriedig i gyfrannu tuag at gostau gweinyddol cysylltiedig y Cyngor, wrth hwyluso naill ai'r uchod a/neu ddatblygu dull mwy strategol gyda pholisi tai fforddiadwy a buddsoddiad ar draws y sir.
  2. Gellir ond defnyddio Symiau Gohiriedig Tai Fforddiadwy ar fentrau sy’n cefnogi’r ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn y Sir.
  3. Os yw symiau gohiriedig tai fforddiadwy wedi’u talu cyn Ebrill 2018 ac wedi'u gwario’n rhannol gyda dim ond swm cymharol fach yn weddill, a/neu log wedi’i ychwanegu, gellir

cronni’r arian hwn a’i wario ar gynllun/iau â blaenoriaeth yn y Sir, yn unol â’r blaenoriaethau a sefydlwyd yn 2.7 y polisi hwn.

2.11 Cyfrifoldeb Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd Cyngor Sir Ddinbych fydd rheolaeth ariannol a gweinyddol o’r cyllid. Bydd cyllid yn cael eu cadw mewn cyfrif llog uchel ar wahân, ac yn cael eu clustnodi ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy.

## Gweithdrefn

* 1. Mae trafodaethau cyn gwneud cais, lle codir tâl amdanynt, gyda swyddog cynllunio Rheoli Datblygu ar gael, ac yn cael eu hannog, i egluro gofynion a gweithdrefnau tai fforddiadwy'r Cyngor. Mae Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ar Dai Fforddiadwy ar gael ar-lein a gellir cael copïau ar gais.
  2. Lle mae’n debygol y rhoddir caniatâd cynllunio a bod swm gohiriedig ar gael ar gyfer tai fforddiadwy, gall yr ymgeisydd:
     + Wneud taliad gwirfoddol cyn y cyflwynir y penderfyniad, neu
     + Ymrwymo i gytundeb cyfreithiol gyda'r Cyngor h.y. cytundeb Adran 106. Bydd hyn yn mynnu bod cyfraniad ariannol yn cael ei wneud, ac ni fydd hysbysiad y penderfyniad yn cael ei roi nes bydd y cytundeb cyfreithiol wedi’i gwblhau. Bydd cytundebau cyfreithiol y Cyngor yn manylu ynghylch yr amserlen ar gyfer talu unrhyw symiau gohiriedig. Bydd y Cyngor yn mynnu bod darpariaeth diogelwch i weithredu fel gwarant, lle mae cyfraniadau mawr yn ofynnol. Bondiau yw'r dull a ffefrir gan y Cyngor o ran diogelwch.
  3. Lle mae angen talu swm gohiriedig, bydd hysbysiad penderfyniad ond yn cael ei roi unwaith y bydd y cytundeb adran 106 wedi'i lofnodi neu fod taliad am y swm gohiriedig wedi’i dderbyn. Os bydd apêl yn dilyn gwrthod cais cynllunio, lle bydd taliad swm gohiriedig wedi’i drafod, bydd y Cyngor yn ceisio’r trefniadau hanfodol i sicrhau bod y ddarpariaeth o dai fforddiadwy a ganiateir yn cael ei gwneud yng ngoleuni caniatáu’r apêl.
  4. Mae’r weithdrefn ar gyfer penderfynu ar ddyraniad symiau gohiriedig mewn proses dau gam:
     + Yn gyntaf, y cam cynllunio fel y disgrifir yn adrannau dau a thri uchod. Yma bydd y swyddogion cynllunio a thai, ar y cyd â’r datblygwr, Aelodau a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn cytuno ar y math o ddarpariaeth tai fforddiadwy neu a yw swm gohiriedig yn fwy addas.
     + Mae’r ail gam yn delio â phenderfyniadau ôl gynllunio ynghylch sut bydd y swm yn cael ei wario.
  5. Mae trefniadau dirprwyo cyfredol y Cyngor yn darparu dull ar gyfer penderfyniadau swyddog lle mae meini prawf sefydledig. Ar hyn o bryd, mae Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd wedi cael pwerau dirprwyedig i benderfynu ar ail gam y broses hon ynghylch sut y gwarir symiau gohiriedig ar gyfer tai fforddiadwy.
  6. Mae’r nodyn gweithdrefnol hwn yn ceisio cadarnhau’r trefniadau dirprwyedig hyn, yn amodol ar y diwygiadau a'r argymhellion canlynol:
  7. Bydd y penderfyniad i ddyrannu symiau cymudol ar gyfer tai fforddiadwy'n aros gyda'r Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd. Bydd gweithrediad dyddiol y weithdrefn swm gohiriedig yn cael ei wneud gan y Swyddog Strategaeth a Datblygu Tai (neu gyfwerth).
  8. Dylai pob cynnig, boed yn llawn neu’n amlinellol, i ddefnyddio symiau o’r fath, gael eu cyflwyno gyda dogfennaeth ategol i’r Swyddog Strategaeth a Datblygu Tai, drwy ddefnyddio’r ffurflen swm gohiriedig tai fforddiadwy (yn amgaeedig fel atodiad un).
  9. Dylai pob cynnig gydymffurfio â CCA y Cyngor a pholisïau tai fforddiadwy perthnasol eraill. Byddant yna’n cael eu hystyried yn erbyn meini prawf y prosiect swm gohiriedig. Lle mae dau gynnig yn cystadlu, penderfynir ar flaenoriaeth drwy ddefnyddio'r matrics blaenoriaethu (gweler atodiad dau).
  10. Ar ôl cael yr holl wybodaeth berthnasol, bydd y Swyddog Strategaeth a Datblygu Tai yn cadarnhau dros dro i’r cynigydd o fewn 21 diwrnod, a yw’r cynllun yn bodloni’r meini prawf cymhwyso fel yr amlinellir uchod. Bydd cynigion yna’n cael eu hystyried gan y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd / Aelod Arweiniol Priffyrdd, Cynllunio a Theithio Cynaliadwy, a Grŵp Darparu Strategaeth Tai (neu gyfwerth), ar gyfer eu sylwadau ac arsylwadau. Os yw hyn y tu allan i’r cylch cyfarfod arferol, gofynnir am sylwadau’n electronig.
  11. Ar ôl ymgynghori â’r Grŵp Darparu Strategaeth Tai (neu gyfwerth), bydd y Swyddog Strategaeth a Datblygu Tai yn cylchredeg y cynigion cymwys, ac argymhellion, i’r Aelod(au) lleol, a fydd yn cael 28 diwrnod i gyflwyno eu sylwadau ar unrhyw gynllun arfaethedig.
  12. Lle mae safbwyntiau croes i’w gilydd ynghylch unrhyw gynnig, gall fod yn hanfodol i'r Swyddog Strategaeth a Datblygu Tai gynnull cyfarfod o’r partïon addas a restrir uchod, a’r Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd, i archwilio'r cynnig mewn mwy o fanylder. Pe na bai cytundeb unfrydol ynghylch sut y dylid gwario swm penodol, yna'r Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd fydd â’r penderfyniad terfynol.
  13. Lle mae ymgeisydd wedi gwneud cais amlinellol sydd wedi’i gymeradwyo, bydd amserlen gytûn yn cael ei rhoi yn ei lle ar gyfer cyflwyno’r cais manwl. Bydd unrhyw gais manwl yn destun y broses ymgynghori uchod.
  14. Bydd dyfarnu cyllid yn gyfyngedig i amser. Yn ychwanegol at hynny bydd y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd, mewn ymgynghoriad â’r Swyddog Strategaeth a Datblygu Tai, yn cadw’r hawl i dynnu cyllid yn ôl ar gyfer cynlluniau cymeradwy oherwydd:
      + Ni fydd y cynllun yn defnyddio’r swm gohiriedig llawn cyn y bydd unrhyw elfen heb ei gwario’n gorfod cael dychwelyd i’r datblygwr. Mewn amgylchiadau o’r fath, bydd Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd yn dosrannu unrhyw gyllid y maent yn ei ystyried na fydd yn cael ei wario o fewn yr amserlen hon i brosiectau eraill. Ymgynghorir yn llawn â datblygwr y cynllun cyn y gellir trosglwyddo'r cyllid.
      + Mae yna lai na dwy flynedd lle mae’n rhaid gwario’r swm gohiriedig cyn cael ei ddychwelyd i’r datblygwr, oni bai y gall yr ymgeisydd ddangos y bydd yn cael ei wario.
      + Mae cynllun amgen ar gael, sy’n darparu gwell gwerth am arian/buddion lleol. Bydd cynlluniau o’r fath ond yn cael eu hystyried unwaith y gwneir ymgynghoriad llawn, fel yr amlinellir uchod.
  15. Rhaid i fentrau cael eu cwblhau'n sylweddol gyda 24 mis o ganiatâd yn cael ei roi. Os methir â gwneud hyn, bydd y dyfarniad yn cael ei esgeuluso a bydd angen ail-ymgeisio. Bydd taliadau fel arfer ond yn cael eu gwneud ar ôl cwblhau’r cynllun yn foddhaol. Ystyrir taliadau graddol neu fesul cam yn seiliedig ar dystysgrif y pensaer, a lle gellir dangos yn glir yn y cais cychwynnol eu bod yn rhagofyniad er mwyn cyflawni'r prosiect.
  16. Gellir delio â chynlluniau ar gyfer symiau llai o arian (hyd at £5,000) lle mae angen ymateb mwy brys, e.e. Achub Morgeisi, gydag ymgynghoriad dilynol gydag Aelod Arweiniol Priffyrdd, Cynllunio a Theithio Cynaliadwy, a’r Pennaeth Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd, heb gynnull cyfarfod neu ymgynghori â’r Grŵp Darparu Strategaeth Tai i sicrhau y gellir gweithredu’n brydlon i atal digartrefedd, neu afreidrwydd y cais.
  17. Monitro
  18. Monitorir y polisi hwn drwy’r dulliau canlynol:
      + Gweithio’n agos gyda Chynghorwyr lleol perthnasol;
      + Diweddariadau rheolaidd i’r Aelod Arweiniol Priffyrdd, Cynllunio a Theithio Cynaliadwy, a’r Grŵp Darparu Strategaeth Tai (neu gyfwerth);
      + Archwilio a phwyllgorau eraill – ynghlwm wrth ddiweddariadau Strategaeth Tai;
      + Adrodd i Grwpiau Ardal yr Aelodau bob chwe mis,
      + Yn y Grŵp Ardal Aelodau bob chwe mis, adolygu cyfuno arian a’r rhaeadr. Os yw’r pwynt sbardun ar gyfer *Haen Dau - Ardal Marchnad Dai Leol* wedi'i chyrraedd, bydd y Cynghorwyr lleol perthnasol yn cael eu hysbysu o fewn 14 diwrnod o'r cyfarfod Grŵp Ardal Aelodau gan y Swyddog Strategaeth a Datblygu Tai (neu gyfwerth).
      + Os cyrhaeddir y pwynt sbardun ar gyfer *Haen Tri – Ledled y sir*, yna bydd unrhyw Symiau Gohiriedig Tai Fforddiadwy’n cael eu hystyried yn strategol ar gyfer cynlluniau, wedi’u cyflwyno gan unrhyw aelod lleol yn unol â’r blaenoriaethau fel y manylir yn nhabl 2.7 gan y Grŵp Darparu Strategaeth Tai (neu gyfwerth).

# Atodiad Un

|  |  |
| --- | --- |
| Ffurflen Gais | |
| Enw ymgeisydd a manylion cyswllt |  |
| Enw prosiect / cynllun |  |
| Lleoliad prosiect / cynllun |  |
| Cyfeirnod Cynllunio |  |
| Ardal Cyngor Dinas, Tref a Chymuned |  |
| Ardal y Farchnad Dai Leol |  |
| Manylion Amlinellol / Llawn y Cynllun\* (dilëwch fel y bo’n briodol)  Rhaid i bob cynllun gynnwys:-   * nifer yr unedau, * deiliadaeth, * partneriaid, * ffynonellau ariannol, * adeilad newydd, trawsnewid neu adfywio   Dylai manylion llawn y prosiect gynnwys:   * Cyfanswm Costau’r Prosiect * Yr holl ffynonellau ariannol * Manylion camau ariannu * Amserlen rheoli prosiect |  |
| Caniatâd Cynllunio  (Os nad yw caniatâd cynllunio wedi’i roi eto, mae angen darparu amserlenni ar gyfer cael hwn) |  |
| Dyddiadau dechrau a chwblhau disgwyliedig |  |
| Llofnod |  |
| Swydd |  |
| Dyddiad |  |

Atodiad Dau

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Amlinelliad cryno o’r cynnig |  | |
| Cynigydd |  | |
|  | Pwyntiau ar gael | Pwyntiau wedi’u dyfarnu |
| Gwerth am arian | 5 |  |
| Perthnasedd strategol | 10 |  |
| Gyda ffrydiau ariannu  ychwanegol | 5 |  |
| Yn rhan o bartneriaeth sector  cyhoeddus/preifat | 5 |  |
| Gyda chefnogaeth Aelodau/preswylwyr lleol. | 10 |  |
| Cyfanswm | 35 |  |

## Siart lif yn dangos rhaeadr ymgynghori ar gyfer symiau Cymudo Tai Fforddiadwy

Os oes yna lai na dwy flynedd i wario’r arian yn llawn cyn dychwelyd i’r datblygwr neu gynllun ar gael sy’n cynnig gwerth am arian gwell, bydd y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd yn gwneud penderfyniad i adleoli’r arian yn strategol o dan bwerau dirprwyol.

Sy mhiau Cymudo wedi eu hystyried o dan ddarpariaethau ardal yn unol â pholisi Symiau Cymudo Tai Fforddiadwy:

* Haen 1 – ardal Cyngor Tref a Chymuned – Blwyddyn gyntaf
* Haen 2 – Ardal Marchnad Dai Lleol – Ail flwyddyn
* Haen 3 – Ar draws y Sir – Blwyddyn Tri i Bump

Hysbysu Aelodau Lleol a GAA am swm Cymudo Tai Fforddiadwy a dderbyniwyd ac amserlenni ar gyfer gwario.

Swm Cymudo Tai Fforddiadwy wedi’i gytuno a’i dalu gan ddatblygwr yn unol ag A106/Ymgymeriad Unochrog/Caniatâd Cynllunio wedi’i roi a pholisi cynllunio tai fforddiadwy

Arian heb ei wario i gael ei ddychwelyd i’r datblygwr ar ddiwedd cyfnod penodedig (5 mlynedd fel arfer)