CYNGOR SIR YNYS MÔN	
Adroddiad i:	**Pwyllgor Gwaith**
Dyddiad:	**17fed o Hydref 2016**
Pwnc:	**Ail fodelu Cynllun Llawr y Dref, Llangefni**
Aelod(au) Portffolio:	**Aled Morris Jones**
Pennaeth Gwasanaeth:	**Shan Lloyd Williams**
Awdur yr Adroddiad: Rhif Ffôn: E-bost:	**Ned Michael – Rheolydd Busnes Gwasanaethau Tai** **01248 752 289** **NedMichael@ynysmon.gov.uk**
Aelodau Lleol:	**Bob Parry** **Dylan Rees** **Nicola Roberts**

A – Argymhelliad/Argymhellion a Rheswm/Rhesymau

I. Symud ymlaen gyda rhaglen gwelliannau i 1 - 4 a 5 - 29 Llawr y Dref, Llangefni sydd yn cynnwys uchafu gofod mewnol y fflatiau unigol drwy lynu wrth yr ôl troed presennol, gosod lifft yn bloc 5 - 29, uwchraddio'r mannau cymunedol o fewn yr adeilad yn ogystal â gwelliannau allanol i'r adeilad.

II. Gwella trefniadau diogelwch 1 - 4 a 5 - 29 Llawr y Dref, Llangefni drwy uwchraddio'r systemmynediad i'r adeilad a'r mannau cymunedol sy'n cynnwys system CCTV. Uwchraddio'r offer tan o fewn y ddau floc.

III. Parhau gyda dynodiad presennol y cynllun am gyfnod o 6 mis yn dilyn cwblhau'r ail-fodelu. Os na fydd modd gosod yr unedau yn dilyn y cyfnod hwn bydd dynodiad y cynllun yn cael ei ostwng i fod ar gyfer pobl dros 50 oed neu wedi eu cofrestru'n anabl.

Y rhesymau dros yr argymhellion hyn yw oherwydd bod maint mewnol yr unedau'n fach iawn a ddim yn ddeniadol i ddarpar denantiaid a byddai rhoi lifft o fewn y cynllun hefyd yn gwella mynediad i'r llawr cyntaf ac yn ei wneud yn fwy deniadol i ddarpar denantiaid.

Mae pryderon wedi eu hamlygu gan denantiaid am y bobl sydd yn cael mynediad i'r adeilad a byddai uwchraddio'r system mynediad i'r adeilad a mannau cymunedol yn lleddfu'r pryderon hyn ac yn gwella trefniadau diogelwch cyffredinol o fewn yr adeilad.

Yn dilyn y gwaith ail fodelu os nad ydym yn llwyddo i osod yr unedau o fewn cyfnod hyd at 6 mis bydd rhaid newid dynodiad y cynllun. Rydym wedi ymgynghori gyda'r tenantiaid

ar gyfer newid y dynodiad i fod ar gyfer rhent cyffredinol ac roedd y tenantiaid yn unfrydol yn erbyn hyn. Hyderaf bydd y tenantiaid yn croesawi'r newid y dynodiad i dros 50 oed yn hytrach na bod ar gyfer rhent cyffredinol.

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

Yn dilyn galw mewn penderfyniad y Pwyllgor Gwaith mis Ebrill ar sail diffyg ymgynghoriad gyda thenantiaid a rhan ddeiliaid allweddol eraill rydym bellach wedi dilyn proses ymgynghori llawn yn unol â'r ddogfen ymgynghori (Gweler Atodiad).

Fel rhan o'r broses cynhaliwyd dau gyfarfod gyda'n tenantiaid yn Llawr y Dref, y cyntaf ar y 14eg o Orffennaf a'r ail ar y 18fed o Awst ac fe wahoddwyd y rhan ddeiliaid allweddol eraill i fynych cyfarfod penodol yn y cynllun ar yr 11eg o Awst er mwyn ein galluogi i gyflwyno'r ddogfen ymgyngorol iddynt ac i roddi cyfle iddynt weld y cynllun a gofyn unrhyw gwestiynnau.

Fel rhan o'r broses ymgynghori gyd thenantiaid penodwyd Age Cymru Gwynedd a Môn i weithredu fel eiriolwr ar gyfer y tenantiaid a bu i ni dderbyn ymateb gan Age Cymru ar ran yr holl denantiaid.

Rhai o'r sylwadau derbyniwyd o fewn yr ymateb hwn oedd:-

- Ein bod wedi gadael y cynllun ddirywio o ran cyflwr.
- Colli gwasanaeth Warden wedi cyfrannu tuag at y ffaith bod pobl ddim isio byw yn y cynllun.
- Pobl ifanc yn byw mewn fflatiau eraill cyfagos i'r cynllun yn creu ymddygiad gwrthgymdeithasol yn ddyddiol.
- Pobl sy'n ymweld â Llawr y Dref yn ogystal â gofalwyr sy'n ymweld â thenantiaid Llawr y Dref ddim yn teimlo'n ddiogel wrth ymweld â'r adeilad oherwydd y problemau ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- Ffordd o fyw pobl ifanc yn wahanol iawn i ffyrdd o fyw pobl hyn ac o ganlyniad byddai newid dynodiad i rent cyffredinol o bosib yn creu gwrthdaro o ran ffyrdd o fyw'r gwahanol denantiaid.
- Dylid ystyried gostwng yr oedran mynediad i 50 oed a throsodd yn hytrach na rhent cyffredinol sy'n agored i bob oedran.
- Diffyg llefydd parcio yn creu anawsterau a byddai newid y dynodiad o bosib yn gwaethygu'r sefyllfa gan fyddai gan bobl ifengach geir.

Rhoddwyd ystyriaeth i'r posibilrwydd o greu swydd gofalydd i edrych ar ôl y safle a'r adeilad. Gan fod safle Llawr y Dref yn ehangach na blociau A a B efallai byddwn yn gallu cynnig gwasanaeth gofalydd i weddill y safle yn ogystal â'i gynnig ar gyfer tenantiaid Glan Cefni gan fod yr unedau wedi eu lleoli yn gyfagos be fyddai'r tenantiaid yn dymuno prynu mewn i

wasanaeth o'r fath.

C – Am ba reswm y mae hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith?
Mae hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith gan ein bod yn gofyn am yr hawl i newid dynodiad unedau 1 - 4 a 6 - 29 Llawr y Dref sydd ar hyn o bryd yn 60oed neu wedi cofrestru'n anabl.

D – A yw'r penderfyniad hwn yn gyson â'r polisi a gymeradwywyd gan y Cyngor llawn?
Mae'r penderfyniad hwn yn gyson a dwy o'r Amcanion Corfforaethol sydd eisoes wedi eu cymeradwyo gan y Cyngor llawn sef:- i) Cynyddu ein Opsiynau Tai a lleihau Tlodi ii) Adfywio ein Cymunedau a Datblygu'r Economi.

DD – A yw'r penderfyniad hwn o fewn y gyllideb a gymeradwywyd gan y Cyngor?
Mae darpariaeth o £450k wedi ei gynnwys yng nghyllideb cyfalaf y Cyngor 2016/17 ar gyfer ail fodelu Llawr y Dref ynghyd a bid cyfalaf pellach o £250k ar gyfer 2017/18.

E – Gyda phwy wnaethoch chi ymgynghori?		**Beth oedd eu sylwadau?**
1	**Prif Weithredwr / Uwch Dim Arweinyddiaeth (UDA)** (mandadol)	Trafodwyd yn yr UDA ac yn gefnogol i'r argymhelliad.
2	**Cyllid / Adran 151** (mandadol)	Trafodwyd yn yr UDA ac yn gefnogol i'r argymhelliad.
3	**Cyfreithiol / Swyddog Monitro** (mandadol)	Trafodwyd yn yr UDA ac yn gefnogol i'r argymhelliad.
5	**Adnoddau Dynol (AD)**	
6	**Eiddo**	
7	**Technoleg Gwybodaeth Cyfathrebu (TGCh)**	
8	**Sgriwtini**	
9	**Aelodau Lleol**	Y Cyng Dylan Rees yn croesawi'r cyfle i weld y cynlun uwchraddio ac yn cael ei osod yn unol a'r agrymhelliad nodwyd.

10	**Unrhyw gyrff allanol / arall/eraill**	Heddlu/Cyngor Tref Llamgefni/ Trigolion a Busnesau Cyfagos. Pawb yn gefnogol i'r argymhelliad.

F – Risgiau ac unrhyw gamau lliniaru (os yn berthnasol)		
1	**Economaidd**	
2	**Gwrthdlodi**	
3	**Trosedd ac Anhrefn**	
4	**Amgylcheddol**	
5	**Cydraddoldebau**	
6	**Cytundebau Canlyniad**	
7	**Arall**	

FF - Atodiadau:
I. Dogfen Ymgynghoriad Tenantiaid Llawr y Dref.

G - Papurau Cefndir (cysylltwch os gwelwch yn dda gydag awdur yr Adroddiad am unrhyw wybodaeth bellach):
Adroddiad Age Cynru Gwynedd a Môn. Adroddiad Pwyllgor Gwaith 25.04.2016

Ymgynghoriad gyda Thenantiaid a Rhanddeilwyr Allweddol Ar gyfer ail fodelu

1 – 29 Llawr y Dref, Llangefni

Gorffennaf 2016

1. **Cyflwyniad**

Cwblhawyd datblygiad Llawr y Dref Llangefni yn 1982. Bwriad y cynllun gwreiddiol oedd cynnig cartrefi i denantiaid oedran 60 neu fwy. Mae'r cynllun wedi ei adeiladu mewn 6 bloc, bloc A rhif 1 - 4, bloc B rhif 5 - 29 (roedd bloc hwn yn gynllun tai gwarchod gyda gwasanaeth warden), bloc C rhif 30 - 35, bloc Ch rhif 36 - 41, bloc D rhif 42 - 47 a bloc Dd rhif 48 - 51.

Mae'r gwasanaeth warden ar gyfer bloc b wedi ei ddiddymu ers rhai blynyddoedd gyda chyn dy'r warden (rhif 5) wedi ei osod fel tŷ teulu.

Dros y blynyddoedd er mwyn ein galluogi i osod rhai o'r unedau wrth iddynt ddod yn wag ym mlociau C hyd at Dd rydym wedi gorfod gostwng oedran mynediad i 40 a drosodd.

2. **Sefyllfa Bresennol**

Ar hyn o bryd mae 3 o'r 4 uned yn bloc A yn wag gyda 17 o'r 24 uned yn bloc B yn wag sy'n gyfanswm o 20 uned wag o fewn y cynllun ar hyn o bryd ac yn unedau anodd ei gosod.

O ran darpariaeth ar gyfer pobl hyn mae gennym fel Cyngor gynllun Glan Cefni sydd wedi derbyn buddsoddiad sylweddol yn ddiweddar o ran gwelliannau a'i foderneiddio er mwyn sicrhau ei fod yn parhau i fod yn ffit i'w bwrpas i'r dyfodol ac mae gennym gynllun tai gofal ychwanegol ar fin cychwyn cael ei ddatblygu yn Llangefni gan Grŵp Pennaf un o'n Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gweithio ar yr ynys.

3. **Rhestr Aros am unedau llai yn Llangefni**

Ar hyn o bryd mae 58 o bobl ar ein rhestr aros gyffredin am fflat un neud dwy lofft yn Llangefni gydag oedran yn amrywio o 17 oed hyd at 85 oed.

Pe byddem yn edrych ymhellach i broffil oedran yr ymgeiswyr hyn sydd ar y rhestr aros gwelwn fod 27 o fewn oedran 21 - 40 gyda 39 o fewn oedran 21 - 50.

O edrych ar yr ystadegau uchod mae hyn yn tystiolaethu bod angen unedau maint llai yn Llangefni ar gyfer rhent cyffredinol.

Yn ychwanegol i'r uchod mae gennym 4 o denantiaid ar hyn o bryd yn edrych i symud i eiddo llai yn Llangefni.

4. Ymgynghoriad

Beth?

Fel rhan o'r ymgynghoriad hwn gydag ein tenantiaid fe fyddwn yn dymuno ymgynghori ar 4 pwynt penodol:-

i) Newid dynodiad unedau 1 – 29 Llawr y Dref i fod ar gyfer rhent cyffredinol, golygai hyn na fyddai rhaid bod dros 60 oed i geisio am fflat yno.
ii) Gwella diogelwch unedau 1 – 29 Llawr y Dref
iii) Uwchraddio adeilad blociau A a B ac uchafu gofod mewnol y fflatiau1 – 4 a 6 – 29 Llawr y Dref
iv) Defnyddio'r hawl i wneud gosodiadau lleol a sensitif yn unol â chymal 14.4 o'n polisi gosod.

Pam?

i) 20 o fflatiau o fewn blociau A a B yn wag a methu cael tenantiaid cymwys ar eu cyfer.
ii) Maint y fflatiau yn fach a ddim yn gwneud defnydd gorau o'r arwynebedd mewnol sydd ar gael ynddynt.
iii) Mannau cymunedol angen eu huwchraddio er mwyn denu tenantiaid i'w defnyddio.

i) Nifer o achosion Ymddygiad gwrth cymdeithasol.
v) Mae yna bobl ar y rhestr aros ond dim digion o fflatiau/tai ar gael.

Fel rhan o'r broses ymgynghori gyda'n tenantiaid byddwn yn cynnal digwyddiad i gyflwyno'r ddogfen hon ynghyd a chael cyfle i wrando ar unrhyw bryderon gan ein tenantiaid.

Cymryd y cyfle i gyflwyno'r amserlen byddwn yn dilyn mewn perthynas â ail fodelu'r cynllun.

5. Yr Ail-fodelu

Gwella diogelwch – fel rhan o'r ail fodelu byddwn yn gwella trefniadau mynediad i'r adeilad drwy roddi system rheoli mynediad i'r adeilad a'r mannau cymunedol o fewn yr adeilad er mwyn sicrhau mai dim ond y tenantiaid sy'n cael defnydd o'r adeilad a'r mannau cymunedol.

Byddwn yn rhoddi system CCTV newydd tu allan a thu mewn i'r adeilad yn y mannau cymunedol er mwyn gwella diogelwch.

Byddwn yn uwchraddio systemau ac offer diogelwch tan.

Uchafu gofod mewnol y fflatiau – er mwyn creu gwell defnydd o arwynebedd mewnol y fflatiau lle yn bosib byddwn yn symud waliau mewnol i greu gwell defnydd o’r gofod.

Byddwn yn uwchraddio systemau gwresogi o fewn y fflatiau fel rhan o uchafu’r gofod mewnol er mwyn lleihau costau gwresogi’r unedau i’n tenantiaid.

Yn ystod y cyfnod ail fodelu nid ydym yn disgwyl bydd rhaid i denantiaid symud allan o’u cartrefi ond gallwn gadarnhau hyn wedi’r cynlluniau terfynol gael eu cytuno.

Defnyddio ein hawl i wneud gosodiadau lleol a sensetif

Gan fod hanes o ymddygiad gwrth cymdeithasol yn bodoli o fewn dalgylch Llawr y Dref byddwn yn defnyddio ein hawl yn unol â chymal 14.4 o’n polisi gosod er mwyn sicrhau bod unrhyw ddarpar denantiaid yn addas a chymwys ar gyfer cael eu cartrefu o fewn y cynllun.

O dan y Ddeddf Ymddygiad Gwrth Gymdeithasol, Troseddau a Phlismona 2014 mae gennym fel landlord fwy o hawliau ar gyfer delio gydag achosion gwrthgymdeithasol a byddwn yn defnyddio’r hawliau hyn yn llawn wedi’r gwaith ailfodelu gwblhau.

Uchafu presenoldeb o fewn y cynllun

Fel rhan o’r broses ail fodelu byddwn yn annog staff y Gwasanaeth Tai, Asiantaethau Allanol a’r heddlu i gael presenoldeb o fewn y cynllun i fod ar gael i denantiaid i ddelio gyda materion dydd i ddydd.

6. Amserlen Ymgynghori

Trefnu Cyfarfod gyda’r tenantiaid i gyflwyno’r Ddogfen Ymgynghorol	w/c 11eg o Orffennaf
Llythyru tenantiaid yn unigol gyda’r ddogfen ymgynghorol i ganfod eu barn	w/c 11eg o Orffennaf
Derbyn ymatebion y tenantiaid	erbyn y 12fed o Awst
Derbyn ymatebion rhanddeiliaid allweddol	erbyn y 12fed o Awst
Cyflwyno argymhellion i’r Pwyllgor Gwaith	19eg o Fedi

7. Amserlen ar gyfer y Gwaith Ail Fodelu

Medi	Cytuno'r spec ar gyfer mynd allan i dendr
Hydref	Allan i dendr
Tachwedd	Cychwyn ar safle
Ionawr	Cwblhau'r Gwaith
Ionawr	Cychwyn gosod yr unedau

Holiadur Tenantiaid / Tenant Questionnaire

Ail Fodelu rhif 1 – 29 Llawr y Dref, Llangefni / Remodelling of 1 – 29 Llawr y Dref, Llangefni

Enw/Name:- …………………………………………………………..

Cyfeiriad/Address:-

………………………………………………………..

1. **Mae'r Cyngor yn awyddus i newid dynodiad rhifau 1 - 29 Llawr y Dref o fod yn gynllun ar gyfer tenantiaid 60 oed a throsodd i fod ar gael fel unedau rhent cyffredinol ar gyfer unrhyw oedran** / The Council is eager to change the designation of 1- 29 Llawr y Dref Llangefni from a scheme for tenants aged 60 years and over to general rent units which will be available to any age group.

   Ydych chi'n cefnogi hyn? / Do you support this? **Ydw** / Yes **Nac Ydw** / No

   Os nad ydych yn gefnogol nodwch eich rhesymau isod / If you are not in favour, note your reasons below:-
   …………………………………………………………………………………………………
   …………………………………………………………………………………………………
   …………………………………………………………………………………………………
   …………………………………………………………………………………………………

2. **Mae'r Cyngor awyddus i wella diogelwch y cynllun trwy roddi system rheoli mynediad newydd i'r adeilad ynghyd â gosod system CCTV o fewn mannau cymunedol a thu allan i'r adeilad** / The Council is eager to improve the security of the building by installing a new door entry system and CCTV in communal areas and outside the building

   Ydych chi'n cefnogi hyn? / Do you support this? **Ydw** / Yes **Nac Ydw** / No

   Os nad ydych yn gefnogol nodwch eich rhesymau isod / If you are not in favour, note your reasons below:-

   …………………………………………………………………………………………………
   …………………………………………………………………………………………………
   …………………………………………………………………………………………………
   …………………………………………………………………………………………………

3. **Mae'r Cyngor yn awyddus i gynnal gwelliannau o fewn y mannau cymunedol i'r adeilad ynghyd a gwaith o uchafu'r gofod mewnol o fewn y fflatiau unigol** / The Council is eager to improve the communal areas within the building and to carry out work to maximize the internal floorspace within individual flats.

Ydych chi'n cefnogi hyn? / Do you support this? **Ydw** / Yes **Nac Ydw** / No

Os nad ydych yn gefnogol nodwch eich rhesymau isod / If you are not in favour, note your reasons below:-

…………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………

4. **Mae'r Cyngor yn bwriadu gweithredu Gosodiadau Lleol a Sensitif wrth osod y fflatiau yn dilyn yr ailfodelu** / The Council intends to implement a Local and Sensitive Lettings Policy when letting the flats following the remodelling work

Ydych chi'n cefnogi hyn? / Do you support this? **Ydw** / Yes **Nac Ydw** / No

Os nad ydych yn gefnogol nodwch eich rhesymau isod / If you are not in favour, note your reasons below:-

…………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………

Dylid dychwelyd yr holiadur hwn i Ned Michael Rheolwr Busnes Gwasanaethau Tai, Swyddfeydd y Cyngor, Llangefni, LL77 7TW erbyn 12 Awst 2016 / This questionnaire should be returned to Ned Michael, Housing Services Business Manager, Council Offices, Llangefni, LL77 7TW by 12 August 2016