

Adroddiad i'r:	Cabinet
Dyddiad y Cyfarfod:	17 Chwefror 2015
Aelod/Swyddog Arweiniol:	Y Cynghorydd Julian Thompson-Hill/ Paul McGrady
Awdur yr Adroddiad:	Richard Weigh, Prif Gyfrifydd
Teitl:	Gosod Rhent Tai a Chyllidebau Refeniw Tai a Chyfalaf 2015/16

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

Ceisio cymeradwyaeth gan y Cabinet ar gyfer y cynnydd rhent arfaethedig a chyflwyno taliadau gwasanaeth a chymeradwyo Cyllidebau Cyfrif Refeniw Tai a Chyfalaf ar gyfer 2015/16.

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

Mae'n ofyniad statudol gosod cyllidebau a lefelau rhent cyn dechrau'r flwyddyn ariannol newydd ac mae'n rhaid i'r gyllideb gyd-fynd â'r rhagdybiaethau yn y Cynllun Busnes Stoc Tai sydd wedi'i ddylunio i gynnal Safon Ansawdd Tai Cymru yn ystod y cynllun busnes 30 mlynedd.

3. Beth yw'r Argymhellion?

Bod y Gyllideb y Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer 2015/16 (Atodiad 1) a Chynllun Busnes y Stoc Tai (Atodiad 2) yn cael eu mabwysiadu.

Bod rhenti ar gyfer anheddau'r Cyngor yn codi yn unol â Deddf Tai (Cymru) 2014 i rent wythnosol cyfartalog o £74.93 yn weithredol o ddydd Llun 6 Ebrill 2015.

Bod rhenti ar gyfer garejis y Cyngor yn codi yn unol â'r cynnydd mewn rhent ar gyfer anheddau'r Cyngor.

Bod costau gwasanaeth cyfartalog o £1.99 yr wythnos yn cael eu cyflwyno lle bo'n berthnasol yn unol â Deddf Tai (Cymru) 2014.

4. Manylion yr Adroddiad

Mae'r alldro diweddaraf a ragwelir ar gyfer 2014/15 wedi'i nodi yn Atodiad 1, yn unol â'r adroddiad monitro misol. Rhagwelir bydd y balansau ar ddiwedd y flwyddyn yn £1,322,000.

Mae'r gyllideb arfaethedig ar gyfer 2015/16 hefyd wedi'i nodi yn Atodiad 1. Cyfrifwyd y gyllideb yn seiliedig ar y canlynol:

- Mabwysiadu Polisi Rhent newydd fel y nodir yn Neddf Tai (Cymru) 2014;
- Mae taliadau gwasanaeth yn cael eu datgronni o'r rhent wythnosol cyfartalog ar gyfer 2014/15 o £73.00. Mae hyn yn golygu tâl gwasanaeth cyfartalog o £1.99 yn cael ei dynnu o'r ffigwr hwn ac yna rhoddir y cynnydd a argymhellir o 2.7% a £2 i'r hyn sy'n weddill. Mae'r manylion pellach i'w gweld yn y tabl isod. Y cynnydd rhent cyfartalog yw 2.64%.
- Cyflwyno tâl gwasanaeth penodedig o £1/99 yr wythnos lle bo'n berthnasol.
- Mae dau werthiant Hawl i Brynu wedi'u cwblhau hyd yn hyn yn 2014/15. Rhagwelir un Hawl i Brynu bob blwyddyn ar gyfer y blynyddoedd sydd i ddod fodd bynnag adolygir hyn bob blwyddyn fel rhan o'r broses cynllunio busnes.
- Mae rhaglen o adeiladau newydd wedi'i dybio yn y Cynllun Busnes Stoc Tai at ddibenion cynllunio nes y datblygir cynlluniau penodol.

Mae Rhan 5 Deddf Tai (Cymru) 2015 yn caniatáu diddymu system Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai, fydd yn golygu y bydd canllawiau cyfredol ar gyfer system rhent yn dod i ben hefyd. Datblygodd Lywodraeth Cymru bolisi newydd ar gyfer rhenti tai cymdeithasol fydd yn cael eu cymhwyso'n gyson gan yr holl landlordiaid cymdeithasol ac yn adlewyrchu math, maint, lleoliad ac ansawdd eiddo'r Landlord. Gweithredwyd y polisi gan gymdeithasau tai ym mis Ebrill 2014 a bydd yn cael ei fabwysiadu gan yr awdurdodau tai lleol ar ôl gadael system Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai ym mis Ebrill 2015.

Mae'r dull o godi rhent yn awr yn seiliedig ar y canlynol:

- Rhwng 2015/16 a 2018/19, y cynnydd blynyddol yw CPI a 1.5%, a £2 yr wythnos ar gyfer tenantiaid unigol, lle bo landlord yn ceisio dod â'r rhent wythnosol cyfartalog o fewn y 'band rhent targed' – rhent targed yw cyfrifiad y Llywodraeth o beth y dylid ei ddefnyddio ar gyfer rhent cyfartalog tenantiaid cymdeithasau tai a thenantiaid y cyngor
- Yr unig eithriad yw lle bydd CPI tu hwnt i'r ystod rhwng 0% a 4%. Pan fydd hyn yn digwydd, bydd angen penderfyniad Gweinidogol i bennu lefel y cynnydd rhent y dylid ei ddefnyddio'r flwyddyn honno.
- Mae'r polisi rhent yn caniatáu'r cyngor i gymhwyso lefel targed rhent 'pen uwch, canolig neu is' yn dibynnu ar gyflwr cyffredinol a gradd ynni'r stoc. Mae'r rhent targed wedi'i gadw ar y pen is drwy gydol y Cynllun 30 mlynedd ac mae'n parhau i fod yn hyfyw yn ariannol. Gan dybio cynnydd rhent targed o 3.5% y flwyddyn, byddai rhenti'r cyngor yn cydgyfeirio yn 2017/18.

Mae lefelau rhent cymharol wedi'u nodi isod ynghyd â bandiau rhent targed y Cyngor:

	2014/15	2015/16
Rhent wythnosol cyfartalog (o'r flwyddyn flaenorol)	£69.80	£73.00
Tynnu: Tâl gwasanaeth wedi'i datgronni	-	£1.99
Rhent wythnosol cyfartalog wedi'i addasu	£69.80	£71.01
Ychwanegu: Cynnydd (CPI + 1.5%)	£3.20	£1.92
Rhent wythnosol cyfartalog wedi'i addasu	£73.00	£72.93
Ychwanegu: £2 cynnydd os yw'n is na'r rhent targed	-	£2.00
Rhent Wythnosol Cyfartalog	£73.00	£74.93
Tâl gwasanaeth wythnosol cyfartalog	-	£1.99
Cyfanswm y taliad wythnosol	£73.00	£76.92

	Rhent Targed 2014/15	Rhent Targed 2015/16
Pen Isel	£75.09	£76.60
Pwynt Canol	£79.05	£80.63
Pen Uchaf	£83.00	£84.86

Cynllun Busnes Stoc Tai (CBST)

Fel rhan o broses y gyllideb mae'n ofynnol adolygu Cynllun Busnes Stoc Tai a chyflawnir hyn drwy ymarfer gwiriadau diwydrwydd dyladwy yn flynyddol i adolygu'r tybiaethau a ddefnyddir a dilysu cadernid y model ariannol. Yn ogystal â hyn mae'r adolygiad yn cynnwys dadansoddiad sensitifrwydd.

Mae CBST newydd wedi'i ddatblygu i ymgorffori diddymiad system HRAS, y polisi rhent newydd a chyflwyno taliadau gwasanaeth penodedig. Mae benthyciad o £39m i ariannu ffigwr setliad y Cyngor (i brynu allan o'r system HRAS) wedi'i gynnwys yn y CBST. Mae'r Cynllun Busnes yn parhau i fod yn hyfyw ac yn gadarn ac mae'r rhagdybiaethau a wnaed yn ddoeth.

Garejis

Bydd rhenti garejis yn cynyddu yn unol â'r cynnydd mewn rhenti ar anheddau'r Cyngor yn y cynllun busnes. Cynhelir adolygiad o safleoedd garejis yn 2015/16 fel rhan o'r Strategaeth Rheoli Asedau. Bydd rhenti garejis i denantiaid yn codi o £6.42 i £6.59.

Taliadau Gwresogi

Mae prisiau ynni'n parhau'n gyffredinol isel heb unrhyw arwyddion y byddant yn codi yn fuan, a hyd yn hyn mae'r holl wariant ar nwy wedi'i adennill gan y tenantiaid, felly argymhellir nad yw costau gwresogi'n cynyddu yn 2015/16. Nid yw'r costau yn y blynyddoedd blaenorol wedi adennill y gost lawn ac adlewyrchir hyn yn y sefyllfa wastad eleni. Adolygir hyn yn ystod y flwyddyn yn unol â'r sefyllfa ddiweddaraf o ran prisiau ynni.

Safon Ansawdd Tai Cymru

Cyflawnodd y Cyngor y Safon Ansawdd Tai Cymru ar yr holl Stoc Tai ym mis Medi 2014. Mae'r gwariant cyfalaf wedi'i gynnwys yn y CBST sy'n cynnal y safon dros gyfnod o 30 mlynedd y cynllun.

Mae'r arolwg cyflwr stoc wedi nodi costau atgyweirio, cynnal a chadw a gwelliannau ar gyfer y 30 mlynedd nesaf sydd wedi'u hychwanegu at y cynllun busnes a bydd yn hysbysu datblygiad y cynllun rheoli asedau.

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

Mae darpariaeth tai o ansawdd da yn Flaenoriaeth Gorfforaethol a bydd y rhaglen gyfalaf 5 mlynedd yn darparu hwb i'r economi leol drwy wneud y gorau o gyfleoedd cyflogaeth leol, hyfforddiant a chadwyni cyflenwi ar gyfer pobl leol a busnesau.

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

Mae'r Cyfrif Refeniw Tai wedi'i glustnodi ac mae'r costau gweithredu wedi'u cynnwys yn y cynnydd incwm drwy'r rhenti a thaliadau gwasanaeth.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb a gwblhawyd ar gyfer y penderfyniad?

Mae'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb wedi amlygu bod angen sicrhau fod tenantiaid yn cael mynediad i gyngor a chymorth priodol i gynyddu'r nifer sy'n derbyn lwfansau y maent yn gymwys i'w derbyn. Mae hyn yn cael ei wneud.

8. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd?

Ymgynghorwyd â Grŵp Llywio HRAS ynglŷn â chyflwyno taliadau gwasanaeth yn 2014/15. Cynhaliwyd sesiynau 'galw draw' i denantiaid ledled y sir ym mis Awst a Medi 2014. Yn ogystal â hyn mae'r manylion ynglŷn â chyflwyno taliadau gwasanaeth wedi'u cynnwys yn y newyddlen i denantiaid 'Newyddion Tai'.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Mae adolygiad diweddar o'r Cynllun Busnes Stoc Tai (CBST) yn dangos fod y Cynllun yn parhau i fod yn gadarn ac yn hyfyw yn ariannol. Mae digon o adnoddau i ddiwallu anghenion buddsoddi'r stoc. Mae gadael yr HRAS a ffigwr setliad amcangyfrifedig o £39m wedi'i dybio yn y CBST yn seiliedig ar amcangyfrifon gwreiddiol LIC. Mae ffigwr y setliad a'r cyfraddau llog perthnasol yn parhau i gael eu trafod ar hyn o bryd.

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

Gallai methu â dilyn y Cynllun Busnes Stoc Tai a gosod cyllidebau arwain at broblemau ariannol ac ymyrraeth bosibl gan Lywodraeth Cymru.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

Gosodir y polisi rhent gan Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Mae'r Cyfrif Refeniw Tai wedi'i glustnodi yn ôl statud.