CYNGOR SIR YNYS MÔN **Templed Adroddiad Sgriwtini**	
Pwyllgor:	**Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol**
Dyddiad:	**13eg Dachwedd 2017**
Pwnc:	**Strategaeth Rheoli Asedau Tai Cyngor [Cyfrif Refeniw Tai] 2018-2023**
Pwrpas yr Adroddiad:	**Cynnig mabwysiadu Strategaeth Rheoli Asedau Tai Cyngor(Cyfrif Refeniw Tai) 2018-2023**
Cadeirydd Sgriwtini:	**Aled M Jones**
Aelod(au) Portfolio:	**Alun Wyn Mummery**
Pennaeth Gwasanaeth:	**Shan Lloyd Williams**
Awdur yr Adroddiad: **Rhif Ffôn:** **E-bost:**	**Dafydd Rowlands, Technical Service Manager** **01248 752240** **drxhp@ynysmon.gov.uk**
Aelodau lleol:	**Perthnasol i'r holl Aelodau Etholedig**

1 – Argymhelliad/ion
A1. Argymhellir fod y Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol yn cymeradwyo'r Strategaeth ddrafft Rheoli Asedau y Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer 2018-2023.

2 – Cyswllt efo Cynllun y Cyngor / Blaenoriaethau Corfforaethol Arall
Bydd cyflwyno'r Strategaeth Rheoli Asedau hon yn cyfrannu'n gadarnhaol tuag at y blaenoriaethau corfforaethol a fabwysiadwyd yn ddiweddar: - Sicrhau bod cyfleoedd i bobl ffynnu a gwireddu potensial hirdymor - Cefnogi oedolion bregus a'u teuluoedd i'w cadw'n ddiogel, yn iach ac mor annibynnol â phosib - Sicrhau y gall ein cymunedau ymdopi'n effeithiol gyda newid a datblygiadau gan hefyd amddiffyn amgylchedd naturiol ein hynys

3 – Egwyddorion Fel Canllaw ar gyfer Sgriwtini
Er mwyn cymhorthi Aelodau wrth graffu'r pwnc:- **3.1** Effaith mae'r eitem yn ei chael ar unigolion a chymunedau **[ffocws ar y cwsmer/ dinesydd]** **3.2** Edrych ar effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd unrhyw newid arfaethedig – yn ariannol ac o ran ansawdd **[ffocws ar werth]** **3.3** Edrych ar unrhyw risgiau **[ffocws ar risg]** **3.4** Craffu'n cymryd rôl rheoli perfformiad neu warantu ansawdd **[ffocws ar berfformiad ac ansawdd]** **3.5** Edrych ar gynlluniau a chynigion o safbwynt: • hirdymor

- atal
- integreiddio
- cydweithio
- cynnwys

[ffocws ar lesiant]

4 - Cwestiynau Sgriwtini Allweddol

1. Pa yrwyr sydd wedi tanategu'r 6 blaenoriaeth strategol yn y Strategaeth Rheoli Asedau?
2. A oes unrhyw risgiau sy'n gysylltiedig â'r Strategaeth hon? Sut y bwriedir lliniaru / lleihau unrhyw risgiau?
3. Sut mae'r strategaeth leol hon yn paratoi'r Cyngor ar gyfer effeithiau diwygio'r llywodraeth genedlaethol?
4. Beth yw'r broses a'r amserlen ar gyfer mabwysiadu'r Strategaeth Rheoli Asedau arfaethedig?

5 – Cefndir / Cyd-destun

5.1 Mae'r Strategaeth Rheoli Asedau (SRhA) ddrafft sydd ynghlwm ar gyfer y cyfnod 2018-23 yn diffinio sut byddwn yn mynd ati i reoli asedau ein Cyfrif Refeniw Tai (CRT). Hon yw ein Strategaeth Rheoli Asedau gyntaf ac mae'n canolbwyntio ar dair thema allweddol, sef:

- Buddsoddi mewn Stoc
- Rheoli Asedau'n Rhagweithiol
- Cefnogi amcanion ehangach

5.2 Buddsoddi mewn Stoc

Gweithgaredd yw hwn sy'n cynnal a chadw'r stoc tai i safon sy'n cwrdd ag anghenion y cwsmer a busnes a gofynion rheoleiddiol. Mae Safon Ansawdd Tai Cymru yn benodol yn datgan y dylai pob aelwyd gael y cyfle i fyw mewn cartrefi o ansawdd da sydd:

- Mewn cyflwr da,
- Yn Saff ac yn Ddiogel,
- Wedi eu gwresogi'n ddigonol, yn effeithlon o ran tanwydd ac wedi eu hinswleiddio yn dda
- Yn cynnwys ceginau ac ystafelloedd ymolchi modern,
- Wedi eu lleoli mewn amgylcheddau deniadol a diogel,
- Cyhyd ag sy'n bosib, yn ateb gofynion penodol yr aelwyd (e.e. anableddau penodol).

Mae ein rhaglenni buddsoddi mewn stoc wedi eu dylunio i wneud yn siŵr bod pob eiddo yn parhau i gydymffurfio â'r safonau uchod am gyfnod llawn y Cynlluniau Busnes 30 blynedd blynyddol. Mae Adran 5 y Strategaeth Rheoli Asedau yn nodi sut y bydd gwaith buddsoddi mewn stoc yn cael ei gynllunio.

5.3 Rheoli Asedau'n Rhagweithiol

Mae'r adran hon yn ymwneud â'r gweithgareddau sy'n gwella perfformiad eiddo sydd efallai'n perfformio'n wael yn gymdeithasol, yn economaidd neu'n amgylcheddol. Mae'r ffactorau sy'n cyfrannu at hyn yn cynnwys galw isel am dai neu gostau uchel, a gellir mynd i'r afael â'r rhain trwy raglenni gwella neu eu hamnewid am eiddo sy'n addas i bwrpas.

Mae'r SRhA yn gosod allan broses gwerthuso opsiynau a fydd yn cael ei chwblhau i bennu pa ddefnydd a wneir yn y dyfodol o stoc sy'n tanberfformio.

5.4 Cefnogi Amcanion Ehangach

Mae Cynllun Corfforaethol y Cyngor 2017-2022 a fabwysiadwyd yn ddiweddar yn amlinellu tair prif flaenoriaeth:

- Sicrhau bod cyfleoedd i bobl ffynnu a gwireddu potensial hirdymor
- Cefnogi oedolion bregus a'u teuluoedd i'w cadw'n ddiogel, yn iach ac mor annibynnol â phosib
- Sicrhau y gall ein cymunedau ymdopi'n effeithiol gyda newid a datblygiadau gan hefyd amddiffyn amgylchedd naturiol ein hynys

Gall y Gwasanaeth Tai ddangos cyfraniadau positif at flaenoriaethau Corfforaethol trwy greu amodau lle mae gan fusnesau lleol bob cyfle i fidio am waith buddsoddi mewn stoc, sy'n caniatáu cyfleoedd i'n trigolion ddatblygu sgiliau tra'n hyrwyddo prentisiaethau ac yn diogelu cyflogaeth bresennol.

Yn ogystal, trwy gydymffurfio â gofynion rheoleiddiol mewn cysylltiad â'r stoc presennol ynghyd â chynlluniau datblygu newydd sydd wedi'u sefydlu, byddwn yn cynyddu opsiynau tai ac yn hyrwyddo byw'n annibynnol yn ein cymunedau.

Bydd datblygiadau tai a rhaglenni gwella yn cael eu llywio gan gyfrifoldeb ariannol a chynaladwyedd tymor hir.

5.5 Blaenoriaethau Strategol

1. Data am Stoc a'r Angen i Fuddsoddi. Deall ein portffolio asedau a'r buddsoddiad sydd ei angen er mwyn bodloni nodau strategol y Cyngor, safonau cyfreithiol a rheoliadol, cadw stoc mewn cyflwr sy'n golygu y gellir ei osod a gwarchod y llif incwm drwy gydol cyfnod Cynllun Busnes y Cyfrif Refeniw Tai.
2. Rheoli Asedau mewn modd Gweithredol. Deall perfformiad ariannol ac anariannol asedau tai y Cyngor a rheoli'r asedau hyn mewn modd gweithredol ac effeithiol.

3. Cynllunio Buddsoddiadau. Cynllunio'r buddsoddiadau angenrheidiol o ran asedau tai y Cyngor mewn ffordd arloesol a fforddiadwy sy'n bodloni ein hanghenion a'n blaenoriaethau ni a'n cwsmeriaid.
4. Sicrhau'r Canlyniadau Gorau. Cynllunio i ddarparu agwedd gydgysylltiedig o fewn y Gwasanaethau Tai er mwyn sicrhau'r canlyniadau ariannol ac anariannol gorau o ran y **portffolio tai**.
5. Fforddiadwyedd a Hyfywedd. Sicrhau bod modd arddangos fforddiadwyedd a hyfywedd y cynllun yn glir.
6. Cynllun Cyflawni. Cyflawni'r Strategaeth Rheoli Asedau a'r Cynllun Cyflawni dilynol o ran Rheoli Asedau gan sicrhau gwerth am arian a sicrhau bod cymaint â phosib o fuddion cymunedol ar gael o ganlyniad i'r buddsoddiad.

5.6 Cynllun Cyflawni Rheoli Asedau (CCRhA)

Bydd rhaglenni gwaith i gyflawni'r nod o fuddsoddi mewn stoc yn cael eu datblygu yn ystod Ch3 a Ch4 2017-18 ar ôl cwblhau Arolwg Cyflwr Stoc ar sampl 20% cynrychioliadol yn ystod haf 2017. Bydd y data a gasglwyd yn cyfrannu at gynlluniau gwariant yn y dyfodol mewn perthynas â gwaith buddsoddi mewnol, gwaith cynnal a chadw allanol traddodiadol sydd wedi'i gynllunio, ac amnewid hen foeleri gwresogi.

Bydd y Gwasanaeth Tai hefyd yn dwyn i gof yr arolwg gan Swyddfa Archwilio Cymru a wnaed yn ystod mis Hydref 2017. Yn arbennig, byddwn yn datblygu cynlluniau buddsoddi sy'n dangos sut y bydd y Gwasanaeth Tai yn lleihau nifer y methiannau derbyniol yng nghyswllt Perfformiad Ynni.

6 – Asesiad Effaith ar Gydraddoldeb [cynnwys effeithiau ar yr Iaith Gymraeg]

Ddim yn berthnasol

7 – Oblygiadau Ariannol

Bydd yr holl oblygiadau ariannol yn cael eu hystyried fel rhan o baratoadau blynyddol y Cynllun Busnes 30 Blynedd y Cyfrif Refeniw Tai.

8 – Atodiadau

Strategaeth Rheoli Asedau ddrafft 2018-2023.

9 - Papurau Cefndir (cysylltwch ag awdur yr Adroddiad am unrhyw wybodaeth bellach os gwelwch yn dda):
Cynllun Busnes 30 Blynedd y Cyfrif Refeniw Tai 2017-2047.

Strategaeth Rheoli Asedau y Cyfrif Refeniw Tai 2018-2023

Cynnwys

1.0 Crynodeb Gweithredol

2.0 Cyflwyniad

3.0 Blaenoriaeth Strategol 1 – Data am y Stoc a'r Angen I Fuddsoddi

4.0 Blaenoriaeth Strategol 2 – Rheoli Asedau mewn modd gweithredol

5.0 Blaenoriaeth Strategol 3 – Cynllunio Buddsoddiadau

6.0 Blaenoriaeth Strategol 4 – Sicrhau'r Canlyniadau Gorau

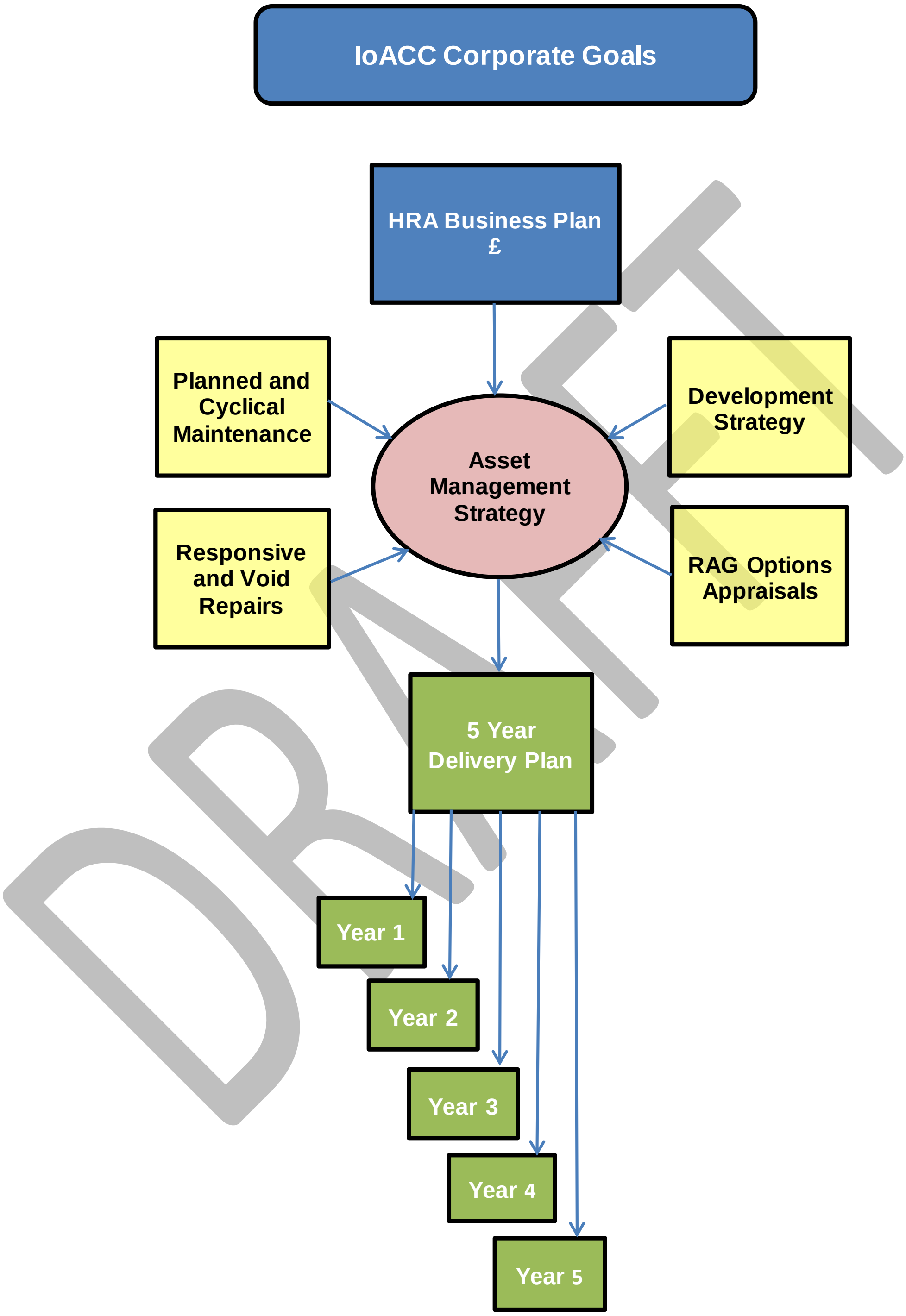
7.0 Blaenoriaeth Strategol 5 – Fforddiadwyedd a Hyfywedd

8.0 Blaenoriaeth Strategol 6 – Cynllun Cyflawni

DRAFT

1.0 Crynodeb Gweithredol

Mae'r Strategaeth Rheoli Asedau newydd (AMS) yn diffinio ein hymagwedd tuag at reoli asedau Cyfrif Refeniw Tai (HRA) Cyngor Sir Ynys Môn. Gwelir crynodeb yn y diagram isod o'r Fframwaith Rheoli Asedau Isod:-



Fframwaith Rheoli Ased

DRAFT

1.1 Crynodeb Gweithredol

Mae'r strategaeth wedi'i chynllunio er mwyn mynd 'r afael â thri phrif amcan:-

1.2 Buddsoddiadau mewn Stoc

Ystyr buddsoddiadau mewn stoc yw gweithgareddau sy'n cynnal y stoc i safon sy'n bodloni anghenion cwsmeriaid ac anghenion busnes yn ogystal â gofynion rheoliadol. Dyma mewn gwirionedd yw'r rhaglen buddsoddi stoc sydd wedi'i chynllunio i gadw'r holl eiddo i'r safon fuddsoddi y cytunwyd arni am gyfnod llawn y Cynllun Busnes. Mae buddsodd mewn stoc yn cynnwys gwaith cynnal a chadw sydd wedi'i gynllunio yn ogystal â gwaith trwsio ymatebol, atgyweirio eiddo gwag a gwaith trwsio cylchol.

1.3 Rheolaeth Asedau mewn modd gweithredol

Gweithgareddau i wella perfformiad asedau sydd â pherfformiad cymdeithasol, economaidd neu amgylcheddol gwael, oherwydd galw isel neu gostau uchel ac un ai eu gwella neu ddarparu eiddo sy'n addas i'r diben yn eu lle.

1.4 Cefnogi Amcanion Ehangach

Bod yn glir am ble a sut mae rheoli asedau yn cefnogi amcanion y Cyngor, megis cwrdd ag angen am dai a darparu gwasanaethau gofal a chymorth o safon uchel, yn unol â'n Nodau Strategol. Yn ychwanegol at hynny, mae amcanion ehangach yn gysylltiedig â'r cyd-destun cenedlaethol ac yn enwedig Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

Mae pob adran o'r AMS yn ymwneud ag un o'r amcanion a nodir uchod:-

1. Data am Stoc a'r Angen i Fuddsoddi. Deall ein portffolio asedau a'r buddsoddiad sydd ei angen er mwyn bodloni nodau strategol y Cyngor, safonau cyfreithiol a rheoliadol, cadw stoc mewn cyflwr sy'n golygu y gellir ei osod a gwarchod y llif incwm drwy gydol cyfnod Cynllun Busnes y Cyfrif Refeniw Tai.

2. Rheoli Asedau mewn modd Gweithredol. Deall perfformiad ariannol ac anariannol asedau tai y Cyngor a rheoli'r asedau hyn mewn modd gweithredol ac effeithiol.

3. Cynllunio Buddsoddiadau. Cynllunio'r buddsoddiadau angenrheidiol o ran asedau tai y Cyngor mewn ffordd arloesol a fforddiadwy sy'n bodloni ein hanghenion a'n blaenoriaethau ni a'n cwsmeriaid.

4. Sicrhau'r Canlyniadau Gorau. Cynllunio i ddarparu agwedd gydgysylltiedig o fewn y Gwasanaethau Tai er mwyn sicrhau'r canlyniadau ariannol ac anariannol gorau o ran y **portffolio tai**.

5. Fforddiadwyedd a Hyfywedd. Sicrhau bod modd arddangos fforddiadwyedd a hyfywedd y cynllun yn glir.

DRAFT

6. Cynllun Cyflawni. Cyflawni'r Strategaeth Rheoli Asedau a'r Cynllun Cyflawni dilynol o ran Rheoli Asedau gan sicrhau gwerth am arian a sicrhau bod cymaint â phosib o fuddion cymunedol ar gael o ganlyniad i'r buddsoddiad.

DRAFFT

2.0 Cyflwyniad

2.1 Cwmpas

Mae'r strategaeth yn berthnasol i reolaeth asedau'r holl stoc tai HRA sy'n berchen i Gyngor Sir Ynys Môn ac sydd ar gael i'w rentio.

Mae stoc tai sy'n berchen i CSYM ac sy'n cael ei rentio ganddo yn hanfodol er mwyn gwireddu ein gweledigaeth a chyflawni ein hamcanion corfforaethol. Mae'r asedau hyn wedi cael eu nodi fel ein hasedau hanfodol ac maent yn ganolbwynt canolog i'r AMS. Fodd bynnag, mae'r strategaeth hefyd yn ymwneud â'n hasedau perthnasol (e.e. tir neu garejys HRA) lle maent yn ffurfio rhan o gynlluniau tai.

2.2 Cyd-destun

Mae diwygiadau sylweddol gan y Llywodraeth i lesiant, gosod rhenti, tai a chynllunio wedi eu gosod o fewn y cyd-destun o leihau diffyg ariannol a datganoli atebolrwydd a gwneud penderfyniadau i lefel leol. Mae'r Rheoleiddiwr, Llywodraeth Cymru, angen ymagwedd sy'n seiliedig ar risg ac sy'n canolbwyntio'n gryf ar warchod ac ehangu ein hasedau tai cymdeithasol.

Mae heriau allweddol yn cynnwys:

- Materion fforddiadwyedd cwsmeriaid o ganlyniad i newidiadau diwygio lles, newidiadau demograffig, costau ynni cynyddol a chostau;
- Toriadau i gyllidebau llywodraeth leol sy'n arwain at doriadau i wasanaethau statudol.

Yn erbyn y cefndir hwn, mae'n hanfodol bod penderfyniadau da yn cael eu gwneud er mwyn sicrhau bod buddsoddiad yn ein hasedau yn gynaliadwy ac yn bodloni anghenion a dyheadau ein cwsmeriaid yn ogystal â gofynion cyfreithiol a rheoleiddiol.

Mae'r Strategaeth Rheoli Asedau (AMS) wedi'i gysylltu'n agos â'r Cynllun Cyflawni Rheoli Asedau (AMDP). Mae'r ddau yn hanfodol er mwyn sicrhau bod gan y stoc tai fforddiadwy gynllun manwl a fforddiadwy er mwyn bodloni'r angen buddsoddi ac er mwyn sicrhau bod asedau'n cael eu rheoli mewn modd gweithredol er mwyn sicrhau'r enillion gorau drwy gydol tymor cynllun busnes yr HRA.

Mae'r AMDP yn gosod y rhaglen fuddsoddi ar gyfer y dyfodol a'r cyllid sydd ei angen ar gyfer y cyflawniad effeithiol yr AMS a chydymffurfiaeth barhaus â Safonau Ansawdd Tai Cymru (WHQS).

2.3 Gweledigaeth / Nodau ac Amcanion Strategol y Gwasanaeth

Ein datganiad o weledigaeth yw:

DRAFT

Cartrefi o Safon: Cymunedau Cynaliadwy

Mae’r weledigaeth wedi’i thanategu gan werthoedd gwasanaeth sy’n canolbwyntio ar:

- Ganolbwyntio ar y cwsmer a bod yn atebol
- Cynnig gwerth am arian
- Ymrwymiad i weithio mewn partneriaeth, a
- Bod yn arloesol yn ein hagwedd.

Mae’r Gwasanaeth Tai yn cyfrannu mewn modd cadarnhaol i flaenoriaethau’r Cynllun Corfforaethol, sef:

- Sicrhau bod cyfleoedd yn bodoli i bobl allu ffynnu a chyflawni eu potensial hirdymor
- Cefnogi oedolion a theuluoedd bregus er mwyn eu cadw’n ddiogel, yn iach ac mor annibynnol â phosib
- Sicrhau bod ein cymunedau yn gallu ymdopi’n effeithiol â newid a datblygiadau wrth warchod amgylchedd naturiol ein hynys.

2.4 Rhanddeiliaid

Rydym wedi adnabod ein rhanddeiliaid allweddol a’u diddordebau allweddol fel a ganlyn:

Mae gan ein **cwsmeriaid** ddiddordeb yn ansawdd, diogelwch a fforddiadwyedd eu cartrefi a’u cymdogaethau. Rydym yn cydnabod hyn drwy ymgynghori â’n cwsmeriaid ar gwmpas a safonau’r gwasanaethau yr ydym yn eu darparu gan sicrhau bod cynlluniau buddsoddi yn fforddiadwy er mwyn gallu gwarchod yr asedau a rheoli iechyd a diogelwch yn unol â’n polisïau.

Mae gan y rhai hynny sydd ag **angen am dai** yn yr ardal yr ydym yn gweithredu ynddi (gallant fod yn denantiaid presennol neu beidio) ddiddordeb mewn gwarchod y tai fforddiadwy presennol a’r cyflenwad newydd er mwyn bodloni anghenion lleol. Rydym yn cydnabod y diddordebau hyn drwy gael cynllun buddsoddi fforddiadwy er mwyn cadw stoc mewn cyflwr da, gwerthuso asedau nad ydynt yn gynaliadwy a sicrhau gwerth am arian er mwyn creu gwarged ar gyfer ei ailfuddsoddi.

Cymunedau. Mae gan y rhai hynny sy’n byw yn lleol, o fewn y cymunedau yr ydym yn gweithredu ynddynt, ddiddordeb yn y gwaith o reoli a chynnal a chadw ein hasedau tai a thir.

Mae gan y **Cyngor Sir** amrywiaeth eang o ddiddordebau gan gynnwys: Y cyflenwad o dai o safon (rhai newydd a rhai cyfredol) er mwyn cwrdd a’r angen a’r dyhead am dai sydd wedi’i nodi; datblygu cymdogaethau a chymunedau

DRAFT

cynaliadwy; iechyd a lles y cyhoedd; llesiant a datblygiad economaidd. Rydym yn gweithio mewn partneriaeth ag asiantaethau a gwasanaethau statudol eraill ac yn cefnogi amcanion ehangach y Cyngor.

Llywodraeth Cymru. Diddordeb mewn gwarchod a datblygu ymhellach gynlluniau tai fforddiadwy, gwerth am arian, gwarchod a diogelu tenantiaid a sicrhau bod y stoc dai yn bodloni safonau rheoleiddiol. Mae arddangos cydymffurfiaeth barhaus gyda WHQS yn hanfodol er mwyn derbyn y grant Lwfans Atgyweiriadau Mawr (MRA) gan Lywodraeth Cymru.

2.5 Amcanion

2.5.1 Mae'r Strategaeth Rheoli Asedau hon yn gosod 6 blaenoriaeth strategol ar gyfer Rheoli Asedau fel y nodir isod:

1. **Data mewn perthynas â Stoc a'r Angen i Fuddsoddi.** Deall ein portffolio asedau a'r buddsoddiad sydd ei angen er mwyn cwrdd â nodau strategol y Cyngor, safonau cyfreithiol a rheoliadol, Safon Ansawdd Tai Cymru (WHQS), cadw stoc mewn cyflwr sy'n golygu y gellir eu gosod a gwarchod y llif incwm drwy gydol cyfnod Cynllun Busnes y Cyfrif Refeniw Tai (HRA).

2. **Rheoli Asedau mewn modd gweithredol.** Deall perfformiad ariannol ac anariannol asedau tai y Cyngor a rheoli'r asedau hyn mewn modd gweithredol ac effeithiol.

3. **Cynllunio Buddsoddiadau.** Cynllunio'r buddsoddiadau angenrheidiol o fewn asedau tai y Cyngor mewn ffordd sy'n arloesol a fforddiadwy a ffordd sy'n bodloni ein hanghenion a'n blaenoriaethau ni a'n cwsmeriaid.

4. **Sicrhau'r Canlyniadau Gorau.** Cynllunio i ddarparu ymagwedd gydgysylltiedig o fewn y Gwasanaethau Tai er mwyn sicrhau'r canlyniadau ariannol ac anariannol gorau gan y **portffolio tai**.

5. **Fforddiadwyedd a Hyfywedd.** Sicrhau bod modd arddangos fforddiadwyedd a hyfywedd y cynllun yn glir.

6. **Cynllun Cyflawni.** Cyflawni'r Strategaeth Rheoli Asedau a'r Cynllun Darparu Rheolaeth Asedau Dilynol gan sicrhau gwerth am arian a sicrhau bod cymaint â phosib o fuddion cymunedol ar gael o ganlyniad i'r buddsoddiad.

Mae pob adran o'r Strategaeth yn nodi sut y byddwn yn cyflawni yn erbyn y 6 blaenoriaeth hyn.

2.6 Cysylltiad â'r Cynllun Busnes HRA

Mae'r modd y bwriedir cyflawni'r Strategaeth wedi'i ddylunio er mwyn cyd-fynd â'r Cynllun Busnes HRA. Ni ddylai'r AMS hwn, nac unrhyw adolygiadau iddo, gael eu cymeradwyo heb gadarnhad gan y Gwasanaethau Cyllid bod

DRAFT

fforddiadwyedd wedi'i brofi a bod y dull yn fforddiadwy ac o fewn ffiniau'r Cynllun Busnes.

2.7 Rheoli Risg

Os na chânt eu rheoli'n effeithiol, gall asedau ddod yn rhwymedigaethau a all fygwth hyfywedd y Cyfrif Refeniw Tai a chael effaith sylweddol ar denantiaid a chymunedau.

Mae'r risgiau allweddol i'r broses o gyflawni amcanion rheoli asedau wedi eu hadnabod a'u cofnodi yn ein cofrestri risg ac fe adroddir arnynt yn rheolaidd i'r Bwrdd Gwasanaethau Tai, yn cynnwys:

- Cywirdeb y wybodaeth am asedau (yn cynnwys data am gyflwr stoc)
- Cyflwr ffisegol y stoc o ganlyniad i ddiffyg gwaith trwsio neu waith cynnal a chadw a buddsoddi.
- Difrod i stoc/colledion o ganlyniad i dywydd, tân, llifogydd a pheryglon eraill.
- Methu â rheoli cydymffurfiaeth gyda rheolau iechyd a diogelwch a allai achosi risg i gwsmeriaid, staff a chontractwyr.

Rydym wedi sefydlu prosesau i reoli risg. Bydd cynlluniau lliniaru risg yn cael eu gweithredu yn ôl yr angen er mwyn sicrhau bod risgiau'n cael eu rheoli mewn modd priodol. Bydd y mesurau hyn yn cael eu dogfennu o fewn cofrestri risg ac yn cynnwys:

- Cynllun Busnes HRA wedi'i ariannu'n llawn
- Strwythurau'r tîm Rheoli Asedau a gweithredu systemau gwell o ran casglu data
- Cynllun Buddsoddi Cyfalaf wedi'i gymeradwyo gan y Cyngor
- Gwell strwythurau a darpariaeth mewn perthynas â gwaith Trwsio a Chynnal a Chadw
- Prosesau a gweithdrefnau iechyd a diogelwch cryf
- Rheolaeth ariannol ac adrodd cryf

2.8 Buddion a Chanlyniadau

Fe ddylai buddion strategaeth rheoli asedau effeithiol gynnwys:

- Gwell perfformiad ariannol.
- Risg wedi'i reoli
- Gwell gwasanaethau ac allbwn.
- Arddangos cyfrifoldeb cymdeithasol.
- Arddangos cydymffurfiaeth.
- Gwella enw da.
- Gwella cynaliadwyedd sefydliadol.

DRAFT

- Gwell effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd.
- Tai o safon uwch ar gyfer ein tenantiaid.
- Lleihau tlodi tanwydd ar gyfer ein tenantiaid

Fel rhan o'n gwaith, rydym wedi adnabod nifer o gyfleodd i sicrhau'r buddion hyn, yn enwedig y broses gwerthuso opsiynau, fel y nodir yn 4.3. Yn ychwanegol at hynny, bydd y cynllun datblygu hefyd yn creu cyfleoedd pellach.

2.9 Perchnogaeth

Y Pennaeth Gwasanaeth Tai sy'n arwain ar y AMS. Bydd Cynllun(iau) Cyflawni Rheolaeth Asedau yn cael eu datblygu er mwyn cefnogi'r Strategaeth hon a fydd yn nodi perchnogaeth ar gyfer meysydd unigol o gyfrifoldeb.

2.10 Cynllun Gweithredu ac Atebolrwydd

Bydd yr AMDP yn cael ei ddatblygu i gyflawni'r amcanion yn yr AMS a bydd yn nodi:

- Yr amcanion a sefydlwyd o dan bob un o'r amcanion AMS;
- Adnabod y swyddogion cyfrifol;
- Sut y bydd cynnydd yn cael ei fonitro;
- Amserlenni gweithredu.

2.11 Llywodraethiant ac Adrodd

Bydd y cynllun buddsoddi yn cael ei gyflwyno'n flynyddol i'r Cyngor ar gyfer ei gymeradwyo. Bydd hyn yn cynnwys sylwebaeth er mwyn darparu sicrwydd ar:

1. Cadernid ac ansawdd y data mewn perthynas â chyflwr y stoc yn gyrru'r cynllun gan gynnwys canran y stoc sydd wedi ei archwilio yn y 12 mis blaenorol a dros y 5 mlynedd ddiwethaf.

2. Proses cynllunio buddsoddiadau gan gynnwys unrhyw ddiweddariadau i'r rhagdybiaethau/graddfeydd fesul uned sy'n cefnogi'r rhagolygon o'r costau.

3. Monitro a chyllido'r gofynion o ran sicrhau cydymffurfiaeth statudol.

4. Gofynion caffael a staffio

5. Y diweddaraf ynghylch cynaliadwyedd asedau a manylion am y modd y bwriedir gweithredu mewn perthynas â stoc anghynaladwy

6. Trefniadau rheoli risg

DRAFT

Bydd Dangosyddion Perfformiad Allweddol (KPIs) yn cael eu monitro'n fisol o fewn y Tîm Gwasanaethau Technegol. Bydd KPIs y cynllun buddsoddi chwarterol yn cael eu cyflwyno i'r Tîm Rheoli Tai, bob chwe mis i'r Bwrdd Gwasanaethau tai a bob blwyddyn i'r Cyngor. Bydd hyn yn cynnwys sylwebaeth er mwyn darparu sicrwydd ar:

- Y gwaith a gyflawnwyd yn erbyn targedau ar y lefel sylfaenol;
- Gwir wariant yn erbyn costau targed y gyllideb (wedi'u haddasu ar gyfer gwir ddarpariaeth)
- Costau alldro yn erbyn costau wedi'u tendro a'r rhagdybiaethau cost sylweddol/graddfeydd fesul uned;
- Cysoni gwaith a gwblhawyd gyda'r data am gyflwr y stoc.

Bydd canlyniadau'r gwerthusiadau opsiynau sy'n arwain at gynigion buddsoddi amgen ar gyfer asedau'n cael eu cyflwyno i'r Pwyllgor Gwaith ar gyfer eu cymeradwyo.

Bydd cyflawni'r AMDP yn cael ei fonitro drwy gynhyrchu adroddiad "goleuadau traffig" blynyddol.

2.12 Adnoddau

Bydd y Gwasanaeth Tai yn adolygu'r strwythur rheoli yn rheolaidd er mwyn sicrhau ei fod yn cyd-fynd gyda chyflawni'r cynllun hwn a'i fod yn gyraeddadwy.

Bydd anghenion busnes yn parhau i newid wrth i ni symud ymlaen a byddwn yn sicrhau bod gan y staff y sgiliau a'r profiad cywir er mwyn gallu bodloni'r disgwyliadau hyn.

Bydd y strwythur yn bodloni anghenion dros bum mlynedd y strategaeth ac yn cael ei adolygu o bryd i'w gilydd er mwyn sicrhau bod gennym staff â'r sgiliau addas, adnoddau a gallu i ddarparu canlyniadau a blaenoriaethau allweddol.

2.13 Adolygiad

Mae'r strategaeth hon yn ymwneud â chyfnod o bum mlynedd rhwng 2018 a 2023 a bydd yn cael ei hadolygu'n flynyddol yn unol â Chynllun Busnes 30 mlynedd yr HRA.

DRAFT

3.0 Blaenoriaeth Strategol 1 – Data mewn perthynas â Stoc a'r Angen i Fuddsoddi

Y flaenoriaeth strategol yw deall ein portffolio asedau a'r buddsoddiad sydd ei angen er mwyn bodloni nodau strategol y Cyngor, safonau cyfreithiol a rheoliadol, Safon Ansawdd Tai Cymru (WHQS), cadw stoc mewn cyflwr sy'n golygu ei bod yn addas ar gyfer ei osod a gwarchod y llif incwm drwy gydol cyfnod Cynllun Busnes y Cyfrif Refeniw Tai (HRA).

Er mwyn bodloni'r flaenoriaeth hon rydym wedi gosod yr amcanion isod. Mae pob amcan yn gysylltiedig ag adran o'r ddogfen hon sy'n nodi'r hyn a fydd yn cael ei gyflawni:

1. Cwblhau cofnodion cyflawn, manwl gywir sydd wedi'u rheoli sy'n ymdrin â natur a nodweddion y stoc; Adran 3.1;

2. Cadw gwybodaeth gyfredol o safon uchel am gyflwr y stoc. Adran 3.2;

3. Cadw gwybodaeth ddiweddar a dilys ar hyd oes weddilliol rhai elfennau o gyflwr y stoc a'r cost o'u hadnewyddu yn eu lle er mwyn cynhyrchu rhagolygon ynghylch gwariant ar waith mawr yn y dyfodol. Adran 3.3.

4. Cadw gwybodaeth ddilys er mwyn rhagweld gofynion o ran gwariant arall ar gynnal a chadw yn y dyfodol. Adran 3.4;

5. Sicrhau bod y cynllun yn ariannu cynaliadwyedd y gofynion/safonau cyfreithiol a rheoleiddiol. Adran 3.5;

6. Cyflwyno senarios a chytuno ar wariant ar gyfer gwaith gwella dewisol a deall yr effaith ar y cynllun busnes a chwsmeriaid; Adran 3.6;

7. Creu Rhagolygon Buddsoddi 30 mlynedd i'w hymgorffori yn y Cynllun Busnes HRA; Adran 3.7;

3.1 Data Asedau a Phroffil

Mae'r portffolio stoc tai yn cynnwys ardal ddaearyddol eang ar draws Ynys Môn. Mae trefi Caergybi, Llangefni, Amlwch a Phorthaethwy yn cynnwys dwysedd uwch o stoc gyda chanrannau llai wedi eu lleoli ger neu o fewn pentrefi ar hyd a lled y Sir.

Yn Ebrill 2017, roedd Cyngor Sir Ynys Môn yn berchen ar ac yn rheoli 3,803 o eiddo. Y tri math o eiddo mwyaf cyffredin yw:

- Eiddo traddodiadol sy'n cynnwys tai annibynnol, tai pâr, tai teras, byngalos a ffatiau;

DRAFT

- Eiddo waliau solet
- Eiddo anhraddodiadol megis tai concrid parod ac eiddo fframiau coed

Mae canrannau'r mathau gwahanol o eiddo fel a ganlyn:

Math o Eiddo	Nifer	% o'r Stoc
Tai	2020	53%
Byngalos	699	18%
Fflatiau	594	16%
Tai Gwarchod	490	13%
Cyfanswm	**3803**	**100%**

***** Mae ffigyrau yn cynnwys 30 eiddo a gafwyd ar ôl Ebrill 2015***

Mae proffil oedran ein stoc wedi'i rannu i'r bandiau oedran canlynol:

Oedran	Nifer yr Eiddo	% o'r Stoc
Cyn 1919	43	1%
1919 - 1944	292	8%
1945-1964	1494	39%
1965 - 1974	1079	28%
Ôl 1974	895	24%
Cyfanswm	**3803**	**100%**

*****Mae ffigyrau yn cynnwys 30 eiddo a gafwyd ar ôl Ebrill 2015***

Ar hyn o bryd, mae data am y stoc craidd yn cael ei gadw yn Keystone, ein cronfa ddata rheoli asedau. Mae Keystone yn ddatrysiad rheoli asedau sy'n ffurfio rhan o'r System ehangach ar gyfer Rheoli Tai.

Mae'n system sydd wedi'i chynllunio er mwyn hwyluso gweithrediadau sy'n ymwneud â swyddogaethau technegol landlordiaid cymdeithasol. Bydd adolygiad llawn a chysoniad o ddata asedau'n cael ei gwblhau yn ystod 2017-18 er mwyn sicrhau bod yr holl ddata rheoli asedau wedi'i gysoni.

Bydd caffael arolwg pellach o gyflwr 20% o stoc cynrychioliadol yn ystod 2017-18 yn hysbysu ac yn cynorthwyo'r broses ddilysu hon.

Rydym yn cadw'r wybodaeth ganlynol:

- Oedran
- Archdeip
- Daliadaeth
- Adeiladwaith (traddodiadol/anhraddodiadol)
- Rhinweddau cydymffurfiaeth

3.2 Data Cyflwr Stoc

Mae'r wybodaeth a gedwir mewn perthynas â stoc wedi'i chasglu gan Savills fel rhan o arolwg llawn o gyflwr stoc a gynhaliwyd yn ystod 2008-09 ac, yn dilyn hynny, arolwg cyflwr stoc cynrychioliadol 20% a gwblhawyd yn ystod 2013. Ar hyn o bryd mae gennym ddata arolwg ar 94% o'r eiddo yn y portffolio a 100% o ddata o arolwg o flociau allanol a rhannau cyffredin. Mae'r 6% o'r data eiddo sy'n weddill wedi'i glonio o'r arolygon hynny sydd eisoes wedi'u cwblhau er mwyn rhoi darlun o gyflawr y stoc llawn.

Bydd y data am gyflwr y stoc yn cael ei ddilysgu drwy:

- Gasglu data ar y 6% sy'n weddill;
- Cynnal arolwg o'r stoc o leiaf unwaith bob 5 mlynedd. Er yn draddodiadol yr ystyrir ei bod yn arfer dda i gynnal arolwg stoc ar sai rhaglen dreigl gan archwilio % o stoc bob blwyddyn, oherywdd maint y stoc dai fe allai fod yn fwy ymarferol i ni wneud nifer mwy yn llai aml er mwyn sicrhau gwerth am arian.
- Dilysiad allanol o unrhyw ddata cyflwr stoc a gesglir yn fewnol.
- Argymhellir ein bod o fewn cyfnod oes y strategaeth 5 mlynedd hon yn caffael arolwg cyflwr stoc llawn.
- Yn ystod Chwarter 2 o 2017-2018 byddwn yn caffael arolwg cyflwr stoc cynrychioliadol 20%

Bydd data asedau yn cael ei ddiweddaru yn dilyn cwblhau'r gwaith.

3.3 Gofyniadau Cyflwr Stoc y Dyfodol

Mae'r data cyflwr stoc fel y nodir yn 3.2 yn darparu gwybodaeth er mwyn galluogi Cynllun Buddsoddi 30 mlynedd cadarn i gael ei greu. Drwy sicrhau bod y stoc bresennol yn cael arolwg cyflwr stoc bob 5 mlynedd, byddwn yn hwyluso cynhyrchiad rhagolwg gwariant diweddar er mwyn ymdrin ag:

- Adnewyddu cydrannau adeiladu, ffitiadau a gosodiadau o bryd i'w gilydd;
- Cadw'r eiddo mewn cyflwr sy'n golygu ei fod yn addas i'w osod
- Cynnal cydymffurfiaeth â Safonau Ansawdd Tai Cymru (WHQS).

Yn ei hanfod, ystyr hyn yw newid elfennau mewnol yr adeilad (ceginau, ystafelloedd molchi ac ati) ac elfennau allanol (ffenestri, drysau, toeau a

strwythurau ac ati). Bydd dyddiad amnewid yr elfennau hyn yn cael ei ddarogan drwy ddefnyddio asesiad o gyflwr a chylch oes disgwyliedig y cydrannau. Wedi'i gyfuno â chost newid yr elfennau hyn, mae'r data yn darparu rhagolwg o'r angen ar gyfer y dyfodol.

Yn ogystal â chadw data am gyflwr stoc, yn unol â 3.2 uchod, mae'n hanfodol bod data manwl gywir ar oes cydrannau a chost darnau newydd yn cael ei gadw. Bydd y pethau hyn yn cael eu hadolygu'n flynyddol ac yn cael eu cymharu â'n profiadau, y wybodaeth am y farchnad a chost alldro cyflawni'r gwaith.

Mae cylch bywyd presennol yr elfennau allweddol y caniatawyd ar eu cyfer yn ein rhagdybiaethau o'r costau ar gyfer y cynllun 30 mlynedd yn cynnwys:

- Cegin – 15 mlynedd
- Ystafell Molchi – 25 mlynedd
- Boeleri - 15 mlynedd
- Rheiddiaduron – 25 mlynedd
- Ail weirio llawn – 25 years

Bydd y gost o ddarparu cydrannau newydd yn cael ei defnyddio fel y raddfa fforddiadwy h.y. y pris y gall y busnes fforddio ei dalu i adnewyddu'r elfen. Bydd y gallu i gyflawni'r gwaith o fewn y gost yn profi hyfywedd y cynllun busnes.

3.4 Gofynion Cynnal a Chadw eraill yn y dyfodol

Parheir i gadw rhestr o ragdybiaethau a chostau fesul uned a fydd yn sylfaen i gostau cyflwr eiddo nad yw'n rhan o'r stoc yn y cynllun HRA a'r modelau gwerthuso. Mae'r rhain yn cynnwys y meysydd canlynol:

Gwaith Atgyweirio Annisgwyl Sylweddol
Cydymffurfiaeth
Cynnal a Chadw Cylchol
Gwaith Cynnal a chadw ymatebol a gwaith ar eiddo gwag
Asedau Perthnasol

Mae'r fethodoleg ar gyfer rhagweld yr angen ym mhob un o'r meysydd hyn wedi'i nodi o dan bob un o'r is-benawdau isod. Bydd y rhain yn cael eu hadolygu'n flynyddol ac yn cael eu cymharu â'n profiadau, y wybodaeth am y farchnad a'r gost bresennol o gyflawni'r gwasanaeth.

Mae'r rhagolygon yn cynnwys nifer o ragdybiaethau yn seiliedig ar wybodaeth leol am stoc a phrofiadau staff.

DRAFT

Bydd pob un o'r rhagdybiaethau a ddefnyddir er mwyn adeiladu darlun o'r anghenion nad ydynt yn ymwneud â'r stoc yn cael statws Coch, Melyn, Gwyrdd (RAG) yn seiliedig ar lefel yr hyder ynddynt.

3.4.1 Gwaith Atgyweirio Annisgwyl Sylweddol

Cyfeirir yma yn benodol at waith nad yw wedi'i ragweld mewn unrhyw ran arall o'r arolwg ond, o brofiad, y gellir ei ddarogan fel rhywbeth sy'n debygol o godi. Mae enghreifftiau yn cynnwys, ond nid ydynt yn gyfyngedig i, teis mewn waliau ceudod yn dod yn rhydd, ymsuddiant/setliad lle nad oes yswiriant, diffygion strwythurol cyffredinol, systemau carthffosiaeth yn torri a diffygion cudd yn y gwaith adeiladu a lwfansau uwch ychwanegol sy'n gysylltiedig â chyflawni gwaith cyfalaf.

Y rhagdybiaeth ar hyn o bryd yw caniatau swm cyfwerth â 3% o gost gwaith sylweddol yn y dyfodol.

3.4.2 Cydymffurfiaeth

Yn ddiweddar, mae'r Gwasanaeth Tai wedi adolygu ei bolisïau, gweithdrefnau a phrosesau ac wedi cynnal trafodaethau â chyflenwyr er mwyn sicrhau ei fod yn cyflawni ei rwymedigaethau angenrheidiol fel landlord. Mae hyn yn helpu i sicrhau iechyd a diogelwch cwsmeriaid, pobl sy'n ymweld â'u cartrefi, a staff. Mae'r gofynion o ran gwaith wedi eu hamlinellu yn y polisi ac mae nifer yr unedau sydd angen cydymffurfio wedi'i gofnodi yn y priodoleddau cydymffurfiaeth yn unol â'n protocolau rheoli data. Bydd gofynion cydymffurfiaeth yn cael eu hariannu'n llawn drwy weithredu'r cyfraddau priodol fesu uned ar gyfer nifer yr unedau sydd angen y gwasanaeth.

3.4.3 Cynnal a Chadw

Mae'r gofynion o ran gwaith cynnal a chadw cylchol sydd wedi'u nodi yn y cynllun yn cynnwys gwaith addurno cylchol allanol a gwaith atgyweirio cysylltiedig yn y dyfodol. Bydd y rhaglen waith hon yn cael ei chyflawni ar gylch 8 mlynedd.

3.4.4 Gwaith Cynnal a Chadw Ymatebol a gwaith ar eiddo gwag

Gwaith cynnal a chadw ymatebol a gwaith ar eiddo gwag yw gwaith cynnal a chadw y mae ymrwymiad ar y landlord i'w wneud, naill ai ar gais tenant neu neu'n dilyn archwiliad gan aelod o staff neu mewn cysylltiad ag ail-osod eiddo.

Hefyd wedi'i gynnwys o dan y pennawd hwn mae Cymhorthion ac Addasiadau. Mae'r Cyngor yn darparu cymhorthion ac addasiadau er mwyn cynorthwyo cwsmeriaid ag anableddau i fyw yn eu cartrefi. Mae'r gwaith yn cael ei ariannu'n llawn gan yr HRA.

DRAFT

3.4.5 Asedau Perthnasol

Mae'r rhan hon yn ymwneud ag asedau yn y stoc y mae ymrwymiad i'w cynnal a'u cadw ond lle nad yw'r costau wedi eu cynnwys yn y categorïau uchod. Byddai Gwaith Trin Carthffosiaeth, garejys a thir yn enghreifftiau o hyn.

3.5 Safonau Cyfreithiol, Rheoleiddiol a Lleol

Mae angen i'r Cyngor fodloni'r gofynion canlynol:

Safon Ansawdd Tai Cymru (WHQS) fel y caiff ei grynhoi isod:

Mae "Cartrefi Gwell i Bobl Cymru" yn nodi gweledigaeth Llywodraeth Cymru y dylai "holl aelwydydd Cymru...gael y cyfle i fyw mewn anheddau o safon sydd":

- Rhan 1: Wedi'u hatgyweirio i safon dda
- Rhan 2: Yn ddiogel
- Rhan 3: Wedi eu gwresogi'n ddigonol, yn danwydd-effeithlon ac wedi'u hinswleiddio'n dda.
- Rhan 4: Yn cynnwys ceginau ac ystafelloedd ymolchi modern.
- Rhan 5: Yn cael eu rheoli'n dda (tai rhent).
- Rhan 6: Wedi'u lleoli mewn mannau diogel a deniadol.
- Rhan 7: I'r graddau y mae hynny'n bosibl, yn addas ar gyfer gofynion penodol y cartref.

Roedd Cyngor Sir Ynys Môn yn un o'r Awdurdodau cyntaf i fodloni gofynion WHQS yn ystod Rhagfyr 2012. Cafodd hyn ei wirio'n annibynnol gan Savills yn ystod arolwg cyflwr a oedd yn gynrychioladol o 20% o'r stoc yn 2013.

Rydym yn fodlon, lle bynnag y mae hynny'n ymarferol bosibl, bod yr holl eiddo yn bodloni safonau WHQS ac eithrio'r meini prawf methiannau derbyniol.

Mae dyletswydd gyfreithiol ar y Cyngor i gydymffurfio ag arweiniad statudol sydd wedi'i gymeradwyo a'r gweithdrefnau cydymffurfio cysylltiedig sydd wedi'u rhestru isod:

- Tystysgrif diogelwch nwy: Ymgymerir â hyn yn flynyddol gan weithwyr mewnol ble bynnag y mae hynny'n bosibl a bydd y canlyniadau'n cael eu cofnodi yn y Modiwl Gwasanaethu Keystone.
- Glendid Dŵr: Cyflogwyd contractwyr i gynnal arolwg ac fe gofnodwyd yr holl safleoedd cymunedol sydd â risg o Legionella yn ystod 2016.
- Diogelwch Tân: Mae Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i gynnal trefniadau diogelwch tân. Rhaid i eiddo â mannau cymunedol neu gyffredin gael eu hasesu yn achlysurol ar gyfer risg tân er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth statudol drwy'r amser.

DRAFT

- Diogelwch Trydanol: Bydd profion trydanol yn cael eu cynnal bob pum mlynedd.
- Rheolaeth Asbestos: Yn unol â'r Rheoliadau Rheoli Asbestos, rhaid i'r sawl y mae dyletswydd arnynt gymryd camau rhesymol i ddod o hyd i ddeunyddiau sy'n cynnwys asbestos ac i gadw cofnod o leoliad yr asbestos a'r deunyddiau lle rhagdybir bod asbestos. Mae ein data yn cael ei gadw yn y Modiwl Rheoli Asbestos o fewn Keystone.
- Tanwydd Solet: Rhoddir prawf yn flynyddol ar simneiau tanwydd solet

.

Byddwn yn anelu i fynd y tu draw i ofynion sylfaenol y WHQS er mwyn bodloni ein nodau strategol.

Mae'r Cyngor wedi ymrwymo i fynd i'r afael â thlodi tanwydd ac i ddarparu gwres fforddiadwy ar gyfer ein tenantiaid.

Rydym yn cymryd perfformiad amgylcheddol ein hasedau o ddifrif pan fyddwn yn gwneud penderfyniadau i fuddsoddi a rhoddir ystyriaeth hefyd i arferion gorau ac arweiniad e.e. mae cyhoeddiad diweddar y Llywodraeth "Tai Cynnes, Tai Gwyrdd: Strategaeth Rheoli Ynni Cartrefi" yn awgrymu y dylid cyflawni graddfa SAP o 70 ar gyfer tai cymdeithasol erbyn 2020.

Mae'r targed hwn wedi'i fabwysiadu yn ein Polisi Cydymffurfiaeth WHQS.

Rydym wedi casglu gwybodaeth ynni yn y gorffennol ac, fel rhan o'r arolygon cyflwr stoc, byddwn yn casglu data ynni newydd (SAP) ar gyfer pob eiddo fel rhan o'r strategaeth hon.

Bydd hyn yn sicrhau ein bod yn cadw data, gan cynnwys data ar allyriadau CO2 a chostau rhedeg ar gyfer pob eiddo.

Mae'r data yn caniatáu i ni dargedu'n strategol yr eiddo/cymdogaethau hynny sydd â sgorau ynni isel fel rhan o'r broses cynllunio buddsoddiadau.

Ar hyn o bryd, rydym yn targedu gwelliant yng nghyfartaledd y sgorau SAP er mwyn lleihau nifer y methiannau derbyniol a gwella effeithlonrwydd ynni:

- Ar hyn o bryd (206-17) rydym yn adrodd i Lywodraeth Cymru bod 726 o'n heiddo yn methu â chyrraedd targed ynni'r WHQS o 65. Bydd y ffigwr hwn yn lleihau wrth i ni gynnal arolygon pellach i adlewyrchu gwaith effeithlonrwydd ynni sydd eisoes wedi'i wneud a phan fyddwn yn ail asesu eiddo ar ôl i waith gael ei gwblhau yn y dyfodol.

Byddwn hefyd yn edrych am gyfleoedd i ddenu arian ar gyfer gwaith ychwanegol er mwyn gwella effeithlonrwydd ynni'r stoc dai a lleihau costau rhedeg ar gyfer ein cwsmeriaid.

DRAFT

3.6 Gwelliannau

Mae gwaith gwella yn gyffredinol yn golygu:

- Gosod cydrannau nad ydynt yn bodoli mewn eiddo ar hyn o bryd ond a fyddai'n gwella'r eiddo e.e. PV/solar thermal ac ati;
- Uwchraddio safon eitem ar adeg gosod un newydd, e.e. cegin o safon uwch;
- Amnewid yr elfen cyn i'r cyflwr ddirywio er mwyn gwella'r eiddo.

Gwariant dewisol yw hwn ac mae angen ei flaenoriaethu er mwyn gwneud y defnydd gorau o'r cyllid sydd ar gael.

3.7 Rhagolwg o'r gwariant 30 mlynedd

Mae'r cynllun hwn yn cynnwys cynhyrchu rhagolygon o'r gwariant am gyfnod o 30 mlynedd.

Bydd y rhagolygon hyn yn cael eu hailystyried os bydd unrhyw newid sylweddol i'r AMS neu'r data perthnasol.

Beth bynnag fo'r sefyllfa, cynhelir yr ymarfer yn flynyddol.

4.0 Blaenoriaeth Strategol 2 – Rheoli Asedau mewn modd Gweithredol

Yr Amcan yw deall perfformiad ariannol ac anariannol asedau tai y Cyngor a mynd ati mewn modd gweithredol ac effeithlon i reoli'r asedau hyn.

Er mwyn cyflawni'r flaenoriaeth hon, pennwyd yr amcanion.

Mae pob amcan wedi'i gysylltu ag adran o'r strategaeth hon sy'n nodi'r hyn a fydd yn cael ei ddarparu:

1. Monitro perfformiad ariannol drwy asesiad Gwerth Net Presennol (NPV) asedau. Adran 4.1;

2. Diffinio a monitro perfformiad anariannol gan ddefnyddio dangosyddion sy'n mesur cynaliadwyedd asedau a'r galw amdanynt er mwyn mesur gallu'r asedau i fodloni amcanion ehangach. Adran 4.2;

3. Defnyddio proses werthuso er mwyn categoreiddio asedau yn ôl perfformiad cyffredinol (ariannol ac anariannol) a darparu statws RAG ar draws y stoc gyfan. Adran 4.3;

4. Ymgymryd ag ymarfer gwerthuso opsiynau mewn perthynas â stoc nad yw'n bodloni gofynion cynaliadwyedd neu lle byddai gwerthusiad yn ddefnyddiol am reswm arall. Adran 4.4;

DRAFT

4.1 Perfformiad Ariannol – Gwerth Net Presennol

Ar gyfer unedau sy'n perfformio'n wael neu unedau problemus, bydd y Gwasanaeth Tai yn gwerthuso perfformiad ariannol asedau unigol a grwpiau o asedau er mwyn nodi eiddo sydd, ac sydd ddim, yn addas i fuddsoddi ynddynt dros gyfnod y Cynllun Busnes HRA. Bydd amrywiaeth o ddata yn cael ei werthuso, yn cynnwys:

- Incwm rhent a cholledion rhent oherwydd bod eiddo'n wag;
- Gwariant ar waith trwsio a chynnal a chadw;
- Gwariant ar waith cynnal a chadw a gynllunnir ar gyfer y 30 mlynedd nesaf;
- Costau Rheoli Tai

Defnyddir y data hwn er mwyn rhoi gwerth net presennol (NPV) ar gyfer pob ased unigol neu grŵp o asedau.

4.2 Perfformiad Anariannol – Bodloni'r Amcanion Ehangach

Ochr yn ochr â pherfformiad ariannol mae angen i'n hasedau fodloni ein hamcanion ehangach a pharhau i fod yn gynaliadwy ar gyfer y dyfodol. Mae'r dadansoddiad hwn yn ein galluogi i adnabod unrhyw ddirywiad posibl a allai ddigwydd yn y dyfodol o ran dymunoldeb yr asedau ac o'r herwydd yn ein galluogi i gynllunio mewn modd mwy effeithiol er mwyn bodloni anghenion y dyfodol a gwarchod y llif cynhyrchu incwm.

Mae hefyd yn ein galluogi ni i werthuso i ba raddau y mae ein hasedau yn cefnogi ein hamcanion newydd o ran busnes a datblygu. Mae'r dangosyddion Rheoli Tai isod yn mesur i ba raddau y mae asedau yn bodloni ein hamcanion rheoli tai:

- Ôl-ddyledion rhent
- Dwyster rheoli (nifer yr achosion)
- Cynaliadwyedd Tenantiaethau (nifer y rhybuddion, llythyrau rhybudd Ymddygiad Gwrthgymdeithasol)
- Eiddo anodd eu gosod
- Nifer yr eiddo gwag hirdymor

Rhoddir ystyriaeth hefyd i gael gwared ar asedau gwerth uchel ac edrychir ar ddefnyddio unrhyw gyfalaf a dderbynnir o ganlyniad i werthiant er mwyn datblygu nifer uwch o unedau mewn ardal lle mae tystiolaeth o alw am dai cymdeithasol / fforddiadwy.

DRAFT

4.3 Gwerthusiad Opsiynau

Lle bydd gwerthusiad yn nodi asedau sy'n perfformio'n wael, un ai am resymau ariannol neu anariannol, bydd gwerthusiad opsiynau manylach yn cael ei gynnal a bydd yr holl opsiynau ar gyfer gwella yn cael eu hymchwilio. Bydd cyn lleied ag sy'n bosibl yn cael ei wario yn y tymor byr ar yr asedau hynny sy'n cael eu hadnabod fel rhai sydd angen gwerthusiad opsiynau cyn y gwneir penderfyniadau buddsoddi hirdymor.

Ymgynghorir â chwsmeriaid a rhanddeiliaid eraill yn ystod y broses werthuso hon.

Bydd sbardunau ar gyfer gwerthuso opsiynau yn cynnwys

- Stoc sydd â NPV negyddol;
- Stoc sydd â NPV ymylol;
- Stoc sydd wedi'i gategoreiddio fel stoc â lefel uchel o gyfle.

Gallai opsiynau allweddol posibl ar gyfer stoc gynnwys:

Rhif.	Categori	Opsiwn
1	Cyfalaf	Ailwampio llawn i safon 30 mlynedd
2	Cyfalaf	Buddsoddiad er mwyn cefnogi newid defnydd
3	Cyfalaf	Dymchwel ac ailddatblygu
4	Cyfalaf	Oes gyfyngedig – cynllun buddsoddi tymor canolig
5	Ymatebol	Buddsoddiad tymor byr er mwyn dod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd am gost isel am gyfnod cyfyngedig.
6	Ymatebol	Buddsoddiad bychan a derbyn yr angen i wneud mwy o waith atgyweirio ymatebol a chylchol
7	Gwarediad	Cael gwared ar rai neu'r holl unedau ar y farchnad agored.
8	Newid Defnydd	Newid defnydd – naill ai yn y tymor byr neu'r tymor hir
9	Rheolaeth	Newid dynodiad yr eiddo a'r dull rheoli

Ni fydd yn briodol modelu pob datrysiad ym mhob gwerthusiad felly dylid trin y rhestr uchod fel yr amrediad llawn o opsiynau. Ym mhob gwerthusiad, bydd y rhestr yn cael ei hidlo er mwyn modelu'r opsiynau amgen mwyaf ymarferol.

Bydd y gwerthusiad yn nodi'r stoc craidd (Gwyrdd) sy'n bodloni'r nodau a'r gofynion ariannol ac anariannol. O ganlyniad, gall y stoc Coch a Melyn fod yn destun gwerthusiad manylach.

DRAFT

5.0 Blaenoriaeth Strategol 3 – Cynllunio Buddsoddiad

Y drydedd flaenoriaeth strategol yw cynnal a buddsoddi yn yr asedau mewn ffordd sy'n arloesol, fforddiadwy ac sy'n bodloni ein safonau a'n blaenoriaethau ni ein hunain a'n cwsmeriaid.

Er mwyn bodloni'r flaenoriaeth hon, mae'r amcanion isod wedi eu gosod. Mae pob amcan wedi'i chysylltu ag adran o'r ddogfen hon sy'n nodi'r hyn a fydd yn cael ei gyflawni:

1. Datblygu a chynnal cynlluniau buddsoddi sydd wedi'u cymeradwyo ac sy'n fforddiadwy ar gyfer cyflawni gwaith. Adran 5.1;

2. Cynnal, a glynu wrth, gyfres o reolau a blaenoriaethau a ffiniau buddsoddi er mwyn gweithredu fel porth i wneud penderfyniadau buddsoddi a sicrhau bod ein buddsoddiadau wedi eu targedu tuag at stoc gynaliadwy a chronfeydd sydd wedi'u clustnodi yng Nghynllun Busnes yr HRA. Adran 5.2;

3. Mae cwmpas y gwaith i fod yn unol â chyfres fforddiadwy o safonau cyflawni. Adran 5.3;

5.1 Proses

Mae'r broses cynllunio buddsoddiadau wedi'i chynllunio er mwyn penderfynu:

- Pa waith sydd angen ei wneud
- I ba eiddo
- Fel rhan o ba becyn gwaith
- Ym mha flwyddyn
- Y gyllideb angenrheidiol

Mae angen y broses uchod er mwyn sicrhau bod gofynion y cynllun buddsoddi wedi eu cynnwys ac yn fforddiadwy o fewn ffiniau Cynllun Busnes yr HRA.

Bydd rhaglenni buddsoddi yn cael eu datblygu yn seiliedig ar ddata ynghylch cyflwr stoc yn ogystal â blaenoriaethau buddsoddi fel y gellir datblygu rhaglen fuddsoddi 5 mlynedd.

Bydd hyn yn cael ei adolygu yn flynyddol er mwyn bodloni unrhyw flaenoriaethau neu gyfyngiadau cyllidebol a all newid. Bydd y gwaith o fewn y rhaglenni:

- Wedi'i gyfuno, lle mae'n bosibl er mwyn sicrhau ei fod yn cael ei gyflawni'n effeithlon. Mae hyn weithiau yn her yn ein stoc gan fod natur y gwaith mewnol yn gallu ei gwneud hi'n anodd cyflawni'r gwaith os oes rhywun yn byw yn yr eiddo;

DRAFT

- Wedi'i gyfuno mewn rhaglenni gwaith sy'n cynorthwyo darpariaeth effeithlon ac sy'n rheoli'r effaith ar y cwsmer;
- Wedi'i wirio er mwyn sicrhau nad oes arian yn cael ei fuddsoddi mewn asedau anghynaladwy;
- Blaenoriaethu priodol, gan ddefnyddio'r wybodaeth fusnes sydd ar gael, yn unol â chyfres o flaenoriaethau y cytunwyd arni er mwyn sicrhau mai'r gwaith sydd â'r flaenoriaeth uchaf sy'n cael ei chwblhau gyntaf;
- Wedi ei nodi yn unol â'r safonau buddsoddi a gytunwyd.

Bydd y rheolau buddsoddi yn gweithredu fel ffilter er mwyn sicrhau bod unrhyw fuddsoddiad a wneir yn cael ei wneud mewn stoc sy'n gynaliadwy ar gyfer y tymor hir. Cyfyngir ar fuddsoddiad tra bydd opsiynau'n cael eu gwerthuso.

Mae Safonau Ansawdd Tai Cymru/Gofynion Ansawdd Datblygu yn nodi, i'r graddau y mae hynny'n rhesymol bosibl, yr egwyddorion a'r meini prawf perfformiad i'w cyflawni o ran dyluniad ac adeiladwaith prosiectau buddsoddi.

Mae datblygiad cynllun buddsoddi 5 mlynedd gyda lefel uwch o sicrwydd yn caniatáu ar gyfer agwedd gydlynol mewn perthynas â chaffael y deunyddiau a'r adnoddau angenrheidiol ar gyfer darpariaeth effeithiol. Bydd hyn yn cynnwys adnabod mannau lle mae angen gwariant sylweddol yn gynnar fel y gellir caffael y telerau gorau posibl ar gyfer y Cyngor.

5.2 Rhaglenni Buddsoddi

Bydd gwaith yn cael ei gyflawni ar y rhaglenni canlynol:

Rhaglen 1 – Gwaith Mewnol

Rhaglen 2 – Waliau allanol / To / Llinellau Toeau / Ffenestri / Drysau a'r Rhaglen Waith Amgylcheddol

Rhaglen 3 - Boeleri a systemau gwresogi newydd

Rhaglen 4 – Gwaith Cymunedol

Rhaglen 5 – Gwaith addurno cylchol a gwaith atgyweirio cysylltiedig

Mae manylion pellach wedi eu cynnwys yn Atodiad 1.

5.3 Rheolau a Blaenoriaethau Buddsoddi

Bydd rhaglenni buddsoddi yn blaenoriaethu gwaith ar gyfer stoc sy'n gynaliadwy yn y tymor hir o fewn y cyllidebau sydd ar gael.

Bydd gwaith yn cael ei flaenoriaethu gan ddefnyddio'r blaenoriaethau a gytunwyd arnynt, a nodir isod:

1. Cydymffurfiaeth statudol – diogelwch nwy, diogelwch tân ac ati

DRAFT

2. Gwaith sy’n cael ei adnabod fel rhan o asesiad risg iechyd a diogelwch neu waith atgyweirio a allai gynyddu’r risg o niwed os nad yw’n cael ei ddatrys;
3. Gwaith strwythurol sy’n beryglus a/neu a allai arwain at gostau uwch a lleihau gwerth yr ased os na chaiff ei ddatrys;
4. Gwaith i sicrhau safonau cyfreithiol a rheoliadol
5. Disodli elfennau sy’n achosi costau atgyweirio a chynnal a chadw uchel
6. Gwaith i gynnal cyfnod oes llawn cydrannau e.e. gwaith ailaddurno allanol cylchol
7. Ceginau ac ystafelloedd molchi mewnol er mwyn darparu cyfleusterau modern (blaenoriaethu’r rhai hynaf yn gyntaf);
8. Gwelliannau effeithlonrwydd ynni
9. Gwelliannau amgylcheddol
10. Gwelliannau eraill a blaenoriaethau cwsmeriaid a fydd yn gwella bodlonrwydd a / neu’n bodloni dyheadau.

Bydd yr arolwg cyflwr stoc yn hysbysu’r cynllun buddsoddi ar sail amcanion, fodd bynnag, mae adnoddau ariannol wedi eu cyfyngu i’r ddarpariaeth sydd wedi’i chynnwys o fewn cynllun busnes yr HRA.

Pe na fyddai’r Cyngor yn gallu ymrwymo’r lefel o gyllid angenrheidiol, byddai’n rhaid ail flaenoriaethu yn unol â’r blaenoriaethau hyn a byddai’r gwaith sydd â’r lleiaf o flaenoriaeth yn cael ei dynnu o bob rhaglen tan y byddai’r rhaglen yn fforddiadwy.

5.4 Safonau Buddsoddi

Mae Safonau Buddsoddi’r Cyngor yn sefydlu sgôp y gwaith fydd yn cael ei wneud. Byddant yn cyd-fynd â Safonau Ansawdd Tai Cymru a’r cyfraddau fforddiadwy a nodwyd er mwyn sicrhau cyflawniad cyson.

6.0 Blaenoriaeth Strategol 4 - Sicrhau’r Adenillion Gorau Posib

Y bedwaredd flaenoriaeth strategol yw darparu agwedd traws-adrannol tuag at sicrhau bod ein hasedau’n darparu’r adenillion ariannol ac anariannol gorau.

Er mwyn cyflawni’r flaenoriaeth hon, mae’r amcanion isod wedi eu pennu. Mae pob amcan wedi’i chysylltu ag adran o'r ddogfen hon sy’n nodi’r hyn a ddarperir:

1. Cynhyrchu Cynlluniau Buddsoddi sy’n adlewyrchu cynaladwyedd y stoc a’n rheolau, ein blaenoriaethau a’n safonau buddsoddi. Adran 6.1.

2. Cyflawni gwaith drwy agwedd wedi’i chynllunio a gwneud y mwyaf o’r arian sydd ar gael i’w wario ar waith atgyweirio a chynnal a chadw. Adran 6.2.

3. Sicrhau bod yr angen i gydymffurfio’n cael ei ddeall a’i ariannu a bod cyfleoedd i leihau risg a chostau cydymffurfiaeth yn cael sylw. Adran 6.3.

4. Cefnogi datblygiad newydd drwy adnabod cyfleoedd o fewn y portffolio presennol a sicrhau bod unrhyw asedau neu ddatblygiadau newydd yn cael eu rheoli'n effeithiol. Adran 6.4.

6.1 Cynllun Buddsoddi

Mae'r Cynllun Buddsoddi yn nodi'r hyn yr ydym yn bwriadu ei fuddsoddi yn y stoc ar gyfer y cyfnod 2018 – 2023.

Bydd pum mlynedd gyntaf y cynllun yn cael eu gosod allan mewn rhaglenni gwaith y gellir eu cyflawni.

Mae'r cynllun hwn yn parhau i fod yn ddogfen fyw a chaiff ei adolygu a'i ddiweddaru yn dilyn unrhyw arolygon o gyflwr stoc a gynhelir yn y dyfodol.

6.2 Gwaith Trwsio a Chynnal a Chadw

Yn gyffredinol, mae'n hanfodol bod gwariant ar gyfer gwaith trwsio a chynnal a chadw, gan gynnwys gwaith cynnal a chadw ymatebol a gwaith ar eiddo gwag, yn cael ei ddarparu yn unol â rheolau buddsoddi. Drwy gynllunio a rhaglennu effeithiol, gellir cyflawni gwaith mewn modd cynlluniedig sy'n symud i ffwrdd o agwedd ymatebol. Mae hyn yn rhoi cyfle i sicrhau gwell gwerth am arian a llai o wariant ar waith cynnal a chadw ymatebol.

Drwy rhoi blaenoriaeth i fuddsoddiadau cyfalaf wedi'u cynllunio, megis diweddaru ceginau a gwaith cynnal a chadw traddodiadol gyda phwyslais ar ansawdd a dibynadwyedd, bydd costau ymatebol yn lleihau yn y dyfodol. Gellir blaenoriaethu gwaith cynlluniedig lle mae costau cynnal a chadw yn uchel.

Er mwyn osgoi dyblygu gwariant neu wariant diangen, a sicrhau bod cofnodion yn cael eu cynnal a'u cadw yn briodol, rhaid i'r tîm atgyweirio a chynnal a chadw wybod lle a phryd mae eiddo wedi eu nodi ar gyfer buddsoddiadau.

Rhaid i'r tîm gwaith trwsio a chynnal a chadw gael mynediad llawn at y Cynllun Buddsoddi a bod yn gwbl ymwybodol ohono. Bydd hyn yn golygu y gellir gwneud penderfyniadau rhesymol a, lle mae cynlluniau i fuddsoddi, y gallu i gynghori tenantiaid (neu ddarpar denantiaid) y bydd gwaith yn cael ei wneud o fewn cyfnod penodol o amser.

Eiddo Gwag: Mae gan y Cyngor drosiant tai gwag o 7% o'i eiddo bob blwyddyn. Er mwyn sicrhau'r incwm uchaf o renti, bydd tai gwag yn cael eu dychwelyd i'r stoc rhent cyn gynted ag sy'n ymarferol ac mae'r Gwasanaeth Tai yn benderfynol o roi blaenoriaeth i'r maes gwaith hwn.

Er yr uchod, mae'n bolisi gennym i wneud unrhyw waith WHQS e.e. ceginau, ystafelloedd molchi, gwaith ail-weirio, ar ddiwedd cyfnod y denantiaeth a chyn ail osod yr eiddo. Bydd hyn yn parhau hyd nes y bydd yr holl elfennau mewnol yn cydymffurfio'n llawn. Pan newidir y denantiaeth, rhoddir Tystysgrif

Cydymffurfiaeth i'r Tenant(iaid) newydd yn cadarnhau % y gydymffurfiaeth â WHQS.

6.3 Cynllun Cydymffurfio

Mae'r Rheolwyr Asedau wedi datblygu cynlluniau, polisïau a gweithdrefnau er mwyn rheoli pob maes o gydymffurfiaeth ar draws pob agwedd o'r stoc.

Mae cynlluniau'n ymwneud ag amrywiaeth o ffactorau sy'n effeithio ar Gydymffurfiaeth o ddydd i ddydd a gofynion Rheoliadol ac sy'n amlinellu'r gofynion rheoli penodol a'r gweithredoedd sy'n lliniaru'r materion hynny sydd wedi eu hadnabod gan sicrhau bod y Cyngor yn cyflawni ei gyfrifoldebau yn y maes hwn. Mae cynlluniau yn cynnwys eitemau megis:

- Glendid Dŵr
- Rheolaeth Asbestos
- Diogelwch Nwy
- Diogelwch Trydanol
- Diogelwch Tân
- Lifftiau

Mae'r cynlluniau wedi'u datblygu fel bod buddsoddiad wedi'i dargedu a'i flaenoriaethu ar sail risg ac er mwyn sicrhau eu bod:

- Yn dilyn ymagwedd traws-swyddogaethol
- Yn seiliedig ar ddealltwriaeth gynhwysfawr ac asesiad o faterion y deuir ddeir ar eu traws ym mhob maes Cydymffurfio gyda mesurau lliniaru a chamau gweithredu priodol.

6.4 Cynllun Datblygu

Mae'n hanfodol bod ein hasedau, ac felly'r strategaeth asedau hon, yn cefnogi amcanion y Cyngor ar gyfer twf a datblygiad. Bydd hyn yn cael ei gyflawni mewn nifer o ffyrdd, gan gynnwys nodi asedau sydd ar gael drwy gynnal adolygiad o'r tir sydd yn ein perchnogaeth (yn cynnwys garejys a mannau agored) er mwyn adnabod cyfleoedd ar gyfer darparu cartrefi newydd.

Mae Strategaeth Tai Cyngor 2015-2020 y Cyngor yn gosod y sylfaen ar gyfer sicrhau cynnydd o 255 o unedau yn ein stoc tai cymdeithasol dros gyfnod o 5 mlynedd. Mae'r cynnydd arfaethedig mewn tai fforddiadwy yn cyd-fynd â blaenoriaethau corfforaethol sy'n cynnwys:

- Cynyddu ein hopsiynau tai a lleihau tlodi, ac
- Adfywio cymunedau a datblygu'r economi.

DRAFT

Bydd cyfleoedd ar gyfer twf yn canolbwyntio ar gynyddu ein stoc mewn meysydd lle mae angen wedi'i adnabod ar gyfer tai rhent fforddiadwy ac fe allai gynnwys:

- Tai newydd
- Prynu eiddo presennol gan gynnwys hen dai Cyngor a gollwyd drwy'r cynllun Hawl i Brynu.
- Datblygu tai rhent marchnad ganolraddol
- Cynlluniau Tai Gofal Ychwanegol
- Cynlluniau Tai Gwarchod

Fe ddylai tai newydd neu rhai a brynir fod o fath a manyleb sy'n cefnogi gallu'r Cyngor i fodloni anghenion tai a darparu gwerth am arian o ran y gallu i'w cynnal a'u cadw yn y dyfodol pan fydd hi'n dod yn amser rheoli'r asedau hyn.

Wrth ystyried datblygiadau newydd neu gaffael eiddo sydd eisoes yn bodoli byddwn yn rhoi ystyriaeth i'r mathau o anheddau sydd eu hangen a'r galw o fewn yr ardal fel sydd i'w weld o'r gofrestr dai gyffredin a'r gofrestr tai fforddiadwy.

Byddwn yn sicrhau bod yr holl ddatblygiadau fforddiadwy newydd yn bodloni lefel 3 y Cod Cartrefi Cynaliadwy sef y safon sylfaenol a ddisgwylir gan “Ofynion Ansawdd Datblygu” Llywodraeth Cymru. Bydd cydymffurfiaeth â safonau cenedlaethol yn sicrhau bod disgwyliadau cynaliadwyedd o ran defnydd ynni a fforddiadwyedd yn cael eu bodloni a lle bo hynny'n bosibl, eu rhagori arnynt.

Bydd y Gwasanaeth Tai yn gweithio gyda'r Grŵp Rheoli Asedau Corfforaethol er mwyn nodi safleoedd nad ydynt yn rhai HRA ac nad oes eu hangen bellach ac sydd wedi eu clustnodi fel safleoedd ar gyfer eu gwaredu e.e. safleoedd ysgol a allai fod yn addas ar gyfer tai fforddiadwy ac fel rhan o gynlluniau adfywio'r Cyngor.

7.0 Blaenoriaeth Strategol 5 - Fforddiadwyedd a Hyfywedd

Y pumed flaenoriaeth strategol yw sicrhau bod y strategaeth hon wedi'i ariannu'n llawn ac yn fforddiadwy o fewn cynllun busnes y HRA.

Er mwyn cyflawni'r flaenoriaeth hon, mae'r amcanion isod wedi eu pennu. Mae pob amcan wedi'i chysylltu ag adran o'r ddogfen hon sy'n nodi'r hyn a ddarperir:

1. Cynnal cyswllt â Chynllun Busnes yr HRA (i brofi fforddiadwyedd y cynllun). Adran 7.1;
2. Dangos bod modd cysoni data cwblhau a chostau alldro er mwyn sicrhau bod darpariaeth yn fforddiadwy a bod y cynllun busnes yn hyfyw. Adran 7.2;

7.1 Cyswllt â'r Cynllun Busnes

DRAFT

Mae'r cynllun hwn wedi ei alinio gyda'r Cynllun Busnes HRA a'i gymeradwyo gan y Swyddog Adran 151. Ni ddylai unrhyw adolygiadau dilynol gael eu cymeradwyo heb gadarnhad gan y Swyddog Adran 151 bod prawf fforddiadwyedd wedi'i gynnal a bod y dull yn fforddiadwy.

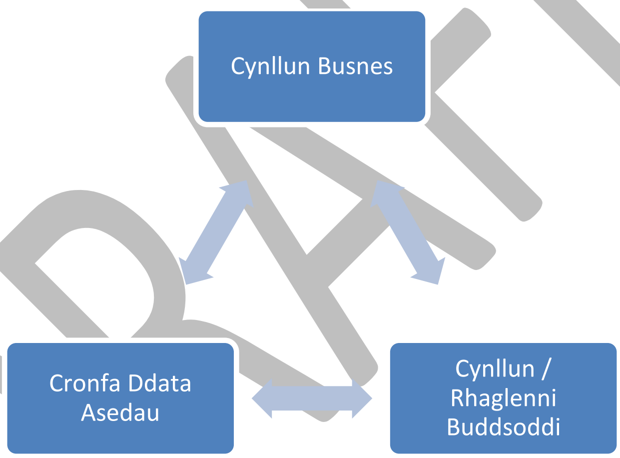
Fel rhan o'r broses o gymeradwyo'r Cynllun Buddsoddi yn flynyddol, bydd y Swyddog Adran 151 yn cadarnhau ei fod yn alinio â'r Cynllun Busnes HRA.

Cynhelir profion straen ar y Cynllun Busnes HRA er mwyn gallu deall yr effaith y byddai cynnydd mewn cyfraddau llog yn ei chael. Mae'r profion straen hyn wedi eu hamlinellu yn ein Cynllun Busnes HRA.

7.2 Cysoni gwaith a gwblhawyd a Chostau Alldro

Mae cynnal a chadw data dilys a manwl gywir ynghylch asedau yn hanfodol er mwyn hysbysu cyfanrwydd ein cynlluniau busnes, rhagweld gwariant yn y dydofol ac oes weddilliol elfennau o'r stoc a bydd proses gysoni'n cael ei chynnal yn rheolaidd mewn perthynas â phrosiectau sydd wedi ei cwblhau.

Ein hamcan yw bod systemau allweddol yn parhau i fod wedi'u halinio:



DRAFT

Mae'r gwaith cysoni rheolaidd hwn yn cynnwys:

- Diweddaru'r gronfa ddata asedau gyda dyddiadau amnewid cydrannau – manylion a geir o fonitro gwaith sydd wedi ei gwblhau
- Monitro costau alldro ar lefel yr elfennau a'u cymharu gyda'r graddfeydd sydd wedi eu cynnwys o fewn y cynllun busnes er mwyn atal effaith negyddol ar y Cynllun Busnes a thenantiaid;
- Bydd gwaith a gwblheir o fewn y cynllun buddsoddi neu waith trwsio a chynnal a chadw'n cael ei gofnodi ar y gronfa ddata asedau. Bydd y broses hon yn ein galluogi i adnabod a datrys

unrhyw anghysondebau ac o ganlyniad, gwella cywirdeb y data a gedwir yn y gronfa ddata.

8.0 Blaenoriaeth Strategol 6 – Cynllun Cyflawni

Y chweched flaenoriaeth strategol yw darparu'r cynllun ar gyfer buddsoddi mewn stoc gan sicrhau gwerth am arian, bod rhaglenni'n cael eu darparu mewn ffordd sy'n gwarchod Iechyd a Diogelwch yr holl staff, y cwsmeriaid a'r rhai hynny yng nghyffiniau'r gwaith ac i reoli'n effeithiol yr holl gontractwyr sydd yn gysylltiedig â chynlluniau. Bydd y manylion yn cael eu datblygu a'u nodi yn y Cynlluniau Darparu Rheolaeth Asedau.

Er mwyn cyflawni'r flaenoriaeth hon, mae'r amcanion isod wedi eu gosod. Mae pob amcan yn gysylltiedig ag adran o'r ddogfen hon sy'n nodi'r hyn a ddarperir:

1. Gwerthuso opsiynau cyflawni mewnol ac allanol a chynhyrchu gwaith a gwasanaethau sy'n darparu'r gwerth gorau am arian. Adran 8.1;

2. Rheoli contractau er mwyn sicrhau safon a bodlonrwydd cwsmeriaid. Monitro faint o waith a gyflawnwyd a'i gost fesul elfen a'i feincnodi yn erbyn pris y tendr a rhagdybiaethau'r cynllun; Adran 8.2;

8.1 Opsiynau darparu, caffael a gwerth am arian

Mae casglu data ar gyflwr stoc yn golygu y gellir creu cynlluniau buddsoddi ar gyfer y tymor byr, canol a thymor hir ac mae'n cynnig cyfle ar gyfer cynllunio adnoddau yn fanwl gywir, caffael nwyddau a gwasanaethau mewn modd effeithiol a sicrhau arbedion effeithlonrwydd a fydd, gyda'i gilydd, yn darparu gwerth am arian.

Mae'n hanfodol bod ein ffordd o weithio yn cyd-fynd gyda, ac yn cefnogi, y cyflawniad o'n hamcanion strategol tra'n parhau i fod yn berthnasol ac yn ymarferol.

Mae caffael hefyd yn golygu'r angen i ganolbwyntio ar lywodraethiant, risg, gwerth am arian a chydymffurfiaeth. Mae'r holl gaffael yn cael ei reoleiddio gan Reolau Sefydlog Ariannol y Cyngor a Chyfarwyddeb Contractau Cyhoeddus Ewrop.

8.2 Rheoli a monitro contractau

Mae rhagdybio costau cydrannau allweddol sydd i'w hamnewid a phrosiectau yn hysbysu rhan o'r Cynllun Busnes HRA a'r rhagolwg gwariant 30 mlynedd.

Mae'n hanfodol felly bod prosiectau'n cael eu cyflawni o fewn y rhagdybiaethau hyn ac i'r safon cywir.

DRAFT

Bydd ansawdd y gwaith a chynnydd contractwyr yn erbyn rhaglen waith ar y safle yn cael ei reoli drwy'r broses ôl-archwilio. Mae hyn yn cynnwys ymrwymiad i archwilio gwaith yn rheolaidd er mwyn gwirio cynnydd a bod 100% o'r gwaith yn cael ei gwblhau.

Bydd cyfres o Ddangosyddion Perfformiad Allweddol yn cael eu datblygu er mwyn monitro'r meysydd canlynol:

- Cymharu gwir gostau a dendrwyd yn erbyn y costau a ragwelwyd gyda sylwebaeth ar unrhyw amrywiadau.
- Sicrwydd Ansawdd / Rheoli Safon drwy raddfeydd archwilio a % llwyddo/methu.
- Bodlonrwydd cwsmeriaid
- Perfformiad Iechyd a Diogelwch

DRAFFT

Atodiad 1 – Rhaglenni Buddsoddi

Rhaglen 1 - Gwaith Mewnol

Mae'r rhaglen hon yn cynnwys ar gyfer:

- Ceginau
- Ystafelloedd Molchi
- Rhaglen ail wefru fel y penderfynir gan brofi trydanol

Mae'r tabl isod yn cadarnhau ein sefyllfa bresennol mewn cysylltiad ag adnewyddu'r elfennau mewnol allweddol:

Elfen	Cyfanswm sydd wedi'u cynnwys yn arolwg cwmpasu 2008-09 ar gyfer eu newid	Cyfanswm sydd wedi eu newid hyd yma	Nifer y Tenantiaid a wrthododd	Cyfanswm yr eiddo sydd heb eu nodi yn yr arolwg cwmpasu ar gyfer newid
Cegin	3073	3416	207	150
Cyfanswm ystafelloedd molchi / cawod mynediad gwastad	2271	3331	131	311
Ailweirio	1543	3023	106	644

Mae'r cyfanswm o 444 o denantiaid a wrthododd a nodwyd uchod yn ymwneud â 315 eiddo.

Bydd gwaith sydd angen ei wneud mewn eiddo o fewn ffenestr gynllunio pum mlynedd yn cael ei wneud ar yr un pryd h.y. os oes angen cegin ac ystafell molchi o fewn yr un ffenestr yna gwneir y ddau beth ar yr un pryd. Os mai dim ond cegin neu ystafell molchi sydd eu hangen,dim ond yr elfen honno fydd yn cael sylw.

Yn ystod 2017-18, cysylltir â'r holl denantiaid sydd wedi dewis gwrthod uwchraddio'r holl elfennau mewnol neu rai ohonynt. Os oes unrhyw rai o'n tenantiaid yn y categori hwn bellach yn cytuno i'r gwaith gael ei wneud, bydd y gwaith yn cael ei gynllunio cyn gynted ag sy'n ymarferol ac ariannol bosibl.

DRAFT

Mae hefyd yn fwriad gennym i gynnal gwaith arolwg a dadansoddi pellach ar yr elfennau nad ydynt wedi'u hadnabod ar gyfer eu hamnewid yn ystod yr arolwg gwreiddiol o'r stoc. Bydd unrhyw waith sy'n cael ei adnabod yn cael ei drefnu i'w wneud rhwng 2017 a 2020

Rhaglen 2 – Waliau Allanol/Toeau/Llinellau Toeau/Ffenestri/ Drysau a Rhaglen Waith Amgylcheddol

Yn cynnwys adnewyddu gorchudd toeau / llinellau toeau yn cynnwys simneiau, atgyweirio waliau allanol megis talcenni ac ail adeiladu, ail bwyntio, ail rendro ac ati. Yn ychwanegol at hynny, bydd drysau a ffenestri yn cael eu hadnewyddu fel rhan o'r pecyn hwn. Eto, bydd yr holl waith sydd angen ei wneud i eiddo o fewn y ffenestr gynllunio 5 mlynedd yn cael ei wneud ar yr un pryd.

Bydd gwaith amgylcheddol yn cael ei wneud ar yr un pryd â Rhaglen 2. Mae'r rhaglen hon yn cynnwys atgyweiriadau amgylcheddol yn bennaf a gwelliannau o fewn cwrtil yr eiddo megis ffensys, llwybrau a waliau terfyn.

Yn ychwanegol at hynny, mae gwariant ar ddymchwel garejys a gwelliannau amgylcheddol dilynol yn disgyn i'r categori hwn ond byddant yn cael eu caffael ar wahân.

Rhaglen 3 - Gosod Boeleri a Systemau gwresogi Newydd

Yn cynnwys gosod boeleri newydd yn lle rhai hŷn sy'n dod i ddiwedd eu hoes, 15 mlynedd fel arfer. Bydd systemau dosbarthu gwres yn cael eu hasesu ac fe drefnir i'w huwchraddio pan fydd y boeler yn cael ei newid os ystyrir hynny'n briodol.

Dylid nodi y cafodd y gwaith o ddarparu systemau gwres canolog a/neu'r gwaith o ddiweddaru boeleri a systemau gwresogi ei wneud yn bennaf rhwng 2002 a 2008. Drwy ddefnyddio'r cylch bywyd 15 mlynedd a nodir uchod, mae'n dilyn y bydd rhaglenni amnewid yn amlwg drwy gydol y 5 mlynedd y mae wnelo'r AMS hwn ag ef.

Rhaglen 4 – Gwaith ar lecynnau Cymunedol

Mae'r rhaglen hon yn cynnwys amnewid gwasanaethau cymunedol megis lifftiau, ardaloedd cymunedol mewn blociau, systemau gwarchod rhag tân, gwaith trydan cymunedol a goleuadau argyfwng, drysau mynediad a systemau drws mynediad ac ati.

Rhaglen 5 – Gwaith Addurno Cylchol a Gwaith Atgyweirio Cysylltiedig

Bydd gwaith addurno cylchol yn cael ei wneud ar gylch 8 mlynedd. Bydd stoc yn cael ei flaenoriaethu gan ystyried blaenoriaethau buddsoddi a rhaglenni gwaith sydd wedi'u hadnabod yn y cynllun buddsoddi. Ni fydd unrhyw elfen yn

DRAFT

cael ei phaentio os yw wedi’i chynnwys ar gyfer ei hamnewid o fewn y cynllun pum mlynedd.

DRAFFT