Y PWYLLGOR LLYWODRAETH LEOL A THAI

COFNODION CYFARFOD Y PWYLLGOR

Dyddiad: Dydd Iau 23 Tachwedd 2000

Amser: 2.00pm tan 4.55pm

Lleoliad: Ystafell Bwyllgora 2, Adeilad y Cynulliad Cenedlaethol

Yn bresennol:

Aelodau:

Gwenda Thomas (Cadeirydd)	Castell-nedd
Edwina Hart (Gweinidog)	Gyr
Peter Black (Dirprwy Weinidog)	Gorllewin De Cymru
William Graham	Dwyrain De Cymru
Pauline Jarman	Canol De Cymru
Peter Law	Blaenau Gwent
Janet Ryder	Gogledd Cymru

Yn bresennol:

John Perry	Cyfarwyddwr Polisi, Y Sefydliad Siartredig Tai

Rhian Thomas	Swyddog Polisi, Y Sefydliad Siartredig Tai
Graham Findlay	Swyddog Mynediad, Anabledd Cymru
Roger Howard	Ysgrifennydd y Cwmni, Ffederasiwn Tenantiaid Cymru
Owen Burt	Cyfarwyddwr Rhanbarthol, De Cymru, Shelter Cymru
Derek Gregory	Llywydd, TUC Cymru
Nick Blundell	Cyngor Cyffredinol TUC Cymru
Pam Baldwin	Cyngor Cyffredinol TUC Cymru
Colin Meech	Swyddog Cenedlaethol, UNSAIN
Darron Dupre	Swyddog Ymchwil, TUC Cymru
Lynda Bransbury	Pennaeth Materion Cymdeithasol, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
Judy Wayne	Ymgynghorydd Arbenigol
Dylan Hughes	Swyddfa'r Cwnsler Cyffredinol
Ysgrifenyddiaeth:	
Martin Stevenson	Clerc
Phil Mulraney	Dirprwy Glerc

Sylwadau agoriadol

1. Croesawodd y Cadeirydd yr Aelodau i'r cyfarfod, a roddai gyfle pwysig i glywed barn nifer o sefydliadau ar drosglwyddo stoc tai fel rhan o'r adolygiad polisi a oedd ar y gweill.

Eitem 1: Ymddiheuriadau ac eilyddion

2. Derbyniwyd ymddiheuriadau am absenoldeb gan Janet Davies a Tom Middlehurst. Yr oedd Pauline Jarman yn eilydd dros Dai Lloyd.

Eitem 2: Datgan buddiannau

3. Gwnaethpwyd y datganiadau canlynol:

- Dywedodd Peter Black ei fod yn Aelod o Gyngor Dinas a Sir Abertawe;
- Dywedodd William Graham ei fod yn Aelod o Gyngor Bwrdeistref Sirol Casnewydd;
- Dywedodd Pauline Jarman ei bod yn Aelod o Gyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf;
- Dywedodd Janet Ryder ei bod yn Aelod o Gyngor Tref Rhuthun.

Eitem 3: Adolygiad polisi ar drosglwyddo stoc tai: Sesiwn ymgynghori llafar

Y Sefydliad Siartredig Tai

4. Eglurodd John Perry mai ef oedd Cyfarwyddwr Polisi'r Sefydliad dros y DU, ac iddo fod yn Aelod o Weithgor y Swyddfa Gymreig ar 'Sicrhau Buddsoddiad Ychwanegol mewn Tai Awdurdod Lleol drwy Gyllid Preifat'. Dywedodd fod tri mater o bwys neilltuol i'r Sefydliad yng nghyswllt trosglwyddo stoc:

- Mae angen buddsoddiad enfawr i ymdrin â'r swmp mawr o waith atgyweirio tai cyngor sydd wedi cronni ar draws Cymru, ac yr oedd yn bwysig bod y Cynulliad Cenedlaethol yn gosod targed ar gyfer mynd i'r afael ag ef.
- Yr oedd y Sefydliad am wneud yn sir bod tenantiaid ac adrannau tai yn gallu dewis yr ateb mwyaf priodol o blith ystod o opsiynau, gan gynnwys rhai a oedd yn galluogi cynghorau i gadw perchenogaeth y tai.
- Teimlai'r Sefydliad y dylai unrhyw gyfrwng sy'n ymgymryd ag un ai reolaeth neu berchenogaeth y stoc tai fod wedi'i leoli'n lleol ac yn atebol yn lleol.

5. Dywedodd John Perry yr amcangyfrifwyd y byddai'r gwaith hanfodol sydd wedi cronni o ran atgyweirio a moderneiddio'r stoc tai cyngor yn costio oddeutu £750 miliwn. Anogodd y Cynulliad Cenedlaethol i lunio asesiad pendant o faint o waith sydd wedi cronni ac i osod targed i fynd i'r afael ag ef o fewn cyfnod o ddeng mlynedd, targed tebyg i'r un sydd wedi'i osod yn Lloegr. Byddai hyn wrth gwrs yn golygu nodi sut y câi'r adnoddau eu darparu.

6. Yn ystod y drafodaeth nodwyd bod yna dri phrif opsiwn a fyddai'n sicrhau'r buddsoddiad sy'n ofynnol i wella'r stoc a chaniatáu i'r stoc aros o dan reolaeth awdurdodau lleol:

- Gweithredu drwy'r Fenter Cyllid Preifat. Yr oedd hyn yn caniatáu i'r cyngor gadw perchenogaeth y stoc, ond yr oedd yn rhaid gosod y rhaglenni cynnal a chadw a gwella, a'r gwaith rheoli o bosibl, ar gontract am gyfnod o 20 i 30 mlynedd er mwyn denu'r cyllid preifat angenrheidiol. Yn Lloegr yr oedd wyth prosiect 'Pathfinder', pob un ohonynt yn

gynlluniau adnewyddu stoc, ar fin dechrau.

- Cyfrifyddu a chyllidebu ar sail adnoddau, a fyddai'n newid y dull cyfrifyddu a ddefnyddir i ymdrin â thai cyngor. Yn Lloegr yr oedd cyfrifyddu ar sail adnoddau yn cael ei gyflwyno ar gyfer yr holl dai sy'n dal yn nwylo awdurdodau lleol o Ebrill 2001 ymlaen, ynghyd â Lwfans Gwaith Atgyweirio Mawr newydd ar gyfer cynnal a chadw stoc. Gyda'r trefniadau hyn, efallai y bydd rhai cynghorau sydd â stoc o ansawdd well yn gallu ennyn buddsoddiad digonol i wneud y gwaith atgyweirio angenrheidiol.
- Cwmnïau hyd braich, a gâi eu sefydlu gan gynghorau i reoli eu stoc tai. Y cynnig yn y Papur Gwyrdd ar Dai oedd y byddai'r cwmnïau hyn yn gallu codi arian i'w fuddsoddi, ond yn ôl pob tebyg dim ond i nifer fechan o awdurdodau sy'n cael eu hystyried yn berfformwyr rhagorol y byddai'r opsiwn hwn ar gael. Yn ogystal â hynny, byddai'r buddsoddiad yn dal i gael ei sgorio fel gwariant cyhoeddus.

7. Dywedodd John Perry mai benthyca confensiynol fyddai'r dull a gâi ei ffafrio ar lawer ystyr er sicrhau'r buddsoddiad angenrheidiol, pe na bai fod swmp y gwaith atgyweirio sydd wedi cronni ac sy'n wynebu awdurdodau lleol mor enfawr. Yr oedd posibilrwydd, fodd bynnag, y gallai'r Fenter Cyllid Preifat neu opsiynau trosglwyddo stoc sicrhau mwy o effeithlonrwydd a gwell gwasanaethau i denantiaid.

8. Codwyd y pwyntiau canlynol eraill yn ystod y drafodaeth:

- Bu'r Rhaglen Partneriaethau Cyhoeddus Preifat, cangen o'r Gymdeithas Llywodraeth Leol, â rhan flaenllaw yn y cynigion yngln â chynlluniau tai o dan y Fenter Cyllid Preifat a byddai'n gallu rhoi cyngor manwl i'r Pwyllgor.
- O ran gwerthuso cost-effeithiolrwydd opsiwn y Fenter Cyllid Preifat, dywedodd John Perry nad oedd unrhyw amheuaeth bod y Fenter Cyllid Preifat yn cymharu'n ffafriol â throsglwyddo stoc o ran y goblygiadau i Ofyniad Benthyca'r Sector Cyhoeddus. Adlewyrchai hynny'r ffaith bod trosglwyddo stoc yn opsiwn mwy uchelgeisiol a olygai bod yn rhaid cyllido pryniant y stoc hefyd, nid dim ond y gwaith atgyweirio angenrheidiol. Fodd bynnag, nodwyd bod unrhyw werthusiad o'r gwahanol fodelau yn sensitif i'r tybiaethau a wneir, yn enwedig o ran lefel y cyfraddau disgownt a'r costau o safbwynt gweddill cyllid yr awdurdod lleol.
- Yr oedd adfywio Ystâd Penrhys yn enghraifft o'r hyn y gellid ei gyflawni o fewn y modelau ariannol sy'n bodoli ar hyn o bryd drwy weithredu o'r gwaelod i fyny a sicrhau bod y gymuned leol â rhan lawn mewn prosiectau adfywio.
- Byddai'r modd o ymdrin â dyledion sy'n weddill ar ôl trosglwyddo stoc o bwys arbennig yng Nghymru. Nodwyd bod Adran yr Amgylchedd, Trafnidiaeth a'r Rhanbarthau wedi cytuno i wneud taliadau arbennig unwaith ac am byth yn Lloegr i alluogi awdurdodau lleol i glirio eu dyledion.
- Dywedodd John Perry nad oedd yn glir eto a fyddai gan Gwmnïau Adfywio Trefol rôl yn y gwaith o wella'r stoc tai cyngor. Yr oedd y cwmnïau a sefydlwyd yn Lloegr yn canolbwyntio ar adfywio ardaloedd masnachol yn hytrach na thai.

9. Diolchodd y Cadeirydd i John Perry a Rhian Thomas am eu cyfraniad. Dywedodd y byddai'n ystyried yr awgrym y gellid gwahodd y Rhaglen Partneriaethau Cyhoeddus Preifat i gyflwyno'i barn i'r Pwyllgor.

Anabledd Cymru

10. Amlinellodd Graham Findlay y prif feysydd sy'n poeni pobl anabl yngln â'r model trosglwyddo stoc sy'n datblygu. Dyma oedd eu pryderon:

- Y prinder gwybodaeth yngln â faint o dai hygyrch fydd ar gael, yn y sector preifat a'r sector cymdeithasol fel ei gilydd. Yr oedd angen gwell gwybodaeth am y cyflenwad o dai hygyrch, a'r galw am dai o'r fath. Yr oedd yr arolygon cyflwr stoc y mae'n rhaid ymgymryd â hwy cyn gwneud unrhyw drosglwyddiad yn cynnig cyfle da i gynnal archwiliadau hygyrchedd.
- Yr oedd trosglwyddo stoc yn cynnig cyfle da i wneud cartrefi hn, sydd yn aml â phroblemau hygyrchedd, yn haws cyrchu iddynt drwy ymgorffori rhai o'r safonau ar gyfer cartrefi oes.
- Dylid gwahodd pobl anabl i wasanaethu ar Fyrddau cyrff trosglwyddo stoc er mwyn sicrhau bod materion tai sy'n effeithio ar bobl anabl yn cael ystyriaeth fyw bob amser.
- Pa fodelau trosglwyddo stoc bynnag a fabwysiadir, yr oedd yn dal yn hanfodol bwysig ymgynghori â mudiadau pobl anabl ar lefel y gymuned.
- Yr oedd rôl strategol awdurdodau lleol yn holl bwysig o ran annog bod yr angen am dai ymysg pobl anabl yn cael ei asesu a'i fesur. Yr oedd rôl yr awdurdod lleol yn neilltuol o bwysig mewn perthynas â datblygu cofrestri o dai hygyrch.

Teimlai Graham Findlay y byddai rhoi'r awgrymiadau hyn ar waith yn cyfrannu tuag at gyflawni'r targed o 'Addasu cartrefi ar gyfer pobl anabl a helpu llawer i barhau i fyw'n annibynnol' a nodwyd yn *gwellcymru.com*, cynllun strategol y Cynulliad Cenedlaethol.

11. Codwyd y pwyntiau canlynol yn ystod y drafodaeth:

- Cymeradwyodd yr Aelodau yr awgrym y dylid ymgymryd ag archwiliadau hygyrchedd fel rhan o arolygon cyflwr stoc. Yr oeddynt hefyd o blaid mabwysiadu'r safonau ar gyfer cartrefi oes cyn belled ag y mae hynny'n bosibl yn ystod y broses trosglwyddo stoc. O safbwynt hygyrchedd, nodwyd bod cynllun ystadau yn berthnasol yn ogystal â chynllun cartrefi unigol.
- Teimlai'r Pwyllgor ei bod yn bwysig bod pob grp yn cael ei gynrychioli ar ochr y tenantiaid o unrhyw system reoli.
- Awgrymwyd y dylai fod yn ofynnol i gyrff trosglwyddo stoc gyllido addasiadau ar gyfer pobl anabl, fel na fyddai'n rhaid i'r rhai o dan sylw orfod dibynnu ar y Grant Cyfleusterau i'r Anabl.
- Awgrym arall oedd y gellid gofyn i awdurdodau lleol restri cartrefi sy'n addas i bobl anabl

fyw ynddynt, ac na fyddai'r rheini wedyn yn cael eu cynnwys wrth drosglwyddo stoc, yn yr un ffordd ag yr oeddynt wedi rhestri cartrefi i'w cadw allan o'r rhaglen Hawl i Brynu. Byddai hyn yn help i gynnal y stoc o dai hygyrch.

12. Diolchodd y Cadeirydd i Graham Findlay am ei gyfraniad.

Ffederasiwn Tenantiaid Cymru

13. Eglurodd Roger Howard fod tenantiaid yn gyffredinol yn ofni newid a bod yn rhaid eu hargyhoeddi y byddent yn elwa o unrhyw newidiadau. Yr oedd tri phrif faes y byddai'n rhaid rhoi sylw iddynt os oedd y model trosglwyddo stoc i ennyn ffydd tenantiaid.

- Nid oedd yr arolygon cyflwr stoc a wneir cyn trosglwyddo yn ddigonol. Byddai adroddiad mwy cynhwysfawr ar yr effaith ar denantiaid a'r gymuned yn rhoi darlun llawnach o'r angen am dai a'r ddarpariaeth, ac o'r cyfleusterau y mae eu hangen i sicrhau bod y gymuned yn gallu cynnal ei hun.
- Rhaid rhoi grym i denantiaid. Rhaid iddynt fod â rhan ym mhob cam o'r broses, gan gynnwys cael llais wrth benodi'r ymgynghorydd tenantiaid annibynnol. Yr oedd angen sicrhau hefyd fod y tenantiaid i gyd â rhan yn y broses, nid dim ond y rheini sy'n weithgar mewn cymdeithasau tenantiaid.
- Rhaid i drosglwyddiadau fod ar raddfa fach ac wedi'u seilio ar gymuned yn hytrach na'u bod yn cynnwys stoc cyngor yn ei chyfanrwydd. Byddai gweithredu fel hyn yn hwyluso amcanion y Cynulliad Cenedlaethol mewn perthynas ag adfywio cymunedol.

14. Codwyd y pwyntiau canlynol yn ystod y drafodaeth:

- Teimlai'r Aelodau ei bod yn hanfodol wrth drosglwyddo unrhyw stoc bod yna fesurau diogelu o safbwynt cyfranogiad tenantiaid a gwrthrychedd y cyngor a roddir. Dylid ymdrechu'n arbennig i sicrhau bod tenantiaid mewn categorïau sy'n agored i newid, er enghraifft, yr henoed, yn cael gwybodaeth a chyngor gwrthrychol.
- Yr oedd yn bwysig ymgynghori â'r tenantiaid o ddechrau'r broses gwerthuso opsiynau, nid dim ar ôl i benderfyniad gael ei wneud i fwrw ymlaen i drosglwyddo'r stoc.
- Yr oedd yna gefnogaeth i'r gwaith a oedd ar y gweill i ddatblygu Siarter i Denantiaid. Nodwyd bod y gwaith hwn yn rhoi sylw i'r mater o sut y mae monitro bod ymrwymiadau a roddir gan landlordiaid yn cael eu gwireddu.
- Yr oedd tenantiaid yn poeni llai yngln â'r prosesau na'r canlyniadau. Y ffordd y rheolir tai cymdeithasol yn hytrach na phwy sy'n berchen arnynt sy'n eu poeni hwy'n bennaf (ac felly nid oeddynt yn awtomatig yn ffafrio cynllun o dan y Fenter Cyllid Preifat yn hytrach

na throsglwyddo stoc). Ar y cyfan yr oedd tenantiaid yn weddol fodlon â pherfformiad awdurdodau lleol a byddai angen eu perswadio o’r manteision o dynnu naill ai reolaeth neu berchenogaeth y stoc o’u dwylo.
- Awgrymwyd y dylai fod yna ofyniad ar i gyrff trosglwyddo stoc gynnwys elfen o ddatblygu cymunedol yn eu cynigion.

15. Diolchodd y Cadeirydd i Roger Howard am ei gyfraniad.

Shelter Cymru

16. Dywedodd Owen Burt mai’r man cychwyn i Shelter Cymru wrth edrych ar unrhyw opsiwn yn ymwneud â thai awdurdod lleol oedd:

- Y dylai fod yna ddewisiadau gwirioneddol i denantiaid a darpar denantiaid.
- Y dylai sefydlu’r ddarpariaeth orau bosibl o gartrefi addas, y gellir eu fforddio, ar gyfer pobl y mae angen tai arnynt.

Cyn y gallai tenantiaid gael dewis gwirioneddol, yr oedd yn bwysig cael tir gwastad rhwng darparwyr tai cymdeithasol. Byddai hyn yn golygu newid system gyllid llywodraeth leol, i ganiatáu i awdurdodau sefydlu corfforaethau tai lleol a allai fenthyca arian o’r sector preifat heb iddo gael ei sgorio yn erbyn Gofyniad Benthyca’r Sector Cyhoeddus.

17. Yr oedd trosglwyddo stoc yn codi nifer o faterion, gan gynnwys y gallu i godi arian; effeithlonrwydd y gwaith rheoli; y rheolaeth dros ddyraniadau a rhenti; a’r cwestiwn o atebolrwydd i denantiaid ac i’r gymuned leol. I’r rhai sy’n denantiaid yn barod, yr oedd pryder y gallai trosglwyddo arwain at renti uwch a llai o sicrwydd daliadaeth. Yr oedd hefyd yn bwysig cadw buddiannau darpar denantiaid mewn cof. Dylai fod yna gyflenwad da o dai y gellir eu fforddio, gyda’r un lefelau rhent i denantiaid newydd ag i denantiaid presennol. Yn ogystal, dylai cyngor annibynnol fod ar gael i denantiaid, a bod y cyngor hwnnw ar gael bob amser a hefyd yng nghyd-destun unrhyw gynigion i drosglwyddo stoc.

18. Dywedodd Owen Burt fod Shelter Cymru yn teimlo na ellir gwadu’r angen i gynyddu’r buddsoddiad mewn tai cymdeithasol, er mwyn sicrhau bod gan bawb yng Nghymru gartref teilwng o fewn cyfnod rhesymol o amser. Yr oedd yn bwysig cydnabod pwysigrwydd canolog tai da i feysydd polisi eraill, yn enwedig iechyd ac addysg.

19. Codwyd y pwyntiau canlynol yn ystod y drafodaeth:

- Yr oedd pryder yngln ag effaith trosglwyddo stoc ar lefelau rhent. Dywedodd Owen Burt fod Shelter Cymru yn awyddus i weld rhenti y gall pobl ar incwm isel eu fforddio. Teimlai y dylai lefelau rhent fod yr un fath rhwng sector yr awdurdodau lleol a sector y cymdeithasau tai.

- Cafwyd rhywfaint o drafod ar y cwestiwn pa un y dylai cyrff trosglwyddo stoc ymgymryd â swyddogaethau tai strategol ar ran awdurdodau lleol, megis rheoli'r rhestr aros neu ddarparu gwasanaethau cynghori. Cyhyd â bo atebolrwydd democrataidd yn cael ei gadw drwy i'r tenantiaid gael rhan yn y prosesau, teimlai Owen Burt mai safon y gwasanaeth yn hytrach na phwy sy'n ei ddarparu yw'r hyn sy'n cyfrif mewn gwirionedd. Nodwyd y dylai'r safonau gwasanaeth yng nghyswllt unrhyw swyddogaethau strategol a reolir gan gorff trosglwyddo stoc fod yn ddarostyngedig i brotocol gyda'r awdurdod lleol.
- Yr oedd pryder yngln â'r ffordd orau o sicrhau bod barn pobl ddigartref yn cael ei chymryd i ystyriaeth gan awdurdodau lleol yn ystod y broses gwerthuso opsiynau. Dywedodd Owen Burt mai nid grp cydryw mo'r digartref, ond rhan o'r gymuned leol. Yn ddelfrydol dylent gael eu cynnwys ym mha brosesau ymgynghori bynnag sydd wedi'u sefydlu'n lleol, er y cydnabyddid nad oedd ymateb i ymarferiadau ymgynghori yn debygol o fod yn flaenoriaeth i bobl ddigartref. Dywedodd Owen Burt y byddai Shelter Cymru yn barod i gyfrannu at unrhyw ymarferiadau ymgynghori, er na fyddent mewn sefyllfa i gynrychioli cymunedau lleol.
- Mynegwyd pryder gan yr Aelodau yngln ag effaith digartrefedd ar blant yn arbennig. Teimlai Owen Burt fod y canlyniadau yn ddifrifol ac yn gyffredin. Dywedodd fod Shelter yn Lloegr wedi cynnwys plant mewn ymarferiadau ymgynghori, ac ni welai unrhyw reswm pam na ellid gwneud hynny yng Nghymru hefyd.

20. Diolchodd y Cadeirydd i Owen Burt am ei gyfraniad.

TUC Cymru

21. Diolchodd Derek Gregory i'r Pwyllgor am y cyfle i ymhelaethu ar y farn a fynegwyd yn y cyflwyniadau ysgrifenedig a luniwyd gan UCATT ac UNSAIN, gan egluro bod TUC Cymru yn erbyn trosglwyddo stoc mewn egwyddor. Credai fod awdurdodau lleol wedi gwasanaethu eu cymunedau'n dda yng nghyswllt tai cymdeithasol. Er y bu yna broblem tangyllido dros flynyddoedd lawer, teimlid bod hyn i'w briodoli i raddau helaeth i'r ffaith nad oedd Gofyniad Benthyca'r Sector Cyhoeddus yn fesur digonol o ddyledion y sector cyhoeddus. Cydnabyddai TUC Cymru yr angen i roi sylw i'r gwaith atgyweirio a oedd wedi cronni a'r moderneiddio a oedd yn hanfodol ar dai cyngor, ond yr opsiwn y byddai yn ei ffafrio fyddai newid rheolau Trysorlys E M er mwyn rhoi mwy o ryddid i awdurdodau lleol i fenthyca.

22. Yr oedd TUC Cymru hefyd yn poeni yngln â'r nifer sylweddol o swyddi y gellid eu colli yn sgîl trosglwyddo stoc, ac yr oedd wedi amcangyfrif bod hyd at 6,000 o swyddi mewn perygl mewn Gweithluoedd Uniongyrchol ac ym maes gweinyddiaeth tai. Yr oedd llawer o'r swyddi hyn yng Ngorllewin Cymru a'r Cymoedd, a byddai eu colli yn ei gwneud yn anodd cyflawni'r targedau yn Nogfen Rhaglen Amcan 1. Mynegwyd pryder gan Pam Baldwin yngln ag effaith trosglwyddiadau stoc ar staff, yr erydu graddol ar delerau ac amodau dros amser, er eu bod wedi'u gwarchod i ddechrau o dan y rheoliadau TUPE.

23. Yr oedd TUC Cymru hefyd yn poeni yngln ag effaith ehangach trosglwyddo stoc ar

ddemocratiaeth ac atebolrwydd. Teimlai Nico Lundell mai cyfyng oedd yr amddiffyniad a geid drwy bresenoldeb tenantiaid a chynrychiolwyr o'r awdurdod lleol ar Fwrdd y corff trosglwyddo stoc. Yn ymarferol, byddai'r corff ar drugaredd y sefydliadau benthyca, a byddai'n rhaid i'r Bwrdd roi buddiannau'r corff uwchlaw unrhyw ystyriaethau cymdeithasol bob amser. Yr oedd pryder hefyd y câi'r gynrychiolaeth o blith tenantiaid a'r awdurdod lleol ei herydu pe ceid unrhyw ran drosglwyddiadau yn ddiweddarach.

24. Dywedodd Colin fod y broses trosglwyddo stoc yn cael ei noddi gan arian cyhoeddus, er enghraifft, gyda rhenti uwch yn cael eu talu i raddau helaeth drwy fudd-dâl tai, grantiau i glirio'r dyledion sy'n dal i sefyll ar ôl trosglwyddo'r stoc, ffïoedd ymgynghorwyr a ffïoedd cyfreithiol, costau ymdrin â dyledion. Yr oedd yna bryderon hefyd yngln â'r rhan a roddid i denantiaid yn y broses, gan mai dim ond ar ôl gwneud y penderfyniad i fwrw ymlaen i drosglwyddo stoc y byddir yn ymgynghori â'r tenantiaid, yn hytrach na gwneud hynny'n gynharach pan oedd opsiynau amgen yn cael eu hystyried.

25. Codwyd y pwyntiau canlynol yn ystod y drafodaeth:

- Awgrymwyd y dylai cynghorau ymgynghori â thenantiaid yn gynnar yn y broses gwerthuso opsiynau. Dylid rhoi'r cyfle i denantiaid ddatgan pa opsiwn o blith nifer o ddewisiadau gwahanol y maent yn ei ffafrio, yn hytrach na rhoi dim ond un opsiwn iddynt.
- Yn yr un modd teimlai'r Aelodau ei bod yn bwysig i staff gael y cyfle i leisio'u barn yn gynnar yn y broses gwerthuso opsiynau.
- Nodwyd mai dim ond i'r aelodau staff hynny a fyddai'n mynd drosodd i'r corff trosglwyddo stoc y byddai'r rheoliadau TUPE, sy'n gwarchod telerau ac amodau, yn sefyll ac nid i staff newydd. Dywedodd Colin Meech fod hyn yn arwain at ddatblygu gweithlu dwy haen. Yn ychwanegol, cafwyd achosion lle'r oedd pwysau wedi'u dwyn ar staff a oedd wedi trosglwyddo i lofnodi contractau newydd.
- Un pryder arall gyda throsglwyddo stoc oedd y ffaith y gallai tenantiaid newydd dalu rhenti sylweddol uwch na thenantiaid a oedd wedi trosglwyddo, a fyddai'n elwa o ba warantau bynnag a roddwyd adeg y trosglwyddo. Pe byddai strwythur rhenti dwy haen yn datblygu gallai hynny achosi rhaniadau cymdeithasol.
- Nodwyd bod ymarferiad ymgynghori wedi'i gynnal yn ddiweddar ar y Fenter Cyllid Preifat. Byddai'r dull hwn o weithredu yn caniatáu i'r awdurdod lleol barhau i fod yn berchennog y stoc tai, er na fyddai mwyach yn gyfrifol am reolaeth y tai. Dywedodd TUC Cymru ei fod yn gwrthwynebu'r Fenter Cyllid Preifat ar egwyddor, o ystyried ei bod yn ddrutach na mathau eraill o gyllid yn y tymor hir. Yr oedd yna hefyd oblygiadau negyddol i staff sy'n gweithio yn y sector cyhoeddus.
- Awgrymodd Derek Gregory fod perygl i drosglwyddiadau stoc danseilio gwaith y Cynulliad Cenedlaethol ar fynd i'r afael ag amddifadiad cymdeithasol, gan y byddai cyrff trosglwyddo stoc yn cael eu gyrru gan ystyriaethau ariannol yn hytrach na'r agenda gymdeithasol.

26. Diolchodd y Cadeirydd i Derek Gregory ac aelodau eraill tîm y TUC am eu cyfraniad.

Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru

27. Dywedodd Lynda Bransbury mai safbwynt Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru oedd bod yna o reidrwydd ddewisiadau dichonol eraill yn hytrach na throsglwyddo stoc. Un rheswm pwysig dros gymryd y safbwynt hwnnw oedd fod yn rhaid canfod ffyrdd o wella tai tenantiaid sydd am gadw'r awdurdod lleol yn landlord arnynt. Yr oedd angen dewisiadau amgen a oedd nid yn unig yn caniatáu i awdurdodau lleol barhau i fod yn berchen ar y stoc ond a oedd hefyd yn caniatáu iddynt barhau i'w rheoli a sicrhau'r buddsoddiad ychwanegol sy'n ofynnol ar gyfer gwaith atgyweirio a gwelliannau. Yr oedd mwyafrif yr awdurdodau lleol a oedd yn ystyried trosglwyddo stoc yn gwneud hynny am na allent ganfod unrhyw ffyrdd amgen o gyllido'r buddsoddiad angenrheidiol. Teimlai'r Gymdeithas y dylai'r Cynulliad Cenedlaethol fod yn ceisio cael Trysorlys E M i lacio rhywfaint ar ei reolau, fel y gallai awdurdodau lleol weithredu ar sail fwy cydradd â landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

28. Cefnogai Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru y math o gwmnïau tai hyd braich a ddisgrifiwyd gan y Sefydliad Siartredig Tai yn ei gyflwyniad. Ni fyddai am i opsiwn o'r fath gael ei gyfyngu i'r awdurdodau sy'n 'perfformio orau', fel a gynigiwyd yn y Papur Gwyrdd ar Dai. Ni fyddai sefydlu cwmnïau hyd braich yn werth chweil yng Nghymru oni châi mecanweithiau eu cynnwys a fyddai'n caniatáu i'r rhan fwyaf o awdurdodau fanteisio ar gyllid ychwanegol ar gyfer gwaith atgyweirio a gwelliannau.

29. Teimlai'r Gymdeithas fod y Fenter Cyllid Preifat yn fwy deniadol na throsglwyddo stoc, oherwydd byddai awdurdodau lleol yn dal i fod yn berchen ar eu stoc. Fodd bynnag, lle'r oedd cyllid preifat yn golygu trosglwyddo'r swyddogaethau rheoli am flynyddoedd lawer, gellid cymharu'r goblygiadau o ran staffio ac atebolrwydd democrataidd â goblygiadau trosglwyddo stoc. Yn ogystal, yr oedd pryder yngln â goblygiadau cost hirdymor cynlluniau o dan y Fenter Cyllid Preifat, er bod y Gymdeithas yn obeithiol y gallai ffrwyth y cynlluniau peilot yn Lloegr arwain at broses fwy cost-effeithiol.

30. Dywedodd Lynda Bransbury fod Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru wedi ymrwymo i roi mwy o lais i denantiaid ar faterion tai, ac iddi gefnogi'r syniad o ddatblygu Compactau Cyfranogiad Tenantiaid. Teimlai'r Gymdeithas y dylai'r Compactau hyn fod yn sylfaen ar gyfer deialog barhaus gyda thenantiaid, gan gynnwys ystyried ffyrdd priodol o fuddsoddi mewn gwaith atgyweirio a gwelliannau. Teimlai'n gryf y dylai awdurdodau lleol a'u tenantiaid fod yn rhydd i benderfynu pa drefniadau fyddai'n gweithio orau yn lleol, felly nid oedd yn briodol pennu model cenedlaethol ar gyfer trosglwyddo stoc.

31. Yr oedd y Gymdeithas o'r farn hefyd fod lefel y gorchmynion yng nghanllawiau trosglwyddo stoc y Cynulliad Cenedlaethol yn amhriodol ac y byddai mwy o ryddid i wneud penderfyniadau yn lleol yngln â maint a math unrhyw drosglwyddiad yn anogaeth i gynlluniau o dan arweiniad tenantiaid. Byddai'n fuddiol i'r Pwyllgor edrych ar y modd y mae'r fframwaith trosglwyddo stoc a

sefydlwyd gan y Cynulliad Cenedlaethol yn effeithio ar ddatblygiad gwaith adfywio o dan arweiniad tenantiaid yn Rhondda Cynon Taf.

32. Codwyd y pwyntiau canlynol yn ystod y drafodaeth:

- Cafwyd rhywfaint o drafod ar pa un y dylid cyfyngu ar sut y câi awdurdod lleol ddefnyddio unrhyw dderbyniadau cyfalaf dros ben a ddeilliai o drosglwyddo stoc. Un posibilrwydd oedd gofyniad i ailfuddsoddi derbyniadau dros ben mewn cymunedau lleol. Dywedodd Lynda Bransbury y byddai’n ystyried y pwynt hwn ac yn ysgrifennu at y Pwyllgor.
- Yr oedd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru am edrych yn fwy manwl ar y cynigion yn strategaeth tai ddrafft y Cynulliad Cenedlaethol, megis cyfrifyddu ar sail adnoddau a’r Lwfans Gwaith Atgyweirio Mawr. Teimlai na fyddai’r datblygiadau hyn yn fanteisiol oni bai eu bod yn dod ag arian newydd i’w fuddsoddi yn y stoc tai, yn hytrach na dim ond ailgylchu’r adnoddau sydd yno’n barod yn wahanol.
- Awgrymodd Lynda Bransbury mai’r flaenoriaeth bwysicaf i’r Cynulliad Cenedlaethol oedd egluro yn gyflym pa opsiynau ariannol sy’n ddichonol a pha rai nad ydynt, ac i’r awdurdodau lleol wedyn gael cyfnod o sefydlogrwydd a sicrwydd yng nghyswllt yr opsiynau hynny. Fel arall, byddai’r gweithredu sy’n ofynnol i sicrhau’r buddsoddiad angenrheidiol yn parhau i gael ei ohirio. Yr oedd dau brif ffactor a barai i awdurdodau oedi rhag gwneud penderfyniadau. Yn gyntaf, yr oedd yn dal yn aneglur a fyddai rhai opsiynau yn dod o fewn rheolau Trysorlys E M ai peidio (un enghraifft oedd trosi asedau yn warannau, yr oedd o leiaf un awdurdod yng Nghymru wedi gwneud llawer o waith arno). Yn ail, gallai rhai o’r opsiynau yn y strategaeth tai ddrafft annog awdurdodau i ddisgwyl i weld a allent ganfod dewis arall yn hytrach na throsglwyddo stoc.

33. Diolchodd y Cadeirydd i Lynda Bransbury am ei chyfraniad.

Ysgrifenyddiaeth y Pwyllgor Rhagfyr 2000