

PWYLLGOR CRAFFU LLE

Cofnodion cyfarfod Hybrid Eithriadol a gynhaliwyd ar 6 Ionawr, 2026.

Mae'r Agenda ar [gael yma](#).

Mae recordiad y cyfarfod ar [gael yma](#).

Yn bresennol: Y Cynghorydd S. Lloyd-Selby (Cadeirydd); Y Cynghorydd C. Iannucci-Williams (Is-gadeirydd); Y Cynghorwyr G.M. Ball, C.E.A. Champion, P. Drake, V.P. Driscoll, A.M. Ernest, M.J. Hooper, J.M. Norman, E. Penn, I.A.N. Perry ac S.T. Wiliam.

Hefyd yn bresennol: M. Blackmore a D. Paskin (Cynrychiolwyr y Grŵp Gwaith Tenantiaid / Panel); O. Carroll (Cyngor ar Bopeth Caerdydd a'r Fro); a'r Cynghorwyr A. Asbrey, G. Bruce, I.R. Buckley, L. Burnett (Arweinydd Gweithredol ac Aelod Cabinet dros Berfformiad ac Adnoddau), S. Campbell, G.D.D. Carroll, J.E. Charles, C.P. Franks, S.J. Haines, S.M. Hanks, W.A. Hennessy, G. John (Aelod Cabinet dros Hamdden, Chwaraeon a Lles), Dr. I.J. Johnson, S.D. Perkes (Aelod Cabinet dros Dai Sector Cyhoeddus a Chynnwys Tenantiaid), S. Sivagnanam (Aelod Cabinet dros Ymgysylltu â'r Gymuned, Cydraddoldeb a Gwasanaethau Rheoleiddio).

539 CYHOEDDIAD –

Cyn cychwyn busnes y Pwyllgor, darllenodd y Cadeirydd y datganiad a ganlyn: "A gaf i atgoffa pawb sy'n bresennol y bydd y cyfarfod yn cael ei ffrydio'n fyw yn ogystal â'i recordio trwy'r rhyngwyd ac mae'r recordiad hwn wedi'i archifo i'w weld yn y dyfodol".

540 YMDDIHEURIADAU AM ABSENOLDEB –

Derbyniwyd y rhain gan y Cynghorydd C. Stallard a K. Mitchell (Gweithgor Tenantiaid / Cynrychiolydd Panel).

541 COFNODION–

ARGYMHELLWYD – Cymeradwyo cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 18 Tachwedd, 2025 fel cofnod cywir.

542 DATGANIADAU BUDDIANT –

Datganodd y Cadeirydd, y Cynghorydd S. Lloyd-Selby, fuddiant personol, ond nid rhagfarnllyd, mewn perthynas ag Eitem 4 ar yr Agenda – Cynllun Datblygu Lleol (RLDP) Amnewid Adneuo Bro Morganwg 2021-2036, Cytundeb Cyflawni Diwygiedig

a Strategaeth Seilwaith Gwyrdd. Natur ei buddiant oedd ei bod yn aelod annibynnol o Fwrdd Iechyd Caerdydd a'r Fro a oedd wedi bod yn rhan o'r broses hon fel ymgynghorai statudol. Gan mai buddiant personol yn unig oedd hwn, arhosodd y Cadeirydd yn y cyfarfod pan drafodwyd yr eitem ar yr agenda.

543 CYNLLUN DATBLYGU LLEOL (CDLL) AMNEWID ADNEUO BRO MORGANWG 2021-2036, CYTUNDEB CYFLAWNI DIWYGIEDIG A STRATEGAETH SEILWAITH GWYRDD (CYF) –

Cyflwynwyd y cyfeiriad o gyfarfod y Cabinet ar 18 Rhagfyr, 2025 gan y Pennaeth Datblygu Cynaliadwy i'r Pwyllgor. Pwrpas y cyfeiriad / adroddiad gan y Cabinet oedd i'r Pwyllgor ystyried y Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLIN) Adnau 2021-2036, y Cytundeb Cyflawni Diwygiedig a'r Strategaeth Seilwaith Gwyrdd, ac, os ystyrir ei fod yn briodol, anfon unrhyw argymhellion ymlaen i'r Cabinet. Roedd hyn er mwyn galluogi'r CDLIN, ac ati, i gael ei ystyried gan y Cabinet a'r Cyngor Llawn, ac yna ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus pellach.

Rhodddwyd cyflwyniad i'r Pwyllgor yn tynnu sylw at rai o bwyntiau allweddol yr adroddiad, gan gynnwys y meysydd diddordeb canlynol:

- Cefndir y Strategaeth / Cynllun Adnau CDLIN, a'i ddatblygiad a'i gynnydd hyd yn hyn. Cyfeiriwyd hefyd at y materion hynny a gymeradwywyd / y cytunwyd arnynt yn flaenorol y byddai'r Cynllun Adnau yn adeiladu arnynt;
- Darpariaeth tai a lefelau twf o ran unedau tai yn y gwahanol safleoedd a amlinellwyd;
- Dyraniadau tai eraill ym Mro Morgannwg: Heol Clive, (a fu'n destun nifer o sylwadau ysgrifenedig gan y cyhoedd), Hayes Lane, The Bendricks, a Neptune Road, Glannau'r Barri;
- Sut y cefnogodd y CDLIN ddarpariaeth tai fforddiadwy, gan gynnwys mewn ardaloedd gwledig;
- Sut roedd y Cynllun Cyflawni Seilwaith yn ffurfio rhan o'r Cynllun Adnau ac wedi'i lywio gan Asesiad Trafnidiaeth Strategol sy'n ystyried effeithiau cronus ar y rhwydwaith priffyrdd, yn ogystal ag ystyriaethau ar addysg, iechyd, dŵr a charthffosiaeth;
- Tynnu sylw at y dyraniad tir o fewn y CDLIN ar gyfer cyfleoedd cyflogaeth;
- Y CDLIN a datblygiad/ darpariaeth manwerthu a chanol trefi;
- Y Cynllun Adnau a'i ymateb i newid yn yr hinsawdd; a'r
- Camau nesaf yn y broses hon a oedd yn cynnwys: Mewnbwn a chymeradwyaeth Craffu, y Cabinet a'r Cyngor Llawn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus ar y Cynllun hwn a'r cyfle i ddarparu sylwadau pellach cyn iddo gael ei ystyried gan Arolygydd Cynllunio Annibynnol.

Yn dilyn cyflwyno'r cyfeiriad / adroddiad hwn, esboniodd yr Aelod Cabinet dros Ymgysylltu â'r Gymuned, Cydraddoldeb a Gwasanaethau Rheoliadol fod yr adroddiad yn garreg filltir allweddol yn y broses CDLIN gyffredinol, ac mai'r cam nesaf fyddai anfon y Cynllun Adnau ar gyfer ymgynghoriad pellach ynghyd â'r Strategaeth Seilwaith Gwyrdd, ac ati, ar gyfer sylwadau'r cyhoedd ac Aelodau Etholedig. Dyma'r cam ffurfiol nesaf a nododd y fframwaith polisi cynllunio ac amlinellu/ mynd i'r afael â'r heriau allweddol i'r Sir yn y dyfodol, megis yr angen am

dai fforddiadwy. Bu ymgysylltu ag Aelodau Etholedig eisoes o ran yr adroddiad a'r Cynllun a gan Aelodau sy'n cefnogi'r adroddiad, byddai hyn yn sicrhau ymgynghoriad pellach arno er mwyn bwrw ymlaen â'r broses hon ac i gael Cynllun Datblygu Lleol Adnau ac wedi'i ddiweddarau ar waith erbyn diwedd y flwyddyn.

Cyfeiriodd y Cadeirydd at y sylwadau ysgrifenedig a ddarparwyd gan drigolion lleol a grwpiau eraill ynglŷn â'r adroddiad, a rannwyd ag Aelodau'r Pwyllgor cyn y cyfarfod er mwyn iddyn nhw eu hystyried.

Roedd E. Reed, aelod o'r cyhoedd, yn dymuno siarad am yr adroddiad, a chododd sawl pwynt, ar ôl iddi gasglu sylwadau gan drigolion lleol yn y Rhws, ynglŷn â'r rhannau hynny o'r CDLIN a'r Cynllun Adnau sy'n gysylltiedig â'r Rhws, gan gynnwys:

- Gwrthwynebiad i'r datblygiad preswyl arfaethedig oddi ar Readers Way yn y Rhws oherwydd teimlwyd na fyddai'n darparu'r seilwaith gwyrdd a thrafnidiaeth mawr ei angen;
- Roedd y Rhws wedi'i ddatblygu'n sylweddol eisoes heb fod y cyfleusterau a'r seilwaith angenrheidiol i ddarparu ar gyfer hyn ar waith;
- Teimlwyd nad oedd gan y Cynllun yn cynnwys cynigion digonol i ddarparu'r seilwaith, trafndiaeth, addysg a chyfleusterau eraill sy'n angenrheidiol ar gyfer ardal y Rhws, a fyddai'n arwain at fwy o ddefnydd a theithio mewn ceir, gan fynd yn groes i nodau datganedig y Cynllun;
- Roedd cyffordd Weycock Cross yn orlawn eisoes, a allai gael ei waethygu gan ddatblygiadau tai pellach gerllaw, a gallai sôn am ddatblygu a gwella'r gyffordd hon ymhellach fod yn gostus ac yn heriol, yn ei barn hi. Roedd angen ffordd gyswllt newydd o gylchfan Cynffon Draig y Maes Awyr i gysylltu â Lôn Pum Milltir gan osgoi cyffordd Weycock Cross yn lle hynny;
- Yn ei barn hi, roedd Gweinyddiaethau olynol yn y Cyngor wedi siomi trigolion y Rhws a gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried yn ofalus y seilwaith trafndiaeth a llifogydd i'w ddarparu fel rhan o unrhyw gynigion yn y Cynllun drafft.

Yn dilyn hynny, gwahoddwyd Aelodau Etholedig nad oeddent yn Aelodau Pwyllgor i siarad ar y cynigion a fanylir yn y cyfeiriad a'r adroddiad:

- Cododd y Cynghorydd Haines Sain Tathan a'r datblygiadau arfaethedig yno, a'r heriau a'r materion y byddai'r rhain yn eu hwynebu, yn ei farn ef, gan gynnwys trafndiaeth gyhoeddus gyfyngedig, a'r cyfeiriad at orsaf drenau yn y CDLIN nad oedd wedi'i gwredu, a dim cynlluniau clir ar y gyfnewidfa drafndiaeth amgen yn Sain Tathan y cyfeiriwyd ato hefyd. O ran cyfleoedd cyflogaeth, roedd gan Sain Tathan ddigon o dai eisoes ar gyfer cyflogaeth bresennol a phosibl. O ran tai cymdeithasol o fewn y CDLIN, ac ati, teimlai nad oedd tystiolaeth o'r angen am fwy o dai o'r fath ac y byddai hyn yn rhoi mwy o bwysau ar y seilwaith a'r cyfleusterau presennol. Ar Heol Clive, roedd hwn yn "fan agored cymunedol / lawnt pentref" anffurfiol, a fyddai'n cael ei golli o dan y datblygiad arfaethedig yn y Strategaeth CDLIN / Cynllun Adnau, a'i agosrwydd at redfa maes awyr gweithredol. Gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y strategaeth a'r Cynllun, ac i'w gwneud yn ofynnol i unrhyw anghywirdebau ac ati gael eu cywiro cyn eu dychwelyd i'w hystyried. Hefyd, sicrhau bod unrhyw ddatblygiad yn Ward Trefflemin yn cynnwys y cyfleusterau perthnasol,

gan gynnwys siop; ac yn olaf i safle Heol Clive gael ei dynnu oddi ar y rhestr o safleoedd ymgeisiol.

- Cododd y Cynghorydd Hennessy gwestiynau a phryderon gan drigolion lleol yn y Rhws ynglŷn â'r datblygiadau arfaethedig, gan gynnwys y pellter sylweddol canfyddedig i deithio ar droed i'r orsaf drenau leol a dulliau teithio llesol eraill o'r safle arfaethedig, yr effaith ar ysgolion lleol sydd eisoes yn llawn, neu bron yn llawn, cynnal a chadw'r pŵll arfaethedig yn agos i safle Readers Way, a oedd yn ardal mewn perygl o lifogydd, diffyg trafnidiaeth gyhoeddus ddigonol yn ardal y Rhws, yn ogystal â chyfleusterau iechyd a meddygol. Gofynnodd i'r Pwyllgor argymhell dileu Readers Way ac ati fel safleoedd arfaethedig ar y Strategaeth / Cynllun.
- Canolbwyntiodd y Cynghorydd Franks ar yr hyn a oedd yn ei farn ef, yn ddiffygion sylweddol yr iteriad presennol hwn o'r CDLIN a'r rhai blaenorol, gan gynnwys y datblygiadau arfaethedig diweddaraf yng Ngogledd-orllewin y Barri ac i'r gogledd o ardal Eastbrook yn Ninas Powys a'r effaith negyddol bosibl ar y dirwedd leol, trafnidiaeth gyhoeddus a phreifat, capasiti ffyrdd ac ysgolion, yn ogystal ag ar ofal iechyd lleol a risgiau llifogydd posibl.
- Cododd y Cynghorydd Campbell bryderon ynghylch y datblygiadau arfaethedig sy'n effeithio ar y Rhws, a'r hyn a deimlai oedd y diffyg seilwaith er mwyn darparu ar gyfer y rhain ac atebolrwydd a chyfrifoldeb cyrff amrywiol, megis y Bwrdd Iechyd Lleol a datblygwyr tai i helpu i ddarparu seilwaith digonol ac nid oedd gan y Strategaeth na'r Cynllun 'Gynllun B' er mwyn mynd i'r afael â hyn pe na bai'r seilwaith yn cael ei roi ar waith gan ddatblygwyr, a welwyd mewn rhai safleoedd tai a datblygiadau blaenorol eraill.
- Cododd y Cynghorydd Asbrey bryderon ynghylch y datblygiad arfaethedig i'r gogledd o ardal Eastbrook yn Ninas Powys, wrth ymyl ardal a oedd eisoes wedi profi datblygiad sylweddol o dan y Cynllun Datblygu Lleol presennol a bod y safle newydd yn wynebu heriau sylweddol, gan gynnwys ei leoliad, a ystyriwyd nad yw'n estyniad rhesymegol o Ddinas Powys ac a fyddai'n bell o lawer o gyfleusterau y byddech yn eu disgwyl mewn ardal drefol, yn ogystal â bod yn agosach at Gaerdydd. Byddai'r safle yn dibynnu ar fynediad un cerbyd ar Heol Caerdydd, a oedd wedi dioddef llifogydd o'r blaen a byddai cysylltiadau diogel / hygyrch i gerddwyr a beicwyr ar y safle yn gyfyngedig iawn. Roedd hi'n teimlo y byddai problemau gyda mwy o dai o ran mwy o drigolion sydd angen gofal iechyd a gwasanaethau eraill sydd eisoes dan bwysau neu'n gyfyngedig. Gallai'r datblygiad arfaethedig waethygu problemau presennol hefyd o ran llifogydd yn Ninas Powys, ac atal neu beri anfantais i gamau lliniaru pellach a mesurau eraill i fynd i'r afael â'r risg o lifogydd yn yr ardal. Felly, gofynnodd i'r Pwyllgor argymhell tynnu'r safle o'r Strategaeth a'r Cynllun.
- Cyfeiriodd y Cynghorydd John at y datblygiad safle manwerthu ger Llanilltud Fawr / Llan-faes a'i statws presennol yn ogystal â statws Trebefered a phenderfyniad Llywodraeth Cymru ynglŷn â hyn.
- Siaradodd y Cynghorydd Carroll am ei bryderon a'i wrthwynebiad i'r CDLIN a'r Cynllun Adnau, a oedd yn ei farn ef wedi'u brysio ac nad oedd yr Aelodau wedi cael digon o amser i ystyried a deall yr wybodaeth a ddarparwyd yn llawn. Ailadroddodd hefyd y pwynt a godwyd yn flaenorol ynglŷn â datblygiadau arfaethedig megis yn Ninas Powys, Sain Tathan a'r Rhws a'r diffyg seilwaith a gwasanaethau priodol yno ar gyfer rhagor o dai pellach, yn ogystal â'r cynnydd mewn traffig ar ffyrdd cyfagos a'i effaith ar gapasiti a

diogelwch ffyrdd. Roedd yn teimlo bod y CDLIN a'r dogfennau cysylltiedig yn ddiffygiol am resymau'r pryderon a godwyd gan wahanol bobl, a phe byddai ymgynghoriad arnynt, teimlai y byddai'r cyhoedd yn eu gwrthwynebu. Yn ei farn ef, roedd yn well tynnu'n ôl ac ailasesu'r rhain cyn ymgynghori ymhellach i sicrhau bod y pryderon a godwyd yn cael eu datrys.

Dywedodd y Cadeirydd, mewn ymateb i bryderon ynghylch nifer y papurau, ei bod o'r farn bod yr Aelodau wedi cael digon o amser i ddarllen y dogfennau a'i bod yn ffyddiog eu bod wedi rhoi ystyriaeth briodol i'r materion a godwyd.

Mewn ymateb i'r sylwadau, yr ymholiadau a'r pryderon a godwyd gan y siaradwyr blaenorol, nododd y Pennaeth Datblygu Cynaliadwy y canlynol:

- Roedd sefyllfa'r Cyngor o ran y CDLIN a'r Cynllun Adnau yn ganlyniad nifer o gamau, gan gynnwys ymgysylltu anffurfiol hyd at adrodd ffurfiol i wahanol Bwyllgorau o fewn y Cyngor ac ymgynghoriad cyhoeddus, ac ymgysylltu â rhanddeiliaid eraill a chyrrff statudol. Roedd y Cyngor ar y pwynt lle'r oedd cyfarfod diweddar o'r Cyngor Llawn wedi pleidleisio i gynnwys y safleoedd allweddol a nodwyd yn y Cynllun ac yn y cyfarfod heno. Yr hyn yr oedd y Cyngor yn ceisio ei wneud nawr, fel rhan o'r ymgynghoriad ar y Cynllun Adnau, oedd ychwanegu rhagor o fanylion at y gwaith a wnaed eisoes. Fodd bynnag, roedd y safleoedd allweddol wedi bod yn destun craffu, ymgynghori a thrafodaeth helaeth, ac nid bwriad y cam hwn oedd ailedrych ar benderfyniadau a wnaed eisoes na materion egwyddor am y safleoedd hyn.
- O ran y Rhws a chynaliadwyedd y datblygiad(au) arfaethedig gerllaw, nid oedd hyn yn seiliedig ar set 'ddeuaidd' o feini prawf, yn hytrach roedd yn cynnwys 'graddfa lithro', a bwriad y Cyngor oedd edrych bob amser ar yr ardaloedd datblygu/ dyraniad tir hynny yn y lleoliadau mwyaf priodol a chynaliadwy. Roedd hefyd wedi dod yn gynyddol anodd dod o hyd i leoliadau datblygu newydd a oedd mor gynaliadwy â'r rhai a nodwyd mewn Cynlluniau Datblygu Lleol blaenorol. Serch hynny, roedd yn rhaid i'r Cyngor ystyried fel rhan o'i CDLIN yr argyfwng tai a'r galw parhaus, a'r ffaith bod y Sir yn eistedd o fewn ardal dwf genedlaethol. Er efallai nad yw y Rhws mor gynaliadwy ag aneddiadau eraill fel y Barri, serch hynny roedd yn dal i fod yn un o aneddiadau mwy cynaliadwy y Sir, gyda gorsaf drenau (a oedd, y teimlwyd, o fewn pellter cerdded i'r datblygiad newydd) a chyfleusterau eang eraill. Gan gyfeirio at y galw cynyddol am ysgolion, ac ati, byddai'n ofynnol i ddatblygwyr helpu i ychwanegu capasiti yno, a lle'r oedd angen hynny fwyaf. Gallai datblygwyr gadw seilwaith draenio, ffyrdd a mannau agored neu eu trosglwyddo i Gynghorau lleol.
- Roedd yn bwysig nodi na ellid defnyddio'r CDLIN i ddyrannu aneddiadau newydd, amgen er mwyn mynd i'r afael â'r pryderon a godwyd am y lleoliadau arfaethedig, dim ond trwy'r Cynllun Datblygu Strategol y gellid gwneud hynny. Roedd yn rhaid i'r Cyngor edrych ar ddyraniadau o fewn aneddiadau presennol ac yn gyfagos iddynt.
- O ran datblygiad Weycock Cross, roedd gwaith wedi'i wneud ar lefel strategol gydag ymgynghorwyr trafndiaeth a oedd yn cytuno y gellid lliniaru'r effaith ar draffig, trafndiaeth a thagfeydd yno yn effeithiol heb yr angen i adeiladu ffordd newydd a chynyddu tagfeydd traffig o ganlyniad i hynny, a fyddai'n groes i safbwynt Llywodraeth Cymru ar ffyrdd newydd.

- I ailadrodd, byddai'r CDLIN a'r dogfennau cysylltiedig yn destun ymgynghoriad, a byddai hyn yn cael ei wneud dros gyfnod o chwe wythnos i ganiatáu amser i randdeiliaid eu darllen a'u deall. Er bod y rhain yn cynnwys llawer o ddogfennau a thudalennau ategol, nid oedd disgwyl y byddai angen i Aelodau Etholedig ddarllen y 900 o dudalennau yn yr adroddiad cyfunol er mwyn bwrw ymlaen â hyn i'r ymgynghoriad cyhoeddus.
- O ran y sylwadau ar ddatblygiad y Rhws a'r Bwrdd Iechyd, roedd trafodaeth yn parhau rhwng y Cyngor a'r Bwrdd Iechyd a byddai cyfleoedd yn cael eu ceisio i wella capasiti gofal iechyd a seilwaith yn lleol i wella hyfywedd y datblygiadau hyn, ynghyd â thai fforddiadwy, addysg, trafndiaeth gynaliadwy, cyfleusterau cymunedol a mannau agored.
- O ran Sain Tathan, roedd y safleoedd arfaethedig eisoes wedi mynd trwy'r un lefel o ymgynghori a chraffu â safle arfaethedig y Rhws ac roedd y sylwadau a wnaed ar y rhain yn seiliedig ar faterion egwyddorion yr ymdriniwyd â nhw yn flaenorol. O ran datblygiad yr orsaf drenau arfaethedig, byddai'r dyraniadau tai arfaethedig yn helpu i gyfiawnhau ac adeiladu achos busnes ar ei chyfer, na fyddai'n bodoli fel arall. Byddai'r safle arfaethedig yn cael ei ddyrannu yn seiliedig ar gyfleoedd cyflogaeth gerllaw a allai gynyddu cyfleoedd a datblygiad manwerthu, cymuned ac addysg.
- Ar y safle arfaethedig blaenorol yng Ngogledd-ddwyrain y Barri a oedd wedi'i dynnu'n ôl oherwydd materion cyflawnadwyedd, nid oedd hyn yn golygu ei fod yn safle amhriodol neu'n anghynaliadwy yn y bôn nac ei fod yn tanseilio'r achos dros y safleoedd arfaethedig eraill fel rhan o'r CDLIN a'r Cynllun Adnau na'r strategaeth gyffredinol dan sylw. Roedd y materion llifogydd a nodwyd ynglŷn â safle arfaethedig Dinas Powys yn rhai sy'n bodoli eisoes na fyddai'r dyraniad yn effeithio arnynt.
- O ran y datblygiad manwerthu yn Llanilltud Fawr, eglurwyd y sefyllfa bresennol a statws y datblygiad yn y dyfodol pe bai Llywodraeth Cymru yn gwrthod caniatâd.
- Ailadroddwyd nad oedd y CDLIN a'r dogfennau cysylltiedig, ac ati, wedi eu rhuthro, a bod llawer o amser ac ystyriaeth wedi ei roi iddo gan swyddogion y Cyngor, Aelodau Etholedig, aelodau o'r cyhoedd ac eraill, gan arwain at sawl diwygiad iddynt eisoes, a gyda'r ymgynghoriad chwe wythnos arfaethedig i'w gynnal yn dilyn mewnbwn Craffu a'r Cyngor Llawn.

Yn dilyn hyn, cododd Aelodau'r Pwyllgor sawl sylw a chwestiwn, gan gynnwys y canlynol:

- Roedd y Cynghorydd Penn yn teimlo bod y CDLIN a'r dogfennau ategol yn cynrychioli fframwaith meddylgar a blaengar sy'n adeiladu ar y Strategaeth a ffeirir i gyflawni twf cynaliadwy. Byddai'n mynd i'r afael â'r angen am dai, cyfleoedd cyflogaeth, seilwaith, yn blaenoriaethu creu lleoedd, ac ati, ac mae wedi mynd i'r afael â phroblemau posibl neu eu lliniaru ac wedi diwygio dyraniad a datblygiad yn bragmatig, gan ei wneud yn hyfyw ac yn realistig. Fodd bynnag, byddai angen mwy o fanylion yn y CDLIN am liniaru neu atal oedi posibl wrth gyflenwi seilwaith a fyddai'n ei wneud yn fwy cadarn ac yn cynyddu hyder y cyhoedd. Mae'r CDLIN a'r dogfennau cysylltiedig yn darparu sylfaen gadarn er mwyn mynd allan i ymgynghori ac roedd angen ystyried barn yr holl randdeiliaid cyn i'r lleoliadau arfaethedig gael eu penderfynu. Roedd ymchwil wedi dangos dro ar ôl tro fod yr amgylchedd rydych chi'n cael

eich magu ynddo, yn byw ynddo, yn gweithio ynddo, yn effeithio'n sylweddol ar iechyd a lles a chyfleoedd bywyd. Dylai'r Cyngor adeiladu gyda dychymyg, creadigrwydd a gyda'r amgylchedd yn flaenllaw mewn unrhyw gynlluniau.

- Tynnodd y Cynghorydd Ernest sylw at y ffaith bod trigolion eisiau seilwaith a chyfleusterau digonol fel rhan o'r datblygiadau newydd hyn, gan gynnwys gofal iechyd, trafnidiaeth, ffyrdd a siopau manwerthu, gan nodi enghreifftiau blaenorol ym Mhenarth, ac mewn mannau eraill lle nad oedd y rhain wedi'u gwireddu'n llawn. Oherwydd y ffactorau hyn, ni fyddai'n cefnogi argymhellion yr adroddiad, ac ati, yn ogystal â'r CDLIN cyffredinol.
- Cydnabu'r Cynghorydd Hooper y gwaith a'r ymdrech a roddwyd i'r CDLIN a'r ddogfennaeth ategol, ond teimlai na fu digon o graffu ar y broses hon o hyd, ac na fu digon o amser i ystyried yr holl fanylion ynghylch yr adroddiad a'r ddogfennaeth yn y cyfarfod heno ar hyn, a fyddai'n golygu na fyddai holl bryderon rhanddeiliaid yn cael eu hystyried yn ddigonol ac na fyddai hyn yn cael ei ystyriaeth yn effeithiol fel y dylai. Hefyd, roedd Bro Morgannwg wedi ymuno â Dinas-ranbarth Caerdydd fel rhan o ardal economaidd ehangach, ond nad oedd unrhyw Gynllun Datblygu Strategol fel rhan o hyn eto a gofynnodd pam nad oedd hyn yn rhan o'r CDLIN. Roedd yn bwysig cael y tai cywir yn y mannau cywir ac roedd amcanestyniadau tai Llywodraeth Cymru yn dangos cynnydd sylweddol yn nifer y bobl hyn sy'n byw yn y Sir ac aelwydydd sengl, a sut y byddai'r CDLIN yn mynd i'r afael â hyn. Hefyd, sut byddai'r CDLIN yn helpu'r Cyngor i gartrefu'r bobl hynny yn lleol sydd angen tai o ansawdd da, a'r niferoedd sy'n gysylltiedig â hyn. Yn olaf, gofynnodd sut y gellid gwneud i'r ymgynghoriad chwe wythnos arfaethedig weithio mor effeithiol â phosibl er mwyn ymgysylltu â chynifer o drigolion â phosibl ac i'w lleisiau gael eu clywed.
- O ran pwynt y Cynghorydd Hooper ar dai fforddiadwy uchod, gofynnodd y Cadeirydd hefyd sut y gallai'r Cyngor sicrhau y byddai tai fforddiadwy yn diwallu anghenion pobl leol a oedd ar restr aros tai y Cyngor yn y Sir ar hyn o bryd, fel rhan o'r CDLIN / Cynllun Adnau. O ran y pryderon a godwyd am y broses ymgynghori, awgrymodd fod gan Aelodau Etholedig rôl wrth fynd i'r afael â'r pryderon hyn a sicrhau bod yr ymgynghoriad yn cael y 'cyrhaeddiad' angenrheidiol yn eu wardiau ar y cyd â swyddogion y Cyngor.
- Awgrymodd y Cynghorydd Champion, fel rhan o'r broses ymgynghori, y dylid defnyddio posteri a mathau mwy traddodiadol eraill o hysbysebu a chyfryngau er mwyn codi ymwybyddiaeth y cyhoedd o'r broses ymgynghori a'r cyfleoedd i ymgysylltu â hyn, ac efallai na fydd mathau mwy newydd o gyfryngau digidol a chymdeithasol yn gallu eu cyrraedd. Cyfeiriodd hefyd at ddatblygiad arfaethedig Sain Tathan, ac awgrymodd glustnodi rhannau o'r tir ar gyfer gofal iechyd a manwerthu a datblygu cyfleusterau a gwasanaethau eraill. Heb glustnodi'r rhain ar y Cynllun Adnau, nid oedd unrhyw warant y byddai datblygwyr yn bwrw ymlaen â'r cyfleusterau hyn fel rhan o'r datblygiad. Mae datblygiadau o'r maint hwn yn gofyn am gyfleusterau cymunedol, ac nid oedd y rhain wedi'u cyflawni bob amser mewn datblygiadau tebyg, blaenorol, yn y Sir.
- Gofynnodd yr Is-gadeirydd er mwyn sicrhau'r ymgysylltiad mwyaf posibl â'r cyhoedd o ran yr ymgynghoriad, a oedd y Cyngor wedi cysylltu â Chynghorau Tref a Chymuned yn y Sir er mwyn rhannu'r manylion hyn â'r cyhoedd a'i hyrwyddo. Hefyd, a oedd y defnydd o gyfryngau print, h.y. papurau newydd, taflenni, ac ati, wedi'i ystyried.

- Roedd y Cynghorydd Perry o'r farn bod y problemau gyda'r CDLIN / Cynllun Adnau oherwydd gwleidyddiaeth, yn hytrach nag ymdrechion swyddogion y Cyngor, a bod y Cynllun wedi mynd i'r afael â rhai pwyntiau da, ond nid oedd hanfodion allweddol, megis rhoi'r seilwaith angenrheidiol yn y datblygiadau arfaethedig yn gyntaf, wedi cael sylw neu roeddent yn y drefn neu flaenoriaeth anghywir yn y Cynllun, gyda'r flaenoriaeth uwch ar dai yn lle hynny. Arweiniodd hyn at orddibyniaeth ar geir yn y Sir, a thrafnidiaeth gyhoeddus gyfyngedig. Roedd cynllun trafndiaeth strategol neu asesiad ar goll o'r CDLIN, a chyfeiriodd at y tagfeydd traffig presennol a'r pwysau cysylltiedig ar rwydweithiau ffyrdd y Sir ar hyn o bryd, a fyddai'n cynyddu oherwydd y CDLIN. Ar ben hynny, nid aed i'r afael yn ddigonol â'r heriau a wynebwr yn sgil yr argyfwng hinsawdd yn y CDLIN o ran adeiladu, lliniaru risgiau llifogydd cynyddol, ac ati. Adlewyrchwyd hyn hefyd mewn gwleidyddiaeth leol, genedlaethol a ledled y DU. Roedd yn teimlo y dylid gohirio argymhellion yr adroddiad a dogfennaeth arall cyn craffu pellach gan y Pwyllgor.

Mewn ymateb i'r sylwadau, yr ymholiadau a'r pryderon a godwyd gan Aelodau'r Pwyllgor, nododd y Pennaeth Datblygu Cynaliadwy y canlynol:

- O ran manylion am ddarparu seilwaith, ac ati, yn y CDLIN, byddai'r gwelliannau seilwaith yn dod ochr yn ochr â'r datblygiadau ac felly byddai'n rhaid iddynt ddibynnu ar bryd y cyflwynwyd y dyraniadau, y ceisiadau a'r datblygwyr a phryd y gwreiddwyd y rhain wedyn. Roedd hyn yn golygu na allai'r CDLIN fynd i ormod o fanylder yn realistig ar gyflenwi seilwaith, gan ei fod yn parhau i fod yn ddibynnol ar y datblygwyr eu hunain yn cyflwyno hyn.
- O ran trafndiaeth a ffyrdd, nid bwriad y Cynllun oedd annog defnydd ceir a ffyrdd ond yn hytrach sicrhau cydbwysedd rhwng annog dulliau trafndiaeth cynaliadwy a lliniaru effeithiau trafndiaeth gymaint â phosibl yng ngoleuni'r argyfwng hinsawdd a'r polisi cynllunio presennol.
- Roedd y cytundeb cyflawni ar gyfer y Cynllun Datblygu Strategol ar waith a byddai'n cael ei rannu, a rhagwelir y bydd yn ei gyflwyno i PCAC i'w archwilio yn 2030 hyd at ei fabwysiadu yn 2031/32.
- Ni fyddai'r safleoedd arfaethedig yn y CDLIN yn gallu ymdrin â'r holl angen tai yn y Sir. Byddai hyn yn gofyn am lawer mwy o ddyraniad tai ac roedd hynny'n cyflwyno heriau wrth fodloni anghenion pawb o ran seilwaith, lleoliad, ac ati. Roedd yn rhaid taro cydbwysedd rhwng dyrannu neu ddarparu cynifer o dai fforddiadwy â phosibl wrth barchu'r materion neu bryderon cystadleuol eraill sy'n mynd yn groes i hynny. Byddai'r polisiâu gosod tai'n lleol sydd ar waith gan y Cyngor yn sicrhau y byddai tai yn mynd i'r rhai sydd mewn angen lleol ac sydd â'r angen mwyaf. Roedd polisi gosod tai ychydig yn wahanol o ran y safleoedd eithrio gwledig a'r cyfrannau a ddyrannwyd yno. Ond yn y ddau achos i ddechrau byddai'n mynd i angen lleol a'r bobl hynny sydd â'r angen mwyaf. Ar y pwynt a godwyd yn flaenorol ar y safleoedd tai fforddiadwy gwledig, a fyddai ag o leiaf 50% o unedau newydd yn fforddiadwy, ceisiwyd cytundeb hefyd i'w gwneud yn ofynnol i gyfran y farchnad o'r safle ystyried yr angen lleol oedd yn yr ardaloedd hynny. Roedd hyn yn ymwneud â rhan y farchnad oherwydd ei bod yn cael ei chlywed yn aml yn y Pwyllgor Cynllunio ac mewn fforymau eraill am anghenion cymunedau, pobl, boed hynny ar gyfer unedau llai, unedau ar gyfer pobl hŷn nad oeddent yn bodloni'r diffiniad o dai fforddiadwy, ac ati. Felly, gobeithio y byddai polisi o'r fath yn gweithio tuag at

hynny. Ni allai'r Cynllun fynd i'r afael â'r holl anghenion tai yn lleol ond byddai'n helpu i fynd i'r afael â chynifer ohonynt â phosibl ac roedd y profion hyfywedd yn sicrhau bod y canrannau perthnasol yn cael eu cyflawni mor uchel ag y gallent fod yng nghyd-destun y pethau eraill yr oedd angen i'r safleoedd hyn eu cyflawni.

- O ran y sylwadau a'r ymholiadau ynglŷn â'r ymgynghoriad, eglurwyd y byddai saith digwyddiad wyneb yn wyneb yn cael eu cynnal, gyda digwyddiadau tebyg eisoes wedi'u cynnal ar gamau blaenorol y broses CDLIN. Roedd lefelau presenoldeb yn amrywio, ond gwnaed pob ymdrech i roi cyhoeddusrwydd i'r rhain ac annog cyfranogiad a phresenoldeb y cyhoedd. Roedd y rhain yn cynnwys swyddogion y Cyngor yn ateb cwestiynau gan drigolion lleol, gan fynd i'r afael â phryderon, ac ati. Gwnaed hyn ar y cyd â'r cyfryngau cymdeithasol a manylion darlledu ar wefan y Cyngor. O ran cysylltu â Chynghorau Tref a Chymuned Lleol fel rhan o'r broses hon, byddai hynny'n cael ei ystyried, ar y cyd â defnyddio'r dulliau mwyaf effeithlon o gyfathrebu â'r cymunedau lleol ynghylch y broses ymgynghori, gan gynnwys awgrymu hysbysiadau ymlaen llaw a defnyddio poster. Byddai hyn yn helpu i osgoi rhai o'r dulliau cyfathrebu mwy costus a llai effeithiol.
- O ran clustnodi rhannau o'r safleoedd arfaethedig, megis Sain Tathan, fel ardaloedd ar gyfer cyfleusterau cymunedol, gofal iechyd a manwerthu, roedd sgôp yn y dyraniadau ar gyfer y rhain, ond nid oedd yn bosibl bod yn rhagnodol ar yr hyn y byddai'r cyfleusterau cymunedol yn cael eu defnyddio neu y gellid eu defnyddio ar ei gyfer, ac roedd hyn yn gofyn am asesiad o, a sgwrs ar yr hyn oedd ei angen gyda'r Bwrdd Iechyd, a'r Cyngor Cymuned Lleol ar y cyd â pholisïau a therfynau hyfywedd Adran 106.

Pleidleisiwyd ar yr argymhelliad isod gan y Pwyllgor, yn dilyn ei graffu a'i drafodaethau ar y cyfeiriad a'r adroddiad. Yn dilyn cais gan Aelod o'r Pwyllgor am Bleidlais Gofnodedig ar yr argymhelliad hwn, cynhaliwyd y bleidlais fel a ganlyn:

Cynghorydd	O Blaid	Yn Erbyn	Ymatal
G.M. Ball	√		
C.E.A. Champion			√
P. Drake	√		
V.P. Driscoll		√	
A.M. Ernest		√	
M.J. Hooper		√	
C. Iannucci-Williams	√		
S. Lloyd-Selby	√		
J.M. Norman	√		
E. Penn	√		
I.A.N. Perry		√	
S.T. Wiliam		√	
CYFANSWM	6	5	1

Felly, pasiwyd y bleidlais, a'r argymhelliad, a argymhellodd y canlynol:

ARGYMHELLWYD – BOD y Pwyllgor yn cytuno ac yn cymeradwyo'r Cynllun Datblygu Lleol Amnewid Adneuo a'r dogfennau ategol, gan gynnwys y Strategaeth Seilwaith Gwyrdd ddrafft a'r Canllawiau Cynllunio Atodol Creu Lleodedd lach drafft sy'n cael eu cyfeirio at ymgynghoriad cyhoeddus.

Rheswm dros yr argymhelliad

Er mwyn galluogi ymgynghoriad cyhoeddus ar y Cynllun Adneuo yn unol â Rheoliad 17 o Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynllun Datblygu Lleol) (Cymru) 2005 (fel y'u diwygiwyd) ac, oherwydd nad oes unrhyw sylwadau na argymhellion i'w cyfeirio at y Cabinet, er mwyn galluogi cyfeirio'r adroddiad at y Cyngor Llawn (12 Ionawr, 2026) i'w ystyried a'i gymeradwyo.

544 CYNIGION CYLLIDEB CYFRIF REFENIW TAI (HRA) TERFYNOL 2026/27, GOSOD RHENT 2026/27 A CHYNLLUN BUSNES CYFRIF REFENIW TAI 2026/27 (AG/BA) –

Roedd yr adroddiad, a gyflwynwyd gan y Pennaeth Cyllid/Swyddog Adran 151, ar y cyd â'r Pennaeth Tai a Gwasanaethau Adeiladu, yn nodi'r cynigion cyllideb yn y Cyfrif Refeniw Tai (CRT) terfynol ar gyfer 2026/27. Diben yr adroddiad oedd pennu cyllideb y CRT ar gyfer blwyddyn ariannol 2026/27 a phennu'r rhenti a'r taliadau gwasanaeth ar gyfer y flwyddyn rent sydd i ddod yn dechrau ar 1 Ebrill 2026, a chyflwyno Cynllun Busnes Tai 30 Mlynedd yn dechrau ym mlwyddyn ariannol 2026/27. Yn dilyn hynny, gofynnwyd i'r Pwyllgor adolygu'r adroddiad a gwneud unrhyw argymhellion ar Argymhellion (2) i (7) yr adroddiad, a oedd yn cael eu hystyried gan y Cabinet ar 8 Ionawr, 2026.

Rhodddwyd cyflwyniad i'r Pwyllgor yn tynnu sylw at bwyntiau allweddol yr adroddiad, gan gynnwys y canlynol:

- Roedd y CRT yn gyfrif wedi'i glustnodi a oedd wedi'i hunan-ariannu'n bennaf gan renti anheddau ac roedd gwariant yn cynnwys staffio i reoli'r ddarpariaeth, costau atgyweirio a chynnal a chadw'r stoc dai, costau ariannu cyfalaf i wasanaethu'r cyfraniadau dyled a refeniw tuag at y Rhaglen Gyfalaf gan gynnwys datgarboneiddio a datblygiadau newydd.
- Nododd yr adroddiad hefyd y rhenti a'r taliadau gwasanaeth arfaethedig ar gyfer y flwyddyn ariannol nesaf sef 2026/27; fel rhan o Ddeddf Rhentu Cartrefi Cymru, roedd angen i'r Cyngor roi 2 fis o rybudd am unrhyw gynnydd yn Rhenti'r Cyngor i Denantiaid y Cyngor.
- Mae'r adroddiad hefyd yn nodi'r Cynllun Busnes Tai 30 mlynedd flynyddol a oedd yn Atodiad A ac fe'i cefnogwyd gan fodel ariannol 30 mlynedd manwl. Y dyddiad cau ar gyfer cyflwyno'r Cynllun Busnes Tai oedd 31 Mawrth 2026.
- Rhannwyd diweddariadau allweddol mewn perthynas â'r CRT, gan gynnwys polisi Llywodraeth Cymru a'r broses ddrafft gychwynnol ynglŷn â hyn;
- Darparwyd dadansoddiad o gyllideb 2026/27 ar gyfer y CRT;
- Cynigiwyd cynyddu rhenti 4.3%, sef yr uchafswm a ganiateir. Roedd y rhenti wedi'u gosod yn unol â pholisi rhent presennol y Cyngor, a oedd yn ystyried nifer yr ystafelloedd gwely, math a maint yr eiddo ynghyd â lleoliad, wrth

barhau i sicrhau bod ymrwymadau presennol y Cynllun Busnes Tai yn cael eu cyflawni;

- Cyfeiriwyd at ffioedd a thaliadau gwasanaeth arfaethedig hefyd;
- Roedd fforddiadwyedd rhent wedi'i ystyried hefyd, gyda'r Cyngor yn cymharu'n ffafriol â landlordiaid preifat, a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eraill. Roedd mwyafrif tenantiaid y Cyngor ei hun o'r farn bod ei renti yn fforddiadwy;
- Roedd y Gwasanaeth Cyngor Ariannol ar gael i holl denantiaid Cyngor y Fro a oedd wedi galluogi aelwydydd i leihau caledi ariannol a chynnal tenantiaethau;
- Rhoddwyd crynodeb o'r gwariant cyfalaf a'i rannau cydrannol mewn cysylltiad â'r CRT;
- Adlewyrchodd y Rhaglen Wella Tai gynigion uchelgeisiol i fuddsoddi mewn llety newydd i fynd i'r afael â phrinder dybryd tai cymdeithasol yn yr ardal. Ceisiodd y Rhaglen Wella hefyd ddatgarboneiddio'r stoc dai bresennol drwy fuddsoddi mewn ffynonellau ynni amgen, insiwleiddio a mentrau effeithlonrwydd ynni eraill.
- Amlinellwyd a thrafodwyd y camau nesaf a'r amserlen ar gyfer symud ymlaen â'r CRT, gosod rhent a'r Cynllun Busnes, a oedd yn cynnwys ystyriaeth bellach a phenderfyniad a wnaed ar y rhain drwy'r Cabinet a'r Cyngor Llawn dros y misoedd nesaf.

Yn dilyn hynny, siaradodd yr Arweinydd Gweithredol a'r Aelod Cabinet dros Berfformiad ac Adnoddau a'r Aelod Cabinet dros Dai Sector Cyhoeddus ac Ymgysylltu â Thenantiaid â'r Pwyllgor er mwyn cymeradwyo'r adroddiad a'i gynigion, gan gynnwys pwysigrwydd y CRT a'r cynnydd rhent arfaethedig i gynnal a chadw, atgyweirio ac ehangu stoc dai y Cyngor a darparu cartrefi diogel am rent fforddiadwy. Roedd hon yn broses gosod cyllideb ar wahân, wedi'i chefnogi gan gynllun busnes, a gellid ei ystyried yn fenter gymdeithasol oherwydd bod yr incwm sy'n deillio o rent tai y Cyngor yn helpu i ddarparu rhagor o dai a chynnal a chadw a gwella stoc bresennol. Mae'r cynnydd rhent arfaethedig yn dal i gymharu'n ffafriol â'r cyfraddau cyfatebol a welir yn y sector preifat. Yn dilyn cais am eglurhad gan y Cynghorydd Hooper, cadarnhawyd mai'r cynnydd rhent arfaethedig oedd uchafswm yr hyn a ganiateir fel y nodwyd gan Lywodraeth Cymru, ond ei fod yn dal i fod yn is na'r sector rhentu preifat, ac ati.

Gofynnodd Aelod Etholedig nad yw'n aelod o'r Pwyllgor, y Cynghorydd Hennessy, faint oedd yn ddyledus i denantiaid mewn rhent heb ei dalu ar hyn o bryd; hefyd, faint o eiddo'r Cyngor oedd heb unrhyw waith Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) wedi'i wneud o gwbl ar hyn o bryd. Eglurwyd bod y swm sy'n ddyledus gan denantiaid o ran rhent oddeutu £800,000, neu oddeutu 2% o'r gofrestr rhent. Gellid priodoli llawer o hyn i'r symudiad i denantiaid o Fudd-dal Tai (a delir ymlaen llaw) i Gredyd Cynhwysol (a delir mewn ôl-ddyledion). O ran SATC, os yw eiddo'r Cyngor wedi cyrraedd y safon hon eisoes, ni fyddai angen gwneud gwaith ychwanegol iddo. Byddai gwahanol eiddo yn gofyn am wahanol rannau cydran i gael eu cynnal neu eu disodli yn ystod cylch bywyd yr adeiladau ac yn unol â gofynion SATC, a nodwyd yn y Cynllun Busnes.

Cododd y Cynghorydd Hooper nifer o sylwadau ac ymholiadau, gan gynnwys diweddariad ar y risgiau y cyfeirir atynt yn nhermau Deddf Rhentu Cartrefi Cymru, ar y newidiadau i ganran y tenantiaid a oedd o'r farn bod rhenti'r Cyngor yn

anfforddiadwy dros y 5 i 10 mlynedd diwethaf, ac ar sgôr y Cyngor mewn cysylltiad ag Awdurdodau Lleol eraill yng Nghymru o ran fforddiadwyedd rhent. Mewn ymateb i'r rhain, o ran y Ddeddf Rhentu Cartrefi, eglurwyd y bu rhywfaint o brofi'r ddeddfwriaeth, nid o fewn y sector sy'n eiddo i'r Cyngor Sir, ond ar draws y sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ehangach. Roedd y profion hynny wedi gweithio o blaid y Cyngor yn gyffredinol. Tua 12 i 18 mis yn ôl, roedd hyn yn peri risg sylweddol, ond roedd cyfeiriad y daith yn fwy cadarnhaol bellach. Pan gaeodd y Cyngor gyfrifon 2024/25, roedd yn cynnwys rhwymedigaeth annisgwyl. Fodd bynnag, ni ddisgwyliwyd y byddai hynny'n angenrheidiol wrth gau cyfrifon 2025/26. O ran fforddiadwyedd rhent a chanfyddiadau tenantiaid, casglwyd data yn rheolaidd fel rhan o arolwg STAR a byddai'n cael ei anfon ymlaen at Aelodau'r Pwyllgor. O ran fforddiadwyedd rhent o'i gymharu ag Awdurdodau eraill Cymru, roedd y safle a'r metrigau hefyd yn cynnwys Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn ogystal ag Awdurdodau Lleol ac felly roedd yn cwmparu pob math o dai cymdeithasol, nid dim ond rhai sy'n eiddo i'r Cyngor (gydag 11 o Gynghorau Cymru â stoc dai). Awgrymodd y Cynghorydd Hooper y dylid gwneud y mesurau a'r metrigau yn gliriach a'u gwella er mwyn cael gwared ar unrhyw amwysedd, ac ati.

Cododd y Cynghorydd Hooper ragor o gwestiynau ynghylch gwariant cyfalaf ar adeiladau newydd, a osodwyd neu mewn perygl yn y Cynllun Busnes a'r defnydd mwy o effeithlonrwydd ynni / cynhyrchu ynni ar dai'r Cyngor. Mewn ymateb, roedd yr adeiladau newydd wedi'u cynnwys yn y blaenraglen gyflawni ar gyfer tai newydd ac roedd ganddynt safleoedd o fewn Partneriaeth Tai newydd Caerdydd a'r Fro. Roedd y Cynllun yn caniatáu safleoedd a allai ddod ymlaen nad oedd y Cyngor yn ymwybodol ohonynt eto. Ar hyn o bryd roedd y Cyngor yn gweithio gydag ymgynghorwyr i adolygu tai a reolir ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor ac yn asesu safleoedd posibl y gellid eu defnyddio ar gyfer llety modiwlaid, ar ffurf unedau modiwlaid newydd neu unedau modiwlaid wedi'u hadleoli. Roedd y gwaith hwn yn barhaus. O ran effeithlonrwydd / cynhyrchu ynni, roedd landlordiaid cymdeithasol yn ymgymryd â gwaith llwybr ynni targed fel rhan o SATC. Roedd hwn yn ddull llawer mwy cyfannol mewn cysylltiad â mesurau ôl-ffitio ar gyfer stoc dai'r Cyngor a chyflawni'r Ardystiad Perfformiad Ynni priodol. Byddai'r gwaith hwn yn darparu llinell sylfaen ac arwydd mwy cywir o gostau yn seiliedig ar yr hyn a wnaed hyd yma. Defnyddiwyd dull ffabrig yn gyntaf o ran effeithlonrwydd ynni'r Cyngor. Fel yr amlinellir yn y Cynllun Busnes Tai, roedd hyn yn cynnwys mesurau fel inswleiddio waliau allanol, inswleiddio waliau mewnol, a gwelliannau eraill. Roedd y Cyngor hefyd yn cynnal gosodiadau solar ffotofoltäig. Fodd bynnag, yn hytrach na defnyddio dull darniog o fesurau ôl-ffitio, y nod oedd mabwysiadu dull tŷ cyfan i gynnig gwell gwerth am arian ac i reoli'r gwaith yn fwy effeithiol o fewn y Cynllun Busnes. Roedd gan y Cyngor sawl safle treialu ac roedd wedi gosod storfa batri ar rai o'i flociau fflat. Yn ogystal, wrth osod solar ffotofoltäig, roedd y Cyngor wedi dewis peidio â chymryd unrhyw gredyd cynhyrchu yn ôl gan y cyflenwr ynni. Yn hytrach, aeth yr holl fudd ariannol yn uniongyrchol i denantiaid, gan helpu i wella fforddiadwyedd.

Roedd y Cynghorydd Ernest yn pryderu y gallai cynnydd mawr yn y galw am dai Cyngor fod yn rhannol oherwydd y rhenti is o'i gymharu â'r sector preifat. Gofynnodd pam nad oedd y Gwasanaeth Cyngor Ariannol ar gael i denantiaid y sector preifat. Esboniwyd bod y galw am dai Cyngor wedi'i nodi yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) ac y cyfeiriwyd ato yn flaenorol yn adroddiad y Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLIN) ac amlygodd beth oedd yn gyrru'r galw am dai cymdeithasol.

Cyfeiriwyd at nifer y bobl ar y rhestr aros ar Homes4U, nifer y bobl mewn angen tai eithafol ac mewn tai dros dro, lle'r oedd tai preifat lleol a phrisiau rhent yn uchel iawn. Fodd bynnag, roedd gwaith wedi'i wneud gyda'r sector preifat, drwy'r Cynllun Tenantiaeth â Chymorth i wella mynediad i'r rhai ar incwm isel a nodwyd bod tua 70% o denantiaid y Fro wedi derbyn rhyw fath o gymhorthdal tai a fyddai'n eu helpu i gwrdd ag unrhyw gynnydd yn eu rhenti. Byddai rhaglen adeiladu tai y Cyngor hefyd yn helpu i fynd i'r afael â'r galw a'r fforddiadwyedd. Talwyd am y Gwasanaeth Cyngor Ariannol gan denantiaid y Cyngor sef pam mai dim ond nhw oedd yn cael ei ddefnyddio. Roedd gwaith yn cael ei wneud gyda'r Gwasanaeth Budd-dal Tai a Chyngor ar Bopeth i gynnig cyngor a chymorth i denantiaid y sector preifat hefyd.

O ran ymholiadau'r Is-gadeirydd a'r Cadeirydd ynghylch hysbysu cynnydd mewn rhenti tenantiaid a'r ymgyrch ar y cyd i annog tenantiaid i siarad â'u landlordiaid am galedi ariannol, eglurwyd y byddai'r ymgyrch ar y cyd yn cynnwys y Cyngor a Llywodraeth Cymru, a fyddai'n cyfrannu at yr ymgyrch. Roedd y Cyngor wedi helpu i ailgychwyn cylchlythyr rheolaidd, chwarterol, i denantiaid yn y Sir, y gellid ei ddefnyddio i dynnu sylw at y cynnydd mewn rhent ac annog / cyfeirio tenantiaid i ofyn am gyngor a chysylltu â'r Cyngor os oeddent yn cael anawsterau ariannol ynglŷn â'u rhent. Roedd yn ofynnol i'r Cyngor roi dau fis o rybudd neu fwy i'w denantiaid tai ynghylch unrhyw godiadau rhent. Pe bai'r cynnydd arfaethedig yn cael ei gymeradwyo, byddai mesurau ar waith i hysbysu tenantiaid a rhoi rhybudd ymlaen llaw cyn gynted â phosibl.

Cododd y Cynghorydd Perry gwestiynau ynghylch faint yn fwy yr oedd Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eraill yn ei godi o ran rhent, o'i gymharu â'r Cyngor, a pham roedd hyn yn wir; hefyd, pam y casglwyd rhent gan y personau mwyaf agored i niwed, a thenantiaid, yn ein cymdeithas i helpu i ddarparu tai newydd pan oedd symiau sylweddol o arian hefyd yn cael eu casglu o Adran 106. Ar gyfraddau rhent Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, roedd hyn yn ganlyniad i ddeddfwriaeth a pholisïau blaenorol ar fandiau rhent ac ar hyn o bryd ar wahanol gynlluniau busnes, penderfyniadau cyllidebol a dyheadau'r gwahanol Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, gan gynnwys y Cyngor, a oedd yn golygu bod cyfraddau rhent yn amrywio. Byddai'r wybodaeth hon yn cael ei darparu gyda'r eitemau eraill y gofynnwyd amdanynt ai rhannu â'r Aelodau maes o law. O ran Adran 106, roedd hyn yn ychwanegol at gyllid drwy CRT ac nid dewis arall neu yn lle hyn. Roedd hefyd gofyniad o rhwng 30 a 40% o dai fforddiadwy ar rai safleoedd fel rhan o'r cytundebau hyn gyda datblygiadau preifat. Cyfrannodd yr incwm mewn cysylltiad ag adeiladau newydd a'u rhent hefyd at atgyweirio, cynnal a chadw a buddsoddi stoc dai bresennol. Gwnaeth cynigion hyfywedd ar gyfer adeiladau newydd sicrhau bod yr eiddo newydd hynny yn talu'n ôl dros 40 neu 50 mlynedd yn dibynnu ar hyfywedd cynllun penodol.

O ran cwestiwn dilynol y Cynghorydd Perry ynghylch p'un a oedd cost adeiladu fflat newydd un ystafell wely yn fwy na phris prynu fflat neu gartref dwy ystafell wely presennol yn lleol, y gellid ei brynu yn lle hynny, esboniwyd bod angen adeiladau newydd er mwyn cynyddu'r cyflenwad tai, nid newid deiliadaeth yn unig, ond roedd hyn yn cael ei ategu gan y Cyngor yn caffael stoc dai bresennol yn y sector preifat hefyd.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Wiliam at yr ardaloedd amddifadedd yn y Barri a Bro Morgannwg, a oedd yn ymddangos ym Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru, ac effaith negyddol bosibl y cynnydd arfaethedig yn y rhent i denantiaid y Cyngor yn yr ardaloedd hyn. Gofynnodd pa fesurau y byddai'r Cyngor yn eu rhoi ar waith i gefnogi'r tenantiaid hyn. Ailadroddwyd bod sawl mesur ac ati ar waith i helpu tenantiaid gyda'r cynnydd rhent, a bod llawer o'r tenantiaid hyn yn derbyn Budd-dal Tai neu Gredyd Cynhwysol a fyddai'n cwrdd â'r costau rhent cynyddol. Fodd bynnag, gallai'r bobl hynny a oedd ar gyrion hyn weld effaith, ond roedd y Gwasanaeth Cyngor Ariannol ar gael i gynnig cymorth a chyngor ar faterion ariannol ac incwm a chyfleoedd ar eu cyfer.

Yn dilyn hynny, cynigiodd y Cynghorydd Hooper argymhelliad i'w gyfeirio at y Cabinet er mwyn ailystyried y cynnydd arfaethedig mewn rhent o 4.3% ac i edrych ar gynnydd rhent is yn lle hynny a fyddai'n cael ei ystyried yn fwy fforddiadwy i denantiaid. Eiliwyd hyn a gofynnwyd am Bleidlais wedi'i Recordio hefyd ar y Cynnig (bod y Pwyllgor yn gofyn i'r Cabinet ystyried adolygiad i leihau lefel y cynnydd rhent arfaethedig), a oedd fel a ganlyn:

Cynghorydd	O Blaid	Yn Erbyn	Ymatal
G.M. Ball		√	
C.E.A. Champion	√		
P. Drake		√	
V.P. Driscoll	√		
A.M. Ernest			√
M.J. Hooper	√		
C. Iannucci-Williams		√	
S. Lloyd-Selby		√	
J.M. Norman			√
E. Penn		√	
I.A.N. Perry	√		
S.T. Wiliam	√		
CYFANSWM	5	5	2

Oherwydd bod pleidlais 'gyfartal', rhoddodd y Cadeirydd ei phleidlais fwrw yn erbyn y Cynnig / argymhelliad (am y rheswm mae'r adroddiad yn nodi'n glir y rhesymeg dros y cynnydd o 4.3%), a oedd yn golygu na chafodd ei dderbyn. Yna penderfynodd y Pwyllgor y canlynol:

ARGYMHELLWYD – BOD, o ran Argymhelliad (3) yr adroddiad (bod y Cabinet yn argymhell i'r Cyngor ei fod yn cymeradwyo cynnydd rhent cyfartalog o 4.3%), gofynnodd y Pwyllgor i'r adroddiad egluro'r meini prawf fforddiadwyedd a osodwyd ynddo, mewn perthynas â'r cynnydd rhent arfaethedig ac y dylai'r wybodaeth gynnwys manylion am lefelau cynnydd rhent cyfartalog a osodwyd gan bartneriaid Landlordiaid Cymdeithas Cofrestredig (RSL) er mwyn egluro ymhellach y rhesymeg dros y penderfyniadau ynghylch lefel y cynnydd rhent a gynigiwyd gan Gyngor Bro Morgannwg.

Rheswm dros yr argymhelliad

Er mwyn i'r Cabinet a swyddogion perthnasol y Cyngor ystyried yr argymhelliad a wnaed gan y Pwyllgor ac i helpu i ddarparu eglurder ar y broses o wneud penderfyniadau ynghylch lefel y cynnydd rhent a gynigiwyd gan Gyngor Bro Morganwg.