

CYNGOR SIR YNYS MÔN	
ADRODD I:	Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol
DYDDIAD:	28 Hydref, 2013
SWYDDOG ARWEINIOL:	Shan L Williams, Pennaeth Gwasanaethau Tai
TEITL:	Ffioedd Gwasanaeth i Denantiaid a Lesddeiliaid
CYFARWYDDWR:	Cyfarwyddwr Corfforaethol Cymuned
DEILYDD PORTFFOLIO:	Cynghorydd Kenneth Hughes
PWRPAS YR ADRODDIAD	<p>Mae'r adroddiad yn amlinellu trefniadau cyfredol y Cyngor ar gyfer codi am wasanaethau, y sgôp ar gyfer cyflwyno ffioedd am wasanaeth ac, yn ogystal, mae'n dwyn sylw at rai o'r materion cysylltiedig.</p> <p>Gofynnir i Aelodau graffu'r Adroddiad a bydd y sylwadau yn cael eu hadrodd i drafodaeth gyda Phwyllgor Gwaith y Cyngor, sy'n cwrdd ar y 4ydd o Dachwedd, 2013 i ystyried yr Adroddiad.</p>

1.0 Cyflwyniad

- 1.1 Ffi Gwasanaeth yw'r swm a delir gan denant am wasanaeth ychwanegol gan y landlord megis gwres a goleuni mewn ardaloedd cyffredin sydd ddim wedi ei gynnwys yn y rhent. Gellir cwrdd â'r rhan fwyaf o'r ffioedd gwasanaeth, ac eithrio'r rheiny sy'n ymwneud ag eiddo unigol, o'r Budd-dal Tai os yw'r Tenantiaid yn gymwys i dderbyn cymorth.
- 1.2 Mae pob Landlord Cymdeithasol Cofrestredig arall ac Awdurdodau Lleol ar draws Cymru sy'n berchen ar stoc eisoes yn codi ar eu tenantiaid am wasanaethau. Rŵan yw'r amser iawn i edrych ar gyflwyno ffioedd gwasanaeth fel rhan o brosiect cydweithio gyda Chynghorau Sir Ddinbych, Sir Y Fflint a Wrecsam a thrwy rannu cost cymorth a chefnogaeth arbenigol gan HQN (Housing Quality Network), bydd y broses o ddatblygu hyn yn unffurf ac yn dryloyw.
- 1.3 Tan fis Mawrth 2012, roedd y gwaith o dorri gwair ar gyfer holl denantiaid y Cyngor dros 60 oed a'r rheiny sydd wedi eu cofrestru fel pobl anabl yn cael ei gyllido o grant penodol, sydd bellach wedi dod i ben. Roedd hynny'n golygu bod y Gwasanaethau Tai wedi talu am dorri gwair yn ystod 2013/14 o'i incwm rhent. Mae'n amlwg nad yw gwneud hyn i'r dyfodol yn gynaliadwy. I'r perwyl hwn, bydd y gwaith hwn yn edrych ar gyfyngu'r gwasanaeth torri gwair am ddim i bobl dros 70 oed a'r rheiny sydd wedi eu cofrestru'n anabl.
- 1.4 Cyn cyflwyno unrhyw ffioedd gwasanaeth, ymgynghorir yn ffurfiol gyda'n Tenantiaid a'n Lesddeiliaid [os bydd unrhyw ffioedd newydd neu ychwanegol yn cael eu cyflwyno ar gyfer Lesddeiliaid].

2.0 Cefndir

2.1 Mae gan y Cyngor 3,805 o denantiaethau a 120 o lesddeiliaid sy'n derbyn amrywiaeth o wasanaeth, gan gynnwys, ond nid yn gyfyngedig i:

- Carthffosiaeth
- Cyfleustodau eraill
- Cynnal tiroedd
- Torri Gwair
- Glanhau
- Lifftau
- Systemau mynediad
- Erialau teledu
- Offer diogelwch tân

2.2 Ar hyn o bryd, mae'r Cyngor yn codi ffioedd gwasanaeth ar 61 o lesddeiliaid am wasanaethau cynnal tiroedd. Mae ffioedd gwasanaeth ar gyfer lesddeiliaid yn rhan o gyfrifoldeb Gwasanaeth Cyllid y Cyngor.

2.3 Yr amserlen bosib ar gyfer cyflwyno ffioedd gwasanaeth ar gyfer torri gwair yw yn Ebrill 2014 a Medi 2014 ar gyfer gwasanaethau eraill.

2.4 Gweithredir fel a ganlyn:
Rhennir y Prosiect yn dri cham:

Cam Un – adolygu ac asesu'r dogfennau sydd ar gael, strwythurau a TG [pwnc yr adroddiad hwn]

Cam Dau – gweithredu a chyflwyno

Cam Tri – adolygiad ar ôl gweithredu

3.0 Ystyriaethau

3.1 Mae Cam Un y Prosiect Ffi Gwasanaeth wedi nodi'r materion isod i'w hystyried:

3.1.1 Polisi Rhent

Mae'r rhenti cyfredol yn is na'r rhent targed ac o'r herwydd, ychydig o sgôp sydd ar gyfer gostwng rhenti cyn cyflwyno'r ffioedd gwasanaeth. Mae HQN yn dweud y bydd polisi rhent newydd Llywodraeth Cymru yn cael ei gyhoeddi yn y pythefnos nesaf. Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi dweud nad yw'r amserlen ar gyfer cyflwyno'r polisi rhent newydd yn derfynol hyd yma. Yn ogystal, nid yw'n glir a fydd y polisi rhent newydd yn cynnwys canllawiau ar gyfer codi ar y sawl sy'n derbyn y gwasanaeth yn unig.

3.1.2 Cytundebau Tenantiaeth

Mae gan bob tenant drefniadau tenantiaeth tebyg iawn ar gyfer tenantiaethau diogel, tenantiaethau nad ydynt yn rhai diogel a thenantiaethau rhagarweiniol.

Mae'r cytundebau tenantiaeth yn caniatáu codi ffioedd gwasanaeth dan gymal 4.1 ac nid ydynt yn cyfyngu'r Cyngor i gynnydd blynyddol yn y ffioedd.

3.1.3 Gweithrediad Ymarferol

Mae ffioedd gwasanaeth yn cael eu hychwanegu at gytundebau tenantiaeth yn faniwal gan swyddogion tai ar hyn o bryd. Mae'r Cyngor yn defnyddio System Rheoli Tai Orchard. Nid yw'r modiwl Ffioedd Gwasanaeth ar Orchard wedi ei weithredu hyd yma. Bydd gweithredu'r modiwl ffioedd gwasanaeth yn allweddol ar gyfer cwrdd â'r amserlenni arfaethedig ar gyfer cyflwyno ffioedd gwasanaeth.

Yn y dyfodol, bydd y system gyllid Civica yn rhyngweithio gyda'r system Orchard. Bydd angen adolygu polisi drafft y Cyngor ar gyfer dyledion – sydd heb ei weithredu hyd yma – i sicrhau ei fod yn cynnwys ffioedd gwasanaeth.

3.1.4 Cynnal tiroedd a thorri gwair

Ar hyn o bryd, mae gan y Cyngor dri contract (gydag un contractwr) ar gyfer cynnal a chadw tiroedd a thorri gwair:

Tai Gwarchod – torri gwair mewn 491 o erddi preifat a gerddi cymunedol 13 gwaith y flwyddyn

Cyngor – torri gwair 10 gwaith y flwyddyn i erddi 700 o denantiaid sydd dros 60 oed neu'n anabl neu lle nad oes neb ar yr aelwyd a fyddai'n gallu torri'r gwair

Trefol – gwasanaeth torri gwair ar briffyrdd a llecynnau cymunedol.

Codir dros 100k ar y Gwasanaethau Tai am y contract uchod.

3.1.5 Mae contract gwasanaeth y Cyngor ar gyfer gerddi preifat tenantiaid yn seiliedig ar faich gwaith o 700 o erddi. Mae cyflwyno ffioedd ar gyfer y gwasanaeth hwn, sy'n cael ei ddarparu am ddim ar hyn o bryd, yn debygol o olygu y bydd rhai tenantiaid yn penderfynu nad ydynt angen y gwasanaeth mwyach / yn methu fforddio'r gwasanaeth. Gall hyn effeithio ar gost y gwasanaeth fesul gardd, a fydd yn codi os bydd nifer fawr o denantiaid yn penderfynu nad ydynt angen y gwasanaeth mwyach, neu efallai y bydd angen ail-drafod y contract pan geir y cyfle cyntaf i wneud hynny yn unol ag amodau'r contract. Bydd angen i'r Cyngor adolygu'r contract trefol i nodi pa dir sy'n dod dan y Cyfrif Refeniw Tai a pha dir sy'n dod o dan y gronfa gyffredinol. Bydd hyn hefyd yn golygu nodi'r eiddo sy'n cael budd o dir CRT ac y byddai angen eu cynnwys yn y ffioedd gwasanaeth.

3.1.6 Mae'r gallu i godi ar lesddeiliaid a rhydd-ddeiliaid eiddo a brynwyd gan y Cyngor dan y Ddeddf Hawl i Brynu am gynnal tiroedd a thorri gwair yn dibynnu ar y brydles neu'r trefniadau trawsgludo. Mae'r Cyngor wedi rhoi copi o'r brydles HIB gyfredol i HQN i'w hadolygu gyda hyn. Bydd angen i'r awdurdod gael cyngor gan y Gwasanaethau Cyfreithiol ynghylch a fydd modd codi ffioedd ar eiddo y prynwyd eu rhydd-ddaliadaeth.

3.1.7 Boddhad Tenantiaid

Roedd arolwg boddhad tenantiaid 2012 yn dangos fod 5.4% ohonynt yn anfodlon gyda gwerth am arian y gwasanaethau stadau a ddarperir gan y Gwasanaethau Tai ac mae'r un ganran yn anfodlon gyda'r rhent o ran gwerth am arian. Yn ogystal, mae 11.9% yn anfodlon gyda'r gwasanaeth glanhau a chynnal ardaloedd cyffredin, 9.9% yn anfodlon gyda'r gwasanaeth trwsio ardaloedd cyffredin, 10.5% yn anfodlon gyda sut mae eu hardal yn edrych yn gyffredinol.

Yn y rhan o'r arolwg a oedd yn ymwneud â 'eich ardal', sbwriel a gwastraff oedd yr ail uchaf o ran problemau y soniwyd amdanynt, gyda 14.9% yn credu fod hon yn broblem fawr. Dywedodd 16% nad oeddent yn fodlon gyda'r gwasanaeth cynnal tiroedd a 7.4% eu bod yn anfodlon gyda'r gwasanaeth stadau yn gyffredinol. Mae'r canlyniadau hyn yn her i'r Cyngor wrth gyflwyno ffioedd gwasanaeth. Cynhaliwyd yr arolwg boddhad hwn pan nad oedd tenantiaid yn talu am y gwasanaethau hyn yn uniongyrchol ac mae'n dangos bod anfodlonrwydd gyda gwasanaethau cyfredol.

3.1.8 Dull gweithredu

Canlyniad cam un fydd datblygu dull a model ariannol y gallai'r Cyngor ei ddefnyddio i weinyddu a gweithio allan y costau gwasanaeth a gweinyddol i denantiaid a lesddeiliaid i'w cynnwys yng nghyfrifon tybiedig 2014/15.

Datblygir cynllun gweithredu manwl i gyflwyno'r ffioedd yn gyffredinol. Bydd hyn yn seiliedig ar gasgliadau yng ngham un ac yn bwysicaf oll, yr asesiad risg. Un o'r pethau y bydd angen i'r gwasanaeth eu hystyried a'u cytuno yw a ddylid cynnal cynllun peilot cyn cyflwyno'r trefniadau i bawb. Mae sawl mantais i gynllun peilot. Bydd HQN yn darparu gwasanaeth rheoli prosiect ar gyfer y pedwar awdurdod lleol. Mae tîm prosiect wedi ei sefydlu yn y Gwasanaethau Tai sydd hefyd yn cynnwys y Cyfrifydd Tai a swyddog o'r Adain Refeniw a Budd-daliadau.

4.0 Argymhellion

- 4.1 Gofynnir i Aelodau Pwyllgor Sgriwtini i:
- A1 – graffu casgliadau ac argymhellion cam un [sef yr adroddiad hwn].
 - A2 - rhoi sylwadau ymlaen i Bwyllgor Gwaith y Cyngor sydd yn cwrdd ar y 4ydd o Dachwedd, 2013 i drafod symud ymlaen i gam dau, sef gweithredu a chyflwyno.