Adroddiad i'r: Cabinet

Dyddiad y Cyfarfod: 26 Mehefin 2018

Aelod / Swyddog Arweiniol: Y Cynghorydd Tony Thomas a'r Cynghorydd Julian Thompson-Hill
David Lorey (Swyddog Arweiniol)

Awdur yr Adroddiad: Mark Cassidy – Rheolwr Gweithrediadau Eiddo

Teitl: Sefydlu Fframwaith Cynnal a Chadw ac Ailwampio Tai Gwag

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

Ceisio cymeradwyaeth i ddechrau caffael ac ymrwymo i gontract i benodi nifer o gontractwyr i fframwaith i gynnal gwaith ailwampio i eiddo domestig gwag sydd ym mherchnogaeth y Cyngor (a elwir yn dai gwag). Disgwylir y bydd y fframwaith dros 4 blynedd oddeutu £11 miliwn.

Bydd darparu fframwaith yn lleihau costau ac amser o ran cynnal gwaith ar unedau tai gwag, cynyddu incwm i'r Cyfrif Refeniw Tai wrth gynnal y safon eithriadol sydd wedi'i gosod o ran tai o ansawdd uchel ar gyfer tenantiaid tai'r Cyngor

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

I gydymffurfio â Rheolau Gweithdrefn Gontractau'r Cyngor a Deddfwriaeth yr UE, mae angen cynnal proses dendro gystadleuol. Mae angen penderfyniad i ddechrau caffael y Fframwaith Cynnal a Chadw ac Ailwampio Tai Gwag, drwy'r broses gaffael a'r weithdrefn werthuso sy'n cydymffurfio â Chyfnodolyn Swyddogol yr Undeb Ewropeaidd.

Caiff adroddiad pellach ei gyflwyno i'r Cabinet i adrodd ar ganlyniad yr ymarfer caffael a cheisio caniatâd i ddyfarnu'r contract.

Ar hyn o bryd, mae'r Cyngor yn cynnal gwaith ailwampio i dai gwag drwy ofyn am ddyfynbrisiau am waith drwy e-bost, yn seiliedig ar adroddiad syrfewyr y Cyngor, ac yna eu dyrannu'n uniongyrchol yn seiliedig ar werth y dyfynbris.

3. Beth yw'r Argymhellion?

I ddechrau caffael i sefydlu fframwaith a phenodi contractwyr ar gyfer y lotiau amrywiol.

4. Manylion yr Adroddiad

Mae Cyngor Sir Ddinbych yn gyfrifol am reoli a chynnal a chadw oddeutu 3500 o dai'r Cyngor. Pan ddaw cytundebau tenantiaeth i ben, gelwir yr eiddo'n eiddo gwag, a chynhelir gwaith i sicrhau bod yr eiddo'n addas i'w ail-osod i denant arall. Mae'r Cyngor yn delio gyda thua 250 o dai gwag y flwyddyn.

Yn Nhachwedd 2017, nododd Archwilio Mewnol y broses gaffael ar gyfer gwaith i dai gwag, fel meddu ar Sgôr Sicrwydd canolig yn unig. Mae trafodaethau gyda'r Tîm Caffael wedi penderfynu mai'r llwybr mwyaf addas sy'n cydymffurfio wrth fynd at y farchnad yw sefydlu fframwaith. Y risg gaffael a nodwyd yn yr adroddiad archwilio (Risg 4), yw'r unig eitem sy'n weddill sydd angen sylw.

Yn ogystal â hynny (ac fel y nodwyd yn yr adroddiad Archwilio), mae'r Cyngor wedi adolygu ei safonau gosod ac wedi gwella ansawdd y tai y mae'n eu gosod yn fawr. Mae hyn yn anochel wedi arwain at gostau ac amseroedd cwblhau cynyddol ar gyfer eiddo gwag, sy'n golygu, tra bod y Gwasanaeth yn hapus i amsugno'r costau hyn (cynyddodd yr arian ar gyfer tai gwag o £997,807 yn 2015/16 i £2.660,050), bod yr angen i sicrhau gwerth am arian drwy broses dendro gystadleuol wedi cynyddu. Rhagwelir y bydd y fframwaith hefyd yn lleihau amseroedd cwblhau tai gwag, er mwyn caniatáu gosod contractau unigol drwy broses pryniannau penodol.

Bydd y fframwaith yn ffurfio cytundeb gyda chontractwyr ac yn sefydlu telerau'n llywodraethu cost, ansawdd a pherfformiad drwy ddangosyddion perfformiad allweddol. Caiff y Fframwaith ei gaffael drwy Dendr Agored, gyda ffocws ar Bris 60% ac Ansawdd 40%.

Bydd y gwaith yn cael ei brisio drwy atodlen o gyfraddau a thendr cystadleuol drwy fanylebau wedi'u prisio.

Bydd y fanyldeb yn cynnwys ystod eang o waith, ac mae'n bwysig tynnu sylw at y ffaith fod pob eiddo'n cael ei dderbyn mewn cyflwr gwahanol.

Y cynnig yw penodi rhwng 3 a 5 o gontractwyr ar y Fframwaith yn y Lotiau canlynol, sy'n cwmpasu'r Sir gyfan:

Gwerth y gwaith (fesul eiddo)	Nifer y contractwyr yn y Gogledd	Nifer y contractwyr yn y De
£0-£8,000	3-5	3-5
£8001 i 50,000	3-5	3-5

Bydd y Fframwaith hwn yn cael ei osod i ddechrau am 2 flynedd, gydag estyniadau posibl o un a blwyddyn, yn dilyn adolygiad yn yr ail flwyddyn.

Mae gan y Cyngor dîm atgyweiriadau mewnol sydd hefyd yn cynnal gwaith i eiddo gwag, ac mae ymrwymiad y bydd y trefniant hwn yn parhau yn unol â gallu'r gweithlu mewnol.

Mae tîm rheoli tai gwag penodol wedi'i sefydlu, a bydd yr holl waith yn cael ei fanylu, ei reoli, ei fonitro a'i lofnodi gan y tîm hwn. Bydd cyfarfodydd rheolaidd yn digwydd gyda chontractwyr, i fonitro cydymffurfiad â Dangosyddion Perfformiad Allweddol y fframwaith.

Gwerth disgwyliedig y Fframwaith dros y pedair blynedd 2+1+1 yw £11,000,000. Rhagwelir y bydd gwerth pob lot fel a ganlyn:

£000	Gogledd	De
0-8	Lot 1 Gwerth Blynyddol £1m	Lot 2 Gwerth Blynyddol £0.8m
8.1 i 50	Lot 3 Gwerth Blynyddol £0.6m	Lot 4 Gwerth Blynyddol £0.4m

Bydd y fframwaith yn rhoi cyfle i fusnesau bach a chanolig lleol ymgeisio i fod yn rhan o'r fframwaith, ac os cânt eu penodi, i gynnal llwybr o waith y penderfynwyd arno ymlaen llaw, ac i gynhyrchu cyfleoedd ychwanegol o bosibl ar gyfer cwmnïau'r tu allan i'r Sir, i fuddsoddi a hwyluso/datblygu llafur lleol a chadwyni cyflenwi deunyddiau.

Bydd geirdaon gan gwsmeriaid presennol yn ffurfio rhan o'r asesiadau o ansawdd uchel. Bydd y contractwyr yn gorfod dangos eu bod â record dda o ddarparu prosiectau o ystod a maint tebyg. Bydd monitro rheolaidd o Ddangosyddion Perfformiad Allweddol sy'n ymwneud ag ansawdd yn sicrhau y bydd unrhyw faterion yn cael eu datrys yn sydyn, a bydd contractwyr nad ydynt yn cydymffurfio yn cael eu gwahardd o'r fframwaith. Bydd cosbau ariannol hefyd yn cael eu cymhwyso i brosiectau sydd heb eu cwblhau o fewn amserlenni penodol.

Bydd tendr y fframwaith yn gofyn i unrhyw gontractwr llwyddiannus gael canolbwynt lleol, neu i sefydlu un, a chyflogi preswylwyr CSDd drwy gyfres o gynlluniau budd cymunedol sy'n gysylltiedig â Dangosyddion Perfformiad Allweddol. Bydd targedau ar gyfer gwariant yn y Sir/ardaloedd cyfagos yn cael eu gosod a'u monitro, i sicrhau y gellir annog cymaint o dwf economaidd lleol â phosibl.

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

Bydd y Fframwaith yn cefnogi blaenoriaethau yn y Cynllun Corfforaethol cyfredol (2012—2017) o ran:

Tai: Mae pawb yn cael eu cefnogi i fyw mewn cartrefi sy'n diwallu eu hanghenion.

Yr Amgylchedd – Gwella effeithlonrwydd ynni Tai Cyngor; Pobl Ifanc – datblygu mwy o gyfleoedd cyflogaeth i bobl ifanc.

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

Mae'r Fframwaith cynnal a chadw ac ailwampio yn werth £11 miliwn dros oes y Fframwaith, sef 4 blynedd. (2+1+1)
Bydd rheoli a gweithredu'r fframwaith yn digwydd drwy drefniadau presennol ac ni fydd angen unrhyw gyllid ychwanegol ar gyfer hyn. Mae ailwampio tai Cyngor mewn dull prydlon ac effeithiol ar gost sy'n darparu gwerth am arian o fudd cyffredinol i'r Cyngor, a phreswylwyr a threthdalwyr.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o'r Effaith ar Les?

Dyfarnwyd 22/24 i’r Fframwaith, gyda sgôr o dair seren.
Bydd y Fframwaith yn cael effaith gadarnhaol yn gyffredinol ar genedlaethau'r dyfodol o fewn Sir Ddinbych, trwy:

- Gael stoc tai'r cyngor mewn cyflwr gwell
- Cyfleoedd i gontractwyr lleol wneud y gwaith
- Busnes ar gyfer cadwyn cyflenwi lleol ar gyfer deunyddiau adeiladu
- Buddion cymunedol i gynnwys cyfleoedd prentis

Mae'r asesiad lleol yn amgaeedig yn Atodiad 1.

8. Pa ymgynghoriadau sydd wedi eu cynnal gyda’r Pwyllgor Craffu ac eraill?

Mae’r tîm caffael wedi bod ynghlwm wrth ddatblygu cynigion y fframwaith, ac fe gytunwyd ar yr egwyddor gyda'r Grŵp Prif Swyddog Cyllid, Asedau a Thai, a'r Pennaeth Gwasanaeth.

Cyn gwahodd tendrau, bydd digwyddiad cwrdd â’r prynwyr yn cael ei drefnu, ac fe geisir cefnogaeth gan Fusnes Cymru a Construction Futures Wales i gefnogi contractwyr â diddordeb. Mae’r contractwyr lleol sydd ar hyn o bryd yn gwneud y mwyafrif o waith, wedi cael gwybod am gynigion y Cyngor.

Ymgynghorwyd â'r contractwyr a ddefnyddir ar hyn o bryd ar gyfer gwaith ailwampio Tai Gwag. Mae pawb wedi mynegi diddordeb mewn cael eu cynnwys ar y Fframwaith.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Mae’r cynnig yn helpu i roi sylw i bwyntiau a godwyd gan Archwilio Mewnol, a dylai helpu i sicrhau y cyflawnir gwerth am arian.

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

Mae’r risgiau allweddol canlynol wedi’u canfod a byddant yn cael eu rheoli gan yr Uned Caffael Cydweithredol a Gwasanaethau Cyfreithiol:

- Her gyfreithiol o ran y broses gaffael – fe’i rheolir trwy fewnbwn cyngor cyfreithiol arbenigol o ran y broses a llunio’r ddogfennaeth angenrheidiol;
- Perfformiad anfoddhaol o’r contractwyr a benodwyd i’r fframwaith – mae system rheoli perfformiad wedi’i dyfeisio a bydd yn ffurfio rhan o'r contract i fonitro perfformiad, a bydd atebion cytundebol os na fodlonir mesuryddion perfformiad.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

Mae gan y Cyngor hefyd bŵer i gyflwyno caffael a mynd i gontractau yn unol ag adran 111 Deddf Llywodraeth Leol 1972 (pŵer i ymgymryd ag unrhyw weithred i hwyluso, neu sydd yn ffafriol neu ddamweiniol i gyflawni ei swyddogaethau yn llawn); adran 135 Deddf Llywodraeth Leol 1972 (pŵer i wneud rheolau sefydlog i lywodraethu mynd i gontractau); adran 3(1) Deddf Llywodraeth Leol 1999 (dyletswydd gyffredinol ar awdurdod gwerth gorau i wneud trefniadau i sicrhau gwelliant parhaus o ran y ffordd mae ei swyddogaethau’n cael eu cyflawni) ac adran 1(2) Deddf Contractau

Llywodraeth Leol 1997 (rhoi pŵer i awdurdodau lleol fynd i ystod eang o gontractau darparu asedau neu wasanaethau mewn cysylltiad â chyflawni eu swyddogaethau).