

CYNGOR SIR YNYS MÔN

Adroddiad i:	Uwch Dîm Arweinyddiaeth: 1/9/16 Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol: 12/9/16 Pwyllgor Gwaith: 19/9/16
Dyddiad:	1 Medi 2016
Subject:	Panel Canlyniad Sgriwtini: Gosod Tai Awdurdod Lleol (tai gwag) – adroddiad drafft
Deilydd(iaid) Portffolio:	Cynghorydd Aled Morris Jones
Pennaeth Gwasanaeth:	Shan Lloyd Williams, Pennaeth Tai
Awdur yr Adroddiad: Rhif Ffôn: E-bost:	Cadeirydd y Panel Cynghorydd G O Jones a'r Rheolydd Craffu
Aelodau Lleol:	Amherthnasol

A - Argymhelliad/Argymhellion a rheswm/rhesymau

1 CEFNDIR:

- 1.1 Tra bod Pennaeth Trawsnewid Corfforaethol yn ystyried adroddiad Chwarter 1 Cerdyn Sgorio Corfforaethol, penderfynodd y Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol yn y cyfarfod ar 17 Medi, 2015 sefydlu panel o Aelodau Sgriwtini i edrych yn fanylach ar y dangosyddion perfformiad a oedd yn tanberfformio ar gyfer Gwasanaethau Tai, hynny yw: DP23 nifer y dyddiau calendr ar gyfartaledd a gymerir i osod unedau llety (heb gynnwys llety anodd ei osod), sy'n dangos yn goch ar hyn o bryd ar y cerdyn sgorio perfformiad.
- 1.2 Bu oedi cyn i'r Panel Canlyniad Sgriwtini gyfarfod am y tro cyntaf a chafodd pwysau gwaith yn yr Uned Gwasanaethau Democrataidd effaith ar yr amserlen a'r cynnydd gyda'r ffrwd gwaith hon. Yn y cyfamser, parhaodd DP 23 i berfformio'n wael. Dechreuodd y Panel ar ei waith ddechrau mis Ionawr, 2016.

2 METHODOLEG:

Strwythurwyd yr adolygiad yn unol â fframwaith polisi'r Awdurdod¹ a oedd yn cynnwys datblygu cynllun prosiect sgriwtini gan ddefnyddio rhai elfennau'r fethodoleg rheoli prosiect² er mwyn sicrhau bod y Panel yn adolygu'r strwythur yn gadarn. Rhannwyd cylch gorchwyl³ y Panel Sgriwtini ac fe'u derbyniwyd gan Uwch Dîm Arweinyddiaeth y Cyngor, Cadeirydd ac Is-gadeirydd y Fforwm Sgriwtini (Chwefror 2016) a'r Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol. Yn dilyn hynny, cyfarfu'r Rheolydd Sgriwtini gyda'r Pennaeth Gwasanaeth perthnasol i drafod cefnogaeth a gwaith y panel.

2.1 AELODAU CRAIDD Y PANEL:

Cynghorwyr:

- G O Jones, Is-gadeirydd y Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol

¹ Llawlyfr Aelodau Sgriwtini

² PRINCE 2

³ Cyflwynwyd Cylch Gorchwyl y Panelau ac fe'u cymeradwywyd gan y Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol 11/04/16 ac maent i'w gweld ar wefan Cyngor Sir Ynys Môn.

- Lewis Davies
- Victor Hughes
- Raymond Jones
- Robert Ll Jones a'r
- Rheolydd Sgriwtini

2.2 SWYDDOGION A GYFRANNODD:

Pennaeth Tai, Shan Lloyd Williams
 Rheolwr Technegol Tai, Dafydd Rowlands
 Reolydd Opsynau Tai, Alwena Pawson
 Rheolwr Trawsnewid, Uned Cynnal Tai (HMU), Ian Ryder
 Prif Swyddog Tai, Karen L. Roberts

2.3 AMLDER CYFARFODYDD:

Cytunwyd o'r cychwyn mai dim ond ychydig o gyfarfodydd y byddai eu hangen ar gyfer hyn. Hefyd byddai angen dau gyfarfod arall i swyddogion, i baratoi ar gyfer y cyfarfodydd a drafftio adroddiad dilynol. Ionawr oedd yr amserlen ac adrodd i Bwyllgor Sgriwtini Corfforaethol Mai.

3 TYSTIOLAETH/MEWNBWN A YSTYRIWYD:

Tystiolaeth a dderbyniwyd (ar lafar a dogfennau)-

Tystiolaeth lafar a dderbyniwyd:-

3.1 Cyfarfod Cyntaf o'r Panel a gynhaliwyd ar 23 Mawrth 2016

Aelodau'n bresennol: Cyngorwyr G Jones, R Jones, R Ll Jones ac L Davies.
 Swyddogion yn bresennol: Pennaeth Tai, Rheolwr Technegol Tai a'r Rheolydd Sgriwtini.

3.2 Cyfarfod o'r Panel a gynhaliwyd 10 Mai 2016

Aelodau'n bresennol: Cyngorwyr G O Jones, V Hughes, R Ll Jones ac L Davies
 Swyddogion yn bresennol: Rheolydd Opsynau Tai, Rheolwr Trawsnewid HMU a'r Rheolydd Sgriwtini

Dogfennau a dderbyniwyd:-

- (1) Copïau o'r tri Cherdyn Sgorio Corfforaethol⁴
- (2) Tabl amseroedd ail-osod ar gyfartaledd ar sail dyddiau ar gyfer 2014-15 (**Atodiad 1**)
- (3) Diffiniad o dai gwag- Llywodraeth Cymru
- (4) Diffiniad o dai gwag - Housemark⁵
- (5) Tabl nifer y llety fesul mis a nifer dyddiau tai gwag ar gyfartaledd (**Atodiad 2**)
- (6) Proses tai gwag; Cyfnod gosod tai, Cyfnod Gwaith (cyflwynwyd i gyfarfod o'r Panel ar 10.5.16) (**Atodiad 3**)
- (7) Negeseuon e-bost rhwng y Rheolydd Sgriwtini a'r Prif Swyddog Tai Mehefin 2106 (cedwir fel papurau cefndir).

Cofnodion⁶ cyfarfodydd gyda nodiadau o gwestiynau gan Aelodau ac atebion gan swyddogion perthnasol.

4 CANFYDDIADAU

⁴ Mae Adroddiadau Monitro Perfformiad Chwarterol sy'n cynnwys Cardiau Sgorio Corfforaethol ar wefan Cyngor Sir Ynys Môn.

⁵ Mae Housemark yn wasanaeth meincnodi tai annibynnol a gomisiynwyd gan Wasanaeth Tai'r Cyngor.

⁶ Cedwir cofnodion ar gyfer 23 Mawrth 2016 a 10 Mai 2016 y cyfeirir atynt yn Adran FF o'r Adroddiad fel dogfennau cefndir.

4.1 Cardiau Sgorio Corfforaethol:-

Cerdyn Sgorio Corfforaethol	Derbyniwyd mewn Pwyllgor(au) Sgriwtini Corfforaethol	(Targed 25 diwrnod) DP wedi ei gyflawni
Chwarter 1	17 Medi 2015	37.4 diwrnod
Chwarter 2	1 Rhagfyr 2015	38.4 diwrnod
Chwarter 3	14 Mawrth 2016	35.2 diwrnod
Chwarter 4	23 Mai 2016	33.7 diwrnod

4.2 Tabl amseroedd ail-osod ar gyfartaledd ar sail dyddiau ar gyfer 2014-15 (Atodiad 1)-

Roedd hwn yn amlinellu data perfformiad 'housemark' gan gymharu cyfartaledd Cymru a Gogledd-orllewin Lloegr o safbwynt amseroedd ail-osod ar gyfer 2014-15 ar sail diwrnodau. Roedd y tabl yn dangos Cyngor Sir Ddinbych yng Ngogledd Cymru; oedd â'r cyfartaledd isaf o 22 diwrnod a oedd yn gyfforddus o fewn targed DP23 Ynys Môn o 25 diwrnod, Ynys Môn oedd yr ail uchaf yn y tabl - 54.3 diwrnod, ond yr uchaf oedd Merthyr Tudful – 75 diwrnod. Fodd bynnag, ar ôl cysylltu'n uniongyrchol â Chyngor Sir Ddinbych, canfuwyd bod eu perfformiad wedi codi yn y flwyddyn ganlynol; Chwarter 4 2015/16 DP23 i 58 diwrnod. Hefyd, ar ôl ymgynghori â'n tîm mewnol canfuwyd bod Chwarter 4 2014/15 DP23 ar gyfer Ynys Môn yn 27 diwrnod.

4.3 Diffiniad o dai gwag- Llywodraeth Cymru :

Canllawiau Dangosyddion Perfformiad Cenedlaethol 2008/09; Dangosodd y dylid cyfri nifer y dyddiau calendr a gymerir i osod unedau tai o'r dyddiad y daw'r denantiaeth flaenorol i ben hyd at y dyddiad y mae'r tenant newydd yn dechrau ei denantiaeth. Mae'n werth nodi nad yw'r DP bellach yn cael ei fesur gan Lywodraeth Cymru, dyma oedd y diffiniad llawn;

- "Nifer y dyddiau calendr a gymerir ar gyfartaledd i osod unedau llety parhaol yn ystod y flwyddyn. Dylid cyfri nifer y dyddiau calendr a gymerir i osod unedau llety o pan ddaw'r denantiaeth flaenorol i ben neu o'r adeg y caiff y llety ei drosglwyddo gan y contractwr yn achos unedau llety newydd eu hadeiladu neu eu caffael, hyd at y dyddiad y mae'r tenant newydd yn dechrau ei denantiaeth. Nodwch – dylai unedau y gellir eu gosod a oedd yn wag oherwydd gwaith trwsio mawr gael eu cynnwys yn y dangosydd. I bwrpas y ffigwr ni ddylid cynnwys tai a gafodd eu cyfnwid".

4.4 Diffiniad o dai gwag - Housemark:

"Nifer y dyddiau y mae llety'n wag yw nifer y dyddiau rhwng dyddiad olaf y denantiaeth a'r dyddiad y mae'r denantiaeth newydd yn dechrau.

Dyma ddiffiniad Housemark;

- "amser ail-osod cyfartalog (ail-osod tai arferol yn unig)

Mae'r dangosydd hwn yn mesur yr amser cyfartalog (**mewn dyddiau calendar**) i ail-osod llety gwag yn ystod y cyfnod. Fe'i cyfrifir trwy rannu cyfanswm nifer y dyddiau yr oedd llety'n wag yn y cyfnod, â nifer y llety a gafodd eu hail-osod yn y cyfnod.

Nifer dyddiau gwag llety yw nifer y dyddiau rhwng dyddiad olaf y denantiaeth a'r dyddiad y mae'r denantiaeth newydd yn dechrau.

- Nodwch – nid yw'r diwrnod y daw'r llety'n wag yn cyfri fel diwrnod un, felly os bydd tenantiaeth yn dod i ben ar ddydd Sul a'i fod yn cael ei osod y diwrnod canlynol, mae'n cyfri fel diwrnod ail-osod '0'. Nid yw amseroedd ail-osod negyddol yn bosibl.
- Nodwch – nid yw rhai mathau o osodiadau'n cael eu cynnwys yn y dangosydd hwn, sef
 - gosodiadau cyntaf/newydd

- tai a gaiff eu cyfnawid
- tai a gaiff eu gosod yn olynol
- eraill nad ydyn nhw'n cael eu cynnwys, yn unol â *COntinuous REcording (CORE)*
- nid yw tai sy'n cael eu hail-osod ac y gwnaed Gwaith Mawr arnynt yn cael eu cynnwys chwaith

Mae gwaith trwsio mawr yn cynnwys:-

- Gwaith trwsio strwythurol – gwaith yw hwn sy'n hanfodol i sicrhau bod prif rannau strwythurol y tai'n sefydlog ac yn gwrthsefyll y tywydd h.y. lloriau, waliau a thoeau. Bydd gwaith sylweddol i'r rhannau hyn yn cynnwys newid neu ailadeiladu sylweddol
- Gwaith safle - gwaith yw hwn i'r ardal o gwmpas ac yn benodol i'r annedd dan sylw ac mae'n hanfodol i ddiogelwch y tenantiaid (e.e. cael gwared ar asbestos, neu newid neu ailadeiladu rhannau sylweddol o waliau terfyn ansefydlog, llwybrau troed ayb.
- Gosodiadau gwasanaeth - gwaith yw hwn i wasanaethau adeiladu lle mae'r cyflwr wedi dirywio i'r fath fodd nes y gallai amharu ar amwynderau sylfaenol mewn annedd. (e.e. adnewyddu gosodiadau fel cyflenwadau nwy, trydan a dŵr, gwresogi ac awyru, lifftiau)
- Gwaith canlyniadol neu arall - gwaith yw hwn a wneir o ganlyniad i waith trwsio mawr fel ailosod neu ail-wneud gorffeniadau a ffitiadau
- Dylai unrhyw waith sy'n gwella annedd yn sylweddol (h.y. gwaith trwsio sy'n defnyddio cyfalaf yn unol â SORP 2010) gael ei ddsbarthu fel gwaith trwsio mawr. Enghreifftiau o'r gwaith yma fyddai ceginau, ystafelloedd ymolchi, systemau gwres canolog, lifftiau, toeau, ffenestri a strwythur".

Argymhellodd y Pennaeth Gwasanaeth i'r Panel fod diffiniad Housemark yn cael ei fabwysiadu ar gyfer mesur perfformiad ar gyfer y flwyddyn ariannol newydd.

4.5 Tabl nifer llety fesul mis a nifer dyddiau tai gwag ar gyfartaledd (Atodiad 2):

Mae Tabl 2 yn crynhoi perfformiad trosiant tai gwag rhwng Gorffennaf 2015 a Mawrth 2016. Er mwyn sicrhau ein bod yn cydymffurfio â Safon Ansawdd Tai Cymru, mae'r Gwasanaeth Tai'n gwneud gwaith buddsoddi cyfalaf penodol ar adeg Newid Tenantiaeth. Fel arfer, mae'r gwaith angen ei wneud ar ôl i denant blaenorol wrthod gwelliannau, fel newid cegin, ystafell ymolchi ac ail-wifro. Yn ystod 2015-16, cwblhawyd cyfanswm o 52 o geginau, 34 o ystafelloedd ymolchi ac ail-wifrowyd 91 o dai yn ystod y cyfnod yr oedd y tai'n wag er mwyn lleihau unrhyw darfu ar y tenantiaid newydd. Mae'r Gwasanaeth Tai'n deall bod buddsoddiad cyfalaf yn ystod y cyfnod y mae'r tai'n wag yn cael effaith niweidiol ar ffigyrau perfformiad, ond mae'n rhoi sicrwydd y caiff elfennau eu newid ac mae manteision o ran lechyd a Diogelwch yn gysylltiedig â gweithio ar dai sy'n wag.

4.6 Siart llif, proses tai gwag – cyfnod gosod tai a'r cyfnod gwaith (Atodiad 2):

Mae'r wybodaeth yn amlinellu'r llif gwaith yn yr Uned Cynnal Tai (HMU) a'r Tîm Gosod Tai ar gyfer (a) Diwedd tenantiaeth hyd at (b) Denantiaeth newydd, o wythnos 1 i wythnos 5 ac wythnos X (gallai nifer yr wythnosau o gyflwyno'r allweddi hyd at arwyddo amrywio yn sgil y cyfnod gosod) yn amodol ar flaenoriaeth.

- Dengys y siart fod disgwyl i'r tîm gosod tai drosglwyddo'r allweddi i'r Uned Cynnal Tai ar ddechrau wythnos 5 yn dilyn y cyfnod rhybudd i adael (4 wythnos). Yna caiff hwn ei gyfri fel diwrnod 1 o'r cyfnod y mae'r tîm'n wag. Gan ddisgwyl y bydd yr Uned Cynnal Tai'n dechrau gweithio o fewn 48 awr i ddiwrnod 1.
- Dywedodd swyddogion fod hyn yn dangos bod y broses fewnol yn syml ac mai cyflwr y tîm oedd y prif ffactor o ran faint o ddyddiau yr oedd yn ei gymryd i gael tîm gwag yn barod o safbwynt gwaith. Mae Swyddog Tai ac Archwiliwr HMU yn trefnu i ymweld â'r llety ar y cyd i'w archwilio cyn gynted â phosibl ar ôl cyflwyno'r rhybudd i adael. Cadarnhawyd hefyd bod angen i'r timau gysylltu er mwyn bod yn ymwybodol o ddyddiad arwyddo disgwylid y tenant newydd. Cysylltir â'r cwmni cyfleustodau i glirio unrhyw ôl-ddyledion. Caiff gwiriadau nwy a thrydan eu gwneud cyn i'r HMU ddechrau gweithio ar y tîm.

- Hefyd, i helpu i symleiddio'r broses, mae ffurflen newydd wedi ei chyflwyno. Mae'r broses newydd yn gosod y baich ar y tenant i hysbysu'r Cyngor ynghylch unrhyw newidiadau mewn amgylchiadau a allai effeithio ar eu tenantiaeth. Cadarnhawyd hefyd mai'r Tîm Rheoli Tai sy'n gyfrifol am adolygu'r rhestr, materion gwasanaethau a chyflwr yr ystâd.
- Rhesymau eraill sy'n achosi oedi o ran cael tai'n barod ac sydd o ganlyniad yn effeithio ar DP23, o bosibl yw'r gofyniad i gael mewnbyn therapyddion galwedigaethol a'r oedi a grëir gan y Cyswllt Tai wrth iddynt geisio gosod tai wedi eu haddasu ar gyfer cleientiaid addas. Fodd bynnag, eglurodd Pennaeth Rai eu bod wedi trafod rhannu amserlenni gyda Therapyddion Galwedigaethol er mwyn monitro'r rhaglen gofynion, a bod hynny'n cyflymu'r broses. Hefyd roedd proses newydd wedi ei sefydlu gyda Chyswllt Tai i ddileu'r oedi blaenorol a fu.
- Cadarnhaodd Rheolwr Trawsnewid fod tua 280 o dai gwag y flwyddyn ar hyn o bryd, a bod 3,381 o lety. Dywedodd aelodau fod hyn tua 10%.
- Eglurodd y Rheolydd Opsiynau Tai ei bod yn anos gosod pobl o'r rhestr tai bellach oherwydd y cymhorthdal ystafell sbâr, neu'r dreth ystafell wely. Er enghraifft, nid yw'n bosibl rhoi rhywun mewn tŷ 3 ystafell wely os yw'n unigolyn sengl, hyd yn oed os yw ar frig y rhestr. Rhaid i'r Gwasanaeth Tai sicrhau y gall pob tenant dalu'r rhent cyn gosod uned llety. Caiff aelodau eu hatgoffa fod yn rhaid i Wasanaethai Tai sy'n gysylltiedig â Stoc Tai'r Cyngor fod yn hunan-ariannol, hynny yw, mae'r rhent a ddaw i law'n talu am uwchraddio'r stoc tai a'r cyflogau ac unrhyw ddatblygiad newydd i dai'r cyngor .
- Hefyd, mae mwy o waith ail-osod yn cael ei gwblhau ar y cyfan mewn llai na 15 diwrnod, nid yw'r ffigyrau hyn yn cynnwys gwaith newydd, fel ceginau, ystafelleodd ymolchi newydd ayb. Pan gwblheir y gwaith caiff yr allwedd eu trosglwyddo'n ôl i'r tîm gosod tai. Y nod yw sicrhau bod yr holl waith gosod ac archwilio tai wedi ei wneud o fewn y cyfnod rhybudd i adael h.y. 28 diwrnod. Dyma fyddai'r senario ddelfrydol: bod yr rhybudd i adael yn barod, yr archwiliad, y gwaith ail-osod wedi ei wneud a'r tîm trwsio'n trosglwyddo'r allwedd o fewn 15 diwrnod yn barod i denant newydd sydd eisoes wedi ei ddewis o'r rhestr dai ac sy'n barod i symud i mewn. Yna byddai'n rhaid ailadrodd hyn i bob tŷ bron i ddod â DP23 o dan lefel y targed.
- Ar hyn o bryd mae 900 o enwau ar y gofrestr dai ac mae'r gwasanaeth tai'n wrthi ei hadolygu. Mae'r broses adnewyddu'n lleihau'r posibilrwydd i denant newydd newid ei feddwl a'r oedi yn sgil hynny, a thrwy hynny, caiff y broses ei gwella. Mae'r Gwasanaeth Tai'n ymdrechu'n barhaus i wella'r broses hon gyda'r ddau dîm yn cydweithio i sicrhau arbedion effeithlonrwydd. Cadarnhawyd bod y tîm opsiynau tai wedi ymuno â'r tîm gosod tai. Cadarnhawyd hefyd bod yr adran dai'n tynnu'r llety y gwneir gwaith mawr e.e. ail-wifro ayb iddynt o'r ffigyrau ac yn cynnwys yn unig y llety hynny y gwnaed gwaith arnynt ar gyfer eu hail-osod. Mae hyn yn unol â diffiniad DP newydd Housemark ar gyfer tai gwag.

5 CASGLIADAU:

5. Penderfynodd y Pwyllgor Corfforaethol ar rôl y Panel Canlyniad Sgriwtini, fel y cynhwysir yn y cylch gorchwyl a fabwysiadwyd ganddo (CSC11.0416);-
 1. Deall trefniadau presennol yr Awdurdod o ran gosod unedau llety, a thrwy hynny natur y maes gwasanaeth hwn sy'n gysylltiedig â dangosydd perfformiad DP23, [hynny yw, nifer y dyddiau calendr a gymerir ar gyfartaledd i osod llety (heb gynnwys llety sy'n anodd ei osod), a oedd yn dangos yn goch yng ngherdyn sgorio perfformiad y Cyngor Medi 2015.
 2. Adolygu'r mesurau lliniaru a ddarparwyd gan Bennaeth Gwasanaeth Tai, o safbwynt codi lefel perfformiad blaenorol DP23.
 3. Adolygu'r rhesymeg y tu ôl i'r targedau a thrafod targedau posibl ar gyfer y dyfodol.

4. Ystyried unrhyw ddatblygiadau o fewn y gwasanaeth sy'n cysylltu â'r broblem tai gwag e.e. ailstrwythuro, mewnbwn swyddogion /aelodau i'r broses gosod tai, gwaith grŵp ayb

Daeth y panel i gasgliadau ar sail y canfyddiadau ar gyfer y pedwar maes adolygu uchod.

5.1 Casgliad 1:

Roedd y Panel yn deall trefniadau presennol yr Awdurdod ar gyfer gosod unedau llety, a thrwy hynny natur y gwasanaeth a'r rhesymeg y tu ôl ddangosydd perfformiad DP23. Roeddent yn cydnabod nad oedd yn ddangosydd perfformiad allweddol cenedlaethol a'i fod o gyfres o Ddangosyddion Perfformiad y mae awdurdodau lleol tebyg yn eu defnyddio i gadw eu stoc tai, gan ddefnyddio safle Meincodi Housemark.

5.2 Casgliad 2:

Wrth adolygu'r mesurau lliniaru a ddarparwyd gan Bennaeth Gwasanaeth Tai, o safbwynt codi lefel perfformiad gwael DP23, roeddent yn derbyn bod y tanberfformiad yn deillio o'r ffaith bod y Cyngor yn wynebu galw na fu ei debyg o gynigion cyntaf yn cael eu gwrthod gan ddarpar denantiaid a newid y gwasanaeth tai a'r uned cynnal yn effeithio ar y canlyniad. Roedd adolygiad y Panel wedi cadarnhau'r mesurau lliniaru a gynigiwyd, hynny yw, fod cyfarfodydd rheolaidd i drafod tai gwag bellach yn cael eu cynnal yn ychwanegol at adolygiad parhaus o'r rhestr aros, bydd adroddiad ar y rhestr aros ym mis Gorffennaf. Bydd nifer yr achosion o wrthod hefyd yn cael sylw gan y Polisi Gosod Tai newydd, pan ddaw'n weithredol yr haf hwn.

5.3 Casgliad 3:

Er bod y Panel yn derbyn y rhesymeg y tu ôl i'r taged a osodwyd, ni roddwyd unrhyw dystiolaeth yn yr adolygiad. Fodd bynnag, ni sefydlwyd a ellid gostwng y targed. Roedd Cyngor Sir Ddinbych wedi cyrraedd y targed a thrwy hynny awgrymwyd y dylai'r Gwasanaeth Tai gynnal trafodaethau gyda'u hadran dai i benderfynu sut y cyflawnwyd hyn. Cysylltodd y Panel â CSDd ynghylch; DP23, ar gyfer 2014-15 a 2015/16, dangosodd:-

ALI	2014/15	2015/16
CSDd	22	58
CSYM	27	33.7

5.4 Casgliad 4:

Mae'r Panel yn cydnabod y datblygiadau yn y gwasanaeth a allai wella'r gosodiadau/problem tai gwag fel a ganlyn;

(4a) Roedd y ffaith bod rhai tenantiaid hŷn yn gwrthod caniatáu i waith uwchraddio gael ei wneud yn cyfrannu at beidio â chyrraedd y targedau ac nid oedd yn bosibl osgoi hyn. Unwaith y bydd y llety sy'n anodd eu gosod a Safon Ansawdd Tai Cymru wedi'i gwblhau, bydd dangosydd perfformiad 23 yn gwella. Mae gan wasanaeth tai Ynys Môn safonau uchel o'i gymharu â rhai awdurdodau lleol eraill, yn benodol y rhai yn ne Cymru. Mae'n well gan Ynys Môn wneud y gwaith cyn i'r Tenantiaid newydd symud i mewn i'r tlety, yn hytrach na'r drefn mewn rhai awdurdodau eraill sy'n cynnal y gwaith ar ôl i'r tenantiaid symud i mewn. Fodd bynnag, mae Ynys Môn bellach yn ceisio cydbwysu hyn rhag colli rhent am hirach nag sydd raid. Sefydlwyd grŵp tasg a gorffen y llynedd gyda'r Tenantiaid presennol, yn cynnwys rhai a oedd newydd ddod yn Denantiaid, i gael eu barn ynglŷn â safon tai'r Cyngor sy'n barod i gael eu gosod.

(4b) Mae rhai tenantiaid yn gwrthod ychydig o ddiwrnodau cyn derbyn yr allwedd i lety penodol, am ba reswm bynnag. Mae hyn yn achosi anawsterau i'r tîm tai ac yn golygu bod tŷ'n wag am gyfnod hirach. Bydd polisi gosod tai newydd yn helpu'r broblem hon, os bydd rhywun ar y rhestr dai'n gwrthod

ddwywaith, yna bydd yn colli ei le ar y rhestr.

(4c) Mae'r Gwasanaeth Tai bellach yn trafod rhannu amserlenni gyda'r therapyddion galwedigaethol, sy'n rhaid eu cynnwys wrth ystyried gofynion rhai tenantiaid. Trwy gysylltu'n gynharach mae'n haws monitro'r rhaglen gofynion, sy'n cyflymu'r broses.

(4e) Wrth fynd o amgylch eu wardiau, dywedodd aelodau'r Panel eu bod yn aml yn sylwi ar unedau tai sy'n cael eu cynnal yn dda o'i gymharu ag eraill heb fod cystal. Awgrymwyd bod y swyddogion ystâd yn ymweld â thai bob blwyddyn ac yn cymryd camau priodol ynglŷn ag unrhyw broblemau neu bryderon. Mae hyn yn galw am gapasiti ychwanegol a bydd angen swyddogion ychwanegol i gynnal ymweliad blynyddol i'r holl dai.

6 ARGYMHELLION:

1. Derbyn mesurau lliniaru Gwasanaethau Tai ar gyfer perfformiad gwael 'Dangosydd Perfformiad Rhif 23'.
2. Cadw'r targed o 25 diwrnod yn hytrach na newid y targed ar gyfer DP23 ar gyfer 2016/17, ond gan fonitro'r un dangosydd perfformiad yn agos yn erbyn perfformiad awdurdodau cyfagos yng Ngogledd Cymru ac ailystyried ei gynnwys neu newid y targed ar gyfer 2017/18. Cynnig bod hyn yn cael ei ychwanegu ar y cerdyn sgorio er mwyn hwyluso'r gwaith monitro corfforaethol.
3. Mabwysiadu diffiniad newydd Housemark ar gyfer y DP wrth symud ymlaen (x cyf Para 4.4.)
- 4.. Briffio Aelodau ymhellach ynglŷn â'r Polisi Gosod Tai gan rannu canllawiau A4 i'r holl aelodau'n seiliedig ar y rhestr bandiau tai, yn cynnwys cyfeiriad penodol at y canlyniad os bydd tenant yn gwrthod cynnig o lety, gan gynnwys safonau cynnal gofynnol i denantiaid tai'r Cyngor.

B – Pa opsiynau eraill wnaethoch chi eu hystyried a pham wnaethoch chi eu gwrthod a/neu ddewis yr opsiwn hwn?

Amherthnasol.

C - Pam fod hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith?

Yn unol â Rheolau'r Weithdrefn Sgritwini fel y cynhwysir yng Nghyfansoddiad y Cyngor.

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

Ddim yn gwybod.

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

Ddim yn gwybod.

DD – Gyda phwy wnaethoch chi ymgynghori?

Beth a ddywedwyd?

DD – Gyda phwy wnaethoch chi ymgynghori?		Beth a ddywedwyd?
1	Prif Weithredwr / Tîm Arweinyddiaeth Strategol (Gorfodol)	Ystyriwyd Adroddiad Drafft Panel Canlyniad Sgritwini gan yr Uwch Dîm Arweinyddiaeth yn ei gyfarfod ar 1/9/16 – ni wnaed unrhyw sylwadau.
2	Cyllid / Adran 151 (Gorfodol)	
3	Swyddog Cyfreithiol / Monitro (Gorfodol)	
4	Adnoddau Dynol (AD)	Amherthnasol
5	Eiddo	Amherthnasol
6	Technoleg Gwybodaeth a Chyfathrebu	Amherthnasol

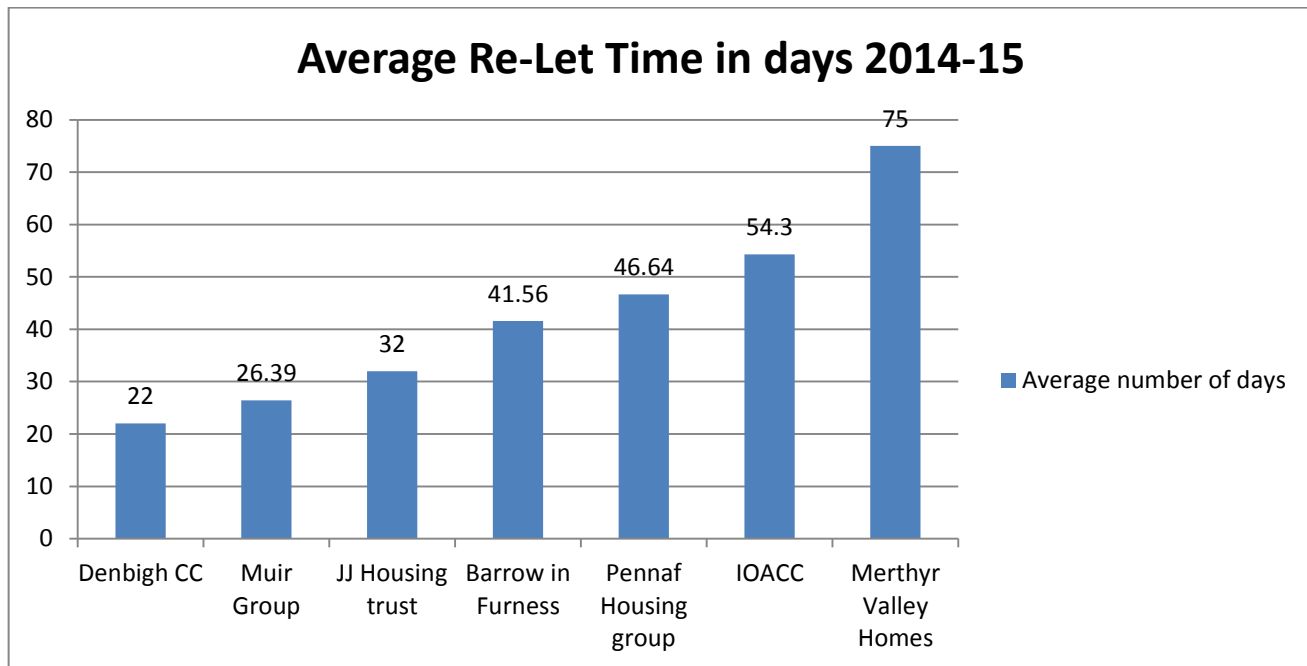
	(TGCh)	
7	Sgriwtini	Adroddiad terfynol i gyfarfod y Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol ar 12 Medi 2016.
8	Aelodau Lleol	Amherthnasol
9	Unrhyw gyrff allanol / arall/eraill	Amherthnasol

E – Risgiau ac unrhyw liniaru (os yw'n berthnasol)		
1	Economaidd	Amherthnasol
2	Gwrth-dlodi	Amherthnasol
3	Trosedd ac Anhrefn	Amherthnasol
4	Amgylcheddol	Amherthnasol
5	Cydraddoldebau	Amherthnasol
6	Cytundebau Canlyniad	Amherthnasol
7	Arall	Amherthnasol

F - Atodiadau:	
Atodiad 1 - Tabl amseroedd ail-osod ar gyfartaledd, ar sail diwrnodau ar gyfer 2014-15.(Noder: cyflwynwyd i gyfarfod o'r Panel 23 Mawrth 2016)	
Atodiad 2 – Tabl nifer llety fesul mis a nifer dyddiau tai gwag ar gyfartaledd (fel uchod)	
Atodiad 3 – Proses tai gwag - Cyfnod gosod tai, Cyfnod Gwaith (cyflwynwyd i gyfarfod o'r Panel 10.5.16)	

FF – Papurau Cefndir (cysylltwch ag awdur yr adroddiad i gael unrhyw wybodaeth bellach):	
Cadeirydd y Panel Canlyniad Sgriwtini d/o Bev Symonds, Rheolydd Sgriwtini, Cyngor Sir Ynys Môn, Llangefni LL77 7TW.	
<ul style="list-style-type: none"> • Panel Canlyniad Sgriwtini - Cofnodion Gosod Unedau Llety ALI (tai gwag); 23 Mawrth 2016 a 10 Mai 2016. • Gwahanol negeseuon ebost rhwng y Rheolydd Sgriwtini a swyddogion yn y Gwasanaeth Tai 	

(2) Housemark – Void re-let results 2014-15 (Welsh and North West members)



National Performance Indicator Guidance (2008/09)

(3) Voids Definition – Welsh Government

The average number of calendar days taken to let lettable units of permanent accommodation during the year.

The number of calendar days taken to let units of accommodation should be counted from when the previous tenancy ends or at the time of the handover from the contractor in the case of newly acquired or built units of accommodation, to the date that the incoming tenant commences their tenancy.

Note – lettable units that were empty because that they are undergoing major repairs should be included in the indicator.

For the purpose of the denominator exclude mutual exchanges.

(4) Voids Definition - Housemark

Average re-let time in days (standard re-lets only)

This indicator measure the average time (**in calendar days**) to re-let vacant properties during the period. It is calculated by dividing the total number of days standard re-let properties were vacant in the period, by the number of standard re-lets in the period.

The number of days vacant of a standard re-let is the number of days between the tenancy end date and the tenancy start date.

- a) Note – the day the property goes vacant does not count as one day, hence if a tenancy ends on a Sunday and is let the following day, this counts as a “0” day re-let. Negative re-let times cannot exist.
- b) Note – certain types of lettings are excluded from the this indicator, namely
 - first/new lets
 - mutual exchanges
 - successions
 - other excluded as per the COntinuous REcording (CORE)
 - re-lets that have previously undergone Major Works are also excluded

Major repair works include:-

- Structural repairs – these are works that are essential to maintain stability and weather resistance in the main structural elements of a dwelling i.e. floors, walls and roofs. Major works to these elements will involve replacement or substantial reconstruction
- Site works – this is work to the area around and specific to the dwelling involved and is essential to the safety, security and protection of tenants (e.g. asbestos removal, or the replacement or substantial reconstruction of unstable boundary walls, footpaths etc.
- Service installations – this is work to building services where deterioration is such that the basic amenities in a dwelling could be seriously impaired. (e.g. Renewal of installations such as gas, electricity and water supplies, heating and ventilation, lifts
- Consequential and other works – these works required as a consequence of major repairs such as reinstatement or making good finishes and fittings.
- Any works that significantly improves the dwelling (i.e. capitalised repair as per SORP 2010) should be classified as major repairs. Examples are kitchens, bathroom, central heating systems, lifts, roofs, windows and structure.

Table 2

Nifer yr Eiddo y mis – Nifer dyddiau gwag ar gyfartaledd										
Mis Gosod										
Categori	Gorffennaf	Awst	Medi	Hydref	Tachwedd	Rhagfyr	Ionawr	Chwefror	Mawrth	Cyfanswm / Cyfartaledd dros y Flwyddyn
Pob eiddo	13	19	26	28	35	31	22	38	17	229
Eiddo anodd i'w gosod gan gynnwys yr uchod	5	6	3	5	7	10	7	6	NO	49
Cyfanswm y Dyddiau Gosod ar gyfartaledd	34.00	42.68	60.62	49.00	56.74	60.39	51.16	49.42	26.88	47.87
Cyfanswm y Dyddiau BCU ar gyfartaledd	21.00	21.00	28.87	22.15	21.59	21.03	19.95	18.17	16.69	21.16
Gwaith COT yn unig										
Nifer yr eiddo	10	18	19	20	21	16	13	28	11	156
Cyfanswm y Dyddiau BCU ar gyfartaledd	17.00	18.94	25.44	18.72	14.40	14.50	14.77	14.11	15.30	17.02
COT & Gwaith Cyfalaf										
Nifer yr Eiddo	3	1	7	8	14	15	8	9	6	71
Nifer y dyddiau BCU ar gyfartaledd	34.33	58.00	36.71	29.88	31.86	27.13	29.57	30.33	19.00	32.98

Nodiadau

Caiff yr holl ffigyrau eu tynnu o'r daenlen tracio eiddo gwag a lenwir gan y timau Gosod Tai a'r Uned Cynnal Adeiladu

Dylid nodi y gall fod mân amrywiaethau rhwng y data hwn a'r data a gafwyd yn uniongyrchol o Orchard. Caiff yr holl

ffigyrau eu gweithio allan ar gyfer y dyddiadau ail-osod eiddo yn y mis y cawsant eu hail-osod mewn gwirionedd

Mae dyddiau gosod yn seiliedig ar ddyddiad derbyn goriadau i'r dyddiad ail-osod gwirionedd.

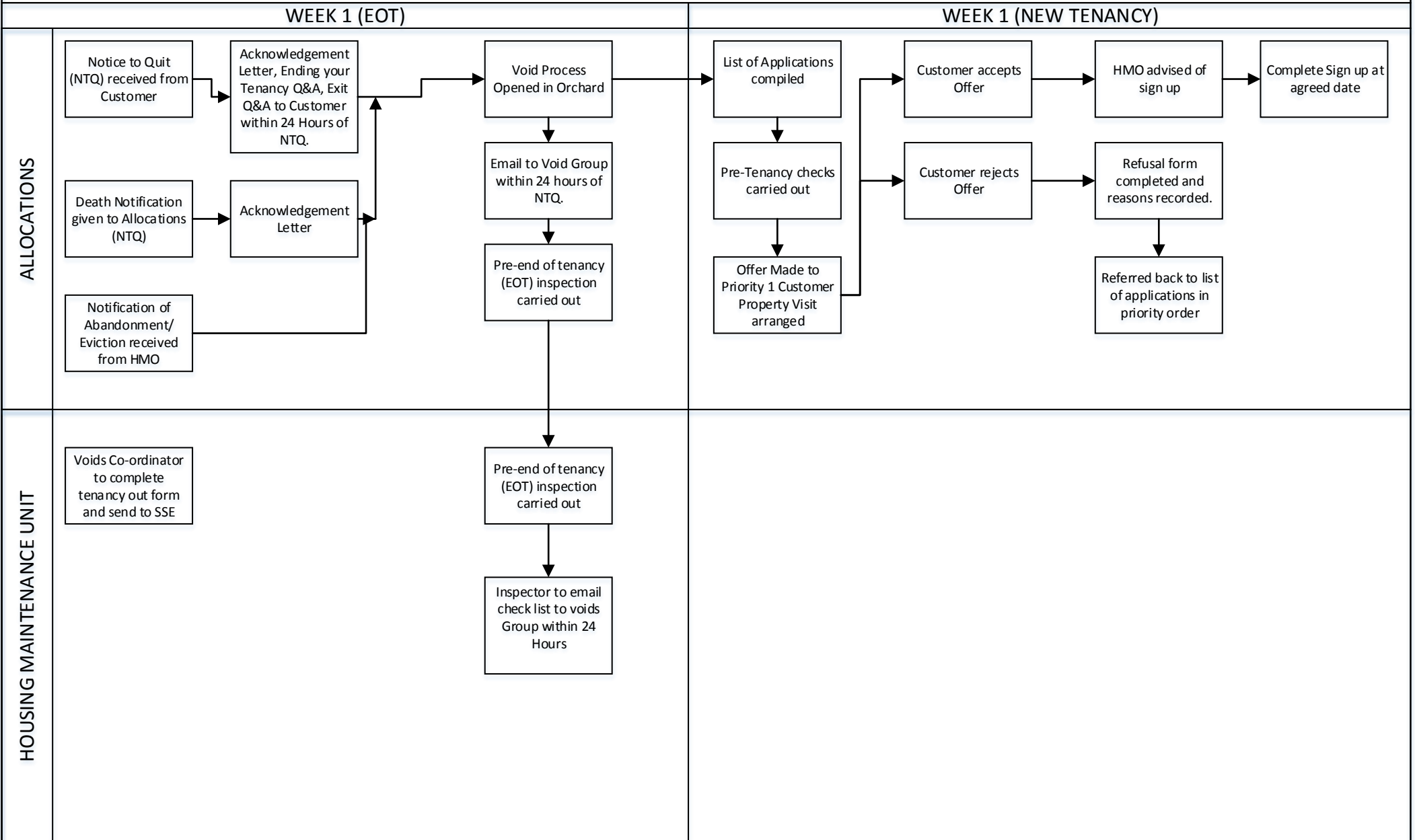
Mae dyddiau BCU yn seiliedig ar y cyfnod o dderbyn y goriadau gan y Tim Gosod Tai a'u

dychwelyd iddo

. COT = Gwaith newid tenantiaeth i gydymffurfio gyda'r safonau gosod

Gwaith Cyfalaf = Gosod ceginau, ystafelloedd ymolchi ac ati i gwrdd â SATC

VOIDS PROCESS – ALLOCATIONS PERIOD

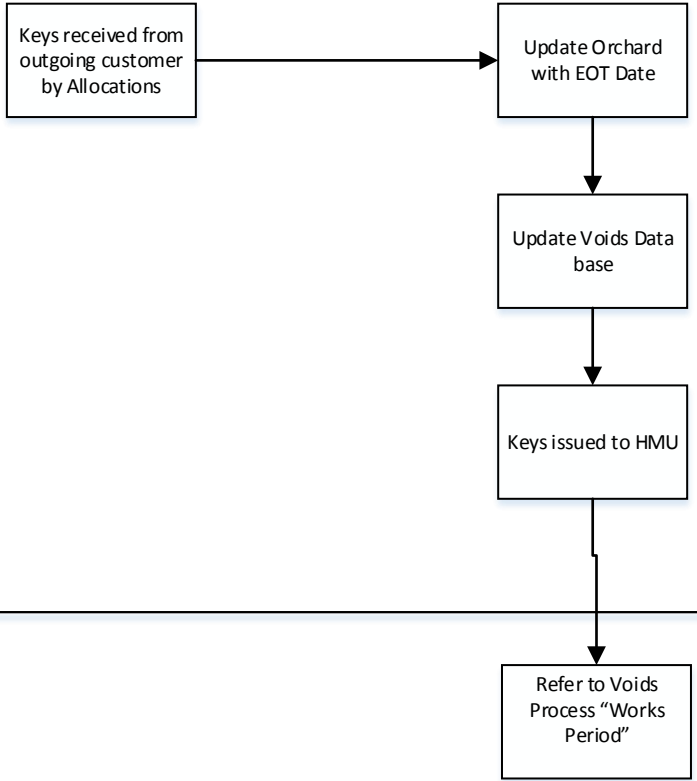


VOIDS PROCESS – ALLOCATIONS PERIOD

WEEK 5 (EOT)

WEEK "X" (NEW TENANCY)

ALLOCATIONS



HOUSING MAINTENANCE UNIT



VOIDS PROCESS – WORKS PERIOD

WEEK 5

WEEK "X" (Subject to Priority)

ALLOCATIONS

HOUSING MAINTENANCE UNIT

