
PWYLLGOR CRAFFU GOFAL
28/03/2019

YN BRESENNOL: Y Cyngorydd Eryl Jones-Williams (Cadeirydd)
Y Cyngorydd Dewi Wyn Roberts (Is-gadeirydd)

Y Cyngorwyr: Menna Baines, Elin Walker Jones, Olaf Cai Larsen, Alan Jones Evans, Dafydd Owen, Annwen Daniels, Beth Lawton, Angela Russell, Anwen J Davies

Swyddogion: Gareth James (Rheolwr Aelodau – Cefnogi a Chraffu), Rhonwen Jones (Swyddog Cefnogi Aelodau).

HEFYD YN BRESENNOL:

Mewn perthynas ag eitem 5 ar y rhaglen: Y Cyngorwr Craig ab Iago (Aelod Cabinet Tai, Hamdden a Diwylliant, Aled Davies (Pennaeth Adran Oedolion, Iechyd a Llesiant, Arwel Wyn Owen (Uwch Reolwr Tai a Llesiant, Rhys Alun Williams (Swyddog Strategol Tai).

- 1. YMDDIHEURIADAU:** Y Cyngorwyr Peter Reed.
Cydymdeimlwyd a'r Cyngorwr Linda Ann Jones yn ei phrofedigaeth.
Deallwyd bod Y Cyngorwyr Rheinallt Puw wedi ymddiswyddo o'r Pwyllgor Craffu Gofal, mater i grŵp Plaid Cymru yw penodi yn ei le.
- 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL**
Y Cyngorwr Cai Larsen (Bwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd).
- 3. MATERION BRYD**
Ni dderbyniwyd unrhyw faterion bryd.
- 4. COFNODION**
Llofnododd y Cadeirydd gofnodion y cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar y 31ain o Ionawr, 2019 fel rhai cywir.
- 5. Drafft Strategaeth Tai:**

Cefndir:

Cyflwynwyd diweddariad ar yr adroddiad gan yr Uwch Reolwr Tai a Llesiant, Aelod Cabinet Tai, Hamdden a Diwylliant a'r Swyddog Strategol Tai, gan ofyn i'r aelodau ystyried cynnwys y strategaeth ymhellach, cyn i'r ddogfen gael ei chyflwyno ger bron y Cyngor llawn ar gyfer ei mabwysiadu yn ffurfiol.

Y Cyd-destun yw bod Deddf Tai (Cymru 2014) yn ei gwneud yn ofynnol i bob awdurdod lleol lunio Strategaeth Tai ar gyfer ei hardal bob pum mlynedd. Mae'r Strategaeth Tai yn gyfle i adnabod ffactorau sy'n dylanwadu ar y galw am dai ac i amlinellu blaenoriaethau'r Cyngor a'r modd y bydd yn ceisio cyflawni'r amcanion strategol fel awdurdod lleol.

Bwriad y Strategaeth yw gosod fframwaith i sicrhau bod y Cyngor yn canolbwyntio ar y blaenoriaethau cywir ar gyfer darparu cartrefi i bobl Gwynedd a gwneud y defnydd gorau o'r adnodau prin i wella darpariaeth a'r draws y Sir. Golygai fod yna gyfle euraidd i'r Strategaeth Tai wneud gwahaniaeth dros y blynyddoedd i ddod; er mwyn manteisio yn llawn bydd yn rhaid i'r Strategaeth fod yn ddogfen fyw gan ymateb i wahanol gyfleoedd a godir. Y consensws yw cydweithio yn agos gyda'r Cymdeithasau Tai a Phartneriaid eraill i fonitro cynnydd ac i addasu'r blaenoriaethau.

Cafwyd cyfle i drafod rhai o flaenoriaethau a chynlluniau datblygu'r Strategaeth Tai gyda'r aelodau o'r Pwyllgor Craffu Anffurfiol Gofal ar y 31ain Ionawr 2019; mae'r sylwadau hynny wedi eu hystyried wrth ddatblygu cynnwys y strategaeth ac mae elfennau wedi eu haddasu.

Gofynnodd y Cadeirydd i'r swyddogion am eglurhad o'r penawdau o fewn y strategaeth gan roi cyfle i'r aelodau rhoi sylwadau arnynt.

Amlygwyd y prif bwytiau a ganlyn yn ystod y drafodaeth:-

- Gyda'r toriadau o fewn y Cyngor, bydd hyn yn anhawster i'r Strategaeth Dai?
- Ar ba sail mae Cymdeithasau Tai yn gwerthu eiddo mewn ocsiynau, beth yw'r anhawster i adnewyddu'r tai hyn fel eu bod yn cyrraedd safon foddhaol i fyw ynddynt?
- Tai gwag - adran cynllunio yn gwrthwynebu cynlluniau ar eiddo gwag, yn unol â pha argymhellion maent yn seilio penderfyniadau'r gyfundrefn?
- Treth ddaliadwy ar dai gwag yng Ngwynedd, cwestiynu'r ffenest amser os yw yn realistig?
- Patrwm lleoliad y tai gwag yng Ngwynedd – angen diffinio'r ardaloedd problemus
- Her sydd yn wynebu pobl ifanc heddiw fel cyflogaeth - pobl ifanc angen crefft (seiri, trydanwyr, adeiladwyr, a phlymwyr). Trydydd sector- HWB Digartref Bangor?
- Rhestr aros – faint o geisiadau sydd ar y rhestr, beth yw trosiant y ceisiadau?
- Dealltwriaeth o dai fforddiadwy.
- Cynllun adeiladu gan yr awdurdod lleol?

Ymhelaethodd y Pennaeth Oedolion Iechyd a Llesiant gyda'r Swyddogion Tai a'r Aelod Cabinet yn eu tro, ar y pwyntiau uchod, gan bwysleisio mai Strategaeth y Cyngor ydyw, gyda chyfraniad y Partneriaethau Tai yn rhannu ein gweledigaeth i'r dyfodol.

Eiddo Is-safonol - Cymdeithasau Tai:

Yn anffodus gyda rhan o eiddo'r Cymdeithasau Tai, mae angen gwerthu'r stoc os bydd gwariant yn uwch ar eu hadnewyddu nag adeiladu o'r newydd.

Rheswm arall yw bod patrwm maint teuluol wedi newid sydd yn rhwystro'r Cymdeithasau gynnig yr eiddo ar sail rheolau'r wladwriaeth. Felly gwell eu gwerthu fel bod yr arian yn cael ei fuddsoddi i adeiladu tai sydd wir angen ac yn cydymffurfio ag anghenion ein gweledigaeth.

Cynllun Tai Gwag yng Ngwynedd

Yng Ngwynedd mae'r niferoedd uchaf o dai gwag yng Nghymru gyda'r rhan fwyaf mewn ardaloedd gwledig a chyfran llai mewn ardaloedd trefol.

Mae lleihau nifer y tai gwag yn y sector preifat yn allweddol er mwyn cyfrannu i ganfod tai fforddiadwy i bobl leol.

Mae eiddo sy'n wag am gyfnod hir yn adnodd sy'n cael ei wastraffu.

Mae 400 cant o dai yng Ngwynedd sydd allan o'r system oherwydd eu cyflwr annrhigiadwy, adfeiliedig.

Drwy weithio mewn partneriaeth gyda landlordiaid preifat, byddwn yn parhau i roi cymorth grantiau er mwyn gwella safonau eiddo gwag, yn amodol ar gynnig yr eiddo ar lefel rent lwfans tai lleol neu lai ac wedyn ei ddyrannu i bobl leol; fel canlyniad gall yr eiddo ei adnewyddu a'i ddychwelyd yn ôl i ddefnydd gyda sicrhad o rent fforddiadwy am gyfnod o bum mlynedd.

Mae cynllun arall yn cynnig benthyciadau di-log er mwyn cymell landlordiaid i wella ac uchafu safon eu heiddo. Bydd y landlordiaid sy'n derbyn cymorth yn gorfod ymrwymo i gynnig eiddo o safon uchel ac i osod eiddo ar rent fforddiadwy am gyfnod penodol.

Cynigir hefyd roi cymorth grant i brynwyr tro cyntaf ar gyfer adnewyddu tai gweigion i safon byw.

O safbwynt **treth daliadwy** bydd angen trafodaeth ac ymateb gan yr Adran Cyllid ar hyn. Dim ond blwyddyn o amser a ganiateir i wneud yr eiddo yn gyfanheddol ar hyn o bryd. Cwestiynir a yw blwyddyn yn ddigonol i adnewyddu tai? Awgrymwyd ychwanegu chwe mis at y ffenest blwyddyn i brynwyr tro cyntaf.

O safbwynt hawl **cynllunio** ar y tai gwag, mae her o'r anawsterau sydd yn codi gan yr Adran Cynllunio a Pharc Cenedlaethol Eryri. Dim ond yr adrannau eu hunan sydd â'r gallu i ymateb.

Mynegwyd bod y rhestrau aros yn seiliedig ar yr asesiad angen, yn unol â'r Ddeddf Llesiant a Chenedlaethau'r Dyfodol.

Mewn ymateb i'r pwynt a godwyd o 2,000 o bobl ar y rhestr aros gyda throsiant o geisiadau newydd bob blwyddyn o fewn y gofrestr, mae'n bosib y gall y niferoedd sydd wir angen tai fod yn uwch..

Nodwyd bod y cynnydd yn y rhestr am eiddo yn adlewyrchiad y posibilrwydd o ffactorau'n ymwneud â chredydau treth yn gyffredinol a landlordiaid preifat yn gadael y farchnad gan roi straen a chynnyddu ymhellach y rhai sydd wir angen tai.

Mae'r Strategaeth Tai yn ceisio adnabod yr angen o wneud rhywbeth am y broblem. Nodwyd bydd yr adran yn gobeithio gwella'r sefyllfa a bod yn fwy uchelgeisiol gan fuddsoddi mwy i ddatrys y broblem.

Sicrhodd y Pennaeth Adran Oedolion, Iechyd a Llesiant ein bod yn mynd i anelu i ddiwallu'r anghenion am dai ar gyfer pobl Gwynedd.

Tai Fforddiadwy:

Pwysleisiwyd bod trafodaethau gyda'r cymdeithasau ynglŷn â'r ddogfen Strategaeth ar dai fforddiadwy wedi digwydd a'n bod o'r un farn am y weledigaeth ynglŷn â'r ffordd i symud ymlaen, gan gofio mai strategaeth ni fel Cyngor yw'r ddogfen yma.

Mewn nifer o gymunedau, mae'n anodd iawn os nad amhosib canfod eiddo addas am lai na £140,000. Mewn rhai cymunedau mae angen saith gwaith yr incwm cyfartalog i brynu eiddo.

Her - Prinder Crefftwy:

Her sy'n ein hwynebu wrth gyfarch y diffyg blynyddol yw prinder crefftwy i adeiladu'r tai. Mae'r prinder crefftwy yma wedi golygu oedi sylweddol a chynnydd mewn costau mewn rhai cynlluniau dros y blynyddoedd diwethaf.

Ychwanegir at yr her gan nad oes posibilrwydd crefftwy ifanc o fewn y Cyngor. Cytunodd y swyddogion bod Gwynedd yn ymwybodol o'r bwlch a'i fod yn eitem i'w ystyried yn y Pwyllgor Craffu Addysg ac Economi yn bennaf. Mae angen gweld sut i annog y darparwyr yma gyda chynnig prentisiaethau. Rhaid cadw mewn cof mai prif bwynt y cyfarfod yw'r Strategaeth Tai a

sut i hwyluso a diwallu gwir angen y bobl yng Ngwynedd i gael cartrefi sydd yn cyrraedd y gofynion penodol.

Ychwanegwyd gan yr Uwch Reolwr Tai bod cyfleoedd i'r gweithlu yng Nghaergybi ar hyn o bryd, sydd yn cynnig hyfforddiant i bobl ifanc i greu'r tai modiwlwr sef cynllun peilot gan Gartrefi Conwy. Rhaid i'r Cyngor gadw golwg ar hyn i weld os bydd yn llwyddiannus, posib wedyn datblygu mewn ardaloedd eraill i ymateb i'r her o hyfforddi crefftwyr ifanc.

Gofynnwyd i'r Aelod Cabinet os oes modd edrych i mewn ar sefydlu cwmni i adeiladu tai i bobl ifanc o fewn yr ardaloedd yng Ngwynedd. Ymatebwyd er mwyn cyflawni hyn bydd angen i chwi fel aelodau gefnogi cyfeiriad y Strategaeth sydd o flaen y pwyllgor gan roi'r siawns i agor drws i greu opsiwn ychwanegol, a'r ffordd orau i gyflawni anghenion yr Uned Dai.

Dywedodd yr Aelod Cabinet, yn gyffredinol mae'r sylwadau yn cefnogi'r strategaeth a fydd yn mynd ymlaen i'r Cyngor ym mis Gorffennaf. Nodwyd na fydd y strategaeth yn dod yn ôl i'w craffu ond bydd sylwadau'r aelodau yn cael eu hystyried. Gofynnwyd i Aelodau anfon unrhyw sylwadau eraill am y strategaeth at y Rheolwr Aelodau - Cefnogi a Chraffu.

Gwasanaethau Hwb:

Nodwyd rhai syniadau ac angen ar gyfer gwasanaethau sydd yn cyfuno gwaith y Bwrdd Iechyd a Gofal gan gynnwys elfen o dai. Daeth y materion a sylwadau gan y partneriaid tai gyda'r Bwrdd Iechyd yn hybu yn bennaf. Mae'r gwasanaethau yma yn well pe bai iddynt gael eu lleoli o fewn y gymuned. Teimlad yr adran oedd y bydda'n well lleoli yng nghanol Dinas Bangor, syniadau sydd yn adlewyrchu anghenion y bobl o fewn y cymunedau ym Mangor ar y ddarpariaeth sydd a'r gael iddynt. Mae'n ddyddiau cynnar a bydd angen edrych ar hyn a'r buddiannau o fewn y strategaeth yn ystod y flwyddyn nesaf. Cynllun heriol o safbwynt ariannol ond o'i becynnu yn gywir dylai fod yn gynllun sy'n sgorio'n uchel gyda chefnogaeth o wahanol ffynonellau.

Ffigyrau Hafod Y Gest:

Nodwyd, nad yw ffigyrau Hafod Y Gest wedi eu derbyn eto, cawn weld y ffigyrau cyflawn wedi i'r unedau gael eu llenwi. Bydd dadansoddiad yn cael ei gyflwyno unwaith bydd diweddariad.

Materion a godwyd:

Gofynnodd y Cadeirydd ar ran y pwyllgor i gydnabod eu diolchiadau i'r Cynghorwr Gareth Roberts yn dilyn ei ymddeoliad fel Aelod Cabinet Oedolion, Gofal ac Iechyd. Cytunodd y Rheolwr Aelodau - Cefnogi a Chraffu i anfon gair o ddiolch ato.

Mynegodd y Rheolwr Aelodau - Cefnogi a Chraffu ei ddiolchiadau i'r Cynghorwr Eryl Jones-Williams am ei holl waith fel Cadeirydd y Pwyllgor Craffu Gofal am y ddwy flynedd diwethaf.

PENDERFYNWYD:

- Diolchwyd am y ddrafft Strategaeth Tai a gofynnwyd i'r Adran Dai gyfarch sylwadau'r Aelodau wrth fynd â'r Strategaeth ddrafft ymlaen i'r Cabinet neu'r Cyngor.
- Gofynnwyd i'r Rheolwr Aelodau - Cefnogi a Chraffu, fynd â'r drafodaeth ymlaen ynglŷn â threth cyngor i'r Adran Cyllid.
- Ystyried cynnal Ymchwiliad Craffu ym maes Tai Gwag.

Dechreuodd y cyfarfod am 10.15yb a daeth i ben am 12.00yp.

CADEIRYDD