

CYNGOR SIR YNYS MÔN	
Adroddiad i:	Pwyllgor Gwaith
Dyddiad:	18fed o Ragfyr 2017
Pwnc:	Datblygu Tai Cyngor Newydd drwy Becyn Dylunio ac Adeiladu gan Ddatblygwr sydd berchen Tir
Aelod(au) Portffolio:	Y Cyngorydd Alun Mummery
Pennaeth Gwasanaeth:	Shan Lloyd Williams
Awdur yr Adroddiad: Rhif Ffôn: E-bost:	Ned Michael, Rheolwr Busnes Tai
Aelodau Lleol:	Yn berthnasol i'r holl Aelodau Etholedig

A – Argymhelliad/Argymhellion a rheswm/rhesymau
<p>Argymhellir bod y Pwyllgor Gwaith ar y 18fed o Ragfyr yn cymeradwyo:-</p> <p>Prynu tai Cyngor newydd wedi eu hadeiladu gan ddatblygwyr preifat drwy becynnau dylunio ac adeiladu ar diroedd sydd ym mherchnogaeth datblygwyr preifat.</p> <p>Bod y Pwyllgor Gwaith yn argymhell i'r Cyngor llawn bod Cynllun Hawliau Dirprwyol y Cyngor i'r Pennaeth Gwasanaethau Tai yn cael ei addasu i adlewyrchu'r hawliau ychwanegol byddai eu hangen i weithredu trosglwyddiadau o'r math hyn.</p> <p><u>Cefndir</u></p> <p>Mae prynu tai newydd wedi eu hadeiladu gan ddatblygwyr preifat drwy becynnau dylunio ac adeiladu yn cael ei gydnabod gan Lywodraeth Cymru fel dull derbyniol tuag at ddatblygu tai cymdeithasol newydd ac yn cael ei ddefnyddio yn rheolaidd gan Gymdeithasau Tai.</p> <p>Mae'n ddull sy'n cael ei weld fel ffordd o gyflenwi tai newydd yn gymharol gyflym gyda'r risgiau cysylltiedig â datblygu tai newydd yn aros gyda'r datblygwr.</p> <p>O ran sicrhau gwerth am arian mae Llywodraeth Cymru wedi pennu canllawiau cost derbyniol, sy'n seiliedig ar brisiau tendrau cystadleuol sydd wedi eu derbyn i adeiladu tai cymdeithasol, ar gyfer y gwahanol fathau o unedau fel fflatiau, byngalos a thai o wahanol faint ac ystafelloedd gwely a rhain ar draws pob rhan o Gymru.</p>

Ar hyn o bryd, nid ydym yn manteisio ar y dull hwn o ddatblygu tai Cyngor newydd ond os ydym am wireddu ein targed i gynyddu ein stoc tai rhent gan 195 uned dros y 4 mlynedd nesaf byddai'r dull yma yn ffordd effeithiol iawn o alluogi hyn ac yn cyfrannu tuag at y targed o 20,000 o dai fforddiadwy ychwanegol yn ystod y tymor hwn o Lywodraeth.

Rheolau Pwrcasu

Ar yr amod nad yw gwerth y cynllun yn uwch na'r trothwy cyfredol o £4,104,394, ni fydd y weithdrefn gaffael gyhoeddus lawn, sy'n golygu bod angen Rhybudd OJEU yn berthnasol i'r cynnig i brynu tir gyda chaniatâd cynllunio gan berchennog / datblygwr ac i sefydlu cytundeb gyda'r perchennog / datblygwyr hwnnw, yn berthnasol. Lle mae'r gwerth yn is na'r trothwy cyfredol, bydd angen i unrhyw gytundeb y deuir iddo gyda'r datblygwr/perchennog gael ei sefydlu'n unol ag arfer orau caffael a hefyd yn unol ag egwyddorion Cytundeb yr UE er mwyn sicrhau tegwch, cystadleuaeth a hefyd er mwyn cydymffurfio gyda Rheolau Gweithdrefn Contract y Cyngor ei hun.

Dethol Safleoedd

Y cam cyntaf byddwn yn ei ddilyn fel Gwasanaeth Tai byddai gwirio beth yw'r angen am dai rhent ar draws yr Ynys ac yn fwy penodol beth yw'r angen am y mathau penodol o unedau.

Byddwn yn dewis safleoedd mewn cydweithrediad ar Grŵp Tir ac Asedau fel rhan allweddol o gyflawni ein Strategaeth Cynllunio Lle.

Wedi adnabod ble mae'r angen am dai newydd byddwn yn gallu llunio hysbyseb a chreu lansiad o'n rhaglen ddatblygu tai cyngor Newydd dros y 4 mlynedd nesaf gan wahodd cwmnïau/ddatblygwyr sydd gyda safleoedd a chaniatâd cynllunio i gysylltu gyda'r Gwasanaeth Tai er mwyn ystyried cyfleon.

Byddai'r hysbyseb yn nodi'r nifer o dai Cyngor newydd rydym yn bwriadu prynu drwy'r dull hyn fesul blwyddyn dros y 4 mlynedd.

Drwy ddilyn y trywydd uchod byddwn yn cael ein gweld i fod yn dryloyw mewn perthynas â dewis datblygwyr i weithio gydag.

Byddai blaenoriaeth yn cael ei roi i ddatblygwyr sydd gyda cynlluniau yn barod i gychwyn, ond yn amlwg wrth gyhoeddi rhaglen 4 mlynedd byddai cwmnïau/datblygwyr yn gwybod ein bod yn chwilio am gynlluniau a byddai hyn yn rhoi amser iddynt chwilio am gyfleon addas i'w cyflwyno.

Dros gyfnod y 4 mlynedd nesaf disgwyliwn bydd 400 o dai cymdeithasol ychwanegol yn cael eu datblygu ar yr Ynys, 195 o'r rhain gan y Gwasanaeth Tai a 205 gan y Cymdeithasau Tai sy'n gweithredu ar yr Ynys.

Trafod Telerau

Byddwn yn cytuno'n gofynion mewn perthynas â dyluniad a manyleb unrhyw ddatblygiad tai Cyngor newydd a byddai rhaid i unrhyw dai Cyngor newydd gan ddatblygwr fod yn cydymffurfio gyda Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru ar gyfer tai cymdeithasol.

Mae canllawiau cost derbynol wedi cael eu llunio gan Lywodraeth Cymru i adlewyrch prisiau tiroedd a thai drwy ledled Cymru ac yn cael eu derbyn i fod yn rhoi gwerth am arian ar gyfer y fanyleb sydd wedi ei gosod o fewn y gofynion ansawdd datblygu.

Yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru ar gyfer gynlluniau pecyn gyda datblygwyr preifat byddwn yn disgwyl i bris terfynol y datblygiad gorffenedig fod o fewn i'r canllawiau cost derbynol.

Byddwn yn penodi maint fesurwyr fel arbenigwyr proffesiynol ym maes costau adeiladu i'n cynghori ar y costau adeiladu ac i dystio bod y gost y byddwn yn ei dalu i'r datblygwyr yn adlewyrchiad o bris y farchnad ac yn rhoi gwerth am arian.

Byddwn yn cytuno pris gyda'r datblygwr am ddatblygiad gorffenedig gyda rhan daliadau yn cael ei wneud i'r datblygwr wrth i'r datblygiad fynd ymlaen yn unol â chytundebau adeiladu safonol JCT Design & Build Contract 2016 (Building Contract Design and Build).

Bydd manyleb y gwaith, pris terfynol ac amserlen datblygu wedi ei gytuno ac wedi ei gynnwys fel rhan o'r cytundeb adeiladu. Mae hyn yn rhoddi'r holl risgiau mewn perthynas â chost ac amserlen y datblygiad yn gyfrifoldeb ar y datblygwr.

Bydd y taliad cyntaf i'r datblygwr yn seiliedig ar werth marchnad agored y tir, fel y tystir gan adroddiad prisiwr proffesiynol, ac ar dderbyn y taliad hwn bydd perchnogaeth y tir yn cael ei drosglwyddo i berchnogaeth y Cyngor. Byddwn yn defnyddio prisiad y Gwasanaeth Eiddo pan nad oes angen allanol am y prisiad, pe byddwn yn derbyn unrhyw grantiau cyfalaf gan Lywodraeth Cymru tuag at y datblygiad fe fyddwn yn defnyddio prisiwr allanol.

Wrth i'r datblygiad fynd ymlaen bydd y Maintfesurwyr yn tystiolaethu'n fisol gwerth y gwaith adeiladu sydd wedi ei wneud yn ystod y mis er mwyn rhyddhau taliadau i'r datblygwr.

Cyn cytuno'n ffurfiol gydag unrhyw ddatblygwr i symud ymlaen gyda datblygiad byddwn yn cynnal asesiad hyfywra ariannol ar y datblygiad yn unol â'r broses sydd eisoes wedi ei gyflwyno i'r UDA a'r BGT ac wedi ei gymeradwyo gan y Swyddog Adran 151.

Cyn cytuno'n ffurfiol gydag unrhyw ddatblygwr i symud ymlaen gyda datblygiad byddwn hefyd yn cynnal asesiad diwydrwydd dyladwy ar y datblygwr, hynny yw a oes gan y datblygwr y gallu ariannol ac adnoddau i fod yn ymgymryd â datblygiad o'r maint hyn ar yr adeg hon. Y Tîm Cyllid byddai'n cynnal yr asesiad hwn.

Gwerth yr Ased o'i gymharu â Chost

Yn aml iawn wrth ddatblygu tai cymdeithasol mae cost y ddarpariaeth i'r fanyleb a'r ansawdd disgwylid yn uwch na beth fyddai gwerth marchnad agored y tai.

Ni ddylai hyn gael ei weld yn rhwystyr rhag symud ymlaen i wneud y datblygiad gan na fydd yr ased byth yn mynd ar werth ar y farchnad agored. Mae'r ased yn cael ei weld ar gyfer defnydd cymdeithasol ac yn talu am ei hun drwy incwm rhent i'r Cyngor dros gyfnod tymor hir o oddeutu 45 mlynedd.

Mae'r egwyddor hwn yn cael ei dderbyn a'i gydnabod fel ffordd ddilys o ddatblygu tai fforddiadwy gan yr RICS (Sefydliad y Syrfewyr Siartredig) yn eu canllawiau prisio 'Valuation of Land for Affordable Housing', Ebrill 2016.

Beth sy'n hanfodol bwysig yw ein bod yn gallu ardystio ein bod yn cael gwerth am yr arian cyhoeddus sy'n cael ei dalu am yr ased.

Rydym yn gallu gwneud hyn drwy'r gyfundrefn canllawiau cost derbynol sydd wedi ei osod gan Lywodraeth Cymru ar gyfer datblygu tai cymdeithasol ac yr ardystiad gwerth am arian byddwn yn ei dderbyn gan Faint Fesurwyr byddai'n gweithredu ar ein rhan mewn unrhyw ddatblygiad newydd.

Polisiau'r Cyngor Mewn Perthynas a Gweithredu'r Uchod

Mae Cyfansoddiad Cyngor Sir Ynys Mon (Medi 2016) yn caniatáu dirprwyo cyfrifoldebau i Swyddogion y Cyngor ac yn diffinio'r cyfrifoldebau sydd wedi eu dirprwyo i Brif Swyddogion.

Nodwyd yng Nghyfansoddiad y Cyngor mai'r Pennaeth Gwasanaeth Tai sydd a chyfrifoldeb am arwain Strategaeth Tai Cyngor y Sir yn ogystal a'r Cyfrif Refeniw Tai.

Mae'r Polisi a Gweithdrefnau Rheoli Asedau'r Cyngor (Mai 2016) hefyd yn nodi gweithdrefnau mewn perthynas a ychwanegu a gwaredu asedion y Cyngor sy'n benodol yn eithrio Tai Cymdeithasol a'r Cyfrif Refeniw Tai. Mae'r Polisi hwn yn eistedd o dan y Pennaeth Prifffyrdd, Gwastraff ac Eiddo.

Ar adeg llunio Polisi a Gweithdrefnau Rheoli Asedau'r Cyngor nid oedd y Gwasanaeth Tai wedi cychwyn datblygu tai Cyngor newydd ac yn sicr nid oes darpariaeth o'r math yma o gaffael tiroedd ac asedau wedi ei gynnwys o fewn y polisi nac ychwaith o fewn y polisiau a chanllawiau caffael corfforaethol.

Bydd rhaid addasu Cyfansoddiad y Cyngor os ydym am fabwysiadu'r dull hwn o ddatblygu tai Cyngor newydd er mwyn sicrhau bod ein Gwasanaeth Cyfreithiol yn cael eu bodloni ein bod yn cydymffurfio a'n polisiau a gweithdrefnau perthnasol.

Byddai unrhyw ddatblygiad tai Cyngor newydd a tai cymdeithasol yn eistedd o fewn y Cyfrif Refeniw Tai felly dylid datgan o fewn y Cyfansoddiad mai dan gyfrifoldeb y Pennaeth Gwasanaethau Tai fyddai unrhyw ychwanegu neu waredu o asedion o'r fath yn eistedd.

Addasiadau byddai yn cael eu cynnig i Gyfansoddiad y Cyngor byddai i ychwanegu'r pwyntiau isod i Hawliau Dirprwyol y Pennaeth Gwasanaethau Tai:-

1. I weithredu pwerau a dyletswyddau'r Cyngor ar gyfer pryniannau plotiau tir i'r pwrpas o dai Cyngor newydd a datblygiadau tai cymdeithasol mewn ymgynghoriad gydag Aelodau Lleol a'r Deilydd Portffolio Tai yn unol â Strategaeth a Chynlluniau Tai'r Cyngor.
2. I gymeradwyo a gyrru cynlluniau tai Cyngor newydd a datblygiadau tai cymdeithasol.

Mae'r BGT eisoes wedi cytuno bod rhaid i unrhyw ddatblygiadau tai Cyngor newydd o fwy na 10 uned gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Gwaith am gymeradwyaeth.

Byddai'r Pennaeth Gwasanaeth Tai ynghyd a'r Swyddog Adan 151 gyda'r hawl i gymeradwyo datblygiadau llai na 10 uned yn amodol ar fod darpariaeth gyllidebol wedi ei gynnwys o fewn y Cynllun Busnes a chyllideb flynyddol y CRT.

Casgliadau

Bydd angen cyngor cyfreithiol pellach pan fyddwn wedi cytuno'r nifer o unedau a'r ardaloedd byddwn yn chwilio am ddatblygu trwy'r dull hwn rhag gadel y Cyngor yn agored i sialens gyfreithiol o ran dewis datblygwyr i weithio gyda.

Byddwn wedyn yn llunio hysbyseb yn nodi'r nifer o dai Cyngor newydd fesul blwyddyn byddwn yn dymuno ddatblygu trwy'r dull hwn er mwyn bod yn hollol dryloyw wrth ddewis cwmnïau/ddatblygwyr i weithio gyda.

Byddwn yn ymgynghori'n briodol gyda Gwasanaethau eraill ac adrodd yn rheolaidd i'r Bwrdd Gwasanaethau Tai a'r Grŵp Tir ac Asedau mewn perthynas â unrhyw gyfleon sydd wedi eu cyflwyno gan gwmnïau/ddatblygwyr.

Cyn cytuno'n ffurfiol gydag unrhyw ddatblygwr i symud ymlaen gyda datblygiad byddwn yn cynnal asesiad hyfywdra ariannol ar y datblygiad yn unol â'r broses sydd eisoes wedi ei gyflwyno i'r UDA a'r BGT ac wedi ei gymeradwyo gan y Swyddog Adran 151.

Cyn cytuno'n ffurfiol gydag unrhyw ddatblygwr i symud ymlaen gyda datblygiad byddwn hefyd yn cynnal asesiad diwydrwydd dyladwy ar y datblygwr, hynny yw a oes gan y datblygwr y gallu ariannol ac adnoddau i fod yn ymgymryd â datblygiad o'r maint hyn ar yr adeg hon.

Wrth ddilyn y dull hwn o ddatblygu tai Cyngor newydd mae'r risgiau cysylltiedig â datblygu yn eistedd gyda'r datblygwyr ac mae'n cael ei weld yn ddull diogel o ddatblygu nifer uchel o dai newydd o'r ansawdd disgwylidig ac yn gymharol gyflym.

Os na fyddwn yn llwyddo i ddefnyddio ein cap benthyca sydd oddeutu £13m mae peryg bydd Llywodraeth Cymru yn trosglwyddo hwn i Awdurdod Lleol arall yng Nghymru.

B – Pa opsiynau eraill wnaethoch chi eu hystyried a beth oedd eich rhesymau dros eu gwrthod ac/neu ddewis yr opsiwn hwn?

Mae llwybrau eraill o ran datblygu tai Cyngor newydd eisoes wedi eu cymeradwyo, mae'r rhain yn cynnwys prynu cyn dai Cyngor yn ôl, adeiladu tai Cyngor newydd ar diroedd yr CRT ac adeiladu tai Cyngor newydd ar diroedd sydd eisoes ym mherchnogaeth y Cyngor.

Mae'r dull hwn yn ychwanegol i'r dulliau hyn.

C – Am ba reswm y mae hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith?

C1. Mae hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith gan ei fod yn ddull newydd o bwrcasu/datblygu tai Cyngor newydd.

CH – A yw'r penderfyniad hwn yn gyson â'r polisi a gymeradwywyd gan y Cyngor llawn?

Mae'r Cyngor llawn wedi cymeradwyo Cynllun Busnes y Cyfrif Refeniw Tai sy'n cynnwys rhaglen ddatblygu tai Cyngor newydd.

D – A yw'r penderfyniad hwn o fewn y gyllideb a gymeradwywyd gan y Cyngor?

D1. Ydi – o fewn Cynllun Busnes y Cyfrif Refeniw Tai 2017-47 sydd wedi ei gymeradwyo.

DD – Gyda phwy wnaethoch chi ymgynghori?		Beth oedd eu sylwadau?
1	Prif Weithredwr / Uwch Dîm Arweinyddiaeth (UDA) (mandadol)	Cyflwynwyd yr adroddiad i gyfarfod yr UDA ar ur 20fed o Dachwedd. Yn gefnogol i'r argymhelliad.
2	Cyllid / Adran 151 (mandadol)	Mae'r Swyddog Adran 151 yn hapus gyda'r rhagdybiaethau ariannol sydd wedi eu defnyddio ar gyfer asesu hyfywdra ariannol datblygiadau newydd.
3	Cyfreithiol / Swyddog Monitro (mandadol)	Yn gefnogol i'r argymhelliad. Maent wedi cynnig addasiadau i Gyfansoddiad y Cyngor fel sydd wedi ei nodi yn yr adroddiad.
4	Adnoddau Dynol (AD)	Heb ymgynghori.
5	Eiddo	
6	Technoleg Gwybodaeth a Chyfathrebu (TGCh)	Heb ymgynghori.
7	Sgriwtini	
8	Aelodau Lleol	
9	Unrhyw gyrff allanol / arall/eraill	

E – Risgiau ac unrhyw gamau lliniaru (os yn berthnasol)

1	Economaidd	Mae Cynlluniau Cyfalaf y Cyngor yn mynd drwy drefniadau caffael y Cyngor ac yn defnyddio Value Wales i fesur buddiannau Cymunedol gan felly
----------	-------------------	---

		dderbyn cefnogaeth y Gwasanaeth Adfywio Economaidd a Chymunedol.
2	Gwrthdlodi	Mi fydd darpariaeth o dai newydd yn cynnig cartrefi clud ar gyfer y mwyaf anghenus o fewn ein cymunedau.
3	Trosedd ac Anhrefn	
4	Amgylcheddol	
5	Cydraddoldebau	
6	Cytundebau Canlyniad	
7	Arall	

F - Atodiadau:

Dim.

FF - Papurau Cefndir (cysylltwch os gwelwch yn dda gydag awdur yr Adroddiad am unrhyw wybodaeth bellach):