

CYFARFOD	Pwyllgor Craffu Gofal
DYDDIAD	25 Medi 2025
TEITL	Tai Gwag
RHESWM DROS GRAFFU	Cynllun y Cyngor 2023-2028 - Gwynedd Glyd
AWDUR	Gareth Moriarty Owen
AELOD CABINET	Cynghorydd Paul Rowlinson

1. Pam fod angen ei graffu?

Er mwyn cael sicrwydd bod cynlluniau addas mewn lle i daclo tai gwag, ynghyd ag adrodd ar y cynnydd sydd wedi'i wneud hyd yn hyn parthed cynlluniau unigol i gynorthwyo trigolion Gwynedd.

2. Beth yn union sydd angen ei graffu?

2.1 Bydd y materion isod yn ffurfio y prif meysydd craffu sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad:

- Nifer tai gwag yn y sir
- Cynllun grantiau er mwyn helpu prynwyr i adnewyddu tai gweigion i safon byw derbyniol a dod â thai gwag yn ôl i ddefnydd ac yn helpu pobl ifanc a phrynwyr tro cyntaf i fyw mewn tŷ.
- Y cynnydd o ran y targed i ddod â 282 o dai gwag yn ôl i ddefnydd.
- Blaen graffu a fyddai'n addas codi premiwm treth uwch ar dai sydd wedi bod yn wag ers blyneddau

3. Crynodeb a'r Materion Allweddol

3.1 Fe lansiwyd y Grant Tai Gwag yn wreiddiol yn 2018 fel Grant Prynwyr Tro Cyntaf i adnewyddu tai gwag.

3.2 Ar 15 Rhagfyr 2020, ehangwyd y cynllun grant yn sgil cymeradwyo'r Cynllun Gweithredu Tai . Roedd hyn yn cynnwys buddsoddiad o £4m tuag at y cynllun, ynghyd ag adnabod targed o ddod â 282 o dai gwag yn ôl i ddefnydd erbyn diwedd oes y Cynllun Gweithredu Tai.

3.3 Ers 2020, mae'r cynllun wedi ei addasu ymhellach i adlewyrchu adborth a dderbyniwyd gan drigolion Gwynedd gyda'r newidiadau yn cynnwys:

- Newid fel bod cyn ail gartrefi yn cael eu cynnwys - er mwyn rhoi cyfle i gefnogi unigolion lleol sydd angen cymorth i adnewyddu cyn ail gartrefi sydd angen gwaith arnynt hefyd.
- Codi y swm sydd ar gael o £15,000 i £20,000 – er mwyn cyfarch cynnydd mewn costau defnyddiau a llafur i gwblhau y gwaith.

- Ehangu'r cynllun i sicrhau fod mwy na dim ond prynwyr tro cyntaf yn gymwys – mae hyn yn galluogi unrhyw un â chysylltiad lleol i ymgeisio am y grant os ydynt yn brynwyr tro cyntaf neu ddim gan roi cyfle i fwy o bobl gael adnewyddu eu cartref ac aros o fewn eu cymunedau.
 - Addasu'r meini prawf o fod gyda cyswllt â ward / ardal i fod gyda cyswllt â'r sir.
- 3.4 Ers lansio'r Cynllun Gweithredu Tai, mae cynnydd da wedi bod gyda 299 o dai gwag wedi dod yn ôl i ddefnydd, sydd yn golygu bod y targed gwreiddiol o 282 wedi'i gyrraedd a'i basio.
- 3.5 Yn sgil ymestyn y Cynllun Gweithredu Tai i 2028/29, mae'r cynllun bellach wedi derbyn £750,000 o fuddsoddiad ychwanegol
- 3.6 Mae'r Adran Tai ac Eiddo yn parhau i ymgynghori gyda thrigolion Gwynedd ac ar hyn o bryd yn treialu newidiadau pellach i'r cynllun am 3 mis o'r 1af Awst, sydd yn cynnwys:
- Codi trothwy incwm i £80,000 i gyplau sydd yn ymgeisio am y grant
 - Asesu os yw eiddo yn gymwys drwy ddefnyddio bandiau Treth Cyngor (A-D)
 - Codi uchafswm y grant o £20,000 i £25,000

4. Cefndir / Cyd-destun

- 4.1 Er mwyn ymateb i'r nifer o dai gwag yn y sir, sefydlwyd y Grant Tai Gwag i gynorthwyo trigolion Gwynedd i adnewyddu tai gweigion i safon byw derbyniol. Cafodd y cynllun ei sefydlu yn 2018 fel Grant Prynwyr Tro Cyntaf i adnewyddu tai gwag. Roedd llawer o ddiddordeb yn y grant gyda 134 o geisiadau wedi eu derbyn a gwariant o £1.3m cyn i'r cynllun orffen am gyfnod yng nghanol mis Mehefin 2019 gan fod y gyllideb wedi'i wario.
- 4.2 Fel nodwyd uchod, cafodd y cynllun grant ei gynnwys yng Nghynllun Gweithredu Tai y Cyngor a chymeradwyd yng nghyfarfod y Cabinet ar 15 Ragfyr 2020. Buddsoddi'r £4m i'r cynllun gan y Cyngor a gosodwyd 282 o unedau fel targed ar gyfer gwreiddu'r cynllun.
- 4.3 Maen bwysig nodi fel rhan o weithredu'r cynllun grant, bod y tîm Tai Gwag yn cadw golwg ar unrhyw adborth sydd yn cael ei dderbyn gan y cyhoedd i edrych ar ffurf o wella ac ehangu'r cynllun i gyfarch sefyllfaoedd ac anghenion trigolion ac i uchafu'r nifer yn y sir sydd yn gymwys ar gyfer derbyn y grant.
- 4.4 Yn dilyn adborth gan y cyhoedd cafodd meini prawf y cynllun ei ehangu yn 2023 i alluogi i berchnogion tai a fu'n arfer bod yn ail gartrefi gwag hefyd fod yn gymwys am y gefnogaeth. Roedd hyn yn ein galluogi ni i annog cymaint â phosib o dai gweigion yn ôl i ddefnydd yn y sir yn ogystal â rhoi fwy o gyfleon am gymorth i drigolion Gwynedd. Un enghraifft o hyn yw achos penodol yn Nhrefor lle wrthodwyd y cais gwreiddiol am gefnogaeth gan fod yr eiddo yn ail gartref ynghynt, ond oherwydd addasiadau i'r meini prawf roedd y prynwr bellach yn deilwng am y grant. Mae'r isod yn ddyfyniad gan y Sion, perchennog yr eiddo:

“Roedd y tŷ dwi wedi ei brynu arfer bod yn gartref i fy ffrind a dw i’n cofio chwarae yma’n hogyn bach. Gwerthwyd y tŷ rhyw 15 mlynedd yn ôl ac aeth o’n ail gartref. Roedd o ar lefydd fel Airbnb, sy’n bechod gan fod gymaint o bobl ifanc lleol eisiau aros ac eisiau tŷ. Mae’r grant yn golygu gymaint i fi. Wnes i drio amdano fo pan brynais i’r tŷ a ges i fy ngwrthod. Ro’n i mor falch pan ddaeth y Cyngor yn ôl mewn cysylltiad i ddeud bod y telerau wedi newid. Mae o am fod yn help mawr cael ail wneud y tŷ a symud i mewn yn gynt. Fel arall, fysa wedi cymryd blynyddoedd i neud o’n hun.”

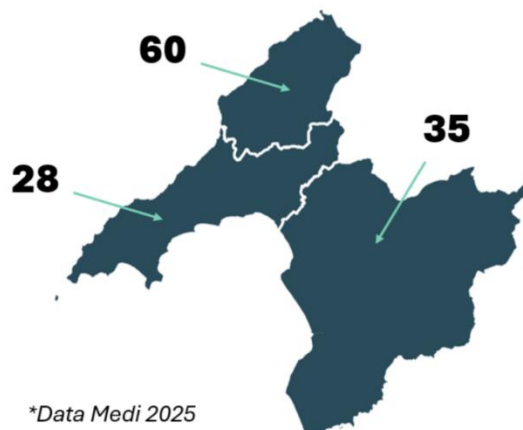
Mae posib clywed mwy am stori Sion wrth ddilyn y ddolen isod:

[Stori Sion - Cyngor Gwynedd yn lansio fersiwn newydd o'r grant prynwyr tro cyntaf - YouTube](#)

- 4.5 Yn ddiweddar, cymerwyd y cyfle i ehangu’r Cynllun unwaith eto mewn ymateb i newidiadau 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 ar gael i bob math o brynwr, nid prynwyr tro cyntaf yn unig.
- 4.6 Ar draws cynlluniau tai gwag y Cyngor mae 299 o dai gwag wedi dod yn ôl i ddefnydd ers mis Ebrill 2020 sydd yn golygu ein bod wedi cyrraedd a gwireddu’r targed a osodwyd ar gyfer y cynllun, gan helpu nifer o drigolion Gwynedd a hynny ar draws y sir.

Mae 123 o dai wedi derbyn grant i adnewyddu tai gwag fel rhan o brosiect 3dd y Cynllun Gweithredu Tai gyda’r rhaniad ar gyfer Arfon, Dwyfor a Meirionnydd fel a ganlyn:

- i. Arfon – 60
- ii. Dwyfor – 28
- iii. Meirionnydd – 35



- 4.7 Oherwydd y cynllun yma mae’r niferoedd uchod wedi gallu aros o fewn y sir a’u cymunedau lleol gan godi safon eu cartrefi. Mae dyfyniad isod gan unigolyn sydd hefyd wedi elwa o’r cynllun ac wedi creu cartref yn Chwillog:

“Dan ni’n edrych ymlaen at setlo lawr yn ein cartref yma yn Chwillog, a chychwyn pennod newydd fel teulu efo babi ar y ffordd. Mae’r Grant Cartrefi Gwag wedi helpu ni i gwblhau atgyweiriadau hanfodol i’r tŷ, fel gosod ffenestri newydd,

ailadeiladu'r simnai a gwaith trydanol, yn llawer cyflymach na fysa ni wedi gallu gwneud ar ben ein hunain, a chael y lle yn barod i ni fel teulu mewn da bryd. Heb y grant, fysa ni ddim lle ydan ni rŵan, mae hynny'n saff! Mae'n golygu ein bod ni'n gallu cario mlaen i weithio ar y tŷ a'i wneud yn gartref am flynyddoedd i ddod.

"Roedd y tŷ wedi bod yn wag ers dros flwyddyn cyn i ni symud i mewn, ac roedd y cyn-berchennog, dynes leol, wir eisiau ei werthu i bobl leol. Gafodd y ddau ohonom ni ein magu yn agos i Chwilog ac mae'n golygu lot i ni i allu aros yn agos i'n teuluoedd a magu ein plentyn yn yr ardal 'dan ni'n nabod a charu."

- 4.8 Mae Owain ab Myrddin hefyd wedi elwa i'r Cynllun grant er mwyn adnewyddu ei dŷ yn Nefyn. Dywedodd Owain:

"Roedd y grant yn help mawr i fi allu ail-wneud tŷ yn Nefyn. Oni bai am y cynllun fyddwn i'n bendant ddim wedi prynu tŷ oedd efo gymaint o waith i'w wneud arno fel tŷ cyntaf! Roedd o wedi bod yn ail gartref am tua deng mlynedd cyn i mi ei brynu, ac roedd gwir angen lot fawr o waith i gael o fyny i'r safon i fyw ynddo. Roedd rhaid delio efo tamprwydd, newid ffenestri a drysau, trwsio'r to, ail-weirio'r lle, rhoi system wresogi newydd i mewn, insiweiddio... a tipyn mwy ar ben hynny.

Mae'n hollbwysig i bobl leol gael y cyfle i fyw yn eu cymunedau, ac mae'r grant wedi bod o gefnogaeth imi adnewyddu'r tŷ a chael cartref dw i'n falch ohono. Dyma'r lle dw i wedi cael fy magu, dyma'r lle mae'r mwyafrif o'n teulu a'n ffrindiau, ac mae'r teimlad o gymuned yma'n gryf iawn yma. Yn edrych i'r dyfodol, dw i'n edrych ymlaen at aros yn y tŷ yma am flynyddoedd i ddod ar ôl yr holl waith caled."

Yn ddiweddar iawn, bu i Owain sgwrsio gyda rhaglen BBC Countryfile ynglŷn a'i gartref ar grant dderbyniwyd gan y Cyngor i adnewyddu ei gartref. Mae modd gwrandao ar ei stori dwy ddilyn y ddolen isod (Rhifyn 14 o Fedi 2025 'The Archers' 21:50 o funudau i fewn i'r rhaglen):

[Countryfile - BBC iPlayer](#)

4.9 Dyma esiampl o eiddo isod sydd wedi derbyn ffenestri a drws newydd drwy'r grant:



Chwith: Tu allan i'r tŷ cyn derbyn ffenestri a drws newydd Dde: Ar ôl derbyn y grant gyda ffenestri a drws newydd

- 4.10 Mae'n bwysig nodi bod y cynllun nid yn unig yn cynorthwyo i ddod ag eiddo yn ôl i ddefnydd ond hefyd yn cael effaith bositif ar y gymuned ehangach gan gyfrannu at yr economi leol gyda chyfanswm o £1.47m wedi ei wario, sydd ar gyfartaledd yn cefnogi 3.5 contractwr lleol gyda phob cais ac wedi denu dros £229,000 o fuddsoddiad preifat ychwanegol i fewn i'r economi leol.
- 4.11 Mae 42 cais ychwanegol i'w gwblhau gyda £465,000 wedi ei gymeradwyo ar gyfer y gwaith ynghyd â 17 cais yn y broses ymgeisio ar hyn o bryd.
- 4.12 Ym mis Mai 2025, penderfynodd y Cabinet ymestyn y Cynllun Gweithredu Tai ac fel canlyniad mae'r cynllun yma wedi derbyn estyniad hyd at 2028/29 , gyda buddsoddiad ychwanegol o £780,000. Yn sgil yr estyniad yma mae'r cynllun grant bellach yn cael ei hadnabod fel 'Cynllun Grantiau Cartrefi Gwag Gwynedd'.
- 4.13 Ar hyn o bryd yng Ngwynedd mae 1,306 o dai gwag yn y sir. Serch hynny, bydd parhad i'r Cynllun Tai Gwag gyda'r buddsoddiad ychwanegol yn ein cynorthwyo i ddod â mwy o dai gwag yn ôl i ddefnydd dros y blynyddoedd nesaf.
- 4.14 Bydd ein camau nesaf yn cynnwys parhau i wrando ar adborth y cyhoedd ac addasu'r cynllun i gyrraedd anghenion trigolion Gwynedd. Rydym ar hyn o bryd yn treialu newidiadau pellach i'r meini prawf sef:
- Codi'r uchafswm incwm ar gyfer y cynllun fel ei fod yn £60,000 i unigolion ac £80,000 i gyplau.
 - Defnyddio bandiau Treth Cyngor ar gyfer meini prawf eiddo teilwng am y grant, gydag eiddo gwag rhwng bandiau A a D yn gymwys.

- Cynyddu uchafswm y grant i £25k er mwyn adlewyrchu'r cynnydd mewn costau deunyddiau a llafur.

Mae'r cyfnod treialu wedi cychwyn ar y 1 Awst ac yn parhau am 3 mis. Byddwn yn monitro effaith newid yn y meini prawf yn ystod y cyfnod yma.

- 4.15 Yn ogystal â cynllun grant 3dd rydym hefyd yn cyd-weithio â'r Uned Treth Cyngor i wireddu cynllun 3e y Cynllun Gweithredu Tai. Mae'r cynllun yma yn cynorthwyo drwy ymestyn y cyfnod eithrio o dalu treth Cyngor ar dai gwag (prif neu unig gartref) gan roi blwyddyn ychwanegol i brynwyr tro cyntaf i gyflawni gwaith adfer hanfodol cyn y gellir meddiannu'r tŷ gan gynnwys achosion lle mae'r cyfnod eithriad wedi ei hawlio yn barod gan y cyn berchnogion.
- 4.16 Ers ei lansiad mae'r cynllun wedi cynorthwyo 142 o brynwyr tro cyntaf gyda buddsoddiad hyd yma o £199,088.00 (data dyddiedig 1af o Orffennaf 2025).
- 4.17 Yn dilyn penderfyniad diweddar y Cabinet i ymestyn y Cynllun Gweithredu Tai bydd cydweithio yn parhau rhwng yr Adran Tai ac Eiddo a Chyllid i gynnig y cymorth yma dros y blynyddoedd nesaf.

5. Ymgynghori

- 5.1 Fel y nodir uchod mae'r Adran wedi ystyried adborth sydd wedi ein cyrraedd gan y cyhoedd er mwyn edrych am ffyrdd o wella'r cynllun a sicrhau ei fod ar gael i gynorthwyo trigolion Gwynedd sydd ei angen.
- 5.2 Mae adborth hefyd yn cael ei hel wrth i'r Adran gynnal digwyddiadau megis ymgyrch Tai ar Daith a gafodd ei gynnal am yr ail flwyddyn yn olynol eleni (ym Methesda, Porthmadog, Tywyn a Nefyn) a chodi ymwybyddiaeth o'r cynllun yn ystod Eisteddfod Boduan yn 2023. Mae digwyddiadau wyneb yn wyneb fel hyn hefyd wedi ein galluogi i drafod y cynlluniau gyda thrigolion y sir ac ateb unrhyw gwestiynau sydd ganddynt ynglŷn â'r cymorth sydd ar gael.
- 5.3 Mae'n bwysig nodi bod y Tîm Tai Gwag hefyd wedi mynychu digwyddiadau allanol er mwyn codi ymwybyddiaeth am y cynllun grant. Mae hyn yn cynnwys cyfarfod a gafodd ei gyd-lynu gan Lywodraeth Cymru ac Arwerthwyr Tai y sir fel digwyddiad rhannu gwybodaeth ar gyfer y cyfleoedd sydd ar gael i drigolion Gwynedd yn y maes tai.
- 5.4 Mae'n bwysig nodi y bydd cynllun grant Llywodraeth Cymru yn dod i ben mis Medi 2026, a bydd rhaid i ni wrthod derbyn unrhyw geisiadau newydd ar ôl Rhagfyr eleni. Mae hyn felly yn pwysleisio pwysigrwydd y Cyngor i barhau i ddarparu grant ein hunain er mwyn cynorthwyo trigolion y sir.

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

- 6.1 Nod Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yw gwella llesiant cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Cymru trwy anelu at gyflawni 7 o nodau llesiant: Cymru sydd yn llewyrchus, gydnerth, iachach, mwy cyfartal gyda cymunedau cydlynu a diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu a sy'n gyfrifol ar lefel byd eang.
- 6.2 Mae'r Cynlluniau uchod yn rhan o'r Cynllun Gweithredu Tai sydd 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 1).
- 6.3 Fel y nodir uchod byddwn yn parhau i wrando ar adborth gan drigolion Gwynedd ac yn parhau i fynychu digwyddiadau a fydd yn rhoi cyfle i drigolion drafod ein cynlluniau gyda ni wyneb yn wyneb.
- 6.4 Rydym ar hyn o bryd yn treialu newidiadau pellach i'r Cynllun Cartrefi Gwag Gwynedd a fydd yn rhoi cyfleoedd newydd i drigolion Gwynedd. Byddwn yn monitro yn ystod y cyfnod treialu er mwyn darganfod os yw y newidiadau yma yn effeithiol.
- 6.5 Oherwydd natur buddion y cynllun o adnewyddu tai gwag y sir a chyfrannu at economi ehangach yr ardal mae'r cynllun yn sicr yn cefnogi nod Cymru Llewyrchus y Ddeddf. Yn ogystal a hyn, mae'r cynllun hefyd yn cynorthwyo bobl i greu eu cartrefi a chael aros yn eu cymunedau sydd yn cyfrannu at nod Cymru Iachach y ddeddf.
- 6.6 Mae cydweithio agos rhwng y tîm Tai Gwag a'r Uned Gorfodaeth i wireddu'r cynlluniau yma. Mae'r Adran hefyd yn rhan o grŵp trawsadrannol Eiddo Problemus. Mae aelodaeth y grŵp yn cynnwys:
- Tai (Tai Gwag ac Gorfodaeth)
 - Economi
 - Cyfreithiol
 - Cynllunio (Gorfodaeth)
 - Rheolaeth Adeiladu
 - Cyllid/Treth Cyngor
 - Parc Cenedlaethol Eryri
- 6.7 Mae'r cyd-weithio yma hefyd yn cyfrannu at nod Cymru Llewyrchus y ddeddf drwy ein cynorthwyo i fynd i'r afael â'r problem a chreu mwy o gyfleon i drigolion y sir.

- 6.8 Mae'r Tîm Tai Gwag hefyd yn rhan o Grŵp Tai Gwag Rhanbarthol Gogledd Cymru gan gyd-weithio a siroedd eraill yn y Gogledd.
- 6.9 Yn ogystal, mae'r tîm hefyd yn gweithio mewn partneriaeth a chwmni Fraser & Fraser sydd yn cynorthwyo'r tîm i gael gafael ar berchnogion eiddo problemus y sir a hynny heb gost ychwanegol i'r Cyngor.
- 6.10 Fel y nodwyd uchod rydym yn parhau i addasu a threialu newidiadau i'r cynllun er mwyn ei wneud yn fyw effeithiol a hynny drwy ddefnyddio egwyddorion Ffordd Gwynedd.

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

- 7.1 Mae'r cynlluniau uchod yn rhan o'r Cynllun Gweithredu Tai a chynhaliwyd Asesiad Effaith Cydraddoldeb o'r Cynllun Gweithredu Tai yn ei gyfanrwydd (Atodiad 2).
- 7.2 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.
- 7.3 Ystyrir bod y Cynlluniau uchod 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.
- 7.4 Fel rhan o feini prawf y cynllun mae rhaid i ymgeiswyr brofi eu bod wedi byw yng Ngwynedd am o leiaf y 5 mlynedd diwethaf neu os nad ydynt yn byw yng Ngwynedd ar hyn o bryd, eu bod nhw wedi byw yma am gyfnod o 10 mlynedd yn barhaus yn y gorffennol.

8. Camau Nesaf

- 8.1 Fel nodiwyd uchod rydym o fewn cyfnod treialu newidiadau i feini prawf y cynllun ers y 1af o Awst sef:
- Defnydd o fandiau Treth Cyngor A-D ar gyfer cymhwysedd eiddo gwag
 - Uchafswm cyflog o £60,000 ar gyfer ymgeiswyr unigol a £80,000 ar gyfer cyplau.
 - Cynyddu uchafswm y grant i £25k er mwyn adlewyrchu y cynnydd mewn costau defnyddiau a llafur.
- 8.2 Byddwn yn monitro effaith y newidiadau yma am gyfnod o 3 mis.

- 8.3 Os yw'r cyfnod treialu yn llwyddiannus byddwn yn edrych i ymgorffori y newidiadau fel rhan o'r meini prawf o fis Tachwedd 2025 ymlaen.
- 8.4 Byddwn yn parhau i ymgynghori gyda'r cyhoedd a chydweithio ag adrannau eraill drwy'r dulliau a nodwyd uchod er mwyn sicrhau bod y mwyaf yn cael ei wneud o'r cynlluniau rydym yn eu cynnig.
- 8.5 Byddwn yn parhau i weithredu Cynlluniau Cartrefi Gwag (3dd a 3e) ac yn parhau i hyrwyddo'r cynlluniau drwy ddulliau marchnata'r Adran gan gynnwys defnyddio cyfryngau cymdeithasol ac mewn digwyddiadau wyneb yn wyneb.

Gwybodaeth Cefndir

[Tai gwag](#)

Atodiadau

Atodiad 1 – Cynllun Gweithredu Tai:

[Cynllun Gweithredu Tai 3.0](#)

Atodiad 2 – Asesiad Effaith Cydraddoldeb

[CYNNAL ASESIAID EFFAITH CYDRADDOLDEB](#)