

PWYLLGOR	Pwyllgor Craffu -Gofal
DYDDIAD	21ain o Fedi 2017
AELOD CABINET	Cynghorydd Craig ab Iago
TEITL	Adroddiad Tai Gwag 2008-2017

Cyflwyniad

Mewn cymdeithas ble mae miloedd o gartrefi yn wag a miloedd o ddarpar denantiaid yn aros am lety ar rent, mae tai gwag, yn cael ei hystyried fel adnodd wastraffus. Mae Gwynedd wedi adnabod fel sir gyda un o'r cyfraddau uchaf o dai gwag yng Nghymru gyda amcangyfrif bod 1164 yn wag. Mae'r Adran Tai yn credu mai un ffordd o leddfu'r broblem gynyddol yw drwy ddefnyddio ac addasu yr hyn sydd ar gael i ni yn barod.

Rydym yn credu y dylai dod â cartrefi gwag yn ôl i ddefnydd fod yn flaenoriaeth uchel er mwyn ymateb i'r galw sylweddol am dai a cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn y Sir. Mae hefyd yn gallu bod yn hwb i wella edrychiad cymunedau a lleihau problemau i gymdogion.

Trafodaeth

Sefydlwyd cynllun tai gwag yng Ngwynedd yn 2008 ac ers hynny mae ystod y gweithgareddau a'r ymyraethau wedi datblygu ac esblygu. Mae trefniadau Cyngor Gwynedd yn cael eu hystyried yn eithaf blaengar ac wedi eu efelychu gan nifer o awdurdodau eraill.

Diffiniad

Rydym yn diffinio eiddo gwag fel eiddo sydd wedi bod yn wag am gyfnod o 6 mis neu fwy. Mae'r eiddo yn cael ei hadnabod gyda chydweithrediad yr Uned Treth Cyngor ond hefyd mewn ymateb i ymholiadau/cwynion unigol gan gynghorwyr ac aelodau'r cyhoedd.

Trwy ganolbwyntio ar dai sydd wedi bod yn wag ers dros chwe mis, nod y fenter Tai Gwag yw codi ymwybyddiaeth o'r gwahanol faterion sy'n ynghlwm a thai gwag, y problemau y maent yn eu hachosi i'n cymunedau, ac annog y perchnogion i aildefnyddio eu heiddo er mwyn creu llety o safon a lleddfu'r argyfwng tai. Y dymuniad yw na ddylai tai yn aros yn wag am gyfnodau maith.

Rhwng 2008-2017 mae'r Gwasanaeth Tai wedi llwyddo i ddôd a **455** o dai yn nôl i ddefnydd ac yn sgil hyn wedi llwyddo i gartrefu **915** o bobol Gwynedd. Mae hyn

wedi bod o gymorth i leihau'r pwysau ar restrau aros am eiddo cymdeithasol ac hefyd wedi golygu bod eiddo oedd yn dirywio ac yn gallu bod yn broblemus yn gallu cael ei adfer.

Rhwng 2008-2017 mae'r Cyngor wedi busoddi dros £4 miliwn mewn tai gwag, sydd wedi denu buddsoddiad preifat ychwanegol o £10.5 miliwn. Mae hyn yn rhoi cyfanswm o **£14.5 miliwn** sydd wedi ei wario yng Ngwynedd ar eiddo, nwyddau, llafur, morgeisi ayyb.

Cost – Mae'r gost gyfartalog o ddod ac eiddo yn ôl i ddefnydd oddeutu £46k mae hyn yn llawer is na chost o adeiladu eiddo cymdeithasol newydd ac yn gallu bod yn ffordd gyflym o gael cyflenwad newydd. Yn y blynyddoedd diwethaf mae yr Uned wedi bod yn dod a bron i **60** o unedau yn nôl yn flynyddol. Yn yr un cyfnod gwelwn bod tua 30 eiddo cymdeithasol ychwanegol yn cael ei hadeiladu.

Mae'r mentrau sydd ar gael ganddom yn cael effaith sylweddol ar leihau'r nifer o dai gwag yng Ngwynedd, ac yn cyfrannu'n sylweddol i'r economi leol. Gwyddom fod cyfran uchel o'r arian yn cael ei wario gyda chwmnïau lleol.

Oherwydd fod tim Tai Gwag penodol o fewn y Cyngor, mae'r Gwasanaeth Tai wedi bod mewn sefyllfa i allu manteisio ar gronfeydd ychwanegol gan y Llywodraeth fyddai wedi bod yn anodd eu denu a'i gweinyddu fel arall.

Er mwyn gweithredu'r mentrau ac uchafu'r gwahaniaeth i'r niferoedd o dai gwag yng Ngwynedd mae angen adnoddau. Mae ymyrraethau yn y maes yn gysylltiedig a lefel y buddsoddiad ac mae ymrywmïad y Cyngor yn bwysig i lwyddiant y fenter.

Mae nifer o wasanaethau o fewn y Cyngor, wedi elwa o waith yr Uned Tai Gwag i ddarparu unedau fforddiadwy yn arbennig yr uned digartref, uned oedolion bregus a phobl ar y Gofrestr Tai Gyffredin yng Ngwynedd.

Premiwm Treth Cyngor ar ail gartrefi ac cartrefi gwag

Diwedd Tachwedd 2016 fe gymeradwyodd y Cyngor gynnig i gynyddu lefel y treth Cyngor fyddai yn ddyledus ar ail gartrefi a eiddo gwag hir dymor o 50%, ac yn unol a gofynion statudol i roddi rhybudd o 12 mis o'r bwriad. Rhagwelwn y bydd y cynllun yn cael ei weithredu o fis Ebrill 2018 ymlaen ac mae cynigion yn cael eu datblygu fel y gall y Cyngor ystyried defnyddio rhan o'r premiwm yma at ddibenion dod a tai gwag yn ôl i ddefnydd.

MENTRAU TAI GWAG

Rydym wedi datblygu amrywiaeth o opsiynau hyblyg a all fod o gymorth i berchnogion tai gwag wneud y gorau o'u heiddo. Mae'r opsiynau hyn yn cynnwys:

Gwybodaeth a Chyngor

Mae'r Uned wedi datblygu arbenigedd yn y maes ac yn gallu roi arweiniad diduedd yn rhad ac am ddim i berchnogion tai gwag ynglyn a gwahanol opsiynau sydd ar gael iddynt, boed yn dymuno gwerthu, rhentu neu adnewyddu eu tai gwag.

Grant Tai Gwag

Mae grantiau o hyd at £20,000 neu 75% o gyfanswm cost y gwaith ar gael i gynorthwyo gyda chostau adnewyddu a throsi tŷ gwag yn nol i ddefnydd. Rhaid i'r tŷ a adnewyddir fod yn rhan o gynllun lesu am gyfnod o bum mlynedd, neu ar gael i bobl oddi ar restr aros y Cyngor neu cleientau gwasanaethau cymdeithasol.

Cynllun Troi Tai yn Gartrefi

Benthyciadau di-log sydd yn ad-daladwy rhwng 2-5 mlynedd sydd yn galluogi pobl adnewyddu, gwella ac addasu adeiladau gwag yn gartrefi. Rhaid i'r eiddo fod wedi bod yn wag am 6 mis neu fwy. Gellir cael hyd at £25,000 ar gyfer tŷ unigol; £150,000 yw'r benthyciad uchaf posib ar gyfer pob ymgeisydd. Mae arian yma wedyn yn cael ei gylchdroi ac ar gael i'w ail fuddsoddi.

Cynllun Benthyciad Gwella Cartref – (Llywodraeth Cymru)

Benthyciadau di-log o £1,000 i £25,000 i gynorthwyo perchnogion eiddo sydd angen gwaith adnewyddu. Ar gael i Berchnogion preswyl, landlordiaid, datblygwyr ac elusennau i gynorthwyo gyda gwneud cartref yn gynnes a diogel. Mae'r benthyciadau yn cynnwys ffi weinyddol o 15% y gellir ei ychwanegu at y benthyciad. Tymor benthyciad i berchenogion preswyl yw 7 mlynedd, 5 mlynedd i landlordiaid / cwmnïau. Gall benthyciadau Perchnogion Preswyl cael ei ymestyn i 10 mlynedd, yn ddibynnol ar fforddiadwyaeth.

Cynllun Benthyciad Blaendal Morgais Prynwyr Tro Cyntaf

Cynllun yw hwn i gynnig benthyciadau i gwrdd a gofyn blaendal gan ddarparwyr morgais ar gyfer rhai sydd yn prynu ty am y tro cyntaf. Mae'r pwyslais ar gynorthwyo prynwyr tro cyntaf i brynu tai gweigion a chael troed ar y farchnad dai. Mae arian o fewn y cynllun yma yn cylchdroi.

Grant Rheoli Prosiect

Cefnogaeth dechnegol hyd at £5,000 (o werth) mewn perthynas ag atgyweirio ac adnewyddu eiddo. Mae hwn ar gael i berchnogion eiddo gwag sy'n derbyn naill ai grant neu fenthyciad gan y Cyngor.

Rhyddhad Treth Ar Werth

Gall y Cyngor helpu i ostwng neu gael gwared ar y TAW ar yr holl ddeunyddiau a ddefnyddir wrth adnewyddu tŷ gwag. Os yw eiddo wedi bod yn wag rhwng 2 a 10 mlynedd, daw'r TAW ar y deunyddiau i lawr i 5%. Os yw eiddo wedi bod yn wag am dros 10 mlynedd, gellir gostwng y TAW i 0%.

Buddsoddiad Hyd Yma

Cynllun	Gwariant y Cyngor	Buddsoddiad Preifat	Cyfanswm
Grantiau Tai Gwag (2008 >)	£1,892,131	£4,537,804	£6,429,935

Cynllun	Gwariant y Cyngor	Buddsoddiad Preifat	Cyfanswm
Benthyciadau Adnewyddu (2012>)	£436,201	£831,375	£1,267,576

Cynllun	Gwariant y Cyngor	Buddsoddiad Preifat	Cyfanswm
Houses into Homes (2012>)	£882,300	£3,063,996	£3,946,296

Cynllun	Gwariant y Cyngor	Buddsoddiad Preifat	Gwariant ar Prynu Tai yn Gwynedd	Cyfanswm
Benthyciadau Morgais (2012>)	£527,650	£120,250	£1,809,500	£2,457,400

Cynllun	Gwariant y Cyngor	Buddsoddiad Preifat	Cyfanswm
Cynllun Benthyciadau Gwella Cartrefi (2015>)	£171,000	£256,399	£384,399

Cyfanswm y Cynllun	Gwariant Cynlluniau Tai Gwag	Buddsoddiad Preifat	Cyfanswm wedi wario yng Ngwynedd 2008-2017
Cynllun Tai Gwag (2008 > 2017)	£3,912,282	£10,506,824	£14,419,106

Gwerthuso Opsiynau Menter Tai Gwag – Cynllun Strategol - 4 Mlynedd

Mae'r tabl isod yn amlinellu allbynnau fyddai yn deillio o'r gynlluniau ar sail lefel presennol o fuddsoddiad o fewn y Cynllun Cyfalaf y Cyngor. Gellid addasu hyn pe byddai adnodd ychwanegol.

FFEITHIAU CALED:					
Menter	Opsiwn	Nifer a ellir rhoi cymorth iddynt	Marchnad	Costau caled	Incwm caled
1. Cynllun Grant Tai Gwag Gwynedd	Uchafswm grant £20,000 yr uned	50 uned (ar sail talu uchafswm grant) Fel rhan o'r amodau grant dylai yr 50 uned fod yn cael eu meddiannu gan bobl digartref, pobl oddi ar gofrestrau aros tai neu pobl lleol.	Oes – llawer iawn yn dangos diddordeb cael grant. 25 o ymgeiswyr ar restr aros.	£200k y flwyddyn miliwn o gyllid grant ac amser swyddogion i weinyddu'r grant.	Pobl Gwynedd yn cael eu cartrefu am gyfnod o 5 mlynedd . Ad-daliad grant (ar sliding scale) <u>os</u> gwerthir yr eiddo o fewn 5 mlynedd o'i dderbyn.

2. Cynllun benthyciad di-log (wedi ei selio a'r gynllun Gwella Cartref Llywodraeth Cymru)	Uchafswm benthyciad £25,000 yr uned	40 (ar sail benthyciad yr uchafswm, rhaid nodi efallai daw fwy o unedau yn nôl i ddefnydd)	Cynllun ddim wedi ei hysbysebu yn eang oherwydd diffyg cyllid.	£250k o gyllid benthyciad ac amser swyddogion i weinyddu'r system benthyciadau	Arian benthyciad yn dod yn nôl i'r Cyngor o fewn 7 -10 mlynedd. 15% ffi gweinyddol.
3. Cynllun Benthyciadau Blaendal Morgais Prynwyr Tro Cyntaf	Uchafswm benthyciad £30,000 yr uned	33 (ar sail benthyciad yr uchafswm, rhaid nodi efallai daw fwy o unedau yn nôl i ddefnydd)	Oes – llawer iawn yn dangos diddordeb cael benthyciad blaendal.	£270k y flwyddyn o gyllid benthyciad ac amser swyddogion i weinyddu'r system benthyciadau £2.5 mil ffi gweinyddu Street UK	Arian benthyciad yn dychwelyd i'r Cyngor o fewn 7 mlynedd. Os na fydd y benthyciad yn cael ei talu nôl i'r Cyngor mewn 7 mlynedd mi fydd y ddyled yn troi yn 'fenthyciad rhan ecwiti' yn seiliedig ar werth yr eiddo.

CASGLIADAU

Credwn bod yr adroddiad yn arddangos yn glir y cynnydd amlwg a fu yn y blynyddoedd diweddar a'r cyfraniad amlwg mae'r Cynllun wedi wneud mewn sawl maes. Credwn bod y cynlluniau yn cynnig gwerth arbennig gan fod unrhyw fuddsoddiad gan y cyngor yn cael ei uchafu gan gronfeydd eraill.

Yn sicr, mae cyfleon i wneud mwy ond mae lefel yr allbynnau yn ddibynnol ar ymrwymiad cychwynnol y Cyngor. O edrych ar y dyfodol mae cyfleon i ystyried i ail fuddsoddi unrhyw arian ychwanegol ddaw o gynllun Treth Cyngor Ail Gartrefi a Treth Eiddo Gwag i gynorthwyo yn y gwaith hwnnw a bydd cynigion yn cael eu cyflwyno i ystyriaeth y Cabinet.

Mae yr Uned wedi datblygu arbenigedd yn y maes ac wedi ymdrechu i sicrhau bod y Cyngor a pobl Gwynedd yn elwa mewn gwahanol ffyrdd.