Y PWYLLGOR LLYWODRAETH LEOL A THAI

TAI CYMDEITHASOL – YSTYRIAETH O LEFELAU RHENT, GAN GYNNWYS CYSYLLTIADAU Â'R GRANT TAI CYMDEITHASOL A BUDD-DAL TAI.

DIBEN

1. Ceisio barn y Pwyllgor ar lefelau rhent tai cymdeithasol, gan gynnwys y cysylltiadau â'r Grant Tai Cymdeithasol a Budd-dal Tai. Comisiynwyd y papur hwn yn dilyn ystyriaeth y Pwyllgor o bapur ymgynghori y Strategaeth Dai Genedlaethol Ddrafft ar 15 Tachwedd 2000, pan nodwyd bod cynnig i gymharu'r gwahaniaethau mewn lefelau rhent rhwng awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, ac i geisio mynd i'r afael â gwahaniaethau na ellir eu cyfiawnhau.

ARGYMHELLION

2. Gwahoddir y Pwyllgor i:

(i) gefnogi'r egwyddor gyffredinol y dylai tenantiaid dalu rhent cyffelyb ar gyfer anheddau a gwasanaethau cyffelyb;

(ii) cefnogi'r ymchwil sy'n cael ei wneud i adolygu rhent a'r pris a godir am wasanaethau er mwyn sicrhau tegwch a chysondeb (gweler paragraff 3);

(iii) nodi bod y gwahaniaeth mewn rhent ar gyfer tai cymdeithasol mewn gwahanol sectorau wedi bod yn llai o broblem nag y bu yn Lloegr;

(iv) nodi bod y Cynulliad eisoes wedi cydnabod y cysylltiad rhwng Budd-dal Tai a lefelau rhent cymdeithasol a'r effaith ar y sawl sy'n chwilio am waith, er enghraifft gosodwyd pwyslais sylweddol mewn polisïau i gyfyngu ar Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig mewn perthynas â chynyddu rhent (gweler paragraffau 12 i 17);

(v) nodi bod y dulliau a ddefnyddiwyd ar gyfer dylanwadu ar gynydd yn rhent yr awdurdod lleol (gweler paragraffau 7 i 11) a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (gweler paragraffau 12 i 17) yn wahanol.

AMSERU

3. Mae'r Strategaeth Dai Genedlaethol yn argymell, o fis Ebrill eleni, y bydd prosiect yn cael ei sefydlu i ymchwilio i lefelau gwirioneddol rhent tai cymdeithasol (a'r costau cysylltiedig) yng Nghymru ac i gynhyrchu canllawiau ar bolisïau rhent lleol. Byddai'n ddefnyddiol clywed sylwadau'r Pwyllgor cyn comisiynu'r prosiect.

CEFNDIR

Tegwch a chysondeb

4. Yn gyffredinol, mae lefelau rhent awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn sylweddol is na lefelau'r farchnad. O ganlyniad, nid oes llawer o bryder ynghylch rhent tai cymdeithasol uwchlaw trothwy rhent Budd-dal Tai. Oherwydd bod proffil stoc Landlordiaid Tai Cymdeithasol yn tueddu i fod yn fwy newydd, mae'r eiddo yn aml mewn gwell cyflwr, gyda chyfleusterau mwy modern na'r awdurdodau lleol. O ganlyniad i weithredu system meincnodi, mae'r gwahaniaeth mewn rhent ar gyfer tai cymdeithasol mewn sectorau gwahanol wedi bod yn llai o broblem nag yn Lloegr.

5. Mae pryderon nad yw'r patrwm rhent eang ar draws sector tai cymdeithasol Cymru bob amser yn gydlynol. Mae tystiolaeth anecdotaidd ar gael sy'n dangos rhent anghyson o fewn awdurdodau unigol.

6. Ar hyn o bryd, mae'r data a gesglir ar rent yn wahanol ar gyfer y ddau sector, sy'n golygu ei fod yn anodd gwneud cymariaethau ystyrlon. Hefyd, mae anghysondebau pellach yn y dulliau pennu rhent a osodir ar gyfer awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae'r gwendid hwn wedi ei nodi, ac o ganlyniad, argymhellwyd y prosiect ymchwil (gweler paragraff 3 uchod). Nod y prosiect hwn fydd darparu cysondeb o ran casglu data, ac yn fwy

pwysig, bydd yn cynnig canllawiau ar bolisïau rhent lleol.

Polisi Rhent yr Awdurdodau Lleol

7. Mae'r awdurdodau lleol unigol yn pennu'r rhent gwirioneddol a godir. Mae cyfrifoldeb cyfreithiol ar yr awdurdodau lleol i godi rhent cyson. Yn syml, mae'n rhaid i gynghorau sicrhau perthynas weddol gyson rhwng rhent holl anheddau'r cyngor a rhent y farchnad.

8. Yn dilyn ad-drefnu llywodraeth leol ym 1996 etifeddodd llawer o awdurdodau newydd strwythurau rhent oedd yn anghyson o'u hystyried yn gyflawn. O ganlyniad, mae rhai awdurdodau wedi rhoi rhaglenni tymor hir ar waith i ddiwygio eu strwythurau rhent. Gallai hyn bara rhai blynyddoedd cyn y bydd wedi ei orffen os yw awdurdodau lleol am sicrhau na fydd tenantiaid sy'n talu rhent isel yn cael eu cosbi'n annheg. Nid yw ehangder y gwahaniaethau yn hysbys.

9. Pan fydd eiddo'r awdurdodau lleol yn achosi taliadau am wasanaethau, yr arfer oedd bod y taliadau hyn yn cael eu crynhoi er mwyn gallu lledaenu'r broses o gasglu'r taliadau dros holl stoc yr awdurdod. Gall hyn olygu mewn gwirionedd bod pob 'rhent' yn cynnwys elfen o dâl am wasanaethau. Mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn codi taliadau o'r fath ar sail gwirioneddol. Mae dyfodiad y grant Cefnogi Pobl yn 2003-04 i gyllido costau cynnal megis ffioedd warden ar gyfer prosiectau tai gwarchodedig i'r henoed, yn golygu y bydd "cronni rhent" yn debygol o leihau yn sylweddol.

10. Trwy bennu canllawiau rhent y Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai, mae gan y Cynulliad ddylanwad sylweddol. Mae'r Trysorlys yn rhoi cyngor ar ragdybiaeth y canllawiau rhent y dylid eu defnyddio ym model ystadegol cymhleth y Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai a gytunir yn flynyddol gyda'r Trysorlys. Mae'n rhaid i ganllawiau rhent a lwfansau rheoli a chynnal a chadw gael eu pennu ar symiau sy'n sicrhau bod gwariant yn cael ei gadw o fewn y terfynau cyffredinol a gytunwyd gyda'r Trysorlys. Ym mis Tachwedd, gwahoddwyd y Pwyllgor i wneud sylwadau ar y bwriad i ymgynghori ar gynnydd yng nghanllaw rhent y Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai o 4.5% yn 2001-2002. Daeth y Pwyllgor i'r casgliad y dylid rhoi blaenoriaeth i gynyddu'r adnoddau sydd ar gael i awdurdodau lleol ar gyfer rheoli a chynnal a chadw yn hytrach na lleihau lefel y cynnydd yn y canllawiau rhent. Mae copi o bapur mis Tachwedd ar gael yn **Atodiad A**.

11. Gall yr awdurdodau gynyddu eu rhent uwchlaw canllawiau'r Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai, ond os ydynt yn gwneud hynny, mae'r system yn cynnwys anghymhellion, yn bennaf trwy gael gwared ar hawl yr awdurdod lleol i dderbyn ad-daliadau rhent ar unrhyw gynnydd uwchlaw'r canllawiau.

Polisi Rhent Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

12. Mae’r Cynulliad, a chyn hynny, Tai Cymru, wedi bod yn ragweithiol am nifer o flynyddoedd o safbwynt rheoleiddio rhent a chynnydd mewn rhent yn y sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Adlewyrchir hyn yng Ngofynion Rheoleiddio’r Cynulliad ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae’r gofynion yn nodi y dylai Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig bennu rhent a thaliadau am wasanaethau sydd mor isel ag sy’n bosibl, ond y dylent hefyd barhau yn ymarferol yn ariannol a darparu gwasanaeth o ansawdd da i’w tenantiaid. Bernir bod Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn bodloni’r gofyniad hwn os byddant yn cydymffurfio â’r System Meincnodi ac yn mabwysiadu ymdriniaeth gyson o lefelau rhent ledled eu stoc.

13. Yn unol â’r system meincnodi rhent a ddefnyddir at ddibenion pennu rhent ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig mae gofyn i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig godi uchafswm rhent ar gyfer mathau allweddol o eiddo, wrth gyfrifo cyfartaledd o’r rhain nad yw’n uwch na’r meincnod a bennwyd gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru. Mae meincnodau’n cael eu pennu fesul awdurdod lleol gan ddarparu amrediad o’r rhent cyfartalog ar draws Cymru o 10.4% yn 2001-02, sy’n amrywio rhwng ardaloedd megis Ynys Môn a Blaenau Gwent gyda meincnod o £45.77 i Gaerdydd gyda meincnod o £50.53 (Atodiad B).

14. Caiff y meincnod ei adolygu’n flynyddol a’i gynyddu yn unol â chwyddiant. Mae’r dull a ddefnyddir yr un peth â’r dull a ddefnyddir gan y Llywodraeth ar gyfer pennu’r cynnydd ar gyfer pensiwn y wlad ac felly, mae’n cysylltu cynnydd mewn rhent â chynnydd mewn incwm ar gyfer y rhai hynny nad ydynt yn derbyn tal am weithio. Mae’r cynnydd mewn rhent wedi bod ar lefelau is na’r rhai a bennwyd ar gyfer tai awdurdodau lleol (2000-01, 1.1% a 2001-02, 3.3%).

15. O ran gwasanaethau i denantiaid, mae’n ofynnol i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig fabwysiadu ymdriniaeth gyson ar gyfer rhent ar draws eu holl stoc trwy gronni rhent a phennu rhent ar eiddo unigol sy’n adlewyrchu maint, cyfleusterau, lleoliad a chyflwr. Hefyd, mae’n ofynnol i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ddarparu gwybodaeth ar rent i’w harchwilio gan y cyhoedd.

16. Mae’r system rheoli hefyd wedi ceisio mynd i’r afael ag effaith anghyfartal cynnydd rhent ar deulu sy’n dychwelyd i weithio, trwy gyfyngu ar gynnydd yn yr unedau teuluol arferol. Mae ymchwil wedi dangos bod cysylltiad Budd-dal Tai a Chredyd Teulu yn effeithio’n anghyfartal ar deuluoedd wrth iddynt ddychwelyd i’r gwaith, o gymharu â phobl sengl. Un o’r strategaethau gwrth-dlodi mwyaf effeithiol yw cadw rhent tai teuluol yn isel. Effaith y polisi hwn oedd lleihau rhent Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gwirioneddol o tua 14% dros y 5 mlynedd diwethaf a symud amrediad y rhent yn agosach at rent yr awdurdodau lleol.

17. Mae cydymffurfio â meincnodi rhent yn golygu eich bod yn gymwys ar gyfer derbyn Grant Tai Cymdeithasol. Mae’n ofynnol i’r holl Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wneud cyflwyniad blynyddol o’u rhent i’w gwirio, cyn cyhoeddi’r rhaglen ddatblygu flynyddol.

18. Mae cymhorthdal cyfalaf trwy gyfrwng y Grant Tai Cymdeithasol yn gwneud cyfraniad sylweddol at gynnig rhent fforddiadwy. Mewn egwyddor, po uchaf yw lefel y cymhorthdal cyfalaf, po isaf fydd y rhent sydd ei angen. Mae posibilrwydd y gallai cynyddu'r Grant Tai Cymdeithasol leihau dibyniad tenantiaid ar Fudd-dal Tai. Fodd bynnag, byddai hyn yn lleihau lefel y ddarpariaeth tai newydd, a byddai'n gymwys dim ond ar gyfer y stoc dai a gafwyd o dan system grant uwch. Ni fyddai modd iddo fod yn gymwys ar gyfer tai a adeiladwyd o dan gyfraddau grant. Byddai hyn felly yn achosi strwythur rhent anghyfartal nad yw'n bodoli ar hyn o bryd yn y sector. Ar y llaw arall, pe byddai'r fantais yn cael ei lledaenu ar draws holl stoc dai y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig byddai'r effaith ar rent yn fach iawn.

THEMÂU TRAWSBYNCIOL

19. Mae cysylltiad pwysig rhwng lefelau rhent tai cymdeithasol a mynd i'r afael ag anfantais gymdeithasol. Pan fo lefelau rhent yn deg ac yn fforddiadwy, bydd mwy o gymhelliant i denantiaid symud oddi ar fudd-daliadau ac i mewn i waith.

ENW CYSWLLT

Alan Morgan

Y Gangen Reoleiddio

Y Gyfarwyddiaeth Dai

Mawrth 2001