

CYFARFOD	Pwyllgor Craffu Gofal
DYDDIAD	3 Ebrill 2025
TEITL	Cynllun Gweithredu Tai – Diweddariad cynnydd
RHESWM DROS GRAFFU	Mae'r Cynllun Gweithredu Tai yn cyfrannu at faes blaenoriaeth Gwynedd Glyd yng Nghynllun y Cyngor 2023-28
AWDUR	Carys Fôn Williams, Pennaeth Tai ac Eiddo
AELOD CABINET	Y Cynghorydd Paul Rowlinson

1. Pam fod angen ei graffu?

- 1.1. Mae cynyddu'r cyflenwad o dai i bobl leol, sicrhau nad oes neb yn ddigartref yng Ngwynedd ac ymdrin â'r argyfwng costau ynni a thlodi tanwydd yn flaenoriaeth o fewn Cynllun y Cyngor ac mae'r prosiectau sy'n rhan o'r Cynllun Gweithredu Tai yn ceisio ymateb i hynny.
- 1.2. Craffwyd y cynllun yn Chwefror 2024 felly byddai'n amserol gofyn am adroddiad cynnydd pellach ym mis Ebrill 2025.

2. Beth yn union sydd angen ei graffu?

- Beth yw'r cynnydd?
- Yw'r cynllun ar drac i gyflawni?
- Beth yw effaith y cynllun?

3. Crynodeb a'r Materion Allweddol

- 3.1. Mae 831 o unedau wedi eu hadeiladu, prynu neu wedi dod yn ôl i ddefnydd ers dechrau'r Cynllun Gweithredu Tai, gyda 227 o'r rheiny ers i'r Adran adrodd ddiwethaf i'r Pwyllgor hwn yn Chwefror 2024.
- 3.2. Hyd yma, mae'r gwariant o dros £68m ar y cynlluniau o fewn y Cynllun Gweithredu Tai (gyda £10.5m o hynny yn wariant o'r gronfa Premiwm Treth Cyngor), sydd wedi helpu 8,720 o bobl Gwynedd. Gellir gweld trosolwg o holl ffigurau sylfaenol y Cynllun ynghyd â chynnydd yn erbyn yr uchelgais yn Atodiad 1.
- 3.3. Rhaid cydnabod ein bod wedi wynebu heriau ar hyd y daith e.e. roedd dwy flynedd gyntaf y Cynllun yn anodd iawn o ganlyniad i sgil-ffeithiau'r pandemig a Brexit; tra rydym wedi llwyddo i brynu tai yn gyflym, mae'r adnewyddu wedi cymryd mwy o amser na'r disgwyl oherwydd diffyg adnodd a chontractwyr; mae cyfraddau llog, costau adeiladu a chostau byw i gyd wedi cynyddu'n sylweddol ers dechrau'r Cynllun.
- 3.4. Er hyn, rydym yn ffyddiog bod ein prosiectau ar drac i gyflawni'r uchelgais a osodwyd ar ddechrau'r Cynllun o fewn y cyfnod amser.
- 3.5. Trwy gyflawni prosiectau'r Cynllun Gweithredu Tai, ceir effaith cadarnhaol ar les trigolion Gwynedd, eu gallu i dderbyn tenantiaeth neu i fod yn berchen ar gartref, yn ogystal â sicrhau cyfleoedd i bobl fyw mewn cartrefi addas, diogel ac o safon. Gall effaith gadarnhaol ar adnoddau'r Cyngor ei weld hefyd, wrth i'n dibyniaeth ar lety argyfwng costus leihau, a gobeithir y byddwn yn mynd beth o'r ffordd i gyfarch y galw enfawr sydd am dai.

4. Cefndir / Cyd-destun

- 4.1. Pwrpas yr adroddiad hwn yw cynnig diweddariad ar gynnydd prosiectau'r Cynllun Gweithredu Tai a'i effaith ar bobl Gwynedd.
- 4.2. Cymeradwywyd Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd 2020/21-2026/27 gan y 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.
- 4.3. 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
- 4.4. 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'.
- 4.5. 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 yn 2023, gan gymryd mantais o gyfleoedd newydd i ehangu a helpu hyd yn oed mwy o drigolion y sir gyda'u sefyllfa dai.
- 4.6. Mae'r Cynllun cyfredol yn buddsoddi oddeutu dros 180m dros oes 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.
- 4.7. Mae'r cyllid a dderbynnir o'r gronfa Premiwm Treth Cyngor (oddeutu 27% 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.
- 4.8. 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.

Uchafbwyntiau a diweddariad cynnydd

- 4.9. Mae cynnydd da i'w weld ers mabwysiadu'r Cynllun ym mis Ebrill 2021:

- **352 tŷ cymdeithasol** wedi'i adeiladu

*Gwahaniaeth ers yr
adroddiad diwethaf
+111*

• 259 tŷ gwag wedi dod yn ôl i ddefnydd	+57
• 43 tŷ wedi'i brynu oddi ar y farchnad agored	+22
• 101 grant wedi'u rhoi er mwyn adnewyddu tai gwag	+37
• 746 o grantiau addasiadau tai wedi'u dyrannu i alluogi i bobl anabl barhau i fyw yn eu cartref	+113

4.10. Yn sgil yr holl gynlluniau sydd o fewn y Cynllun Gweithredu Tai, mae **8,600 o bobl wedi derbyn cymorth** i fyw mewn tŷ yn lleol hyd yma.

Llety â chefnogaeth (1a):

- 4.11. 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*.
- 4.12. 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) lle byddwn yn lleoli ein hwb tai newydd maes o law, yn ogystal â gwaith parhaus i adnabod safleoedd eraill ar draws y sir ar gyfer datblygu.
- 4.13. At hyn, mae'r Adran wedi bod yn llwyddiannus yn derbyn arian grant sylweddol trwy Raglen Gyfalaf ar gyfer Llety dros Dro (*Transitional Accommodation Capital Programme* neu *TACP*) Llywodraeth Cymru.
- 4.14. 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.
- 4.15. Mae bwriad i drosi Adeilad Mona, Caernarfon, fu tan fis Rhagfyr 2024 yn swyddfeydd i'r Cyngor, yn 5 uned i letya unigolion er mwyn cwrdd â'r galw am lety dros dro yn Arfon. Mae cam 1, sef gwaith ar waliau allanol yr adeilad, wedi dechrau fis Mawrth, a bydd cam 2 yn dilyn yn fuan.

Adeiladu tai cymdeithasol (2a):

- 4.16. Nid yw'r Cyngor yn awdurdod sy'n dal stoc dai (yn sgil trosglwyddo'r stoc dai cymdeithasol yn 2010), ac felly mae cydweithio gyda'r Cymdeithasau Tai sy'n gweithredu yng Ngwynedd yn holl bwysig er mwyn cyfarch yr angen am dai fforddiadwy ar draws y sir.
- 4.17. Trwy arian Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru a reolir gan y Cyngor, blaenoriaethir safleoedd lle mae galw am dai er mwyn diwallu anghenion trigolion ein sir.
- 4.18. Ers dechrau'r Cynllun Gweithredu Tai, mae 352 o dai cymdeithasol wedi'u codi ar draws Gwynedd a 361 arall ar y gweill ar y Prif Raglen. Mae hyn wedi helpu 1,178 o bobl i dderbyn tenantiaeth gymdeithasol
- 4.19. Yn wir, derbyniodd y Cyngor gydnabyddiaeth yn ddiweddar gan Lywodraeth Cymru am y cydweithio a'r berthynas gadarnhaol sydd rhyngom a'r Cymdeithasau Tai, ac

rydym wedi bod yn llwyddiannus yn denu cyllideb ychwanegol pan fo arian dros ben yn y gyllideb genedlaethol yn rheolaidd.

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

- 4.20. Mae'r gwaith ar gynllun 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 blynnyddoedd ddiwethaf (ac yn parhau i ddigwydd ar safleoedd ar draws Gwynedd).
- 4.21. Bellach mae contractwyr ar safle mewn dau leoliad, sef **safle hen Lyfrgell Llanberis (3 uned)** a **safle hen ysgol Babanod Coed Mawr, Bangor (10 uned)** ac mae'r gwaith adeiladu ar y gweill – daeth yr hen lyfrgell i lawr yn Llanberis yn ystod haf 2024, a [dechreuodd y gwaith ym mis Hydref 2024](#); a chynhaliwyd [digwyddiad torri tywarchen ar safle Coed Mawr](#) ym mis Rhagfyr 2024.
- 4.22. Mae datblygiad 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)** a **Mynytho (4 uned)** ar gamau gwahanol o'r broses ac yn gwneud cynnydd da.
- 4.23. Mae'r tîm hefyd yn ystyried safleoedd priodol eraill ar draws y sir i symud y rhaglen yn ei blaen a chyrraedd ein huchelgais o godi 90 o dai rhwng nawr a diwedd y Cynllun.

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

- 4.24. Hyd yma mae 43 o dai wedi'i prynu a 4 ar y gweill, ac 11 ohonynt bellach yn gartrefi newydd i deuluoedd lleol. Golyga hyn bod y targed a osodwyd ar gyfer pryniannau eleni (sef 43) wedi'i gyrraedd yn barod.
- 4.25. Mae gwaith atgyweirio/uwchraddio hanfodol ar y gweddill, ac mae potensial i hyd at 161 o unigolion elwa o'r tai hyn.
- 4.26. O ran gosod, mae 16 o dai ar osod i drigolion lleol, gyda 26 arall ar y gweill a byddant wedi'u gosod cyn diwedd y flwyddyn ariannol nesaf.
- 4.27. 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.
- 4.28. Yn wreiddiol, bwriedid ariannu'r Cynllun hwn trwy fenthycia. Fodd bynnag, gyda chyfraddau llog a chostau yn eithriadol o uchel yn dilyn Brexit a Covid-19, cymeradwyodd y Cabinet, yn ei gyfarfod ar 13 Mehefin 2023, glustnodi a blaenoriaethu defnyddio cyllid Premiwm i ariannu peth o'r pryniannau nes byddai sefyllfa fenthycia yn gwella.
- 4.29. Gyda chyfraddau llog yn parhau'n uchel, byddwn yn gofyn i'r Cabinet am sêl bendith i glustnodi rhagor o arian y Premiwm er mwyn pontio at gyfnod lle bydd cyfraddau'n well, er mwyn gallu parhau â'r cyflymder presennol tra bydd trafodaethau pellach yn digwydd gyda'r Adran Cyllid ynghylch sefyllfa fenthycia.
- 4.30. Mae gwaith parhaus yn digwydd i adnabod rhagor o eiddo addas er mwyn cyrraedd yr uchelgais o brynu a gosod 100 o dai o fewn oes y Cynllun.

Ymgysylltu gyda'r gymuned (3c)

- 4.31. Er y gwyddom fod y galw am dai yn uchel, a bod data pendant i gefnogi hynny ar gael ar gyfer pob ardal o Wynedd, mae ymgysylltu gyda thrigolion Gwynedd yn rhan bwysig o waith yr Adran a'r Cynllun Gweithredu Tai.
- 4.32. Tra bo sawl dull o wneud hynny, un o'r dulliau mwyaf effeithiol yw mynd allan i'r gymuned i siarad yn uniongyrchol gyda phobl Gwynedd. I'r perwyl hwnnw, mae'r Adran wedi trefnu cyfres o ddigwyddiadau o'r enw 'Tai ar Daith' – sesiynau galw-i-mewn sy'n gwahodd aelodau o'r cyhoedd a chynghorwyr i alw i'n gweld i drafod eu sefyllfa dai, derbyn mwy o wybodaeth neu ofyn cwestiynau yn uniongyrchol i swyddogion yr Adran Tai ac Eiddo a gwasanaethau cysylltiedig mewnol megis y Gwasanaeth Cynllunio, ynghyd â phartneriaid allweddol fel y Cymdeithasau Tai.
- 4.33. Cafwyd adborth da iawn i'r gyfres gyntaf a gynhaliwyd yng ngwanwyn 2024. Daeth 158 o ymwelwyr i'n gweld, a dywedodd 96% o ymatebwyr iddynt elwa o'r sesiynau.
- 4.34. Bydd y gyfres nesaf yn ymweld â Bethesda, Porthmadog, Tywyn, a Nefyn. Gellir canfod mwy o wybodaeth yma: [Tai ar Daith: Sesiynau galw-i-mewn](#)

Cynlluniau tai gwag (3dd):

- 4.35. Mae 259 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 97 o grantiau tai gwag. Mae cyfanswm o 319 o bobl wedi'u helpu trwy hyn, gan gynnwys 125 o bobl trwy ddyrannu'r 97 grant.
- 4.36. Yn ddiweddar, cymerwyd y cyfle i ehangu'r Cynllun er mwyn ymateb i newidiadau i anghenion ein trigolion a'r cynnydd mewn costau sydd i'w weld yn genedlaethol. Bellach, mae uchafswm y grant sydd 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.
- 4.37. Mae hyn yn ychwanegol i'r cam a gymerwyd yn 2023 i ehangu'r meini prawf i alluogi i berchnogion tai a fu'n arfer bod yn ail gartrefi gwag hefyd fod yn gymwys am y gefnogaeth, er mwyn annog cymaint â phosib o dai gweigion yn ôl i ddefnydd yn y sir.
- 4.38. 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
- 4.39. Yn ogystal, mae cynllun 3e sy'n cynnig eithriad treth Cyngor am hyd at flwyddyn i berchnogion tai gwag 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):

- 4.40. 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.
- 4.41. Hyd yma mae gwerth £4.5m o fenthyciadau wedi'u dyrannu trwy'r Cynllun hwn.
- 4.42. Mae'r Cyngor, mewn partneriaeth gyda Pheilot Dwyfor, wedi sicrhau cytundeb i ehangu uchafswm gwerth eiddo cymwys ym meini prawf y Cynllun Prynu Cartref

mewn rhai ardaloedd o Ddwyfor lle mae prisiau tai yn uchel, er mwyn sicrhau bod trigolion lleol yn gallu cael y cyfle gorau i gael mynediad at y cynllun.

Sefydlu Gwasanaeth Cadwraeth Ynni newydd (4a)

- 4.43. Er mwyn rhoi cefnogaeth a chymorth i bobl Gwynedd gyda materion ynni, mae'r Adran wedi ehangu eu Gwasanaeth Ynni fel rhan o'r Cynllun Gweithredu Tai sy'n cydweithio gyda'n partneriaid i hyrwyddo a hwyluso cynlluniau arbed ynni, grantiau, a budd-daliadau er mwyn sicrhau fod cymaint o bobl â phosib yn manteisio ar y cymorth sydd ar gael ar adeg heriol iawn.
- 4.44. Mae'r Cynllun ECO4, a lansiwyd yn 2022 ac yn para hyd 2026, yn rhan allweddol o hyn. Ariennir y Cynllun gan Lywodraeth Cymru, a thrwy'r Cynllun gellir rhoi grantiau i helpu aelwydydd bregus neu berchnogion tai sydd â pherfformiad ynni sâl i wella'r perfformiad ynni a lleihau tlogdi tanwydd.
- 4.45. Hyd yma mae buddsoddiad o dros £10m wedi llwyddo i wella perfformiad ynni 597 o dai Gwynedd, gyda 248 wedi codi 4 gradd ynni. Erbyn hyn mae 449 o dai wedi cyrraedd gradd tystysgrif ynni B.
- 4.46. Mae'r Adran hefyd yn gweinyddu cynllun i ddyrannu talebau ynni i aelwydydd sydd â mesuryddion rhag-dalu. Mae'r talebau ar gael trwy elusen y *Fuel Bank Foundation*, ac mae 4,487 o dalebau wedi'u dyrannu hyd yma, gwerth £188,000.

Addasiadau i dai oedolion a phlant anabl (5d, 5f, 5ff)

- 4.47. Mae gwaith ar addasu tai ar gyfer pobl anabl yn rhan bwysig o'r Cynllun Gweithredu Tai er mwyn sicrhau bod tai yn gartrefi addas i'n trigolion. Mae'r addasiadau hyn yn aml yn golygu'r gwahaniaeth rhwng gallu parhau i fyw adref neu orfod gadael i lety gofal megis ysbyty neu gartref gofal.
- 4.48. Mae cynllun 5d (Cartrefi i blant gydag anghenion corfforol dwys) bellach helpu 14 o blant gyda'u sefyllfa gartref, trwy wneud gwaith megis estyniadau, trosi ystafelloedd gwely yn ystafelloedd gwlyb, gosod rampiau ac ati.

5. Ymgynghori

- 5.1. Trefnwyd sesiwn briffio i holl Aelodau'r Cyngor ar gynnydd y Cynllun Gweithredu Tai ddydd Mercher, 19 Mawrth 2025. Daeth 19 o Aelodau i'r sesiwn a chafwyd cwestiynau gwerthfawr a sylwadau cadarnhaol iawn ar y cyfan.
- 5.2. Ymysg y sylwadau a gafwyd oedd cydnabyddiaeth o'r her sy'n wynebu'r Adran a'r Cyngor o safbwynt y galw am dai; ymholiadau am ba safleoedd yr ydym yn edrych arnynt i godi tai, a chwestiwn am sut rydym yn mynd o gwmpas adnewyddu'r tai yr ydym yn eu prynu i'w gosod.
- 5.3. Fel yr eglurir yn 4.29, mae'r Adran ar fin dechrau [ail gyfres y sesiynau galw-i-mewn Tai ar Daith](#) o gwmpas y sir lle bydd cyfle i aelodau o'r cyhoedd, cynghorwyr ac unrhyw un arall alw heibio i siarad gyda swyddogion o amrywiaeth o wasanaethau'n ymwneud â'r maes tai.
- 5.4. Rydym hefyd yn falch o fod wedi cael y cyfle i adrodd ar gynnydd y Cynllun Gweithredu Tai i'r Pwyllgor Craffu hwn yn flynyddol ers 2022, ac yn gwerthfawrogi sylwadau'r Aelodau bob amser.


6. Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

- 6.1. Roedd Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 wrth wraidd llunio'r Cynllun Gweithredu Tai yn wreiddiol yn 2019/20, a gwelir cyfeiriad penodol at hanfodion y Ddeddf ymhob prosiect o fewn y Cynllun, fel y gwelir yn y llun isod:

1a Cynlluniau tai â chefnogaeth i'r digartref

Cyfes o ddatblygiadau 'tai â chefnogaeth' er mwyn gallu cartrefu unigolion, cyplau a theuluoedd sy'n wynebu digartrefedd ac angen llety dros dro ar frys. Bydd hyn yn caniatáu osgoi lleoli pobl mewn llety anaddas (e.e. gwely a brecwast) ac yn galluogi i ni ddarparu'r gefnogaeth sydd ei angen i rhoi cymorth iddynt allu datblygu sgiliau byw'n annibynnol. Gall y gefnogaeth fod ar y safle neu yn symudol ei natur.

Nifer o Unedau	Buddsoddiad	Cysylltiad i brif feysydd gwaith y Cyngor:
38	£4m	Adfywio Cefnogi Pobl Hinsawdd



7. Effaith ar Nodweddion Cydraddoldeb, y Gymraeg a'r Dyletswydd Economaidd-Gymdeithasol

- 7.1. Lluniwyd Aseiad Effaith i'r perwyl yma yn wreiddiol pan lanswyd y Cynllun Gweithredu Tai yn 2020, ac eto pan adolygwyd y Cynllun ym Mehefin 2023 – gellir gweld yr aseiad trwy glicio yma:
<https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//documents/s38130/Atodiad%203%20-%20Aseiad%20Effaith%20Cydraddoldeb.pdf?LLL=1>.
- 7.2. 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.
- 7.3. 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 nodi 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.
- 7.4. Mae'r Cynllun hefyd yn cael effaith bositif ar bobl anabl, gyda chynlluniau penodol (rhai wedi'u hamlygu yng nghorff yr adroddiad hwn) 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.

8. Camau Nesaf

- 8.1. Bwriedir cyflwyno adroddiad gerbron y Cabinet ar 13 Mai, 2025 fydd yn crynhoi cynnydd diweddar y Cynllun Gweithredu Tai, ynghyd ag amlinellu'r camau nesaf yn sgil ymestyn y Cynllun hyd 2028/29.

- 8.2. Wrth ymestyn y Cynllun am ddwy flynedd arall, bydd gwerth dwy flynedd o Bremiwm Treth Cyngor ar gael sydd angen ei glustnodi o fewn y Cynllun Gweithredu Tai.
- 8.3. Bwriedir clustnodi'r gyllideb Premiwm ychwanegol hwnnw fel a ganlyn:

Cyf.	Cynllun	Cyllideb ychwanegol (Premiwm)
1a	Llety â chefnogaeth (1a)	£2.7m
2c	Prynu i Osod (2c)	£2.7m
3a	Tŷ Gwynedd – adeiladu ein tai ein hunain (3a)	£2m
3dd	Cynlluniau Tai Gwag (3dd)	£700k
<i>Newydd</i>	Manddaliadau	£2.1m

- 8.4. Trwy hyn, bydd yr Adran yn gallu anelu i adeiladu, trosi neu adfer dros 500 o unedau ychwanegol i allbwn y Cynllun erbyn diwedd ei oes.
- 8.5. Bydd cyfanswm buddsoddiad o dros £180m ar draws holl brosiectau'r Cynllun, a hynny gan dynnu ar sawl ffynhonnell ariannol gan gynnwys y Premiwm Treth Cyngor, Cynllun Rheoli Asedau'r Cyngor a'r Grant Tai Cymdeithasol.
- 8.6. Pe derbynnir sêl bendith y Cabinet i'r camau nesaf, byddwn yn symud ymlaen i gyhoeddi dogfen wedi'i diweddarau o'r Cynllun Gweithredu Tai.

9. Gwybodaeth gefndirol

Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd 2020/21-2026/27	https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Dogfennau-trigolion/Tai---dogfennau/Cynllun-Gweithredu-Tai.pdf
Adroddiad a chofnodion Pwyllgor Craffu Gofal 01/02/2024 – adroddiad ar gynnydd y Cynllun Gweithredu Tai	Eitem 5 – Rhaglen ar gyfer Pwyllgor Craffu Gofal ar Dydd Iau, 1af Chwefror, 2024, 10.30 y.b.
Adroddiad a chofnodion cyfarfod o'r Cabinet 13/06/2023 – 'Adolygiad o Gynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd'	Eitem 11 – Rhaglen ar gyfer Y Cabinet ar Dydd Mawrth, 13eg Mehefin, 2023, 1.00 y.h.

10. Atodiadau

Atodiad 1 – Trosolwg o fanylion a chynnydd holl brosiectau'r Cynllun Gweithredu Tai

11. Ymatebion i gwestiynau a dderbyniwyd ymlaen llaw gan Aelodau'r Pwyllgor

11.1. Maes/pwnc: Cynlluniau tai â chefnogaeth i'r digartref

11.1.1 Beth yw'r ffigyrau digartrefedd diweddaraf ac a oes gostyngiad wedi bod o ganlyniad i gynlluniau'r Cyngor?

- Yn ystod y flwyddyn ariannol 2024/25 hyd at ganol Mawrth, mae 891 o aelwydydd wedi cyflwyno'n ddigartref i'r Gwasanaeth, a chafodd 564 o aelwydydd eu lleoli mewn llety argyfwng.
- Mae'r ffigyrau cyflwyniadau hyn o gwmpas yr un ffigwr â'r llynedd, fodd bynnag mae'r niferoedd fu mewn llety argyfwng wedi gostwng ychydig o gymharu â 2023/24 (pan lletywyd 662 o aelwydydd yn ystod y flwyddyn).
- Gall hyn fod am sawl rheswm, fodd bynnag mae ymdrechion caled a bwriadol yr Adran a'r Gwasanaeth Digartrefedd yn ffactor allweddol yn y lleihad hwn wrth i ni geisio lleihau ein dibyniaeth ar lety argyfwng anaddas.
- Byddwn yn gwybod y ffigyrau terfynol unwaith bydd y flwyddyn ariannol wedi dod i ben, ond mae'r data yma yn awgrymu, tra bod cyflwyniadau yn parhau'n uchel, mae cynlluniau a threfniadau'r Adran i leihau ein dibyniaeth ar lety argyfwng yn gweithio ac yn mynd i'r cyfeiriad cywir.

11.1.2 Faint o ddatblygiadau tai a chefnogaeth sydd wedi eu gwireddu a faint o bobl sydd wedi elwa o hyn?

- Mae 20 o unedau llety â chefnogaeth wedi cwblhau ers dechrau'r Cynllun Gweithredu Tai, gan gynnwys datblygiad 5 uned yn Nolgellau, 2 uned ym Mhwillheli ac uwchraddio ein hosteli.
- Yn sgil hyn mae o leiaf 22 o unigolion wedi'u helpu, ac wrth i drosiant naturiol yr unedau yma fynd rhagddo, bydd mwy eto o unigolion yn elwa o'r datblygiadau.
- Gweler 4.12-4.16 yr adroddiad hwn am fanylion am rai o'r cynlluniau sydd wedi'u gwireddu ac sydd ar y gweill.

11.2. Maes/pwnc: Cynllun peilot Tai Arloesol

11.2.1 Beth yw'r diweddaraf gyda adeiladu 4 "pod" i'r digartref o dechnoleg Passivhaus?

- Roedd y podiau yma yn un o'r cynlluniau cyntaf i gwblhau dan faner y Cynllun Gweithredu Tai yn 2021: [Tai ecogyfeillgar i roi cartref i bobl fregus yng Ngwynedd | NS4C | Newyddion S4C](#)
- Mae egwyddorion *Passivhaus* yn golygu bod y podiau yn rhad iawn i'w rhedeg, ac yn amgylcheddol gyfeillgar.
- Mae'r podiau wedi bod yn gartref dros dro i 9 o unigolion ers iddynt agor, gan gynnig llety diogel ac addas dros dro i'n pobl ddigartref, a galluogi i'r Adran leihau ei dibyniaeth ar lety anaddas a lleihau costau sydd ynghlwm â hynny.

11.3. Maes/pwnc: Prynu cyn-dai cymdeithasol a'u rhentu i drigolion Gwynedd

11.3.1 Faint o gyn "dai cyngor" sydd ar werth sydd wedi eu prynu a'u gosod i'w rhentu gan bobl leol?

- Gweler 4.25-4.31 o'r adroddiad hwn am ddiweddariad ar y Cynllun Prynu i Osod.
- Er cefndir i Aelodau, cafwyd sêl bendith y Cabinet i gyfuno prosiectau 2c (Prynu cyn-dai cymdeithasol a'u rhentu i drigolion Gwynedd) a 3b (Prynu tai preifat) ym mis Chwefror 2021, ac erbyn hyn, mae'r ddau gynllun hyn yn un prosiect o'r enw 'Prynu i Osod'. Cadarnhawyd hynny mewn [adroddiad](#) a gyflwynwyd i'r Cabinet ym mis Mehefin 2023 hefyd.

11.4. Maes/pwnc: Prynu tai preifat a thai rhent canolraddol

11.4.1 Faint o dai preifat ar werth sydd wedi eu prynu a'u gosod i bobl leol ar rent canolraddol

- Gellir cyfeirio at yr ateb i'r cwestiwn blaenorol (11.3.1) a'r hyn a nodir yng nghorff yr adroddiad hwn o dan 4.25-4.31.

11.4.2 Rydym wedi derbyn cwynion gan rai etholwyr bod rhenti tai canolraddol sydd yn cael eu gosod gan gymdeithasau tai ar ran y cyngor wedi codi'n sylweddol. Allwch chi egluro pam bod y rhent yn uwch na'r rhent tai cymdeithasol a pham y rhoddwyd cynnydd o 5% ar y rhent yn ddiweddar?

- Rhaid nodi bod lefelau rhent canolraddol a chymdeithasol yn ddau beth gwahanol, ac ni ellir eu cymharu gyda'i gilydd.
- Yn gyffredinol, mae lefelau rhenti a phrisiau canolraddol yn eistedd uwchlaw lefelau rhent cymdeithasol, ond o dan lefelau rhenti a phrisiau marchnad agored.
- Rydym yn ymwybodol fod rhenti canolraddol wedi cynyddu'n ddiweddar, er mater i'r cymdeithasau tai fyddai hyn gan nad oes gan y Cyngor ddylanwad dros osod y lefelau rhent a godir. Fodd bynnag, mae'n ymddangos bod y cynnydd yn unol â'r lefelau a ganiateir gan ganllawiau cenedlaethol, a bydd unrhyw newid wedi'i adlewyrchu oddi mewn i bolisiau'r cymdeithasau tai unigol.

11.5. Maes/pwnc: Grantiau Prynwyr Tro Cyntaf i adnewyddu tai gwag

11.5.1 Faint o drigolion sydd wedi manteisio ar y cyfle i adnewyddu tai gweigion i safon byw derbyniol? Ydych chi wedi cyrraedd y targed o helpu tua 70 o brynwyr tro cyntaf dros y ddwy flynedd ddiwethaf?

- Gellir cyfeirio at y diweddariad a roddir yn rhan 4.36-4.40 i ateb y cwestiwn hwn.
- O ran ail ran y cwestiwn, gallwn gadarnhau bod 97 o grantiau (sydd wedi helpu 125 o bobl) wedi'u dyrannu ers dechrau'r Cynllun.

11.6. Maes/pwnc: Prynu tir adeiladu ar gyfer y dyfodol

11.6.1 Sawl darn o dir adeiladu mae'r Cyngor wedi prynu erbyn hyn

- Mae 4 darn o dir wedi'i brynu hyd yma – ym Mynytho, Llanystumdwy, Morfa Nefyn a Chaernarfon. Mae'r tiroedd hyn yn galluogi i ni symud ymlaen gyda chynlluniau i adeiladu cartrefi i drigolion y sir dan faner Tŷ Gwynedd.
- Mae argaeledd tir addas yn gallu bod yn her, ac felly mae'n bwysig nodi ein bod yn defnyddio tiroedd sydd eisoes yn ein meddiant – yr enghraifft orau o hyn yw'r ddau ddatblygiad Tŷ Gwynedd sydd ar safle ar hyn o bryd, sef safle hen Lyfrgell Llanberis, a safle hen Ysgol Babanod Coed Mawr, Bangor. Mae lleoliadau eraill dan ystyriaeth hefyd megis Llanrug, Llidiardau, y Bala a Thywyn.

11.6.2 Faint o safleoedd sydd eisoes wedi eu datblygu a faint sydd ar y gweill?

- Mae contractwyr adeiladu ar 2 safle ar hyn o bryd, sef safle hen Lyfrgell Llanberis, a Choed Mawr, Bangor.
- Mae rhagor o fanylion i'w gweld yn rhan 4.21-4.24 o'r adroddiad hwn.

11.7. Maes/pwnc: Tai gwag

11.7.1 Beth yw'r cynlluniau i sicrhau bod adeiladau a thai gwag yn rhan o'r cynllun? (gan gynnwys adeiladau ym meddiant y Cyngor)

- Mae dod â thai gwag yn ôl i ddefnydd yn rhan greiddiol o'r Cynllun Gweithredu Tai ers y dechrau un. Dau brif gynllun sydd yn ymwneud â thai gwag, sef:
 - 3dd – Cynllun Cartrefi Gwag (sy'n cynnwys grantiau i adnewyddu tai gwag - gweler rhan 4.36-4.40)

- 3e – Eithriad Treth Cyngor ar dai gwag – cynllun sy'n galluogi i berchnogion tai gwag gael hyd at flwyddyn ychwanegol o ryddhad treth er mwyn galluogi iddynt gwblhau gwaith adnewyddu angenrheidiol
- Noder fod cynlluniau eraill hefyd yn dod â thai gwag yn ôl i ddefnydd yn anuniongyrchol, megis y Cynllun Prynu i Osod (2c), Prynu Cartref (3f) a Chyfraniad at unedau fforddiadwy mewn cynlluniau adfywio cymunedol (3g).