

<b>Adroddiad i'r</b>	<b>Cabinet</b>
<b>Dyddiad y cyfarfod</b>	<b>17 Rhagfyr 2024</b>
<b>Aelod/Swyddog Arweiniol</b>	<b>Y Cyngorydd Rhys Thomas - Aelod Arweiniol Tai a Chymunedau</b>
<b>Pennaeth Gwasanaeth</b>	<b>Liz Grieve - Pennaeth Tai a Chymunedau</b>
<b>Awdur yr adroddiad</b>	<b>Geoff Davies - Swyddog Arweiniol Tai Cymunedol</b>
<b>Teitl</b>	<b>Gosod Rhent Tai a Chyllidebau Cyfalaf a Refeniw Tai 2025/26</b>

## **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 2025/26 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 2025/26 (Atodiad 1) a Chynllun Busnes y Stoc Dai (Atodiad 2).

3.2. Cynyddu rhenti anheddau'r Cyngor yn unol â Pholisi Llywodraeth Cymru (LIC) ar gyfer Rhenti Tai Cymdeithasol o 2.7% i rent wythnosol cyfartalog o £112.29, i'w weithredu o ddydd Llun, 7 Ebrill 2025.

- 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 2024/25 wedi eu nodi yn Atodiad 1, yn unol â'r adroddiad monitro misol. Rhagwelir bydd y balansau ar ddiwedd y flwyddyn yn £759,517.
- 4.2. Mae'r gyllideb arfaethedig ar gyfer 2025/26 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

Mae gan Lywodraeth Cymru bolisi ar gyfer rhenti tai cymdeithasol a fydd yn cael ei weithredu'n gyson gan bob landlord cymdeithasol.

Mae polisi rhent Llywodraeth Cymru yn gosod uchafswm codiad rhent blyneddol i **Fynegai Prisiau Defnyddwyr +1%**, gan ddefnyddio Mynegai Prisiau Defnyddwyr o'r mis Medi blaenorol ond gyda disgresiwn y Gweinidog os yw'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr yn uwch na 3%.

- 4.3. Ym mis Medi 2024, roedd chwyddiant y DU (Mynegai Prisiau Defnyddwyr) yn 1.7% ac mae'r cynnydd felly o fewn y polisi i uchafswm cynnydd rhent o **2.7%**. Rydym wedi ymrwymo i'r gofyniad na fydd unrhyw achos o droi pobl allan o ganlyniad i galedi ariannol lle bo ymgysylltiad.

Mae'r polisi 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 **2.7%** yn ein rhenti wythnosol.

Felly, i grynhoi –

- Cyfanswm y cynnydd ar draws yr holl stoc yw 2.7%
- Y rhent wythnosol cyfartalog fydd £112.29.

Wrth wneud yr argymhelliad hwn, gallwn ddangos yn glir bod ein rhenti'n dal i fod yn fforddiadwy ac y bydd unrhyw gynnydd 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 safonau uwch ar gyfer tai cymdeithasol yng Nghymru. Mae adolygiad manwl o'r argymhelliad hwn yn Atodiad 3.

Mae 75% o aelwydydd yn cael budd-dal lles a chymorth gyda chostau tai, felly mae'r cynnydd 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 benthycia i ariannu gwaith cyfalaf megis y rhaglenni adeiladau newydd a gwelliant. Caiff y lefel o fenthycia 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 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.

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 fenthycia gan Lwfansau Tai Lleol yn dilyn dileu'r cap benthycia yn parhau i fod yn "ddigymorth" a dylai Awdurdodau Lleol reoli unrhyw gynnydd o fewn eu hadnoddau presennol. Bydd unrhyw gynnydd sylweddol mewn benthycia 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 £507,000. Gall eiddo unigol fod yn destun ffioedd amrywiol. Mae'r ffi ar gyfartaledd fesul eiddo wedi cynyddu i £2.86 yr wythnos (o £2.61 y llynedd).

## **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 yn ei gostio a sut fydd 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'r 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 Wrth osod y gyllideb ar gyfer y Cyfrif Refeniw Tai flwyddyn nesaf, a'r cynnydd blynyddol mewn rhent, mae angen cydbwysu fforddiadwyedd i denantiaid a chynaliadwyedd y Cyfrif Refeniw Tai.

Mae Atodiad 3 yn dangos yn glir bod y cynnydd arfaethedig mewn rhent yn fforddiadwy, ond ei fod wedi cyrraedd uchafswm y cynnydd a ganiateir gan Lywodraeth Cymru. Mae Atodiad 3 hefyd yn tynnu sylw at y buddsoddiad sylweddol sydd wedi cael ei wneud yn y blynyddoedd diwethaf mewn perthynas â stoc dai'r Cyngor i gynyddu lefel ac ansawdd y cartrefi sydd ar gael, sydd wedi cael ei ariannu'n bennaf drwy fenthycia. Mae'n rhaid ad-dalu benthyciadau o'r Cyfrif Refeniw Tai sydd dan bwysau oherwydd costau cynyddol benthycia a ffactorau eraill yn gysylltiedig â chwyddiant megis dyfarniadau cyflog, costau cynyddol atgyweirio, cynnal a chadw ac ati.

Mae Atodiad 1 yn dangos cronfa wrth gefn y CRT yn lleihau yn 2024/25 a 2025/26, ac mae Atodiad 2 yn dangos y bydd y CRT mewn diffyg erbyn 2026/27, mae angen adolygu cynlluniau cyfalaf ar gyfer 2026/27 - 2028/29 oherwydd nid yw'r cynllun presennol yn gynaliadwy. Mae Atodiad 3 yn egluro'r angen am adolygiad 'manwl' o Gynllun Busnes y Stoc Dai yn gynnar yn 2025 i sicrhau bod y Cyfrif Refeniw Tai yn parhau'n ariannol hyfyw, a bod hyn wedi'i gefnogi'n llawn.

## **10. Pa risgiau sydd ac a oes 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. Deddf Tai (Cymru) 2014 sy'n pennu'r polisi rhent. Mae'r Cyfrif Refeniw Tai wedi ei glustnodi gan statud.