

ATODIAD 2 – Sesiwn Gwrandawriad 4 Pwynt Gweithredu 10 Newidiadau o Faterion yn Codi Arfaethedig i Bolisi H4

Polisi H4 – Cyfraniadau Tai Fforddiadwy

Bydd yn rhaid i gynigion datblygiadau tai newydd o 5 neu ragor o unedau neu ar safleoedd o 0.25 ha a mwy gwneud cyfraniadau tuag at y ddarpariaeth o dai fforddiadwy, yn unol â'r meini prawf canlynol:

1. Bydd angen cyfraniad gan gynigion datblygiadau o dai ar y farchnad agored o 5 neu ragor o unedau aneddleoedd neu ar safleoedd 0.25 ha a mwy.

2. Bydd y cyfraniadau targed sydd eu hangen ar gynigion datblygu Dyma'r cyfraniadau targed sy'n ofynnol ar gyfer pob Ardal Brisiau ardal is-farchnad yn seiliedig ar y cyfraniad angenrheidiol ar gyfer yr ardal is-farchnad perthnasol fel a ganlyn, fel y nodir isod:

- i. Canol Powys – cyfraniad o 30%
- ii. Dyffryn Hafren – cyfraniad o 20%.
- iii. Gogledd Powys – cyfraniad o 10%.
- iv. De-Orllewin Powys - cyfraniad o 0%.

Bydd y cyfraniadau targed uchod yn cael eu cadw o dan adolygiad er mwyn adlewyrchu'r newidiadau mewn hyfywedd. Bydd unrhyw ddiwygiadau i'r cyfraniadau targed o ganlyniad i'r adolygiad hwn yn cael eu cadarnhau trwy'r Ganllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.

3. Bydd cyfraniadau ar ffurf darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle. Bydd ffurfiau eraill o gyfraniadau, yn cynnwys darpariaeth oddi ar y safle neu gyfraniadau ariannol yn lle darpariaeth ar y safle, dim ond yn cael eu hystyried mewn amgylchiadau lle mae'n glir gellir dangos na fyddai darpariaeth ar y safle yn ymarferol briodol.

4. Mewn achos lle byddai'r cyfraniadau yn cyfateb i lai nag 1 uned, bydd angen symiau gohiriedig ar gyfer y swm cyfatebol i'r cyfraniad rhannol.

5. Bydd yn rhaid i'r tai fforddiadwy a ddarperir adlewyrchu'r angen a ddynodir yn lleol o ran eu maint, math o eiddo a deiliadaeth.

Mewn achos lle bydd y cynigydd yn cyflwyno tystiolaeth penodol manwl ar gyfer y safle sy'n dangos y byddai'r cyfraniadau a nodir uchod yn gwneud y datblygiad yn anhyfyw, bydd y Cyngor yn ystyried gostwng neu, os yw'n angenrheidiol, gwaredu'r gofyn am gyfraniadau tai fforddiadwy.

4. Bydd tai fforddiadwy sy'n cael ei ddarparu o dan y polisi hwn yn cael ei reoli yn unol â pholisi SP3.

Bydd y ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn cael ei thrafod fesul safle gan ystyried y dystiolaeth ar hyfywedd y datblygiad.

4.6.13 Mae cyfraniad at dai fforddiadwy a'u darparu'n allweddol i gyflawni strategaeth y Cynllun ac i gwrdd â tharged tai fforddiadwy y cynllun. Mae Polisi H4 yn ymateb i'r gofyniad i wneud cyfraniad at dai fforddiadwy drwy'r system gynllunio. Mae Maen Brawf 2 Polisi H4 yn gosod y cyfraniadau targed ar gyfer pedair 'ardal brisiau' ardal is-farchnad sy'n seiliedig ar ardaloedd penodol o brisiau tai tebyg fel y diffinnir yn yr Asesiad Hyfywedd, fel y diweddarwyd ym mis Awst 2016 a dangosir ar y map sydd hefyd yn cynnwys rhestr o ardaloedd Cynghorau Cymuned fesul pob ardal is-farchnad (Atodiad 4A). Bydd canran y cyfraniadau a nodir ym maen brawf 2 yn cael eu hadolygu o bryd i'w gilydd er mwyn adlewyrchu'r newidiadau mewn gwerth tir, prisiau tai, gofynion polisi a chostau datblygu. Mewn achosion lle mae'r dystiolaeth yn adnabod newidiadau mewn hyfywedd a fyddai'n cael effaith positif neu negatiff ar lefel y cyfraniad a fyddai'n cael ei geisio, neu lle mae newidiadau i fforddiadwyedd ac angen am dai fforddiadwy yn cael eu dynodi drwy'r broses LHMA, byddai'r cyfraniadau targed yn cael eu diwygio trwy'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy hadolygu fel rhan o Adroddiad Monitro Blynyddol y CDLI a'r camau priodol i'w cymryd.

4.6.14 Diffinnir 'Tai Fforddiadwy' a'r 'Angen Lleol' am dai fforddiadwy ym Mholisi H8 isod²⁶. Diffinnir y term 'cyfraniad' naill ai fel cyfraniad ar y safle, oddi ar y safle neu gyfraniad ariannol ('swm gohiriedig') neu drwy ddarparu tai ar y safle. Y tybiaeth yw bydd y cyfraniad yn cael ei wneud ar y safle, oherwydd mae'r ffurf yma o dai fforddiadwy yn sicrhau bod y tai yn cael eu darparu yn y lleoliad lle mae'r angen. Dim ond mewn achosion lle na fyddai'r ddarpariaeth ar y safle yn ymarferol y rhoddir ystyriaeth i ffurfiau eraill o gyfraniadau, gyda symiau gohiriedig yn arbennig o briodol lle byddai cyfraniadau'n dod i lai nag uned gyfan. Mewn achosion lle byddai'r cyfraniadau yn gyfwerth â llai nag 1 uned, byddai angen symiau cyfnewid cyfatebol i'r cyfraniad rhannol. Bydd yn rhaid i amrywiaeth a maint yr unedau adlewyrchu'r angen lleol am dai. Fel arfer bydd y Cyngor yn disgwyl i'r cymysgedd o ddeiliadaethau i gynnwys tai rhent cymdeithasol yn bennaf, 75% a 25% o dai canolradd (i'w rhenti neu werthu) oherwydd bydd hyn yn adlewyrchu'r cymysgedd o ddeiliadaethau a ddynodwyd yn LHMA Powys, oni bai bod dystiolaeth leol yn awgrymu'r angen am gymysgedd o ddeiliadaethau eraill. Rhoddir dystiolaeth fanwl o anghenion tai lleol yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Lleol. Bydd symiau cyfnewid yn cael eu rheoli a'u defnyddio gan y Cyngor er mwyn sicrhau bod yr arian yn cael ei wario ar hwyluso neu ddarparu tai fforddiadwy i fynd i'r afael â'r angen am dai fforddiadwy yn unol â'r dystiolaeth. Bydd rhagor o fanylion ar sut y bydd symiau cyfnewid yn cael eu rheoli a'u defnyddio yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy.

4.6.15 Mae Polisi H4 yn berthnasol i bob datblygiad tai sy'n fwy na'r trothwy o bump neu fwy o dai neu 0.25ha o dir. Mae'r trothwyon polisi a'r cyfraniadau targed wedi'u llunio gan ganfyddiadau'r Asesiad Hyfywedd a diweddarwyd a'r adolygiad a gynhaliwyd gan y Gwasanaeth Prisiwr Rhanbarthol (Awst 2016) gan ystyried dystiolaeth o ddatblygiadau sy'n cael eu cyflawni ar y llawr. Mae canran y cyfraniadau targed yn amrywio yn ôl pob ardal is-farchnad fel y nodir gan y gwaith hyfywedd wedi'i diweddarau a sonnir amdano uchod. Bydd llwyddiant a chyflawni'r ganran cyfraniadau targed yn cael ei fonitro a'i adolygu o bryd i'w gilydd.

4.6.16 Lle darperir tai fforddiadwy ar y safle, a'r deiliadaethau sydd eu hangen yw eiddo cymdeithasol i'w rhentu, rhaid i'r datblygwr bartneru â Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (RSL) neu sefydliad cyfwerth neu'r Awdurdod Tai Strategol (SHA) i sicrhau y bydd y tai a ddarperir yn aros yn fforddiadwy am byth. Mewn achosion lle mae'r dystiolaeth am angen lleol ar gyfer daliadaeth ganolig (i'w rhentu neu werthu), bydd fforddiadwyedd eiddo yn cael ei reoli er mwyn sicrhau ei fod yn para'n fforddiadwy am byth, fel y nodir ym mholisi SP3. Mae Polisi H4 yn cefnogi cyfraniadau ariannol yn lle tai fforddiadwy ar y safle lle mae diffyg ymrwymiad gan Landlordiaid RSL i bartneru â datblygwr.

4.6.17 Bydd angen i ddatblygwyr sy'n ceisio negodi cyfraniad llai o dai fforddiadwy neu ddiddymu'r gofyn am dai fforddiadwy ar sail hyfywedd gyflwyno gwerthusiad manwl o hyfywedd yn dangos y byddai'r gofyn hwn yn gwneud y datblygiad yn anhyfyw. Dylai'r dystiolaeth brofi effaith gwahanol lefelau o dai fforddiadwy ar hyfywedd datblygiad a dylai adnabod y lefel y gellir darparu tai fforddiadwy tra'n cynnal hyfywedd y datblygiad. Bydd rhagor o fanylion ar gamau'r Cyngor tuag at negodi a diogelu darpariaeth ar safleoedd a chyfraniadau ariannol, yn cynnwys arweiniad ar hyfywedd a'r amgylchiadau lle gellir amrywio neu adolygu cyfraniadau, wedi'u cynnwys yn y Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.