

Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

Papur Cefndir

PC68: Safleoedd dan Arweiniad Tai Fforddiadwy

Cynllun i'w archwilio
gan y cyhoedd

Mai 2024



This document is also available in English.

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar [wefan y Cyngor](#) . 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.

Cynnwys

1	Cyflwyniad	4
2	Cyflenwad Tir a Thai Fforddiadwy	5
3	Meincnodau gwerth tir ar gyfer safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy; y dystiolaeth	8
4	Safleoedd a arweinir gan y farchnad lle mae 50% o'r unedau yn dai fforddiadwy	12
5	Galw am Safleoedd.....	20
6	Tir cyhoeddus	23
7	Rôl y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a Grantiau	24
8	Casgliadau.....	33

Datblygiad a arweinir gan dai fforddiadwy yng Nghyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

1 Cyflwyniad

Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy wrthi'n adolygu'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) ar hyn o bryd. I gefnogi'r Cynllun newydd, mae'n bwysig cael sylfaen dystiolaeth gyfredol. Oherwydd hynny, rydym wedi paratoi adroddiad hyfywedd llawn (gweler papur cefndir 10), a fydd yn cael ei gyflwyno i'w archwilio.

I ategu at y sylfaen dystiolaeth, a bodloni'r angen am dai, mae Llywodraeth Cymru'n rhoi pwyslais ar ddarparu safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy.

Mae llythyr gan Julie James AS, Ysgrifennydd y Cabinet dros Dai, Llywodraeth Leol a Chynllunio ar 8 Gorffennaf 2019 yn nodi:

'Wrth adolygu CDLI, mae'n rhaid i awdurdodau cynllunio lleol wneud darpariaeth ar gyfer safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy. **Bydd safleoedd o'r fath yn cynnwys o leiaf 50% o dai fforddiadwy, a ddiffinnir fel tai rhent cymdeithasol a ddarperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cofrestredig, a thai canolradd lle mae'r prisiau neu'r rhent yn uwch na rhent tai cymdeithasol, ond yn is na lefelau'r farchnad, ac mae trefniadau diogel ar waith i sicrhau bod derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy yn y dyfodol lle cyflawnir perchnogaeth lawn.** Yn y lle cyntaf, dylai safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy ddefnyddio tir cyhoeddus. Lle nad oes tir cyhoeddus ar gael, gellir nodi tir preifat. Ni ddylai'r safleoedd fod yn israddol mewn unrhyw ffordd i'r safleoedd a gaiff eu hyrwyddo ar gyfer tai'r farchnad agored.'

Mae'r astudiaeth hon yn ystyried y potensial ar gyfer safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy. Mae'n ystyried nifer o faterion a allai helpu i ateb y cwestiwn canolog. Mae'n edrych i ddechrau ar y berthynas ehangach rhwng cynllunio, cyflenwad tir a darpariaeth Tai Fforddiadwy; mae'n ystyried meincnodau gwerth tir (a ph'un a allai'r rhain fod yn 'fforddiadwy'); mae'n ystyried gallu'r farchnad dai i ddarparu safleoedd tai fforddiadwy; mae'n ystyried y posibilrwydd ar gyfer gwella'r cyflenwad tai fforddiadwy drwy'r broses Galw am Safleoedd; mae'n ystyried strwythurau a gweithrediad cyfredol Landlordiaid Cymdeithasol

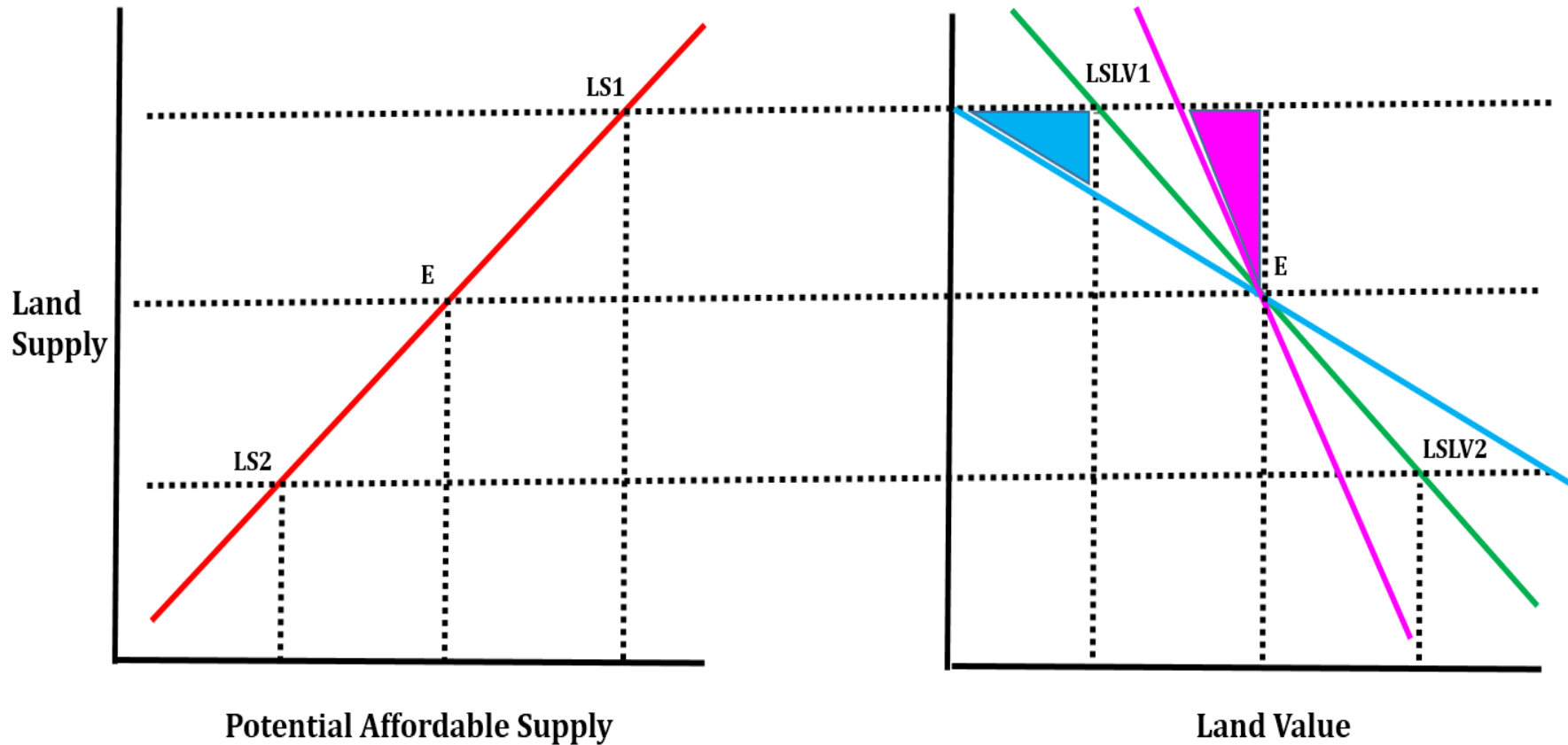
Cofrestredig o ran darparu cynlluniau a arweinir gan dai fforddiadwy, ac yn olaf, mae'n ystyried y posibilrwydd ar gyfer grantiau i wella'r ddarpariaeth, a'r ffordd fwyaf effeithiol i'w gyflwyno.

2 Cyflenwad Tir a Thai Fforddiadwy

Mae'n bwysig ystyried y berthynas ehangach rhwng cyflenwad tir a thai fforddiadwy. Bydd hyn yn berthnasol ar draws ystod o farchnadoedd tai.

Mae'r diagram yn dangos dau brif fath o berthynas. Y cyntaf yw'r berthynas rhwng y cyflenwad tir a'r cyflenwad tai fforddiadwy posibl. Yr ail yw'r berthynas rhwng cyflenwad tir a gwerth tir.

Ffigur 1 Y berthynas rhwng cyflenwad tir a'r cyflenwad tai fforddiadwy posibl, a rhwng cyflenwad tir a gwerth tir



Ffynhonnell: Dr A Golland

Tybir bod y ddwy brif berthynas economaidd fel a ganlyn. Tybir (yn y siart ar y chwith â'r llinell goch), wrth i'r cyflenwad tir gynyddu, y bydd y potensial i ddarparu tai fforddiadwy'n cynyddu. Wrth i ni gynyddu o E (Ecwilibriwm) i LS (Cyflenwad Tir) 1, cawn ragor o dai (a thai fforddiadwy), ac wrth i ni ostwng y cyflenwad i LS2, ceir llai o dai. Y rheswm dros hyn yw, y mwyaf o dir a ddaw i'r system, y mwyaf yw'r potensial i adeiladu tai.

Mae'r siart ar yr ochr dde (llinell werdd) yn tybio, wrth i'r cyflenwad tir gynyddu o E i LSLV2, bydd gwerth tir yn gostwng; mae hefyd yn tybio, wrth i'r cyflenwad ostwng i LSLV 1, bydd gwerth y tir yn cynyddu. Y rheswm dros hyn yw, yn unol â chynnydd yn nifer y cynnyrch, bydd y pris yn gostwng wrth i ni gyrraedd sefyllfa lle ceir cynnyrch dros ben.

Wrth ystyried y ddau siart ochr yn ochr â'i gilydd, tybir y bydd cynnydd yn y cyflenwad tir yn arwain at gynnydd posibl mewn cyflenwad tai fforddiadwy, ynghyd â gostyngiad mewn gwerth tir. Mewn egwyddor, mae gostyngiad mewn gwerth tir yn achosi problem o ran darparu tai fforddiadwy, gan fod llai yn y tir i sicrhau buddion cymunedol. Mae hyn yn creu problem i swyddogion Tai a Chynllunio gan y gallai dyrannu rhagor o dir leihau cyfraniadau Adran 106 mewn egwyddor (gan gynnwys tai fforddiadwy a chyfraniadau eraill). Y cwestiwn yw, faint?

Rôl y farchnad a chynllunio

Mae'r gostyngiad yng ngwerth tir o ganlyniad i gynyddu'r cyflenwad tir yn dibynnu ar natur y farchnad dir, a sefyllfa'r farchnad dir yn y cylch marchnad dai.

Lle bo'r farchnad yn elastig, a phrisiau tir yn ymateb mewn modd elastig i newidiadau yn y cyflenwad tir drwy'r system gynllunio, mae'n bosibl bod gostyngiadau ym mhrisiau tir i ddisgwyl lle bo'r system yn cynyddu'r cyflenwad. Dengys hyn yn y triongl glas ar y siart ar yr ochr dde, lle mae cynyddiadau cymharol fychan yn y cyflenwad tir yn arwain at ostyngiadau cymharol fawr yng ngwerth y tir - mae'r llinell yn fwy fflat yn y berthynas hon.

Lle bo'r farchnad yn anelastig, ar lefel benodol ofynnol dan Adran 106, bydd gwerthoedd tir yn aros yn fwy sefydlog yn wyneb cynyddiadau mewn cyflenwad tir. Yn yr achos hwn, mae'r gostyngiad mewn gwerth

tir yn llai - a ddengys yn y triongl pinc, yn erbyn cynyddiadau cymharol fawr yn y cyflenwad tir.

Yn draddodiadol, mae prisiau tai (y ffactor allweddol o ran pennu gwerth tir) wedi bod yn anelastig i newidiadau mewn cyflenwad. Mae llawer o waith ymchwil yn dangos hyn, gan gynnwys adroddiad rhagorol Barker ar gyflenwad tai (2004). Yn gyffredinol, yn y DU, derbynnir bod y farchnad adeiladu tai newydd mor fach o'i gymharu â thai ail law fel bod prisiau'n cael eu pennu gan gryfder yr economi, lefelau credyd a chyfraddau llog. Ar y cyfan, nid yw cyflenwad newydd yn cael llawer o effaith ar brisiau.

Felly, er bod y theori'n dangos bod cynnydd mewn cyflenwad tai'n arwain at ostyngiad mewn prisiau tai (ac yn creu'r broblem o gynyddu potensial ond lleihau ymarferoldeb o ran tai fforddiadwy), mae'n annhebygol y bydd cynnyddu'r cyflenwad tir yn arwain at unrhyw ostyngiad sylweddol mewn gwerth tir: ac, o ystyried pwysigrwydd y farchnad dai ehangach a thai ail law mewn perthynas â phrisiau tai a gwerth tir, gall cynllunwyr ddod i'r casgliad nad yw'n debygol y bydd dyrannu mwy o safleoedd a hyd yn oed dyrannu gormod o dir yn cael effaith ar y ddarpariaeth tai fforddiadwy a chyfraniadau Adran 106 eraill.

3 Meincnodau gwerth tir ar gyfer safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy; y dystiolaeth

I gynyddu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy, mae'n bwysig deall y meincnodau safle a ddefnyddir o bryd i'w gilydd i ddarparu'r math hwn o annedd.

Darperir un meincnod drwy Safleoedd Eithriedig Gwledig. Dull o Loegr yw hwn yn bennaf, fodd bynnag, mae'n berthnasol yng Nghymru. Eu prif amcan yw darparu 100% o dai fforddiadwy. Mae gwerth eu tir yn adlewyrchu'r ffaith nad yw'r safleoedd wedi'u dyrannu mewn cynllun lleol, a'u bod y tu allan i ffiniau anheddau, lle na chaniateir datblygiadau preswyl fel arfer.

Fodd bynnag, bydd ar berchennog y tir eisiau mwy na gwerth amaethyddol presennol y tir.

Mae Rural Affordable Housing on Rural Exception Sites; a hands-on guide for land owners, Strutt and Parker, Gorffennaf 2017, yn gofyn y cwestiwn:

‘Faint o incwm neu elw gallaf ei gyflawni? mewn perthynas â'r dull hwn.

Nid oes gan y safleoedd hyn werth tai marchnad agored, felly fel arfer, os byddwch yn gwerthu'r tir i gymdeithas dai neu sefydliad tai cymunedol, gallwch ddisgwyl oddeutu £100,000 - £120,000 fesul erw (£10,000 y plot), ond mae hyn yn amrywio rhywfaint i adlewyrchu amgylchiadau'r safle a'r ardal leol.

Mae hyn yn cymharu â gwerth amaethyddol sydd fel arfer rhwng £6,000 a £15,000 fesul erw. Os ydych chi'n datblygu ac yn berchen ar y tai fforddiadwy, gallwch ddisgwyl gwneud elw ar eich buddsoddiad, cyn costau cyllid o oddeutu 4% - 5% o'i gymharu â 1% - 1.5% pe baech yn ei gadw fel tir amaethyddol. Os byddwch yn gwerthu tir i gymdeithas tai, byddai eu henillion ar fuddsoddiad fel arfer yn oddeutu 4%.’

Mae [adroddiad](#) gan Ogledd Orllewin Swydd Gaerlŷr yn gofyn:

‘Faint o arian a delir am dir ar gyfer Safleoedd Eithriedig? Ac yn nodi:

‘Mae gan safleoedd eithriedig werth tir unigryw gan mai dim ond tai fforddiadwy y gellir eu hadeiladu arnynt. Un o'n nodau fel Cyngor Rhanbarth yw sicrhau dull cyson o ran gwerthoedd tir safleoedd eithriedig, i sicrhau fod cynlluniau tai gwledig yn hyfyw ac yn fforddiadwy. Bydd hyn fel arfer yn oddeutu £10,000 to £12,000 fesul plot yn ddibynnol ar gyfyngiadau'r safle.’

Mae De Swydd Gaerloyw'n darparu'r canllawiau canlynol ac yn gofyn:

‘Faint ddylai perchennog tir ddisgwyl ei dderbyn am safle eithriedig gwledig, beth a ystyrir fel gwerth tir rhesymol?

- Fel canllaw, mae'r Cyngor yn disgwyl i werthoedd tir safleoedd eithriedig fod ychydig yn uwch na'r gwerthoedd tir amaethyddol ac yn disgwyl i blotiau unigol ddenu oddeutu £10,000 mewn gwerth tir.’

Mae CPRE, Countryside Charity wedi edrych ar yr un mater gan ystyried tai fforddiadwy gwledig yn benodol ac yn nodi yn eu canllaw ‘ How to

improve the supply of rural affordable housing: A guide for members (Mehefin, 2020):

‘Sut caiff pris tir ei gyfrifo?

Mae cost y tir yn ffactor allweddol o ran pennu p’un a yw cynllun yn hyfyw’n ariannol neu beidio. Os yw pris y tir yn rhy uchel, ni fydd yr incwm yn talu am y costau, gan adael bwlch na ellir ei lenwi â chymhorthdal, naill ai ar ffurf grant neu groes-gymhorthdal o werthiannau’r farchnad.

Ar gyfer datblygiad a arweinir gan y farchnad, cyfrifir pris y tir drwy dynnu’r incwm disgwylidig o’r costau datblygu disgwylidig. Dylai hyn gymryd i ystyriaeth unrhyw dai fforddiadwy sy’n ofynnol dan bolisiâu’r cynllun lleol. Prisio gweddilliol yw’r enw a ddefnyddir ar gyfer y dull hwn.

Ar gyfer safleoedd eithriedig gwledig, defnyddir proses wahanol gan nad oes gan y safleoedd hyn unrhyw werth datblygu gan na fyddent fel arfer yn cael eu hystyried yn briodol ar gyfer tai. Yn hytrach, defnyddir lluosydd gwerth defnydd presennol.

Mae’r rheol gyffredinol yn rhoi gwerth o £10,000 i £12,000 fesul plot, sy’n gyfystyr â £100,000 - £120,000 fesul erw.’

Mae papur a gynhyrchwyd gan y Gwasanaeth Cyngori Cynllunio a’r Gymdeithas Llywodraeth Leol yn nodi’r gofynion canlynol mewn perthynas â

chroes-gymhorthdal Cyngor Cernyw ar safleoedd eithriedig gwledig:

- Mae’n rhaid bodloni’r angen profedig ac mae’n rhaid sicrhau cefnogaeth y gymuned
- Targed Tai Fforddiadwy o 60%
- Uchafswm o £13,000 fesul plot o ran pris tir
- Bydd y farchnad agored ddirwystr yn darparu croes-gymhorthdal’

Mae’r CLA (y Gymdeithas Perchnogion Tir Gwledig) yn nodi:

‘Opsiwn arall i berchnogion tir sy’n awyddus i ddarparu tai fforddiadwy yw Safleoedd Eithriedig Lefel Mynediad. Mae’r safleoedd hyn yn caniatáu ar gyfer datblygu tai lefel mynediad ar gyfer prynwyr tro cyntaf neu gyfwerth sy’n awyddus i rentu.

Deallir mai dull a ddefnyddir yn Lloegr yw hwn yn bennaf ar hyn o bryd, ond mae’r egwyddorion yn berthnasol ar gyfer cyflwyniadau tir mwy fforddiadwy.

Yn yr un modd â Safleoedd Eithriedig Gwledig, mae nifer o amodau sy’n berthnasol i Safleoedd Eithriedig Lefel Mynediad, gan gynnwys:

- Mae’n rhaid i’r tai fod yn addas ar gyfer prynwyr tro cyntaf neu rentwyr cyfwerth
- Mae’n rhaid i’r safle fod ar dir nad yw wedi’i ddyrannu ar gyfer tai
- Mae’n rhaid i’r safle fod yn agos at anheddiad presennol ac ni ddylai fod yn fwy nag un hectar neu 5% o faint yr anheddiad presennol
- Mae’n rhaid iddo gynnig un neu fwy o fathau o dai fforddiadwy (cartrefi cychwynnol, tai marchnad gostyngol, ac ati).
- Ni allai fod o fewn y Parc Cenedlaethol, AHNE neu’r Llain Las.

Fodd bynnag, un nodwedd o’r Safleoedd Eithriedig Lefel Mynediad a allai eu gwneud yn fwy atyniadol i berchnogion tir yw eu bod yn cynnig diffiniad ehangach o beth mae tai fforddiadwy’n ei gynrychioli. Gyda Safle Eithriedig Lefel Mynediad, mae tai fforddiadwy’n cynnig tai sy’n fforddiadwy i’w prynu neu eu rhentu, cartrefi cychwynnol, tai a gaiff eu gwerthu ar y farchnad am bris gostyngol, tai cyntaf, neu unrhyw lwybrau fforddiadwy eraill tuag at berchnogaeth tŷ.’

Casgliadau

Mae’r adroddiadau a’r dystiolaeth uchod yn awgrymu, mewn amgylchiadau lle cyflwynir safleoedd y tu allan i’r broses ddyrannu, y gellir dadlau dros werth safle is o ran trafodaethau Adran 106 a Thai Fforddiadwy.

Mae’r lefel yn oddeutu £10,000 - £15,000 fesul plot.

Dylid nodi nad yw hyd yn oed y lefel gymharol isel hon yn ymarferol hyd yn oed ar gyfer darparu lefelau isel o dai fforddiadwy yn is-farchnadoedd gwannach Bwrdeistref Sirol Conwy. Fodd bynnag, gallai ystyried meincnod is ar gyfer safleoedd nad ydynt eisoes wedi'u dyrannu ddarparu nifer sylweddol o dai fforddiadwy ychwanegol.

Ystyrir hyn isod.

4 Safleoedd a arweinir gan y farchnad lle mae 50% o'r unedau yn dai fforddiadwy

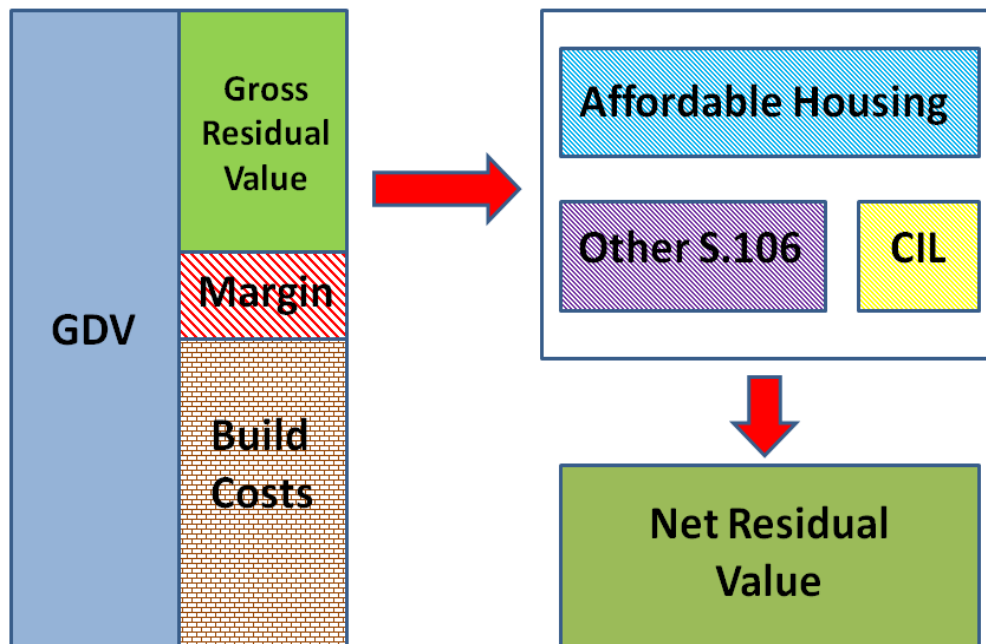
Mae'r llythyr gan LIC yn nodi'n glir y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried pob opsiwn ar gyfer darparu safleoedd gyda mwy na 50% o unedau fforddiadwy.

Mae'r potensial ar gyfer hyn wedi'i gyfyngu gan y graddau y gall safleoedd, lle byddai Adran 106 (tai fforddiadwy a chyfraniadau eraill) wedi cael eu ceisio'n draddodiadol, ddarparu hynny mewn modd hyfyw.

Mae'r Cyngor wedi cynnal dadansoddiad diweddar (2024) o hyfywedd sy'n cefnogi safbwynt y Cynllun Datblygu Lleol newydd (gweler Papur Cefndir 10). Roedd y dadansoddiad hwn yn ystyried ystod o is-farchnadoedd ac yn cyfrifo gwerthoedd gweddilliol. Gwerth gweddilliol yw'r gwahaniaeth rhwng gwerth datblygu gros a chyfanswm y costau datblygu fel yr eglurir isod:

Tynnir costau cynllun o refeniw'r cynllun i gyfrifo gwerth gweddilliol gros. Mae costau cynllun yn tybio maint yr elw i'r datblygwr a 'chostau adeiladu' fel y gwelir yn y diagram ac yn cynnwys eitemau megis ffioedd proffesiynol, costau cyllid, ffioedd marchnad ac unrhyw gostau cyffredinol a ysgwyddir gan y cwmni datblygu.

Ffigur 2 Hyfywedd, Ardoll Seilwaith Cymunedol a Thai Fforddiadwy



Ffynhonnell: Dr A Golland

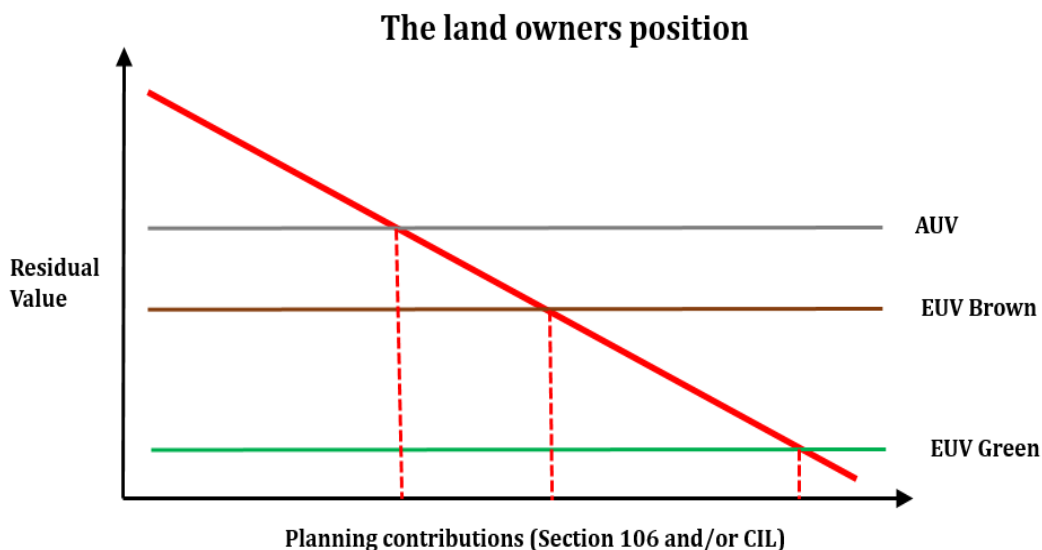
Y gwerth gweddilliol gros yw'r man cychwyn ar gyfer trafodaethau ynglŷn â lefel a chwmpas cyfraniadau Adran 106 neu Ardoll Seilwaith Cymunedol. Bydd y cyfraniad fel arfer ar ei uchaf ar ffurf tai fforddiadwy, ond bydd eitemau Adran 106 neu Ardoll Seilwaith Cymunedol hefyd yn lleihau gwerth gweddilliol gros y safle. Unwaith y bydd y cyfraniadau Adran 106/Ardoll Seilwaith Cymunedol wedi'u tynnu, bydd hyn yn rhoi'r gwerth gweddilliol net.

Dim ond un ffactor o bennu hyfywedd yw cyfrifo beth fydd gwerth tebygol y safle sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio penodol.

Mae'n annhebygol iawn y bydd safle'n cael ei ddatblygu os yw'r costau cynllun arfaethedig yn uwch na'r referniw. Ond nid yw gwerth gweddilliol positif yn gwarantu'r datblygiad hwnnw. Bydd Gwerth Defnydd Presennol safle, neu ddefnydd amgen ymarferol ar gyfer safle, hefyd yn ffactor bwysig i berchennog tir sy'n ystyried cyflwyno safle, ac felly'n ffactor o ran penderfynu p'un a yw safle'n debygol o gael ei gyflwyno ar gyfer tai neu ddefnydd arall.

Mae'r diagram isod yn dangos sut mae hyn yn gweithio mewn egwyddor. Bydd gwerth gweddilliol yn gostwng wrth i gyfraniadau cynllunio gynyddu. Yr her i'r perchennog tir yw nodi ar ba bwynt fydd y gwerth gweddilliol yn llai neu'n gyfartal â'r meincnod gwerth tir.

Ffigur 3 Gwerth Gweddilliol a sefyllfa'r perchennog tir



Ffynhonnell: Dr A Golland

Bydd unrhyw beth yn uwch na'r pwynt hwn yn cynnig elw i'r perchennog tir. Mae graddau'r elw'n ddibynnol ar werth defnydd presennol y safle. Bydd rhai safleoedd yn safleoedd maes glas a rhai'n safleoedd tir llwyd. Fel arfer, bydd gan safleoedd tir llwyd werth defnydd presennol uwch na safleoedd maes glas, fodd bynnag, nid yw hyn yn wir bob amser; er enghraifft, pan fo tir llwyd yn halogedig iawn.

Roedd y dadansoddiad a gwblhawyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried nifer o sefyllfaoedd gwahanol o ran dwysedd a datblygiad - o 20 annedd fesul hectar i 50 annedd fesul hectar. Dangosir y canlyniadau yn Nhabl 1 isod:

Tabl 1 Canlyniadau'r Profion Lefel Uchel

20 annedd fesul hectar											
	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%

20 annedd fesul hectar											
Llandudno	£1.38	£1.26	£1.14	£1.02	£0.90	£0.78	£0.66	£0.54	£0.42	£0.30	£0.18
Dyffryn Conwy	£1.29	£1.18	£1.06	£0.94	£0.82	£0.71	£0.59	£0.47	£0.36	£0.24	£0.12
Conwy	£1.26	£1.14	£1.02	£0.91	£0.79	£0.68	£0.56	£0.44	£0.33	£0.21	£0.10
Dwyrain Gwledig	£1.20	£1.09	£0.97	£0.86	£0.74	£0.63	£0.52	£0.40	£0.29	£0.17	£0.06
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£0.91	£0.82	£0.73	£0.63	£0.54	£0.44	£0.34	£0.25	£0.15	£0.06	-£0.04
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£0.83	£0.74	£0.65	£0.56	£0.47	£0.38	£0.29	£0.21	£0.12	£0.03	-£0.06
Y Mynyddoedd	£0.74	£0.64	£0.54	£0.44	£0.34	£0.25	£0.15	£0.05	-£0.08	-£0.15	-£0.15
Abergele a Llanddulas	£0.64	£0.55	£0.45	£0.36	£0.27	£0.17	£0.08	-£0.22	-£0.11	-£0.20	-£0.23
Towyn a Bae Cinmel	-£0.10	-	-	-£0.31	£0.38	£0.45	-£0.51	-£0.58	-£0.65	-£0.72	-£0.79

30 annedd fesul hectar											
	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
Llandudno	£1.92	£1.76	£1.59	£1.42	£1.25	£1.09	£0.92	£0.75	£0.58	£0.41	£0.25
Dyffryn Conwy	£1.79	£1.63	£1.47	£1.30	£1.14	£0.98	£0.81	£0.65	£0.49	£0.32	£0.16
Conwy	£1.74	£1.58	£1.42	£1.26	£1.10	£0.93	£0.77	£0.61	£0.45	£0.29	£0.13
Dwyrain Gwledig	£1.66	£1.50	£1.35	£1.19	£1.03	£0.87	£0.71	£0.55	£0.39	£0.23	£0.07
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£1.26	£1.13	£0.99	£0.96	£0.73	£0.59	£0.46	£0.33	£0.20	£0.07	-£0.06
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£1.23	£1.01	£0.88	£0.76	£0.64	£0.52	£0.39	£0.27	£0.15	£0.03	-£0.09
Y Mynyddoedd	£1.11	£0.86	£0.72	£0.59	£0.45	£0.31	£0.18	£0.04	-£0.09	-£0.23	-£0.37
Abergele a Llanddulas	£0.86	£0.73	£0.60	£0.47	£0.34	£0.21	£0.08	-£0.05	-£0.18	-£0.31	-£0.44
Towyn a Bae Cinmel	-£0.20	-	-	-£0.49	£0.58	£0.68	-£0.77	-£0.87	-£0.96	-£1.06	-£1.15

40 annedd fesul hectar											
	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
Llandudno	£2.47	£2.26	£2.06	£1.85	£1.64	£1.44	£1.23	£1.02	£0.81	£0.61	£0.40
Dyffryn Conwy	£2.36	£2.16	£1.96	£1.75	£1.54	£1.34	£1.13	£0.92	£0.72	£0.52	£0.31
Conwy	£2.24	£2.04	£1.84	£1.64	£1.44	£1.24	£1.04	£0.84	£0.64	£0.44	£0.24
Dwyrain Gwledig	£2.14	£1.94	£1.75	£1.55	£1.35	£1.16	£0.96	£0.76	£0.57	£0.37	£0.17
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£1.63	£1.46	£1.30	£1.14	£0.98	£0.81	£0.65	£0.49	£0.33	£0.16	£0.00
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£1.46	£1.31	£1.16	£1.01	£0.86	£0.71	£0.56	£0.41	£0.27	£0.12	-£0.03
Y Mynyddoedd	£1.29	£1.12	£0.95	£0.79	£0.62	£0.45	£0.28	£0.11	-£0.06	-£0.23	-£0.39
Abergele a Llanddulas	£1.12	£0.96	£0.79	£0.63	£0.47	£0.31	£0.15	-£0.01	-£0.17	-£0.33	-£0.49
Towyn a Bae Cinmel	-£0.25	£0.36	£0.48	£0.00	£0.71	£0.00	£0.00	£1,060	£1,350	£1,060	£1,060

50 annedd fesul hectar											
------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

20 annedd fesul hectar											
	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
Llandudno	£2.92	£2.68	£2.44	£2.21	£1.97	£1.74	£1.50	£1.27	£1.03	£0.79	£0.56
Dyffryn Conwy	£2.72	£2.49	£2.26	£2.04	£1.81	£1.58	£1.35	£1.12	£0.89	£0.66	£0.43
Conwy	£2.64	£2.42	£2.19	£1.97	£1.74	£1.51	£1.29	£1.06	£0.83	£0.61	£0.38
Dwyrain Gwledig	£2.53	£2.31	£2.08	£1.86	£1.64	£1.41	£1.19	£0.97	£0.74	£0.52	£0.31
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£1.94	£1.76	£1.57	£1.39	£1.21	£1.02	£0.84	£0.66	£0.47	£0.29	£0.11
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£1.74	£1.57	£1.41	£1.24	£1.07	£0.91	£0.74	£0.57	£0.41	£0.24	£0.07
Y Mynyddoedd	£1.55	£1.35	£1.16	£0.97	£0.78	£0.59	£0.39	£0.20	£0.01	£0.00	£0.00
Abergele a Llanddulas	£1.34	£1.16	£0.97	£0.79	£0.61	£0.43	£0.24	£0.06	£0.12577	£0.30	£0.00
Towyn a Bae Cinmel	£24,000	£0.00	£0.51	£64,770	£0.00	£0.00	£1,060	£1,350	£1,060	£1,060	£1,060

Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

Rwyf wedi crynhoi'r tabl hwn i dabl mwy hygyrch ac ystyrlon at ddibenion yr adroddiad hwn:

Mae'n nodi lleoliadau (50% tai fforddiadwy ym mhob sefyllfa) lle mae datblygiad yn hyfyw ac yn sicrhau gwerth gweddilliol positif ac uwch na'r meincnod gwerth tir (a sefydlwyd yn sylfaen dystiolaeth y Cynllun Lleol); mae'n nodi lleoliadau lle mae gwerth gweddilliol positif yn debygol ond yn is na'r meincnod gwerth tir, ac mae'n nodi lleoliadau lle mae gwerth gweddilliol yn negyddol.

Tabl 2 Hyfywedd ar gyfer safleoedd a arweinir gan dai (50% tai fforddiadwy) - gyda dwysedd amrywiol

Is-Farchnadoedd	Meincnod Gwerth Tir	20 annedd fesul hectar	30 annedd fesul hectar	40 annedd fesul hectar	50 annedd fesul hectar
Llandudno	0.54	£0.18	£0.25	£0.40	£0.56
Dyffryn Conwy	0.5	£0.12	£0.16	£0.31	£0.43
Conwy	0.48	£0.10	£0.13	£0.24	£0.38
Dwyrain Gwledig	0.46	£0.06	£0.07	£0.17	£0.31
Bae Colwyn a Hen Golwyn	0.35	-£0.04	£0.00	£0.00	£0.11
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	0.82	£0.00	£0.09	£0.00	£0.07
Y Mynyddoedd	0.23	£15,821	£0.00	£0.00	£0.00
Abergele a Llanddulas	0.28	£0.00	£0.00	£0.00	£0.00

	Meincnod Gwerth Tir	20 annedd fesul hectar	30 annedd fesul hectar	40 annedd fesul hectar	50 annedd fesul hectar
Is-Farchnadoedd					
Towyn a Bae Cinmel	-0.38	£0.00	£1,350	£1,060	£1,060

Hyfyw - Uwch na'r meincnod gwerth tir

O bosibl yn hyfyw - Gwerth gweddilliol positif, ond yn is na'r meincnod gwerth tir

Anhyfyw - Gwerth gweddilliol negyddol

Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

Gellir gweld yn yr is-farchnadoedd â'r gwerth uchaf fod gwerth gweddilliol ar ddwysedd uwch yn rhagori ar y meincnod gwerth tir. Dyma'r lleoliadau lle dylid canolbwyntio safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy. Dyma'r lleoliadau a'r mathau o ddatblygiad lle dylai'r farchnad dir gyflwyno safleoedd heb roi pwysau ar berchnogion tir i ryddhau safleoedd am bris llai na gwerth y 'farchnad'.

Mae yna hefyd nifer o leoliadau ychwanegol lle gellir cyflwyno safleoedd â chyfradd tai fforddiadwy o 50% yn is na'r meincnod. Gyda chyfradd tai fforddiadwy o 50%, gall hyn fod yn bosibl mewn ystod o leoliadau, megis Dyffryn Conwy, Conwy, y Dwyrain Gwledig, Bae Colwyn a Hen Golwyn. Yn y lleoliadau hyn (50% tai fforddiadwy), byddai gwerth plotiau rhwng £4,000 a £15,000.

Yn yr is-farchnadoedd gwerth is, mae gwerthoedd gweddilliol yn negyddol ar gyfer bob dwysedd gyda chyfradd tai fforddiadwy o 50%. Mewn egwyddor, golyga hyn nad ydynt yn dod o dan ddiffiniad llym safleoedd 'a arweinir gan dai fforddiadwy'.

Tai Fforddiadwy Ychwanegol lle mae'r meincnod gwerth tir yn is

Lle bo gwarged sylweddol o ran cyflenwad tir, efallai y bydd disgwyl bod meincnodau gwerth tir yn is: bydd perchnogion tir yn rhagweld y bydd modd bodloni'r gofyniad tai drwy ystod o ffynonellau ac felly'n lleihau eu disgwyliadau o ran elw.

Mae tabl 3 isod yn dangos y cyflenwad ychwanegol posibl o dai fforddiadwy sy'n bosibl pan fo'r meincnod gwerth tir yn:

- a) £20,000 fesul plot;
- b) £10,000 fesul plot;
- c) £5,000 fesul plot;

Tabl 3 Cyflenwad tai fforddiadwy posibl ychwanegol gyda meincnod gwerth tir is

20 annedd fesul hectar						
	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno	£1.38	£1.14	£0.90	£0.66	£0.42	£0.18
Dyffryn Conwy	£1.29	£1.06	£0.82	£0.59	£0.36	£0.12
Conwy	£1.26	£1.02	£0.79	£0.56	£0.33	£0.10
Dwyrain Gwledig	£1.20	£0.97	£0.74	£0.52	£0.29	£0.06
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£0.91	£0.73	£0.54	£0.34	£0.15	£0.00
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£0.83	£0.65	£0.47	£0.29	£0.12	£0.00
Y Mynyddoedd	£0.74	£0.54	£0.34	£0.15	£0.08	£15,821
Abergele a Llanddulas	£0.64	£0.45	£0.27	£0.08	£0.12577	£0.00
Towyn a Bae Cinmel	£0.00	£24,000	£0.00	£0.00	£0.00	£0.00

30 annedd fesul hectar						
	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno	£1.92	£1.59	£1.25	£0.92	£0.58	£0.25
Dyffryn Conwy	£1.79	£1.47	£1.14	£0.81	£0.49	£0.16
Conwy	£1.74	£1.42	£1.10	£0.77	£0.45	£0.13
Dwyrain Gwledig	£1.66	£1.35	£1.03	£0.71	£0.39	£0.07
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£1.26	£0.99	£0.73	£0.46	£0.20	£0.00
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£1.23	£0.88	£0.64	£0.39	£0.15	£0.09
Y Mynyddoedd	£1.11	£0.72	£0.45	£0.18	£0.09	£0.00
Abergele a Llanddulas	£0.86	£0.60	£0.34	£0.08	£0.00	£0.00
Towyn a Bae Cinmel	£0.12577	£0.00	£0.00	£0.00	£0.00	£1,350

40 annedd fesul hectar						
	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno	£2.47	£2.06	£1.64	£1.23	£0.81	£0.40
Dyffryn Conwy	£2.36	£1.96	£1.54	£1.13	£0.72	£0.31

20 annedd fesul hectar						
Conwy	£2.24	£1.84	£1.44	£1.04	£0.64	£0.24
Dwyrain Gwledig	£2.14	£1.75	£1.35	£0.96	£0.57	£0.17
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£1.63	£1.30	£0.98	£0.65	£0.33	£0.00
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£1.46	£1.16	£0.86	£0.56	£0.27	£0.00
Y Mynyddoedd	£1.29	£0.95	£0.62	£0.28	£0.00	£0.00
Abergele a Llanddulas	£1.12	£0.79	£0.47	£0.15	£0.12577	£0.00
Towyn a Bae Cinnel	£0.00	£0.00	£0.71	£0.00	£1,350	£1,060

50 annedd fesul hectar						
	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno	£2.92	£2.44	£1.97	£1.50	£1.03	£0.56
Dyffryn Conwy	£2.72	£2.26	£1.81	£1.35	£0.89	£0.43
Conwy	£2.64	£2.19	£1.74	£1.29	£0.83	£0.38
Dwyrain Gwledig	£2.53	£2.08	£1.64	£1.19	£0.74	£0.31
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£1.94	£1.57	£1.21	£0.84	£0.47	£0.11
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£1.74	£1.41	£1.07	£0.74	£0.41	£0.07
Y Mynyddoedd	£1.55	£1.16	£0.78	£0.39	£0.01	£0.00
Abergele a Llanddulas	£1.34	£0.97	£0.61	£0.24	£0.12577	£0.00
Towyn a Bae Cinnel	£24,000	£0.00	£0.00	£1,060	£1,060	£1,060

£20,000 fesul plot;
£10,000 fesul plot;
£5,000 fesul plot;

Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

Mae Tabl 4 isod yn dangos nifer yr unedau tai fforddiadwy ychwanegol (30 annedd fesul hectar) a fyddai'n cael eu cyflawni (y tu hwnt i'r meincnod gwerth tir polisi) ar draws yr is-farchnadoedd:

Tabl 4 unedau tai fforddiadwy ychwanegol posibl

Is-farchnad	£10,000	£5,000
Llandudno	9	9
Dyffryn Conwy	9	9
Conwy	9	
Dwyrain Gwledig	9	

Is-farchnad	£10,000	£5,000
Bae Colwyn a Hen Golwyn	9	9
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	9	9
Y Mynyddoedd	9	9
Abergele a Llanddulas	9	
Towyn a Bae Cinmel		

Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

5 Galw am Safleoedd

Cyhoeddodd y Cyngor ail broses Galw am Safleoedd ym mis Awst/Medi 2022 mewn ymateb i lythyr y Gweinidog. Roedd hwn yn benodol ar gyfer safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy'n unig. Derbyniwyd nifer o gyflwyniadau.

Mae Tabl 5 isod yn amlinellu'r safleoedd:

Tabl 5 Galwad am safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy

Cyf	Enw'r Safle	Ha	Anheddau	Is-farchnad	Targed Tai Fforddiadwy					
					0%	10%	20%	30%	40%	50%
8	Tir oddi ar Ffordd Cae'r Melwr, Llanrwst	4.13	34	Dyffryn Conwy	£1.79	£1.47	£1.14	£0.81	£0.49	£0.16
31	Tir gerllaw Tawelfan, Tŷ Du Road, Glan Conwy	2.36	85	Dyffryn Conwy	£1.79	£1.47	£1.14	£0.81	£0.49	£0.16
48	Tyddyn Bach, Graiglwyd Road, Penmaenmawr	2.36	89	Penmaenmawr a Llanfairfechan	£1.23	£0.88	£0.64	£0.39	£0.15	-£0.09
59	Tir i'r Gogledd Orllewin o Llys y Coed, Llanfairfechan	0.16	26	Penmaenmawr a Llanfairfechan	£1.23	£0.88	£0.64	£0.39	£0.15	-£0.09
76	Tir i'r gogledd o Ffordd Bwlch Sychnant (safle 2), Conwy	7.23	237	Dyffryn Conwy	£1.79	£1.47	£1.14	£0.81	£0.49	£0.16
84	Tir oddi ar Gorwel, Llanfairfechan	3.84	104.	Penmaenmawr a Llanfairfechan	£1.23	£0.88	£0.64	£0.39	£0.15	-£0.09
86	Tir oddi ar Penmaenmawr Road, Llanfairfechan (Opsw 2)	7.23	211	Penmaenmawr a Llanfairfechan	£1.23	£0.88	£0.64	£0.39	£0.15	-£0.09
87	Tir i'r de a'r dwyrain o Ddolgau, Dolwyn Road, Hen Golwyn	6.53	183	Bae Colwyn a Hen Golwyn	£1.26	£0.99	£0.73	£0.46	£0.20	-£0.06
96	Tir oddi ar Gae Tyddyn, Llanrwst	0.16	17.7	Bae Colwyn a Hen Golwyn	£1.26	£0.99	£0.73	£0.46	£0.20	-£0.06
113	Tir yn Nhandderwen ac oddi ar Tan y Fron Road, Abergele	29.80	875	Llanddulas, Abergele	£0.77	£0.49	£0.21	-£0.08	-£0.36	-£0.64
130	Tir ger Bodhyfryd, Ffordd Llanrwst, Gyffin	0.59	18	Dyffryn Conwy	£1.79	£1.47	£1.14	£0.81	£0.49	£0.16
136	Bryn Hyfryd/Ffordd Tan yr Ysgol, Llanrwst	1.12	60	Dyffryn Conwy	£1.79	£1.47	£1.14	£0.81	£0.49	£0.16
138	Safle D i'r dwyrain o Lanrwst	1.7	51	Dyffryn Conwy	£1.79	£1.47	£1.14	£0.81	£0.49	£0.16
139	Safle E ger Bryn Hyfryd, Llanrwst	1.12	42	Dyffryn Conwy	£1.79	£1.47	£1.14	£0.81	£0.49	£0.16
162	Fferm Bryn Rhodyn, Hen Golwyn	14.39	432	Colyn a Bae Colwyn	£1.26	£0.99	£0.73	£0.46	£0.20	-£0.06
185	Safle 185 – Tir ger Ffordd Llanrwst / Conway Road	1.12	47	Colyn a Bae Colwyn	£1.26	£0.99	£0.73	£0.46	£0.20	-£0.06
551	Tir oddi ar Ffordd Llanrwst, Conwy	4.19	147	Conwy a Dyffryn Conwy	£1.26	£0.99	£0.73	£0.46	£0.20	-£0.06

	Prawf hyfywedd yn defnyddio Meincnodau Gwerth Tir
	Prawf hyfywedd yn defnyddio ffigwr is o £5,000 y plot

Ffynhonnell: Profion hyfywedd CBSC a Dr A Golland

Nodwch: ni ystyrir bod bob un o'r safleoedd yn addas ar gyfer datblygiad

Mae'r tabl yn dangos pob safle sy'n mynd drwy'r broses neu'n destun ymgynghoriad, sy'n safleoedd maes glas (ystyriwyd nad oedd y mwyafrif o'r safleoedd tir llwyd a gyflwynwyd yn ymarferol). Mae'r cyfrifiadau'n ymwneud â chynlluniau lle tybir 30 annedd fesul hectar.

Mae'n bwysig nodi bod y mwyafrif o'r safleoedd a gyflwynwyd yn y galwad hwn am safleoedd wedi'u lleoli mewn ardaloedd gwerth uwch - Conwy a Dyffryn Conwy a Phenmaenmawr a Llanfairfechan. Yr unig eithriad yw Bae Colwyn a Hen Golwyn, fodd bynnag, nid dyma'r is-farchnad â'r gwerth isaf o bell ffordd. Cyflwynwyd rhai safleoedd yn Nhowyn a Bae Cinmel, fodd bynnag, tynnwyd y rhain gan swyddogion gan eu bod mewn ardaloedd â risg uchel o lifogydd lle na chaniateir datblygiadau preswyl ar safleoedd maes glas. Mae hyn yn awgrymu y bydd safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy'n cael eu cyflwyno yn yr ardaloedd â'r gwerth uchaf yn bennaf, ac y bydd yn rhaid i'r ardaloedd gwannach sicrhau prisiau gwerthu uwch cyn y gellir datblygu safleoedd yno o bosibl.

Y cwestiwn allweddol ar gyfer yr adroddiad yw faint o dai fforddiadwy fydd y safleoedd hyn yn eu darparu? Mae'r tabl yn dangos (gwyrdd golau) canran y tai fforddiadwy y gellir eu datblygu mewn modd hyfyw gan gymryd y Meincnodau Gwerth Tir a fabwysiadwyd yn y prif adroddiad datblygu polisi (papur cefndir 10) i ystyriaeth.

Yn ogystal â hynny, rwyf wedi nodi (gwyrdd tywyll) y cyflenwad ychwanegol a gyflwynir gan dybio meincnod gwerth tir o £5,000 fesul plot.

Gan ddefnyddio'r Meincnodau Gwerth Tir a fabwysiadwyd yn sylfaen dystiolaeth y Cynllun Datblygu Lleol Newydd (gweler papur cefndir 10), a gan dybio y bydd pob un o'r safleoedd hyn yn cael eu cyflwyno ar gyfer datblygiad, gellid darparu 177 o dai fforddiadwy ychwanegol. Y ffynonellau cyflenwi mwyaf sylweddol yma yw'r safleoedd yn Nhandderwen, Abergele a'r tir ger Ffordd Conwy, Bae Colwyn; gyda'i gilydd, dylai'r safleoedd hyn gyfrannu oddeutu 30% tuag at y capasiti tai fforddiadwy. Rhai o'r safleoedd sylweddol eraill ar gyfer darparu tai fforddiadwy yw'r tir i'r gogledd o Ffordd Bwlch Sychnant a'r tir ger Ffordd

Penmaenmawr, Llanfairfechan; gyda'i gilydd, dylai'r safleoedd hyn gyfrannu oddeutu 25% tuag at y capasiti tai fforddiadwy.

Mae'n bwysig cydnabod bod yr asesiad hwn wedi'i seilio'n llwyr ar hyfywedd ariannol darparu'r safleoedd hyn. Nid yw'n ystyried y materion cynllunio amrywiol y mae'n rhaid eu hystyried i ddangos ymarferoldeb at ddibenion y CDLIN. Mae hyn wedi arwain at nodi nifer o'r safleoedd hyn yn anaddas ar gyfer eu dyrannu yn y CDLIN - beth bynnag yw lefel y tai fforddiadwy a ddarperir. Mae llythyr y Gweinidog wedi nodi'n glir na ddylai safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy fod yn israddol mewn unrhyw ffordd i safleoedd y farchnad agored, felly lle bo safleoedd wedi cael eu hasesu'n anaddas am resymau cynllunio eraill, ni fydd lefelau uwch o dai fforddiadwy'n cyfiawnhau eu dyraniad.

Mae'n bwysig nodi na fydd y broses Galw am Safleoedd yn arwain at safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy yn yr ystyr bod y safleoedd yn darparu mwy na 50% o dai fforddiadwy. Y rheswm dros hyn yw na fyddai economeg datblygu'n caniatáu hynny. Nid yw hyn yn golygu na fydd safleoedd yn cael eu cyflwyno, gan y bydd cymdeithasau tai, mewn rhai achosion, yn defnyddio arian wrth gefn i wireddu cynlluniau drwy edrych yn hirdymor ar ffrydiau rhentu i'r dyfodol ac felly cynnydd mewn gwerth.

6 Tir cyhoeddus

Mae'r Cyngor yn datblygu darnau o'u tir eu hunain i'w gwaredu ar gyfer cynlluniau a arweinir gan dai fforddiadwy. Sefydlwyd grŵp prosiect i reoli'r broses hon. Nid yw'r papur hwn yn ystyried y lleoliadau hyn gan fod trafodaethau'n mynd rhagddynt rhwng y Cyngor a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC). Ni fyddai'n briodol asesu'r safleoedd ar y cam hwn felly.

Rhoddwyd gwybod i gyrff y sector cyhoeddus, gan gynnwys Heddlu Gogledd Cymru, Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr a LIC am yr ymarferion Galw am Safleoedd. LIC oedd yr unig ymatebydd i gyflwyno safle (hen swyddfeydd Dinerth Road, Llandrillo-yn-Rhos). Mae'r safle hwn o fewn y ffin anheddiad ac wedi'i ddyrannu ar gyfer tai yn y CDLI mabwysiedig ar hyn o bryd, felly gallai gael ei gyflwyno ar gyfer

datblygiad preswyl ar unrhyw bryd; nid oes unrhyw rwystrau cynllunio ar gyfer ei ailddatblygu ar hyn o bryd.

Trafodwyd y mater tir cyhoeddus â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (gweler isod). Mae gan y Cyngor eu dull eu hunain ar gyfer gwaredu tir sy'n helpu â'r her 'gwerth gorau'. Fodd bynnag, nid yw awdurdodau eraill wedi bod mor barod i helpu i ddatblygu safleoedd ar gyfer tai.

7 Rôl y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a Grantiau

7.1 Y sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ym Mwrdeistref Sirol Conwy

Yn gyffredinol

Cynhaliwyd cyfarfod estynedig â'r prif Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ym Mwrdeistref Sirol Conwy a thu hwnt. Diolch i bawb a gymerodd ran yn y drafodaeth.

Yn gyffredinol, mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghonwy'n gweithredu gan ddefnyddio dau ddull gwahanol. Mae'r dull cyntaf yn cynnwys gweithio â datblygwyr preifat drwy gynlluniau Adran 106; ac mae'r ail yn defnyddio eu cynlluniau eu hunain, mewn rhai achoson, drwy gefnogaeth grant.

Mae'r cynlluniau Adran 106 yn gweithredu drwy Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn cyflwyno cynnig i'r datblygwr, fel arfer oddeutu 42% o'r Lefelau Canllaw Cost Derbyniol (CCD). Gosodir y CCD gan LIC yn flynyddol neu'n rheolaidd. Bwriedir iddynt gynnwys y costau adeiladu yn ogystal ag elfen o'r costau tir. Yn y gorffennol, y graddau y mae'r elfen costau tir yn talu am y costau tir gwirioneddol sydd wedi achosi heriau. 42% o'r CCD yw'r ffigwr arferol ar gyfer Tai Rhent Cymdeithasol, ac mae hyn yn cynrychioli angen sylweddol ym Mwrdeistref Sirol Conwy ac ar draws Cymru'n gyffredinol.

Nodir bod y system yn anelu at annog Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i beidio â mynd i 'ryfeloedd bidio', a gwelwyd y broses ar gyfer atal hyn yn achos awdurdodau De Cymru a'r Cymoedd, lle mae prisiau trosglwyddo wedi'u hamlinellu yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Yn y sefyllfaoedd hyn, nid yw grantiau ar gael fel arfer.

Nododd Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig bod dau lwybr y gellir eu cymryd mewn perthynas â'r farchnad ar gyfer tai fforddiadwy, y cyntaf yw safleoedd Adran 106 (fel uchod), a'r llall yw'r llwybr ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, sef safleoedd sy'n aml yn llai, ac yn fwy heriol. Yr achosion hyn sy'n aml iawn yn ymofyn cymorth grant.

Modelu grantiau

Mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig Cymru'n tueddu i ddefnyddio'r Model Hyfywedd Safonol ar gyfer gwerthuso cynlluniau, fodd bynnag, nid hwn yw'r dull a ddefnyddir ym mhob man.

Mae'r dull hwn yn defnyddio Gwerth Presennol Net a methodoleg ostyngol. Gellir ei ddefnyddio fel ffordd o gyfrifo'r angen ar gyfer cyllid i lenwi'r bwlch, yn debyg iawn i Becyn Cymorth Gwerthuso Datblygiad y Three Dragons.

Gosodir uchafswm o 58% o'r CCD ar gyfer y grant, a defnyddir y dull i asesu'r angen ar gyfer cymhorthdal. Nid yw, i bob rheidrwydd, yn adlewyrchu hyfywedd gwirioneddol cynlluniau ac mae pob Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn wahanol ac yn defnyddio dulliau gwahanol ar gyfer asesu hyfywedd. Mae'r mwyafrif yn defnyddio dull buddsoddi - defnyddir rhent gros minws costau rheoli i gyfrifo elw.

Gellir cyflwyno grantiau am sawl rheswm, ond fel arfer, fe'u cyflwynir i geisiadau sy'n cynnig rhywbeth ychwanegol. Mae hynny'n gallu golygu sawl peth, ond yn bennaf, pan fydd modd gwella cynaliadwyedd strwythur neu lle bo modd darparu unedau tai fforddiadwy ychwanegol.

Safleoedd bach

Mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn darparu safleoedd bach, fodd bynnag, bydd ystyriaethau rheoli'n lliniaru yn erbyn ymgymryd â chynllun bach o bryd i'w gilydd. Yn yr un modd, mae rhai cynlluniau mewn lleoliadau sy'n gynaliadwy iawn ar gyfer tai fforddiadwy.

Os nad oes gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig stoc yn yr ardal, maent yn gallu bod yn amharod i ymgymryd â datblygiad newydd.

Mewn ardaloedd gwledig, mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi nodi mai ychydig iawn o alw sydd am dai fforddiadwy, gyda Pherchentyaeth Cost Isel yn opsiwn mwy poblogaidd. Mae'r gwrthwyneb yn wir am y trefi arfordirol mwy poblog. Mae galw hefyd am anheddau marchnad agored mewn pentrefi gwledig gan breswylwyr lleol nad ydynt yn gymwys ar gyfer y cofrestrau TFF

Safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy

Trafodwyd safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy - safleoedd ar draws y Fwrdeistref Sirol a fyddai'n cynhyrchu 50% neu fwy o dai fforddiadwy.

Ystyrir y byddai'r rhain yn heriol heb gymorth grant. Mae p'un a ellir cyflawni'r elfen o 50% neu fwy yn amodol ar y ddeiliadaeth. Os bydd angen canran uwch, yn amlwg, byddai'n rhaid i'r elfen fforddiadwy gynnwys tai fforddiadwy canolradd yn hytrach na thai rhent cymdeithasol, er enghraifft. Ni ystyrir y cyfnewidiadau penodol (rhwng deiliadaethau) yn fan hyn, yn enwedig gan fod anghenion tai'n cael eu hasesu fesul safle ac yn aml iawn bydd Rhent Cymdeithasol yn brin.

Fodd bynnag, mae'n rhaid cydnabod y cyfnewidiadau o ran hyfywedd ar lefel polisi a strategaeth, bydd hyn fwy perthnasol yn y broses o ddyrannu tai i'w hadeiladu o'r newydd yn ogystal ag ar gyfer y stoc.

Trafodwyd safleoedd eithriedig yn y cyd-destun cyffredinol hwn, fodd bynnag, ni amlygwyd hyn fel cyfle sylweddol - ymddengys bod y llwybrau presennol a thraddodiadol wedi'u sefydlu'n gymharol ddwfn, a bydd unrhyw newidiadau i'r sefyllfa hon yn ddibynnol ar newidiadau mewn polisiâu cynllunio a thai.

Effaith gyffredinol grantiau

Mae argaeledd grantiau ar gyfer cynhyrchu tai fforddiadwy'n allweddol yn y broses o ddarparu cartrefi newydd.

Gellir eu defnyddio mewn sawl ffordd. Efallai mai'r defnydd amlycaf yw darparu cyfradd tai fforddiadwy o 100% ar safleoedd. Mae hwn yn

amlwg yn opsiwn heriol gan y bydd yn rhaid i ddarparwyr fodloni'r her o gaffael tir yn ogystal â bodloni'r bwlch ariannol rhwng gwerth unedau fforddiadwy a'r costau datblygu sydd ynghlwm â'u darparu nhw. Yn y mwyafrif o achosion (Rhent Cymdeithasol a Rhent Fforddiadwy), nid yw'r refeniw'n talu am y costau datblygu, ac yn achos tai fforddiadwy canolradd, bydd y refeniw ond yn cydbwysu'r costau datblygu.

7.2 Grantiau ar gyfer safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy

Gellir ystyried unrhyw gynllun sy'n cynnig elfen 50% o dai fforddiadwy fel safle 'a arweinir gan dai fforddiadwy' (yn unol â'r canllawiau ym Mholisi Cynllunio Cymru a llythyr y Gweinidog y cyfeirir ato uchod).

Ystyrir yr economeg yn fan hyn.

Mae'r tabl ar y dudalen nesaf yn dangos gwerthoedd gweddilliol fesul hectar o gynllun 30 annedd fesul hectar. Mae'n dangos (mewn coch) y Meincnodau Gwerth Tir ar gyfer yr ystod o is-farchnadoedd ar draws y Fwrdeistref Sirol.

Mae hefyd yn dangos y cymhorthdal sydd ei angen i sicrhau cyfraniad tai fforddiadwy o 50%. Mae hyn yn amlwg yn is ar gyfer ardaloedd gwerth uwch. Felly, er enghraifft, y cymhorthdal sydd ei angen ar gyfer is-farchnad Llandudno yw £290,000 fesul hectar, a'r cymhorthdal sydd ei angen ar gyfer Abergele a Llanddulas, ar y llaw arall, yw £770,000

Tabl 6 Y cymhorthdal sydd ei angen ar is-farchnadoedd ac unedau tai fforddiadwy

30 annedd fesul hectar							
	0%	10%	20%	30%	40%	50%	Meincno d Gwerth Tir
Llandudno	£1.92	£1.59	£1.25	£0.92	£0.58	£0.25	£0.54
Dyffryn Conwy	£1.79	£1.47	£1.14	£0.81	£0.49	£0.16	£0.50
Conwy	£1.74	£1.42	£1.10	£0.77	£0.45	£0.13	£0.48
Dwyrain Gwledig	£1.66	£1.35	£1.03	£0.71	£0.39	£0.07	£0.46
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£1.26	£0.99	£0.73	£0.46	£0.20	-£0.06	£0.35
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£1.23	£0.88	£0.64	£0.39	£0.15	-£0.09	£0.31
Y Mynyddoedd	£1.11	£0.72	£0.45	£0.18	-£0.09	-£0.37	£0.23
Abergele a Llanddulas	£0.86	£0.60	£0.34	£0.08	-£0.18	-£0.44	£0.28
Towyn a Bae Cinmel	-£0.20	-£0.39	-£0.58	-£0.77	-£0.96	£1.15	-£0.38

Y cymhorthdal sydd ei angen	Lluosydd	Y cymhorthdal sydd ei angen	Unedau	Y cymhorthdal sydd ei angen
i gyflawni lefelau TFf o 50%		i gyflawni lefelau TFf o 50%	50%	fesul uned TFf
(Ar Adeiladu a Thir)			TFf	
(£ miliynau)				
0.29	£1,000,000	£290,000	15	£19,333
0.16	£1,000,000	£340,000	15	£22,667
0.16	£1,000,000	£350,000	15	£23,333
0.16	£1,000,000	£390,000	15	£26,000
0.16	£1,000,000	£410,000	15	£27,333
0.16	£1,000,000	£400,000	15	£26,667
0.16	£1,000,000	£600,000	15	£40,000

30 annedd fesul hectar							
0.16	£1,000,000	£720,000	15	£48,000			
0.16	£1,000,000	£770,000	15	£51,333			

Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

Mae'r golofn (yn y tabl uchod) yn dangos y cymhorthdal sydd ei angen fesul uned tai fforddiadwy. Mae'r ffigwr hwn yn £19,000 yn yr ardaloedd â'r gwerth uchaf, ac mae'n oddeutu £50,000 fesul uned fforddiadwy yn yr ardaloedd â'r gwerth isaf.

Mae tabl 7 isod yn dangos effaith grantiau ar gyfanswm y tai fforddiadwy fesul ardal is-farchnad; a hefyd y sgil effaith ar gyfanswm y cyflenwad tai o ganlyniad i gynlluniau a arweinir gan dai fforddiadwy. Tybir grant o oddeutu £12,000 miliwn y flwyddyn ar hyn o bryd.

Tabl 7 Effaith grantiau fesul is-farchnad

Is-Farchnadoedd	Y cymhorthdal sydd ei angen	Grant fesul blwyddyn	Unedau TFf a gynhyrchwyd	Cyfanswm yr anheddau
	fesul uned TFf		Nifer yr Unedau	a sbardunwyd
Llandudno	£19,333	£12,000,000	621	1,241
Dyffryn Conwy	£22,667	£12,000,000	529	1,059
Conwy	£23,333	£12,000,000	115	1,029
Dwyrain Gwledig	£26,000	£12,000,000	462	923
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£27,333	£12,000,000	439	878
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£26,667	£12,000,000	450	900
Y Mynyddoedd	£40,000	£12,000,000	300	600
Abergele a Llanddulas	£48,000	£12,000,000	250	500
Towyn a Bae Cinmel	£51,333	£12,000,000	115	468

Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

Mae hyn yn dangos effaith gynyddol buddsoddi grantiau mewn ardaloedd gwerth uwch sydd eisoes yn darparu cyfran gymharol uchel o dai fforddiadwy.

Mae hyn, i raddau helaeth, yn adlewyrchu'r ffaith nad yw grantiau'n ymestyn mor bell mewn ardaloedd gwerth is.

Mae'r grant sydd ei angen i gynyddu'r ddarpariaeth TFf ar y pedwar safle strategol preswyl a gynigir yn y CDLIN hefyd wedi cael ei ystyried (Tabl 8). Mae hyn yn seiliedig ar y rhagdybiaethau hyfywedd safonol a'r niferoedd tai dangosol ar y safle yn unig (BP10 CDLIN) ar y cam hwn - nid yw'n ystyried materion hyfywedd penodol i'r safle, a fyddai'n berthnasol pe bai lefelau TFf uwch yn cael eu cynnig ar y safleoedd hyn. Mae gwaith pellach yn mynd rhagddo mewn perthynas â hyfywedd penodol i safleoedd. Bydd y tabl hwn yn cael ei ddiweddarau unwaith y bydd bob un o'r dyraniadau a niferoedd tai yn hysbys.

Tabl 8 Y cymhorthdal sydd ei angen ar gyfer safleoedd strategol

Safle	Nifer yr anheddau	Targed darpariaeth TFf %	TFf a ychwanegwyd ar 50%	Cyfanswm cymhorthdal	Cymhorthdal fesul uned TFf ychwanegol
Llanfairfechan	150	45	44	£ 2,500,000	£ 66,667
Llanrhos	150	52.5	22.5	£ 1,750,000	£ 77,778
Hen Golwyn	250	75	50	£ 3,416,667	£ 68,333
Llanrwst	100	40	10.	£ 1,133,333	£ 113,333

Ffynhonnell: CBSC/Dr A Golland

8 Casgliadau

Mae'r astudiaeth hon yn anelu at asesu'r achos ar gyfer cynlluniau 'a arweinir gan dai fforddiadwy' yn ardal CBS Conwy.

Diffinnir cynlluniau 'a arweinir gan dai fforddiadwy' yn fras yma, ond yn bennaf fel cynlluniau lle mae 50% neu fwy o'r unedau yn dai fforddiadwy.

Mae'n canolbwyntio'n bennaf ar rôl y farchnad i ddarparu'r cynlluniau hynny ond hefyd yn ystyried sefyllfa Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) a rôl bosibl grantiau o ran cynyddu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy.

Y prif ganfyddiadau yw:

- Ni fydd y farchnad dai gyffredinol ym Mwrdeistref Sirol Conwy'n darparu cynlluniau a arweinir gan dai fforddiadwy. Nid yw'r gwerthoedd ar y cyfan yn llawer uwch na'r costau datblygu, sy'n golygu na all gwerthoedd gweddilliol gynnal lefelau uwch o dai fforddiadwy. Ar ochr isaf y farchnad, mae'n annhebygol y bydd y ddarpariaeth tai fforddiadwy'n fwy na 20% ar gyfer pob uned ar y safle. Dyma oedd canfyddiadau Astudiaeth Hyfywedd y CDLIN (Papur Cefndir 10) sy'n bwysig i'r gwaith hwn;
- Mae'r Meincnod Gwerth Tir (MGT) yn allweddol iawn ar gyfer penderfynu p'un a gaiff safleoedd eu cyflwyno neu beidio, a ph'un a fyddant yn cynnwys tai fforddiadwy - ac ar ba ganran o'r cynllun. Dylai'r rhain fod yn bwynt dechrau ar gyfer unrhyw drafodaeth ar gyfer safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy. Yn hyn o beth, mae'n bwysig nodi nad yw cynlluniau sydd ar ochr uchaf y farchnad, er eu bod yn cyflawni 40% o dai fforddiadwy, yn goresgyn y MGT o 50%, sy'n golygu bod diffyg hyfywedd;
- Nid yw'r MGT yn sefydlog. Gellir ei addasu gan bolisi sy'n rhyddhau tir, neu'n ei annog ei gyflwyniad, lle na fyddai hynny'n digwydd fel arall o bosibl. Mae sawl enghraifft o drafod gwerth plotiau o oddeutu £10,000 ar gyfer safleoedd tai fforddiadwy. Mae hyn yn tueddu i ddigwydd mewn dau achos. Y cyntaf, mewn lleoliadau lle na chaiff datblygiadau eu hannog, megis mewn Parciau Cenedlaethol, lle rhoir

pwyslais ar fodloni anghenion lleol yn hytrach na darparu ar gyfer pobl sy'n mudo i'r ardal neu ail gartrefi. Yr ail yw lle bo polisi'n annog safleoedd eithriedig drwy bolisi cynllunio. Yn yr amgylchiadau hyn, mae'n bosibl y caiff safleoedd eu cyflwyno ar lefelau is;

- Hefyd yn berthnasol i'r uchod, yw'r cwestiwn ehangach mewn perthynas â chynyddu'r cyflenwad tai fforddiadwy drwy gynllunio a rhyddhau tir. Bwriad y 20% wrth gefn yn narpariaeth tai'r CDLIN yw sicrhau cyflenwad digonol dros gyfnod y cynllun, heb beryglu gorgyflenwad. Archwiliwyd y theori a'r egwyddorion yn Adran 2 uchod. Mae'r dadansoddiad (a'r dadansoddiad perthnasol) yn awgrymu y gellir dyrannu a rhyddhau swm sylweddol o dir ychwanegol heb gael effaith sylweddol ar werth tir. Golyga hynny bod gwerth tir yn aros yr un fath er gwaethaf y cynnydd mewn cyflenwad; yn enwedig gan fod prisiau tai'n ddibynnol yn bennaf ar y farchnad ail law. Bydd hyn yn arwain at ragor o dai yn gyffredinol, ynghyd â chyfle i ddarparu rhagor o gynlluniau Adran 106. Nid yw hyn yn cynnig datrysiad i'r llwybr a arweinir gan dai fforddiadwy, ond mae'n bosibl y bydd yn cynyddu nifer yr unedau fforddiadwy a ddarperir o'r newydd.
- Mae Llywodraeth Cymru'n ystyried tir cyhoeddus fel ffordd bwysig lle gellir cynyddu'r cyflenwad Tai Fforddiadwy. Mae'r Cyngor yn datblygu darnau o'u tir eu hunain i'w gwaredu ar gyfer cynlluniau a arweinir gan dai fforddiadwy. Sefydlwyd grŵp prosiect i reoli'r broses hon. Ymddengys bod rhywfaint o rwystredigaeth ymhlith Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig mewn perthynas â rhai asiantaethau sector cyhoeddus;
- Mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn defnyddio dau ddull i ddarparu tai fforddiadwy. Y cyntaf yw cynlluniau Adran 106 lle adeiladir yr unedau gan ddatblygwyr preifat a'u trosglwyddo i'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig am ganran o'r CCD, a'r ail yw safleoedd a gaiff eu harwain gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, ac mae rhai o'r rhain yn gallu cyflawni lefel tai fforddiadwy o 100%. Fodd bynnag, mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi nodi'n glir na ellir cyflawni hyn heb gymorth grant;
- Mae grantiau'n tueddu i fod yn seiliedig ar ychswagenolrwydd, a gaiff ei gynrychioli gan welliannau neu gynnydd yn nifer yr unedau. Ymddengys bod hyn yn digwydd ar sail safle wrth safle, ac i bob

pwrpas, ar sail bidio. Mae'r dadansoddiad yn dangos sut y gellir defnyddio'r grant i gyflawni safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy. Mae'r ffigurau'n awgrymu y cyflawnir lefelau cymharol uwch o dai fforddiadwy gyda chymhorthdal llai mewn ardaloedd marchnad cryfach. Nid yw hyn yn syndod, ond os mai'r amcan yw cynyddu nifer y safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy, yna mae'n bosibl mai canolbwyntio grantiau ar leoliadau sydd eisoes yn cyflawni lefelau uchel o dai fforddiadwy yw'r ffordd orau i gyflawni canlyniadau cryf. Yn y pen draw, bydd penderfynu ar werth y dull hwn yn golygu triongli dadansoddiadau o anghenion, cyflenwad a chryfder y farchnad.