Adran Tai ac Eiddo

Mae'r Adran Tai ac Eiddo yn adran newydd a sefydlwyd yn ystod 2019 gyda'r nod o hwyluso gallu'r Cyngor i wynebu un o'r heriau mwyaf yn y Sir, sef sicrhau digon o dai pwrpasol a safonol i gyfarch anghenion poblogaeth sydd yn newid.

Mae'r Adran hefyd yn gyfrifol am reoli asedau eiddo'r Cyngor er mwyn sicrhau eu bod yn addas ar gyfer darparu gwasanaethau i drigolion y Sir.

Materion Tai

Strategaeth Cartrefi i Bobl Gwynedd 2019-24

Blaenoriaeth Gwella 4

Mae'r galw am dai cymdeithasol a fforddiadwy i gartrefu trigolion Gwynedd ar hyn o bryd yn uwch na'r cyflenwad sydd ar gael, ac mae nifer cynyddol o bobl yn ddigartref neu o dan fygythiad o ddigartrefedd yng Ngwynedd. Nid yw ein ymateb hyd yma yn cyfarch anghenion y boblogaeth leol rŵan nac i genedlaethau'r dyfodol. Mewn ymateb i'r her yma rydym eisoes wedi llunio Strategaeth Dai sydd yn anelu i wneud y gorau o'n cyflenwad o dai yng Ngwynedd, i wella eu safon yn ogystal â gwella mynediad i dai drwy gryfhau'r gefnogaeth sydd ar gael i bobl i'w galluogi i fyw yn annibynnol o fewn eu cymunedau.

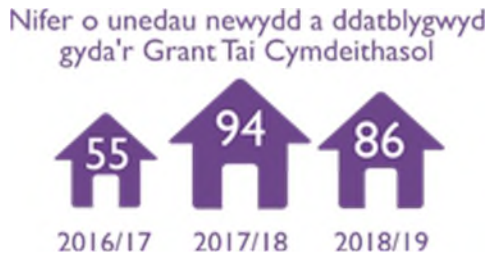
Mae'r Strategaeth Dai yn nodi bod diffyg cyflenwad yn amlwg yn broblem ac nid yw'r ffaith bod tua 10% o stoc tai'r sir yn ail gartrefi yn helpu'r sefyllfa. Yn sgil hynny rydym wedi gosod premiwm o 50% ar y Dreth Gyngor y mae disgwyl i berchnogion tai o'r fath ei dalu ac rydym hefyd wedi comisiynu gwaith ymchwil i ystyried pa newidiadau deddfwriaethol fyddai eu hngen er mwyn medru cael gwell rheolaeth ar y sefyllfa.

Yr hyn a welwyd yn sgîl cyflwyno premiwm ail gartrefi yw bod rhai perchnogion yn defnyddio'r ddarpariaeth yn y ddeddfwriaeth trethiant bresennol i symud y tŷ i'r gyfundrefn Dreth Busnes sy'n golygu nad yw'r Cyngor yn cael y mantais o'r premiwm, a thrwy hynny, yn colli'r cyfle i weithredu er mwyn ceisio gwneud rhywbeth am y lleihad yn y cyflenwad. Rydym yn arwain ar y gwaith o dynnu sylw'r Llywodraeth at y broblem yma ac yn pwyso am newid deddfwriaeth er mwyn sicrhau nad yw hynny yn digwydd yn y dyfodol.

Yn ystod 2020/21 byddwn yn defnyddio'r egwyddorion sydd wedi eu sefydlu yn y Strategaeth i lunio rhaglen o gynlluniau penodol er mwyn ceisio:

- sicrhau bod pobl Gwynedd yn gallu canfod cartref addas
- sicrhau bod neb yn ddigartref yng Ngwynedd
- cyfarch anghenion iechyd a llesiant pobl Gwynedd
- sicrhau bod cartrefi pobl Gwynedd yn gyfeillgar i'r amgylchedd
- parhau i ddwyn pwysau ar y Llywodraeth i newid y ddeddfwriaeth ar ymdriniaeth trethiant ail gartrefi.

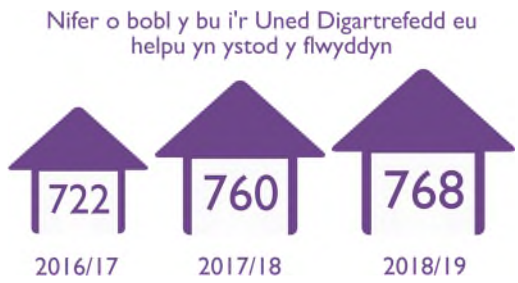
Hyd yma mae'r Cygnor wedi bod yn defnyddio'r Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru i hwyluso gallu'r Cymdeithasau Tai i adeiladu mwy o dai i bobl leol. Yn y dyfodol byddwn yn edrych i ddefnyddio ein hadnoddau ein hunain i gyflymu'n gallu i gwrdd â'r her yn y maes yma.



Digartrefedd

Mae'r Gwasanaeth Digartrefedd yn darparu cyngor a chymorth i bobl sydd yn ddigartref neu dan fygythiad o ddigartrefedd. Mae'r tîm yn cyflawni dyletswydd statudol y Cyngor er mwyn cwrdd â gofynion y Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Mae eu gwaith yn cynnwys:

- helpu i atal digartrefedd cyn iddo ddigwydd
- asesu anghenion llety ac anghenion cefnogaeth unigolion a theuluoedd sydd dan fygythiad o fod yn ddigartref
- helpu i ffeindio rhywle arall i fyw pan fo unigolyn neu deulu yn wynebu dod yn ddigartref
- darparu llety dros dro mewn achosion o argyfwng, a sicrhau llety ar gyfer y rhai sydd mewn blaenoriaeth angen.



Llety Dros dro

Mae'r gwasanaeth yn darparu nifer o lety dros dro nes bod eiddo parhaol ar gael i bobl ddigartref, gan gynnwys dwy hostel ym mherchnogaeth y Cyngor, 67 eiddo wedi eu prydlesu gan berchnogion preifat, a 21 eiddo wedi eu prydlesu gan Gymdeithasau Tai. Darparwyd llety ar gyfer 339 o deuluoedd/unigolion yn 2018/19.

Cefnogaeth tenantiaeth

Gan fod nifer o bobl ddigartref yn fregus, darperir cefnogaeth i sicrhau fod unigolion yn gallu cynnal eu tenantiaeth ac osgoi dod yn ddigartref eto. Mae cymorth yn cael ei rhoi ar nifer o faterion megis hawlio budd-daliadau, cymorth ar gyfer cynnal a chadw llety, deall hawliau a chyfrifoldebau, a cheisio am grantiau ar gyfer dodrefnu eiddo.

Cofrestr Tai Cymdeithasol

Mae'r tîm Opsiynau Tai Gwynedd yn gweinyddu'r Gofrestr Tai Cyffredin ac yn gweithio mewn partneriaeth gyda'r darparwyr tai cymdeithasol yn y sir sef Adra, Grŵp Cynefin a Thai Gogledd Cymru. Prif nod y tîm ydi blaenoriaethu mynediad at dŷ cymdeithasol ar sail y mwyaf anghenus yn ein cymunedau ac i ddarparu cyngor i drigolion ar yr opsiynau tai sydd ar gael yng Ngwynedd. Gyda chymorth Opsiynau Tai Gwynedd llwyddodd dros 600 o deuluoedd i gael tenantiaeth gymdeithasol newydd yn 2019.

Cynllun ail leoli ffoaduriaid

Ers 2016 mae Gwynedd wedi cyfrannu at gynllun Llywodraeth y DU i Ailsefydlu Pobl Fregus o Syria. Ymrwymodd y Cyngor i groesawu a chartrefu hyd at 40 o unigolion oedd wedi gorfod ffoi o Syria yn dilyn y rhyfeloedd yno. Bellach rydym wedi cyflawni ein haddewid fel Cyngor ac ymfalchïo o fod wedi gallu helpu 8 teulu i ymgartrefu yng Ngwynedd.

Yn sgil llwyddiant y cynllun hwn, mae'r Cyngor bellach wedi ymrwymo i groesawu hyd at 20 o ffoaduriaid mwyaf bregus sy'n cael eu hadnabod gan Uchel Gomisiwn Ffoaduriaid y Cenhedloedd Unedig (UNHCR) fel rhan o'r cynllun Ffoaduriaid Byd Eang dros y tair blynedd nesaf.

Safle teithwyr

Mae gofyn statudol ar bob Awdurdod Lleol i gwrdd â'r angen am safleoedd addas ar gyfer teithwyr. Mae safle pwrpasol yn cael ei rheoli gennym yn Llandygái ers blynyddoedd lawer ac yn dilyn derbyn cymorth grant gan Lywodraeth Cymru bu buddsoddiad o £1.8m yno yn ddiweddar i wella'r cyfleusterau ac ymestyn y ddarpariaeth i gwrdd â'r gofyn o fewn y Sir.

Gorfodaeth Tai

Pwrpas y Tîm Gorfodaeth yw sicrhau cartrefi safonol, cynnes a diogel i denantiaid o fewn y Sir. Rydym yn gyfrifol am orfodi safonau mewn 9,000 o dai rhent preifat a 8,500 o dai cymdeithasol yng Ngwynedd.

Rydym hefyd yn gofalu am Gynllun Trwyddedu Tai Aml Ddaliadaeth (HMO's) sydd yn gwirio fod tai o'r fath yn cyrraedd y safonau disgwyliedig. Ar hyn o bryd mae 900 o dai aml ddeiliadaeth wedi derbyn trwydded gennym yn dilyn proses archwilio fanwl.

Mae'r Uned hefyd yn gweithio ar y cyd gyda Rhentu Doeth Cymru i gynnal cofrestr cenedlaethol o dai rhent, yn archwilio anheddau ar gyfer achosion y Swyddfa Gartref, delio gyda dros 300 o gwynion blynyddol yn ymwneud ag achosion o niwsans, ymdrin â phroblemau yn deillio o dai gwag ac yn ymdrin ag oddeutu 20 achos blynyddol o ddadfeddiannu anghyfreithlon.

Addasiadau i Dai

Mae'r Uned hon yn gyfrifol am hybu annibyniaeth a lles trigolion Gwynedd drwy ddarparu addasiadau prydlon a safonol i dai oedolion a phlant sydd ag anableddau corfforol. Buddsoddir oddeutu £1.3m y flwyddyn ar gynlluniau megis creu ystafelloedd ymolchi hygyrch, gosod rampiau y tu allan i'r tŷ, codi estyniadau ayb. Mae oddeutu 30 o'r rhain yn gyfeiriadau a dderbynnir gan ysbytai er mwyn galluogi i gleifion allu dychwelyd adref. Rydym hefyd yn ariannu oddeutu 900 y flwyddyn o fân addasiadau megis gosod canllawiau, rampiau symudol ac addasiadau bychain eraill.

Mae'r uned yn gweinyddu benthyciadau di-log ar gyfer atgyweirio tai mewn cyflwr gwael sydd mewn perchnogaeth trigolion ar incwm isel, mae galw sylweddol a chyson ar y benthyciadau hyn.

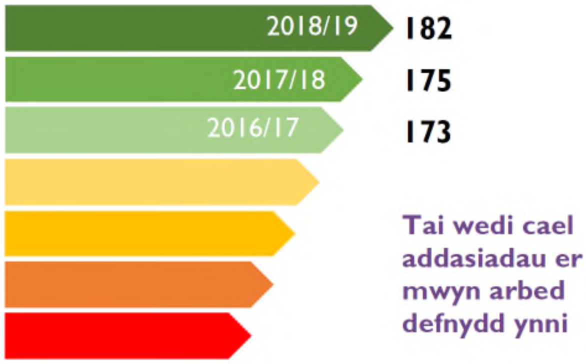
Tai Gwag

Mae oddeutu 1,300 o dai gweigion yng Ngwynedd ar yn o bryd, ac mae gennym rôl bwysig wrth geisio dod a'r tai yma yn ôl i ddefnydd er mwyn cyfrannu at y nifer o dai fforddiadwy sydd ar gael i bobl leol. Ers 2008 mae dros 500 o dai gwag wedi dod yn ôl i ddefnydd drwy ddulliau megis cynnig grantiau i brynwyr tro cyntaf, darparu benthyciadau i landlordiaid a defnyddio pwerau gorfodaeth. Mae hyn wedi arwain at allu cartrefu dros 1,000 o bobl leol mewn tai oedd yn arfer bod yn wag ers peth amser.

Mae ein llwyddiant yn y maes yma wedi denu buddsoddiad allanol, megis £1.45m o arian Llywodraeth Cymru yn 2018-2021 ar gyfer gogledd y Sir. Yn y blynyddoedd nesaf byddwn yn parhau i roi blaenoriaeth i'r maes hwn ac yn edrych hefyd i ddefnyddio ein adnoddau i brynu tai gwag pan fo'r cyfle i wneud hynny.

Tlodi Tanwydd

Mae rhan fwyaf o adnoddau'r Llywodraeth yn y maes yma'n cael ei gyfeirio tuag at y Cymdeithasau Tai ond mae'r Cyngor wedi gallu gwneud cyfraniad gwerthfawr yn y maes pwysig yma hefyd. Mae gennym nifer o gynlluniau sy'n cael eu hariannu o wahanol ffynonellau gyda'r nod o gynorthwyo'r rhai sydd fwyaf tebygol o ddioddef o dlodi tanwydd.



Materion Eiddo

Pwrpas y Gwasanaethau Eiddo yw sicrhau fod gennym eiddo sy'n addas i ddarparu gwasanaethau'r Cyngor a rheoli'n asedau eiddo yn effeithiol ac effeithlon.

Mae'r Cyngor yn berchen ar 967 o adeiladau wedi eu lleoli ar 478 o safleoedd ledled y Sir. Mae'r rhain yn bennaf yn adeiladau a ddefnyddir i ddarparu gwasanaethau i drigolion Gwynedd ond rydym hefyd yn berchen ac yn defnyddio eiddo anweithredol i hyrwyddo amcanion y Cyngor e.e. datblygu'r economi, darparu gofal cymdeithasol ayb. Mae nifer o'r eiddo anweithredol yma'n cael eu prydlesu i fusnesau lleol a sefydliadau eraill, sydd yn creu incwm refeniw blynyddol oddeutu £1.1m i'r Cyngor.

Cynnal a Chadw

Mae'r uned Cynnal a Chadw adeiladau yn darparu desg gymorth 24/7 er mwyn delio gyda oddeutu 8,000 o alwadau y flwyddyn am waith trwsio adeiladau. Mae nifer o'r rhain yn alwadau am waith lle bo angen ymateb brys er mwyn osgoi cau adeilad.

Er mwyn cyflawni'r gwaith hwn rydym yn gweithio mewn partneriaeth gyda nifer o gontractwyr lleol ond hefyd rydym wedi datblygu tîm mewnol o grefftwyr sy'n gallu delio gyda gwaith adeiladu, gwaith coed, gwaith plymwr ayb. Byddwn yn datblygu'r tîm mewnol ymhellach eleni drwy ychwanegu dau drydanwr.

Diogelwch Eiddo

Rydym yn sicrhau fod ein hadeiladau yn ddiogel i'w defnyddio i ddarparu gwasanaethau i drigolion Gwynedd drwy sicrhau eu bod yn cydymffurfio â'r llu o gyfrifoldebau statudol a sicrhau fod gennym raglen cynnal a chadw effeithiol. Rydym yn rheoli risgiau asbestos, Clefyd y Lleng Filwyr, Radon a risgiau tân ac yn sicrhau fod systemau trydanol, nwy, olew, dwr ayb yn ddiogel ar gyfer y miloedd o drigolion y Sir sy'n treulio amser yn ein hadeiladau bob dydd.

Datblygu Eiddo

Ysgol newydd Y Garnedd fydd yn agor ym Medi 2020

Pwrpas yr Uned yw datblygu adeiladau newydd neu addasu ac adnewyddu adeiladau presennol i wella'r gwasanaeth a roddir i drigolion Gwynedd.

Drwy gydweithio'n agos gyda'r Tim Moderneiddio Addysg bu i'r Uned Datblygu Eiddo gwblhau rhaglen £51m o adeiladau ysgol newydd dros y 6 mlynedd ddiwethaf a bellach mae rhaglen newydd £56m wrthi'n cael ei datblygu ar gyfer y pum mlynedd nesa.

Mae'r tim hefyd wrthi'n cyflawni rhaglen o welliannau ac estyniadau i gartrefi gofal y sir ynghyd â rhaglen o unedau blynyddoedd cynnar i gyfarch yr angen mewn nifer o gymunedau unigol ledled Gwynedd.

Rheoli Stadau

Ein pwrpas yw sicrhau fod y Cyngor yn derbyn y gwerth gorau wrth reoli ei bortffolio asedau eiddo a sicrhau mai dim ond yr asedau hynny sydd wirioneddol eu hangen arnom sydd yn cael eu cadw. Dros y degawd diwethaf rydym wedi gallu lleihau maint stad eiddo'r Cyngor dros 25% gan sicrhau fod ein gwariant ar gynnal a darparu adeiladau cyn lleied â phosib er mwyn rhyddhau adnoddau ariannol ar gyfer darpariaeth gwasanaethau rheng flaen.

Incwm cronnus o werthu eiddo

Y tîm Stadau sydd hefyd yn gyfrifol am reoli holl brydlesi'r Cyngor gan gynnwys y Stad Manddaliadau a'r portffolio Eiddo Diwydiannol gan gynnwys Canolfannau Menter Intec ac Mentec gan greu incwm rhent blynyddol o dros £1.1m.

Rheoli Swyddfeydd

Mae'r Tîm Swyddfeydd yn darparu gofod swyddfa ar gyfer oddeutu 1,500 o staff mewn 7 adeilad sylweddol, gan gynnwys yr holl wasanaethau perthnasol y mae hynny yn ei olygu fel gofalu, glanhau a threfniadau diogelwch ar gyfer yr adeiladau a'u defnyddwyr.

Gwasanaeth Glanhau

Rydym hefyd yn darparu **gwasanaeth glanhau** ar gyfer nifer sylweddol o adeiladau amrywiol a ddefnyddir i ddarparu gwasanaethau rheng flaen y Cyngor. Rydym hefyd yn ddarparwr i sefydliadau allanol.

Uned Cadwraeth Ynni

Yn dilyn mabwysiadu ein Cynllun Rheoli Carbon, mae'r Tîm Ynni yn gweithredu nifer o brosiectau i **leihau allyriadau carbon**. Mae gwaith y tîm i leihau ein defnydd wedi creu arbedion refeniw blynyddol o dros £1.1m i'r Cyngor. Rydym wedi cychwyn y gwaith o adnabod sut allwn ni gyfrannu ymhellach tuag at ddyhead y Cyngor i wynebu'r argyfwng hinsawdd.

Mae rhaglen i godi ymwybyddiaeth ymysg plant ysgol wedi bod yn rhan bwysig o'r gwaith hwn gan ddefnyddio cymeriadau megis Sbarci a Fflic. www.sbarciafflic.org

Rheoli Pla a Wardeiniaid Cŵn

Rydym yn cynnig gwasanaeth rheoli a difa pob math o bla drwy gontractau a thrwy ymateb i alwadau dyddiol gan y cyhoedd am gymorth i reoli pla yn eu cartrefi neu fusnesau.

Rydym hefyd yn cyflawni'r gwasanaeth statudol i ofalu am gŵn strae.

Teleofal

Rydym yn darparu gwasanaeth gosod a chynnal a chadw offer Teleofal i drigolion Gwynedd. Mae hwn yn wasanaeth poblogaidd tu hwnt gan unigolion bregus a'u teuluoedd gyda'r defnydd o Dechnoleg Gynorthwyol yn galluogi i bobl barhau i fyw yn annibynnol yn eu cartref.

Mae gwaith yr adran hon yn cyfrannu tuag at rai o Amcanion Llesiant Gwynedd,gan sicrhau fod trigolion Gwynedd yn:

- Mwynhau bywyd hapus, iach a diogel
- Cael byw mewn cartrefi o ansawdd o fewn eu cymunedau
- Cael byw mewn cymdeithas naturiol Gymraeg
- Cael byw gydag urddas ac yn annibynnol gyhyd ag sy'n bosib
- Cael manteisio ar harddwch amgylchedd naturiol y sir.