

# Canllaw i gynghorau lleol Powys ar ddatblygu Cartrefi Fforddiadwy Gwledig



Rural Housing Enabler  
Galluogydd Tai Gwledig

- ... Mae fy mab yn 28 ac yn dal i fyw adref.  
Fydd o byth yn gallu symud i'w gartref ei hun”
- ... Rwy'n gweithio yn yr ysgol leol, ond bydd rhaid i mi adael, gan na allaf fforddio byw yn y pentref”
- ... Mae'r holl dai cyngor yn y pentref fel petaent yn mynd i bobl o'r tu allan”
- ... Sut fyddwch chi'n gwneud yn siŵr fod y cartrefi ar gyfer pobl leol?”
- ... Perchnogion tir yw hyn yn ceisio gwneud ceiniog gyflym”
- ... Dydw i ddim angen tŷ cyngor, rydw i angen cartref fforddiadwy!”



Lluniwyd gan  
Susie Hobby, David James  
a Henk Jan Kuipers Galluogwyr  
Tai Gwledig Powys

# Cynnwys . . .

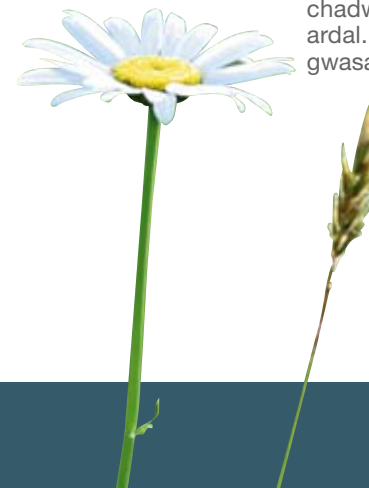
<b>Cyflwyniad</b>	3
<b>Ar Eich Marciau!</b>	
Tai fforddiadwy	4
Galluogydd Tai Gwledig	4
Angen lleol	5
Y Gymuned	5
Cymunedau cynaliadwy	5
Partneriaeth	6
Y partneriaid	6
<b>Barod!</b>	
Asesu anghenion tai lleol	7
Dynodi tir a safleoedd	8
Cysylltu â'r Gymuned	9
Dewis y datblygwr	9
<b>Ewch!</b>	
Proses Ddatblygu	10
Rhai problemau sy'n dod i'r amlwg	10
<b>Crynodeb</b>	11
<b>Rhestrau gwirio</b>	
Cam Cychwynnol	12
Cynnwys y Gymuned	12
Asesu Anghenion	13
Dynodi Safleoedd Posibl	14
Dewis y Safleoedd Cywir	14
Llunio'r Cynlluniau	15
Cael Caniatâd Cynllunio	15
Sicrhau cyllid	16
Adeiladu'r cartrefi	16
Y broses enwebu	17
Dathlu	17
Unwaith eto	17
<b>Geirfa</b>	18
<b>Cysylltiadau</b>	20

# Cyflwyniad



Mae'r sylwadau ar y clawr yn cael eu clywed yn aml mewn ardaloedd gwledig yng Nghymru. Maent yn tynnu sylw at yr angen am dai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol, ond hefyd yn dangos bod yna bryderon. Mae llawer o Gyngorau Cymuned a Threfi gwledig am helpu i ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer eu cymunedau. Nid oes gan lawer o'r cyngorau hynny'r profiad angenrheidiol. I'r cyngorau hynny, gall datblygu tai fforddiadwy ymddangos yn frawychus: nodi safle priodol, cael cefnogaeth gymunedol, dod i wybod pa fath o dai sydd eu hangen, dod o hyd i bartner datblygu neu ei wneud eu hunain, sicrhau cyllid, trafod meini prawf cysylltiad lleol.

Mae'r canllaw hwn yn ceisio helpu cyngorau lleol i ymdrin â rhai o'r cwestiynau hyn. Mae profiad yn dangos nad oes un ffactor unigol a fydd yn gwarantu llwyddiant datblygiad. Fodd bynnag, mae rhai cynhwysion hanfodol sydd wedi cael eu canfod i fod yn hanfodol wrth ddarparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Mae'r rhain i'w gweld yn y llyfryn hwn. Rydym yn gobeithio y bydd y llyfryn hwn yn annog cyngorau lleol i weithio gyda galluogwyr tai gwledig i wneud rhywbeth am y diffyg difrifol o dai gwledig fforddiadwy. Mewn pentrefi bychain, gall pedwar neu bump o dai fforddiadwy ychwanegol wneud gwahaniaeth mawr i ysgolion, siopau lleol a thafarndai'r pentref, a chadw gweithwyr allweddol yn yr ardal. Hebddynt, ni ellir cynnal gwasanaethau lleol.



# Ar Eich Marciau!

## Tai Fforddiadwy

Tai cost isel ar werth neu i'w rhentu yw tai fforddiadwy, i ddiwallu anghenion pobl nad ydynt yn gallu fforddio llety trwy'r farchnad agored. Mae Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog (BBNP) a Chyngor Sir Powys yn gweithio gyda'u diffiniadau eu hunain. Mae'r Eirfa yng nghefn y llyfryn hwn yn rhoi gwybodaeth am y gwahanol fathau o dai fforddiadwy. Mae llawer o ddewisiadau gwahanol ar gael o dan bennawd tai fforddiadwy. Mae cynnyrch newydd yn cael eu datblygu'n gyson. Cofiwch nad yw'r holl gartrefi sy'n cyd-fynd â'r meini prawf swyddogol yn fforddiadwy i bawb.

Mae nifer o wahanol fathau o dai fforddiadwy ar gyfer gwahanol anghenion. Yn gyntaf, mae hyn a elwir yn draddodiadol yn dai cyngor, ac yn fwy diweddar yn dai cymdeithasol

sy'n cynnwys cartrefi ar rent gan Gymdeithas Dai neu'r Cyngor.

Yna, mae tai fforddiadwy canolraddol y gellir eu rhentu ar lefel rhywle rhwng yr hyn y byddai cyngor yn ei godi a'r hyn y gallai landlord preifat ei godi ar y farchnad agored. Hefyd yn y categori hwn, mae gwahanol fathau o berchnogaeth cartref cost isel, megis rhannu ecwiti, lle gallwch fod yn berchen ar gyfran o'r cartref ar y cyd â phartner fel cymdeithas dai.

Yn olaf, mae tai disgownt marchnad, sy'n cael eu cynnig ar werth am ganran y cytunwyd arni o werth llawn y farchnad, i unigolion yn ôl meini prawf llym gydag amodau yn ymwneud â gwerthu yn y dyfodol er mwyn sicrhau eu bod yn parhau'n fforddiadwy.

## Galluogydd Tai Gwledig

Mae tri Galluogydd Tai Gwledig (GTG) ym Mhowys. Eu gwaith yw helpu i greu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Mae'r GTC yn gweithio'n annibynnol ac yn cael eu hariannu gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, Cyngor Sir Powys a chwe Chymdeithas Dai. Mae'r GTG yn gweithio gyda chymunedau, gan gynnig cyngor annibynnol a chefnogaeth, gan weithredu fel hwylusydd neu "brocer gonest". Gall y GTG gynorthwyo cymunedau gwledig i ddatblygu partneriaethau lleol, nodi safleoedd datblygu posibl ac asesu angen lleol am dai.



## Angen lleol

Mae llawer o gymunedau a chynghorau lleol yn cefnogi cael tai fforddiadwy yn eu cymuned. Pryder aml yw na fyddai pobl lleol yn cael y tai, yn union fel y mae ar y farchnad agored. Mae llawer o'r gefnogaeth i ddatblygiadau yn dibynnu ar fynd i'r afael â'r angen lleol. Gall y syniad o beth sy'n lleol fod yn wahanol i gynghorau lleol, cymdeithasau tai a Chyngor Sir Powys ac adrannau Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog. Mae'n

hanfodol cael ffordd amlwg o adnabod pwy sy'n gymwys i gael y cartrefi fydd yn cael eu datblygu. Bydd meini prawf cysylltiad lleol yn chwarae rôl hanfodol yn hyn. Mae'n bwysig cytuno ar y diffiniad o'r meini prawf hyn yn ogystal â diffinio'r gymuned yn ddaearyddol. Gall y meini prawf anghenion lleol gael eu hysgrifennu mewn cytundeb adran 106 neu Bolisi Gosodiadau Lleol.

## Y Gymuned

Mae pawb yn defnyddio'r gair cymuned, sy'n cael ei ddefnyddio mewn ffordd gadarnhaol ar y cyfan. Yn y canllaw hwn rydym ninnau hefyd yn defnyddio'r gair sawl gwaith. Mae'n hawdd defnyddio'r term, ond beth yw ei ystyr? Wrth gwrs, yn gyntaf oll mae Cynghorau Cymuned a Chynghorau Tref, sydd ag aelodau etholedig a chyfarfodydd rheolaidd sydd yn agored i'r cyhoedd. Ond mae pawb yn gwybod nad yw'r holl drigolion yn ymwybodol o'r hyn sydd ar agenda'r cyfarfodydd hyn. Felly, mae'n ddoeth i hysbysu a cheisio cynnwys cymaint o

bobl ag y bo modd wrth drafod a datblygu tai fforddiadwy. Mae'r boblogaeth yn wahanol ym mhob pentref neu dref wledig, felly mae'n werth meddwl am sut i gyrraedd cymaint o bobl ag y bo modd. Gellir targedu teuluoedd drwy'r ysgol, eraill drwy gyfrwng y Swyddfa Bost, siop y pentref, eglwys, tafarn neu Feddyg Teulu. Credwn fod y gymuned yn cynnwys pawb yn y pentref neu'r ardal. Mae'r cyngor etholedig democrataidd lleol yn cynrychioli'r gymuned hon.



## Cymunedau cynaliadwy

Mae pobl yng nghefn gwlad Cymru yn profi anawsterau oherwydd y diffyg tai fforddiadwy sydd ar gael. Ym mhob pentref, rydym yn clywed am bobl ifanc yn symud allan o'r gymuned yn groes i'w dymuniad. Hefyd, mae enghreifftiau o bobl sy'n methu dychwelyd i'r ardal y cawsant eu magu ynddynt neu'n methu dychwelyd i edrych ar ôl eu rhieni gan eu bod yn cael eu prasio allan o'r farchnad.

anodd i bobl sy'n gweithio'n lleol, er enghraifft mewn amaethyddiaeth, twristiaeth a gwasanaethau pentref fel siopau, ysgolion, meddygfeydd, i fyw yn y pentref lle maent yn gweithio.

Mae'r boblogaeth mewn ardaloedd gwledig felly'n heneiddio'n gyflymach na mewn mannau eraill. Mae'r newidiadau hyn yn newid ffabrig cymdeithasol cymysg y cymunedau gwledig. Mae hyn yn codi'r cwestiwn: pwy sy'n mynd i ddarparu gwasanaethau hanfodol yn y pentref? Mae yna bryderon difrifol am bobl hyn yn mynd yn fwy ynysig mewn pentrefi gwledig.

Mae incwm y rhai sy'n gweithio mewn ardaloedd gwledig yn tueddu i fod yn is na'r cyfartaledd rhanbarthol, sy'n ei gwneud yn

Byddai mwy o dai fforddiadwy yn y pentrefi bychain yn caniatáu i bobl lleol o bob oed i fyw a gweithio mewn ardaloedd gwledig ac yn cefnogi creu cymunedau gwledig cynaliadwy.

... Sut fyddwch chi'n gwneud yn siwr bod y cartrefi ar gyfer pobl lleol"

## Partneriaeth

Gall Cymunedau ddewis gweithio mewn grŵp yn cynnwys pobl leol ac arbenigwyr sy'n ymrwmo i weithio gyda'i gilydd drwy bob cam o'r broses o ddarparu tai fforddiadwy. Bydd tîm llwyddiannus yn ganlyniad i bartneriaeth agos rhwng y Cyngor Cymuned, y Galluogydd Tai Gwledig, Cyngor Sir Powys, Cymdeithas Dai neu ddatblygwr arall a'r gymuned ehangach.

Bydd angen i'r tîm hwn:

- 1 Cysylltu ac ymgynghori â'r gymuned leol;
- 2 Dynodi anghenion tai lleol;
- 3 Dynodi tir neu'r eiddo ar gyfer datblygiad;
- 4 Cael benthyciadau a grantiau i ariannu'r datblygiad;
- 5 Dynodi partner datblygu;

## Y partneriaid

Mae gwahanol bartneriaid yn cymryd rhan ar wahanol adegau yn y broses. Yn gyntaf bydd llawer o waith gan y Cyngor Cymuned a'r Galluogydd Tai Gwledig. Yn ddiweddarach, bydd gan yr Adran Gynllunio a datblygwyr fwy o ran yn y broses.

Mae'r Cyngor Cymuned yn bartner pwysig, gan ddod â gwybodaeth leol a sicrhau fod y gymuned yn parhau i gael gwybodaeth yn gyson.

Mae Galluogydd Tai Gwledig yn cynorthwyo cymunedau gwledig gyda datblygu cartrefi fforddiadwy a hwy fydd y man cyswllt cyntaf. Mae tri GTG ym Mhowys.

Mae'r tri GTG ym Mhowys yn rhan o dîm ehangach o ddeg galluogydd sy'n gyfrifol am holl gefn gwlad Cymru.

Mar gan Gyngor Sir Powys Adran Gynllunio sy'n rhoi cyngor ac yn gwneud penderfyniadau am y lleoliad a'r math o ddatblygiad a ganiateir. Os ydych yn byw ym Mharc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog, Awdurdod y Parc Cenedlaethol sy'n gyfrifol am gynllunio.

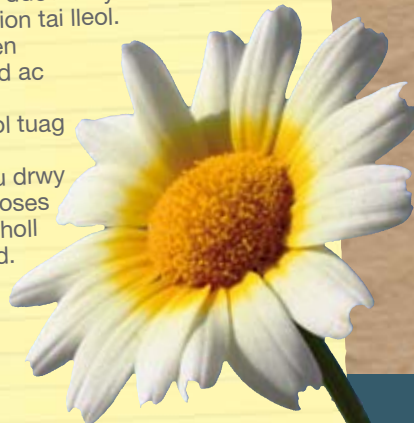
Mae Cymdeithasau Tai (CT) / Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) yn sefydliadau sydd ddim yn gweithredu er elw sy'n buddsoddi mewn tai fforddiadwy mewn cymunedau. Mae CT yn gallu cael gafael ar gyllid penodol gan y llywodraeth megis Grant Tai Cymdeithasol. Maent yn datblygu a rheoli tai fforddiadwy ac yn cael eu rheoleiddio gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Bydd y Rheolwr Datblygu'n gweithredu ar eu

rhan i yrru'r broses ddatblygu yn ei blaen. Mae mwyafrif y CT yn bwriadu cynnig eiddo ar sail daliadaeth niwtral. Mae hyn yn golygu fod gan y cwsmer ddewis rhwng rhentu neu brynu, a gall y CTG helpu eu dynodi, gan ddibynnu ar amgylchiadau penodol y gymuned.

Mae yna hefyd ddatblygwyr er elw sy'n datblygu tai fforddiadwy. Byddant yn datblygu tai fforddiadwy i'w gwerthu gan amlaf, oherwydd rhwymedigaethau cynllunio. Am resymau amlwg, rhaid i ddatblygwyr o'r fath ystyried yr elw. Mae nifer o ddatblygwyr bach a mawr ym Mhowys.

Mae cael arweinyddiaeth gref sy'n gyrru'r broses yn ei blaen yn elfen hanfodol wrth ddarparu tai gwledig. Yn gyntaf, rhaid cael arweiniad cryf o fewn y gymuned naill ai gan y Cyngor Cymuned neu gan grwp tai, i fod yn gyfrifol am ddod o hyd i ffordd o gwrdd ag anghenion tai lleol.

Bydd angen ymrwymiad ac agwedd gadarnhaol tuag at ddatrys problemau drwy gydol y broses hir gan yr holl bartneriaid.



- 6 Cysylltu a thrafod gyda'r awdurdodau cynllunio, penseiri ac adeiladwyr;
- 7 Darparu arbenigedd er mwyn sicrhau bod datblygiadau yn cael eu dylunio'n dda ac yn diwallu anghenion y gymuned;
- 8 Rheoli'r eiddo neu'r tir, trwy gynnwys Cymdeithas Dai neu greu Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol (YTC)



## Barod! Aseu anghenion tai lleol

Ar hyn o bryd mae dymuniad gan y cyngor lleol i edrych o ddirif ar y posibilrwydd o ddatblygu tai fforddiadwy yn y gymuned. Gan amlaf, bydd pobl o fewn cymuned yn ymwybodol o aelwydydd sy'n chwilio am gartref fforddiadwy, os oes unrhyw amheuaeth am yr union angen mewn ardal gall y GTG cynnal arolwg anghenion tai lleol. Mae Cofrestr Cartrefi Fforddiadwy Powys yn bodoli sy'n darparu gwybodaeth ac mae gan CT restrau aros eu hunain yn ogystal. Os oes unrhyw amheuaeth am yr union angen mewn ardal, gall y Galluogydd Tai Gwledig anfon holiadur i'r holl drigolion lleol a bydd hynny'n rhoi darlun mwy cywir o'r angen. Gall hyn gynnwys aelwydydd sydd wedi symud allan o'r ardal, ond sydd am ddychwelyd.

Dewis arall yw digwyddiad drws agored i ddod i gysylltiad â phobl sy'n chwilio am dai fforddiadwy.

Gallai hyn fod yn ddigwyddiad ar y cyd i hysbysu pobl am ddewisiadau tai a dod i gysylltiad â thirfeddianwyr neu eraill allai fod am ein help.

Ffynhonnell bosibl ar gyfer dod o hyd i wybodaeth am angen lleol yw cyflogwyr yn y pentref. A ydyn nhw'n cael anhawster dod o hyd i weithwyr gyda'r sgiliau cywir, oherwydd diffyg tai fforddiadwy?

Mae'n werth dod i wybod os oes datblygiadau yn digwydd yn yr ardal. Efallai y bydd datblygwr yn dechrau ar ddatblygiad mawr yn fuan. Efallai hefyd fod datblygwr yn berchen tir dynodedig, ond nad yw'n bwriadu'i ddatblygu o gwbl.

Trwy annog y rheiny sydd yn eich cymuned ag angen am dai fforddiadwy i gofrestru ar Gofrestr Anghenion Tai Powys, gellir teilwra datblygiadau i ddiwallu galw lleol penodol.

Ysgol Gymunedol  
a  
Chanolfan  
Dyffryn Banw



# Dynodi tir a safleoedd

Bydd yn her sylweddol i ddod o hyd i safle neu eiddo priodol i'w ddatblygu. Mae'r Cyngorau Cymuned yn allweddol yn hyn o beth er mwyn helpu i ddynodi tir. Gall y Cyngor Cymuned gynnal asesiadau safle ynghyd â'r Galluogydd Tai Gwledig annibynnol.

Gall y GTG helpu i ddynodi'r holl safleoedd posibl o fewn pentref sydd â rhywfaint o botensial ar gyfer tai fforddiadwy, yn hollol ddiudedd. Gallai'r cyngor lleol a'r GTG ofyn am farn broffesiynol yr Adran Gynllunio ynglŷn â'r posibilrwydd o ddatblygu ar y safleoedd a ddynodwyd. Ar ôl hynny, gall y cyngor lleol a'r GTG gysylltu â thirfeddianwyr i weld os ydynt yn barod i naill ai werthu neu roi darn bach o dir. Bydd y tirfeddianwyr angen cyfrinachedd yn ystod y broses hon.

Bydd y rhan fwyaf o safleoedd yn rhai eithriedig gwledig yn ôl pob tebyg, sy'n lleiniau o dir nad ydynt wedi cael eu clustnodi ar gyfer datblygu. Fodd bynnag, gallant gael caniatâd cynllunio 'eithriadol' i gwrdd ag anghenion tai fforddiadwy pobl leol yn unig. Maent fel arfer yn bodoli ar gyron pentrefi. Dim ond os oes angen am dai o'r fath wedi'i brofi y gellir rhoi caniatâd.

Mantais y polisi eithrio hwn i dirfeddianwyr yw y gall tir na fyddai

fel arfer yn cael caniatâd cynllunio gael ei ddefnyddio ar gyfer tai fforddiadwy. Oherwydd cyfyngiad hwn, bydd gan y tir werth llawer is na'r tir wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDU. Ond mae'r tir yn debygol o fod â gwerth uwch na thir amaethyddol. Mae gwerth is y tir yn lleihau cost y datblygiad, sy'n golygu bod tai fforddiadwy yn fwy ymarferol yn ariannol.

Dewisiadau eraill i'w hystyried:

1. Tir o fewn y ffiniau datblygu;
2. Efallai y bydd gan y Cyngor Sir, Cyngor Cymuned neu Gyngor Tref tir y gellid ei ryddhau;
3. Gallai datblygwyr roi tir dros ben neu dir a danddefnyddiwyd;
4. Gallai eiddo heb eu defnyddio neu gartrefi gwag gael eu rhyddhau ar gyfer eu datblygu;
5. Efallai bod gan Awdurdodau Lleol neu Gymdeithasau Tai dir neu eiddo.

Bydd y GTG yn rhoi cyfarwyddyd pellach ar nodi safleoedd pan fyddwch yn barod i ddechrau ar y broses.



# Cysylltu â'r Gymuned

Fel arfer, cymunedau fydd y rhai cyntaf i adnabod yr angen am dai fforddiadwy yn lleol, a byddant yn ceisio help arbenigol i ddatblygu hyn ymhellach. Bydd angen cynnwys cymaint o'r gymuned ag sy'n bosib yn gynnar iawn er mwyn cael y gorau allan o safleoedd posibl neu i ddarganfod rhai safleoedd sydd ddim yn addas i'w datblygu. Bydd gan ddefnydd da o wybodaeth leol rôl bwysig i atal gwastraffu amser.

Dylid cynnwys pawb sydd am fod yn rhan o'r cynllun. Rhaid cael gwybodaeth dda a gwrthrychol. Beth yw cost y cartref bob mis? Beth yw manteision ac anfanteision rhentu a phrynu?



## Dewis y datblygwr

Mae Cyngor Sir Powys wedi cydnabod chwe Chymdeithas Tai fel partneriaid dewisol gyda statws datblygu. Mae'r Cymdeithasau Tai hyn eisoes wedi ymrwmo i weithio yn yr ardal. CT yw prif ddarparwyr tai fforddiadwy newydd. Fodd bynnag, mae darparwyr eraill yn y sector preifat yn oystal. Mae yna nifer o ffyrdd y gall CT gymryd rhan mewn cynllun. Gall perchennog tir fynd at un yn uniongyrchol a chynnig gweithio gyda hwy. Mewn achosion eraill, efallai y bydd gan Gyngor Cymuned eisoes eiddo CT yn y pentref. Maent i gyd yn cynnig cynnyrch ychydig yn wahanol, ond bydd pob un yn adeiladu ar y safonau a nodir gan Lywodraeth Cynulliad Cymru er mwyn i dai fod yn fforddiadwy.



# Ewch!

## Proses Ddatblygu

lawn, rydym wedi cyrraedd cam lle mae angen wedi'i nodi, mae cymorth cymunedol, mae o leiaf un safle posibl i'w ddatblygu ac mae datblygwr ar gael i ymuno â'r her.

Y Gymdeithas Tai / datblygwr fydd bellach yn gyrru'r broses, ond dylai'r gymuned parhau i fod yn rhan o'r broses a chael gwybod cymaint ag sy'n bosibl am y broses, gan y bydd llawer o'r materion isod yn cael effaith ar y gymuned. Bydd y broses ddatblygu yn cynnwys:

1. Dylunio a chynllunio, nifer y cartrefi;
2. Ymgynghori cymunedol unwaith y bydd amlinelliad o'r cynllun wedi'i greu;
3. Trafod â chynllunwyr, gan gynnwys trafodaethau cyn y cais, y cais cynllunio a chymeradwyaeth;
4. Ymchwiliadau i effaith amgylcheddol y datblygiad, archeoleg y safle, mynediad, materion priffyrdd, prif gysylltiadau, mesurau arbed ynni, defnyddio deunydd adeiladu ac ati;
5. Prynu safle;
6. Cais am arian os yw hyn ar gael;
7. Trafod y Cytundeb Adran 106 (gweler yr eirfa)
8. Ymgymryd â'r gwaith datblygu;
9. Gosod / gwerthu eiddo;
10. Gwaith rheoli a chynnal a chadw parhaus.

## Rhai problemau sy'n dod i'r amlwg

1. **"Dim yn fy ardal i"**. (Not in my back yard - NIMBY). Gellir goresgyn hyn drwy broses tryloyw ac agored. Bydd pawb yn y gymuned yn cael eu hysbysu ac yn cael eu herio i gynnig atebion. Dylai hyn arwain at gael dewis sy'n fwy tebygol o fynd yn ei flaen. Mae sicrhau gwybodaeth a ffeithiau gwrthrychol, gan osgoi gwybodaeth anghywir neu ddiffyg gwybodaeth yn allweddol. Mae cael enghreifftiau da i edrych arnynt hefyd yn help i sicrhau cefnogaeth a chyfranogiad. Mae angen herio'r farn hon er budd y gymuned ehangach.



## Rhai problemau sy'n dod i'r amlwg ...parhad

2. **"Styc gyda'r cynllunwyr"**. Mae gan y system gynllunio rôl allweddol o ran darparu tai gwledig fforddiadwy. Mae cyfyngiadau penodol ar ddatblygu mewn ardaloedd gwledig sy'n gallu atal datblygu tai fforddiadwy. Mae'r rhain yn cynnwys pryderon amgylcheddol a materion yn ymwneud â phriffyrdd. Mae cael cysylltiadau da â chynllunwyr yn hanfodol i fynd i'r afael â phroblemau posibl cyn iddynt godi.
3. **"Nid oes tir ar gael"**. Mae'n anodd dod o hyd i safle addas weithiau. Os na ellir dod o hyd i safle addas a pherchennog tir parod, ni all y broses fynd yn ei blaen.
4. **"Does dim arian"**. Mae sawl ffordd o gael hyd i gyllid. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn buddsoddi arian cyhoeddus trwy system gynigion sy'n cael ei sianelu drwy Gymdeithasau Tai, sy'n rhoi cymorthdaliadau er mwyn gwneud datblygiadau'n fforddiadwy. Bydd y Gymdeithasau Tai hefyd yn codi cyllid preifat i ariannu datblygiad. Mae modd darparu tai fforddiadwy heb yr arian hwn, ond mae hynny'n dibynnu ar brisiau tir, costau a threuliau eraill yn rhesymol a bod awydd gan y datblygwr i aberthu elw i alluogi i eiddo fod yn fforddiadwy.



## Crynodeb

Os bydd diffyg tai fforddiadwy yn bryder mewn cymuned, mae modd gweithredu i ddatrys y broblem honno. Nid oes unrhyw atebion hawdd neu gyflym, ond bydd cael datblygiad yn bosibl trwy ddyfalbarhad, brwdfrydedd a

gwaith tîm. Gall y canlyniadau fod o fudd mawr i'r gymuned leol a bydd yn parhau i fod felly am flynyddoedd lawer i ddod. Mae'r rhestrau gwirio sy'n dilyn yn help i ddechrau ar y broses, ac i gadw ffocws.



# Rhestrau gwirio

Gellir defnyddio'r unarddeg rhestr isod i fynd trwy bob cam o'r broses. Mae'n ddefnyddiol i fod yn ymwybodol o'r pwyntiau hyn, ond ni ddylai eich cyfyngu lle gallai atebion arloesol eraill fod ar gael.

## Cam Cychwynnol

- ✓ A oes angen am dai fforddiadwy yn y gymuned?
- ✓ A oes cefnogaeth gan y cyngor lleol a'r gymuned ehangach i gefnogi datblygiad?
- ✓ A yw pobl yn gwybod beth mae tai fforddiadwy yn ei olygu?
- ✓ Ydi pobl yn gwybod y gall tai gael eu dyrannu i bobl leol yn gyntaf?
- ✓ A oes un neu ddau o weithredwyr brwdfrydig sydd â'r amser a'r egni i wthio'r prosiect yn ei flaen?

- cyfarfod cyhoeddus am dai;
- arolwg anghenion tai;
- dod o hyd i dir a safleoedd posibl drwy gerdded o gwmpas y gymuned;
- os oes angen mwy o wybodaeth, trafod sut y bydd hyn yn cael ei ddarparu.

## Cynnwys y gymuned

- ✓ Pa fanteision ychwanegol fyddai'n dod yn sgil tai fforddiadwy ar gyfer yr ysgol, siopau a busnesau lleol?
- ✓ Sut mae cynghorau lleol eraill yn llwyddo i ddarparu tai fforddiadwy?
- ✓ A yw'n syniad i ymweld â chynlluniau a gyflawnwyd mewn cymunedau eraill?
- ✓ A oes cysylltiad â'r Galluogydd Tai Gwledig lleol, sydd ar gael i helpu?

**Yn Ymarferol:**  
Estynnwch wahoddiad i'r GTG i gyfarfodydd y cyngor gymuned neu gyngor tref lleol i drafod tai fforddiadwy a phenderfynu beth yw'r cam nesaf:

## Asesu Anghenion

- ✓ Pa fath o ddarpariaeth tai fforddiadwy sydd ei angen? A oes gwybodaeth am bobl leol sydd angen tai fforddiadwy?
- ✓ A oes arolwg anghenion tai gyfredol gyda gwybodaeth gyfoes? A oes gwybodaeth arall ar gael am anghenion tai, fel y Gofrestr Anghenion Tai, rhestrau aros Cymdeithasau Tai, ac Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.
- ✓ Beth yw'r sefyllfa ddemograffig? A oes llawer o blant 10-20 mlwydd oed allai fod eisiau byw annibynnol, neu a oes llawer o rai 60+ allai fod angen lle llai neu addasu tai yn y dyfodol agos?
- ✓ A oes angen arolwg anghenion tai neu a oes digon o dystiolaeth o'r angen am dai? Gall y Galluogydd Tai Gwledig wneud arolwg gyda chymorth gan y cyngor lleol. Mae'r GTG yn annibynnol ac yn gweithio gyda holiaduron a gymeradwywyd.
- ✓ A oes angen digwyddiad galw i mewn i roi gwybodaeth am dai? Gall y GTG helpu i drefnu hyn i gael gwybod am anghenion a barn pobl, a dod i gysylltiad â pherchnogion tir.
- ✓ Cael cyfarfod agored yn y Cyngor Cymuned i gyflwyno'r adroddiad ar yr Arolwg Anghenion Tai. Mae arolwg fel arfer yn cymryd dau neu dri mis i'w gwblhau.

**Yn Ymarferol:**

Penderfynu, gyda'r Galluogydd Tai Gwledig, ar y dull gorau i asesu anghenion lleol.

- ✓ Tirfeddianwyr: Mae llawer o dirfeddianwyr lleol wedi bod yn awyddus i roi rhywbeth i'r gymuned am byth, ac felly wedi bod â rhan allweddol mewn prosiectau llwyddiannus.
- ✓ Pobl sydd am ddychwelyd: Gall fod yn anodd dod o hyd iddynt, ond efallai y bydd modd cyrraedd atynt ar lafar neu drwy bosteri.
- ✓ Ysgolion, busnesau: ni fydd gwasanaethau hanfodol yn parhau oni bai bod cymarebau digonol o deuluoedd gyda phlant neu bobl o oedran gweithio. Mae gweithwyr allweddol (e.e. athrawon a nyrssys) hefyd yn hanfodol er mwyn cadw gwasanaethau lleol.
- ✓ GTG Annibynnol: Rôl allweddol o ran helpu i gynnwys pobl leol a rhoi cyngor ar ddulliau effeithiol i gynnwys y cyhoedd.
- ✓ Cyfathrebu: dylid cadw hyn yn syml, a cheisio hysbysu pawb. Bod ar gael i ateb cwestiynau a sylwadau. Meddwl am ffyrdd creadigol i gael pobl i gymryd rhan.

**Yn Ymarferol:**  
Trafod yr holl ffyrdd posibl o gynnwys y gymuned gyda'r GTG a phartneriaid eraill sy'n rhan o'r cynllun.



## Dynodi safleoedd posibl

- ✓ Penodi gweithgor bychan i gerdded drwy'r ardal.
- ✓ Argraffu nifer o fapiau graddfa fawr o'r pentref, yn dangos ffin yr anheddiad a'r tir o'i amgylch.
- ✓ Cynnal chwiliad safle lleol gyda'r Galluogydd Tai Gwledig, edrych yn ofalus ar unrhyw dir sy'n eiddo i gyrff cyhoeddus fel y Cyngor Cymuned neu'r Cyngor Sir, yr Eglwys neu gyrff (lled) gyhoeddus.
- ✓ Bod yn agored i'r holl bosibiliadau.
- ✓ Hysbysebu ar gyfer safleoedd mewn cylchlythrau cymunedol, ar fyrdau gwybodaeth, ffenestri siopau ac ati
- ✓ Defnyddio'r rhestr wirio safleoedd i weithio trwy safleoedd posibl.
- ✓ Gweithio gydag awdurdodau tai a chynllunio, datblygwyr a Chymdeithasau Tai i sefydlu pa safleoedd fyddai ac na fyddai'n debygol o gael eu caniatáu.
- ✓ Datblygu rhestr fer o safleoedd.
- ✓ Ydi perchnogion y safleoedd ar y rhestr fer yn barod i werthu neu roi tir ar gyfer adeiladu tai fforddiadwy?
- ✓ Cynnal cyfarfod agored neu arddangosfa i rannu gwybodaeth, a chasglu adborth a chefnogaeth i'r safleoedd.

### Yn Ymarferol:

Cerdded drwy'r gymuned gyda'r GTG i ganfod yr holl safleoedd posibl i'w datblygu.

## Dewis y safleoedd cywir

- ✓ Dynodi'r holl safleoedd posibl ar fap.
- ✓ Edrych ar bob safle posibl (peidio diystyru dim ar hyn o bryd) ag aelodau lleol, staff cynllunio a'r Galluogydd Tai Gwledig.
- ✓ A oes safle wrth ymyl y ffin ddatblygu?
- ✓ A oes mynediad i fwynderau a chyfleusterau yn y pentref neu'n gerllaw?
- ✓ A oes mynediad at drafndiaeth gyhoeddus?
- ✓ A yw'r safle'n 'gorffen' y ffin yn naturiol? A oes terfyn naturiol?
- ✓ A fyddai'r safle amharu ar y tirlun neu'n niweidiol i'r lleoliad?
- ✓ A fyddai'r datblygiad yn cynnal neu'n gwella'r pentref?
- ✓ Unrhyw broblemau gyda llifogydd blaenorol?
- ✓ Unrhyw broblemau mynediad? A oes digon o le ar gyfer arwyddion priffyrdd? A oes modd gweld yn dda i bob cyfeiriad?
- ✓ Unrhyw broblemau tebygol gyda choed?
- ✓ Unrhyw hanesion am broblemau â gwasanaethau megis carthffosiaeth, draeniau ac ati?
- ✓ A yw'r tir yn eithaf gwastad?
- ✓ Beth yw maint y safle? Fel arfer, bydd angen tua hanner erw bob i bob wyth o dai.
- ✓ Beth, tybed, fydd barn y cymdogion?
- ✓ A oes gan berchennog y tir farn gadarnhaol am dai fforddiadwy?

### Yn Ymarferol:

Casglu cymaint o wybodaeth ag sy'n bosibl am yr holl safleoedd a restrir. Gall y GTG helpu gyda hyn.

## Llunio'r cynlluniau

- ✓ Y cam nesaf yw gwneud rhestr flaenoriaeth o safleoedd posibl. Dylid nodi manteision ac anfanteision pob safle a'u cymharu â'i gilydd.
- ✓ Rhoi gwybod i'r gymuned am y rhestr blaenoriaethau a dechrau gweithio arni.
- ✓ Cwrdd â chynrychiolwyr y Cymdeithasau Tai ac eraill allai helpu.
- ✓ Ystyried dewisiadau eraill fel Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol.
- ✓ Datblygu cynigion ar gyfer y dewis safle.
- ✓ Ystyried pa fath o dai sydd eu hangen, gan ystyried maint aelwydydd, oed, incwm gwario ac unrhyw ofynion arbennig sydd gan y rhai sydd angen tai.

### Yn Ymarferol:

Blaenoriaethu'r safleoedd a restrir, penderfynu beth ddylai fod yn rhan o'r datblygiad a sut y gellir cyflawni hyn. Gall y GTG helpu gyda hyn.

## “Cynnwys y gymuned ehangach”

## Cael caniatâd cynllunio

- ✓ Os ydych wedi dewis Gymdeithas Tai, bydd yn arwain wrth geisio cael caniatâd cynllunio. Fodd bynnag, os ydych wedi dewis llwybr arall, e.e. datblygu Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol, yna bydd angen i'r cyngor lleol gael rhan fwy amlwg yn ôl pob tebyg.
- ✓ Gwnewch yn siŵr fod y cyngor lleol yn rhan o waith datblygu'r cynnig a'i fod yn deall gwaith cynllunio a manylion cyfreithiol y cynllun yn ddigonol.
- ✓ Byddwch yn barod i leisio barn ar ddyluniad y cynllun. Dylid cynnwys y gymuned ehangach yn hyn o beth, drwy gyfarfod cyhoeddus o bosibl.
- ✓ Dylid gwahodd sylwadau ar ddyluniad yr adeiladau, yn enwedig gan y rhai a allai gael eu cartrefu ynddynt a chymdogion.
- ✓ Dylid talu sylw i lunio'r Cytundeb Adran 106; y cytundeb sy'n sicrhau y bydd y cartrefi yn parhau i gwrdd ag anghenion lleol 'am byth'.
- ✓ Cadwch y camau cynnydd mewn cof.
- ✓ Rhowch y llythron cefnogaeth gyhoeddus ac ati a gafwyd i'r cynlluniau yn ysgrifenedig i'r Adran Gynllunio a nodi pa mor hanfodol yw'r datblygiad i'r gymuned ehangach.

### Yn Ymarferol:

Cynorthwyo gyda sicrhau caniatâd cynllunio. Gall y GTG gynghori a gweithredu fel brocer annibynnol.



## Sicrhau cyllid

- ✓ Bydd y camau gweithredu'n dibynnu ar yr opsiwn a ddewiswyd.
- ✓ Bydd y safleoedd eithriad a reolir gan Gymdeithasau Tai, yn cael eu hariannu trwy gyfuniad o gyllid sydd ar gael gan Lywodraeth Cynulliad Cymru ac arian cyfatebol o gyllid preifat. Ar hyn o bryd, mae'r grant sydd ar gael gan Gynulliad Cymru wedi'i osod gydag uchafswm o 58% o gost y prosiectau.
- ✓ Mae angen dull mwy arloesol ar gyfer Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol. Bydd yr Ymddiriedolaeth yn dod yn berchennog ar y tir neu ei gael ar brydles gan dirfeddiannwr. Bydd yr Ymddiriedolaeth yn elusen a fydd yn ymgeisio am arian gan gyrrff fel Cyngorau lleol, ac yn dibynnu'n helaeth ar gymorth gwirfoddol ar gyfer cyhoeddusrwydd, gweinyddiaeth, codi arian a chynnal trafodaethau.

Yn Ymarferol:

Helpu sicrhau nawdd os bydd angen. Gall y GTG helpu gyda hyn.

“Edrych os oes cylfe i gyflogi adeiladwyr lleol”

## Adeiladu'r cartrefi

- ✓ Cadw llygad ar y gwaith adeiladu a mwynhau gweld cartrefi fforddiadwy'r pentref yn cael eu hadeiladu.
- ✓ Parhau i gyfathrebu â'r gymuned drwy gylchlythyrau a phosteri ac ati, yn enwedig er mwyn sicrhau bod pobl yn gwybod sut i roi eu hunain ar y gofrestr tai. Peidio anghofio'r bobl sydd wedi cael eu gorfodi i adael y pentref.
- ✓ Edrych os oes cylfe i gyflogi adeiladwyr lleol neu greu cyfleoedd am hyfforddiant i bobl lleol. Gallai hyn fod yn destun trafod wrth ddewis datblygwr.
- ✓ Sicrhau nad yw'r gwaith adeiladu yn achosi gormod o anghyfleustra i'r trigolion lleol.

Yn Ymarferol:

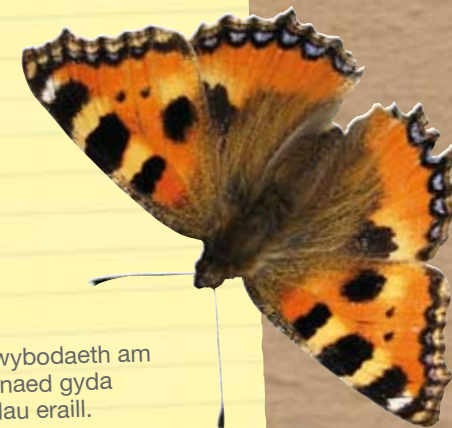
Cadw i hysbysu pawb a bod yn effro i atal anghyfleustra diangen.

## Y broses enwebu

- ✓ Mae hyn yn gwahaniaethu yn ôl yr opsiwn a ddewiswyd. Gyda safle eithriad, bydd y drefn ddyrannu'n cael ei nodi yn y Cytundeb Adran 106. Efallai y bydd Polisi Gosod Lleol wedi'i gytuno.
- ✓ Rhoi gwybodaeth a chyngor i bobl sydd angen tai fel bod pawb yn ymwybodol o sut y gallant gael eu henwebu i gael cartref. Annog cofrestru ar y Gofrestr Anghenion Tai sydd gan Gyngor Sir Powys.
- ✓ Deall y broses enwebu ar gyfer safle eithriad a chadw llygad ar gynnydd.

Yn Ymarferol:

Codi proffil y cynllun er mwyn sicrhau fod pobl leol yn gwneud cais am y cartrefi.



## Dathlu

- ✓ Bydd y diwrnod y bydd tenantiaid yn symud i mewn i'r tai newydd yn ddiwrnod i'w ddathlu.
- ✓ Mae pawb sydd wedi cymryd rhan yn y broses hir a chymhleth o ddatblygu cynllun yn haeddu cael eu cydnabod a'u canmol ... yn enwedig y cyngor lleol, a ddylai deimlo'n hynod falch.
- ✓ Dylid ystyried cynnal Diwrnod Agored i ddangos yr hyn sydd wedi'i gyflawni i'r pentref ac eraill.
- ✓ Rhannu gwybodaeth am yr hyn a wnaed gyda chymunedau eraill.
- ✓ A yw'n bosibl arddangos y prosiect i gymunedau eraill sydd â diddordeb?
- ✓ A oes unrhyw awgrymiadau sut i wella'r broses? Rhoi adborth cadarnhaol i bawb sydd wedi cymryd rhan a chael gwybod os ydynt wedi gwneud unrhyw beth gyda'ch awgrymiadau.

Yn Ymarferol:

Hyrwyddo llwyddiant a rhoi clod i'r cyfranwyr. Dysgu oddi wrth brofiadau a rhannu gwybodaeth.

## Unwaith eto

- ✓ A oes mwy o angen yn y gymuned, sydd angen mynd i'r afael ag ef?

Yn Ymarferol:

Cael gwybod os oes mwy o angen a mynd ati unwaith yn rhagor.

## GEIRFA

**Amodau cynllunio** - amodau ar ganiatâd cynllunio sy'n gallu galluogi datblygiad i fynd yn ei flaen lle y byddai'n cael ei wrthod fel arall.

**Anghenion tai** - cyfeirio at aelwydydd heb dai eu hunain neu sy'n byw mewn tai annigonol neu anaddas, sy'n annhebygol o allu diwallu eu hanghenion yn y farchnad dai heb rywfaint o gymorth ariannol.

**Arolwg Anghenion Tai (neu Aseiad Lefel Gymunedol)** - Arolwg ar lefel leol (ardal Cyngor Tref neu Gymuned fel arfer) i ganfod yr angen am dai fforddiadwy. Wedi'i gynnal gan y Galluogydd Tai Gwledig fel arfer.

**Asesiad Marchnad Dai Leol** - asesiadau awdurdodau cynllunio lleol o'r angen am *dai ar y farchnad* a *thai fforddiadwy* yn yr *ardal marchnad dai* leol. Dylai'r asesiadau hyn gael eu cynnal yn unol â 'Chanllaw Asesu'r Farchnad Dai Leol' Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006.

**Cymdeithas Dai** - gweler Landlord Cymdeithasol Cofrestredig

**Cymorth Prynu** - cynllun sydd ar waith gan *Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig* lle caiff tenantiaid tai cymdeithasol presennol a'r rhai sydd ar restrau aros am dai brynu cartref gyda benthyciad ecwiti di-log.

**Cymunedau cynaliadwy** - manau lle mae pobl am fyw a gweithio ynddynt, yn awr ac yn y dyfodol. Maent yn cwrrd ag anghenion amrywiol preswylwyr presennol a rhai'r dyfodol, yn sensitif i'w hamgylchedd ac yn cyfrannu at ansawdd bywyd uchel. Maent yn ddiogel ac yn gynhwysol, wedi'u cynllunio, eu hadeiladu a'u cynnal yn dda, ac yn cynnig cyfle cyfartal a gwasanaethau da i bawb.

**Cynllun Tref / Cymuned** - Mae pob cyngor yn cynnwys aelodau etholedig ac yn gwasanaethu eu cymunedau gan weithredu i wella ansawdd bywyd yn eu hardal. Mae'r cynghorau'n atebol i'r etholwyr lleol am ddarparu ar gyfer ystod eang o wasanaethau a chynnal a chadw mwynderau lleol.

**Cynllun Datblygu Lleol (CDLI)** - Bydd y CDLI yn cymryd lle'r Cynlluniau Datblygu Unedol dros y blynyddoedd nesaf. Gweler hefyd y Cynllun Datblygu Unedol.

**Cynllun Datblygu Unedol (CDU)** - Dogfen sy'n nodi set o bolisiau yn ymwneud â datblygu tir, y bydd rhaid i Gynghorau eu hystyried wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Mae gan Gyngor Sir Powys ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog eu CDU. Bydd Cynlluniau Datblygu Lleol newydd yn cymryd lle'r Cynlluniau Datblygu Unedol yn ystod y blynyddoedd nesaf.

**Cytundeb Adran 106** - gweler Rhwymedigaethau Cynllunio

**Galluogydd Tai Gwledig** - brocer annibynnol sy'n gweithio gyda chymunedau i fynd i'r afael ag anghenion lleol am dai fforddiadwy.

**Galw am Dai** - nifer a math / ansawdd y tai mae aelwydydd am eu prynu neu eu rhentu ac yn gallu eu fforddio. Mae'n ystyried y ddau ddewis a'r gallu i dalu.

**Gofynion tai** - cyfeirio at y cyfanswm a'r math o dai sydd eu hangen i letya poblogaeth sy'n bodoli (neu arfaethedig) gyda'r isafswm safon priodol. Yn cynnwys *anghenion* tai (fel y diffinnir uchod) a thai y bydd galw tebygol amdanynt ar y farchnad.

**Grant Tai Cymdeithasol** - grant cyfalaf gan Lywodraeth y Cynulliad i awdurdodau lleol i ariannu *Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig* ar gyfer buddsoddiad llawn neu rannol mewn tai cymdeithasol.

**Hawl i brynu** - galluogi i denantiaid cymwys yr awdurdodau lleol a rhai *Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig* i brynu eu cartrefi am bris is na gwerth yr eiddo ar y farchnad. Mae rhai mathau o eiddo wedi'u heithrio ac mae cyfyngiadau ar werthu ymlaen mewn rhai ardaloedd gwledig dynodedig.

**Hunan Adeiladu** - Tai a adeiladwyd gan y darpar berchennog / preswlydd. Weithiau, bydd y darpar berchennog / preswlydd yn cael contractwr i adeiladu'r tŷ (yn hytrach na bod datblygwr yn adeiladu sawl tŷ).

**Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (neu Gymdeithas Dai)** - enw technegol ar gyfer landlordiaid cymdeithasol sy'n berchen neu'n reoli tai cymdeithasol ac sydd wedi'u cyfrestru ac yn cael eu rheoleiddio gan Lywodraeth y Cynulliad. Mae mwyafrif y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn Gymdeithasau Tai (sefydliadau annibynnol, sydd ddim yn gweithredu er elw sy'n gallu gwneud cais am Grant Tai Cymdeithasol).

**Marchnad Dai (ardal)** - ardaloedd daearyddol lle ceir cysylltiadau clir rhwng lle mae pobl yn byw ac yn gweithio. Gall yr ardaloedd hyn gael eu diffinio gan y patrymau symud cartref. Dylanwad ar y patrymau hyn gan ffactorau fel bod yn agos at deulu, ffrindiau, gwaith, addysg a chyfleusterau eraill, ac mae'n debygol o fodoli ar draws ffiniau awdurdodau cynllunio lleol.

**Mewnlenwi** - Datblygu o fewn ardal sydd eisoes ag adeiladau.

**Partneriaethau Tai Fforddiadwy ym Mhowys** - Diben y bartneriaeth yw hybu, annog a galluogi darpariaeth tai fforddiadwy ym Mhowys. Mae'r bartneriaeth yn cynnwys y sefydliadau canlynol: Cyngor Sir Powys ac aelodau a swyddogion Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog, Consortia Cymdeithasau Tai, Galluogydd Tai Gwledig a chynrychiolwyr o gyrrff perthnasol megis yr Home Builders Federation.

**Polisi Gosod Lleol** - trefniant i sicrhau bod preswylwyr sy'n cyflawni'r meini prawf preswlyo yn cael eu canfod i gael *tai fforddiadwy* wrth dai o'r fath ddod yn wag. Mae'r polisi hwn yn nodi'r ardaloedd daearyddol a / neu fathau o aelwydydd fyddai'n gymwys i gael tai o'r fath.

**Rhaeadr Foddiannaeth** - trefn i sicrhau bod preswylwyr sy'n cyflawni'r meini prawf preswlyo yn cael eu canfod bob amser i gael *tai fforddiadwy* wrth dai ddod yn wag. Gall y drefn hon nodi'r ardaloedd daearyddol a / neu fathau o aelwydydd fyddai'n gymwys i gael tai o'r fath.

**Rhent awgrymedig** - a bennir gan Lywodraeth y Cynulliad ac sy'n berthnasol i Awdurdodau Lleol. Maent yn cael eu cyfrif gan ddefnyddio gwybodaeth ystadegol a ddarperir gan Awdurdodau Lleol unigol.

**Rhent Meincnod** - y 'Cod Rheoliadol ar gyfer Cymdeithasau Tai yng Nghymru', a gyhoeddwyd gan Lywodraeth y Cynulliad, sy'n nodi'r disgwyliadau allweddol o ran y ffordd y mae Cymdeithasau Tai (gweler y *Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig*) yn gweithredu. Mae cydymffurfio â chanllawiau rhent meincnod Llywodraeth y Cynulliad yn ddisgwyliad allweddol. Mae'r system rhent meincnod yn mynnu nad yw Cymdeithasau Tai yn codi rhenti dim uwch ar gyfartaledd na'r rhent meincnod ar gyfer mathau o eiddo allweddol.

**Rhwymedigaethau Cynllunio (neu Gytundebau Adran 106)** - trefniadau i oresgyn rhwystrau allai atal caniatâd cynllunio rhag cael ei roi fel arall. Gellir ei defnyddio i wrthbwyo canlyniadau negyddol datblygiad, er mwyn helpu i gwrdd ag anghenion lleol neu i sicrhau manteision a fyddai'n ei wneud yn ddatblygiad mwy cynaliadwy.

**Safle eithriad gwledig** - safle tai ar raddfa fach, o fewn neu wrth ymyl aneddiadau gwledig presennol ar gyfer darparu *tai fforddiadwy* i gwrdd ag anghenion lleol, na fyddai fel arall yn cael ei ddyrannu yn y cynllun datblygu.

**Safleoedd Tir Glas** - Tir na adeiladwyd arno erioed, sydd fel rheol yn laswelltir, tir amaethyddol neu rostir.

**Safleoedd Tir Llwyd** - Tir sydd neu a oedd wedi'i ddatblygu o'r blaen gan strwythur parhaol (ac eithrio adeiladau amaethyddol neu goedwigaeth) a seilwaith cysylltiedig.

**Tai'r farchnad** - tai preifat ar rent neu ar werth lle caiff y pris ei osod ar y farchnad agored.

**Tai Fforddiadwy** - tai a ddarperir i'r rhai nad yw'r farchnad agored yn diwallu eu hanghenion. Dylai tai fforddiadwy:

- ddiwallu anghenion aelwydydd cymwys, yn cynnwys sicrhau fod cartrefi ar gael iddynt ar gost ddigon isel iddynt eu fforddio, a bennir mewn perthynas ag incwm a phrisiau tai lleol; a
- cynnwys darpariaeth i'r cartref barhau'n fforddiadwy i aelwydydd cymwys yn y dyfodol, neu os bydd y cartref yn peidio â bod yn fforddiadwy neu'n codi i berchnogaeth lawn, dylai unrhyw gymhorthdal gael ei ailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy newydd.

Mae hyn yn cael ei rannu i ddau is-gategori:

- **tai rhent cymdeithasol** - a ddarperir gan awdurdodau lleol a *landlordiaid cymdeithasol cofrestredig* lle bydd lefelau rhent yn dibynnu ar *renti canllaw a rhenti meincnod* Llywodraeth y Cynulliad; a

- **tai canolradd** - lle mae prisiau neu renti yn uwch na'r rhai o'r tai rhent cymdeithasol ond islaw prisiau prynu neu renti ar y farchnad. Gall hyn gynnwys cynlluniau rhannu ecwiti (er enghraifft *Cymorth Prynu*). Mae tai canolradd yn wahanol i'r farchnad dai cost isel, nad yw Llywodraeth y Cynulliad yn ystyried yn dai fforddiadwy at ddiiben y system cynllunio defnydd tir.

**Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol (YTC)** - Mae Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol yn sefydliad cymunedol nad yw'n bodoli i wneud elw, sydd wedi ymrwymo i arolygu a sicrhau natur fforddiadwy tir, tai ac adeiladau eraill a ddefnyddir er budd y gymuned am byth.

Asesiad Lefel Gymunedol - gweler Arolwg Anghenion Tai

