CABINET CYNGOR GWYNEDD

Adroddiad i gyfarfod Cabinet Cyngor Gwynedd

Dyddiad y cyfarfod:	13 Mehefin, 2023
Aelod Cabinet:	Y Cynghorydd Craig ab Iago
Swyddog Cyswllt:	Carys Fôn Williams, Pennaeth Tai ac Eiddo
Teitl yr Eitem:	Adolygiad o Gynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd

1. Y PENDERFYNIAD A GEISIR

1.1. Cymeradwyo'r ychwanegiadau cyllidol i brosiectau unigol o fewn y Cynllun Gweithredu Tai fel y nodir yn y tabl ym mharagraff 6.4 o'r adroddiad hwn.

1.2. Cymeradwyo addasiad i'r achos busnes gwreiddiol ar gyfer benthyca er mwyn prynu tai i'w gosod i drigolion lleol, a gymeradwywyd gan y Cabinet yn ei gyfarfod ar 16 Chwefror, 2021, drwy wneud defnydd o £5.6m o'r Premiwm Treth Cyngor.

2. Y RHESWM DROS YR ANGEN AM BENDERFYNIAD

2.1. Nid oes penderfyniad ffurfiol wedi'i wneud hyd yma ar sut i ddefnyddio'r cyllid ychwanegol o'r Premiwm Treth Cyngor ar Ail Gartrefi ac Anheddau Gwag Hirdymor pan benderfynwyd codi'r Premiwm o 50% i 100%, yn weithredol o Ebrill 2022. Bydd derbyn arweiniad yn galluogi symud ymlaen i wneud gwaith pellach cyn cyflwyno adroddiad am gymeradwyaeth y Cabinet ar y cyfle cyntaf.

3. CEFNDIR A CHYD-DESTUN

3.1. Yn ei gyfarfod ar 15 Rhagfyr 2020, cymeradwyodd y Cabinet y Cynllun Gweithredu Tai 2020/21-2026/27 – cynllun sy'n cynnwys 33 o brosiectau ar draws pum maes allweddol er mwyn sicrhau bod gan bobl Gwynedd gartref addas, fforddiadwy ac o safon.

3.2. Mae'r Cynllun wedi ei seilio ar yr incwm o'r Premiwm Treth Cyngor ar ei raddfa wreiddiol o 50% cyn unrhyw benderfyniadau i'w gynyddu ymhellach.

3.3. Yn ei gyfarfod ar 2 Rhagfyr 2021, penderfynodd y Cyngor Llawn gynyddu Premiwm Treth Cyngor ar Ail Gartrefi o 50% i 100%, sy'n golygu bod tua £20m o gyllid ychwanegol ar gael ar gyfer y cynlluniau tai dros hyd y Cynllun.

3.4. Fodd bynnag, nid oes penderfyniad hyd yma ar sut i ddyrannu'r incwm hwnnw rhwng prosiectau penodol yn y maes tai.

3.5. Bu egwyddorion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn ystyriaeth ganolog wrth baratoi'r Cynllun Gweithredu gwreiddiol ac mae'r egwyddorion a'r 'Pum dull o weithio' yn parhau yn rhan annatod o'r cynlluniau i ymateb a diwallu anghenion tai pobl Gwynedd, mewn ffordd gynaliadwy a heb danseilio llesiant pobl i'r dyfodol. Mae'r cynlluniau arfaethedig yn parhau â'r bwriad o weithio mewn ffordd

arloesol ac ataliol er mwyn ceisio lleihau ac osgoi problemau rhag esblygu at y dyfodol.

4. LLWYDDIANNAU AC UCHAFBWYNTIAU'R CYNLLUN GWEITHREDU TAI HYD YMA

4.1. Mae'r Cynllun Gweithredu Tai bellach mewn bodolaeth ers dwy flynedd ac yn gwneud cynnydd da, ac mae nifer o brosiectau eisoes yn dwyn ffrwyth ac yn helpu pobl Gwynedd ddod o hyd i gartref yn eu cymuned. Mae'r tabl isod yn rhoi trosolwg o'r hyn sydd wedi cwblhau a'r nifer unedau sydd ar y gweill. Mae manylion pellach am yr hyn sydd ar y gweill yn Atodiad 1.

4.2. Fel y gwelir o'r tabl, mae rhai o'r prif lwyddiannau hyd yma'n cynnwys:

- **Cynllun Prynu i Osod**: Mae 8 tŷ wedi'i brynu ac yn dilyn gwneud gwaith atgyweirio/uwchraddio hanfodol, mae potensial i hyd at 32 o unigolion elwa o'r tai hyn. Mae 5 pryniant arall ar y gweill a 4 arall wedi'u hadnabod i'w prynu, gyda gwaith parhaus yn digwydd i adnabod rhagor o eiddo addas. Llwyddodd yr Adran i ddenu grant o oddeutu £3m gan Lywodraeth Cymru i'w roi tuag at ddod â thai gwag yn ôl i ddefnydd a ddefnyddiwyd y ffynhonnell honno ar gyfer ariannu'r 8 tŷ sydd wedi'u prynu eisoes a'r 6 sydd eto i ddod.
- **Cynllun Prynu Cartref:** Ers lansio'r cynllun hwn ar ei newydd wedd fis Medi 2022 mae cryn ddiddordeb wedi bod ynddo, gyda 4 teulu wedi cwblhau pryniant, 15 cais wedi'i gymeradwyo a 6 arall yn ystod gwahanol gamau o'r broses, a hynny ar draws Gwynedd.
- **Cynlluniau tai gwag**: Mae 104 o dai gwag wedi dod yn ôl i ddefnydd ar draws Gwynedd o ganlyniad i gymorth grantiau tai gwag i brynwyr tro cyntaf (cynllun 3dd). Mae cynllun 3e sy'n cynnig eithriad ychwanegol o flwyddyn i brynwyr tro cyntaf gyflawni gwaith adfer hanfodol hefyd wedi bod yn llwyddiannus iawn gyda 120 o eithriadau wedi'u cymeradwyo hyd yma.
- **Adeiladu tai cymdeithasol:** Ers dechrau'r Cynllun Gweithredu Tai, mae 173 o dai cymdeithasol wedi'u codi ar draws Gwynedd, gyda chyllideb o £9.4m (2021/22), £12.3m (2022/23) ac £13.5m (2023/24). Mae 88 wrthi'n cael ei adeiladu ar hyn o bryd (ers Ebrill 2021) ac mae 113 arall wedi'i glustnodi i ddechrau yn y flwyddyn nesaf. Trwy lwyddiant y Cyngor yn y maes yma, llwyddwyd i ddenu rhagor o arian gan Lywodraeth Cymru ar gyfer cynlluniau codi tai cymdeithasol yn sgil tanwariant awdurdodau eraill, gan ddenu £1.1m yn ychwanegol at y gyllideb yn 2021/22.
- **Cefnogaeth Iechyd Meddwl**
  Mae'r Adran wedi cydweithio gyda Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr i sefydlu darpariaeth i gefnogi unigolion sydd mewn perygl o fod yn ddigartref oherwydd materion iechyd meddwl i barhau yn eu cartref. Mae dau swyddog – un yn gweithio i'r Bwrdd Iechyd a'r llall yn gweithio i'r Cyngor, wedi helpu 5 unigolyn yn llwyddiannus dros y misoedd diwethaf, ac wrthi'n cefnogi 40 unigolyn arall ar hyn o bryd.

	Disgrifiad	Targed Unedau	Unedau wedi cwblhau	Unedau ar y gweill	Targed unigolion	Unigolion wedi'u helpu	Cyllid gwreiddiol	Cyllid wedi'i ymrwymo
1a	Llety â chefnogaeth i'r digartref	38		22	0		£4,000,000	
1b	Llety â chefnogaeth i ieuenctid digartref (Lle Da)	5		4	0		£970,000	
1c	Unedau hunan gynhaliol ar gyfer unigolion ag anghenion cymdeithasol dwys	5			0		£500,000	
1ch	Pecynnau cefnogaeth i landlordiaid preifat gartrefu unigolion digartref	100	19	14	0	35	£600,000	£72,372
1d	Cefnogaeth iechyd meddwl arbenigol	0		*40 unigolyn*	200	5	£240,000	£45,158
1dd	Llety a chefnogaeth ychwanegol yn Arfon	6			0	0	£300,000	£ -
2a	Adeiladu mwy o dai cymdeithasol na'r hyn y gellir ei ariannu drwy'r GTC	500	173	88	0	-	£22,950,000	£27,701,648
2b	Ail ddatblygu safle Cartref Pwyliaid, Penrhos	95			0		£ -	£ -
2c	Prynu cyn-dai cymdeithasol a'u rhentu i drigolion Gwynedd *(wedi ei gyfuno gyda 3b)*	72			0		£10,000,000	£ -
3a	Datblygu'n tai ein hunain er mwyn cynyddu'r cyfleoedd i drigolion Gwynedd gystadlu yn y farchnad dai	100		10	0		£3,800,000	£ -
3b	Prynu tai preifat	36	8	9	0	32	£5,400,000	£1,775,885
3c	Ymgynghori gyda chymunedau er mwyn sefydlu eu hanghenion tai	0			0		£150,000	
3ch	Gwrthod ceisiadau i godi amod person lleol ar gyn "dai Cyngor".	20	19	20	0	19	£ -	£ -
3d	Plotiau hunan adeiladu	6			0		£30,000	
3dd	Grantiau Prynwyr Tro Cyntaf i adnewyddu tai gwag	250	38	25	0	69	£4,000,000	£465,965
3e	Eithriad treth cyngor ar dai gwag	0		*19 unigolyn*	120	120	£200,000	£106,451
3f	Cynllun cymorth prynu	100	5	33	0	21	£3,000,000	£399,240
3ff	Prynu tir adeiladu ar gyfer y dyfodol	0			0	0	£1,200,000	£207,931
3g	Elfen trigiannol mewn cynlluniau adfywio cymunedol	12			0		£600,000	
3ng	Cynnig cymorth i berchnogion sy'n dymuno gosod neu werthu eu tai i bobl leol	0			0		£ -	
4a	Sefydlu gwasanaeth Cadwraeth Ynni newydd i berchnogion tai	0			0	1671	£500,000	£137,510
4b	Cynllun peilot Tai Arloesol	4	4	1	0	3	£600,000	£868,191
4c	Ariannu'r diffyg ariannol mewn achosion busnes tai arloesol	0			0		£1,200,000	
5a	Tai gyda chefnogaeth – ieuenctid	4			0		£500,000	
5b	Tai gofal estynedig - henoed	72		*prynu tir*	0		£3,000,000	
5c	Hwb Iechyd Penygroes	28			0		£3,500,000	
5ch	Tai gyda chefnogaeth – oedolion gydag anghenion dwys	15			0		£400,000	
5d	Cartrefi addas i blant gydag anghenion corfforol dwys	15		17	0	0	£1,200,000	
5dd	Frondeg, Caernarfon	17			0		£200,000	
5e	Benthyciadau di log i wella cyflwr tai	0	7	2	25	20	£250,000	£54,403
5f	Diogelwch yn y Cartref	0		10	2000	2260	£600,000	£200,000
5ff	Addasiadau i wneud tai yn gartrefi addas i unigolion ag anableddau	0	319		900	319	£7,200,000	£2,380,207
6	Siop un stop i faterion Tai	0			0		£480,000	
		1496	**592**	**313**	**3245**	**4574**	**£77,570,000**	**£34,414,961**

5. BETH SYDD WEDI NEWID ERS LLUNIO'R CYNLLUN GWREIDDIOL?

5.1. Wrth gynyddu'r premiwm o 50% i 100% y gobaith oedd y byddai modd i ni gyflawni cryn dipyn yn fwy na'r hyn oedd yn y Cynllun Gweithredu Tai ar ei ffurf bresennol. Fodd bynnag, rydym yn byw mewn byd cwbl wahanol i'r hyn oedd yn bodoli cyn y pandemig ac mae tri newid sylweddol yn golygu bod cost cyflawni'r hyn sydd yn ein Cynllun presennol wedi cynyddu'n aruthrol. Felly bydd angen clustnodi cyfran sylweddol o'r incwm newydd er mwyn cyfarch y cynnydd hwnnw yn hytrach na'i gyfeirio tuag at gyflawni pethau newydd. Manylir ar y tri newid fel a ganlyn:

a) Amgylchiadau ariannol cenedlaethol

5.2 Ers i'r Cynllun Gweithredu Tai gael ei lansio'n wreiddiol yn Ebrill 2021, mae chwyddiant sylweddol wedi'i weld yng nghostau adeiladu a chostau llafur a deunyddiau (megis coed, dur, sment ac ati), yn sgil amgylchiadau cenedlaethol tu hwnt i'n rheolaeth ni yng Ngwynedd.

5.3 Ar gyfartaledd, mae costau adeiladu wedi cynyddu oddeutu 30%, a gwelir hynny wrth i'r Adran dendro am gontractwyr i gyflawni prosiectau o fewn y Cynllun Gweithredu Tai a phob cynllun adeiladu mewn meysydd eraill hefyd.

5.4 Er bod y farchnad wedi sefydlogi ychydig yn ddiweddar, mae costau'n dal yn sylweddol uwch na phan roddwyd y Cynllun Gweithredu Tai at ei gilydd yn wreiddiol.

5.5 Mae cyfraddau llog hefyd wedi codi ers llunio'r Cynllun gwreiddiol, sy'n effeithio ar y prosiectau lle roeddem wedi bwriadu benthyca'r cyllid i'w cyflawni, megis prosiectau 2c a 3b (cynlluniau prynu i osod) .

5.6 Mae'r tabl isod yn dangos sut mae benthyca £150,000 dros 50 mlynedd wedi newid ers llunio'r Cynllun gwreiddiol:

	Cyfradd llog ar y pryd	Cost ad-dalu llog	Cynnydd
Gwreiddiol	1.7%	£70,000	
Heddiw	~4.7%	£224,000	+220%

b) Cynnydd cyflym mewn prisiau tai dros gyfnod y pandemig

5.7 Ochr-yn-ochr â chynnydd mewn costau adeiladu, mae prisiau tai ar draws Cymru wedi cynyddu'n sylweddol dros y ddwy flynedd ddiwethaf, ac wrth gymharu Rhagfyr 2020 (pan gymeradwyodd y Cabinet y Cynllun Gweithredu Tai) gyda Rhagfyr 2022, mae cynnydd amlwg i'w weld:

Disgrifiad	Rhagfyr 2020	Rhagfyr 2022	Cynnydd (%)
Gwynedd			
Pris tŷ ar gyfartaledd (**Gwynedd**)	£176,279	£216,789	+23%
Pris tŷ i brynwyr tro cyntaf ar gyfartaledd (**Gwynedd**)	£154,069	£189,544	+23%
Cymru			
Pris tŷ ar gyfartaledd (**Cymru**)	£181,274	£222,041	+22.5%
Pris tŷ i brynwyr tro cyntaf ar gyfartaledd (**Cymru**)	£156,372	£191,607	+22.6%

**Ffigyrau i'w gweld yn: UK House Price Index (data.gov.uk) (cyrchwyd 29/03/2023)*

5.8 Caiff hyn (yn ogystal â'r cynnydd mewn cyfraddau llog y cyfeirir ato uchod) effaith sylweddol ar y prosiect i brynu tai marchnad agored a'u gosod i drigolion lleol.

c) Cynnydd arswydus yn y niferoedd digartref ar draws y wlad

5.9 Yn y cynllun gwreiddiol, adnabuwyd digartrefedd fel un o'r 5 maes blaenoriaeth tai a dywedwyd y byddem yn anelu i ddatblygu 38 uned llety â chefnogaeth ar gyfer y digartref (cynllun 1a).

5.10 Fodd bynnag, yn dilyn y pandemig Covid-19, newidiadau deddfwriaethol o ran pwy sydd â'r hawl am gefnogaeth ddigartrefedd, dod â'r Grant Caledi Llywodraeth Cymru i ben, y pwysau ar deuluoedd yn sgil yr argyfwng costau byw a phenderfyniad landlordiaid i ddod â thenantiaethau i ben er mwyn symud i farchnadoedd mwy proffidiol, mae'r pwysau ar Wasanaeth Digartrefedd yr Adran wedi cynyddu'n aruthrol. Er enghraifft, rhwng blwyddyn ariannol 2019-20 a 2021-22, bu cynnydd o 48% yn y cyflwyniadau digartrefedd a chynnydd o 186% yn y nifer oedd yn aros mewn llety dros dro ac rydym yn rhagweld y bydd data 2022-23 yn parhau yn uchel.

5.11 Ffactor arall sy'n cyfrannu at y cynnydd yn y niferoedd digartref yw'r cynnydd yn y nifer o ail gartrefi a thai gwyliau sydd yn y sir. Os nad oes modd i bobl leol brynu tai, nid ydynt yn gallu gadael tenantiaethau mewn tai cymdeithasol ac yn y sector preifat, ac mae hynny yn ei dro yn achosi pwysau ar wasanaethau digartrefedd pan fo dim stoc dai ar gael i ddiwallu'r galw.

5.12 O safbwynt cynlluniau digartrefedd yn y Cynllun Gweithredu Tai felly, nid yw'r 38 uned a gynlluniwyd yn wreiddiol bellach fel rhan o brosiect 1a am gyfarch y galw sy'n ein hwynebu.

5.13 Mae ymateb i'r galw am lety i'r digartref wedi bod yn un o brif flaenoriaethau'r Cynllun Gweithredu Tai ers ei lunio ond bellach nid oes modd osgoi y byddwn angen rhoi blaenoriaeth hyd yn oed uwch i hyn dros y ddwy neu dair blynedd nesaf.

5.14 Wrth ystyried lefel y Premiwm ar gyfer 2023/24 yn ei gyfarfod ar 1 Rhagfyr, 2022, penderfynodd y Cyngor Llawn gynyddu lefel y Premiwm o 100% i 150% a chytunwyd i glustnodi unrhyw gynnyrch Premiwm ychwanegol i gynorthwyo i ymdrin â'r gorwariant sylweddol yn y maes digartrefedd. Y gobaith yw na fydd angen yr arian ychwanegol yma i gyd unwaith y bydd ein cynlluniau cyfalaf yn dwyn ffrwyth, ac felly bydd y galw arno'n lleihau dros y blynyddoedd.

5.15 Nid oes unrhyw beth ym mhenderfyniad y Cyngor llawn ar 1 Rhagfyr 2022 sy'n golygu fod rhaid defnyddio'r holl gynnyrch y Premiwm 100%-150% tuag at wariant refeniw digartrefedd, a phan welir bod costau digartrefedd yn gostwng dros y blynyddoedd nesaf,-byddai'r arian sydd yn weddill ar gael i ariannu'r Cynllun Gweithredu Tai. Bydd y gwir sefyllfa dan adolygiad parhaus gan yr Adran Gyllid a bydd modd addasu'r cyfraniadau i'r Gronfa Premiwm Treth Cyngor yn unol â'r sefyllfa fel y daw'n amlwg.

6 CLUSTNODI'R ARIAN YCHWANEGOL

6.2 Yn sgil cynnydd yn y cyllid sydd ar gael, ac yng ngoleuni'r tri newid uchod , mae angen adolygu cynnwys ein Cynllun Gweithredu Tai.

6.3 Mae'n anorfod y bydd rhaid ail ystyried y flaenoriaeth a roddir i'r prosiectau unigol o fewn y Cynllun Gweithredu Tai ac ail ymweld gyda rhai o'r achosion busnes gwreiddiol. Mae'r cyllid ychwanegol hefyd yn rhoi'r cyfle i ni gyflawni hyd yn oed mwy yn y maes blaenoriaeth hwn.

6.4 Mae'r tabl isod yn cynnwys cynlluniau lle argymhellir clustnodi rhagor o bremiwm/arian grant yn eu herbyn yn unig a gellir gweld tabl gyda holl brosiectau'r Cynllun sydd â Phremiwm yn eu herbyn yn Atodiad 2.

6.5 Dylid cofio mai un ffynhonnell ariannu ymhlith nifer yw'r Premiwm, ac nid yw'r swm a glustnodir isod yn cyfateb i'r holl gyllid sydd ar gael ar gyfer y cynlluniau, megis o ffynonellau fel y Cynllun Rheoli Asedau a grantiau amrywiol. Yn benodol, rydym wedi gweld cynnydd sylweddol yn y Grant Tai Cymdeithasol dros y ddwy flynedd ddiwethaf ac mae'r cynnydd hwnnw yn debygol o barhau yn y tymor byr. Felly, yn ogystal â'r cyfle i fuddsoddi mwy o bremiwm treth Cyngor, rydym hefyd yn gallu cynnwys cyfleoedd pellach i adeiladu mwy o dai cymdeithasol yn ein Cynllun Gweithredu Tai newydd.

Cynllun	Disgrifiad o'r prosiect	Nifer unedau yn y cynllun presennol	Premiwm / grant gwreiddiol	Premiwm / grant ychwanegol	Nifer unedau yn y cynllun diwygiedig	+/-
Cynnydd mewn costau felly angen rhagor o gyllid i allu cyflawni'r nod gwreiddiol						
1b	Llety â chefnogaeth i ieuenctid digartref	5	£970,000	£200,000	4	-1
1c	Unedau hunangynhaliol ar gyfer unigolion ag anghenion cymdeithasol dwys	5	£500,000	£300,000	5	0
1dd	Llety a chefnogaeth ychwanegol yn Arfon	6	£300,000	£300,000	6	0
3a a 4c	Datblygu tai ein hunain er mwyn cynyddu'r cyfleoedd i drigolion Gwynedd gystadlu // Ariannu'r diffyg ariannol yn achosion busnes tai arloesol	100	£5,000,000	£4,000,000	90	-10
5ch	Tai gyda chefnogaeth – oedolion gydag anghenion dwys	15	£400,000	£100,000	15	0
Prosiectau sydd i dderbyn rhagor o gyllid er mwyn cyflawni rhagor o unedau						
1a	Cynlluniau tai â chefnogaeth i'r digartref	38	£4,000,000	£9,000,000	83	+45
3dd	Grantiau Prynwyr Tro Cyntaf	250	£4,000,000	£80,000	282	+32
Prosiectau sydd i dderbyn rhagor o gyllid i gyflawni'r un nifer o unedau gyda model ariannol gwahanol						
2c a 3b	Prynu cyn-dai cymdeithasol a'u rhentu i drigolion Gwynedd // Prynu tai preifat	100	-	£5,600,000	100	0
Cynnydd mewn grantiau gan gynnwys y Grant Tai Cymdeithasol						
1ch	Pecynnau cefnogaeth i landlordiaid preifat	100	£600,000	£2,719,430	140	+40
2a	Adeiladu mwy o dai cymdeithasol na'r hyn y gellir ei ariannu drwy'r grant tai cymdeithasol	500	£22,950,000	£55,531,015 *(hyd at 2024-25)*	700	+200
3f	Cynllun cymorth prynu	100	£3,000,000	£8,500,000	120	+20
		1,219	**£41,720,000**	**£84,330,445**	**1,545**	**+326**

6.6 Manylir isod ar y rhesymeg y tu ôl i gynyddu cyfraniad y Gronfa Premiwm Treth Cyngor i'r cynlluniau uchod:

1a – Cynlluniau tai â Chefnogaeth i'r Digartref
Bydd y cyllid ychwanegol yn mynd tuag at brynu a datblygu adeiladau parod yng Nghaernarfon a Phwllheli yn llety â chefnogaeth pwrpasol ar raddfa fwy na'r hyn a fwriadwyd yn wreiddiol yn y Cynllun Gweithredu Tai. Bydd hyn yn darparu 45 uned ychwanegol i ni, fydd yn ei dro yn lleihau ein dibyniaeth ar lety dros dro costus (er enghraifft llety gwely a brecwast ac ati).

1b – Llety â chefnogaeth i ieuenctid digartref *(Lle Da: hen adeilad Natwest a Gisda ar y maes yng Nghaernarfon)*
Mae angen cyllid ychwanegol arnom i gyfarch y cynnydd mewn costau datblygu er mwyn gwireddu'r cynllun hwn.

Bydd y datblygiad yn darparu 4 fflat i ieuenctid digartref. Bydd 1 fflat a fwriedid yn wreiddiol yn fflat hyfforddi ar wahân yn cael ei ymgorffori yn y 4 uned arall gan ddod â'r targed i 4.

1dd – Llety a chefnogaeth ychwanegol yn Arfon
Mae angen cyllid ychwanegol arnom i gyfarch y costau datblygu uwch er mwyn gwireddu'r cynllun hwn. Bwriedir ail-bwrpasu adeilad Mona (ar gongl Stryd y Jêl. Caernarfon) yn llety pwrpasol i gefnogi unigolion digartref.

2c a 3b – Prynu cyn-dai cymdeithasol a'u rhentu i drigolion Gwynedd // Prynu tai preifat
Wrth symud ymlaen, bydd '*Prynu cyn-dai cymdeithasol'* (2a) a *Phrynu tai preifat* (3b) yn cael eu cyfuno dan enw newydd – 'Prynu i Osod'. Mae cyfuno'r ddau brosiect dan un teitl yn unol â'r adroddiad a gyflwynwyd i'r Cabinet Chwefror 16, 2021 lle'r amlinellwyd yr achos busnes dros brynu tai i'w gosod i drigolion Gwynedd fel un cynllun 'Prynu i Osod'.

Mae 8 tŷ eisoes wedi'i brynu yn sgil y cynllun hwn, gyda 10 arall ar y gweill ac ar gamau gwahanol yn y broses, gan gynnwys 5 yn agos i gwblhau. Ariannwyd y pryniannau hyd yma trwy grant £3m a dderbyniwyd gan y Llywodraeth.

Ffynhonnell gyllid wreiddiol y ddau gynllun oedd benthyciadau gyda £15.4m wedi'i osod rhwng y ddau. Fodd bynnag, ers hynny, fel sydd wedi'i amlygu eisoes, mae cyfartaledd prisiau tai wedi cynyddu tua 23%, cyfraddau llog wedi cynyddu o 1.7% i ~4.7%, a chostau adeiladau wedi cynyddu oddeutu 30%.

Bellach, golyga hyn na fyddai'r derbyniadau incwm rhent yn ddigonol i ad-dalu'r benthyciadau a fwriedid yn wreiddiol o fewn cyfnod o 50 mlynedd. Tra bod disgwyl i gyfraddau llog Banc Lloegr ostwng ychydig yn y tymor canol i oddeutu 3%, nid yw ein hymgynghorwyr trysorlys yn darogan y bydd y cyfraddau yn dychwelyd i'r lefelau hanesyddol isel a welwyd ychydig flynyddoedd yn ôl.

Felly, er mwyn cyrraedd uchelgais gwreiddiol y cynllun i brynu 100 o dai, bydd rhaid ystyried ariannu'r cynllun trwy fenthyca gan gadw amgylchiadau'r farchnad dan ystyriaeth barhaus, a chau'r bwlch ariannol sy'n weddill trwy ddefnyddio'r

Premiwm Treth Cyngor. Byddai hyn yn golygu benthyca £13.7m a chyfraniad o £5.6m o Gronfa'r Premiwm. Gan fod y marchnadoedd arian yn anwadal iawn ar hyn o bryd, bydd yr Adran Cyllid yn cefnogi'r Adran Tai ac Eiddo gydag union fecanwaith dull ariannu pryniannau eiddo unigol yn unol â sefyllfa'r farchnad ar y pryd.

3a a 4c – Datblygu tai ein hunain er mwyn cynyddu'r cyfleoedd i drigolion Gwynedd gystadlu // Ariannu'r diffyg ariannol yn achosion busnes tai arloesol

Wrth symud ymlaen, bydd '*Datblygu tai ein hunain'* ac '*Ariannu'r diffyg ariannol yn achosion busnes tai arloesol'* yn cael eu cyfuno i greu un cynllun newydd o'r enw 'Datblygu ein tai ein hunain er mwyn cynyddu'r cyfleoedd i drigolion Gwynedd gystadlu', sy'n adlewyrchu sut mae'r ddau brosiect yn rhedeg bellach. Bydd unrhyw gyllid sydd ynghlwm â'r prosiectau yn cael eu cyfuno.

Fel y nodir yn 4.2, ers i Covid-19 daro, rydym yn gweld cynnydd o 30% mewn costau adeiladu - cynnydd sy'n cael ei weld yn gyson ar draws y maes tai.
Yn ogystal â hynny, bellach mae safonau datblygu ychwanegol yn cael eu gosod arnom fel awdurdod e.e. materion draenio cynaliadwy a gofynion rheolaeth adeiladu. Mae'r rhain oll yn ychwanegu at y costau datblygu ac yn gwneud y model busnes gwreiddiol yn anhyfyw.

Rydym felly wedi adolygu'r model busnes gwreiddiol a'i roi yng nghyd-destun y sefyllfa gyfredol gyda chostau datblygu. Gyda'r cyllid cyfredol sydd ar gael rhwng y ddau brosiect (£5m), ynghyd â £4m ychwanegol o gronfa'r premiwm, credwn fod posib datblygu 90 o dai i gyflawni amcanion y prosiect hwn.

3dd – Grantiau Prynwyr Tro Cyntaf i adnewyddu tai gwag

Mae Cyngor Gwynedd wedi ymrwymo i gynllun Grant Tai Gwag Cenedlaethol, sy'n golygu y byddwn yn gallu dod â 32 uned wag (yn ychwanegol i'r 250 sydd eisoes yn y Cynllun Gweithredu Tai) yn ôl i ddefnydd dros y ddwy flynedd nesaf. Nodwn fwriad hefyd i chwilio am gyfleoedd i ehangu'r cynllun er mwyn helpu hyd yn oed mwy o brynwyr tro cyntaf ddod â thai yn ôl i ddefnydd pobl leol.

Gofynnir am £80k o'r premiwm i gyfrannu tuag y cynllun dros y ddwy flynedd nesaf

Cynigir felly addasu'r cynllun hwn trwy ymestyn y meini prawf presennol i ganiatáu ceisiadau gan ymgeiswyr sy'n berchen ar gyn ail gartref sydd mewn cyflwr gwael er mwyn galluogi i ni ymateb yn rhagweithiol i'r angen ychwanegol yma, a thrwy hynny, gynyddu'r cyfleoedd sydd ar gael i brynwyr tro cyntaf ddod ag ail gartrefi yn ôl i ddefnydd parhaol.

Noder y bydd yr un meini prawf cyflwr a fforddiadwyedd sydd ynghlwm â'r cynllun presennol yn weithredol. Defnyddir y cyllid sydd eisoes ynghlwm â'r cynllun ac felly ni fydd angen arian ychwanegol ar gyfer cyflawni hyn.

Bwriedir treialu'r cynllun ar ei newydd wedd am flwyddyn yn y lle cyntaf er mwyn monitro'r nifer sy'n ymgeisio a sicrhau ei fod yn ateb y galw a'r pwrpas yn briodol.

5ch – Tai gyda chefnogaeth – oedolion gydag anghenion dwys

Mae angen cyllid ychwanegol arnom i gyfarch y costau datblygu uwch er mwyn gwireddu'r cynllun hwn.

7 Cyflawni'r cynlluniau

7.2 O ystyried fod maint y Cynllun Gweithredu Tai wedi dyblu ers sefydlu'r Adran Tai ac Eiddo, a bod swmp a sylwedd y gwaith yn y maes digartrefedd a chynorthwyo ffoaduriaid wedi arwain at gynnydd o 30% ym maint yr Adran yn ei chyfanrwydd, bydd angen hefyd edrych ar gapasiti rheolaethol yr Adran Tai ac Eiddo er mwyn sicrhau bod modd gwireddu'r Cynllun newydd a'r pwysau eraill sydd ar yr adran. Felly mae trafodaethau ar y gweill gyda'r Prif Weithredwr er mwyn sicrhau bod strwythur yr Adran yn addas ar gyfer gallu cyflawni yn amserol.

7.3 Mae incwm y Premiwm yn ffynhonnell gyllidol addas ar gyfer ariannu unrhyw addasiad fydd ei angen er mwyn gallu sicrhau bod capasiti digonol i gyflawni ein blaenoriaethau yn y Cynllun Gweithredu Tai ac felly nid oes gofyn ychwanegol ar adnoddau craidd y Cyngor yn hyn o beth.

8 Casgliad

8.2 Credwn fod cynnydd da wedi'i wneud ar y Cynllun hyd yma. Mae'r wybodaeth yn yr adroddiad hwn yn crynhoi sut bydd yr Adran yn clustnodi'r arian ychwanegol sy'n deillio o'r cynnydd yn y Premiwm Treth Cyngor ar Ail Gartrefi o 50% i 100%, er mwyn gwireddu'r cynlluniau a gynhwysir yn y Cynllun Gweithredu Tai.

8.3 Pe na fyddai modd clustnodi rhagor o'r premiwm ar gyfer y Cynllun Gweithredu Tai, ni fyddai modd cyflawni'r amcanion gwreiddiol, a byddai'n rhaid cwtogi nifer o'r cynlluniau.

8.4 Mae'n bwysig nodi y gall cyfleoedd (neu rwystrau) newydd godi yn ystod oes y cynllun gan fod amgylchiadau cenedlaethol yn newid yn gyflym a pharhaus ar hyn o bryd, ac felly bydd yr hyblygrwydd a ganiatawyd eisoes i'r Pennaeth Tai ac Eiddo i amrywio'r union ddyraniad ar gyfer prosiectau unigol yn galluogi i'r Adran weithredu'n rhagweithiol yn wyneb unrhyw newidiadau yn y farchnad dai dros amser.

9 CAMAU NESAF AC AMSERLEN

9.1 Pe cymeradwyir y penderfyniad a geisir, byddwn yn mynd ati i lunio fersiwn diwygiedig o'r Cynllun Gweithredu Tai fydd yn adlewyrchu'r hyn a gynhwysir yn yr adroddiad hwn.

10. UNRHYW YMGYNGHORIADAU A GYNHALIWYD CYN ARGYMELL Y PENDERFYNIAD

Sylwadau'r Swyddog Monitro

Gyda phenderfyniad y Cyngor i gynyddu y premiwm mae'n briodol fod y Cabinet yn mynd ati i adolygu y Cynllun Gweithredu Tai yn wyneb y cynnydd cyllidol fydd yn deillio. Yr hyn mae'r adroddiad hefyd yn ei amlygu yw bod ffactorau ehangach yn gorbwyso yn

erbyn hyn sydd eto yn cefnogi yr angen ar gyfer adolygu. Rwy'n fodlon gyda priodoldeb yr argymhelliad.

Sylwadau'r Pennaeth Cyllid

Mae newidiadau aruthrol wedi digwydd ers i'r Cynllun Gweithredu Tai gwreiddiol gael ei fabwysiadu yn Rhagfyr 2020, ac rwyf yn fodlon fod yr adroddiad yn amlinellu'r sefyllfa yma yn eglur a diffuant. Yn benodol, mae'r tri ffactor a roddir sylw iddynt yn Rhan 5 o'r adroddiad - amgylchiadau ariannol cenedlaethol, y cynnydd mewn prisiau tai a'r cynnydd yn nifer y bobl ddigartref - yn golygu fod awdur yr adroddiad wedi gorfod ail-edrych ar y model ariannol. Rwyf wedi cydweithio gyda'r awdur i wirio'r wybodaeth ariannol ac rwyf yn cadarnhau'r wybodaeth fel y'i cyflwynir yn yr adroddiad.

Yn ogystal â defnyddio'r Gronfa Premiwm Treth Cyngor sydd wedi cronni, nodaf fwriad i wneud defnydd ychwanegol o fenthyca er mwyn gwireddu rhai o'r cynlluniau. Oherwydd oblygiadau benthyca o'r fath i drefniadau rheolaeth trysorlys y Cyngor a'n rhaglen gyfalaf, bydd swyddogion cyllid perthnasol yn cydweithio â'r Adran Tai ac Eiddo wrth i addasiadau i'r Cynllun Gweithredu Tai ddod yn weithredol er mwyn cynghori, a sicrhau ymdriniaeth ddarbodus o'r dulliau ariannu.

Rwyf felly'n cefnogi'r penderfyniad a geisir.