CYFARFOD	Bwrdd y Cyngor
DYDDIAD	24ain o Dachwedd 2009.
TEITL	Adroddiad ar y Cytundeb Trosglwyddo Stoc Tai.
PWRPAS	Ystyried Adroddiad ar y Cytundeb Trosglwyddo Stoc Tai a chynnig argymhellion i'r Cyngor
ARGYMHELLION	Bod Bwrdd y Cyngor yn ystyried cynnwys yr Adroddiad ac yn gwneud argymhellion y gellir ei cynnwys o fewn Adroddiad i'r Cyngor Llawn ar y 10ed o Ragfyr 2009. Hefyd bod y Bwrdd yn awdurdodi'r Cyfarwyddwr Corfforaethol i weithredu ar unrhyw newidiadau pellach i'r Cytundeb all ddod yn amlwg o drafodaethau hefo Cartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG).
AWDUR	D P Lewis, Cyfarwyddwr Corfforaethol.
ARWEINYDD PORTFFOLIO	Cynghorydd Trefor Edwards.

1.0 <u>Cefndir.</u>

1.1 Mae Canllawiau Trosglwyddo Stoc Tai y Cynulliad yn galw ar i'r Cyngor baratoi dogfen Cytundeb Trosglwyddo Stoc gynhwysfawr sydd yn amlinellu holl faterion perthasol i sefydlu Cartrefi Cymunedol Gwynedd sydd i'w gyflwyno i'r Cynulliad mewn da bryd fel y gall roi sel bendith iddo.Bydd y Cytundeb yn ei dro yn cael ei arwyddo gan y Cyngor a CCG ar ddydd y trosglwyddiad.

1.2 Mae'r ddogfen ei hyn yn ddogfen gyfreithiol sylweddol iawn ei maint a'r drefn gydnabyddiedig yw i Ymgynghorwyr Cyfreithiol y Cyngor, Shoosmiths yn yr achos hwn, gyflwyno adroddiad i Bwyllgorau'r Cyngor sydd yn tynnu sylw at brif elfennau'r Cytundeb ac fe amgeeir yr adroddiad fel Atodiad i'r blaen adroddiad hwn.

1.3 Fe gyflwynwyd yr adroddiad i sylw Pwyllgor Craffu Gofal Arbennig ar y 10ed o Dachwedd ac fe ymgorfforir sylwadau'r Pwyllgor hwnnw o fewn yr adroddiad hwn.

1.4 Mae'r Ymgynghorwyr yn tynnu sylw at y ffaith fod yna gryn dipyn o waith pellach sydd angen ei wneud ar fanylion y Cytundeb ac mae dogfen gyda 90-95% o'r cynnwys terfynol sydd ar gael ar y pwynt hwn yn y paratoadau a bod angen cyflwyno'r ddogfen i'r Cynulliad ar y sail hwnnw er mwyn cadw at amserlen gaeth y prosiect yn gyffredinol.Nid yw pob ymateb wedi ei derbyn gan Gwmni Cyfreithwyr Trowers And Hamlin yn ei rol fel Ymgynghorwyr Cartrefi Cymunedol Gwynedd eto ac nid yw'r prif fenthycwyr allweddol wedi ei penodi eto.Rhagwelir y bydd gan y prif fenthycwyr farn bendant ar gynnwys y Cytundeb maes o law ac fe fydd galw ar i'r Cyngor ymateb i hynny cyn y trosglwyddiad.

2.0 <u>Y prif faterion a risgiau i'w hystyried gan y Bwrdd.</u>

2.1 Tra bod manylion yn parhau i gael ei trafod ma'n bosibl adnabod rhai materion allweddol y dylai'r Bwrdd a'r Cyngor fod yn ymwybodol ohonynt:

2.1.1 **Gwarantiau** – Mae'r Gwarantau yn tueddu i ddilyn ffurf cyffredin ac mae trafodaethau arnynt yn parhau.Fe all materion pellach godi unwaith y bydd yr asesiad amgylcheddol cyfredol o'r asedau trosglwyddedig wedi ei gwblhau yn ystod yr wythnosau nesaf, yn enwedig o ran yr yswiriant y gall fod ei angen.Mae agweddau pwysig eraill o ran:

(i) Beth fydd cyfnod y gwarantau? –fydd angen ei gadarnhau hefo'r Benthycwyr.

(ii) Beth yw lefel posibl y rhwymedigaeth ariannol ar y Cyngor yn sgil torri unrhyw warrant?–eto i'w gytuno trwy negodi gyda'r benthycwyr.

(iii) Pa warantau sy'n codi ym maes asbestos yn benodol?–sydd yn cael ei asesu o fewn trafodaethau ar Gynllun Busnes CCG ar hyn o bryd.

2.1.2 **Cyfamodau** – Mae'r Gweithred o Gyfamod rhwng y Cyngor a CCG yn trosglwyddo'r cyfrifoldeb am gyflawni'r addewidion a wnaed i denantiaid cyn y

bleidlais o'r Cyngor i'r Gymdeithas Tai.Mae angen i'r Cyngor fod yn hollol glir o ran yr addewidion hynny a'i humgorffori o fewn y ddogfen fel y gellir gweithredu'r cyfamod yn y dyfodol lle bo angen.Mater pellach yw cael dealltwriaeth glir o ran cyfrifoldeb o ran materion megis ariannu addasiadau lles i denantiaid cyn i'r ddogfen gael ei harwyddo'n ffurfiol.Yn y rhan hwn hefyd mae'r dealltwriaeth o ran perthynas y Cyngor a CCG yn dilyn y trosglwyddo ac unrhyw ymrwymiadau eraill o ran datblygu'r economi ac ati.Bydd y ddogfen yn cynnwys ymrwymiad gan CCG i adrodd yn ol i'r Cyngor yn rheolaidd ar y cynnydd yn erbyn addewidion.

2.1.3 **Trosglwyddo asedau** – Mae'r broses o adnabod, archwilio a thrafod yr asedau sydd i'w trosglwyddo yn tynnu at ei derfyn ac mae hyn yn cynnwys cyfrifoldebau am asedau all fod yn gynhennus.Engreifftiau o hyn yw carthffosydd a ffyrdd nad ydynt wedi ei "mabwysiadu" a gweithfeydd carthffosiaeth lle mae cymysgedd o dai preifat a chyhoeddus.Mae rhestr fechan o dir yn cael ei baratoi lle mae'r Cyngor yn dymuno ei heithrio o'r trosglwyddo ac mae hyn yn destyn negodi hefo CCG.Y rhagdybiaeth disgwyliadwy yw fod holl dir yr HRA yn trosglwyddo onibai fod yna reswm dilys dros beidio a gwneud hynny.

2.1.4 **Cytundebau Lefel Gwasanaeth a Chytundebau Asiantaeth** – Mae llawer o waith eisioes wedi ei wneud i adnabod, paratoi a negodi Cytundebau rhwng Gwasanaethau'r Cyngor a CCG ond mae tipyn o waith i'w wneud eto ar hyn o ran cytuno ar bris a chyfnod y cytundebau.Bydd unrhyw benderfyniad i allanoli gweinyddiaeth y Gofrestr Tai ac Enwebiadau yn galw am baratoi Cytundeb ffurfiol rhwng y Cyngor a CCG.

2.1.5 **Cytundeb Enwebu** – Mae drafft Gytundeb Enwebu yn cael ei gyflwyno i'r Bwrdd ar wahan ac fe fydd y ddogfen hwnnw yn ran pwysig o'r Cytundeb Trosglwyddo fydd yn mynd i'r Cynulliad , fel y bydd

gwybodaeth am y trefniadau Tai gweddilliol yn dilyn y trosglwyddiad.

3.0 Argymhellion y Pwyllgor Craffu Gofal.

3.1 Penderfynwyd derbyn yr adroddiad ac argymell i Fwrdd y Cyngor y dylai'r Cytundeb gynnwys cymalau yn nodi:

(i) Na fydd tendrau gwaith adeiladu yn cael ei pecynnu mewn modd fydd yn rhoi cwmniau bach a chanolig dan anfantais.

(ii) Fod disgwyl i gyfarfodydd cyswllt ffurfiol gael ei cynnal yn aml a chyson rhwng Cyngor Gwynedd a Chymdeithas Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig.

(iii) Fod adroddiadau'n cael eu cyflwyno yn y cyfarfodydd cyswllt ar y gwaith gaiff ei gytundebu yn ogystal a syt mae pawb sy'n gysylltiedig a'r diwydiant adeiladu yn cael y cyfle i elwa.

(iv) Bod targedau pendant yn cael ei gosod ynghlun a niferoedd y contractwyr a gweithwyr lleol sy'n cael cynnig gwaith.

(v) Bod rheidrwydd ar Gymdeithas Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cynfyngedig i adrodd i'r Cyngor bob chwe mis ar syt mae'n cydymffurfio a'r addewidion a wnaed i denantiaid.

(vi) Bod ystyriaeth bellach yn cael ei roi i hyd y cyfnod pryd y cynhelir y cyfarfodydd cyswllt ffurfiol gan dynnu allan y cyfeiriad at y cyfnod 6 mlynedd.

(vii) Bod adroddiad pellach ar y drefn newydd o graffu gwaith Cymdeithas Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor cyn mis Mawrth 2010.

(vii) Bod trafodaethau pellach yn cael eu cynnal parthed yr indemniad gaiff ei roi gan y Cyngor i Gymdeithas Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig a'i gyllidwyr ynghylch asbestos yn yr anheddau.

4.0 Argymhellion

4.1 Fod y Bwrdd yn ystyried adroddiad yr Ymgynhorwyr ac argymhellion y Pwyllgor Craffu GofalYmgynghorwyr ac yn gwneud argymhellion y gellir ei cyflwyno i'r Cyngor Llawn ar y 10ed o Ragfyr 2009.

4.2 Fod y Bwrdd yn rhoddi hawl dirprwyedig i'r Cyfarwyddwr Corfforaethol weithredu ar unrhyw newidiadau i'r Cytundeb Trosglwyddo cyn ac ar ôl ei gyflwyno i'r Cynulliad am sylwadau.

A. Barn yr Aelod Lleol / Views of the Local Member:-

B. Barn y Swyddogion Statudol / The views of the Statutory Officers:-

1. Prif Weithredwr / Chief Executive:-

Fel y noda'r Swyddog Monitro, yn ei sylwadau, mae'r gwaith hwn yn hynod gymhleth ond yn seiliedig ar negodi gydag amryw o fudd-ddeiliaid a gyda chyngor manwl arbenigol. Yn amlwg hefyd mae'r Pwyllgor Craffu Gofal wedi rhoi sylw manwl i'r mater a mae'r adroddiad yn crynhoi eu hargymhellion. Wrth gwrs, rhaid pwyso a mesur dyheadau'r Pwyllgor Craffu yn erbyn y cyngor cyfreithiol ac arbenigol.

As the Monitoring Officer notes in his comments, this work is extremely complex, but based on negotiating with several stakeholders and with detailed specialist advice. Obviously, the Scrutiny Care Committee has also given due consideration to the matter and the report summarises their recommendations. Of course, the aspirations of the Scrutiny Committee must be measured against the legal and specialist advice.

2. Swyddog Monitro / Monitoring Officer:-

Mae'r Cytundeb Trosglwyddo Stoc Tai wedi bod, ac yn parhau yn destun cyngor arbenigol manwl gan gynnwys cyngor cyfreithiol. Mae'r gytundeb yn ddarostyngedig i broses negodi a chyrraedd cytundeb gyda'r Gymdeithas Dai a'u harianwyr ynghyd a'r angen i dderbyn cymeradwyaeth Llywodraeth y Cynulliad. Yn anorfod oherwydd natur y broses mae'r modd y gellir gosod gofynion yn y gytundeb ar y Gymdeithas Tai a'i rheolaeth i'r dyfodol yn ddarostyngedig i rai cyfyngiadau. Wrth ystyried yr adroddiad a gwneud argymhellion mae rhaid cadw y cyd destun yma mewn golwg.

The Housing Stock Transfer Agreement has been, and continues to be, the subject of specialist advice, including legal advice. The agreement is subject to negotiating with and reaching agreement with the Housing Association and their funders, as well as the approval of the Welsh Assembly Government. Unavoidably, due to the nature of the process, the manner in which demands can be made in the agreement on the Housing Association and its management in the future is subject to some restrictions. In considering the report and making recommendations, this context must be kept in mind.

3. Prif Swyddog Cyllid / Chief Finance Officer:-

Mae'r Prosiect Trosglwyddo Stoc Tai yn gynllun sy'n eithriadol o sylweddol ac arwyddocaol. Mae'r adroddiad yn rhoi blas o faint a niferoedd y ffactorau - sawl un ohonynt gydag oblygiadau ariannol - sydd angen ystyriaeth, ac mae maint y gytundeb, gyda 32 o gymalau, 16 atodlen a 12 atodiad yn adlewyrchiad o hyn. Gwelir hefyd fod nifer o faterion allweddol yn parhau i fod dan drafodaeth. Yn y cyd-destun hwn,

mae'r Cyngor wedi penodi ymgynghorwyr arbenigol yn y meysydd cyfreithiol a chyllid er mwyn lliniaru'r risgiau ariannol i'r Cyngor sy'n berthnasol i'r trosglwyddiad.

O ran ymhlygiadau ariannol i'r Cyngor, fel adroddais i Fwrdd 09/06/2009:

> "Tra bydd cyllideb y prosiect [trosglwyddo'r stoc tai] yn 'gost-niwtral', bydd ymhlygiadau ariannol yn deillio o allanoli'r stoc tai, gyda'r Cyngor yn colli manteision maint yn 'y canol', ac yn sefyll cost [sylweddol] y diffyg hanesyddol yn y gronfa bensiwn parthed staff fydd yn trosglwyddo. Fel cydbwysedd, ar y llaw arall, bydd balansau'r cyfrif cyllid tai yn aros gyda'r Cyngor, a bydd tenantiaid y tai yn gweld budd o'r £90m o fuddsoddiad (dros 6 mlynedd) yn yr eiddo, gyda manteision ehangach yn deillio o hynny i'r economi leol o ran cyflogaeth, ayb."

The Housing Stock Transfer Project is exceptionally substantial and significant. The report gives an outline of the size and number of factors - many of which have financial obligations - that need consideration, and the size of the contract, with 32 clauses, 16 schedules and 12 annexures is a reflection of this. It is also seen that a number of key matters continue to be under discussion. Within this context, the Council has appointed specialist consultants in the fields of law and finance in order to mitigate the financial risks to the Council that pertain to the transfer.

With regard to financial implications to the Council, as I reported to the Board on 09/06/2009:

> *"While the project's [housing stock transfer] budget is 'neutral cost', financial implications will derive from the transfer of the housing stock, with the Council losing quantity advantage 'in the middle', and standing the [substantial] cost of the historical deficit in the pension fund with regards to staff who will be transferring. As a balance, on the other hand, the housing budget account balance will remain with the Council, and the housing tenant will see benefit of the £90m investment (over 6 years) in their property, with broader advantages derive to the local economy with regards to employment, etc."*

C. Papurau Cefndir

CH. Goblygiadau Polisi