

# Ceredigion

## Cynllun Datblygu Lleol 2007 - 2022

### Canllawiau Cynllunio Atodol

### Cartrefi Fforddiadwy

(Cyngor i dirfeddianwyr, datblygwyr, darpar berchenogion a meddianwyr,  
landlordiaid, ymgynghorwyr ac asiantau proffesiynol)





## Rhagair

Mae'r Cyngor Sir yn gweithio i greu Cymunedau Cynaliadwy i Geredigion drwy sicrhau nid yn unig bod pob un o'i Gynlluniau Gwasanaeth a'i Strategaethau yn seiliedig ar weledigaeth glir, ond bod ein Gwasanaethau yn cydweithio mewn ffordd ymarferol er mwyn cyflawni'r weledigaeth honno.

Ar ôl mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol, yn ogystal â chynnig canllawiau ymarferol ar dai fforddiadwy i'r rhai sy'n defnyddio ein Gwasanaethau Cynllunio, mae hefyd yn bwysig pwysleisio y gall ein Gwasanaethau Tai helpu i roi rhagor o gymorth ymarferol i ddatblygwyr, landlordiaid a'r rhai sy'n chwilio am gartref fforddiadwy.

Mae'r Cyngor wedi ymrwymo i weithio gyda'r sector cyhoeddus a'r sector preifat er mwyn ei gwneud yn haws i unigolion gael gafael ar wybodaeth am sut i fod yn gymwys i gael tai fforddiadwy ac argaeledd tai fforddiadwy ar-lein a thrwy lunio nodiadau cyfarwyddyd cynllunio atodol.

Felly, mae'n bleser gan y Cyngor gyflwyno'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn ar Dai Fforddiadwy fel rhan o'i ymrwymiad i gynnig gwell cymorth ymarferol ynglŷn â'r gweithdrefnau cynllunio a ddylai ei gwneud hi'n haws i bobl Ceredigion gael gafael ar gyngor a gwybodaeth am ddarpariaeth y tai fforddiadwy addas sydd ar gael trwy'r gwasanaeth Opsiynau Tai.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn rhan o gyfres o nodiadau canllaw sy'n ategu polisiau'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI). Er y caiff penderfyniadau ynghylch ceisiadau cynllunio eu seilio ar bolisiau'r CDLI (fel y nodir yn rhan 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004), mae cynnwys y Canllawiau Cynllunio Atodol yn ystyriaeth gynllunio berthnasol.

Nid yw'r Canllawiau'n gosod polisi'n annibynnol ar y CDLI eithr mae'n darparu canllawiau atodol yn unig. Felly, yn unol â Rheoliadau Asesiadau Amgylcheddol o Gynlluniau a Rhaglenni (Cymru) 2004, nid ystyriwyd bod angen cynnal Asesiad Amgylcheddol Strategol ar wahân arno. Cewch weld canlyniadau'r Arfarniad o Gynlaiadwyedd/Asesiad Amgylcheddol Strategol ar y polisiau sy'n berthnasol i'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn:

- S05 Tai Fforddiadwy

yn Atodiad 3 Adroddiad Terfynol Arfarniad o Gynaliadwyedd Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion (Ebrill 2013).

Yn unol â Chanllawiau Llywodraeth Cymru ("Cynlluniau Datblygu Lleol Cymru" paragraff 5.3), cafodd y Canllawiau Cynllunio Atodol sy'n ymwneud â Cartrefi Fforddiadwy eu llunio ar y cyd â rhanddeiliaid a bu ymgynghori cyhoeddus yn eu cylch rhwng 16 Ionawr 2014 a hanner dydd 28 Chwefror 2014. Mae Anecs 1 (ar gael ar [www.ceredigion.gov.uk](http://www.ceredigion.gov.uk) yn unig) yr adroddiad hwn yn gosod yr ymatebion a gafwyd i'r ymgynghori yn ogystal ag ymateb Cyngor Sir Ceredigion (CSC) ynghyd ag unrhyw newidiadau a argymhellwyd i'r CCA.

Cafodd y Canllawiau Cynllunio Atodol hyn eu mabwysiadu'n ffurfiol gan Gyngor Sir Ceredigion ar 25 Medi (Cofnod Rhif 11 a, b, c)

# Cynnwys

<b>Rhagair</b>	<b>i</b>
<b>Cynnwys</b>	<b>iii</b>
<b>Cipolwg Cyflym - Cynllunio a Chartrefi Fforddiadwy yng Ngheredigion</b>	<b>v</b>
<b>Sut mae Defnyddio'r Canllaw Cyffredinol Hwn</b>	<b>vii</b>
<b>Arweiniad Cyffredinol</b>	<b>1</b>
<b>Atodiadau</b>	<b>13</b>
<b>Cynnwys</b>	<b>15</b>
<b>Atodiad 1 - Rhestr Termau</b>	<b>17</b>
<b>Atodiad 2 – Dogfennau Allweddol sy'n Ategu'r Canllawiau</b>	<b>21</b>
<b>Atodiad 3 - Cysylltiadau</b>	<b>23</b>
<b>Atodiad 4: Cartrefi Fforddiadwy - Canllaw i Ddatblygwyr</b>	<b>25</b>
<b>Atodiad 5a: Tai Fforddiadwy – Canllaw i Werthwyr</b>	<b>39</b>
<b>Atodiad 5b: Cartrefi Fforddiadwy Rhent Canolradd - Canllaw ynglŷn â Gosod</b>	<b>43</b>
<b>Atodiad 6: Pwy All Feddiannu Cartref Fforddiadwy?</b>	<b>47</b>
<b>Pwy All Feddiannu Cartref Fforddiadwy i'w Brynu (a elwir yn Gartref Wedi'i Ddisgowntio i'w Werthu)?</b>	<b>51</b>
<b>Pwy All Feddiannu Cartref Fforddiadwy Rhent Canolradd?</b>	<b>55</b>
<b>Pwy All Feddiannu Cartref Fforddiadwy Cymdeithasol ar Rent?</b>	<b>59</b>



# Cipolwg Cyflym - Cynllunio a Chartrefi Fforddiadwy yng Ngheredigion

Mae helpu darparu tai fforddiadwy yn rhan annatod o'r system gynllunio. Yng Ngheredigion hyd yma (2014) mae'r Cyngor Sir wedi sicrhau dros 470 o ganiatadau cynllunio ar gyfer cartrefi fforddiadwy. Mae'r ddogfen hon yn nodi'n fanwl bolisi tai fforddiadwy Cynllun Datblygu Lleol Cyngor Sir Ceredigion. Bwriedir iddi gael ei defnyddio, nid yn unig gan adeiladwyr a datblygwyr wrth ddarparu tai fforddiadwy, ond hefyd gan bawb sy'n ystyried prynu cartrefi fforddiadwy neu sy'n chwilio am gartrefi fforddiadwy i'w rhentu.

Mae nifer o wahanol fathau o gartref fforddiadwy'n cael eu darparu trwy'r system gynllunio ac mae'r ddogfen hon yn nodi'r prif wahaniaethau sydd rhyngddynt, y meini prawf cymhwysedd ar gyfer cartref fforddiadwy a ble i ddod o hyd i un. Nid dim ond prynwyr am y tro cyntaf all gael cartrefi fforddiadwy. Gall unrhyw un sydd angen tŷ ac a fu'n preswyllo yng Ngheredigion neu'r cynghorau cymuned cyfagos am o leiaf bum mlynedd, neu sy'n weithiwr allweddol, neu sy'n gofalu am berthynas cymwys neu y mae angen gofal gan berthynas cymwys arno gael cartref fforddiadwy. Mae gwefan Opsiynau Tai Ceredigion yn ffynhonnell dda o wybodaeth ynglŷn â darparu cartrefi fforddiadwy trwy'r system gynllunio [www.ceredigionhousing.co.uk](http://www.ceredigionhousing.co.uk).

Mae tri phrif fath o gartref fforddiadwy yng Ngheredigion, sef:

1. **Wedi'u Disgowntio i'w Gwerthu** – mae'r tai hyn ar gael i'w prynu am bris gostyngol, fel arfer 30% neu 50% o'u gwerth ar y farchnad agored.
2. **Rhent Canolradd** – cartrefi rhent yw'r rhain sydd ar gael i'w rhentu am lai na phris y farchnad.
3. **Cymdeithasol ar Rent** - mae'r tai hyn yn eiddo i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a nhw sy'n eu rheoli. Dyrennir y tai hyn o'r Gofrestr Tai Gyffredin. Yn 2013 mae bron 1800 o bobl ar y Gofrestr Aros Gyffredin a derbynnir tua 100 o geisiadau newydd bob mis, ond dim ond tua 300 o dai Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n dod ar gael i'w gosod bob blwyddyn.

Mae'r ddogfen hon yn helpu'r rhai sy'n cyflwyno cais cynllunio ar gyfer tai i ddeall faint o gyfraniad y bydd yn rhaid iddynt ei wneud at dai fforddiadwy. Adolygir y ddarpariaeth sydd ei hangen yn rheolaidd ac ar hyn o bryd mae'n cyfateb i 10% o werth yr annedd neu'r anheddau ar y farchnad agored. Ar safleoedd ar gyfer un annedd telir y cyfraniad hwn i'r Cyngor fel swm gohiriedig a ddefnyddir wedyn er mwyn helpu i dalu am dai fforddiadwy ar gynlluniau eraill. Fodd bynnag, ar stadau o ddau dŷ neu ragor mae tai fforddiadwy fel arfer yn cael eu hadeiladu ar y safle.

Felly, mae'n hanfodol bod unigolion sy'n bwriadu cyflwyno cais am dai yn cysylltu'n gynnar â'r Cyngor (y Gwasanaeth Cynllunio) er mwyn sicrhau bod ganddynt y wybodaeth ddiweddaraf sydd ar gael.

Mae'r Cyngor bob amser yn ceisio dod o hyd i ffyrdd o ddarparu cartrefi fforddiadwy i bobl Ceredigion. Mae'r ddogfen hon yn cynnwys yr holl wybodaeth sydd ei hangen arnoch am yr hyn mae'r system gynllunio yn ei wneud er mwyn helpu i ddarparu cartrefi fforddiadwy drwy'r Cynllun Datblygu Lleol wrth gydgyssylltu â Gwasanaeth Tai'r Cyngor, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a Datblygwyr Preifat.

---



## Sut mae Defnyddio'r Canllaw Cyffredinol Hwn

Mae ystod eang o unigolion yn ymwneud â'r farchnad dai, boed hynny fel pobl sy'n chwilio am gartref, tiffeddianwyr, datblygwyr tai, gweithwyr proffesiynol ym maes cynllunio (penseiri, syrfewyr, ymgynghorwyr cynllunio ac ati) a gweithwyr proffesiynol eraill (asiantau tai, cyfreithwyr, ac ati).

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn ddogfen gynhwysfawr a ddylai gael ei hystyried gan bob defnyddiwr yn ei chyfanrwydd er cyflawnrwydd.

Ceir crynodeb byr iawn o'r cynnwys ar gyfer y cyhoedd yn y rhagymadrodd '**Cipolwg Cyflym**', tudalen v.

Ar gyfer pawb sydd â diddordeb penodol mewn tai fforddiadwy, o ran cyflwyniad i'r pwnc, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell y dylid darllen **Cartrefi Fforddiadwy - Arweiniad Cyffredinol**. Fodd bynnag, bydd rhai o'r elfennau manylach o'r canllawiau hyn o fwy o ddiddordeb neu ddefnydd i rai unigolion na'i gilydd. Er hwylustod, ochr yn ochr â'r Canllawiau Cynllunio Atodol llawn, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi llunio set o becynnau defnyddwyr sydd wedi eu hanelu at ddefnyddwyr neilltuol. Mae'r pecynnau defnyddwyr wedi eu llunio o wahanol gyfuniadau o Adrannau a godwyd o'r Canllawiau Cynllunio Atodol at ddefnydd defnyddwyr penodol h.y. rhai sy'n chwilio am gartref fforddiadwy neu ddatblygwyr. Mae'r pecynnau defnyddwyr ar gael ar wefan yr Awdurdod Cynllunio Lleol [www.ceredigion.gov.uk/planning](http://www.ceredigion.gov.uk/planning)



# Arweiniad Cyffredinol

## 1. Cyflwyniad i Gartrefi Fforddiadwy yng Ngheredigion

Mae Cyngor Sir Ceredigion ('y Cyngor') am sicrhau y gall pob preswlydd yng Ngheredigion gael gafael ar gartref sy'n diwallu ei anghenion. Darperir y rhan fwyaf o gartrefi fforddiadwy yn y Sir ar hyn o bryd drwy Gymdeithasau Tai – a elwir hefyd yn Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Nid oes digon o gartrefi fforddiadwy i ddiwallu'r angen am gartrefi fforddiadwy, ac nid oes digon o amrywiaeth o ran y mathau o gartrefi fforddiadwy sy'n bodoli ar hyn o bryd ychwaith. Mae nifer sylweddol o breswylwyr, gan gynnwys llawer o aelwydydd sy'n gweithio, yng Ngheredigion na allant fforddio rhenti'r farchnad breifat. Mae lefel prisiau tai yn golygu na all hyd yn oed y rhai sy'n ennill incwm cymharol dda fforddio prynu cartref. Mae'r Llywodraeth Genedlaethol yn nodi mai un ffordd o fynd i'r afael â phrinder cartrefi fforddiadwy yw darparu cartrefi fforddiadwy trwy'r system gynllunio lle mae'n ofynnol i ddatblygwyr ddarparu canran benodol o gartrefi fforddiadwy ar eu datblygiadau tai yn gyffredinol. Yng Ngheredigion, cyn mis Mai 2013, mae llawer o'r tai hyn wedi'u datblygu fel cartrefi 'wedi'u disgowntio i'w gwerthu' sy'n cael eu gwerthu am bris gostyngol ar ôl didynnu swm penodol o bris y farchnad. Fodd bynnag, mae angen mathau eraill o gartrefi fforddiadwy yn ogystal chartrefi wedi'i disgowntio i'w gwerthu er mwyn helpu sicrhau y caiff anghenion trigolion Ceredigion eu diwallu yn awr ac at y dyfodol.

### A wyddoch chi?

- *Yng Ngheredigion hyd yma (2013) rydym wedi sicrhau dros 450 o ganiatadau ar gyfer tai fforddiadwy.*
- *Yn 2013 roedd bron 1800 o bobl ar y Gofrestr Aros Gyffredin a derbynnir tua 100 o geisiadau newydd bob mis, ond dim ond tua 300 o dai Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sydd ar gael i'w gosod bob blwyddyn*
- *Mae gwefan 'Opsiynau Tai' Ceredigion yn siop un stop i bawb sy'n chwilio am gartref fforddiadwy i'w rentu neu i'w brynu.*

Mae'r amrywiaeth o gartrefi fforddiadwy sydd eu hangen yn cynnwys tai sydd ar gael fel cartrefi wedi'u disgowntio i'w gwerthu (DFS) rhwng 30% a 50% islaw eu gwerth ar y farchnad a thai rhent canolradd a thai cymdeithasol ar rent.

Mae'r Arweiniad Cyffredinol hwn yn rhoi rhywfaint o gefndir a gwybodaeth sylfaenol am gartrefi fforddiadwy i wahanol grwpiau o bobl sydd â diddordeb mewn cartrefi fforddiadwy. Gall y rhain gynnwys:

- tîrfeddianwyr a datblygwyr,
- cynghorwyr proffesiynol,
- asiantau,
- landlordiaid preifat
- Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig,
- darpar feddianwyr

Ceir canllawiau manylach yn atodiadau'r Canllawiau Cynllunio Atodol.

## 2. Faint o Gartrefi Fforddiadwy sydd eu Hangen yng Ngheredigion?

Ewch i:  
Atodiad 2,  
Dogfennau i weld yr  
AATLI

Mae astudiaeth i Asesu Anghenion Tai Lleol (AATLI) a gynhaliwyd gan Opinion Research Services yn 2004 ac a ddiweddarwyd yn 2008 yn nodi bod angen i 32% o'r holl dai ychwanegol yn y sir yn y dyfodol fod yn gartrefi fforddiadwy.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn esbonio'r hyn y gall y system gynllunio ei wneud er mwyn helpu i sicrhau cartrefi fforddiadwy. Mae'n gwneud hyn drwy Bolisi S05 y Cynllun Datblygu Lleol. O dan y polisi hwn mae'r cynllun yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwyr anheddau (naill ai adeiladau newydd neu addasiadau) gyfrannu at gartrefi fforddiadwy. Yng Ngheredigion, pennwyd y cyfraniad hwn yn 20% o'r unedau ar y safle. Mae hyn yn ystyried mathau cymysg o dai ac mae'n cyfateb i 10% o werth y datblygiad cyfan ar y Farchnad Agored (a elwir hefyd yn Werth Datblygu Crynswth neu GDV). Dylai'r ddarpariaeth bob amser fod ar y safle oni bai bod y Cyngor yn derbyn bod amgylchiadau eithriadol sy'n golygu na fyddai hyn yn bosibl neu fod y cais am un uned a leolir mewn Canolfan Gwasanaeth neu Aneddiadau Cyswllt. Os bydd yr Awdurdod

Cynllunio Lleol (ACLI) yn cytuno nad oes modd darparu'r cartrefi fforddiadwy ar y safle, bydd angen talu swm gohiriedig sy'n cyfateb i 10% o gyfanswm y Gwerth Marchnad Agored yn gyffredinol.

### **A Allwn Adeiladu Digon o Gartrefi i Ateb y Galw?**

Yn anffodus, mae cymaint o alw am gartrefi fforddiadwy fel na all yr awdurdod lleol (ALI) ei ddiwallu i gyd.

Yn ystod cyfnod y CDLI, sy'n ymestyn o 2007 hyd 2022, mae'r ACLI yn gobeithio hwyluso oddeutu 1100 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol. Y nod yw y bydd y ddarpariaeth hon yn cynnwys amrywiaeth o dai wedi'u disgowntio i'w gwerthu, tai rhent canolradd a thai cymdeithasol ar rent i ddiwallu'r gwahanol anghenion a nodwyd yn yr Asesiad o Anghenion Tai Lleol.

## **3. Mathau o Dai Fforddiadwy yng Ngheredigion**

Yng Ngheredigion, disgwylir i'r mathau canlynol o gartrefi fforddiadwy gael eu darparu o ganlyniad i bolisi'r CDLI.

### **Cartrefi wedi'u Disgowntio i'w Gwerthu (DFS)**

Cartrefi wedi'i disgowntio i'w gwerthu yw'r rhain, fel arfer am bris sydd 30% neu 50% yn llai na'u Gwerth ar y Farchnad Agored. Er enghraifft, pe bai cartref yn werth £100,000 ar y farchnad agored yna byddai Cartref Fforddiadwy wedi'i Disgowntio i'w Werthu ar werth am naill ai 30% islaw ei werth ar y farchnad agored, sef £70,000 neu 50% islaw ei werth ar y farchnad agored, sef £50,000. Nodir y ganran a ddefnyddir wrth werthu'r cartref fel rhan o'r caniatâd cynllunio gwreiddio ac mae'r manylion wedi eu nodi yn y cytundeb Adran 106 sy'n mynd gyda'r caniatâd cynllunio. Mae'n rhaid cymhwyso'r disgownt ar gyfer Cartref Fforddiadwy i'w Werthu at ei Werth ar y Farchnad Agored bob tro y caiff ei werthu neu ei ailwerthu, yn unol â chytundeb Adran 106. Mae hyn yn golygu y gallai'r deiliad cartref ennill rhywfaint o ecwiti wrth werthu mewn marchnad lle mae prisiau'n codi. Mae tai hunanadeiladu hefyd yn perthyn i'r categori Cartrefi wedi'u Disgowntio i'w Gwerthu. Cartrefi yw'r rhain lle mai'r adeiladwr / datblygwr yw meddiannydd arfaethedig y

cartref hefyd. Bydd cytundeb Adran 106 yn gymwys i'r mathau yma o dai hefyd.

### Cartrefi Rhent Canolradd

Yng Ngheredigion, golyga hyn gartrefi lle mae'r rhenti'n cael eu pennu gan yr Awdurdod Lleol, a hynny fel arfer yn flynyddol. Yng Ngheredigion, pennir Rhenti Canolradd ar lefel nad yw'n uwch nag 80% o rent y farchnad breifat AC o fewn lefelau Lwfansau Tai Lleol perthnasol. Mae'r math hwn o gartref fforddiadwy yn un newydd a phrin iawn yw'r tai rhent canolradd sydd ar gael ond bydd y Cyngor yn ceisio cynyddu'r ddarpariaeth o Gartrefi Fforddiadwy drwy'r CDLI. Os ydych am gael rhagor o wybodaeth am dai a'r lefelau rhent derbyniol ewch i wefan Opsiynau Tai Ceredigion neu cysylltwch â Swyddog Tai Fforddiadwy'r Cyngor (gweler y manylion cyswllt yn Atodiad 3).

Ewch i:

Gwefan – Taflen

Gymorth Atodiad 5b

'Bandiau Incwm Rhent

Ewch i:

Atodiad 3, Cysylltiadau

### Cartrefi Cymdeithasol ar Rent

Mae'r cartrefi hyn ar gael i'w rhentu drwy dalu rhenti meincnod (a bennir gan Lywodraeth Cymru) drwy Landlord Cymdeithasol Cofrestredig. Os ydych chi am gael mwy o wybodaeth ynglŷn â thai rhent cymdeithasol cysylltwch â thîm tai'r Cyngor neu'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eu hunain – mae'r manylion cyswllt i'w gweld yn Atodiad 3.

### Safonau mewn Cartrefi Fforddiadwy

Ceir canllawiau ar isafswm ac uchafswm arwynebedd llawr gyfer cartrefi fforddiadwy a adeiledir o dan bolisi'r CDLI. Rhoddir manylion yn Atodiad 4 'Canllaw i Ddatblygwyr'.

## 4. Gwneud Cais Cynllunio

Bydd pob caniatâd cynllunio preswyl, gan gynnwys

Ewch i:

Atodiad 4,

Canllaw i Ddatblygwyr

addasiadau ac anheddau unigol, yn cynnwys cyfraniad at gartrefi fforddiadwy. Felly, bydd angen i bob cais ystyried hyn. Mae trafodaethau cyn gwneud cais yn rhan hanfodol o'r broses cynllunio ac yn galluogi'r datblygwr i drafod cynigion gyda'r adran cynllunio. Bydd swyddog cynllunio yn ystyried eich cymysgedd arfaethedig o gartrefi fforddiadwy ac yn gallu gwerthuso a yw'n diwallu anghenion y Sir fel y'u nodwyd gan yr Awdurdod Lleol. Yn yr adran ganlynol nodir y materion hynny y dylai datblygwyr a thirfeddianwyr a'u hasiantau eu hystyried wrth wneud cais cynllunio.

Ceir Canllaw manwl i Ddatblygwyr yn Atodiad 4.

## Pa Bolisïau Lleol a Chenedlaethol sy'n Ymwneud â Thai Fforddiadwy?

Ceir polisi cynllunio cenedlaethol ar gartrefi fforddiadwy ym Mholisi Cynllunio Cymru. (Argraffiad 6 Chwefror 2014 ar adeg cyhoeddi'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn). Fe'i hategir gan ragor o ganllawiau yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006). Mae'r dogfennau hyn yn nodi ac yn esbonio rôl y CDLI o ran darparu cartrefi fforddiadwy ac yn nodi pa wybodaeth a pholisïau y mae angen eu cynnwys yn y CDLI. Mae CDLI Ceredigion yn cynnwys Polisi S05 ar gartrefi fforddiadwy, ond mae nifer o bolisïau eraill yn ymwneud â thai fforddiadwy yn y CDLI.

**Ewch i:**

**Atodiad 4, tudalen 36**

**Testun Polisi S05 a  
rhan o bolisi S04**

Mae Polisi S04, maen prawf 2 yn cyfyngu datblygu mewn Lleoliadau Eraill i gartrefi fforddiadwy'n unig. Mae 'Lleoliadau Eraill' yn cynnwys pob lleoliad nad yw wedi'i restru na'i enwi yn y CDLI fel Canolfan Gwasanaethau neu Anheddiad Cyswllt (gweler y CDLI, Cyfrol 1, Atodiad 1). Ceir testun y polisi perthnasol yn Atodiad 4 'Canllaw i Ddatblygwyr' o'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn. Gallwch weld y Polisiâu a'r Rhesymau dros y Polisiâu'n llawn ar wefan y CDLI [www.ceredigion.gov.uk/ldp](http://www.ceredigion.gov.uk/ldp)

## Pa Gymysgedd o Dai Fforddiadwy y Dylid ei Ddarparu?

Yn unol â Pholisi S05, ar hyn o bryd mae'n ofynnol i ddatblygiad sy'n cydymffurfio â'r rheolau cynllunio ddarparu 20% o gartrefi fforddiadwy ar y safle. Mae'r rheidwydd hwn yn seiliedig ar asesiad dichonoldeb a gynhaliwyd gan Wasanaethau'r Prisiwr Dosbarth yn 2010-2011. Gellir adolygu'r rheidwydd hwn yn ystod cyfnod y CDLI. Mae'r cymysgedd o gartrefi fforddiadwy sydd eu hangen ledled y Sir (fel y dangosir yn yr Asesiad o Anghenion Tai Lleol) mewn cymhareb o 41% o gartrefi Canolradd (sy'n cynnwys tai wedi'u disgowntio i'w gwerthu a thai rhent canolradd) i 59% o gartrefi cymdeithasol ar rent. Dylai'r math o eiddo fforddiadwy a'u maint mewn lleoliad penodol adlewyrchu cynllun o 'werth cyfatebol' i'r cymysgedd hwn, hynny yw, 10% o Werth Datblygu Crynswth y datblygiad, yn seiliedig ar yr anghenion y cytunwyd arnynt gan y Cyngor ar gyfer yr ardal honno yn ystod trafodaethau cyn gwneud cais.

## A Ellir Talu Swm Gohiriedig yn lle codi Cartrefi Fforddiadwy?

O ran un uned breswyl, mewn 'Lleoliadau Eraill' dim ond anheddau fforddiadwy neu anheddau sy'n cydymffurfio â TAN 6 y gellir eu caniatáu. Felly, byddai swm gohiriedig yn amhriodol ac yn amherthnasol o dan yr amgylchiadau hyn.

O ran un uned breswyl mewn Canolfan Gwasanaethau neu Anheddiad Cyswllt, bydd Swm Gohiriedig sy'n cyfateb i 10% o bris gwerthu'r cartref ar ôl ei gwblhau, ac wedi ei brisio ar sail y cynlluniau ar adeg gwneud y cais, yn daladwy pan gaiff ei werthu neu'i drosglwyddo am y tro cyntaf (gair arall am hynny yw gwaredu).

**Ewch i:**  
**Atodiad 1, Rhestr Termau i**  
**weld diffiniad o Swm**  
**Gohiriedig**

Fel y mae polisi cartrefi fforddiadwy'r CDLI yn ei nodi, mewn rhai achosion, efallai y bydd angen talu Swm Gohiriedig os nad yw'r cartrefi fforddiadwy a ddarperir ar y safle yn cyfateb i gyfanrif o unedau. Petai hynny'n bod, er enghraifft pe bai angen darparu 3.2 uned, ceisid darpariaeth o dair uned ar y safle a darperid ar gyfer yr 0.2 uned trwy Swm Gohiriedig.

**Ewch i:**  
**Atodiad 2,**  
**Dogfennau Ategol**  
**Allweddol**



Yn y bôn mae Swm Gohiriedig yn yr achos hwn yn daliad mantoli a wneir er mwyn sicrhau bod cyfanswm gwerth y cyfraniad yn cyfateb i 10% o Werth Datblygu Gros y datblygiad wedi'i gwblhau. Nis telir yn lle darparu cartrefi fforddiadwy. Defnyddir yr arian a delir i'r Cyngor fel Symiau Gohiriedig er mwyn helpu darparu cartrefi fforddiadwy. Caiff y rhan fwyaf o'r Symiau Gohiriedig a gesglir eu cyfuno er mwyn rhoi symiau atodol o arian i ddatblygwyr er mwyn eu galluogi i greu unedau cyfan ar safleoedd eraill gan ddibynnu ar y symiau o arian sydd ar gael. Felly, os nad yw nifer yr unedau fforddiadwy yn cyfateb i gyfanrif ar safle bydd y Cyngor yn ceisio gwneud iawn am y gwahaniaeth hwnnw yn gyntaf yn hytrach na chymryd swm gohiriedig, ar yr amod bod arian ar gael yn y gronfa Symiau Gohiriedig.

### **Safleoedd Lle y Ceir Cartrefi Fforddiadwy 100% yn Unig a Chartrefi Fforddiadwy Unigol mewn Lleoliadau Eraill**

Gan fod y cartrefi hyn yn gartrefi fforddiadwy eu hunain, nid yw'r cyfraniad o ran cartrefi fforddiadwy sy'n gymwys i gartrefi ar y farchnad agored yn gymwys iddynt.

Nid yw'r cyfraniad o ran cartrefi fforddiadwy yn gymwys i gartrefi TAN 6 (aneddau amaethyddol neu anheddau menter gwledig), er ei bod yn bosibl y byddant yn cael eu hystyried yn gartrefi fforddiadwy os nad yw'r cyfiawnhad gwreiddiol dros eu datblygu yn bodoli mwyach.

### **Trafod cyn gwneud cais**

Dylai trafod yn gynnar helpu osgoi'r angen am drafodaethau hir pan fyddwch yn cyflwyno eich cais cynllunio. Ar y cam cyn gwneud cais gellir cytuno ar y cymysgedd o gartrefi fforddiadwy gyda'r swyddog cynllunio ar y cyd â'r swyddog cartrefi fforddiadwy a chyfrifo a negodi unrhyw symiau gohiriedig.

**Mae gwaith ymchwil sylfaenol a chysylltu'n gynnar â'r ACLI yn hanfodol er mwyn sicrhau cydbwysedd cywir a derbyniol o ran tai fforddiadwy.**

**Efallai y bydd partneru â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn dod â manteision ariannol i ddatblygwyr.**

Gall cysylltu'n gynnar â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig hefyd ddod â manteision i ddatblygwyr am fod modd negodi unedau fforddiadwy a chytuno ar werthiannau o'r cychwyn. Mae hyn yn aml yn helpu'r datblygwr i gael cyllid gan fenthycwyr.

**Ewch i:**

**Daflen Gymorth Atodiad 4  
'Canllaw a chytundebau  
Model S106'**

### **Beth yw cytundeb Adran 106?**

Mae cytundeb Adran 106 neu rwymedigaeth Adran 106 yn gytundeb cyfreithiol a ddefnyddir yn y system gynllunio er mwyn sicrhau'r ffactorau sy'n gwneud datblygiad yn dderbyniol drwy, er enghraifft, sicrhau cartrefi fforddiadwy neu sicrhau y darperir seilwaith. O ran Cartrefi Fforddiadwy mae'r cytundeb Adran 106 yn nodi nifer yr unedau fforddiadwy a'r math o unedau fforddiadwy a gaiff eu darparu a'u lleoliad ar y safle ac unrhyw feini prawf cymhwysedd ar gyfer eu meddiannu y mae'n rhaid eu bodloni. Ym mhob achos bydd y rhwymedigaeth yn nodi'r meini prawf cymhwysedd ar gyfer meddiannu unedau ac yn rhaeadru unrhyw lacio o ran y meini prawf sy'n gymwys i bob cartref fforddiadwy unigol. Yn achos tai wedi'u disgowntio i'w gwerthu bydd y cytundeb Adran 106 yn nodi'r disgownt a ddefnyddir wrth gytuno ar y pris gwerthu. Os bydd Swm Gohiriedig yn briodol, bydd y cytundeb Adran 106 yn nodi'r swm sy'n daladwy a phryd mae'n rhaid ei dalu. Am ragor o ganllawiau ar rwymedigaethau Adran 106 gweler Cylchlythyr 11/95 y Swyddfa Gymreig.

**Ewch i:**

**Atodiad 5a,  
Canllaw i Werthwyr**

## 5. Darparu Cartrefi Fforddiadwy

### Gwerthu cartref fforddiadwy sydd wedi'i ddisgowntio

Fel datblygwr neu berchennog/meddiannwr cyffredol, os ydych am werthu eich cartref fforddiadwy 'wedi'i ddisgowntio i'w werthu' mae angen i chi gysylltu â'r Cyngor er mwyn ei hysbysu o'ch bwriad. Bydd hefyd angen i chi gael llythyr gan y Cyngor cyn marchnata'r eiddo, sy'n cytuno ar bris gwerthu teg a derbyniol yn seiliedig ar brisiad ar y farchnad agored, y caiff y disgownt a nodir yn y cytundeb cynllunio adran 106 (**ar gyfer yr eiddo hwnnw\***) ei gymhwyso ato. Wedyn gallwch drefnu hysbysebu am brynwyr cymwys neu gysylltu â Landlord Cymdeithasol Cofrestredig er mwyn gweld a fyddai'n ddarpar brynwr. Bydd angen i chi wirio 'Tystysgrif Cymhwysedd Swyddogol (Disgownt i'w Werthu)' unrhyw brynwr (a roddir gan y Cyngor). Nid oes unrhyw gyfyngiad ar unrhyw elw ariannol y gallwch ei wneud o ecwiti uwch o'r gwerthiant os bydd y farchnad wedi cynyddu ers i chi brynu'r eiddo. Bydd angen i chi hysbysu'r Cyngor o'r gwerthiant terfynol o fewn pythefnos i gwblhau'r gwerthiant.

*\*Ceir canllawiau manylach ar sut i symud ymlaen o gartref fforddiadwy yn Atodiad 5a, 'Canllaw i Werthwyr'.*

### Gosod cartref Rhent Canolradd

Gall landlordiaid Rhent Canolradd fod yn Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu'n landlordiaid preifat. Fel landlord preifat, o dan Ddeddf Tai 2014, bydd yn ofynnol i chi fod yn aelod o "Gynllun Achredu Landlordiaid Cymru" neu gorff cysylltiedig a chydymffurfio â'r cod ymddygiad er mwyn gosod yr eiddo hwn ar rent. Mae'r Cyngor yn cytuno ar y

Penderfynir ar gymhwysedd i gael cartrefi wedi'u disgowntio i'w gwerthu a chartrefi rhent canolradd ar sail y canlynol:

- a ydych wedi byw yng Ngheredigion / cynghorau tref a chymuned cyfagos am bum mlynedd NEU
- a ydych yn weithiwr allweddol NEU
- a ydych yn gofalu am berthynas cymwys neu a oes perthynas cymwys yn gofalu amdanoch A
- Yr uchafswm morgais a gynigiwyd i chi neu eich band incwm cartrefi a enillir A
- y ffaith mai'r cartref fforddiadwy yw eich unig breswylfa

rhenti ac yn eu pennu (ac yn eu hadolygu'n flynyddol) a byddant yn is na rhenti'r farchnad ac, mewn rhai achosion, byddant ar yr un lefel, fwy neu lai, â chyfraddau Lwfansau Tai Lleol.

Gallwch hysbysebu eich cartref Rhent

Canolradd yn yr un ffordd, fwy neu lai, ag y

byddech yn hysbysebu cartrefi rhent y farchnad agored. Bydd angen i ddarpar denantiaid

fod ar y Gofrestr Tai Fforddiadwy a rhoi i ddarpar landlord Ddatganiad Hunanasesu

Rhagarweiniol o'u cymhwysedd tebygol yn seiliedig ar y wybodaeth, sydd heb ei gwirio, a

roesent ar wefan Cofrestr Tai Fforddiadwy Ceredigion. Fel landlord bydd angen i chi

sicrhau tystiolaeth ddogfennol er mwyn cadarnhau'r manylion a roddwyd ar y Datganiad

Hunanasesu Rhagarweiniol a bod y meddiannydd yn cyflawni gofynion meddiannaeth y

cytundeb adran 108 cyn i chi dderbyn tenant a dychwelyd 'Tystysgrif Cymhwysedd

Swyddogol (Rhent Canolradd)' i'r Cyngor (y Tîm Polisi Cynllunio) cyn dechrau'r

denantiaeth. Bydd hefyd angen i chi gyflwyno Datganiad Statudol blynyddol i'r Cyngor (y

Tîm Polisi Cynllunio) yn cadarnhau, ar gyfer pob un o'r cartrefi Rhent Canolradd sy'n

eiddo i chi, bod y tenantiaid a fu'n meddiannu'r cartrefi am y 12 mis diwethaf wedi eu

hardystio'n briodol a'u bod yn gymwys. Bydd yr

Awdurdod Lleol yn cynnal hapwiriadau achlysurol er

mwyn cadarnhau bod landlordiaid wedi casglu'r

wybodaeth berthnasol gan eu tenantiaid.

*Ceir canllawiau manylach ar osod eiddo rhent canolradd*

*yn Atodiad 5b, 'Canllaw ar Osod'*

**Ewch i:**

**Atodiad 6**

**Pwy all feddiannu Cartref**

**Fforddiadwy?**

**Ewch i:**

**Atodiad 5b,**

**Canllaw ar Osod**

## 6. Pwy All Feddiannu Cartref Fforddiadwy?

Gall unrhyw un sy'n bodloni'r meini prawf cymhwysedd wneud cais am gartref

fforddiadwy. Gall Perchen-feddianwyr cartrefi fforddiadwy sydd wedi'u Disgowntio i'w

Gwerthu symud, gwerthu, prynu cartref fforddiadwy gwahanol neu ymuno â'r farchnad

agored wrth i'w hamgylchiadau newid, yn union fel y byddent gyda chartrefi'r farchnad

agored. Nid ar gyfer pobl sy'n prynu am y tro cyntaf yn unig y mae'r cartrefi hyn, maent

yn agored i bawb sy'n gymwys o dan gynllun Cartrefi Fforddiadwy'r Awdurdod Lleol.

Bydd cyflwyno cartrefi fforddiadwy Rhent Canolradd yn rhoi mwy o gyfle i aelwydydd sy'n gweithio neu aelwydydd wedi ymddeol rentu cartref fforddiadwy.

Ymgeiswyr sy'n bodloni gofynion polisi dyraniadau tai cymdeithasol y Cyngor sy'n cael blaenoriaeth wrth ddyrannu cartrefi Cymdeithasol ar Rent.

*Ceir canllawiau manylach ar sut i fod yn gymwys i feddiannu cartref fforddiadwy yn Atodiad 6 ac ar wefan Opsiynau Tai Ceredigion*

Ewch i'r:

Wefan – Taflen

Gymorth Atodiad 6,

'Dod o hyd i Gartref

Fforddiadwy'

## Dod o Hyd i Gartref Fforddiadwy

### Cartrefi i'w Gwerthu a Chartrefi Rhent Canolradd

Caiff y cartrefi fforddiadwy hyn eu marchnata yn yr un ffordd, fwy neu lai, â chartrefi'r farchnad agored; hynny yw, gyda bwrdd Asiant y tu allan i'r cartref, drwy Asiantau Tai, Asiantau Gosod, papurau newydd a gwefannau. Os oes gennych ddiddordeb mewn cartref wedi'i ddisgowntio i'w werthu neu gartref rhent canolradd **dylech gofrestru ar-lein gan ddefnyddio gwefan Opsiynau Tai Ceredigion**

### Cartrefi Cymdeithasol ar Rent

Dyrennir cartrefi Cymdeithasol ar Rent drwy'r Gofrestr Tai Gyffredin. Os oes gennych ddiddordeb mewn cartref Cymdeithasol ar Rent dylech gofrestru ar-lein gan ddefnyddio gwefan Opsiynau Tai Ceredigion neu gysylltu ag adain Opsiynau Tai'r Cyngor. Oherwydd bod cartrefi Cymdeithasol ar Rent yn cael eu dyrannu gan ystyried ffactorau eraill yn ogystal â fforddiadwyedd ariannol, bydd y wefan yn gofyn i chi roi'r wybodaeth ychwanegol sydd ei hangen er mwyn penderfynu a ydych yn gymwys i gael cartref cymdeithasol ar rent ai peidio. Neu cysylltwch ag adain Opsiynau Tai'r Cyngor am ragor o wybodaeth am sut i wneud cais am Gartrefi Cymdeithasol ar Rent.

*Ceir canllawiau manwl ynglŷn â sut mae dod o hyd i gartref fforddiadwy yn y taflenni cymorth sydd ar wefan Ceredigion.*

Mae tai fforddiadwy yn agored i unrhyw un sydd angen tŷ ac a fu'n byw yng Ngheredigion neu'r cynghorau cymuned cyfagos am o leiaf bum mlynedd, neu sy'n weithiwr allweddol, neu sy'n gofalu am berthynas cymwys neu sydd angen gofal gan berthynas cymwys.



# **Canllawiau Cynllunio Atodol Cartrefi Fforddiadwy**

## **Atodiadau**





**A Wyddoch Chi?**

Dylid defnyddio'r Atodiadau hyn gyda'r Canllaw Cyffredinol mewn cyfuniad sy'n ateb eich anghenion chi, gan ddibynnu beth yw eich diddordeb neilltuol chi mewn Tai Fforddiadwy.

**Cynnwys**

<b>Atodiad 1 - Rhestr Termau</b>	<b>17</b>
<b>Atodiad 2 – Dogfennau Allweddol sy'n Ategu'r Canllawiau</b>	<b>21</b>
<b>Atodiad 3 - Cysylltiadau</b>	<b>23</b>
<b>Atodiad 4: Cartrefi Fforddiadwy - Canllaw i Ddatblygwyr</b>	<b>25</b>
<b>Atodiad 5a: Tai Fforddiadwy – Canllaw i Werthwyr</b>	<b>39</b>
<b>Atodiad 5b: Cartrefi Fforddiadwy Rhent Canolradd - Canllaw ynglŷn â Gosod</b>	<b>43</b>
<b>Atodiad 6: Pwy All Feddiannu Cartref Fforddiadwy?</b>	<b>47</b>
<b>Pwy All Feddiannu Cartref Fforddiadwy i'w Brynu (a elwir yn Gartref Wedi'i Ddisgowntio i'w Werthu)?</b>	<b>51</b>
<b>Pwy All Feddiannu Cartref Fforddiadwy Rhent Canolradd?</b>	<b>55</b>
<b>Pwy All Feddiannu Cartref Fforddiadwy Cymdeithasol ar Rent?</b>	<b>59</b>



## Atodiad 1 - Rhestr Termau

Tai / Cartrefi Fforddiadwy	<p>Y diffiniad o 'dai fforddiadwy' at ddibenion y system cynllunio defnydd tir yw cartrefi lle mae systemau ar waith er mwyn sicrhau eu bod o fewn cyrraedd y rhai na allant fforddio tai ar y farchnad agored, pan fyddant yn cael eu meddiannu am y tro cyntaf ac ar gyfer meddianwyr dilynol.</p> <p>Ceir rhagor o fanylion yn adran 5 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2 Llywodraeth Cymru:</p>
Swyddog Tai Fforddiadwy	<p>Bydd y swyddog a benodir yn rhoi cyngor i swyddogion cynllunio a datblygwyr er mwyn helpu'r broses negodi ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn unol â'r Polisi Tai Fforddiadwy. Byddant hefyd yn helpu datblygu a hyrwyddo gwefan Opsiynau Tai Ceredigion fel 'siop un stop' a byddant hefyd yn helpu rheoli a chyflenwi rhaglen y tai cymdeithasol.</p>
Rhenti Meincnod	<p>Lefelau rhenti a bennir gan Lywodraeth Cymru yr ystyrir eu bod yn fforddiadwy fel rhenti cymdeithasol gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a lle maent wedi cael arian grant ar gyfer cartrefi fforddiadwy.</p>
Y Gofrestr Tai Gyffredin a'r Gofrestr Tai Fforddiadwy	<p>Mae'r Gofrestr Tai Gyffredin yn gofrestr a gedwir gan y Cyngor ar gyfer unigolion sydd am gael eu hystyried ar gyfer llety cymdeithasol ar rent sy'n eiddo i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (Cymdeithasau Tai). Dyrennir cartrefi Cymdeithasol ar Rent yn unol â pholisi dyraniadau tai cymdeithasol y Cyngor, ac mae hwnnw ar gael ar: <a href="http://www.ceredigion.gov.uk">www.ceredigion.gov.uk</a></p> <p>Mae'r Gofrestr Tai Fforddiadwy yn gofrestr a gedwir gan y Cyngor ar gyfer unigolion sydd am gael eu hystyried ar gyfer cartref fforddiadwy Wedi'i Ddisgowntio i'w Werthu neu gartref Rhent Canolradd. Mae cartrefi wedi'u disgowntio i'w gwerthu ar gael i'r rhai sy'n bodloni meini prawf preswyllo a meini prawf ariannol lleol. Mae cartrefi Rhent Canolradd ar gael i aelwydydd sy'n gweithio neu aelwydydd wedi ymddeol sy'n bodloni meini prawf preswyllo a meini prawf ariannol</p>

	<p>Ileol</p> <p>Gallwch wneud cais i gael eich cynnwys ar y Cofrestrau Cartrefi Fforddiadwy a Rhenti Cymdeithasol ar wefan Opsiynau Tai Ceredigion.</p>
Swm Gohiriedig	<p>Swm cyfalaf a delir gan ddatblygwr i'r ALI yn lle darparu tai fforddiadwy ar safle (os yw'r awdurdod cynllunio lleol yn cytuno na ellir gwneud hynny) neu os na fydd adeiladu unedau tai fforddiadwy cyfan ar y safle yn cyflawni rhwymedigaeth lawn y datblygwr o dan bolisi tai fforddiadwy S05 y CDLI. Mae'r taliad yn gyfraniad at gronfa a weinyddir gan yr Awdurdod Lleol ac a ddefnyddir i helpu cyflenwi tai fforddiadwy yng Ngheredigion.</p>
Cwblhau	<p>Yng nghyd-destun y CDLI mae hyn yn golygu cwblhau'r broses adeiladu. At ddibenion polisi tai fforddiadwy'r CDLI ystyrir bod y broses adeiladu wedi'i chwblhau pan roddir tystysgrif gwblhau o dan y Rheoliadau Adeiladu.</p>
Gofyniad Ansawdd Dylunio	<p>Mae angen i bob cartref fforddiadwy a adeiledir gyda mantais Grant Tai Cymdeithasol ac/neu gymhorthdal datblygwr preifat gyrraedd y safonau technegol gofynnol a'r safonau gofynnol sylfaenol o ran gofod. Pennir y safonau hyn gan Lywodraeth Cymru.</p>
Cartrefi wedi'u Disgowntio i'w Gwerthu	<p>Tai Fforddiadwy sydd ar gael i ymgeiswyr cymwys eu prynu am bris sy'n is na'r hyn a ddarperir ar y farchnad agored. Mae cartrefi wedi'u Disgowntio i'w Gwerthu ar gael i'w prynu am bris gostyngol, fel arfer 50% neu 30% o'u gwerth ar y farchnad agored.</p>
Aelwyd	<p>Yr uned ddadansoddi sylfaenol mewn modelau cymdeithasol, modelau microeconomaidd a modelau llywodraeth. Mae'r term yn cyfeirio at bob unigolyn sy'n byw yn yr un annedd.</p>
Cartrefi Rhent Canolradd	<p>Cartrefi Fforddiadwy sydd ar gael i ymgeiswyr cymwys eu rhentu am rent sy'n is na lefelau rhent y farchnad. Gellir eu rhentu gan landlordiaid preifat neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.</p>
Rhenti Canolradd	<p>Rhenti fforddiadwy a bennir ar drothwy'r Lwfans Tai Lleol gan yr Awdurdod Lleol (ac a adolygir yn flynyddol). Mae'n rhaid i'r tenant dalu unrhyw gostau ychwanegol uwchlaw lefel y rhent a bennwyd.</p>

	Drwy bennu rhenti canolradd islaw trothwy'r Lwfans Tai Lleol mae'n sicrhau bod rhenti yn fforddiadwy.
Perchen-feddiannwr	Rhywun sy'n byw mewn cartref sy'n berchen ar y cartref hwnnw.
Bythol-barhad	Dylai cartrefi fforddiadwy barhau i fod yn fforddiadwy am oes yr eiddo. Er mwyn sicrhau bod cartref fforddiadwy'n fforddiadwy am byth, bydd angen cytundeb cyfreithiol (A106) er mwyn sicrhau eu bod o fantais nid yn unig i ymgeiswyr cychwynol ond i bob meddiannwr dilynol. Mae meddiannu tai fforddiadwy sy'n eiddo i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (tai cymdeithasol ar rent a thai rhent canolradd) yn ddarostyngedig i'r Cod Llywodraethu rheoliadol sy'n nodi eu swyddogaeth a'u diben, sef darparu tai cost isel ar sail angen.
Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yw'r term cyfreithiol am landlord sydd wedi'i gofrestru gyda Llywodraeth Cymru. Mae'r rhan fwyaf yn Gymdeithasau Tai ond gallant hefyd fod yn ymddiriedolaethau neu'n gwmnïau cydweithredol. Fe'u rhedir fel busnesau nid er elw. Caiff unrhyw arian dros ben ei ailfuddsoddi yn y sefydliad er mwyn helpu i ddarparu Cartrefi Fforddiadwy. Fe'u rhedir gan bwyllgorau neu fyrddau rheoli sy'n cynnwys gwirfoddolwyr. Gallai bwrdd nodweddiadol gynnwys tenantiaid, aelodau o'r awdurdod lleol, pobl fusnes / proffesiynol a chynrychiolwyr o sefydliadau gwirfoddol.
Cytundeb Adran 106 (A106)	Cytundeb a wneir o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, rhwng ACLI a datblygwyr sy'n nodi, er enghraifft, y dylid cadw rhan o safle datblygu ar gyfer tai fforddiadwy. Mae cytundeb A106 yn ymwneud â'r tir ac mae'n gymwys i berchnogion olynol. Fel arfer caiff tai fforddiadwy eu darparu drwy gytundeb A106 a roddir gyda'r caniatâd cynllunio.
Grant Tai Cymdeithasol	Gelwir y grant a delir gan Lywodraeth Cymru ac a reolir gan yr Awdurdod Lleol i Gymdeithasau Tai ar gyfer rhaglenni datblygu cyfalaf yn Grant Tai Cymdeithasol.
Cartrefi	Mae Cartrefi Cymdeithasol ar Rent yn gartrefi sydd ar gael i'w rhentu

<p>Cymdeithasol ar Rent</p>	<p>ar lefel sy'n gysylltiedig â rhenti meincnod, a bennir gan Lywodraeth Cymru. Mae rhenti is yn bosibl am fod y Llywodraeth yn rhoi cymhorthdal i Gymdeithasau Tai a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (sef prif ddarparwyr tai cymdeithasol ar rent yng Nghymru). Mae'r landlordiaid hyn yn rhannu'r nod gyffredin o ddiwallu'r angen am dai.</p>
<p>Dichonoldeb</p>	<p>Ystyrir bod cynllun datblygu yn ddichonadwy os amcangyfrifir y bydd cyfanswm y refeniw o werthiannau yn fwy na chyfanswm y costau datblygu. Dylai fod yn bosibl i'r datblygwr wneud elw rhesymol ac i'r tirlfeddiannwr gael budd o werth gweddilliol derbyniol. Comisiynwyd y Prisiwr Dosbarth i gynnal astudiaeth ddichonoldeb strategol ar gyfer Ceredigion a nododd y gallai swm gweddilliol yn cyfateb i 10% o'r Gwerth Datblygu Crynswth fod ar gael, yn rhesymol, i ddarparu Tai Fforddiadwy ar ôl ystyried y ffactorau hyn.</p>

## **Atodiad 2 – Dogfennau Allweddol sy'n Ategu'r Canllawiau**

Mae'r dogfennau isod ar gael ar wefan Gwasanaeth Cynllunio Ceredigion  
[www.ceredigion.gov.uk/cynllunio](http://www.ceredigion.gov.uk/cynllunio)

Asesiad Anghenion Tai Lleol Ceredigion, ORS, 2004

Diweddariad Asesiad Anghenion Tai Lleol Ceredigion, ORS, 2008

Astudiaeth ynglŷn â dichonoldeb economaidd darparu tai fforddiadwy, DVS, 2010 ac  
adroddiadau diweddarau





## Atodiad 3 - Cysylltiadau

<p><b>Cyngor ar wneud cais cynllunio</b> gan Gyngor Sir Ceredigion: Swyddfa Gynllunio Gwasanaethau Ffordd o Fyw Penmorfa Aberaeron SA46 0PA 01545 572135 <a href="mailto:planning@ceredigion.gov.uk">planning@ceredigion.gov.uk</a></p>	<p><b>Cyngor ar bolisi cynllunio</b> gan Gyngor Sir Ceredigion: Polisi Cynllunio ac Ymchwilio a Dadansoddi Penmorfa Aberaeron SA46 0PA 01545 572123 <a href="mailto:ldp@Ceredigion.gov.uk">ldp@Ceredigion.gov.uk</a></p>
<p><b>Tystysgrifau gwerthu a meddiannu ar gyfer Cartrefi Fforddiadwy Wedi'u Disgowntio i'w Gwerthu a Rhenti Canolradd:</b> Swyddog Gweinyddol Polisi Cynllunio Penmorfa Aberaeron SA46 0PA. 01545 572123 <a href="mailto:ldp@ceredigion.gov.uk">ldp@ceredigion.gov.uk</a></p>	<p><b>Cofnodion preswyliaeth:</b> Gwasanaethau Etholiadol a Chofrestru Sifil Gwasanaethau Cyfreithiol, Adnoddau Dynol a Democrataidd Neuadd Cyngor Ceredigion Penmorfa Aberaeron SA46 0PA Ffôn: (01545) 572033/572277 <a href="mailto:elections@ceredigion.gov.uk">elections@ceredigion.gov.uk</a></p>
<p><b>Gwybodaeth am Anghenion Tai Fforddiadwy:</b> Swyddog Tai Fforddiadwy Adain Dai Strategol Penmorfa Aberaeron SA46 0PA 01545 574127</p>	<p><b>Landlord Cymdeithasol Cofrestredig: Cantref</b> Llys Cantref Lôn yr Eglwys Castellnewydd Emlyn SA38 9AB 01239 712000 <a href="mailto:post@cantref.co.uk">post@cantref.co.uk</a></p>
<p><b>Tîm Opsiynau Tai (Gogledd)</b> Canolfan Rheidol Rhodfa Padarn Llanbadarn Fawr Aberystwyth SY23 2UE</p> <p><b>Tîm Opsiynau Tai (De)</b> Penmorfa Aberaeron SA46 0PA neu Stryd Morgan, Aberteifi SA43 1DF 01545 572105 <a href="mailto:housing@ceredigion.gov.uk">housing@ceredigion.gov.uk</a></p>	<p><b>Landlord Cymdeithasol Cofrestredig:</b> Cymdeithas Dai Canolbarth Cymru Tŷ Canol House Ffordd Croesawdy Y Drenewydd Powys SY16 1AL Ffôn: 0300 111 3030 <a href="mailto:info@mid-walesha.co.uk">info@mid-walesha.co.uk</a></p>
<p><b>Housing Register Team</b> Canolfan Rheidol Rhodfa Padarn Llanbadarn Fawr Aberystwyth SY23 2UE</p> <p><b>Housing Register Team (De)</b> Morgan Street, Aberteifi SA43 1DF 01545 572105 <a href="mailto:housingregister@ceredigion.gov.uk">housingregister@ceredigion.gov.uk</a></p>	<p><b>Landlord Cymdeithasol Cofrestredig:</b> Tai Ceredigion Cyf Uned 4 Parc Busnes Pont Steffan Llanbedr Pont Steffan SA48 7HH 0345 606 7654 <a href="mailto:post@taiceredigion.org.uk">post@taiceredigion.org.uk</a></p>



## Atodiad 4: Cartrefi Fforddiadwy - Canllaw i Ddatblygwyr

(Gofynion Cynllunio a'r Broses Gwneud Cais)

### Pryd y Bydd Angen Cartrefi Fforddiadwy?

Bydd pob cais cynllunio preswyl ar gyfer datblygiad preswyl, gan gynnwys addasiadau, hunanadeiladu ac anheddau unigol a godir gan ddatblygwyr, yn cynnwys cyfraniad at gartrefi fforddiadwy. Bydd angen rhoi sylw i hyn trwy ystyried y cymysgedd posibl o dai a'r gallu i ddarparu cartrefi fforddiadwy. Crynhoir isod faterion a ddylai gael eu hystyried gan ddatblygwyr a thirfeddianwyr a'u hasiantau.

### Polisi

Polisi Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion ar gartrefi fforddiadwy yw Polisi S05. Tai Fforddiadwy. Mae'r polisi yn nodi natur y gofyniad o ran cartrefi fforddiadwy ar gyfer pob datblygiad gan gynnwys unedau unigol ac addasu adeiladau yn unedau preswyl.

Mae Polisi S04, maen prawf 2a hefyd yn berthnasol am ei fod yn nodi'n glir, y tu allan i Ganolfannau Gwasanaethau ac Aneiddiadau Cyswllt a enwir, bod yn rhaid i ganiatadau cynllunio a roddir ar gyfer unedau preswyl fod ar gyfer 'Cartrefi Fforddiadwy' yn unig, oni chânt eu cymeradwyo o dan ganllawiau TAN 6 gan Lywodraeth Cymru parthed anheddau ar gyfer mentrau amaethyddol neu wledig a datblygiadau un blaned.

**Ewch i:**  
**Dudalen 36**  
**Polisi Cynllunio**  
**S05**

### Dichonoldeb

Roedd y cyfraniad target at Gartrefi Fforddiadwy yn seiliedig ar Asesiad Dichonoldeb a gynhaliwyd ar ran y Cyngor gan Wasanaeth y Prisiwr Dosbarth yn 2010, sydd wedi'i ddiweddarau ers hynny, a bydd yn parhau felly (ceir copi o adroddiad Gwasanaeth y Prisiwr Dosbarth a diweddariadau ar wefan Ceredigion).

### **Cartrefi fforddiadwy - Elw Disgwyliedig**

Ar sail yr Asesiad Dichonoldeb, nid yw'n ymarferol i holl anghenion y Sir o ran cartrefi fforddiadwy gael eu diwallu gan ddatblygiadau preifat. Felly, mae'r CDLI yn ceisio darparu tua 70 o gartrefi fforddiadwy y flwyddyn drwy weithgarwch datblygu yn y sector preifat. Mae hyn yn cyfateb i 20% o'r holl ddatblygiadau tai, neu 10% o werth yr holl ddatblygiadau tai ar y Farchnad Agored (y cyfeirir ato hefyd fel y Gwerth Datblygu Crynswth). Mae'r ffigur hwn hefyd yn cydnabod y gwahanol fathau o dai fforddiadwy sydd eu hangen.

### **Safleoedd a Neilltuwyd**

Mae'r Rhestrau o Safleoedd a Neilltuwyd sy'n rhan o'r CDLI (gweler Cyfrol 2A) yn nodi'r dwyseddau tai disgwyliedig a nifer yr unedau fforddiadwy, ar y sail bod 20% o unedau yn fforddiadwy, ar gyfer pob safle a neilltuwyd yn y Canolfannau Gwasanaethau (gweler y rhestr o Ganolfannau Gwasanaethau yn y CDLI, Cyfrol 1, Atodiad 1). Fodd bynnag, gallai dwyseddau safleoedd unigol, mewn gwirionedd, fod yn uwch neu'n is. Felly, gall union nifer y cartrefi fforddiadwy amrywio, er enghraifft, os defnyddir dwysedd uwch neu os gall y datblygwr ddangos nad yw'n ymarferol nac yn bosibl darparu nifer y tai fforddiadwy sydd eu hangen oherwydd rhyw nodwedd safle-benodol neu gostau anarferol sy'n gysylltiedig â safle penodol.

### **Safleoedd ar Hap neu Safleoedd Nas Neilltuwyd**

Ar Safleoedd ar Hap a/neu safleoedd nas neilltuwyd mae nifer y cartrefi fforddiadwy y disgwyli'r iddynt gael eu darparu yn dal i gyfateb i 20% o'r holl ddatblygiad neu 10% o'r Gwerth ar y Farchnad Agored.

### **Darparu Cartrefi Fforddiadwy oddi ar y Safle**

Yn y rhan fwyaf o achosion rydym yn disgwyl i ddatblygwyr adeiladu'r cartrefi fforddiadwy ar safle'r cais cynllunio. Mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2 Llywodraeth Cymru: Cynllunio a Thai Fforddiadwy yn nodi y dylid darparu cartrefi fforddiadwy fel arfer ar y safle. Dim ond o dan amgylchiadau eithriadol y caniateir i gartrefi fforddiadwy gael eu darparu oddi ar y safle. Y datblygwr fydd yn gyfrifol am nodi'r amgylchiadau eithriadol sy'n peri iddo gredu na ddylid darparu'r cartrefi

fforddiadwy ar y safle a sut y bydd y cynnig amgen yn diwallu'r angen am gartrefi fforddiadwy a nodwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

### **Taliadau Symiau Gohiriedig**

Caiff taliadau symiau gohiriedig eu rheoli gan y Cyngor. Defnyddir yr arian a godir drwy symiau gohiriedig i ariannu rhagor o gartrefi fforddiadwy. Lle bynnag y bo modd, bydd yn ofynnol i ddatblygwyr ddefnyddio symiau gohiriedig "atodol" (a ddarperir gan y Cyngor) er mwyn darparu unedau ychwanegol o gartrefi fforddiadwy ar eu safleoedd. Bydd swyddog cynllunio yn ystyried ar y cyd â'r Swyddog Tai Fforddiadwy a yw hyn yn opsiwn pan fyddant yn cynnal trafodaethau cyn gwneud cais. Bob blwyddyn bydd y Cyngor yn asesu pa fath o ddatblygiadau y defnyddiwyd y symiau gohiriedig o arian ar eu cyfer a pha brosiectau y gellir eu cefnogi yn y dyfodol.

Bydd y symiau gohiriedig yn dod yn daladwy gan y Cyngor ar safleoedd lle na all y ddarpariaeth o gartrefi fforddiadwy gyfateb i unedau cyfan. Felly, er enghraifft, ar safle sy'n cynnwys saith uned mae darpariaeth o 20% o gartrefi fforddiadwy yn cyfateb i 1.4 uned. Bydd y gwerth a geisir ar gyfer cartrefi fforddiadwy yn cyfateb i 10% o Werth Datblygu Crynswth y datblygiad. Yn yr achos hwn, ar yr amod bod arian ar gael yng Nghronfa Symiau Gohiriedig yr Awdurdod Lleol, byddai'r ACLI yn ariannu gwerth yr 0.6 uned weddilliol fyddai ei hangen er mwyn cael uned gyfan. Felly, câi dwy uned eu darparu ar y safle.

Dim ond mewn dau achos y bydd yn dderbyniol talu swm gohiriedig yn lle darparu unedau cyfan o gartrefi fforddiadwy.

1. Pan fydd y datblygiad yn cynnwys un uned ar gyfer y farchnad agored (gan gynnwys datblygiadau hunanadeiladu);  
a
2. Pan fydd rhesymau eithriadol pam na ellir darparu cartrefi fforddiadwy ar y safle neu oddi ar y safle.

Yn y ddau achos (1 a 2) uchod, ceisir Swm Gohiriedig ac fe'i cofrestrir fel tâl a godir ar yr eiddo a gwblhawyd, a fydd yn daladwy pan gaiff ei werthu neu ei drosglwyddo (gwaredu) am y tro cyntaf. Caiff y swm sy'n daladwy ei bennu pan roddir caniatâd

cynllunio (sy'n debygol o gal ei fynegi fel % o'r Gwerth Datblygu Crynswth mewn perthynas â chais amlinellol, wedyn ei fynegi fel swm penodol o arian mewn materion llawn neu faterion a gadwyd yn ôl). Er mwyn osgoi amheuaeth, os caiff llain unigol ei gwerthu gyda chaniatâd cynllunio, trosglwyddir y cyfrifoldeb am Swm Gohiriedig y cartrefi fforddiadwy i'r prynwr sy'n adeiladu'r annedd, sy'n daladwy pan fydd yn gwerthu'r annedd neu'n trosglwyddo perchenogaeth yr annedd a gwblhawyd. Dylai prynwr y llain gofio hyn wrth ystyried y pris a delir am y llain.

O ran unedau preswyl unigol y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddynt a leolir y tu allan i Ganolfannau Gwasanaethau ac Aneddiadau Cyswllt a enwir (*\*\*Gweler y troednodyn*), hynny yw, mewn 'Lleoliadau Eraill', yn ôl Polisi S04, maen prawf 2a.i, mae'n ofynnol y gellir eu cyfiawnhau fel annedd menter amaethyddol neu wledig o dan TAN 6 neu eu bod yn Gartref Fforddiadwy (pennir y math o annedd a'i maint ar sail yr angen am gartrefi fforddiadwy yn yr ardal leol) felly yn yr achosion hyn ('Lleoliadau Eraill') nid yw'n berthnasol nac yn briodol ystyried Swm Gohiriedig.

### **Safleoedd ar gyfer Cartrefi Fforddiadwy yn unig**

Nid yw'n debygol y bydd yr awdurdod cynllunio yn diwallu'r holl anghenion o ran cartrefi fforddiadwy. Felly, o dan rai amgylchiadau, caiff ceisiadau ar gyfer datblygiadau sy'n cynnwys cartrefi fforddiadwy yn unig eu hystyried o dan Bolisi S05 mewn perthynas â Chanolfannau Gwasanaethau Gwledig a'r Aneddiadau Cyswllt. Noder nad yw'r cyfeiriad hwn yn gymwys mewn perthynas â 'Lleoliadau Eraill' lle mae eisoes yn ofynnol i ddatblygiadau gynnwys cartrefi fforddiadwy yn unig neu uned o dan TAN 6.

Pan wneir y fath gynigion gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, caiff y Cartrefi Fforddiadwy eu sicrhau heb fod angen cytundeb adran 106 ar gyfer Cartrefi Fforddiadwy.

**Ewch i:**  
**Gwefan Opsiynau Tai**  
**– dolen i Polisi**  
**Dyraniadau Cyffredin**

---

*\*\*Ceir rhestr o Ganolfannau Gwasanaethau Gwledig ac Aneddiadau Cyswllt yn Atodiad 1 i'r CDLI.*

## Paratoi Cynnig i Ddatblygu Tai

Rhoddir rhestr wirio o'r dogfennau y mae angen eu hanfon gyda chais cynllunio i ymgeiswyr er mwyn i'r cais gael ei ddilysu gan yr Awdurdod Cynllunio a'i dderbyn fel y gall benderfynu arno. Mae'r canllaw hwn yn ymdrin yn benodol â chyd-destun a manylion y broses baratoi sy'n ymwneud â'r elfen cartrefi fforddiadwy o gais cynllunio.

### Cysylltiadau cynnar hanfodol

Dylai tiffeddianwyr/datblygwyr/adeiladwyr ('yr ymgeiswyr' at ddibenion y canllawiau hyn) gysylltu â Gwasanaeth Cynllunio'r Cyngor yn gynnar yn y broses o baratoi cynigion cynllunio preswyl. Bydd angen i ymgeiswyr, gan ymgynghori â thîm yr Awdurdod Lleol a gynullwyd gan y Swyddog Achosion Rheoli Datblygu, nodi pa gyfluniad o gartrefi fforddiadwy a fyddai'n diwallu anghenion orau ar safleoedd penodol. Dylid gwneud hyn cyn comisiynu unrhyw luniau neu cyn gwneud unrhyw benderfyniad ynghylch y cymysgedd/math a chynllun y datblygiad.

### Dadansoddiad – Yr Holl Anghenion Tai

Yn gyntaf, cyn gofyn am drafodaeth cyn gwneud cais, dylai'r sawl sy'n gwneud y cais ystyried Tablau 1 a 2 isod, sy'n amlinellu'r math o angen y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn ceisio ei ddiwallu yng Ngheredigion yn gyffredinol.

**Tabl 1. Anghenion Tai Blynyddol Ceredigion (canrannau yn ôl math)**

Tai'r Farchnad Agored (YFO) (68%)			Tai Fforddiadwy (TFf) (32%)				Cyfanswm TFf
			TFf Canolradd (41% Pob TFf)			TFf Cymdeithasol ar Rent	
YFO I'w Gwerthu	YFO I'w Rhentu	Cyfanswm y Farchnad Agored	Wedi'u Disgowntio i'w Gwerthu am 70% o'u gwerth ar y farchnad	Wedi'u Disgowntio i'w Gwerthu am 50% o'u gwerth ar y farchnad	Rhent Canol radd (<80% rhent y farchnad)		
84%	16%	100%	9%	21%	11%	59%	100%

(Cafwyd y ffigurau hyn o'r canfyddiadau yn ORS 2004 a 2008. Maent wedi'u talgrynnu.)

**Tabl 2. Gofyniad Tai Canrannol Blyneddol Ceredigion yn ôl y math o eiddo a'i faint**

Gofyniad Tai	Math o Dai			
	Y Farchnad Agored	Fforddiadwy (Canolradd)	Fforddiadwy (Cymdeithas ol)	Pob Sector
1 ystafell wely	16%	-9%	15%	22%
2 ystafell wely	-1%	7%	18%	23%
3 ystafell wely	11%	13%	-13%	11%
4 ystafell wely	31%	0%	-2%	29%
5 ystafell wely	11%	2%	2%	15%
<b>Cyfanswm</b>	<b>68%</b>	<b>13%</b>	<b>19%</b>	<b>100%</b>

Canrannau yn seiliedig ar anghenion pum mlynedd yn 2008. Ffynhonnell: ORS Housing Market Model, Ceredigion Housing Requirements Study Update 2008,

Mae'r penderfyniad ynghylch y cymysgedd derbynol o Gartrefi'r Farchnad Agored a Chartrefi Fforddiadwy yn cael ei wneud, ar ôl cynnal trafodaethau cyn gwneud cais, gan y cynllunwyr Rheoli Datblygu sy'n cadw mewn cysylltiad â'r Swyddog Tai Fforddiadwy a Swyddogion Polisi Cynllunio.

## **Paratoi'r Eifen Cartrefi Fforddiadwy o Gynnig ar gyfer Datblygiad**

### **Uned Breswyl Unigol**

Yn achos ceisiadau ar gyfer anheddau unigol ar gyfer y farchnad agored mewn Canolfannau Gwasanaethau ac Aneddiadau Cyswllt a enwir mae cyfraniad ar ffurf Swm Gohiriedig at gartrefi fforddiadwy'n ofynnol.

Yn achos ceisiadau ar gyfer anheddau y tu allan i Ganolfannau Gwasanaethau ac Aneddiadau Cyswllt a enwir na ellir eu cyfiawnhau fel annedd o dan TAN 6, dylai'r annedd ei hun fod yn Anedd Fforddiadwy ac felly ni fyddai swm gohiriedig yn berthnasol.

### **Unedau Preswyl Lluosog**

Mae angen paratoi'r cynigion hyn yn ofalus. Wrth negodi cymysgedd priodol o dai yn gynnar ar y cam cyn gwneud cais, bydd yr ACLI yn negodi dros dro ar sail amcangyfrif yr ymgeisydd ei hun o'r Gwerth ar y Farchnad Agored (a elwir hefyd yn Werth Datblygu Crynswth y cynllun cyfan. **Mae cyfrifwr Tai Fforddiadwy ar gael ar-**



**lein i gyfrifo 10% o'r Gwerth Datblygu Crynswth a gall hwnnw helpu'r trafodaethau hyn a chyfrifo gwerth y cyfraniad sydd ei angen at Gartrefi Fforddiadwy'n seiliedig ar y cymysgedd a gynigir a'r mathau o Gartrefi Fforddiadwy yn yr ardal a pha rai sy'n darparu'r gwerth hwnnw orau ar y safle.**

Caiff y gwerthoedd hynny a'r cymysgedd eu cadarnhau ar ddiwedd y cam yn union cyn gwneud cais/pan gaiff y cais cynllunio ei gyflwyno, pan fydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno prisiadau ffurfiol gan unigolion â chymwysterau priodol a gaiff eu gwirio gan yr Awdurdod Lleol. Byddai'n werth i'r ymgeisydd sicrhau bod amcangyfrifon cynnar o brisiadau yn realistig er mwyn osgoi'r angen i ailnegodi'r gofyniad o ran cartrefi fforddiadwy yn fanwl pan gyflwynir y cais cynllunio.

Ym mhob achos, dylai'r ymgeisydd gyflwyno'r 'Datganiad o Fathau o Dai' perthnasol a 'Datganiad o Dai Fforddiadwy' manwl ar y cyd â'r dogfennau ategol a nodir ar y rhestr wirio ar gyfer cais cynllunio.

Ceir Datganiadau Enghreifftiol, rhestrau gwirio a manylion y dogfennau ategol y mae angen eu cyflwyno megis Taflenni Cymorth ar wefan y Cyngor.

## **Rhwymedigaethau Adran 106**

### **Pryd y bydd angen cytundeb A106?**

Yng Ngheredigion, mae angen cytundebau A106 ar gyfer pob datblygiad preswyl sy'n darparu ennill clir o ran unedau preswyl, gan gynnwys unedau unigol ac addasiadau. Yr unig eithriad yw datblygiadau tai cymdeithasol. Mae'r rhain yn amodol ar y polisi Dyraniadau Tai Cyffredin Os cânt eu sybideiddio trwy Grant Tai Cymdeithasol) (gweler gwefan Opsiynau Tai Ceredigion), ac fe'u cyflawnir gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, ac ymdrinnir â hwy trwy brotocolau gwahanol. Mae'r amod(au) yn cyfeirio at brotocolau a sefydlwyd rhwng y Cyngor fel yr Awdurdod Tai Lleol a'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig er mwyn sicrhau y caiff tai cymdeithasol eu darparu'n briodol yn unol â pholisïau dyraniadau tai'r Cyngor o dan Ddeddf Tai 2014.

Os bydd y cynnig yn creu un uned mewn Canolfan Gwasanaethau neu Anheddiad Cyswllt dim ond cytundeb A106 ar gyfer Swm Gohiriedig fydd ei angen.

Os bydd y cynnig ar gyfer datblygiadau sy'n cynnwys mwy nag un uned, gydag unedau penodol wedi'u cynllunio fel unedau fforddiadwy, bydd angen Cytundeb A106 ar gyfer Tai Fforddiadwy (sy'n cynnwys Swm Gohiriedig lle y bo'n briodol). Os bydd angen Swm Gohiriedig mantoli hefyd, caiff atodlen y Swm Gohiriedig ei chynnwys yn y cytundeb A106 hwnnw.

O ran cytundebau a106 a lofnodwyd o dan bolisi S05 y CDLI ar Dai Fforddiadwy, gall fod amgylchiadau lle mae'n well gan y perchennog rentu cartref fforddiadwy yn hytrach na'i werthu neu i'r gwrthwyneb. Bydd y Cyngor yn ystyried y fath gais y dylid ei wneud ar ffurf llythyr i'r Gwasanaeth Cynllunio (Rheoli Datblygu) i amrywio'r cytundeb A106, y codir ffi amdano.

### **Faint Mae Cytundeb A106 yn ei Gostio?**

Mae'r awdurdod lleol yn codi ffi benodol am gytundeb A106. Am y ffi gyfredol gweler y canllawiau ar ffioedd ar y wefan y Cyngor [www.ceredigion.gov.uk](http://www.ceredigion.gov.uk). Bydd ffioedd cyfreithiol i'w talu hefyd i'ch cyfreithiwr.

Ewch i:  
**Daflen Gymorth**  
**Atodiad 4**

### **Dichonoldeb Safleoedd Unigol: Costau Anarferol a Marchnadoedd Anarferol**

Os na ellir cytuno ar Werth Datblygu Crynswth y cynllun, y cymysgedd sydd ei angen a'r elfen cartrefi fforddiadwy drwy gyd-drafod, efallai mai dyma pryd y bydd y datblygwr yn tynnu sylw at unrhyw anhawster y gall gredu ei fod yn bodoli o ran dichonoldeb darparu cynllun sy'n cydymffurfio â'r rheoliadau cynllunio.

Mae'n bosibl y bydd adegau pan fydd y sawl sy'n gwneud cais yn credu na all ddarparu cynllun sy'n cydymffurfio â'r rheoliadau cynllunio yn unol â Pholisi S05 y CDLI. Ef fydd yn gyfrifol am ddangos na ellir cyflawni cynllun ariannol dichonadwy sy'n cydymffurfio â'r rheoliadau cynllunio. Mewn unrhyw drafodaethau, bydd yr Awdurdod Lleol yn gofyn am dystiolaeth o unrhyw gostau anarferol neu werth gweddilliol annigonol neu elw'r datblygwr. Mae dadl bod pris rhy uchel wedi'i dalu am y tir yn annhebygol o fod yn her dderbyniol i ddichonoldeb y safle oni all y datblygwr

ddangos fod y penderfyniad i brynu'r tir yn un doeth a'i fod yn seiliedig ar gyfrifiadau ar gyfer cynnig sy'n cydymffurfio â'r rheoliadau cynllunio pan brynwyd y tir. Darperir rhestr wirio dichonoldeb fel Taflen Gymorth. Dylid defnyddio dull asesu dichonoldeb gyda datgeliad llyfr agored os yw'r ymgeisydd am ddangos nad yw ei gynllun yn ddichonadwy. Mae nifer o ddulliau o'r fath ar gael ar-lein naill ai am ddim neu am ffi benodol. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell yr un ohonynt yn neilltuol ond gall sialensiau a wneir ar sail dichonoldeb fod yn gymhleth ac efallai y byddai ymgeiswyr yn dymuno cael cyngor/cymorth proffesiynol.

Os profir y bydd darparu'r nifer darged arfaethedig o gartrefi fforddiadwy yn amharu ar ddichonoldeb cyffredinol y cynllun efallai y bydd yr Awdurdod Lleol yn ystyried opsiynau eraill. Gall y rhain gynnwys diwygio'r gofyniad fesul cyfnod neu ddefnyddio Symiau Gohiriedig fel arian ychwanegol i wneud iawn am y diffyg o ran y cyllid sydd ei angen i adeiladu'r cartrefi fforddiadwy ar y safle. Fel arall, gall yr Awdurdod Lleol hefyd ystyried a ellid darparu Cymhorthdal Grant Tai Cymdeithasol neu ffynonellau eraill o arian er mwyn gwella dichonoldeb.

Os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu cymeradwyo cynnig â chanrannau is o gartrefi fforddiadwy na'r hyn a bennir ym Mholisi S05, am y bydd y costau ychwanegol yn effeithio ar ddichonoldeb y cynllun, efallai y rhoddir caniatâd tymor byrrach. Byddai unrhyw gais dilynol (gan gynnwys amrywio'r amodau amser) yn gofyn am ailnegodi lefel y cartrefi fforddiadwy ac, felly, byddai'n gais newydd. Diben hyn yw sicrhau, os perir oedi i ddatblygiad ac, yn y cyfamser, fod y farchnad dai yn gwella neu'r costau ychwanegol yn lleihau a bod dichonoldeb y cynllun yn gwella o ganlyniad i hynny, y gall yr Awdurdod ail-negodi lefel y cartrefi fforddiadwy.

### **Manteision Trefniadau Partneru**

Gall trefniadau partneru â Landlord Cymdeithasol Cofrestredig warantu gwerthiant ar gyfer unedau fforddiadwy a nodwyd ymlaen llaw gan roi llif arian parod cadarnhaol, cynnar i'r datblygwr. Gallai Landlord Cymdeithasol Cofrestredig hefyd roi sicrwydd y caiff eiddo rhent ei gynnal a'i gadw a'i reoli'n dda er budd cyffredinol y Gymuned.

### **Proses Drosglwyddo sy'n cynnwys Landlord Cymdeithasol Cofrestredig**

O dan rai amgylchiadau, gellir trosglwyddo'r cyfrifoldeb am ddatblygiad i'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, ond dylid gwneud hyn trwy gytundeb ymlaen llaw â'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

### **Lleoliad Unedau ac Ystyriaethau Cynllunio'n Cyfrannu at Fforddiadwyedd**

Dylid rhoi sylw i sicrhau bod unedau yn wirioneddol fforddiadwy drwy ystyried cynlluniau costeffeithlon sy'n cynnwys tai pâ'r neu dai teras, gan sicrhau ar yr un pryd nad amherir ar ddimensiynau mewnol na manylebau.

### **Isafswm ac Uchafswm Meintiau**

Mae Polisi S05 y CDLI ac Atodiad 4 i'r CDLI sy'n ei ategu, yn y paragraff sy'n dwyn y teitl 'Gofynion o ran Nodweddiaon Ffisegol', yn tynnu sylw at yr angen i sicrhau na chaiff cartrefi fforddiadwy eu hadeiladu i safonau annerbyniol o isel nac er mwyn creu 'tai rhy fawr neu sylweddol'. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn gweithredu'r CDLI drwy ddefnyddio manylebau isafswm arwynebedd llawr mewnol ar gyfer cartrefi fforddiadwy a gymerwyd o safon DQR Llywodraeth Cymru: ac uchafswm cynnydd o 20% o ran y manylebau gofynnol ar gyfer arwynebedd llawr mewnol. Fel arfer, ni ddisgwylir i gartrefi fforddiadwy gynnwys garej ond gallant gynnwys lle i garej i'w adeiladu yn ddiweddarach.

### **Amrywiadau ym Model Cartrefi Fforddiadwy**

Os oes posibilrwydd o ddefnyddio cynhyrchion *ysgogi tai newydd* neu gynlluniau ecwiti a rennir eraill neu ddarparu disgowntiau amrywiol er mwyn diwallu angen penodol, caiff y fath gynigion eu harchwilio a'u hystyried yn ôl rhinwedd y cynllun unigol. Bydd angen i gysylltu â'r adran Rheoli Datblygu a fydd yn ymgynghori â'r Swyddog Tai Fforddiadwy a staff Polisi Cynllunio er mwyn trafod unrhyw gynigion o'r fath.

### **Cwblhau Datblygiadau â Blaenoriaeth**

Dylai unedau cartrefi fforddiadwy gael eu cwblhau fel arfer ar ôl gwaredu'r uned gyntaf ar gyfer y farchnad agored ond cyn gwaredu rhagor o gartrefi ar gyfer y

**Ewch i:**  
**Taflen Gymorth Atodiad 4**  
**'Isafswm ac Uchafswm**  
**meintiau Tai Fforddiadwy'**

farchnad agored. Fodd bynnag, gellir newid yr amserlen ar gyfer cwblhau'r datblygiad tai drwy gyd-drafod pan ystyrir bod hyn yn bwysig er mwyn sicrhau y bydd yn mynd yn ei flaen. (Ystyrir bod datblygiad wedi'i gwblhau pan roddir tystysgrif gwblhau o dan y Rheoliadau Adeiladu).

### **Datblygiad Fesul Cam**

Os bydd datblygiad yn cael ei gyflwyno fesul cam, dylai'r elfen cartrefi fforddiadwy hefyd gael ei chyflwyno fesul cam ond dylid ei chwblhau yn unol â'r trefniadau cyflwyno fesul cam a nodir yn y cytundeb Adran A106. Yr egwyddor gyffredin yw, ar ddatblygiad sy'n cynnwys cartrefi cymysg, y dylai uned/unedau cartrefi fforddiadwy gael ei chwblhau/eu cwblhau fel arfer yn gynnar ym mhob cam cyn gwaredu rhai o gartrefi'r farchnad agored ym mhob cam.

### **Dod o Hyd i Farchnad ar gyfer y Cartrefi Fforddiadwy**

Pan ddaw'n fater o ryddhau'r cartrefi fforddiadwy i'r farchnad, dylai dilyn y Canllaw i Werthwyr (Atodiad 5a) neu'r Canllaw ar Osod (Atodiad 5b) helpu i hwyluso'r broses.

## Polisi S05 y CDLI ar Dai Fforddiadwy

### Polisi S05: Tai Fforddiadwy

Mae polisiau a dyraniadau'r CDLI yn anelu at sicrhau oddeutu 1100 o dai fforddiadwy fel a ganlyn:

1. Ceisio sicrhau cyfran o 20% o dai fforddiadwy ym mhob datblygiad tai'n unol â dosbarthiad anghenion yr Asesiad o'r Anghenion Tai Lleol ar gyfer;
  - i. Disgownt Gwerthu 9% @ 70% o Werth y Farchnad: ac
  - ii. 32% @ 50% o Werth y Farchnad (i'w gwerthu'n syth i breswylwyr ac i'w darparu ar gyfer landlordiaid i'w gosod ar Rent Canolradd): ac
  - iii. 59% Rhentu Cymdeithasol @ 35% o Werth y Farchnad; **neu**
  - iv. Cynllun o werth cyffelyb i Faen Prawf 1(i)-1(iii) i gyflawni cymysgedd o'r anghenion cyfredol yn yr ardal (i'w benderfynu cyn cyflwyno'r cais ac i fodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chan ymgynghori â'r Awdurdod Tai Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ynghylch anghenion lleol a pha mor ymarferol yw ei gyflawni)
2. Ei gwneud yn ofynnol, o ganlyniad i Faen Prawf 1, petai cynigion yn darparu elfen o dai fforddiadwy nad yw'n uned gyfan neu pe na bai'n bosibl darparu'r cymysgedd fel unedau cyfan yna:
  - i. penderfynir ynghylch cynllun o werth cyffelyb a fydd yn bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chan ymgynghori â'r Awdurdod Tai Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ynghylch anghenion lleol a pha mor ymarferol yw ei gyflawni; neu
  - ii. ar ddisgresiwn yr Awdurdod Cynllunio Lleol pennir swm gohiredig o 'werth hafal' i 10% o Werth y datblygiad ar y Farchnad Agored fel yr oedd ar adeg y cais.
3. Caniatáu safleoedd sy'n 100% yn dai fforddiadwy lle mae cyfiawnhad dros hynny ar sail tystiolaeth o anghenion sydd heb eu cyflawni ar yr amod bod lleoliad y datblygiad yn unol â Pholisiau S02, S03 and S04. Caniateir safleoedd eithriadau tai gwledig yn y Canolfannau Gwasanaethau Gwledig, yr 'Aneddiadau Cyswllt' a'r 'Lleoliadau Eraill' yn unig.

Rheolir meddiannaeth tai fforddiadwy am byth yn unol ag Atodiad 4 y Cynllun.

Bydd yn rhaid darparu gwybodaeth ddigonol gyda datblygiadau sy'n cynnwys tai fforddiadwy neu sy'n cynnig 100% o dai fforddiadwy i ddangos lleoliadau'r lleiniau, maint y lleiniau, safon yr adeiladu a mathau'r unedau fforddiadwy. Onid oes gwybodaeth ddigonol i bennu gwerth yr uned wedi ei chwblhau, gwrthodir y cais.

Os bydd datblygwyr am drafod lleihau nifer y tai fforddiadwy bydd angen iddynt gyflwyno manylion i ddangos pam nad yw'r safle penodol yn ddichonol.

### Ffig 1. Detholiad o Bolisi CDLI Ceredigion: S05 – Tai Fforddiadwy

## Polisi S04 y CDLI ar Dai Fforddiadwy (Detholiad)

2. O ran datblygu tai:
  - a. Caniateir datblygu tai cyffredinol yn yr 'Aneidiadau Cyswllt' yn unig. Mae'r holl 'Leoliadau Eraill' yn amhriodol ar gyfer datblygu tai oni ellir cyfiawnhau hynny oherwydd y byddai'n cyflawni angen clir fel a ganlyn
    - i. Angen heb ei ddiwallu am dai fforddiadwy yn yr ardal ac mae'n unol â Pholisi S05; neu

**Ffig 2. Detholiad o Bolisi CDLI Ceredigion: S04 – Datblygiadau mewn Aneidiadau Cyswlltiedig a Lleoliadau Eraill**





## Atodiad 5a: Tai Fforddiadwy – Canllaw i Werthwyr

Mae'r canllaw hwn yn gymwys p'un ai a ydych yn ddatblygwr sydd newydd adeiladu cartref fforddiadwy neu'n berchen-feddiannwr cartref fforddiadwy sydd am werthu'r tŷ a symud i rywle arall i fyw.

### Gwerthu eich Cartref Fforddiadwy 'wedi'i Ddisgowntio i'w Werthu'

Os ydych am werthu cartref fforddiadwy wedi'i ddisgowntio i'w werthu, bydd angen i chi gysylltu â'ch Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) er mwyn ei hysbysu o'ch bwriad i roi'r eiddo ar y farchnad.

Mae angen i chi fod yn sicr o'r farchnad darged gymwys ar gyfer yr eiddo unigol.

Nodir meini prawf cymhwysedd ar gyfer prynwyr cartrefi fforddiadwy wedi'u disgowntio i'w gwerthu a gymeradwyir o dan CDLI Ceredigion yn Atodiad 6.

Ewch i:

Atodiad 6, 'Pwy all feddiannu Cartref Fforddiadwy?'

**DS – Mae'r meini prawf cymhwysedd yn wahanol ar gyfer Cartref Fforddiadwy y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar ei gyfer o dan hen Gynllun Datblygu Unedol Ceredigion, 2006 (CDU). Mae nifer o'r cytundebau A106 hynny yn dal i fodoli. Mae'n BWYSIG IAWN sicrhau eich bod yn ymwybodol o'r meini prawf a nodir yn y cytundeb cyfreithiol A106 penodol ar gyfer yr eiddo dan sylw. Dylai'r ddogfen A106 berthnasol bob amser gael ei hatodi i'r manylion am werthiannau cartrefi wedi'u disgowntio i'w gwerthu.**

Efallai y bydd rhai perchenogion yn dewis gwneud cais i'r Cyngor i ddefnyddio'r fersiwn o'r cytundeb A106 sydd yn y CDLI, sy'n fwy hyblyg ar y cyfan. Byddai angen gwneud cais trwy lythyr i adain Rheoli Datblygu'r Awdurdod Cynllunio Lleol a fyddai wedyn yn cyfarwyddo Gwasanaeth Cyfreithiol y Cyngor i roi cytundeb A106 newydd i'r perchennog. Codir tâl am amrywio'r cytundeb A106 fel hyn. Dylech wneud cais ysgrifenedig i Wasanaeth Rheoli Datblygu'r Cyngor.

Bydd hefyd angen i chi gael llythyr gan yr ACLI yn cytuno ar bris gwerthu derbyniol yn seiliedig ar brisiad ar y farchnad agored, y caiff y disgownt a nodir yn y cytundeb cynllunio a106 ar gyfer yr eiddo hwnnw ei gymhwyso ato.

Yna gallwch hysbysebu am ymgeiswyr cymwys yn yr un ffordd ag y byddech yn ei wneud ar gyfer cartrefi'r farchnad agored, hynny yw, gyda bwrdd Asiant y tu allan i'r cartref, drwy Asiantau Tai, papurau newydd a gwefannau.

Os na fyddwch wedi dod o hyd i ymgeisydd cymwys, ar ôl hysbysebu'r cartref am y nifer o wythnosau a nodir yn y cytundeb A106 (dylech gadarnhau hyn am y bydd nifer yr wythnosau yn amrwyio rhwng A106 y CDU ac A106 y CDLI), gallwch wedyn hysbysebu'r eiddo i ymgeiswyr sydd yn bodloni'r meini prawf cymhwysedd ariannol ac unig breswylfan yn unig. Ceir hefyd yr opsiwn i ostwng y pris a ofynnir fel gydag unrhyw drafodyn masnachol.

Gallwch hefyd ddewis cysylltu â Landlord Cymdeithasol Cofrestredig er mwyn gweld a fyddai'n ddarpar brynwr.

Pan fydd rhywun yn gwneud cynnig/ymholiadau bydd hefyd angen i chi wirio Tystysgrif Cymhwysedd Swyddogol unrhyw ddarpar brynwr, a roddir gan y Cyngor. Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn anfon llythyr atoch yn cadarnhau ei fod wedi rhoi Tystysgrif Cymhwysedd i ymgeiswyr penodol/unigolion penodol sydd â diddordeb mewn prynu'r eiddo.

**Ewch i:  
Atodiad 3 -  
Cysylltiadau**

Os mai chi yw meddiannydd cyfredol cartref fforddiadwy wedi'i ddisgowntio i'w werthu a'ch bod am ei ailwerthu, nid oes unrhyw gyfyngiad ar yr elw y gallwch ei wneud o ecwiti uwch o'r ailwerthiant am bris gostyngol os bydd y farchnad wedi cynyddu ers i chi brynu'r eiddo yn wreiddiol.

Unwaith y bydd yr eiddo wedi'i werthu mae'n rhaid trosglwyddo copi o'r gweithredoedd i'r Cyngor yn unol â'r gofynion a nodir yn y cytundeb a106. Y gwerthwr sy'n gyfrifol am gydymffurfio â'r gofyniad hwnnw.

**Gwirio'r Gwaith Papur**

- Darllenwch y telerau a nodir yn y cytundeb a106 ar gyfer eich eiddo. (Am ragor o wybodaeth am gytundebau a106 gweler y Taflenni Gwaith i Atodiad 4)
- Anfonwch brisiad ar gyfer y farchnad agored a datganiad o'r pris gwerthu gostyngol rydych am ei ddefnyddio i farchnata'r eiddo yn ysgrifenedig i'r ACLI. Dylech gael cadarnhad ysgrifenedig gan yr ACLI fod y prisiad a'r pris gwerthu gostyngol yn dderbyniol i'r ALI. (Caiff prisiadau y mae anghydfod yn eu cylch eu cyflwyno i'r Prisiwr Dosbarth er mwyn iddo benderfynu'n derfynol arnynt). (Gweler yr enghraifft, Taflen Gymorth Atodiad 5a )
- Byddwch yn barod i ddangos llythyr prisiad derbyniol yr ACLI i ddarpar brynwyr
- Bydd prisiadau yn parhau'n ddilys am 26 o wythnosau a bydd angen eu hailystyried os na fydd contractau wedi'u cyfnewid o fewn y cyfnod hwnnw.
- Ewch ati i farchnata'r eiddo, gan sicrhau eich bod yn rhoi copi o'r cytundeb(au) A106 i'ch asiant.
- Gwnewch yn siŵr eich bod yn gweithredu'r rhaeadr cymhwysedd\* os bydd yr eiddo yn dal heb ei werthu ar ôl y nifer o wythnosau a nodir yn eich cytundeb A106
- Er gwybodaeth [\*Dim ond o'r adeg y bydd yr eiddo wedi'i gwblhau ac wedi cael tystysgrif gwblhau o dan y Rheoliadau Adeiladu ac mae posibilrwydd realistig y caiff ei feddiannau o fewn cyfnod y prisiad y caiff cymhwysedd o ganlyniad i feddiannaeth wedi'i rhaeadru ei gyfrif.]
- Gofynnwch i ddarpar brynwyr am Dystysgrif Cymhwysedd Swyddogol (a roddwyd iddynt gan y Cyngor) er mwyn sicrhau y gallant feddiannu'r eiddo. (Gweler yr enghraifft yn Nhaflen Wybodaeth i Atodiad 5a).
- Ewch ati i werthu'r eiddo yn y ffordd arferol.

Ewch i:  
Taflen Gymorth i  
Atodiad 4

Ewch i:  
Taflen Gymorth  
Atodiad 5a

\*Ewch i:  
Atodiad 6

Ewch i:  
Taflen Gymorth  
Atodiad 5a

## Atodiad 5a – Canllaw i Werthwyr

- Hysbyswch Wasanaeth Cyfreithiol y Cyngor o fewn 14 diwrnod i gwblhau'r gwerthiant. (Eich cyfreithiwr fydd yn gwneud hyn fel arfer)

**Ewch i:**  
**Taflen Gymorth**  
**Atodiad 4**

## Atodiad 5b: Cartrefi Fforddiadwy Rhent Canolradd - Canllaw ynglŷn â Gosod

Gall Cartrefi Fforddiadwy Rhent Canolradd gael eu gosod gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu Landlordiaid Preifat. Mae'n ofynnol bod Landlordiaid Preifat wedi eu hachredu o dan Ddeddf Tai 2014.

Yn unol â Chytundeb Cyfreithiol A106 ar gyfer eiddo Fforddiadwy Rhent Canolradd, bydd angen i chi hysbysu Swyddog Tai Fforddiadwy'r Cyngor o'ch bwriad i osod yr eiddo (gweler y llythyr enghreifftiol a Thaflen Gymorth Atodiad 5b) a chytuno ar lefel y rhent a bennwyd gan y Cyngor, yn seiliedig ar fandiau maint. Bydd y rhenti'n is na rhenti'r farchnad a byddant ar yr un lefel, fwy neu lai, â chyfraddau lwfansau tai lleol. Caiff yr incwm cymhwyso, maint yr eiddo a bandiau rhent eu haddasu o bryd i'w gilydd (bydd adolygiad blynyddol yn ôl pob tebyg) a'u diweddarau. Gweler gwefan Opsiynau Tai Ceredigion am renti cyfredol.

Ewch i:  
Taflen  
Gymorth  
Atodiad 5b

Os ydych yn landlord eiddo fforddiadwy Rhent Canolradd ac mae eich tenant yn penderfynu symud ymlaen, dylech ddechrau hysbysebu am denantiaid cymwys cyn gynted â phosibl, gan sicrhau eich bod yn atodi copi o'r cytundeb(au) cyfreithiol A106 i'r manylion. Mae hynny'n helpu darpar denantiaid ddeall pwy sy'n gymwys i feddiannu'r cartref a'r lefelau rhenti arfaethedig.

Gweler Atodiad 6 y Canllawiau Cynllunio Atodol hyn am fanylion y rhai a all feddiannu annedd fforddiadwy Rhent Canolradd.) Os oes gennych ymgeisydd â diddordeb nad yw wedi gwneud cais i'r Gofrestr Tai Fforddiadwy eto, dylech ddweud wrtho am wneud hynny cyn gynted â phosibl.

Ewch i:  
Atodiad 6 – Y Gofrestr  
Tai Fforddiadwy

Byddai angen i ddarpar denantiaid wneud cais i fynd ar y gofrestr er mwyn penderfynu a ydynt yn gymwys i feddiannu cartref fforddiadwy ai peidio. Pan fyddant yn gwneud cais dylent gael Datganiad Hunanasesu

Rhagarweiniol o'u cymhwysedd tebygol i'w roi i ddarpar landlord ar sail y wybodaeth, sydd heb ei gwirio, a gyflwynwyd ganddynt.

Mater i'r Landlordiaid yw cadarnhau wedyn a yw'r darpar denantiaid yn bodloni'r meini prawf cymhwysedd a nodwyd gan yr awdurdod lleol trwy wirio'r dystiolaeth ddogfennol a gyflwynwyd gan y darpar denantiaid i ategu'r wybodaeth a ddarparwyd yn eu Datganiad Hunanasesu Rhagarweiniol a sicrhau eu bod yn bodloni gofynion meddiannaeth yr a106. Bydd angen i Landlordiaid gyflwyno Tystysgrif Cymhwysedd Swyddogol (Rhent Canolradd) i'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio.

(Gweler Cysylltiadau, Atodiad 3) o ran y tenant cyn i'r denantiaeth ddechrau. Os byddwch chi fel landlord yn gosod yr eiddo i denant anghymwys, byddwch chi'n torri eich cytundeb a106 a gellid cymryd camau gorfodi yn eich erbyn.

**Ewch i:  
Atodiad 3**

Os nad oes unrhyw denant sy'n bodloni'r meini prawf preswyllo (fel y'u nodir yn Atodiad 6) ar gael, unwaith y bydd yr eiddo wedi'i farchnata'n drylwyr am fis ar ôl rhoi gwybod bod yr eiddo yn wag, gellir ystyried darpar denantiaid nad ydynt yn bodloni meini prawf preswyllo Ceredigion. Fodd bynnag, bydd angen iddynt gydymffurfio â'r holl feini prawf cymhwysedd o hyd a dylent fod wedi gwneud cais i ymuno â'r Gofrestr Tai Fforddiadwy a chael Datganiad Hunanasesu Rhagarweiniol. Bydd angen i'r landlord ddilysu a ydynt yn gymwys ar gyfer y meini prawf wedi'u rhaedru a rhoi Tystysgrif Cymhwysedd Swyddogol iddynt.

Bydd hefyd angen i landlordiaid gyflwyno Datganiad Statudol blynyddol i'r Cyngor (Adain Polisi Cynllunio) yn cadarnhau, ar gyfer pob un o'r cartrefi Rhent Canolradd sy'n eiddo iddynt, fod gan y tenantiaid a fu'n meddiannu'r cartrefi am y 12 mis diwethaf dystysgrif cymhwysedd briodol. Os bydd unrhyw eiddo wedi parhau'n wag am fwy na thri mis yn ystod y flwyddyn honno, dylid nodi'r dyddiadau pan oedd yn wag ar y Datganiad Statudol.

Bydd y Cyngor yn cynnal hapwiriadau blynyddol o gofnodion landlordiaid sy'n ategu'r Datganiadau Statudol.

### Gwirio'r Gwaith Papur

- Darllenwch y telerau a nodir yn y cytundeb a106 ar gyfer eich eiddo
- Dylech hysbysu'r Swyddog Tai Fforddiadwy o'ch bwriad i farchnata'r Eiddo Rhent Canolradd ynghyd â'r rhent rydych yn bwriadu ei godi bob wythnos. (Gweler yr enghraifft, Taflen Gymorth Atodiad 5b)
- Cael llythyr gan y Swyddog Tai Fforddiadwy'n cymeradwyo Gwerth y Rhent.
- Ewch ati i farchnata'r eiddo, gan sicrhau eich bod yn rhoi copi o'r cytundeb(au) A106 i'ch asiant (os oes gennych un).
- Gwnewch yn siŵr eich bod yn gweithredu'r rhaeadr gymhwysedd\* os bydd yr eiddo yn dal heb ei osod ar ôl ei farchnata'n drylwyr am fis ar ôl iddo ddod yn wag
- Gofynnwch i ddarpar denantiaid am Ddatganiad Hunanasesu Rhagarweiniol ar gyfer Tai Fforddiadwy er mwyn sicrhau eu bod yn debygol o allu meddiannu'r eiddo. Gweler yr enghraifft yn Nhaflen Waith i Atodiad 5b
- Gwiriwch y dogfennau cymhwysedd a gyflwynwyd gyda'r Datganiad Hunanasesu Rhagarweiniol gan y darpar denant er mwyn sicrhau bod tystiolaeth o gydymffurfiaeth â gofynion yr a106 - ceir rhestr o ofynion dogfennol yn y Daflen Waith i Atodiad 5b i'ch helpu gyda'r broses wirio.
- Lluniwch Dystysgrif Cymhwysedd Swyddogol (Eiddo Rhent Canolradd) (Gweler yr enghraifft yn Nhaflen Gymorth i Atodiad 5b) i'r darpar denant a'i llofnodi unwaith y bydd y gwiriadau cefndir wedi cadarnhau bod yr ymgeisydd yn gymwys i gael Tystysgrif).
- Anfonwch y dystysgrif gymhwysedd swyddogol at yr Adain Polisi Cynllunio cyn i'r denantiaeth ddechrau.
- Cadwch y dogfennau at ddibenion monitro blynyddol.
- Cyflwynwch Ddatganiad Statudol blynyddol (Gweler y Daflen Gymorth i Atodiad 5b) i'r Cyngor (Adain Polisi Cynllunio) yn cadarnhau, ar gyfer pob un o'r cartrefi Rhent Canolradd sy'n eiddo i chi, fod gan y tenantiaid a fu'n

Ewch i:  
Daflen  
Gymorth  
Atodiad 5b

\*Ewch i:  
Atodiad 6

Ewch i:  
Daflen  
Gymorth  
Atodiad 5b

## Atodiad 5b: Cartrefi Fforddiadwy Rhent Canolradd

meddiannu'r cartrefi am y 12 mis diwethaf dystysgrif cymhwysedd briodol NEU yn nodi dyddiadau unrhyw gyfnodau pan oedd yr eiddo yn wag.



## Atodiad 6: Pwy All Feddiannu Cartref Fforddiadwy?

Gall unrhyw un y dilyswyd ei fod yn bodloni'r meini prawf cymhwysedd feddiannu cartref fforddiadwy. Nid dim ond prynwyr am y tro cyntaf all gael y cartrefi hyn, eithr pawb sy'n gymwys o dan gynllun y Cyngor. Bydd cyflwyno Rhenti Canolradd yn rhoi mwy o gyfle i aelwydydd sy'n gweithio neu aelwydydd sydd wedi ymddeol rentu cartref fforddiadwy. Gall perchen-feddianwyr tai fforddiadwy symud, gwerthu neu brynu cartref fforddiadwy arall neu ymuno â'r farchnad breifat wrth i'w hamgylchiadau newid, yn union yr un ffordd â phe baent yng nghartrefi'r farchnad agored.

Mae gwahanol fathau o gartref fforddiadwy.

**Nodir meini prawf cymhwysedd o dan CDLI Ceredigion\*** ar gyfer pob math o gartref fforddiadwy yn Nhaflen Gymorth i Atodiad 6 er mwyn i chi allu nodi'r math o gartref sydd o ddiddordeb i chi.

**\*D.S. – Mae'r meini prawf cymhwysedd yn wahanol ar gyfer Cartref Fforddiadwy y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar ei gyfer o dan hen Gynllun Datblygu Unedol Ceredigion (UDP). Mae nifer o'r cytundebau hynny o dan y CDU yn dal i fodoli. Mae'n BWYSIG IAWN sicrhau eich bod yn ymwybodol o'r meini prawf a nodir yn y cytundeb cyfreithiol A106 penodol ar gyfer yr eiddo dan sylw. Dylai'r ddogfen hon bob amser gael ei hatodi i'r manylion am werthiannau cartrefi wedi'u disgowntio i'w gwerthu. Efallai y bydd rhai perchenogion yn dewis gwneud cais i amrywio'r cytundeb A106 sy'n gysylltiedig â'r hen Gynllun Datblygu Unedol er mwyn bod yn gyson â meini prawf y CDLI, sy'n fwy hyblyg ar y cyfan. Byddai hyn yn gofyn am gyflwyno cais ffurfiol i adran Rheoli Datblygu'r ACLI a fyddai wedyn yn cyfarwyddo Gwasanaeth Cyfreithiol y Cyngor i roi cytundeb A106 newydd i'r perchennog. Codir tâl am amrywio'r cytundeb A106 fel hyn. Dylech wneud cais ysgrifenedig i Wasanaeth Rheoli Datblygu'r Cyngor.**



**Cartrefi fforddiadwy i'w gwerthu -  
(Wedi'u disgowntio i'w Gwerthu)**

**Ewch i:  
Tudalen 51**

**Cartrefi fforddiadwy Rhent Canolradd**

**Ewch i:  
Dudalen 55**

**Cartrefi fforddiadwy Cymdeithasol ar Rent**

**Ewch i:  
Dudalen 59**



## **Pwy All Feddiannu Cartref Fforddiadwy i'w Brynu (a elwir yn Gartref Wedi'i Ddisgowntio i'w Werthu)?**

Mae tair elfen i fod yn gymwys i feddiannu'r cartrefi hyn. Mae'r rhain yn dod o dan y penawdau preswyllo, cyllid a meddiannaeth barhaus

### **Amodau Preswyllo:**

Ar ryw adeg yn ystod eich bywyd dylech fod wedi byw yng Ngheredigion neu ardal cyngor tref/cymuned gyfagos (neu gyfuniad o'r ddau) am gyfnod di-dor o bum mlynedd.

### **NEU**

Mae angen i chi fyw yng Ngheredigion er mwyn rhoi gofal sylweddol i berthynas agos neu gael gofal sylweddol gan berthynas agos lle mae'r perthynas yn bodloni'r gofynion preswyllo uchod ac na all eiddo'r perthynas (boed hynny fel y mae ar hyn o bryd neu ar ôl cael ei ymestyn) ddiwallu anghenion yr aelwyd gyfun.

### **NEU**

Mae angen i chi fod yng Ngheredigion at ddibenion cyflogaeth fel gweithiwr allweddol mewn swydd llawn amser (35 awr neu gyfnod cyfatebol) barhaol.

Diffinnir gweithiwr allweddol fel a ganlyn:

- a. Athro mewn ysgol neu sefydliad addysg bellach neu goleg chweched dosbarth;
- b. Nyrs neu weithiwr iechyd medrus arall yn y Gwasanaeth Iechyd Gwladol
- c. Un o swyddogion yr heddlu;
- d. Unigolyn sy'n gweithio i'r gwasanaeth prawf;
- e. Gweithiwr cymdeithasol;
- f. Seicolegydd addysgol;
- g. Therapydd galwedigaethol
- h. Swyddog tân;
- i. Unrhyw un arall y mae ei gyflogaeth yn cyflawni rôl bwysig o ran darparu gwasanaethau allweddol yng Ngheredigion pan fu'n anodd recriwtio o'r tu fewn i'r Sir.

### Rhaeadr Cyfnod o Amser o ran Amodau Preswyllo

Os na ellir dod o hyd i unrhyw brynwr sy'n bodloni'r amodau preswyllo fel y'u nodwyd uchod, ar ôl cael ei hysbysebu am nifer benodol o wythnosau (gweler A106 am fanylion), gellid cynnig eiddo i farchnad ehangach ac efallai y byddwch yn gymwys i brynu a meddiannu'r eiddo penodol hwnnw heb fodloni'r amodau preswyllo a chyllidol, ar yr amod eich bod yn bodloni gofynion ariannol a gofynion meddiannu'r cynllun.

### Amodau Ariannol

Rhaid i chi (ac unrhyw bartner sydd am ymddangos ar y gweithredoedd) allu benthyca swm nad yw'n fwy na'r hyn sydd ei angen i brynu'r eiddo am ei bris gostyngol ynghyd â 10% o'r pris hwnnw. (Nid yw hyn yn eich rhwymo i brynu'r eiddo drwy fenthyca arian fel hyn ond dyma sut rydym yn asesu pa mor gymwys ydych i gael yr eiddo. Rhaid i chi fodloni eich hun fod gennych yr arian i brynu'r eiddo). Dim ond pan fyddwch yn meddiannu'r cartref fforddiadwy am y tro cyntaf y bydd yn rhaid i chi fodloni'r amodau ariannol. Nid ymgwymerir ag unrhyw waith monitro ariannol arall. Rhoddir rhestr wirio o'r gwaith papur gofynnol yn Nhaflen Gymorth i Atodiad 6.

Ewch i:  
Daflen  
Gymorth  
Atodiad 6

### Meddiannu Eiddo fel Unig Breswylfa

Disgwylir i chi feddiannu'r eiddo fel eich unig breswylfa a bydd angen i chi gadarnhau nad ydych yn berchen ar eiddo preswyl arall pan fyddwch yn prynu ac yn meddiannu'r eiddo am y tro cyntaf. Bydd angen i chi lofnodi Datganiad Statudol i'r perwyl hwn a ardystir gan gyfreithiwr. Fel arfer, bydd y cyfreithiwr yn codi ffi fach am y gwasanaeth hwn. Bydd angen cyflwyno Datganiad Statudol bob blwyddyn. Os byddwch yn dweud celwydd mewn Datganiad Statudol, gall fod yn drosedd. Fel eithriad, os byddwch yn etifeddu eiddo ar ôl cymhwyso i gael eich cartref fforddiadwy a'i feddiannu bydd angen i chi hysbysu'r ALL.

Ewch i:  
Daflen  
Gymorth  
Atodiad 6

Gallwch gadw'r eiddo a etifeddwyd a pharhau i feddiannu'r cartref fforddiadwy os byddwch yn dewis gwneud hynny. Os ydych yn dychwelyd i Geredigion a bod gennych eiddo nas gwerthwyd roeddech yn ei feddiannu yn flaenorol, rhoddir cyfnod

o ras nad yw'n fwy na 12 mis i chi er mwyn eich galluogi i werthu'r eiddo. Ceir enghraifft o ffurflen y Datganiad Statudol yn Nhaflen Gymorth i Atodiad 6.

### **Sut y Gallaf Ddod o hyd i Gartref Fforddiadwy**

Ceir canllaw cam wrth gam ar ddod o hyd i gartref fforddiadwy yn Nhaflen Gymorth i Atodiad 6.

### **Cartref Fforddiadwy ar Rent Canolradd a ddarperir gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig gyda Chymhorthdal Cyhoeddus**

Gallai Landlord Cymdeithasol Cofrestredig osod cartrefi ar renti canolradd fel rhan o amrywiol ddeiliadaethau i ateb amrywiol anghenion y cleientiaid. Os byddant yn darparu cartrefi Rhent Canolradd gyda chymhorthdal cyhoeddus caiff y rheiny eu diffinio fel tai cymdeithasol ac fe gaiff yr ymgeiswyr cymwys eu dewis o blith Cofrestr Tai Cyffredin y Cyngor yn unol â Pholisi Dyrannu Tai'r Cyngor.

Dylech chi gysylltu â'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn uniongyrchol am wybodaeth ynghylch eu cartrefi Rhenti Canolradd. Mae manylion cyswllt y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i'w gweld yn Atodiad 3.





## Pwy All Feddiannu Cartref Fforddiadwy Rhent Canolradd?

### Cartrefi Rhent Canolradd a ddarperir gyda chymhorthdal preifat yn unig (Landlord Preifat)

Mae'r elfennau o'ch cymhwysedd i feddiannu cartrefi rhent canolradd, os yw eich landlord yn landlord preifat, yn dod o dan y penawdau preswyllo, cyllid a statws cyflogaeth/ymddeol.

#### **Amodau Preswyllo:**

Ar ryw adeg yn ystod eich bywyd dylech fod wedi byw yng Ngheredigion neu ardal cyngor tref/cymuned gyffiniol (neu gyfuniad o'r ddau) am gyfnod di-dor o bum mlynedd.

#### **NEU**

Mae angen i chi fyw yng Ngheredigion er mwyn rhoi gofal sylweddol i berthynas agos neu gael gofal sylweddol gan berthynas agos lle mae'r perthynas yn bodloni'r gofynion preswyllo uchod ac na all eiddo'r perthynas (boed hynny fel y mae ar hyn o bryd neu ar ôl cael ei ymestyn) ddiwallu anghenion yr aelwyd gyfun.

#### **NEU**

Mae angen i chi fod yng Ngheredigion at ddibenion cyflogaeth fel gweithiwr allweddol mewn swydd llawn amser (35 awr neu gyfnod cyfatebol) barhaol.

Diffinnir gweithiwr allweddol fel a ganlyn:

- a. Athro mewn ysgol neu sefydliad addysg uwch neu goleg chweched dosbarth;
- b. Nyrs neu weithiwr iechyd medrus arall yn y Gwasanaeth Iechyd Cenedlaethol
- c. Un o swyddogion yr heddlu;
- d. Unigolyn sy'n gweithio i'r gwasanaeth prawf;
- e. Gweithiwr cymdeithasol;
- f. Seicolegydd addysgol;
- g. Therapydd galwedigaethol a gyflogir gan yr awdurdod lleol;
- h. Swyddog tân;

- i. Unrhyw un arall y mae ei gyflogaeth yn cyflawni rôl bwysig o ran darparu gwasanaethau allweddol yng Ngheredigion pan fu'n anodd recriwtio o'r tu fewn i'r Sir.

### **Rhaeadr Cyfnod o Amser o ran Amodau Preswyllo**

Os na ellir dod o hyd i unrhyw ymgeisydd sy'n bodloni'r meini prawf preswyllo a nodwyd uchod, ar ôl iddo gael ei hysbysebu am fis o ddiwedd y denantiaeth sydd newydd ddod i ben, bydd yr eiddo ar gael i ddsbarth ehangach o ymgeisydd, ac efallai y byddwch yn gymwys i wneud cais am denantiaeth heb fodloni'r amodau preswyllo, ar yr amod eich bod yn bodloni gofynion ariannol y cynllun. (Mae hyn yn rhoi dau fis i ddod o hyd i feddiannydd newydd o gofio bod angen i'r tenant roi mis o rybudd fel arfer).

### **Amodau Ariannol**

Efallai y byddwch yn gymwys i feddiannu tai fforddiadwy Rhent Canolradd os ydych yn aelwyd sy'n gweithio neu wedi ymddeol ac nad oes gennych fawr o ddewis ond gwario cyfran uwch o'ch incwm fel rhent nag a ystyrir yn 'fforddiadwy' ar gyfer Ceredigion, a hynny am fod prinder tai cost isel yn y sector preifat neu'r sector cyhoeddus neu dai cost isel a redir gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Caiff eiddo Rhent Canolradd eu 'bandio' yn ôl maint a lefel y Rhent Canolradd sy'n gymwys. Caiff y gwaith ei gyflawni gan yr ALI ac ef fydd yn pennu'r band. Bydd manylion y meini prawf yn newid dros amser yn seiliedig ar lefelau rhenti a chyflogau yn y sir. Caiff y meini prawf o ran maint eiddo / bandiau gwerth rhenti ac incwm cymhwyso o bryd i'w gilydd (gydag adolygiad blynyddol sylfaenol) eu nodi ar y wefan Opsiynau Tai a Thafleini Cymorth dilynol y CDLI. Am y bandiau cyfredol, gweler Taflen Gymorth Atodiad 6.

Felly, er mwyn penderfynu ar eich cymhwysedd ariannol i feddiannu tai fforddiadwy Rhent Canolradd, mae angen i chi fodloni'r gofynion canlynol:

- Rydych yn aelwyd sy'n gwneud gwaith llawn amser am dâl (35 awr yr wythnos neu gyfnod cyfatebol) neu'n aelwyd wedi ymddeol.

- Yn arferol ni fydd eich aelwyd yn 'tanfeddiannu'r' eiddo (hynny yw, ni fydd y ddarpariaeth yn fwy nag sydd ei angen i ddiwallu anghenion eich aelwyd. Er enghraifft, yn arferol bydd tenantiaid unigol ond yn gymwys i gael eiddo ag un ystafell wely. Fodd bynnag, efallai y bydd cwpl yn gymwys i gael eiddo ag un neu ddwy ystafell wely a bydd teuluoedd yn gymwys gan ddibynnu ar nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen arnynt).
- Ni all eich aelwyd gael eiddo rhent ar y farchnad agored i ddiwallu eich anghenion am 35% neu lai o'ch incwm aelwyd crynswth a enillir neu'ch incwm aelwyd wedi ymddeol.

### Meddiannu Eiddo fel Unig Breswylfa

Fel arfer, disgwylir i chi feddiannu'r eiddo fel eich unig breswylfa a bydd angen i chi gadarnhau nad ydych yn berchen ar eiddo preswyl arall pan fyddwch yn meddianu'r eiddo fforddiadwy am y tro cyntaf. Pan fyddwch yn gwneud cais, bydd angen i'ch darpar Landlord gadarnhau bod hyn yn wir. Bydd angen i'r Landlord gadarnhau hyn yn flynyddol. Efallai y gofynnir i chi lofnodi Datganiad Statudol i'r perwyl hwn a ardystir gan gyfreithiwr. Fel arfer, bydd y cyfreithiwr yn codi ffi fach am y gwasanaeth hwn. Bydd angen cyflwyno Datganiad Statudol i'r perwyl hwn bob blwyddyn a bydd yr ALI yn anfon nodyn atgoffa atoch pryd mae angen ei gyflwyno. Os byddwch yn dweud celwydd mewn Datganiad Statudol, gall fod yn drosedd. Fel eithriad, os byddwch yn etifeddu eiddo ar ôl cymhwyso i gael eich cartref fforddiadwy a'i feddiannu bydd angen i chi hysbysu'r ALI. Gallwch gadw'r eiddo a etifeddwyd a pharhau i feddiannu'r cartref fforddiadwy os byddwch yn dewis gwneud hynny. Os ydych yn dychwelyd i Geredigion a bod gennych eiddo nas gwerthwyd roeddech yn ei feddiannu yn flaenorol rhoddir cyfnod o ras nad yw'n fwy na 12 mis i chi er mwyn eich galluogi i werthu'r eiddo. Ceir enghraifft o ffurflen Datganiad Statudol yn Nhaflen Gymorth i Atodiad 6.

### Sut y Gallaf Ddod o hyd i Gartref Fforddiadwy?

Ceir canllaw cam wrth gam ar ddod o hyd i gartref fforddiadwy Rhent Canolradd yn Nhaflen Gymorth Atodiad 6.

Ewch i:  
Daflen  
Gymorth  
Atodiad 6

## **Cartref fforddiadwy Rhent Canolradd gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig gyda chymhorthdal cyhoeddus**

Gall eiddo Rhent Canolradd gael ei osod gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig fel rhan o amrywiaeth o ddeiliadaethau er mwyn diwallu gwahanol anghenion cleientiaid. Pan fyddant yn darparu cartrefi Rhent Canolradd gyda chymhorthdal cyhoeddus, diffinnir y rhain fel tai cymdeithasol a chaiff ymgeiswyr cymwys eu dewis o Gofrestr Tai Gyffredin y Cyngor yn unol â Pholisi Dyraniadau Tai'r Cyngor.

Yr ydym yn argymhell y dylech chi gysylltu â'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig am wybodaeth ynghylch eu cartrefi rhent canolradd. Mae'r manylion cyswllt y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn Atodiad 3.

## **Pwy All Feddiannu Cartref Fforddiadwy Cymdeithasol ar Rent?**

Caiff eiddo Cymdeithasol ar Rent ei osod gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae eu rhenti yn seiliedig yn bennaf ar renti meincnod a gyhoeddir gan Lywodraeth Cymru. Mae pob Landlord Cymdeithasol Cofrestredig wedyn yn codi swm ychydig yn wahanol, gan ddibynnu ar eu stoc a gallwch gael rhestr o'r lefelau rhenti cyfredol gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Gweler Atodiad 3 – Manylion Cyswllt.

**Ewch i:  
Atodiad 3  
Cysylltiadau**

Darperir ymgeiswyr cymwys i feddiannu cartrefi Cymdeithasol ar Rent gan Gofrestr Tai Gyffredin Ceredigion, yn unol â'r Polisi Dyraniadau Cyffredin y cytunwyd arno.

### **Sut y Gallaf Ddod o hyd i Gartref Cymdeithasol ar Rent?**

Ceir canllaw cam wrth gam ar ddod o hyd i gartref Cymdeithasol ar Rent yn Nhaflen Gymorth i Atodiad 6