CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Gwasanaeth Democrataidd
Democratic Service
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod / Meeting

PWYLLGOR CRAFFU CYMUNEDAU

COMMUNITIES SCRUTINY COMMITTEE

Dyddiad ac Amser / Date and Time

10:00AM DYDD MAWRTH, 5 CHWEFROR, 2013

10:00 AM, TUESDAY, 5 FEBRUARY, 2013

Lleoliad / Location

SIAMBR ARFON/CHAMBER

SWYDDFEYDD Y CYNGOR/COUNCIL OFFICES

PENRALLT, CAERNARFON

Noder y man cyfarfod ogydd/Please note the venue

Pwynt Cyswllt / Contact Point

Ioan Hughes (01286 679780)

IoanHughes@gwynedd.gov.uk

Dosbarthwyd 29-01-13

Aelodaeth/Membership (18)

Plaid Cymru (9)
Y Cynghorwyr/Councillors

Craig ap Iago	Annwen Hughes	Gethin Glyn Williams
Dilwyn Morgan	Linda Morgan	Tudor Owen
Caerwyn Roberts	Mandy Williams-Davies	Eurig Wyn

Annibynnol/Independent (4)
Y Cynghorwyr / Councillors

Eric M. Jones	Nigel Pickavance	Angela Russell	Mike Stevens

Llais Gwynedd (3)

Y Cynghorwyr/Councillors

Louise Hughes	Gruffydd Williams	Robert J. Wright

Llafur/Labour (1)

Y Cynghorydd/Councillor

Gwynfor Edwards

Democratiaid Rhyddfrydol / Liberal Democrats (1)

Y Cynghorydd/Councillor

Stephen Churchman

Aelodau Ex-officio / Ex-officio Members

Cadeirydd ac Is-Gadeirydd y Cyngor / Chairman and Vice-Chairman of the Council – Y Cynghorwyr / Councillors Selwyn Griffiths a / and Huw Edwards

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Derbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol.

3. MATERION BRYS

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater brys ym marn y Cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

4. COFNODION

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid arwyddo cofnodion y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 4 Rhagfyr, 2012, fel rhai cywir, (copi yma – papur **melyn**)

Noder – amcan yn unig yw'r amseroedd a nodir isod

5. ADRODDIAD YMCHWILIAD CRAFFU AR DDARPARU TAI I BOBL LEOL

Ystyried adroddiad y Grŵp Ymchwiliad Craffu, (copi yma – papur **gwyn**)

10.40am – 11.40am (awr)

6. CRAFFU TAI CYMDEITHASOL
Aelodau Cabinet – Y Cynghorwyr John Wyn Williams, (Cynllunio) a John Wynn Jones, (Economi)

Ystyried adroddiad yr Aelodau Cabinet, (copi yma – papur **llwyd**)

11.40am – 12.40pm (awr)

PWYLLGOR CRAFFU CYMUNEDAU, 04-12-12

YN BRESENNOL (aelodau'r Pwyllgor) - Y Cynghorydd Eric M. Jones, (Cadeirydd);
Y Cynghorydd Angela Russell, (Is-gadeirydd).

Y Cynghorwyr:- Craig ab Iago, Stephen Churchman, Gwynfor Edwards, Annwen Hughes, Louise Hughes, Dilwyn Morgan, Linda Morgan, Tudor Owen, Caerwyn Roberts, Mike Stevens, Mandy Williams-Davies, Gethin Glyn Williams, Robert J. Wright ac Eurig Wyn.

HEFYD YN BRESENNOL: Y Cynghorydd Sion Wyn Jones, (mewn perthynas ag eitem 5 ar y rhaglen - Ffordd Osgoi), y Cynghorydd W. Gareth Roberts, Aelod Cabinet - Amgylchedd, (mewn perthynas ag eitemau 5, 6 a 7 ar y rhaglen sef: Ffordd Osgoi, Strategaeth Wastraff a Chludiant.
y Cynghorydd John Wyn Williams, (Aelod Cabinet – Cynllunio, mewn perthynas ag eitem 8 ar y rhaglen – Ynni Gwynt.

SWYDDOGION: Arwel Ellis Jones, (Uwch Reolwr Gwasanaeth Comisiynu Corfforaethol, ar gyfer eitem 5 ar y rhaglen – Ffordd Osgoi), Dilys Phillips, (Pennaeth Democratiaeth a Chyfreithiol, ar gyfer eitem 5 ar y rhaglen – Ffordd Osgoi), Aled Davies, (Pennaeth Rheoleiddio), Dafydd Wyn Williams, (Prif Beiriannydd Trafnidiaeth a Gofal Stryd), Gerwyn Jones – Rheolwr Uned Cludiant Integredig), Gareth James (Rheolwr Cefnogi Aelodau a Chraffu) ac Ioan Hughes, (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

DYMUNIADAU DA

Nodwyd bod y Cynghorydd Nigel Pickavance yn methu bod yn bresennol oherwydd bod ei ferch wedi dioddef cyfnod o waeledd a'i bod dal i dderbyn triniaeth yn Ysbyty Alder Hey. Dymunwyd yn dda i'r teulu.

YMDDIHEURIADAU: Y Cynghorwyr Nigel Pickavance a Selwyn Griffiths.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Datganodd y Rheolwr Cefnogi Aelodau a Chraffu buddiant personol yn eitem 5 ar y rhaglen - Ffordd Osgoi, oherwydd ei fod yn byw ym Methel.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion y cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 4 Medi, 2012, fel rhai cywir, yn ddarostyngedig i'r ychwanegiad canlynol:

Tudalen 1 : Nodi bod y Cynghorydd Craig ab Iago yn bresennol.

3. PENDERFYNIAD Y GWASANAETH DRAFNIDIAETH O'R ADRAN RHEOLEIDDIO I GEFNOGI ASESIAD Y LLYWODRAETH AR LINELL FFORDD OSGOI CAERNARFON A BONTNEWYDD

(i) Cyflwynwyd adroddiad yr Aelod Cabinet – Amgylchedd ac amlinellwyd cefndir y mater gan y Cadeirydd.

(ii) Esboniodd y Pennaeth Democratiaeth a Chyfreithiol:
a) mai cynllun Llywodraeth y Cynulliad oedd dan ystyriaeth ac mai ymateb i'r Cynllun ar sail dechnegol yn unig a wnaed hyd yma;
b) bod cyfle felly i'r Pwyllgor graffu ar yr ymateb technegol hwnnw a chraffu ar broses Llywodraeth y Cynulliad.
c) byddai unrhyw sylwadau eraill fyddai'n berthnasol i ddefnydd tir a mwynderau gweledol ac ati yn faterion fyddai'n cael ystyriaeth mewn ymchwiliad cyhoeddus;
ch) fod awdurdod gan y Pwyllgor Craffu i wneud argymhellion i Gabinet y Cyngor parthed unrhyw fater sy'n eu hanfodloni, ond byddai angen iddynt roi rhesymau clir dros yr argymhellion.

(iii) Cafwyd cyflwyniad gan y Cynghorydd Sion Jones, cynrychiolydd Ward Bethel, yn gwrthwynebu barn y Gwasanaeth Drafnidiaeth o'r Adran Rheoleiddio'r Cyngor, a oedd wedi datgan cefnogaeth i ganlyniad asesiad y Llywodraeth a oedd ar sail dechnegol, yn gefnogol i'r llwybr **porffor.**

Tanlinellodd yr aelod ei gefnogaeth i'r llwybr **melyn** ar gyfer y ffordd osgoi, sef ffordd osgoi'r Bontnewydd a ffordd osgoi Caernarfon hyd at Blas Menai.

Gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:

- byddai'r llwybr porffor, yn rhedeg drwy fferm Garreg Goch ac yn ei rhannu rhwng dau gartref;
- bod rhai o aelodau'r Pwyllgor Craffu Cymunedau yn ogystal ag aelodau'r Cynulliad o ogledd Cymru, gan gynnwys yr aelod lleol, Alun Ffred Jones, wedi ymweld â'r safle a bod effaith y llwybr porffor yn eu dychryn;
- bod Dirprwy Arweinydd y Cyngor, sef cynrychiolydd Ward Felinheli, y Cynghorydd Sian Gwenllian, hefyd yn gefnogol i'r ymgyrch dros ffafrio'r llwybr melyn;
- bod cymunedau Bethel a'r Felinheli'n gefnogol i gael ffordd osgoi, ond eu bod yn ffafrio'r llwybr melyn gan y byddai'n gwarchod tir amaethyddol da, a busnesau;
- bod perchnogion yn barod i werthu tir ar gyfer mabwysiadu'r llwybr melyn;
- byddai'r llwybr melyn yn golygu arbediad ariannol o £8.5miliwn;
- byddai'r llwybr melyn yn arbed 5 o ddamweiniau angheuol, 23 o ddamweiniau difrifol a 105 o ddamweiniau eraill;
- byddai'r llwybr porffor yn achosi trafferthion o safbwynt peryglon llifogydd.

(iv) Ategwyd y sylwadau yma mewn cyflwyniadau gan ddau o gynrychiolwyr cymuned y Felinheli, sef, Kenneth Brown, Cadeirydd y Cyngor Cymuned a Nerys Mair, sydd hefyd yn aelod o'r Cyngor Cymuned.

Nodwyd ymhellach ganddynt y byddai'r llwybr porffor yn andwyo'r amgylchedd a harddwch yr ardal gyda llwybrau cyhoeddus hefyd yn cael eu colli. Pwysleisiwyd ganddynt na ellid anwybyddu effaith andwyol y llwybr porffor a manteision y llwybr melyn mewn amrywiol feysydd gan gynnwys diwydiant lleol ar hyn o bryd ac yn yr hir dymor.

(v) Cafwyd cyflwyniad 'power point' gan Gareth Graham o Ward Bethel a nododd mai'r bwriad oedd tynnu sylw at faterion technegol y llwybr melyn.
Ymhelaethodd ar y prif faterion canlynol:

- arbed bywydau;
- arbed arian;
- arbed bywoliaeth oherwydd bod yna nifer o gyflogwyr yn yr ardal;
- arbed llifogydd mewn dau bentref;
- cadw ansawdd bywyd;
- arbed tir amaethyddol.

(vi) Nododd yr Aelod Cabinet - Amgylchedd, mai materion technegol oedd wedi cael ystyriaeth peirianwyr hyd yma a bod hyn wedi arwain at y llwybr porffor yn cael ei ffafrio. Credai felly y byddai'r materion y cyfeiriwyd atynt yn y cyflwyniadau'n cael ystyriaeth mewn ymchwiliad cyhoeddus.

(vii) Cyfeiriodd y Pennaeth Rheoleiddio at un cywiriad oedd angen ei wneud yn yr adroddiad ysgrifenedig sef ym mharagraff 3.15 fel ei fod yn darllen fel a ganlyn:
'Un mater sydd yn glir, ac wedi ei ystyried gan beirianwyr y Gwasanaeth Trafnidiaeth fel rhan o'u hystyriaethau, yw bod cylchdro Plas Menai a'r nifer o ddamweiniau yno heb eu hystyried ***yn llawn*** *yn yr asesiad yma'*

Fodd bynnag, nododd y Rheolwr nad oedd y cywiriad yn amharu ar yr asesiad mae'r peirianwyr wedi ei wneud.

(viii) Ymatebodd y Prif Beiriannydd Trafnidiaeth a Gofal Stryd yn briodol i'r sylwadau a wnaed yn y cyflwyniadau gan roi sylw penodol i'r prif bwyntiau canlynol:

- bod amcanu nifer damweiniau ar unrhyw gynllun yn cael ei asesu ar gyfartaledd o nifer y damweiniau sy'n digwydd pob cilomedr ar ffyrdd tebyg. Yn sgil hyn, mae'r ffigyrau o ran damweiniau'n ymddangos yn uwch ar y llwybr porffor oherwydd bod pellter y lôn yn hirach.
- bod cylchdro Plas Menai yn gylchdro pum braich lle mae nifer o ddamweiniau'n digwydd a byddai'r llwybr porffor yn lleihau trafferthion llif traffig yno;
- byddai peirianwyr yn dylunio'r ffordd er osgoi'r peryglon o lifogydd unwaith y byddai llwybr yn cael ei ddewis;
- bod y budd yn ymestyn tu hwnt i gostau adeiladu gyda sawl mater megis yr amgylchedd a threftadaeth yn cael ystyriaeth;
- bod gwahanol gymunedau yn ffafrio gwahanol lwybrau ac nad y llwybrau porffor a melyn yn unig oedd wedi eu hystyried;
- bod y llwybr porffor yn llinell sy'n gwbl ar wahân ac na fyddai'n effeithio ar y rhwydwaith lleol presennol;
- mai saith desibel a hanner oedd yn cael ei nodi o safbwynt sŵn mewn perthynas â'r llwybr porffor a bod hyn yn fach iawn;
- byddai'r llwybr melyn yn golygu mwy o effaith o safbwynt archeolegol na'r llwybr porffor.

(ix) Rhybuddiodd yr Aelod Cabinet - Amgylchedd y gallasai oediad a chamu tu hwnt i'r drefn gydnabyddedig beryglu'r Cynllun ar adeg pan mae cryn bwysau ar adnoddau Llywodraeth Cymru a chystadlu am yr adnoddau.

(x) Mynegwyd barn gwahanol gan aelodau'r Pwyllgor.

(a) Nodwyd barn rhai aelodau bod Llywodraeth y Cynulliad yn mynnu arbedion ac nad oedd synnwyr felly mewn ffafrio'r llwybr porffor. Pwysleisiwyd y byddai'r ffordd borffor yn rhedeg o fewn 12 medr i un tŷ. Oherwydd materion o'r fath, 'roeddynt am i ymweliad safle gael ei drefnu fel y byddai unrhyw effaith ar drigolion lleol yn cael ystyriaeth deg.

Ychwanegwyd bod angen ystyried buddion yn eu cyfanrwydd, gyda'r arbedion ariannol o safbwynt damweiniau yn cael eu cynnwys o fewn y ffigyrau yma. Ymhellach, nodwyd y dylid ystyried yr effaith ar Gaernarfon, a mynegwyd pryder parthed effaith allai'r llwybr porffor ei gael ar lif traffig yng nghyffiniau Cibyn.

(xi) Ar y llaw arall, nodwyd y byddai'r datblygiad yn fuddsoddiad enfawr fyddai o fudd i economi Gwynedd. Ychwanegodd y byddai hyn yn amlwg o safbwynt gweithwyr yn ne'r Sir oherwydd y byddai'r ffordd osgoi yn cael gwared â thrafferthion teithio pe byddai

swyddi i'w cael mewn rhannau eraill o Wynedd neu ym Môn ac yn creu cysylltiad rhwydd gyda'r A55.
Oherwydd manteision o'r fath, 'roedd pryder y byddai'r arian yn cael ei golli a nodwyd y byddai'n bosib lleisio barn parthed effeithiau ar gymunedau mewn ymchwiliad cyhoeddus.

Cyfeiriwyd at neges e-bost a dderbyniwyd oddi wrth Arweinydd y Cyngor yn datgan pryder ynglŷn â'r peryg o'r modd y gallai oediad olygu y byddai Llywodraeth Cymru yn cwestiynu'r datblygiad ac yna colli'r cynllun yn ei gyfanrwydd.

Yn ogystal, cyfeiriodd yr aelod at lythyr a dderbyniwyd oddi wrth y Gweinidog Llywodraeth Leol a Chymunedau yn cyfeirio at y camau fyddai'n cael eu cymryd cyn i benderfyniad ar y datblygiad fod yn derfynol.

(xii) Eiliwyd, ond disgynnodd cynnig oedd yn nodi *y dylid argymell i Gabinet y Cyngor bod angen datgan nad yw'r Cyngor hwn yn fodlon bod pryderon trigolion lleol a chymunedau wedi cael eu hystyried, ac y dylid rhoi ystyriaeth i'r llwybr amgen melyn er diogelu cymunedau yn amgylchynu ardal Caernarfon wrth ddarparu ffordd osgoi sy'n galluogi gweddill y Sir i gysylltu hefo ffordd yr A55.*

(xiii) Nododd rhai aelodau y gellid cefnogi trigolion lleol mewn ymchwiliad cyhoeddus.

PENDERFYNWYD argymell i Gabinet y Cyngor bod angen i'r Cyngor ofyn am gadarnhad gan y Gweinidog ei fod ef a'i swyddogion wedi rhoi sylw a phwysau priodol i'r holl agweddau perthnasol wrth ddewis y llwybr a ffafrir, a bydd cyfle teg i drigolion a chymunedau lleol, sydd wedi mynegi gwrthwynebiad i agweddau penodol, gyflwyno'r gwrthwynebiadau hynny a darparu ar gyfer ymchwiliad cyhoeddus.

4. STRATEGAETH WASTRAFF

i) Cyflwynwyd adroddiad yr Aelod Cabinet – Amgylchedd, y Cynghorydd W. Gareth Roberts, yn rhoi diweddariad ar y Strategaeth Wastraff.

ii) Ymatebodd yr Aelod Cabinet a'r Pennaeth Priffyrdd a Bwrdeistrefol yn briodol i sylwadau'r aelodau, a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddynt :-

- Bod Cyngor Gwynedd wedi gostwng o'r 14eg safle i'r 20fed, (allan o 22 sir), mewn perthynas â chanran o wastraff a dirlenwyd, ond 'roedd y swyddogion a'r Aelod Cabinet yn hyderus y bydd y Cyngor yn cadw o fewn y lwfans tirlenwi ac yn osgoi dirwy;
- Bod rhai siroedd eraill wedi dewis dilyn system 'commingled' o gasglu deunyddiau ail-gylchu sy'n golygu bod y cyfan yn cael ei gasglu mewn un bocs. Gyda'r drefn yng Ngwynedd, sy'n cael ei ffafrio gan y Llywodraeth, mae'r preswylwyr yn didol y deunyddiau. Yn sgil hyn, gellir mynd gam ymhellach gyda'r drefn ail gylchu fel y bydd gwelliant yn amlycach yn y dyfodol;
- Bod ymgyrch ar y gweill i annog ychwaneg o drigolion Gwynedd y bin brown ar gyfer ail gylchu gwastraff bwyd;
- Bod y drefn o gasglu gwastraff bwyd yn lanwaith oherwydd bod y cynnwys mewn leiner;
- Byddai ymholiadau'n cael eu gwneud parthed diferion yn llifo o'r cerbydau casglu gwastraff gardd;
- Bod cerbydau casglu gwastraff wedi cael eu gwella ond bod angen gwaith pellach a gallai hyn eto leihau unrhyw drafferthion gyda'r diferion yn colli;

- Bod peiriannau gwell wedi eu prynu ar gyfer casglu gwastraff y bocsys glas er mwyn sicrhau bod llai o wastraff yn cael eu chwythu o’r cerbydau;
- Bod trefn bocs glas yn weithredol yn ysgolion cynradd y Sir ers peth amser a’i bod yn ddiweddar wedi ymestyn i’r ysgolion uwchradd;
- Bod pob ysgol yng Ngwynedd yn darparu’r gwastraff bwyd ar wahân a bod hyn yn hynod galonogol;
- Bod modd i breswylwyr wneud cais i gael hyd at 4 bocs glas;
- Bydd cynllun yn cael ei gyflwyno ym mis Chwefror i ymestyn yr hyn fydd yn cael ei gasglu fel y bydd yn cynnwys plastigion meddal gwael a’r cartons;
- Bod sylw’n cael ei roi i achosion pan mae gweithwyr sy’n casglu gwastraff yn rhuthro’n ormodol er bod hyn hefyd yn adlewyrchu prysurdeb;
- Bod rhaglen ar y gweill i ymdrin â chasglu gwastraff o fflatiau;
- Bod angen cynyddu gwastraff bwyd agesglir yn sylweddol er mwyn i’r orsaf newydd sy’n cael ei datblygu yn Llwyn Isa, Clynnog Fawr fod yn effeithlon.
- Bod pwysigrwydd mewn sicrhau bod darpariaethau fel y gellir ail gylchu cymaint â phosib;
- Dylid annog trigolion Gwynedd i ymroi o ddifri i’r gwaith o ail gylchu cymaint â phosib o ddeunyddiau;
- Bod y ganran gymharol isel o 30% y cant ar gyfer gwastraff i’w losgi wedi ei osod oherwydd bod hyn yn golygu bod mwy o ddeunyddiau, megis plastigion gwael, yn cael eu hail gylchu.
- Bod biniau a bocsys sy’n cael eu dychwelyd wedi torri, yn cael eu hail gylchu.

PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad gan nodi’r sylwadau a wnaed.

5. CLUDIANT

i) Cyflwynwyd adroddiad yr Aelod Cabinet – Amgylchedd yn ymdrin â’r sefyllfa ddiweddaraf o ran y broses o ail dendro a’r costau teithio i ddysgwyr. Nodwyd bod yr wybodaeth eisoes wedi cael ystyriaeth ym Mhwyllgorau Ardal Dwyfor a Meirionnydd a bod bwriad i’w gyflwyno gerbron Pwyllgor Ardal Arfon yn y dyfodol agos.

ii) Rhoddwyd cyfle i’r aelodau i gyflwyno sylwadau ac i ofyn cwestiynau. Ymatebodd y swyddogion a’r Aelod Cabinet yn briodol a gwnaed y prif bwyntiau canlynol :-

- Bod angen cloriannu’r gwahaniaeth rhwng gwneud teithiau rhwng dau le yn atyniadol o ran amser a’r posibilrwydd o fynd oddi ar y prif lwybr er mwyn codi teithwyr;
- Bod nifer sylweddol o wasanaethau’n cael eu rhedeg ar sail fasnachol gan y cwmnïau. Rôl y Cyngor, oedd ceisio llenwi’r bylchau gan ystyried cyfyngiadau ariannol a ffactorau eraill yn y rhwydwaith.
- Bod y sefyllfa’n wahanol pan mae gwasanaethau’n cael eu rhedeg ar ran yr awdurdod, ond bod rhaid ystyried y pwysigrwydd o gael rhwydwaith hyfyw;
- Bod llawer o’r gwasanaethau cyhoeddus yn cael eu darparu yn unol â galwadau bws sy’n cludo plant i’r ysgol ac yna, ar adegau eraill o’r dydd, caiff y cerbydau eu defnyddio ar gyfer gwasanaeth cyhoeddus;
- Gellid ystyried y posibilrwydd o ddefnyddio cludiant cymunedol yn hytrach nag ymestyn a newid y gwasanaeth bysiau’n sylweddol;
- Bod ystyriaeth yn cael ei roi i’r defnydd sy’n cael ei wneud o rai llwybrau bysiau ac y gallai rhai cael eu dileu, neu resymoli, os nad oes galw amdanynt. O safbwynt y posibilrwydd hwn, dylid ystyried y gwasanaeth tacsi;
- Bod gwasanaeth ‘galw bws’ yn rhedeg mewn rhai mannau, megis Penllyn, Bala, ond bod angen ystyried a yw’r math yma o wasanaeth yn gynaliadwy pan mae ond ambell unigolyn yn ei ddefnyddio;

iii) Nododd aelodau bod yr henoed, yn arbennig, angen gwasanaeth bws effeithiol a dibynadwy a'u bod yn wynebu costau aruthrol wrth ddefnyddio gwasanaethau eraill. Pwysleisiwyd ymhellach bod angen hysbysebu mwy ar wasanaethau mewn amgylchiadau o'r fath.

iv) Mewn ymateb, nodwyd bod rhaid gofyn a yw'n ddyletswydd ar y Cyngor i ddarparu gwasanaeth ar gyfer pob achos unigol o'r fath. Ychwanegwyd fod modd darparu'r gwasanaeth, ond byddai'n sicr o fod yn anodd ei gyflawni, gyda'r costau hefyd yn hawlio sylw.

v) Mewn ymateb i sylwadau pellach, cadarnhawyd y byddai trafodaethau'n cael eu cynnal parthed cludiant o gyffiniau Abermaw i Ysgol y Gader, Dolgellau.

PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad gan nodi'r sylwadau a wnaed.

6. YNNI GWYNT

i) Cyflwynwyd adroddiad gan Yr Aelod Cabinet - Cynllunio, Y Cynghorydd John Wyn Williams mewn ymateb i gwestiynau parthed melinau gwynt ger AHNE Llŷn a llythyr a dderbyniwyd gan Gyfeillion Llŷn yn datgan pryder ynglŷn â'r hyn maent yn ystyried yn fygythiad aruthrol i harddwch Llŷn yn sgil datblygiad y diwydiant ynni gwynt.

ii) Cyfeiriwyd yn benodol at Bolisi C26 Cynllun Unedol Gwynedd, sy'n ymdrin ag ynni gwynt, a nodwyd mai rôl y Pwyllgor Cynllunio oedd ystyried pob cais ar ei haeddiant ei hun, ac ystyried ardrawiad unrhyw ddatblygiad.

iii) Cadarnhawyd bod swyddogion y Cyngor wedi ateb llythyr Cyfeillion Llŷn ac wedi trefnu i'w cyfarfod i ystyried y Polisi.
Cyfeiriwyd at y Canllawiau Cynllunio Atodol, fydd yn mynd allan am ymgynghoriad yn y dyfodol agos, ac esboniwyd mai bwriad y Canllawiau yw rhoi mwy o gig ar yr asgwrn fel y bydd yn haws i bawb ddehongli'r Polisi.

iv) Ymhelaethodd y Pennaeth Rheoleiddio bod angen ystyried y Cynllun Datblygu Unedol yn ei gyfanrwydd, yn hytrach na chyfyngu ystyriaeth i un polisi, wrth ystyried cais cynllunio. Hefyd, mae angen cadw mewn cof bod Polisiau Cenedlaethol yn rhan o gyd-destunyr asesiad o bob cais cynllunio.

v) Ychwanegodd bod aelodau'r Pwyllgor Cynllunio wedi ymweld â safleoedd cyn dod i benderfyniad ar geisiadau am felinau gwynt o faint penodol a bod hyn yn rhoi arweiniad o werth iddynt.

vi) Mewn ymateb i ymholiad, eglurwyd mai Ystâd y Goron a'r Llywodraeth sydd gyda'r awdurdod i ymdrin â datblygiadau melinau gwynt yr ochr draw i linell isaf y llanw. Byddai'r Awdurdod Cynllunio'n ymdrin ag unrhyw ddatblygiad neu effaith ategol ar y tir.

vii) Galwyd am gryfhau'r Polisi mewn perthynas â ffermydd gwynt, ac mewn ymateb, nodwyd bod y Polisi presennol yn nodi mai cynlluniau ynni adnewyddol /melinau gwynt ar raddfa fechan neu rai cymunedol sy'n cynhyrchu hyd at 5MW sy'n cael eu cefnogi yn y Cynllun Datblygu Lleol. Disgwylir i'r Canllawiau Cynllunio Atodol roi eglurhad manylach ar hyn.

PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad gan nodi'r sylwadau.

Dechreuodd y cyfarfod am 10.00am a daeth i ben am 1.40pm

Adroddiad Ymchwiliad Craffu ar Ddarparu Tai Fforddiadwy i Bobl Leol

Aelodau'r Ymchwiliad
Cynghorydd Stephen Churchman (Cadeirydd)

Cynghorydd Angela Ann Russell
Cynghorydd Louise Hughes
Cynghorydd Mandy Williams-Davies
Cynghorydd Dilwyn Morgan
Cynghorydd Linda Morgan
Cynghorydd Nigel Pickavance

Swyddogion
Arwel E Jones (Swyddog Arweiniol)
Elliw Llyr (Swyddog Cefnogol)
Sam Studt (Swyddog Cefnogol)
Ioan Hughes (Swyddog Cefnogol)

Cyngor Gwynedd
Stryd y Jêl,
Caernarfon,
Gwynedd
LL55 1SH

Ionawr 2013

Cynnwys

Yr Adroddiad	Tudalen
1. Cyd-destun	3
2. Pwrpas yr Ymchwiliad Craffu	5
3. Prif Weithgaredd yr Ymchwiliad	6
4. Prif Ganfyddiadau'r Ymchwiliad	7
5. Prif Argymhellion a chyfleoedd i wella	9
Yr Atodiadau	
Atodiad 1 – Yr Holiadur a ddefnyddiwyd i geisio barn ar rwystrau i fynediad i'r farchnad dai	11
Atodiad 2 - Dadansoddiad o ganlyniadau'r Holiadur	15
Atodiad 3 - Copïau o'r cwestiynau a ofynnwyd yn y cyfarfodydd gyda thystion amrywiol	18
Atodiad 4 – Nodyn o'r Cyfarfod Grwp Ffocws gyda thrigolion	22

1. Cyd-destun

1.1 Mae’r Cyngor wedi cael cryn lwyddiant yn annog a datblygu unedau fforddiadwy yn sgil mentrau gwahanol gan y Cyngor a’i bartneriaid.

1.2 Fodd bynnag, profwyd sgil-effeithiau annisgwyl i rai o’r mentrau hynny wrth i’r farchnad ddatblygu a bu’n anodd adnabod y mentrau mwyaf effeithiol ran gwireddu uchelgais y Cyngor

1.3 Awgrymwyd yn gryf mai un o’r anawsterau mwyaf i bobl sydd am ddod i fewn i’r farchnad dai yw’r gallu i ganfod y blaendal ar gyfer cael mynediad i’r farchnad dai.

1.4 Ar 6ed Mawrth 2012 cyflwynwyd adroddiad ar Gynllun Prynwyr Tro Cyntaf i Fwrdd y Cyngor. Roedd yr adroddiad yn nodi bod Swyddogion wedi bod yn gweithio ar ddau gynllun, sef:

a) Cynllun a ddatblygwyd mewn cydweithrediad â Chynghorau Sir y Fflint a Gwynedd ac Ymgynghorwyr Arc 4, fyddai'n cyflwyno benthyciadau blaendaliadau morgais i gynorthwyo pobl sy'n prynu tai am y tro cyntaf i fedru cyrraedd y gofynion am flaendal gan fenthycwyr i gael mynediad at forgeisi prynu tai

b) Cynllun Morgeisi’r Awdurdod Lleol a ddatblygwyd gan Gwmni Sector, sy’n gynllun ar draws y DU, ble mae Cyngor yn darparu cefnogaeth i rywun sy’n prynu tŷ am y tro cyntaf, ar ffurf indemniad i fenthyciwr y prynwr hwnnw.

1.5 Ar y pryd teimlwyd bod cynllun a) yn fwy priodol oherwydd bod y Cyngor yn gallu penderfynu ar y creiteria mynediad ac felly fe argymhellwyd Cynllun ar gyfer Prynwyr Tro Cyntaf gan swyddogion ac fei’i gymeradwywyd gan Fwrdd y Cyngor maes o law. Roedd yr adroddiad yn tanlinellu marchnad gynyddol o brynwyr tai tro cyntaf sy’n methu â chael mynediad at berchnogaeth tai eu hunain oherwydd gofynion blaendaliadau beichus gan fenthycwyr o hyd at 25% o werth yr eiddo.

1.6 Un o ganlyniadau’r dirwasgiad yw bod rheolaeth lem o ffynonellau cyllid ar gyfer morgeisi i berchnogion tai. Yn ogystal, mae rheolau ynghylch digonolrwydd cyfalaf y benthycwyr, h.y. morgeisi ‘benthyciad i’r gwerth’ uchaf a roddir gan fenthycwyr, a’r gofyn am gyllid blaendal uchaf posib wedi cryfhau. Y mwyaf sy’n rhaid i fenthycwyr cyfalaf gadw ‘ar adnau’ y lleiaf yw’r benthyciadau y gallant eu gwneud a’u rhoi. Felly, mae gofynion blaendaliadau yn parhau yn uchel. Dyma’r sefyllfa sy’n golygu bod carfan o bobl fyddai’n medru cynnal perchnogaeth tŷ ond sydd angen cefnogaeth i gael mynediad at gyllid gan fenthycwyr.

1.7 Dengys Tabl 1 isod yn glir sut y mae’r blaendal cyfartalog a roddir gan brynwyr am y tro cyntaf wedi cynyddu’n sylweddol yn y cyfnod rhwng 2000 a 2010 o tua £6,000 yn 2000 i tua £29,000 yn 2010.

Tabl 1 – Blaendaliadau cyfartalog gan brynwyr tro cyntaf 2000-2010

1.8 Mae'r tabl isod yn dangos y wybodaeth ddiweddaraf o ran gwerthiannau tai o bob math ar draws y sir.

Tabl 2 – Ffigurau am werthiannau tai yng Ngwynedd

Math o dŷ	Nifer o werthiannau	Prisiau Tai			
		Canolrif	Chwartel Isaf	Chwartel Uchaf	90ain Canradd
Ar wahân	411	£ 195,000	£ 150,000	£ 250,000	£ 342,000
Lled-ar wahân	260	£ 135,000	£ 115,000	£ 172,250	£ 217,900
Tŷ teras	522	£ 110,000	£ 85,000	£ 133,125	£ 165,000
Fflat / Fflat deulawr	59	£ 102,000	£ 69,500	£ 140,000	£ 197,500
Cyfanswm	1,252	£ 132,000	£ 100,000	£ 185,000	£ 250,000

Ffynhonnell: Cofrestrfa Tir

DS. Yn amlwg, cyfartaleddau sirol yw'r ffigurau uchod ac mae'n deg nodi bod cryn amrywiaeth o ran prisiau tai o fathau gwahanol ar draws y sir gyda phrisiau mewn rhai ardaloedd yn sylweddol uwch. Mae'r tabl isod yn dangos y prisiau cyfartalog yn yr 20 ward gyda'r prisiau tai cyfartalog uchaf yn y sir

Tabl 3: Ffigurau engreifftiol am brisiau cyfartalog tai (Hydref 2011- Mawrth 2012) – 20 ward gyda'r prisiau tai cyfartalog uchaf

	Pris Cyfartalog (£) (Hydref 2011 – Mawrth 2012)			
Ardal	Tŷ teras	Tŷ par	Tŷ ar wahân	Fflat
Abersoch	235,317	410,000	1,233,333	-
Llanengan	195,000	124,500	337,042	-
Brithdir a Llanfachraeth/ Ganllwyd/Llanelltyd	-	176,296	293,143	-

Criccieth	175,000	270,000	291,995	137,500
Corris/Mawddwy	114,000	87,500	279,236	-
Llanuwchllyn	92,250		295,000	-
Efail-newydd/Buan	-	169,000	260,938	-
Aberdaron	-	-	226,900	-
Abererch	-	135,000	276,667	-
Tudweiliog	-	170,000	230,000	-
Tregarth & Mynydd Llandygai	141,000	177,000	277,500	-
Waunfawr	99,000	144,000	250,533	-
Llanbedrog	245,000	207,500	205,666	-
Llanbedr	-	120,000	217,714	-
Gorllewin Porthmadog	150,000	270,000	219,150	109,000
Bontnewydd	115,000	145,000	227,625	-
Glyder	-	182,409	221,333	-
Cwm-y-Glo	115,000	187,500	237,488	-
Groeslon	134,167	122,000	241,667	-
Aberdyfi	195,000	138,500	303,750	137,500

Ffynhonnell: Hometrack

- Dim data ar gael

2 Pwrpas yr Ymchwiliad Craffu

2.1 Sefydlwyd Ymchwiliad Craffu gan y Pwyllgor Craffu Cymunedau er mwyn anelu ateb y cwestiynau yma:

a) A yw ymdrechion presennol y Cyngor i gyfarch y broblem o gynorthwyo pobl i sicrhau blaendal ar gyfer morgais yn debygol o fod yn ddigonol?
b) A yw “Cynllun Sector” yn cynnig buddiannau amlwg sydd yn gyson ag uchelgais y Cyngor?
c) Beth yw’r risgiau ynghlwm â Chynllun Sector ac oes modd eu rheoli’n ddigonol?
ch) A oes unrhyw fentrau eraill allai brofi’n effeithiol o ran sicrhau mynediad i’r farchnad dai?
d) Edrych ar faterion prynwyr yn unig gan y gallai’r sector rhentu fod yn destun ymchwiliad ar wahan yn y dyfodol

2.2 Nodwyd ar y cychwyn, pe byddai’r Ymchwiliad yn llwyddiannus, y byddai wedi:-

- Llunio argymhellion clir yn seiliedig ar dystiolaeth i’r Aelod Cabinet eu hystyried ynglyn a gweithredu’r cynllun neu beidio
- Cynnig awgrymiadau pellach ar syniadau eraill y dylai’r Aelod Cabinet eu hystyried

2.3 Fe sefydlwyd yr Ymchwiliad gan aelodau’r Pwyllgor Craffu Cymunedau yn eu Cyfarfod Paratoi ar 18 Medi, 2012 ac fe gyflwynir yr Adroddiad i’r Pwyllgor Craffu Cymunedau ar 5 Chwefror, 2013.

2.4 Bu'r Ymchwiliad yn edrych yn benodol ar "Gynllun Sector". Prif nodweddion y cynllun hwnnw yw:-

- Mae'r eiddo ym mherchnogaeth y prynwr
- Mae gofyn bod gan y prynwyr o leiaf 5% o flaendal, gyda'r Cyngor yn cynnig sicrwydd am y gweddill o'r blaendal hyd at 25%
- Asesir pob cais ar sail fforddiadwyedd a gwiriadau credyd

2.5 Y Cyngor sydd yn pennu :

- Uchafswm yr indemniad
- Uchafswm y benthyciad
- Ceir rheolaeth ar yr ardal ddaearyddol lle mae'r Cynlluniau yn cael ei gynnig, trwy bennu codau post yr eiddo y gellir eu hystyried
- Nid yw'n bosib i'r Cyngor osod unrhyw gyfamodau cysylltiad lleol o ran y prynwyr
- Cynllun Cenedlaethol drwy Brydain ydyw
- Mae 6 Awdurdod Lleol yng Nghymru wedi ymuno â'r cynllun
- Mae Cyngor Gwynedd wedi arwyddo i edrych ymhellach ar y cynllun
- Ar gyfartaledd £108,000 yw'r swm mae prynwyr tro cyntaf yn ceisio amdano
- Hyd yma, mae dros 95% o ymgeiswyr sydd wedi prynu eiddo wedi bod yn byw neu'n gweithio o fewn ardal yr awdurdod lleol
- Hyd at ddiwedd Medi 2012 nid oedd yr un morgais wedi diffygdalu (Ebrill- Hydref 2012)
- O osod £1m yn y cynllun, gallai helpu tua 40 o brynwyr tro cyntaf
- Mae'r cynllun ar gael trwy nifer cyfyngedig o fanciau / cymdeithasau adeiladu

3 Prif Weithgaredd yr Ymchwiliad

3.1 Gosododd yr Ymchwiliad raglen waith heriol ar ei gyfer ei hun. Dyma brif elfennau'r rhaglen honno:-

23 Hydref, 2012	Gosod y Cyd-destun Dadansoddiad cychwynnol o'r sefyllfa, y wybodaeth sydd ar gael ac amlinelliad o'r cynlluniau sydd am gael sylw Sesiwn Cynllunio i benderfynu ar • wybodaeth bellach y byddai'r Ymchwiliad yn dymuno ei dderbyn • dystion • gwestiynau i'w holi i'r tystion • ddefnydd posib o'r Panel Trigolion ar gyfer canfod barn trigolion lleol ar y cynllun a'i risgiau
13 Tachwedd, 2012.	Cynnal cyfweliadau gyda'r tystion a ganlyn:- • Yr Aelod Cabinet • Swyddogion proffesiynol yn cynnwys y Cyfarwyddwyr Corfforaethol sydd yn arwain yn y meysydd Tai ac Adnoddau
Tachwedd 2012- Ionawr 2013	Cyfnod o ymchwilio gyda thrigolion lleol am rwystrau i fynediad i'r farchnad dai ar gyfer prynwyr tro cyntaf

4 Rhagfyr, 2012	Cynnal cyfweliad gydag Arwerthwr Tai lleol
13 Rhagfyr, 2012.	Cynnal cyfarfod gyda Chwmni Sector i'w holi am fuddion a risgiau'r cynllun
14 Ionawr, 2013	• Cynnal cynhadledd fideo gyda swyddogion o Gynghorau Powys a Cheredigion sydd eisoes yn gweithredu ar y cynllun i asesu profiadau go iawn yn yr ardaloedd hynny. • Dod i gasgliadau cychwynol er mwyn eu profi mewn Grwp Ffocws
16 Ionawr, 2013	Sesiwn gyda Grwp Ffocws o'r Panel Trigolion i brofi casgliadau cychwynol yr Ymchwiliad
22 Ionawr, 2013	Dadansoddiad terfynol • Ystyried a chrynhoi'r wybodaeth a phrofiadau • Cytuno'r prif argymhellion ar gyfer yr adroddiad a'r ffordd ymlaen
5 Chwefror, 2013	Pwyllgor Craffu i ystyried yr adroddiad drafft a'r argymhellion i'w hanfon ymlaen i'r Weithrediaeth

DS Mae nodiadau cyfarfodydd unigol yr Ymchwiliad Craffu ar gael mewn ymateb i geisiadau

4 Prif Ganfyddiadau'r Ymchwiliad

4.1 Canfyddiadau'r Ymchwiliad yw:-

4.2 Canfyddiadau'r cyfweliad gyda'r Arwerthwr Tai (gweler y rhestr o gwestiynau a godwyd yn Atodiad 3):

- Yn gyffredinol, mae'r farchnad dai yn wan
- Ceir diffyg hyder ymysg prynwyr tro cyntaf
- Mae treth stamp wedi ychwanegu at faich ariannol prynwyr tro cyntaf
- Ystyrir bod Cynllun Cymorth Prynu yn llwyddiant yng Ngwynedd
- Mae cyfran arwyddocaol o dai isel eu pris bellach yn cael eu prynu gan Landlordiaid i'w gosod yn hytrach na phrynwyr tro cyntaf

4.3 Canfyddiadau'r cyfweliadau gyda Chyfarwyddwyr Corfforaethol ac Aelod Cabinet (gweler y rhestr o gwestiynau a godwyd yn Atodiad 3):

- Byddai'r cynllun yn creu cyfle i gynorthwyo prynwyr tro cyntaf gael morgais a chreu symudedd o fewn y farchnad dai
- Mae potensial i'r cynllun hwn ryddhau eiddo o fewn y sector rhentu preifat a chymdeithasol
- Ceir elfen o risg gyda'r cynllun os byddai achos o adfeddiannu, byddai'r Cyngor yn gorfod ad–dalu'r blaendal

4.4 Canfyddiadau o Gyflwyniad gan Gwmni Sector (gweler y rhestr o gwestiynau a godwyd yn Atodiad 3):

- Nid oedd tystiolaeth bod prynwyr tro cyntaf yn methu gyda'r cynllun hwn h.y. yn methu taliadau ac/yn colli eu cartref
- Nid oes tystiolaeth bod pobl o du allan i'r Sir yn cymryd mantais o'r cynllun
- Bydd y Cwmni Sector yn edrych i ddatblygu mentrau eraill yn y dyfodol allai gynnwys adeiladu eich hun, gwaith adnewyddu ar gartref a rhan berchnogaeth

4.5 Canfyddiadau o gyfweliadau gyda swyddogion mewn siroedd eraill sy'n gweithredu'r Cynllun (gweler y rhestr o gwestiynau a godwyd yn Atodiad 3):

- Nid oes tystiolaeth bod pobl o du allan i'r Sir yn cymryd mantais o'r cynllun
- Mae'r Cynllun yn cael ei hysbysebu yn lleol o fewn y Sir yn unig
- Roedd y ddwy Sir wedi gosod yr uchafswm gellir ei fenthyg ar lefel o £175,000 a £152,000
- Roedd Cyngor Powys hyd yma wedi helpu 28 o fewn cyfnod byr o lansio'r Cynllun, gyda phob un ohonynt yn bobl o Bowys tra roedd Ceredigion, oedd wedi lansio ym mis Gorffennaf 2012 wedi helpu 2 gyda 10 arall yn y broses o gael eu hasesu
- Roedd llwyddiant y Cynllun ym Mhowys hefyd cael ei amlygu yng nghyfartaledd oedran y rhai oedd wedi manteisio ar y cynllun, sef 29, o'i gymharu â'r cyfartaledd cenedlaethol ar gyfer prynwyr tro cyntaf o 35 i 38
- Gall fod yna broblem o ran codau post sydd yn croesi ffiniau dwy sir na all fod yn rhan o'r cynllun. Mae 658 o eiddo yng Ngwynedd yn disgyn i'r categori hwn a felly na ellid ei gynnwys yn y cynllun

4.6 Canfyddiadau'r Grŵp Ffocws (gweler y nodiadau o'r cyfarfod yn Atodiad 4):

- Mae cynilo ar gyfer blaendal ynghyd â chwrdd â chostau byw bron yn amhosib
- Yr argraff bod talu morgais yn gost is na'i rhenti presennol
- Lleoliad eu darpar gartref yn bwysig gan fod hyn yn gallu effeithio costau teithio
- Costau sy'n gysylltiedig â phrynu tŷ, megis costau cyfreithiol, syrfewyr a chostau trefnu morgais, yn gostau ychwanegol ac annisgwyl
- Cefnogaeth lawn i'r cynllun gyda sgor gyfartalog o 9 ar raddfa sgorio o 0 i 10 lle roedd 0 ddim o blaid y cynllun o gwbl a 10 yn bendant o'i blaid

4.7 Canfyddiadau yn codi o'r holiaduron a ddychwelwyd (gweler y wybodaeth fanwl yn Atodiad 2): Cafwyd 43 yn ymateb i'r holiadur prynwyr tro gyntaf, ond nid oedd pob holiadur wedi ei ateb yn gyflawn. Cawsom sawl unigolyn yn cwblhau'r holiadur yn y Ffair Prynwyr Tro Gyntaf a gafodd ei gynnal ar yr 22 Ionawr 2013 ym Mhorthmadog gyda 70-80 yn bresennol ar y noson.

- Roedd 25 o'r ymatebwyr rhwng 18-29 oed ac roedd 10 o'r ymatebwyr rhwng 30-39 oed
- Y ddau reswm mwyaf a roddywd am fethu cael mynediad i'r farchnad dai oedd diffyg blaendal, gyda 28 yn nodi'r rheswm yma, a prisiau tai yn rhy uchel, gyda 18 o ymatebwyr yn nodi hynny.
- Nododd 12 mai Tŷ Teras oedd y math o eiddo y dymunid ei brynu
- Tŷ 2 a 3 llofft oedd yr eiddo mwyaf ffafriol, gyda 29 wedi dewis yr opsiynau yma
- Roedd 16 o'r ymatebwyr wedi nodi bod llai na £5,000 o gynilion ganddynt
-

- Roedd 12 o'r ymatebwyr wedi nodi mai tŷ rhwng £90,000 - £110,000 yr oeddent yn gallu fforddio ei brynu
- Roedd 31 yn gefnogol i'r cynllun

4.8 Prif Ganfyddiadau

- Rhagwelir mai tua 40 o brynwyr tro cyntaf fydd yn gallu manteisio ar y cynllun
- Os bydd prynwr tro cyntaf yn gallu cael mynediad i'r farchnad dai bydd yn galluogi gwerthwr i symud ymlaen gan greu symudedd yn y farchnad, os nad yw'r prynwr tro cyntaf yn prynu eiddo gwag
- Nid yw'r cynllun yn datrys yr holl anghenion tai o fewn Gwynedd ond mae'n cyfarch anghenion un carfan
- Datganwyd pryder bod y cynllun hwn y cymryd lle cymorth ariannol oedd eisoes yn cael ei roi gan rieni neu nain a thaid. O'r ymchwiliad, gellir casglu nad dyma yw'r achos
- Mynegwyd pryder nad oes gan y Cyngor reolaeth dros y cynllun a gallai pobl o du allan i'r Sir fanteisio ar y cyfle i brynu tŷ yng Ngwynedd. Dengys y cyfweliadau nad yw hyn yn digwydd neu, o leiaf bod y risg yn isel iawn

4.9 Pe byddai'r Cyngor yn cytuno i weithredu'r cynllun byddai angen sylw i'r canlynol:

- Gan fod y Cyngor yn pennu lefel y benthyciad, bydd angen bod yn ystyriol i'r gwahaniaethau mewn prisiau tai ar draws Wynedd, gyda rhai ardaloedd a phrisiau uchel ac eraill yn fwy fforddiadwy
- Mae Swyddfa Archwilio Cymru wedi nodi bod angen edrych ar y dull priodol o gyfrifo'r arian y byddai'r Cyngor yn ei fuddsoddi yn y cynllun yng nghyfrifon y Cyngor
- Dewis y Banc / Cymdeithas Adeiladu y byddai'r Cyngor yn awyddus i bartneru â hwy, gan ystyried ymysg pethau eraill eu presenoldeb o fewn y sir
- Byddai'r Cyngor yn gallu tynnu sylw i'r cynllun a'r Banc / Cymdeithas Adeiladu yn gallu rhoi hysbys o fewn eu canghennau hwy
- Gall y Cyngor gyfyngu ar y codau post all fod yn gymwys i'r cynllun hwn. O'r rhai a holwyd yn ystod yr ymchwiliad roeddynt yn unfrydol o'r farn y dylid ceisio cynnwys Gwynedd gyfan yn y Cynllun

5. Prif Argymhellion a chyfleoedd i wella

5.1 Mae'r Ymchwiliad Craffu yn argymell i'r Aelod Cabinet gyda chyfrifoldeb yn y maes Tai:-

5.1.1 Y dylid cyflwyno'r Cynllun gyda'r ymrwymiad y byddai'r Cyngor yn ystyried buddsoddi £1 miliwn yn y Cynllun, gan:-

- bennu yr uchafswm ariannol ar gyfer gwerth y ty a'r benthyciad trwy edrych ar yr amrywiaeth prisiau ar draws y sir fel bod modd ei weithredu ar draws y sir i gyd
- ddewis Banc / Cymdeithas Adeiladu i fod yn bartner all gynnig presenoldeb lleol er sicrhau bod pobl leol yn medru cael mynediad hwylus at y cynllun
- wneud pob ymdrech, o fewn y rheolau, i sicrhau sylw i'r cynllun o fewn y sir i godi ymwybyddiaeth trigolion lleol amdano

5.1.2 Gan bod Cynllun Sector yn cyfarch anghenion rhai o fewn un carfan, y dylid edrych hefyd am gynlluniau all gyfarch anghenion carfannau eraill sydd yn wynebu anawsterau gwahanol, fel:-

- Rhai sydd yn dymuno adeiladu eu hunain
- Rhai sydd â diddordeb mewn cynlluniau rhan-berchnogaeth
- Rhai sydd am adeiladu o'r newydd sydd yn wynebu anawsterau cael morgais yn sgil gofynion cytundebau 106

Atodiad 1

Yr Holiadur a ddefnyddiwyd i geisio barn ar rwystrau i fynediad i'r farchnad dai

HOLIADUR MORGAIS

PRYNWYR TRO GYNTAF

Mae Ymchwiliad Craffu gan y Pwyllgor Craffu Cymunedau yn edrych ar gynllun sy'n cynorthwyo prynwyr cyntaf hefo blaendal morgais. Rydym yn awyddus i gael gwybod mwy am y grŵp yma o bobl i ddeall yn well ei anghenion a chanfod beth yw'r rhwystrau sydd yn wynebu prynwyr tro gyntaf yng Ngwynedd heddiw

Os ydych yn brynwyr tro gyntaf ac yn byw yng Ngwynedd byddem yn ddiolchgar petaech yn gallu cymryd ychydig funudau i gwblhau'r arolwg yma a chyflwyno eich ymatebion erbyn **dydd Gwener yr 23ain o Dachwedd 2012**.

Am fwy o fanylion ynglŷn â'r arolwg neu am gymorth i gwblhau'r arolwg cysylltwch ar Uned Strategol Tai, Adran Strategol a Gwella, Cyngor Gwynedd drwy ffonio (01286) 679304 neu e-bostio UnedStrategolTai@gwynedd.gov.uk

Gallwch yrru eich ymateb yn ôl drwy e-bost neu drwy'r post:

E-bostio yn ôl i: UnedStrategolTai@gwynedd.gov.uk

Postio yn ôl i:
Uned Strategol Tai,
Adran Strategol a Gwella,
Adeilad Mona,
Cyngor Gwynedd,
Stryd y Jêl,
Caernarfon,
Gwynedd.
LL55 1SH

Eisiau prynu cartref yng Ngwynedd ond methu fforddio un? Ewch i: www.taiteg.org.uk

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

1. A ydych yn:
Dewiswch un ymateb yn unig

- ☐ Berson sengl
- ☐ Cwpwl
- ☐ Teulu (un neu ddau oedolyn gyda phlant)
- ☐ Arall (nodwch isod)

2. Beth yw eich oed?
Dewiswch un ymateb yn unig

- ☐ O dan 18
- ☐ 18 - 29
- ☐ 30 - 39
- ☐ 40 - 49
- ☐ 50+

3. Beth yw eich sefyllfa bresennol?
Dewiswch un ymateb yn unig

- ☐ Byw gartref / gyda theulu
- ☐ Rhentu'n breifat
- ☐ Rhentu'n gymdeithasol
- ☐ Arall (nodwch isod)

4. Beth yw eich cod post?

5. Ym mha ardal yr hoffech brynu eiddo?
Dewiswch un ymateb yn unig

- ☐ Arfon
- ☐ Dwyfor
- ☐ Meirionnydd
- ☐ Tu allan i Wynedd

6. Beth sydd yn eich rhwystro rhag prynu eiddo?
Dewiswch yr holl ymatebion perthnasol

- ☐ Mae'r blaendal gennyf ond ni allaf gael morgais
- ☐ Nid oes gennyf y blaendal
- ☐ Prisiau tai yn rhy uchel
- ☐ Math o eiddo ddim ar gael
- ☐ Ddim yn siŵr beth yw'r broses
- ☐ Ansicrwydd cyflogaeth
- ☐ Dyled
- ☐ Arall (nodwch isod)

7. Pa fath o eiddo yr hoffech ei brynu?
Dewiswch un ymateb yn unig

- ☐ Tŷ ar wahân
- ☐ Tŷ teras
- ☐ Tŷ par
- ☐ Fflat

8. Eiddo o ba faint yr hoffech ei brynu?
Dewiswch un ymateb yn unig

- ☐ 1 ystafell wely
- ☐ 3 ystafell wely
- ☐ 2 ystafell wely
- ☐ 4+ ystafell wely

9. Eiddo o ba bris y byddech yn gallu fforddio ei brynu?
Dewiswch un ymateb yn unig

- ☐ Hyd at £70,000
- ☐ £111,001 - £130,000
- ☐ £70,001 - £90,000
- ☐ £130,001 - £150,000
- ☐ £90,001 - £110,000
- ☐ £150,001+

10. Oes ganddo'ch unrhyw gynilion / gyllid y gallech ddefnyddio i brynu eiddo eich hun?
Dewiswch un ymateb yn unig

- ☐ Dim cynilion/cyllid
- ☐ £10,001 - £20,000
- ☐ Llai na £5,000
- ☐ £20,001 - £30,000
- ☐ £5,000 - £10,000
- ☐ £30,001+

11. A fyddai gennych ddiddordeb mewn cynllun sy'n cynorthwyo prynwyr tro gyntaf i allu prynu eiddo yng Ngwynedd?
Dewiswch un ymateb yn unig

- ☐ Byddai
- ☐ Na fyddai

12. A oes gennych unrhyw sylwadau pellach fel prynwr tro gyntaf yng Ngwynedd?

Diolch am gymryd yr amser i ymateb i'r holiadur yma.
Rydym yn gwerthfawrogi eich barn.

DRAFFT

Dadansoddiad o ganlyniadau'r Holiadur

1. A ydych yn:	Berson sengl	Teulu (un neu ddau oedolyn gyda phlant)	Cwpwl	Arall (nodwch isod)
Ymateb	16	3	16	1 (Mam sengl)

2. Beth yw eich oed?	O dan 18	18 - 29	30 – 39	40 – 49	50+
Ymateb	0	25	10	0	1

3. Beth yw eich sefyllfa bresennol?	Byw gartref / gyda theulu	Rhentu'n breifat	Rhentu'n gymdeithasol	Arall (nodwch isod)
Ymateb	14	17	2	1 (Prifysgol)

4. Beth yw eich cod post? (Ym mha ardal)	Arfon	Dwyfor	Meirionnydd
Ymateb	15	13	4

5. Ym mha ardal yr hoffech brynu eiddo?	Arfon	Dwyfor	Meirionnydd	Tu allan i Wynedd
Ymateb	13	12	5	1

6. Beth sydd yn eich rhwystro rhag prynu eiddo?	Mae'r blaendal gennyf ond ni allaf gael morgais	Nid oes gennyf y blaendal	Prisiau tai yn rhy uchel	Math o eiddo ddim ar gael	Ddim yn siŵr beth yw'r broses	Ansicrwydd cyflogaeth	Dyled	Arall (nodwch isod)
Ymateb	1	28	18	5	6	6	1	1

7. Pa fath o eiddo yr hoffech ei brynu?	Tŷ ar wahân	Tŷ par	Tŷ teras	Fflat
Ymateb	9	6	12	0

DRAFT

8. Eiddo o ba faint yr hoffech ei brynu?	**1 ystafell wely**	**2 ystafell wely**	**3 ystafell wely**	**4+ ystafell wely**		
Ymateb	0	14	15	0		
9. Eiddo o ba bris y byddech yn gallu fforddio ei brynu?	**Hyd at £70,000**	**£70,001 - £90,000**	**£90,001 - £110,000**	**£111,001 - £130,000**	**£130,001 - £150,000**	**£150,001+**
Ymateb	3	7	12	1	1	1
10. Oes ganddo'ch unrhyw gynilion / gyllid y gallech ddefnyddio i brynu eiddo eich hun?	**Dim cynilion/cyllid**	**Llai na £5,000**	**£5,000 - £10,000**	**£10,001 - £20,000**	**£20,001 - £30,000**	**£30,001+**
Ymateb	5	16	5	5	1	1
11. A fyddai gennych ddiddordeb mewn cynllun sy'n cynorthwyo prynwyr tro gyntaf i allu prynu eiddo yng Ngwynedd?	**Byddai**	**Na fyddai**				
Ymateb	31	1				

DRAFT

Sylwadau ychwanegol

- Rydych wedi gadael allan cwestiynau i ymwneud â phobl sydd hefo anableddau
- Roeddwn wedi gobeithio gallu gwneud cais am gynllun diweddaraf y Cyngor - y cynllun blaendal i brynwyr tro cyntaf i brynu eiddo gwag. Ond ar ôl gnweud chydig o waith ymchwil (holi banciau, gwerthwyr tai ac arbenigwr ariannol)doedd o ddim yn gynllun mor dda.
- Mae angen i Landlordiaid Preifat cael ei cofrestru. Rydym yn talu £550 am eiddo oer (3 awr o wres canolig ac mae'r tymheredd mond yn 13 gradd yn yr ystafell fyw) damp (gegin llawn damp yn y cypyrddau - a'r llofft) ond methu fforddio i adael.
- Mae prisiau tai yn rhy uchel a cyflogau yn rhy isel. Dim cymorth ar gael i bobl sengl.
- Rwyf wedi bod ar wefan Tai Teg ac wedi cwblhau y ffurflen prynwyr tro gyntaf sydd eisiau help i brynu ond heb gael ymateb
- Rwyf yn berson broffesiynol ac yn gweithio yn Dwyfor fel rheolwraig gofal cartref. Ar hyn o bryd rwyf yn rhentio yn breifat ag yn methu cynilo oherwydd costau uchel y rhent ac hefyd costau ynni uchel, hoffwn gael y gyfle i gael cartref fy hun.
- Mi fyswn i yn licio os fysa 'na ryw fath o gymorth ariannol yn cael ei rhoi tuag at brynwyr tro gyntaf trwy ryw fath o gynllun sydd yn rhoi cyfraniad tuag at y tŷ e.e. 30% o'r Cyngor a 70% oddi wrth y prynwr, efo opsiwn o brynu'r Cyngor allan mewn amser.

DRAFT

Copïau o’r cwestiynau a godwyd yn y cyfarfodydd gyda thystion amrywiol

Cyfarfod 1 – Yr Aelod Cabinet a’r swyddogion proffesiynol yn cynnwys y Cyfarwyddwyr Corfforaethol sydd yn arwain yn y meysydd Tai ac Adnoddau

A. Cyfweld y Cynghorydd John Wyn Williams a Dafydd Lewis, (Cyfarwyddwr Corfforaethol), yn ateb ynghyd.

1. O'ch dealltwriaeth o'r Cynllun, beth ydych yn eu gweld fel y prif fuddiannau a'r risgiau?

2. Faint o wahaniaeth y byddai cynllun o'r fath yn medru ei wneud i hybu symudedd yn y farchnad dai lleol?

3. Beth yw eich barn o ran y risg o bobl o'r tu allan i'r sir yn manteisio ar gynllun y byddai arian cyhoeddus Gwynedd yn ei gefnogi?

4. A oes unrhyw ddadleuon o blaid ei gyfyngu i rai ardaloedd cod post o fewn y sir neu a ddylai fod ar gael drwy'r sir gyfan?

5. Pe byddai'r Cyngor yn sefydlu cynllun o'r fath, pa fath o uchafswm y dylid ei osod / pa gyfyngiadau eraill ddylid eu trafod gyda Sector?

6. Pa gwestiynau ydych chi’n meddwl y mae angen eu gofyn i Gwmni Sector pan fydd yr Ymchwiliad yn eu cyfweld?

7. Pa fentrau neu syniadau eraill sydd angen sylw er mwyn cynorthwyo prynwyr tro cyntaf?

B.Cyfweld Dilwyn Williams, (Cyfarwyddwr Corfforaethol)

1. O'ch dealltwriaeth o'r cynllun, a ydych yn medru gweld bod modd defnyddio adnoddau wrth gefn y Cyngor i ariannu'r tanysgrifio sy'n codi ohono?

2. Beth fyddai'r risgiau neu gyfleoedd ariannol i'r Cyngor o wneud hynny?

3. Beth fyddech yn gweld fel y broses i fynd trwyddo i sicrhau bod modd clustnodi arian o'r fath?

4. A oes dewisiadau eraill o ran ariannu cynllun o'r fath?

5. Pa gwestiynau ydych chi’n meddwl y mae angen eu gofyn i Gwmni Sector pan fydd yr Ymchwiliad yn eu cyfweld?

DRAFFT

Cyfarfod 2 – Cyfweliad gydag Arwerthwr Tai lleol

1. Beth ydych yn ei weld fel y prif rwystr o ran prynwyr tro cyntaf yn cael mynediad i'r farchnad?

2. Yn eich profiad chi ydyw rhieni yn cyfrannu tuag at flaendal mewn nifer uchel o achosion?

3. Ydy'r ffaith bod treth stamp wedi ei gyflwyno yn rhoi baich ychwanegol ar brynwyr tro cyntaf

4. A oes peryg ein bod yn edrych ar gynllun sydd yn cyfarch gofynion a dymuniadau cyfran gymharol fechan o'r rhai sydd angen tai a bod hynny'n gyfran sydd am leihau fwyfwy oherwydd pwysau'r farchnad na allwn wneud dim amdano?

5. Un o egwyddorion Cynllun Sector yw ei fod yn hybu symudedd yn y farchnad trwy ddod â phrynwyr tro cyntaf i mewn i'r farchnad a bod hynny'n rhoi sbardun i symud. A oes digon o hyder yn y farchnad i sicrhau bod hynny'n digwydd neu a oes risg mai'r cyfan fyddai'n digwydd byddai prisiau tai prynwyr tro cyntaf yn cynyddu?

6. A oes unrhyw ddadleuon o blaid cyfyngu'r cynllun i rai ardaloedd cod post o fewn y Sir neu a ddylai fod ar gael drwy'r Sir gyfan?

7. Pe byddai'r Cyngor yn sefydlu cynllun o'r fath, pa fath o uchafswm y dylid ei osod ar brisiau'r tai / pa gyfyngiadau eraill y dylid eu trafod gyda Sector?

8. Pa gwestiynau ydych chi'n ystyried dylid eu gofyn i Gwmni Sector pan fydd yr Ymchwiliad yn eu cyfweld?

9. Pa fentrau neu syniadau eraill sydd angen sylw er mwyn cynorthwyo prynwyr tro cyntaf?

Cyfarfod 3 – Cyfarfod gyda Chwmni Sector i'w holi am fuddion a risgiau'r cynllun

<u>Mynediad i'r Cynllun</u>

1. Beth yw diffiniad y cynllun o brynwyr tro cyntaf?

2. A oes modd i gynlluniau "self-build" i brynwyr tro cyntaf fod yn rhan o'r cynllun?

3. Pam nad ydym yn medru cael cynllun sydd ddim ar gael i bobl leol yn unig?

4. Beth yw eich diffiniad o fforddiadwyedd i ddibenion y cynllun?

5. Sut fyddai unrhyw gynllun yn cael ei farchnata?

DRAFT

Y Penderfyniad ar y Morgais

6. Onid yw'r cynllun yn mynd â ni yn ôl at yr adeg pan oedd morgeisi gor-fentrus o 95% yn cael eu cynnig (gyda'r problemau allai godi o hynny)?

7. Beth yw'r broses ar gyfer penderfynu ar geisiadau a pha sicrwydd ellir ei roi na fydd proses y banciau o benderfynu yn llai cadarn oherwydd y cysur bod elfen o'r blaendal yn cael ei danysgrifio gan y Cyngor?

8. Pryd mae'r penderfyniad unigol yn cael ei wneud, cyn neu ar ôl cael gafael mewn eiddo?

Effaith y Cynllun

9. Pa wybodaeth fyddai'r Cyngor yn ei dderbyn ynglŷn â llwyddiant y cynllun?

10. A oes peryg y byddai'r cynllun yn cymryd lle darpariaeth y mae rhieni, sydd yn medru fforddio yn ei wneud ar hyn o bryd, wrth helpu gyda blaendal?

11. Pa fath o uchafsymiau y mae cynghorau eraill yn gosod ar brisiau'r tai?

11. Gan dderbyn bod hyn yn cael ei effeithio gan benderfyniad lleol ar yr uchafswm pris a maint tanysgrifiad y Cyngor i'r risg, a oes modd rhoi syniad o ba fath o niferoedd y byddem yn medru eu cynorthwyo?

13. O ran "defaults", beth yw'r dystiolaeth o ran "default rates" lle mae'n weithredol ar hyn o bryd, yn arbennig felly mewn ardaloedd gwledig sydd yn ddibynnol ar gyflogaeth sector gyhoeddus sydd o dan bwysau dirfawr i dorri?

14. A yw'r cynllun yn medru cyfarch anghenion mewn ardaloedd gwahanol ee ardaloedd lle mae prisiau tai yn sylweddol uwch oherwydd ail-gartrefi?

15. Beth yw'r dystiolaeth o ardaloedd lle mae'r cynllun yn weithredol yn barod o ran y cynllun yn hybu symudedd ehangach yn y farchnad dai?

Y Trefniadau Gweithredol

16. Esboniwch ymhellach beth yw'r dewisiadau o ran y trefniant ariannol gan y Cyngor, trosglwyddiad arian neu danysgrifiad?

17. Beth allai fod yn fanteision ariannol i'r Cyngor o gymryd y naill opsiwn neu'r llall?

18. Beth yw'r cyfyngiadau o ran perthynas gyda benthycwr penodol o fod yn rhan o'r cynllun. Hynny yw, ar ba bwynt y byddai unigolyn yn rhydd i ystyried symud i fenthycwr arall?

DRAFT

Cyfarfod 4 – Cynhadledd fideo gyda swyddogion o Gynghorau Powys a Cheredigion sydd eisoes yn gweithredu ar y cynllun i asesu profiadau go iawn yn yr ardaloedd hynny

1. Beth oedd y prif resymau a arweiniodd at benderfyniad yr Awdurdod Lleol i ymuno â Chynllun Sector?

2. Ydych chi yn credu fod y cynllun wedi llwyddo i gyrraedd y nôd o alluogi pobl i gael mynediad i'w cartrefi cyntaf?

3. Ydy prynwyr tro cyntaf wedi cymryd llawer o ddiddordeb yn y cynllun?

4. Ydych chi o'r farn fod y cynllun wedi cymryd lle rôl rhieni neu deidiau a neiniau, fyddai'n cefnogi prynwyr tro cyntaf gyda'r blaendal?

5. Ydych chi yn credu fod y cynllun wedi gwneud gwahaniaeth, er ei bod yn bosib mai nifer fechan sydd wedi derbyn cymorth?

6. Yn eich barn chi ydy'r cynllun wedi 'sbarduno'r farchnad dai yn eich ardal?

7. Oedd cael cynllun nad oedd yn mynnu cael cyswllt lleol hefo'r Sir yn fater o bwys?

8. Ydych chi wedi sylwi ar unrhyw adwaith anffafriol yn deillio o'r ffaith nad oedd amod o gyswllt lleol yn bodoli?

9. Pa uchafsymiau ydych wedi eu gosod ar y benthyciadau?

10. Fu yna unrhyw drafferthion ariannol o safbwynt yr Awdurdod Lleol?

11. Ddaeth yna unrhyw faterion o bwys i'r amlwg o safbwynt y darparwyr morgeisi wrth ystyried y ddau ddewis - gyda chefnogaeth ariannol neu heb gefnogaeth ariannol?

12. Pa wersi a ddysgwyd wrth i'r Awdurdod Lleol ymdrin â'r Cynllun?

13. Oes yna unrhyw gyngor allech chi ei roi i ni?

14. Pa gynlluniau/mentrau a ystyriwyd gennych?

DRAFT

Nodyn o'r Cyfarfod Grwp Ffocws gyda thrigolion

<u>RHAGLEN</u>

- Croeso a chyflwyno'r amcanion
- Natur y broblem – syniadau, cyflwyniad a thrafod
- "Cynllun Sector" – cyflwyniad, trafodaeth a barn
- Materion eraill a chloi'r cyfarfod

<u>AMCANION</u>

- Adnabod materion sydd yn atal prynwyr tro cyntaf rhag cael mynediad i'r farchnad dai
- Ceisio ymateb i gynnig penodol – "Cynllun Sector"

DRAFFT

NATUR Y BROBLEM

❖ "Y Blaendal"
- Balans rhwng "byw bywyd" a cheisio safio – anodd cael y balans
- Talu rhent/biliau
- Incwm isel
- Byw adra yr unig ffordd i allu safio
- Wedi ymchwilio mewn i lefel y blaen-dal – rhyw uchel

❖ Prisiau
- Rhent yr 'run fath neu'n uwch na fyddai morgais
- Cymorth gan rieni yn help mawr
- Ddim lot o ddewis o dai mewn cyflwr da gallwn ei fforddio
- Rhai yn foldon ystyried tŷ efo gwaith arno; os fyddai'n rhatach (rhai)
- Gwahaniaeth rhwng beth ydych yn gael am eich arian mewn gwahanol ardaloedd
- eg Caernarfon / Y Groeslon / Porthmadog / Blaenau Ffestiniog OND costau teithio
- Ffioedd ychwanegol ar ben y deposit, surveys, cyfreithiol, ffioedd morgais, "stamp duty" - £2 - £3k ar ben y deposit (mwy nag beth y disgwylir)
- Person sengl: methu mynd am y morgeisi gorau

❖ Bargeinion Gorau

- Deposit mawr – interest rates isel – survey am ddim, methu mynd am y pecyn yma achos yn berson sengl (un incwm)
- Credit rating (dim hanes o reoli ddyled credit card / byw mewn tai rent – dim cyfeiriad sefydlog)

❖ Problem gyda "buy to let"

- Landlordiau yn prynu'r tai rhata, e.e. £85k eu gwneud i fyny ag yna yn eu rhentu allan
- Nifer o enghreifftiau o hyn yn Gaernarfon
- Rhan o'r broblem mynediad i brynwyr tro cyntaf

DRAFT

CYNLLUN SECTOR – MANTEISION + ANFANTEISION

- Helpu cyn lleiad o bobl a lot o bres (£1m) - Ydio wrth o ? Oes yna ffyrdd eraill o helpu pobl wrth ddefnyddio'r arian

- Hwb i'r farchnad dai (ac i'r banciau hefyd)

- Enghraifft Powys 28 o bobl £700,000 – neb wedi methu ar y taliadau

- Creu cymunedau "byw"

- Risg y gallai pobl o du allan i Wynedd fanteisio

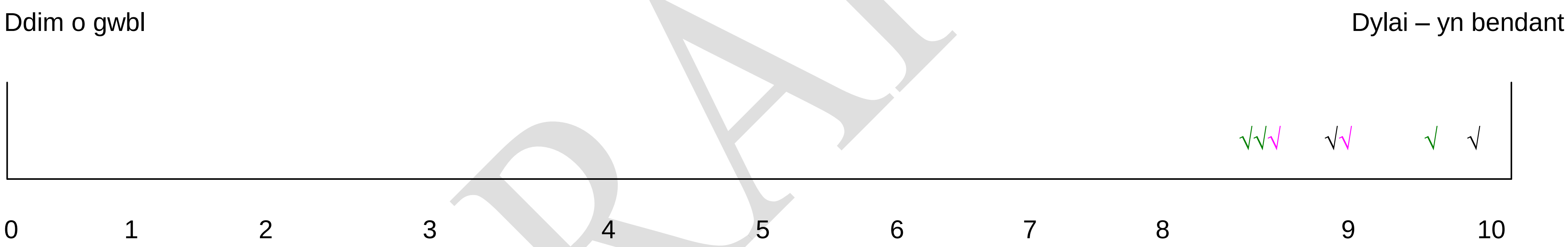
    - Gweld risg 5% yn dderbyniol
    - Natur prynwyr tro cyntaf - angen aros yn lleol - sicrwydd gwaith ayyb
    - Anodd gwneud asesiad; dim ond gwybodaeth am "postcode" tu mewn/tu allan i'r Sir
    - Rhai cyfyngiadau o ran hysbysebu'r cynllun
    - Credu ei fod yn syniad da – helpu pobl allan

- Cytuno dylai'r cynllun fod ar draws y Sir – dim mond mewn rhai codau post

DRAFFT

CYNLLUN SECTOR

A ddylai'r Cyngor ymuno â'r cynllun?



DRAFFT

MATERION ERAILL

- Mwy o gyfleoedd i rentu'n gymdeithasol "Tŷ Cyngor", rent yn is mwy o gyfleoedd i safio

- Cost "surveys" – A oes arbenigedd o fewn y Cyngor – allai'r Cyngor gynnig y gwasanaeth yma am ddim neu am bris isel i brynwyr tro cyntaf ?

- Mae problemau weithiau gydag ansawdd "surveys" preifat

DRAFFT

ENW'R PWYLLGOR CRAFFU	**Pwyllgor Craffu Cymunedau**
DYDDIAD Y CYFARFOD	**5 Chwefror 2013**
TEITL YR EITEM	**Craffu Tai Cymdeithasol**
AELODAU CABINET	**Y Cynghorwyr John Wyn Williams a John Wynn Jones**

Gofynnwyd y cwestiynau canlynol yn ystod cyfarfod paratoi diweddar:

1. Beth yw'r sefyllfa o fewn y cynllun strategol ynglŷn â darpariaeth tai cymdeithasol a sut mae'r Cyngor yn hybu mewnbwn i ddarpariaeth o dai cymdeithasol
2. Deallir bod 3,500 o geisiadau ar y gofrestr am dai - a yw'r ceisiadau hyn yn cael eu dyblygu?
3. Faint o gynnydd sydd yn y rhestr aros o flwyddyn i flwyddyn?
4. A yw'r Cyngor yn gallu cyfyngu'r tai i bobl leol?
5. A yw targed o 100 eiddo gwag yn ddigonol a sut y gellir cynyddu'r nifer
6. A oes cyllid digonol ar gael?
7. Faint o dai gydag mwy nag un ystafell wely sydd gydag un person yn byw ynddo
8. Faint o gydweithio sydd rhwng y ddau Aelod Cabinet uchod (Cynllunio ac Economi) i gyfarch anghenion tai cymdeithasol yng nghanol trefi
9. Deallir bod grantiau ar gael i ymgymryd â gwelliannau i eiddo uwchben siopau ac y byddai'n fuddiol derbyn gwybodaeth i'r perwyl hwn.

1. Tai Cymdeithasol

1.1 Mae cydweithio gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn rhan allweddol o waith yr Uned Strategol Tai. Y prif Gymdeithasau Tai sy'n weithredol yng Ngwynedd yw Cartrefi Cymunedol Gwynedd, Cymdeithas Tai Eryri, Cymdeithas Tai Clwyd a Chymdeithas Tai Gogledd Cymru.

1.1 Mae'r Cyngor yn derbyn Grant Tai Cymdeithasol (GTC) gan LlC yn flynyddol sydd yn cyfateb i tua £1.5 miliwn bob blwyddyn. Mae'r Cyngor yn dyrannu'r grant hwnnw i'r Cymdeithasau Tai yn unol â'r matrics sgorio sydd wedi ei ddatblygu er mwyn sicrhau bod y dosraniad yn targedu angen strategol am dai o fewn y Sir. Y GTC yw'r prif ddull o ariannu darpariaeth Tai Cymdeithasol o fewn y Sir ac fel nifer o gyllidebau canolog bydd lefel y buddsoddiad yn lleihau yn y dyfodol

1.2 Mae'r LlC wedi datblygu model refeniw ar gyfer y Cymdeithasau Tai ac yn ddibynnol ar allu'r Cymdeithasau Tai i fenthyca arian rhagwelir bod £2.5 miliwn ar gael i Wynedd. Eto mae'r Uned Strategol Tai wedi

cydweithio gyda'r Cymdeithasau Tai er mwyn sicrhau ein bod yn uchafu ein cyfle i ddefnyddio'r arian refeniw hwn i ychwanegu tai cymdeithasol yn y Sir. Mae'r fenter hwn yn ychwanegol i'r GTC.

1.3 Fel Uned rydym yn cydlynu cyfarfodydd chwarterol er mwyn derbyn adroddiadau cynnydd yn ogystal â chyswllt rheolaidd drwy e-bost neu ffon gyda Swyddogion perthnasol o fewn y Cymdeithasau Tai.

1.4 Gweler y tabl isod sy'n crynhoi gweithgaredd Cymdeithasau Tai i ddarparu tai i'w rhentu'n lleol.

Tabl 1

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 Cymdeithasol / Cynllun benthyciadau blaendal 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
2011/12	21	13	16	11	1	62
2012/13	47	16	9	10	2	84
Cyfanswm	206	95	98	54	15	396

1.5 Mae'r dyraniad GTC wedi sicrhau cyflenwad o dai drwy nifer o fentrau eraill, yn ychwanegol i dai cymdeithasol, rhai o'r mentrau hyn yw Cynllun Lesu Preifat, Cynllun Cymorth Prynu a Chynllun Achub Morgais.

2 Cofrestr Tai Cyffredin a Thîm Opsiynau Tai (TOT)

2.1 Ers mis Medi 2012 gweithredir Cofrestr Tai Cyffredin yng Ngwynedd. Golyga hyn bod un Polisi Gosod Cyffredin yn bodoli ar gyfer gosod eiddo cymdeithasol. Er mwyn gweinyddu'r Polisi sefydlwyd Tîm Opsiynau Tai sydd yn delio gyda holl ymholiadau gan y Cyhoedd am wybodaeth am geisio am dy cymdeithasol a'r drefn o asesu ymgeiswyr yn unol â'r Polisi Gosod.

2.2 Er mwyn sefydlu'r rhestr aros rhaid oedd cyfuno'r rhestrau aros roedd gan bob Cymdeithas Tai unigol i un rhestr aros. Dengys Tabl 2 gwybodaeth gyfredol ar 21 Ionawr, 2013:

Tabl 2:

Ceisiadau byw:	**2729**
Ceisiadau wedi eu hatal am gyfnod: (wedi eu hatal oherwydd adnoddau ariannol ac yn destun ymchwiliadau pellach gan y TOT)	382
Ceisiadau heb eu cwblhau gan yr ymgeisydd: (ceisiadau newydd sydd heb ddarparu'r wybodaeth berthnasol i'w cofrestru'n llawn ac felly'n destun ymchwiliadau pellach gan y TOT)	438
Cyfanswm:	**3549**

2.3 Gan fod y rhestr wedi cael ei sefydlu yn ddiweddar a phob Cymdeithas Tai wedi darparu gwybodaeth am eu rhestrau aros i'r Cyngor mae unrhyw ddyblygu mewn ceisiadau wedi cael eu gwirio ac mae'n deg dweud bod y ffigwr uchod yn adlewyrchu'r ffigwr cywir o angen am y tro cyntaf.

2.4 Nid yw'n bosib rhoi gwybodaeth am gynnydd blynyddol i'r rhestr aros gan nad oes data hanesyddol ar gael. Ni fyddai cymharu rhestr aros fyddai gan y Cymdeithasau Tai yn rhoi gwybodaeth gymharol.

2.5 Mae'r Polisi Gosod Cyffredin yn gosod yn glir mai ar sail angen bydd ceisiadau yn cael eu hasesu. Ystyrir sefyllfa bresennol yr eiddo, ei gyflwr a gwybodaeth feddygol yr ymgeisydd. Mae rhaid bod yr ymgeisydd yn cwrdd gyda'r meini prawf o fod mewn angen er mwyn cael eu derbyn ar y rhestr aros. Bydd cysylltiad lleol i'r Sir ac i'r ardal mae'r ymgeisydd yn dymuno byw ynddo yn cael ei asesu.

3 Eiddo Gwag

3.1 Sefydlwyd targed o 150 eiddo ar gyfer y Cynllun Strategol 2011-2014, sef 40 yn 2011-12, 40 yn 2012-13 ac 60 yn ystod 2013-14. Ni fyddwn yn symud ymlaen i gyflawni targed 2013-14 gan y bydd y Cynllun Strategol y Cyngor 2013-18 yn disodli'r Cynllun cyfredol. Mae'r targed o 90 yn adlewyrchu'r newidiadau uchod.

3.2 Byddai'n bwysig bod unrhyw drafodaeth am osod targed ar gyfer y Cynllun Strategol o 2013 ymlaen yn cymryd i ystyriaeth yr adnoddau sydd ar gael o fewn y Tîm Tai Gwag. Ar hyn o bryd dau Swyddog sydd yn gweithredu ar draws Gwynedd.

3.3 Mae'r swyddogion tai gwag yn cydweithio gyda perchnogion i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Mae cyllideb sydd wedi ei neilltuo ar gyfer gweithgaredd dod ag eiddo gwag yn ôl ei ddefnydd yn cael ei wario'n llawn gan y Tim Tai Gwag yn flynyddol ac yn naturiol byddai unrhyw gyfleon i gael adnoddau ychwanegol yn cael ei dargedu i annog mwy o dai gwag yn ôl i ddefnydd.

3.4 Mae Cynllun Benthyciadau i Brynwyr Tro Cyntaf sydd yn cael ei dargedu ar gyfer tai gwag wedi ei lansio gan yr Adran Dai yn ddiweddar ac mae nifer yr ymholiadau gan drigolion y Sir yn dangos lefel y diddordeb a'r rhwystrau mae prynwyr tro cyntaf yn ei gael wrth geisio prynu tŷ, yn enwedig pan mae gofyn iddynt gael blaendal o hyd at £30,000.

3.5 Mae cynllun cenedlaethol 'Tai yn Gartrefi' gan Llywodraeth Cymru yn darparu benthyciad di-log i bobl allu gwneud gwelliannau i'r eiddo. Mae Gwynedd wedi derbyn £661,100 o ddatganiadau diddordeb yn y cynllun hwn, gyda £441,100 werth o geisiadau wedi eu cymeradwyo. Y swm a ddyrannwyd i Wynedd ydoedd £432,426 os na fydd Siroedd eraill yn hawlio eu dyraniad gan Gwynedd wneud cais i ddefnyddio'r arian sydd dros ben.

4 Newidiadau mewn Budd Dal Lles

4.1 Mae Adroddiad Cynnydd Grŵp Tasg Diwygio Lles (21/11/12) a drafodwyd gan Tim Rheoli Corfforaethol yn nodi bydd newidiadau diwygiadau lles yn effeithio 11,854 o drigolion yng Ngwynedd gyda 1, 348 yn cael eu heffeithio gan dreth ystafell gwely.

5 Cydweithio

5.1 Mae cyd-weithio strategol yn digwydd drwy gyfrwng y Bartneriaeth Tai, sydd yn cynnwys paratoi a datblygu y Strategaeth Dai. Mae cyd-weithio ar lefel weithredol yn digwydd drwy wahanol is-grwpiau sydd yn tynnu ynghyd Adrannau'r Cyngor a phartneriaid allanol i weithredu ymyraethau penodol (e.e. cynlluniau a cheisiadau Arbed 1 & 2). Yn ogystal, mae cydweithio Adrannol yn digwydd i ymateb i gyfleon, er enghraifft, cyflwynwyd cais ar y cyd yn ddiweddar i'r Gronfa Arloesi Cymunedau Tai ac Adfywio.

6 Grantiau i ymgymryd â gwelliannau i eiddo uwchben siopau

6.1 Mae'r Cyngor yn darparu wahanol gymorth allai fod yn berthnasol wrth ymgymryd â gwelliannau i eiddo uchben siopau. Yn benodol, mae'r Tim Tai Gwag yn gyfrifol am reoli a gweinyddu:

- ***Cynllun Tai yn Gartrefi*** sydd yn cynnig bethnyciadau tymor byr, di-log i gynorthwyo gyda costau adnewyddu i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Y swm uchaf o fenthyciad yw £25,000 i bod uned byw, sydd i'w ad-dalu o fewn dwy flynedd os yw'r eiddo i'w werthu, neu dair blynedd os yw'r eiddo i gael ei rentu.
- ***Cymorth Grant Eiddo Gwag*** sydd yn cynnig grant cyfyngedig i gynorthwyo perchnogion newydd eiddo gwag i dalu am adnewyddu a thrawsnewid eiddo. Mae'r grant yn targedu eiddo sydd wedi bod yn wag am 6 mis neu fwy, yn yn medru cyfrannu hyd at 75% o gostau adnewyddu hyd an £5,000 i bob flat, £10,000 i bob ty, neu £7,500 i bob trosiad yn fflat.

- ***Cynllun Trwsio ac Adnewyddu – Benthyciadau Tai Gwag*** sydd yn cynnig benthyciadau tymor byr hyd at £15,000 i ailgyflwyno defnydd preswyl i dai gwag a rhai segur, a/neu ar gyfer trosi eiddo presennol yn dai. Bydd yr holl fenthyciadau yn cael eu cynnig ar log o 4%. Wedi cwblhau'r gwaith mae'n rhaid i eiddo fod ar gael i'w rentu i berson(au) lleol neu fod y perchennog yn byw yno fel ei brif gartref am gyfnod o 5 mlynedd neu hyd nes fo'r benthyciad yn cael ei ad-dalu'n llawn.

6.2 Yn ogystal, mae'r Gwasanaeth Tai Sector Breifat (ar ran Adran Economi a Chymuned) yn gweinyddu a rheoli ***Cynllun Gwella Tref***. Ariannir y cynllun gan Raglen Mon Menai Llywodraeth Cymru (sydd yn weithredol yn Arfon), ac sydd yn cynnig grantiau tuag at welliannau allanol adeiladau mewn canol trefi. Yn arferol mae grantiau o 50% ar gael, ac mewn amgylchiadau eithiadol hyd at 75%.

6.3 Mae swyddogion o'r Tim Tai Gwag, Gwasanaeth Tai Sector Breifat ac Adran Economi a Chymuned yn cyfarfod yn rheolaidd er ceisio sicrhau cyd-blethiant rhwng cynlluniau sydd ar gael.