PWYLLGOR CRAFFU CYMUNEDAU

Dydd Gwener, 24 Tachwedd 2017

YN BRESENNOL: Y Cynghorydd S.L. Davies (Cadeirydd)

Y Cynghorwyr:
D.M. Cundy, C.A. Davies, W.R.A. Davies, H.L. Davies, J.K. Howell, B.W. Jones, H.I. Jones, S. Matthews, H.B. Shepardson, G.B. Thomas and A.Vaughan Owen

Hefyd yn bresennol:
Y Cynghorwyr C.A. Campbell, Aelod y Bwrdd Gweithredol dros Gymunedau a Materion Gwledig
L.D. Evans, Aelod y Bwrdd Gweithredol dros Tai

Yr oedd y swyddogion canlynol yn gwasanaethu yn y cyfarfod:
R. Staines, Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd
I. Jones, Pennaeth Hamdden
H. Morgan, Rhelowr Datblygu Economaidd
J. Morgan, Rheolwr y Gwasanaethau Tai - Buddsoddiad a Chefnogaeth
J. Willis, Rheolwr Gwasanaethau Tai (Cyngor a Dewisiadau)
A. Thomas, Gyfrifydd Grwp
G. Williams, Arweinydd Tim Safonau Tai
K. Thomas, Swyddog Gwasanaethau Democrataidd

Siambr, Neuadd y Sir, Caerfyrddin - 10.00 am - 12.30 pm

1. YMDDIHEURIADAU AM ABSENOLDEB

Cafwyd ymddiheuriad am absenoldeb gan y Cynghorydd B.A.L. Roberts.

Bu i'r Cadeirydd ganmol ymdrechion diweddar Tia Hughes, croten 10 oed o Lanelli, wrth ymateb yn gyflym a galw am gymorth ar ôl gweld mwg yn dod o Fflatiau Granby yn Llanelli. Dywedodd y Cadeirydd fod yr Adran Tai bellach mewn cysylltiad ag unrhyw denantiaid yr effeithiwyd arnynt.

2. DATGAN BUDDIANNAU PERSONOL

Y Cynghorydd	Rhif y Cofnod	Y Math o Fuddiant
S. Matthews	7 – Cynllun Cenedlaethol Trwyddedu Landlordiaid ac Asiantiaid	Landlord
H. Shepardson	7 – Cynllun Cenedlaethol Trwyddedu Landlordiaid ac Asiantiaid	Ysgrifennydd Clwb Cymdeithasol ym Mhorth Tywyn sy'n gosod eiddo

A. Davies	7 – Cynllun Cenedlaethol Trwyddedu Landlordiaid ac Asiantiaid	Landlord
S.L. Davies	7 – Cynllun Cenedlaethol Trwyddedu Landlordiaid ac Asiantiaid	Mam yn landlord

3. DATGAN CHWIPIAID PLAID SYDD WEDI EU GWAHARDD

Ni chafwyd dim datganiadau ynghylch chwip waharddedig.

4. CWESTIYNAU GAN Y CYHOEDD (NID OEDD DIM WEDI DOD I LAW)

Nid oedd cwestiynau gan y cyhoedd wedi dod i law.

5. SEFYDLU CWMNI TAI SY'N EIDDO I'R CYNGOR

Ystyriodd y Pwyllgor adroddiad ar gynigion gan y Cyngor ar gyfer sefydlu Cwmni Tai Lleol ym Mherchnogaeth y Cyngor (Y Cwmni) fel cyfrwng datblygu i gyflymu'r gwaith o adeiladu tai yn Sir Gaerfyrddin a chynyddu'r cyflenwad o dai ychwanegol y mae angen mawr amdanynt, a hynny gan greu cyfleoedd am swyddi, hyfforddiant a phrentisiaethau, cefnogi'r gadwyn gyflenwi a chyflawni dyheadau adfywio'r Cyngor. Byddai'r Cwmni, pe bai'n cael ei sefydlu, hefyd yn ategu'r defnydd parhaus o adnoddau'r Cyfrif Refeniw Tai i gomisiynu tai newydd (lle'r oedd hi'n briodol gwneud hynny) a byddai hefyd yn cefnogi Ymrwymiad y Cyngor i Dai Fforddiadwy a wnaed ym mis Mawrth 2016 ar gyfer dewisiadau darparu tai eraill er mwyn cynyddu nifer y cartrefi yn y Sir.

Rhoddwyd gwybod i'r Pwyllgor y byddai'r Cwmni yn berchen i'r Cyngor yn llawn, ac na fyddai unrhyw ran o stoc dai bresennol y Cyngor yn cael ei throsglwyddo (a fyddai'n parhau i gael ei rheoli a'i chynnal gan y Cyngor) na threfniadau TUPE (Trosglwyddo Ymgymeriadau (Gwarchod Cyflogaeth)) y staff presennol.

Nododd y Pwyllgor fod yr adroddiad yn nodi'r trefniadau ar gyfer sefydlu'r Cwmni ac yn cynnwys saith argymhelliad i'w hystyried a'u cymeradwyo ganddo, ac, os yw'n briodol, gan y Bwrdd Gweithredol. Byddai'r trefniadau hynny'n cynnwys penodi pum cyfarwyddwr cwmni, paratoi cynllun busnes i'w gymeradwyo gan y Cyngor, ynghyd â chostau sefydlu cychwynnol.

Rhoddwyd sylw i'r cwestiynau/materion canlynol wrth drafod yr adroddiad:-

- Mewn ymateb i gwestiwn ar rôl ddatblygu y cwmni arfaethedig, dywedodd y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd y byddai'n gyfrwng i sicrhau datblygiad tai o safon dda yn Sir Gaerfyrddin, a hynny drwy amrywiaeth o ffyrdd/deiliadaethau er mwyn galluogi pobl leol i gael troed ar yr ysgol dai, ac y gallai, er enghraifft, gynnwys tai at ddibenion gwerthu, gosod, cyfranddaliadau, lesddaliadau, a rhentu i

brynu. Byddai'r Cwmni ei hun ar wahân i'r Cyngor, a byddai pum cyfarwyddwr yn ei redeg, ac ni fyddai unrhyw aelodau o blith staff y Cyngor yn cael eu trosglwyddo.

I gychwyn byddai angen i'r Cwmni, cyn dechrau gweithredu, lunio gweithdrefn ddatblygu yn nodi ystod o weithdrefnau i sicrhau bod tai o safon yn cael eu darparu drwy drefniadau contractio gydag adeiladwyr lleol a mabwysiadu ei 'Sicrwydd Ansawdd' ei hun. Yn ail, byddai angen i'r Cwmni ddatblygu Cynllun Busnes ffurfiol, i'r Cyngor ei gymeradwyo, yn manylu ar y trefniadau cychwynnol mewn perthynas ag unrhyw dir/benthyciadau/staff y byddai'n eu cael gan y Cyngor o bosibl, a'r trefniadau ad-dalu.

- Cyfeiriwyd at dudalen 7 yr adroddiad a phwynt 5 yn ymwneud â'r gymhareb cyflog i bris tŷ o 5:1 mewn rhannau o'r sir, gyda Chofrestr Dewis Tai y Cyngor yn cofnodi bod galw mawr am dai nad yw'n cael ei ateb, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig lle roedd gwerth eiddo yn uchel a'r cyflenwad yn gyfyngedig. Gofynnwyd am eglurhad ar sut y gallai'r cwmni newydd fynd i'r afael â'r anghydraddoldeb hwnnw.

  Cadarnhaodd y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd fod prinder tai yn y sector gwledig yn hynod ddifrifol, a bod y rhesymau dros hynny'n amrywio ac y gallent gynnwys gwerthiant eiddo'r cyngor yn y gorffennol, diffyg tai fforddiadwy neu'r mathau anghywir o ddeiliadaethau. Fel rhan o'r trafodaethau ar sut y gellid unioni'r prinder hwnnw, roedd gwaith wedi'i wneud ar y cyd â phum cymuned wledig i asesu'r angen lleol yn eu hardaloedd, sut y gellid pwyso a mesur hynny, a dyheadau pobl am wahanol fathau o ddeiliadaethau.

  O ystyried yr asesiadau hynny, atgoffodd y Pwyllgor o'r cyfyngiadau oedd ar y Cyngor o ran mynd i'r afael ag anawsterau tai ledled y Sir, nid yn unig yn yr ardaloedd gwledig, ond bod y Cyngor, mewn ymgais i liniaru'r anawsterau hynny, wedi atal y ddeddfwriaeth hawl i brynu. Byddai'r cwmni newydd, gan ei fod yn gweithredu'r tu hwnt i'r cyfyngiadau oedd yn cael eu gosod ar awdurdodau lleol, yn gallu darparu tai cost isel ar gyfer pobl leol yn unig.

- Mewn ymateb i gwestiwn ynghylch a fyddai rhai o'r cartrefi newydd yn rhai arloesol a charbon isel o ran eu dylunio a'u hadeiladu, dywedodd y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd y byddai'r cwmni newydd yn cael cyfle i edrych ar fathau gwahanol o ddarpariaeth a chael y rhyddid i weithio gyda chwmnïau/adeiladwyr lleol er mwyn cynnig ystod o gynnyrch gwahanol ar sail anghenion lleol, ystyriaethau cynllunio a gwerthoedd y farchnad. Byddai hefyd yn gallu gweithio gydag adeiladwyr lleol i greu prentisiaethau, a thrwy hynny ehangu'r sylfaen sgiliau leol.
- Cyfeiriwyd at ymdrechion y Cyngor i gyfrannu at ac annog perchenogion eiddo preifat i sicrhau bod rhywfaint o'r 2,000 o dai preswyl yr amcangyfrifid eu bod yn wag yn y sir yn dechrau cael eu defnyddio unwaith eto, a gofynnwyd a fyddai'r cwmni newydd yn ymgymryd â rôl debyg.

  Dywedodd y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd na fyddai'r cwmni newydd, fel rheol, yn mentro i'r maes hwnnw gan mai swyddogaeth yr Adran Tai oedd honno'n bennaf. Bu iddo ail-gadarnhau mai diben y cwmni newydd oedd bod yn gyfrwng datblygu i hwyluso darpariaeth tai cost isel, fel y manylwyd yn ei gynllun busnes.

- Câi Cytundebau Adran 106 eu defnyddio ledled y sir fel ffordd o godi arian ychwanegol ar gyfer darparu tai fforddiadwy. A fyddai gan y cwmni newydd fynediad i'r arian hwnnw er mwyn helpu i gychwyn ar y gwaith o ddatblygu tai?

  Dywedodd y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd mai mater i'r Cyngor fyddai unrhyw benderfyniad ar ddyrannu arian Adran 106 i'r cwmni. Ar hyn o bryd, bach oedd yr arian a ddeilliai o'r cytundebau hynny yn y rhan fwyaf o wardiau, ac roedd

wedi cael ei ddefnyddio i brynu eiddo'n ôl ar gyfer rhent cymdeithasol. Hyd yn hyn, roedd yr arian hwn wedi helpu i brynu 60 eiddo ac roedd 13 o'r rheiny mewn ardaloedd gwledig.

- Er bod cefnogaeth i'r egwyddor o sefydlu'r cwmni, ceisiwyd eglurhad a fyddai'r cwmni'n adeiladu tai cymdeithasol. Os felly, sut y byddai hynny'n gweithio ac a fyddai'r tai hyn yn cael eu cynnal gan y Cyfrif Refeniw Tai?

  Dywedodd y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd mai bwriad y cwmni fyddai darparu portffolio cytbwys o eiddo, fel y manylwyd yn ei gynllun busnes, a phe byddai unrhyw dai rhent yn cael eu darparu, gallai'r Adran Tai eu rheoli a'u dyrannu o dan drefniadau asiantaeth. Gallai'r eiddo hynny hefyd gael eu gwerthu i'r Cyfrif Refeniw Tai, ond ar yr amod bod unrhyw werthiant yn dibynnu ar gyllid grant a bod yr eiddo'n cydymffurfio â safonau'r Cyfrif Refeniw Tai. Gan mai bwriad y cwmni oedd adeiladu cartrefi i'w gwerthu er mwyn ategu'r ddarpariaeth tai cymdeithasol, byddai angen i'r Cyngor benderfynu a ddylai unrhyw elw mae'r cwmni yn ei wneud gael ei ail-fuddsoddi mewn adeiladu rhagor o dai, neu ei ddychwelyd i'r Cyngor.

- Tynnwyd sylw'r Pwyllgor at hysbyseb diweddar ar gyfer gwerthu tir oedd yn berchen i'r Cyngor at ddibenion datblygu ac a ellid ystyried bod hynny braidd yn ddi-weld o ystyried y cynnig presennol.

  Atgoffwyd y Pwyllgor gan y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd o'i sylw cynharach ar ddatblygu cynllun busnes i'r cwmni, a dywedodd y byddai aelod o Is-adran Eiddo y Cyngor yn ymwneud â'i ddatblygiad, pan fyddai ystyriaeth yn cael ei rhoi i glustnodi tir ym mherchenogaeth y Cyngor a allai fod ar gael i'r cwmni ei ddatblygu.

- Cyfeiriwyd at y pwysigrwydd bod y cwmni'n gwneud elw ac at bwy fyddai'n gwneud y penderfyniad terfynol ynghylch ei sefydlu, y Cyngor ynteu'r Bwrdd Gweithredol.

  Dywedodd y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd ei fod ar ddeall mai Penderfyniad Gweithredol oedd sefydlu'r Cwmni a bod hynny o fewn maes gorchwyl y Bwrdd Gweithredol. Fodd bynnag, un o swyddogaethau'r Cyngor oedd derbyn y Cynllun Busnes.

- Cyfeiriwyd at y cynnig bod gan Fwrdd Cyfarwyddwyr y cwmni 5 cyfarwyddwr, gan gynnwys un aelod, dau swyddog a dau annibynnol, a chodwyd y cwestiwn a ddylid rhoi ystyriaeth i gynyddu nifer yr aelodau ar y Bwrdd.

  Dywedodd y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd fod cyngor cyfreithiol ynghylch cyfansoddiad y Bwrdd wedi nodi po fwyaf o aelodau etholedig câi eu penodi, y lleiaf annibynnol fyddai'r cwmni. Hefyd byddai ganddo lai o ryddid a byddai'n edrych fel petai'n un o gyrff y Cyngor. Gan hynny, po fwyaf o reolaeth uniongyrchol oedd gan y Cyngor dros y cwmni, y mwyaf fyddai'n rhaid i'r cwmni gydymffurfio â'i reolau a'r rheoliadau a'r ddeddfwriaeth oedd yn llywodraethu cyrff cyhoeddus, gan gynnwys cydymffurfio â pholisïau caffael, a thrwy hynny effeithio ar ei allu i weithredu'n lleol a chyflogi adeiladwyr lleol.

  Roedd y bwriad i benodi 5 cyfarwyddwr yn adleisio'r hyn a wnaed wrth sefydlu cwmnïau tebyg oedd yn berchen i'r awdurdod lleol. Byddai angen i'r rhai a benodwyd gael y wybodaeth a'r sgiliau priodol i fod yn gyfarwyddwyr a hefyd feddu ar sgiliau adeiladu. Byddai cyfyngiadau ar y math o gyfarwyddwyr fyddai'n cael eu penodi, er enghraifft ni allai'r Swyddog Adran 151 fod yn gynrychiolydd y staff oherwydd gwrthdaro buddiannau. Os oedd y Pwyllgor o'r farn ei fod yn briodol cael

gwahanol gyfansoddiad ar gyfer y Bwrdd, byddai angen cyfeirio hynny at y Bwrdd Gweithredol i wneud penderfyniad yn ei gylch.

Yn deillio o'r uchod, mynegwyd barn oedd yn cefnogi penodi 5 cyfarwyddwr ar y sail y byddai cynyddu'r nifer honno'n gwneud y Bwrdd yn anhylaw, ac, o bosibl, yn effeithio ar ei allu i gyflawni ei amcanion craidd a pharhau'n ymarferol.

- Gan y byddai'r cwmni'n annibynnol ar y Cyngor, ceisiwyd eglurhad ynghylch faint o reolaeth y gellid ei chael drosto os bernid nad oedd yn gweithredu'n unol â'i egwyddorion/nad oedd yn cyrraedd ei nodau.

  Atgoffwyd y Pwyllgor gan y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd fod gan y Cyngor, fel yr unig gyfranddaliwr, gyfrifoldeb dros benodi Cyfarwyddwyr y cwmni, a bod ganddynt hwy yn eu tro gyfrifoldeb cyfreithiol i'r cwmni. Roedd gan y Cyngor y grym i benodi a newid y Cyfarwyddwyr hynny os bernid bod hynny'n briodol, er enghraifft os nad oedd y cwmni'n cyrraedd ei dargedau, fel y nodir yn yr adroddiadau perfformio a gyflwynir i'r cyfranddalwr. Y ddogfen ategol allweddol yn hynny o beth oedd y Cytundeb Cyfranddalwr, a adleisiai'r berthynas rhwng y cwmni a'r Cyngor. Dim ond mewn ffordd benodol y byddai hawl gan y cwmni i weithredu, a byddai angen caniatâd cyfranddalwr i weithredu'r tu hwnt i'r paramedrau a nodwyd, er enghraifft, ni fyddai hawl gan y cwmni i gael benthyg symiau mawr o arian na phrynu tir tu allan i'r sir heb ganiatâd y cyfranddalwr.

- Cyfeiriwyd at ddefnyddio staff y Cyngor i ddechrau wrth sefydlu'r cwmni a gofynnwyd a fyddai'r drefn honno'n parhau, neu a allai eu cyfranogiad gael ei ystyried yn wrthdaro buddiannau.

  Dywedodd y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd ei bod yn hanfodol fod y cwmni'n cael ei sefydlu mewn modd dichonol yn ariannol/gweithredol gynaliadwy, ac, i'r perwyl hwnnw byddai defnydd yn cael ei wneud o staff presennol y Cyngor oedd â'r sgiliau a'r arbenigedd perthnasol yn ystod y cyfnod cychwynnol. Lle nad oedd y sgiliau hynny ar gael yn fewnol, byddai gwasanaethau allanol yn cael eu comisiynu. Fodd bynnag, ar ôl y cyfnod gweithredu cychwynnol, pe bai'n dod i'r amlwg y byddai angen i'r cwmni gyflogi staff, byddai angen cyfeirio hynny at y Cyngor er ystyriaeth. Bu iddo gadarnhau'r eilwaith na fyddai sefydlu'r cwmni yn golygu trosglwyddo unrhyw un o weithwyr y Cyngor a byddent yn parhau i fod yn gyflogedig gan y Cyngor.

- Mewn ymateb i gwestiwn ynghylch tenantiaethau diogel, dywedodd y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd fod gan denantiaid y Cyngor denantiaethau diogel, a fanylai ar eu hawliau a'u cyfrifoldebau, a oedd yn fwy na'r hyn a roddid gan y sector preifat. Gan nad oedd y cwmni arfaethedig yn gorff cyhoeddus, ni fyddai'n medru rhoi tenantiaethau diogel. Fodd bynnag, pe bai'n datblygu eiddo i'w osod a fyddai wedyn yn cael ei werthu'n ôl i'r Cyngor, byddai'r cytundeb tenantiaeth yn newid i fod yn denantiaeth ddiogel.
- Yn deillio o'r uchod, gofynnwyd a allai'r cwmni sefydlu ei gwmni gosodiadau ei hun a chyflwyno mesurau rheoli i ddiogelu tenantiaid rhag cael eu troi allan a chael eu cyflwyno wedyn i'r Cyngor fel pobl ddigartref.

  Atgoffwyd y Pwyllgor gan y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd fod gan y Pwyllgor asiantaeth gosodiadau ar hyn o bryd, yr oedd yn ceisio ei datblygu ymhellach. Nid oedd unrhyw drafodaeth wedi bod ar y cwmni'n ymwneud â gosodiadau, a'i brif swyddogaeth oedd datblygu safleoedd i ddarparu tai fforddiadwy. Pe câi eiddo ei ddatblygu i'w osod ar ryw adeg, rhagwelid y byddai hynny'n cael ei sianelu drwy asiantaeth osodiadau'r Cyngor.

Yn deillio o'r uchod, ceisiwyd eglurhad a fyddai'r Cynllun Busnes yn ddigon pendant i sicrhau mai prif rôl y cwmni oedd datblygu eiddo ac nid cystadlu â rôl osodiadau'r Cyngor.

Gan ymateb, cyfeiriodd y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd at bwynt 17 ar Dudalen 67 o'r adroddiad mewn perthynas â chynhyrchu cynllun busnes blynyddol a waharddai unrhyw newid o'r fath heb ganiatâd y Cyngor ymlaen llaw.

- Cyfeiriwyd at y rhagdybiaeth y byddai'r Cyngor yn sicrhau bod rhywfaint o'r tir roedd yn ei ddal ar gael i'r cwmni ei ddatblygu. Ceisiwyd eglurhad a fyddai'n rhaid i'r cwmni brynu tir yn breifat pe na bai'r Cyngor yn rhyddhau tir.

  Cadarnhaodd y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd nad oedd am y cwmni'n mynd i ddilyn y trywydd hwnnw i ddechrau, ac mai ar ddatblygu tir y Cyngor fyddai'r pwyslais. Fodd bynnag, ni fyddai hynny'n atal cyswllt/partneriaethau â'r sector preifat yn y tymor hir.

- Mewn ymateb i gwestiwn ynghylch pwy fyddai'n gwneud y penderfyniad terfynol ar ba safleoedd fyddai'n cael eu datblygu ac unrhyw restr flaenoriaethu o ran hynny, dywedwyd wrth y Pwyllgor mai'r Cyfarwyddwyr fyddai'n gwneud y penderfyniad hwnnw, yn unol â photensial datblygu ac ymarferoldeb pob safle.
- Cyfeiriwyd at gyflwyno Cynllun Busnes i'r Cyngor, fel rhan o'r cynigion ar gyfer y gyllideb, a mynegwyd barn y dylai'r Cyngor gael cyflwyniad ynghylch y cynllun hwnnw.
- Cyfeiriwyd at y cynigion i'r cwmni fuddsoddi tua £50m mewn datblygu cartrefi yn y sir a cheisiwyd eglurhad sut y byddai'n codi'r swm hwnnw o arian.

  Dywedodd y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd, er byddai'r arian yn cael ei wario dros gyfnod o amser, roedd rhagdybiaeth wedi'i gwneud y byddai'n cael ei godi gan y Cyngor Sir drwy'r Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus dan gytundeb benthyciadau ffurfiol â'r Cwmni.

- Mewn ymateb i gwestiwn ar gyflog y 5 Cyfarwyddwr, roedd y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd yn credu na fyddai'r aelod etholedig a'r cyfarwyddwyr staff yn cael unrhyw gyflog, ond efallai fyddai'r ddau gyfarwyddwr allanol.
- Mewn ymateb i gwestiwn, cadarnhaodd y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd, gan na fyddai'r cwmni'n rhwym i reolau caffael y Cyngor, byddai'n gallu penodi adeiladwyr lleol i gyflawni'r gwaith datblygu, a hynny fesul safle penodol, yn amodol ar gydymffurfio â'i strategaeth gaffael.

PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL ARGYMELL I'R BWRDD GWEITHREDOL BOD:

5.1 Yr adroddiad am y bwriad i sefydlu Cwmni Tai oedd ym Mherchenogaeth y Cyngor yn cael ei fabwysiadu, ynghyd â'r saith argymhelliad oedd ynddo

5.2 Cais yn cael ei wneud am ystyried rhoi cyflwyniad i'r Cyngor am Gynllun Busnes y Cwmni

6. CYFLWYNO PROSES 'GOSOD AR SAIL DEWIS' AR GYFER TAI CYNGOR YN SIR GAERFYRDDIN

Ystyriodd y Pwyllgor adroddiad ar y cynigion ar gyfer cyflwyno proses ‘Gosod ar Sail Dewis’ ar gyfer Tai Cyngor yn Sir Gaerfyrddin lle byddai'r Cyngor yn hysbysebu eiddo gwag yn agored ac yn gwahodd pobl ar y Gofrestr Dewis Tai i wneud cynnig am denantiaeth yr eiddo hyn, yn hytrach na'r polisi presennol o gynnig eiddo i ddarpar denantiaid. Ystyrid bod y broses newydd, pe bai'n cael ei mabwysiadu, yn fuddiol i'r tenantiaid a'r Cyngor o ran ei bod:

- Yn agored ac yn dryloyw mewn perthynas ag eiddo gwag;
- Yn sicrhau bod ymgeiswyr a oedd wedi mynegi diddordeb mewn eiddo penodol eisiau cael y cartref yn hytrach na'u bod yn ei dderbyn ar y sail y byddent yn cael eu cosbi pe baent yn gwrthod,
- Yn ei gwneud yn fwy tebygol y byddai'r ymgeisydd llwyddiannus yn derbyn yr eiddo ac yn aros am gyfnod hwy (a fyddai'n arwain at denantiaethau a chymunedau mwy cynaliadwy)
- Yn darparu data cynllunio amser real i'r awdurdod ynghylch poblogrwydd/dymunoldeb ei gartrefi, a ddylai ddylanwadu ar y strategaeth rheoli asedau a'r ymrwymiad i dai fforddiadwy,
- Yn lleihau'r amser y byddai'r staff yn ei dreulio yn nodi ymgeiswyr,
- Yn lleihau nifer yr eiddo a wrthodwyd
- Yn ategu rhaglen ‘ar-lein amdani’ y Cyngor.

Roedd yr adroddiad hefyd yn nodi sut y byddai'r gwasanaeth newydd yn cael ei ddarparu, yn bennaf ar sail ddigidol drwy wasanaethau ar-lein y Cyngor, gan sicrhau hefyd bod modd i'r bobl fwyaf bregus a phobl eraill heb wasanaethau digidol gael mynediad i'r system a chyflwyno ceisiadau am eiddo.

Rhoddwyd sylw i'r cwestiynau/materion canlynol wrth drafod yr adroddiad:-

- Cadarnhawyd y byddai Aelodau lleol yn derbyn rhestr wythnosol o'r eiddo oedd ar gael, ar sail debyg i'r rhestrau cynllunio wythnosol roeddent yn eu derbyn ar hyn o bryd.
- Mewn ymateb i gwestiwn ar sut oedd eiddo yn cael ei ddyrannu os oedd nifer o geisiadau'n dod i law, cadarnhaodd Rheolwr y Gwasanaethau Tai (Cyngor a Dewisiadau) y byddai'r holl ddyraniadau'n cael eu gwneud yn unol â Pholisi Dyraniadau'r Cyngor.
- Cyfeiriwyd at y datganiad yn yr adroddiad bod gan 83% o aelwydydd Sir Gaerfyrddin fynediad i'r rhyngrwyd. Gofynnwyd sut oedd y Cyngor yn bwriadu gwneud y rhestrau wythnosol ar gael i'r 17% arall.

  Cyfeiriwyd y Pwyllgor gan Reolwr y Gwasanaethau Tai at yr adroddiad ysgrifenedig a fanylai ar amryw o opsiynau o ran hyn gan gynnwys hysbysebu'r rhestr yn llyfrgelloedd y Cyngor, canolfannau gwasanaethau cwsmeriaid ac adeiladau cyhoeddus eraill. Byddai'r Cyngor hefyd yn gweithio gyda sefydliadau'r trydydd sector a busnesau lleol i bwyso a mesur eu diddordeb mewn helpu i hyrwyddo'r cartrefi oedd ar gael e.e. siopau a swyddfeydd post lleol. Byddai pobl ddigartref yn cael cymorth drwy'r Gwasanaeth Cyngor ynghylch Tai. Yn ogystal, byddai'r system yn galluogi pobl agored i niwed, neu'r rheiny heb fynediad i'r rhyngrwyd, i enwebu rhywun i gyflwyno cais ar eu rhan.

- Er bod croeso i'r cynigion i helpu'r sawl nad oeddent yn defnyddio'r rhyngrwyd i wneud cais, ceisiwyd sicrwydd y byddai'r Cyngor yn gallu parhau i roi cymorth i'r bobl hyn.

  Sicrhawyd y Pwyllgor fod cymorth yn cael ei roi i ddarpar denantiaid a oedd am gael eu cynnwys ar Gofrestr Dewis Tai y Cyngor, lle roedd cryn dipyn o wybodaeth

cyn-denantiaeth am eu gallu i gyflawni eu rhwymedigaethau fel tenantiaid y Cyngor.

- Cyfeiriwyd at yr awgrym bod cyfnod o 3-5 diwrnod yn cael ei roi i ymgeiswyr wneud cais am eiddo, ac a oedd hynny'n rhy fyr, o ystyried nad oedd pobl bob amser yn mynd ar y we'n ddyddiol.

  Dywedodd y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd y byddai cyfnod hwy yn golygu y byddai tai'n wag am gyfnodau hwy. Un o fanteision y system newydd arfaethedig oedd bod tenantiaid yn gwneud cais am eiddo ar y sail eu bod yn hoffi'r tŷ a'r ardal, a thrwy hynny roedd yn bosibl y byddent yn byw yn yr eiddo'n hwy gan arwain at ostyngiad tymor hir yn nifer y tai gwag.

- Cyfeiriodd y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd at y sylwadau a fynegwyd ar yr angen i sicrhau bod y rhestrau wythnosol yn cael eu hysbysebu ar raddfa mor eang â phosibl. Pe bai'r Cyngor yn cymeradwyo'r cynnig i newid i Broses Gosod ar Sail Dewis, roedd cam nesaf y broses honno'n ei gwneud yn ofynnol i lunio cynllun cyfathrebu a nodai sut y gallai'r rhestrau hynny gael eu cyfathrebu/bod ar gael i ddarpar denantiaid.
- Dywedwyd mai un o fanteision y system newydd arfaethedig oedd y byddai gan y Cyngor ddata cynllunio amser real ar gael ar boblogrwydd/dymunoldeb ei gartrefi er mwyn dylanwadu ar ei strategaeth rheoli asedau a'r ymrwymiad i dai fforddiadwy. Mewn amgylchiadau lle roedd eiddo wedi cael eu nodi'n rhai anodd eu gosod, gofynnwyd cwestiwn am y camau gweithredu ar eu cyfer yn y dyfodol.

  Dywedodd y Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd pe bai eiddo heb ei osod am gyfnod o chwe mis, byddai asesiad yn cael ei wneud ar ei ddyfodol a allai gynnwys ei werthu a defnyddio'r incwm a ddeilliai o hynny i fuddsoddi mewn eiddo neu godi eiddo yn rhywle arall.

- Cadarnhawyd pe bai'r Cyngor yn cymeradwyo'r broses osod newydd, y bwriad oedd ei chyflwyno ym mis Ebrill 2018, cyn belled â bod y systemau TG priodol wedi'u profi'n llawn ac yn weithredol.

PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL ARGYMELL I'R BWRDD GWEITHREDOL fod proses y Cyngor ar gyfer gosod cartrefi yn cael ei newid i ddull 'Gosod ar Sail Dewis'.

7. CYNLLUN CENEDLAETHOL TRWYDDEDU LANDLORDIAID AC ASIANTIAID

(NODER: Roedd y Cynghorwyr A. Davies, S.L. Davies, S. Matthews a H.B. Shepardson wedi datgan buddiant yn yr eitem hon yn gynharach, ond bu iddynt aros yn y cyfarfod tra rhoddwyd ystyriaeth iddi)

Cafodd y Pwyllgor, yn dilyn ei gyfarfod ym mis Medi 2016, adroddiad cynnydd ar gynllun cenedlaethol trwyddedu landlordiaid ac asiantiaid o dan ddarpariaethau Deddf Tai (Cymru) 2014, a oedd yn ei gwneud yn ofynnol yn gyfreithiol i bob landlord ac asiant a reolai neu a osodai cartrefi yn y sector preifat yng Nghymru gael trwydded.

O ran Sir Gaerfyrddin, nododd y Pwyllgor mai'r cynnydd oedd:

1. 5,043 o landlordiaid wedi cofrestru 9,261 eiddo a oedd yn cynrychioli 82% o'r stoc breifat oedd ar rent,

2. 1,280 o landlordiaid wedi cael trwydded a 922 arall yn cael eu prosesu ar hyn o bryd gan Rhentu Doeth Cymru.
3. 189 o asiantiaid wedi cael trwydded
4. 43 o lythyrau rhybuddio wedi cael eu rhoi ac un hysbysiad cosb benodedig.

Rhoddwyd sylw i'r cwestiynau/materion canlynol wrth drafod yr adroddiad:-

- Cadarnhawyd nad oedd perchnogion ail gartrefi yng Nghymru yn destun gofynion y Ddeddfwriaeth ac nad oedd yn ofynnol iddynt gofrestru eu heiddo gyda Rhentu Doeth Cymru.
- Soniwyd am nodau a dyheadau'r ddeddfwriaeth sef gwella safon y landlordiaid, a gofynnwyd a oedd hynny'n digwydd.

  Cadarnhawyd mai nod y cynllun oedd gwella safon y landlordiaid neu gael gwared ar rai gwael gyda golwg ar sicrhau bod eiddo'r sector tai rhent yn cael eu rheoli'n dda. Fodd bynnag, gyda'r nod hwnnw mewn golwg, roedd yn rhaid derbyn mai 'landlordiaid damweiniol' oedd y rhan fwyaf o'r landlordiaid hynny, nad oeddent yn ymwybodol o'u cyfrifoldebau efallai. Un o nodau eraill y ddeddfwriaeth newydd oedd cynyddu ymwybyddiaeth a dealltwriaeth o'r cyfrifoldebau hynny.

PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL dderbyn yr adroddiad.

8. ADRODDIAD MONITRO CYLLIDEB CYFALAF A REFENIW 2017/18

Ystyriodd y Pwyllgor adroddiadau Monitro Cyllideb Refeniw a Chyllideb Gyfalaf 2017/18 y Gwasanaethau Tai, Adfywio, Cynllunio a Hamdden ac Adloniant ar gyfer y cyfnod hyd at 31 Awst 2017. Nodwyd y rhagwelid gorwariant o £389k yn y gyllideb refeniw, tanwariant o £1,407k yn y gyllideb gyfalaf, a thanwariant o £21k yn y Cyfrif Refeniw Tai.

Codwyd y materion canlynol wrth ystyried yr adroddiad:-

- Cyfeiriwyd at y gorwariant arfaethedig o £482k yn yr Is-adran Cynllunio, a oedd £40k yn fwy na'r hyn a adroddwyd yn flaenorol i'r Pwyllgor yn ei gyfarfod ym mis Hydref. Gofynnwyd am eglurhad ynghylch y rheswm dros y cynnydd hwnnw.

  Dywedwyd wrth y Pwyllgor, gan nad oedd y Pennaeth Cynllunio yn bresennol yn y cyfarfod, byddai trefniadau'n cael eu gwneud i e-bostio'r wybodaeth i Aelodau'r Pwyllgor yn uniongyrchol.

- Mewn ymateb i gwestiwn ar y tanwariant arfaethedig o £19k ar ddigartrefedd, dywedodd Rheolwr y Gwasanaethau Tai (cyngor a dewisiadau) fod nifer o ffactorau'n gyfrifol am hynny. Yn gyntaf, roedd trefniadau rhagweithiol yr Adran ar gyfer atal digartrefedd wedi arwain at ostyngiad o 50% dros y pum mlynedd blaenorol. Yn ail, roedd yr Awdurdod yn cael cyllid ychwanegol gan Lywodraeth Cymru i gefnogi darparu tai i'r digartref.
- Gan ymateb i bryderon ynghylch cyflwyno Credyd Cynhwysol a'r potensial y gallai hynny olygu bod tenantiaid nad oeddent yn gallu talu eu rhent yn cael eu troi allan, dywedodd Pennaeth y Gwasanaethau Tai fod adroddiad yn cael ei baratoi ar hyn o bryd am Gredyd Cynhwysol, i'w gyflwyno yn un o gyfarfodydd y Pwyllgor yn y dyfodol.
- Mewn ymateb i gwestiwn ar y gorwariant o £56k mewn Taliadau Rhent, dywedwyd bod hynny'n gysylltiedig â gorgodi am ddŵr yn achos rhai pobl oedd yn byw mewn tai gwarchod, gan fod Dŵr Cymru wedi cysylltu eu mesuryddion dŵr i'r eiddo anghywir.

- Mewn ymateb i gwestiwn ar y gorwariant o £45k ar Un Sir Gâr, dywedwyd wrth y Pwyllgor fod hynny'n ymwneud ag incwm rhent nas gwireddwyd o achos llety gwag a bod ymdrechion yn cael eu gwneud i'w osod.
- Mewn ymateb i gwestiwn am y gorwariant o £393k ar Addasiadau a gwaith mewn perthynas â'r Ddeddf Gwahaniaethu ar Sail Anabledd, dywedwyd wrth y Pwyllgor fod hyn wedi deillio o alw cynyddol am wasanaethau, a bod peth o'r gwaith hwnnw'n cynnwys gwneud estyniadau i eiddo. O ganlyniad i'r cynnydd hwnnw, roedd asesiad yn cael ei wneud ynghylch a ddylai darpariaeth ychwanegol ar gyfer gwaith o'r fath gael ei wneud yng Nghyfrif Busnes y Cyfrif Refeniw Tai.

PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL fod adroddiad Monitro Cyllideb Refeniw a Chyllideb Gyfalaf 2017/18 yn cael ei dderbyn.

9. EITEMAU AR GYFER Y DYFODOL

Rhoddwyd rhestr i'r Pwyllgor o'r eitemau a fyddai'n cael eu hystyried yn y cyfarfod oedd i'w gynnal ar 14 Rhagfyr, 2017, a thynnwyd ei sylw at nifer fawr yr eitemau oedd i'w cyflwyno yn y cyfarfod hwnnw. O ganlyniad, gofynnwyd am gymeradwyo'r newidiadau awgrymedig canlynol i'r rhestr honno:

- Bod yr adroddiadau ar Fforwm Lleol Cymru Gydnerth - Cynllun Busnes a'r Diweddariad Gwrthderfysgaeth yn cael eu haildrefnu i'w hystyried yng nghyfarfod mis Chwefror 2018;
- Bod yr adroddiad am Ddeddf Tiroedd Comin 2006, a fyddai'n awr yn cael ei ystyried fel rhan o'r broses o bennu'r gyllideb ar gyfer gosod ffioedd a thaliadau, yn cael ei dynnu'n ôl.

Yn ychwanegol at yr adroddiad uchod, nododd y Pwyllgor fod copi wedi'i atodi er gwybodaeth o'i Flaenraglen Waith a Blaenraglen Waith y Bwrdd Gweithredol.

PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL dderbyn y rhestr o eitemau, yn amodol ar y newidiadau uchod, ar gyfer cyfarfod y Pwyllgor ar 14 Rhagfyr 2017.

10. EGLURHAD AM BEIDIO Â CHYFLWYNO ADRODDIAD CRAFFU

Ystyriodd y Pwyllgor yr eglurhad a roddwyd dros beidio â chyflwyno adroddiad craffu.

PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL nodi'r adroddiad nad oedd wedi'i gyflwyno.

11. DIWEDDARIAD GWEITHREDU CRAFFU

Cafodd y Pwyllgor adroddiad a fanylai ar y cynnydd o ran y camau gweithredu, y ceisiadau, neu'r atgyfeiriadau oedd wedi deillio o'i gyfarfodydd blaenorol.

Yn dilyn dosbarthu'r Agenda ar gyfer y cyfarfod, nodwyd bod y wybodaeth y gwnaed cais amdani yng Ngham CS006-17/18 am ddata ynghylch defnyddio ynni wedi cael ei rhoi i aelodau'r Pwyllgor a bod y cam hwnnw wedi cael ei gwblhau bellach.

PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL dderbyn yr adroddiad.

12. LLOFNODI FEL COFNOD CYWIR COFNODION CYFARFOD Y PWYLLGOR A GYNHALWYD AR Y 5ED HYDREF 2017

Cafodd y Pwyllgor, i'w mabwysiadu fel cofnod cywir, gofnodion ei gyfarfod ar 5 Hydref, 2017 a thynnwyd ei sylw at gamgymeriad sef bod y Cynghorydd Betsan Jones wedi ei chynnwys yn y rhestr o ymddiheuriadau**.**

PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL, yn amodol ar yr uchod, lofnodi cofnodion cyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 5 Hydref 2017 gan eu bod yn gofnod cywir.

___________________________ ____________________

CADEIRYDD **DYDDIAD**