CELG(4) Hsg 20

Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol

Ymchwiliad i ddarpariaeth tai fforddiadwy yng Nghymru

Ymateb gan Cyngor Gwynedd

Hydref 2011

Diolchwn am y gwahoddiad i ddarparu sylwadau i'r ymchwiliad uchod sydd yn ein barn yn amserol iawn ac allweddol iawn. Darperir isod ymateb Cyngor Gwynedd i'r cwestiynau penodol a ofynnwyd fel rhan o'r ohebiaeth wreiddiol gan Glerc Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, Cynulliad Cenedlaethol Cymru, dyddiedig 7 Hydref 2011.

Uned Polisi Strategol Tai
Cyngor Gwynedd
Hydref 2011
(01286 679 289 / UnedStrategolTai@gwynedd.gov.uk)

- **Pa mor effeithiol yw cymorthdaliadau cyhoeddus, yn enwedig y grant tai cymdeithasol, o ran cyflenwi tai fforddiadwy;**

1. Effeithiolrwydd yn ddibynnol i raddau helaeth ar argaeledd grant – gellir datblygu mwy o unedau gyda mwy o grant.

2. Lefelau Canllaw Cost Derbyniol Llywodraeth Cymru yn gallu dylanwadu yn negyddol ar gynlluniau – y bandio yn rhy isel i rai o gymunedau Gwynedd.

3. Dyraniadau is o gymorthdaliadau cyhoeddus yn flynyddol yn gosod sialens i Awdurdodau Tai Lleol.

   - A ydym angen sicrhau mwy o allbynnau allan o'r dyraniad grant e.e. datblygu cynlluniau tai Rhent Canolradd gan olygu mewn theori cyflenwi dwywaith cymaint o unedau fforddiadwy? (Ceir uchafswm 25% o Grant Tai Cymdeithasol at y cynllun Rhent Canolradd o gymharu â 58% o Grant Tai Cymdeithasol tuag at unedau rhent cymdeithasol traddodiadol.)

   - Fodd bynnag wrth feddwl am uchafu defnydd o'r grant bydd angen gofyn y cwestiwn os ydym yn wirioneddol targedu'r rhai mewn gwir angen tai fforddiadwy wrth ddarparu unedau rhent canolradd?

4. Dyraniadau grant blynyddol yn llawer rhy isel i allu gwireddu ystod eang o ddarpariaeth tai fforddiadwy gan gynnwys y gallu i gwblhau cynlluniau mwy arbenigol megis Unedau Tai Gofal Ychwanegol sydd yn gostus iawn. Sut mae Awdurdodau Lleol eraill yn ymdopi gyda'r sefyllfa yma?

5. Pa mor effeithiol hefyd yn ddibynnol ar y cydweithio sydd angen digwydd rhwng Awdurdodau Tai Lleol â phartneriaid yn fewnol ac allanol i'r Awdurdod. Mae angen sicrhau fod cynlluniau tai fforddiadwy bellach, lle bo galw pendant wedi ei brofi, yn ceisio priodi elfennau o ddarpariaethau tai arbenigol o fewn darpariaeth cyffredinol.

I sicrhau hyn bydd angen derbyn mewnbwn clir gan wasanaethau ac asiantaethau perthnasol ddigon o flaen llaw o ran gwybodaeth anghenion arbenigol.

6. Gofynion safon amgylcheddol tai yn uwch dros y 5 mlynedd diwethaf gan ategu at leihau effaith Grant Tai Cymdeithasol o ran nifer unedau er yn cydnabod yn fodd o sicrhau fod tai yn fwy fforddiadwy i'w cynnal.

7. Sicrhau defnydd mwy effeithiol o'r grantiau e.e. Cyngor Gwynedd wedi rhoi blaenoriaeth yn 2011-12 i dargedu'r fenter Cymorth Prynu tuag at ymgeiswyr sydd yn denantiaid presennol tai rhent cymdeithasol AC sydd gyda'r modd o allu rhan berchenogi. Hyn yn fodd o ryddhau tai rhent cymdeithasol a chynorthwyo prynwyr tro cyntaf.

8. Yn sicr angen cryfhau yr agwedd adfywio economaidd/cymdeithasol/cymunedol a'r maes tai o ran cynlluniau tai strategol i'r dyfodol gan gynnwys cydariannu cynlluniau o fwy na un ffynhonnell e.e. arian arian Ardal Strategol Rhanbarthol (SRA) gyda Grant Tai Cymdeithasol - y meysydd yma yn bendant yn cydblethu.

\---------------------------------

A fanteisir i'r eithaf ar opsiynau amgen i gymorthdaliadau cyhoeddus;

1. Er bod gwaith yn cael ei wneud i edrych ar opsiynau amgen, a bod opsiynau amgen wedi cychwyn cael eu peilotio, yn bendant mae angen gwneud mwy a llunio mwy o'r opsiynau yma sydd yn dderbyniol i bawb - o'r datblygwr, i'r sefydliadau ariannu, i'r tenant / prynwr.

2. Gyda diffyg adnoddau ariannol mae angen ystyried sut i greu modelau mwy hyfyw - gan gynnwys gyda'r sector breifat

3. Rôl flaenllaw yma i'r sector breifat yn enwedig yn yr hinsawdd ohoni.

4. Angen i bob rhanddeiliad feddwl am wneud mwy heb grantiau boed yn gymdeithas dai, awdurdod lleol neu ddatblygwr preifat.

5. Angen gwneud mwy o ddefnydd o'r stoc tai presennol gan gydweithio gyda pherchnogion a landlordiaid sector preifat. Enghraifft o gydweithio yng Ngwynedd drwy'r Cynllun Lesu Sector Breifat.

6. Angen meddwl am ddulliau amgen o ariannu cynlluniau tai - gall opsiynau gynnwys:

    - Codi Treth Cyngor ychwanegol ar 2il gartrefi gan 'ring fencio' yr incwm ychwanegol i'w ddefnyddio tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy (e.e. 120% o Dreth Cyngor a 'ring fencio' yr 20%.)

    - Sicrhau mwy o gyfraniadau ariannol gan ddatblygwr mewn sefyllfaoedd lle nad yw tai fforddiadwy ar safle yn flaenoriaeth uchel iawn yn y darlun strategol tai ehangach e.e. mewn ardal gyda nifer uchel o dai gwag neu ar werth - defnyddio'r arian yma i dargedu'r tai yma i ddod a hwy yn ôl i ddefnydd fforddiadwy.

\------------------------------------

- **A yw Llywodraeth Cymru, awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn defnyddio'u pwerau'n effeithiol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy ac i wella'r mynediad atynt;**

1. Wedi gwella ers i Tai Fforddiadwy gael statws uwch gan Llywodraeth Cymru Un ond dal angen gwneud defnydd mwy ar lefel genedlaethol a lleol – cyfrifoldeb i bob rhanddeiliad yma.

2. Gwella o ran yr egwyddor o ryddhau tir cyhoeddus i ddiben tai fforddiadwy e.e. rhyddhau tiroedd Llywodraeth Cymru yn cynnwys tir y Comisiwn Coedwigaeth i ddatblygu 3 tŷ fforddiadwy yn Ninas Mawddwy. Fodd bynnag nid yw Protocol Gwaredu Tir Llywodraeth Cymru ar gyfer tai fforddiadwy wedi ei ddefnyddio i'w lawn botensial yn rhannol oherwydd bod y Llywodraeth yn disgwyl derbyn gwerth marchnad agored am y tir.

3. Ar lefel leol, Cyngor Gwynedd wedi gwaredu sawl darn o dir am lai na gwerth y farchnad er mwyn hwyluso tai fforddiadwy a hynny drwy fabwysiadu polisi gwaredu eiddo am lai na gwerth y farchnad agored yn unol â Chaniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 sydd yn darparu caniatâd cyffredinol i ddileu'r angen i Awdurdodau Lleol gael cymeradwyaeth benodol gan y Cynulliad i ystod eang o diroedd ac eiddo a werthir am lai na'r gydnabyddiaeth orau.

4. Yn ogystal i ddefnydd o'r Caniatâd Gwaredu, mae Cyngor Gwynedd wedi gwneud defnydd cynyddol o'r Polisi Safle Eithrio Gwledig (Rural Exceptions Site) drwy werthu safleoedd addas o dan y polisi yma i Gymdeithasau Tai Cofrestredig i ddatblygu cynlluniau yng Ngwynedd gyda Grant Tai Cymdeithasol y Cynulliad.

5. Llywodraeth Cymru angen bod yn fwy rhagweithiol gyda pholisïau megis hybu fforddiadwyedd yn y farchnad agored drwy ei gwneud yn anoddach i newid defnydd eiddo yn ail gartref/tŷ haf fyddai yn fodd wedyn o roi cymorth i drigolion lleol allu cystadlu yn well yn y farchnad dai lleol.

6. Angen edrych mewn i reoliadau caniatâd cynllunio sydd yn bod ('extant') a lle mae cynlluniau wedi eu rhan ddatblygu yn unig ac wedi dod i stop ers rhai blynyddoedd e.e. safle o fewn ffin mewn pentref yng Ngwynedd lle mae hanner y tai wedi eu cwblhau ers tua 15 mlynedd OND gyda gweddill y plotiau dal heb eu datblygu. A oes modd cael deddfwriaeth fwy cadarn yma i ysgogi datblygwyr i gwblhau datblygiadau o'r fath?

7. Angen gwneud mwy o ddefnydd o dai presennol – tai cymdeithasol a preifat yn cynnwys:

   - Gwell defnydd o dai gwag drwy gynlluniau benthyciadau, defnydd uwch o bwerau gorfodol, gwaith anogaeth.

   - Gwell defnydd o'r stoc bresennol drwy gynlluniau benthyciadau, defnydd uwch o bwerau gorfodol, gwaith anogaeth.

   - Defnydd mwy effeithiol o stoc rhent cymdeithasol presennol o ran ymateb i sefyllfaoedd o orbresywliaeth a thanbreswyliaeth.

- **A oes digon o gydweithio rhwng awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, sefydliadau ariannol ac adeiladwyr tai;**

1. Cydweithio cynyddol ond dal angen cryfhau.

2. Partneriaeth Tai Gwynedd yn enghraifft o gydweithio. Hwn yn cynnwys aelodau traws sector ac yn fodd effeithiol a chael rhanddeiliad at ei gilydd i drafod materion tai sydd yn allweddol ar lefel Cenedlaethol a Sirol. Gwaith y Bartneriaeth yn cynnwys cydgordio ymdrechion strategol tai Gwynedd ac yn cynnwys cynhadledd flynyddol, a chyfarfodydd o is grwpiau sydd yn delio a meysydd penodol. Gweler tudalen we Partneriaeth Tai Gwynedd drwy'r linc isod:

   http://www.gwynedd.gov.uk/gwy_doc.asp?doc=27300&Language=2

3. Grŵp Llywio Prosiect Hwylusydd Tai Gwledig Gwynedd yn enghraifft dda arall o bartneriaeth lwyddiannus lle mae rhanddeiliad perthnasol o'r maes tai/cynllunio/cymunedol yn dod ynghyd i lywio rhaglen waith yr Hwylusydd gan gynnwys adnabod a gweithredu ar gyfleon tai fforddiadwy mewn cymunedau lleol.

4. Sefydliadau ariannol – gwell trafodaethau a pherthynas wedi ei fagu gyda rhain dros y blynyddoedd diwethaf. Sefydliadau ariannol yn tueddu i 'dictatio' beth sydd yn dderbyniol a beth sydd ddim o ran ariannu, argaeledd arian i ddatblygu ayb ac sydd yn gwneud Fodd bynnag dal angen cryfhau cydweithio pellach o ran materion megis:

- Problemau cytundebau 106

- Datblygu cynnyrch newydd o ran modelau ariannol ayb

3. Rhaid i'r fframwaith cynllunio fod yn alluogydd (enabler) ar gyfer darparu tai fforddiadwy.

4. Yn yr hinsawdd ohoni, angen bod yn fwy agored i gyfaddawdu gyda datblygwyr preifat os oes materion hyfywdra ariannol ynghlwm ar anallu i ddarparu tai fforddiadwy – angen e.e. meddwl am ddulliau amgen i sicrhau'r budd gorau o sefyllfa heriol ariannol. Un opsiwn rydym wedi derbyn yng Ngwynedd lle fod problemau hyfywdra ariannol yw derbyn elfen o unedau rhan berchnogaeth marchnad agored gan ddatblygwr preifat. (Hyn yn well na derbyn dim darpariaeth tai fforddiadwy o gwbl!)

____

- **A allai Llywodraeth Cymru hyrwyddo ffyrdd arloesol o gyflenwi tai fforddiadwy, er enghraifft defnyddio ymddiriedolaethau tir cymunedol neu fentrau cydweithredol, yn fwy effeithiol.**

1. Yn sicr gallasent. Rhaid cofio fod datblygiadau sylweddol wedi bod yn y maes yma dros y blynyddoedd diwethaf yn cynnwys canllawiau ar Rhent Canolraddol, ymddiriedolaethau tir cymunedol, 'toolkit tai fforddiadwy' sydd i gyd mewn theori am arwain at dai fforddiadwy ychwanegol.

2. Fodd bynnag o ran ymddiriedolaethau tir cymunedol, er bod llawer o siarad wedi bod amdanynt ers rhai blynyddoedd bellach, nid oes yr un uned fforddiadwy wedi eu datblygu drwy ymdrechion ymddiriedolaethau o'r fath. Mae'r model yma yn

arbenigol iawn ac mae angen sicrhau fod rhagor o ymrwymiad gan randdeiliaid i edrych mewn i sefydlu a gweithredu'r model yn lleol. Mae'r model wedi llwyddo yn Lloegr ac America – a oes cyfle yma i edrych mewn i'r llwyddiannau yma mewn gwledydd eraill ac o bosib gwahodd cynrychiolwyr o ymddiriedolaethau tir cymunedol llwyddiannus Lloegr i roi tystiolaeth i'r Comisiwn?

3. O ran arloesi yn y sector breifat, cyfeirir at argymhellion o adroddiad Ymchwiliad Y Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant – Cynulliad Cenedlaethol Cymru, "Gwneud y mwyaf o'r Sector Tai Rhent Preifat yng Nghymru" – Chwefror 2011 yn cynnwys:

"Argymhelliad 1.
Bod Llywodraeth Cymru'n mynd ati'n weithgar i hyrwyddo delwedd gyhoeddus gadarnhaol o'r sector tai rhent preifat fel daliadaeth o ddewis yng Nghymru (Thema allweddol 1.)

Argymhelliad 2.
Bod Llywodraeth Cymru'n hybu awdurdodau lleol i ddatblygu a defnyddio cynlluniau asiantaethau gosod cymdeithasol a Chynlluniau Prydlesu Preifat.

Argymhelliad 3.
Bod Llywodraeth Cymru'n cynhyrchu strategaeth benodol ar gyfer gwneud y mwyaf o'r sector tai rhent preifat yng Nghymru.

Argymhelliad 10.
Bod Llywodraeth Cymru'n archwilio potensial datblygu cronfa wedi'i neilltuo, y gall awdurdodau lleol ei defnyddio i ddyrannu grantiau neu fenthyciadau ailgylchadwy i landlordiaid a datblygwyr eiddo, gyda'r diben o wella eiddo gwag a'u hailgylchu i'w rhentu i aelwydydd bregus. "

4. Angen gweithio fwy ar gynlluniau cenedlaethol tebyg i Gymorth Prynu / Achub Morgais / Rhent Canolraddol.

5. Edrych i gydweithio gyda benthycwyr/datblygwyr i gael dulliau nad ydynt yn ddibynnol ar grant cyhoeddus.

Sylw cyffredinol
A oes cyfle yma i Lywodraeth Cymru wneud adolygiad o'r hyn sydd wedi'i gyflawni ym maes Tai Fforddiadwy ers 2006 (pan gyhoeddwyd y Toolkit Tai Fforddiadwy) gan edrych ar beth sydd wedi cael yr effaith fwyaf. Mae pob math o bethau yn digwydd o dan 'label' Tai Fforddiadwy ond a yw pob dim yn cyflawni yn unol â pholisi?