Y PWYLLGOR LLYWODRAETH LEOL A THAI

CYNLLUNIAU PRYNU TAI AM GOST ISEL - ADRODDIAD AR GYNNYDD

Diben

1. Hysbysu'r Pwyllgor a cheisio safbwyntiau ar y cynnydd hyd yn hyn ar y Cynllun Prynu Tai am Gost Isel yn dilyn trafodaeth flaenorol y Pwyllgor ar 20 Mehefin 2001.

Crynodeb/Argymhellion

2. Mae'r papur hwn yn rhoi braslun o'r rhaglen Prynu Tai am Gost Isel ac yn nodi'r sefyllfa ddiweddaraf i'r Pwyllgor ynghylch hynt y rhaglen a datblygiadau'r dyfodol. Gwahoddir y Pwyllgor i gymeradwyo'r cynigion a gyflwynwyd i ddatblygu'r rhaglen.

Amseriad

3. Bydd y papur hwn yn cael ei ystyried ar 13 Chwefror 2002.

Cefndir

4. Yr oedd Papur LGH-09-01 (p.5), a gyflwynwyd i'r Pwyllgor ar 20 Mehefin 2001, yn rhoi trosolwg o'r rhaglen Prynu Tai am Gost Isel (LCHO) er mwyn cynorthwyo pobl ar incwm cymharol isel i fod yn berchen ar eu cartrefi eu hunain a thrwy hynny greu cymunedau mwy sefydlog o ddeiliadaeth gymysg.

5. Yn fyr, er bod dros 70% o gartrefi Cymru o dan berchenogaeth breifat, mae yna alw sylweddol am brynu tai sydd heb ei ddiwallu. Mae'r cynlluniau LCHO sy'n derbyn cymorth cyhoeddus yn cefnogi pobl sydd ag incwm gymharol isel i fod yn berchen ar eu tai a gellir cynnal y berchenogaeth heb gymorth ychwanegol.

6. Yn y gorffennol, ystyriwyd bod helpu pobl ag incwm cymharol isel i wireddu eu huchelgais i fod yn berchen ar eu cartrefi eu hunain yn ddigon o gyfiawnhad dros gefnogi'r LCHO fel ateb ynddo'i hunan. Serch hynny, cydnabyddir erbyn hyn bod yr LCHO yn medru cyfrannu at yr amcanion polisi ehangach mewn nifer o ffyrdd:

> a. Helpu i gwrdd â'r angen am dai fforddiadwy mewn ardaloedd o brinder drwy helpu tenantiaid presennol a'r rheini ar restrau aros i brynu eu cartrefi eu hunain;
>
> b.Helpu i gwrdd â'r angen am dai mewn ardaloedd gwledig;
>
> c. Hyrwyddo amrywiaeth deiliadaeth ar ystadau tai cymdeithasol newydd a rhai sydd eisoes yn bodoli; a

d. Helpu perchen-feddiannwyr y mae angen clirio neu ailddatblygu eu heiddo.

Datblygu Cymunedau Cynaliadwy

7. Er mwyn helpu i hyrwyddo cymunedau cynaliadwy o ddeiliadaeth amrywiol yr oedd y papur blaenorol (LGH-09-01 p.5) yn awgrymu y dylai'r Cynulliad:-

- adolygu gweithdrefnau a chynlluniau grant presennol i gael gwared ar rwystrau i'r defnydd mwy hyblyg o Homebuy i hwyluso tai deiliadaeth "ddiduedd";
- galluogi landlordiaid cymdeithasol i gynnig yr opsiwn i denantiaid presennol brynu eu tai presennol yn unol â thelerau *Homebuy*;
- galluogi landlordiaid cymdeithasol i gynnig yr opsiwn i ddarpar denantiaid i brynu tŷ yn unol â thermau *Homebuy*;
- galluogi perchenogion *Homebuy* i gamu i lawr yn ogystal ag i fyny;
- galluogi Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i ailbrynu eiddo a werthwyd o dan *Homebuy, a*
- rhoi terfyn ar y cynllun Cyd-berchenogaeth presennol pan gyhoeddir y gweithdrefnau *Homebuy* newydd.

8. Yn ddiweddar fe wnaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru gyflwyno'r canllawiau i'r gweithdrefnau newydd ar gyfer gweinyddu'r Grant Tai Cymdeithasol. Bydd y canllawiau drafft yn mynd i'r afael â'r holl amcanion a nodwyd ym mharagraff 7 uchod. Oherwydd rhesymau technegol efallai na fydd hi'n bosibl cyflwyno'r canllawiau i'r weithdrefn newydd ar ddechrau'r flwyddyn ariannol newydd. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi ysgrifennu at awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig cyn cyhoeddi'r canllawiau newydd, yn eu cynghori am y trefniadau trosglwyddo sy'n caniatáu cynnig unrhyw eiddo Landlord Cymdeithasol Cofrestredig i denantiaid presennol neu ddarpar denantiaid yn unol â thelerau Homebuy.

9. Nod y mesurau hyn fydd cynyddu hyblygrwydd cynlluniau presennol i helpu i ddatblygu cymunedau cynaliadwy o ddeiliadaeth gymysg. Ni ragwelir y byddai'r opsiynau uchod yn briodol ym mhob achos. Yr awdurdodau lleol a'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig fydd yn gorfod penderfynu beth sydd orau i'w cymunedau hwy. Bydd y Cynulliad yn dymuno trin unrhyw gynigion cynnar am dai "deiliadaeth ddiduedd" fel rhai peilot a byddant yn cytuno ar drefniadau monitro gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a phartneriaid awdurdodau lleol.

Y ddarpariaeth gyfredol ar gyfer LHCO

10. Mae arolwg o awdurdodau lleol yn dangos bod cefnogaeth yn cael ei ddarparu ar gyfer cyfanswm o ryw 258 uned o dai LCHO yn ystod y flwyddyn ariannol gyfredol (2001-02). Rhoddir cymorth i 15 o'r 22 ardal awdurdod lleol. Mae yna bum gwahanol fath o gynllun yn cael ei ddefnyddio, a *Homebuy* yw'r un mwyaf poblogaidd (gyda dros 238 uned). (Gweler y tabl a amgaewyd).

11. Mae cefnogaeth y Cynulliad Cenedlaethol i Homebuy yn cael ei ddarparu drwy Grant Tai Cymdeithasol. Y cyfanswm ariannol a ddyrannwyd yn wreiddiol ar gyfer Homebuy yn 2001-02 oedd £4.6 miliwn, a oedd yn cynnwys £1.3 miliwn yr oedd yr awdurdodau lleol wedi'i ddyrannu ar gyfer cynlluniau mewn ardaloedd gwledig ynghyd ag arian cyfatebol o £1.3 miliwn yn ychwanegol oddi wrth y Cynulliad Cenedlaethol. Cynigiodd Llywodraeth Cynulliad Cymru gyfannu'r swm i £1.5 miliwn mewn arian cyfatebol. O ganlyniad, mae awdurdodau gwledig wedi dargyfeirio'r llithriad o gynlluniau eraill i gynllun gwledig Homebuy ac erbyn hyn disgwyliwn gyflawni'r cyfanswm llawn.

Ardaloedd Gwledig

12. Disgwylir y bydd y £2.6 miliwn a ddyrannwyd ar gyfer Homebuy gwledig (sef £1.3 miliwn oddi wrth awdurdodau lleol a £1.3 miliwn oddi wrth y Cynulliad) yn darparu tua 150 o anheddau yn 2001-02.

13. Croesawyd yn unfrydol benderfyniad y Gweinidog y llynedd gynyddu lefel uchafswm y benthyciad ecwiti o dan y cynllun Homebuy i 50% mewn ardaloedd gwledig fel cam cadarnhaol i alluogi mwy o berchentyaeth dai mewn ardaloedd sydd ag incymau cymharol isel.

14. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru hefyd yn ystyried ymatebion i ymgymghoriad ynghylch a ddylid cyflwyno cyfyngiadau pellach ar yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael mewn ardaloedd gwledig er mwyn diogelu hygyrchedd yr LCHO ar gyfer pobl leol. Disgwylir i ganlyniadau'r ymgynghoriad, a chynigion Llywodraeth Cynulliad Cymru ar sut i fynd i'r afael â'r mater, gael eu cyhoeddi ym mis Mawrth.

Y galw am LCHO

15. Mae awdurdodau lleol yn gyfrifol am asesu'r angen am dai, a'r galw am LCHO, drwy eu Hasesiad o'r Angen am Dai. Mae'r Cynulliad Cenedlaethol yn darparu arian ar gyfer 50% o gost yr asesiadau. Cymeradwywyd ceisiadau oddi wrth 13 awdurdod hyd yn hyn.

16. Yn dilyn sylwadau oddi wrth y sefydliad Cymraeg, Cymuned, ynghylch galw sydd heb ei ddiwallu am Homebuy gwledig (hyd at £20miliwn y flwyddyn), ysgrifennodd y Gweinidog at Arweinwyr y Cynghorau Bwrdeistref Sirol fis Hydref diwethaf. Yr oedd y llythyr yn gwahodd sylwadau ynghylch y sefyllfa'n gyffredinol ac am y ffaith mai dim ond £1.3 miliwn allan o'r £1.5 miliwn ychwanegol oedd ar gael fel arian cyfatebol yn ystod y cyfnod hwnnw a ddefnyddiwyd. Mae'r ymatebion ar hyn o bryd yn cael eu hasesu. Serch hynny, ni dderbyniwyd unrhyw ymateb yn dangos bod lefelau'r galw mor uchel. Bydd y Gweinidog yn trafod y mater hwn ymhellach pan fydd yn cyfarfod â Chymuned yn y dyfodol agos. Unwaith y bydd yr Asesiadau o'r Angen am Dai wedi eu cwblhau dylai darlun cliriach ddod i'r amlwg.

LCHO a'r iaith Gymraeg

17. Gall helpu pobl leol i brynu tai mewn ardaloedd Cymraeg eu hiaith fod o fudd o ran helpu'r iaith Gymraeg. Serch hynny, mater i'r awdurdod lleol a'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i'w benderfynu yw cymhwyster ar gyfer Homebuy, er na ddylid dangos unrhyw ragfarn ar sail gallu ieithyddol wrth asesu ceisiadau. Cafodd cynrychiolwyr o'r pwyllgor drafodaeth gyda'r Pwyllgor Diwylliant fis diwethaf ynghylch Adolygiad y Pwyllgor hwnnw o'r iaith Gymraeg.

18. Pan ddaeth Cymuned ger bron y Pwyllgor fis Tachwedd diwethaf fe wnaethant gefnogi llyfryn o'r enw "**Welcome to Welsh Speaking Wales**", a gynlluniwyd i hysbysu mewnfudwyr am yr iaith Gymraeg a dwyieithrwydd. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wrthi ar hyn o bryd yn ystyried cynnig Bwrdd yr Iaith Gymraeg i ddarparu cefnogaeth ychwanegol i sefydlu gwefan a deunydd cyhoeddusrwydd ar gyfer y fenter.

Llyfryn Homebuy

19. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru ar hyn o bryd yn paratoi llyfryn esboniadol ar Homebuy ac fe fydd ar gael, yn ddwyieithog, i ddarpar ymgeiswyr. Yr ydym yn bwriadu dosbarthu copïau i bob awdurdod lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Ymchwil

20. Mae prosiect ymchwil ar y gweill wedi'i anelu at werthuso effeithiolrwydd y rhaglen LCHO yng Nghymru a Lloegr wrth gyflawni amcanion polisi'r Llywodraeth. Mae'r prosiect yn cael ei ariannu gan yr Adran dros Drafnidiaeth, Llywodraeth Leol a'r Rhanbarthau a'r Cynulliad Cenedlaethol a disgwylir ei gwblhau erbyn Ebrill/Mai.

21. Yn ddiweddar iawn mae'r Joseph Rowntree Foundation wedi cyhoeddi adroddiad ar ddyfodol yr LCHO. Mae'r adroddiad yn cymeradwyo'r hyblygrwydd cynyddol sydd gan y model Homebuy yng Nghymru ac mae'n argymell bod llawer o'r gwelliannau yn cael eu cyflwyno yn Lloegr. Gwnaethpwyd nifer o argymhellion eraill sydd ar hyn o bryd yn cael eu hystyried gan Lywodraeth Cynulliad Cymru.

Pryderon a amlygwyd gan y Pwyllgor ar 20 Mehefin

22. Yn ystod y drafodaeth ddiwethaf gwnaeth aelodau'r pwyllgor godi nifer o faterion ynghylch yr LCHO. Soniwyd am y rhain yn adroddiad y Gweinidog i'r Pwyllgor ar 30 Ionawr, felly nid oes angen eu hailadrodd yn y man hwn.

Cydymffurfiaeth

23. Gellir cefnogi'r cynlluniau LCHO o dan amryw o swyddogaethau yn ymwneud â thai, a drosglwyddwyd i'r Cynulliad. Mae'r rhain wedi eu dirprwyo i'r Gweinidog dros Gyllid a Chymunedau. Nid oes yna unrhyw faterion rheoliadol a phriodoldeb. Mae'r adnoddau ariannol i gefnogi'r cynlluniau wedi eu cynnwys yn y cynlluniau gwariant presennol.

Themâu Trawsbynciol

24. Mae cefnogi LCHO, yn enwedig ar ystadau mawr o dai cymdeithasol yn cyd-fynd ag amcanion y Cynulliad o hybu cynhwysiant cymdeithasol a datblygu cynaliadwy. Mae hyrwyddo'r llyfryn "Welcome to Welsh Speaking Wales" hefyd yn dangos y cyswllt rhwng tai, pobl a'u diwylliant.

Casgliad

24. Wrth ddatblygu'r LCHO mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ceisio cynyddu'r dewis a dileu problemau posibl i sefydliadau ac unigolion sy'n dymuno defnyddio'r gwahanol gynlluniau sydd ar gael. Nid hyrwyddo perchentyaeth fel y cyfryw yw'r bwriad, ond sicrhau ei fod ar gael i helpu wrth ddatblygu cymunedau cynaliadwy.

Gweithredu i'r Pwyllgor Pwnc

25. Nodi a rhoi sylwadau ar y cynnydd a wnaed hyd yn hyn.

Pwynt Cyswllt

Y Gangen Tai Fforddiadwy
Y Gyfarwyddiaeth Dai (est 3898)

GWEITHREDU GAN AWDURDODAU LLEOL I GEFNOGI POBL I BRYNU TAI AM GOST ISEL YN 2001-02

Awdurdod	Homebuy	Eraill (gan gynnwys math)
Ynys Môn	30	0
Blaenau Gwent	0	0
Pen-y-bont ar Ogwr	15	0
Caerffili	20	0
Caerdydd	18	0
Sir Gaerfyrddin	0	0
Ceredigion	20	0
Conwy	12	0
Sir Ddinbych	12	4 (Cyd-berchnogaeth)
Sir y Fflint	18	0
Gwynedd	40	0
Merthyr Tudful	4	4 (Gwelliant Ar Werth)
Sir Fynwy	1	12 (Homefinder & Chynllun Trosglwyddo Disgownt (6 yr un))
Castell Nedd-Port Talbot	0	0
Casnewydd	0	0
Sir Benfro	17	0
Powys	0	0
Rhondda Cynon Taf	15	0
Abertawe	1	0
Torfaen	15	0
Bro Morgannwg	0	0
Wrecsam	0	0
Cyfanswm	***238***	***20***

Nodyn

Gwnaeth Ynys Môn a Gwynedd nodi eu bod yn parhau â’r cynllun Homefinder (cynllun cyfatebol yr awdurdod lleol i Homebuy) wrth i arian ddod i law.