

CYNGOR SIR CEREDIGION

Adroddiad i'r: Cyngor

Dyddiad y cyfarfod: 3 Mawrth 2022

Teitl: Cynnig Tai Cymunedol

Pwrpas yr adroddiad: Ystyried cynigion ar gyfer cyflwyno Cynllun Tai Cymunedol a fydd yn rhoi gwell llwybr i genedlaethau iau berchen ar eu tŷ eu hunain.

Er: Penderfyniad

Portffolio'r Cabinet ac Aelod y Cabinet: Y Cynghorydd Rhodri Evans, Aelod y Cabinet dros yr Economi ac Adfywio

CEFNDIR:

Ar 29^{ain} Tachwedd 2021 cyflwynodd y Grŵp Annibynnol bapur yn amlinellu gweledigaeth ynghylch creu llwybr i Genhedlaeth Ifanc Ceredigion berchen ar eu tŷ eu hunain. Roedd y weledigaeth wedi'i drafftio mewn ymateb i'r sefyllfa economaidd sy'n wynebu pobl ifanc Ceredigion a'r diffyg cyfleoedd i'w galluogi i brynu eu cartref cyntaf.

Cyflwynwyd tystiolaeth i ddangos mai cyfyngedig yw'r cyfleoedd i bobl ifanc allu prynu cartref cyntaf oherwydd yr economi yng Ngheredigion.

Roedd y Pwyllgor yn gefnogol i'r cynnig ac roedd pawb yn cydnabod yr angen i ddatblygu cynllun a fyddai'n cefnogi ac yn galluogi pobl ifanc i brynu eu heiddo cyntaf a fyddai hefyd o fudd i economi a diwylliant y Sir. Cytunwyd felly:

(i) y cefnogwyd y 'Gweledigaeth ynghylch creu llwybr i Genhedlaeth Ifanc Ceredigion berchen ar eu tŷ eu hunain' ac fe'i trosglwyddwyd i Swyddogion i weithio ar ymarferoldeb y cynllun;

(ii) ar ôl ystyried y cynllun, bod Swyddogion yn dychwelyd i'r pwyllgor gyda'u hargymhellion;

(iii) petai'r cynllun yn cael ei gymeradwyo yn y pen draw gan y Cyngor, byddai'r opsiwn ariannu a ffefrir yn cael ei fodelu i broses flynyddol pennu'r gyllideb.

Mae adroddiad wedi'i ystyried gan y Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol ar 7 Chwefror a chan y Cabinet yn ei gyfarfod dyddiedig 22 Chwefror ac argymhellwyd ei gymeradwyo gan y Cyngor.

PWYNTIAU ALLWEDDOL YN Y WELEDIGAETH

Byddai rhyw fath o gynllun rhannu ecwiti yn cynorthwyo pobl i gael mynediad i'r farchnad. Er bod tai fforddiadwy sy'n bodoli eisoes yn diwallu ystod eang o anghenion yn y Sir, nid oes digon o stoc na mecanweithiau i helpu i ddiwallu'r holl anghenion. Mae angen canolraddol hefyd oherwydd bod tai fforddiadwy sy'n bodoli eisoes yn anhygyrch oherwydd bod llety rhent cymdeithasol yn cael ei flaenoriaethu i'r rheini sydd â'r angen mwyaf a methu â bodloni'r meini prawf cymhwysedd presennol ar gyfer tai fforddiadwy i'w prynu.

Roedd meini prawf cymhwysedd ar gyfer opsiwn newydd yn canolbwyntio ar:

- Eiddo newydd gyda gwerth llai na £250k
- I feddianwyr nad ydynt yn gallu benthyca 20% yn fwy na gwerth y tŷ
- I'r tŷ fod yn unig eiddo meddiannydd
- I'r meddiannydd sydd â chysylltiad lleol trwy enedigaeth, addysg, cyflogaeth a'r cyfnod o amser y mae wedi byw yn y Sir
- Rheoli hyn mewn ffordd debyg i brynwyr presennol tai fforddiadwy.
- Bod cyfran o ecwiti yn cael ei rheoli trwy arwystl ar yr eiddo.

Cyflwynwyd opsiynau i ariannu'r cynllun a oedd yn cynnwys premiwm blynyddol o £200K o'r Grant Cynnal Refeniw. Gellir defnyddio'r £200K i warantu'r ad-daliadau ar fenthyciad banc. Byddai ffigwr o £200K yn codi £2m (yn seiliedig ar bob £100k = gallu i fenthyg £1m). Roedd opsiynau eraill yn cynnwys defnyddio cyllid Grant Tai Cymdeithasol, taliadau cynllunio Adran 106 a phremiymau Ail Gartrefi a Chartrefi Gwag.

Gallai'r Cyngor hefyd ystyried ailgyflwyno cynllun i helpu gyda morgeisi drwy gynnig morgeisi gyda chynllun gwarantu blaendal. Roedd y cynllun blaenorol yn cefnogi pobl i gael morgais am hyd at 80% o'r pris prynu gyda dim ond blaendal o 5% gan y darpar brynwr, gyda'r cyngor yn gwarantu gweddill y blaendal o 15% am hyd at 5 mlynedd.

Daeth y papur i'r casgliad, er bod gan Geredigion broblem sicr o ran yr angen am dai fforddiadwy, mae'n werth nodi bod cryn dipyn o waith wedi'i wneud eisoes ac yn parhau er mwyn cwrdd â'r anghenion hyn. Mae 4000 o gartrefi fforddiadwy ar gael ledled y sir (tua 12% o gyfanswm y stoc dai) a 45 ychwanegol (ar gyfartaledd) yn cael eu darparu bob blwyddyn. Ar hyn o bryd mae'r tîm Polisi Tai yn cynnal Asesiad Ymarferoldeb Strategol ledled y sir i nodi faint o gyfraniadau tai fforddiadwy y gellir eu hystyried o fewn dogfen Adolygu'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI2) ac ymhle. Maen nhw'n gweithio gyda'r tîm Economi ac Adfywio i gwblhau strategaeth ar gyfer hunanadeiladu ac unedau byw/gwaith ar dir sy'n eiddo i'r cyngor. Mae'r tîm Tai yn ystyried modelau cyflawni amgen gan gynnwys ailgyflwyno cynllun Prynu Cartref Lleol a gweithio gyda Banc Datblygu Cymru i sicrhau cyllid ar gyfer hunanadeiladwyr.

Bydd cyflwyno unrhyw gynlluniau yn y dyfodol o fudd i drigolion Ceredigion gan ei fod yn ehangu cwrdd ac argaeledd cynhyrchion fforddiadwy wrth helpu pobl ifanc Ceredigion i gael gafael ar gartrefi.

ARFARNIAD O'R CYNNIG

Angen

Mae'r dystiolaeth a roddwyd gyda'r papur i'r Pwyllgor Craffu ym mis Tachwedd wedi'i diweddarau. Mae'r casgliadau'n aros yr un fath: mae heriau sylweddol o fewn y Sir i'r rheini sy'n ceisio cael gafael ar dai, yn enwedig y rheini sydd am brynu ar y farchnad agored am y tro cyntaf.

Mae tueddiadau diweddar ac yn arbennig y cynnydd yn y galw am eiddo yn y sir wedi ei gyfuno â chyflenwad cyfyngedig, wedi creu 'ffyniant tai' gyda phrisiau tai yn cyrraedd y lefelau uchaf erioed. Mae'r dystiolaeth bod angen cefnogaeth bellach yn glir, yn enwedig o safbwynt fforddiadwyedd a chreu cyfleoedd i bobl fyw ac aros yn y sir. Mae mynd i'r afael â'r materion hyn drwy gynlluniau megis tai dan arweiniad y gymuned yn alinio'n agos â blaenoriaethau tai lleol y Cyngor a Chomisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol.

Opsiynau

Mae swyddogion wedi adolygu'r cynnig ac opsiynau eraill ar gyfer mynd i'r afael â'r materion hyn. Mae'r rhain yn cynnwys rhannu ecwiti, opsiynau rhentu i berchnogi a hunanadeiladu ac ymgymryd â rhywfaint o fodelu ariannol cychwynnol i helpu i lunio barn. Mae'r wybodaeth ganlynol yn crynhoi'r farn gyfredol ar yr opsiynau hynny.

a) Rhannu Ecwiti

Byddai math o gynllun rhannu ecwiti tebyg i'r un a gynigir yn bosibl yn amodol ar rai diwygiadau. Mae rhai dulliau tebyg o weithredu eisoes ar gael yn y Sir e.e. Cymorth i Brynu Cymru, cynlluniau Prynu Cartref a gefnogir gan Lywodraeth Cymru a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Dull gweithredu sydd wedi bod yn llwyddiannus yn y gorffennol yng Ngheredigion ac yn unol ag uchelgeisiau polisi Llywodraeth Cymru a bwriadau'r tîm tai yn y dyfodol, fyddai creu cynllun 'cymorth prynu' lleol. Mae darpar brynwyr cymwys yn cael morgais am 60-80% o'r pris prynu a'r cyngor sy'n berchen ar y gyfran sy'n weddill. Ar adegau y cytunwyd arnynt, gall y meddianwyr, am bris a bennwyd ymlaen llaw, gynyddu cyfran eu perchentyaeth i brynu mwy a mwy o gyfran y cartref. Neu, rywbryd yn y dyfodol pan fyddant yn dewis symud ymlaen a gwerthu'r tŷ, bydd y gyfran ganrannol gychwynnol o'r gwerth wrth werthu yn dod yn daladwy i'r Awdurdod Lleol.

Cyflwynodd y Cyngor gynllun perchnogaeth cost isel tebyg yng nghanol y 1990au. Prynodd unigolion eu heiddo eu hunain gyda morgaisi safonol ac yna ochr yn ochr â hynny rhoddodd y Cyngor fenthyciad di-log hyd at 30% o'r pris prynu. Mae ad-daliad benthyciad yn crisialu wrth werthu, gydag ad-daliad yn seiliedig ar % y benthyciad gwreiddiol yn erbyn y pris prynu gwreiddiol wedyn yn cael ei gymhwyso i'r pris gwerthu. (e.e. benthyciad o £15k yn erbyn pryniant o £50k yn arwain at ad-daliad o £60k os caiff ei werthu nawr am £200k).

Mae yna x28 eiddo o hyd ar ein Cofrestr Perchentyaeth Cost Isel gyda gwerthoedd benthyciad gwreiddiol o £375k ac yn awr yn debygol o fod yn werth o leiaf 4 gwaith

y swm hwn. Mae'r rhain yn cael eu trin fel Derbyniadau Cyfalaf Gohiriedig ar y Fantolen ac yn arwain at Dderbyniad Cyfalaf gwirioneddol pan fydd yr ad-daliad yn crisialu.

Mae profiad hyd yn hyn yn dangos hanes blaenorol o fenthyciadau yn parhau ar waith am gyfnodau hir o amser felly mae'r Cyngor yn elwa o symudiadau hirdymor yn y farchnad eiddo.

Gallai cyllid ar gyfer treial ddod o gronfa wrth gefn Premiymau Perchnogion Ail Gartrefi, dylai hyn fod yn ddigon i ariannu tua 7 i 10 o gyfleusterau benthyca. Yna gellid ychwanegu cyllid pellach drwy ddefnyddio premiymau yn y dyfodol neu ffynonellau eraill.

Byddai angen datblygu capiau a chymhwysedd ymhellach ond maent yn debygol o fod yn debyg i'r rheini yn y cynnig. Fodd bynnag, awgrymir bod meini prawf meddiannaeth yn adlewyrchu rhai'r cynlluniau tai fforddiadwy sy'n bodoli eisoes er mwyn sicrhau bod y rheini sydd mewn gwir angen yn ei ddefnyddio a'i fod yn cydymffurfio â gofynion deddfwriaethol megis Deddf Cydraddoldeb 2010. (Gweler Atodiad 1).

Gan y gallai'r galw fod yn fwy na'r cyflenwad, byddai angen cael nifer neu bot wedi'i gapio i reoli'r galw. Dros amser dylai cyfrannau'r annedd y mae'r Cyngor yn berchen arni gynyddu mewn gwerth gan sicrhau na cholir dim cyfalaf a phan gaiff ei ddychwelyd gellir ei ailgylchu i gefnogi eraill (er bod profiad wedi dangos bod ailgylchu arian yn araf).

Deallir y byddai cynllun o'r fath yn gweithredu'n gyfreithiol fel 2il arwystl ar yr eiddo ac felly ni fyddai angen cytundeb Adran 106. Mae'n broses syml i ddechrau, gan gynnig cam cyflym ymlaen syml i'w reoli. Ymhellach, mae'n dibynnu ar stoc y farchnad dai sy'n bodoli eisoes a stoc y farchnad dai a adeilidir o'r newydd – gan gynnig cyfleoedd i bobl ifanc gael gafael ar y tŷ o'u dewis yn y lleoliad o'u dewis.

b) Rhentu i Berchnogi

Mae dull gweithredu Rhentu i Berchnogi wedi cael ei dreialu mewn nifer o leoliadau gan wahanol asiantaethau tai gyda modelau amrywiol. Yn y bôn yn cynnig opsiwn prynu'n rhannol rhentu'n rhannol. Gyda phobl yn talu cyfran o rent i reolwr y cynllun a chyfran i gwmni morgeisi arferol; ymhen amser adeiladu arian wrth gefn o'r incwm rhenti i'w ddefnyddio fel blaendal pellach i gynyddu cyfran eu perchentyaeth i ganran uwch o berchnogaeth.

Mae Llywodraeth Cymru a chyrrff eraill wedi ceisio gweithredu cynllun tebyg; fodd bynnag, mae hwn bellach wedi dod i ben. I bob pwrpas, talodd y meddianwyr forgais a rhent, ac ar ôl 2 flynedd a chyn 5 mlynedd yn yr eiddo gallent gynyddu cyfran eu perchentyaeth i berchnogaeth lawn trwy adeiladu blaendal trwy'r rhent a dalwyd am fenthycia ychwanegol y morgais. Mae'r eiddo hyn yn dueddol o fod yn rhai a adeilidir o'r newydd i gyfyngu ar ofynion cynnal a chadw'r 'landlord', ac felly mae argaeledd unedau o'r fath wedi'i gyfyngu i ddatblygiadau newydd mewn rhai lleoliadau.

Mewn gwirionedd, mae cynlluniau o'r fath yn profi'n anodd eu rheoli a'u cynnal yn ymarferol, gyda llawer o feddianwyr yn dewis peidio â chynyddu cyfran eu

perchentyaeth a / neu ôl-ddyledion rhent yn achosi problemau sylweddol. Mae ymarferoldeb cynlluniau o'r fath hefyd wedi bod yn anodd gan fod gan siroedd fel Ceredigion yn draddodiadol ardaloedd o rent uchel ac isel gydag ymarferoldeb wedi'i wasgaru'n ddaearyddol iawn a'r cynllun yn cael ei anelu at ddeiliadaethau Canolradd (rhan-berchnogion i bob pwrpas). Mae hyn yn golygu nad ydynt fel arfer yn gymwys ar gyfer Lwfans Tai Lleol hyd yn oed petaent yn cael yr amrywioldeb mewn lefelau rhenti ar draws Ceredigion yn awgrymu mewn nifer o leoliadau na fyddai Lwfans Tai Lleol yn talu eu costau.

Er mwyn bwrw ymlaen â chynllun tebyg i rentu i berchnogi, bydd angen gwaith ymarferoldeb manwl a mecanwaith ar gyfer mynd i'r afael â chynyddu (neu leihau) cyfran perchentyaeth a thalu rhent yn ogystal ag amlinellu pa ganran o rent sydd i bob pwrpas yn arbedion. Byddai angen rhoi sylw hefyd i sefyllfaoedd lle na all ymgeiswyr gynyddu cyfran eu perchentyaeth a / neu fod mewn ôl-ddyledion rhent. Byddai angen i'r Awdurdod Lleol fod yn ymwybodol y byddai goblygiadau o ran adnoddau gyda chynllun o'r fath o ran rheoli tenantiaethau, rheoli arbedion ar gyfer blaendaliadau, cefnogi tenantiaid mewn senario cynyddu cyfran eu perchentyaeth / ôl-ddyledion rhent a phe bai meddianwyr cymwys ymhen amser yn methu â chynyddu cyfran eu perchentyaeth – gweithredu fel landlord gyda goblygiadau cynnal a chadw am byth.

c) Hunanadeiladu

Mae datblygu llwybr hunanadeiladu ar gyfer perchentyaeth fforddiadwy yn flaenoriaeth bresennol gan y Tîm Economi ac Adfywio ac mae prosiect peilot wedi'i gyflwyno i amlinellu'r materion allweddol wrth reoli model o'r fath. Mae rhagor o safleoedd sy'n eiddo i'r cyngor wedi'u nodi a allai fod ar gael ar gyfer plotiau hunanadeiladu ac mae gwaith ar gynllun o'r fath yn parhau gan gynnwys defnyddio'r Gronfa Datblygu Tir ac Adeiladau i gyflwyno cynlluniau o'r fath. Fodd bynnag, mae'n uchelgais tymor hwy, fel partneriaid cyflawni, mae angen cynllunio a gwaith manwl ar ymarferoldeb i sicrhau gwerth cynlluniau o'r fath.

CASGLIADAU

Mae'r Papur a gyflwynwyd i'r pwyllgor craffu blaenorol yn gywir yn tynnu sylw at yr heriau sy'n wynebu'r Sir a'r angen am opsiynau ychwanegol i bobl gael gafael ar dai sydd eu hangen arnynt.

Cydnabyddir, er bod stoc sy'n bodoli eisoes o dros 4000 o gartrefi fforddiadwy (dros 12% o gyfanswm y stoc dai ledled y sir) ar draws Ceredigion o ddeiliadaethau amrywiol, gan gynnwys dros 400 o gynhyrchion 'Deiliadaeth Ganolradd' a ddarparwyd dros y 15 mlynedd diwethaf, yn syml, nid yw'n ddigon i ateb y galw. Fel y nodir, mae'r eiddo sy'n bodoli eisoes wedi'u cyfyngu'n gyffredinol i'r bobl hynny sydd â'r angen mwyaf (Rhentu Cymdeithasol) a'r bobl hynny sy'n gymwys i brynu o dan y cynllun Tai Fforddiadwy. Erys grŵp o bobl y gallwn eu hystyried mewn 'angen canolraddol' sy'n dymuno prynu neu rentu eiddo yn eu cymunedau lleol sydd 'wedi'u prisio allan o'r farchnad' oherwydd y galw cynyddol am eiddo gwledig ac argaeledd unedau fforddiadwy mewn aneddiadau gwledig. Felly cefnogi'r bobl ifanc hyn i aros yn eu cymunedau yw lle gallai 'tai cymunedol' fod o gymorth.

Trwy ddilyn y model Rhannu Ecwiti a amlinellwyd uchod gallai'r Awdurdod Lleol

gefnogi pobl i ddod o hyd i lety addas o'r stoc sy'n bodoli eisoes sef cyfanswm o dros 30,000 o gartrefi yn y lleoliad o'u dewis. Er y byddai'r Cyngor i bob pwrpas yn cynnig benthyciad di-log, a allai gymryd amser i'w grisialu, byddai'r dull gweithredu o fudd i'r Cyngor a'r gwerthwyr.

Gallai'r Cyngor ystyried dull gweithredu 2 elfen:

1. Ailfywiogi/peilot tymor byr i'r tymor canolig. Byddai hwn yn gynnyrch tebyg i rannu ecwiti gan ddefnyddio £650k + sy'n bodoli eisoes o'r Premiwm Ail Gartrefi gan ychwanegu beth bynnag a ychwanegir at y pot eleni. Gallai hyn o bosibl gefnogi'r gyfran ecwiti hyd at 40% o werthoedd cyfartalog y farchnad i 8 ymgeisydd.
2. Tymor canolig i'r tymor hwy: Er mwyn mynd ar drywydd nod o bosibl i wneud gwaith mwy penodol o amgylch safleoedd y mae'r Cyngor yn berchen arnynt, gan fwriadu eu rhyddhau ar gyfer tai canolradd. Byddai hyn o fewn cyfyngiadau'r Cyfrif Refeniw Tai a dealltwriaeth o allu mewnl wrth reoli cynlluniau o'r fath. Byddai angen amser penodedig swyddogion ar gyfer prosiect o'r fath i sicrhau cydsyniadau a rheoli'r broses ond mae hyn eisoes yn cael ei ystyried fel rhan o gylich gwaith y Panel Datblygu Asedau.

Byddai mynd i'r afael â materion yn y ffordd hon yn gweld dull graddol o weithredu gweledigaeth y Grŵp Annibynnol i helpu pobl y Sir gyda manylion y cynllun rhannu ecwiti yn cael eu datblygu a'u cytuno o fewn 12 mis i benderfyniad y Cyngor. Byddai gwaith ar ehangu'r opsiynau sydd ar gael i helpu pobl leol yn digwydd ar yr un pryd â'r nod o gytuno ar fanylion a gweithredu'r rheini ym mlynnyddoedd 2 a 3 y weinyddiaeth wleidyddol newydd.

Oes Asesiad Effaith Integredig wedi ei gwblhau? Os nad oes, dywedwch pam	Mae Asesiad Effaith Integredig yn yr arfaeth yn amodol ar drafodaethau pellach pan fydd y cynllun yn cael ei lunio.
--	---

**Llesiant
Cenedlaethau'r
Dyfodol:**

**Crynodeb:
Hirdymor:
Cydweithio:
Cynnwys:
Atal:
Integreiddio:**

Argymhelliad/argymhellion: Bod y Cyngor yn ystyried yr adroddiad ac yn cytuno:

1. Penderfyniad y Cyngor 24/3/16 Cofnod 12) Adroddiad y Dirprwy Brif Weithredwr ar Breiymau Treth y Cyngor ar gyfer cartrefi gwag hirdymor ac ail gartrefi, pwynt 4 i'w ddiwygio fel a ganlyn:

“4.a) Lefel Premiwm Ail Gartrefi Treth y Cyngor a godir i'w phennu ar 25% (yn dod i rym o 1 Ebrill 2017); a,

b) bod yr holl arian a godir o Breiwm 25% Ail Gartrefi Treth y Cyngor (net o ad-daliadau Treth y Cyngor), yn cael ei glustnodi a'i ddefnyddio i gefnogi'r Cynllun Tai Cymunedol.”

2. Bod yr holl arian a godir o Breiwm 25% Ail Gartrefi Treth y Cyngor rhwng y cyfnod 1/4/17 i 31/3/22 (net o ad-daliadau Treth y Cyngor), yn cael ei glustnodi a'i ddefnyddio i gefnogi'r Cynllun Tai Cymunedol.
3. Bod yr holl arian a godir o Breiwm 25% Ail Gartrefi Treth y Cyngor o 1/4/22 (net o ad-daliadau Treth y Cyngor), yn cael ei glustnodi a'i ddefnyddio i gefnogi'r Cynllun Tai Cymunedol.
4. O 1/4/22, bod yr holl arian a godir o Breiwm 25% Cartrefi Gwag Treth y Cyngor (net o ad-daliadau Treth y Cyngor), yn cael ei glustnodi a'i ddefnyddio i gefnogi'r Cynllun Tai Cymunedol.
5. Diddymu penderfyniad y Cyngor 16/3/17 cofnod 8.b) Premiymau Treth y Cyngor ar Ail Gartrefi.
6. Bod manylion elfen rhannu ecwiti o'r cynllun yn cael eu paratoi a'u cytuno o fewn 12 mis i benderfyniad y Cyngor a bod gwaith yn parhau ar yr opsiynau eraill.
7. Gohirio'r posibilrwydd o sefydlu Cynllun Mantais Gymunedol am flwyddyn.

Rheswm dros y penderfyniad:

1. Er mwyn paratoi a gweithredu Cynllun Tai Cymunedol sy'n gweithredu yn ôl gweledigaeth a amlinellwyd gan y Grŵp Annibynnol.
2. Gweithredu cynllun sy'n cefnogi pobl o fewn y Sir i gael gafael ar dai sy'n cwrdd â'u hanghenion.

Trosolwg a Chraffu:	Mae papurau wedi'u cyflwyno i'r Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol ar 29 ^{ain} Tachwedd 2021 a 7 ^{fed} Chwefror 2022.
Fframwaith Polisi:	Deddfwriaeth a Chanllawiau Tai a Chynllunio
Blaenoriaethau Corfforaethol:	Blaenoriaethau 1 i 4 y Strategaeth Gorfforaethol.
Goblygiadau Cyllid a Chaffael:	I'w hystyried wrth i'r cynllun gael ei ddatblygu
Goblygiadau Cyfreithiol:	I'w hystyried wrth i'r cynllun gael ei ddatblygu
Goblygiadau staffio:	I'w hystyried wrth i'r cynllun gael ei ddatblygu
Goblygiadau eiddo / asedau:	I'w hystyried wrth i'r cynllun gael ei ddatblygu
Risg(iau):	I'w hystyried wrth i'r cynllun gael ei ddatblygu
Pwerau Statudol:	
Papurau Cefndir:	Adroddiadau i'r Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol 29/11/2021 a 07/02/2022. Tai Cymunedol – Tystiolaeth o Angen Rhagfyr 2021
Atodiadau:	Atodiad 1 - Meini Prawf Cymhwysedd
Swyddog Arweiniol Corfforaethol:	Russell Hughes-Pickering, Economi ac Adfywio
Swyddog Adrodd:	Russell Hughes-Pickering
Dyddiad:	22/02/2022

Atodiad 1 – Meini Prawf Cymhwysedd

Eiddo

- Rheini hyd at £250k

Benthyciad

- Perchennog i gymryd 60-80% o Forgais yn yr Eiddo
- Gweddill i fod yn cynnwys 20-40% benthyciad di-log
- Benthyciad i'w ad-dalu wrth werthu ar sail gymesur i unrhyw gynnydd mewn gwerth (e.e. byddai cynnydd o 10% yng ngwerth y tŷ o ddyweder £200k i £220k dros gyfnod o 5 mlynedd yn arwain at gynnydd cyfatebol yn y gyfran i £55k lle buddsoddwyd swm cychwynol o £50k gan y Cyngor).

Meini Prawf Meddiannaeth

- Fel y rhai a ddiffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol (Gweler isod)

Nodiadau:

Argymhellir bod y tîm polisi cynllunio yn rheoli cymhwysedd y tai cymunedol yn hytrach na thrydydd parti ar y sail nad oes asesiad bandio. Byddai'r meini prawf hefyd yr un fath â'r rheini a ddefnyddir ar hyn o bryd ac yn cael eu rheoli gan y staff polisi cynllunio.

Wrth ymgymryd ag ardystiad cymhwysedd ni wneir dim dyfarniadau gwerth, mae'n broses syml o benderfynu a yw ymgeisydd yn gymwys ai peidio, pan fydd sefydliadau trydydd sector yn cymryd rhan gall cydadwaith cymhleth o wleidyddiaeth leol ymddangos, felly mae rheolaeth fewnol o gymhwysedd yn sicrhau bod asesiad teg diduedd yn cael ei wneud o gymhwysedd yn unig. Mae'n bwysig sicrhau yn y meini prawf cymhwysedd (fel sydd wedi'i wneud ar gyfer lles cynllunio tai fforddiadwy) bod y ddeddfwriaeth a nodir yn Neddf Cydraddoldeb 2010 yn cael ei pharchu. Felly nid yw'n bosibl pennu meini prawf cymhwysedd sy'n gwahaniaethu er enghraifft ar statws priodasol, Gallu yn y Gymraeg, oedran ac ati.

Er mwyn sicrhau bod y cartrefi fforddiadwy a ddarperir gan gynllunio yng Ngheredigion yn wirioneddol yn cael eu meddiannu gan bobl mewn angen fforddiadwy, rydym yn disgwyl i feddianwyr gael tystysgrif a roddir gan y tîm polisi cynllunio sy'n dangos eu bod yn bodloni'r 3 maen prawf cymhwysedd a nodir isod:

Mae'r meini prawf cymhwysedd hyn wedi'u datblygu i sicrhau eu bod yn cydymffurfio â Deddf Cydraddoldeb 2010 ac yn gallu sicrhau morgaeisi trwy weithio o fewn y canllawiau a amlinellwyd gan y Cyngor Benthycwyr Morgaeisi. Mae'n werth nodi bod gennym rai problemau o ran gallu i gael morgaeisi gyda'n cynnyrch Fforddiadwy presennol gan mai dim ond is-set o fenthycwyr cenedlaethol (tua 3) sy'n fodlon benthycu arnynt yng Nghyngor Sir Ceredigion ar hyn o bryd.

Mewn senario rhannu ecwiti mae'n debygol na fyddai angen gweithredu cytundeb Adran 106 ac felly mae gallu i gael morgaeisi yn llai o bryder felly gellid rhoi meini prawf gwahanol ar waith ar gyfer y cynllun a byddai'n werth ymchwilio i'r hyn a ddefnyddiwyd gan y cynllun blaenorol yn y 1990au.

Ar gyfer y lles cynllunio Tai Fforddiadwy mae'r meini prawf canlynol yn berthnasol:

1. Amod Ariannol:

Mewn perthynas â Thai Fforddiadwy Gostyngol Ar Werth

Gallu (ar y cyd) i fenthycu dim mwy na'r swm angenrheidiol i brynu'r eiddo am ei bris gostyngol ynghyd â 10% y pris hwnnw. O ran plotiau ar gyfer hunanadeiladu bydd y 'pris gostyngol' yn seiliedig ar amcangyfrif nad yw wedi'i adeiladu eto o werth yr uned.*

Mewn perthynas â Thai Fforddiadwy Rhent Canolradd:

Mae'n bwysig bod y cynllun tai fforddiadwy Rhent Canolradd yn cyrraedd ei gynulleidfa darged, sef:

- y rheini sy'n annhebygol yn realistig o allu cael gafael ar dai drwy'r Gofrestr Tai Cyffredin ac sydd efallai heb fawr o ddewis ond i ddewis gwario cyfran uwch o'u hincwm fel rhent nag a dybir yn 'fforddiadwy' (h.y., >35%).

Bydd eiddo Rhent Canolradd yn cael eu 'bandio' yn ôl maint a lefel berthnasol y rhent canolradd.

Bydd y manylion yn newid dros amser fel canlyniad o lefelau rhent a chyflogau yn y sir a bydd maint yr eiddo / bandiau gwerth rhenti o bryd i'w gilydd yn cael eu hamlinellu yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Mae angen i gymhwysedd i feddiannu Tai Fforddiadwy Rhent Canolradd fodloni'r gofynion canlynol:

- Mae'r ymgeisydd yn aelwyd gydag o leiaf un aelod yn gweithio'n llawn amser (a ddiffinnir er mwyn y cynllun hwn yn 35 awr yr wythnos)
- Ni fydd eiddo Rhent Canolradd y gwneir cais amdano yn cael ei 'danfeddiannu' gan yr aelwyd (hynny yw, ei fod yn diwallu anghenion yr aelwyd fel y cadarnhawyd gan y Swyddog Tai Fforddiadwy).
- Ni all yr ymgeisydd gael gafael ar eiddo rhent y farchnad i ddiwallu ei anghenion ar 35% neu lai o'i incwm gros yr aelwyd a enillir

2. Amod Preswyllo

Yn y Cynllun Datblygu Lleol presennol (dan y Cynllun Datblygu Unedol diwethaf roedd yn 10 allan o 20 mlynedd ond roedd y Cyngor Benthycwyr Morgeisi yn ystyried nad oedd modd morgeisio hyn)

Mewn perthynas â Thai Fforddiadwy Gostyngol ar Werth a Thai Fforddiadwy Rhent Canolradd:

i. Cysylltiad lleol yn yr ystyr bod yn rhaid i'r ymgeisydd ar ryw adeg yn ei fywyd fod wedi byw yng Ngheredigion neu ardal cyngor tref/cymuned gyfagos (neu gyfuniad o'r ddau) am gyfnod parhaus 5 mlynedd.

Neu

ii. Angen byw yng Ngheredigion i ofalu'n sylweddol am berthynas agos neu i gael gofal gan berthynas agos os yw'r perthynas yn bodloni gofynion paragraff "2(i)" uchod ac nad yw eiddo'r perthynas yn gallu (boed fel y mae neu'n destun estyniad) diwallu anghenion yr aelwyd gyfun.

Neu

iii. Angen bod yng Ngheredigion oherwydd cyflogaeth fel gweithiwr allweddol ar sail barhaol llawn amser (35 awr). Er mwyn y Cynllun Datblygu Lleol, diffinnir gweithiwr allweddol fel a ganlyn:

a Athro/athrawes mewn ysgol neu sefydliad addysg bellach neu goleg chweched dosbarth;

b Nyrs neu weithiwr iechyd medrus arall yn y Gwasanaeth Iechyd Gwladol;

c Swyddog heddlu;

d Gweithiwr gwasanaeth prawf;

e. Gweithiwr cymdeithasol;

f Seicolegydd Addysg;

g Therapydd galwedigaethol a gyflogir gan yr awdurdod lleol;

h Swyddog tân;

i Unrhyw berson arall y mae ei gyflogaeth yn cyflawni rôl bwysig wrth ddarparu gwasanaethau allweddol yng Ngheredigion lle bu'n anodd recriwtio o fewn y Sir.

3. Meddiannaeth Fel Unig Breswylfa:

Mewn perthynas â Thai Fforddiadwy Gostyngol ar Werth a Thai Fforddiadwy Rhent Canolradd:

Disgwylir i'r ymgeisydd feddiannu'r eiddo fel ei unig breswylfa a bydd gofyn iddo gadarnhau nad yw'n berchen ar eiddo preswyl arall. Os yw'r ymgeisydd yn dychwelyd i Geredigion a bod ganddo eiddo heb ei werthu y bu'n ei feddiannu o'r blaen, bydd cyfnod gras o ddim mwy na 12 mis yn cael ei ymestyn i ganiatáu gwerthu'r eiddo.



Prosiect Tai Cymunedol

Tystiolaeth o'r angen am Brosiect Tai
Cymunedol yng Ngheredigion



Rhagfyr 2021



£22,028

Enillion canolrifol cyfartalog
yng Ngheredigion

(£1,637 yn is na'r cyfartaledd
cenedlaethol ledled Cymru)



6.97

Y Gymhareb Fforddiadwyedd
Tai

(yn 2020 y 4^{ydd} uchaf yn
genedlaethol, yn gyson yn y pump
uchaf yn genedlaethol oddi ar 2000)

15.2%

Y cynnydd ym mhrisiau tai
Ceredigion yn ystod y 12 mis
diwethaf

(y sefyllfa ym mis Medi 2021)



£228,032

Pris cyfartalog tŷ yng
Ngheredigion

(Yr uchaf ar gofnod)

21%

Y gostyngiad a
ragwelir yn y grŵp
oedran 20-29 oed hyd
at 2029

(Colli 2,595 o bobl)



Nododd

61%

o bobl 17-24 oed mai'r
cyfleoedd am dai fforddiadwy
oedd yr hyn yr oeddent yn ei
werthfawrogi fwyaf o fewn
Ceredigion Ffyniannus

(Asesiad o Lesiant Lleol)

Effaith tymor hwy ar y canlynol:

**Diwylliant
laith
Demograffeg
Yr Economi Leol**



**Mae'r cyfleoedd a grëir gan
Brosiect Tai Cymunedol yn alinio
â'r canlynol:**

Blaenoriaethau Corfforaethol y Cyngor
Yr Amcanion Llesiant Cenedlaethol
Yr Amcanion Llesiant a Gwella
Strategaeth Tai'r Cyngor a Strategaeth Economaidd y
Cyngor

Ffynonellau:

Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, Arolwg Blyneddol o Oriau ac Enillion 2020
Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, Y gymhareb rhwng prisiau tai ac enillion mewn lleoedd gwaith
Cofrestrfa Dir EM, Mynegai Prisiau Tai, Medi 2021
Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, Nifer y rhai sy'n hawlio budd-dal yn ôl rhyw ac oedran
Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, Rhagamcanion Poblogaeth Is-genedlaethol yn seiliedig ar 2018

Y Cefndir

Mae'r ddogfen hon yn dwyn ynghyd y dystiolaeth sy'n ategu'r angen am brosiect tai cymunedol yng Ngheredigion ym mis Tachwedd 2021. Dyma'r cam cyntaf yn natblygiad y prosiect hwn ac mae'n anelu at gyflwyno'r sefyllfa bresennol, gan ddefnyddio'r data sydd ar gael, y tueddiadau sy'n ymddangos yn sgil y pandemig Covid-19 ac wrth wneud hynny, mae'n anelu at amlygu'r heriau y mae pobl ifanc a phrynwyr tro cyntaf yn eu hwynebu o ran fforddio eiddo yn y sir.

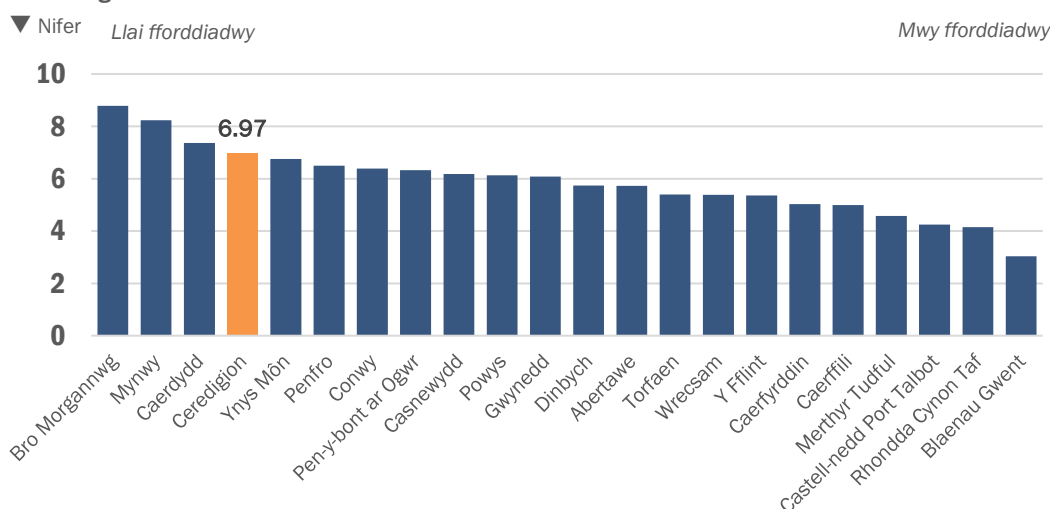
Yn ddiweddar cwblhaodd Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Ceredigion (BGC) fersiwn ddrafft o Asesiad Llesiant Lleol, ac mae'r adroddiad hwn yn defnyddio gwybodaeth o'r Asesiad er mwyn dangos sut mae fforddiadwyedd tai yn chwarae rhan hanfodol yn llesiant trigolion a chymunedau Ceredigion. Mae'n cloi drwy ystyried sut y byddai prosiect o'r fath yn alinio â blaenoriaethau lleol y Cyngor a'r fframwaith polisi cenedlaethol ehangach.

Y Farchnad Dai

Daw llawer o'r dystiolaeth sydd ar gael o dueddiadau yn y farchnad dai, ac yn enwedig, y mater o fforddiadwyedd tai. Er ei bod yn wir bod fforddiadwyedd tai yn effeithio ar bob awdurdod lleol yng Nghymru, mae'n fater sy'n her neilltuol yng Ngheredigion oherwydd y galw cyson uchel, stoc cyfyngedig¹ ac enillion is na'r cyfartaledd. Er enghraifft, mae'r Gymhareb Fforddiadwyedd Tai, sef y gymhareb rhwng canolrif pris tŷ a chanolrif enillion blynyddol gros mewn lleoedd gwaith, wedi ymddangos yn gyson ymhlith yr uchaf yng Nghymru yn ystod yr ugain mlynedd diwethaf ac nid yw erioed wedi disgyn yn is na'r 5 uchaf yn ystod y cyfnod hwnnw. Yn syml, mae cymhareb uchel yn golygu llai fforddiadwy ac i'r gwrthwyneb, felly mae'r tuedd hwn yn dangos un o nodweddion y farchnad yng Ngheredigion ar hyn o bryd. Mae'r data diweddaraf ar gyfer 2020 yn dangos bod y tuedd hwn yn parhau, gan fod Ceredigion yn ymddangos ybedwerydd uchaf yn genedlaethol, fel y gwelir yn Ffigur 1.1 isod.

Ffigur.1.1: Cymhareb Fforddiadwyedd Tai

Y gymhareb rhwng canolrif pris tŷ a chanolrif enillion blynyddol gros mewn lleoedd gwaith



Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, Y gymhareb rhwng prisiau tai ac enillion mewn lleoedd gwaith

Mae'r galw am eiddo yng Ngheredigion wedi codi'n sylweddol hefyd yn ystod y 18 mis diwethaf ac mae prisiau cyfartalog tai yng Ngheredigion ar hyn o bryd yr uchaf ar gofnod, gan gyrraedd £228,032 erbyn

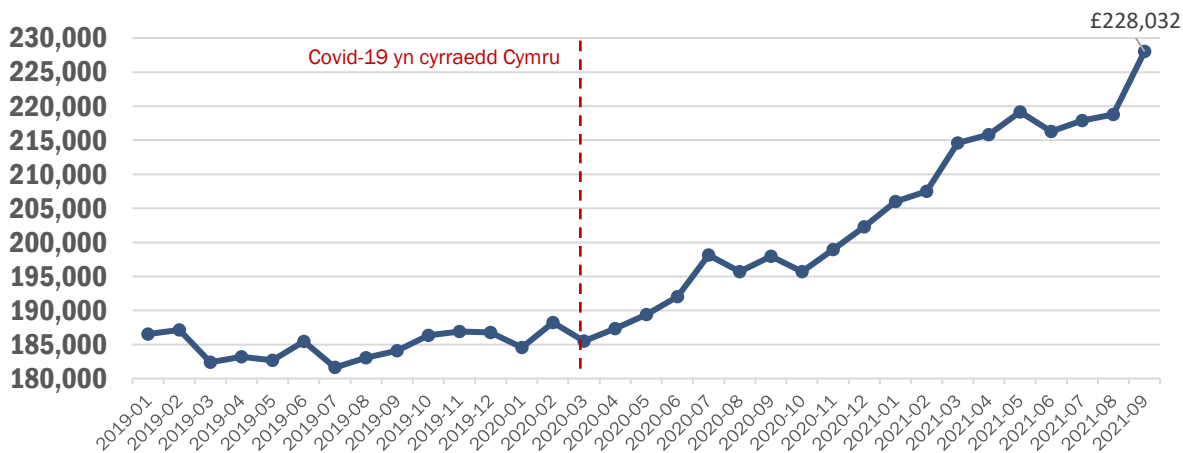
¹ Gweler Atodiad 1 am ffigyrau diweddaraf y stoc dai yng Ngheredigion

mis Medi 2021, gan godi o £185,484 ym mis Mawrth 2020. Yn y flwyddyn flaenorol (2019), arhosodd prisiau'n gymharol sefydlog rhwng £182,000 a £187,000. Fodd bynnag, yn union ar ôl dyfodiad y pandemig Covid-19, dechreuodd prisiau gynyddu wrth i'r galw am eiddo yn y sir dyfu, fel y gwelir yn Ffigur 1.2.

Ffigur.1.2: Pris Cyfartalog Eiddo yng Ngheredigion

Prisiau cyfartalog eiddo yng Ngheredigion ar gyfer eiddo o bob math

▼ £oedd



Cofrestrfa Dir EM, Mynegai Prisiau Tai, Medi 2021

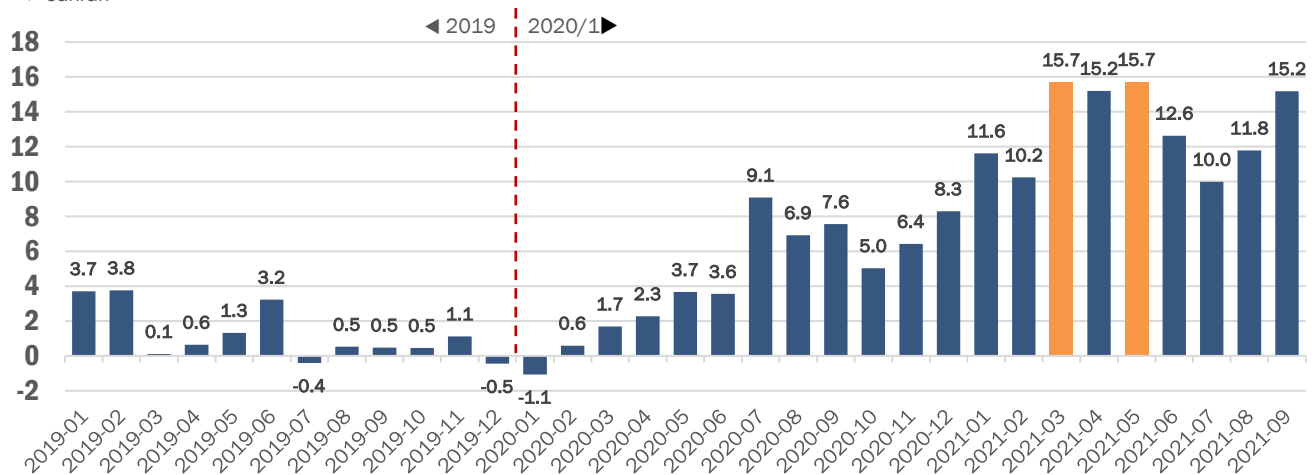
Yn ystod y pandemig Covid-19, mae Ceredigion hefyd wedi profi rhai o'r lefelau cynnydd uchaf ym mhrisiau tai yn genedlaethol, sef cynnydd a oedd yn gyson uwch na 10% yn ystod 2021. Ers hynny, mae Cymru gyfan wedi gweld cynnydd mewn prisiau ac mae 'ffyniant y farchnad dai' yn debygol o barhau wrth i'r anghydbwysedd rhwng y galw a'r cyflenwad barhau i wthio prisiau i fyny a rhoi pwysau ychwanegol ar y farchnad dai yn lleol ac yn genedlaethol.

Efallai fod maint y cynnydd yng Ngheredigion yn cael ei adlewyrchu'n well yn y newid canrannol blyneddol mewn prisiau, sy'n dangos bod prisiau eiddo yng Ngheredigion wedi cynyddu 15.7% ym mis Mawrth a mis Mai 2021, mewn cymhariaeth â dim ond deuddeng mis ynghynt. I roi hwn mewn perspectif, dyma'r cynnydd mwyaf yng Ngheredigion ers dros ddegawd. Mae Ffigur 1.3 yn dangos y cynnydd canrannol ym mhrisiau eiddo yng Ngheredigion dros gyfnod treigl o ddeuddeng mis ers dechrau 2019, ac mae'r cynnydd diweddar i'w weld yn amlwg o wanwyn 2020 ymlaen.

Ffigur.1.3: Newid Canrannol ym Mhrisiau Eiddo

Newid canrannol (blyneddol) ar gyfer pob math o eiddo yng Ngheredigion

▼ Canran



Cofrestrfa Dai EM, Mynegai Prisiau Tai, Medi 2021

Er mwyn rhoi'r pwysau y mae fforddiadwyedd yn ei roi ar y sawl sy'n bwriadu prynu yng Ngheredigion mewn persebectif, ac yn arbennig y pwysau mae'n ei roi ar brynwyr tro cyntaf, mae angen i ni hefyd ystyried enillion ac incwm cymharol. Mae gan rai ardaloedd yng Nghymru, er enghraifft Caerdydd, Casnewydd a Sir Fynwy eiddo â phrisiau uwch na'r cyfartaledd, ond mae'r enillion yno hefyd yn uwch na'r cyfartaledd. Fodd bynnag, y gwrthwyneb sy'n wir yng Ngheredigion – mae'r enillion cyfartalog yn is na'r cyfartaledd mewn cymhariaeth â gweddill Cymru, sef £22,028 sydd yn £1,637 yn is na'r cyfartaledd cenedlaethol a'r trydydd isaf yn genedlaethol. Dangosir hyn yn Nhabl 1.1 sy'n cymharu enillion cymharol rhanbarth De Orllewin Cymru, ac fel y gellir gweld yn glir mae gan y rhanbarth yn ei gyfanrwydd enillion is na'r cyfartaledd.

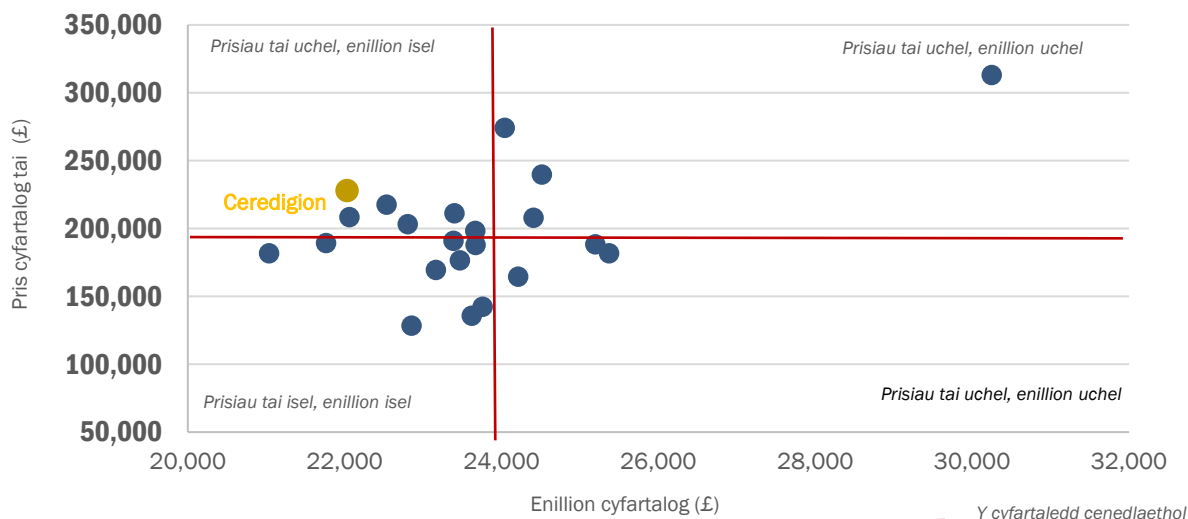
Tabl 1.1: Cymharu Enillion Cyfartalog ar draws Rhanbarth De Orllewin Cymru

Ardal	Tâl gros blynyddol (Canolrif)	Tâl gros blynyddol (Cymedr)
Ceredigion	£22,028	£24,412
Sir Gâr	£23,669	£27,250
Sir Benfro	£22,062	£26,466
Powys	£22,534	£24,244
Abertawe	£23,164	£25,227
Cymru	£23,665	£26,805
Y Deyrnas Unedig	£25,780	£31,590
Ceredigion fel % o Enillion yng Nghymru	93%	91%
Y Gwahaniaeth rhwng Ceredigion a Chymru	-£1,637	-£2,393

Ffynhonnell: Y Swyddfa Ystadegau Gwladol Arolwg Blynyddol Oriau ac Enillion, Tabl 8.7a Tâl gros blynyddol ar gyfer swyddi cyflogaion yn ôl eu man preswyl.

Un o'r nodweddion a gysylltir yn aml ag economïau gwledig yn bennaf yw enillion is na'r cyfartaledd. Pan gaiff lefel yr enillion blynyddol cyfartalog ei mapio ochr yn ochr â phrisiau eiddo, gwelwn fod Ceredigion yn bendant iawn yn y categori 'Prisiau Tai Uchel ac Enillion Isel' a bod gan y sir y gymhareb 'waethaf' rhwng prisiau tai ac enillion yn genedlaethol, h.y. y prisiau tai uchaf a'r enillion isaf, gweler Ffigur 1.4.

Ffigur 1.4: Prisiau cyfartalog tai mewn cymhariaeth ag enillion cyfartalog ledled Cymru



Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, Arolwg Blynyddol Oriau ac Enillion 2020
Cofrestru Dir EM, Mynegai Prisiau Tai, Medi 2021

Hyd yn oed pan ystyriwn ‘incwm cyffredinol’ o’i gymharu â phrisiau cyfartalog eiddo, yn hytrach na dim ond enillion, gwelir tuedd tebyg. Mae’n dangos bod Ceredigion yn un o’r siroedd lleiaf fforddiadwy yng Nghymru – mae incymau cyffredinol y sir yn is na’r cyfartaledd cenedlaethol ond mae prisiau tai y pedwerydd uchaf. Mae gan y sir hefyd y prisiau tai cyfartalog uchaf ymysg y siroedd sydd ag incwm cyffredinol is na’r cyfartaledd, ac ar hyn o bryd, nid yw’r incwm blynyddol cyfartalog ond yn cyfateb i 15.4% o brisiau tai y sir, yn genedlaethol yr ail isaf ar ôl Sir Fynwy, gweler Tabl 1.2. (Incwm cyffredinol yw incwm a ddaw nid yn unig o gyflogaeth am dâl, ond hefyd o bensiynau a buddsoddiadau eraill).

Tabl.1.2: Y Siroedd Mwyaf a Lleiaf Fforddiadwy yng Nghymru

	Pris cyfartalog eiddo	Incwm cymedrig	Incwm canolrifol
Blaenau Gwent	£116,221	£29,636	£23,340
Merthyr Tydfil	£128,360	£30,657	£23,950
Rhondda Cynon Taf	£135,729	£32,840	£25,854
Castell-nedd Port Talbot	£142,165	£32,478	£25,841
Caerffili	£164,404	£34,782	£27,849
Abertawe	£169,435	£34,666	£27,458
Pen-y-bont ar Ogwr	£176,352	£36,430	£29,287
Torfaen	£181,514	£35,699	£28,821
Sir Ddinbych	£181,532	£35,069	£28,119
Sir Gâr	£187,841	£34,821	£28,186
Wrecsam	£188,334	£35,458	£28,280
Gwynedd	£189,103	£33,397	£26,831
Sir y Fflint	£190,836	£38,994	£31,803
Conwy	£203,010	£36,286	£29,473
Casnewydd	£207,764	£36,682	£29,063
Sir Benfro	£208,309	£35,531	£28,841
Ynys Môn	£211,081	£36,035	£29,078
Powys	£217,509	£35,489	£28,770
Ceredigion	£228,032	£35,068	£28,595
Caerdydd	£239,580	£40,913	£33,209
Bro Morgannwg	£273,981	£43,365	£35,697
Sir Fynwy	£312,935	£45,193	£37,595

*Prisiau tai: Mynegai Prisiau Tai y DU Medi 2021, Cofrestrfa Tir EM
Incwm Cymedrig a Chanolrifol: CACI Paycheck 2020*

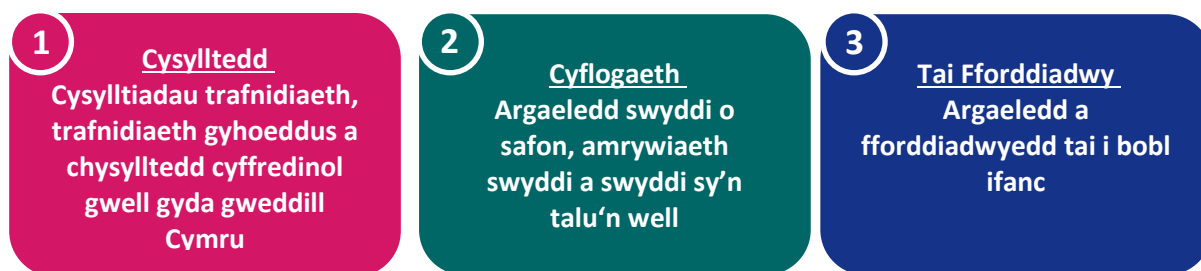
Pobl Ifanc a Phrynwyr Tro Cyntaf

Er bod y rhain yn faterion sy’n effeithio ar bob un ohonom, ers tro mae tystiolaeth wedi tynnu sylw at yr heriau penodol a wynebir gan bobl ifanc yn y farchnad dai leol yng Ngheredigion ac mae’n un o’r rhesymau pam mae rhai yn ystyried symud o’r ardal. Ers y cyfrifiad diwethaf yn 2011, gwelwyd gostyngiad sylweddol ym mhoblogaeth Ceredigion, yn enwedig o ran y proffil oedran 16-64 oed. Yn gryno, mae Ceredigion wedi gweld ei phobl ifanc yn allfudo, yn rhannol oherwydd gostyngiad yn nifer y swyddi yn y sector cyhoeddus, sydd ar hyd yr amser wedi bod yn rhan bwysig o economi Ceredigion, ond hefyd maent wedi gadael er mwyn chwilio am gyfleoedd gyrfa a swyddi sy’n talu’n well.

Mae'r boblogaeth 18-24 oed, er enghraifft, wedi lleihau 3.7% , sy'n gyfystyr â 3,198 unigolyn yn ystod y cyfnod hwn a rhagwelir y bydd y tueddiadau hyn yn parhau. Rhaid nodi'n benodol y grŵp 20-29 oed. Rhagwelir y bydd y grŵp hwn yn lleihau 21% erbyn diwedd y degawd, sy'n gyfystyr â cholli 2,595 o bobl. Wrth gwrs, mae'r effaith yn fwy nag effaith economaidd yn unig, mae yna oblygiadau tymor hwy i ddiwylliant, iaith a demograffeg y bröydd Cymraeg.

Ym mis Ionawr 2020, ymgysylltodd Cyngor Sir Ceredigion â'i thrigolion iau ar faterion sy'n gysylltiedig â'r economi a chyflogaeth.² Rhoddai'r canfyddiadau gryn bwysau ar bwysigrwydd swyddi a thai yn yr economi leol, gan fod **cyfleoedd cyflogaeth** ac argaeledd **tai fforddiadwy** yn ddwy o'r tair prif flaenoriaeth a nodwyd, fel y gwelir yn Ffigwr 1.5 isod.

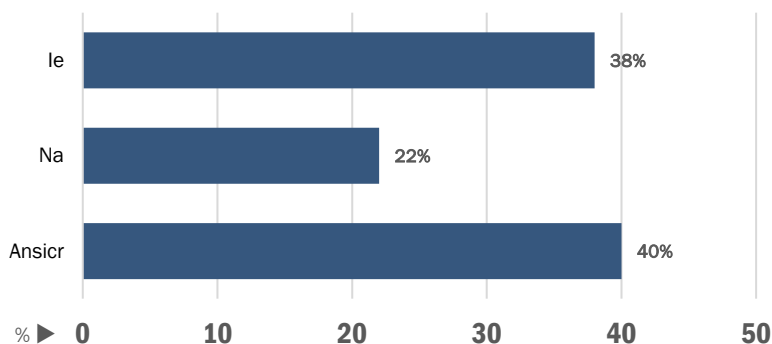
Ffigwr 1.5: Arolwg Economaidd Pobl Ifanc 2020 – Y Tair Prif Flaenoriaeth



Pan ofynnwyd yn uniongyrchol iddynt beth oedd eu bwriadau wedi iddynt adael yr ysgol neu addysg uwch, dywedodd mwy na thraean (38%) eu bod yn bwriadu gadael Ceredigion, gyda llai na chwarter yn dweud nad oeddent yn bwriadu gadael, gweler Ffigwr 1.6.

Ffigwr 1.6 Bwriadau Pobl Ifanc ar ôl cyfnod Ysgol/Addysg Uwch

'Wedi i chi orffen eich cyfnod yn yr ysgol neu mewn addysg uwch, ydych chi'n bwriadu gadael Ceredigion?'



Roedd themâu tebyg i'w gweld hefyd yn yr ymgynghoriad diweddar ar fersiwn ddrafft Strategaeth Economaidd Ceredigion yn ystod gaeaf 2020/21, gyda hygyrchedd a fforddiadwyedd tai ynghyd â'r angen i greu cyfleoedd i bobl ifanc wedi'u nodi'n amlwg yn yr adborth. Gweler detholiad o'r adborth hwnnw yn Nhabl 1.3 ar y dudalen nesaf.³ Nid yw'n syndod, felly, fod Strategaeth Economaidd newydd Ceredigion yn nodi'r tueddiadau hyn a'u bod yn dylanwadu'n drwm ar ei hymyriadau o fewn y thema 'Lle'.

² "Ymgynghoriad ar Ddatblygu Strategaeth Economaidd Newydd i Geredigion 2020-2035: Adroddiad Adborth". Cyngor Sir Ceredigion, 18 Chwefror 2020.

³ Ymgynghoriad ar Ddatblygu Strategaeth Economaidd Newydd i Geredigion 2020-2035: Adroddiad Adborth, Chwefror 2021.

Tabl 1.3: Detholiad o sylwadau a wnaed yn ystod yr Ymgynghoriad ar fersiwn ddrafft y Strategaeth Economaidd ar gyfer Ceredigion 2020-35

"Rwy'n cytuno'n gryf â'r angen i ddenu pobl ifanc i aros yn yr ardal.."	"Mae angen cefnogi a helpu'r bobl sy'n byw yma ar hyn o bryd."
"Mae cadw pobl ifanc mewn ardaloedd gwledig yn hanfodol os yw Ceredigion i gynnal diwydiant amaethyddol cynhyrchiol a chystadleuol. Mae'n hollbwysig bod y genhedlaeth nesaf yn cael y cyfleoedd i weithio ar ffermydd a datblygu eu sgiliau wrth iddynt adeiladu eu gyrfaoedd ym meysydd bwyd a ffermio, ond er mwyn i hyn digwydd, mae'n rhaid cael tai gwledig fforddiadwy yn eu mannau gwaith."	"Mae'n rhaid ystyried opsiynau tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig yn ogystal ag mewn trefi a phentrefi."

Ffynhonnell: Ymgynghoriad ar Ddatblygu Strategaeth Economaidd Newydd i Geredigion 2020-2035: Adroddiad Adborth, Chwefror 2021.

Effaith Covid-19

Mae'r pandemig Covid-19 a'r cyfnodau clo a ddaeth yn ei sgil yng Nghymru wedi chwarae eu rhan hefyd yn yr angen cynyddol i gymryd camau i fynd i'r afael â'r heriau a wynebir er mwyn cael mynediad at y farchnad dai. Dwy o'r prif themâu sy'n datblygu o'r pandemig yw'r ffordd y mae'r pandemig wedi effeithio'n anghymesur ar bobl ifanc, yn enwedig yn nhermau swyddi a'r ffordd y mae'r pryderon ynghylch fforddiadwyedd tai wedi gwaethygu yn ei sgil. Mae'r ddwy thema yn cael eu monitro'n rheolaidd gan 'Is-grŵp Tlodi' Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Ceredigion.

Er enghraifft, mae'r cynnydd yn y galw am eiddo yng Ngheredigion ers dechrau'r pandemig a'r cynnydd a ddilynodd ym mhrisiau tai yn amlgu'r drafferth y mae llawer o brynwyr tro cyntaf yn ei hwynebu wrth geisio cael troed ar yr ysgol dai. Er bod Cymru gyfan yn gweld ffyniant yn y farchnad dai, mae'r twf yn y rhanbarthau mwy gwledig a'r rhanbarthau arfordirol yn ystod y pandemig wedi bod yn un dwfn - mae Sir Gâr, Ceredigion, Gwynedd ac Ynys Môn i gyd wedi gweld twf arwyddocaol yn ystod y cyfnod hwn. Pan oedd yr ail glo yn ei anterth ym mis Rhagfyr 2020, am y tro cyntaf cododd prisiau cyfartalog tai yng Ngheredigion i fod yn uwch na £200,000, gan fynd heibio'r uchafswm blaenorol a nodwyd ychydig cyn argyfwng ariannol byd-eang 2008/09. Yn ystod 2020, gwelodd Cymru hefyd y cynnydd mwyaf yn yr ernes a dalwyd gan brynwyr tro cyntaf ar draws holl ranbarthau'r Deyrnas Unedig, sef 25%. Yn nhermau arian parod, roedd hwn yn gynnydd o £6,634, er bod nifer y prynwyr tro cyntaf yng Nghymru hefyd wedi gostwng o 15,890 i 12,190 rhwng 2019 a 2020, gweler Atodiadau 2 a 3.

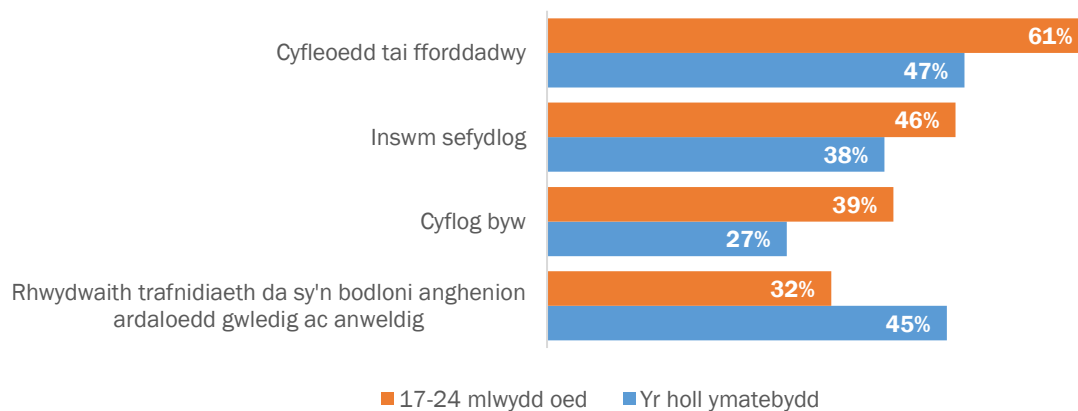
Y Cyswllt ag Asesiad Llesiant Lleol Ceredigion

Yn ystod haf 2021, ymgysylltodd Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Ceredigion yn helaeth ag unigolion a chymunedau Ceredigion ynglŷn â phob agwedd ar lesiant, er mwyn cynorthwyo yn y broses o gyflawni fersiwn ddrafft Asesiad Llesiant Lleol y Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus. Roedd yr ymgysylltiad yn cynnwys arolwg llesiant, gweithgareddau a gweithdai rhanddeiliaid, a dangosodd y canlyniadau'n glir iawn pa mor bwysig yw'r cyfleoedd am dai fforddiadwy i lesiant unigolion. Dangosodd hefyd y modd y mae'r mater hwn yn gyflym iawn wedi hawlio lle uwch ar agenda'r sir yn ystod y blynyddoedd diweddar.

Er enghraifft, pan ofynnwyd pa dri pheth yr oeddent yn eu gwerthfawrogi fwyaf o ran Ceredigion Ffyniannus, yr hyn a nodwyd gan fwyafrif (61%) y rhai rhwng 17 a 24 oedd y *cyfleoedd am dai fforddiadwy* a gosodwyd y mater hwn yn uwch nag incwm sefydlog a chyflog byw. Pwysleisiwyd

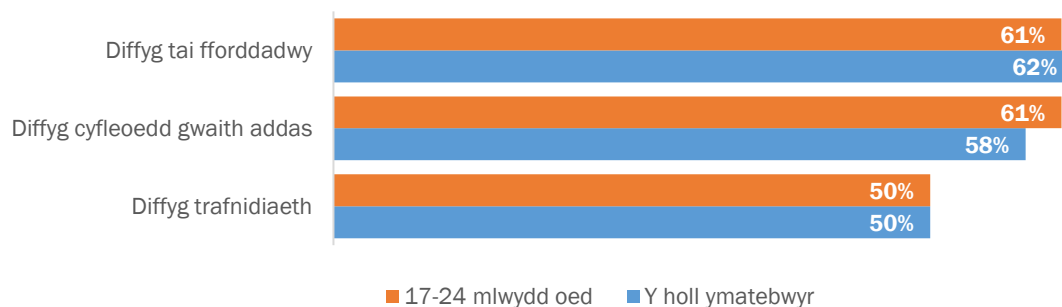
pwysigrwydd y gallu i ddod o hyd i lety boddhaol a fforddio llety o'r fath i'r categori oedran hwn, gan y ffaith fod y ganran yn sylweddol uwch na'r canlyniad ar gyfer pawb a atebodd, sef 47% (Ffigwr 1.7).

Ffigwr.1.7: Pa dri pheth ydych chi'n eu gwerthfawrogi fwyaf mewn cymuned ffyniannus?



Wrth edrych tua'r dyfodol, nododd y rhai rhwng 17 a 24 oed mai prinder *tai fforddiadwy* oedd eu pryder pennaf o safbwynt Ceredigion Ffyniannus (ochr yn ochr â'r cyfleoedd am swyddi addas), gweler Ffigwr 1.8.

Ffigwr 1.8: Wrth edrych tua'r dyfodol, beth ynghylch ffyniant y sir sy'n peri'r pryder pennaf i chi?



Mae'r sylwadau ysgrifenedig a gafwyd yn yr ymgysylltiad yn cynnig goleuni pellach ar rai o'r materion hyn. Pwysleisiodd rhai pobl yr angen am gymorth ychwanegol i brynwyr tro cyntaf, tynnodd eraill sylw at yr angen am fwy o dai fforddiadwy, a chanolbwyntiodd rhai ar yr angen am lety fforddiadwy ar rent a nododd eraill eu pryder am ail gartrefi a thai gwyliau yn y sir. Dangosir detholiad o'r sylwadau hyn yn Nhabl 1.4..

Tabl 1.4: Detholiad o'r Sylwadau a gafwyd yn yr Arolwg Llesiant

<p>"Hoffwn fynd i fyw i dŷ rhatach i'w brynu a'i gadw ond nid oes lleoedd o'r fath ar gael. Mae angen tai fforddiadwy ar gyfer pobl 50+ yn ogystal â'r ifanc – 'tai cyntaf ac olaf' "</p>	<p>"Mae rhai tai yn y pentref wedi dyblu mewn pris yn ystod y 4 blynedd diwethaf. Ar yr adegau hynny pan fyddant ar werth neu pan fo tenantiaid yn gadael, maent yn cael eu troi'n dai gwyliau neu'n llety Air BnB."</p>
<p>"Os na fyddwch yn atal pobl rhag prynu'r holl eiddo ar gyfer ail gartrefi/llety gwyliau, ni fydd unrhyw angen am eich cynlluniau. Ni fydd gan bobl ifanc le i fyw ac ni fydd pobl hŷn yn gallu prynu tai llai er mwyn rhyddhau tai ar gyfer pobl ifanc/teuluoedd."</p>	<p>"Cynigiwch gynlluniau ariannu i helpu prynwyr tro cyntaf i brynu cartref yn yr ardal – mae gormod o dai yng Nghymru yn cael eu gwerthu i bobl o'r tu allan i'r ardal ac mae hynny'n niweidiol i'r iaith a'r cymunedau."</p>
<p>"Os ydym ni wir am adeiladu cymdeithas decach, bydd angen i ni sicrhau bod tai ar gael i bawb e.e. mae pob datblygiad newydd yn £150k+ tai sengl 2 lawr. Mae hyn yn ei gwneud hi'n arbennig o anodd i bobl o gefndiroedd gwahanol, oherwydd fel rheol nid ydynt yn gallu fforddio byw mewn ardal ddymunol ac maent yn cael eu gorfodi naill ai i symud o'r ardal neu stryffaglu i oroesi'n ariannol ac felly nid oes ganddynt yr amser na'r cyfle i integreiddio a rhannu eu diwylliant."</p>	<p>"Mae gwir angen llety sy'n fforddiadwy i'w rentu, yn arbennig llety o'r fath ar gyfer pobl sengl."</p>

Codwyd sylwadau tebyg drwy gydol yr ymgysylltiad ac maent yn cyfeirio'n sylw yn gryf at y ffaith bod tai fforddiadwy yn dod yn un o'r materion allweddol sy'n effeithio ar lesiant yn y sir, ynghyd â thlodi, newid yn y boblogaeth ac ymwybyddiaeth amgylcheddol. Yn wir, yn fersiwn ddrafft yr Asesiad Llesiant Lleol nodwyd mai costau uchel tai oedd un o brif sbardunau tlodi yng Ngheredigion.

Alinio â Blaenoriaethau Lleol a Chenedlaethol

Pe bai prosiect tai cymunedol yng Ngheredigion wedi'i alinio'n strategol, byddai'n gymorth i gyflawni blaenoriaethau lleol, Blaenoriaethau Corfforaethol y Cyngor yn ogystal â'r Amcanion Llesiant a Gwella, ynghyd â fframwaith polisi ehangach yr Amcanion Llesiant Cenedlaethol a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae rhai enghreiffiau o'r modd y mae'n alinio â strategaethau a deddfwriaeth allweddol wedi'u hamlinellu yn y paragraffau sy'n dilyn. Isod gwelir y themâu hirdymor sy'n gwau trwy bob un o'r dogfennau hyn, themâu y mae'r prosiect tai cymunedol wedi ei alinio â hwy:

<p>FFORDDIADWYEDD</p> <p>Darparu a chefnogi tai fforddiadwy yng Ngheredigion</p>	<p>CYFLEOEDD</p> <p>Cyfleoedd tai a swyddi i bobl iau gael byw, gweithio ac aros yn y sir</p>	<p>PRYNWYR TRO CYNTAF</p> <p>Cymorth i brynwyr tro cyntaf</p>	<p>HYGYRCHEDD</p> <p>Gwella hygyrchedd tai diogel a fforddiadwy</p>	<p>BODLONI ANGHENION LLEOL</p> <p>Darparu opsiynau tai i bobl leol er mwyn cynnal llesiant unigolion a chymunedau</p>	<p>DIWYLLIANT</p> <p>Gwrthdroi effeithiau diwylliannol a demograffeg sy'n gysylltiedig â chostau uchel tai ac enillion is</p>
---	--	--	--	--	--

Mae **Strategaeth Gorfforaethol y Cyngor 2017-22** yn glir ynglŷn ag amcanion y cyngor o ran tai a'i ddealltwriaeth o'r materion, oherwydd o dan y flaenoriaeth Galluogi Cydnerthedd Unigolion a Theuluoedd mae'n nodi'r amcanion canlynol:

- *"Mae'r lefelau diweithdra ynghyd â'r lefelau incwm isel wedi ei gwneud hi'n fwy anodd i bobl gael tai diogel a fforddiadwy." (tud.11)*
- *"Bydd y Cyngor yn cynyddu'r ffocws ar ein polisi tai fforddiadwy o safon er mwyn sicrhau bod stoc tai addas ar gael i ateb anghenion ein dinasyddion." (tud.11)*
- *"Y canlyniadau a geisir: Gwell dewis ac ansawdd tai lleol." (tud.12)*
- *"Sut byddwn yn gwybod i ni wneud gwahaniaeth? Bydd tai fforddiadwy a diogel ar gael i deuluoedd a chartrefi ag incwm is." (tud.12)*

Ni fydd yn syndod o gwbl ei fod hefyd yn alinio'n agos iawn â'r amcanion sydd yn y strategaeth newydd **Strategaeth Economaidd Ceredigion 2020-35**, sy'n canolbwyntio'n uniongyrchol ar greu cyfleoedd i bobl, yn enwedig pobl iau, aros, byw a gweithio yn y sir. Mae'r amcanion sydd wedi'u cynnwys yn y strategaeth nid yn unig yn cydnabod darpariaeth tai fforddiadwy a hygyrch ond hefyd buddion cymdeithasol ac economaidd ehangach y cyfleoedd hyn:

- *"Creu cyfleoedd i gadw pobl ifanc yn y sir a chadw eu sgiliau yn y gweithlu" (tud.7)*
- *"Ein huchelgais yw gweld pobl ifanc sy'n dymuno aros a datblygu gyrfa yng Ngheredigion yn cael gwireddu'r cyfleoedd i wneud hynny" (tud.9)*
- *"Ein huchelgais yw gwrthdroi'r gostyngiad yn y boblogaeth ifanc ac o oedran gweithio, ac rydym eisieu gweld pobl Ceredigion yn gallu mynegi eu hunigrywedd yn hyderus mewn cymunedau cryf o ran hunaniaethau, diwylliant ac iaith." (tud.9)*
- *"Yr angen i ddarparu tai fforddiadwy a hygyrch sy'n diwallu anghenion demograffeg a gweithlu sy'n newid." (tud.12)*
- *"Bydd arloesedd wedi'i arwain gan fenter yn arwain at gyfleoedd gwaith newydd i bobl ifanc medrus sy'n cael eu haddysgu a'u hyfforddi yn ein hysgolion, ein colegau a'n prifysgolion." (tud.4)*
- *"Bydd pobl ifanc sy'n dymuno aros yng Ngheredigion, yn ogystal â'r rhai a allai fod eisieu dychwelyd i fyw a gweithio yma neu symud yma am y tro cyntaf, yn gweld Ceredigion fel lle llawn cyfleoedd." (tud.4)*

Diweddarwyd **Amcanion Llesiant a Gwella** y Cyngor yn 2020, er mwyn rhoi mwy o bwyslais ar yr ymateb i'r pandemig Covid-19 a'r broses o adfer yn dilyn y pandemig, ond mae eu hamcanion o ran tai yn dal yn glir. Maent yn pwysleisio pwysigrwydd fforddiadwyedd a hygyrchedd i holl breswylwyr Ceredigion a'r effaith yn sgil hynny ar lesiant preswylwyr Ceredigion:

- *"3.1 ." Hyrwyddo llesiant unigolion a chymunedau o fewn cartrefi diogel, fforddiadwy a hygyrch*

Mae **Strategaeth Dai** Cyngor Sir Ceredigion, "Tai i Bawb 2018-2023", hefyd yn cydnabod bod costau uchel tai a chyflogau isel ynghyd â chyllid a fforddiadwyedd yn heriau penodol yng Ngheredigion. Ond mae'n mynd un cam ymhellach, drwy ddangos yr effaith ehangach y gall y materion hyn ei chael ar dreftadaeth ddiwylliannol y sir a phwysigrwydd darparu opsiynau tai i bobl ifanc. Dyma'r thema graidd

a welir yn llawer o strategaethau'r Cyngor ac un sy'n ganolog i'r achos am gynllun tai cymunedol yng Ngheredigion:

- *"Mae cyflenwad ac argaeledd tai fforddiadwy hefyd wedi'i osod yng nghyd-destun y dirywiad presennol mewn siaradwyr Cymraeg yng Ngheredigion a'r rhan sydd gan dai wrth alluogi ein pobl iau yn arbennig, sydd wedi'u haddysgu trwy ein system addysg ddwyieithog leol, i aros yn y sir." (tud.3)*
- *"Bydd y Cyngor yn parhau â'i ymdrechion i sicrhau bod tai fforddiadwy ar gael yn y Sir fel bod pobl ifanc sy'n dymuno yn gallu sefydlu eu hunain yn y sir." (tud.23)*
- *"Nid datrysiad dros dro i bobl ifanc sydd am gynilo digon o arian i brynu eu tŷ eu hunain yw tai rhent preifat mwyach. O reidrwydd yn hytrach nag o ddewis, mae nifer gynyddol o drigolion Ceredigion bellach yn byw mewn tai rhent a byddant yn parhau i wneud hynny oni bai fod tai'n dod yn fwy fforddiadwy." (tud.27)*

Mae **Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015** yn glir bod "Cael cartref o ansawdd da sy'n cwrdd â'n hanghenion yn hollbwysig". Ym mis Mai 2020 cyhoeddodd Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol gynllun pum pwynt a oedd yn tynnu sylw at fuddsoddiad i ategu Adferiad Gwyrdd o'r pandemig Covid-19 ac roedd yn cynnwys argymhellion i'r holl gyrff cyhoeddus, gan gynnwys Llywodraeth Cymru, ganolbwyntio arnynt:

- Cynyddu'r cyflenwad o'r math cywir o dai fforddiadwy
- Ymateb i her yr Argyfwng Tai
- Tai fel sbardun llesiant ehangach
- Gwella'r ffordd yr ydym yn cynllunio, dylunio ac adeiladu tai
- Datgarboneiddio ein cartrefi

Mae rhan greiddiol o'r cynllun hwn yn cydnabod yr effaith benodol ar bobl iau a'r heriau y maent yn eu hwynebu'n barhaus yn y broses o ddod yn berchnogion tai, ac ar yr un pryd yn adlewyrchu'r newidiadau demograffig tymor hwy a fydd yn rhoi mwy o bwysau ar y stoc dai yng Nghymru ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol:

*"Oherwydd y cynnydd sylweddol ym mhrisiau tai a rheolau benthyca llymach ers 2008, nid yw llawer o bobl ifanc yn gallu fforddio prynu cartref eu hunain. O ganlyniad, ni allant adael cartref eu teulu neu maent yn cael eu gyrru i lety ar rent preifat. Mae tystiolaeth yn dangos ei bod yn annhebygol y bydd pobl ifanc yn gallu prynu tŷ heb gymorth eu rhieni ac mae un o bob pump o bobl ifanc yn y Deyrnas Unedig wedi syrffio-soffa yn 2017 gyda bron i hanner ohonynt wedi gwneud hynny am fwy na mis. Yn y cyfamser mae mwy a mwy o aelwydydd wedi dod yn aelwydydd deiliadaeth sengl oherwydd cynnydd yn y boblogaeth sy'n heneiddio."*⁴

Wrth osod y weledigaeth ar gyfer cartrefi yn 2050, mae Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol yn canolbwyntio ar gynnwys pobl leol yn y broses o sbarduno cyfleoedd newydd ar gyfer tai. " Mae pobl a chymunedau yn chwarae rhan effeithiol mewn sut, beth a ble mae cartrefi newydd yn cael eu hadeiladu. "⁵ Mae cynlluniau tai cymunedol yn cynnig un dull o'r fath o fynd i'r afael â'r materion hyn, drwy ddarparu mecanwaith i bobl leol chwarae rôl ganolog wrth greu tai sy'n bodloni eu hanghenion yn *uniongyrchol*. Ar hyn o bryd mae nifer o gynlluniau sydd eisoes yn weithredol ledled Cymru, gan

⁴ "Adroddiad Cenedlaethau'r Dyfodol 2020: Gadewch i ni greu'r dyfodol gyda'n gilydd". Comisiynydd Cenedlaethol Cenedlaethau'r Dyfodol yng Nghymru. 2020. 17.

⁵ "Adroddiad Cenedlaethau'r Dyfodol 2020: Gadewch i ni greu'r dyfodol gyda'n gilydd." Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol yng Nghymru. 2020. 7.

gynnwys yn siroedd cyfagos Gwynedd a Phowys. Er bod cynlluniau tai cymunedol yn amrywio'n fawr, y cynsail bob amser yw rhoi pobl a chymunedau wrth galon y cynllun a'r diben. Mae rhai o'r ffyrdd y mae'r cynlluniau hyn yn alinio gyda'r modd y cyflawnir blaenoriaethau Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol ac yn eu hategu wedi eu dangos yn Ffigwr 1.8, tra bo Atodiad 4 yn manylu ar y cyfeiriadau llawn at flaenoriaethau tai yn adroddiad y Comisiynydd.

Ffigwr 1.8: Alinio Cynlluniau Tai Cymunedol wrth gyflawni Blaenoriaethau Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol sy'n ymwneud â Thai



Blaenoriaethau'r Comisiynydd sy'n ymwneud â Thai	Sut y gallai cynllun tai cymunedol gynorthwyo i gyflawni blaenoriaethau'r Comisiynydd sy'n ymwneud â Thai
Cynyddu'r cyflenwad o'r math cywir o dai fforddiadwy	<p>*Mae tai sydd yn wirioneddol fforddiadwy i'w prynu a'u rhentu yn golygu nad yw cymunedau'n cael eu dadleoli, gall pobl ifanc gael sicrwydd, mae siopau ac ysgolion pentrefi yn aros ar agor. Gan y gall prisiau eiddo gael eu diogelu am byth, bydd cenedlaethau'r dyfodol yn elwa hefyd.</p> <p>*Mae cartrefi sy'n cael eu dylunio gan bobl leol yn cael eu hadeiladu, gan ystyried eu ffrindiau a'u cymdogion ac nid elw. Maent wir yn ystyried beth sydd ei angen go iawn ar bobl, er mwyn byw yn hapus ac yn annibynnol.</p> <p>*Mae tai sydd dan arweiniad y gymuned ar gyfer pawb. Maent yn cael eu hadeiladu gan ystyried pobl, bywyd bob dydd, yr amgylchedd a dyfodol mwy cynaliadwy.</p> <p>*Drwy greu'r cyfle i bobl aros yn eu hardal leol, maent yn gwella llesiant y gymuned a llesiant unigolion ac yn cyfrannu at ddiogelu treftadaeth ddiwylliannol.</p>
Ymateb i her yr Argyfwng Tai	
Tai fel sbardun llesiant ehangach	
Gwella'r ffordd yr ydym yn cynllunio, dylunio ac adeiladu tai	
Datgarboneiddio ein cartrefi	

Yn dilyn etholiad y Senedd ym mis Mai 2021, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei **'Rhaglen Lywodraethu'**⁶, gan nodi'r ymrwymadau sydd i'w cyflawni yn ystod y pum mlynedd nesaf. Yn ogystal â diwygio gwasanaethau digartrefedd, maent yn gweld cyfatebiaeth gref rhwng tai ac iaith ac maent wedi addo cyflawni **Cynllun Tai mewn Cymunedau Cymraeg** fel rhan o hyrwyddo'r broses o gael miliwn o siaradwyr Cymraeg a diogelu diwylliant a threftadaeth y genedl ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol. Yn ogystal, maent yn bwriadu cynnig cefnogaeth uniongyrchol i fentrau **tai cydweithredol, dan arweiniad cymunedau** ac ymddiriedolaethau tir cymunedol, fel rhan o'r addewid i wneud dinasoedd, trefi a phentrefi Cymru yn llefydd gwell i fyw a gweithio ynddynt. Mae'r ddau ymrwymiad hyn yn sicrhau y bydd mynd i'r afael â'r heriau tai a amlinellir yn yr adroddiad hwn yn parhau i gael y lle blaenaf yn y polisi cenedlaethol yn ystod y tymor nesaf a hefyd yn dangos sut mae manteision tai cymunedol yn alinio'n agos gyda blaenoriaethau Llywodraeth Cymru.

Casgliad

Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn yr adroddiad hwn yn amlinellu rhai o'r prif heriau sy'n wynebu llawer o bobl ifanc a phrynwyr tro cyntaf yng Ngheredigion wrth geisio dod o hyd i lety addas a phrynu i mewn i'r farchnad dai. Mae tueddiadau diweddar ac yn arbennig y cynnydd yn y galw am eiddo yn y sir wedi ei gyfuno â chyflenwad cyfyngedig, wedi creu 'ffyniant yn y farchnad dai' gyda phrisiau tai yn cyrraedd y lefelau uchaf erioed. Mae'r dystiolaeth bod angen cefnogaeth bellach yn glir, yn enwedig o safbwynt fforddiadwyedd a chreu cyfleoedd i bobl fyw ac aros yn y sir. Mae mynd i'r afael â'r materion hyn drwy gynlluniau megis cynlluniau tai dan arweiniad y gymuned yn alinio'n agos â blaenoriaethau tai lleol y Cyngor a Chomisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol

⁶ "Llywodraeth Cymru: Rhaglen Lywodraethu". Caerdydd, 2021.

Atodiad 1: Stoc anheddau yng Ngheredigion

Amcangyfrifon o stoc anheddau yr Awdurdod Lleol a daliadaeth	Nifer	%
Awdurdod Lleol*	0	0%
Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	3,352	9%
Dan feddianaeth y perchennog	26,402	74%
Wedi'u rhentu'n breifat	5,906	17%
Pob daliadaeth	35,660	100%

*Trosglwyddwyd stoc yr Awdurdod Lleol i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig Tai Ceredigion, 30 Tachwedd 2009
Ffynhonnell: StatsCymru, Amcangyfrifon stoc anheddau fesul awdurdod lleol a daliadaeth

Atodiad 2: Yr ernes gyfartalog a wnaed gan brynwyr tro cyntaf

Yr ernes a wnaed gan brynwyr tro cyntaf	Yr ernes a wnaed gan brynwyr tro cyntaf		Y cynnydd yn yr ernes a wnaed gan brynwyr tro cyntaf mewn cymhariaeth â 2019	
	2019	2020	%	Mewn termau arian
Y Gogledd-ddwyrain	£23,788	£29,563	24%	£5,775
Swydd Efrog a'r Humber	£28,008	£33,313	19%	£5,305
Y Gogledd-orllewin	£29,519	£34,347	16%	£4,829
Dwyrain Canolbarth Lloegr	£33,268	£39,052	17%	£5,783
Gorllewin Canolbarth Lloegr	£34,008	£42,062	24%	£8,054
Dwyrain Anglia	£43,474	£51,126	18%	£7,652
Cymru	£26,029	£32,663	25%	£6,634
Y De-orllewin	£42,504	£51,397	21%	£8,893
Y De-ddwyrain	£54,654	£64,910	19%	£10,256
Llundain	£110,145	£130,357	18%	£20,211
Gogledd Iwerddon	£25,327	£29,523	17%	£4,196
Yr Alban	£30,101	£35,745	19%	£5,644

Ffynhonnell: Halifax, 12 mis i Ragfyr 2020, Cyllid y DU⁷

⁷ <https://www.lloydsbankinggroup.com/media/press-releases/2021/halifax/soaring-house-prices-failed-to-deter-first-time-buyers-2020.html>

Atodiad 3: Nifer y prynwyr am y tro cyntaf

	2010	2015	2019	2020
Y Gogledd	8,060	13,120	16,010	13,985
Swydd Efrog a'r Humber	14,800	23,660	29,950	25,683
Dwyrain Canolbarth Lloegr	13,220	21,700	27,210	23,894
Dwyrain Anglia	6,920	10,230	12,420	11,006
Llundain Fwyaf	33,370	42,510	40,720	38,320
Y De-ddwyrain	38,030	59,700	68,070	60,960
Y De-orllewin	15,030	24,110	28,210	24,588
Gorllewin Canolbarth Lloegr	15,230	24,590	31,460	26,400
Y Gogledd-orllewin	18,870	29,680	37,900	33,113
Cymru	7,880	12,550	15,890	12,190
Yr Alban	17,170	28,430	32,530	25,826
Gogledd Iwerddon	4,550	7,790	10,790	8,347
Y Deyrnas Unedig	193,940	298,080	351,260	304,657

Ffynhonnell: Amcangyfrif Cyllid y DU a Halifax ar gyfer 2020⁸

Atodiad 4: Cyfeiriadau Pellach at Gefnogi Tai Cymunedol yn Adroddiad Cenedlaethau'r Dyfodol 2020

Adroddiad Cenedlaethau'r Dyfodol 2020 – Pennod 5 – Meysydd Ffocws – Tai⁹

"Mae'r ffocws o'r newydd ar dai ar draws y Deyrnas Unedig, ac mae'n cael ei yrru gan y cyhoedd yn ogystal ag arweinyddiaeth wleidyddol. Mae hyn oherwydd yr angen, yn amlwg, i ddatgarboneiddio ein cartrefi i gyrraedd targedau allyriadau. Ond hefyd oherwydd bod prinder tai yn effeithio ar lawer mwy o bobl nag o'r blaen - mae anfforddiadwyedd, diffyg tai cymdeithasol, y sector rhentu preifat ansicr a digartrefedd yn faterion sydd wedi dod yn fwy gweladwy a gellir dadlau eu bod wedi codi oherwydd bod cynllunio a meddwl hirdymor a ffocws ar atal problemau rhag digwydd wedi bod yn absennol neu heb ei wneud yn effeithiol."

Tueddiadau i'w gwyllo:

- Mae nifer yr aelwydydd yr aseswyd eu bod yn ddigartref yng Nghymru wedi cynyddu rhywfaint.
- Mae nifer yr aelwydydd sydd dan fygythiad o ddigartrefedd yng Nghymru hefyd wedi cynyddu.
- Mae nifer y bobl sy'n cysgu ar y stryd yng Nghymru wedi cynyddu 17% yn y flwyddyn ddiwethaf.
- Bu cynnydd ym maint y gwelyau sy'n cael eu cynnig i rai sy'n cysgu ar y stryd gan awdurdodau lleol.
- Mae nifer yr aelwydydd sy'n byw mewn tlodi tanwydd yn gostwng- mae wedi gostwng o 332,000 o aelwydydd yn 2008 i 155,000 yn 2018. Mae hyn yn ostyngiad o 14 pwynt canran o 26% yn 2008 i 12% yn 2018.
- Mae'r sector rhentu preifat yng Nghymru wedi mwy na dyblu mewn maint ers 2001.

⁸ <https://www.lloydsbankinggroup.com/media/press-releases/2021/halifax/soaring-house-prices-failed-to-deter-first-time-buyers-2020.html>

⁹ ""Adroddiad Cenedlaethau'r Dyfodol 2020: Gadewch i ni greu'r dyfodol gyda'n gilydd." Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol yng Nghymru. 2020.

- Roedd **nifer** yr aelwydydd mewn llety dros dro yng Nghymru wedi cynyddu 8% rhwng 2018 a 2019. Dyma'r cynnydd uchaf ers cyflwyno Deddf Tai (Cymru) ym mis Ebrill 2015.
- Mae **nifer** yr aelwydydd yn cynyddu'n gyflymach na nifer yr eiddo sydd ar gael.
- Mae'r pwysau cynyddol i ateb y galw am dai wedi arwain at adeiladu **nifer** cynyddol o gartrefi newydd mewn ardaloedd sy'n wynebu perygl llifogydd.
- Nid yw stoc tai Cymru yn **cynyddu** gyda'r cyflymder sydd ei angen i ateb y galw – bob blwyddyn mae llai na hanner y cartrefi newydd sydd eu hangen arnom yn cael eu hadeiladu
- **Gweithlu** sy'n heneiddio gyda 22% o'r gweithwyr dros 50 oed, a llif gwael o bobl ifanc yn ymuno â'r proffesiwn.
- Daw tua 8% o **allyriadau Cymru** o dai ar hyn o bryd, ac mae 97% ohono'n deillio o'r tanwydd a ddefnyddir ar gyfer gwresogi a choginio. Mae hyn yn ostyngiad o 34% ers 2005.
- Gostyngodd allyriadau o'r sector adeiladu bron i draean rhwng 1990 a 2016 ond mae cyflymder y gostyngiad pellach yn y blynyddoedd diwethaf wedi arafu ac mae'n bosibl ei bod yn **gwrthdroi** hyd yn oed.

Rhagfynegiadau ar gyfer dyfodol posibl:

- **Disgwyllir** i fwy na 90% o stoc heddiw barhau i gael ei defnyddio gan 2050.
- Fe amcangyfrifir y bydd **nifer** yr aelwydydd yng Nghymru yn tyfu'n gyflymach na'r boblogaeth gyffredinol. Byddai hyn yn arwain at feintiau aelwydydd llai. Rhagwelir y gwelir cynnydd o fwy na 30% yn nifer yr aelwydydd un person yn yr 20 mlynedd nesaf.
- Ar y llaw arall, mae'n debygol y bydd **llai** o dir addas ar gael i'w ddatblygu gan fod gorlifdiroedd a thir isel arall yn gynyddol dueddol o ddiroedd o lifogydd.
- Rhagwelir y bydd **nifer** yr ail gartrefi ac anheddau gwag yn parhau i gynyddu gyda 11,000 o dai mewn gyfanswm o 2031, a fydd, yn eu tro, yn arwain at ostyngiad yn nifer yr anheddau sydd ar gael ar gyfer y cynnydd a ragwelir yn y galw mewn aelwydydd.
- Mae technoleg gynaliadwy glyfar a gofodau amlybwrpas ar **gynydd** ac yn debygol o ddod y norm yn y 30-40 mlynedd nesaf.
- Mae **newidiadau** cyffredinol mewn ymddygiadau byw cenedlaeth bellach yn golygu y bydd yn rhaid i dai fod yn fannau hyblyg a all ddal poblogaeth sy'n heneiddio'n gyffyrddus.

Y weledigaeth ar gyfer ein cartrefi yn 2050 – cymunedau sy'n addas ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol

- Bydd Llywodraeth Cymru a chyrrff cyhoeddus yn parhau i weld tai fel mater o flaenoriaeth, gan sicrhau y bod digon o adnoddau ar gael i gynlluniau, datblygu ac i ddarparu'n effeithiol i greu cartrefi a chymunedau sydd eu hangen yn y dyfodol.
- Mae cyllidebau traws-lywodraeth yn sicrhau y bydd digon o gartrefi fforddiadwy, sy'n diwallu anghenion ein poblogaeth a systemau effeithiol i alluogi pobl i gael mynediad atynt, gan leihau digartrefedd yng Nghymru.
- Byddwn wedi ailwampio ac ail-bwrpasu adeiladau gwag gan helpu i ddod â'r 27,000 o gartrefi gwag yng Nghymru ar hyn o bryd yn ôl. (Cymru sy'n Fwy Cyfartal, Cymru Iachach, Cymru o Gymunedau Cydlynus a Chymru Lewyrchus).
- Mae pobl a chymunedau yn chwarae rhan effeithiol mewn sut, beth a ble mae cartrefi newydd yn cael eu hadeiladu. Mae mynediad i ystod ehangach o opsiynau tai, wedi'u cefnogi gan newid diwylliant yng Nghymru sy'n ehangu barn pobl am sut a ble i fyw.
- Mae'r sector rhentu preifat yn fwy fforddiadwy, proffesiynol a dibynadwy, ac mae'r ddeddfwriaeth gysylltiedig yng Nghymru yn rhoi'r diogelwch sydd ei angen ar denantiaid i weld rhentu fel opsiwn ymarferol. Mae yna ystod eang o fathau o dai. Mae hyn yn cynnwys preswylfeydd rhwng cenedlaethau, cyd-fyw (ystafell breifat a

lleoedd / cyfleusterau a rennir) a chyd-gartrefu (cartref preifat a lleoedd / cyfleusterau a rennir), lleihau arwahanrwydd ac unigrwydd i'r niferoedd cynyddol o bobl sengl a hŷn. (Cymru Iachach).

- Mae tai ar draws pob deiliadaeth o safon ansawdd gyson. (Cymru sy'n Fwy Cyfartal) Mae gan gartrefi safonau gofod mwy hael a strwythurau mewnol y gellir eu haddasu i wneud y defnydd gorau o ofod ac i addasu i bobl sy'n newid anghenion a ffyrdd o fyw, gan fod ein poblogaeth yn treulio mwy o amser yn eu cartrefi (gan gynnwys gweithio gartref) a llai mewn tagfeydd traffig ac mewn swyddfeydd. (Cymru o Gymunedau Cydlynus).
- Mae tai, trafndiaeth a chynllunio wedi'u hintegreiddio er mwyn sicrhau bod gan bobl fynediad i fannau gwyrdd, gwasanaethau a chyfleusterau hamdden yn lleol. Dyluniwyd cymunedau i adlewyrchu treftadaeth yr ardal a helpu i gysylltu pobl â gweithgareddau diwylliannol yr ardal. (Cymru â Diwylliant Bywiog lle mae'r Gymraeg yn Ffynnu). Mae pob datblygiad tai yn cynnwys buddion amgylcheddol, megis lle ar gyfer natur, cynhyrchu ynni adnewyddadwy, a rheoli dŵr ac mae'n cynnig amgylcheddau cydnerth â chysylltiad da i bawb yng Nghymru. (Cymru Gydnerth)
- Mae tai yn cael eu cefnogi gan, ac wedi'u hintegreiddio â system gynllunio fodern sy'n unol â Pholisi Cynllunio Cymru 10. Mae hyn yn ystyried y ffactorau cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol ehangach o fewn ardal gynllun er mwyn sicrhau bod lleoedd cynaliadwy a chymunedau cydlynus yn cael eu creu. Mae'r system gynllunio yn ystywyth ac yn flaengar, gan ystyried anghenion tai poblogaeth heddiw ac yn y dyfodol ar gyfer ardaloedd lleol. Mae tir ar gael ar gyfer adeiladu tai ar gyfer y math o ddeiliadaeth sy'n ofynnol ac ar gyfer y math cywir o dai, yn y lleoedd iawn - yn agos at amwynderau lleol, cysylltiadau trafndiaeth a lleiniau hygyrch ar gyfer tir a chyfleoedd datblygu i fusnesau bach a chanolig. (Cymru Lewyrchus).
- Mae ein cartrefi yn defnyddio ynni'n effeithlon a charbon bositif gadarnhaol ac yn cynhyrchu eu trydan eu hunain - bydd rhai wedi'u yn cael eu gorchuddio â phaent solar sy'n cynhaeafu ynni o'r haul. Maent hefyd yn gallu gwrthsefyll hinsawdd sy'n newid gyda thywydd eithafol. Mae mwy o adeiladau 'yn casglu dŵr glaw ac yn rheoli eu defnydd dŵr eu hunain. Yn bwysicaf oll, mae ein cartrefi yn rhan o gymuned sydd â chysylltiad da. (Cymru Lewyrchus, Cymru Gydnerth a Chymru o Gymunedau Cydlynus) Oherwydd mwy o effeithlonrwydd ynni a systemau ynni adnewyddadwy, mae ynni bron yn rhad ac am ddim, ac felly'n lleihau tlodi tanwydd. (Cymru sy'n Fwy Cyfartal).
- Mae tai yn lleihau, ac yn y pen draw dileu allyriadau yn ei sector ei hun - mae'n helpu i fynd i'r afael â newid yn yr hinsawdd a lleihau allyriadau cyffredinol o sectorau eraill trwy ddewisiadau sy'n gyfeillgar i'r amgylchedd fel seilwaith gwyrdd, deunyddiau cynaliadwy a chadwyni cyflenwi lleol. (Cymru Lewyrchus, Cymru sy'n Gyfrifol ar lefel Fyd-eang).
- Mae'r sector adeiladu yn buddsoddi mewn datblygu sgiliau a ffyrdd newydd o weithio, gan gynyddu adnoddau sgiliau yng Nghymru ac yn lleol. (Cymru Lewyrchus).
- Mae tai o ansawdd uwch yn gwella iechyd pobl a lles, gyda sgil-fanteision i wasanaethau cyhoeddus, megis y GIG, a fydd yn gweld lleihad sylweddol mewn damweiniau, argyfyngau a problemau iechyd gydol oes a achosir gan dai o ansawdd gwael. Mae economi gylchol wedi'i hymgorffori, gan leihau gwastraff, arbed arian a gwella cysylltiadau rhwng pobl. (Cymru sy'n Gyfrifol ar lefel Fyd-eang, Cymru Iachach).
- Mae technoleg wedi'i hintegreiddio ledled ein cartrefi gan wneud bywyd yn haws, yn enwedig i'r rheini ag anghenion cymorth ychwanegol. Mae'r dechnoleg gynyddol, ynghyd â thu mewn y gellir ei addasu, yn galluogi pobl i fyw'n annibynnol am fwy o amser, gan leihau'r galw ar wasanaethau cymorth y wladwriaeth. (Cymru Iachach a Chymru sy'n Fwy cyfartal).

Heriau a Chyfleoedd i newid

Yr hyn sydd ei angen ar genedlaethau'r dyfodol:

Mae ar genedlaethau'r presennol a'r dyfodol angen am fwy o dai o ansawdd uchel, carbon isel, gwirioneddol fforddiadwy, mewn cymunedau cysylltiedig, sy'n diwallu anghenion y boblogaeth leol ac yn gwella'r amgylchedd lleol. Mae angen gwneud hyn yn gyflym ac ar raddfa fawr - gyda'r ffocws yn symud o adeiladu tai i adeiladu cymunedau. Mae cynigion fel Parc Hadau, 'Cartrefi Sero Homes' neu'r 'Datblygiad Defnydd Cymysg Byw Bioffilig' yn dangos i ni yr hyn y gallem fod yn anelu ato.

Mae arnom angen i bawb yng Nghymru gael cartref digonol. Mae hyn yn ymwneud â chydweithio ac ailddyrrannu'r stoc bresennol. Mae angen cysondeb ymarfer ar draws pob rhan o Gymru ac nid o reidrydd adnoddau ychwanegol. Mae angen i dai ddod yn wasanaeth statudol fel addysg ac iechyd, fel arall bydd yn cymryd sedd gefn a bydd dyraniad tai yn parhau i ymateb i argyfyngau.

Dylai datblygiadau gael eu cynllunio gyda, neu o amgylch amwynderau eraill, gwasanaethau a (yn fwy pwysig) trafndiaeth gyhoeddus, gan gofleidio y cysyniad o greu lleoedd (gweler yr adran ar Gynllunio Defnydd Tir) ac yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru 10.

Mae hyn yn datgan bod "cynllunio effeithiol yn cefnogi ac yn galluogi darparu amrywiaeth o gartrefi sydd wedi'u dylunio a'u lleoli'n dda ac sydd â chysylltiad da â chanolfannau manwerthu a masnachol sy'n bodoli'n barod yng nghanol ein cymunedau a chyfleoedd gwaith."

Rhaid i gynyddu'r cyflenwad o gartrefi carbon isel fforddiadwy, digonol mewn cymunedau cydlynol barhau i fod yn flaenoriaeth polisi yn yr hirdymor. Mae angen i ni ddeall y materion a gyfrannodd at brinder tai cyfredol yn y lle cyntaf i'w hatal rhag digwydd eto, er enghraifft, cyllidoli tai a thir ar raddfa fawr, a systemau tai sy'n trin tai fel nwyddau. Mae angen i Lywodraeth Cymru gynnal monitro parhaus i gadw i fyny â thueddiadau ac anghenion newidiol y boblogaeth a'r hinsawdd.

Lle'r ydyn ni nawr:

[Gwnaeth ymchwil a gyhoeddwyd yn 2019 gan Tai Pawb](#), Sefydliad Siartredig Tai Cymru a Shelter Cymru gadarnhau bod 'Cymru, fel gwledydd datganoledig eraill, yn profi nid yn unig lefelau uchel o ddigartrefedd, cynnydd mewn cysgu ar y stryd, ond hefyd prinder tai fforddiadwy, diffyg difrifol o lety addas wedi'i addasu ar gyfer pobl anabl, diffyg sicrwydd deiliadaeth a phroblemau gyda lletyau llai safonol.'

Gwaethygir y problemau gyda'r cyflenwad gan nifer yr eiddo a ragamcanir mewn datblygiadau cynllunio gan awdurdodau lleol a'r nifer a adeiladwyd mewn gwirionedd. [Yn ôl Stats Cymru](#), dros y degawd diwethaf, dylai datblygiadau sydd wedi'u cymeradwyo gan awdurdodau lleol fod wedi cyflenwi 13,355 o dai fforddiadwy. Fodd bynnag, dim ond 6,746 o'r rhain sydd wedi'u hadeiladu.

Rhagwelir y bydd nifer yr aelwydydd person sengl yn codi dros 30% yn yr 20 mlynedd nesaf. Mae tueddiadau diweddar mewn adeiladu tai yn dangos [efallai na fydd nifer yr eiddo sydd ar gael yn cadw i fyny â'r cynnydd hwn mewn cartrefi](#). Gwaethygir sefyllfa ein cyflenwad tai fforddiadwy cyfyngedig, oherwydd er bod yr angen am dai yng Nghymru yn tyfu'n gyflymach na nifer yr eiddo sydd ar gael, mae'n debygol y bydd tir llai addas ar gael i'w ddatblygu wrth i orlifdiroedd a thir is arall ddod yn fwy tueddol o gael llifogydd..

Mae gan nifer o gyrff cyhoeddus amcanion neu gamau sy'n canolbwyntio ar fynd i'r afael ag eiddo gwag, ond dim ond un Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus, er bod ganddynt amcanion a chymau ynghylch cymunedau hyfyw,

diogel a deniadol. Ac mae tystiolaeth a gafwyd gan y Pwyllgor yn awgrymu bod rhwystrau o ran arweinyddiaeth ar lefel leol ac wrth ddarparu adnoddau ar gyfer gweithredu ar lawr gwlad.

Pobl ifanc yn methu â gadael cartref neu yn cael eu gyrru i lety preifat ar rent

Oherwydd y cynnydd sylweddol ym mhrisiau tai a rheolau benthycia llym ers 2008, nid yw llawer o bobl ifanc yn gallu fforddio prynu cartref eu hunain. O ganlyniad, ni allant adael cartref eu teulu neu maent yn cael eu gyrru i lety ar rent preifat. Mae tystiolaeth yn dangos ei bod yn annhebygol y bydd pobl ifanc yn gallu prynu tŷ heb gymorth eu rhieni ac mae un o bob pump o bobl ifanc yn y Deyrnas Unedig wedi syrffio-soffa yn 2017 gyda bron i hanner ohonynt wedi gwneud hynny am fwy na mis. Yn y cyfamser mae mwy a mwy o aelwydydd wedi dod yn aelwydydd deiliadaeth sengl oherwydd cynnydd yn y boblogaeth sy'n heneiddio.

Mae'r galwadau ar ein stoc tai cymdeithasol gyfyngedig yn golygu bod pobl ifanc yn llai tebygol o allu ei gyrchu, oherwydd y system ddyrannu sy'n gorfod blaenoriaethu pobl sy'n agored i niwed. O ganlyniad, mae pobl ifanc yn yn wynebu rhenti 'anfforddiadwy' sy'n bwyta hyd at 30% o'u cyflog, o'i gymharu â tua 8% ar gyfer pobl dros 60 oed.

Mae yna bryderon hefyd ynglŷn â gwir gost 'cartrefi fforddiadwy' fel y'u gelwir. Mae rhenti yn aml yn rhy uchel i bobl ifanc, pobl sy'n gweithio'n rhan-amser neu ar incwm isel. Mae Sefydliad Joseph Rowntree yn nodi bod rhent yn 'fforddiadwy' pan nad yw'n cymryd mwy na 28% o incwm net cartref. Eto mae rhai tenantiaid yng Nghymru sy'n talu canran dipyn uwch o'u hincwm net ar rent.

Er bod Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i ddarparu 20,000 o 'dai fforddiadwy' newydd, mae'r defnydd o'r term ar hyn o bryd yn cynnwys cartrefi sy'n eiddo i'r cynllun ecwiti a rennir 'Help i Brynu'. Yn 2016, gwerthwyd 40% o'r cartrefi a werthwyd trwy 'help i brynu' am dros £200,000, sy'n anfforddiadwy i lawer o bobl, yn enwedig gan mai'r incwm cyfartalog yng Nghymru yw £22,575, ar ôl didyniadau.

Dylai Llywodraeth Cymru ddefnyddio ysgogiadau ariannol trwy'r grant tai cymdeithasol a'r Rhaglen Tai Arloesol i annog arloesedd wrth ddatblygu tai a chymunedau rhwng cenedlaethau a defnyddio ysgogiadau trethiant i gymhell rhannu tai rhwng cenedlaethau.

Y tu hwnt i addasrwydd cartrefi, dylai'r Llywodraeth hefyd ddatblygu polisi a chyllid gan ddefnyddio'r cyfleoedd (fel y rhai a gyflwynir gan Bolisi Cynllunio Cymru 10, y Rhaglen Hybiau Cymunedol a'r Adolygiad Ail-greu Addysg) i:

- Ystyried sut y gallant agor cartrefi gofal i ddod yn ganolfannau ar gyfer gweithgareddau, gwasanaethau a chyfleusterau cymunedol
- Creu a chefnogi datblygiad canolfannau ar gyfer pob oedran erbyn 2030 fel lleoedd i gymysgu a rhannu gweithgareddau a phrofiadau
- Agor ysgolion yn hirach - gyda'r nos, ar benwythnosau a gwyliau - fel lleoedd cymunedol a rennir ar gyfer pob oedran
- Annog awdurdodau lleol i greu strydoedd ar gyfer chwarae - gan ddefnyddio strydoedd preswyl fel lleoedd ar gyfer chwarae, hwyl a chyd-berthyn.

Gofynnodd yr Adolygiad Tai Fforddiadwy am farn tenantiaid ar yr hyn a oedd yn bwysig iddynt y tu mewn a'r tu allan i'w cartref, a gellir eu crynhoi fel a ganlyn:

- Gofod oedd yr agwedd fwyaf arwyddocaol yn y cartref. Un o'r themâu cyffredin oedd pwysigrwydd cael cegin gyda lle i fwyta, ar wahân i'r ystafell fyw.
- Y tu allan i'r cartref, daeth diogelwch allan fel y flaenoriaeth fwyaf i denantiaid. Ystyriwyd hefyd ei bod yn hanfodol cael gardd neu falconi gyda fflat, er mwyn darparu mynediad i ofod allanol i gefnogi iechyd meddwl a llesiant.
- Roedd mynediad digidol hefyd yn cael ei ystyried yn flaenoriaeth uchel, yn enwedig i'r rheini sy'n derbyn budd-daliadau, yn ymgysylltu â'r Ganolfan Swyddi neu'n ceisio cyflogaeth.

Fodd bynnag, mae llawer o bobl yn gaeth yn y sector rhentu preifat oherwydd ein prinder tai cymdeithasol. Mae rhentwyr yn y sector breifat eisoes yn wynebu rhent uwch a lefelau is o wasanaethau cymorth, ac oni bai bod yr un gofynion ac amserlenni yn cael eu rhoi ar gartrefi ar rent preifat, yna bydd gan bobl yn y sector rhentu preifat eiddo llai ynni effeithlon a biliau tanwydd uwch.

Mae polisi tai datganoledig, ynghyd â'r gofynion a'r uchelgeisiau a nodir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol, yn rhoi cyfle i Gymru fod yn arloesol ac yn feiddgar wrth oresgyn yr argyfwng tai a dewis dull sy'n addas ar gyfer y dyfodol.

Mae adolygiadau polisi diweddar yn nodi sut y gall y Llywodraeth wneud mwy o gynnydd o ran cyflawni'r dyheadau yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol

Mae Llywodraeth Cymru wedi cwblhau nifer o adolygiadau meysydd polisi sef: yr [Adolygiad Annibynnol o Gyflenwad Tai Fforddiadwy](#), adroddiad [Datgarboneiddio Cartrefi Presennol yng Nghymru](#) ac adroddiad y [Grŵp Gweithredu Ddigartrefedd ar 'Y fframwaith o bolisiau, dulliau a chynlluniau y mae ei angen i roi diwedd ar ddigartrefedd yng Nghymru \(Beth mae rhoi diwedd ar ddigartrefedd yng Nghymru'n ei olygu mewn gwirionedd\).'](#)

Adolygiad Tai Fforddiadwy:

“Roedd y Panel yn llwyr ymwybodol o'r ffordd mae tai yn gyffredinol, a thai fforddiadwy yn arbennig, yn cyfrannu at flaenoriaethau cymdeithasol ac economaidd eraill yng Nghymru, gan gynnwys iechyd, addysg, cyflogaeth, cymunedau cydlynus, yr amgylchedd, cenedlaethau'r dyfodol a chyfleoedd. Mae cysylltiad hanfodol bwysig rhwng tai da a phob un o'r rhain.

Roedd yn amlwg bod y ffocws ar benderfyniadau cyllid (polisi rhenti/grant) blynyddol a'r gwaith cynllunio a ddeilliai o hyn yn cael effaith argyfyngus ar y gallu i sicrhau'r allbwn mwyaf o'r buddsoddiadau a wneir, boed hynny o ffynonellau cyhoeddus neu breifat. Mae'r Panel wedi argymhell y dylai'r gyfundrefn tai fforddiadwy fabwysiadu gorwelion hirdymor gan roi mwy o sicrwydd i'r system a gwella'r cyfleoedd am waith cynllunio cyflenwad, gwariant a phrosesau mwy effeithlon ac effeithiol.”

Adolygiad Annibynnol ar Ddatgarboneiddio Cartrefi yng Nghymru:

"Rhannodd aelodau'r Grŵp Cynghori yr argymhellion datblygol â Chomisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol Cymru er mwyn sicrhau eu bod yn cyd-fynd â phum Ffordd o Weithio a saith Nod Llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Gellir gweld trosolwg o fanteision byrdymor, tymor canolig a hirdymor yn y tablau isod. Mae'r gwaith mapio yn dangos bod rhaglen ôl-osod 30 mlynedd yn cynnig cyfle sylweddol i ddarparu manteision helaeth ac eang, gan gynnwys: lleihau tlodi tanwydd; creu twf cynaliadwy, niferoedd sylweddol o swyddi, cynlluniau hyfforddiant a chadwyni cyflenwi, yn enwedig mewn cymunedau lleol; hyrwyddo iechyd a llesiant da i bawb; adeiladu cymunedau mwy cydlynol ag amgylcheddau gwell.”

Grŵp Gweithredu ar Ddigartrefedd

Un o argymhellion allweddol y Grŵp Gweithredu ar Ddigartrefedd yw ar i'r hawl i dai ddod yn hawl dynol sylfaenol. Mae adroddiad y Cyngor Hawliau Dynol yn datgan:

'Dylid diffinio'r hawl i dai fel yr hawl i fyw mewn cartref mewn heddwch, diogelwch ac urddas, a chynnwys diogelwch deiliadaeth, argaeledd gwasanaethau, fforddiadwyedd, preswyllo, hygyrchedd, lleoliad priodol a digonolrwydd diwylliannol.

Dylai'r rhai sydd angen tai neu fuddion cymdeithasol cysylltiedig gael eu trin fel deiliaid hawliau ac fel arbenigwyr yn yr hyn sy'n ofynnol ar gyfer bywyd urddasol, nid derbynwyr elusen. Mae ganddyn nhw hawl i gymryd rhan weithredol, rhydd ac ystyrion wrth ddylunio a gweithredu rhaglenni a pholisïau sy'n effeithio arnyn nhw.

"Mae'r Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol wedi cadarnhau ei bod yn ystyried a ddylid gosod gofyniad ar bob awdurdod lleol i roi "syllw dyledus" i dai digonol y gellid eu cyflawni drwy'r Bil Llywodraeth Leol (Cymru) sydd ar ddod."

Tai fel sbardun llesiant ehangach

Lle'r ydym ni nawr:

Mae cyrff cyhoeddus a Byrddau Gwasanaethau Cyhoeddus yn cydnabod yn gynyddol y cysylltiadau rhwng tai a llesiant trwy eu hamcanion llesiant, ond gellid gwneud mwy i gysylltu'n well.

Mae amcanion ar dai a osodir gan gyrff cyhoeddus yn dechrau symud o ffocws cul ar gynyddu nifer y tai fforddiadwy i werthfawrogi mai tai yw conglaen ein llesiant a bod ganddo gysylltiadau ag iechyd, cyrhaeddiad addysgol, cyflogaeth a bregusrwydd.

Mewn ardaloedd gwledig, mae fforddiadwyedd yn cael ei bwysleisio'n benodol o fewn amcanion llesiant, gan geisio sicrhau y bydd cenedlaethau'r dyfodol yn gallu parhau i fyw yn eu cymunedau.

Mae cyrff cyhoeddus a Byrddau Gwasanaethau Cyhoeddus hefyd wedi gwneud cysylltiadau rhwng tlodi a thai. Mae mater 'fforddiadwyedd' yn parhau i fod y mwyaf cysylltiedig â thai o fewn amcanion a chymau llesiant a chydnabyddir effaith tlodi tanwydd hefyd. Fodd bynnag, mae rhai cyrff cyhoeddus yn mynd ymhellach, gan ystyried yr effaith y mae tai yn ei chael ar dlodi (ac i'r gwrthwyneb), tuag at nodi cyfleoedd ar gyfer datblygu tai sy'n addas ar gyfer y dyfodol tra hefyd yn datblygu sgiliau a chyflogaeth leol.

Fel y nodwyd yn yr Adroddiad hwn, mae mwy o gyfleoedd i gyrff cyhoeddus wneud cysylltiadau rhwng eu hamcanion. Mae tai yn rhoi cyfle i gyflawni pob un o'r nodau llesiant a llawer o'r amcanion a osodir gan gyrff cyhoeddus.

Er enghraifft, mae potensial i fwy o gyrff cyhoeddus a Byrddau Gwasanaethau Cyhoeddus gysylltu eu dyheadau ynghylch tai â:

- Darparu sgiliau yn lleol (gweler isod a'r adran ar 'Sgiliau ar gyfer y Dyfodol' ym Mhennod 5 am fwy o wybodaeth), o ystyried y galw cynyddol am sgiliau yn yr 'economi werdd' ac am gartrefi carbon isel, ynni effeithlon ac wedi'u hadeiladu mewn ffordd ddi-wastraff.
- Adeiladu tai a chymunedau sy'n rhagweithiol wrth wella ac adfer natur a fydd yn helpu i fynd i'r afael â'r dirywiad mewn bioamrywiaeth
- Adeiladu cymunedau nid cartrefi yn unig a all helpu i fynd i'r afael ag unigrwydd ac arwahanrwydd a chadw pobl yn iach
- Gweithio gyda darparwyr tai sy'n rhoi cyfle gwych i nodi ac ymateb i Brofiadau Niweidiol yn ystod Plentyndod.

Gellid gwneud mwy i wneud y cysylltiad rhwng tai a sgiliau:

Mae'r prinder yn y crefftau medrus ar gyfer adeiladu tai yn dod yn fwy difrifol.

Mae Bwrdd Hyfforddi'r Diwydiant Adeiladu wedi amcangyfrif bod angen 44,690 o newydd-ddyfodiaid yn y diwydiant tai ac adeiladu i gynnal y sector. Yn 2015, dim ond 7,280 o brentisiaid adeiladu a gwblhaodd eu

hyfforddiant ar draws pob crefft. Un o'r ffactorau sy'n cyfrannu at y prinder hwn yw nifer y gweithwyr yn y Deyrnas Unedig nad ydynt yn Brydeinwyr yr ydym wedi bod yn dibynnu arnynt yn y crefftau hyn ond oherwydd goblygiadau Brexit mae 36% o weithwyr o'r gweithwyr hyn yn ystyried gadael erbyn 2022.

Cododd canran yr adeiladwyr tai bach a chanolig sy'n dweud bod prinder gweithwyr medrus yn rhwystr mawr i'w gallu i adeiladu mwy o gartrefi newydd, i 44% (i fyny o 42% yn 2017).

Mae rhai enghreifftiau o gyrff cyhoeddus yn cydnabod y cysylltiadau rhwng tai a sgiliau er enghraifft mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr (y cyfeiriwyd ato yn gynharach yn y bennod hon) a Chyngor Bwrdeistref Sir Caerffili wedi cysylltu eu hamcanion ar dai â datblygu sgiliau yn lleol trwy eu camau i: 'Creu prentisiaethau a lleoliadau gwaith yn y tîm Gweithrediadau Atgyweirio Tai sy'n gysylltiedig â chynllunio olyniaeth ac arferion bwlch sgiliau. Creu prentisiaethau, cyfleoedd cyflogaeth a lleoliadau gwaith fel rhan o raglen fuddsoddi Safonau Ansawdd Tai Cymru'.

Fodd bynnag, nid oes digon o gyrff cyhoeddus yn gwneud y cysylltiadau rhwng y sgiliau lleol sy'n ofynnol i ddod ag eiddo sydd eisoes yn bodoli i safon ac adeiladu cartrefi newydd yn addas ar gyfer y dyfodol, a'r amcanion y maent wedi eu gosod ar addysg a chyflogaeth. Mae cyfleoedd yn cael eu colli wrth ystyried yr anghenion sydd gan wahanol ardaloedd a chyfateb y rheini â sgiliau pobl leol - fel swyddi yn yr economïau gwyrdd a chylchol.

Mae hyn yn awgrymu, fel y nodir mewn man arall yn yr Adroddiad hwn, bod angen integreiddio'n well rhwng amcanion llesiant a rolau byrddau a phartneriaethau cyrff eraill, yn yr achos hwn Partneriaethau Sgiliau Rhanbarthol.

Gwella'r ffordd yr ydym yn cynllunio, dylunio ac adeiladu tai

Yr hyn sydd ei angen ar genedlaethau'r dyfodol:

Rhaid inni gydnabod arwyddocâd tai a chymunedau da fel llwybr i lesiant corfforol a meddyliol pobl, adeiladu cymunedau cydlynol, cwrdd â'n targedau allyriadau carbon a darparu cyfleoedd ar gyfer swyddi a datblygu sgiliau newydd.

Lle'r ydym ni nawr:

Mae Polisi Cynllunio Cymru 10 yn darparu'r cyd-destun cywir i adeiladu cymunedau nid tai yn unig.

Mae cyfle unigryw i Gymru atal problemau'r gorffennol lle caniatwyd adeiladu unedau tai heb adeiladu cymunedau. Rydym wedi gweld clystyrau o dai mewn lleoliadau anghysbell, wedi'u hynysu oddi wrth wasanaethau a seilwaith lleol, gan arwain at gartrefi sy'n dibynnu ar geir, a chymudo allan o'r ardal maent yn byw ynddi i chwilio am waith a cael mynediad i gyfleusterau ac yn hanfodol heb unrhyw ymdeimlad o gymuned.

Mewn ardaloedd gwledig, clywaf yn aml fod ansawdd bywyd pobl yn teimlo'n annheg i gymharu ag ansawdd pobl sy'n byw mewn ardaloedd mwy trefol oherwydd seilwaith trafndiaeth gyhoeddus gyfyngedig ac anawsterau cael mynediad i'r rhyngwyd.

Mae'n amlwg bod angen i ni wneud mwy i ganolbwyntio ar greu cymunedau, nid dim ond adeiladu tai a rhaid i hyn barhau i fod yn ffocws i ni er gwaethaf y prinder tai, fel arall rydym mewn perygl o adeiladu cartrefi heddiw na fydd yn addas ar gyfer ein anghenion yn 2030, heb sôn am 2050.

Fodd bynnag, oherwydd y diwygiad cyfredol i'r system gynllunio yng Nghymru mae cyfle gwirioneddol i ganolbwyntio ar adeiladu cymunedau yng Nghymru. Mae Polisi Cynllunio Cymru newydd (rhifyn 10) a gyhoeddwyd yn 2018, yn cofleidio'r syniad o gynllunio cynaliadwy ac yn ymgorffori egwyddorion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Ar hyn o bryd mae Llywodraeth Cymru yn y broses o ddatblygu'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol ac ymgynghori ar y Llawlyfr Cynllun Datblygu Lleol newydd. (Gweler yr adran ar Gynllunio Defnyddio Tir.)

Byddwn hefyd yn disgwyl gweld ystyriaeth ehangach o 'greu lleoedd'. Nid yw cyrff cyhoeddus a Byrddau Gwasanaethau Cyhoeddus eto'n trafod yn benodol tai sydd wedi'u hamddiffyn rhag heriau'r dyfodol fel tywydd eithafol, lleihau'r defnydd o ddeunydd crai, creu gwell mynediad i fannau gwyrdd, atebion mwy dychmygus i newid demograffig (fel pobl iau yn rhannu tai â phobl hŷn) a chysylltiad mwy eglur â dull creu lleoedd.

Nid oes unrhyw gwestiwn, os yr ydym am newid arferion teithio pobl a lleihau ein hallyriadau carbon, mae arnom angen cartrefi mewn cymunedau sy'n addas ar gyfer y dyfodol, felly dylai amcanion llesiant ar 'dai' ymwneud mewn gwirionedd ag amgylcheddau â chysylltiad da, sy'n helpu pobl i symud o gwmpas eu cymunedau yn gynaliadwy.

"Er mwyn goresgyn prinder yn y cyflenwad tai, ynghyd â lleihau sgiliau, mae angen i'r diwydiant ystyried mathau o adeiladu y tu hwnt i ddulliau traddodiadol o dai sy'n gynaliadwy ac o ansawdd uchel."

Argymhellion

Cyngor ar osod amcanion llesiant ar gyfer yr holl gyrff a byrddau cyhoeddus a gwmpesir gan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (gan gynnwys Llywodraeth Cymru)

Cyfeiriwch at y bennod ar Osod Amcanion Da, ond wrth bennu eu hamcanion yn benodol mewn perthynas â Thai, dylai'r holl gyrff a byrddau cyhoeddus a gwmpesir gan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (gan gynnwys Llywodraeth Cymru):

- Sicrhau eu bod yn adlewyrchu tueddiadau'r dyfodol yn enwedig newidiadau demograffig ac argyfyngau hinsawdd a natur.
- Dangos yn glir y cysylltiadau rhwng eu hamcanion llesiant a'r camau ar dai, a meysydd eraill, fel mynd i'r afael ag anghydraddoldeb a thlodi, yr amgylchedd naturiol, gwaith teg, sgiliau, iechyd a lles.
- Ystyried argymhellion yr Adolygiad Tai Fforddiadwy, yr Adolygiad Annibynnol ar Ddatbonoli Cartrefi Cymreig a'r adroddiad gan y Grŵp Gweithredu ar Ddigartrefedd.

Wrth bennu eu camau, dylai cyrff cyhoeddus a byrddau a gwmpesir gan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (gan gynnwys Llywodraeth Cymru) ganolbwyntio yn y meysydd a ganlyn a dylent:

- Nodi sut y gall eu camau i gyflawni eu hamcanion o ran tai gyd-fynd â'u hamcanion ar gyfer sgiliau, yn enwedig mewn perthynas â'r diwydiant adeiladu, a datblygu sgiliau mewn dulliau modern o adeiladu, ond adeiladu carbon isel.

Argymhellion ar gyfer yr holl gyrff a byrddau cyhoeddus a gwmpesir gan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (gan gynnwys Llywodraeth Cymru)

Argymhellion Proses

Yn eu gweithredoedd o ddydd i ddydd dylent ddechrau gwneud y canlynol:

- Ymgorffori gwerthoedd caredigrwydd a thosturi yn eu gwaith ar dai a sicrhau bod y gweithlu'n cofleidio'r gwerthoedd hyn.
- Sicrhau bod asesiadau o'r farchnad dai leol yn cynnwys yn benodol asesiadau llesiant a gynhelir gan Fyrddau Gwasanaethau Cyhoeddus fel rhan o'r data a ddefnyddiant.
- Gweithio gyda chymdeithasau tai i rannu a gweithredu arfer arloesol.
- Ystyried sut y gallant fod angen adeiladu dim gwastraff drwy eu prosesau caffael.

- Rhoi cynllun clir ar waith i fynd i'r afael â dadleoli newid yn yr hinsawdd (gweler yr argymhelliad yn adran Cymru Gydnerth, ym Mhennod 3).
- Cynnwys y sector tai yng ngwaith y Byrddau Gwasanaethau Cyhoeddus, gan gynnwys eu gwahodd i ymuno â'r Bwrdd.
- Ystyried tai fel un o'r ffactorau ehangach sy'n dylanwadu ar iechyd.
- Sicrhau bod Cynlluniau Datblygu Lleol a datblygiadau tai cymdeithasol yn diwallu anghenion y boblogaeth sy'n heneiddio.

Cyngor Sir CEREDIGION County Council

ADRODDIAD I'R:	Cyngor
DYDDIAD:	3^{ydd} Mawrth 2022
LLEOLIAD:	Cyfarfod Rhithwir
TEITL:	Cynigion Tai Cymunedol
PWRPAS YR ADRODDIAD:	Rhoi adborth o gyfarfod y Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol a gynhaliwyd ar 7 Chwefror 2022

CEFNDIR:

Ar 29^{ain} Tachwedd 2021, cyflwynodd y Grŵp Annibynnol adroddiad yn amlinellu gweledigaeth ynghylch creu llwybr i Genhedlaeth Ifanc Ceredigion berchen ar eu tŷ eu hunain. Drafftiwyd y weledigaeth mewn ymateb i'r sefyllfa economaidd sy'n wynebu pobl ifanc Ceredigion a'r diffyg cyfleoedd sydd ganddynt i fynd ar yr ysgol dai a gallu aros o fewn eu cymunedau eu hunain.

Mae tystiolaeth yn dangos bod cyfleoedd cyfyngedig i bobl ifanc allu prynu cartref cyntaf oherwydd y cyfyngiadau economaidd yn y Sir.

Roedd Aelodau'r Pwyllgor i gyd yn gefnogol i'r cynnig a chytunwyd bod y 'Weledigaeth ynghylch creu llwybr i Genhedlaeth Ifanc Ceredigion berchen ar eu tŷ eu hunain' yn cael ei chyfeirio at Swyddogion perthnasol i weithio ar ymarferoldeb y cynllun. Byddai swyddogion wedyn yn dychwelyd i'r Pwyllgor gyda'u hargymhellion a phe byddai'r cynllun yn cael ei gymeradwyo yn y pen draw gan y Cabinet/Cyngor, byddai'r opsiwn ariannu a ffeirir yn cael ei fodelu i broses flynyddol pennu'r gyllideb.

Yn ei gyfarfod ar 26^{ain} Ionawr 2022, cytunodd y Grŵp Gorchwyl a Gorffen Premiwm Treth y Cyngor yn cynnwys Cynghorwyr a Swyddogion yn unfrydol i argymhell bod y cynnig tai lleol yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Craffu a'u bod yn gefnogol.

Bu Aelodau'r Pwyllgor yn ystyried cynnwys yr adroddiad, sy'n amlinellu'r Pwyntiau Allweddol yn y Weledigaeth, Arfarniad y Cynnig a'r Casgliad.

Gellir gweld yr adroddiad trwy'r ddolen ganlynol:

<https://cyngor.ceredigion.gov.uk/ieListDocuments.aspx?CId=141&MIId=261&Ver=4&LLL=0>

Yna cafodd Aelodau'r Pwyllgor gyfle i ofyn cwestiynau a gafodd eu hateb yn eu tro gan Swyddogion. Trafododd y Pwyllgor amrywiol faterion a chyfleoedd y gellid eu hystyried a'u datblygu ymhellach gan y weinyddiaeth newydd yn dilyn yr Etholiadau Lleol ym mis Mai 2022. Roedd consensws bod y cynigion yn addas ar gyfer cam cyntaf cynllun tymor hwy i gefnogi pobl ifanc yng Ngheredigion.

Yna gofynnwyd i Aelodau'r Pwyllgor ystyried yr argymhellion a ganlyn:

ARGYMHELLION:

I'r Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol argymell i'r Cyngor:

- 1) Penderfyniad y Cyngor 24/3/16 Cofnod 12) Adroddiad y Dirprwy Brif Weithredwr ar Breimiymau Treth y Cyngor ar gyfer cartrefi gwag hirdymor ac ail gartrefi, pwynt 4 i'w ddiwygio fel a ganlyn:
"4)a)Lefel Premiwm Ail Gartrefi Treth y Cyngor a godir i'w phennu ar 25% (yn dod i rym o 1 Ebrill 2017), a,

b) bod yr holl arian a godir o Breimiwm 25% Ail Gartrefi Treth y Cyngor (net o ad-daliadau Treth y Cyngor), yn cael ei glustnodi a'i ddefnyddio i gefnogi'r Cynllun Tai Cymunedol."
- 2) Bod yr holl arian a godir o Breimiwm 25% Ail Gartrefi Treth y Cyngor rhwng y cyfnod 1/4/17 i 31/3/22 (net o ad-daliadau Treth y Cyngor), yn cael ei glustnodi a'i ddefnyddio i gefnogi'r Cynllun Tai Cymunedol.
- 3) Bod yr holl arian a godir o Breimiwm 25% Ail Gartrefi Treth y Cyngor o 1/4/22 (net o ad-daliadau Treth y Cyngor), yn cael ei glustnodi a'i ddefnyddio i gefnogi'r Cynllun Tai Cymunedol.
- 4) O 1/4/22, bod yr holl arian a godir o Breimiwm 25% Cartrefi Gwag Treth y Cyngor (net o ad-daliadau Treth y Cyngor), yn cael ei glustnodi a'i ddefnyddio i gefnogi'r Cynllun Tai Cymunedol.
- 5) Diddymu penderfyniad y Cyngor 16/3/17 cofnod 8)b) Preimiymau Treth y Cyngor ar Ail Gartrefi.
- 6) Bod manylion elfen rhannu ecwiti o'r cynllun yn cael eu paratoi a'u cytuno o fewn 12 mis i benderfyniad y Cyngor a bod gwaith yn parhau ar yr opsiynau eraill.

Cafodd argymhelliad ychwanegol ei awgrymu a'i gytuno gan aelodau'r Pwyllgor:
- 7) Gohirio'r posibilrwydd o sefydlu Cynllun Mantais Gymunedol am flwyddyn.

Yn dilyn ystyriaeth, cytunodd Aelodau'r Pwyllgor i argymell bod y Cyngor yn cytuno ac yn mabwysiadu pwyntiau 1,2,3,4,5, 6 a 7 a restrir uchod.

Diolchodd y Cadeirydd i'r Swyddogion am yr adroddiad cynhwysfawr ac am eu cymorth yn ystod y broses hon.

Y Cynghorydd Ivor Williams
Cadeirydd y Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol