
PWYLLGOR CRAFFU CYMUNEDAU, 05-02-13

YN BRESENNOL (aelodau'r Pwyllgor) - Y Cyngorydd Eric M. Jones, (Cadeirydd
Y Cyngorydd Angela Russell,(Is-gadeirydd).

Y Cyngorwyr:- Craig ab Iago, Stephen Churchman, Gwynfor Edwards, Annwen Hughes,
Louise Hughes, Dilwyn Morgan, Linda Morgan, Caerwyn Roberts, Mike Stevens, Mandy
Williams-Davies, Gruffydd Williams a Gethin Glyn Williams,

HEFYD YN BRESENNOL:

SWYDDOGION: Arwel Ellis Jones, (Uwch Reolwr Gwasanaeth Comisiynu Corfforaethol, ar
gyfer eitem 5 ar y rhaglen – Adroddiad Ymchwil Craffu Ar Ddarparu Tai i Bobl Leol), Eiliw Llyr,
(Rheolwr Polisi Strategol – Tai), Gareth James, (Rheolwr Cefnogi Aelodau a Chraffu) ac Ioan
Hughes, (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

ERAILL A WAHODDWDYD I'R CYFARFOD: Y Cyngorwyr John Wyn Williams, (Aelod Cabinet
– Cynllunio) a John Wynn Jones, (Aelod Cabinet – Economi).

YMDDIHEURIADAU: Y Cyngorwyr Nigel Pickavance, Robert J. Wright a Selwyn Griffiths.

CROESO

Estynnwyd croeso i gynrychiolwyr Swyddfa Archwilio Cymru a Thîm Cymheiriaid o Gyngor
Bwrdeistref Sirol Conwy, a oedd yn bresennol i arsylwi gwaith y Pwyllgor Craffu.

CYFARFODYDD

Cyfeiriodd y Cadeirydd at gyfarfodydd a gynhaliwyd yn ddiweddar gan Gymdeithas Llywodraeth
Leol Cymru ar gyfer cadeiryddion ac is-gadeiryddion pwyllgorau craffu. Mynychwyd y rhain gan
Gadeirydd ac Is-gadeirydd y Pwyllgor hwn a chadarnhawyd y byddai adroddiadau pellach, ar y
wybodaeth a dderbyniwyd yno yn cael ei gyflwyno i'r aelodau maes o law.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Ni dderbyniwyd datganiad o fuddiant personol gan unrhyw aelod oedd yn bresennol.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion y cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 4
Rhagfyr, 2012, fel rhai cywir.

3. ADRODDIAD YMCHWILIAD CRAFFU AR DDARPARU TAI I BOBL LEOL

a) Cyflwynwyd adroddiad yr Ymchwiliad Craffu ar Ddarparu Tai Fforddiadwy i Bobl Leol
gan Gadeirydd Grŵp yr Ymchwiliad, y Cyngorydd Stephen Churchman a diolchodd i'w
gyd-aelodau a'r swyddogion fu'n gysylltiedig â'r ymchwiliad am eu cydweithrediad. Yn
ogystal, nododd ei werthfawrogiad am gyfraniad y rhai a gyfrannodd dystiolaeth ar gyfer
yr ymchwiliad.

b) Esboniwyd bod yr ymchwiliad yn ymdrin yn benodol â 'Chynllun Sector' ac
ymhelaethwyd ar brif nodweddion y Cynllun.

c) Adroddwyd ar brif weithgaredd yr ymchwiliad a'r canfyddiadau wrth gasglu gwybodaeth oddi wrth arbenigwyr mewn amrywiol feysydd, Cynghorau Powys a Cheredigion, lle mae'r Cynllun eisoes yn weithredol, Grŵp Ffocws o'r Panel Trigolion a chynrychiolwyr Cwmni Sector.

ch) Nodwyd bod ystyriaeth lawn wedi ei roi i risgiau posib a bod y Grŵp bellach yn fodlon nad oedd y rhan helaethaf o'r rhain yn achos pryder.

d) Ychwanegwyd bod y Grŵp Ymchwil yn gobeithio y byddai'r Cynllun o gymorth i rai gymryd y cam cyntaf ar y farchnad dai yn ogystal â chreu symudedd cyffredinol o fewn y farchnad. Nodwyd bod y Grŵp o'r farn y dylai fod yn weithredol drwy'r Sir.

dd) Ymatebodd Cadeirydd yr Ymchwiliad ac Uwch Reolwr Gwasanaeth Comisiynu Corfforaethol, a oedd yn arwain yr ymchwiliad, yn briodol i sylwadau a wnaed gan yr aelodau a thynnwyd sylw at y prif bwyntiau canlynol:

- bod y Cynllun yn benodol ar gyfer prynwyr tro cyntaf, ond mai'r gobaith yw y byddai'n creu symudedd o fewn y farchnad dai;
- dylai'r Cynllun fod yn weithredol ar draws Gwynedd, ac eithrio unrhyw eiddo gyda chôd post yn ymestyn tu hwnt i ffiniau'r Sir;
- byddai angen rhoi ystyriaeth fanwl i'r uchafswm mwyaf effeithiol ar gyfer y benthyciad er mwyn ei gael mor eang â phosib ar draws y Sir;
- bod Powys a Cheredigion wedi gosod uchafsymiau o £175,000 a £152,000 ar gyfer y benthyciad ond bod cyfartaledd y benthyciad oddeutu £108,000 - £112,000. 'Roedd hyn yn rhoi peth hyblygrwydd i helpu mewn ardaloedd lle 'roedd prisiau tai a'r blaendal yn uwch;
- bod ymholiadau wedi eu gwneud ynglŷn â'r risg ariannol i'r Cyngor, a chyda 1,200 bellach yn rhan o'r Cynllun, na fu'r un methdaliad, (default) hyd yma;
- bod y Cynllun wedi ei dargedu'n bennaf at rai fyddai'n gallu fforddio taliadau misol ond sy'n methu cael y blaendal;
- bod rhai o Grŵp Ffocws y Panel Trigolion wedi datgan bod yr hyn maent yn ei dalu mewn rhent ar hyn o bryd yn fwy na be fyddai taliadau morgais;
- mai buddsoddi £1 miliwn fyddai'r Cyngor yn hytrach na gwario'r arian. Byddai felly'n cael ei ddychwelyd, oni bai am unrhyw swm fyddai'n cael ei golli yn sgil 'default'
- nad oedd datblygiadau 'self build' o fewn Cynllun Sector ar hyn o bryd ond bod argymhellion y Grŵp Ymchwil yn cyfeirio ato fel mater y dylai'r Aelod Cabinet ei ystyried;
- byddai'r cynllun yn ei gwneud yn bosib i oddeutu 40 o brynwyr ac y gallai hyn olygu 40 o deuluoedd;
- bod ymateb ac adborth cadarnhaol iawn wedi bod i weithgareddau a drefnwyd er mwyn casglu barn y cyhoedd;
- bod tystiolaeth gan arwerthwr tai wedi amlygu bod rhai tai is eu pris, ee tai teras, yn cael eu prynu gan landlordiaid i'w rhentu allan, yn hytrach na chan brynwyr tro cyntaf;
- nad oedd penderfyniad wedi ei gymryd ynglŷn â pha fanc neu gymdeithas adeiladu fyddai'n rhan o'r Cynllun yng Ngwynedd, ond mai'r bwriad oedd cael un fyddai'n cynnig presenoldeb lleol;
- bod bwriad i hysbysebu'r Cynllun yn effeithiol ac yn lleol;
- bod posib ail-fuddsoddi £1m ymhen 5mlynedd ond nad oedd hyn yn orfodol;

e) Yn datgan eu cefnogaeth i'r cynllun, nododd rhai a fu'n rhan o'r ymchwiliad:

i) bod angen cefnogi cynllun allai fod o fudd i'r ieuencid lleol;

- ii) bod cyflogau'n isel yng Ngwynedd a bod angen ystyried gwerth y cynllun i gymunedau lleol ac i'r iaith Gymraeg;
- iii) bod y cynllun yn cynnig cyfle i gynorthwyo 40 o deuluoedd a byddai hynny o bosib, yn rhyddhau tai i'w rhentu a chreu symudedd cyffredinol o fewn y farchnad dai.

Fodd bynnag, mynegwyd pryder gan rhai aelodau o'r Pwyllgor a awgrymodd y gellid gwneud gwell defnydd o'r arian, er enghraifft trwy brynu tir ar gyfer datblygiadau 'self build' neu brynu tai i'w rhentu am bris rhesymol gan greu cyfle i'r darpar brynwyr i arbed arian er mwyn casglu blaendal ar gyfer morgeisi.

Mynegwyd pryder y gallasai symudedd yn y farchnad dai arwain at gynnydd ym mhrisiau tai gan greu ychwaneg o drafferthion i brynwyr tro cyntaf.

l) Mewn ymateb i ymholiadau pellach nododd yr Aelod Cabinet – Cynllunio bod sawl mater parthed tai fforddiadwy sy'n cael ystyriaeth a bod rhaid blaenoriaethu er mwyn gallu cynnig cymorth yn y manau priodol.

Cadarnhaodd bod Cytundebau 106, oedd yn pryderu'r aelodau, yn un o'r materion sydd dan ystyriaeth

m) O safbwynt yr ymchwiliad yn gyffredinol, nodwyd mai hwn oedd ymchwiliad craffu cyntaf y Pwyllgor a'i bod wedi amlygu'r gwerth o wneud ymholiadau tu hwnt i ffiniau'r Cyngor. Gwelwyd bod hyn wedi tanlinellu bod ymchwiliad craffu yn creu cyfle i gasglu gwybodaeth gan grwpiau, cymdeithasau, busnesau ac unigolion.

PENDERFYNWYD:

1. Argymhell i'r Aelod Cabinet, gyda chyfrifoldeb ym maes Tai :

a) y dylid cyflwyno'r Cynllun Sector gyda'r ymrwymiad y byddai'r Cyngor yn ystyried buddsoddi £1 miliwn yn y Cynllun gan:

- bennu'r uchafswm ariannol ar gyfer gwerth y tŷ a'r benthyciad trwy edrych ar yr amrywiaeth prisiau ar draws y Sir fel bod modd ei weithredu ar draws y Sir;
- ddewis banc/cymdeithas adeiladu i fod yn bartner all gynnis 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.

b) Gan fod Cynllun Sector yn cyfarch anghenion rhai o fewn un garfan, y dylid edrych hefyd am gynlluniau all gyfarch anghenion carfannau eraill sy'n wynebu anawsterau gwahanol fel:

- Rhai sy'n dymuno adeiladu eu hunain;
- Rhai sydd â diddordeb mewn cynlluniau rhanberchenogaeth;
- Rhai sydd am adeiladu o'r newydd sy'n wynebu anawsterau cael morgais yn sgil gofynion Cytundeb 106.
- Rhai sy'n methu cael yr hawl cynllunio i addasu adeiladau allanol yn gartrefi parhaol.

4. CRAFFU TAI CYMDEITHASOL

a) Cyflwynwyd adroddiad a ddarparwyd gan yr Aelodau Cabinet, John Wyn Williams, (Cynllunio) a John Wynn Jones, (Economi), mewn ymateb i gwestiynau a gyflwynwyd gan aelodau'r Pwyllgor Craffu hwn.

b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddynt:

- bod gwerth neilltuol yng nghynllun y Cyngor i ddod â thai gwag yn ôl i ddefnydd;
- byddai gwneud mwy o ddefnydd o'r Cynllun uchod yn golygu buddsoddiad o safbwynt grantiau yn ogystal â chael ychwaneg o swyddogion i fod yn rhan ohono;
- bod angen cydweithio ymysg adrannau'r Cyngor a phartneriaid mewn perthynas â datblygu canol trefi;
- bod canoli yn fater i'w ystyried mewn perthynas ag adfywio canol trefi;
- bod angen ystyried materion sy'n gysylltiedig â phobl yn byw uwchben siopau;
- bod cefnogaeth, megis grantiau o 50% i wella delwedd siop, ar gael ond bod nifer y rhai sy'n manteisio ar y cynlluniau'n siomedig;
- bod gwerth buddsoddiad Ewrop i'w weld yn amlwg yn ardal Blaenau Ffestiniog ac mai ychydig iawn o siopau gwag sydd yno bellach;
- bod eiddo wrth ben siop yn cael eu gadael yn wag yn aml gan nad oes modd cael mynediad iddynt heb fynd drwy'r siop;
- bod cydweithio agos rhwng yr Adran Economi a'r Adran Dai.

c) Mewn ymateb i ymholiadau pellach, nodwyd mai'r diffiniad cenedlaethol o 'dŷ gwag' yw 'tŷ sydd wedi bod yn wag am fwy na chwe mis.' Ychwanegwyd bod yna sawl eiddo sy'n wag yn barhaol a bod y Cyngor wedi ymyrryd yn y gorffennol pan mae cyflwr eiddo'n dirywio'n eithafol.

Nodwyd bod eiddo gwag uwchben siopau yn fater o bwys yn lleol a chenedlaethol a bod y Cyngor yn eu hystyried fel 'tai gwag'. Fodd bynnag, ychwanegwyd bod rhaid gweithio yn fewn yr adnoddau sydd ar gael wrth geisio ymdrin â'r broblem.

Nodwyd bod gwybodaeth yn cael ei dderbyn ynglŷn â lle mae yna eiddo gwag, ac yn sgil hyn bod rhaid ystyried a oes angen lleol i gyfiawnhau dod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd. Ychwanegwyd bod angen cael gwybodaeth lawn ynglŷn ag eiddo uwchben siop oherwydd bod llawer ohonynt yn cael eu defnyddio fel storfa.

Yn sgil hyn, pwysleisiodd aelod y byddai'n fanteisiol cael cynllun manwl ynglŷn ag eiddo gwag fyddai'n cynnwys lleoliad a chyflwr yr eiddo ac os oes unrhyw fath o ddefnydd yn cael ei wneud ohono ar hyn o bryd.

Cyfeiriodd yr aelod lleol at y sefyllfa yn ardal Blaenau Ffestiniog lle mae rhai perchnogion siopau yn ymddeol a byw uwchben y siop sy'n cael ei gadael yn wag.

Awgrymwyd nad oedd y targed o gael 90 eiddo gwag yn ôl i ddefnydd yn ystod y cyfnod 2013-2018 yn ddigon uchelgeisiol. Mewn ymateb dywedodd yr Aelod Cabinet – Cynllunio bod rhaid ystyried yr adnoddau sydd ar gael a byddai cyfle i ystyried y sefyllfa fel rhan o'r Cynllun Pedair Blynedd Newydd.

Nododd aelod bod llawer o'r rhai sy'n methu cael tai cymdeithasol neu'n methu cael blaendal morgeisi yn bobl gydag amrywiol sgiliau arbennig. Credai felly bod angen gweithio mewn partneriaeth fel y gellir cyplysu swyddi'r ymgeiswyr hefo'r tai sydd angen eu hadnewyddu.

Cytunwyd bod hwn yn faes pellach i'w ystyried.

ch) Mynegwyd barn bellach gan aelodau parthed amrywiol feysydd ac mewn ymateb nodwyd y prif bwyntiau canlynol gan yr Aelodau Cabinet:

- na fyddai'n bosib gosod y gallu i siarad Cymraeg fel mater i ennill pwyntiau ychwanegol ar y rhestr aros;
- bod ffioedd parcio yn cael eu hystyried fel rhan o'r ymdrechion i hyrwyddo busnesau yn y dref;

- bod angen cynorthwyo mewn ffordd i rwystro rhai rhag bod yn ddigartref yn hytrach nag ymateb i sefyllfaoedd rhai sydd eisoes yn ddigartref;
- bod trafodaethau ar gyfer Cynllun Strategol newydd yn creu cyfle i gynnig syniadau newydd a bod denu Cyngorau Cymuned i weithgareddau yn un o'r materion a ellid ei ystyried;
- bod y Cyngor yn rhoi ystyriaeth i bosibiliadau ym maes adeiladu tai;
- bod tiroedd a oedd ar gael wedi eu trosglwyddo fel rhan o gytundeb Cartrefi Cymunedol Gwynedd a bod lleiniau adeiladu felly yn brin;
- nad oes cynllun gan y Cyngor ar gyfer ymdrin yn benodol â rhai sy'n gadael y Lluoedd Arfog allai fod yn ddigartref, ond bod posib rhoi sylw i'r mater;
- bod angen ymchwilio i'r drefn o ymdrin â digartrefedd er sicrhau nad oes unrhyw un yn gwyro oddi wrth y rheolau;
- mai'r bobl gydag angen gaiff fwyaf o bwyntiau mewn perthynas â'r rhestr aros ac mai dyletswydd y Cyngor yw ceisio cael cymaint â phosib o bwyntiau i bobl leol;
- nad yw'r Cyngor yn gysylltiedig ag unrhyw amodau sydd ynghlwm i Gynllun Troi Tai'n Gartrefi Llywodraeth Cymru. Gyda'r Cynllun gall perchnogion tai sydd wedi bod yn wag ers dros chwe mis wneud cais am fenthyciad di-log o hyd at £25,000 i'w wario ar adnewyddu'r tai fel y gall pobl fyw ynddyn nhw.

d) Diolchodd y Cadeirydd i'r ddau Aelod Cabinet am fynychu'r cyfarfod ac am eu sylwadau.

Dechreuodd y cyfarfod am 10.00am a daeth i ben am 12.35pm