Ffôn: 01824 706000 www.taisirddinbych.co.uk

Adolygiad Rhent Tai Sir Ddinbych 2024-25

Mae’r llyfryn hwn yn cynnwys gwybodaeth am eich taliadau rhent o fis Ebrill 2024, sut yr ydym yn cyfrifo eich rhent, beth mae’r rhent yn talu amdano, beth yw ein cynlluniau ar gyfer y dyfodol a chwestiynau cyffredin eraill.

Tai Sir Ddinbych
Denbighshire Housing
Buddsoddi yn ein Cymunedau • Investing in our Communities

Cyngor sir ddinbych denbighshire County Council

O ble ddaw y gyllideb ar gyfer Tai Sir Ddinbych?

Rydym yn cael ein hariannu gan:

- Rhent gan denantiaid sy'n cael ei dalu i'r Cyfrif Refeniw Tai. Mae'r cyfrif hwn yn sicrhau ei fod yn cael ei wario ar reoli, cynnal a chadw, a chynyddu ein stoc o dai a thir yn unig. Mae'n rhaid i'r gweithgareddau hyn gefnogi Cynllun Busnes ein Cyfrif Refeniw Tai.
- Llywodraeth Cymru i gefnogi a chynnal a chadw cartrefi ein tenantiaid. Mae hyn yn cynnwys ein Rhaglen ñ l-osod er mwyn gwella effeithlonrwydd ynni.

Nid ydym wedi'n hariannu gan Dreth y Cyngor, ac nid ydym yn derbyn cymhorthdal gan unrhyw wasanaethau eraill yn y Cyngor.

Faint fydd y cynnydd yn fy rhent a phryd y daw i rym?

Bydd eich rhent yn cynyddu o 6.7% o'r 1 Ebrill 2024. Mae'r llythyr sydd wedi'i gynnwys gyda'r llyfryn hwn yn egluro'r swm newydd y byddwch yn ei dalu o'r dyddiad hwn.

Pam fod fy rhent yn cynyddu?

Rydym yn ystyried cynyddu rhent yn ofalus iawn cyn penderfynu gwneud hynny. Er ein bod yn gweithio'n galed i ganfod ffyrdd newydd o ddarparu gwerth am arian, rydym hefyd yn ystyried fforddiadwyedd ein rhent, faint yw'r cynnydd yn ein costau a faint o fuddsoddiad sydd ei angen yng nghartrefi ein tenantiaid.

Mae'r holl incwm yr ydym yn ei dderbyn yn cael ei wario ar ein cartrefi a'n gwasanaethau i barhau:

- i wella cartrefi ein tenantiaid,
- i adeiladu cartrefi Cyngor newydd,
- i fuddsoddi i sicrhau bod cartrefi ein tenantiaid yn fwy cynaliadwy ac yn rhatach i'w rhedeg yn hirdymor, a
- gweithio tuag at Safonau Ansawdd Tai Cymru erbyn 2030, mae'n rhaid i ni sicrhau ein bod yn mantoli ein cyfrifon.

Rydym wedi wynebu cynnydd mewn costau cynnal a chadw ac atgyweirio cartrefi a darparu gwasanaethau o ansawdd.

Os nad ydym yn cynyddu’r rhent, yna ni fydd modd i ni barhau i fuddsoddi yn ein cartrefi ar gyfer ein tenantiaid ac ni fyddem yn diwallu Safon Ansawdd Tai Cymru 2023.

Sut ydych chi'n gwirio bod ein rhenti'n fforddiadwy wrth osod y cynnydd rhent?

Rydym yn defnyddio model fforddiadwyedd Rhent Byw gan Sefydliad Joseph Rowntree, sy’n cael ei gydnabod yn genedlaethol, ac sy’n nodi bod rhent yn fforddiadwy os yw’n cynrychioli dim mwy na 28% o incwm net aelwyd.

Mae dros 70% o’n haelwydydd yn derbyn rhywfaint o gefnogaeth gyda’u rhent, naill ai drwy Fudd-dal Tai neu Gredyd Cynhwysol. Byddai unrhyw gynnydd mewn rhent ar gyfer y rhain yn cael ei ddiwallu gan eu budd-daliadau (gan dybio nad yw eu hamgylchiadau’n newid).

Mae'r diagram ar dudalen 4 yn dangos sut mae'r model asesu fforddiadwyedd yn gweithio i'r 30% sy'n talu eu rhent llawn. Mae’n defnyddio’r wybodaeth ddiweddaraf am incwm a enillir yn Sir Ddinbych. Hyd yn oed gyda chynnydd o 6.7% mewn rhent, bydd y rhent wythnosol ar gyfer aelwydydd gydag incwm a enillir, yn is na’r trothwy o 28% fel cyfran o’r incwm isaf ar gyfartaledd.

I gael rhagor o wybodaeth am sut yr ydym yn cyfrifo’r cynnydd mewn rhent, yn gwario ein cyllideb a fforddiadwyedd ein rhent ac ati, ewch i’r wefan a chliciwch ar ddolen yr Adroddiad i’r Cabinet.

SGANIWCH FI

Pwy wnaeth y penderfyniad am y cynnydd mewn rhent?

Er mwyn bod yn dryloyw a chynhwysol, rydym yn sicrhau ein bod yn cyflwyno unrhyw wybodaeth am gynnydd mewn rhent i’w ystyried gan Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Sir Ddinbych. Mae’r grŵp yn uno’r holl gymdeithasau tenantiaid a phreswylwyr ar draws y sir.

Yna rydym yn cyflwyno adroddiad i Gabinet a phanel Craffu’r Cyngor. Ar ôl ei gymeradwyo, mae modd i ni roi gwybod i’r tenantiaid. Mae’r broses yn cymryd oddeutu 2-3 mis.

Fforddiadwyedd

Ni ddylai unrhyw un ar y 30ain canradd isaf o ran incwm a enillir wynebu rhent wythnosol o dros 28% o'u hincwm. Isod mae enghreifftiau o'r rhenti tebygol y bydd disgwyl i chi eu talu, gan eithrio tâl gwasanaeth. Efallai y bydd Tâl Gwasanaeth ychwanegol yn cael ei ychwanegu at y ffigurau rhent sylfaenol isod.

Teulu mewn tŷ Cyngor 3 ystafell wely

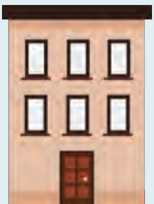
Gyda chynnydd o **6.7%**, y rhent wythnosol ar gyfer teulu mewn tŷ Cyngor 3 ystafell wely yn Sir Ddinbych fydd **£123.97**.

Mae hyn yn **£4.55** yn llai'r wythnos na'r Model Rhent Byw.

Teulu mewn tŷ Cyngor 2 ystafell wely

Gyda chynnydd o **6.7%**, y rhent wythnosol ar gyfer teulu mewn tŷ Cyngor 2 ystafell wely yn Sir Ddinbych fydd **£112.70**.

Mae hyn yn **£7.26** yn llai'r wythnos na'r Model Rhent Byw.



Person sengl mewn fflat Cyngor 1 ystafell wely

Gyda chynnydd o **6.7%**, y rhent wythnosol ar gyfer person sengl mewn fflat Cyngor 1 ystafell wely yn Sir Ddinbych fydd **£91.77**.

Mae hyn yn **£2.48** yn llai'r wythnos na'r Model Rhent Byw.

Person sengl mewn Byngalo'r Cyngor gydag 1 ystafell wely

Gyda chynnydd o **6.7%**, y rhent wythnosol ar gyfer person sengl mewn byngalo'r Cyngor gydag 1 ystafell wely yn Sir Ddinbych fydd **£101.44**.

Mae hyn yn **£1.38** yn llai'r wythnos na'r Model Rhent Byw.

Beth mae'r rhent yn talu amdano?

Mae eich rhent yn talu am y canlynol, ond nid yw'r rhestr yn gynhwysfawr:

Staff tai gan gynnwys cyllid, cyfreithiol, personél, swyddogion tai, staff cefnogi ac ati.

Ein staff atgyweiriadau a chynnal a chadw a'r rhaglen waith sy'n cynnwys atgyfeiriadau o ddydd i ddydd, cynnal a chadw nwy, gwelliannau tai ac ati.

Ad-dalu benthyciadau a gymerwyd i dalu am welliannau a gwaith cyfalaf.

Am hyn i gyd, y gost wythnosol ar gyfartaledd, fesul cartref yw £108.90.

Beth sydd ddim yn cael ei gynnwys yn fy rhent?

Yn ogystal â'ch rhent efallai y bydd rhaid i chi dalu Tâl Gwasanaeth hefyd. Gallai hyn gynnwys y costau y mae'n rhaid i ni eu talu am gynnal a chadw tiroedd, glanhau cymunedol, diogelwch tân ac ati. Dangosir y taliadau hyn yn eich llythyr cysylltiedig. Am fwy o wybodaeth am hyn, ewch i **https://www.taisirddinbych.co.uk/tal-gwasanaeth/**.

Beth ydych chi'n buddsoddi ynddo ar gyfer dyfodol eich tenantiaid, eu cartrefi a'r cymunedau?

Dros y 2-5 mlynedd nesaf, yn ogystal â'r hyn a nodwyd eisoes, byddwn yn canolbwyntio ar fuddsoddi mewn:

Gwella effeithlonrwydd ynni cartrefi ein tenantiaid, gan gynghori ar sut i leihau'r defnydd o ynni.

Darparu cyngor a chefnogaeth ar gyfer amgylchiadau costau byw a chyfeirio tenantiaid o ran ble i fynd i dderbyn rhagor o gefnogaeth a chyngor.

Gweithio tuag at Safon Ansawdd Tai Cymru Llywodraeth Cymru 2023. Am fwy o wybodaeth am hyn, gweler tudalennau 6 a 7.

Adeiladu cartrefi Cyngor newydd.

Cefnogi tenantiaid a chymunedau i fod yn fwy gwydn.

Cyllideb Y Cyfrif Refeniw Tai: 2024/25 Cyngor Sir Ddinbych

Gwariant	Cyllideb Arian Parod £'000	Cyfartaledd Yn Wythnosol Yr Eiddo
Arolygu a Rheoli: Rheoli eiddo, gan gynnwys dyraniadau, casglu rhenti a phob gwasanaeth cefnogi (er enghraifft gwasanaethau cyllid, personél, a chyfreithiol).	3,937	£22.95
Cynnal a Chadw: Gwaith wedi'i raglennu (er enghraifft, cynnal a chadw offer nwy) a phob atgyweirio o ddydd i ddydd.	6,841	£39.88
Cyfanswm - Rheoli a Chynnal a Chadw	10,778	£62.83
Tailadau Benthyca: Ad-daliadau prifsymiau a llogau ar fenthyciadau ar gyfer cyllido gwelliannau a gwaith cyfalaf mewn blynyddoedd blaenorol.	7,745	£45.15
Darpariaeth ar gyfer Dyledion Drwg	158	£0.92
Cyfanswm Gwariant	18,681	£108.90

Incwm	Cyllideb Arian Parod £'000	Cyfartaledd Yn Wythnosol Yr Eiddo
Rhent (net o leoedd gwag): Incwm o eiddo danddaliadaeth yn ystod y flwyddyn.	19,030	£110.93
Taliadau Gwasanaeth	389	£2.27

	Incwm (parhau)	**Cyllideb Arian Parod £'000**	**Cyfartaledd Yn Wythnosol Yr Eiddo**
	Incwm Arall: Garejys yn cael eu gosod i denantiaeth, yn bennaf.	**351**	**£2.05**
	Cyfanswm Incwm	**19,770**	**£115.24**
	Gweddill / Diffyg (-) am y Flwyddyn	**1,089**	**£6.34**
	LLAI Gwariant Cyfalaf o'r Cyfrif Refeniw.	**1,150**	**£6.70**
	Balans ar ddechrau'r flwyddyn	**1,349**	**£7.86**
	Balans ar ddiwedd y flwyddyn	**1,288**	**£7.51**

Safon Ansawdd Tai Cymru 2023

Mae Safon Ansawdd Tai Cymru 2023 yn canolbwyntio ar Wres Fforddiadwy. Targed Llwybr Ynni EPC C 75, yw ein pwysau mwyaf a drytaf (gweler isod). I ddiwallu'r targed erbyn 31/03/2030, byddwn angen £3.8M yn ychwanegol fesul blwyddyn.

Paneli Solar

Mae gennym **3,200** o gartrefi sydd angen paneli solar gyda chost o **£4,500** fesul eiddo = **£14.4M**.

Insiwleiddio Waliau Allanol

Mae gennym **615** eiddo sydd angen eu hinsiwleiddio gyda chost o **£8,000** = **£4.92M**.

Pympiau Gwres yr Awyr

Mae gennym **450** eiddo oddi ar y grid nwy y bydd angen eu huwchraddio gyda phympiau gwres yr awyr gyda chost o **£8,000** fesul eiddo = **£3.6M.**

Beth y dylwn ei wneud os ydw'n cael trafferthion talu'r rhent?

Rydym yma i gynorthwyo, gwrando a darparu cefnogaeth bob amser. Os ydych chi'n wynebu trafferthion o ran talu eich rhent, cysylltwch â ni ar 01824 706000, neu gofynnwch am sgwrs gyda'ch swyddog tai. Gallwn eich cyfeirio at ein partneriaid i gael rhagor o gyngor a chefnogaeth.

Cyngor a chefnogaeth sydd ar gael

Gall Tai Sir Ddinbych gynorthwyo a rhoi cyngor ar y canlynol:

- Cymorth digidol a defnyddio'r rhyngrwyd.
- Cefnogaeth i gyllidebu a rheoli eich arian.
- Gwneud cais am ostyngiad Treth y Cyngor.
- Rheoli ôl-ddyledion rhent a rheoli eich tenantiaeth.
- Gwybodaeth am sefydliadau sy'n gallu darparu offer TG rhad i chi eu defnyddio yn eich cartref.
- Rheoli dyledion.
- Gwneud cais am brydau ysgol am ddim.
- A llawer mwy.

Hefyd, mewn partneriaeth â Chyngor ar Bopeth Sir Ddinbych, gallwn roi mynediad at wasanaeth cyngor hawliau lles, ynni a dyledion annibynnol ac yn rhad ac am ddim i bob tenant, enw'r gwasanaeth yw 'Key To Advice'. Mewn rhai amgylchiadau, gyda'ch caniatâd, efallai y gallwn eich atgyfeirio at ddarparwyr eraill i gael cefnogaeth.

I gael rhagor o wybodaeth am yr uchod, cysylltwch â ni:

Arlein: **www.taisirddinbych.co.uk**

Ebost: **tai@sirddinbych.gov.uk**

Ffôn: **01824 706000**

Facebook: **Tai Sir Ddinbych**

X, yn ffurfiol Twitter: **@TaiSirDdinbych**

SGANIWCH FI