Monmouthshire Select Committee Minutes

Pwyllgor Craffu Oedolion
Remote Attendance
Dydd Mawrth, 9fed Tachwedd, 2021, 10.00 am

CYNGHORWYR YN BRESENNOL	**SWYDDOGION YN BRESENNOL**
Cynghorydd Sirol S. Howarth (Cadeirydd) Cynghorydd Sirol L. Brown (Is-gadeirydd) Cynghorydd Sirol: R. Edwards, M.Groucutt, M. Powell, M. Lane T. Crowhurst, Cynghorydd Sirol V. Smith	Ian Bakewell, Rheolwr Tai ac Adfywio Stephen Griffiths, Strategy & Policy Officer Huw Owen, Principal Environment Health Officer (Public Health) Amy Longford, Rheolwr Treftadaeth Hazel Ilett, Rheolwyr Craffu Robert McGowan, Swyddog Polisi a Chraffu

YMDDIHEURIADAU: Cynghorydd Sirol R. Harris, S. Woodhouse

1. **<u>Datganiadau o Fuddiant</u>**

   Ni chafwyd unrhyw ddatganiadau o fuddiant.

2. **<u>Fforwm Agored i'r Cyhoedd.</u>**

   Ni ddaeth unrhyw gyflwyniadau gan y cyhoedd i law.

3. **<u>Strategaeth Cartrefi Gwag - Craffu ar y strategaeth ar gyfer mynd i'r afael â chartrefi gwag.</u>**

   Cyflwynodd Ian Bakewell yr adroddiad ac atebodd gwestiynau gan yr aelodau gydag Amy Langford a Stephen Griffiths.

   Her:

   Mae gennym broblem barhaus gyda thai. Un o'r adeiladau y cyfeiriwyd ato yw'r hen leiandy ar Hen Heol Henffordd. Mae ganddo hanes o gael ei ddefnyddio fel eiddo preswyl ac mae ganddo botensial gwych. Dylem ni, fel cyngor, gymryd yr adeilad drosodd a'i atal rhag mynd i ddwylo datblygwyr preifat.

   Mae hwn yn adeilad rhestredig. Mae ganddo graidd hanesyddol ac elfen fwy modern. Roedd caniatâd cynllunio wedi'i sicrhau i'w droi'n fflatiau, ac yna cafodd tai newydd eu codi yng nghefn yr adeilad. Gallai fod yn gyfle gwych i greu nifer fawr o fflatiau. Rydym am hwyluso'r defnydd o'r

adeiladau hanesyddol hyn. Os yw'n cyflwyno cyfle am dai na ellid ei gyflwyno mewn ffyrdd eraill, yna mae angen i ni geisio manteisio arno. Mae'n werth atgoffa'r aelodau bod y broblem o ran ffosffadau yn parhau i fod yn fawr iawn yng ngogledd y sir mewn perthynas â darparu tai, ond mae cydweithwyr yn gweithio'n galed iawn i ganfod atebion.

Sawl eiddo ar y gofrestr o adeiladau mewn perygl y gellid ei ddefnyddio, yn hytrach nag adeiladu ar dir newydd?

Nid oes gennym yr union ffigurau wrth law. Mae gennym tua 20 o adeiladau rhestredig sydd mewn perygl sy'n eiddo mwy gwledig. Fel rhan o'n cynllun i wella gwasanaethau, rydym yn mynd i lunio strategaeth a chynllun gweithredu 'adeiladau mewn perygl'. Byddwn yn nodi camau penodol o fewn amserlenni penodol, gan edrych mewn gwirionedd ar hysbysiadau ffurfiol. Mae angen inni gymryd camau cadarn lle y gallwn, ond dylem hefyd ymgysylltu â'r perchnogion a'u hannog cymaint ag y gallwn.

A yw'r benthyciad treigl 15 mlynedd gan Lywodraeth Cymru mewn perthynas ag eiddo gwag yng nghanol trefi yn cynnwys eiddo sydd 'ar werth'?

Nid ydym wedi edrych ar fanylion y cyllid eto, ond rydym yn ei weld fel cyfle, er gwaetha'r ffaith mai benthyciad ydydw ac nid yn grant. Un o'r heriau yw'r ffaith nad oes ffrwd gyllido bwrpasol ar gyfer y lefelau hyn o waith gorfodi neu waith cyffredinol. O ran eiddo sydd ar werth, rydym yn hyderus na fyddai'r adnodd benthyciad hwn yn cefnogi prynu eiddo o reidrwydd, ond dylai gefnogi prynu gorfodol a gwerthu gorfodol. Gyda'r dull gweithredu rydym yn ei roi ar waith, mae nifer o gyfleoedd posibl eraill e.e. y grant tai cymdeithasol y gwnaethom ei ddarparu i gymdeithasau tai ar gyfer datblygu tai fforddiadwy. Pe bai cwmpas i gysylltu cymdeithas dai ag eiddo gwag, gallai gyflwyno cyfle. Hefyd, yn newydd y flwyddyn hon mae mynediad i gynghorau at y grant tai cymdeithasol, a byddwn yn cynnwys hynny yn ein hystyriaethau. Ceir ffrydiau cyllido drwy gronfeydd adfywio canol trefi, er enghraifft, er mae'n debygol na fydd hyn eto yn mynd tuag at brynu eiddo. O ran prynu eiddo, rydym yn edrych ar a yw Cyngor Sir Fynwy yn prynu llety, yn hytrach na dibynnu bob tro ar bartneriaid cymdeithasau tai. Nid yw rheoliadau Budd-daliadau Tai yn caniatáu i ni brynu eiddo ac yna ei ddefnyddio fel cartref i ymgeisydd digartref, a ninnau'n rheoli'r eiddo - felly, os ydym yn prynu rhywbeth, rhaid i ni gynnwysasiant neu bartner rheoli. Fe wnaethom ganfod fflatiau yn y de yr ydym yn eu hystyried nawr.

Yn gyffredinol, beth yw'r rhesymau pam mae eiddo yn cael ei adael yn wag?

Profiant yw un rheswm pam mae eiddo gwag yn dod ar gael ond, fel arfer, mae'r profiant ar ben, ac mae'n eiddo a etifeddir – mae llawer o eiddo a etifeddwyd ar y rhestr. Mae eiddo yn aros yn wag am amryw o resymau, gan gynnwys cael ei gadw fel ased, oherwydd prisiau tai.

A yw Brynbuga wedi'i dosbarthu fel 'tref' yng nghylch gorchwyl Sir Fynwy?

Mae Brynbuga wedi'i chynnwys yn ein dull gweithredu. Rydym wedi cysylltu â pherchennog un eiddo ar y stryd fawr sy'n dechrau mynd â'i ben iddo. Mae'n bosibl nad yw Brynbuga yn dod o fewn meini prawf y benthyciad, ond byddai'n rhaid i ni wirio hynny.

O ran adfywio canol trefi a throi eiddo masnachol yn eiddo preswyl, mae cyfraith ynghylch cadwraeth y mae'n rhaid ei hystyried. Pwy fydd yn newid y gyfraith hon?

Rydym yn awyddus i ystyried eiddo masnachol i'w droi'n eiddo preswyl. Gyda chymaint o bwysau ar y stoc dai, ni ddylem ddiystyru unrhyw gyfleoedd. Ond mae meini prawf cynllunio i'w bodloni, a byddai'n rhaid i ni gyflwyno achos busnes da iawn o blaid ei drawsnewid. Mae gennym ymweliad cyn hir yn ardal Magwyr a allai gyflwyno cyfle i'r digartref. Mae'r cymdeithasau tai yn trafod y mater hwn hefyd.

O safbwynt cynllunio, mae'r newid defnydd yng nghanol ein trefi yn bwynt perthnasol. Yn y Cynllun Datblygu Lleol presennol, rydym wedi diffinio canol trefi sy'n ymwneud â cheisio diogelu eiddo masnachol ar loriau gwaelod - buom yn gefnogol o addasiadau preswyl ar loriau uwch erioed - ond mae pobl yn defnyddio canol trefi mewn ffyrdd gwahanol iawn. Felly, yn y cynllun datblygu lleol wedi'i ddiwygio, byddwn yn ailystyried y ffiniau hynny mewn perthynas â chanol trefi ac o bosibl yn llunio polisïau sy'n fwy cefnogol o ddefnydd amrywiol. O ran cadwraeth ac adeiladau rhestredig, mae canfyddiad na ellir gwneud unrhyw beth gydag adeilad rhestredig neu ardal gadwraeth, ond nid yw hynny'n wir bellach. Mae'r polisi bellach yn fwy cefnogol o ddechrau ailddefnyddio adeiladau hanesyddol.

Cyfeiriwyd at hyfforddi swyddogion ac aelodau o'r cabinet. Pa aelodau yw'r rhain, ac a ydynt wedi derbyn hyfforddiant eto?

Mae'r hyfforddiant wedi'i wneud. Roedd sesiwn i swyddogion yn ystod yr haf, a mynychodd hanner y Cabinet y sesiwn honno. Nid oedd yn hyfforddiant ynddo'i hun, ond roedd yn ymwneud yn fwy â chodi ymwybyddiaeth bod nifer syfrdanol o ddarnau o ddeddfwriaeth sy'n ein galluogi i weithredu. Mae Llywodraeth Cymru wedi penodi arbenigwr, Andrew Lavender, sydd ar gael i ateb unrhyw ymholiadau ac i ddarparu unrhyw gyngor ac arweiniad, a bydd hynny'n ddefnyddiol iawn.

Bydd meini prawf llym ar gyfer y benthyciad 15 mlynedd. Os nad ydym yn mynd i lawr y llwybr o adfywio canol trefi, a yw'n golygu na fyddwn yn gallu gwneud cais am fenthyciadau?

Os nad ydym yn dilyn y meini prawf, ni fyddwn yn gallu cael y benthyciad - mae Llywodraeth Cymru yn llym ar y pwynt hwn. Roedd hyfforddiant yn enghraifft o un o'r meini prawf.

Pwy sydd ar y gweithgor ar gyfer tai gwag? Oni ddylai un o'n haelodau fod yn aelod ohono?

Sefydlwyd y gweithgor tua 2 flynedd yn ôl. Mae'r Cynllun Gweithredu'n ddefnyddiol i'r grŵp. Mae aelodau o'r tîm hwn ar y grŵp, yn ogystal ag aelodau o'r tîm Cyfreithiol - maent yn bwysig,

oherwydd byddent yn ein cefnogi mewn perthynas ag unrhyw gamau gorfodi posibl. Rydym yn sicr yn hapus i drafod y rhan y mae aelodau'n ei chwarae yn y grŵp.

Beth yw'r camau ar gyfer datblygu eiddo, os yw'n bodloni'r meini prawf? A fydd unrhyw arian cyfatebol? Beth yw'r cafeatau ar gyfer y benthyciadau?

Mae'r dull gweithredu yn bendant yn un 'abwyd a ffon'. Rydym yn dechrau drwy fod yn gefnogol a chymwynasgar i berchnogion ond os nad ydynt yn ymgysylltu neu'n ymateb, yna bydd yn briodol i ni fynd â'r broses drwy gamau mwy ffurfiol. Ond nid ydym am symud tuag at gamau uwch, a fydd yn cynnwys ffrydiau cyllido eraill. Mae hyn yn ymwneud â chynnwys cynifer o ffrydiau cyllido ag y gallwn, os yw'n briodol gwneud hynny.

Mae'r benthyciad wedi'i anelu at ganol trefi ac eiddo gwag – a oes unrhyw gyllid ar gael ar gyfer eiddo gwag y tu allan i ganol trefi?

Nid oes potyn 'eiddo gwag' penodol ar gyfer y tu allan i ganol trefi. Mae hyn yn gam bwriadol wedi'i dargedu gan Lywodraeth Cymru er mwyn dechrau ailddefnyddio eiddo yng nghanol trefi. Lle y byddwn yn nodi eiddo sydd y tu allan i'r ardaloedd hynny, yna bydd angen i ni edrych ar gyfleoedd eraill e.e. y grant tai cymdeithasol, ac a fydd gan y cyngor awydd prynu eiddo, neu a fydd cymdeithasau tai yn ei brynu beth bynnag. Rydym yn gweithio gyda nhw ar eiddo gan ddefnyddio grant tai cymdeithasol wedi'i ailgylchu, fel enghraifft o beidio â dibynnu ar y benthyciad hwn yn unig. Pe baem yn rhoi camau gorfodi difrifol ar waith ar gyfer unrhyw eiddo, mae'n debyg y byddai angen cymeradwyaeth y Cabinet arnom ar gyfer rhai agweddau penodol.

A yw'r benthyciad yn cael ei roi i'r cyngor neu i'r cwmni sydd â'r portffolio?

Byddai'r benthyciad a drafodir yn yr adroddiad yn fenthyciad i'r cyngor. Ond mae gennym botyn arall y gallwn ei ddarparu i berchnogion eiddo. Rydym wedi cymryd rhan mewn cynllun benthyciad 'gwella cartrefi' dros yr 8-9 mlynedd ddiwethaf. Yn wreiddiol, fe'i dyluniwyd ar gyfer eiddo gwag yn unig ond bellach mae wedi'i ehangu i gynnwys benthyciadau gwella cartrefi i berchen-feddianwyr. Mae gennym tuag £1 filiwn ar gael i ni y mae'n rhaid ei dalu'n ôl i Lywodraeth Cymru erbyn 2030. Felly, mae benthyciadau ar gael i berchnogion eiddo i ddechrau ailddefnyddio eiddo gwag unrhyw le yn y sir. I berchnogion tai, mae'n ffi sefydlog ddi-log, ond i'r datblygwr, byddai'n dibynnu faint y gallai ei fenthyg – gall datblygwyr fenthyg hyd at £35,000 yr uned (felly os gellir newid eiddo yn 2 uned, gallant fenthyg £70,000).

Crynodeb y cadeirydd:

Cytunwyd ar yr argymhellion.

4. **Blaenraglen Waith y Pwyllgor Dethol Oedolion.**

Mae'r gweithdy Sipsiwn a Theithwyr yn debygol o gael ei gynnal yn gynnar yn y flwyddyn newydd.

5. **Blaen-raglen Waith y Cabinet a'r Cyngor.**

6. **Cadarnhau cofnodion y cyfarfod blaenorol**

Cadarnhawyd y cofnodion ac fe'u llofnodwyd fel cofnod cywir.

7. **Cyfarfod Nesaf: Dydd Mawrth 14eg Rhagfyr 2021 am 10.00am.**

Cytunwyd na fyddai'r cyfarfod ym mis Rhagfyr yn cael ei gynnal gan ei fod yn gyfarfod ychwanegol ac nad oes ei angen, ac y dylid gwthio dyddiad mis Ionawr ar gyfer craffu ar y Gyllideb yn ôl gan na fyddai'r adroddiadau ar gael erbyn 11 Ionawr.