

CABINET CYNGOR GWYNEDD



Dyddiad y cyfarfod:	25ain o Fehefin, 2019
Aelod Cabinet perthnasol:	Y Cynghorydd Gareth Griffith
Swyddog Cyswllt:	Dafydd Gibbard – Uwch Reolwr Eiddo
Teitl yr Eitem:	Rheolaeth Stad Manddaliadau'r Cyngor

Y Penderfyniad a geisir

Argymhellir y dylid ymateb i gasgliadau'r Pwyllgor Craffu Cymunedau drwy:

- Cefnogi'r Aelod Cabinet i sefydlu un Panel Ymgynghorol Manddaliadau Sirol gyda chyfansoddiad clir a chylch gorchwyl ehangach i gynorthwyo'r Aelod Cabinet ynglŷn a'i swyddogaethau rheolaeth y stâd manddaliadau.
- Gomisiynu gwaith gan y Gwasanaeth Eiddo i ystyried os oes buddiannau ariannol o sefydlu cwmni i reoli'r manddaliadau yn y dyfodol.
- Gyfeirio unrhyw elw a ddaw o'r stad yn y dyfodol, sydd uwchlaw'r swm sydd eisoes yn rhan o gyllideb refeniw'r Gwasanaeth ar hyn o bryd, gael ei ail fuddsoddi o fewn y Stad Manddaliadau.

1. CEFNDIR

- 1.1 Cyflwynwyd adroddiad yn manylu ar egwyddorion a threfniadau rheoli Stad Manddaliadau'r Cyngor i'r Pwyllgor Craffu Cymunedau ar y 13eg o Ragfyr, 2018.
- 1.2 Yn dilyn ystyriaeth o'r wybodaeth a gyflwynwyd, daeth y Pwyllgor i'r casgliadau canlynol:
 - Sefydlu un Panel Ymgynghorol Manddaliadau ar draws y Sir gyda chyfansoddiad clir a chylch gorchwyl ehangach
 - Ystyried os oes buddiannau o sefydlu cwmni i reoli'r Manddaliadau yn y dyfodol
 - Cadw'r adnodd staff dros dro
 - Y dylai unrhyw elw, tu hwnt i'r ffigur sydd wedi ei glustnodi, gael ei ail fuddsoddi yn y stad.
- 1.3 Mae rhai o'r casgliadau hyn yn gofyn am waith pellach cyn y gellir gweithredu ac eraill yn ymwneud ag ystyriaethau ariannol. Felly, yn yr adroddiad hwn byddaf yn ystyried casgliadau'r Pwyllgor Craffu ac yn argymhell sut yr wyf yn credu y dylem weithredu o hyn allan.

2 Y Stad Manddaliadau

- 2.1 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 gynig cyfleoedd i deuluoedd ifanc ddechrau ffermio ar eu liwt eu hunain.
- 2.2 Erbyn heddiw, mae 46 daliad unigol yn rhan o Stad Manddaliadau Cyngor Gwynedd, gyda 35 ym Meirionnydd, 10 yn Nwyfor ac 1 yn Arfon. O'r 46 daliad, mae 39 yn ddaliadau gyda thŷ ac 7 yn ddaliadau tir moel.
- 2.3 Mae maint y stad yn ymestyn i 2996 acer neu 1213.53 hectar. Mae maint daliad unigol yn amrywio o 2.5 acer i 212 acer. Maint cyfartalog daliad yw 65 acer.
- 2.4 Mae'r trosiant tenantiaid yn isel. Yn ystod y blynyddoedd diweddar, dim ond un neu ddau o newidiadau sydd yn cymryd lle mewn blwyddyn.
- 2.5 Yn 2008, cynhaliwyd adolygiad cynhwysfawr o'r Stad gan Weithgor o'r Pwyllgor Craffu Adnoddau. Edrychwyd ar bwrpas y stad, ei pherfformiad ariannol a'r trefniadau/egwyddorion rheoli. Gan fod degawd wedi pasio ers yr adolygiad hwn, roedd yn amserol ail ymweld gyda'r maes hwn a chraffu'r ystyriaethau ynghlwm â darparu cyfleoedd amaethu drwy fod yn berchen ar Stad Manddaliadau.

3 Pwrpas y Stad Manddaliadau

- 3.1 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, 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?
- 3.2 Prif gasgliad y Gweithgor bryd hynny oedd bod y manddaliadau yn parhau i chwarae rôl bwysig yn y gymuned wledig yn nhermau economaidd a chymdeithasol, ac yn sgil hynny 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.

- Cyfrannu at gadw pobl ifanc yng nghefn gwlad a’u galluogi i gyfrannu tuag at bob agwedd o fywyd cymdeithasol traddodiadol yr ardal.

3.3 Roedd y Pwyllgor Craffu Cymunedau yn rhannu’r farn hon pan ystyriwyd y mater cyn y Nadolig, ac yn fodlon fod rhesymeg glir a theg i barhau i ddarparu stad Manddaliadau.

4 Perfformiad ariannol y Stad

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

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

4.2 Felly, ar y pryd, roedd cost o £17,000 i’r Cyngor ddarparu stad manddaliadau.

4.3 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 e.e. adolygiadau rhent cyson, trosglwyddo tenantiaid i delerau mwy modern, trosglwyddo cyfrifoldeb cynnal a chadw ar denantiaid newydd ayb

4.4 Yn dilyn mabwysiadu’r egwyddorion hyn, roedd y gwahaniaeth yn sefyllfa ariannol y stad erbyn 2018 fel a ganlyn:

Pennawd incwm/gwariant	2008	2018	Gwahaniaeth
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
Elw/colled flynyddol	-£17,000	£31,100	£48,100

4.5 Gwelir fod y stad bellach yn hunangynhaliol yn gyllidol. Dros y ddegawd ddiwethaf mae gwahaniaeth o £48,100 rhwng y golled yn 2008 a’r incwm i’r Cyngor erbyn heddiw.

4.6 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.

4.7 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.

- 4.8 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.
- 4.9 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.

5 Argymhellion y Pwyllgor Craffu

a) Sefydlu un Panel Ymgynghorol Manddaliadau Sirol gyda chyfansoddiad clir a chylch gorchwyl ehangach

- 5.1 Yn hanesyddol, yr Aelod Cabinet dros faterion Amgylchedd sydd wedi bod yn gwneud penderfyniadau ar osod manddaliadau gyda chymorth Aelodau eraill ar ffurf Panel Ymgynghorol Manddaliadau, un ar gyfer gosod daliadau yn Nwyfor ac un gwahanol ar gyfer Meirionnydd.
- 5.2 Cytunaf gydag argymhelliad y Pwyllgor Craffu Cymunedau y byddai sefydlu un Panel Ymgynghorol Sirol ar gyfer y manddaliadau yn galluogi ystyried materion ehangach na'r cylch gorchwyl presennol sydd wedi ei gyfyngu i ystyried ceisiadau gosod daliadau yn unig.
- 5.3 Rwyf o'r farn y byddai'n fuddiol ehangu cylch gorchwyl y Panel i gynnwys cynghori'r ar faterion eraill megis blaenoriaethu gwariant, adolygu perfformiad y stad, cynghori ar faterion tenantiaid sydd tu hwn ti'r gwaith dydd i ddydd arferol ayb. Bydd angen sefydlu cylch gorchwyl clir drwy drafodaeth gyda'r Gwasanaeth Eiddo a gyda chefnogaeth y Gwasanaeth Cyfreithiol.
- 5.4 Rhagwelaf y bydd aelodaeth y Panel gynnwys oddeutu 4 Aelod, gan sicrhau cynrychiolaeth deg o'r ddwy ardal lle mae'r manddaliadau wedi eu lleoli gan gymryd i ystyriaeth hefyd fod angen gwybodaeth am y sector amaethyddol a'r daliadau eu hunain.

b) Ystyried os oes buddiannau o sefydlu cwmni i reoli'r manddaliadau yn y dyfodol

- 5.5 Gwyddom fod y Cyngor wedi bod yn llwyddiannus yn ddiweddar wrth sefydlu cwmni dan reolaeth y Cyngor ar gyfer y Gwasanaeth Byw'n Iach ac roedd y Pwyllgor Craffu yn awyddus ystyried os oedd manteision ariannol i'r Stad Manddaliadau o wneud rhywbeth tebyg.
- 5.6 Ar yr olwg gyntaf ni allaf weld fod yr un buddion ariannol yn debygol o gael eu gwireddu yn yr achos yma o'i gymharu gyda sefyllfa'r Gwasanaeth Byw'n Iach. Fodd bynnag, mae angen gwaith manwl cyn y gellir dod i gasgliadau pendant. Credaf fod angen cymharu cryfderau a gwendidau'r drefn sydd eisoes mewn lle heddiw gydag unrhyw opsiynau amgen er mwyn sefydlu os oes gwir achos dros newid y drefn ac argymhellaf y dylid comisiynu'r Gwasanaeth Eiddo i arwain ar y gwaith hwn, gyda chefnogaeth gan y Gwasanaeth Cyfreithiol a Chyllid.

c) Cynyddu'r adnodd staff sydd ar gael i reoli'r manddaliadau

- 5.7 Mae'r stad manddaliadau yn cael ei rheoli gan yr Uned Stadau yng Ngwasanaeth Eiddo'r Cyngor. Mae prif feysydd gwaith yr Uned Stadau yn cynnwys 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.
- 5.8 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 Rheolwr yr Uned Stadau.
- 5.9 Dros y 18 mis diwethaf mae'r Gwasanaeth wedi gallu rhyddhau amser swyddog arall o fewn yr Uned i gynorthwyo gyda'r gwaith rheoli manddaliadau ac mae hyn wedi eu galluogi i roi mwy o sylw i faterion nad oedd modd eu cyfarch yn amserol cyn hynny. Mae hyn wedi eu galluogi i gynyddu'r incwm rhent yn sylweddol a delio gyda nifer o faterion cytundebol oedd wedi bod yn disgwyl sylw. Trefniant dros dro oedd hyn ac mae wedi bod ar draul perfformiad ym meysydd gwaith eraill yr Uned Stadau.
- 5.10 Fodd bynnag, rhaid cydnabod fod clustnodi'r adnodd ychwanegol wedi bod yn llwyddiant mawr ac mae wedi caniatáu i'r Uned gyfarch materion oedd angen sylw ers peth amser. Felly, yn dilyn ail strwythuro diweddar mae'r Gwasanaeth eisoes wedi gallu creu capasiti ychwanegol yn yr Uned hon sydd wedi caniatáu gwneud yr adnodd a gyfeiriwyd ar sail dros dro i reoli'r manddaliadau yn drefniant parhaol. Bydd swyddog ar lefel Uwch Syrfêwr Stadau yn rhoi cyfwerth â hanner ei hamser i ddelio gyda'r gwaith hwn o hyn allan.
- 5.11 Felly, credaf fod y Gwasanaeth eisoes wedi gweithredu i ymateb i gasgliad y Pwyllgor Craffu Cymunedau yn yr achos yma.

ch) Y dylai unrhyw elw o'r stad, tu hwnt i'r swm sydd eisoes yn rhan o gyllideb refeniw'r Gwasanaeth, gael ei ail fuddsoddi yn y stad Manddaliadau.

- 5.12 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 oddeutu £31,000 uwchlaw'r costau rhedeg. Roedd y Pwyllgor Craffu yn cydnabod fod yr incwm hwn wedi ei gynnwys yng nghyllideb refeniw'r Gwasanaeth ac mae'r Cyngor felly yn ddibynnol arno. Roedd yr Aelodau yn derbyn y byddai hynny'n arwain at yr angen i ddarganfod arbediad cyfwerth mewn maes arall ac nid oeddent yn gweld y byddai'n synhwyrol cynyddu'r galw am arbedion refeniw mewn cyfnod mor heriol.
- 5.13 Fodd bynnag, pe byddai'r incwm yn cynyddu ymhellach yn y dyfodol (drwy adolygiadau rhent neu drosglwyddo i delerau newydd o dan y cytundebau modern) roedd y Pwyllgor Craffu yn awyddus iawn i argymhell y dylid clustnodi'r swm ychwanegol i'w ail fuddsoddi yn y stad manddaliadau.

- 5.14 Rwy'n cytuno gyda'r casgliad hwn ac yn argymhell fod unrhyw elw newydd (h.y. swm fydd uwchlaw'r hyn mae'r Cyngor yn ddibynnol arno ar hyn o bryd) a gaiff ei greu yn y dyfodol yn cael ei gyfeirio ar gyfer ei ail fuddsoddi o fewn y Stad Manddaliadau ei hun.

Barn y Swyddogion Statudol:

i. Y Swyddog Monitro:

Fe nodir yn yr adroddiad fod trefn hanesyddol o benodi paneli i gynorthwyo'r Aelod Cabinet gyda gosod man ddaliadau. Mae'r argymhelliad i gyfuno a chreu un panel yn ymddangos yn synhwyrol. Gallaf weithio gyda'r gwasnaeth a'r Aelod Cabinet i sefydlu cylch gorchwyl fydd yn gydnaws a threfniadau dirprwyo sydd yn y Cyfansoddiad presenol. Rwy'n nodi sylwadau y Swyddog Cyllid ynglyn a dichonlrwydd a gwerth trosglwyddo i endid arall. Nid yw trosglwyddiad o'r fath yn ymarfer syml ac mae angen cloriannu yn ofalus effaith y newid mewn llywodraethiant, angen am gytundebau, treth a chost effeithlonrwydd cyn cychwyn lawr y ffordd yma.

ii. Swyddog Cyllid Statudol

Nodaf argymhellir ymateb i gasgliadau'r Pwyllgor Craffu Cymunedau mewn 3 cam, Yn gyntaf, cytunaf byddai sefydlu un panel ymgynghorol sirol ar gyfer y manddaliadau'n gallu cynorthwyo'r Aelod Cabinet perthnasol. Mae ymhlygiadau ariannol i'r 2 argymhelliad arall.

Pe byddai'r incwm manddaliadau'n cynyddu ymhellach yn y dyfodol, bwdwn yn medru adnabod yr incwm 'ychwanegol' a'i neilltuo yn y gronfa manddaliadau i'w ail fuddsoddi yn y stad (yn yr un modd â'r drefn gyfredol gyda chronfa cynnal a chadw eiddo'r Cyngor). Credaf fod rhesymau i glustnodi incwm ychwanegol y manddaliadau fel hyn, ond dylai fod yn eithriad prin, yn hytrach nac yn gynsail i'w ledaenu ar draws weddill cyllidebau'r Cyngor.

Fodd bynnag, nid wyf wedi f'argyhoeddi byddai unrhyw werth ychwanegol o sefydlu cwmni i reoli'r manddaliadau. Mae tystiolaeth o sawl lle yn amlygu byddai hynny'n sicr o greu costau ychwanegol (gorbenion) diangen fyddai'n anghymesur â'r gwasanaeth / stad.

Atodiadau