

ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CRAFFU GOFAL

Dyddiad:	Mawrth 17, 2022
Teitl:	Diweddariad ar y Cynllun Gweithredu Tai
Pwrpas:	Diweddarau'r Pwyllgor ar weithrediad y Cynllun Gweithredu Tai
Swyddog cyswllt:	Carys Fôn Williams, Pennaeth Adran Tai ac Eiddo
Aelod Cabinet:	Cyng. Craig ab Iago

1. Cyflwyniad / Cefndir

1.1 Pwrpas yr adroddiad hwn yw cynnig diweddariad ar rai o brif brosiectau'r Cynllun Gweithredu, gan fanylu ar yr hyn sydd wedi digwydd, ar y gweill ac wedi'i gynllunio ar gyfer y misoedd nesaf.

1.2 Yn ei gyfarfod ar 15 Rhagfyr, 2020, cymeradwyodd y Cabinet **Gynllun Gweithredu Tai 2020/21-2026/27** – Cynllun gwerth £77m ac sy'n cynnwys 33 o brosiectau mewn 5 maes allweddol:

- Sicrhau fod neb yn ddigartref yng Ngwynedd
- Cynyddu'r cyfleoedd i drigolion Gwynedd gael tenantiaeth mewn tŷ cymdeithasol
- Helpu trigolion Gwynedd i fod yn berchen ar gartref yn eu cymuned
- Tai Gwynedd yn amgylcheddol gyfeillgar
- Tai Gwynedd yn cael dylanwad cadarnhaol ar iechyd a llesiant trigolion y Sir

1.3 Nod y Cynllun Gweithredu Tai yw "Sicrhau bod gan bobl Gwynedd fynediad at gartref addas o safon, sy'n fforddiadwy ac sy'n gwella eu hansawdd bywyd".

1.4 Mae cynnydd da i'w weld ers mabwysiadu'r Cynllun ym mis Ebrill 2021:

- **89 tŷ cymdeithasol** wedi'i adeiladu
- **41 tŷ gwag** wedi dod yn ôl i ddefnydd
- **38 uned i'r digartref** wedi neu wrthi'n cael eu codi
- **13 grant prynwyr tro cyntaf** wedi'u rhoi er mwyn adnewyddu tai gwag
- **142 o grantiau addasiadau tai** wedi'u dyrannu i alluogi i bobl anabl barhau i fyw yn eu cartref

1.5 Yn ôl cyfrifiannell '*Housing Health Cost*', amcangyfrifir bod y gefnogaeth a roddwn trwy'r grantiau addasiadau tai wedi arbed **£1,227,826 i'r Gwasanaeth Iechyd Gwladol**, a **£9,746,668 i gymdeithas** ers 2019.

1.6 Yn sgil hyn i gyd, mae dros **1754 o bobl Gwynedd** wedi derbyn cymorth i fyw mewn tŷ yn lleol hyd yma.

2. Golwg ar brosiectau a meysydd unigol

Maes/ prosiect:	Datblygu ein tai ein hunain, prynu tai preifat a phrynu tir adeiladu ar gyfer y dyfodol	Cyfeirnod	3a, 3b, 3ff
2.1. Cefndir			
2.1.1. Mae'r tri phrosiect hwn yn edrych ar gynyddu'r cyfleoedd sydd ar gael i bobl Gwynedd gael berchen neu rentu tŷ sy'n addas ar gyfer eu hanghenion, naill ai trwy brynu tai preifat a'u gosod ar rent canolraddol,			

prynu cyn-dai cymdeithasol a'u gosod ar rent cymdeithasol (cynlluniau 2c a 3b y Cynllun Gweithredu Tai), neu brynu tiroedd ar gyfer adeiladu arnynt yn y dyfodol (cynllun 3ff y Cynllun Gweithredu Tai).

2.1.2. O weithredu'r cynlluniau prynu ac adeiladu tai yn llwyddiannus, ar ddiwedd cyfnod 6 mlynedd y Cynllun Gweithredu Tai bydd y Cyngor wedi codi oddeutu 100 o dai ac wedi prynu 100 arall fydd ar gael i'w gosod i drigolion lleol.

2.1.3. Rhaid nodi bod y farchnad dai yn hynod gystadleuol ar hyn o bryd, ac mae'n golygu bod nifer o'r tai sydd o fewn ein cyrraedd yn ariannol yn cael eu gwerthu am bris uwch neu wedi diflannu cyn i swyddogion allu ymweld â hwy. Mae'r un yn wir am brynu tiroedd hefyd.

2.2. Beth sydd wedi digwydd / ar y gweill

2.2.1. Lanswyd cysyniad '**Tŷ Gwynedd**', ein gweledigaeth ar gyfer y math o dai fyddwn yn eu hadeiladu yn rhan o brosiect 3a (*Datblygu ein tai ein hunain er mwyn cynyddu'r cyfleoedd i drigolion Gwynedd gystadlu yn y farchnad dai*) ym mis Chwefror.

2.2.2. Bydd pob 'Tŷ Gwynedd' yn ynni-effeithiol, yn hyblyg, yn amgylcheddol-gyfeillgar ac wedi'u hadeiladu'n gynaliadwy.

2.2.3. Mae'r cynlluniau ar gyfer y datblygiad cyntaf (ar safle hen Ysgol Babanod Coed Mawr, Bangor) wedi'i hyrwyddo ac wedi agor i ymgynghoriad cyhoeddus ar hyn o bryd, fydd yn agored am fis.

2.2.4. O ran **prynu tai a phrynu tiroedd**, mae gwaith helaeth eisoes wedi digwydd y tu ôl i'r llenni hyd yma, er enghraifft mae swyddogion wedi ymweld â nifer helaeth o eiddo/tiroedd ar draws y Sir gyda golwg i'w prynu, ac yn parhau i wneud hynny.

2.2.5. Anfonwyd llythyrau at dros 300 o berchnogion tai gwag ar draws y Sir i drafod y potensial o'u gwerthu i ni, fodd bynnag dim ond 7 ymateb cadarnhaol a gafwyd bryd hynny, a dim ond un oedd yn addas i'w brynu.

2.2.6. Ynghyd â'r tŷ hwn, mae swyddogion yn edrych i brynu tua 10 o dai eraill, gyda threfniadau ymweld, ymchwil i gostau a chasglu'r wybodaeth angenrheidiol yn mynd rhagddo ar hyn o bryd.

2.2.7. Yn ychwanegol at hyn, mae pryniant 3 thŷ wrthi'n mynd trwy'r camau cyfreithiol ac rydym yn gobeithio gallu cwblhau yn fuan iawn.

2.2.8. O ran **prynu tiroedd**, mae gennym diroedd yn Llanystumdwy, Llanberis a Rhoshirwaun yr ydym yn bwriadu eu datblygu, ac mae swyddogion wrthi'n trafod prynu tiroedd yn ardal Pen Llŷn a de Meirionnydd ar hyn o bryd. Ni ellir manylu arnynt eto oherwydd natur sensitif y trafodaethau.

2.3 Beth yw'r camau nesaf

2.3.1 **Datblygu ein tai ein hunain:** Bydd yr ymgynghoriad ar gynlluniau 'Tai Gwynedd' Coed Mawr yn cau ganol Mawrth ac, yn ddibynnol ar ganlyniadau'r ymgynghoriad, byddwn yn cyflwyno cais cynllunio llawn ddechrau'r gwanwyn.

2.3.2 **Prynu tai a thiroedd:** Bwriedir parhau chwilio am dai a thiroedd addas i'w prynu ar draws y Sir. I'r perwyl hwn, rydym yn bwriadu llythyru rhagor o berchnogion tai gwag (rhai na chysylltwyd â hwy yn yr ymarferiad diwethaf) i ofyn a fyddent yn ystyried gwerthu'r eiddo i ni.

Tŷ Gwynedd: <https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Tai/Cynllun-T%c5%b7-Gwynedd-%e2%80%93-Coed-Mawr-Bangor.aspx>

Gwybodaeth ychwanegol:



Unedau a ddatblygir trwy'r datblygiad	10	Nifer o bobl a helpir (uchafswm)	46
---------------------------------------	----	----------------------------------	----

Maes/prosiect:	Ymgynghori gyda'r cyhoedd i sefydlu anghenion tai	Cyfeirnod	3c
2.4. Cefndir			
<p>2.4.1. Pan luniwyd y Cynllun Gweithredu Tai yn wreiddiol, bwriadwyd lansio ymgynghoriad cyhoeddus unigol, ond penderfynwyd ar lefel gorfforaethol y byddai'r Ymgynghoriad Anghenion Tai yn cael ei gynnwys yn rhan o un ymarferiad ymgynghori corfforaethol dan faner 'Dweud eich Dweud Gwynedd: Ardal Ni 2035', dan arweiniad yr Adran Economi a Chymuned.</p>			
2.5. Beth sydd wedi digwydd / ar y gweill			
<p>2.1.1. Cydweithiodd y Adran gyda'r Gwasanaeth Cyfathrebu i lunio'r cwestiynau er mwyn sicrhau bod y dull cwestiynu yn gyson ac yn debygol o ddod â'r canlyniadau mwyaf gwerthfawr allan o'r ymatebion.</p> <p>2.1.2. Mae'r holiadur bellach yn gyhoeddus ar wefan y Cyngor ac mae 247 ymateb wedi'i dderbyn mewn llai nag wythnos.</p>			
2.6. Beth yw'r camau nesaf			
<p>2.6.1. Bydd yr ymatebion yn cael eu dadansoddi gyda chymorth y Gwasanaeth Ymchwil a Dadansoddeg</p> <p>2.6.2. Gobeithiwn allu cymryd "darlun" o'r sefyllfa o gwmpas mis Ebrill/Mai, ond byddwn yn cadw'r holiadur yn fyw er mwyn rhoi'r cyfle i gymaint â phosib o drigolion Gwynedd ei gwblhau a galluogi i ni gael y darlun llawnaf o'r sefyllfa</p>			
Gwybodaeth ychwanegol:			
Dolen i'r ymgynghoriad: https://dweudeichdweud.gwynedd.llyw.cymru/			

2.7. Cefndir

- 2.7.1. Mae'r Cynllun Gweithredu Tai yn cynnwys nifer o gynlluniau sy'n ymwneud â rhoi neu dderbyn grantiau.
- 2.7.2. Er enghraifft, mae'r grantiau a roddwn i bobl Gwynedd trwy gynlluniau 5f (*Diogelwch yn y Cartref*) a 5ff (*Addasiadau i wneud tai yn gartrefi addas i unigolion ag anableddau*) yn caniatáu i bobl anabl allu parhau i fyw yn ddiogel yn eu cartref.
- 2.7.3. Rydym hefyd yn rhoi grantiau i brynwyr tro cyntaf sy'n galluogi iddynt adnewyddu tai gweigion i safon byw derbyniol (cynllun 3dd yn y Cynllun Gweithredu Tai).

2.8. Beth sydd wedi digwydd / ar y gweill

- 2.8.1. **5f a 5ff:** Yn ystod y flwyddyn ddiwethaf, cwblhawyd 142 o addasiadau. Roedd hyn yn cynnwys 70 o addasiadau i risiau neu osod gadeiriau esgyn a gosod 12 o rampiau ynghyd a chodi estyniadau neu addasu ystafelloedd presennol i greu ystafelloedd gwlyb pwrpasol.
- 2.8.2. **3dd:** Yn ddiweddar, llwyddwyd i ddenu £3m tuag at gynlluniau Tai Gwag er mwyn prynu a dod â thair gweigion yn ôl i ddefnydd yng Ngwynedd. Mae 22 cais yn fyw ar hyn o bryd, a 45 o ymholiadau yn cael eu prosesu. Mae'r rhain ym mhob cornel o'r Sir, o Fangor i Dywyn, ac o Nefyn i'r Bala.

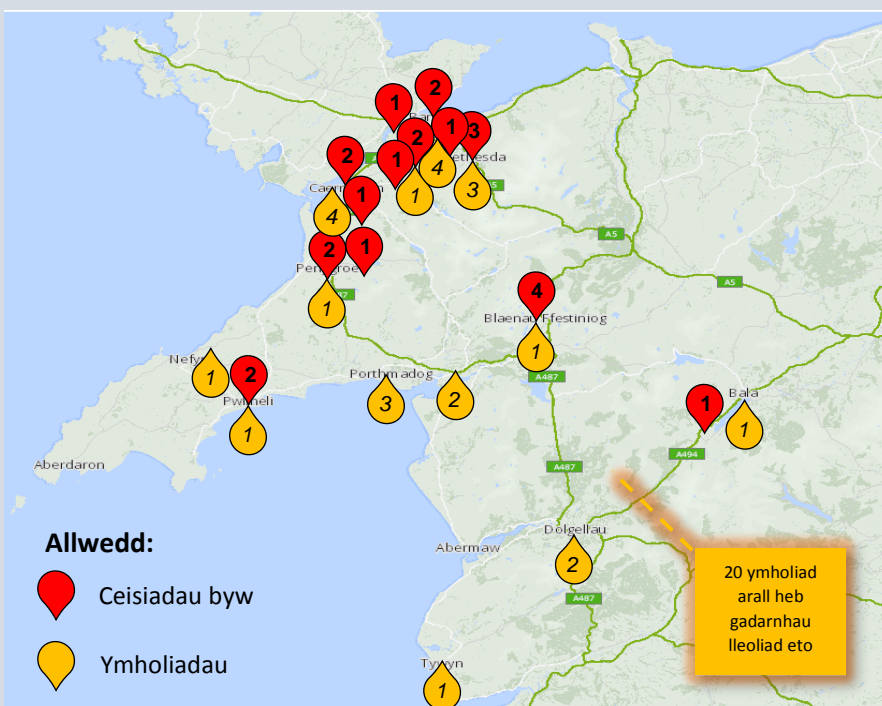
2.9. Beth yw'r camau nesaf

- 2.9.1. Parhau i dderbyn a phrosesu ceisiadau

2.10. Heriau a wynebwyd

- 2.4.1. Mae wedi bod yn her ymateb i **gynnydd sylweddol ym mhrisiau deunyddiau arbenigol** (megis grisiau esgyn) a ddaeth yn sgil Brexit a Covid.
- 2.4.2. Mae'r farchnad i weld wedi sefydlogi fymryn ond mae'r amser a gymerir i gwblhau rhai addasiadau i dai wedi codi o'r herwydd.

Grantiau Tai Gwag i Brynwyr Tro Cyntaf



Gwybodaeth ychwanegol:

Allwedd:

- Ceisiadau byw
- Ymholiadau

Ceisiadau byw:

Bangor (2); Bethesda a Thregharth (4); Blaenau Ffestiniog (3); Bontnewydd (1); Caernarfon (2); Deiniolen (2); Groeslon (1); Llanuwchllyn (1); Penisarwaun (1); Penygroes (2); Pwllheli (2); Y Felinheli (1)

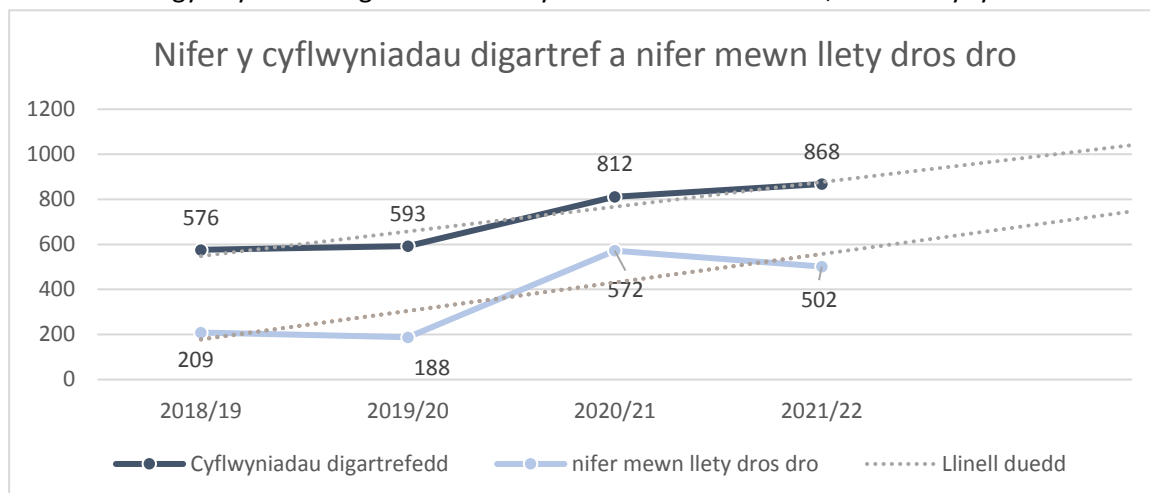
Ymholiadau:

Bangor (4); Bethesda (3); Blaenau Ffestiniog (1); Caernarfon (4); Deiniolen (1); Dolgellau (2); Penrhyndeudraeth (2); Penygroes (1); Pistyll (1); Porthmadog (3); Pwllheli (1); Tywyn (1); Y Bala (1)

20 ymholiad arall heb gadarnhau lleoliad eto

2.1. Cefndir

2.1.1. Mae'r nifer o gyflwyniadau digartref a dderbyniwn ar ei uchaf erioed, ac wedi cynyddu 51% ers 2018:



2.1.2. Ar 14 Ionawr, 2022, roedd 712 o unigolion yn ddigartref yng Ngwynedd, a 254 o'r rheiny mewn llety dros dro.

2.1.3. Gosododd Lywodraeth Cymru ofyniad statudol ar Awdurdodau Lleol i gartrefu unrhyw un a gyflwynai'n ddigartref dros gyfnod y pandemig ac, yn ddiweddar, gwnaethpwyd y gofyniad hwnnw'n ofyniad parhaol.

2.1.4. Golyga hynny y bydd nifer y cyflwyniadau digartref yn parhau ar y lefelau presennol ac yn debygol o godi eto (fel yr awgryma llinell duedd y graff uchod). Mae'n debyg na welwn y nifer yn gostwng i lefelau cyn 2020 eto.

2.1.5. Mae'r Adran yn ymateb i bob cais a gyflwynir, ac wedi gallu cynyddu capasiti'r Unedau Digartrefedd yn ddiweddar er mwyn ymdopi â'r cynnydd uwch.

2.1.6. Er mwyn ymdopi â'r cynnydd hwn, mae'r Cynllun Gweithredu Tai yn nodi nifer o gynlluniau i fynd â'r afael â'r sefyllfa, ac mae sawl prosiect eisoes wedi dechrau ac yn parhau i wneud cynnydd da, gydag ambell un wedi gorffen.

2.2. Beth sydd wedi digwydd / ar y gweill

2.2.1. Manylir ar ambell ddatblygiad sydd ar y gweill neu sydd wedi cwblhau isod:

<u>Tŷ Adferiad, Porthmadog</u>			
Llety â chefnogaeth i ferched sy'n ddigartref, y cyntaf o'i fath yng Ngwynedd. Agorodd ei ddrysau yn Hydref 2021, ac mae 6 o ferched yn derbyn cefnogaeth yno ar hyn o bryd.			
Unedau a ddatblygir trwy'r datblygiad	6	Nifer o bobl a helpir (uchafswm)	6
<u>Caertref, Segontium, Caernarfon</u>			
4 "pod" hunangynhaliol ar gyfer unigolion digartref sydd ag anghenion dwys. Mae'r podiau wedi'u hadeiladu yn defnyddio technoleg <i>Passivhaus</i> sy'n golygu bydd y defnydd ynni yn hynod o isel. Mae'r adeiladu wedi gorffen ac mae'r contractwyr wrthi'n cwblhau manion sy'n weddill. Bwriedir i'r tenantiaid cyntaf symud i mewn yn ystod y misoedd nesaf.			
Unedau a ddatblygir trwy'r datblygiad	4	Nifer o bobl a helpir (uchafswm)	4
<u>137 Stryd Fawr, Bangor</u>			
Mae'r datblygiad hwn, ar y cyd ag Adra a Thai Gogledd Cymru, yn darparu llety gyda chefnogaeth i unigolion allu cynnal tenantiaethau parhaol yn y dyfodol.			
Unedau a ddatblygir trwy'r datblygiad	12	Nifer o bobl a helpir (uchafswm)	12
<u>Safle hen Ysgol Glan Wnion, Dolgellau</u>			
Mae'r contractwyr bellach wedi dechrau ar eu gwaith, ac yn bwriadu dymchwel yr adeilad presennol yn yr wythnosau nesaf. Bydd y datblygiad hwn yn cynnig llety â chefnogaeth i unigolion digartref gyda'u tenantiaeth, fydd yn dysgu'r sgiliau perthnasol iddynt allu cynnal tenantiaethau yn y dyfodol.			

Unedau a ddatblygir trwy'r datblygiad	5	Nifer o bobl a helpir (uchafswm)	5
<u>Llety i deulu ac unigolyn, Pwllheli</u>			
Mae'r gwaith hwn ar y gweill ar hyn o bryd, a gobeithiwn yn bydd wedi'i gwblhau erbyn diwedd mis Mawrth. Unwaith eto, bydd y datblygiad hwn yn cefnogi unigolion digartref i allu cynnal tenantiaethau parhaol yn y dyfodol.			
Unedau a ddatblygir trwy'r datblygiad	2	Nifer o bobl a helpir (uchafswm)	3
<u>35 Ffordd y Coleg, Bangor</u>			
Mae'r cynllun hwn yn datblygu eiddo yn Ffordd Y Coleg, Bangor yn eiddo gyda thri fflat oedd yn segur ers blynyddoedd lawer. Bydd yr eiddo yn cefnogi unigolion gydag amryw anghenion ac angen cefnogaeth tenantiaeth ddwys, ac yn cynnwys swyddfa, cegin ac ystafell gyfarfod ar yr is-lawr ar gyfer staff arbenigol. Bydd y datblygiad yn cael ei reoli ar y cyd â Chymdeithas Tai Gogledd Cymru, a bydd yn barod o fewn y 6-8 wythnos nesaf.			
Unedau a ddatblygir trwy'r datblygiad	3	Nifer o bobl a helpir (uchafswm)	3
2.3. Beth yw'r camau nesaf			
2.3.1. Bu'r Adran yn llwyddiannus yn eu bid am grant am gymorth ariannol i roi pecynnau cefnogaeth landlordiaid at ei gilydd. Bydd y pecynnau gwahanol yn anelu i ddenu ymrwymiad landlordiaid preifat i'n cynorthwyo i letya pobl ddigartref.			
2.4. Heriau a wynebwyd			
2.1.1. Mae denu contractwyr i dendro dros y flwyddyn ddiwethaf wedi bod yn her, a phan fo cwmnïau'n tendro, mae hynny'n aml yn uwch o lawer na'r gyllideb sydd wedi'i gosod. Er enghraifft, er i 19 contractwr fynegi diddordeb mewn un cais am dendr, dim ond 2 dendr a dderbyniwyd. Roedd un o fewn y gyllideb ac roedd y llall 32% yn uwch.			
2.1.2. Er mwyn ceisio ymateb i'r sefyllfa hon, mae'r Adran wedi arbrofi gyda maint rhai ceisiadau am dendr ac mae canlyniadau cychwynnol hyn i weld yn addawol.			
2.1.3. Her arall yw ymateb i brisiau llawer uwch am ddeunyddiau adeiladu , megis coed.			
2.1.4. Rydym yn amcangyfrif bod angen ychwanegu 20-25% at amcan-gostau er mwyn adlewyrchu'r farchnad yn realistig ar hyn o bryd.			

Maes/ prosiect:	Siop Un Stop	Cyfeirnod	6
2.2. Cefndir			
2.2.1. Bwriad y Siop Un Stop ydy ymateb i'r heriau sy'n wynebu trigolion wrth gyflwyno ceisiadau yn ymwneud â thai.			
2.2.2. Trwy sefydlu Siop Un Stop, rhoddir cyfleoedd i ddeall anghenion ein cwsmeriaid yn well a gwella'r ffordd yr ydym yn casglu, coladu a defnyddio'r wybodaeth sy'n deillio o'r ymholiadau hynny.			
2.2.3. Byddwn yn gallu defnyddio'r wybodaeth i hysbysu rheolwyr ar gyfer cynllunio ac addasu eu darpariaeth yn y dyfodol, a pha wasanaethau ychwanegol gallwn eu cynnig ac ym mha ffyrdd y darparwn hwy.			
2.2.4. Disgwylir y bydd sefydlu'r Siop un Stop yn cyfrannu at ein cynlluniau i redeg gwasanaethau mwy effeithiol ynghyd â chwilio am gyfleoedd i wneud gwell defnydd o adnoddau.			
2.3. Beth sydd wedi digwydd / ar y gweill			
2.3.1. Penodwyd Arweinydd Tîm ar gyfer y Siop un Stop ym mis Chwefror			
2.3.2. Mae'r Arweinydd wrthi'n cynnal gwaith ymgysylltu gyda phartneriaid mewnol ac allanol er mwyn deall yr anghenion a'r ymholiadau.			
2.4. Beth yw'r camau nesaf			
2.4.1. Y camau nesaf fydd adnabod modelau gwahanol ar gyfer gweithrediad yr uned newydd a fydd hefyd yn cynnwys y strwythur ar gyfer y tîm.			
2.4.2. Bydd y camau nesaf hefyd yn cynnwys ystyriaeth ar gyfer datrysiadau technegol. Bydd angen casglu gwybodaeth gyson, gynhwysfawr a chyfredol mewn un system i ddarparu'r cyngor perthnasol.			

- | |
|--|
| <p>2.4.3. Yn ogystal, bydd angen datblygu rolau staff a'u hyfforddi i'w galluogi i ddarparu'r gwasanaeth yn effeithiol</p> <p>2.4.4. Bydd canfyddiadau'r gwaith sgopio hwn yn arwain at gyflwyno adroddiad ar yr opsiynau gwahanol, ac yn cynnwys argymhelliad ar y ffordd ymlaen.</p> |
|--|

3. SYMUD YMLAEN

- 3.1. Fel sy'n amlwg o'r cynnwys uchod, mae gwaith dygn yn digwydd ar gynlluniau'r Cynllun Gweithredu Tai ac mae swyddogion yn gweithio'n galed ar waith paratoi a braenaru tir er mwyn gallu symud ymlaen gyda nifer o gynlluniau.
- 3.2. Er hynny, rydym yn cydnabod bod angen **cyfathrebu mwy ar negeseuon a llwyddiannau'r Cynllun.**
- 3.3. Felly, yn ogystal â'r camau nesaf a amlygir yn y tablau uchod, byddwn yn edrych ar gynllun cyfathrebu ar gyfer y Cynllun Gweithredu Tai yn y ei gyfanrwydd.
- 3.4. Ar gyfer Aelodau Etholedig y Cyngor, rydym eisoes wedi sefydlu tudalen ar y Mewnrwyd Aelodau er mwyn cyhoeddi newyddion, diweddariadau a gwybodaeth sy'n deillio o'r Cynllun Gweithredu Tai. Mae'r dudalen hon yn cael ei diweddarau'n gyson gyda newyddion, ystadegau a gwybodaeth am ddatblygiadau all fod o ddefnydd a diddordeb i Aelodau.
- 3.5. Rydym hefyd wrthi'n cydweithio gyda'r Gwasanaeth TG i greu system gofnodi ar gyfer y Cynllun Gweithredu Tai fydd yn gweithredu fel bas data ar gyfer holl wybodaeth am ddatblygiadau'r Cynllun. Bydd hyn yn caniatáu i arweinwyr a rheolwyr prosiect gael darlun wrth-y-funud o'r data a'r cynnydd, yn ogystal ag adnabod risgiau a rhwystrau yn gynnar er mwyn ceisio eu datrys.

Byddwn yn croesawu cyfle i ddychwelyd at y Pwyllgor Craffu yn y dyfodol i roi diweddariad pellach ar y weithgarwch y Cynllun Gweithredu Tai.