Y Pwyllgor Cyfiawnder Cymdeithasol ac Adfywio

SJR(2)-16-06(p6)

Dyddiad: 23 Tachwedd 2006
Lleoliad: Canolfan Casnewydd
Teitl: Y Diweddaraf am Faterion Tai Cymdeithasol

Diben

Rhoi'r wybodaeth flynyddol ddiweddaraf i'r Pwyllgor am ddatblygiadau o ran y materion allweddol sy'n ymwneud â darparu tai cymdeithasol.

Crynodeb

Bod y Pwyllgor yn nodi'r cynnydd sy'n cael ei wneud gan gonsortia cymdeithasau tai, awdurdodau lleol a Llywodraeth Cynulliad Cymru gyda'r rhaglen Grantiau Tai Cymdeithasol (GTC), Safonau Ansawdd Tai Cymru (SATC) a rheoleiddio cymdeithasau tai.

1. Y Rhaglen grantiau Tai Cymdeithasol

Ym mis Mai, cyflwynais ffigurau alldro'r rhaglen i'r Pwyllgor am 2005/2006 ac amlinellais y trefniadau newydd ar gyfer dyrannu GTC yn 2006/2007 a 2007/2008.

Fel mewn blynyddoedd diweddar, rhagwelir y defnyddir y gyllideb GTC yn llawn. Yn draddodiadol, mae Gwariant GTC wedi canolbwyntio ar chwarter olaf y flwyddyn a disgwylir y bydd hyn yn parhau yn achos y flwyddyn gyfredol. Derbyniwyd cynlluniau manwl ynghylch cyflawni'r rhaglen oddi wrth bob consortiwm o gymdeithasau tai ac mae'r rhain yn dangos bod digon o gynlluniau'n cael eu datblygu i wneud mwy na defnydd digonol o'r adnoddau sydd ar gael.

Nod cyflwyno blaen-ddyraniadau am sawl blwyddyn yn ddiweddar yw helpu i lyfnhau proffil y rhaglen GTC fel y bydd gwariant dros y blynyddoedd sydd i ddod yn cael ei ddosbarthu'n fwy gwastad gydol y flwyddyn.

Cynllun Cymorth Prynu

Mae pob cais cynllun Cymorth Prynu gan awdurdodau lleol wedi ei ddyrannu'n llawn ar gyfer 2006/20007 a 2007/2008. O'r 265 eiddo a ddyrannwyd ar gyfer 2006/2007, roedd grantiau i 162 wedi eu cymeradwyo erbyn mis Medi, sy'n ymrwymiad o ?6.9 miliwn mewn GTC. Mae'n debygol y bydd yr amcan ffigur ar gyfer grant alldro Cymorth Prynu oddeutu £10.6 miliwn.

Tai i bobl hyn

Ym mis Gorffennaf, cyhoeddodd y Gweinidog Cyllid fod ?875,000 ychwanegol yn cael ei neilltuo ar gyfer tai Extracare o arbedion cyfalaf a ganfuwyd mewn Gweinyddiaeth Ganolog. Bydd hyn, ynghyd â'r £10 miliwn presennol o ddyraniad GTC a frigdorrwyd ac adnoddau o'r tu mewn i'r brif raglen GTC yn caniatáu i waith ddechrau ar wyth cynllun Extracare newydd yng Nghaerdydd (2), Conwy, Sir Ddinbych, Sir y Fflint, Casnewydd, Sir Benfro a Thor-faen. Bydd hyn yn darparu 357 o unedau llety ychwanegol. Bydd yr £875,000 ychwanegol yn rhyddhau adnoddau grant y trefnwyd yn wreiddiol i'w tynnu i lawr yn 2007/2008 ac yn cyflymu'r amserlen ddatblygu.

Rhoddwyd cyfanswm o £8 miliwn o flaen-ddyraniadau ar gyfer tri chynllun arall ar gyfer 2007/2008.

Cynlluniau Camddefnyddio Cyffuriau a Sylweddau

Yn y gorffennol rwyf wedi sôn rth y Pwyllgor bod faint o adnoddau a ddefnyddir o’r hyn a ddyrannwyd ar gyfer y prosiectau hyn yn siomedig. Cafodd cymdeithasau tai broblemau oherwydd oedi wrth ddod o hyd i eiddo addas a chael caniatáu cynllunio, ac oherwydd gwrthwynebiad lleol i gynigion. O'r 263 o leoedd gwely a ddyrannwyd yn 2004, cymeradwywyd grantiau bellach i 119 sy'n ymrwymiad grant o £5.4 miliwn i gyd. Fodd bynnag, mae'r ffigurau diweddar a dderbyniwyd am y rhaglen gan swyddogion yn dangos y bydd dyraniad eleni o £4 miliwn yn cael ei ddefnyddio'n llawn. Defnyddir yr arian hwn i gwblhau prosiectau y dechreuwyd eu hadeiladu eisoes ac i gychwyn gwaith ar le i 100 gwely arall. Bydd y cyfanswm hwn yn dal yn llai o leoedd nag a ddyrannwyd yn wreiddiol, oherwydd anawsterau cyflawni'r rhaglen hon.

Rhaglen 2008/2009

Fel y soniwyd yn flaenorol, mae cyflwyno dyraniadau aml-flwyddyn yn un o'r newidiadau allweddol a wnaed yn y rhaglen GTC. Nod hyn yw sicrhau caffael a chyflawni mwy effeithlon i'r rhaglen trwy ganiat?i gonsortia cymdeithasau tai gynllunio rhaglenni ymlaen llaw gyda chontractwyr a chyflenwyr.

Mae rhaglenni ar gyfer 2006/2007 a 2007/2008 eisoes yn eu lle. Ym mis Gorffennaf, gofynnwyd am geisiadau gan awdurdodau lleol ar gyfer 2008/2009. Y dyddiad cau ar gyfer ceisiadau oedd 6 Hydref. Yn ôl dadansoddiad cychwynnol fy swyddogion, nid oes digon yn y gyllideb ar gyfer yr holl geisiadau. Ystyrir y ceisiadau'n fanwl dros yr wythnosau sydd i ddod a chyhoeddir y dyraniadau terfynol ym mis Chwefror 2007. Rhoddir blaenoriaeth i'r cynlluniau hynny sy'n ateb amcanion lleol ynghyd ag amcanion cenedlaethol strategol, a hefyd yn rhoi sicrwydd y gellir eu cyflawni o fewn yr amserlen a ddynodir.

Consortia Cymdeithasau Tai

Er pan gyhoeddwyd "Developing Partnerships" ym mis Mawrth 2005, bu chwe grwp o gymdeithasau tai'n gweithio tuag at roi trefniadau caffael cydweithredol ar waith. Mae pob un o'r chwech wedi cael statws dros dro, ac mewn ymgynghoriad â swyddogion maent bellach yn gweithio i gydymffurfio'n

llawn â'r gofynion erbyn mis Rhagfyr 2006. Er yr amheuon cychwynnol o du rhai, mae'r mwyafrif o gymdeithasau tai bellach yn dangos mwy o frwdfrydedd dros newid y ffordd y maent yn gweithredu ac mewn rhai achosion maent wedi nodi bod manteision busnes eisoes wedi eu gweld mewn rhai meysydd.

Gosod Safonau

Mae Gofynion Ansawdd Datblygu (GAD) yn berthnasol i bob ty a ariennir â Grant Tai Cymdeithasol ac yn gosod y safonau sylfaenol ar gyfer pob math o lety a ddarperir. Cyhoeddwyd gofynion diwygiedig ym mis Gorffennaf 2005.

Mae newidiadau pellach yn cael eu hystyried er mwyn cynnwys targedau cynaliadwyedd newydd a ddaw o fewn y Cod Cartrefi Cynaliadwy a fydd yn disodli'r targed Cartrefi ECO presennol, a'r darpar ofynion newydd yn achos Rheoli ac Ailgylchu Gwastraff a gynigiwyd mewn ymateb i Ddeddf Cymdogaethau Gl?2005.

Bydd ein hymrwymiad i fynnu lefelau uwch o effeithlonrwydd ynni yn cael ei amlygu ymhellach trwy gynnig mabwysiadau Safonau Arferion Gorau'r Ymddiriedolaeth Arbedion Ynni newydd i gymryd lle'r safon bresennol.

Bydd y newidiadau arfaethedig yn gwella ansawdd tai Cymru ymhellach ac yn cadarnhau ein hymrwymiad i adeiladu cartrefi a chymunedau cynaliadwy.

2. Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC)

Mae'r matrics sy'n dilyn yn dangos safle pob awdurdod lleol yng Nghymru mewn perthynas ? hynnydd tuag at gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC).

Cynlluniau Busnes Awdurdodau Lleol - y Sefyllfa Bresennol

Awdurdod Lleol	**Y Sefyllfa ar 18 Hydref 2006**
Pen-y-bont ar Ogwr	Trosglwyddwyd y stoc dai i Gymdeithas Dai Valleys to Coast ym mis Medi 2003.
Sir Gaerfyrddin Sir Ddinbych Sir Benfro Powys	Mae'r Awdurdodau Lleol hyn wedi cyflwyno cynlluniau busnes yn nodi y gallant gyrraedd SATC gan ddefnyddio eu hadnoddau eu hunain. Mae pryderon cychwynnol ynghylch eu cynlluniau busnes bellach wedi eu datrys.

Abertawe Sir Fynwy Rhondda Cynon Taf Tor-faen Casnewydd Conwy Merthyr Tudful	Mae cynlluniau busnes yn dangos na fydd yr adnoddau sydd ar gael yn ddigon i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru ac maent wedi penderfynu cynnal pleidlais. Mae'r Cyngor wedi penderfynu cynnal pleidlais yn 2007 ar ?mgynghori mwy ?henantiaid Cymeradwywyd Hysbysiad Cam 2 - Hydref Cymeradwywyd Hysbysiad Cam 2 - Hydref Rhagwelir pleidlais - Gwanwyn 2007 Rhagwelir pleidlais - Haf 2007 Rhagwelir pleidlais - Haf 2007 Rhagwelir pleidlais – Hydref 2007
Blaenau Gwent Bro Morgannwg	Cyfarfodydd wedi eu cynnal ?wyddogion, proses gloriannu’n cael ei chwblhau – rhagwelir penderfyniad ym mis Ionawr neu fis Chwefror 2007 Cynhaliwyd cyfarfod ?wyddogion ym mis Gorffennaf i drafod materion hyfywedd ariannol y cynllun busnes – penderfyniad i ddod ddiwedd Hydref 2006
Caerdydd	Disgwylir ymateb gan y Cyngor ar faterion hyfywedd ariannol y cynllun busnes. Mae swyddogion yn ymdrin â hyn.

Sir y Fflint Ceredigion Caerffili Gwynedd Ynys Môn Castell-nedd Port Talbot	Yr wybodaeth ddiweddaraf yw bod Sir y Fflint a Cheredigion wedi cychwyn ar broses o gloriannu'r dewisiadau'n llawn. Cwblheir arolygon newydd o gyflwr y stoc a chynlluniau busnes newydd erbyn Mawrth 2007 Ni chafwyd ymateb. Adroddiad i fynd i'r Cabinet ym mis Tachwedd 2006 ac i'r Cyngor ym mis Rhagfyr 2006 Cwblhawyd arolwg diweddar o gyflwr y stoc a dadansoddiad o ddewisiadau a bydd yn mynd gerbron y Cyngor ym mis Hydref 2006 Y Cyngor yn ystyried adroddiad yn cloriannu'r dewisiadau – rhagwelir penderfyniad yn y dyfodol agos.
Wrecsam	Yr wybodaeth ddiweddaraf yw bod y cyngor ar hyn o bryd yn ystyried ei sefyllfa yng nghyd-destun pleidleisiau eraill arfaethedig i denantiaid yng Nghymru.

Nid yw'n ofynnol i awdurdodau lleol sydd wedi penderfynu cynnal pleidlais ymhlith eu tenantiaid ar drosglwyddo eu stoc dai i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) gyflwyno cynlluniau busnes Cyfrif Refeniw Tai blynyddol.

Bydd yn ofynnol i awdurdodau lleol a nododd y gellir cyrraedd SATC gyda'u hadnoddau presennol gynhyrchu cynlluniau busnes Cyfrif Refeniw Tai blynyddol. Adolygir y cynlluniau busnes hyn i sicrhau y cyrhaeddir y cerrig milltir y cytunwyd arnynt ar gyfer cyrraedd y SATC.

O ran yr awdurdodau lleol hynny sydd wedi penderfynu cynnal pleidlais ymhlith eu tenantiaid ynghylch trosglwyddo eu stoc i LCC er mwyn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru, bûm dilyn eu sefyllfa cyn y bleidlais yn fanwl.

Cafwyd ymateb bod tenantiaid yn dymuno gwybod mwy am beth fydd yn digwydd i renti ar ôl cyfnod pum mlynedd o warant.

Yn y gorffennol, ni fyddai Llywodraeth y Cynulliad fel rheol wedi cytuno i warantu rhent am fwy na phum mlynedd, ond rwyf wedi penderfynu ymestyn y cyfnod y gellir gwarantu rhent mewn sefyllfa drosglwyddo.

Bydd hyn yn caniatáu i awdurdodau lleol warantu na fyddai cynnydd yn rhenti tenantiaid sy'n trosglwyddo ar ?leidlais yn fwy na'r cynnydd mewn rhent y byddent wedi ei dalu fel tenantiaid y cyngor pe na byddai trosglwyddo wedi digwydd.

Un o'r prif gyfrifoldebau a osodir ar ysgwyddau awdurdodau lleol yw gwneud yn siwr bod tenantiaid yn cael gwybodaeth dda am oblygiadau cyrraedd SATC. Caiff unrhyw wybodaeth a ddosberthir gan awdurdodau lleol yn ystod y camau ymgynghori ffurfiol mewn sefyllfa drosglwyddo stoc ei chymeradwyo gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Rwyf yn bryderus iawn nad yw llenyddiaeth a gyflwynir i denantiaid a staff gan sefydliadau eraill, gan gynnwys rhai sy'n gwrthwynebu trosglwyddo, yn cael ei harchwilio yn yr un ffordd. Rwyf wedi gofyn i'm swyddogion ystyried beth arall y gall Llywodraeth Cynulliad Cymru ei wneud i fynd i'r afael â hyn.

Mae fy swyddogion wedi cynhyrchu atodiad i'r canllawiau trosglwyddo stoc gydag atebion i gwestiynau cyffredin er mwyn helpu i egluro'r sefyllfa i denantiaid. Sefydlwyd prosiect i gynorthwyo SATC Blaenau'r Cymoedd er mwyn helpu tenantiaid, staff ac aelodau awdurdodau lleol ym mhum ardal Blaenau'r Cymoedd i sefydlu arferion da o ran gwybodaeth i denantiaid ac i ddatblygu cysyniad "Hawl i wybod" ymhellach.

Mae Llywodraeth y Cynulliad wedi comisiynu cynhyrchu canllawiau a modiwlau hyfforddi a fydd yn cynnig arferion da a safonau i landlordiaid cymdeithasol o ran sut i feithrin gallu tenantiaid er mwyn cyfrannu at reoli a datblygu eu cartrefi. Er mai at denantiaid yr anelir y modiwlau bwriedir iddynt gynnig gwybodaeth ddefnyddiol i bawb perthnasol. Nod y modiwlau yw codi lefel dealltwriaeth ymhlith tenantiaid o beth y gallai SATC ei olygu iddynt hwy a rhoi arweiniad i awdurdodau lleol a sefydliadau tenantiaid ynghylch ffyrdd o hwyluso mwy o gyfranogi. Maent hefyd yn anelu at roi gwybodaeth i denantiaid er mwyn iddynt fod ?wy o hyder yn eu dealltwriaeth o amrywiaeth posibl o ddewisiadau. Disgwylir y cyhoeddir y canllawiau a'r modiwlau hyfforddi'n fuan.

3. Rhedeiddio Cymdeithasau Tai

Arolygu

Mae arolygiad y flwyddyn gyntaf bellach wedi ei gwblhau ac mae Swyddfa Archwilio Cymru (SAC) wrthi'n paratoi'r adroddiad arolygu terfynol. Mae dau adroddiad eisoes wedi eu cyflwyno a’u cyhoeddi ar wefan SAC. Cytunwyd ar raglen arolygu'r ail flwyddyn gydag Arolygwyr a'i chyhoeddi ar wefan Llywodraeth y Cynulliad ac mae ar y gweill ar hyn o bryd.

Rheoleiddio

Mae Deddf Tai 2004 wedi ymestyn pwerau a oedd ar gael o dan Ddeddf Tai 1996 a oedd yn ein galluogi i gyfnerthu sail gyfreithiol y Cod Rheoliadol trwy ei ailgyhoeddi fel canllawiau statudol o dan adran 36 o Ddeddf Tai 1996. Cyhoeddwyd y Cod Rheoliadol ar gyfer Cymdeithasau Tai Cofrestredig yng Nghymru ym mis Mawrth 2006

Roedd Adran 36 o'r Ddeddf Tai yn caniatáu i Lywodraeth y Cynulliad gyhoeddi canllawiau ynghylch:

rheolaeth ar dai gan gymdeithasau tai

llywodraethiant cymdeithasau

rheolaeth effeithiol ar gymdeithasau a;

sefydlu a chynnal hyfywedd ariannol cymdeithasau

Themâu Trawsbynciol

Mae darparu tai ychwanegol a gwell yn effeithio ar nifer o brif amcanion strategol Llywodraeth y Cynulliad. Nod y newidiadau yn y ffordd y dyrennir ac y cyflawnir y rhaglen GTC yw hyrwyddo amcanion "Creu'r Cysylltiadau: Gwell Gwasanaethau i Gymru"

Camau Gweithredu ar gyfer y Pwyllgor Pwnc

Gofynnir i'r Pwyllgor nodi'r cynnydd a fu hyd yma gyda'r materion hyn.

Edwina Hart AC
Y Gweinidog dros Gyfiawnder Cymdeithasol ac Adfywio
Cysylltwch â Melanie Davies, Y Gyfarwyddiaeth Dai. Ffôn 01685 729155