PWYLLGOR CRAFFU CYMUNEDAU, CARTREFI AC ADFYWIO

DYDD IAU, 23 CHWEFROR 2023

PRESENNOL Cynghorydd D.M Cundy (Cadeirydd) (Yn y Siambr)

Cynghorwyr (Yn y Siambr):
B.W. Jones

Cynghorwyr (Yn rhithwir):

W.R.A. Davies	T. Davies	N. Evans	R.E. Evans
H.L. Davies	J.K. Howell	D. Owen	M. Palfreman
R. Sparks			

Hefyd yn bresennol (Yn y Siambr):
Y Cynghorydd L. Evans – Aelod Cabinet dros Gartrefi a Dirprwy Arweinydd
Y Cynghorydd A. Lenny - Aelod Cabinet dros Adnoddau

Hefyd yn bresennol (Yn y Siambr):
J. Morgan, Pennaeth Tai a Diogelu'r Cyhoedd
S. Rees, Cyfieithydd Ar Y Pryd
J. Fearn, Pennaeth Eiddo Tai a Phrosiectau Strategol
L. James, Rheolwr Contractau a Datblygu Gwasanaethau
G. Williams, Arweinydd Tim Safonau Tai
J. Harcourt, Swyddog Cefnogi Prosiect
K. Thomas, Swyddog Gwasanaethau Democrataidd

Hefyd yn bresennol (Yn rhithwyr):
S. Hendy, Swyddog Cefnogi Aelodau
M. Runeckles, Swyddog Cefnogi Aeolodau
E. Bryer, Swyddog Gwasanaethau Democrataidd

Chamber - County Hall, Carmarthen. SA31 1JP and remotely - 10.00 - 11.30 yb

1. YMDDIHEURIADAU AM ABSENOLDEB

Cafwyd ymddiheuriad am absenoldeb gan y Cynghorydd H. Shepardson.

2. YMDDIHEURIADAU AM ABSENOLDEB.

Nododd y Pwyllgor fod yr eitem hon wedi'i chynnwys ar yr agenda yn ddamweiniol.

3. DATGANIADAU O FUDDIANNAU PERSONOL GAN GYNNWYS UNRHYW CHWIPIAU PLEIDIAU A RODDIR MEWN YMATEB I UNRHYW EITEM AR YR AGENDA

Ni chafwyd dim datganiadau ynghylch chwip waharddedig.

Ni ddatganwyd unrhyw fuddiannau personol.

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

Dywedodd y Cadeirydd nad oedd dim cwestiynau wedi dod i law gan y cyhoedd.

5. POLISI CARTREFI GWAG - EIN DULL O DDEFNYDDIO CARTREFI GWAG UNWAITH ETO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i adroddiad am Bolisi Cartrefi Gwag y Cyngor a oedd yn cynnwys manylion ar ei ddull, gweledigaeth, a rhaglen waith am y pedair blynedd nesaf, er mwyn mynd i'r afael â chartrefi preswyl preifat gwag yn y sir a'u defnyddio unwaith eto. Dywedwyd bod y Cyngor wedi lleihau nifer y cartrefi gwag preifat yn y sir ers 2017 o 2667 i 1,984, a'r nod oedd lleihau'r nifer hwnnw ymhellach i 1500 erbyn 2026.

Codwyd y cwestiynau/materion canlynol ar yr adroddiad:-

- Cyfeiriwyd at ddilyn y 6 phwynt bwled blaenoriaeth oedd yn yr adroddiad, mewn trefn flaenoriaeth, gan ganolbwyntio ar gartrefi gwag ta faint o amser roeddent wedi bod yn wag:-

  1) Targedu cartrefi gwag mewn ardaloedd lle mae galw mawr am dai neu yn yr ardaloedd deg tref a fydd hefyd yn ysgogi adfywio ehangach.

  2) Targedu cartrefi gwag a fydd yn cael eu defnyddio unwaith eto fel tai fforddiadwy i bobl ar y Gofrestr Dewis Tai, a chanolbwyntio'n benodol ar dai gwag yn Ystadau'r Cyngor a oedd wedi'u gwerthu o'r blaen drwy'r cynllun 'hawl i brynu'.

  3) Cefnogi defnyddio unwaith eto unedau preswyl gwag uwchben busnesau masnachol yng nghanol ein trefi, ar gyfer pobl a fydd yn cyfrannu at economi canol y dref.

  4) Gweithio gyda theuluoedd perchnogion tai gwag sydd mewn gofal, rheoli'r eiddo ar eu rhan a gallai'r incwm dalu'n rhannol am gost eu gofal.

  5) Ymateb i gwynion lle mae cartrefi gwag yn niwsans i eiddo cyfagos neu'n denu ymddygiad gwrthgymdeithasol.

  6) Clustnodi tai gwag sydd mewn cyflwr gwael ac sy'n niweidiol i'r ardal gyfagos a chymryd camau adfer priodol.

  Mynegwyd barn na ddylid rhoi llai o flaenoriaeth i bwyntiau 5 a 6 na'r lleill, oherwydd er nad oeddent mor bwysig â hynny o ran adfywio ardaloedd, roeddent yn bwysig i drigolion lleol o achos eu heffaith niweidiol ar amwynder yr ardal a'u hiechyd meddwl yn enwedig, gan fod yr henoed yn byw yn ymyl eiddo sy'n ddiffaith neu'n wag yn y tymor hir.

  Cadarnhawyd nad oedd y pwyntiau mewn unrhyw drefn a byddai pob un yn cael yr un flaenoriaeth, i alluogi'r Cyngor i gymryd camau wedi'u teilwra

a'u targedu er mwyn defnyddio eiddo gwag unwaith eto, boed mewn canol dref neu ardal wledig.

- O ran cwestiwn ar fabwysiadu amserlenni ar gyfer defnyddio eiddo gwag unwaith eto, dywedwyd wrth y Pwyllgor fod rhaid caniatáu digon o amser i alluogi defnyddio eiddo unwaith eto, gan fod y rhan fwyaf ond yn wag am amser byr am wahanol resymau e.e. gwneud cais am brofiant. Fodd bynnag, roedd yn bwysig cymryd camau cyn gynted â phosibl ond, beth bynnag, roedd llythyrau'n cael eu hanfon at berchnogion eiddo o'r fath yn flynyddol. Roedd grantiau o hyd at £25k hefyd ar gael i wella cyflwr cartrefi gwag fel bod modd byw ynddynt unwaith eto, i'w gwerthu fel tai fforddiadwy neu eu gosod yn amodol ar delerau'r grant.
- Gofynnwyd a oedd gan y Cyngor unrhyw bwerau i wneud i berchnogion eiddo ddefnyddio eiddo gwag unwaith eto, er enghraifft, trwy gynyddu'r premiwm treth gyngor ar gartrefi o'r fath.

  Cadarnhawyd, er mai annog perchnogion tai i ddychwelyd eu heiddo i'r farchnad dai oedd nod y polisi, roedd Atodiad 3 i'r adroddiad yn manylu ar nifer o opsiynau gorfodi (darpariaeth ddeddfwriaethol) oedd ar gael i'r Cyngor i ddelio â'r problemau roedd eiddo gwag yn eu hachosi ac i sicrhau eu bod yn cael eu defnyddio unwaith eto.

  O ran defnyddio'r premiwm treth gyngor, dywedwyd wrth y Pwyllgor mai'r bwriad oedd bod hynny'n codi'n flynyddol ar gyfer eiddo gwag, a gallai fod hyd at 300% gan arwain at dreth gyngor o £2,000 y flwyddyn, er enghraifft, yn cynyddu i £8,000 y flwyddyn.
- O ran cwestiwn ar leiniau gwag o dir yng nghanol trefi, cadarnhawyd, er nad oeddent yn rhan o gylch gwaith y polisi, y gellid codi'r pwynt hwnnw gydag is-adran adfywio'r Cyngor.
- Cadarnhawyd nad oedd ail gartrefi na thai gwyliau yn rhan o gylch gwaith y polisi. Fodd bynnag roedd eiddo o'r fath yn cael eu hystyried fel mater ar wahân, ac wedi bod yn destun ymarfer ymgynghori diweddar, a oedd bellach wedi cau. Roedd yr ymatebion i'r ymgynghoriad yn cael eu dadansoddi ar hyn o bryd, i'w cyflwyno a'u hystyried wedyn drwy broses ddemocrataidd y Cyngor. Byddai hynny hefyd yn cynnwys, er enghraifft, sefyllfa ble roedd cartrefi wedi eu hetifeddu a dim ond am gyfnod byr yn ystod y flwyddyn roedd rhywun yn byw ynddynt.
- Cadarnhawyd byddai pob eiddo gwag fyddai'n cael ei ddefnyddio unwaith eto drwy grant/benthyg i werthu yn cael ei ystyried yn dŷ fforddiadwy ac felly'n destun telerau ac amodau'r grant/benthyciad.
- Cadarnhawyd byddai unrhyw broblemau o ran diogelwch oedd yn deillio o eiddo gwag yn dod o fewn cylch gwaith cyfrifoldebau rheoli adeiladau'r Cyngor.
- Dywedyd bod yr amserlen ar gyfer gweithredu'r polisi dros gyfnod o bedair blynedd, tra bo'r ddogfen bolisi yn nodi bod yr amserlen o Ionawr 2023 hyd at Ebrill 2026. Cadarnhaodd y Pennaeth Cartrefi a Chymunedau Mwy Diogel y byddai hynny'n cael ei gadarnhau er mwyn i'r Cyngor fabwysiadu'r adroddiad.

Bu i'r Pwyllgor grynhoi prif bwyntiau ei drafodaeth a oedd yn ymwneud â'r canlynol a byddai'r adroddiad yn cael ei ddiwygio lle bo'n briodol i'w gyflwyno i'r Cabinet /Cyngor ei ystyried:-

a. Byddai'r adroddiad yn cadarnhau nad oedd y 6 phwynt bwled blaenoriaeth mewn unrhyw drefn o flaenoriaeth, gyda phob un yn cael blaenoriaeth gyfartal i alluogi'r cyngor i gymryd camau wedi'u teilwra a'u targedu i ddefnyddio eiddo gwag unwaith eto,
b. Yr amserlenni ar gyfer cymryd camau gorfodi yn enwedig mewn perthynas â gweithdrefnau Gorchymyn Prynu Gorfodol a Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag,
c. Roedd pwerau i ddelio â materion diogelwch yn rhan o gyfrifoldebau rheoli adeiladau'r Cyngor mewn perthynas ag adeiladau adfeiliedig a pheryglus,
d. Cysylltu ag adran adfywio'r Cyngor o ran tir gwag yng nghanol trefi
e. Cadarnhau'r amserlenni polisi ar glawr blaen yr adroddiad.

PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL fod y Polisi Cartrefi Gwag yn cael ei gymeradwyo a'i gyfeirio at y Cabinet, yn amodol ar newid yr adroddiad i gynnwys:

- **cadarnhau nad oedd y 6 phwynt bwled blaenoriaeth mewn unrhyw drefn o flaenoriaeth, gyda phob un yn cael blaenoriaeth gyfartal i alluogi'r Cyngor i gymryd camau wedi'u teilwra a'u targedu i ddefnyddio eiddo gwag unwaith eto,**
- **cadarnhau amserlen y polisi ar glawr blaen yr adroddiad.**

6. POLISI DIGOLLEDU TENANTIAID

Ystyriodd y Pwyllgor adroddiad oedd yn nodi ymagwedd y Cyngor o ran pryd roedd yn briodol digolledu ei denantiaid oedd wedi dioddef colled neu anghyfleustra oherwydd methiant y gwasanaeth, a byddai hefyd yn helpu i roi arweiniad i swyddogion wrth ddelio â thenantiaid, gan sicrhau eglurder a chysondeb wrth ystyried digolledu. Nodwyd bod y polisi wedi'i baratoi mewn ymateb i ddisgwyliad yr Ombwdsmon Llywodraeth Leol fod gan landlordiaid bolisi digolledu i roi arweiniad ar ddigolledu ac i sicrhau bod landlordiaid yn cael eu diogelu pan gaiff ceisiadau eu gwneud.

PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL gymeradwyo'r Polisi Digolledu Tenantiaid a'i gyfeirio i'r Cabinet i'w ystyried.

7. POLISI ADENNILL COSTAU AM WAITH ATGYWEIRIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i adroddiad a oedd yn nodi meini prawf arfaethedig ar gyfer pryd byddid yn codi tâl ar denant cyngor am atgyweiriadau a wnaed gan y Cyngor, yr oedden nhw'n gyfrifoldeb amdanynt o dan eu cytundeb tenantiaeth.

Codwyd y cwestiynau/materion canlynol ar yr adroddiad:-

- Cadarnhaodd y Pennaeth Cartrefi a Chymunedau Mwy Diogel y byddai'n bosib i'r polisi gael ei anfon ymlaen at denantiaid y Cyngor er mwyn sicrhau eu bod yn ymwybodol o'u cyfrifoldebau, a chyfrifoldebau'r Cyngor o ran cynnal a chadw eu cartrefi. Yn yr un modd, gallai'r polisi digolledu tenantiaid (gweler Cofnod 6 uchod) hefyd gael ei ddarparu i denantiaid ar ôl i'r Cyngor ei fabwysiadu. Rhagwelwyd y gellid darparu'r polisïau tua diwedd Mehefin 2023 yn electronig i'r tenantiaid hynny oedd wedi rhoi

cyfeiriadau e-bost i'r Cyngor, a thrwy'r post i'r gweddill. Er bod traean y tenantiaid wedi rhoi manylion cyswllt electronig, dywedodd hefyd y byddai'r adran yn ceisio cynyddu'r nifer hwnnw dros y misoedd nesaf.

- Lle nad oedd tenantiaid yn gallu gwneud gwaith atgyweirio ar eu heiddo a oedd yn rhan o'u cyfrifoldeb nhw, cadarnhawyd byddai'r Cyngor yn cyflawni'r gwaith ar eu rhan fesul achos, ac yn adennill costau am hynny, yn dibynnu ar amgylchiadau unigol.
- O ran cwestiwn ar archwilio eiddo tenantiaid yn rheolaidd, roedd gan yr adran dîm a oedd yn ymweld â chartrefi tenantiaid i asesu cyflwr yr eiddo. Y gobaith oedd cynnal yr ymweliadau hynny yn rheolaidd, yn flynyddol o bosibl.

  Dywedodd y Pennaeth Cartrefi a Chymunedau Mwy Diogel mai un o brif flaenoriaethau'r adran dros y 6 mis nesaf fyddai sut i reoli'r drefn archwilio ar gyfer eiddo tenantiaid, yn debyg i MOT blynyddol. Roedd yna hefyd drothwyon eraill a allai dynnu sylw'r adran at broblemau o ran cyflwr eiddo, er enghraifft, pan fyddai atgyweiriadau ymatebol yn cael eu gwneud a phan fyddai swyddogion yn ymweld i roi cymorth a chefnogaeth i denantiaid.
- Gofynnwyd pa fesurau oedd ar gael i'r Cyngor pe bai tenantiaid yn mynd i'r arfer o beidio ag ad-dalu unrhyw gostau am waith a wnaed, neu'n difrodi'r eiddo dro ar ôl tro. Cadarnhaodd y Pennaeth Cartrefi a Chymunedau Mwy Diogel fod gan yr awdurdod bolisi dileu drwgddyledion. Yn y pen draw fodd bynnag, gallai'r Cyngor adfer eiddo drwy'r llysoedd.
- O ran cwestiwn am adennill costau yn achos difrod damweiniol i eiddo, dywedodd y Pennaeth Cartrefi a Chymunedau Mwy Diogel y byddai'r adran yn ystyried y rheiny fesul achos.

PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL gymeradwyo'r Polisi Adennill Costau am Waith Atgyweirio a'i gyfeirio i'r Cabinet i'w ystyried.

8. PEIDIO Â CHYFLWYNO ADRODDIAD CRAFFU

Cafodd y Pwyllgor eglurhad am beidio â chyflwyno'r adroddiad craffu canlynol

- Cynlluniau Busnes

PENDERFYNWYD nodi'r eglurhad am beidio â chyflwyno'r adroddiad.

9. EITEMAU AR GYFER Y DYFODOL

Cafodd y Pwyllgor restr o'r eitemau a fyddai'n cael eu hystyried yn ei gyfarfod nesaf ar 5 Ebrill 2023.

Tynnwyd sylw'r Pwyllgor at Flaengynllun Gwaith y Cabinet, a oedd wedi'i atodi i'r adroddiad, ac at yr eitem ynddo a oedd yn ymwneud ag Arfarniadau o Ardaloedd Cadwraeth. Dywedwyd bod cais wedi dod i law gan y Cabinet yn gofyn i'r Pwyllgor adolygu'r adroddiad a chyflwyno unrhyw ganfyddiadau yn ôl i'r Cabinet er ystyriaeth. Gofynnwyd i'r Pwyllgor ystyried y cais ac a oedd am gynnwys yr adroddiad ar yr agenda ar gyfer ei gyfarfod nesaf ar 5 Ebrill.

PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL nodi'r rhestr o eitemau i'w hystyried yn y cyfarfod nesaf i'w gynnal ar 5 Ebrill 2023, yn amodol ar gynnwys adroddiad am Arfarniadau o Ardaloedd Cadwraeth.

10. DIWEDDARIAD AR GAMAU GWEITHREDU Y PWYLLGOR CRAFFU

Cafodd y Pwyllgor adroddiad a nodai'r hyn a wnaed mewn perthynas â cheisiadau neu atgyfeiriadau a oedd wedi deillio o gyfarfodydd blaenorol.

PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL dderbyn yr adroddiad.

11. LLOFNODI YN GOFNOD CYWIR GOFNODION Y PWYLLGOR A GYNHALIWYD AR 26 IONAWR 2023

PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL lofnodi bod cofnodion cyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 26 Ionawr 2023 yn gofnod cywir.

_____ _____

CHAIR **DATE**