

CYNGOR SIR YNYS MÔN <u>Templed Adroddiad Sgrwtini</u>	
Pwyllgor:	Pwyllgor Sgrwtini Corfforaethol
Dyddiad:	13 Mehefin 2024
Pwnc:	Grŵp Tasg a Gorffen Sgrwtini: Gosod Tai'r Awdurdod Lleol (Dangosydd Perfformiad Allweddol 29) – ADRODDIAD TERFYNOL
Pwrpas yr Adroddiad:	Ystyried canfyddiadau allweddol ac argymhellion y Grŵp Tasg a Gorffen Sgrwtini: Gosod Tai'r Awdurdod Lleol (Dangosydd Perfformiad Allweddol 29)
Cadeirydd Sgrwtini:	Cyng Douglas Massie Fowlie
Aelod(au) Portffolio:	Cyng Gary Pritchard, Dirprwy Arweinydd a Gwasanaethau Plant, Ieuencid a Thai
Pennaeth Gwasanaeth:	Ned Michael, Pennaeth Gwasanaethau Tai Lynn Ball, Cyfarwyddwr Swyddogaeth (Busnes y Cyngor) / Swyddog Monitro
Awdur yr Adroddiad: Rhif Ffôn: E-bost:	Grŵp Tasg a Gorffen Sgrwtini'r Pwyllgor Sgrwtini Corfforaethol
Aelodau Lleol:	Perthnasol i bobl aelod o'r Pwyllgor Sgrwtini

1 – Argymhelliad/ion

Gofynnir i'r Pwyllgor:

A1 gymeradwyo adroddiad terfynol y Grŵp Tasg a Gorffen Sgrwtini ynghyd â'r canfyddiadau allweddol a'r 4 argymhelliad unigol fel y manylir yn Atodiad 1 i'r adroddiad hwn

A2 gytuno i gyflwyno'r adroddiad terfynol i'w gymeradwyo gan y Pwyllgor Gwaith (dyddiad i'w gadarnhau).

2 – Cyswilt efo Cynllun y Cyngor / Blaenoriaethau Corfforaethol Arall

Mae Tai yn un o'r 6 prif amcan strategol yng Nghynllun y Cyngor → "Sicrhau fod gan bawb yr hawl i alw rhywle'n gartref". Cynllun y Cyngor: 2023-2028 yw ein prif ddogfen strategol.

3 – Egwyddorion Fel Canllaw ar gyfer Sgrwtini

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]

3.6 Effaith bosib y penderfyniad ar:

- grwpiau gwarchoddedig o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010
- y rhai hynny sy'n profi anfantais economaidd-gymdeithasol yn eu bywydau (wrth wneud penderfyniadau strategol)
- cyfle i bobl ddefnyddio'r Gymraeg a pheidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg

[ffocws ar gydraddoldeb a'r Gymraeg]

4 - Cwestiynau Sgriwtini Allweddol

5 – Cefndir / Cyd-destun

1. CEFNDIR

1.1 Fe ystyriodd y Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol¹ berfformiad y Cyngor ar ddiwedd Ch2: 2023/24 gan edrych yn benodol ar ddangosyddion perfformiad y Gwasanaethau Tai a oedd yn tanberfformio:

- **Dangosydd Perfformiad 28** – nifer y dyddiau calendr ar gyfartaledd a gymerwyd i ddarparu Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl
- **Dangosydd Perfformiad 29** – nifer cyfartalog y dyddiau calendr a gymerwyd i osod unedau llety sy'n rhai y mae modd eu gosod (ac eithrio Eiddo Anodd eu Gosod)

Yn sgil ei ystyriaeth, gwelwyd y Pwyllgor hwn yn penderfynu ar y camau gweithredu a ganlyn:

- i. Dangosydd Perfformiad 28 – bod Grŵp swyddogion yn cwblhau prosiect tasg a gorffen i ddadansoddi'r tanberfformiad ar gyfer y dangosydd yma ac adrodd yn ôl i'r Pwyllgor gyda chynigion ar gyfer gwella. Derbyniodd y Pwyllgor adroddiad ar ganfyddiadau'r ffrwd gwaith yma ym mis Mawrth 2024.
- ii. **Dangosydd Perfformiad 29 – bod grŵp tasg a gorffen yn cael ei sefydlu o blith aelodau'r Pwyllgor hwn i adolygu perfformiad mewn mwy o fanylder gyda'r briff i wella perfformiad yn erbyn y dangosydd drwy leihau nifer y**

¹ Cyfarfod o'r Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol a gynhaliwyd ar 21 Tachwedd, 2023

dyddiau calendr a gymerwyd i ail osod tai gwag ac adrodd yn ôl i'r Pwyllgor ar y canfyddiadau.

Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno canfyddiadau'r Grŵp Tasg a Gorffen Sgriwtini.

2. METHODOLEG, CWMPAS AC AMCANION

2.1 Methodoleg – defnyddiwyd methodoleg seiliedig ar ddulliau ymchwilio a thechneg gwella sef SREDIM (dewis, cofnodi, archwilio, datblygu, gweithredu a chynnal), wrth gynnal yr adolygiad Sgriwtini. Cynhaliwyd 5 cyfarfod o'r Grŵp Tasg a Gorffen dros gyfnod o 3 mis² (Chwefror - Mai, 2024)

2.2 Mewnbwn – cafwyd mewnbwn gan yr Aelodau a'r swyddogion a ganlyn yn ystod y broses adolygu:

- Dirprwy Arweinydd ac Aelod Portffolio Gwasanaethau Plant, Ieuenctid a Thai
- Cyfarwyddwr Swyddogaeth (Adnoddau) / Swyddog 151
- Pennaeth Proffesiwn Adnoddau Dynol a Thrawsnewid
- Pennaeth Gwasanaethau Tai
- Rheolwr Gwasanaeth Tai Cymunedol
- Rheolwr Gwasanaethau Technegol
- Rheolwr Cynnal a Chadw (Uned Cynnal a Chadw Tai).

2.3 Cwmpas ac amcanion – bu i'r Grŵp Tasg a Gorffen edrych mewn mwy o fanylder ar yr agweddau a ganlyn:

Data / Gwybodaeth yn Gysylltiedig â Pherfformiad

- ✚ Diffiniad manwl gywir o Ddangosydd Perfformiad 29 ac unrhyw wybodaeth sy'n egluro sut y dylid dehongli'r Dangosydd Perfformiad Allweddol a sut y dylid mesur perfformiad yn erbyn y dangosydd hwn
- ✚ Meincnodi'r data sydd ar gael fel y gellir ei gymharu â data Awdurdodau Lleol eraill
- ✚ Edrych mewn manylder ar berfformiad lleol yn erbyn Dangosydd 29 dros y 4 blynedd diwethaf
- ✚ Manylion y mesurau lliniaru a gynigiwyd yn ystod yr adrodd chwarterol ar danberfformiad Dangosydd 29 drwy'r Cerdyn Sgorio Corfforaethol
- ✚ Ceisiadau ar y gofrestr tai a cheisiadau a broseswyd
- ✚ Effaith Safon Ansawdd Tai Cymru II (WHQS II) ar berfformiad lleol

Y Polisi Gosod Tai a'r Broses

- ✚ Polisi gosod/dyrannu tai yn lleol, gweithdrefnau a phrosesau, dogfennau tenantiaeth

² Cyfarfodydd o'r Grŵp Tasg a Gorffen Sgriwtini a gynhaliwyd ar 08/02/2024, 29/02/2024, 06/03/2024, 22/04/2024 a 07/05/2024

- 📊 Data ac amserlen yn gysylltiedig â'r broses osod - y timau dyrannu a thechnegol
- 📊 Strwythur a swyddogaeth y timau sydd ynghlwm â'r broses osod
- 📊 Safonau WHQS II a chyflwr ein stoc dai

2.4 Aelodau'r Panel:

- Cyng Ieuan Williams, Cadeirydd
- Cyng Keith Roberts, Is-gadeirydd
- Cyng Geraint ap Bebb
- Cyng Sonia Williams
- Cyng Arfon Wyn
- Cyng Dyfed Wyn Jones.

Ysgrifenyddiaeth – mae'r Tîm Sgrïwtini wedi bod yn gyfrifol am bennu dyddiadau a pharatoi cofnodion y Grŵp Tasg a Gorffen.

3. SYLWADAU, PRIF GANFYDDIADAU AC ARGYMHELLION Y GRŴP TASG A GORFFEN

Mae crynodeb ynghlwm o sylwadau lefel uchel, prif ganfyddiadau ac argymhellion y Grŵp Tasg a Gorffen (**ATODIAD 1**).

I ddiweddu, mae'r Grŵp Tasg a Gorffen yn cynnig yr argymhellion canlynol er sylw'r Pwyllgor Gwaith er mwyn gwella perfformiad lleol yn erbyn Dangosydd Perfformiad Allweddol 29:

A1 Argymell i'r Pwyllgor Gwaith bod targed lleol o 35 diwrnod calendr yn cael ei bennu ar gyfer Dangosydd Perfformiad Allweddol 29 - ailosod unedau llety y mae modd eu gosod (ac eithrio eiddo anodd eu gosod)

A2 Bod y Gwasanaeth Tai'n paratoi cynllun gweithredu wedi'i gostio ar gyfer lleihau nifer y dyddiau a gymerir i ailosod unedau llety o'r perfformiad presennol i 35 diwrnod calendr. Fe ddylai'r cynllun gynnwys camau i leihau'r cyfnodau anghynhyrchiol yn y broses ailosod (Uned Cynnal a Chadw Tai)

A3 Bod y Gwasanaeth Tai'n paratoi cynllun gweithredu wedi'i gostio i sicrhau bod ganddo adnoddau digonol i gwblhau gwaith ar 4 uned yr wythnos ar gyfartaledd ac i sicrhau bod unedau'n cael eu hailosod yn unol â'r targed diwygiedig

A4 Bod y Gwasanaeth Tai'n edrych ar brosesau ac amserlenni'r Uned Cynnal a Chadw Tai er mwyn lleihau'r amser sy'n cael ei golli ar hyn o bryd.

Mae'r adroddiad sydd ynghlwm (**ATODIAD 2**) yn nodi ystyriaethau a sylwadau'r Grŵp Tasg a Gorffen ynghyd a'i argymhellion.

4. YR AMSERLEN AR GYFER Y CERRIG MILLTIR SY’N WEDDILL FEL RHAN O’R BROSES

Dyddiad	Carreg Filtir
Dyddiad i’w gadarnhau	Pwyllgor Gwaith – derbyn yr adroddiad terfynol gydag argymhelliad i gymeradwyo’r canfyddiadau a’r 4 argymhelliad unigol
I’w gadarnhau	Cyhoeddi’r adroddiad terfynol – ar wefan y Cyngor

5. ARGYMHELLION

Gofynnir i’r Pwyllgor Sgrwtini Corfforaethol:

A1 gymeradwyo adroddiad terfynol y Grŵp Tasg a Gorffen Sgrwtini ynghyd â’r canfyddiadau allweddol a’r 4 argymhelliad unigol fel y manylir yn Atodiad 1 i’r adroddiad hwn

A2 gytuno i gyflwyno’r adroddiad terfynol i’w gymeradwyo gan y Pwyllgor Gwaith (dyddiad i’w gadarnhau).

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

6.1 Effeithiau posib ar grwpiau gwarchoddedig o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010

6.2 Effeithiau posib ar y rhai hynny sy’n profi anfantais economaidd-gymdeithasol yn eu bywydau (penderfyniadau strategol)

6.3 Effeithiau posib ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio’r Gymraeg a pheidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na’r Saesneg

7 – Goblygiadau Ariannol

Oes – bydd rhaid cynnwys y costau yn y cynllun gweithredu bydd yn cael ei ddatblygu gan y Gwasanaeth Tai erbyn mis Tachwedd / Rhagfyr 2024.

8 – Atodiadau

Atodiad 1 – Crynodeb o sylwadau, canfyddiadau ac argymhellion y Grŵp Tasg a Gorffen

Atodiad 2 - Adroddiad y Grŵp Tasg a Gorffen Sgrwtini: Gosod Tai’r Awdurdod Lleol

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

**GRŴP TASG A GORFFEN SGRIWTINI: GOSOD TAI'R CYNGOR (DP 29)
CRYNODEB O SYLWADAU, CANFYDDIADAU ALLWEDDOL AC ARGYMHELLION Y PANEL**

SYLWADAU LEFEL UCHEL	
Sylwad 1	Mae'r Awdurdod Lleol yn perfformio'n dda o ran eiddo gwag o'i gymharu ag Awdurdodau eraill a Chymdeithasau Tai. Mae gan yr Unedau Datrysiadau Tai a Chynnal a Chadw Tai systemau da ar gyfer gweinyddu'r broses osod
Sylwad 2	Mae'r amrywiant yn niferoedd yr eiddo gwag fesul mis (amrywio o 6 → 26) yn arwain at ôl-groniad sy'n anodd mynd i'r afael ag o. Mae hyn yn ei dro'n golygu ei bod hi'n cymryd mwy o amser i osod unedau sydd drwy hynny'n cael effaith negyddol ar berfformiad
Sylwad 3	Mae incwm rhent yn cael ei golli pan fo'r ôl-groniad yn uchel
Sylwad 4	Rydym yn wynebu argyfwng tai digynsail gyda nifer uchel o bobl yn methu â phrynu tŷ ac mae'r pwysau gwleidyddol yn golygu bod yr Awdurdodau Lleol sydd wedi cadw eu stoc dai dan y chwyddwydr
Sylwad 5	Fel all WHQS II gynorthwyo'r broses eiddo gwag
CANFYDDIADAU ALLWEDDOL	
Canfyddiad Allweddol 1	Y Tîm Datrysiadau Tai wedi dod o hyd i ddatrysiadau a all arbed ychydig o ddyddiau. Mae hyn yn dangos diwylliant o welliant parhaus y gellir adeiladu arno
Canfyddiad Allweddol 2	Bod gan y Tîm Datrysiadau Tai a'r Uned Cynnal a Chadw Tai systemau effeithiol ar waith ar gyfer rheoli'r broses eiddo gwag
Canfyddiad Allweddol 3	Bod yr Uned Cynnal a Chadw Tai angen mwy o adnoddau er mwyn sicrhau cysondeb o ran nifer y dyddiau a gymerir i osod unedau
ARGYMHELLION	
A1	Argymell i'r Pwyllgor Gwaith bod targed perfformiad lleol o 35 diwrnod calendr yn cael ei bennu ar gyfer Dangosydd Perfformiad Allweddol 29 – ailosod unedau llety y mae modd eu gosod (ac eithrio eiddo anodd eu gosod)
A2	Bod y Gwasanaeth Tai'n paratoi cynllun gweithredu wedi'i gostio ar gyfer lleihau nifer y dyddiau a gymerir i ailosod unedau llety o'r perfformiad presennol i 35 diwrnod calendr. Fe ddylai'r cynllun gynnwys camau i leihau'r cofnodau anghynhyrchiol yn y broses ailosod (Uned Cynnal a Chadw Tai)
A3	Bod y Gwasanaeth Tai'n paratoi cynllun gweithredu wedi'i gostio i sicrhau bod ganddo adnoddau digonol i gwblhau gwaith ar 4 uned yr wythnos ar gyfartaledd ac i sicrhau bod unedau'n cael eu hailosod yn unol â'r targed diwygiedig

A4

Bod y Gwasanaeth Tai'n edrych ar broseau ac amserlenni'r Uned Cynnal a Chadw Tai er mwyn lleihau'r amser sy'n cael ei golli ar hyn o bryd.

Adroddiad ar gasgliadau'r Grŵp Tasg a Gorffen Eiddo Gwag

1. Cyflwyniad

Ar ôl edrych ar y Cerdyn Sgorio corfforaethol yn ystod cyfarfod o'r Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol ar 21 Tachwedd 2023 penderfynwyd sefydlu grŵp tasg a gorffen i adolygu perfformiad Dangosydd 29 - nifer cyfartalog y dyddiau calendr a gymerwyd i osod unedau llety sy'n rhai y mae modd eu gosod (ac eithrio Eiddo Anodd eu Gosod) - a oedd yn goch, gyda pherfformiad o 48 diwrnod yn erbyn targed o 40 diwrnod. Roedd y ffigwr hwn uwch na'r 30 diwrnod a gofnodwyd ar gyfer yn un cyfnod yn 2022/23 a'r 35 diwrnod a gofnodwyd yn 2021/22.

Mae'r dangosydd hwn yn effeithio ar ddangosydd 30, canran y rhent a gollwyd oherwydd bod eiddo'n wag. Roedd y cerdyn sgorio'n nodi bod y rhent a gollwyd yn 1.58%. Gan dybio bod cyfanswm y rhent a gesglir oddeutu £22.5 miliwn mae hyn gyfystyr ag oddeutu £355,500 y flwyddyn. Drwy leihau nifer y dyddiau y mae eiddo'n wag neu osod targed newydd yn seiliedig ar atgyweirio neu adnewyddu eiddo cyn gynted â phosib gallwn leihau'r incwm yr ydym ni'n ei gollu.

Yn y misoedd yn dilyn hyn sefydlwyd grŵp tasg a gorffen a chytunwyd ar gylch gorchwyl ar gyfer y grŵp, gweler Atodiad 1. Penderfynwyd defnyddio methodoleg SREDIM - dewis (y broblem), cofnodi (y broses gyfredol), archwilio (y broses gyfredol), datblygu (proses newydd neu nodi'r broblem), gweithredu (y broses newydd neu'r argymhellion), cynnal (y sefyllfa sydd wedi gwella).

Cyfarfu'r grŵp yn anffurfiol ddechrau mis Chwefror i benderfynu ar gyfres o gwestiynau er mwyn dechrau ar y gwaith, gweler Atodiad 2. Ar ôl derbyn y cwestiynau gan y grŵp a chyfres o gwestiynau a oedd wedi'u hysgrifennu gan y swyddogion Sgriwtini, aeth staff y gwasanaeth tai ati i baratoi gwybodaeth fanwl i helpu'r grŵp ddeall y broses o osod tai'r awdurdod lleol. Gweler Atodiad 3 a 4. Cawsom hefyd gopi o'r ddogfen Safonau Gosod – Atodiad 5, a'r cytundeb/contract tenantiaeth newydd – Atodiad 6.

Yn dilyn hyn cyfarfu'r grŵp ar 5 achlysur:

8 Chwefror - i gytuno ar y Cylch Gorchwyl a thrafod y fethodoleg

4 a 6 Mawrth - i gwrdd â staff yr Adran Dai i'w holi ynglŷn â'r wybodaeth a ddarparwyd.

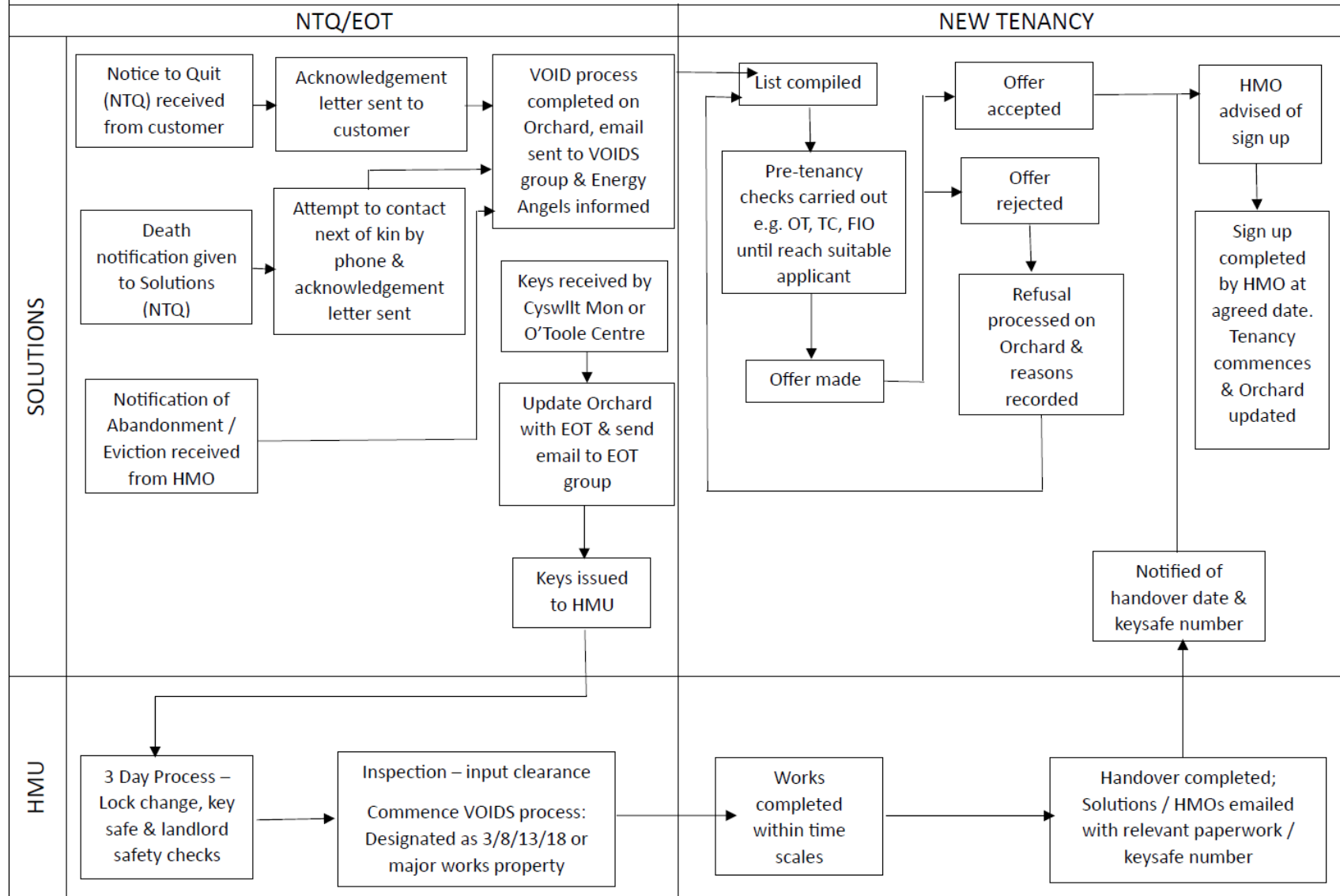
19 Mawrth – i gwrdd â'r Uned Cynnal a Chadw i ddeall y broses atgyweirio yn well.

22 Ebrill – i drafod y cynnydd hyd yma.

2. Cofnod – dogfennu'r broses o osod eiddo.

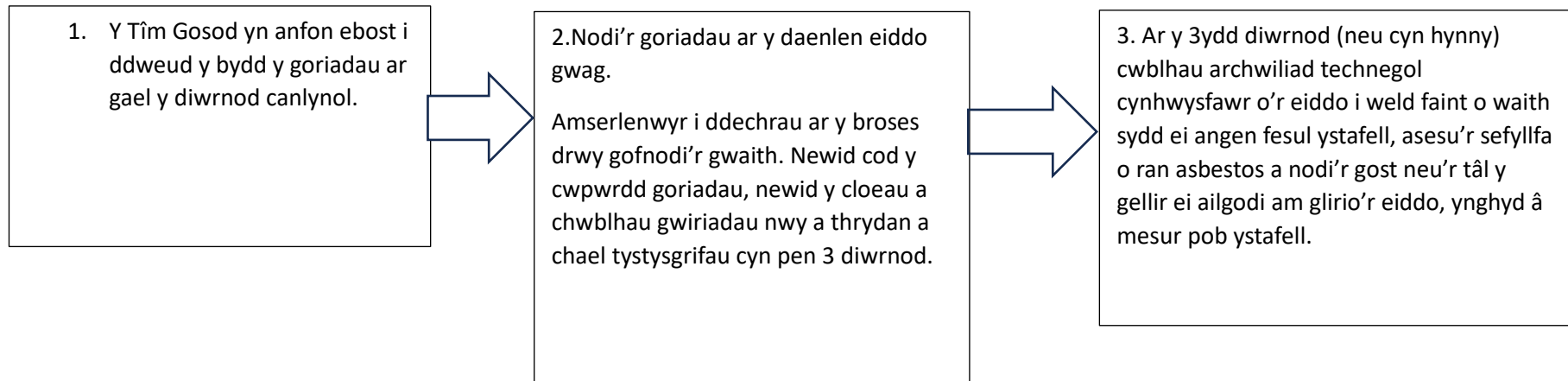
Mae'r siartiau llif isod yn nodi'r broses a ddilynir gan y Tîm Datrysiadau a'r Uned Cynnal a Chadw tai.

VOIDS PROCESS – ALLOCATIONS PERIOD

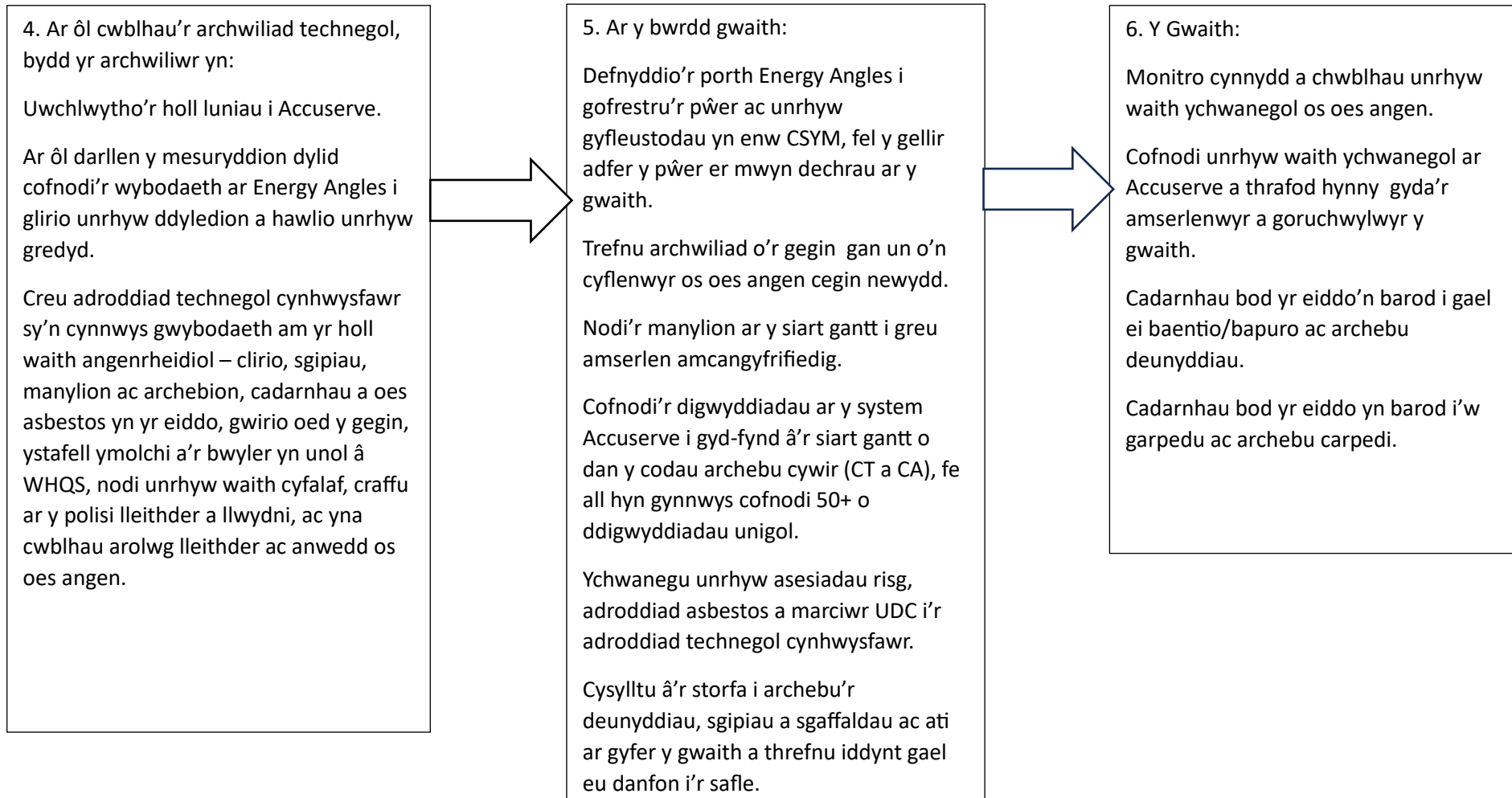


Y broses a ddilynir gan yr Uned Cynnal a Chadw Tai

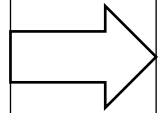
Y 3 diwrnod cyntaf



Ar ôl y 3 diwrnod cyntaf



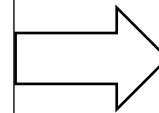
7. Cynnal gwiriad 48 awr cyn trosglwyddo i sicrhau y gellir cwblhau'r gwaith ar amser, trefnu gwaith munud olaf os oes angen



8. Creu ffolder cyn trosglwyddo'r eiddo, sy'n cynnwys yr isod:

- Adroddiad technegol cynhwysfawr
- Tystysgrif tanwydd
- Tystysgrif legionella
- Tystysgrif EPC
- Taflen cydymffurfio â WHQS
- Llenyddiaeth lleithder a llwydni

Sicrhau bod digon o bŵer yn y mesurydd i ailgomisiynu'r eiddo.



9. Cwblhau trosglwyddiad technegol, sicrhau bod y ffeil trosglwyddo yn cael ei gadael yn yr eiddo.

Sicrhau bod yr holl wybodaeth yn cael ei sganio a'i anfon at y Tîm Datrysiadau.

Rhoi'r goriadau yn y cwpwrdd goriadau, sicrhau bod yr eiddo wedi'i gloi.

3. Archwilio – dadansoddi'r broses

Mae'r Tîm Datrysiadau wedi dod o hyd i 6 maes sy'n peri problem, gweler Atodiad 3 i gael y manylion:

1. Unedau llety lle mae therapydd galwedigaethol yn gysylltiedig â hwy.
2. Eiddo sensitif i'w gosod.
3. Trosglwyddiadau byr rybudd gan yr Uned Cynnal a Chadw Tai.
4. Unedau llety lle mae angen asesiad cynhwysiant ariannol.
5. Derbyn y goriadau gan yr Uned Cynnal a Chadw Tai.
6. Arwyddo cytundebau dros y ffôn.

Mae'r rhan nesaf yn nodi'r datrysiadau sy'n cael eu cynnig gan y Tîm Datrysiadau.

Mae'r Uned Cynnal a Chadw Tai yn nodi 14 maes sy'n dylanwadu ar gymhlethdodau'r broses adnewyddu:

1. Cafodd y targedau ar gyfer eiddo gwag eu gosod cyn i dargedau Rhentu Cartrefi Cymru (RHW), Safon Ansawdd Tai Cymru (WHQS), Lleithder a Llwydni a thargedau eraill gael eu gosod gan Lywodraeth Cymru, ac nid ydynt wedi cael eu diwygio i ystyried y gwaith ychwanegol o ganlyniad i'r deddfwriaethau newydd.
2. Disgwyliaid tenantiaid, o ganlyniad i gymharu ein heiddo ag eiddo newydd, o gofio bod mwyafrif ein stoc rhwng 80 - 100 oed.
3. Y nifer uchel o dai sy'n cael eu dychwelyd mewn cyflwr gwael.
4. Prinder gweithwyr/contractwyr a goruchwylwyr i gefnogi meysydd eraill megis gwaith cynnal a chadw ymatebol, yr amserlenni tynn ar gyfer cwblhau gwaith cynnal a chadw blaenoriaeth a rheoli gwyliau ac absenoldebau staff. Mae'r ffaith bod ymweliadau bellach drwy apwyntiad yn unig yn gwneud pethau'n waeth.
5. Mae'r Uned Cynnal a Chadw Tai yn cael trafferth addasu i gyfnodau prysur a thawelach oherwydd y modd y mae goriadau'n dod i mewn. Maent yn cael trafferth rheoli oddeutu 50 eiddo gwag ar yr un pryd.
6. Clirio eiddo, pan fydd tenantiaid yn gadael sbwriel a hen ddodrefn yn yr eiddo.
7. Erbyn hyn mae'n rhaid i'n heiddo gael eu hadnewyddu yn hytrach na chyrraedd yr isafswm ar gyfer eu gosod.
8. Delio â gerddi a ffensys, pan fydd tenantiaid wedi codi siediau a ffensys ayb, sydd angen eu tynnu, eu diogelu neu eu adfer ar gyfer y tenantiaid newydd.
9. Pryderon TG, fe all gymryd amser i reoli eiddo gwag ar Accuserve.
10. Cwrdd â safonau Llywodraeth Cymru. Cyn Covid roedd 20% o'r unedau angen gwaith sylweddol ar gyfartaledd. Erbyn hyn, mae 80% angen gwaith sylweddol gan fod rhaid gosod ceginau ac ystafelloedd ymolchi wrth i ni baratoi ar gyfer WHQS2.

11. Mae'n bosib y bydd pob un angen gwaith sylweddol yn fuan, a bydd rhaid paentio/papuro a gosod carpedi/lloriau newydd ym mhob eiddo o leiaf yn sgil WHQS 2023.
12. Safonau newydd deddf Rhentu Cartrefi Cymru (papuro/paentio, gosod lloriau/carpedi a larymau mwg ychwanegol), gwaith Cyfalaf (drysau ffrynt a chefn, systemau gwresogi E7, cyfnewid bwyleri) a Lleithder a Llwydni (systemau awyru mewnbwn positif (PIV) a ffaniau lleithder) – gwaith sy'n rhaid ei gwblha tra bo'r eiddo'n wag.
13. Cwblhau gwaith lleihau carbon (cael gwared ar lefydd tân a bwyleri olew a gosod systemau gwresogi trydan).
14. Trafferthion â chwmnïau cyfleustodau yn gysylltiedig â phŵer a mesuryddion.

Trafodwyd y materion hyn yn ystod y cyfarfod â'r Uned Cynnal a Chadw Tai ar 19 Mawrth ac maent yn cael sylw yn y rhan nesaf.

4. Datblygu – datrysiadau posib i'r problemau a nodwyd.

Mae'r Tîm Datrysiadau wedi meddwl am ddatrysiad i'r 6 maes a nodwyd. Maent yn cynnwys:

1. Cyfyngu nifer y cyfeiriadu Therapydd Galwedigaethol i 2 eiddo, fel y gall y Tîm Datrysiadau edrych ar restrau eraill pe byddai'r ymgeisydd yn cyrraedd brig y rhestr ar gyfer eiddo arall.
Pennu dyddiad ar gyfer derbyn adborth gan y Therapydd Galwedigaethol os ydi'r goriadau ym meddiant yr Uned Cynnal a Chadw Tai - e.e. cyn pen 5 diwrnod gwaith. Os na fydd unrhyw adborth yn dod i law bydd y swyddog datrysiadau'n parhau â'r rhestr.
Bydd y Tîm Datrysiadau yn anwybyddu'r cyfeiriad i'r Therapydd Galwedigaethol os ydi'r eiddo'n fyngalo ac os mai dim ond LAS sydd ei angen - yn amodol ar dderbyn cymeradwyaeth rheolwyr.
2. Adolygu'r polisi a'r broses ar gyfer gosod eiddo sensitif. Trefnu cyfarfod 30 munud gyda'r Swyddog Rheoli Tai / Ymddygiad Gwrthgymdeithasol i drafod ymgeiswyr yn hytrach nag anfon e-bost ac aros 5 diwrnod am ateb.
3. Derbyn e-byst trosglwyddo yn gynt i fel y gall y Tîm Datrysiadau ddod o hyd i denant cyn gynted â phosib, ond egluro wrth y cwsmer ei bod hi'n bosib y bydd oedi wrth drosglwyddo'r eiddo. Egluro bod hynny oherwydd bod yn rhaid carpedu a phapuro/paentio'r eiddo cyn y cânt symud i'r eiddo. Fodd bynnag, os caiff y cytundeb ei gwblhau o bell (h.y. dros y ffôn) yna bydd yn golygu rhoi rhif y cwpwrdd goriadau iddynt unwaith y bydd y trosglwyddiad wedi'i gwblhau. Bydd hyn yn digwydd dim ond os caiff y cytundeb ei arwyddo dros y ffôn ac nid wyneb yn wyneb.

4. Bydd y tîm datrysiadau a'r arweinydd tîm Cynhwysiant Ariannol yn adolygu eu capasiti pob 2 fis ac os oes modd iddynt gwblhau'r asesiad cynhwysiant ariannol er mwyn arbed amser byddant yn gwneud hynny. Os ddim, bydd y Tîm Datrysiadau yn parhau i asesu fforddiadwyedd ymgeiswyr sy'n gweithio'n llawn amser ac sydd ddim yn derbyn unrhyw fudd-daliadau/credyd cynhwysol, fodd bynnag bydd rhaid atgoffa'r gwasanaeth gofal cwsmer i annog ymgeiswyr i gwblhau'r ffurflen Incwm a Gwariant wrth gwblhau'r ffurflen gais.
5. Staff yr Uned Cynnal a Chadw Tai i fynd yn ôl i'r arfer o nôl goriadau o'r swyddfa yn Llangefni pan maent yn pasio yn ystod y dydd.
6. Cynnig cyfle i ymgeiswyr arwyddo cytundebau dros y ffôn, fodd bynnag nid hwn fydd yr opsiwn diodyn a dylid cynnig iddynt wneud hynny wyneb yn wyneb a chael y goriadau'r un diwrnod. Os ydynt yn dewis gwneud hynny wyneb yn wyneb bydd y Swyddog Datrysiadau'n anfon copi o'r contract meddiannaeth atynt dros e-bost ymlaen llaw er mwyn arbed amser yn ystod yr apwyntiad.

Cafodd rhai o'r pwyntiau a godwyd gan yr Uned Cynnal a Chadw Tai eu trafod yn ystod y cyfarfod ar 19 Mawrth. Nid yw Accuserve yn achosi problemau ond nodwyd yr amser a gymerir i gofnodi pob darn o waith yn fanwl. Mae'r wybodaeth ychwanegol o fudd pan mae'n rhaid i'r Cyngor dystiolaethu ei fod yn cydymffurfio â'r gofynion ychwanegol.

Y prif fater yw adnoddau. Rhannodd rheolwr yr Uned Cynnal a Chadw Tai y siart gantt/daenlen ar gyfer yr eiddo gwag a oedd yn amlygu'r broblem. Ar 19 Mawrth roedd 46 eiddo gwag ar y system gyda 31 o'r rhain (67%) angen gwaith sylweddol. Roedd y siart gantt yn ymdrin â chyfnod o 12 diwrnod. Pe byddem yn lluosu'r dyddiau hynny â'r 46 eiddo yn y system byddai gennym 552 diwrnod lle gallem fod yn gweithio ar yr holl eiddo pe byddai gennym ddigon o weithwyr. Roedd gennym adnoddau ar gyfer 201 diwrnod, sy'n golygu bod gennym 351 diwrnod heb neb yn gweithio ar yr eiddo, 64% o ddyddiau anghynhyrchiol.

Rhannodd rheolwr yr Uned Cynnal a Chadw Tai ddiweddariad ar y siart gantt yn gynnar ym mis Mai. Roedd nifer yr eiddo gwag wedi cynyddu i 59. Roedd 37 (63%) angen gwaith sylweddol. Roedd y siart gantt yn ymdrin â chyfnod o 19 diwrnod, rhwng y 3ydd o Fai a'r 31ain o Fai. Mae 59 eiddo gwag dros 19 diwrnod gyfystyr â 1121 diwrnod. Nid oedd gennym adnoddau ar gyfer 766 o'r rhain, ac felly roedd canran y dyddiau anghynhyrchiol wedi cynyddu i 68%.

Mae oddeutu 200 eiddo yn dod yn wag bob blwyddyn ac mae'r niferoedd yn amrywio o 6 y mis ym mis Gorffennaf ac Awst 2023 i 26 y mis ym mis Ebrill 2024.

Mae Rheolwr yr Uned Cynnal a Chadw Tai o'r farn y gallem adnewyddu tai sydd angen gwaith sylweddol mewn 25 diwrnod pe byddai gennym yr adnoddau.

Yr ateb syml yw cyflogi mwy o grefftwyr. Mae gan yr Uned Cynnal a Chadw tai ddau dîm sy'n gweithio ar eiddo gwag ar hyn o bryd. Mae'r timau hyn yn cynnwys 2 drydanwr, 2 blymwr, 2 saer, 2 blastrwr a 2 labrwr. Caiff crefftwyr allanol eu cyflogi yn ogystal i gwblhau gwaith megis gosod ceginau. Yn aml iawn mae'n rhaid i'r timau Eiddo Gwag gwblhau gwaith cynnal a chadw dydd i ddydd pan fydd staff ar wyliau neu yn sâl. Mae'r Uned Cynnal a Chadw Tai wedi gweithredu'n fewnol ers 2015 ac nid yw erioed wedi cael ei staffio'n llawn.

Ar ôl trafod â'r Pennaeth Gwasanaeth a'r Swyddog Adran 151 mae'r Grŵp Tasg a Gorffen yn argymhell:

1. Bod targed lleol o 35 diwrnod calendr yn cael ei bennu ar gyfer Dangosydd Perfformiad Allweddol 29 - ailosod unedau llety y mae modd eu gosod (ac eithrio eiddo anodd eu gosod).

2. Bod y Gwasanaeth Tai'n paratoi cynllun gweithredu wedi'i gostio ar gyfer lleihau nifer y dyddiau a gymerir i ailosod unedau llety o'r perfformiad presennol i 35 diwrnod calendr. Fe ddylai'r cynllun gynnwys camau i leihau'r cyfnodau anghynhyrchiol yn y broses ailosod (Uned Cynnal a Chadw Tai).

3. Bod y Gwasanaeth Tai'n paratoi cynllun gweithredu wedi'i gostio i sicrhau bod ganddo adnoddau digonol i gwblhau gwaith ar 4 uned yr wythnos ar gyfartaledd ac i sicrhau bod unedau'n cael eu hailosod yn unol â'r targed diwygiedig.

4. Bod y Gwasanaeth Tai'n edrych ar brosesau ac amserlenni'r Uned Cynnal a Chadw Tai er mwyn lleihau'r amser sy'n cael ei golli ar hyn o bryd.

Dylid ystyried y Cynllun Rheoli Asedau Tai newydd i gyrraedd gofynion Safon Ansawdd Tai Cymru yng nghyswllt eiddo gwag. Pe byddai uchafswm eiddo gwag yn cael ei bennu a'r gyfer cyfnod penodol a ddylid defnyddio cwmni allanol i ddod â'r niferoedd i lawr?

5. Gweithredu a chynnal

Dylid rhoi awgrymiadau'r Tîm Datrysiadau ar waith cyn gynted â phosibl.

Bydd cynllun busnes cynhwysfawr a manwl yn cael ei ddatblygu erbyn mis Rhagfyr er mwyn mynd i'r afael â 1 i 4 uchod. Bydd y cynllun yn cael ei roi ar waith yn ystod y chwe mis yn dilyn hynny a bydd y targed o 35 diwrnod yn dod yn weithredol ym mis Ebrill 2025.

6. Gwersi a ddysgwyd

Er bod y prosiect tasg a gorffen wedi bod yn brofiad gwerthfawr, dylid cwestiynu ai dyma'r ffordd fwyaf effeithiol o archwilio perfformiad? Mae'r pwyllgor wedi'i gyfyngu i ambell gyfarfod ac nid yw eisiau bod yn draul ar amser swyddogion sy'n gweithio mewn meysydd sensitif. Mae gan yr Awdurdod adain Trawsnewid ac fe allai'r Uwch Dîm Rheoli a'r Pwyllgor Gwaith ystyried eu hyfforddi mewn technegau i wella prosesau busnes. Efallai y dylid ystyried y gwaith hwnnw'n waith arferol a gwerthfawr os yw'n sicrhau gwelliannau ac arbedion effeithlonrwydd. Byddai hyn gyfystyr â gwneud y Cyngor yn Awdurdod Dysgu fel yr awgrymwyd ym maes Addysg rai blynyddoedd yn ôl.

7. Sylwadau cyffredinol a diolchiadau

Roedd y Grŵp Tasg a Gorffen yn cydnabod bod perfformiad yr Adran Dai ymysg y gorau yng ngogledd Cymru a bod pob Awdurdod a Chymdeithas Dai'n wynebu'r un heriau o ran ailosod eiddo gwag.

Rydym yn wynebu cyfnod digynsail ym maes tai. Mae 700 o bobl ar y rhestr aros ac mae landlordiaid preifat yn penderfynu gadael y farchnad dai. Drwy wella'n perfformiad gallwn helpu i leihau'r rhestr aros yn gynt.

Hoffai'r grŵp ddiolch i staff yr Adran Dai am eu hamser ac am ateb ein cwestiynau a darparu'r holl ddogfennau yr oedd arnom eu hangen.