

## CABINET CYNGOR GWYNEDD



<b>Dyddiad y cyfarfod:</b>	<b>Mai 19eg, 2020</b>
<b>Aelod Cabinet perthnasol:</b>	<b>Y Cynghorydd Craig ab Iago</b>
<b>Swyddog Cyswllt:</b>	<b>Dafydd Gibbard – Pennaeth Tai ac Eiddo</b>
<b>Teitl yr Eitem:</b>	<b>Strwythur y Gwasanaeth Tai</b>

### **Y Penderfyniad a geisir**

Gofynnir i'r Cabinet –

- a) Gymeradwyo ariannu'r gost net ychwanegol o £150,500 er mwyn gwireddu newidiadau i strwythur staffio'r Gwasanaeth Tai, fel yr amlinellir ym mharagraffau 3.4 a 3.7 o'r adroddiad hwn, ac os yn gytûn, i
- b) Gymeradwyo ffynhonnell addas i ariannu cost net y newidiadau i'r strwythur, naill ai
  - i. drwy wneud defnydd o arbedion sydd eisoes wedi eu gwireddu gan yr Adran, fel yr amlinellir ym mharagraff 4 o'r adroddiad hwn, neu
  - ii. drwy wneud defnydd o gynnyrch treth y Premiwm Treth Cyngor ar dai gwag ac ail gartrefi.

### **1. Cefndir**

- 1.1 Yng nghyfarfod y Cabinet ar Fai y 7fed y llynedd, yn dilyn adolygiad rheolaethol y Prif Weithredwr, penderfynwyd creu Adran Tai ac Eiddo newydd er mwyn gallu ceisio cwrdd â'n dyhead i roi blaenoriaeth uwch i fynd i ymrafael â'r her sylweddol sy'n ein hwynebu yn y maes tai. Mae dyfodiad y premiwm ail gartrefi yn rhoi cyfle i'r Cyngor geisio llunio atebion newydd fydd yn cynyddu'r cyfleoedd i bobl Gwynedd allu sicrhau cartrefi addas o fewn eu cymunedau.
- 1.2 Penodwyd Pennaeth newydd ar gyfer yr Adran a cychwynnodd yn ei swydd ym mis Medi. Yn ogystal â chychwyn ar y gwaith o sefydlu pa fath o gynlluniau sy'n debygol o uchafu'r budd allwn ni ei wireddu drwy ddefnyddio'r premiwm ail gartrefu, gofynnais i'r Pennaeth hefyd flaenoriaethu cynnal adolygiad o'r strwythur staffio presennol o fewn yr Adran er mwyn sicrhau ei fod yn addas ar gyfer wynebu'r her sydd o'n blaenau.
- 1.3 Roedd y gwaith hwn wedi ei gwblhau i bob pwrpas cyn i'r argyfwng Covid 19 ein taro. Er ein bod ar hyn o bryd yn parhau i flaenoriaethu ein holl ymdrechion i geisio sicrhau fod yr Adran yn gallu parhau i gyflawni ei swyddogaethau blaenoriaeth 1 yn ystod yr argyfwng, gwyddom hefyd fod angen paratoi ar gyfer ail afael yn ein blaenoriaethau arferol maes o

law. Yn ogystal, mae rhai o'r profiadau yr ydym wedi eu profi yn ystod yr argyfwng ei hun, yn arbennig o safbwynt materion digartrefedd, wedi cadarnhau'r angen i ni sicrhau fod ein trefniadau yn gadarn ar gyfer wynebu'r cyfnod nesa.

- 1.4 Felly, pwrpas yr adroddiad hwn yw amlygu casgliadau adolygiad y Pennaeth a chynnig strwythur newydd fydd yn ein galluogi i gyflawni mwy a chwrdd â'n dyheadau strategol yn y maes Tai.

## 2. Gwasanaethau'r Adran Tai ac Eiddo

- 2.1 Mae strwythur unedau presennol yr Adran i'w weld yn atodiad A.

- 2.2 Mae 213 o aelodau staff yn yr Adran, yn gymysgedd o staff swyddfa a gweithlu, wedi eu rhannu fel a ganlyn:

	Gwasanaeth Tai	Gwasanaeth Eiddo	Cyfanswm yr Adran
Swyddogion	52	41	90
Gweithlu yn y maes	9	114	123
Cyfanswm	61	155	213

- 2.3 Mae'r Gwasanaeth Eiddo yn cyflawni'r swyddogaethau canlynol:

- Trefnu gwaith cynnal a chadw adeiladau
- Gwasanaeth teleofal i unigolion bregus
- Caffael a rheoli cyflenwadau ynni
- Lleihau allyriadau carbon
- Gweithlu cynnal a chadw
- Rheoli swyddfeydd y Cyngor
- Gweithlu glanhau adeiladau amrywiol
- Rhaglen adeiladu Ysgolion yr Unfed Ganrif ar hugain
- Cynlluniau cyfalaf datblygu ac adnewyddu adeiladau eraill
- Materion diogelwch statudol (Asbestos, Legionella ayb)
- Rhaglen fuddsoddi i wella cyflwr adeiladau
- Difa Pla
- Prynu a gwerthu eiddo
- Rheoli tenantiaid
- Unedau diwydiannol a chanolfannau menter
- Priso eiddo

- 2.4 Mae 5 uned waith o fewn y Gwasanaeth Eiddo gyda nifer o'r rheolwyr yn gyfrifol am gyfuniad o fwy nag un maes gwaith. Mewn unedau ble fo'r niferoedd staff yn uchel neu fod arbenigeddau cwbl wahanol i'w gilydd, yna mae Arweinyddion Tîm mewn lle i gynorthwyo'r Rheolwr.

## 2.5 Mae'r Gwasanaeth Tai yn cyflawni'r swyddogaethau canlynol:

- Ceisiadau am gymorth gan y digartref
- Ail gartrefu'r digartref mewn tai preifat a thai cymdeithasol
- Cefnogi tenantiaethau unigolion bregus
- Atal digartrefedd
- Hosteli digartrefedd
- Ail sefydlu carcharorion
- Cynllun Ffoaduriaid Syria a'r cynllun Ffoaduriaid Byd Eang
- Asesu ceisiadau am dai cymdeithasol ar ran y Cymdeithasau Tai (rhestr aros)
- Cefnogaeth a rheolaeth teithwyr
- Safle sipsiwn Llandegai
- Cynlluniau adfer tai gwag
- Grantiau gwella cyflwr tai
- Grantiau prynwyr tro cyntaf
- Addasiadau hygyrchedd mewn tai preifat (DFG)
- Gorfodaeth Tai
- Trwyddedu a rheoli eiddo aml ddeiliadaeth (HMO)
- Grantiau ynni
- Partneriaeth Tai Gwynedd
- Strategaeth Tai
- Grant Tai Cymdeithasol
- Tai Fforddiadwy
- Prosiectau strategol

2.6 Mae'r swyddogaethau uchod wedi eu rhannu rhwng dwy uned waith, a dau dîm/maes gwaith arbenigol sydd ddim yn rhan o uned waith ar hyn o bryd. Mae'r ddwy reolwr yn cymryd cyfrifoldeb am sawl maes gwaith gwahanol. Mae arweinyddion tîm ar ambell i faes gwaith penodol ond mae nifer o swyddogion sydd ddim yn rhan o dîm ffurfiol.

## 3. Cyflawni mwy yn y maes Tai

- 3.1 Mae'r gwaith o drosi ein Strategaeth Tai i fod yn Gynllun Gweithredu Tai yn nesáu at gael ei orffen. Mae holl staff y Gwasanaeth Tai wedi cael mewnbwn i'r broses o herio gwahanol gynlluniau posib a fyddai'n cynyddu'r opsiynau tai sydd ar gael i bobl leol. Rydym wedi ymgynghori'n eang gyda sefydliadau lleol yn y maes Tai ac wedi derbyn mewnbwn gan ein partneriaid yn y Cymdeithasau Tai lleol. Mae'r ymateb wedi bod yn gadarnhaol a brwdfrydig o bob cyfeiriad gydag ymdeimlad fod cyfle i ni gyflawni llawer mwy yn y maes yma.
- 3.2 Rydym wedi cynnal trafodaethau cynnar gyda'r Pwyllgor Craffu Gofal ac wedi cael budd mawr o gael mewnbwn manwl gan aelodau o Grŵp Tasg a sefydlwyd gan y Pwyllgor Craffu i'n cynorthwyo. Roedd Aelodau'r Pwyllgor Craffu yn gefnogol iawn i'r math o gynlluniau sy'n cael eu hystyried ac yn croesawu'r flaenoriaeth uwch sy'n cael ei roi gan y Cyngor i'r maes hwn erbyn hyn. Mae'r cam olaf cyn gallu cyflwyno'r Cynllun Gweithredu

Tai i'r Cabinet, sef sefydlu ymarferoldeb a hyfywdra ariannol y cynlluniau unigol, wedi gorfod cael ei oedi dros dro yn ystod yr argyfwng presennol ond bydd modd ei gwblhau'n fuan pan fydd modd dychwelyd ein sylw tuag at faterion dydd i ddydd.

- 3.3 O fod wedi adolygu'r strwythur staffio sydd mewn lle i ddarparu'r swyddogaethau presennol yn yr Adran, ac o wybod fod y Cynllun Gweithredu Tai yn golygu y byddwn yn gafael yn y cyfle i gyflawni llawer iawn mwy yn y maes Tai, mae'r Pennaeth o'r farn fod angen cyfres o addasiadau i strwythur y Gwasanaeth Tai. Byddai peidio ag addasu'r strwythur yn llesteirio'n sylweddol ein gallu i gyflawni dyheadau'r Cyngor yn y maes hwn.
- 3.4 Gwelir yn Atodiad B y strwythur newydd sy'n cael ei argymhell gan y Pennaeth. Yn gryno, mae'n arwain at y newidiadau canlynol yn y Gwasanaeth Tai:
- a) Cyfuno'r rhan helaeth o'r swyddogaethau gweithredol dydd i ddydd o dan Uned Tai newydd dan arweiniad Uwch Reolwr Tai. Bydd hynny'n arwain at ddiddymu'r ddwy swydd reolaethol bresennol yn y Gwasanaeth.
  - b) Sefydlu timau gwaith penodol yn y maes Digartrefedd gydag Arweinyddion Tîm/ Arweinyddion Maes yn cynorthwyo'r Uwch Reolwr newydd i arwain y timau unigol. Bydd hyn yn galluogi rhannu'r gweithgaredd digartrefedd yn dri thîm a fydd yn galluogi cefnogi'r Uwch Reolwr Tai i roi mwy o ffocws ac adnodd tuag at wynebu'r heriau cynyddol yn y maes hwn.
  - c) Rheolwr Prosiect Digartrefedd (swydd dros dro i'w chyllido drwy ddargyfeirio arian unwaith ac am byth sydd eisoes dan reolaeth yr Adran) er mwyn canolbwyntio ar wireddu'r Strategaeth Digartrefedd Rhanbarthol a rhoi sylw manwl i orwariant sylweddol ar lety dros dro.
  - ch) Addasu swydd yr Arweinydd Tîm Prosiectau a Grantiau i gynnwys cyfrifoldeb am ystod ehangach o gynlluniau a phrosiectau newydd a fydd yn deillio o'r Cynllun Gweithredu Tai er mwyn gallu uchafu'r budd o'r premiwm ail gartrefi.
  - d) Uno'r Swyddogion Technegol Tai a'r Swyddogion Gorfodaeth Tai o dan gyfrifoldeb un arweinydd tîm.
  - dd) Er mwyn gallu cyflawni ein Cynllun Gweithredu Tai newydd, mae'r Pennaeth yn argymhell sefydlu swydd Rheolwr Cyflenwad Tai a thrwy hynny sefydlu Uned newydd a fydd yn arwain ar gyflawni'r Cynllun Gweithredu Tai ac uchafu'r budd o'r premiwm ail gartrefi. Y Rheolwr Cyflenwad Tai fydd hefyd yn arwain ar faterion tai strategol, y Tim Opsiynau Tai (delio â cheisiadau am dai cymdeithasol) a'r Grant Cymorth Tai newydd (arferai gael ei alw'n Grant Cefnogi pobl)
  - e) Addasu Swydd yr Arweinydd Tim Opsiynau Tai i gynnwys arwain ar sefydlu gwasanaeth "triage" newydd i ddelio efo'r holl ystod o ymholiadau anghenion tai h.y. creu "siop un stop" newydd ar gyfer pobl sydd angen cymorth gyda phroblem yn ymwneud â thai.
  - f) Uwchraddio un swydd weinyddol yn sgil derbyn cyfrifoldebau ychwanegol.

- g) Creu swydd Swyddog Gweithredol Tai ac Eiddo i gynorthwyo'r Pennaeth gyda materion traws adrannol gan gynnwys rheoli prosiectau trawsffurfio a chynlluniau adfywio yn y maes tai.
  - ng) Swydd rhan amser i reoli a datblygu systemau gwybodaeth a thechnoleg yr Adran a chefnogi Rheolwyr ac Arweinyddion Tim i adnabod cyfleoedd i wella effeithlonrwydd systemau.
  - h) Dileu swyddi gwag Swyddog Cyswllt Teithwyr, Swyddog Cyswllt Landlord a Thenant a Cymhorthyd Gweinyddol (TOT).
- 3.5 Nid yw'r Pennaeth yn argymhell newidiadau o sylwedd i strwythur y Gwasanaeth Eiddo. Gan fod y Pennaeth wedi bod yn gyfrifol am y maes gwaith yma ers cryn amser, mae ganddo adnabyddiaeth dda o berfformiad y gwasanaethau ac mae nifer ohonynt eisoes wedi bod yn destun ymarferiadau Ffordd Gwynedd mannwl. Mae sawl newid i'r strwythur wedi digwydd dros y blynyddoedd diwethaf ac mae'r Pennaeth o'r farn fod y strwythur rheolaethol presennol yn gadarn ac effeithiol.
- 3.6 Yn dilyn sefydlu ein Cynllun Gweithredu Tai, mae'n bosib y byddwn yn gofyn i Reolwyr o fewn y Gwasanaeth Eiddo ddefnyddio eu harbenigedd i gynorthwyo gyda rhai cynlluniau a meysydd gwaith newydd. Os digwydd hynny, bryd hynny byddai angen ystyried os yw'n arwain at newid cyfrifoldebau a swyddogaethau'r unigolion dan sylw.
- 3.7 Gwyddom eisoes y bydd cynnydd yn y cynlluniau adeiladu o'r newydd yn deillio o'r Cynllun Gweithredu Tai ac mae'r Uned Datblygu Eiddo eisoes wedi cychwyn buddsoddi amser ac adnoddau ar astudiaethau dichonoldeb, asesu safleoedd datblygu tai ac ymgyswrtu gyda'r gofynion grant/statudol diweddaraf yn y maes tai er mwyn sicrhau na fydd oedi di angen pan fydd y Cynllun Gweithredu Tai yn ei le. Rydym yn ffodus fod gennym Uned Ddatblygu sy'n brofiadol iawn o safbwynt rheoli datblygiadau adeiladu o'r newydd gwerth miliynau o bunnoedd (e.e. rhaglen Ysgolion Yr Unfed Ganrif ar Hugain) ac felly mae'r Pennaeth yn argymhell ychwanegu'r maes gwaith hwn at gyfrifoldebau'r Rheolwr Datblygu Eiddo.
- 3.8 Roedd adolygiad rheolaethol y Prif Weithredwr yn sefydlu'n glir y gwahanol swyddogaethau sy'n bodoli o fewn y Cyngor er mwyn gallu gwireddu'n dyheadau i weithredu o ddydd i ddydd yn unol ag egwyddorion Ffordd Gwynedd. Mae'r newidiadau i strwythur y Gwasanaeth Tai a argymhellir gan y Pennaeth yn yr adroddiad hwn yn cyd-fynd â'r swyddogaethau hyn.

#### **4. Oblygiadau cyllidol**

- 4.1 Mae argymhellion y Pennaeth yn moderneiddio'r strwythur staffio yn y Gwasanaeth Tai a darparu'r adnoddau staffio fydd ei hangen i roi mwy o flaenoriaeth ac yn gwella'n gallu i oresgyn yr heriau sylweddol sy'n ein hwynebu yn y maes tai yng Ngwynedd.
- 4.2 Mae cost net gwireddu'r newidiadau hyn yn £150,500

- 4.3 Yn ddiweddar mae'r Adran wedi gallu cyflawni arbedion newydd sydd heb eu dynodi'n rhan o Gynllun Arbedion y Cyngor. Yn dilyn grymuso staff i ddilyn egwyddorion Ffordd Gwynedd, mae'r tim mae'r Tim Cadwraeth Ynni wedi adnabod dull newydd, mewn partneriaeth ag arbenigwyr caffael ynni cenedlaethol, o brynu ein cyflenwadau nwy. Yn draddodiadol rydym wedi bod yn caffael nwy ar y cyd gyda nifer o awdurdodau cyhoeddus eraill. Yn dilyn ymdrech gan swyddogion y Tîm i gynnal ocsiwn i gaffael cyflenwr nwy, rydym wedi gallu dod i gytundeb a fydd yn costio £235,000 y flwyddyn yn llai na'r gost bresennol.
- 4.4 Yn ychwanegol i hyn, yn dilyn yr ocsiwn mae fframwaith wedi ei sefydlu gennym i brynu nwy, sydd bellach ar gael i awdurdodau cyhoeddus eraill i'w defnyddio. Bydd y Cyngor yn derbyn taliad o 1% o unrhyw arbedion a gaiff ei gwireddu gan awdurdod arall os fyddant yn dymuno manteisio o ddefnyddio "Fframwaith Gwynedd".
- 4.5 Rydym hefyd yn bwriadu defnyddio'r un dechneg i gaffael ein cyflenwad trydan yn fuan a gallai hyn arwain at arbedion pellach eto.
- 4.6 Byddai modd defnyddio'r budd yma sydd wedi deillio o ymdrechion swyddogion yr Adran i ddilyn egwyddorion Ffordd Gwynedd er mwyn ariannu'r gofynion ychwanegol sydd ei angen er mwyn cyflawni'r Cynllun Tai. O fod yn defnyddio'r arbedion caffael nwy i gyllido'r newidiadau i strwythur y Gwasanaeth Tai, byddai hyn yn gadael £84,500 yn weddill fel arbedion refeniw blynyddol.
- 4.7 Opsiwn arall wrth gwrs fyddai defnyddio'r incwm premiwm ail gartrefi i'w ariannu gan dderbyn y byddai hynny yn ei dro yn lleihau'r swm sydd ar gael i'w wario ar y cynlluniau unigol fydd yn y Cynllun Gweithredu Tai.

## **5. Camau nesaf ac amserlen**

- 5.1 O fod yn derbyn sêl bendith y Cabinet i'r strwythur newydd, byddwn yn symud ymlaen yn ddi-oed gyda'r broses benodi. Byddwn hefyd yn cwblhau'r gwaith o lunio'r Cynllun Gweithredu Tai ar y cyfle cyntaf unwaith y byddwn yn gallu rhyddhau'r adnodd sydd yn naturiol yn cael ei flaenoriaethu ar hyn o bryd i ymateb i'r argyfwng.

**Barn yr Aelod Lleol:** Ddim yn fater lleol

### **Barn y Swyddogion Statudol:**

#### **Y Swyddog Monitro:**

Rwy'n fodlon fod yr argymhelliad yn ceisio adnoddau ariannol ar gyfer yr 2il strwythuro arfaethedig yn briodol. Mae'n cynnig modd i ganiatáu i'r Adran Tai ac Eiddo wireddu eu cynlluniau ar gyfer strwythur newydd.

#### **Swyddog Cyllid Statudol:**

Cadarnhaf fod y swm £150,500 yn yr adroddiad yn amcangyfrif cywir o gost net ychwanegol y strwythur staffio argymhellir ar gyfer y Gwasanaeth Tai. Nid yw'r Cabinet

yn ymyrryd mewn materion staffio, ond mi fyddai cymeradwyo ariannu'r gost £150,500 yn galluogi'r Pennaeth Tai ac Eiddo i symud ymlaen a gosod y strwythur staffio newydd y Gwasanaeth Tai (Atodiad B) yn ei le.

Mae digon o arbedion ynni blynyddol gellid ei briodoli er mwyn ariannu'r gost staff ychwanegol, ond yn yr hinsawdd ariannol yn sgil effaith yr argyfwng Covid-19, byddai'n fuddiol cael swmp yr arbedion ynni yma er mwyn lleddfu sefyllfa ariannol gorfforaethol y Cyngor. Mae adnoddau digonol hefyd ar gael o gynnyrch treth y Premiwm blynyddol sydd wedi'i neilltuo ar gyfer prosiectau yn y maes Tai. Felly, bydd angen i'r Cabinet bwysu a mesur os i ddefnyddio naill ffynhonnell ariannu, neu ryw gyfuniad o'r ddau.

## **Atodiadau**

Atodiad A a B – Strwythur presennol ac arfaethedig y Gwasanaeth Tai