

<b>ENW'R PWYLLGOR CRAFFU</b>	<b>PWYLLGOR CRAFFU CYMUNEDAU</b>
<b>DYDDIAD Y CYFARFOD</b>	<b>Rhagfyr 13eg, 2018</b>
<b>TEITL</b>	<b>Stad Manddaliadau Cyngor Gwynedd</b>
<b>AWDUR</b>	<b>Dafydd Gibbard – Uwch Reolwr Eiddo</b>
<b>AELOD CABINET</b>	<b>Cyng. Dafydd Meurig</b>
<b>PWRPAS</b>	<b>Craffu egwyddorion rheoli'r stad manddaliadau</b>

## **1. CEFNDIR**

- 1.1 Y mae darpariaeth statudol o fanddaliadau gan y sector gyhoeddus yn dyddio yn ôl i Ddeddf Manddaliadau 1892. Cafodd y mwyafrif ohonynt eu sefydlu yn dilyn y Rhyfel Byd Cyntaf gyda'r bwriad o gynnig cyfleoedd i deuluoedd ifanc ddechrau ffermio ar eu liwt eu hunain.
- 1.2 Erbyn heddiw, mae 46 daliad unigol yn rhan o Stad Manddaliadau Cyngor Gwynedd, gyda 35 ym Meirionnydd, 10 yn Nwyfor ac 1 yn Arfon.
- 1.3 Allan o'r 46 daliad, mae 39 yn ddaliadau gyda thŷ ac 7 yn ddaliadau tir moel.
- 1.3 Mae maint y stad yn ymestyn i 2996 acer neu 1213.53 hectar. Mae maint daliad yn amrywio o 2.5 acer i 212 acer. Maint cyfartalog daliad yw 65 acer.
- 1.4 Y mae 2 ddaliad yn y categori masnachol, 22 yn y categori canol, 15 yn unedau dechreuol ac 5 daliad yn dir pori yn unig. Mae rhan o Fferm Penllyn, Tywyn ar denantiaeth fusnes fel maes carafanau a daliad Tŷ Nant, Dolgellau wrthi'n cael ei osod ar denantiaeth fusnes fel caffi a "bunkhouse".
- 1.5 Mae'r trosiant tenantiaid yn isel. Yn ystod y blynyddoedd ddiweddar, dim ond un neu ddau o newidiadau sydd yn cymryd lle mewn blwyddyn.
- 1.6 Yn 2008, cynhaliwyd adolygiad cynhwysfawr o'r Stad gan Weithgor o'r Pwyllgor Craffu Adnoddau. Edrychwyd ar bwrrpas y stad, ei pherfformiad ariannol a'r trefniadau/egwyddorion rheoli. Gan fod degawd wedi pasio ers yr adolygiad hwn, mae'n amserol ail ymweld gyda'r maes hwn a chraffu'r ystyriaethau ynghlwm â darparu cyfleoedd amaethu drwy fod yn berchen ar Stad Manddaliadau.

## **2. PWRPAS Y STAD MANDDALIADAU**

- 2.1 Edrych ar bwrpas ac egwyddorion rheoli'r stad oedd y prif waith a gyflawnwyd gan y Gweithgor yn 2008. Heriwyd os oedd cyfiawnhad i barhau i ddarparu gwasanaeth 'dewisol' o'r math yma wrth ystyried sefyllfa ariannol gyfredol y Cyngor, ac a oedd darparu adnodd o'r fath yn parhau i fod mor berthnasol heddiw ag yr oedd rhai degawdau yn ôl pan sefydlwyd y stad yn wreiddiol.
- 2.2 Prif gasgliad y Gweithgor oedd bod y manddaliadau yn parhau i chwarae rôl bwysig yn y gymuned wledig yn nhermau economaidd a chymdeithasol. Yn benodol casglwyd mai dyma un o'r ychydig gyfleoedd sydd i amaethwyr ifanc gael mynediad i'r diwydiant amaethyddol heddiw - camu ar ris gyntaf yr ysgol fel petai.
- 2.3 Casglwyd hefyd fod parhau i ddarparu manddaliadau o'r math yma yn cyfrannu at gadw pobl ifanc yn ein cymunedau gwledig ac o ganlyniad yn cefnogi'r gymuned ac economi wledig.
- 2.4 Cydnabuwyd nad yw'r daliadau bellach yn cynnig bywoliaeth i deuluoedd fel ag yr oeddent yn y gorffennol. Er hyn, maent yn parhau i wneud cyfraniad pwysig i'r economi wledig ac yn darparu llafur arbenigol i ddaliadau mwy masnachol eu natur.
- 2.5 Yn sgil yr uchod, penderfynodd y Pwyllgor Craffu ar y pryd y dylid cadarnhau'r rhesymeg oedd yn cefnogi pwysigrwydd parhau i ddarparu manddaliadau fel a ganlyn:
  - Cynnig mynediad fforddiadwy i bobl ifanc i'r diwydiant amaeth - cyfleoedd a fyddai yn eithriadol o brin heblaw am ddaliadau a gynigir gan awdurdodau cyhoeddus.
  - Cyfle i amaethwyr newydd sefydlu eu busnesau eu hunain a chynnig y cyfle i symud ymlaen i ddaliadau mwy masnachol eu natur yn y dyfodol.
  - Cynnig cyflogaeth mewn cymunedau gwledig a darparu llafur arbenigol ar gyfer daliadau eraill.
  - Cyfle i gefnogi a hyrwyddo'r economi leol mewn ardaloedd gwledig eu natur.
  - "Banc" o dir parod ar gyfer pa bynnag her all wynebu'r Cyngor yn y dyfodol gan gynnwys tai fforddiadwy, cynlluniau amgylcheddol, 'carbon trading' a.y.y.b.
  - Cyfle i hybu a chefnogi strategaethau amgylcheddol bositif ynghyd a dulliau amaethu cynaliadwy gan gynnwys y cynllun Tir Gofal.
  - Cyfrannu at gadw pobl ifanc yng nghefn gwlad a'u galluogi i gyfrannu tuag at bob agwedd o fywyd cymdeithasol traddodiadol yr ardal.

## **3. PERFFORMIAD ARIANNOL Y STAD**

- 3.1 Pan edrychodd y Gweithgor ar berfformiad ariannol y stad yn 2008, roedd yr incwm a'r costau fel a ganlyn:

<b>Pennawd incwm/gwariant</b>	<b>2008</b>
Incwm rhent	£165,800
Costau cynnal a chadw dydd i ddydd	£106,300
Costau refeniw eraill (cynnwys staffio)	£63,500
Costau canolog	£13,000
<b>Elw/colled blynyddol</b>	<b>-£17,000</b>

- 3.2 Felly, ar y pryd, roedd cost o £37,000 i'r Cyngor ddarparu stad manddaliadau.
- 3.3 Roedd dymuniad clir gan yr Aelodau y dylai'r stad fod yn hunangynhaliol yn y dyfodol. Er mwyn ceisio sicrhau hyn sefydlwyd rhai egwyddorion rheoli pendant:
- a) Y dylai'r rhenti fod yn rhai masnachol ac felly dylid eu hadolygu yn rheolaidd os oes cyfle i sicrhau cynnydd.
  - b) Y dylid cymryd pob cyfle posib i ddirwyn i ben y tenantiaethau hynny oedd yn parhau ar delerau'r Deddfau Daliadau Amaethyddol oedd mewn bodolaeth ers cyn 1995. Oherwydd amodau deddfwriaethol caeth, mae'r rhenti ar gyfer y daliadau hyn yn is na'r rhent y gellid ei sicrhau o dan y ddeddfwriaeth sy'n bodoli erbyn heddiw. Ni ellir gorfodi unrhyw denant i newid i'r cytundebau newydd ond ar adegau mae cyfleoedd yn codi i allu negodi trosglwyddiad o un cytundeb i'r llall. Pe gellid sicrhau hynny yna mae modd gosod rhent mwy masnachol.
  - c) Er mwyn ceisio hyrwyddo'r newid hwn cytunwyd i edrych yn ffafriol ar gais am olyniaeth gynnar gan feibion/merched tenant presennol os ydynt yn gymwys i amaethu'r daliad
  - d) Y dylid ceisio trosglwyddo cyfrifoldeb cynnal a chadw ar y tenantiaid pob tro y byddai daliad yn cael ei osod o'r newydd. Y gobaith oedd y byddai hyn yn arwain at leihau costau cynnal a chadw'r Cyngor dros y blynyddoedd. Amlygwyd ar y pryd fod risg na fyddai'r tenantiaid yn cynnal yr adeiladau yn briodol.
  - e) Y dylid hefyd safoni hyd y cytundebau a gynigir. Yn benodol dylai cytundebau newydd fod am gyfnod prawf o 5 mlynedd gydag estyniad wedyn yn ddibynnol ar berfformiad y cyfnod prawf. Dylid hefyd gosod oed ymddeol pendant o 65 ar bob cyfle posib er mwyn hyrwyddo trosiant a chreu cyfleoedd i allu ail osod i bobl ifanc gychwyn gyrfa amaethyddol.
- 3.4 Yn dilyn mabwysiadu'r egwyddorion hyn, mae'r gwahaniaeth yn sefyllfa arianol y stad erbyn heddiw fel a ganlyn:

<b>Pennawd incwm/gwariant</b>	<b>2008</b>	<b>2018</b>	<b>Gwahaniaeth</b>
Incwm rhent	£165,800	£234,000	£68,200
Costau cynnal a chadw (cyfartalog)	£106,300	£119,000	£12,700
Costau refeniw eraill (cynnwys staffio)	£63,500	£67,900	£4,400
Costau canolog	£13,000	£16,000	£3,000
<b>Elw/colled blynyddol</b>	<b>-£17,000</b>	<b>£31,100</b>	<b>£48,100</b>

- 3.5 Gwelir fod y stad bellach yn hunangynhaliol yn gyllidol. Dros y ddegawd diwethaf mae gwahaniaeth o £48,100 rhwng y golled yn 2008 a'r incwm i'r Cyngor erbyn heddiw.
- 3.6 Gwelir fod yr incwm o rent wedi cynyddu £68,200 (41%) drwy fod yn llwyddiannus gyda'n hadolygiadau rhent a chymryd cyfleoedd i drosi tenantiaid o'r hen gytundebau i gytundebau newydd ar delerau masnachol modern.
- 3.7 Mae'r gwariant ar gynnal a chadw wedi aros yn weddol gyson, yn bennaf oherwydd bod newid i'r cytundebau modern lle bo'r tenant yn gyfrifol am gynnal a chadw wedi ein cynorthwyo i leihau costau. Er hyn, mae rhai elfennau statudol na ellir eu trosglwyddo heb greu risg sylweddol e.e. profi systemau nwy, profi ffliwiau, delio gydag asbestos ayb. Rydym hefyd yn wynebu costau sylweddol pan fo tenant sydd wedi bod mewn meddiant ers cyfnod maith yn gadael. Mae'r tai yn gyffredinol wedi dyddio'n sylweddol a chyn bod modd eu gosod i deulu newydd (gyda'r tenant yn gyfrifol am gynnal a chadw) mae'r Cyngor gan amlaf yn wynebu cost sylweddol o gael y tŷ i gyflwr derbyniol. Yn ddiweddar, bu'n rhaid buddsoddi £44,000 cyn ail osod Cefn Madryn a £19,000 cyn ail osod Tyn y Ffridd. Yn ogystal â hyn, rydym ar hyn o bryd yn wynebu costau oddeutu £310,000 i adnewyddu cyflenwadau a systemau puro dŵr yfed ar 14 daliad. Mae hyn wedi cael cryn effaith ar y ffigwr cyfartalog.
- 3.8 Wrth ystyried costau cynnal a chadw dylid talu sylw at gyflwr presennol y daliadau a'r gwariant sy'n debygol o'n hwynebu yn y dyfodol. Cynhelir arolwg cyflwr blynyddol o'r prif adeiladau. Mae'r ôl groniad cynnal a chadw (sef y gwariant sydd ei angen i ddelio gyda'r diffygion presennol ar draws y stad) yn £515,000. Bydd ein gallu i ddelio gyda'r ôl groniad yn ddibynnol ar sicrhau cyllid cyfalaf o Gynllun Rheoli Asedau'r Cyngor.
- 3.9 Mae'r costau refeniw eraill, gan gynnwys gwariant ar adnoddau staff, wedi aros yn weddol gyson dros y ddegawd ddiwethaf. Dim ond £9,600 o wariant sydd ar yr adnodd staffio o fewn yr Uned Stadau ar gyfer rheoli'r manddaliadau o ddydd i ddydd.

#### **4. TREFNIADAU RHEOLAETHOL Y CYNGOR**

- 4.1 Mae'r stad manddaliadau yn cael ei rheoli gan yr Uned Stadau yng Ngwasanaeth Eiddo'r Cyngor. Prif waith yr Unes Stadau yw rheoli holl denantiaethau'r Cyngor (Oddeutu £1.1M o incwm refeniw blynyddol) ynghyd â negodi telerau prynu eiddo ar gyfer ein cynlluniau cyfalaf a gwerthu eiddo gweddill i anghenion. Dros y ddegawd ddiwethaf mae'r rhaglen werthu wedi cynhyrchu oddeutu £12M o incwm cyfalaf i'r Cyngor allu ei ddefnyddio i fuddsoddi yn ein rhaglen gyfalaf blynyddol.

- 4.2 Hyd at ad-drefnu llywodraeth leol yn 1996, roedd gan yr hen Gyngor Sir Gwynedd ddau swyddog llawn amser yn rheoli'r Stad Manddaliadau. Am rhai blynyddoedd wedi hynny roedd cyfwerth ag un swyddog llawn amser yn rheoli'r stad. Dros y blynyddoedd dilynol bu i'r adnodd hwn leihau'n gyson ac erbyn 2008 nid oedd adnodd penodol o fewn yr Uned i roi sylw i faterion manddaliadau. Dros y ddegawd ddiwethaf mae'r tasgau rheoli wedi eu cyflawni fel rhan fechan o swyddogaeth y Rheolwr Stadau.
- 4.3 Dros y 12 mis diwethaf rydym wedi gallu rhyddhau amser swyddog arall o fewn yr Uned i gynorthwyo gyda'r gwaith rheoli manddaliadau ac mae hyn wedi ein galluogi i roi mwy o sylw i faterion nad oedd modd eu cyfarch cyn hynny. Mae hyn wedi ein galluogi i gynyddu'n incwm rhent a delio gyda nifer o faterion cytundebol oedd wedi bod yn disgwyl sylw oherwydd diffyg adnoddau. Trefniant dros dro yw hyn ac mae wedi bod ar draul perfformiad ym meysydd gwaith eraill yr Uned Stadau.
- 4.4 Mae'r gwaith o gynnal a chadw'r daliadau ynghyd â sicrhau cydymffurfiaeth gyda rheoliadau statudol perchnogaeth adeiladu wedi bod yn cael ei gyflawni gan Unedau eraill o fewn y Gwasanaeth Eiddo fel sy'n digwydd gyda phob adeilad arall ym mherchnogaeth y Cyngor. Mae'r adnodd hwnnw'n ddigonol ac yn gweithredu'n effeithiol.
- 4.5 Yr Aelod Cabinet â chyfrifoldeb am faterion yr Amgylchedd sydd a'r cyfrifoldeb am wneud penderfyniadau gweithredol sy'n ymwneud â manddaliadau. Fodd bynnag, mae'r Aelod Cabinet wedi sefydlu Paneli Ymgynghorol i'w gynorthwyo gyda materion megis gosod daliadau gwag neu ddirwyn tenantiaethau i ben. Mae gwybodaeth am y daliadau a'r maes amaethyddol yn gyffredinol o gymorth wrth geisio rheoli'r stad yn effeithlon. Mae Panel ar wahân ar gyfer Meirionnydd a Dwyfor.

## **5. CASGLIADAU**

- 5.1 Mae'r rhesymeg tu ôl i ddarparu manddaliadau wedi ei nodi'n glir yn ail ran yr adroddiad hwn ac wedi bod yn destun craffu manwl yn 2008. Nid oes unrhyw newid arwyddocaol yn y stad ers hynny.
- 5.2 Mae sefyllfa ariannol y stad wedi newid yn sylweddol dros y ddegawd ddiwethaf a bellach mae'r stad yn hunangynhaliol ac yn creu incwm i'r Cyngor £31,100 uwchlaw'r costau rhedeg. Mae'r incwm hwn wedi ei gynnwys yng nghyllideb refeniw'r Cyngor. Pe bai dymuniad i ail fuddsoddi'r yn y stad byddai hynny'n arwain at yr angen i ddarganfod arbediad cyfwerth mewn maes arall. Pe byddai'r incwm yn cynyddu yn y dyfodol (drwy adolygiadau rhent neu drosglwyddo i delerau newydd o dan y cytundebau modern) gellid ystyried clustnodi'r swm ychwanegol i'w ail fuddsoddi yn y stad.
- 5.3 Nid oes newid wedi bod yn y trefniadau rheolaethol ers rhai blynyddoedd ond dros y 9 mis diwethaf rydym wedi gallu cynyddu'r adnodd staff sydd ar gael i weithredu yn y maes yma (dros dro) ac mae hynny wedi ein galluogi i wella ein rheolaeth o'r stad yn sylweddol.