

## PWYLLGOR CRAFFU GOFAL 21/11/24

### Presenoldeb:

### Y CYNGHORWYR:

Beth Lawton (Cadeirydd), Anwen Jane Davies, Jina Gwyrfai, R. Medwyn Hughes, Dewi Jones, Elwyn Jones, Linda Ann Jones, Eryl Jones-Williams, Linda Morgan, Gareth Coj Parry, John Pughe, Meryl Roberts, Angela Russell a Einir Wyn Williams.

### Swyddogion yn bresennol:

Llywela Haf Owain (Uwch Ymgynghorydd Iaith a Chraffu) a Sioned Mai Jones (Arweinydd Tîm Democratiaeth).

### Eraill yn bresennol:

Cynghorydd Craig ab Iago (Aelod Cabinet Tai ac Eiddo), Carys Fôn Williams (Pennaeth Tai ac Eiddo), Hedd Tomos (Pennaeth Cynorthwyol Tai ac Eiddo), Gareth Wyn Parri (Arweinydd Tîm Comisiynu), Sion Hughes (Cyfarwyddwr Polisi a Chyflawni, Cymdeithas Dai Adra), Claire Shiland (Cyfarwyddwr Gweithrediadau, Tai Gogledd Cymru), Melville Evans (Prif Weithredwr, Grŵp Cynefin) ac Edward Hughes (Cyfarwyddwr Gweithredol Gofal a Chymorth, Tai Clwyd Alyn).

## 1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Menna Baines a Rheinallt Puw.

## 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Derbyniwyd datganiad o fuddiant personol gan y Cynghorwyr Eryl Jones-Williams a Gareth Coj Parry am eu bod yn denantiaid Tai Cymdeithasol. Nid oedd y buddiant yn un a oedd yn rhagfarnu felly ni adawsant y cyfarfod.

## 3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi.

## 4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 26 Medi, 2024 fel rhai cywir.

## 5. Y MAES TAI CYMDEITHASOL

### (a) I Ystyried yr adroddiad ar y Maes Tai Cymdeithaol

Cyflwynwyd adroddiad gan Bennaeth Adran Tai ac Eiddo. Eglurwyd bod gwahoddiad wedi ei estyn i'r cymdeithasau tai sy'n weithredol yng Ngwynedd sef Adra, Clwyd Alyn, Grŵp Cynefin a Thai Gogledd Cymru i ymuno â'r cyfarfod i ateb cwestiynau'r Aelodau ynglŷn â gweithrediad y Polisi Gosod Tai. Nodwyd fod y Polisi Gosod wedi ei graffu ddwywaith dros y ddwy flynedd ddiwethaf.

Cychwynwyd y drafodaeth gan ofyn a yw'n bosib derbyn canran o'r holl osodiadau tai o'r sampl o 200 o geisiadau oedd wedi ei gymryd gan yr Adran Dai. Cadarnhawyd fod y ganran oddeutu rhwng 15-20%. Nodwyd fod y ceisiadau wedi eu dewis ar hap a bod

gwaith manwl wedi dilyn i weld beth oedd cysylltiad lleol unigolion a'u cysylltiad efo'r gymuned ble cawsant yr eiddo cymdeithasol. Credwyd fod y ffigyrau a dynnwyd o'r sampl yn dangos patrwm clir ac yn rhoid sicrwydd a hygrededd i'r gwaith a gwblhawyd. Ychwanegwyd bod 95% sy'n gymwys yn y categori Cysylltiad Gwynedd yno oherwydd preswylad ac mai nifer fach ydi'r gweddill e.e. i ddarparu neu dderbyn cymorth gan berson neu ddarpariaeth yng Ngwynedd a gofynnir i hyn gael ei dystiolaethu. Ychwanegwyd y gall yr Adran Dai ddarparu'r union ffigur i'r Aelodau.

Gofynnwyd beth yw'r amser disgwyl ar gyfer byngalos yn ardal Gwynedd a Meirionydd gan bwysleisio eu pwysigrwydd wrth ryddhau tai i deuluoedd sydd wir eu hangen.

- Nodwyd nad oedd y ffigyrau galw ar gyfer byngalos ar gael heddiw ond y byddai'r Adran Dai yn casglu'r wybodaeth yma a'n ei ddarparu i'r Aelodau, yn ogystal â rhestr o niferoedd y byngalos sydd gan y cymdeithasau tai fel bod cymhariaeth rhwng y galw a'r cyflenwad.

Nodwyd fod rhestr aros tai cymdeithasol Gwynedd yn faith a gofynnwyd pam nad yw rhagor o dai cymdeithasol yn cael eu hadeiladu.

- Mewn ymateb i'r cwestiwn, esboniwyd fod gan Wynedd gynlluniau datblygu tai cymdeithasol ar y cyd sydd yn lewyrchus ac sy'n cael ei gydnabod fel cynllun llwyddiannus. Nodwyd fod £50 miliwn yn cael ei wario pob blwyddyn ar adeiladu tai cymdeithasol yng Ngwynedd. Cydnabuwyd fod y nifer o dai sydd yn bosib i'w adeiladu yn ddibynnol ar gyllid ac argaeledd tiroedd. Gobeithiwyd y bydd y Polisi Datblygu Lleol yn mynd i'r afael a'r cyfyngiadau yma ac y bydd rhagor o gyllideb ar gael gan y Llywodraeth.

O ran digartrefedd yng Ngwynedd, nodwyd fod y Cynllun Gweithredu Tai werth £180 miliwn a bod canran sylweddol o'r arian yma wedi'i neilltuo ar gyfer adeiladu ac ail bwrpasu tai ar gyfer anghenion digartrefedd. Ar ben hynny, nodwyd fod oddeutu 88 o unedau cefnogol yn cael ei adeiladu yng Ngwynedd ar hyn o bryd gyda'r gobaith o allu tynnu pobl allan o lety argyfwng anaddas. Cydnabuwyd bod yr argyfwng tai yn parhau a bod yr Adran Dai yn ceisio cyfarch yr holl anghenion tai.

Mewn ymateb i gwestiwn am faint sydd ar y rhestr aros am dai cymdeithasol ar hyn o bryd, nodwyd bod o gwmpas 2,000-2,500 o geisiadau ar y gofrestr. Ychwanegwyd fod y rhestr aros wedi bod yn sefydlog efo'r niferoedd yma ers y degawd diwethaf felly nid oes pwysau cynyddol diweddar wedi bod. Pwysleisiwyd mai nid unigolion yw'r rhain ond ceisiadau am uned. Adroddwyd ei bod yn bosib derbyn y ffigur o ran unigolion os yw'r Aelodau yn dymuno ei dderbyn. Ychwanegwyd er bod y ffigyrau yn sefydlog bod yr anghenion yn uwch ac yn fwy cymhleth a bod cynlluniau ar y gweill er mwyn ymateb i'r anghenion.

O ran ardaloedd penodol a'r anghenion tai ar lefel lleol, nodwyd ei bod yn bosib darganfod y ffigyrau ar gyfer y wardiau yng Ngwynedd ar wefan Cyngor Gwynedd. Cynigiwyd darparu linc i ran berthnasol o'r wefan. Nodwyd bod y data yn cael ei dynnu allan o'r system yn gyfnodol felly ei fod yn gyfoes a dibynadwy.

- Gofynnwyd i'r Adran Dai wirio'r linc hwn sydd i'w weld ar y Fewnrwyd Aelodau i wneud yn siŵr ei fod yn gweithio gan fod problem wedi bod efo'r linc.

Mewn ymateb i gwestiwn am y niferoedd sy'n ddigartref yng Ngwynedd, nodwyd bod y ffigyrau o gwmpas 500-600 ar hyn o bryd. Ychwanegwyd bod y cyswllt lleol i Wynedd hefyd yn berthnasol ar gyfer cyflwyno'n ddigartref a bod rhaid cydnabod y cyswllt lleol â'r ardal cyn derbyn person yn ddigartref yn y Sir. Ychwanegwyd bod rhai eithriadau yn bodoli e.e. unigolion sydd yn ffoi trais. Nodwyd gall yr Adran Dai ddarparu'r union ffigur am y niferoedd sy'n ddigartref a'r cysylltiad i Wynedd i'r Aelodau; mynegwyd awydd i dderbyn y wybodaeth yma. Pwysleisiwyd bod y term digartref yn golygu pobl sy'n cysgu ar

soffa ffrindiau neu deuluoedd neu'n aros mewn llety gwely a brecwast ac nid yn cysgu ar y strydoedd.

Mynegwyd pryder bod Llywodraeth Cymru ddim yn hoffi'r pwyslais ar gysylltiad lleol sydd ym Mholisi Gosod Gwynedd a gofynnwyd pa reolaeth sydd gan y Llywodraeth dros Bolisi Gosod Gwynedd.

- Mewn ymateb cytunwyd bod Gwynedd yn blaenoriaethu pobl leol o fewn y Polisi Gosod. Nodwyd ei bod yn fwriad gan Lywodraeth Cymru i gyflwyno papur gwyn ar ddigartrefedd ac fe all hynny gal effaith ar bwy all gyflwyno yn ddigartref yng Ngwynedd ac o ganlyniad gall effeithio ar y Polisi Gosod. Nodwyd y bydd yn rhaid aros i weld beth fydd yr effaith gan fod y gofynion newydd heb eu cadarnhau eto a gobeithir gwybod mwy dros y 12 mis nesaf. Atgoffwyd yr Aelodau o'r bwriad i ddod 'nôl i'r Pwyllgor Craffu Gofal i graffu'r Polisi Gosod bryd hynny.

Mewn ymateb i gwestiwn am y broses o geisio am eiddo cymdeithasol, eglurwyd mai un ffurflen gais ac un Polisi Gosod sydd yn bodoli ers 2012 pan sefydlwyd y Tîm Opsiynau Tai. Esboniwyd yn dilyn hynny fod y broses o ymgeisio wedi ei chanoli. Nodwyd nad oes bellach cyfyngiad ar niferoedd yr ardaloedd gall ymgeiswyr eu dewis i fod yn gymwys am eiddo; gall ymgeiswyr nodi 1 ardal yn unig os mai hynny yw eu dymuniad neu gallent nodi 20 o ardaloedd. Pwysleisiwyd bod gofyn i unigolion flaenoriaethu a bod risg i unigolion gael eu cosbi os ydynt yn gwrthod cynnig o eiddo mewn ardal oedd yn un o'u dewisiadau.

Gofynnwyd cwestiwn ynglŷn â'r weithdrefn ar ôl i bobl gael eu cynnwys ar y rhestr aros am dai cymdeithasol yng Ngwynedd. Amlygwyd fod y ceisiadau unigol sydd ar y rhestr yn cael ei blaenoriaethu yn unol â'r Polisi Gosod. Eglurwyd nad rôl y Cyngor yw archwilio cefndir tenantiaid ond i asesu eu hanghenion. Nodwyd bod y Tîm Opsiynau Tai yn creu rhestr aros yn unol â blaenoriaethau'r Polisi. Esboniwyd mai'r cymdeithasau tai sydd yn gwneud y gwaith dilynol o arwyddo'r denantiaeth ar ôl i unigolyn dderbyn cynnig ac yn gwneud y gwaith fforddiadwyedd a sefydlu'r berthynas efo'r tenant newydd.

Gofynnwyd a yw'n bosib cael sicrwydd fod cymorth a chefnogaeth ddilynol ar gael i unigolion sydd wedi cyflwyno'n ddigartref tra maent yn aros mewn llety gwely a brecwast, yn benodol am unrhyw bryderon sydd ganddynt ynglŷn ag iechyd meddwl.

- Mewn ymateb, nodwyd fod cefnogaeth lawn yn cael ei rhoi i unigolion sydd yn cyflwyno yn ddigartref os ydynt angen y gefnogaeth. Cyfeirwyd at y swyddogion penodol o fewn y tîm digartrefedd sydd yn ymdrin â materion iechyd meddwl gan nodi fod y gefnogaeth yn parhau drwy'r arhosiad yn y llety argyfwng.

O ran Tai Teg, holwyd pwy yw'r landlord a pwy sy'n cynnal a chadw'r tai yma. Holwyd hefyd am y tai mae'r Cyngor yn eu prynnu fel tai rhent ac am fwy o esboniad am y tai hyn. Yn ychwanegol gofynnwyd beth yw barn yr Adran Dai ar gyfnewid tai.

- Mewn ymateb nodwyd fod y cymdeithasau tai a'r Cyngor yn defnyddio Tai Teg a'i fod yn system sydd yn cael ei redeg i osod tai canolraddol ar ran y cymdeithasau tai ac yn eistedd dan Grŵp Cynefin.
- Amlygwyd bod y Cyngor hefyd yn prynnu tai canolraddol a bod Adra fel un o bartneriaid y Cyngor yn rheoli'r adeilad a'r denantiaeth ond fod y Cyngor yn derbyn elfen o'r rhent. Ymhelaethwyd mai Cyngor Gwynedd ydi perchnogion y tai yma ond bod rheolaeth o'r tai wedi eu trosglwyddo i Adra am gyfnod penodol. Cadarnhawyd bod dwy restr sef rhestr tai cymdeithasol a rhestr Tai Canolraddol (Tai Teg).
- O ran barn yr Adran Dai ar gyfnewid tai cymdeithasol, adroddwyd nad oes gan yr Adran farn am gyfnewid tai gan ei fod yn gyfraith ac felly does dim dewis. Mae deddf statudol yn caniatáu'r hawl i denantiaid gyfnewid efo unrhyw denant eiddo cymdeithasaol arall yng Nghymru neu Lloegr ac nid oes hawl gwrthod y cyfnewid heb reswm da.

Gofynnwyd faint sydd ar y rhestr Tai Teg. Nododd y Pennaeth Tai ac Eiddo y byddai modd anfon y wybodaeth yno i'r Aelodau. Ategwyd y pwysigrwydd o godi ymwybyddiaeth am y rhestr Tai Teg a'r tai canolraddol.

Mewn ymateb i gwestiwn ar bwy oedd yn gwneud y penderfyniad terfynol o bwy fyddai yn derbyn eiddo, eglurwyd mai pwrpas y Polisi Gosod yw osgoi penderfyniad terfynol gan swyddog. Ymhelaethwyd trwy ddilyn y Polisi bod rhestr yn cael ei greu ar sail blaenroliaethau a'r disgwyliad yw yn y cytundeb ffurfiol rhwng y Cyngor a'r cymdeithasau tai yw bod y rhestr hwnnw yn cael ei ddilyn. Eglurwyd weithiau bydd eithriadau prin pan fo tenant sydd ar dop y rhestr ddim yn gwbl addas ar gyfer eiddo penodol; bryd hynny fydd sgysiau yn cael eu cynnal rhwng y Cyngor a'r cymdeithasau tai.

- Gofynnwyd a oes proses fonitro i weld pa mor fychain yw'r eithriadau hyn. Adroddwyd bod y data yno ar gael a bod cyfarfodydd parhaus ar lefel gweithredol a strategol ble bydd yr eithriadau hyn yn cael eu trafod. Cytunwyd i'r Adran Dai wneud darn o waith a rhannu'r wybodaeth yma am yr eithriadau ('by-passes') efo'r Aelodau.

## **(b) Cwestiynau i'w gofyn i'r Cymdeithasau Tai (Adra, Clwyd Alyn, Grŵp Cynefin a Thai Gogledd Cymru)**

Croesawyd cynrychiolwyr y cymdeithasau tai i'r cyfarfod. Rhedwyd drwy'r cwestiynau oedd wedi eu gofyn i'r cymdeithasau tai yn y drefn sy'n ymddangos ar Raglen y Pwyllgor gan roi cyfle i gynrychiolwyr y cymdeithasau tai ymateb a'r Aelodau i holi cwestiynau pellach.

### Gweithredu'r Polisi Gosod Tai

Esboniwyd bod y cymdeithasau tai yn gweithio mewn partneriaeth efo Cyngor Gwynedd a bod y cymdeithasau tai wedi bod yn rhan o lunio'r Polisi Gosod Tai cyfredol nol yn 2019 efo'r Cyngor ac yn cyd-ariannu'r gwasanaeth Opsiynau Tai. Nodwyd bod cymdeithas dai Adra yn gosod 95% o'u heiddo drwy'r Polisi Gosod a bod y 5% arall yn cael eu gosod drwy drosglwyddiadau rheoli mewnol oherwydd rhesymau megis tan-feddiannu neu'r angen am addasiadau. Ategwyd hefyd bod canran fach o denantiaethau yn cychwyn oherwydd hawl olyniaeth, sy'n hawl cyfreithiol.

Ychwanegodd Tai Gogledd Cymru eu bod nhw efo unedau Tai Cefnogol yng Ngwynedd ac yn achlysurol byddent yn gwneud trosglwyddiad rheoli mewnol i symud tenant o'r Tai Cefnogol i eiddo cymdeithasol heb fynd drwy'r gofrestr tai. Nodwyd fod hyn yn digwydd pan mae tenant yn barod i symud ymlaen o'r eiddo Cefnogol ac o ganlyniad yn rhyddhau lle yn yr eiddo Cefnogol i rywun sydd angen y ddarpariaeth yma. Soniwyd am eithriadau eraill ble bydd gosodiadau yn cael eu gwneud tu allan i'r Polisi e.e. risg i fywyd oherwydd trais domestig.

Ategwyd y sylwadau gan yr holl gymdeithasau tai bod y Polisi Gosod yn cael ei weithredu'n llawn a bod yna berthynas weithio gonest a tryloyw rhwng y Cyngor a'r cymdeithasau tai.

### Rhestr Aros

Mynegwyd mai eithriadau prin yw'r ceisiadau i wahardd rhai pobl oddi ar y rhestr aros. Tynnwyd sylw at ran 3.47 o'r Polisi Gosod sy'n adnabod pam y byddai person yn cael ei wahardd o'r gofrestr e.e. ymddygiad troseddol hanesyddol neu wedi ymosod ar aelod o staff y gymdeithas dai, yn ogystal ag ymddygiad gwrthgymdeithasol dwys a cham drin yr eiddo. Eglurwyd bod modd hefyd atal ymgeiswyr ar sail dros dro o'r gofrestr dai ac mai hyn yw mwyafrif yr achosion o gymharu â'r niferoedd sy'n cael eu gwahardd yn barhaol.

Adroddwyd bod y cymdeithasau tai fel arfer yn cynnig eiddo i enwebiad cyntaf yr Awdurdod Lleol; ond os yn methu oherwydd rheswm dilys e.e. mater lleol yn ymwneud â gosodiad penodol, bydd y rheswm yma yn cael ei gyfleu i'r Awdurdod Lleol a bydd

trafodaethau yn digwydd cyn dod i gytundeb. Pwysleiswyd bod achosion fel hyn yn brin iawn. Ategwyd y sylw gan ychwanegu rhai rhesymau dros beidio a cynnig i'r ymgeisydd cyntaf ar y rhestr ('by-pass') er enghraifft y gefnogaeth anghenrheidiol ddim yno ar gyfer tenant a'r gymdogaeth ehangach ddim am weithio. Nodwyd bod asesiad risg o'r denantiaeth yn cael ei chynnal a bydd y cymdeithasau tai yn gwneud gwaith cefndirol. Ychwanegwyd bod y cymdeithasau tai yn ceisio sicrhau tenantiaethau cynlladwy fyddai'n galluogi'r tenantiaid i setlo yn y gymuned.

Mewn ymateb i sylw bod y Cymdeithasau Tai yn taseilio gwaith da drwy newid y rhestr, pwysleiswyd bod hyn yn eithriadau sy'n cael ei gwneud am y rhesymau iawn e.e. rhesymau fforddiadwyedd yn ogystal â'r rai a nodwyd uchod, er mwyn sicrhau bod y tenant yn cael eiddo sy'n addas ar eu cyfer.

Ychwanegodd yr Arweinydd Tîm Comisiynu nad oedd y 'by-passes' i fod i ddigwydd ond cydnabuwyd ei fod yn anorfod ar rai achlysuron pan fo rhesymau dilys. Nododd fod y rhestr sy'n cael ei gynhyrchu gan y Tîm Opsiynau Tai yn adlewyrchu blaenoriaethau'r Polisi Gosod ond fod trafodaethau a sgysiau adeiladol yn digwydd pe bai anghytundeb a bod hyn yn adlewyrchiad o'r berthynas agos rhwng y Cyngor a'r cymdeithasau tai. Cydnabuwyd bod pryder ar adegau oherwydd disgwyliad fod y Polisi'n cael ei ddilyn ond fod angen cydnabod bod gwahaniaethau rhwng sefydliadau gwahanol a bod anghytuno yn mynd i ddigwydd yn achlysurol. Adroddwyd bod y Tîm Opsiynau Tai yn monitro pan fo hyn yn digwydd. Nodwyd y gall yr Aelodau weld maint y problem pan fyddent wedi derbyn y data gan yr Adran Dai.

Gofynnwyd am farn y cymdeithasau tai ar y Papur Gwyn gan y Llywodraeth gan fynegi pryder y bydd y Papur Gwyn yn cael effaith ar osodiadau lleol a'r flaenoriaeth sy'n cael ei roi yng Ngwynedd i gysylltiadau lleol.

- Mewn ymateb nid oedd y cymdeithasau tai yn poeni'n ormodol oherwydd bod y Polisi Gosod lleol mewn lle sy'n sicrhau bod pobl Gwynedd yn cael blaenoriaeth. Ychwanegwyd pan ddaw'r Papur Gwyn terfynol a pan fydd hi'n amserol i adolygu, bydd y cymdeithasau tai yn gwneud hynny ar y cyd ac mewn partneriaeth efo'r Cyngor.

Mynegwyd awydd i'r cymdeithasau tai fod yn trafod gosodiadau, yn enwedig safleoedd newydd, efo'r Aelodau lleol fel eu bod yr Aelodau yn gallu annog i bobl gofrestru a rhoi eu henwau ymlaen o fewn eu wardiau. Credwyd y bydd trafodaethau o'r fath yn osgoi drwg deimlad o fewn y gymuned.

### Cyfnwid Tai

Nodwyd bod tenantiaid y cymdeithasau tai efo Cytundeb Meddiannaeth Ddiogel sy'n golygu bod ganddynt yr hawl i gyfnwid eiddo. Ymhelaethwyd bod gan y cymdeithasau tai hawl i wrthod mewn rhai achosion e.e. ymddygiad gwrthgymdeithasol, eiddo wedi ei addasu neu'r cyfnewidiad yn mynd i achosi tan-feddiannu. Esboniwyd y broses ble bydd cais yn cael ei dderbyn yna'r gwiriadau priodol yn cael eu cwblhau. Darparwyd ystadegau megis bod 50 o gyfnewidiadau wedi digwydd yng nghymdeithas Dai Adra yn flwyddyn ddiwethaf, sef 25 achos o gyd-gyfnwid. Nodwyd bod 46 o'r rhain wedi bod o fewn stoc Adra ac yng Ngwynedd. Nodwyd bod 1 achos yng Nghonwy a 3 achos yn bellach i fwrdd. Eglurwyd bod gan denantiaid y cymdeithasau tai hawl cyfreithiol i wneud hyn.

Adroddwyd patrwm tebyg gan Grŵp Cynefin efo 20 o gyfnewidiadau wedi cymryd lle dros y 3 mlynedd ddiwethaf gyda'r mwyafrif o fewn y Sir a 2 o'r tu allan. Cadarnhawyd mai 2 oedd niferoedd cyfnewidiadau Tai Goledd Cymru o fewn Gwynedd. Nodwyd gall y cymdeithasau tai wrthod pan fo cytundeb lleol (s106) ar yr eiddo sy'n golygu blaenoriaeth i bobl leol am yr eiddo; gallant wrthod dan Ddeddf Rhentu Cartrefi a gweithio oddi fewn y fframwaith cyfreithiol hwn.

Gofynnwyd am eglurhad pellach ar ddata Adra. Mynegwyd bod ffigwr y cyfnewidiadau yn 135 am y dair mlynedd ddiwethaf yn Adra ac yn 50 ers mis Tachwedd 2023. Gnwethwyd sylw bod cyfnewidiadau yn gweithio'n dda i lawer o denantiaid ac yn gallu bod o fudd.

Mynegwyd pryder gan yr Aelodau am gyfnewidiadau tu allan i Gymru a gofynnwyd a oes modd rhoi stop ar y cyfnewidiadau hyn. Ategwyd mai penderfyniad y Llywodraeth ydyw ac nad oes gan y cymdeithasau tai hawl i wrthod heb reswm dilys. Awgrymwyd cynnwys cymal yn y Polisi Gosod yn nodi'r angen i denantiaid gyfathrebu efo'r cymdeithasau tai fel cam cychwynol a cheisio cyfnewid yn lleol. Credwyd bod lle i annog tenantiaid i symud o fewn eu cymunedau.

#### Cymorth i denantiaid, tan feddiannu a digartrefedd

Cydnabuwyd bod tan-feddiannu yn broblem gan na ellir gorfodi tenantiaid i adael eu cartrefi ond eglurwyd bod gan y cymdeithasau tai gymhellion i geisio annog tenantiaid i symud i eiddo llai e.e. help efo costau symud. Esboniwyd yr heriau megis tenantiaid ddim eisiau gadael, ac os yw'r tenantiaid yn gallu ymdopi a fforddio eu cartref presennol ni all y cymdeithasau tai eu gorfodi i symud. Eglurwyd bod Grŵp Cynefin yn edrych ar greu Polisi er mwyn cyfarch yr heriau sydd o gwmpas tan-feddiannu.

Esboniwyd mai 13 mlynedd yw hyd cyfartalog tenantiaeth gan gymdeithas tai Adra a bod yr eiddo yn gartref i unigolion felly gellir deall pam fod llawer yn amharod i symud. Adroddwyd bod y cymdeithasau tai yn ceisio gwireddu cynlluniau sydd yn annog tenantiaid i symud megis Stad Frondeg, Pwllheli neu Blas Penrhos, Penrhosgarnedd. Adroddwyd bod yr adeiladau newydd hyn yn rhoi cymhelliant i denantiaid symud ac yn targedu tan-feddiannu mewn ardaloedd penodol sy'n help i ryddhau eiddo. Amlygwyd nad yw'r dreth llofft sbâr yn effeithio ar bensynwyr yng Nghymru.

Ychwanegwyd bod cefnogeth yn cael ei ddarparu gan y cymdeithasau tai er mwyn atal digartrefedd gan y Swyddogion Cefnogi Tenantiaid neu Swyddogion Lles sydd yn aml yn ymweld â thenantiaid bregus ac yn asesu pa mor gynialadwy ydi'r denantiaeth. Eglurwyd bod cynogr ariannol yn cael ei ddarparu a chymorth i denantiaid gynnal eu tenantiaethau. Eglurwyd bod cyd-weithio agos efo'r Cyngor yn enwedig y gwasanaeth Tai a Gwasanaethau Cymdeithasol yn hanfodol er mwyn cefnogi tenantiaid, yn ogystal a gwasanaethau uniongyrchol gan y cymdeithasau tai megis y gwasanaeth Gorwel gan Grŵp Cynefin. Cydnabuwyd efallai bod lle i allu gwneud mwy ond bod y trefniadau presennol yn gweithio'n dda ar hyn o bryd a credwyd bod y cymdeithasau tai yn llwyddo i gyfarch anghenion tenantiethau.

Ymhelaethwyd am y gwasanaeth cymorth costau ynni a gwresogi sy'n cael ei ddarparu ar y cyd rhwng rhai o'r cymdeithasau tai er mwyn cyfarch yr heriau sy'n wynebu eu tenantiaid. Mynegwyd bod gan y cymdeithasau tai gronfa sylweddol i helpu tenantiaid efo costau byw.

Ychwanegwyd mai dadfeddiant yw'r opsiwn olaf a bod cymorth a chyngor wastad yn cael ei gynnig cyn cyrraedd y cam yno. Pwysleisiwyd bod amser ac ymdrech yn cael ei roi i gydweithio efo tenantiaid er mwyn sicrhau eu bod nhw'n gallu aros yn eu tenantiaethau.

Gofynnwyd i'r Adran Dai ddarparu ffigurau tan-feddiannu i'r Aelodau.

- Mynegodd yr Arweinydd Tîm Comisiynu bod tan-feddiannu o fewn y stoc tai cymdeithasol yn flaenoriaeth o fewn y Polisi Gosod Tai ac yn un o'r anghenion Tai brys os yn peryglu'r denantiaeth yn ariannol felly mae achosion o dan-feddiannu yn dod ag ymgeiswyr yn agos i dop y rhestr.

Gofynnwyd faint o dai sydd gan y cymdeithasau tai yng Ngwynedd.

- Mewn ymateb nodwyd bod gan Adra 7,300 o stoc Tai a bod 90% o'r stoc yno yng Ngwynedd. Nodwyd fod Tai Gogledd Cymru efo 900 o stoc yng Ngwynedd, sy'n

cynnwys eiddo Tai Gofal Ychwanegol a Thai Cefnogol yn ogystal ag eiddo cymdeithasol. Adroddwyd bod Grŵp Cynefin efo 1,900 o eiddo yng Ngwynedd sy'n gymysgedd o dai rent cymdeithasol, tai a chefnogaeth, cynlluniau Gofal Ychwanegol ac eiddo rhan berchnogaeth a thai canolraddol. Nododd Clwyd Alun mai dim ond y stoc ym Mhenrhos Pwllheli sydd ganddynt yng Ngwynedd ar hyn o bryd.

Gofynnwyd faint o arian sydd gan y cymdeithasau tai yn y gronfa i helpu atal digartrefedd ac o ble daeth yr arian yno.

- Mewn ymateb nodwyd bod y cronfeydd yn cael eu creu yn fewnol a bod swm o arian yn cael ei ddynodi yn fewnol i'r cronfeydd tlodi neu'r cronfeydd tan-feddiannu sy'n dod o arian sy'n cael ei greu gan incwm y gymdeithas tai.
- Ychwanegwyd bod y Cyngor yn derbyn Grant Cymorth Tai gan y Llywodraeth bob blwyddyn sydd yn grant sylweddol, a bod y Cyngor yn comisiynu gwasanaethau gan y cymdeithasau tai sy'n rhoi cymorth i unigolion ac osgoi digartrefedd. Mynegwyd bod cyd-weithio agos iawn efo partneriaid i sicrhau bodolaeth prosiectau sy'n cyfrannu at yr amcanion hyn.

Gofynnwyd faint o wahaniaeth mae adeiladau newydd e.e. y 28 o fflatiau newydd ym Mron Deg Pwllheli yn ei wneud i'r rhestr aros.

- Mewn ymateb nodwyd bod 8 wedi cael eu trosglwyddo i'r fflatiau ym Mron Deg Pwllheli fel trosglwyddiadau rheoli mewnol oherwydd eu bod yn tan-feddiannu ac yn byw mewn tai 2-3 llofft. Nodwyd bod hyn wedi rhyddhau ryw faint o bwysau ond heb wneud gwahaniaeth mawr i'r ffigwr o 2,000-2,500 sydd ar y rhestr aros, ond fod pob cynllun yn help.

Awgrymwyd i'r cymdeithasau tai gyd-weithio ar ymgyrch yn y flwyddyn newydd er mwyn codi ymwybyddiaeth ar y cymhellion i denantiaid symud i eiddo llai. Awgrymwyd hefyd os oes lle i fod yn greadigol ac ystyried gwahanol gynlluniau fel y cynllun rhannu cartref sy'n cael ei ddefnyddio gan y Cyngor i helpu digartrefedd. Diolchodd y cymdeithasau tai am y syniad gan fynegi y byddai'n bosib iddynt gyd-weithio ar ymgyrch o amgylch lleihau maint eiddo.

#### Ansawdd tai a gwaith cynnal a chadw

Adroddwyd bod ôl-groniad o waith cynnal a chadw yn parhau ymysg y cymdeithasau tai ers y cyfnod Cofid. Cyfeiriwyd at y safonau WHQS (Safon Ansawdd Tai Cymru) newydd sy'n rhestru'r hyn sy'n orfodol i'r cymdeithasau tai ei wneud a sy'n ofynnol gan Lywodraeth Cymru ers flwyddyn yma. Nodwyd bod safonau newydd mae'n rhaid i'r cymdeithasau tai gydymffurfio a hwy ac eraill ble bydd angen cynllunio ar eu cyfer. Mynegwyd yn gyffredinol bod proffil stoc y cymdrithasau tai yn hen.

Cyfeiriodd y Adra at y buddsoddiad y maent wedi ei wneud i'w eiddo gan adrodd eu bod wedi gwneud 60 miliwn o fuddsoddiad i'w stoc yn ystod y dair mlynedd ddiwethaf. Roedd y buddsoddiadau yma yn cynnwys adeiladu tai newydd, buddsoddi yn y tai presennol a gwella'r gwasanaeth gofal cwsmer. Nodwyd ei bod yn costio £12,000 ar hyn o bryd ar gyfartaledd i ddod ag eiddo sy'n dod yn wag nol i safon cyn i denant newydd symud fewn.

Amlygwyd fod rhaid i bob eiddo cymdeithasol gael ei garpedu cyn cael ei ail osod a bod rhaid i'r gegin a'r toiled gyrraedd safon ansawdd Tai Cymru e.e. socedi mewn llefydd penodol ayyb. Nodwyd ei bod yn hanfodol i eiddo'r cymdeithasau tai fod wedi eu safoni er mwyn hwyluso trefniadau pe bai gwaith trwsio rheolaidd neu frys yn codi yn yr eiddo.

Mewn ymateb i gwestiwn am ba mor hawdd ydi i'r Aelodau gysylltu efo'r cymdeithasau tai, nododd Tai Gogledd Cymru eu bod efo gwefan a bod rhif ffôn ac e-bost ar y wefan. Ychwanegwyd eu bod yn hapus i drafod efo aelodau lleol ac yn agored i awgrymiadau ar sut i wella'r cyswllt. Nododd Clwyd Alyn eu bod efo rhif cyswllt penodol ar gyfer Aelodau

yn ogystal â chanolfan gyswllt a proses gwyno clir. Cyfeiriwyd at yr e-bost penodol i Gyngorwyr sydd gan Adra gyda amryw yn ei ddefnyddio.

- Gwnaethpwyd awgrym i'r Cyngor ddarparu ffurflen bwrpasol pan fo problem mewn eiddo i'r Cyngorwyr allu ei gwblhau. Gofynnwyd hefyd i'r Aelodau dderbyn taflen gyswllt sy'n cynnwys rhifau ffôn ag e-bost gwahanol Adrannau o fewn y Cymdeithasau Tai fel eu bod yn gallu mynd yn uniongyrchol at y person fwyaf addas.

Mewn ymateb i gwestiwn am werthu stoc, adroddodd Adra eu bod wedi gwerthu 7 o'u heiddo ers 1 Ionawr 2020 ac yn yr un cyfnod wedi adeiladu cannoedd o dai newydd. Amlygwyd fod yr arian sy'n cael ei dderbyn o werthu eiddo yn mynd at adeiladu Tai newydd yn y Sir. Manylwyd bod yr eiddo yma yn mynd ar y farchnad efo cytundeb 106 (s.106) er mwyn annog prynwyr lleol. Ychwanegwyd nad yw'r cymdeithasau tai yn gwerthu eiddo ar chwarae bach a dim ond yn ystyried hyn fel yr opsiwn olaf.

Mewn ymateb i gwestiwn am yr amser aros i waith atgyweirio gael ei gwblhau a chwynion gan rai o drigolion y Sir am y broses, nododd Adra bod amserlen benodol yn bodoli o fewn y gymdeithas dai i gwblhau gwaith cynnal a chadw. Ymhelaethwyd os yw'r tenant yn fregus bod hyblygrwydd o fewn yr amserlen. Nodwyd eu bod yn delio efo 20,000 o geisiadau atgyweirio yn flynyddol a bod bodlonrwydd eu tenantiaid yn 90% efo'r gwasanaeth trwsio. Er mwyn gwella'r ffigwr hwn a'r cyfathrebu o fewn Adra, adroddwyd bod prosiect corfforaethol trawsadrannol ar y gweill o ran y gwasanaeth cynnal a chadw a bydd pob elfen o gyfathrebu o fewn y broses yn derbyn sylw dros y flwyddyn nesaf.

Ymhelaethodd Tai Gogledd Cymru ar eu targedau i gwblhau gwaith atgyweirio gan adrodd ar rai o'r heriau sy'n bodoli e.e. tenantiaid ddim yn eu gadael i mewn i'r eiddo neu oedi i dderbyn rhannau neu ddeunydd sy'n hanfodol i gwblhau'r atgyweiriad a ffactorau eraill all arwain at oedi. Ychwanegwyd eu bod efo tîm atgyweirio mewnol a bod y tenantiaid yn gwerthfawrogi'r gwasanaeth hwn.

Cyfeiriwyd at ddisgwyliad y Llywodraeth i bob eiddo cymdeithasol fod yn gyfradd EPC A erbyn 2035 gan nodi y bydd rhaglen o welliant parhaus gan y cymdeithasau tai ond ni fydd yn digwydd ar y raddfa gyflym. Adroddwyd bod elfen o hyblygrwydd i gyrraedd y targed yma felly nad oes pwysau mawr ar y cymdeithasau tai ar hyn o bryd ond cydnabuwyd nad oes llawer o amser i gyrraedd y targedau. Nodwyd y bydd y cymdeithasau tai yn gweithio drwy eu cynlluniau cyn eu cyflwyno i Lywodraeth Cymru ym mis Mawrth 2025 a gweld beth fydd y ffordd ymlaen yn dilyn hynny.

Cwestiynwyd os yw'r ffordd mae rhai o'r tenantiaid yn byw yn gwneud drwg i'r eiddo e.e. sychu dillad yn y tŷ, peidio gadael i'r tŷ anadlu sy'n arwain at leithder a llwydni. Mewn ymateb credwyd bod gwaith rendro ac insiwleiddio yn gwella EPC yr eiddo ond credwyd bod lle i sicrhau bod elfen o addysgu yn digwydd i gyd-fynd efo'r gwaith sef i wneud y gorau o'r eiddo o ran ei berfformiad ac er mwyn atal lleithder a llwydni.

Gofynnwyd am ddata gan gymdeithas dai Adra am faint o eiddo sydd efo lleithder a llwydni. Mewn ymateb adroddodd cynrychiolydd Adra bod y data yma yn cael ei adrodd i'r Llywodraeth yn chwarterol a buasent yn darparu'r data yno i'r Aelodau. Gofynnwyd i Aelodau gyfeirio achosion penodol ymlaen i'r cymdeithasau tai y tu allan i'r Pwyllgor hwn gan sicrhau y bydd eu hymholiadau yn derbyn sylw.

### Tai gwag a phrynu Tai

Adroddwyd bod un eiddo gwag hir dymor ar hyn o bryd gan Dai Gogledd Cymru gyda 13 eiddo yn wag o fewn y cyfnod gwag gweithredol; 13 o'r rheini yng Ngwynedd. Nodwyd ar hyn o bryd bod eiddo yn wag am gyfnod cyfartalog o 25 diwrnod a bod hyn yn bennaf oherwydd y safonau WHQS (Safon Ansawdd Tai Cymru) y mae'n rhaid cydymffurfio â hwy cyn i denant newydd symud fewn. Adroddodd Clwyd Alyn ffigyrau tebyg gan nodi eu



bod yn cymryd 28 diwrnod ar gyfartaledd i ddod a thŷ gwag yn ôl i ddefnydd. Ychwanegwyd y gall anghenion penodol er enghraifft yr angen i garpedu neu loriau newydd i eiddo adio amser i'r broses neu os yw'r eiddo angen cegin neu ystafell ymolchi newydd gall hyn olygu bod yr eiddo yn wag am fwy o amser cyn iddo fod yn barod i'r tenant newydd. Nodwyd pob eiddo yn cael ei asesu'n unigol a bod y gwaith yn cael ei gwblhau mor gyflun â phosib.

Adroddwyd y ffigyrau cyfartalog cenedlaethol o stoc tai cymdeithasol yng Nghymru sydd yn wag ar unrhyw adeg, sef 2%. Nodwyd mai'r cyfartaledd ar gyfer Gwynedd ydi 1.6%. Ychwanegwyd bod 1.7% o stoc Tai Adra yn wag ar hyn o bryd sy' gyfystyr a 100-120 o dai gwag, sy'n llai na'r cyfartaledd cenedlaethol. Nodwyd ei bod yn cymryd 2 fis ar gyfartaledd i gael eiddo yn barod i'w ail osod am fod gwaith sylweddol yn cael ei wneud i wella'r eiddo fel arfer. Nodwyd bod 96% o'r tenantiaid sy'n derbyn eiddo yn fodlon efo cyflwr yr eiddo.

Mewn ymateb i'r cwestiwn os yw'r cymdeithasau tai wedi prynu hen dai Cyngor yn y 3 mlynedd ddiwethaf, roedd consensws ymysg y cymdeithasau tai eu bod yn dueddol o fuddsoddi arian cyfalaf mewn tai newydd ac mai dyma yw eu ffocws. Nododd Adra eu bod wedi prynu 3-4 eiddo Cyngor yn ystod y 3 mlynedd ddiwethaf oherwydd yr heriau o brynu hen dai a'u dod a nhw i safon WHQS.

#### Cyfathrebu a chwynion

Adroddwyd bod y cymdeithasau tai efo Polisiâu Cwynion ond yn ceisio delio a materion cyn iddynt fynd yn gwynion ffurfiol. Nodwyd bod y cymdeithasau tai yn anelu i ymateb i denantiaid o fewn 10 diwrnod gwaith o dderbyn cwyn. Nododd Clwyd Alyn eu bod efo Panel Cwynion sydd yn gymysgedd o staff y gymdeithas dai a phreswylwyr a bod y Panel Cwynion yma yn cyfarfod yn chwarterol er mwyn edrych am welliannau posib o fewn y gyfundrefn gwyno.

Nododd Tai Gogledd Cymru bod eu ffigyrau cwynion nhw yn isel iawn felly maent yn gwneud gwaith ar hyn o bryd i sicrhau fod cwynion yn cael eu recordio'n gywir a hyrwyddo'r broses gwynion. Nodwyd bod cwynion yn gallu bod yn bositif er mwyn gallu gwella ac adlewyrchu ar y gwasanaeth sy'n cael ei ddarparu. Nododd Adra eu bod nhw efo un swyddog sy'n bwynt cyswllt ar gyfer y cwynion.

Gofynnwyd a ydi'n bosib i'r Aelodau dderbyn copi o gytundeb tenantiaeth cyffredinol y cymdeithasau tai er mwyn eu cynorthwyo pan maent yn derbyn cwynion gan y cyhoedd am denantiaid tai cymdeithasol.

- Mewn ymateb cynigiwyd i'r cymdeithasau tai rannu copi o'r Polisi Ymddygiad Gwrthgymdeithasol efo'r Aelodau. Nodwyd os yw'r Aelodau yn derbyn cwynion am achosion o dor-cyfraith mai'r Heddlu yw'r pwynt cyswllt cyntaf. Nodwyd os yw'r aelodau yn derbyn unrhyw gwynion fel arall iddyn nhw gysylltu drwy'r pwynt cyswllt arferol a fydd y cwynion yn cael eu pasio ymlaen i'r Tîm Bro sy'n delio efo achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Cyfeiriwyd at enghraifft o ymarfer da gan Grŵp Cynefin yn ddiweddar ble bu i Aelod dderbyn e-bost yn rhestr pa dai fydd yn dod yn wag yn y ward dros yr wythnosau nesaf ac yn gofyn i'r Cynghorydd annog y trigolion i gysylltu. Anogwyd yr holl gymdeithasau tai i ddilyn yr esiampl hon. Cefnogwyd y sylw hwn gan yr Aelodau gan nodi y byddai'n dda i'r Cynghorwyr wybod pryd fydd yna dai yn dod yn wag yn eu ward a neges bellach yn nodi pryd mae'r tai hynny wedi eu gosod.

Gwnaethpwyd apêl i Adra i lacio rhwfaint ar eu polisi Aelodau. Cydnabuddwyd eu bod yn grêt cael un pwynt cyswllt rhan fwyaf o'r amser ond teimlai'r Aelodau y buasai'n werthfawf cael sgwrs efo Arweinydd Tîm neu Bennaeth Adran o fewn Adra ar rai achlysuron yn hytrach na'r un swyddog sy'n bwynt cyswllt i'r Aelodau. Credwyd y byddai hyn yn

werthfawr er mwyn gallu adeiladu perthynas ac addysgu Aelodau am y rhesymau tu ôl i bethau fwy technegol eu natur.

- Mewn ymateb nododd Adra bod yr un pwynt cyswllt yn gweithio'n dda a'u bod nhw'n awyddus i hyn barhau yn enwedig efo ymholiadau cychwynol neu ymholiadau llai cymhleth. Nodwyd bod Catrin Thomas wedi ei phenodi i arwain y tîm yno yn ddiweddar a bydd yr adborth hwn gan Aelodau yn cael ei fwydo nôl i'r cwmni er mwyn gweld os oes modd adolygu'r broses. Ychwanegwyd y bydd Adra yn mynychu'r pedwar Fforwm Ardal yn fuan yn 2025 a bod y trefniadau mewn lle er mwyn rhoi cyfle i'r Aelodau dderbyn gwybodaeth ar lefel fwy lleol.

Diolchwyd i'r cymdeithasau tai gan nodi bod y drafodaeth heddiw wedi bod yn agoriad llygaid a bod yr Aelodau wedi dysgu llawer am y drefn. Diolchwyd i'r cymdeithasau tai am eu gonestrwydd gan adrodd fod y cyfarfod wedi bod yn addysgiadol iawn. Gobeithiwyd y bydd y cymdeithasau tai yn derbyn rhagor o arian gan Lywodraeth Cymru dros y blynyddoedd nesaf er mwyn gallu cynyddu niferoedd yr eiddo cymdeithasol a gobeithio lleihau'r rhestr aros. Mynegwyd gwerthfawrogiad i'r cymdeithasau tai am eu sylwadau ac am eu hamser.

## **PENDERFYNWYD**

- 1. Derbyn yr adroddiad gan nodi'r wybodaeth a diolch i'r Adran Dai ac Eiddo am y wybodaeth gynhwysfawr a gyflwynwyd.**
- 2. Gofynn am wybodaeth ychwanegol gan yr Adran Dai ac Eiddo am:**
  - Y niferoedd oedd ar y rhestr aros ar gyfer byngalos yng Ngwynedd ac yn ardal Meirionnydd.
  - Y niferoedd Digartrefedd a faint o'r niferoedd hyn sydd ddim o Wynedd yn wreiddiol.
  - Linc i'r dudalen ar y Fewnwyd Aelodau sy'n darparu data am y Gofrestr Dai fesul wardiau.
  - Ddata ar y niferoedd sy'n cyfnewid Tai (cydgyfnewid).
  - Ddata am y gofrestr Tai Teg a'i niferoedd.
  - Y ffigyrau Tanfeddiannu.
  - Yr eithriadau i'r Polisi Gosod dros y 5 mlynedd ddiwethaf gan nodi'r rheswm.
- 3. Datgan pryder am:**
  - Y diffyg mewnbwn gan y Cyngor pan fo cyfnewidiadau Tai yn digwydd.
  - Oblygiadau posib y Papur Gwyn i Bolisi Gosod Tai Gwynedd yn y dyfodol.
  - Y diffyg gostyngiad yn niferoedd y Gofrestr Dai Gyffredin dros y deg mlynedd diwethaf.
  - Y niferoedd digartref yn y Sir.
  - Gyfathrebu efo'r Cymdeithasau Tai gan awgrymu i'r Adran Dai ddarparu ffurflen safonol i Aelodau ei gwblhau ar ran tenantiaid pan fo angen gwaith cynnal a chadw gan gynnwys darparu pwyntiau cyswllt gwahanol Adrannau'r cymdeithasau Tai.
- 4. Derbyn y wybodaeth a dderbyniwyd gan y Cymdeithasau Tai a'u hymatebion i gwestiynau'r aelodau fydd wedi eu crynhoi yng nghofnodion y Pwyllgor.**

Dechreuodd y cyfarfod am 10.30yb a daeth i ben am 15.45yp.