

STRATEGAETH DAI LEOL GWYNEDD 2007

Adroddiad ar y Sesiynau Casglu Tystiolaeth Hyrwyddedig



HUGHES-ISHERWOOD REGENERATION CONSULTANTS



STRATEGAETH DAI LEOL GWYNEDD 2007

Adroddiad ar y Sesiynau Casglu Tystiolaeth Hyrwyddedig

MAWRTH 2007

**Paratowyd gan -
HUGHES – ISHERWOOD YMGYNGHORWYR ADFYWIO
www.hughes-isherwood.com**

**Awduron yr Adroddiad -
Eira Hughes DipLA, MCD, MRTPI, MLI
Baron Isherwood, BA (Econ), PhD**

**Cleient –
CYNGOR SIR GWYNEDD, Cyfadran Gofal
David Humphreys (Rheolwr Polisi a Pherfformiad Tai)**

Cynnwys

	Tudalen
1. Cyflwyniad: Y Comisiwn – ei Gwmpas, ei Ddiben a'i Natur	5
2. CRYNODEB GWEITHREDOL	8
3. Adroddiad ar y Sesiynau Casglu Tystiolaeth	12
4. Arferion Gorau – Tai ac Adnewyddu Ardal	24
5. Cynllunio ac Adfywio Ehangach yng Ngwynedd	28
6. Tuag at Strategaeth Dai Leol Cyngor Gwynedd 2007	37
7. Casgliadau Terfynol ac Argymhellion	44
8. Cydnabyddiaeth	47
YR ATODIADAU	48
Atodiad A: Y 'Nodyn Cefndir Cyffredinol'	49
Atodiad B: Y 'Nodiadau Materion'	52
Atodiad C: Y 'Llythyr Gwahodd'	59
Atodiad D: Y 'Ffurflen Casglu Tystiolaeth'	70
Atodiad E: Ffurff y 'Sesiynau Casglu Tystiolaeth'	71
Atodiad F: Y Mynychwyr / Cyfranwyr	72
Atodiad G: Gwahoddedigion Eraill	74
Atodiad H: Tystiolaeth a Gasglwyd mewn Dwy Sesiwn	77
Atodiad I: Cyfarfod â Phartneriaeth Tai Gwynedd	92
Atodiad J: Y Sefyllfa Dai yn Abersoch (Dwyfor)	98
Atodiad K: Strategaeth Adfywio ar gyfer Gwynedd yn y Dyfodol	99
Atodiad L: Ffeithiau Allweddol ar Dai yng Ngwynedd	103
Atodiad M: Arferion Gorau Perthnasol – Mwy o Fanylion	105
Atodiad N: Cyfundrefn Ddosbarthu Rhesi Tai Hŷn	114
Atodiad O: Sefyllfa Gyfredol Cynllunio yng Ngwynedd - o ran Materion Tai	116
Atodiad P: Cwmnïau Cyd-fenter ar gyfer Adfywio Trefol	128
Atodiad Q: Llyfryddiaeth	130
Atodiad R: Hughes–Isherwood Ymgynghorwyr Adfywio	133

1. Cyflwyniad :

Y Comisiwn – ei Gwmpas, ei Ddiben a'i Natur

1.1 Mae llif o gyngor diweddar a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru (LICC) yn gorfodi Gwynedd i adolygu ei Strategaeth Dai Leol (SDL) a chynhyrchu Strategaeth Dai Leol newydd yn ystod 2007, am y cyfnod 2007-2012. Mae'n ofynnol hefyd i'r SDL newydd ystyried cyfnod o ddeng mlynedd tu hwnt i hynny, hyd at 2022.

1.2 Mae ymchwil ddiweddaraf Llywodraeth Cynulliad Cymru – sy'n edrych yn agos ar faterion fforddiadwyedd – yn berthnasol.

1.3 Mae'r cyfarwyddyd diweddar yn annog amrywiaeth o ddulliau casglu tystiolaeth ac, yn yr ysbryd hwnnw, comisiynodd Cyngor Gwynedd (CG) Hughes-Isherwood Ymgynghorwyr Adfywio (HIRC) i'w cynorthwyo i sefydlu cyfres o Sesiynau Casglu Tystiolaeth Hyrwyddedig i ysbrydoli SDL CG 2007.

1.4 Roedd amserlen Cyngor Gwynedd yn gofyn bod y comisiwn yn dechrau yn gynnar ym mis Ionawr a bod adroddiad yn barod tua diwedd mis Chwefror, 2007, er mwyn cyd-fynd â'r amserlen ehangach ar gyfer cyflwyno Drafft o'r SDL i Lywodraeth Cynulliad Cymru'n ddiweddarach yn 2007. Canlyniad hyn oedd amserlen dynn i'r comisiwn.

1.5 Roedd gan Gyngor Gwynedd ei restr i hun o sefydliadau lleol oedd bob amser yn barod i gynorthwyo'r Cyngor roi sylw i'w swyddogaeth dai strategol, yn enwedig -

- > y cymdeithasau tai lleol (landlordiaid cymdeithasol cofrestredig – RSL)
- > elusennau arbenigol sy'n cynorthwyo pobl agored i niwed, ac
- > amrywiaeth o swyddogion arbenigol Cyngor Gwynedd.

1.6 Yn unol ag ysbryd cyngor Llywodraeth Cynulliad Cymru, roedd swyddogion CG yn awyddus i'r sesiynau fod "mor agored ag y bo modd" ac y dylent gael gwybod gan gyrff ac arbenigwyr eraill "beth yw eu pynciau llosg" a "beth arall sydd angen i Wynedd ei wneud". Felly, awgrymodd HIRC restr helaeth o wahoddedigion ychwanegol i'r sesiynau casglu tystiolaeth, gan gynnwys cynrychiolwyr -

- > sefydliadau'n arbenigo mewn eco-ffeithlonrwydd a thechnoleg dai gyfoes
- > prifysgolion a sefydliadau ymchwil gymdeithasol eraill (yng Nghymru a'r DU)
- > sefydliadau cenedlaethol (dros y DU gyfan) sy'n arddangos arferion gorau
- > adeiladwyr tai sylweddol yn sector preifat Cymru (a Gogledd-orllewin Lloegr)
 - > darparwyr tai arbenigol yn y sector preifat
 - > prif gyflogwyr lleol a'u cyrff cynrychiadol
 - > darparwyr seilwaith cefnogi ar gyfer datblygu defnydd tir lleol
 - > adeiladwyr a datblygwyr lleol o faint bach a chanolig

- > cwmnïau dylunio lleol sy'n arbenigo mewn treftadaeth ac arferion gorau ecolegol
- > mentrau cymunedol lleol
- > darparwyr tai, gofal a gwasanaethau eraill i'r oedrannus
- > darparwyr tai a gwasanaethau eraill i grwpiau eraill agored i niwed
- > sefydliadau'n ymwneud â materion diwylliannol Cymreig
- > arbenigwyr ar faterion du a lleiafrifoedd ethnig (BEM)
- > penseiri a syrfewyr siartredig lleol
- > awdurdodau lleol cyfagos, a
- > phrif gyrff y llywodraeth a chyrrff cyhoeddus anadrannol.

1.7 Rhagwelwyd y byddai pedair sesiwn – un bob un ar y pedair thema hanfodol a nodwyd yn Strategaeth Gymunedol Gwynedd -

- > cyflenwad / digonedd
- > fforddiadwyedd
- > ansawdd, ac
- > addasrwydd.

1.8 Comisiynwyd HIRC i lunio deunydd i gynnal y sesiynau casglu tystiolaeth, oedd yn cynnwys cynhyrchu –

- > 'Nodyn Cefndir Cyffredinol' i SDL Cyngor Gwynedd 2007 (gwelwch [Atodiad A](#))
- > pedwar 'Nodyn Materion' ar themâu a ddewiswyd gan Gyngor Gwynedd - ansawdd, addasrwydd, cyflenwad / digonedd a fforddiadwyedd (gwelwch [Atodiad B](#))
- > 'Llythyr Gwahodd' yn egluro'r sail resymegol (gwelwch [Atodiad C](#))
- > 'Ffurflen Casglu Tystiolaeth' (gwelwch [Atodiad D](#)), a
- > nodyn ar ffurf y 'Sesiynau Casglu Tystiolaeth' (EGS) (gwelwch [Atodiad E](#)).

1.9 Pennwyd yr amserlen gan angen Gwynedd i symud ymlaen ar SDL 2007 ac i anfon drafft o SDL 2007 – yn dilyn ymgynghori â'r cyhoedd – i Lywodraeth Cynulliad Cymru erbyn mis Mehefin 2007.

1.10 Roedd yr amserlen a bennodd Cyngor Gwynedd yn caniatáu cyfnod rhesymol o rybudd o'r sesiynau arfaethedig. Fodd bynnag, fel y digwyddodd hi, ni fynegwyd llawer o ddiddordeb mewn mynychu'r EGS a fwriadwyd ar faterion 'Cyflenwad / Digonedd' a 'Fforddiadwyedd', dwy o brif themâu Gwynedd.

1.11 Yna adolygwyd y sefyllfa gan swyddogion Cyngor Gwynedd a Hughes-Isherwood Ymgynghorwyr Adfywio (HIRC) a phenderfynwyd addasu cynllun cynharach Cyngor Gwynedd a chynnal sesiynau fel a ganlyn -

- > un EGS yn bennaf ar faterion 'ansawdd'
- > un EGS yn bennaf ar faterion 'addasrwydd', ac
- > un sesiwn arbennig gyda Phartneriaeth Tai Gwynedd (tua 24 o gynrychiolwyr uwch amrywiaeth eang o sefydliadau sy'n ymwneud â materion tai a chymdeithasol yng Ngwynedd).

1.12 Yn ymarferol, roedd mynychwyr / cyfranwyr y tair sesiwn hyn (a restrir yn [Atodiad F](#)) yn unigolion a chyrrff gyda hanes da o gefnogi'r Cyngor yn ei waith

presennol ar bolisi tai a chymdeithasol, ac roedd swyddogion arbenigol y Cyngor hefyd yn awyddus i gyfrannu eu gwybodaeth. Roedd y Cymdeithasau Tai, yn arbennig, yn gefnogol iawn i'r proses.

1.13 Serch hynny, roeddem braidd yn siomedig gydag ymateb gwael amrywiaeth llawer lletach o gyrff yr oeddem wedi cynghori y dylid eu cynnwys er mwyn datblygu agwedd strategol fwy dynamig at faterion tai yng Ngwynedd. Byddem yn annog ymdrech benderfynol a pharhaus i geisio cynnwys y rhestr ehangach o gyrff i gysylltu â hwy (gwelwch [Atodiad G](#)) er mwyn ysbrydoli swyddogaeth dai strategol y Sir yn y dyfodol ac i atgyfnerthu ei gallu i gael gwell tai yng Ngwynedd.

1.14 Canolbwyntiodd diddordeb ymhob un o'r tair sesiwn yn bennaf ar faterion ansawdd ac addasrwydd. Mae prif bwytiau'r dystiolaeth yn cael eu cyflwyno mewn fframwaith strwythuredig yn [Adran 3](#) yr adroddiad hwn.

1.15 I'r rhai sydd eisiau astudio'r dystiolaeth yn fwy manwl, mae i'w chael yn [Atodiad H](#) (ar gyfer y ddwy sesiwn gyntaf), ac yn [Atodiad I](#) (o ran y cyfarfod gyda Phartneriaeth Tai Gwynedd newydd). Tystiwyd maint yr her o ran fforddiadwyedd mewn rhai cymunedau gwledig trwy gyfeirio at ffigurau diweddar ardal Abersoch (yn [Atodiad J](#)).

1.16 Yn ddiweddar yn y contract, gofynnwyd i HIRC ddarparu darn ychwanegol byr o destun yn yr Adroddiad Terfynol ar y rhyngwyneb rhwng materion tai, cynllunio ac adfywio yng Ngwynedd. Nid oedd y cyfyngiadau tynn ar amser – gyda dim ond ychydig ddyddiau ar gyfer y gwaith ychwanegol hwnnw – yn caniatáu ymchwiliad a dadansoddiad 'casglu dystiolaeth' llawn. Byddai wedi bod yn ddefnyddiol gallu siarad yn helaethach â phobl allweddol yn y meysydd adfywio a chynllunio defnydd tir yng Ngwynedd ac, efallai, mewn ardaloedd cyfagos. Felly, ymchwil HIRC ei hun a gwybodaeth am ardal Gwynedd a phrofiad yn y pynciau hyn sy'n ysbrydoli rhan honno'r adroddiad yn bennaf. Felly, dylid ei weld fel casgliad rhagarweiniol o sylwadau a syniadau i'w harchwilio a'u profi ymhellach gan Gyngor Gwynedd tra bydd ymgynghori â'r cyhoedd ar ddrafft y SDL 2007. (I gael rhagor o fanylion gwelwch [Atodiadau K, L ac O](#).)

1.17 Anogwyd HIRC hefyd i gynnig eu syniadau eu hunain ac enghreifftiau o arferion gorau perthnasol ar faterion allweddol a ddaeth i'r amlwg yn ystod y comisiwn. (Gwelwch [Atodiadau M, N, O a P](#).)

1.18 Mae'r llyfryddiaeth a ddefnyddiwyd yn cael ei chyflwyno yn [Atodiad Q](#).

1.19 Yn olaf, mae gwybodaeth am bersonél HIRC sy'n gweithio ar yr astudiaeth hon yn cael ei chyflwyno yn [Atodiad R](#).

1.20 Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd Cyngor Gwynedd hefyd yn cynllunio sesiwn i gyflwyno'r adroddiad hwn i aelodau etholedig y Cyngor – ym mis Ebrill, 2007.

2. CRYNODEB GWEITHREDOL

E1. Y comisiwn a roddwyd i HIRC oedd hyrwyddo a chyflwyno adroddiad ar bedair sesiwn yn cynnwys budd-ddeiliaid allweddol i ddatblygiad Strategaeth Dai Leol Gwynedd. Roedd y sesiynau i gael eu seilio ar bedair thema a ddynodwyd wrth ddatblygu'r Strategaeth Gymunedol, sef cyflenwad, fforddiadwyedd, ansawdd ac addasrwydd tai yng Ngwynedd.

E2. Wrth i'r gwaith ddatblygu, daeth yn amlwg nad oedd digon o ddiddordeb pendant (na gwybodaeth arbenigol) yn y ddwy agwedd gyntaf; felly, dim ond dwy sesiwn a gynhaliwyd ar ansawdd ac addasrwydd tai yn yr ardal. Fodd bynnag, fel y digwyddodd hi, trafodwyd materion cyflenwad a fforddiadwyedd yn yr ymgynghoriadau hyn hefyd, o leiaf mewn dull ansoddol ac anecdotaidd. Yn ogystal, i gyfannu'r cyfraniadau o'r sesiynau ansawdd ac addasrwydd, a fynychwyd yn bennaf gan aelodau Cyngor Gwynedd a chymdeithasau tenantiaid, cynhaliwyd cyfarfod pellach gydag aelodau uwch Partneriaeth Tai Gwynedd, gan gynnwys cynghorwyr a chynrychiolwyr cymdeithasau tai. Cyfrannodd hyn agweddau ehangach ar agwedd strategol Gwynedd drwyddi draw ar faterion eraill fel y strategaethau cynllunio, adfywio a chymunedol. Mae yr un mor bwysig i bwysleisio'r hyn na allai'r adroddiad hwn geisio'i wneud, sef prisio gwahanol ffyrdd o roi sylw i anghenion polisi Gwynedd: er y byddai hyn wedi bod o gryn ddiddordeb (ac o ddiddordeb cynyddol wrth i'n gwybodaeth am yr ardal ddyfnhau), nid oedd naill ai amser nag adnoddau yn caniatáu hynny.

E3. Trefnwyd y canfyddiadau o'r sesiynau a gynhaliwyd ym mhrif gorff yr adroddiad ar ffurf SWOT (Cryfderau, Gwendidau, Cyfleoedd a Bygythion), ac ar ffurf 'nodau bwled'. Gwnaed llawer o sylwadau ac, yn anochel, ni all crynodeb gweithredol wneud cyfiawnder â phob un ohonynt. Byddem yn nodi prif nodweddion y broses ffurfio polisiâu yng Ngwynedd i'r graddau y mae'n berthnasol i ddatblygu'r Strategaeth Dai Leol, dan bob un o'r penawdau hyn, fel:

Cryfderau

- Rydym yn gweld yr union broses yr ydym yn rhan ohoni fel un o gryfderau agwedd Gwynedd, gan ei roi ochr yn ochr ag awdurdodau eraill a nodwyd (ac a ganmolwyd am) roi eu preswylwyr a'u tenantiaid wrth galon datblygiad polisi. Mae dealltwriaeth fras o'r materion strategol sy'n wynebu'r rhanbarth, yn anad dim o effeithiau newid hinsawdd y dyfodol a'i gyfrifoldeb dros hyrwyddo'r Gymraeg a diwylliant Cymreig trwy bob agwedd ar ei bolisiau. I'r un graddau mae dealltwriaeth ganolbwyntiedig (yn enwedig ar ran cynrychiolwyr ei denantiaid) ar faterion manwl rheoli a chynnal.
- Mae'n ymddangos y deallwyd cwmpas rhai diddordebau arbennig yn dda (fel rhai'r cymunedau BME ac eraill gydag anghenion arbennig – pobl ifanc yn elwa ar y Gwasanaeth Cyfryngu i Deuluoedd a Siarter Gwynedd ar Hawliau Plant a Phobl Ifanc sydd i gael ei gyflwyno'n fuan, benywod sy'n dioddef trais teuluol, sipsiwn, cyn-droseddwyr, alcoholigion, ac ati).
- Mae gwybodaeth yn cael ei lledaenu ar wefan y Cyngor (fel mynediad at grantiau gorfodol cyfleusterau i'r anabl i wneud addasiadau i gartrefi, y

safon gymhwyster, a safonau HMO, a'r Cymorth Gwaith Mawr a Mân dewisol sydd ar gael i'w gynnig i drwsio cartrefi).

Gwendidau

- O ran ffurfio ei bolisiau, cawsom yr argraff y gellid gwneud mwy i gyfuno agweddau allweddol ar gynllunio, adfywio, gwasanaethau cymdeithasol a thrwsio ac adnewyddu tai o fewn y Cyngor. Roedd yn ymddangos nad oedd llawer o dystiolaeth, hyd yma, o agwedd gyfannol, ac amheuaeth ynghylch gallu denu buddsoddiad preifat o weddill y DU i sir wledig, heb fod wedi arbrofi'n sylweddol hyd yma trwy ddatblygu cysylltiadau fel rhagflaenydd i gyfranogiad preifat mewn cynlluniau penodol.
- Nid oes digon o falchder chwaith yn llwyddiannau Gwynedd ei hun hyd yma, fel enghreifftiau da o adnewyddu ardal gan gynnwys gwaith ardal gadwraeth ar dai yn Ardal Gadwraeth Caernarfon allai gael mwy o amlygrwydd; mae hyn hefyd yn rhag-amod ennyn diddordeb y sector preifat.
- Mae angen rhoi sylw uniongyrchol i anghenion cymunedau prif ffrwd, fel yr henoed eiddil (sy'n chwilio am lety hunangynhwysol a gwasanaethau cefnogi yn hytrach na chartrefi preswyl ac y gallai fod angen cymaint â 5 o gartrefi 'gofal ychwanegol / henoed eiddil' ar eu cyfer yng Ngwynedd) a phobl ifanc (16-18 oed), sy'n gorfod cael hyd i'w llety eu hunain, ynghyd â llety teuluoedd yn gyffredinol yn ne Gwynedd, a thai ac adnoddau eraill i ofalu am yr anabl (nifer cynyddol o blant gydag anabledau).
- Mae anghenion penodol eraill yn cynnwys canolfan gofal plant (gwelwyd cau'r un ym Mangor fel cam yn ôl), canolfan ddydd ar gyfer y digartref, darparu ar gyfer rhai â salwch meddyliol, hyfforddiant rheoli tai i landlordiaid preifat, a rheoli contractau mesurau adferol arbed ynni yn well.
- Dylid gwneud cysylltiadau cryfach â pholisiau a darpariaeth arall Cyngor Gwynedd, er enghraifft mewn perthynas â chyfleusterau iechyd a hamdden.

Cyfleoedd

- Y Trosglwyddiad Gwirfoddol ar Raddfa Fawr yw'r cyfle gorau i ddatrys problemau gyda stoc Gwynedd ei hun.
- Mae pwerau newydd ar gael i awdurdodau lleol trwy'r Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio, sy'n caniatáu iddynt ymestyn eu swyddogaeth alluogi i dai'r sector preifat a bod ag agwedd hyblyg at newid defnydd adeiladau o fasnachol i breswyl a ddylai, ynghyd â gwell gwybodaeth am eu tir eu hunain, roi cyfle i Wynedd ddod yn fwy rhagweithiol wrth ddyfeisio cynlluniau newydd i fynd i'r afael â phroblemau tai ac adfywio.
- Gall peirianwaith newydd i ryddhau ecwiti roi cyfle i gael hyd i gronfeydd ar gyfer adnewyddu tai'r sector preifat, er bod y materion ymarferol yn golygu y byddai'r Cyngor yn gorfod edrych ar bosibilrwydd rhoi cefnogaeth sylweddol i sefydlu cynllun o'r fath, efallai trwy gwmni cyhoeddus hyd braich yn defnyddio cyllid preifat.
- Mae edrych yn wahanol ar gyflawni allbynnau tai ac adfywio, trwy gwmnïau mentro ar y cyd neu gwmnïau cyfyngedig trwy warant (sy'n cael eu hegluro ymhellach yn [Atodiad P](#)), hefyd yn rhoi cyfle i ddenu cyllid y sector preifat.

- Gallai defnyddio mwy ar arbenigedd pensaernïol Cymru, cydran gymharol fychan o gostau llawn adeiladu, wneud gwahaniaeth mawr i sut mae'r gymuned ddatblygu'n gweld Gwynedd.
- Gellid achub ar bob cyfle i sicrhau bod y stoc yn 'addas' ar gyfer anghenion modern, sy'n awgrymu mwy o adnewyddu, mwy o gynlluniau hunan-adeiladu, a darparu mwy o eiddo cymdeithasol ar rent, ynghyd â chynlluniau adeiladwyr achrededig.

Bygythion

- Anferthedd y broblem gyda thai'r sectorau cyhoeddus a phreifat yn wyneb y gyllideb fach iawn sydd gan Gyngor Gwynedd ar gyfer tai a phrinder safleoedd / cyfleoedd datblygu yn rhoi ond ychydig o elw. Gall hynny beri bod angen polisi caffael mwy egnïol er mwyn ffurfio cefnogol cryfach a mwy cilyddol gyda'r sector preifat yn gyffredinol.
- O ran ei stoc ei hun, y bygythiad yw nad oes modd cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn 2012 efallai, ac nad yw tenantiaid yn gwerthfawrogi cymaint arni os nad yw ansawdd y gwaith ar wella eu heiddo yn cael ei reoli'n ddigonol a'i gyfannu gyda gwaith ar amgylchedd allanol eu cartrefi.
- Wrth ddatblygu polisïau, mae angen i un o'r prif fygythion – newid yn yr hinsawdd a'i effaith ar gymunedau'r arfordir a'r mynydd – gael ei gydnabod yn agored.
- Mae angen cydnabod newidiadau cymdeithasol sy'n taflu amheuaeth ar werth eiddo glan môr mawr, neu fflatiau uwchben siopau ynghanol trefi, neu hyd yn oed dai rhes a luniwyd ar gyfer gwahanol oes ddiwydiannol, mewn dogfennau polisi hefyd.
- Mae ail gartrefi (bron i hanner y rhai yn Abersoch, a llawer mewn pentrefi deniadol eraill) yn bygwth bywiogrwydd a diwylliant Cymreig pentrefi a threfi bach.

E4. Yn ogystal ag ystyried goblygiadau'r Cryfderau, Gwendidau, Cyfleoedd a Bygythion hyn teimlwn, ar sail ein profiad gydag awdurdodau lleol eraill sy'n dyfeisio strategaethau tai ac adfywio ac yn eu mewnosod mewn fframwaith cynllunio a chymuned, y byddai'n ddefnyddiol i swyddogion Gwynedd astudio arferion gorau awdurdodau eraill, a rhown rai enghreifftiau ohonynt yn [Adran 4](#) ac [Atodiad M](#). Mae'r rhain yn cwmpasu datblygu partneriaethau tai ac adfywio cryf, agwedd drefnus at ddatblygu ac adolygu polisi (sy'n cael ei drin yn fanwl yn [Atodiad K](#)), ymgynghori a chyfranogiad preswylwyr, agweddau eraill at drefnu a chyflawni adnewyddu tai, defnyddio pwerau newydd dan y Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio, rhyddhau ecwiti ar gyfer trwsio ac adnewyddu, gadael i ddylunio arwain darparu ac adnewyddu tai a gwella cyflwr tai yng nghefn gwlad.

E5. Mae modd crynhoi'r Argymhellion Terfynol fel a ganlyn:

- yn gyntaf, wrth ddatblygu Strategaeth Dai Leol newydd 2007 ar gyfer Cyngor Gwynedd y dylai ddal i ganolbwyntio ar anghenion y 'cwsmer' trwy ragor o sesiynau casglu tystiolaeth gyda phreswylwyr a thenantiaid, gyda mwy o gyfranogiad a datganoli i'r lefel leol; y dylai fabwysiadu agwedd gyfannol a chyfun at ddatblygu ei pholisïau; y dylai fod ar sail

tystiolaeth ac y dylid ei datblygu yng ngoleuni arferion gorau mewn mannau eraill

- yn ail, y dylai Cyngor Gwynedd wrth ddyfeisio ei strategaethau a'i ddulliau cyflawni ymrwymo ei hun i arferion gorau adfywio lleol dan arweiniad dylunio wrth roi sylw i faterion tai yng Ngwynedd er mwyn datblygu anheddau 'yn eu crynder', ac mewn ffordd sy'n cynnig datblygiad cynaliadwy at y dyfodol; y dylai ddechrau datblygu cysylltiadau gyda datblygwyr yn y sector preifat ac, yn fwy penodol, ymchwilio ar fyrder i drefniant 'cwmni mentro ar y cyd' gyda datblygwr cenedlaethol medrus; archwilio posibilrwydd defnyddio peirianwaith rhyddhau ecwiti, gyda chefnogaeth y Cyngor os bydd angen; gweld a yw ei drefnau rheoli ansawdd i gadw golwg ar waith contractwyr yn foddhaol; a dylai ystyried yn ofalus y sylwadau ac awgrymiadau a wnawn yn yr adrannau ac atodiadau ar faterion, syniadau a sgiliau cynllunio ac adfywio
- yn drydydd, y dylai Cyngor Gwynedd, wrth geisio cael cefnogaeth y gymuned i'r strategaeth eginol, sicrhau bod ymgynghori helaeth yn dal i fod ymhlith y lliaws sefydliadau sydd neu a allai fod yn fudd-ddeiliaid yng Ngwynedd, i fuddsoddi mewn gweithio gyda swyddogion Cyngor Gwynedd i hyrwyddo a chyflenwi cynlluniau adfywio a thai lleol ar hyd a lled Gwynedd sy'n briodol yn ddiwylliannol, wedi'u dylunio'n dda ac yn 'wyrdd'
- yn bedwerydd, y dylai Partneriaeth Tai Gwynedd newydd (gan gynnwys APCE) ystyried yr adroddiad hwn, bod Cyngor Gwynedd yn sicrhau symud ymlaen yn gyflym i weithredu'r Argymhellion, a bod Gwynedd gyfan a'i holl sectorau tai'n cael sylw llawn cyfeiriedig yn SDL newydd 2007 Cyngor Gwynedd.

E6. Yn ein barn ni, bu'r gwaith ymgynghori hwn yn gam gwerthfawr tuag at ddyfeisio Strategaeth Dai Leol sy'n ddigonol i ddiwallu anghenion a dyheadau Gwynedd ac fel rhan o broses cynhyrchu casgliad o strategaethau i ddwyn y Cyngor ymlaen dros yr ychydig flynyddoedd nesaf mewn cysylltiad â'i gyfyngiadau cynllunio, a'i anghenion a phosibiliadau adfywio. Yn anochel bu rhai bylchau yn y wybodaeth oedd ar gael, a phrinder cyffredinol o fanylion meintiol fydd, gobeithiol, yn cael sylw mewn asesiad newydd o anghenion tai (y byddai asesiad o'r farchnad dai yn ychwanegiad defnyddiol ato). Cyfyngodd hyn ar ein gallu i asesu maint y materion sy'n wynebu Gwynedd. Serch hynny gwnaeth y broses argraff arnom, a ffordd agored cydweithwyr o wynebu materion a chefnogi ei gilydd. Ni allwn ond gobeithio y bydd yr adroddiad hwn yn cynorthwyo tywys y canlyniad i ddiweddglo boddhaol yn y pen draw.

3. Adroddiad ar y Sesiynau Casglu Tystiolaeth

3.1 Mae'r prif bwyntiau a ymddangosodd o'r tair sesiwn a gynhaliwyd yn ystod mis Chwefror 2007, fel y manylir yn yr atodiadau (yn enwedig [Atodiadau H ac I](#)) yn cael eu crynhoi a'u dadansoddi isod ar ffurf dadansoddiad SWOT, dan y penawdau hyn -

RHAN 1 – Golwg Gyffredinol dros Gyflwr Tai yng Ngwynedd

RHAN 2 – Ansawdd Tai

RHAN 3 – Addasrwydd Llety

RHAN 4 – Materion Cyflenwad a Digionedd, a

RHAN 5 – Materion Fforddiadwyedd.

3.2 Ymhob achos cyflwynwn -

A. Y Prif Bwyntiau a Ymddangosodd (o'r 3 Sesiwn)

Cryfderau
Gwendidau
Cyfleoedd
Bygythion

B. Gwybodaeth Ychwanegol (a gasglwyd gan HIRC)

- gwybodaeth arall a roddwyd gan swyddogion Cyngor Gwynedd, ac
- ymchwiliadau / canfyddiadau eraill HIRC.

Mae'r dadansoddiad hwn – ynghyd ag archwiliad o Arferion Gorau perthnasol (sy'n cael eu cyflwyno yn [Adran 4](#)) a'r Cynllunio ac Adfywio Ehangach yng Ngwynedd (yn [Adran 5](#)) – yn ysbrydoli'r arwyddion sy'n cael eu cyflwyno yn Tuag at SDL 2007 Cyngor Gwynedd (yn [Adran 6](#)).

3.3 RHAN 1 – GOLWG GYFFREDINOL

A. Y Prif Bwyntiau a Ddaeth i'r Amlwg (o Sesiynau Casglu Tystiolaeth)

Cryfderau

- agwedd agored at ddatblygu polisi trwy ofyn cwestiynau eang ynghylch beth ddylai fod yn yrwyr strategol mewn tai a meysydd eraill, a sut y dylent gysylltu â'i gilydd
- ymroddiad helaeth i ddatblygu cynaliadwy a delio â risgiau 'newid yn yr hinsawdd'
- parodrwydd yr holl gyfranogwyr i ystyried ffordd newydd o wneud pethau
- cefnogaeth dda RSL i Gyngor Gwynedd / Gwynedd
- arwyddion bod gwaith yn dechrau yng Nghyngor Gwynedd ar bolisi /strategaeth adfywio, a
- pharodrwydd i ddechrau cynllunio'n drefnus ar gyfer adnewyddu rhai o'r tai hŷn.

Gwendidau

- amheuan ynghylch gallu denu buddsoddiad preifat o weddill y DU i sir wledig gydag economi Gwynedd
- ychydig o waith a wnaed hyd yma ar, ac felly profiad cyfyngedig sydd o, gynlluniau cyfun 'defnydd cymysg' yn cynnwys gweithgareddau tai ac adfywio
- diffyg datblygwyr sector preifat yng Ngwynedd, a
- phryderon ar ran tenantiaid ar ansawdd gwaith contractwyr allanol (yn enwedig o ran mesurau arbed ynni) a rheolaeth wan, yn ôl pob golwg, gan reolwyr contractau Cyngor Gwynedd.

Cyfleoedd

- ymwybyddiaeth o'r cyfarwyddyd newydd ar faterion tai yng Nghymru (gan Lywodraeth Cynulliad Cymru) sy'n hybu arloesi, ac yn darparu dewis o offer a phwerau
- parodrwydd Cyngor Gwynedd i ryddhau ei dir ei hun ar gyfer prosiectau tai lleol teilwng
- cynnydd tuag at ddatblygu strategaeth adfywio Sir gyfan, ynghyd â Cynllun Adfywio Lleol Llŷn / Pwllheli fel rhagflaenydd i 7 o rai eraill – gan addo cynnwys pobman (trwy 8 Cynllun Adfywio Lleol i gyd) ar hyd a lled Gwynedd maes o law, a
- diddordeb swyddogion Cyngor Gwynedd mewn 'cwmnïau mentro ar y cyd'.

Bygythion

- cyllideb dai gyfyngedig iawn Cyngor Gwynedd (tua £3M y flwyddyn ar hyn o bryd), ac
- anferthedd y broblem gyda thai'r sectorau cyhoeddus a phreifat.

B. Gwybodaeth Ychwanegol (a gasglwyd gan HIRC)

Cawsom ein hysbysu gan swyddogion Cyngor Gwynedd -

- y bydd cyllideb y Cyngor am y flwyddyn ariannol a ddaw yn dynn – o ganlyniad i sefyllfa ei grant setliad
- bod cronfa ddata gyfrifiadurol o denantiaethau tir yng Nghyngor Gwynedd
- bod tai'r Cyngor wedi lleihau'n sylweddol yn y blynyddoedd diwethaf, ac
- mai stoc bresennol tai'r Cyngor (fel yr oedd ar ddiwedd Ionawr 2007) oedd 6266, a bod arall 117 o geisiadau Hawl i Brynu (RTB) yn cael eu trin ar ddiwedd Rhagfyr 2006.

Gwelsom hefyd –

- agwedd ddifrifol at heriau tai Gwynedd ymysg holl aelodau a swyddogion y Cyngor y daethom ar eu traws, sy'n argoeli'n dda
- mae Gwynedd yn gallu hawlio arferion da ar faterion tai – sydd angen eu harddangos a rhoi cyhoeddusrwydd iddynt tu hwnt i Gymru er mwyn cynyddu enw da allanol y Cyngor gyda darpar fuddsoddwyr (gan gynnwys datblygwyr preifat a Llywodraeth Cynulliad Cymru) – ac archwilwyr
- ond profiad cyfyngedig yng Ngwynedd o weithio gyda'r prif ddatblygwyr a chael y bargeinion gorau ganddynt
- diffyg rhwydwaith ehangach cefnogol cryf o chwaraewyr allweddol y sector preifat (adeiladwyr datblygu cenedlaethol ac arbenigol, ac adeiladwyr lleol) - a allai atal llawer ar gynnydd
- tuedd swyddogion Cyngor Gwynedd i briodoli hyn yn rhy barod i raddfa gyfyngedig safleoedd a chyfleoedd datblygiad posibl, ac ychydig o elw, a
- diffyg eglurder ynghylch sut fydd materion tai yn nodwedd o lunio strategaeth adfywio, a sut i sicrhau cysylltiad da gyda llunio polisi cynllunio.

A chlywsom ddigon i amau -

- y byddai gwaith adnewyddu tai ac adfywio cymunedol Cyngor Gwynedd yn ôl pob tebyg yn elwa ar chwistrelliad cyflym o fwy o syniadau, gwybodaeth arbenigol / ymarferol, penderfyniad a bwrlwm, a defnyddio adnoddau'r Cyngor ei hun yn wirioneddol graff – yn enwedig ei dir ei hun, ond hefyd ei nerth ariannol a phwerau, ac
- y byddai agenda cyflawn Cyngor Gwynedd ar gyfer tai ac adfywio'n elwa ar feithrin cysylltiadau cefnogol cryfach a mwy cilyddol gyda'r sector preifat yn gyffredinol.

3.4 RHAN 2 – ANSAWDD

A. Prif Bwyntiau a Ymddangosodd (o Sesiynau Casglu Tystiolaeth)

Cryfderau

- Trosglwyddiad Gwirfoddol ar Raddfa Fawr yn cael ei ystyried o ddifrif – gydag ymgynghori ffurfiol â'r tenantiaid yn fuan
- cydnabyddiaeth helaeth na fydd y Cyngor yn gallu rhoi sylw i lawer trwy grantiau gwaith trwsio traddodiadol yn yr ychydig flynyddoedd nesaf (o dderbyn y cyllidebau sy'n ymddangos ar gyfer hynny) – yn ennyn (i) blaenoriaethu llym, a (ii) agwedd hyrwyddol fwy anuniongyrchol, ynghyd â (iii) defnyddio mwy ar bwerau rheoleiddiol y Cyngor
- parodrwydd Cyngor Gwynedd i ystyried dulliau newydd
- rhywfaint o brofiad yng Ngwynedd o ddulliau 'adnewyddu ardal' trin, a
- phrofiad yng Ngwynedd o waith da ar dai mewn Ardaloedd Cadwraeth.

Gwendidau

- fel y disgrifia'r cynllun datblygu lleol y sefyllfa dai yng Ngwynedd - "*Mae Mynegrif Amlamddifadedd Cymru 2000 yn dangos bod 35 o 69 ward Gwynedd ymhlith yr 20% gwaethaf yng Nghymru o ran amddifadedd tai. Dylanwad y chwyldro diwydiannol yw achos hyn yn y bôn, wedi etifeddu tai anaddas i anghenion heddiw. O stoc dai Gwynedd, codwyd 47% 1919, y ffigur uchaf ond dau o awdurdodau unedol Cymru. Dim ond 22.7% o'r stoc dai a godwyd ar ôl 1964, y gyfran isaf ymysg awdurdodau unedol Cymru*"
- mae'r cydbwysedd galw / cyflenwad yng Ngwynedd yn golygu mai dim ond rhyw 200 o dai newydd o bob math sy'n cael eu codi bob blwyddyn – felly, mewn egwyddor, bydd oes estynedig tai presennol yn gorfod bod yn afresymol hir
- dim sicrwydd y bydd Trosglwyddiad Gwirfoddol ar Raddfa Fawr hyd yn oed yn cyrraedd SATC yn llawn erbyn 2012 – yn rhannol oherwydd materion amseru ac yn rhannol oherwydd y draul a'r cyfyngiadau ffisegol ar foderneiddio gwaith mewnol a chynlluniau tai Cyngor hyn (e.e. y rhai a adeiladwyd yn union yn erbyn llechweddau serth)
- gormod o bwyslais ar drwsio tai gwael a hen ffasiwn yn barhaol a rhy ychydig ar godi tai yn eu lle ('adnewyddu graddol') yng Ngwynedd drwyddi draw
- dim digon o ystyriaeth yn cael ei roi i ddarparu cyfleusterau hamdden a gwasanaethau iechyd a chymdeithasol eraill gerllaw tai - er mwyn ansawdd bywyd da
- llawer o dai hyn ar dir serth gyda mynediad cul, ac ati
- hen fythynnod chwarel mewn rhes gyda cheginau annigonol: felly, codwyd llawer o estyniadau cefn gwael
- tai llety glan môr dieisiau – yn cael eu hystyried yn anodd eu haddasu, a
- barn cynrychiolwyr y tenantiaid bod gwaith trwsio tai Cyngor yn aml yn anfoddfaol a'i ansawdd heb gael ei sicrhau'n llawn gan Gyngor Gwynedd.

Cyfleoedd

- fe allai cynlluniau rhyddhau ecwiti i drwsio a gwella cartrefi sector preifat fod yn ffordd bwysig ymlaen yng Ngwynedd i annog perchenogion preifat ofalu am eu hanheddau eu hunain, er y gall hyn ofyn bod Cyngor Gwynedd yn hyrwyddo'r syniad, a denu ac efallai noddi cwmnïau'r sector preifat i fynd i'r fewn i'r 'farchnad' danddatblygedig hon
- lle ac angen i ymgymryd â phrosiectau enghreifftiol ar amrywiol agweddau – i ddangos i bobl sut mae modd gwella ansawdd – ac i wella perfformiad datblygwyr ac adnewyddwyr lleol
- cyfleoedd trwy'r uchod i ddangos sut i wella'r ceginau bychan sydd i'w cael yn llawer o'r stoc gyhoeddus a phreifat yng Ngwynedd
- archwilio patrymau caffael newydd, a
- rhoi cyngor i'r cyhoedd ar waith trwsio amserol a chost-effeithiol, a chydnabyddiaeth a chymhellion / gwobrau am hynny.

Bygythion

- newid yn yr hinsawdd – gwyntoedd cryfach / mwy o stormydd – difrodol i eiddo sy'n heneiddio (a mwy o berygl llifogydd i eiddo ar dir isel)
- nifer a chrynhoad perchenogaeth ail gartrefi
- ofnau y gall ansawdd fflatiau glan môr a fflatiau uwchben siopau waethygu'n ddirfawr, oni bai fod modd cael defnyddiau newydd boddhaol ar eu cyfer
- diffyg buddsoddi cronig cudd gan berchenogion a landlordiaid y sector preifat – yn arwain at anaddasrwydd ac amgylchiadau byw anfoddfaol i lawer o bobl: all ofyn bod Cyngor Gwynedd yn mabwysiadu arddull fwy ymyraethol a gorfodol – gyda defnydd mwy helaeth o swyddogion ac asiantaethau iechyd amgylcheddol, ac
- amhriodoldeb / anhyblygrwydd rhai o'r tai traddodiadol.

B. Gwybodaeth Ychwanegol (a gasglwyd gan HIRC)

Dywedodd swyddogion Cyngor Gwynedd wrthym –

- bod y Cyngor yn hybu grwpiau tenantiaid a chymunedol a 'Chynlluniau Warden Stad'
- bod Pwyllgor Cynghori Tenantiaid – sydd bellach yn glir bod y tenantiaid yn bennaf eisiau gweld gwelliannau tai ac nad ydynt yn pryderu gormod ynghylch pwy yw'r landlord, a
- bod gwaith datblygu cymunedol ar y gweill gyda'r bwriad o ddenu pobl iau i gynorthwyo gwella'r stadau tai.

Roedd yn amlwg i ni hefyd -

- bod swyddogion y Cyngor yn awyddus i glywed barn cynrychiolwyr tenantiaid
- bod pryder cynrychiolwyr y tenantiaid ynghylch ansawdd a phrydlondeb crefftwaith a welwyd yng ngwaith trwsio tai'r Cyngor hefyd yn cael ei adlewyrchu mewn Ailarchwiliad diweddar o'r Gwasanaethau Trwsio a Chynnal Tai
- ond bod Compact Tenantiaid newydd wedi cael ei sefydlu'n ddiweddar

- bod gan y Cyngor bolisi ar ymddygiad gwrthgymdeithasol – ac wedi arbrofi'n llwyddiannus yn ddiweddar gydag darparu hyfforddiant pêl-droed ar stad fawr yng Nghaernarfon i ddiddori pobl ifanc, a
- bod cymhlethdodau budd-dal tai'n golygu y bydd cynlluniau rhyddhau ecwiti, yn ôl pob tebyg, yn ddewis annoeth i lawer o bobl hŷn ar incwm isel yng Ngwynedd.

[gwelwch ymchwil ddiweddar Sefydliad Joseph Rowntree]

3.5 RHAN 3 – ADDASRWYDD

A. Prif Bwyntiau a Ymddangosodd (o Sesiynau Casglu Tystiolaeth)

Cryfderau

- eglurder ynghylch yr hyn sydd ar bobl hŷn eisiau – cymaint o annibyniaeth ag y bo modd, cyhyd ag y bo modd, a thŷ unllawr, os oes modd (a dim llawer o alw am 'stadau adwyog')
- darpariaeth dda ar gyfer benywod sy'n dioddef trais teuluol
- amgyffred cyffredinol bod y gymuned BEM, sy'n gymharol fychan, wedi ymddodi'n gyffredinol dda, mewn cyflogaeth dda ac mewn llety da
- eglurder ynghylch anghenion nifer cynyddol y sipsiwn / crwydriad, a'r angen am o leiaf un safle mawr ychwanegol ac amryw rai llai
- barn ffatriol ar y gwaith sy'n cael ei wneud gan asiantaethau swyddogol o ran cyn-droseddwyr, cyn-filwyr, a hefyd y rhai gydag anawsterau dysgu
- eglurder ynghylch yr angen am 'hostel nos hunangyfeirio' am yr ychydig iawn heb unman i aros, ac
- eglurder hefyd ynghylch yr angen am 'hostel wlyb' i ddelio ag alcoholigion.

Gwendidau

- yr amgyffred yw bod angen dybryd i ddarparu gwell tai ar gyfer pobl ifanc digartref (16-18 oed), yn ardal Bangor / Caernarfon a'r ardaloedd mwy gwledig, a darpariaeth benodol (e.e. cyntedd i gynorthwyo pobl ifanc gael gwaith)
- mae angen llety symud ymlaen ar gyfer y grŵp hwnnw hefyd – fel arall nid oes modd rhoi lloches i bobl eraill
- diffyg llety ar gyfer dynion dibriad (yn ardaloedd Caernarfon a Bangor)
- diffyg llety teuluoedd yn ne Gwynedd yn gyffredinol
- diffyg tai ac adnoddau eraill i ofalu am yr anabl
- diffyg canolfan ddydd i bobl ddigartref yn y Sir
- gwelwyd cau canolfan gofal plant Bangor fel cam yn ôl
- diffyg llety 'henoed eiddil' arbenigol ar gyfer y rhai oedd angen cefnogaeth felly
- diffyg darpariaeth ar gyfer rhai â salwch meddwl
- diffyg gwybodaeth bendant drylwyr am addasrwydd tai cysylltiedig ag anghenion y gymuned BEM, yn benodol
- diffyg gwybodaeth am fewnfudo diweddar o'r UE a mannau eraill
- nid oedd llawer o eiddo'n gweddu i ddulliau byw modern yn fewnol nac yn allanol ac o ran mynediad at gyfleusterau hamdden
- roedd amgylchiadau byw afresymol oer (oherwydd ynysu gwael a chostau uchel gwresogi) yn bwnc llosg i lawer o breswylwyr – beth bynnag eu hanghenion a gofynion personol, a
- landlordiaid preifat, heb eu hyfforddi'n dda mewn sgiliau rheoli tai.

Cyfleoedd

- mae arian ar gael i symud ymlaen ar rai o'r materion hyn
- ychydig iawn sy'n 'cysgu dan y sêr'

- gallai mwy o hyblygrwydd gyda phenderfyniadau cynllunio ar fathau arbenigol o dai gyflymu gwelliannau ym mywydau pobl
- byddai modd gwneud gwell defnydd o eiddo gwag i ddiwallu rhai anghenion cymdeithasol
- gwelwyd cymhellion fel y ffordd ymlaen i ddarparu tai newydd a gwella hen rai i'w gwneud yn fwy addas ar gyfer rhai anghenion a dulliau byw, ac i elwa iechyd pobl
- byddai mwy o adnewyddu, mwy o gynlluniau hunan-adeiladu, a darparu mwy o eiddo cymdeithasol ar rent yn cynorthwyo sicrhau bod y stoc yn 'addas' ar gyfer anghenion modern, a
- byddai cynlluniau 'adeiladwr achrededig' hefyd yn cynorthwyo.

Bygythion

- mae nifer y plant gydag anableddau'n cynyddu
- mae chwalu teuluoedd yn arwain at ddwy aelwyd, pob un yn gorfod lletya plant ar ymweliadau – pwysau tai ychwanegol, a
- nid yw llety cysgodol hen ffasiwn yn ateb disgwyliadau'r genhedlaeth bresennol – mae arnynt eisiau cyfleusterau preifat, eu drws ffrynt eu hunain a dwy ystafell wely (un ar gyfer ymwelwyr).

B. Gwybodaeth Ychwanegol (a gasglwyd gan HIRC)

Dywedodd swyddogion Cyngor Gwynedd wrthym –

- y gallai fod rhyw 30 yn cysgu dan y sêr ar hyd a lled Gwynedd fel amcangyfrif uchaf
- y cynlluniwyd strategaeth anghenion a buddsoddi isranbarthol i ddelio ag anghenion sipsiwn ac y dylai benderfynu'r anghenion gwersyll tramwy'n fwy eglur
- bod 'Gwasanaeth Cyfryngu i Deuluoedd' gan Gyngor Gwynedd eisoes i gynorthwyo gweld bod pobl ifanc yn gallu aros yng nghartref teuluol eu rhieni
- bod y Cyngor wedi profi 'cynllun llety wedi'i gynnal', ond nad oedd yn llwyddiannus iawn, ac
- y gallai fod angen cymaint â 5 o gartrefi 'gofal ychwanegol / henoed eiddil' yng Ngwynedd – ac efallai na fyddai'r cyllid Grant Tai Cymdeithasol yn ddigon i gyflawni hynny, gan orfodi denu buddsoddiad preifat.

Yn ogystal -

- roedd y Cyngor yn ddiweddar wedi mabwysiadu Cytundeb y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau'r Plentyn – ac mae'n bwriadu llunio Siarter Gwynedd ar Hawliau Plant a Phobl Ifanc
- mae sut i gael grantiau gorfodol cyfleusterau'r anabl i wneud addasiadau i anheddau (i fanteisio pobl anabl) yn cael eu cyflwyno'n amlwg ar wefan Cyngor Gwynedd; hefyd, y safon gymhwyster, a safonau ar gyfer HMO, a'r Cymorth Gwaith Mawr a Mân dewisol sydd ar gael i drwsio cartrefi, a
- diweddariad diwethaf y Cyngor o'i bolisi ar Wasanaethau Tai'r Sector Preifat oedd ym mis Tachwedd 2005.

3.6 RHAN 4 - CYFLENWAD / DIGONEDD

A. Prif Bwyntiau a Ymddangosodd (o Sesiynau Casglu Tystiolaeth)

Cryfderau

- mae'n amlwg bod llawer o dai o ansawdd da, deniadol, traddodiadol a modern, wedi'u cynnal yn dda (newydd a hŷn) yn y farchnad breifat ar hyd a lled Gwynedd (ac ond ychydig o adfeiliad gweladwy'n allanol)

Gwendidau

- mae amryw bwyntiau a wnaed gan y rhai'n mynychu'r tair sesiwn yn ymwneud â gweld prinder difrifol o dai cymdeithasol ar rent o'i gymharu â'r gwir angen y math hwnnw o dai yng Ngwynedd, ar hyn o bryd
- faint sydd o ddigartrefedd cudd – yn enwedig yng nghefn gwlad – ac anhawster cael data caled ar y pwnc
- nid oes unrhyw gynlluniau cyfredol i gynnal Asesiad newydd sylweddol o Anghenion tai (ond gwelwch isod)

Cyfleoedd

- lobio Llywodraeth Cynulliad Cymru ar ddarparu hawl i brynu – tai'r Cyngor a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig – i hybu darpariaeth fwy 'uniongyrchol' o dai newydd cymdeithasol ar rent

Bygythion

- crybwyllwyd polisi cynllunio'r Parc Cenedlaethol i rwystro tai'r farchnad agored yn y sector preifat gan ychydig o bobl fel rhwystr i gyflenwi cartrefi fforddiadwy mewn datblygiadau deiliadaeth gymysg yn y Parc.

B. Gwybodaeth Ychwanegol (a gasglwyd gan HIRC)

Dywedodd swyddogion Cyngor Gwynedd wrthym –

- bod CDU yn bodoli ar gyfer Gwynedd (tu allan i'r Parc Cenedlaethol) i raddau helaeth
- bod ymrwymiad yn y Parc Cenedlaethol i lunio Cynllun Datblygu Lleol dull newydd yn ôl gofynion Llywodraeth Cynulliad Cymru
- bod Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar y gweill ar y cyd ag Awdurdodau Lleol eraill yn Ardal Cynllunio Gofodol y Gogledd-orllewin
- y gwnaed Astudiaethau Argaeledd Tir yng Ngwynedd
- y rhestrwyd perchenogaeth tir Cyngor Gwynedd ei hun mewn cronfa ddata gyfrifiadurol
- y crybwyllwyd Trosglwyddiad Gwirfoddol ar Raddfa Fawr – a allai hybu buddsoddiad newydd yn fwy cyffredinol mewn tai yng Ngwynedd – a ddylai fod yn hwb a her i adeiladwyr lleol hefyd
- bod Cyngor Gwynedd yn rhoi tua £1M y flwyddyn yn y cynllun Cymorth Prynu - a bod ganddo darged o 30 uned y llynedd, ac wedi rhagori ar hynny, gan gyrraedd 32 uned: ond dim ond 2 dy newydd a brynwyd trwy'r cynllun Cymorth Prynu
- bod tua 3000 o enwau ar Gofrestr Dai Cyngor Gwynedd, ond nad yw'n sicr bod pawb mewn mawr angen am dy neu drosglwyddo tŷ

- fodd bynnag, mae'n amlwg y darparwyd yn wael ar gyfer pobl ifanc dibriod oherwydd diffyg llety i gynnig iddynt yn gyffredinol
- bod Grant Tai Cymdeithasol LICC (ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy) yn cael ei weld yn anhyblyg a chyfyngedig oherwydd ei ffigurau cyfarwyddyd cost tynn
- bod Cyngor Gwynedd ar hyn o bryd yn rhoi mwy o bwyslais ar baratoi eiddo gwag i'w ddefnyddio: bellach mae tua 1300 eiddo'n wag am fwy na 6 mis heb unrhyw reswm amlwg, a dim ond nifer bychan sydd yn y sector cyhoeddus, ac nad oes unrhyw eiddo 'anodd ei osod' yn y stoc cyhoeddus – ac mae hyn i gyd yn dangos gwaith mwy rhagweithiol Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag Cyngor Gwynedd, a thargeddu cymorth grant
- bod stoc tai'r Cyngor wedi edwino'n sylweddol dan hawl i brynu (gyda ffigurau stoc diweddaraf y Cyngor i lawr i 6266 ac yn disgyn ar ddiwedd Ionawr 2007) ond mai dim ond 32 o dai Cyngor a werthwyd yn ddiweddar – yn ôl pob tebyg oherwydd uchafswm newydd ac isel Llywodraeth Cynulliad Cymru o £16K ar ostyngiadau, a'r amcangyfrifon uwch (yn aml tua £100K erbyn hyn), a
- bod Cyngor Gwynedd eisoes yn defnyddio 'prydlesu sector preifat' i atal prinder llety i bobl gydag amrywiaeth o anghenion arbennig.

Cawsom y CDU a'i ddogfennau ategol cyn ac wedi'r ymchwiliad yn ffynhonnell wybodaeth ddefnyddiol am alw a chyflenwad tai cyffredinol yng Ngwynedd ar yr adeg pan ymchwiliwyd ac ysgrifennwyd y CDU, ychydig flynyddoedd yn ôl, ac mae'n ddangosydd o agwedd debygol Gwynedd dros yr ychydig flynyddoedd nesaf at faterion cyflenwad / digonedd. Mae'r pwyntiau allweddol yn cael eu cyflwyno yn [Atodiad O](#).

MEWN PERTHYNAS Â CHYFLENWAD Y DYFODOL:

(1) Yng Ngwynedd (tu allan i'r Parc Cenedlaethol), mae Nodiadau Arolygydd Ymchwiliad y CDU ar faterion 'Cyflenwad' yn awgrymu fod cyfanswm gwirioneddol cyflenwad tir yn ardal y CDU dros gyfnod y cynllun o 15 mlynedd yn 4179 o unedau a ffurfiwyd o (i) *ymrwymadau* = 991 uned (ii) *tybiaethau parthed safleoedd bach ac ar hap* = 1380 uned, a (iii) *neilltuwyd* = 1808 uned.

(2) Yn ardal y Parc Cenedlaethol - ar hyn o bryd mae gan yr Awdurdod fwy na chyflenwad pum mlynedd o dir ar gael ar gyfer anghenion tai'r dyfodol.

3.7 RHAN 5 - FFORDDIADWYEDD

A. Prif bwyntiau a Ymddangosodd (o Sesiynau Casglu Tystiolaeth)

Cryfderau

- mae gan Gyngor Gwynedd Swyddog Tai Fforddiadwy a RHE sy'n gweithio'n dda, ac
- fe gyflenwyd tua 200 o gartrefi fforddiadwy neu maent wrthi'n cael eu cyflenwi – cynnyrch 3 blynedd o waith yng Ngwynedd.

Gwendidau

- digartrefedd gwledig cudd – anodd ei fanylu, ei fesur a'i ddatrys.

Cyfleoedd

- ystyriaeth bresennol Llywodraeth Cynulliad Cymru fod angen Rhwydwaith Cenedlaethol o Alluogwyr Tai Gwledig ar hyd a lled Cymru, a phopeth y gall hynny olygu
- os caiff ei gymeradwyo dylai Trosglwyddiad Gwirfoddol ar Raddfa Fawr wella cartrefi 'fforddiadwy' o dai blaenorol y Cyngor, a bod
- RSL yn awyddus i gynorthwyo, trwy ddatblygu cynlluniau bach ar hyd a lled Gwynedd.

Bygythion

- llawer mwy o alw am dai fforddiadwy na'r cyflenwad.

B. Gwybodaeth ychwanegol (a gasglwyd gan HIRC)

Dywedodd swyddogion Cyngor Gwynedd wrthym –

- y gall fod cyfle i gael cynllun 'cymorth prynu', ond
- bod cyfyngiadau cyllidol yn golygu'n gyffredinol bod y Cyngor yn wynebu gorfod canolbwyntio'n bennaf ar (i) y swyddogaethau gorfodol a (ii) yr ardaloedd adnewyddu, a (iii) caniatáu cynlluniau mewnlenwi hunan-adeiladu wrth fesur ac estyniadau, ynghyd â (iv) cynnydd wrth nodi safleoedd ar gyfer unedau tai fforddiadwy newydd i'w datblygu mewn partneriaeth gyda'r RSL.

Yn ogystal -

- mae rhywfaint o dir Cyngor Gwynedd yn cael ei waredu (am lai na phris y farchnad) i gynorthwyo cynlluniau tai fforddiadwy
- 'tai fforddiadwy' yw un o'r 'Blaenoriaethau Thema' a sefydlwyd yn Nrafft Ymgynghorol y Strategaeth Adfywio (2006) ar gyfer Gwynedd
- mae 'Partneriaeth Tai Fforddiadwy' yng Ngwynedd
- mae'r Cyngor yn derbyn bod fforddiadwyedd yn fwy na dim ond mater o adeiladu mwy o dai i'w gwerthu, a bod gan rannu ecwiti a dewisiadau rhentu ran i chwarae wrth ddiwallu'r angen am gartrefi fforddiadwy,
- erbyn hyn mae dewis i neilltuo safleoedd ar gyfer tai fforddiadwy 100% (dan LICC TAN2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy' Mehefin 2006), a

- mae rhai cymunedau'n gryn her – o dderbyn pris uchel tai a'r gystadleuaeth gref am dai oddi wrth bobl sy'n mewnfudo, yn ymddeol ac eisiau ail gartrefi (gwelwch [Atodiad J](#) - sy'n amlinellu'r sefyllfa yn Abersoch, yn ardal Dwyfor).

4. Arferion Gorau – Tai ac Adnewyddu Ardal

4.1 O dderbyn bod cymaint o awdurdodau lleol a chyrrff cyhoeddus yn ymwneud â materion tai, diwylliannol, cymdeithasol ac economaidd yn y DU a Chymru, mae'n anochel bod modd cael llawer o wahanol ddulliau trin.

4.2 Mae Cyngor Gwynedd yn bwriadu cynhyrchu SDL newydd fydd yn effeithiol o ran tai, yn torri tir newydd wrth fynd i'r afael â'i heriau tai sylweddol, a chysylltu â'r dogfennau strategol eraill o bwys, yn arbennig o ran delio â'i strategaeth gymunedol.

4.3 Gwahoddodd Cyngor Gwynedd Gyfarwyddwyr HIRC i roi sylwadau – ar sail ein gwytodaeth ein hunain am y pynciau, yr ardal a'n profiad perthnasol – ar y gallu i ddatblygu arferion gorau yng Ngwynedd.

4.4 Yn ein barn ni, mae amryw agweddau ar edrych ar arferion gorau -

- gwneud y gorau o enghreifftiau da o Wynedd ei hun, sydd angen eu hadolygu a'u lledaenu'n barhaol
- nodi lle gall fod meysydd o arferion gorau eginol ar sail cymeriad unigryw ardal, a
- bod yn ymwybodol o ardaloedd lle 'mae angen gwneud mwy' a 'holl syniadau ymarferol gyda hanes da' y dylid eu hystyried o ddifrif trwy nodi arferion gorau presennol o ffynonellau allanol, sy'n awgrymu llawer o ymwybyddiaeth o dueddiadau eginol, a chysylltiadau ag awdurdodau eraill.

4.5 Yn y dosbarth cyntaf, ystyriwn y gallai Gwynedd wneud mwy i gatalogio a chyflwyno hanesion llwyddiant ddoe a heddiw ar faterion cysylltiedig â thai yng Ngwynedd (gyda chymorth staff sy'n arbenigwyr cysylltiadau cyhoeddus).

G1 - Hanes Gwynedd o ymdrech gyfunol (ar draws pob sector) i warchod, ymestyn ac addasu adeiladau hŷn yn barhaol i ddiwallu anghenion preswyl modern, yn enwedig yng nghefn gwlad ac mewn 'ardaloedd cadwraeth' statudol.

MANYLION ATEGOL:

- o fewn Ardal Gadwraeth Caernarfon – gwaith trwsio cymorthedig ar lawer o dai o fewn yr Ardal Gadwraeth dan Gynllun Trefol a gytunwyd gyda Cadw (erbyn hyn yn rhan o Lywodraeth Cynulliad Cymru, ac yn gyfrifol am Henebion Cymru)
- gwaith Cwmni Tref Caernarfon – sy'n prynu, yn adnewyddu ac yn gosod siopau ac eiddo cysylltiedig yn yr hen dref ac yn datblygu cyfleusterau newydd mewn ardaloedd cyfagos (e.e. Y Galeri – y cyfaddail theatr / cyfleuster cynadledda / caffi / bar / sinema / unedau busnes bach) – enghraifft dda iawn o adfywio lleol a ddilynwyd yn amyneddgar dros lawer blwyddyn mewn tref gydag economi sy'n cryfhau'n araf
- cynnydd a wnaed gyda mewnlenni graddol (gydag amrywiaeth o dai i gyd-fynd ag anghenion a chwaeth leol) yn yr anheddau gwledig hŷn gwasgaredig wrth iddynt addasu i swyddogaethau newydd fel pentrefi

cymudwr – dangosydd ac arweinydd da ar sut i ailwampio anheddau o'r fath yn organaidd trwy ganiatáu mewnlenni parhaol, addasiadau sylweddol ac estyniadau

- gwaith a wnaed dros amryw flynyddoedd i ostwng uchder llawn a newid cynlluniau mewnol adeiladau fflatiau ym Maesgeirchen (Bangor) i ffurfio unedau mwy poblogaidd, a
- y cynllun cain i drwsio / gorchuddio rhes hir o dai ar yr A5 ym Methesda; a
- llawer o dystiolaeth ar hyd a lled Gwynedd o fythynnod hŷn, adfeilion, adeiladau fferm, ac ati, a gafodd eu moderneiddio'n sylweddol, eu gwell a'u hymestyn, gyda thystiolaeth o ddylunio da ymhobman, fel arfer gan berchenogion preifat.

G2 - Profiad Gwynedd o gyflenwi pob math o wasanaethau i boblogaeth leol sydd â chyfran uchel o henoed, gyda pharch at urddas unigolion.

MANYLION ATEGOL:

- dewis da iawn o 'wasanaethau symudol' ar gael (gan gynnwys gwerthwyr llysiâu, gwerthwyr pysgod, triniwr traed, trinwyr gwallt, ac ati) yng nghefn gwlad Gwynedd, sy'n ymweld â'r pentrefi gwledig mwy diarffordd
- meddygfeydd mewn pentref gwledig gyda gwasanaethau nyrsio a fferyllfeydd ynghlwm
- dewis da o gartrefi preswyl, gofal a chyfleusterau cefnogi
- cynlluniau swyddogol a gwirfoddol i yrru pobl at gyfleusterau
- gwaith Antur Waunfawr ar gyfer pobl hŷn gydag anabledau dysgu (yn darparu cyflogaeth leol a chartrefi annibynnol yn agos at eu perthnasau), a
- thua 50 o fentrau cymunedol lleol pwysig yn cael eu rhestru yn Strategaeth Gymunedol Gwynedd (2004).

G3 - Cynnydd Gwynedd dros ddegawdau ar ymdoddi datblygiad newydd i dirweddau tra sensitif (y Parc Cenedlaethol, AHNE, Tirweddau Hanesyddol), ac ati.

MANYLION ATEGOL:

- caniatwyd nifer sylweddol o dai unigol fel eithriadau i bolisi cynllunio ar dai yng nghefn gwlad sydd, at ei gilydd, wedi ymdoddi'n dda i'r dirwedd ym Mharc Cenedlaethol Eryri ac AHNE Llŷn,
- Cyfarwyddyd Dylunio cynnar Cyngor Gwynedd (sy'n dal yn berthnasol) ar sut i ddylunio cartrefi newydd i gyd-fynd yn weledol â chefn gwlad Gwynedd,
- dylunio deniadol bron yn anhysbys o bentrefi gwyliau o'r 20^{fed} ganrif yng Ngwynedd (Marina Porthmadog, Marina'r Felinheli, Porthmeirion), ac
- ansawdd dylunio parhaol 'pentrefi patrwm' hŷn o'r 19^{eg} canrif (gan gynnwys anheddau Tremadog, Llandygái, ac ati) a rhai o'r rhesi diwydiannol.

4.6 Yn yr ail ddsbarth, meddyliwn fod lle i Wynedd ddatblygu enw da fel ffynhonnell arferion da eginol ar y canlynol:

G4 - Angen i Wynedd reoli ymyriadau tai a pholisïau cysylltiedig er mwyn gwarchod a hyrwyddo'r Gymraeg a diwylliant Cymreig.

POTENSIAL:

- fel cadarnle'r Gymraeg yng Nghymru, rhaid i Wynedd ateb yr her hon
- mae ei gynnydd ar sicrhau tai fforddiadwy yn ardal Dwyfor yn enghraifft dda o ymyriad perthnasol, ac
- ar ben yr hyn sy'n cael ei wneud eisoes, gallai Gwynedd hefyd –
 - geisio ymestyn cwrpas effeithiau diwylliannol mewn Asesiadau Effaith Amgylcheddol i gynnwys materion ieithyddol (gan sicrhau, 'Asesiad Effaith Ieithyddol' mewn ffaith)
 - cyd-drafod cytundebau lles cynllunio llym i drosoli mwy o adnoddau ar gyfer hyrwyddo / addysgu / achlysuron hwyl yr iaith Gymraeg, ac ati lle bo'r datblygiad i gael ei ganiatáu
 - pwysu ar Lywodraeth Cynulliad Cymru am newidiadau ym mholisi a chyfraith cynllunio fel bod hyn (o'i herio) yn gallu gweithio
 - canolbwyntio ar ymchwilio a gwneud yr hyn a all o fewn y gyfraith i sicrhau bod % cymesur o siaradwyr Cymraeg yn trigo mewn tai o bob math a gwerth ar hyd a lled Gwynedd, ac
 - arbrofi gydag ymyriadau eraill i beri defnyddio mwy o ail gartrefi, cartrefi gwag ac eiddo arall fel tai parhaol ar gyfer pobl leol.

G5 – Lle Gwynedd fel ardal arddangos – yn dathlu'r cyfle i sicrhau ymdoddi cymunedau BEM yn llawn mewn tai, gwasanaethau cysylltiedig â thai a gwasanaethau eraill.

POTENSIAL:

- dim llawer o ardaloedd yn y DU sydd â phoblogaeth BEM fach sy'n edrych fel petai wedi ymdoddi'n dda ac mewn cyflogaeth dda iawn yn bennaf, fel sy'n ymddangos yng Ngwynedd
- ond mae angen i Wynedd brofi'r amgyffred hwn ac ymchwilio i brofiad cymunedau BEM yng Ngwynedd o dai ac yn ehangach i weld pa un ai ydynt wedi ymdoddi gystal ag y tybiwyd, neu a oes materion sydd angen sylw, a chymryd camau effeithiol i ddelio ag unrhyw faterion tai a materion eraill all godi, a
- chanolbwyntio ar fesur a sicrhau bod cyfran gynrychiadol o bobl BEM yn byw ymhob dosbarth o dai yng Ngwynedd.

G6 – Gallu Gwynedd i ddileu 'cysgu dan y sêr' fwy neu lai.

POTENSIAL:

- o dderbyn y nifer bach sy'n cysgu dan y sêr (a dybiwyd i fod rhwng 10 a 30 ar y mwyaf), gallai Gwynedd osod targed mwy uchelgeisiol iddo'i hun (e.e. dim cysgu dan y sêr am fwy na 24 awr unwaith y daw i'r amlwg) – fel mynegiant o'i benderfyniad i ateb dymuniad Llywodraeth Cynulliad Cymru i ddifodi cysgu dan y sêr yng Nghymru.

4.7 yn y trydydd dosbarth, meddyliwn y byddai Gwynedd yn ennill o astudio'r pynciau canlynol yn fwy manwl, nid yn gymaint fel adlewyrchiad o ddiffyg dim yn agwedd y Cyngor neu'r gymuned ehangach, ond i sicrhau bod Gwynedd yn aros o fewn prif ffrwd awdurdodau lleol sy'n mynd i'r afael â thai a materion cysylltiedig eraill mewn ffordd gyfun.

- BP1 Datblygu Partneriaethau Tai ac Adfywio Gweithredol
- BP2 Agwedd Drefnus at Ddatblygu Polisi
- BP3 Ymgynghori a Chyfranogiad Preswylwyr
- BP4 Trefnu a Chyflawni Adnewyddu Tai
- BP5 Defnyddio Pwerau Newydd dan y Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio
- BP6 Rhyddhau Ecwiti ar gyfer Trwsio ac Adnewyddu
- BP7 Agweddau at Adnewyddu a Thrwsio Tai dan Arweiniad Dylunio
- BP8 Gwella Cyflwr Tai yng Nghefn Gwlad.

Mae'r penawdau Arferion Gorau hyn yn cael eu hehangu yn [Atodiad M](#).

5. Cynllunio ac Adfywio Ehangach yng Ngwynedd

5.1 CYD-DESTUN

5.1.1 Yn ystod y contract gofynnwyd i HIRC ystyried sut oedd angen i SDL 2007 Cyngor Gwynedd ddatblygu i fod yn ymatebol i faterion a chyfleoedd cynllunio ac adfywio ehangach.

5.1.2 Yr hyn sy'n dilyn yn yr adran hon yn bennaf yw tystiolaeth a gasglwyd ac a dreuliodd gan HIRC yn annibynnol, trwy astudiaeth pen desg (ynghyd â'n gwybodaeth am y pynciau a'r ardal).

5.1.3 Nid oedd y cyfyngiadau ar amser a osododd y Cleient yn caniatáu ymchwil helaeth a thrafodaethau gyda'r cynllunwyr. Felly, dylid gweld y sylwadau hyn fel arweiniad a dangosydd yn hytrach na dadansoddiad diffiniol.

5.1.4 Nid oedd yn unrhyw ran o'n cyfarwyddyd i adolygu ansawdd y gwasanaethau cynllunio fel y cyfryw ar hyd a lled Gwynedd, ond rydym wedi nodi sylwadau Swyddfa Archwiliadau Cymru ar y gwasanaethau cynllunio yng Ngwynedd (Cyngor Gwynedd ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri) yn [Atodiad O](#), er mwyn bod yn gyflawn, fel darn pwysig o dystiolaeth.

5.2 CYNLLUNIO YNG NGWYNEDD AT EI GILYDD

5.2.1 Dywedodd cyfranogwyr wrthym yn y Sesiynau Casglu Tystiolaeth bod polisi cynllunio weithiau'n rhwystro cynlluniau tai cymdeithasol arfaethedig: a dwy enghraifft a roddwyd oedd -

- achos lle gwrthododd y Cyngor gynnig RSL i ddatblygu 8-10 uned mewn un anheddiad (Glasinfryn) oherwydd bod polisi'n pennu na ddylid caniatáu unrhyw ddatblygiad tai ychwanegol yn y pentref hwnnw, a
- pholisïau cynllunio, yr honnwyd, nad oedd yn caniatáu cynlluniau deiliadaeth gymysg ym Mharc Cenedlaethol Eryri, felly'n ei gwneud yn anodd cyflenwi tai fforddiadwy yno.

5.2.2 Dywedodd swyddogion Cyngor Gwynedd wrthym -

- bod un datblygiad GPG yn cael ei symud ymlaen (gyda safle'n cael ei drefnu ar dir ym meddiant rhannol Adran Dai Cyngor Gwynedd, ym Mangor)
- bod dau safle (darnau o dir ym meddiant y Cyngor) yn cael eu hagor i'w datblygu (yng Ngarndolbenmaen a Dyffryn Ardudwy), a
- bod rhai lleiniau 'hunan-adeiladu' (5-8) yn cael eu darparu ym Maesypandy.

5.2.3 Caiff ein hastudiaeth pen desg i archwilio sefyllfa bresennol cynllunio defnydd tir yng Ngwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri ei chrynhof yn [Atodiad O](#).

5.2.4 Y CYNLLUNIAU PERTHNASOL

(i) Mewn perthynas â Chynllun Datblygu Unedol (CDU) Gwynedd, sy'n berthnasol i rannau Gwynedd tu allan i'r Parc Cenedlaethol, yr edrychwn arno'n fwy manwl yn [Atodiad O](#), meddyliwn fod -

- mae'n gryn her llunio cynllun sy'n hybu datblygiad tai newydd a gwell ac ailddatblygu tai – ac sy'n diwallu'r angen am gyflenwad prydlon o amrywiol ffurfiau ar dai cyffredinol, fforddiadwy ac arbenigol – heb agor y drws i lefelau mewnfudo annerbyniol (fyddai'n atal prif nodau polisi Cyngor Gwynedd, yn enwedig ei gyfrifoldebau o ran amddiffyn a hyrwyddo'r Gymraeg a diwylliant Cymreig), o dderbyn y pwysau allanol
- ar waethaf ei naws braidd yn amddiffynnol a niferus fynegiannau o bryder ynghylch effeithiau presennol a rhai allai fod ar gymeriad diwylliannol ac amgylcheddol Gwynedd, nid oes angen i'r CDU, yn ein barn ni, fod yn rhwystr i gyflawni cyflenwad rhesymol o dai newydd yng Ngwynedd i ddiwallu anghenion cyffredinol ac ymateb i fuddiannau penodol y cymunedau lleol, ond caniatáu ychydig o hyblygrwydd wrth ei ddehongli fel y bydd ymchwil yn ymddangos ar bwysau tai presennol
- er ein bod yn meddwl y gallai fforddio bod fymryn yn fwy beiddgar wrth geisio ail-lunio'r cynnig tai presennol a chaniatáu estyniadau mwy ac amnewid adeiladau i ateb disgwyliadau cyfoes, safonau eco-ffeithlonrwydd eginol ac anghenion sy'n datblygu am well tai ar gyfer pob deiliadaeth / categori (ac efallai y byddai'n gwneud hynny mewn ymateb i strategaeth adfywio gref a gwaith tîm ategol yng Ngwynedd)
- ar waethaf yr angen dybryd am ragor o dai fforddiadwy yng Ngwynedd (tu allan i'r Parc), mynegwyd amheumon (yn gywir) yn yr Ymchwiliad ynghylch y gobaith o gyflenwi tai fforddiadwy bron yn gyfan gwbl dros rannau helaeth o Wynedd fel y mae'r CDU yn awgrymu
- er bod problem incwm isel yng Ngwynedd, mae'n amlwg bod llawer o bobl leol eithaf cyfoethog hefyd, a meddyliwn fod cyfle yn ôl pob tebyg i annog yn ddetholus fymryn mwy o ddewis ym mhen uchaf y farchnad agored yng Ngwynedd (h.y. caniatáu codi ychydig mwy o dai mawr a fflatiau o'r ansawdd orau) i annog pobl leol gyfoethocach i symud i fyny yn hytrach nag allan o'r farchnad dai leol, heb greu unrhyw ddifrifol amgylcheddol nac effeithiau diwylliannol
- yn y cyd-destun hwnnw, mae'r CDU yn colli cyfle allweddol i hybu (yn ddetholus yn unig) addasu adeiladau glan y môr mawr deniadol yn y 'prif ganolfannau gwyliau' yn breswylfeydd parhaol o'r ansawdd orau gydag elfen o dai fforddiadwy fel rhan o'r cynllun (ar waethaf y perygl y gall ychydig fynd yn ail gartrefi), a
- gobeithiwn y bydd Adroddiad yr Arolygwr (i'w gyhoeddi'n fuan) yn tywys CDU Cyngor Gwynedd yn dawel fach tuag at agwedd fwy cytbwys.

(ii) Mewn perthynas â pholisïau cynllunio Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri, a fynegwyd yng Nghynllun Lleol Eryri (ELP) (1999), yr edrychwn arnynt yn fwy manwl yn [Atodiad O](#), meddyliwn -

- nad yw'r polisïau tai yn syfrdanol o'u cyfnod, ac yn 'arweiniad bras' rhesymol o'r hyn sydd ei angen heddiw
- nad ydynt yn rhwystr sylweddol i gynnydd cyfredol ar wella tai yn y Parc ar y funud, o dderbyn bod natur ar ôl yr oes y Cynllun yn golygu'n anochel y bydd cynigion datblygu mwy'n gorfod cael eu penderfynu fwy yn ôl eu teilyngdod, ac ar gyfer canllawiau polisi cenedlaethol a rhanbarthol, yn ymarferol
- mae lle i APCE gael llawer o gynhaliaeth a chyfarwyddyd ar arferion gorau gan NPA eraill yn y DU ar bolisïau ac arweiniadau tai lleol – er mwyn cynorthwyo datblygu ei Gynllun Datblygu Lleol newydd eginol yn rhywbeth fydd yn gyfredol ac yn llawer mwy dynamig wrth ddelio ag anghenion cymunedol lleol (gan gynnwys materion tai).

(iii) Mewn perthynas â'r ddau, mae braidd yn rhyfeddol nad yw naill ai CDU Cyngor Gwynedd nag ELP APCE ar hyn o bryd –

- yn dangos llawer o uchelgais i leihau nifer neu gyfran yr ail gartrefi mewn ardaloedd lle mae crynhoad rhy gryf o ail gartrefi eisoes, gan ddefnyddio cyfraith ac arfer cyfredol, heblaw trwy rwystro datblygiad marchnad dai agored a cheisio caniatáu dim ond datblygu newydd sy'n cynnwys tai fforddiadwy mewn ardaloedd o'r fath, ac
- yn mynegi bwriad i edrych yn foddhaol, fel eithriad, ar gynlluniau ailddatblygu / adfywio lleol ar raddfa fach mewn ardaloedd o'r fath allai gyflawni amrywiaeth eang o amcanion economaidd-gymdeithasol a diwylliannol a gweithredu hefyd i hybu ansawdd tai at ei gilydd mewn bröydd o'r fath, ar yr un pryd â dileu / ailddatblygu rhai ail gartrefi.

5.2.5 MATERION A CHYFLEOEDD EGINOL CYSYLLTIEDIG Â THAI

Yn ogystal, byddem yn awgrymu y dylai cylch nesaf cynlluniau defnydd tir ar gyfer Gwynedd (gan gynnwys ardal APC) gynnwys (mewn cysylltiad â materion tai):

- (i) datganiadau a pholisïau mwy hyderus ar y math o ail-lunio mewnol o anheddau a'u lleoliadau (yn fawr a mân) sydd ar Wynedd eu hangen ac y byddai croeso iddynt (gan gofio y gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol hybu ond heb orfod cymeradwyo datblygiadau cymhleth neu anghyffredin oni bai eu bod yn hollol fodlon arnynt ac, yn ôl pob tebyg, byddant yn ymwneud â chreu mwyafrif y partneriaethau sy'n eu datblygu)
- (ii) ystyried yn fwy trylwyr yr effaith all ddod o newid yn yr hinsawdd ar y lliaws ardaloedd lle mae perygl llifogydd yng Ngwynedd, a oes lle i fesurau amddiffyn rhag llifogydd neu beidio, ac i ba raddau y byddai anheddiad yn gorfod cael ei addasu'n sylweddol i ymdopi (a'r canlyniadau o ran tai presennol, safleoedd a neilltuwyd a'r safleoedd sydd eto i'w nodi ar gyfer tai)

- (iii) ystyried yn fwy trylwyr y dewisiadau eraill ar dir uwch at y dyfodol – gan gynnwys mewnlenni mwy sylweddol o hen bentrefi chwarel sydd bellach yn gweithredu fel pentrefi cymudwyr yn cynnal y trefi mwy yng Ngwynedd, (yn enwedig Bangor a Chaernarfon), fyddai o angenrheidrwydd yn cynnwys rhoi sylw i unrhyw ddiffygion mewn cyfleusterau cymunedol lleol mewn pentrefi o'r fath, er mwyn cynhyrchu anheddau mwy cynaliadwy a rheoli'r goblygiadau cludiant ac allyriadau
- (iv) codi safonau dylunio ac eco-efeithlonrwydd yn holl dai'r dyfodol yng Ngwynedd heb ystyried math neu leoliad
- (v) 'lle i dro' o ran polisi i weld bod Gwynedd, fel yr Awdurdod Tai Lleol / Strategol, yn gallu sicrhau cynlluniau tai arbenigol ar gyfer amrywiaeth o grwpiau agored i niwed, yn ôl eu teilyngdod, pa le bynnag y byddai'n gwasanaethu'r gymuned yn ddefnyddiol, ond iddynt lwyddo rhai profion sylfaenol ar gynnaladwyedd, ansawdd dylunio, a'r effaith ar amwynder
- (vi) lle (yng nghyd-destun Ardal Cynllun Gofodol y Gogledd-orllewin) i gynlluniau adfywio sydd hefyd yn dod â gwell tai o bob math o ddeiliadaeth a chategori i Wynedd
- (vii) cydnabod fod Porthaethwy (Ynys Môn) a Bangor (Gwynedd) yn dal i fod yn un anheddiad mawr yn y bôn yn rhychwantu Afon Menai – gyda chyfle i gael cynlluniau adfywio cyffrous – ond yn gofyn dealltwriaeth fanwl a gweithio'n agos gyda chynllunwyr Ynys Môn
- (viii) polisiâu sy'n hybu ailwampio a moderneiddio anheddau traddodiadol mewn dull priodol - ac sy'n caniatáu (lle bo modd) gwell safonau gofod mewnol, ceginau mwy, gwell gerddi, parcio, mynediad, a thirweddu, ac ati.
- (ix) mewn ardaloedd tai hŷn traddodiadol iawn, a llai hyblyg, defnyddio statws 'ardal gadwraeth' yn feiddgar fel offeryn sylweddol a cham cyntaf at fod yn sail i strategaeth adfywio leol gref ac yn denu mwy o adnoddau Llywodraeth Cynulliad Cymru a'i hasiantaethau arbenigol yn ogystal â'r sector preifat (gan ddyblygu'r profiad yng Nghaernarfon, mewn mannau eraill: efallai, awgrymwn yn unig, pam nad ym Mlaenau Ffestiniog nesaf?)
- (x) annog ailddatblygu detholus o ardaloedd hŷn ar raddfa fechan nad ydynt yn teilyngu moderneiddio a/neu gadwraeth
- (xi) canolbwyntio ar ddatblygu pob pentref mawr a thref fach 'yn ei grynder', gyda chymysgedd defnyddiau, cyfleusterau a mathau tai a deilwriwyd, fel yn Ffrainc, a
- (xii) manteisio ar fethodoleg bresennol - neu ddatblygu un ei hun - o ran asesiad effaith ieithyddol cyn datblygu a monitro ieithyddol ar ôl datblygu, fel dim mwy na datblygiad o ddadansoddiad 'asedau diwylliannol' Asesiad presennol o'r Effaith Amgylcheddol.

[D.S. Ers cwblhau'r adroddiad hwn clywsom fod Cyngor Gwynedd wedi cymryd camau cadarnhaol ar yr olaf. Cymeradwyodd Bwrdd y Cyngor ar 13^{eg} Mawrth 2007 adroddiad yn dwyn yr enw 'Cyfarwyddyd Technegol: Cynllunio a'r Gymraeg' oedd yn argymhell cynllun rhagbrofol ar y cyd ag APCE - fydd yn rhedeg i ddechrau (yn dilyn hyfforddiant) am chwe mis (o fis Ebrill 2007 ymlaen), ac sydd angen datganiad iaith neu asesiad effaith iaith dan amgylchiadau penodol.]

5.2.6 PWYSIGRWYDD GWASANAETHAU CYNLLUNIO CRYF

Yn ein profiad ni, gwasanaeth cenedlaethol yw cynllunio defnydd tir yn y bôn gyda blas lleol pendant. Yn ddi-ffael mae gan awdurdodau lleol sy'n gwneud yn wirioneddol dda ar adfywio lleol a chadwraeth leol (gyda phopeth sy'n gysylltiedig â hynny o ran cyflenwi gwell tai a mwy ohonynt) gynllunwyr cryf a gweithredol iawn a gwasanaethau cynllunio da, sydd â diddordeb byw mewn cynladwyedd, dylunio, ansawdd amgylcheddol, adfywio a gwell tai – felly'n sicrhau bod anghenion yr ardal a gofynion cynllunio cenedlaethol yn cael eu hateb yn llawn.

5.2.7 Yn groes i'r hyn a gred y cyhoedd, mae cynllunwyr sy'n benderfynol o gyrraedd safonau uchel, ac sy'n bargeinio'n galed, yn brocera cytundebau cymhleth a gwelliannau i gynlluniau a cheisiadau eginol, ac sy'n gallu cyflwyno achos grymus mewn ymchwiliadau (er enghraifft dros lacio polisi'n achlysurol fel bod cynnig sylweddol cymhleth yn gallu cael GPG a chaniatâd cynllunio) yn ased mawr i adfywio lleol, ac sy'n gallu hybu gwell safonau lleol ym mhopeth er mantais i'r fro drwyddi draw.

5.2.8 DATBLYGU'R HOLL WASANAETHAU PERTHNASOL YNG NGWYNEDD

Ar sail ein hastudiaeth ben desg yn unig, meddyliwn y dylai'r mesurau sy'n cael eu cymryd i ddatblygu gwasanaethau cynllunio Cyngor Gwynedd ac APCE gynnwys:

- (i) astudiaeth o 'arferion gorau' cynllunio ymhlith awdurdodau unedol ac APC – yn anelu at ddod ag arferion cynllunio yng Nghyngor Gwynedd ac APCE i fynnu at safonau'r gorau yng Nghymru a'r DU – gan ddefnyddio meincnodi, ymweliadau astudio a chefnogaeth gyffredinol gymaint â hyfforddiant ffurfiol
- (ii) astudiaeth o dechnegau sy'n cyrraedd safonau uchel iawn 'dylunio / cadwraeth' ac 'ecolegol' – gan y byddant yn allweddol, yn ein barn ni, i gynydd cyflym a sicr at ei gilydd ar faterion tai yn y Parc Cenedlaethol, ac mewn llawer o ardaloedd eraill sensitif a/neu amheus yng ngweddill Gwynedd, dros yr ychydig flynyddoedd nesaf
- (iii) datblygu ac ychwanegu at y sgiliau technegol a'r gallu i gwmpasu'r pynciau cynllunio allweddol (yn fewnol os bydd modd, neu trwy ddefnyddio ymgynghorwyr arbenigol fel arall), a
- (iv) datblygu agwedd 'gweithio fel tîm' at heriau adfywio lleol a chynlluniau tai lleol cysylltiedig – yn cynnwys cynllunwyr, staff tai ac arbenigwyr adfywio yng

Nghyngor Gwynedd, a chynllunwyr APCE, ac efallai'r staff datblygu yn y RSL (a ddylai gynorthwyo denu a sicrhau cynigion datblygu tai da a bargeinion cynllunio i Wynedd).

5.3 ADFYWIO YNG NGWYNEDD

5.3.1 Rydym yn cyfyngu ein hunain yma i edrych ar yr hyn mae ein hymchwiliad cyfyngedig o gynnydd ar adfywio yng Ngwynedd yn ei ddweud wrthym ynghylch faint o le sydd i Wynedd ddefnyddio ei brosesau cynllunio ac adfywio i wneud mwy o gynnydd, yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol, ar faterion tai.

5.3.2 Mewn trafodaeth gyda swyddogion Cyngor Gwynedd dysgwyd –

- bod 'Menter Lechi' 1986 i wella pentrefi blaenorol mwngloddio / chwarela llechi (e.e. Bethesda, Deiniolen, Blaenau Ffestiniog, Corris, a Threfor) trwy Ardaloedd Adnewyddu, erbyn hyn yn tynnu tua'i derfyn
- erbyn hyn mae Strategaeth Adfywio lawn yn cael ei pharatoi
- bod y Cyngor wedi cyhoeddi Drafft Ymgynghori ar Strategaeth Adfywio Gwynedd ym mis Medi lle diffiniwyd 'adfywio' fel *'ymdrech fwriadol i wella economi, amgylchedd a chymdeithas yr ardal er mwyn creu cymunedau iach, ffyniannus, egniol a chynaliadwy'* - er na welsom y ddogfen ddrafft a drefnwyd ei chyflwyno i Fwrdd Cyngor Gwynedd ym mis Ebrill 2006, ac ni chawsom gyfle chwaith i siarad â'r rhai'n ysgrifennu'r ddogfen
- bod pryder ymhlith rhai o swyddogion y Cyngor nad yw Gwynedd eto'n hollol effro i ddulliau ac arferion adfywio lleol, yn rhannol am nad oes 'croesffrwythloni' digonol rhwng adrannau (fel cynllunio, adfywio a thai) a gweithwyr proffesiynol (y rhai'n delio â thai neu gynllunio)
- bod amrywiol weithredwyr a 'mudiadau' yn pwysu trwy Cyngorau Cymuned i gael rhagor o weithredu, a
- bod diddordeb mewn archwilio dull y 'cwmni cyd-fentro' o adnewyddu tai ac adfywio.

5.3.3 ECONOME GYMDEITHASOL

Er na ofynnwyd i ni wneud hynny'n benodol ar ddechrau'r comisiwn hwn, daeth yn amlwg yn ystod y cyfarfodydd a thrafodaethau y gallai cyngor ar ddatblygu strategaethau tai ac adfywio, a'u lle o fewn cyd-destun cynllunio Gwynedd at ei gilydd, fod yn ddefnyddiol. Dechreuwn o ddadansoddiad cryno (o ddeunydd sydd ar gael yn rhwydd) o'r sefyllfa economaidd-gymdeithasol drwyddi draw yng Ngwynedd. Mae modd crynhoi hyn fel a ganlyn -

- o'r 118,000 o bobl yng Ngwynedd, mae 59% (mewn cymhariaeth â 60% yng Nghymru ar gyfartaledd) o oed gwaith
- mae 76% (mewn cymhariaeth â 75%) yn economaidd weithgar, gyda phroffiliau cyflogaeth tebyg yn fras, heblaw bod cryn dipyn yn fwy o bobl hunangyflogedig yng Ngwynedd (14%) nag yng Nghymru'n gyffredinol (6%)
- mae cyfran y di-waith (3.5%) gryn dipyn yn llai na'r cyfartaledd (5%)
- o'r rhai sy'n economaidd anweithgar, mae rhywfaint mwy yng Ngwynedd (21.5%) heb fod yn ceisio swydd nag yng Nghymru'n gyffredinol (19%)

- mae dosbarthiad bras mathau o alwedigaeth (rheolwyr yn hytrach na gweithwyr prosesau, er enghraifft) yn debyg iawn i gyfartaledd Cymru, ond
- mae llai o swyddi gweithgynhyrchu (7% mewn cymhariaeth â 14%), a llai o mewn cyllid, TG a gweithgareddau busnes eraill (7% mewn cymhariaeth â 13%), mwy mewn gweinyddiaeth gyhoeddus, addysg ac iechyd (41% mewn cymhariaeth â 33%), dosbarthu, gwestai a thai bwyta (31% mewn cymhariaeth â 24%), ac mewn gweithgareddau cysylltiedig â thwristiaeth (14% mewn cymhariaeth â 8%)
- mae mwy o gyflogeion rhan-amser (42%) na chyfartaledd Cymru (35%)
- mae safonau addysgol ychydig yn uwch na'r cyfartaledd yng Ngwynedd
- mae cyflog wythnosol crynswth yn debyg yn fras i gyfartaledd Cymru (98% ohono, er ei fod 10% yn llai na chyfartaledd Prydain), ac
- nid yw nifer y bobl sy'n gwneud cais am lwfans ceiswyr gwaith (tua 2.5%) yn wahanol i Gymru (neu Wledydd Prydain) i gyd, er bod crynhoed braid yn fwy o geiswyr gwaith hirdymor a mwy oedrannus yng Ngwynedd.

Ystadegau Cenedlaethol, Ystadegau'r Farchnad Lafur Nomis ar gyfer Gwynedd, 2005-6
www.nomisweb.co.uk/forum/profile.aspx

5.3.4 Tra nad yw'r ffigurau hyn yn dangos economi bregus (fel sydd i'w gael yn rhai o ardaloedd diwydiannol hŷn De Cymru neu rannau eraill o'r DU) mae canolbwyntio ar swyddi trydyddol a rhan-amser, yn hytrach na swyddi sylfaenol neu eilaidd llawn-amser, yn awgrymu nad oes yr amrywiaeth o weithgareddau yn yr ardal y mae llawer o ddadansoddwyr yn ystyried yn angenrheidiol i dwf economaidd hunanysgogol, a'i fod yn agored i fympwyon grymoedd allanol.

5.3.5 Er nad yw'r data hyn yn caniatáu 'tyrchu'n ddwfn' i broblemau cylchoedd lleol, mae gwybodaeth am amddifadedd lluosog ar lefel ward, gyda chefnogaeth gwybodaeth leol, yn caniatáu nodi cylchoedd anghenus yn hytrach na rhai gyda ffyniant economaidd cymharol a lle i dyfu. Mae hyn yn dangos bod Gwynedd ymhlith tiriogaethau awdurdodau lleol lleiaf difreintiedig Cymru. Mae gwasgariad amddifadedd yn gymharol gul ar draws wardiau, gyda dim ond dwy ward (yn cynnwys 3% o'r boblogaeth) ymhlith y 10% mwyaf difreintiedig yn y wlad - Marchog 1 a Pheblig yng Nghaernarfon. Fodd bynnag, mae hyn o ganlyniad i amddifadedd islaw'r cyfartaledd o ran mesurau incwm, cyflogaeth, iechyd, addysg a'r amgylchedd. O ran tai, mae amddifadedd 40% o wardiau Gwynedd uwchlaw'r cyfartaledd, gydag amddifadedd 20% ohonynt uwchlaw'r cyfartaledd o'i fesur ar gyfer mynediad at wasanaethau. Y dadansoddiad hwn sy'n sail i ddull Gwynedd o wahaniaethu rhwng Ardaloedd Anghenus ac Ardaloedd Cyfle, yn debyg i'r canlynol:

Ardaloedd anghenus:

- *Cymunedau Difreintiedig* (e.e. cymunedau sy'n cynnwys wardiau a ddynodwyd dan raglen Rhoi Cymunedau'n Gyntaf, gan sylwi'n benodol ar y cymunedau mwyaf difreintiedig o fewn Mynegrif Amlamddifadedd 2005); a
- *Cymunedau Ymylol* (e.e. y cymunedau sydd fwyaf difreintiedig dan y bau 'mynediad at wasanaethau', sy'n cael ei nodi ym Mynegrif Amlamddifadedd 2005)

Ardaloedd cyfle:

- *Ardaloedd Twf* (e.e. cymunedau a ddynodwyd fel Ardaloedd Twf a Chanolfannau Allweddol yng Nghynllun Gofodol Cymru); a
- *Chymunedau gyda phrosiectau strategol* (e.e. cymunedau lle mae cynllun adfywio fyddai'n creu cyfleoedd sylweddol i gylch eang).

Uned Ddata Llywodraeth Leol LICC (2005), *Mynegrif Amddifadedd Cymru 2005*

5.3.6 Mae hyn yn ymddangos fel ymateb hollol resymegol ac ar sail tystiolaeth i'r wybodaeth sydd ar gael, ac mae'n ymddangos bod y gweithgareddau arfaethedig a nodwyd yn y Drafft Ymgynghori, sef canolbwyntio ar dai fforddiadwy, gwasanaethau i blant a phobl ifanc, datblygu sgiliau, mentergarwch ac iaith (y gellid ychwanegu atynt, o ganlyniad i'r gwaith hwn, gwasanaethau i'r oedrannus, gwell mesurau defnyddio ynni'n effeithlon, a rhagor o sylw i'r amgylchedd allanol) yn berthnasol i'r ardaloedd anghenus.

5.3.7 YMESTYN Y CYNNIG TAI

Ar gyfer yr 'ardaloedd cyfle' efallai y bydd angen i Gyngor Gwynedd ystyried:

- sut i ymestyn y 'cynnig' trwy ddarparu ar gyfer mwy o dai drutach i annog y rhai allai ddefnyddio'r ardal i gymudo i swyddi cymharol fras (ac mae'n ymddangos bod llif o bobl incwm uchel yn gadael Gwynedd bob nos ar hyd yr A55, yn enwedig o ardal Bangor) i fyw ynddo'n barhaol
- gwella ansawdd canol trefi, a
- rhoi sylw arbennig i ansawdd yr amgylchedd adeiledig a lefel ac ansawdd gwasanaethau.

Bydd hynny yn ei dro yn gofyn bod y Cyngor yn gwneud ymdrechion arbennig i ddenu datblygwyr yn y sector preifat (gan gynnwys y rhai nad ydynt o reidrwydd yn seiliedig yng Ngwynedd ar hyn o bryd) i weithredu yn y Sir.

5.3.8 CAMAU ALLWEDDOL AT ADFYWIO LLEOL LLWYDDIANNUS

Y cam cyntaf yn y broses hon, fel y gwelodd ardaloedd eraill wrth ddechrau adfywio mae, yw ceisio meithrin cysylltiadau hirdymor gyda datblygwyr, yn gyffredinol yn ogystal ag o ran cynlluniau penodol. Mae'r canlyniadau i'w gweld yn rhai (ond nid y cyfan o bell ffordd) o awdurdodau lleol Gogledd-orllewin Lloegr -

- llwyddiant a slicrwydd Dinas Manceinion wrth ddenu datblygwyr yn y sector preifat ac, ar gefn hynny, wrth argyhoeddi llywodraeth ganolog fod ganddynt y gallu rheolaethol i gyflawni cynlluniau sy'n cyrraedd amcanion y llywodraeth ac, felly, yn cynnig a phwyso'n llwyddiannus am gymorth grant a phrosiectau mawr
- y 'cwmni cyd-fentro' llwyddiannus iawn rhwng Cyngor Bwrdeistref Halton a'r datblygwyr safleoedd tir llwyd arbenigol St Modwen's (gwelwch [Atodiad P](#))
- dawn Knowsley i roi cyhoeddusrwydd i'w gynnydd ei hun
- cynnydd wrth gael amrywiaeth o ddefnyddiau i eiddo gwag / anheddau gwag a gyflawnwyd gan gwmnïau dylunio fel Urban Splash sydd erbyn hyn, ar ôl llawer blwyddyn o addasu warysau'n greadigol i ddefnydd preswyl, hefyd yn

darganfod ateb i dai rhes a gynhaliwyd yn wael ac sydd bron yn anghyfannedd mewn ardaloedd cymharol wael ac wedi dirywio yn Salford (dull a allai fod yn ddefnyddiol, er enghraifft, wrth wella eiddo mawr glan môr yng Ngwynedd), a

- Llwyddiant Bolton a Wigan, fel y cydnabuwyd gan Cynllun Begwn yr IDeA (gwelwch [Atodiad M](#)) wrth ad-drefnu eu gwasanaethau tai i sicrhau ymgynghori da gyda phreswylwyr a thenantiaid, ac agwedd gyfannol at adfywio a rheoli'r stoc dai.

5.3.9 Ond nid yw'n angenrheidiol edrych dros y ffin bob amser – gallai Gwynedd dynnu mwy o sylw at:

- y llwyddiant, di-glod i raddau, ar wella'r Dref Amgaerog yng Nghaernarfon – trwy ymdrech ddyfal ac amyneddgar dros lawer blwyddyn – mewn safle hanesyddol sensitif gyda llawer o adeiladau rhestredig, ac yn tynnu i mewn llawer o fedrusrwydd allanol (am ddim yn bennaf) ar faterion cadwraeth, ynghyd â grantiau cadwraeth ac arian prosiectau arbennig a defnyddio dull Ymddiriedolaeth Tref i alluogi parhad a datblygiad o safon ynddi ac o'i chwmpas, a
- mentrau sector preifat, unigol, o safon, wedi'u dylunio'n dda yng Ngwynedd sy'n llewyrchu ar waethaf eu pellter o brif ganolfannau poblogaeth, ac sy'n cynnig amrywiaeth o swyddi ac yn cynorthwyo dulliau byw a diwylliant pentrefwyr lleol yn uniongyrchol ac yn anuniongyrchol (gyda Phorthmeirion yn enghraifft dda iawn – a'r marinâu gan eu bod wedi sefydlu'n dda dros ben erbyn hyn).

5.3.10 Mae ail gyfnod pwysig yn cynnwys strategaeth. Meddyliwn mai'r ffordd amlwg ymlaen yw i Gyngor Gwynedd greu Strategaeth Adfywio gadarn sydd naill ai'n ymgorffori neu'n cynnwys cysylltiadau cryf iawn â'r Strategaeth Dai Leol ar gyfer Gwynedd. Mae angen strategaeth 'ambarél' wirioneddol gref sy'n nodi gweledigaeth, nodau, amcanion ac allbynnau targed Gwynedd am gasgliad cyson ac uchelgeisiol o 'gynlluniau a phrosiectau adfywio lleol'. Rydym yn rhestru – yn [Atodiad K](#) - y pethau y byddem yn gobeithio eu gweld yn cael sylw mewn Strategaeth Adfywio ar gyfer Gwynedd fydd yn ddogfen rymus i gael cynnydd.

5.3.11 Y drydedd elfen allweddol yw gwaith amlddisgyblaethol ac amlasiantaethol i gyflwyno'r strategaeth a llywio cynhyrchu uwchgynlluniau a sicrhau bod strategaeth gyflwyno ymarferol gyda phob uwchgynllun a gynhyrchwyd ar y cyd â'r holl chwaraewyr allweddol. Y gobaith yw y bydd Gwynedd yn fuan yn cael yr adnoddau sydd eu hangen i wneud amryw ymarferion o'r fath, ar waethaf yr heriau ariannol sy'n ei wynebu.

6. Tuag at SDL Cyngor Gwynedd 2007

6.1 Mae'r adran hon yn ystyried prif negeseuon y tair adran flaenorol – y dystiolaeth a gasglwyd oddi wrth bobl sydd fwyaf cyfarwydd â materion tai yng Ngwynedd, y nodiadau ar arferion gorau perthnasol, a'r nodiadau ar gynllunio ac adfywio ehangach yng Ngwynedd. Mae ein profiad fel uwch-reolwyr llywodraeth leol, llywodraeth ganolog a chyrrff cyhoeddus anadrannol hefyd yn ei hysbrydoli.

6.2 Rhoddwn sylw i'r materion mewn pedair adran, yn dwyn yr enw (i) y weledigaeth gyflawn o dai yng Ngwynedd, (ii) ansawdd tai, (iii) addasrwydd tai, (iv) cyflenwad a digonedd tai a (v) fforddiadwyedd tai.

6.3 Y WELEDIGAETH GYFLAWN O DAI YNG NGWYNEDD

6.3.1 Y dyddiau yma mae holl bolisi cenedlaethol yn y DU a Chymru'n dechrau gydag amlinellu buddioldeb cyflawni datblygu mwy cynaliadwy at ei gilydd. Mae'n ddyletswydd ar Lywodraeth Cynulliad Cymru i gyflawni datblygu cynaliadwy, mae disgwyl i awdurdodau lleol ei gyflawni hefyd, ac mae disgwyl i'r strategaethau cymunedol fod yn strategaethau mewn ffaith i gyflawni datblygu cynaliadwy yn lleol.

6.3.2 Felly byddem yn cynghori y dylai'r datganiadau 'ambarél' at ei gilydd ar gyfer SDL Cyngor Gwynedd 2007 gyfeirio at y canlynol -

- ~ pwysigrwydd sicrhau **datblygu cynaliadwy** ym mhobman ar y Ddaear, gan gynnwys Cymru, a Gwynedd, a'i fabwysiadu fel 'gyrrwr allweddol' am strategaethau Gwynedd
- ~ fel is-set bwysig o hynny, cyfeirio at ystyriaethau presennol **newid yn yr hinsawdd** (y consensws gwyddonol eginol bod problem yno sydd angen sylw a risgiau i'w gwerthuso a'u rheoli, ar fyrder)
- ~ cymhwyso'r '**egwyddor ragofalus**' - yn arwain at ymrwymiad Cyngor Gwynedd i symud ymlaen yn gyflym i gyfrannu at ostwng allyriadau nwyon tŷ gwydr (yn enwedig carbon deuocsid a methan) mor fuan ag y bo modd
- ~ peidio â cholli golwg ar y pryderon mawr hyn yn yr ymdrech i wella ansawdd bywyd drwyddi draw yng Ngwynedd
- ~ parchu **strategaethau uwch y llywodraeth** (dros y DU gyfan a Llywodraeth Cynulliad Cymru) sy'n trin y materion pwysig hyn (heddiw ac yn y dyfodol)
- ~ pwysigrwydd penderfynu y bydd SDL 2007 yn strategaeth ar gyfer **tai o bob math ac ansawdd** yn y Sir
- ~ y nodau / amcanion a bennwyd yn Strategaeth Gymunedol Gwynedd ar gyfer tai yng Ngwynedd (sy'n cyfeirio at ansawdd, addasrwydd, cyflenwad / digonedd a fforddiadwyedd tai)
- ~ y **tair dogfen strategol gysylltiedig** arall sydd o bwys (h.y. y cynllun datblygu lleol, y cynllun gwasanaethau plant, a'r cynllun iechyd a ffyniant)

- ~ amrywiaeth eang y **cynlluniau gwasanaeth** lefel is fydd yn cael eu hysbrydoli gan y strategaethau hynny – yn enwedig y rhai sy'n effeithio ar faterion tai (e.e. tai'r Cyngor, mannau agored a chynnal priffyrdd)
- ~ **cynllun perfformiad** y Cyngor a threfnau mesur cynnydd ac adolygu polisïau a chynlluniau, a
- ~ cynigion at **ddatblygu / hyfforddi** yr aelodau etholedig a'r staff (gyda phwyslais, byddem yn awgrymu, ar ymweliadau astudio diwrnod i safleoedd o fewn cyrraedd yn rhwydd yng Ngogledd-orllewin Lloegr a Chanolbarth Lloegr gydag amgylchiadau sy'n debyg yn fras i'r rhai yng Ngwynedd, lle mae adnewyddu cynhwysfawr yn digwydd).

6.3.3 Mae modd dadlau a yw'r pedair nodwedd a ddewisodd Gwynedd (ansawdd, addasrwydd, cyflenwad / digonedd a fforddiadwyedd) yn ddigon gwahanol i'w gilydd i weithredu fel 'gyrwy'r' polisi. Maent yn ymddangos yn syniadau braidd yn haniaethol i ni sydd angen cryn 'ddadbacio' cyn bod modd eu trosi'n nodau, amcanion, allbynnau a thargedau penodol. Ond rydym o'r farn, gan eu bod yn cael eu cyflwyno yn Strategaeth Gymunedol Gwynedd, mai'r peth call i'w wneud, o ran hierarchaeth polisi a datblygu polisi, yw cadw atynt.

6.3.4 Wrth ddatblygu SDL newydd Cyngor Gwynedd 2007, gallai Gwynedd ddangos ei barch at y dystiolaeth a chyngor arall (a'i ymrwymiad addefedig ei hun i ddatblygu cynaliadwy, delio â newid yn yr hinsawdd, a rhoi sylw i heriau tai Gwynedd at ei gilydd) trwy ganolbwyntio ar y canlynol -

- gweithio'n agos gydag Asiantaeth yr Amgylchedd i osgoi datblygiad newydd mewn ardaloedd perygl llifogydd heddiw ac yn y dyfodol – yn enwedig yng nghefn gwlad
- sicrhau deialog agos rhwng cynllunwyr, arbenigwyr adfywio a swyddogion tai yng Ngwynedd – ar sut, pryd ac ymhle mae 'datblygiadau allweddol cysylltiedig â thai a datblygiadau eraill' a ddymunwyd gan y Cyngor a'i bartneriaid yn debygol o ddigwydd, a sut y gallant sicrhau 'cyd-fynd polisi' prif strategaethau a chynlluniau i helpu esmwytho cynnydd (heb dorri cyfarwyddyd cenedlaethol)
- cyflymu a chryfhau'r agwedd at adfywio lleol, yn arbennig yr hyn sy'n cynnig gobaith o gyflwyno cynlluniau deiliadaeth gymysg 'defnydd cymysg' sy'n rhoi sylw i amrywiaeth eang o faterion economaidd, amgylcheddol a thai, ar yr un pryd, gan gynnwys tai newydd / gwell mewn ardaloedd trefol sefydledig, a'r pentrefi mwy
- wrth anelu at fwy o dai rhad / fforddiadwy / arbenigol, caniatáu rhywfaint o ailddatblygu hefyd am dai marchnad newydd mewn ardaloedd glan môr a'r pentrefi mwy lle mae gobaith hefyd o gyflenwi mwy o unedau tai fforddiadwy fel rhan o 'becyn' a gytunwyd
- gweithio gyda'r RSL ac eraill i ddatblygu prosiect enghreifftiol o gartrefi carbon-sero, sydd hefyd yn parchu'r math traddodiadol o dai yng Ngwynedd (h.y. ffenestri mawr yn y blaen, toeau serth, bondo llydan, manylion carreg leol, toeau llechi),

- ymgyrch i osod mesurau arbed ynni syml a chost-ffeithiol yn nhai'r Cyngor (cyn neu wedi Trosglwyddiad Gwirfoddol ar Raddfa Fawr), a
- ceisio cyfleu maint yr heriau tai sy'n wynebu Gwynedd ar un ochr o A4 (a chaiff rhestr o ffeithiau allweddol, yn [Atodiad L](#) isod, ei chynnig fel cam i'r cyfeiriad hwnnw).

6.4 ANSAWDD TAI

6.4.1 Yn ogystal â'r dystiolaeth a gasglwyd eisoes, meddyliwn –

- yn allanol, mae golwg y stoc dai fel y cyfryw (ymhob sector) yn rhesymol ac mae gan dai hŷn y sector preifat llawer o gymeriad – sy'n bwynt cadarnhaol cryf
- bydd yn bwysig pennu safonau dylunio uchel iawn ar gyfer tai newydd a thai a wellwyd (fel yn Ne Swydd Efrog – lle mae'r awdurdodau'n ymroddi'n frwd i'r agwedd honno ac wedi cyflogi Eira Hughes i gynorthwyo datblygu a chyflawni hynny)
- er mwyn hybu 'rhyddhau ecwiti', byddai angen i Gyngor Gwynedd siarad wyneb yn wyneb â phreswylwyr (fel y gwnaeth yn llwyddiannus gyda'r 'camau gweithredu ar dlodi tanwydd' 'Yma i Helpu' gyda Nwy Prydain)
- fe all fod yn werth astudio agwedd Birmingham at ryddhau ecwiti – a gwersi i'w dysgu o'r ymateb gwael i gynllun rhagbrofol Sir y Fflint / Wrecsam
- dylai'r twf disgwylidig yn niferoedd myfyrwyr yn gyffredinol olygu na fydd diffyg marchnad fflatiau myfyrwyr, a digon o elw ar fuddsoddiad y rhai sy'n eu gosod
- mae'r ffaith bod llawer o'r tai hŷn mewn rhesi yn golygu bod gobaith (dros gyfnod) i osgoi'r dirywiad anochel yn yr adeiledd trwy hyrwyddo trefniadau gyda datblygwyr i ddymchwel ac adeiladu yn lle'r rhesi lleiaf boddhaol heb amharu fawr ddim ar isadeiledd arall
- bod lle hefyd i annog perchenogion cyfagos i wneud 2/3 uned yn 1 modern – wrth gadw llawer o gymeriad y ffasadau – ar gyfer tai (a defnyddiau eraill), gyda'r lleiaf posibl o amhariad ar gymunedau, yn gymdeithasol, ynghyd â
- mae llawer o le'n dal i wella stadau hŷn y cyngor trwy welliannau amgylcheddol rhad i'r amgylchoedd uniongyrchol (e.e. plannu coed addurnol, plannu bylbiau swmp, mân atgyweiriadau a chynlluniau twtio lleol) - felly hefyd yn annog y perchenogion a thenantiaid i fuddsoddi mwy o amser ac ymdrech yn eu heiddo. (DS. Gwnaed llawer o waith fel hyn yn y 1980au yn Arfon, yn arbennig yn Llanberis, gan ddefnyddio amrywiaeth eang o gynlluniau cymorth grant), a
- bod rheoli a chynnal ystadau o'r fath yn lleol, gyda llawer o gyfranogiad preswylwyr, yn talu ar ei ganfed.

6.4.2 Wrth ddatblygu SDL 2007 newydd Cyngor Gwynedd, gallai Gwynedd ddangos ei barch at y dystiolaeth a chyngor arall ar wella ansawdd tai trwy -

- adolygu materion presennol gwaith trwsio tai'r Cyngor, cyllid a safonau
- datblygu, mewn partneriaeth â benthycwyr sylweddol y sector preifat, patrwm o ryddhau ecwiti sy'n gallu cael ei hyrwyddo'n hyderus i'r perchen-feddianwyr mwy cefnog yng Ngwynedd

- peidio â hyrwyddo 'rhyddhau ecwiti' i'r perchen-feddianwyr llai cefnog
- gweithio gyda datblygwyr ac adeiladwyr ar gynlluniau newydd yng Ngwynedd
- lle bo tai ar wahân yn adfeilio'n ddifrifol – defnyddio mesurau rheoleiddiol, a gadael i'r farchnad weithio
- blaenoriaethu mesurau a chymorth grant i roi sylw i a datrys unrhyw eiddo canol rhes sy'n broblem mewn rhesi sy'n foddhaol fel arall dros yr ychydig flynyddoedd nesaf
- sylweddoli na fydd gwell amser na heddiw (i) i hybu landlordiaid da a (ii) i fod yn galed ar landlordiaid gwael a gorfodi'r cyfreithiau iechyd amgylcheddol a thai'n gyffredinol mewn perthynas ag eiddo sector preifat ar rent
- pwysu ar Lywodraeth Cynulliad Cymru am 'Safon Gosod Eiddo Cymru' (ac efallai bennu Safon Gwynedd yn y cyfamser)
- gweithio gyda'r 'cynghorau sgiliau sector' priodol i wella sgiliau ymysg adeiladwyr lleol presennol gan fanteisio ar gynlluniau archwiliad amgylcheddol sy'n cael eu defnyddio gan awdurdodau lleol eraill i nodi a gweithredu ar broblemau gyda'r amgylchedd allanol o gwmpas tai hŷn
- sicrhau gwelliannau helaeth i stadau hŷn y cyngor fel/pan fyddant yn cael eu trosglwyddo dan Drosoglwyddiad Gwirfoddol ar Raddfa Fawr (gan gynnwys y mesurau amgylcheddol syml a nodwyd ym mharagraff 6.4.1 uchod a glanhau sbwriel o'r afonydd yn rheolaidd, ac ati), a
- cyfeirio cymorth grant tuag at y blaenoriaethau newydd – gan gofio'r angen i gynnal y rhesi gwell gyda dyfodol hir o'u blaenau – fydd yn gofyn dyfeisio 'profion' newydd priodol (ac yn ôl pob tebyg graddio rhesi hŷn yn gydgyfrinachol i gynorthwyo buddsoddiad a phenderfyniadau eraill, yn y lle cyntaf). (Gwelwch gyfundrefn raddio bosibl yn [Atodiad N](#) ar gyfer yr hen resi diwydiannol.)
- ymrwymo ei hun i safonau dylunio uchel a chynnal a chadw
- mabwysiadu pedwar darn allweddol o gyfarwyddyd ar gyfer holl brosesau polisi tai a phenderfyniadau Cyngor Gwynedd -
 - ~ cyfarwyddyd diweddaraf Cyngor Dylunio Cymru
 - ~ BRE Eco-Gartrefi,
 - ~ Cartrefi Gydol Oes,
 - ~ ACPO 'Diogelu trwy Ddylunio'
- hysbysu / defnyddio / diweddarau nodiadau cyfarwyddyd dylunio Cyngor Gwynedd yn barhaol, a
- phenodi pensaer fel Hyrwyddwr Dylunio i hybu trafodaeth gyda darpar fuddsoddwyr sylweddol, ceiswyr a'r cyhoedd.

6.5 ADDASRWYDD TAI

6.5.1 Wrth ddatblygu SDL newydd Cyngor Gwynedd 2007, gallai Gwynedd ddangos ei barch at y dystiolaeth a chyngor arall ar addasrwydd tai trwy -

- ystyried yn fanwl y lle i ddelio â'r materion addasrwydd yn uniongyrchol iawn – defnyddio ei dir, ei adeiladau a'i adnoddau eraill ei hun – er mwyn symud ymlaen yn gyflym ar faterion enbyd 'addasrwydd' tai
- cyflwyno casgliad eang o fesurau (traws-gyfarwyddiaeth, traws-sector) at wella tynged pobl 16 -18 oed yng Ngwynedd sydd angen tai

- ymchwilio cyfle cael datblygiad ‘cyntedd’ ar gyfer pobl 16 -18 oed o’r fath – yn ôl pob tebyg yn ardal Bangor / Caernarfon, ac efallai hefyd yn rhan ddeheuol fwy gwledig y Sir – i’r rhai sydd heb ofal rhieni a chefnogaeth deuluol arall (ar waethaf ymdrechion gorau’r gwasanaeth cyfryngu)
- ymrwymo ar unwaith i waith ymchwil i brofi a yw’r gymuned BME mewn tai da ac i ba raddau, i roi argymhellion ar ba welliannau penodol sydd eu hangen
- nodi un safle parhaol mawr ar gyfer sipsiwn / crwydriaid yng Ngwynedd
- gwneud gwaith ymchwil cyflym i nodi’r dewisiadau gorau am gyfres o safleoedd llai i sipsiwn / crwydriaid aros dros dro
- gweithio gyda’r RSL, asiantaethau arbenigol ac elusennau perthnasol i benderfynu’r angen, lleoliad, manyleb a chymorth ariannol ar gyfer hostel neu hosteli newydd – fel bod pobl ddigartref yn gallu hunan-gyfeiro a chael gofal dydd
- yn gysylltiedig â hynny – paratoi polisi ac yna weithredu i ddileu cysgu dan y sêr yng Ngwynedd i bob diben
- gweithio gyda’r RSL, asiantaethau arbenigol ac elusennau perthnasol i benderfynu’r angen, lleoliad, manyleb a chymorth ariannol ar gyfer hostel neu hosteli newydd, gan gynnwys ‘hostel wlyb’ newydd - gydag amrywiaeth addas o wasanaethau cefnogi pobl gyda phroblemau alcohol / a chyffuriau difrifol sydd heb ymrwymo eto i roi’r gorau iddynt
- manteisio ar amrywiol fesurau y mae modd eu gweithredu’n gyflym (gan gynnwys gosod tai preifat, trosi adeiladau hŷn (a) ym mherchenogaeth y Cyngor a (b) mewn perchenogaeth arall, ynghyd ag adeiladu ychydig unedau Landlord Cymdeithasol Cofrestredig / Cyngor Gwynedd newydd i ddarparu mwy o dai cymdeithasol fforddiadwy ar rent ar gyfer (i) pobl ifanc sy’n symud ymlaen o unrhyw gynlluniau cyntedd sy’n cael eu sefydlu, (ii) pobl ifanc eraill sydd angen tai, a (iii) teuluoedd ar incwm isel
- adolygu rhestr lawn adeiladau Gwynedd – gyda golwg ar nodi cyfle i gael addasiadau cyflym (dros dro neu barhaol) i ddiwallu’r amrywiol anghenion a nodwyd uchod – yn enwedig anghenion penodol teuluoedd arbennig am gartrefi mwy i ddelio â pherthnasau oedrannus a phlant anabl
- hefyd ystyried – ar waethaf amheuson anochel y cyhoedd – defnyddio adeiladau dros dro o safon ar safleoedd ym meddiant y Cyngor mewn lleoliadau da – yn y manau lle mae eu hangen er mwyn diwallu rhai o’r anghenion hyn dros dro
- adolygu polisi ac arferion Cyngor Gwynedd ar gefnogi gofal plant a chyfleusterau chysylltiedig perthnasol i blant a chefnogaeth ar nifer bach o ‘stadau tai’r cyngor’ mawr iawn yng Ngwynedd
- gweithio gydag asiantaethau eraill i roi diweddariadau, cyngor a mân grantiau yn rheolaidd i gynorthwyo pobl osgoi tlodi tanwydd a chadw’n gynnes
- cadw cyswllt â holl landlordiaid preifat yng Ngwynedd a’u hysbysu ynghylch eu cyfrifoldebau – a rhoi mynediad at gynllun hyfforddiant hawdd (e.e. pecyn hyfforddiant rhyngwyd a chopi caled)
- rhyddhau mwy o dir y Cyngor a thir preifat (trwy benderfyniadau cynllunio) ar gyfer cynlluniau hunan-adeiladu wedi’u dylunio’n a’u

tirlunio'n dda yn ac o gwmpas y pentrefi mawr / trefi bach sefydledig, ar gyfer pobl leol

- ymchwilio – gyda hyfforddiant priodol a chyrrff achredu – y gallu i gyrraedd safonau achredu a sgiliau uwch ymysg yr adeiladwyr bach presennol yng Ngwynedd (gan gynnwys trefnu seminarau hanner diwrnod ar safleoedd)
- rhesymoli ac addasu llety cysgodol presennol i ateb disgwyliadau'r genhedlaeth hŷn bresennol yn well (am ystafelloedd ymolchi a cheginau preifat, eu drws ffrynt eu hunain, ac ystafell i berthnasau / ymwelwyr aros dros nos), a
- pheidio ag anghofio'r angen am addaswydd tai yn holl categorïau tai, gan gynnwys y rhai ym mhen uchaf y farchnad.

6.6 CYFLENWAD A DIGONEDD TAI

6.6.1 Wrth ddatblygu SDL newydd Cyngor Gwynedd 2007, gallai Gwynedd ddangos ei barch at y dystiolaeth a chyngor arall o ran cyflenwad a digonedd tai trwy –

- ganolbwyntio ar y lefel gorfforaethol uchaf ar ddefnyddio ei adnoddau, pwerau a dylanwad eiddo ei hun i'r eithaf i symud ymlaen ar faterion cyflenwad a digonedd tai yn y dyfodol
- ymchwilio cynlluniau 'Cyngor fel gwarantwr' er mwyn ymosod ar eiddo gwag (gan gynnwys fflatiau uwch ben siopau)
- cynhyrchu SDL 2007 nad yw'n methu rhoi sylw i gynnig y sector preifat yn ogystal â heriau'r sector cyhoeddus, yn enwedig oed a chyflwr y stoc at ei gilydd
- rhoi ystyriaeth ddifrifol heddiw i gymhlethdodau newid yn yr hinsawdd / perygl llifogydd yn ôl cyngor Asiantaeth yr Amgylchedd o ran datblygu presennol a newydd, a thiroedd i'w neilltuo yn y dyfodol
- herio'r farn gyffredin bod defnyddio atebion tai anghyffredin (gan gynnwys efallai estyniadau parod i'w hychwanegu) yn difrïo rhywsut, gan fod ansawdd unedau newydd yn debygol o fod yn uchel iawn heddiw ac, ond bod y gwasanaethau cynnal a chefnogi'n dda, dylai aros felly, ac
- anelu at well dewis a safon o dai yn yr holl categorïau.

6.6.2 Meddyliwn y gall fod lle i ddatblygu'r agwedd at gyflenwad a digonedd yn y dyfodol trwy roi sylw i'r lliaws pwyntiau sy'n cael eu codi yn [Adran 5 \(Cynllunio ac Adfywio ehangach\)](#) – yn enwedig o ran -

paragraff 5.2.4 – y cynlluniau perthnasol

paragraff 5.2.5 – materion a chyfleoedd eginol cysylltiedig â thai

paragraff 5.2.8 – datblygu'r gwasanaethau perthnasol yng Ngwynedd

paragraff 5.3.7 – ymestyn y cynnig tai

paragraff 5.3.8 – camau allweddol i adfywio lleol llwyddiannus

which are supported by the analysis of progress on the relevant plans in gyda chefnogaeth dadansoddiad o gynnydd ar y cynlluniau perthnasol yn [Atodiad O: Sefyllfa Gyfredol Cynllunio yng Ngwynedd \(o ran Materion Tai\)](#).

6.7 FFORDDIADWYEDD TAI

6.7.1 Rydym yn meddwl -

- bod yr angen am fwy o dai fforddiadwy yng Ngwynedd yn amlwg
- mai'r perygl yw, oni bai fod ymdrechion i ateb y galw am dai fforddiadwy a rhad yn cael eu hatgyfnerthu yn y tymor byrrach - y byddai mwy o berygl mudo allan a/neu ddigartrefedd - gydag effeithiau cynyddol efallai ar yr iaith Gymraeg a diwylliant Cymreig
- bod diffyg Swyddog Hyrwyddo Tai yng Nghefn Gwlad yn ardal Arfon o Wynedd yn wendid - yn enwedig oherwydd y gallai gwaith RHE gael effaith aiddosbarthu grymus ar ddefnyddio Grant Tai Cymdeithasol yng Nghymru (a allai ddod â chyfran fwy torri o gyllideb Cymru ynghyd ag arian sector preifat arall o'r DU yn gyffredinol os byddant yn cyflwyno cynigion da)
- ychydig iawn o adeiladu sector preifat newydd sydd yng Ngwynedd ar hyn o bryd
- byddai meddylfryd / agwedd newydd, mwy anturus ar adfywio lleol – gyda chyfranogiad gweithgar gwasanaeth cynllunio cryfach, a swyddogion tai strategol – yn cynorthwyo cynhyrchu ychydig mwy o gyfleoedd i gael unedau fforddiadwy trwy Gytundebau Adran 106, ac
- y byddai creu banc tir (fel yr awgrymwyd gan Swyddog Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd) yn symudiad craff ac, yn ôl pob tebyg, yn rhatach a chyflymach na defnyddio trefnau GPG – ond cynnwys y cynllunwyr o'r dechrau i ysbrydoli trafodaethau mewnol (cydgyfrinachol) y Cyngor ar ba fath o safle i brynu ac ymhle, fel ag i osgoi gwastraffu adnoddau.

6.7.2 Wrth ddatblygu SDL newydd Cyngor Gwynedd 2007, gallai Gwynedd ddangos ei barch at y dystiolaeth a chyngor arall o ran fforddiadwyedd tai trwy -

- ddal i weithio gyda'r RSL i gyflenwi mwy o dai fforddiadwy
- buddsoddi ar unwaith mewn ymestyn cwmpas RHE i gynnwys Arfon
- rhyddhau mwy o leiniau bach ym meddiant Cyngor Gwynedd, yn ac o gwmpas anheddau, ar gyfer cynlluniau hunan-adeiladu (i'w hadeiladu i gyrraedd safonau penodol, uchel yn hytrach nag isel)
- ffurfio cysylltiadau / partneriaethau newydd gydag adeiladwyr / datblygwyr lleol a chenedlaethol i ddenu'r sector preifat i gynorthwyo ateb y galw am ddatblygiad deiliadaeth gymysg (gydag elfen o dai rhad a fforddiadwy) yn yr anheddau mwy
- ystyried cymhellion newydd sylweddol i'r rhai sy'n prynu ail gartrefi bach i'w 'haddasu' ar gyfer defnydd parhaol (e.e. gostyngiadau Treth y Cyngor a blaenoriaeth i waith trwsio a grantiau gwella, gyda chymalau methiant)
- caniatáu datblygu mwy canolog a chyfleoedd 'mewnlenwi' yn yr anheddau braidd yn wasgaredig ar dir uchel (tu allan i'r Parc Cenedlaethol) o fewn, dyweder, dim mwy nag 20 munud o daith i'r gwaith o'r trefi mwy yng Ngwynedd sy'n cynnig dewis rhesymol o gyfleoedd cyflogaeth - yn enwedig y rhai ger Bangor a Chaernarfon
- nodi / creu 'banc tir' ar gyfer rhaglen helaethach i gyflenwi cartrefi fforddiadwy, rhad a hunan-adeiladu, ac
- ystyried yr amrywiol sylwadau a wnaed yn [Adran 5 \(Cynllunio ac Adfywio Ehangach\)](#), uchod.

7. Casgliadau Terfynol ac Argymhellion

7.1 Mae problemau tai ffisegol Gwynedd ychydig yn wahanol i'r arferol, ond nid yn sylfaenol felly.

7.2 Mae rhai yn rhwydd gyda modd rhoi sylw iddynt trwy ddefnyddio arferion gorau cyfredol o brofiad Gwynedd ei hun a phrofiad ehangach yng Nghymru, ac ar hyd a lled y DU.

7.3 Mae'n ymddangos mai'r 'materion pwysig' at ei gilydd o ran tai yng Ngwynedd yw -

- cynnal ansawdd bywyd da at ei gilydd a datblygu cynaliadwy
- peri datblygu economaidd ymatebol mewn meysydd all dyfu, iechyd da, cyfiawnder cymdeithasol a chyfle cyfartal ym mhobman
- ynghyd â gwelliannau yng nghyflwr tai a mynediad gwell at wasanaethau hanfodol yn y cylchoedd mwy difreintiedig
- sicrhau bod lle i bob agwedd ar weithgareddau'r Cyngor, gan gynnwys y timau tai, adfywio, cynllunio a diwylliant, gyflawni
- gwarchod a hyrwyddo'r Gymraeg a diwylliant Cymreig lleol
- cyrraedd SATC yn nhai'r Cyngor / tai cymdeithasol ar rent erbyn 2012
- felly'r angen i edrych ar Drosglwyddiad Gwirfoddol ar Raddfa Fawr
- rhoi sylw i anghenion yr hen stoc dai (bron i hanner cyn 1919 yn y sectorau perchen-feddiannu preifat ac ar rent) y mae eu sail resymegol economaidd, sef y gweithgareddau tynnu sylfaenol, wedi diflannu i bob diben, gan adael llawer yn hen ffasiwn ar gyfer defnyddiau ac anghenion modern, a rhywfaint ohono (bron i 10%) mewn cyflwr gwael
- dyfeisio dulliau a ffyrdd o drefnu a chyflawni er mwyn cynnal, trwsio a moderneiddio'r stoc yn briodol – i ddod â hi mor agos at safonau cyfoes ag sy'n gost-effeithiol
- cydymffurfio â pholisi Llywodraeth Cynulliad Cymru ar ddifodi tloidi tanwydd erbyn 2010 a'r angen i ddefnyddio ynni'n fwy effeithlon a gwell cynhesrwydd mewn tai presennol – gan fod tloidi tanwydd yn bygwth 22,500 o aelwydydd Gwynedd
- diwallu anghenion yr henoed eiddil – er mwyn iddynt allu aros yn eu cartrefi eu hunain cyhyd ag y bo modd, neu symud i lety sy'n cadw eu hymdeimlad o ymreolaeth ond eto'n cynnig cefnogaeth ymarferol
- angen swm sylweddol (ond ansicr hyd yma) o gartrefi newydd, cymdeithasol ar rent, fforddiadwy, a rhad i ddiwallu anghenion arbennig a chyffredinol
- cael hyd i ffyrdd o ychwanegu at grant setliad Cyngor Gwynedd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru gydag arian a grantiau 'mentrau arbennig' gan gyllidwyr mawr eraill
- yn datblygu strategaeth adfywio gref fydd yn trosoli cryn dipyn yn fwy o fuddsoddiad o'r sector preifat i gynorthwyo rhoi sylw i broblemau a chyfleoedd tai yng Ngwynedd
- hefyd yn gwneud cynnydd ar wella'r dewis o dai ym mhen uchaf y farchnad agored, a
- sicrhau agwedd gydgyssylltiedig a chyson, amlasiantaethol, Gwynedd gyfan at yr heriau hyn.

7.4 Mae'n fwy o her rhoi sylw i broblemau tai Gwynedd ar un ystyr oherwydd y dyhead cenedlaethol a lleol i amddiffyn, gwarchod a hyrwyddo'r Gymraeg a diwylliant neilltuol Cymru – ac mae hynny'n golygu, yn anochel, cynlluniau a chynigion a weithiedig ac a brofwyd yn fwy manwl, gyda monitro cryf o gynlluniau ac atebion. Ychydig o le sydd i symud ond gall Gwynedd, dan y rheolau cyfredol:

- > ffafrio 'pobl leol' yn gyfreithlon wrth ddarparu tai fforddiadwy (eithr bennu cymwysterau preswyllo 10-15 mlynedd i fod â hawl i'w arweiniadau tai lleol mwy hael)
- > rhyddhau tir fel lleiniau ar gyfer cynlluniau tai lleol o amrywiol fathau
- > defnyddio pwerau cynllunio a chyd-drafodaethau i roi hwb i'r gymuned leol
- > defnyddio agwedd 'buddiannau diwylliannol' cyfredol system EIA i gyfiawnhau galw ar ddatblygwyr i baratoi Asesiadau Effaith Ieithyddol mewn ffaith, a sefydlu ei fethodoleg ei hun ar gyfer hynny os nad oes un cenedlaethol yn ymddangos o fewn yr ychydig fisoedd nesaf o gyfeiriad Llywodraeth Cynulliad Cymru, ac
- > ymchwilio gwir ddeiliadaeth cynlluniau adeiladu o'r newydd diweddar ac yn y dyfodol i brofi a fanteisiodd preswylwyr lleol arnynt neu beidio, a chymhathu'r meddianwyr yn y cylch, a
- > rhannu'r canlyniadau gyda Llywodraeth Cynulliad Cymru ac eraill er mwyn ysbrydoli polisi a newidiadau dichonol i'r rheolau.

7.5 Yng ngoleuni'r holl faterion hyn, a'r deunydd a gasglwyd yn ystod (ac ar ymylon) y sesiynau casglu tystiolaeth, mae ein hargymhellion fel a ganlyn -

ARGYMHELLIAD 1: y dylai Cyngor Gwynedd wneud y canlynol wrth ddatblygu ei Strategaeth Dai Leol 2007 newydd -

- dal i ganolbwyntio ar anghenion y 'cwsmer' trwy ragor o sesiynau casglu tystiolaeth gyda phreswylwyr a thenantiaid, gyda mwy o gyfranogiad a datganoli i'r lefel lleol
- mabwysiadu agwedd gyfannol a chyfun at ddatblygu ei bolisiau trwy fewnosod y SDL yn ei fframwaith cynllunio, ei bolisiau adfywio a pholisiau eraill
- gweld ei bod ar sail tystiolaeth, o ran anghenion a thueddiadau'r farchnad, a
- chwilio am enghreifftiau eraill o arferion gorau wrth lunio strategaethau adfywio a thai – gan ddechrau gyda'r rhai yn [Adran 6: Arferion Gorau - Tai ac Adnewyddu Ardal ac Atodiadau K, M a P](#) i'r adroddiad hwn.

ARGYMHELLIAD 2: wrth ddyfeisio ei strategaethau a'i dulliau cyflwyno y dylai Cyngor Gwynedd wneud y canlynol -

- ymrwymo i agwedd o arferion gorau adfywio lleol dan arweiniad dylunio, i roi sylw i faterion tai yng Ngwynedd er mwyn datblygu anheddau 'yn eu crynder', ac mewn ffordd sy'n cynnig datblygu cynaliadwy at y dyfodol
- dechrau datblygu cysylltiadau gyda datblygwyr yn y sector preifat ac, yn fwy penodol, ymchwilio ar fyrder i drefniant 'cwmni mentro ar y cyd' gyda datblygwr cenedlaethol medrus i weld cyfleoedd i adfywio ehangach yn y trefi a phentrefi mwy (gyda rhywfaint o dai yn deillio o hynny)

- edrych ar bosibilrwydd defnyddio peirianwaith rhyddhau ecwiti, gyda chefnogaeth y Cyngor os bydd angen, i ddenu cyllid y sector preifat i fynd i'r afael â phroblemau tai hŷn y sector preifat
- gweld a yw'r trefnau rheoli ansawdd i gadw golwg ar berfformiad contractwyr (ar waith trwsio tai) yn foddhaol, ac
- ystyried yn ofalus y sylwadau ac awgrymiadau – ar gynllunio ac adfywio yng Ngwynedd – a wnaed yn [Adran 5: Cynllunio Ehangach ac Adfywio ac Atodiadau N, O a P](#) i'r adroddiad hwn.

ARGYMHELLIAD 3: wrth geisio cefnogaeth y gymuned i'r strategaeth eginol dylai Cyngor Gwynedd sicrhau bod pawb ar y rhestr hir o sefydliadau yn

ATODIAD G: Gwahoddedigion Eraill -

- yn cael eu hysbysu'n dda a'u gwahodd yn rheolaidd i wneud sylwadau ar waith SDL 2007 y Cyngor Gwynedd fel y mae'n symud ymlaen
- yn cael eu cymell i gymryd mwy o ddiddordeb mewn cynorthwyo ymdrechion Cyngor Gwynedd a'i Bartneriaeth Tai Lleol, dros y tymor hwy, i wella tai yng Ngwynedd, ac
- yn cael eu hannog i fuddsoddi mewn gweithio gyda swyddogion Cyngor Gwynedd i hyrwyddo a chyflawni cynlluniau adfywio a thai lleol ar hyd a lled Gwynedd sy'n briodol yn ddiwylliannol, wedi'u dylunio'n dda ac yn 'wyrdd'.

Ac, er mwyn osgoi amheuaeth -

ARGYMHELLIAD 4: er mwyn symud ymlaen -

- y dylai uwch-reolwyr Cyngor Gwynedd, a Phartneriaeth Tai Gwynedd newydd (gan gynnwys APCE) ddarllen a thrafod yr adroddiad hwn er mwyn ysbrydoli eu hagwedd yn y dyfodol at faterion tai strategol
- y dylai Cyngor Gwynedd baratoi 'Cynllun Prosiect Dros Dro' cryno - o fewn mis - i sicrhau dechrau'n gyflym ar weithredu holl linyddau Argymhellion 1-3 uchod (gan fod pob un naill ai'n 'Hanfodol' neu 'I'w Fawr Ddymuno' ac angen eu dechrau nawr er mwyn sicrhau cynnydd diriaethol o fewn yr ychydig flynyddoedd nesaf)
- y dylai Cyngor Gwynedd ddrafftio SDL Cyngor Gwynedd 2007 newydd 'Gwynedd Gyfan', 'holl sectorau tai' gan ystyried cyfarwyddyd Llywodraeth Cynulliad Cymru a'r adroddiad hwn, yn enwedig y crynodeb yn [Adran 6](#), ac
- y dylai Cyngor Gwynedd ymgynghori â'r cyhoedd arno cyn ei gyflwyno i Lywodraeth Cynulliad Cymru yn haf 2007.

8. Cydnabyddiaeth

8.1 Ein diolch i David Humphreys (Rheolwr yr Uned Polisi Tai a Pherfformiad yng Nghyfadran Gofal Cyngor Gwynedd) a phawb a roddodd eu hamser a'u gwybodaeth arbenigol mor hael i'n cynorthwyo gyda'r astudiaeth hon.

YR ATODIADAU

Atodiad A: Y Nodyn Cefndir Cyffredinol

CEFNDIR CYFFREDINOL

Cyflwyniad

Mae Cyngor Gwynedd yn bwriadu ailystyried ei Strategaeth Tai Lleol 2004 – 2008 yn sgil y cyngor a gafwyd yn fwy diweddar ynglŷn â pharatoi strategaethau o'r fath^{1, 2} ar gyfer y cyfnod 2007-2012, ac y dylent yn arbennig fod yn seiliedig ar dystiolaeth leol ddiweddar ynglŷn â thueddiadau demograffig, marchnadoedd tai a llafur; ymgynghori gweithredol gyda phob partner; a chyfrannu i strategaethau cydlynol gwell sy'n rhoi sylw i adfywio a chyfiawnder cymdeithasol.

Nod ac Amcanion Cyffredinol Gwynedd

Nod cyffredinol y Cyngor yw

dod yn gymuned fwy bywiog, llewyrchus, agored a chydlynol, sy'n trysori ac yn hyrwyddo ei rhinweddau diwylliannol a naturiol unigryw ac yn gwneud cyfraniad pendant i fyd mwy cynaliadwy³

ai amcanion o ran tai yw

gwella digonolrwydd, ansawdd, fforddiadwyedd a chynnaladwyedd y stoc o dai er mwyn diwallu anghenion cyfnewidiol y boblogaeth⁴.

Proffil Gwynedd

Mae Gwynedd yn awdurdod lleol gwledig o faint canolig yng ngogledd orllewin Cymru, gyda llai na 120,000 o bobl y mae eu dosbarthiad o ran oedran yn ddigon tebyg i weddill cefn gwlad Cymru, a lle mae llai o fewnfudo na'r cyffredin. Rhwng 1981 a 2001 bu cynnydd o 4.5% yn y boblogaeth yno, o'i gymharu ag 8.3% ar gyfer cefn gwlad Cymru. Yma mae'r canrannau mwyaf o bobl a aned yng Nghymru (70%) a phobl sy'n siarad Cymraeg (66%) o gymharu â chefn gwlad Cymru yn gyffredinol (65% a 38%). Mae lefelau gweithgarwch economaidd, anweithgarwch a diweithdra yng Ngwynedd yr un fath yn fras â'r cyfartaledd ar gyfer cefn gwlad Cymru, er bod y cyflogau'n gymharol fach. Yn yr etholaethau yng ngorllewin Gwynedd (Pen Llŷn yn arbennig) mae cyfrannau llai o deuluoedd economaidd weithgar, oherwydd ymddeoliad neu salwch parhaol. Mae ychydig mwy na 50,000 o deuluoedd, y mae 77% ohonynt yn byw mewn tai y mae'r bobl sy'n byw ydynt yn berchnogion arnynt (yr uchaf yng

¹ LICC: 'Cartefi Gwell i Bobl yng Nghymru' Polisi Tai Cenedlaethol Cymru, (2001)

² LICCG: Cyfarwyddyd newydd i awdurdodau lleol yng Nghymru ynglŷn â Pharatoi Strategaethau Tai Lleol, Hydref 2007

³ Datganiad Gweledigaeth Gwynedd 2021

⁴ Strategaeth Cymuned Gwynedd 'Gwynedd Ynghyd'

Nghymru). Mae oed a chyflwr y stoc y peri pryder - mae mwy na'r hanner o'r cyfnod cyn 1919 o gymharu ag un rhan o dair yn genedlaethol, ac mae 9% (mwy na 5000 o dai) yn anaddas. Prisiau tai Gwynedd oedd yr isaf o bob awdurdod unedol yn 2003 (£84,600 o gymharu â £102,600 ar gyfer cefn gwlad Cymru) er bod hynny £20,000 yn uwch na phrisiau'r Cymoedd.⁵

Y Prif Faterion

Mae nifer o agweddau y bydd angen ymchwilio iddynt yn y sesiynau casglu tystiolaeth, neu wedi hynny trwy ragor o ymchwil fanwl.

Tueddiadau Demograffig:

Maint ac effaith y mewnfudo i ardaloedd cefn gwlad a'r arfordir a nifer gysylltiedig y cartrefi ymddeoliad a'r ail gartrefi, a hynny mewn perthynas â'r farchnad dai yn ogystal â'r iaith Gymraeg a'r diwylliant.

Maint yr angen 'go iawn' ymysg y 3000 o bobl sydd ar y Gofrestr Dai a'r angen am 'ofal ychwanegol' (ar gyfer yr henoed bregus) mewn cartrefi a gwasanaethau.

Faint o dai sydd eu hangen ar gyfer pobl agored i niwed, fel pobl ifanc sengl, pobl mewn ardaloedd gwledig diarffordd, pobl gyda phroblemau iechyd y meddwl a chyn droseddwyr, cymunedau BME, gweithwyr mudol o ddwyrain yr UE, Sipsiwn/teithwyr (er enghraifft ar safleoedd tramwy) a phobl sy'n cysgu allan.

Tueddiadau'r Farchnad Lafur:

Tueddiadau o ran galw, prisiau a chyflenwad yn y sector perchnogaeth breswyl, ac mewn mannau penodol - er gwaethaf safle Gwynedd yn un o'r ardaloedd rhataf yng Nghymru.

Yr angen am dai fforddiadwy, mewn ardaloedd gwledig yn bennaf, ond mewn rhai trefi hefyd, hyd yn oed os yw i'w weld yn llai yng Ngwynedd nag mewn ardaloedd gwledig eraill.

Cyflwr y Stoc o Dai:

Goblygiadau codi'r stoc bresennol i fyny i Safonau Ansawdd Tai Cymru erbyn 2012⁶. Mae Cyngor Gwynedd yn meddwl y bydd angen efallai oddeutu £60M ar gyfer hyn, a £130M ar ben hynny i lwyddo i gynnal a chadw lefel yr ansawdd yn rhwydd. Bydd angen buddsoddiad swmpus o'r sector preifat ar gyfer hyn.

Y posibilrwydd o ryddhau ecwiti yng nghartrefi Gwynedd.

⁵ SJRRR 1/06 Swyddogaeth y System Dai yng Nghefn Gwlad Cymru, Ionawr 2006

⁶ Safon Ansawdd Tai Cymru, Cyfarwyddyd i Awdurdodau Lleol ynglŷn â'r Broses Asesu a Chyflawni'r Safon, Ebrill 2002

Canlyniadau'r trosglwyddo stoc a allai ddigwydd (oddeutu. 6,300 o unedau rhent cymdeithasol) i sefydliad newydd, os bydd y tenantiaid presennol yn pleidleisio o'i blaid, a fydd yn darparu rhywfaint o'r buddsoddiad angenrheidiol hwn.

Maint y tlodi tanwydd – credir bod 'tlodi tanwydd' yn dod i ran 38% o'r boblogaeth, yn bennaf yn y 60% o dai yng Ngwynedd gyda waliau o wneuthuriad, ac effaith partneriaeth ddiweddar gyda Nwy Prydain.

Maint y gwaith rhagweithiol sydd ei angen i roi sylw i'r 1300 o 'eiddo gwag' – yn y stoc breifat yn bennaf – yng Ngwynedd.

Y Pedair 'Sesiwn Casglu Tystiolaeth a Hwyluswyd

Mae Cyngor Gwynedd yn bwriadu dod ag amrywiaeth eang o bobl ynghyd gyda gwybodaeth arbenigol berthnasol er mwyn rhannu gwybodaeth a darganfod rhagor o dystiolaeth ac anghenion o ran datblygu polisi er mwyn hysbysu'r STLI newydd.

Bydd y pedair 'Sesiwn Casglu Tystiolaeth' thematig a hwyluswyd yn dynodi'n fwy manwl y materion, y prif ffeithiau, yr ymatebion posibl a'r angen am ragor o dystiolaeth. Y rhain fydd eu themâu:

- Cyflenwad / Digonolrwydd
- Ansawdd
- Fforddiadwyedd
- Addasrwydd.

Materion a Thueddiadau Trawsbynciol

Mae nifer o faterion trawsbynciol, er enghraifft:

- Cadw'r iaith Gymraeg a'r diwylliant brodorol
- Parchu amrywiaeth pobl a'u hanghenion amrywiol
- Ystyriaethau amgylcheddol oherwydd Newid yr Hinsawdd
- Annog mwy o eco-efeithlonrwydd a 'Datblygu Cynaliadwy'.

Manylion Cysylltu

Os ydym wedi anghofio unrhyw faterion y tybiwch chi eu bod hanfodol bwysig ar hyn o bryd, rhowch wybod i ni os gwelwch yn dda. Gallwch gysylltu â:

- David Humphreys, Rheolwr Polisi Tai a Pherfformiad, Cyngor Gwynedd (E-bost – DavidHumphreys@gwynedd.gov.uk), neu
- Eira Hughes DipLA, MCD, MRTPI, MLI, Ymgynghorwyr Adfywio Hughes-Isherwood (E-bost - eira_hughes@btinternet.com).

~~~~~  
*Paratowyd y nodyn hwn gan yr Ymgynghorwyr Adfywio HUGHES-ISHERWOOD – yn defnyddio gwybodaeth CG – ar ran CYNGOR GWYNEDD.*  
~~~~~

Atodiad B: Y Papurau Materion

ANSAWDD

1. Y Cyd-destun

Yn ei Strategaeth Gymunedol, mae Gwynedd yn ymrwmo i “wella digonolrwydd, ansawdd, fforddiadwyedd ac addasrwydd y stoc o dai er mwyn diwallu anghenion cyfnewidiol y boblogaeth” sy'n golygu “... tai sy'n gyson â Safon Ansawdd Tai Cymru...(sef) bod y tŷ mewn cyflwr da, bod ganddo safonau gofod digonol, a'i fod yn ynni-ffeithlon' (CG, STLI 2004-2008).

2. Prif Ddewisiadau - ar gyfer trafodaeth strwythuredig (cyflawn)

- A yw'r Safon Ansawdd bresennol yn adlewyrchiad cyflawn o ddyheadau Gwynedd, neu a ddylai gynnwys ystyriaethau dylunio ac esthetig yn unol â dull gweithredu CABE neu DCW, a hyd yn oed materion sy'n ymwneud ag 'ansawdd bywyd' ynglŷn â defnyddio gwasanaethau symudol ac ar-lein, neu'r modd y mae tai yn gweddu i'r dirwedd ac yn ymadweithio gyda'r amgylchedd?
- Pa fodd fyddai i ni annog y sector preifat a pherchnogion preswyl i wella eu tai eu hunain ar eu traul eu hunain? Sut mae hyrwyddo 'newid sylweddol' ac eto rhoi hwb i wella tai mewn modd sydd fwy neu lai'n hunan-ddibynnol?
- Faint o gynnydd ddylwn ni ei ddisgwyl gan y sefydliad rheoli tai newydd a allai feddiannu'r stoc a drosglwyddwyd? Sut mae eraill wedi perfformio mewn sefyllfaoedd cyffelyb? Pa wersi sydd i'w dysgu oddi wrth yr arferion gorau mewn lleoedd eraill?
- Llecynnau difrifol gyda thai o ansawdd gwael – a oes llawer o ardaloedd lle mae ansawdd y stoc o dai preifat neu gyhoeddus yn dirywio'n sydyn yn hytrach na gwella, lle byddai gofyn ymyrraeth sylweddol – a pha obaith sydd i'w gweddnewid? Lle maent a pha ddewisiadau ddylem ni eu hystyried er mwyn mynd i'r afael â hwy?
- Cefn gwlad yn gyffredinol – sut ydym yn hyrwyddo tai newydd modern yn eu lle / estyniadau / defnydd newydd ar gyfer yr ychydig o dai gwael iawn sydd yma ac acw yng Ngwynedd (e.e. bythynnod bach iawn a godwyd cyn 1919, cabannau pren yn null y 1930au, ac estyniadau rhad o'r 1960au)?
- Adfywio lleol mewn ardal fach, fwy eang (gydag elfen o dai): lle mae'r safleoedd mwyaf addas ar gyfer y dull hwn o weithredu yng Ngwynedd (a allai ddenu diddordeb datblygwyr preifat, a chreu elfen o dai fforddiadwy)?
- A oes gan y BEM neu gymunedau eraill agored i niwed yng Ngwynedd anghenion o ran 'tai fforddiadwy', ac os oes, lle, i ba raddau a pha fath?

3. Ystyriaethau Mwy Penodol

Efallai bydd rhaid i ni ddod i mewn i 3 gweithdy i roi sylw i'r materion 'pigog' hyn:

Gweithdy 4 - *Pa gamau gweithredu sydd eu hangen er mwyn bod â llai o dai mewn cyflwr gwael, a pha fodd fyddai i Wynedd ddarparu tai cyfoes, hollol ddi-garbon ac ynni-effeithlon?*

Gweithdy 5 – *Yn y cartref – sut all Gwynedd wella'r 'safonau' y tu mewn i gartrefi newydd a hŷn (pob daliadaeth) i lefelau llawer uwch, er mwyn diwallu anghenion a gofynion amrywiol a chyfnewidiol, a hynny'n gyflym?*

Gweithdy 6 - *Yr ochr arall i'r drws ffrynt - sut all Gwynedd sicrhau safonau uchel iawn gyda materion cysylltiedig - mewn perthynas â diogelwch, hygyrchedd, ansawdd a rheolaeth y maes cyhoeddus, cyfleusterau cyffredinol, a chysylltedd da gydag amrywiaeth fawr o wasanaethau a'r economi leol - i fod yn addas i'r 21^{ain} ganrif?*

4. Proses / Y Camau Nesaf

- Bydd y nodiadau a wneir yn y SCT yn cael eu cydgasglu mewn adroddiad a fydd yn cael ei gyflwyno i Gyngor Gwynedd diwedd mis Chwefror 2007.
- Mae'n debygol y bydd yr adroddiad hwnnw yn Atodiad i Ddogfen Ymgynghori Ddrafft STLI Cyngor Gwynedd – y bydd y cyhoedd ar hyd a lled Gwynedd a thu hwnt yn gallu ymgynghori ynglŷn â hi yn ystod yr haf 2007.
- Erbyn yr adeg honno, disgwylir y bydd y cymunedau lleol yn brysur iawn yn datblygu a gorffen y STLI newydd.

5. Cysylltiadau

Os ydym wedi anghofio unrhyw faterion y tybiwch chi eu bod hanfodol bwysig ar hyn o bryd, rhowch wybod i ni os gwelwch yn dda. Gallwch gysylltu â:

- David Humphreys, Rheolwr Polisi Tai a Pherfformiad, Cyngor Gwynedd (E-bost – DavidHumphreys@gwynedd.gov.uk),neu
- Eira Hughes DipLA, MCD, MRTPI, MLI, Ymgynghorwyr Adfywio Hughes-Isherwood (E-bost - eira_hughes@btinternet.com).

Paratowyd y nodyn hwn gan yr Ymgynghorwyr Adfywio HUGHES-ISHERWOOD – yn defnyddio gwybodaeth CG – ar ran CYNGOR GWYNEDD.

ADDASRWYDD

1. Y Cyd-destun

Mae addasrwydd tai yn ymwneud â nifer o wahanol ystyriaethau, yn cynnwys digartrefedd aciwt⁷ sy'n cael ei fesur yn nhermau anghenion penodol rhywun o ran iechyd neu anabledd a pha mor agos yw cefnogaeth y teulu neu'r gwasanaethau cymdeithasol, a maint, cyflwr a chyfleusterau tai preswyllo, yn ogystal â materion mwy cyffredinol fel a yw pobl yn addas ar gyfer y tai sydd ar gael a'u hanghenion penodol o ran swyddi, iechyd, oedran neu anabledd, diogelwch a sicrwydd, a'u lles cyffredinol a tharddiad ethnig.

2. Prif Ddewisiadau – ar gyfer trafodaeth strwythuredig (cyflawn)

- Faint o ddigartrefedd, amlwg a chudd, sydd yng Ngwynedd a pha mor ddigonol yw ymateb yr awdurdod lleol a'r gymuned yn gyffredinol?
- A yw STLI Gwynedd yn dangos arferion da o ran 'addasrwydd' yng Ngwynedd trwy gydnabod yr anghenion amrywiol sydd yn y gymuned a pha agweddau ar arferion llai cadarn y mae angen iddi roi sylw iddynt a'u blaenoriaethu?
- Beth yw maint yr her o ran niferoedd y bobl hŷn a llesg yng Ngwynedd yn ystod yr ychydig flynyddoedd sydd ar ddod? Pam y mae llai o alw am dai lloches yng Ngwynedd? Ai 'Tai am Oes' yw'r ymateb gorau? Faint o adnoddau ddylai'r sector cyhoeddus eu neilltuo ar gyfer hynny, ac a allai'r sector preifat (wedi ei annog a'i reoleiddio'n gywir) wneud mwy?
- Sut ddylai strategaeth tai Gwynedd gydnabod y pwyslais ar Wasanaethau Plant mewn ALI yn ddiweddar?
- Lle ceir y mwyaf o ddealltwriaeth a chefnogaeth ar gyfer 'arferion gorau' wrth ymwneud â grwpiau agored i niwed yn y gymuned leol ac ym mha feysydd mae angen mwy?
- Addasiadau/estyniadau/newidiadau i gartrefi – a oes digon o adnoddau ar gyfer y gwaith hwnnw, a yw'n ddigon hyblyg, cyflym a phriodol i anghenion y boblogaeth yng Ngwynedd, ac/neu a oes angen dealltwriaeth newydd gyda chyllidwyr, gwneuthurwyr a chynllunwyr defnyddio tir?
- Safleoedd ar gyfer grwpiau penodol iawn o ddefnyddwyr (e.e. sipsiwn/teithwyr, gwasanaethau iechyd y meddwl, cyn-droseddwyr) – a yw'r ymdrech ar y cyd yn gyfartal o ran sicrhau tai ac ansawdd bywyd boddhaol i bob un o'r rhain? Pa ddatblygiad ychwanegol sydd ei angen gyda meddwl swyddogol a chyhoeddus, syniadau a datrysiadau yng Ngwynedd?
- A yw'r trefniadau monitro ar gyfer cofnodi cynnydd ac addasu polisi ar gyfer y trigolion hyn sy'n fwy agored i niwed yn ddigon cadarn, wedi eu dosbarthu'n ddigon da ac yn ddigon dylanwadol o ran darparu gwybodaeth ar gyfer buddsoddi yng Ngwynedd? A yw'r sector preifat yn cael digon o

⁷ Gorchymyn Digartrefedd (Addasrwydd Tai) (Cymru) 2006

wybodaeth am yr anghenion a'r posibiladau o ran darpariaeth fuddiol o safleoedd a gwasanaethau ar gyfer y grwpiau hyn?

3. Ystyriaethau Mwy Penodol

Efallai bydd rhaid i ni roi sylw i 3 mater penodol:

Gweithdy 10 - *Plant, pobl ifanc a'r teulu 'cyffredin' - pa mor dda y mae tai Gwynedd yn darparu ar gyfer y trigolion iau, a pha dystiolaeth ychwanegol sydd ei hangen ynglŷn â sut i helpu'r rhain, a lle?*

Gweithdy 11 – *Yr henoed iachus a bregus – pa mor dda yw'r ymchwil i, a'r ddarpariaeth o dai ar gyfer trigolion hŷn Gwynedd, a pha dystiolaeth ychwanegol a darpariaeth sydd eu hangen ynghylch eu hanghenion?*

Gweithdy 12 – *Categoriâu arbennig o bobl - pa mor dda y mae Gwynedd yn ymchwilio i ac yn helpu i ddarparu tai priodol ar gyfer (i) y gymuned BEM, (ii) ceiswyr lloches, (iii) sipsiwn a theithwyr, (iv) gweision fferm / gweithwyr contract, (v) pobl sy'n cysgu tu allan, (vi) y digartref, (vii) pobl sy'n dioddef trais yn y cartref, (viii) mewnfudwyr cyfreithiol, (ix) pobl ag anabledau dwys, (x) pobl gyda phroblemau iechyd y meddwl, (xi) pobl gyda phroblemau dibyniaeth, (xii) cyn-droseddwyr, (xiii) pobl oedd yn arfer bod yn y lluoedd arfog (xiv) unrhyw grwpiau ac unigolion eraill sy'n agored i niwed (e.e. pobl gydag anawsterau dysgu)? Beth mae'n ei wneud yn wirioneddol dda, a lle byddai'n gallu gwella, a sut?*

4. Proses / Y Camau Nesaf

- Bydd y nodiadau a wneir yn y SCT yn cael eu cydgasglu mewn adroddiad a fydd yn cael ei gyflwyno i Gyngor Gwynedd diwedd mis Chwefror 2007.
- Mae'n debygol y bydd yr adroddiad hwnnw yn Atodiad i Ddogfen Ymgynghori Ddrafft STLI Cyngor Gwynedd – y bydd y cyhoedd ar hyd a lled Gwynedd a thu hwnt yn gallu ymgynghori ynglŷn â hi yn ystod yr haf 2007.
- Erbyn yr adeg honno, disgwylir y bydd y cymunedau lleol yn brysur iawn yn datblygu a gorffen y STLI newydd.

5. Cysylltiadau

Os ydym wedi anghofio unrhyw faterion y tybiwch chi eu bod hanfodol bwysig ar hyn o bryd, rhowch wybod i ni os gwelwch yn dda. Gallwch gysylltu â:

- David Humphreys, Rheolwr Polisi Tai a Pherfformiad, Cyngor Gwynedd (E-bost – DavidHumphreys@gwynedd.gov.uk), neu
- Eira Hughes DipLA, MCD, MRTPI, MLI, Ymgynghorwyr Adfywio Hughes-Isherwood (E-bost - eira_hughes@btinternet.com).

Paratowyd y nodyn hwn gan yr Ymgynghorwyr Adfywio HUGHES-ISHERWOOD – yn defnyddio gwybodaeth CG – ar ran CYNGOR GWYNEDD.

CYFLENWAD / DIGONEDD

1. Y Cyd-destun

Mae Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn cael ei wneud mewn partneriaeth ag ALL cyfagos yng Ngogledd Orllewin Cymru (Cyngor Gwynedd gyda Chyngor Môn, CS Conwy, Cyngor Sir Ddinbych a Pharc Cenedlaethol Eryri). Hefyd, mae Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd (defnyddio tir) yn cael ei baratoi. Bydd canlyniadau'r sesiynau hyn un ai'n bwydo'n uniongyrchol i mewn i'r gweithgareddau hyn neu'n dangos bod angen mwy o dystiolaeth.

2. Prif Ddewisiadau - ar gyfer trafodaeth strwythuredig (cyflawn)

- Faint mwy o adeiladu newydd sydd un ai'n angenrheidiol, yn ddymunol neu'n llesol yn/ar gyfer Gwynedd – er mwyn mynd i'r afael â'r cynnydd o ran disgwyliadau a gofynion y farchnad?
- Faint o fodd sydd i addasu / ehangu / gwella'r stoc bresennol o dai er mwyn diwallu anghenion yr 21^{ain} ganrif – yn enwedig yn y sector preifat?
- A ddylid gosod mwy o bwyslais ar godi mwy o dai yn raddol yn lle'r stoc bresennol er mwyn iddi fod yn llai hynafol? Os felly, pa ardaloedd y dylid eu hailddatblygu?
- Pa gymhellion a chymorth ychwanegol fyddai'n ymarferol i ni eu gweithredu er mwyn rhoi hwb go iawn i'r broses o ddiweddarau'r stoc, a chadw'r un pryd popeth sydd orau a mwyaf deniadol yn y stoc o dai hyn sydd yng Ngwynedd?
- Beth yw'r posibilïadau o ran addasu ac ailwampio eiddo eraill (adeiladau nad ydynt yn dai preswyl a thai arbenigol nad ydynt erbyn hyn yn addas i'r diben) er mwyn darparu unedau preswyl modern yng Ngogledd Orllewin Cymru – er mwyn diwallu anghenion y presennol a'r dyfodol?
- Lle bynnag y mae'r cynllun defnyddio tir yn caniatáu tai newydd - sut fyddai modd annog perchnogion tir i ryddhau'r tir hwnnw?
- A oes angen i ni wneud mwy yng Ngwynedd er mwyn rhoi mwy o bwyslais ar faterion BEM – ac os oes, lle a sut?
- Sut ydym yn 'cadw'r ddysgl yn wastad' rhwng diwallu anghenion y trigolion lleol, cadw'r buddsoddiad preifat mawr ei angen yn llifo i mewn, ymgymryd â rhai o ymrwymïadau'r DU mewn perthynas â mewnfudiad i'r UE, a chadw ac atgyfnerthu'r iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig brodorol?
- A oes modd cyfiawnhau rhyddhau rhagor o leiniau bychain i drigolion lleol adeiladu eu tai eu hunain, a hynny ar raddfa fwy, er mwyn i drigolion lleol fedru aros yn yr ardal, a pha gamau diogelu fyddai eu hangen i gyd-fynd â dull o weithredu o'r fath?

- I ba raddau ddylai Cyngor Gwynedd ddefnyddio'r grymoedd cryfach sydd ar gael i'r ALI (e.e. datgan GPG)?
- Beth yw'r posibiladau o ran creu cytundebau a fyddai o fudd i'r naill a'r llall gyda buddsoddwyr/datblygwyr/ adeiladwyr mwy sylweddol yn y sector preifat, er mwyn symud ymlaen gydag adfywio ardal a materion cysylltiedig â thai yr un pryd?
- Beth sy'n bosibl ei wneud i ddenu cwmnïau llwyddiannus canolig eu maint sy'n datblygu cynlluniau codi tai o'r radd flaenaf ac adfywio lleol (o'r math a gan Urban Splash yng Ngogledd Orllewin Lloegr) ?

3. Ystyriaethau Mwy Penodol

Yn dibynnu ar nifer y bobl fydd yn bresennol, efallai y byddwn yn ymrannu'n dri gweithdy:-

Gweithdy 1 - *Pa mor bell ymlaen y mae angen i ni edrych, faint mewn gwirionedd o adeiladu newydd sydd ei angen yng Ngwynedd, a faint fyddai modd i ni roi sylw iddo trwy ddefnyddio'r stoc bresennol yn well, neu aildefnyddio adeiladau segur a thir llwyd?*

Gweithdy 2 - *Pa dueddiadau newydd eraill o bwys, demograffig, economaidd a chymdeithasol y mae angen i ni eu cynnwys yn ffactorau nawr a sut fydd y rhain yn effeithio ar gyflenwad/digonolrwydd tai yng Ngwynedd yn y dyfodol?*

Gweithdy 3 - *Beth yw'r posibiladau o ran defnyddio'r cyflenwad o dai er mwyn helpu i gefnogi'r gwaith o gadw a chryfhau'r iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig neilltuol – yn unol â 'Iaith Pawb', Polisi Iaith Cenedlaethol LICC i Gymru?*

4. Proses / Y Camau Nesaf

- Bydd y nodiadau a wneir yn y SCT yn cael eu cydgasglu mewn adroddiad a fydd yn cael ei gyflwyno i Gyngor Gwynedd diwedd mis Chwefror 2007.
- Mae'n debygol y bydd yr adroddiad hwnnw yn Atodiad i Ddogfen Ymgynghori Ddrafft STLI Cyngor Gwynedd – y bydd y cyhoedd ar hyd a lled Gwynedd a thu hwnt yn gallu ymgynghori ynglŷn â hi yn ystod haf '07.
- Erbyn yr adeg honno, disgwylir y bydd y cymunedau lleol yn brysur iawn yn datblygu a gorffen y STLI newydd.

5. Cysylltiadau

Os ydym wedi anghofio unrhyw faterion y tybiwch chi eu bod hanfodol bwysig ar hyn o bryd, rhowch wybod i ni os gwelwch yn dda. Gallwch gysylltu â:

- David Humphreys, Rheolwr Polisi Tai a Pherfformiad, Cyngor Gwynedd (E-bost – DavidHumphreys@gwynedd.gov.uk),neu
- Eira Hughes DipLA, MCD, MRTPI, MLI, Ymgynghorwyr Adfywio Hughes-Isherwood (E-bost - eira_hughes@btinternet.com).

~~~~~  
*Paratowyd y nodyn hwn gan yr Ymgynghorwyr Adfywio HUGHES-ISHERWOOD - yn defnyddio gwybodaeth CG – ar ran CYNGOR GWYNEDD.*  
 ~~~~~

FFORDDIADWYEDD

1. Y Cyd-destun

Y diffiniad⁸ o dai fforddiadwy yw -

“tai a ddarperir ar gyfer pobl nad yw'r farchnad agored yn diwallu eu hanghenion” sydd:

- *“yn diwallu anghenion teuluoedd cymwys, yn cynnwys bod ar gael am gost ddigon rhad iddynt ei fforddio, a bennir gydag ystyriaeth i gyflogau lleol a phrisiau tai lleol; ac*
- *yn cynnwys amod y bydd y cartref yn dal i fod yn fforddiadwy i deuluoedd cymwys yn y dyfodol, neu pe byddai cartref yn peidio â bod yn fforddiadwy neu pe byddai'n dod i berchnogaeth lawn, y dylid fel arfer ailgylchu unrhyw gymhorthdal er mwyn darparu tŷ fforddiadwy yn ei le.”*

Gall tai fforddiadwy fod yn dai rhent cymdeithasol neu'n dai rhyngol yn cynnwys cynlluniau rhannu ecwiti fel Homebuy, neu elfen o gynlluniau daliadaeth gymysg⁹.

2. Prif Ddewisiadau – ar gyfer trafodaeth strwythuredig (cyflawn)

- Mae cryn dipyn mwy na 200 o gartrefi fforddiadwy wedi eu datblygu neu'n cael eu datblygu ar hyn o bryd ledled y sir o ganlyniad i brosiect Tai Fforddiadwy Gwynedd. Faint mwy sydd angen ei wneud?
- Ag ystyried y galw o'r gymuned am fwy o dai fforddiadwy a bod Gweinidogion y Cynulliad yn awyddus i weld mwy o gynnydd yn defnyddio'r holl ddewis o 'offerynnau a phwerau' sydd ar gael ar hyn o bryd i ALL, beth mwy sy'n bosibl neu sydd angen ei wneud?
- Ai ymyrraeth o du'r ALL yw'r unig ffordd ymlaen? Beth mwy all y sector preifat ei wneud i roi sylw i'r angen hwn?
- A oes digon o adnoddau ac ymdrech yn mynd tuag at ddarparu cartrefi fforddiadwy?
- Pa syniadau y mae angen i ni eu derbyn er mwyn cyflawni mwy o gynnydd a beth yw'r goblygiadau o ran adnoddau?
- Pa mor ymarferol ddylai ein dull o weithredu fod (mewn perthynas â defnyddio safleoedd sydd ar gael)?
- A ddylai perchnogion tir yn y sector cyhoeddus roi'r flaenoriaeth i ryddhau 'tir sydd ar gael' ar gyfer tai fforddiadwy yn hytrach na defnyddio'r tir i ddibenion eraill? Beth fyddai'r goblygiadau?
- A yw'r cynllun 'Homebuy' yn gyfraniad sylweddol i'r broblem o fforddiadwyedd ac os yw, sut fyddai modd ei ehangu?

⁸ LICC, TAN 2. Mehefin 2006

⁹ LICC, MIPPS, Mehefin 2006, para 9.2.2

- Eiddo gwag mewn ardaloedd adeiledig: a ddylid rhoi'r flaenoriaeth i weithio arnynt er mwyn iddynt fod yn gartrefi fforddiadwy?
- A allai'r LCC/CT wneud mwy – ac, os oes modd, lle dylent gyfeirio eu hymdrech?
- A oes tystiolaeth ynglŷn â nifer ac/neu leoliad y safleoedd sydd ar gael ac yn addas ar gyfer datblygu tai fforddiadwy?
- A oes buddsoddwyr a allai fuddsoddi mewn cynlluniau adfywio / daliadaeth gymysg / tai fforddiadwy yng Ngwynedd?

3. Ystyriaethau Mwy Penodol

Efallai bydd angen i ni ddod i mewn i weithdai i drafod y materion canlynol:

Gweithdy 7 - *Faint o dai 'fforddiadwy' sydd eu hangen yn ardaloedd mwyaf trefol Gwynedd (sef Bangor, Caernarfon, Pwllheli, Porthmadog, Dolgellau a Blaenau Ffestiniog), ar bwy mae eu hangen, a beth fyddai'r ffordd orau o'u darparu yn yr aneddiadau hynny?*

Gweithdy 8 – *Faint mwy o dai 'fforddiadwy' sydd eu hangen yn ardaloedd mwy gwledig Gwynedd, a beth fyddai'r ffordd orau i'r gwahanol asiantaethau eu darparu?*¹⁰

Gweithdy 9 – *Beth sydd ei angen er mwyn cynyddu'r galluedd i ddarparu mwy o dai fforddiadwy fel rhan o'r gwaith o adfywio trefi a chefn gwlad Gwynedd yn gyffredinol ac yn lleol?*

4. Proses / Y Camau Nesaf

- Bydd y nodiadau a wneir yn y SCT yn cael eu cydgasglu mewn adroddiad a fydd yn cael ei gyflwyno i Gyngor Gwynedd diwedd mis Chwefror 2007.
- Mae'n debygol y bydd yr adroddiad hwnnw yn Atodiad i Ddogfen Ymgynghori Ddrafft STLI Cyngor Gwynedd – y bydd y cyhoedd ar hyd a lled Gwynedd a thu hwnt yn gallu ymgynghori ynglŷn â hi yn ystod haf '07.
- Erbyn yr adeg honno, disgwylir y bydd y cymunedau lleol yn brysur iawn yn datblygu a gorffen y STLI newydd.

5. Cysylltiadau

Os ydym wedi anghofio unrhyw faterion y tybiwch chi eu bod hanfodol bwysig ar hyn o bryd, rhowch wybod i ni os gwelwch yn dda. Gallwch gysylltu â:

- David Humphreys, Rheolwr Polisi Tai a Pherfformiad, Cyngor Gwynedd (E-bost – DavidHumphreys@gwynedd.gov.uk),neu
- Eira Hughes DipLA, MCD, MRTPI, MLI, Ymgynghorwyr Adfywio Hughes-Isherwood (E-bost - eira_hughes@btinternet.com).

~~~~~  
*Paratowyd y nodyn hwn gan yr Ymgynghorwyr Adfywio HUGHES-ISHERWOOD – yn defnyddio gwybodaeth CG – ar ran CYNGOR GWYNEDD.*  
 ~~~~~

¹⁰ Hughes-Isherwood 'Cymru: Galluogwyr Tai Gwledig – Adroddiad ar y Trefniadau Presennol ac ar gyfer y Dyfodol' (Hydref 2006) ar gyfer Cymdeithas Tai Eryri, Cymdeithas Tai Clwyd, CT Gwerin, CT Sir Benfro, Cymdeithas CT Cymru, mewn partneriaeth gyda'r CLILIC a CAPCC, a gyda chymorth grant LICC.

Atodiad C: Y Llythyr Gwahodd

Oddi wrth:
CYNGOR GWYNEDD
Cyfadran Gofal
Adeilad Mona
Stryd Fawr
Caernarfon
GWYNEDD

Dyddiad : 22nd Ionawr 2007

Annwyl Syr / Madam

STRATEGAETH TAI LLEOL GWYNEDD 2007 - Y SESIYNAU CASGLU TYSTIOLAETH (Chwefror 2007)

Mae Cyngor Gwynedd yn estyn croeso cynnes i chi a'ch cydweithwyr i un o'r digwyddiadau pwysicaf eleni ar gyfer tai yng Ngogledd Cymru.

Mae Cyngor Gwynedd wrthi'n paratoi STRATEGAETH TAI LLEOL (STLI) newydd – y cyflwynir drafft ohoni i Lywodraeth Cynulliad Cymru yn ddiweddarach yn 2007.

Mae lloches yn un o anghenion sylfaenol pawb, ac mae ansawdd tai yn effeithio ar fywydau ac ar gymunedau cyfan. Rydym yn gwybod bod tai da yn cynnal swyddi ac yn hyrwyddo cynnydd cymdeithasol ac amgylcheddol - ond mae deall y modd y mae'r farchnad dai yn gweithio, a beth i'w wneud ynglŷn â'r bylchau nad yw'n eu llenwi, yn waith strategol digon anodd ei drin. Hefyd, mae codi safonau yn y stoc bresennol o dai yn dod â llawer o heriau ac yn cynnig cyfleoedd gwych.

Byddwn yn cynnal pedair o 'Sesiynau Casglu Tystiolaeth' cyn bo hir er mwyn cael gwybodaeth ar gyfer STLI newydd Gwynedd. Bydd y rhain yn rhoi sylw i:

1. Cyflenwad a Digonedd
2. Ansawdd
3. Fforddiadwyedd, a
4. Addasrwydd

Mae braslun o'r rhaglen wedi ei atodi (gweler Atodiad 1). Cynhelir pob un o'r pedair Sesiwn yn gynnar ym mis Chwefror, mewn gwahanol leoliadau ar hyd a lled y Sir – er mwyn adlewyrchu amrywiaeth ddaearyddol y Sir fel y mae hi – a bydd pob un yn dechrau am 1.30pm ac yn gorffen erbyn 5.30pm.

Byddem yn gwerthfawrogi eich presenoldeb a'ch cyfraniad yn fawr er mwyn sicrhau y bydd eich dealltwriaeth, eich gwybodaeth a'ch profiad yn hysbysu'r Strategaeth Tai Lleol newydd yn gyflawn ar gyfer Gwynedd gyfan.

Bydd y Strategaeth yn cynnig arweiniad grymus i waith ym maes tai yng Ngwynedd tros gyfnod o 5 mlynedd, a bydd rhaid iddi hefyd fwrw golwg ar gyfnod sy'n ymestyn 15 mlynedd y tu hwnt i'r presennol.

Ein bwriad yw y bydd yn ddogfen ddylanwadol iawn - yn arweiniad ar gyfer ein hymdrech ar y cyd yng Ngwynedd i wella'r dewis o dai a'u hansawdd ac i geisio sicrhau cyflenwad tai am brisiau fforddiadwy, ac y bydd hi hefyd yn hyrwyddo cynnydd economaidd-gymdeithasol, diwylliannol ac amgylcheddol.

Rydym yn estyn gwahoddiad i bobl a sefydliadau gydag amrywiaeth eang o arbenigedd, gwybodaeth leol ac unrhyw fuddiannau arbennig sy'n berthnasol – felly rydym yn disgwyl trafodaeth a chyfnewid gwybodaeth bywiog iawn. Yr Ymgynghorwyr Adfywio Hughes-Isherwood, sy'n ein cynorthwyo gyda'r gwaith hwn, fydd yn hwyluso'r trafodaethau hynny (gweler Atodiad 2).

A wnewch chi ein helpu ni?

Gofynnwn i chi gofrestru nawr, os gwelwch yn dda, trwy lenwi a dychwelyd y ffurflen gofrestru atodedig erbyn Dydd Llun 29 Ionawr. (gweler Atodiad 3).

Sylwch. Cyn bo hir, byddwn yn dosbarthu Nodiadau Cyfarwyddo Cyn-cyfarfod cryno ar gyfer pob un o'r Sesiynau Casglu Tystiolaeth. Cofiwch roi eich cyfeiriad e-bost i ni hefyd os gwelwch yn dda – os oes un gennych chi – er mwyn i ni fedru anfon y rhain allan atoch yn gyflym a rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i chi am ein syniadau cynnar a'r gwaith y byddwn yn ei wneud yn y dyfodol gyda'r strategaeth tai lleol yng Ngwynedd.

Edrychwn ymlaen i glywed gennych.

Yn gywir

DAVID HUMPHREYS
Rheolwr Polisi a Pherfformiad Tai
Cyngor Gwynedd

SESIYNAU CASGLU TYSTIOLAETH (CG / STLI) 2007 CYNNWYS

**Dydd Iau 1af Chwefror 2007 - CYFLENWAD/DIGONEDD Tai yng
Ngwynedd
Lleoliad – Plas Menai, Ganolfan Chwareon Dwr Genedlaethol, Caernarfon
LL55 1UE**

Gweithdy 1 - Pa mor bell ymlaen y mae'n rhaid i ni edrych, faint o adeiladu o'r newydd sydd ei angen mewn gwirionedd yng Ngwynedd, a faint fyddai modd diwallu trwy ddefnyddio'r stoc bresennol yn well neu aildefnyddio adeiladau segur a thir llwyd?

Gweithdy 2 - Pa dueddiadau eraill o bwys, sy'n dod i'r amlwg, sydd angen eu cynnwys fel ffactorau, a sut fydd y rhain yn effeithio ar gyflenwad/digonedd ym maes tai yn y dyfodol yng Ngwynedd?

Gweithdy 3 - Pa bosibiliadau sydd i drin y cyflenwad er mwyn helpu i gynnal y gwaith o gadw ac atgyfnerthu'r iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig neilltuol (oddi mewn i ffiniau'r gyfraith bresennol a chyfarwyddyd LICC)?

Pwy ddylai fod yn bresennol? Rydym yn estyn gwahoddiad i –

- Swyddogion cynllunio a thai o awdurdodau lleol cyfagos
- Adeiladwyr tai a datblygwyr
- Prif dirfeddianwyr
- Prif sefydliadau gyda budd mewn patrymau defnyddio tir
- Ysgolheigion ynglŷn ag economeg gymdeithasol a materion diwylliannol a chynllunio
- Swyddogion LICC (ynglŷn ag ystadegau, cynllunio, strategaeth tai)
- Arbenigwyr ym maes demograffeg a'i goblygiadau ar gyfer tai
- Arbenigwyr ar faterion mudo
- Gweithredwyr tros yr iaith Gymraeg
- Nifer o sefydliadau sy'n ymwneud â'r iaith Gymraeg a diwylliant Cymru
- Arbenigwyr ar brif-ffrydio materion BME
- Dadansoddwyr materion sy'n dod i'r amlwg (yn cynnwys y stoc o dai sy'n heneiddio, tloidi tanwydd, hinsawdd lai rhagweladwy, eco-effeithlonrwydd ac ati)
- Cynllunwyr trefi o'r sectorau preifat a chyhoeddus
- Arbenigwyr EIA (ac Asesu Effaith Ieithyddol)
- Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig / Cymdeithasau Tai.

**Dydd Llun 5 Chwefror 2007 - ANSAWDD Tai yng Ngwynedd
Lleoliad – Conolfan Astudiaeth Parc Gnedlaethol Eryri, Plas Tan y Bwlch,
Maentwrog LL41 3YU**

Gweithdy 4 - Pa gamau gweithredu sydd eu hangen i leihau nifer y tai mewn cyflwr gwael, a pha bosibiliadau sydd i Wynedd gyflwyno tai cyfoes di-garbon ac ynni-effeithlon?

Gweithdy 5 - Y tu mewn i'r cartref – sut all Gwynedd godi'r 'safonau' mewn tai newydd a hŷn (ym mhob daliadaeth) i fod yn safonau llawer uwch, a rhoi sylw yn gyflym i anghenion a galwadau amrywiol a chyfnewidiol?

Gweithdy 6 - Y tu hwn i'r drws ffrynt – sut all Gwynedd sicrhau safonau uchel iawn gyda materion cysylltiedig – ynglŷn â diogelwch, hygyrchedd, ansawdd a rheolaeth y maes cyhoeddus, cyfleusterau cyffredinol a chysylltedd da ar gyfer amrywiaeth eang o wasanaethau a'r economi leol – i fod yn addas i'r 21^{ain} Ganrif?

Pwy ddylai fod yn bresennol? Rydym yn estyn gwahoddiad i –

- Arbenigwyr ar Safonau Ansawdd Tai Cymru
- Arbenigwyr ar adeiladu cynaliadwy ac eco-effeithlonrwydd
- Adeiladwyr tai
- Arbenigwyr mewn adfywio ardal leol gydag ansawdd dylunio uchel
- Arbenigwyr ar adfywio ardal ehangach
- Prif dirfeddianwyr
- Prifysgol Cymru a'r Colegau AB
- Sefydliadau gyda budd neu ddiddordeb mewn tai, defnyddio tir a'i effeithiau amgylcheddol
- Penseiri lleol
- Adeiladwyr / datblygwyr bach lleol gyda phrofiad helaeth o wneud addasiadau, estyniadau a gwelliannau
- Cynllunwyr trefi yn y sectorau cyhoeddus a phreifat
- Rheolwyr datblygu a swyddogion rheoliadau adeiladu
- Arbenigwyr ar gyflwr stoc dai bresennol Gwynedd
- Arbenigwyr ar brif-ffrydio'r angen am dai mewn cymunedau BEM a sectorau arbennig eraill o angen
- Arbenigwyr mewn diogelwch allanol / plismona – e.e. Teledu Cylch Cau (TCC), "Secured by Design"
- Arbenigwyr mewn materion hygyrchedd a chludiant lleol
- Swyddogion Gofal Cymdeithasol ac Iechyd
- Cymdeithasau Tai
- Siambrau Masnach
- Darparwyr gwasanaethau symudol yn ac i Wynedd.

**Dydd Gwener 2 Chwefror 2007 - FFORDDIADWYEDD Tai yng Ngwynedd
Lleoliad – Clwb Rygbi Pwllheli, Parc Bodegroes, Efailnewydd, Pwllheli
LL53 5TH**

Gweithdy 7 - Faint o dai 'fforddiadwy' sydd eu hangen yn ardaloedd mwyaf trefol Gwynedd (sef Bangor, Caernarfon, Pwllheli, Porthmadog, Dolgellau a Blaenau Ffestiniog), ar bwy mae eu hangen, a beth fyddai'r ffordd orau o'u darparu yn yr aneddiadau hynny?

Gweithdy 8 - Faint ychwaneg o gartrefi 'fforddiadwy' sydd eu hangen yn ardaloedd mwy gwledig Gwynedd, a beth fyddai'r ffordd orau o'u darparu gan y gwahanol asiantaethau?

Gweithdy 9 - Beth sydd ei angen er mwyn creu mwy o fodd darparu mwy o dai fforddiadwy – os bydd eu hangen, wrth i'r angen godi a lle mae eu hangen – yn rhan o'r gwaith o adfywio trefi a chefn gwlad Gwynedd yn gyffredinol ac yn lleol?

Pwy ddylai fod yn bresennol? Rydym yn estyn gwahoddiad i -

- Adeiladwyr tai a datblygwyr yn y sector preifat
- Prif dirfeddianwyr / perchnogion ystadau mawr gwledig
- Cynllunwyr gwlad a thref yn y sectorau cyhoeddus a phreifat
- Swyddogion tai LICC
- Arbenigwyr polisi gwledig ac arbenigwyr tai cysylltiedig
- Grwpiau lobiö gwledig
- Arbenigwyr ar dai fforddiadwy – yn cynnwys galluogwyr / swyddogion tai gwledig
- Gwerthwyr tai a syrfewyr siartredig
- Swyddogion polisi tai a Chymdeithasau Tai.

**Dydd Mawrth 6 Chwefror 2007 - ADDASRWYDD Tai yng Ngwynedd
Lleoliad – Gwesty'r Queens, 1 Stryd Fawr, Blaenau Ffestiniog, LL41 3ES**

Gweithdy 10 – Plant, pobl ifanc a'r teulu 'cyffredin' – pa mor dda y mae tai Gwynedd yn darparu ar gyfer y trigolion iau a pha dystiolaeth ychwanegol sydd ei hangen ynglŷn â sut a lle i'w helpu?

Gweithdy 11 – Pobl hŷn iachus a bregus – pa mor dda yw'r ymchwil i dai a'r ddarpariaeth o dai ar gyfer y trigolion hŷn yng Ngwynedd, a pha dystiolaeth a darpariaeth ychwanegol sydd eu hangen ar gyfer eu hanghenion?

Gweithdy 12 – Categoriâu arbennig o bobl - pa mor dda y mae Gwynedd yn ymchwilio i ac yn helpu i ddarparu tai priodol ar gyfer (i) y gymuned BME, (ii) ceiswyr lloches, (iii) sipsiwn a theithwyr, (iv) gweision fferm / gweithwyr contract, (v) pobl sy'n cysgu allan, (vi) y digartref, (vii) pobl sy'n dioddef trais yn y cartref, (viii) mewnfudwyr cyfreithiol, (ix) pobl gydag anableddau difrifol, (x) pobl gyda thrafferthion iechyd y meddwl, (xi) pobl gyda phroblemau dibyniaeth, (xii) cyn droseddwyr, (xiii) pobl oedd yn arfer bod yn y lluoedd arfog (xiv) unrhyw grwpiau ac unigolion eraill sy'n agored i niwed (e.e. pobl gydag anawsterau dysgu)? Beth mae'n ei wneud yn wirioneddol dda, a lle byddai modd gwella, a sut?

Pwy ddylai fod yn bresennol? Rydym yn estyn gwahoddiad i –

- Arbenigwyr ar wasanaethau plant
- Arbenigwyr ar yr henoed iachus a bregus a'u dulliau o fyw
- Arbenigwyr ym maes addasiadau i'r cartref
- Y Brifysgol a'r Colegau Addysg Bellach
- Cynllunwyr trefi yn y sectorau preifat a chyhoeddus
- Swyddogion tai LICC
- Adeiladwyr tai ac adeiladwyr bach
- Cymdeithasau Tai
- Arbenigwyr ar wasanaethau ar gyfer yr henoed (Gofal Cymdeithasol, Ysbytai a'r Clinigau, y GIC)
- Arbenigwyr ym maes cydraddoldeb, a grwpiau lleiafrifol agored i niwed a materion o bwys iddynt – yn cynnwys Comisiwn Cydraddoldeb Hiliol, cymunedau'r sipsiwn, gweithwyr contract, pobl ag anableddau, pobl gyda phroblemau iechyd y meddwl, grwpiau cefnogaeth merched ac ati
- Rheolwyr prosiectau enghreifftiol presennol ac a gynllunnir ar gyfer grwpiau agored i niwed
- Arbenigwyr ar bolisi tai a chyllid.

ATODIAD 2

HWYLUSWYR y SCTau (CG / STLI) 2007 HUGHES – ISHERWOOD

Mae'r Ymgynghorwyr Adfywio Hughes -Isherwood yn arbenigwyr mewn -

- Polisi Rhanbarthol a Chynllunio Gofodol
- Llundio Cynlluniau Adfywio Cyflawnadwy
- Datblygu Cynaliadwy mewn Ardaloedd Trefol a Gwledig
- Cadwraeth Treftadaeth a Chefn Gwlad

Dyma'r rhai sy'n gweithio i'r Ymgynghorwyr Adfywio Hughes-Isherwood gyda'r Contract hwn –

EIRA HUGHES DipLA, MCD, MRTPI, MLI (Cyfarwyddwraig, Yr Ymgynghorwyr Adfywio Hughes-Isherwood) sydd hefyd yn Alluogydd ar Gyfer Cynllun Braenaru HMR Gweddnewid De Sir Efrog, ac yn Aelod Cyswllt o SOLACE Enterprises. Cyn hynny roedd yn Gyfarwyddwraig Gweithredol Adfywio a Gwasanaethau Cymdogaeth ar gyfer Cyngor Unedol yn Lloegr, yn canolbwyntio ar lunio, prifgynllunio a chyflwyno cynlluniau adfywio o bwys a chyn hynny hi oedd y Cyfarwyddwr Cydlynu Cynllunio, Amgylchedd a Pholisi Rhanbarthol ar gyfer Swyddfa'r Llywodraeth ar gyfer Gogledd Orllewin Lloegr. Cyn hynny roedd yn Bennaeth Polisi a Chyngor Cadwraeth ac yn Brif Gynllunydd ar gyfer Cyngor Cefn Gwlad Cymru; a gweithiodd gyda pholisi cynllunio a thai a chynllunio adfywio ymarferol ar gyfer Cyngorau Bwrdeistrefol Casnewydd ac Arfon, a Chyngor Dinas Manceinion. Mae gan Eira gymwysterau proffesiynol fel cynllunydd tref a phensaer tirwedd.

BARON ISHERWOOD BA (Econ), PhD (Cyfarwyddwr, Yr Ymgynghorwyr Adfywio Hughes-Isherwood) sydd ar hyn o bryd yn cynghori Llywodraeth Ffrainc ar arferion gorau ym maes adfywio yn y DU. Cyn hynny roedd yn Gyfarwyddwr Adfywio ar gyfer Asiantaeth Datblygu'r Gogledd Orllewin, yn Lloegr, yn gyfrifol am lawer o raglenni a mentrau adfywio o bwys; a chyn hynny roedd yn Gyfarwyddwr Strategaeth (ac Adfywio) ar gyfer Swyddfa'r Llywodraeth ar gyfer Gogledd Orllewin Lloegr – lle bu'n rheoli rhaglenni sylweddol iawn (Cyllideb Adfywio Sengl ac UE). Mae hefyd wedi bod yn Rheolwr Rhanbarthol ar gyfer Tai, ar gyfer GONW. Bu mewn amrywiaeth o swyddi yn y gwasanaeth sifil yn y Llywodraeth ym maes materion tai, iechyd ac yr amgylchedd; a gweithiodd hefyd ym maes economeg amaethyddol ar gyfer y Sefydliad Bwyd ac Amaeth rhyngwladol yn Rhufain. Mae Baron yn economegydd.

DAVID BRIGHTMORE Dip.BAdmin, DipAD (Aelod Cyswllt HIRC) yw cyn Brif Weithredwr Cymdeithas Dai Gogledd Cymru, Cyn Gadeirydd Cymdeithas Dai Newydd (yn Ne Cymru), a Chyn Gadeirydd Ymddiriedolaeth Oriol Plas Glyn-y-Weddw. Cyn hynny gweithiodd i nifer o asiantaethau yn y sectorau cyhoeddus a phreifat ym maes adfywio tai, yn cynnwys Cymdeithas Adeiladu'r Abbey

National (yn gydlynnydd tai canol dinas), ac yn Bennaeth Strategaethau Adfywio yn Adran Dai Cyngor Bwrdeistref Casnewydd; a gweithiodd hefyd gyda chwmni o benseiri yn y sector preifat yn Ne Cymru. Nawr, arlunydd sy'n arddangos ei waith yw David yn bennaf.



www.hughes-isherwood.com

Prif Gysylltiadau:

SIR Y FFLINT – Eira Hughes DipLA, MCD, MRTPI, MLI.

Ffôn – +44 (0)1352 752 383

Ebost - eira_hughes@btinternet.com

Tyn-y-gornel, Ffordd y Waun, YR WYDDGRUG, Sir y Fflint. CH7 1RE

MANCEINION – Baron Isherwood BA, PhD.

Ffôn – +44 (0)161 486 9853

Ebost - Baron.Isherwood@btinternet.com

2B Hilltop Avenue, Cheadle Hulme, Sir Gaer. SK8 7HN

ATODIAD 3

SESIYNAU CASGLU TYSTIOLAETH (SCT / STLI) 2007 FFURFLEN GOFRESTRU

1af Chwefror 2007 - CYFLENWAD / DIGONEDD Tai yng Ngwynedd

Enw :	
Teitl:	
Sefydliad:	
Cyfeiriad e-bost:	
Ydych chi'n dymuno bod yn y SCT hon ? YDW/NAC YDW (Nodwch os gwelwch yn dda)	
<i>Os ydych, dewiswch weithdy os gwelwch yn dda -.</i>	
Gweithdy 1 -	IE/NA
Gweithdy 2 –	IE/NA
Gweithdy 3 –	IE/NA

5ed Chwefror 2007 - ANSAWDD Tai yng Ngwynedd

Enw :	
Teitl:	
Sefydliad:	
Cyfeiriad e-bost:	
Ydych chi'n dymuno bod yn y SCT hon ? YDW/NAC YDW (Nodwch os gwelwch yn dda)	
<i>Os ydych, dewiswch weithdy os gwelwch yn dda.</i>	
Gweithdy 4 -	IE/NA
Gweithdy 5 –	IE/NA
Gweithdy 6 –	IE/NA

2ail Chwefror 2007 - FFORDDIADWYEDD Tai yng Ngwynedd

Enw :
Teitl:
Sefydliad:
Cyfeiriad e-bost:
Ydych chi'n dymuno bod yn y SCT hon ? YDW/NAC YDW (Nodwch os gwelwch yn dda)

Os ydych, dewiswch weithdy os gwelwch yn dda.

Gweithdy 7 -	IE/NA
Gweithdy 8 –	IE/NA
Gweithdy 9 –	IE/NA

6ed Chwefror 2007 - ADDASRWYDD Tai yng Ngwynedd

Enw :
Teitl:
Sefydliad:
Cyfeiriad e-bost:
Ydych chi'n dymuno bod yn y SCT hon ? YDW/NAC YDW (Nodwch os gwelwch yn dda)

Os ydych, dewiswch weithdy os gwelwch yn dda.

Gweithdy 10 -	IE/NA
Gweithdy 11 –	IE/NA
Gweithdy 12 –	IE/NA

Byddwch cystal â llenwi a dychwelyd y Ffurflen Gofrestru hon un ai drwy

- (i) e-bost at JulieEJones@gwynedd.gov.uk, neu
- (ii) ffôn (01286 679481 yng Nghyngor Gwynedd), neu
- (iii) ffacs i (01286 679071 yng Nghyngor Gwynedd), neu
- (iv) llythyr (i Julie E Jones, Cymhorthydd Gweinyddol Polisi Tai, Cyfadran Gofal, Adeilad Mona, Stryd Fawr, Caernarfon, Gwynedd).

Atodiad D: Y Ffurflen Casglu Tystiolaeth

SESIYNAU CASGLU TYSTIOLAETH (CG / STLI) 2007 FFURFLEN

Eich Enw :
Teitl:
Sefydliad:
Cyfeiriad e-bost:

Thema'r Sesiwn/Gweithdy	
CYFLENWAD / DIGONEDD	IE/NA
ANSAWDD	IE/NA
FFORDDIADWYEDD	IE/NA
ADDASRWYDD	IE/NA

PWYNT O WYBODAETH FFEITHIOL / TYSTIOLAETH BENDANT :
FFYNHONNELL / BLWYDDYN / CYFEIRIAD :
CYNNWYS:

Gofynnir i chi lenwi a rhoi'r Ffurflen hon i mewn ar ddiwedd y Sesiwn Casglu Tystiolaeth, os gwelwch yn dda.

Atodiad E: Ffur y Sesiynau Casglu Tystiolaeth

STRATEGAETH DAI LEOL GWYNEDD 2007
Y Sesiynau Casglu Tystiolaeth

GWYNEDD LOCAL HOUSING STRATEGY 2007
The Evidence Gathering Sessions

1.15 - 1.30

Cofrestru / Registration

1.30 - 1.45

*Croeso (Eira Hughes, Ymgynghorwyr Adfywio Hughes–Isherwood)
Welcome (Eira Hughes, Hughes-Isherwood Regeneration Consultants)*

1.45 - 2.00

*Cyfwyniad ar Thema'r Dydd (gan Dr. Baron Isherwood)
Presentation on the Theme of the Day (by Dr. Baron Isherwood)*

2.00 - 3-00

*Trafodaeth ar Brif Thema y Sesiwn (Eira Hughes i lywio)
Discussion on the Main Theme of the Session (Eira Hughes to steer)*

3.00 - 3.15

Gorffwys / Break

3.15 - 4.00

*Y 3 Gweithdy - CG(DH), HIRC (EH a BI) i lywio
The 3 Workshops - GCC(DH), HIRC(EH and BI) to steer*

4.00 - 4.45

*Adrodd yn Ôl - o'r Gweithdai
Report Back – from the Workshops*

4.45 - 5.00

*Trafodaeth ar Faterion Tai Lleol Eraill
Discussion on Other Local Housing Matters*

5.00 - 5-30

Cau y Sesiwn / Close the Session



Atodiad F : Y Mynychwyr / Cyfranwyr

GWAHODDEDIGION OEDD YN GALLU MYNYCHU UN NEU FWY O'R
SESIYNAU CASGLU TYSTIOLAETH HYRWYDDEDIG

Cymdeithas Tai Clwyd	Gwynne Jones Cyfarwyddwr Tai
Cymdeithas Tai Clwyd	Noela Jones Rheolwr Tai
Cymdeithas Tai Eryri	Walis George Prif Weithredwr
Cyngor Gwynedd	Emyr Vaughan Evans Rheolwr Polisi a Pherfformiad, Cyfadran Gofal
Cyngor Gwynedd	Susan Griffiths Rheolwr, Uned Digartrefedd a Thai â Chymorth
Cyngor Gwynedd	Meirion Griffith Uwch-swyddog Ymchwil
Cyngor Gwynedd	Darren Griffiths Cydgysylltydd Strategol – Plant a Phobl Ifanc
Cyngor Gwynedd	David Humphreys Rheolwr, Polisi Tai a Pherfformiad
Cyngor Gwynedd	Arwel E Jones Uwch-reolwr, Polisi a Gweithrediadau
Cyngor Gwynedd	Bethan Wyn Jones Cysylltiadau Sipsiwn a Chrwydriaid
Cyngor Gwynedd	Y Cyng. Linda Ann Wyn Jones Aelod Arweiniol, Portffolio Tai
Cyngor Gwynedd	Vernon Jones Swyddog Grantiau
Cyngor Gwynedd	Dafydd Lewis Cyfarwyddwr Strategol - Gofal

Cyngor Gwynedd	Sheila Phillips Uwch-swyddog Cefnogi Pobl
Cyngor Gwynedd	Catherine Roberts Uwch-swyddog Diogelwch Cymunedol
Cyngor Gwynedd	Janet Roberts Cydgysylltydd Tai – Pobl Hŷn
Cyngor Gwynedd	Meirion Roberts Swyddog Grantiau – Cyfleusterau'r Anabl
Cyngor Gwynedd	Dewi Rowlands Cyfarwyddwr Strategol – Yr Amgylchedd
Cyngor Gwynedd	G. Rhys Thomas Rheolwr – Tai'r Sector Preifat
Cyngor Gwynedd	Ffrancon Williams Pennaeth y Gwasanaeth Tai
Cyngor Gwynedd	Rhys Alun Williams Swyddog Polisi
Cyngor Gwynedd	Y Cyng. R.H. Wyn Williams Aelod Arweiniol Uwch – Yr Amgylchedd
Cyngor Gwynedd	Y Cyng. John Wyn Williams Aelod Arweiniol Uwch – Gofal
Cyngor Gwynedd a Bwrdd Iechyd Lleol Gwynedd	Shan Lloyd Williams Cydgysylltydd Strategaeth a Phartneriaethau Iechyd
Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Gwynedd	Margaret Bracegirdle Ysgrifennydd
Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Gwynedd	Val Jones Aelod (GTRF)
Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Gwynedd	Parc Lari Aelod (GTRF)
Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Gwynedd	Alan Moseley Aelod (GTRF)

Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Gwynedd	John Owen Aelod (GTRF)
Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Gwynedd	Dilys Pritchard Aelod (GTRF)
NACRO Cymru	Julie Simonsen Gweithiwr Prosiect
Cymdeithas Tai Gogledd Cymru	Paul Diggory Prif Weithredwr
Cymdeithas Tai Gogledd Cymru	Lynne Evans Pennaeth Tai â Chymorth
Cymdeithas Tai Gogledd Cymru	Colin Halliwell Rheolwr Cynnal a Chadw
Shelter Cymru	De Hathaway Rheolwr Gwasanaeth y Gogledd
Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri	Carys Dafydd Swyddog Cymunedau
Cymorth Merched De Gwynedd	Elwen Roberts Swyddog Datblygu
Galluogwyr Tai Gwledig (Cymru) RHE (dros Ddwyfor a Meirionnydd)	Arfon Hughes
UNDOD	Charles Simkiss Cyfarwyddwr Rhaglenni
Prifysgol Cymru (Bangor)	Amy Hunt Swyddog Tai Myfyrwyr
Prifysgol Cymru (Bangor)	Tracey Morris Cynorthwy-ydd Tai - Swyddog Tai Myfyrwyr

Atodiad G: Gwahoddedigion Eraill

CYRFF ERAILL A WAHODDWDYD - OND NAD OEDD YN GALLU MYNYCHU
CYFARFODYDD NA CHYFLWYNO SYLWADAU AR YR ADEG HON

Adam a Francis Voelcker (Penseiri)
Y Cyngor Henoed – Gwynedd / Môn
Cynllun Ymrwymo Agorfa
Partneriaeth ap Thomas (Penseiri)
Arriva Bus Co. – Gogledd-orllewin Lloegr a Chymru
Bartlett School of Planning (UCL)
Beddington Zero Energy Development (BedZed)
Bellway Homes Cymru
Berwyn Parry Adeiladwyr Cyf
BT Group plc
Sefydliad Adeiladu a Thai Cymdeithasol
Cadw (LIGC)
Cartrefi Gofal Cariad
Carter Jonas
Canolfan Ymchwil i'r Amgylchedd Adeiledig
Canolfan Ymchwil a Datblygiad Polisi Cymdeithasol
Cartref Preswyl Cerrig yr Afon
Sefydliad Tai Siartredig Cymru
Siambr Fasnach Gogledd Cymru Caer ac Ellesmere Port
Plant yng Nghymru
Coleg Menai
Y Comisiwn Cydraddoldeb Hiliol (CCH) (Cymru)
Rhoi Cymunedau'n Gyntaf
Datblygu Cymunedol Cymru
Cymuned Tai Cymru
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
Cymdeithas y Tifeddianwyr (Cymru)
Cyngor Cefn Gwlad Cymru
Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig
Cwlwm
Gwasanaethau Cefnogi Cyfle
Cymdeithas yr Iaith
Cymorth Llaw Cyf
Ymgynghorwyr Amgylcheddol Cynefin
Adeiladwyr Daron
David Wilson Homes (Gogledd-orllewin Lloegr)
Cyngor Sir Ddinbych
Yr Adran Gwaith a Phensiynau
Comisiwn Dylunio Cymru
Enviro-build
Undeb Amaethwyr Cymru
GISDA
Heritage Builders Ltd
Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (Cymru)

Inner World
Sefydliad Iechyd Gwledig
Sefydliad Materion Cymreig
Cyngor Sir Ynys Môn
Johnnie Johnson Housing
Mencap
Menter Iaith Gwynedd
Merched y Wawr
Miller Homes – Gogledd-orllewin Lloegr
Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol – Cymru
Heddlu Gogledd Cymru
Rhwydwaith Cydraddoldeb Hiliol Gogledd Cymru
Ymddiriedolaeth GIG Gogledd-orllewin Cymru
Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru
Gwesty ac Ymddiriedolaeth Porthmeirion
Redrow Homes (North West) Ltd.
Asiantaeth Gwella Gwasanaethau Cymdeithasol - Gwynedd
Gwasanaethau Camddefnyddio Sylweddau
Tesco
Cymdeithas Alzheimer (Gwynedd)
Y Sefydliad Adfywio
Cymdeithas Eryri
Urban Splash
Urdd Gobaith Cymru
Gwasanaeth Gyrfaoedd Cymru
Arsyllfa Wledig Cymru
Watkin-Jones Construction Ltd
Llywodraeth Cynulliad Cymru
Y Sefydliad Cymreig dros Faterion Cymdeithasol a Diwylliannol (WISCA)
Bwrdd yr Iaith Gymraeg
Grŵp Cefnogi Merched – Bangor a'r Cylch
Clybiau Ffermwyr Ifanc (Cymru)
Tim Troseddau Ieuencid – Gwynedd

Atodiad H: Tystiolaeth a Gasglwyd mewn Dwy Sesiwn

A gynhaliwyd ar 4^{ydd} a 5^{ed} Chwefror 2007 - ym Mhlas Tan-y-Bwlch, Maentwrog, a Gwesty'r Frenhines, Blaenau Ffestiniog.

Isod, dangoswn y dystiolaeth a gasglwyd.

A. TAI YNG NGWYNEDD YN GYFFREDINOL

Stoc / adnewyddu at ei gilydd – mae tua 200 o dai newydd y flwyddyn yn cael eu hychwanegu at y stoc (h.y. ychwanegiad blynyddol o lai na 0.5%).

Bydd angen i dai'r Cyngor (8,500 eiddo neu 15% o'r stoc dai o 56,600 yn 2000, ond wedi gostwng ers hynny i tua 6,300 eiddo) gyrraedd SATC erbyn 2012, ond nid oes digon o adnoddau (amcangyfrif o'r gost yw tua £360M) i gyflawni hynny ar hyn o bryd. Mae'r Cyngor yn ymgynghori â thenantiaid ar hyn o bryd ynghylch cynllun trosglwyddo stoc posibl fyddai'n cynyddu'r adnoddau ar gael i drin problemau yn y stoc bresennol. Fodd bynnag, mae llawer yn amau a oes digon o amser i gyrraedd y targed hwnnw.

Eto mewn rhai ardaloedd (e.e. Bethesda lle mae tai'r cyngor yn dyddio cyn y rhyfel) yr honiad yw y byddai'n wastraff arian i geisio gwneud iddynt gyrraedd SATC, ac y dylid dymchwel llawer ohonynt. Rhoddwyd enghreifftiau o dlodi tanwydd, ymdrechion aneffeithlon ac aneffeithiol i'w unioni, rheolaeth wael o staff gosod (e.e. gosod gwydro dwbl ar doiledau allanol a modurdai heb wres, eto dim arian ar gyfer drysau ynysedig), a dim agwedd gyflawn at adfywio ardaloedd bach (e.e. peidio â rhoi sylw i broblemau amgylcheddol allanol fel ffyrdd ac afonydd llawn sbwriel).

Adeiladwyd dros hanner stoc y sector preifat (77%, a 67% ohono ym meddiant y perchennog) cyn 1919. Mae bron i un o bob deg yn anaddas. Mae prisiau tai'n gymharol isel, gan adlewyrchu incymau cymharol isel. Y cwestiwn yw pa un ai i fuddsoddi mewn ardaloedd adnewyddu a adeiladwyd yn oes Fictoria nad ydynt yn diwallu anghenion bywyd modern. Fodd bynnag, mae dymchwel yn dal yn fater emosiynol. Nid yw gweithgaredd grant o £3M y flwyddyn yn ddim ond traean o'r hyn oedd ychydig flynyddoedd yn ôl ac yn hollol annigonol i ddelio â'r amcangyfrif o £147M o waith trwsio sydd ei angen. Yr hyn sydd angen ei ddatgloi mewn gwirionedd yw'r ecwiti personol yn y sector hwn, yn enwedig y 75% o berchen-feddianwyr heb forgeisi, allai ddod i £3.5 biliwn.

Mae newidiadau diweddar mewn deddfwriaeth, yn arbennig rhoi'r gorau i'r safon anaddasrwydd, yn arwyddocaol iawn. Yn lle meini prawf gwrthrychol a sefydlwyd dan Ddeddf 1957 mewn perthynas â lleithder, problemau toi, agennau mewn waliau, ac ati, mae'r ffon fesur (SATC) erbyn hyn yn fwy goddrychol. Serch hynny, ychydig o anheddau'r sector preifat sy'n debygol o'i chyrraedd. Gyda grantiau unigol heb fod ar gael yn rhwydd mwyach, y Cyngor sy'n gorfod penderfynu sut mae'n mynd i ddiwallu anghenion parhaus y sector preifat, a sut mae'n mynd i dargedu ei adnoddau cyfyngedig iawn. Mae angen

peirianwaith newydd i benderfynu pwy sydd i gael grant. Mae angen i'r Cyngor gadw agwedd hyblyg.

Y dyb yw bod y perchenogion presennol yn aml yn gyfoethog mewn asedau ond yn brin o arian. Byddai'n ymddangos bod lle mawr i gymell pobl i sylweddau rhan o werth yr ased er mwyn trwsio ac uwchraddio eu heiddo. Fe all fod cymhlethdodau (e.e. o ran yr effaith ar hawl derbyn budd-dal) sydd angen sylw, a darganfu ymchwil ddiweddar ar faint ac effeithiolrwydd cynlluniau rhyddhau ecwiti yn Lloegr mai ychydig iawn sy'n manteisio ar y cyfle. Ond pe bai modd ei ddilyn yng Ngwynedd byddai buddsoddi o'r fath yn dod â llawer o fuddiannau ehangach (e.e. rhoi hwb i grefftiau adeiladu lleol a'r economi lleol). Y cwestiwn allweddol i'r Cyngor yw beth allai gwneud mewn partneriaeth gydag eraill er mwyn dileu'r pryderon ac i gyflymu a hwyluso buddsoddi o'r fath.

Yn y cyfamser, mae'r Cyngor yn buddsoddi mewn dulliau adnewyddu ardal (e.e. Ardal Adnewyddu ym Mlaenau Ffestiniog). Yn bendant, a barnu o brofiad awdurdodau Begwn yn Lloegr, dyma'r ffordd iawn i fynd. Yn ogystal â delio â chyflwr adeileddol tai, mae adnewyddu ardal yn cynnig gobaith o roi sylw i bryderon eraill fel diogelwch a sicrwydd, addysg ac iechyd, a'r ansawdd yr amgylchedd.

Mae'r sector rhentu preifat (10%) yn peri problem arbennig i'r Cyngor – mae ansawdd llety'n isel ar gyfartaledd, ac nid yw'r Cyngor o reidrwydd yn gwybod pa gartrefi sy'n cael eu gosod. Mae'n ymddangos bod bygwth, yn yr ystyr bod y rhai sydd am wella tai ar rent ofn derbyn rhybuddion troi allan, ac mae amddiffyniad i osodiadau preifat yn cael ei ystyried yn wan iawn. Mae pobl ofn cwyno.

Y broblem allweddol yn y sector perchen-feddiannu a rhentu preifat yw fforddiadwyedd, gyda bythynnod pedair ystafell yn gwerthu'n nodweddiadol am £100,000 ond bod incymau ar gyfartaledd oddeutu £15,000.

Mae llawer o'r problemau gyda'r stoc a gweithrediad y farchnad dai'n deillio o'r ffaith nad yw'r rhesymau gwreiddiol dros ddarparu tai mewn llawer o fannau yno mwyach – naill ai tai bach iawn mewn pentrefi mwyngloddio neu hyd yn oed dai teulu mawr ar hyd yr arfordir. Cafodd cryn newidiadau economaidd a chymdeithasol effaith ar y stoc dai ac mae'n dal i ddigwydd. Mae llawer tu hwnt i'w bywyd defnyddiol. Mae problemau sydd angen penderfyniadau mawr. Mae'n bwysig symud oddi wrth ofal lliniarol a cheisio cael gwell syniadau ac enghreifftiau o arferion da (o'r tu allan i'r ardal, a defnyddio profiad ymgynghorwyr).

Anaddasrwydd – mae tua 9% o'r anheddau yng Ngwynedd yn debygol o fod yn anaddas ac mae'r mwyafrif yn y sector preifat. Yr amcangyfrif yw y gallai gostio tua £147M i wella'r eiddo anaddas. Yn ddiweddar yn yr ugeinfed ganrif, rhoddodd Gwynedd, fel y rhan fwyaf o awdurdodau lleol eraill, gymorth grant hael tuag at gost trwsio eiddo hŷn. Ond, nid yw'r gyllideb gyfredol o ryw £3M y flwyddyn i fuddsoddi mewn tai'n rhoi gobaith gwneud llawer o gynnydd ar y llwybr hwnnw. Rhaid cael hyd i ffyrdd eraill ymlaen.

Effeithiolrwydd adfywio lleol – fe ddylai fod un man cyswllt ar gyfer cynlluniau adfywio ardal, i gwmpasu pob agwedd ar ddatblygu, rheoli a chynnal gyda'r cyfrifoldeb a grym i gydgyssylltu gweithgareddau preifat a'r Cyngor.

Dylai fod cymalau cyfyngu ar grantiau sector preifat ar werthu ymlaen.

Byddai'n well bod budd-daliadau tai yn y sector preifat yn cyd-fynd â thai'r cyngor.

B. ANSAWDD TAI

Swyddogaeth Dylunio – dylid defnyddio mwy ar benseiri da, o ran tai a thirwedd, i gyflawni amcan Cymru fel gwlad braf a hyfryd. Roedd enghreifftiau i edrych arnynt yn cynnwys:

- tai enghreifftiol cystadlaethau Cyngor Dylunio Cymru
- De Swydd Efrog – mabwysiadu safonau uchel iawn ar gyfer tai newydd
- Salford (e.e. Langworthy) – am ddylunio arloesol, a
- byddai modd manylu defnyddio deunyddiau'n well yn y Rheoliadau Adeiladu.

Targedu – mae angen i brosiectau enghreifftiol gynyddu dyheadau preswylwyr, sydd angen iddynt ymwneud mwy â datblygu syniadau ar gyfer ardaloedd adnewyddu, a gwella perfformiad datblygwyr ac adnewyddwyr yn y sector preifat.

Cynlluniau adfywio ardal – mae angen mwy o bwyslais ar amnewid yn hytrach nag atgyweirio, llawer ohono'n gorfod cael ei ailadrodd yn fuan.

Eiddo segur – e.e. dylid gwneud defnydd cynhyrchiol eto o westai ar hyd yr arfordir, a fflatiau uwch ben siopau lle bo modd datrys materion yswiriant, allai hefyd arwain at olygfa stryd fwy bywiog yn nhrefi a phentrefi Gwynedd.

Ansawdd bywyd drwyddi draw – mae angen rhoi mwy o bwyslais ar agweddau ar ansawdd bywyd yr oedrannus a'r ifanc yn arbennig, ac i'w hanghenion hamdden.

Cadw golwg gwell ar berfformiad contractwyr – sy'n hanfodol i sicrhau gwerth am yr arian ac ansawdd da.

Mae angen annog mwy a gwell datblygwyr yn y sector preifat i weithio yng Ngwynedd.

Dylid edrych ar batrymau caffael gwahanol, er enghraifft cwmnïau hyd braich o'r awdurdod lleol, efallai'n cael eu datblygu o dimau presennol yr awdurdod lleol yn elwa ar 'gontractau meddal', yn canolbwyntio'n gul iawn ar gyflenwi gwasanaethau.

Cyngor a gwybodaeth – mae angen ymestyn cyfrifoldebau'r Cyngor i roi cyngor a gwybodaeth ar ansawdd adnewyddu ac atgyweirio i breswylwyr y sectorau preifat a chyhoeddus.

Adnewyddu tai'r cyngor – yn ogystal â gwell gwresogi ac ynysu, mae angen rhoi mwy o sylw i geginau, sy'n aml yn llawer rhy fach.

Perchen-feddianwyr – sydd angen eu dysgu'n well am bwysigrwydd cynnal eu heiddo, efallai trwy gyflwyno Nod Siarter, neu gymhellion trwy ostyngiadau treth y cyngor am eiddo sy'n cael ei gynnal yn dda.

Landlordiaid – sydd angen gwell hyfforddiant ar eu hymrwymiaidau i denantiaid, a gall trefn achredu gynorthwyo hynny.

TRAFODAETHAU'R TRI GWEITHDY: ANSAWDD TAI

Pa fesurau sydd eu hangen i leihau faint o dai sydd mewn cyflwr gwael, a pha le sydd yna i Wynedd i gyflenwi tai modern, 'dim carbon' ac ynni-ffeithlon?

Yr heriau mawr yw –

- oed y stoc, a chyflwr gwael ac anaddasrwydd llawer ohoni
- dim digon o arian cymorth grant i ennyn gwelliant cyflym, a
- y lle cyfyng mewn tai hŷn - mae ceginau mewn tai hŷn yn aml yn fychan ac nid ydynt yn cyfateb i safonau gofod a dyheadau modern.

Byddai modd rhoi gwell sylw i'r problemau hyn trwy wneud y canlynol -

- trosoli mwy o fuddsoddiad o'r sector preifat
- cynorthwyo cwmnïau adeiladu / datblygu bach lleol i ddatblygu
- annog 'mentrwy'r cymunedol' i ddiwallu anghenion gwasanaethau lleol
- defnyddio gwybodaeth leol ar sut orau i gysylltu â phobl allweddol
- sicrhau cyfranogiad tenantiaid (fel mewn cynlluniau SRB diweddar), ac
- osgoi'r tuedd i ddychwelyd i drafodaethau 'nhw a ni' (tenantiaid / perchenogion) pan fydd prosiectau'n cyrraedd y cyfnod dylunio manwl.

Gallai cymhellion gynorthwyo –

- e.e. gostyngiad o 10% ar dreth y cyngor os bydd rhai 'ffitiadau gwyrdd' yn cael eu gosod.

Oddi mewn i'r cartref – sut all Gwynedd godi'r 'safonau' oddi mewn i dai newydd a hŷn (holl ddeiliadaethau) yn llawer uwch, i ateb anghenion a galwadau amrywiol a symudol, yn gyflym?

Yng Ngwynedd, yr heriau yw –

- nifer mawr yr anheddau oer iawn, anodd eu gwresogi yng Ngwynedd
- cael perchen-feddianwyr y sector preifat i reoli a chynnal eu heiddo i safonau uwch
- newid y diwylliant lleol o waith trwsio dibynnol ar grant i fuddsoddiad preifat gan ddefnyddio cynilion a gwerth ecwiti
- goblygiadau'r 'safon cymhwyster' newydd a mwy soffistigedig (ar ôl 2004)
- cael hyd i ffyrdd newydd o ddelio ag eiddo 'segur', a

- cydbwyso'r angen i docio'r pren marw allan o'r hen stoc (h.y. dymchwel a/neu ddisodli) gyda'r angen i gadw cymeriad neilltuol a threftadaeth Gwynedd).

Roedd heriau arbennig yn cynnwys –

- diffyg eglurder ynghylch niferoedd myfyrwyr yng Ngwynedd yn y dyfodol,
- cynnal y cynnydd da presennol ar wella llety myfyrwyr, a
- cael hyd i swyddogaethau newydd i hen dai llety glan môr.

Roedd cyfleoedd yn cynnwys –

- cyfle i gael cynllun Nod Siarter ar gyfer adeiladwyr bach sy'n cynorthwyo cyflawni'r gwelliannau sydd eu hangen yn y sector preifat.

Roedd problemau parhaol yn cynnwys –

- nifer enfawr yr ail gartrefi yn rhai anheddau.

Tu hwnt i'r drws ffrynt: sut all Gwynedd sicrhau safonau uchel iawn ar faterion cysylltiedig – o ran diogelwch, hygyrchedd, ansawdd a rheoli'r parth cyhoeddus, cyfleusterau cyffredinol, a chysylltedd da i bob math o wasanaethau a'r economi lleol – i weddu i'r 21ain Ganrif?

Y cyd-destun yw –

- stoc dai hŷn gydag ychydig o dai newydd (60 o rai newydd yn ardal Parc Cenedlaethol Eryri, a 120 o rai newydd yng ngweddill Gwynedd, y llynedd), a
- HA / RSL lleol yn cydweithio â'i gilydd a chyda'r Cyngor (dan yr arweiniad 'UNDOD') i rannu gwybodaeth a phrofiad.

Awgrymodd ymchwil economaidd-gymdeithasol leol -

- bod bywyd oddi allan i drefi Gwynedd yn llawer drutach
- bod aelwydydd gwledig yn talu mwy ac y cael llai o wasanaethau
- bod costau teithio'n uchel o ardaloedd gwledig (i'r gwaith, siopau ac ysbytai), ac
- bod hyn, o'i gysylltu ag incwm isel, yn creu problemau sydd angen sylw trwy amrediad ehangach o strategaethau.

Yn fwy cyffredinol, ystyriodd y Gweithdy fod angen -

- rhoi hwb ychwanegol i'r economi lleol (fel ag i sicrhau cynnal a gwella tai preifat yn briodol)
- canolbwyntio mwy ar roi sylw i 'wir anghenion' yn hytrach na dim ond 'dilyn grantiau', a
- sylweddoli y byddai'r stoc tai hŷn fwyfwy brau yng Ngwynedd yn methu'n amlach ac yn helaethach os – fel sydd i'w ddisgwyl – y bydd yn agored i stormydd a gwyntoedd cryfach, yn y degawdau a ddaw.

Mae ymchwiliadau lleol diweddar y Cyngor hefyd yn awgrymu–

- bod traffig o bryder mawr mewn cysylltiad â diogelwch pobl ifanc, yn arbennig

- *bod y pryder hwn gryfaf ar stadau blaenorol y Cyngor o'r 1950au diweddar*
- *mae trefniadau parcio a modurdai'n broblem yn aml*
- *mae defnyddio safonau 'Diogelu Drwy Ddylunio' i'w ddymuno, ym mhobman, ac*
- *mae trigolion lleol angen cyngor ar sut i'n addasu a gwella eiddo hŷn mewn ffordd gost-efeithiol a phroffesiynol.*

Awgrymiadau yw –

- *y gellid defnyddio tir 'dros ben' yn dilyn adolygiadau (e.e. adeiladau a thiroedd ysgol segur) i ysgogi cynlluniau adfywio lleol, ac*
- *y gellid gwneud mwy i aildefnyddio fflatiau uwch ben siopau (gan fod 99% yn ddi-defnydd - yn bennaf oherwydd mynediad cyfyngedig iawn 'drwy'r siop yn unig', a materion iechyd a diogelwch)*

Y llecynnau goleuni yw –

- *y 'Fframwaith Cydweithredol Lleol' ar gyfer gwella stadau hŷn, sy'n gweithio'n dda*
- *diddordeb cymdeithasau tai lleol mewn gwneud mwy o waith gyda'r Cyngor i wella stadau / ardaloedd arbennig, ac*
- *ymateb tenantiaid oedd yn awgrymu eu bod yn gwerthfawrogi'n fawr iawn gwydro dwbl newydd a systemau gwresogi da yn eu cartrefi ac, unwaith y gosodwyd y rhain, nad oedd safonau gofod tynn yn cael eu gweld fel problem.*

Materion cysylltiedig sydd eto i gael sylw yw –

- *diffyg 'Safonau Gosod ar gyfer Cymru'*
- *diffyg crefftwyr da (sgiliau adeiladu) yng Ngwynedd*
- *cyndynrwydd derbyn prentisiaid rhag ofn iddynt ddod yn gystadleuwyr yn ddiweddarach*
- *y ffaith bod RSL hefyd yn dioddef problemau stoc hŷn o ansawdd gwael sydd angen sylw (e.e. Cymdeithas Tai Clwyd - 20% o'i stoc yn dai rhes hŷn a, hyd yn oed ymysg y 80% sy'n 'weddol newydd', mae llawer nad yw'n cyrraedd SATC)*
- *y gwirionedd na fyddai / nai allai llawer o dai hŷn (hyd yn oed ar ôl eu gwella'n sylweddol) gyrraedd pob agwedd ar y SATC (a welwyd fel safon uchel iawn i'w chyrraedd), a*
- *yr angen am 'werthusiadau dewisiadau' trwyadl o ran gobeithion buddsoddi mewn mwy o dai neu dai gwell (gan gynnwys dewisiadau anghonfensiynol).*

Estheteg -

- *sefydlwyd safonau dylunio Gwynedd – ond nid ydynt yn adnabyddus, a*
- *bod angen eu cyfleu i bobl / darpar geiswyr / datblygwyr, ac ati.*

Mae bod yn agored i'r elfennau'n fater i'w ystyried –

- *yn arbennig o ran stoc dai sy'n hen ac yn heneiddio ar lechweddau*
- *yn agored i wyntoedd cryfion a glaw, a*

- *tai sy'n dynn yn erbyn llechweddau a'i gilydd, yn ofodol – oedd yn aml yn ei gwneud hi'n anodd iawn i gael lle ar gyfer mynediad gwastad / rhwydd, a hefyd gwelliannau amgylcheddol ac isadeiledd mawr eu hangen.*

C. ADDASRWYDD TAI

O ran y Stoc Dai Bresennol -

Cynnyrch datblygiad y gorffennol yw'r stoc, llawer ohono o'r bedwaredd ganrif ar bymtheg a dechrau'r ugeinfed ganrif. Mae hynny, ynghyd â thir serth, ffyrdd cul a mynediad cyfyngedig i gyfleusterau cefnogi, yn cyfyngu ar hyblygrwydd stoc bresennol Gwynedd.

Mae tŷ llety glan môr mawr blaenorol yr un mor anodd eu haddasu i ateb defnyddiau a disgwyliadau presennol â llawer o'r tai teras Fictoraidd hŷn.

Barn y tenantiaid – yn ôl eu cynrychiolwyr – yw bod gwaith trwsio eiddo'r cyngor (a wnaed gan contractwyr) yn anfodhaol, a'r amgyffred yw y byddai'n gwell pe bai staff y Cyngor ei hun yn archwilio pob darn o waith trwsio a wnaed, wedyn. Awgrymwyd bod y Cyngor yn poeni mwy am "dawelu yn hytrach na bodloni" tenantiaid. A dywedwyd bod rhai tenantiaid yn gyndyn o gwyno am waith gwael – gan ofni cael eu dadfeddiannu pe gwnaethant hynny.

Yn y SECTOR CYHOEDDUS – gosododd SATC y safon, ac roedd cynlluniau'r Cyngor yn bodoli erbyn hyn. Byddai'r cynnig i symud i gyfeiriad Trosglwyddiad Gwirfoddol ar Raddfa Fawr yn dilyn y trefnau arferol yn ystod 2007.

Yn y SECTOR PREIFAT – mae'r sefyllfa'n fwy cymhleth, a gwnaed amryw sylwadau (yn y trafodaethau gweithdy) ar hyn, fel a ganlyn:

- *Addasrwydd yn gyffredinol -*
 - *mae angen gwell gwybodaeth am welliannau yng nghyflymder dirywiad eiddo hŷn, sydd angen mwy o adnoddau*
 - *roedd 'achredu' eiddo preifat ar rent ar y 'rhestr ddymuniadau', ac roedd gwaith ar y gweill yng Ngwynedd i godi safonau llawer o'r tai preifat ar rent*
 - *dylai anheddau newydd / yn lle fod yn well na'r rhai presennol mewn llawer ffordd – ond mae angen cydbwyso hynny gyda chadw cymeriad lleoedd, a'r dreftadaeth leol, ac*
 - *mae angen mynd i'r afael â mathau o eiddo segur (e.e. gwestai glan môr).*
- *Llety Myfyrwyr -*
 - *roedd landlordiaid myfyrwyr yn gyndyn o ymwneud â chynlluniau adnewyddu ardal*
 - *ond roedd materion ansawdd yn cael sylw mewn datblygiadau newydd oedd yn cael eu hadeiladu ar gyfer myfyrwyr*
 - *roedd angen penderfynu'r gwir alw am lety myfyrwyr yn fwy eglur, ac*

- roedd materion amgylcheddol hefyd mewn cysylltiad â llety myfyrwyr.
- **Materion Amgylcheddol / Ecolegol -**
 - gwelwyd tai oer dros ben fel mater pwysig (ynysu gwael / costau gwresogi uchel) yn y stoc breifat hŷn
 - ond gallai fod yn rhy gynnar eto i bennu safon.
- **Cymorth Grant a Chymorth Arall -**
 - erbyn hyn roedd perchenogion preifat yn cael gwybod am y ffaith na allai'r Cyngor mwyach gynnig grantiau ar gais i wella tai preifat
 - ac efallai y byddai modd defnyddio cymhellion – efallai rhai seiliedig ar dreth y cyngor ar gyfer gwelliannau gwaith trwsio a hunan-ariannwyd – ac arweiniadau i gynnig gostyngiadau mewn meysydd cysylltiedig (e.e. deunyddiau gwaith trwsio)
 - efallai y gallai fod cymhellion hefyd ar gyfer cynlluniau adeiladu o'r newydd – fel mwy o anogaeth a gwobrau, ac
 - roedd lle i gysylltu hyn â'r diddordeb cyfredol mewn materion amgylcheddol (e.e. defnyddio ynni'n effeithlon, a manteision iechyd oherwydd gwella tai).
- **Materion Rheoli -**
 - Mae'n amlwg bod angen mwy o hyfforddiant rheoli tai i landlordiaid (ac o dderbyn eu hewyllys gyffredinol i 'wneud mwy').
- **Gwybodaeth a Chyngor -**
 - mae angen addysgu perchenogion preifat ynghylch pwysigrwydd cynnal eu heiddo a chyfrifoldebau bod yn berchen cartref, a
 - gallai / dylai'r awdurdod lleol roi cyngor a chyfarwyddyd cyffredinol, a
 - gallai adeiladwyr 'achrededig' fod yn ddefnyddiol wrth gynorthwyo ei weithredu.

At ei gilydd – daeth y sesiwn i gasgliad y gall fod perygl dibynnu a chanolbwyntio gormod ar un sector ar draul eraill: roedd angen rhoi sylw i holl ddeiliadaethau, ac mae angen mwy o eiddo ar rent, mwy o gynlluniau hunan-adeiladu a mwy o adnewyddu eiddo yng Ngwynedd.

Y TAIR TRAFODAETH GWEITHDY AR ADDASRWYDD

Plant, pobl ifanc a'r teulu 'cyffredin' - pa mor dda mae tai Gwynedd yn darparu ar gyfer preswylwyr iau, a pha dystiolaeth ychwanegol sydd ei hangen ar sut i'w helpu, ac ymhle?

Plant / Pobl Ifanc -

Mae'r anghenion mwyaf mewn cysylltiad phobl 16-18 oed, yn enwedig yng nghefn gwlad.

Byddai modd defnyddio eiddo gwag yn well, er bod y ffaith na all y rhai dan 18 oed gael tenantiaeth yn gymhlethdod. Yn ogystal, mae rhenti preifat yn aml yn rhy uchel i bobl ifanc eu fforddio hyd yn oed pan fyddant yn derbyn Budd-dal Tai.

Gall dylunio ac addasu'r ffurf adeiledig yn well roi rhai atebion - er enghraifft, mewn perthynas â datblygu cynlluniau 'cyntedd' i'r ifanc.

Mae chwalo teuluoedd yn gosod galwadau ychwanegol ar y stoc dai – i bob diben mae un teulu'n mynd yn ddau, y ddau angen eiddo gydag ystafelloedd i roi lle priodol i'r holl blant ar ymweliadau.

Mae rhoi'r gorau i gyllido Canolfan Gofal Plant Bangor wedi cynyddu problemau ar y stad honno.

Hefyd, mae nifer y plant gydag anabledau'n cynyddu.

Yr henoed abl ac eiddil – pa mor dda yw'r ymchwil i dai ar gyfer preswylwyr hŷn yng Ngwynedd a'r ddarpariaeth, a pha dystiolaeth a darpariaeth ychwanegol sydd eu hangen ar gyfer eu hanghenion?

Yr Oedrannus –

Nid yw rhai mathau o lety, yn enwedig lle mae angen rhannu ystafelloedd ymolchi, gydag ystafelloedd bach ac yn methu croesawu ymwelwyr, yn boblogaidd mwyach. Ar y llaw arall mae cynlluniau fel yr un yn Nolgellau'n cynnig 2 ystafell wely, ystafell fyw a drws ffrynt ei hun, yn hawdd iawn eu gosod er mai ychydig o symud ymlaen sydd o'r math hwn o eiddo o ganlyniad.

Yng nghefn gwlad, byddai mwyaf yr henoed yn hoffi symud i dai unllawr.

Mewn egwyddor gallai rhyddhau ecwiti (a/neu fenthyciadau ad-daladwy wrth werthu'n ddiweddarach) ddarparu adnoddau ychwanegol i'r henoed er y gall fod cryn broblemau ymarferol.

Dylid ystyried darford yr 'Hawl i Brynu'.

Ar waethaf cyfran uchel yr henoed ni fynegwyd llawer o ddiddordeb mewn datblygu stadau adwyog arbenigol, na llety preifat lled-gysgodol arall ar gyfer yr oedrannus yng Ngwynedd. Ond mae 5 cartref preswyl ym Mangor.

Mae swyddogion y Cyngor yn ystyried yr angen am ddarpariaeth ychwanegol o ryw fath ar gyfer yr henoed eiddil – naill ai lle maent yn byw ar hyn o bryd (fel eu bod yn aros mor annibynnol ag y gallant) neu mewn llety 'gofal ychwanegol'. Ond byddai'r olaf angen datblygiad – deiliadaeth gymysg yn ôl pob tebyg – gyda chefnogaeth Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Categoriâu arbennig o bobl – pa mor dda mae Gwynedd yn ymchwilio a chynorthwyo darparu tai priodol ar gyfer (i) y gymuned BEM, (ii) ceiswyr lloches, (iii) sipsiwn a chrwydriaid, (iv) llafurwyr fferm / gweithwyr

contract, (v) cysgwyr dan y sêr, (vi) y digartref, (vii) dioddefwyr trais teuluol, (viii) mewnfudwyr cyfreithlon, (ix) y difrifol anabl, (x) y rhai gyda phroblemau iechyd y meddwl, (xi) y rhai gyda phroblemau caethiwed i sylweddau, (xii) cyn-droseddwyr, (xiii) pobl oedd gynt yn y lluoedd arfog a (xiv) unrhyw grwpiau ac unigolion eraill agored i niwed (e.e. y rhai gydag anawsterau dysgu)? Beth mae'r Cyngor yn ei wneud yn wirioneddol dda, a lle gall wella, a sut?

(i) Y Gymuned BEM

Mae'r Tsieineaidd ar wasgar drwy'r Sir gyfan, fel arfer yn y busnes pryddau parod / tai bwyta, ac maent yn hunanddigonol o ran tai. Maent ymddangos hefyd eu bod wedi ymdoddi'n dda iawn (e.e. teulu ym Mlaenau Ffestiniog sy'n siarad Cymraeg ac yn rhan o'r gymuned leol).

Ymdoddwyd y cymunedau BME yn dda iawn yn y sector ysbytai / iechyd a Phrifysgol Cymru ym Mangor - yn aml yn gweithio fel meddygon ymgynghorol / meddygon yn Ysbyty Gwynedd, neu fel darlithwyr / ymchwilwyr / myfyrwyr yn y brifysgol. Yr amgyffred yw bod y gymuned BEM barhaol yng Ngwynedd yn llwyddiannus ac yn byw mewn tai da yn gyffredinol.

Mae pencadlys Rhwydwaith Amgylchedd Pobl Dduon yn Llanberis.

(ii) Ceiswyr Lloches

Bu ton o geiswyr lloches Cashmiri yn weddol ddiweddar. Hyd yma, ni achoswyd unrhyw broblemau. Aeth eu niferoedd yn llai wrth bennu 'ardaloedd dynodedig'.

(iii) Sipsiwn a Chrwydriaid

Mae galw heb ei ateb am gyfleusterau addas ar gyfer sipsiwn yng Nghymru – mae angen gwario £3 miliwn yn ychwanegol ar rwydwaith safleoedd Sipsiwn / Crwydrwyr yr awdurdod lleol dros y 5 mlynedd nesaf i'w atgyweirio i safon dda – gallai hyn ddod i ryw 200 - 250 o leoedd safle aros yn hir erbyn 2011 ...a lleoedd ychwanegol i 100-150 o deuluoedd ar safleoedd tramwy.

Gwelwch Anghenion Llety Sipsiwn / Crwydriaid yng Nghymru; Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Gwasanaethau Cyhoeddus, Mawrth 2006, sy'n dadansoddi cyflwr ac ansawdd safleoedd Sipsiwn yng Nghymru - ac yn delio â darparu safleoedd o'r fath yng Nghymru.

Nid oes y fath beth ag un categori sipsiwn - yn ogystal â'r Romani 'traddodiadol', mae sipsiwn / crwydriaid Gwyddelig yn symud o ffair i ffair (sy'n dod mewn niferoedd mawr am yr haf ac yna'n dychwelyd i lwerddon), sipsiwn Cymreig, sipsiwn o Loegr, a theuluoedd 'Oes Newydd' sy'n tueddu i ddefnyddio safleoedd anghyfreithlon - ac na fyddai safle unigol yn diwallu eu hanghenion felly. Mae anghytundeb rhwng y grwpiau hyn yn aml hefyd, er bod minteioedd y Romani a'r Gwyddelod yn cyd-dynnu'n gyffredinol. Nid yw tai traddodiadol yn dderbyniol i deuluoedd sipsiwn.

Mae poblogaeth y sipsiwn yn tyfu ac mae disgwyl iddo gynyddu 4-5K ar hyd a lled Cymru a Lloegr dros yr ychydig flynyddoedd nesaf – felly mae rhagor o fuddsoddiad yn debygol o fod ei angen.

Yn y Gogledd, dim ond Cyngorau Wrecsam, Sir y Fflint a Gwynedd sy'n darparu ar gyfer sipsiwn ar hyn o bryd: nid yw Ynys Môn, Conwy na Sir Ddinbych. Mae angen o leiaf un safle parhaol mawr ychwanegol yng Ngwynedd a nifer o safleoedd llai dros dro eraill (eu lleoliadau'n dibynnu ar batrymau teithio).

Pan fyddant yn neu ar y safleoedd sipsiwn 'parhaol', mae'r preswylwyr yn talu rhent, trydan, a Threth y Cyngor.

(iv) Llafurwyr Fferm / Gweithwyr Contract

Weithiau mae gweithwyr fferm sy'n symud allan o fythynnod clwm wrth i ffermydd arbed arian yn peri problem. Mae gwrthwynebiad yr awdurdod lleol i newid defnydd llety i anheddau parhaol ar y farchnad agored yn cyfyngu defnyddio hyn fel adnodd tai.

(v) Cysgwyr Dan y Sêr

Cysgwyr dan y sêr: fel arfer yn wrywod, cyn-garcharorion yn bennaf, a'u hanner ym Mangor: ond nid yw'r niferoedd yn fawr at ei gilydd (14 yn y cyfrif diwethaf). Erbyn hyn y dyb yw bod llai na 10 yn cysgu dan y sêr (ac mae hyn i gael ei archwilio mewn arolwg a drefnwyd ar gyfer Mawrth 2007).

(vi) Y Digartref

Yng ngogledd y Sir, yn enwedig ym Mangor a Chaernarfon, y prif fater yw diffyg llety addas i bobl ifanc digartref, i'r graddau mai dim ond 14 o bobl oedd yn gallu symud ymlaen y llynedd, mewn cymhariaeth â bron i 40 o bobl mewn blynyddoedd cynharach. Mae hyn yn golygu eu bod yn gorfod aros mewn llety anaddas am hyd at 14 mis mewn cymhariaeth â 3-4 mis yn flaenorol: mae angen llety ar gyfer 4 gwaith gymaint o bobl ag y mae modd eu lletya.

Yn ne'r Sir, mae angen llety teuluoedd a phobl ifanc (er nad oes niferoedd union ar gael).

Roedd dros 600 o bobl rhwng 16 a 25 oed angen cymorth i gael hyd i dai (60% yn wrywod, 40% yn fenywod), ond nid oedd modd cynorthwyo ond ychydig iawn ohonynt yn uniongyrchol.

Gall tai ar gyfer troseddwyr ifanc fod yn gymharol lwyddiannus o ran unigolion am gyfnod byr ond, oherwydd tagfeydd oherwydd methu cael hyd i lety arall o fewn yr 28 diwrnod gofynnol dan y ddeddfwriaeth, ychydig o bosibilrwydd sydd o ddarparu parhad llety ar gyfer y grŵp hwn.

Y gred yw bod digartrefedd cudd sylweddol, ond na ddaw i'r amlwg trwy ddulliau arferol.

Mae diffyg llety'n gyffredinol ar gyfer dynion dibriod, ar hyd a lled y Sir ond yn fwyaf arbennig ym Mangor a Chaernarfon. Dim ond lle i 8 sydd yn Hostel yr AIGC ym Mangor, ac mae'r arhosiad nodweddiadol wedi pedryblu yn y blynyddoedd diwethaf - yn ymestyn i 14 mis - oherwydd diffyg llety i symud ymlaen iddo. Mae llai o obaith hefyd o symud pobl ymlaen i lety'r Cyngor.

Mae diffyg canolfan ddydd i'r digartref yn broblem (gan fod arnynt angen rhywle lle gallant gael gwybodaeth, cyngor, seibiant, cawodydd, ac ati). Ond, ar waethaf bod arian ar gael i adeiladu / ddarparu un, nid yw wedi digwydd. Anhawster cael caniatâd cynllunio yw un pwnc llosg. Gall fod yn anodd cael cefnogaeth wleidyddol yn wyneb gwrthwynebiad cryf cymunedau lleol.

(vii) Dioddefwyr Trais Teuluol

Mae llety i ddelio â thrais teuluol ar gael mewn 2 uned, ym Mlaenau Ffestiniog a Bangor, ac mae'n well nag yn y blynyddoedd diwethaf, ond mae'n anodd cael llety mewn ardal ffafriedig, ac mae angen mwy o wariant ar fesurau diogelu. Mae cloeon newydd a goleuo da yn gymorth mawr ac mae'r Heddlu'n gefnogol.

(viii) Mewnfudwyr Cyfreithlon

Bu cymuned o Bwyliaid yng Ngwynedd, mewn anheddiad arbennig ger Pwllheli, ers yr Ail Ryfel Byd.

Mae nifer cynyddol o fewnfudwyr yng Ngwynedd, gan gynnwys Pwyliaid a phobl eraill o Ddwyrain Ewrop – ond maent yn tueddu i gael eu gwthio i lety preifat ar rent / gwestai. Nid oes unrhyw dystiolaeth hyd yma o anghenion tai, er y bydd llawer yn gallu sefydlu cysylltiad cyfreithlon o 12 mis cyn bo hir, a gallant wedyn gyflwyno eu hunain fel pobl ag anghenion tai.

Mae NACRO a Shelter wedi sylwi ar nifer o Bortiwgaliaid yn ardal Bangor, ynghyd â merched o'r Pilipinas (a ddenwyd fel darpar wragedd).

(ix) Pobl Anabl

Mae 80% o addasiadau'n gysylltiedig ag oedran.

Probleml allweddol yw bod 'cymunedau'n chwalu' ac nad yw teuluoedd mwyach yn gofalu am ei gilydd i'r un graddau. Eto nid oes digon o adnoddau'r Cyngor i ofalu am bobl anabl, ac anaml iawn y bydd arian sydd ar gael o yswiriant yn cael ei wario ar gyfleusterau.

Nid oes unrhyw gynllunio ar gyfer cartrefi pobl anabl. Fel y digwyddodd hi ni chafodd un arfaethedig, yng Nghricieth, ganiatâd cynllunio.

Yn lle cartrefi preswyl, y strategaeth yw darparu gofal a chyfleusterau ychwanegol mewn tai teuluoedd, er nad yw pobl anabl yn aml eisiau byw mewn ardaloedd lle mae anheddau o'r fath ar gael. Byddai'n anodd ychwanegu

'unedau symudol' fel estyniadau oherwydd y cyfyngiadau ffisegol gyda thai rhes, ac roedd perygl difrio o ganlyniad.

Mae'r rhaglen 'Cartrefi Gydol Oes' yn ddefnyddiol, ond nid yw'n dewis rhyddhau stoc ychwanegol.

Gwelwyd un enghraifft arbennig o ganlyniad i waith RHE, yn Llanbedr a Harlech, lle'r oedd 27 o deuluoedd angen cartrefi llai yn hytrach na'r tai 5 ystafell wely oedd ganddynt ar y pryd.

Nid oes unrhyw gysylltiadau'n cael eu gwneud ar hyn o bryd gyda datblygwyr preifat mewn cysylltiad â thai pobl anabl.

Mae nifer y plant gydag anabledau'n cynyddu.

(x) Pobl gyda Phroblemau Iechyd y Meddwl

Mae materion iechyd y meddwl yn cael eu hanwybyddu fwy neu lai ar hyn o bryd.

Bydd pobl gyda phroblemau iechyd y meddwl yn aml yn gryf yn erbyn yn cael eu nodi fel y cyfryw, hyd yn oed ar ôl cael diagnosis meddygol, oherwydd eu bod ofn cael eu difrio. Gallant hefyd wrthwynebu cael eu Cyfeirio at Timau Iechyd Cymunedol oherwydd hynny.

Yn aml mae gan bobl o'r fath broblemau eraill i ymgodymu â hwy – efallai alcohol – sy'n cynyddu perygl ymddygiad gwrthgymdeithasol sydd wedyn yn creu ac yn parhau digartrefedd am byth: ac mae digartrefedd stryd (dim cyfeiriad) yn golygu na allant gael gafael ar wasanaethau, hyd yn oed os byddant yn penderfynu eu bod eisiau.

(xi) Pobl gyda Phroblemau Caethiwed (Alcoholiaeth / Dibyniaeth ar Gyffuriau Eraill)

Mae mwy o bobl gyda phroblemau alcohol na phobl sy'n gaeth i gyffuriau, er bod yr olaf yn gofyn mwy hyd yn oed gyda mynediad at y prosiect 'Stepan Drws'. (Gall y prosiect 'Stepan Drws' brynu eiddo o werth hyd at £75K ar gyfer caethion 'sych', ond mae'n anodd iawn cael hyd i eiddo am hynny.)

Mae angen 'hostel wlyb' ar gyfer alcoholigion sydd heb roi'r gorau eto i yfed. Mae polisi 'dim alcohol' yn y rhan fwyaf o hosteli. Unwaith y bydd rhywun wedi colli tenantiaeth hostel, maent mewn trafferthion mawr. Mae colli tenantiaeth awdurdod lleol bron yn ddiwrthdro, hefyd. Mae alcoholigion sy'n berchenogion cartrefi mewn sefyllfa llawer mwy diogel.

(xii) Cyn-droseddwyr

Mae cyn-droseddwyr yn ei chael yn anodd symud ymlaen o hosteli mechniaeth er bod gan Prison Link Cymru hanes da.

Mae cyn-droseddwyr yn tueddu i gael eu gweld fel pobl sydd wedi gwneud eu hunain 'yn fwriadol ddigartref'. Mae awdurdodau lleol yn gwrthwynebu rhoi tai i droseddwyr mynych.

Caiff troseddwyr risg uchel (gan gynnwys troseddwyr rhyw Atodlen 1) eu cartrefu mewn hostel ger Bangor.

Mae llosgwyr euog yn peri problemau mawr - gan eu bod yn ychwanegu'n sylweddol at risgiau a chostau yswiriant (tai).

(xiii) Cyn-bersonél y Lluoedd Arfog

Ar ôl Rhyfeloedd y Gwlff, roedd nifer sylweddol ohonynt, ond mae llai erbyn hyn. Mae rhai cyn-filwyr yn dioddef anhwylderau straen wedi trawma. Mae Cymdeithas y Milwyr, Morwyr, Awyrenwyr a'u Teuluoedd (SAAFA) – elusen genedlaethol i gynorthwyo pobl mewn angen – yn gefnogol, ac mae'n ymddangos bod Llywodraeth Cynulliad Cymru'n awyddus i dynnu sylw at y materion hyn.

(xiv) Pobl gydag Anawsterau Dysgu

Am lawer blwyddyn, roedd amryw o'r bobl hyn yn byw ac yn cael gofal yn Ysbyty Bryn y Neuadd yn Llanfairfechan. Yn y blynyddoedd diwethaf, bu 'rhaglen ailsefydlu strwythuredig' yn gweithredu, sy'n gweithio'n dda. Mae rhai problemau'n aros – yn enwedig materion fel sut i gynorthwyo pobl pan fydd eu rhieni'n mynd yn hen ac yn methu gofalu amdanynt – problem sy'n debygol o dyfu.

Sylwadau Eraill

Problemau cymdeithasol / tai, lluosog / yn gorgyffwrdd - sy'n gyffredin, gydag un yn arwain at y llall neu'n gwaethygu ei gilydd, gan greu cylch cythreulig o broblemau ac anobaith sydd angen ymdrech enfawr (a llawer o gefnogaeth) i'w myndroi.

Lloches dros nos: nid oes unrhyw loches dros nos 'hunangyfeirio' yng Ngwynedd ar hyn o bryd – ac mae angen un. (Mae'r lloches nos agosaf yn y Rhyl.)

Pobl allan ar y strydoedd heb gyfeiriad i'w roi – sy'n methu cael gafael ar y gwasanaethau eraill y gallent fod eu hangen.

Anifeiliaid anwes - Yn aml roedd pobl gyda phroblemau'n cadw anifeiliaid anwes (ac mae'n ymddangos y gall fod yn haws cael lloches elusennol i'r anifail anwes na llety addas i'w perchenogion neu i bobl ifanc yn gyffredinol).

D. AR GYFLENWAD / DIGONEDD TAI

Pobl ddi-briod – mae angen mwy o lety ar gyfer y grŵp hwn.

Unedau rhyddhau lle – mae angen rhyddhau cartrefi tair ystafell wely at ddefnydd teuluoedd trwy annog pobl oedrannus i symud i dai unllawr, er bod problem fawr cael pobl i dderbyn cartrefi mewn ardaloedd sy'n ddieithr iddynt.

E. AR FFORDDIADWYEDD TAI

Tai cyngor yw nifer sylweddol (tua 6,300 yng Ngwynedd bellach) o dai ar hyn o bryd – felly maent yn cael eu defnyddio fel tai cymdeithasol ar rent ac mae modd eu hystyried yn 'fforddiadwy'. Gwasgarwyd y rhain ar hyd a lled Gwynedd.

Atodiad I: Cyfarfod â Phartneriaeth Tai Gwynedd

**Cyfarfod â PHARTNERIAETH TAI GWYNEDD newydd –
am 2pm, 21ain Chwefror 2007, ym Mhlas Menai, ger Caernarfon**

Isod, dangoswn nodiadau HIRC ar y dystiolaeth a gasglwyd.

Presennol:

Eira Hughes, HIRC

Dr Baron Isherwood, HIRC

Aelodau Partneriaeth Tai Gwynedd

1. CYFLWYNIAD Y CADEIRYDD

Cyflwynodd Dafydd Lewis (Cadeirydd) HIRC - Eira Hughes a Baron Isherwood.

2. CYFLWYNIAD HIRC

Eglurodd Eira Hughes y comisiynwyd HIRC ym mis Ionawr 2007 i gynorthwyo Cyngor Gwynedd gyda chasglu tystiolaeth ar gyfer LHS Gwynedd 2007. Roedd y pwyslais i fod ar gasglu tystiolaeth gan eraill.

Roedd Gwynedd wedi bwriadu cynnal pedair sesiwn casglu tystiolaeth ac, hyd yma, cwblhawyd dwy – un ar ANSAWDD tai ac un arall ar ADDASRWYDD tai yng Ngwynedd. Y cyfarfod hwn oedd y trydydd cyfle i gasglu tystiolaeth. Byddai croeso arbennig i fwy o dystiolaeth ar GYFLENWAD / DIGONEDD a FFORDDIADWYEDD tai ar hyn o bryd.

Ychwanegwyd at y contract ar ddau gyfrif yn y dyddiau diwethaf:

- (i) roedd wedi dod yn amlwg yn y FECS cynharach fod disgwyliad ymysg rhai o swyddogion Cyngor Gwynedd y byddai HIRC yn cynghori ar arferion gorau fel rhan hanfodol o'r gwaith – ac, felly, byddai HIRC yn gwneud hynny; a*
- (ii) ar Ddydd Gwener 19eg Chwefror, roedd Cyngor Gwynedd fel y cleient wedi ymestyn y contract i gynnwys golwg gyffredinol byr dros faterion cynllunio ac adfywio mewn cyslltiad â materion tai yng Ngwynedd.*

Rhoes Dr Baron Isherwood gyflwyniad oedd yn cwmpasu'r materion canlynol:

- Nodau ac Amcan Tai Strategaeth Gymunedol Gwynedd*
- 'Adeilad dyfodol i Gymru – Strategaeth ar Dai Cynaliadwy' Cyngor Dylunio Cymru*
- diben cyfarfod y diwrnod*
- tueddiadau demograffig*
- materion allweddol yng Ngwynedd*
- tueddiadau'r farchnad da*
- cyflwr y stoc dai*

- *materion a thueddiadau trawsbynciol*
- *CYFLENWAD tai yng Ngwynedd – cyd-destun a materion*
- *FFORDDIADWYEDD tai yng Ngwynedd – cyd-destun a materion*
- *ANSAWDD tai yng Ngwynedd – cyd-destun, materion, cwestiynau allweddol*
- *ADDASRWYDD tai yng Ngwynedd – cyd-destun, materion, cwestiynau allweddol*
- *proses – Camau Nesaf.*

Wrth wneud hynny, cyfeiriodd at:

- (i) *amrywiol agweddau ar brofiad blaenorol HIRC a medrusrwydd mewn materion tai, cynllunio ac adfywio, o berthnasedd*
- (ii) *dywedodd wrth y cyfarfod am sylwadau a fynegodd y rhai oedd wedi mynychu'r sesiynau casglu tystiolaeth cynharach ym Maentwrog a Blaenau Ffestiniog*
- (iii) *tynnodd sylw at faterion cysylltiedig ynghylch – ymhlith pethau eraill:*
 - ~ *lefelau cymharol isel o ailadeiladu ac atgyweirio, maint yr angen yn stoc y cyngor a'r sector preifat*
 - ~ *y teimlad nad oedd y cyfarfodydd eto wedi cynhyrchu tystiolaeth gadarn ar fewnfudo ar waethaf tystiolaeth chwedlonol ar –*
 - ~ *ail gartrefi, gadael pentrefi'n dywyll liw nos*
 - ~ *digartrefedd gwledig cudd ('o sofffa i sofffa')*
 - ~ *angen tai (efallai cyntedd) ar gyfer rhai 16-18 oed,*
 - ~ *lle i ddatblygu swyddogaeth Galluogwyr Tai Gwledig (ac adroddiad diweddar HIRC ar RHE yng Nghymru oedd wedi dod i gasgliad y byddai rhwydwaith cenedlaethol yn ddewisol*
 - ~ *lle i ddefnyddio pwerau GPG cryfach*
 - ~ *llawer o enghreifftiau o arferion da ar adnewyddu tai a dynnwyd yn arbennig o Ogledd-orllewin Lloegr lle mae gan HIRC lawer o brofiad personol*
 - ~ *arferion da yn Swydd Efrog o ran cartrefi gwag*
 - ~ *profiad ymarferol diweddar EH o glirio trefnus ac ailadeiladu rhannau o'r Stad Castlefields yn Runcorn, a'r angen i ystyried adnewyddu graddol trefnus o'r yn stoc dai sy'n heneiddio yng Ngwynedd*
 - ~ *lle i gael tai deiliadaeth gymysg fel rhan o gynlluniau adfywio lleol ehangach trwy bartneriaethau*
 - ~ *yr angen i gael rhagor o wybodaeth am gyflogaeth / incymau*
 - ~ *rhinweddau'r agwedd yn Ffrainc o ddatblygu pentrefi'n gyfannol 'yn eu crynder', a*
 - ~ *holi i ba raddau y dylem ystyried newid yn yr hinsawdd yn y cylch LHS nesaf.*

3. Y DRAFODAETH

Roedd gan Dewi Rowlands (Cyngor Gwynedd) ddau fater i'w codi -

- (i) *newid yn yr hinsawdd - pwnc llosg iawn, yn enwedig yn ardaloedd arfordirol Gwynedd - ac yn berthnasol heddiw, a ddylai fod yn un o yrwyr strategaeth newydd*

(ii) mynediad at wasanaethau – yr angen i ddod â thair agos at y gwasanaethau a sefydlwyd eisoes neu wynebu costau enfawr am gludo pobl at y gwasanaethau sydd arnynt eu hangen (e.e. ysbytai) ac am fynd â'r gwasanaethau hanfodol allan at y bobl, yn enwedig yr henoed eiddil, yn eu cartrefi (pwnc pwysig ym Mhen Llŷn).

Ymatebodd EH (HIRC) –

- (i) cytunwyd bod newid yn yr hinsawdd yn gryn her – gyda phosibilrwydd y gallai fod effeithiau dramatig yn yr aberoedd ac ardaloedd arfordirol eraill
- (ii) roedd yr asesiad brasaf o gostau symud pentref bach i dir uwch yn ddigonol i sefydlu'r gost enfawr dan sylw
- (iii) byddai costau enfawr wrth amddiffyn y dinasoedd ac anheddau eraill yn erbyn y môr ac roedd angen ystyried sefyllfa unrhyw dai newydd yn ofalus yn y cyd-destun hwnnw, o dderbyn hirhoedledd tai
- (iv) roedd rhychwant y gwasanaethau allgymorth a gwirfoddol symudol yng Ngwynedd yn cynrychioli arferion da, y byddai angen i ardaloedd eraill ar hyd a lled Prydain eu hefelychu mewn ymateb i newid demograffig
- (v) gallai gwasanaethau o'r fath alluogi i'r oedrannus aros yn eu cartrefi eu hunain cyhyd ag y bo modd – yr hyn oedd y rhan fwyaf ohonynt ei eisiau
- (vi) erbyn hyn roedd swyddogaethau newydd fel pentrefi cymudwyr i'r hen bentrefi chwarel di-ffurf blaenorol ar dir uwch ger y trefi mwy, a gallent elwa ar ddatblygu mwy trwchus / mewnlenni – allai hefyd cynnig tai da i bobl gyda golygfeydd o'r môr, yn agos at brif drefi. Gallai dwysáu datblygiad yn yr anheddau hynny gynorthwyo cynnal amrediad ehangach o wasanaethau lleol, yn fwy cynaliadwy.

Paul Diggory (AIGC) –

- (i) gwelai newid yn yr hinsawdd fel 'gyrrwr' anferth hefyd
- (ii) ynghyd â'r angen i gyflawni cartrefi dim carbon / carbon niwtral, yn fuan.

Arwel Jones (Cyngor Gwynedd) –

- (i) meddyliai y byddai'n ddefnyddiol i Adroddiad Terfynol HIRC restru pedwar neu bump 'gyrrwr' gan gynnwys newid yn yr hinsawdd, ansawdd, addasrwydd, cyflenwad a fforddiadwyedd i'w defnyddio yn LHS newydd Cyngor Gwynedd 2007
- (ii) y dylai'r adroddiad hefyd nodi dewisiadau a syniadau i gael cynnydd ar y rhain
- (iii) a bod angen datblygu "dewisiadau a brisiwyd" (mewn astudiaeth ar wahân pe bai angen...).

David Humphreys (Cyngor Gwynedd) -

- (i) esboniodd y broses
- (ii) eglurodd yr amserlen dynn – a'r angen i ymgynghori â'r cyhoedd ar LHS Drafft ac i Lywodraeth Cynulliad Cymru erbyn mis Mehefin 2007.

Y Cyngorydd R. H. Wyn Williams (Cyngor Gwynedd) –

- (i) roedd nifer yr ail gartrefi'n peri cryn bryder iddo / yn broblem fawr – mewn rhai ardaloedd mae'n cyrraedd 70%
- (ii) roedd fforddiadwyedd yn fater pwysig arall iddo – mewn llawer o ardaloedd nid yw'r hyn oedd yn arfer bod yn fforddiadwy mwyach yn fforddiadwy
- (iii) ond roedd y bwlch rhwng cyflogau pobl a phris cartref – hyd yn oed cartref 'fforddiadwy' neu Gymorth Prynu – yn dal i dyfu, ac yn waeth oherwydd codiadau mewn cyfraddau llog, y blaendaliadau mwy a mwy oedd yn ofynnol ar dŷ, ac ati
- (iv) roedd wedi dod i gasgliad fod angen amlwg am ragor o dai ar rent i gartrefu pobl yng Ngwynedd
- (v) y mis nesaf byddai Cyngor Gwynedd yn trafod / penderfynu pa un ai i brynu darn o dir yn orfodol ar gyfer tai newydd ym Mhen Llŷn, a
- (vi) nid oedd modd cael cynlluniau deiliadaeth gymysg yn ardal y Parc Cenedlaethol oherwydd Polisi B10 – nad oedd ond yn caniatáu codi tai fforddiadwy yn y Parc.

Walis George (CTE) -

- (i) mynegodd y farn bod angen cyfleusterau cymunedol honno lle codwyd tai newydd, a bod angen i anghenion pobl fod yn ganolog i ddatblygiad strategaeth dai newydd
- (ii) roedd angen gweithgaredd adfywio ehangach i ddelio ag anghenion cymdeithasol ac economaidd, yn ogystal â thai, mewn ardaloedd o'r fath i sicrhau bod pobl Gwynedd yn gallu mwynhau ansawdd bywyd da
- (iii) roedd y sylwadau a wnaed am y Parc Cenedlaethol yn bwysig, ac roedd cyfranogiad SNPA yn y broses roedd yn hollbwysig
- (iv) roedd angen cael ardaloedd targed / cymunedau targed – ond pa un yn ymarferol?

Dafydd Lewis (Cyngor Gwynedd) – a eglurodd faint allai SNPA gyfranogi.

Ymatebodd BI / EH (HIRC)–

- (i) y byddai'n ddefnyddiol nodi ardaloedd targed at weithredu, a
- (ii) chyfeiriodd at le adnewyddu graddol.

Arwel Jones (Cyngor Gwynedd) –

- (i) pwysleisiodd bod Strategaeth Adfywio Sir Gyfan yn cael ei chynhyrchu'n fuan, a
- (ii) ardal Llŷn / Pwllheli fyddai'r ardal gyntaf i gael Strategaeth Adfywio Leol fyddai'n gosod patrwm y gweddill (gan wneud wyth isardal, i gyd).

Y Cyngorydd Linda A. Wyn Jones (Cyngor Gwynedd) –

- (i) ystyriai bod y Rheoliadau Adeiladu'n rhy dynn ac yn atal pobl ifanc rhag prynu hen dy a'i atgyweirio wrth eu pwysau i weddu i'w hanghenion eu hunain, ac

- (ii) roedd yn amau ymrwymiad llywodraeth ganolog i fuddsoddi mewn gwella tai ar hyn o bryd.

EH (HIRC) –

- (i) cyfeiriodd at wariant enfawr ar dai yn y blynyddoedd a fu pwysleisiodd bwysigrwydd anfon y data caled a dadleuon rhesymegol at lywodraeth ganolog – fyddai'n dylanwadu ar ddosrannu cyllid, a
- (ii) chyfeiriodd at ei phrofiad yn *Ne Swydd Efrog - lle'r oedd ansawdd tai gwael yn atal cynnydd economaidd-gymdeithasol a phenderfyniad TSY i glirio'r gwaethaf a gwella'r gweddill ac adeiladu tai newydd i safonau uchel iawn - gan wthio ansawdd yn uwch - ynghyd â defnyddio Galluogwyr, a hyfforddi gweithwyr proffesiynol yr awdurdod lleol ynghylch materion dylunio.*

Ffrancon Williams (Cyngor Gwynedd) –

- (i) gwelai gyfle i drefnu ffyrdd newydd a gwell ymlaen i roi sylw i faterion arbennig yng Ngwynedd hefyd.

Emyr V Evans (Cyngor Gwynedd) –

- (i) teimlai mai cymunedau yn hytrach na thai ddylai fod yn ganolbwynt
- (ii) byddai lliniaru tlodi'n dal i fod yn thema bwysig, ac
- (iii) roedd yn llawn amheuon ynghylch gallu Gwynedd i ddenu datblygwyr ac arian i fuddsoddi mwy mewn tai.

Walis George (CTE) -

- (i) cyfeiriodd at dystiolaeth o barodrwydd y sector preifat i fuddsoddi mewn rhannau o Wynedd – Bangor (fflatiau myfyrwyr), Llandudno (llety'r henoed).

EH (HIRC) –

- (i) cyfeiriodd at brofiad RSL o weithio gyda chwmnïau codi tai a denu buddsoddiad sylweddol o'r sector preifat yn anuniongyrchol
- (ii) pwysleisiodd geidwadaeth buddsoddwyr, ond hefyd sut oedd arian buddsoddi'n symud yn anochel tuag at gynigion o safon
- (iii) cyfeiriodd at ei phrofiad gyda Chwmnïau Cyd-fenter
- (iv) nododd bwysigrwydd cynhyrchu cynigion o safon yng Ngwynedd er mwyn denu mwy a gwell buddsoddiad, a
- (v) phwysigrwydd cadw ffydd a hyder yn yr agwedd honno.

BI (HIRC) –

- (i) cyfeiriodd at brofiad ym Manceinion a Salford, a sut oedd gwaith meithrin cysylltiadau da ym Manceinion - dros lawer blwyddyn - gyda datblygwyr mawr a darpar fuddsoddwyr wedi dwyn ffrwyth sylweddol maes o law.

Ar ôl y cyfarfod:

Emyr Evans (Cyngor Gwynedd) –

- (i) holodd HIRC (EH) ynghylch Cwmnïau Cyd-fenter – a sut oeddent yn gweithio yng Ngogledd-orllewin Lloegr.*

Y Cyngorydd Linda Wyn Williams (Cyngor Gwynedd) –

- (i) pwysleisiodd bwysigrwydd rhoi sylw i anghenion yr anabl yn adroddiad HIRC / y LHS.*

Shan Lloyd Williams (Cyngor Gwynedd / GHB) –

- (i) darparodd Nodyn Tystiolaeth ar gyswllt agos rhwng cyflwr tai ac iechyd fel y dangosai'r data – ar gael yn ôl cod post – ar faint o bobl aeth i'r ysbyty gyda "afiechydon hirfaith"*
- (ii) yr angen am gyfarwyddo cryf i ddelio â hyn*
- (iii) data ar gael ar faint o bobl a phlant oedd yn cael damweiniau yn y cartref*
- (iv) yr angen i gasglu gwybodaeth am ddigartrefedd*
- (v) a chyflwr mynediad at wasanaethau iechyd a gofal yn y gymuned*
- (vi) roedd data ar gael ar faint o bobl oedd wedi gorfod mynd i ofal preswyl oherwydd diffyg arian grant i drwsio eu tai*
- (vii) roedd eisiau gweld ymrwymiad i ddarparu Cartrefi Gofal Ychwanegol ar gyfer yr henoed eiddil, yn ogystal â Chartrefi Gydol Oes, a Chanolfannau Adnoddau (cartrefi preswyl gyda gwelyau gofal nyrsio) a darparu ar gyfer yr oedrannus dryslyd*
- (viii) gobeithiai y byddai IIA (tai â chymorth i'r henoed eiddil) yn cael ei gadw yn y Strategaeth*
- (ix) fel rhan o broses prif ffrydio iechyd – byddai'n hoffi gweld Asesiad Effaith ar Iechyd yn cael ei wneud yn y Strategaeth.*

HIRC Chwefror 2007

Atodiad J: Y Sefyllfa Dai yn Abersoch (Dwyfor)

CYSTADLEUAETH Y FARCHNAD O RAN Y STOC DAI SYDD AR GAEL

Dangoswn grynodeb isod o ymchwil a chynnydd diweddar Cyngor Gwynedd o ran Abersoch (yng Nghymuned Llanengan, Dwyfor).

Dengys ymchwil Cyngor Gwynedd –

- bod prisiau tai yn ardal Abersoch yn aruthrol uchel
- bod pris tŷ ar gyfartaledd (Mawrth 2005 - Hydref 2006) = £410,000
- bod 45% o'r tai yn ward Abersoch yw ail gartrefi neu gartrefi gwyliau
- bod 48% o brynwyr (yn 2000) oddi allan i Wunedd.

Ymateb Gwynedd yw ceisio cael hyd i safleoedd ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy yn y cyffiniau trwy wneud y canlynol -

- rhoi 'blaenoriaeth uchaf' i'r mater
- cynnal arolwg anghenion tai ar y cyd â'r Cyngor Cymuned Lleol (2004) a nododd bod 40-80 o bobl angen tai fforddiadwy ac eisiau (i) tai ar rent, neu (ii) rhanberchenogaeth, neu (iii) prynu'n llwyr ond am bris gostyngol (is na phris y farchnad)
- defnyddio'r undebau amaethwyr, yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol ac eraill i nodi tir ar gyfer anheddau fforddiadwy newydd (2005-2006)
- trafod safle datblygu posibl gyda'r perchennog – ond penderfynodd y perchennog beidio â bwrw ymlaen, ac
- wedyn cynnal asesiadau addasrwydd safle ehangach yn cynnwys cynllunwyr Cyngor Gwynedd a mwy o drafodaethau gyda thirfeddianwyr (2006 -2007).

Ond, ni ddaeth dim o hyn i gyd – felly'r casgliadau bellach (yn 2007) yw–

- mai prynu yn orfodol yw'r unig ffordd ymlaen efallai, ac
- y dylai'r Cyngor erbyn hyn ystyried prynu tir i greu cronfa dir tai fforddiadwy.

Er na chodwyd unrhyw dai fforddiadwy newydd yn ardal cymuned Llanengan, cymeradwywyd nifer o gynlluniau yn ardal ehangach Dwyfor (Pen Llŷn).

Cafodd 93 uned ganiatâd cynllunio (yn llwyr neu'n amodol ar Adran 106A).

Maent ar wasgar trwy 16 o anheddau, gyda'r niferoedd yn rhedeg o 1 i16 ar y tro.

[Ffynhonnell: Adroddiad y Swyddog Tai Fforddiadwy i Bwyllgor Cynllunio Ardal Dwyfor ar 19^{eg} Chwefror, 2007.]

Atodiad K: Strategaeth Adfywio Gwynedd i'r Dyfodol

Meddyliwn y byddai angen i 'strategaeth adfywio' rymus dros Wynedd gyfan gynnwys y canlynol -

- **polisi Ewropeaidd** perthnasol, a grantiau'r UE sydd ar gael i Ogledd-orllewin Cymru (yn enwedig **Amcan 1**)
- **polisiâu** perthnasol **y DU gyfan a Llywodraeth Cynulliad Cymru** ar:
 - ddatblygu cynaliadwy / newid yn yr hinsawdd
 - datblygiad economaidd / cludiant / TG
 - cynllunio defnydd tir
 - tai ac adnewyddu trefol
 - materion cefn gwlad
 - polisi cymdeithasol (iechyd, hamdden, ac ati), a
 - yr iaith Gymraeg a diwylliant Cymreig
- mynegiannau isranbarthol (ardal **Cynllun Gofodol y Gogledd-orllewin**) o'r un pethau
- unrhyw **ddogfennau polisi ac ymchwil arall sy'n berthnasol** i faterion datblygu Gwynedd (e.e. cynlluniau amaeth-amgylcheddol)
- unrhyw bolisiâu eraill a dogfennau sy'n debygol o arwain at **ddatblygu mawr** o unrhyw fath yn neu ger Gwynedd, neu oddi ar ei glannau
- **mentrau datblygu mawr** perthnasol sydd **eisoes yn yr arfaeth** a/neu ar y gweill yng Ngwynedd (e.e. marinas newydd, ehangu'r brifysgol, gweithfeydd prosesu bwyd mawr, mentrau twristiaeth, gorsafoedd trydan, ysbytai, cyfanrwydd y buddsoddiad newydd disgwylidig mewn tai (pob sector), a chyfanswm buddsoddiad o'r sector cyhoeddus sy'n dod i Wynedd i gefnogi diwydiant (yn enwedig amaethyddiaeth a choedwigaeth), ac ati.
- **data allweddol / ffeithiau perthnasol** i ysbrydoli polisi newydd - gan gynnwys ffeithiau am y canlynol:
 - tai
 - canol y prif drefi
 - cludiant, TG a chyfathrebu arall
 - safleoedd tir llwyd / diffaith
 - amgylchiadau economaidd-gymdeithasol-ieithyddol lleol (gan gynnwys unrhyw agwedd leol fel poblogaeth yn heneiddio, materion iechyd, yr iaith Gymraeg a diwylliant Cymreig, % uwch na'r cyfartaledd o weithwyr mewn amaeth, twristiaeth, a gweinyddiaeth gyhoeddus)
- **Heriau** adfywio mawr Gwynedd (e.e. pellter o farchnadoedd pwysig, diffyg busnesau mawr yn y sector preifat i fanteisio arnynt, yr angen i

ddenu cyllid o Gaerdydd / gweddill y DU / yr UE, isadeiledd rheilffyrdd cyfyngedig, hen safleoedd diwydiannol anghyfannedd a blêr, canol trefi ac ansawdd eu tir cyhoeddus, ansawdd dylunio ac ansawdd tirwedd y safleoedd datblygedig hŷn a newydd, sensitifedd ecolegol a thirwedd y Parc Cenedlaethol / AHNE / SoDdGA, a'r angen i wneud y gorau o nifer mawr y mynyddoedd, llynnoedd ac arfordir hygyrch heb wneud drwg iddynt)

- Prif **gyfleoedd** adfywio Gwynedd, fel :
 - gweithio gyda phartneriaid strategol lleol - y sector iechyd, prif fusnesau a chwmnïau gyda chynrychiolaeth neu'n seiliedig yng Ngwynedd
 - prif sectorau (fel twristiaeth)
 - sgil-gynhyrchion all ddod o ddatblygiad mawr sydd yn yr arfaeth yn neu o gwmpas Gwynedd
 - cyllid sydd ar gael o'r UE / LICC / sector preifat
 - cyfle i wella'r profiad adwerthu, tir cyhoeddus, twristiaeth ac adloniadol a diwylliannol arall ehangach yn ac o gwmpas canol y prif drefi
 - safleoedd strategol cydnabyddedig y Cyngor a'i bartneriaid ar gyfer datblygiad economaidd newydd (gan gynnwys holl 'gefn gwlad ddeniadol' o ran y cynnig twristiaeth), a
 - lle i wella ansawdd tai a'r amgylchedd ar hyd a lled Gwynedd

- y '**cynlluniau allweddol**' – ar gyfer y prif gylchoedd trefol / canol trefi – a ddylai gwmpasu:
 - sicrhau datblygu cynaliadwy
 - wynebu materion newid yn yr hinsawdd
 - moderneiddio'r economïau lleol
 - gwella canol trefi
 - gwella cylchoedd preswyl
 - twtio stadau diwydiannol hŷn
 - gwella delwedd yr ardal
 - buddsoddi sylweddol mewn tai
 - gwelliannau i isadeiledd cludiant
 - gwella'r parth cyhoeddus
 - creu rhwydweithiau manau agored adloniadol
 - gwell dylunio a thirwedd trefol, ac ati.

- **Rhaglen Adfywio** ar sail y dadansoddiad hwnnw o Wynedd - yn cyflwyno, o ran pob un o'r 'cynlluniau allweddol':
 - canlyniadau penodol i'w dymuno
 - gweithrediadau cyraeddadwy / cerrig milltir allweddol, a
 - allbynnau mesuradwy

- datganiad ar **ddealltwriaeth flaenorol gyda Llywodraeth Cynulliad Cymru ar unrhyw Grantiau Mentrau Arbennig** a gytunwyd fydd ar gael (yn debyg i 'Fenter Blaenau'r Cymoedd' yn y De) i gynorthwyo Rhaglen Adfywio Gwynedd a'i Phrif Brosiectau

- **gweithio ar sail rhaglen**, yn hytrach na sail prosiect (e.e. pennu bwriad bras o raglen i gyflenwi 300 o dai fforddiadwy yng Ngwynedd gyfan erbyn dyddiad penodol, yn hytrach na rhestru 100 o safleoedd penodol lle gallant gael eu cyflenwi)
- y prif waith **uwchgynllunio** sydd i'w wneud ar gyfer **prosiectau mawr** (ac y bydd asiantaethau allanol yn cael gwahoddiad i hwyluso'u datblygu)
- **swyddogaeth y cleient**, nodyn ar sut i fod yn **gleient da**, a defnyddio **adnoddau'n** ddeheuig
- nodi sut fydd y **sector preifat** yn cael ei gynnwys, trwy'r canlynol:
 - **Cwmnïau Cyd-fenter**
 - **cynigion** eraill / **gweithio ar y cyd**
 - ymdrech fawr i **ffurfio partneriaethau newydd** dros yr ychydig flynyddoedd nesaf gyda datblygwyr a rhai sectorau busnes a chwmnïau
- cyflwyno **goblygiadau cymorth ariannol** y Rhaglen Adfywio gyfan, o un flwyddyn i'r llall, am y 6-7 mlynedd nesaf, a ffynonellau tebygol yr arian hwnnw (gan gynnwys Llywodraeth Cynulliad Cymru, RSL, Sector Preifat (amhenodol), ac ati) - heb fod yn seiliedig ar dyb neu uchelgais gwyllt neu besmistiaeth ond ar lawer o drafodaeth gefndirol gydgyfrinachol o flaen llaw gyda phrif bartneriaid ac asiantaethau cyllid a rheoleiddiol ar hyn sy'n debygol o fod yn gyraeddadwy os bydd pawb 'yn gweithio gyda'i gilydd' ac 'yn gwneud eu gorau glas'
- cyflwyno'r amrywiol **ffyrdd y bydd cyllid yn cael ei hela** - gyda phwyslais ar ddefnyddio adnoddau Cyngor Gwynedd ei hun (eiddo, cyfalaf, amser staff, ac ati) adnoddau fel cronfa ddechrau, i'w ddyblu / bedryblu drosodd a throsodd trwy fabwysiadu prosesau cyfateb, ynghyd â cheisio cael cymhorthdal gan amrywiaeth eang iawn o sefydliadau / elusennau, ac ati, a dangos sut fydd yn trosoli buddsoddiad preifat sylweddol iawn yn gronnus)
- defnyddio rhai **prosesau rheoleiddiol** yn strategol a chryf i ddenu cyllid o'r sector preifat, neu hybu buddsoddiad (gan gynnwys cytundebau cynllunio Adran 106A, a phrosesau gorfodi eraill)
- **trefniadau llywodraethu** arfaethedig i roi hwb i'r strategaeth newydd, ar sail Gweithgor Swyddogion pob rhan o'r Cyngor, yn dod â holl sgiliau Cyngor Gwynedd sy'n hanfodol i 'gael gwneud pethau' at un bwrdd, yn rheolaidd
- y **prosesau rheoli perfformiad** ar gyfer rheoli, arolygu ac adolygu'r rhaglen gyfan ac unrhyw isrannau lleol ohoni
- nodi **cyfraniad** disgwylidig y **sectorau gwirfoddol a chymunedol**

- dangos rhagwelediad ac ymrwymiad i ddelio â'r **cyfrifoldebau cynnal a chadw** parhaol fydd yn ffurfio rhan o'r trafodaethau'n gynnar
- **systemau datblygu, cloriannu a chymeradwyo** eraill y prosiect
- ymrwymiad i **ansawdd drwyddi draw ac ansawdd dylunio**
- **arfarnu risg** ac **arfarnu cynaladwyedd** y rhaglen yn gyffredinol
- **marchnata a chyhoeddusrwydd**
- **llyfryddiaeth a geirfa** ac, fel atodiad
- **rhestr o brosiectau a 'gymeradwywyd' eisoes ac 'i'w cymeradwyo'n fuan'** sydd eisoes yn yr arfaeth a'u proffil gwariant tebygol o un flwyddyn i'r llall.

HIRC Chwefror 2007

Atodiad L: Ffeithiau Allweddol am Dai yng Ngwynedd

- Gwynedd = 12.26% Cymru: poblogaeth breswyl = 116,843 (2001)
- roedd 25% yn 60 oed neu hŷn
- mae un o bob deg o bobl yng Ngwynedd (12%) yn darparu gofal heb ei dalu
- mae tua 56,600 o unedau tai (2000) / 50,624 o aelwydydd (2001)
- roedd llai na 6,300 o dai Cyngor (yn Ionawr 2007) a 3,000 o unedau Landlord Cymdeithasol Cofrestredig
- tai preifat yw'r 50,000 fwy neu lai sy'n weddill (yn cartrefu 80% o'r boblogaeth)
- mae 77% o'r stoc breifat ym meddiant y perchennog
- mae tua 3,800 o ail gartrefi, ynghyd â rhyw 1900 eiddo gwag
- mae twf aelwydydd yn gyffredinol araf, angen dim ond rhyw 112 o dai y flwyddyn am 5 mlynedd (ac nid oes unrhyw brinder tir ar gael ar gyfer hynny)
- ychwanegiad blynyddol at y stoc dai yw tua 200 (= >0.5% ychwanegiad blynyddol)
- mae tua 38% o breswylwyr yn stoc y sector preifat yn agored i dlodi tanwydd
- adeiladwyd 60% o'r stoc ar rent gyda waliau solet
- prisiau tai ar gyfartaledd = £100K am bedair ystafell (6 x yr incwm ar gyfartaledd)
- tai rhes – cyffredin mewn cylchoedd trefol a gwledig (tua 36.4% at ei gilydd)
- codwyd 56.5% o holl stoc y sector preifat cyn 1919 (ac o ansawdd wael)
- mae'r stoc breifat ar rent o ansawdd is na'r stoc ym meddiant y perchennog
- gwaith trwsio cyffredinol sydd ei angen ar draws Gwynedd = tua £360M (amcangyfrif 2003)
- amcangyfrif y diffyg i gyrraedd SATC (yn y sector cymdeithasol ar rent) = £62M
- anaddasrwydd = 1 o bob 10 (sector preifat yn bennaf): amcangyfrif o gost eu huwchraddio = £147M
- grant trwsio / cyllideb dai Cyngor Gwynedd = tua £3M y flwyddyn
- ecwiti personol ynghlwm mewn cartrefi yng Ngwynedd = tua £3.5 biliwn
- mae 21.6% o gartrefi heb wres canolog
- cododd prisiau tai 56.2% yng Ngwynedd rhwng 2001 a 2003
- yn fwy diweddar (2006-07) ychydig iawn fu twf prisiau tai
- mae 68% o Wynedd yn y Parc Cenedlaethol
- bydd 1.725M o ymwelwyr yn ymweld bob blwyddyn, ac yn gwario tua £264M
- mae 69.5% o'r boblogaeth yn siarad Cymraeg (cadarnle'r iaith)
- mae cannoedd yn ddi-gartref bob blwyddyn ac mae ymhell dros 90% ohonynt yn bobl leol
- mae mewnfudo (teuluoedd iau a phobl hŷn wedi ymddeol) yn dal yn ffactor
- mae 50% o boblogaeth Bangor yn fyfyrwyr

- dim ond 1.2% o'r boblogaeth (tua 1400 o bobl) sy'n BEM (2001)
- cyflog ar gyfartaledd = c £15,957 (o'i gymharu â £18,110 yng Nghymru)
- mae 30% o bobl yn disgrifio eu hiechyd fel "cyfyngol" neu "heb fod yn dda"
- mae 39% o bobl oed gwaith yn economaidd anweithgar
- mae 30% o weithwyr yn gweithio yn y sector cyhoeddus
- mae 26% o'r boblogaeth heb sgiliau ffurfiol
- yr amcangyfrif yw bod 44% o'r boblogaeth angen tai fforddiadwy
- mae 50 o fentrau cymunedol lleol sylweddol ar y gweill heddiw
- mae band eang ar gael i 55% o'r boblogaeth.

[Ffynonellau: Gwynedd ar y Cyd – Strategaeth Gymunedol Gwynedd (2004); a Strategaeth Dai Leol Cyngor Gwynedd 2004-2008, a Chyfarwyddyd Gwynedd – Fframwaith Strategaeth a Pholisi Newydd (Gwasanaeth Tai'r Sector Preifat) (2005)]

Atodiad M: Arferion Gorau Perthnasol – Mwy o Fanylion

Daw un o'r dadansoddiadau mwy manwl o arferion gorau adnewyddu tai o diriogaeth pedwar o awdurdodau lleol Lloegr, dau ohonynt yn y Gogledd-orllewin (ardal ddatblygu tai ffurfiannol HIRC). Y ddau yw Bolton a Wigan sy'n adnabyddus am eu hagwedd arloesol – ynghyd â Bryste a Chaerlŷr. Mae adroddiad Beacon o 'gyngor sgiliau sector' llywodraeth leol – Yr Asiantaeth Gwella a Datblygu [1] – yn rhoi rhagor o wybodaeth a manylion cysylltu â'r awdurdodau hyn. Gallai fod yn fuddiol ymweld â'r rhai yng Ngogledd-orllewin Lloegr. Yn ogystal, mae ymchwil berthnasol ar y Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio, a rhyddhau ecwiti. Mae'r nodiadau hefyd yn cyfeirio at ardaloedd eraill lle teimlwn y gall arferion gorau fod o ddiddordeb ac yn berthnasol i heriau yng Ngwynedd.

BP1: Datblygu Partneriaethau Tai ac Adfywio Gweithgar

Mae'r holl awdurdodau lleol sy'n gwneud yn dda mewn cynlluniau adnewyddu tai'n dibynnu ar ddatblygu partneriaethau tai ac adfywio cryf i ddatblygu gweithio effeithiol ar y cyd â myrdd o wahanol asiantaethau'r sectorau cyhoeddus a phreifat. Wrth ffurfio ei bartneriaeth tai newydd mae Gwynedd mewn lle da i ddatblygu mentrau i fynd i'r afael â chflwr mwyaf dybryd ei dai. Fodd bynnag, yn ogystal â chynrychiolwyr Cyfadran Gofal y Cyngor (a'r Uned Dai), ynghyd â'r cymdeithasau tai, gall fod yn ddefnyddiol ystyried a ddylid gwahodd aelodau eraill, fel darpar gyllidwyr sector preifat, mudiadau cymunedol lleol, yr heddlu a'r gwasanaeth iechyd.

Amryw flynyddoedd yn ôl llwyddodd Cyngor Bwrdeistref Halton (bellach yn awdurdod APC 4 seren) i sefydlu dau Gwmni Cyd-fenter gyda datblygwyr mawr (St Modwen's a Peel Holdings) i ailddatblygu hen ganol dwy dref. Golygodd hyn bod y Cyngor yn cynnig rhywfaint o'i dir ei hun, a'i wybodaeth arbenigol ar faterion cynllunio trefol, cael grantiau adfywio a delio â threfnau statudol, i ysbrydoli rhaglenni datblygu mawr dros amryw flynyddoedd. Dilynodd amgylcheddau siopa a chanol y dref sylweddol well, ac mae'r rhain wedi hybu cynnig cynlluniau tai newydd. Mae hwn yn ddull gweithredu cryf ar gyfer ardaloedd sydd â thrafferthion economaidd, fyddai'n gallu gweithio yng Ngwynedd - mewn partneriaeth gyda chwmnïau adeiladwr / datblygu lleol o faint canolig sy'n arfer gweithio yng Nghymru a/neu Ogledd-orllewin Lloegr, neu rai mwy sy'n gweithio ar hyd a lled y DU yn yr ardaloedd mwy economaidd frau. (Mae rhagor o fanylion am JVC yn [ATODIAD P](#), isod).

Roedd Strategaeth Adnewyddu Trefol Cyngor Bwrdeistref Halton yn gryf a hefyd llwyddodd i sefydlu tri chynllun 'uwchgynllunio' sylweddol (dan gadeiryddiaeth Eira Hughes, yn rhinwedd ei swydd fel Cyfarwyddwr Gweithredol Adfywio a Gwasanaethau Cymdogaeth 2002-2005). Bwriad y rhain oedd dyfeisio a chyflawni ailddatblygiadau sylweddol (gydag amrywiaeth eang o bartneriaid, gan gynnwys 'cwangos' o bwys a thirfeddianwyr allweddol) mewn tair ardal – dwy yn economaidd ac un ar sail tai, gan gynnwys ailwampio stad dai Castlefields yn Runcorn yn llwyr.

Pwysigrwydd bod â thir a meddwl fel datblygwr: hyd yn oed os yw cyngor yn meddwl nad oes ganddo lawer o dir datblygu i chwarae neu fargeinio ag ef, fel arfer fe all gael hyd i rywfaint trwy chwilio trefnus, llygad syrfêwr ar gyfleoedd cydosod safle a phethau ymarferol, a llygad cynllunydd ar yr hyn allai fod yn dderbyniol - o dderbyn dylunio gwirioneddol da - o ran cynllunio.

Mae profiad blaenorol (EH/HIRC), a gafwyd wrth weithio yng Nghasnewydd, Manceinion a Halton, yn tystio i werth mynd tu hwnt i edrych yn ffurfiol ar y tir sydd ar gael ar gyfer tai (ar gyfer cynllunio statudol). Mae angen golwg drwyadl ar gronfeydd data perchenogaeth tir y cyngor, ynghyd ag ymweld â phob darn o'i dir (a/neu a allai fod ei angen) i gofnodi a yw'n addas i ailddatblygu tai / ymestyn / datblygiad newydd / cyfuno a gwaith cynnull safleoedd. Hefyd mae angen i swyddogion fod yn gadarn iawn ynghylch ansawdd y dylunio y byddent yn ei ddisgwyl ar safleoedd o'r fath er mwyn eu gwireddu'n llawn. Er enghraifft, ildiodd gwaith o'r fath yng Nghasnewydd ychydig flynyddoedd yn ôl ryw 250 o 'safleoedd posibl' a gwtogwyd wedyn gyda gwerthusiadau mwy manwl i ffurfio rhestr fer o safleoedd oedd yn ddigon ar gyfer rhaglen dreigl sylweddol o adeiladu o'r newydd.

Mae Cyngor Gwynedd wedi dechrau gwneud y math hwn o beth – ond meddyliwn y gallai ei wneud yn fwy trefnus ar hyd a lled y Sir i ysbrydoli ei adfywio cyflawn (ac nid ei raglenni tai yn unig).

BP2: Agwedd Drefnus at Ddatblygu ac Adolygu Polisi

Mae'n amlwg ei bod yn bwysig cadw cyswllt da iawn â Llywodraeth Cynulliad Cymru a'i hasiantaethau, partneriaid strategol mwy lleol a rhai all fod yn brif bartneriaid cyllido. Mae'n hanfodol cynhyrchu Strategaeth Gymunedol Leol / Gynaliadwy sy'n ennyn cefnogaeth eang, ac sy'n cynnwys y prif negeseuon ar gyfer y tair Strategaeth arall sy'n ofynnol nawr ar ALI (y Cynllun Datblygu Lleol, y Cynllun Iechyd a Ffyniant a'r Cynllun Plant a Phobl Ifanc). Yr un mor bwysig yw'r gwaith dyfal o sicrhau bod cynlluniau corfforaethol mewnol lefel is, strategaethau ariannol, cynlluniau cyfadran a phwnc / gwasanaeth, a chynlluniau gwaith unigol yn dal i gyd-fynd â'r weledigaeth strategol ac yn cyflawni'r hanfodion, eto'n gadael 'lle i symud' i'r swyddogion ac unedau gyda blaengaredd i edrych ar ffyrdd newydd o gyflawni pethau.

Mae llywodraeth ganolog yn sôn fwyfwy am 'allbynnau' – ond, yn ein profiad ni, ychydig o 'allbynnau' sydd i ymfalchïo ynddynt oni bai fod tîm o bobl yn canolbwyntio ar gyflawni amrediad cywir o 'allbynnau' ganolog ar ôl gweithio'n galed ar gasglu'r set orau bosibl 'fewnbynnau' – gan gynnwys ewyllys gwleidyddol, penderfyniad prif swyddogion, y cyllid, a'r holl sgiliau trefnyddol, proffesiynol a thechnegol gofynnol.

Fel y mae Gwynedd yn datblygu strategaeth dai sy'n cysylltu â'i strategaeth gymunedol, gosodwyd strategaeth adnewyddu Cyngor Dinas Caerlŷr yng nghyd-destun fframwaith polisi ehangach sy'n cynnwys cartrefi boddhaol ac yn cysylltu adnewyddu â gwasanaethau eraill. Fodd bynnag, mae Caerlŷr yn elwa ar ymroddiad gwleidyddol sy'n arwain at raglen gyfalaf estynedig. Yn ogystal,

mae Strategaeth Dai ar gyfer pobl Dduon a Lleihafri foedd Ethnig yn dangos pwysigrwydd adnewyddu tai wrth gyfrannu at gydlynu cymunedol.

Mae proses gynllunio strategol Wigan yn cynnwys -

- ymchwil i gyflwr a marchnadoedd tai o leiaf unwaith bob 5 mlynedd
- cadw golwg amlach ar farchnadoedd tai (e.e. prisiau ac unedau gwag)
- ystyried blaenoriaethau cenedlaethol, rhanbarthol a lleol
- llunio, gyda phartneriaid, strategaeth eglur gydag amcanion SMART yn rhoi sylw i 3 thema syml: 'pobl a dewis', 'adnewyddu cymdogaeth' a 'chartrefi o safon'
- trosi'r strategaeth yn weithred yn y byd go iawn trwy bolisiâu allweddol, fel y Polisi Cymorth Tai a Gorfodi, a rhaglenni gwaith, a
- sicrhau bod perfformiad a bodlonrwydd cwsmeriaid yn cael eu defnyddio ar gyfer dysgu.

BP3: Ymgynghori a Chyfranogiad Preswylwyr

Mae Sesiynau Casglu Tystiolaeth Gwynedd yn cynnwys arbenigwyr a phreswylwyr yn haeddu lle ymhlith arferion gorau eginol yn y maes hanfodol hwn. Gallai hefyd ystyried yr enghreifftiau canlynol.

Mae Wigan a Bolton yn defnyddio paneli cymunedol lleol, yn achos Wigan gyda chyllidebau datganolog i grwpiau preswylwyr a budd-ddeiliaid, i gyflenwi cynlluniau adnewyddu lleol ac yn Bolton sefydlu Canolfannau Gofal Trefol a Chymdogaeth i weithredu fel hyrwyddwyr. Yn ogystal, mae Bolton wedi sefydlu cynllun arloesol 'Canran i Gelfyddyd' sy'n defnyddio prosiectau celfyddyd greadigol i ddatblygu syniadau ar adfywio, yn cynnwys celfyddyd amgylcheddol, celfyddyd gyhoeddus, fideo, dawn, drama a ffotograffiaeth. Mynychodd HIRC rai o'r digwyddiadau hyn, a gwelodd lawer o gyfranogiad preswylwyr yn cael ei hyrwyddo gan arlunwyr lleol.

Yr agwedd drwyddi draw ymhob un o'r awdurdodau hyn yw 'rhoi'r cwsmer wrth galon adnewyddu tai' a chynnig dewisiadau adnewyddu sy'n diwallu anghenion a dyheadau cymunedau lleol. Fel y mae Gwynedd yn ceisio'i wneud, maent yn ymdrechu'n arbennig i estyn at y bobl hynny sy'n agored i niwed a/neu wedi eithrio'n gymdeithasol. Maent hefyd yn ceisio osgoi meddwl mewn 'seilos' yn y gred mai gweithio cyfannol gyda chymunedau o fewn partneriaethau yw'r ffordd orau o gyflawni canlyniadau cynaliadwy.

Yr un cafeat i hyn yw, tra bo angen penderfynu beth yw barn preswylwyr yn gynnar, a'i phrofi'n rheolaidd wrth fynd ymlaen, efallai nad yw'n ddoeth nac yn bosibl eu cael i gyfranogi yn y broses fargeinio galed rhwng swyddogion (ar draws amrywiaeth eang o sefydliadau) sy'n gorfod cytuno ar Strategaeth Gyflawni ar gyfer Uwchgynllun eginol. Mae'r profiad a gawsom drwy'r blynyddoedd – wrth weithio ar gynlluniau a rhaglenni adfywio sylweddol – yn tystio i werth peidio byth â rhyddhau Dogfen Uwchgynllun heb gynhyrchu Strategaeth Gyflawni yn gyntaf yng ngoleuni dadansoddi mwy trylwyr o bethau ymarferol yn ymwneud â gweithredu'r cynlluniau ar y safle. Mae amrywiol 'Systemau Rheoli Prosiectau' yn bodoli i gynorthwyo gyda hyn – ond, ar gyfer

cynlluniau gwirioneddol gymhleth, ‘Dadansoddi Llwybr Amser Critigol’ yw’r mwyaf defnyddiol yn ôl pob tebyg.

BP4: Trefnu a Chyflawni Adnewyddu Tai

Mae Cyngor Bolton wedi dirprwyo adfywio tai’r sector cyhoeddus a thai’r sector preifat i ‘Bolton at Home’, ei Gorff Rheoli Hyd Braich (ALMO) yr unig un yn y wlad i fod â’r swyddogaeth ddeuol hon.

Mae Caerlŷr yn mynd i’r afael â chyflwr tai a gwelliannau amgylcheddol trwy ddefnyddio ei asiantaeth fewnol gwella cartrefi o swyddfa a ddatganolwyd, gyda chynlluniau Hyfforddi ar gyfer Gwaith y Fargen Newydd yn cynnig hyfforddiant adeiladu i bobl ifanc, ar yr un pryd yn ailadeiladu waliau terfyn a strydoedd cefn. Mae Caerlŷr hefyd wedi mabwysiadu rhaglenni newydd ar y cyd â’r Gwasanaeth Tân ac Achub i leihau marwolaethau oherwydd tân, a’r ymddiriedolaeth gofal sylfaenol lleol i leihau codymau ac i gyrraedd targedau Pobl Hŷn. Sefydloodd ‘Llinell Gymorth Cynnes, Byw ac Iach’ ar gyfer perchenogion tai hefyd.

Mae Bryste’n datblygu Cronfa Fenthyg newydd mewn partneriaeth â 10 o awdurdodau lleol eraill ac Ymddiriedolaeth Ailfuddsoddi Wessex sy’n cynnig benthyciadau llog isel i’r rhai sy’n byw mewn cartrefi anfoddfaol. Mae’r Cyngor yn cynghori na ddylid defnyddio gorfodaeth ond fel un o lawer o offer ac os aiff hi i’r pen.

Ar y llaw arall mae Wigan yn delio â chartrefi gwag trwy orfodaeth (lle bydd talwyr treth y cyngor yn cael eu rhybuddio i ddechrau ac, yna, ar ôl cael cyfle rhesymol, bydd y Cyngor yn ymyrryd gan ddefnyddio Gorchmynion Prynu Gorfodol lle bo angen) a thrwy gymorth, lle caiff landlordiaid cyfrifol (cymdeithasol neu breifat) eu gwahodd i gynnig am grantiau cyfunol / benthyciadau dan Gronfa Her Tai Gwag.

Mae’r math hwn o waith yn cael ei wneud ledled y wlad hefyd gan yr Asiantaeth Cartrefi Gwag (www.emptyhomes.com), sy’n gweithio i ddyfeisio a hyrwyddo atebion i ddod ag eiddo gwag a gwastraff yn ôl i’w ddefnyddio, yn anad dim trwy gyflwyno Gorchmynion Rheoli Cartrefi Gwag – deddfwriaeth sy’n galluogi i awdurdodau lleol reoli anheddau sydd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy. Mae newidiadau yn rheolau TAW a threth y cyngor hefyd wedi ei gwneud yn fwy cost-ffeithiol i ddod â chartrefi gwag yn ôl i’w defnyddio.

[1] Yr Asiantaeth Gwella a Datblygu, Arweiniad Thema Begwn, Adnewyddu Tai 2004-5.

BP5: Defnyddio Pwerau Newydd dan y Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio

Bydd Cyngor Gwynedd yn ymwybodol iawn o’r pwerau newydd ysgubo sydd ar gael iddo dan y Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio sy’n rhoi pŵer cyffredinol iddo roi “cymorth” “ar unrhyw ffurf” “i unrhyw un”, i wella, atgyweirio, addasu neu ailadeiladu eiddo ac adeiladau preswyl ac, i bob diben, mae’n ymestyn posibilrwydd ‘galluogi’ i’r sector preifat. Yn ogystal, mae’n darparu ar gyfer posibilrwydd cyflwyno cyllid benthycyca a throsoledd i leihau’r ddibyniaeth ar

gymhorthdal. Yn sail iddo mae tai 'cartrefi boddhaol' newydd a'r duedd i ganolbwyntio sylw ar aelwydydd agored i niwed sy'n byw mewn cartrefi 'anfoddhaol'.

Fodd bynnag, ar ôl cael pwerau helaeth, ni fu llawer o weithredu mewn llawer o awdurdodau (heblaw'r rhai mewn Ardaloedd Adnewyddu'r Farchnad Dai yn Lloegr). Mae ymchwil yn y maes hwn [2] wedi gweld mai cymharol ychydig o staff y cynghorau sy'n gweithio ar weithgaredd adnewyddu tai'r sector preifat, ac nid ydynt wedi cael hyd i roddwyr benthyg preifat i ddenu cyllid preifat a datblygu portffolio o fenthyciad fforddiadwy, i'r graddau ei bod yn ymddangos bod gweithgaredd ardal yn ildio i raglenni cleient-gyfeiriedig ar sail anghenion aelwydydd agored i niwed sy'n byw mewn cartrefi 'anfoddhaol', yn enwedig (fel yng Ngwynedd) o ran effeithlonrwydd ynni. Gall Gwynedd fod eisiau ystyried cyfleoedd a heriau'r GDRh, a phosibilrwydd manteisio mwy arno.

[2] Rick Groves a Sian Sankey, Gweithredu pwerau newydd ar gyfer adnewyddu tai'r sector preifat, Sefydliad Joseph Rowntree, Rhagfyr 2005.

BP6: Rhyddhau Ecwiti Preifat ar gyfer Trwsio ac Adnewyddu

Tra crybwyllwyd posibilrwydd rhyddhau ecwiti fel peirianwaith i ddarparu adnoddau ychwanegol ar gyfer rhaglen adnewyddu tai Gwynedd yn y Sesiynau Casglu Tystiolaeth, mae ymholiadau dilynol yn tueddu i ddangos y bydd angen cryn ymdrech ychwanegol i ddatgelu enghreifftiau o arweiniadau effeithiol yn y maes hwn. Yng Nghymru a Lloegr dim ond 25,000 o berchenogion cartrefi (o bob haen incwm) sy'n cwblhau cynigion rhyddhau ecwiti bob blwyddyn allan o gronfa o fwy na dwy filiwn o berchenogion cartrefi hŷn gydag asedau tai sy'n werth dros £50,000 ond incymau mor isel eu bod yn gymwys i dderbyn budd-daliadau â phrawf moddion. Tra bo cynhyrchion rhyddhau ecwiti addas a diogel ar y farchnad erbyn hyn ar gyfer mwyafrif perchenogion cartrefi hŷn, mae'n dal yn anodd cael cynnig ar rai mathau o eiddo (fel rhai tai cyngor blaenorol, neu adeiladau gyda thaliadau gwasanaeth sylweddol). Mae'r broses yn gymhleth. Gall y rhai sy'n derbyn budd-daliadau fod fawr ddim gwell. Mae'n anodd iawn defnyddio rhyddhau ecwiti i dalu am ofal ychwanegol gartref.

I fynd â'r syniad ymhellach byddai Gwynedd yn gorfod mynd ar drywydd rhai o'r awgrymiadau a gynigiwyd yn yr ymchwil [3] a wnaed hyd yma, sef cynorthwyo perchenogion i ryddhau swm cymedrol o ecwiti tai bob blwyddyn heb golli budd-daliadau â phrawf moddion, a heb gynyddu taliadau am ofal gartref y cyngor; rhannu risg gyda'r sector preifat lle nad oes cynigion masnachol ar gael, neu efallai gynorthwyo sefydlu cwmni hyd braich gan ddefnyddio cyllid preifat ond dan nawdd Gwynedd ar gyfer cynigion rhyddhau ecwiti i ddechrau datblygu'r farchnad mewn cynhyrchion o'r fath.

[3] Rachel Terry a Richard Gibson, Rhwystrau i Ryddhau Ecwiti, Sefydliad Joseph Rowntree 2006.

Mae heriau ariannol Gwynedd yn fwy a'r cyfle i weithredu'n dynnach am nad yw'n llwyddo i drosoli grantiau 'Arweiniadau Arbennig' allan o Lywodraeth Cynulliad Cymru fyddai'n gallu gwneud gwahaniaeth mawr – ond ein profiad yw bod arian o'r fath yn tueddu i redeg tuag at syniadau cryf, ac ymarferwyr medrus a phenderfynol, yn ymarferol.

Un ffordd o wneud hyn yn llwyddiannus yw cipio'r tir uchel moesol a dilyn 'y llwybr cadwraeth' (fel y gwnaeth Gwynedd eisoes yng Nghaernarfon) mewn rhannau eraill o Wynedd – efallai'n ymestyn yr agwedd honno i'r rhesi traddodiadol gorau / gwell – y mae RICS [4] bellach yn cynghori fod modd eu hadnewyddu'n gost-effeithiol ac sy'n aml yn well tai na'r rhai fyddai'n cael eu codi yn eu lle (gwelwch [Atodiad N](#)).

[4] Gwefan RICS Cymru, www.rics.org.uk 2007

Yn Ne Cymru, mae Cronfa Treftadaeth y Loteri, Cyngor Dylunio Cymru, Cadw, Cynghorau Caerdydd a Phen-y-bont ar Ogwr, CITB–Sgiliau Adeiladu, Ymddiriedolaeth Ddinesig Cymru, RICS (Cymru), Ffederasiwn y Prifadeiladwyr, ac asiantaethau eraill, amryw ALI a RICS wedi ymuno i roi argymhellion ar adnewyddu ac adfer tai rhes hŷn dan faner Prosiect Treftadaeth Adeiledig y Cymoedd, sydd â gwefan (www.myvalleyshouse.org.uk) sy'n egluro sut i adnewyddu rhesi hŷn yn dda. Gall mwy a mwy o Fentrau Treftadaeth Treflun sylweddol Cronfa Dreftadaeth y Loteri (HLF) fod yn rhan bwysig o'r ffordd ymlaen yng Ngwynedd, hefyd.

Fe all fod lle hefyd i gael landlordiaid i wneud mwy trwy sefydlu Fforymau Landlordiaid fydd yn eu hysbrydoli a'u denu – fel y mae'n ymddangos fod Congleton wedi llwyddo ei wneud. Mae Halton yn rhedeg Cynllun Achredu Landlordiaid i "roi'r gydnabyddiaeth a chefnogaeth y maent yn ei haeddu i landlordiaid boddhaol sy'n gweithredu ar hyd a lled y Fwrdeistref" [6]

[5] Gwefan CB Congleton – Fforwm Landlordiaid a Phhecyn Gwybodaeth www.congleton.gov.uk, a Gwefan CB Halton – Tai www.halton.gov.uk (2007)

BP7: Agweddau at Ddarparu ac Adnewyddu Tai Trwy Ddylunio

Roedd un o enillwyr cystadleuaeth 2006 Cyngor / Comisiwn Dylunio Cymru [6] am dai newydd, i gyd mewn arddull cain brodorol, yng Ngwynedd (Llyndu, Caernarfon, wedi'i ddylunio gan David J. Wilkinson).

[6] Comisiwn Dylunio Cymru www.dcfw.org.uk

Efallai y gallai'r Cyngor wneud mwy i annog penseiri lleol ac ymddiriedolaethau dinesig i gystadlu mewn cystadlaethau o'r fath er mwyn 'arddangos' cynlluniau da yn y cylch.

Yn ogystal, fe all fod atebion dylunio i heriau tai eraill, fel yn defnyddio mwy o fflatiau uwchben siopau, darpariaeth hyblyg ar gyfer yr oedrannus a'r anabl, gosod mesurau ecolegol mewn eiddo presennol, ac addasu tai teulu rhy fawr fel anheddau cysgodol. Mae llawer o ffynonellau, yn ogystal â grwpiau diddordeb dinesig a phensaernïol, all gynghori ar arferion gorau yn y maes hwn.

Mae 'Transform South Yorkshire' yn arweiniad sylweddol, Amcan 1, cymorthedig. Dangosodd dadansoddiad cynnar o'r problemau yn isranbarth De Swydd Efrog bod ansawdd gwael y cynnig tai yn atal gobeithion economaidd-gymdeithasol yr ardal drwyddi draw yn enfawr. Roedd pobl yn dyheu am dai o

well ansawdd ac roedd yn pleidleisio gyda'u traed. Roedd sawl llinyn i'r agwedd a fabwysiadwyd, gan gynnwys (allai fod yn berthnasol i Wynedd):

- ymrwymiad i safonau dylunio uchel yn ei holl gynlluniau tai newydd – fel anheggor,
- gweithio'n agos gyda CABC a mabwysiadu ei safonau 'Adeiladu am Oes',
- sefydlu 'Paneli Galluogwr TSY' sy'n cyflogi ymarferwyr / gweithwyr proffesiynol profiadol yn y sector preifat i gefnogi staff yr ALI, ac i gynorthwyo darpar ddatblygwyr ddatblygu eu syniadau ac arferion gyda phwyslais ar 'Gyflawni Dylunio o Safon' [7], a
- cynhyrchu 'Cwrs Ymwybyddiaeth Dylunio' wrth fesur i ryw 100 o staff o'r 4 ALI (Barnsley, Doncaster, Rotherham a Sheffield) ar gyfer cynllunwyr, syrfewyr, penseiri tirwedd, peirianwyr a rheolwyr tai (wedi'i drefnu a'i gydgyssylltu gan Alluogwr TSY Eira Hughes (o EHCS a HIRC) gyda'r cyntaf i'w gynnal o fis Mai i fis Tachwedd 2007).

[7] TSY – www.transformsouthyorkshire.org.uk

Mae Cyngor Dinas Sheffield wedi datblygu ffordd arbennig ymlaen sy'n golygu:

- nodi eu holl ddaliannau tir dros ben (gan gynnwys stadau tai cyngor helaeth blaenorol a gliriwyd yn ddiweddar, a manion bethau eraill) – swm anferth o dir ar hyd a lled y ddinas,
- datblygu ei 'Dimau Ardal' i ysgrifennu manylebau at ddatblygu'r safleoedd hyn ar gyfer datblygiadau tai deiliadaeth gymysg - sy'n gorfod cyrraedd nid yn unig safonau 'Adeiladu am Oes' CABC, ond hefyd:
 - safonau 'Eco-gartrefi' BRE, a
 - safonau 'Diogelu Drwy Dylunio' ACPO, a
 - safon 'Cartrefi am Oes'
- adolygu sgiliau adfywio ac anghenion hyfforddiant staff sy'n gweithio ar faterion tai (astudiaeth a wnaeth Eira Hughes Galluogwr TSY – o EHCS a HIRC),
- dysgu staff beth yw bod yn 'gleient da', a
- chyflogi'n uniongyrchol 'Cynghorwyr Dylunio / Hyrwyddwyr Dylunio' ar eu staff.

BP8: Gwella Cyflwr Tai yng Nghefn Gwlad

Gall Gwynedd fod eisiau archwilio ffyrdd o wella pentrefi 'yn eu crynder' (hynny yw, bod ag agwedd gyfannol at welliannau diwylliannol (yn enwedig ieithyddol), cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol anheddau bach, cynyddu nifer y tai fforddiadwy trwy ymdrechion galluogwyr tai gwledig, archwilio mesurau seiliedig ar gymhelliad (yn hytrach na rheoleiddiol) a luniwyd i dynnu ail gartrefi yn ôl i'r stoc barhaol), a rhoi sylw i anghenion arbennig y trigolion.

Mae Swyddog Tai Gwledig Fforddiadwy yng Ngwynedd, a Hwylusydd Tai Gwledig annibynnol (ar gyfer Dwyfor a Meirionnydd). Yn ei astudiaeth ddiweddar 'Cymru: Hwyluswyr Tai Gwledig' [8] (a gyhoeddwyd yn Chwefror 2007), mae HIRC wedi argymhell datblygu Rhwydwaith RHE Cenedlaethol dros Gymru gyfan, ar hyn o bryd dan ystyriaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru a'r cyrff cenedlaethol perthnasol. Argymhellodd HIRC hefyd ddatblygu swyddogaeth RHE er mwyn iddynt allu cynorthwyo cynhyrchu cynlluniau

adfywio lleol ar raddfa fechan yng nghefn gwlad. Byddai ymestyn cwmpas RHE i gynnwys Arfon yn gam ymlaen.

[8] Hughes, Eira ac Isherwood, Baron (HIRC) – Cymru: Galluogwyr Tai Gwledig – Adroddiad ar Drefniadau Heddiw ac yn y Dyfodol, 2007.

Yn ogystal, mae llawer o ardaloedd gwledig yn Lloegr yn hyrwyddo'n egniol ar eu gwefannau eu hunain 'Cymorth Prynu' a chynlluniau cenedlaethol eraill i gynorthwyo pobl leol brynu cartrefi [9], gan gynnwys -

- Dyffryn Ribble – sy'n hyrwyddo'r cynllun 'Cymorth Prynu' yn cael ei redeg gan Plumlife (yr Asiant Cymorth Prynu ar gyfer Manceinion Fwyaf a Swydd Gaerhirfryn), a
- Cyngor Bwrdeistref Congleton – sy'n hyrwyddo cynllun rhannu perchenogaeth i alluogi datblygwyr werthu eiddo i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, sydd wedyn yn gwerthu canran o'r eiddo (fel arfer yn dechrau ar 50%) i ddarparu brynwyr / prynwyr tro cyntaf sydd wedyn yn talu rhent isel am y gweddill, a gall 'ddringo' tuag at berchen-feddiant (er bod perchenogaeth yn gyfyngedig i 75% ar safleoedd penodol yng nghefn gwlad).

[9] Gwefan CB Congleton www.congleton.gov.uk, a Gwefan Dyffryn Ribble www.ribblevalley.gov.uk, 2007.

Mae dechrau defnyddio cartrefi ac eiddo gwag yn cynnig gobaith o gynnydd cyflym iawn. Mae Cyngor Sir Caint [10] wedi mynd ar ôl hyn trwy lansio cronfa £5M i ddefnyddio 9,000 eiddo gwag unwaith eto – gan gynnig benthyciadau o £25,000 yr uned i berchenogion a benthyciadau ar gyfer addasiadau, er mwyn cael effaith gyflym o fewn tair blynedd. Yn y cyfamser, mae Cyngor Bwrdeistref Ipswich yn targedu prynwyr tri cyntaf trwy gynnig grant o £25,000 iddynt i adnewyddu cartref fu'n wag am dros flwyddyn, ac mae cyngor Bwrdeistref Waltham Forest yn Llundain yn rhoi grantiau i landlordiaid sy'n adnewyddu tai gwag, ynghyd â noddi cost rentu i bobl ddi-waith sy'n symud iddynt. Bydd awdurdodau eraill yn defnyddio gorfodaeth (mae Manceinion yn dewis y '10 gwaethaf', mewn setiau, at weithredu dan Orchmynion Rheoli Anheddau Gwag), ac mae Great Yarmouth wedi ceisio 20 GPG ar dai gwag yn yr ychydig flynyddoedd diwethaf, gan ddefnyddio pwerau Cynllunio Gwlad a Thref 1990 lle bo eiddo angen ei adnewyddu, a phwerau Deddf Tai 1985 lle bo cartref yn wag ond mewn cyflwr rhesymol.

[10] Gwefan Cyngor Sir Caint www.kent.gov.uk, ac erthygl LGC Tachwedd 2006 'Filling the Empties'

Mae Cyngor Sir Swydd Amwythig [11] wedi comisiynu'r Cyngor Henoed i ddarparu cynlluniau 'Cymorth Gartref' i gynorthwyo pobl hŷn gadw eu hannibyniaeth gartref – yn cynnwys 120 o weithwyr cefnogi cartref cyflogedig – sy'n cynorthwyo 1,000 o bobl leol (dros 65) gyda siopa, garddio, hwfro, gofalu am anifeiliaid anwes a chludiant. Mae'r Cyngor Henoed hefyd yn cynnal achlysuron cymdeithasol / cymunedol cynhaliol – gan gynnwys 39 'clwb cinio tafarn'.

[11] Gwefan Cyngor Sir Swydd Amwythig www.shropshire-cc.gov.uk ac erthygl LGC 29 Mehefin 2006 'Growing Old with Dignity'

Yn yr Iseldiroedd, mae traddodiad o dai ar y cyd ar gyfer bobl hŷn, sydd erbyn hyn yn ymddangos yn y DU, lle bydd pobl hŷn yn byw mewn grŵp o unedau annibynnol gyda chyfle i gael prydau a dathliadau achlysurol ar y cyd: tair enghraifft yn y DU yw 'Older Women's Co-Housing' a dau gynllun gwledig rhagbrofol - Cold Street Farm, Dorset a Vivarium, yn Fife (Yr Alban). Meddylw'n fod yn werth archwilio ac annog y math hwn o gynllun arbennig, gan y gallai roi mwy o ddewis tai i bobl leol ac anadlu bywyd newydd i rai o adeiladau mawr segur Gwynedd mewn ardaloedd glan môr, trefol a gwledig.[12]

[12] Bakewell, J. Guardian 'We oldies look after ourselves' 3.6.06, a www.owch.org.uk

Atodiad N: Cyfundrefn Ddosbarthu Rhesi Tai Hŷn

Byddai dosbarthiad syml o resi tai hŷn yng Ngwynedd yn cymryd yn ganiataol bod yr holl anheddau, pentrefi a phentrefannau sefydledig yn sylfaenol gynaliadwy, gydag eithriadau prin, o gael buddsoddiad i ddod â hwy'n nes at safonau modern.

Gallai'r eithriadau fod yn ychydig o bentrefi bychan anghysbell iawn a rhesi tai unig, yn enwedig y rhai sydd heb fod ar lwybr bysiau, nac o fewn 20 munud i dref gydag amrywiaeth eang o gyfleusterau, heb fod yn perthyn i unrhyw fusnesau cyfredol - y gellid bod angen edrych arnynt fel anheddau cysylltiedig â thwristiaeth yn bennaf (addas ar gyfer ail gartrefi a busnesau arbenigol cysylltiedig â thwristiaeth yn bennaf).

Meini prawf craidd ar gyfer cyfundrefn ddosbarthu o'r fath fyddai -

- (i) ansawdd pensaernïol a hanesyddol (fel blaenoriaeth uchaf)
- (ii) bod medd eu moderneiddio'n fewnol a thrwy estyniadau cefn / pen
- (iii) faint o le allanol sydd 'i symud' ar gyfer gwella mynediad, parcio, gerddi
- (iv) cyflwr cyffredinol presennol
- (v) cysylltedd cyffredinol â gwasanaethau eraill, hamdden, bysiau, trenau a siopau: a
- (vi) chysylltedd â chynlluniau adfywio ffisegol sylweddol.

Braslun cyntaf yw'r hyn sy'n dilyn o gyfundrefn ddosbarthu o'r fath i gynorthwyo cyfeirio buddsoddiad cyhoeddus a phreifat yn rhesymegol at yr eiddo gyda'r gobeithion gorau –

G1 - safon 'Ardal Gadwraeth' statudol neu bron yn ardal gadwraeth, (teilwng o gryn fuddsoddiad, dros gyfnod amhenodol)**

G2 - o gymeriad da, teilwng o'i gadw, hirdymor, ac y mae modd ei wella / moderneiddio / ymestyn o fewn rheswm (teilwng o ragor o fuddsoddi – am flynyddoedd i ddod)**

G3 - o gymeriad rhesymol, a hirhoedledd rhesymol (teilwng o rywfaint o fuddsoddiad nawr)**

** Byddai modd llunio 'arweiniad arbennig' ar gyfer Gwynedd o G1 / G2 / G3 – ar yr un tir ag arweiniadau a grybwyllwyd ar gyfer y De gyda 'Thŷ Traddodiadol y Cymoedd' (gwelwch [Atodiad M](#))

G4 - o gymeriad gwael, ac ond ychydig o le i wella, moderneiddio ac ymestyn – yn debygol o fod angen ailddatblygu o fewn y 25 mlynedd nesaf (ond yn deilwng o fuddsoddiad tymor byrrach fel bod modd byw yno)

G5 - rhesi tai gwael iawn, adfeiliedig yn gyffredinol, yn anobeithiol anaddas i anghenion modern, a heb le i ailddatblygu'n foddhaol a dim llawer o le i wella (blaenoriaeth i orfodi er mwyn ymestyn ei oes i'r safonau isaf posibl am ychydig flynyddoedd yn unig fan bellaf – tra bo atebion eraill mwy sylweddol yn cael eu harchwilio a'u gweithredu)

G6 - adfeiliad a dadfeiliad helaeth difrifol iawn, amhoblogrwydd ac ychydig o alw (angen mesurau gorfodi cryf a/neu ailddatblygu llawn, yn fuan – gyda buddsoddiad ar gyfer hynny'n unig), a

G7 - rhesi tai all fod â swyddogaeth allweddol hefyd mewn perthynas ag arweiniadau adfywio a chyflogaeth sylweddol penodol.

Mae'n anochel bod cyfundrefnau o'r fath bob amser yn sensitif a gallant fod yn ddadleuol. Ond, o reidrwydd, cânt eu defnyddio eisoes i hwyluso penderfynu pa rai i'w clirio a pha rai i'w cadw mewn ardaloedd tai hŷn yn y DU (cyhoeddus a phreifat) sydd angen dymchwel / adnewyddu dethol ac adfywio cyffredinol sylweddol.

Mae profiad Ardaloedd Adnewyddu'r Farchnad Dai ac arweiniadau 'stadau blaenoriaethol' eraill, yn awgrymu bod y farchnad yn aml yn ymateb yn gadarnhaol iawn i arweiniadau adnewyddu ardaloedd a blociau, yn ôl pob tebyg oherwydd eu bod yn dangos bwriad eglur gan yr awdurdodau cyhoeddus, y 'cwangos' mawr a'u partneriaid dethol yn y sector preifat i fuddsoddi'n sylweddol iawn mewn ardaloedd o'r fath.

Ond, weithiau, mae'r farchnad yn ymateb mewn ffyrdd sy'n annisgwyl ac yn cymhlethu pethau – gydag eiddo gwael iawn yn cael ei brynu'n rhad yn y gobaith o wneud elw o GPG a phrosesau trafod tir cysylltiedig.

Oherwydd hynny'n unig, mae angen i'r awdurdodau cyfrifol fod yn bwylllog, cael cyngor arbenigol ar sefyllfa tai, a chadw dosbarthiadau o'r fath yn gydgryfnachol cyhyd ag y bo modd.

Atodiad O: Sefyllfa Bresennol Cynllunio yng Ngwynedd - o ran Materion Tai

1. Y Cynllun Datblygu Unedol (Gwynedd, tu allan i'r Parc Cenedlaethol)

1.1 Mae angen llawer o ymchwil i baratoi unrhyw gynllun lleol – fel Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, a'r gwirionedd yw eu bod i gyd yn ddogfennau technegol gymhleth.

1.2 Yn y blynyddoedd yn arwain at ddadorchuddio'r CDU, comisiynwyd a dadansodwyd llawer o ymchwil er mwyn cynorthwyo llunio'r polisiau a'r ymresymu tu ôl iddynt, gan gynnwys, er enghraifft –

- (i) darganfu astudiaethau olynol o dir sydd ar gael ar gyfer tai yng Ngwynedd – at ddibenion cynllunio defnydd tir – bod y cyflenwad tir yn ddigonol ar gyfer gofynion y dyfodol
- (ii) awgrymodd Arolwg o Anghenion Tai Lleol diwethaf Gwynedd (a wnaed yn 2000, a'i gyhoeddi yn 2002), cydymdrech cynllunwyr a staff tai Gyngor Gwynedd, mai ardaloedd Bangor, Caernarfon a Phorthmadog oedd â'r galw mwyaf a'r diffyg mwyaf, ond bod cyflenwad digonol o dir ar gael yn rhwydd i bara nid yn unig am y 5 mlynedd nesaf yn ôl y gofynion, ond am dros 7 mlynedd, a
- (iii) dangosodd yr Astudiaethau Argaeledd Tir a wnaed yn fwy diweddar (e.e. Astudiaeth o Dir ar Gael 2005) nad oedd diffyg tir.

1.3 Gwyddom hefyd y bu'r Cyngor yn ystyried -

- (i) Cyfarwyddyd Cynllunio Rhanbarthol ar gyfer y Gogledd (Hydref 2002) oedd yn cynghori Gwynedd ar y ffigurau i bennu iddo'i hun mewn cysylltiad ag anheddau newydd, a
- (ii) rhagamcaniadau manwl o boblogaeth, aelwydydd a thai - a gomisiynwyd o Ganolfan Ymchwil Llundain (am nad oedd rhagamcaniadau diweddaraf ar gael bryd hynny oddi wrth Lywodraeth Cynulliad Cymru) – ar gyfer paratoi'r UDP, ei gyfnodau Adnau a'r Newidiadau cyn Ymchwiliad.

1.4 Yng nghyd-destun nodi anghenion a galwadau tai a pholisiau ar dai yng Ngwynedd (tu allan i'r Parc Cenedlaethol), mae'r uchod erbyn hyn o ddiddordeb hanesyddol yn bennaf. Yr hyn sydd o bwys bellach yw'r sefyllfa o ran symud y Cynllun tuag at gael ei fabwysiadu – o'i roi'n syml, beth mae'r Cynllun yn ei ddweud heddiw, beth mae'r Arolygydd yn ei ddweud, a beth fydd y CDU yn ei ddweud ar adeg ei fabwysiadu.

1.5 Felly, y **sefyllfa gynllunio bresennol** yn gryno yw –

- adneuwyd y CDU yn haf 2004
- cynhaliwyd Ymchwiliad Cyhoeddus i'r CDU ym mis Ebrill 2006 ac ystyriodd y Newidiadau cyn Ymchwiliad (gan gynnwys mân ddiweddariadau) a gynhyrchwyd ym mis Medi 2005
- roedd gan yr Ymchwiliad, a gynhaliwyd yn 2006, fwy na 2800 o wrthwynebiadau i'w hystyried

- o'r 4 mater allweddol a nododd yr Arolygydd - roedd dau yn gysylltiedig â thai (i) faint o dir oedd i'w neilltuo ar gyfer tai'r farchnad agored, a (ii) y polisïau ar dai fforddiadwy
- ailagorwyd yr Ymchwiliad Cyhoeddus yn fyr yng nghanol Ionawr 2007
- mae Cynllun Datblygu Unedol Cyngor Gwynedd (ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn) yn y 'cyfnod wedi ymchwiliad' ac mae Adroddiad yr Arolygwr i'w ddisgwyl (rhywbryd yng Ngwanwyn 2007)
- wedi hynny, bydd angen i Gyngor Gwynedd ystyried Adroddiad yr Arolygwr – a phenderfynu beth fydd yn ei wneud o ran newidiadau a gynghorwyd gan yr Arolygydd (h.y. yr 'addasiadau statudol' yn arwain at 'fabwysiadu'r cynllun')
- bydd angen hysbysebu addasiadau arfaethedig Cyngor Gwynedd, cyn terfynu'r Cynllun, a'i fabwysiadu'n ffurfiol gan y Cyngor
- ar ôl ei fabwysiadu bydd yn disodli Cynllun Fframwaith Gwynedd ac unrhyw gynlluniau lleol perthnasol
- yna bydd angen i Gyngor Gwynedd arolygu ac adolygu ei weithrediad, a pharatoi ar gyfer cylch nesaf gwneud cynlluniau, i gynhyrchu Cynllun Datblygu Lleol (math newydd)
- bydd cynnydd Cyngor Gwynedd yn hynny o beth yn ysbrydoli ei gyfranogiad mewn gwaith cynllunio uwch gan gynnwys Cynllun Gofodol y Gogledd-orllewin (gyda'r prosesau hynny'n fwy cymhleth oherwydd bod CDU / Cynlluniau Datblygu Lleol y Cynghorau Sir cyffiniol i gyd ar wahanol gyfnodau paratoi),
- mae 'asesiad lleol o'r farchnad dai' yn cael ei drefnu ymhlith nifer o awdurdodau lleol, ac
- mae'r angen am wybodaeth ffeithiol fwy diweddar ar anghenion a galwadau tai'n debygol o ddod yn fater brys cyn bo hir.

1.6 Gwyddom -

- mai prif amcan datganedig y CDU yw datblygu cynaliadwy
- mai ei nod, yn ôl Cyngor Gwynedd, yw "*creu amgylchiadau ffafriol i ddiogelu, cynnal a datblygu ein cymunedau – yn ddiwylliannol ac yn economaidd – ar yr un pryd â gwarchod yr amgylchedd a nodweddion arbennig yr ardal*"
- ei fod yn cyflwyno polisïau cynllunio am y 25 mlynedd hyd at 2016
- bod agwedd y CDU yn rheolaethol iawn yn gyffredinol, a bod anghenion a buddiannau'r Gymraeg yn amlwg yn cael cryn bwyslais – sy'n ystyriaeth gynllunio briodol ym marn Llywodraeth Cynulliad Cymru.
- ei fod yn sefydlu 8 Dalgylch Dibyniaeth, gan gyfeirio datblygiad i'r 'ganolfan isranbarthol' (Bangor) a 'chanolfannau trefol' (Pwllheli, Caernarfon, Porthmadog, Blaenau Ffestiniog)
- ei fod yn ceisio rhwystro datblygiad yn yr anheddau gwledig eraill gan ganolbwyntio ar "*ddim ond datblygu cyfyngedig sy'n ofynnol i ddiwallu anghenion gwirioneddol sy'n deillio o'r gymuned leol ...*"
- mewn 6 Dalgylch Dibyniaeth (Bangor, Caernarfon, Llŷn, Porthmadog, Ffestiniog a'r Bala), y neilltuwyd amrywiol safleoedd ar gyfer tai newydd 'anghenion cyffredinol'
- bod tir strategol a neilltuwyd ar gyfer tai yn cael ei bennu dan SP10 (ac Atodiad 3) gan neilltuo nifer o safleoedd 'dynodedig' ar hyd a lled

Gwynedd i'w datblygu i ddiwallu 'anghenion tai cyffredinol' (yn bennaf yn yr anheddau mwy) – yn ôl y ffigurau canlynol:

- # 782 yn Nalgylch Dibyniaeth Bangor
- # 580 yn Nalgylch Dibyniaeth Caernarfon
- # 181 yn Nalgylch Dibyniaeth Llŷn
- # 82 yn Nalgylch Dibyniaeth Porthmadog
- # 68 yn Nalgylch Dibyniaeth Ffestiniog
- # 5 yn Nalgylch Dibyniaeth y Bala

- yn gwneud cyfanswm o ryw 1700 uned newydd rhwng 2001 a 2016 (gyda'r rhan fwyaf yn cael eu cyflenwi yn 2010-2011)
- gydag amrywiol gyfrannau o dai fforddiadwy (o 0 i 40%) - allai gyflenwi, yn ôl y ffigurau a roddwyd, tua 240 uned fforddiadwy (yn y Nalgylchoedd Dibyniaeth Bangor, Caernarfon, Llŷn a Phorthmadog)
- ond mae Newid Cyn-ymchwiliad yn awgrymu y bydd tai fforddiadwy bellach yn cael eu ceisio ar gyfer pob un o'r safleoedd a neilltuwyd
- ac fe astudiwyd yn fanwl y casgliad hwn o bolisïau a thiroedd a neilltuwyd yn yr Ymchwiliad
- felly, gall gwahanol ffigurau a chanrannau ymddangos, cyn mabwysiadu'r CDU yn derfynol, a
- mae amryw ddatganiadau yn y CDU yn annog aildefnyddio tir ac adeiladau'n gyffredinol, er bod rhai o'r safleoedd tai a neilltuwyd ar dir glas.

1.7 Felly, mae'n ddiogel dod i gasgliad -

- y bydd rhywfaint o le i'r farchnad breifat fuddsoddi mewn datblygu tai newydd i ddiwallu anghenion cyffredinol estynedig (oherwydd twf aelwydydd yn deillio o ostyngiad ym maint aelwydydd a thwf economaidd bwriadol / arfaethedig, ac ati) yng Ngwynedd, dros yr ychydig flynyddoedd nesaf, ac
- y bydd yr Arolygydd yn cynghori a oes angen cynyddu'r cyflenwad a ganiateir gan y CDU a/neu a oes angen llacio'r polisïau, fel yr awgrymwyd gan y gwrthwynebwyr.

1.8 Y cyfan sy'n bwysig bellach yw barn yr Arolygydd, ac ymateb Cyngor Gwynedd iddi, ond byddem yn mentro rhoi'r sylwadau hyn –

- mae rheolaeth dynn ar ddatblygiad a'i ansawdd yn briodol yng Ngwynedd o dderbyn ei heriau anodd
- ond, nid yw celfyddyd llunio polisi cynllunio'n ddim ond rheoli datblygiad ond hefyd i godi golygon ac annog datblygiad newydd da i ddatrys materion cynllunio lleol anodd.

Er enghraifft, wrth dderbyn bod effaith “*prisiau tai uwch*” yn arwain at “*nifer cynyddol o stoc dai'r ardal yn mynd allan o gyrraedd ariannol pobl leol*” a bod y sefyllfa'n “*fwyaf enbyd mewn ardaloedd arfordirol a gwledig*” (paragraff 1.2.35 CDU), mae polisïau'r CDU yn ymateb i hyn trwy fod yn gyfyngol iawn ar ddatblygiad newydd yn y ddau le. Ond gallai hefyd fod wedi dweud mwy am y math o addasiadau (ffurf arall ar ddatblygu) allai gael croeso mawr – yn gyffredinol neu fel eithriad – mewn sefyllfaoedd o'r fath er mwyn annog datblygwyr (gan gynnwys partneriaid datblygu posibl y Cyngor ei hun) i ail-

lunio'r cynnig tai (gan gynnwys rhywfaint o eiddo glan môr ac ail gartref) i ddiwallu anghenion lleol heddiw ac yn y dyfodol am gartrefi parhaol rhad a/neu fforddiadwy.

1.9 Er y bydd y CDU eisoes yn cynorthwyo llywio penderfyniadau cynllunio, efallai y bydd eto'n gorfod cael ei addasu'n sylweddol cyn ei fabwysiadu'n llawn. A siarad yn gyffredinol, bydd Arolygwyr (yn y cyfnod ar ôl ymchwiliad) yn defnyddio'u Hadroddiad i awgrymu newidiadau sy'n dawel fach yn cywiro ac unioni'r ymresymu (lle bo angen) ac yn awgrymu rhai newidiadau i gynhyrchu cynllun da a chaboledig, sy'n cyd-fynd â chyfarwyddyd cenedlaethol ac arferion gorau ac wedi'i ymresymu'n briodol drwyddo, cyn ei fabwysiadu'n ffurfiol.

1.10 Mae peth o'r gwaith papur a gynhyrchwyd ar gyfer ac yn ystod yr Ymchwiliad Cyhoeddus (Ebrill 2006) yn ddiddorol. Er enghraifft, crynodeb yr Arolygydd o'r prif sylwadau a wnaeth cyfranogwyr yn Sesiwn y Ford Gron ar y Gofyniad am a Chyflenwad Tir ar gyfer Tai at ei gilydd (dyddiedig 6^{ed} Ebrill 2007) sydd

(i) yn nodi -

- mai'r gofyniad llawn ar gyfer ardal y cynllun dros gyfnod 15 mlynedd y cynllun yw 4178 uned o dai (ychwanegol) ac, ar y sail honno, 1392 uned yn y 5 mlynedd gyntaf,
- bod y cyflenwad tir yr un faint â'r gofyniad hwnnw, dros gyfnod llawn 15 mlynedd y cynllun, ac
- mai cyflenwad cyflawn tir yn ardal y CDU dros gyfnod y cynllun yw:
 - "ymrwymadau = 991 uned
 - tybiaethau ynghylch safleoedd bach ac ar hap = 1380 uned
 - tir a neilltuwyd = 1808 uned

4179 uned"

(ii) ac sy'n nodi nad yw Cyngor Gwynedd a'i bartneriaid wedi cynnal Astudiaeth Cynhwysedd Trefol lle gall safleoedd ychwanegol godi o dir a ddatblygwyd o'r blaen yn yr ardal adeiledig.

1.11 Mae Adroddiad Arolygwr Ymchwiliad CDU Gwynedd (2006) ar Sesiwn y Ford Gron ar Dai Fforddiadwy 20^{fed} Ebrill, 2006 yn nodi y byddai angen i ryw 73% o'r 1380 uned a dybiwyd fyddai'n cael eu rhyddhau o safleoedd bach ac ar hap fod yn unedau tai fforddiadwy er mwyn cyflawni'r ffigurau targed ar dai fforddiadwy. Yn ôl pob tebyg byddai'n anodd iawn cyflawni hyn, a gallai wasgu'n dynn ar allu cael tai'r farchnad agored mewn anheddau llai: mater a nododd yr Arolygydd ac y bydd yn sicr o'i ystyried yn ofalus iawn.

1.12 Mae'r CDU a'i ddogfennau ategol (yn enwedig Adroddiadau'r Arolygydd ar Sesiynau'r Ford Gron) yn ffynhonnell ddefnyddiol o wybodaeth gefndirol am faterion perthnasol a ffeithiau ynghylch fforddiadwyedd yng Ngwynedd. Er enghraifft –

- mae cyfeiriadau at yr arolwg anghenion tai lleol (2000) a benderfynodd bod angen lleiafswm o 130 uned o dai fforddiadwy y flwyddyn (i godi o gymysgedd o dai gwag, addasiadau ac adeiladu o'r newydd, ac i

ddiwallu anghenion o holl ffynonellau, ar hyd a lled Gwynedd ac nid yn ardal y CDU yn unig)

- felly yn ardal y CDU (h.y. tu allan i'r Parc Cenedlaethol) y ffigur cymesur fyddai 105 o unedau tai fforddiadwy y flwyddyn – sy'n gofyn bod cyfanswm o 1575 o anheddau fforddiadwy ar gael o holl ffynonellau dros 15 mlynedd (her)
- mae testun ategu'r UDP yn awgrymu fod y cynllunwyr yn agored i gynigion a luniwyd gan RSL ac eraill i ddiwallu angen penodol mewn pentrefi
- mae'r CDU yn gwahaniaethu'n bendant rhwng dim ond galw / dymuniad am gartref fforddiadwy, ac angen gwirioneddol a lleol, ac mae'n ceisio sefydlu dau ddsbarth o angen gyda diffiniadau manwl iawn o bob un, fydd – yn ôl Nodiadau Trafod y Ford Gron o Ymchwiliad y CDU – yn cael eu hadolygu'n fuan gan Gyngor Gwynedd ac yn cael eu disodli gan dermau sy'n cyfateb i'r rhai yn TAN2 newydd (h.y. 'tai canolradd' a 'thai cymdeithasol ar rent'), a
- mae polisiau eraill y CDU ar fforddiadwyedd fel y byddai disgwyl iddynt fod mewn unrhyw CDU cyfredol – yn cyfeirio at ddefnydd 'bythol', 'amodau meddiannaeth', 'cyfarwyddyd cynllunio atodol', 'safleoedd eithriedig gwledig', ac ati.

1.13 Yn ogystal, mae dogfennau cysylltiedig â'r CDU yn dadlennu -

- bod ymchwil a wnaed yn 2003 yn dangos mai tai teras yw mwyafrif y tai ar y farchnad agored sy'n fforddiadwy mewn anheddau diwydiannol blaenorol, a
- bod ymchwil Cyngor Gwynedd hefyd yn awgrymu fod tai sengl a thai pâr yn ddrutach yn ôl cyfran yng Ngwynedd nag mewn siroedd cyfagos.

1.14 Gan adlewyrchu ar hyn, meddyliwn ei bod yn bwysig cofio bod llawer o bobl leol mwy cefnog yng Ngwynedd hefyd, ac y bydd eu niferoedd yn tyfu hefyd ac, felly, mae'n sicr o fod angen fymryn mwy o ddewis ym mhen uchaf cartrefi'r farchnad agored. Byddai modd anelu arweiniadau tai newydd i'r cyfeiriad hwnnw, hefyd. Er nad yw polisi cynllunio, fel y cyfryw, yn caniatáu cyfyngu tai newydd ar y farchnad i bobl leol yn unig – yn ddiamau mae ffyrdd o wneud cynlluniau o'r fath yn arbennig o ddeniadol i bobl leol mwy cefnog.

1.15 Hefyd, wrth edrych ar faterion cyflenwad tai ar hyd a lled Gwynedd ar gyfer holl gategoriâu o dai, mae diffyg Astudiaeth Cynhwysedd Trefol yn wendid y byddai'n ddoeth ei gywiro'n fuan. Nid yw hyn yn unig am ei fod yn ddefnyddiol i brosesau cynllunio statudol, ond oherwydd bod yng Ngogledd-orllewin Lloegr (lle cymhellodd Eira Hughes, fel Cyfarwyddwr Cynllunio ar gyfer GONW, bob Awdurdod Cynllunio Lleol i asesu cynhwysedd) ac ardaloedd eraill yw ei fod yn ymestyn syniadaeth awdurdodau lleol yn wirioneddol: meddwl am bosibiliadau tir a ddatblygwyd eisoes a darnau bach o eiddo a thir dan ei reolaeth ei hun – ac eiddo tiffeddianwyr allweddol eraill – i'w ddefnyddio a'i aildefnyddio'n gadarnhaol, yn fwy effeithlon ac yn gynaliadwy er lles y gymuned yn gyffredinol, gyda sgil-gynhyrchion allai fod o ran tai rhad a fforddiadwy ar y farchnad.

1.16 Bydd dwy enghraifft syml o sut mae pethau'n cael eu gwneud yn aml mewn mannau eraill yn egluro'r pwynt:

- yn aml mae safleoedd depo a mân swyddfeydd y sector cyhoeddus, a defnyddiau tir agored yn bennaf ar safleoedd da iawn, hygyrch ar ymyl anheddau, a gall awdurdod lleol eu symud yn rhwydd fel arfer – gyda'r datblygiad newydd yn cyllido'r adleoli fel rhan o gytundeb ailddatblygu gyda'r sector preifat, a chyflenwi datblygiad defnydd cymysg, deiliadaeth gymysg, a
- daw'n fwy deniadol ailwampio adeiladau mawr hŷn yn helaeth (e.e. ysbytai blaenorol, ysgolion, adeiladau masnachol blaenorol, a thai llety glan môr) a'u hamgylchoedd ar gyfer myrdd o ddefnyddiau newydd, mewn ffyrdd gwahanol (gydag ychydig o ddychymyg) wrth anwybyddu perchenogaeth tir a ffiniau sectoraidd a thybio y gall arbenigwyr adfywio, syrfewyr siartredig, a chyfrifyddion frocera cynnig i gydosod ac ailwampio safle datblygu newydd bron yn unrhyw fan os oes lle i gyflenwi ychydig o dai gwirioneddol ddethol ar ben ucha'r farchnad (ynghyd ag ychydig o unedau fforddiadwy) fel rhan o fargen a gyd-drafodwyd yn ofalus gyda'r Cyngor fel corff corfforaethol ymhell cyn unrhyw i geisiadau cynllunio ffurfiol gael eu gwneud iddo fel Awdurdod Cynllunio Lleol.

1.17 Sylwyd hefyd bod y sylwadau hyn yn tueddu i gyd-fynd â chyfres o bryderon a godwyd wrth fynd heibio gan Baker Associates yn eu Hasesiad Amgylcheddol Strategol cyfunol (SEA) (sy'n ofynnol dan Gyfarwyddeb 2001/42/EC yr UE) ac Arfarniad o Gynladwyedd (SA) Drafft Adnau CDU Gwynedd, yn 2004 – ynghylch ymrwymiad cyfyngedig, braidd yn anghyson y CDU eginol i aildefnyddio tir ac eiddo. Mae cynllunwyr Cyngor Gwynedd yn ateb hyn trwy ddweud: (i) nid oes gan Wunedd swm enfawr o dir a ddefnyddiwyd o'r blaen mewn safleoedd addas (i ddatblygiad newydd), a (ii) na neilltuwyd safleoedd tir glas ar gyfer tai a safleoedd cyflogaeth heblaw lle dangosodd arolygon nad oes unrhyw 'tir a ddefnyddiwyd o'r blaen' yn addas. Ond, meddyliwn y gallai fod yn fuddiol edrych eto ar eiddo a ddatblygwyd eisoes a'i dir cyfagos.

1.18 Mae 'Nodiadau'r' Ford Gron yn ei gwneud yn glir na fyddai'r asesiad ieithyddol a gynigiodd Cyngor Gwynedd (mewn Newid Cyn-ymchwiliad i'r CDU, Polisi A2, paragraff 2.2.7) yn berthnasol i'r safleoedd a ymrwymwyd (eisoes gyda chaniatâd cynllunio) neu safleoedd a neilltuwyd yn y CDU (a ddewiswyd eisoes gyda golwg ar agwedd o'r fath), ond byddai'n berthnasol i 'safleoedd bach ac annisgwyl' fel y daw'r rhain ymlaen am ganiatâd cynllunio, ar hyd a lled ardal cynllun. Yna mae'r nodiadau'n mynd ymlaen i ddweud, braidd yn fygythiol - *"mae cadarnhad yr ACLI nad oes unrhyw fethodoleg sefydledig ar gyfer arfarniadau o'r fath yn taflu amheuan ar y gallu i weithredu Polisi A2."*

1.19 Bydd yn ddiddorol gweld beth fydd casgliad yr Arolygydd ar y mater hwn, ac a fydd y polisi arfaethedig ar asesiad ieithyddol yn sefyll yng ngoleuni'r ffaith nad oedd Cyngor Gwynedd yn cynnig methodoleg (rhywun arall nac ei un ei hun) i gefnogi'r cysyniad ar adeg yr Ymchwiliad (er y gwnaed peth cynnydd ers hynny).

1.20 Mae meysydd polisi CDU a allai effeithio fwyaf ar faterion tai yn cynnwys cyfarwyddyd ar y canlynol:

- (i) TRWCH – ar gyfer datblygiad tai newydd cyffredinol – caiff 25 tŷ yr hectar sydd braidd yn isel ei bennu fel safon ymarferol
- (ii) CYFNODEDD – y bwriad yw rhyddhau safleoedd gam wrth gam
- (iii) CYFARWYDDIADAU DATBLYGU – maent i gael eu paratoi ar gyfer pob safle tai dynodedig, a
- (iv) PERYGL LLIFOGYDD – sy'n berthnasol i lawer o ardaloedd yng Ngwynedd - gan gynnwys:
 - Traeth Bach (Porthmadog)
 - Abermaw
 - Pwllheli
 - Tywyn
 - Blaenau Ffestiniog
 - aberoedd deheuol Llŷn
 - Seiont (Caernarfon), ac
 - ardaloedd afonydd Bangor.

1.21 Mae Drafft Adnau'r CDU hefyd yn pennu polisi tynn eithriadol ar anheddau newydd ychwanegol mewn pentrefi gwledig (am resymau amgylcheddol, cymdeithasol, diwylliannol ac ieithyddol). Cyfeiriwyd at hyn yn ein Sesiynau Casglu Tystiolaeth ar gyfer LHS Cyngor Gwynedd 2007. Mynegwyd amheuan hefyd am hyn ar adeg Ymchwiliad Cyhoeddus y CDU (gwelwch - Ymchwiliad CDU Gwynedd - Adroddiad yr Arolygwr ar Sesiwn y Ford Gron ar Dai Fforddiadwy 20^{fed} Ebrill, 2006). Yng ngoleuni awgrymiadau Newidiadau cyn Ymchwiliad Cyngor Gwynedd a thrafodaeth yn yr Ymchwiliad, mae'n debygol y bydd y Cyngor yn llacio ychydig ar y polisi hwn. Hefyd, bydd gofyn i bob safle o 5 uned neu fwy (a neilltuwyd neu annisgwyl) fod ag elfen o dai fforddiadwy.

1.22 Yn ogystal, mae llawer o bolisiâu CDU fyddai o ddi-ddordeb i'r rhai a fynychodd Sesiynau Casglu Tystiolaeth LHS 2007 Cyngor Gwynedd, oherwydd:

- ei fod yn cynnwys polisi ar 'safleoedd eithriad gwledig' am anheddau fforddiadwy wrth ochr pentrefi presennol
- ei fod yn cynnwys y polisiâu cyfyngol arferol ar anheddau newydd yng nghefn gwlad agored (heblaw anheddau amaethyddol a choedwigaeth)
- ei fod yn gwrthwynebu mwy o ail gartrefi ar hyd a lled y sir – ond yn unig lle bo ail gartrefi eisoes yn ffurfio 10% neu fwy o'r tai presennol
- ei fod yn datgan y bydd Cyngor Gwynedd yn dal i ymgyrchu dros enwi defnydd gwahanol i ail gartrefi dan y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd
- ei fod yn cefnogi addasu adeiladau segur i ddefnydd tai ond ar gyfer tai fforddiadwy yn unig, ac yn gwrthwynebu caniatáu addasu adeiladau at ddefnydd tai cyffredinol (polisi y credwn sydd angen ei ailfeddwl i gynnwys mwy o bosibiliadau)
- ei fod yn gwrthwynebu addasu adeiladau sy'n gwasanaethu angen cymunedol neu 'lety gwyliau' yn y 'prif ganolfannau gwyliau' (Abermaw, Abersoch, Caernarfon, Cricieth, Llanberis, Porthmadog, Pwllheli, a Thywyn)
- ei fod yn cefnogi ailadeiladu anheddau gwael mewn pentrefi gwledig ac yng nghefn gwlad nad oes modd eu gwella / trosi'n foddhaol, ond yn amodol ar nifer o gyfyngiadau (a'r awgrym yw na fyddai adfeilion, tai parod, nac adeiladau o werth cadwraeth neu hanesyddol yn cymhwyso)

- ei fod yn edrych yn ffafriol ar addasu anheddau'n fflatiau, fflatiau un ystafell a HMO (heblaw os oes gormod eisoes o'r math hwn o lety ar y stryd neu yn yr ardal ac, yn y cyd-destun hwnnw, mae'n sôn am bwysau ym Mangor – oherwydd poblogaeth myfyrwyr – ac ardaloedd gyda llawer o dai mawrion fel Pwllheli, Abermaw a Chaernarfon)
- ei fod yn cefnogi addasu eiddo uwchben siopau ac unedau masnachol yn fflatiau
- ei fod hefyd yn cefnogi darparu safleoedd ar gyfer sipsiwn lle mae tystiolaeth o angen gwirioneddol am y datblygiad
- ei fod yn gwrthwynebu defnyddio carafanau sefydlog, siales a chabanau at ddefnydd preswyl parhaol, a
- ei fod yn cefnogi datblygu 'cartrefi (gofal) preswyl newydd'.

2. Y Polisiâu Cynllunio ar gyfer Ardaloedd Gwynedd ym Mharc Cenedlaethol Eryri

Ym mis Ionawr 2005, penderfynodd Awdurdod y Parc Cenedlaethol atal gwaith ar Cynllun Datblygu Unedol Eryri eginol (er bod cryn amser wedi cael ei fuddsoddi ynddo ac ystyried gwrthwynebiadau iddo) a dechrau paratoi Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) math newydd mewn ymateb i drefniadau newydd Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004.

Mae Llythyr Blynyddol diweddar Swyddfa Archwilio Cymru'n nodi:

- diffyg cynllun datblygu diweddar
- bod Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cymeradwyo Cytundeb Cyflawni ar gyfer y CDLI (a Chynllun Rheoli'r Parc) ym mis Medi 2006, sy'n darparu ar gyfer mabwysiadu'r CDLI erbyn 2010 a Chynllun Rheoli'r Parc erbyn 2007, a
- bod gan APC fwy na chyflenwad pum mlynedd o dir ar gael ar gyfer anghenion tai'r dyfodol, a bod llawer o gynigion a pholisiâu Cynllun Lleol Eryri'n dal i gael eu hystyried yn berthnasol
- nad oes gan APC yr adnoddau i lunio polisi dros dro – felly mae Cynllun Lleol Eryri'n dal i gael ei ddefnyddio at ddibenion rheoli datblygiad.

[Swyddfa Archwilio Cymru (2007) Llythyr Blynyddol y Rheolwr Cysylltiadau (yn ymgorffori Llythyr Blynyddol yr Archwilydd Penodedig – ar gyfer APC Eryri).]

Dywed gwefan APC ei fod

“wedi ymrwymo i ddatblygu dull gweithredu sy'n fwy integredig a chynhwysol i ddatblygu polisi:

- *trwy gyfunioni Cynllun Rheoli'r Parc Cenedlaethol gyda'r Cynllun Datblygu Lleol,*
- *trwy ddefnyddio patrwm gweithredu sy'n fwy crwn ac ymatebol tuag at gynnwys y gymuned wrth ddatblygu polisi,*
- *trwy gynnwys egwyddorion cynladwyedd, a*
- *thrwy ymgorffori asesiad ffurfiol o oblygiadau amgylcheddol.”*

[gwefan APCE www.eryri-npa.gov.uk]

Yn ymarferol, felly, o fewn y Parc, bydd Cynllun Lleol Eryri'n gorfod llywio penderfyniadau cynllunio i'r graddau bod ei bolisiau'n ddiweddar o fewn rheswm, y cyfarwyddyd cynllunio rhanbarthol a chenedlaethol perthnasol (diweddarach), a'r Cynllun Datblygu Lleol eginol, fel a phryd y mae ar gael. Ac, wrth i'r CDLI newydd symud ymlaen trwy ei gamau paratoadol, bydd yn dod yn fwyfwy pwysig yn y prosesau penderfynu.

Yn y cyfamser, mae 'Cynllun Lleol Eryri'n ymgorffori Mwynau a Gwastraff 1993-2003' (1999) - a lywiwyd gan ddatganiadau polisi lefel uwch yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd - yn dal i ddarparu'r cyd-destun polisi bras ar gyfer asesu cynigion datblygu ym Mharc Cenedlaethol Eryri. Mae'n anochel fod llawer o'r manylion ategol ar ôl yr oes, ond mae'r craidd yn ymwneud â chynnaladwyedd, cadwraeth, amwynder a mwynhad hirdymor y Parc, ac ati ac nid yw dilyniant polisi'n beth drwg yn y cyd-destun eang hwnnw. Mae ganddo rai pethau diddorol i'w dweud hefyd ynghylch materion tai yn y Parc, gan gynnwys:

- bod ardal APC yn cynnwys mwy na 50 o drefi a phentrefi
- bod tua 14 o'r trefi a phentrefi mwy yn 'Ardaloedd Cadwraeth' statudol
- bod codi tai'n gweithredu ar ddwy raddfa – safleoedd ar gyfer mwy na 5 uned ('mawr') a safleoedd ar gyfer llai na 5 uned (fel arfer yn cael eu datblygu gan adeiladwyr lleol neu unigolion yn hunan-adeiladu) yn y Parc
- bod Arolwg Anghenion Tai 1996 (Meirionnydd) wedi dangos nad oedd yn well gan neb yn ne'r Parc fyw mewn stad dai o fwy na 15 eiddo (fel bod APC wedi casglu y byddai'n ddoeth osgoi datblygu stadau mawr)
- bod y pwysau cynyddol ar APC (gyda dirywiad adeiladu tai cyngor) i ryddhau tir ar gyfer cartrefi unigol ar safleoedd oddi allan i drefi a phentrefi (dim o reidrwydd ar gyfer y rhai sydd â'r angen mwyaf) – yn arwain at feirniadaeth bod APC wedi bod yn aneffeithiol ac anghyson wrth gynllunio tai fforddiadwy, a
- bod adfer y stoc bresennol, ac addasu a newid defnydd adeiladau fferm a chapeli, yn ddulliau poblogaidd o ddarparu tai newydd.

O ran dadansoddiad manwl, mae'n crybwyll tystiolaeth sy'n anochel ar ei hôl hi ond yn ddiddorol (e.e. ar Arolwg Anghenion Lleol Meirionnydd 1996 a ddangosodd bod 56% o'r aelwydydd wedi ymddeol, yn ddi-waith neu ar fudd-daliadau'r wladwriaeth, gydag incwm isel iawn, bod 27% ar incwm islaw £100 yr wythnos ac, o'r 44% mewn gwaith cyflogedig, bod incwm eu hanner yn llai na £11,000 y flwyddyn. Incwm cartrefi ar gyfartaledd oedd £12,766. Cyfrifodd yr APC nad oedd modd dosbarthu unrhyw dy oedd yn werth mwy na £31,200 fel 'fforddiadwy' ac y byddai'r tŷ unllawr hunan-adeiladu rhataf bryd hynny'n costio tua £30,000 (heb dalu am y tir) oedd uwchlaw pris y tai rhataf ar y farchnad gyffredinol.)

Tair blynedd ar ddeg yn ddiweddarach, mae'r datganiadau hyn yn dal i gynnwys hedyn o wirionedd, ond roedd sefyllfa canol y 1990au yn un o farchnad dai isel yn y Parc gyda rhyw 36% o gartrefi ar werth yn aros ar y farchnad am fwy na 2 flynedd, ac nad yw felly mwyach. Mae sefyllfa'r farchnad wedi symud ymlaen yn sylweddol ers hynny, mewn ymateb i rymoedd allanol, a chododd prisiau tai yn y Parc yn sylweddol iawn yn wir.

O ran polisi tai, mae Cynllun Lleol Eryri (ELP) –

- yn nodi faint o ddatblygiadau tai sy'n digwydd o'i gwmpas (dan reolaeth Awdurdodau Cynllunio Lleol eraill) mewn trefi fel Bangor, Llanrwst, Blaenau Ffestiniog, ac ati sy'n rhoi canolbwynt i swyddi, a gwasanaethau cyhoeddus.
- yn cydnabod yr angen am elfen o dai'r farchnad gyffredinol o fewn y Parc, gyda swmp unrhyw dai newydd i'w codi yn ac o gwmpas y trefi mwy yn y Parc
- wedi gweithio yn ôl y tir a neilltuwyd ar gyfer tai yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd (sy'n dal mewn bodolaeth) ac wedi amcangyfrif mai ei ffigur targed oedd codi 475 uned newydd yng nghyfnod y cynllun (h.y. erbyn 2003)
- ond o fewn y ddwy 'ganolfan ganolbwyntiol' gyfatebol yn y Parc (Y Bala a Dolgellau) bod NPS yn bennaf yn ceisio cymhathu cynlluniau tai bach – heb niwed i'r cymeriad diwylliannol – o fewn y 'terfynau datblygu tai boundaries' penodedig
- yn nodi 6 o 'bentrefi mwy' (Harlech, Aberdyfi, Trefriw, Llan Ffestiniog, Trawsfynydd, Betws-y-coed) lle nad yw'n gweld, am amrywiaeth o resymau, llawer o angen unedau newydd
- ynghyd â rhyw 45 o 'bentrefi bach' (e.e. Rhyd-ddu, Beddgelert, Garreg Llanfrothen a Nantlle), lle mae caniatâd i ddarparu tai ar raddfa fach ar gyflymder priodol i'w poblogaeth bresennol, mewn egwyddor, er nad oes llawer o le'n ymarferol oherwydd bod mynyddoedd o gwmpas y pentrefi'n cyfyngu'n dynn yn aml
- a bod APC yn galw am ddylunio o safon, dim niwed sylweddol i'r amwynderau preswyl cyfagos, colled afresymol o goed a gwrychoedd, neu ddifrod i fannau agored pwysig, neu niwed sylweddol i gymeriad anheddiad
- yn cynnwys polisi ar dai mewn 'pentrefannau' (e.e. Nant Gwynant a Nantmor): yn caniatáu ychydig o godi tai wedi'i reoli'n ofalus ar gyfer gweithwyr fferm, amaethwyr yn ymddeol neu bobl leol sydd am aros yn y cylch – er lles bywiogrwydd cymdeithasol pentrefannau fel agwedd ar fywyd cefn gwlad Cymru (er bod APC yn cydnabod fod byw mewn pentrefan yn golygu dibyniaeth lwyr ar gludiant modurol personol, ac nad ydynt yn eu gweld fel mannau amgylcheddol gynaliadwy ar gyfer codi tai newydd)
- yn cynnwys y polisiau arferol ar dai yng nghefn gwlad agored yn dderbyniol yn unig ar gyfer anheddau amaethyddol a choedwigaeth
- yn cynnwys amryw bolisiau sy'n ceisio rheoli unrhyw ganiatâd cynllunio hirsefydlog sydd heb ei weithredu
- yn nodi poblogrwydd y Parc fel cyrchfan ymddeol, ynghyd â phrynu ail gartrefi a'r cynnydd wedyn ym mhrisiau tai gwell
- yn rhagweld y bydd y rhan fwyaf o eiddo sydd newydd ei godi yn dal allan o gyrraedd pobl ar y cyflogau isaf yn Eryri a'r rhai hynny gydag anghenion arbennig
- yn cynnwys ymrwymiad corfforaethol i ddarparu tai fforddiadwy dielw ar gyfer pobl leol – trwy adeiladu o'r newydd, caffael ac addasu eiddo gan y ddau RSL (Tai Clwyd, a Thai Eryri) – i roi llety ar rent i bobl ddi-briod, teuluoedd ifanc, a grwpiau anghenion arbennig

- yn gwybod ei fod yn gorfod rhoi ystyriaeth sylweddol i anghenion y rhai sy'n methu fforddio tai'r farchnad agored wrth wneud penderfyniadau cynllunio
- yn cynnwys y polisiâu arferol ar 'safleoedd eithrio gwledig', anheddau amaethyddol, ac ati
- yn gwybod ei fod yn cael gweithio gyda'r 'Awdurdodau Tai Lleol' ac ymgorffori eu strategaethau yn ei bolisiâu datblygu.*

[*Mae rhan fawr o'r Parc yng Ngwynedd ac, felly, Cyngor Gwynedd yw'r Awdurdod Tai Lleol yn yr ardal honno. Yn rhinwedd hynny gall ymyrryd ar faterion tai yn y Parc a cheisio cael trosoledd ychwanegol ar Gynlluniau APCE.]

- yn ceisio cyfyngu ar addasu eiddo anhrigiannol yn dai, ond yn edrych yn fwy hyblyg ar estyniadau i anheddau presennol
- yn cydnabod, o ran sefydliadau gofal preswyl, tebygolrwydd y bydd angen cael rhagor o dai â chymorth, cartrefi nyrsio a chartrefi gofal preswyl ar gyfer y boblogaeth leol (hŷn ac yn heneiddio) ac, yn ddoeth, nid yw'n neilltuo unrhyw safleoedd arbennig ond yn edrych yn hyblyg ar leoliad, gan osod rhai meini prawf bras i brofi addasrwydd, cynaladwyedd a'r effaith ar amwynder, ac
- yn gosod meini prawf manwl ar gyfer profi derbynoldeb cynigion am safleoedd sipsiwn.

Mae Awdurdodau Parciau Cenedlaethol eraill yn y DU yn ymyrryd yn gryf wrth ddelio â materion cymunedol lleol – gan gynnwys materion tai fforddiadwy – felly, bydd yn ddiddorol gweld a fydd APCE yn gwneud yr un peth wrth i'r LDF newydd ymddengys.

[Hughes, Eira ac Isherwood, Baron (HIRC) – Cymru: Galluogwyr Tai Gwledig – Adroddiad ar Drefniadau Heddiw a'r Dyfodol, 2007]

3. Perfformiad Cynllunio Rheoli Datblygiad at ei Gilydd

Byddem yn dweud fel rhagarweiniad -

(i) bod angen dehongli a defnyddio holl gynlluniau defnydd tir yn fedrus - a, thra bo holl gynlluniau'n pwysleisio bod angen 'darllen cyfan' unrhyw gynllun, nid yw pobl nad ydynt yn gynllunwyr yn deall mewn gwirionedd beth mae hynny'n ei olygu. Felly, gallai fod yn ddefnyddiol darparu hyfforddiant iddynt yn hyn o beth

(ii) mewn prosesau cynllunio mae llawer yn dibynnu ar ansawdd y cais unigol, sut mae'n ymateb i'r pryderon cynllunio bythol (rhesymoledd, mynediad, amwynder, cynllun, effaith weledol) yn ogystal â gofynion polisiâu arbennig a pha mor fedrus y caiff ei gyflwyno yng nghyd-destun y cynlluniau a threfnau perthnasol, a

(iii) mae'r olaf yn faes lle mae gan ymarferwyr cynllunio medrus a phrofiadol iawn lawer i'w gynnig i geiswyr rhwystredig ac awdurdodau cynllunio lleol pryderus.

Nodwn isod yr amgyffred allanol presennol o ansawdd perfformiad cynllunio yn ardal Cyngor Gwynedd fel Awdurdod Tai Lleol.

(i) Cyngor Gwynedd

Mae Llythyr Blynyddol diweddar Swyddfa Archwilio Cymru'n tynnu sylw at archwiliad diweddar o'r Gwasanaethau Cynllunio a ddyfarnwyd fel 'teg, gyda gobeithion ansicr o wella' – ac mae'n cynnwys rhestr hir o faterion, trefnau, prosesau, materion sgiliau, perfformiad a materion eraill sydd angen sylw a gwelliannau sydd eu hangen, ynghyd ag arwyddion cynnydd a wnaed hyd yma, a'r pryderon sy'n disgwyl sylw.

[Swyddfa Archwilio Cymru (2007) Llythyr Blynyddol y Rheolwr Cysylltiadau - Cyngor Gwynedd]

(ii) Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

Mae llythyr diweddar Swyddfa Archwilio Cymru'n datgan bod APC "*wedi gwneud peth cynnydd tuag at wella ei Wasanaeth Cynllunio ond mae'n wynebu her sylweddol am nad oes ganddo bolisi cynllunio cyfredol, ac mae'n un o'r arafaf am benderfynu ar geisiadau cynllunio yng Nghymru.*"

[Swyddfa Archwilio Cymru (2007) Llythyr Blynyddol y Rheolwr Cysylltiadau – APC Eryri]

4. Y Ffordd Ymlaen

Yng nghyd-destun datblygu LHS 2007 Cyngor Gwynedd, yn benodol – sef ein hunig ystyriaeth yma:

- mae'r diffyg eglurder presennol ar bolisiau tai a ffigurau o ran cynllunio ar hyd a lled Gwynedd yn elfen sy'n cymhlethu, ac
- mae'r Atodiad hwn yn ddarn pwysig o dystiolaeth gefndir wrth ddehongli'r sefyllfa honno.

Atodiad P: Cwmnïau Cyd-fenter ar gyfer Adfywio Trefol

Yn y DU, mae'r llywodraeth yn hybu 'Partneriaethau Preifat – Cyhoeddus'.

- Mae JVC yn ffurf ar Bartneriaeth Cyhoeddus-Preifat lle caiff cyfrifoldebau eu rhannu, yn gyfartal.
- Cwmni masnachol, cyfyngedig trwy gyfranddaliadau– yn cael i ddal gan y partneriaid yn y sectorau cyhoeddus a phreifat.
- Mae penderfyniadau polisi angen cydsyniad y ddwy ochr - felly, rhaid i amcanion y ddau bartner fod yn gyflenwol.
- Mae angen cytundeb cyfreithiol ffurfiol (Memorandwm, Erthyglau Cytundeb, a Chytundeb Cyfranddalwyr) a Chynllun Busnes.
- Mae gan JVC Fwrdd Cyfarwyddwyr i wneud penderfyniadau ac i ysgwyddo cyfrifoldeb yn gyfreithiol.
- Ar wahân – yn gyfreithiol – i'r cyrff cyfansoddol.
- Caiff asedau eu rhoi i mewn ar y dechrau, yn gyfartal fel arfer – arian, tir, ac ati
- Bydd yr asedau'n talu am ddechrau rhaglen dreigl – gydag elw i raddau helaeth (ar wahân i gyfran y datblygwr preifat o'r elw y cytunwyd arno) yn cael ei ailgylchu i dalu am gostau paratoi cyfnod nesaf y cynlluniau sydd i'w cyflawni.
- Materion enw da: rhaid asiantaeth y sector cyhoeddus a'r cwmni preifat fod yn sicr bod modd ymddiried yn y llall.
- Mae'r ddau'n defnyddio eu 'medrau' i'r eithaf / proses ddysgu dda.
- Dylai fod hyd braich o brosesau rheoleiddiol corff y sector cyhoeddus: ond gall glywed yn anffurfiol am ofynion rheoleiddiol fel unrhyw ddatblygwr arall yn y sector preifat sy'n gofyn am gyngor cynnar (cyn ceisio).
- Bydd gofyn i asiantaeth y sector cyhoeddus ddangos bod mynd i drefniant o'r fath yn amlwg yn rhoi 'gwerth am yr arian' i'r cyhoedd.
- Pan fydd problemau'n codi, partner yr asiantaeth gyhoeddus fel arfer fydd yn gorfod gweithio'n galed i'w datrys, yn y dirgel, gan ddefnyddio'i holl 'fedrau'.
- Partner y sector preifat sy'n dod ag ymwybyddiaeth fasnachol, profiad datblygu, a llawer o gysylltiadau ag adeiladwr-ddatblygwyr, ac ati.

CWMNI ADFYWIO WIDNES / CYNGOR BWRDEISTREF HALTON A ST. MODWEN

- Rhwng Cyngor Bwrdeistref Halton (Poblogaeth tua 112K) a St. Modwen Properties Company (arbenigwyr adfywio eiddo'r sector preifat www.stmodwen.co.uk)
- Aelodau'r Bwrdd – Arweinydd a Dirprwy Arweinydd y Cyngor a Chadeirydd a Phrif Weithredwr St. Modwen
- Gyda chyngor staff uwch y ddau sefydliad yng nghyfarfodydd chwarterol y Bwrdd, gan gynnwys Trysorydd y Cyngor a Chyfarwyddwr Cyllid St. Modwen, ac uwch-gyfarwyddwyr 'prosiectau adfywio sylweddol' ddau.

- Rhwng Cyfarfodydd y Bwrdd – yn y dirgel – byddai cynghorwyr y ddwy ochr yn gweithio'n galed iawn gyda'i gilydd mewn gweithgorau (swyddogion) i lunio cynlluniau ymarferol.
- Amcan cyflenwol – ailddatblygu canol tref fach braidd yn ddigalon
- Denodd uned adwerthu sylweddol – archfarchnad ASDA – mewn cytundeb cymhleth gyda llawer o bennau agored parthed rhyngwyneb gyda thirfeddianwyr cyfagos a bu raid i ddau bartner y JVC weithio'n galed i ddatrys y problemau.
- Cafwyd cynnydd da ar amrywiaeth eang o gynlluniau.
- Dywed Cadeirydd St. Modwen nad yw'r dull hwn fyth yn gweithio heblaw lle bo gan y Cyngor arweiniad cryf yn wleidyddol ac ymhlith swyddogion.

[Cyswllt - Cadeirydd (a CX blaenorol) – Anthony Glossop, St Modwen Properties Co., St Modwen HQ, Quinton Business Park, Quinton, Birmingham B32 1AF. Ffôn – 0121 222 9400]

CYNGOR BWRDEISTREF RUNCORN / HALTON A PEEL HOLDINGS

- Mae gan Gyngor Bwrdeistref Halton drefniant tebyg gyda Peel Holdings (cwmni eiddo sylweddol, perchennog/rheolwr maes awyr, ac ati) parthed ailwampio canol tref fach Runcorn.
- Datblygiad siopa / defnydd cymysg newydd - a orffennwyd erbyn hyn.
- Bu raid i gynnydd (ar waethaf cyfoeth Peel) aros am ymchwydd yn y farchnad adwerthu – rhwystrol i wleidyddion lleol.
- Bu angen llawer o gyd-drafod i ddatrys cyfyngiadau ar allu'r isadeiledd – llawer ohono ar ysgwyddau'r Cyngor i'w ddatrys.

[Cyswllt – Ed Burrows, Peel Holdings – Arweinydd Prosiect Peel. Roedd Ed yn un o swyddogion Cyngor Bwrdeistref Halton flynyddoedd yn ôl – oedd yn cynorthwyo ennyn ymddiried wrth ddelio â chwmni anferth (www.peelholdings.co.uk).]

TREFNIADAU TEBYG MEWN MANNAU ERAILL YN Y DU

- Fel arfer, mathau o JVC yw Cwmnïau Adfywio Trefol (URC).
- Nottingham Regeneration Limited (NRL) URC - a sefydlwyd i adfywio Canol Tref Nottingham – www.nottinghamregeneration.ltd.uk
- East Midlands Property Investment Fund (EMPIF) – JVC a sefydlwyd gan English Partnerships ac Awdurdod Datblygu Dwyrain Canolbarth Lloegr – i greu cronfa £100M i fuddsoddi mewn rheoli, datblygu a rhyddhau safleoedd i'r farchnad – www.urbed.co.uk
- English Cities Fund – JVC yn cynnwys English Partnerships, AMEC a Legal & General i fuddsoddi mewn cynlluniau defnydd cymysg ynghanol trefi a'u hymylon mewn 'ardaloedd noddedig', ac ati (gan gynnwys canol tref Wakefield) www.englishpartnerships.co.uk/englishcitiesfund.htm
- Newport Unlimited (URC/JVC) – yn cynnwys Cyngor Casnewydd / Llywodraeth Cynulliad Cymru / Awdurdod Datblygu Cymru – gwnaeth y 3 gyfraniadau ariannol cyfartal ar y dechrau i adfywio Canol Tref Casnewydd dros 15-20 mlynedd www.newportunlimited.co.uk

EH Hydref 2006

Atodiad Q: Llyfryddiaeth

Baker Associates (2005) *Combined Strategic Environmental Assessment and Sustainability Appraisal of the Gwynedd Unitary Development Plan*.

Bakewell, Joan (2006) *We oldies look after ourselves* (3.6.06) Erthygl yn y Guardian.

Gibson, Richard a Terry, Rachel (2006) *Rhwystrau i Ryddhau Ecwiti* - Sefydliad Joseph Rowntree..

Groves, Rick a Sankey, Sian (2005) *Implementing new powers for private sector housing renewal*, Sefydliad Joseph Rowntree.

Cyngor Gwynedd (2005) *Cyfarwyddyd – Fframwaith Strategaeth a Pholisi Newydd (Gwasanaeth Tai'r Sector Preifat)*.

Cyngor Gwynedd (2004) *Gwynedd ar y Cyd: Strategaeth Gymunedol Gwynedd (Mehefin 2004)*.

Cyngor Gwynedd (2006) *Strategaeth Adfywio Gwynedd 2006-2013 – Drafft Ymgynghori - Medi 2006*.

Cyngor Gwynedd (2006) *Cynllun Gwella Gwynedd 2006*.

Cyngor Gwynedd (2005) *Cydstudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai*.

Cyngor Gwynedd (2004) *Strategaeth Dai Leol 2004-2008*.

Cyngor Gwynedd (2007) *Adroddiad y Swyddog Tai Fforddiadwy i Bwyllgor Cynllunio Ardal Dwyfor 19^{eg} Chwefror, 2007*.

Cyngor Gwynedd (2007) *Adroddiad Pennaeth Cynllunio a Chludiant i Fwrdd y Cyngor 13^{eg} Mawrth 2007 yn dwyn yr enw 'Cyfarwyddyd Technegol: Cynllunio a'r Gymraeg'*.

Ymchwiliad CDU Gwynedd (2006) *Adroddiad yr Arolygwr ar Sesiwn y Ford Gron ar Dai Fforddiadwy 20^{fed} Ebrill, 2006*.

Ymchwiliad CDU Gwynedd (2006) *Adroddiad yr Arolygwr ar Sesiwn y Ford Gron ar y Gofyniad am a Chyflenwad Tir ar gyfer Tai at ei Gilydd - 6^{ed} Ebrill 2006*.

HIRC (2007) *Cymru : Galluogwyr Tai Gwledig (Adroddiad ar y Trefniadau Heddiw ac yn y Dyfodol)*.

Yr Asiantaeth Gwella a Datblygu (2006) *Arweiniad Thema Begwn, Adnewyddu Tai 2004-5*.

Cronicl Llywodraeth Leol (2006) 2.11.06 erthygl gan Mark Smulian: *Filling the Empties*

Cronicl Llywodraeth Leol (2006) 29.6.06 erthygl gan Adrian O'Dowd: *Growing Old with Dignity*

Ystadegau Cenedlaethol - *Nomis Ystadegau'r Farchnad Lafur ar gyfer Gwynedd, 2005-6.*

Grŵp RPG Gogledd Cymru (2002) *Cyfarwyddyd Cynllunio Rhanbarthol ar gyfer y Gogledd.*

APC Eryri (1999) *Cynllun Lleol Eryri.*

Swyddfa Archwilio Cymru (2007) *Llythyr Blynyddol y Rheolwr Cysylltiadau (yn ymgorffori Llythyr Blynyddol yr Archwilydd Penodedig – i APC Eryri).*

Swyddfa Archwilio Cymru (2006) *Llythyr Blynyddol y Rheolwr Cysylltiadau (yn ymgorffori Llythyr Blynyddol yr Archwilydd Penodedig – i Gyngor Gwynedd.*

LICC (2001) *Strategaeth Dai Genedlaethol: Cartrefi Gwell i Bobl Cymru.*

LICC (2003) *Iaith Pawb / Cynllun Gweithredu Cenedlaethol ar gyfer Cymru Ddwieithog.*

LICC (2006) *Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 01/2006: Tai.*

LICC (2004) *Pobl, Lleuedd, Dyfodol – Cynllun Gofodol Cymru.*

LICC (2006) *Polisi Cynllunio Cymru (Diwygiedig) - Nodyn Cyngor Technegol 1: Cydastudiaethau Argaeledd Tai.*

LICC (2006) *Polisi Cynllunio Cymru (Diwygiedig) – Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy – Mehefin 2006.*

LICC (2005) *Cynllun Gweithredu ar Sgiliau a Chyflogaeth Cymru (SEAP 05).*

LICC (2002) *Polisi Cynllunio Cymru - Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 20, Y Gymraeg – Cynlluniau Datblygu Unedol a Rheolaeth Gynllunio.*

LICC (2006) *Troi Pennau – Strategaeth ar gyfer Blaenau'r Cymoedd 2020.*

LICC (2003) *Cymru: Gwlad Well – Agenda Strategol Llywodraeth Cynulliad Cymru.*

LICC (2005) *Cymru: Economi'n Ffynnu – Fframwaith Strategol Llywodraeth Cynulliad Cymru ar gyfer Datblygu Economaidd – Dogfen Ymgynghori Tachwedd 2005.*

LICC (2005) *Uned Ddata Llywodraeth Leol, Mynegrif Amddifadedd Cymru 2005.*

LICC (2006) *Y Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy. Llywodraeth Cynulliad Cymru.*

LICC (2006) *Swyddogaeth y Gyfundrefn Dai yng Nghefn Gwlad Cymru*.

Bwrdd yr Iaith Gymraeg, Llywodraeth Cynulliad Cymru et al (2005) *Cynllunio a'r Gymraeg: Y Ffordd Ymlaen*.

Wilcox, S. (yr Athro) (2006) *Fforddiadwyedd yng Nghymru – a'r farchnad dai ganolradd* Llandrindod – Cynhadledd CIH, Medi 4^{ydd} 2006.

Atodiad R: Hughes - Isherwood Ymgynghorwyr Adfywio

Yn gweithio i Hughes-Isherwood Ymgynghorwyr Adfywio ar y Contract hwn, ar ran Cyngor Gwynedd, oedd –

ARWEINYDD:

EIRA HUGHES DipLA, MCD, MRTPI, MLI (Cyfarwyddwr, Hughes-Isherwood Ymgynghorwyr Adfywio) sydd hefyd yn Alluogwr ar gyfer Cynllun Braenaru HMR Gweddnewid De Swydd Efrog, ac yn un o Gyfranogion SOLACE Enterprises. Yn flaenorol roedd yn Gyfarwyddwr Gweithredol Gwasanaethau Adfywio a Chymdogaeth Cyngor Unedol yn Lloegr, yn canolbwyntio ar ddyfeisio, meistr-gynllunio a chyflawni cynlluniau adfywio sylweddol a, chyn hynny, roedd yn Gyfarwyddwr Cydgysylltu Cynllunio, yr Amgylchedd a Pholisi Rhanbarthol Swyddfa'r Llywodraeth ar gyfer Gogledd-orllewin Lloegr. Cyn hynny roedd yn Bennaeth Polisi Cadwraeth a Chyngor a Phrif Gynllunydd Cyngor Cefn Gwlad Cymru; a bu'n gweithio ar bolisi tai a chynllunio a chynlluniau adfywio ymarferol i Gynghorau Bwrdeistref Casnewydd ac Arfon, a Chyngor Dinas Manceinion. Mae Eira'n dal cymwysterau proffesiynol fel cynllunydd trefi a phensaer tirweddu.

PRIF GEFNOGAETH:

BARON ISHERWOOD BA (Econ), PhD (Cyfarwyddwr, Hughes-Isherwood Ymgynghorwyr Adfywio) sydd ar hyn o bryd yn cynghori Llywodraeth Ffrainc ar arferion gorau adfywio yn y DU. Roedd gynt yn Gyfarwyddwr Adfywio Awdurdod Datblygu Gogledd-orllewin Lloegr, gyda chyfrifoldeb dros lawer o raglenni ac arweiniadau adfywio sylweddol; a chyn hynny roedd yn Gyfarwyddwr Strategaeth (ac Adfywio) Swyddfa'r Llywodraeth ar gyfer Gogledd-orllewin Lloegr – lle'r oedd yn rheoli rhaglenni sylweddol iawn (Cyllideb Adfywio Unigol a'r UE). Bu hefyd yn Rheolwr Tai Rhanbarthol i GONW. Daliodd amrywiaeth o swyddi'r gwasanaeth sifil yn Whitehall ar faterion iechyd, tai ac amgylcheddol; a bu'n gweithio hefyd ar economeg amaethyddol i'r Gyfundrefn Fwyd ac Amaeth ryngwladol yn Rhufain. Mae Baron yn economegydd.

CYNGOR / CYMORTH YCHWANEGOL:

DAVID BRIGHTMORE Dip.BAdmin, DipAD (Cyfrannog HIRC) yw Prif Weithredwr Blaenorol Cymdeithas Tai Gogledd Cymru, Cyn-gadeirydd Newydd HA, a Chyn-gadeirydd Ymddiriedolaeth Oriel Plas Glyn-y-Weddw. Cyn hynny bu'n gweithio i nifer o asiantaethau'r sectorau cyhoeddus a phreifat ar adnewyddu tai, gan gynnwys Cymdeithas Adeiladu'r Abbey National (fel cydgysylltydd tai canol dinasoedd), ac fel Pennaeth Strategaethau Adnewyddu Cyngor Bwrdeistref Casnewydd: a bu'n gweithio hefyd mewn practis pensaernïol sector preifat yn Ne Cymru. Arlunydd arddangos yw David erbyn hyn yn bennaf.

CYDNABYDDIAETH DERFYNOL:

Cyfieithu i'r Gymraeg – Posib (o Nercwys)

translation@posib.co.uk

**Adroddiad, Ffotograffau a Dylunio'r Adroddiad -
HUGHES-ISHERWOOD YMGYNGHORWYR ADFYWIO**

Clawr Blaen: Tai yn ardal Bangor, Gwynedd.

Clawr Cefn: Tai Cyngor / tai Cyngor blaenorol, Beddgelert; fflatiau uwchben ac mewn estyniadau tu ôl i siopau, Blaenau Ffestiniog; a thai unllawr bach a thai rhes ym Mlaenau Ffestiniog.

**HUGHES - ISHERWOOD
YMGYNGHORWYR ADFYWIO**

www.hughes-isherwood.com

Prif Gysylltiadau:

SIR Y FFLINT – Eira Hughes DipLA, MCD, MRTPI, MLI.

Ffôn – +44 (0)1352 752 383

eira_hughes@btinternet.com

Tyn-y-Gornel, Ffordd y Waun, YR WYDDGRUG, Sir y Fflint CH7 1RE

MANCEINION – Baron Isherwood BA, PhD.

Ffôn – +44 (0)161 486 9853

Baron.Isherwood@btinternet.com

2B Hilltop Avenue, Cheadle Hulme, Sir Gaer. SK8 7HN

Adroddiad ar gyfer - CYNGOR GWYNEDD



www.hughes-isherwood.com