Monmouthshire Select Committee Minutes

Pwyllgor Craffu Pobl
Neuadd y Sir Brynbuga NP15 1GA
Dydd Mawrth, 16eg Ebrill, 2024, 10.00 am

Cynghorwyr yn Bresennol	**Swyddogion yn Bresennol**
Cynghorydd Sir John Crook (Cadeirydd) Cynghorydd Sir: Penny Jones, Maureen Powell, Sue Riley, Maria Stevens, Jackie Strong Ann Webb	Hazel Ilett, Rheolwyr Craffu Robert McGowan, Swyddog Polisi a Chraffu Sally Meyrick, Strategy & Policy Affordable Housing Officer Clare Hamer, Strategy & Sustainable Living Manager Ian Bakewell, Rheolwr Tai ac Adfywio Helen Horton, Senior Accommodation Development Officer

Ymddiheuriadau: Cynghorydd Sir Fay Bromfield, Christopher Edwards, Simon Howarth

1. **Datganiadau o Fuddiant**

   Dim.

2. **Fforwm Agored i'r Cyhoedd.**

   Dim.

3. **Diweddariad ar Gartrefi Gwag - Craffu ar gynnydd y Cyngor ar ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd.**

   Cyflwynodd Ian Bakewell yr adroddiad am y cefndir, cynnydd, heriau a'r hyn a gyflawnodd y prosiect a'r cynlluniau ar gyfer y dyfodol, gan ateb cwestiynau aelodau gyda Clare Hamer a Helen Norton.

   Pwyntiau allweddol gan aelodau:

   - Holodd aelodau beth oedd y prosiect cartrefi gwag ac atebwyd ei fod yn gynllun gan y Cyngor i ostwng nifer y cartrefi gwag a gofnodwyd yn Sir Fynwy, drwy fwy o gyswllt ac ymgysylltu gyda'r perchnogion, a chynnig grantiau a benthyciadau iddynt i ddod â'u heiddo yn ôl i ddefnydd.
   - Holodd Aelodau faint o gartrefi gwag oedd ar ddechrau a diwedd y flwyddyn, dywedodd swyddogion fod 541 o gartrefi gwag ar ddechrau'r flwyddyn a 366 ar ddiwedd y flwyddyn.
   - Holwyd heriau a chyfleoedd y prosiect a chlywodd aelodau fod amrywiaeth o resymau am amgylchiadau y cartrefi gwag, argaeledd grantiau a benthyciadau i gefnogi'r perchnogion a'r potensial i ddefnyddio cartrefi ar gyfer tai cymdeithasol neu'r sector preifat.
   - Gofynnodd aelodau am y camau nesaf a chynlluniau'r prosiect ar gyfer y dyfodol a dywedodd y swyddogion fod hyn yn cynnwys parhau'r ymagwedd

gefnogol a defnyddiol, ond hefyd yn ystyried camau gweithredu gorfodaeth mwy ffurfiol ar gyfer rhai eiddo problemus, ar y cyd gydag adrannau eraill.

- Trafodwyd y meini prawf a'r amodau ar gyfer y grant cartrefi gwag, a chlywodd y pwyllgor fod y grant cartrefi gwag yn grant o hyd at £25,000 ar gyfer perchnogion eiddo a fu'n wag am fwy na 12 mis a heb ei ddodrefnu. Mae'n rhaid i berchnogion fyw yn yr eiddo am bum mlynedd ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau.
- Trafodwyd hyrwyddo benthyciadau a grantiau cartrefi gwag, ac esboniodd swyddogion y caiff benthyciadau a grantiau eu hybu'n bennaf drwy'r cyfryngau cymdeithasol, gwefan a chyhoeddiadau y gellir eu hanfon at gynghorau tref a chymuned Gofynnodd aelodau am i'r wybodaeth hon gael ei dosbarthu o fewn eu cymunedau eu hunain. **CAM GWEITHREDU: Swyddogion i roi'r wybodaeth berthnasol i ni ar fenthyciadau a grantiau cartrefi gwag.**
- Trafododd y pwyllgor heriau adnabod ac ymgysylltu gydag ymddiriedolaethau a stadau sydd ag eiddo gwag, yn arbennig os nad ydynt wedi cofrestru'n unigol ar gyfer y Dreth Gyngor ac felly efallai nad ydynt ar y rhestr a geir gan y Dreth Gyngor.
- Holwyd am bwerau gorfodaeth y timau ar gyfer eiddo gwag problemus. Dywedwyd wrth aelodau y gallant gynnwys gorchmynion prynu gorfodol, gwerthiant dan orfodaeth, gorchmynion rheoli anheddau gwag a hysbysiadau gwella, gan dderbyn fod angen trafod cwmpas a dichonolrwydd defnyddio'r pwerau hyn gydag adrannau a gwasanaethau cyfreithiol eraill.
- Gofynnodd Aelod am bosibilrwydd trin tan-ddefnydd mewn llety ar rent, ac esboniodd swyddogion nad oedd hyn yn rhan o'r gwaith ar gartrefi gwag, ond y byddai cymdeithasau tai yn adolygu eu stoc yn gyfnodol ac annog tenantiaid i symud i gartrefi llai os yn briodol.
- Holodd aelod arall am ddeilliannau ac effeithlonrwydd y prosiect cartrefi gwag a faint o eiddo a ddaethpwyd yn ôl i ddefnydd. Ymatebodd swyddogion, gan esbonio nad oeddent yn olrhain yr eiddo rhent preifat ond eu bod wedi gweld cynnydd yn y defnydd o fenthyciadau a grantiau a gostyngiad yn nifer y cartrefi gwag.
- Holodd aelod am sefyllfa bosibl lle gallai eiddo fod yn wag, ond wedi'i ddodrefnu, fodd bynnag dywedodd swyddogion na fyddai hyn yn cael ei gyfrif fel eiddo gwag, ond y gallent ddal i ymchwilio os oedd tystiolaeth ei fod yn wag am hirdymor a photensial ar gyfer cais am grant.

Eitemau gweithredu:

- <u>Benthyciadau a grantiau cartrefi gwag:</u> Swyddogion i gysylltu â chynghorau tref a chymuned a'u hysbysu am y benthyciadau a'u grantiau sydd ar gael.
- <u>Pwerau gorfodaeth:</u> Trafod gyda rheoli adeiladu, iechyd yr amgylchedd, cynllunio a gwasanaethau cyfreithiol beth yw'r cwmpas a dichonolrwydd defnyddio pwerau gorfodaeth ar gyfer eiddo gwag problemus.
- <u>Ymddiriedolaethau a stadau:</u> Swyddogion i ymchwilio sut i adnabod ac ymgysylltu gydag ymddiriedolaethau a stadau sydd ag eiddo gwag heb fod wedi cofrestru'n unigol ar gyfer y Dreth Gyngor.

Crynodeb y Cadeirydd:

Cafodd yr adroddiad ei graffu gan y Pwyllgor Craffu Pobl sydd wedi gofyn cwestiynau am natur y prosiect cartrefi gwag, sut mae'n gweithio, faint o gartrefi gwag oedd

gennym ar ddechrau'r flwyddyn ac ar ddiwedd y flwyddyn, heriau a chyfleoedd y prosiect, cynlluniau ar gyfer y dyfodol a'r camau nesaf. Gofynnodd aelodau hefyd am y meini prawf a'r amodau ar gyfer grantiau cartrefi gwag a gofynnodd bod y swyddog yn cysylltu â chynghorau tref a chymuned a'u hysbysu am y benthyciadau a'r grantiau sydd ar gael. Trafododd y Pwyllgor sut y caiff benthyciadau a grantiau cartrefi gwag eu hyrwyddo a siaradodd am bwerau gorfodaeth, gan ofyn i swyddogion symud ymlaen â thrafodaethau gyda rheoli adeiladu, iechyd yr amgylchedd, cynllunio a gwasanaethau cyfreithiol, y cwmpas a dichonolrwydd defnyddio pwerau gorfodaeth ar gyfer eiddo gwag problemus. Yn olaf, trafododd Aelodau ymddiriedolaethau a stadau a sut y gall y Cyngor ymchwilio sut i ddynodi ac ymgysylltu gydag ymddiriedolaethau a stadau sydd ag eiddo gwag nad ydynt wedi eu cofrestru'n unigol ar gyfer y Dreth Gyngor. Roedd y Pwyllgor yn gefnogol i barhau opsiwn 1 a hoffent gael eu diweddaru ar gynnydd maes o law.

4. **<u>Asesiad o'r Farchnad Dai Leol - Craffu ar sefyllfa'r farchnad dai leol.</u>**

Cyflwynodd Sally Meyrick yr adroddiad ar ddiwygio Asesiad 2022-2037, gan roi cyflwyniad cyn ateb cwestiynau aelodau. Esboniodd fod yr Asesiad yn rhoi amcangyfrif o'r angen am dai fforddiadwy yn ôl ardal a daliadaeth, gan ddefnyddio canllawiau ac arf Llywodraeth Cymru. Mae'r adroddiad yn amcangyfrif y bydd angen 499 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol bob blwyddyn am y pum mlynedd gyntaf a 90 y flwyddyn am y 10 mlynedd gweddilliol, yn bennaf fel llety rhent cymdeithasol. Amcangyfrifodd angen am 126 o gartrefi marchnad y flwyddyn, 86 ar rent preifat a 41 fel perchen-breswylwyr. Mae'r Asesiad hefyd yn dynodi ystod o anghenion tai arbenigol a thai â chymorth ar gyfer grwpiau amrywiol, tebyg i bobl ddigartref, pobl hŷn, pobl gydag anghenion iechyd meddwl a phlant a phobl ifanc. Dywedodd fod yr Asesiad yn rhoi trosolwg o'r farchnad tai yn Sir Fynwy, sydd â phrisiau eiddo uchel a lefelau fforddiadwyedd isel o gymharu gyda chyfartaledd Cymru. Clywodd aelodau fod yr Asesiad yn sylfaen tystiolaeth pwysig ar gyfer llywio strategaethau tai, cynlluniau datblygu lleol, dyrannu grant tai cymdeithasol a thrafodaethau gyda datblygwyr.

Pwyntiau allweddol gan aelodau:

- Holodd aelodau pam y caiff Brynbuga a Rhaglan eu cynnwys yn ardal marchnad tai Cas-gwent. Esboniodd swyddogion fod yr ardaloedd marchnad tai yn seiliedig ar ardaloedd ystadegol teithio i'r gwaith o ddata'r cyfrifiad a dyna'r cyfarwyddyd gan Lywodraeth Cymru.
- Gofynnodd Aelodau sut mae'r argyfwng costau byw wedi effeithio ar nifer perchnogion tai yn Sir Fynwy ac os yw hynny wedi effeithio ar fforddiadwyedd ac argaeledd tai ar gyfer gwahanol grwpiau incwm. Clywodd y pwyllgor fod mwy o bobl angen llety rhent na pherchnogaeth cartrefi a bod y tîm yn arfer darparu mwy o gefnogaeth i bobl i gael mynediad i berchnogaeth tai, ond mae hynny wedi gostwng yn sylweddol.
- Holodd aelodau am y diffiniad a daliadaeth tai fforddiadwy a dywedwyd wrthynt mai tai fforddiadwy yw tai lle mae dulliau pendant i sicrhau ei fod yn hygyrch i'r rhai na all fforddio tai marchnad a bod gwahanol ddaliadaethau o dai fforddiadwy, tebyg i rent cymdeithasol, rhent cnaolradd a pherchentyaeth cost isel.
- Soniodd y pwyllgor am gynnwys Brynbuga a Rhaglan yn ardal marchnad tai Cas-gwent ac y gallai hynny o bosibl fod er anfantais y wardiau hynny, oherwydd gwahanol anghenion a chysylltiadau yr ardaloedd hyn.

- Holodd aelodau am y fethodoleg a ffynonellau data yr Asesiad, gyda swyddogion yn esbonio fod angen iddynt ddilyn canllawiau Llywodraeth Cymru a bod hynny'n cynnwys defnyddio gwahanol setiau o ddata tebyg i'r rhestr aros tai, cyflwyniadau digartrefedd, amcanestyniadau aelwydydd a ffigurau rhent preifat.
- Trafododd aelodau yr angen am dai penodol a thai â chymorth ar gyfer gwahanol grwpiau, tebyg i bobl ddigartref, pobl hŷn, pobl gydag anghenion iechyd meddwl a phlant a phobl ifanc, a dywedwyd wrthynt fod yr Asesiad wedi rhoi ystyriaeth i hynny, gan ei fod yn seiliedig ar gynlluniau a strategaethau presennol yn ogystal â data'r gofrestr tai.

Crynodeb y Cadeirydd:

Cafodd yr adroddiad ei graffu gan y Pwyllgor Craffu Pobl, gydag aelodau yn trafod methodoleg yr Asesiad, diffiniad a daliadaethau tai fforddiadwy, y trothwyon incwm a lefelau fforddiadwyedd, yr ardaloedd marchnad tai, y data cyfrifiad ac effaith yr argyfwng costau byw ar nifer perchnogion tai yn Sir Fynwy. Holodd aelodau am y ffynonellau data, gan ddweud y gallai cynnwys Brynbuga a Rhaglan yn ardal marchnad tai Cas-gwent fod er anfantais y wardiau hynny oherwydd gwahanol anghenion a chysylltiadau yr ardaloedd hynny. Cefnogodd yr aelodau yr angen am dai penodol a thai â chymorth ar gyfer gwahanol grwpiau, tebyg i bobl ddigartref, pobl hŷn, pobl gydag anghenion iechyd meddwl a phlant a phobl ifanc. Teimlai'r Pwyllgor fod gan y sir boblogaeth sy'n heneiddio, y dylai swyddogion ystyried ymchwilio dulliau eraill tebyg i'r gofrestr tai i gael darlun mwy cywir. Gofynnodd y Pwyllgor i swyddogion herio Llywodraeth Cymru ar gymhwyster data cyfrifiad ystadegol teithio i'r gwaith ar gyfer penderfynu a yr ardaloedd marchnad tai yn Sir Fynwy. Cytunwyd ar yr argymhellion.

5. **Blaenraglen Waith y Pwyllgor Craffu Pobl.**

The forward work programme was agreed, with the addition of a request from officers to consider care leavers report.

6. **Cadarnhau cofnodion y cyfarfod blaenorol a gynhaliwyd ar 5ed Mawrth 2024.**

Cadarnhawyd y cofnodion.

7. **Cyfarfod Nesaf: Dydd Mawrth 11eg Mehefin 2024 am 10.00am.**

8. **Cynllunydd Gwaith y Cyngor a'r Cabinet.**

Nodwyd y cynllunydd.