

Adroddiad i'r:	Cabinet
Dyddiad y Cyfarfod:	24 Ionawr 2017
Aelod / Swyddog Arweiniol:	Y Cynghorydd Julian Thompson-Hill / Richard Weigh
Awdur yr Adroddiad:	Geoff Davies, Swyddog Arweiniol - Cartrefi Cymunedol / Richard Weigh, Pennaeth Cyllid
Teitl:	Gosod Rhent Tai a Chyllidebau Refeniw Tai a Chyfalaf 2017/18

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

Pwrpas yr adroddiad yw gofyn i'r Cabinet gymeradwyo'r cynnydd rhent blyneddol ar gyfer Tai Sir Ddinbych ac am gymeradwyaeth i Gyllidebau Cyfalaf a Refeniw'r Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer 2017/18 a'r Cynllun Busnes Stoc Tai.

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

Mae gosod cyllidebau a lefelau rhent cyn dechrau'r flwyddyn ariannol newydd yn ofyniad statudol. Mae'n rhaid i'r gyllideb gyd-fynd â 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?

Mabwysiadu Cyllideb y Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer 2017/18 (Atodiad 1) a'r Cynllun Busnes Stoc Tai (Atodiad 2).

Cynyddu rhenti am 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 £81.77 a fydd yn dod i rym o ddydd Llun 3 Ebrill 2017.

Cynyddu rhenti am garejis y Cyngor yn unol â'r cynnydd yn y rhenti am anheddau Cyngor i £6.85 ar gyfer Tenantiaid y Cyngor a £8.22 ar gyfer Tenantiaid eraill bob wythnos.

4. Manylion yr adroddiad.

Rhoddir manylion y canlyniad diweddaraf a ragwelir ar gyfer 2016/17 yn Atodiad 1, yn unol â'r adroddiad monitro misol. Rhagwelir bydd y balansau ar ddiwedd y flwyddyn yn £2,314,670.

Mae Atodiad 1 hefyd yn rhoi manylion y gyllideb arfaethedig ar gyfer 2017/18. Mae'r gyllideb wedi cael ei chyfrifo ar y rhagdybiaethau canlynol:

- Gwnaed naw Gwerthiant Hawl i Brynu (RTB) yn 2016/17. Mae'r Cynllun busnes wedi cael ei brofi gyda'r rhagdybiaeth na fydd unrhyw werthiant ac nid oes unrhyw effaith andwyol ar y cynllun.
- Mae dau cyn-dŷ cyngor wedi cael eu prynu yn ystod y flwyddyn.
- Mae rhaglen o adeiladau newydd wedi'i thybio yn y Cynllun Busnes Stoc Tai at ddibenion cynllunio nes y datblygir cynlluniau penodol.

Polisi Rhenti Llywodraeth Cymru

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

Mae'r mecanwaith ar gyfer cynyddu rhenti yn seiliedig ar y canlynol:

- Rhwng 2015/16 a 2018/19, y cynnydd blynyddol yw CPI a 1.5%, a hyd at £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 rhwng 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 2016 cadarnhaodd Llywodraeth Cymru'r cynnydd fel y cytunwyd yn flaenorol. Mae hyn yn golygu bod y cynnydd rhent yn 2.5% (CPI+1.5%) a £2 (lle bo'n briodol).

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

	2016/17	2017/18
Rhent wythnosol cyfartalog (o'r flwyddyn flaenorol)	£75.17	£77.96
Yn ogystal â: Cynnydd (CPI + 1.5%)	£1.05	£1.95
Rhent wythnosol cyfartalog wedi'i addasu	£76.22	£79.91
Yn ogystal â: £2 o gynnydd os yw'n is na'r rhent targed	£1.52	£1.86
Rhent Wythnosol Cyfartalog	£77.74	£81.77

Er gwybodaeth y lefelau rhent targed yw:

	Rhent Targed 2016/17	Rhent Targed 2017/18
Pen Isaf	£77.31	£80.77
Canolbwynt	£81.38	£85.02

Pen Uchaf	£85.45	£89.27
-----------	--------	--------

- Bydd 71% o denantiaid yn cael y cynnydd % yn ogystal â'r tâl uchafswm o £2.
- Bydd 29% o denantiaid yn cael y cynnydd % a chynnydd ychwanegol yn is na'r uchafswm tâl o £2 gan fod hyn yn dod â nhw i fyny i lefel y rhent targed.

Cynllun Busnes Stoc Tai (CBST)

Fel rhan o broses y gyllideb mae'n ofynnol adolygu'r 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'r Cynllun Busnes Stoc Tai cyfredol yn tybio y cynhelir balans o £2m dros y tymor canolig i liniaru yn erbyn unrhyw risgiau yn y dyfodol. Mae'r lefel hon o falans a gedwir yn fwy na 10% o'r trosiant referniw blynyddol ac ystyrir bod hyn yn ofalus a chall yn yr hinsawdd economaidd bresennol, gan ganiatáu rhywfaint o le os oes unrhyw amgylchiadau annisgwyl yn codi yn ystod cyfnod y tymor byr hyd at dymor canolig y Cynllun.

Mae cadw'r balans ar lefel y gellir ei reoli yn lleihau'r angen i estyn y lefel gyfredol o fenthycâ'r arbedion canlyniadol yng nghostau ariannu cyfalaf blynyddol. Mae'r strategaeth hon hefyd yn caniatáu cwmpas pellach ar gyfer y Cynllun yn y dyfodol i estyn y gofyniad benthyca os oes angen, ond hefyd sicrhau bod yr Awdurdod yn aros o fewn Cyfyngiad at Ddyledusrwydd y Cyfrif Referniw Tai fel y gosodwyd gan Lywodraeth Cymru.

Taliadau Gwasanaeth

Mae incwm trethadwy'r gwasanaeth yn casglu costau gwirioneddol ar gyfer gwasanaethau penodol ac ar y cyfan mae'n dangos cynnydd bychan dros y flwyddyn ddiwethaf o £2,229 i £349,001. O bosib bydd eiddo unigol yn amodol ar dâl amrywiol. Y tâl ar gyfer pob eiddo ar gyfartaledd yw £1.97 yr wythnos.

Garejys

Bydd rhenti am garejys yn cynyddu yn unol â'r cynnydd yn y rhenti am anheddau'r Cyngor ar gyfer y cynllun busnes.

Taliadau Gwresogi

Gyda 3 chynllun â boeleri gwres cymunedol, mae'r cyngor yn casglu taliadau ar gyfer y tanwydd a ddefnyddir. Rydym yn rhagdybio y bydd cynnydd yng nghostau tanwydd yn 2017/2018, fodd bynnag mae digon o arian dros ben ar y cyfrifon i allu osgoi cynnydd yn y tâl wythnosol a fydd yn lliniaru effaith y cynnydd i gwsmeriaid.

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 sicrhau bod adnoddau digonol ar gael i gynnal y safon hon hyd at ddiwedd 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 leol ar gyfer pobl a busnesau lleol.

6. Faint fydd yn ei gostio a sut fydd 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 incwm trwy renti a thaliadau gwasanaeth.

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 fodloni eu hymrwymiaidau 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 ei egluro'n llawn i'r grŵp.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Mae adolygiad llawn o'r Cynllun Busnes Stoc Tai (CBST) yn dangos fod y Cynllun yn parhau i fod yn gadarn ac yn hyfyw yn ariannol. Mae adnoddau digonol ar gael i gefnogi rheoli a goruchwyllo'r gwasanaeth tai ac anghenion buddsoddi'r stoc. Mae balansau ar lefel ddarvoudus wrth ganiatáu ariannu gwariant cyfalaf newydd i'w ddarparu yn y dull mwyaf cost effeithiol.

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.