

## CABINET CYNGOR GWYNEDD



|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Dyddiad y cyfarfod:</b>       | <b>Chwefror 16, 2021</b>                               |
| <b>Aelod Cabinet perthnasol:</b> | <b>Cyng Craig ab Iago</b>                              |
| <b>Swyddog Cyswllt:</b>          | <b>Dafydd Gibbard - Pennaeth Tai ac Eiddo</b>          |
| <b>Teitl yr Eitem:</b>           | <b>Cynllun Prynu Tai i'w gosod i drigolion Gwynedd</b> |

### Y Penderfyniad a geisir

Gofynnir i'r Cabinet:

- Gymeradwyo'r achos busnes dros fuddsoddi £15.4m i brynu oddeutu 100 o dai i'w gosod i drigolion Gwynedd ar rent fforddiadwy gyda phob pryniant i fod yn dangos ei hyfywdra ariannol ei hun ar sail achos wrth achos.
- Fod y Pennaeth Tai ac Eiddo mewn ymgynghoriad a'r Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol a'r Pennaeth Cyllid yn adolygu y trefniadau statudol ar gyfer gweithredu y Cynllun yn dilyn Cyhoeddi Canllawiau Diwygiedig ar Gyfrif Refeniw Tai gan y Llywodraeth ac yn adrodd ymhellach i'r Cabinet petai angen penderfyniadau ychwanegol

### Cefndir

- Yn ei gyfarfod ar yr 15fed o Ragfyr bu'r Cabinet gymeradwyo'r Cynllun Gweithredu Tai 2020/21 i 2026/27 â'r egwyddor o brynu tai oddi ar y farchnad ar gyfer eu gosod ar rent i drigolion Gwynedd.
- Mae'r gallu ariannol i greu'r Cynllun Gweithredu Tai yn deillio'n bennaf o'r penderfyniad i sefydlu Premiwm Treth Cyngor ar gyfer ail gartrefi ond mae'r Cynllun hefyd yn amlgu cyfle i fynd a'n dyheadau yn y maes yma gam ymhellach drwy fenthycy'n ddarbodus er mwyn ariannu pryniant oddeutu 100 o dai i'w gosod i drigolion Gwynedd.
- Fe nodwyd yn yr adroddiad Cabinet y bydd y cynllun Prynu i Osod yn destun adroddiad ac achos busnes penodol gan fod y cynllun yn seiliedig ar fenthyciad darbodus. Diben yr adroddiad hwn yw cyflwyno'r achos busnes dros weithredu'r cynllun hwnnw.

### Crynodeb o'r angen am y Cynllun Prynu i Osod

- Mae'r Cynllun Gweithredu Tai yn amlinellu'r pum her sy'n ein wynebu yn y maes tai yng Ngwynedd heddiw ac yn gosod allan sut y byddwn yn ceisio mynd i'r afael â phob un o'r heriau hyn. Dwy o'r heriau hyn oedd "*Sicrhau fod tai cymdeithasol ar gael i bawb sydd angen un*" a bod "*Cartref pawb yng Ngwynedd yn fforddiadwy iddynt*".
- Yn y Cynllun Gweithredu Tai amlygwyd fod y ddwy her uchod yn deillio o'r angen i gyfarch y canlynol yng Ngwynedd:
  - Ar hyn o bryd mae dros 2000 o drigolion Gwynedd wedi cofrestru cais am dŷ cymdeithasol gyda'r galw yn uchel ym Mangor, Caernarfon, Dolgellau, Llŷn, Porthmadog a Thywyn. Mae'r amser cyfartalog sydd angen ei ddisgwyl cyn cael cynnig tŷ cymdeithasol yn gyson dros 400 diwrnod. Mae diffyg stoc o dai un a dwy lofft yn arbennig, ond mae'r galw yn uchel ar gyfer pob math o annedd.

b. Mae'r Asesiad Marchnad Tai Lleol diweddaraf yn amlinellu'r hyn sy'n amlygu ei hun yn y rhan helaethaf o gymunedau Gwynedd heddiw, sef bod prisiau tai cyfartalog y tu hwnt i gyrraedd trigolion y cymunedau hynny. Mae 59% o drigolion Gwynedd wedi eu prasio allan o'r farchnad dai lleol ac mae'r bwlch rhwng yr incwm canolraddol a'r incwm sydd ei angen i allu benthys swm digonol i brynu cartref yng Ngwynedd ar gynydd. Mewn nifer o achosion mae lefelau rhent uchel yn cyfyngu ar allu bobl i gynilo digon o flaendal i brynu tŷ.

c. Bu'r Gwaith Ymchwil ar Dai Gwyliau amlygu fod y galw am dai yng Ngwynedd o du allan i'r Sir yn cael dylanwad ar brisiau tai ond hefyd y cyflenwad o dai sydd ar gael i drigolion lleol, gyda dros 10% o dai'r Sir yn dai gwyliau.

6. I grynhoi mae'r galw am dai rhent fforddiadwy yn llawer uwch na'r cyflenwad o dai sydd ar gael o fewn y Sir ar hyn o bryd.
7. Amlygwyd yn y Cynllun Gweithredu Tai y gallai prynu tai oddi ar y farchnad er mwyn eu gosod i drigolion lleol wneud cyfraniad tuag at fynd i'r afael â'r sefyllfa yma.

### Y Cynllun Prynu i Osod

8. Cysyniad syml y cynllun hwn prynu tai oddi ar y farchnad pan fo cyfleon yn codi, eu hadnewyddu/uwchraddio ac yna ad-ennill y buddsoddiad hwnnw yn ôl drwy incwm rhent dros gyfnod o flynyddoedd. Byddai prynu tai sydd ar werth ar hyn o bryd yn ddull gymharol gyflym o gynyddu'r nifer o dai cymdeithasol a thai fforddiadwy ac yn un o'r mesurau all helpu i gynyddu y cyfleon i bobl Gwynedd gael tŷ o fewn eu cymuned.
9. Isod fe amlinellir economeg y cynllun gyda dwy enghraifft:

### Enghraifft 1 – Prynu ac Atgyweirio cyn-dŷ cymdeithasol

10. Mae'r tablau isod yn crynhoi'r model ariannol ar gyfer prynu ac atgyweirio 1 cyn-dŷ cymdeithasol sydd ar y farchnad heddiw yng Ngwynedd.
11. Mae Tabl 1. yn crynhoi'r costau ynghlwm â'r pryniant ac yn rhoi amcangyfrif bras o'r costau atgyweirio ar sail asesiad pen-desg o'i gyflwr.

**Tabl 1.** Costau Prynu ac Atgyweirio

|  |                 |
|--|-----------------|
| Pris Gofyn                                   | £115,000        |
| Costau Cyfreithiol                           | £1,000          |
| Treth (3%)                                   | £3,450          |
| Costau Atgyweirio (gan gynnwys 5% wrth gefn) | £15,750         |
| <b>Cyfanswm</b>                              | <b>£135,200</b> |
|  |                 |
| Amserlen atgyweirio                          | 6 mis           |

12. Nodir yr incwm blynyddol disgwylidig yn Tabl 2. isod. Mae'r lefel rhent blynyddol yn seiliedig ar lefel rhent cymdeithasol yn yr ardal.

**Tabl 2.** Incwm disgwylidig

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Lefel Rhent Blynyddol<br>(ar sail rhent cymdeithasol ardal Arfon ar hyn o bryd)  | £5,107<br>(£98.21/wythnos) |
| Addasiad ar gyfer cyfnodau gwag  | 1%                         |
| Addasiad ar gyfer risg o drwg-ddyledion  | 1%                         |
| <b>Lefel Rhent Blynyddol ar ôl addasu ar gyfer cyfnodau gwag a dyledion drwg</b> | <b>£5,005</b>              |

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Chwyddiant blynyddol                 | <b>2%</b> |
| Cynnydd blynyddol uwchlaw chwyddiant | <b>0%</b> |

13. Mae Tabl 3 isod yn nodi'r costau gweithredol ynghlwm â chynnal a rheoli'r eiddo. Defnyddir cyfraddau arferol ar gyfer maes gwaith hwn. Mae swm wedi ei neilltuo ar gyfer cynnal a chadw ymatebol a gwaith statudol o flwyddyn 1 ymlaen. O gofio y byddwn wedi ymgymryd â gwaith atgyweirio/uwchraddio ar y cychwyn, o flwyddyn 10 ymlaen fe neilltuir cronfa ar gyfer gwaith cynnal a chadw cynlluniedig, sef gwaith angenrheidiol pan fo elfennau o'r tŷ yn dod i ddiwedd eu hoes defnyddiol. Bydd hyn yn golygu y gallwn warchod yr ased ac ymestyn ei oes defnyddiol am ddegawdau i ddod.
14. Yng nghyswllt rheoli tenantiaethau byddwn yn anelu i geisio cyd-weithio gyda'r Cymdeithasau Tai Lleol ond byddwn hefyd yn asesu ymarferoldeb a hyfywdra ariannol cyflawni'r gwaith hwn yn fewnol cyn penderfynu pa opsiwn sy'n cynnig y gwerth gorau i'r Cyngor.

**Tabl 3.** Costau Refeniw disgwylidig

|  |               |
|--|---------------|
| Cost Cynnal a Chadw Cylchol ac Ymatebol                                  | £450          |
| Costau Rheoli  | £500          |
| <b>Cyfanswm Costau Gweithredol Blwyddyn 1</b>                            | <b>£950</b>   |
| Cost Cynnal a Chadw Cynlluniedig (Bl. 10 ymlaen)                         | £1,150        |
| <b>Cyfanswm Costau Gweithredol Blwyddyn 10 (heb ystyried chwyddiant)</b> | <b>£2,100</b> |
| Chwyddiant blynyddol   | 2%            |
| Cynnydd blynyddol uwchlaw chwyddiant                                     | 1%            |

15. Felly, gellir crynhoi'r achos busnes yn Nhabl 4. isod lle gwelir fod yr incwm rhent disgwylidig yn fwy na digonol i gyfarch y costau gweithredol disgwylidig. Mae Tabl 4. yn amlinellu'r gwariant net blynyddol ym mlynyddyn 1, 25 a 50:

**Tabl 4.** Gwariant Net Blynyddol

| <b>Pennawd Gwariant (wedi addasu ar gyfer chwyddiant yn unol a Tablau 2. a 3.)</b> | <b>Blwyddyn 1</b> | <b>Blwyddyn 25</b> | <b>Blwyddyn 50</b> |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|
| Cost Cynnal a Chadw Cylchol ac Ymatebol  | £464              | £942               | £1,973             |
| Costau Rheoli  | £515              | £1,047             | £2,192             |
| Cost Cynnal a Chadw Cynlluniedig   | £0                | £1,887             | £3,095             |
| <b>Cyfanswm Costau Gweithredol</b>   | <b>£979</b>       | <b>£3,876</b>      | <b>£7,260</b>      |
| Incwm Rhent* (*wedi ei addasu ar gyfer cyfnodau gwag a drwg-ddyledion)             | £-5,105           | -£8,212            | -£13,472           |
| <b>Gwariant Net</b>  | <b>-£4,126</b>    | <b>-£4,336</b>     | <b>-£6,212</b>     |

16. Pe byddem yn ariannu'r buddsoddiad drwy fenthycy dros gyfnod o 50 mlynedd, sef y cyfnod a argymhellir gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ad-dalu buddsoddiad mewn tai, ar sail cyfradd llog o 1.7%, sydd ar gael i'r Cyngor heddiw, byddai hynny'n arwain at gostau benthycy o £63,211, neu £1,264 y flwyddyn. Fel yr amlygir yn Tabl 5. mae yna warged blynyddol digonol i gyfarch yr ad-daliadau benthycy a chostau llog yn llawn dros gyfnod o 50 mlynedd.

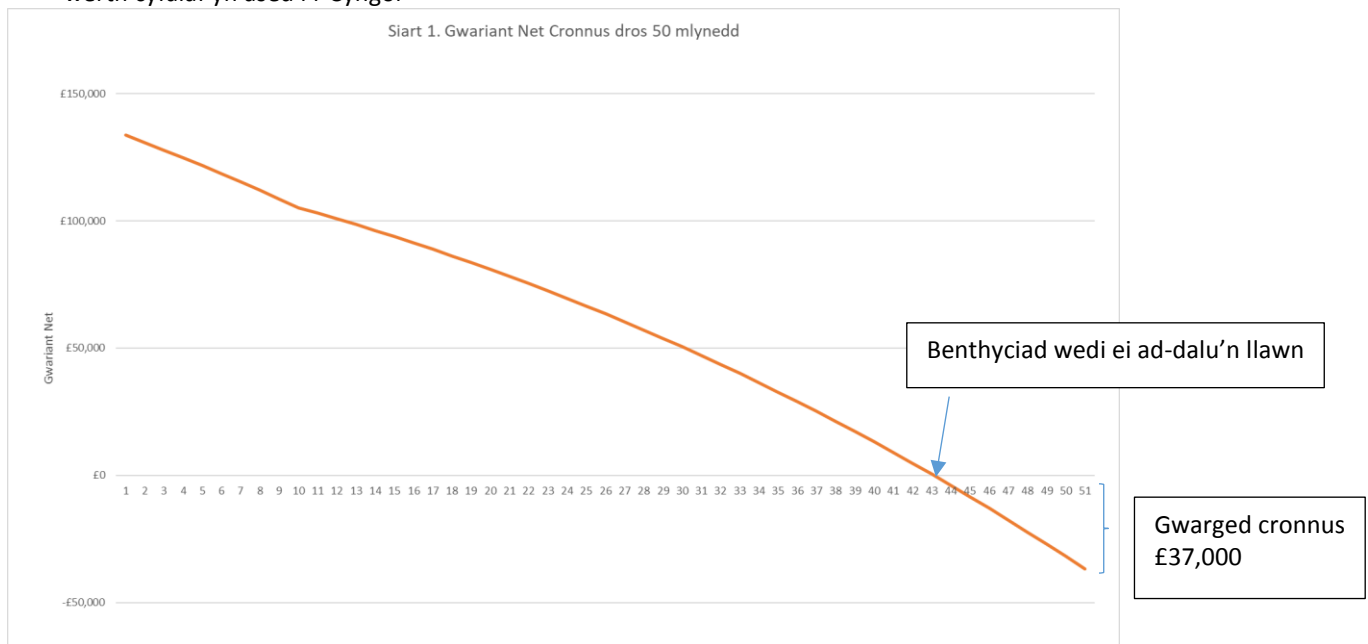
**Tabl 5.** Sefyllfa blynyddol gan gynnwys ad-dalu benthyciad

|              | <b>Blwyddyn 1</b> | <b>Blwyddyn 25</b> | <b>Blwyddyn 50</b> |
|--------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Gwariant Net | <b>-£4,126</b>    | <b>-£4,336</b>     | <b>-£6,212</b>     |

|                                  |               |               |                |
|----------------------------------|---------------|---------------|----------------|
|                                  |               |               |                |
| Ad-daliad premiwm benthycia      | £2,704        | £2,704        | £2,704         |
| Llog                             | £1,264        | £1,264        | £1,264         |
| <b>Cyfanswm Costau Benthycia</b> | <b>£3,968</b> | <b>£3,968</b> | <b>£3,968</b>  |
|                                  |               |               |                |
| <b>Gwahaniaeth</b>               | <b>-£158</b>  | <b>-£368</b>  | <b>-£2,244</b> |

17. Ar sail y buddsoddiad cychwynnol arfaethedig (Tabl 1.) a'r tafluniadau incwm a costau gweithredol yn Tablau 2 a 3, rhagwelir y byddwn wedi gorffen talu'r benthyciad yn ôl yn llawn ym mlwyddyn 43, fel yr amlygir yn Siart 1.

18. Ymhen 43 o flynyddoedd felly byddai'r Cyngor berchen yr ased ac yn elwa o'r incwm am weddill oes yr ased. Ym mlwyddyn 50 er enghraifft, mi fydd yr ased wedi cynhyrchu gwarged cronus o £37k a bydd ei werth cyfalaf yn ased i'r Cyngor



## Enghraifft 2 – Tŷ i'w isod am rhent canolraddol

19. O ddefnyddio'r un model ariannol ar gyfer gwerthuso tŷ sydd ar werth ar y farchnad agored (sydd ddim yn gyn dŷ cymdeithasol) ac yn addas i'w osod am rhent canolraddol (hynny yw, lefel rhent sydd yn fwy na rhent cymdeithasol ond oddeutu 20% yn llai na rhent marchnad agored) mae'r tablau isod yn crynhoi y tafluniad ariannol ar gyfer enghraifft o'r fath:

20. Rhan amlaf gellir disgwyl pris gofyn yn uwch o gymharu a cyn dy-cymdeithasol. Mae amcangyfrif bras o'r costau atgyweirio ac uwchraddio wedi ei wneud ar sail asesiad pen-desg o'i gyflwr.

**Tabl 6. Costau Prynu ac Atgyweirio**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Pris Gofyn                                   | £150,000        |
| Costau Cyfreithiol                           | £1,000          |
| Treth (3%)                                   | £4,500          |
| Costau Atgyweirio (gan gynnwys 5% wrth gefn) | £15,750         |
| <b>Cyfanswm</b>                              | <b>£171,250</b> |
|  |                 |
| Amserlen atgyweirio                          | 6 mis           |

21. Mae Tabl 7. isod yn amlinellu'r incwm disgwylidig. Mae'r lefel rhent wedi ei selio ar Gyfraddau Lwfans Tai Lleol ar gyfer Gogledd Orllewin Cymru. Dyma'r lefel isafswm tebygol, gyda'r lefel yn amrywio yn ddiabynnol ar lefelau rhent y farchnad agored mewn gwahanol ardaloedd.

22. **Tabl 7.** Incwm disgwylidig

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Lefel Rhent Blynyddol<br>(ar sail Lwfans Tai Lleol Gogledd Orllewin Cymru)        | £6,283<br>(£120.82/wythnos) |
| Addasiad ar gyfer cyfnodau gwag   | 1%                          |
| Addasiad ar gyfer risg o drwg-ddyledion   | 1%                          |
| <b>Lefel Rhent Blynyddol ar ôl addasu ar gyfer cyfnodau gwag a drwg-ddyledion</b> | <b>£6,158</b>               |
| Chwyddiant blynyddol  | <b>2%</b>                   |
| Cynnydd blynyddol uwchlaw chwyddiant  | <b>0%</b>                   |

23. Rhagwelir Costau refeniw tebyg i'r model cymdeithasol ar wahân i wariant cynnal a chadw cynlluniedig. Mae'r gyllideb yn gysylltiedig a gwerth yr eiddo, ac felly'n gost uwch yn yr achos yma er mwyn adlewyrchu disgwyliadau tenantiaid o ystyried y byddant yn talu rhent canolraddol..

**Tabl 8.** Costau Refeniw disgwylidig

|  |               |
|--|---------------|
| Cost Cynnal a Chadw Cylchol ac Ymatebol                                  | £450          |
| Costau Rheoli  | £500          |
| <b>Cyfanswm Costau Gweithredol Blwyddyn 1</b>                            | <b>£950</b>   |
| Cost Cynnal a Chadw Cynlluniedig (Bl. 10 ymlaen)                         | £1,500        |
| <b>Cyfanswm Costau Gweithredol Blwyddyn 10 (heb ystyried chwyddiant)</b> | <b>£2,450</b> |
| Chwyddiant blynyddol   | 2%            |
| Cynnydd blynyddol uwchlaw chwyddiant                                     | 1%            |

24. Fel sy'n cael ei amlygu yn Tabl 9. isod mae'r incwm rhent disgwylidig yn fwy na digonol i gyfarch y costau gweithredol disgwylidig. Mae Tabl 9. yn amlinellu'r gwariant net blynyddol ym mlwyddyn 1, 25 a 50:

**Tabl 9.** Gwariant Net Blynyddol

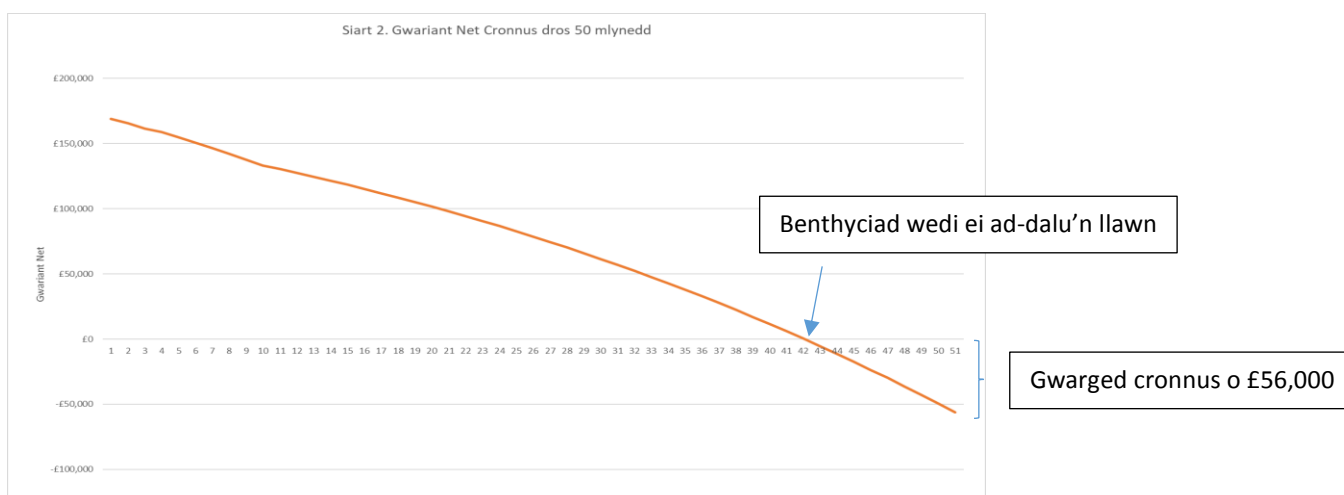
| <b>Pennawd Gwariant<br/>(wedi addasu ar gyfer chwyddiant yn unol a Tablau 2. a 3.)</b> | <b>Blwyddyn<br/>1</b> | <b>Blwyddyn<br/>25</b> | <b>Blwyddyn<br/>50</b> |
|--|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Cost Cynnal a Chadw Cylchol ac Ymatebol  | £464                  | £942                   | £1,973                 |
| Costau Rheoli  | £515                  | £1,047                 | £2,192                 |
| Cost Cynnal a Chadw Cynlluniedig   | £0                    | £2,461                 | £4,037                 |
| <b>Cyfanswm Costau Gweithredol</b>   | <b>£979</b>           | <b>£4,450</b>          | <b>£8,202</b>          |
| Incwm Rhent*<br>(*wedi ei addasu ar gyfer cyfnodau gwag a drwg-ddyledion)              | -£6,281               | -£10,102               | -£16,574               |
| <b>Gwariant Net</b>  | <b>-£5,302</b>        | <b>-£5,652</b>         | <b>-£8,372</b>         |

25. Pe byddwn yn ariannu'r buddsoddiad drwy fenthycu dros gyfnod o 50 mlynedd yna, ar sail cyfradd llog o 1.7%, sydd ar gael i'r Cyngor heddiw, fe fydda hynny'n arwain at gostau benthyg o £80,065, neu £1,601 y flwyddyn. Fel yr amlygir yn Tabl 10. mae yna warged blynyddol digonol i gyfarch yr ad-daliadau benthyg a chostau llog yn llawn dros gyfnod o 50 mlynedd.

**Tabl 10.** Sefyllfa blynyddol gan gynnwys ad-dalu benthyciad

|                                  | Blwyddyn 1     | Blwyddyn 25    | Blwyddyn 50    |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Gwariant Net                     | <b>-£5,302</b> | <b>-£5,652</b> | <b>-£8,372</b> |
| Ad-daliad premiwm benthycia      | £3,425         | £3,425         | £3,425         |
| Llog                             | £1,601         | £1,601         | £1,601         |
| <b>Cyfanswm Costau Benthycia</b> | <b>£5,026</b>  | <b>£5,026</b>  | <b>£5,026</b>  |
| <b>Gwahaniaeth</b>               | <b>-£276</b>   | <b>-£626</b>   | <b>-£3,346</b> |

26. Ar sail y buddsoddiad cychwynnol arfaethedig (Tabl 6.) a'r tafluniadau incwm a costau gweithredol yn Tablau 7 a 8, rhagwelir y byddwn wedi gorffen talu'r benthyciad yn ôl yn llawn ym mlwyddyn 42, fel yr amlygir yn Siart 2.
27. Ymhen 42 o flynyddoedd felly fe fydda'r Cyngor berchen yr ased ac yn elwa o'r incwm am weddill oes yr ased. Ym mlwyddyn 50 er enghraifft, mi fydd yr ased wedi cynhyrchu gwarged cronus o £56,000 a bydd ei werth cyfalaf yn ased i'r Cyngor.



28. Yn naturiol, mi fydd yr union fuddsoddiad fydd ei angen i brynu ac atgyweirio tai yn amrywio dros amser ac yn ddibynnol ar eu lleoliad a'u cyflwr cyffredinol. Yn yr un modd, mi fydd lefelau rhent yn amrywio yn ddibynnol ar maint a defnydd yr eiddo, gyda mwy o hyblygrwydd o ran lefelau rhent canolraddol na'r rhenti cymdeithasol.
29. Mae'n sefyll wrth rheswm felly y bydd ar achos fusnes yn amrywio ar gyfer pob eiddo ac mae'n anrffod y bydd angen ystyried pob buddsoddiad yn unigol ac achos wrth achos. Cynigir felly fod pob pryniant yn dangos ei hyfywdra ariannol ei hun ac yn ad-dalu'r buddsoddiad gwreiddiol o fewn 50 mlynedd fel a ddangosir yn enghraifft 1 a 2 yn yr adroddiad hwn.
30. Mi fydd rhai achosion busnes yn well na'u gilydd, a gellir canolbwyntio ar yr achosion busnes gorau a'r lleoliadau lle mae tystiolaeth glir fod galw am dai o'r fath. Fodd bynnag, gall achosion godi ble mae angen cyfarch angen neu galw penodol mewn ardal a gall prisiau tai yr ardal honno fod tu hwnt i gyrhaeddiad yr achos busnes a gyflwynir yn yr adroddiad hwn. Gan fod prisiau tai ar gynydd eto ar hyn o bryd, mae'n bosib hefyd y bydd hynny'n arwain at wthio'r buddsoddiad gwreiddiol y tu hwnt i'r symiau sydd dan ystyriaeth gennym ar hyn o bryd.
31. Os na fydd datrysiad hyfyw arall, mae'n bosib y bydd angen ystyried defnyddio adnoddau'r Cynllun Gweithredu Tai i gefnogi'r cynllun dan amgylchiadau o'r fath. Ar hyn o bryd mae'r cyllid fydd ar gael dros

oes y Cynllun hwnnw wedi ei ymrwymo yn barod er mwyn gweithredu cynlluniau eraill. Fodd bynnag, pe bai cyllid ychwanegol yn dod ar gael e.e. o grantiau, tanwario ar gynlluniau eraill neu incwm uwch o'r premiwm treth Cyngor, yna gellid ystyried sefydlu cronfa i gyfarch y costau atgyweirio ac uwchraddio ynghlwm i'r cynllun Prynu i Osod hwn. Byddai hynny'n galluogi ad-dalu'r buddsoddiad cychwynnol mewn cyfnod byrrach neu'n caniatáu gallu prynu tai o werth uwch pe bai'r angen yn codi. Byddai unrhyw newid fel hyn i'r achos busnes a gyflwynir yn yr adroddiad hwn yn destun adroddiad pellach i'r Cabinet yn y dyfodol.

32. Nodir proffil buddsoddi arfaethedig yn Tabl 11 isod ar gyfer cyflawni'r uchelgais sydd wedi ei amlinellu yn y Cynllun Gweithredu Tai, sef prynu oddeutu 100 o dai i'w gosod:

**Tabl 11.** Proffil buddsoddi arfaethedig:

| 2021/22 | 2022/23 | 2023/24 | 2024/25 | 2025/26 | 2026/27 | Cyfanswm |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| £1m     | £2.88m  | £2.88m  | £2.88m  | £2.88m  | £2.88m  | £15.4m   |

### Hawliau Cyfreithiol

33. Mae Rhan 9 o'r Ddeddf Tai 1985 yn rhoi'r grym i'r Cyngor, fel "awdurdod Tai" i ddarparu tai drwy gaffael tir ar gyfer adeiladu, adeiladu tai, a phrynu tai. Dyma'r pŵer cyfreithiol y byddwn yn ei ddefnyddio yng nghyswllt tai cymdeithasol.
34. Mae'r pŵer yma yn benodol gysylltiedig â Chyfrif Refeniw Tai, ac mae Llywodraeth Cymru yn adolygu canllawiau o ran hawliau Cyngorau i brynu ac adeiladu heb ail-agor Cyfrif Refeniw ar hyn o bryd. Mi fydd trafodaethau ar hyn y parhau hefo'r Llywodraeth ac os bydd yn newid, yna byddwn angen ystyried effaith unrhyw ganllawiau newydd yng nghyd-destun y cynlluniau yma. Yn dilyn Trosglwyddo Stoc Gwynedd i Gartrefi Cymunedol Gwynedd ( Adra) gwnaethpwyd cyfarwyddyd gan Llywodraeth Cymru yn cau Cyfrif Refeniw Tai Gwynedd yn ffurfiol yn unol a darpariaethau Adran 74 o Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989. I grynhoi rhoddwyd arweiniad gan y Llywodraeth ar y pryd y byddai modd rhoi hawl i'r Cyngor ddal hyd at 50 o dai oedd wedi eu darparu dan Adran 9 gan hepgor angen i ail sefydlu cyfrif refeniw Tai.
35. Rydym wedi derbyn barn gyfreithiol arbenigol sydd yn datgan fod modd mynd ati i ddarparu tai canolradd drwy ddefnyddio pwerau amgen i Ddeddf Tai 1985 i gyflawni y nod o ddarparu tai canolraddol, ar hyn o bryd argymhellir defnyddio pŵer llesiant cyffredinol o dan Rhan 2 o'r Ddeddf Llywodraeth Leol 2000 i brynu tai ar gyfer rhent canolraddol
36. Fodd bynnag mae Ddeddf Llywodraeth Leol ac Etholiadau ( Cymru) 2021 bellach wedi derbyn cyd-syniad Brenhinol. Mae Rhan 2 o'r Ddeddf pan ddaw i rym yn rhoi pŵer cymhwysedd cyffredinol i'r Cyngor fydd yn disodli y pŵer llesiant cyffredinol Yn y cyd-destun yma ni fydd yn newid yn effeithio yn benodol ar yr amcanion a gall weithio o blaid yr awdurdod. Ond, mae'n briodol tynnu sylw at y newid statudol arfaethedig sydd yn dod i rym yn ystod cyfnod gweithredu'r Cynllun.
37. Fel y cydnabyddir yn canllawiau statudol Llywodraeth Cymru ar ddefnydd y pŵer llesiant cyffredinol, mae cynllun i ddarparu tai fforddiadwy o safon da yn ffactor allweddol sy'n cyfrannu at wella llesiant ac yn datgan "mae ehangder y pŵer llesiant yn golygu y gall awdurdodau lleol ddibynnu arno fel 'pŵer dewis cyntaf' os oes unrhyw amheuaeth ynghylch a fyddai'r pwerau presennol yn eu galluogi i gymryd camau penodol neu gyflawni gwasanaeth penodol." Ymhellach, mae'r canllawiau hefyd yn nodi y dylai awdurdodau lleol "edrych i'r pŵer llesiant yn y lle cyntaf wrth fwrw ymlaen â mesurau sy'n debygol o hyrwyddo a gwella llesiant ". Ond, rhaid dal sylw hefyd fod y pwerau yma yn ddarostyngedig i unrhyw gyfyngiadau statudol sydd eisoes mewn bodolaeth. Noda'r cyngor arbenigol bod angen cyfiawnhau yn ofalus defnyddio y pwerau yma yn hytrach nag Adran 9 o Ddeddf Tai . Ar hyn o bryd mae'r Llywodraeth yn ymgynghori ar ganllawiau newydd ar y Cyfrif Refeniw Tai a deallir fod bwriad i ganiatáu Cyngor ddarparu hyd at gyfanswm o 200 o dai tu allan i'r gyfundrefn Cyfrif Refeniw Tai. Nid oes arweiniad penodol ar y pŵer cymhwysedd cyffredinol yng Nghymru ar hyn o bryd ond rhaid bod yn fyw i angen ail ymweld a union fecanwaith daprau y prosiect yma wrth i'r sefyllfa yma ddatblygu a chael ei egluro.

### **Polisi dyrannu tai**

38. Bydd dyraniad tai cymdeithasol yn cyd-ymffurfio a'r Polisi Gosod Tai Cyffredin presennol ond bydd angen sefydlu polisi o'r newydd ar gyfer dyrannu tai canolraddol, yn unol a'r gofyn yn Rhan 167 o'r Ddeddf Tai 1996.
39. Rhagwelir y bydd y polisi gosod hwnnw yn dilyn yr un egwyddorion â'r Polisi Gosod Tai Cyffredin, sef blaenoriaethu cysylltiad lleol ynghyd â'r angen am dŷ. Eisoes mae polisiau o'r fath yn cael eu gweithredu yng Ngwynedd o dan fanner Tai Teg hefyd.
40. Cyn penderfynu ar y polisi gosod mwyaf addas ar gyfer tai rhent canolraddol bydd adroddiad pellach yn cael ei gyflwyno er ystyriaeth y Cabinet yn dilyn ymgynghori pellach.

### **Risgiau ac Ystyriaethau eraill**

41. Nid fydd cyflawni'r cynllun o'r fath heb ei risgiau wrth gwrs, ond a safbwynt risgiau ariannol fe reolir y prif risgiau i'r Cyngor gan y ffaith y bydd pob pryniant yn cael ei ystyried yn unigol oddi mewn y fframwaith a osodir yn yr adroddiad hwn.
42. Adnabyddir y prif risgiau i'r Cynllun Prynu i Osod fel â ganlyn:
  - ❖ Cynnydd mewn cyfraddau llog yn effeithio hyfywedd achosion busnes.
  - ❖ Methiant i osod y tai / cyfnodau gwag uwch yn effeithio a'r derbynriad incwm
  - ❖ Methiant i gwrdd a Safonau Ansawdd Tai Cymru
  - ❖ Deddfwriaeth / Rheoliadau newydd yn effeithio hyfywedd achosion busnes
  - ❖ Cynnydd ym mhrisiau tai
  - ❖ Cynnydd mewn costau adeiladu
  - ❖ Diffyg cyflenwad o dai yn dod ar y farchnad
43. Mae yna risg cyfunol hefyd petai nifer o'r risgiau uchod yn dod i fodolaeth. Fodd bynnag, mae'r ffaith y byddwn yn llunio achos busnes unigol ar gyfer pob pryniant yn golygu y bydd unrhyw risg ariannol i'r Cyngor yn isel gan na fyddem yn parhau gyda'r buddsoddiad os na fydd yr achos busnes yn hyfyw ar y pryd.

### **Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol**

44. Mae'r adroddiad yma yn ganlyniad uniongyrchol o'r Cynllun Gweithredu a fabwysiadwyd gan y Cabinet yn Rhagfyr 2020 ac oedd wedi ei baratoi yn unol â egwyddorion y Ddeddf.

### **Deddf Cydraddoldeb 2010**

45. Mae'r adroddiad yma yn ganlyniad uniongyrchol o'r Cynllun Gweithredu a fabwysiadwyd gan y Cabinet yn Rhagfyr 2020 ac mae yn adlewyrchu canfyddiadau yr Aseiad Cydraddoldeb a baratowyd ar gyfer sefydlu y Cynllun.

### **Casgliadau**

46. O weithredu'r cynllun hwn yn llwyddiannus, ar ddiwedd cyfnod 6 mlynedd ein Cynllun Gweithredu Tai bydd y Cyngor yn berchen ar oddeutu 100 o dai fydd ar gael i'w gosod i drigolion lleol.
47. Ar ddiwedd y cyfnod ad-dalu'r buddsoddiad gwreiddiol, bydd y Cyngor yn parhau yn berchennog ar yr asedau hyn ac yn parhau i fwynhau incwm rhent blyneddol.
48. Os fyddwn yn casglu fod y cynllun yn gweithio'n ddi-rwystr yna gellir rhoi ystyriaeth i gynyddu'r nifer tai y byddwn yn eu prynu. Ar y llaw arall, os fydd yr amgylchiadau yn newid a'n bod yn darganfod rhwystrau na ellir eu rhagweld ar hyn o bryd, yna mae'r ffaith y byddwn yn asesu hyfywdra ariannol



pob pryniant achos wrth achos yn golygu na fyddwn yn parhau gyda'r buddsoddiad oni bai fod y pryniant yn cyd-fynd gyda'r egwyddorion sydd wedi eu hamlygu yn yr achos busnes hwn. Y naill ffordd neu'r llall, byddai newid o'r fath yn arwain at adroddiad pellach i'r Cabinet.

**Barn yr Aelod Lleol:** Ddim yn fater lleol

**Barn y Swyddogion Statudol:**

**Y Swyddog Monitro:**

Mae'r adroddiad yn cyfeirio at yr ystyriaethau cyfreithiol sydd yn ynghlwm 'ar Cynllun arfaethedig. Nodir bod elfen o waith pellach i'w ddatblygu pan fydd arweiniad diwygiedig gan y Llywodraeth ar agwedd Cyfrif Refeniw Tai. Mae hyn yn fater gellir ei gyfarch a'i adolygu wrth symud ymlaen a'r Cynllun ond rhaid bod yn barod i roi sylw pellach fel rhan o ddatblygu ein trefniadau.

**Swyddog Cyllid Statudol:**

Rwyf wedi cydweithio gyda'r awdur wrth ddatblygu'r model 'Prynu Tai i'w Gosod' ac yn cadarnhau'r ffeithiau fel y'i cyflwynir yn yr adroddiad.

Mae'r model yma'n ddibynnol ar nifer o dybiaethau, a'i lwyddiant ariannol angen i'r ffactorau fod cystal â'n rhagdybiaethau. Fodd bynnag, er mwyn sicrhau fod tai cymdeithasol ar gael i drigolion Gwynedd, fel mae'r adroddiad yn cyfaddef ym mharagraff 31, efallai bydd angen defnyddio elfen o adnoddau'r Gronfa Gweithredu Tai.

Nodir prif risgiau'r 'Cynllun Prynu Tai i'w Gosod' ym mharagraffau 41 - 43 o'r adroddiad: risg o ergyd ariannol o gynydd mewn cyfraddau llog neu gyfnodau gwag, a risgiau eraill (fel cynnydd mewn prisiau tai) fyddai'n rhwystro cynnydd, gan fydd pryniant pob eiddo unigol yn ddarostyngedig i gael achos busnes hyfyw.

Byddai'r tai yn cael eu prynu dan ran 9 o Ddeddf Tai 1985, sydd yn caniatáu i'r Cyngor ddal hyd at 50 o dai heb ail-sefydlu Cyfrif Refeniw Tai. Byddai costau gwaharddol ynghlwm â rhedeg Cyfrif Refeniw Tai, felly bydd gallu'r Cyngor i brynu a gosod 100 o dai (dros 6 mlynedd) yn amodol ar gael rheoliadau newydd (gw. paragraff 37 o'r adroddiad)