Adroddiad i'r:	**Cabinet**
Dyddiad y Cyfarfod:	**30 Mehefin 2015**
Aelod / Swyddog Arweiniol:	**Cynghorydd David Smith / Cynghorydd Hugh Irving**
Awdur yr Adroddiad:	**Angela Loftus, Rheolwr Cynllunio Strategol a Thai**
Teitl:	**Casgliadau ac Argymhellion o'r Grŵp Tasg a Gorffen Tai Fforddiadwy**

---

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1 Mae Tai Fforddiadwy yn fater allweddol i'r Cyngor, ac mae'n ffurfio rhan o Flaenoriaeth Tai y Cyngor yn y Cynllun Corfforaethol. Nodwyd dull y Cyngor o ddarparu tai fforddiadwy fel gwendid posibl gan Swyddfa Archwilio Cymru yn Adroddiad Gwella Blynyddol y Cyngor ym mis Mai 2014 gydag argymhelliad bod y Cyngor yn egluro ei ddull o weithredu. Sefydlwyd y Grŵp Tasg a Gorffen Tai Fforddiadwy mewn ymateb i bryderon ymysg Aelodau ynghylch polisi tai fforddiadwy a chyflenwi. Mae'r adroddiad hwn yn amlinellu'r casgliadau a'r argymhellion y cytunwyd arnynt gan y Grŵp Tasg a Gorffen.

2. Beth yw'r rheswm dros lunio'r adroddiad hwn?

2.1 Bydd yr adroddiad terfynol yn llywio datblygiad Strategaeth Tai ehangach Sir Ddinbych ac adolygiadau o bolisi a chanllawiau cynllunio yn y dyfodol. Lle bo'n briodol bydd yr argymhellion terfynol yn cael eu hadlewyrchu mewn strategaethau, cynlluniau a chanllawiau sy'n ymwneud â thai fforddiadwy.

3. Beth yw'r Argymhellion?

Bod y Cabinet yn cymeradwyo'r casgliadau a'r argymhellion a gytunwyd gan y Grŵp Tasg a Gorffen Tai Fforddiadwy (ynghlwm fel Atodiad I) i gael eu bwrw ymlaen drwy'r Strategaeth Tai a'r Cynllun Cyflawni cysylltiedig.

4. Manylion yr Adroddiad

4.1 Mae'r Grŵp Tasg a Gorffen Tai Fforddiadwy wedi ei gyd-gadeirio gan yr Aelod Arweiniol Cwsmeriaid a Chymunedau ac Aelod Arweiniol y Parth Cyhoeddus. Roedd aelodau o'r Pwyllgor Archwilio a'r Pwyllgor Cynllunio yn rhan o'r grŵp a nod y grŵp oedd adolygu dull y Cyngor o ddarparu tai fforddiadwy a gwneud argymhellion ar gyfer gwella i lywio'r Strategaeth Tai Ddrafft ac adolygiadau o bolisi a chanllawiau cynllunio yn y dyfodol. Mae cylch gorchwyl ac aelodaeth y grŵp wedi eu cynnwys fel Atodiadau 2 a 3 yn yr adroddiad amgaeedig gan y Grŵp Tasg a Gorffen. Dechreuodd y Grŵp Tasg a Gorffen gyfarfod ym mis Medi 2014 a chynhaliwyd 7 gweithdy. Bu'n ystyried ystod o faterion tai fforddiadwy yn fanwl, gan gynnwys diffinio tai fforddiadwy, dull polisi cynllunio, sut mae cael mynediad i dai fforddiadwy, y galw ac opsiynau ariannu. Mae nodyn sy'n crynhoi'r meysydd trafod ym mhob un o gyfarfodydd y Grŵp Tasg a Gorffen wedi'i gynnwys yn yr Adroddiad yn ôl ar Gasgliadau ac Argymhellion sydd ynghlwm fel Atodiad I.

4.2 Bydd yr argymhellion gan y Grŵp Tasg a Gorffen yn ffurfio mewnbwn allweddol i ddatblygiad parhaus Strategaeth Tai ehangach y Cyngor a'r Cynllun Cyflawni cysylltiedig a chynigir y dylid cyflwyno'r Strategaeth Tai i'r Cyngor i'w ystyried ym mis Hydref 2015. Bydd camau gweithredu a nodwyd gan y Grŵp Tasg a Gorffen, sydd wedi'u datblygu er mwyn cyflawni argymhellion y Grŵp Tasg a Gorffen, yn rhan o'r Cynllun Cyflawni ar gyfer y Strategaeth Tai.

4.3 Mae Adroddiad yn ôl ar Gasgliadau ac Argymhellion y Grŵp Tasg a Gorffen Tai Fforddiadwy ynghlwm fel Atodiad I ac mae'n crynhoi'r canfyddiadau allweddol a gytunwyd gan y Grŵp Tasg a Gorffen yn ei gyfarfod olaf. Cyflwynwyd crynodeb o'r argymhellion hyn i gyfarfod Briffio'r Cyngor ar 14 Ebrill ac roedd Aelodau wedi codi rhai materion ychwanegol i gael eu hadlewyrchu yn adroddiad terfynol y Grŵp Tasg a Gorffen Tai Fforddiadwy.

4.4 Mae Atodiad II yn nodi'r materion a godwyd yng nghyfarfod Briffio'r Cyngor, ynghyd ag argymhelliad perthnasol yn yr Adroddiad yn ôl ar y casgliadau a'r argymhellion sydd ynghlwm fel Atodiad I.

4.5 Ystyriwyd y casgliadau a'r argymhellion a gytunwyd gan y Grŵp Tasg a Gorffen gan y Pwyllgor Archwilio Cymunedau ar 28 Mai 2015 ac mae nodiadau o'r cyfarfod ynghlwm fel Atodiad III. Y materion allweddol a bwysleisiwyd gan y Pwyllgor oedd:

- Dylai tai fforddiadwy yn y dyfodol gynnwys cymysgedd o anheddau i deuluoedd i ddarparu cyfleoedd i deuluoedd a deiliaid tai tro cyntaf i symud i fyny'r ysgol dai – *bydd hyn yn cael sylw drwy'r Strategaeth Tai*
- Dylai tai cymdeithasol newydd yn y dyfodol gael eu heithrio o'r 'Hawl i Brynu' - *bydd hyn yn cael sylw drwy'r Strategaeth Tai*
- Yr angen i ganolbwyntio ar anghenion tai preswylwyr a gwerth am arian i dalwyr treth y cyngor – *bydd hyn yn cael sylw drwy'r Strategaeth Tai*
- Yr angen i godi ymwybyddiaeth o'r gofrestr tai fforddiadwy a'r broses ar gyfer cofrestru heb godi disgwyliadau – *mae gwaith yn mynd rhagddo ar hyn o bryd i fynd i'r afael â'r mater hwn*

Beth fydd yn digwydd nesaf?

4.6 Os caiff ei gymeradwyo gan y Cabinet, bydd y casgliadau a'r argymhellion yn ffurfio sail y thema tai fforddiadwy yn y Strategaeth Tai. Bydd y Strategaeth Tai yn cael ei hadrodd i'r i'r Pwyllgor Archwilio Cymunedau ar 10 Medi 2015 i ddarparu cyfle i'r Pwyllgor Archwilio gyfrannu cyn i adroddiad gael ei gyflwyno i'r Cyngor ar 20 Hydref 2015.

4.7 Mae nifer o'r argymhellion eisoes yn cael eu gweithredu, gan gynnwys cynigion i adolygu dull y Cyngor o ailddefnyddio adeiladau gwledig yng nghefn gwlad agored. Mabwysiadwyd canllawiau cynllunio atodol diwygiedig yn caniatáu ar gyfer ailddefnyddio tai ar y farchnad, os gellir dangos nad yw tai fforddiadwy yn ddichonadwy, gan y Pwyllgor Cynllunio ar 13 Mai 2015.

4.8 Argymhellodd y Grŵp Tasg a Gorffen y dylid adolygu polisïau cynllunio sy'n ymwneud â thai fforddiadwy. Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw system i ddiwygio polisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol heblaw drwy adolygiad llawn o'r cynllun cyfan. Mae Llywodraeth Cymru yn ystyried newidiadau deddfwriaethol i ganiatáu ar gyfer adolygiadau rhannol ond nid yw hyn wedi'i gadarnhau hyd yn hyn. Fel trefniant dros dro, mae canllawiau cynllunio atodol diwygiedig wedi'u mabwysiadu, a fydd yn caniatáu ar gyfer addasu adeiladau gwledig i dai'r farchnad agored, fodd bynnag bydd adolygiad llawn o'r polisïau cynllunio'n parhau'n gam gweithredu tymor hwy.

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol?

5.1 Bydd argymhellion y Grŵp Tasg a Gorffen Tai Fforddiadwy yn ffurfio mewnbwn allweddol i Strategaeth Tai Sir Ddinbych a bydd yn cyfrannu at y blaenoriaethau corfforaethol canlynol:

- Datblygu'r economi leol – bydd datblygu o fewn y Sir yn cyfrannu tuag at sicrhau cyfleoedd cyflogaeth lleol yn y sector adeiladu
- Sicrhau mynediad i dai o ansawdd da – bydd cyflawni'r camau arfaethedig yn llwyddiannus yn galluogi gwell darpariaeth tai fforddiadwy a thai'r farchnad agored ar draws Sir Ddinbych i ddiwallu anghenion y Sir.
- Mae pobl ddiamddiffyn yn cael eu diogelu ac yn gallu byw mor annibynnol â phosibl

6. Faint fydd hyn yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

6.1 Bydd cyflawni'r camau a nodwyd yn llwyddiannus yn dibynnu ar ddull partneriaeth o fewn y Cyngor, gan gynnwys mewnbwn gan y gwasanaethau Cyllid, Cyfreithiol, Eiddo, Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb (AEC) a gynhaliwyd ar y penderfyniad? Dylai'r templed AEC wedi'i lenwi gael ei atodi fel atodiad i'r adroddiad.

7.1 Cynhaliwyd Asesiad pen bwrdd o Effaith ar Iechyd ar brif destun y strategaeth tai ar 15 Mehefin 2015. Mae Asesiad cyflym o Effaith ar Iechyd wedi'i gynllunio erbyn mis Awst 2015 ar y cynllun cyflawni.

8. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd gyda'r Pwyllgorau Archwilio ac eraill?

8.1 Roedd y Grŵp Tasg a Gorffen yn cynnwys Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a'r Pwyllgor Archwilio, oedd wedi cael cyfle i gymryd rhan yn yr holl gyfarfodydd. Ystyriwyd y casgliadau a'r argymhellion a gytunwyd gan y Grŵp Tasg a Gorffen gan y Pwyllgor Archwilio Cymunedau ar 28 Mai 2015.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1 Bydd angen asesu goblygiadau cost llawn cynigion penodol wrth i'r Strategaeth gael ei datblygu i sicrhau eu bod yn fforddiadwy ac yn gynaliadwy

10. Pa risgiau sydd ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

10.1 Byddai methiant i wneud cynnydd ar ganfyddiadau ac argymhellion y Grŵp Tasg a Gorffen yn colli'r cyfle i wella dull y Cyngor o ddarparu tai fforddiadwy a dangos camau gweithredu i Swyddfa Archwilio Cymru. Mae cyflawni'r Strategaeth Tai yn flaenoriaeth allweddol i'r Cyngor a bydd gwella darpariaeth tai fforddiadwy o fewn y Sir yn nod sylfaenol y Strategaeth.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

- Deddf Llywodraeth Leol 2000. Mae'r Deddfau Tai canlynol yn nodi rôl y Cyngor o ran gweithrediad y farchnad dai a chynhyrchu strategaeth dai:

- Deddf Tai 1985 (A8) – mae'n ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Lleol ystyried amodau/anghenion tai yn eu hardal leol

- Deddf Tai 2004 (A8) – mae'n ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Lleol gadw cyflwr tai y sector tai preifat yn eu hardal o dan adolygiad

- Deddf Llywodraeth Leol 2003 (S87) – mae'n ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Lleol gynhyrchu strategaeth tai lleol.