



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Gwerthusiad Rhent yn Gyntaf

Crynodeb ymchwil

Ymchwil gymdeithasol rhif: 37/2015

Mae Rhent yn Gyntaf yn ddatrysiad rhent canolraddol a gynlluniwyd ar gyfer pobl na allant brynu eu cartrefi eu hunain ond a all fforddio talu mwy na rhent cymdeithasol. Gall Rhent yn Gyntaf gynnwys dewis ar gyfer i'r preswlydd brynu'r eiddo yn y dyfodol.

Mae'r astudiaeth ymchwil yn rhoi gwerthusiad o Rhent yn Gyntaf yn y pedair blynedd ers ei gyflwyno. Canfu'r astudiaeth fod 'bwlch' yn parhau yn y farchnad tai ac y gall Rhent yn Gyntaf helpu i'w lenwi. Fodd bynnag, bu'r galw am Rhent yn Gyntaf yn ddarniog ac argymhellir gweithredu pellach i ymestyn defnydd Rhent yn Gyntaf ac i gefnogi datblygu rhent canolraddol yn gyffredinol.

Cefndir i'r astudiaeth

Sefydlwyd Rhent yn Gyntaf gan Lywodraeth Cymru fel cynnyrch tai newydd a ariannwyd gyda grant cyfalaf yn 2011. Mae Rhent yn Gyntaf yn ddatrysiad rhent canolraddol a gynlluniwyd ar gyfer pobl na allant brynu eu cartrefi eu hunain ond a all fforddio talu mwy na rhent cymdeithasol, o leiaf yn y tymor byr.

Targedwyd Rhent yn Gyntaf at aelwydydd gydag incymau rhwng £16,000 a £30,000 y flwyddyn ac mae'n caniatáu i'r preswlydd brynu eu cartef rhent yn y dyfodol. Gall Rhent yn Gyntaf hefyd gael ei ddarparu fel cynnyrch rhent canolraddol heb yr opsiwn prynu.

Mae gwreiddiau Rhent yn Gyntaf yn Adolygiad Essex a chafodd ei lansio yn 2011 yn dilyn cynllun peilot. Gyda phedair blynedd o brofiad o'r cynllun, mae Llywodraeth Cymru wedi comisiynu'r astudiaeth i roi gwerthusiad o Rhent yn Gyntaf ac i adolygu'r farchnad rhent canolraddol yng Nghymru yn fwy eang a defnydd neu diffyg defnydd cynnyrch rhent canolraddol eraill.

Mae'r astudiaeth yn defnyddio ystod eang o ffynonellau data yn cynnwys Cyfrifiad 2011 a dwy elfen o ymchwil wreiddiol:

- Dau arolwg ar-lein, un gydag awdurdodau lleol ac un gyda chymdeithasau tai sy'n datblygu. Cafwyd cyfraddau ymateb o 11 allan o 22 (50%) yn yr arolwg awdurdodau lleol a 18 allan o 32 (56%) yn yr arolwg cymdeithasau tai;
- Wyth astudiaeth achos seiliedig ar ardal awdurdodau lleol yn canolbwyntio ar gyfweiliadau gyda chynrychiolwyr o'r awdurdod lleol a chymdeithasau tai sy'n gweithio yn yr ardal.

Galw a Chyflenwad

Dengys yr ystadegau galw a chyflenwad ar gyfer rhent canolraddol fod y tybiaethau y mae Rhent yn Gyntaf yn seiliedig arnynt yn dal yn wir, h.y. mae bwlch fforddiadwydd rhwng rhent cymdeithasol a phreifat a phrynu eiddo yn llwyr. Ar draws Cymru, mae'r incwm sydd ei angen i fforddio rhenti cymdeithasol ychydig dros £16,000, tra bod yr incwm sydd ei angen i brynu eiddo yn gyfartaledd o bron £32,000.

Fodd bynnag, nid yw maint y 'bwlch fforddiadwyedd' yn unffurf ar draws Cymru gyda bylchau mwy yn Ne Ddwyrain Cymru ac Abertawe.

Mae Rhent yn Gyntaf yn gwneud cyfraniad gweddol fach at gyfanswm cyflenwad rhent canolraddol (amcangyfrifir y bu tua 40 o

eiddo Rhent yn Gyntaf y flwyddyn ers 2012) o gymharu gyda thua cyfanswm o 800 o renti canolraddol y flwyddyn yn yr un cyfnod. Mae'r amcangyfrifon hyn yn seiliedig ar ganlyniadau'r arolygon ar-lein ac mae felly angen cryn ofal wrth eu trin (gan na chafwyd data gan bob awdurdod lleol neu gymdeithas tai); dim ond awgrym o'r niferoedd y gall yr amcangyfrifon ei roi.

Y Farchnad Tai Ganolraddol

Nid oes unrhyw un diffiniad unigol o rent canolraddol a ddefnyddir gan bob awdurdod lleol a chymdeithas tai ond fel arfer caiff ei ddiffinio un ai fel 80% o renti marchnad neu 80% neu 100% o'r Lwfans Tai Lleol.

Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yw prif ffynhonnell gwybodaeth am faint y farchnad rent canolraddol ond gall hyn gael ei atodi gan wybodaeth arall am y farchnad, yn cynnwys gwybodaeth gan gymdeithasau tai.

Caiff y rôl bosibl ar gyfer rhent canolraddol ei gydnabod yn eang ond ni ystyrir ei bod yn un helaeth. Er enghraifft, yn yr arolwg ar-lein o awdurdodau lleol, dywedodd naw allan o 11 ymateb fod y farchnad rhent canolraddol yn eu hardal un ai'n fach neu nad oedd yn bodoli. Rhoddir blaenoriaeth llawer uwch i ddarparu rhent cymdeithasol.

Ar y lefel leol, gall y potensial ar gyfer rhent canolraddol amrywio **o fewn** ardal awdurdod lleol, gan ddangos

gwahaniaethau mewn gwerthoedd marchnad ar draws yr awdurdod.

Rhent yn Gyntaf

Dengys yr arolygon ar-lein fod y defnydd o Rhent yn Gyntaf wedi amrywio. Canfu'r arolygon fod pump allan o'r 11 awdurdod lleol a ymatebodd yn cynnig Rhent yn Gyntaf, yn yr un modd ag wyth allan o'r 18 cymdeithas tai. Nid oes patrwm neilltuol i'r defnydd a wneir o Rhent yn Gyntaf; caiff ei ddarparu mewn gwahanol rannau o'r wlad ac mewn ardaloedd trefol a gwledig. Dengys y dystiolaeth fod darpariaeth Rhent yn Gyntaf yn bendant iawn yn ddewis yr awdurdod lleol dan sylw.

Pan ofynnwyd beth a ddylanwadodd ar y penderfyniad i gynnig Rhent yn Gyntaf, dywedodd awdurdodau lleol mai tystiolaeth o alw oedd y prif reswm, er bod y potensial i roi croes-gymhorthdal i ddatblygu unedau rhent cymdeithasol hefyd yn ddylanwad ar chwech o'r 11 awdurdod lleol a atebodd yr arolwg. Yn ogystal â bod yn gydnaws â'r cynllun busnes ac mewn ymateb i flaenoriaethau awdurdodau lleol, ymddengys fod cymdeithasau tai yn rhoi mwy o bwysigrwydd ar gynnig ystod o ddewisiadau daliadaeth.

Er ei botensial i roi croes-gymhorthdal, holwyd pa mor hyfyw yw datblygu Rhent yn Gyntaf (yn arbennig mewn ardaloedd gwerth

is) a hefyd y lefelau grant cyfredol (eto, yn arbennig mewn ardaloedd gwerth is).

Nid yw pob darparydd yn cynnig yr opsiwn prynu gyda Rhent yn Gyntaf. O'r pum awdurdod lleol yn yr arolwg ar-lein a ddefnyddiodd Rhent yn Gyntaf, roedd tri wedi cynnig y gallu i gymdeithasau tai lleol ddefnyddio'r 'opsiwn prynu'. Hyd yma ychydig iawn o ddefnydd a wnaed o'r opsiwn prynu (gyda dim ond un gwerthiant posibl wedi'i ddynodi drwy'r arolygon ar-lein) a heb fawr o ddisgwyliad y bydd hyn yn newid yn sylweddol yn y dyfodol.

Mae aelwydydd sy'n byw mewn eiddo Rhent yn Gyntaf yn debyg iawn i aelwydydd eraill yn y farchnad rhent canolraddol. Gallant fod yn bobl sengl, cyplau deuluoedd a byddant fel arfer mewn cyflogaeth, yn 25 i 40 oed ac ar incwm is (rhwng £15,000 a £30,000 y flwyddyn).

Datblygir Rhent yn Gyntaf fel eiddo un, dwy a thair ystafell wely ar renti hyd at 80% o renti'r farchnad.

Teimlai ymatebwyr i'r arolwg ar-lein a'r rhai a gymerodd ran yn yr astudiaethau achos fod defnydd isel o'r opsiwn Rhent yn Gyntaf oherwydd incwm cymharol isel yr aelwydydd dan sylw, ynghyd â chystadleuaeth o nifer o gynlluniau eraill yn cynnwys llwybrau i berchen-feddiannaeth ar gyfer aelwydydd incwm is; cynlluniau sydd wedi sefydlu'n well ac nad ydynt angen cyfnod dechreuol o

rentu. Soniwyd bod anhawster yn cael morgeisi hefyd yn broblem.

Dyfodol Rhent yn Gyntaf

Mae nifer o gymdeithasau tai ac awdurdodau lleol yn bwriadu parhau gyda Rhent yn Gyntaf dros y tair blynedd nesaf ar lefelau tebyg i'r rhai ers ei lansio. Ni ddynodwyd unrhyw un newid a fyddai'n annog datblygiad cyflymach ond soniwyd am fwy o ddefnydd a defnydd mwy hyblyg o'r grant, mwy o hyblygrwydd wrth weithredu'r opsiwn prynu a hyrwyddo pellach ar Rhent yn Gyntaf (a rhent canolraddol yn gyffredinol) fel camau a allai helpu i gynyddu'r defnydd o Rhent yn Gyntaf.

Casgliadau ac Argymhellion

Mae'r darlun o Rhent yn Gyntaf sy'n dod i'r amlwg o'r ymchwil yn gymysg, gyda Rhent yn Gyntaf yn denu cefnogwyr a beirniaid. Nid yw'r rhan fwyaf o awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn ystyried Rhent yn Gyntaf yn rhan greiddiol o'u cynnig tai canolraddol ac nid yw ychwaith yn faes gweithgaredd sydd wedi'i integreiddio nac yn y brif ffrwd. Serch hynny, mae Rhent yn Gyntaf yn rhoi dewis niche defnyddiol. Mae egwyddor sylfaenol cynllun gyda rhenti ar uchafswm o 80% rhenti marchnad a'r opsiwn i brynu'n ddiweddarach yn parhau i fod â rôl er gyda marchnad gyfyngedig a phroblemau am hyfywedd y cynnyrch i

ddarparwyr, yn arbennig mewn ardaloedd gwerth is.

Mae tystiolaeth galw yn dangos fod potensial ar gyfer rhaglen fwy sylweddol o rent canolraddol mewn rhai rhannau o Gymru (ond nid ym mhobman). Fodd bynnag, mewn llawer o ardaloedd, mae'r flaenoriaeth a roddir i rent cymdeithasol yn golygu cynllunio ar gyfer llai o rent canolraddol nag a gyfiawnheid gan lefel tebygol y galw.

Argymhellion

Cafodd yr argymhellion a gyflwynwyd eu grwpio dan ddau bennawd - tymor byr a thymor hwy.

Argymhellion tymor byr

- Dylai Llywodraeth Cymru barhau i hyrwyddo Rhent yn Gyntaf i awdurdodau lleol a chymdeithasau tai a rhoi mwy o wybodaeth ar sut mae Rhent yn Gyntaf yn gweithredu yn cynnwys:
 - Yr opsiwn prynu a sut mae Rhent yn Gyntaf yn gweithredu gyda a heb yr opsiwn;
 - Y farchnad darged ar gyfer Rhent yn Gyntaf;
 - Y ffordd y darperir grant ar gyfer Rhent yn Gyntaf a materion hyfywedd;
 - Sut mae Rhent yn Gyntaf yn ymwneud â chynlluniau eraill rhent canolraddol a pherchentyaeth cost isel sydd ar gael.

Gellid rhoi'r wybodaeth ychwanegol mewn nodyn canllaw yn dilyn cyhoeddi'r astudiaeth ymchwil yma;

- Llywodraeth Cymru i ystyried os gall fod hyblygrwydd ychwanegol yn yr opsiwn prynu fel y gall aelwydydd brynu eu heiddo mewn camau (gan nodi y bydd y farchnad ar gyfer hyn yn gyfyngedig);
- Llywodraeth Cymru i roi mwy o gyhoeddusrwydd i'r cyngor yn y canllawiau newydd ar baratoi Asesiadau o'r Farchnad Tai Leol¹ sy'n delio gydag asesiad o faint y farchnad rhent canolraddol mewn ardal. Er y cafodd yr Asesiadau hyn eu diweddarau'n ddiweddar, gall fod cyfle pellach am ddadansoddiad mwy manwl ar y lefel leol o faint y farchnad ganolraddol.
- Dylai Llywodraeth Cymru ystyried re-frandio neu ail-enwi Rhent yn Gyntaf i gyfleu'n glir iawn fod y cynllun yn cynnig opsiwn rhent canolraddol (gyda chymorth grant) gydag opsiwn (ond dim oblygiad) am brynu diweddarach.

Argymhellion tymor hwy

- Dylai Llywodraeth Cymru asesu sut y gall addasu lefel y grant i gefnogi Rhent yn Gyntaf lle mae hyfywedd yn broblem - yn cynnwys gwneud iawn am y golled i ddarparwyr cyfran neu unrhyw gynnydd

¹ Dechrau Arni gyda'ch Asesiad o'r Farchnad Leol am Dai - Canllawiau Cam wrth Gam, Llywodraeth Cymru, Tachwedd 2014

mewn gwerth, pan gaiff yr eiddo ei brynu gan y preswylydd. Bydd angen modelu hyfywedd pellach ar Rhent yn Gyntaf ar gyfer hyn sy'n rhoi ystyriaeth i amrywiadau mewn rhenti marchnad a gwerthoedd gwerthiannau ar draws Cymru a sefyllfaoedd datblygu eraill, yn cynnwys cynlluniau adran 106 daliadaeth cymysg;

- Dylai Llywodraeth Cymru ystyried cyflwyno rhaglen o gymhorthdal cyhoeddus gyda'r diben penodol o gefnogi datblygu eiddo eraill ar rent canolraddol, ***lle dangosir fod galw nas diwellir am hyn***. Dylid cadw cymorth grant ar gyfer cynlluniau sy'n targedu aelwydydd a all fforddio mwy na rhent cymdeithasol, gyda blaenoriaeth i gynlluniau y gellir dangos eu bod yn tynnu pwysau oddi ar y galw am dai cymdeithasol. Dylai grant fod ar gael lle na ddangosir fod cynlluniau yn hyfyw;
- Mewn unrhyw adolygiad o TAN 2 yn y dyfodol, dylid manteisio ar y cyfle i adeiladu ar yr adolygiad presennol o dai fforddiadwy fel nad oes unrhyw amheuaeth fod rhent canolraddol yn fath o dai fforddiadwy, ynghyd â rhent cymdeithasol, gyda'r disgwyliad y bydd awdurdodau lleol yn rhoi ystyriaeth i rent canolraddol wrth ffurfio eu polisiau. Gallai hyn, er enghraifft, gynnwys sôn am Rhent yn Gyntaf yn TAN 2 fel dull a enwyd o

rent canolraddol (i ategu'r sôn presennol
am Cymorth Prynu fel math o
berchentyaeth cost isel).

Am ragor o wybodaeth cysylltwch â:

Lucie Griffiths

Ymchwil Gymdeithasol a Gwybodaeth

Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

Ebost: lucie.griffiths@wales.gsi.gov.uk

Ymchwil Gymdeithasol Llywodraeth Cymru

9 Gorffennaf 2015

ISBN 978-1-4734-4216-0

© Hawlfraint y Goron 2015



Mae'r holl gynnwys ar gael dan Drwydded
Llywodraeth Agored f3.0, heblaw fel y nodir
fel arall.

<http://www.nationalarchives.gov.uk/doc/open-government-licence/version/3/>