CYNGOR GWYNEDD – Adroddiad i Gabinet Cyngor Gwynedd

Teitl yr Eitem	Cynllun Gweithredu Tai
Aelod Cabinet :	Cyng. Paul Rowlinson
Swyddog Perthnasol:	Carys Fôn Williams, Pennaeth Tai ac Eiddo
Dyddiad y cyfarfod:	13 Mai, 2025

1. Penderfyniad a Geisir:

i. Ymestyn cyfnod y Cynllun Gweithredu Tai am ddwy flynedd bellach hyd ddiwedd y flwyddyn ariannol 2028/29

ii. Ymrwymo'r swm blynyddol arferol o £6m o'r gronfa Premiwm Treth Cyngor ar gyfer ariannu'r ddwy flynedd ychwanegol.

2. Y rheswm pam fod angen i'r Cabinet wneud y penderfyniad:

I alluogi'r Adran Tai ac Eiddo i flaengynllunio er mwyn sicrhau bod prosiectau a chynlluniau allweddol yn cael eu gwireddu yn amserol ac i'w llawn botensial

3. Cyflwyniad a rhesymeg

3.1. Cefndir a chyd-destun

3.1.1. Mewn gyfarfod o'r Cyngor Llawn ar 8fed Rhagfyr 2016, penderfynwyd mai bwriad y Cyngor fydd defnyddio canran o'r arian o dderbynnir o godi premiwm i ddarparu tai ar gyfer pobl ifanc yn ein cymunedau.

3.1.2. Ar gyfer rhoi hyn ar waith, cyflwynwyd Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd 2020/21-2026/27 i'r Cabinet ar 15 Rhagfyr 2020 ac fe gymeradwywyd y 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.

3.1.3. Mae'r pum maes allweddol hwnnw yn parhau yr un mor berthnasol heddiw, sef:

- Sicrhau fod neb yn ddigartref yng Ngwynedd
- Cynyddu'r cyfleoedd i drigolion Gwynedd gael tenantiaeth gymdeithasol
- Helpu trigolion Gwynedd i fod yn berchen ar gartref yn eu cymuned
- Tai Gwynedd yn amgylcheddol gyfeillgar
- Tai Gwynedd yn cael dylanwad cadarnhaol ar iechyd a llesiant trigolion

3.1.4. Mae nifer o brosiectau'r Cynllun Gweithredu Tai yn rhan greiddiol o alluogi'r Cyngor i gyflawni Cynllun y Cyngor 2023-28 – mae 'Cynyddu'r cyflenwad o dai ar gyfer pobl leol', 'Sicrhau nad oes neb yn ddigartref yng Ngwynedd' ac 'Ymdrin efo'r argyfwng costau ynni a thlodi tanwydd' yn rhan allweddol o faes blaenoriaeth 'Gwynedd Glyd'.

3.1.5. Yn dilyn newidiadau i sefyllfa dai, anghenion pobl Gwynedd a ffynonellau ariannol dros y blynyddoedd diwethaf, yn enwedig yn sgil pandemig Covid-19 a Brexit, cymerwyd y cyfle i adolygu'r Cynllun, gan gymryd mantais o gyfleoedd newydd i ehangu a helpu hyd yn oed mwy o drigolion y sir gyda'u sefyllfa dai.

3.1.6. Yna, yn ei gyfarfod ar 13 Mehefin 2023, cymeradwyodd y Cabinet ychwanegiadau cyllidol i brosiectau unigol o fewn y Cynllun yn sgil penderfyniad y Cyngor Llawn i gynyddu'r Premiwm ar Ail Gartrefi o 50% i 100%. Yn ogystal, rhoddwyd sêl bendith i gyfuno rhai prosiectau i adlewyrchu sut gweithredir y cynlluniau bellach e.e. cyfuno 2c a 3b yn un prosiect o'r enw Cynllun Prynu i Osod.

3.1.7. Bellach, buddsoddir dros £190m dros oes estynedig y Cynllun, a hynny trwy dynnu ar sawl ffynhonnell ariannol gan gynnwys y Grant Cymorth Tai, Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru, Cynllun Rheoli Asedau'r Cyngor ac wrth gwrs y Premiwm Treth Cyngor ar Ail Gartrefi a Thai Gwag.

3.1.8. Gyda chyllid ychwanegol yn sgil yr addasiadau uchod, bu'n bosib cynyddu uchelgais unedau nifer o gynlluniau, ac rydym yn ffyddiog y byddwn yn ychwanegu o leiaf 450 uned arall i allbwn y Cynllun erbyn diwedd ei oes.

3.1.9. Mae'r cyllid a dderbynnir o'r gronfa Premiwm Treth Cyngor (oddeutu 26% o holl werth y Cynllun) wedi'i glustnodi'n llawn yn erbyn prosiectau yn y Cynllun Gweithredu Tai, megis cynlluniau llety â chefnogaeth, codi ein tai ein hunain, cyfrannu at elfennau trigiannol mewn cynlluniau cymunedol, dod â thai gwag y sir yn ôl i ddefnydd, a sicrhau bod pobl anabl yn gallu parhau i fyw yn eu cartrefi presennol.

3.1.10. Mae gallu cynnwys y Premiwm fel ffynhonnell ariannol wedi galluogi i'r Adran ddenu sawl grant ychwanegol. Rhoddwyd blaenoriaeth i wario'r grantiau hynny'n gyntaf gan fod terfyn amser arnynt, ac mae hynny yn ei dro wedi caniatáu i ni flaenoriaethu gwariant o'r premiwm a sicrhau bod hynny'n dod â'r budd mwyaf i bobl Gwynedd.

3.2. Rhesymeg a chyfiawnhad dros argymell y penderfyniad

Uchafbwyntiau a diweddariad cynnydd

3.2.1. Mae'r Cynllun Gweithredu Tai yn gwneud cynnydd da gyda nifer o brosiectau eisoes yn dwyn ffrwyth ac yn helpu pobl Gwynedd ddod o hyd i gartref yn eu cymuned.

3.2.2. Hyd yma mae dros 800 o unedau wedi'u hadeiladu, eu prynu neu eu hadnewyddu ers dechrau'r Cynllun, gan gynnwys codi dros 350 o dai cymdeithasol, dod â 269 o dai gweigion yn ôl i ddefnydd, prynu 45 o dai, a rhoi cefnogaeth i 59 aelwyd brynu tŷ trwy'r Cynllun Prynu Cartref.

3.2.3. Mae hyn oll wedi golygu bod gweithgarwch y Cynllun wedi helpu 8,834 o bobl hyd yma.

3.2.4. Hyd yma, mae bron i £70m wedi'i fuddsoddi yn yr holl gynlluniau, a hynny o nifer o ffynonellau gwahanol, gan gynnwys y Premiwm Treth Cyngor, Grant Cymorth Tai, Grant Tai Cymdeithasol, a grantiau eraill.

3.2.5. O holl wariant/ymrwymiadau ariannol y Cynllun hyd yma, mae oddeutu £10.5m wedi dod o gronfa'r Premiwm.

3.2.6. Manylir isod ar rai o'r uchafbwyntiau, ynghyd â diweddariad o'r hyn sydd wedi cwblhau a'r nifer unedau sydd ar y gweill. Gellir gweld trosolwg o gynnydd yr holl brosiectau ar waelod yr adroddiad hwn.

Llety â chefnogaeth (1a):

3.2.7. Cwblhawyd ein datblygiad 5 uned llety â chefnogaeth cyntaf, **Dôl Sadler** (hen safle Ysgol Glan Wnion ar Bont yr Arran) y llynedd. Cafodd y prosiect ei enwebu ar gyfer gwobrau Inside Housing Development yn y categori Best Supported Housing Development: Rural/Suburban.

3.2.8. Mae sawl ffrwd waith arall ar y gweill, gan gynnwys 35 Ffordd y Coleg, Bangor (3 uned), 137 Stryd Fawr, Bangor (12 uned), a chyn-adeilad y Llywodraeth yn ardal Penrallt, Caernarfon (hyd at 40 uned), yn ogystal â gwaith parhaus i adnabod safleoedd eraill ar draws y sir ar gyfer datblygu.

3.2.9. At hyn, mae'r Adran wedi bod yn llwyddiannus yn derbyn arian grant sylweddol trwy Raglen Gyfalaf ar gyfer Llety dros Dro (*Transitional Accomodation Capital Programme* neu *TACP*) Llywodraeth Cymru.

3.2.10. Mae 17 eiddo wedi cael ei gymeradwyo trwy'r Rhaglen ar draws y sir a 34 o unigolion wedi'u lletya yn y rhain ar hyn o bryd. Ymhellach, mae 6 eiddo arall yn yr arfaeth ar hyn o bryd.

Adeiladu tai cymdeithasol (2a):

3.2.11. Ers dechrau'r Cynllun Gweithredu Tai, mae 359 o dai cymdeithasol wedi'u codi ar draws Gwynedd a 361 arall ar y gweill ar y prif raglen. Yn ddiweddar, derbyniodd y Cyngor gydnabyddiaeth gan Lywodraeth Cymru am y cydweithio a'r berthynas gadarnhaol sydd rhyngom a'r Cymdeithasau Tai. Yn wir, oherwydd enw da'r Cyngor yn y maes yma, rydym wedi bod yn llwyddiannus yn denu cyllideb ychwanegol pan fo arian dros ben ("slippage") yn y gyllideb genedlaethol. Mae hyn yn dangos y cydweithio ardderchog sy'n mynd ymlaen rhwng y Cyngor a'r Cymdeithasau Tai.

Cynllun Tŷ Gwynedd – adeiladu tai ein hunain (3a):

3.2.12. Mae'r gwaith ar y cynllun Tŷ Gwynedd wedi bod yn prysur fagu momentwm, gyda gwaith cefndirol i adnabod safleoedd, cwblhau gwaith dichonoldeb, tendro am gontractwyr a pharatoi a chyflwyno ceisiadau cynllunio wedi bod yn digwydd dros y blynyddoedd ddiwethaf. Bellach mae gwaith ar ddau safle, sef **safle hen Lyfrgell Llanberis (3 uned)** a **safle hen ysgol Babanod Coed Mawr, Bangor (10 uned).** Daeth yr hen lyfrgell i lawr yn Llanberis yn ystod haf 2024, a dechreuodd y gwaith ym mis Hydref 2024. Cynhaliwyd digwyddiad torri tywarchen ar safle Coed Mawr ym mis Rhagfyr 2024.

3.2.13. Mae datblyiad safle **Maes Twnti, Morfa Nefyn (9 uned)** wedi derbyn caniatâd cynllunio Pwyllgor Cynllunio'r Cyngor ar 13 Ionawr, 2025 ac mae safleoedd yn **Llanystumdwy (5 uned)**, **Rhoshirwaun (5 uned)**, **Llanrug (2 uned)**, **a Mynytho (4 uned)** ar gamau gwahanol o'r broses ac yn gwneud cynnydd da. Mae'r tîm hefyd yn ystyried safleoedd priodol eraill ar draws i sir i symud y rhaglen yn ei blaen rhwng nawr a diwedd y Cynllun.

Cynllun Prynu i Osod (2c/3b):

3.2.14. Hyd yma mae 45 o dai wedi'i prynu, ac 11 ohonynt bellach yn gartrefi newydd i deuluoedd lleol. Mae gwaith atgyweirio/uwchraddio hanfodol wrthi'n digwydd ar y gweddill, mae potensial i hyd at 161 o unigolion elwa o'r tai hyn. Mae 3 phryniant arall ar y gweill, gyda gwaith parhaus yn digwydd i adnabod rhagor o eiddo addas. Golyga hyn bod y targed a osodwyd ar gyfer pryniannau y llynedd (sef 43) wedi'i gyrraedd.

Cynlluniau tai gwag (3dd):

3.2.15. Mae 269 o dai gwag wedi dod yn ôl i ddefnydd ar draws Gwynedd o ganlyniad i gymorth grantiau a chefnogaeth ein tîm tai gwag, gan gynnwys 102 o dai ymhle mae eu perchnogion wedi derbyn grantiau i adnewyddu'r tŷ i safon byw derbyniol (cynllun 3dd). Yn ddiweddar, ehangwyd y Cynllun er mwyn ymateb i newidiadau i anghenion ein trigolion a'r cynnydd mewn costau sydd i'w weld yn genedlaethol. Mae'r grant sydd bellach ar gael wedi cynyddu o £15,000 i £20,000, ac mae'r grant nawr ar gael i bob math o brynwr, nid prynwyr tro cyntaf yn unig. Mae'r grant eisoes wedi ei ehangu i fod ar gael i berchnogion tai a fu'n arfer bod yn ail gartrefi gwag hefyd, er mwyn annog cymaint â phosib o dai gweigion yn ôl i ddefnydd yn y sir.

3.2.16. Mae gwerth dros £1.1m o grantiau wedi'u dyrannu hyd yma, a hynny ar draws y sir, gyda'r rhaniad ar gyfer Arfon, Dwyfor a Meirionnydd fel a ganlyn:

- Arfon – 49
- Dwyfor – 23
- Meirionnydd – 29

3.2.17. Yn ogystal, mae cynllun 3e sy'n cynnig eithriad ychwanegol o flwyddyn i brynwyr tro cyntaf gyflawni gwaith adfer hanfodol wedi bod yn llwyddiannus iawn gyda 123 o eithriadau wedi'u cymeradwyo hyd at chwarter olaf 2024.

Cynllun Prynu Cartref (3f):

3.2.18. Ers lansio'r cynllun hwn ar ei newydd wedd fis Medi 2022 mae 59 o aelwydydd (135 person) wedi derbyn cymorth i brynu eu cartref, a 35 cais arall ar wahanol gamau o'r broses, a hynny ar draws Gwynedd.

3.2.19. Mae trosolwg o holl brosiectau'r Cynllun i'w weld ar ddiwedd yr adroddiad hwn.

Clustnodi cyllid ychwanegol yn sgil ymestyn y Cynllun Gweithredu Tai hyd at 2028/29

3.2.20. Wrth ymestyn y Cynllun am ddwy flynedd ychwanegol, bydd cyllid ychwanegol o £12m ar gael trwy'r Premiwm Treth Cyngor ar Ail Gartrefi a Thai Gwag sydd angen ei glustnodi o fewn y Cynllun Gweithredu Tai.

3.2.21. Bwriedir clustnodi'r gyllideb Premiwm ychwanegol hwnnw fel a ganlyn (gydag eglurhad a rhesymeg o dan y tabl yn cyfateb i bob llinell):

#	Cynllun	Swm ariannol yn y cynllun presennol (Premiwm)	Cyllideb ychwanegol (Premiwm)	Cyllideb newydd
1	Llety â chefnogaeth (1a)	£9.5m	£2.7m	£12.2m
2	Prynu i Osod (2c)	£5.6m	£2.7m	£8.3m
3	Tŷ Gwynedd – adeiladu ein tai ein hunain (3a)	£9m	£2m	£11m
4	Cynlluniau Tai Gwag (3dd)	£4m	£700k	£4.7m
5	Manddaliadau	-	£2.1m	£2.1m

**Noder – Premiwm yn unig a nodir uchod*

1 – Llety â Chefnogaeth (1a)

3.2.22. Mae'n hysbys ers peth amser fod pwysau sylweddol ar ein gwasanaethau digartrefedd. Mae'r cynnydd sylweddol wedi bod yn y niferoedd sy'n canfod eu hunain yn ddigartref, neu

sydd mewn perygl o fod yn ddigartref am amryw o resymau, megis o ganlyniad i'r argyfwng costau byw, trais yn y cartref neu landlord yn rhoi'r gorau i denantiaeth. Mae hynny yn ei dro yn gwasgu'r adnoddau prin sydd gennym yn fwy nag erioed, ac mae diffyg opsiynau i letya unigolion o amgylch y sir wedi bod yn amlwg iawn.

3.2.23. Trwy brosiect 1a, anelir i ddod ag 83 o unedau ychwanegol (cynnydd o 45 uned o'r Cynllun Gweithredu Tai gwreiddiol) i ddefnydd er pwrpas lletya unigolion digartref mewn llety dros dro, gyda chefnogaeth yn cael ei darparu gan swyddogion arbenigol a phrofiadol y Gwasanaeth Digartrefedd. Bydd hyn yn galluogi i'r Gwasanaeth symud unigolion a theuluoedd ymlaen o lety argyfwng yn gynt a sicrhau bod gennym yr hyn sydd ei angen ar unigolion yn y lle iawn ar yr adeg iawn.

3.2.24. Clustnodir £2.7m ychwanegol yn y cynllun hwn er mwyn creu, prynu neu addasu unedau llety â chefnogaeth ychwanegol ar draws y sir i alluogi i'r Adran symud aelwydydd ymlaen o lety argyfwng i lety mwy addas, fydd yn ei dro yn lleihau gwariant yr Adran ar lety argyfwng y sir. Bydd y cyllid ychwanegol hefyd yn cyfarch costau datblygu uwch.

2 – Prynu i Osod (2c)

3.2.25. Cynllun i brynu tai a'u rhentu i aelwydydd ar gofrestr ganolraddol y sir yw'r Cynllun Prynu i Osod. Mae'r Cynllun yn gwneud cynnydd da iawn ac wedi cyrraedd uchelgais y llynedd o brynu 43 tŷ, gyda rhagor yn yr arfaeth tuag at y nod o brynu 100 o dai erbyn diwedd oes y Cynllun Gweithredu Tai.

3.2.26. Mae 11 o dai bellach yn gartrefi i bobl sydd mewn angen tai, ac mae eraill yn y broses o gael eu huwchraddio neu eu hadnewyddu i safon byw derbyniol. Bydd y tai sydd ar osod yn cynhyrchu incwm rhent, a fydd yn ei dro yn cael ei ailfuddsoddi yn y Cynllun i brynu rhagor o dai, a sicrhau cynnal a chadw ein stoc.

3.2.27. Roedd y Cynllun Busnes gwreiddiol yn nodi'r bwriad i fenthyca arian ar gyfer cyllido'r cynllun hwn yn ei gyfanrwydd. Fodd bynnag, ers hynny mae cyfraddau llog a chostau wedi cynyddu'n sylweddol – gwnaethpwyd yr achos busnes gwreiddiol ar sail cyfraddau llog o 1.6%, bellach mae'r cyfraddau wedi codi i dros 6%. Addaswyd y Cynllun Busnes yn 2023 i gynnwys sybsidi o'r Premiwm tan fyddai cyfraddau llog yn gwella a chafwyd sêl bendith y Cabinet i hynny yn ei gyfarfod ar 13 Mehefin 2023.

3.2.28. Gyda chyfraddau llog yn parhau'n uchel, ni ellir cyfiawnhau benthyca ar hyn o bryd, ac er mwyn parhau ar y cyflymder presennol er mwyn cyrraedd uchelgais y Cynllun Gweithredu Tai o brynu a gosod 100 o dai, bydd angen sybsidi pellach o'r Premiwm.

3.2.29. Clustnodir felly £2.7m ychwanegol i'r Cynllun i'r perwyl hwn. Byddwn yn adolygu'r sefyllfa yn gyson yn ystod y flwyddyn, ac yn trefnu i adolygu'r sefyllfa yn ffurfiol ar ddiwedd y flwyddyn ariannol.

3 – Tŷ Gwynedd – adeiladu ein tai ein hunain (3a)

3.2.30. Fel un o brif gynlluniau'r Cynllun Gweithredu Tai, mae Tŷ Gwynedd yn anelu i adeiladu 90 o gartrefi fforddiadwy, o safon, sy'n gallu cael eu haddasu'n hawdd pe bai angen, ac sy'n rhad i'w rhedeg. Mae'r Cynllun hwn yn cyfarch anghenion gwahanol i gynllun 2a, gan dargedu'r rheiny sydd ddim yn gymwys am dŷ cymdeithasol, ond sy'n cael trafferth dod o hyd i dŷ addas ar y farchnad agored. Bydd y tai hyn felly ar gael i'w prynu trwy gynllun rhannu ecwiti, neu gall rhai fod ar gael ar rent canolraddol hefyd.

3.2.31. Fel y sonnir uchod, mae dau ddatblygiad ar safle ar hyn o bryd, a rhagor i ddod dros y flwyddyn nesaf.

3.2.32. Mae'n hysbys fodd bynnag bod costau adeiladu wedi cynyddu'n aruthrol dros y 5 mlynedd diwethaf am sawl rheswm, gan gynnwys Brexit a Covid-19.

3.2.33. Er mwyn parhau i anelu at y nod o gyrraedd 90 o dai, clustnodir £2m ychwanegol i'r Cynllun hwn.

4 – Cynlluniau Tai Gwag (3dd)

3.2.34. Trwy ddyrannu grantiau a benthyciadau, mae'n ein cynlluniau tai gwag yn rhoi'r cyfle i berchnogion ddod â'r eiddo hynny yn ôl i ddefnydd a lleihau'r nifer o eiddo gweigion sydd yng nghymunedau Gwynedd. Er enghraifft, mae 102 o grantiau wedi cael eu dyrannu sydd wedi helpu dros 190 o unigolion uwchraddio hen dŷ gwag, a'i wneud yn gartref o safon.

3.2.35. Amlygwyd fodd bynnag fod costau adeiladu uwch yn wynebu prynwyr a pherchnogion tai gwag, ac felly i ymateb i hyn, cynyddir gwerth uchaf y grant i £20,000 (yn hytrach na £15,000).

3.2.36. Rydym hefyd yn ymwybodol bod nifer o dai gweigion yn cael eu prynu gan unigolion nad ydynt yn brynwyr tro cyntaf, ac felly maent yn colli'r cyfle i dderbyn cefnogaeth, ac yn sgil hynny, mae'n bosib i'r eiddo aros yn segur am amser maith. I gyfarch hynny, rydym wedi agor y cynllun fel gall unrhyw berchennog tŷ gwag ymgeisio am y Cynllun.

3.2.37. Clustnodir £700,000 ychwanegol i gyfarch yr addasiadau hyn.

5 – Manddaliadau

3.2.38. Mae Stad Fanddaliadau'r Cyngor yn cynnig cartrefi i 39 o deuluoedd yn ardaloedd Dwyfor a Meirionnydd, gan gyfrannu'n helaeth tuag at ddiwylliant cefn gwlad a'r economi leol yn y cymunedau hynny.

3.2.39. O fod yn berchen ar stoc o dai ynghlwm i'r Manddaliadau mae cyfrifoldeb statudol arnom i sicrhau fod cyflwr y tai yn cyrraedd y gofynion o ran cyflwr a iechyd a diogelwch. Rydym ar hyn o bryd yn ychwanegu i'n stoc tai (e.e. y 43 sydd eisoes wedi eu prynu yn ddiweddar) ac yn buddsoddi i'w hadnewyddu er mwyn sicrhau eu bod mewn cyflwr addas i bobl fyw ynddynt.

3.2.40. Nid oes buddsoddiad wedi bod yn y rhan helaeth o'r tai yma ers nifer o flynyddoedd. Mae hynny wedi arwain at ddirywiad yng nghyflwr cyffredinol y stad gan arwain at gynnydd sylweddol yn y costau cynnal a chadw ymatebol dros y blynyddoedd diwethaf.

3.2.41. Heb fuddsoddiad cyfalaf yng nghyflwr y stad yn ystod y blynyddoedd nesaf, rhagwelir y bydd y gofyn i ymgymryd â gwaith cynnal a chadw ymatebol yn parhau i gynyddu, wrth i gyflwr y stad yn gyffredinol ddirywio, a bydd y gwaith o reoli'r stad yn effeithiol yn gynyddol heriol.

3.2.42. Ar sail adroddiadau cyflwr cyfredol o'r stad, clustnodir £2.1m i'w fuddsoddi yn y stad er mwyn gwarchod y cartrefi yma i'r dyfodol.

3.2.43. Wrth lunio'r Cynllun Rheoli Asedau bu penderfyniad i ddelio gyda'r angen i fuddsoddi yn y tai hyn pan fyddem yn adolygu y Cynllun Gweithredu Tai gan nad oedd gennym adnoddau cyfalaf digonol i allu cyflawni yr holl anghenion buddsoddi cyfalaf ar y pryd.

3.2.44. Gweler Atodiad 2 am ddrafft o'r ddogfen ar ei newydd wedd wedi'i diweddaru i'r sefyllfa fwyaf cyfredol yn unol â'r addasiadau a nodir uchod.

Deddf Cenedlaethau'r Dyfodol ac Asesiad Effaith Nodweddion Cydraddoldeb, y Gymraeg ac Ardrawiad Economaidd-Gymdeithasol

3.2.45. Nod Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yw gwella llesiant cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Cymru trwy anelu at gyflawni 7 o nodau lleisant: Cymru sydd yn llewyrchus, gydnerth, iachach, mwy cyfartal gyda cymunedau cydlynus a diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu a sy'n gyfrifol ar lefel byd eang.

3.2.46. Mae pob prosiect yn y Cynllun Gweithredu Tai wedi'i lunio gyda'r nodau llesiant hyn mewn golwg a nodir sut mae pob cynllun yn perthnasu i'r nodau hynny yn amlwg ar bob tudalen (gweler Atodiad 2).

3.2.47. Cynhwysir hefyd yn Atodiad 3 Asesiad Effaith Cydraddoldeb o'r Cynllun.

3.2.48. Lluniwyd Asesiad Effaith i'r perwyl yma yn wreiddiol pan lansiwyd y Cynllun Gweithredu Tai yn 2020, ac eto pan adolygwyd y Cynllun ym Mehefin 2023 – gellir gweld yr asesiad trwy glicio yma.

3.2.49. Ystyrir bod y Cynllun yn cael effaith bositif ar bob un o'r nodweddion cydraddoldeb a'r iaith Gymraeg trwy gynyddu'r nifer a'r ystod o dai o fewn y sir ar gyfer anghenion gwahanol gymunedau.

3.2.50. Er enghraifft, bydd effaith bositif ar yr iaith Gymraeg trwy helpu oddeutu 63% o drigolion Gwynedd sydd wedi'u prisio allan o'r farchnad dai gael mynediad at gartrefi fforddiadwy, neu trwy fenthyciadau, grantiau, rhyddhad trethi ac ati. Mae data a gasglwyd gan Gymdeithas Dai Adra ar un o'u stadau newydd yn Ninas, Llanwnda yn ddiweddar yn cefnogi hyn gan ddangos bod 94% o'r preswylwyr newydd yno yn gallu'r Gymraeg. Cynhaliwyd arolwg tebyg ar un o'u stadau newydd yn Nhregarth hefyd, gyda 96% o breswylwyr y stad honno yn gallu'r Gymraeg.

3.2.51. Mae'r Cynllun hefyd yn cael effaith bositif ar bobl anabl, gyda chynlluniau penodol i gynorthwyo plant ac oedolion anabl gael cartref addas, fforddiadwy a hygyrch. Gwneir hyn trwy naill ai trwy wneud addasiadau i dai, neu gyflwyno unedau arbenigol dros dro a pharhaol.

3.2.52. Yn sgil hyn, canfyddiad yr Asesiad yw y dylid parhau gyda'r Cynllun a'i fonitro yn barhaus dros ei oes.

Ymgyngori

3.2.53. Gan fod ymarferiad ymgynghori cynhwysfawr wrth sefydlu'r Cynllun yn wreiddiol ac nad oes newidiadau sylweddol i gynnwys, cyfeiriad nac egwyddor y Cynllun Gweithredu Tai, rhannwyd y Cynllun drafft yn fewnol gyda swyddogion perthnasol a chyda'n Partneriaid Tai.

3.2.54. O'r ymatebion a dderbyniwyd, roeddent yn gadarnhaol ac yn atgyfnerthu'r ysbryd cydweithio sydd yn y Cynllun Gweithredu Tai.

3.2.55. Nododd un gymdeithas dai yr awydd i gydweithio'n agosach gyda'r Cyngor, yn benodol trwy bartneriaethu ar ddatblygiadau megis Tŷ Gwynedd. Mae hyn i'w groesawu, ac rydym eisoes wedi dechrau trafodaethau gyda'r cymdeithasau tai i'r perwyl hwn.

3.2.56. Yn ogystal, mae'r Cynllun Gweithredu Tai wedi'i graffu'n flynyddol ers 2022 trwy broses graffu'r Cyngor, gyda'r diweddaraf ar y 3 Ebrill 2025. Cafwyd sylwadau cadarnhaol ar y cyfan, gyda sawl Aelod yn llongyfarch yr Adran ar lwyddiannau'r Cynllun hyd yma.

3.2.57. Wrth drafod y Cynllun "Tŷ Gwynedd - adeiladu ein tai ein hunain", mynegodd un o'r Aelodau bryder am gyflymder y datblygiadau, ac a yw'n cynnig gwerth am arian o gymharu â chynlluniau eraill. Mewn ymateb, mynegodd Aelod arall ei chefnogaeth i'r Cynllun, gan ddymuno llwyddiant iddo.

3.2.58. Cafwyd mân sylwadau eraill ynghylch elfennau megis tanfeddiannu mewn tai cymdeithasol, eithriad treth i berchnogion tai gwag, niferoedd digartrefedd y sir ond llwyddwyd i ateb y rhan fwyaf yn ystod y cyfarfod, neu rhoddwyd addewid i anfon gwybodaeth ysgrifenedig i gwestiynau na fu modd eu hateb yn y fan a'r lle.

3.2.59. Penderfynodd y Pwyllgor dderbyn yr adroddiad a gofyn i'r Aelod Cabinet dros Dai ac Eiddo edrych ar y Cynllun Tŷ Gwynedd er mwyn sicrhau ei fod yn parhau i gynnig gwerth am arian ynteu a fyddai'n well buddsoddi'r arian mewn cynllun arall o fewn y Cynllun Gweithredu Tai.

3.2.60. Mae'r adolygiad hwn eisoes wedi'i gomisiynu ac mae'r canfyddiadau cychwynnol yn nodi bod y Cynllun yn cyfarch galw mawr am dai canolraddol. Ystyrir y cynllun Tŷ Gwynedd yn un o brif gynlluniau'r Cynllun Gweithredu Tai er mwyn mynd i'r afael â'r galw hwn am dai canolraddol – sef math arbennig o dai sydd ar gael i'r rheiny sy'n canfod eu bod yn anghymwys ar gyfer tai cymdeithasol, ond sydd hefyd yn methu fforddio tŷ ar y farchnad agored. Mae ymgysylltiad a diddordeb cryf o'r gymuned pan fyddwn yn cynnal diwrnodau agored am safleoedd Tŷ Gwynedd.

3.2.61. Mae'r data hefyd yn cefnogi hyn. Dyma drosolwg o'r nifer o aelwydydd sydd wedi cofrestru ar gofrestr Tai Teg am dai 2 a 3 ystafell wely ar gyfer y 4 lleoliad ar brif raglen Tŷ Gwynedd:

Lleoliad	**Rhentu**		**Prynu**	
	2 yst. wely	*3 yst. wely*	*2 yst. wely*	*3 yst. wely*
Bangor	226	167	139	163
Llanberis	9	7	8	13
Llanystumdwy	3	0	7	7
Morfa Nefyn	2	3	6	8

3.2.62. Hefyd, er yn gynllun gwahanol, mae 10 aelwyd ar gyfartaledd yn ymgeisio ar gyfer pob tŷ canolraddol a osodir trwy'r Cynllun Prynu i Osod, sy'n dangos y galw am dai canolraddol o fewn y sir.

3.2.63. Ymhellach, mae'r tai a adeiladir yn dilyn egwyddorion hanfodol sy'n cyd-fynd ag amcanion Deddf Cenedlaethau'r Dyfodol, sef y byddant yn dai o safon; yn addasadwy (pe bai angen tynnu neu ychwanegu ystafelloedd wrth i deuluoedd dyfu, neu blant adael y nyth); yn ynni-effeithlon (ac felly'n rhad i'w rhedeg i'r preswylwyr ac yn gyfeillgar i'r amgylchedd o'n cwmpas); ac yn fforddiadwy (er mwyn bod o fewn cyrraedd y farchnad ganolraddol).

3.2.64. Mae'n bwysig nodi mai casgliad o wahanol gynlluniau yw'r Cynllun Gweithredu Tai sy'n cyfarch ystod o wahanol anghenion pobl Gwynedd trwy sawl dull gwahanol, ac mae'n bwysig bod yr amrywiaeth hon ar gael er mwyn osgoi cyfyngu'r gefnogaeth i un farchnad neu garfan o bobl yn unig.

Casgliad

3.2.65. Credwn fod cynnydd da wedi'i wneud ar y Cynllun hyd yma gyda bron i £70m wedi'i fuddsoddi i helpu pobl Gwynedd gyda'u sefyllfa dai drwy brosiectau'r Cynllun yma.

3.2.66. 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.

Camau nesaf

3.2.67. Pe derbynnir sêl bendith y Cabinet:

- Parhau i weithredu'r Cynllun yn unol â'r hyn sydd wedi'i gynnwys yn yr adroddiad hwn
- Cyhoeddi dogfen ddiwygiedig

4. Barn Swyddogion Statudol

4.1. Prif Swyddog Cyllid

Rwyf yn croesawu'r adroddiad yma, sy'n amlygu'r prosiectau niferus o fewn y Cynllun Gweithredu Tai. Mae'r Adran Cyllid yn gweithio'n agos gyda'r Adran Tai ac Eiddo ar faterion ariannol y cynllun. Rwyf yn fodlon â'r wybodaeth sydd wedi ei gynnwys yn yr adroddiad a gallaf gadarnhau fod £16.9miliwn yn y Gronfa Premiwm Treth Cyngor ar 31 Mawrth 2025

4.2. Swyddog Monitro

Mae'r adroddiad yn gosod allan cyfeiriad ar gyfer y Cynllun Gweithredu Tai ar gyfer y Cabinet mewn ffordd briodol. Ystyrir y ardrawiadau mewn ffordd briodol ac amlygir fod y gwaith wedi ei wneud o fewn darpariaethau Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r defnydd arfaethedig o'r premiwm o fewn hawliau penderfynu y Cabinet.

Trosolwg o brif ffigyrau cynnydd y Cynllun Gweithredu Tai

	Disgrifiad	Targed Unedau	Unedau wedi cwblhau	Unedau ar y gweill	Targed unigolion	Unigolion wedi'u helpu	Cyllideb	Gwariant
1a	Cynlluniau tai â chefnogaeth i'r digartref	83	20	62	83	23	£14,300,000	£3,546,495
1b	Llety â chefnogaeth i ieuenctid digartref (Lle Da)	4	4	-	4		£1,251,442	£1,005,608
1c	Unedau hunan-gynhaliol ar gyfer unigolion ag anghenion cymdeithasol dwys	5		5	5		£800,000	£442,058
1ch	Pecynnau cefnogaeth i landlordiaid preifat	140	23	11	331	64	£3,300,000	£243,465
1d	Cefnogaeth iechyd meddwl arbenigol	0		40 unigolyn	200	62	£240,000	£45,158
1dd	Llety a chefnogaeth ychwanegol yn Arfon	6		6	6		£600,000	£500
2a	Cefnogi'r Rhaglen Adeiladu Tai Cymdeithasol er uchafu nifer yr unedau a ddatblygir	700	359	361	2,500	1,178	£56,700,000	£42,842,136
2b	Ail ddatblygu safle Cartref Pwyliaid, Penrhos	107			176			
2c	Cynllun Prynu i Osod	100	45	3	300	164	£22,400,674	£5,288,907
3a	Tŷ Gwynedd - datblygu ein tai ein hunain	90		43	330		£9,000,000	£360,350
3c	Cyfathrebu ac ymgysylltu gyda chymunedau er mwyn sefydlu eu hanghenion tai	0	-	-	0	158	£150,000	£1,360
3ch	Gwrthod ceisiadau i godi amod person lleol ar gyn-"dai Cyngor"	75	43	20	75	63		
3dd	Cynlluniau tai gwag	282	269		400	319	£4,080,000	£1,027,780
3e	Eithriad treth cyngor ar dai gwag i brynwyr tro cyntaf	120			120	123	£200,000	£165,061
3f	Cynllun Prynu Cartref Gwynedd	120	59	35	425	135	£11,500,000	£4,561,495
3ff	Prynu tir adeiladu ar gyfer y dyfodol	0			0	0	£1,200,000	£679,472
3g	Cyfraniad at uned fforddiadwy mewn cynlluniau adfywio cymunedol	12	1		12	4	£600,000	£37,500
4a	Gwasanaeth Cadwraeth Ynni newydd i berchnogion tai	0			4000	2000	£500,000	£231,620
4b	Cynllun peilot Tai Arloesol	4	4		4	4	£600,000	£839,269
5a	Tai gyda chefnogaeth – plant ac ieuenctid	4	0		4		£1,400,000	
5b	Tai gofal estynedig - henoed	72	0		72		£13,000,000	
5ch	Tai gyda chefnogaeth - oedolion gydag anghenion dwys	10	0		10		£500,000	
5d	Cartrefi addas i blant gydag anghenion corfforol dwys	10	11	6	10	14	£1,200,000	£1,438,759
5dd	Cartref Frondeg, Caernarfon	20	0		20		£200,000	£2,552
5e	Benthyciadau di-log i wella cyflwr tai	0	19	20	35	19	£250,000	£148,898
5f	Diogelwch yn y Cartref	0	0	10	4000	3,684	£600,000	£400,000
5ff	Addasiadau i wneud tai yn gartrefi addas i unigolion ag anableddau	0	0	-	900	820	£7,200,000	£5,706,294
6	Siop un stop i faterion Tai	0	-		3,500		£480,000	
		1,964	**857**	**582**	**17,522**	**8,834**	**£152,252,116**	**£69,014,737**

**data yn seiliedig ar sefyllfa'r Cynllun Gweithredu Tai yn Ionawr 2025*

Cyswllt: 01286 679666
cabinet@gwynedd.llyw.cymru