Adroddiad i'r:	**Cabinet**
Dyddiad y Cyfarfod:	**16 Chwefror 2016**
Aelod / Swyddog Arweiniol:	**Y Cynghorydd Julian Thompson-Hill/ Richard Weigh**
Awdur yr Adroddiad:	**Geoff Davies Swyddog Arweiniol - Cartrefi Cymunedol / Richard Weigh, Prif Swyddog Cyllid.**
Teitl:	**Gosod Rhent Tai a Chyllidebau Refeniw Tai a Chyfalaf 2016/17**

---

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

Gofyn am gymeradwyaeth y Cabinet i'r cynnydd rhent arfaethedig ar gyfer tai cyngor ac am gymeradwyaeth i Gyllidebau Cyfalaf a Refeniw'r Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer 2016/17

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 gyd-fynd â'r rhagdybiaethau yn y Cynllun Busnes Stoc Tai sydd wedi'i ddylunio i gynnal Safon Ansawdd Tai Cymru drwy gydol y cynllun busnes 30 mlynedd.

3. Beth yw'r Argymhellion?

Mabwysiadu Cyllideb y Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer 2016/17 (Atodiad 1) a'r Cynllun Busnes Stoc Tai (Atodiad 2);

Cynyddu rhenti ar gyfer anheddau'r Cyngor yn unol â Pholisi Llywodraeth Cymru ar gyfer Rhenti Tai Cymdeithasol a gyflwynwyd ym mis Ebrill 2015 i rent wythnosol cyfartalog o £77.74 a fydd yn dod i rym o ddydd Llun 4 Ebrill, 2016.

Cynyddu rhenti ar gyfer garejys y Cyngor yn unol â'r cynnydd yn y rhenti am anheddau'r Cyngor i £6.68 i Denantiaid y Cyngor a £8.02 i Denantiaid eraill bob wythnos.

4. Manylion yr Adroddiad

Rhodir manylion y canlyniad diweddaraf a ragwelir ar gyfer 2015/16 yn Atodiad 1, yn unol â'r adroddiad monitro misol. Rhagwelir bydd y balansau ar ddiwedd y flwyddyn yn £2,021,480.

Mae Atodiad 1 hefyd yn rhoi manylion y gyllideb arfaethedig ar gyfer 2016/17. Mae'r gyllideb wedi cael ei chyfrifo ar y rhagdybiaethau canlynol.

Mae'r rhagdybiaethau lefel incwm yn ein galluogi i sicrhau y gallwn reoli ein costau goruchwylio a rheoli a’n hymrwymiadau atgyweirio a chynnal a chadw yn effeithiol tra'n ein caniatáu ni i gynyddu a gwella’r stoc drwy raglen gyfalaf a reolir yn dda.

Mae rheolaeth casglu incwm yn y gwasanaethau tai yn parhau i fod yn perfformio'n dda ac ymysg y gorau yng Nghymru ac yn sicrhau y gall tenantiaid gwrdd â'u hymrwymiadau wythnosol, fodd bynnag, gwnaed rhagdybiaethau i amddiffyn y cyngor drwy ddarpariaeth dyledion gwael darbodus.

Gwnaed pum Gwerthiant Hawl i Brynu (RTB) hyd yma yn 2015/16. Rhagwelwyd un gwerthiant Hawl i Brynu y flwyddyn ar gyfer blynyddoedd dilynol, fodd bynnag, bydd hyn yn cael ei adolygu bob blwyddyn fel rhan o'r broses cynllunio busnes. Mae'r Cynllun busnes wedi cael ei brofi gyda'r rhagdybiaeth na fydd unrhyw werthiant ac nad oes unrhyw effaith andwyol ar y cynllun.

Datblygodd Llywodraeth Cymru bolisi ar gyfer rhenti tai cymdeithasol a fydd yn cael eu gweithredu’n gyson gan bob landlord cymdeithasol ac yn adlewyrchu math, maint, lleoliad ac ansawdd eiddo’r Landlord.

Mae’r mecanwaith ar gyfer cynyddu rhenti bellach 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 i hyn fydd os yw’r CPI yn syrthio y tu allan i ystod o rwng 0% a 4%. Lle bo hyn yn digwydd, bydd angen penderfyniad gan y Gweinidog ar lefel y cynnydd rhent i'w weithredu yn y flwyddyn honno

Ym mis Rhagfyr 2015 cadarnhaodd Llywodraeth Cymru y cynnydd fel y cytunwyd yn flaenorol. Mae hyn yn golygu bod y cynnydd rhent yn 1.4% (CPI + 1.5% a £2)

Drwy fabwysiadu polisi Llywodraeth Cymru, bydd y cyngor yn gallu cynnal y momentwm o amgylch cynyddu a gwella ei stoc drwy fuddsoddi yn ein cartrefi ac amgylchedd ein cymdogaethau, drwy gaffael tir a chartrefi a phartneriaethau gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a datblygwyr i ddarparu mwy o gartrefi i ddiwallu'r angen.

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

	2015/16	2016/17

Rhent wythnosol cyfartalog (o'r flwyddyn flaenorol)	£71.01	£75.16
Yn ogystal â: Cynnydd (CPI + 1.5%)	£1.99	£1.05
Rhent wythnosol cyfartalog wedi'i addasu	£72.93	£76.22
Yn ogystal â: £2 o gynnydd os yw'n is na'r rhent targed	£2.00	£1.53
Rhent Wythnosol Cyfartalog	£74.93	£77.74

	Rhent Targed 2015/16	Rhent Targed 2016/17
Pen Isaf	£76.60	£77.31
Canolig	£80.63	£81.38
Pen Uchaf	£84.86	£85.45

- Bydd 78% o denantiaid yn cael y cynnydd % yn ogystal â'r tâl uchafswm o £2

- Bydd 7% o denantiaid yn cael y cynnydd % a chynnydd ychwanegol yn is na'r tâl o £2 gan fod hyn yn eu codi i lefel y rhent targed.

- Bydd 15% o denantiaid yn cyrraedd y rhent targed gyda chynnydd % yn unig.

<u>Cynllun Busnes Stoc Tai (CBST)</u>
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 rhagdybiaethau 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 a'r polisi rhent. Mae benthyciad o £40m i ariannu ffigwr setliad y Cyngor (i dalu i ymadael â'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 tybiaethau a wnaed yn ddarbodus.

<u>Taliadau Gwasanaeth</u>
Mae incwm trethadwy'r gwasanaeth yn parhau i fod yn gyson â'r llynedd er y gall eiddo unigol fod yn amodol ar dâl amrywiol.

<u>Garejys</u>
Bydd rhenti am garejys yn cynyddu yn unol â'r cynnydd yn y rhenti am anheddau'r Cyngor i £6.68 ar gyfer Tenantiaid y Cyngor a £8.02 ar gyfer Tenantiaid eraill bob wythnos.

Taliadau Gwresogi
Mae prisiau ynni yn gyffredinol yn parhau i fod yn isel heb unrhyw arwyddion uniongyrchol o symudiad tuag i fyny, a hyd yn hyn mae gwariant ar nwy yn cael ei adennill yn llwyr gan denantiaid, felly argymhellir na ddylid codi costau gwresogi yn 2016/17.

Safon Ansawdd Tai Cymru
Cyflawnodd y Cyngor Safon Ansawdd Tai Cymru i'r holl Stoc Tai ym mis Medi 2014. Mae gwariant cyfalaf wedi cael ei gynnwys yn y CBST sy'n cynnal y safon hon yn ystod y cynllun 30 mlynedd.

Mae'r arolwg o gyflwr y stoc wedi nodi gwaith atgyweirio, cynnal a chadw a chostau gwella ar gyfer y 30 mlynedd nesaf sydd wedi cael eu cynnwys ar ôl hynny yn y cynllun busnes a bydd yn sail i'r cynllun rheoli asedau sy'n datblygu.

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

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

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

Mae'r Cyfrif Refeniw Tai wedi cael ei ddiogelu ac mae costau gweithredu wedi eu darparu ar eu cyfer gan y cynnydd mewn incwm trwy renti.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb (AEC) a gynhaliwyd ar y penderfyniad?

Mae'r Cyngor yn gwerthfawrogi y gallai unrhyw gynnydd yn y rhent wythnosol gael effaith ar allu rhai o'n cwsmeriaid i ddiwallu eu hymrwymiadau wythnosol. Bydd y gwasanaeth Casglu Incwm yn parhau i gynnig cyngor a chymorth i bob cwsmer i sicrhau y gall cwsmeriaid reoli eu cyllid yn effeithiol a chynyddu eu hincwm.

8. Pa ymgynghori a wnaed?

Ymgynghorwyd â Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Sir Ddinbych (DTARF) ac mae'r rheswm dros y cynnydd yn y rhent a'r effaith ar y cynllun busnes CRT wedi eu hegluro'n llawn i'r grŵp.

Nodir bod adborth gan gwsmeriaid yn yr arolwg STAR yn 2015 wedi dangos lefelau uchel o fodlonrwydd gyda gwerth am arian y rhent a'r tâl gwasanaeth.

Dyma'r canlyniadau:

- roedd 96% yn fodlon bod eu rhent yn cynnig gwerth am arian.
- roedd 94% yn fodlon bod eu tâl gwasanaeth yn cynnig gwerth am arian.

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 fodloni anghenion buddsoddi'r stoc. Ar ôl gadael yr HRAS, mae ffigwr setliad o £40m wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun Busnes Stoc Tai.

10. Pa risgiau sydd 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

Pennir polisi rhent gan Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Mae'r Cyfrif Refeniw Tai wedi'i ddiogelu drwy statud.