CAERPHILLY COUNTY BOROUGH COUNCIL
CYNGOR BWRDEISTREF SIROL CAERFFILI

CABINET ARBENNIG

COFNODION Y CYFARFOD A GYNHALIWYD YN NHŶ PENALLTA, TREDOMEN AR DDYDD MERCHER, 12FED MEDI 2018 AM 10.30AM

YN BRESENNOL:

Y Cynghorydd D. Poole - Cadeirydd

Cynghorwyr:

C. Cuss (Gofal Cymdeithasol a Lles), N. George (Gwasanaethau'r Gymdogaeth), C.J. Gordon (Gwasanaethau Corfforaethol), Mrs B.A. Jones (Cyllid, Perfformiad a Llywodraethu), P.Marsden (Addysg a Chyflawniad), S. Morgan (Economi, Isadeiledd a Chynaladwyedd), L. Phipps (Cartrefi a Lleoedd) ac E. Stenner (Yr Amgylchedd a Diogelwch y Cyhoedd).

Ynghyd â:

C. Harrhy (Prif Weithredwr Dros Dro), M. S. Williams (Cyfarwyddwr Corfforaethol Dros Dro - Cymunedau), R. Edmunds (Cyfarwyddwr Corfforaethol - Addysg a Gwasanaethau Corfforaethol), R.Tranter (Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol a Swyddog Monitro), S. Couzens (Prif Swyddog Tai), F. Wilkins (Rheolwr Tai'r Sector Gyhoeddus) ac A. Dredge (Swyddog Gwasanaethau Pwyllgor).

1. YMDDIHEURIADAU AM ABSENOLDEB

Derbyniwyd ymddiheuriad am absenoldeb gan D. Street (Cyfarwyddwr Corfforaethol - Gwasanaethau Cymdeithasol a Thai).

2. CROESO

Croesawodd y Cadeirydd Mr R. Tranter, y Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol a'r Swyddog Monitro newydd i'w gyfarfod cyntaf o'r Cabinet.

3. DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Datganodd y Cynghorwyr B.A. Jones a N. George ddiddordeb personol mewn perthynas ag eitem agenda 4 - Strategaeth Rheoli Asedau Cartrefi Caerffili. Mae’r manylion wedi eu cofnodi gyda’r eitem briodol.

4. CABINET – 25AIN GORFFENNAF 2018

PENDERFYNWYD cymeradwyo cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 25ain Gorffennaf 2018 (rhifau cofnod. 1 - 9) a'u llofnodi fel cofnod cywir.

MATERION OEDD ANGEN PENDERFYNIADAU GWEITHREDOL

5. STRATEGAETH RHEOLI ASEDAU CARTREFI CAERFFILI

Datganodd y Cynghorwyr B. A. Jones a N. George ddiddordeb personol mewn perthynas â'r eitem hon, gan fod y ddau yn denantiaid y Cyngor. Gan fod y diddordeb yn bersonol yn unig, nid oedd yn ofynnol iddynt adael yr ystafell a gallant gymryd rhan yn y ddadl.

Roedd yr adroddiad yn amlinellu'r Strategaeth Rheoli Asedau arfaethedig ar gyfer stoc dai Cartrefi Caerffili, yn dilyn cyflawniad disgwyliedig Safon Ansawdd Tai Cymru.

Rhoddwyd manylion i'r Cabinet am y Strategaeth arfaethedig sy'n nodi sut y bydd Safon Ansawdd Tai Cymru yn parhau i gael ei chynnal ar ôl 2020, a bydd yn sicrhau bod portffolio tai'r Cyngor yn parhau i ddarparu cartrefi o ansawdd fforddiadwy sy'n cwrdd ag anghenion y cwsmer yn awr ac ar gyfer y dyfodol. Bydd y Strategaeth yn berthnasol i reoli asedau'r holl dai cyngor presennol a rhai yn y dyfodol a gefnogir gan y Cyfrif Refeniw Tai.

Eglurwyd bod y Strategaeth yn cwmpasu nifer o faterion ac ystyriaethau allweddol, a fydd yn cydweithio mewn modd integredig i gyflawni'r Strategaeth arfaethedig, gan gynnwys Cynllun Cyflawni, Cynllun Caffael, Safon/Ansawdd, Rhaglen Cynnal Asedau 5 mlynedd, Atgyweiriadau Adweithiol a Gwag, Cynnal a Chadw Landlord Statudol, a Chynllun Busnes Tai (CRT). Nodwyd rhagor o wybodaeth am y meysydd hyn yn yr adroddiad

Darparodd Swyddogion trosolwg o'r swyddogaethau sy'n cynnwys y Cynllun Cyflawni Rheoli Asedau arfaethedig (sy'n nodi'r cynllun trosfwaol ar gyfer cyflwyno, wedi'i seilio ar raglen 5 mlynedd ac yn sicrhau ymagwedd gwbl integredig tuag at ddarparu cartrefi'r Cyngor yn symud ymlaen). Mae'r Cynllun yn ystyried y gofyniad am gynnal a chadw cylchol/statudol ar draws cartrefi'r Cyngor, y broses ar gyfer atgyweiriadau adweithiol a gwag, darpariaeth tai hygyrch, cynigion cynnal a chadw asedau yn symud ymlaen, gwelliannau ynni, ac opsiynau ar gyfer cynyddu cyflenwad tai Cyngor. Nododd y Cabinet y bwriedir cychwyn y rhaglen waith allanol nesaf yn 2020/21 a fydd yn seiliedig ar gylch pum mlynedd. Bwriedir cychwyn y rhaglen waith fewnol yn 2025/26, a fydd yn cael ei bennu gan y Gronfa Ddata Rheoli Asedau, amcangyfrifon disgwyliad einioes ac arolygon. Eglurwyd y bydd maint y gwaith yn seiliedig ar y cyflwr ac nid oedran y cydrannau (megis gosodiadau cegin).

Roedd yr adroddiad wedi cael ei ystyried gan Grŵp Tasg Cartrefi Caerffili ar 4ydd Medi 2018 a'r Pwyllgor Craffu Polisi ac Adnoddau ar 6ed Medi 2018. Cefnogwyd yr argymhellion yn y ddau gyfarfod. Cefnogodd y Cabinet yr adroddiad ac roeddent yn falch o nodi'r ymatebion cadarnhaol a dderbyniwyd gan denantiaid mewn perthynas â'r ymgynghoriad cyhoeddus ynglŷn ā'r Strategaeth arfaethedig. Cyfeiriwyd at baragraff 13, sy'n nodi'r goblygiadau ariannol posibl a'r meini prawf a ddefnyddiwyd wrth restru'r tybiaethau. Diolchwyd i'r swyddogion am ddarparu'r manylion hyn a hefyd am eu gwaith caled a'u hymroddiad wrth lunio'r Strategaeth.

Yn dilyn ystyriaeth a thrafodaeth ac yn ddarostyngedig i welliant paragraff 16.1 (c) i ddarllen *paragraff 13.2. ac nid paragraff 12.2.* cynigiwyd ac eiliwyd y dylid cymeradwyo'r argymhelliad yn yr adroddiad. Cytunwyd ar hyn yn unfrydol drwy godi dwylo.

PENDERFYNWYD yn amodol ar welliant ym mharagraff 16.1 (c) i ddarllen *paragraff 13.2. ac nid paragraff 12.2* ac am y rhesymau a gynhwysir yn adroddiad y Swyddog: -

(i) sefydlu Strategaeth Rheoli Asedau 5 mlynedd fel y nodir yn yr adroddiad;

(ii) cytuno ar y cynllun cyflawni arfaethedig fel y nodir yn Eitem 6 o’r adroddiad hwn;

(iii) cytuno ar y rhagdybiaethau sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun Busnes sy'n amlinellu'r ffiniau fforddiadwyedd ac wedi'u nodi yn Atodiad 1 a pharagraff 13.2,

wrth nodi y gallai'r rhain fod yn destun newid a allai arwain at gyflwyno adroddiadau pellach;

(iv) cyflwyno adroddiadau manwl ar wahân mewn perthynas ag ailfodelu cynlluniau tai lloches a thai newydd y Cyngor;

6. AILFODELU AC AILDDOSBARTHIAD LLETY POBL HŶN

Roedd yr adroddiad yn rhoi trosolwg i'r Cabinet o'r cynlluniau tai lloches bresennol ar draws y Fwrdeistref Sirol. Atgoffwyd yr Aelodau am yr adolygiad o dai lloches yn 2013, a nododd 6 cynllun tai lloches yn ardal y Cymoedd Dwyreiniol fel rhai anaddas i bwrpas oherwydd maint bach yr unedau a materion hygyrchedd. Yn 2015, cymeradwyodd y Cabinet gwblhad astudiaethau rhagarweiniol i ystyried dichonoldeb ailfodelu'r cynlluniau hyn i ddiwallu anghenion a gofynion y dyfodol, gan ymrwymo i ystyried gweithredu opsiynau hyfyw ar ôl 2020.

Hysbyswyd yr Aelodau, ers i'r astudiaethau hyn gael eu comisiynu, bod materion pellach wedi codi ac mae ymchwiliadau wedi nodi'r angen am adolygiad ehangach o wasanaethau penodol i bobl hŷn. Esboniodd y swyddogion fod gweddill o lety pobl hŷn ar draws y Fwrdeistref Sirol, ynghyd â diffyg llety pobl sengl, rhestrau aros cynyddol ar gyfer tai Cyngor ac angen mynd i'r afael â digartrefedd yn y Fwrdeistref Sirol. Felly, yn ychwanegol at yr opsiynau arfaethedig sy'n deillio o'r astudiaethau dichonolrwydd, cynigiodd yr adroddiad hefyd ail-ddosbarthu neu ddadgomisiynu nifer o gynlluniau eraill o fewn y fwrdeistref sirol er mwyn cynyddu'r nifer o eiddo a ddefnyddir, a chynigiwyd rhoi pwerau dirprwyedig i Swyddogion ail-ddosbarthu llety o'r fath yn y dyfodol (mewn ymgynghoriad â'r Aelod Cabinet dros Cartrefi a Lleoedd).

Trafodwyd rhagor o wybodaeth am bob un o'r cynlluniau dan sylw a oedd yn amlinellu nifer yr unedau fesul cynllun, y cyfleusterau sydd ar gael, a lefel y galw presennol. Nodwyd y sail resymegol ar gyfer pob cynnig a'r effeithiau posibl i denantiaid yn yr adroddiad a oedd yn cynnwys opsiynau a ffafrir gan y Swyddogion.

Nodwyd manylion yr ymgynghoriad a wnaed hyd yn hyn â Chynghorwyr ward lleol a thenantiaid ar y cynigion yn yr adroddiad a nodwyd gan y Cabinet. Esboniodd Swyddogion fod yr ymatebion wedi bod yn fach iawn ond yn gadarnhaol hyd yn hyn a bod preswylwyr wedi croesawu'r cynigion yn gyffredinol fel cyfle i werthuso'r mathau o wasanaethau y maent yn talu amdanynt ar hyn o bryd ac a oes eu hangen arnynt yn eu cynllun ai peidio. Bydd ymgynghoriad tenantiaid pellach yn digwydd ar draws nifer o'r cynlluniau pe bai'r argymhellion yn cael eu cefnogi

Trafododd y Cabinet y cynigion a chydnabuodd yr anghyfartaledd rhwng y galw am lety person sengl a'r nifer o fannau gwag ar draws cynlluniau tai lloches a'r angen i weithredu yn hyn o beth. Atgoffwyd yr Aelodau fod yr Awdurdod wedi adolygu ei daliadau gwasanaeth yn ddiweddar a chynghorwyd y bydd Swyddogion yn parhau i weithio gyda thenantiaid lle bynnag y bo hynny'n bosibl i sicrhau cydbwysedd teg. Bydd y cynigion yn rhoi'r cyfle i Swyddogion adolygu gwasanaethau gyda thenantiaid tai lloches i sicrhau eu bod yn talu am wasanaethau y maent yn eu derbyn neu eu hangen yn unig.

Cyflwynwyd yr adroddiad i Grŵp Gorchwyl Cartrefi Caerffili ar 4ydd Medi 2018 a'r Pwyllgor Craffu Polisi ac Adnoddau ar 6ed Medi 2018. Ystyriwyd nifer o opsiynau a ffafrir ar gyfer ailfodelu ac ail-ddosbarthu llety pobl hŷn a chefnogwyd hoff ddewisiadau'r swyddogion yn y ddau gyfarfod.

Gofynnwyd am eglurhad mewn perthynas â safle Tŷ Darran a holwyd a oedd ystyriaeth wedi cael ei roi i adnewyddu'r safle hwn a'r potensial i weithio ar y cyd â'r Gwasanaethau Cymdeithasol ar y safle wrth symud ymlaen. Hysbyswyd y Cabinet, o ran yr ymgynghoriad, fod un Aelod o'r ward lleol yn awgrymu y dylid ailwampio'r adeilad presennol yn Nhŷ Darran i ddarparu llety i drigolion sy'n cael eu dadleoli dros dro gan gynigion ailfodelu. Eglurwyd na ragwelir y bydd unrhyw ofyniad i adleoli nifer fawr o breswylwyr yn yr ardal honno. Felly, nid oes unrhyw fwriad i'r Adran Tai geisio ailwampio'r adeilad presennol ar safle Tŷ Darran i hwyluso unrhyw adleoli ac y bydd unrhyw angen yn cael ei rheoli gan ddefnyddio'r stoc bresennol. Cadarnhaodd y Swyddogion, pe bai unrhyw ddatblygiad arfaethedig ar y safle hwn, yna byddai'r Adran Tai yn bwriadu gweithio gyda'r Gwasanaethau Cymdeithasol a'r Awdurdod Iechyd gan fod Clinig Iechyd yn gyfagos i'r safle

Diolchodd y Cabinet i'r Swyddogion am drefnu ymweliadau safle â'r safleoedd arfaethedig ac eto am y maint o waith a fuddsoddwyd yn yr adroddiad uchelgeisiol hwn.

Yn dilyn ystyriaeth a thrafodaeth, cynigiwyd ac eiliwyd bod yr argymhelliad yn yr adroddiad yn cael ei gymeradwyo. Cytunwyd ar hyn yn unfrydol drwy godi dwylo.

PENDERFYNWYD am y rhesymau a gynhwysir yn adroddiad y Swyddog, cytunodd y Cabinet ar yr Opsiynau ffafriol-

(i) Cwrt Britannia - Opsiwn (b) - i'w gadw a'i ymgorffori yn y rhaglen waith SATC cyfredol, a dadgomisiynu'r blociau fflat allanol o'r cynllun os yw'n ymarferol yn dilyn gwaith ymchwilio pellach ac ymgynghoriad â thenantiaid presennol - amcangyfrifir y gost fel uchod ynghyd â darpariaeth larymau wedi eu gwasgaru (8 uned am oddeutu £40 yr un) ar gyfer y blociau o fflatiau, cyfanswm o £900,320;

(ii) Tŷ Melin - Opsiwn (a) i fwrw ymlaen ag ailfodeliad rhannol gydymffurfiol SATC i ddarparu 23 o unedau ar y gost - £1,720,000;

(iii) Ynyswen - Opsiwn (a) bwrw ymlaen â'r ailfodeliad sy'n cydymffurfio â SATC yn rhannol er mwyn darparu 13 uned ar y gost o - £820,000;

(iv) Cwrt-y-castell - Cytuno ar Opsiwn (f) sef cau rhaglennol ar gyfer y cynllun am adeilad amnewidiol arall newydd yn lle 3 chynllun ac ymchwilio i opsiynau ar gyfer gwaredu neu ailddatblygu'r safle - cost adeiladu newydd amcangyfrifedig o £4,513,375;

(v) Cwrt-y-Santes Fair - Cytuno ar Opsiwn (d) sef cau rhaglennol ar gyfer y cynllun am adeilad amnewidiol arall newydd yn lle 3 chynllun ac ymchwilio i opsiynau ar gyfer gwaredu neu ailddatblygu'r safle - cost adeiladu newydd amcangyfrifedig o £4,513,375;

(vi) Tŷ Waunfawr - Cytuno ar Opsiwn (d) sef cau rhaglennol ar gyfer y cynllun am adeilad amnewidiol arall newydd ac ymchwilio i opsiynau ar gyfer gwaredu neu ailddatblygu'r safle - cost adeiladu newydd amcangyfrifedig o £4,513,375;

(vii) cytuno ar ail-ddosbarthu Cynllun Tai Lloches Hafod-y-bryn o Dai Lloches i anghenion cyffredinol dynodedig a thai pobl hŷn, yn amodol ar ymgynghoriad a dichonoldeb technegol a throsi cyfleusterau cymunedol i fflat llawr gwaelod 3 ystafell gwely;

(viii) cytuno y dylid cael gwared ar y dosbarthiad gofal ychwanegol o Gwrt Tredegar a'i ddychwelyd i gynllun tai lloches;

(ix) cytuno ar ddadgomisiynu llawn y 4 cynllun a ddatgomisiynwyd yn rhannol - y gost amcangyfrifedig o ddarparu larymau wedi eu gwasgaru i 133 uned (£5,320) os bydd eu hangen ar y tenantiaid;

(x) cytuno ar ail-ddosbarthu stoc dai pobl hŷn at ddefnydd anghenion cyffredinol yn y lleoliadau penodol a grybwyllir yn yr adroddiad;

(xi) cytuno ar bwerau dirprwyedig i Swyddogion ail-ddosbarthu llety pobl hŷn i anghenion cyffredinol gan ddefnyddio'r egwyddorion a nodwyd yn yr adroddiad, mewn ymgynghoriad â'r Aelod Cabinet dros Cartrefi a Lleoedd.

7. **CYNIGION AR GYFER CYNYDDU CYFLENWAD TAI'R CYNGOR**

Hysbyswyd y Cabinet drwy'r adroddiad am am gynigion ar gyfer cynyddu cyflenwad Tai Cyngor ac amlinellu egwyddorion mecanweithiau datblygu a'r opsiynau i'w cyflwyno. Gofynnwyd i'r Aelodau ystyried y wybodaeth yn yr adroddiad a rhoi barn ar yr opsiynau i alluogi Swyddogion i ddatblygu cynigion ymhellach gan arwain at gyflwyno adroddiad manylach ar gyfer adeiladu cartrefi newydd y Cyngor ar safleoedd penodol. Roedd yr adroddiad hefyd yn cynnwys cynigion ar opsiynau eraill y gellid eu hystyried ar gyfer cynyddu cyflenwad tai Cyngor.

Dywedwyd wrth y Cabinet fod stoc dai'r Cyngor wedi cael ei ostwng yn sylweddol dros y blynyddoedd o ganlyniad i'r broses Hawl i Brynu ac ar hyn o bryd mae oddeutu 4,300 o ymgeiswyr go iawn ar y Gofrestr Tai Gyffredin yn ceisio trosglwyddiad neu ddyraniad cartref. Roedd dadansoddiad o'r ymgeiswyr hyn yn ôl categori tai wedi'i gynnwys yn yr adroddiad, sy'n amlygu'n glir yr angen am gynnydd mewn llety cyffredinol, yn enwedig unedau llety llai i bobl sengl. Yn ychwanegol, mae'r gwaith yn agosáu at ei derfyn ar yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, ac mae'r data a gasglwyd yn awgrymu bod angen 282 o unedau tai fforddiadwy ychwanegol y flwyddyn i ateb y galw a bod galw arbennig am lety bobl sengl.

Felly, nododd yr adroddiad nifer o opsiynau ar gyfer cynyddu cyflenwad tai Cyngor, gan gynnwys y defnydd o'r Cyfrif Refeniw Tai i brynu Cronfa Gyffredinol neu dir preifat ar werth y farchnad neu ddarparu opsiwn prydlesu, ailddatblygu safleoedd Cyfrif Refeniw Tai presennol, prynu trwy Cytundebau Adran 106, neu gaffael eiddo presennol (naill ai trwy eiddo preifat neu drwy eiddo blaenorol y Cyngor). Mae yna botensial hefyd i archwilio nifer o opsiynau ariannu er mwyn cynyddu cyflenwad tai Cyngor, gan gynnwys y defnydd o'r Cyfrif Refeniw Tai, y Grant Tai Fforddiadwy, y Grant Tai Arloesol, y rhaglen Iechyd a Thai, neu fenthyca a gefnogir gan y Cyfrif Refeniw Tai.

Cyflwynwyd yr adroddiad i Grŵp Gorchwyl Cartrefi Caerffili ar 4ydd Medi 2018 a'r Pwyllgor Craffu Polisi ac Adnoddau ar 6ed Medi 2018. Cefnogwyd yr argymhellion yn y ddau gyfarfod.

Cefnogodd y Cabinet yr adroddiad a'r argymhellion a gynhwyswyd yn llwyr ac roeddent yn falch o nodi bod y cynigion hyn yn cael eu trafod yn 2018 yn hytrach na'r dyddiad disgwyliedig yn 2020. O ran Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol, mae'r adroddiad yn amlygu bod y Cyngor yn gwneud penderfyniadau rhyng-cenedlaethau am y tymor hir. Cadarnhawyd bod y tri adroddiad a gyflwynwyd yn y cyfarfod hwn yn nodi bwriad strategol clir y Cyngor wrth symud ymlaen. Diolchwyd i'r swyddogion am eu gwaith caled a'u hymroddiad wrth lunio'r adroddiad.

Yn dilyn ystyriaeth a thrafodaeth, cynigiwyd ac eiliwyd bod yr argymhelliad yn yr adroddiad yn cael ei gymeradwyo. Cytunwyd ar hyn yn unfrydol drwy godi dwylo.

PENDERFYNWYD am y rhesymau a gynhwysir yn adroddiad y Swyddog:-

(i) cytuno ar yr egwyddor o adeiladu cartrefi cyngor newydd a chael mynediad i'r Grant Tai Fforddiadwy yn llawn neu'n rhannol;

(ii) cytuno bod y safleoedd CRT i ddatblygu gydag astudiaethau hyfywedd manwl a'r egwyddor o nodi a dilyn y Gronfa Gyffredinol addas neu safleoedd marchnad agored ar gyfer datblygu tai fforddiadwy;

(iii) cytuno ar drosglwyddo a phrynu cartrefi newydd trwy Gytundebau Adran 106 lle mae angen am dai a nodwyd ac achos busnes cysylltiedig;

(iv) cytuno y dylid caffael eiddo dethol presennol i gefnogi'r angen am dai ac yn ddarostyngedig ei fod yn werth am arian, fel y nodir yn eitem 4.7 a 4.8 gyda chaffaeliadau unigol yn cael eu datblygu mewn ymgynghoriad â'r Aelod Cabinet dros Gartrefi a Lleoedd;

(v) cytuno ar adolygiad o adnoddau i gefnogi'r dull dewisol;

(vi) ystyrir yr opsiynau cyflwyno a amlinellwyd ynglŷn ag Opsiynau 2 a 5 ffafrir gan y Swyddogion gyda'r nod i'r Cyngor gael mynediad at Grant Tai Fforddiadwy a darparu cartrefi cyngor newydd o fewn yr amserlenni penodedig, hynny yw 2019/20;

(vii) cytuno ar gyflwyno adroddiadau yn y dyfodol ar gyfer cymeradwyaeth, gan roi rhagor o fanylion ar unrhyw safleoedd datblygu hyfyw ar gyfer darpariaeth cartrefi newydd y Cyngor.

Terfynwyd y cyfarfod am 11.05am.

Cymeradwywyd a llofnodwyd ei fod yn gofnod cywir yn amodol ar unrhyw gywiriadau a wneir yn y cyfarfod a gynhelir ar 3ydd Hydref, 2018.

____

CADEIRYDD