



# Papur Gwybodaeth Manwl

## Effaith y cap ar Fudd-dal Tai ar y Lwfans Tai Lleol (LHA)

Yn ei Ddatganiad Hydref cyhoeddodd Canghellor y Trysorlys y caiff costau budd-dal tai a chostau tai o fewn Credyd Cynhwysol ar gyfer tenantiaid tai cymdeithasol eu capio ar y gyfradd Lwfans Tai Lleol (LHA) berthnasol. Bydd y newid yn weithredol ar gyfer unrhyw denantiaeth newydd neu denantiaeth a gaiff ei hadnewyddu a lofnodir o Ebrill 2016, ond ni fydd tenantiaid yn gweld gostyngiad yn eu budd-dal tai hyd fis Ebrill 2018.

Mae'r papur gwybodaeth yma'n esbonio'r polisi a'r effaith ar denantiaid tai cymdeithasol.

### Beth yw'r Lwfans Tai Lleol?

Cyflwynwyd y Lwfans Tai Lleol (LHA) yn 2008 i ddarparu budd-dal tai ar gyfer y rhai sy'n byw mewn llety rhent preifat. Caiff ei gyfrif yn wahanol i fudd-dal tai, ac mae'n defnyddio lwfans gwastad i benderfynu ar rent cymwys pob hawliwr gydag aelwydydd o faint tebyg yn byw mewn Ardal Marchnad Rentu Eang (BRMA) Bwriedir i'r lwfans dalu am rent a thaliadau gwasanaeth.

### Sut y caiff ei gyfrif?

Mae'r swm o LHA y gall hawliwr ei dderbyn yn seiliedig ar:

- Lle maent yn byw (yr Ardal Marchnad Rentu Eang)
- Maint yr aelwyd
- Incwm yr hawliwr
- Unrhyw amgylchiadau eraill cysylltiedig

Mae 115 cyfradd LHA unigol yng Nghymru: un ar gyfer pob un o'r pum maint aelwyd<sup>1</sup> yn y 23 Ardal Marchnad Rentu Eang.

Bob blwyddyn, mae Swyddogion Rhent Cymru yn casglu a chynnal gwybodaeth leol ar renti ac yn dadansoddi marchnadoedd rhentu i'w galluogi i gyfrif y cyfraddau Lwfans Tai Lleol unigol, yn unol â Chanllawiau Statudol<sup>2</sup>. Caiff LHA ei osod ar isaf:

<sup>1</sup> Pum cyfradd LHA yw: Rhannu Llety (gweithredol ar gyfer unrhyw hawliwr sengl dan 35 oed), Un Ystafell Wely, Dwy Ystafell Wely, Tair Ystafell Wely a Phedair Ystafell Wely

<sup>2</sup> Gorchymyn Swyddogion Rhent (Swyddogaethau Budd-dal Tai a Chredyd Cynhwysol) (Diwygiadau Lwfans Tai Lleol) 2015





- Y 30ain canradd o'r rhenti yn yr Ardal Marchnad Rentu Eang
- Yr LHA presennol

Ymhellach i hyn, bydd cyhoeddiad y Canghellor yn ei gyllideb argyfwng ym mis Gorffennaf 2015 y caiff LHA ei rewi am bedair blynedd yn atal unrhyw gynnydd mewn LHA. Mae cyfraddau gweithredol 2016/17 ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru: <http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/welfare-reform/rentofficers/publications/10868686/?skip=1&lang=cy>.

O'r 115 cyfradd a gyhoeddwyd ar gyfer y flwyddyn ariannol newydd, mae 21 wedi gostwng a rhagwelir y bydd rhai cyfraddau yn parhau i ostwng yn y tair blynedd nesaf.

Er enghraifft, mae'r tabl islaw'n dangos y BRMA ar gyfer Blaenau Gwent a'r pump cyfradd gymwys am nifer ystafelloedd. Mae'r cyfraddau a ddangosir mewn melyn wedi gostwng.

Ardal Marchnad Rentu Eang (BRMA)	Colofn 1 Cyfraddau Cyfredol Ebr 2015 - Maw 2016	Colofn 2 30ain Canradd newydd o restr rhenti	Colofn 3 Cyfraddau LHA newydd Ebr 2016 - Maw 2017
<b>96600 Blaenau Gwent</b>			
Rhannu Llety	48.67	46.03	46.03
1 ystafell wely	62.40	60.00	60.00
2 ystafell wely	75.00	79.63	75.00
3 ystafell wely	85.85	90.00	85.85
4 ystafell wely	111,57	120.25	111.57

### Asesu Ystafelloedd Gwely

Gallwch hawlio budd-dal tai ar gyfer 1 ystafell wely ar gyfer pob:

- Oedolyn / cwpl
- Oedolyn arall 16 oed neu drosodd
- 2 blentyn o'r un rhyw hyd at 16 oed
- 2 blentyn dan 10 oed (yn cynnwys plant o'r rhyw arall)
- Unrhyw blentyn arall
- Un ystafell wely ychwanegol lle mae'r cwsmer neu bartner angen gofalwyr dros nos
- Un ystafell wely ychwanegol ar gyfer plentyn gydag anabledd difrifol y disgwyliid fel arfer iddynt rannu ystafell wely dan reolau meini prawf maint, ond na all wneud hynny oherwydd eu hanabledd
- Un ystafell wely ychwanegol ar gyfer hawlydd neu bartner sy'n derbyn AFIP (Taliad Annibynnol y Lluoedd Arfog) lle mae angen gofal dros nos.
- Un ystafell wely ychwanegol ar gyfer plentyn maeth neu blant gofalwr maeth cymeradwy.





Maent oll yn amodol ar uchafswm lwfans o **bedair ystafell wely**.

Mae rheolau ar wahân ar gyfer rhai grwpiau, megis cwsmeriaid sengl dros 35 oed, cyplau heb unrhyw blant dibynnol, plant dan 35 oed ac ymadawyr gofal dan 22 oed.

### Pwy yr effeithir arnynt?

Bydd y newid yn weithredol ar gyfer tenantiaethau newydd neu denantiaethau a adnewyddir a lofnodir o Ebrill 2016 (Ebrill 2017 ar gyfer tai â chymorth), fodd bynnag ni fydd tenantiaid yn gweld eu budd-dal tai yn gostwng tan Ebrill 2018. Mae CHC wedi arolygu ei aelodaeth a chanfod y bydd gan 1 ym mhob 3 annedd gost rhentu sy'n uwch na'r gyfradd LHA berthnasol yn 2018. Mae hyn yn gostwng i 1 mewn 5 pan asesir stoc anghenion cyffredinol.

Mae'r siart dilynol yn dangos sut mae rhenti Cymdeithasau Tai Cymru yn cymharu gyda chyfraddau cyffredol LHA.

### Rhenti Cymdeithasau Tai Cymru o gymharu gyda chyfraddau LHA



Yn ystod 2013/14 gosododd y sector 15,694 annedd. Yn seiliedig ar y cyfraddau LHA cyffredol, amcangyfrifodd CHC y bydd dros 10,000 o denantiaid yn wynebu diffyg mewn rhent yn Ebrill 2018, gyda'r niferoedd yn cynyddu bob blwyddyn ar ôl hynny. Nid yw'r polisi yn eithrio unrhyw grŵp oedran. Cadarnhaodd yr Arglwydd Freud wrth landlordiaid cymdeithasol y bydd dileu'r cymhorthdal ystafell sbâr (RSRS) neu'r 'dreth ystafelloedd gwely' yn parhau a bydd y **didyniad uchaf o un ai'r cap LHA perthnasol neu bydd y gostyngiad RSRS yn weithredol**.

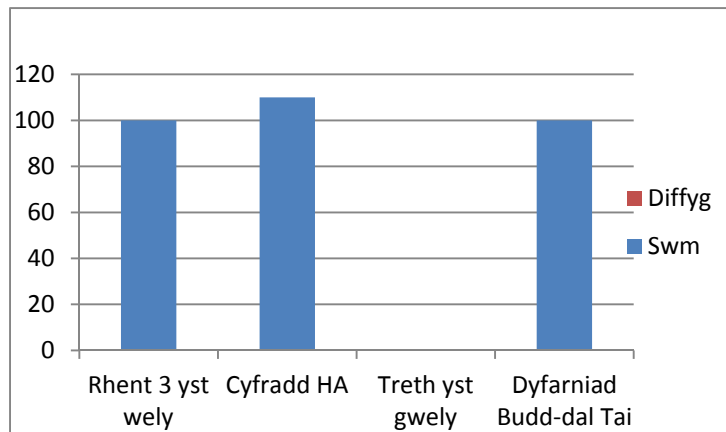
Mae'r enghreifftiau dilynol yn dangos effaith y cap LHA mewn gwahanol ardaloedd gyda gwahanol sefyllfaoedd ar gyfer annedd 3 ystafell wely.





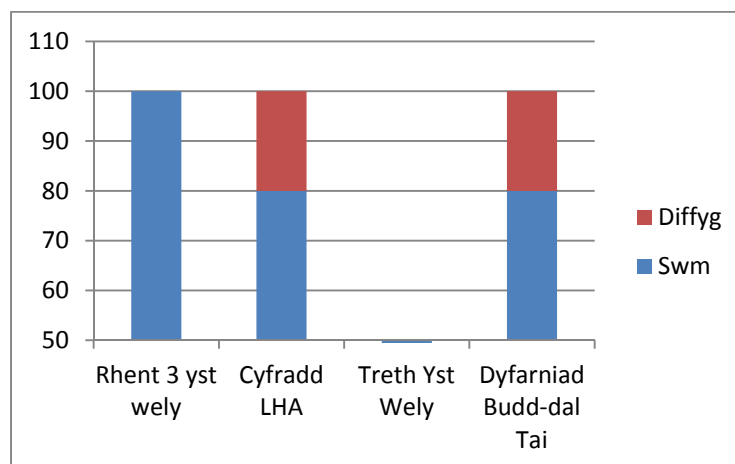
## Enghraifft 1

Heb fod yn rhy fawr i nifer y trigolion  
 Rhent tŷ 3 ystafell wely = £100 yr wythnos  
 Lwfans Tai Lleol (3 ystafell wely) = £110 yr wythnos  
**Uchafswm dyfarniad budd-dal tai = £100 yr wythnos**  
**Dim diffyg**



## Enghraifft 2

Heb fod yn rhy fawr i nifer y trigolion  
 Rhent tŷ 3 ystafell wely = £100 yr wythnos  
 Lwfans Tai Lleol (3 ystafell wely) = £80 yr wythnos  
**Uchafswm dyfarniad budd-dal tai = £100 yr wythnos**  
**Diffyg = £20 yr wythnos**





### Enghraifft 3

Un ystafell wely yn fwy nag mae'r trigolion eu hangen

Rhent tŷ 3 ystafell wely = £100 yr wythnos

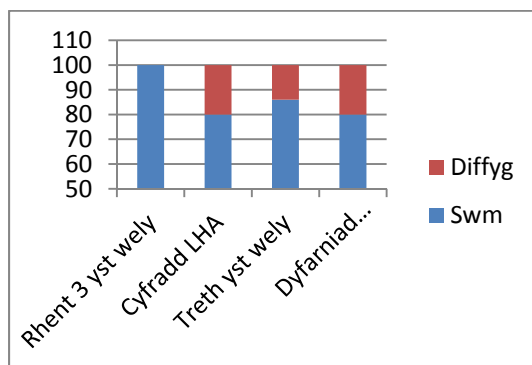
Llai RSRS 14% = £14 yr wythnos

Dyfarniad budd-dal tai oherwydd RSRS = £86 yr wythnos

Lwfans Tai Lleol (2 ystafell wely) = £80 yr wythnos

**Uchafswm dyfarniad budd-dal tai = £80 yr wythnos**

**Diffyg = £20 yr wythnos**



### Enghraifft 4

Un ystafell wely yn fwy nag mae'r trigolion eu hangen

Rhent tŷ 3 ystafell wely = £100 yr wythnos

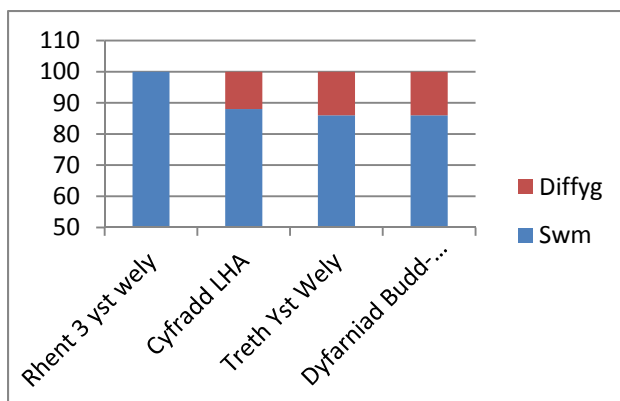
Llai RSRS 14% = £14 yr wythnos

Dyfarniad budd-dal tai oherwydd RSRS = £86 yr wythnos

Lwfans Tai Lleol (2 ystafell wely) = £88 yr wythnos

**Uchafswm dyfarniad budd-dal tai = £86 yr wythnos**

**Diffyg = £14 yr wythnos**





## Enghraifft 5

Person sengl dan 35

Rhent tŷ 3 ystafell wely = £100 yr wythnos

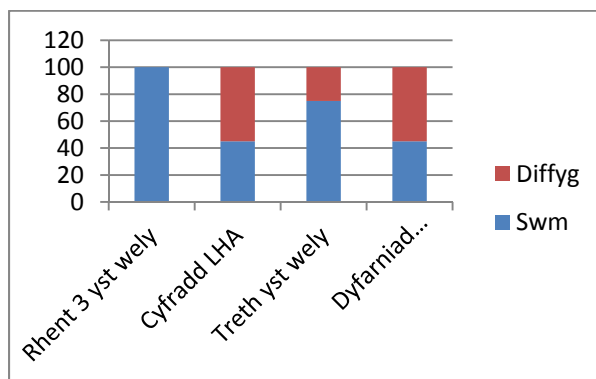
Llai RSRS 25% = £25 yr wythnos

Dyfarniad budd-dal tai oherwydd RSRS = £75 yr wythnos

Lwfans Tai Lleol (rhent rhannu llety) = £45 yr wythnos

**Uchafswm dyfarniad budd-dal tai = £45 yr wythnos**

**Diffyg = £55 yr wythnos**



## Enghraifft 6

Heb fod yn rhy fawr i nifer y trigolion gyda phreswlydd heb fod yn ddibynnol

Rhent tŷ 3 ystafell wely = £100 yr wythnos

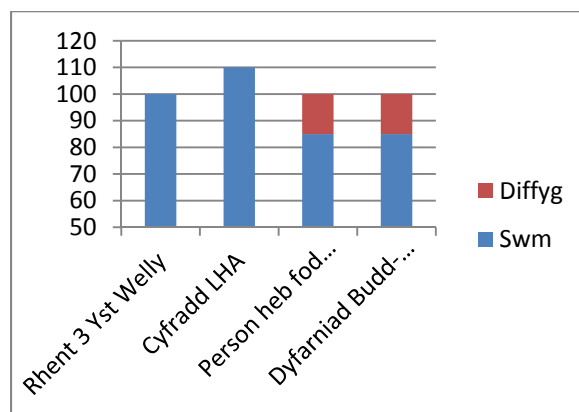
Llai person heb fod yn ddibynnol = £15 yr wythnos

Dyfarniad budd-dal tai oherwydd person heb fod yn ddibynnol = £85 yr wythnos

Lwfans Tai Lleol (3 ystafell wely) = £110 yr wythnos

**Uchafswm dyfarniad budd-dal tai = £85 yr wythnos**

**Diffyg = £15 yr wythnos**





## Enghraifft 7

Rhy fawr o un ystafell wely i nifer y trigolion gyda pherson heb fod yn ddibynnol

Rhent tŷ 3 ystafell wely = £100 yr wythnos

Llai person heb fod yn ddibynnol = £15 yr wythnos

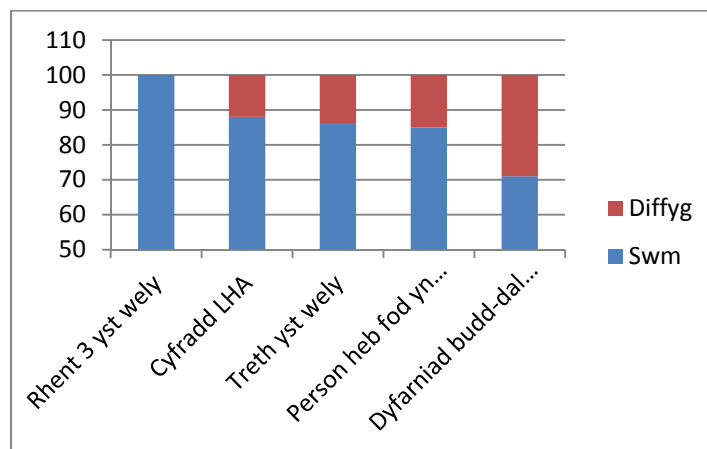
Llai RSRS 14% = £14 yr wythnos

Dyfarniad budd-dal tai oherwydd RSRS a pherson heb fod yn ddibynnol = £71 yr wythnos

Lwfans Tai Lleol (2 ystafell wely) = £88 yr wythnos

**Uchafswm dyfarniad budd-dal tai = £71 yr wythnos**

**Diffyg = £29 yr wythnos**



## Effaith ar gymdeithasau tai

Mae'r enghreifftiau uchod yn dangos y diffyg y bydd tenantiaid yn ei brofi. Gallai hyn gael effaith ddifrifol ar gynlluniau busnes llawer o landlordiaid cymdeithasol.

Y materion sy'n werth eu hystyried ar y cam yma yw:

- Sut fydd tai â chymorth yn addasu? Pa fodolau eraill o gyllid fedrem ni eu hystyried?
- Pa ddatrysiadau tai y gallwn eu darparu i bobl ifanc y bydd y cap LHA a'r toriadau mewn budd-dal tai yn effeithio arnynt?
- Sut y gallwn sicrhau fod tenantiaethau yn gynaliadwy?
- Sut y gallwn wneud y defnydd gorau o stoc presennol a datblygu tai newydd i ateb anghenion y dyfodol?
- Sut y gall prosesau busnes cymdeithasau tai ymateb i'r heriau hyn?
- Sut y dylai taliadau gwasanaeth addasu fel canlyniad i'r cap LHA?

Caiff y materion hyn eu trafod yn fanwl yn ein digwyddiad "A yw ar Ben ar y Cynllun Busnes 30 mlynedd?" ar 21 Ebrill. Defnyddir y trafodaethau a deilliannau'r dydd i ddynodi datrysiadau posibl er mwyn dylanwadu ar bolisi Llywodraeth.



Grŵp  
Cartrefi  
Cymunedol  
Cymru



Community  
Housing  
Cymru  
Group

Os oes gennych fwy o gwestiynau ar y papur gwybodaeth yma, cysylltwch â Paul Langley, Pennaeth Datblygu Busnes prosiect Mae Budd-daliadau yn Newid ar [paul-langley@chcymru.org.uk](mailto:paul-langley@chcymru.org.uk) os gwelwch yn dda.

**Cartrefi Cymunedol Cymru**  
**Ebrill 2016**

Member of the Community Housing Cymru Group:  
Aelod Grŵp Cartrefi Cymunedol Cymru:



Care & Repair Cymru