CYNGOR SIR YNYS MÔN	
CYFARFOD:	Y Pwyllgor Gwaith a’r Cyngor Sir
DYDDIAD:	29 Ionawr a 28 Chwefror 2018
TEITL YR ADRODDIAD:	Newidiadau i Gyfansoddiad y Cyngor - Dirprwyo i'r Pennaeth Gwasanaeth (Tai)
ADRODDIAD GAN:	Lynn Ball - Pennaeth Swyddogaeth (Busnes y Cyngor) / Swyddog Monitro
SWYDDOG CYSWLLT:	Lynn Ball Pennaeth Swyddogaeth (Busnes y Cyngor) / Swyddog Monitro 01248 752586 / lbxcs@ynysmon.gov.uk
PWRPAS YR ADRODDIAD:	Diwygio Cyfansoddiad y Cyngor er mwyn hwyluso menter tai newydd

1. CEFNDIR

1.1 Mae'r Cyngor yn bwriadu caffael tai cymdeithasol ychwanegol trwy becynnau dylunio ac adeiladu. Derbyniwyd a chymeradwywyd adroddiad i'r perwyl hwn gan y Pwyllgor Gwaith ar 18 Rhagfyr 2017. (Gweler **Atodiad A** sydd ynghlwm am gopi o'r adroddiad i'r Pwyllgor Gwaith a chofnod o’r penderfyniad)

1.2 Ar dudalen 5 yr adroddiad yn **Atodiad A** tynnwyd sylw at y ffaith, er mwyn hwyluso'r fenter arfaethedig hon, y byddai'n ddymunol diwygio Cynllun Dirprwyo'r Cyngor trwy ymestyn y pwerau sydd ar gael i'r Pennaeth Gwasanaeth (Tai).

2. NEWIDIADAU I'R CYFANSODDIAD

2.1 Er mwyn diwygio'r Cyfansoddiad, mae'n rhaid i'r Cyngor llawn fabwysiadu'r gwelliannau a awgrymir; ar ôl i’r Pwyllgor Gwaith fod wedi cael cyfle’n gyntaf i fynegi barn.

2.2 Mae **Atodiad B** sydd ynghlwm yn cynnwys y Cynllun Dirprwyo cyfredol i'r Pennaeth Gwasanaeth (Tai), gyda'r newid y bwriedir ei wneud i baragraff 3.5.3.12.2 ynghyd â pharagraffau ychwanegol sy'n dechrau yn 3.5.3.12.46.

3. **RHESYMAU**

3.1 Ar hyn o bryd, mae swyddogaethau i gaffael a chael gwared ar dir / eiddo wedi'i ddirprwyo i'r Pennaeth Gwasanaeth (Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo) o dan y Cynllun Dirprwyo a'r Cynllun Rheoli Asedau.

3.2 Fodd bynnag, nid yw'r pwerau hynny yn ymestyn i dai cymdeithasol a'r Cyfrif Refeniw Tai. Mae hyn yn golygu bod angen i’r Pennaeth Gwasanaeth (Tai) gael awdurdod dirprwyedig tebyg er mwyn hwyluso'r fenter a fabwysiadwyd ar 18 Rhagfyr 2017. Mae'r newidiadau a gynigir yn **ATODIAD B** wedi'u cynllunio i'r perwyl hwnnw.

4. **ARGYMHELLION**

4.1 Bod y Pwyllgor Gwaith yn cymeradwyo'r diwygiadau arfaethedig a nodir yn **Atodiad B** ac yn cymeradwyo'r fath newidiadau i'r Cyngor llawn.

4.2 Bod y Cyngor llawn yn cymeradwyo'r newidiadau a awgrymir yn **Atodiad B** ac yn awdurdodi'r Swyddog Monitro i wneud y newidiadau angenrheidiol sy'n codi ohono.

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 Cynghorydd 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

Argymhellir bod y Pwyllgor Gwaith ar y 18fed o Ragfyr yn cymeradwyo:-

Prynu tai Cyngor newydd wedi eu hadeiladu gan ddatblygwyr preifat drwy becynnau dylunio ac adeiladu ar diroedd sydd ym mherchnogaeth datblygwyr preifat.

Bod y Pwyllgor Gwaith yn argymell 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.

<u>Cefndir</u>

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.

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.

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.

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 derbyniol 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 derbyniol.

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 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. Y Tîm Cyllid byddai'n cynnal yr asesiad hwn.

<u>Gwerth yr Ased o'i gymharu â Chost</u>

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

Ni ddylai hyn gael ei weld yn rhwystr 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 derbyniol 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.

Polisïau'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 Priffyrdd, 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 polisïau 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 polisïau 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.

<u>Casgliadau</u>

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 disgwyliedig 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):

This page is intentionally left blank

RHYBUDD o Benderfyniadau Cyfarfod Y Pwyllgor Gwaith a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor, Swyddfeydd y Cyngor, Llangefni , ddydd Llun, 18 Rhagfyr, 2017

Cyhoeddir y Rhybudd hwn am 5:00pm ar ddydd Iau, 21 Rhagfyr, 2017. Rhaid cyflwyno unrhyw geisiadau i alw i mewn unrhyw benderfyniad i'r Prif Weithredwr erbyn dim hwyrach na 5:00pm ar ddydd Mawrth, 2 Ionawr, 2018. Daw'r penderfyniadau i rym (os na fydd yna gais dilys i'w galw i mewn) ar ddydd Mercher, 3 Ionawr, 2018.

Presennol: Y Cynghorwyr R Dew, John Griffith, Llinos Medi Huws (Cadeirydd), R. Meirion Jones, R G Parry OBE FRAgS, Ieuan Williams, Alun W Mummery a Carwyn Jones

Hefyd yn bresennol: Y Cynghorwyr Glyn Haynes, Kenneth Hughes, Aled Morris Jones, R. Owain Jones, Bryan Owen, Shaun Redmond, Peter Rogers

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas

(10:00 y. b. tan 10:55 y. b.)

RHIF YR EITEM A'R PWNC	**3 Cofnodion** Amherthnasol
PENDERFYNIAD	**PENDERFYNWYD cymeradwyo cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Gwaith a gynhaliwyd ar 27 Tachwedd, 2017, fel cofnod cywir.**
RHESWM AM Y PENDERFYNIAD	**Amherthnasol**
A OES MODD EI ALW I MEWN?	**Amherthnasol**

RHIF YR EITEM A'R PWNC	**4 Blaen Raglen Waith y Pwyllgor Gwaith** Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaethau Democrataidd
PENDERFYNIAD	**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r Flaen Raglen Waith am y cyfnod Ionawr, 2017 i fis Awst, 2018 yn amodol ar y newid ychwanegol a amlinellwyd yn y cyfarfod.**
RHESWM AM Y PENDERFYNIAD	**Cryfhau atebolrwydd a threfniadau cynllunio ymlaen llaw.**

A OES MODD EI ALW I MEWN?	**Oes**

RHIF YR EITEM A'R PWNC	**5 Adolygiad Canol Blwyddyn – Rheoli Trysorlys 2017/18** Adroddiad gan y Pennaeth Swyddogaeth (Adnoddau) a Swyddog Adran 151
PENDERFYNIAD	**Penderfynwyd derbyn yr Adroddiad Canol Blwyddyn ar Reoli'r Trysorlys 2017/18 ac anfon yr adroddiad ymlaen i'r Cyngor Llawn heb unrhyw sylw ychwanegol.**
RHESWM AM Y PENDERFYNIAD	**Cydymffurfio gyda gofynion Cod Ymarfer CIPFA**
A OES MODD EI ALW I MEWN?	**Na. Bydd y mater yn cael ei ystyried gan y Cyngor Sir.**

RHIF YR EITEM A'R PWNC	**6 Trawsnewid y Gwasanaeth Llyfrgelloedd** Adroddiad gan y Pennaeth Dysgu
PENDERFYNIAD	**Penderfynwyd –** • **Mabwysiadu Strategaeth Ddrafft y Gwasanaeth Llyfrgell 2017-2022** • **Bod y newidiadau arfaethedig yn Strategaeth Ddrafft y Gwasanaeth Llyfrgell 2017-2022 yn cael eu gweithredu fel a ganlyn -** • **Cau Llyfrgell Cemaes, Llyfrgell Moelfre a Llyfrgell Niwbwrch gan barhau i ymchwilio i gamau lliniaru fel pwyntiau mynediad cymunedol a/neu gynyddu darpariaeth symudol yn yr ardaloedd a effeithir gan benderfyniadau i gau.** • **Datblygu model gydweithredol gyda Chanolfan**

	Biwmares o ran Llyfrgell Biwmares. • **Derbyn ymrwymiad cadarn gan Gyngor Cymuned Llanfaelog mewn perthynas â Llyfrgell Rhosneigr erbyn 31 Ionawr, 2018. Os na ddarperir unrhyw ymrwymiad cadarn, yna mynd ymlaen i'w chau fel yn y pwynt bwled cyntaf.** • **Gweithredu Opsiwn C o fewn costau drafft y Gwasanaeth Llyfrgell (Atodiad 5 yr adroddiad) - cadw 22 awr, sef ⅔ y staffio o'r llyfrgelloedd caeëdig o fewn y strwythur staffio newydd i helpu i liniaru a chynnal perfformiad yn erbyn safonau staffio'r WPLS.**
RHESWM AM Y PENDERFYNIAD	**Bwrw ymlaen gyda thrawsnewid y Gwasanaeth Llyfrgell**
A OES MODD EI ALW I MEWN?	**Oes**

RHIF YR EITEM A'R PWNC	**7 Llwybr Datblygu ar gyfer Tai Cyngor – Pecynnau Dylunio ac Adeiladu gan Ddatblygwyr** Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaethau Tai
PENDERFYNIAD	**Penderfynwyd –** • **Cymeradwyo prynu tai newydd wedi'u hadeiladu gan ddatblygwyr preifat drwy becynnau dylunio ac adeiladu ar diroedd sydd ym mherchnogaeth datblygwyr preifat.** • **Argymell 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 trosgwlyddiadau o'r math hyn.**
RHESWM AM Y PENDERFYNIAD	**Er mwyn hwyluso datblygu tai Cyngor**

	newydd
A OES MODD EI ALW I MEWN?	**Oes**

EITEM GYFRINACHOL

RHIF YR EITEM A'R PWNC	**9 Moderneiddio Ysgolion – Ardal Llangefni – Achos Strategol Amlinellol / Achos Busnes Amlinellol** Adroddiad gan y Pennaeth Dysgu
PENDERFYNIAD	**Penderfynwyd gohirio ystyried y mater i ddyddiad yn ddiweddarach.**
RHESWM AM Y PENDERFYNIAD	**Bwrw ymlaen gyda'r Rhaglen Moderneiddio Ysgolion**
A OES MODD EI ALW I MEWN?	**Oes**

3.5.3.12 Pennaeth Gwasanaeth (Tai)

3.5.3.12.1 arwain strategaeth tai Cyngor Sir Ynys Môn a rheoli'r stoc dai; darparu arweiniad strategol a gweithredol ar draws y gwasanaeth er mwyn sicrhau bod stoc dai cyhoeddus Ynys Môn yn dangos rhagoriaeth yn erbyn y Safon Ansawdd Tai Cymru. Datblygu'r strategaeth a sicrhau darpariaeth effeithiol o ystod o fentrau a rhaglenni yn ymwneud â'r gymuned (yn cynnwys diogelwch cymunedol a chydlyniad cymdeithasol)

3.5.3.12.2 darparu arweiniad strategol i'r ystod wahanol ganlynol o wasanaethau, prosiectau a mentrau sy'n canolbwyntio adnoddau ar ddatblygu sefydliad effeithiol ac effeithlon

Yn Gyffredinol

- Strategaeth Tai
- Cyllid / Refeniw Tai
- Gosodiadau / Digartrefedd
- Rheoli Tenantiaid
- Rheoli Stad Dai
- Cefnogi Pobl
- Uned Cynnal Tai ~~a Chadw Adeiladau~~
- Diogelwch Cymunedol, Cydlyniant Cymdeithasol (sipsiwn teithwyr ac ati), Polisi Atal Tlodi, Cymunedau'n Gyntaf
- Datblygiadau Tai Cymdeithasol (gan gynnwys caffael a / neu gael gwared ar dir a / neu unedau tai er mwyn cynyddu / rheoli stoc y Cyngor o dai cymdeithasol)

Yn Benodol

3.5.3.12.3 arwain y rhaglen dai strategol a gweithredol ar draws y Cyngor; sicrhau bod negeseuon tai allweddol yn cael eu cydlynu a'u bod yn gyson ar draws Ynys Môn a'u bod yn adlewyrchu'r rhaglen datblygiad cymunedol a chymdeithasol

3.5.3.12.4 datblygu ystod o fentrau cymunedol effeithiol ac integredig i daclo diogelwch, cydlyniant, tlodi a grymuso cymunedau fel rhan o agwedd "lle" cydlynus tuag at dai

3.5.3.12.5 sicrhau bod swyddogaethau statudol yn cael eu gwneud yn unol â deddfwriaeth digartrefedd a grantiau cyfleusterau i'r anabl, ac yn cefnogi cyfrifoldebau gofal cymdeithasol eraill o amgylch ansawdd a mynediad at ddarpariaeth

3.5.3.12.6 rheoli cyllidebau refeniw a chyfalaf tai ar gyfer sectorau tai cyhoeddus a phreifat, gan yrru gwerth o gyllido a chynhyrchu incwm ehangach lle bo hynny'n bosibl

Rheoli, cynnal, dosbarthu, datblygu, cymeradwyo, gweinyddu, penderfynu a gweithredu ar y gwasanaethau canlynol:-

3.5.3.12.7 rheoli o ddydd i ddydd stoc dai'r Cyngor, gan gynnwys garejys

3.5.3.12.8 o ddydd i ddydd rheoli gwaith trwsio a chynnal-a-chadw ar stoc tai'r Cyngor, gan gynnwys garejys

3.5.3.12.9 rhaglen cynnal a chadw cyfalaf/refeniw gynlluniedig

3.5.3.12.10 rhestr Aros y Cyngor

3.5.3.12.11 gosod tenantiaethau

3.5.3.12.12 gosod tai dros dro gan gynnwys llety argyfwng (hyd at 2 flynedd)

3.5.3.12.13 trosglwyddo

3.5.3.12.14 cyfnewid

3.5.3.12.15 cynlluniau Symudedd Cenedlaethol / Lleol

3.5.3.12.16 dilyniant yn unol ag Adrannau 87/89 o Ddeddf Tai 1985

3.5.3.12.17 digartrefedd (Rhan VII Deddf Tai 1996)

3.5.3.12.18 addasu eiddo'r Cyngor er budd pobl anabl

3.5.3.12.19 awdurdodi terfynu tenantiaethau

3.5.3.12.20 rhoi Rhybuddion sy'n Ceisio Meddiant a Rhybuddion i Ymadael ac awdurdodi cychwyn achosion cyfreithiol i adfeddiannu eiddo'r Cyngor

3.5.3.12.21 ceisiadau gan denantiaid neu berchnogion (yn ôl yr Hawl i Brynu) am waith altro, gwaith trwsio a gwelliannau ar gyfer eu heiddo

3.5.3.12.22 materion Tenantiaeth a Rheoli Stadau

3.5.3.12.23 enwi ystadau'r Cyngor ar ôl ymgynghori â'r aelod(au) lleol a'r Cyngor Cymuned

3.5.3.12.24 cyhoeddi'r holl wybodaeth sy'n ofynnol naill ai dan statud neu dan bolisi'r Cyngor

3.5.3.12.25 adnewyddu yn y Sector Preifat - Ardaloedd Adnewyddu a Chynlluniau Grwp gan gynnwys cyfraniadau gan gyfranogion yn unol â Deddf Grantiau, Adeiladau ac Adnewyddu Tai 1996

3.5.3.12.26 symud, storio, cael gwared o neu ddinistrio (ar ôl 3 mis) yr holl nwyddau a symudir o lety Cyngor ar ôl marwolaeth denant neu os tybir, ar ôl ystyried y mater mewn modd rhesymol, bod yr eiddo wedi'i adael

3.5.3.12.27 hawlio costau yn ôl gan unrhyw denant neu ystad y tenant ymadawedig

3.5.3.12.28 Hawl i Brynu, gan gynnwys prisiadau ac arfer hawliau rhagbrynu lle y mae angen tai, gan gynnwys plotiau ar werth ac unrhyw eiddo arall a werthwyd gan y Cyngor yn y gorffennol

3.5.3.12.29 yr Hawl i Reoli

3.5.3.12.30 yr Hawl i Iawndal

3.5.3.12.31 trosglwyddiadau/gwarantau i gymdeithasau adeiladu mewn cysylltiad â chynlluniau perchnogaeth tai rhad

3.5.3.12.32 mynd i mewn i unrhyw eiddo at ddibenion arolygu ac archwilio (Adran 54 Deddf Tai 1985)

3.5.3.12.33 cyflwyno'r holl rybuddion dan Adran 54 Deddf Tai 1985

3.5.3.12.34 Cyflwyno Rhybuddion a gweithredu pwerau mewn cysylltiad â Rhybuddion Trwsio (Rhan VI Deddf Tai 1985), Gwella'r Ardal (Rhan VIII Deddf Tai 1985), Tai Amlbreswyliaeth (Rhan XI Deddf Tai 1985 fel y cafodd ei diwygio), Darpariaethau Ariannol Cyffredinol (Rhan VI Deddf Tai a Llywodraeth Leol 1989), Benthyciadau ar gyfer Prynu neu Wella Tai (Rhan XIV Deddf Tai 1985), Grantiau ar gyfer gwaith gwella, trwsio neu addasu (Rhan XV Deddf Tai 1985),Cymorth ar gyfer perchenogion tai diffygiol (Rhan XVI Deddf Tai 1985), Pryniant Gorfodol ac Iawndal Tir (Rhan XVII Deddf Tai 1985), Darpariaethau Amrywiol a Chyffredinol (Rhan XVIII Deddf Tai 1985)

3.5.3.12.35 cynllun Perchnogaeth Tai Rhad

3.5.3.12.36 casglu Rhenti a Rheoli Dyledion a chasglu dyledion cyn-denantiaid

3.5.3.12.37 cydgysylltu Gofal Cymunedol a Chyfranogi gan Denantiaid

3.5.3.12.38 grantiau adnewyddu, strategaethau, datblygu polisi, ardaloedd adnewyddu a chynlluniau trwsio fesul grwp

3.5.3.12.39 Eiddo Gwag, tai, eiddo gwag yn fenthyciadau cartref

3.5.3.12.40 benthyciadau perchnogion cartrefi tro cyntaf a grantiau i brynwyr tro cyntaf

3.5.3.12.41 benthyciadau ecwiti prynu cartref a phartneriaethau gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

3.5.3.12.42 partneriaethau tai

3.5.3.12.43 Tai Fforddiadwy – gweinyddu grant tai cymdeithasol / grant dal cymdeithasol; grant eiddo bychan a refeniw gan Lywodraeth Cymru, datblygiadau tai fforddiadwy, cyllideb symiau cymudol a gosodiadau fel yn TAN 2

3.5.3.12.44 Yn arwain ar ran yr Adran Dai ar ddatblygiadau Ynys Ynni

3.5.3.12.45 Pwerau gorfodaeth yng nghyswllt tai gwag

3.5.3.12.46 ymarfer pwerau a dyletswyddau'r Cyngor i gaffael / cael gwared ar dir / unedau tai i bwrpas datblygiadau tai cymdeithasol newydd mewn ymgynghoriad gydag Aelodau Lleol, yr Aelod o'r Pwyllgor Gwaith sy'n gyfrifol am Dai, - y Pennaeth Gwasanaeth (Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo) ac yn unol â Strategaeth, Cynlluniau a Pholisïau Tai'r Cyngor o bryd i'w gilydd;

3.5.3.12.47 cymeradwyo a chyflawni cynlluniau datblygu tai Cyngor / tai cymdeithasol newydd, un ai mewn partneriaeth gyda landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, datblygwyr neu fel arall.

3.5.3.12.48 cydymffurfio gyda'r holl ofynion cyfreithiol mewn perthynas â gweithdrefnau tendro a chaffael, p'un a ydynt yn fewnol neu'n allanol, i'r graddau y maent yn berthnasol i unrhyw gynlluniau a / neu ddatblygiadau tai newydd

3.5.312.49 cadw cyfrif a bod yn gyfrifol am gaffael neu gael gwared ar asedau trwy'r Cyfrif Refeniw Tai

3.5.3.12.50 adrodd i'r Pwyllgor Gwaith a cheisio ei gymeradwyaeth i fwrw ymlaen os bydd cynllun datblygu tai yn cynnwys mwy na deg uned. Gall y Pennaeth Gwasanaeth (Tai) gymeradwyo cynlluniau sy'n llai na 10 uned mewn ymgynghoriad gyda'r Swyddog Adran 151- ar yr amod bod cyllid ar gael yn y cynllun busnes a'r gyllideb flynyddol ar gyfer y Cyfrif Refeniw Tai.

3.5.3.12.~~46~~51 pwerau isod y Cyngor fel y cânt eu cynnwys yn y Ddeddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, Trosedd a Phlismona 2014;

a) y pwerau sy'n ymwneud â gwaharddebau fel y cânt eu cynnwys yn Rhan 1;

b) y pwerau sy'n ymwneud â rhybuddion diogelwch cymunedol fel y cânt eu cynnwys ym Mhennod 1, Rhan 4;

c) y pwerau sy'n gysylltiedig â chau eiddo am resymau'n gysylltiedig â niwsans neu anhrefn fel y cânt eu cynnwys ym Mhennod 3, Rhan 4

d) y pwerau i adennill a meddiannu tai annedd am resymau sy'n ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol fel y cânt eu cynnwys yn Rhan 5 y Ddeddf.

3.5.3.12.~~47~~52 i cyflawni'r dyletswyddau yn unol â chyfarwyddyd y Prif Weithredwr, neu swyddog a enwebwyd ganddo/ganddi ac yn y modd a ddisgrifir yn y disgrifiad swydd perthnasol fel y caiff ei ddiwygio o bryd i'w gilydd