

Cyngor Sir Ynys Môn	
Adroddiad i:	Pwyllgor Gwaith
Dyddiad:	30 o Fai 2023
Pwnc / Testun:	Defnydd o Arian Premiwm Ail Gartrefi
Deilydd(ion) Portffolio:	Y Cynghorydd Gary Pritchard
Pennaeth Gwasanaeth / Cyfarwyddwr:	Ned Michael
Awdur yr Adroddiad: Tel: E-bost:	Elliw Llyr Elliwllyr@ynysmon.llyw.cymru
Aelodau Lleol:	Holl Aelodau

A – Argymhelliad / Argymhellion a rheswm / rhesymau

Argymhellir bod y Pwyllgor Gwaith yn :-

A1. Cymeradwyo defnydd o arian Premiwm Ail Gartrefi ar gyfer cynlluniau fel yr amlygir yn **rhif 10.0** isod ar gyfer 2023/24.

A2. Cynyddu uchafswm grant sydd ar gael ar gyfer tai gwag yn ôl i ddefnydd hyd at uchafswm o £25,000.

1.0 Cefndir

1.1 Ers 2017 mae'r Cyngor wedi mabwysiadu Polisi i gynorthwyo pobl leol allu prynu tŷ gwag a'i droi yn gartref yn ogystal â benthyciadau ecwiti er mwyn helpu prynwyr tro cyntaf. Dyrannwyd £170k ar gychwyn y cynllun gyda chynnydd i £696k erbyn 2022-23. Mae'r cynllun wedi bod yn llwyddiannus gyda chyllideb flwyddyn hon wedi ymrwymo i grantiau sydd wedi eu cymeradwyo neu yn y broses o gael eu cymeradwyo.

1.2 Ar gyfer 2023/24 mae gennym £1.502m o arian Premiwm Treth Cyngor ar gael i ddyrannu, dengys y tabl ym mharagraff 10.0 ein cynigion ar gyfer defnydd o'r arian.

1.3 Mae defnydd o'r arian ar gyfer cael tai gwag i ddefnydd wedi bod yn llwyddiannus iawn ers cychwyn y prosiect a hyderwn y byddwn yn parhau i allu rhoddi cymorth i hyd at 32 o achosion o'r fath blwyddyn nesaf hefyd. Fel nodwyd isod ym mharagraff 5, yn sgil y cynnydd sylweddol sydd wedi ei weld mewn costau nwyddau adeiladu gofynnwn i gael cynyddu'r uchafswm grant o'r £20,000 presennol.

1.4 Ers mis Hydref 2022 rydym wedi lansio **Cynllun Cymorth Prynu Môn** er mwyn helpu prynwyr gyda chynllun ecwiti ar gyfer tai sydd ar werth ar y farchnad agored. Mae'r cynllun hwn wedi bod yn araf yn dwyn ffrwyth oherwydd y hinsawdd economaidd sydd wedi bod ers mis Medi y llynedd a'r diffyg i ymgeiswyr allu cael benthyciadau morgais.

Serch hynny rydym nawr yn gweld pethau yn cychwyn symud gyda'r gobaith bydd y pryniant cyntaf yn cwblhau yn fuan iawn. Gweler tabl isod am wybodaeth am statws ceisiadau ar gyfer y cynllun hwn.

Sefyllfa'r Cais	Nifer o Geisiadau	Sylwadau
Ceisiadau wedi'i gymeradwyo	1	Benthyciad £30k (20%)
Yn cwblhau'r asesiad	1	
Ceisiadau wedi'i dynnu nôl	4	2 achos dim digon o flaendal
Ceisiadau actif	8	

1.5 Mae oedran yr ymgeiswyr yn amrywio o 21- 44 oed gyda'i leoliadau dewisol ar draws yr Ynys:

Fali	Caergybi	Caergeiliog
Llanedwen	Bryn Du	Llangefni
Gaerwen	Rhostrehwfa	Pentraeth
Penysarn	Llanfechell	Bae Trearddur
Pont Rhydybont	Llanfairpwll	Gwalchmai
Llannerchymedd	Rhosybol	Coedana
Bryngwran	Rhosneigr	Llanfaelog
Llangaffo		

1.6 Yn ystod 2022/23 rydym wedi cymeradwyo 18 o geisiadau ar gyfer **Cynllun Prynwyr Tro Cyntaf** ar gyfer Tai Gwag yn ôl i ddefnydd hyd yma gyda grantiau gwerth £331,409 wedi eu cymeradwyo. Roedd 4 o'r rhain yn Caergybi, 2 yn Llanfairpwll, 2 yn Gwalchmai, 2 yn Rhosybol ac 1 yn Amlwch, Llangefni, Pontrhydybont, Y Fali, Llandegfan, Aberffraw, Llangoed a Pentraeth.

1.7 Ar hyn o bryd, gennym, 11 ymholiadau lle mae'r eiddo wedi cael eu hasesu ac yn disgwyl iddynt gwblhau/cyflwyno cais. Mae ymholiadau ar gyfer eiddo yn yr ardaloedd canlynol wedi eu derbyn:- Caergybi, Rhostrehwfa, Pentraeth, Bodedern, Llanddeusant, Llanfairpwll, Pensarn, Amlwch a Tregele

2.0 Buddion ychwanegol i gynllun Grantiau Prynwyr Tro Cyntaf

- 2.1** Mae 41 o fusnesau neu gontractwyr bychan / canolig wedi elwa o'r cynllun trwy dderbyn gwaith trwy'r cynllun Grant i Brynwyr Tro Cyntaf. Mae gwerth nodi bod, rhai contractwyr a busnesau yn cael defnyddio nifer o weithiau ac yn cynhyrchu mwy o waith.
- 2.2** Mae Masnachwyr Adeiladwyr yn chwarae rhan allweddol yn y cynllun wrth werthu cynhyrchion a deunyddiau ac yn cyfrannu at y gwaith adnewyddu. Mae Masnachwyr Lleol yn cyflogi llawer o'r economi lleol wrth gynnig gwasanaethau trwy gyfrwng y Gymraeg gyda nifer o siopau ym mhob rhan o'r Ynys.

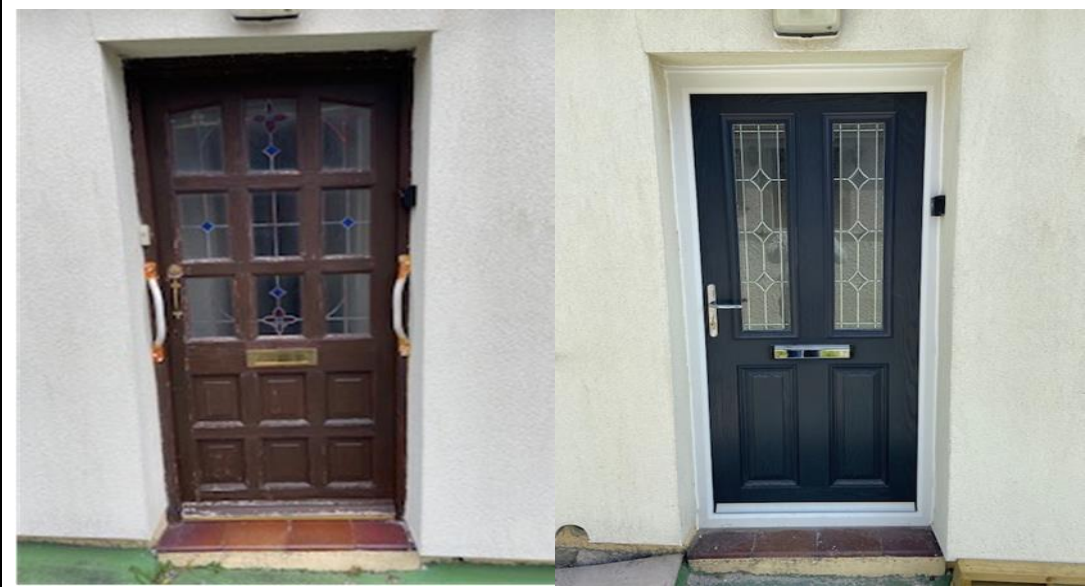
3.0 Gwella Effeithlonrwydd Ynni

- 3.1** Ar ôl cwblhau'r gwaith adnewyddu fe amcangyfrifir y bydd mesurau a fydd yn gwella'r lefelau effeithlonrwydd ynni, e.e. boeler effeithiol, deunydd inswleiddio a drysau a ffenestri (graddfa EPC D ac uwch) wedi cael eu gosod yn 100% o'r eiddo gan olygu y bydd costau ynni yn is i'r perchnogion. Yn ogystal, mae'r holl eiddo wedi eu gwella a'u moderneiddio gan olygu llai o gostau cynnal a chadw i'r perchnogion yn y dyfodol ac y bydd gwerth y tŷ wedi cynyddu o ganlyniad. Gallai hyn helpu'r rhai hynny a fydd, yn y dyfodol, angen symud i eiddo mwy addas petai eu sefyllfaoedd yn newid gan y bydd ganddynt ecwiti y gallant ei ryddhau. (Byddai'n rhaid ad-dalu'r grant yn llawn petai'r eiddo yn cael ei werthu o fewn pum mlynedd i ddyddiad cwblhau'r gwaith a gefnogwyd gan y grant).

4.0 Adborth gan bobl sydd wedi derbyn y grant

"Dyma rai lluniau o fy nghartref wedi ei orffen, rwyf mor hapus a balch o gael symud mewn i gartref mor braf i fi a fy mab 6 oed! Mor mor hapus. Diolch yn fawr iawn i chi am y grant, mae wedi bod o gymorth enfawr, allai ddim diolch digon i chi"

Dyma rhai lluniau cyn ac ar ol:





5.0 Adolygu uchafswm lefel grant

Rydym yn cydnabod bod costau uwch i ddod ag eiddo yn ôl i ddefnydd, gan fod costau llafur a nwyddau wedi cynyddu yn ddiweddar byddwn yn argymhell codi lefel y grant i £25,000.

6.0 Cynllun LIC Adnewyddu Tai Gwag

6.1 Mae [Cynllun LIC Adnewyddu Tai Gwag <https://www.llyw.cymru/datganiad-ysgrifenedig-cynllun-grant-cartrefi-gwag-cenedlaethol>](https://www.llyw.cymru/datganiad-ysgrifenedig-cynllun-grant-cartrefi-gwag-cenedlaethol) wedi ei lansio yn Ionawr 2023 gyda bob ALL yn cael ei annog i ymuno er mwyn hyrwyddo mwy o dai gwag yn ôl i ddefnydd. Mae Ynys Môn yn barod i gymryd rhan yn y cynllun hwn gyda chyfraniad gan bob ALL yn seiliedig ar ganran tai gwag o fewn y Sir. Disgwylir i Ynys Môn gyfrannu £38k tuag at y cynllun gyda'r argymhelliad bod y swm hwn yn dod o'r Premiwm Treth Cyngor.

7.0 Sybsideiddio Rhent Marchnad Agored

7.1 Mae rhenti marchnad agored ar yr Ynys tu hwnt i gyrraedd llawer o drigolion yr Ynys gyda chyflog cyfartalog blynyddol yr Ynys ar hyn o bryd yn (£27.5k).

7.2 Mae lefel presennol y Lwfans Tai Lleol yn sylweddol is (£120.00 yr wythnos ar gyfer tŷ stafell wely) na'r lefelau rhent marchnad agored am eiddo ar yr Ynys (£190 yr wythnos ar gyfer tŷ 3 stafell wely). Yn ôl adroddiad Bevan Foundation *Deall y Lwfans Tai Lleol – Beth gall cael ei wneud?*, Mawrth 2022 mae eu gwaith ymchwil yn dangos mai dim ond 3.8% o'r farchnad sydd gyda lefel rhent fyddai yn gallu cael ei dalu'n llawn gyda'r LHA, gyda dim ond 2.1% o'r farchnad ar gael i denantiaid incwm isel gan

fod gofynion y landlordiaid yn rhy gaeth (e.e. angen blaendal uchel, gofynion am isafswm incwm ayyb).

7.3 Gwelwyd yn ddiweddar y nifer o landlordiaid sydd yn gweithredu ar yr Ynys yn gostwng sydd hefyd wedi cael effaith ar lefelau rhent marchnad agored.

7.4 Mae angen edrych ar sefydlu cynllun sydd ar gael ar gyfer sybsideiddio lefelau rhent marchnad agored ar gyfer unigolion lleol gyda hyn yn cael ei ariannu allan o'r Premiwm Treth Cyngor sydd yn cael ei gasglu.

7.5 Dylid edrych ar gynllun sydd yn pontio'r gwahaniaeth rhwng lefelau rhent canolraddol a lefelau rhent marchnad agored fesul maint eiddo sydd ar gael am gyfnod o hyd at 5 mlynedd i unigolion yn cychwyn ar 100% o'r gwahaniaeth rhwng LTLI a rhenti marchnad agored yn blwyddyn 1 lawr at 20% yn blwyddyn 5.

8.0 Prynu Tai ar Werth ar y Marchnad Agored i'w Gosod ar delerau Rhent Canolraddol

8.1 Yn sgil diffyg eiddo rhent preifat sydd ar gael ar yr Ynys gellid rhoddi ystyriaeth i fod yn prynu eiddo sydd ar werth ar y farchnad agored drwy ddefnyddio arian premiwm treth Cyngor gyda'r bwriad o'u cynnig fel eiddo rhent canolraddol ar gyfer unigolion lleol.

8.2 Byddai modd hefyd edrych ar opsiwn Rhentu yn Gyntaf fel bod modd i'r unigolion sydd yn rhentu'r eiddo gael opsiwn ar gyfer prynu siâr ecwiti yn yr eiddo i'r dyfodol.

9.0 Dyranid i'r Gwasanaeth Cynllunio (Erthygl 4)

9.1 Mae angen capasiti ac adnoddau ychwanegol i alluogi'r Cyngor i ddatblygu a gweithredu ei ymateb i'r heriau sy'n gysylltiedig ag ail gartrefi a llety gwyliau ar yr Ynys.

9.2 Defnyddir yr arian i:

- a. Dadansoddi'r ddeddfwriaeth a rheoliadau newydd i ddeall y goblygiadau ac opsiynau posib ar gyfer Ynys Môn a'r Cyngor.
- b. Nodi, adolygu a dadansoddi ardaloedd ar yr Ynys lle mae ail gartrefi a llety gwyliau yn effeithio ar allu trigolion i gael cartref.
- c. Creu a chynnal tystiolaeth gadarn a sylfaen ddata er mwyn dylanwadu ar ymateb a blaenoriaethau'r Cyngor, yn ogystal â dylanwadu ar yr ymgysylltu â Llywodraeth Cymru, Awdurdodau Lleol eraill a rhan-ddeiliaid lleol, rhanbarthol a chenedlaethol allweddol eraill.
- ch. Cynnal gweithgareddau cynllunio senarios strategol i nodi ymateb ac ymyriadau'r Cyngor.
- d. Comisiwn a rheoli cefnogaeth allanol arbenigol i gryfhau dealltwriaeth y Cyngor o'r heriau a'r goblygiadau posib.

10.0 Defnydd Gwasanaeth Tai o'r Premiwm Treth Cyngor 2023/24

Math o Gymorth	Nifer o Achosion	Dyraniad 2023/24
Grantiau Tai Gwag yn ôl i ddefnydd uchafswm £25,000	32	£675,000
Benthyciadau Rhannu Ecwiti i brynwyr tro cyntaf ar gyfer pryniant tai ar y farchnad agored	10	£390,000
Cynllun LLC Adnewyddu Tai Gwag	16	£38,000*
Cynllun sybsideiddio rhenti marchnad agored i fod yn fforddiadwy ar gyfer pobl leol	10	£50,000
Cynllun prynu tai marchnad agored i'w rhentu ar delerau rhent canolraddol neu Rhentu yn gyntaf		Cynllun i'w ddatblygu ar gyfer 2024/25
Ariannu Swydd Cymhorthydd Tai Gwag		£49,000
Dyraniad i'r Gwasanaeth Cynllunio (Erthygl 4)		£300,000
Cyfanswm		£1,502,000

**Gweddill yn cael ei ariannu gan y perchennog ac LLC*

Byddwn yn adolygu gwariant ar y cynlluniau yn gyson drwy gydol y flwyddyn er mwyn sicrhau bod yr arian ar gael ar gyfer y cynlluniau ble mae'r galw.

B – Pa opsiynau eraill bu i chi ystyried a beth oedd y rhesymau am eu gwrthod ac/neu am ddewis yr opsiwn hwn?

Byddai peidio gwneud defnydd o'r arian ar gyfer cynlluniau sydd yn hyrwyddo tai fforddiadwy yn mynd yn groes i ysbryd bwriad codi'r premiwm

C – Pam fod hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith?

Er mwyn cytuno'r cynlluniau a'r gwariant ar gyfer 2023-24

Ch – A yw'r penderfyniad hwn yn gyson â'r polisi a gymeradwywyd gan y Cyngor llawn?

D – A yw'r penderfyniad hwn oddi fewn i'r gyllideb a gymeradwywyd gan y Cyngor?

ydi

Dd – Asesu'r effeithiau posibl (os yn berthnasol):

1	Sut mae'r penderfyniad yma'n effeithio ar ein hanghenion tymor hir fel Ynys?	Mae yn rhoi cymorth i gael mynediad i'r farchnad dai.
2	A yw hwn yn benderfyniad a ragwelir y bydd yn atal costau / dibyniaethau ar yr Awdurdod i'r dyfodol? Os felly, sut?	Cynorthwyo i bobl gael mynediad i dai fforddiadwy
3	A ydym wedi bod yn cydweithio â sefydliadau eraill i ddod i'r penderfyniad hwn? Os felly, rhwch wybod gyda phwy.	Ydym, drwy Tai Teg
4	A yw dinasyddion Ynys Môn wedi chwarae rhan wrth ddrafftio'r ffordd hon ymlaen, gan gynnwys y rheini y byddai'r penderfyniad yn cael effaith uniongyrchol arnynt? Esboniwch sut.	Arolwg Tai wedi ei gynnal yn ystod 2021
5	Nodwch unrhyw effeithiau posibl y byddai'r penderfyniad hwn yn ei gael ar y grwpiau a warchodir o dan y Ddeddf Cydraddoldeb 2010.	Dim wedi ei adnabod
6	Os yw hwn yn benderfyniad strategol, nodwch unrhyw effeithiau posibl y byddai'r penderfyniad yn ei gael ar y rhai sy'n profi anfantaes economaidd-gymdeithasol.	Cynorthwyo gyda cael mynediad i dai fforddiadwy

7	Nodwch unrhyw effeithiau posibl y byddai'r penderfyniad hwn yn ei gael ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg a phedio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg.	Dd/b
---	---	------

E – Gyda phwy yr ymgynghoroch? Beth oedd eu sylwadau?		
1	Prif Weithredwr / Uwch Dim Arweinyddiaeth (UDA) (gorfodol)	Cefnogol i'r cynigion
2	Cyllid / Swyddog 151 (gorfodol)	Cefnogol i'r cynigion
3	Swyddog Cyfreithiol / Monitro (gorfodol)	Cefnogol i'r cynigion
4	Adnoddau Dynol (AD)	
5	Eiddo	
6	Technoleg Gwybodaeth (TG)	
7	Caffael	
8	Sgriwtini	
9	Aelodau Lleol	

F - Atodiadau:

Ff – Papurau Cefndir (cysylltwch ag awdur yr Adroddiad am ragor o wybodaeth):