

Cyngor Sir Ynys Môn

Adroddiad Sgriwtini

Pwyllgor:	Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol
Dyddiad:	17 Medi 2025
Pwnc:	Argymhelliad grŵp tasg a gorffen y Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol - eiddo gwag a dyraniadau y Gwasanaethau Tai
Cadeirydd Sgriwtini:	Y Cynghorydd Jeff Evans

1. Pwy fydd yr aelod portffolio / swyddog arweiniol yn cyflwyno'r adroddiad?

Aelod Portffolio	Rôl
Y Cynghorydd Robin Williams	Aelod Portffolio Tai
Swyddog Gwasanaeth (Cefnogi)	Rôl
Ned Michael	Pennaeth Gwasanaethau Tai

2. Pam y gofynnir i'r Pwyllgor Sgriwtini ystyried y mater

Gofynnodd y Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol am ddiweddariad yn ei gyfarfod ym mis Chwefror 2025.

3. Rôl y Pwyllgor Sgriwtini ac Argymhellion

- ☒ Er sicrwydd
☐ Er argymhelliad i'r Pwyllgor Gwaith
☒ Er gwybodaeth

Argymhelliad/argymhellion: Nodi'r diweddariad ers yr adroddiad diwethaf i'r Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol ar 19 Medi 2025 ar gasgliadau'r Grŵp Tasc a Gorffen Eiddo Gwag.
--

4. Sut mae'r argymhelliad/argymhellion yn cyfrannu at amcanion Cynllun y Cyngor?

Tai - sicrhau fod gan bawb le i'w alw'n gartref - Rydym wedi ymrwymo o hyd i weithio â Llywodraeth Cymru a phartneriaid, megis cymdeithasau tai cofrestredig, i ymateb i heriau tai lleol. - Byddwn yn cydweithio i adnabod anghenion tai'r ynys fel y gallwn ateb y galw a chynnig y daliadaethau angenrheidiol. - Byddwn yn parhau i fuddsoddi yn ein stoc dai drwy ailfodelu eiddo sydd bellach yn anaddas a gweithio tuag at gyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru II. - Lleihau'r galw am unedau llety brys drwy ddatblygu mwy o gartrefi parhaol.
--

Parhau i ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd ledled yr ynys.

5. Themâu sgriwtini allweddol

Themâu allweddol y dylai'r Pwyllgor Sgriwtini ganolbwyntio arnynt:

1. Yr effaith y mae'r eitem yn ei chael ar unigolion a chymunedau [ffocws ar y cwsmer/dinesydd]
2. Edrych ar effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd unrhyw newid arfaethedig – yn ariannol ac o ran ansawdd [ffocws ar werth]
3. Edrych ar unrhyw risgiau [ffocws ar risg]
4. Sgriwtini'n cymryd rôl rheoli perfformiad neu sicrhau ansawdd [ffocws ar berfformiad ac ansawdd]
5. Edrych ar gynlluniau a chynigion o safbwynt:
 - Hirdymor
 - Atal
 - Integreiddio
 - Cydweithio
 - Cynnwys

[ffocws ar lesiant]

6. Pwyntiau allweddol / crynodeb

Diweddariad Cyffredinol ar Gynllun Gweithredu'r Gwasanaethau Tai ar gyfer Eiddo Gwag

Ers adrodd i'r Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol ym mis Chwefror rydym wedi gweithio tuag at wella ein gweithdrefnau ar gyfer rheoli eiddo gwag er nad ydi'r gwelliannau hyn wedi cael eu hadlewyrchu yn y dangosydd perfformiad cyffredinol eto.

Ers i'r Grŵp Tasg a Gorffen gynnal ei adolygiad o'r broses Rheoli Eiddo Gwag yn ystod mis Mawrth 2024 mae ffactorau allanol, na fyddai eu goblygiadau er mwyn cydymffurfio wedi bod yn hysbys ar adeg yr adolygiad, wedi cynyddu'r cyfnod ar gyfer paratoi eiddo ar gyfer ei ail osod ar ddiwedd tenantiaeth, sef SATC2023 a gyflwynwyd ym mis Rhagfyr 2023 a Deddf Rhentu Cartrefi Cymru 2026 a ddaeth i rym ym mis Rhagfyr 2022.

Pan gynhaliodd y Grŵp Tasg a Gorffen ei adolygiad roedd gwaith ar y gweill i baratoi 46 eiddo gwag ar gyfer eu hail-osod.

Ers yr adolygiad, ac o ganlyniad i gydymffurfio â SATC2023 a DRhCC2016, ynghyd â'r nifer uchel o dai cymdeithasol sydd wedi cael eu datblygu gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gweithredu ar yr Ynys, mae nifer yr eiddo gwag ar unrhyw adeg benodol wedi cynyddu'n sylweddol ac ar ddiwedd mis Medi 2024 roedd gennym dros 100 eiddo gwag.

Mae llawer iawn o waith wedi cael ei gwblhau i baratoi'r eiddo hyn ar gyfer eu hail-osod ac ar 18 Awst roedd gennym 57 eiddo gwag.

Cyflawnwyd hyn yn dilyn penodi Goruchwyliwr Eiddo Gwag a recriwtio peintwyr mewnol yn ogystal â'r opsiwn i ddefnyddio contractwyr allanol o dan y fframwaith contractwyr newydd sydd bellach mewn grym.

Pob blwyddyn, mae'r Gwasanaethau Tai yn ail-osod oddeutu 270 eiddo. Mae trosiant tenantiaid yn her sylweddol yn y sector tai ac yn gostus.

Er bod eiddo gwag yn her, mae'n yn gyfle i archwilio, adnewyddu a gwella effeithlonrwydd pob cartref ar gyfer y tymor hwy. Mae hefyd yn gyfle i sicrhau bod ein cartrefi'n cwrdd â'r safonau statudol, yn cynnwys y gwaith sydd ei angen i gydymffurfio â SATC2023.

Y targed diwygiedig ar gyfer 2025/26 ar gyfer paratoi eiddo gwag ar gyfer eu hail-osod yw 51 diwrnod calendr:-

37 Diwrnod Gwaith/51 Diwrnod Calendr	
Diwrnod 1-3	Newid cloeau, archwiliadau diogelwch, arolwg pen-bwrdd gan arolygwr
Diwrnod 4-5	Arolygwr i adolygu'r safle, paratoi adroddiad a nodi'r gwaith angenrheidiol ar y system
Diwrnod 6-7	Clirio'r eiddo
Diwrnod 8-9	Cael gwared ar asbestos
Diwrnod 10-30	Gwaith plastro, gwaith saer, gwaith trydanol, gwaith plymio, gwaith addurno, 1 elfen sylweddol (heb fod yn eiddo gwag sydd angen gwaith sylweddol)
Diwrnod 31-37	Adeiladwyr i lanhau'r eiddo, gosod carpedi a lloriau diogel yn y gegin a'r ystafell ymolchi, glanhau'r eiddo eto (yn cynnwys llwybrau allanol, ffenestri a drysau), trosglwyddiad technegol

Mae'r dosbarthiad hwn yn berthnasol i waith yn gysylltiedig â mân atgyweiriadau, addurno, gwiriadau diogelwch statudol a gwasanaethu.

Mae adnewyddu eiddo gwag sydd angen gwaith sylweddol yn cael effaith sylweddol ar adnoddau ac ar gyllidebau. Mae'r dosbarthiad hwn yn berthnasol i atgyweiriadau sylweddol, gwaith plastro sylweddol, buddsoddiadau cyfalaf megis gosod cegin /ystafell ymolchi / system wresogi newydd ac

ati, gwiriadau diogelwch a gwasanaethu. Nid yw eiddo gwag sydd angen gwaith sylweddol wedi'u cynnwys yn yr amserlen darged yn y Dangosydd Perfformiad.

Ein perfformiad rhwng 1 Ebrill a 18 Awst:-

1	Trosiant ar gyfartaledd yn cynnwys eiddo newydd	53 eiddo = 71.3 diwrnod
2	Trosiant ar gyfartaledd ac eithrio eiddo anodd eu gosod (yn cynnwys eiddo newydd)	46 eiddo = 64.1 diwrnod
3	Trosiant ar gyfartaledd ac eithrio eiddo newydd	45 eiddo = 84 diwrnod
4	Trosiant ar gyfartaledd ac eithrio eiddo newydd ac Eiddo Anodd eu Gosod	38 eiddo = 77.6 diwrnod
5	Trosiant eiddo gwag ar gyfartaledd ers mis Ebrill (ac eithrio eiddo newydd)	20 eiddo = 53.9 diwrnod
6	Trosiant eiddo gwag ar gyfartaledd ers mis Ebrill (ac eithrio eiddo newydd ac eiddo anodd eu gosod)	19 eiddo = 54.5 diwrnod
7	Trosiant eiddo gwag ar gyfartaledd cyn mis Ebrill (ac eithrio eiddo newydd)	25 eiddo = 108.1 diwrnod
8	Trosiant eiddo gwag ar gyfartaledd cyn mis Ebrill (ac eithrio eiddo newydd ac eiddo anodd eu gosod)	19 eiddo = 100.6 diwrnod

Mae goblygiadau DRhCC2016 pan fydd tenantiaid yn marw wedi ychwanegu 156 diwrnod i'r cyfnod eiddo gwag.

Ar gyfartaledd mae hyn wedi ychwanegu 14 diwrnod i'r 11 'eiddo gwag yn dilyn marwolaeth tenant'. Byddai'r trosiant ar gyfartaledd heb yr eiddo gwag ychwanegol yn golygu gostyngiad o 2.9 diwrnod i'r ffigwr sydd wedi'i nodi yn rhif 1 uchod gan roi perfformiad o 68.4 diwrnod.

Yn ogystal â'r uchod, mae'r camau gweithredu canlynol wedi cael eu cyflawni:

- adolygu'r cyfarfodydd eiddo gwag a oedd yn cael eu cynnal pob pythefnos gyda staff gweithredol a datblygu fformat newydd lle mae staff gweithredol yn cwrdd pob wythnos i drafod eiddo'n fanwl ynghyd â sefydlu grŵp monitro.
- datblygu dogfen monitro eiddo gwag yn seiliedig ar ddata penodol, fel y gall yr adran weld yr amserlenni trosiant mewn amser real ynghyd â'r incwm a gollir ar bob eiddo.
- recriwtio peintiwr ac addurnwr ychwanegol (roedd y swydd hon wedi cael ei hysbysu 4 gwaith cyn i ni benodi).
- cwrdd â'r Rhwydwaith Ansawdd Tai i ddeall eu pecyn cymorth eiddo gwag - enghraifft allweddol a ddefnyddiwyd yn ystod y cyfarfod hwn yw bod arolygwr rhai awdurdodau lleol yn archwilio eiddo yn ystod y cyfnod rhybudd ac yn creu rhestr o'r holl gamau gweithredu. Byddai hyn yn lleihau'r amser aros rhyw fymryn gan na fyddai'n rhaid aros i'r tenant roi'r goriadau yn ôl.

Camau gweithredu ar gyfer y dyfodol

- Bydd y Rheolwr Tai a'r Rheolwr Cynnal a Chadw yn archwilio eiddo ar ddiwedd pob tenantiaeth i fynd i'r afael ag unrhyw faterion a gofynion cyn i'r tenant symud o'r eiddo.
- Datblygu holiadur i'w roi i denantiaid i ddeall pam eu bod wedi penderfynu symud o'r eiddo. Bydd rhai pethau y tu hwnt i'n rheolaeth, er enghraifft tenantiaid yn marw neu'n symud i gartref preswyl.
- Cynnal dadansoddiad manwl o'n heiddo gan ddefnyddio'n taenlen newydd i fonitro eiddo gwag er mwyn adnabod a datrws problemau ynghynt drwy drafod a chynllunio'n amlach (er enghraifft, gall y daenlen newydd amlygu eiddo sy'n peri pryder naill ai oherwydd diffyg adnoddau yn sgil salwch neu oedi gydag archebion cyfalaf, er enghraifft archeb am ddrws ffrynt newydd)
- Dysgu gwersi gan ardaloedd eraill a'r Rhwydwaith Ansawdd Tai a dysgu am ymyraethau nad ydym yn eu defnyddio ar hyn o bryd sydd wedi lleihau nifer y dyddiau a gymerir i baratoi eiddo gwag.

7. Asesiadau effaith

7.1. Effeithiau posibl ar y grwpiau sydd wedi'u gwarchod o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010

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

7.3. Effeithiau posibl ar gyfleoedd i ddefnyddio'r Gymraeg a pheidio trin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg

7.4. Effaith bosib ar darged Sero Net y Cyngor

Positif / Niwtral / Negatif a sut

8. Goblygiadau Ariannol

Y goblygiadau ariannol yw un o'r prif risgiau o ran gwaith yr awdurdod ar ei eiddo gwag. Po fwyaf o eiddo sydd gennym ar y rhestr eiddo gwag a po hiraf y mae eiddo ar y rhestr honno, po fwyaf yw'r golled incwm a po hwyaf y mae'n rhaid i deuluoedd aros mewn llety brys neu lety dros dro.

9. Atodiadau

Atodiad 1 - Diweddariad ar y Cynllun Gweithredu

10. Awdur yr Adroddiad a phapurau cefndir

Ned Michael - Pennaeth Gwasanaethau Tai

Rhif y Weithred	Gweithred	Swyddog Arweiniol	Dyddiad Cwblhau	Diweddariad Awst 2025	Sylwadau
1	Datblygu polisi rheoli eiddo gwag sy'n cynnwys Deddf Rhentu Tai Cymru SATC 2023 a safonau gofynnol y Cyngor ar gyfer gosod eiddo	Llinos Williams	Ebrill 2025	Mae'r Rheolwr Gwasanaeth Tai Cymunedol wedi cwblhau'r drafft terfynol. Aros i gael ei gymeradwyo gan y Rheolwr Cynnal a Chadw newydd.	Bydd y polisi'n cael ei gymeradwyo erbyn 30.09.2025
2	Adolygu'r Polisi Gosodiadau Sensitif i sicrhau ei fod yn cyflawni'r canlyniadau gofynnol ac yn cael cyn lleied o effaith â phosib ar nifer y dyddiau a gymerir i baratoi eiddo ar gyfer ei osod	Llinos Williams Dewi Parry	Mawrth 2025	Gweithred wedi'i chwblhau ac yn weithredol	
3	Datblygu cronfa ddata fyw / amser real i fonitro eiddo gwag yn barhaus	Darren Gerrard	Ionawr 2025	Gweithred wedi'i chwblhau ac yn weithredol	
4	Datblygu'r grŵp gweithredol monitro eiddo gwag	Darren Gerrard	Ionawr 2025	Gweithred wedi'i chwblhau ac yn weithredol	
5	Cynnal gweithdy i staff ar nifer y dyddiau a gymerir i baratoi eiddo	Ned Michael Llinos Williams Dafydd Rowlands	Ebrill 2025	Unwaith y bydd y polisi Eiddo Gwag wedi cael ei gymeradwyo gan y Rheolwr Cynnal a	Bydd sesiynau mewnol yn cael eu cynnal ar gyfer staff

	unwaith y bydd y polisi ar waith			Chadw, bydd gweithdy mewnol yn cael ei gynnal gyda swyddogion allweddol	Tai. Y dyddiad olaf ar gyfer y sesiynau mewnol fydd 30/09/2025. Hyn ynghyd ag ychwanegu'r polisi i'n gwefan a gofyn i'r panel tenantiaid ddatblygu fersiwn hawdd ei ddeall er mwyn sicrhau ein bod yn darparu gwasanaeth cynhwysol i bobl o bob gallu.
6	Adolygu gallu'r gweithlu Cynnal a Chadw, gan sicrhau ei fod yn perfformio'n dda bob amser. Ystyried achosion busnes ar fuddsoddi er mwyn recriwtio i arbed yn hytrach nag is-gontractio.	Dafydd Rowlands	Ionawr 2025	Mae pob swydd wedi'i llenwi fwy neu lai yn dilyn cyfnod o fethu â dod o hyd i weithwyr cymwys a phrofiadol. Ar hyn o bryd, Awst 2025, mae un swydd peintiwr ac addurnwr yn wag. Rydym wedi ceisio recriwtio sawl gwaith heb lwyddiant. Mae'n	

				rhaglen prentisiaethau'n dechrau dwyn ffrwyth. Cafodd nifer o'n prentisiaid eu penodi'n llawn amser ar ddiwedd eu cwrs. Ers mis Mawrth eleni, rydym wedi penodi Goruchwyliwr Eiddo Gwag i fonitro a gyrru gwelliannau gweithredol, yn enwedig nifer y dyddiau a gymerir i baratoi eiddo gwag. Yn ystod hanner cyntaf 2025 rydym wedi cwblhau'r broses o sefydlu fframwaith newydd ar gyfer isgontractwyr cymeradwy. Mae contractwyr wedi cael eu penodi ac mae'r fframwaith yn gwbl weithredol. Mae'r fframwaith newydd wedi cynyddu'r opsiynau ar gyfer is-gontractio ffrydiau gwaith penodol ar adegau prysur e.e. peintio ac addurno.	
--	--	--	--	---	--

				Byddwn yn dal i fonitro'r gweithlu, sydd â chapasiti llawn fwy neu lai, ynghyd â'r fframwaith is-gontractio newydd, i wneud yn siŵr ei fod yn ddigonol i wella a chynnal perfformiad.	
7	Datblygu gweithdrefnau gweithredol fel rhan o'r polisi eiddo gwag ehangach	Tîm Gweithredol Datrysiadau a Chynnal a Chadw	Mehefin 2025 (yn dilyn cymeradwyo'r polisi eiddo gwag)	Yn ddibynnal ar gymeradwyo'r Polisi Eiddo Gwag	Yn dilyn ei gymeradwyo erbyn 30/09/2025, bydd gweithdrefnau'n cael eu datblygu.
8	Ceisiadau Ar-lein drwy'r CRM	Llinos Williams Lesley Roberts	Mehefin 2025	Mae'r profion wedi cael eu cwblhau, mae Asesiad o'r Effaith ar Ddiogelu Data wedi cael ei gwblhau a bydd y ffurflen ymgeisio ar-lein yn cael ei chyhoeddi yn ystod Ch3	
9	Gweithdy i Aelodau Etholedig ar y polisi Eiddo Gwag, gweithdrefnau a sut y gallant helpu i leihau'r galw ar swyddogion (er enghraifft, cysylltu'n	Llinos Williams Dewi Parry	Haf 2025	Bydd hyn yn cael ei drefnu unwaith y bydd y Polisi Eiddo Gwag wedi cael ei gymeradwyo	Yn dilyn ei gymeradwyo ar 30/09/2025, bydd trefniadau'n cael eu gwneud yn unol ag argaeledd yr

	ddi-baid ynglŷn â cheisiadau)				aelodau etholedig.
10	Pennu cost SATC2023 a datgarboneiddio yn gysylltiedig ag eiddo gwag ar gyfer y 10 mlynedd nesaf	Dafydd Rowlands	Mawrth 2025	Yn ystod Hanner Cyntaf eleni cafwyd oedi gyda'r Asesiad Stoc Gyfan a'r Llwybrau Ynni Targed dilynol wrth i ni aros am y fersiwn diweddaraf o'r SAP, sef SAP 10. Cyhoeddwyd SAP 10 yn swyddogol yn ystod mis Gorffennaf 2025. Mae gennym darged penodol ar gyfer pennu'r Llwybrau Ynni Targed a'r costau cysylltiedig erbyn 31/03/2026. Mae'r targed hwn 12 mis yn gynharach na tharged statudol SATC 2023.	
11	Cyfarfodydd rheoli rheolaidd ynglŷn ag eiddo sy'n peri pryder (h.y. os ydynt yn debygol o fethu'r targed) - cytuno ar gynllun gweithredu ar gyfer yr eiddo	Dewi Meredith Darren Gerrard Dewi Parry		Cyfarfodydd yn cael eu cynnal pob pythefnos	
12	Dechrau cynnal archwiliadau diwedd tenantiaeth - hysbysu tenantiaid	Tai Cymunedol Gwasanaethau Technegol	Ebrill 2025	Mae'r cam hwn yn faes yr ydym yn gweithio tuag at ei gyflawni, fodd bynnag oherwydd	Pan fydd gan y tîm gapasiti llawn, bydd trefniadau'n

	ynglŷn â'r gofynion ar ddiwedd eu tenantiaeth ynghyd â'r polisi ail-godi tâl			capasiti'r staff dros y misoedd diwethaf, mae wedi bod yn heriol. Erbyn mis Medi 2025, bydd gan y tîm cyn-archwilio gapasiti llawn a bydd yr archwiliadau diwedd tenantiaeth yn cychwyn.	cael eu rhoi ar waith i gychwyn archwiliadau tenantiaeth.
13	Datblygu arolwg diwedd tenantiaeth i ddeall pam mae tenantiaid yn dymuno symud.	Llinos Williams Dewi Parry Karen Roberts	Ebrill 2025	Mae hyn wedi cael ei ddatblygu ac rydym yn aros iddo gael ei gymeradwyo gan ein Grŵp Monitro Tenantiaid	Wedi gofyn am ddiweddariad gan y grŵp ar 02/09/2025 ac yn aros am gadarnhad.
14	Edrych ar brosesau ac amserlenni cyfredol yn yr Uned Cynnal a Chadw Tai i leihau'r cyfnodau anghynhyrchiol.	Darren Gerrard Dewi Meredith		Ar y gweill ers penodi'r Rheolwr Cynnal a Chadw newydd.	Ar 05/09/2025 bydd DG a DM yn cwrdd â staff Adra i weld sut maent yn defnyddio eu system dracio i gefnogi'r gweithlu i fod yn fwy effeithlon.
15	Adolygu'r dangosydd perfformiad ar gyfer 2025-26 yn seiliedig ar y gost dybiedig o gwblhau x 4 eiddo	Tîm Rheoli Tai	Chwefror 2025	Mae'r targed wedi cael ei adolygu i 51 diwrnod gyda chyfiawnhad	

	gwag yr wythnos. Mae'r Grŵp Tasg a Gorffen yn argymell x 35 diwrnod.				
--	---	--	--	--	--