

CYNGOR SIR YNYS MÔN	
Adroddiad i:	Pwyllgor Gwaith
Dyddiad:	21 Mawrth 2023
Pwnc:	Cynllun Busnes y Cyfrif Refeniw Tai 2023-2053
Aelod Portffolio:	Cynghorydd Gary Pritchard
Pennaeth Gwasanaeth:	Ned Michael
Awdur yr Adroddiad: Rhif Ffôn: E-bost:	Ned Michael 01248 7522200
Aelod Lleol:	Pob Aelod

A – Argymhelliad/Argymhellion a Rheswm/Rhesymau
Yn unol â gofyniad Llywodraeth Cymru, mae'n ofynnol i ni gyflwyno ein cais am ein Lwfans Atgyweiriadau Mawr, ynghyd â Chynllun Busnes 30 Mlynedd y Cyfrif Refeniw Tai (CRT), erbyn 31 Mawrth er mwyn sicrhau ein Lwfans Atgyweiriadau Mawr o £2.688m ar gyfer 2023-24. Mae Cynllun Busnes 30 mlynedd y CRT ynghlwm ac, wedi iddo gael ei gymeradwyo, bydd yn cael ei fformadu yn yr arddull corfforaethol, gan gynnwys ychydig o luniau o'r gwaith a gyflawnwyd gennym yn ystod y 12 mis diwethaf. Felly, rwyf yn argymhell fod y Pwyllgor Gwaith yn cymeradwyo:- A1. Cynllun Busnes y Cyfrif Refeniw Tai (CRT) 2023-2053 i'w gyflwyno i Lywodraeth Cymru. 1.0 Cefndir 1.1 Paratowyd yr Adroddiad a'r Cynllun Busnes hwn ar y cyd â Swyddogion o'r Gwasanaethau Tai a Chyllid a'r Cynllun Busnes yw'r arf cynllunio ariannol pennaf ar gyfer cyflawni a rheoli stoc dai'r Cyngor. Yn benodol, mae'r Cynllun Busnes yn dangos:- - sut mae'r Cyngor yn sicrhau fod y stoc gyfan yn cydymffurfio â Safonau Ansawdd Tai Cymru (SATC) - er y bydd rhai eiddo yn parhau i gael eu dynodi fel 'methiannau derbyniol'; - sut mae'r Cyngor yn bwriadu cynnal a gweithio tuag at y SATC newydd, ac - y buddsoddiad sydd ei angen i ariannu ein rhaglen datblygu tai cyngor newydd. 1.2 Trwy ei Gyfrif Refeniw Tai, mae'r cyngor yn rheoli ac yn berchen ar 3,938 eiddo a 675 o garejys ledled yr Ynys. Trwy gydol cyfnod y Cynllun Busnes hwn byddwn yn gweld cynnydd o dros 25% yn ein stoc dai, i dros 5000 eiddo, er mwyn cwrdd â'r angen tai lleol cynyddol. Ar hyn o

bryd mae gennym dros 900 o bobl ar y rhestr aros Tai Cymdeithasol ac mae hyn yn cynnwys 85 o deuluoedd sydd mewn llety dros dro ar yr Ynys, ffigwr nas gwelwyd ei debyg o'r blaen.

1.3 Mae Cynllun Busnes y CRT (Atodiad 1) yn cyfrannu at yr holl themâu sylfaenol yng Nghynllun Corfforaethol y Cyngor. Mae'n cyfrannu'n bennaf at y themâu sy'n ymwneud â Thrawsnewid Gofal Cymdeithasol Oedolion Hŷn, Cynyddu ein Hopsiynau Tai a Lleihau Tlodi ac Adfywio ein Cymunedau a Datblygu'r Economi.

1.4 Mae'r CRT yn parhau i gael ei glustnodi ar gyfer swyddogaethau Landlord y Cyngor sy'n ymwneud â stoc dai'r Cyngor. Oherwydd bod y cyfrif wedi'i glustnodi, nid yw'r Cyngor yn gallu defnyddio arian o'r gronfa gyffredinol i gyllido tai cyngor.

2.0 Safonau Ansawdd Tai Cymru (SATC)

2.1 Mae'r Cyngor wedi llwyddo i gwrdd â'r SATC ers 2012, a ni oedd yr ail Awdurdod yng Nghymru i gyflawni'r safon hon.

Dywed Safon Ansawdd Tai Cymru y dylai bob aelwyd gael y cyfle i fyw mewn tai o ansawdd da sydd:

- Mewn cyflwr da.
- Yn ddiogel.
- Wedi eu gwresogi'n ddigonol, yn effeithlon o ran defnyddio tanwydd ac wedi'u hinswleiddio'n dda.
- Yn cynnwys ceginau ac ystafelloedd ymolchi modern.
- Wedi eu rheoli'n dda.
- Wedi eu lleoli mewn amgylchedd deniadol a diogel.
- Yn cwrdd â gofynion penodol yr aelwyd i'r graddau y mae hynny'n bosib (e.e. gofynion pobl ag anableddau penodol).

2.2 Byddwn yn ymrwymo'n llwyr i gwrdd â'r SATC newydd a gytunir gan Lywodraeth Cymru yn fuan, ac, yn ystod 2022/23, cwblhawyd arolwg o gyflwr ein holl stoc dai, a chafwyd mynediad i 88% o'r eiddo er mwyn sefydlu ein gwaelodlin bresennol er mwyn paratoi ar gyfer cwrdd â'r safonau newydd.

3.0 Rhaglen Gyfalaf 2023-2024

3.1 Mae'r Cynllun Busnes yn cynnwys rhaglen gyfalaf gwerth oddeutu £9.7m. Mae hyn yn cynnwys darpariaeth ar gyfer gwaith allanol, gwaith yn gysylltiedig â risg tân, asbestos, addasiadau ar gyfer yr anabl a gwaith effeithlonrwydd ynni. Mae'r gyllideb hefyd yn caniatáu ar gyfer cydymffurfio'n llawn â'r SATC trwy dargedu methiannau derbyniol a safonau amgylcheddol.

3.2 Gwaith Ynni a Datgarboneiddio

Rydym yn parhau i fod mewn cysylltiad â'r Gweithredwr Rhwydwaith Rhanbarth er mwyn derbyn caniatâd i osod systemau Solar ffotofoltaig lluosog ar nifer o'n heiddo. Rydym yn bwriadu parhau â'r rhaglen hon yn 2023/24 a chlustnodwyd £1.0m yn y gyllideb i dargedu 250 o osodiadau

ychwanegol a fyddai'n cyfrannu'n gadarnhaol tuag at dargedau effeithlonrwydd ynni a lleihau carbon. Ar ôl derbyn yr arolwg byddwn yn cynnal ymarfer arfarnu a chynllunio buddsoddiad i arfarnu perfformiad ynni, targedau lleihau carbon a chydymffurfio â'r Llwybr Ynni er mwyn paratoi ar gyfer disgwyliadau SATC 2023.

3.3 Mae darpariaeth o £6.963m wedi'i gynnwys yn y gyllideb refeniw ar gyfer gwaith trwsio a chynnal a chadw (gwaith trwsio ymatebol).

3.4 Yn ogystal, mae swm o £8.749 miliwn wedi'i gynnwys yng nghyllideb 2023-24 ar gyfer datblygu rhaglen adeiladu tai cyngor newydd a phrynu cyn-dai cyngor ar yr Ynys. Mae'r Cynllun Busnes yn rhagdybio rhaglen ddatblygu o 45 uned yn 2023-24 a thrwy gydol cyfnod y Cynllun Busnes.

4.0 Model Ariannol a Rhagdybiaethau

4.1 Mae'n rhaid cael model ariannol 30 mlynedd i gefnogi Cynllun Busnes y CRT sy'n cael ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru.

Mae dadansoddiad o sensitifrwydd yn cyd-fynd â'r Cynllun Busnes sy'n dangos cadernid y cynllun. Maent yn seiliedig ar ragdybiaethau a pharamedrau allweddol a bennir gan Lywodraeth Cymru, ac maent yn darogan yr adnoddau sydd ar gael, a'r adnoddau sydd eu hangen i gynnal SATC, y capasiti ar gyfer y rhaglen adeiladu tai newydd, a'r nod yw darparu sicrwydd ynghylch cynaliadwyedd tymor hir a hyfywedd ariannol y CRT.

4.2 Gan fod y mynegai prisiau defnyddwyr (CPI) ar gyfer Medi 2022 yn 10.1%, a'i fod tu allan i'r ystod o 0% i 3%, mae'n golygu felly nad yw'r cynnydd o CPI +1% mewn rhenti yn gymwys a chadarnhaodd Llywodraeth Cymru ar 17 Tachwedd 2022 y byddai'r Gweinidog sydd â chyfrifoldeb am Newid Hinsawdd yn penderfynu ar newid priodol mewn Rhenti Tai Cymdeithasol ar gyfer 2023/24.

Penderfynodd y Gweinidog mai'r cynnydd blynyddol uchaf ar draws yr holl stoc fyddai hyd at 6.5%.

Er mai 6.5% oedd y cynnydd uchaf a ganiatawyd, roedd disgwyl i benderfyniad yr Awdurdod ar y cynnydd mewn rhenti roi'r un ystyriaeth i anghenion landlordiaid a fforddiadwyedd rhenti i denantiaid.

4.3 Cynhaliwyd prawf straen ar y cynllun busnes er mwyn ystyried y risgiau, ar wahân a gyda'i gilydd, ac i sicrhau fod y cynllun busnes yn parhau i fod yn hyfyw yn ystod cyfnod y cynllun o 30 mlynedd.

B – Pa opsiynau eraill wnaethoch chi eu hystyried a beth oedd eich rhesymau dros eu gwrthod a/neu ddewis yr opsiwn hwn?

Amherthnasol

C – Am ba reswm y mae hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith?

Mae gan y Pwyllgor Gwaith awdurdod dirprwyedig i gymeradwyo Cynllun Busnes y CRT.

CH – A yw'r penderfyniad hwn yn gyson â pholisi a gymeradwywyd gan y Cyngor llawn?

Ydi

D – A yw'r penderfyniad hwn o fewn y gyllideb a gymeradwywyd gan y Cyngor?

Ydi

Dd – Asesu'r effaith bosib (os yw'n berthnasol)

1	Sut mae'r penderfyniad hwn yn effeithio ar ein hanghenion tymor hir fel Ynys?	
2	A yw hwn yn benderfyniad y rhagwelir y bydd yn atal costau / dibyniaeth ar yr Awdurdod i'r dyfodol? Os felly, sut?	
3	A ydym wedi bod yn cydweithio â sefydliadau eraill i ddod i'r penderfyniad hwn? Os felly, rhowch wybod gyda phwy.	
4	A yw dinasyddion Ynys Môn wedi chwarae rhan wrth ddrafftio'r ffordd hon ymlaen, gan gynnwys y rheini y byddai'r penderfyniad yn cael effaith uniongyrchol arnynt? Esboniwch sut.	
5	Nodwch unrhyw effeithiau posibl y byddai'r penderfyniad hwn yn ei gael ar y grwpiau a warchodir o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010.	
6	Os yw hwn yn benderfyniad strategol, nodwch unrhyw effeithiau posibl y byddai'r penderfyniad yn ei gael ar y rhai sy'n profi anfantais economaidd-gymdeithasol.	
7	Nodwch unrhyw effeithiau posibl y	

Dd – Asesu'r effaith bosib (os yw'n berthnasol)	
	byddai'r penderfyniad hwn yn ei gael ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg a phedio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg.

E – Gyda phwy wnaethoch chi ymgynghori?		Beth oedd eu sylwadau?
1	Prif Weithredwr / Uwch Dîm Arweinyddiaeth (UDA) (gorfodol)	Cefnogi'r cynllun.
2	Cyllid / Swyddog Adran 151 (gorfodol)	Cefnogi'r cynllun.
3	Cyfreithiol / Swyddog Monitro (gorfodol)	Cefnogi'r cynllun.
4	Adnoddau Dynol (AD)	Amherthnasol
5	Eiddo	Amherthnasol
6	Technoleg Gwybodaeth a Chyfathrebu (TGCh)	N/A
7	Sgriwtini	
8	Aelodau Lleol	
9	Unrhyw gyrff allanol / arall	

F - Atodiadau
Cynllun Busnes y CRT 2023-2053

FF - Papurau cefndir (cysylltwch ag awdur yr Adroddiad am unrhyw wybodaeth bellach):



Rhagair

Gwerthfawrogir bod Ynys Môn yn lle diogel a bod y mwyafrif o'r trigolion yn teimlo'n ddiogel ac yn fodlon iawn gyda'u cartrefi. Mae ethos cymunedol cryf yn yr ardaloedd gwledig, y pentrefi a'r trefi, ac mae cyfraddau unigrwydd ymysg yr isaf yng Nghymru.

Mae'r Cyngor yn parhau i fod yn gwbl ymrwymedig i weithio gyda Llywodraeth Cymru a phartneriaid i ymateb i'r heriau tai yn lleol.

Rhagarweiniad

Nod Cynllun Busnes y Cyfrif Refeniw Tai, y cyfeirir ato yn y ddogfen fel y CRT, yw cynllunio ymlaen llaw er mwyn sicrhau bod cynllun ariannol hyfyw yn cael ei sefydlu ar gyfer ein stoc o Dai Cyngor.

Mae'r CRT yn ariannu holl weithgareddau'r Cyngor yn ei rôl fel landlord cymdeithasol cofrestredig sy'n cynnwys casglu cymaint o incwm rhent ag sy'n bosibl er mwyn ariannu gwaith cynnal a chadw o ddydd i ddydd, gwaith gwella wedi'i gynllunio, rheoli stadau tra'n hyrwyddo Cyfranogiad Tenantiaid i'r eithaf fel y gall hynny ddylanwadu ar ein blaenoriaethau.

Mae gan y CRT Dîm Datblygu Tai Cyngor sy'n gyfrifol am gynyddu ein stoc dai er mwyn cyfrannu tuag at ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy gyda deiliadaethau amrywiol ar draws yr Ynys.

Bydd y Cyngor yn parhau i gynnal CRT statudol, wedi'i glustnodi benodol ac i gyfrif am incwm a gwariant ar dai cyngor ar wahân i incwm a gwariant o Gronfa'r Cyngor.

Mae'r Cynllun Busnes hwn yn cadarnhau ymrwymiad y Cyngor i

- gynnal Safonau Ansawdd Tai Cymru,
- cyflawni ein rhaglen ddatblygu ar gyfer adeiladu Tai Cyngor newydd,
- mynd i'r afael â meysydd lle mae angen gwella perfformiad a chanlyniadau ein gwasanaethau, gan sicrhau rhagor o welliant ar gyfer ein tenantiaid,

- darparu gwasanaethau i'n tenantiaid sy'n cynnig gwerth am arian yn ystod cyfnod o galedi ariannol na welwyd ei debyg o'r blaen, gan sicrhau bod darpariaeth ddigonol i liniaru yn y modd gorau effeithiau'r argyfwng costau byw ar gymunedau lleol, trwy roi'r adnoddau iddynt helpu eu hunain yn hytrach na chreu diwylliant o ddibyniaeth, a
- chynyddu atebolrwydd trwy ymgysylltu mwy â staff, yr Uwch Dîm Arweinyddiaeth, Aelodau Etholedig a rhanddeiliaid allweddol.

Trwy ddarllen y cynllun hwn, cewch sicrwydd bod y CRT yn cael ei reoli'n effeithlon ac effeithiol.

Ein Gweledigaeth yw:

"Sicrhau bod gan bawb yr hawl i alw rhywle'n gartref"

Tai safonol, fforddiadwy a hygyrch

sy'n seiliedig ar ein gwerthoedd gwasanaeth sy'n sylfaenol i'n gwaith ac sy'n gyrru'r modd yr ydym yn darparu ein gwasanaethau, sef:-

- canolbwyntio ar gwsmeriaid a bod yn atebol
- darparu gwerth am arian
- gweithio mewn partneriaeth
- bod yn arloesol yn ein dull o weithredu

Ein Blaenoriaethau fydd:

- Parhau i fuddsoddi yn ein tai presennol er mwyn cwrdd â cham II Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC)
- Adeiladu cartrefi ynni effeithlon newydd gyda graddau perfformiad ynni 'A' i ddiwallu'r angen cydnabyddedig am dai
- Lleihau'r gofyniad am unedau llety brys drwy ddarparu cartrefi parhaol i unigolion sy'n byw mewn llety o'r fath ar hyn o bryd

Nod y Cynllun yw rhoi hyder i'r sawl sy'n ei ariannu, i denantiaid ac i Aelodau Etholedig bod adnoddau a gwasanaethau'r CRT yn cael eu rheoli'n effeithlon ac effeithiol.

Mae rhagor o wybodaeth am bob agwedd o'r cynllun hwn ar gael gan Bennaeth y Gwasanaethau Tai, Cyngor Sir Ynys Môn, Swyddfeydd y Cyngor, Llangefni, Ynys Môn, LL77 7TW. E-bost Tai Tai@ynysmon.gov.uk

Ein meysydd cyfrifoldeb yw:

- Tai Cyngor – gan gynnwys cynnal a chadw, gosod tai, adeiladu eiddo newydd, ymddygiad gwrthgymdeithasol
- Cyfrif Refeniw Tai'r Cyngor, casglu rhent
- Hawliau Lles a Chynhwysiant Ariannol

- Gwaith Cynnal a Chadw wedi'i Gynllunio ar gyfer gwella ein heiddo yn barhaus
- Digartrefedd
- Grant Cymorth Tai
- Cofrestr Tai Cymdeithasol
- Tai Fforddiadwy – gan gynnwys datblygiadau newydd gyda Chymdeithasau Tai, Cynllun Cymorth i Brynu
- Tai Gwag yn y sector preifat
- Grant Cyfleusterau i'r Anabl
- Mynd i'r Afael â Thlodi
- Sipsiwn a Theithwyr
- Cynllun i ail-leoli ffoaduriaid bregus - teuluoedd o Wcráin, Syria ac Afghanistan

Cyd-destun cenedlaethol a lleol

Mae Cynllun Corfforaethol y Cyngor yn darparu fframwaith i bob gwasanaeth weithio oddi mewn iddo ac mae tai yn alluogwr amlwg i sicrhau y gellir cyflawni hyn. Mae'r ddogfen hon hefyd yn cynnig fframwaith i wasanaethau weithio gyda'i gilydd er mwyn cyflawni nod cyffredin.

Yn atodol i'r ddogfen hon, mae nifer o Strategaethau sy'n bwydo i mewn iddi ac sy'n hwylsuo'r broses o gyflawni'r Cynllun uchod.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-26

Mabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar gyfer Gwynedd a Môn ym mis Gorffennaf 2017. Strategaeth ddatblygu 15 mlynedd yw hon ar gyfer defnydd tir sy'n canolbwyntio ar ddatblygiad cynaliadwy. Mae'r ddogfen hon yn llywio'r gwaith o ddatblygu tai newydd ar yr Ynys, yn ogystal â defnyddiau eraill. Mae'r Cynllun hwn yn cael ei adolygu ar hyn o bryd.

Strategaeth Ynys Môn ar gyfer Hybu'r Gymraeg

Y weledigaeth ar gyfer [Strategaeth Hybu'r Gymraeg](#) yw bod:

- Trigolion yn gallu fforddio byw a sefydlu cartrefi yn eu cymunedau lleol
- Bod trigolion yn rhannu ymdeimlad o ymygyslltiad a balchder yn ein cymuned fywiog, wirioneddol ddwyieithog
- Bod y Gymraeg yn cael ei blaenoriaethu mewn cynlluniau datblygu economaidd, tai a chynllunio lleol

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol

Mae Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol yn disgrifio tai fel conglaen lles unigolion, teuluoedd a chymunedau.

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol yn rhoi'r uchelgais, y caniatâd a'r rhwymedigaeth gyfreithiol i ni wella ein llesiant cymdeithasol, diwylliannol, amgylcheddol ac economaidd ac mae'n ofynnol i gyrff cyhoeddus yng Nghymru feddwl am effaith hirdymor eu

penderfyniadau, gweithio'n well gyda phobl, cymunedau a'i gilydd, ac i atal problemau parhaus megis tlodi, anghydraddoldebau iechyd a newid hinsawdd.

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, yn gosod dyletswydd ar gyrff cyhoeddus i geisio cyrraedd y nodau ac amcanion a llesiant ym mhopeth a wnânt.

Datgarboneiddio

Mae Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 yn gosod dyletswydd ar Lywodraethau i leihau allyriadau carbon, yn achos Cymru, bydd hyn o leiaf 80% erbyn 2050. Mae'r adroddiad a gomisiynwyd ym mis Gorffennaf 2019 - Cartrefi Gwell, Cymru Well, Byd Gwell yn rhoi 7 argymhelliad i Lywodraeth Cymru arwain a dywed

“Mae gan Gymru rai o'r tai hynaf a lleiaf thermol effeithlon yn y DU ac Ewrop. Adeiladwyd 32% o'r stoc dai yng Nghymru cyn 1919, pan nad oedd unrhyw safonau adeiladu o ran perfformiad thermol. Dim ond 10% o gartrefi yng Nghymru gafodd eu hadeiladu yn ystod y 18 mlynedd diwethaf, ac yn ystod y cyfnod hwnnw mae gofynion perfformiad ynni wedi newid yn sylweddol.”

Mae cynllun diweddar Llywodraeth Cymru "Ffyniant i Bawb: Cymru Carbon Isel" yn cynnwys pennod gyfan ar adeiladau yn seiliedig ar bob deiliadaeth a dywed mai adeiladau preswyl ar y cyfan sy'n cynhyrchu'r lefel uchaf o allyriadau yng Nghymru.

Mae'r Cyngor eisoes wedi datgan argyfwng hinsawdd a bydd ein gwaith yn y maes hwn yn ffurfio rhan o'r agenda datgarboneiddio.

Ail-ddychmygu adeiladu tai cymdeithasol yng Nghymru - Strategaeth Dulliau Modern o Adeiladu Tai Cymdeithasol, Chwefror 2020

Strategaeth sy'n nodi'r disgwyliadau ynghylch cynhyrchu tai wedi eu hadeiladu gan ddefnyddio Dulliau Adeiladu Modern sy'n annog defnyddio dulliau adeiladu traddodiadol ochr yn ochr â thechnolegau a dulliau newydd.

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Nod y Ddeddf hon yw ei gwneud yn symlach i rentu cartref a diogelu hawliau tenantiaid. Yn gyffredinol, mae'r Ddeddf yn disodli'r holl denantiaethau a thrwyddedau cyfredol gan sefydlu dau fath yn unig o gontract meddiannaeth; diogel neu safonol. Ar hyn o bryd, rhagwelir y bydd angen ailgyhoeddi pob cytundeb tenantiaeth – rhai newydd a rhai sy'n bodoli eisoes, Mae'r Ddeddf hefyd yn creu hawliau newydd i ddioddefwyr cam-driniaeth ddomestig, pobl sy'n byw mewn tai sy'n cael eu rhannu a thenantiaid sydd angen cael gwneud gwaith atgyweirio yn eu tai.

Cynllun Gweithredu Cydraddoldeb Hiliol Llywodraeth Cymru

Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod ei bod yn bryd gweithredu ar frys i hyrwyddo gweledigaeth i Gymru lle mae pawb yn cael eu trin fel dinasyddion cyfartal ac rydym fel Cyngor wedi cyfrannu at y ddogfen ymgynghori fydd yn arwain at weithredu Cynllun Gweithredu Cydraddoldeb Hiliol. Bydd ein Strategaeth Tai yn hyrwyddo'r nod cyffredinol o 'sicrhau bod pob aelod o'n Cymdeithas yn gallu byw mewn cartref sydd yn addas ac yn fforddiadwy ac sy'n diwallu'r amrywiaeth o anghenion sydd gan bobl.'

Asesiad Poblogaeth Gogledd Cymru

Mae Asesiad Poblogaeth Gogledd Cymru yn adolygiad o anghenion gofal a chymorth y boblogaeth yng ngogledd Cymru, gan gynnwys anghenion cymorth gofalwyr. Cynhyrchwyd yr asesiad gan y chwe Chyngor yng Nggyngor Gogledd Cymru a Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr (BIPBC) gyda chymorth Iechyd Cyhoeddus Cymru a hynny er mwyn cwrdd â gofynion Deddf Gwasanaethau Cymdeithasol a Llesiant (Cymru) 2014 (y ddeddf).

Yr Angen am Dai a'r modd y bydd hyn yn cael ei ddiwallu drwy ddatblygiad newydd

Mae'r wybodaeth a ddarperir yn yr adran hon yn nodi'r data mewn perthynas â'r angen am dai ar yr Ynys ac roedd yn gywir ym mis Mawrth 2022.

Gwybodaeth am y Gofrestr Tai Cymdeithasol:

Ar hyn o bryd, mae 908 o ymgeiswyr ar y Gofrestr Tai Cymdeithasol, ac mae'r mwyafrif ohonynt angen tŷ anghenion cyffredinol 1 a 2 ystafell wely a thŷ ar gyfer person hŷn.

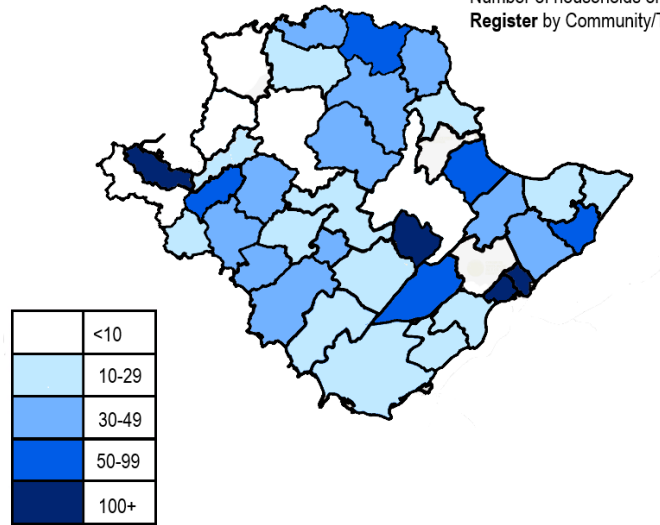
Tabl 1: Rhestr Aros y Gofrestr Tai Cymdeithasol yn ôl math y math o eiddo a nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen

	1 ystafell wely	2 wely	3 ystafell wely	4+ ystafell wely	CYFANSWM
Anghenion Cyffredinol	381	210	100	59	750
Llety i Bobl Hŷn	124	30	4	0	158
CYFANSWM	505	240	104	59	908
%	56%	26%	11%	7%	

Mae'r galw am dai cymdeithasol i'w weld ar y map isod, gyda'r galw ar ei uchaf yng Nghaergybi, Llangefni, Porthaethwy, Llanfairpwll, Amlwch, Y Fali, Llanfair ME, Llanfihangel Ysgeifiog a Biwmares. Sylwch fod rhai ymgeiswyr ar y rhestrau aros ar gyfer mwy nag un ardal.

Nifer o aelwydydd ar y **Gofrestr Tai Cymdeithasol** yn ol ardal Cyngor Cymuned/Tref

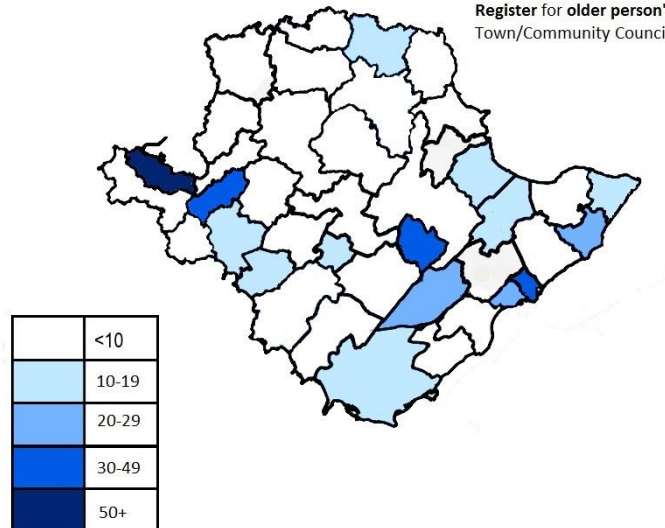
Number of households on the **Social Housing Register** by Community/Town Council area



Mae'r galw am lety rhent cymdeithasol i bobl hŷn i'w weld ar y map isod. Ymddengys bod y galw am lety i bobl hŷn, er enghraifft byngalos a fflatiau ar gyfer pobl o oedran penodol hefyd ar ei uchaf yng Nghaergybi, Llangefni, Porthaethwy a'r Fali.

Nifer o aelwydydd ar y **Gofrestr Tai Cymdeithasol** ar gyfer **llety pobl hŷn** yn ol ardal Cyngor Cymuned/Tref.

Number of households on the **Social Housing Register** for **older person's accommodation** by Town/Community Council area.



Gwybodaeth Bresennol am y Stoc Tai Cymdeithasol:

Mae'r tabl isod yn dangos y wybodaeth sydd ar gael ar hyn o bryd am y stoc tai cymdeithasol ar yr Ynys, gan gynnwys tai anghenion cyffredinol, gofal ychwanegol, llety i bobl hŷn a llety â chymorth.

Tabl 2: Yr Wybodaeth gyfredol am y Stoc Tai Cymdeithasol fesul Landlord Cymdeithasol Cofrestredig:

	1 ystaf ell wely	2 ystaf ell wely	3 ystaf ell wely	4 ystaf ell wely	5 ystaf ell wely	6 ystaf ell wely	7 ystaf ell wely	8 ystaf ell wely	CYFANS WM
Cyngor Sir Ynys Môn	751	1414	1678	80	12	3	0	0	3938
Grŵp Cynefin	131	217	224	19	3	1	0	1	596
Clwyd Alyn	108	140	82	12	0	0	0	0	342
Tai Gogledd Cymru	23	75	60	6	1	0	0	0	165
CYFANS WM	1000	1809	2046	108	16	4	0	1	4984
%	20.1 %	36.3 %	41.1 %	2.2%	0.3%	0.1%	0.0%	0.0%	

Y rhaglen Grant Tai Cymdeithasol (GTC) yw'r prif grant cyfalaf a ddarperir gan Lywodraeth Cymru ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy. Fe'i defnyddir i ariannu cynlluniau tai sy'n cwrdd ag anghenion a blaenoriaethau tai lleol fel y'u nodwyd gan yr Awdurdod Lleol (LA).

Mae gan Ynys Môn y gyllideb ddangosol ganlynol mewn perthynas â'r Grant Tai Cymdeithasol a chaiff ei rannu rhwng y Cyngor fel Awdurdod sydd wedi dal gafael yn ei Stoc a'i bartneriaid o blith Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (Clwyd Alyn, Tai Gogledd Cymru a Grŵp Cynefin).

Mae tabl 3 isod yn amlinellu'r ddarpariaeth GTC a ddarperir ar gyfer landlordiaid Tai Cymunedol Ynys Môn

2022/23	2023/24	2024/25	CYFANSWM
£8,013,632	£8,814,995	£8,414,313	£25,242,940

Mae'r Gyllideb ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol wedi'i ddyrannu'n llawn dros y **tair blynedd nesaf**, a rhagwelir y bydd yn ariannu cyfanswm o **380 o gartrefi fforddiadwy newydd ychwanegol** ar yr Ynys (52 ALI a 328 o gartrefi LCC). Yn ogystal, mae'r Awdurdod Lleol yn bwriadu adeiladu cyfleuster Gofal Ychwanegol i Bobl Hŷn ar gyfer hyd at **40 o breswylwyr**.

Mae **99 o anheddau ychwanegol** yn cael eu hadeiladu / yn y broses gynllunio, gan yr awdurdod lleol gyda hynny'n cael ei ariannu o'r CRT yn hytrach na'r Grant Tai Cymdeithasol.

MYND I'R AFAEL Â THLODI A CHEFNOGI TENANTIAID GYDA'R ARGYFWNG COSTAU BYW

Mae'r Gwasanaethau Tai yn arwain o ran mynd i'r afael â thlodi a'r argyfwng costau byw sy'n wynebu trigolion Môn, beth bynnag fo'u deiliadaeth. Ein Tîm Hawliau Lles mewnol a'n Tîm Cynhwysiant Ariannol sy'n delio â mynd i'r afael â thlodi a hynny ochr yn ochr â'r gwasanaeth a gomisiynir gennym i CAB Ynys Môn.

Roedd y cynllun adfer yn dilyn Covid-19 yn mynd rhagddo pan gawsom wybod gan Lywodraeth Cymru a'r Llywodraeth Genedlaethol ein bod am wynebu argyfwng costau byw.

Fel landlord awdurdod lleol sydd wedi dal gafael yn ei stoc yng Nghymru, rydym wedi addo sicrhau na fydd tenantiaid yn cael eu troi allan o dai cymdeithasol os byddant mewn trafferthion ariannol ac wedi ymgysylltu â'n swyddogion tai.

Cynhwysiant Ariannol

Mae'r tîm Cynhwysiant Ariannol yn cynnwys Uwch Swyddog Cynhwysiant Ariannol, 2 x Swyddog Cynhwysiant Ariannol sy'n gweithio yn yr Adran Dai ac mae'n darparu cymorth ariannol, cyngor ar drin arian a chynghor ynghylch fforddiadwyedd i denantiaid y Cyngor a thenantiaid preifat i ddatblygu eu gallu ariannol. Eu nod yw cynyddu gallu'r tenantiaid i reoli eu harian yn llwyddiannus, lleihau'r risg ariannol a sicrhau mynediad at wasanaethau ariannol fforddiadwy i'w helpu i gynnal eu tenantiaethau. Wrth weithio yn y cymunedau, mae'r swyddogion yn achub ar y cyfle i godi ymwybyddiaeth o effeithiau Credyd Cynhwysol a thlodi tanwydd a bwyd.

Canolfan J.E. O'Toole

Mae'r Gwasanaeth Hawliau Lles wedi'i leoli yng Nghanolfan J.E. O'Toole gyda thîm bychan hefo blynyddoedd o wasanaeth sy'n cynnwys 3 Ymgynghorydd amser llawn, un Swyddog Gweinyddol ac Arweinydd y Tîm.

Mae'r Ganolfan yn cefnogi: pobl ddi-waith, pobl sâl ac anabl, rhieni sengl, pensiynwyr, gofalgwyr a'r rheiny ar gyflogau isel drwy roi cyngor a chymorth iddynt i hawlio'r budd-daliadau cywir. Mae hyn yn cynnwys cyngor ar gredydau treth a thaliadau dewisol, sicrhau'r incwm mwyaf posib, egluro sut mae budd-daliadau'n cael eu heffeithio pan fydd rhai amgylchiadau'n codi, ymgeisio am grantiau, taliadau dewisol a gostyngiadau, helpu cleientiaid i apelio yn erbyn penderfyniadau budd-dal anghywir a delio â phroblemau eraill sy'n gysylltiedig â budd-daliadau. Mae hyn yn cynnwys cefnogaeth mewn perthynas â thlodi tanwydd.

Yn ystod 2023-24, bydd ein strategaeth trechu tlodi corfforaethol yn cael ei hadolygu. Bydd yr adolygiad hwn yn sicrhau bod ein hymdrechion i drechu tlodi yn parhau i fynd i'r afael ag adferiad wedi Covid-19 a'r argyfwng costau byw sy'n parhau.

Mae rhai o'r gweithgareddau eraill sy'n gysylltiedig â thlodi ac yr ydym yn eu cynnal rŵan ac yn bwriadu eu cynnal yn y dyfodol yn cynnwys;

- Parhau gyda'n cynlluniau manau cynnes. Bu hyn yn hynod effeithiol ar rai o'n stadau tai mwyaf oddi ar y grid
- Parhau gyda'n gweledigaeth i ddatblygu mwy o fannau tyfu cymunedol.
- Defnyddio ein llecynnau cymunedol i barhau i gynnal digwyddiadau a sesiynau sy'n cefnogi lles tenantiaid a mynd i'r afael â heriau costau byw.



Ein Tîm O'Toole a Chynhwysiant Ariannol mewn digwyddiad Costau Byw yng Nghaerdybi yn ddiweddar

Incwm rhent

Mae'r Gwasanaethau Tai yn dibynnu ar ei incwm rhent i sicrhau parhad busnes drwy gynnal y ffrydiau refeniw. Er mwyn gwneud hyn, mae'n bwysig casglu cymaint o incwm rhent ag sy'n bosibl fel y gallwn gynnig y gwasanaethau gorau posibl i denantiaid a thrigolion Ynys Môn.

Ar hyn o bryd, mae'r Adran Gwasanaethau Tai yn rheoli 3938 o anheddau sy'n cyfateb i incwm rhent oddeutu £20.9m a 675 o garejys sy'n cyfateb i gyfanswm incwm oddeutu £323k.

Cynnydd Rhent Blynnyddol

Ar 17 Tachwedd, 2022 cadarnhaodd Llywodraeth Cymru, gan fod y CPI ar gyfer Medi 2022 yn 10.1% sy'n disgyn y tu allan i'r ystod o 0% i 3% ac yn golygu felly nad yw'r codiad rhent blynnyddol presennol o CPI + 1% yn gymwys, y byddai'r Gweinidog sydd â chyfrifoldeb dros Newid Hinsawdd yn pennu'r newid priodol ar gyfer Rhenti Tai Cymdeithasol ar gyfer 2023/24.

Penderfynodd y Gweinidog mai cyfanswm y codiad rhent blynnyddol uchaf ar draws y stoc gyfan fyddai hyd at 6.5%.

Er mai 6.5% fyddai'r cynnydd mwyaf a ganiateir, roedd disgwyliad y byddai'n rhaid i'r penderfyniad y byddai'r Awdurdod yn ei wneud ynghylch codiadau rhent roi ystyriaeth gyfartal i anghenion landlordiaid a fforddiadwyedd rhenti i denantiaid.

Oherwydd penderfyniad Llywodraeth Cymru i atal y Bandiau Rhent Targed unwaith eto ar gyfer blwyddyn ariannol 2023/24, penderfynwyd cynyddu rhenti pob tenant hyd at y trothwy blynnyddol o 5% er mwyn rhannu'r cynnydd yn deg a chyfyngu ar y cynnydd unigol i bob tenant. Trwy gynyddu rhenti yn y modd hwn, byddwn yn cynhyrchu tua £998k o incwm rhent ychwanegol bob blwyddyn.

Ar hyn o bryd, ni fydd 2714 o denantiaid y Cyngor (70%) yn wynebu unrhyw galedi ychwanegol o ganlyniad i'r cynnydd arfaethedig mewn rhenti a thaliadau gwasanaeth a hynny oherwydd eu bod yn derbyn Budd-dal Tai llawn neu rannol neu'n derbyn Credyd Cynhwysol. Bydd yn rhaid i denantiaid sydd ddim yn derbyn budd-dal tai dalu'r rhent a'r

taliadau gwasanaeth, oni bai eu bod wrth gwrs yn gymwys i dderbyn budd-dal unwaith y daw'r cynnydd i rym.

Yn ogystal, mae'r Cyngor wedi penderfynu neilltuo cronfa 'Cynllun Cymorth Rhent' ar gyfer darparu cymorth i denantiaid sy'n talu rhent yn llawn ac a all fod mewn trafferthion ariannol o ganlyniad i'r cynnydd.

Bydd aelwydydd sy'n cael eu hystyried fel rhai sydd angen cymorth gyda'u rhent yn gallu gwneud cais am gymorth o'r cynllun neu gael eu cyfeirio ato.

Gan ddefnyddio'r drefn o gasglu rhent am gyfanswm o 51 wythnos, bydd y cynnydd rhent arfaethedig ar gyfer 2023/24 yn cyfateb i gynnydd wythnosol cyfartalog o £4.97. Bydd hyn yn cynyddu'r rhent wythnosol cyfartalog o £99.58 i £104.55.

Yn Nhabl 4 isod, ceir trosolwg o broffil ein stoc tai

Math o Annedd	Cyfanswm	Canran y stoc	Rhent cyfartalog 2023/24
Fflatiau 1 ystafell	8	0.20%	£76.48
1 ystafell wely	743	18.87%	£91.03
2 ystafell wely	1410	35.81%	£101.70
3 ystafell wely	1675	42.53%	£112.16
4/5 ystafell wely	95	2.41%	£121.15
Rhenti Canolradd	7	0.18%	£110.96
Cyfanswm	3938	100%	

Ymgynghoriad ynghylch Rhent a Thaliadau Gwasanaeth

Yn ystod y trydydd chwarter o flwyddyn ariannol 2023/24, byddwn yn cynnal ymgynghoriad llawn gyda'n tenantiaid a'n staff i mofyn eu barn ar osod rhent a thaliadau gwasanaeth.

Trwy fod yn dryloyw a chynnwys tenantiaid, lesddeiliaid, staff ac aelodau etholedig yn y broses o'r cychwyn, byddwn yn sicrhau fod pobl yn deall sut yr ydym yn gosod rhenti a'r modd y bydd yr incwm a geir o ganlyniad yn cael/am gael ei fuddsoddi.

Bydd yr ymgynghoriad yn cael ei gynnal drwy ddefnyddio gwahanol ddulliau o gyfathrebu sef wyneb yn wyneb, drwy llythyr, ar y wefan ac ar y cyfryngau cymdeithasol. Bydd hyn yn rhoi tawelwch meddwl i'n tenantiaid ac yn creu ymddiriedaeth fod penderfyniadau'n cael ei gwneud yn deg.

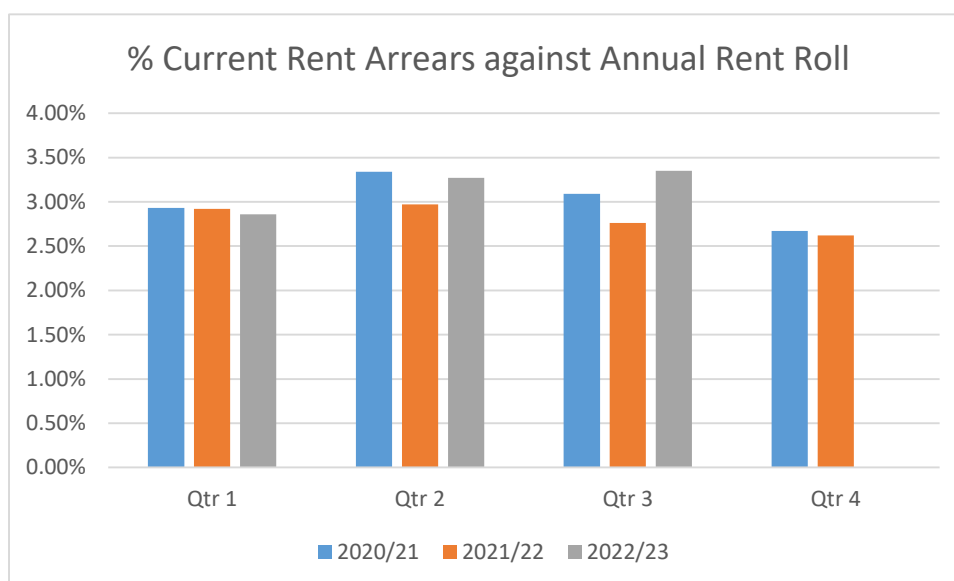
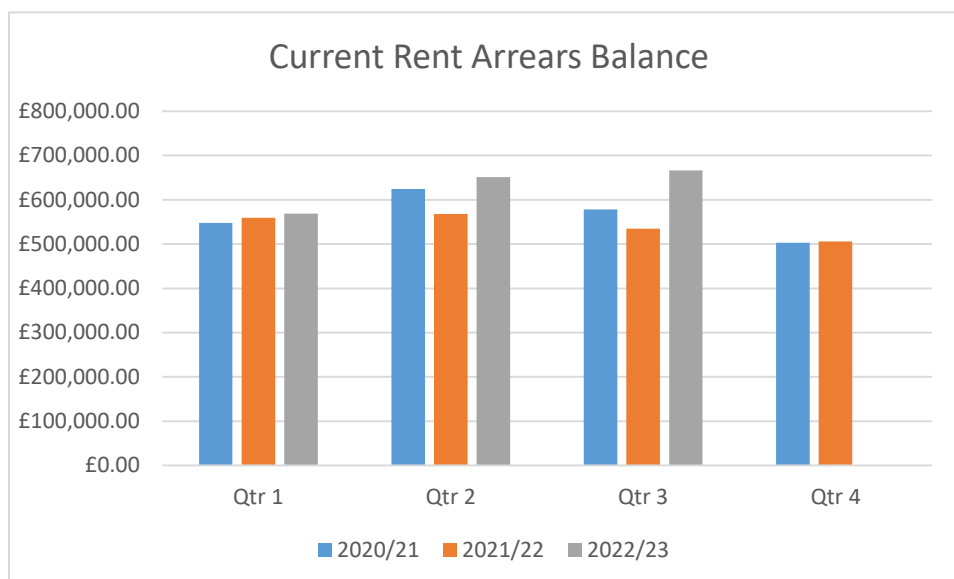
Ôl-ddyledion rhent

Ar 29 Ionawr, 2023 roedd cyfanswm y rhent a gasglwyd fel canran o'r cyfanswm casgladwy yn 99.47% ac mae cyfanswm yr ôl-ddyledion tenant cyfredol yn £651K (3.26%) gydag ôl-ddyledion cyn-denantiaid yn cyfateb i £275k (1.38%).

Roedd y ganran a gollwyd oherwydd bod eiddo'n wag yn 1.84% (£300k) ar 29 Ionawr, 2023.

Mae'r ôl-ddyledion wedi bod yn cynyddu yn ystod y flwyddyn ariannol hon, a hynny am nifer o resymau sef y cynnydd mewn costau byw ac effaith hynny ar denantiaid, y cynnydd graddol yn yr hawliadau am Gredyd Cynhwysol a phrinder staff, mae'r tîm adfer incwm wedi bod yn brin o ddau aelod o staff ers mis Mehefin 2022 ac mae staff eraill wedi cael dyletswyddau ychwanegol yn sgil gweithredu'r newidiadau i Ddeddf Rhentu Cartrefi Cymru 2016.

Ers Rhagfyr 2022, rydym wedi bod â thîm llawn o 6 swyddog ac un uwch swyddog. Mae'r ardaloedd y mae'r swyddogion yn gyfrifol amdanynt hefyd wedi cael eu diweddarau er mwyn sicrhau gwell effeithlonrwydd



O'i gymharu ag Awdurdodau Lleol eraill, Cyngor Sir Ynys Môn oedd â'r lefel isaf o Ôl-ddyledion ar ddiwedd Chwarter 1 a Chwarter 2 (2022/23).

Proffil Dyledion

Mae proffil nifer yr achosion o ôl-ddyled ym mhob band wedi newid yn ystod y misoedd diwethaf gyda nifer yr achosion dros £1000 wedi cynyddu'n sylweddol. Mae'r cyfyngiadau a gyflwynwyd ar gymryd camau meddiant yn gynharach yn y pandemig ac, yn fwy diweddar, oherwydd y newidiadau yn neddfwriaeth Rhentu Cartrefi Cymru wedi golygu bod nifer yr achosion sydd wedi codi i'r bandiau £2k a £3k hefyd wedi cynyddu.

Mae Tabl 5 isod yn rhoi trosolwg o nifer yr aelwydydd sydd ym mhob categori o ôl-ddyled

	2022 -2023			
	Chwarter 1	Chwarter 2	Chwarter 3	Chwarter4
<= £0	2064	1818	2089	
>0 - £499.99	1406	1611	926	
£500 - £999.99	209	230	224	
£1000 - £1999.99	115	135	159	
£2000 - £2999.99	33	27	29*	
£3000 - £3999.99	5	10	11	
£4000- £4999.99	0	0	0	
£5000+	1	1	2*	
Cyfanswm mewn ôl-ddyled	1769	2014	1351	

Proffil Talu

Mae nifer yr hawliadau am Gredyd Cynhwysol wedi cynyddu oherwydd bod tenantiaid wedi cael eu rhoi ar ffyrlo, nifer eu horiau gweithio wedi lleihau neu wedi colli eu gwaith. Mae cyfanswm yr hawliadau CC wedi dyblu ers dechrau'r pandemig, gan arwain at gynydd mewn ôl-ddyledion oherwydd yr oedi o bum wythnos cyn derbyn y taliad cyntaf. Mae nifer yr hawliadau CC yn parhau i gynyddu'n raddol a bydd yn parhau i wneud hynny tan fydd CC wedi cael ei sefydlu a'i weithredu'n llawn erbyn 2024.

	2022 -2023			
	Chwarter 1	Chwarter 2	Chwarter 3	Chwarter 4
Nifer yr achosion Budd-dal Tai	1640	1601	1552	
Nifer yr achosion Credyd Cynhwysol	1190	1241	1258	
Nifer yr APA	440	511	551	
Nifer yr o Achosion CC gydag Ôl-ddyledion	841	958	781	

Nifer yr Achosion Budd-dal Tai gydag Ôl-ddyledion	344	368	251	
---	-----	-----	-----	--

Achosion Cyfreithiol a Throi Pobl Allan o'u Cartrefi

Roedd achosion meddiant wedi newid yn dilyn cyflwyno Deddf Coronafeirws 2020, gan ymestyn cyfnodau Rhybudd am hyd at 6 mis. Er i'r Ddeddf ddod i ben ar 25 Mawrth 2022, mae ei heffaith yn parhau, sef nifer uwch o achosion gyda lefelau uwch o ddyled. Yn ogystal, mae achosion wedi'u gohirio ers Rhagfyr 2022 oherwydd gweithredu Deddf Rhentu Cartrefi Cymru.

Gofynnodd Llywodraeth Cymru i awdurdodau lleol ymrwymo i addewid o 'Dim troi pobl allan o'u cartrefi i wynebu digartrefedd'. Dim ond pan mae popeth arall wedi methu yr ydym yn troi pobl allan o'u cartrefi felly mae effaith hyn yn debygol o fod yn fach iawn. Does neb wedi cael eu troi allan o'u cartrefi yn ystod y ddwy flynedd ariannol ddiwethaf.

Edrych ymlaen

- Bydd y tîm ôl-ddyledion yn parhau i ddarparu cefnogaeth mewn perthynas â Chredyd Cynhwysol er mwyn lleihau'r effaith ar denantiaid.
- Byddwn yn parhau i wneud defnydd llawn o'r meddalwedd Mobyssoft wrth fynd i'r afael ag ôl-ddyledion rhent a'r adnodd mae'n ei gynnig i nodi tueddiadau. Bydd hyn yn galluogi swyddogion i ymyrryd ag achosion yn gynt o lawer er mwyn osgoi cynnydd yn nifer yr achosion o ôl-ddyledion.
- Cyfarfodydd rheolaidd gydag Uwch Reolwyr i drafod yr achosion mwyaf difrifol a chymhleth er mwyn dod o hyd i ffyrdd pellach o ddatrys y broblem.
- Bydd yr Uwch Swyddog Ôl-ddyledion yn parhau i gyfarfod bob mis gyda thimau incwm Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac Awdurdodau Lleol eraill yng Ngogledd Cymru i rannu arferion perfformiad ac i drafod a rhannu arferion gwaith.
- Sicrhau bod tenantiaid yn cael yr incwm uchaf posibl trwy fanteisio ar yr holl gronfeydd cymorth sydd ar gael, megis DHP, DAF, cronfeydd tlodi ac ati a gwella gwytnwch ariannol cartrefi.
- Rydym yn mynychu a chyfrannu i'r cyfarfodydd deufisol gydag Awdurdodau Lleol eraill ledled Cymru ar ddyledion rhent. Mae'r cyfarfodydd hyn yn cael eu cadeirio gan Lywodraeth Cymru lle mae pob Awdurdod Lleol yn darparu dangosyddion perfformiad i bwrpas cymharu a thrafod arferion da neu unrhyw bryderon.
- Er y gall fod yn anodd i swyddogion fabwysiadu ymagwedd 'gytbwys' wrth fynd i'r afael ag ôl-ddyledion rhent, bydd pwyslais Llywodraeth Cymru ar fabwysiadu'r egwyddor o beidio troi pobl allan o'u cartrefi i wynebu digartrefedd ar gyfer Tenantiaid Cymdeithasol yn ei gwneud hi'n haws i swyddogion sicrhau bod y gefnogaeth gywir yn cael ei rhoi i'r tenant yn hytrach na mynd ati i'w troi allan o'u cartrefi.

Cynhwysiant Ariannol

Mae mynd i'r afael ag effeithiau diwygio lles ac yn fwy diweddar, yr argyfwng Costau Byw, yn parhau i fod yn flaenoriaeth uchel i'r Pennaeth Tai ac yn flaenoriaeth ar lefel gorfforaethol ac mae hyn i'w weld o'r modd yr ydym wedi paratoi a buddsoddi mewn meysydd allweddol i liniaru'r effaith.

Mae gennym Uwch Swyddog Cynhwysiant Ariannol a dau Swyddog Cynhwysiant Ariannol sy'n gweithio yn yr Adran Tai i ddarparu cymorth ariannol, cyngor ar drin arian a chynghor ar fforddiadwydd i denantiaid y Cyngor a thenantiaid preifat fel eu bod yn medru datblygu eu gallu ariannol. Eu nod yw sicrhau bod tenantiaid yn datblygu'r gallu i reoli eu harian yn llwyddiannus, lleihau'r risg ariannol a sicrhau bod modd iddynt gael mynediad at wasanaethau ariannol fforddiadwy i'w helpu i gynnal eu tenantiaethau.

Mae'r mentrau a'r pecynau cymorth pellach sydd wedi cael eu cyflwyno gan y llywodraeth, ynghyd â'r gefnogaeth a'r ddarpariaeth sy'n bodoli eisoes mewn perethynas â banciau bwyd, tloedi tanwydd, cronfeydd DHP a DAF yn darparu mwy o adnoddau i'r swyddogion ddelio ag unrhyw atgyfeiriadau yn y dyfodol.

CYFRANOGIAD AC YMGYSYLLTIAD TENANTIAID

Porth Digidol i Denantiaid - Mae'r gwaith ar y Porth Digidol i Denantiaid yn parhau. Erbyn Ionawr 2023, dylem fod mewn sefyllfa i roi prawf ar y porth gyda grŵp bychan o denantiaid drwy gydol y mis hwnnw. Bydd unrhyw beth a ddysgir neu faterion a nodwyd yn cael eu datrys cyn cyflwyno'r broses yn llawn.

Ymgeisio am dai ar-lein – Rydym wrthi'n datblygu'r ffurflen ar gyfer ymgeisio am dai ar-lein mewn partneriaeth â TG. Yr uchelgais yw y bydd y ffurflen gais am dai yn cael ei hymgorffori ar ein CRM Corfforaethol newydd a fydd yn rhyngwynebu â Orchard, gan ganiatáu i bobl sy'n ymgeisio am dai wneud cais ar-lein. Bydd hyn, yn ei dro, hefyd yn lleihau nifer y galwadau ffôn.

Ail-ddechrau cyfranogiad tenantiaid wyneb yn wyneb

Rydym wedi cwblhau 10 diwrnod glanhau llwyddiannus eleni. Byddwn yn eu hail-ddechrau y flwyddyn nesaf rhwng Ebrill a Medi.

Ardaloedd sydd wedi'u cwblhau:

- Llanfaes
- Ffordd Beibio a Nimrod Walk, Caergybi
- Ffordd Lligwy & Tyn Coed, Moelfre
- Maes Geraint, Betws Geraint a Bron Ffinnan, Pentraeth
- Pencraig a Bro Tudur, Llangefni
- Bryngwynt, Stryd y Ffynnon a Pwll Brics, Amlwch
- Waterside, Caergybi
- Maes Llewelyn & Min y Môr, Aberffraw
- Tre Ifan & Cae Ifan, Caergeiliog
- Maes Meurig, Gwalchmai

Mae'r digwyddiadau hyn yn ffordd wych o ymgysylltu â thenantiaid gan ei fod yn rhoi cyfle i ni drafod a chodi ymwybyddiaeth o gyfleoedd Cyfranogiad Tenantiaid, rhannu gwybodaeth am Ddeddf Rhentu Cartrefi Cymru ac unrhyw ymgysylltiad neu ymgynghoriad arall sydd ar y gweill ar hyn o bryd.

Pwy sy'n mynychu'r digwyddiadau hyn?

Swyddog Cyfranogiad Tenantiaid, y Swyddog Rheoli Gwastraff ar gyfer yr ardal, Swyddog Rhent, Swyddog Rheoli Tai, PCSO, Aelodau Etholedig, Gweithredwyr Cynnal a Chadw gyda fan bocs i gludo a chefnogi tenantiaid gydag eitemau mawr a'r Wardeiniaid Ynni i gefnogi tenantiaid gydag unrhyw fater ariannol.

Ein nod ar gyfer 2023-24 yw;

- ymgynghori ar ein Strategaeth Cyfranogiad Tenantiaid Lleol a'i chwblhau
- Parhau gyda'n hymdrechion i gefnogi tenantiaid sy'n ei chael hi'n anodd oherwydd yr argyfwng Costau Byw
- Datblygu mwy o fannau tyfu cymunedol yn ein hystadau
- Cyflawni ein cynllun gweithredu cyfranogiad tenantiaid blynyddol

Arolwg STAR

Cafodd yr arolwg ei gynnal rhwng Tachwedd a Rhagfyr 2021. Dosbarthwyd holiaduron papur i bob cartref eu llenwi ei hunain, ac yna nodyn atgoffa rhyw dair wythnos yn ddiweddarach i bawb nad oeddynt wedi ateb erbyn hynny. Yn ogystal, anfonwyd gwahoddiadau a negeseuon atgoffa drwy e-bost i bob cyfeiriad e-bost dilys ar ffeiliau'r Cyngor, ynghyd â gwahoddiad a neges atgoffa ar ffurf neges destun i bob ffôn symudol. Ar adeg ysgrifennu Cynllun Busnes y Cyfrif refeniw tai ar gyfer 2022, nid oedd y wybodaeth fanwl isod ar gael.

Cymerodd 1,511 o denantiaid ran yn yr arolwg, gyda hynny'n gyfradd ymateb o 40% (lwfans ansicrwydd +/- 2.0%). Casglwyd bron i draean o gyfanswm yr ymatebion ar-lein (467). Noder bod canlyniadau'r arolwg wedi'u pwysoli yn ôl oedran a math o stoc er mwyn sicrhau eu bod yn gynrychioliadol o'r boblogaeth tenantiaid yn ôl y prif nodweddion demograffig a daearyddol.

Roedd boddhad cyffredinol tenantiaid gyda gwasanaethau Cyngor Sir Ynys Môn wedi gostwng yn ystadegol sylweddol o 88% yn 2019 i 85% yn 2021, gan gynnwys cwmp o 6% yn y gyfran a oedd yn 'fodlon iawn'.

Nid yw'r patrwm hwn yn anarferol, fodd bynnag, gyda llawer o landlordiaid yn profi cwmpadau tebyg o gymharu â'r cyfnod cyn pandemig COVID. Yn wir, y canolrif meicnod ar draws yr holl landlordiaid yng Ngogledd Cymru oedd 82%, a dim ond 77% ar gyfartaledd ar gyfer awdurdodau lleol Cymru.

Y newidiadau mwyaf o ran boddhad oedd yn y sgorau a roddwyd i'r cartref, y gwaith atgyweirio a chynnal a chadw a'r gymdogaeth, sef yr agweddau hynny yr oedd y pandemig fwyaf tebygol o darfu arnynt.

Roedd yn gadarnhaol gweld gwelliant sylweddol o ran ymddiriedaeth ymhlith tenantiaid o'i gymharu â 2019 (83%, i fyny o 77%), gyda'r gyfran a oedd yn anghytuno'n egniol yn parhau i fod yn isel iawn (7%).

Y nodwedd ddemograffig fwyaf dylanwadol ym mhob arolwg tenantiaid bron yw oedran, felly nid yw'n syndod mai'r tenantiaid mwyaf bodlon yn gyffredinol oedd y rhai o oedran ymddeol (87% yn fodlon), tra bod y sgôr isaf o 75% ymhlith pobl 35 - 49 oed. Golygai hyn mai tenantiaid mewn tai gwarchod oedd y rhai mwyaf bodlon (94%), gyda'r rhai mewn tai dynodedig i bensiynwyr (88%) a rhai ag anghenion cyffredinol (82%) yn dilyn.

Roedd y rhan fwyaf o'r tenantiaid yn fodlon ag ansawdd eu cartref (82%), er

bod gostyngiad ystadegol arwyddocaol o 4% ers 2019.

Fodd bynnag, mae arolygon eraill a gynhaliwyd gan ARP Research ar ôl y pandemig yn ystod y misoedd diwethaf wedi dangos gostyngiadau tebyg yn y sgôr hon, felly er gwaethaf y cwmp o bedwar pwynt mae canlyniad y Cyngor yn parhau i gymharu'n ffafriol ag awdurdodau lleol eraill (meincnod o 75%), ac yn gyfartal â Gogledd Cymru'n gyffredinol.

Roedd cyfran uwch o'r ymatebwyr yn fodlon o ran pa mor ddiogel a saff yr oedd eu cartrefi (90%) ac roedd y sgôr naw pwynt yn uwch na'r canolrif o 81% ymhlith awdurdodau lleol eraill yng Nghymu.

Roedd ansawdd cartrefi a pha mor ddiogel/saff yr oeddynt yn yrrwr allweddol o foddhad cyffredinol.

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn fodlon bod y Cyngor yn hawdd delio â fo (81%), cwestiwn craidd mewn arolwg STAR a elwir yn sgôr 'ymdrech i gwsmeriaid', ac mae'r canolrif meincnod ymhlith cleientiaid ARP Research yng Nghymru yn 82%. Roedd hwn yn yrrwr allweddol arall o foddhad cyffredinol.

Roedd tenantiaid yr un mor gadarnhaol am y ffordd y maent yn cael dweud eu dweud o ran y modd y caiff gwasanaethau eu rheoli a'r cyfleoedd a gânt i gymryd rhan yn y broses o wneud penderfyniadau (65% a 64%), gyda dim ond 13% - 12% yn y drefn honno'n anfodlon. Roedd y sgorau hyn gryn dipyn yn uwch na chyfartaledd y sgorau y llwyddodd awdurdodau lleol eraill yng Nghymru i'w cyflawni, gyda'r ddwy sgôr yn rhoi'r awdurdod yn y chwarter uchaf.

Mae sgorau boddhad y Cyngor yn uchel o gymharu â'r sgorau rhanbarthol, ac yn erbyn awdurdodau lleol eraill ar draws Cymru. Mae'n ymddangos bod y pandemig wedi ailosod nifer o'r gwaelodlinau ar gyfer boddhad tenantiaid ac ychydig iawn o landlordiaid sydd wedi dychwelyd i'r lefelau cyn y pandemig.

[Arolwg o denantiaid a thrigolion \(STAR\) \(gov.wales\)](https://gov.wales)

Ar gyfer ein harolwg STAR 2023, ein nod yw comisiynu darparwr i gyflawni hyn ac rydym yn y broses o wahodd dyfynbrisiau. Ein nod yw cyflawni yn ystod Haf 2023.

Rhaglen Buddsoddi Cyfalaf

Rhaglen Gwaith Cynnal a Chadw wedi'i Gynllunio ar gyfer 2023-24

Mae'r Rhaglen Gwaith Cynnal a Chadw wedi'i Gynllunio ar gyfer 2023/24 a ddangosir yn Nhabl 1 isod ac sy'n werth £9.7 miliwn (ac eithrio datblygiadau newydd) yn clustnodi'r adnoddau cyfalaf sydd wedi'u hymgorffori yn y Cynllun Busnes. Yn sail i'r rhaglen, mae data a gasglwyd yn annibynnol ynghylch cyflwr y stoc a bydd yn cyfrannu at ein Strategaeth Rheoli Tai a'r Strategaeth Rheoli Asedau Corfforaethol.

Tabl 6 - Mae'r Rhaglen hon ar gyfer Buddsoddi yn y Sector Cyhoeddus yn rhan o'r Cynllun Cyfalaf Corfforaethol ar gyfer 2023/24.

Rhaglen Buddsoddi yn y Sector Cyhoeddus	2023/24 (£ '000)
Gwaith SATC Mewnol ac Asbestos	1,700
Ymrwymadau ar gontractau presennol a'r Rhaglen Draddodiadol ar gyfer Gwaith Cynnal a Chadw wedi'i Gynllunio	4,450
Rheoli Risg Tân	400
Gwaith Gwres Canolog	1,250
Gwaith Amgylcheddol	500
Gwaith Ynni/Datgarboneiddio	1,000
Addasiadau yn y Sector Cyhoeddus	400
	9,700
Ariannu	2023/24 (£ '000)
Lwfans ar gyfer Gwaith Atgyweirio Mawr	2,688
Cyfraniad Refeniw	5,990
Rhaglen Ôl-osod er mwyn Optimeiddio LIC	872
Grant Risg Tân LIC	150
	9,700

Cynllun Buddsoddi Mewnol

Mae swm o £1.7m wedi'i glustnodi yn y gyllideb er mwyn mynd i'r afael â gwrthodiadau SATC, elfennau cyfalaf wedi'u huwchraddio ar adeg newid tenantiaeth ac ar gyfer parhau i osod ceginau, ystafelloedd ymolchi a systemau ail-wifrio newydd wrth iddynt gyrraedd diwedd eu cylch bywyd.

Clustnodir swm o £500k yn y gyllideb uchod tuag at gontract a ddyfarnwyd ar gyfer amnewid 80 o geginau nad oeddynt yn rhan o'r rhaglen SATC graidd, wreiddiol.

Rhaglen draddodiadol ar gyfer Gwaith Cynnal a Chadw Allanol wedi'i Gynllunio

Mae cyfanswm o £4.45m wedi cael ei neilltuo yn y gyllideb ar gyfer gwaith cynnal a chadw traddodiadol wedi'i gynllunio ac mae'n cynnwys ymrwymiad ymlaen llaw i gynlluniau ble mae gwaith wedi cychwyn ar y safle neu sy'n cael eu dyfarnu yn ystod 2022/23.

Yn ystod 2023/24, byddwn yn parhau i dargedu gwella effeithlonrwydd ynni ein cartrefi yn y lleoliadau canlynol:

- Maes Cynfor, Cemaes Cam 1: Cwblhau'r gwaith a gychwynnwyd yn ystod 2022/23
- Maes Cynfor, Cemaes Cam 2

- 55-62 Tyddyn To, Porthaethwy, Erw Hywel, Llandegfan a Joint Houses, Brynteg
- Morrison Crescent, Caergybi

Mae cwmpas cyffredinol y gwaith sydd i'w wneud neu sydd wedi cychwyn yn barod ar safleoedd fel arfer yn cynnwys ail-doi gan gynnwys gosod paneli Solar PV, gosod system rendro wedi'i hinswleiddio, ffenestri a drysau newydd lle bo'n briodol, gwaith allanol gan gynnwys llwybrau, ffensio a waliau terfyn.

Bydd gwelliannau i'r cartrefi sy'n rhan o'r holl gynlluniau y soniwyd amdanynt uchod yn eu gwneud yn sylweddol fwy cysurus ac atyniadol i edrych arnynt a, lle bo hynny'n berthnasol, yn eu gwneud yn fwy fforddiadwy i'w gwresogi. Mae ein contractau Gwaith Cynnal a Chadw Wedi'i Gynllunio Traddodiadol yn canolbwyntio ar wella ffabrig allanol anheddau a bydd yn parhau i fod yn sail i'n cynlluniau buddsoddi cyfalaf wrth symud ymlaen.

Rheoli Risg Tân

Er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth barhaus â'r Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio Diogelwch Tân 2005, rydym wedi dyrannu swm o £400k tuag at uwchraddio a/neu adnewyddu offer ymladd tân a systemau canfod tân i gydymffurfio ag asesiadau risg tân.

Mae cynlluniau buddsoddi ar gyfer 2023/24 yn caniatáu ar gyfer gosod systemau atal tân yn ôl-weithredol mewn 2 o'n blociau fflatiau uchder canolig, sef Glan Cefni, Llangefni a Maes y Coed, Porthaethwy. Bydd cwblhau'r cynllun hwn yn llwyddiannus yn sicrhau bod ein 4 bloc tŵr uchder canolig yn elwa o systemau chwistrellu i ddiogelu rhag tân.

Yn ogystal, byddwn yn gweithio tuag at sefydlu a chychwyn ar raglen 3 blynedd o osod drysau tân newydd a all lethu tân am 1 awr yn ystod 2023/24.

Gwaith Gwres Canolog

Yn ystod 2023/24, rydym wedi neilltuo cyllideb o £1.25m i osod oddeutu 500 o foeleri nwy naturiol yn lle boeleri sydd o leiaf 15 oed a hynny'n unol â'r cylchoedd bywyd disgwyledig a nodir yn y Cynllun Busnes.

Gwaith Ynni a Datgarboneiddio

Rydym yn parhau i ymgysylltu â'r Gweithredwr Rhwydwaith Ardal (DNO) am ganiatâd i osod systemau PV Solar lluosog ar nifer o stadau. Yn anffodus, oherwydd problemau gyda chapasiti'r rhwydwaith, nid yw cael caniatâd y DNO i osod systemau yn broses syml.

Ein bwriad yw parhau gyda'r rhaglen hon yn ystod 2023/24 ac mae £1.0m wedi cael ei glustnodi yn y gyllideb i dargedu 250 o osodiadau eraill a fyddai'n cyfrannu'n gadarnhaol tuag at dargedau effeithlonrwydd ynni a lleihau carbon.

Gwaith Amgylcheddol

Yn ôl Safon Amgylcheddol SATC, rhaid i gartrefi gael eu lleoli mewn "amgylcheddau deniadol a diogel y gall preswylwyr deimlo cysylltiad â nhw ac y gallant fod yn falch o fyw ynddynt."

Mae cyfanswm o £500k wedi'i ddyrannu tuag at sicrhau gwelliannau amgylcheddol yn 2023/24. Bydd cyfran sylweddol o'r gyllideb hon yn cael ei defnyddio i barhau gyda'r gwaith o ddymchwel garejis sydd ddim yn hyfyw i'w cynnal bellach. Bydd y rhaglen hon yn cyflwyno gwelliannau amgylcheddol mewn cysylltiad â pharcio, gwella diogelwch a gwella sut mae ardaloedd penodol yn edrych yn gyffredinol. Yn ogystal, bydd y gyllideb yn cael ei defnyddio

ar gyfer gwella ystadau penodol ac uwchraddio gweithfeydd trin carthffosiaeth sy'n eiddo i, ac sy'n cael eu gweithredu gan y Gwasanaethau Tai.

Gwaith addasu yn y sector cyhoeddus

Mae'r gyllideb yn cynnwys swm o £400k ar gyfer gwaith addasu mawr ar gyfer pobl anabl. Mae enghreifftiau nodweddiadol o waith yn cynnwys gosod lifftiau grisiau, cawodydd mynediad gwastad, rampiau ac estyniadau.

Cydymffurfio â SATC a SATC 2023 / Datgarboneiddio

Rydym yn fodlon bod pob eiddo, lle bynnag y mae hynny'n ymarferol bosibl, yn cwrdd â safonau SATC ar wahân i'r rhai ble mae tenant wedi gwrthod y gwaith neu'r rhai sy'n bodloni'r meini prawf ar gyfer methiannau derbyniol. Mae gwaith gwella ar eiddo ble yr oedd tenant wedi gwrthod y gwaith yn flaenorol yn cael ei wneud yn awtomatig ar adeg newid tenantiaeth. Ni allwn ond ystyried nodi methiant derbyniol os yw cost y gwaith i unioni yn anymarferol o safbwynt economaidd.

Yn ystod 2022/23, penododd y Gwasanaethau Tai gwmni Savills i gynnal Arolwg llawn o Gyflwr y Stoc fel bod yr wybodaeth lawn wrth law i hysbysu'r penderfyniadau a wneir fel rhan o'r broses flynyddol o ddarparu Cynllun Busnes ar gyfer y Cyfrif Refeniw Tai. Mae'r arolwg yn cynnwys:

- Casglu data ar gyflwr y stoc
- Asesu eiddo yn erbyn SATC gan gynnwys disgwyliadau drafft SATC 2
- Arolwg sgôr ynni
- System Mesur Iechyd a Diogelwch mewn Tai
- Rhagamcan ariannol mewn perthynas â gwaith trwsio, gwelliannau a gwaith adnewyddu wedi'i gynllunio

Bydd yr arolwg yn darparu dilysiad gan gorff annibynnol ynghylch a ydym yn parhau i gwrdd â'r SATC gwreiddiol ai peidio.

O safbwynt lleihau carbon ac effeithlonrwydd ynni, bydd yr Arolwg Sgôr Ynni i gasglu data cyfredol RdSAP 10 yn darparu sylfaen gref ar gyfer cynllunio buddsoddiad a chydymffurfio yn y dyfodol â thargedau arfaethedig SATC 2023. Ar ôl cyfnod o adolygu'n ofalus, rydym yn disgwyl mabwysiadu canfyddiadau'r arolwg, y casgliadau a'r goblygiadau ariannol yn llawn yn ystod Ch4 2022/23.

Ar ôl derbyn yr arolwg, byddwn yn defnyddio arolwg cynhwysfawr, gwerthusiad o opsiynau ar gyfer gwellaint a methodoleg cynllunio buddsoddiad Savills i werthuso effeithlonrwydd ynni, targedau lleihau carbon a chydymffurfio â'r Llwybr Ynni. Mae hon yn broses sy'n cydymffurfio â PAS 2035 sy'n nodi, yn blaenoriaethu ac yn gwerthuso mesurau gwella.

Ar ôl cwblhau'r uchod byddwn yn sefydlu rhaglenni gwariant mwy hirdymor i fynd i'r afael â thargedau SATC 2023 mewn cysylltiad ag effeithlonrwydd ynni a datgarboneiddio.

Ariannu Gwaith Cyfalaf wedi'i gynllunio ar gyfer 2023/24

Mae ein Rhaglen Buddsoddi Cyfalaf yn cael ei hariannu'n rhannol gan Lywodraeth Cymru ac rydym yn derbyn y **Lwfans Atgyweiriadau Mawr (LAM)** bob blwyddyn sy'n cyfrannu tuag at gyflawni a chynnal SATC. Yn ystod 2022/23, cawsom MRA gwerth £2.67 miliwn tuag at ariannu ein rhaglen buddsoddi cyfalaf.

Yn ystod 2022/23, derbyniodd y Gwasanaethau Tai £393k gan Lywodraeth Cymru o'r Gronfa Grant Cyfalaf ar gyfer Adfer Adeiladau Preswyl Uchder Canolig ac Uchel. Mae'r gwaith sy'n cynnwys Systemau Is-rannu Adeiladau a Llethu Tân ym mhob un o'r 4 o'n blociau tŵr uchder canolig yn parhau i fynd rhagddo ar y safleoedd ac rydym yn disgwyl y bydd swm o £150k yn cael ei gario drosodd i 2023/24.

Mae'r gyllideb hefyd yn cynnwys £872,000 o gyllid Rhaglen 3 Gwaith Ôl-osod wedi'i Optimeiddio sef hanner y swm a ddyfranwyd i ni dros dro ar gyfer 2023/24 a 2024/25.

Bydd gweddill y gyllideb o £9.7m yn cael ei hariannu o incwm refeniw.

Caffael a Manteision Cymunedol

Mae contractau mawr a gaffaelwyd gan yr Adran Tai yn cynnwys Recriwtio a Hyfforddiant Wedi'i Dargedu, Buddion Cymunedol Ehangach a Chyfleoedd Cadwyn Gyflenwi.

Mae elfennau allweddol yn cynnwys:

- Hyfforddiant a recriwtio
- Cyfleoedd lleol mewn perthynas â'r gadwyn gyflenwi
- Buddion cymunedol ehangach sy'n gysylltiedig â'r ardal leol
- Cwblhau Teclyn Mesur Budd-dal Cymunedol Gwerth Cymru ar ôl cwblhau contract

Caiff unrhyw gyfleoedd tendro cyfalaf eu hysbysebu trwy borth caffael GwerthwchiGymru. Gweledigaeth y Gwasanaethau Tai yw sicrhau bod contractwyr a chadwyni cyflenwi lleol yn cael pob cyfle i gystadlu am gontractau cyfalaf blynyddol a a chontractau fframwaith. Bydd dyfarnu contractau'n lleol yn cyfrannu tuag at leihau ôl troed carbon ein cynlluniau buddsoddi tra'n hyrwyddo creu a chadw swyddi.

Cyfleoedd Buddsoddi Eraill – Cynyddu'r cyflenwad tai

Dull modern o adeiladu mewn tai cymdeithasol

Adeiladwyd y rhan fwyaf o'r tai gan ddefnyddio Dulliau Adeiladu Modern (DAM) fel y'u diffinnir gan Lywodraeth Cymru (LIC) yn ei strategaeth adeiladu tai cymdeithasol 'Ail-ddychmygu adeiladu tai cymdeithasol yng Nghymru'. Mae hyn yn golygu y bydd y rhan fwyaf o'r stoc newydd yn cael eu hadeiladu gan ddefnyddio pren neu ddeunyddiau cynaliadwy eraill gyda golwg ar leihau'r defnydd o ddulliau 'brics a bloc' mwy traddodiadol sy'n ymgorffordi lefel uchel o garbon. Gall systemau DAM gynnwys y canlynol:

- Adeiladwaith ffrâm bren
- Adeiladwaith safonol Passivhaus (strwythurau ffrâm bren wedi'u hinswleiddio i lefel uchel)
- Adeiladwaith modiwlwr

Mae CSYM wedi manteisio'n llawn ar Raglen Grant Tai Arloesol LIC i adeiladu tai newydd gan ddefnyddio safon Passivhaus. Mae hyn yn sicrhau cragen barhaus o inswleiddiad drwy'r adeilad ac yn sicrhau nad oes pontydd thermol sy'n cyfrannu at golli gwres. Mae gwres hefyd yn cael ei ail-gylchredeg drwy'r eiddo gan ddefnyddio system awyriant mecanyddol ar gyfer adfer gwres (MVHR) sy'n golygu bod llai o wres yn cael ei golli ac yn optimeiddio'r defnydd o wres sy'n cylchredeg yn naturiol yn yr eiddo. Mae'r diagram canlynol yn dangos rhai o'r egwyddorion sylfaenol a ddefnyddir yn y dull adeiladu.

Ar hyn o bryd, mae CSYM yn adeiladu 30 o dai safonol Passivhaus newydd yng Nghaergybi.

Mae'r lluniau isod yn dangos stad Llaingoch yng Nghaergybi yn cael ei hadeiladu, mae'r llun cyntaf yn dangos y fframiau pren panelog a gafodd eu hadeiladu oddi ar y safle yn cael eu codi i'w lle cyn cael rhoi at ei gilydd. Mae'r ail lun yn dangos yr un bloc o 4 fflat gyda llawer o'r gwaith wedi'i gwblhau.



STAFFIO (FFEITHLUN)

Benyw	91
Gwryw	
<25	17
26-34	44
35-44	39
45-54	34
55-64	32
65+	2

Mae'n cynllun ar gyfer datblygu'r gweithlu wedi'i sefydlu ac yn canolbwyntio ar barhau i wella sgiliau a gwybodaeth o fewn yr adran. Bwriedir cynnal dadansoddiad ar gynllunio olyniaeth i staff a fydd yn ymddeol o fewn y 5-10 mlynedd nesaf. Canolbwyntio hefyd ar staff sy'n awyddus i ymgeisio am rolau rheoli.

Rydym wedi nodi bod, neu y bydd, 36 o swyddogion yn 60 oed o fewn y 5 mlynedd nesaf. Er bod yr oedran ymddeol cenedlaethol yn 67 oed, mae'n bwysig ein bod ni fel adran yn cytuno ar gynllunio olyniaeth.

Mae gennym un Prentis Tai Cymunedol yn agosáu at ddiwedd ei flwyddyn gyntaf ac mae hysbyseb am brentis newydd ar y gweill.

Mae gweithio hybrid wedi'i sefydlu'n llawn. Mae'r rhan fwyaf o swyddogion yn gweithio o'n swyddfeydd 3 diwrnod yr wythnos. Mae canran fechan yn gweithio'n llawn amser o'r swyddfa.

Sefydliad Tai Siartredig – mae dau aelod o staff wedi llwyddo i ennill cymwysterau'r Sefydliad Tai Siartredig ac mae dau aelod arall o staff wedi dechrau gweithio at y cymhwyster ym mis Hydref 2022.

Cyfrifoldebau Corfforaethol

Mae gennym gyfrifoldebau corfforaethol sy'n cynnwys Diogelu, Llywodraethu Data, Rheoli Perfformiad, Y Gymraeg, Parhad Busnes, Rheoli Absenoldeb Staff, Cynllunio Argyfwng ac Iechyd a Diogelwch. Mae'r holl agweddau hyn yn cael eu hadolygu'n aml.

Heriau staffio o fewn Tai Cymunedol

Mae'r heriau staffio cyson yn ystod y 3 blynedd diwethaf bellach wedi'u datrys. Rydym wedi recriwtio'n llwyddiannus i'n swydd Swyddog Hawliau Lles Cynorthwyol (mae hyn wedi cymryd 3 blynedd) ac rydym bron â bod â'r nifer llawn o staff.

Mae ein tîm Cymorth Tai wedi wynebu rhai heriau recriwtio oherwydd bod contractau'n rhai tymor byr. Mae hyn wedi cael ei ddatrys.

Yn ystod y flwyddyn hon, mae 4 o swyddogion gwasanaeth cwsmer wedi symud i borfeydd newydd. O ystyried hyn, mae ein pwyslais wedi bod ar recriwtio a hyfforddi swyddogion newydd.

Heriau staffio yn y Gwasanaethau Technegol

Ers ailstrwythuro'r Gwasanaethau Technegol a'r Uned Cynnal a Chadw Tai yn 2016, rydym wedi wynebu anawsterau cynyddol o ran recriwtio a chadw peirianwyr trydanol a gwresogi. Ar un cyfnod yn ystod 2022/23, roedd gennym 6 swydd wag ar gyfer y swyddi ardystiedig hyn. Roedd yn amlwg, a thystiolaeth yn profi, bod cyfraddau cyflog yn fwy cystadleuol yn y sector preifat ac yn y Cymdeithasau Tai sy'n gweithredu yng Ngogledd Cymru. Yn ystod 2022, er mwyn sicrhau ein bod yn gallu cyflawni a chynnal gwasanaethau hanfodol a statudol, cafodd y bandiau cyflog presennol eu hadolygu mewn ymgynghoriad ag Adnoddau Dynol a Chyllid.

O ganlyniad i'r uchod, ac yn dilyn adolygiad o ddisgrifiadau swydd, gwerthuso dilynol ac ymgynghori â staff, mae swyddi peirianwyr trydanol a gwresogi ynghyd â swyddi goruchwylwyr wedi cael eu hail-werthuso gan arwain at gyflog uwch. Rydym yn hyderus y bydd y cam hwn yn ein galluogi i fynd i'r afael â'r anawsterau o ran llenwi'r swyddi gwag hyn.

Yn ogystal, mae ein hymrwymiad i roi cyfleoedd o ran prentisiaethau wedi bod yn werthfawr iawn ac yn ystod 2023 rydym yn gobeithio y bydd 3 prentis a gyflogwyd yn ystod lansio'r cynllun yn cwblhau eu cyrsiau yn llwyddiannus ac yn symud i gyflogaeth amser llawn gyda'r Uned Cynnal a Chadw Tai.

Wrth symud ymlaen, mae'r Gwasanaethau Tai yn cydnabod y bydd angen adolygu'r strwythur staffio i ddarparu buddsoddiad cyfalaf yn ystod 2023 er mwyn mynd i'r afael â SATC 2 ynghyd â thargedau a disgwyliadau o ran yr agenda di-garbon.

SEFYLLFA ARIANNOL

Rhaglen Gyfalaf 5 Mlynedd

	2023.24	2024.25	2025.26	2026.27	2027.28
	£000	£000	£000	£000	£000
GWARIANT CYFALAF					
Gwelliannau Safonau Ansawdd Tai Cymru	9,700	10,185	10,490	10,805	11,129
Datblygu Cynlluniau Newydd a Phryniannau	8,749	19,450	16,234	10,026	10,326
Arall	0	510	0	0	0
Cyfanswm Gwariant	18,449	30,145	26,724	20,830	21,455
CYLLIDO					
Benthyca Allanol	0	17,250	18,000	13,000	14,500
Lwfans Atgyweirio Sylweddol	2,688	2,688	2,688	2,688	2,688
Cyfraniad Refeniw	14,761	8,207	6,036	5,142	4,267
Grantiau Eraill	1,000	2,000	0	0	0
Cyfanswm Cyllido	18,449	30,145	26,724	20,830	21,455

Cyllideb Refeniw 5 Mlynedd

	2023.24	2024.25	2025.26	2026.27	2027.28
	£000	£000	£000	£000	£000
Cyfrif Incwm a Gwariant					
Incwm					
Incwm Rhent	21,051	21,806	23,345	24,031	25,022
Foidiau	-358	-371	-397	-409	-425
Rhent Net	20,693	21,435	22,948	23,623	24,597
Rhent Modurdai	247	254	262	270	278
Costau Gwasanaethau	196	200	204	208	212
Cyfraniad tuag at Wariant	116	116	116	116	116
Incwm Arall	214	218	223	227	232
Gwariant					
Cynnal a Chadw	-6,963	-7,212	-7,573	-7,948	-8,276
Goruchwyliaeth a Rheolaeth	-4,174	-4,257	-4,343	-4,429	-4,518
(Cynnydd)/gostyngiad I'r darpariaeth dyledion drwg	-316	-305	-327	-312	-325
Costau Rheolaeth Dyled	-19	-24	-34	-43	-51
Costau Gwasanaethu Net	9,994	10,425	11,476	11,711	12,265
Llog Taladwy	-4,412	-5,743	-7,283	-8,808	-10,295
Incwm Buddsoddiadau y CRT	-23	-47	-46	-46	-46
Gwarged / (colled) am y flwyddyn	5,559	4,634	4,146	2,857	1,924
DATGANIAD O SYMUDIAD AR FANTOLEN Y CYFRIF REFENIW TAI					
Gwarged / (colled) am y flwyddyn ar y Cyfrif Incwm a Gwariant CRT	5,559	4,634	4,146	2,857	1,924
Gwariant Cyfalaf wedi ei ariannu gan y CRT	-14,761	-5,057	-3,536	-3,142	-1,767
Cynnydd / (gostyngiad) I fantolen y CRT am y flwyddyn	-9,201	-422	610	-286	157
Mantolen y Cyfrif Refeniw Tai a ddygwyd ymlaen	10,146	945	522	1,133	847
Mantolen y Cyfrif Refeniw Tai I'w gario ymlaen	945	522	1,133	847	1,004

Tybiaethau Ariannol Sylfaenol

Mae rhagdybiaethau ariannol ar gyfer y Cynllun Busnes yn seiliedig ar y wybodaeth ganlynol

- Mae chwyddiant yn cael ei gyfrifo gan ddefnyddio cyfradd darged y Llywodraeth, sef 2% y flwyddyn.
- Tybir y bydd gwariant ar gynnal a chadw ac adeiladu newydd yn cynyddu 1% yn uwch na'r targed chwyddiant bob blwyddyn.
- Rhagwelir y bydd rhenti yn cynyddu 1% yn uwch na chwyddiant bob blwyddyn
- Rhagwelir y bydd y ddarpariaeth ar gyfer dyledion drwg yn 1.5% yn 2023/24 i ystyried y cynnydd yng nghostau cyfleustodau a chyflwyno Credyd Cynhwysol, gan leihau 0.1% bob 2 flynedd nes bod y lefel yn dychwelyd i 0.6%, sef y lefel cyn cyflwyno Credyd Cynhwysol.
- Mae disgwyl i golledion oherwydd eiddo sy'n wag am gyfnod fod yn 1.7% y flwyddyn.
- Mae'r cynllun cyfalaf yn seiliedig ar yr Arolwg diweddaraf o Gyflwr y Stoc, gyda chydannau'n cael eu hamnewid yn unol â'r amserlen o gylchoedd bywyd cydrannau. Mae arolwg newydd o gyflwr y stoc newydd wrthi'n cael ei gynhyrchu ar hyn o bryd.
- Tybir y bydd rhaglen ddatblygu o adeiladu o'r newydd a phrynu hen dai cyngor yn parhau. O 2024/25, disgwylir i 45 uned gael eu darparu (30 adeilad newydd a 15 pryniant) bob blwyddyn. Bydd cynllun tai gofal ychwanegol arall gyda 50 (ynghyd â 14 uned breswyl) yn cael eu datblygu ar gost o £17m a'i gwblhau yn 2025/26.
- Mae'r cynllun yn caniatáu benthycu uchafswm o 6.5 x incwm.
- Heblaw am y grantiau cyfalaf a ddyfarnwyd yn ystod 2023/24 a derbyn grant o'r gronfa ICF tuag at y cyfleuster gofal ychwanegol yn 2025/26, tybir y bydd y CRT yn ariannu'r rhaglen ddatblygu yn llawn drwy gydol y cynllun.
- Rhagdybir bod y gyfradd llog ar falansau credyd yn 0.5% y flwyddyn. Rhagdybir y bydd benthyciadau newydd yn cael eu cymryd am gynod o 50 mlynedd ar gyfradd llog o 4.2%.
- Tybir na fydd dyledion yn cael eu talu'n ôl yn gynnar
- Mae incwm arall yn cynnwys tariff cyflenwi trydan (Grid Cenedlaethol), comisiwn o werthu yswiriant, taliadau carthffosiaeth a gwaith trwsio y codir amdano.

Polisi Rheoli Trysorlys

Mae'r Cyngor wedi mabwysiadu ymagwedd un gronfa ar gyfer benthyciadau sy'n golygu bod costau benthycu yn cael eu cyfartalu rhwng y gronfa gyffredinol a'r CRT mewn modd sy'n gymesur â'u gofynion o ran ariannu cyfalaf.

Lluniau isod – caiff y rhain eu hymgorffori yn y prif adroddiad wedi iddo gael ei gymeradwyo a'i anfon at y dylunydd graffeg



Llecyn cynnes ym Mro'r Ysgol, Bodedern sy'n cael ei redeg gan y Gwasanaethau Tai





Diwrnod agor stad newydd – Erw Lôn yr Ysgol, Llanfachraeth



Datblygiad tai Llaingoch, stad newydd a gwblhawyd ym mis Gorffennaf 2022 - Caergybi