

Adroddiad i'r	Pwyllgor Craffu Cymunedau
Dyddiad y cyfarfod	9 Mai 2024
Aelod Arweiniol / Swyddog	Aelod Arweiniol Tai a Chymunedau, y Cynghorydd Rhys Thomas
Pennaeth Gwasanaeth	Pennaeth Gwasanaeth Tai a Chymunedau, Liz Grieve
Awdur yr Adroddiad	Swyddog Arweiniol: Eiddo Tai, Mark Cassidy
Teitl	Y Broses Gynnal a Chadw Tai Gwag

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

- 1.1. Bydd yr adroddiad a'r cyflwyniad yn rhoi gwybodaeth i'r aelodau am y broses tai gwag bresennol, yr heriau a'r pwysau cyllidebol.

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

- 2.1. I roi gwybodaeth am y Broses Gynnal a Chadw Tai Gwag.
- 2.2. Mae rheoli eiddo gwag yn agwedd hanfodol o reoli eiddo, sy'n golygu ymdrin yn effeithiol ag eiddo sy'n wag dros dro rhwng tenantiaethau. Nod yr adroddiad craffu hwn yw galluogi aelodau werthuso'r broses a'r gweithdrefnau rheoli eiddo gwag a ddefnyddir gan y gwasanaeth Cynnal a Chadw Tai i sicrhau effeithlonrwydd, diogelwch a chydymffurfiaeth â rheoliadau a safonau perthnasol.

3. Beth yw'r Argymhellion?

- 3.1. Bod y Pwyllgor yn nodi cynnwys yr adroddiad.
- 3.2. Bod y Pwyllgor yn herio ac yn rhannu ei safbwyntiau ar yr adroddiad a'r broses tai gwag.
- 3.3. Bod y Pwyllgor yn cadarnhau ei fod wedi darllen, deall ac ystyried yr Asesiad o Effaith ar Les (Atodiad 1) fel rhan o'i ystyriaethau.

4. Manylion yr adroddiad

- 4.1. Gellir diffinio 'tŷ gwag' fel eiddo nad oes ganddo denant ar hyn o bryd. Mae llawer o resymau pam bod tai'n wag. Weithiau, mae'n bosibl bod eiddo'n aros am denant newydd; neu mae'n bosibl bod y cyn denant wedi rhoi rhybudd ac wedi gadael yr eiddo.
- 4.2. Mae Gwasanaeth Tai'r Cyngor yn rheoli ac yn cynnal oddeutu 3,480 o eiddo tenantiaeth. Wrth i denantiaid symud, mae oddeutu 220 o dai'n dod yn wag bob blwyddyn (yn wag tra bod tenantiaid newydd yn cael eu dyrannu).
- 4.3. Yn 2017, cyflwynwyd safon gosod newydd, oedd yn trawsnewid y ffordd roedd yr adran yn ystyried safon y tai a osodir gennym.
- 4.4. Mae'r Cyngor yn cymryd y cyfle hwn i ailwampio'r unedau i'r safon gosod newydd gan arwain at wariant o dros £4 miliwn y flwyddyn, wedi'i rannu rhwng gwariant cyfalaf a refeniw.
- 4.5. Wrth ymdrin â'r broses rheoli tai gwag, mae'n hanfodol ei bod yn effeithlon ac effeithiol er mwyn:
 - Lleihau'r amseroedd cwblhau fel bod tenantiaid posibl yn cael symud i mewn yn gyflym;
 - Gwneud y mwyaf o incwm rhent a lleihau faint o rent a gollir drwy leihau'r cyfnodau mae tai yn wag drwy eu rheoli'n dda;
 - Sicrhau bod y gwaith ar dai gwag o safon dda, wrth lleihau'r gost pan fo'n bosibl; a
 - Sicrhau bod gwelliannau i dai gwag yn angenrheidiol, amserol, cynaliadwy, yn ystyried yr amgylchedd ac yn gost effeithiol.
- 4.6. Yn ddiweddar, mae cyllideb y gwasanaeth wedi dod dan bwysau cynyddol, un ai oherwydd effeithiau Covid neu newidiadau mewn deddfwriaeth. Mae'r rhain wedi'u nodi yn Atodiad 2.
- 4.7. Mae copi o'r safon tai gwag presennol yn Atodiad 2.

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

Is-bennawd (dileer fel y bo'n briodol)

1. Y thema a effeithir arni fwyaf gan y gwaith ar dai gwag yw thema 1, [Tai o ansawdd yn Sir Ddinbych sydd yn bodloni anghenion pobl](#). Datblygwyd ein cartrefi dros amser i fodloni anghenion y Safon Ansawdd Tai Cymru gwreiddiol, oedd yn nodi isafswm y safon y gallai ein tenantiaid ei ddisgwyl, oedd yn cynnwys eitemau fel ceginau ac ystafelloedd ymolchi, isafswm y gofynion ar gyfer manau awyr agored ac ati.
2. Nododd lansiad diweddar (Hydref 2023) y safon ddiwygiedig, (y cyfeirir ati fel Safon Ansawdd Tai Cymru 2023) ddisgwyliadau pellach megis y rhaglen gwres fforddiadwy, cyflwyno lloriau i'r tŷ cyfan wrth newid tenantiaeth, ymhlith eraill. Croesewir y safon newydd, ond mae'n dod â heriau technegol, ffisegol ac ariannol yn ei sgil. Mae mwy o fanylion yn Atodiad 2.
3. [Sir Ddinbych iachach, hapusach a gofalgarg](#). Mae cael tŷ y gall ein tenantiaid fod yn falch o'i alw'n gartref, ynghyd ag isafswm safonau ar gyfer eu cartrefi, yn cynnwys gwres fforddiadwy, awyru addas ac ati, yn hyrwyddo byw'n iachach (e.e. dileu llwydni ac anwedd), a fydd yn ei dro yn gwneud pobl yn hapusach yn eu cartrefi.
4. [Sir Ddinbych Mwy Gwyrdd](#). Un o ofynion cyffredinol Safon Ansawdd Tai Cymru 2023 yw datgarboneiddio ein cartrefi, drwy ddefnyddio ffynonellau ynni adnewyddadwy megis paneli solar, insiwleiddio waliau allanol ac ati. Mae'r rhain yn rhan o Darged Llwybr Ynni, y cyfeirir ato yn y safon, ac mae mwy o fanylion yn Atodiad 2. Byddwn bob amser yn ceisio ystyried a yw mesurau datgarboneiddio yn addas pan fyddwn yn ailwampio tŷ gwag.

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

- 6.1. Yn ddiweddar, mae'r gyllideb flynyddol tai gwag wedi'i gosod ar £2.5 miliwn cyfalaf a £1.5 miliwn refeniw.
- 6.2. Er mwyn ein cefnogi wrth symud ymlaen i fodloni anghenion cynnal a chadw yn ogystal â gwaith ar dai gwag, mae'r safon newydd (Safon Ansawdd Tai Cymru 2023) yn nodi'n glir bod disgwyl i landlordiaid ddefnyddio meddalwedd addas i

ddatblygu'r cynlluniau hirdymor e.e. system Meddalwedd Ynni Deallus a phecyn meddalwedd Rheoli Asedau addas.

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

Summary of impact

Well-being Goals	Overall Impact
A prosperous Denbighshire	Positive
A resilient Denbighshire	Positive
A healthier Denbighshire	Positive
A more equal Denbighshire	Neutral
A Denbighshire of cohesive communities	Positive
A Denbighshire of vibrant culture and thriving Welsh language	Neutral
A globally responsible Denbighshire	Positive

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

8.1. Rydym yn cyfarfod yn rheolaidd â Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Sir Ddinbych i drafod unrhyw newidiadau i'r safon, ymhlith cynlluniau eraill, ac yn gofyn am eu hadborth.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1. Amherthnasol.

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

10.1. Y perygl mwyaf i'r gwasanaeth yw'r un ariannol. Mae cyflwyno Safon Ansawdd Tai Cymru 2023, Deddf Rhentu Cartrefi Cymru a natur stoc dai sy'n heneiddio, yn golygu bod arnom angen meddwl am wneud yr un gwaith, ond gyda llai o arian.

10.2. Rydym wedi ymgysylltu â'r Tîm Cynllunio Strategol Corfforaethol i gynnal gweithdai i adolygu ein prosesau i ddod o hyd i ffordd o gwblhau tai gwag yn gynt er mwyn creu incwm rhent yn fwy prydlon.

11. Pŵer i wneud y penderfyniad

11.1. Amherthnasol.