

Adrodd i'r	Cabinet
Dyddiad y cyfarfod	18 Ionawr 2022
Aelod / Swyddog Arweiniol	Y Cyngorydd 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 2022/23

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

- 1.1. Gofyn am gymeradwyaeth y Cabinet ar gyfer cynnydd rhent blynyddol Tai Sir Ddinbych, Cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai a Chyllidebau Refeniw ar gyfer 2022/23 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. Mae'n rhaid i'r gyllideb fod yn gyson â'r tybiaethau yng Nghynllun Busnes y Stoc Dai sydd wedi'i ddylunio i gynnal Safon Ansawdd Tai Cymru drwy gydol y cynllun busnes 30 mlynedd.

3. Beth yw'r Argymhellion?

- 3.1. Mabwysiadu Cyllideb y Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer 2022/23 (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 £97.27 i'w weithredu o ddydd Llun 4 Ebrill 2022.
- 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. Rhoddir manylion y canlyniad diweddaraf a ragwelir ar gyfer y Cyfrif Refeniw Tai 2021/22 yn Atodiad 1, yn unol â'r adroddiad monitro misol. Disgwylir y bydd y balansau ar ddiwedd y flwyddyn yn £1,008miliwn.

Mae'r gyllideb arfaethedig ar gyfer 2022/23 hefyd wedi'i nodi yn Atodiad 1. Cyfrifwyd y gyllideb er mwyn 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'r holl landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru yn disgwyl cyllid ychwanegol gan LIC i gefnogi unrhyw gyhoeddiad ar hwn fodd bynnag mae angen i'n hincwm ddal i fyny â chwyddiant er mwyn i ni barhau gyda'r lefelau hyn o fuddsoddiad.

Yn ychwanegol, mae Awdurdodau Lleol bellach yn gallu gwneud cynnig am Grant Tai Cymdeithasol ar gyfer rhaglenni adeiladu o'r newydd. Mae ein rhaglen gyfredol o 170 o gartrefi ychwanegol wedi'i ymgorffori yng Nghynllun Busnes y Stoc Dai.

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 eiddo'r Landlord o ran ei fath; maint; lleoliad ac ansawdd.

Ym mis Rhagfyr 2019, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru bolisi rhenti 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 ond gyda disgresiwn Gweinidogol os yw'r CPI yn fwy na 3%. Ar gyfer 2022/23, cytunwyd y bydd hyn yn **3.1% CPI yn unig**.

Golyga hyn mai:

- Cyfanswm y cynnydd ar draws yr holl stoc yw 3.1%.
- Y rhent wythnosol cyfartalog fydd £97.27
- Cynnydd y rhent wythnosol cyfartalog fydd £2.92

Fel rhan o bolisi rhenti 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 effeithlonrwydd cost. Mae gwytodaeth am hyn wedi'i atodi yn Atodiad 3.

Er bod 2021 wedi bod yn flwyddyn anodd i gyllid aelwydydd a bydd hyn yn parhau i 2022, rydym yn fodlon bod fforddiadwyedd ein rhenti wythnosol yn rhesymol. Mae'r cynnydd yn gymwys ar gyfer cymorth costau tai budd-daliadau lles y mae 72% o denantiaethau yn ei dderbyn. Mae angen i ni ddal i fyny â chwyddiant cost a chynnal ein gallu i fuddsoddi yn ein stoc dai, ystyried twf wedi'i reoli'n dda drwy ein rhaglen adeiladu a'n bwysicach darparu gwasanaethau i gefnogi ein haelwydydd 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 ychwanegol mae'r adolygiad yn ymgymryd â dadansoddiad sensitifrwydd.

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

Mae Cynllun Busnes y Stoc Dai yn cynnal benthyca i ariannu gwaith cyfalaf megis y rhaglenni adeiladau o'r newydd ac adnewyddu. Caiff y lefel o fenthyca ei fonitro'n 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 benthyca'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.

Yn ôl y Rheoliadau mae'n dal yn ofynnol i Awdurdodau Lleol yng Nghymru i ystyried y Cod Darbodus wrth gynnal eu dyletswyddau dan Ran 1 o'r 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" a bydd 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 cynnydd bychan dros y flwyddyn ddiwethaf i £397,000. Gall eiddo unigol fod yn amodol ar dâl amrywiol. O ganlyniad mae'r tâl cyfartalog i bob eiddo wedi cynyddu i £2.23 bob wythnos (o £2.14 y llynedd).

Safon Ansawdd Tai Cymru

Cyflawnodd y Cyngor y Safon Ansawdd Tai Cymru ar gyfer yr holl Stoc Dai ym mis Medi 2014. Mae gwariant cyfalaf wedi ei gynnwys yn y CBST sy'n sicrhau bod adnoddau digonol ar gael i barhau 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 o ganlyniad wedi eu cynnwys yn y cynllun busnes ac yn cysylltu â'r Cynllun Rheoli Asedau.

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 wedi'u cynnwys gan incwm drwy renti 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 dal yn ardderchog ac yn is na'r cyfartaledd yng Nghymru.

8. Pa ymgynghoriadau sydd wedi'u cynnal gyda Chraffu ac eraill?

8.1. Mae Ffederasiwn Tenantiaid a Thrigolion Sir Ddinbych wedi cael eu hymgyngori ac mae'r rheswm am y cynnydd rhent a'r effaith ar gynllun busnes y Cyfrif Refeniw Tai wedi cael ei egluro'n 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 dal yn gadarn ac yn hyfyw'n ariannol. Mae digon o adnoddau i gefnogi gyda rheoli a goruchwyllo'r gwasanaeth dai ac anghenion buddsoddi'r stoc. Mae'r balansau ar lefel ddarvoudus wrth ganiatáu i ariannu 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?

10.1. Mae'r risg yn fethiant i ddilyn Cynllun Busnes y Stoc Dai a gosod cyllidebau yn unol â hynny gan arwain at bryderon ariannol ac ymyrraeth posibl gan Lywodraeth Cymru.

11. Pŵer i wneud y penderfyniad

11.1. Caiff y polisi rhenti ei bennu gan y Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Clustnodwyd y Cyfrif Refeniw Tai yn ôl statud.