Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

Papur Cefndir

# PC11: Tai fforddiadwy i ymateb i anghenion y gymuned leol

Cynllun i'w archwilio

gan y cyhoedd

Awst 2025

CONWY

**This document is also available in English.**

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor yn: www.conwy.gov.uk/rldp **.** Mae copïau ar gael i'w gweld hefyd ym mhrif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gellir cael copi hefyd gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Coed Pella, Ffordd Conwy, Bae Colwyn, LL29 7AZ neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech siarad â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol am unrhyw agwedd o'r ddogfen hon cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 576311 / 575445 / 575432 / 574232 / 575447.

**Gellir darparu'r ddogfen hon ar Gryno Ddisg, yn electronig neu mewn print bras a gellir ei chyfieithu i ieithoedd eraill. Cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575461**.

Cewch drwydded anghyfyngedig, ddirymiadwy, heb freindal i'r unig bwrpas o weld y Data Trwyddedig i ddibenion anfasnachol yn ystod y cyfnod y mae ar gael gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy.
Nid oes gennych hawl i gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu, gwerthu na darparu'r Data Trwyddedig i drydydd parti mewn unrhyw gyfrwng; a
Bydd hawliau trydydd parti i orfodi telerau'r drwydded hon yn cael eu cadw ar gyfer Arolwg Ordnans.

CONWY
CYNGOR BWRDEISTREF SIROL
COUNTY BOROUGH COUNCIL

**Sir Conwy, yr amgylchedd iawn i fyw, gweithio a darganfod**

**Conwy County, the right environment to live, work and discover**

# Cynnwys


1 Cyflwyniad ........ 4
2 Polisi, canllawiau a deddfwriaeth cynllunio cenedlaethol ........ 4
3 Deddfwriaeth, canllawiau a strategaethau cenedlaethol eraill ........ 7
4 Canllawiau a strategaethau rhanbarthol ........ 8
5 Canllawiau a strategaethau lleol ........ 9
6 Tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol ........ 10
7 Hyfywedd ariannol cynlluniau ........ 14
8 Cynyddu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy yn y CDLIN ........ 15
9 Argaeledd cyllid grant ........ 25
10 Cynlluniau eraill i fodloni'r angen am dai fforddiadwy ........ 26
11 Cynlluniau eraill sy'n cynyddu'r cyflenwad tai ........ 31
12 Parc Cenedlaethol Eryri ac aneddiadau a 'rennir' ........ 33
13 Gofynion polisi'r CDLIN ........ 37
14 Casgliad ........ 38

# 1 Cyflwyniad

1.1 Mae hwn yn un o gyfres o Bapurau Cefndir sydd yn gysylltiedig â'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLIN). Pan fydd y Cyngor yn cyhoeddi ei Gynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd, mae'n rhaid iddo hefyd egluro sut mae'r polisi wedi'i lunio ar sail y dystiolaeth sydd ar gael i'r Cyngor ar y pryd.

1.2 Pwrpas y papur cefndir hwn yw sefydlu sut fydd y CDLIN yn cyfrannu tuag at fodloni'r angen am dai fforddiadwy a thai'r farchnad yn ystod cyfnod y cynllun. Mae'r papur yn ystyried hyfywedd ariannol, y gallu i gyflawni a materion cynllunio eraill i sicrhau ein bod ni'n nodi lefel gadarn o dai fforddiadwy a thai ar gyfer y farchnad sydd i'w darparu. Defnyddiwyd hwn i bennu'r targedau tai fforddiadwy yn y Cynllun.

1.3 Paratowyd y papur hwn ochr yn ochr â BP1: Adroddiad Opsiynau Lefel Twf, BP 2: Adroddiad Opsiynau Dosbarthu Gofodol, PB 6: Asesiad Cyflawni Safleoedd, BP 7: Cyflenwad Tir ar gyfer Tai, BP 9: Asesiad Drafft o Farchnad Dai Leol Conwy (LHMA) BP 10: Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy, BP 68 Safleoedd a Arweinir gan Dai Fforddiadwy ac asesiadau hyfywedd sy'n benodol i'r safle.

# 2 Polisi, canllawiau a deddfwriaeth cynllunio cenedlaethol

2.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn amlinellu y dylai awdurdodau cynllunio ddeall eu marchnad dai leol a'r ffactorau sy'n dylanwadu arni. Mae angen dull cydweithredol rhwng cynlluniau datblygu a strategaethau tai lleol, sy'n cynnwys budd-deiliaid tai a chynllunio yn y sectorau cyhoeddus a phreifat a chymunedau.

2.2 Mae'n rhaid i'r gofyniad o ran tai sy'n cael ei nodi fel rhan o'r datblygiad a'r broses fod yn realistig ac yn bosibl, gan adlewyrchu'r sail dystiolaeth. Dylai nifer y tai fforddiadwy a thai'r farchnad agored fod wedi'i nodi'n glir. Dylai'r CDLIN gynllunio ar gyfer cymysgedd o dai'r farchnad a thai fforddiadwy ac ystyried anghenion arbennig megis pobl hŷn a phobl ag anableddau.

2.3 Mae’r brif sail dystiolaeth ar gyfer hyn yn cynnwys rhagamcanion aelwydydd Llywodraeth Cymru (LlC), Asesiad o’r Farchnad Dai Leol a’r Cynllun Lles. Dylid ystyried y rhain ynghyd â thystiolaeth allweddol eraill ar gyfer y cynllun. Dylid hefyd ystyried ffactorau ehangach.

2.4 Dylid nodi digon o safleoedd i fodloni anghenion dynodedig y gymuned. Dylid cynnwys pob sector o dai’r farchnad ac adeiladwyr tai yn y cyfraniad a wneir tuag at fodloni anghenion tai.

2.5 Mae paragraff 4.2.25 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi: “Mae angen y gymuned am dai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth lunio polisïau cynlluniau datblygu a phenderfynu ar geisiadau cynllunio perthnasol.” Mae hefyd yn diffinio tai fforddiadwy fel: “tai y mae mecanweithiau diogel yn berthnasol iddynt er mwyn sicrhau eu bod ar gael i’r rhai na allant fforddio tai ar y farchnad agored, gan gynnwys y meddiannydd cyntaf a phob meddiannydd dilynol”. Mae hyn yn cynnwys tai cymdeithasol ar rent a thai canolradd. Mae’n rhaid i gynlluniau sy’n darparu ffyrdd cam-wrth-gam o gyrraedd perchenogaeth lawn gael trefniadau diogel i sicrhau bod y derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle. Mae’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yn darparu canllawiau ar y galw am wahanol fathau o dai fforddiadwy.

2.6 Mae’n rhaid i gynlluniau datblygu gynnwys targed ar gyfer tai fforddiadwy. Fe ddylai’r targed fod yn seiliedig ar yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol, drwy bennu’r cyfraniad disgwyliedig tuag at fodloni’r targed drwy ddulliau polisi. Mae’r rhain yn cynnwys trothwyon safleoedd, targedau penodol ar gyfer safleoedd, symiau gohiriedig a safleoedd eithriedig. Dylid ystyried ymarferoldeb a hyfywedd, gan gynnwys y lefelau disgwyliedig o gyllid fydd ar gael, gan gynnwys cymhorthdal cyhoeddus a chyfraniadau eraill tuag at fuddion cymunedol a geisir.

2.7 Mae’n rhaid i gynlluniau datblygu amlinellu’n glir pa dai fforddiadwy a chyfraniadau eraill gan ddatblygwyr sy’n ofynnol ar safleoedd arbennig. Bydd y ddarpariaeth hon yn ystyriaeth faterol yn ystod y cam cais cynllunio. Pe na bai’r cais yn cydymffurfio â’r gofyniad o ran cymysgedd tai, bydd yn rhaid i’r

ymgeisydd ddarparu cyfiawnhad.  Gellir trafod lefelau cymysgedd tai derbyniol eraill.  Mae'n rhaid i bolisïau nodi beth a ystyrir fel tai fforddiadwy a'r trefniadau sydd ar waith i ddiogelu'r tai am byth.  Mae'n rhaid i ddarpariaeth tai fforddiadwy fodloni safonau ansawdd dylunio LIC.

2.8 Mae Paragraff 4.2.30 yn nodi y dylai trothwyon safleoedd neu gyfuniad o drothwyon a thargedau arbennig o ran tai fforddiadwy ar gyfer safleoedd gael eu nodi mewn cynlluniau datblygu.   Dylid hefyd nodi trothwyon capasiti safleoedd ar gyfer datblygiadau preswyl lle dylid darparu tai fforddiadwy. Darpariaeth ar y safle yw'r dewis a ffefrir.  Mae hyn ar gyfer hap-safleoedd a safleoedd dynodedig. Mae'r targedau safle penodol yn rhai dangosol yn unig (4.2.31).

2.9 Mae gofyn i awdurdodau cynllunio lleol ddarparu ar gyfer safleoedd fforddiadwy a arweinir gan dai mewn cynlluniau datblygu.  Bydd o leiaf 50% o'r anheddau newydd ar y safleoedd hyn yn fforddiadwy.  Dylent adlewyrchu amgylchiadau lleol ac ymwneud â chreu cymunedau cynaliadwy.

2.10 Mae paragraff 4.2.34 yn nodi bod yn rhaid ystyried safleoedd eithriedig tai fforddiadwy er mwyn cynorthwyo i ddiwallu gofynion a nodwyd a sicrhau hyfywedd y gymuned leol. Mae'n rhaid i bolisïau ar gyfer y dull hwn fod yn glir fod rhyddhau tir sydd o fewn neu'n agos at aneddiadau ar gyfer tai fforddiadwy i fodloni anghenion lleol yn barhaol yn eithriad i'r polisïau darpariaeth tai cyffredinol.   Mae'n rhaid cyfiawnhau'r dull hwn, gan amlinellu'r math o angen a'r datblygiad a ganiateir.  Dylid bodloni pob maen prawf polisi arall.

2.11 Mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2 yn darparu canllawiau pellach ar gyfer awdurdodau lleol ynghylch sut i fodloni eu gofynion tai fforddiadwy yn eu cynllun datblygu.

2.12 Mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn darparu canllawiau ymarferol ar gyfer paratoi a gweithredu cynlluniau datblygu a gaiff eu cefnogi gan dystiolaeth gadarn i fodloni gofynion polisïau cynllunio cenedlaethol.

2.13 Mae'r Llawlyfr yn amlinellu bod Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn ddarn o dystiolaeth sylfaenol a fydd yn: "nodi cyfanswm yr angen am dai fforddiadwy

wedi'i allosod dros gyfnod y cynllun, goblygiadau gofodol a'r prif gymysgedd deiliadaeth sydd ei angen” (paragraff 5.32).

2.14 Mae’r Llawlyfr yn mynnu bod pob cynllun datblygu yn cael ei gefnogi gan Asesiad o’r Farchnad Dai Leol. Mae hefyd yn cynghori y dylid adlewyrchu ardaloedd yr is-farchnad a nodir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn ofodol mewn profion hyfywedd. Hefyd, fe ddylai fod yn glir ynghylch y ffordd y mae’r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a'r gwaith ar hyfywedd yn cyd-fynd â'r hierarchaeth aneddiadau a thargedau tai fforddiadwy.

2.15 Mae Cymru’r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040 yn gynllun datblygu cenedlaethol, sy’n nodi strategaeth i fynd i’r afael â blaenoriaethau cenedlaethol allweddol. Mae Polisi 7 Darparu Cartrefi Fforddiadwy yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio ddatblygu fframweithiau polisi cryf sy'n seiliedig ar dystiolaeth er mwyn cyflenwi tai fforddiadwy.

2.16 Ym mis Gorffennaf 2019, ysgrifennodd y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol at bob awdurdod lleol yn gofyn i bob CDLl gynnwys darpariaeth ar gyfer safleoedd fforddiadwy a arweinir gan dai, lle bydd o leiaf 50% o’r tai yn fforddiadwy. Dylid defnyddio tir cyhoeddus yn y lle cyntaf. Gellir nodi tir preifat os nad oes tir cyhoeddus ar gael. Ni ddylai’r safleoedd fod yn israddol mewn unrhyw ffordd i’r rhai a gaiff eu hyrwyddo ar gyfer tai’r farchnad agored.

## 3 Deddfwriaeth, canllawiau a strategaethau cenedlaethol eraill

3.1 Mae LlC wedi cyhoeddi canllawiau Asesiad o’r Farchnad Dai Leol newydd a methodoleg newydd i awdurdodau lleol baratoi eu Hasesiad o’r Farchnad Dai Leol newydd. Maent yn rhan hanfodol o’r sail dystiolaeth ar gyfer paratoi cynlluniau datblygu a strategaethau tai lleol. Mae’r fethodoleg newydd yn cynhyrchu gofynion tai penodol ar gyfer pob Ardal Farchnad Tai. Dylid adlewyrchu’r ardaloedd hyn yn ofodol yn y profion hyfywedd ar gyfer cynlluniau datblygu a dangos sut mae’n alinio â’r hierarchaeth aneddiadau a thargedau’r polisi tai fforddiadwy.

3.2 Yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yw'r cam cyntaf o ran cysylltu'r broses ar gyfer tai a'r broses gynllunio. Mae’n bwysig nodi ei bod yn annhebygol y bydd

yr angen amcangyfrifedig blynyddol yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn cyfateb yn uniongyrchol i'r targed tai fforddiadwy neu'r gofyniad tai ar gyfer y CDLIN. Mae angen ystyried ystod eang o dystiolaeth i bennu hyn. Yn hytrach, mae'r gofyniad tai a bennir mewn cynllun datblygu'n cynrychioli'r tai ychwanegol y gellir eu darparu'n ymarferol dros gyfnod y Cynllun. Mae'n ddehongliad yn seiliedig ar bolisi o'r angen tai a amcangyfrifir sydd wedi'i gynnwys yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a thystiolaeth eraill.

3.3 Tynnwyd sylw at bwysigrwydd Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol, a defnyddio'r data gorau posibl ar yr angen a'r galw am dai i lywio polisi tai a phenderfyniadau ynghylch y cyflenwad o dai fforddiadwy, yn yr Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy yn 2019. Rhoddodd yr Adolygiad gryn bwyslais ar ddeall faint o aelwydydd sydd eu hangen, ym mha ardaloedd daearyddol ac ym mha ddeiliadaethau. Asesiad cadarn o'r farchnad dai leol yw'r brif ffordd o nodi'r dystiolaeth hon ar lefel leol.

## 4 Canllawiau a strategaethau rhanbarthol

4.1 Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn ei gwneud yn statudol ofynnol i bob Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus gynhyrchu Cynllun Lles Lleol ar gyfer eu hardal. Amcan Cynllun Lles Conwy a Sir Ddinbych (2023-2028) yw gwneud Conwy a Sir Ddinbych yn lleoedd mwy cyfartal gyda llai o amddifadedd. Mae'r Cynllun hefyd wedi dynodi pedair thema allweddol i ategu hyn:

- Lles – Mae cymunedau'n hapusach, yn fwy iach ac yn fwy gwydn i wynebu heriau, fel yr Argyfwng Newid Hinsawdd a Natur, neu'r cynnydd mewn costau byw.
- Economi – Mae'r economi'n llewyrchus, wedi'i chefnogi gan weithlu medrus sy'n barod at y dyfodol.
- Cydraddoldeb – Mae rhai sydd â nodweddion gwarchodedig yn wynebu llai o rwystrau.
- Tai - Mae gwell mynediad at dai o ansawdd da.

4.2 Mae'n nodi argaeledd tai fel maes allweddol i helpu i ddarparu'r nod cyffredinol o 'Gymru sy'n fwy cyfartal'. Mae'n nodi'r cam canlynol, sy'n berthnasol:

> "Adolygu faint o dai sydd ar gael yn ein sir i sicrhau bod yna ddarpariaeth o ansawdd sy'n ateb anghenion preswylwyr, eu cynorthwyo i arwain bywydau annibynnol mewn llety priodol am gymaint â phosibl".

## 5 Canllawiau a strategaethau lleol

5.1 Nodir y nodau perthnasol o Gynllun Corfforaethol Conwy 2022-27 isod:

- Nod Hirdymor 4: Mae gan bobl yng Nghonwy fynediad at lety fforddiadwy ac addas o safon uchel sy'n gwella safon eu bywyd

5.2 Mae'r Strategaeth Tai Lleol 2018-2023 yn nodi gweledigaeth a blaenoriaethau strategol Conwy ar gyfer tai a gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thai. Gweledigaeth Conwy yw: 'Mae gan bobl yng Nghonwy fynediad at lety fforddiadwy, priodol ac o safon dda sy'n gwella safon eu bywyd', sydd wedi'i thanategu gan 4 amcan allweddol:

1. Cynyddu'r cyflenwad tai fforddiadwy
2. Sicrhau bod cymorth tai ar gael i'r rhai sydd ei angen
3. Gwella ansawdd y sector preifat
4. Sicrhau bod pobl yn deall eu dewisiadau tai, er mwyn iddynt fedru gwneud penderfyniad cytbwys

5.3 Mae Asesiad o'r Farchnad Dai Leol newydd sy'n defnyddio methodoleg a phecyn gwaith diwygiedig a ddarparwyd gan LIC yn 2022 wedi cael ei baratoi. Mae ffigurau wedi'u cynnwys yn Adran 6 isod.

5.4 Mae Cynllun Cyflawni Rhaglen Conwy yn nodi sut y bydd cymorth grant ar gyfer datblygu tai fforddiadwy yn y sir yn cael ei ddyrannu. Mae'n rhaid i bob cynllun sy'n cael ei gynnwys am gymorth ariannol fod yn unol â blaenoriaethau tai strategol Conwy a chyfrannu at gynyddu'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy.

5.5 Lluniwyd Prosbectws Tai Lleol Conwy er mwyn darparu'r wybodaeth sydd ei hangen ar Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a budd-ddeiliaid eraill i wneud penderfyniadau gwybodus am ble i chwilio am dir ac eiddo ar gyfer darparu tai fforddiadwy newydd. Mae'n darparu crynodeb o'r galw am dai fforddiadwy yng Nghonwy a'r blaenoriaethau tai strategol ar gyfer y 12 mis nesaf.

5.6 Mae Strategaeth Cartrefi Gwag Conwy 2019 yn amlinellu sut fydd y Cyngor yn mynd i'r afael â lefel y cartrefi gwag yn y Fwrdeistref Sirol, drwy ddod â nhw yn ôl i ddefnydd a darparu llety felly. Mae rhai yn cael eu troi'n unedau fforddiadwy.

5.7 Mae'r Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym 2022 yn amlinellu sut fydd y Cyngor yn gweithio tuag at gyflawni gweledigaeth Llywodraeth Cymru i wneud digartrefedd yn rhywbeth 'prin, cryno ac na chaiff ei ailadrodd'. Mae'r lefel uchel o 'eiddo aneffeithiol', sy'n cynnwys ail gartrefi ac unedau gosod tymor byr, wedi'i nodi fel problem. Mae'r angen am gyflenwad digonol o dai fforddiadwy yn un o gonglfeini dull ailgartrefu cyflym.

## 6 Tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol

6.1 Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (2022-37) yn nodi lefel yr angen am dai fforddiadwy a thai'r farchnad agored yn y Fwrdeistref Sirol. Dylid nodi nad yw'r ffigwr sydd wedi'i gyfrifo yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn darparu targed ar gyfer y CDLIN yn unig. Mae canllawiau'r Asesiad hwn yn nodi:

"Tra bydd yr amcangyfrif hwn yn hysbysu'r cynllun datblygu, mae'n annhebygol o gyfateb yn uniongyrchol â'r gofyniad am dai newydd sbon na'r targed tai fforddiadwy yn y cynllun datblygu."

6.2 Dylid nodi hefyd nad y CDLIN yw'r unig ffynhonnell ar gyfer y cyflenwad tai fforddiadwy, na'r unig fecanwaith sydd ar gael i fodloni'r angen a nodwyd gan aelwydydd yn y CDLIN. Ceir rhagor o fanylion am hyn yn Adran 10 isod.

6.3 Mae gwaith pellach wedi'i gwblhau i nodi'r aelwydydd sy'n gysylltiedig â pharagraff 4.2.24 ym Mholisi Cynllunio Cymru, sy'n nodi bod: "angen y

gymuned am dai fforddiadwy'n ystyriaeth gynllunio materol."  Mae cyfrifiad ar wahân wedi'i baratoi ar gyfer aelwydydd â chysylltiad lleol yn unig, sy'n gysylltiedig â chyfnod y CDLIN a'r amcanestyniadau aelwydydd a nodwyd fel y strategaeth twf a ffefrir (gweler BP 1 am ragor o fanylion).

6.4 Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol newydd hwn yn canolbwyntio'r twf yn yr ardaloedd strategaeth a ddefnyddir yn y CDLIN ac yn cynnwys awdurdod cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri yn yr ardal strategaeth wledig yn bennaf, gyda rhan fechan yn y Gorllewin.  Gweler Adran 12 o ran y dull ar gyfer dosrannu'r angen hwn a'r dull ar gyfer aneddiadau a rennir, y mae ffiniau'r Parc yn croesi drwyddynt.

6.5 Mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu'n ei gwneud yn ofynnol i'r CDLIN "nodi cyfanswm yr angen am dai fforddiadwy wedi'i allosod dros gyfnod y cynllun, goblygiadau gofodol a'r prif gymysgedd deiliadaeth sydd ei angen" (paragraff 5.32).  Bydd yr adran hon o'r papur yn nodi'r tai fforddiadwy i fodloni anghenion y gymuned leol dros gyfnod y Cynllun ac yn ystyried y ddaliadaeth ofynnol, fodd bynnag, gallai hyn newid dros gyfnod y CDLIN.  Bydd yn rhaid i bolisïau fod yn hyblyg i ddarparu ar gyfer unrhyw newid.  Ystyriwyd y goblygiadau gofodol ar y cam Strategaeth a Ffefrir o'r CDLIN, ac roedd yr angen am dai fforddiadwy ar gyfer pob ardal strategaeth yn un o'r ystyriaethau wrth ddosrannu'r angen am dai.

6.6 Wrth fodloni'r angen hwn am dai fforddiadwy, mae'n rhaid i'r CDLIN hefyd ystyried argaeledd ac ymarferoldeb tir, hyfywedd ariannol cynlluniau ac unrhyw dystiolaeth berthnasol arall, gan gynnwys amcanestyniadau aelwydydd a gofynion cyffredinol o ran anheddau dros gyfnod y Cynllun.

6.7 Mae'r ffigurau a nodir isod ar gyfer nifer yr aelwydydd sydd angen tai fforddiadwy'n wahanol i'r ffigwr yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (2022-37) drafft.  Y rheswm dros hyn yw er mwyn adlewyrchu cyfnodau gwahanol yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a'r CDLIN.  Dim ond aelwydydd â chysylltiad lleol mae'n ei gynnwys.  Mae'r ffigurau'n gysylltiedig â strategaeth twf y CDLIN, fel y nodir yn BP 1.

6.8 Mae'r tabl isod yn dangos nifer yr aelwydydd mewn angen yn ôl deiliadaethau gwahanol. Nid yw hyn yn golygu targed gofyniad tai neu dai fforddiadwy newydd ar gyfer y CDLIN. Mae angen tai fforddiadwy ar gyfanswm o 3,630 o aelwydydd. Gellir diwallu'r angen drwy gyfuniad o dai newydd, cynyddu cyfraddau mynd a dod yn y stoc tai fforddiadwy presennol a defnyddio'r sector rhentu preifat.

6.9 Nodwch mai'r gofyniad anheddau ar gyfer cyfnod llawn y Cynllun yw 3,600 (2018-33). Mae'r gofyniad anheddau o 2,400 yn y tabl isod yn ymwneud â'r cyfnod rhwng 2023 a 2033 yn unig.

**Tabl1 : cyfanswm yr aelwydydd mewn angen yn ôl deiliadaeth ar gyfer gweddill cyfnod y CDLI Newydd (2023-33) o'i gymharu â'r gofyniad anheddau**

| Ardal strategaeth | Angen am dai cymdeithasol | Angen am dai canolradd | Angen am dai'r farchnad agored | Cyfanswm yr aelwydydd (gros) | Gofyniad ar gyfer adeiladau newydd yn y CDLIN |
|---|---|---|---|---|---|
| Gorllewin | 125 | 60 | 140 | 325 | 240 |
| Creuddyn | 890 | 500 | 380 | 1,765 | 720 |
| Canol | 690 | 370 | 450 | 1,515 | 840 |
| Dwyrain | 425 | 310 | 180 | 910 | 360 |
| Gwledig* | 160 | 95 | 140 | 390 | 240 |
| **Cyfanswm** | **2,295** | **1,335** | **1,290** | **4,910** | **2,400** |

Ffynhonnell: Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (drafft) a BP1, CBSC

Nodwch: mae'r ardal wledig yn cynnwys ardal awdurdod cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri ar gyfer yr angen am dai fforddiadwy.

Mae'n bosibl na fydd cyfansymiau'n symio gan eu bod wedi'u talgrynnu.

6.10 Mae'r tabl isod yn dangos y ffigwr angen hwn yn flynyddol. Dylid nodi bod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn cynhyrchu dau ffigwr. Un ar gyfer pum mlynedd gyntaf yr Asesiad ac un arall ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill.

Mae'r ffigwr cyntaf yn llawer uwch gan ei fod yn cynnwys yr angen heb ei ddiwallu ym mis Ebrill 2023. Mae'r ffigurau isod wedi'u rhannu'n gyfartal. Am ragor o fanylion, gweler BP 09 Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2022-37.

**Tabl 2: nifer cyfartalog blynyddol yr aelwydydd mewn angen yn ôl deiliadaeth ar gyfer gweddill cyfnod y CDLl Newydd o'i gymharu â'r gofyniad anheddau**

| Ardal strategaeth | Angen am dai cymdeithasol | Angen am dai canolradd | Angen am dai'r farchnad agored | Cyfanswm Aelwydydd | Gofyniad anheddau'r CDLlN |
|---|---|---|---|---|---|
| Gorllewin | 13 | 6 | 14 | 33 | 24 |
| Creuddyn | 89 | 50 | 38 | 255 | 72 |
| Canol | 69 | 37 | 45 | 152 | 84 |
| Dwyrain | 43 | 31 | 18 | 91 | 36 |
| Gwledig* | 16 | 32 | 14 | 39 | 24 |
| **Cyfanswm** | **230** | **134** | **129** | **491** | **240** |

Ffynhonnell: Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (drafft) a BP1, CBSC

Nodwch: mae'r ardal wledig yn cynnwys ardal awdurdod cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri ar gyfer yr angen am dai fforddiadwy.

Mae'n bosibl na fydd cyfansymiau'n symio gan eu bod wedi'u talgrynnu.

6.11 Mae cyfyngiadau ar y fethodoleg a ddefnyddir i baratoi'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae canllawiau'r Asesiad hwn yn nodi: "Mae'r holl angen heb ei ddiwallu cyfredol wedi'i glustnodi i dai fforddiadwy. Nodir ei bod yn bosibl bod hyn yn gorddatgan yr amcangyfrif tai fforddiadwy ac yn tanddatgan amcangyfrif y farchnad dai".

6.12 Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn rhoi ystyriaeth i unrhyw newidiadau yn y stoc dai fforddiadwy bresennol. Mae hyn yn seiliedig ar dueddiadau'r gorffennol, fodd bynnag, mae'n seiliedig yn bennaf ar gyfnod y pandemig Covid-19, a wnaeth, mewn cyfuniad â newidiadau yn y farchnad, arwain at lefel is na'r arfer o newidiadau. Bydd hyn yn cael ei fonitro yn y dyfodol, a bydd yn rhaid i'r CDLlN sicrhau ei fod yn defnyddio dull hyblyg i ddarparu ar gyfer

unrhyw newidiadau yn yr angen a nodwyd pan gaiff yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol ei diweddaru.

6.13 Mae’r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn ei gwneud yn ofynnol i’r angen a nodwyd yn yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol gael ei adlewyrchu yn strategaeth twf y CDLIN (paragraff 5.32). Defnyddiwyd yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol i lywio’r strategaeth twf yn ystod camau cynnar y Cynllun. Mae dosbarthiad yr angen am dai fforddiadwy yn unol â strategaeth dosbarthiad gofodol y CDLIN ar y cyfan, ac yn adlewyrchu cyfyngiadau cynllunio perthnasol a materion cynllunio eraill ar gyfer pob ardal. Nid yw’r angen a nodwyd ar y cofrestrau yn rhoi syniad cywir i bob rheidrwydd o’r angen ym mhob ardal. Wrth ddewis eu hardaloedd o ddewis, mae aelwydydd yn ystyried ble mae tai fforddiadwy ar gael.

## 7 Hyfywedd ariannol cynlluniau

7.1 Un dull polisi defnydd tir allweddol o ran darparu tai fforddiadwy i fodloni anghenion cymunedau lleol yw cyfraniadau gan safleoedd preifat/a arweinir gan y farchnad. Mae polisïau cynllunio cenedlaethol yn ffafrio darpariaeth ar y safle. Mae’n rhaid i’r gyfran a geisir fod yn seiliedig ar sail dystiolaeth gadarn.

7.2 Mae paragraff 5.32 yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu’n nodi y dylid “adlewyrchu ardaloedd yr is-farchnad a nodir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn ofodol mewn profion hyfywedd dilynol.” Dylai'r gwaith ar hyfywedd, hierarchaeth aneddiadau a thargedau tai fforddiadwy i fodloni anghenion cymunedau gyd-fynd â’i gilydd yn y Cynllun. Mae’r profion hyfywedd yn adlewyrchu ardaloedd y strategaeth ofodol yn y CDLIN, a’r ardaloedd marchnad tai yn yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol.

7.3 Mae BP10 wedi cael ei ddiweddaru fel rhan o’r gwaith o baratoi ar gyfer y cam adneuo, ac yn nodi bod y trothwyon canlynol ar gyfer anghenion y gymuned leol am dai fforddiadwy’n cael eu hystyried yn hyfyw yn ariannol.

**Tabl 3: gofyniad tai fforddiadwy fesul ardal strategaeth**

| Ardal strategaeth | Aneddiadau | Gofyniad TFf |
|---|---|---|
| Gorllewin | Llanfairfechan, Penmaenmawr, Dwygyfylchi | 30% |
| Creuddyn | Llandudno, Bae Penrhyn | 40% |
| Creuddyn | Conwy, Deganwy, Cyffordd Llandudno, Glan Conwy | 35% |
| Canol | Llandrillo-yn-rhos, Mochdre, Bae Colwyn, Hen Golwyn | 30% |
| Dwyrain | Llanddulas, Abergele | 20% |
| Dwyrain | Pensarn, Towyn, Bae Cinmel | 0% |
| Gwledig | Llanrwst | 40% |

Ffynhonnell: BP10 (2024), CBSC

## 8 Cynyddu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy yn y CDLIN

8.1 Mae paragraff 5.105 yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn nodi: "Dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol sicrhau bod cymaint o dai fforddiadwy â phosibl yn cael eu darparu yn eu CDLI, yn seiliedig ar dystiolaeth hyfywedd dyraniadau/safleoedd yn eu cynllun". Mae hyn yn cyd-fynd â nod 4 Cynllun Corfforaethol Conwy 2022-27: Mae gan bobl yng Nghonwy fynediad at lety fforddiadwy ac addas o safon uchel sy'n gwella safon eu bywyd; Mae cynyddu'r cyflenwad cartrefi fforddiadwy a hygyrch yn rhan hanfodol o ddarparu hyn.

8.2 Mae pob elfen o'r ddarpariaeth tai fforddiadwy, y gellir eu diogelu drwy'r CDLIN, wedi cael eu hystyried. Mae elfennau yr ystyrir bod tystiolaeth gadarn o'u hymarferoldeb wedi'u cynnwys isod, ac fe'u defnyddiwyd i lywio'r targed wedi'i arwain gan dai fforddiadwy yn y CDLIN (fel sy'n ofynnol ym mharagraff 4.2.28 ym Mholisi Cynllunio Cymru).

**Tabl 4: elfennau o gyflenwad tai fforddiadwy (adeiladau newydd) yn y CDLIN (04/2025)**

| Ffynhonnell y Cyflenwad | Cyflenwad tai fforddiadwy | Cyflenwad Tai ar gyfer y Farchnad | Cyfanswm Cyflenwad Tai |
|---|---|---|---|
| Tai wedi'u cyflawni hyd yma | 430 | 1,005 | 1,435 |
| Ymrwymiadau | 515 | 310 | 825 |
| Dyraniadau'r CDLIN* | 555 | 775 | 1,330 |
| Hap-safleoedd | 135 | 570 | 705 |
| **Cyfanswm** | **1,635** | **2,660** | **4,300** |

Ffynhonnell: Polisi Cynllunio Strategol, CBSC

* Mae'n bosibl y bydd y ffigwr hwn yn cynyddu pe bai grantiau neu ffynonellau cyllid eraill yn cael eu cyhoeddi. Gweler adran 9 isod.

Sylwch: Mae'n bosibl na fydd y cyfansymiau yn symio gan eu bod wedi'u talgrynnu.

8.3 Cyfrifwyd darpariaeth hap-safleoedd yn seiliedig ar ddwy elfen; hap-safleoedd bach (<10 annedd) a hap-safleoedd mawr. Cyfrifir hap-safleoedd bach yn seiliedig ar dueddiadau'r gorffennol o ran tai a gwblhawyd ar safleoedd bach a rhagamcanion yn y dyfodol. Fodd bynnag, nid yw'r dull hwn yn ddigon cadarn ar gyfer hap-safleoedd mawr; mae'n rhaid cyfrifo hyn yn wahanol er mwyn osgoi cyfri ymrwymiadau neu ddyraniadau ddwywaith. Dim ond tai a gwblhawyd ar gyfer safleoedd mawr a gaiff eu hystyried yn 'hap-safleoedd' a gaiff eu cyfri, h.y. safleoedd sydd o fewn ffiniau aneddiadau, neu yn unol â'r polisi CDLI fel arall, gan eithrio safleoedd a ddyrannwyd.

8.4 Caiff 3 blynedd cyntaf y ddarpariaeth hap-safleoedd a ragamcanir eu diystyru at ddibenion cyfrifo hap-safleoedd mawr. Gwneir hyn gan gymryd bod unrhyw hap-safleoedd mawr sy'n debygol o gael eu cyflwyno yn ystod y cyfnod hwn eisoes â chaniatâd, ac felly wedi'u cynnwys yn y ffigwr Ymrwymiadau.

8.5 Nid yw'r ffigurau uchod yn cynnwys symiau gohiriedig tai fforddiadwy sydd hefyd wedi cael eu ceisio ac yn gyfanswm o £943,403 ers 2018.

8.6 Mae ffigurau'r tai fforddiadwy sydd wedi'u hymrwymo a'u cwblhau yn y tabl uchod yn ystyried y rhai a sicrhawyd ar adeg y cais cynllunio yn unig. Roedd darpariaeth bellach ar rai safleoedd yn sgil cyllid grant.

8.7 Y ddarpariaeth tai fforddiadwy lleiaf a ragwelir drwy'r CDLIN yw 1,635. Rhagwelir y bydd y ddarpariaeth yn uwch dros weddill cyfnod y Cynllun drwy fersiwn wedi'i diweddaru o'r Fframwaith Tai Fforddiadwy CDLIN, gan gynnwys cynnydd posibl mewn tai fforddiadwy ar safleoedd a ddyrannwyd drwy gyllid grant ychwanegol, safleoedd eithriedig, safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy a datblygiad tir cyhoeddus. Nid oedd yn bosibl eu cynnwys yn y targed, gan nad oedd y dystiolaeth gadarn sydd ei hangen ar gael, ac mae rhai mesurau y tu allan i gwmpas y system gynllunio tir a'r CDLIN.

8.8 Mae'n bwysig sicrhau bod cyflenwad priodol o dai'r farchnad agored yn cael ei ddarparu dros weddill amserlen y CDLIN. Os nad oes digon o dai'r farchnad agored ar gael, mae risg y gallai arwain at gynnydd ym mhrisiau tai (o ganlyniad i ddiffyg cyflenwad). Gallai hyn waethygu'r materion fforddiadwyedd presennol yn y Fwrdeistref Sirol, gan ychwanegu o bosibl at nifer yr aelwydydd ar y gofrestr tai fforddiadwy.

### Safleoedd a ddyrannwyd

8.9 Cynigir dulliau polisi ar gyfer dyraniadau tai'r CDLIN, sy'n hyrwyddo cynyddu lefel y tai fforddiadwy ar y safleoedd. Bwriad hyn yw cynyddu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy drwy gyflwyno gofyniad tai fforddiadwy o 50% (o leiaf) ar ddyraniadau safleoedd. Gellid cynyddu'r ddarpariaeth a amlygwyd yn Nhabl 4 uchod, pe bai cymhorthdal, megis Grant Tai Cymdeithasol, yn cael ei sicrhau. Yn sgil ansicrwydd ynghylch faint o gyllid grant y bydd CBSC yn ei dderbyn yn y dyfodol a dyraniad y cyllid hwnnw i gynlluniau, ni ellir cynnig unrhyw sicrwydd o ran darpariaeth. Dylid bod yn ofalus wrth gynnwys y ffigurau hyn yn nharged tai fforddiadwy'r CDLIN, fodd bynnag, mae gwaith yn mynd rhagddo i sicrhau blaenoriaeth o ran darpariaeth grantiau i'r safleoedd hyn. Mae'r tabl isod y dangos y cynnydd yn y cyflenwad, pe bai grantiau neu

ffynonellau cyllid eraill ar gael.  Mae'r golofn isafswm darpariaeth tai fforddiadwy sy'n ofynnol yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn a amlinellir yn BP10:  Astudiaeth hyfywedd tai fforddiadwy.

8.10 Mae'r gyfran ar gyfer yr ardal strategaeth Wledig yn seiliedig ar y tai fforddiadwy i fodloni'r gofyniad polisi anghenion cymunedau lleol yn Llanrwst, gan y bydd y mwyafrif o'r cyflenwad yn cael ei ddarparu drwy ddyraniadau yn yr annedd.  Gallai'r ddarpariaeth derfynol ar gyfer yr ardal wledig fod yn uwch, gan y bydd cynlluniau yn yr anheddau llai yn ymofyn cyfran uwch o dai fforddiadwy i fodloni anghenion cymunedau lleol. Fodd bynnag, mae ansicrwydd ynghylch y ddarpariaeth, felly ni ellid gosod ffigwr cadarn.

**Tabl 5: cyflenwad tai fforddiadwy ychwanegol posibl o ddyraniadau safle'r CDLIN (04/2025)**

| Ardal strategaeth | Cyfanswm yr anheddau ar safleoedd a ddyrannwyd | Isafswm darpariaeth tai fforddiadwy sy'n ofynnol | Darpariaeth tai fforddiadwy ychwanegol a ariannir gan grant posibl |
|---|---|---|---|
| Gorllewin | 200 | 55 | 29 |
| Creuddyn | 410 | 180 | 28 |
| Canol | 380 | 170 | 60 |
| Dwyrain | 290 | 110 | Amh |
| Gwledig | 100 | 40 | 10 |
| **Cyfanswm** | **1,330** | **555** | **127** |

Ffynhonnell: Polisi Cynllunio Strategol, CBSC

Noder: yn cynnwys 3 safle 100% fforddiadwy: Safle 132 Dinerth Road, Safle 206 Nant y Coed a safleoedd Heol Dirion.

Mae safleoedd gyda cheisiadau cynllunio wedi'u cyflwyno'n seiliedig ar nifer y tai fforddiadwy fel rhan o'r cais, ac nid gofynion polisi'r CDLIN (Safle 86 Penmaen Park, Safle 210 Derwen Lane, Safle 113 Fferm Tandderwen a Safle 41 Heol Dirion).

8.11 Pe bai'r rhain yn cael eu cynnwys yn nharged tai fforddiadwy'r CDLIN, byddai'n dod â'r cyfanswm i 1,760 ar gyfer cyfnod y cynllun.

### Safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy

8.12 Mae'r dull polisi arfaethedig yn cynnig cyflwyno gofyniad tai fforddiadwy o 50% ar ddyraniadau safleoedd, a bydd angen grant i lenwi'r bwlch gan ddarpariaeth y datblygwr i 50% (gweler paragraff 8.9).

8.13 Mae'r Cyngor wedi ystyried ac wedi paratoi tystiolaeth i asesu'r posibilrwydd o ddyrannu safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy ymhellach yn y CDLIN. I hwyluso hyn, cynhaliwyd ail alwad am safleoedd ym mis Awst 2022 ar gyfer safleoedd tai fforddiadwy yn unig. Cyflwynwyd safleoedd newydd, a chafodd rhai safleoedd ymgeisiol presennol eu hail-gyflwyno fel safleoedd fforddiadwy a arweinir gan dai.

8.14 Mae CBSC yn berchennog tir ac wedi sefydlu Rhaglen Tai Fforddiadwy a Digartrefedd i ddatblygu tir ac asedau'r Cyngor ar gyfer datblygu tai fforddiadwy a llety dros dro newydd. Rhestr fechan o safleoedd ydi hi. Mae rhai wedi'u dyrannu yn y CDLl mabwysiedig presennol, a rhai'n cael eu datblygu i'w gwaredu a'u datblygu cyn mabwysiadu'r CDLIN. Mae eraill ar raddfa fach ac o fewn ffiniau aneddiadau. Gellid cyflwyno'r rhain fel hap-safleoedd ac felly, nid oes angen eu dyrannu.

8.15 Mae BP68: Safleoedd a arweinir gan Dai Fforddiadwy wedi cael ei baratoi. Mae'n dangos nad oedd unrhyw ardal yn hyfyw yn ariannol gyda 50% o dai fforddiadwy. Mewn rhai ardaloedd, roedd yr hyfywedd mor isel, hyd yn oed pe na bai unrhyw gostau tir yn berthnasol, ni fyddai 50% o dai fforddiadwy'n hyfyw. Byddai felly angen grant a/neu gyllid LCC i sicrhau bod modd darparu'r safleoedd hyn.

### Tir cyhoeddus i'w ddatblygu

8.16 Mae'r CDLl mabwysiedig presennol yn ceisio cyfran uwch o dai fforddiadwy i fodloni anghenion cymunedau lleol ar dir y Cyngor a'r Llywodraeth, lle bo hynny'n ymarferol ac yn briodol i'r gymuned leol. Bydd yn rhaid ystyried nodweddion ac anghenion cymunedau lleol am dai fforddiadwy a'r cymysgedd tai presennol yn ofalus i sicrhau fod y datblygiadau'n cyfrannu tuag at gymunedau cynaliadwy.

8.17 Cyflwynwyd rhai safleoedd drwy'r ymarfer Galwad am Safleoedd, a gaiff eu hasesu a'u dyrannu drwy'r broses safleoedd ymgeisiol. Bydd dull polisi wedi'i gynnwys yn y CDLIN, sy'n ceisio cyfraniad tai fforddiadwy uwch ar dir cyhoeddus o'i gymharu â safleoedd preifat.

**Dyraniadau CDLI mabwysiedig**

8.18 Gellir ystyried cynnwys safleoedd a oedd wedi'u dyrannu'n flaenorol yn y CDLI mabwysiedig, nad ydynt wedi cael eu cyflwyno ar gyfer datblygiad eto, fel safleoedd a ddyrannwyd yn y CDLIN. Bydd angen cyfiawnhad gofalus, ynghyd â newid sylweddol mewn amgylchiadau a thystiolaeth glir o'r gallu i'w gyflawni yn ogystal ag aliniad â PCC. Lle na ellir arddangos y gallu i'w gyflawni, ond bod awydd i gadw safleoedd at ddibenion uchelgeisiol neu adfywiol er enghraifft, gellir eu dyrannu fel 'safle bonws'. Ni ellir cynnwys y safleoedd hyn yn y cyflenwad tai fel dyraniadau neu hap-safleoedd yn sgil yr ansicrwydd hwn mewn perthynas â'r gallu i'w gyflawni.

8.19 Rhoddwyd ystyriaeth p'un a ddylid dyrannu unrhyw safle tai neu safle bonws o gwbl yn y CDLIN fel rhan o'r broses ddethol safleoedd (gweler BP06).

**Amcanestyniad twf aelwydydd a arweinir gan dwf cyflogaeth**

8.20 Mae Strategaeth y CDLIN yn annog twf yn seiliedig ar ddealltwriaeth glir o'r newidiadau mewn poblogaeth ac aelwydydd dros gyfnod y Cynllun a'r angen i hyrwyddo strwythur oedran fwy cytbwys, lleihau lefelau cymudo allan, darparu ar gyfer gofynion lleol sy'n gysylltiedig â Bargen Dwf Gogledd Cymru a chynyddu nifer y tai fforddiadwy ar draws ardal y Cynllun.

8.21 Ers paratoi cam Strategaeth a Ffefrir y Cynllun, mae'r angen am dai fforddiadwy wedi cynyddu'n sylweddol. Mae'r Strategaeth yn parhau i fod yn berthnasol ac yn unol â blaenoriaethau'r Cyngor ar gyfer yr ardal. Bydd cynyddu'r ddarpariaeth tai'r farchnad agored yn ei dro yn arwain at gynnydd yn y ddarpariaeth tai fforddiadwy, gan fod cyfran y tai fforddiadwy a arweinir gan ddatblygwyr a gaiff eu sicrhau ar safleoedd yn debygol o arwain at ragor o ddarpariaeth tai fforddiadwy.

### Lwfans wrth gefn

8.22 Mae’r gofyniad o ran cyfanswm anheddau yn y CDLl yn cynnwys lwfans wrth gefn o 20%. Roedd gan y CDLl mabwysiedig lwfans wrth gefn o 10%, i’w ddarparu drwy safleoedd wrth gefn a ddyrannwyd yn arbennig. Hyd yn oed gyda’r lwfans wrth gefn hwn, ni wnaeth y CDLl ddarparu digon o dai, a olygodd bod angen adolygu’r CDLl a dechrau gweithio ar y CDLlN. O ganlyniad, mae’r CDLlN yn cynnwys lwfans wrth gefn cyffredinol, a gaiff ei adlewyrchu ar draws pob dyraniad safle, i ddarparu ar gyfer rhagor o hyblygrwydd o ran darpariaeth.

8.23 Gellid cynyddu’r lwfans wrth gefn i ddarparu ar gyfer nifer uwch o dai, ac felly tai fforddiadwy, ond mae perygl y gallai hyn arwain at orgyflenwad wrth gymharu â nifer yr anheddau gofynnol yn yr amcanestyniadau. Golyga hyn y gallai safleoedd maes glas gael eu datblygu’n ddiangen a allai arwain at broblemau eraill yn y farchnad dai, megis lefel uwch o gartrefi gwag. Mae’n debygol hefyd o gael ei ystyried yn anghadarn yn y cam Archwilio Cyhoeddus ym mhroses y Cynllun yn sgil gorddarpariaeth posibl o’i gymharu â’r targed anheddau a’r strategaeth gyffredinol.

### Safleoedd eithriad tai fforddiadwy

8.24 Mae’n bwysig fod y CDLlN yn cyfeirio twf at lefydd cynaliadwy. Mae hwn hefyd yn ofyniad mewn polisïau cenedlaethol. Oherwydd hyn, mae Strategaeth Dwf y CDLlN yn dyrannu 90% o dwf mewn ardaloedd trefol. Bydd y gweddill mewn ardaloedd gwledig, a disgwylir i’r mwyafrif ohonynt gael eu darparu yn y prif anheddiad yn yr ardal wledig, sef Llanrwst.

8.25 Fodd bynnag, mae angen lefelau twf cynaliadwy mewn ardaloedd gwledig er mwyn galluogi’r cymunedau hyn i ffynnu, er mwyn cynnal cyfleusterau lleol a’r Gymraeg yn ogystal â lefelau’r boblogaeth. Mae ail gartrefi a llety gwyliau wedi rhoi pwysau sylweddol ar rai o’n hardaloedd gwledig yn ddiweddar. Oherwydd hyn, mae’r CDLlN yn defnyddio dull cadarnhaol mewn perthynas â thai fforddiadwy, drwy ddarparu polisi safleoedd eithriedig. Dylid lleoli safleoedd at y defnydd hwn yn agos, ger aneddiadau gwledig, er mwyn

galluogi mynediad at gyfleusterau a gwasanaethau lleol. Nodwyd uchafswm trothwy o 10.

8.26 Mae'r polisi hefyd wedi cael ei ddiwygio i alluogi i safleoedd tai fforddiadwy 100% gael eu cyflwyno ym mhob ardal strategaeth, pe bai'r angen lleol yn dangos bod angen darparu'r safle er mwyn bodloni anghenion a nodwyd. Byddai caniatáu darpariaeth sylweddol o dai ar y safleoedd hyn yn cyfaddawdu'r egwyddorion creu lleoedd a pholisïau eraill yn sgil y posibilrwydd o leoli safleoedd mewn llefydd anghynaladwy. Bydd y defnydd o'r polisi hwn yn cael ei weithredu a'i fonitro'n ofalus, i sicrhau nad yw amcanion ehangach y CDLlN a pholisïau cenedlaethol yn cael eu tanseilio.

8.27 Mae gan y CDLl mabwysiedig presennol bolisi safleoedd eithriedig, ond ar gyfer hyd at bum annedd mewn ardaloedd gwledig yn unig. Mae'r ddarpariaeth drwy'r polisi hwn (ac yn gyffredinol mewn ardaloedd gwledig) wedi bod yn wael. Mae hyn yn wir ar draws Cymru gyfan, ac nid yw Bwrdeistref Sirol Conwy yn unigryw o ran hyn. Ni chaniatawyd ar gyfer unrhyw lwfans ychwanegol ar gyfer y ddarpariaeth tai fforddiadwy drwy'r polisi hwn, yn sgil y pryderon hyn mewn perthynas â'r gallu i'w gyflawni. Gobeithir, fodd bynnag, y bydd cynyddu'r trothwy mewn ardaloedd gwledig yn helpu â hyfywedd a rheolaeth y cynllun yn y dyfodol, sydd wedi cael ei amlygu fel rhwystr.

8.28 Er bod y dull polisi hwn yn cefnogi darpariaeth unedau fforddiadwy uwch, mae'n anodd rhagweld nifer penodol, yn arbennig o ystyried y nifer isel o safleoedd eithriedig tai fforddiadwy sydd wedi cael eu datblygu ym Mwrdeistref Sirol Conwy ac ar draws Cymru yn flaenorol. Mae'r amcanestyniadau o ran y ddarpariaeth hap-safleoedd yn seiliedig ar dueddiadau'r gorffennol. Gallai dull rhagweithiol i gyflwyno'r safleoedd hyn mewn lleoliadau cynaliadwy gynyddu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy cyffredinol yn ystod y CDLlN.

### Llety a Rennir / Tai Amlfeddiannaeth

8.29 Mae Tai Amlfeddiannaeth yn rhan bwysig o'r farchnad dai. Mae'r data diweddaraf o ran anghenion tai (yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol) yn

dangos bod nifer sylweddol o aelwydydd sengl mewn angen a/neu mewn llety dros dro. Fe allai llety a rennir fod yn ddewis priodol o ran tŷ i rai o'r aelwydydd hyn. Maent hefyd yn darparu llety rhad ar gyfer ystod o weithwyr.

8.30 Mae dull polisi newydd ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth wedi cael ei baratoi ar gyfer y CDLIN, a fydd yn eu galluogi i gael eu cyflwyno mewn modd a reolir, i sicrhau na cheir unrhyw effeithiau negyddol yn sgil gor-grynodiad. Gweler BP12 Tai Amlfeddiannaeth am ragor o fanylion.

8.31 Mae'n annhebygol y bydd llety a rennir a Thai Amlfeddiannaeth yn bodloni diffiniad tai fforddiadwy i fodloni angen lleol, fodd bynnag, gallant ddarparu llety priodol i rai aelwydydd sengl ar gofrestrau tai fforddiadwy. Mae dosbarth defnydd Tai Amlfeddiannaeth (C4) yn wahanol i dai annedd (C3), fodd bynnag, fe'u hystyrir yn y cyflenwad a'r gofyniad anheddau yn yr amcanestyniadau aelwydydd.

### Canol trefi

8.32 Mae'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y CDLIN (BP18 Dadansoddiad Marchnad Masnachol) yn amlygu gwarged posibl o ran gofod swyddfa yn ardal y Cynllun. Yn ogystal â hynny, mae cyfran uchel ohonynt yn hen swyddfeydd a gafodd eu hadeiladu cyn 1970, ac felly mae'n annhebygol eu bod yn bodloni anghenion meddianwyr modern (gweler BP18 Adolygiad Tir Cyflogaeth am ragor o fanylion). Mae rhai o'r swyddfeydd hyn ar gyrion canol trefi, ac fe allant fod yn addas ar gyfer eu trosi'n llety preswyl. Bydd dull polisi newydd y CDLIN yn cefnogi hyn ar gyfer cynlluniau priodol yn yr ardaloedd hyn.

8.33 Yn yr un modd, mae rhai ardaloedd manwerthu'n dirywio. Adolygwyd a gostyngwyd ffiniau siopau lle bo hynny'n briodol fel rhan o sylfaen dystiolaeth y CDLIN (BP27 Prif Ardaloedd neu Ardaloedd Eilaidd a BP61 Astudiaeth Gyntaf Canol Trefi). Bydd cynigion i newid y defnydd yn y lleoliadau hyn i ddefnydd preswyl yn cael eu cefnogi, cyn belled nad oes unrhyw effaith niweidiol ar y cynnig masnachol neu iechyd canol trefi. Ni fydd cynigion i newid defnydd llawr gwaelod o ddefnydd A i ddefnydd preswyl yn yr ardaloedd manwerthu dynodedig yn cael eu cefnogi, gan y byddai'r dosbarth defnydd A a

blaen strydoedd siopa fwy na thebyg yn cael eu colli'n barhaol a byddai hynny'n cael effaith negyddol ar fywiogrwydd, hyfywedd ac edrychiad ardaloedd siopa. Cefnogir cynigion ar gyfer newid defnydd lloriau uwch neu unedau heb flaen siop yn y lleoliadau hyn.

8.34 Mae'n bosibl na fydd y cyflenwad tai posibl o ganlyniad i'r polisi hwn yn bodloni'r diffiniad tai fforddiadwy i fodloni anghenion cymunedau lleol i bob rheidrwydd, ond mae'n bosibl y bydd yn darparu unedau llai y mae galw mawr amdanynt ac a allai helpu i fodloni'r angen a nodwyd. Mae'r cyfraniad hap-safleoedd yn darparu ar gyfer cartrefi newydd posibl a ddatblygir o ganlyniad i'r dull polisi hwn.

8.35 Mae'n debygol y bydd pob un o'r mesurau polisi uchod yn cynyddu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy, ond ni ellir cynnwys ffigwr at ddiben y CDLIN ar gyfer bob un ohonynt. Mae'n annhebygol y byddent yn cael eu hystyried yn ddigon cadarn, ac nid yw rhai dulliau'n bodloni rheolau'r system gynllunio.

### Ail gartrefi a/neu lety gwyliau

8.36 Mae LIC wedi cyflwyno pwerau amrywiol i fynd i'r afael â nifer yr ail gartrefi a/neu lety gwyliau mewn rhai cymunedau. Daeth pwerau cynllunio newydd i rym ar 20 Hydref 2022. Roedd hyn yn cynnwys newidiadau i'r gorchymyn dosbarthiadau defnydd:

- Dosbarth C3: Tai annedd, a ddefnyddir fel unig, neu brif breswylfa
- Dosbarth C5: Tai annedd, a ddefnyddir heblaw fel unig, neu brif breswylfa
- Dosbarth C6: Llety gwyliau tymor byr

8.37 Gall awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardal benodol, lle bydd angen caniatâd cynllunio i newid defnydd o C3 i C5 neu C6. Caniateir newid o C5 neu C6 i C3 heb fod angen caniatâd cynllunio. Mae'n rhaid i hyn fod yn seiliedig ar dystiolaeth er mwyn cyfiawnhau'r gofyniad am y Cyfarwyddyd. Am ragor o fanylion, gweler BP52 Ail Gartrefi a Llety Gwyliau.

8.38 Mae pwerau eraill nad ydynt o fewn y system gynllunio defnydd tir yn berthnasol ac wedi'u cynnwys yn Adran 10 isod.

## 9 Argaeledd cyllid grant

### Grant Tai Cymdeithasol

9.1 Mae'r Cyngor yn derbyn dyraniad Grant Tai Cymdeithasol blynyddol i ariannu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy newydd. Mae'r cyfanswm yn amrywio bob blwyddyn. Mae CBSC wedi derbyn a gwario'r Grant Tai Cymdeithasol canlynol:

- 2018/19: £5,490,261
- 2019/20: £4,618,847
- 2020/21: £2,897,964
- 2021/22: £8,595,462
- 2022/23: £11,302,103
- 2023/24: £20,122,835 (derbyniwyd mwy na'r dyraniad gwreiddiol)
- 2024/25: £12,516,409

9.2 Mae'r Cyngor yn gyfrifol am sicrhau bod y dyraniad llawn o'r Grant Tai Cymdeithasol yn cael ei wario a bod CBSC yn barod i dderbyn cyllid ychwanegol ar ddiwedd y flwyddyn (os ar gael).

### Y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro

9.3 Cynllun a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2022/23 i ddarparu grantiau i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac awdurdodau lleol i gynyddu lefel y tai fforddiadwy a mynd i'r afael â digartrefedd yw'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro. Gwariwyd y symiau canlynol ar gaffaeliadau ac eiddo gwag yn flaenorol:

- 2022/23: £2,484,684
- 2023/24: £6,700,706
- 2024/25: £5,180,777

### Grant Cyfalaf wedi'i Ailgylchu

9.4 Cyllid a ddyrannwyd i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn flaenorol ar gyfer darparu tai fforddiadwy yw hwn. Pe bai unrhyw eiddo'n cael eu gwerthu yn dilyn hyn, mae'n rhaid i'r arian a dderbynnir gael ei ailddyrannu ar gyfer darparu tai fforddiadwy pellach yn y Fwrdeistref Sirol. Gweler y gwariant blynyddol isod:

- 2018/19: £246,970
- 2019/20: £306,627
- 2020/21: £0
- 2021/22: £82,430
- 2022/23: £312,085
- 2023/24: £242,840
- 2024/25: £183,790

### Cyfraniadau cynllunio / symiau gohiriedig

9.5 Pan fydd caniatâd cynllunio'n cael ei gyflwyno ar gyfer datblygiadau preswyl, ceisir cyfraniad tuag at ddarparu tai fforddiadwy. Y dewis a ffefrir yw ei ddarparu ar y safle datblygu. Mewn rhai achosion, er enghraifft, ar gyfer cynlluniau graddfa fach, ceisir swm gohiriedig yn hytrach. Caiff y swm hwn ei sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol i'w ddefnyddio ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn ardal y Cynllun.

## 10 Cynlluniau eraill i fodloni'r angen am dai fforddiadwy

10.1 Mae'n bosibl y bydd modd bodloni rhywfaint o anghenion tai fforddiadwy preswylwyr Bwrdeistref Sirol Conwy drwy'r stoc dai bresennol. Mae defnydd pellach o'r cynlluniau hyn yn cael eu datblygu gan Strategaeth Tai CBSC a'u defnyddio i leihau'r pwysau ar safleoedd maes glas ac i fodloni'r angen am dai fforddiadwy yn gyflym ac yn effeithiol, nid yw tai fforddiadwy i fodloni anghenion cymunedau lleol drwy'r cynlluniau hyn wedi cael eu cynnwys yn y targed a nodwyd ar gyfer y CDLIN, gan nad ydynt o fewn y system gynllunio defnydd tir a rheolaeth y CDLIN. Bydd y Strategaeth Tai Lleol newydd yn

ystyried y materion hyn ac yn gwneud y defnydd gorau o'r stoc dai fel blaenoriaeth allweddol.

### Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n prynu eiddo ar y farchnad agored

10.2 Gall Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wneud cais i'r Cyngor am Grant Tai Cymdeithasol a Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro i brynu eiddo presennol ar y farchnad agored. Mae gan rai Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eu ffrydiau ariannu eu hunain y gallant eu defnyddio i brynu'r rhain. Gweler isod nifer yr unedau a ddarparwyd yn y pum mlynedd diwethaf:

- 2020/21: 14 uned
- 2021/22: 8 uned
- 2022/23: 22 uned
- 2023/24: 22 uned
- 2024/25: 28 uned

### Mentrau sicrhau'r maint cywir

10.3 Mae tan-feddiannu, lle mae pobl yn byw mewn cartrefi sy'n llawer mwy na'r hyn sydd ei angen arnynt, wedi'i nodi fel problem yn ein Bwrdeistref Sirol. Mae eraill yn byw mewn eiddo sy'n rhy fach i fodloni eu hanghenion. Sefydlwyd Grŵp Sicrhau'r Maint Cywir Rhanbarthol Gogledd Cymru i helpu'r rhai sy'n byw mewn eiddo nad ydynt yn bodloni eu hanghenion i ddod o hyd i eiddo maint cywir. Gobeithir, drwy sicrhau fod preswylwyr mewn cartrefi maint cywir, y bydd nifer yr aelwydydd ar y rhestr aros yn gostwng. Mae'r gwaith hwn yn cynnwys cynllun tai newydd y cytunwyd ei ddatblygu ym Mae Colwyn, a fydd yn cael ei gynnig i bobl sy'n byw mewn tai cymdeithasol wedi'u tan-feddiannu yn gyntaf, er mwyn cynyddu'r gyfradd mynd a dod o fewn y stoc dai cymdeithasol.

### Troi Tai'n Gartrefi – Benthyciadau Di-log

10.4 Wedi'i ariannu gan Lywodraeth Cymru, mae Troi Tai'n Gartrefi yn darparu benthyciadau di-log i gefnogi perchennog tŷ gwag hirdymor gyda chost dod â'r

tŷ yn ôl i ddefnydd, neu gost trawsnewid eiddo amhreswyl yn llety preswyl. Gellir ystyried benthyciadau o hyd at £35,000 fesul eiddo a hyd at £150,000 fesul ymgeisydd. Mae benthyciadau Troi Tai yn Gartrefi'n ddi-log, ond mae'n rhaid eu had-dalu o fewn y terfynau amser penodol. Unwaith y daw eiddo i safon benodol, mae gan y perchennog ddewis i un ai gwerthu (ac ad-dalu'r benthyciad o fewn 2 flynedd neu pan fo'r eiddo yn cael ei werthu, pa bynnag un sy'n digwydd gyntaf), neu rentu, (ac ad-dalu'r benthyciad drwy randaliadau rheolaidd, neu yn llawn ar ddiwedd y cyfnod di-log o 5 mlynedd). Lle bydd perchennog yn dewis rhentu'r eiddo, bydd hyn at ddibenion preswyl llawn-amser, a chaiff defnyddiau megis Air BnB neu lety gwyliau eu heithrio. Yn ogystal â hynny, ni ellir defnyddio'r cynllun os yw'r perchennog yn bwriadu meddiannu'r eiddo eu hunain, neu ei osod i aelodau teulu agos. Fel arall, fodd bynnag, gall y perchennog ddewis eu tenantiaid eu hunain a chodi rhent y farchnad ar gyfer yr eiddo, os ydynt yn dymuno. Dan y cynllun hwn, nid oes rhaid i'r eiddo gael ei osod gan neu drwy'r Cyngor.

10.5 Nid yw'r cynllun hwn yn cyfrannu'n uniongyrchol tuag at fodloni'r anghenion tai fforddiadwy a nodwyd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol newydd, fodd bynnag, mae'n cynyddu cyflenwad y cartrefi yn yr ardal leol, sy'n gyfraniad cadarnhaol tuag at y cyflenwad anheddau cyffredinol. Cynhaliwyd arbrawf byr, lle'r oedd angen i'r eiddo fod ar gael i'r Cyngor i'w osod fel tŷ fforddiadwy am gyfnod o 5 mlynedd nes bydd y benthyciad wedi cael ei ad-dalu. Cafodd hyn effaith niweidiol ar y niferoedd a fanteisiodd ar y benthyciadau, felly penderfynwyd peidio â pharhau â'r gofyniad hwn. Cyflwynwyd 30 benthyciad yn y cyfnod rhwng 2018/19-2024/25. Unwaith y bydd y gwaith wedi'i gwblhau ar bob un o'r eiddo y cyflwynwyd y benthyciadau hyn iddynt, bydd y cynllun wedi ariannu 12 uned llety newydd a gwelliannau ar 31 uned llety bresennol.

10.6 Yn ogystal â hynny, mae dau Fenthyciad Canol Trefi wedi cael eu cyflwyno ers 2018/2019, gan arwain at greu 2 uned tai newydd a gwella 2 uned o lety presennol.

### Grant Landlord Eiddo Gwag

10.7 Pwrpas y Cynllun Grant Landlord Eiddo Gwag yw cefnogi perchnogion eiddo gwag â’r costau o ddod â nhw i’r safonau cyfredol. Dan y cynllun hwn, roedd modd cynnig grant o 70% o gostau’r gwaith sydd eu hangen i ddod â’r eiddo i’r safon ofynnol (uchafswm o £20,000 fesul eiddo neu uned llety i’w gwella/adeiladu). Nid oedd modd defnyddio’r grant tuag at brynu’r eiddo ac, yn ogystal â hynny, mae’n rhaid i’r eiddo fod wedi bod yn wag am o leiaf 6 mis ar adeg cyflwyno’r cais.

10.8 Yn gyfnewid am y grant, mae gofyn i’r perchennog sicrhau fod yr eiddo ar gael i’r Cyngor ei osod fel tŷ fforddiadwy am 5 mlynedd (dros y cyfnod hwn, bydd yr eiddo’n cael ei ddefnyddio i helpu i ail-gartrefu aelwydydd y mae dyletswydd ar eu cyfer dan y ddeddfwriaeth ddigartrefedd). Yn dilyn y cyfnod hwn o 5 mlynedd, gellir dychwelyd i ddefnyddio’r eiddo fel annedd marchnad agored, pe bai’r perchennog yn dymuno, fodd bynnag, bydd opsiwn i’r perchennog barhau â’r defnydd fforddiadwy a’r aelwyd breswyl.

10.9 Bydd perchnogion yn cael dewis cynnig hawliau enwebu i’r Cyngor (sy’n golygu y byddwn ni’n nodi tenantiaid ac yn darparu gwasanaeth rheoli tenantiaeth), neu yn hytrach, gall y perchennog ofyn i’r Cyngor brydlesu’r eiddo am gyfnod o 5 mlynedd. Pa bynnag opsiwn a ddewisir, pennir y rhent gan ddefnyddio’r Lwfans Tai Lleol perthnasol ar gyfer yr eiddo dan sylw, a lle derbynnir eiddo ar gynllun prydlesu, ceir sicrwydd o rent a fydd yn daladwy dros unrhyw gyfnodau lle mae’r eiddo’n wag (er enghraifft, wrth newid tenant). Mewn rhai sefyllfaoedd prin, mae’n bosibl y byddwn yn talu rhent uwch na’r Lwfans Tai Lleol am y brydles, ond mae’n rhaid i’r rhent fod yn fforddiadwy ar gyfer y meddianwyr.

### Cynllun Prydlesu Cymru

10.10 Mae Cynllun Prydlesu Cymru (LSW) yn gynllun prydlesu wedi’i ariannu gan Lywodraeth Cymru a’i reoli gan awdurdodau lleol. Mae’r cynllun yn rhoi cyfle i berchnogion eiddo yn y sector rhentu preifat i brydlesu eu heiddo i’r awdurdod lleol am incwm rhent misol wedi’i warantu a gwasanaeth rheoli eiddo llawn am rhwng 5 a 20 mlynedd. Dan Gynllun Prydlesu Cymru, caiff y rhent ei osod yn unol â’r Lwfans Tai Lleol, ac felly’n darparu tai fforddiadwy ar gyfer cyfnod y

brydles (o leiaf 5 mlynedd). Lle bo angen cwblhau gwaith er mwyn dod ag eiddo i'r safon ofynnol, mae grantiau ar gael gan Lywodraeth Cymru (mae'r uchafswm yn ddibynnol ar y cyfnod y mae'r eiddo wedi bod yn wag a chyfnod y brydles).

10.11 Roedd CBSC, mewn partneriaeth â Chyngor Sir Ddinbych, yn un o'r tri awdurdod lleol a gynhaliodd y cynllun prydlesu peilot ar gyfer LIC rhwng mis Awst 2020 a mis Mawrth 2022. Arweiniodd hyn at brydlesu naw eiddo yn CBSC. Rhoddwyd y Cynllun Prydlesu ar waith ar draws Cymru yn 2022, a hyd yma, mae CBSC wedi prydlesu 16 eiddo, a'r targed yw caffael 18 eiddo yn ystod 25/26 a 37 yn 2026/27. Mae LIC wedi nodi targed o ran caffael eiddo ar gyfer bob blwyddyn hyd at fis Mawrth 2027, sef cyfanswm o 95 eiddo ar gyfer CBS Conwy.

10.12 Pan ddaw cyfnod y brydles i ben, gellir dychwelyd i ddefnyddio'r eiddo fel annedd marchnad agored. Gobeithir y bydd landlordiaid yn cadw'r tenant presennol ac yn rheoli'r contract yn uniongyrchol. Gan mai dim ond yn gymharol ddiweddar mae'r cynllun wedi bod yn weithredol, nid oes unrhyw brydlesi wedi dod i ben eto. Bydd y prif brydlesi cyntaf o'r arbrawf yn dod i ben ddiwedd 2025. Caiff trafodaethau eu cynnal ar hyn o bryd ynghylch defnydd yr eiddo i'r dyfodol, a allai gynnwys cymorth pellach gan y Cyngor, megis cyfnod prydlesu pellach. Bydd rhagor o wybodaeth ar gael bryd hynny mewn perthynas â'r amcanestyniadau i'r dyfodol.

### Cynllun prydlesu llety dros dro

10.13 Mae'r Cyngor yn prydlesu llety gan landlordiaid preifat fel llety dros dro ar hyn o bryd i letya aelwydydd digartrefedd. Mae'r llety prydles hwn yn darparu cartrefi dros dro hunangynhwysol i aelwydydd nes bydd modd canfod datrysiad mwy hirdymor. Mae 111 eiddo ar y cynllun ar hyn o bryd. Mae'r Cyngor yn ceisio cynyddu'r nifer hwn i fodloni'r galw yn sgil lefelau uchel o ddigartrefedd yn y Fwrdeistref Sirol a diffyg llety fforddiadwy digonol, fel bod llai o ddibyniaeth ar lety gwely a brecwast.

### Grantiau Prynwyr Tro Cyntaf

10.14 Prynwyr Tro Cyntaf yn y Parc Cenedlaethol - dan y cynllun hwn, cyflwynwyd grantiau i bum prynwr tro cyntaf ar gyfer prynu eiddo gwag yn ardal Parc Cenedlaethol Eryri yn Sir Conwy. Er mwyn bod yn gymwys, roedd yn rhaid i'r eiddo fod wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy ac o fewn bandiau prisio Treth y Cyngor A, B neu C, ac roedd gofyn i'r ymgeisydd/ymgeiswyr ddangos bod ganddynt gysylltiad lleol ag ardal y Parc Cenedlaethol o fewn y sir. Gallai'r cysylltiad hwnnw olygu eu bod yn byw yn yr ardal, yn cael eu cyflogi yno, neu â chysylltiadau teulu agos yno. Gellid defnyddio'r grantiau a gyflwynwyd dan y cynllun hwn i gefnogi gwaith ailwampio / atgyweirio ac ni ellid ei ddefnyddio tuag at brynu'r eiddo ei hun.

10.15 Prynwyr tro cyntaf eiddo Cymdeithasau Tai mewn Ardaloedd Gwledig - gan ddefnyddio cyllid y Cyngor, cyflwynwyd grantiau i dri phrynwr tro cyntaf ar gyfer prynu eiddo mewn ardaloedd gwledig a nodwyd fel gwarediadau gan Gymdeithas Tai. Er mwyn bod yn gymwys, roedd gofyn i ymgeiswyr fod yn gymwys ar gyfer Tai Teg, dangos tystiolaeth o gysylltiad lleol, a'u gallu i gael morgais am y pris prynu. Ar ôl derbyn cymeradwyaeth, gellid defnyddio'r cyllid tuag at gostau ailwampio / atgyweirio ac un o amodau'r grant yw bod yn rhaid i'r ymgeisydd fyw yn yr eiddo am gyfnod cytunedig (5 mlynedd ar gyfer dyraniadau llawn, neu 2 flynedd ar gyfer dyraniadau rhannol)

10.16 Dyrannwyd cyfanswm o wyth grant prynwr tro cyntaf rhwng 2018/19 a 2022/23. Roedd pump o'r rhain ar gyfer eiddo wedi'u lleoli ym Mharc Cenedlaethol Eryri.

## 11 Cynlluniau eraill sy'n cynyddu'r cyflenwad tai

11.1 Gallai cynyddu'r cyflenwad tai cyffredinol gael effaith gadarnhaol ar helpu i fodloni'r angen am dai, a galluogi preswylwyr i fyw'n lleol. Mae'n bosibl y bydd ar rai o'r rhain angen tŷ fforddiadwy. Yn debyg i Adran 10 uchod, gallai defnyddio'r rhain leihau'r pwysau ar safleoedd maes glas a bodloni'r angen am dai fforddiadwy'n gyflym ac yn effeithiol.

### Premiymau treth y cyngor ar gartrefi gwag hirdymor ac ail gartrefi

11.2 Dan Ran 7, Adran 139 Deddf Tai (Cymru) 2014, mae gan Awdurdodau yng Nghymru'r hawl i godi Premiymau Treth y Cyngor ar gartrefi gweigion hirdymor ac ail gartrefi o hyd at 300% ers mis Ebrill 2023. At y diben hwn, diffinnir eiddo gwag hirdymor fel annedd sydd heb ei feddiannu a heb fawr o ddodrefn ers o leiaf blwyddyn. Mae ail gartref yn annedd nad yw'n unig gartref neu'n brif gartref unigolyn ac sydd wedi'i ddodrefnu'n helaeth. Gall y premiymau helpu i ddod â'r anheddau hyn yn ôl i ddefnydd parhaol, gan gynyddu'r stoc sydd ar gael. Mae rhai bellach yn cael eu defnyddio eto fel anheddau fforddiadwy (gweler Adran 9 uchod).

11.3 Cyflwynodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy bremiwm o 25% ym mis Ebrill 2019. Mae hyn wedi cael ei adolygu bob blwyddyn ers cael ei gyflwyno. O fis Ebrill 2025, gosodwyd y premiwm ar 150% ar gyfer ail gartrefi, 200% ar gyfer cartrefi gwag hirdymor sy'n wag ers 5 mlynedd neu lai a 300% ar gyfer rhai sy'n wag ers dros 5 mlynedd. Penderfynwyd hefyd o fis Ebrill 2026, y byddai premiwm dangosol o 200% yn cael ei osod ar y ddau gategori, gyda phremiwm o 300% ar eiddo gwag hirdymor sydd wedi bod yn wag ers pedair blynedd neu fwy. Bydd y premiwm dangosol hwn yn cael ei adolygu yn ystod 2025/26.

**Gofynion newydd o ran llety gwyliau tymor byr**

11.4 Ym mis Ebrill 2023, cynyddodd y meini prawf ar gyfer penderfynu bod llety hunanddarpar yn atebol i dalu ardrethi busnes yn hytrach na'r dreth gyngor, mae gofyn i'r eiddo fod ar gael i'w osod am o leiaf 252 diwrnod, a'i osod am o leiaf 182 diwrnod mewn cyfnod o 12 mis. Caiff eiddo nad ydynt yn bodloni'r meini prawf hwn eu hystyried fel eiddo domestig a'u cynnwys ar gofrestr Treth y Cyngor. Bydd y rhai ag amodau cynllunio sy'n nodi y gellir ond eu defnyddio fel llety gwyliau'n atebol i dalu treth y cyngor ar y gyfradd safonol ac ni fydd gofyn iddynt dalu unrhyw bremiwm.

11.5 Ym mis Ionawr 2023, cyhoeddodd LIC y byddant yn cyflwyno cynllun trwyddedu statudol ar gyfer darparwyr llety ymwelwyr yng Nghymru, yn unol â'r ymrwymiad yn eu Cytundeb Cydweithio â Phlaid Cymru. Caiff ei gyflwyno mewn tri cham: cofrestru, trwyddedu diogelwch a thrwyddedu ansawdd.

11.6 Gobeithir y bydd y gofynion hyn yn arwain at ddychwelyd rhai o’r anheddau fel tai parhaol, gan leddfu’r pwysau cyffredinol. Fodd bynnag, mae angen cydbwysedd, i sicrhau cefnogaeth i’r economi leol.

### Treth pryniant tir

11.7 Mae LIC yn datblygu fframwaith cenedlaethol, lle bydd awdurdodau lleol yn gallu gofyn am gyfraddau uwch ar gyfer Treth Pryniant Tir ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau yn eu hardal. Byddai angen i hyn fod yn seiliedig ar dystiolaeth a'i gyfeirio at ardaloedd sydd angen cymorth i reoli'r materion sy'n gysylltiedig â chrynodiadau o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr. Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus rhwng mis Rhagfyr 2023 a mis Mawrth 2024.

## 12 Parc Cenedlaethol Eryri ac aneddiadau a ‘rennir’

12.1 Mae gan ardaloedd y Parc Cenedlaethol eu hawdurdodau cynllunio a’u CDLl eu hunain. Mae ffiniau Parc Cenedlaethol Eryri’n mynd drwy ganol rhai o’n haneddiadau. Er mwyn sicrhau dull cyson, heb gael effaith niweidiol ar y Parc Cenedlaethol, defnyddir dull cydlynol yn yr ardaloedd hyn. Dyma’r aneddiadau: Dwygyfylchi / Capelulo, Dolgarrog, Trefriw, Tal y Bont, Llanbedr y Cennin a Nebo (gweler BP03 - Hierarchaeth Aneddiadau a Ffiniau Aneddiadau am ragor o fanylion).

12.2 Mae’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol (2022-37) yn defnyddio’r un ardaloedd strategaeth â’r CDLlN wrth asesu’r angen am dai mewn ardal. Mae felly angen dull cydlynol i fodloni’r angen am dai fforddiadwy mewn aneddiadau a rennir. Bydd hyn yn ategu’r gwaith cydlynol sydd eisoes yn mynd rhagddo rhwng tîm Strategaeth Tai CSBC a thîm cynllunio’r Parc Cenedlaethol.

12.3 Mae’r ffigurau a nodir isod yn gysylltiedig â strategaeth twf y CDLlN. Nid yw Parc Cenedlaethol Eryri wedi cymeradwyo hyn ar gyfer eu CDLl eu hunain, ac felly mae’n bosibl y bydd eu ffigurau o ran anghenion yn y dyfodol yn amrywio. Bydd hyn yn cael ei fonitro a safleoedd yn cael eu datblygu yn unol â’r dystiolaeth o angen ar y pryd.

12.4 Dylid nodi ei bod yn anodd cael ffigwr cywir ar gyfer angen am dai fforddiadwy yn yr ardaloedd gwledig. Cynhaliwyd dyddiau agored ac astudiaethau Galluogi Tai Gwledig i godi ymwybyddiaeth yn yr ardal leol am gofrestrau tai fforddiadwy a'r opsiynau tai fforddiadwy sydd ar gael i breswylwyr. Er gwaethaf hyn, ychydig iawn o aelwydydd ychwanegol a gafodd eu hychwanegu at y gofrestr. Mae hyn yn gyffredin ym mhob ardal wledig, nid yw Bwrdeistref Sirol Conwy'n unigryw o ran hyn. Mae Strategaeth Tai CBSC yn ystyried opsiynau eraill i godi ymwybyddiaeth o'r cofrestrau a'r opsiynau tai, fel bod tystiolaeth gadarn o'r angen am dai ar gael.

### Dwygyfylchi / Capelulo

12.5 Mae'r aneddiadau hyn wedi'u lleoli yn ardal Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ac ardal strategaeth CDLIN y Gorllewin. Mae tabl 1 uchod yn amlinellu'r cyfanswm angen a amcangyfrifir ar gyfer cyfnod y CDLIN, sef 140 o dai marchnad a 185 o dai fforddiadwy yn yr ardal hon. Mae hyn yn cymharu â chyfanswm anheddau gofynnol o 240. Ym mis Ebrill 2023, roedd 20 o aelwydydd ar y cofrestrau tai fforddiadwy, a ddewisodd Dwygyfylchi fel eu dewis cyntaf. Nid oedd unrhyw aelwydydd ar y cofrestrau tai fforddiadwy, a ddewisodd Capelulo fel eu dewis cyntaf.

12.6 Dull CDLIN Conwy ar gyfer tai fforddiadwy o fewn ffin anheddiad Dwygyfylchi yw ceisio o leiaf 30% o ddarpariaeth tai fforddiadwy ar bob safle datblygu. Mae'r CDLl mabwysiedig cyfredol yn ceisio 20%. Mae'r mwyafrif o'r anheddiad y tu hwnt i ffiniau'r Parc Cenedlaethol.

12.7 Mae'r ymrwymiadau presennol yn cynnwys 23 uned ar safle Bluen Goch, gan gynnwys 3 uned fforddiadwy.

12.8 Ystyrir Capelulo fel Pentrefan yn CDLIN Conwy. Mae hwn yn newid a gynigir yn y Strategaeth a Ffafrir ac yn wahanol i'r CDLl mabwysiedig cyfredol lle caiff ei ystyried fel rhan o Ddwygyfylchi. Bydd polisi CDLIN Conwy'n caniatáu ar

gyfer datblygiad preswyl graddfa fechan yn yr ardal hon.  Mae'r mwyafrif o'r anheddiad o fewn ffiniau'r Parc Cenedlaethol.  Mae CDLl Eryri hefyd yn caniatáu ar gyfer datblygiad preswyl ar raddfa fechan yma.

12.9 Rhagwelir y bydd y mwyafrif o'r anghenion am dai yn Nwygyfylchi'n cael eu bodloni o fewn ardal Cynllun CDLlN Conwy drwy safleoedd ymrwymedig cyfredol, hap-safleoedd a newidiadau yn y stoc gyfredol.  Mae'r ddau ddull polisi cynllunio yn CDLlN Conwy a CDLl Eryri'n caniatáu ar gyfer tai ar raddfa fechan yn unig yng Nghapelulo.  Mae'r ardal strategaeth ehangach yn cynnwys Penmaenmawr, lle gellid hefyd cyflwyno safleoedd i fodloni'r angen a nodwyd am dai fforddiadwy yn y dyfodol lle bo angen.

### Dolgarrog

12.10 Mae Dolgarrog o fewn ardal Wledig Strategaeth y CDLlN a'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae tabl 1 uchod yn amlinellu'r cyfanswm angen a amcangyfrifir dros gyfnod y CDLlN, sef 140 o dai marchnad a 245 o dai fforddiadwy yn yr ardal hon.  Mae hyn yn cymharu â chyfanswm anheddau gofynnol o 240.  Rhagwelir y bydd y mwyafrif o anghenion yn cael eu bodloni yn Llanrwst, gyda rhywfaint o ddatblygiadau bychain mewn aneddiadau gwledig eraill.  Ym mis Ebrill 2023, roedd 5 o aelwydydd ar y cofrestrau tai fforddiadwy, a ddewisodd Dolgarrog fel eu dewis cyntaf.

12.11 Caiff datblygiadau preswyl posibl eu cyfyngu gan elfennau corfforol yn Nolgarrog, gan gynnwys topograffeg a gorlifdiroedd.  Mae CDLlN Conwy a CDLl Eryri yn caniatáu ar gyfer datblygiad preswyl ar raddfa fechan yma. Disgwylir y bydd newid yn y stoc bresennol, yn bodloni'r anghenion lleol.

### Trefriw

12.12 Mae Trefriw o fewn o fewn ardal Wledig Strategaeth y CDLlN a'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae tabl 1 uchod yn amlinellu'r cyfanswm angen a amcangyfrifir dros gyfnod y CDLlN, sef 140 o dai marchnad a 245 o dai fforddiadwy yn yr ardal hon.  Mae hyn yn cymharu â chyfanswm anheddau gofynnol o 240.  Rhagwelir y bydd y mwyafrif o anghenion yn cael eu bodloni yn Llanrwst, gyda rhywfaint o ddatblygiadau bychain mewn aneddiadau

gwledig eraill.  Ym mis Ebrill 2023, roedd 12 o aelwydydd ar y cofrestrau tai fforddiadwy, a ddewisodd Trefriw fel eu dewis cyntaf.

12.13 Caiff datblygiadau preswyl posibl eu cyfyngu gan elfennau corfforol yn y lleoliad hwn, gan gynnwys topograffeg a gorlifdiroedd.  Mae CDLIN Conwy a CDLI Eryri yn caniatáu ar gyfer datblygiad preswyl ar raddfa fechan yma.  Mae CDLI Eryri'n dyrannu safle preswyl bychan yma, ond nid oes unrhyw gynnydd wedi'i wneud o ran y datblygiad hyd yma.  Nid oes unrhyw safleoedd eraill wedi'u hymrwymo yma.  Disgwylir y bydd y dull polisi a dyraniad CDLI Eryri, ynghyd â newid yn y stoc bresennol, yn bodloni'r anghenion lleol.

### Tal y Bont

12.14 Mae Tal y Bont o fewn ardal Wledig Strategaeth y CDLIN a'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae tabl 1 uchod yn amlinellu'r cyfanswm angen a amcangyfrifir dros gyfnod y CDLIN, sef 140 o dai marchnad a 245 o dai fforddiadwy yn yr ardal hon.  Mae hyn yn cymharu â chyfanswm anheddau gofynnol o 240.  Rhagwelir y bydd y mwyafrif o anghenion yn cael eu bodloni yn Llanrwst, gyda rhywfaint o ddatblygiadau bychain mewn aneddiadau gwledig eraill.  Ym mis Ebrill 2023, roedd 6 o aelwydydd ar y cofrestrau tai fforddiadwy, a ddewisodd Tal y Bont fel eu dewis cyntaf.

12.15 Cyfyngir datblygiad preswyl posibl yma gan risg llifogydd mewn rhai rhannau. Mae CDLIN Conwy a CDLI Eryri yn caniatáu ar gyfer datblygiad preswyl ar raddfa fechan yma.  Nid oes unrhyw safleoedd wedi'u hymrwymo yma. Disgwylir y bydd y dull polisi, ynghyd â newid yn y stoc bresennol, yn bodloni'r anghenion lleol.

### Llanbedr y Cennin

12.16 Mae Llanbedr y Cennin o fewn ardal Wledig Strategaeth y CDLIN a'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae tabl 1 uchod yn amlinellu'r cyfanswm angen a amcangyfrifir dros gyfnod y CDLIN, sef 140 o dai marchnad a 245 o dai fforddiadwy yn yr ardal hon.  Mae hyn yn cymharu â chyfanswm anheddau gofynnol o 240.  Rhagwelir y bydd y mwyafrif o anghenion yn cael eu bodloni yn Llanrwst, gyda rhywfaint o ddatblygiadau bychain mewn aneddiadau

gwledig eraill.  Ym mis Ebrill 2023, nid oedd unrhyw aelwydydd ar y cofrestrau tai fforddiadwy, a ddewisodd Llanbedr y Cennin fel eu dewis cyntaf.

12.17 Mae'r topograffi lleol yn cyfyngu unrhyw ddatblygiadau preswyl posibl yn y lleoliad hwn.  Mae CDLIN Conwy a CDLI Eryri yn caniatáu ar gyfer datblygiad preswyl ar raddfa fechan iawn yma.  Nid oes unrhyw safleoedd wedi'u hymrwymo yma.  Disgwylir y bydd y dull polisi, ynghyd â newid yn y stoc bresennol, yn bodloni'r unrhyw anghenion lleol newydd sy'n codi.

### Nebo

12.18 Mae Nebo o fewn ardal Wledig Strategaeth y CDLIN a'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae tabl 1 uchod yn amlinellu'r cyfanswm angen a amcangyfrifir dros gyfnod y CDLIN, sef 140 o dai marchnad a 245 o dai fforddiadwy yn yr ardal hon.  Mae hyn yn cymharu â chyfanswm anheddau gofynnol o 240. Rhagwelir y bydd y mwyafrif o anghenion yn cael eu bodloni yn Llanrwst, gyda rhywfaint o ddatblygiadau bychain mewn aneddiadau gwledig eraill.  Ym mis Ebrill 2023, nid oedd unrhyw aelwydydd ar y cofrestrau tai fforddiadwy, a ddewisodd Nebo fel eu dewis cyntaf.

12.19 Mae CDLIN Conwy a CDLI Eryri yn caniatáu ar gyfer datblygiad preswyl ar raddfa fechan iawn yma.  Mae caniatâd cynllunio wedi cael ei gymeradwyo ar gyfer un annedd.  Disgwylir y bydd y dull polisi, ynghyd â newid yn y stoc bresennol, yn bodloni'r unrhyw anghenion lleol newydd sy'n codi.

### Aneddiadau eraill ym Mharc Cenedlaethol Eryri

12.20 Ym mis Ebrill 2023, roedd 17 o aelwydydd ar y cofrestrau tai fforddiadwy, a ddewisodd Betws y Coed fel eu dewis cyntaf, dewisodd 4 aelwyd Dolwyddelan a dewisodd 7 aelwyd Penmachno.  Bydd Strategaeth Tai CBSC yn gweithio gydag Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri mewn perthynas â'r angen hwn.

## 13 Gofynion polisi'r CDLIN

13.1 Mae'r CDLIN yn cynnwys y meini prawf polisi canlynol i sicrhau fod y ddarpariaeth tai fforddiadwy i fodloni anghenion cymunedau lleol yn unol â'r sail dystiolaeth a gofynion polisïau cynllunio cenedlaethol:

- Nodi’r gofyniad tai cyffredinol, gan gynnwys crynodeb o anghenion am dai fforddiadwy a thai'r farchnad agored. Dangos sut fydd yr angen hwn yn cael ei ddarparu a monitro’r ddarpariaeth
- Dyraniadau safle, gyda thargedau tai manwl ar gyfer safleoedd unigol o ran tai fforddiadwy a thai'r farchnad agored.
- Nodi sut caiff tai fforddiadwy i fodloni anghenion cymunedau lleol ei ddiffinio a’r dull sydd ar waith i sicrhau parhad.
- Nodi mai darparu tai fforddiadwy ar y safle ar gyfer anghenion cymunedau lleol yw’r opsiwn a ffefrir ac a ddisgwylir.
- Ystyried y gallu i gyflawni a hyfywedd wrth osod targedau ar gyfer tai fforddiadwy i fodloni anghenion cymunedau lleol.
- Darparu safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy.
- Cynnwys dull polisi ar gyfer safleoedd eithriedig tai fforddiadwy i fodloni anghenion cymunedau lleol.
- Amlinellu cymysgedd a deiliadaeth tai fforddiadwy i fodloni anghenion cymunedau lleol i’w darparu ar safleoedd.
- Dull polisi ar gyfer safleoedd cyhoeddus.
- Ar gyfer hap-safleoedd, nodi trothwy lle mae’n rhaid i safleoedd gyfrannu at dai fforddiadwy i fodloni anghenion cymunedau lleol, gan gynnwys peidio â chaniatáu niferoedd is i osgoi cyrraedd y trothwy hwn.
- Ystyried anghenion tai arbennig, gan gynnwys pobl hŷn a phobl anabl.

## 14 Casgliad

14.1 Mae’r papur wedi amlinellu dull y Cyngor i ddarparu tai fforddiadwy i fodloni anghenion cymunedau lleol yn y CDLIN. Caiff ei ddiweddaru unwaith y bydd dyraniadau safle arbennig yn hysbys. Yn seiliedig ar y wybodaeth hyd yma, rhagwelir y bydd y CDLIN yn gallu dangos y gallu i gyflawni 1,635 o dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol yn ystod oes y Cynllun. Bydd y targed yn cynyddu i 1,760 o unedau tai fforddiadwy unwaith y bydd y cyllid grant wedi cael ei ychwanegu.

14.2 Bwriad y dulliau polisi cynllunio diwygiedig a nodir yn y Fframwaith Tai Fforddiadwy yw helpu i gynyddu’r ddarpariaeth tai fforddiadwy. Nid oedd yn

bosibl eu cynnwys yn y targed, gan nad oedd y dystiolaeth gadarn sydd ei hangen ar gael, ac mae rhai mesurau y tu allan i gwmpas y system gynllunio tir a'r CDLIN. Rhagwelir felly mai'r targed ym mharagraff 14.1 yw'r lefel isaf y gall y CDLIN ei gyflawni.

14.3 Ni fydd y Fframwaith Tai Fforddiadwy yn y CDLIN yn darparu'r holl anghenion a nodir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, ond nid yw ffigwr yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn darged uniongyrchol ar gyfer adeiladau newydd. Caiff gweddill yr anghenion eu darparu drwy ystod o ddulliau eraill, sydd y tu allan i gylch gwaith y CDLIN a'r system gynllunio defnydd tir.