Adroddiad i'r	Pwyllgor Craffu Cymunedau
Dyddiad y cyfarfod	6 Chwefror 2025
Aelod/Swyddog Arweiniol	Y Cynghorydd Rhys Thomas, Aelod Arweiniol Tai a Chymunedau
Pennaeth Gwasanaeth	Liz Grieve, Pennaeth Tai a Chymunedau
Awdur yr adroddiad	Geoff Davies, Swyddog Arweiniol – Tai Cymunedol
Teitl	Gwaredu Tai Cyngor

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1. Mae'r adroddiad hwn yn ystyried yr egwyddor o'r Cyngor yn ceisio gwerthu tai Cyngor yn wirfoddol ac yn adolygu'r prosesau cysylltiedig.

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

2.1. Archwilio'r rheswm dros werthu tŷ neu un o asedau eraill y Cyngor a deall y broses sy'n gysylltiedig â gwaredu.

3. Beth yw'r Argymhellion?

Bod y pwyllgor yn ystyried cynnwys yr adroddiad ac yn gwneud unrhyw sylwadau neu argymhellion.

4. Manylion yr adroddiad

4.1. Ers diddymu'r Hawl i Brynu yng Nghymru yn 2018, mae'r Cyngor wedi bod yn gallu osgoi gwerthu unrhyw gartrefi drwy'r ddeddfwriaeth hanfodol. Dan yr Hawl i Brynu, nid oedd gan y Cyngor unrhyw reolaeth dros ba gartrefi a werthwyd wrth i denantiaid presennol arfer eu hawl gyfreithiol. Mae'r diddymiad wedi ein galluogi i gael rhagor o sicrwydd dros ein stoc yn yr hirdymor a rheoli rhaglenni gwella cyfalaf a chyllidebau cysylltiedig.

4.2. Ein blaenoriaeth yw darparu cartrefi o ansawdd uchel yn yr ardaloedd lle mae'r angen mwyaf am dai. Rydym yn gyndyn iawn o werthu gan fod arnom ni eisiau gwella a chynyddu ein stoc dai lle bynnag y bo modd, ond mae'n rhaid i ni dderbyn mewn achosion prin iawn, efallai na fydd yr eiddo ei hun na'r lleoliad yn addas.

4.3. Yn ogystal â'r ystyriaethau hyn mewn perthynas â'r angen am dai, mae safonau ynghyd â chostau'n cynyddu ar gyfer tai cymdeithasol ac mae gennym well dealltwriaeth o amrywiaeth ein stoc o ran oedran, cynllun a chyflwr. Rydym bellach yn gallu nodi nifer fechan o gartrefi nad ydynt bellach yn ymarferol i'w cadw.

4.4. Roedd unrhyw werthiannau a wnaed drwy'r Hawl i Brynu'n orfodol, ond mae unrhyw werthiant ers ei ddiddymu'n benderfyniad gwirfoddol. Mewn ymateb i'r pryderon cychwynnol mewn perthynas â chostau a hyfywedd cartrefi gwag, rydym wedi cynnal adolygiad manwl o'r angen am dai ac ystyriaethau rheoli asedau sydd wedi arwain at argymhelliad i werthu pedwar tŷ Cyngor hyd yma. Mae'r rhain wedi bod yn destun cymeradwyaeth gan y Pennaeth Tai a Chymunedau mewn ymgynghoriad â'r Aelod Arweiniol.

4.5. Mae'r ystyriaethau rheoli asedau hyn yn berthnasol i asedau sy'n berchen i'r adran dai, y cyfeirir atynt fel asedau'r Cyfrif Refeniw Tai, a gallant hefyd gynnwys tir, safleoedd garej a chyfleusterau trin gwastraff, er enghraifft, yn ogystal â thai.

4.6. Roedd hyn yn cynnwys datblygu prosesau newydd i ymdrin â gwerthu asedau'r Cyfrif Refeniw Tai yn wirfoddol. Y pedwar tŷ a argymhellir eu gwerthu hyd yma yw:

- **Bryn Castell, Rhuddlan** – Mae'r eiddo hwn yn destun gwerthiant yn amodol ar gontract am bris cytunedig o £175,000. Mae'r eiddo hwn yn adeilad unigryw sy'n sefyll ar ei ben ei hun a adeiladwyd ar ddiwedd y 1800au, ac roedd syrfëwr annibynnol yn amcangyfrif y byddai costau'r gwaith gofynnol yn oddeutu £141,000 er mwyn sicrhau safon dderbyniol, ac roedd problemau hefyd â'r cynllun anaddas ar gyfer teulu modern.
- **8, Ffordd Glascoed, Cefn Meridog** – Mae'r eiddo hwn hefyd yn destun gwerthiant yn amodol ar gontract am £150,000. Yr eiddo hwn yw tŷ olaf

y Cyngor ar deras mewn lleoliad gwledig. Roedd cyflwr mewnol yr eiddo'n wael ac amcangyfrifwyd y byddai costau'r gwaith gofynnol yn £80,000. Nid oes angen am dai yn y lleoliad hwn ar hyn o bryd. Dylid nodi fod tŷ wedi cael ei brynu ym mhentref cyfagos Trefnant, a arferai fod yn dŷ Cyngor ger y tai Cyngor presennol, a ystyrir fel cyfle i ddarparu disodliad uniongyrchol mwy priodol yn yr achos hwn.

- **1 Colomendy, Cyffylliog** – Derbynnir cynigion ar gyfer yr eiddo hwn ar hyn o bryd. Mae'r tŷ hwn wedi'i leoli mewn pentref gwledig lle nad oes llawer o asedau wedi'u cadw ac nid oes angen am dai na ellir ei fodloni drwy weddill ein stoc dai leol. Yn sgil oedran y tenant blaenorol a hyd eu tenantiaeth, ychydig iawn o waith sydd wedi cael ei gwblhau dros y blynyddoedd. Byddai costau'r gwaith gofynnol yn oddeutu £105,000 i gyflawni safonau presennol ac i'r dyfodol.
- **6 Hen Afon, Tremeirchion** – Derbynnir cynigion ar gyfer yr eiddo hwn ar hyn o bryd. Yr eiddo hwn yw tŷ olaf y Cyngor yng nghanol teras mewn lleoliad gwledig. Nid oes angen am dai cymdeithasol yn yr ardal hon ar hyn o bryd. Y costau a amcangyfrifir i gyflawni safonau presennol ac i'r dyfodol yw £75,000.

4.7. Yn yr achosion hyn, darparwyd adroddiad manwl yn amlinellu'r argymhellion a chynhaliwyd ymweliad safle, a oedd yn cynnwys aelodau lleol, er mwyn gallu egluro'r rheswm dros werthu. Mae adroddiad enghreifftiol wedi'i gynnwys yn atodiad 1.

4.8. Unwaith y cytunir i waredu eiddo, bydd sawl gwasanaeth yn cael eu cynnwys er mwyn bwrw ymlaen â'r mater. Mae dogfen broses bellach wedi cael ei datblygu i sicrhau ein bod yn gallu gweithredu'n effeithiol unwaith y gwneir penderfyniad yn y dyfodol. Mae'r ddogfen broses ynghlwm fel Atodiad 2.

4.9. Ni ddisgwylir i dai gael eu gwerthu'n aml a bydd hyn ond yn digwydd mewn achosion eithriadol am resymau rheoli asedau clir a ystyriwyd yn llawn. Mae rhestr o'r asedau a gaiff eu hystyried ar hyn o bryd ynghlwm yn atodiad 3 er gwybodaeth.

4.10. Ni ystyrir gwerthu unrhyw eiddo sydd â thenantiaeth gyfredol. Mae enghraifft ddiweddar o eiddo tebyg iawn i'r pedwar uchod lle'r oedd angen lefelau eithriadol o fuddsoddiad yn sgil oedran, strwythur gerrig a lleoliad gwledig yr

eiddo. Ein ffafriaeth fyddai gwerthu, fodd bynnag, gan fod y tenant cyfredol a'u haelwyd yn hapus yn eu cartref, nid ydynt yn dymuno symud. Rydym felly wedi datblygu rhaglen sawl cam a fydd yn gwella'r cartref dros y blynyddoedd nesaf er mwyn ein helpu i sicrhau safonau gwell, hyd yn oed os nad yw'n debygol y byddwn yn cyflawni cydymffurfiaeth lawn yn sgil nodweddion yr eiddo, gan sicrhau cyn lleied â phosibl o amhariad i'r teulu.

4.11. Yn gryno, bydd unrhyw gynigion i waredu asedau'r Cyngor, yn arbennig cartrefi a allai fod yn addas i bobl mewn angen, ond yn cael eu hystyried mewn achosion eithriadol. Amlinellir yr ystyriaethau hyn yn y canllawiau gan nodi p'un a oes angen lefelau sylweddol o fuddsoddiad na ystyrir fyddai'n cynnig gwerth am arian, a yw'n ymarferol cadw eiddo ynysig a ph'un a ellir bodloni'r angen am y math o eiddo drwy ddulliau eraill yn yr ardal.

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at Gynllun Corfforaethol 2022 i 2027: Y Sir Ddinbych a Garem?

5.1. Mae Tai yn Flaenoriaeth Gorfforaethol ac mae tai o ansawdd uchel yn elfen allweddol o hyn.

5.2. Mae gweithio tuag at stoc dai sero net yn un o elfennau craidd Safon Ansawdd Tai Cymru 2023.

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

6.1. Caiff y Cyfrif Refeniw Tai ei glustnodi a bydd unrhyw arian a dderbynnir drwy werthiant yn cael ei gadw o fewn y Cyfrif Refeniw Tai.

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

7.1. Ni chynhaliwyd asesiad o effaith, fodd bynnag, mae'r argymhellion i waredu eiddo'n cynnwys ystyriaeth o'r angen lleol am dai i sicrhau nad oes unrhyw effaith niweidiol ar bobl sydd angen tai.

8. Pa ymgynghoriadau sydd wedi'u cynnal gyda Chraffu ac eraill?

8.1. Ni chynhaliwyd unrhyw ymgynghoriad ffurfiol gan nad oes unrhyw benderfyniadau na newidiadau wedi'u cynnig yn yr adroddiad hwn.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1. Nid oes unrhyw gostau yn gysylltiedig â'r adroddiad hwn. Caiff y Cyfrif Refeniw Tai ei glustnodi a chaiff costau ar gyfer darparu gwasanaethau i denantiaid eu cyllidebu a'u hariannu gan y Cyfrif Refeniw Tai. Byddai'r Cyfrif Refeniw Tai'n cadw unrhyw arian cyfalaf a dderbynnir drwy werthiant.

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

10.1. Gallai'r perygl o fethu â rheoli adnoddau'n effeithiol arwain at fuddsoddi amhriodol mewn cartrefi anymarferol. Y perygl yw y gallai methiant i ddilyn egwyddorion y Cynllun Rheoli Asedau arwain at benderfyniadau gwael mewn perthynas â buddsoddi a methiant i ddarparu gwerth am arian o fewn Cynllun busnes Stoc Dai'r Cyfrif Refeniw Tai.

11. Pŵer i wneud y penderfyniad

11.1. Nid oes angen gwneud penderfyniad ynglŷn â'r adroddiad hwn. Mae'r Cyfrif Refeniw Tai wedi ei glustnodi gan statud.