

Adroddiad i:	Cabinet
Dyddiad y Cyfarfod:	19 Chwefror 2013
Aelod Arweiniol / Swyddog:	Cynghorydd Hugh Irving
Awdur yr Adroddiad:	Peter McHugh
Teitl:	Cyfrif Refeniw Tai Cyllidebau Refeniw a Chyllidebau Cyfalaf 2013/14

1. Beth yw testun yr adroddiad?

I geisio cymeradwyaeth y Cabinet i Gyllidebau Refeniw a Chyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai i 2013/14.

2. Beth yw'r rheswm dros wneud yr adroddiad hwn?

Mae'n ofyniad statudol i osod cyllidebau a lefelau rhent cyn dechrau'r flwyddyn ariannol newydd.

Mae'n rhaid gosod y gyllideb ar gyfer 2013/14 i gydymffurfio gyda Chynllun Busnes y Stoc Dai (HSBP) a sefydlwyd pan benderfynodd y Cyngor gadw ei stoc dai ac ariannu gwelliannau i gyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru (WHQS) erbyn diwedd 2013 a'i gynnal wedyn hyd 2041.

3. Beth yw'r Argymhellion?

Bod Cyllideb y Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer 2013/14 (Atodiad 1) a Chynllun Busnes y Stoc Dai (Atodiad 2) yn cael eu mabwysiadu.

Bod rhenti i anheddau'r Cyngor yn cael eu codi yn unol gyda chanllawiau Polisi Gosod Rhent Llywodraeth Cymru (5.18% yr wythnos ar gyfartaledd) yn weithredol o Ddydd Llun 1 Ebrill 2013.

Bod rhenti i garejis Cyngor a Thaliadau Gwresogi yn cael eu codi yn unol gyda Rhenti Canllaw (5.18% yr wythnos ar gyfartaledd) yn weithredol o Ddydd Llun 1 Ebrill 2013.

4. Manylion yr Adroddiad.

Ceir manylion ynghylch yr alldro diweddaraf a ragwelir yn Atodiad 1, yn unol gyda'r adroddiad monitro misol. Rhagwelir y bydd gweddillion o £857,000 ar ddiwedd y flwyddyn, sef gwelliant o £17k o gymharu'r ffigur gyda'r alldro a ragwelwyd yn Rhagfyr 2012.

Ceir manylion hefyd ynghylch y gyllideb arfaethedig ar gyfer 2013/14 yn Atodiad 1. Mae'r gyllideb wedi'i chyfrifo ar sail y canlynol:

- Penderfyniadau ynghylch Cymhorthdal HRA;
- Cynnydd cyfartalog o 5.18 % mewn rhenti;

- Gwariant ar Reoli, Atgyweirio a Chynnal a Chadw yn unol gyda thybjaeth cost sylfaenol y HSBP o gynnydd o 2.5%;
- Ni chafwyd unrhyw achosion o Hawl i Brynu yn 2012/13 a rhagwelir y ceir 1 y flwyddyn yn y blynyddoedd sydd i ddod.

Disgwylir Penderfyniadau Terfynol ar Gymhorthdal HRA gan Lywodraeth Cymru yn Chwefror 2013. Mae'r Penderfyniad i bob pwrpas yn nodi cyfanswm y cymhorthdal negyddol a delir i Lywodraeth Cymru ac yna ymlaen i'r Trysorlys bob blwyddyn. Mae'n tybio bod y "Rhenti Canllaw" yn cael eu codi, bod costau "Rheoli a Chynnal a Chadw" wedi'u gosod, a bod ad-daliadau cyfalaf hŷn yn cael eu gwneud. Mae'r cyfrif HRA "tybiannol" a gynhyrchir o'r cyfrifiad hwn yn warged a thelir y swm hwn i Lywodraeth Cymru ac yna ymlaen i'r Trysorlys fel cymhorthdal negyddol. Mae yna adolygiad cenedlaethol o System Gymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ar y gweill ond mae'n annhebygol y bydd unrhyw newid sylweddol i'r system gymhorthdal hyd 2014 gyda'r posibilrwydd o Setliad Hunan-Ariannu yn cael ei gyflwyno (fel y digwyddodd yn Lloegr yn Ebrill 2012) a fyddai'n golygu setlo dyledion unwaith-ac-am-byth, a hynny'n bosibl wrth alluogi awdurdodau i gadw unrhyw wargedion rhent neu daliadau am wasanaeth.

Mae lle i gredu y bydd Llywodraeth Cymru yn gohirio'r polisi cydgyfeirio rhent (sef sicrhau bod rhenti'r Awdurdod Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn fras ar yr un lefel o fewn ardal) am flwyddyn arall, a gostwng y Rhent Canllaw i 1% uwchben ffigur chwyddiant Medi 2012. Mae hyn wedi arwain at yr argymhellion canlynol o Lywodraeth Cymru:

- Lwfansau Rheoli a Chynnal a Chadw i'w codi 6.6% i £2,610 mewn cymhariaeth â £2,267 yr annedd yn 2012/13;
- Rhent Canllaw i godi i £69.70 yr annedd yr wythnos sy'n golygu cynnydd wythnosol o £3.62 neu gynnydd o 5.48%. Mae hyn oherwydd bod rhenti yn Sir Ddinbych yn gymharol isel a pholisi Llywodraeth Cymru yw sicrhau bod lefelau rhent rhwng Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn cydgyfeirio. Bydd hyn yn golygu y bydd lefelau rhent awdurdodau lleol yn codi ar gyfradd uwch na Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i wireddu'r cydgyfeiriant;
- Bydd Rhenti Meincnodi (Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig) yn codi i £75.21 o £72.95 sef cynnydd o £2.26 neu gynnydd o 3.10%.

Amcangyfrifir mai cyfanswm y taliad Cymhorthdal HRA i Lywodraeth Cymru ar gyfer 2013/14 fydd £3,243,000 sy'n golygu cynnydd o 5.3% o'i gymharu gyda 2012/13.

Mae Gwasanaethau Tai yn ymwybodol iawn o bwysigrwydd ceisio lleihau codiadau rhent tra'n darparu cefnogaeth i denantiaid a chynnal ansawdd uchel y stoc.

Mae'r gwasanaeth wedi gwneud cryn dipyn o waith ar gwmpasu effaith diwygiadau lles a datblygu strategaethau i reoli a lliniaru'r risgiau sy'n gysylltiedig â'r diwygiadau hynny. Mae'r holl aelwydydd a fydd yn cael eu heffeithio wedi cael eu hadnabod, ac mae 65% o'r aelwydydd wedi derbyn ymweliad yn y cartref gan eu swyddog stad, yn esbonio'r newidiadau mewn budd-daliadau (gan gynnwys gwybodaeth gyffredinol ar Gredyd Cyffredinol) a sut y bydd yn effeithio ar eu taliadau Budd-dal Tai. Rhagwelir y bydd yr holl ymweliadau wedi cael eu cwblhau erbyn y drydedd wythnos yn Chwefror 2013. Mae dadansoddiad wedi dangos bod cyfanswm o 389 o gartrefi yn cael eu heffeithio gan y tâl am beidio â defnyddio pob llofft (treth llofft) a allai arwain at golli

£233k o'r incwm sydd ar gael i'r Gwasanaeth yn y senario achos gwaethaf. Mae'r ddarpariaeth ar gyfer dyledion drwg wedi cael ei chodi o fewn y cynllun busnes ar gyfer 2012/13 a 2013/14 gan swm cronrus o £150k er mwyn cymryd i ystyriaeth goblygiadau'r diwygiadau lles.

Bydd yr holl denantiaid sy'n cael eu heffeithio yn derbyn cyngor ar opsiynau o ran tai ac mae'r gwasanaeth wedi'i ail-strwythuro i greu swyddogaeth rheoli incwm pwrpasol i ddatblygu ymagwedd mwy rhagweithiol at reoli a lliniaru'r risgiau o ôl-ddyledion uwch o ganlyniad i'r diwygiadau lles ehangach. Mae'n werth nodi bod traean o'r Stoc Dai wedi'i ddynodi yn llety gwarchodol sydd ar hyn o bryd wedi'i eithrio o'r dreth llofft, fel ag y mae unrhyw bersonau wedi ymddeol sy'n byw mewn llety anghenion cyffredinol. Mae 66% o holl denantiaid yn derbyn rhyw fath o Fudd-dal Tai gyda hanner holl denantiaid yn derbyn Budd-dal Tai llawn.

Argymhellir bod holl denantiaid yn talu'r cynnydd a nodir yn y Canllaw Rhent ar gyfer 2013/14, a byddai hynny'n arwain at y taliadau canlynol ar y stoc:

	Rhent Gwirioneddol 2012/13	Rhent Canllaw /Gwirioneddol 2013/14
Fflat un ystafell	£56.10	£59.01
1 Llofft	£59.02	£62.08
2 Lofft	£63.81	£67.12
3 Llofft	£73.62	£77.43
4 Llofft	£80.95	£85.14

Cynllun Busnes y Stoc Dai (HSBP)

Fel rhan o'r broses gyllideb, mae'n angenrheidiol monitro Cynllun Busnes y Stoc Dai. Cynhelir ymarferiad Diwydrwydd Dyladwy yn flynyddol i adolygu'r tybiaethau a ddefnyddiwyd ac i ddilysu effeithiolrwydd y model ariannol. Ymhellach, mae'r adolygiad yn cynnwys dadansoddiad sensitifrwydd ac yn cynhyrchu cofrestr risg.

Cynhaliwyd yr adolygiad diweddaraf yn Ionawr 2012; roedd yn cadarnhau bod nifer o'r tybiaethau gwreiddiol (2005/06) heb newid, gan ddod i'r canlyniad bod y Cynllun Busnes yn ddichonadwy ac yn rymus. Mae'n nodi bod y tybiaethau a wnaethpwyd yn ddoeth a bod y cynllun yn ddichonadwy dros y 30 mlynedd nesaf.

Mae arolwg cyflwr stoc 2012 wedi adnabod angen am wariant ychwanegol sylweddol dros y 30 mlynedd nesaf sy'n amrywio o £50 miliwn i £33 miliwn. Gwnaethpwyd llawer iawn o waith i lyfnhau'r brigau a'r pantiau buddsoddi dros oes y cynllun busnes, a mabwysiadu ymagwedd ofalus a doeth at gylchredau bywyd cydrannol, gwaith sydd angen blaenoriaeth a thybiaethau cost.

Gwraidd y mater yw bod y cynllun yn parhau i fod yn ddichonadwy dros y cyfnod 30 mlynedd gyda gweddillion yn codi o £43 miliwn o'r arolwg Savills gwreiddiol i £52 miliwn wrth ystyried y gofynion buddsoddi stoc drwy arolwg Rands.

Bydd y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer 2013/14 yn cynnwys cwblhau'r cytundebau fframwaith fel y bydd yr holl eiddo yn cyflawni WHQS. Bydd cyfanswm gwaith cyfalaf ar gyfer 2013/14 yn cyd-fynd gyda Chynllun Busnes y Stoc Dai sef £8,181,796.

Garejis

Bydd rhenti i garejis yn codi yn unol â'r cynllun busnes sef cynnydd o 5.18% ar gyfer 2013/14. Yn 2012, dechreuwyd adolygiad o garejis i weld sut maen nhw'n cael eu defnyddio ar hyn o bryd, i gymharu â chyferbynnu costau buddsoddi yn erbyn yr incwm a geir, ac i ystyried opsiynau'r tymor canolig i'r tymor hir i safleoedd garejis. Mae'r adolygiad wedi cael ei ohirio am y tro o ganlyniad i ail-strwythuro trefniannol, ond disgwylir y bydd yn ail-ddechrau yn y flwyddyn ariannol newydd.

Taliadau Gwresogi

Mae gan bedair stad systemau gwresogi cymunedol gyda boeleri canolog heb fesuryddion unigol. Mae holl denantiaid eraill yn talu am eu gwres eu hunain yn uniongyrchol i'r cyflenwr.

Mae costau cyflenwi ynni wedi bod yn codi, ac yn draddodiadol nid yw Sir Ddinbych wedi pasio ymlaen y cynnydd llawn mewn costau ynni (yn wahanol i gynghorau eraill sy'n gwneud hynny). Argymhellir bod y Cyngor yn cadw at yr egwyddor hon am flwyddyn arall gan gynnig cynnydd o 5.18% sef cynnydd o rhwng 33c yr wythnos a 59c yr wythnos i'r sawl sy'n talu'r tâl gwresogi. £9.59 yr wythnos yw'r costau gwresogi cyfartalog i'r sawl sy'n talu'r tâl gwresogi.

Mae tîm prosiect ar hyn o bryd yn archwilio'r potensial i ddatblygu cynllun broceriaeth tanwydd i sicrhau arbedion ar gostau ynni a fyddai o fudd i denantiaid a thrigolion. Mae Cernyw ac Oldham wedi lansio Cynlluniau Broceriaeth ac mae swyddogion ar hyn o bryd yn cynnal trafodaethau gyda'r awdurdodau hynny i weld beth yw'r potensial ar gyfer ymestyn y cynlluniau hynny i alluogi trigolion Sir Ddinbych i elwa arnyn nhw.

Penodi Contractwyr, Cytundeb Fframwaith

P7/11/703 –Adnewyddu Tai Cytundeb 6. (Dinbych, Henllan, Trefnant)

Gwerth y Cytundeb: £2,841,243.00

Prif Gontractiwr: Adever Construction Ltd.

Cytundeb yn dechrau: 16.04.2012.

Cytundeb yn gorffen: 27.09.2013.

Hyd - 76 wythnos

Nifer yr eiddo: 219.

P7/11/704 - Adnewyddu Tai Cytundeb 7. (Rhuthun, Llandyrnog, Llanrhaeadr, Gellifor, Rhewl, Llanynys, Llanfair, Graigfechan, Cyffylliog, Clocaenog, Bontuchel)

Gwerth y Cytundeb: £2,437,975.10.

Prif Gontractiwr; Adever Construction Ltd.

Cytundeb yn dechrau: 20.08.2012

Cytundeb yn gorffen: 15.11.2013.

Hyd - 65 wythnos

Nifer yr eiddo: 192

P7/11/705 - Adnewyddu Tai Cytundeb 8. (Corwen, Carrog, Cynwyd, Gwyddelwern, Glyndyfrdwy, Llandrillo, Llantisilio, Llangollen,)

Gwerth y Cytundeb: £2,777,649.40.

Prif Gontractiwr; Bramall Construction Ltd.

Cytundeb yn dechrau: 11.02.2013.

Cytundeb yn gorffen: 21.04.2014

Hyd - 65 wythnos (Mae'r contractwyr wedi cadarnhau y byddant wedi cwblhau'r rhaglen erbyn 20 Rhagfyr 2013)

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

Mae darparu tai o ansawdd da yn Flaenoriaeth Gorfforaethol ac mae'r buddsoddiad yn y stoc dai i gyflawni a chynnal safon Ansawdd Tai Cymru yn darparu cyfleoedd sylweddol i gyflogi llafur lleol, defnyddio cadwynau cyflenwi lleol a chefnogi cyrff y trydydd sector.

6. Beth fydd yn ei gostio a sut fydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

Mae'r Cyfrif Refeniw Tai i bob pwrpas wedi'i gylch-ffensio, a daw costau gweithredu'r cynllun o'r incwm uwch a geir o'r rhenti a thaliadau.

7. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd?

Bydd ymgynghori yn digwydd gyda Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Sir Ddinbych ar y cynigion cyfalaf a refeniw, yn enwedig ar yr opsiynau i'r rhaglen gyfalaf. Yn y gorffennol, mae'r Ffederasiwn wedi mynegi pryder ynghylch lefelau codiadau mewn rhent, ond yn derbyn bod angen codi rhenti i dalu am welliannau.

8. Datganiad y Prif Swyddog Ariannol

Mae adolygiad diweddar Cynllun Busnes y Stoc Dai, sy'n ymgorffori tybiaethau diweddaraf Llywodraeth Cymru mewn perthynas â'r cymhorthdal tai, yn dangos bod y Cynllun yn parhau i fod yn gadarn ac yn ariannol ddichonadwy. Mae data arolwg cyflwr y stoc yn golygu y gallwn gynllunio gyda sicrwydd ar gyfer anghenion buddsoddi'r stoc gan wybod bod digon o adnoddau i gyflawni'r anghenion buddsoddi.

9. Beth yw'r risgiau ac oes yna unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

Gallai methu dilyn Cynllun Busnes y Stoc Dai a gosod cyllidebau arwain at broblemau ariannol ac ymyrraeth posibl gan Lywodraeth Cymru. Bydd Gwasanaethau Tai yn gweithio'n agos gyda hawliau lles a'r grŵp diwygio lles corfforaethol i reoli, lliniaru a lleihau effaith diwygiadau lles ar denantiaid.

10. Pŵer i wneud y Penderfyniad

Mae gan y Cyngor y pŵer i wneud y penderfyniad hwn ac nid oes angen unrhyw ganiatâd allanol i wneud hynny.

ATODIAD UN

Housing Revenue Account ~ 2012/2013 Budget				
2011/2012		2012/2013		2013/2014
Final		Budget	Forecast	Proposed
Outturn	Period 10 - January 2013		Out-turn	Budget
£	EXPENDITURE	£	£	£
2,002,530	Supervision & Management - General	2,076,887	2,135,668	2,087,263
282,332	Supervision & Management - Communal	280,885	281,520	287,907
117,495	Welfare Services	307,266	316,583	139,454
2,997,918	Repairs and Maintenance	2,970,020	3,068,896	2,918,021
5,400,275	Total Housing Management	5,635,058	5,802,668	5,432,645
2,590,701	Item 8 Capital Charges	2,648,339	2,658,773	3,075,457
1,340,936	Capital Funded from Revenue	330,606	330,606	890,201
3,084,830	Subsidy	3,147,640	3,080,742	3,242,626
28,247	Provision for Bad Debts	79,375	79,375	131,248
12,444,989	Total Expenditure	11,841,018	11,952,164	12,772,177
	INCOME			
11,146,799	Rents (net of voids)	11,749,986	11,776,555	12,499,399
154,895	Garages	157,174	156,148	162,678
5,738	Interest on Balances & Other Income	4,625	4,625	8,015
11,307,432	Total Income	11,911,785	11,937,328	12,670,092
	Surplus / Deficit (-) for the Year:			
203,379	General Balances	401,373	315,771	788,116
2,008,964	Balance as at start of year ~ General	871,407	871,407	856,572
-1,340,936	Earmarked Balances	-330,606	-330,606	-890,201
871,407	Balance as at end of year ~ General	942,174	856,572	754,487

ATODIAD DAU

SUMMARY	2	3	4	5	6
	2012.13	2013.14	2014.15	2015.16	2016.17
CAPITAL EXPENDITURE					
Planned Improvements	£4,596,255	£8,181,796	£5,053,057	£5,204,649	£5,360,789
IT Investment		£1,000,000			
Slippage (Previous Years)	£2,599,424				
	£7,195,679	£9,181,796	£5,053,057	£5,204,649	£5,360,789
CAPITAL FUNDING					
Major Repairs Allowance	£2,400,000	£2,400,000	£2,400,000	£2,400,000	£2,400,000
Usable Capital Receipts	£0	£18,480	£19,269	£20,087	£20,932
CERA	£330,606	£890,201	£422,981	£417,141	£1,052,149
Efficiency Savings - IT investment		£150,000	£150,000	£150,000	£150,000
Prudential Borrowing	£4,465,073	£5,723,115	£2,060,807	£2,217,421	£1,737,707
	£7,195,679	£9,181,796	£5,053,057	£5,204,649	£5,360,789
REVENUE EXPENDITURE					
Management ~ General	£2,135,668	£2,087,263	£2,175,319	£2,229,702	£2,285,445
Special & Welfare Costs	£598,103	£427,361	£438,045	£448,997	£460,222
Repairs & Maintenance	£3,068,895	£2,918,021	£3,067,846	£3,144,542	£3,223,156
HRA Subsidy Payment	£3,080,742	£3,242,626	£3,323,692	£3,406,784	£3,491,954
Rent Rebate Subsidy Limitation	£0	£0	£0	£0	£0
CERA	£330,606	£890,201	£422,981	£417,141	£1,052,149
Provision for Bad Debts	£79,375	£131,248	£132,110	£133,738	£135,448
Capital Financing Costs	£2,658,773	£3,075,457	£3,472,645	£3,585,180	£3,691,569
	£11,952,162	£12,772,177	£13,032,638	£13,366,085	£14,339,942
REVENUE INCOME					
Rental Income	£11,776,555	£12,499,399	£12,844,139	£13,495,261	£14,179,389
Garage Income	£156,148	£162,678	£167,559	£172,586	£177,763
Interest on Balances	£4,625	£8,015	£11,160	£17,912	£21,460
	£11,937,328	£12,670,092	£13,022,858	£13,685,758	£14,378,612
BALANCES					
Balance brought forward	£871,406	£856,572	£754,488	£744,707	£1,064,380
Surplus / Deficit (-) For Year	-£14,834	-£102,084	-£9,781	£319,673	£38,670
Balance carried forward	£856,572	£754,488	£744,707	£1,064,380	£1,103,051