

Adroddiad i'r:	Pwyllgor Archwilio Cymunedau
Dyddiad y cyfarfod:	4 Gorffennaf 2013
Aelod / Swyddog Arweiniol:	Aelod Arweiniol Cwsmeriaid a Chymunedau / Uwch Swyddog – Strategaeth a Phartneriaethau
Awdur yr Adroddiad:	Uwch Swyddog – Strategaeth a Phartneriaethau
Teitl:	Datblygu'r Strategaeth Tai Lleol – Sir Ddinbych (2013-18)

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

- 1.1 Mae'r Strategaeth Tai Lleol (STLI) yn nodi'r sefyllfa dai leol bresennol ym mhob daliadaeth ac yn darparu cyfeiriad strategol am bum mlynedd. Mabwysiadwyd y STLI presennol yn 2007 ac mae yn y broses o gael ei hadolygu yn llawn ar hyn o bryd.

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

I roi cyfle i'r Aelodau wneud sylwadau ar y Strategaeth Tai Lleol drafft cyn yr ymgynghoriaeth.

3. Beth yw'r Argymhellion?

Argymhellir bod Aelodau yn ystyried y STLI drafft ac yn gwneud sylwadau perthnasol yr ymgynghorir arni.

4. Manylion am yr Adroddiad

4.1 Cyd-destun

Roedd y STLI yn ganlyniad i lawer iawn o ymgynghori gydag ystod eang o fudd-ddeiliaid a chafodd ei mabwysiadu yn 2007. STLI y sir yw'r strategaeth allweddol gyffredinol mewn perthynas â thai ac mae'n darparu cyfeiriad strategol. Mae'n nodi'r sefyllfa dai bresennol a'r cyfeiriad i'r dyfodol.

Bydd y STLI newydd yn wahanol i fersiwn 2007 mewn nifer o ffyrdd:

- Amgylchedd tai dynamig a newidiol gyda heriau newydd – diwygiadau lles, pobl yn gohirio prynu tai, yr effaith adfywio ehangach ar dai, ayyb. Mae'r farchnad dai yn wahanol iawn i'r un yn 2007.
- Dogfen newydd, arloesol gyda gwell ffocws y mae gennym fwy o reolaeth ohono o ran cynnwys
- Gwell ffocws ar brosiectau ar y cyd yng Ngogledd Cymru

- Dewiswyd Prifysgol Glyndŵr i adolygu'r STLI mewn partneriaeth agos gyda Chyngor Sir Ddinbych oherwydd eu bod yn cynnig cyfoeth o arbenigedd, profiad rhagorol a gwerth am arian

4.2 Heriau tai allweddol yn Sir Ddinbych

Mae Sir Ddinbych yn wynebu cyfnodau heriol gan gynnwys:

- Mae'r Cyngor a'i bartneriaid yn wynebu heriau ariannol. Mae'r Grant Tai Cymdeithasol yn lleihau i ychydig dros £1 miliwn o'i gymharu â £9 miliwn yn 2008. Mae agwedd ragweithiol Cyngor Sir Ddinbych wedi golygu eu bod wedi cael bron i £700,000 o arian ychwanegol gan Lywodraeth Cymru ers 2011.
- Mae diffyg tai fforddiadwy yn y sir, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig a rhai ardaloedd trefol. Rydym yn archwilio dulliau eraill o ariannu prosiectau tai fforddiadwy.
- Trosiant stoc Cyngor/Cymdeithas Tai cymharol isel yn y Sir. Mae bodloni'r safonau tai rŵan ac yn y dyfodol yn her sylweddol
- Pwysigrwydd cynyddol y sector rhent preifat yn y sir. Mae llawer mwy o bobl yn oedi gwneud penderfyniadau i brynu tai yn yr hinsawdd economaidd bresennol ac yn gweld hyn fel dewis arall. Mae cyflwr y stoc yn y sector hwn yn ystyriaeth allweddol
- Prisiau tai cymharol sefydlog yn y sir gyda throsiant cyfyngedig yn dibynnu ar faint a lleoliad yr eiddo.
- Darparu ymyraethau wedi'u cynllunio a'u mesur i liniaru effeithiau Diwygiadau Lles
- Mae gan Sir Ddinbych boblogaeth sy'n heneiddio ac mae angen ystod o ddewisiadau i alluogi aelwydydd i wneud dewisiadau gwybodus ynglŷn â'r dyfodol.
- Mae diweddariad o'r anghenion tai (Prifysgol Glyndŵr 2011) a'r dadansoddiad rhagarweiniol wedi amlygu'r meysydd canlynol:
 - Nid yw 60% o gartrefi yn gallu fforddio rhentu preifat oherwydd bod y rhenti'n uwch a bod mwy o gartrefi dan y bandiau incwm isel (33% yn 2009). Mae rhentu gan landlordiaid preifat yn fwy fforddiadwy na pherchentyaeth gyda morgais (yn defnyddio Llywodraeth Cymru)
 - Mae'r lefel incwm canol wedi lleihau o £25-30 mil y cartref yn 2009 i £20-25 mil y cartref yn 2013
 - Ar gyfer traean y cartrefi, yr unig ddewis fforddiadwy yw rhentu tŷ Cyngor neu gartref Cymdeithas Tai (Ebrill 2013)

4.3 **Proses datblygu'r STLI**

Mae'r broses yn cynnwys yr elfennau a ganlyn:

- Ymchwil gefndirol – y Cynllun Mawr ac ati
- Datblygu dogfen ddrafft amlinellol i annog trafodaeth (Archwilio – 23 Mai 2013)
- Diwrnod ymgynghori gyda budd-ddeiliaid ar 5 Mehefin 2013
- Datblygu dogfen ddrafft yn seiliedig ar ganlyniad yr ymgynghoriaeth - ei chylchredeg yn eang
- Y STLI derfynol – i'w mabwysiadu gan y Cyngor llawn (Medi 2013)
- Datblygu crynodeb gweithredol a fersiynau hawdd eu darllen
- Unwaith bydd y ddogfen derfynol ar gael caiff ei rhoi ar wefan CSDd
- Bydd y STLI yn cael ei monitro gan nifer o swyddogion gan gynnwys y Bartneriaeth Tai Strategol (Aelod Arweiniol, uwch staff tai a Chymdeithasau Tai lleol) a bydd adroddiadau rheolaidd yn cael eu cyflwyno i'r Pwyllgor Archwilio. Mae dewisiadau monitro eraill hefyd yn cael eu datblygu.

4.4 **Adroddiad drafft**

- Mae Atodiad A yn crynhoi'r newidiadau a wnaethpwyd yn sgil y digwyddiad ymgynghori ar 5 Mehefin 2013.
- Mae Atodiad B yn cynnwys y STLI ddrafft diweddaraf i annog trafodaeth - trafodwyd amlinelliad o'r STLI ar 23 Mai 2013.

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol?

5.1 Mae'r Cynllun Corfforaethol yn darparu saith amcan strategol, ac mae pedwar o'r rhain yn ymwneud yn uniongyrchol â thai:

- Ansawdd tai
- Tai Gofal Ychwanegol
- Datblygu'r economi leol
- Gwasanaethau modern sy'n canolbwyntio ar y cwsmer

6. Faint fydd yn costio a sut bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

6.1 Mae cost datblygu'r STLI gyda Phrifysgol Glyndŵr yn £7,500 (nid yw hyn yn cynnwys treuliau'r digwyddiad ymgynghori). Mae'r costau hyn o fewn y gyllideb bresennol ar gyfer Gwasanaethau Tai.

6.2 Bydd proffil y STLI yn cael ei godi a'i ddefnyddio i ddenu cyllid pellach gan bartneriaid allanol trwy gydweithio.

7. Beth yw prif gasgliadau'r asesiad a gynhaliwyd ynglŷn ag effaith y penderfyniad ar gydraddoldeb?

7.1 Mae datblygiad y STLI a'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb yn cydreddeg ac mae'r cynnydd hyd yma'n cynnwys:

- Hyfforddiant corfforaethol ar Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb (28 Mai 2013)
- Gallu defnyddio arbenigedd y Gwasanaeth Tai Cymunedol a Phrifysgol Glyndŵr.
- Trafodaeth ragarweiniol a chyfarfodydd gyda'r Swyddog Cydraddoldeb Corfforaethol wedi eu trefnu.

8. Pa ymgynghori a gynhaliwyd gyda phwyllgorau Archwilio ac eraill?

Mae adran 4.3 ac Atodiad A yn crynhoi'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y digwyddiad ymgynghori.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Mae'n rhaid cynnwys datblygiad y STLI o fewn cyllidebau presennol. Byddai'n rhaid i oblygiadau cost unrhyw gynllun neu ddatblygiad yn sgil y Cynllun yn y dyfodol gael eu hasesu'n unigol.

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

10.1 Mae risgiau pob prosiect sydd wedi'u cynnwys yn y STLI yn cael eu monitro a'u gwerthuso'n rheolaidd fel rhan o'r agwedd rheoli prosiectau.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

11.1 Mae Deddf Llywodraeth Leol 2003 – Rhan VII yn rhoi pwerau cyffredinol i'r Cyngor lunio'r STLI a'r polisïau cysylltiedig.

11.2 Mae Erthygl 6.3.1 Cyfansoddiad y Cyngor yn nodi yr ymgynghorir â'r Pwyllgor Archwilio ynglŷn ag unrhyw newidiadau arfaethedig i'r Fframwaith Polisi – mae'r Strategaeth Tai Lleol yn rhan o Fframwaith Polisi'r Cyngor ac erthygl 6.3.3(a) yn nodi wrth ddefnyddio ei swyddogaethau adolygu a datblygu polisïau y gall y pwyllgor archwilio "helpu'r Cyngor a'r Cabinet i ddatblygu ei gyllideb a'r fframwaith polisi trwy ddadansoddiad materion polisi manwl..."

Swyddog Cyswllt:

Uwch Swyddog – Strategaeth a Phartneriaethau
Ffôn: 01824 712282