

ENW'R PWYLLGOR CRAFFU	Pwyllgor Craffu Cymunedau
DYDDIAD Y CYFARFOD	4 Medi 2012
TEITL YR EITEM	Adolygiad o Gyflenwad a Fforddiadwyedd Tai
AELOD CABINET	Cyng. J W Williams

Cefndir

Mae Adran 87 Deddf Llywodraeth Leol 2003 yn cynnwys pwerau penodol sy'n rhoi sail statudol i Weinidogion yng Nghymru ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Tai Lleol baratoi datganiad darparu ar gyfer tai fforddiadwy.

“Y nod o gynhyrchu Datganiadau Cyflenwi Tai Fforddiadwy yw:

- Cryfhau ymateb awdurdodau lleol a phartneriaid i bwysau o ran tai lleol.
- Annog cyflenwad tai fforddiadwy effeithiol ac effeithlon” (Canllawiau Terfynol Datganiadau Cyflenwi Tai Fforddiadwy, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2009)

Nod cyffredinol DCTFf Cyngor Gwynedd oedd darparu datganiad swyddogol ynglŷn â sut oedd y Cyngor yn bwriadu gwella'r modd y cyflenwyd tai fforddiadwy fel rhan o'i swyddogaethau tai a chynllunio strategol o fewn Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd rhwng 2007 a 2011. (Cynhyrchodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri (APCE) DCTFf ar wahân mewn cydweithrediad ag Awdurdodau Tai Gwynedd a Chonwy ac mae'r Datganiad hwnnw'n delio gyda materion yn benodol o fewn y Parc.)

A. Rhowch drosolwg bras i'r Pwyllgor Craffu o'r mentrau gwahanol y mae'r Cyngor a'i bartneriaid wedi ceisio eu cyflwyno i ddelio â phroblem cyflenwad a fforddiadwyedd Tai hyd yma?

1. Adnabuwyd ystod o fentrau a dulliau o fewn DCTFf Gwynedd er mwyn hwyluso'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy ychwanegol yn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd. Roedd y dulliau yn cynnwys y canlynol:

- Polisiâu Tai Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDU) 2001 – 2016
- Defnydd o Bwerau Cynllunio a Chytundebau Cynllunio Adran 106
- Defnydd o Becyn Arfarnu Datblygiad
- Cynllun Gweithredu Strategaeth Tai Lleol Gwynedd 2009 - 2012
- Cynllun Prydlesu Sector Preifat Cyngor Gwynedd
- Grant Cymorth Landlordiaid
- Grant Tai Cymdeithasol a Chronfa Buddsoddi Cyfalaf Strategol Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Cynllun Cymorth Prynu ac Achub Morgais Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Camau Gorfodaeth Tai
- Gwaredu tir sector gyhoeddus er mwyn darparu tai fforddiadwy
- Hwylusydd Tai Gwledig Gwynedd
- Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol

2. Blaenoriaethau

Sefydlwyd yr isod fel blaenoriaeth gan Gyngor Gwynedd a'i Bartneriaid:

- Cynllun Cymorth Prynu
- Cynllun Prydlesu Sector Preifat
- Grantiau eiddo gwag
- Menter benthyciadau Cyngor Gwynedd ar gyfer darparu blaendaliadau morgais

B. Pa rai o'r mentrau hynny sydd wedi bod yn fwyaf llwyddiannus yn eich barn chi a pha rai sydd angen rhoi sylw ffres iddynt?

Cyrhaeddiad yn erbyn y DCTFf

Blwyddyn	Nifer o unedau newydd drwy grant GTC/SCIF	Nifer o unedau newydd nad yn derbyn grant	Menter tai gwag / Lesu Sector Breifat Cyngor Gwynedd	Cynllun Cymorth Prynu Grant Tai Cymdeithas ol / Cynllun benthyciadau blaendaliadau morgais Cyngor Gwynedd	Cynllun achub morgais	Cyfanswm unedau
2007/08	11	24	24	17	3	79
2008/09	34	16	27	0	2	79
2009/10	37	10	8	0	3	58
2010/11	56	16	14	16	4	106
Cyfanswm	138	66	73	33	12	322
2011/12	21	13	16	11	1	62
Cyfanswm	159	79	89	44	13	384

3. Mentrau a ddefnyddiwyd dros 2007-12 ar sail fesul blwyddyn

Cynllun Gweithredu er mwyn cwrdd â'r ffigwr targed	Gwnaed defnydd yn ystod 2007/8	Gwnaed defnydd yn ystod 2008/9	Gwnaed defnydd yn ystod 2009/10	Gwnaed defnydd yn ystod 2010/11
Menter eiddo gwag Cyngor Gwynedd	X	✓	✓	✓
Menter Lesu Sector Breifat Cyngor Gwynedd	✓	✓	✓	✓
Defnydd o Bolisiau Cynllunio CDU Gwynedd a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy	✓	✓	✓	✓

Ymdrechion Hwylusydd Tai Gwledig Gwynedd	✓	✓	✓	✓
Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol (YmTics)	X	X	X	X
Defnydd o Grant Tai Cymdeithasol i ariannu unedau rhent cymdeithasol a neu ddaliadaeth niwtral wedi eu hadeiladu o'r newydd	✓	✓	✓	✓
Cynllun Cymorth Prynu (Adnoddau GTC)	✓	X	X	✓
Cynllun Achub Morgais	✓	✓	✓	✓
Defnydd o bolisi Safle Eithrio Gwledig	✓	✓	✓	✓
Defnydd o dir Cyngor Gwynedd	✓	✓	X	X
Defnydd o gynllun benthyciadau blaendal morgais Cyngor Gwynedd*	X	X	X	X

✓ - dynodi fod defnydd wedi ei wneud o'r fenter yn ystod blwyddyn benodol

X – dynodi na wnaed defnydd o'r fenter yn ystod blwyddyn benodol

4. Ffactorau sydd wedi cyfrannu at y lefel o gyrhaeddiad dros 2007-2012

Ffactorau cadarnhaol

- i. Argaeledd arian SCIF gan Lywodraeth Cymru yn ystod 2008-11 oedd yn atodi'r dyraniad Grant Tai Cymdeithasol.
- ii. Parodrwydd cynyddol gan ddatblygwyr preifat i weithio mewn partneriaeth gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.
- iii. Rôl Swyddog Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd mewn cydgordio'r trafodaethau a mesurau angenrheidiol i hyrwyddo cynlluniau.
- iv. Ymdrechion yr Hwylusydd Tai Gwledig mewn cydweithio gyda chymunedau lleol i adnabod opsiynau tai fforddiadwy yn lleol.
- v. Perthynas waith gadarnhaol rhwng Cyngor Gwynedd ag UNDOD (consortia landlordiaid cofrestredig lleol).
- vi. Agwedd strategol mwy canolbwyntiedig o ran blaenoriaethu arian Grant Tai Cymdeithasol.
- vii. Llwyddiant mentrau Lesu Sector Breifat a Thai Gwag Cyngor Gwynedd.

- viii. Polisiâu Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2001-2016 yn cynnwys dynodi safleoedd yn benodol i dai gydag elfen fforddiadwy, a'r defnydd o'r polisi safle eithrio gwledig.
- ix. Gwarediad tir gan Gyngor Gwynedd i landlordiaid cofrestredig cymdeithasol i ddatblygu cynlluniau tai fforddiadwy.

5. Ffactorau negyddol

- i. Hinsawdd economaidd ac ariannol ansicr a heriol.
- ii. Marchnad benthycyca anodd.
- iii. Safleoedd gyda chaniatâd cynllunio ddim yn symud ymlaen i'w datblygu.
- iv. Derbyniadau Cyfalaf Mynwy Cyngor Gwynedd ddim yn dod ar gael er gweithredu menter Benthyciadau Blaendal Morgais y Cyngor ar gyfer prynwyr tro cyntaf.
- v. Lleihad sylweddol mewn lefelau grant cyhoeddus.
- vi. Amserlen o ran mabwysiadu Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2001-2016.
- vii. Diffyg hyfywdra ariannol mewn cynlluniau ar sail y gofyn am ddarpariaeth tai fforddiadwy.
- viii. Diffyg argaeledd safleoedd addas mewn ardaloedd lle fod anghenion tai fforddiadwy wedi eu profi.
- ix. Ymdrechion aflwyddiannus yn lleol i sefydlu Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol ar gyfer tai.

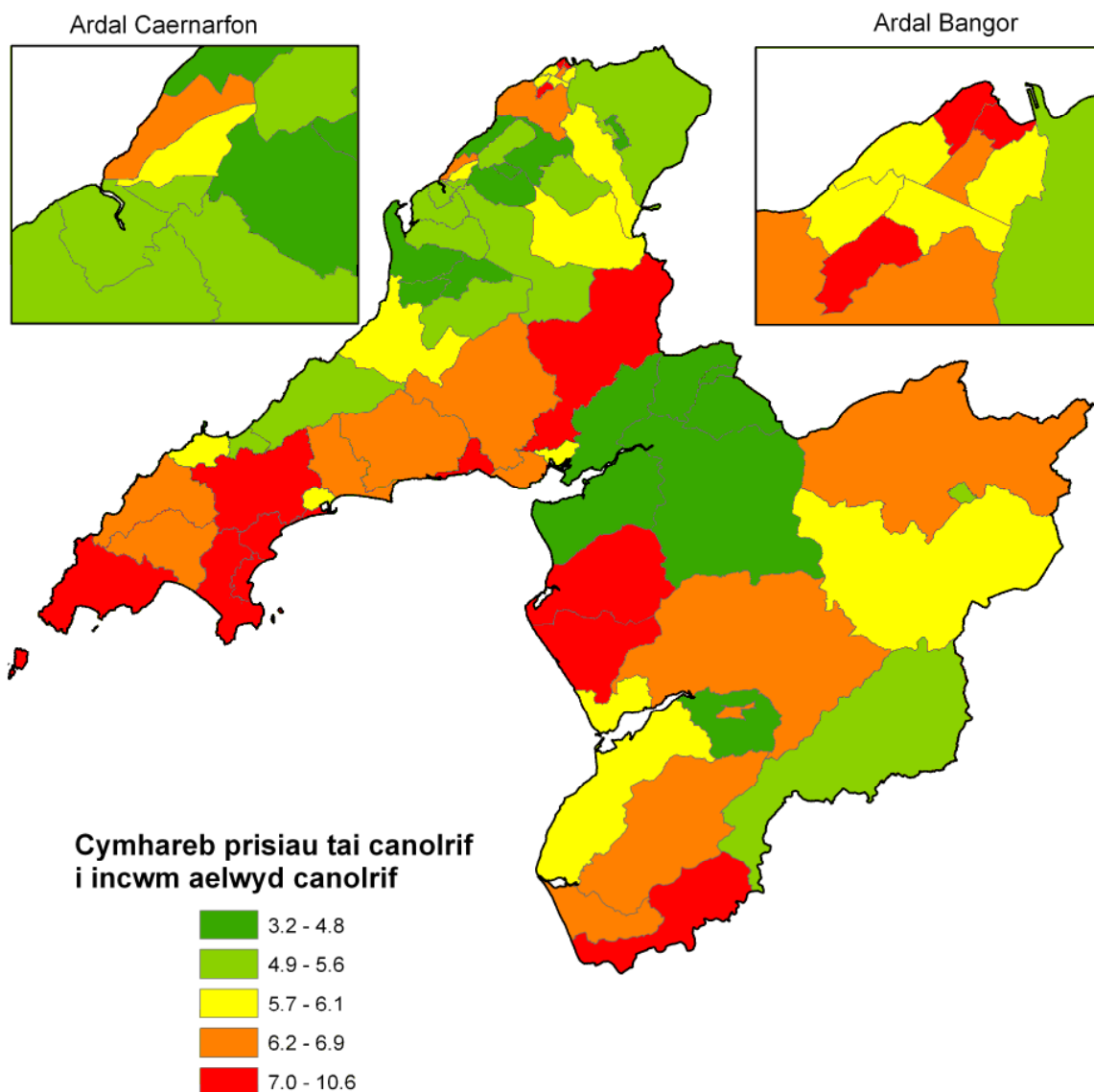
C. O ran y gwaith Tai Fforddiadwy, faint o dai o'r fath sydd wedi eu darparu ac i ba raddau y gellir dweud eu bod yn fforddiadwy go iawn i bobl leol?

Mathau o ddaliadaeth sydd wedi ei gynnig

- Tai i'w rhentu ac wedi eu gosod yn unol â chanllawiau Lwfans Tai Lleol neu reolau am osod rhenti tai cymdeithasol
- Rhan berchnogaeth yn seiliedig ar asesiad ariannol
- Cynllun Cymorth Prynu yn seiliedig ar asesiad ariannol
- Cynllun Achub Morgais yn seiliedig ar asesiad ariannol

CH. Pa dystiolaeth sydd gennych ynglŷn â pha mor llwyddiannus y buom yn cynllunio a darparu tai yn ystod y blynyddoedd diwethaf yng nghydestun beth yw'r galw gwahanol mewn ardaloedd gwahanol? (Byddai'r Pwyllgor yn croesawu gwybodaeth ystadegol am y galw hwnnw)

CH: Cymhareb prisiau tai canolrif i incwm aelwyd canolrif yn ôl ward, 2011



Ffynhonnellau: CACI Paycheck 2011; Cofrestra Tir

Uned Ymchwil Corfforaethol, Cyngor Gwynedd

© Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2012 Arolwg Ordnans 100023387

1:500,000

6. Wrth ystyried yr uchod mae datblygiadau Tai Cymdeithasol wedi bod yn seiliedig ar angen yn yr ardaloedd ac wedi golygu bod tai fforddiadwy, sef i'w rhentu neu'u rhanberchnogi, wedi eu datblygu yn yr ardaloedd isod:

- Garndolbenmaen
- Dyffryn Ardudwy
- Gellilydan
- Llanfrothen
- Harlech

- Tywyn
- Morfa Nefyn
- Abersoch
- Botwnnog
- Llanbedrog

D. Beth yw eich barn ynglŷn ag effaith y drefn Cytundeb 106 a'r angen i'w hadolygu?

Nifer o unedau fforddiadwy sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ers 2006 = 477 uned

Nifer o unedau fforddiadwy a gwblhawyd fesul blwyddyn:

2006-07	14
2007-08	38
2008-09	49
2009-10	48
2010-11	60
2011-12	21
Cyfanswm	230

Felly: Mae 230 o'r unedau fforddiadwy sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ers 2006 bellach wedi eu cwblhau (h.y. 48.2% o'r unedau sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio).

- Nifer o unedau fforddiadwy sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ers 2006 ac sydd yn destun Cytundeb 106 = 399 uned
- Nifer o unedau fforddiadwy sydd yn destun Cytundeb 106 a gwblhawyd fesul blwyddyn:

2006-07	5
2007-08	37
2008-09	26
2009-10	48
2010-11	60
2011-12	21
Cyfanswm	197

Felly: Mae 197 o'r unedau fforddiadwy sydd yn destun Cytundeb 106 sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ers 2006 bellach wedi eu cwblhau (h.y. 49.4% o'r unedau sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ac sydd yn destun Cytundeb 106).

Gwybodaeth ers 2004

Nifer o unedau fforddiadwy sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio	510	100%
Nifer o unedau fforddiadwy sydd wedi eu cwblhau	230	45.1%
Nifer o unedau fforddiadwy sydd wedi derbyn caniatâd	43	8.4%

cynllunio ond ble mae'r caniatâd wedi dod i ben (heb i'r datblygiad ddechrau)		
Nifer o unedau fforddiadwy sydd heb eu cwblhau ond ble mae'r caniatâd cynllunio dal yn fyw	237	46.4%

- Lluniwyd Grŵp Tasg a Gwella yn 2011 a gydgoridiwyd gan Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a Llywodraeth Cymru a oedd yn cynnwys rhanddeiliaid amrywiol, gan gynnwys Cyngor Gwynedd, gyda'r briff i lunio 'nodyn arweiniad' ar gyfer cytundebau 106 e.e. edrych ar ddarparu termau safonol a.y.b. Cafodd dogfen drafft ei chyhoeddi ym mis Rhagfyr 2011 mewn perthynas â'r nodyn arweiniad hwn. Deallir y bydd y nodyn terfynol yn cael ei gyhoeddi yn y dyfodol agos.
- Mae'r nodyn drafft hwn yn rhannu profiadau benthycwyr, awdurdodau lleol a darparwyr o ran sicrhau tai fforddiadwy i gwsmeriaid. Mae'n darparu cyngor o ran sut i sicrhau morgais ar wahanol fathau o unedau tai fforddiadwy (i'w perchen) sydd wedi eu cynllunio gan awdurdodau lleol i gwrdd ag anghenion o fewn eu hardaloedd hwy.
- Mae'n bwysig fod awdurdodau lleol yn dilyn dull sydd yn addas ar gyfer eu hardal hwy (yn hytrach nag un dull ar gyfer pob awdurdod). Mae'r nodyn drafft yn esbonio'r buddiannau o safbwynt sicrhau bod cymalau mewn cytundebau 106 yn gyson ac yn syml, pa bynnag fodd y caiff yr uned fforddiadwy ei ddarparu. Mae'r nodyn drafft yn esbonio hefyd sut y gellir lleihau problemau o ran derbyn morgais sydd yn gysylltiedig â chymalau 'person lleol' h.y. drwy sicrhau defnydd priodol o gymalau 'rhaeadru' sydd yn ehangu (dros gyfnod o amser) ar bwy all breswyllo mewn eiddo os na ellir ei farchnata yn llwyddiannus (hyd at berson ar y farchnad agored).

7. Yn dilyn Arolwg gan y Gymdeithas Llywodraeth Leol (LGA) ar Ddatblygiadau Newydd (2012) oedd yn cynnwys ymateb o Gymru. Y cwestiwn ydoedd;

Beth, yn eich barn chi, yw'r rhesymau am yr oedi gyda datblygiadau wedi i ganiatâd cynllunio gael ei roi?

Nifer		
	%	
Datblygwr yn ceisio ailnegodi'r amodau cynllunio	196	79%
Materion isadeiledd ehangach (e.e. diffyg isadeiledd pwysig neu angen cyfleusterau i gefnogi datblygiad)	96	39%
Materion annisgwyl ar y safle nas ragwelwyd yn effeithio ar y datblygiad (e.e. olion archeolegol, halogiad tir)	41	16%
Arall	72	29%
Ddim yn gwybod	6	2%
Cyfanswm (nifer yr ymatebwyr)	249	100%

DD. Ymhelaethwch ar llwyddiant cymharol ein hymdrechion “tai gwag” dros y blynyddoedd diwethaf (yn cynnwys gwaith grant) ac i ba raddau mae hyn wedi lleihau rhestrau aros am dai a’r nifer cymharol o eiddo gwag yn y sir?

8. Roedd ymdrin â thai gwag yn rhan o gynllun tair blynedd y Cyngor rhwng 2008 a 2011. Darparwyd arian refeniw ychwanegol a oedd yn caniatáu cyflogi Swyddog Tai Gwag llawn amser ym mis Tachwedd 2009. Roedd hyn yn symbyliad sylweddol i’r cynllun. Daethpwyd â chyfanswm o 117 o dai yn ôl i ddefnydd dros gyfnod o dair blynedd, yn erbyn targed o 100 o dai.

9. Cynlluniau Grant

Roedd darparu cymorth grant fel symbyliad i ddod â thai gwag yn ôl i ddefnydd yn hynod o boblogaidd a llwyddiannus gyda grantiau o hyd at £20,000 ar gael yn amodol ar i’r ymgeiswyr gytuno i amodau penodol yn ymwneud â daliadaeth yr eiddo yn y dyfodol.

Dros y cyfnod o dair blynedd rhwng 2008 a 2011, dosbarthwyd tua £650,000 mewn cymorth grant; fodd bynnag, arweiniodd hyn, yn ogystal â’r cyllid ‘preifat’, at gyfanswm gwariant o dros £1.8 miliwn ar yr eiddo gwag dan sylw.

Hefyd, roedd posib clymu’r cynllun grant gyda’r cynllun lesu sector cyhoeddus fel ffordd o ymdrin â digartrefedd ble byddai’r eiddo gwag, ar ôl ei adnewyddu, ar gael i’r cyngor i ddarparu llety i’r digartref. Mae hyn wedi bod yn llwyddiannus iawn ac mae’n boblogaidd gyda pherchnogion.

10. Gorfodaeth

Mae mesurau gorfodi hefyd yn ffordd o ddod â thai gwag yn ôl i ddefnydd: e.e.

Wrth ymdrin â gorfodi safonau mewn Tai Amldeiliadaeth, ar adegau, bydd Swyddogion ynghlwm ag eiddo sydd â nifer o unedau llety yn wag oddi mewn iddynt gan na ellir eu gosod yn y cyflwr y maent ynddo. Bydd gofyn i’r perchnogion drwsio/adnewyddu’r eiddo cyfan er mwyn sicrhau cydymffurfio â’r ddeddfwriaeth berthnasol ac, wrth wneud hynny, bydd yr unedau gwag yn dod yn ôl i ddefnydd.

Mae gorfodi gwerthiant yn ffordd o’i gwneud hi’n ofynnol i berchennog werthu’r eiddo er mwyn i’r Cyngor adennill costau a gafwyd wrth ymgymryd â gwaith adfer brys yn yr eiddo. Gwynedd yw un o’r ychydig gynghorau yng Nghymru i fod wedi defnyddio’r pŵer yma’n llwyddiannus hyd yn hyn ac mae nifer o achosion eraill yn awr ar y gweill.

11. Cefnogi ac Annog

Mae’r gwasanaeth yn defnyddio nifer o fesurau i annog perchnogion i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd, gan gynnwys:

Defnydd o asiantaeth rheoli gosodiadau o’r enw Offa. Mae’r gwasanaeth yn bwynt cyswllt rhwng y perchnogion a’r asiantaeth ac anfonwyd gwybodaeth am wasanaethau’r asiantaeth at 1,100 o berchnogion tai gwag.

Defnydd o Arwerthwyr i werthu eiddo gwag. Mae'r gwasanaeth yn bwynt cyswllt rhwng y perchnogion a'r arwerthwyr ac mae wedi negodi ffi gostyngol am eu gwasanaeth.

T.A.W. Gall y gwasanaeth roi cadarnhad fod eiddo yn wag er mwyn galluogi perchnogion i hawlio cyfradd gostyngol o 5% TAW ar waith.

Codi ymwybyddiaeth cyffredinol drwy lythyrau a holiaduron i berchnogion tai gwag, hefyd ymgymeryd ag ymgyrch hysbysebu gan ddefnyddio poster, llyfrynau gwybodaeth ac ati.

12. Cynllun Tair Blynedd 2011 – 2014

Cafodd mater tai gwag ei gynnwys yn y cynllun tair blynedd cyfredol (2011-2014) a chyflogwyd Swyddog Tai Gwag ychwanegol ym mis Mai 2012. Mae gan y ddau swyddog tai gwag gontractau tan fis Mawrth 2014 bellach. Cytunwyd ar darged o ddod â 150 o eiddo yn ôl i ddefnydd am y cyfnod o dair blynedd.

Mesurau a Chynlluniau newydd a gynigir gan y Cyngor

13. Cynllun Benthyciadau i wella eiddo yn cynnwys eiddo gwag:

Ar y cyd a Chynghorau Sir Ddinbych a Sir y Fflint, mae'r gwasanaeth wedi datblygu cynllun benthyciadau i helpu perchnogion i ariannu gwaith trwsio ac adnewyddu yn eu heiddo. Mae'r cynllun benthyciadau hefyd ar gael i berchnogion eiddo gwag a'r bwriad yw i'r cynllun grant ar gyfer eiddo gwag gael ei gyfuno gyda'r cynllun benthyciadau gan alluogi i'r gyllideb grantiau helpu mwy o berchnogion eiddo gwag. Gellir cynnig y cynllun benthyciadau i'r rheini sy'n dymuno byw mewn eiddo gwag fel perchnogion preswyl hefyd, ac nid fel tenantiaeth preifat yn unig.

Mae'r gwasanaeth wedi ymgymryd ag ymarferiad 'mapio' hefyd i adnabod eiddo gwag ar 'system gwybodaeth ddaearyddol' ac felly gellir adnabod pocedi neu glystyrau o eiddo gwag a datblygu strategaethau i dargedu camau gweithredu a chynlluniau yn yr ardaloedd problematig.

Ble bo hynny'n bosib, mae cynlluniau ar y cyd wedi'u datblygu er mwyn uchafu faint o arian sydd ar gael. Ceir enghreifftiau o'r ardaloedd hyn o fewn y Cynllun Treftadaeth Tref ar gyfer Dolgellau ble mae arian gan Barc Cenedlaethol Eryri ar gael. Hefyd, mae ariannu ar y cyd wedi'i ddefnyddio o fewn y cynllun adfywio bro a drwy weithio gyda'r Adran Economi a Chymuned gan ddefnyddio'r grant gwella trefi.

14. Cynllun Blaendal Morgais

Mae'r gwasanaeth wedi datblygu cynllun benthyciadau hefyd i alluogi prynwyr y tro cyntaf yn bennaf y rheini sy'n prynu eiddo gwag, i allu bodloni gofynion blaendal y darparwyr morgeisi. Bellach, cynnig morgais ar sail 75% o werth yr eiddo a wna'r rhan fwyaf o gwmnïau. Bydd y cynllun newydd hwn, a gymeradwywyd gan Fwrdd y Cyngor yn ei gyfarfod ar 6 Mawrth 2012, yn rhoi benthyciad o 20% o werth yr eiddo i ymgeiswyr hyd at uchafswm o £30,000.

Y bwriad gwreiddiol oedd mynd i gytundeb partneriaeth gyda Tai Eryri er mwyn gweinyddu'r cynllun ar ran y Cyngor. Fodd bynnag, cafwyd oedi wrth sefydlu cytundeb lefel gwasanaeth gyda Tai Eryri oherwydd blaenoriaethau eraill oedd ganddynt hwy a, phenderfynwyd felly i ofyn i'r cwmni (Street UK) a oedd wedi ennill tendr i weinyddu'r cynllun benthyciadau arall ymgymryd â'r benthyciadau 'blaendal' hefyd.

Bellach rydym wedi dod i gytundeb gyda'r cwmni a bydd y cynllun yn cychwyn ddechrau mis Medi 2012 fwy na thebyg.

Bydd y cynllun blaendal morgais yn gydgysylltiol â chynlluniau tai gwag eraill a gallai ymgeiswyr i'r cynllun gael mynediad at y benthyciad trwsio ac adnewyddu hefyd fel symbyliad pellach i brynwyr y tro cyntaf lleol brynu eiddo gwag.

Cynlluniau Cenedlaethol

15. Cynllun 'Tai yn Gartrefi' Llywodraeth Cymru

Mae Llywodraeth Cymru wedi lansio cynllun benthyciadau gwerth £10 miliwn gyda'r nod o ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd.

Mae'r cynllun yn seiliedig ar ymgeiswyr yn derbyn benthyciad di-log o hyd at £150,000 i'w ad-dalu o fewn tair blynedd. Mae'r cynllun wedi'i anelu'n bennaf at 'Ddatblygwyr' ac yn ychwanegol i'r gofynion i'r eiddo fod ar gael i'w rhentu neu eu gwerthu, ceir rhai amodau eraill yn sgil dyfarnu'r benthyciad.

Mae'r arian wedi'i ddsbarthu ar sail ranbarthol, ac mae Gwynedd yn rhan o'r rhanbarth Gogledd Cymru. Cyngor Sir y Fflint fydd yn gweithredu fel yr awdurdod 'bancwr' i hawlio a dosbarthu'r arian. Ceir dyraniad nominal i bob awdurdod (£400k i Wynedd) ond gallai tanwariant gan awdurdodau eraill o fewn y rhanbarth gael ei ddefnyddio gan awdurdodau eraill.

Mae'r gwasanaeth yn prosesu nifer o geisiadau ar hyn o bryd.

F. Bu peth sôn dros y misoedd am y posibilrwydd o fanteisio ar gynllun mwy cenedlaethol i helpu gyda blaendaliadau morgais. Beth yw'r diweddaraf o ran y cynllun hwnnw, y risgiau sydd ynghlwm ag ef a'r cyfleon allai godi ohono?

16. Cynllun Sector

Mae'r Cynllun hwn yn un sydd wedi bod yn cael ei ddatblygu ar y cyd â sefydliadau ariannol, sydd yn ceisio rhoi hwb strategol i farchnadoedd tai mewn ardaloedd trwy alluogi carfan benodol o bobl fyddai fel arall yn methu, i gael mynediad i'r farchnad dai.

Ar hyn o bryd, mae Cwmnïau Morgais, Banciau a Chymdeithasau Adeiladu dim ond yn fodlon cynnig morgeisi am 75% o gost eiddo. Golyga hyn bod rhai sydd yn dymuno cael mynediad i'r farchnad dai yn wynebu anhawster gwirioneddol wrth geisio sicrhau blaendal er mwyn cael mynediad at forgais. Mae hyn yn cael effaith ar nifer o unigolion a theuluoedd a hefyd yn creu rhwystr i drosiant o fewn y farchnad leol.

Mae Cynllun "Sector" wedi ei lunio i geisio mynd i'r afael â'r anhawster hwnnw, gan roi sylw penodol i bobl sydd yn ceisio prynu tŷ am y tro cyntaf.

- Unigolion yn cynnig blaendal o 5% ar gyfer gwerth eiddo
- Y Cyngor yn cynnig arian neu warant sydd yn tanysgrifio 20% o werth y morgais sydd ei angen i brynu'r eiddo, sydd yn golygu fod y Banc/ Cymdeithas adeiladu yn hapus i dderbyn y risg o gynnig morgais o 95% o werth yr eiddo
- Byddai hynny'n golygu hefyd bod y prynwr yn medru manteisio ar raddfa llog ychydig yn is na phe byddai'r benthyciad yn un 95% arferol
- Byddai hyn yn gytundeb 5 mlynedd pan fyddai ymrwymiad y Cyngor yn dod i ben heblaw bod problem ddiweddar iawn gyda thaliadau morgais lle y byddai modd ymestyn hwnnw am gyfnod byr
- Byddai'r tanysgrifio yn medru digwydd mewn un o ddwy ffordd:-
 - Y Cyngor yn gosod swm "ar gyfrif" gyda'r benthyciwr. Mae disgwyl i'r swm hwnnw fod yn £1m o leiaf ond o'i osod byddai'n denu llog y dywedir ei fod, oherwydd natur y farchnad ar hyn o bryd, yn well na'r llog ar y farchnad agored.
 - Y Cyngor yn cynnig gwarant o hyd at y swm (£1m eto) gan dderbyn y posibilrwydd y byddai'r Banc neu'r Gymdeithas Adeiladu yn hawlio'r blaendal y mae'r Cyngor yn ei gefnogi yn ôl pe bae'r unigolyn yn methu ar ei daliadau a bod yr eiddo yn cael ei adfeddiannu. Byddai'r Cyngor yn derbyn un taliad premiwm o ychydig o gannoedd o bunnoedd gan y Banc / Cymdeithas Adeiladu ar gyfer pob morgais o dan y drefn hon

Mae natur y cynllun yn golygu ei fod yn gymhleth o ran ystyriaethau ariannol a chyfreithiol cymhleth ac mae swyddogion yr Adran Gyllid wedi bod ynghlwm â'r trafodaethau hyd yn hyn a chafwyd trafodaethau cychwynnol gyda'r Swyddog Monitro er sicrhau cadarnhad o gyfreithlondeb y cynllun.

Prif fuddion y cynllun yw:

- Cynllun yn targedu pobl sydd yn cael anhawster i gael mynediad i'r farchnad dai oherwydd trafferth cael blaendal
- Darparu hwb i drosiant o fewn y farchnad dai
- Hwb sylweddol i'r farchnad leol oherwydd y symiau dan sylw

Ff. Beth yw eich gweledigaeth fel Aelod Cabinet ar gyfer gwaith a buddsoddiad gan y Cyngor i wella cyflenwad a fforddiadwyedd tai yn y sir?

Mae rhai modelau yn cael eu defnyddio'n llwyddiannus ar hyn o bryd a dylid rhoi ystyriaeth i'r canlynol:

- Rhenti canolraddol –rhent yn cael ei osod ar 80% o lefel y farchnad
- Model Cydweithredol- yn ddull o gael cymuned yn cydweithio i ddatblygu a chyd berchen tai drwy gefnogaeth sefydliadau megis Cymdeithasau Tai
- Model rhan berchnogaeth- mae posib prynu cyfran o'r eiddo
- Model daliadaeth niwtral- mae posib prynu cyfran o'r eiddo a rhentu'r gweddill
- Partneriaeth Tai Cymru sydd yn galluogi Cymdeithas Tai Clwyd i brynu eiddo gwag a'i osod yn lleol
- Cymdeithasau Tai i fod yn asiant rheoli ar ran perchnogion tai
- Defnyddio dull o brynu eiddo ar sail 'gifted properties' ar ddatblygiadau newydd fel bod y Cyngor yn cynyddu ei asedau i'w hailgylchu
- Bod disgwyl i'r sector breifat allu ymateb i'r galw o bosib yn afresymol a bod angen datblygu dulliau eraill sydd wedi ei rhestru uchod