ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CRAFFU GOFAL

Dyddiad: 30/01/20

Teitl: Cynllun Gweithredu Tai 2020 i 2025

Pwrpas: Canfod barn a mewnbwn y Pwyllgor Craffu ar y cynigion a nodir yn Atodiad A o'r adroddiad hwn, mewn perthynas â llunio Cynllun Gweithredu Tai

Swyddog cyswllt: Dafydd Gibbard, Pennaeth Adran Tai ac Eiddo

Aelod Cabinet: Craig ab Iago, Aelod Cabinet Tai ac Eiddo

---

1. Cyflwyniad / Cefndir

1.1. Ym mis Mehefin y llynedd bu i'r Cyngor fabwysiadu Strategaeth Tai 2020 i 2025 gyda'r uchelgais o "**Sicrhau bod gan bobl Gwynedd fynediad at gartref addas o safon, sy'n fforddiadwy ac sy'n gwella eu hansawdd bywyd"**.

1.2. Bydd y Pwyllgor Craffu Gofal hefyd yn ymwybodol o'r penderfyniad a gymerwyd yn gynharach yn y flwyddyn i greu'r Adran Tai ac Eiddo, gyda'r nod o uchafu ein gallu i fanteisio ar adnoddau yn deillio o'r premiwm Treth Cyngor ail-gartrefi er mwyn rhoi sylw penodol i'r heriau tai sy'n wynebu trigolion y Sir.

1.3. Diben yr adroddiad hwn yw i ddiweddaru'r Pwyllgor Craffu Gofal o'r gwaith sydd ar droed i ddatblygu datrysiadau penodol i'r heriau yma, ac i ymgynghori â'r Pwyllgor cyn i'r rhaglen wariant arfaethedig gael ei gyflwyno ar gyfer cymeradwyaeth y Cabinet yn ddiweddarach ym mis Mawrth eleni.

2. Y prif heriau Tai yng Ngwynedd

2.1. Mae'r Strategaeth Tai wedi sefydlu bod angen mynd i'r afael a'r prif heriau canlynol:

Prif Heriau	Crynodeb
Cynnydd yn nifer o bobl hyn	Taflunnir y bydd cynnydd o 60% yn y nifer o bobl dros 80 yng Ngwynedd yn y 20 mlynedd nesa – mae natur ac adeiladwaith rhai tai yn rhwystr i bobl hŷn barhau i fyw'n annibynnol yn eu cartref
Diffyg tai fforddiadwy	• Amcangyfrifir diffyg blynyddol o 580. • Mae 60% o brynwyr wedi eu prisio allan o'r farchnad dai oherwydd bod canfod blaendal morgais yn broblem • Mewn rhai cymunedau mae angen 7 gwaith yr incwm cyfartalog i brynu eiddo
Nifer uchel o dai gwag yn y Sir	Mae 1,300 o dai gwag ar draws y Sir gyda nifer mewn cyflwr gwael

Diffyg Tai Cymdeithasol	Mae 2,000 o bobl ar y Gofrestr Tai yng Ngwynedd heddiw
Safonau tai gwael	Mae 700 o achosion blynyddol yn ymwneud â safonau tai gwael yn y sector preifat.
Cynnydd mewn digartrefedd	• Gwelwyd cynnydd o 36% yn y galw am y gwasanaeth digartrefedd ers 2014/15 • Cefnogir 2,300 o bobl pobl pob blwyddyn gan y Gwasanaeth Digartrefedd • Mae diffyg opsiynau llety parhaol sydd yn ei dro yn arwain at gorddefnydd o lety gwely a brecwast
Tlodi Tanwydd	Amcangyfrifir fod 20% o boblogaeth Gwynedd mewn perygl o ddioddef tlodi tanwydd

3. Adnoddau sydd ar gael 2020/ 2025

3.1. Er mwyn mynd i'r afael a'r heriau hyn bwriedir llunio Cynllun Gweithredu Tai, sef cyfres o brosiectau penodol. Rhan annatod o'r broses o greu Cynllun fel hwn yw adnabod yr adnoddau ariannol sy'n debygol o fod ar gael. Ni allwn gyflawni heb fuddsoddi ac mae'n annhebygol y gallwn ymateb i'r heriau sydd wedi eu hadnabod heb fod yn fodlon defnyddio ei hadnoddau ariannol i alluogi gwneud datblygiadau yn hyfyw.

Ffynhonnell	Gwerth (2020 to 2025)
Incwm o Dreth Cyngor ail gartrefi a thai gwag	£13.5m
Grant Tai Cymdeithasol	£11m
Cynllun Rheoli Asedau'r Cyngor: Tai Gofal Estynedig = £2.5M Hostel yn Ne'r Sir = £0.5M Grantiau Addasiadau Tai = £6.5M	£9.5m
Cyfanswm	**£34m**

3.2. Fodd bynnag, mae'n debygol y bydd cyfanswm yr adnodd fyddai ei angen pe byddem yn dymuno cyflawni popeth yr hoffem ei wneud yn bell tu hwnt i'r adnoddau sydd ar gael. I wireddu'r amcanion bydd angen manteisio ar gyfleoedd i uchafu cyfraniadau grant ac ystyried benthyciadau darbodus. Mae gwaith ar droed i sefydlu ein gallu i uchafu'r adnoddau fydd ar gael drwy ddefnyddio'r dulliau hyn.

3.3. Byddwn hefyd yn edrych i gryfhau ein cydweithio gyda’r Cymdeithasau Tai a phartneriaid eraill yng Ngwynedd gan anelu i uchafu effaith ein hadnoddau a’n buddsoddiad ar y cyd i geisio ateb yr heriau yn y maes tai. Rydym yn trafod gyda phartneriaid allanol i ddeall mwy am eu blaenoriaethau a’u cynlluniau dros y 5 mlynedd nesaf a byddwn yn parhau i edrych am gyfleoedd i gyd-weithio dros y cyfnod dan sylw.

4. Proses flaenoriaethu cynlluniau

4.1. Mae angen sicrhau ein bod yn defnyddio’r adnoddau sydd gennym i sicrhau'r effaith fwyaf ar drigolion Gwynedd. Rydym wedi cychwyn y broses o geisio adnabod y cynlluniau allai gael yr ardrawiad mwyaf yng nghyswllt dileu neu lleihau’r prif heriau sy’n wynebu trigolion wrth geisio sicrhau cartrefi addas. Law yn law a hynny rydym wedi cychwyn edrych ar sut i oresgyn unrhyw rwystrau i’r cynlluniau rheini.

4.2. Yn ystod yr Hydref y llynedd bu i ni gynnal cyfarfod gyda holl staff yr Adran Tai ac Eiddo er mwyn adnabod beth yn eu tyb a’u profiad nhw fydda’n gallu helpu i ateb yr heriau. Adnabuwyd dros 50 o syniadau fel rhan o’r trafodaethau hyn.

4.3. Mae trafodaethau wedi’u cynnal gyda’r Adran Oedolion a Phlant yn ogystal â rhan-ddeiliad allanol eraill er mwyn canfod eu barn a’u dyheadau hwy am y cyfnod ac os oedd unrhyw beth ychwanegol i’r hyn mae staff wedi dweud wrthym yn barod.

4.4. Y cam nesaf fydd datblygu’r cynigion ymhellach er mwyn hwyluso’r broses o flaenoriaethu pa gynlluniau y dylid eu mabwysiadu a’u gweithredu.

4.5. Rhan allweddol o’r broses hon yw derbyn mewnbwn ac arweiniad y Pwyllgor Craffu Gofal. Mae gan y Pwyllgor brofiad eang o fod yn rhoi ystyriaeth i’r heriau yn y maes tai ac rydym yn awyddus i fanteisio'r ffynhonnell wybodaeth hon cyn mynd gam ymhellach

4.6. Yn Atodiad A mae rhestr hir o syniadau sydd wedi’u cynnig hyd yma. Gofynnir am farn y Pwyllgor ar rheini yn ogystal ag unrhyw gynnig arall i’w ystyried yn ystod y broses o flaenoriaethu.

Atodiad A

Cyf.	Cynllun	Manylion
1	Cynyddu’r niferoedd o dai fforddiadwy i bobl leol	Gwyddom mai un o’r prif heriau yn y maes tai yw anhawster pobl leol i brynu eu cartrefi eu hunain yng Ngwynedd. Byddwn yn anelu i ddatblygu ein tai ein hunain a fydd yn cynyddu’r stoc o dai yn y cymunedau hynny lle mae’r galw yn bodoli. Byddwn yn ystyried amrywiaeth o fodelau prynu er mwyn sicrhau fod y tai hyn yn fforddiadwy i bobl leol.

2	Prynu cyn-dai cymdeithasol	Byddai prynu cyn “dai cyngor” sydd ar werth yn ffordd o gynyddu’r niferoedd tai cymdeithasol ar gael i bobl leol. Byddai modd canolbwyntio ar dai sydd â chymal person lleol arnynt yn y lle cyntaf.
3	Cynyddu niferoedd tai cymdeithasol un llofft	Angen am fwy o unedau un llofft i alluogi pobl sengl symud o dŷ cymdeithasol sydd yn rhy fawr iddynt. Dyfodiad y “dreth llofftydd” wedi ychwanegu at anallu unigolion i allu ymdopi gyda’r gost o fyw mewn tŷ gyda llofftydd gwag ond nid oes cyflenwad o dai un llofft ar gael iddynt ystyried ail leoli ar hyn o bryd.
4	Prynu tai gwag	Mae gan Wynedd raddfa uwch na'r rhan fwyaf o Gymru o ran y niferoedd tai gwag yn ein cymunedau. Mae rhain yn stoc parod o dai fyddai'n addas ar gyfer cartrefu pobl leol. Byddwn yn uchafu'n ymdrechion yn y maes yma ac yn ystyried prynu tai gwag a'u gosod/gwerthu i bobl leol drwy amrywiaeth o fodelau daliadaeth gwahanol.
5	Trosi Tai Aml Ddeiliadaeth yn gartrefi teuluol	Cyfuniad o’r Cyngor yn prynu tŷ aml ddaliadaeth neu yn rhoi nawdd ariannol i berchennog ei drosi’n ôl i un tŷ annedd. Hyn yn berthnasol yn bennaf i ardaloedd lle bo tai aml ddaliadaeth yn segur oherwydd gor-ddarpariaeth neu yn is-safonol ar gyfer cartrefu nifer o unigolion digyswllt.
6	Sefydlu’r gwir angen am dai yn ein cymunedau	Er ein bod yn ymwybodol fod y galw am gartrefi yn uwch na’r cyflenwad fforddiadwy sydd ar gael yng Ngwynedd, mae angen gwaith pellach i sefydlu a meintoli’r union angen ym mhob ardal o’r sir. Ni fydd hyn yn ein hatal rhag gallu cychwyn ar ein cynlluniau ond wrth i ni symud ymlaen byddwn angen gwybod ymlaen llaw lle yn union mae’r galw am wahanol fathau o gartrefi.
7	Gwell defnydd o’r Grant Tai Cymdeithasol i gyfarch ein blaenoriaethau	O fod wedi sefydlu ein hanghenion cartrefu pobl leol yn gywir gallwn wedyn sicrhau ein bod yn cyfarch yr anghenion mwyaf yn gyntaf gan symud o weithredu ymatebol i weithredu rhagweithiol. Rydym hefyd angen sicrhau fod datblygiadau newydd yn cynnwys tai hyblyg y gellir eu haddasu’n rhwydd yn y dyfodol ac unedau wedi eu haddasu ar gyfer unigolion ag anableddau corfforol.
8	Gwrthod ceisiadau i godi amod person lleol ar gyn “dai Cyngor”.	Yn hanesyddol mae’r Cyngor wedi bod yn cytuno i godi amod person lleol osodwyd ar werthiannau o dan y cynllun Hawl i Brynu yn y Parc Cenedlaethol ac AHNE. Mae lle i ni ystyried bod yn fwy heriol gyda cheisiadau o’r fath a glynu at bwrpas gwreiddiol cymalau o'r fath.
9	Siop un stop i faterion Tai	Sefydlu un fynedfa i drigolion Gwynedd gael cymorth arbenigol gyda’u gofynion Tai. Ar hyn o bryd gall unigolyn orfod mynd i chwilio am gymorth at sawl adran wahanol o'r Cyngor neu at nifer o gyrff allanol.

		Mae'r drefn yn gymhleth ac nid yw'n cynnig y cymorth gorau i drigolion Gwynedd ddatrys eu anghenion tai.
10	Adeiladu tai cymdeithasol	Cyngor i adeiladu tai cymdeithasol mewn lleoliadau lle mae’r angen am dai gan drigolion lleol yn glir. Gallwn wireddu hyn drwy bartneriaeth gyda’r Cymdeithasau Tai neu drwy adeiladu ein hunain.
11	Plotiau hunan adeiladu	Manteisio ar gynllun Llywodraeth Cymru i baratoi safleoedd yn barod ar gyfer datblygu tai drwy fodel “hunan adeiladu”. Cynorthwyo unigolion lleol i fynd drwy’r broses hunan adeiladu.
12	Tai gyda chefnogaeth - digartref	Angen mwy o gyfleusterau ‘tai gyda chefnogaeth’ gyda chartrefi un llofft gyda chefnogaeth i bobl ddigartref. Gall y gefnogaeth fod ar y safle neu yn symudol ei natur.
13	Tai gyda chefnogaeth – ieuenctid	Fel rhan o’r cyfrifoldeb fel Rhiant Corfforaethol, mae diffyg presennol yn y nifer o gartrefi sydd ar gael i’w cynnig i ieuenctid sydd yn gadael ein gofal yn ddeunaw oed. Mae diffyg hefyd yn y nifer unedau “tai gyda chefnogaeth” ar gyfer cartrefu ieuenctid sydd angen cymorth gan y Cyngor i fyw’n annibynnol.
14	Tai gyda chefnogaeth - henoed	Parhau gyda’r rhaglen o fuddsoddi mewn Tai Gofal Ychwanegol ac ystyried cynlluniau ar raddfa lai mewn ardaloedd eraill, o bosib gyda chefnogaeth Warden “symudol” yn cefnogi nifer o safleoedd o’r math yma. Hyn yn arwain at allu parhau i fyw’n annibynnol yn hirach.
15	Tai gyda chefnogaeth – oedolion gydag anableddau dysgu	Moderneiddio darpariaeth sy’n bodoli ar hyn o bryd.
16	Cartrefi addas i blant sydd ag anableddau corfforol	Mewn rhai achosion mae galluogi i blentyn fyw gartref gyda chyfleusterau gofal arbenigol yn golygu fod angen cyflawni addasiadau sylweddol i’w tai. Byddwn yn rhoi ystyriaeth i bob ateb allasai fod yn ymarferol ar gyfer trigolion Gwynedd mewn sefyllfaoedd fel hyn, boed hynny drwy ariannu addasiadau sylweddol, sicrhau mwy o ddarpariaeth arbenigol mewn datblygiadau newydd neu brynu/datblygu tai arbenigol ein hunain os fydd angen.
17	Tŷ hyblyg ar gyfer gofynion arbenigol dros dro	Ar adegau nid ydym yn gallu cartrefu rhai plant sy’n barod i adael gofal ysbyty. Mewn achosion lle na fu cyfle i gynllunio opsiynau cartrefu addas ymlaen llaw byddai tŷ hyblyg y gellid ei ddefnyddio i gwrdd ag anghenion cartrefu am gyfnod dros dro yn gwneud gwahaniaeth sylweddol i’r teuluoedd hyn.

18	Ychwanegiad i'r grantiau addasu tai (DFG)	Mae'r Cyngor eisoes yn cyllido grantiau i alluogi addasiadau i dai pobl sydd ag anableddau corfforol. Fel rhan o'n gwaith yn y maes yma rydym ar hyn o bryd yn cynnig benthyciad ar gyfer addasiadau yn ogystal â'r grant statudol gan fod hwnnw wedi ei gyfyngu i £36,000. Bydd y Cyngor yn parhau i reoli cynlluniau addasu fel hyn gan roi cefnogaeth arbenigol i'r teuluoedd gyflawni'r gwaith.
19	Grantiau i berchnogion tai aml ddaliadaeth (HMO)	Gwella'n gallu i sicrhau fod yr adeiladau hyn yn ddiogel ac o safon dderbyniol i breswylwyr drwy gynnig grantiau i wella'r adeilad. Hyn law yn llaw gyda gwaith gorfodaeth gan y Cyngor.
20	Diogelwch yn y Cartref	Cyflawni mân waith addasu (gosod canllaw, rampiau bychan ayb) er mwyn gwneud cartrefi'n ddiogel i breswylwyr barhau i fyw yn annibynnol yn hirach. Y gwaith yma wedi ei allanoli ar hyn o bryd.
21	Camau gorfodaeth brys i ddelio gyda sefyllfaoedd argyfyngus	Hwyluso gwaith gorfodaeth pan nad yw perchnogion tai yn cydymffurfio i gywiro peryglon. Defnyddir yr arian i wneud gwaith atgyweirio hanfodol i sicrhau iechyd a diogelwch y preswylwyr neu atal ymddygiad gwrth gymdeithasol mewn tai gwag.
22	Grantiau Prynwyr Tro Cyntaf	Grantiau ar gyfer helpu prynwyr tro cyntaf adnewyddu tai gweigion i safon byw.
23	Eithriad treth cyngor ar dai gwag i brynwyr tro cyntaf	Ymestyn y cyfnod eithrio o dalu treth Cyngor ar dai gwag gan roi cyfnod ychwanegol i brynwyr tro cyntaf i gyflawni gwaith adfer hanfodol cyn y gellir meddiannu'r tŷ.
24	Benthyciadau i wneud gwaith brys	Nawdd ariannol i deuluoedd ar incwm isel i wneud gwaith gwella hanfodol i'w tai e.e. cywiro nam trydanol, atal to rhag gollwng ayb
25	Tai Gwag – Cymorth i berchnogion	Grant i berchnogion tai gwag ddod â'r tŷ yn ôl i ddefnydd gydag amodau ynghlwm i'r grant yn sicrhau bod hawliau enwebu tenantiaid yn aros gyda'r Cyngor am o leiaf 5 mlynedd. Y cynllun hwn sydd hefyd yn rhoi ffynhonnell o dai ar gyfer y cynllun lesu preifat a gynigir gan yr Uned Digartrefedd
26	Benthyciadau di gost i wella cyflwr tai	Benthyciadau ariannol i bobl leol wella tai mewn sydd mewn cyflwr gwael ar hyn o bryd.
27	Pecynnau cefnogaeth i landlordiaid preifat	Mae ein gallu i gartrefu unigolion digartref yn ddibynnol ar gefnogaeth y Cymdeithasau Tai a landlordiaid preifat. Mae angen pecyn cefnogaeth i landlordiaid preifat os am eu hannog i gynnig tenantiaeth i rai sy'n

		ddigartref. Mae'r Llywodraeth yn treialu pecyn cefnogaeth fel hyn ar hyn o bryd.
28	Hwb Iechyd Penygroes	Datblygiad cymysg a fyddai'n cynnwys unedau byw gyda chefnogaeth ynghyd â gwasanaethau iechyd/gofal lleol.
29	Frondeg, Caernarfon	Ystyried cynyddu'r nifer o unedau byw yn Frondeg, Caernarfon fel rhan o ail ddatblygiad o'r safle.
30	Cefnogaeth Tenantiaeth arbenigol	Mae cefnogi tenantiaid i barhau yn eu cartrefi yn rhan hanfodol o'n strategaeth i atal digartrefedd. Os na allwn atal digartrefedd yna byddwn angen cynyddu ymhellach ein hopsiynau llety dros dro a darparu mwy o gartrefi a chefnogaeth, sydd yn gostus. Mae'r ganran o denantiaethau dan fygythiad oherwydd materion iechyd meddwl ar gynnydd yn flynyddol ac mae angen cynyddu'r arbenigedd o fewn y tîm i gynorthwyo'r unigolion bregus hyn i osgoi colli eu tenantiaeth.
31	Bod yn barod i gyflawni	Os am gyflawni ein dyhead i wynebu'r her o ddarparu cartrefi addas i bobl Gwynedd yna byddwn angen buddsoddi i sicrhau fod y capasiti gennym i gyflawni a gwireddu yn y maes hwn. Bydd hynny'n golygu cynyddu'r adnodd sydd ar gael ar hyn o bryd er mwyn cyflymu'n gallu i gyflawni.
32	Prynu tir adeiladu ar gyfer y dyfodol	Mae gennym rhai safleoedd datblygu eisoes yn ein perchnogaeth a fydd yn ein galluogi i gychwyn ar ein cynlluniau mewn rhai ardaloedd lle mae'r angen gan drigolion lleol yn glir. Ond os am barhau wedi hynny, byddwn angen bod yn barod i ymateb yn gyflym i brynu tir adeiladu pan fydd y cyfle'n codi yn y lleoliadau cywir.
33	Bod yn barod i arloesi	Sefydlu proses o asesu cyfleoedd newydd drwy gydol oes y cynllun er mwyn sicrhau nad ydym yn colli cyfleoedd i ymgeisio am arian grant, gwireddu cyfleoedd a fydd yn codi ar hap, datblygu achosion busnes newydd, asesu dulliau arloesol o ddatblygu tai ayb