

Adroddiad i'r	Pwyllgor Craffu Partneriaethau
Dyddiad y cyfarfod	14 Rhagfyr 2023
Aelod / Swyddog Arweiniol	Rhys Thomas, Aelod Arweiniol Tai a Chymunedau / Angela Loftus, Rheolwr Cynllunio Strategol a Thai
Pennaeth Gwasanaeth	Emlyn Jones, Pennaeth Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Gwasanaethau Cefn Gwlad
Awdur yr adroddiad	Jane Abbott, Uwch Swyddog Strategaeth - Cynllunio Strategol a Thai
Teitl	Gosod Lefelau Rhent Fforddiadwy

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1. Adroddiad am osod Rhenti Tai Fforddiadwy

2. Beth yw'r rheswm dros lunio'r adroddiad hwn?

2.1. Darparu gwybodaeth am y meini prawf a'r mecanwaith ar gyfer gosod lefelau rhent 'fforddiadwy' yn Sir Ddinbych (gan gynnwys ar gyfer y Cyngor, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) a stoc tai'r sector rhentu preifat).

3. Beth yw'r Argymhellion?

Bod y Pwyllgor yn:

3.1. cadarnhau ei fod wedi darllen a deall y broses o osod rhenti canolradd, a gwneud sylwadau yn unol â hynny.

- 3.2. cefnogi parhad y gwaith gyda Landlordiaid Preifat a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i weithredu rhenti canolradd yn strategol lle bo'n briodol, er mwyn datblygu cymunedau cynaliadwy a chynnal tenantiaethau fforddiadwy.

4. Manylion yr adroddiad

- 4.1. Rhennir Rhent Fforddiadwy yn ddau gategori, rhent cymdeithasol a rhent canolradd. Rhent cymdeithasol yw'r math isaf o rent fforddiadwy ac mae'r rhan fwyaf o eiddo'r Cyngor a Chymdeithasau Tai wedi gosod rhent ar y lefel hon. Rhaid i bob Awdurdod Tai Lleol a Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) yng Nghymru gydymffurfio â'r Safon Rhent a Thâl Gwasanaeth Tai Cymdeithasol. Cyflwynwyd y Safon fel rhan o Ddeddf Tai (Cymru) 2014¹.
- 4.2. Mae'r adroddiad hwn yn ymwneud â rhent canolradd gan fod rhent cymdeithasol yn cael ei osod drwy broses ar wahân ac eisoes yn cael ei adrodd i'r Cyngor drwy fecanweithiau Craffu, y Cabinet a'r Cyngor Llawn.
- 4.3. Mae diffiniad Rhent Canolradd yn cael ei osod gan Lywodraeth Cymru (LIC) fel rhent sy'n cael ei osod naill ai ar gyfradd y Lwfans Tai Lleol (a bennir gan Asiantaeth y Swyddfa Brisió i fod y traean isaf o renti'r farchnad agored)², i fyny i uchafswm o 80% o rent y farchnad; mae'r ffigur yn cynnwys taliadau gwasanaeth. Mae Rhent Canolradd yn cael ei arwain gan y farchnad yn hytrach nag incwm ac felly yn cael ei effeithio gan y codiadau rhent a welwyd yn ddiweddar yn y sector rhentu preifat. Mae rhagor o wybodaeth ar hyn ar gael yn yr adroddiad BBC yma³
- 4.4. Mae Rhent Canolradd yn opsiwn sydd ar gael i ddatblygwyr preifat ochr yn ochr â pherchnogaeth cartref â chymorth, wrth ystyried rhwymedigaethau cynllunio ar safleoedd datblygu newydd. Yn Sir

¹Mae'r Safon yn fframwaith sy'n berthnasol i bob LCC ac mae'n adlewyrchu'r amrywiadau mewn maint, math, ansawdd a lleoliad ar gyfer stoc tai pob landlord. Mae unrhyw gynnydd yn y rhent yn cael ei osod gan Lywodraeth Cymru yn ei datganiad blynyddol.

² Mae'r tabl yn Atodiad (iii) yn dangos Data Rhent Preifat mis Ebrill 2022-2023

³ <https://www.bbc.co.uk/news/business-65252376>

Ddinbych mae gennym 15 o anheddau sy'n eiddo i 3 datblygwr preifat gwahanol, sy'n cael eu rhentu fel eiddo canolradd.

- 4.5. Ers 2017 mae 157 eiddo wedi cael eu dwyn ymlaen fel rhent canolradd; mae 155 o'r rhain yn perthyn i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gan gynnwys Cyngor Sir Ddinbych (CSDd)⁴.
- 4.6. Mae'r fethodoleg ar gyfer cyfrifo Rhent Canolradd yn atodiad (i) yn amrywio ychydig rhwng Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a Landlordiaid Preifat. Mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn dilyn proses ychydig yn wahanol, a'r rheswm am hyn yw bod angen i'r rhan fwyaf o safleoedd sy'n cael eu harwain gan ddatblygiadau LCC ganfod y rhent canolradd cyn i unrhyw ddatblygiad ddigwydd, fel y gallant asesu hyfywedd y safle.
- 4.7. Mae eu Byrddau Tai eu hunain a Llywodraeth Cymru yn craffu ar gynigion datblygu LCC wrth ddyfarnu cyllid grant (mae rhent canolradd yn denu lefelau is o gyllid grant na rhent cymdeithasol) ac mae Rheoleiddiwr Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru yn goruchwyllo pob agwedd ar lywodraethu LCC.
- 4.8. Mae angen i safleoedd ddiwallu anghenion tai lleol a nodwyd a bod yn hyfyw, i'w datblygu. Pennir cyllid grant gan ddefnyddio Model Hyfywedd Safonol LIC⁵ a chytunir ar y cymysgedd o ddeiliadaeth gan ddefnyddio'r angen am dai a nodwyd gan dîm Strategaeth Cynllunio Strategol a Thai Cyngor Sir Ddinbych i lywio deiliadaeth y safle.
- 4.9. Mae gwybodaeth am Rent Canolradd ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi'i chynnwys yn y ddogfen *Rhent yn Gyntaf Rhent Canolradd: Canllawiau* a gyhoeddwyd yn 2011⁶. Mae'r canllawiau wedi bod yn amwys ynghylch a ddylai taliadau gwasanaeth fod wedi'u cynnwys yn yr amlen rhent o 80%. Sefydlwyd bod dau LCC wedi cyfrifo rhywfaint

⁴ Mae 12 ym mhortffolio tai CSDd.

⁵Llywodraeth Cymru sy'n pennu'r fformiwla y tu ôl i'r Model Hyfywedd Safonol

⁶ <https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2019-04/rent-first-intermediate-rent-guidance.pdf>

o'u rhent canolradd heb gynnwys taliadau gwasanaeth, oherwydd problemau gyda hyfywedd neu oherwydd bod taliadau gwasanaeth allan o'u rheolaeth gan eu bod yn cael eu codi gan y datblygwr. Yn dilyn pryderon a godwyd gan Gyngor Sir Ddinbych gyda LIC ynghylch hyn, cyhoeddodd LIC ddatganiad gyda'r Llythyr Hysbysu am Setliad Rhent ym mis Hydref 2023 (Atodiad iv).

4.10. Yn y llythyr hwn mae LIC yn nodi'n benodol y dylai Rhenti Canolradd gynnwys y taliadau gwasanaeth ac y dylid eu gosod mor agos at ffigwr y Lwfans Tai Lleol ag sy'n bosibl yn ariannol. Fodd bynnag, maent yn cydnabod bod cyfraddau Lwfans Tai Lleol wedi'u rhewi ers 2020 ac mai dim ond ym mis Ebrill 2024 y byddant yn dechrau cynyddu eto. Mae'r holl Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi cytuno y bydd yr holl rent canolradd yn y dyfodol yn cydymffurfio â datganiad polisi newydd LIC. Mae LIC hefyd wedi rhoi sicrwydd i CSDd y bydd yn cyhoeddi canllawiau polisi wedi'u diweddarau ynghylch Rhent Canolradd, ond bydd hyn yn cymryd mwy o amser i'w tîm polisi ddatblygu.

4.11. Mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi dweud y bydd integreiddio taliadau gwasanaeth i'r amlen rhent gyffredinol o 80% yn effeithio ar hyfywedd cynlluniau, ac efallai ceir llai o eiddo â'r ddeiliadaeth hon o ganlyniad.

4.12. Ceir gwybodaeth am rôl Tai Teg a Rhent Canolradd yn Atodiad (ii) ochr yn ochr â'r dadansoddiad a gynhaliwyd ar gyfer yr adroddiad hwn. Dangosir yn yr atodiad fod rhent canolradd yn ddeiliadaeth gynyddol, mewn galw mawr ac yn llawer mwy na'r galw am berchnogaeth cartref â chymorth.

4.13. I gloi, mae rhenti canolradd yn cael eu cyfrifo yn unol â'r canllawiau fel y'u diffinnir gan Lywodraeth Cymru, gydag ychydig o eithriadau sydd bellach wedi cael sylw. Fodd bynnag, mae cyfraddau'r farchnad rhentu wedi cynyddu, yn arbennig dros y flwyddyn ddiwethaf. Nid oes lle i newid y ffordd y caiff Rhenti Canolradd eu cyfrifo, fodd bynnag mae modd rheoli lle cânt eu cyflwyno ar ddatblygiadau newydd drwy'r broses gynllunio. Mae Cynllunio Strategol a Thai yn argymhell y cymysgedd tai fforddiadwy

ar gynigion cynllunio yn seiliedig ar wybodaeth y cyfrifiad a rhestrau aros. Mae hyn er mwyn sicrhau bod penderfyniadau ar sail tystiolaeth yn cael eu gwneud, bod cymysgedd o ddeiliadaethau tai fforddiadwy yn cael ei argymhell i ddiwallu amrywiaeth o anghenion tai a chynnal cymunedau cynaliadwy, sy'n unol ag amcanion Cynllun Corfforaethol CSDd.

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at Gynllun Corfforaethol 2022 i 2027: Y Sir Ddinbych a Garem?

5.1. Mae darpariaeth tai fforddiadwy yn cyfrannu at nod y Cynllun Corfforaethol o 'Sir Ddinbych yn llawn tai o safon sy'n diwallu anghenion pobl'. Mae darpariaeth tai fforddiadwy yn cael ei ddwyn ymlaen drwy ddatblygiadau newydd, ac felly mae'n rhaid i'r eiddo fodloni meini prawf llym o ran effeithlonrwydd ynni. O ganlyniad, rhaid cyfrannu'n gadarnhaol at nod y Cyngor o ddod yn Ddi-Garbon Net ac yn Ecolegol Bositif erbyn 2030.

6. Faint fydd hyn yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

6.1. Cyfyngir y gost i'r Cyngor i amser swyddogion wrth wirio ac asesu rhenti lle bo angen. Mae gan y Cyngor 12 o anheddau ar ddeiliadaeth Rhent Canolradd yn ei bortffolio, ac mae'r incwm rhent a gynhyrchir o'r anheddau hyn wedi'i gyfrifo ac yn rhan o gynllun busnes y Cyfrif Refeniw Tai.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Les?

7.1. Nid oes Asesiad o Effaith ar Les yn gysylltiedig â'r adroddiad hwn gan ei fod er gwybodaeth yn unig. Nid oes angen gwneud penderfyniad ac nid yw'n berthnasol.

8. Pa ymgynghoriadau sydd wedi'u cynnal gyda Chraffu ac eraill?

8.1. Mae Rhent Fforddiadwy yn un o ddeiliadaethau Tai Fforddiadwy. O ganlyniad, mae wedi'i gynnwys yn y Canllawiau Cynllunio Atodol fel rhan o'r gyfres o ganllawiau sy'n sail i'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) presennol, sydd

wedi bod yn destun ymgynghoriad sylweddol gyda'r Pwyllgorau Craffu, Cabinet, Cyngor Llawn, Cyngorau Tref, Cymuned a Dinas, y Cyhoedd, sefydliadau Trydydd Sector a phartneriaid Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

- 8.2. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) newydd yn cael ei ddatblygu ar hyn o bryd, a bydd rhenti fforddiadwy yn rhan o'r deiliadaethau tai ac yn cael eu cynnwys yn y gwaith ymgynghori eto.
- 8.3. Mae trafodaethau gyda'r holl Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n cynnig deiliadaeth ganolradd a Llywodraeth Cymru wedi llywio datblygiad yr adroddiad hwn

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

- 9.1. Mae'r adroddiad yn egluro'r broses ar gyfer gosod lefelau rhent fforddiadwy yn Sir Ddinbych i Aelodau. Mae incwm sy'n deillio o renti fforddiadwy yn cael ei gyfrifo yn unol â'r adroddiad, a rhoddir cyfrif amdano yn y Cyfrif Refeniw Tai.

10. Pa risgiau sydd ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

- 10.1 Mae sicrhau bod pobl yn cael eu cefnogi i fyw mewn cartrefi sydd yn bodloni eu hanghenion yn brif flaenoriaeth i'r Cyngor. Mae ystod o fecanweithiau ar waith i fonitro cynnydd, gan gynnwys adroddiadau rheolaidd i'r Bwrdd Tai Cynllun Corfforaethol ac adroddiadau pan mae'n ofynnol gan y Pwyllgor Craffu.

11. Pŵer i wneud y penderfyniad

- 11.1. Deddf Llywodraeth Leol 2000, Deddf Tai 1985 (A8), Deddf Tai 2004 (A8), Deddf Llywodraeth Leol 2003 (A87), Deddf Tai (Cymru) 2014.
- 11.2. Caiff pwerau'r Pwyllgor Craffu mewn perthynas â'r mater hwn eu nodi yn Adran 21 Deddf Llywodraeth Leol 2000 ac Adran 7 o Gyfansoddiad y Cyngor.