Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili Cynllun Busnes Cyfrif Refeniw Tai 2024-25

Rhagair

Fel yr Aelod Cabinet dros Dai, mae'n bleser gennyf gyflwyno Cynllun Busnes Cyfrif Refeniw Tai 2024/25 i chi. Diben y cynllun hwn yw nodi'r cynlluniau incwm a gwariant ar gyfer darparu'r ystod o wasanaethau landlordiaid y mae Cartrefi Caerffili yn eu darparu.

Ym mis Rhagfyr 2021, gwnaethom gwblhau rhaglen hirdymor yn llwyddiannus i sicrhau bod cartrefi ein cwsmeriaid yn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru. Roedd hyn yn cynnwys gosod 7,711 o geginau, 8,217 o ystafelloedd ymolchi, a 2,565 o foeleri ynni effeithlon - cyfanswm buddsoddiad o dros £266 miliwn. O ganlyniad, mae'n bleser gennyf gyhoeddi bod ein cwsmeriaid bellach yn elwa'n uniongyrchol o gael cartrefi â chyfleusterau modern, sydd mewn cyflwr da a chyda gwell effeithlonrwydd ynni.

Mae'r pandemig Covid-19 wedi cael effaith sylweddol ar fywydau llawer o bobl a bydd yr effaith a gafodd yn bresennol am amser hir i ddod. Ar ddechrau'r pandemig, roedd angen i ni newid yn gyflym y ffordd yr ydym yn darparu ein gwasanaethau i amddiffyn bywydau ac rwy'n falch o ddweud ein bod wedi gwneud hynny heb effeithio'n andwyol ar ansawdd y gwasanaeth. Wrth symud ymlaen, bydd angen i ni sicrhau bod y gwasanaeth a ddarparwn yn parhau i ddiwallu anghenion a dyheadau newidiol ein cwsmeriaid.

Ar hyn o bryd, mae'r Deyrnas Unedig yng nghanol argyfwng costau byw. Mae pobl yn gorfod talu mwy i wresogi eu cartrefi'n ddigonol a thalu mwy am nwyddau a gwasanaethau hanfodol. Gwyddom y bydd llawer o'n cwsmeriaid sydd ar incwm isel yn cael eu taro'n arbennig o galed ac y gallent ei chael yn fwyfwy anodd rhedeg eu cartrefi a bwydo eu teuluoedd. Byddwn yn parhau i ddarparu cyngor a chymorth lle gallwn.

Ym mis Mehefin 2022, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei chynlluniau i gyflwyno safon well ar gyfer yr holl dai cymdeithasol yng Nghymru, sef Safon Ansawdd Tai Cymru 2023. Yn dilyn ei chyflwyno, mae bellach yn ofynnol i'r Cyngor asesu ansawdd cartrefi ein cwsmeriaid yn erbyn y safon newydd a rhoi cynllun ar waith i sicrhau bod y cartrefi hyn yn cyrraedd y safon erbyn 2033. Bydd cyrraedd y safon hon yn heriol ac yn gofyn am fuddsoddiad ariannol sylweddol gan y Cyngor hyd at 2033.

Gyda dros 6,300 o geisiadau ar y Gofrestr Tai Cyffredin mae nifer y bobl sydd angen tai cymdeithasol yn parhau i fod yn uchel. Mae angen sylweddol am lety ag 1 ystafell wely, sydd ond yn cyfrif am ganran fechan o'n stoc bresennol. Rydym yn ceisio

lleihau'r amser aros i bobl drwy adeiladu cartrefi cyngor newydd. Fodd bynnag, mae cyllid yn brin ac o ganlyniad efallai y bydd yn rhaid i rai pobl aros yn hirach na'r disgwyl neu ddod o hyd i ateb arall.

Eleni fe wnaethom gynnal arolwg cwsmer a byddwn yn darparu'r canlyniadau i Lywodraeth Cymru. Bellach, gall ein cwsmeriaid gymharu canlyniadau holl landlordiaid cymdeithasol Cymru. Mae ymatebion gan ein cwsmeriaid yn dangos er ein bod yn darparu gwasanaethau o ansawdd da, mae lle i wella a byddwn yn cyflwyno cynllun gweithredu cyn bo hir sy'n ymateb yn uniongyrchol i ganlyniadau'r arolwg.

Mae'r Cyngor yn ddarparwr tai cymdeithasol balch ac mae wedi rhoi sêl bendith i sefydlu tîm i ddechrau adeiladu cartrefi cyngor newydd, yn dilyn newidiadau a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru. Mae gan y Cyngor uchelgais i adeiladu hyd at 1,000 o gartrefi fforddiadwy newydd dros gyfnod o 10 mlynedd. Rydyn ni wedi cymryd perchnogaeth ar nifer fechan o gartrefi newydd yn Aberbargod ac yn yr haf eleni cwblhawyd ein dau ddatblygiad cyntaf yn Nhrecenydd a Thretomos, a thrwy hynny sicrhau bod gan bobl fynediad at dai fforddiadwy o ansawdd da. Rydyn ni wedi cymeradwyo adeiladu ein datblygiad deiliadaeth gymysg cyntaf yn Oakdale a chynllun byw bywyd hŷn sy'n torri tir newydd yn Nhŷ Darran, Rhisga.

Y Cynghorydd Shayne Cook

Aelod Cabinet dros Dai

Gweledigaeth Cartrefi Caerffili

Mae Cyngor Caerffili yn cychwyn ar agenda drawsnewid uchelgeisiol a chyffrous ac felly hefyd Cartrefi Caerffili. Mae materion tai yn uchel ar agenda corfforaethol a gwleidyddol y Cyngor, ac mae cael y cymorth hwnnw yn gyfle gwych i esblygu'r gwasanaeth er gwell ein cwsmeriaid presennol ac yn y dyfodol.

Mae Cartrefi Caerffili yn wasanaeth tai cynhwysfawr sy'n cynnwys pob elfen o ddarpariaeth tai'r Cyngor ledled y Fwrdeistref Sirol. Mae Cartrefi Caerffili yn angerddol am ddarparu gwasanaeth sy'n canolbwyntio ar y cwsmeriaid ar bob lefel. Mae'r tîm profiadol yn ffynnu ar ddarparu ethos rheoli sy'n ganolog i'r person, rheoli perthnasoedd â thrigolion a rheoli ein hasedau. Mae'r cwsmeriaid wrth wraidd popeth a wnawn, a dylen nhw fod.

Wrth i ni esblygu, rydyn ni'n canolbwyntio ar sicrhau bod y safonau ac ansawdd gwasanaeth uchaf posibl i'n holl gwsmeriaid yn cael eu cynnal. Mae'r tîm yn deall y cymunedau, a'u hanghenion, ac yn anelu at wella'n barhaus.

Bydd gweledigaeth Cartrefi Caerffili yn ganllaw i bopeth a wnawn: 'Darparu gwasanaeth rhagorol o ansawdd uchel i holl gwsmeriaid Cartrefi Caerffili'

Dyma genhadaeth y tîm: 'Bydd Cartrefi Caerffili yn cynorthwyo pob cwsmer yn deg ac yn dryloyw. Cynnal a chadw pob cartref gyda gwasanaeth ymatebol a phroffesiynol o ansawdd uchel. Meithrin perthnasoedd newydd â chwsmeriaid

presennol a chwsmeriaid newydd, gan ddatblygu cartrefi newydd a chymunedau â chartrefi carbon isel, cost isel, ar hyn o bryd ac i'r dyfodol. Byddwn ni'n dod o hyd i atebion i'r rhai sy'n ddigartref neu mewn perygl o fod yn ddigartref, gan weithio gyda landlordiaid cyhoeddus a phreifat eraill ledled y Fwrdeistref Sirol i ddarparu mwy o gyfleoedd i bawb, beth bynnag fo'r angen.'

Er mwyn cyflawni'r weledigaeth ac ymgorffori'r genhadaeth, bydd y tîm yn canolbwyntio ar y cwsmeriaid, eu taith a'u profiad. Gyda hynny wrth wraidd darparu ein gwasanaethau niferus o fewn y cyfrif refeniw tai, mae'r gwasanaeth ar sylfaen bendant a chadarn ar gyfer y dyfodol.

Nick Taylor-Williams

Pennaeth Tai

Y Gwasanaeth Tai

Trosolwg o'r Gwasanaeth Tai

Enw'r gwasanaeth tai yw Cartrefi Caerffili ac mae'n cynnwys y timau canlynol – tai sector cyhoeddus, tai sector preifat, strategaeth a datblygu, atebion tai a gweithrediadau atgyweirio tai. Rydym yn cyflogi 608 aelod o staff (cyfwerth ag amser llawn) ac mae gennym gyllideb gyffredinol o tua £129m (refeniw a chyfalaf). Mae'r prif ffrydiau cyllid yn cynnwys y Cyfrif Refeniw Tai, y Gronfa Gyffredinol, Lwfans Atgyweiriadau Mawr, Grant Tai Cymdeithasol a grantiau eraill gan Lywodraeth Cymru.

Ein huchelgais yw darparu tai o ansawdd uchel a gwasanaethau cysylltiedig â thai i bobl sy'n byw yn y Fwrdeistref Sirol. Mae cwmpas y ddarpariaeth hon yn eang, gan ymgorffori swyddogaethau tai yn y sectorau cyhoeddus a phreifat. Mae llawer o'r gwasanaethau hyn yn gysylltiedig â'i gilydd ac wedi'u gwasgaru ar draws y gwahanol dimau sy'n rhan o Cartrefi Caerffili.

Maent yn cynnwys darparu gwasanaethau rheoli a chymorth i gwsmeriaid, gwneud atgyweiriadau a gwelliannau i'w cartrefi, darparu addasiadau i gartrefi yn y sectorau cyhoeddus a phreifat, atal digartrefedd a mynd i'r afael â chysgu allan, a chynyddu argaeledd tai fforddiadwy o ansawdd da.

Fel rhan o ddarparu ein gwasanaeth, rydym hefyd yn darparu buddion cymunedol ehangach gan gynnwys rheoli ystadau, gwelliannau amgylcheddol, cefnogi'r economi leol trwy gaffael a chymalau budd cymunedol cysylltiedig, gyda'r nod o leihau tlodi, hyrwyddo adfywio a arweinir gan dai yn ogystal â chreu cyfleoedd hyfforddiant a chyflogaeth.

Llwyddiannau'r Llynedd a Blaenoriaethau ar Gyfer y Tair Blynedd Nesaf

Y llynedd, fe wnaethom lwyddo i gyflawni'r canlynol:

Cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru, a thrwy hynny sicrhau bod cartrefi cwsmeriaid mewn cyflwr da; yn ddiogel a saff; wedi'u gwresogi'n ddigonol, yn effeithlon o ran tanwydd ac wedi'u hinswleiddio'n dda;

Cynnal a gwella'r lefelau cymorth a ddarparwn i helpu ein cwsmeriaid i reoli eu llety a'u harian;

Rhagori ar y targed ar gyfer gwerth yr arbedion ariannol a gynhyrchwyd i'n cwsmeriaid – cyfanswm arbedion o £3,023,474.65;

Tynnodd y Cyngor a phartneriaid cymdeithasau tai £14.92m i lawr o gyllid grant gan Lywodraeth Cymru i adeiladu tai fforddiadwy newydd, cynnydd ar y dyraniad cychwynnol o £2.3m;

Cael caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer dau ddatblygiad a arweinir gan Cartrefi Caerffili. Ysgol uwchradd Oakdale gynt yn darparu tua 85 o gartrefi newydd a chynllun byw bywyd hŷn Tŷ Darren yn Rhisga yn darparu tua 46 o gartrefi newydd;

Cael cymeradwyaeth i barhau â'r prosiect Allweddi Caerffili, sy'n parhau i chwarae rhan hanfodol yng nghynllun y Cyngor i atal digartrefedd trwy ddarparu mynediad at lety fforddiadwy o ansawdd da yn y sector rhentu preifat;

Cwblhau 1,212 o fân addasiadau a bron i 167 o addasiadau mawr, ynghyd â 108 o Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl pellach, gyda 90 o brosiectau yn cael eu hariannu trwy Hwyluso, gan helpu preswylwyr i barhau yn annibynnol yn eu cartrefi eu hunain;

Cynllun gweithredu Cartrefi Gwag wedi'i gymeradwyo gan Lywodraeth Cymru; Pecynnau cyngor Cartrefi Gwag wedi'u cyflwyno fesul cam er mwyn sicrhau bod cartrefi gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto, ac rydym wedi cwblhau ein pryniannau gorfodol cyntaf;

Hwyluso'r gwaith o redeg cymorthfeydd cymunedol mewn 8 lleoliad gwahanol ar draws y Fwrdeistref Sirol, gan ddarparu ystod o wasanaethau cymorth i'n cwsmeriaid; a

Yn ddiweddar, rydyn ni wedi gwneud amrywiad yn ein contractau meddiannaeth, gyda newidiadau yn dod i rym yn 24/25.

Blaenoriaethau tai cyngor am y tair blynedd nesaf

Dros y tair blynedd nesaf, byddwn yn canolbwyntio ar y canlynol:

Gweithredu system TG newydd a fydd yn ein galluogi i wella'r math a lefel y data a gasglwn, a thrwy hynny wella'r gwasanaethau a ddarparwn;

Sicrhau cydymffurfiaeth â deddfwriaeth tai newydd, gan gynnwys Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016;

Gweithredu Strategaeth Rheoli Asedau Cynlluniedig newydd, gyda ffocws ar Safon Ansawdd Tai Cymru 2023 a datgarboneiddio'r stoc dai erbyn 2033;

Gweithredu Strategaeth Tai Lleol a Chynllun Cyflawni newydd, sy'n darparu'r cyd-destun ar gyfer darparu tai a gwasanaethau cysylltiedig â thai ledled y Fwrdeistref Sirol;

Cwblhau Cynllun Gweithredu Arolwg Boddhad Tenantiaid;

Cwblhau Asesiad o’r Farchnad Dai Leol newydd, i roi darlun wedi’i ddiweddaru o’r angen am dai ledled y Fwrdeistref Sirol;

Cyflwyno Asesiad Llety Sipsiwn a Theithwyr 2022–27 i Lywodraeth Cymru i’w gymeradwyo;

Mabwysiadu Strategaeth Ailgartrefu Cyflym a sicrhau bod ein Polisi Dyraniadau Cyffredin yn adlewyrchu unrhyw flaenoriaethau newydd;

Cael caniatâd cynllunio llawn a dechrau adeiladu ar safleoedd Ysgol Uwchradd Oakdale a Thŷ Darran;

Parhau i weithio gyda phartneriaid cymdeithasau tai i ddatblygu a darparu cartrefi fforddiadwy newydd gan sicrhau ein bod yn gwario’r lefelau uchaf erioed o grant tai cymdeithasol;

Parhau i weithio mewn partneriaeth â’r tîm Cefnogi Pobl i ddatblygu menter Tai yn Gyntaf ar gyfer pobl ag anghenion cymhleth; a

Cefnogi ein cwsmeriaid i reoli eu harian, gwneud y mwyaf o incwm a lleihau tlodi tanwydd trwy wneud cartrefi yn fwy effeithlon o ran ynni ac archwilio darpariaethau ariannu.

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru)2016

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yw’r newid mwyaf i gyfraith tai yng Nghymru ers degawdau a’i bwriad yw gwella’r ffordd y mae pob cartref ar rent yng Nghymru yn cael ei reoli a byw ynddo, drwy safoni contractau ysgrifenedig, cynyddu rhwymedigaethau landlordiaid a gwella hawliau tenantiaid.

Bu angen am newidiadau sylweddol i’r ffordd yr ydym yn rheoli ac yn cynnal cartrefi ein cwsmeriaid. Rydym wedi sefydlu gweithgorau i gynnal adolygiad cynhwysfawr o’n polisïau, ein gweithdrefnau, a’n gwasanaethau i sicrhau y bodlonir y rhwymedigaethau statudol newydd. Rydym yn cydweithio ag awdurdodau lleol eraill ynghylch cysondeb cyfathrebu â’n cwsmeriaid a rhannu arferion da.

Bydd angen inni barhau i wneud newidiadau pellach i’r ffordd yr ydym yn darparu gwasanaethau, sy’n golygu y byddwn yn ysgwyddo costau ychwanegol. Bydd rhai o’r costau yn rhai untro, megis argraffu a dosbarthu, a bydd costau eraill flwyddyn ar ôl blwyddyn, megis cynyddu nifer y staff. Rydym ar hyn o bryd yn y broses o nodi ac asesu’r costau tebygol y bydd angen inni eu hysgwyddo.

Prosiect Cymorth i Wcráin

Mae’r Cyngor yn llwyr gefnogi ymdrechion llywodraethau Cymru a’r Deyrnas Unedig i ddarparu’r cymorth angenrheidiol i bobl Wcráin sy’n ffoi o’r rhyfel yn eu mamwlad. Gan ddefnyddio’r profiad a gafwyd trwy gynlluniau adsefydlu tebyg yn y Deyrnas Unedig (Syria ac Affganistan) mae’r Cyngor wedi sefydlu tîm amlddisgyblaethol, dan arweiniad y Pennaeth Tai, i oruchwylio pob agwedd ar ymateb y Cyngor

Roedd nifer y bobl oedd angen tai yn isel i ddechrau ond rydym wedi gweld cynnydd yn y misoedd diwethaf. Rydym wedi llwyddo i baru nifer fawr o deuluoedd o Wcráin o dan y cynllun cenedlaethol Cartrefi i Wcráin â noddwyr sy'n byw yn y Fwrdeistref Sirol. Wrth i nifer y teuluoedd sydd angen tai gynyddu, disgwyliwn ddechrau defnyddio rhai o'n cartrefi ein hunain i helpu diwallu'r angen, er, o dan y trefniadau presennol, nid ydym yn disgwyl y bydd hyn yn effeithio ar ein gosodiadau i bobl sydd ar y Gofrestr Tai Cyffredin ar hyn o bryd.

Mae Llywodraeth Cymru wedi sicrhau bod cyllid ar gael i awdurdodau lleol a chymdeithasau tai drwy'r Rhaglen Gyfalaf Llety Trosiannol. Mae'r cyllid wedi'i anelu at adnewyddu eiddo gwag sy'n bodoli eisoes neu eiddo a fydd yn wag yn fuan nas cynlluniwyd i'w hailosod ac ariannu prosiectau mwy fel addasiadau sylweddol, neu ailfodelu, dymchwel ac ailadeiladu, ac atebion Dulliau Adeiladu Modern. Mae'r Cyngor wedi cael cyllid ar gyfer cam 1 y rhaglen ac wedi gwneud cais o dan gam 2.

1 Proffil Cartrefi Presennol

Proffil Stoc Dai

Ar hyn o bryd rydym yn darparu dros 10,682 o gartrefi i'n cwsmeriaid mewn 91 o leoliadau gwahanol ledled y Fwrdeistref Sirol. Mae 70% o'r stoc wedi'i dynodi'n llety anghenion cyffredinol gyda'r gweddill wedi'i dynodi'n llety byw bywyd hŷn. Mae'r tabl yn rhoi crynodeb o'r stoc dai fesul math o eiddo a nifer yr ystafelloedd gwely.

Math o eiddo	1 ystafell wely	2 ystafell wely	3 ystafell wely	4 ystafell wely	5 ystafell wely	Cyfanswm
Byngalos	570	900	76	2	0	1,548
Fflatiau	1,263	1,449	68	0	0	2,780
Tai	24	1,314	4,795	166	1	6,300
Fflatiau deulawr	38	11	5	0	0	54
Cyfanswm	1,895	3,674	4,944	168	1	10,682

Rydym hefyd yn darparu gwasanaethau i 397 o lesddeiliaid ac yn gosod 887 o garejys. Mae'r pwyntiau bwled yn dangos dadansoddiad o gartrefi ein cwsmeriaid yn ôl math o eiddo (Mawrth 2022). Mae'n dangos mai tai yw mwyafrif y cartrefi.

Stoc Dai yn Ôl Math o Eiddo

Tai: 6,300

Fflatiau: 2,834

Byngalos: 1,548

Mae'r pwyntiau bwled isod yn rhoi dadansoddiad o gartrefi ein cwsmeriaid yn ôl oedran. Dengys fod y mwyafrif o gartrefi wedi eu hadeiladu o fewn cyfnod o 30

mlynedd o 1945 ymlaen. Mae tua 6% o’r stoc yn hŷn na 100 oed, sydd â goblygiadau ar gyfer atgyweirio a chynnal a chadw parhaus.

Cyn 1919: 692 (6%)

1919-1944: 905 (8%)

1945-1965: 4,227 (40%)

1966-1974: 4,226 (40%)

Ar ôl 1974: 632 (6%)

Cyfanswm: 10,682 (100%)

Arweiniodd y polisi Hawl i Brynu at nifer sylweddol o’n cwsmeriaid yn prynu eu cartrefi, gan arwain at ostyngiad yn nifer y cartrefi y mae gennym i’w rhentu. Mae diddymu’r Hawl i Brynu yng Nghymru (2019) yn atal cwsmeriaid sy’n rhentu eu cartrefi rhag eu prynu. Yn ystod y flwyddyn neu ddwy ddiwethaf, rydym wedi gweld nifer y stoc yn cynyddu ychydig oherwydd bod cartrefi’n cael eu prynu gan ddatblygwyr yn y sector preifat fel rhan o rwymedigaethau cynllunio a phrynu wedi’i ariannu gan grantiau gan Lywodraeth Cymru. Disgwyliwn i’r niferoedd gynyddu yn y 4 blynedd nesaf o ganlyniad i’n rhaglen adeiladu newydd a chaffaeliadau pellach gan y sector preifat.

Dengys ein data fod angen am rai mathau o eiddo a meintiau eiddo yn amrywio rhwng lleoliadau. Yn ystod y flwyddyn neu ddwy ddiwethaf, rydym wedi ailddynodi’r defnydd o rai cartrefi byw bywyd hŷn i anghenion cyffredinol i ymateb i’r nifer fawr o bobl ar y Gofrestr Tai Cyffredin sy’n aros am y math hwn o lety.

Llety Byw Bywyd Hŷn

Rydym yn darparu 3,148 o gartrefi wedi’u dynodi ar gyfer byw bywyd hŷn, fel arfer ar gyfer pobl 60 oed a hŷn:

Llety Byw Bywyd Hŷn yn Ôl Math o Eiddo a Nifer yr Ystafelloedd Gwely

Math o eiddo	1 ystafell wely	2 ystafell wely	3 ystafell wely	Cyfanswm
Byngalos	568	853	4	1,425
Fflatiau	951	750	5	1,706
Tai	0	4	13	17
Cyfanswm	1,519	1,607	22	3,148

Mae 890 o’n cartrefi byw bywyd hŷn wedi’u dynodi’n dai lloches. Mae gennym 32 o gynlluniau tai lloches gyda 14 yn cael eu darparu o dan yr un to. Mae’r llety’n amrywio o ran maint, math a lleoliad.

Mae gan bob cynllun tai lloches gyfleusterau cymunedol ac ardaloedd cymunedol. Codir tâl gwasanaeth ar ein cwsmeriaid am unrhyw wasanaethau ychwanegol y gallent eu cael, sy’n amrywio yn dibynnu ar ba gynllun tai lloches y maent yn byw

ynddo. Daw cymorth hyblyg sy’n ymwneud â thai i bobl sy’n byw mewn llety lloches gan Swyddog Tai Lloches.

Mae pob cartref lloches yn gysylltiedig â Gwasanaeth Larwm Cymunedol Llinell Ofal Caerffili, y gall ein cwsmeriaid ei ddefnyddio ar unrhyw adeg o’r dydd i gael cymorth neu gyngor. Mae’r gwasanaeth hwn ar gael 24 awr y dydd, 365 diwrnod y flwyddyn.

Tai Hygyrch

Rydym am i’n cwsmeriaid fyw mewn cartrefi o ansawdd da sy’n bodloni eu hanghenion. Rydym yn asesu lefel hygyrchedd pob cartref cyn iddynt gael eu hailosod i sicrhau y gall ein cwsmeriaid fyw yn ddiogel ac yn annibynnol yn eu cartrefi. Mae pob cartref yn cael ei gategoreiddio ar eu lefel hygyrchedd presennol neu yn ôl eu potensial i gael eu haddasu – A1 yw’r lefel uchaf o hygyrchedd i D o dan y lefel isaf. Bydd cwsmeriaid sydd angen cartref hygyrch yn cael blaenoriaeth drwy ddull paru gorau’r Polisi Dyrannu Cyffredin.

Data Ar Osod Tai

Pan ddaw eiddo’n wag, byddwn fel arfer yn ei osod i bobl sydd ar y Gofrestr Tai Cyffredin. Yn ystod y tair blwyddyn galendr diwethaf rydym wedi gosod 2,713 o gartrefi, ar gyfartaledd 904 o osodiadau'r flwyddyn. Gostyngodd nifer y gosodiadau ychydig yn 2020, oherwydd y cyfyngiadau iechyd cyhoeddus a osodwyd yn ystod pandemig Covid-19, ond yn 2021 cododd nifer y gosodiadau uwchlaw’r cyfartaledd tair blynedd. Mae nifer a math y gosodiadau yn amrywio fesul ardal oherwydd y proffil stoc yn yr ardaloedd hynny. Mae’r tabl yn dangos cyfanswm y gosodiadau dros y 3 blynedd diwethaf yn ôl math o eiddo a nifer yr ystafelloedd gwely.

Math o eiddo	1 ystafell wely	2 ystafell wely	3 ystafell wely	4 ystafell wely	Cyfanswm
Byngalos	92	162	7	0	261
Fflatiau					
Llawr gwaelod	257	183	12	0	452
Ail lawr neu uwch	11	35	4	0	50
Tai	9	498	689	39	1,235
Fflatiau deulawr	0	3	1	0	4
Llety lloches					
Fflatiau un ystafell wely	4	0	0	0	4
Fflatiau					
Llawr gwaelod	66	5	0	0	71
Llawr cyntaf	48	6	2	0	56
Ail lawr neu uwch	6	1	0	0	7
Byngalos	66	58	0	0	124
Tai	0	1	1	0	2
Cyfanswm	800	1,149	723	39	2,713

2 Cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru

Safon Ansawdd Tai Cymru yn ôl Rhifau

Ar ôl dechrau yn 2012, fe wnaethom gwblhau'r rhaglen i fodloni Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) yn llwyddiannus erbyn dyddiad targed Llywodraeth Cymru sef 31 Rhagfyr 2021. Wrth ddod â chartrefi ein cwsmeriaid i'r safon gwariwyd cyfanswm o £266.39m. Mae'r tabl isod yn dangos ein bod wedi gwneud 43,329 o welliannau allanol i gartrefi ein cwsmeriaid yn ystod oes y rhaglen SATC, sef cyfanswm o £141.97m.

Nid oedd 1,396 o gartrefi ein cwsmeriaid yn bodloni'r safon oherwydd bod ein cwsmeriaid wedi gwrthod i'w cartref cyfan, neu ran ohono, gael ei wella. Mae hyn yn rhywbeth y mae Llywodraeth Cymru yn ei alw'n fethiant derbyniol - dewis cwsmeriaid. Rydym yn bwriadu codi'r gwelliannau hyn fel rhan o'n strategaeth ôl-reoli asedau neu pan ddaw'r eiddo'n wag. Bydd cartrefi ein cwsmeriaid nawr yn cael eu cynnal/eu gwella i'r safon hon o dan ein Strategaeth Ôl-reoli Asedau newydd, fel yr amlinellir yn adran 4.1.

Y Rhaglen Amgylcheddol

Mae 82 o gymunedau ledled y Fwrdeistref Sirol wedi bod yn rhan o raglen ymgysylltu helaeth i benderfynu ar y ffordd orau o ddiwallu anghenion cwsmeriaid a dyheadau preswylwyr yn unol â Rhan 6 o Safon Ansawdd Tai Cymru. Daeth yr ymarfer hwn i ben yn haf 2020 ac mae wedi arwain at nodi dros 300 o brosiectau i sicrhau bod cartrefi mewn amgylcheddau deniadol a diogel. Mae dros £13m wedi'i ymrwymo i brosiectau a nodwyd gan gymunedau gan gynnwys gwelliannau i droedffyrdd a phriffyrdd i hwyluso mwy o hygyrchedd, gwelliannau allanol i'r amgylchedd yn ein cynlluniau tai lloches ac o'u cwmpas, mwy o leoedd parcio, plannu, amwynderau a chyfleusterau cymunedol gan gynnwys darpariaeth chwarae a pharciau sglefrio.

Rydym hefyd wedi ymestyn ein prosiectau amgylcheddol i gynnwys prosiectau y tu allan i gylch gwaith Rhan 6 o ganlyniad i'n hymgysylltiad helaeth. Bydd gwaith amgylcheddol felly yn rhan o'n hymrwymiad parhaus i welliannau ledled y Fwrdeistref Sirol flwyddyn ar ôl blwyddyn ac yn cynnwys darparu a gwella amwynderau i bobl ifanc; cynlluniau i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol a chynlluniau amgylcheddol ehangach a arweinir gan y gymuned mewn ardaloedd wedi'u targedu.

Mae elfennau o'r rhaglen amgylcheddol yn parhau i gael eu darparu drwy Swyddfeydd Tai Ardal Cartrefi Caerffili gan sicrhau cysondeb a momentwm gwelliannau ledled y Fwrdeistref Sirol, flwyddyn ar ôl blwyddyn.

3 Cynnal Cartrefi Presennol

Strategaeth Rheoli Asedau Cynlluniedig

Nawr bod cartrefi ein cwsmeriaid wedi'u gwella i Safon Ansawdd Tai Cymru rydym am sicrhau bod safonau'n cael eu cynnal ac mae buddsoddiad wedi'i gynllunio i

sicrhau hyn. Bydd lefel y buddsoddiad gwirioneddol sydd ei angen yn amrywio o flwyddyn i flwyddyn ac, o ganlyniad, bydd angen addasu rhaglenni gwaith manwl yn flynyddol. Mae cynllun busnes y Cyfrif Refeniw Tai (gweler adran 11) yn cynnwys darpariaeth ar gyfer gwella ceginau ac ystafelloedd ymolchi yr ystyriwyd eu bod yn fethiannau derbyniol (e.e. cwsmeriaid yn gwrthod) wrth i eiddo ddod yn wag neu wrth i'n cwsmeriaid newid eu meddyliau. Mae'r cynllun busnes yn ymgorffori cylchoedd bywyd elfennau eiddo ac ymrwymiadau cyllidebol dros gyfnod o 30 mlynedd. Oherwydd y swm mawr o waith a gwblhawyd ar gartrefi ein cwsmeriaid yn y cyfnod cyn inni gydymffurfio â SATC, bydd angen adnewyddu nifer fawr o elfennau mewn cyfnod byr o amser. Er mwyn lleddfu cyfyngiadau cyllidebol a gwella effeithlonrwydd adnewyddu mae angen i'r cynllun busnes fynd trwy ymarfer lliniaru.

Mae ein cronfa ddata yn rhoi'r manylion am y gwelliannau a wnaed i gartrefi ein holl gwsmeriaid. Mae'n ein galluogi i wneud rhagolygon cywir, a chynllunio a chostio ein rhaglenni gwella. Mae hefyd yn ein galluogi i gyflawni gwerth am arian drwy ddefnyddio ein hadnoddau yn effeithlon ac effeithiol.

Mae cynaliadwyedd wrth wraidd popeth a wnawn. Rydym yn gweithio mewn partneriaeth â chyflenwyr a chontractwyr i brynu deunyddiau o'r ansawdd gorau am y pris gorau. Rydym yn sicrhau bod meini prawf amgylcheddol yn cael eu defnyddio wrth ddyfarnu contractau. Wrth asesu gwerth, rydym yn ystyried cylch bywyd cyfan defnydd, gan gynnwys gosod, cynnal a chadw a gwaredu terfynol. Lle bynnag y bo modd byddwn yn prynu ynni gwyrdd ac yn ystyried rhinweddau amgylcheddol y cyflenwyr, sy'n golygu nad yw'r cynnyrch rhataf o reidrwydd yn rhoi'r gwerth gorau am arian.

Rydym wedi defnyddio ein cronfa ddata i lunio rhaglen Strategaeth Ôl-reoli Asedau (PAMS) i sicrhau bod cartrefi ein holl gwsmeriaid yn cael eu cynnal i lefelau SATC yn dilyn cyrraedd y safon yn 2021. Datblygwyd y Strategaeth Ôl-reoli Asedau yn dilyn ymarfer ymgynghori llawn gyda'n rhanddeiliaid.

Dechreuodd y rhaglen ar gyfer gwaith allanol yn 2022, sy'n golygu y bydd yr holl waith nawr yn cael ei wneud yn unol â chylch oes disgwyliedig pob cydran. Mae rhaglen waith cynnal a chadw allanol lawn yn seiliedig ar gylchred cynnal a chadw 5 mlynedd hefyd wedi'i chwblhau. Mae Blwyddyn 1 wedi'i harolygu ac wedi'i phecynnu i gontractau cynnal a chadw, sydd bellach yn cael eu datblygu gan ein staff ein hunain. Er mwyn cynorthwyo cyflawni'r rhaglen rydym wedi sefydlu gweithdy gwneuthur ffenestri UPVC newydd, ac rydym yn cynhyrchu ac yn gosod ffenestri newydd yng nghartrefi ein cwsmeriaid. Bydd y cyfleuster hwn yn darparu cymorth gyda datgarboneiddio cartrefi ein cwsmeriaid a bydd hefyd yn darparu gwaith cynnal a chadw isel, diogelwch a diogeledd.

Yn yr un modd, bydd rhaglen amnewid cydrannau allweddol yn fewnol yn seiliedig ar gyflwr yn cael ei rhoi ar waith yn 2024, gan ystyried y safon cartrefi gydol oes i ganiatáu i'n cwsmeriaid fyw yn eu cartrefi eu hunain yn ddiogel ac yn annibynnol.

Mae ein staff hefyd yn cynorthwyo gyda chynnal a chadw cartrefi ein cwsmeriaid. Gwneir atgyweiriadau yn nhrefn blaenoriaeth. Fel arfer rydym yn gwneud tua 28,000 o atgyweiriadau bob blwyddyn.

Cyflogaeth Leol a Phrentisiaethau

Rydym yn cydnabod pwysigrwydd y buddsoddiad a wnawn mewn tai fel catalydd economaidd, gan sicrhau buddion ehangach gan gynnwys cyfleoedd cyflogaeth, hyfforddiant a phrentisiaethau. Mae darparu cyfleoedd cyflogaeth, hyfforddiant a phrentisiaethau hefyd yn ein helpu i liniaru'r prinder crefftwyr yn y diwydiant adeiladu.

Ar hyn o bryd rydym yn cyflogi 11 o brentisiaid ac rydym yn y broses o recriwtio 10 arall. Rydym hefyd yn darparu llwybr clir i brentisiaid gael eu cadw a'u symud i swyddi amser llawn yn dilyn cwblhau eu hyfforddiant yn llwyddiannus. Mae tua 20% o'r staff gweithredol presennol yn gyn-brentisiaid, sy'n dyst i'n harferion o ddatblygu'r gweithlu.

Rydym hefyd yn gweithio mewn partneriaeth â cholegau lleol i ddarparu cyfleoedd lleoliad gwaith i bobl leol gael profiad ar y safle, gan gynorthwyo gyda'u gofynion cymhwyster.

Datblygu Cadwyni Cyflenwi Lleol

Rydym yn cydnabod pwysigrwydd gwerth cymdeithasol a ddarperir drwy ein buddsoddiad yng nghartrefi ein cwsmeriaid wrth helpu datblygu cadwyni cyflenwi lleol. Ein nod yw gweithio gyda mentrau bach a chanolig i sicrhau'r buddion gorau posibl i'n cymunedau, gan sicrhau bod pob £1 sy'n cael ei gwario yn y Fwrdeistref Sirol yn cael ei buddsoddi yn ôl yn yr economi leol.

Robert Price yw ein partner cyflenwi deunyddiau ffynhonnell sengl. Fel rhan o'r contract, byddant yn darparu'r holl gydrannau ac eitemau ategol i'n staff. Mae agweddau gweithredol a strategol ar gontract y partner cyflenwi yn cael eu goruchwylio gan reolwr cysylltiadau.

Llety Byw Bywyd Hŷn

Rydym yn darparu 890 o gartrefi i'n cwsmeriaid sydd angen llety lloches, ar draws 32 o gynlluniau. Mae gwaith gwella i fodloni SATC wedi cael ei wneud yn 28 o'r cynlluniau. Aseswyd 5 cynllun arall fel rhai nad oeddent yn addas i'r diben. Yn dilyn gwerthusiad, penderfynwyd ailfodelu'r cynlluniau hyn, ond mae un bellach wedi cau gyda'r safle'n cael ei nodi ar gyfer datblygu tai fforddiadwy newydd. Bydd tri chynllun arall yn cael eu disodli gan ddatblygiad newydd Tŷ Darran. Mae gwaith ailfodelu un o'r cynlluniau wedi cael ei gwblhau. Bydd gwaith cynnal a chadw a gwelliannau yn y dyfodol i'r 32 o gynlluniau tai lloches yn parhau i gael eu rheoli'n fewnol.

Diogelwch tân, Ôl-Grenfell

Diogelwch ein cwsmeriaid yn eu cartrefi yw ein prif flaenoriaeth. Rydym yn cynnal Asesiadau Risg Tân, yn unol â Gorchymyn Diogelwch Tân 2005, i ddeall y risgiau posibl i gartrefi ein cwsmeriaid a nodi'r camau gweithredu sydd eu hangen i wella rhagofalon diogelwch tân. Datblygir adroddiadau lle mae'r asesiad yn dangos perygl diogelwch tân posibl.

Mae'r adroddiadau'n cynnwys cynllun gweithredu llawn sy'n manylu ar y gwelliant sydd ei angen ac yn darparu'r cyfnod o amser a argymhellir i gwblhau'r gwaith. Mae tasgau fel arfer yn cynnwys gwaith ar ddrysau tân, gosod gwydr, rhannu, gwaith

cadw tŷ yn yr ardal gymunedol ac adleoli biniau i reoli'r risg o losgi bwriadol. Rydym yn parhau i fonitro gwaith cadw tŷ a llwybrau dianc bob wythnos mewn ardaloedd cymunedol.

Mae gwaith i gydymffurfio ag adroddiadau ar yr asesiadau risg tân ar gyfer ein fflatiau a'n cynlluniau tai lloches yn mynd rhagddo ar hyn o bryd. Mae gwaith cynlluniedig hefyd yn cael ei wneud mewn cynlluniau tai lloches wedi'u hadnewyddu i osod systemau chwistrellu. Mae cynnal a chadw'r systemau hyn, gan gynnwys systemau diogelu rhag tân gweithredol eraill megis systemau larwm tân a goleuadau argyfwng yn cael eu harchwilio'n rheolaidd.

Rydym yn parhau i weithio gyda Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru i gadw at unrhyw argymhellion yn dilyn eu harchwiliadau o'n cynlluniau tai lloches.

Eiddo ar Brydles

Ar hyn o bryd mae gennym 397 o lesddeiliaid a brynodd eu cartref yn flaenorol gan y Cyngor ar sail lesddaliad. Mae lesddeiliaid yn gyfrifol am gynnal a chadw adeiladwaith mewnol eu cartrefi ac rydym yn gyfrifol am atgyweirio a chynnal a chadw'r strwythur, y tu allan ac unrhyw rannau o'r adeilad a rennir.

Gwnaed gwaith helaeth ar rannau allanol eiddo pob lesddeiliad yn ystod y rhaglen i fodloni SATC. Ar gyfartaledd rydym yn gwario £550k y flwyddyn ar atgyweirio a chynnal a chadw eiddo lesddeiliaid.

4 Adeiladu Cartrefi Newydd

Crynodeb o'r Angen am Dai

Ar ddiwedd 1 Mawrth 2023 roedd cyfanswm o 6,456 o geisiadau ar y Gofrestr Tai Cyffredin. O'r holl geisiadau hyn, mae 5,666 yn weithredol ar hyn o bryd ac yn cael eu hystyried ar gyfer tai. Mae'r tabl yn rhoi dadansoddiad o'r ceisiadau hyn fesul band blaenoriaeth a nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen (wedi'i asesu). Mae'n dangos mai 9% o geisiadau sydd â'r lefel uchaf o flaenoriaeth (Band 1) a bod 62% angen llety ag 1 ystafell wely.

Nifer yr ystafelloedd gwely	1 ystafell wely	2 ystafell wely	3 ystafell wely	4 ystafell wely	Cyfanswm
Band 1	341	111	30	20	502
Band 2	1,419	404	126	56	2,005
Band 3	1,834	997	364	88	3,283
Cyfanswm	3,594	1,512	520	123	5,790

Gwyddom o edrych ar ein data fod diffyg cyfatebiaeth amlwg rhwng y math o lety y mae ei angen ar bobl ar y gofrestr tai cyffredin a'r math o lety yr ydym yn ei ddarparu ar hyn o bryd.

Rydym yn ceisio mynd i'r afael â'r diffyg cyfatebiaeth hwn drwy adeiladu cartrefi newydd ond mae lefel a natur yr angen yn golygu y bydd angen mynd i'r afael ag ef yn yr hirdymor ac mewn partneriaeth â chymdeithasau tai lleol.

Ein Huchelgais

Ym mis Ionawr 2020 cymeradwyodd y Cabinet yr adroddiad Adeiladu Gyda'n Gilydd a oedd yn nodi uchelgais y Cyngor i adeiladu 400 o gartrefi fforddiadwy newydd erbyn 2025. Mae'r Cabinet bellach wedi cytuno ar Strategaeth Datblygu a Llywodraethu newydd ac mae hyn bellach wedi cynyddu uchelgais y Cyngor i ddarparu 1,000 o gartrefi fforddiadwy carbon isel newydd erbyn 2033. Hefyd, cytunodd y Cabinet i greu Bwrdd Rhaglen Ddatblygu a Llywodraethu ar wahân gyda phwerau penderfynu dirprwyedig i symud y gwaith o gyflawni'r rhaglen ddatblygu adeiladau newydd yn ei flaen.

Bydd yr uchelgais hwn yn parhau i gael ei gyflawni drwy:

- Brynu eiddo Adran 106
- Prynu yn ôl cyn eiddo Hawl i Brynu.
- Chyflawni'n Uniongyrchol
- Ymrwymo i drefniadau cydweithredol gyda chymdeithasau tai partner, gan gynnwys partner datblygu o bosibl.

Mae amser wedi symud ymlaen ac mae nifer o linynnau newydd i raglen ddatblygu'r Cyngor y mae angen eu datblygu ymhellach dros y 12 mis nesaf, gan gynnwys defnyddio bargeinion pecyn a ffrwd waith benodol ar gyfer safleoedd bach.

Mae Currie a Brown, sef ein partner ymgynghori ar ddatblygu amlddisgyblaethol, yn ein helpu i nodi cyfleoedd ar gyfer datblygu a gwneud y gwaith angenrheidiol i reoli risgiau datblygu yn well a deall hyfywedd. Mae llawer o'r safleoedd mwy hyfyw yn y Fwrdeistref Sirol eisoes wedi'u datblygu ac mae gan y rhai sy'n weddill annormaleddau sylweddol y mae angen eu lliniaru.

Fel rhan o ddatblygu Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) newydd y Cyngor, mae 27 o safleoedd posibl wedi cael eu cyflwyno i'w cynnwys yn y broses o ddewis safleoedd ymgeisiol. Mae'n annhebygol y bydd y CDLl newydd yn cael ei gwblhau nes 2025/2026. Yn y cyfamser, mae nifer o safleoedd wedi'u nodi ac mae strategaeth ddatblygu'n cael ei llunio ar hyn o bryd, a fydd yn ein helpu i gyrraedd ein targed o 1,000 o gartrefi.

Rydym yn ceisio mynd i'r afael â'r angen a nodwyd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a'r Prosbectws.

Mae argaeledd tir sy'n addas i'w ddatblygu yn her sylweddol ac mae'n debygol yn y dyfodol y bydd yn rhaid archwilio'r opsiwn i brynu tir mewn perchnogaeth breifat. Bydd gwaith partneriaeth pellach gyda Llywodraeth Cymru ar dir sydd o fewn y Fwrdeistref Sirol, ac sy'n parhau yn eu perchnogaeth, hefyd yn cael ei archwilio.

Er mwyn cynyddu'r stoc ymhellach, rydym yn y broses o ddrafftio Polisi Caffael a fydd yn golygu gosod cyllideb wedi'i chlustnodi, a ddefnyddir yn benodol i brynu a gwella (i sicrhau cydymffurfiaeth â SATC 2023) eiddo Hawl i Brynu blaenorol ac eiddo sy'n ein cynorthwyo i ddiwallu anghenion penodol. Byddwn yn gosod targed blynyddol ar gyfer nifer yr eiddo y bwriadwn eu prynu.

Llif Gwaith Garejys/Safleoedd Bach

Rydym wedi nodi nifer o hen garejys neu safleoedd llai o fewn y portffolio Cyfrif Refeniw Tai a allai fod yn addas ar gyfer datblygiad ar raddfa fach (8 uned neu lai) neu y gellid eu pecynnu ynghyd â safleoedd llai eraill i greu nifer fwy a fyddai'n fwy deniadol i gontractwr/datblygwr mwy neu y gellid eu hadeiladu gan ein tîm mewnol. Mae'r gwaith hwn yn mynd rhagddo a bydd yn fwy amlwg yn ein rhaglen ddatblygu yn y dyfodol.

Proses Adran 106

Mae'r gallu i brynu tai fforddiadwy drwy'r broses Adran 106 yn elfen hollbwysig o'n huchelgais i ddarparu mwy o gartrefi. Mae gennym yr opsiwn cyntaf i brynu cartrefi lle mae angen cyfraniad tai fforddiadwy. Hyd yma, prynwyd 6 chartref gyda 2 eiddo Perchentyaeth Cost Isel arall ar y farchnad ar hyn o bryd, a disgwylir 7 arall tua chwarter olaf 2022/23 a dechrau 2023/24.

Partneriaeth/Cydweithio Gyda Chymdeithasau Tai

Rydym yn gweithio'n agos gyda chymdeithasau tai partner yn bennaf trwy Femorandwm Cyd-ddealltwriaeth a sefydlwyd ym mis Hydref 2020. Pwrpas Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth yw nodi sut y bydd darparwyr tai fforddiadwy yn y Fwrdeistref Sirol yn cydweithio ar faterion yn ymwneud â thai fforddiadwy. Mae hyn yn cynnwys datblygu tai fforddiadwy newydd, rheoli a dyrannu tai, dyrannu cyllid Grant Tai Cymdeithasol, mesurau i fynd i'r afael â digartrefedd a cheisio ei ddatrys, a'r holl faterion sy'n ymwneud â rheoli a darparu tai ar lefel strategol.

Rydym yn cwrdd â'i bartneriaid cymdeithasau tai drwy'r Bartneriaeth Tai Fforddiadwy bob yn ail fis a hefyd yn cyfarfod bob chwarter i drafod y Cynllun Datblygu Rhaglen a dyraniad y Grant Tai Cymdeithasol.

Rydym hefyd yn rhan o weithgor fframiau pren carbon sero net Cymru gyfan, ac wedi ymrwymo i nodi a galluogi datblygu nifer fach o safleoedd sy'n gysylltiedig â'r prosiect.

Datblygiadau'r Rhaglen Tai Arloesol

Yn 2020/21, fe wnaethom sicrhau £3.1m o gyllid gan Lywodraeth Cymru i adeiladu 18 o fflatiau newydd ardystiedig 'Passivhaus' yn Nhredomen a Threcenydd mewn partneriaeth â'r arbenigwyr adeiladu, Willmott Dixon, a'r gwneuthurwr fframiau dur lleol, Caledan Ltd. Mae'r fflatiau wedi'u hadeiladu i'r safon effeithlonrwydd ynni uchaf yn dilyn mabwysiadu dull adeiladwaith yn gyntaf ac wedi'u dylunio i ostwng cost biliau ynni i tua £100 y cartref y flwyddyn. Cynlluniwyd yr ateb primaframe dur unigryw yn benodol ar gyfer y ddau ddatblygiad hyn gan Caledan Ltd, cwmni o Gaerffili sydd, o ganlyniad, wedi buddsoddi mewn creu swyddi newydd i bobl leol.

Hen Ysgol Gyfun Oakdale

Ar hyn o bryd rydym yn ystyried datblygu 85 o unedau fel rhan o gynllun deiliadaeth gymysg ar safle hen ysgol gyfun yn Oakdale. Mae'r safle'n hynod heriol oherwydd y lefelau amrywiol a'r ecoleg bresennol. Rydym yn gweithio mewn partneriaeth â Willmott Dixon drwy'r Fframwaith SCAPE i gyflwyno cynllun sy'n ceisio cynyddu effeithlonrwydd ynni cartrefi i'r eithaf trwy fabwysiadu dull adeiladwaith yn gyntaf a

dysgu sy’n deillio o safleoedd a ariennir gan y Rhaglen Tai Arloesol yn Nhrecenydd a Thretomos.

Bydd datrysiad ffrâm ddur arloesol a ddatblygwyd yng Nghaerffili gan Caledan Ltd yn cael ei ddefnyddio i adeiladu’r cartrefi, ynghyd a datrysiad adeiladwaith yn gyntaf sy’n torri tir newydd, yn tra inswleiddiedig ac yn anhylosg ar gyfer amlen yr adeilad. Ar hyn o bryd rydym yn archwilio opsiynau sy’n ymwneud â’r rhinweddau a’r safonau amgylcheddol a fydd yn cael eu cymhwyso i’r cynllun gan gynnwys Rheoliadau Adeiladu 2025 ac opsiynau ardystiedig Passivhaus. Yr uchelgais yw cyflawni cynllun parod bron neu sero-net carbon gan ddefnyddio dull adeiladwaith yn gyntaf ac mae egwyddorion dylunio arloesol wedi’u hymgorffori yn egwyddorion dylunio’r cynllun esblygol.

Tŷ Darran

Rydym wedi cael caniatâd cynllunio amlinellol i adeiladu 46 o fflatiau byw bywyd hŷn ar safle hen gartref gofal yn Rhisga. Bydd y fflatiau byw bywyd hŷn yn rhagori ar safonau Mannau a Chartrefi Prydferth ac yn gosod y safonau gofodol ac amgylcheddol ar gyfer datblygiadau byw bywyd hŷn yn y Fwrdeistref Sirol yn y dyfodol.

Datblygiadau’r Dyfodol

Ar hyn o bryd rydym yn edrych ar bum safle datblygu arall fel rhan o’r strategaeth ddatblygu sy’n esblygu. Gyda’i gilydd bydd y safleoedd yn darparu rhwng 90 a 125 o gartrefi ac yn gwneud cyfraniad sylweddol tuag at ein targed o 400 o gartrefi fforddiadwy

Adfywio a Arweinir Gan Dai

Gwyddom yr effaith gadarnhaol y gall adeiladu cartrefi newydd ei chael ar ganol trefi a chymunedau. O ganlyniad, bydd adfywio a arweinir gan dai sy’n gysylltiedig yn uniongyrchol â’r economi gylchol, cydnerthedd hinsawdd a lliniaru yn rhan fawr o’n cynlluniau i adfywio a thrawsnewid ardaloedd targededig.

Y Rhaglen Gyfalaf Llety Trosiannol

Rydym wedi sicrhau cyllid gan Lywodraeth Cymru drwy’r Rhaglen Gyfalaf Llety Trosiannol, sydd wedi’i chyflwyno i gefnogi’r gwaith o ddarparu tai newydd yn gyflym i helpu’r bobl hynny sy’n byw mewn llety dros dro gan gynnwys pobl sy’n ffoi o’r rhyfel yn Wcráin i ddod i Gymru fel Cenedl Noddfa.

Rydym wedi nodi 4 safle posibl newydd ledled y Fwrdeistref Sirol sy’n agos i amwynderau a rhwydweithiau trafnidiaeth. Mae ymchwiliadau ar y gweill i archwilio a all y safleoedd hyn ddarparu ar gyfer nifer o gartrefi y gellid eu darparu trwy ddatrysiad Dulliau Adeiladu Modern ‘un contractwr’ a fyddai’n cael ei weithgynhyrchu a’i adeiladu oddi ar y safle i fanyleb briodol. Byddai angen adeiladu’r cartrefi uwchben maes parcio presennol ar o leiaf ddau o’r safleoedd a nodwyd a byddai angen cefnogaeth timau cynllunio a draenio'r Cyngor.

Mae’r meini prawf ariannu yn ei gwneud yn ofynnol i’r cartrefi gael eu hadeiladu a bod ar y safle yn barod i’w meddiannu o fewn cyfnod o 18 mis ar ôl cymeradwyo’r

grant. Bydd yr holl gartrefi a ddarperir drwy'r Rhaglen Gyfalaf Llety Trosiannol yn cael eu hadeiladu i'r safon ofynnol a'u cynnwys yn ein portffolio stoc dai.

5 Lliniaru Newid Yn Yr Hinsawdd

Dengys ymchwil fod tai presennol yn cyfrif am ganran uchel o allyriadau carbon yn y Deyrnas Unedig. Bydd lleihau allyriadau carbon drwy ddatgarboneiddio'r stoc dai bresennol yn helpu lliniaru effeithiau'r newid yn yr hinsawdd.

Ar hyn o bryd mae SATC yn ei gwneud yn ofynnol i gartrefi ein cwsmeriaid gael sgôr Gweithdrefn Asesu Safonol (SAP) o 65 o leiaf (sgôr Tystysgrif Perfformiad Ynni (EPC) o 'D').

Bydd cynlluniau a gyhoeddwyd yn ddiweddar gan Lywodraeth Cymru i ddatgarboneiddio'r stoc tai cymdeithasol bresennol yn cyflwyno heriau sylweddol i bob landlord tai cymdeithasol yng Nghymru. Mae SATC diwygiedig (2023) yn golygu y bydd angen rhagor o waith gwella a moderneiddio ar gartrefi ein holl gwsmeriaid.

Mae targedau arfaethedig yn golygu y bydd angen i ni gyflawni'r canlynol:

Targedu sgôr uchel SAP EPC 'C' trwy fesurau adeiladwaith; Targed Rheoliadau Gwybodaeth Amgylcheddol hyd at C. Dyddiad cydymffurfio 2029

Targedu SAP EPC 'B' trwy fesurau adeiladwaith. Gosod systemau cynhyrchu a storio ynni lle y bo'n briodol. Bydd gweithredu effeithiol yn paratoi cartrefi ar gyfer cam 3

Dyddiad cydymffurfio: 2031

Gosod ffynonellau gwres carbon isel priodol yn unig o 2026 ymlaen

Gwneir pob ymdrech i wella sgoriau SAP ein cartrefi tuag at SAP 92 (sgôr 'A'), lle mae'n ymarferol ac yn synhwyrol i wneud hynny. Bydd hyn yn helpu mynd i'r afael â thlodi tanwydd ac yn rhan o ymateb cyffredinol y Cyngor i'r argyfwng newid hinsawdd.

Byddwn yn targedu'r eiddo SAP ynni is yn gyntaf cyn symud tuag at yr eiddo â SAP uwch drwy ddull adeiladwaith yn gyntaf er mwyn sicrhau ein bod yn cyrraedd y targedau newydd a nodir yn SATC 2023.

Er mwyn cyrraedd y safon newydd hon byddwn yn uwchsgilio ein staff drwy greu hyfforddiant newydd a chreu llwybrau sy'n canolbwyntio ar wella effeithlonrwydd ynni a gosod technolegau carbon isel newydd. Byddwn yn ymdrechu i ddefnyddio dull economi gylchol, a fydd yn ystyried ynni wedi'i ymgorffori mewn deunyddiau a dewis contractwyr arbenigol i wneud gwelliannau.

Mae gan y rhan fwyaf o gartrefi ein cwsmeriaid foeler gradd 'A' (96%). Ein nod yw cyrraedd 100%. O 2026 byddwn yn dechrau gosod systemau gwresogi carbon isel, a allai gynnwys systemau gwresogi hybrid, hydrogen, ffynhonnell aer, ffynhonnell daear, ac adfer gwres drwy awyru mecanyddol. Byddwn hefyd yn gwerthuso potensial rhwydweithiau gwres cymunedol. Bydd hyn yn digwydd ar ddiwedd oes y

boeleri gradd ‘A’ presennol a bydd angen cynnal sawl cynllun peilot i ddangos y system fwyaf priodol ar gyfer math penodol o dŷ.

Wrth i ni ymdrechu i wella cartrefi ein cwsmeriaid i fodloni SATC newydd, rydym yn bwriadu treialu sawl ffynhonnell ynni adnewyddadwy megis solar ffotofoltäig, solar thermol a storfeydd batri.

Rydym yn rhagweld y bydd y gost o ddatgarboneiddio cartrefi’r Cyngor yn sylweddol ac amcangyfrifir i ddechrau y bydd rhwng £300m a £500m. Efallai y bydd angen i ni gael mynediad at gyllid ychwanegol i helpu cyrraedd safon newydd Llywodraeth Cymru, gan gynnwys ymestyn ein terfyn benthyca.

Cartrefi Newydd Carbon Sero Net

Ein huchelgais yw sicrhau bod ein holl gartrefi fforddiadwy newydd, o leiaf yn barod ar gyfer carbon sero net. O ganlyniad, rydym yn archwilio ffyrdd o ddarparu datrysiad adeiladu carbon sero net oes gyfan gyda’n partneriaid adeiladu. Rydym yn rhan o Gonsortiwm Cymru Gyfan i ddarparu datrysiad adeiladu fframiau pren carbon sero net ac, fel rhan o’r Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth a lofnodwyd gan yr Aelod Cabinet dros Dai ym mis Mawrth 2021, byddwn yn sicrhau bod safle arddangos ar gael fel rhan o’r prosiect.

Rydym wedi cyflawni dau gynllun ardystiedig ‘Passivhaus’ ar ddau safle yng Nghaerffili, gan sicrhau felly fod preswylwyr yn cael y lefel uchaf o gysur ac effeithlonrwydd ynni y gellir ei gyflawni ynghyd â chostau tanwydd fforddiadwy o tua £100 y flwyddyn. Bydd yr hyn a ddysgir o’r cynlluniau hyn (a ariennir gan Raglen Tai Arloesol Llywodraeth Cymru) yn awr yn cael ei gymhwyso i ddatblygu 85 o gartrefi newydd ar safle hen Ysgol Gyfun Oakdale a hefyd gynllun byw bywyd hŷn gyda 46 o gartrefi newydd yn Nhŷ Darran, Rhisga. Byddwn yn gweithio gyda’n partneriaid yn y sector preifat, Willmott Dixon a Caledan Ltd, i esblygu’r datrysiad a grëwyd ar gyfer y cynlluniau peilot er mwyn ceisio arbedion maint ac effeithlonrwydd pellach mewn perthynas â’r ffrâm ddur a’r adeiladwaith.

Rydym yn archwilio’r defnydd o a’r manteision a allai ddeillio o hynny, fodd bynnag, rydym hefyd yn ymwybodol o’r ystyriaethau moesegol sy’n ymwneud â chyrchu, gweithgynhyrchu ac ailgylchu nwyddau ynni adnewyddadwy. Ar hyn o bryd rydym yn canolbwyntio ar ddefnydd a buddion dylunio bioffilig a gweithio gyda’r ecoleg a chynefinoedd presennol ar safleoedd, a’u gwella, er mwyn sicrhau’r enillion bioamrywiaeth net fwyaf posibl a lleihau cyfanswm yr allyriadau carbon a gynhyrchir ar lefel uwchgynllun safle.

Datgarboneiddio’r Fflyd

Ar hyn o bryd rydym yn llogi 143 o gerbydau ac, yn ddiweddar, rydym wedi cwblhau adolygiad o’u defnydd ac wedi cytuno i symud i fflyd sy’n fwy ecogyfeillgar yn y dyfodol. Fodd bynnag, ni fydd y newid hwn yn un hawdd oherwydd natur y gwaith a’r ffordd y caiff y gwasanaeth ei ddarparu’n weithredol. Mae cynllun gweithredu tair elfen wedi’i gynnig, sy’n cynnwys:

Adolygu arferion gwaith presennol;

Asesu gofynion cerbydau (yn sgil yr adolygiad uchod); a

Sefydlu gofynion seilwaith.

Mae gweithgor gorchwyl a gorffen wedi’i sefydlu i gydlynu a chynnal adolygiad o arferion gwaith presennol. Mae nifer o opsiynau’n cael eu hystyried ar hyn o bryd. Mae’n debygol y bydd angen system hybrid arnom gan gynnwys gwefru dros nos mewn depos, gwefru cyflym mewn depos, gwefru mewn man ger cartref y gyrrwr ac, yn ôl pob tebyg, wefru gartref.

6 Gwrando Ar Gwsmeriaid

Ymgysylltu â Chwsmeriaid

Rydym yn ystyried bod gweithio gyda’n cwsmeriaid yn rhan hanfodol o’r ffordd yr ydym yn darparu gwasanaethau. Mae’r ffordd y mae cwsmeriaid yn ymgysylltu â ni wedi newid yn ystod y blynyddoedd diwethaf oherwydd pandemig Covid-19, a’r cyfyngiadau iechyd cyhoeddus a ddaeth yn ei sgil. Mae ein cwsmeriaid bellach yn ymgysylltu yn fwy aml trwy gyfarfodydd ar-lein, arolygon ar-lein, grwpiau ffocws ar-lein, cyfryngau cymdeithasol, galwadau ffôn ac e-bost.

Ymgynghori a Chyfathrebu

Rydym yn anfon e-byst rheolaidd at ein cwsmeriaid er mwyn rhoi’r wybodaeth ddiweddaraf iddynt am bynciau perthnasol, materion y Cyngor, mentrau Llywodraeth Cymru megis gweithredu’r Ddeddf Rhentu Cartrefi a chyngor ar Covid-19.

Cynhelir cyfarfod cyfnewid gwybodaeth misol ar-lein ac wyneb yn wyneb, gyda chyfranogwyr hefyd yn gallu cysylltu dros y ffôn gan ddefnyddio sain yn unig. Mae’r cyfarfod yn canolbwyntio ar bynciau amrywiol wedi’u dewis gan y cyfranogwyr gan gynnwys y Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru), iechyd a diogelwch, cynhwysiant digidol, rhaglen amgylcheddol a’r fenter Gofalu am Gaerffili.

Cynhaliwyd ymgynghoriadau ynghylch rhent ym mis Mai eleni trwy arolygon ar-lein a grwpiau ffocws ar-lein, gyda’r canlyniadau’n cael eu hadrodd i’r Pwyllgor Craffu Tai ac Adfywio. Roedd yr ymgynghoriad diweddaraf yn canolbwyntio ar fforddiadwyedd a’n defnydd o Fodel Rhenti Byw Sefydliad Joseph Rowntree.

Rydym wedi gweithio mewn partneriaeth â Cymru Ddigidol i ddarparu nifer fach o gyfrifiaduron tabled a data i gwsmeriaid na allent, fel arall, gymryd rhan mewn cyfarfodydd ar-lein. Rydym yn bwriadu cyflwyno’r fenter hon i gwsmeriaid eraill yn y dyfodol agos.

Cymerodd 19 aelod o staff ran yn hyfforddiant ‘Ffrindiau Golwg’ RNIB Cymru yn 2020 i helpu pobl â nam ar eu golwg i gael mynediad at wasanaethau a chymorth.

Rydym yn defnyddio ystod eang o ddulliau i gyfathrebu â’n cwsmeriaid a rhanddeiliaid eraill, gan gynnwys datganiadau i’r wasg a roddir i’r cyfryngau lleol, negeseuon rheolaidd ar draws sawl sianel cyfryngau cymdeithasol, e-fwletinau misol ‘Newyddion Cartrefi Caerffili’, cylchlythyrau blynyddol, cymryd rhan mewn digwyddiadau wyneb yn wyneb a defnyddio cynnwys fideo a deunydd digidol.

Arolwg Boddhad Cwsmeriaid 2023

Mae Llywodraeth Cymru wedi ei gwneud yn ofynnol i bob landlord cymdeithasol yng Nghymru gynnal arolwg boddhad tenantiaid safonol a diweddaru'r canlyniadau bob dwy flynedd. Fe wnaethom ofyn i ARP-Research gynnal arolwg o'n cwsmeriaid, a gynhaliwyd rhwng mis Hydref a mis Tachwedd 2023. Bydd canlyniadau'r arolwg yn cael eu cyflwyno i Lywodraeth Cymru ym mis Mawrth 2024.

Mae canlyniadau'r holl arolygon landlordiaid cymunedol yn cael eu cyhoeddi gan Lywodraeth Cymru. Mae'r canlyniadau'n galluogi cwsmeriaid i gymharu perfformiad eu landlord â landlordiaid cymunedol eraill yng Nghymru. Mae'r canlyniadau yn cael eu cyhoeddi o dan y penawdau canlynol:

Safon yn gyffredinol

Ansawdd y cartref; diogelwch y cartref

Gwerth am arian rhent

Gwerth am arian tâl gwasanaeth

Atgyweiriadau a gwaith cynnal a chadw

Gwrando ar safbwyntiau a gweithredu arnyn nhw

Cymryd rhan yn y broses o wneud penderfyniadau

Dweud eich dweud am reoli'r gwasanaeth

Y gymdogaeth;

Ymddygiad gwrthgymdeithasol

Ymddiried yn eich landlord

Dywedodd 76% o'n cwsmeriaid a ymatebodd i'r arolwg (29%) wrthym ni eu bod yn fodlon gyda'r gwasanaethau rydym yn eu ddarparu, gyda 14% o gwsmeriaid yn dweud eu bod yn anfodlon. Rydym wedi llunio cynllun gweithredu er mwyn mynd i'r afael â'r meysydd pryderon a ddaeth i'r amlwg yng nghanlyniadau'r arolwg.

Canmoliaeth a Chwynion

Mae canmoliaeth a chwynion yn cael eu prosesu yn unol â safonau corfforaethol. Rydym o'r farn bod cofnodi a dadansoddi canmoliaeth a chwynion yn agwedd bwysig ar sicrhau effeithiolrwydd ac ansawdd y gwasanaethau a ddarparwn i'n cwsmeriaid.

Rhwng mis Ebrill 2022 a diwedd mis Mawrth 2023, cawsom 46 canmoliaeth gan ein cwsmeriaid.

Rhwng mis Ebrill 2022 a diwedd mis Mawrth 2023, cawsom 160 o gwynion; cwblhawyd 46.9% ohonynt o fewn yr amserlen darged. Rydym yn dadansoddi data cwynion gan ddefnyddio amrywiaeth o fesurau, sy'n rhoi cipolwg amhrisiadwy ar y

gwasanaethau a ddarparwn. Maent hefyd yn rhoi cyfle i nodi a datrys materion sy’n gofyn am newid i’r modd y darperir gwasanaethau.

O’r herwydd, rydym yn croesawu cwynion gan gwsmeriaid ac rydym wedi ymrwymo i ymdrin yn brydlon ac yn effeithiol â’r rhai a ddaw i law. Rydym yn cyflwyno adroddiadau i’r Pwyllgor Llywodraethu ac Archwilio ar gyfnodau rhagnodedig a darperir data bob chwarter hefyd i Awdurdod Safonau Cwynion Cymru.

7 Cefnogi Cwsmeriaid

Cefnogi Cwsmeriaid

Yn 2012, fe wnaethom sefydlu tîm pwrpasol i gefnogi cwsmeriaid yr effeithiwyd arnynt gan gyflwyno diwygiadau lles. Mae’r tîm yn darparu cymorth dros y ffôn, yng nghartrefi ein cwsmeriaid ac mewn lleoliadau cymunedol. Mae cymorth yn amrywio o gyngor a chymorth ar faint cywir y cartref, archwiliadau budd-daliadau, cyngor ar ddyledion, a chyngor ar ynni.

Effaith Covid-19

Rydym wedi rhoi mesurau ar waith i gynorthwyo ein cwsmeriaid yn dilyn pandemig Covid-19. Rydym wedi trawsnewid y ffordd rydym yn gweithio trwy roi’r egwyddorion canlynol ar waith:

Creu’r diwylliant cywir: mabwysiadu dull sy’n canolbwyntio ar yr unigolyn i gefnogi a galluogi ein cwsmeriaid.

Atal ac ymyrryd yn gynnar: gweithio gydag amrywiaeth o sefydliadau i ddarparu cymorth amserol o ansawdd da i sicrhau cynaliadwyedd pob contract.

Mabwysiadu dull sy’n canolbwyntio ar yr unigolyn: mae gan staff y disgresiwn a’r hyblygrwydd i ymdrin ag anghenion penodol cwsmeriaid unigol.

Dyfalbarhau a helpu: chwalu’r rhwystrau i ymgysylltu a theilwra cyfathrebu i anghenion ein cwsmeriaid.

Rheoli Ymddygiad Gwrthgymdeithasol

Os na chaiff ei reoli’n gyflym ac effeithiol, gall ymddygiad gwrthgymdeithasol effeithio’n ddifrifol ar ansawdd bywyd pobl a chynaliadwyedd y cymunedau lle mae cartrefi ein cwsmeriaid wedi’u lleoli. Mae Cartrefi Caerffili wedi ymrwymo i fynd i’r afael ag effeithiau ac achosion ymddygiad gwrthgymdeithasol, ac mae wedi mabwysiadu dull sy’n canolbwyntio ar niwed sy’n golygu y byddwn yn:

Gwrando ar breswylwyr sy’n adrodd am ymddygiad gwrthgymdeithasol

Darparu cymorth, cyngor ac arweiniad i breswylwyr sy’n adrodd am ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Siarad â’r sawl sy’n destun yr adroddiad a rhoi cyngor, arweiniad a chymorth iddynt.

Cymryd camau sy’n rhesymol ac yn gymesur pan fydd gennym y dystiolaeth i wneud hynny.

Dros y pum mlynedd diwethaf rydym wedi cael 780 o adroddiadau'r flwyddyn ar gyfartaledd, gyda sŵn, aflonyddu, brawychu ac ymddygiad bygythiol yn cael eu nodi fel y prif resymau. Fel rhan o’n hymagwedd at reoli ymddygiad gwrthgymdeithasol rydym yn cynnwys amrywiaeth o wasanaethau ac yn gweithio gyda sefydliadau eraill er mwyn darparu cymorth i bawb sy’n ymwneud â chwyn.

Diogelu

Rydym wedi ymrwymo i sicrhau bod pawb sy’n byw yn y Fwrdeistref yn ddiogel ac yn cael eu hamddiffyn a bod ein cyfrifoldebau statudol i ddiogelu ac amddiffyn plant, pobl ifanc ac oedolion agored i niwed yn cael eu bodloni’n effeithiol. Rydym i gyd yn rhannu cyfrifoldeb i sicrhau bod pob plentyn ac oedolyn yn cael eu trin â pharch a’u hamddiffyn rhag eraill a allai eu cam-drin. Disgwylir i bob gweithiwr a chontractwr sy’n dod i gysylltiad â phlant neu oedolion agored i niwed wrth gyflawni eu dyletswyddau ddeall eu cyfrifoldeb a lle bo angen, ein dyletswydd i gymryd camau i ddiogelu a hyrwyddo eu lles.

Pwysleisir cyfrifoldebau diogelu pob gweithiwr o’r pwynt recriwtio a thrwy gydol eu cyflogaeth. Mae llinellau clir o atebolrwydd, cyfrifoldeb a chymorth o ran diogelu, a chyflawnir y rhain trwy ganllawiau staff perthnasol, hyfforddiant, cod ymddygiad a pholisïau a gweithdrefnau penodol y mae’n rhaid i bob aelod o staff gadw atynt. Mae hefyd amrywiaeth o bolisïau a gweithdrefnau ar gael i hyrwyddo a chefnogi staff i godi pryderon am ddiogelwch a lles plant ac oedolion.

Rydym yn ymdrechu i sicrhau, trwy brosesau caffael, bod gan wasanaethau a gomisiynir ac a gontractir ar ein rhan gyfrifoldebau diogelu yn rhan o gontractau a bod polisïau priodol a hyfforddiant staff ar waith. Mae hyn yn cynnwys disgwyl i unrhyw berson neu sefydliad sy’n defnyddio ein hadnoddau neu ein hadeiladau gadw at ein safonau diogelu.

Cymorth Hyblyg

Darperir gwasanaethau cymorth hyblyg i helpu ein cwsmeriaid a allai, fel arall, fod yn cael anhawster i ymdopi neu i fyw’n annibynnol yn eu cartref. Maent yn canolbwyntio ar atal pobl rhag colli eu cartref a dod yn ddigartref. Mae unrhyw un o’n cwsmeriaid sy’n cael anhawster yn gallu cael mynediad at amrywiaeth o wasanaethau cymorth hyblyg, a ddarperir gan sefydliadau yn y trydydd sector sydd wedi’u comisiynu gan dîm Cefnogi Pobl y Cyngor. Mae’r gwasanaethau hyn yn ategu’r gwasanaethau cymorth rydym hefyd yn eu darparu i’n cwsmeriaid a’r rhai a ddarperir gan Gofalu am Gaerffili.

Gwyddom o siarad â’n cwsmeriaid yn ystod pandemig Covid-19 eu bod, o bosibl, yn wynebu heriau cymhleth a lluosog megis dyled, gallu ariannol, diweithdra a rheoli contract, sy’n cael eu gwaethygu gan yr argyfwng costau byw. Mae’r cymorth sy’n canolbwyntio ar yr unigolyn a gynigir gan y darparwyr cymorth hyblyg yn helpu mynd i’r afael â phroblemau o’r fath a gwella iechyd a lles pobl. Gellir cael mynediad at y gwasanaethau hyn mewn gwahanol leoliadau ledled y Fwrdeistref Sirol.

Gofalu am Gaerffili

Mae pandemig Covid-19 a'r argyfwng costau byw yn amlygu ymhellach fod angen gwneud mwy i helpu pobl hŷn a'r rhai mwyaf agored i niwed yn ein cymunedau.

Mae'r Cyngor wedi sefydlu Gofalu am Gaerffili i wneud hyn ac mae bellach yn helpu cefnogi pobl sydd, o bosibl, yn wynebu tlodi bwyd, dyledion neu ôl-ddyledion rhent, teimlo'n ynysig neu deimlo'n unig - problemau sydd, yn aml, yn effeithio ar ein cwsmeriaid.

Mae llwybr atgyfeirio bellach ar waith gyda Gofalu am Gaerffili i sicrhau bod ein cwsmeriaid yn cael y cymorth sydd ei angen arnynt pan fyddant ei angen fwyaf. Mae Gofalu am Gaerffili hefyd yn ariannu pum aelod o staff yn ein tîm Rhenti, sydd wedi ein galluogi i gynyddu lefel y cymorth a ddarperir i'n cwsmeriaid.

Y weledigaeth yw y bydd Gofalu am Gaerffili yn darparu llawer iawn mwy o wasanaethau yn y dyfodol, o bosibl o hybiau mewn cymunedau. Bydd y dull newydd hwn yn ei gwneud yn ofynnol i ni newid y ffordd yr ydym yn darparu rhai gwasanaethau i'n cwsmeriaid ar hyn o bryd fel ein bod yn diwallu eu hanghenion yn well.

8 Mynd i'r Afael â Gofynion Penodol Cwsmeriaid

Addasu Cartrefi Presennol

Mae addasiadau tai yn chwarae rhan hanfodol wrth gefnogi ein cwsmeriaid i fyw'n ddiogel ac mor annibynnol â phosibl yn eu cartrefi eu hunain yn hirach; gan wneud cyfraniad sylweddol i ansawdd bywyd ein cwsmeriaid, eu hiechyd corfforol a'u lles meddyliol. Mae tîm o therapyddion galwedigaethol yn gweithio'n agos gyda swyddogion rheoli ystadau i sicrhau bod cartrefi ein cwsmeriaid yn diwallu eu hanghenion unigol. Dyma rai o'r addasiadau rydym wedi'u darparu:

Cawodydd gwastad/mynediad isel;

Canllawiau a chanllawiau cydio;

Ceginau hygyrch;

Gwelliannau sy'n bodloni safonau RNIB, lle bo angen (nam ar y synhwyrau);

Lifftiau grisiau;

Gwaith allanol e.e. ramp mynediad.

Y llynedd gwnaethom 688 o addasiadau sector cyhoeddus mawr a mân, gan wario £990,364.

Llety Byw Bywyd Hŷn

Mae ystadegau poblogaeth cenedlaethol yn dangos bod pobl yn byw'n hirach a bod maint y boblogaeth pobl hŷn yn tyfu. Mae data Cyfrifiad 2021 yn dangos bod 26% o boblogaeth y Fwrdeistref Sirol yn 60 oed a hŷn, sy'n gynnydd o 3% o Gyfrifiad 2011.

Wrth i bobl fynd yn hŷn, rydym yn gwybod bod eu gofynion tai yn newid yn aml. O ganlyniad mae angen i ni sicrhau bod ein harlwy tai ar gyfer pobl hŷn yn parhau i ddiwallu eu hanghenion ac yn cyfateb i'w dyheadau.

Ar hyn o bryd rydym yn darparu 3,148 o gartrefi wedi'u dynodi'n llety byw bywyd hŷn, gan gynnwys llety lloches. O dan ein rhaglen ddatblygu mae gennym gynlluniau yn y tymor byr i ddarparu llety newydd byw bywyd hŷn yn Rhisga, a fydd yn disodli dau gynllun tai lloches sydd i'w datgomisiynu, ac un sydd wedi'i ddatgomisiynu'n ddiweddar. Bob blwyddyn rydym hefyd yn gwneud addasiadau i gartrefi ein cwsmeriaid i'w helpu i gadw'n ddiogel a hybu annibyniaeth.

Tai Hygyrch

Rydym yn defnyddio'r 'dull paru gorau' wrth osod ein cartrefi i sicrhau'r defnydd mwyaf effeithiol ac i alluogi ein cwsmeriaid i fyw'n annibynnol ac yn ddiogel. Mae'r dull paru gorau yn cynnwys asesu lefel hygyrchedd ein cartrefi pan fyddant yn dod yn wag ac yna paru'r eiddo â rhywun sydd angen y lefel honno o hygyrchedd. Mae gofynion hygyrchedd ein cwsmeriaid newydd yn cael eu hasesu pan fyddant yn cyflwyno cais ar y Gofrestr Tai Cyffredin.

Pan fydd ein Therapyddion Galwedigaethol yn nodi bod cartref un o'n cwsmeriaid yn methu â diwallu eu hanghenion ac yn methu â chael ei addasu, oherwydd cynllun neu gost, byddwn yn darparu cyngor a chymorth i symud i gartref newydd.

Oherwydd cynllun a lleoliad rhai o'n cartrefi, mae nifer gyfyngedig o gartrefi yn cyrraedd lefelau hygyrchedd uchel. Rydym yn awyddus iawn, fel rhan o'n rhaglen ddatblygu, i gynyddu lefelau hygyrchedd.

Yn 2022/23, fe wnaethom ddefnyddio £82,230 o gyllid Hwyluso Llywodraeth Cymru i dalu am 11 o brosiectau sector cyhoeddus gyda'r nod o gynyddu hygyrchedd cartrefi ein cwsmeriaid a gwella hygyrchedd o fewn ac o amgylch ardaloedd cymunedol cynlluniau tai lloches a'r amgylchedd allanol cyffredinol.

Mae 19 aelod o staff wedi mynd i ddigwyddiad hyfforddi Sefydliad Cenedlaethol Brenhinol y Deillion (RNIB) Cymru, sy'n cynnig dealltwriaeth fanwl o anghenion pobl hŷn sydd wedi colli eu golwg. Trwy hyfforddiant rydym eisiau helpu pobl sydd wedi colli eu golwg i gael mynediad at y gwasanaethau a'r cymorth sydd eu hangen arnynt. Gobeithiwn y bydd y dull hwn yn helpu lleihau nifer y cwympiadau neu ddamweiniau ymhlith ein cwsmeriaid a'u helpu i aros yn annibynnol yn eu cartrefi cyhyd â phosibl. Gobeithiwn gyflwyno'r hyfforddiant hwn yn ddiweddarach eleni i staff eraill gan ddefnyddio'r dull hyfforddi'r hyfforddwr.

Cydraddoldeb, Amrywiaeth a Chynhwysiant

Mae Deddf Cydraddoldeb 2010 yn rhoi dyletswydd ar gyrff yn y sector cyhoeddus, megis y Cyngor, i leihau anghydraddoldeb canlyniadau a lleihau gwahaniaethu. Mae hyrwyddo cymdeithas fwy cyfartal, amrywiol a chynhwysol yn flaenoriaeth allweddol i'r Cyngor. Rydym yn ceisio hyrwyddo cydraddoldeb, amrywiaeth a chynhwysiant ym mhob agwedd ar ddarparu gwasanaethau ac yn cynnal Asesiadau Effaith Integredig fel mater o drefn wrth gyflwyno gwasanaethau newydd neu adolygu gwasanaethau presennol er mwyn nodi ac asesu unrhyw effeithiau posibl. Yn 2021 fe wnaethom

gomisiynu Civica i roi system TG newydd ar waith a fydd yn ein galluogi i wella'r data a gasglwn ac, yn y pen draw, i wella'r gwasanaethau a ddarperir.

9 Rhoi Diwedd ar Ddigartrefedd

Cofrestr Tai Cyffredin

Rydym yn gyfrifol am reolaeth weithredol, o ddydd i ddydd y Gofrestr Tai Cyffredin ar ran yr holl landlordiaid tai cymdeithasol sydd â thai yn y Fwrdeistref Sirol. Ers dechrau'r pandemig Covid-19, rydym wedi sylwi ar gynnydd yn nifer yr aelwydydd sy'n aros ar y Gofrestr Tai Cyffredin. Mae cyfanswm nifer yr aelwydydd bellach yn fwy na 6,000. Gyda diffyg cyfatebiaeth rhwng yr angen am dai a'r stoc sydd ar gael rydym yn disgwyl gweld pobl yn aros am gyfnodau estynedig cyn iddynt gael eu hailgartrefu, a allai arwain at gynnydd yn nifer y bobl sy'n cyflwyno eu hunain fel pobl ddigartref.

Gwneir pob cais am dai cymdeithasol drwy'r Gofrestr Tai Cyffredin. Rydym yn darparu cymorth i bobl sydd am gyflwyno cais neu ddiweddaru eu cais presennol.

Yn achos unrhyw un sy'n dymuno cael mynediad at dai cymdeithasol yn y Fwrdeistref Sirol mae angen iddynt wneud cais trwy'r ddolen we ar-lein neu, os nad yw hyn yn bosibl, gysylltu â Thîm y Gofrestr Tai Cyffredin a all gynnig ffyrdd eraill o lenwi'r cais – gall hyn fod dros y ffôn neu apwyntiad wyneb yn wyneb. Asesir pob cais gan ein staff yn unol â'r Polisi Dyrannu Cyffredin.

Cynllun Ailgartrefu Cyflym

Gan ddefnyddio canllawiau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru, rydym wedi llunio Cynllun Pontio Ailgartrefu Cyflym, ar gyfer y cyfnod 2022–2027. Mae'r cynllun yn amlinellu sut y byddwn yn gwireddu'r weledigaeth:

Gwneud digartrefedd yn rhywbeth prin, byrhoedlog ac nad yw'n digwydd eto, a sicrhau bod y prif ffocws ar atal digartrefedd ac ymyrryd yn gynnar. Pan nad yw hyn yn bosibl, sicrhau bod unrhyw fynediad at lety dros dro a'r amser a dreulir mewn llety dros dro yn cael ei leihau a chyn lleied â phosibl gan sicrhau cymaint o symud ymlaen â phosibl i'r rhai mwyaf agored i niwed.

Mae'r cynllun yn cynnwys y saith amcan allweddol canlynol sydd wedi'u llunio er mwyn gwireddu'r weledigaeth:

Atal ac ymyrraeth gynnar

Mynd i'r afael â chysgu allan yn y Fwrdeistref Sirol

Gwella'r ddarpariaeth tai yn gyntaf

Cynyddu'r cyflenwad o lety parhaol yn y Fwrdeistref Sirol, a'r mynediad ato

Adolygu'r polisi dyrannu i sicrhau ei fod yn 5 adlewyrchu'r amcanion ailgartrefu cyflym

Cynyddu mynediad at y Sector Rhentu Preifat o dan gynllun 6 rhentu preifat arloesol yr Awdurdod Lleol, Allweddi Caerffili

7 uned llety â chymorth yn y Fwrdeistref Sirol

Digartrefedd a’r Angen am Dai

Cawsom gyfanswm o 2,663 o geisiadau digartrefedd yn 2021/22, a oedd yn gynnydd o’r flwyddyn flaenorol, sef 2020/21, ac o 2022 hyd yma mae cyfanswm o 2,382 o geisiadau wedi dod i law. Oherwydd yr argyfwng costau byw a gweithredu Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 rydym yn disgwyl cynnydd pellach dros yr ychydig flynyddoedd nesaf

Rydym yn cynnig gwasanaeth cyfannol a byddwn yn darparu cyngor a chymorth wedi’u teilwra i bob unigolyn yn amodol ar eu hanghenion o ran tai a chymorth penodol, gan gynnwys:

Atgyfeiriadau at y tîm Cefnogi Pobl i gael mynediad at gymorth tenantiaeth perthnasol.

Cyngor a chymorth sy’n benodol i’r sefyllfa dai.

Cyfeirio at asiantaethau os nad oes dyletswydd statudol yn ddyledus er mwyn mynd i’r afael â materion.

Atgyfeirio at dîm y Gofrestr Tai Cyffredin os nad oes bygythiad o ddigartrefedd.

Prosesu unrhyw geisiadau am gymorth yn unol â Deddf Tai (Cymru) 2014.

Rydym yn cynnal asesiadau o anghenion tai a chymorth i sicrhau y gallwn ddarparu opsiynau dichonadwy i liniaru’r sefyllfa ddigartrefedd bosibl. Pan fo dyletswydd statudol o dan adran 66, 73 neu 75 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 yn ddyledus, byddwn yn llunio cynllun tai personol wedi’i deilwra, sy’n manylu ar yr holl opsiynau tai a chymorth a nodwyd i atal/ail-fyw’r sefyllfa ddigartrefedd. Yna, gwneir atgyfeiriad at y tîm Cefnogi Pobl am gymorth sy’n ymwneud â thenantiaeth i gynorthwyo cyflawni’r camau a amlinellir yn y cynllun tai personol.

Rydym yn canolbwyntio yn bennaf ar atal digartrefedd, ac mae gennym nifer o drefniadau partneriaeth a llwybrau ar waith i fynd i’r afael ag amrywiaeth o faterion cymorth. Pan na ellir atal digartrefedd, byddwn yn llunio ateb wedi’i deilwra i leddfu’r sefyllfa bresennol a helpu ceisio sicrhau llety.

Digartrefedd Pobl Sengl a Phobl Agored i Niwed

Aelwydydd person sengl sy’n cael eu hunain yn ddigartref yw’r grŵp aelwydydd mwyaf sy’n cyflwyno eu hunain. Gall diwallu eu hanghenion llety a chymorth fod yn heriol oherwydd prinder llety ag un ystafell wely sydd ar gael i’w rentu yn y Fwrdeistref Sirol, yn ein stoc dai ein hunain a chan landlordiaid tai cymdeithasol eraill. Rydym yn bwriadu mynd i’r afael â’r prinder llety ag un ystafell wely drwy ein rhaglen adeiladu newydd.

Aelwydydd person sengl yw’r grŵp mwyaf a leolir mewn llety dros dro ledled y Fwrdeistref Sirol. Mewn ymateb i’r mater hwn mae ein Cynllun Ailgartrefu Cyflym yn nodi ein blaenoriaethau dros y pum mlynedd nesaf i adeiladu mwy o lety a gwella gwasanaethau ar gyfer y grŵp hwn, gan gynnwys canolfan aml-asesu a chyflwyno ffordd o weithio Tai yn Gyntaf.

Rydym hefyd yn darparu amrywiaeth o dai a chymorth i'r bobl hynny yr ystyrir eu bod yn agored i niwed, gan gynnwys cymorth allgymorth i'r bobl hynny sy'n cysgu allan, gwasanaeth cymorth cam-drin domestig pwrpasol, gwasanaethau cymorth hyblyg penodol ar gyfer iechyd meddwl, gwasanaethau cymorth hyblyg penodol ar gyfer materion camddefnyddio sylweddau, gwasanaeth cyfryngu penodol i bobl ifanc, gwasanaeth cymorth hyblyg i bobl sy'n gadael carchar a gwasanaeth cymorth penodol i bobl hŷn.

Teuluoedd Digartref

Aelwydydd rhiant sengl, benywaidd yw ein hail grŵp digartrefedd uchaf yn dilyn pobl sengl digartref. Rydym wedi datblygu amrywiaeth o opsiynau i fynd i'r afael ag anghenion tai a chymorth y grŵp hwn gan gynnwys llety dros dro pwrpasol, llety ar brydles, gwasanaethau cymorth hyblyg a defnyddio Allweddi Caerffili i sicrhau bod cynifer o bobl â phosibl yn cael mynediad at y sector preifat.

Mae gennym amrywiaeth dda o dai ar gael i ddiwallu anghenion llety'r grŵp penodol hwn o bobl.

10 Cynllunio Ariannol

Adnoddau Ariannol a Chynllunio

Mae'r Cyfrif Refeniw Tai yn gyfrif wedi'i glustnodi sy'n manylu ar incwm a gwariant sy'n deillio o'n swyddogaethau landlord. Mae 'clustnodi' yn golygu bod yn rhaid ailfuddsoddi'r holl incwm a godir drwy rent cwsmeriaid a'i wario ar dai cyngor yn unig. Mae deddfwriaeth yn golygu bod yn rhaid i ni wahanu swyddogaethau'r landlord oddi wrth wasanaethau eraill y Cyngor a chofnodi'r holl incwm a gwariant ar wahân yn y Cyfrif Refeniw Tai.

Mae'r un ddeddfwriaeth yn golygu bod yn rhaid i ni atal balansau debyd ar y Cyfrif Refeniw Tai, sy'n golygu na all y Cyfrif Refeniw Tai gael ei osod mewn sefyllfa o ddiffyg.

Mae rhai swyddogaethau sy'n ymwneud â thai na ellir eu hariannu gan y Cyfrif Refeniw Tai. Mae'r rhain yn tueddu i fod yn wasanaethau statudol sydd ar gael i'r gymuned gyfan heb eu cyfyngu i'n cwsmeriaid, sy'n cynnwys tai yn y sector preifat ac atal digartrefedd.

Mae'r holl swyddogaethau Cyfrif Refeniw Tai yn cael eu hariannu yn bennaf o'r incwm rhent a ddaw gan ein cwsmeriaid. Y flwyddyn ariannol hon mae'r Cyfrif Refeniw Tai yn amcangyfrif y bydd 98% o'r gwasanaethau'n cael eu hariannu o incwm rhent. Daw'r 2% sy'n weddill o daliadau gwasanaeth, rhent garejys, a rhai costau rhentu siopau a thir llai.

Y prif wasanaethau y mae'r incwm hwn yn ei ariannu:

Cynnal a Chadw Adeiladau	Yn cynnwys atgyweiriadau ymatebol, profion cylchol ac archwiliadau, a chyfrannu at y rhaglen gyfalaf.

Costau Ariannu Cyfalaf	Yn cynnwys llog a chostau ad-dalu dyledion o fenthyca.
Tai'r Sector Cyhoeddus	Yn cynnwys cymorth y Swyddfeydd Ardal gan gynnwys Rheoli Ystadau, Gorfodi Tenantiaeth, Casglu Rhent a Chymorth Tenantiaeth.
Strategaeth, Datblygu a Rheoli Perfformiad	Yn cynnwys cynyddu'r cyflenwad tai, yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a mynd i'r afael â gofynion statudol gan Lywodraeth Ganolog neu Lywodraeth Cymru.
Arall	Yn cynnwys ail-godi taliadau canolog o wasanaethau mewnol, darpariaeth dyledion drwg a chostau TG.

Mae incwm rhenti yn cael ei lywodraethu gan Lywodraeth Cymru o ran y cynnydd blynyddol, a sicrhau fforddiadwyedd ac amcanion strategol eraill (am ragor o fanylion, gweler adran 11.6).

Mae deddfwriaeth ac arferion cyfrifyddu safonol yn ei gwneud yn ofynnol i ni gadw gwariant cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai yng Nghyfrif Cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai ac nid yng Nghyfrif Refeniw'r Cyfrif Refeniw Tai. Mae Cyfrif Cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai yn cael ei ariannu yn bennaf o'r incwm rhenti a ddaw gan ein cwsmeriaid. Gelwir hyn yn Gyfraniad Refeniw i Wariant Cyfalaf (RCCO) ac mae'n ariannu gweithgareddau fel ein rhaglen cynnal a chadw adeiladau.

Bob blwyddyn rydym yn cael £7.3m o Gyllid Lwfans Atgyweiriadau Mawr (MRA) gan Lywodraeth Cymru i helpu cynnal cyflwr cartrefi ein cwsmeriaid. Mae cyllid arall sydd ar gael i ni yn cynnwys derbyniadau cyfalaf (o werthu asedau), grantiau wedi'u targedu (e.e. effeithlonrwydd ynni) a benthyca.

Mae Rhaglen Gyfalaf Cyfrif Refeniw Tai 2024/25 yn cynnwys y gost am adeiladu cartrefi newydd, cynnal Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) drwy ein Rhaglen Strategaeth Ôl-reoli Asedau (PAMS), Tai Gwag ar Raddfa Fawr ac Addasiadau. Mae hefyd y Rhaglen Ôl-osod er mwyn Optimeiddio, sy'n cael arian cyfatebol gan Lywodraeth Cymru.

Eleni, y gost gyfunol a'r cyllid ar gyfer Cyfrif Refeniw y Cyfrif Refeniw Tai (£60.3m) a Chyfrif Cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai (£62.7m) yw £123m.

Fel rhan o feini prawf y Lwfans Atgyweiriadau Mawr (MRA), mae'n ofynnol i ni gyflwyno cynllun busnes newydd i Lywodraeth Cymru bob blwyddyn. Gallai methu â chyflwyno cynllun busnes newydd arwain at dynnu'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr yn ôl.

Mae'r cynllun busnes yn gynllun hirdymor, 30 mlynedd ar gyfer rheoli ein hasedau ac ariannu unrhyw fuddsoddiadau angenrheidiol. Mae'n elfen allweddol o sicrhau rheolaeth a chynnal a chadw effeithiol hirdymor ar gartrefi ein cwsmeriaid. Mae'n rhagolwg ariannol sy'n dibynnu ar ragdybiaethau allweddol sy'n nodi'r adnoddau a'r cyllid sydd eu hangen arnom i sicrhau bod cartrefi ein cwsmeriaid yn bodloni SATC ac yn cael eu cynnal wedi hynny, ynghyd ag amcanion strategol eraill megis cynyddu'r cyflenwad o gartrefi newydd.

Matrics Risg Cynllun Busnes y Cyfrif Refeniw Tai

Mae'r cynllun busnes yn fodel hirdymor sy'n seiliedig ar nifer o ragdybiaethau, a all newid yn aml a newid canlyniad y cynllun.

Er mwyn profi hyfywedd y cynllun busnes rydym yn cynnal ymarfer o'r enw profi sensitifrwydd. Mae hyn yn dangos a yw unrhyw wyriadau oddi wrth ein rhagdybiaethau yn gwneud ein cynlluniau yn anhyfyw. Os ydynt yn dod yn anhyfyw, mae angen i ni roi cynllun ar waith i unioni hyn. Gwnawn hyn i gyfyngu ar y risg yn erbyn y cynllun busnes.

Mae'r pwyntiau bwled isod yn dangos y sensitifrwydd a ddadansoddwyd yn erbyn y cynllun cyfredol:

Rhenti wedi gostwng i CPI yn unig

Rhenti wedi gostwng i 2%

Deunyddiau wedi cynyddu 5%

Dyledion drwg wedi cynyddu 2%

Cyfuniad o 1 a 3 uchod

Mae'r sensitifrwydd yn galluogi'r Cyngor i adnabod unrhyw risgiau posibl i'r cynllun, a pha fath o weithredu y bydd ei angen i liniaru'r risgiau.

Rhagdybiaethau Allweddol a Ddefnyddiwyd

Mae'r cynllun busnes yn fodel 30 mlynedd. Mae'n cynnwys llawer o ragdybiaethau sy'n angenrheidiol i ragweld y darlun ariannol dros gyfnod hir o amser. Nid yw Llywodraeth Cymru yn rhagnodol o ran y rhagdybiaethau a ddefnyddiwn, ond gofynnwn am esboniadau clir ynghylch pam y cânt eu defnyddio a sut y cânt eu cyfrifo.

Yn y bôn, amcangyfrifon sy'n defnyddio data cyfredol a hanesyddol ynghyd â rhyw elfen o wybodaeth i ragfynegi effeithiau yn y dyfodol yw rhagdybiaethau. Heb os, mae hyn yn golygu bod lefel uchel o ansicrwydd o fewn y cynllun gan y gall unrhyw newidynnau o fewn y rhagdybiaethau arwain at ganlyniad gwahanol yn y cynllun busnes.

Mae'r tabl isod yn cynnwys y prif ragdybiaethau a ddefnyddiwyd gennym yng nghynllun busnes eleni.

Maes	Rhagdybiaeth	Cyfradd/ Gwerth	Sylw –	Sylw – sut mae hyn wedi newid

			pam eich bod chi wedi cynnwys y gyfradd/gwerth hwn yn eich cynllun sylfaenol?	o'i gymharu â blynyddoedd blaenorol?
Cyffredinol	Cyfradd chwyddiant cyffredinol	4%	Mae'r ffigwr cyffredinol o 2% yn annhebygol o fod yn ddigonol yn y tymor byr. Mae rhagolygon Mynegai Prisiau Manwerthu'r DU yn awgrymu y bydd chwyddiant yn disgyn i'r targed o 2% erbyn 2025, ond rhagdybiwyd hyn y llynedd ac ni wnaeth ddigwydd. Felly, mae'n rhesymol defnyddio 4% ar gyfer blwyddyn gyntaf y cynllun, gan leihau fesul blwyddyn i 2% ac adolygu.	Mae hyn yn gynnydd o'r ffigwr 2% y gwnaeth Llywodraeth Cymru ei gynghori oherwydd y cynnydd digynsail mewn chwyddiant sydd wedi'i effeithio gan Covid-19, Brexit, Argyfwng Wcráin a'r argyfwng costau byw.
Incwm Rhenti	Cynnydd mewn rhenti 2024/25	6.7%	Fel y cytunwyd gan yr aelodau	Nid yw'r rhent yr un peth bob blwyddyn gan ei fod yn dibynnu ar lefel y CPI a ffactorau eraill (e.e. eleni diystyriwyd y polisi gan

				Lywodraeth Cymru oherwydd chwyddiant uchel)
Incwm Rhenti	Cynnydd mewn rhent y tu hwnt i 2024/25	3-4%	4% ym mlwyddyn 2, yna 3% yn y blynyddoedd dilynol i gyfateb â'r rhagdybiaeth na chaiff yr 1% ychwanegol ei ddileu yn y blynyddoedd i ddod. Mae arwyddion cynnar ar fodel fforddiadwyedd Sefydliad Joseph Rowntree yn awgrymu bod rhenti Caerffili yn is ar ei holl Stoc, felly, rhagdybir y cynnydd mwyaf.	Fel uchod
Incwm Rhenti	Darpariaeth eiddo gwag	3.2%	Ar hyn o bryd, mae'r gyfradd eiddo gwag ychydig yn uwch na 3%, ond disgwylir i hynny ostwng pan fydd cynlluniau lloches mawr sydd wedi'u hailfodelu a'u hadnewyddu yn dychwelyd i'r stoc.	Bu cynnydd cyson o ran eiddo gwag ers 2020 a chyrraedd uchafbwynt o 3.2%.
Incwm Rhenti	Ôl-ddyledion/dyledion drwg	6.8% a 4%	Ar hyn o bryd, mae'r gyfradd dyledion drwg yn 4% ac mae	Bu cynnydd sydyn o ran ôl-ddyledion ers 2020;

			ôl-ddyledion i denantiaid presennol yn 6.81%. Rhagwelir cynnydd pellach oherwydd ymfudo a reolir Credyd Cynhwysol yn 2025. Mae disgwyl i ddarpariaeth dyledion drwg gynyddu o 0.5% i 1.5% yn ystod y cyfnod hwn.	mae rhai ymyriadau wedi cynorthwyo, ond, gyda chostau ynni a bwyd yn cynyddu, mae'n ddoeth cadw at y lefel hon ar gyfer y flwyddyn ganlynol. Mae troi allan hefyd yn ddewis olaf, gydag un achos o droi allan yn cael ei weithredu oherwydd peidio â thalu/ymgysylltu yn y flwyddyn ddiwethaf. Mae hyn yn cael effaith ar yr ôl-ddyledion.
Costau	Cynnydd mewn costau staff	4%	Mae'r rhagdybiaethau wedi'u hystyried yn erbyn cynigion cyllideb y Cyngor ar gyfer 2024/25 sy'n cynnwys rhagolygon ar gyfer dyfarniadau cyflog, yswiriant gwladol a chyfraniadau pensiwn cyflogwyr. Mae'r cyfraddau chwyddiant yn	Gweler uchod

			y cynllun busnes yn cyfrif am y cynnydd hwn.	
Costau	Chwyddiant costau cynnal a chadw	1%	Mae 1% arall ar ben chwyddiant sylfaenol wedi'i gynnwys yn y cynllun ar y disgwyliad y bydd prisiau'n parhau'n uchel ar draws ystod o feysydd.	Mae'r diwydiant yn dangos bod prisiau'n gostwng mewn cynhyrchion allweddol, ond mae allbwn wedi gostwng oherwydd cyfraddau llog a'r gostyngiad yn argaeledd cynnyrch fel brics a blociau. Dywedodd y Swyddfa Ystadegau Gwladol fod 25% o fusnesau adeiladu yn y DU yn profi prinder llafur medrus, sy'n ffactor yn y costau adeiladu cynyddol a chodiadau cyflog.
Costau	Chwyddiant costau SATC	1%	Fel uchod	Fel uchod
Costau	Chwyddiant costau adeiladu		Fel uchod	Fel uchod
Dyled	Pyllau dyled		Pwll cyfunol	Dim newid
Dyled	Cyfraddau CRI/ MRP		Mae MRP yn 2% llinell syth. Cyfrifir CRI yn seiliedig ar broffil dyled yr awdurdod gan gyfrif am yr holl gyfraddau	Dim newid

			llog ar ei holl fathau o fenthyciadau a rhannu cyfanswm y llog i gyfanswm y ddyled i gyrraedd cyfradd llog gyfartalog gyfunol bob blwyddyn. Dosrennir y gyfradd llog a godir ar y CRT ar sail swm y ddyled.	

Amcanestyniadau Cynllun Busnes y Cyfrif Refeniw Tai

Dylai blwyddyn gyntaf y cynllun busnes fod yr un fath â Chyfrif Refeniw Tai a Rhaglen Gyfalaf y flwyddyn gyfredol, sydd wedi'u cymeradwyo drwy'r broses cynnydd rhent blynyddol. Yna, caiff hyn ei ymestyn i ragamcan 30 mlynedd yn seiliedig ar nifer o ragdybiaethau a modelu (gweler adran 11.3) ac unrhyw ymrwymiadau yn y dyfodol megis y rhaglen adeiladu newydd. Yna, caiff y cynllun busnes ei brofi ar gyfer hyfywedd o ran ei gyfrif gweithredu (refeniw), lefel y cronfeydd wrth gefn, cyfrif cyfalaf a'i lefel fenthyca.

Rydyn ni'n bwriadu gwario £163m rhwng 2024/25 a 2028/29 i adeiladu 518 o gartrefi newydd (cynlluniau rhent cymdeithasol a deiliadaeth gymysg).

Rhaid i ragdybiaethau o ran cyllid gynnwys y Grant Tai Cymdeithasol.

Mae angen archwilio opsiynau cyllido pellach, gan gynnwys y Gronfa Datblygu Tir ac Adeiladau, y Gronfa Tai â Gofal a Bargen Ddinesig Prifddinas-Ranbarth Caerdydd.

Mae'r cynllun busnes yn dangos diffyg o £51.4m mewn cyllid, felly, mae'n rhaid i ni fenthyg £52.7m yn ail flwyddyn y cynllun.

Gyda'r benthyca hyn, mae'r Cyfrif Refeniw Tai yn parhau i fod yn hyfyw dros oes y cynllun busnes, gan ddangos gwarged yn y cyfrif gweithredol ac mae'r cyfrif cyfalaf wedi'i ariannu'n llawn.

Mae Llywodraeth Cymru yn gofyn am nifer o brofion sensitifrwydd yn erbyn y cynllun sylfaenol, sy'n modelu gwahanol bwysau o amgylch risgiau allweddol i'r cynllun dros y 10 mlynedd nesaf. Nid yw'r sensitifrwydd yn rhagnodol, ond disgwylir i ni ystyried heriau byd-eang a lleol a sut y bydd hyn yn effeithio ar y Cyfrif Refeniw Tai yn parhau i fod yn hyfyw, a ellir cynnal SATC o hyd, ac a yw benthyca'n parhau i fod yn fforddiadwy.

Mae cyflwyno'r SATC newydd yn 2023 ac, yn enwedig, rhan 3 ar ddatgarboneiddio a chynhesrwydd fforddiadwy, yn ffactor ond nid yw'n hollol hysbys ac, felly, nid yw wedi'i adlewyrchu arno yng nghynllun busnes eleni. Nid yw Llywodraeth Cymru yn disgwyl modelau cynhwysfawr wedi'u costio ar gyfer datgarboneiddio yng nghynllun eleni.

Cydnabuwyd, wrth i ni symud ymlaen ymhellach gyda dyheadau adeiladau newydd ac ymhen amser unwaith y bydd ein llwybrau ynni targededig a'n dadansoddiad o gyflwr y stoc wedi'u cwblhau, y byddai angen adolygu'r capasiti benthyca ond nid am y ddwy flynedd nesaf.

Ar hyn o bryd rydym yn gweithio ar rai costau lefel uchel i ddangos effaith ariannol datgarboneiddio cyn lansio SATC 2023.

Rydym yn adrodd ar y cynllun busnes ar gyfer cymeradwyaeth y Cabinet yn flynyddol cyn ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru.

Gofyniad Benthyca Darbodus

Yn yr un modd ag unrhyw raglen fuddsoddi fawr megis SATC neu adeiladu cartrefi newydd, bydd adegau pan na fydd y ffrydiau ariannu yn ystod y flwyddyn yn ddigon i dalu am gyfanswm cost y rhaglen. Felly, bydd angen i ni fenthyca arian i sicrhau bod y cynllun busnes yn parhau i fod yn hyfyw. Rhoddwyd cyfrif am fenthyca yn y cynllun busnes ac, ar hyn o bryd, mae'n dod o'r Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus gan ddilyn y Cod Darbodus ar gyfer Cyllid Cyfalaf mewn Awdurdodau Lleol.

Cytunwyd yn wreiddiol ar derfyn benthyca o £100 miliwn i ariannu cwblhau rhaglen SATC a bwrw ymlaen â datblygu adeiladau newydd. Hyd yma, rydym wedi benthyca £40.9 miliwn. O ystyried ein rhaglen adeiladu newydd uchelgeisiol, ynghyd â chynnal a chadw cartrefi ein cwsmeriaid, nid ydym yn bwriadu cynyddu'r terfyn benthyca am o leiaf 2 flynedd. Er nad ydym eto wedi asesu effaith ariannol gweithredu SATC 2023 yn llawn, disgwyliwn i'r terfyn benthyca gael ei ymestyn yn y dyfodol agos.

Polisi Rhenti Cymdeithasol

Fe wnaeth Adolygiad Llywodraeth Cymru o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy, dyddiedig mis Ebrill 2019, nifer o argymhellion i gynyddu'r cyflenwad o gartrefi newydd. Roedd un o'r argymhellion yn ymwneud â pholisi rhenti cynaliadwy, a fyddai'n helpu pennu fforddiadwyedd hirdymor i'n cwsmeriaid a hyfywedd datblygiadau tai presennol a newydd:

Dylai Llywodraeth Cymru weithredu polisi rhenti pum mlynedd o 2020-21. Mae hyn yn seiliedig ar CPI ac 1%, ynghyd â £2 ychwanegol.

Dylid canolbwyntio ar landlordiaid, gan ystyried Gwerth am Arian a fforddiadwyedd. Dylai asesiad blynyddol penodol o arbedion effeithlonrwydd fod yn rhan o'r rhesymeg dros gyfiawnhau unrhyw gynnydd mewn rhent.

Mae Llywodraeth Cymru yn disgwyl i bob landlord cymdeithasol osod polisi rhenti a thaliadau gwasanaeth sy'n sicrhau bod rhenti ar gyfer cartrefi eu cwsmeriaid yn parhau i fod yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr presennol ac yn y dyfodol. Fel rhan

o’r broses hon, bob blwyddyn mae angen i ni asesu effeithlonrwydd o ran costau, gwerth am arian a fforddiadwyedd i gwsmeriaid.

Cyhoeddodd y Gweinidog Newid Hinsawdd ar 27 Hydref 2023 mai’r terfyn uchaf y gall rhenti cymdeithasol godi o fis Ebrill 2024 fydd CPI yn unig ar 67%, yn unol â’r gyfradd CPI gyfredol. Mae hyn yn seiliedig ar honiad y Llywodraeth y bydd yn amddiffyn tenantiaid sydd â phrinder arian. Dywedodd y Gweinidog, “Mae’n hanfodol ein bod yn parhau i wneud popeth o fewn ein gallu i gefnogi’r rhai sy’n wynebu caledi difrifol, a dyna pam rwyf wedi gwneud y penderfyniad i osod uchafswm y cap ymgodiad ar lefel chwyddiant.” O ran yr ymyriad diweddaraf hwn, ychwanegodd y Gweinidog, “Rwy’n ymwybodol iawn o’r effeithiau y mae’r argyfwng costau byw parhaus wedi’u cael ar denantiaid tai cymdeithasol ac efallai na fydd y cynnydd hwn yn teimlo’n “is” i lawer o bobl ledled Cymru.” Fodd bynnag, fe wnaeth hi gydnabod bod “yr hinsawdd economaidd bresennol yn parhau i gyflwyno heriau i landlordiaid cymdeithasol a’u tenantiaid”.

Ym mis Rhagfyr, cytunodd y Cabinet ar gynnydd 6.7% mewn rhenti. Y rhent wythnosol cyfartalog y bydd ein cwsmeriaid yn ei dalu eleni yw £106.40, dros 52 wythnos. Mae rhent Cartrefi Caerffili yn dal i fod ymhlith y rhenti isaf ar draws holl awdurdodau tai lleol Cymru.

Mae Cartrefi Caerffili, ynghyd â’r holl landlordiaid cymdeithasol eraill yng Nghymru, hefyd wedi cytuno’n wirfoddol na fydd unrhyw achosion o droi allan oherwydd caledi ariannol ar gyfer cyfnod y setliad rhent yn 2023-24 a 2024-25, pan fydd deiliaid contract yn ymgysylltu â’u landlordiaid.

Prif amcan Cartrefi Caerffili yw rheoli a chynnal tenantiaethau. Troi allan yw’r dewis olaf, sy’n ymgorffori’n llawn nod Llywodraeth Cymru o beidio â throi allan i ddigartrefedd. Mae mabwysiadu dull sy’n canolbwyntio ar yr unigolyn, gan roi sylw i’r cwsmer ar gyfer cefnogi a galluogi deiliaid contract, wedi golygu dim achosion o droi allan oherwydd caledi ariannol yn y ddwy flynedd diwethaf.

Rydym wedi bod yn cynnal adolygiad o’n rhenti i bennu fforddiadwyedd i’n cwsmeriaid. Rydym wedi defnyddio’r model Rhenti Byw, a ddatblygwyd gan Sefydliad Joseph Rowntree, i’n helpu i gwblhau’r ymarfer hwn. Mae’r model yn nodi na ddylai person sengl wario mwy na 28% o’i gyflog net (ar ôl tynnu’r holl ddidyniadau) ar rent ar gyfer uned llety person sengl safonol.

Canfuom fod mwyafrif ein stoc o dan y trothwy 28%, sy’n dangos bod y rhent rydym yn ei godi ar gwsmeriaid yn fforddiadwy. Yr eithriad oedd fflatiau ag 1 ystafell wely a oedd yn uwch na’r model fforddiadwyedd o 37 ceiniog yr wythnos, sy’n cyfateb i £19.20 y flwyddyn.

Ym mis Gorffennaf 2022, cytunodd y Cabinet i ni ddefnyddio’r model wrth osod lefelau rhenti yn y dyfodol a byddem yn croesawu dull cyson o ymdrin â model fforddiadwyedd yn unol â chais Llywodraeth Cymru.