

Adroddiad Ymchwiliad Craffu ar Ddarparu Tai Fforddiadwy i Bobl Leol

Aelodau'r Ymchwiliad

Cynghorydd Stephen Churchman (Cadeirydd)

Cynghorydd Angela Ann Russell

Cynghorydd Louise Hughes

Cynghorydd Mandy Williams-Davies

Cynghorydd Dilwyn Morgan

Cynghorydd Linda Morgan

Cynghorydd Nigel Pickavance

Swyddogion

Arwel E Jones (Swyddog Arweiniol)

Elliw Llyr (Swyddog Cefnogol)

Sam Studt (Swyddog Cefnogol)

Ioan Hughes (Swyddog Cefnogol)

Cyngor Gwynedd

Stryd y Jêl,

Caernarfon,

Gwynedd

LL55 1SH

Ionawr 2013

Cynnwys

Yr Adroddiad	Tudalen
1. Cyd-destun	3
2. Pwrpas yr Ymchwiliad Craffu	5
3. Prif Weithgaredd yr Ymchwiliad	6
4. Prif Ganfyddiadau'r Ymchwiliad	7
5. Prif Argymhellion a chyfleoedd i wella	9
Yr Atodiadau	
Atodiad 1 – Yr Holiadur a ddefnyddiwyd i geisio barn ar rwystrau i fynediad i'r farchnad dai	11
Atodiad 2 - Dadansoddiad o ganlyniadau'r Holiadur	15
Atodiad 3 - Copïau o'r cwestiynau a ofynnwyd yn y cyfarfodydd gyda thystion amrywiol	18
Atodiad 4 – Nodyn o'r Cyfarfod Grwp Ffocws gyda thrigolion	22

1. Cyd-destun

- 1.1 Mae'r Cyngor wedi cael cryn lwyddiant yn annog a datblygu unedau fforddiadwy yn sgil mentrau gwahanol gan y Cyngor a'i bartneriaid.
- 1.2 Fodd bynnag, profwyd sgil-efeithiau annisgwyl i rai o'r mentrau hynny wrth i'r farchnad ddatblygu a bu'n anodd adnabod y mentrau mwyaf effeithiol ran gwireddu uchelgais y Cyngor
- 1.3 Awgrymwyd yn gryf mai un o'r anawsterau mwyaf i bobl sydd am ddod i fewn i'r farchnad dai yw'r gallu i ganfod y blaendal ar gyfer cael mynediad i'r farchnad dai.
- 1.4 Ar 6ed Mawrth 2012 cyflwynwyd adroddiad ar Gynllun Prynwyr Tro Cyntaf i Fwrdd y Cyngor. Roedd yr adroddiad yn nodi bod Swyddogion wedi bod yn gweithio ar ddau gynllun, sef:
 - a) Cynllun a ddatblygwyd mewn cydweithrediad â Chynghorau Sir y Fflint a Gwynedd ac Ymgynghorwyr Arc 4, fyddai'n cyflwyno benthyciadau blaendaliadau morgais i gynorthwyo pobl sy'n prynu tai am y tro cyntaf i fedru cyrraedd y gofynion am flaendal gan fenthycwyr i gael mynediad at forgeisi prynu tai
 - b) Cynllun Morgeisi'r Awdurdod Lleol a ddatblygwyd gan Gwmni Sector, sy'n gynllun ar draws y DU, ble mae Cyngor yn darparu cefnogaeth i rywun sy'n prynu tŷ am y tro cyntaf, ar ffurf indemniad i fenthyciwr y prynwr hwnnw.
- 1.5 Ar y pryd teimlwyd bod cynllun a) yn fwy priodol oherwydd bod y Cyngor yn gallu penderfynu ar y creiteria mynediad ac felly fe argymhellwyd Cynllun ar gyfer Prynwyr Tro Cyntaf gan swyddogion ac fe'i gymeradwywyd gan Fwrdd y Cyngor maes o law. Roedd yr adroddiad yn tanlinellu marchnad gynyddol o brynwyr tai tro cyntaf sy'n methu â chael mynediad at berchnogaeth tai eu hunain oherwydd gofynion blaendaliadau beichus gan fenthycwyr o hyd at 25% o werth yr eiddo.
- 1.6 Un o ganlyniadau'r dirwasgiad yw bod rheolaeth lem o ffynonellau cyllid ar gyfer morgeisi i berchnogion tai. Yn ogystal, mae rheolau ynghylch digonolrwydd cyfalaf y benthycwyr, h.y. morgeisi 'benthyciad i'r gwerth' uchaf a roddir gan fenthycwyr, a'r gofyn am gyllid blaendal uchaf posib wedi cryfhau. Y mwyaf sy'n rhaid i fenthycwyr cyfalaf gadw 'ar adnau' y lleiaf yw'r benthyciadau y gallant eu gwneud a'u rhoi. Felly, mae gofynion blaendaliadau yn parhau yn uchel. Dyma'r sefyllfa sy'n golygu bod carfan o bobl fyddai'n medru cynnal perchnogaeth tŷ ond sydd angen cefnogaeth i gael mynediad at gyllid gan fenthycwyr.
- 1.7 Dengys Tabl 1 isod yn glir sut y mae'r blaendal cyfartalog a roddir gan brynwyr am y tro cyntaf wedi cynyddu'n sylweddol yn y cyfnod rhwng 2000 a 2010 o tua £6,000 yn 2000 i tua £29,000 yn 2010.

Tabl 1 – Blaendaliadau cyfartalog gan brynwyr tro cyntaf 2000-2010

Average first-time buyer deposits



1.8 Mae'r tabl isod yn dangos y wybodaeth ddiweddaraf o ran gwerthiannau tai o bob math ar draws y sir.

Tabl 2 – Ffigurau am werthiannau tai yng Ngwynedd

Math o dŷ	Nifer o werthiannau	Prisiau Tai			
		Canolrif	Chwartel Isaf	Chwartel Uchaf	90ain Canradd
Ar wahân	411	£ 195,000	£ 150,000	£ 250,000	£ 342,000
Lled-ar wahân	260	£ 135,000	£ 115,000	£ 172,250	£ 217,900
Tŷ teras	522	£ 110,000	£ 85,000	£ 133,125	£ 165,000
Fflat / Fflat deulawr	59	£ 102,000	£ 69,500	£ 140,000	£ 197,500
Cyfanswm	1,252	£ 132,000	£ 100,000	£ 185,000	£ 250,000

Ffynhonnell: Cofrestrfa Tir

DS. Yn amlwg, cyfartaleddau sirol yw'r ffigurau uchod ac mae'n deg nodi bod cryn amrywiaeth o ran prisiau tai o fathau gwahanol ar draws y sir gyda phrisiau mewn rhai ardaloedd yn sylweddol uwch. Mae'r tabl isod yn dangos y prisiau cyfartalog yn yr 20 ward gyda'r prisiau tai cyfartalog uchaf yn y sir

Tabl 3: Ffigurau engreiffiol am brisiau cyfartalog tai (Hydref 2011- Mawrth 2012) – 20 ward gyda'r prisiau tai cyfartalog uchaf

Ardal	Pris Cyfartalog (£) (Hydref 2011 – Mawrth 2012)			
	Tŷ teras	Tŷ par	Tŷ ar wahân	Fflat
Abersoch	235,317	410,000	1,233,333	-
Llanengan	195,000	124,500	337,042	-
Brithdir a Llanfachraeth/ Ganllwyd/Llanelltyd	-	176,296	293,143	-

Criccieth	175,000	270,000	291,995	137,500
Corris/Mawddwy	114,000	87,500	279,236	-
Llanuwchllyn	92,250		295,000	-
Efail-newydd/Buan	-	169,000	260,938	-
Aberdaron	-	-	226,900	-
Abererch	-	135,000	276,667	-
Tudweiliog	-	170,000	230,000	-
Tregarth & Mynydd Llandygai	141,000	177,000	277,500	-
Waunfawr	99,000	144,000	250,533	-
Llanbedrog	245,000	207,500	205,666	-
Llanbedr	-	120,000	217,714	-
Gorllewin Porthmadog	150,000	270,000	219,150	109,000
Bontnewydd	115,000	145,000	227,625	-
Glyder	-	182,409	221,333	-
Cwm-y-Glo	115,000	187,500	237,488	-
Groeslon	134,167	122,000	241,667	-
Aberdyfi	195,000	138,500	303,750	137,500

Ffynhonnell: Hometrack

- Dim data ar gael

2 Pwrpas yr Ymchwiliad Craffu

2.1 Sefydlwyd Ymchwiliad Craffu gan y Pwyllgor Craffu Cymunedau er mwyn anelu ateb y cwestiynau yma:

- a) A yw ymdrechion presennol y Cyngor i gyfarch y broblem o gynorthwyo pobl i sicrhau blaendal ar gyfer morgais yn debygol o fod yn ddigonol?
- b) A yw "Cynllun Sector" yn cynnig buddiannau amlwg sydd yn gyson ag uchelgais y Cyngor?
- c) Beth yw'r risgiau ynghlwm â Chynllun Sector ac oes modd eu rheoli'n ddigonol?
- ch) A oes unrhyw fentrau eraill allai brofi'n effeithiol o ran sicrhau mynediad i'r farchnad dai?
- d) Edrych ar faterion prynwyr yn unig gan y gallai'r sector rhentu fod yn destun ymchwiliad ar wahan yn y dyfodol

2.2 Nodwyd ar y cychwyn, pe byddai'r Ymchwiliad yn llwyddiannus, y byddai wedi:-

- Llunio argymhellion clir yn seiliedig ar dystiolaeth i'r Aelod Cabinet eu hystyried ynglyn a gweithredu'r cynllun neu beidio
- Cynnig awgrymiadau pellach ar syniadau eraill y dylai'r Aelod Cabinet eu hystyried

2.3 Fe sefydlwyd yr Ymchwiliad gan aelodau'r Pwyllgor Craffu Cymunedau yn eu Cyfarfod Paratoi ar 18 Medi, 2012 ac fe gyflwynir yr Adroddiad i'r Pwyllgor Craffu Cymunedau ar 5 Chwefror, 2013.

2.4 Bu'r Ymchwiliad yn edrych yn benodol ar "Gynllun Sector". Prif nodweddion y cynllun hwnnw yw:-

- Mae'r eiddo ym mherchnogaeth y prynwr
- Mae gofyn bod gan y prynwyr o leiaf 5% o flaendal, gyda'r Cyngor yn cynnig sicrwydd am y gweddill o'r blaendal hyd at 25%
- Asesir pob cais ar sail fforddiadwyedd a gwiriadau credyd

2.5 Y Cyngor sydd yn pennu :

- Uchafswm yr indemniad
- Uchafswm y benthygiad
- Ceir rheolaeth ar yr ardal ddaearyddol lle mae'r Cynlluniau yn cael ei gynnig, trwy bennu codau post yr eiddo y gellir eu hystyried
- Nid yw'n bosib i'r Cyngor osod unrhyw gyfamodau cysylltiad lleol o ran y prynwyr
- Cynllun Cenedlaethol drwy Brydain ydyw
- Mae 6 Awdurdod Lleol yng Nghymru wedi ymuno â'r cynllun
- Mae Cyngor Gwynedd wedi arwyddo i edrych ymhellach ar y cynllun
- Ar gyfartaledd £108,000 yw'r swm mae prynwyr tro cyntaf yn ceisio amdano
- Hyd yma, mae dros 95% o ymgeiswyr sydd wedi prynu eiddo wedi bod yn byw neu'n gweithio o fewn ardal yr awdurdod lleol
- Hyd at ddiwedd Medi 2012 nid oedd yr un morgais wedi diffygdalu (Ebrill- Hydref 2012)
- O osod £1m yn y cynllun, gallai helpu tua 40 o brynwyr tro cyntaf
- Mae'r cynllun ar gael trwy nifer cyfyngedig o fanciau / cymdeithasau adeiladu

3 Prif Weithgaredd yr Ymchwiliad

3.1 Gosododd yr Ymchwiliad raglen waith heriol ar ei gyfer ei hun. Dyma brif elfennau'r rhaglen honno:-

23 Hydref, 2012	Gosod y Cyd-destun Dadansoddiad cychwynnol o'r sefyllfa, y wybodaeth sydd ar gael ac amlinelliad o'r cynlluniau sydd am gael sylw Sesiwn Cynllunio i benderfynu ar <ul style="list-style-type: none">• wybodaeth bellach y byddai'r Ymchwiliad yn dymuno ei dderbyn• dystion• gwestiynau i'w holi i'r tystion• ddefnydd posib o'r Panel Trigolion ar gyfer canfod barn trigolion lleol ar y cynllun a'i risgiau
13 Tachwedd, 2012.	Cynnal cyfweiliadau gyda'r tystion a ganlyn:- <ul style="list-style-type: none">• Yr Aelod Cabinet• Swyddogion proffesiynol yn cynnwys y Cyfarwyddwyr Corfforaethol sydd yn arwain yn y meysydd Tai ac Adnoddau
Tachwedd 2012- Ionawr 2013	Cyfnod o ymchwilio gyda thrigolion lleol am rwystrau i fynediad i'r farchnad dai ar gyfer prynwyr tro cyntaf

4 Rhagfyr, 2012	Cynnal cyfweiliad gydag Arwerthwr Tai lleol
13 Rhagfyr, 2012.	Cynnal cyfarfod gyda Chwmni Sector i'w holi am fuddion a risgiau'r cynllun
14 Ionawr, 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Cynnal cynhadledd fideo gyda swyddogion o Gyngorau Powys a Cheredigion sydd eisoes yn gweithredu ar y cynllun i asesu profiadau go iawn yn yr ardaloedd hynny. • Dod i gasgliadau cychwynol er mwyn eu profi mewn Grwp Ffocws
16 Ionawr, 2013	Sesiwn gyda Grwp Ffocws o'r Panel Trigolion i brofi casgliadau cychwynol yr Ymchwiliad
22 Ionawr, 2013	Dadansoddiad terfynol <ul style="list-style-type: none"> • Ystyried a chrynhoi'r wybodaeth a phrofiadau • Cytuno'r prif argymhellion ar gyfer yr adroddiad a'r ffordd ymlaen
5 Chwefror, 2013	Pwyllgor Craffu i ystyried yr adroddiad drafft a'r argymhellion i'w hanfon ymlaen i'r Weithrediaeth

DS Mae nodiadau cyfarfodydd unigol yr Ymchwiliad Craffu ar gael mewn ymateb i geisiadau

4 Prif Ganfyddiadau'r Ymchwiliad

4.1 Canfyddiadau'r Ymchwiliad yw:-

4.2 Canfyddiadau'r cyfweiliad gyda'r Arwerthwr Tai (gweler y rhestr o gwestiynau a godwyd yn Atodiad 3):

- Yn gyffredinol, mae'r farchnad dai yn wan
- Ceir diffyg hyder ymysg prynwyr tro cyntaf
- Mae treth stamp wedi ychwanegu at faich ariannol prynwyr tro cyntaf
- Ystyrir bod Cynllun Cymorth Prynu yn llwyddiant yng Ngwynedd
- Mae cyfran arwyddocaol o dai isel eu pris bellach yn cael eu prynu gan Landlordiaid i'w gosod yn hytrach na phrynwyr tro cyntaf

4.3 Canfyddiadau'r cyfweiliadau gyda Chyfarwyddwyr Corfforaethol ac Aelod Cabinet (gweler y rhestr o gwestiynau a godwyd yn Atodiad 3):

- Byddai'r cynllun yn creu cyfle i gynorthwyo prynwyr tro cyntaf gael morgais a chreu symudedd o fewn y farchnad dai
- Mae potensial i'r cynllun hwn ryddhau eiddo o fewn y sector rhentu preifat a chymdeithasol
- Ceir elfen o risg gyda'r cynllun os byddai achos o adfeddiannu, byddai'r Cyngor yn gorfod ad-dalu'r blaendal

4.4 Canfyddiadau o Gyflwyniad gan Gwmni Sector (gweler y rhestr o gwestiynau a godwyd yn Atodiad 3):

- Nid oedd tystiolaeth bod prynwyr tro cyntaf yn methu gyda'r cynllun hwn h.y. yn methu taliadau ac/yn colli eu cartref
- Nid oes tystiolaeth bod pobl o du allan i'r Sir yn cymryd mantais o'r cynllun
- Bydd y Cwmni Sector yn edrych i ddatblygu mentrau eraill yn y dyfodol allai gynnwys adeiladu eich hun, gwaith adnewyddu ar gartref a rhan berchnogaeth

4.5 Canfyddiadau o gyfweiliadau gyda swyddogion mewn siroedd eraill sy'n gweithredu'r Cynllun (gweler y rhestr o gwestiynau a godwyd yn Atodiad 3):

- Nid oes tystiolaeth bod pobl o du allan i'r Sir yn cymryd mantais o'r cynllun
- Mae'r Cynllun yn cael ei hysbysebu yn lleol o fewn y Sir yn unig
- Roedd y ddwy Sir wedi gosod yr uchafswm gellir ei fenthyg ar lefel o £175,000 a £152,000
- Roedd Cyngor Powys hyd yma wedi helpu 28 o fewn cyfnod byr o lansio'r Cynllun, gyda phob un ohonynt yn bobl o Bowys tra roedd Ceredigion, oedd wedi lansio ym mis Gorffennaf 2012 wedi helpu 2 gyda 10 arall yn y broses o gael eu hasesu
- Roedd llwyddiant y Cynllun ym Mhowys hefyd cael ei amlygu yng nghyfartaledd oedran y rhai oedd wedi manteisio ar y cynllun, sef 29, o'i gymharu â'r cyfartaledd cenedlaethol ar gyfer prynwyr tro cyntaf o 35 i 38
- Gall fod yna broblem o ran codau post sydd yn croesi ffiniau dwy sir na all fod yn rhan o'r cynllun. Mae 658 o eiddo yng Ngwynedd yn disgyn i'r categori hwn a felly na ellid ei gynnwys yn y cynllun

4.6 Canfyddiadau'r Grŵp Ffocws (gweler y nodiadau o'r cyfarfod yn Atodiad 4):

- Mae cynilo ar gyfer blaendal ynghyd â chwrdd â chostau byw bron yn amhosib
- Yr argraff bod talu morgais yn gost is na'i rhenti presennol
- Lleoliad eu darpar gartref yn bwysig gan fod hyn yn gallu effeithio costau teithio
- Costau sy'n gysylltiedig â phrynu tŷ, megis costau cyfreithiol, syrfewyr a chostau trefnu morgais, yn gostau ychwanegol ac annisgwyl
- Cefnogaeth lawn i'r cynllun gyda sgor gyfartalog o 9 ar raddfa sgorio o 0 i 10 lle roedd 0 ddim o blaid y cynllun o gwbl a 10 yn bendant o'i blaid

4.7 Canfyddiadau yn codi o'r holiaduron a ddychwelwyd (gweler y wybodaeth fanwl yn Atodiad 2): Cafwyd 43 yn ymateb i'r holiadur prynwyr tro gyntaf, ond nid oedd pob holiadur wedi ei ateb yn gyflawn. Cawsom sawl unigolyn yn cwblhau'r holiadur yn y Ffair Prynwyr Tro Gyntaf a gafodd ei gynnal ar yr 22 Ionawr 2013 ym Mhorthmadog gyda 70-80 yn bresennol ar y noson.

- Roedd 25 o'r ymatebwyr rhwng 18-29 oed ac roedd 10 o'r ymatebwyr rhwng 30-39 oed
- Y ddau reswm mwyaf a roddywd am fethu cael mynediad i'r farchnad dai oedd diffyg blaendal, gyda 28 yn nodi'r rheswm yma, a prisiau tai yn rhy uchel, gyda 18 o ymatebwyr yn nodi hynny.
- Nododd 12 mai Tŷ Teras oedd y math o eiddo y dymunid ei brynu
- Tŷ 2 a 3 llofft oedd yr eiddo mwyaf ffafriol, gyda 29 wedi dewis yr opsiynau yma
- Roedd 16 o'r ymatebwyr wedi nodi bod llai na £5,000 o gynilion ganddynt
-

- Roedd 12 o'r ymatebwyr wedi nodi mai tŷ rhwng £90,000 - £110,000 yr oeddent yn gallu fforddio ei brynu
- Roedd 31 yn gefnogol i'r cynllun

4.8 Prif Ganfyddiadau

- Rhagwelir mai tua 40 o brynwyr tro cyntaf fydd yn gallu manteisio ar y cynllun
- Os bydd prynwr tro cyntaf yn gallu cael mynediad i'r farchnad dai bydd yn galluogi gwerthwr i symud ymlaen gan greu symudedd yn y farchnad, os nad yw'r prynwr tro cyntaf yn prynu eiddo gwag
- Nid yw'r cynllun yn datrys yr holl anghenion tai o fewn Gwynedd ond mae'n cyfarch anghenion un carfan
- Datganwyd pryder bod y cynllun hwn y cymryd lle cymorth ariannol oedd eisoes yn cael ei roi gan rieni neu nain a thaid. O'r ymchwiliad, gellir casglu nad dyma yw'r achos
- Mynegwyd pryder nad oes gan y Cyngor reolaeth dros y cynllun a gallai pobl o du allan i'r Sir fanteisio ar y cyfle i brynu tŷ yng Ngwynedd. Dengys y cyfweiliadau nad yw hyn yn digwydd neu, o leiaf bod y risg yn isel iawn

4.9 Pe byddai'r Cyngor yn cytuno i weithredu'r cynllun byddai angen sylw i'r canlynol:

- Gan fod y Cyngor yn pennu lefel y benthyciad, bydd angen bod yn ystyriol i'r gwahaniaethau mewn prisiau tai ar draws Wynedd, gyda rhai ardaloedd a phrisiau uchel ac eraill yn fwy fforddiadwy
- Mae Swyddfa Archwilio Cymru wedi nodi bod angen edrych ar y dull priodol o gyfrifo'r arian y byddai'r Cyngor yn ei fuddsoddi yn y cynllun yng nghyfrifon y Cyngor
- Dewis y Banc / Cymdeithas Adeiladu y byddai'r Cyngor yn awyddus i bartneru â hwy, gan ystyried ymysg pethau eraill eu presenoldeb o fewn y sir
- Byddai'r Cyngor yn gallu tynnu sylw i'r cynllun a'r Banc / Cymdeithas Adeiladu yn gallu rhoi hysbys o fewn eu canghennau hwy
- Gall y Cyngor gyfyngu ar y codau post all fod yn gymwys i'r cynllun hwn. O'r rhai a holwyd yn ystod yr ymchwiliad roeddynt yn unfrydol o'r farn y dylid ceisio cynnwys Gwynedd gyfan yn y Cynllun

5. Prif Argymhellion a chyfleoedd i wella

5.1 Mae'r Ymchwiliad Craffu yn argymhell i'r Aelod Cabinet gyda chyfrifoldeb yn y maes Tai:-

- ##### 5.1.1 Y dylid cyflwyno'r Cynllun gyda'r ymrwymiad y byddai'r Cyngor yn ystyried buddsoddi £1 miliwn yn y Cynllun, gan:-
- bennu yr uchafswm ariannol ar gyfer gwerth y ty a'r benthyciad trwy edrych ar yr amrywiaeth prisiau ar draws y sir fel bod modd ei weithredu ar draws y sir i gyd
 - ddewis Banc / Cymdeithas Adeiladu i fod yn bartner all gynnig presenoldeb lleol er sicrhau bod pobl leol yn medru cael mynediad hwylus at y cynllun
 - wneud pob ymdrech, o fewn y rheolau, i sicrhau sylw i'r cynllun o fewn y sir i godi ymwybyddiaeth trigolion lleol amdano

5.1.2 Gan bod Cynllun Sector yn cyfarch anghenion rhai o fewn un carfan, y dylid edrych hefyd am gynlluniau all gyfarch anghenion carfannau eraill sydd yn wynebu anawsterau gwahanol, fel:-

- Rhai sydd yn dymuno adeiladu eu hunain
- Rhai sydd â diddordeb mewn cynlluniau rhan-berchnogaeth
- Rhai sydd am adeiladu o'r newydd sydd yn wynebu anawsterau cael morgais yn sgil gofynion cytundebau 106

Yr Holiadur a ddefnyddiwyd i geisio barn ar rwystrau i fynediad i'r farchnad dai

HOLIADUR MORGAIS

PRYNWYR TRO GYNTAF

Mae Ymchwiliad Craffu gan y Pwyllgor Craffu Cymunedau yn edrych ar gynllun sy'n cynorthwyo prynwyr cyntaf hefo blaendal morgais. Rydym yn awyddus i gael gwybod mwy am y grŵp yma o bobl i ddeall yn well ei anghenion a chanfod beth yw'r rhwystrau sydd yn wynebu prynwyr tro gyntaf yng Ngwynedd heddiw

Os ydych yn brynwyr tro gyntaf ac yn byw yng Ngwynedd byddem yn ddiolchgar petaech yn gallu cymryd ychydig funudau i gwblhau'r arolwg yma a chyflwyno eich ymatebion erbyn **dydd Gwener yr 23ain o Dachwedd 2012.**

Am fwy o fanylion ynglŷn â'r arolwg neu am gymorth i gwblhau'r arolwg cysylltwch ar Uned Strategol Tai, Adran Strategol a Gwella, Cyngor Gwynedd drwy ffonio (01286) 679304 neu e-bostio UnedStrategolTai@gwynedd.gov.uk

Gallwch yrru eich ymateb yn ôl drwy e-bost neu drwy'r post:

E-bostio yn ôl i: UnedStrategolTai@gwynedd.gov.uk

Postio yn ôl i: Uned Strategol Tai,
Adran Strategol a Gwella,
Adeilad Mona,
Cyngor Gwynedd,
Stryd y Jêl,
Caernarfon,
Gwynedd.
LL55 1SH

Eisiau prynu cartref yng Ngwynedd ond methu fforddio un? Ewch i:
www.taiteg.org.uk

1. A ydych yn:

Dewiswch un ymateb yn unig

Berson sengl

Cwpwl

Teulu (un neu ddau oedolyn gyda phlant)

Arall (nodwch isod)

2. Beth yw eich oed?

Dewiswch un ymateb yn unig

O dan 18

18 - 29

30 - 39

40 - 49

50+

3. Beth yw eich sefyllfa bresennol?

Dewiswch un ymateb yn unig

Byw gartref / gyda theulu

Rhentu'n breifat

Rhentu'n gymdeithasol

Arall (nodwch isod)

4. Beth yw eich cod post?

5. Ym mha ardal yr hoffech brynu eiddo?

Dewiswch un ymateb yn unig

Arfon

Dwyfor

Meirionnydd

Tu allan i Wynedd

6. Beth sydd yn eich rhwystro rhag prynu eiddo?

Dewiswch yr holl ymatebion perthnasol

Mae'r blaendal gennyf ond ni allaf gael
morgais

Nid oes gennyf y blaendal

Prisiau tai yn rhy uchel

Math o eiddo ddim ar gael

Ddim yn siŵr beth yw'r broses

Ansicrwydd cyflogaeth

Dyled

Arall (nodwch isod)

7. Pa fath o eiddo yr hoffech ei brynu?

Dewiswch un ymateb yn unig

Tŷ ar wahân

Tŷ par

Tŷ teras

Fflat

8. Eiddo o ba faint yr hoffech ei brynu?

Dewiswch un ymateb yn unig

1 ystafell wely

2 ystafell wely

3 ystafell wely

4+ ystafell wely

9. Eiddo o ba bris y byddech yn gallu fforddio ei brynu?

Dewiswch un ymateb yn unig

Hyd at £70,000

£70,001 - £90,000

£90,001 - £110,000

£111,001 - £130,000

£130,001 - £150,000

£150,001+

10. Oes ganddo'ch unrhyw gynilion / gyllid y gallech ddefnyddio i brynu eiddo eich hun?

Dewiswch un ymateb yn unig

Dim cynilion/cyllid

Llai na £5,000

£5,000 - £10,000

£10,001 - £20,000

£20,001 - £30,000

£30,001+

11. A fyddai gennych ddiddordeb mewn cynllun sy'n cynorthwyo prynwyr tro gyntaf i allu prynu eiddo yng Ngwynedd?

Dewiswch un ymateb yn unig

Byddai

Na fyddai

12. A oes gennych unrhyw sylwadau pellach fel prynwr tro gyntaf yng Ngwynedd?

**Diolch am gymryd yr amser i ymateb i'r holiadur yma.
Rydym yn gwerthfawrogi eich barn.**

DRAFT

Dadansoddiad o ganlyniadau'r Holiadur

1. A ydych yn:		Berson sengl	Teulu (un neu ddau oedolyn gyda phlant)	Cwprwl	Arall (nodwch isod)						
Ymateb		16	3	16	1 (Mam sengl)						
2. Beth yw eich oed?		O dan 18	18 - 29	30 - 39	40 - 49	50+					
Ymateb		0	25	10	0	1					
3. Beth yw eich sefyllfa bresennol?		Byw gartref / gyda theulu	Rhentu'n breifat	Rhentu'n gymdeithasol	Arall (nodwch isod)						
Ymateb		14	17	2	1 (Prifysgol)						
4. Beth yw eich cod post? (Ym mha ardal)		Arfon	Dwyfor	Meirionnydd							
Ymateb		15	13	4							
5. Ym mha ardal yr hoffech brynu eiddo?		Arfon	Dwyfor	Meirionnydd	Tu allan i Wynedd						
Ymateb		13	12	5	1						
6. Beth sydd yn eich rhwystro rhag prynu eiddo?		Mae'r blaendal gennyf ond ni allaf gael morgais	Nid oes gennyf y blaendal	Prisiau tai yn rhy uchel	Math o eiddo ddim ar gael	Ddim yn siŵr beth yw'r broses	Ansicrwydd cyflogaeth	Dyled	Arall (nodwch isod)		
Ymateb		1	28	18	5	6	6	1		1	
7. Pa fath o eiddo yr hoffech ei brynu?		Tŷ ar wahân	Tŷ par	Tŷ teras	Fflat						
Ymateb		9	6	12	0						

8. Eiddo o ba faint yr hoffech ei brynu? Ymateb	1 ystafell wely	2 ystafell wely	3 ystafell wely	4+ ystafell wely	
				4+ ystafell wely	
	0	14	15	0	
9. Eiddo o ba bris y byddech yn gallu fforddio ei brynu? Ymateb	Hyd at £70,000 3	£70,001 - £90,000 7	£90,001 - £110,000 12	£111,001 - £130,000 1	£130,001 - £150,000 1 £150,001+ 1
10. Oes ganddo'ch unrhyw gynilion / gyllid y gallech ddefnyddio i brynu eiddo eich hun? Ymateb	Dim cynilion/cyllid 5	Llai na £5,000 16	£5,000 - £10,000 5	£10,001 - £20,000 5	£20,001 - £30,000 1 £30,001+ 1
11. A fyddai gennych ddiddordeb mewn cynllun sy'n cynorthwyo prynwyr tro gyntaf i allu prynu eiddo yng Ngwynedd? Ymateb	Byddai 31	Na fyddai 1			

Sylwadau ychwanegol

- Rydych wedi gadael allan cwestiynau i ymwneud â phobl sydd hefo anabledau
- Roeddwn wedi gobeithio gallu gwneud cais am gynllun diweddaraf y Cyngor - y cynllun blaendal i brynwyr tro cyntaf i brynu eiddo gwag. Ond ar ôl gwneud chydig o waith ymchwil (holi banciau, gwerthwyr tai ac arbenigwr ariannol)doedd o ddim yn gynllun mor dda.
- Mae angen i Landlordiaid Preifat cael ei cofrestru. Rydym yn talu £550 am eiddo oer (3 awr o wres canolog ac mae'r tymheredd mond yn 13 gradd yn yr ystafell fyw) damp (egin llawn damp yn y cypyrddau - a'r llofft) ond methu fforddio i adael.
- Mae prisiau tai yn rhy uchel a cyflogau yn rhy isel. Dim cymorth ar gael i bobl sengl.
- Rwyf wedi bod ar wefan Tai Teg ac wedi cwblhau y ffurflen prynwyr tro gyntaf sydd eisiau help i brynu ond heb gael ymateb
- Rwyf yn berson broffesiynol ac yn gweithio yn Dwyfor fel rheolwraig gofal cartref. Ar hyn o bryd rwyf yn rhentio yn breifat ag yn methu cynilo oherwydd costau uchel y rhent ac hefyd costau ynni uchel, hoffwn gael y gyfle i gael cartref fy hun.
- Mi fyswn i yn licio os fydd na ryw fath o gymorth ariannol yn cael ei rhoi tuag at brynwyr tro gyntaf trwy ryw fath o gynllun sydd yn rhoi cyfraniad tuag at y tŷ e.e. 30% o'r Cyngor a 70% oddi wrth y prynwr, efo opsiwn o brynu'r Cyngor allan mewn amser.

Copïau o'r cwestiynau a godwyd yn y cyfarfodydd gyda thystion amrywiol

Cyfarfod 1 – Yr Aelod Cabinet a'r swyddogion proffesiynol yn cynnwys y Cyfarwyddwyr Corfforaethol sydd yn arwain yn y meysydd Tai ac Adnoddau

A. Cyfweld y Cynghorydd John Wyn Williams a Dafydd Lewis, (Cyfarwyddwr Corfforaethol), yn ateb ynghyd.

1. O'ch dealltwriaeth o'r Cynllun, beth ydych yn eu gweld fel y prif fuddiannau a'r risgiau?
2. Faint o wahaniaeth y byddai cynllun o'r fath yn medru ei wneud i hybu symudedd yn y farchnad dai lleol?
3. Beth yw eich barn o ran y risg o bobl o'r tu allan i'r sir yn manteisio ar gynllun y byddai arian cyhoeddus Gwynedd yn ei gefnogi?
4. A oes unrhyw ddadleuon o blaid ei gyfyngu i rai ardaloedd cod post o fewn y sir neu a ddylai fod ar gael drwy'r sir gyfan?
5. Pe byddai'r Cyngor yn sefydlu cynllun o'r fath, pa fath o uchafswm y dylid ei osod / pa gyfyngiadau eraill ddylid eu trafod gyda Sector?
6. Pa gwestiynau ydych chi'n meddwl y mae angen eu gofyn i Gwmni Sector pan fydd yr Ymchwiliad yn eu cyfweld?
7. Pa fentrau neu syniadau eraill sydd angen sylw er mwyn cynorthwyo prynwyr tro cyntaf?

B. Cyfweld Dilwyn Williams, (Cyfarwyddwr Corfforaethol)

1. O'ch dealltwriaeth o'r cynllun, a ydych yn medru gweld bod modd defnyddio adnoddau wrth gefn y Cyngor i ariannu'r tanysgrifio sy'n codi ohono?
2. Beth fyddai'r risgiau neu gyfleoedd ariannol i'r Cyngor o wneud hynny?
3. Beth fydddech yn gweld fel y broses i fynd trwyddo i sicrhau bod modd clustnodi arian o'r fath?
4. A oes dewisiadau eraill o ran ariannu cynllun o'r fath?
5. Pa gwestiynau ydych chi'n meddwl y mae angen eu gofyn i Gwmni Sector pan fydd yr Ymchwiliad yn eu cyfweld?

Cyfarfod 2 – Cyfweiliad gydag Arwerthwr Tai Lleol

1. Beth ydych yn ei weld fel y prif rwystr o ran prynwyr tro cyntaf yn cael mynediad i'r farchnad?
2. Yn eich profiad chi ydyw rhieni yn cyfrannu tuag at flaendal mewn nifer uchel o achosion?
3. Ydy'r ffaith bod treth stamp wedi ei gyflwyno yn rhoi baich ychwanegol ar brynwyr tro cyntaf
4. A oes peryg ein bod yn edrych ar gynllun sydd yn cyfarch gofynion a dymuniadau cyfran gymharol fechan o'r rhai sydd angen tai a bod hynny'n gyfran sydd am leihau fwyfwy oherwydd pwysau'r farchnad na allwn wneud dim amdano?
5. Un o egwyddorion Cynllun Sector yw ei fod yn hybu symudedd yn y farchnad trwy ddod â phrynwyr tro cyntaf i mewn i'r farchnad a bod hynny'n rhoi sbardun i symud. A oes digon o hyder yn y farchnad i sicrhau bod hynny'n digwydd neu a oes risg mai'r cyfan fyddai'n digwydd byddai prisiau tai prynwyr tro cyntaf yn cynyddu?
6. A oes unrhyw ddadleuon o blaid cyfyngu'r cynllun i rai ardaloedd cod post o fewn y Sir neu a ddylai fod ar gael drwy'r Sir gyfan?
7. Pe byddai'r Cyngor yn sefydlu cynllun o'r fath, pa fath o uchafswm y dylid ei osod ar brisiau'r tai / pa gyfyngiadau eraill y dylid eu trafod gyda Sector?
8. Pa gwestiynau ydych chi'n ystyried dylid eu gofyn i Gwmni Sector pan fydd yr Ymchwiliad yn eu cyfworld?
9. Pa fentrau neu syniadau eraill sydd angen sylw er mwyn cynorthwyo prynwyr tro cyntaf?

Cyfarfod 3 – Cyfarfod gyda Chwmni Sector i'w holi am fuddion a risgiau'r cynllun

Mynediad i'r Cynllun

1. Beth yw diffiniad y cynllun o brynwyr tro cyntaf?
2. A oes modd i gynlluniau "self-build" i brynwyr tro cyntaf fod yn rhan o'r cynllun?
3. Pam nad ydym yn medru cael cynllun sydd ddim ar gael i bobl leol yn unig?
4. Beth yw eich diffiniad o fforddiadwyedd i ddibenion y cynllun?
5. Sut fyddai unrhyw gynllun yn cael ei farchnata?

Y Penderfyniad ar y Morgais

6. Onid yw'r cynllun yn mynd â ni yn ôl at yr adeg pan oedd morgeisi gor-fentrus o 95% yn cael eu cynnig (gyda'r problemau allai godi o hynny)?
7. Beth yw'r broses ar gyfer penderfynu ar geisiadau a pha sicrwydd ellir ei roi na fydd proses y banciau o benderfynu yn llai cadarn oherwydd y cysur bod elfen o'r blaendal yn cael ei danysgrifio gan y Cyngor?
8. Pryd mae'r penderfyniad unigol yn cael ei wneud, cyn neu ar ôl cael gafael mewn eiddo?

Effaith y Cynllun

9. Pa wybodaeth fyddai'r Cyngor yn ei dderbyn ynglŷn â llwyddiant y cynllun?
10. A oes peryg y byddai'r cynllun yn cymryd lle darpariaeth y mae rhieni, sydd yn medru fforddio yn ei wneud ar hyn o bryd, wrth helpu gyda blaendal?
11. Pa fath o uchafsymiau y mae cyngorau eraill yn gosod ar brisiau'r tai?
11. Gan dderbyn bod hyn yn cael ei effeithio gan benderfyniad lleol ar yr uchafswm pris a maint tanysgrifiad y Cyngor i'r risg, a oes modd rhoi syniad o ba fath o niferoedd y byddem yn medru eu cynorthwyo?
13. O ran "defaults", beth yw'r dystiolaeth o ran "default rates" lle mae'n weithredol ar hyn o bryd, yn arbennig felly mewn ardaloedd gwledig sydd yn ddibynol ar gyflogaeth sector gyhoeddus sydd o dan bwysau dirfawr i dorri?
14. A yw'r cynllun yn medru cyfarch anghenion mewn ardaloedd gwahanol ee ardaloedd lle mae prisiau tai yn sylweddol uwch oherwydd ail-gartrefi?
15. Beth yw'r dystiolaeth o ardaloedd lle mae'r cynllun yn weithredol yn barod o ran y cynllun yn hybu symudedd ehangach yn y farchnad dai?

Y Trefniadau Gweithredol

16. Esboniwch ymhellach beth yw'r dewisiadau o ran y trefniant ariannol gan y Cyngor, trosglwyddiad arian neu danysgrifiad?
17. Beth allai fod yn fanteision ariannol i'r Cyngor o gymryd y naill opsiwn neu'r llall?
18. Beth yw'r cyfyngiadau o ran perthynas gyda benthycwr penodol o fod yn rhan o'r cynllun. Hynny yw, ar ba bwynt y byddai unigolyn yn rhydd i ystyried symud i fenthycwr arall?

Cyfarfod 4 – Cynhadledd fideo gyda swyddogion o Gyngorau Powys a Cheredigion sydd eisoes yn gweithredu ar y cynllun i asesu profiadau go iawn yn yr ardaloedd hynny

1. Beth oedd y prif resymau a arweiniodd at benderfyniad yr Awdurdod Lleol i ymuno â Chynllun Sector?
2. Ydych chi yn credu fod y cynllun wedi llwyddo i gyrraedd y nôd o alluogi pobl i gael mynediad i'w cartrefi cyntaf?
3. Ydy prynwyr tro cyntaf wedi cymryd llawer o ddiddordeb yn y cynllun?
4. Ydych chi o'r farn fod y cynllun wedi cymryd lle rôl rhieni neu deidiau a neiniau, fyddai'n cefnogi prynwyr tro cyntaf gyda'r blaendal?
5. Ydych chi yn credu fod y cynllun wedi gwneud gwahaniaeth, er ei bod yn bosib mai nifer fechan sydd wedi derbyn cymorth?
6. Yn eich barn chi ydy'r cynllun wedi 'sbarduno'r farchnad dai yn eich ardal?
7. Oedd cael cynllun nad oedd yn mynnu cael cyswllt lleol hefo'r Sir yn fater o bwys?
8. Ydych chi wedi sylwi ar unrhyw adwaith anffafriol yn deillio o'r ffaith nad oedd amod o gyswllt lleol yn bodoli?
9. Pa uchafsymiau ydych chi wedi eu gosod ar y benthyciadau?
10. Fu yna unrhyw drafferthion ariannol o safbwynt yr Awdurdod Lleol?
11. Ddaeth yna unrhyw faterion o bwys i'r amlwg o safbwynt y darparwyr morgeisi wrth ystyried y ddau ddewis - gyda chefnogaeth ariannol neu heb gefnogaeth ariannol?
12. Pa wersi a ddysgwyd wrth i'r Awdurdod Lleol ymdrin â'r Cynllun?
13. Oes yna unrhyw gyngor allech chi ei roi i ni?
14. Pa gynlluniau/mentrau a ystyriwyd gennych?

Nodyn o'r Cyfarfod Grwp Ffocws gyda thrigolion

RHAGLEN

- ❖ Croeso a chyflwyno'r amcanion

- ❖ Natur y broblem – syniadau, cyflwyniad a thrafod

- ❖ “Cynllun Sector” – cyflwyniad, trafodaeth a barn

- ❖ Materion eraill a chloi'r cyfarfod

AMCANION

- ❖ Adnabod materion sydd yn atal prynwyr tro cyntaf rhag cael mynediad i'r farchnad dai

- ❖ Ceisio ymateb i gynnig penodol – “Cynllun Sector”

NATUR Y BROBLEM

❖ “Y Blaendal”

- Balans rhwng “byw bywyd” a cheisio safio – anodd cael y balans
- Talu rhent/biliau
- Incwm isel
- Byw adra yr unig ffordd i allu safio
- Wedi ymchwilio mewn i lefel y blaen-dal – rhyw uchel

❖ Prisiau

- Rhent yr ‘run fath neu’n uwch na fyddai morgais
- Cymorth gan rieni yn help mawr
- Ddim lot o ddewis o dai mewn cyflwr da gallwn ei fforddio
- Rhai yn foldon ystyried tŷ efo gwaith arno; os fyddai’n rhatach (rhai)
- Gwahaniaeth rhwng beth ydych yn gael am eich arian mewn gwahanol ardaloedd
- eg Caernarfon / Y Groeslon / Porthmadog / Blaenau Ffestiniog
OND costau teithio
- Ffioedd ychwanegol ar ben y deposit, surveys, cyfreithiol, ffioedd morgais, “stamp duty” - £2 - £3k ar ben y deposit (mwy nag beth y disgwylir)
- Person sengl: methu mynd am y morgeisi gorau

❖ Bargeinion Gorau

- Deposit mawr – interest rates isel – survey am ddim, methu mynd am y pecyn yma achos yn berson sengl (un incwm)
- Credit rating (dim hanes o reoli ddyled credit card / byw mewn tai rent – dim cyfeiriad sefydlog)

❖ Problem gyda “buy to let”

- Landlordiau yn prynu'r tai rhata, e.e. £85k eu gwneud i fyny ag yna yn eu rhentu allan
- Nifer o enghreifftiau o hyn yn Gaernarfon
- Rhan o'r broblem mynediad i brynwyr tro cyntaf

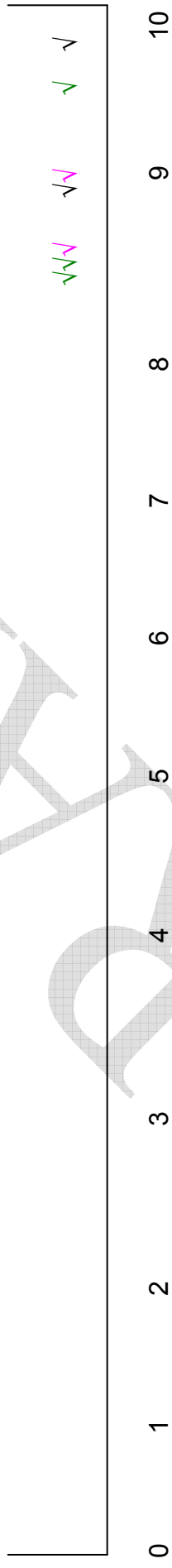
CYNLLUN SECTOR – MANTEISION + ANFANTEISION

- ❖ Helpu cyn lleiad o bobl a lot o bres (£1m) - Ydio wrth o ? Oes yna ffyrdd eraill o helpu pobl wrth ddefnyddio'r arian
- ❖ Hwb i'r farchnad dai (ac i'r banciau hefyd)
- ❖ Enghraifft Powys 28 o bobl £700,000 – neb wedi methu ar y taliadau
- ❖ Creu cymunedau “byw”
- ❖ Risg y gallai pobl o du allan i Wynedd fanteisio
 - Gweld risg 5% yn dderbyniol
 - Natur prynwyr tro cyntaf - angen aros yn lleol - sicrwydd gwaith ayyb
 - Anodd gwneud asesiad; dim ond gwybodaeth am “postcode” tu mewn/tu allan i'r Sir
 - Rhai cyfyngiadau o ran hysbysebu'r cynllun
 - Credu ei fod yn syniad da – helpu pobl allan
- ❖ Cytuno dylai'r cynllun fod ar draws y Sir – dim mond mewn rhai codau post

CYNLLUN SECTOR

A ddylai'r Cyngor ymuno â'r cynllun?

Ddim o gwbl Dylai – yn bendant



MATERION ERAILL

- ❖ Mwy o gyfleoedd i rentu'n gymdeithasol "Tŷ Cyngor", rent yn is mwy o gyfleoedd i safio
- ❖ Cost "surveys" – A oes arbenigedd o fewn y Cyngor – allai'r Cyngor gynnig y gwasanaeth yma am ddim neu am bris isel i brynwyr tro cyntaf ?
- ❖ Mae problemau weithiau gydag ansawdd "surveys" preifat

DRAFT