Cynllun Cyflenwi
Tai Fforddiadwy
2016-20

**Yn darparu mwy
o gartrefi i bobl
Sir Gâr**

Cynnwys

Rhagair gan y Cyng Linda Davies Evans	3
Diben	4
Beth sydd ei angen?	4
Sut byddwn ni'n mynd ati i gyflenwi?	4
Pa atebion sydd ar gael inni?	5
Pa safonau fydd mewn grym?	6
Felly, faint o gartrefi fforddiadwy gaiff eu cyflenwi dros y pum mlynedd nesaf?	6
Beth yw'r rhagdybiaethau sy'n sylfaen i'r cynllun cyflenwi?	7
Beth allwn ni ei wneud i gyflenwi hyd yn oed mwy o gartrefi?	8
Faint o gartrefi gaiff eu cyflenwi mewn gwahanol rannau o'r sir?	9
Cartrefi fforddiadwy ychwanegol yn ôl ardal weithredu	11
Rhydaman a Dyffryn Aman	12
Caerfyrddin a'r Gorllewin	13
Sir Gaerfyrddin Wledig a'r Trefi Marchnad	14
Llanelli a'r Cylch	15
Atodiad A	16
Atodiad B	18

Rhagair gan y Cyng Linda Davies Evans

Mae'n bleser mawr gennyf gyflwyno ein cynllun i ddarparu dros 1,000 o gartrefi fforddiadwy dros y pum mlynedd nesaf. Mae hyn yn adlewyrchu'r ymrwymiad tai fforddiadwy a'r egwyddorion a fabwysiadwyd gan ein Cyngor ym mis Hydref 2015. Cafodd y rhain eu datblygu ar ôl ymgynghori eang â'r cyhoedd. Rydym wedi ymrwymo i gyflenwi'r cartrefi newydd hyn ar sail yr egwyddorion canlynol:

✓Targedu help lle mae'r angen mwyaf, mewn ardaloedd trefol a gwledig, drwy gyflenwi mwy o gartrefi fforddiadwy i'w rhentu

✓Bod yn fwy hyblyg – boed hynny drwy ddod â chartrefi segur yn ôl i ddefnydd, prynu cartrefi sy'n bodoli'n barod neu godi rhai newydd.

✓Gwneud beth bynnag sydd raid drwy ddatblygu ffyrdd arloesol a chreadigol o ddarparu mwy

✓Defnyddio'n hadnoddau yn y ffordd orau posibl i sicrhau cynifer â phosibl o gartrefi newydd

✓Defnyddio arbenigedd, sgiliau ac adnoddau'r rhai rydyn ni'n gweithio gyda nhw

Mae'r cynllun hwn wedi'i seilio ar ragolygon ariannol realistig a thargedau y mae modd eu cyrraedd. Mae'n nodi pa fath o gartrefi newydd y byddwn yn eu darparu (un ai'n uniongyrchol neu gyda'n partneriaid). Mae'n gynllun i'r sir gyfan a fydd yn darparu cartrefi fforddiadwy newydd ledled y sir.

Er y bydd y ffocws ar dai ar rent, rydym yn cydnabod uchelgais a dyheadau ein cymunedau. Felly, byddwn hefyd yn galluogi ac yn cyflenwi perchentyaeth cost isel lle mae'n briodol gwneud hynny.

Fodd bynnag, nid dyna'r cyfan. Rydym wrthi'n ddyfal yn ystyried ffyrdd newydd o ddarparu hyd yn oed mwy o dai fforddiadwy newydd, drwy weithio gyda phartneriaid presennol a rhai newydd posibl. Mae ein huchelgais yn fawr, ond rydym yn cydnabod bod rhaid i'n huchelgais fod yn fforddiadwy, yn ddichonadwy ac yn gynaliadwy. Rydym wedi ymrwymo'n llwyr hefyd i sicrhau bod ein cartrefi presennol yn cael eu cadw hyd at y safon a fynnir gan ein tenantiaid.

Byddwn yn adolygu'r cynllun yn rheolaidd ac yn rheoli'i weithrediad yn ofalus i sicrhau ein bod yn cyrraedd ein targedau. Rwy'n awyddus hefyd inni gynnwys camau gweithredu yn ein cynlluniau i'r dyfodol i ddiwallu anghenion pobl fregus. Mae gwaith ar y gweill i ganfod yr anghenion hyn a sicrhau bod y cynllun yn mynd ran o'r ffordd tuag at ddiwallu'r holl anghenion amrywiol yn ein cymunedau.

Credaf mai cartrefi safonol, fforddiadwy, yw sylfaen cymunedau iach a chynaliadwy. Mewn llawer o lefydd ac i lawer o bobl, gwyddom nad yw'r cartrefi hyn ar gael. Bydd y cynllun hwn yn mynd ran o'r ffordd tuag at unioni'r sefyllfa annerbyniol hon. Gofynnaf ichi weithio gyda ni i roi'r cynllun hwn ar waith a chau'r bwlch hwn.

Y Cynghorydd Linda Davies Evans
Yr Aelod o'r Bwrdd Gweithredol dros Dai

Diben

Yn ddiweddar rydym wedi cyhoeddi ein gweledigaeth bum mlynedd[1] er mwyn cynyddu'r cyflenwad o gartrefi fforddiadwy yn Sir Gaerfyrddin. Diben y cynllun hwn yw manylu ar sut a ble y byddwn ni'n cyflenwi mwy o gartrefi. Bydd hefyd yn amlinellu pa adnoddau gaiff eu defnyddio a sut y gellid darparu rhagor efallai os ydym yn hyblyg a chreadigol.

Bydd y rhaglen gychwynnol yn cyflenwi dros **1,000** o gartrefi fforddiadwy ychwanegol dros y pum mlynedd nesaf, gyda buddsoddiad o fwy na **£60m** i gyd.

Bydd y cynllun yn egluro hefyd sut y gallem ddarparu rhaglen uchelgeisiol i godi tai newydd drwy edrych ar yr opsiynau cyflenwi. Bydd hyn yn cynyddu nifer y cartrefi a gyflenwir ac yn darparu buddsoddiad ychwanegol.

Bydd y cynllun yn ategu'r Uwchgynllun Adfywio a gyhoeddwyd yn ddiweddar a chaiff ei adolygu'n flynyddol o leiaf er mwyn manteisio ar gyfleoedd newydd a'r farchnad dai gyfnewidiol.

Beth sydd ei angen?

Dywedodd pobl wrthym fod angen cartrefi llai, ar rent yn bennaf ac ar gyfer pobl leol. Dywedodd pobl wrthym hefyd fod angen inni wneud cymaint â phosibl o ddefnydd o gartrefi presennol wrth ateb y galw am dai fforddiadwy, yn arbennig drwy ddod â thai gwag yn ôl i ddefnydd.

Dywedodd ein hasesiad o'r angen wrthym y byddai rhaid inni ddarparu o leiaf 2,000 o gartrefi newydd erbyn 2020 i ddiwallu'r angen mwyaf am dai, cyfartaledd o 400 bob blwyddyn. Mae hyn yn her enfawr i'n cynllun cyflenwi, ond byddwn yn adeiladu ar y gwaith yr ydym wedi'i wneud yn barod. Yn hanesyddol, rydym wedi darparu tua 70 o gartrefi ychwanegol bob blwyddyn dros y pum mlynedd diwethaf. Yn 2015/16, fodd bynnag, byddwn yn darparu mwy na 200 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol. Mae'r cynllun hwn yn disgrifio sut y byddwn yn cyflenwi mwy yn y dyfodol.

Bydd hyn yn golygu bod yn arloesol a gwneud y defnydd gorau o'n sgiliau a'n hadnoddau. Wrth wneud hynny, byddwn yn sicrhau hefyd fod y rhaglen gyflenwi yn ystyried buddion ehangach y buddsoddiad. Bydd hyn yn cynnwys buddion economaidd, cymdeithasol, iechyd a lles a gwelliannau amgylcheddol, a buddion o ran hyrwyddo'r Gymraeg.

Uwchlaw popeth, rydym am sicrhau bod cynifer â phosibl o bobl yn byw mewn tŷ y gallant ei fforddio, mewn ardal y maent eisiau byw ynddi.

Sut byddwn ni'n mynd ati i gyflenwi?

Byddwn yn gweithredu ar sail yr egwyddorion allweddol a ddatblygwyd fel rhan o'n hymrwymiad tai fforddiadwy, sy'n adlewyrchu'r hyn a ddywedodd y cyhoedd wrthym. Yr egwyddorion yw:

[1] Ein Hymrwymiad i Gartrefi Fforddiadwy 2015-2020

- Targedu help lle mae'r angen mwyaf, mewn ardaloedd trefol a gwledig, drwy gyflenwi mwy o gartrefi fforddiadwy i'w rhentu.
- Bod yn hyblyg, boed hynny drwy ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd neu drwy brynu cartrefi sy'n bodoli'n barod.
- Gwneud beth bynnag sydd raid drwy ddatblygu ffyrdd arloesol a chreadigol o ddarparu mwy e.e. defnyddio ein tir i ddarparu mwy o gartrefi.
- Defnyddio'n hadnoddau yn y ffordd orau posibl i sicrhau gwerth am arian.
- Defnyddio arbenigedd, sgiliau ac adnoddau eraill.

Pa atebion sydd ar gael inni?

Edrychwyd at amryw o atebion wrth ddatblygu'r cynllun hwn. Gwnaed gwaith manwl ar bob un o'r atebion a beth y gallant ei gyflenwi dros y pum mlynedd nesaf.

Bydd pob ateb yn darparu mwy o gartrefi, ond mae rhai'n fwy cost effeithiol nag eraill. Mae Atodiad A yn dangos y gwahanol atebion y gellid eu rhoi ar waith. Ni fydd pob un o'r atebion ar gael, fodd bynnag, yn yr ardaloedd lle mae'r angen mwyaf am dai. O ganlyniad, mae'r rhaglen gyflenwi hefyd yn darparu strategaeth glir ar gyfer gwahanol rannau o'r sir.

Yn gyffredinol, mae'r rhaglen gyflenwi yn edrych ar yr atebion canlynol er cyflenwi mwy o gartrefi fforddiadwy:

1. Rheoli mwy o denantiaethau yn y sector preifat.
2. Dod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd.
3. Prynu cartrefi sy'n bodoli'n barod.

Yr opsiynau uchod yw'r rhai mwyaf cost effeithiol. Fodd bynnag, mae'r cynllun yn cynnwys darpariaethau eraill. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Defnyddio ein tir i ddarparu nifer o gartrefi newydd o eiddo'r cyngor.
- Darparu tir ar gyfer codi tai mewn partneriaeth â chymdeithasau tai a'r sector preifat.

Dyma'r ffynonellau ariannu y gwyddom amdanynt dros y pum mlynedd nesaf:

- £31m ar gael drwy'r Cyfrif Refeniw Tai (HRA).
- Buddsoddiad o bron i £2m gan Lywodraeth Cymru i ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd.
- £17m o fuddsoddiad gan gymdeithasau tai (yn cynnwys £10m rydym ni'n ei weinyddu ar ran Llywodraeth Cymru i helpu datblygiadau gan gymdeithasau tai – gelwir hyn yn Grant Tai Cymdeithasol (SHG).
- £11m o fuddsoddiad drwy ddefnyddio cyfraniadau datblygwyr (a elwir weithiau'n gytundebau adran 106).

Byddwn yn greadigol wrth ddefnyddio cyfraniadau datblygwyr. Mae grŵp gweithredu wedi cael ei ffurfio gyda chydweithwyr cynllunio ac eiddo chorfforaethol i benderfynu sut

mae cynyddu'r adnoddau sydd ar gael i'r eithaf a'u defnyddio. Credwn fod angen symud oddi wrth ddarparu tai fforddiadwy uniongyrchol ar safleoedd. Y nod yw gwneud y system yn symlach a gwneud y defnydd gorau o'r arian sydd ar gael. Mae Atodiad B yn cadarnhau beth y bydd y grŵp yn edrych arno.

Pa safonau fydd mewn grym?

Byddwn yn adolygu'r safonau sy'n berthnasol i'r rhaglen gyflenwi, gan wneud yn siŵr mai'r safonau hynny yw'r mwyaf cost effeithiol a chynaliadwy o ran dyluniad a manyleb.

Felly, faint o gartrefi fforddiadwy gaiff eu cyflenwi dros y pum mlynedd nesaf?

Mae Tabl 1 (isod) yn dangos yr hyn y gallwn ei gyflenwi, ar sail y nifer mwyaf posibl o gartrefi fforddiadwy.

O'r wybodaeth hon rydym yn gwybod y gallwn gyflenwi dros 1,000 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol ar draws y sir dros y pum mlynedd nesaf. Bydd hyn yn fuddsoddiad o fwy na £60m i gyd.

Caiff arian fel y Grant Tai Cymdeithasol ei dargedu at y cynlluniau drutach mewn ardaloedd gwledig. Byddwn yn ei ddefnyddio hefyd i gefnogi cynlluniau adfywio ehangach a thai arbenigol ar gyfer pobl ag anableddau.

Tabl 1: Cyflenwi tai fforddiadwy dros y pum mlynedd nesaf

Ateb	**Amc. o Nifer y cartrefi**	**Ffynhonnell ariannu**	**Buddsoddiad HRA (£miliynau)**	**Cyfanswm y Buddsoddiad (£miliynau)**
Rheoli cartrefi yn y sector preifat (yn cynnwys yr Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol)	242	Cyfrif Refeniw Tai	1.1	1.1
Troi tai gwag yn ôl yn gartrefi	280	Cronfa "Troi Tai'n Gartrefi" LIC/HRA	4.0	5.6
Prynu cartrefi presennol yn y sector preifat	187	Cyfrif Refeniw Tai	20.2	20.2
Datblygiadau Cymdeithas Tai – **cynlluniau yr ymrwymwyd iddynt**	59	SHG		0.5[2]
Datblygiadau Cymdeithas Tai – **blaenoriaethau i'r dyfodol** • Ardaloedd Gwledig • Cynlluniau Adfywio • Grant Heb ei Ddyrannu	 6 43 77	SHG	0.1	 1.0 5.3 10.3
Adeiladu Newydd a Chaffael Tir gan y Cyngor • Adeiladu Newydd: Rhydaman/Dyffryn Aman Llanelli a'r Cylch • Caffael Tir Caerfyrddin a'r Gorllewin Caerfyrddin Wledig a Threfi Marchnad	45	Cyfrif Refeniw Tai	5.6	5.6
Cyfraniad datblygwyr at gartrefi yn yr ardal[3]	88	Cyllid Preifat		11.0
Cyfanswm	**1027**		**£31.0**	**£60.6**

[2] £7.2m o grant eisoes wedi'i fuddsoddi i gychwyn ar 59 cartref. Bydd £500k yn cwblhau'r cartrefi hyn yn 2016/17

[3] Gwaith pellach i gael ei wneud gyda Chynllunio ac Eiddo Corfforaethol

Argymhelliad 1:
Cadarnhau'r strategaeth i ddefnyddio'n hopsiynau presennol i gynyddu'r cyflenwad tai fforddiadwy i'r eithaf.

Beth yw'r rhagdybiaethau sy'n sylfaen i'r cynllun cyflenwi?

Mae'r buddsoddiad llawn o fwy na £60m wedi'i seilio ar:

- Gallu cynnal Safon Tai Sir Gaerfyrddin (STSG+) fel ein blaenoriaeth gyntaf. Yr amcanestyniadau ar hyn o bryd yw buddsoddi £415m dros y 30 mlynedd nesaf.
- Cynyddu rhenti tai cymdeithasol yn unol â chwyddiant plws 1.5% dros y pum mlynedd nesaf.
- Gallu aros o fewn y terfynau benthyca a bennir inni gan Lywodraeth Cymru.
- Parhau i gael dros £6m y flwyddyn gan Lywodraeth Cymru ar gyfer gwaith atgyweirio mawr i gartrefi cyngor sy'n bodoli'n barod.
- Parhau â rhaglen y Grant Tai Cymdeithasol gyda chymdeithasau tai'n codi'r arian cyfatebol preifat

RISG: Costau'n gysylltiadau â chynnal y cynnydd o ran STSG a/neu incwm o renti a gostyngiad gan Lywodraeth Cymru. Bydd pob un o'r amgylchiadau hyn yn golygu bod llai o arian ar gael i gynyddu'r cyflenwad o gartrefi fforddiadwy.

- Bod gwariant refeniw ychwanegol (£172k y flwyddyn) ar gael i gynyddu'r capasiti i roi rhai o'r atebion ar waith, e.e. dod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd neu ddeall yr angen am dai yn yr ardaloedd gwledig yn well.
- Byddai'n ymddangos bod mwy na digon o bosibiliadau i ddarparu'r nifer o osodiadau cymdeithasol, cartrefi gwag a phrynu cartrefi sy'n bodoli'n barod.

RISG: Bod newidiadau yn y farchnad dai a/neu newidiadau ym mharodrwydd landlordiaid/perchenogion tai i gymryd rhan yn y cynlluniau yn cyfyngu ar argaeledd yr atebion.

- Bod digon o gapasiti yn cael ei ddatblygu gyda Chymdeithasau Tai i gyflenwi atebion tai fforddiadwy lle mae eu hangen.

RISG: Bod Cymdeithasau Tai yn methu cyflenwi'r hyn sy'n ofynnol.

Bydd cynllun rheoli risg llawn yn rhan o'r broses fonitro ac adolygu.

Caiff y cynllun ei fonitro a'i adolygu gan y Grŵp Datblygu Tai. Bydd y grŵp hwn yn bwydo'n uniongyrchol i Grŵp Llywio STSG+ sydd wedi hen ennill ei blwyf, ac ymlaen i'r Bwrdd Gweithredol a'r Cyngor.

Beth allwn ni ei wneud i gyflenwi hyd yn oed mwy o gartrefi?

Bydd y cynllun hwn yn cyflenwi dros 1,000 o gartrefi ychwanegol dros y pum mlynedd nesaf, ond mae'n dal i'n gadael 900 yn fyr o'r hyn sydd ei angen.

Rydym yn credu, fodd bynnag, y gallem ddechrau llenwi'r bwlch hwn drwy fod yn hyblyg ac edrych ar **ddulliau cyflenwi amgen.**

Gallai gweithredu felly gynnig potensial i ddatblygu tir cyngor ymhellach fel ased gwerthfawr a'n helpu i ystyried rhaglen codi tai newydd lawer mwy uchelgeisiol ar draws pob deiliadaeth. Bydd hyn yn cyfrannu'n sylweddol hefyd tuag at weledigaeth hirdymor y cyngor o greu mwy o swyddi, sbarduno twf economaidd a helpu gweithgareddau adfywio ar raddfa ehangach. Dangosir enghreifftiau o ddulliau cyflenwi amgen yn Nhabl 2 isod:

Rydym wedi amcangyfrif hefyd pa arian ychwanegol fyddai'n ofynnol i gyflenwi 900 yn fwy o dai drwy adeiladu newydd (y "bwlch") ar gyfer pob un o'r modelau.

Tabl 2: Crynodeb o'r gwahanol Ddulliau Cyflenwi

Model	Disgrifiad
Datblygu pellach gennym ni	Ni'n codi cartrefi newydd ar ein tir. Rydym yn elwa o incwm rhent ac o unrhyw gynnydd mewn gwerth cyfalaf. **Mantais**: cyfraddau benthyca isel gan y Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus **Anfantais**: ychydig iawn o botensial i fenthyca ymhellach oherwydd y cyfyngiadau a bennir gan Lywodraeth Cymru. Amcangyfrifir y byddai angen **£126m.**
Datblygu gan gymdeithas tai	Grant/benthyciad uniongyrchol yn cael ei ddarparu inni gan gymdeithasau tai. Gellid hefyd defnyddio asedau tir gyda chymdeithas tai yn darparu'r cyllid. **Mantais:** gallai cymdeithas tai fenthyca'n breifat ar ben y cyllid a gâi ei ddarparu gennym ni, gyda'r potensial i ddyblu'r buddsoddiad. **Anfantais:** Gallai safonau tai cenedlaethol gynyddu cost cynlluniau ac arwain felly at ostyngiad yn nifer y cartrefi newydd. Gallai fod problemau o ran cymorth gwladwriaethol. Byddai angen y capasiti i fenthyca ar gymdeithasau tai. Amcangyfrifir y byddai angen **£81m** (ar sail grant/benthyciad o 58%).
Datblygiadau drwy gwmnïau tai lleol / cyfrwng diben arbennig / cyfrwng lleol ac asedau'n gefn iddo / cyd-fenter[4]	Y cyngor yn buddsoddi tir ac o bosibl swm bach o fuddsoddiad cychwynnol, partner yn darparu'r arian ac arbenigedd codi tai. **Manteision:** gallwn fanteisio ar arbenigedd y diwydiant, arbedion effeithlonrwydd a rheolaeth dros gostau. Mae'n ffordd dda o gynhyrchu datblygiadau deiliadaethau cymysg, cymdeithasol gynhwysol. Gallai hefyd helpu i ddatgloi safleoedd lle nad yw'r sector preifat yn gallu bwrw ymlaen oherwydd costau seilwaith cychwynnol. Gallwn osod y rhenti ar

[4] Yn cynnig gwahanol ddulliau o ymdrin â threth, ar neu oddi ar y fantolen, benthyca, diogelu buddiannau'r cyhoedd a pha mor amlwg yw ymwneud y cyngor

	unrhyw gartrefi newydd y tu allan i fesurau rheoli a orfodir yn ganolog. Un amrywiad fyddai rhannu elw gyda'r partner preifat, y gellir ei ailfuddsoddi wedyn mewn cynlluniau yn y dyfodol. **Anfanteision:** mae'n cymryd mwy o amser i'w sefydlu. Ddim yn addas ar gyfer safleoedd bach oni ellir eu cyfuno. Amcangyfrifir y byddai angen **£99m.**

Wrth ddatblygu asedau tir, yn amlwg bydd amryw o faterion i'w hystyried yn cynnwys derbyniadau cyfalaf, y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl), sicrhau'r gwerth gorau, lleihau risg datblygu a chynyddu hyfywdra datblygiad.

Darperir opsiynau o ran y model cyflenwi a ffefrir i'r aelodau erbyn mis Medi 2016.

Argymhelliad 2:
Edrych ar opsiynau i sicrhau'r nifer mwyaf posibl o gartrefi i'w codi o'r newydd y gellid eu cyflenwi, a darparu argymhellion i'r aelodau erbyn mis Medi 2016.

Faint o gartrefi gaiff eu cyflenwi mewn gwahanol rannau o'r sir?

Mae'r ardaloedd lle mae'r angen mwyaf am dai wedi'u gwasgaru ar draws y sir a bydd yn bwysig i'n strategaeth gyflenwi gyffredinol adlewyrchu hyn.

O ganlyniad, rydym wedi datblygu pedair 'Ardal Weithredu'. Cafodd y rhain eu datblygu drwy gyfuno'r wardiau yn y sir yn ardaloedd penodol, sy'n cysylltu â rhyw hunaniaeth ddiwylliannol y gall pobl uniaethu â hi.

Dyma'r ardaloedd:

1. Rhydaman a Dyffryn Aman
2. Caerfyrddin a'r Gorllewin
3. Sir Gaerfyrddin Wledig a'r Trefi Marchnad
4. Llanelli a'r Cylch

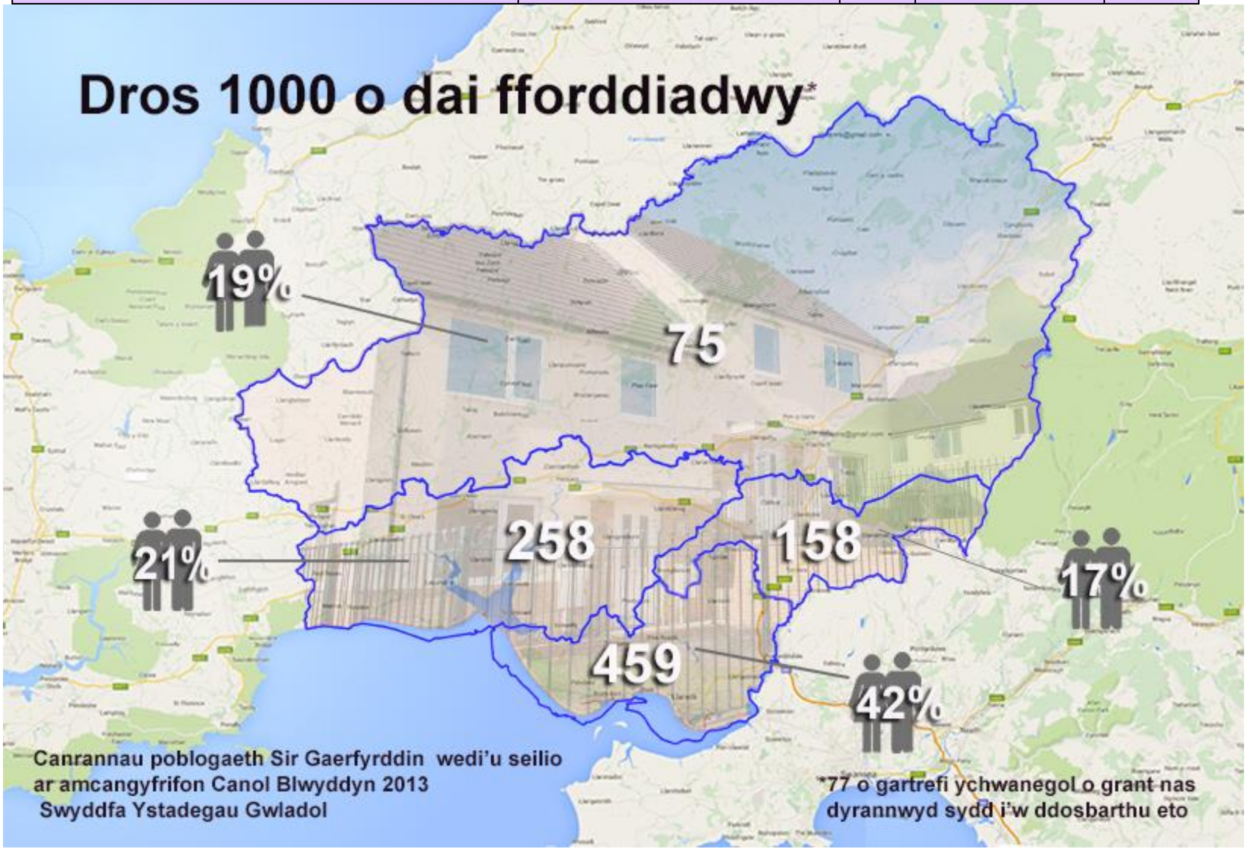
Er mwyn cynnig ffordd gymharol syml o gyflenwi'r cartrefi ychwanegol fesul ardal, rydym wedi cymharu'r angen cymharol am dai â chyfanswm y boblogaeth ym mhob ardal weithredu[5]. Mae Tabl 3 yn dangos y rhaniad yn ôl yr angen am dai a'r boblogaeth

Tabl 3: Rhaniad tai fforddiadwy fesul ardal ar sail angen a'r boblogaeth (Cyfansymiau'r ardaloedd yn ôl ymgeiswyr â'r angen mwyaf - Bandiau A a B)

Ardal Weithredu	Angen (Nifer yr aelwydydd yn gofyn am yr ardal)[6]	%	Cyf. pobl. yr ardal weithredu	%
Rhydaman a Dyffryn Aman	1,510	17	32,168	17
Caerfyrddin a'r Gorllewin	1,958	22	38,348	21
Sir Gâr Wledig a'r Trefi Marchnad	643	8	35,977	19
Llanelli a'r Cylch	4,716	53	78,188	42

[5] Seiliwyd ar amcangyfrifon Canol Blwyddyn 2013 y Swyddfa Ystadegau Gwladol
[6] Seiliwyd ar yr aelwydydd â'r angen mwyaf am dai (Awst 2015)

Cyfanswm	**8,827[7]**		**184,681**	



Beth mae hyn yn ei ddweud wrthym?

- Mae gan *Gaerfyrddin a'r Gorllewin* a *Rhydaman a Dyffryn Aman* ganrannau tebyg o ran yr angen am dai a'r boblogaeth.
- Efallai nad yw'r holl angen am dai yn cael ei gofnodi yn yr ardaloedd mwy gwledig. Mae'r dystiolaeth a welir uchod yn tueddu i gefnogi hyn.

O ganlyniad, bydd y grŵp gweithredu a grybwyllwyd yn gynharach hefyd yn ystyried gwneud gwaith penodol mewn **ardaloedd gwledig** i ddeall yr angen yn well a bydd adnoddau'n cael eu dyrannu ar gyfer hynny. Mae Atodiad B yn cadarnhau beth y bydd y grŵp yn edrych arno.

Mae'r map ardaloedd gweithredu uchod yn dangos sut y rhennir y 1,000 cyntaf o dai rhwng yr ardaloedd gweithredu.

Dylid nodi y caiff 77 o gartrefi ychwanegol eu cyflenwi drwy ddefnyddio'r Grant Tai Cymdeithasol a gweithio mewn partneriaeth â'r cymdeithasau tai (nodwyd hyn fel rhan o'r buddsoddiad o £10m). Caiff yr arian grant hwn ei ddyrannu i ddiwallu angen am dai mewn ardaloedd gwledig, darparu tai arbenigol i bobl ag anableddau a chyfrannu at gynlluniau adfywio. Mae gennym record ragorol yn defnyddio'r arian grant sy'n cael ei ddyrannu inni bob blwyddyn. Rydym mewn sefyllfa dda felly i ddenu unrhyw arian ychwanegol sy'n dod ar gael.

[7] Gallai rhai aelwydydd ofyn am fwy nag un Ardal Weithredu

Cartrefi fforddiadwy ychwanegol yn ôl ardal weithredu

Mae gan bob ardal set benodol o amgylchiadau wedi'u seilio ar anghenion tai yr ardal a pha gyfleoedd sydd ar gael yn yr ardal honno.

Yn yr adrannau sy'n dilyn ceir crynodeb o bob ardal weithredu, wedi'i seilio ar yr amgylchiadau hyn, gan gadarnhau'r dull gweithredu strategol ym mhob ardal, a thrwy ba ffyrdd y byddwn yn cyflenwi mwy o dai fforddiadwy.

Fel mesur diogelu pellach i sicrhau ein bod yn cyflenwi'r cartrefi iawn yn yr ardaloedd iawn, byddwn bob amser yn ystyried y galw am ein tai ni ym mhob ardal.

Argymhelliad 3:
Cadarnhau'r dull o weithredu ar sail ardaloedd gweithredu er mwyn cyflenwi mwy o gartrefi fforddiadwy mewn gwahanol rannau o'r sir.

Rhydaman a Dyffryn Aman

Strategaeth Gyflenwi

- Tai dwy a phedair ystafell wely yn bennaf
- Cyfle sylweddol i gynyddu nifer y tai fforddiadwy i'r eithaf drwy Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol a thrwy brynu tai sector preifat
- Digon o gyfle i ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd oherwydd y niferoedd cymharol fawr
- Cyfleoedd i godi cartrefi newydd ym Maespiode, Llandybie
- Cynllun Cymdeithas Tai wedi'i gynllunio ar gyfer Stryd y Gwynt, Rhydaman

Atebion	Cartrefi Ychwanegol	Buddsoddiad (£m)
Rheoli cartrefi yn y sector preifat (Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol)	41	0.2
Troi tai gwag yn ôl yn gartrefi	51	1.0
Prynu tai a oedd yn rhai Hawl i Brynu/sector preifat	33	3.3
Datblygiad gan Gymdeithas Tai	10	1.3
Tir/Adeiladu newydd	8	1.0
Cyfraniadau datblygwyr at gartrefi yn yr ardal	15	1.9

* Mae 17% o boblogaeth Sir Gaerfyrddin yn byw yn yr ardal hon

Caerfyrddin a'r Gorllewin

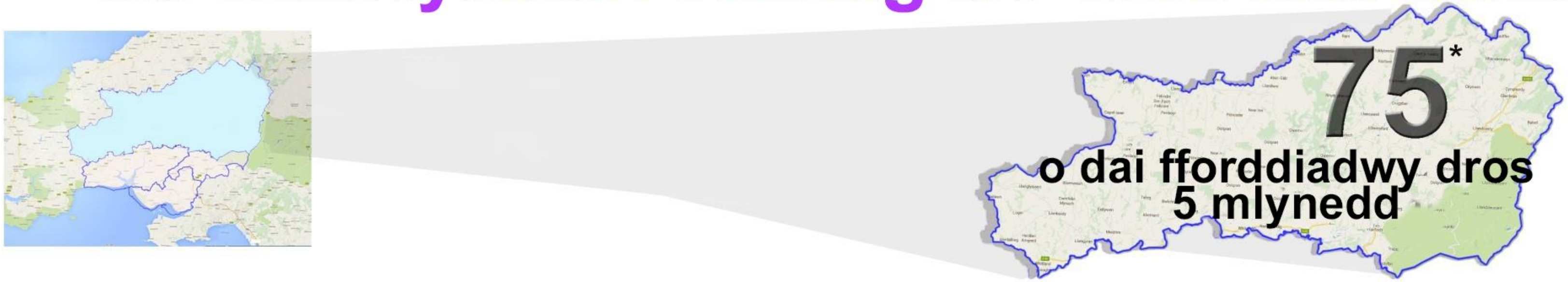
Strategaeth Gyflenwi

- Prinder llety o bob math
- Gosodiadau cymdeithasol, dod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd a phrynu cartrefi sector preifat yw'r opsiynau mwyaf cost effeithiol
- Bydd prynu cartrefi sector preifat yn ddrutach, ond mae'n dal i gynrychioli gwerth da am arian
- Efallai y bydd angen cymhellion ar landlordiaid i'w cael i ymwneud â Gosodiadau Cymdeithasol yn Nhref Caerfyrddin gan fod galw cryf am lety ar rent
- Cynlluniau Cymdeithas Tai wedi'u cynllunio ar gyfer Cae Bryn Drain, Stryd Pentrefelin, Heol y Prior a Heol Ffynnon Job
- Cyfyngedig yw'r tir sydd ar gael mewn ardaloedd lle mae angen mawr am dai

Atebion	Cartrefi Ychwanegol	Buddsoddiad (£m)
Rheoli cartrefi yn y sector preifat (Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol)	53	0.2
Troi tai gwag yn ôl yn gartrefi	62	1.3
Prynu tai a oedd yn rhai Hawl i Brynu/sector preifat	30	4.1
Datblygiad gan Gymdeithas Tai	84	3.3
Tir/Adeiladu newydd	10	1.2
Cyfraniadau datblygwyr at gartrefi yn yr ardal	19	2.4

* Mae 21% o boblogaeth Sir Gaerfyrddin yn byw yn yr ardal hon

Sir Gaerfyrddin Wledig a'r Trefi Marchnad



Strategaeth Gyflenwi

- Cynyddu'r cyflenwad o dai dwy ystafell wely a nifer fach o dai tair a phedair ystafell wely
- Nifer fach drwy ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd a gosodiadau cymdeithasol
- Fforddioldeb yn ystyriaeth fawr felly caiff perchentyaeth cost isel ei hystyried o dan rai amgylchiadau
- Efallai y bydd angen cymhellion ar landlordiaid i'w cael i ymwneud â Gosodiadau Cymdeithasol yn Hendy-gwyn, Llanymddyfri, Llandeilo a Chastellnewydd Emlyn
- Ychydig iawn o dir sydd ar gael
- Ychydig o gartrefi newydd a gyflenwir yn y sector preifat felly gallai fod gofyn ymyrryd i "ddatgloi" safleoedd
- Cynllun gan Gymdeithas Tai wedi'i gynllunio ar gyfer Llandeilo

Atebion	Cartrefi Ychwanegol	Buddsoddiad (£m)
Rheoli cartrefi yn y sector preifat (Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol)	20	0.1
Troi tai gwag yn ôl yn gartrefi	32	0.8
Prynu tai a oedd yn rhai Hawl i Brynu/sector preifat	6	0.8
Datblygiad gan Gymdeithas Tai	6	1.0
Tir/Adeiladu newydd	4	0.4
Cyfraniadau datblygwyr at gartrefi yn yr ardal	7	0.9
Asesiad Anghenion mewn ardaloedd gwledig		0.1

* Mae 19% o boblogaeth Sir Gaerfyrddin yn byw yn yr ardal hon

Llanelli a'r Cylch

Strategaeth Gyflenwi

- Canolbwyntio ar gartrefi llai
- Dylai unrhyw gynlluniau perchentyaeth cost isel gael eu targedu at Langennech, Pwll a Phorth Tywyn
- Gosodiadau cymdeithasol, dod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd a phrynu tai sector preifat yw'r opsiynau mwyaf cost effeithiol
- Cynllun gan Gymdeithas Tai wedi'i gynllunio ar gyfer Buckley Maltings, Llanelli
- Cyfle posibl ar gyfer cynllun deiliadaeth gymysg drwy waith partneriaeth ym Mhorth Tywyn
- Cyfleoedd i godi cartrefi newydd yn Y Waun a Dylan
- Cyfleoedd ehangach i gefnogi adfywiad y dref drwy fodelau cyflenwi amgen

Atebion	Cartrefi Ychwanegol	Buddsoddiad (£m)
Rheoli cartrefi yn y sector preifat (Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol)	128	0.6
Troi tai gwag yn ôl yn gartrefi	135	2.5
Prynu tai a oedd yn rhai Hawl i Brynu/sector preifat	118	12.0
Datblygiad gan Gymdeithas Tai	8	1.2
Tir/Adeiladu newydd	23	3.0
Cyfraniadau datblygwyr at gartrefi yn yr ardal	47	5.8

* Mae 42% o boblogaeth Sir Gaerfyrddin yn byw yn yr ardal hon

Rheoli cartrefi yn y sector rhentu preifat yn cynnwys yr Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol

Mae hon yn ffordd hynod lwyddiannus a chost effeithiol o gael mwy i deuluoedd i mewn i gartrefi fforddiadwy. Ar hyn o bryd rydym yn rheoli dros 150 o gartrefi. Ychydig o wariant cyfalaf sydd ar y cynllun. Byddwn yn ceisio ehangu'r Asiantaeth yn sylweddol drwy adnoddau staffio ychwanegol a thrwy weithio mewn partneriaeth ag asiantau gosod a landlordiaid presennol. Efallai y bydd angen hefyd, lle mae'n briodol, rhoi cymhellion i landlordiaid mewn rhai ardaloedd i ddarparu cartrefi. Bydd rheoli gosodiadau cymdeithasol yn chwarae rhan o bwys ar draws pob ardal o'r sir gan fod ein hymchwil yn dangos bod lle i ehangu yn y maes hwn.

Dod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd

Bydd dod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd er mwyn diwallu'r angen am dai fforddiadwy yn rhan allweddol o'n dull gweithredu. Er nad yw'r cynllun "Troi Tai Gwag yn ôl yn Gartrefi" yn blaenoriaethu'n benodol yn ôl yr angen am dai, byddwn yn darparu arian cyfalaf tai ychwanegol i gefnogi'r cynllun yn ogystal â chymorth staffio ychwanegol. Mae'n hymchwil yn dangos bod cyfleoedd sylweddol ar draws y sir. Mae nifer o fodelau a dulliau y gellir eu defnyddio i ddod â chartrefi'n ôl i ddefnydd e.e. dod yn rhan o Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol. Mae Tai yn prynu'r cartref ac yn ei adnewyddu, neu rydym ni'n ei brynu ac yn ei werthu wedyn i deulu lleol ar sail perchentyaeth cost isel. I gychwyn byddwn yn canolbwyntio ar ddod â nhw yn ôl i ddefnydd i'w rhentu. Bydd y costau'n amrywio ond ar yn ôl ein profiad bydd y gost hyd at £25,000 y cartref.

Prynu cartrefi sy'n bodoli'n barod

O ran cartref 2 ystafell wely nodweddiadol bydd hyn oddeutu £90,000 (yn cynnwys unrhyw waith i'w godi i Safon Tai Sir Gaerfyrddin). Gallai hyn fod rywfaint yn uwch yng Nghaerfyrddin a rhannau mwy gwledig y sir. Eto, caiff hyn ei weld fel rhan allweddol o'r cynllun cyflenwi gan ei fod yn ffordd gymharol syml a hawdd o gynyddu nifer y cartrefi fforddiadwy.

Datblygiadau gan gymdeithas tai

Bob blwyddyn mae'r cyngor yn gweinyddu Grant Tai Cymdeithasol (SHG) ar ran Llywodraeth Cymru i hwyluso datblygiadau gan gymdeithasau tai. Mae'r arian SHG yn cyfateb i uchafswm o 58% o gost datblygiad. Rhaid i'r gymdeithas tai ariannu'r 42% o'r gost sy'n weddill ei hun. Mae swm yr SHG a ddyrennir i Sir Gaerfyrddin oddeutu £2.0m y flwyddyn. Mae hyn yn cynhyrchu rhaglen fuddsoddi o £3.5m y flwyddyn i gyd. Mae'r ffigurau yn Nhabl 1 yn cynrychioli'r buddsoddiad llawn a gynhyrchir o'r grant. Bydd cyfleoedd pellach i fanteisio ar lithriant cenedlaethol a byddwn yn sicrhau bod gennym gynlluniau "ar y silff" yn barod i fynd. Byddwn hefyd yn defnyddio'r cynllun i yrru lefel y cymhorthdal a roddir i gymdeithasau tai i lawr.

Cynlluniau yr ymrwymwyd iddynt

Caiff 59 o gartrefi fforddiadwy newydd eu cyflenwi yn 2016 o dri chynllun yr ymrwymwyd iddynt yn barod. Mae'r cynlluniau hyn yng Nghae Bryn Drain, Caerfyrddin, Heol Pentrefelin, Caerfyrddin a'r cynllun tai cydweithredol yn Heol Ffynnon Job, Caerfyrddin. Mae'r cynlluniau hyn yn ardal weithredu *Caerfyrddin a'r Gorllewin* ac maent yn cyfateb i fuddsoddiad o £7.7m i gyd. Mae'r rhan fwyaf o'r SHG wedi cael ei dynnu i lawr yn barod, fodd bynnag, mewn blynyddoedd blaenorol a dim ond £0.5m fydd ei angen yn ystod oes y cynllun.

Blaenoriaethau ar gyfer y dyfodol

Blaenoriaethir y defnydd o SHG yn y dyfodol o gwmpas tair thema. Fe'i defnyddir i ariannu cynlluniau drutach mewn ardaloedd gwledig, i gefnogi cynlluniau adfywio ehangach ac i ddatblygu cynlluniau tai arbenigol i gefnogi pobl ag anableddau. Mae'r cynlluniau isod eisoes wedi cael eu blaenoriaethu yn y cynllun:

Cynlluniau mewn Ardaloedd Gwledig

- Maes Tomos, Llandeilo

Cynlluniau sy'n rhan o gynlluniau adfywio ehangach

- Stryd y Gwynt, Rhydaman
- Heol y Prior, Caerfyrddin
- Buckleys Maltings, Llanelli

SHG Nas Dyrannwyd a Chynlluniau Tai Arbenigol

Ar hyn o bryd mae gan y cynllun £8m o SHG nad yw wedi'i ddyrannu i unrhyw gynlluniau unigol. Mae £2m o'r swm hwn wedi cael ei ddyrannu yn y cynllun i gyflenwi tai arbenigol i gefnogi pobl ag anableddau. Caiff y cynlluniau tai arbenigol unigol eu nodi ar hyd oes y cynllun a chânt eu seilio ar angen.

Adeiladu newydd gan y Cyngor a chaffael tir

Ar hyn o bryd mae'r cynllun wedi nodi £5.6m ar gyfer adeiladu newydd a chaffael tir. Mae'r arian hwn wedi'i ddosbarthu ledled y pedair ardal weithredu, ar sail angen am dai. Mae tir ar gael yn y Cyfrif Refeniw Tai ar hyn o bryd i ddatblygu cartrefi newydd yn ardaloedd gweithredu *Rhydaman a Dyffryn Aman* a *Llanelli a'r Cylch*. Fodd bynnag, bydd angen canfod tir yn ardaloedd gweithredu *Caerfyrddin a'r Gorllewin* a *Sir Gaerfyrddin Wledig a'r Trefi Marchnad*. Bydd angen atebion arloesol a datblygiadau drwy bartneriaeth i fwrw ymlaen ar y safleoedd hyn. Ni fydd arian HRA ar ei ben ei hun yn ddigon i gwblhau'r datblygiadau. Fel esiampl, rydym yn bwriadu cyflwyno'r cynlluniau canlynol ar gyfer rhaglen Cam 2 y Grant Cyllid Tai:

Safleoedd sy'n cael eu hystyried ar gyfer adeiladu newydd yn ardal weithredu Rhydaman a Dyffryn Aman:

- Maespiode, Llandybie

Safleoedd sy'n cael eu hystyried ar gyfer adeiladu newydd yn ardal weithredu Llanelli a'r Cylch:

- Y Waun, Llwynhendy
- Dylan, Bynea

Cyfraniadau datblygwyr at dai fforddiadwy

Mae'r rhagdybiaethau o ran cyfraniadau datblygwyr yn y cynllun wedi cael eu dyrannu ar gyfer codi cartrefi newydd. Mae'r arian yn seiliedig ar symiau gohiriedig yr ydym yn debygol o'u cael o ddatblygiadau preifat. Byddwn yn adolygu'r ffordd yr ydym yn defnyddio'r arian hwn drwy'r Grŵp Gweithredu Tai Gwledig Fforddiadwy a Chytundebau Adran 106. Bydd y grŵp hwn yn sicrhau ein bod yn arloesol ac yn cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy i'r eithaf yn y ffyrdd gorau ym mhob rhan o'r sir .Gallai hyn olygu defnyddio peth neu'r cyfan o'r arian i gynyddu'r cyflenwad o gartrefi sector preifat yr ydym yn eu rheoli, nifer y cartrefi gwag sy'n dod yn ôl i ddefnydd neu nifer y cartref a werthwyd o dan yr hawl i brynu yr ydym ni'n eu prynu. Gallai'r opsiynau y cytuna'r Grŵp Gweithredu arnynt gyflenwi mwy o gartrefi fforddiadwy na'r 88 cartref a nodir yn y cynllun ar hyn o bryd.

Atodiad B:

Tai Gwledig a defnyddio cyfraniadau datblygwyr – Grŵp Gweithredu

Sut byddwn ni'n gweithredu?

Byddwn yn sefydlu Grŵp Gweithredu am gyfnod penodol o amser i herio'r hyn yr ydym yn ei wneud ar hyn o bryd yn y meysydd canlynol:

- Cyflenwi tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig
- Cyflenwi tai fforddiadwy drwy gyfraniadau datblygwyr (a elwir yn gytundebau adran 106)

Bydd gwaith y grŵp yn canolbwyntio ar:

1. Datblygu ein sylfaen tystiolaeth o'r angen mewn ardaloedd gwledig ymhellach. Byddwn yn targedu arolygon at amryw o gymunedau yn y 12 mis cyntaf. Bydd hyn yn adlewyrchu'r cymunedau sydd, yr ydym yn credu, â'r angen mwyaf am dai ar hyn o bryd, cymunedau sydd ag angen canolig am tai a'r rhai sydd â'r angen lleiaf.

- Angen mwyaf am dai - **Abergwili a Llandeilo**
- Angen canolig am dai - **Llanymddyfri**
- Angen lleiaf am dai – **Cil-y-cwm a Chynwyl Gaeo**

2. Datblygu mesurau penodol er mwyn deall y cyflenwi sy'n digwydd ar hyn o bryd. Bydd hyn yn cynnwys nifer y ceisiadau cynllunio a gymeradwyir sy'n cynnwys tai fforddiadwy, nifer y cartrefi fforddiadwy a gwblhawyd a nifer y tai fforddiadwy sydd wedi'u cymeradwyo ond nad ydynt wedi'u cyflenwi.
3. Canfod cyfleoedd pellach ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy.
4. Herio'r polisi Eithriadau Gwledig presennol.
5. Deall pam nad oes symud ar rai safleoedd ar hyn o bryd a chynnig atebion.
6. Herio gofynion presennol cytundebau adran 106, o ran defnyddio a hyrwyddo cyfraniadau datblygwyr a'r broses o ddiwygio cytundebau presennol sydd wedi'u llofnodi.
7. Archwilio cyfleoedd cyflenwi rhanbarthol ehangach yn ymwneud â thai fforddiadwy.

Bydd y gwaith hwn wedi'i gwblhau erbyn hydref 2016 a bydd yn bwydo i unrhyw ddiwygiadau i'r Cynllun hwn o 2017 ymlaen.