

<b>CYNGOR SIR YNYS MÔN</b>	
<b>Adroddiad i:</b>	<b>Pwyllgor Gwaith</b>
<b>Dyddiad:</b>	<b>19 Chwefror 2018</b>
<b>Pwnc:</b>	<b>Rhenti'r CRT a Thaliadau'r Gwasanaeth Tai 2018-2019</b>
<b>Aelod(au) Portffolio:</b>	<b>Cynghorydd Alun Mummery</b>
<b>Pennaeth Gwasanaeth:</b>	<b>Ned Michael, Pennaeth Gwasanaethau Tai</b>
<b>Awdur yr Adroddiad:</b> Rhif Ffôn: E-bost:	<b>Darren Gerrard, Rheolwr Incwm Rhent a Chynhwysiant Ariannol</b> <b>01248 752265</b> <b>dkghp@anglesey.gov.uk</b>
<b>Aelodau Lleol:</b>	

<b>A – Argymhelliad/Argymhellion a Rheswm/Rhesymau</b>
<p>Gofynnir i Aelodau'r Pwyllgor Gwaith gymeradwyo'r cynnydd yn y rhent a'r taliadau gwasanaeth ar gyfer 2018/19 fel y nodir isod:-</p> <p><b>A1</b> cymeradwyo'r cynnydd mewn rhent yn unol â rhent targed Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar gasgliad dros 51 wythnos.</p> <p><b>A2</b> cymeradwyo cynnydd o 4.5% yn yr holl renti sydd rhwng £0.06 - £6.15 yn is na'r targed yn ogystal â swm hyd at yr uchafswm o £2.00 yr wythnos i gyrraedd y rhent targed.</p> <p><b>A3</b> cymeradwyo cynnydd o 4.5% yn yr holl renti sydd rhwng £4.75 - £6.69 yn is na'r targed a £2.00 ychwanegol yr wythnos.</p> <p><b>A4</b> cymeradwyo bod y rhent ar gyfer yr 19 eiddo sydd â rhent uwch na'r lefel targed yn aros fel y mae.</p> <p><b>A5</b> cymeradwyo cynnydd o 40c yr wythnos ar gyfer rhenti'r holl garejys.</p> <p><b>A6</b> cymeradwyo'r taliadau gwasanaeth a nodir yn adran 3.3. yr adroddiad ar gyfer yr holl denantiaid sy'n derbyn y gwasanaethau perthnasol.</p>

## Rhesymau

### 1.0 Cefndir

- 1.1** Yn unol â Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989, mae'n rhaid i'r Cyngor gadw Cyfrif Refeniw Tai (CRT) sydd wedi ei neilltuo'n unig ar gyfer trafodion sy'n ymwneud yn benodol â Thai Awdurdodau Lleol.
- 1.2** Ar 11 Rhagfyr 2017, derbyniwyd llythyr gan Lywodraeth Cymru yn cadarnhau ei bod wedi cytuno i gynnal Polisi Llywodraeth Cymru ar gyfer Rhenti Tai Cymdeithasol yn 2018/19.
- 1.3** Y fformiwla ar gyfer y codiadau rhent blynyddol fydd gwerth y Mynegai Prisiau defnyddwyr (CPI) yn y mis Medi blaenorol + 1.5%. Ym mis Medi 2017, roedd y CPI yn 3% sy'n gwneud cyfanswm o 4.5% ar gyfer 2018/19.
- 1.4** Oherwydd bod lefelau rhent cyfredol y Cyngor yn sylweddol is na'r rhenti targed yn y polisi, bydd angen cynnydd wythnosol o hyd at £2 uwchben y cynnydd chwyddiant canrannol (yn achos y rhenti sy'n is na'r rhent targed) er mwyn sicrhau eu bod yn gyson gyda rhent darparwyr tai cymdeithasol eraill.

### 2.0 Cynnydd mewn Rhent i Denantiaid Ynys Môn

- 2.1** Mae rhent targed Llywodraeth Cymru (fel y dangosir yn y tabl isod) yn seiliedig ar rent dros 52 wythnos. Os byddwn yn cymhwysu hyn i'r cynnydd yn y rhent ac yn casglu dros 51 wythnos i gymryd i ystyriaeth yr wythnos di-rent dros gyfnod y Nadolig, byddwn yn cynhyrchu tua £1M o incwm blynyddol ychwanegol.

	Tai a Byngalos (£)					Fflatiau (£)				Fflatiau un Ystafell
	1 Yst Wely	2 Yst Wely	3 Yst Wely	4 Yst Wely	5+ Yst Wely	1 Yst Wely	2 Yst Wely	3 Yst Wely	4+ Yst Wely	
Rhent Targed LIC (52 Wythnos)	£83.66	£92.95	£102.25	£111.54	£120.84	£75.69	£84.10	£92.51	£100.92	£67.28
Rhent Targed (Casglu 51 Wythnos)	£85.30	£94.78	£104.26	£113.73	£123.21	£77.18	£85.75	£94.33	£102.90	£68.60
Rhent Cyfartalog Cyfredol Arfaethedig (51 Wythnos)	£83.36	£86.68	£93.10	£98.75	£105.84	£76.63	£82.15	£88.54	£102.90	£68.60

- 2.3** Gan ddefnyddio'r targed casglu 51 wythnos, bydd y cynnydd yn y rhent arfaethedig ar gyfer 2018/19 yn £5.29 ar gyfartaledd. Bydd hyn yn cynyddu'r rhent wythnosol cyfartalog o £82.79 i £88.08 sydd yn dal i fod yn is na'r band rhent yn y polisi. Y band rhent ar gyfer Cyngor Sir Ynys Môn yw rhwng £ 90.10 (pegwn isaf), £ 94.84

(pwynt canol) a £ 99.58 (pegwn uchaf).

**2.4** Yn ogystal, y lefel hon o gynnydd yn y rhent sy'n cael ei defnyddio fel y model ar gyfer y Cynllun Busnes Tai. Os na ddilynir y dull hwn, efallai y bydd angen benthycu mwy i ariannu'r cynllun busnes.

**2.5** Ar gyfer eiddo y mae eu rhenti'n sylweddol is na'r rhent targed yn y polisi, ac er mwyn symud tuag at y rhent targed ar gyfer y fath eiddo, bwriedir cynyddu'r rhenti cyfredol fel a ganlyn:

- 1) Ar gyfer y 1065 eiddo lle mae'r gwahaniaeth rhwng y rent presennol a'r rhent targed rhwng £0.06 a £6.15 yr wythnos, bydd y rhent presennol yn cynyddu 4.5% yn ogystal â swm o hyd at uchafswm o £2.00 yr wythnos.
- 2) Ar gyfer y 2720 eiddo lle mae'r gwahaniaeth rhwng y rhent presennol a'r rhent targed rhwng £4.75 a £6.69 yr wythnos, bydd y rhent presennol yn cynyddu yn unol â'r fformiwla o 4.5% + £2 yr wythnos.
- 3) Ar gyfer y 19 eiddo y mae eu rhenti cyfredol yn uwch na'r rhent targed, mae Llywodraeth Cymru yn disgwyl llai o gynnydd yn y rhenti hyn gan Awdurdodau Lleol. Rydym yn cynnig peidio â chynyddu'r rhenti hyn nes eu bod yn cyd-fynd gyda'r rhent targed.

**2.6** Bydd defnyddio'r dulliau uchod yn symud yr Awdurdod tuag at gyrraedd y rhent targed a sicrhau cydgyfeiriant o ran lefelau rhent. Disgwylir gallu cyflawni'r cydgyfeiriant rhent erbyn 2023/24 a bydd rhenti'n cynyddu wedyn yn unol â'r rhenti targed.

**2.7** Bydd y polisi rhent yn creu incwm rhent blynyddol o tua £17.1 miliwn ar gyfer y CRT yn ystod 2018/19.

**2.8** Wrth ail osod eiddo gwag fe argymhellir y bydd y rhent yn cael ei osod yn unol â'r polisi rhent targed a fydd yn dileu'r cymhlethdod y broses o gynyddu'r rhent mewn modd trosiannol.

### **3.0 Codi am Wasanaethau**

**3.1** Mae'r taliadau am wasanaethau y mae'r Awdurdod yn eu darparu yn ystod 2018/19 yn seiliedig ar gostau gwirioneddol y gwasanaethau hynny yn 2016/17 ac yn cael eu rhannu'n gyfartal ymhlith tenantiaid a lesddeiliaid. Dylid nodi bod y rhan fwyaf o'r costau hyn yn gymwys am fudd-dal tai.

**3.2.** Mae'r holl gostau ar gyfer darparu'r gwasanaethau hyn wedi cynyddu o gymharu â ffigyrau'r llynedd. Mae cyfanswm yr incwm a fydd yn cael ei gynhyrchu tua £269k.

**3.3** Costau wythnosol ar gyfer 2018 – 2019 sy'n cael eu hargymell, yn seiliedig ar 51 wythnos yw:

Cynnal a chadw lifft - £0.70 - £2.51

Glanhau ardaloedd cymunedol - £2.03 – £5.07

Larymau tân ac offer tân - £1.02

Systemau drysau mynediad - £0.59

Costau Carthffosiaeth - £4.94

Golau a gwres mewn ardaloedd cymunedol - £1.03

Erialau Teledu mewn ardaloedd cymunedol - £0.17

Paentio ardaloedd cymunedol – £0.13 - £0.47

Cynnal a Chadw Tiroedd (Eiddo Domestig) - £2.63

Cynnal a Chadw Tiroedd (Tai Gwarchod) - £0.15 - £3.23)

Costau Rheoli yn 15% o gost pob tâl gwasanaeth.

**3.4** Ar hyn o bryd mae 61 o brydleswyr a fydd yn gorfod talu am y gwasanaethau y maent yn eu derbyn gan yr Awdurdod. Bydd hyn yn creu incwm blynyddol ychwanegol o tua £10.5k.

#### **4.0 Garejys**

**4.1** Nid yw Polisi Rhent Llywodraeth Cymru yn darparu unrhyw arweiniad ar sut i gynyddu rhenti garejys. Mae'r Cyngor felly'n cynnig cynyddu'r rhenti garejys 40c yr wythnos. Bydd hyn yn cynyddu'r rhent o £7.60 yr wythnos i £8.00 yr wythnos ac yn creu incwm o £220k ar ôl diystyru garejys gwag. Roedd 225 o garejys gwag ar 9 Ionawr 2018.

#### **5 Budd-dâl Tai**

**5.1** Ar hyn o bryd ni fydd 2,727 o denantiaid y Cyngor (73%) yn wynebu unrhyw galedi ychwanegol o ganlyniad i'r cynnydd yn y rhent a'r taliadau gwasanaeth arfaethedig, gan eu bod yn derbyn Budd-dal Tai. Bydd yn rhaid i denantiaid nad ydynt yn derbyn budd-dal tai dalu'r rhent a'r costau gwasanaeth, oni bai, wrth gwrs, eu bod yn dod yn gymwys i gael budd-dâl yn dilyn y cynnydd.

**5.2** Fel paratoad ar gyfer Diwygio Budd-daliadau Lles gan y Llywodraeth mae'r ddarpariaeth ar gyfer dyledion drwg wedi ei gynyddu i £263k (1.5%) ar gyfer 2018/19 gan ein bod yn disgwyl i ddyledion godi pan fydd yn rhaid i denantiaid dalu cyfran uwch o'r rhent eu hunain. Mae hwn yn gynydd sylweddol o ganlyniad i effaith bosibl Credyd Cynhwysol.

**5.3** Mae gan y Gwasanaethau Tai Swyddog Cynhwysiant Ariannol sydd ar gael i ddarparu gwybodaeth, cyngor a chymorth i denantiaid am faterion cynhwysiant ariannol sy'n canolbwyntio'n gryf ar gynyddu sgiliau gallu ariannol a chyllidebu er mwyn i bobl allu rheoli eu harian a chael mynediad i wasanaethau ariannol prif lif. Mae cysylltiadau hefyd wedi eu datblygu er mwyn gwella arferion gwaith ar lefel strategol a gweithredol gyda phartneriaid mewnol ac allanol megis J E O'Toole, CAB, Cymunedau'n Gyntaf Môn, Gofal a Thrwsio, Age Cymru a chwmnïau trydan a dŵr

**B – Pa opsiynau eraill wnaethoch chi eu hystyried a beth oedd eich rhesymau dros eu gwrthod ac/neu ddewis yr opsiwn hwn?**

- 1) Ystyriwyd yr opsiwn i beidio â chynyddu rhent y garejys oherwydd cyflwr rhai o'r garejys ond yn dilyn ymholiadau ag Awdurdodau Lleol eraill, cadarnhaodd bob un ohonynt eu bod yn cynyddu'r rhent yn unol â'r cynnydd o 4.5% yn y rhenti tai. Rydym wedi penderfynu mabwysiadu'r un dull er mwyn sicrhau'r rhent uchaf posibl o'r garejys.

**C – Am ba reswm y mae hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith?**

Mae polisi Rhent newydd Llywodraeth Cymru yn effeithio ar y Cynllun Busnes CRT.

**D – A yw'r penderfyniad hwn yn gyson â'r polisi a gymeradwywyd gan y Cyngor llawn?**

- 1) Mae gofyn i'r holl Awdurdodau Lleol, yn unol â chyfarwyddyd Llywodraeth Cymru, weithredu'r Polisi Rhent. Byddai gwrthod y polisi hwn yn y pen draw yn golygu y byddai'r Awdurdod yn colli incwm ac y byddai hynny'n anochel yn effeithio ar y gwasanethau a ddarperir. Byddai hyn hefyd yn tansilio'r Cynllun Busnes CRT ac o bosib yn ein gadael yn agored i ymyrraeth gan Lywodraeth Cymru pen os na fydd y polisi hwn yn cael ei fabwysiadu.
- 2) Gallai gwrthod y polisi hwn hefyd beryglu'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr blynyddol o dros £2.66 miliwn a dderbynnir gan Lywodraeth Cymru oherwydd gan y gellid ystyried nad ydym yn gwneud y mwyaf o'n cyfleoedd i greu incwm.

**DD – A yw'r penderfyniad hwn o fewn y gyllideb a gymeradwywyd gan y Cyngor?**

Ydi

<b>DD – Gyda phwy wnaethoch chi ymgynghori?</b>		<b>Beth oedd eu sylwadau?</b>
1	<b>Prif Weithredwr / Uwch Dîm Arweinyddiaeth (UDA)</b> (mandadol)	
2	<b>Cyllid / Adran 151</b> (mandadol)	
3	<b>Cyfreithiol / Swyddog Monitro</b> (mandadol)	
4	<b>Adnoddau Dynol (AD)</b>	
5	<b>Eiddo</b>	
6	<b>Technoleg Gwybodaeth Cyfathrebu (TGCh)</b>	
7	<b>Caffael</b>	
8	<b>Sgriwtini</b>	
8	<b>Aelodau Lleol</b>	
9	<b>Unrhyw gyrff allanol eraill</b>	

<b>E – Risgiau ac unrhyw gamau lliniaru (os yn berthnasol)</b>		
1	<b>Economaidd</b>	
2	<b>Gwrthdodi</b>	
3	<b>Trosedd ac Anhrefn</b>	
4	<b>Amgylcheddol</b>	
5	<b>Cydraddoldebau</b>	
6	<b>Cytundebau Canlyniad</b>	
7	<b>Arall</b>	

<b>F - Atodiadau:</b>

<b>FF - Papurau Cefndir (cysylltwch os gwelwch yn dda gydag awdur yr Adroddiad am unrhyw wybodaeth bellach):</b>