

# Papur Gwybodaeth Manwl

## Capiau Lwfans Tai Lleol ar Renti Tai Cymdeithasol

Ym mis Rhagfyr cyhoeddodd y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi y bydd Llywodraeth Cymru yn cadw'r polisi Rhenti Tai Cymdeithasol ar gyfer 2016/17. Er bod hyn yn newyddion da, gwerthfawrogwn y bydd ffactorau eraill yn effeithio ar y polisi gosod rhent, yn cynnwys cyhoeddiad y Canghellor yn Natganiad yr Hydref y cyfyngir budd-dal tai i gyfradd y Lwfans Tai Lleol (LHA). Mae'r papur gwybodaeth yma'n esbonio'r polisi a'r gwaith a wnawn i liniaru ei effaith.

### Capiau Lwfans Tai Lleol ar Renti Tai Cymdeithasol

Bydd y Llywodraeth yn gweithredu cyfraddau perthnasol Lwfans Tai Lleol fel uchafsymiau ar gyfer Budd-dal Tai a delir yn y sector rhent cymdeithasol, yn cynnwys y Gyfradd Llety a Rennir ar gyfer hawlwr sengl dan 35 oed, tenantiaid oedran pensiwn a tai â chymorth/llety penodedig.

Daw'r cap i rym o 1 Ebrill 2018 ond dim ond ar gyfer tenantiaethau a lofnodir ar ôl 1 Ebrill 2016. Bydd cyllid Taliadau Tai yn ôl Disgresiwn ychwanegol ar gael i awdurdodau lleol i ddiogelu'r bobl fwyaf agored i niwed yn cynnwys y rhai mewn tai â chymorth.<sup>1</sup>

Bwriad y newid yw gwneud y rheolau ar gyfer y sectorau rhent preifat a chymdeithasol yn debycach. Bydd yn weithredol i denantiaethau a lofnodir ar ôl 1 Ebrill 2016 gyda hawl i Fudd-dal Tai yn newid o 1 Ebrill 2018 ymlaen. Rydym yn dal i aros eglurhad am fanylion sut y bydd y polisi hwn yn gweithio'n ymarferol, a byddwn yn hysbysu ein haelodau cyn gynted â bod gennym fwy o wybodaeth.

Dywed ymateb diweddar gan yr Arglwydd Freud, Gweinidog Gwladol Diwygio Lles, ar y polisi:

'Mae union ffurf y polisi'n cael ei ddatblygu ar hyn o bryd. Byddwn wrth gwrs yn rhoi ystyriaeth ofalus i sylwadau am gynlluniau tai â chymorth, ynghyd â chanfyddiadau o'r adolygiad o dai â chymorth a gomisiynwyd gan yr Adran ar y cyd gyda'r DCLG sy'n edrych ar faint a chwmpas y sector tai â chymorth. Bydd canlyniadau'r ymchwil yma yn llywio ein hystyriaeth ar gyfer polisi yn y dyfodol.<sup>1</sup>

### Effaith

Bydd y newidiadau hyn yn arwain at i ddarpar denantiaid brofi problemau pellach am fforddiadwyedd os ydynt yn derbyn budd-daliadau neu angen cefnogaeth budd-daliadau yn y dyfodol. Mae 243,582 o bobl yng Nghymru yn hawlio Budd-dal Tai ar hyn o bryd ac amcangyfrifir fod 99,800 ohonynt yn denantiaid tai cymdeithasol. Mae dros 65% o denantiaid cymdeithasau tai yng Nghymru yn derbyn budd-dal tai a chaiff

<sup>1</sup> National Housing Federation News, 7 Ionawr 2016

<http://nationalhousingfederation.newsweaver.com/Newsletter/11aplhx12qc1r0b1mskq51?a=1&p=49687490&t=22194515>

dros 10,000 o denantiaethau newydd eu llofnodi bob blwyddyn ar gyfartaledd (yn cynyddu i 13,000 os yw cyfnewid a throsglwyddo yn llunio tenantiaeth newydd)<sup>ii</sup>. Mae tîm Mae Budd-daliadau yn Newid felly'n amcangyfrif y gellid llofnodi cynifer â 13,000 o denantiaethau yn ystod y ddwy flynedd nesaf y bydd angen eu hysbysu am y gostyngiad mewn hawliad o Ebrill 2018 ymlaen.

Mewn llawer o achosion mae rhenti Cymdeithasau Tai yng Nghymru yn agos at neu'n uwch na chyfradd Lwfans Tai Lleol. Ymrwymodd y Canghellor i rewi'r Lwfans Tai Lleol am bedair blynedd rhwng 2016 a 2020 ond nid yw hyn yn eu hatal rhag gostwng. Cyhoeddir cyfraddau Ardaloedd Rhent Marchnad Eang (BMRA) ar gyfer Lwfansau Tai Lleol 2016/17 yn y dyfodol agos a rhagwelir y bydd rhai ardaloedd yn gweld gostyngiad mewn hawl wythnosol. Mae hyn yn debygol o olygu na fydd Budd-dal Tai mewn rhai ardaloedd, **o 2018 ymlaen**, yn talu am swm llawn y 'rhent â thâl gwasanaeth cymwys' fel y gwna ar hyn o bryd, gan olygu y bydd angen i rai tenantiaid lenwi'r bwlch o ffynonellau eraill o incwm. Byddwn yn sicrhau y caiff ein haelodau eu hysbysu am y cyhoeddiad ar BMRA pan fydd ar gael.

### **Cyfradd Llety a Rennir ar gyfer hawl wyr sengl dan 35 oed**

Mae'r polisi'n cynnwys y Gyfradd Llety a Rennir ar gyfer hawl wyr sengl dan 35 oed nad oes ganddynt blant dibynnol. Ar hyn o bryd mae aelodau CHC yn cartrefu 6,440<sup>iii</sup> tenant sy'n cyflawni'r maen prawf hyn o bryd ac mae'n debygol y bydd effaith sylweddol ar y grŵp oedran yma.

### **Pensiynwyr**

Ni chyfyngwyd y polisi i denantiaid oedran gwaith. Yn wahanol i'r dreth ystafelloedd gwely neu ddileu'r cymhorthdal ystafell sbâr, mae Lwfans Tai Lleol yn cynnwys rhai o oedran pensiwn. Mae hyn yn debygol o arwain at broblemau tymor hirach ar gyfer tenantiaethau newydd o fis Ebrill 2016. Ni fydd teuluoedd sy'n byw mewn llety priodol mwyach yn cael eu gwarchod rhag toriadau mewn budd-daliadau tai pan mae eu teulu'n aeddfedu ac yn dod o oedran credyd pensiwn.

### **Tai â chymorth, llety gwarchod neu lety a rennir**

Yn olaf, **nid** yw'r polisi yn eithrio tai â chymorth, llety gwarchod (penodedig) neu lety a rennir. Nod y polisi yw talu Lwfans Tai Lleol ar gyfer rhai'n byw mewn llety penodedig gydag unrhyw rent ychwanegol a/neu ffi gwasanaeth/rheoli yn cael ei dalu drwy daliad tai ar ddisgresiwn. Mae'r Adran Gwaith a Phensiynau wedi dyrannu £70 miliwn ychwanegol ar gyfer hyn fodd bynnag mae tîm Mae Budd-daliadau yn Newid yn amcangyfrif y byddai angen dros £30m yng Nghymru yn unig.

### **Ymateb CHC**

Oherwydd yr angen brys i ddeall goblygiadau llawn y polisi hwn yn ogystal ag i liniaru'r effeithiau negyddol a gaiff ar aelodau, mae CHC yn ymateb yn gyflym yn y dull dilynol.

### **Lobio Gwleidyddol**

Me llawer o fanylion yn dal yn aneglur. Gyda'n pedwar partner yn y ffederasiwn, rydym yn cyflwyno'r achos i'r Adran Gwaith a Phensiynau am eithro llety penodedig o'r polisi yma. Dyma'n blaenoriaeth gyntaf ac rydym yn gwthio i sicrhau nad yw'r polisi yn anfwriadol yn gwneud darparu llety penodedig yn anhyfyw yn y dyfodol.

Ynghyd â hyn, rydym yn lobio Owen Smith, AS Pontypridd ac Ysgrifennodd Gwladol Cysgodol Gwaith a Phensiynau, i bwysu ar y Llywodraeth am fwy o wybodaeth. Buom hefyd yn gweithio gyda Craig Williams, AS Gogledd Caerdydd, sy'n aelod o'r Pwyllgor Dethol Gwaith a Phensiynau.

Bydd dadl ar y mater yn Nhŷ'r Arglwyddi ar 12 Ionawr a bu cefnogaeth meinciau croes i'r gwelliant i eithrio 'llety penodedig' o'r polisi.

Rydym hefyd yn ymchwilio posibiliadau cysylltu gyda grwpiau eraill o fewn y sector i anfon neges gref am bwysigrwydd eithriad a'r angen brys am fanylion pellach, fydd yn rhoi sail ar gyfer lefelau rhent a phenderfyniadau strategol yn y dyfodol.

### **Casglu Data**

Mae CHC yn casglu data am effaith capio Budd-dal Tai i'r gyfradd Lwfans Tai Lleol yn y sector rhent cymdeithasol er mwyn deall effaith y polisi yma i hysbysu ein lobio. Rydym wedi anfon **arolwg at ein holl aelodau** gyda'r nod o ganfod i ba raddau y bydd y newid yn effeithio ar ein haelodau.

Anfonwyd yr arolwg yma at y **Fforwm Cyllid** gyda dyddiad cau o **21 Ionawr** ac mae'n ceisio data ar gyfraddau Lwfans Tai Lleol yn ardal pob awdurdod lleol, y rhenti a'r taliadau gwasanaeth yn yr ardaloedd yma, nifer pobl oedran gwaith/pensiynwyr, faint o lety penodedig sydd, ac yn y blaen.

**Gofynnwn i'n haelodau sicrhau y caiff yr arolwg yma ei lenwi a'i ddychwelyd i CHC mewn pryd fel bod y dystiolaeth gennym i alw am eithriad.**

### **Camau Nesaf**

Cynhelir Cynhadledd Prif Weithredwyr CHC ar 27/28 Ionawr a bydd y pwnc ar yr agenda er mwyn trafod y materion a chanlyniadau'r arolwg a chytuno ar ddull gweithredu gan y sector.

Bydd CHC hefyd yn ystyried effaith y ffordd y caiff Lwfansau Tai Lleol eu gosod h.y. mewn BMRA (Ardaloedd Rhent Marchnad Eang) a bydd yn cytuno ar ddull gweithredu i'r sector.

### **Mwy o wybodaeth**

I gael mwy o wybodaeth ac eglurhad ar gynnwys y papur gwybodaeth yma, cysylltwch os gwelwch yn dda â Paul Langley, Pennaeth Mae Budd-daliadau yn Newid, Grŵp Cartrefi Cymunedol Cymru – [paul-langley@chcymru.org.uk](mailto:paul-langley@chcymru.org.uk)

---

<sup>i</sup> <https://www.gov.uk/government/publications/spending-review-and-autumn-statement-2015-documents>

<sup>ii</sup> <https://stats.wales.gov.uk/Catalogue/Housing/Social-Housing-Lettings/numberoflettings-by-year-lettingtype>

<sup>iii</sup> <https://sw.stat-xplore.dwp.gov.uk/webapi/jsf/tableView/tableView.xhtml>