MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Minutes of the meeting of Pwyllgor Craffu Oedolion held at Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA on Dydd Mawrth, 14eg Chwefror, 2017 at 2.00 pm

PRESENT: County Councillor P. Farley (Chairman)
County Councillor R. Harris (Vice Chairman)

County Councillors: R. Chapman, R. Edwards, P. Jones, P. Jordan, A. Wintle, D Hill, D Hudson, P. Clarke, D. Dovey, A. Easson, D. Edwards, S. Jones, M. Powell, J. Prosser, V. Smith, B. Strong and A. Webb

Also in attendance County Councillor(s):

OFFICERS IN ATTENDANCE:

Mark Hand	Head of Planning, Housing and Place-Shaping
Shirley Wiggam	Senior Strategy & Policy Officer
Stephen Griffiths	Strategy & Policy Officer
Ian Bakewell	Housing & Regeneration Manager
Matthew Gatehouse	Policy and Performance Manager
Martin Davies	Planning Policy Manager

APOLOGIES:

Councillors M. Hickman, P. Watts, D. Evans, S. Howarth and S. White

1. **Ymddiheuriadau am absenoldeb**

Y Cynghorwyr Sirol D. Evans, M. Hickman, S. Howarth, P. Watts ac S. White.

2. **Datganiadau o Fuddiant**

Dim.

3. **Craffu ar Darparu Tai Fforddiadwy ac Effaith y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol**

Cyd-destun:

I roi diweddariad i'r Aelodau ar y ddarpariaeth o dai fforddiadwy ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol, gan gynnwys:

- Nifer y cartrefi fforddiadwy a gafodd ganiatâd cynllunio a’r nifer a adeiladwyd;
- Cynnydd ar safleoedd tai strategol, trefol a gwledig y CDLl;
- Cynnydd ar safleoedd 60/40 y CDLl;
- Gweithredu’r CCA Tai Fforddiadwy ers iddo i rym ar 1af Ebrill 2016;
- Trosolwg o arian grant sydd ar y gweill oddi wrth Lywodraeth Cymru.

Argymhellion:

1. I nodi'r diweddariad ar gynnydd ac i gefnogi'r fframwaith polisi a’r gwaith caled parhaus gan swyddogion i fwyhau’r cyflenwad tai fforddiadwy, sydd yn flaenoriaeth i'r Cyngor.

2: I ystyried adolygiad dilynol mewn deuddeg mis ar yr effaith, a'r cyfraniadau a sicrhawyd trwy gyfrwng y CCA Tai Fforddiadwy er mwyn sicrhau bod y polisi yn arwain at y canlyniadau a dymunir.

Materion Allweddol:

Cartrefi Fforddiadwy ar y Safle a Sicrhawyd drwy Ganiatâd Cynllunio

1. Mae 305 o unedau tai fforddiadwy wedi cael eu sicrhau drwy ganiatâd cynllunio ers mabwysiadu'r Cynllun yn 2014. Mae safleoedd a ddyrannwyd trwy'r CDLl yn cyfrif am y rhan fwyaf o unedau fforddiadwy a ganiateir (181). Mae cynlluniau tai fforddiadwy 100% yn cyfrif am 78 o unedau pellach a safleoedd ar hap yn cyfrif am 44. Cafodd dwy uned fforddiadwy eu sicrhau ar safle bychan.

2: Mae dosbarthiad gofodol unedau fforddiadwy a sicrhawyd trwy ganiatâd cynllunio fel a ganlyn:

Prif drefi:

- Cyfanswm o 166 uned fforddiadwy a ganiatawyd.
- Mae safleoedd CDLl a ddyrannwyd yn cyfrif am y rhan fwyaf o'r unedau hyn: 102 o unedau yn
- Heol Wonastow, Trefynwy (30%) ac 18 uned yng Nghoed Glas, Y Fenni
- (35%).
- Mae cynlluniau tai fforddiadwy 100% yn cyfrif am 27 o'r unedau fforddiadwy a ganiateir (Y Fenni 20 a Chas-gwent 7).
- Mae'r caniatadau sy'n weddill yn ymwneud â safleoedd ar hap yn Y Fenni (15) a Chas-gwent (4).

Aneddiadau Severnside:

- Cyfanswm o 72 o unedau fforddiadwy a ganiateir.
- Mae cynlluniau tai fforddiadwy 100% yn cyfrif am gyfran sylweddol o ganiatâd uned fforddiadwy (41 - Cil-y-coed 22, Rogiet 19).
- Mae'r safle CDLl strategol a ddyrannwyd ym Melin Bapur Sudbrook yn cyfrif am 20 uned fforddiadwy bellach (9.4%).
- Mae'r caniatadau sy'n weddill yn ymwneud â safleoedd ar hap yn Sudbrook (9 uned) a safle bach yng Nghil-y-coed (2 uned).

Anheddau Eilaidd Gwledig:

- Cyfanswm o 49 o unedau fforddiadwy a ganiateir.
- Mae safleoedd CDLl a ddyrannwyd ym Mhenperlleni yn cyfrif am bron i hanner (23) o'r rhain (35%).
- Cafodd 16 uned eu sicrhau ar safle ar hap yn Llan-ffwyst.
- Mae cynllun tai fforddiadwy 100% yn Rhaglan yn cyfrif am 10 uned bellach.

Prif Bentrefi:

- Cyfanswm o 18 o unedau fforddiadwy a sicrhawyd, ar safleoedd Prif Bentrefi a dyrannwyd, wedi'u nodi ym Mholisi SAH11 ar gyfer 60% o unedau fforddiadwy - Tryleg 9, Drenewydd Gelli-farch 3 a Phenallt 6.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Minutes of the meeting of Pwyllgor Craffu Oedolion held at Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA on Dydd Mawrth, 14eg Chwefror, 2017 at 2.00 pm

3: Caniatawyd uned fforddiadwy ychwanegol trwy'r cynllun 'adeiladu cartref fforddiadwy eich hun' (eithriad gwledig).

4: Mae'r uchod yn dangos bod nifer sylweddol o unedau fforddiadwy ar y safle wedi cael eu sicrhau trwy ganiatâd cynllunio ers mabwysiadu'r CDLl a bod y fframwaith polisi yn gweithredu'n effeithiol yn hyn o beth. Mae'r polisi yn glir bod y targedau o 35% neu 25% yn destun profion hyfywedd, ac ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn defnyddio'r Gwasanaeth Prisio Dosbarth i ddarparu asesiad cadarn, annibynnol ar dystiolaeth hyfywedd a ddarparwyd gan ddatblygwyr ar sail llyfr agored. Mae datblygiad safleoedd fforddiadwy 100% (fel arfer drwy Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn defnyddio cyllid Llywodraeth Cymru) wedi ychwanegu'r nifer sylweddol o 78 o unedau fforddiadwy a sicrhawyd, y tu allan i ddarpariaethau Polisi S4.

Aneddiadau Tai Fforddiadwy Gorffenedig

5: Mae 127 o unedau tai fforddiadwy wedi cael eu cwblhau ers mabwysiadu'r Cynllun yn 2014. Mae'r mwyafrif o'r rhain ar safleoedd tai fforddiadwy 100% (68 uned). Mae safleoedd ar hap yn cyfrif am anheddau fforddiadwy gorffenedig, gyda safleoedd bach yn cyfrif am 12 arall a safle CDU gweddilliol yn cyfrif am 4 arall. Roedd yna hefyd 9 annedd fforddiadwy ar safle a neilltuwyd drwy'r CDLl. Fel y trafodwyd yn Adroddiad Monitro Blynyddol y CDLl, mae safleoedd tai strategol y CDLl yn datblygu'n arafach nag a ragwelwyd, serch hynny mae cymeradwyaeth mewn lle a datblygu wedi dechrau ar safleoedd CDLl nawr, a bydd eu cyfraniad yn cynyddu'n sylweddol dros y ddwy flynedd nesaf.
6. Mae dosbarthiad gofodol anheddau gorffenedig fel a ganlyn:

Prif drefi:

- 46 wedi gorffen (16 yn Y Fenni, 26 yng Nghas-gwent, 4 yn Nhrefynwy).
- Roedd 24 o'r rhain ar gynlluniau tai fforddiadwy 100% (8 yn
- Y Fenni, 16 yng Nghas-gwent).
- Roedd safleoedd bach yn cyfrif am 12 annedd gorffenedig (8 yn Y Fenni, 4 yng Nghas-gwent).
- Roedd safleoedd ar hap yng Nghas-gwent yn cyfrif am 6 arall a rhai yn Nhrefynwy am 4.

Severnside:

- 46 o anheddau gorffenedig yn Aneddiadau Severnside (27 yng Nghil-y-coed a 19 yn Rogiet).
- Roedd safleoedd tai fforddiadwy 100% yn cyfrif am y rhan fwyaf anheddau gorffenedig
- a nodwyd (23 yng Nghil-y-coed a 19 yn Rogiet).
- 4 annedd gorffenedig ar safle CDU gweddilliol yng Nghil-y-coed.

Anheddau Eilaidd Gwledig:

- 23 o anheddau gorffenedig ar safle ar hap yn Llan-ffwyst.

Prif Bentrefi:

- 12 o anheddau gorffenedig - 1 ar safle ar hap yn Y Felin Fach, 2 ar safle tai fforddiadwy 100% yn y Mynyddbach a 9 ar safle Prif Bentref CDLl 60/40 yn Nhryleg.

7. Mae hyn yn dangos, er bu 127 o anheddau fforddiadwy gorffenedig wedi'u cofnodi ers mabwysiadu'r CDLl, mae hyn yn is na tharged y CDLl o 96 annedd gorffenedig bob blwyddyn. Un o'r prif resymau am hyn yw'r cynnydd araf ar y safleoedd a ddyrannwyd i weithredu'r CDLl, sydd wedi arwain at gyflwyniad cyfyngedig o dai fforddiadwy o dan Bolisi S4. Fodd bynnag, wrth i safleoedd a ddyrannwyd dan y CDLl gyflawni caniatâd cynllunio, byddai disgwyl i'r cwblhau o dai fforddiadwy gynyddu yn unol â'r targed a nodwyd. Bydd y caniatâd diweddar a gyflawnwyd ar safleoedd CDLl yn cynyddu'n ddi-os y lefel o dai fforddiadwy a darperir.

8. Nid oes unrhyw dystiolaeth benodol hyd yma sy'n dangos nad yw Polisi S4 ei hun yn gweithredu'n effeithiol, er y bu oedi wrth benderfynu rhai ceisiadau cynllunio, gan gynnwys, er enghraifft Fferm Deri, oherwydd trafodaethau ynghylch materion hyfywedd sy'n codi o ofynion Polisi S4. Mae'r materion hyfywedd eu hunain yn effeithio'n uniongyrchol ar lefelau o dai fforddiadwy a sicrhawyd, fodd bynnag, cynhelir asesiadau cadarn er mwyn sicrhau bod y cyfraniad potensial mwyaf yn cael ei sicrhau.

9. Mae'r dadansoddiad polisi tai fforddiadwy o Adroddiad Monitro Blynyddol diweddaraf y CDLl sy'n cwmpasu'r cyfnod 1 Ebrill 2015 hyd at 31 Mawrth 2016 yn **Atodiad 2** i'r adroddiad hwn.
Cynnydd o ran Safleoedd Tai CDLl a Ddyrannwyd

Safleoedd Strategol

10. Fel y nodwyd uchod, mae'r cynnydd wedi bod yn arafach na ragwelwyd wrth ddarparu safleoedd tai strategol a ddyrannwyd ers mabwysiadu'r Cynllun, fodd bynnag, mae'r cyflymder yn cynyddu. O ganlyniad, mae'r nifer o dai fforddiadwy a sicrhawyd o'r safleoedd hyn hyd yma hefyd wedi bod yn gyfyngedig, gyda dim ond y safleoedd canlynol yn cael caniatâd cynllunio:

- Heol Wonastow, Trefynwy: 102 (30%) o unedau fforddiadwy a sicrhawyd (cyfanswm o 340 uned)

- Melin Bapur Sudbrook: 20 (9.4%) o unedau fforddiadwy a sicrhawyd (cyfanswm o 212 uned). Roedd materion hyfywedd safle sylweddol yn gysylltiedig â'r safle hwn oherwydd costau sylweddol adfer y safle.

11. Er gwaethaf hyn, mae cynnydd yn cael ei wneud ar geisiadau cynllunio sy'n ymwneud â nifer o'r safleoedd strategol hyn:

- Crick Road, Porth Sgiwed: safle sy'n eiddo i'r Cyngor wedi dyrannu ar gyfer 285 o unedau preswyl a 1 hectar o dir wedi'i wasanaethu ar gyfer datblygiad busnes a diwydiannol. Cynhaliwyd prif ymarfer ymgynghori cynllunio er mwyn ystyried gwahanol opsiynau ar gyfer y safle ac mae cais cynllunio amlinellol ar fin cael ei gyflwyno'n fuan.

- Fferm Deri, Y Fenni: Cyflwynodd Persimmon Homes cais llawn ar gyfer 250 o unedau preswyl ym mis Tachwedd 2014. Mae'r cais o hyd i'w benderfynu oherwydd materion sy'n weddill yn ymwneud â hyfywedd y safle (darpariaeth tai fforddiadwy) a thanddaearu llinellau trydan uwchben. Mae'r materion hyn wedi cael eu hasesu'n annibynnol yn ddiweddar gan y Gwasanaeth Prisio Dosbarth, gyda'r ymgeisydd yn nodi eu bod yn derbyn y canfyddiadau. Mae'r cais yn cael ei gymryd ymlaen gydag adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio, a ddisgwylir yn y misoedd nesaf.

- Fairfield Mabey, Cas-gwent: Cyflwynodd y tirfeddiannwr gais amlinellol ym mis Hydref 2014 am hyd at 600 o unedau preswyl (350 i gael eu cyflwyno o fewn cyfnod y Cynllun), gofod masnachol gan gynnwys swyddfeydd a gweithdai a gofod llawr manwerthu/bwyd a diod ar raddfa fach, a man agored gwyrdd a glas aml-ddefnydd. Nid yw'r cais wedi

symud ymlaen fel y bwriadwyd oherwydd gwrthwynebiad hirsefydlog oddi wrth Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru. Mae cynnydd yn cael ei wneud ar fynd i'r afael â materion eraill sy'n weddill, a rhagwelir y bydd y cais yn dod gerbron y Pwyllgor Cynllunio yn y misoedd nesaf, yn dilyn asesiad annibynnol gan y Gwasanaeth Prisio Dosbarth.

- Fferm Rockfield, Gwndy: safle sy'n eiddo i'r Cyngor wedi dyrannu ar gyfer 270 o unedau preswyl a 2 hectar o dir wedi'i wasanaethu ar gyfer defnydd busnes a diwydiannol. Cynhaliwyd prif ymarfer ymgynghori cynllunio er mwyn ystyried gwahanol opsiynau ar gyfer y safle ac mae cais cynllunio wedi cael ei gyflwyno ac yn symud ymlaen. Disgwylir y bydd y cais yn cael ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio yn y misoedd nesaf.

- Vinegar Hill, Gwndy: Safle ar gyfer 225 o unedau preswyl, yn gysylltiedig â safle Fferm Rockfield cyfagos. Mae diweddariad cyfyngedig wedi bod hyd yma o ran y safle hwn.

12. Fel y nodwyd uchod, nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu nad yw’n bosib cyflawni safleoedd strategol y CDLl neu fod angen adolygu eu dyraniad. Mae'r oedi wrth symud ymlaen fodd bynnag, â goblygiadau amlwg ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Fel y nodwyd yn yr AMB diweddaraf, mae’r gyfradd cyflenwi araf i’w gweld yn awgrymu y gall fod angen i ddyrannu safleoedd ychwanegol trwy ddiwygiad o’r CDLl a/neu drwy ddull pragmatig o ran penderfynu ar geisiadau gwyro. Bwriad mesurau o'r fath yw cynyddu'r cyflenwad tai, a fydd hefyd o fudd i ddarparu tai fforddiadwy.

Safleoedd Aneddiadau Eilaidd Trefol a Gwledig:

13. Mae nifer o safleoedd a ddyrannwyd eraill y CDLl wedi cael caniatâd cynllunio a bydd yn cyfrannu at gyflenwi tai fforddiadwy:

- Tir i'r de o Lôn yr Ysgol, Penperlleni: 23 (35%) o unedau fforddiadwy a sicrhawyd (cyfanswm o 65 uned).

- Coed Glas, Y Fenni: 18 (35%) o unedau fforddiadwy a sicrhawyd (cyfanswm o 51 uned).

Cynnydd o ran safleoedd 60/40 y CDLl (Polisi Safleoedd SAH11)

14. Ceisiodd Cyngor Sir Fynwy i fynd i'r afael â'r broblem o sicrhau tai fforddiadwy er mwyn cynnal ein pentrefi llai mewn ffordd bragmatig ac arloesol. Mae'r polisi hwn yn amlwg wedi bod yn llwyddiant. Mae'r safle yn Nhryleg (9 uned fforddiadwy a 6 uned y farchnad) wedi cael ei gwblhau ac mae un o'r safleoedd 60/40 yn Nhrenewydd Gelli-farch (3 uned fforddiadwy a 2 uned y farchnad) wrthi'n cael ei adeiladu. Mae gan y safle ym Mhenallt ganiatâd ar gyfer 10 uned (6 uned fforddiadwy a 4 uned y farchnad) ac mae'r safle yn Llanisien â chaniatâd cynllunio ar hyn o bryd ar gyfer 8 uned (5 uned fforddiadwy a 3 uned y farchnad) yn amodol ar gytundeb Adran 106. Mae ceisiadau hefyd yn cael eu llunio ar gyfer sawl safle arall. Mae adroddiad manwl ar bob un o'r safleoedd CDLl 60/40 ar gael yn **Atodiad 3**.

CCA Tai Fforddiadwy a symiau gohiriedig

15. Cyflwynodd Polisi S4 ofyniad, ar gyfer datblygiadau islaw'r trothwyon lle mae tai fforddiadwy wedi cael eu darparu ar y safle, i wneud cyfraniad ariannol tuag at ddarparu tai fforddiadwy yn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae'r CCA yn nodi sut y bydd yr agwedd hon o Bolisi S4 yn cael ei gweithredu. Caiff hunan-adeiladwyr eu heithrio rhag gwneud cyfraniad ond mae'n rhaid gwneud cytundeb Adran 106 i gychwyn, yn eu galluogi i hawlio'r eithriad ar ôl meddiannu

annedd am dair blynedd. Mae'r tabl sydd ynghlwm fel **Atodiad 4** yn rhestru'r ceisiadau hynny sydd wedi'u cofrestru fel rhai dilys ers mabwysiadu'r CCA, a oedd o bosib yn agored i gyfraniad tai fforddiadwy.

16. Hyd yma (ar 02/02/2017), arwyddwyd naw cytundeb Adran 106, gan roi cyfanswm gyfraniad posibl o £480,735. Roedd angen i ddau o'r cytundebau hyn (The Hill, Y Fenni a Fferm Green, Rogiet - am gyfanswm o £289,473) gwneud cyfraniadau i wneud iawn am beidio â darparu tai fforddiadwy ar y safle, yn hytrach nag i gydymffurfio â'r polisi sy'n gofyn am gyfraniadau gan ddatblygiadau yn disgyn o dan y trothwy tai fforddiadwy, ond cânt eu rhestru yn y tabl i ddangos cyfanswm y cyllid posibl sydd ar gael i'r Cyngor. Mae'r ddau gytundeb ar gyfer symiau gohiriedig o ganlyniad i amgylchiadau eithriadol y safleoedd dan sylw, a oedd yn ymwneud â throsi Adeilad neu ysguboriau Rhestredig, nad ydynt yn rhwydd i'w gosod o dan safonau GAD. Ar hyn o bryd mae tri ar ddeg o geisiadau gyda Gwasanaethau Cyfreithiol yn aros am gytundebau A106. Mae tri o'r ceisiadau hyn sy'n aros am gytundebau yn cael eu nodi'n benodol fel rhai sy'n destun pryderon ynghylch hyfywedd.

17. Pan honnir bod cyfraniad tai fforddiadwy yn gwneud datblygiad yn anhyfyw ac yn atal iddo symud ymlaen, caiff asesiad hyfywedd llawn ei wneud. Mae'r tabl yn rhestru tri achos lle cafodd ei dderbyn bod materion hyfywedd yn rhwystro cyfraniad ariannol rhag cael ei wneud. O ddeg cais nas penderfynwyd, sydd dal gyda'r swyddog cynllunio a heb eu trosglwyddo i'r Adran Gyfreithiol, mae pump yn cael eu nodi'n benodol fel achosion lle mae'r ymgeisydd wedi codi pryderon ynghylch hyfywedd, a bydd y materion hyn yn cael eu gwerthuso'n llawn cyn symud ymlaen.

18. Os bydd yr holl gyfraniadau a nodwyd yn y tabl yn dod ymlaen (y rhai sydd â chytundebau Adran 106, y rhai sy'n aros am gytundeb A106 a'r rhai gyda swyddogion cynllunio a all dal cael eu cymeradwyo) yna gyfanswm y gronfa tai fforddiadwy posibl hyd yn hyn yw £1,221,773. Mae'n bwysig ystyried y ffigwr hwn yng nghyd-destun bod y prosiectau hunan-adeiladu wedi'u heithrio rhag talu (mae hyn yn cyd-fynd â'r Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol). Er mwyn elwa ar yr eithriad hwn, rhaid i'r datblygwr ddangos tystiolaeth eu bod wedi adeiladu, ac yna byw yn yr eiddo am gyfnod parhaus o dair blynedd. Fodd bynnag, hyd yn oed gan dybio bod 50% o'r cymeradwyaethau yn brosiectau hunan-adeiladu, mae'r polisi newydd yn amlwg wedi sicrhau swm sylweddol o arian i gyfrannu tuag at ddarparu tai fforddiadwy, fel cyfraniad ymarferol a chymesur o'r cynnydd sylweddol mewn gwerth tir a grëwyd drwy roi caniatâd cynllunio.

19. Ar adeg mabwysiadu'r CCA hwn, gofynnodd y Pwyllgor Dethol Economi a Datblygu bod gweithrediad y polisi yn cael ei adolygu er mwyn sicrhau nad yw'n rhwystro datblygiad rhag digwydd, o ystyried cyfraniad pwysig mae'r cynlluniau tai llai yn eu gwneud i'n anghenion tai CDLl. Mae'r tabl isod yn nodi data ar gyfer ceisiadau 'preswyl mân' (llai na 10 o anheddau) a benderfynwyd yn 2015-16 (cyn mabwysiadu'r CCA) ac ar gyfer tri chwarter cyntaf 2016/17. Daeth y CCA i rym ar gyfer ceisiadau cofrestru dilys ar ôl 1af Ebrill 2017.

Chwarter / Blwyddyn	**Nifer y Ceisiadau a benderfynwyd**	**Nifer y Cytunwyd**	**% y cytunwyd**	**Amser cyfartalog mewn dyddiad o ddilysu i benderfynu (cyhoeddi'r penderfyniad)**
2015/2016	**125**	**110**	**88**	**109**
Ch1 - Ch3 2016/2017	**74**	**68**	**92**	**108**

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Minutes of the meeting of Pwyllgor Craffu Oedolion held at Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA on Dydd Mawrth, 14eg Chwefror, 2017 at 2.00 pm

4.20 Mae'r tabl yn dangos nad oes unrhyw newid amlwg sylweddol hyd yn hyn i nifer y ceisiadau y penderfynwyd arnynt, y gyfran a gymeradwywyd, neu'r amser ar gyfartaledd a gymerwyd i benderfynu ar y cais. Dylid nodi bod y data hwn yn cynnwys yr holl fân ddatblygiadau preswyl, gan gynnwys addasiadau, newid defnydd ac ailgynlluniadau. Nid yw'r data dim ond yn berthnasol i leiniau bychain ychwanegol yn amodol ar y CCA newydd. Unwaith eto, dylid nodi bod 13 o geisiadau yn aros am lofnodi'r cytundeb Adran 106, felly nid ydynt yn ymddangos eto yn y data sy'n ymwneud â cheisiadau y penderfynwyd arnynt. Felly mae data cyfyngedig ar gael, ond ar y sail y data sydd ger ein bron, nid oes unrhyw dystiolaeth hyd yma bod y polisi yn atal datblygwyr rhag symud ymlaen. Fel y nodwyd uchod, mae'r polisi yn caniatáu ar gyfer hyfywedd i gael ei asesu a symiau gohiriedig A106 i'w lleihau neu eu hepgor os oes tystiolaeth. Ar ben hynny, mae cyfran sylweddol o geisiadau o'r fath ar gyfer prosiectau hunan-adeiladu wedi'u heithrio rhag y cyfraniad beth bynnag.

21. Cydnabyddir bod nifer o geisiadau yn prhau heb benderfyniad, wrth aros am lofnodi'r cytundeb A106. Mae'r broses gyfreithiol yn cymryd llawer o amser ac, er gwaethaf ein hymdrechion i symleiddio trwy ddarparu templed cytundeb cyfreithiol, mae rhai materion wedi codi gyda gwahanol gyfreithwyr sy'n gofyn am wahanol ddiwygiadau. Argymhellir bod y mater hwn yn cael ei adolygu eto ymhen 12 mis.

22. Yn yr un modd, mae yna bob amser oedi naturiol rhwng caniatâd cynllunio a datblygu ar y safle. Felly, mae'n rhy fuan, ar hyn o bryd, i adolygu a yw'r caniatâd a roddwyd wedi mabwysiadu'r CCA yn mynd rhagddynt ar y safle (neu os nad yw datblygwyr yn penderfynu bwrw ymlaen oherwydd bod llai o elw neu resymau economaidd neu bersonol eraill).

Cyllid Llywodraeth Cymru i ddod

23. Mae pob Awdurdod Lleol wedi cael eu Dyraniad Grant Tai Cymdeithasol (GTC) wedi dyblu dros y tair blynedd nesaf. Mae dyraniad Sir Fynwy wedi mynd o £1,144,759 i £2,289,519. Er mwyn helpu cyrraedd targed Llywodraeth Cymru o ddarparu 20,000 o gartrefi fforddiadwy dros y 5 mlynedd nesaf, bydd yr Is-adran Dai yn Llywodraeth Cymru yn gwneud rhagor o arian ar gael dros y blynyddoedd nesaf. Mae Sir Fynwy mewn sefyllfa i allu tynnu lawr £3.8m ychwanegol os yw'r fath arian yn dod ar gael.

Argymhellion:

1. I nodi'r diweddariad ar gynnydd ac i gefnogi'r fframwaith polisi a'r gwaith caled parhaus gan swyddogion i fwyhau'r cyflenwad tai fforddiadwy, sydd yn flaenoriaeth i'r Cyngor.

2: I ystyried adolygiad dilynol mewn deuddeg mis ar yr effaith, a'r cyfraniadau a sicrhawyd trwy gyfrwng y CCA Tai Fforddiadwy er mwyn sicrhau bod y polisi yn arwain at y canlyniadau a dymunir.

Craffu gan Aelodau:

Siaradodd aelod am bris tai lefel mynediad yn cael eu prisio am £144,000, nid yw'r cyflog cyfartalog yn Sir Fynwy yn gwneud prynu eiddo yn y sir yn obaith hyfyw.

Canmolodd aelod y Swyddog ar y cyflwyniad manwl a chynhwysfawr a siaradodd am dai fforddiadwy fel blaenoriaeth i'r Cyngor. Codwyd pryderon ynglŷn â'r canlyniadau anfwriadol o bolisi tai fforddiadwy a oedd yn ormodol llym.

Codwyd y mater o ran gorddibyniaeth ar yr adeiladwyr tai PLC mawr, gofynnwyd sut yr ydym yn annog datblygwyr llai a'r pwysigrwydd o alluogi nid atal.

Mewn perthynas ag effaith y dyfodol gofynnwyd os teimlwyd y byddai'r ASC yn dod ag unrhyw faterion ag ef.

O ran denu cyllid, cafwyd ple at aelodau'r Cabinet i sicrhau bod ariannu'n digwydd ar gam cynnar lle teimlwyd y gellid gwneud y gwahaniaeth mwyaf.

Holodd aelodau am y diffyg argaeledd o ran tir, a gofynwyd pam oedd hyn yn digwydd a gofynwyd a oedd tirfeddianwyr yn amharod i werthu.

Mynegwyd pryderon ynghylch pobl ifanc a theuluoedd yn ceisio cael troed ar yr ysgol dai, gyda'r aelod Cabinet yn rhoi enghreifftiau i drigolion o'i ward sydd wedi cysylltu ag ef ynghylch materion tai amrywiol.

Gofynnwyd beth oedd y galw am dai cymdeithasol a'r ateb oedd bod gennym 3,041 o gartrefi ar ein cofrestr tai ar hyn o bryd, gyda 1,091 ym mand pump, sy'n golygu eu bod yn cael eu hystyried nid mewn angen.

Lleisiodd aelod bryderon am y system fandio a'r mater cymhleth fod tai oedd yn ei gyfanrwydd gyda phobl mewn band pump yn 'sownd' yn y sefyllfa honno heb unrhyw benderfyniad ar y gweill a'r straen gall sefyllfa o'r fath achosi i'r teulu.

Holwyd os ydym yn ennill y nifer cywir o dai fforddiadwy yn y safle CDLl yn Sudbrook a phryderon ynghylch y swm o arian S106 dderbyniwyd.
Cytunwyd bod gan y Sir anghenion tai mawr ac os bydd y boblogaeth yn gostwng o 1.3% erbyn 2036 gofynnwyd gan aelodau a oeddem yn adeiladu'r math anghywir o dai ar hyn o bryd, ac a ddylem adolygu hyn.

Cododd yr Aelod Cabinet y paradocs o ran gostyngiad poblogaeth o 1.3%, ond angen y Sir am fwy o dai a'r angen am Sir fwy cytbwys o ran oed er mwyn darparu cymunedau mwy gwydn ar gyfer y dyfodol.

Ychwanegodd Karen Tarbox o Gymdeithas Tai Sir Fynwy, fel landlord cymdeithasol mae'r gymdeithas yn cydnabod yr angen am dai gwledig ac wrthi'n gweithio ar rai o'r safle 60/40 yn y sir. Mewn ymateb i'r sylwadau a wnaed ar adeiladwyr tai cyfaint, siaradodd Karen am yr adeiladwyr canolig a bach nad ydynt mewn sefyllfa i ddod â'r tai i farchnad, a dyma le maent yn gweithio gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Soniodd Cymdeithas Tai Sir Fynwy eu bod yn dymuno gweithio gyda Chyngor Sir Fynwy i ddod â lefelau uwch o dai cymdeithasol i'r sir.

Casgliad y Pwyllgor:

Diolchodd y Cadeirydd i'r swyddogion, gwesteion a'r Aelod Cabinet.

O ran casgliadau siaradodd y Cadeirydd am ailymweld â'r mater hwn ymhen 12 mis gyda rhai o'r eitemau a drafodwyd heddiw yn cael eu hystyried yn fwy manwl, megis y polisi dyrannu.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Minutes of the meeting of Pwyllgor Craffu Oedolion held at Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA on Dydd Mawrth, 14eg Chwefror, 2017 at 2.00 pm

Gall awgrymiadau ymarferol, megis helpu gyda grantiau a fyddai'n haeddu ffocws ac ymchwil i system fodiwlaidd o dai, fod â gwerth sylw.

Mae'r Pwyllgor yn hapus i dderbyn argymhellion yr adroddiad;

1. I nodi'r diweddariad ar gynnydd ac i gefnogi'r fframwaith polisi a'r gwaith caled parhaus gan swyddogion i fwyhau'r cyflenwad tai fforddiadwy, sydd yn flaenoriaeth i'r Cyngor.

2: I ystyried adolygiad dilynol mewn deuddeg mis ar yr effaith, a'r cyfraniadau a sicrhawyd trwy gyfrwng y CCA Tai Fforddiadwy er mwyn sicrhau bod y polisi yn arwain at y canlyniadau a dymunir.

4. **Gwasanaeth Gosod Sir Fynwy**

Gohiriwyd yr eitem hon tan gyfarfod y Pwyllgor Dethol Oedolion ar 28ain Chwefror, 2017.

5. **Digartref Atal - Cynllun Gwarant Rhent**

Cyd-destun:

Pwrpas yr adroddiad hwn yw cynnig sefydlu cyfrif cyllideb er mwyn galluogi'r Cyngor i gynnig gwarantau rhent a bondiau adneuo 'papur' i gryfhau'r pecyn cymorth er mwyn atal digartrefedd ymhellach drwy wella mynediad i lety rhent preifat.

Argymhellion:

1. I ystyried sut y bydd y Gronfa Atal Digartrefedd Wrth Gefn yn cefnogi dyletswydd statudol y Cyngor i atal digartrefedd ac yn darparu'r sylfeini ar gyfer cyfle i gynhyrchu incwm yn y dyfodol a gwneud argymhellion fel y bo'n briodol.

2: I argymell i'r Cabinet gytuno i sefydlu Cronfa Atal Digartrefedd Wrth Gefn.

Materion Allweddol:

1. O dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014, mae gan y Cyngor ddyletswydd gyfreithiol i ymateb i ddigartrefedd ac atal digartrefedd, ill dau. Mae'r Ddeddf hefyd yn darparu awdurdodau lleol â'r pŵer i gyflawni'r dyletswyddau cysylltiedig drwy'r sector rhentu preifat. Bydd y Pwyllgor yn ymwybodol ei fod wedi bod yn flaenoriaeth i'r Cyngor ehangu a chryfhau gweithgarwch atal digartrefedd.

Bydd y Pwyllgor hefyd yn ymwybodol, wrth geisio gwella atal digartrefedd, y rhoddwyd ffocws ar alluogi mynediad i'r sector rhentu preifat fel dewis amgen i orddibyniaeth ar dai cymdeithasol a'r angen i ddefnyddio llety gwely a brecwast.

2: Er bod y Cyngor yn gynyddol yn cael mynediad i'r sector rhentu preifat er mwyn atal digartrefedd, mae hyn yn parhau i fod yn her ar gyfer nifer o resymau. Mae hyn yn cynnwys:

- Bod ymgeiswyr digartref yn aml yn gartrefi incwm isel ac yn derbyn budd-daliadau.
- Mae asiantaethau Gosod a landlordiaid yn aml yn amharod i dderbyn aelwydydd sydd ar fudd-daliadau.

- Ni all llawer o deuluoedd fforddio i gwrdd â thaliadau a chostau sy'n gysylltiedig ymlaen llaw er mwyn sicrhau llety yn y sector preifat. Mae'r rhain fel arfer yn ffioedd asiantaeth, bondiau/adneuon a rhent o flaen llaw.

- Yn aml caiff cartrefi bregus/incwm isel eu hystyried fel risg i landlordiaid o ran niwed posibl a methiant talu rhent.

- Mae rhai teuluoedd ag anghenion cymhleth yn anodd lletya mewn unrhyw sector.

- Mae rhai landlordiaid yn gwrthod gweithio gyda rhai asiantaethau ataliol allanol.

3: Yn y cyd-destun hwn, yn aml mae amharodrwydd gyda landlordiaid i gefnogi'r Cyngor gydag ymgeiswyr ailgartrefu. Mae angen, felly, i'r Cyngor ceisio cryfhau'r cymorth a ddarperir i landlordiaid preifat i helpu goresgyn ofnau a risgiau canfyddedig.

4: Mae arfer sefydlog eisoes yn bodoli drwy'r Tîm Opsiynau Tai i ddarparu cymorth i denantiaid sydd o fudd i landlordiaid drwy'r gyllideb Atal bresennol. Mae hyn yn cynnwys yn rheolaidd gwneud taliadau ar gyfer gosod ffioedd asiantaeth, bondiau/adneuon a rhent o flaen llaw. Ystyrir fodd bynnag mae lle i hyrwyddo cryfhau'r lefel hon o gefnogaeth a gwella gweithdrefnau i leihau'r risg ariannol a'r gost i'r Cyngor, ill dau.

5: Ystyrir felly'n briodol ac yn ddoeth i sefydlu Cyllideb Atal Digartrefedd Wrth Gefn wedi'i neilltuo i weithredu ochr yn ochr â Chronfa Atal y Tîm Opsiynau Tai. Y bwriad yw bod pan fo hynny'n briodol, bydd y Cyngor yn ceisio gwneud ymrwymiadau /addewidion tanysgrifennu ariannol i landlordiaid fel dewis arall yn lle gwneud taliad ariannol. Er enghraifft, efallai y bydd landlord yn gofyn am fond o £500. Byddai hyn yn cael ei drosglwyddo i mewn i'r Gronfa Wrth Gefn yn hytrach na chael ei dalu'n uniongyrchol i'r landlord. Os bydd angen i'r landlord wneud cais ar y bond, gall hyn dal i gael ei dalu allan yn hawdd. Fodd bynnag, yn achos lle nad yw'r landlord angen gwneud cais, byddai'r swm ar gael o hyd i gael ei ddefnyddio at ddiben tebyg er mwyn atal digartrefedd ymgeisydd arall. Mae hefyd yn cael ei gynnig, yn amodol ar argaeledd, bod 5% o'r Cyllideb Atal yn cael ei dalu i mewn i'r Gronfa Wrth Gefn er mwyn helpu adeiladu gwytnwch a hyblygrwydd.

6. Byddai gweithgarwch atal digartrefedd yn parhau i weithredu yn unol â'r gweithdrefnau presennol a bydd taliadau perthnasol o'r Gronfa Atal (er enghraifft, i warantu bond) yn cael eu gwneud i'r gronfa wrth gefn. Ni fyddai unrhyw gost net i'r Cyngor.

7. Mae'r Gronfa Wrth Gefn yn ddull mwy cynaliadwy o gyllidebu. Mae manteision yn cynnwys:

- Y gallu i gyhoeddi 'Addewidion' i landlordiaid fel dewis arall i wneud taliadau arian parod.

- Y gallu i gario cyllid ymlaen i'r blynyddoedd ariannol dilynol, sy'n cynyddu hyblygrwydd.

- Byddai'r Gronfa Wrth Gefn yn helpu llyfnu anweddolrwydd blynyddol trwy wella gwydnwch.

- Byddai'r Gronfa Wrth Gefn yn hwyluso cynnydd cefnogaeth ymarferol i landlordiaid.

- Mae'r Gronfa Wrth Gefn yn cefnogi polisi Dyfodol Sir Fynwy a datblygiad Gwasanaeth Gosod Sir Fynwy, lle'r nod yw i ddod yn wasanaeth godi ffioedd.

- Mae'r Gronfa Wrth Gefn yn helpu lleddfu defnydd a gwariant llety gwely a brecwast.

Craffu gan Aelodau:

Eglurwyd bod yna ddymuniad am gyfrif i gael ei sefydlu heb unrhyw gost ychwanegol.

Gofynnodd aelod o ble byddai'r arian yn dod, a dywedwyd wrthym y byddai 5% o'r gyllideb bresennol yn cael ei thalu i mewn i'r cyfrif fel arian wrth gefn, yn amodol ar yr arian hwn fod ar gael.

Gofynnwyd a oedd Melin Homes ag unrhyw ran yn y cynllun hwn a chawsom yr ateb nad oeddynt.

Casgliad y Pwyllgor:

Dywedodd y Cadeirydd y byddent yn argymell hyn i drafodaethau'r dyfodol gyda'r Cabinet yn unol â'r cynigion presennol;

1. I ystyried sut y bydd y Gronfa Atal Digartrefedd Wrth Gefn yn cefnogi dyletswydd statudol y Cyngor i atal digartrefedd ac yn darparu'r sylfeini ar gyfer cyfle i gynhyrchu incwm yn y dyfodol a gwneud argymhellion fel y bo'n briodol.

2: I argymell i'r Cabinet gytuno i sefydlu Cronfa Atal Digartrefedd Wrth Gefn.

Pleidleisiodd y Pwyllgor yn unfrydol y byddai hyn yn ffordd ymlaen ddefnyddiol.

The meeting ended at 4.22 pm