

Adroddiad i'r	Cabinet
Dyddiad y cyfarfod	19 Rhagfyr 2023
Aelod Arweiniol / Swyddog	Y Cynghorydd Rhys Thomas
Pennaeth Gwasanaeth	Liz Grieve, Pennaeth Tai a Chymunedau
Awdur yr adroddiad	Geoff Davies, Swyddog Arweiniol – Tai Cymunedol
Teitl	Gosod Rhent Tai a Chyllidebau Cyfalaf a Refeniw Tai 2024/25

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

- 1.1. Pwrpas yr adroddiad yw gofyn i'r Cabinet gymeradwyo'r cynnydd rhent blynyddol ar gyfer Tai Sir Ddinbych, a gofyn am gymeradwyaeth i Gyllidebau Cyfalaf a Refeniw y Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer 2024/25 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. Mae'n rhaid i'r gyllideb fod yn gyson â'r rhagdybiaethau o fewn Cynllun Busnes y Stoc Dai sydd wedi ei ddylunio i gynnal Safon Ansawdd Tai Cymru trwy gydol y cynllun busnes 30 mlynedd.

3. Beth yw'r Argymhellion?

- 3.1. Mabwysiadu Cyllideb y Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer 2024/25 (Atodiad 1) a Chynllun Busnes y Stoc Dai (Atodiad 2).
- 3.2. Cynyddu rhenti anheddau'r Cyngor 6.7% yn unol â Pholisi Llywodraeth Cymru ar gyfer Rhenti Tai Cymdeithasol i gyfartaledd o £109.34, i'w weithredu o ddydd Llun, 1 Ebrill 2024.

3.3. Gofynnir i'r Cabinet nodi'r adroddiad ychwanegol (Atodiad 3) ar yr ystyriaethau y rhoddir sylw iddynt wrth benderfynu ar yr argymhelliad hwn.

3.4. Bod y Pwyllgor yn cadarnhau ei fod wedi darllen, deall ac ystyried yr Asesiad o Effaith ar Les (Atodiad 4) fel rhan o'i ystyriaethau.

4. Manylion yr adroddiad

4.1. Mae rhagolygon diweddaraf sefyllfa derfynol y Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer 2023/24 wedi eu nodi yn Atodiad 1, yn unol â'r adroddiad monitro misol. Rhagwelir bydd y balansau ar ddiwedd y flwyddyn yn £1,349,420.

Mae'r gyllideb arfaethedig ar gyfer 2024/25 hefyd wedi ei nodi yn Atodiad 1. Cyfrifwyd y gyllideb er mwyn sicrhau ein bod yn gallu darparu ein gwasanaethau refeniw; y rhaglen buddsoddi cyfalaf, i ymdrechu i gyflawni safonau ansawdd ar gyfer ein cartrefi; a pharhau i ddatblygu ein rhaglen adeiladu o'r newydd.

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.

Ym mis Rhagfyr 2019, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru bolisi rhent pum mlynedd. Cytunwyd ar godiad rhent blynyddol i Fynegai Prisiau Defnyddwyr +1% o 2020/21 i 2024/25, gan ddefnyddio Mynegai Prisiau Defnyddwyr o'r mis Medi blaenorol ond gyda disgrisiwn y Gweinidog os yw'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr yn uwch na 3%.

Ym mis Medi 2023 yr oedd chwyddiant y DU (Mynegai Prisiau Defnyddwyr) yn 6.7%, ac mae'r Gweinidog wedi cytuno i uchafswm cynnydd rhent o **6.7%**. Yr ydym wedi ymrwymo i'r gofyniad na fydd unrhyw achos o droi pobl allan o ganlyniad i galedi ariannol.

Mae penderfyniad y Gweinidog yn uchafswm, ac, oherwydd y pwysau ar y Cyfrif Refeniw Tai i fuddsoddi yn ein cartrefi i gyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru ac i ymdrechu i gyrraedd targedau'r cynllun corfforaethol parthed cartrefi newydd, yr ydym yn cynnig cynnydd o 6.7% yn ein rhenti wythnosol.

Felly, i grynhoi –

- Cyfanswm y cynnydd ar draws yr holl stoc yw 6.7%
- Y rhent wythnosol cyfartalog fydd £109.34.

Er ein bod yn ymwybodol ein bod yn dal mewn cyfnod anodd o ran cyllid aelwydydd, gallwn ddangos yn glir bod ein rhenti'n dal i fod yn fforddiadwy ac yn deg, a byddant yn ein cynorthwyo i fuddsoddi'n ôl yn ein cartrefi a chymunedau er budd ein holl denantiaid a'u haelwydydd.

Bydd cynnydd llai yn arwain at fwy o bwysau a mwy o raglenni estynedig i gyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru, sydd, yn y pen draw, o fudd i'n haelwydydd gan ei bod yn gwella effeithlonrwydd ynni cartrefi. Mae adolygiad manwl o'r argymhelliad hwn yn Atodiad 3.

Mae 72% o denantiaethau yn cael budd-dal lles a chymorth gyda chostau tai, ac mae unrhyw gynnydd mewn rhent yn cael ei dalu gan y cymorth hwn.

Mae yna angen am gydbwysedd i sicrhau y gallwn barhau i fuddsoddi yn ein cartrefi presennol ac ystyried twf wedi ei reoli'n ofalus drwy ein rhaglen adeiladu o'r newydd. Mae gwneud y mwyaf o'n cynhyrchiant incwm ein hunain yn ffactor bwysig wrth geisio cael grantiau ychwanegol gan Lywodraeth Cymru.

Cynllun Busnes y Stoc Dai

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

Mae Cynllun Busnes presennol y Stoc Dai yn tybio y cynhelir balans o £750,000, o leiaf, dros y tymor canolig i liniaru unrhyw risgiau yn y dyfodol.

Mae Cynllun Busnes y Stoc Dai yn cynnal benthycu i ariannu gwaith cyfalaf megis y rhaglenni adeiladau newydd a gwelliant. Caiff y lefel o fenthycu ei fonitro'n agos gan ei fod yn gysylltiedig â chostau ariannu cyfalaf blyneddol. Mae pob Cyngor yng Nghymru wedi dod i gytundeb â Llywodraeth Cymru i gael gwared ar gap benthycu'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 Rheoliad mae angen i Awdurdodau Lleol yng Nghymru barhau i ystyried y Cod Darbodus wrth gyflawni eu dyletswyddau o dan Ran 1 Deddf Llywodraeth Leol 2003. Felly, bydd unrhyw fenthyca gan Lwfansau Tai Lleol yn dilyn dileu'r cap benthyca yn parhau i fod yn "ddigymorth" a dylai Awdurdodau Lleol reoli unrhyw gynnydd o fewn eu hadnoddau presennol. Bydd unrhyw gynnydd sylweddol mewn benthyca yn effeithio ar y gwariant refeniw sydd ar gael.

Ffioedd Gwasanaeth

Mae incwm ffioedd gwasanaeth yn casglu costau gwirioneddol am wasanaethau penodol sy'n berthnasol i gartrefi penodol yn unig. Mae'r rhain yn cynnwys gwasanaethau mewn ardaloedd cymunedol, fel goleuadau, glanhau a chynnal a chadw tiroedd. Mae'r rhain yn seiliedig ar gostau gwirioneddol.

Mae'r costau cyffredinol yn dangos cynnydd dros y flwyddyn ddiwethaf i £460,000. Gall eiddo unigol fod yn destun ffioedd amrywiol. Mae'r ffi ar gyfartaledd fesul eiddo wedi cynyddu i £2.61 yr wythnos (o £2.33 y llynedd).

Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC)

O ganlyniad i'r amhariad a achoswyd gan y pandemig, wedi ei ddilyn gan gyfnod o chwyddiant uchel, sydd wedi arwain at gynnydd sylweddol mewn costau yn y sector adeiladau ac adeiladu, yr ydym 'rwan yn wynebu ôl-groniadau am y tro cyntaf yn ein rhaglenni o gymharu â'n lefel flaenorol o safonau – ar gyfer ceginau ac ystafelloedd ymolchi newydd, er enghraifft.

Yn ogystal, bydd y safonau uwch a nodir yn Safon Ansawdd Tai Cymru 2023 yn ei gwneud yn ofynnol i ni gyflawni sgôr Tystysgrif Perfformiad Ynni o C75 ar gyfer ein holl gartrefi erbyn mis Mawrth 2029. Y mae yna ofynion pellach i gyflawni sgôr A a Sero Net yn y dyfodol.

Mae'r sefyllfa bresennol parthed cynnydd mewn costau a safonau uwch wedi rhoi'r Cyfrif Refeniw Tai dan bwysau sylweddol, ac mae'n debygol y bydd angen gwneud penderfyniadau anodd yn ymwneud â chynlluniau adeiladau newydd a

chydymffurfiaeth â Safon Ansawdd Tai Cymru er mwyn ein galluogi i aros o fewn lefelau benthyca dichonadwy.

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at Gynllun Corfforaethol 2022 i 2027: Y Sir Ddinbych a Garem?

5.1. Mae Tai yn Flaenoriaeth Gorfforaethol a bydd y rhaglen gyfalaf yn cefnogi'r economi leol 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 ei glustnodi ac mae costau gweithredu yn cael eu talu gan incwm o renti a ffioedd gwasanaeth.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Les?

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

7.2. Mae angen mwy o incwm i fuddsoddi yn ein cartrefi i fod o fudd i'n tenantiaid yn y pen draw.

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 dros y cynnydd mewn rhent a'r effaith ar gynllun busnes y Cyfrif Refeniw Tai wedi 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 parhau i fod yn gadarn ac yn hyfyw. Mae yna ddigon o adnoddau i gefnogi'r gwaith o reoli a goruchwylio'r gwasanaeth tai ac anghenion buddsoddi'r stoc.

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

10.1. Y risg yw methu dilyn Cynllun Busnes y Stoc Dai a gosod cyllidebau yn briodol a allai arwain at bryderon ariannol ac ymyrraeth bosibl gan Lywodraeth Cymru.

11. Pŵer i wneud y penderfyniad

11.1. Deddf Tai (Cymru) 2014 sy'n pennu'r polisi rhent. Mae'r Cyfrif Refeniw Tai wedi ei glustnodi gan statud.