

Adroddiad i'r: Cabinet

Dyddiad y Cyfarfod: 23 Hydref 2012

Swyddog / Aelod Arwain: y Cyng. Hugh Irving

Awdur: Pennaeth Tai a Datblygu Cymunedol

Teitl: Gwerthusiad Dewisiadau – Cartrefi REEMA, Meliden

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

- 1.1 Mae'r cyngor yn berchen ar 22 o gartrefi tair ystafell wely ar Ffordd Tŷ Newydd a Rhodfa Hendre, Meliden. Maent o adeiladwaith anhraddodiadol a elwir yn gartrefi REEMA sy'n methu ar hyn o bryd â chyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC).
- 1.2 Mae gofyn buddsoddi'n sylweddol yn y cartrefi er mwyn iddynt gyrraedd SATC ac felly cynhaliwyd ymarfer ymgynghori a gwerthusiad dewisiadau gyda'r tenantiaid er mwyn pennu a chytuno ar ffordd ymlaen.
- 1.3 Roedd y cartrefi am gael eu hailwampio yn 2012 ar ôl yr argymhellion a gododd o adroddiad strwythurol gan Adams Consulting Engineers yn 2010. Cynhaliwyd gwerthusiad pellach o gostau buddsoddi a dewisiadau adeiladu newydd gan Savills Consulting ym mis Mawrth 2012 a ddefnyddiwyd i lywio'r ymarfer ymgynghori â'r tenantiaid. Y ddau brif ddewis a drafodwyd gyda'r tenantiaid oedd ailwampio neu ddymchwel ac adeiladu posibl o'r newydd.
- 1.4 Ystyriodd y Cabinet adroddiad ar 17 Gorffennaf 2012 a nododd mai'r dewis a ffafriwyd oedd dymchwel ac adeiladu o'r newydd a rhoddwyd awdurdod dirprwyedig i'r Pennaeth Tai a Datblygu Cymunedol ddatblygu a gweithredu polisi gosodiadau lleol. Gofynnodd y Cabinet hefyd am drafodaeth bellach gyda Llywodraeth Cymru i bennu dewisiadau cyllid posibl i gefnogi'r datblygiad adeiladu newydd.

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

- 2.1 Darparu'r polisi terfynol i'r Cabinet ar gyfer symud pobl dros dro, fel y'i lluniwyd gan y Pennaeth Gwasanaeth o dan bwerau dirprwyedig, a rhoi gwybod y diweddaraf am drafodaethau gyda Llywodraeth Cymru am ddewisiadau cyllid.
- 2.2 O ystyried yr uchod, bydd angen i'r Cabinet wneud penderfyniad ynghylch amseru'r gwaith dymchwel arfaethedig i'r cartrefi REEMA ac am y flaenoriaeth i'w rhoi i'r tenantiaid o ran eu symud dros dro.
- 2.3 Nid yw safon y llety lle mae'r tenantiaid yn byw yn dderbyniol nac yn gynaliadwy ac mae'r tenantiaid wedi'i gwneud yn glir iawn eu bod yn disgwyl i'r Cabinet wneud penderfyniad cadarn am ddyfodol eu cartrefi am eu bod yn teimlo bod eu bywydau ar hyn o bryd "wedi'u gohirio" ac am eu bod am gael eglurder a sicrwydd ynghylch cynlluniau'r dyfodol ar gyfer eu cartrefi.

3. Beth yw'r Argymhellion?

- Bod y Cyngor yn cytuno i ddymchwel y cartrefi REEMA a diogelu'r safle gan ddisgwyl ailddatblygiad
- Bod y Cyngor yn parhau gyda'i drafodaethau gyda Llywodraeth Cymru i archwilio'r posibilrwydd am gymhorthdal tai i ddatblygu Tai Cyngor a adeiladir o'r newydd ar y safle
- Bod y Cyngor yn gweithio gyda phreswylwyr sydd efallai'n dymuno dychwelyd i safle wedi'i ailddatblygu i sicrhau bod eu hanghenion yn cael eu bodloni yn rhan o unrhyw ddatblygiad newydd
- Bod y Cyngor yn nodi darpariaethau polisi Symud y Tenantiaid REEMA dros dro, sydd ynghlwm yn atodiad A

4. Manylion yr adroddiad

Mae'r cartrefi REEMA yn cynnwys adeiladwaith "Adeiladwyd yn ôl System" anhraddodiadol gyda sadiwr to gwastad. Mae gan y cartrefi werth "u" gwael iawn ac maent yn ddrud ac yn aneffeithlon i'w gwresogi. Nid ydynt yn cynnwys unrhyw ddeunydd insiwleiddio wal, mae'r waliau mewnol yn dueddol o gracio ac asglodi ac mae lloriau cyntaf crog yn ysigo mwy na lloriau cyntaf cartrefi a adeiladwyd yn draddodiadol. Mae adeilad y sadiwr to gwastad yn agored i ollyngiadau a dirywio yn sgil effeithiau tywydd garw.

Amcangyfrifir bod costau gwneud y gwaith strwythurol a darparu SATC i'r cartrefi REEMA yn amrywio o £50,855 y cartref i ddarparu atgyweiriad amlap bric i £42,264 y cartref i ddarparu byrddau insiwleiddio a rendrad o ansawdd sy'n thermol effeithlon.

Mae'r ddau ddewis hyn yn costio llawer mwy na'r costau cyfartalog am gyflawni SATC (sef rhyw £11,500 yr annedd) ac, er byddai buddsoddiad felly'n gwneud y cartrefi'n strwythurol gadarn ac yn sicrhau eu bod yn cydymffurfio â safonau modern, ni fyddai'n mynd i'r afael â'r materion dylunio ehangach. Er enghraifft, mae'r tai o chwith mewn rhai achosion, ni ddarperir unrhyw leoedd dynodedig i barcio ceir oddi ar y stryd ac mae'r graddiant yn serth iawn – mae'r pethau hyn oll yn cyfrannu at brinder galw am y math hwn o stoc (ar hyn o bryd, mae 7 o'r 22 cartref yn wag).

Dewisiadau Adeiladu o'r Newydd

Yn ogystal â gwerthuso dewisiadau ailwampio, bu Savills hefyd yn modelu nifer o ddewisiadau adeiladu o'r newydd. Defnyddiodd Savills fodel gwerthuso Proval sy'n defnyddio llifoedd arian disgowntiedig yn seiliedig ar gostau datblygu, ffioedd a llog mewn perthynas ag incwm o werthiannau a grantiau. Defnyddir y model yn gyffredin gan Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac mae'n seiliedig ar fuddsoddi swm cyfalaf cychwynnol a chymhorthdal grant er mwyn i'r cynllun wneud synnwyr.

Roedd y dewisiadau a werthuswyd yn amrywio o ddatblygu:

- 18 o anheddau gan gyfuno cymysgedd o gartrefi 2 a 3 ystafell wely, a fyddai'n gofyn hyd at £1,323,000 o gymhorthdal; i
- gynllun 27 uned gan gyfuno amrywiaeth o fflatiau, tai 2 a 3 ystafell wely a fyddai wedi gofyn cymhorthdal o £2,553,673.

Roedd y dewisiadau a werthuswyd yn rhoi trosolwg o'r ffordd y gellid defnyddio'r safle o bosibl i gefnogi ailddatblygiad; i wneud y defnydd gorau o'r safle; ac i ddarparu'r cynnyrch gorau i'r preswylwyr.

Mae'n bwysig nodi y byddai'r dewis i adeiladu o'r newydd yn gyfle i newid dyluniad a chydbwysedd deiliadaeth y safle ac i ddatblygu portffolio eiddo cymysg. Fodd bynnag, er mwyn sicrhau bod cynllun adeiladu newydd yn gwneud synnwyr ariannol, byddai gofyn cymhorthdal ar y Cyngor gan Lywodraeth Cymru.

Llywodraeth Cymru

Mae'r tenantiaid wedi mynegi y byddai'n well ganddynt aros gyda'r Cyngor os dewisir adeiladu o'r newydd. Ar hyn o bryd, nid yw'r Cyngor yn gymwys am Grant Tai Cymdeithasol ond siaradodd Llywodraeth Cymru yn y Papur Gwyn diweddar ar Dai am gefnogi uchelgeisiau Cyngorau i adeiladu o'r newydd.

Mae hwn yn ddatganiad calonogol gan Lywodraeth Cymru a bu'r swyddogion yn trafod yn fanwl gyda swyddogion i bennu sut gellid sicrhau cymorth felly ac i archwilio posibilrwydd defnyddio'r eiddo REEMA yn gynllun peilot ar gyfer adeiladau newydd awdurdod lleol.

Yn anffodus, er uchelgais Llywodraeth Cymru yw cefnogi adeiladau newydd gan awdurdodau lleol, nid yw amseru'r prosiect hwn yn addas i'w hamserlenni cyfredol, a hynny am ei bod yn cysylltu cymorth i adeiladau newydd Awdurdod Lleol â newidiadau ehangach arfaethedig mewn cyllido Gwasanaethau Tai drwy ddatgymalu system cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai (CRT). Ar hyn o bryd, ni chytunwyd ar unrhyw amserlen i ddatgymalu'r CRT a symud tuag at system "Hunangyllidol" a allai roi lle yn y Cynllun Busnes i gefnogi datblygiad o Dai Cyngor wedi'u hadeiladu o'r newydd (fel y bu gyda rhai awdurdodau yn Lloegr). Mae'r awdurdodau a gadwyd yng Nghymru yn cynnal trafodaethau gyda Llywodraeth Cymru sydd wedyn yn cael trafodaethau gyda Thrysorlys EM ynghylch y fargen y mae angen ei tharo i brynu Cymru allan o'r system (fel y digwyddodd yn Lloegr ym mis Ebrill 2012). Mae'r trafodaethau tridarn hyn yn gymhleth ac yn gynhennus ac mae'n annhebygol felly y bydd system hunangyllido'n cael ei gweithredu cyn mis Ebrill 2014 o leiaf.

Yn gryno, golyga hyn nad yw uchelgeisiau'r Cyngor i ddatblygu tai wedi'u hadeiladu o'r newydd yn debygol o gael eu datblygu yn y tymor byr ac mae'n hollbwysig dadgyplu'r cyswllt rhwng symud tenantiaid dros dro a datblygu tai a adeiladwyd o'r newydd.

Mae'r Pennaeth Tai a Datblygu Cymunedol wedi bod yn trafod gyda'r tenantiaid REEMA i roi gwybod iddynt faint o amser y gallai ei gymryd i'r tenantiaid a allai ddymuno dychwelyd i unrhyw adeilad newydd ar y safle, er mwyn i'r tenantiaid allu gwneud penderfyniad gwybodus ynghylch symud dros dro. Nid yw mwyafrif y tenantiaid (11) am symud fwy nag unwaith felly byddai oedi wrth ailddatblygu'r safle yn effeithio ar 4 tenant yn unig.

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

Bydd y penderfyniad yn sicrhau bod y Cyngor yn buddsoddi mewn stoc sy'n gynaliadwy a'i fod yn mabwysiadu dull mwy cadarn o reoli asedau ac ymagwedd gwerth am arian. Gallai'r dewis adeiladu newydd gynhyrchu cyfleoedd cadwyn gyflenwi a llafur lleol i gefnogi adfywio a datblygiad economaidd ehangach.

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

Amcangyfrifir y byddai dymchwel yn costio tua £44,000 ac y byddai taliad Colli Cartref statudol o £4,700 y denantiaeth yn daladwy, yn ogystal â chostau aflonyddu ac adleoli, sef tua £500 y denantiaeth yn ôl yr amcangyfrifon. Byddai hyn yn gywerth â chostau o ryw £78,000 am y broses o symud tenantiaid dros dro a hynny'n seiliedig ar daliadau i 13 o denantiaid unigol a 2 gyd-denant, gan arwain at daliadau i 15 o aelwydydd.

Roedd y Cynllun Busnes Stoc Tai gwreiddiol dyddiedig 2005/06 yn caniatáu ar gyfer gwario £1,230k ar eiddo anhraddodiadol yn ystod 5 mlynedd gyntaf y cynllun. Hyd yma, mae rhyw £780k wedi'i dynnu i lawr i wella cartrefi Airey, gan adael £450k yn weddill yn y Cynllun Busnes.

Gellir cynnwys costau dymchwel a chostau symud tenantiaid dros dro yn y Cynllun Busnes felly. Comisiynwyd arolwg newydd o gyflwr stoc yn ddiweddar a disgwylir cyhoeddi ei ganfyddiadau yn yr ychydig wythnosau nesaf. Bydd yr wybodaeth o'r arolwg cyflwr stoc yn cael ei defnyddio i lywio ac ailbroffilio'r Cynllun Busnes Stoc Tai gan olygu bod modd felly gwneud penderfyniadau deallus am fuddsoddi a rheoli asedau wrth fynd ymlaen. Bydd swyddogion yn adolygu cyfleoedd posibl yn y cynllun busnes i gefnogi datblygiad adeiladu newydd yn rhan o'r ymarfer ailbroffilio.

7. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd?

Ymgynghorwyd yn helaeth â phreswylwyr a darparwyd Cyngorwr Tenantiaid Annibynnol i'r tenantiaid i'w helpu i ystyried y dewisiadau sydd ar gael ac i wneud penderfyniad gwybodus ar eu canlyniad a ffafir.

8. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Mae lle yn y Cynllun Busnes Stoc Tai i ystyried dewisiadau adnewyddu a bydd angen asesu'r achosion busnes yn fanylach ar ôl ailbroffilio'r Cynllun Busnes a chael gwell dealltwriaeth o effaith datgymalu system cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai a sefydlu system Hunangyllido a allai roi'r cyfleoedd sydd eu hangen i gefnogi datblygiad Tai Cyngor a adeiladir o'r newydd ar y safle.

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

Mae nifer o'r cartrefi REEMA yn wag ac maent yn denu fandaliaeth ac ymddygiad gwrthgymdeithasol sydd yna'n achosi straen a phryder i'r preswylwyr.

Nid yw'r cartrefi'n addas at ddiben ac oherwydd y cynnig i'w dymchwel argymhellir bod y Cyngor yn mabwysiadu agwedd finimalaidd at waith gwella wrth fodloni ei ddyletswyddau statudol mewn perthynas ag atgyweiriadau a chynnal a chadw.

Bydd y risgiau ariannol sy'n gysylltiedig â'r dewis adeiladu newydd yn cael eu hystyried yn drylwyr ar ôl trafod ymhellach gyda Llywodraeth Cymru.

10. Pŵer i wneud y Penderfyniad

Hyd yma, mae ymgynghoriad â'r Tenantiaid wedi digwydd fel yr amodir gan Adran 105 o Ddeddf Tai 1985. Wedi hynny, mae Adran 265 o Ddeddf Tai 1985 yn caniatáu dymchwel anheddau mewn perthynas â pheryglon at ddibenion Adran 5 o Ddeddf Tai 2004.

Wedi hynny, mae Rhan III o Ddeddf lawndal Tir 1973 yn amodi ar gyfer taliadau Colli Cartref (Adran 29 – 33), taliadau Aflonyddu (Adran 37 – 38) ac Ailgartrefu (39 – 43). Mae

Rheoliadau Taliadau Colli Cartref (Symiau Rhagnodedig) (Cymru) 2008/2845 yn cadarnhau mai £4,700 yw swm cyfredol y lleiafswm statudol sy'n daladwy.

Cyn mynd ati i ddymchwel, rhaid cyflwyno hysbysiad safle 28 diwrnod o gynnig i ddymchwel o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd), o dan bwerau dirprwyedig gan adran Rheoli Datblygiad y Cyngor.