

<b>Adroddiad i'r</b>	Pwyllgor Craffu Perfformiad
<b>Dyddiad y cyfarfod</b>	12 Rhagfyr 2024
<b>Aelod Arweiniol / Swyddog</b>	Y Cynghorydd Rhys Thomas
<b>Pennaeth Gwasanaeth</b>	Liz Grieve, Pennaeth Tai a Chymunedau
<b>Awdur yr adroddiad</b>	Geoff Davies, Swyddog Arweiniol – Tai Cymunedol
<b>Teitl</b>	Pennu Rhenti Tai a Chyllidebau'r Cyfrif Refeniw Tai 2025 / 26

## 1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1. Ystyried y broses ar gyfer penderfynu ar yr 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 er mwyn penderfynu: 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 buddsoddiad 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 dai'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 bennu gan Bolisi Rhent Llywodraeth Cymru, sydd wedi'i seilio ar ffigur Mynegai Prisiau Defnyddwyr mis

Medi bob blwyddyn. Os yw Mynegai Prisiau Defnyddwyr yn llai na 3%, yr uchafswm yw Mynegai Prisiau Defnyddwyr + 1%.

- 4.3. Eleni, yr oedd Mynegai Prisiau Defnyddwyr yn 1.7%, ac felly mae Ysgrifennydd Cabinet Llywodraeth Cymru wedi pennu cynnydd mwyaf o 2.7%.
- 4.4. Mae mwy o wybodaeth am y broses hon i'w chael yn Atodiad 1a, sef yr adroddiad i'r Cabinet yn argymhell cynnydd o 2.7%.
- 4.5. 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 stoc dai'r Cyngor o 3,334 o gartrefi i'r safon sy'n ofynnol gan Safon Ansawdd Tai Cymru a'n Cynllun Corfforaethol ein hunain.
- 4.6. Gyda phwyslais newydd ar Sero Net a Gwres Fforddiadwy, yr ydym wedi cael targedau heriol i'w cyflawni ar gyfer ein stoc a fydd, fodd 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 gymharu â'r hyn sydd ganddynt ar hyn o bryd.
- 4.7. Oherwydd safonau sy'n codi'n sylweddol a chostau sy'n codi'n sylweddol, mae'r gwasanaeth Tai yn credu'n gryf nad oes gennym unrhyw ddewis ond gofyn am gymeradwyaeth ar gyfer y cynnydd mwyaf.
- 4.8. Hyd yn oed gyda'r incwm ychwanegol hwn, yr ydym yn dal yn wynebu'r her o fodloni'r gofynion angenrheidiol wrth barhau i ddarparu cartrefi newydd sydd wirioneddol eu hangen.
- 4.9. Mae'r holl Awdurdodau Lleol eraill sydd â stoc Dai yng Nghymru wedi nodi y byddant yn gofyn am argymhelliad i gynyddu rhenti yn ôl yr uchafswm.
- 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 a yw ein lefelau rhent yn fforddiadwy i aelwydydd yn Sir Ddinbych. Gan ddefnyddio Model "Rhent Byw" Sefydliad Joseph Rowntree, yr ydym 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 yr incwm a enillir gan yr aelwydydd â'r incwm isaf yn Sir Ddinbych.

4.11. Mae gwybodaeth am y model fforddiadwyedd a'r ystyriaethau manwl, ehangach, o fuddsoddiad sydd ei angen i gyflawni'r safonau gofynnol wedi'u cynnwys yn Atodiad 3.

4.12. Er mwyn i'r Pwyllgor ystyried y cynigion hyn yn llawn cyn eu cyflwyno i'r Cabinet, mae'r gyfres lawn o adroddiadau ar gyfer y Cabinet wedi eu hatodi. Mae'r rhain yn cynnwys adroddiad llawn y Cabinet, amcanestyniad o sefyllfa derfynol Cyllideb y Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer 2024 / 2025, rhagolwg o gyllideb Buddsoddiad Cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai, a hefyd yr adroddiad ychwanegol yn amlinellu'r ystyriaethau ehangach a wnaed i gyrraedd yr argymhelliad terfynol.

## **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 dai sero 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 ei glustnodi ac mae costau gweithredu yn cael eu talu gan incwm o renti a ffioedd gwasanaeth.

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

7.1. Mae'r Cyngor yn sylweddoli 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 bod y Cynllun yn parhau i fod yn gadarn ac yn hyfyw. Mae yna ddigon o adnoddau i gefnogi'r gwaith o reoli a goruchwyllo'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 dilyn Cynllun Busnes y Stoc Dai a phennu cyllidebau yn briodol a allai arwain at bryderon ariannol ac ymyrraeth bosibl 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.