

Adroddiad i'r	Pwyllgor Craffu Cymunedau
Dyddiad y cyfarfod	7 Rhagfyr 2023
Aelod Arweiniol / Swyddog	Y Cyngorydd Rhys Thomas
Pennaeth Gwasanaeth	Liz Grieve, Pennaeth Tai a Chymunedau
Awdur yr adroddiad	Geoff Davies, Swyddog Arweiniol – Tai Cymunedol
Teitl	Cynnydd Rhent Tai a Chyllidebau 2024 / 25

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1. Ystyried y broses ar gyfer pennu'r argymhelliad ar lefel y cynnydd mewn rhent wythnosol ar gyfer tenantiaid Tai Cymunedol.

2. Beth yw'r rheswm dros lunio'r adroddiad hwn?

2.1 Craffu cyn gwneud penderfyniad i benderfynu: a yw'r cynnydd sy'n cael ei gynnig wedi'i ystyried yn ddigonol - yr effaith ar fforddiadwyedd i aelwydydd ac effaith opsiynau eraill ar gyllidebau buddsoddi Tai.

3. Beth yw'r Argymhellion?

3.1 Mae'r pwyllgor yn ystyried cynnwys yr adroddiad ac yn gwneud unrhyw sylwadau neu argymhellion i'r Cabinet.

4. Manylion yr adroddiad

4.1. Bob blwyddyn mae'n ofynnol bod y gwasanaeth Tai, sy'n rheoli stoc tai'r Cyngor trwy'r Cyfrif Refeniw Tai, yn cyhoeddi hysbysiad o gynnydd rhent i'n tenantiaid.

4.2. Mae'r cynnydd mwyaf i renti wythnosol yn cael ei osod gan Bolisi Rhent Llywodraeth Cymru, sydd wedi'i seilio ar ffigur CPI mis Medi bob blwyddyn.

- 4.3. Eleni, roedd y CPI yn 6.7% ac felly mae'r Gweinidog wedi argymhell cynnydd mwyaf o 6.7%.
- 4.4. Er ein bod yn deall bod angen ystyried unrhyw gynnydd mewn rhent yn ofalus, mae gofyn i ni hefyd sicrhau ein bod yn gallu cynnal a gwella ein stoc tai'r Cyngor o 3,334 o gartrefi i'r safon sy'n ofynnol gan Safon Ansawdd Tai Cymru a'n Cynllun Corfforaethol ein hunain.
- 4.5. Gyda phwyslais newydd ar fod yn Ddi-garbon Net a Gwres Fforddiadwy, rydym wedi cael targedau heriol i'w cyflawni ar gyfer ein stoc a fydd, ffodd bynnag, yn y pen draw o fudd i denantiaid y Cyngor trwy ddarparu safonau uwch a chartrefi sy'n fwy effeithlon o ran ynni o'i chymharu â'r hyn sydd ganddynt ar hyn o bryd.
- 4.6. Wrth ystyried y cynnydd mewn rhent y llynedd, awgrymodd y Cabinet y byddai'n well ganddynt fod wedi cael rhestr o opsiynau i'w hystyried. Oherwydd safonau sy'n codi'n sylweddol a chostau sy'n codi'n sylweddol, bellach mae'r gwasanaeth Tai yn credu bod unrhyw ddewis wedi'i gymryd oddi wrthym ac nid oes gennym unrhyw ddewis ond i ofyn am gymeradwyaeth ar gyfer y cynnydd mwyaf.
- 4.7. Hyd yn oed gyda'r incwm ychwanegol hwn, rydym yn dal yn wynebu'r her o fodloni'r gofynion angenrheidiol wrth barhau i ddarparu cartrefi newydd sydd wirioneddol eu hangen.
- 4.8. Mae'r holl Awdurdodau Lleol eraill sydd â stoc Tai yng Nghymru wedi nodi y byddant yn gofyn am argymhelliad i gynyddu rhenti yn ôl yr uchafswm.
- 4.9. Mae swyddogion Llywodraeth Cymru wedi awgrymu i swyddogion y Cyngor bod ein penderfyniad y llynedd, i beidio â chynyddu rhenti yn ôl yr uchafswm, wedi tansilio ein dadl bod angen mwy o gyllid grant i'n helpu ni i gyflawni'r Safon Ansawdd Tai Cymru newydd a thargedau darparu cartrefi newydd.
- 4.10. Pwynt allweddol yn ein penderfyniad i wneud yr argymhelliad hwn yw ystyried y Model Fforddiadwyedd a ddefnyddir gan y gwasanaeth i fesur yn ffurfiol os yw ein lefelau rhent yn fforddiadwy i aelwydydd yn Sir Ddinbych. Gan ddefnyddio Model "Rhent Byw" Sefydliad Joseph Rowntree, rydym wedi gallu mesur rhenti a gallwn gadarnhau, gyda'r cynnydd mwyaf a ganiateir, mae ein rhenti

wythnosol yn parhau o fewn y cyfyngiadau fforddiadwyedd llym ar gyfer incwm a enillir yr aelwydydd â'r incwm isaf yn Sir Ddinbych.

4.11. Mae gwybodaeth am y model fforddiadwyedd a'r ystyriaethau manwl, ehangach o fuddsoddi sydd eu hangen i gyflawni'r safonau gofynnol wedi'u cynnwys yn Atodiad 1.

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at Gynllun Corfforaethol 2022 i 2027: Y Sir Ddinbych a Garem?

5.1. Mae Tai yn Flaenoriaeth Gorfforaethol a bydd y rhaglen gyfalaf yn cefnogi'r economi leol drwy wneud y mwyaf o gyflogaeth leol, hyfforddiant a chyfleoedd cadwyn gyflenwi ar gyfer pobl a busnesau lleol.

5.2. Mae gweithio tuag at stoc Tai di-garbon net yn un o elfennau craidd Safon Ansawdd Tai Cymru 2023.

6. Faint fydd hyn yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

6.1. Mae'r Cyfrif Refeniw Tai wedi'i glustnodi ac mae costau gweithredu wedi eu cynnwys drwy renti a thaliadau gwasanaeth.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Les?

7.1. Mae'r Cyngor yn gwerthfawrogi y gallai unrhyw gynnydd mewn rhent wythnosol gael effaith ar allu rhai o'n cwsmeriaid i fodloni eu hymrwymadau wythnosol.

7.2. Mae angen mwy o incwm i fuddsoddi yn ein cartrefi i fod o fudd i'n tenantiaid yn y pen draw.

8. Pa ymgynghoriadau sydd wedi'u cynnal gyda Chraffu ac eraill?

8.1. Ymgynghorwyd â Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Sir Ddinbych ac mae'r rheswm dros y cynnydd mewn rhent a'r effaith ar gynllun busnes y Cyfrif Refeniw Tai wedi ei egluro'n llawn i'r grŵp.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1. Mae adolygiad llawn o Gynllun Busnes y Stoc Dai wedi cadarnhau fod y Cynllun yn parhau i fod yn gadarn ac yn hyfyw. Mae yna ddigon o adnoddau i gefnogi rheoli a goruchwylio'r gwasanaeth tai ac anghenion buddsoddi'r stoc.

10. Pa risgiau sydd ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

10.1. Y risg yw methu â dilyn Cynllun Busnes y Stoc Dai ac i osod cyllidebau yn briodol a allai arwain at bryderon ariannol ac ymyrraeth bosib gan Lywodraeth Cymru.

11. Pŵer i wneud y penderfyniad

11.1. Deddf Tai (Cymru) 2014 sy'n pennu'r polisi rhent. Mae'r Cyfrif Refeniw Tai wedi ei glustnodi gan statud.