DINAS A SIR ABERTAWE

COFNODION CYNGHORI'R CABINET AR GYMUNEDAU

A GYNHALIWYD YN YSTAFELL BWYLLGOR 5, NEUADD Y DDINAS, ABERTAWE DDYDD IAU, 12 IONAWR 2017 AM 2.00 PM

YN BRESENNOL: Y Cynghorydd R A Clay (Cadeirydd) fu'n llywyddu

Y Cynghorwyr	**Cynghorwyr**	**Y Cynghorydd(wyr)**
J E Burtonshaw	U C Clay	A M Cook
T J Hennegan	Y V Jardine	R D Lewis

Swyddog(ion)

M Hawes	Cyfarwyddwr Adnoddau/Swyddog Adran 151
S Woon	Swyddog y Gwasanaethau Democrataidd

Ymddiheuriadau am absenoldeb
Y Cynghorydd/wyr: N J Davies, M B Lewis a G J Tanner

Derbyniwyd ymddiheuriadau am absenoldeb hefyd gan y Cynghorydd A S Lewis, Aelod y Cabinet dros Wasanaethau'r Genhedlaeth Nesaf.

31 **DATGELIADAU O FUDDIANNAU PERSONOL A RHAGFARNOL**

Yn unol â'r Côd Ymddygiad a fabwysiadwyd gan Ddinas a Sir Abertawe, ni ddatgelwyd unrhyw fuddiannau.

32 **COFNODION:**

NODWYD na chafwyd cworwm yn y cyfarfod blaenorol.

33 **ARIANNU'R RHAGLEN ADEILADU TAI NEWYDD: PROBLEMAU A CHYFLEOEDD**

Dywedodd Mike Hawes, Cyfarwyddwr Adnoddau, fod nifer o gymhlethdodau ynghylch ariannu'r rhaglen adeiladu tai newydd. Mae deddfwriaeth yn Lloegr yn wahanol i'r hyn a geir yng Nghymru felly nid oedd modd i'r 11 awdurdod lleol yng Nghymru addasu a defnyddio unrhyw gyngor cyfreithiol a roddwyd i awdurdodau lleol yn Lloegr (roedd gweddill yr awdurdodau lleol yng Nghymru wedi trosglwyddo'u stoc tai'n flaenorol).

Dywedodd ei fod wedi bod mewn cysylltiad â chydweithwyr yng Nghyngor Sir Gâr i gael dealltwriaeth o'u cynnydd. Er y cysylltwyd â'r 10 awdurdod lleol arall yng Nghymru i ganfod eu cynnydd, nid oeddent wedi ymateb o hyd.

Fel cefndir, dywedodd fod awdurdodau lleol yn cael eu cyfeirio gan statud ac mae'n rhaid bod ganddynt felly gefnogaeth statudol er mwyn gwneud unrhyw benderfyniadau. Roedd 'Hyrwyddo Lles' fel a fanylir yn Neddf Awdurdodau Lleol 2000 yn rhoi pwerau i awdurdodau lleol weithredu er budd pennaf trethdalwyr lleol. Roedd Hyrwyddo Lles hefyd wedi'i gynnwys wrth hybu tai fforddiadwy a chymdeithasol. Roedd dwy ddeddf arall yn berthnasol yn y cyd-destun hwn sef Deddf Lleoliaeth 2011, a oedd yn rhoi pŵer cymhwysedd cyffredinol ar gyfer lles trethdalwyr (er nad oedd hyn yn gymwys yng Nghymru, byddai deddfwriaeth wahanol i Gymru'n darparu darpariaeth debyg) a Deddf Awdurdodau Lleol 2013 a oedd yn rhoi'r gallu i awdurdodau lleol ymgymryd â gweithgareddau masnachu (er drwy gwmni 'hyd braich'). Dywedwyd bod cyngor yn cael ei geisio ar hyn o bryd ynghylch a oedd y term 'masnachu' yn cynnwys y gallu i adeiladu tai a cheisio eglurhad ar faterion cyfreithiol cymhleth yn gyffredinol.

Mewn ymateb i gwestiynau gan aelodau, dyma a ddywedwyd gan y Cyfarwyddwr Adnoddau:

a) Ni fyddai'r awdurdod yn gallu benthyg mwy na £6m at ddibenion adeiladu tai newydd ar yr adeg benodol hon:
b) Yn dilyn rhoi Safon Ansawdd Tai Cymru ar waith yn 2020, gellid defnyddio'r gwarged o'r Cyfrif Refeniw Tai (CRT) a fyddai'n flaenorol wedi cael ei wario ar atgyweiriadau a chynnal a chadw i dalu dyledion/cyfrannu'n uniongyrchol at adeiladu tai newydd;
c) Roedd Hyrwyddo Lles (Deddf Awdurdodau Lleol 2000) hefyd yn cynnwys hyrwyddo tai fforddiadwy a chymdeithasol, nid eu darparu. Prin oedd y cyngor i awgrymu y byddai'r Ddeddf yn caniatáu adeiladu tai ar yr adeg benodol hon;
d) Roedd Deddf Tai 1985 yn rhoi pwerau arbennig i awdurdodau lleol godi, caffael, helaethu, atgyweirio, newid neu werthu darn o dir at ddibenion tai cymdeithasol. Roedd yr holl weithgareddau hyn i'w cynnal o fewn y Cyfrif Refeniw Tai neilltuedig. Nid oedd y ddeddfwriaeth yn caniatáu i'r awdurdod ddefnyddio cymhorthdal o gyfrifon eraill ac roedd yn anghyfreithlon i'r CRT drosglwyddo arian i gyfrifon gwahanol;
e) Gall fod yn ddichonadwy i'r awdurdod adeiladu dan CRT â chynllun perchnogaeth rannol. Yn ogystal, pan adeiladwyd yr adeilad, byddai'n dderbyniad cyfalaf ac efallai byddai elfen o'r derbyniad yn daladwy i Lywodraeth Cymru. Roedd heriau ar waith ar hyn o bryd o ran y farn gyfreithiol honno;
f) Mae'n bosib ei fod yn gyfreithiol gwerthu islaw gwerth y farchnad er mwyn darparu tai fforddiadwy i, er enghraifft, brynwyr am y tro cyntaf. Fodd bynnag, mae'n rhaid i'r awdurdod gael caniatâd Swyddfa Archwilio Cymru;
g) Byddai angen i'r awdurdod fod yn glir ynghylch y rhesymeg dros ddefnyddio'r Gronfa Gyffredinol i ariannu perchnogaeth gymysg ac nid yw awdurdodau lleol yng Nghymru'n credu bod ganddynt y pŵer i adeiladu. Un opsiwn oedd archwilio'r defnydd o gwmnïau tai a fyddai'n ddefnydd 'hyd braich'. Er hyn, roedd yr ymagwedd hon yn creu mathau gwahanol o faterion rheoli i'r graddau nad oedd modd i'r cyngor reoli'r cwmni, ac nid y cyngor fyddai'n gyfrifol am unrhyw renti/gyfrifoldebau. Roedd hyn yn ei dro yn golygu nad oedd tai'n cael eu dosbarthu'n 'dai cyngor';
h) Er bod gan yr awdurdod y pŵer i dalu rhent rhywun dan bwerau digartrefedd, mae'n ymddangos nad oes ganddynt y pŵer dan y Gronfa Gyffredinol i adeiladu tai;

i) Mae rhai materion o ran y potensial i werthu/trosglwyddo tir yr awdurdod lleol (gan gynnwys y Gronfa Gyffredinol) i gwmni o'r fath, yn seiliedig ar werth (byddai angen cymeradwyaeth ar gyfer unrhyw beth dan werth y farchnad, gan gynnwys ystyried treth stamp, treth tir, treth gorfforaeth a gwerthu).
j) Ar gyfer unrhyw gyfraniad cyfalaf mewn unrhyw ffordd, byddai angen datrys materion ynghylch blaenoriaethu a gallu'r cyngor i reoli dyled;
k) Nid yw'r materion hyn yn gysylltiedig â chost adeiladu'n unig, roedd materion hefyd o ran gwerth y tir. Pe bai'r tir yn dir prydles, byddai'n cael ei ddosbarthu'n ased cyfalaf, er ei fod yn ased gohiriedig;
l) Gallai tir y Gronfa Gyffredinol gael ei gyfnewid o bosib â thir y CRT; Byddai hynny'n seiliedig ar werth cyfwerth neu addasu tâl;
m) Mae'n bosib y gallai adeiladu o fewn y CRT at ddibenion ailwerthu wrthdaro ag atal hawl tenantiaid i brynu.
n) Mae pwerau cyfarwyddeb cyfalafu posib ar gael gan Lywodraeth Cymru, ond nid oes rhai ar gael ar hyn o bryd. Beth bynnag, mae'r pwerau hyn yn rhoi awdurdod i fenthyca ac ni fyddent yn cynnwys taliadau ariannu dyled;
o) Mae angen archwilio cytundebau Adran 106 sy'n ymwneud â'r ddarpariaeth tai cymdeithasol fel ffynhonnell ariannu posib.

Diolchodd y cadeirydd i'r Cyfarwyddwr Adnoddau am ei gyflwyniad llawn gwybodaeth.

PENDERFYNWYD:

1. Y dylai'r Cyfarwyddwr Adnoddau roi'r diweddaraf yn y dyfodol o ran defnyddio'r Gronfa Gyffredinol i ddarparu tai fforddiadwy;
2. Y dylai'r Cyfarwyddwr Adnoddau ddarparu'r diweddaraf yn y dyfodol o ran cytundebau Adran 106 a chyfraniadau datblygwyr i dai cyngor yn Abertawe.
3. Y dylid **NODI'R** cyflwyniad.

34 <u>CYNLLUN GWAITH 2016-2017</u>

Cyflwynodd y cadeirydd gynllun gwaith wedi'i ddiweddaru ar gyfer 2016/2017.

PENDERFYNWYD:

a) Y bydd y pwyllgor yn derbyn cyflwyniad gan Bartneriaethau Lleol (sefydliad a noddir gan Lywodraeth Cymru) yn y cyfarfod a drefnwyd ar gyfer 9 Chwefror, 2017; a
b) Galw cyfarfod arbennig ynghyd i ystyried Pecyn Croeso Passiv Haus i denantiaid.

Daeth y cyfarfod i ben am 3.30 pm

CADEIRYDD