

**Adroddiad i'r: Cabinet**

**Dyddiad y cyfarfod 19 Ionawr 2021**

**Aelod Arweiniol / Swyddog Y Cynghorydd Julian Thompson-Hill / Liz Grieve  
Pennaeth Cymunedau a Chwsmeriaid**

**Awdur yr Adroddiad Geoff Davies, Swyddog Arweiniol - Tai Cymunedol**

**Teitl Gosod Rhent Tai a Chyllidebau Refeniw Tai a Chyfalaf  
2021/22**

## **1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?**

- 1.1. Ceisio cymeradwyaeth gan y Cabinet i'r cynnydd rhent blynyddol ar gyfer tai Sir Ddinbych, Cyfalaf Cyfrif Refeniw Tai a Chyllidebau Refeniw ar gyfer 2021/22 a Chynllun Busnes y Stoc Dai.

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

- 2.1. 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?**

- 3.1. Mabwysiadu'r Gyllideb Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer 2021/22 (Atodiad 1) a Chynllun Busnes y Stoc Dai (Atodiad 2).
- 3.2. Cynyddu rhent anheddau'r Cyngor yn unol â Pholisi Llywodraeth Cymru (LIC) ar gyfer Rhent Tai Cymdeithasol i rent wythnosol cyfartalog o £93.89 i'w weithredu o ddydd Llun 5 Ebrill 2021.
- 3.3. Gofynnir i'r Cabinet nodi'r adroddiad ychwanegol (atodiad 3) ar Effeithlonrwydd Cost, Fforddiadwyedd a Gwerth am Arian cyn cymeradwyo'r codiad rhent hwn.
- 3.4. Bod y Pwyllgor yn cadarnhau ei fod wedi darllen, deall ac ystyried yr Asesiad o'r Effaith ar Les (Atodiad 4) fel rhan o'i ystyriaethau.

## 4. Manylion yr Adroddiad

4.1. Mae'r rhagolygon alldro diweddaraf ar gyfer y Cyfrif Refeniw Tai 2020/21 wedi ei nodi yn Atodiad 1, yn unol â'r adroddiad monitro misol. Rhagolygir y bydd balansau ar ddiwedd y flwyddyn yn £1,379m.

Manylir ar y gyllideb arfaethedig ar gyfer 2021/22 hefyd yn Atodiad 1. Mae'r gyllideb wedi'i chyfrifo i sicrhau y gallwn ddarparu ein gwasanaethau refeniw, y rhaglen buddsoddi cyfalaf i gynnal safon ansawdd ein cartrefi a datblygu ein rhaglen adeiladu o'r newydd.

Rydym yn rhagweld costau ychwanegol sylweddol yn y blynyddoedd i ddod oherwydd safonau datgarboneiddio newydd tebygol ar gyfer ein stoc bresennol. Mae pob landlord cymdeithasol yng Nghymru yn rhagweld cyllid ychwanegol gan LIC i gefnogi unrhyw gyhoeddiad ar hyn.

Yn ogystal, rydym yn disgwyl y bydd Awdurdodau Lleol yn gallu gwneud cynnig am Grant Tai Cymdeithasol ar gyfer rhaglenni adeiladau newydd am y tro cyntaf yn 2021. Mae ein rhaglen gyfredol o 170 o gartrefi ychwanegol wedi'i hymgorffori yng Nghynllun Busnes y Stoc Dai.

### **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.

Ym mis Rhagfyr 2019, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru bolisi rhent pum mlynedd. Mae'r polisi yn cytuno ar godiad rhent blynyddol i CPI +1% o 2020/21 i 2024/25, gan ddefnyddio CPI o'r mis Medi blaenorol. Ar gyfer 2021/22, 1.5% (CPI ar 0.5% +1%) yw hyn.

Er mwyn galluogi i landlordiaid ailstrwythuro rhenti os oes angen, gellir codi hyd at £2 yr wythnos ar gartrefi unigol, ar yr amod nad yw cyfanswm yr incwm rhent a gesglir yn cynyddu mwy na CPI +1%. Nid ydym yn bwriadu ychwanegu'r £2 ychwanegol at unrhyw eiddo. Golyga hyn mai:

- Cyfanswm y cynnydd ar draws yr holl stoc yw 1.5%.
- Y rhent wythnosol cyfartalog fydd £93.89

- Cynnydd y rhent wythnosol cyfartalog fydd £1.38

Fel rhan o bolisi rhent LIC, bydd yn ofynnol i'r cyngor sicrhau bod unrhyw gynnydd mewn rhent yn ystyried fforddiadwyedd ar gyfer tenantiaid, gwerth am arian ac asesiad o arbedion effeithlonrwydd. Mae gwybodaeth am hyn wedi'i atodi yn Atodiad 3.

Er bod 2020 wedi bod yn flwyddyn anodd i gyllid cartrefi ac y bydd hyn yn parhau yn 2021, rydym yn fodlon bod fforddiadwyedd ein rhenti wythnosol gyda'r cynnydd mewn rhent wedi'i ystyried gan fod yn rhaid i ni gydbwyso ein gallu i fuddsoddi yn ein stoc dai er budd ein holl denantiaid. Rydym yn ystyried twf a reolir yn dda drwy ein hadeiladau newydd ac yn darparu gwasanaethau i gefnogi ein cartrefi yn effeithiol.

### **Cynllun Busnes y Stoc Dai**

Fel rhan o'r broses cyllideb mae angen adolygu Cynllun Busnes y Stoc Dai, a chyflawnir hyn drwy ymarfer diwydrwydd dyladwy parhaus 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 o leiaf £1m dros y tymor canolig i liniaru rhag unrhyw risgiau yn y dyfodol.

Mae Cynllun Busnes y Stoc Dai yn cynnal benthycia i ariannu gwaith cyfalaf megis y rhaglenni adeiladau newydd ac adnewyddu. Caiff y lefel o fenthycia ei fonitro'r agos gan ei fod yn berthnasol â chostau ariannu cyfalaf blynyddol. Mae pob cyngor yng Nghymru wedi dod i gytundeb â Llywodraeth Cymru i gael gwared ar gap benthycia'r Cyfrif Refeniw Tai yn unol â Gweithred Terfynu Cytundeb Gwirfoddol Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ar 20 Mawrth 2019. Diddymodd hyn y cap y cytunwyd arno yn flaenorol a gyflwynwyd gan daliad setliad Deddf Tai 2014.

Mae'n ofynnol o hyd i'r Awdurdod Lleol yng Nghymru o dan y Rheoliad roi sylw i'r Cod Darbodus wrth gyflawni eu dyletswyddau o dan Ran 1 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003. Felly, bydd unrhyw fenthycia a wneir gan Lwfansau Tai Lleol yn dilyn diddymu'r cap benthycia yn parhau i fod yn "ddigymorth". Yn

ogystal, bydd yn rhaid i Awdurdodau Lleol reoli unrhyw gynnydd o fewn eu hadnoddau presennol.

Mae Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda chynghorau yng Nghymru sydd â Chyfrif Refeniw Tai ar hyn o bryd, er mwyn pennu a chytuno ar lefelau dyled priodol.

### **Taliadau Gwasanaeth**

Mae incwm trethadwy'r gwasanaeth yn casglu costau gwirioneddol ar gyfer gwasanaethau penodol ac ar y cyfan mae'n dangos lleihad bychan dros y flwyddyn ddiwethaf i £377,608. Gall eiddo unigol fod yn amodol ar dâl amrywiol. Cyfartaledd y gost i bob eiddo yw £2.14 yr wythnos.

### **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?**

- 5.1. Mae Tai yn Flaenoriaeth Gorfforaethol 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. Faint fydd hyn yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?**

- 6.1. 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'r Effaith ar Les?**

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

Bydd y gwasanaeth Tai 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 ymgynghoriadau sydd wedi'u cynnal gyda Chraffu ac eraill?**

8.1. 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**

9.1. 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 yna ac oes yna unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?**

10.1. 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**

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