

CYFARFOD	PWYLLGOR CRAFFU CYMUNEDAU
DYDDIAD	19 MAI, 2016
PWNC	Cytundebau Adran 106
PWRPAS	Cyflwyno sylwadau ac argymhellion is-grwp
AWDUR	Arwel E Jones, Uwch Reolwr Cefnogaeth Gorfforaethol

CEFNDIR

1. Yng nghyfarfod y pwyllgor craffu hwn ar 17 Tachwedd, 2015 derbyniwyd adroddiad cychwynnol gan yr Aelod Cabinet a'r Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio ar Gytundebau Adran 106. Roedd hyn yn bennaf mewn ymateb i ymdeimlad ymysg rhai aelodau bod problemau sylfaenol ynghlwm â defnyddioldeb ac effeithlonrwydd y cytundebau sydd yn cael eu gosod.
2. Penderfynodd y pwyllgor "ohirio penderfyniad am y tro a bod grwp bach o gynghorwyr a swyddogion i gyfarfod gydag un neu ddau o arbenigwyr allanol i edrych ar opsiynau posib eraill ar gyfer y defnydd o Gytundebau 106 gan y Cyngor i'r dyfodol."
3. Enwebwyd y Cynghorwyr Angela Russell, Caerwyn Roberts a Stephen Churchman i eistedd ar yr is-grwp a cyfarfu'r is-grwp ar ddau achlysur. Yn y cyfarfod cyntaf, adolygwyd y defnydd o gytundebau o'r fath dros y blynyddoedd diwethaf yn ogystal â sut y mae hynny wedi newid ers y dyddiau cynnar. Yn y cyfarfod hynny, cyfarfu'r is-grwp hefyd efo dau arbenigwr ym maes morgeisi oedd yn medru cynnig gwybodaeth a sylwadau ar sail profiad ar lawr gwlad o weithio gydag unigolion a theuluoedd sydd yn wynebu'r anhawster o gael morgais a camu i fewn i'r farchnad dai. Dylid nodi bod yr is-grwp yn hynod ddiolchgar i'r arbenigwyr hyn am eu hamser a'u cyngor.
4. Cododd rhai themâu penodol yn y cyfarfod hwnnw ac, yn yr ail gyfarfod, cafwyd cyfle i wyntyllu'r themâu hynny ymhellach a thrafod cynigion ac argymhellion ymarferol ynglyn â'r defnydd o gytundebau o'r fath i'r dyfodol. Gwnaed hyn gyda swyddogion o'r Adran Rheoleiddio a Chyfreithiol a hefyd y Rheolwr Tai Strategol a ddaeth â phersbectif newydd ar yr her tai fforddiadwy a beth yw'r arfau gorau i gyfarch yr her hynny.

CASGLIADAU

5. Yn amlwg, roedd cyflwyno Cytundebau Adran 106 Tai Fforddiadwy yn wreiddiol yn gam a gymerwyd gan y Cyngor i geisio sicrhau cyflenwad o dai fforddiadwy i bobl leol a'r gobaith oedd y byddai'r gyfundrefn yn datrys y broblem i raddau helaeth iawn. Fodd bynnag, mae'r farchnad dai yn un byw sydd yn newid yn gyson a roedd y profiad a gafodd sawl darpar brynwyr o weithio efo benthycwyr wedi llesteirio dymuniad y Cyngor. Mae sawl enghraifft o'r "pyst yn cael eu symud" gyda nifer o fenthycwyr yn amharod i fenthycwyr mewn achosion lle roedd cytundebau yn eu lle.
6. Fodd bynnag, profodd gwaith yr is-grwp yn ddefnyddiol iawn er mwyn mynd at y ffeithiau yn ymwneud â'r defnydd o gytundebau. Yn ddigon naturiol, yr achosion hynny sydd yn dod i sylw aelodau yw'r achosion prin lle y profwyd anawsterau ac mae'n bwysig iawn bod unrhyw gynigion polisi yn seiliedig ar dystiolaeth gytbwys o'r darlun llawn.

7. Yn hynny o beth, mae Atodiad 1 i'r adroddiad hwn yn ddogfen bwysig gan ei fod yn nodi'r ceisiadau Adran 106 sydd wedi eu penderfynu rhwng 1 Ebrill, 2011 a 31 Mawrth, 2015. Dengys yr atodiad 51 o achosion lle mae Cytundebau Adran 106 wedi eu gosod (gyda 24 yn rhai lle mae cytundeb angen lleol / fforddiadwy) a hynny, i bob golwg yn llwyddiannus ac effeithiol. Rhaid cofio hefyd, mewn sawl achos, bod nifer fawr o unedau fforddiadwy yn rhan o geisiadau unigol; mae hynny'n amlwg o'r atodiad.
8. Ar sail y gwaith a'r trafod manwl yn yr is-grwp, gellir crynhoi bellach bod yr is-grwp yn glir ar y pwyntiau a ganlyn:-
 - Mae cytundebau Adran 106 wedi bod yn fwy effeithiol nag y mae'r canfyddiad cyffredin amdanynt yn awgrymu.
 - Nid trwy gytundeb 106 yn unig y gellir sicrhau tai fforddiadwy, gan y gall tai fod yn fforddiadwy yn syml oherwydd eu maint a'i lleoliad.
 - Nid un math o gytundeb yw cytundeb Adran 106; mae nifer o wahanol fathau o gytundebau sydd yn cyfarch materion fel tai fforddiadwy, cyfraniadau ariannol tuag at addysg, trafnidiaeth, priffyrdd a thir agored.
 - Mae cytundebau Adran 106 yn gweithio yn effeithiol iawn gyda datblygiadau mwy lle y gosodir cyfamod bod cyfran o eiddo mewn datblygiad mawr yn dai fforddiadwy.
 - Mae'n rhaid cael cytundebau o'r fath gyda datblygiadau tu allan i ffiniau datblygu; dyma'r unig ffordd o ganiatáu a rheoli datblygiadau o'r fath
 - Mae problemau gyda chytundebau yn codi gyda datblygiadau bach, unigol a datblygiadau hunan-adeiladu
 - Mae'r Cyngor wedi dangos ei fod yn barod i fod yn hyblyg wrth drafod amodau o fewn y cytundebau gyda pherchnogion a datblygwyr.
 - Mae rhyw gymaint o waith wedi ei gyflawni eisoes i sicrhau cysondeb mewn cytundebau sydd yn cael eu gosod gan awdurdodau cyfagos
9. Fodd bynnag, mae'r is-grwp hefyd yn glir bod angen gwneud rhai gwelliannau er mwyn ceisio cyfarch y pryderon sydd wedi eu codi yn y blynyddoedd diwethaf. Dyma'r argymhellion:-
 - 9.1 Mae rhai materion sydd y tu hwnt i allu'r Cyngor i ymwneud â hwy, yn bennaf, yr anhawster, mewn rhai achosion, i gyfarch yr angen i wneud rhywbeth am sefyllfa rhai sydd yn hunan adeiladu a'r ffaith, hyd yma, na fu modd defnyddio amodau "prif breswylfa". Gofynnir i'r Aelod Cabinet bwyso am symud gwleidyddol ar y materion yma er mwyn ymateb i'r her o geisio sicrhau cyflenwad o dai fforddiadwy i bobl leol.
 - 9.2 Mae'n amlwg mai trafod buan gyda'r Cyngor yw'r ffordd gorau i osgoi problemau wrth i ddatblygiadau fynd yn eu blaenau. Gofynnir i'r Aelodau Cabinet perthnasol sicrhau felly bod yr Adran a'r Gwasanaeth Tai yn edrych ar ffyrdd arloesol o sicrhau bod datblygwyr yn gwybod hynny, trwy'r broses "Cyngor cyn Gwneud Cais" a dulliau eraill, fel sesiynau codi ymwybyddiaeth.

- 9.3 Mae angen annog datblygwyr llai (llai na 10 uned) i addasu eu cynlluniau i ymateb i anghenion cymunedol fel amrywiaeth, maint a nifer lloffttydd. Gofynnir i'r Aelod Cabinet sicrhau bod y gwaith hyrwyddo a chefnogi yma yn parhau ac yn datblygu.
- 9.4 Mae'n medru bod yn ddryslyd i ddatblygwyr a benthycwyr bod amodau gwahanol yn cael eu gorfodi gan awdurdodau cyfagos. Fodd bynnag, awgrymir na ddylid gwanio ar ein amodau ni yn unig er mwyn cael cysondeb ac eraill. Gofynnir felly i'r Aelod Cabinet sicrhau bod ymdrechion yn parhau i sicrhau cysondeb yn y math o gytundebau a thermâu a ddefnyddir os nad yn yr union amodau lleol.
- 9.5 Mae angen parhau i bwysu ar y benthycwyr i wella yn eu parodrwydd i gynnig morgeisi lle mae amodau Adran 106 wedi eu gosod. Gofynnir i'r Aelod Cabinet ddefnyddio pob arf posib, yn cynnwys pwysau gan Gymdeithas Llywodraeth Cymru a phwysau gwleidyddol drwy'r Cynulliad i geisio sicrhau hynny.
- 9.6 Mae angen amlygu ymhellach barodrwydd y Cyngor i fod yn hyblyg, yn arbennig wrth edrych ar hen gytundebau Adran 106 a osodwyd pan oedd natur y farchnad dai yn wahanol iawn. Gofynnir i'r Aelod Cabinet sicrhau bod gwybodaeth am y parodrwydd hynny i fod yn hyblyg yn cael ei ledaenu.
10. Gwahoddir y pwyllgor i ystyried casgliadau'r is-grwp a'r argymhellion drafft i'r Aelod Cabinet