YR AELOD CABINET DROS GARTREFI A DIRPRWY ARWEINYDD

DYDD Gwener, 15 Mawrth 2024

YN BRESENNOL: Y Cynghorydd: L.D. Evans (Aelod o'r Cabinet)

Roedd y swyddogion canlynol yn bresennol:
R.M. Davies, Rheolwr Buddsoddi a Datblygu
E. Bryer, Swyddog Gwasanaethau Democrataidd

Rhith-Gyfarfod - 11.00 yb - 12.00 yp

1. DATGANIADAU O FUDDIANNAU PERSONOL

Ni chafwyd datganiadau o fuddiant personol.

2. LLOFNODI YN GOFNOD CYWIR GOFNODION Y CYFARFOD A GYNHALIWYD AR 5ED MAWRTH 2024.

PENDERFYNWYD llofnodi cofnod penderfyniadau'r cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mawrth 2024 gan ei fod yn gywir, yn amodol ar ddiweddariadau i'r mathau o dai a restrir a ddylai adlewyrchu'r rhai a nodir yn yr adroddiadau.

3. ADRAN 106 DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990 - CYFRIFIAD PRISIAU TAI FFORDDIADWY

Bu'r Aelod Cabinet yn ystyried adroddiad a oedd yn gofyn am gymeradwyo'r diweddariad i'r cyfrifiad prisiau tai fforddiadwy a ddefnyddiwr mewn cytundebau Adran 106 i osod y pris fforddiadwy. Pwrpas hyn oedd sicrhau ei fod yn parhau i ddilyn y paramedrau fforddiadwyedd a bennwyd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

Nododd yr Aelod Cabinet fod yn rhaid i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod polisïau cynllunio gan gynnwys y prisiau fforddiadwy a bennwyd o fewn cytundebau Adran 106 yn seiliedig ar dystiolaeth ar fforddiadwyedd sydd wedi'i gynnwys yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Nid oedd y cyfrifiad a ddefnyddir ar hyn o bryd i osod y pris fforddiadwy mewn cytundebau Adran 106 bellach yn adlewyrchu'r dystiolaeth o fewn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2024 newydd.

Nododd yr Aelod Cabinet y byddai'r newid i'r lefelau incwm canolrifol a ddefnyddir i gyfrifo'r pris tai fforddiadwy yn gofyn am welliant i'r templed cyfredol a ddefnyddir ar gyfer cytundebau Adran 106 i adlewyrchu'r cyfrifiad newydd. Ni fyddai'r newid yn cael ei gymhwyso'n ôl-weithredol i unrhyw gytundebau blaenorol oni bai y cytunir ar weithred amrywio ac ystyrir bod y dystiolaeth angenrheidiol gefnogol yn ddigonol gan adran gyfreithiol y Cyngor.

Mewn ymateb i ymholiad gan yr Aelod Cabinet ynglŷn â pham nad oedd y cynllun wedi cael ei adolygu ers 2008, dywedwyd bod angen y newid hwn i bris fforddiadwy Adran 106 adlewyrchu'r dystiolaeth gan Gyllid y DU (Cyngor Benthycwyr Morgeisi gynt) ar y lluosrifau incwm cyfredol a fenthycwyd i brynwyr tai

yng Nghymru ac a welwyd yng nghanllawiau Llywodraeth Cymru ar gyfer yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar gyfer 2023/24.

Nododd yr Aelod Cabinet bwysigrwydd sicrhau bod y cyfrifiad prisiau tai fforddiadwy yn cael ei adolygu'n rheolaidd i adlewyrchu'r farchnad bresennol i sicrhau bod y cynllun yn parhau i fod yn hyfyw.

Wrth adolygu'r adroddiad, nododd yr Aelod Cabinet werth y cynllun gan ei fod yn gwneud y mwyaf o'r cyfle i ddarparu cyfleoedd i breswylwyr lleol brynu cartrefi ar gost isel yn uniongyrchol gan ddatblygwyr yn y sir.

Penderfynwyd:

3.1 bod lluosydd o 4.17 gwaith y lefelau incwm canolrifol yn cael ei ddefnyddio i gyfrifo'r pris fforddiadwy ym mhob ardal cysylltiad cymunedol, yn unol â'r dystiolaeth a ddarparwyd yn asesiad y farchnad dai leol ac argymhellion Cyllid y DU (sef y Cyngor Benthycwyr Morgeisi gynt);

3.2 y byddai cynyddu'r lluosydd i 4.17 gwaith y lefelau incwm canolrifol yn lleihau'r risg o ddatblygiadau preifat yn methu â darparu cartrefi fforddiadwy drwy'r system gynllunio oherwydd materion hyfywedd ariannol cynllun;

3.3 cytuno bod y fformiwla a ddefnyddir yng nghytundebau Adran 106 yn cael ei diwygio i adlewyrchu'r cynnydd o ran y lefelau incwm canolrifol a bod hyn yn berthnasol i bob math o eiddo; a

3.4 bod y cyfrifiad prisiau tai fforddiadwy yn cael ei adolygu a'i ddiweddaru pan fo angen yn unol â'r paramedrau fforddiadwyedd a bennir yn asesiad y farchnad dai leol ac argymhellion Cyllid y DU.

______________________________ __________________

AELOD O'R CABINET **DYDDIAD**