Adroddiad i'r:	**Cyngor Llawn**
Dyddiad y Cyfarfod:	**10 Mai 2016**
Aelod / Swyddog Arweiniol:	**Barbara Smith / Jamie Groves, Pennaeth Cyfleusterau, Asedau a Thai**
Awdur yr Adroddiad:	**Geoff Davies, Swyddog Arweiniol - Tai Cymunedol**
Teitl:	**Achos busnes i Atal yr Hawl i Brynu**

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

Cyflwyno achos busnes i'r Cyngor i gyflwyno'r cais sydd ynghlwm i Lywodraeth Cymru i geisio cymeradwyaeth i atal yr hawl i brynu ar gyfer tai'r cyngor yn Sir Ddinbych.

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

Yn y Cyngor Llawn ar 26 Ionawr 2016 cymeradwywyd cynnig i ddatblygu achos busnes i'w gyflwyno i Lywodraeth Cymru i geisio cymeradwyaeth i atal yr Hawl i Brynu.

Mae gan y Gweinidog bŵer i gyflwyno cyfarwyddeb i atal yr Hawl i Brynu ar gyfer tenantiaid y cyngor a'r hawliau perthnasol ar gyfer tenantiaid cymdeithasau tai, os gellir darparu tystiolaeth fod "pwysau oherwydd diffyg tai" yn bodoli. Mae hyn yn golygu bod y cyflenwad tai ar gyfer rhent cymdeithasol yn annigonol i ddiwallu'r galw.

Yn ogystal â phrofi bod pwysau tai, mae'n rhaid i ni amlinellu cynlluniau i gynyddu ein stoc tai yn ystod cyfnod atal yr hawl i brynu.

3. Beth yw'r Argymhellion?

Bod yr adroddiad atodedig yn cael ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru gyda chais bod y Gweinidog yn cymeradwyo atal yr Hawl i Brynu yn Sir Ddinbych am gyfnod o 5 mlynedd.

4. Manylion yr adroddiad.

Mae colli tai oherwydd yr hawl i brynu wedi gostwng stoc tai'r Cyngor yn sylweddol o dros 4000 o dai ac rydym yn parhau i golli tai. Yn 2015/16 rydym wedi colli 8 tŷ cyngor oherwydd yr hawl i brynu ac er ein bod yn bwriadu cynyddu ein stoc yn ystod y blynyddoedd sydd i ddod bydd unrhyw golled tai tebyg yn lleihau effaith unrhyw dai newydd yn sylweddol.

Mae buddsoddiad sylweddol wedi'i ddyrannu yn y Cyfrif Refeniw Tai i ganiatáu'r Cyngor i gymell cynlluniau adfywio drwy gaffael tir ac adeiladu tai

cyngor newydd o ansawdd uchel unwaith eto. Mae'r buddsoddiad sylweddol hwn mewn perygl os bydd mwy o dai yn cael eu colli drwy'r hawl i brynu.

Fel y Cynghorau eraill yng Nghymru, nid ydym yn destun system gymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai mwyach ac mae gennym Gyfrif Refeniw Tai sy'n ariannol iach ac wedi'i gynllunio'n dda yn awr ac mae gennym hyder a sicrwydd o ran ein gallu i fuddsoddi i adeiladu tai cyngor newydd ar gyfer rhent cymdeithasol.

Mae cymhareb o 11 ymgeisydd ar ein rhestr aros tai ar gyfer pob tŷ gwag yn dystiolaeth fod "pwysau tai" yn bodoli yn y sir. Mae hyn yn gymhareb sydd yn sylweddol uwch nag Abertawe a Sir Gaerfyrddin, sef y ddau gyngor cyntaf yng Nghymru i atal yr hawl i brynu. Mae cynghorau eraill yn dymuno gwneud yr un fath ac mae Sir y Fflint ac Ynys Môn eisoes wedi cyflwyno eu ceisiadau.

Bydd y cais sydd ynghlwm fel atodiad 1 yn cael ei gyflwyno i Swyddogion Llywodraeth Cymru i'w drafod cyn ei gyflwyno i'r Gweinidog i gael cymeradwyo'r gyfarwyddeb.

I grynhoi, mae'r cais yn cyflwyno'r ddadl bod angen atal yr hawl i brynu yn seiliedig ar y canlynol:

- Gallwn brofi fod "pwysau tai" yn bodoli gyda 10 ymgeisydd ar gyfer pob tŷ gwag yn stoc y cyngor.

- Nid yw'r cyflogau canolrif cyfartalog yn y sir wedi'u hadfer i lefelau cyn-2007 sy'n amlygu'r ffaith bod angen cynyddu cyflenwad tai rhent cymdeithasol.

- Mae Cynllun Busnes Stoc Tai wedi dyrannu £14,822,146 i gynyddu stoc tai cyngor newydd dros y 4 blynedd nesaf. Mae hyn yn fuddsoddiad sylweddol sydd mewn perygl os nad yw'r cynnydd sylweddol yn y stoc sydd ar gael i ddiwallu'r galw am dai yn cael ei gyflawni.
- Mae amcangyfrifon yn rhagweld y bydd hyd at 14 o dai cyngor newydd yn cael eu darparu bob blwyddyn am y 2 flynedd gyntaf gyda thargedau pellach i'w cytuno. Mae cynnydd da eisoes wedi'i gyflawni i gaffael tir i'w ddatblygu.

Mae ein partneriaid Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig lleol wedi cadarnhau cefnogaeth ar gyfer ein cais ac wedi nodi eu bod angen cymhwyso'r ataliad i'w stoc hwythau hefyd yn amodol ar gymeradwyaeth eu proses ymgynghori a llywodraethu ffurfiol. Bydd hyn yn cael ei gadarnhau cyn cyflwyno ein cais yn ffurfiol i Lywodraeth Cymru.

Rydym wedi ymgynghori gyda thenantiaid Sir Ddinbych ac wedi cynnwys gwybodaeth ynglŷn ag opsiynau perchnogaeth tai fforddiadwy eraill ar gyfer rhai sy'n dymuno bod yn berchnogion eu tai eu hunain.

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

Dwy thema yn Strategaeth Tai'r Cyngor 2016-2021 yw "Mwy o dai i ddiwallu'r anghenion a'r galw lleol" a "Chreu cyflenwad o dai fforddiadwy" ac mae'r ddwy'n cynnwys nifer o gamau i gynyddu'r cyflenwad tai er mwyn gallu diwallu'r galw am dai.

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

Cost yr ataliad fydd colli derbyniadau cyfalaf, yn y dyfodol, sy'n deillio o werthu tai sy'n eiddo i'r cyngor, fodd bynnag polisi'r cyngor yw defnyddio mwyafrif yr enillion o werthiannau i ad-dalu dyledion, gyda 25% i'w fuddsoddi mewn tai newydd. Fodd bynnag, nid yw nifer a gwerth y gwerthiannau yn y blynyddoedd diweddar wedi bod yn sylweddol yn ariannol mewn perthynas â chyllido Cynllun Busnes Stoc Tai ac felly ni fydd atal yr Hawl i Brynu yn cael effaith andwyol ar gryfder ariannol y Cynllun.

Bydd y risg o ganiatáu gwerthiannau pellach yn tanseilio'r buddsoddiad a ddyrannwyd yn y Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer tai newydd gan na fyddai yn gynaliadwy i barhau i fuddsoddi tra'n colli tai am brisiau is.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb (AEG) a gynhaliwyd ar y penderfyniad?

Ni fydd y cynnig yn cael effaith anghymesur ar unrhyw grwpiau a ddiogelir gan ei fod yn ceisio cefnogi cynnydd yn y stoc tai i alluogi'r Cyngor i ddiwallu'r anghenion tai.

Nid yw'r tai a addaswyd ar gyfer pobl anabl neu sydd wedi'u dynodi ar gyfer pobl hŷn yn gymwys ar gyfer yr hawl i brynu.

8. Pa ymgynghori a wnaed?

Mae'r Cyngor wedi ymgynghori â'r holl denantiaid sydd â'r hawl i brynu ar hyn o bryd. Derbyniwyd 75 ymateb sy'n 3% wedi ymateb ac mae'n cymharu'n ffafriol ag Abertawe a Sir Gaerfyrddin a dderbyniodd llai na 1% o ymatebion.

Roedd 55% o'r ymatebion o blaid yr ataliad ac mae hyn yn cymharu ag Abertawe (41%) a Sir Gaerfyrddin (56%).

Ymgynghorwyd â Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Sir Ddinbych ac maent wedi cadarnhau eu cefnogaeth ar gyfer y cynnig.

Mae cynghorau cyfagos Conwy a Sir y Fflint wedi cadarnhau eu cefnogaeth ac mae Canolfan Cyngor ar Bopeth Sir Ddinbych wedi cadarnhau eu cefnogaeth ar gyfer atal yr Hawl i Brynu.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Nid oes unrhyw gostau'n gysylltiedig â'r cynnig hwn heblaw am ostwng yr incwm o dderbyniadau cyfalaf. Mae gan y Cyfrif Refeniw Tai adnoddau sylweddol wedi'u dyrannu i'r ddarpariaeth tai yn y dyfodol ac mae wedi'i reoli'n

dda i sicrhau darpariaeth gyllidebol ddigonol o fewn y CBST heb i ddiffyg derbyniadau cyfalaf achosi problem.

Bydd parhad y gwerthiannau yn tanseilio diben y buddsoddiad sylweddol i adeiladu tai newydd i ddiwallu'r galw am dai.

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

Y prif risgiau yw cynnydd yn y ceisiadau am yr hawl i brynu yn y tymor byr wrth i bobl ddod i wybod am y cynnig i atal.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

Mae gan Lywodraeth Cymru'r awdurdod i gyflwyno cyfarwyddeb ynglŷn ag atal yr hawl i brynu.