

ENW'R PWYLLGOR CRAFFU	Pwyllgor Craffu Cymunedau
DYDDIAD Y CYFARFOD	5 Chwefror 2013
TEITL YR EITEM	Craffu Tai Cymdeithasol
AELODAU CABINET	Y Cynghorwyr John Wyn Williams a John Wynn Jones

Gofynnwyd y cwestiynau canlynol yn ystod cyfarfod paratoi diweddar:

1. Beth yw'r sefyllfa o fewn y cynllun strategol ynglŷn â darpariaeth tai cymdeithasol a sut mae'r Cyngor yn hybu mewnbwn i ddarpariaeth o dai cymdeithasol
2. Deallir bod 3,500 o geisiadau ar y gofrestr am dai - a yw'r ceisiadau hyn yn cael eu dyblygu?
3. Faint o gynnydd sydd yn y rhestr aros o flwyddyn i flwyddyn?
4. A yw'r Cyngor yn gallu cyfyngu'r tai i bobl leol?
5. A yw targed o 100 eiddo gwag yn ddigonol a sut y gellir cynyddu'r nifer
6. A oes cyllid digonol ar gael?
7. Faint o dai gydag mwy nag un ystafell wely sydd gydag un person yn byw ynddo
8. Faint o gydweithio sydd rhwng y ddau Aelod Cabinet uchod (Cynllunio ac Economi) i gyfarch anghenion tai cymdeithasol yng nghanol trefi
9. Deallir bod grantiau ar gael i ymgymryd â gwelliannau i eiddo uwchben siopau ac y byddai'n fuddiol derbyn gwybodaeth i'r perwyl hwn.

1. Tai Cymdeithasol

- 1.1 Mae cydweithio gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn rhan allweddol o waith yr Uned Strategol Tai. Y prif Gymdeithasau Tai sy'n weithredol yng Ngwynedd yw Cartrefi Cymunedol Gwynedd, Cymdeithas Tai Eryri, Cymdeithas Tai Clwyd a Chymdeithas Tai Gogledd Cymru.
- 1.1 Mae'r Cyngor yn derbyn Grant Tai Cymdeithasol (GTC) gan LIC yn flynyddol sydd yn cyfateb i tua £1.5 miliwn bob blwyddyn. Mae'r Cyngor yn dyrannu'r grant hwnnw i'r Cymdeithasau Tai yn unol â'r matrices sgorio sydd wedi ei ddatblygu er mwyn sicrhau bod y dosraniad yn targedu angen strategol am dai o fewn y Sir. Y GTC yw'r prif ddull o ariannu darpariaeth Tai Cymdeithasol o fewn y Sir ac fel nifer o gyllidebau canolog bydd lefel y buddsoddiad yn lleihau yn y dyfodol
- 1.2 Mae'r LIC wedi datblygu model refeniw ar gyfer y Cymdeithasau Tai ac yn ddibynnol ar allu'r Cymdeithasau Tai i fenthycu arian rhagwelir bod £2.5 miliwn ar gael i Wynedd. Eto mae'r Uned Strategol Tai wedi

cydweithio gyda'r Cymdeithasau Tai er mwyn sicrhau ein bod yn uchafu ein cyfle i ddefnyddio'r arian referniw hwn i ychwanegu tai cymdeithasol yn y Sir. Mae'r fenter hwn yn ychwanegol i'r GTC.

1.3 Fel Uned rydym yn cydlynu cyfarfodydd chwarterol er mwyn derbyn adroddiadau cynnydd yn ogystal â chyswllt rheolaidd drwy e-bost neu ffon gyda Swyddogion perthnasol o fewn y Cymdeithasau Tai.

1.4 Gweler y tabl isod sy'n crynhoi gweithgaredd Cymdeithasau Tai i ddarparu tai i'w rhentu'n lleol.

Tabl 1

Blwyddyn	Nifer o unedau newydd drwy grant GTC/SCIF	Nifer o unedau newydd nad yn derbyn grant	Menter tai gwag / Lesu Sector Preifat Cyngor Gwynedd	Cynllun Cymorth Prynu Grant Tai Cymdeithasol / Cynllun benthyciadau blaendal morgais Cyngor Gwynedd	Cynllun achub morgais	Cyfanswm unedau
2007/08	11	24	24	17	3	79
2008/09	34	16	27	0	2	79
2009/10	37	10	8	0	3	58
2010/11	56	16	14	16	4	106
2011/12	21	13	16	11	1	62
2012/13	47	16	9	10	2	84
Cyfanswm	206	95	98	54	15	396

1.5 Mae'r dyraniad GTC wedi sicrhau cyflenwad o dai drwy nifer o fentrau eraill, yn ychwanegol i dai cymdeithasol, rhai o'r mentrau hyn yw Cynllun Lesu Preifat, Cynllun Cymorth Prynu a Chynllun Achub Morgais.

2 Cofrestr Tai Cyffredin a Thîm Opsiynau Tai (TOT)

2.1 Ers mis Medi 2012 gweithredir Cofrestr Tai Cyffredin yng Ngwynedd. Golyga hyn bod un Polisi Gosod Cyffredin yn bodoli ar gyfer gosod eiddo cymdeithasol. Er mwyn gweinyddu'r Polisi sefydlwyd Tîm Opsiynau Tai sydd yn delio gyda holl ymholiadau gan y Cyhoedd am wybodaeth am geisio am dy cymdeithasol a'r drefn o asesu ymgeiswyr yn unol â'r Polisi Gosod.

2.2 Er mwyn sefydlu'r rhestr aros rhaid oedd cyfuno'r rhestrau aros roedd gan bob Cymdeithas Tai unigol i un rhestr aros. Dengys Tabl 2 gwybodaeth gyffredol ar 21 Ionawr, 2013:

Tabl 2:

Ceisiadau byw:	2729
Ceisiadau wedi eu hatal am gyfnod: (wedi eu hatal oherwydd adnoddau ariannol ac yn destun ymchwiliadau pellach gan y TOT)	382
Ceisiadau heb eu cwblhau gan yr ymgeisydd: (ceisiadau newydd sydd heb ddarparu'r wybodaeth berthnasol i'w cofrestru'n llawn ac felly'n destun ymchwiliadau pellach gan y TOT)	438
Cyfanswm:	3549

- 2.3 Gan fod y rhestr wedi cael ei sefydlu yn ddiweddar a phob Cymdeithas Tai wedi darparu gwybodaeth am eu rhestrau aros i'r Cyngor mae unrhyw ddyblygu mewn ceisiadau wedi cael eu gwirio ac mae'n deg dweud bod y ffigwr uchod yn adlewyrchu'r ffigwr cywir o angen am y tro cyntaf.
- 2.4 Nid yw'n bosib rhoi gwybodaeth am gynnydd blynyddol i'r rhestr aros gan nad oes data hanesyddol ar gael. Ni fyddai cymharu rhestr aros fyddai gan y Cymdeithasau Tai yn rhoi gwybodaeth gymharol.
- 2.5 Mae'r Polisi Gosod Cyffredin yn gosod yn glir mai ar sail angen bydd ceisiadau yn cael eu hasesu. Ystyrir sefyllfa bresennol yr eiddo, ei gyflwr a gwybodaeth feddygol yr ymgeisydd. Mae rhaid bod yr ymgeisydd yn cwrdd gyda'r meini prawf o fod mewn angen er mwyn cael eu derbyn ar y rhestr aros. Bydd cysylltiad lleol i'r Sir ac i'r ardal mae'r ymgeisydd yn dymuno byw ynddo yn cael ei asesu.

3 Eiddo Gwag

- 3.1 Sefydlwyd targed o 150 eiddo ar gyfer y Cynllun Strategol 2011-2014, sef 40 yn 2011-12, 40 yn 2012-13 ac 60 yn ystod 2013-14. Ni fyddwn yn symud ymlaen i gyflawni targed 2013-14 gan y bydd y Cynllun Strategol y Cyngor 2013-18 yn disodli'r Cynllun cyfredol. Mae'r targed o 90 yn adlewyrchu'r newidiadau uchod.
- 3.2 Byddai'n bwysig bod unrhyw drafodaeth am osod targed ar gyfer y Cynllun Strategol o 2013 ymlaen yn cymryd i ystyriaeth yr adnoddau sydd ar gael o fewn y Tîm Tai Gwag. Ar hyn o bryd dau Swyddog sydd yn gweithredu ar draws Gwynedd.
- 3.3 Mae'r swyddogion tai gwag yn cydweithio gyda perchnogion i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Mae cyllideb sydd wedi ei neilltuo ar gyfer gweithgaredd dod ag eiddo gwag yn ôl ei ddefnydd yn cael ei wario'n llawn gan y Tim Tai Gwag yn flynyddol ac yn naturiol byddai unrhyw gyfleon i gael adnoddau ychwanegol yn cael ei dargedu i annog mwy o dai gwag yn ôl i ddefnydd.

- 3.4 Mae Cynllun Benthyciadau i Brynwyr Tro Cyntaf sydd yn cael ei dargedu ar gyfer tai gwag wedi ei lansio gan yr Adran Dai yn ddiweddar ac mae nifer yr ymholiadau gan drigolion y Sir yn dangos lefel y diddordeb a'r rhwystrau mae prynwyr tro cyntaf yn ei gael wrth geisio prynu tŷ, yn enwedig pan mae gofyn iddynt gael blaendal o hyd at £30,000.
- 3.5 Mae cynllun cenedlaethol 'Tai yn Gartrefi' gan Llywodraeth Cymru yn darparu benthyciad di-log i bobl allu gwneud gwelliannau i'r eiddo. Mae Gwynedd wedi derbyn £661,100 o ddatganiadau diddordeb yn y cynllun hwn, gyda £441,100 werth o geisiadau wedi eu cymeradwyo. Y swm a ddyrannwyd i Wynedd ydoedd £432,426 os na fydd Siroedd eraill yn hawlio eu dyraniad gan Gwynedd wneud cais i ddefnyddio'r arian sydd dros ben.

4 Newidiadau mewn Budd Dai Lles

- 4.1 Mae Adroddiad Cynnydd Grŵp Tasg Diwygio Lles (21/11/12) a drafodwyd gan Tim Rheoli Corfforaethol yn nodi bydd newidiadau diwygiadau lles yn effeithio 11,854 o drigolion yng Ngwynedd gyda 1,348 yn cael eu heffeithio gan dreth ystafell gwely.

5 Cydweithio

- 5.1 Mae cyd-weithio strategol yn digwydd drwy gyfrwng y Bartneriaeth Tai, sydd yn cynnwys paratoi a datblygu y Strategaeth Dai. Mae cyd-weithio ar lefel weithredol yn digwydd drwy wahanol is-grwpiau sydd yn tynnu ynghyd Adrannau'r Cyngor a phartneriaid allanol i weithredu ymyraethau penodol (e.e. cynlluniau a cheisiadau Arbed 1 & 2). Yn ogystal, mae cydweithio Adrannol yn digwydd i ymateb i gyfleon, er enghraifft, cyflwynwyd cais ar y cyd yn ddiweddar i'r Gronfa Arloesi Cymunedau Tai ac Adfywio.

6 Grantiau i ymgymryd â gwelliannau i eiddo uwchben siopau

- 6.1 Mae'r Cyngor yn darparu wahanol gymorth allai fod yn berthnasol wrth ymgymryd â gwelliannau i eiddo uchben siopau. Yn benodol, mae'r Tim Tai Gwag yn gyfrifol am reoli a gweinyddu:
- **Cynllun Tai yn Gartrefi** sydd yn cynnig bethnyciadau tymor byr, di-log i gynorthwyo gyda costau adnewyddu i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Y swm uchaf o fenthyciad yw £25,000 i bod uned byw, sydd i'w ad-dalu o fewn dwy flynedd os yw'r eiddo i'w werthu, neu dair blynedd os yw'r eiddo i gael ei rentu.
 - **Cymorth Grant Eiddo Gwag** sydd yn cynnig grant cyfyngedig i gynorthwyo perchnogion newydd eiddo gwag i dalu am adnewyddu a thrawsnewid eiddo. Mae'r grant yn targedu eiddo sydd wedi bod yn wag am 6 mis neu fwy, yn yn medru cyfrannu hyd at 75% o gostau adnewyddu hyd an £5,000 i bob flat, £10,000 i bob ty, neu £7,500 i bob trosiad yn fflat.

- **Cynllun Trwsio ac Adnewyddu – Benthyciadau Tai Gwag** sydd yn cynnig benthyciadau tymor byr hyd at £15,000 i ailgyflwyno defnydd preswyl i dai gwag a rhai segur, a/neu ar gyfer trosi eiddo presennol yn dai. Bydd yr holl benthyciadau yn cael eu cynnig ar log o 4%. Wedi cwblhau'r gwaith mae'n rhaid i eiddo fod ar gael i'w rentu i berson(au) lleol neu fod y perchennog yn byw yno fel ei brif gartref am gyfnod o 5 mlynedd neu hyd nes fo'r benthyciad yn cael ei ad-dalu'n llawn.
- 6.2 Yn ogystal, mae'r Gwasanaeth Tai Sector Breifat (ar ran Adran Economi a Chymuned) yn gweinyddu a rheoli **Cynllun Gwella Tref**. Ariannir y cynllun gan Raglen Mon Menai Llywodraeth Cymru (sydd yn weithredol yn Arfon), ac sydd yn cynnig grantiau tuag at welliannau allanol adeiladau mewn canol trefi. Yn arferol mae grantiau o 50% ar gael, ac mewn amgylchiadau eithiadol hyd at 75%.
- 6.3 Mae swyddogion o'r Tim Tai Gwag, Gwasanaeth Tai Sector Breifat ac Adran Economi a Chymuned yn cyfarfod yn rheolaidd er ceisio sicrhau cyd-blethiant rhwng cynlluniau sydd ar gael.