

Adroddiad i'r: Pwyllgor Archwilio Partneriaethau

Dyddiad y Cyfarfod: 26 Mai 2016

Aelod / Swyddog Arweiniol: Cyng Hugh Evans, Arweinydd

Awduron yr Adroddiad: Rebecca Maxwell (Cyfarwyddwr Corfforaethol: Economi a Pharth Cyhoeddus, Cyngor Sir Ddinbych)
Carole Weller (Pennaeth Adfywio Gogledd a Chanolbarth Cymru, Llywodraeth Cymru)
Graham Worthington, Prif Weithredwr Cymdeithas Tai Pennaf.

Teitl: Prosiect Gwella Tai Gorllewin y Rhyl

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

Mae'r adroddiad hwn yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf am y cynnydd o ran cyflwyno un elfen o Raglen Adfywio'r Rhyl - Prosiect Gwella Tai Gorllewin y Rhyl.

2. Beth yw'r rheswm dros lunio'r adroddiad hwn?

Mae'r Pwyllgor Archwilio wedi gofyn am y wybodaeth ddiweddaraf a'r rhesymau dros yr oedi wrth gyflwyno.

3. Beth yw'r Argymhellion?

Gwahoddir Pwyllgor Archwilio Partneriaethau i ystyried yr adroddiad cynnydd a ddarparwyd a gwneud sylwadau yn unol â hynny.

4. Manylion yr Adroddiad

- 4.1. Cafodd Prosiect Gwella Tai Gorllewin y Rhyl ei gymeradwyo gan y Cabinet ym mis Medi 2012. Roedd y prosiect yn barhad o'r gwaith a ddechreuwyd eisoes o dan fenter Ardal Adfywio Strategol Arfordir Gogledd Cymru Llywodraeth Cymru, a'i nod oedd mynd i'r afael â phroblemau tai a chymdogaeth yn ardal Gorllewin y Rhyl.
- 4.2. Caiff y prosiect ei arwain mewn partneriaeth â Chyngor Sir Ddinbych, Grŵp Tai Pennaf, Tai Gogledd Cymru ac yn olaf, Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Gorllewin y Rhyl.
- 4.3. Mae gan bob partner rôl benodol i'w chwarae yn y prosiect. Cyngor Sir Ddinbych sydd wedi bod yn gyfrifol am ddatblygu'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer ardal Adfywio Gorllewin y Rhyl, caffael yr eiddo amrywiol dan sylw (gan gynnwys rhywfaint o brosesau Prynu Gorfodol), dymchweliadau a gytunwyd arnynt, adsefydlu pawb oedd yn gorfod symud, a dylunio a chyflwyno'r Parc Trefol/ Gwyrddfannau.

- 4.4. Nodau gwreiddiol y prosiect oedd newid delwedd Gorllewin y Rhyl drwy sicrhau bod dewis mwy cytbwys o dai ar gael – math o dai a daliadaeth, ynghyd â darparu mannau gwyrdd o ansawdd. Roedd y prosiect yn cynnwys cael gwared ar 34 o Dai Amlbreswyliaeth ac eiddo eraill, a'u disodli gyda chymdogaeth breswyl newydd, gyda chymysgedd o gartrefi i deuluoedd yn bennaf, a fydd yn cael eu darparu drwy gyfuniad o waith adnewyddu ac adeiladu rhai newydd. Mae'r prosiect yn un o'r mentrau adfywio mwyaf cymhleth sydd wedi'u cynnal yng Nghymru dros y blynyddoedd diwethaf, gan fod angen llawer o orchmynion prynu gorfodol ac adleoli dros 130 o aelwydydd.
- 4.5. Mae'r prosiect wedi cael ei reoli gan Fwrdd Prosiect gyda chynrychiolwyr o Lywodraeth Cymru, Cyngor Sir Ddinbych, Cyngor Tref y Rhyl, Grŵp Tai Pennaf, Cymdeithas Tai Gogledd Cymru ac yn ddiweddar Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Gorllewin y Rhyl, sef cydweithfa tai.
- 4.6. Mae'r cwmni cydweithredol tai Afallon yn elfen arloesol o'r prosiect adfywio. Dyma'r cyntaf o'i fath o fewn ardal drefol yng Nghymru. Bydd pob tenant yn aelodau o'r cwmni cydweithredol a byddant yn cyfrannu at ei reoli ac i wneud penderfyniadau. Mae'r tenantiaid ar gyfer cartrefi Gorllewin y Rhyl wedi cael eu dewis yn dilyn proses ddethol. Roedd y meini prawf dethol yn cynnwys arddangos parodrwydd i gymryd rhan weithredol yn natblygiad y gymdogaeth a'r cwmni cydweithredol yn y dyfodol.

Cydrannau'r prosiect

- 4.7. O'r cychwyn cyntaf, cafodd y prosiect ei dorri lawr i barthau gwahanol fel a ganlyn (gweler hefyd Atodiad 1). Mae cynnydd ar draws y Parthau wedi bod yn gymysg ac mae newidiadau wedi digwydd wrth i'r prosiect ddatblygu.
- 4.8. **Parth 1: Ardal oedd yn ffinio â Gronant Street (eilrifau) ac Aquarium Street (odrifau)** - dymchwel eiddo a'u hamnewid gyda man gwyrdd/parc trefol o ansawdd uchel.
- 4.9. Cafodd Parc Trefol (Gerddi Heulwen) ei gwblhau ym mis Mawrth 2015. Mae bellach wedi ei sefydlu'n dda ac mae eisoes yn ffurfio cefnlen i'r gymdogaeth a'r tai newydd a'r rhai sydd wedi'u hadnewyddu. Cafodd y gwaith hwn ei arwain gan Gyngor Sir Ddinbych a chwmni Brenig Construction Ltd a fu'n ymgymryd â'r gwaith adeiladu.
- 4.10. **Parth 2: Gronant Street (odrifau)** - eu hailwampio yn dai i deuluoedd gan Grŵp Tai Pennaf ar gyfer eiddo cydberchenogaeth.
- 4.11. Yn wreiddiol, y bwriad oedd ailwampio'r eiddo hyn mewn i dai i un teulu. Awgrymodd ymchwiliadau cynnar fod y costau sy'n gysylltiedig â gwaith adnewyddu yn sylweddol uwch nag a ragwelwyd, a chytunodd y Bwrdd Prosiect i newid y cynllun hwn i'w dymchwel ac adeiladu o'r newydd. Rhoddwyd caniatâd cynllunio i Grŵp Tai Pennaf ym mis Tachwedd 2014, a dyfarnwyd y contract adeiladu i Galliford Try ym mis Chwefror 2016.
- 4.12. Cymerodd y gwaith adeiladu mwy o amser nag a ragwelwyd i ddechrau ar y safle ond mae bellach yn symud ymlaen yn dda a disgwylir i'r gwaith gael ei gwblhau erbyn mis Ionawr 2017. Bydd y cartrefi newydd yn gartrefi cynaliadwy fforddiadwy gyda chostau rhedeg isel iawn i deuluoedd, gan wireddu un o amcanion craidd y cyllid Adfywio.

- 4.13. Y rheswm dros y dyddiad dechrau hwyrach oedd oedi gyda Throsglwyddo Tir oedd yn gysylltiedig â gweithred Gorchymyn Prynu Gorfodol gwreiddiol a gwerth tai isel yn is na'r hyn a gafodd ei ddarogan. Mae'r gwahaniaeth rhwng cost y ddarpariaeth a phrisiaid o'r cartrefi yn cael ei archwilio gyda Llywodraeth Cymru. Mae'r tai yn parhau i fod yn gartrefi un teulu ac ar gyfer cydberchenogaeth.
- 4.14. **Parth 3: Aquarium Street (eilrifau)** - adnewyddu / ailfodelu eiddo gan bartner yn y sector preifat mewn i gartrefi teulu ar gyfer perchen-feddiannaeth.
- 4.15. Cafodd y parth hwn, ynghyd â pharth 5, ei hysbysebu i ddatblygwyr yn y sector preifat gan Lywodraeth Cymru yn 2015. Yn dilyn prawf y farchnad, dewiswyd partner datblygu i fwrw ymlaen â chynllun defnydd cymysg. Mae trafodaethau yn dal i fod ar y gweill mewn perthynas â'r cytundeb datblygiad arfaethedig ac mae oedi yn y gwaith o ddechrau ar y safle oherwydd hynny. Fel sefyllfa wrth gefn, mae swyddogion Llywodraeth Cymru a Chyngor Sir yn archwilio llwybrau datblygu amgen posibl. Yn y cyfamser, mae'r safle yn gweithredu fel compownd ar gyfer y parthau datblygu eraill.
- 4.16. **Parth 4: John Street 14-24 (eilrifau)** – adnewyddu/ailfodelu eiddo gan bartner datblygu o'r sector preifat mewn i gymysgedd o gartrefi i deuluoedd a fflatiau o ansawdd da ar gyfer perchen-feddiannaeth.
- 4.17. Ar ôl dau ymgais, mae'r parth hwn wedi cael ei gaffael gan ddatblygwr o'r sector preifat (B&W Properties) i'w adnewyddu mewn i gymysgedd o dai tref i deuluoedd a fflatiau o ansawdd da. Bydd modd rhentu pob eiddo yn breifat. Mae gofynion llym ar safonau ansawdd a gwaharddiad ar eu defnyddio fel Tai Amlbreswyliaeth wedi eu cymhwyso at y cytundeb gwerthu. Bydd Teitl Llawn yn trosglwyddo ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau'n foddhaol yn unig. Mae'r gwaith wedi dechrau ar y safle a disgwylir iddo gael ei gwblhau erbyn Ebrill 2017.
- 4.18. **Parth 5: John Street 1-11 (odrifau), 18 Aquarium Street a 50-57 West Parade** - defnydd cymysg, datblygiad adeiladu o'r newydd gan bartner datblygu yn y sector preifat. Potensial ar gyfer gwesty, datblygiad hamdden neu fasnachol /manwerthu ynghyd â darpariaeth breswyl ar gyfer perchen-feddiannaeth.
- 4.19. Mae hwn bellach wedi'i gynnwys ym mharth 3 uchod.
- 4.20. **Parth 6: Abbey Street 3-31 (odrifau), 10-24 (eilrifau) a 8-12 Hope Place** - cymysgedd o adnewyddu, ailfodelu ac adeiladau newydd fel y bo'n briodol, yn ddelfrydol gan bartner cymdeithas tai gyda chymysgedd o eiddo cymdeithasol rhent a chydberchenogaeth, yn bennaf cartrefi i deuluoedd.
- 4.21. Mae'r parth hwn wedi cael ei isrannu i bedwar ardal.
- Mae 3-9 Abbey Street yn cael eu hailfodelu gan Grŵp Tai Pennaf i ddarparu 5 cartref teuluol sydd wedi'u hadnewyddu'n llwyr gyda gerddi preifat i'w rhentu. Bu oedi sylweddol oherwydd bod asbestos ychwanegol wedi'i ganfod wrth glirio'r adeiladau. Mae cyfanrwydd gwael adeiladwaith yr adeilad hefyd wedi arwain at oedi hefyd wrth i ddyluniadau strwythurol gael eu diwygio.
 - Mae 10-24 Abbey Street a 8-12 Hope Place wedi cael eu cynnwys yng nghontract adeiladu newydd Parth 2 a amlinellwyd uchod ac sydd ar waith.

Bydd y cynllun hwn yn darparu 7 cartref newydd i deuluoedd sy'n effeithlon o ran ynni am rent fforddiadwy.

- Mae 11-33 (odrifau) Abbey Street, yn cael eu datblygu ar ran Cwmni Cydweithredol Tai Afallon. Bydd y cynllun yn darparu 7 tŷ a 4 fflat drwy adnewyddu eiddo presennol a rhywfaint o adeiladau newydd. Bydd yr eiddo ar gael i'w rhentu fel cartrefi canol y farchnad. Mae'r tenantiaid wedi cael gwybod ac mae disgwyl iddynt symud i mewn yn fuan ym mis Medi. Mae gwaith wedi cymryd ychydig mwy o amser i'w gwblhau na'r disgwyl oherwydd problemau clirio'r safle, tywydd gwael a phrinder bricwyr medrus.
- Mae 35-41 (odrifau) Abbey Street ar hyn o bryd yn parhau yn eiddo i Gyngor Sir Ddinbych ac yn cael eu cadw er mwyn cael eu dymchwel a'u marchnata'n weithredol i'r sector preifat i'w datblygu.

4.22. Mae'r cynnydd o ran cyflwyno'r cynllun adfywio tai yn gyffredinol wedi bod yn arafach na'r targed a osodwyd yn wreiddiol. Nid yw hyn yn syndod o gofio graddfa a chymhlethdod y gwaith dan sylw. Wrth i newidiadau mewn amgylchiadau ddod i'r amlwg, mae'r Bwrdd Prosiect wedi bod yn ystyriol trwy'r cyfan i sicrhau bod datblygiadau arfaethedig wedi parhau i fod yn briodol i'r ardal ac yn diwallu amcanion adfywio sylfaenol y fenter. Ar adegau, mae hyn wedi golygu rhagor o amser i wnewud penderfyniadau gan fod dewisiadau amgen ar gyfer cyflenwi wedi cael eu hystyried a bod datrysiadau derbyniol (yn hytrach na hawdd) wedi cael eu canfod.

Effaith a Gwerthuso

4.23. Bydd gwerthusiad llawn o'r prosiect yn cael ei gwblhau ar ôl i bob elfen o'r prosiect gael ei gyflawni. Yn y cyfamser, mae gwaith rhagarweiniol ar effaith cynnar wedi cael ei gychwyn yn erbyn canlyniadau eang a nodwyd yn wreiddiol ar gyfer y prosiect, sef:

- Amcan 1: Mae Gorllewin y Rhyl yn darparu cymdogaeth lle mae pobl sy'n gweithio yn dewis byw
- Amcan 2: Mae ein cymuned yn byw mewn llefy o ansawdd da sy'n cael ei reoli'n dda ac yn cael ei gynnal a'i gadw'n dda
- Amcan 3: Mae Gorllewin y Rhyl yn darparu cynnig mwy cytbwys o ddeiliadaeth tai, math a threfniadau mynediad
- Amcan 4: Mae Gorllewin y Rhyl yn gymdogaeth ddiogelach gyda llai o drosedd/ymddygiad gwrthgymdeithasol
- Amcan 5: Mae pobl yng Ngorllewin y Rhyl yn byw mewn cymuned sefydlog

4.24. Mae gwaith cychwynnol yn awgrymu bod pobl eisoes yn teimlo effeithiau cadarnhaol. Mae tystiolaeth ddiweddar yn awgrymu bod y farchnad dai yn yr ardal yn dechrau codi. Bu gostyngiad sylweddol (21%) yn y nifer o Tai Ambreswyliaeth yng Ngorllewin y Rhyl yn ei chyfanrwydd, ac mae buddsoddi mewn stoc rhent cymdeithasol wedi arwain at gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru ledled y sector. Er bod lefelau diweithdra yn parhau i fod yn uchel, maent yn ymddangos i fod yn gostwng, ac mae achosion o drosedd ac ymddygiad gwrthgymdeithasol wedi lleihau'n sylweddol. Yn anecdotaid, mae'n ymddangos bod yna lefel uwch o hyder ymysg buddsoddwyr sector preifat. Mae boddhad ymysg aelwydydd sydd wedi cael eu hailsefydlu oherwydd y prosiect wedi bod yn eithriadol o gadarnhaol. Ceir rhagor o fanylion yn yr adroddiad cychwynnol sy'n nodi manteision ynghlwm yn Atodiad 2.

Camau Nesaf

- 4.25. Am y tro, mae ffocws y Bwrdd Prosiect ar sicrhau darpariaeth y tai newydd ac yna'r broses prynu/meddiannu. Mae prosiect cysylltiedig, a ariennir gan gyfraniadau gan bob Partner, o dan y rhaglen Adfywio'r Rhyl (ymgyrch Love Rhyl Perceptions) yn cynorthwyo gyda marchnata rhagweithiol a hyrwyddo'r gymdogaeth a'r eiddo i gynulleidfa ehangach nag y gellid ei ystyried yn draddodiadol.
- 4.26. Gweithgaredd presennol Gwella Tai Gorllewin y Rhyl oedd y cam cyntaf ers y cychwyn, gan ystyried ardaloedd ymyrraeth eraill yn ddiweddarach. Mae trafodaethau cynnar wedi nodi Edward Henry Street fel ardal ehangu posibl ond nid yw hyn wedi ei gytuno eto a bydd yn destun trafodaeth bellach, trwy Fwrdd y Prosiect ac, yn bwysig gyda thrigolion lleol a chynrychiolwyr etholedig.
- 4.27. Yn annibynnol serch hynny, mae Pennaf wedi ymrwymo i ailfodelu eu heiddo yn 6-12 Edward Henry Street mewn i gartrefi annedd sengl i deuluoedd gan ddefnyddio 100% o gyllid preifat. Mae disgwyl i'r cartrefi hyn gael eu cwblhau ym mis Gorffennaf 2016.

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol?

Mae Adfywio'r Rhyl wedi bod yn flaenoriaeth y Cyngor ers 2004 ac mae'n parhau i ymddangos fel blaenoriaeth yn y Cynllun Corfforaethol cyfredol. Yn ddiweddar, cadarnhaodd y Cabinet ei hymrwymiad parhaus i adfywio yn y Rhyl, cymeradwyodd cam nesaf gweithgareddau adfywio a'r blaenoriaethau yn ei gyfarfod ym mis Mawrth 2016. Mae gweithrediad parhaus i ymestyn prosiect tai Gorllewin yn Rhyl a'i estyniad posibl wedi'u cynnwys.

6. Faint fydd hyn yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

Mae cost y prosiect hyd yma wedi cael ei ariannu gan Lywodraeth Cymru o'i gyllid Adfywio a chyllid cyfalaf. Mae Grŵp Tai Pennaf a Chymdeithas Tai Gogledd Cymru hefyd yn buddsoddi adnoddau wrth ddarparu cartrefi newydd. Mae eiddo sy'n parhau dan berchnogaeth Cyngor Sir Ddinbych (rhan o barth 6) yn gofyn am gostau Treth y Cyngor a chynnal a chadw/diogelwch.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb (AEC) a gynhaliwyd ar y penderfyniad? Dylai'r templed AEC wedi'i lenwi gael ei atodi fel atodiad i'r adroddiad.

Amherthnasol

8. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd gyda'r Pwyllgorau Archwilio ac eraill?

Bu ymgynghori helaeth wrth i'r cynllun gwreiddiol gael ei ddatblygu ac mae ymgysylltu â thrigolion lleol wedi parhau yn ystod y gwaith. Mae'r Bwrdd Prosiect, sydd â Chynghorwyr Sirol a Chyngor Tref yn aelodau wedi goruchwylio'r prosiect cyfan.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Mae hwn yn brosiect adfywio sylweddol ac mae'r Cyngor wedi defnyddio grant cyllid Llywodraeth Cymru o £15miliwn ers 2012. Mae'r cyllid yma wedi cael ei ddefnyddio i gaffael eiddo sydd naill ai wedi cael eu dymchwel neu eu pasio ymlaen i gymdeithasau tai. Mae'r cyllid hefyd wedi darparu lle ar gyfer man gwyrdd ar ddarn o dir sydd wedi cael ei greu drwy dymchwel adeiladau.

10. Pa risgiau sydd ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

Cafodd y risgiau eu hasesu cyn dechrau prosiect ac maent yn cael eu hadolygu gan y Bwrdd Prosiect. Roedd y prif risgiau i'r Cyngor yn gysylltiedig â'r broses Gorchymyn Prynu Gorfodol ac adeiladu'r man gwyrdd. Mae rhywfaint o risg gweddilliol yn parhau mewn perthynas â'r eiddo sydd yn parhau yn eiddo i'r Cyngor hyd nes y bydd ailddatblygu.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

Nid oes angen gwneud penderfyniad ynglŷn â'r adroddiad hwn.

O dan Erthygl 6.3 o gyfansoddiad y Cyngor, gall pwyllgorau archwilio adolygu a monitro perfformiad y Cyngor a chyrrff eraill mewn perthynas ag amcanion penodol neu feysydd gwasanaeth.