Eitem 25 ar yr Agenda

**CABINET**

**Adroddiad gan: Pennaeth Tai**

**Dyddiad: 22 Chwefror 2016**

**Portffolio Cabinet: Tai**

**DEFNYDD O GYFRANIADAU TAI FFORDDIADWY A106 Pwrpas yr Adroddiad**

Cytuno ar fframwaith polisi i benderfynu ar y defnydd o gyfraniadau a dderbyniwyd ar gyfer tai fforddiadwy drwy’r broses gynllunio yn unol ag adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**Cefndir a Chyd-destun**

Mae Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLl) Cyngor Sir Penfro (CSP) ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro (APCAP) yn cynnwys darpariaeth ar gyfer talu symiau gohiriedig ar geisiadau cynllunio at ddiben darparu tai fforddiadwy yn y sir. Mae’r canllawiau cynllunio atodol ar gyfer tai fforddiadwy, fel y’u mabwysiadwyd gan Gyngor Sir Penfro ar 14 Medi 2015, yn darparu bod “tai fforddiadwy yn fath o dai sydd ar gael yn gyfan gwbl i bobl sydd angen tai ar werth neu rent islaw rhent y farchnad (tai fforddiadwy)”. Y prif ddull o ddarparu tai fforddiadwy trwy gynllunio yw darpariaeth ar y safle trwy draws-gymhorthdal.

Mae APCAP yn mynnu bod y swm gohiriedig yn cael ei dalu i CSP fel yr Awdurdod Tai Strategol; mae’r symiau hyn, ynghyd â symiau gohiriedig a drafodwyd gan dîm Cynllunio CSP, yn cael eu cadw gan CSP at y diben penodedig hwn. Mae’r Cynlluniau Datblygu Lleol yn darparu, os na chaiff yr arian ei wario neu ei ddyrannu at ddiben tai fforddiadwy o fewn pum mlynedd i’r dyddiad derbyn, bod yn rhaid dychwelyd yr arian i’r datblygwr ynghyd â llog chwyddiant. Os na chaiff yr arian ei wario ar unrhyw gynllun nad yw’n dod o fewn y diffiniad o dai fforddiadwy, mae’n rhaid dychwelyd y taliad gohiriedig hefyd.

Ers 2009, mae dros £200,000 a dderbyniwyd fel cyfraniadau wedi’i wario neu ei ddyrannu ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy yn Sir Benfro. Ni ddychwelwyd unrhyw gyfraniadau o ganlyniad i fethiant i ganfod cynllun addas. Mae CDLl CSP a chanllawiau cynllunio atodol APCAP yn cyfeirio at yr angen i gyfraniadau gael eu gwario i ddechrau mewn ardaloedd daearyddol penodol, yn dibynnu ar leoliad y datblygiad cynhyrchu. Fodd bynnag, yn y ddau achos, caiff yr ardal hon ei hehangu ar ôl tair blynedd i ardal ddaearyddol fwy

er mwyn sicrhau y gellir nodi cynllun addas. Mae gan CSP bum mlynedd i wario unrhyw gyfraniad.

Dangosir y cyfraniadau tai fforddiadwy a ddelir ar hyn o bryd yn yr atodiad atodedig. Dylid nodi mai dim ond y cyfraniadau hynny a dderbyniwyd ac sy’n cael eu dal gan CSP y mae’r atodiad yn eu dangos; mae cyfraniadau eraill wedi’u negodi mewn caniatadau cynllunio a gymeradwywyd ond heb eu derbyn hyd yn hyn ac maent yn dibynnu ar naill ai dechrau datblygu caniatâd neu ddyddiadau sbarduno penodol trwy gyfeirio at feddiannaeth canran benodol o anheddau ar safle datblygu. Mae cynnydd ar safleoedd yn cael ei fonitro i sicrhau taliad ar yr amser cywir. Mae symiau’n cael eu monitro gan y cyngor sir i sicrhau nad yw cyfleoedd gwariant yn cael eu colli.

Er tryloywder, byddai’n ddefnyddiol mabwysiadu fframwaith polisi’n ffurfiol mewn perthynas â gwario symiau gohiriedig ar gyfer tai fforddiadwy.

**Ystyriaeth Fanwl**

Cynhaliwyd ymchwil i ddulliau awdurdodau lleol eraill mewn ardaloedd eraill (Cymru a Lloegr) i lywio safbwynt yn Sir Benfro.

Gan fod yr CDLl yn mynnu bod symiau gohiriedig yn cael eu gwario mewn ardaloedd daearyddol penodol, byddai’n fuddiol cael ystod o ddewisiadau eraill ar gyfer gwariant y gellid wedyn eu teilwra yn dibynnu ar ba gyfleoedd sy’n bresennol mewn lleoliad penodol.

Cynigir ystod o opsiynau ar gyfer defnyddio cyfraniadau yn Sir Benfro, a nodir isod. Ystyrir bod pob un yn briodol o ran dod o fewn y diffiniad o dai fforddiadwy yn y Cynlluniau Datblygu Lleol ac o gyfraith achosion.

A. Cefnogaeth i brynwyr cartrefi sydd ag angen tai

o Cefnogi datblygiad cynlluniau perchentyaeth cost isel i ddarpar brynwyr brynu eiddo am lai na gwerth y farchnad o dan y canllawiau cynllunio atodol ar gyfer tai fforddiadwy. Er enghraifft,

gallai hyn gynnwys darparu cyllid i sicrhau bod cynllun yn hyfyw i ddarparu perchentyaeth cost isel

B. Mynd i’r afael â thai gwag

o Ychwanegu at y Cynllun Benthyciadau Troi Tai’n Gartrefi presennol, ar yr amod bod yr eiddo hynny sy’n cael eu hailddefnyddio yn dod o fewn y diffiniad o dai fforddiadwy

o Prynu ac adnewyddu eiddo gwag hirdymor i’w rheoli fel tai fforddiadwy (naill ai gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig neu CSP)

C. Darparu tai fforddiadwy yn uniongyrchol

o Ychwanegu at gynlluniau Grant Tai Cymdeithasol presennol i wneud i’r arian Grant Tai Cymdeithasol fynd ymhellach

o Ariannu’r gost o adeiladu tai fforddiadwy newydd ar dir sy’n eiddo i CSP neu APCAP lle ystyrir bod y safle ar gael, yn addas ac yn gyraeddadwy

o Prynu tir ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy newydd a ddarperir naill ai’n uniongyrchol gan y cyngor neu drwy landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

o Prynu eiddo presennol ar y farchnad agored i’w gosod fel tai fforddiadwy

D. Datblygu tai â chymorth / tai wedi’u haddasu

o Darparu cyllid ar gyfer neu gyfraniadau at dai fforddiadwy sy’n diwallu anghenion tai a nodwyd yn benodol, e.e.

 Anableddau dysgu

 Tai Gofal Ychwanegol

 Grwpiau cwsmeriaid eraill

E. Ariannu cost adfywio ardaloedd o ystadau tai Cyfrif Refeniw Tai’r cyngor a fyddai’n darparu tai fforddiadwy newydd (a allai ategu buddsoddiad Cyfrif Refeniw Tai)

o Cefnogi rhaglen gyfalaf y cyngor ar gyfer darparu tai fforddiadwy (ar ôl gadael y Cyfrif Refeniw Tai) naill ai drwy ddarpariaeth uniongyrchol mewn adeiladu tai fforddiadwy neu drwy brynu tir neu eiddo ar y farchnad agored

o Cefnogi datblygiad tai fforddiadwy newydd neu greu unedau ychwanegol neu gymysgedd deiliadaeth gwahanol o fewn y stoc bresennol

F. Mentrau sy’n cefnogi prosiectau adfywio megis cynnig benthyciadau /

grantiau i fynd i’r afael ag amodau tai gwael

o Defnyddio cyllid fel ysgogiad i gynhyrchu adnoddau /

cyllid ychwanegol o ffynonellau allanol i ddarparu tai fforddiadwy

o Cyfrannu at flaen-ariannu / ysgogi cynlluniau

o Lleihau bylchau ariannu mewn cynlluniau tai fforddiadwy arfaethedig / presennol a mentrau tebyg eraill

G. Cefnogi grwpiau cymunedol sefydledig i ddatblygu eu mentrau tai fforddiadwy eu hunain fel Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol

o Ariannu gweithgareddau sy’n ymwneud yn uniongyrchol â darparu tai fforddiadwy

o Ariannu costau’r prosiect wrth gyflawni cynlluniau penodol

o Cyfrannu at brynu tir

H. Unrhyw fesurau eraill y gellir eu categoreiddio fel tai fforddiadwy

o Unrhyw fentrau eraill a fydd yn cynyddu’r cyflenwad o dai fforddiadwy yn y sir

Cynigir hefyd, lle bo’n briodol, y bydd hyfywedd cynlluniau’n cael ei asesu i sicrhau nad yw cyfraniadau’n cael eu defnyddio i gefnogi cynlluniau sy’n gallu darparu traws-gymhorthdal.

I gynorthwyo gyda monitro, bydd adroddiad blynyddol yn cael ei gyflwyno i’r cabinet yn nodi cyfraniadau a dderbyniwyd, gwariant ac ymrwymiad. Yn ogystal â hyn, bydd APCAP yn parhau i gynnwys crynodeb o’r derbyniadau a’r gwariant yn ei Adroddiad Monitro Blynyddol ar y Cynllun Datblygu.

**Sylwadau gan y Prif Swyddog Cyllid**

Dangosir y materion ariannol yng nghorff yr adroddiad a’r atodiad.

**Sylwadau gan y Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol a Phwyllgor / Swyddog**

**Monitro**

Nid oes unrhyw faterion cyfreithiol yn codi o’r adroddiad hwn.

**Sylwadau gan y Pennaeth Adnoddau Dynol**

Nid oes unrhyw faterion adnoddau dynol yn codi o’r adroddiad hwn.

**ARGYMHELLION**

1) Mabwysiadu’r opsiynau gwariant a gyflwynwyd yn A i I uchod fel fframwaith ar gyfer gwario cyfraniadau tai fforddiadwy a dderbyniwyd drwy’r broses gynllunio yn unol ag adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

2) Bod dyraniad gwariant o fewn y fframwaith hwn i brosiectau cymwys yn cael ei weinyddu gan yr Is-adran Tai.

3) Mewn perthynas ag Opsiwn H, rhoi pwerau dirprwyedig i’r Aelod Cabinet dros Dai a’r Pennaeth Tai gytuno ar y cyd ar wariant priodol.

4) Bod adroddiad monitro blynyddol yn cael ei gyflwyno i’r cabinet ym mis Mai bob blwyddyn yn nodi’r cyfraniadau a dderbyniwyd, gwariant, ac ymrwymiad cyfraniadau tai fforddiadwy a ddelir.

*RHESWM DROS YR ARGYMHELLIAD*

*Cymeradwyo fframwaith polisi ar gyfer dyrannu cyfraniadau a dderbyniwyd drwy’r broses gynllunio ar gyfer tai fforddiadwy.*

**Dogfennau Cefndir:** Dim

437

**Ymrwymiadau Cynllunio – Tai Fforddiadwy**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Cymuned | Cais am gyfraniad | Cyfraniad a dderbyniwyd | Dyddiad cychwynnol ar gyfer gwariant | Dyddiad cau terfynol ar gyfer gwariant |
| Houghton | £25,437.50 | £25,437.50 | 29.7.17 | 29.7.19 |
| Tyddewi | £14,056.00 | £15,056.00 | 29.4.17 | 29.4.19 |
| Crundale | £120,000.00 | £131,009.16 | 2.4.15 | 2.4.17 |
| Llandyfái | £6,000.00 | £6,000.00 | 20.2.17 | 20.2.19 |
| Aberdaugleddau | £5,087.50 | £5,241.47 | 3.12.16 | 3.12.18 |
| St Florence | £12,718.75 | £13,250.39 | 2.6.17 | 2.6.19 |
| Tyddewi | £6,710.00 | £6,710.00 | 1.7.17 | 1.7.19 |
| Clarbeston Road | £15,262.50 | £16,450.14 | 28.7.17 | 28.7.19 |
| Hwlffordd | £5,087.50 | £5,087.50 | 28.8.17 | 28.8.19 |
| Sandy Hill | £10,100.00 | £10,100.00 | 18.12.15 | 18.12.17 |
| Dale | £9,998.00 | £9,998.00 | 21.1.16 | 21.1.18 |
| Abergwaun | £5,087.50 | £5,087.50 | 18.6.16 | 18.6.18 |
| Doc Penfro | £10,175.00 | £10,647.12 | 16.6.17 | 16.6.19 |
| Dinbych-y-pysgod | £6,200.00 | £6,200.00 | 25.3.16 | 25.3.18 |
| Llandudoch | £5,087.50 | £5,087.50 | 27.11.17 | 27.11.19 |
| Y Garn | £20,350.00 | £20,350.00 | 18.11.17 | 18.11.19 |
| Wdig | £10,175.00 | £10,298.11 | 11.11.17 | 11.11.19 |
| Dinbych-y-pysgod | £14,572.50 | £14,572.50 | 11.11.17 | 11.11.19 |
| Trefdraeth | £17,000.00 | £17,000.00 | 24.10.17 | 24.10.19 |
| Abergwaun | £5,087.50 | £5,610.96 |  23.01.18 | 23.01.20 |
| Cilgeti | £10,175.00 | £10,486.25 | 28.02.18 | 28.02.20 |
| Aberdaugleddau | £5,087.50 | £5,188.23 | 16.03.18 | 16.03.20 |
| Hook | £10,175.00 | £10,175.00 | 26.03.18 | 26.03.20 |
| Eglwyswrw | £5,087.50 | £5,493.48 | 03.04.18 | 03.04.20 |
| Abergwaun | £5,087.50 | £5,555.00 | 29.04.18 | 29.04.20 |
| Abergwaun | £5,087.50 | £5,087.50 | 30.06.18 | 30.06.20 |
| Treletert | £5,087.50 | £5,555.00 | 03.07.18 | 03.07.20 |
| Crymych | £5,087.50 | £5,087.50 | 11.06.18 | 11.06.20 |
| Llandudoch | £5,087.50 | £5,087.50 | 11.08.18 | 11.08.20 |

438

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Hakin | £5,087.50 | £5,166.35 | 17.07.18 | 17.07.20 |
| Saundersfoot | £10,800.00 | £10,800.00 | 06.10.18 | 16.18.20 |
| Penfro | £5,087.50 | £5,251.32 | 19.10.18 | 19.10.20 |
| Dinbych-y-pysgod | £20,355.00 | £20,355.00 | 04.11.18 | 04.11.20 |
| Hill Mountain | £25,437.50 | £25,625.74 | 08.01.19 | 08.01.21 |
| Wooden | £12,718.75 | £13,100.31 | 08.01.19 | 08.01.21 |
|  |  |  |  |  |
| **Cyfanswm** | **£459,641.50** | **£477,208.03** |  |  |