Adroddiad i'r:	**Cabinet**
Dyddiad y Cyfarfod:	**22 Ionawr 2019**
Aelod / Swyddog Arweiniol:	**Y Cynghorydd Julian Thompson-Hill / Jamie Groves Pennaeth Cyfleusterau, Asedau a Thai**
Awdur yr Adroddiad:	**Geoff Davies, Swyddog Arweiniol – Tai Cymunedol / Richard Weigh, Pennaeth Cyllid**
Teitl:	**Gosod Rhent Tai a Chyllidebau Refeniw Tai a Chyfalaf 2019/20**

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

Ceisio cymeradwyaeth gan y Cabinet i'r cynnydd rhent blynyddol ar gyfer tai Sir Ddinbych, Cyfalaf Cyfrif Refeniw Tai a Chyllidebau Refeniw ar gyfer 2019/20 a Chynllun Busnes y Stoc Dai.

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. Rhaid i'r gyllideb fod yn gyson â'r tybiaethau o fewn Cynllun Busnes y Stoc Dai sydd wedi'i ddylunio i gynnal Safon Ansawdd Tai Cymru trwy gydol y cynllun busnes 30 blynedd.

3. Beth yw'r Argymhellion?

Mabwysiadu'r Gyllideb Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer 2019/20 (Atodiad 1) a Chynllun Busnes y Stoc Dai (Atodiad 2).

Cynyddu rhent anheddau'r Cyngor yn unol â Pholisi Llywodraeth Cymru ar gyfer Rhent Tai Cymdeithasol i rent wythnosol cyfartalog o £89.77 i'w weithredu o ddydd Llun 1 Ebrill 2019.

4. Manylion yr Adroddiad.

Mae'r rhagolygon alldro diweddaraf ar gyfer y Cyfrif Refeniw Tai 2018/19 wedi ei nodi yn Atodiad 1, yn unol â'r adroddiad monitro misol. Rhagolygir y bydd balansau ar ddiwedd y flwyddyn yn £1,162m.

Mae'r gyllideb arfaethedig ar gyfer 2019/20 hefyd wedi'i nodi yn Atodiad 1. Mae'r gyllideb wedi ei gyfrifo ar y sail ganlynol:

- Roedd 2 Werthiant Hawl i Brynu yn 2018/19. Er nad yw Hawl i Brynu yn bodoli yng Nghymru bellach, mae'r rhain yn geisiadau cyn ei atal, sydd wedi

eu cwblhau ac mae'r Cynllun Busnes wedi ei brofi gyda'r dybiaeth na fydd unrhyw werthiannau yn y dyfodol ac nid oes effaith niweidiol ar y cynllun.

- Mae 3 cyn dai y cyngor wedi eu prynu yn ystod y flwyddyn.
- Mae rhaglen o 170 o gartrefi ychwanegol wedi ei gorffori o fewn y Cynllun Busnes, a rhagwelir y bydd 160 o'r rheiny yn adeiladau newydd.

Polisi Rhent Llywodraeth Cymru

Datblygodd Llywodraeth Cymru bolisi ar gyfer rhent tai cymdeithasol a gaiff ei gymhwyso'n gyson gan holl landlordiaid cymdeithasol ac yn adlewyrchu math; maint; lleoliad a safon eiddo'r landlord.

Daeth y polisi presennol i ben yn 2018/19 ac mae'r cynnydd ar gyfer 2019/20 yn bolisi dros dro am flwyddyn yn unig. Rydym yn disgwyl cyhoeddiad gan Lywodraeth Cymru ar bolisi rhent yn y dyfodol yn Ebrill 2019 fel rhan o Adolygiad o Gyflenwad Tai Fforddiadwy.

Ym mis Rhagfyr 2018 cadarnhaodd Llywodraeth Cymru y bydd y cynnydd ar gyfer y flwyddyn ariannol nesaf yn unig yn CPI yn unig. 2.4% yw hyn.

Nodir y lefelau rhent cymharol isod, ynghyd â bandiau rhent targed y Cyngor:

	2018/19	2019/20
Rhent wythnosol cyfartalog (o'r flwyddyn flaenorol)	£82.00	£87.81
Ychwanegu: Cynnydd (2.4%)	£3.69	£1.96
Rhent wythnosol cyfartalog wedi'i gymhwyso	£85.69	£89.77
Ychwanegu: Cynnydd o £2 os yw'n is na rhent targed	£1.94	Amherthnasol
Rhent Wythnosol Cyfartalog	£87.63	£89.77

Er gwybodaeth, y lefelau rhent targed yw:

	Rhent Targed 2018/19	Rhent Targed 2019/20
Rhan Isaf	£86.42	£88.06
Pwynt Canolig	£90.96	£92.70
Rhan Uchaf	£95.51	£97.33

Ar gyfer eleni, gan fod ein rhent wythnosol cyfartalog yn y band rhent targed, rydym nawr yn cael ei hystyried i fod o fewn lefelau rhent targed ac ni allwn godi £2.00 ychwanegol i gefnogi eiddo unigol i gyflawni rhent targed.

Ar y cyfan bydd y cynnydd o 2.4% yn gadael 40% o'n cartrefi ar lefelau rhent targed.

<u>Cynllun Busnes y Stoc Dai</u>

Fel rhan o’r broses cyllideb mae angen adolygu Cynllun Busnes y Stoc Dai, a chyflawnir hyn drwy ymarfer diwydrwydd dyladwy yn flynyddol i adolygu’r tybiaethau a ddefnyddir a dilysu cadernid y model ariannol. Yn ogystal, mae’r adolygiad yn cyflawni dadansoddiad o sensitifrwydd.

Mae Cynllun Busnes y Stoc Dai presennol yn tybio y cynhelir balans o £1m dros y tymor canolig i liniaru rhag unrhyw risgiau yn y dyfodol.

Mae cynnal y balans ar lefel hylaw yn lleihau’r angen i ymestyn y lefel bresennol o fenthyca gydag arbedion mewn costau ariannu cyfalaf blynyddol yn deillio o hyn. Mae’r strategaeth hefyd yn caniatáu cwmpas pellach i'r Cynllun yn y blynyddoedd i ddod i ymestyn y gofyniad benthyca os oes angen, ond ar yr un pryd yn sicrhau bod yr Awdurdod yn parhau o fewn Terfyn y Cyfrif Refeniw Tai ar Ddyledusrwydd fel y gosodwyd gan Lywodraeth Cymru.

Taliadau Gwasanaeth

Mae’r incwm sy’n daladwy ar wasanaethau yn casglu costau ar gyfer gwasanaethau penodol ac ar y cyfan yn dangos ychydig o gynnydd dros y flwyddyn ddiwethaf i £364k. Mae eiddo unigol yn destun ffioedd amrywiol. Cyfartaledd y gost i bob eiddo yw £2.00 yr wythnos.

Garejis

Nid yw’r adroddiad hwn yn delio â garejis gan nad ydynt yn destun Polisi Rhent Llywodraeth Cymru. Bydd ffioedd a defnydd o safleoedd garejis yn cael eu hadolygu gan Bennaeth Cyfleusterau, Asedau a Thai.

Ffioedd Gwresogi

Mewn 3 cynllun â boeler gwresogi cymunedol, mae’r cyngor yn casglu ffioedd am y defnydd o danwydd. Rydym yn rhagweld cynnydd mewn costau tanwydd yn 2019 / 2020, fodd bynnag mae digon o arian dros ben ar y cyfrifon i allu osgoi cynyddu’r ffioedd wythnosol er mwyn lliniaru effaith y cynnydd ar gwsmeriaid.

Safon Ansawdd Tai Cymru

Cyflawnodd y Cyngor y Safon Ansawdd Tai Cymru ar holl Stoc Dai ym mis Medi 2014. Mae gwariant cyfalaf wedi ei gynnwys yn y Cynllun Busnes sy’n sicrhau bod digon o adnoddau ar gael i barhau i gynnal a rhagori'r safon dros y cynllun 30 blynedd. Mae Tai Sir Ddinbych yn buddsoddi yn ein stoc a’n cymdogaethau er mwyn rhagori Safon Ansawdd Tai Cymru lle credwn fod hynny’n briodol er lles ein cwsmeriaid a gwelliant tymor hir ein stoc dai.

Mae arolwg cyflwr stoc wedi nodi costau atgyweiriadau, cynnal a chadw a gwelliannau ar gyfer y 30 blynedd nesaf, sydd wedi ei fewnosod yn y cynllun busnes a bydd yn llywio'r cynllun rheoli asedau sy’n datblygu.

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

Mae Tai yn Flaenoriaeth Corfforaethol a bydd y rhaglen cyfalaf 5 mlynedd yn darparu hwb i'r economi lleol drwy wneud y mwyaf o gyflogaeth leol, hyfforddiant a chyfleoedd cadwyn gyflenwi ar gyfer pobl a busnesau lleol.

6. Beth fydd cost hyn a beth fydd ei effaith ar wasanaethau eraill?

Mae'r Cyfrif Refeniw Tai wedi'i glustnodi ac mae costau gweithredu yn cael eu talu gan incwm drwy rent a thaliadau gwasanaeth.

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

Mae'r Cyngor yn gwerthfawrogi y gall unrhyw gynnydd mewn rhent wythnosol gael effaith ar allu rhai o'n cwsmeriaid i fodloni eu hymrwymiadau wythnosol.

Bydd y gwasanaeth Casglu Incwm yn parhau i gynnig cyngor a chymorth i holl gwsmeriaid er mwyn sicrhau bod cwsmeriaid yn gallu rheoli eu cyllid yn effeithiol a gwneud y mwyaf o'u hincwm. Mae perfformiad casglu rhent yn parhau'n ardderchog ac mae ôl-ddyledion ymysg yr isaf yng Nghymru.

8. Pa ymgynghori a wnaed?

Ymgynghorwyd â Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Sir Ddinbych ac mae'r rheswm am gynnydd mewn rhent a'r effaith ar Gynllun Busnes y Cyfrif Refeniw Tai wedi cael ei egluro yn llawn i'r grŵp.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Mae adolygiad llawn o Gynllun Busnes y Stoc Dai wedi cadarnhau bod y Cynllun yn parhau i fod yn gadarn ac yn ariannol hyfyw. Mae digon o adnoddau i gefnogi rheolaeth a goruchwyliaeth y gwasanaeth tai ac anghenion buddsoddi'r stoc. Mae'r balansau ar lefel ddoeth wrth ganiatáu i gyllido gwariant cyfalaf newydd gael ei ddarparu yn y ffordd fwyaf cost effeithiol.

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

Y risg yw methu â dilyn Cynllun Busnes y Stoc Dai a gall gosod cyllidebau yn unol â hynny arwain at bryderon ariannol ac ymyrraeth posib gan Lywodraeth Cymru.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

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