Adroddiad i'r:	**Cabinet**
Dyddiad y Cyfarfod:	**18 Chwefror 2014**
Aelod/Swyddog Arweiniol:	**Cynghorydd Hugh Irving**
Awdur yr Adroddiad:	**Peter McHugh - Pennaeth Tai**
Teitl:	**Gosod Rhent Cyfrif Refeniw Tai, Cyllidebau Refeniw a Chyllidebau Cyfalaf 2014/15**

---

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

I geisio cymeradwyaeth gan y Cabinet ar gyfer y cynnydd bwriedig mewn Rhent a Thâl Gwasanaeth a chymeradwyo Cyfalaf a Chyllidebau Refeniw'r Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer 2014/15.

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

Mae'n ofyniad statudol i osod cyllidebau a lefelau rhent cyn dechrau'r flwyddyn ariannol newydd ac mae'n rhaid i'r gyllideb gydymffurfio â'r Cynllun Busnes Stoc Tai (HSBP) sydd wedi cael ei gynllunio i ariannu gwelliannau i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn diwedd mis Ebrill 2014 a'i chynnal tan 2041.

3. Beth yw'r Argymhellion?

Bod Cyllideb y Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer 2014/15 (Atodiad 1) a'r Cynllun Busnes Stoc Tai (Atodiad 2) yn cael eu mabwysiadu.

Bod y rhenti ar gyfer anheddau'r Cyngor yn cael eu codi'n unol â'r canllawiau Polisi Gosod Rhent gan Lywodraeth Cymru (ar gyfartaledd 4.59% yr wythnos) yn weithredol o ddydd Llun 7 Ebrill 2014.

Bod rhenti ar gyfer garejis y Cyngor yn cael eu codi'n unol â Rhenti Awgrymedig (cyfartaledd o 4.59% yr wythnos) a Thaliadau Gwresogi o 7.5% yn weithredol o ddydd Llun 7 Ebrill 2014.

Bod y blaenoriaethau rhaglen gyfalaf ar gyfer buddsoddi stoc ar gyfer y cyfnod 2014 - 2019 yn cael eu cymeradwyo. (Atodiad 3) ac yn ddarostyngedig i ymarfer tendro llawn.

4. Manylion am yr adroddiad.

Mae'r alldro diweddaraf sy'n cael ei ragweld ar gyfer 2013/14 yn Atodiad 1, yn unol â'r adroddiad monitro misol. Rhagwelir y bydd balansau, ar ddiwedd y flwyddyn, yn £1,152,000.

Mae'r gyllideb fwriedig ar gyfer 2014/15 hefyd wedi'i manylu yn Atodiad 1. Mae'r gyllideb wedi'i chyfrifo ar y sail ganlynol:

- Penderfyniadau Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai;
- Cynnydd rhent cyfartalog o 4.59%;

- Gwariant Rheoli ac Atgyweirio a Chynnal a Chadw yn unol â rhagdybiaeth cost sylfaen y Cynllun Busnes Stoc Tai, o gynnydd o 2.0%;
- Mae 2 Werthiant Hawl i Brynu (RTB) wedi'u gwneud hyd yn hyn gydag un gwerthiant pellach cyn 31 Mawrth 2014. Mae dwy weithred hawl i brynu'r flwyddyn wedi'i rhagweld ar gyfer y blynyddoedd dilynol, fodd bynnag, bydd hyn yn cael ei adolygu bob blwyddyn fel rhan o'r broses cynllunio busnes.

Mae Penderfyniadau Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai terfynol wedi dod i law gan Lywodraeth Cymru. Mae'r Penderfyniad yn cymryd yn ganiataol bod "Rhenti Awgrymedig" yn cael eu codi, bod costau "Rheoli a Chynnal a Chadw" yn sefydlog, a bod ad-daliadau cyfalaf hŷn a gynorthwyir yn cael eu gwneud. Mae'r Cyfrif Refeniw Tai "tybiannol" a gynhyrchwyd o'r cyfrifiad hwn mewn gwarged ac fe delir y swm hwn i Lywodraeth Cymru ac i'r Trysorlys fel cymhorthdal negyddol. Yn dilyn adolygiad cenedlaethol o System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu diddymu system cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai a'i disodli â system o Hunan Ariannu, lle bydd awdurdodau yn derbyn setliad dyled untro (amcangyfrifir y bydd tua £39 miliwn yn achos Sir Ddinbych) ac yn gyfnewid am hyn, bydd Awdurdodau yn gallu cadw'r taliad cymhorthdal negyddol a delir i Lywodraeth Cymru (sydd yn werth dros £3 miliwn y flwyddyn ar hyn o bryd i Sir Ddinbych) a fyddai'n cael ei ddefnyddio i gynnal y ddyled o £39 miliwn. Mae Llywodraeth Cymru yn ceisio ymgorffori'r Setliad Hunan Ariannu yn y Mesur Tai, sydd i fod i gael ei dderbyn gan y Senedd yn haf 2014, a dechrau ar y drefn ariannol newydd 1 Ebrill 2015.

Mae canllawiau Llywodraeth Cymru wedi argymell y cynnydd canlynol ar gyfer cynlluniau busnes y Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer 2014/15:

- Codi Lwfansau Rheoli a Chynnal a Chadw o 6.09% i £2,769 o'i gymharu â £2,610 fesul annedd yn 2013/14);
- Rhent awgrymedig yn cynyddu i £72.40 fesul annedd fesul wythnos, sy'n cyfateb i gynnydd wythnosol o £3.18 fesul wythnos. Mae hyn oherwydd bod rhenti yn Sir Ddinbych yn gymharol isel ac mae polisi Llywodraeth Cymru ar gyfer lefelau rhent rhwng Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i gydgyfeirio. Bydd hyn yn golygu y bydd lefelau rhent yr awdurdod lleol yn codi ar gyfradd fwy na rhenti Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i hwyluso'r cydgyfeirio;
- Bydd Rhenti Meincnod (RSL) yn cynyddu o £75.21 fesul wythnos i £78.37 fesul wythnos, cynnydd o £3.16 sy'n cyfateb i godiad o 4.2%.

Amcangyfrifir y bydd taliad Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai i Lywodraeth Cymru ar gyfer 2014/15 yn gyfanswm o £3,307,000, sy'n cyfateb i gynnydd o 6.5% o'i gymharu â 2013/14.

Mae'r gwasanaeth wedi gwneud gwaith sylweddol i helpu i reoli a lliniaru effaith y diwygiad lles. Mae pob cartref yr effeithir arnynt wedi cael ymweliad cartref gan eu swyddog ystadau, yn egluro'r newidiadau budd-dal a sut y bydd yn effeithio ar eu taliadau Budd-dal Tai. Mae cyfanswm o 353 o bobl wedi'u nodi fel rhai sydd wedi'u heffeithio gan y tâl tanfeddiannaeth (treth ystafell wely) ac yn unol ag arfer da, mae darpariaeth ar gyfer dyledion drwg wedi'i chynyddu o fewn y cynllun busnes ar gyfer 2013/14 a 2014/15 i ystyried y goblygiadau diwygio lles. Hyd yn hyn, mae ôl-ddyledion yn ymwneud â'r "dreth ystafell wely" wedi cynyddu o £17,842 sy'n cael eu cynnwys yn y ddarpariaeth ar gyfer dyledion drwg sydd wedi'i gwneud, ac yn is na nifer o awdurdodau eraill.

Mae dros draean o'r Stoc Tai yn cael ei ddynodi fel llety gwarchod, neu'n cael eu

rhentu gan bobl sydd wedi ymddeol sydd ag anghenion cyffredinol tai, sydd wedi'u heithrio o'r tâl tanfeddiannaeth, ac mae 66% o'r holl denantiaid tai yn derbyn rhyw fath o Fudd-dal Tai, felly mae effaith diwygio lles wedi bod yn llai na rhai ardaloedd eraill ac yn parhau i fod o fewn y ddarpariaeth ar gyfer dyledion drwg sydd wedi'i sefydlu.

Byddai'r cynnydd mewn Rhent Awgrymedig ar gyfer 2014/15 yn arwain at y taliadau a amlinellir isod:

	Rhent Gwirioneddol 2013/14	**Rhent Awgrymedig/Gwirioneddol 2014/15**
Fflat un ystafell	£59.01	£61.72
1 ystafell wely	£62.08	£64.93
2 ystafell wely	£67.12	£70.20
3 ystafell wely	£77.43	£80.98
4 ystafell wely	£85.15	£89.06

Cynllun Busnes Stoc Tai (HSBP)

Fel rhan o broses y gyllideb, mae angen adolygu'r Cynllun Busnes Stoc Tai ac mae hyn yn cael ei gyflawni drwy ymarfer diwydrwydd dyladwy blynyddol i adolygu'r tybiaethau a ddefnyddiwyd ac i ddilysu cadernid y model ariannol. Yn ogystal, mae'r adolygiad yn cynnal dadansoddiad sensitifrwydd ac yn cynhyrchu cofrestr risg.

Cynhaliwyd yr adolygiad diweddaraf ym mis Hydref 2013 a oedd yn cadarnhau bod y Cynllun Busnes yn hyfyw ac yn gadarn. Mae'n datgan bod y rhagdybiaethau a wnaed yn ddarbodus ac mae'r cynllun yn hyfyw dros y 30 mlynedd nesaf. Cafodd yr adolygiad ei lywio gan arolwg o gyflwr stoc ffres a gynhaliwyd yn 2012 gan Rand Associates a oedd yn nodi anghenion buddsoddi yn y dyfodol o'r stoc, sydd wedi llywio'r Rhaglen Gwella ar gyfer y 5 mlynedd nesaf, a fydd yn canolbwyntio ar elfennau allanol megis gwaith toi, nwyddau dŵr glaw, rendro allanol, adeiladau allanol ac ati nad ydynt yn cael sylw drwy'r Safon Ansawdd Tai Cymru, yn ogystal â gwaith diweddaru gyda "methiannau derbyniol".

<u>Garejis</u>

Bydd rhenti am garejis yn cynyddu yn unol â'r cynllun busnes, gan arwain at gynnydd o 4.59% ar gyfer 2014/15. Bydd adolygiad o garejys yn digwydd yn 2015, i weld sut y maent yn cael eu defnyddio ar hyn o bryd, i gymharu a chyferbynnu costau buddsoddi yn erbyn incwm sy'n deillio ohono, ac i ystyried opsiynau tymor canolig hyd at dymor hirach ar gyfer safleoedd garej, fel rhan o'r strategaeth rheoli asedau.

<u>Taliadau Gwresogi</u>

Mae gan bedair stad systemau gwresogi cymunedol gyda boeleri canolog heb fesuryddion unigol. Mae'r holl denantiaid eraill yn talu eu costau gwresogi eu hunain yn uniongyrchol i'r cyflenwr.

Mae costau cyflenwyr ynni wedi bod yn cynyddu ac er na fydd y Gwasanaethau Tai yn derbyn cost lawn y cynnydd, argymhellir bod costau gwresogi yn codi 7.5% a fydd yn arwain at gostau gwresogi cyfartalog o £9.38 yr wythnos. Mae'n werth nodi bod awdurdodau eraill yn draddodiadol wedi derbyn y cynnydd llawn ar gyfer taliadau tanwydd.

Mae tîm prosiect wedi'i sefydlu i roi cyngor i denantiaid ar fesurau arbed ynni a ddylai helpu i wella effeithlonrwydd ynni a lleihau tlodi tanwydd.

Safon Ansawdd Tai Cymru

Mae'r Cyngor ar y trywydd iawn i gyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru i'r holl Stoc Tai (ar wahân i nifer fach o "fethiannau derbyniol", er enghraifft, lle mae tenantiaid yn gwrthod y gwaith gwella oherwydd salwch ac ati) ar gyfer canol Ebrill 2014, a fydd yn sicrhau bod Sir Ddinbych yn un o 4 Cyngor yn unig i gyflawni'r brif flaenoriaeth hon gan Lywodraeth Cymru.

Mae contractau wedi cael eu llunio a'u rhannu'n "Lotiau " 1-8. Yn 2013/14 roedd Lotiau 6 a 7 wedi'u cwblhau a disgwylir cwblhau Lot 8 erbyn canol mis Ebrill 2014. Yn ystod 2013/14 bydd 589 o gartrefi wedi cyrraedd y safon.

Mae'r arolwg o gyflwr y stoc wedi nodi costau gwaith atgyweirio, cynnal a chadw a gwella ar gyfer y 30 mlynedd nesaf sydd wedi cael eu cynnwys yn y cynllun busnes, a bydd yn llywio'r cynllun rheoli asedau sy'n cael ei ddatblygu.

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

Mae darparu tai o ansawdd da yn Flaenoriaeth Gorfforaethol a bydd tendro ar gyfer y rhaglen gyfalaf 5 mlynedd yn rhoi hwb i'r economi leol drwy wneud y gorau o'r cyfleoedd cyflogaeth, hyfforddiant a chadwyn gyflenwi leol ar gyfer pobl a busnesau lleol.

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

Yn gyffredinol, mae'r Cyfrif Refeniw Tai yn cael ei neilltuo ac mae costau gweithredu yn cael eu cwmpasu gan y cynnydd mewn incwm trwy renti a thaliadau gwasanaeth.

7. Beth yw'r prif gasgliadau o'r Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb (EqIA) a gynhaliwyd ar y penderfyniad? Pa ymgynghori sydd wedi digwydd?

Mae'r Asesiad Effaith ar Gydraddoldeb wedi tynnu sylw at yr angen i sicrhau fod tenantiaid yn cael mynediad at gyngor a chymorth priodol i wneud y gorau o'r niferoedd sy'n manteisio ar hawliau. Mae hyn yn cael ei wneud.

8. Pa ymgynghori sydd wedi digwydd?

Ymgynghorir â Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Sir Ddinbych ar y cynnydd mewn rhent a thâl gwasanaeth a'r rhaglen gyfalaf.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Mae adolygiad diweddar o'r Cynllun Busnes Stoc Tai (HSBP) a'r Penderfyniadau Cymhorthdal Tai ar gyfer 2014/15 yn dangos bod y Cynllun yn parhau i fod yn gadarn ac yn hyfyw yn ariannol. Mae digon o adnoddau i gwrdd ag anghenion buddsoddi o'r stoc. Hon fydd y flwyddyn olaf y ceir system cymhorthdal tai yng Nghymru. Bydd model hunan-ariannu yn cael ei gyflwyno o fis Ebrill 2015. Mae'r manylion yn cael eu trafod a'u datblygu yn genedlaethol, ond mae'n debygol y bydd yr effaith refeniw yn gadarnhaol. Bydd angen Cynllun Busnes Stoc Tai newydd unwaith y bydd hunan-ariannu wedi'i gyflwyno.

10. Pa risgiau sy'n bodoli ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?
Gallai methiant i ddilyn y Cynllun Busnes Stoc Tai a gosod cyllidebau arwain at broblemau ariannol ac ymyrraeth bosibl gan Lywodraeth Cymru. Bydd y Gwasanaethau Tai yn gweithio'n agos â hawliau lles a'r grŵp diwygio lles corfforaethol i reoli, lliniaru a lleihau effaith diwygio lles ar denantiaid.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

Mae gan y Cyngor y pŵer i wneud y penderfyniad hwn ac nid oes angen unrhyw gymeradwyaeth allanol er mwyn gwneud hynny.