



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Llawlyfr Cyfrifon Refeniw Tai

Canllawiau i Awdurdodau Lleol
ar weithredu a rheoli Cyfrif
Refeniw Tai



Hydref 2020

Cynnwys

	Rhagair gan y Gweinidog	1
1	Cyflwyniad a chefnidir	3
2	Cefndir deddfwriaethol a rheoliadol	5
	• Deddf Tai 1985	5
	• Deddf Landlord a Tenant 1985	6
	• Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989	6
	• Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993	6
	• Deddf Tai 1996	7
	• Deddf Llywodraeth Leol 2000	7
	• Deddf Llywodraeth Leol 2003	7
	• Deddf Tai (Cymru) 2014	8
	• Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016	9
	• Deddf Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018	10
	• Cylchlythyr 33/95 y Swyddfa Gymreig	10
	• Caniatadau Cyffredinol	10
	• Cod Ymarfer CIPFA ar Adroddiadau Gwasanaethau (SeRCOP)	11
		12
3	Triniaeth Refeniw	13
	• Cylchlythyr 33/95	13
	• Gwasanaethau craidd, anghraidd a chraidd a mwy	13
	• Dosrannu a chostau rhwng y Cyfrif Refeniw Tai a Chronfa'r Cyngor	14
	• Trosglwyddiadau a ganiateir rhwng yr hyn a glustnodwyd	15
4	Triniaeth Cyfalaf	17
	• Defnyddio derbyniadau cyfalaf	17
	• Dyled Cyfrif Refeniw Tai yng nghronfa fenthycyca awdurdod lleol	18
	• Pennu tâl cyllid cyfalaf priodol	19
	• Dyraniadau a'r Tâl Cyllid Cyfalaf	19
	• Tâl priodol i'w godi am log, premiymau a disgowntiau	21
5	Pa fathau o gartrefi y gellir eu darparu yn y Cyfrif Refeniw Tai	23
	• Eiddo yn y Cyfrif Refeniw Tai	23
	• Deiliadaethau yn y Cyfrif Refeniw Tai	23
	• Datblygu cartrefi i'w gwerthu ar y farchnad	24
	• Safon Cartrefi a Mannau Hardd	25
6	Ymgynghori â thenantiaid a'r Cyfrif Refeniw Tai	26
	• Ymgynghori â thenantiaid a rheoli'r Cyfrif Refeniw Tai	26
7	Ailagor Cyfrif Refeniw Tai	27

Atodiadau

1	Atodlen 4 Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989	29
2	Caniatadau Cyffredinol	33
3	Cod Ymarfer CIPFA ar Adroddiadau Gwasanaethau (SeRCOP)	36
4	Gwasanaethau Craidd, Craidd a Mwy ac Anghraidd	41

Rhagair y Gweinidog

Mae tai cymdeithasol yn flaenoriaeth i'r llywodraeth hon ac rwy'n argyhoeddedig mai hon yw'r flaenoriaeth gywir i bobl Cymru. Mae tai cymdeithasol nid yn unig yn darparu cartrefi o ansawdd da ond y cymorth, pan fo'i angen, i sicrhau y gall pobl gynnal eu tenantiaethau a ffynnu. Mae tai o ansawdd da yn golygu mwy na tho uwch eich pen – mae'n cefnogi iechyd a llesiant hirdymor i bobl ac i Gymru. Mae wrth wraidd cymunedau iach.

Nid yw Cymru erioed wedi cefnu ar gefnogaeth i dai cymdeithasol ers i'r Cynulliad ddod i fodolaeth. Yn ystod y tymor Llywodraeth hwn, rydym yn buddsoddi bron £2 biliwn i gyflawni ein targed o adeiladu 20,000 yn fwy o gartrefi fforddiadwy, a hynny mewn ffordd gynaliadwy sy'n fuddiol i bobl a'r blaned. Drwy ddarparu'r lefelau uchaf erioed o gyllid ym mhob rhan o Gymru, a chan weithio'n agos gyda chymdeithasau tai, cynghorau a'r sector preifat, rydym ar y trywydd cywir i gyflawni'r targed uchelgeisiol hwn. Hefyd, mae'r lefelau hyn o fuddsoddiad yn fuddiol i economïau cymunedau ledled Cymru, gan greu swyddi a chyfleoedd hyfforddiant. Hefyd, bydd y gwaith o adeiladu cartrefi newydd a pharhau i ôl-osod cartrefi sy'n bodoli eisoes er mwyn lleihau faint o CO2 a gynhyrchir yn helpu i sbarduno adferiad gwyrdd yn sgil y dirwasgiad a grëwyd gan bandemig COVID-19.

Ni ellir gorbwysleisio pa mor bwysig yw tai cyngor. Mae tai cyngor yn cynnig cartrefi fforddiadwy a diogel sydd wedi'u rheoli'n dda i deuluoedd ledled Cymru. Mae cynghorau sy'n dal i fod yn berchen ar stoc ac yn rheoli stoc yn buddsoddi symiau sylweddol yn y gadwyn gyflenwi leol drwy waith atgyweirio a chynnal a chadw ar gartrefi sy'n bodoli eisoes ac, yn fwy diweddar, drwy adeiladu cartrefi newydd.

Y tro diwethaf y gwnaeth cynghorau yng Nghymru adeiladu mwy na 1,000 o gartrefi mewn blwyddyn oedd 35 mlynedd yn ôl. Rwy'n cydnabod yr her o sicrhau bod yr 11 o gynghorau sydd â Chyfrif Refeniw Tai mewn sefyllfa i allu darparu cartrefi newydd o ansawdd uchel unwaith eto, ar raddfa ac yn ddi-oed. Gyda'n gilydd, rwyf am groesawu oes aur newydd ym maes adeiladu tai cyngor. Mae Llywodraeth Cymru yn gwneud cryn dipyn i helpu cynghorau i fanteisio ar eu rhyddidau newydd, sy'n eu galluogi i adeiladu cartrefi unwaith eto, ac mae'r Llawlyfr Cyfrifon Refeniw Tai hwn yn un adnodd o'r fath. Mae'r Llawlyfr wedi cael ei ddatblygu i helpu'r 11 o gynghorau sydd wedi cadw eu stoc dai i sicrhau y cyfrifir am y tai y maent yn eu rheoli yn unol â deddfwriaeth sylfaenol, rheoliadau a chodau ymarfer cyfrifyddu a rhoi eglurder i gynghorau ynghylch yr hyn y gellir ac na ellir defnyddio'r Cyfrif Refeniw Tai ar ei gyfer.

Mae tai cyngor yn swyddogaeth bwysig. Disgwyliaf i bob Awdurdod Tai Lleol (ATLI) sydd â Chyfrif Refeniw Tai roi trefniadau cadarn ar waith i reoli eu stoc dai a'u dyletswyddau tai statudol yn effeithiol, gan gynnwys ansawdd y gwasanaethau a ddarperir ganddynt a'r ffordd y maent yn ymgysylltu â thenantiaid a'u hatebolrwydd iddynt. Tybir bod ATLI sy'n perfformio'n dda yn dangos y nodweddion arferol canlynol:

- mae cyfrifoldebau tai yn rhan o bortffolio un aelod o'r Cabinet;
- caiff y swyddogaeth dai ei harwain gan un swyddog (rôl a ddisgrifir fel Pennaeth Tai) y bydd ei rôl yn canolbwyntio ar reoli swyddogaeth landlord y cyngor ac yn debygol o gynnwys cyflawni swyddogaethau tai statudol y cyngor;
- mae'r Swyddog Tai Arweiniol yn cyflwyno adroddiad i'r Tîm Rheoli Corfforaethol ar faterion tai yn rheolaidd.

Ond mae tenantiaid tai cymdeithasol yng Nghymru, p'un ai'r cyngor neu gymdeithas dai yw eu landlord, yn wynebu llawer o'r un heriau o ran dwyn eu landlordiaid i gyfrif. Rwy'n rhannu barn Bwrdd Rheoleiddiol Cymru yn ei [adroddiad](#) yn 2019 "..... . ceir hefyd anghysondeb ac anghydraddoldeb, sy'n cael eu cydnabod fwyfwy, o ran natur gweithgarwch rheoleiddio tai rhwng y sector awdurdodau lleol a'r sector cymdeithasau tai." a bod "...hwn yn faes pwysig ar gyfer trafodaeth yng Nghymru..."

Felly, comisiynais ymchwil i ystyried sut y gellir diogelu a hyrwyddo buddiannau holl denantiaid tai cymdeithasol yng Nghymru ymhellach drwy fwy o gysondeb rhwng trefniadau rheoliadol ac atebolrwydd awdurdodau lleol a chymdeithasau tai. Nod yr ymchwil yw ceisio deall heriau, risgiau a buddiannau unrhyw newidiadau i gwmpas rheoliadau tai cymdeithasol yng Nghymru. Ni fydd yr ymchwil yn ceisio ystyried trefniadau ariannol na llywodraethu mewn llywodraeth leol yn uniongyrchol ond ystyrir goblygiadau posibl i'r naill a'r llall.

Comisiynwyd yr adolygiad ar y cyd â TPAS Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, Cartrefi Cymunedol Cymru a Swyddfa Archwilio Cymru. Caiff adroddiad yr ymchwil ei gyhoeddi cyn bo hir ac ni wyddom eto beth allai'r ymchwil ei ddweud wrthym na ble y gallai ein tywys ond bwriedir iddi ddechrau sgwrs ddifrifol a fydd, gobeithio, yn arwain at fuddiannau gwirioneddol i denantiaid tai cymdeithasol yng Nghymru.



Julie James AS/MS

Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol

Minister for Housing and Local Government

1 CYFLWYNIAD A CHEFNDIR

Mae'r llawlyfr hwn yn nodi sut y mae'n rhaid i Gyfrif Refeniw Tai weithredu.

1. 1 Ers 2015, roedd cynghorau yng Nghymru a oedd wedi cadw eu stoc dai yn gallu ymadael â threfniadau Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai drwy gyfnewid gwargedion cymhorthdal am ddyled uwch ac, yn 2019, cafwyd gwared ar y terfyn benthyca. Drwy gyflwyno hunangyllido, rhoddwyd yr adnoddau, y cymhellion a'r cyfle i Awdurdodau Tai Lleol (ATLlau) ddarparu tai cyngor o ansawdd da sydd wedi'u rheoli'n dda a chynllunio ar gyfer yr hirdymor gyda sicrwydd¹. Hefyd, drwy ddiddymu'r Hawl i Brynu yng Nghymru ym mis Ionawr 2019, cafodd cynghorau fwy o sicrwydd wrth ddatblygu eu cynlluniau busnes, gan wybod y caiff penderfyniadau yn y dyfodol i waredu eiddo a ddelir yn y Cyfrif Refeniw Tai eu gwneud yn unol â'u strategaethau rheoli asedau eu hunain. Mae'r newidiadau hyn wedi creu'r cyfle i gynghorau sydd wedi cadw eu stoc dai ddechrau ar y gwaith o adeiladu tai cyngor newydd, ar raddfa a chyflymder nas gwelwyd ers cenhedlaeth. Mae hwn yn gyfle y mae'r cynghorau eu hunain a'r Gweinidogion yn awyddus i'r cynghorau fanteisio arno.
1. 2 Nod y llawlyfr hwn yw bod yn adnodd, sy'n cadarnhau'r opsiynau sydd gan gynghorau wrth weithredu'r Cyfrif Refeniw Tai. Gwnaed cysylltiadau â pholisïau a gofynion cysylltiedig Llywodraeth Cymru, lle y bo'n briodol.
1. 3 Nid yw'r llawlyfr hwn yn gyfystyr â chynghor cyfreithiol na chynghor ariannol, ac ni fwriedir ychwaith iddo fod yn ddogfen dechnegol yn unig. Bydd angen i ATLlau geisio eu cyngor cyfreithiol a chyfrifyddu eu hunain, a bodloni eu harchwilwyr ynglŷn â'u penderfyniadau.
1. 4 Mae'r llawlyfr hwn yn nodi canllawiau cyffredinol ar weithredu'r Cyfrif Refeniw Tai o ran yr hyn mae'n rhaid i ATLlau ei gredydu a'i ddebydu yn y Cyfrif Refeniw Tai, a pheidio â'i gredydu na'i ddebydu, er mwyn sicrhau cysondeb ledled Cymru.
1. 5 Efallai y bydd y llawlyfr (neu rannau ohono) yn berthnasol i'r canlynol:
 - Swyddogion Llywodraeth Cymru;
 - Swyddogion Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC);
 - swyddogion archwilio (mewnol ac allanol) drwy roi sylfaen bolisi gyffredol sydd ar gael yn hawdd i archwilwyr mewnol ac allanol ymgymryd â'u dyletswyddau archwilio mewn perthynas â chyfrifon awdurdodau lleol.
1. 6 Hefyd, gall fod o ddiddordeb i denantiaid cynghorau yng Nghymru, er mwyn rhoi arweiniad i'w helpu i graffu ar brosesau eu landlord yn effeithiol. Fodd bynnag, bwriedir iddo fod yn ddogfen dechnegol i'r rhai mewn rolau lle mae'n rhaid gwneud penderfyniadau ynghylch Cyfrif Refeniw Tai a'r defnydd a wneir ohono yn bennaf, yn hytrach na'r cyhoedd.
1. 7 Mae i'r llawlyfr y strwythur canlynol:

¹ Cydnabyddir bod pob ATLI sydd â Chyfrif Refeniw Tai yn cael Lwfans Atgyweiriadau Mawr, sef grant cyfalaf y bwriedir iddo helpu cynghorau i gyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn diwedd 2020, a pharhau i wneud wedi hynny.

- cefndir deddfwriaethol a rheoliadol
- Triniaeth Refeniw
- Triniaeth Cyfalaf
- mathau o gartrefi y gellir eu darparu yn y Cyfrif Refeniw Tai
- ymgynghori â thenantiaid a'r Cyfrif Refeniw Tai
- ailagor y Cyfrif Refeniw Tai

1. 8 **Mae'r llawlyfr hwn yn disodli Cylchlythyr 33/95 y Swyddfa Gymreig Mae'r darpariaethau statudol a geir yn y Cylchlythyr mewn bodolaeth, ond cânt eu hailddatgan yn y llawlyfr hwn.**
1. 9 Hwn yw argraffiad cyntaf y llawlyfr. Wrth ei ddatblygu, cysylltwyd ag ymarferwyr llywodraeth leol i helpu i lunio ei gynnwys. Er mwyn sicrhau bod y llawlyfr yn parhau i fod yn gyfredol, argymhellir y dylid ei adolygu bob dwy flynedd, a bydd yr adolygiad cyntaf yn digwydd yn haf 2022.
1. 10 Yn y llawlyfr hwn, cyfeirir at Awdurdodau Tai Lleol (ATLlau). At ddiben y llawlyfr hwn, ystyr y term ATLI yw cyngor sydd wedi cadw ei stoc dai.

2 CEFNDIR DEDDFWRIAETHOL A RHEOLIADOL

2. 1 Mae'r bennod hon yn nodi'r cefndir deddfwriaethol a rheoliadol sy'n ymwneud â datblygu a rheoli tai cyngor. Yn yr adrannau canlynol, crynhoir y brif ddeddfwriaeth a chanllawiau sy'n ymwneud â rheoli tai cyngor a gweinyddu'r Cyfrif Refeniw Tai a rhoddir mwy o fanylion mewn cyfres o atodiadau.

2. 2 Daw'r bennod i ben gyda set o egwyddorion mewn perthynas â gweithredu'r Cyfrif Refeniw Tai.

Deddf Tai 1985

2. 3 Mae Rhan II o Ddeddf Tai 1985 yn cynnwys y pwerau sylfaenol y mae cyngorau yn darparu llety preswyl i'r rhai mewn angen yn unol â nhw. Gelwir llety o'r fath yn "Llety Rhan II" yn aml (a chyfeirir ato felly yn y llawlyfr hwn).

2. 4 Mae adran 9 yn rhoi'r pŵer i ATLLau ddarparu llety drwy godi neu gaffael tai preswyl (ac mae "tai" at y dibenion hyn yn cynnwys fflatiau, tai llety a hosteli). Gallai hyn gynnwys codi neu gaffael cartrefi i'w defnyddio at ddibenion llety dros dro.

2. 5 Mae adran 10 yn rhoi'r pŵer i ATLLau ddarparu dodrefn a ffitiadau mewn cartrefi a ddarperir o dan adran 9.

2. 6 Mae adran 11 yn rhoi'r pŵer i ATLLau ddarparu cyfleusterau ar gyfer cael prydau bwyd a lluniaeth ac ar gyfer golchi dillad a gwasanaethau golchi dillad. Mae adran 11a yn rhoi'r pŵer i ATLLau hyrwyddo lles pobl y mae'r ATLL yn darparu llety ar eu cyfer.

2. 7 Mae adran 12 yn rhoi'r pŵer i ATLLau (yn amodol ar gael caniatâd Gweinidogion Cymru) ddatblygu siopau a thiroedd hamdden fel rhan o ddatblygu llety Rhan II. Mae adran 13 yn rhoi'r pŵer i ATLLau osod ffyrdd, strydoedd a mannau agored fel rhan o ddatblygu llety Rhan II.

2. 8 Mae adran 17 yn ymwneud â chaffael tir at ddibenion tai ac yn amlinellu y gall ATLLi wneud y canlynol:

- caffael tir i godi tai;
- caffael tir, neu adeiladau y gellir eu gwneud yn addas i fod yn dai, ynghyd â thir cysylltiedig;
- caffael tir i'w ddefnyddio i ddarparu cyfleusterau sy'n gysylltiedig â llety preswyl;
- caffael tir i wneud gwaith i newid, ehangu, atgyweirio neu wella tŷ pâr;

2. 9 Mae adran 19(1) yn caniatáu i ATLLau gaffael unrhyw dir a freinir ynddynt neu sydd ar gael iddynt ar gyfer y Cyfrif Refeniw Tai at ddibenion llety Rhan II. Mae gan ATLLi yr un pwerau mewn perthynas â thir sy'n cael ei feddiannu ag sydd ganddynt mewn perthynas â chaffael tir (adran 17) a ddefnyddir at ddiben Rhan II. Mae adran 19(2) yn ei gwneud yn ofynnol i ATLLi, lle mae wedi caffael neu wedi meddiannu tir at ddibenion Rhan II, beidio â meddiannu unrhyw ran o'r tir sy'n cynnwys tŷ neu ran o dŷ, heb ganiatâd Gweinidogion Cymru.

2. 10 Mae adran 24 yn rhoi'r pŵer i ATLLau osod rhenti ar gyfer eu heiddo Rhan II. Mae dyletswydd ar ATLL i weithredu'n rhesymol wrth benderfynu ar lefelau rhent. Wrth osod rhenti o dan yr adran hon, mae'n rhaid i ATLL yng Nghymru gydymffurfio ag unrhyw safonau sy'n ymwneud â rhent neu daliadau gwasanaeth a osodir gan Weinidogion Cymru o dan adran 111 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Mae'n rhaid i ATLL hefyd ystyried canllawiau a gyhoeddir o dan adran 112 o Ddeddf 2014.
2. 11 Mae adran 32 yn nodi'r gofyniad i ATLLau gael caniatâd Gweinidogion Cymru mewn perthynas â gwaredu eiddo yn y Cyfrif Refeniw Tai o berchenogaeth yr ATLL, p'un a yw ar sail rydd-daliadol neu lesddaliadol.

Deddf Landlord a Tenant 1985

2. 12 Mae adran 20 o Ddeddf Landlord a Tenant 1985, sy'n nodi ei bod yn ofynnol i landlordiaid ymgynghori â lesddeiliaid os bydd gwaith atgyweirio a chynnal a chadw ar yr ardaloedd cymunol neu strwythur y bloc yn costio mwy na £250 i unrhyw lesddeiliad. Yn 2015, gofynnodd Gweinidogion Cymru i landlordiaid cymdeithasol a lesddeiliaid ddatblygu canllawiau ar y ffordd y dylid ymdrin â gwaith mawr ar flociau sy'n cynnwys eiddo lesddaliadol, ac mae copi o'r canllaw ar wefan y Gwasanaeth Cyngori ar Lesddaliadau.

Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989

2. 13 Cyflwynodd adran 74 y gofyniad i ATLLau gadw a chynnal cyfrif wedi'i glustnodi ar gyfer Cyfrif Refeniw Tai yn eu Cronfa Gyffredinol (a elwir yn Gronfa'r Cyngor erbyn hyn), sy'n nodi pa fathau o eiddo y mae'n rhaid rhoi cyfrif amdanynt o fewn Cyfrif Refeniw Tai ac yn benodol beidio â chynnwys mathau penodol o eiddo mewn Cyfrif Refeniw Tai. Mae adran 74(4) yn ei gwneud yn ofynnol i ATLLau nad ydynt yn meddu ar eiddo na thir at ddibenion tai geisio cymeradwyaeth y Gweinidogion i gau'r Cyfrif Refeniw Tai. Roedd y clustnodi (ac erys) yn egwyddor cyfrifyddu ac ariannol bwysig er mwyn sicrhau bod yr incwm a godir o weithredu tai cyngor yn cael ei wario ar dai cyngor, ac nad yw'r Cyfrif Refeniw Tai na'r Gronfa Gyffredinol/Cronfa'r Cyngor yn cael eu trawsgymorthdal.
2. 14 Mae adran 75 yn nodi bod Atodlen 4 i'r Ddeddf yn pennu sut y dylid cadw Cyfrif Refeniw Tai. Llywodraethir y broses o gadw'r Cyfrif Refeniw Tai gan Atodlen 4 sy'n rhestru'r credydau i'r cyfrif (Rhan I) a'r debydau (Rhan II). Ceir Atodlen 4 i'r Ddeddf yn Atodiad 1. Os yw rhai o'r eitemau o ran debyd a chredyd yn Atodlen 4 wedi bod yn destun newid deddfwriaethol pellach er 1989, tynnir sylw at hyn yn yr atodiad.
2. 15 Mae adran 76 yn ei gwneud yn ofynnol i gynghorau atal balansau dyledion ar y Cyfrif Refeniw Tai.
2. 16 Mae adran 78 yn nodi bod yn rhaid i gynghorau ddilyn unrhyw gyfarwyddyd a roddir gan Weinidogion Cymru er mwyn sicrhau arferion priodol. Mae'r arferion cyfrifyddu a nodir yng Nghod Ymarfer Cyfrifyddu Awdurdodau Lleol yn y Deyrnas Unedig a gyhoeddir gan y Sefydliad Siartredig Cyllid Cyhoeddus a Chyfrifyddiaeth yn "arferion priodol", fel y nodir yn adran 25 o Reoliadau Awdurdodau Lleol (Cyllid Cyfalaf a Chyfrifyddu) (Cymru) 2003.

Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993

2. 17 Mae adran 128 yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru bennu drwy Orchymyn na all pob un neu rai o'r gwasanaethau lles (a ddarperir gan ATLLau o dan 11A o Ddeddf Tai 1985) gael eu

darparu mwyach yn y Cyfrif Refeniw Tai. Yng Nghymru, mae Gorchymyn Tai (Gwasanaethau Lles) (Cymru) 1995 yn rhagnodi na chaniateir codi am y gwasanaethau lles canlynol ar y Cyfrif Refeniw Tai:

- cymorth gyda symudedd personol;
- cymorth yn ystod prydau bwyd;
- cymorth gydag ymddangosiad neu hylendid personol;
- rhoi meddyginiaeth;
- gofal nyrsio.

Deddf Tai 1996

2. 18 Mae Rhan VI o'r Ddeddf yn nodi dyletswyddau a chyfrifoldebau ATLLau mewn perthynas â dyrannu tai cymdeithasol. Mae adran 169 o'r Ddeddf yn galluogi Gweinidogion Cymru i roi canllawiau i ATLLau mewn perthynas â dyrannu tai. Mae'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Lleol roi sylw i'r canllawiau hyn wrth arfer eu swyddogaethau o dan Ran VI o Ddeddf 1996.
2. 19 Cyhoeddwyd y Cod Canllawiau mwyaf diweddar ym mis Mawrth 2016, yn dilyn y newidiadau a gyflwynwyd i ddyletswyddau digartrefedd gan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 a mân newidiadau eraill. Mae'r Cod Canllawiau ar gael [yma](#).

Deddf Llywodraeth Leol 2000

2. 20 Creodd Deddf Llywodraeth Leol 2000 bŵer disgrisiwn y cyfeirir ato fel "y Pŵer Llesiant" sy'n galluogi cynghorau i wneud unrhyw beth sydd, yn eu barn hwy, yn debygol o hyrwyddo neu wella llesiant economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol eu hardal a/neu bersonau ynddi. Daeth y pŵer i rym yng Nghymru ar 9 Ebrill 2011.
2. 21 Fodd bynnag, nid yw'r defnydd o'r Pŵer Llesiant yn galluogi cyngor i wneud unrhyw beth na all ei wneud oherwydd gwaharddiad neu gyfyngiad a nodir mewn deddfwriaeth arall. Ac ni ellir ychwaith ddefnyddio'r Pŵer Llesiant i godi arian. Mae hyn yn gymwys i weithredu'r Cyfrif Refeniw Tai fel yn achos unrhyw gydnabyddiaeth arall, ac mae'n rhaid i gronfeydd y Cyfrif Refeniw Tai a ddefnyddir ar y cyd â'r pŵer llesiant, fod o fudd amlwg i denantiaid y Cyfrif Refeniw Tai. Caiff Gweinidogion Cymru, drwy Orchymyn, atal neu gyfyngu ar ddefnydd cyngor o'r pŵer llesiant, fel y'i pennir drwy'r Gorchymyn. Yng Nghymru, nid oes unrhyw gyfryw Orchymynion ar waith sy'n cyfyngu ar y pŵer llesiant i ATLLau.

Deddf Llywodraeth Leol 2003

2. 22 Mae'r Ddeddf hon yn darparu ar gyfer system newydd o gyllid cyfalaf llywodraeth leol yn lle'r cynllun a fodolai o dan Ran VI o Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989. Yng Nghymru, cyflwynodd Rheoliadau Awdurdodau Lleol (Cyllid Cyfalaf a Chyfrifyddu) 2003 y system newydd i Gymru. Cyflwynodd Deddf 2003, drwy reoliadau, y Cod Materion Ariannol hefyd sy'n golygu bod yn rhaid i bob cyngor bennu terfyn benthycu iddo'i hun. Bydd y terfyn benthycu yn gysylltiedig â'r ffrydiau refeniw sydd ar gael i bob cyngor. Cyflwynodd y Ddeddf egwyddor "benthycu darbodus" lle mae cynghorau yn canolbwyntio ar oblygiadau gwariant cyfalaf i refeniw yn hytrach na sefyllfa lle mae'r Llywodraeth yn cyfyngu ar swm benthyciadau yn uniongyrchol.
2. 23 Hyd at adael system y Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai, nid oedd y Cyfrif Refeniw Tai wedi'i gwmpasu gan y Cod Materion Ariannol am fod ffrwd refeniw y Cyfrif Refeniw Tai wedi'i

chyfyngu gan y system gymorthdal ei hun. Ar ôl gadael system y Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai ym mis Mawrth 2015, gosodwyd terfyn benthycu ar Gyfrifon Refeniw Tai Cymru a dim ond ym mis Mawrth 2019 y cafwyd gwared ar y terfyn hwnnw, pan ddiddymwyd y Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai yn ffurfiol a therfynwyd cytundeb gwirfodol rhwng ATLLau a Gweinidogion Cymru ar gyfanswm benthyciadau.

2. 24 Mae pwerau'r Ysgrifennydd Gwladol o dan Ran 1 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003, ac eithrio adran 19 ac Atodlen 1, wedi'u breinio yng Ngweinidogion Cymru mewn perthynas â Chymru. Mae adrannau 9 i 11 yn diffinio derbyniad cyfalaf ac yn pennu at ba ddiben y gellir defnyddio derbyniad cyfalaf. Mae Rheoliadau Awdurdodau Lleol (Cyllid Cyfalaf a Chyfrifyddu) (Cymru) 2003 fel y'u diwygiwyd, yn nodi'n fanylach y symiau sydd i'w trin fel derbyniadau cyfalaf a hefyd yn pennu na ddylid trin symiau o £10,000 neu lai fel derbyniad cyfalaf.
2. 25 Mae Rheoliad 18 (2) o Reoliadau Awdurdodau Lleol (Cyllid Cyfalaf a Chyfrifyddu) (Cymru) 2003 yn nodi y gall derbyniadau cyfalaf Cyfrifon Refeniw Tai a dderbynnir ar ôl 1 Ebrill 2004 gael eu cymhwyso at ddibenion sy'n ymwneud â swyddogaethau Cyfrif Refeniw Tai'r cyngor mewn perthynas â'r canlynol yn unig:
- gwariant cyfalaf;
 - ad-dalu dyledion; neu
 - premiynau (colledion) mewn perthynas ag ad-dalu dyledion cyngor neu dalu am gost trefniadau credyd cymwys Cyfrif Refeniw Tai.

Deddf Tai (Cymru) 2014

2. 26 Nod Deddf Tai (Cymru) 2014 oedd cyflwyno gwelliannau sylweddol yn y sector tai er mwyn sicrhau bod cartrefi safonol a fforddiadwy a gwasanaethau tai gwell ar gael i bobl, yn enwedig y rhai sy'n agored i niwed neu sy'n ddigartref.
2. 27 Mae Rhan IV yn gymwys i ATLLau sydd â stoc dai ac mae'n galluogi Gweinidogion Cymru i bennu safonau, cyhoeddi canllawiau, neu ddefnyddio pwerau ymyrryd mewn cysylltiad ag ansawdd llety a ddarperir gan ATLLau, rhenti ar gyfer llety o'r fath, a thaliadau gwasanaeth ar gyfer llety o'r fath. Mae cynghorau a chymdeithasau tai yn gyfrifol am bennu'r rhenti ar gyfer tai cymdeithasol o fewn fframwaith ariannol a pholisi a sefydlwyd gan Lywodraeth Cymru.

Safon Ansawdd Tai Cymru

Mae Rhan IV o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 yn ei gwneud yn bosibl i safon gael ei phennu ar gyfer ansawdd llety gyda phwerau mynediad ac ymyriad, a bydd yn ofynnol i ATLLau gydymffurfio â'r safon. Cyflwynwyd Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) gyntaf yn 2002. Dyma safon darged Llywodraeth Cymru ar gyfer pob math o dai cymdeithasol yng Nghymru ac mae'n nodi, mor fuan â phosibl, ond ddim hwyrach na mis Rhagfyr 2020, y dylai pob cartref:

- fod mewn cyflwr da;
- bod yn ddiogel;
- bod wedi'i wresogi'n ddigonol, yn effeithlon o ran tanwydd ac wedi'i inswleiddio'n dda;
- cynnwys cegin ac ystafell ymolchi gyfoes;
- bod wedi'i leoli mewn amgylcheddau atyniadol a diogel;
- bod yn addas ar gyfer gofynion penodol yr aelwyd.

Mae hefyd yn ofynnol i ATLLau gynnal y safon hon wedi hynny, ac mae rhai ATLLau wedi dewis mynd y tu hwnt i'r safon hon. Bydd safon newydd a chanllawiau cysylltiedig ar waith ar ôl 2020 gan y bydd pob landlord cymdeithasol yn cyrraedd y safon gyfredol, er mwyn adlewyrchu'r newidiadau ers i'r safon gael ei mabwysiadu'n wreiddiol ac er mwyn sicrhau cysylltiadau priodol â datblygiad polisïau a'u cyfeiriad.

Rhent Tai Cymdeithasol a Safon Taliad Gwasanaeth

Mae Rhan IV o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 yn ei gwneud yn bosibl i safon gael ei phennu ar gyfer rhent a thaliadau gwasanaeth a bydd yn ofynnol i ATLLau gydymffurfio â'r safon. Mae landlordiaid cymdeithasol yn gyfrifol am bennu'r rhenti a'r taliadau gwasanaeth ar gyfer tai cymdeithasol o fewn fframwaith ariannol a pholisi a sefydlwyd gan Lywodraeth Cymru. Caiff Polisi Rhenti Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru (safon rhent a thaliad gwasanaeth) ei ddatblygu ar y cyd â landlordiaid cymdeithasol a chyrff tenantiaid. Bydd y safon rhent a thaliadau gwasanaeth newydd a'r canllawiau cysylltiedig yn gymwys i anghenion cyffredinol landlord cymdeithasol a stoc tai gwarchod a bydd yn adlewyrchu'r math o eiddo sydd gan y landlord, ei leoliad a'i ansawdd. Caiff y Safon Rhent a Thaliadau Gwasanaeth newydd ei datblygu ar y cyd â Cartrefi Cymunedol Cymru (CCC), Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC) a Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid Cymru a bydd yn destun ymgynghoriad â'r cyrff cynrychioliadol a chymeradwyaeth y Gweinidog gyda'r bwriad o gyhoeddi'r safon ar ddiwedd 2020 neu ddechrau 2021.

2. 28 Roedd Rhan V yn darparu'r ddeddfwriaeth angenrheidiol a alluogodd ATLLau i adael system y Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai yn ffurfiol.

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

2. 29 Bydd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, pan gaiff ei chychwyn yng Nghymru, yn ei gwneud yn symlach ac yn haws i rentu cartref, gan gyflwyno un fframwaith cyfreithiol clir yn lle'r darnau amrywiol a chymhleth o ddeddfwriaeth gyfredol. Wrth wraidd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 mae 'contractau meddiannaeth' newydd. Gyda nifer cyfyngedig o eithriadau, bydd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn disodli'r holl denantiaethau a thrwyddedu blaenorol â dau fath o gontract meddiannaeth yn unig:

- contract diogel - a fodelwyd ar y denantiaeth ddiogel gyfredol a roddir gan gynghorau; a,
- contract safonol - a fodelwyd ar y denantiaeth fyrddaliadol sicr gyfredol a ddefnyddir yn bennaf yn y sector rhentu preifat, ond y gall Landlordiaid Cymunedol² ei defnyddio o dan amgylchiadau a nodir yn Atodlen 3 i'r Ddeddf.

² Diffinnir Landlord Cymunedol fel ATLI, Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu ddarparwr cofrestredig preifat tai cymdeithasol, fel y nodwyd yn adran 80(3) o Ddeddf Tai ac Adfywio 2008.

Rheoliadau Ffitrwydd i Fod yn Gartref - Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Unwaith y bydd wedi'i rhoi ar waith yn llawn, bydd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn ei gwneud yn symlach ac yn haws i rentu cartref yng Nghymru, gan gyflwyno un fframwaith cyfreithiol clir yn lle'r darnau amrywiol a chymhleth o ddeddfwriaeth gyfredol. Bydd y 'contractau meddiannaeth' newydd yn disodli'r tenantiaethau cyfredol a byddant yn gwneud hawliau a rhwymedigaethau landlordiaid a deiliaid contract yn llawer cliriach. Mae hyn yn cynnwys dyletswydd y landlord a nodwyd yn adran 91 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, er mwyn sicrhau bod annedd yn ffit i fod yn gartref. Os bydd landlord yn rhentu annedd nad yw'n ffit i fod yn gartref, bydd deiliad contract yn gallu ceisio gorchymyn gan y llys sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r landlord unioni'r broblem. Mae adran 94 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau mewn perthynas â phenderfynu a yw annedd yn ffit i fod yn gartref.

Mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn ei gwneud yn ofynnol i landlord sicrhau bod yr annedd y mae'n ei gosod ar rent yn ffit i fod yn gartref ar ddechrau'r contract meddiannaeth a thrwy gydol y contract meddiannaeth. Bydd y Rheoliadau ar Ffitrwydd i Fod yn Gartref yn nodi'r canlynol:

1. rhagnodi materion ac amgylchiadau y mae'n rhaid rhoi sylw iddynt wrth benderfynu a yw eiddo yn ffit i fod yn gartref;
2. gofynion penodol y landlord i i sicrhau nad yw'r materion na'r amgylchiadau hyn yn codi.

Deddf Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018

2. 30 Yn amodol ar nifer o eithriadau, daeth hawl tenantiaid diogel i arfer yr hawl i brynu eu cartrefi (yr Hawl i Brynu) a hawliau cysylltiedig i ben yng Nghymru ar 26 Ionawr 2019, ar ôl i Ddeddf Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018 gael ei phasio.

Cylchlythyr 33/95 y Swyddfa Gymreig

2. 31 Ym mis Mai 1995, cyhoeddodd y Swyddfa Gymreig Gylchlythyr 33/95 a roddodd eglurder ynghylch a ddylid cyfrif am amrywiol eitemau o incwm a gwariant yn y Cyfrif Refeniw Tai ac a ymdriniodd â materion a oedd yn gysylltiedig â gweithredu'r broses glustnodi. Mae'r llawlyfr hwn yn disodli Cylchlythyr 33/95 y Swyddfa Gymreig. Mae'r darpariaethau statudol a geir yn y Cylchlythyr yn dal mewn bodolaeth, ond cânt eu hailddatgan yn y llawlyfr hwn.

Caniatadau Cyffredinol

2. 32 Er bod angen caniatâd Gweinidogion Cymru i waredu eiddo yn y Cyfrif Refeniw Tai, mae nifer o ganiatadau cyffredinol ar waith yng Nghymru y gall ATLLau ddibynnu arnynt. Mae'r rhain fel a ganlyn:
- Y Caniatâd Cyffredinol i Waredu Tai Annedd Rhan II 1994 – sy'n rhoi caniatâd i ATLLau waredu anheddau gwag ac anheddau a feddiennir yn ddarostyngedig i'r amodau yn y caniatâd.

- Gwaredu Tai Annedd i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i'w Hadnewyddu – sy'n rhoi caniatâd i ATLLau drosglwyddo cartrefi gwag i gymdeithasau tai i'w hadnewyddu
- Gwaredu Tir yng Nghymru gan Gynghorau am Bris Llai na'r Gorau – sy'n rhoi caniatâd i ATLLau waredu tir am bris llai na'r gorau, os bydd ei waredu yn hyrwyddo neu'n gwella llesiant economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol.

2. 33 Nodir y rhain yn llawn yn Atodiad 2.

Cod Ymarfer CIPFA ar Adroddiadau Gwasanaethau (SeRCOP)

2. 34 Y cod ymarfer cyfrifyddu allweddol sy'n amlinellu'r safonau cyfrifyddu i'w dilyn yw SeRCOP Sefydliad Siartredig Cyllid Cyhoeddus a Chyfrifyddiaeth (CIPFA). Disgwylir i bob cyngor yn y Deyrnas Unedig fabwysiadu ei ofynion.
2. 35 Mae CIPFA wedi rhannu gwariant Cyfrif Refeniw Tai mewn tair ffordd yn fras, ac mae'n parhau i wneud hynny, fel a ganlyn:
- Mae "Gwaith Atgyweirio a Chynnal a Chadw" yn cyfeirio at gynnal a chadw eiddo yn y Cyfrif Refeniw Tai;
 - Mae "Gwasanaethau Arbennig" yn cyfeirio at y gwasanaethau hynny y mae rhai tenantiaid yn cael budd ohonynt, yn hytrach na phob tenant;
 - Mae "Goruchwyllo a Rheoli" yn cyfeirio at swyddogaethau rheoli sy'n ymwneud â phob eiddo.
2. 36 Nodir rhagor o fanylion am gategorïau o wariant yn Atodiad 3.

2. 37 Mae Llywodraeth Cymru yn disgwyl y bydd ATLLau yn gweithredu eu Cyfrifon Refeniw Tai yn unol â'r egwyddorion allweddol canlynol.

EGWYDDORION GWEITHREDU ALLWEDDOL AR GYFER Y CYFRIF REFENIW TAI

- a) sy'n cydymffurfio â deddfwriaeth, gan gynnwys unrhyw ganllawiau statudol y mae Llywodraeth Cymru yn eu cyhoeddi mewn perthynas â chyllid cynghorau yn gyffredinol;
- b) y dylai'r Cyfrif Refeniw Tai fod yn gyfrif landlord yn bennaf yng Nghronfa'r Cyngor, sy'n cynnwys incwm a gwariant sy'n codi o swyddogaethau landlord ATLI;
- c) o dan egwyddor "Pwy sy'n cael Budd", mae'n rhaid i asedau Cyfrif Refeniw Tai gael eu defnyddio i roi budd i denantiaid cyngor presennol neu ddarpar denantiaid cyngor, naill ai drwy ddefnydd uniongyrchol neu fel eiddo buddsoddi sy'n rhoi enillion ariannol. Os nad yw'r naill sefyllfa na'r llall yn gymwys, yna nid yw'r asedau yn rhoi budd i'r Cyfrif Refeniw Tai a chynghorir y dylent gael eu gwaredu;
- d) y dylai cynghorau gadw'r Cyfrif Refeniw Tai yn unol ag arferion cyfrifyddu priodol y mae'n ofynnol i gyngor eu dilyn o dan unrhyw ddeddfwriaeth, deddfiad, cod cyhoeddedig a gydnabyddir yn gyffredinol, neu arferion cyfrifyddu priodol y rhoddir sylw iddynt yn gyffredinol;
- e) bod methodoleg ysgrifenedig, gadarn ar gyfer cyfrifo a dyrannu costau'r Cyfrif Refeniw Tai (gan gynnwys costau mewnol a godir gan y cyngor ar y Cyfrif Refeniw Tai) sy'n rhoi digon o fanylion ariannol i ddangos pam mae costau yn cael eu codi a phwy sy'n cael budd o'r gwasanaethau y mae'r costau hyn yn ymwneud â nhw. Mae'n rhaid i hyn gynnwys dyrannu cyfran briodol o wargedion Sefydliad Llafur Uniongyrchol / Sefydliad Gwasanaethau Uniongyrchol y cyngor y gellir eu priodoli i weithgareddau tai cyngor, i'r Cyfrif Refeniw Tai. At hynny, mae'n rhaid i fethodoleg dyrannu costau'r Cyfrif Refeniw Tai gael ei diweddarau'n rheolaidd er mwyn adlewyrchu newidiadau mewn deddfwriaeth, canllawiau statudol, codau ymarfer, y farchnad am nwyddau a gwasanaethau'r Cyfrif Refeniw Tai ac unrhyw newidiadau perthnasol eraill;
- f) Yn ychwanegol at y rhwymedigaethau statudol presennol i ymgynghori, mae'n rhaid bod gan ATLLau systemau a gweithdrefnau cyhoeddedig, clir i ymgynghori â thenantiaid awdurdod lleol ar unrhyw faterion sy'n ymwneud â thryloywder ariannol mewn perthynas â'r Cyfrif Refeniw Tai;
- g) Y sicrhau y codir tâl am nwyddau a gwasanaethau ar denantiaid nad ydynt yn rhai'r awdurdod lleol sy'n byw mewn ardaloedd deiliadaeth gymysg sy'n cael budd o wasanaethau a ddarperir o dan y Cyfrif Refeniw Tai, lle mae hawl gyfreithiol iddynt ac mae'n amodol ar brawf cymesuredd cadarn.

3 TRINIAETH REFENIW

3. 1 Mae natur wedi'i chlustnodi y Cyfrif Refeniw Tai, yng Nghronfa'r Cyngor, a'r polisi rhent a fabwysiadwyd gan Lywodraeth Cymru yn ystod y blynyddoedd diwethaf wedi golygu bod Cyfrifon Refeniw Tai ledled Cymru wedi cael eu hariannu'n gymharol dda o safbwynt refeniw, o'u cymharu â rhannau eraill o'r DU, oherwydd caniatawyd i renti gynyddu hyd at ac ar ôl i system y Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai ddod i ben. Ar yr un pryd, mae gwasanaethau eraill awdurdodau lleol wedi cael eu cyfyngu'n sylweddol yn ariannol. Disgwiliad Gweinidogion Cymru yw bod cronfeydd Cyfrif Refeniw Tai yn cael eu defnyddio'n hollol unol â'r egwyddorion allweddol a nodir ym mharagraff 2. 36. Mae'n rhaid i ATLLau sicrhau bod methodoleg ysgrifenedig, gadarn ar gyfer cyfrifo a dyrannu costau'r Cyfrif Refeniw Tai sy'n rhoi digon o fanylion ariannol i ddangos pam y codir y costau hynny a phwy sy'n cael budd o'r gwasanaethau y mae'r costau hyn yn ymwneud â hwy.

3. 2 Mae'r adran hon yn edrych yn fanylach ar y ffordd y cymhwysir yr egwyddor hon.

Cylchlythyr 33/95

3. 3 Mae'r llawlyfr hwn yn disodli Cylchlythyr 33/95 y Swyddfa Gymreig. Mae'r darpariaethau statudol a geir yn y Cylchlythyr yn dal mewn bodolaeth, ond cânt eu hailddatgan yn y llawlyfr hwn. Fel gyda'r llawlyfr hwn, mae'n hanfodol bod cynghorau yn ceisio eu cyngor cyfreithiol a chyfrifyddu eu hunain, yn ôl yr angen, ac yn bodloni eu harchwilwyr ynglŷn â'u penderfyniadau.

Gwasanaethau craidd, anghraidd a chraidd a mwyl

3. 4 Mae Llywodraeth Cymru yn credu bod ymchwil a gynhaliwyd ar ran yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (DCLG) yn Lloegr gan y Rhwydwaith Ansawdd Tai yn 2010, y mae Llywodraeth yr Alban wedi adeiladu arni, yn cynnig ffordd ymlaen i Gymru.
3. 5 Cafodd y gwaith a wnaed gan DCLG ei wneud yn y cyfnod cyn newid o'r system cymhorthdal budd-dal tai hirsefydledig a oedd yn golygu rhywfaint o ryngddibyniaeth ariannol rhwng Cyfrifon Refeniw Tai ledled Lloegr i gyflwyno Cyfrif Refeniw Tai 'hunangyllidol' (a ddechreuodd ym mis Ebrill 2012). Mabwysiadodd yr ymchwil ddosbarthiad tair ffordd a allai gael ei fabwysiadu yng Nghymru, o'i fireinio ychydig. Ceisiodd yr ymchwil egluro pa wasanaethau rheoli a chynnal a chadw y dylid codi ar y Cyfrif Refeniw Tai amdanynt, drwy ganllawiau drafft. Er nad oedd y canllawiau drafft hyn yn benodol i Gymru, ac na chawsant eu mabwysiadu'n ffurfiol erioed, ac fel y cyfryw, nad oes iddynt statws cyfreithiol, serch hynny, mae'n cynnig crynodeb defnyddiol, y gorau o bosibl, o'r gwasanaethau allweddol y dylai ATLLau eu darparu a'u hariannu o'r Cyfrif Refeniw Tai. Mae Llywodraeth yr Alban wedi mynd gam ymhellach ac mae'n adeiladu ar y tri chategori a ddatblygwyd gan DCLG yn Lloegr ac wedi ychwanegu pedwerydd categori rydym ninnau wedi'i ychwanegu at y rhestr o gategorïau isod. Dylai'r rhestr hon gyfleu cyfanswm y gwariant ar dai yn lleol. Mae'r categorïau o wariant fel a ganlyn:
- Gwasanaethau 'craidd' - gallai hyn gynnwys gwasanaethau 'traddodiadol' landlord, gan gynnwys gwaith atgyweirio a chynnal a chadw, casglu rhenti a thaliadau

gwasanaeth ac adennill ôl-ddyledion, rheoli gwaith atgyweirio, gosod eiddo a dyrannu eiddo sy'n rhan o'r Cyfrif Refeniw Tai;

- Gwasanaethau 'craidd a mwy' - pan fo'n anodd cael consensws ynghylch diffiniad llym o gostau 'craidd' y Cyfrif Refeniw Tai, efallai y bydd angen eitemeiddio amrywiaeth o wasanaethau os oes disgwyliad cyffredinol y bydd landlordiaid sy'n gyngor yn darparu gwasanaeth a lle y gallai cyfran o'r gost gael ei thalu o'r Cyfrif Refeniw Tai e. e. cymorth tenantiaeth, cyfraniadau i wasanaethau ymddygiad gwrthgymdeithasol corfforaethol, ond y gallai'r gwasanaeth ddenu cyllid o ffynonellau allanol i ategu cyllid y Cyfrif Refeniw Tai (megis taliadau gwasanaeth nad ydynt yn rhenti, ffrydiau cyllid eraill, a Chronfa'r Cyngor);
- Gwasanaethau 'anghraidd' - lle y bo'n briodol codi ar y Cyfrif Refeniw Tai am y gwasanaethau hyn. Gallai gwasanaethau o'r fath gynnwys gwaith trin gerddi tenantiaid nad yw'n ymwneud â thai - oni chodir tâl ar wahân ar y Cyfrif Refeniw Tai am y gwasanaeth, goleuadau stryd, gwasanaethau gofal personol, gweinyddu gwasanaethau digartrefedd. Dylai eu costau gael eu talu gan Gronfa'r Cyngor.
- Gwasanaethau tai Cronfa'r Cyngor – mae'n amlwg nad yw'r rhain yn wasanaethau a ddarperir i denantiaid a'u bod yn cynnwys pethau megis gwaith adnewyddu gan y sector preifat, gweinyddu cyllid Cefnogi Pobl, gweinyddu gwasanaethau digartrefedd. Maent yn cael eu cynnwys er mwyn gwahaniaethu rhwng costau y gellir yn amlwg eu codi ar y Cyfrif Refeniw Tai (neu'r Cyfrif Refeniw Tai rhannol) a'r costau hynny y gellir yn amlwg eu codi ar Gronfa'r Cyngor.

3. 6 Ceir y dadansoddiad llawn o'r categorïau gwariant hyn yng nghyngor DCLG yn 2010 yn Atodiad 4.

Dosrannu a chostau rhwng y Cyfrif Refeniw Tai a Chronfa'r Cyngor mewn perthynas â thaliadau a godir yn fewnol

3. 7 Mae nifer y meysydd posibl lle y caiff costau eu dosrannu a'u dyrannu yn dibynnu ar gymhlethdod sefyllfa ariannol pob awdurdod lleol a'r ffordd y trefnir gwasanaethau. Mae rhai cynghorau hefyd yn mynd i gostau eraill na ellir eu neilltuo'n uniongyrchol i wasanaethau ond y mae angen mynd iddynt er mwyn rheoli'r awdurdod lleol. Mae'r rhain yn cael eu categorïddio fel "Cynrychiolaeth a Rheoli Democrataidd a Chraidd Democrataidd" fel y nodwyd gan CIPFA yn SeRCOP. Efallai y bydd costau eraill na ellir eu codi'n uniongyrchol ar wasanaethau ond mae'r rhain yn cael eu categorïddio'n "Gostau Nas Dosberthir". Dylid cadw at egwyddorion Arferion Cyfrifyddu priodol bob amser.
3. 8 Dylai cynghorau nodi a) pa gostau y dylid codi cyfran ohonynt ar y Cyfrif Refeniw Tai a b) sail fethodolegol taliadau o'r fath o gofio natur oddrychol dyrannu cyfran o'r costau hyn o bosibl.
3. 9 Mae i'r termau "goddrychol" a "gwrthrychol" ystyr benodol o ran costau. "Gwrthrychol" yw'r ganolfan gost sy'n dynodi'r rhesymau dros wariant e. e. addysg. Mae "Goddrychol" yn dynodi'r hyn y caiff adnoddau eu gwario arno mewn gwirionedd e. e. cyflogion, gwasanaethau cymorth ac ati. Bydd costau cymorth adrannol a chanolog, yn anochel, yn gofyn am lunio barn i ryw raddau ynglŷn â sut y cânt eu dyrannu. Mae'n bosibl y bydd

cynghorau gwahanol yn llunio barn wahanol ac felly'n dyrannu rhai costau mewn ffordd wahanol.

3. 10 Cydnabyddir na fydd pob awdurdod lleol yn gallu priodoli pob cost yn gwbl gywir ond dylid dogfennu ei fethodoleg o hyd a bod mewn sefyllfa i esbonio ei ddull gweithredu i randdeiliaid i bob diben. Dylai awdurdodau lleol hefyd gymharu eu dull gweithredu â chynghorau eraill (neu CIPFA) sydd â phrofiad helaethach neu fwy o arbenigedd mewnol o bosibl ac sydd eisoes wedi edrych ar y materion hyn.
3. 11 Mae canllawiau CIPFA ar godi taliadau mewnol yn glir iawn (darn o Fwletin 22 LAAP CIPFA: Hyrwyddo arferion gorau);

Working papers must be kept which explain the basis of the charges to the HRA, Council Fund and also contributions in respect of shared amenities for both direct charges and support service charges. Even if in certain instances assessments have to be very subjective it is essential that splits are made and the authority can show that it has at least considered the issues.

Ideally where costs need to be split between the HRA and Council Fund then there is some detailed method behind the split, such as time sheets filled in by staff on a weekly/monthly basis showing the split. Failing this staff will need to make best estimates. Sometimes if the pattern of work is consistent on a weekly or monthly basis it may only be necessary to keep records for a particular week or month.

Where tenants, leaseholders or residents are unhappy with the apportionment, officers may wish to meet them to explain the bases used and the reasons they were selected.

As stated above the ideal is for there to be a detailed analysis on which to base charges to the HRA. If this does not exist councils will have to use their judgement. However, any judgement must be as well founded as possible.

Where no data exists to support it, it must appear to be based on a reasonable judgement. Authorities must not look at what is the maximum or minimum they can charge to the HRA but what is the correct amount.

In arriving at the correct amount they will need to be mindful of the overriding principle that costs charged to the HRA, whether direct or in respect of support services, must relate to the management and maintenance of the housing stock. "

3. 12 Fe'i hystyrir yn arfer dda i ATLLau gadw rhestr o feysydd lle y caiff costau eu rhannu rhwng Cronfa'r Cyngor a'r Cyfrif Refeniw Tai a'r fethodoleg a ddefnyddir i gyfrifo eu dosraniad, a gymeradwywyd gan y cyngor (fel rhan o'r broses o bennu'r gyllideb) yn dilyn proses graffu sy'n cynnwys tenantiaid.

Trosglwyddiadau a ganiateir rhwng cronfeydd a glustnodwyd

3. 13 Fel egwyddor gyffredinol, er nad oes gan gynghorau y disgresiwn i drosglwyddo gwariant ac incwm rhwng y Cyfrif Refeniw Tai a Chronfa'r Cyngor, mae nifer cyfyngedig o achosion penodol lle y gall hyn ddigwydd, neu lle mae'n rhaid i hyn ddigwydd weithiau. Y

ddarpariaeth statudol berthnasol yw Atodlen 4 i Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989 a dylai cynghorau roi sylw penodol i baragraff 3 o Ran III o'r Atodlen honno. Dyma'r paragraff sy'n ymwneud ag amwynderau a rennir gan y gymuned gyfan. Mae enghreifftiau o amwynderau o'r fath yn cynnwys:

- mannau agored;
- canolfannau cymunedol;
- meysydd chwarae.

3. 14 Mae angen i ATLLau asesu budd amwynderau o'r fath i'r gymuned gyfan, yn hytrach nag i denantiaid yr awdurdod lleol, ac yna wneud cyfraniad i'r Cyfrif Refeniw Tai o Gronfa'r Cyngor. Bydd maint cyfraniadau o'r fath yn amrywio rhwng ATLLau er mwyn adlewyrchu amgylchiadau gwahanol y cynghorau hynny. Fodd bynnag, mae'n rhaid i faint y cyfraniadau gael ei gyfrifo'n benodol ac yn gywir. Mae'n rhaid i'r dosraniad adlewyrchu'r sefyllfa wirioneddol. Ni all ATLLau ymeithrio o wneud y cyfrifiad hwn.

ASTUDIAETH ACHOS 1:

Mae aelodau etholedig, grwpiau cymunedol a sefydliadau lleol wedi codi nifer o bryderon gyda Chyngor ynglŷn ag ystâd yn ei ardal. Mae'r pryderon yn ymwneud ag achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ansawdd yr amgylchedd ar yr ystâd. Mae'r Cyngor yn awdurdod sy'n dal stoc, ond dim ond tua 50% o'r cartrefi ar yr ystâd sydd o dan berchenogaeth y Cyngor o hyd, o ganlyniad i werthu eiddo o dan yr Hawl i Brynu.

Mae'r Cyngor wedi datblygu cynllun gweithredu i fynd i'r afael â'r materion sy'n achosi pryder ar yr ystâd, fel y nodir isod, gan grynhoi'r hyn y dylai godi tâl amdano ar y Cyfrif Refeniw Tai, Cronfa'r Cyngor, neu a oedd angen llunio barn oddrychol yn unol ag amgylchiadau lleol. Crynhoir hyn isod:

- Gwelliannau amgylcheddol i'r parc ar yr ystâd: Dylid codi am hyn ar sail deg (er enghraifft, amcangyfrif rhesymol o ddefnydd) ar y Cyfrif Refeniw Tai a Chronfa'r Cyngor.
- Buddsoddiad yn y Ganolfan Gymunedol ar yr ystâd sy'n eiddo i'r Cyngor a lle mae'n cyflogi gweithiwr chwarae amser llawn: Dylid codi am y buddsoddiad ar sail pro rata ar y Cyfrif Refeniw Tai a Chronfa'r Cyngor. Dylid codi am y gweithiwr chwarae ar Gronfa'r Cyngor yn unig.
- Gwelliannau ffisegol i swyddfa'r ystâd sy'n eiddo i'r Cyngor, sy'n darparu gwasanaethau i denantiaid y Cyngor, er mwyn gwneud y swyddfa yn fwy croesawgar a hygyrch. Ar y dybiaeth mai dim ond staff tai sy'n gweithio yn y swyddfa, dylid codi am hyn yn llawn ar y Cyfrif Refeniw Tai.
- Gwelliannau i swyddogaethau stryd craidd y Cyngor, megis ysgubo a glanhau ffyrdd. Er mai'r dybiaeth yw bod hwn yn wasanaeth i'r gymuned gyffredinol, ac felly y dylid codi amdano ar Gronfa'r Cyngor, gall y Cyngor roi sylw i amgylchiadau lleol penodol (megis ffyrdd yr ystâd sy'n eiddo i'r Cyfrif Refeniw Tai).
- Mwy o bresenoldeb gan wardeiniaid cŵn ar yr ystâd i ymdrin â phroblem cŵn crwydr: Mae hwn yn wasanaeth i'r gymuned gyffredinol a dylid codi amdano ar Gronfa'r Cyngor.

4 TRINIAETH CYFALAF

4. 1 Daeth ATLLau yn hunangyllidol at ddibenion y Cyfrif Refeniw Tai ar ôl gadael system y Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai yn llwyddiannus ar 2 Ebrill 2015. Fel rhan o'r broses hon, gwnaed nifer o benderfyniadau allweddol gan Lywodraeth Cymru sydd â goblygiadau o ran rheoli'r Cyfrif Refeniw Tai mewn perthynas â chyllid a gwariant cyfalaf.
4. 2 Mae'r bennod hon yn nodi'r rheolau sy'n ymwneud â thriniaeth cyllid cyfalaf yn y Cyfrif Refeniw Tai.

Defnyddio derbyniadau cyfalaf

4. 3 Cyfrif refeniw yw'r Cyfrif Refeniw Tai ac felly mae'r elfen sydd wedi'i chlustnodi'n statudol o dan Ddeddf 1989 yn gymwys i refeniw ond nid i gyfalaf. O safbwynt deddfwriaeth sylfaenol, mae hyn yn golygu, os caiff anheddau neu asedau eraill eu gwerthu neu fel arall eu trosglwyddo o'r Cyfrif Refeniw Tai, y bydd unrhyw gyfalaf a ryddheir neu a 'gynhyrchir' drwy hyn ar gael i'r awdurdod lleol yn rhinwedd ei swyddogaeth gorfforaethol (Cronfa'r Cyngor), yn amodol ar reolau penodol sydd fel arall yn codi (uwchlaw trothwy sylfaenol o £10,000):
- Roedd derbyniadau cyfalaf a oedd yn deillio o werthiannau'r Hawl i Brynu (sydd bellach wedi'i diddymu yng Nghymru), gwerthiannau eraill i denantiaid diogel am bris llai na'r gwerth ar y farchnad oll yn cael eu cyfuno (h. y. roedd 75% o'r hyn a gyfunwyd yn cael ei drosglwyddo i'r llywodraeth, roedd 25% yn cael ei gadw), ar ôl amrywiol ddiidyniadau, oni bai bod yr ATLL wedi ymrwymo i gytundeb â Llywodraeth Cymru o ran defnyddio derbyniadau o'r fath i'w buddsoddi mewn tai fforddiadwy newydd.
 - Nid oedd derbyniadau cyfalaf eraill yn cael eu cyfuno ac os cânt eu defnyddio ar gyfer gwariant cyfalaf ar asedau Cronfa'r Cyngor, cânt eu didynnu o Ofyniad Cyllid Cyfalaf agoriadol y Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer y flwyddyn ariannol ddilynol lle y defnyddir y derbyniadau (er mwyn paratoi Gofyniad Cyllid Cyfalaf terfynol ar gyfer y Cyfrif Refeniw Tai) heblaw am wariant ar dai fforddiadwy a phrosiectau adfywio.
4. 4 Mae Rheoliad 18 (2) o Reoliadau Awdurdodau Lleol (Cyllid Cyfalaf a Chyfrifyddu) (Cymru) 2003 yn gosod cyfyngiadau cyffredinol ar y defnydd o dderbyniadau cyfalaf. Mae defnyddiau a ganiateir yn cynnwys:
- talu am wariant cyfalaf;
 - ad-dalu prifswm dyled;
 - talu premiwm a godir ar swm a fenthycir.
- Mae hon yn un o egwyddorion sylfaenol cyfrifyddu awdurdodau lleol yn y DU: na ellir defnyddio derbyniadau cyfalaf i ariannu refeniw/darparu gwasanaethau o ddydd i ddydd.
4. 5 Cadarnhaodd Papur Gadael system Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai Llywodraeth Cymru ar dderbyniadau cyfalaf y dylai'r ffordd y trinnir derbyniadau cyfalaf barhau gyda'r rheoliadau presennol³. Mae'r rheoliadau presennol yn caniatáu i gynghorau gadw 100% o dderbyniadau cyfalaf eu Cyfrif Refeniw Tai a derbyniadau cyfalaf nad ydynt yn deillio o'u Cyfrif Refeniw Tai. Yn achos derbyniadau'r Cyfrif Refeniw Tai, mae'r rheoliadau yn nodi, ers 1 Ebrill 2004, mai dim ond at ddibenion ariannu gwariant cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai, neu ad-

³ Rheoliadau Awdurdodau Lleol (Cyllid Cyfalaf a Chyfrifyddu) (Cymru) 2003

daluo dyled y Cyfrif Refeniw Tai y gellir defnyddio derbyniadau. Felly, mae hyn i bob diben yn egluro'r defnydd o dderbyniadau cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai drwy reoliadau.

4. 6 Mae'r dull gweithredu hwn yn cadw cyfrifoldeb datganoledig cynghorau i benderfynu sut i ddefnyddio'r derbyniadau cyfalaf hyn sy'n deillio o'u Cyfrif Refeniw Tai cyhyd â bod y rhain yn cael eu defnyddio i ariannu gwariant cyfalaf ar gyfer asedau'r Cyfrif Refeniw Tai (neu ad-dalu dyled drwy leihau Gofyniad Cyllid Cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai). Mae strategaethau rheoli trysorlys yn y system hunangyllidol yn sicrhau bod cynghorau yn rheoli'r broses o ad-dalu dyled yn ddoeth heb fod angen rhagnodi'n benodol drwy reoliadau y dylai derbyniadau hefyd gael eu neilltuo i ad-dalu dyled.
4. 7 Felly, ni fydd derbyniadau cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai ar gael at ddibenion tai y tu allan i'r Cyfrif Refeniw Tai o hyd.

Dyled y Cyfrif Refeniw Tai yng nghronfa fenthycha awdurdod lleol

4. 8 Mae Cod Materion Ariannol CIPFA yn cynnwys adran sy'n ymwneud yn benodol â chynghorau sydd â swyddogaethau tai. Mae'n ei gwneud yn ofynnol i gynghorau o'r fath sicrhau eu bod yn:
- ystyried effaith lefelau rhent derbyniol wrth ystyried fforddiadwyedd cynlluniau cyfalaf;
 - cyfrifo elfennau sy'n ymwneud â'r Cyfrif Refeniw Tai ac elfennau nad ydynt yn ymwneud â'r Cyfrif Refeniw Tai ar wahân ac ar gyfer yr effaith amcangyfrifedig ar renti yn ogystal â'r Dreth Gyngor.
4. 9 Mae hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i gynghorau sydd â swyddogaethau tai gydymffurfio â goblygiadau rheoli trysorlys diwygiadau hunangyllidol tai i gynghorau yng Nghymru. Prif egwyddor y Cod Materion Ariannol yw, yn y pen draw, y bydd yn rhaid i'r holl gostau nad ydynt yn cael eu talu drwy dderbyniadau cyfalaf na grantiau, gael eu hariannu o refeniw. Y ffordd y mae cynghorau yn cyfrif am oblygiadau hirdymor benthycha i dalu am wariant cyfalaf yw drwy'r Gofyniad Cyllid Cyfalaf, sef yn y bôn yr angen sylfaenol am fenthycha er mwyn ariannu gwariant cyfalaf. Am fod refeniw wedi'i glustnodi, mae'n rhaid i gynghorau sydd â Chyfrif Refeniw Tai hefyd bennu Gofyniad Cyllid Cyfalaf ar gyfer ei Gyfrif Refeniw Tai. Yna, bydd hyn yn sail ar gyfer debydu taliadau dyled refeniw i'r Cyfrif Refeniw Tai.
4. 10 Er nad oes unrhyw ofynion penodol i gynghorau sydd â thai gyfrifo dangosyddion rheoli trysorlys ar wahân ar gyfer Cronfa'r Cyngor a'r Cyfrif Refeniw Tai, efallai y bydd cynghorau o'r fath am ystyried buddiannau paratoi dangosyddion lleol yn y maes hwn.
4. 11 Ar ôl gadael system y Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai, bu'n rhaid i ATLLau fenthycha symiau ychwanegol. Hefyd, bydd angen i ATLLau ddyrannu costau benthycha presennol ac yn y dyfodol rhwng tai a Chronfa'r Cyngor gan fod y dull statudol presennol o ddosrannu taliadau dyled rhwng Cronfa'r Cyngor a'r Cyfrif Refeniw Tai wedi dod i ben.
4. 12 Ni osodwyd un ateb i bawb a gall ATLLau ddewis eu dulliau eu hunain cyhyd â'u bod yn dilyn yr egwyddorion a nodir yn eu strategaethau rheoli trysorlys cymeradwy. Dylai'r egwyddorion ar gyfer dyrannu benthychiadau fod yn seiliedig ar y canlynol:
- yr egwyddor sylfaenol ar gyfer rhannu benthychiadau, ar adeg pontio, yw na ddylai fod unrhyw afles i Gronfa'r Cyngor;

- mae'n ofynnol i gynghorau gyflwyno ateb sy'n gyfartal yn fras rhwng y Cyfrif Refeniw Tai a Chronfa'r Cyngor;
- nid yw penderfyniadau Cronfa'r Cyngor yn dylanwadu ar daliadau a godir ar y Cyfrif Refeniw Tai yn y dyfodol mewn perthynas â benthycu, gan roi mwy o annibyniaeth, sicrwydd a rheolaeth;
- caiff adnoddau ar y fantolen nas buddsoddwyd sy'n caniatáu i fenthycu fod islaw Gofyniad Cyllid Cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai eu nodi'n briodol rhwng Cronfa'r Cyngor a'r Cyfrif Refeniw Tai.

4. 13 Mae Llywodraeth Cymru yn disgwyl, os bydd cyngor yn ceisio cymhorthdal cyhoeddus i helpu i ddatblygu tai cyngor newydd yn ei ardal, y caiff ei gostau benthycu ei hun eu codi ar gyfradd sylfaen y Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus. Pan fydd cyngor yn codi cyfradd gyfun ar ei Gyfrif Refeniw Tai sy'n fwy na chyfradd y Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus, am ddatblygiad neu ddatblygiadau, caiff costau ychwanegol y benthyciad eu codi ar y Cyfrif Refeniw Tai.

Pennu tâl cyllid cyfalaf priodol

4. 14 Mae arferion cyfrifyddu priodol yn nodi y dylid codi tâl ar gyfrif refeniw i adlewyrchu'r asedau a ddefnyddir ar ffurf tâl dibrisio a chydnabod colledion drwy amhariad neu ailbrisio. Mae'r ffordd y caiff hyn ei gymhwyso'n ymarferol at gyfrifon awdurdodau lleol wedi newid dros amser ac mae'r taliadau hyn yn aml yn cael eu datgymhwyso a'u disodli gan dâl statudol ar ffurf y Ddarpariaeth Isafswm Refeniw. Yn aml, nid yw pontio i daliadau gwirioneddol ar gyfer colledion dibrisio neu amhariad ac ailbrisio ar gyfer asedau sy'n bodoli eisoes yn fforddiadwy.
4. 15 Wrth wneud cynghorau yn hunangyllidol at ddibenion y Cyfrif Refeniw Tai, y nod oedd rhoi cynghorau mewn sefyllfa lle y gallant reoli eu cartrefi o'r incwm a gynhyrchir gan eiddo o'r fath a rhoi sefydlogrwydd cyllidol fel y gallant gynllunio ar gyfer yr hirdymor. Ar y sail honno, cytunodd Llywodraeth Cymru i seilio'r tâl cyllid cyfalaf ar arferion presennol ar gyfer asedau nad ydynt yn asedau'r Cyfrif Refeniw Tai. O dan y dull gweithredu hwn, mae hyn yn golygu parhau i ddatgymhwyso taliadau colledion dibrisio, amhariad ac ailbrisio a chymhwyso canllawiau tebyg i'r hyn sy'n gymwys i'r ddarpariaeth ddarbodus ar gyfer asedau nad ydynt yn asedau'r Cyfrif Refeniw Tai fel yr amlinellwyd yn Rheoliadau Awdurdodau Lleol (Cyllid Cyfalaf a Chyfrifyddu) (Cymru) (Diwygio) 2008.
4. 16 Yn y bôn, mae'r rheoliadau a'r canllawiau presennol ar gyfer asedau nad ydynt yn asedau'r Cyfrif Refeniw Tai yn rhoi pedwar opsiwn i gynghorau o ran cyfrifo'r tâl cyllid cyfalaf a godir ar wariant cyfalaf ar asedau nad ydynt yn asedau'r Cyfrif Refeniw Tai a gyllidir yn gyfan gwbl neu'n rhannol drwy drefniadau benthycu neu gredyd:
- Opsiwn 1: Dull Rheoliadol – codi Darpariaeth Isafswm Refeniw yn unol â Rheoliadau Awdurdodau Lleol (Cyllid Cyfalaf a Chyfrifyddu) (Cymru) 2003;
 - Opsiwn 2: Dull y Gofyniad Cyllid Cyfalaf – codi Darpariaeth Isafswm Refeniw ar 4% o Ofyniad Cyllid Cyfalaf Cronfa'r Cyngor ar ddiwedd y flwyddyn ariannol flaenorol;
 - Opsiwn 3: Dull Oes Ased – pennir Darpariaeth Isafswm Refeniw drwy gyfeirio at oes yr ased;
 - Opsiwn 4: Dull Dibrisio – Mae'r Ddarpariaeth Isafswm Refeniw yn hafal i'r ddarpariaeth sydd ei hangen yn unol ag arferion cyfrifyddu priodol sy'n ymwneud â dibrisiant.

4. 17 Dim ond mewn perthynas â gwariant cyfalaf yr aed iddo cyn 1 Ebrill 2008 y gellir defnyddio Opsiynau 1 a 2.

4. 18 Roedd newidiadau y cytunwyd arnynt gan Weinidogion Cymru yn union cyn i system y Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai ddod i ben yn ei gwneud yn bosibl i Ddarpariaeth Isafswm Refeniw y Cyfrif Refeniw Tai gael ei chodi ar 2%, yn hytrach na 4%⁴. Hefyd, cytunodd y Gweinidogion i estyn y defnydd o Opsiynau 1 a 2 tan fis Ebrill 2021. Mae'n rhaid i ddyled yr eir iddi ar ôl mis Ebrill 2021 ddefnyddio Opsiwn 3 neu Opsiwn 4 ac mae'n rhaid i ATLLau sicrhau bod symiau a neilltuwyd ar gyfer benthyciadau newydd o 1 Ebrill 2021 yn cael eu dileu dros oes yr ased y mae'n ei ariannu, sy'n fwy cyson ag arferion cyfrifyddu priodol.

Dyraniadau a'r Tâl Cyllid Cyfalaf

4. 19 Mae'n ofynnol i ATLLau yng Nghymru addasu Gofyniad Cyllid Cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai er mwyn adlewyrchu unrhyw dir, anheddau ac eiddo arall a ddyrennir i mewn i'r Cyfrif Refeniw Tai ac allan ohono er mwyn diogelu'r hyn a glustnodir yn y Cyfrif Refeniw Tai. Bydd dyraniadau yn seiliedig ar 100% o'r gwerth ardystiedig, sy'n golygu'r gwerth marchnadol a ardystir gan y Prisiwr Dosbarth neu gan brisiwr cymwysedig a gyflogir gan yr awdurdod lleol. Bydd y gwerth marchnadol yn dibynnu ar y defnydd a wneir o'r ased/tir ar ôl ei ddyrannu.

4. 20 Dylid nodi, er y gellir trosglwyddo eiddo at ddibenion cyfrifyddu rhwng y Cyfrif Refeniw Tai a Chronfa'r Cyngor (yn amodol ar gael unrhyw ganiatâd angenrheidiol), yn gyfreithiol nad yw prydles yr eiddo yn cael ei throsglwyddo (ac ni all hynny ddigwydd) am nad yw Cyfrif Refeniw Tai'r Cyngor a Chronfa'r Cyngor yn endidau cyfreithiol ar wahân ac na all y Cyngor gcontractio â'i hun. Mae hyn yn golygu nad yw'r dyraniad yn gwireddu derbyniad cyfalaf. Fodd bynnag, lle y caiff asedau'r Cyfrif Refeniw Tai eu dyrannu i Gronfa'r Cyngor, yn ymarferol, bydd hyn yn creu potensial i fenthycia a buddsoddi am fod Gofyniad Cyllid Cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai yn mynd yn llai.

4. 21 Bydd angen i ATLLau sicrhau eu bod yn cael yr holl ganiatadau priodol cyn dyrannu unrhyw asedau. Dylai ATLLau geisio cyngor cyfreithiol priodol a chyngor proffesiynol arall ar unrhyw ddyraniadau y maent yn eu hystyried ac unrhyw effaith ar Ofyniad Cyllid Cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai o ganlyniad i hynny.

4. 22 Lle y caiff ased ei ddyrannu i Gronfa'r Cyngor o'r Cyfrif Refeniw Tai, asesir gwerth ardystiedig yr ased yn ôl y gofyn a chaiff Gofyniad Cyllid Cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai ei leihau yn ôl swm y gwerth hwnnw. Nid yw hyn yn gyfystyr â derbyniad cyfalaf i'r Cyfrif Refeniw Tai yn yr ystyr bod cyfyngiadau ar y ffordd y gellir gwario'r swm. Wrth leihau Gofyniad Cyllid Cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai, mae hyn yn lleihau'r graddau y bu'n rhaid i'r Cyfrif Refeniw Tai fenthycia i ariannu gwariant cyfalaf, ac felly, gan ei fod yn lleihad yn swm y benthycia net sydd ei angen yn y Cyfrif Refeniw Tai, mae'n dderbyniad cyfalaf mewn ffaith i'r Cyfrif Refeniw Tai a all gael ei ailgyllido wedyn drwy fenthycia.

4. 23 Dylai'r dull o brisio at ddibenion dyrannu gael ei lywio gan nifer o ystyriaethau. Gellir dehongli cyfeiriadau at brisiad "marchnadol" yng nghyd-destun y defnydd a wneir o'r safle ar ôl iddo gael ei ddyrannu. Mae prisiad safle yn wahanol at ddibenion gwahanol. Byddai cynnig safle ar y farchnad agored at ddefnydd masnachol yn arwain at brisiad gwahanol i'w gynnig

⁴ Dyfarniad Cyffredinol Credydau Eitem 8 a Debydau Eitem 8 (Cymru) 2015

at ddibenion preswyl yn unig. Byddai cynnig safle ar gyfer 100% o ddefnydd preswyl gwerthu preifat yn wahanol i brisiad i gynnig safle at ddefnydd preswyl sy'n cydymffurfio â chyfraith cynllunio ac yn wahanol eto ar gyfer 100% o ddibenion fforddiadwy yn unig. Dylai prisiad ar sail darparu safle cymysg neu 100% fforddiadwy i'w ddarparu yn y Cyfrif Refeniw Tai gael ei ystyried mewn perthynas â gofynion hyfywedd, cynaliadwyedd, cyllid a chymorthdal a byddai disgwyl iddo fod yn isel neu'n ddim er mwyn adlewyrchu defnydd o'r fath. Byddai prisiad at ddibenion dyrannu ar y sail hon yn osgoi sefyllfa lle mae'r Cyfrif Refeniw Tai yn "gordalu" am y safle o gymharu â phrasiad ar sail "y farchnad agored". Mae'r dull hwn o roi "gwerth mewn defnydd" yn sail sefydledig y gellir ei chefnogi ar gyfer prisio.

ASTUDIAETH ACHOS 2:

Mae cyngor wedi penderfynu y dylai darn gwag o dir yn y Cyfrif Refeniw Tai gael ei ddyrannu i Gronfa'r Cyngor fel rhan o broses o gyd-gasglu tir ar gyfer gwaith adfywio canolfan siopa leol ehangach. Dylai'r dyfarniad (a'r lleihad canlyniadol yng Ngofyniad Cyllid Cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai) gael ei brisio ar sail gwerth masnachol y tir yng nghydestun y cynllun arfaethedig. Er enghraifft, yn achos safle sy'n werth £1 filiwn yn ôl y prisiad, byddai Gofyniad Cyllid Cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai yn cael ei leihau £1 filiwn, a byddai lleihad canlyniadol yn y tâl llog dyled a godir ar y Cyfrif Refeniw Tai ar y gyfradd llog bresennol, sef £40,000 pe bai'n 4%. Byddai'r gallu i fenthycu £1 filiwn yn ychwanegol ar gael i ariannu gwariant cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai mewn rhannau eraill o'r rhaglen. Byddai'r gost refeniw na fyddai'n cael ei chodi ar y Cyfrif Refeniw Tai mwyach yn cael ei chodi ar Gronfa'r Cyngor. Byddai'r costau refeniw is a godir ar y Cyfrif Refeniw Tai yn cynyddu taliadau refeniw a godir ar Gronfa'r Cyngor heb newid i Ofyniad Cyllid Cyfalaf a sefyllfa dyled gyffredinol y Cyngor.

Pan gaiff ased ei ddyrannu o Gronfa'r Cyngor i'r Cyfrif Refeniw Tai, yn y rhan fwyaf o achosion, bydd hyn o ganlyniad i benderfyniad i ddefnyddio'r tir/ased ar gyfer tai cyngor. Byddai gwerth ardystiedig y swm a ddyrannwyd (ac felly'r cynnydd i Ofyniad Cyllid Cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai) yn adlewyrchu'r defnydd a wneid o'r ased.

ASTUDIAETH ACHOS 3:

Pe bai cyngor am ddyrannu maes parcio, hen faes chwarae ysgol, neu fan agored cyhoeddus ac ati i'r Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer ailddatblygiad o gartrefi newydd. Yn yr achos hwn, byddai gwerth y dyfarniad yn adlewyrchu'r ffaith bod bwriad i adeiladu tai cymdeithasol â chymhorthdal. Bydd y penderfyniad i wneud y dyfarniad yn y lle cyntaf, yn hytrach na gwerthu'r ased/safle ar y farchnad agored er enghraifft, a'r prisiad is ar gyfer defnydd fel tai cyngor wedi cael ei ystyried yn y broses o wneud penderfyniadau ar arfarniad o waredu ased. Os oedd y safle yn cael ei werthu ar y farchnad agored ar gyfer datblygiad cymysg masnachol/preswyl preifat, yn dibynnu ar y farchnad leol, gellid disgwyl i'r prisiad fod yn uwch na'r prisiad pe bai'r safle yn cael ei ddyfarnu 100% ar gyfer tai cymdeithasol.

Er enghraifft, yn achos safle sy'n werth £1 filiwn yn ôl prisiad at ddibenion tai cyngor, byddai Gofyniad Cyllid Cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai yn cynyddu £1 filiwn a byddai lleihad canlyniadol yn y tâl llog dyled a godir ar y Cyfrif Refeniw Tai ar y gyfradd llog bresennol – £40,000 unwaith eto pe bai'n 4%. Byddai hyn yn cynrychioli'r defnydd o £1 filiwn o allu benthycu a byddai angen i'r cyngor fodloni ei hun bod modd ariannu hyn yn sylweddol o'r Cyfrif Refeniw Tai. Byddai costau refeniw ychwanegol a godir ar y Cyfrif Refeniw Tai yn lleihau taliadau refeniw a godir ar Gronfa'r Cyngor heb newid i Ofyniad Cyllid Cyfalaf a sefyllfa dyled gyffredinol y Cyngor.

Tâl priodol i'w godi am log, premiymau a disgowntiau

4. 24 Nodir yr holl incwm a gwariant i'r Cyfrif Refeniw Tai mewn perthynas â llog a chyllid cyfalaf yng Nghymru a Lloegr yn nyfarniadau Eitem 8 Rhan II o Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989. Er bod y Ddeddf yn rhoi pwerau i gyfarwyddo unrhyw ddebyddau a chredydau at unrhyw ddiben o dan y dyfarniad hwn, yn ymarferol mae dyfarniad Eitem 8 yn gymwys i'r driniaeth refeniw sy'n deillio o fenthycu a gweithredu cronfeydd wrth gefn.

4. 25 Y credydau Eitem 8 i'r Cyfrif Refeniw Tai, sy'n gysylltiedig â llog derbyniadwy sy'n gyffredin i Gymru a Lloegr yw
- llog sy'n dderbyniadwy ar Ofyniad Cyllid Cyfalaf negyddol Cyfrif Refeniw Tai⁵;
 - llog sy'n dderbyniadwy ar falansau arian parod tybiannol;
 - llog sy'n dderbyniadwy ar fenthyciadau a wneir i alluogi'r benthyciwr i gaffael annedd yn y Cyfrif Refeniw Tai;
 - cyfran o'r disgowntiau sy'n dderbyniadwy ar ôl ad-drefnu dyled.
4. 26 Y debydau Eitem 8 i'r Cyfrif Refeniw Tai, sy'n gysylltiedig â llog sy'n daladwy sy'n gyffredin i Gymru a Lloegr yw:
- llog sy'n daladwy ar Ofyniad Cyllid Cyfalaf cadarnhaol Cyfrif Refeniw Tai;
 - llog sy'n daladwy ar falansau arian parod tybiannol negyddol;
 - cyfran o'r premiymau sy'n daladwy ar ôl ad-drefnu dyled.
4. 27 Mae Rheoliadau Awdurdodau Lleol (Cyllid Cyfalaf a Chyfrifyddu) (Cymru) 2003 yn nodi'r fethodoleg ar gyfer cyfrifo'r elfennau hyn ac yn pwysleisio y dylai cynghorau ddilyn arferion cyfrifyddu priodol wrth gyfrifo'r credydau a'r debydau priodol mewn perthynas â llog.
4. 28 Bydd credydau a debydau i'r Cyfrif Refeniw Tai mewn perthynas â llog sy'n dderbyniadwy ac yn daladwy yn cael eu harchwilio hefyd fel rhan o'r archwiliad statudol o'r datganiad cyfrifon blynyddol bob blwyddyn.
4. 29 Lle mae arferion cyfrifyddu priodol yn gofyn am gydnabod premiwm neu ddisgownt ar unwaith ar ôl ad-dalu benthyciad yn gynnar, mae'r rheoliadau yn caniatáu i gynghorau ohirio cydnabod y taliadau hynny. Gellir amorteiddio premiymau dros gyfnod nad yw'n hwy na chyfnod y benthyciad a ad-dalwyd nad yw wedi dod i ben neu gyfnod y benthyciad newydd, p'un bynnag sydd hwyaf. Gellir credydu disgowntiau dros gyfnod y benthyciad a ad-dalwyd nad yw wedi dod i ben neu dros 10 mlynedd, p'un bynnag sydd fyrraf.
4. 30 Byddai angen i'r awdurdod nodi'r ffordd y mae wedi cyfrifo cyfanswm y premiymau neu'r disgowntiau i'w codi ar gyfrif refeniw yr awdurdod lleol mewn unrhyw flwyddyn ariannol benodol. Yna, dylai awdurdod lleol gymhwyso arferion cyfrifyddu priodol er mwyn penderfynu ar ddosraniad premiymau a disgowntiau rhwng Cronfa'r Cyngor a'r Cyfrif Refeniw Tai. Ymhellach at y penderfyniad hwnnw, byddai cynghorau yn gallu amorteiddio premiymau sydd wedi'u dosrannu i'r Cyfrif Refeniw Tai dros gyfnod nad yw'n hwy na chyfnod y benthyciad a ad-dalwyd nad yw wedi dod i ben neu gyfnod y benthyciad newydd, p'un bynnag sydd hwyaf, ond gallant ddewis cyfnod byrrach. Byddai disgowntiau yn cael eu credydu i'r Cyfrif Refeniw Tai dros gyfnod y benthyciad a ad-dalwyd nad yw wedi dod i ben neu dros 10 mlynedd, p'un bynnag sydd fyrraf.

⁵ Mae hyn yn ymwneud â chyfnod blaenorol lle roedd rhai awdurdodau yn ddiddyled; i ATLI, mae hyn yn annhebygol iawn ar ôl i system y Cymhorthdal Cyfrifon Refeniw Tai ddod i ben

5 PA FATHAU O GARTREFI Y GELLIR EU DARPARU YN Y CYFRIF REFENIW TAI

5. 1 Mae'r bennod hon yn nodi'r hyn y dylid ac na ddylid cyfrif amdano yn y Cyfrif Refeniw Tai a deiliadaeth cartrefi a ddarperir yn y Cyfrif Refeniw Tai.

Eiddo yn y Cyfrif Refeniw Tai

5. 2 Mae'n rhaid cyfrif am eiddo yn y Cyfrif Refeniw Tai os yw'n cynnwys tai ac adeiladau eraill a ddarperir o dan Ran II o Ddeddf Tai 1985 neu unrhyw un o'r pwerau eraill a bennir o dan adran 74(1) o Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989.
5. 3 Mae eiddo yn y Cyfrif Refeniw Tai yn cynnwys prif stoc dai awdurdod a gallai (gyda chaniatâd y Gweinidog) ymestyn y tu hwnt i'r unedau llety i gynnwys hefyd siopau, garejys (sy'n cael eu gosod i denantiaid), tiroedd hamdden ac adeiladau neu dir arall (adran 12 o Ddeddf Tai 1985).
5. 4 Mae'r prif gategori arall o eiddo yn y Cyfrif Refeniw Tai yn cynnwys tir sydd wedi cael ei gaffael neu ei ddyrannu at ddibenion Rhan II o Ddeddf Tai 1985. Os na ddarperir eiddo o dan y pwerau a restrir yn adran 74(1) o Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989, neu mewn cyfarwyddiadau a wneir o dan yr adran honno, ni chaniateir i'r cyngor gyfrif amdano yn y Cyfrif Refeniw Tai.
5. 5 Gall hostel, a ddefnyddir fel llety dros dro i aelwydydd digartref, fod yn gymwys i fod yn llety preswyl. Mae hyn yn golygu y gall cyngor ei ddarparu o dan adran 9 o Ddeddf 1985 ac os felly, mae'n rhaid cyfrif amdano yn y Cyfrif Refeniw Tai. Os nas darperir o dan unrhyw un o'r pwerau a bennir yn adran 74 o Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989, mae'n rhaid cyfrif amdano yng Nghronfa'r Cyngor.
5. 6 Mae adran 74(3) o Ddeddf 1989 yn eithrio eiddo penodol o'r Cyfrif Refeniw Tai:
- tir, tai neu adeiladau eraill a waredir drwy werthu'r rhydd-ddaliad neu drwy aseinio neu roi prydles (nid ar gyfer rhanberchenogaeth) am gyfnod sy'n hwy nag 21 mlynedd
 - tir a gaffaelir at ddiben gwaredu tai a ddarparwyd, neu sydd i'w darparu ar y tir, neu waredu'r tir i berson sy'n bwriadu darparu llety preswyl arno (neu gyfleusterau cysylltiedig)
 - tai a ddarperir ar y tir a gaffaelir yn y modd hwn
 - y cyfryw dir, tai neu adeiladau ag a gyfarwyddir gan yr Ysgrifennydd Gwladol.
5. 7 Nid yw safleoedd na lleiniau a ddarperir ar gyfer sipswn a theithwyr yn dod o fewn y diffiniad o lety preswyl at ddibenion Rhan II o Ddeddf Tai 1985. Mae hyn yn golygu bod yn rhaid cyfrif am rent/incwm o'r cyfryw eiddo, a gwariant arno, yng Nghronfa'r Cyngor, yn hytrach na'r Cyfrif Refeniw Tai.

Deiliadaethau yn y Cyfrif Refeniw Tai

5. 8 Bydd y mwyafrif llethol o gartrefi a ddarperir yng Nghyfrif Refeniw Tai ATLI yn cael eu gosod ar sail tenantiaeth ddiogel/contract diogel, h. y. tai cymdeithasol, y bydd rhai ohonynt yn dai rhent cymdeithasol, a bydd polisi rhent Llywodraeth Cymru yn gymwys. Fodd bynnag, gall ATLLau ddarparu mathau eraill o ddeiliadaeth yn y Cyfrif Refeniw Tai fel a ganlyn:

- **Cartrefi Rhent Preifat a Rhent Canolradd ar y Farchnad** – Gall ATLLau ddatblygu a gosod cartrefi rhent sy'n cael eu gosod ar sail rhenti'r farchnad neu renti canolradd. Diben darparu cartrefi rhent preifat yn gyntaf oll yw rhoi enillion i'r Cyfrif Refeniw Tai (yn unol ag Egwyddor Allweddol Egwyddorion Gweithredu Allweddol y Cyfrif Refeniw Tai). Gall llety o'r fath hefyd ddiwallu angen yn y farchnad dai leol a bod yn fodd i ddarparu cymysgedd mwy o ddeiliadaethau mewn datblygiadau newydd. Gall ATLLau, fel Landlordiaid Cymunedol, osod cartrefi o'r fath, gan ddefnyddio'r Contract Safonol, yn unol â pharagraff 15, Atodlen 3, Deddf Rhentu Cartrefi 2016. Gall ATLLau hefyd ddarparu eiddo rhent canolradd yn y Cyfrif Refeniw Tai drwy ddefnyddio pwerau Deddf 1985, ar yr amod bod yr eiddo yn cael ei rentu ar rent is-farchnad sy'n briodol i ddarpariaeth cartrefi canolradd yn y lleoliad. Gallai enghreifftiau nodweddiadol gynnwys eiddo a ddarperir ar gyfer aelwydydd sy'n gweithio ar incwm isel a fyddai'n annhebygol o fod yn gymwys i gael tai cymdeithasol ond na fyddent yn gallu fforddio tai preifat ar y farchnad.
- **Rhanberchenogaeth** - mewn achosion o'r fath mae preswlydd yn prynu cyfran o rhwng 25% a 75% o ecwiti eiddo ac yn talu rhent ar y swm o ecwiti nas gwerthwyd. Gellir ei darparu o dan Ran II o Ddeddf Tai 1985 ac yn yr un modd nid yw'r eithriad gwaredu i'r Cyfrif Refeniw Tai a amlinellir uchod yn gymwys gan na fyddai rhanberchenogaeth yn bodloni'r diffiniad o waredu. Mae adran 74(5) o Ddeddf 1989 yn nodi bod prydlesau rhanberchenogaeth wedi'u heithrio'n benodol o'r diffiniad o waredu.
- **Rhannu Ecwiti** - mewn achos o'r fath, mae'r ATLI yn gwaredu hyd at 75% o ecwiti'r eiddo, ond yn cadw'r ecwiti sy'n weddill, ond nid yw'n codi rhent am ei log. Gellir darparu eiddo o'r fath o dan Ran II o Ddeddf Tai 1985 ac yn yr un modd ni fydd yr eithriad gwaredu i'r Cyfrif Refeniw Tai a amlinellir uchod yn gymwys gan na fyddai rhanberchenogaeth yn bodloni'r diffiniad o waredu. Mae adran 74(5) o Ddeddf 1989 yn nodi bod prydlesau rhanberchenogaeth wedi'u heithrio'n benodol o'r diffiniad o waredu. Bydd ATLLau am ystyried pa gyfrif (y Cyfrif Refeniw Tai neu Gronfa'r Cyngor) sydd â budd yng nghyfran ecwiti'r ATLLau o unrhyw eiddo rhannu ecwiti a ddarperir ganddynt. Pan fydd ATLI yn dal eiddo rhannu ecwiti ar gyfer pwerau ehangach na Deddf 1985 (er enghraifft, fel rhan o gynllun perchenogaeth Perchentyaeth Cost Isel i weithwyr allweddol neu aelwydydd sy'n gweithio sydd ar incwm cymharol is, felly o dan egwyddor "Pwy sy'n cael Budd", mae'n fwy priodol i'r budd yn y gyfran ecwiti gael ei ddal gan Gronfa'r Cyngor.

Datblygu cartrefi i'w gwerthu ar y farchnad

- 5. 9 Adran 9 o Ddeddf Tai 1985 yw'r sail sy'n galluogi cynghorau i ddatblygu unedau i'w gwerthu ar y farchnad ar dir y Cyfrif Refeniw Tai.
- 5. 10 Mae adran 9(1) o Ddeddf Tai 1985 yn rhoi'r pŵer i gynghorau ddarparu llety preswyl drwy adeiladu tai. At hynny, mae adran 9(3) yn nodi'n benodol y gall y pŵer hwn gael ei arfer yn yr un modd mewn perthynas â thir sy'n cael ei gaffael at ddibenion gwaredu tai a ddarparwyd, neu sydd i'w darparu, ar y tir. Mae'r un adran yn ei gwneud yn glir y gall cynghorau brynu eiddo er mwyn adeiladu, trosi, addasu, estyn, atgyweirio neu wella i'w werthu.

5. 11 Mae'r adran hon yn rhoi'r pŵer clir i gynghorau werthu unedau ar dir y Cyfrif Refeniw Tai am werth marchnadol lle roeddent yn gwybod ar adeg caffael y tir eu bod yn bwriadu ei waredu. Nid yw'r statud na'r gyfraith achosion yn glir ynghylch a all cynghorau werthu unedau ar dir y Cyfrif Refeniw Tai i'w gwerthu ar y farchnad lle nad oeddent yn gwybod ar adeg caffael y tir eu bod yn bwriadu ei waredu, ond lle mae angen clir am ddarparu tai ar y farchnad (i'w gwerthu neu eu rhentu) er mwyn trawsgymorthdalai tai cyngor, yn gyffredinol tybiwyd bod hyn o fewn cwrmpas y ddeddfwriaeth.
5. 12 Felly, gall ATLLau werthu unedau a adeiladwyd ar dir y Cyfrif Refeniw Tai am eu gwerth marchnadol, lle maent yn cynnwys un elfen o ddatblygiadau tai deiliadaethau cymysg cytbwys.

ASTUDIAETH ACHOS 4:

Wrth ddatblygu cynllun deiliadaeth gymysg (er enghraifft) 100 o unedau sy'n cydymffurfio â rheoliadau cynllunio, gyda 70 i'w gwerthu, 15 ar gyfer rhanberchenogaeth a 15 ar gyfer rhent cymdeithasol, os bwriedir adeiladu'r cynllun ar dir y mae'r Cyfrif Refeniw Tai eisoes yn cyfrif amdano, gall y cynllun cyfan gael ei ariannu drwy ddefnyddio adnoddau cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai (derbyniadau cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai, grantiau, benthyca a chyfraniadau refeniw uniongyrchol). Cyfrifid am y derbyniadau o'r gwerthiannau i breswylwyr preifat ac o gyfran gychwynnol gwerthiannau rhanberchenogaeth fel derbyniadau cyfalaf yn y ffordd arferol ac maent yn rhoi trawsgymhorthdal i helpu i ariannu'r asedau sy'n weddill yn y Cyfrif Refeniw Tai ar ôl i'r cynllun gael ei gwblhau.

Mae adran 9 o Ddeddf 1985 yn rhoi pwerau tebyg i gyngor gaffael tir a datblygu cynllun deiliadaeth gymysg o'r fath, gyda chostau gwerth tir wedi'u cynnwys yng nghostau'r cynllun.

Yn achos meddiannu tir o Gronfa'r Cyngor i'r Cyfrif Refeniw Tai, byddai angen ystyried y cynnydd yng Ngofyniad Cyllid Cyfalaf y Cyfrif Refeniw Tai o ganlyniad i feddiannu yng nghostau ariannu'r cynllun.

Safon Cartrefi a Mannau Hardd

5. 13 "Cartrefi a Mannau Hardd" yw'r safon ansawdd tai newydd arfaethedig sy'n disodli Gofynion Ansawdd Datblygu. Mae'r safon a'r canllawiau cysylltiedig yn nodi gofynion ansawdd swyddogaethol sylfaenol ar gyfer anghenion cyffredinol cartrefi newydd a chartrefi wedi'u hadsefydlu ac yn annog darparwyr tai a'u hymgynghorwyr i edrych ar ffynonellau eraill o arferion gorau a chanllawiau. Bydd yn rhaid i bob tŷ cyngor yng Nghymru, a ddatblygir drwy ddefnyddio cymhorthdal Llywodraeth Cymru gydymffurfio â'r safon a'r fframwaith grantiau.
5. 14 Mae'r Safon Cartrefi a Mannau Hardd yn canolbwyntio ar ansawdd, gan alw am i gartrefi a'u hardaloedd o'u hamgylch fod yn weledol atyniadol o ganlyniad i waith cynllunio mannau da a dylunio pensaernïol,, fod o ansawdd uchel a diwallu anghenion teuluoedd ac unigolion, gan gydnabod bod ansawdd tai yn ymwneud cymaint â gwerth y mannau allanol a grëir â dyluniad y cartrefi.

5. 15 Mae'r Safon Cartrefi a Mannau Hardd yn rhoi'r cyfrifoldeb am gynhyrchu cartrefi wedi'u dylunio'n dda yn nwylo darparwyr tai a'r ymgynghorwyr a gyflogir ganddynt, ac yn ei gwneud yn ofynnol iddynt arfer eu cyfrifoldeb a chymryd diddordeb beirniadol.

6 YMGYNGHORI Â THENANTIAID A'R CYFRIF REFENIW TAI

6. 1 Mae'n ofynnol i ATLLau ymgynghori â'u tenantiaid ar faterion sy'n ymwneud â rheoli tai ac mae'r adran hon yn y canllawiau yn nodi cyfrifoldeb ATLLau i ymgynghori â thenantiaid ar faterion sy'n ymwneud â thryloywder ariannol a'r Cyfrif Refeniw Tai, ac yn amlinellu arferion da o ran ymgynghori a rheoli'r Cyfrif Refeniw Tai yn ariannol.
6. 2 Yng Nghymru a Lloegr, mae cyfranogiad tenantiaid i denantiaid sicr wedi'i ymgorffori yn adrannau 104, 105 a 106 o Ddeddf Tai 1985, sy'n rhoi'r hawliau canlynol i denantiaid unigol:
- eu bod yn gallu cael gwybodaeth am delerau eu tenantiaeth, polisïau a gweithdrefnau eu landlordiaid ar gyfer dyrannu cartrefi, eu hawliau fel tenantiaid, a rhwymedigaethau atgyweirio eu landlordiaid
 - bod rhywun yn ymgynghori â nhw ynghylch newidiadau o ran rheoli tai
 - eu bod yn gallu cael gwybodaeth am drefniadau eu landlordiaid ar gyfer ymgynghori â thenantiaid
6. 3 Gwnaeth canllawiau ar ymgynghori â thenantiaid a luniwyd i gefnogi Deddf Tai 1985 yng Nghymru a Lloegr, gydnabod bod angen i gynrychiolwyr tenantiaid a grwpiau tenantiaid allu chwarae rhan lawn yn y broses o wneud penderfyniadau am gyfeiriad y gwasanaeth tai.

Ymgynghori â thenantiaid a rheoli'r Cyfrif Refeniw Tai

6. 4 Mae paragraff (f) o Egwyddorion Gweithredu Allweddol y Cyfrif Refeniw Tai yn nodi bod yn rhaid i ATLLau gael dulliau a gweithdrefnau clir a chyhoeddedig ar gyfer ymgynghori â thenantiaid awdurdodau lleol ar unrhyw faterion o dryloywder ariannol sy'n ymwneud â'r Cyfrif Refeniw Tai. Byddai arfer dda yn awgrymu bod trafodaethau ATLLau â'u tenantiaid ynghylch tryloywder ariannol yn cynnwys yr hyn sydd yn cael ei ddebydu a'i gredydu i'r Cyfrif Refeniw Tai a'r hyn nad yw'n cael ei ddebydu a'i gredydu i'r Cyfrif Refeniw Tai ac a yw'r debyddau a'r credyddau unigol hyn ar lefelau sy'n adlewyrchu swyddogaethau'r Cyfrif Refeniw Tai. Rhaid i'r trafodaethau hyn fod yn seiliedig ar yr hyn a ganiateir o dan y fframweithiau cyfreithiol a chyfrifyddu.
6. 5 Gallai'r trafodaethau fod ar sawl ffurf. I ddechrau, efallai y bydd cynghorau a thenantiaid am drafod yr egwyddorion cyffredinol sydd wrth wraidd yr hyn y dylid codi tâl ar y Cyfrif Refeniw Tai amdano. Ar ôl hynny, gellid cynnal trafodaeth bellach ar yr hyn sy'n digwydd ym mhob cyfrif a hyd yn oed arwain at drafodaeth fanwl ar eitemeiddio costau fesul llinell gan ddibynnu ar yr hyn y mae cynghorau a thenantiaid yn cytuno arno yn lleol. Y pwynt yw bod yn rhaid i'r gwaith o ymgysylltu â thenantiaid ar daliadau'r Cyfrif Refeniw Tai ddilyn rhyw fath o broses systematig sy'n mynd i'r afael â phryderon tenantiaid ar weithredu'r Cyfrif Refeniw Tai, os oes unrhyw bryderon. Yn yr un modd, rhaid i denantiaid wybod beth yw eu pryderon fel y gall cynghorau ateb unrhyw gwestiynau a allai fod ganddynt mewn ffordd glir.
6. 6 Byddai arfer dda hefyd yn awgrymu y dylai trafodaethau o'r fath gael eu cynnal yn rheolaidd (ddwywaith y flwyddyn o bosibl) a bod y Cyngor yn cael ei hysbysu am y cytundeb y deuid iddo ar briodoldeb yr hyn sy'n cael ei ddebydu a'i gredydu i'r Cyfrif Refeniw Tai a'r hyn nad yw'n cael ei ddebydu a'i gredydu i'r Cyfrif Refeniw Tai, fel rhan o'r broses o bennu cyllideb, a bod hynny hefyd yn cael ei adlewyrchu yn rheolaeth yr ATLLau o'r Cyfrif Refeniw Tai.

7 AILAGOR CYFRIF REFENIW TAI

7. 1 Mae rhai ATLLau sydd wedi mynd drwy broses trosglwyddo stoc yn flaenorol, wedi bod yn adolygu eu hopsiynau yn ystod y blynyddoedd diwethaf o ran eu rôl i ddarparu mwy o dai yn eu hardaloedd yn y dyfodol, gan gynnwys darparu tai yn uniongyrchol. Un cwestiwn cyffredin yw a oes angen iddynt ailagor Cyfrif Refeniw Tai, o dan yr amgylchiadau hyn.
7. 2 Mae adran 74(1) o Ddeddf 1989 yn ei gwneud yn ofynnol i ATLLau gadw Cyfrif Refeniw Tai mewn perthynas â thir, cartrefi neu adeiladau eraill sy'n cael eu darparu, eu caffael, eu meddiannu neu fel arall eu dal o dan bwerau tai penodol, yn bennaf Rhan II o Ddeddf Tai 1985. Mae adran 74(4) o Ddeddf 1989 yn nodi na all cyngor nad oes ganddo eiddo mwyach, a ddelir at ddibenion Rhan II, gau'r Cyfrif Refeniw Tai heb ganiatâd Gweinidogion Cymru. Ar ôl cwblhau'r broses o drosglwyddo stoc dai o'r 11 o gynghorau yng Nghymru i'r briod gymdeithas dai o dan Drosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr, gwnaeth pob cyngor gais am ganiatâd Gweinidogion Cymru i gau'r Cyfrif Refeniw Tai a rhoddwyd y caniatâd, yn unol ag adran 74(4) o Ddeddf 1989.
7. 3 Mae adran 74(3)(d) yn rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru gyfarwyddo y dylid cyfrif am dir, tai ac adeiladau eraill, y cyfrifid amdanynt fel arall yn y Cyfrif Refeniw Tai, y tu allan i'r Cyfrif Refeniw Tai. Cynghorwyd pob un o'r 11 o gynghorau a drosglwyddodd eu stoc dai yn y llythyr a gyflwynwyd ar y cyd â'r Gyfarwyddyd o dan adran 74(4), pe baent yn caffael tai rywbyrd yn y dyfodol, y byddai'n ofynnol iddynt ailagor Cyfrif Refeniw Tai, oni bai bod ganddynt lai na 50 eiddo, os felly gallent wneud cais am Gyfarwyddyd o dan adran 74(3)(d).
7. 4 Bydd angen i gynghorau sydd wedi cael caniatâd yn flaenorol gan Weinidogion Cymru i gau'r Cyfrif Refeniw Tai ac sydd am gaffael eiddo i'w galluogi i gyflawni eu cyfrifoldebau i ddarparu llety interim a llety dros dro⁶ yn foddhaol yn unol â Rhan 2 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, ond nad ydynt am ailagor Cyfrif Refeniw Tai, ysgrifennu at Weinidogion Cymru yn gofyn am y cyfryw gyfarwyddyd ag a grybwyllir yn 7. 3 uchod. Dim ond mewn achosion lle mae'r ATLI yn dal llai na 50 eiddo y rhoddir Cyfarwyddyd o dan adran 74(3)(d).
7. 5 Bydd angen i gynghorau sy'n ystyried ailagor Cyfrif Refeniw Tai ystyried y canlynol yn drwyadl:
- a yw'r cyngor wedi ystyried pob ffordd o ddarparu tai rhent cymdeithasol ychwanegol yn ei ardal leol gyda'i gymdeithasau tai partner, megis defnyddio ei allu i fenthycu ymlaen i gymdeithasau tai sy'n meddu ar arbenigedd datblygu a sgiliau rheoli i hybu nifer y cartrefi rhent cymdeithasol o ansawdd da sydd wedi'u rheoli'n dda sydd ar gael yn lleol.
 - a oes gan y cyngor y lefel briodol o sgiliau ac arbenigedd i ddatblygu cartrefi newydd ac, yn hollbwysig, reoli stoc dai yn effeithiol yn unol â disgwyliadau Llywodraeth Cymru. Lle mae'r cyngor yn cydnabod nad yw'n meddu ar y lefel briodol o sgiliau na'r arbenigedd i reoli ei stoc dai ei hun, bydd angen iddo ystyried sut y gall gael y sgiliau mewn marchnad

⁶ Llety interim yw llety a ddarperir gan gyngor yn unol ag adran 68 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, y ddyletswydd interim i sicrhau llety i ymgeiswyr digartref mewn angen blaenoriaethol. Llety dros dro yw llety a ddarperir gan gyngor yn unol ag adran 73 o'r Ddeddf, dyletswydd i helpu i sicrhau llety i ymgeiswyr digartref.

gystadleuol, gan sicrhau bod ei weithgarwch datblygu yn rhoi gwerth am arian o bwrs y wlad.

- y gofyniad adnoddau cyfrifyddu ychwanegol a chost cynnal Cyfrif Refeniw Tai.

7. 6 Bydd angen i gynghorau sydd wedi penderfynu mai ailagor Cyfrif Refeniw Tai yw'r ffordd fwyaf effeithiol o hybu nifer y cartrefi rhent cymdeithasol o ansawdd da sydd wedi'u rheoli'n dda yn eu hardal ysgrifennu at Weinidogion Cymru yn eu hysbysu o'u bwriad i ailagor y Cyfrif Refeniw Tai.

SCHEDULE 4 - The Keeping of the Housing Revenue Account

Part I Credits to the Account

For each year a local housing authority who are required to keep a Housing Revenue Account (“the account”) shall carry to the credit of the account amounts equal to the items listed in this Part of this Schedule.

Item 1: rents

The income of the authority for the year from rents and charges in respect of houses and other property within the account.

This item includes rent remitted by way of rebate.

Item 2: charges for services and facilities

The income of the authority for the year in respect of services or facilities provided by them in connection with the provision by them of houses and other property within the account—

(a) including income in respect of services or facilities provided under sections 10 and 11 of the Housing Act 1985 (power to provide furniture, board and laundry facilities); But

(b) not including payments for the purchase of furniture or hire-purchase instalments for furniture.

Item 3: Housing Revenue Account subsidy

Housing Revenue Account subsidy payable to the authority for the year (no longer relevant).

Item 4: contributions towards expenditure

Contributions of any description payable to the authority for the year towards expenditure falling to be debited to the account (for that or any other year).

If the Secretary of State so directs, this item shall not include so much of any such contributions as may be determined by or under the direction.

Item 5: housing benefit transfers

Sums transferred for the year from some other revenue account of the authority in accordance with section 30(6) of the [M2](#) Social Security Act 1986 (housing benefit transfers) (no longer relevant)

Item 6: transfers from the Housing Repairs Account

Sums transferred for the year from the authority’s Housing Repairs Account in accordance with section 77(5) of this Act (credit balance for year).

Item 7: reduced provision for bad or doubtful debts

The following, namely—

(a) any sums debited to the account for a previous year under paragraph (a) of item 7 of Part II of this Schedule which have been recovered by the authority during the year; And

(b) any amount by which, in the opinion of the authority, any provision debited to the account for a previous year under paragraph (b) of that item should be reduced.

If the Secretary of State so directs, no sums shall be credited under paragraph (a) above, and no amount shall be credited under paragraph (b) above, except (in either case) in such circumstances and to such extent as maybe specified in the direction.

Item 8: sums calculated as determined by Secretary of State

Sums calculated for the year in accordance with such formulae as the Secretary of State may from time to time determine.

In determining any formula for the purposes of this item, the Secretary of State may include variables framed (in whatever way he considers appropriate) by reference to such matters relating to the authority, or to (or to tenants of) houses and other property which are or have been within the account, as he thinks fit.

Item 9: sums directed by Secretary of State

Any sums which for the year the Secretary of State directs the authority to carry to the credit of the account from some other revenue account of theirs.

Item 10: credit balance from previous year

Any credit balance shown in the account for the previous year.

This item does not include so much of any such balance so shown as is carried to the credit of some other revenue account of the authority in accordance with paragraph 1 or 2 of Part III of this Schedule.

Part II Debits to the Account

For each year a local housing authority who are required to keep a Housing Revenue Account ("the account") shall carry to the debit of the account amounts equal to the items listed in this Part of this Schedule.

Item 1: expenditure on repairs, maintenance and management

The expenditure of the authority for the year in respect of the repair, maintenance, supervision and management of houses and other property within the account, but not including expenditure properly debited to the authority's Housing Repairs Account.

If the Secretary of State so directs, this item shall include, or not include, such expenditure as may be determined by or under the direction.

Item 2: expenditure for capital purposes

Any expenditure of the authority in respect of houses and other property within the account which—

- (a) is capital expenditure (other than excluded expenditure) for the year; Or
- (b) is excluded expenditure for the year, or any previous or subsequent year, which the authority decide should be charged to a revenue account for the year.

In this item "capital expenditure" means expenditure for capital purposes within the meaning of Part IV of this Act and "excluded expenditure" means expenditure excluded from the obligation in section 41(1) of this Act.

Item 3: rents, rates, taxes and other charges

The rents, rates, taxes and other charges which the authority are liable to pay for the year in respect of houses and other property within the account.

Item 4: rent rebates

The rent rebates granted for the year to tenants of houses and other property within the account.
(Ddim yn berthnasol mwyach)

Item 5: sums transferred under section 80(2)

Sums transferred for the year to some other revenue account of the authority in accordance with section 80(2) of this Act (Housing Revenue Account subsidy of a negative amount).

Item 6: contributions to Housing Repairs Account

Sums transferred for the year to the authority's Housing Repairs Account.

Item 7: provision for bad or doubtful debts

The following, namely—

- (a) any sums credited to the account for the year or any previous year under item 1 or 2 of Part I of this Schedule which, in the opinion of the authority, are bad debts which should be written off; And
- (b) any provision for doubtful debts which, in their opinion, should be made in respect of sums so credited.

If the Secretary of State so directs, no sums shall be debited under paragraph (a) above, and no provision shall be debited under paragraph (b) above, except (in either case) in such circumstances and to such extent as maybe specified in the direction.

Item 8: sums calculated as determined by Secretary of State

Sums calculated for the year in accordance with such formulae as the Secretary of State may from time to time determine.

In determining any formula for the purposes of this item, the Secretary of State may include variables framed (in whatever way he considers appropriate) by reference to such matters relating to the authority, or to (or to tenants of) houses or other property which are or have been within the account, as he thinks fit.

Item 9: debit balance from previous year

Any debit balance shown in the account for the previous year.

This item does not include any such balance so shown which is carried to the debit of some other revenue account of the authority in accordance with paragraph 1 of Part III of this Schedule.

Part III Special Cases

Balance for year 1989-90

(1) The following, namely—

- (a) any debit balance shown in a local housing authority's Housing Revenue Account for the year beginning 1st April 1989;
- (b) so much of any credit balance so shown as exceeds the limit mentioned in sub-paragraph (2) below,

shall be carried forward and debited or credited, as the case may require, not to their Housing Revenue Account for the year beginning 1st April 1990 but to some other revenue account of theirs for that year.

(2) The limit referred to in sub-paragraph (1) above is £150 multiplied by the number of dwellings in the authority's Housing Revenue Account on 31st March 1990 or £5 million, whichever is the lesser amount.

Credit balance where no HRA subsidy payable

2A local housing authority to whom no Housing Revenue Account subsidy is payable for any year may carry the whole or part of any credit balance shown in their Housing Revenue Account for that year to the credit of some other revenue account of theirs.

Amenities shared by the whole community

(1) Where benefits or amenities—

- (a) arising from the exercise of a local housing authority's functions under Part II of the Housing Act 1985 (provision of housing); And
- (b) provided for persons housed by the authority, are shared by the community as a whole, the authority shall make such contributions to their Housing Revenue Account from some other revenue account of theirs as, having regard to the amounts of the contributions and the period over which they are made, will properly reflect the community's share of the benefits or amenities.

(2) The Secretary of State may give such directions as he considers appropriate as to the performance by local housing authorities of their duty under sub-paragraph (1) above.

(3) Where it appears to the Secretary of State that an authority have failed to comply with sub-paragraph (1) above or any directions under sub-paragraph (2) above, he may give them such directions as appear to him appropriate to ensure compliance.

(4) A direction under sub-paragraph (3) above may contain particulars as to the amounts of the contributions and the years for which they are to be made.

Atodiad 2 – Caniatadau Cyffredinol

The General Consent for the Disposal of Part II Dwelling-Houses 1994

Under this consent:

Vacant Dwelling-Houses

- A local authority may dispose of a vacant dwelling-house to an individual, who intends to use it as their only or principal home, for a consideration equal to its market value.
- A local authority may dispose of a vacant dwelling-house to any person for a consideration equal to its market value where the dwelling-house is in need of substantial works of repair, improvement or conversion and that the person enters into a covenant to carry out those works and then to dispose of the dwelling-house or any dwelling-house created from it to an individual who intends to use it or any dwelling-house created from it as their only or principal home.
- A local authority may dispose of a vacant dwelling-house to a priority purchaser, who intends to use it as their only or principal home, for a consideration equal to its market value less a discount of, in the case of a flat which has previously been let, not more than 40% and, in any other case, not more than 30%.
- A local authority may dispose of a vacant dwelling-house to a secure tenant who intends to use it as their only or principal home and who would have the Right To Buy it under section 118 if they had a tenancy of it at a price which is not less than that which would be payable were they acquiring it under that right.
- A local authority may dispose of a vacant dwelling-house to a registered housing association for a consideration equal to its market value, where the dwelling-house was not constructed by or for any local authority for the purpose of providing housing accommodation.
- A local authority may dispose of a building held for the purpose of Part II to any person for consideration equal to its market value where the building –
 - (a) was not constructed by or for any local authority for the purpose of providing housing accommodation;
 - (b) comprises both residential and non-residential accommodation;
 - (c) the greater part of the ground floor consists of non-residential accommodation; and
 - (d) the residential accommodation is vacant.

Occupied Dwelling Houses (not included here as the Right to Buy in Wales has been abolished).

National Parks etc.

- Where a dwelling-house is situated in a National Park or one of the areas mentioned in section 37(1) and a covenant of the kind mentioned in section 37(1) is not imposed, the local authority may impose a condition reserving the right of pre-emption, providing the right is exercisable –
 - (a) within ten years of the date of the disposal; and
 - (b) at the market value of the dwelling-house at the date the right is exercised less any repayment of a discount demand by the local authority under the covenant mentioned in section 35(2).

Dwelling-houses for the elderly etc

- Where a dwelling-house is within paragraph 7, 9 or 10 of Schedule 5 (or would be within one of those paragraphs if it were one of a group which it was the practice of the local authority to let for occupation by a person of one of the descriptions mentioned in those paragraphs) or is within paragraph 11 of that exemption, provided the right is exercisable –
 - (a) within twenty one years of the date of disposal; and
 - (b) at the market value of the dwelling-house at the date the right is exercised less any repayment of discount demanded by the local authority under the covenant mentioned in section 35(2).

Limitation on pre-emption

- No disposal under this consent shall reserve a right of pre-emption to the local authority except one permitted under paragraph A6 or A7.
- In this paragraph, “a right of pre-emption” has the meaning given in paragraph A2. 2, except that the period referred to in sub-paragraph (b) of that definition may be any specified period.

Joint purchasers

- If a local authority may dispose of a dwelling-house under this consent to an individual it may dispose of it to that individual together with one or more other individuals on the same terms as it would have disposed of it to the individual.

Subsequent disposals

- The further consent of the Minister shall not be required under section 133 of the Housing Act 1988 to the subsequent disposal of a dwelling-house which has been disposed of in accordance with this consent.

Disposal of Dwelling-Houses to Registered Social Landlords for Refurbishment

Under this consent:

- A local authority may provide a registered social landlord, for the purposes of or in connection with the matters mentioned in section 24(1) of the 1988 Act, with any financial assistance or any gratuitous benefit consisting of the disposal of a dwelling-house to that registered social landlord for the purposes of –
 - a) the carrying out of works of conversion, rehabilitation or improvement to the dwelling-house; and
 - b) the dwelling-house being used after the works either wholly as housing accommodation or as housing accommodation and other facilities which are intended to benefit mainly the occupiers of the housing accommodation.

Consent is given on condition that -

- the housing accommodation is vacant when the disposal is completed; and
- completion of the disposal is by transfer of the freehold, assignment of a lease with an unexpired term of 99 years or more or grant of a lease for a term of 99 years or more; and
- the terms of the disposal provide that the works shall be completed by a date which is not more than three years after the completion of the disposal, but provision may be made for

that date to be varied in the event of circumstances beyond the registered social landlord's control; and

- the local authority is not, under any agreement or other arrangement made on or before the disposal, entitled to manage or maintain the housing accommodation in the dwelling-house after the works; and
- in relation to the housing accommodation in the dwelling-house after the works, the terms of the disposal shall not reserve for the local authority any right to nominate tenants for more than 75 per cent of the vacancies which arise after the initial letting of the accommodation, which limit shall be calculated by excluding any letting arising from the transfer of a tenant to other accommodation owned by the registered social landlord.

The aggregate number of dwelling-houses included in the disposal and any previous disposal by the local authority under this consent in the same financial year shall not exceed 50. A certificate that the aggregate number of dwelling-houses so disposed of does not exceed the ceiling, given by the chief executive or chief financial officer or chief legal officer of the local authority (whatever the actual titles of those officers), shall be conclusive for the purposes of this paragraph.

Disposal of land in Wales by Local Authorities for Less Than Best Consideration

Under this, consent is given as follows:

In any case where a local authority would be empowered, under sections 123(1) and 127(1) of the Local Government Act 1972, to dispose, other than by way of a short tenancy, of an interest in land for the best consideration that can reasonably be obtained, consent is granted for that local authority to dispose of such an interest for a sum which it considers to be less than the best consideration that can reasonably be obtained where the following conditions are met:

- the local authority considers that the purpose for which the interest in the land is to be disposed is likely to contribute to the achievement of any one or more of the following objects in respect of the whole or any part of its area, or of all or any persons resident or present in its area:
 - a. the promotion or improvement of economic well-being;
 - b. the promotion or improvement of social well-being;
 - c. the promotion or improvement of environmental well-being;
- a) the difference between the unrestricted value of the interest to be disposed of and the consideration accepted does not exceed £2,000,000 (two million pounds).

Atodiad 3 – Cod ymarfer cofnodi Gwasanaethau CIPFA (SeRCOP)

Repairs and Maintenance

Repairs and Maintenance is further split as follows:

Repairs and Includes Maintenance Subdivisions

Responsive repairs	As the name implies, these repairs are in response to, for example, tenant requests to maintain the accommodation, eg repair a broken window, fix handles on doors, unblock a drain, fix a broken boiler in an individual dwelling. (Note: responsive maintenance of lifts/ boilers/entry systems is included in the Special Services divisions of service described in more detail below.)
Planned repairs	As the name implies, these are planned and cyclical repairs to maintain the accommodation, eg repainting, patching roofs, replacing windows. Included here are all repairs and maintenance costs which do not relate to enhancement. Enhancement works, being capital in nature, will be either funded from capital resources or accounted for in revenue contributions to capital expenditure.
Associated costs	This subdivision is not for the planning and clerical processing of repairs, which are classified as a management item, not repair. Other types of cost associated with repairs, such as professional fees for specifying and inspecting work, may be included here.

Special Services

Special Services are the running costs (e. g. maintenance contracts and cyclical safety checks) of those services that benefit specific groups of tenants (e. g. lifts, shared boilers, stair lighting, caretaking). These can represent significant costs for some local authorities, whereas others may provide few shared services. Under the *Comparison* element of Best Value it is, therefore, important to separate these costs out from the general management of all property common to all LHAs.

The subdivisions of service represent an indication of the services that could be included as Special Services. Local authorities should separately identify any services they provide that are not included in the suggested subdivisions of service. Included within Special Services are costs which are recovered from tenants and leaseholders as service or heating charges. It is important that these costs are accurately assessed so that they can be fully recovered from the users of the services.

Supervision and Management

Supervision and Management is further split as follows.

Supervision and Management Subdivisions	Includes
HRA policy and management	Include the costs of: • HRA share of strategic management costs • ALMO liaison (note that there are no ALMOs in Wales) • PFI management • Keeping registers and records of dwellings and property, tenants, and repairs work undertaken • Voids management and reduction • Receipt and transmission of requests for repairs • Management of improvement and modernisation • Management of planned/programme maintenance • The administration of council house sales (please note the guidance about inconsistent accounting treatment regarding the extraordinary credit allowed here, by regulations issued under the LGA 2003, as an appropriation from the usable capital receipts reserve) • Option appraisals • Consultation with tenants under s105 of the Housing Act 1985 • Reviewing and setting rent levels, service charges and Supporting People charges.

Managing tenancies	Include the cost of: • Giving information and advice on tenancy matters • Statutory consultation with tenants about large-scale voluntary transfers of council housing stock (LSVT) • Receiving tenancy applications/accessing eligibility • Waiting list management relating to HRA properties only (dwellings and other property) (include HRA share only in situations where a common housing register is maintained) • Transfers and exchanges • Tenancy regulations and agreements • Advising tenants groups • Facilitation of tenant participation • Support to tenant management organisations formed under right to manage provisions of the Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993 • Producing/distributing tenants' reports • Anti-social behaviour • Community wardens.
Rent collection, recovery and accounting	Include the costs of: • Preparation of the rent roll • Rent collection • Recovery of arrears, court action and evictions • Advising tenants on benefit entitlement to minimise risk of arrears • Rent accounting including internal audit activity.
HRA contribution towards Corporate and Democratic Core (CDC) and Non Distributed Costs (NDC)	Local authorities should ensure that they satisfy the appropriate legislative requirements and statutory provisions when accounting for the HRA. Local authorities wishing to make a contribution to the GF/CF for CDC would calculate such contributions depending on local and organisational circumstances. To do this, a local authority will need to calculate the resources used by officers and members and other corporate management costs to estimate accurately the proportion of its CDC costs that relate to its own housing stock. Similarly, local authorities may consider it necessary to make a contribution to NDC from the HRA. (See Section 2 of SeRCOP for CDC and NDC definitions.)

Trading Operations

The HRA is a statutory account. Local authorities should ensure that they satisfy the appropriate legislative requirements and statutory provisions when accounting for the HRA. Material balances of internal trading operations providing services to the HRA should be repatriated to or from the HRA.

Where local authorities have established arm's-length management organisations (ALMOs) – though there are no ALMOs in Wales - or tenant/resident management organisations (TMOs/RMOs), they need to ensure that these organisations supply financial information in the format local authorities need, in order to comply with preparing the HRA in accordance with the Code and the SeRCOP.

Leasehold Services

The large number of flats and maisonettes sold under Right to Buy now means that many local authorities have a sizeable proportion of leasehold property within their HRAs. The costs of services provided to leaseholders under Supervision and Management, Repairs and Maintenance and Special Services need to be recovered from leaseholders. Local authorities must ensure that they accurately identify such costs and that they have procedures in place to ensure their recovery. Particular care needs to be taken in assessing the costs of management and administration to be recharged to leaseholders. Organisations providing leaseholder services ⁷ must provide cost information sufficient to enable enforceable service charges to be raised.

Inconsistent Accounting Practices

CIPFA have highlighted that the accounting treatment of certain items in the HRA and the council fund is currently inconsistent between different local authorities. The cumulative effect of such inconsistency potentially reduces the usefulness of comparisons under Best Value or for other purposes such as benchmarking.

Specific examples of such inconsistent accounting treatment is set out below, together with CIPFA's recommended practice in each case. Such recommended practice should be followed in order to greatly improve the comparability of local authority housing accounts. CIPFA's Housing Panel will continue to review these and may issue its own guidance on each issue at some future date.

⁷ <https://www.lease-advice.org/files/2016/09/Major-Works-Landlords-English.pdf>

Inconsistent Accounting Treatment	CIPFA Recommended Practice
There is an inconsistent HRA interpretation of general management and of repairs. Some local authorities include the management of repairs as Supervision and Management; others include it as Repairs and Maintenance.	DOE Circular 10/94 <i>Tenants' Reports</i> included the planning and clerical processing of repairs as a management item, not repairs. Alternatively, the <i>Housing Revenue Account Manual</i> paragraph 12. 1. 5 specifies that repairs include all revenue expenditure on repairs. To reconcile the apparent conflict in the advice, it is recommended that overall planning and clerical processes be treated as Supervision and Management. Revenue costs associated with the actual repair, eg professional fees to specify the work or inspect it, are classed as Repairs and Maintenance.
Housing Strategy (GF/CF) and 'Policy and management' within Supervision and Management (HRA) are still widely interpreted by some local authorities, while others hardly identify any costs here.	Housing strategy and policy-related costs must be split between the GF/CF and the HRA. The guidance in Section 2 above, if followed, represents a narrow definition of these costs and leaves little scope for interpretation.

ATODIAD 4 - GWASANAETHAU ‘CRAIDD’, ‘CRAIDD A MWY’, ac ‘ANGHRAIDD’

Cefndir

Fel yr amlinellir ym mharagraff 4. 4 uchod, ceisiodd gwaith ymchwil egluro’r gwasanaethau rheoli a chynnal a chadw y dylid codi amdanynt yn y Cyfrif Refeniw Tai a’u categoreiddio fel gwariant ar Wasanaethau “Craidd”, “Craidd a Mwy”, neu “Anghraidd” Esbonnir y categorïau hyn yn fanylach isod.

Gwasanaethau ‘craidd’

Dylid codi am y canlynol (a nodir yn y canllawiau fel ‘gwasanaethau craidd’) yn y Cyfrif Refeniw Tai – ond mae’n rhaid gwneud cyfraniad o Gronfa’r Cyngor i adlewyrchu cyfran y gymuned gyffredinol.

- Atgyweirio a chynnal a chadw
 - Gwaith ymatebol
 - Gwaith wedi’i gynllunio a gwaith cylchol
 - Atgyweiriadau y gellir ailgodi amdanynt
- Gweithgarwch rheoli tenantiaethau cyffredinol
 - Casglu rhent ac adennill ôl-ddyledion
 - Casglu ac adennill taliadau gwasanaeth
 - Rheoli unedau gwag a’u hailosod
 - Gosod a dyrannu eiddo’r Cyfrif Refeniw Tai yn unig – dylid codi am unrhyw waith a wneir mewn perthynas ag eiddo nad yw’n rhan o’r Cyfrif Refeniw Tai i Gronfa’r Cyngor
 - Rheoli atgyweiriadau
 - Ymddygiad Gwrthgymdeithasol: lefel isel
 - Cyngor cyffredinol ar faterion tenantiaeth
- Rheoli’r ystâd yn gyffredinol
 - Glanhau cymunol
 - Gwresogi a goleuo cymunol
 - Cynnal a chadw tiroedd
 - Canolfannau cymunedol
 - Ardaloedd chwarae
 - Swyddogion ystâd a gofalwyr
 - Wardeiniaid Cymdogaeth
 - Gofalwr
 - Teledu cylch cyfyng
- Polisi a rheoli
 - Cyfran y Cyfrif Refeniw Tai o gostau rheoli strategol
 - Pennu lefelau rhent, taliadau gwasanaeth a thaliadau cefnogi pobl
 - Gweinyddu’r Hawl i Brynu (sydd bellach wedi’i ddileu yng Nghymru⁸)

⁸ Deddf Diddymu’r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018

Gwasanaethau 'Craidd a Mwy'

Dylid ystyried cost net y gwasanaethau 'Craidd a Mwy' canlynol i'r Cyfrif Refeniw Tai drwy ddarpariaeth rheoli a chynnal a chadw ar ffurf rhaglenni lleol, a ariennir yn bennaf o incwm rhent - ond sy'n gallu denu cyllid o ffynonellau allanol i ategu cyllid y Cyfrif Refeniw Tai (megis taliadau gwasanaeth nad ydynt yn ymwneud â thai, ffrydiau ariannol eraill, grantiau a Chronfa'r Cyngor):

- Cyfraniad at wasanaethau Ymddygiad Gwrthgymdeithasol corfforaethol (lle y caiff cost y gwasanaeth ei chodi'n gyfan gwbl ar Gronfa'r Cyngor, efallai y bydd yn briodol i'r Cyfrif Refeniw Tai gyfrannu at y costau hyn)
- Cymorth tenantiaeth
- Gwasanaethau cymorth y Cyfrif Refeniw Tai sy'n ymwneud â thai yn unig
 - Wardeiniaid llety gwarchod
 - Gwasanaethau larwm

Byddai'r graddau y mae'r gwasanaethau hynny yn denu ffynonellau amgen o incwm, ynghyd â'r graddau y maent yn cael eu defnyddio gan denantiaid yr awdurdod ei hun, yn dylanwadu ar unrhyw benderfyniad o ran ble y dylid cyfrif amdanynt o dan egwyddor 'Pwy sy'n cael budd?' – egwyddor weithredu allweddol c. Dylai tenantiaid gael eu cynnwys yn y penderfyniadau hynny.

Gwasanaethau 'anghraidd'

Ar gyfer y gwasanaethau 'Anghraidd' canlynol, mae'n amhriodol codi tâl am y gwasanaethau hyn ar y Cyfrif Refeniw Tai. Dylid talu amdanynt o Gronfa'r Cyngor:

- Gweinyddu cofrestr tai cyffredin – dylai costau gael eu rhannu rhwng y Cyfrif Refeniw Tai a Chronfa'r Cyngor
- Trin gerddi tenantiaid
- Goleuadau stryd
- Wardeiniaid cŵn
- Gwasanaethau gofal personol
- Gweinyddu gwasanaethau digartrefedd
- Gwasanaeth cynghori ar dai.