Annwyl Arolygwyr

YNGLŶ N Ą: Rhoi eglurder ar yr eglurhad o ran NMC75

Fe fyddwch yn ymwybodol fod sawl Aelod o'r Cyngor wedi holi swyddogion ynglŷn â'r defnydd o'r term 'uchafswm' yn yr eglurhad o ran y newid i'r cynllun a gynigir gan NMC75.

NMC 075	HN3	Yng ngeiriad agoriadol y polisi, disodli 'man cychwyn' gyda '**targed**'. Y geiriad diwygiedig yw 'Caiff cyfraniadau tai fforddiadwy eu ceisio ar gyfer datblygiadau o 10 uned neu fwy yn unol â'r cwotâu canlynol y dylid eu defnyddio fel ~~man cychwyn~~ **targed** ar gyfer negodi fesul safle yn amodol ar ystyriaethau hyfywedd manwl:'	I egluro bod y gofynion o ran % tai fforddiadwy yn cael eu mynegi fel 'uchafswm'	PG13.6

Tra nad yw'r gair hwn yn rhan o'r newid, gan fod hynny'n alinio'r cynllun yn gywir gyda Pholisi Cynllunio Cymru o ran cyflwyno'r defnydd o'r term 'targed' ar gyfer canrannau fforddiadwy, wedi ystyried y pwyntiau a wnaed, fe all swyddogion weld fod yna amwysedd o ran ystyr a'r defnydd o'r gair 'uchafswm'.

Tra rwyf yn parhau o'r farn y byddai'n anghywir ac yn ddiangen i gyflwyno eglurhad ar hyn fel rhan o'r ddogfennaeth ymgynghori nawr fod yr ymgynghoriad ar y gweill gan y gall hyn sbarduno heriau gweithdrefnol, rwyf wedi ysgrifennu atoch ar ran y Cyngor i'w gwneud yn eglur beth yw bwriadau'r Cyngor a hefyd i awgrymu sut y gellir rhoi eglurhad pellach ar ddiben y polisi pe byddech yn ystyried fod hynny'n briodol.

Yn gyntaf er mwyn ceisio cadw maint y ddogfen NMC i lefel hawdd ei thrin i ddibenion ymgynghoriad cyhoeddus, roeddem wedi ceisio bod yn gryno wrth ddarparu eglurhad i gefnogi'r rheswm am newid NMC. Mae hyn wedi gweithio mewn 99.9% o achosion ac mae'r ddogfen yn creu'r cydbwysedd cywir. Wedi dweud hynny y bwriad y tu ôl i'r eglurhad mewn perthynas â'r gwir newid o ran defnyddio'r gair 'targed' yn NMC75, oedd i egluro mai'r trothwyon canran neu'r targedau ar gyfer ardaloedd is farchnad amrywiol oedd yr uchafswm sy'n gyraeddadwy yn hyfyw o ddeilliant y Dystiolaeth Hyfywedd a gyflwynwyd i'r Archwiliad.

Tra bod hyn yn gywir nid yw'n egluro'n llawn fod hyfywedd yn ffactor amrywiol all fynd i fyny yn ogystal ag i lawr. Un dehongliad felly (a gan fod nifer o Aelodau wedi ei ddarllen) yw na all darpariaeth fynd yn uwch na'r trothwyon, nad yw o reidrwydd yn cyd-fynd gyda Pholisi Cynllunio Cymru. Fel cydnabyddiaeth o'r pwynt dilys hwn felly, rwyf wedi cytuno i ysgrifennu atoch yn ymwneud â'r mater hwn a hefyd awgrymu ffordd o roi eglurhad ar hyn fel a ganlyn isod (wedi ei farcio mewn coch), ac rwy'n gobeithio y teimlwch fod hyn yn dderbyniol ac yn briodol. Nid yw cynnig y Cyngor yn newid ystyr y

polisi na’r NMC 75 arfaethedig, ond mae’n awgrymu ychwanegu geiriad i gyfiawnhad rhesymedig y polisi er mwyn rhoi mwy o eglurder.

Fe fyddwn yn ddiolchgar pe byddech yn rhoi eich ystyriaeth gadarnhaol i’r mater hwn gan fod y Cyngor yn credu y bydd hyn yn cynyddu eglurder yn ymwneud â’r dehongliad o bolisi HN3.

Yn ddiffuant,

Yr eglurhad a awgrymir o ddiben Polisi HN3:

HN3: Tai Fforddiadwy

Fe geisir cyfraniadau Tai Fforddiadwy ar ddatblygiadau o 10 uned neu fwy yn