

Nodyn Canllaw Ardoll Seilwaith Cymunedol 4

## **Nodyn Canllaw 4: Rhyddhad Tai Cymdeithasol**

### **Cefndir**

Mae hawl i ddatblygiadau sy'n ymgorffori tai cymdeithasol gael rhyddhad Ardoll Seilwaith Cymunedol gorfodol ar elfen tai cymdeithasol y datblygiad.

### **Tai Cymdeithasol – Diffiniad**

Mae Rheoliad 49 o Reoliadau'r Ardoll Seilwaith Cymunedol (2010) yn nodi'r amodau mae rhai eu diwallu er mwyn ystyried annedd yn dai cymdeithasol.

### **Rhyddhad Tai Cymdeithasol Dewisol (Rheoliadau 49A a 49C)**

Mae Rheoliadau 49A a 49C o Reoliadau'r Ardoll Seilwaith Cymunedol (wedi'u hychwanegu gan Reoliadau 2014) yn gwneud darpariaeth i'r Cyngor roi rhyddhad tai cymdeithasol ar gyfer datblygiadau cymwys sy'n cydsynio â'r diffiniadau sydd wedi'u nodi yn Rheoliadau 49A a 49C. Y Cyngor sy'n penderfynu rhoi rhyddhad ai peidio. Serch hynny, os yw'r Cyngor yn penderfynu rhoi rhyddhad, rhaid iddo'i gynnig i bob datblygiad cymwys.

Yn unol â Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol, bydd y Cyngor yn cynnig rhyddhad dewisol ar gyfer tai cymdeithasol, fel y'i diffinir gan Reoliadau 49A a 49C. Mae hyn ar gyfer pob datblygiad cymwys sy'n cydsynio â diffiniad y Cyngor o dai cymdeithasol yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor:

*Tai Cymdeithasol ar Rent* – tai sy wedi'u darparu gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, lle bo costau rent yn ystyried canllawiau Llywodraeth Cymru ar rent a rhent meincnod;

*Tai Canolradd* – tai y mae eu prisiau neu'u rhent yn uwch na thai cymdeithasol ar rent ond yn is na phrisoedd a rhent ar y farchnad. Mae hyn yn cynnwys modelau cartrefi i'w prynu am gost isel fel cynlluniau rhannu soddgyfran (ecwiti) neu gynlluniau cymorth i brynu.

Yn ogystal â hyn, rhaid i'r annedd fodloni'r meini prawf fel y'u diffinir gan Reoliad 49A.

Cyfeiriwch at **Bolisi Rhyddhad Tai Cymdeithasol drwy Ddisgresiwn** y Cyngor.

### **Hawlio Rhyddhad Tai Cymdeithasol – y Broses**

Mae Rheoliad 51 o Reoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol (2010) (fel y'u diwygiwyd) yn nodi'r gweithdrefnau am hawlio rhyddhad tai cymdeithasol). Mae'n bwysig nodi, os na chaiff y gweithdrefnau yma'u dilyn yn llym, fydd y datblygiad ddim bellach yn gymwys ar gyfer rhyddhad tai cymdeithasol a/neu bydd ceisiadau am ryddhad tai cymdeithasol yn dod i ben.

Er mwyn manteisio ar ryddhad tai cymdeithasol, rhaid i'r unigolyn/sefydliad sy'n hawlio rhyddhad tai cymdeithasol:

1. Derbyni ei fod yn atebol i dalu Ardoll Seilwaith Cymunedol, drwy anfon **Ffurflen Derbyni Atebolrwydd**, cyn dechrau'r datblygiad y codir tâl yn ei gylch; a
2. Bod yn berchen ar y tir perthnasol.

Rhaid i'r cais:

1. Cael ei gyflwyno i'r Cyngor ar **Ffurflen Hawlio Eithriad neu Ryddhad**, cyn dechrau'r datblygiad y codir tâl yn ei gylch; a
2. Cynnwys asesiad rhyddhad sy'n nodi ar fap leoliadau'r anheddau y mae rhyddhad tai cymdeithasol yn atebol, sy'n esbonio arwynebedd mewnol gros pob annedd, ac sy'n cynnwys cyfrifiad o swm y rhyddhad tai cymdeithasol mae'r unigolyn wedi gwneud cais amdano.

Os bydd y datblygiad y codir tâl yn ei gylch yn dechrau cyn i'r Cyngor roi gwybod i'r unigolyn/sefydliad sy'n gwneud cais am ryddhad tai cymdeithasol am ei benderfyniad, bydd y cais am ryddhad tai cymdeithasol yn dod i ben.

Yn ogystal â hyn, fydd y datblygiad ddim yn gymwys bellach am ryddhad tai cymdeithasol os bydd un o'r canlynol yn berthnasol:

1. Dyw'r Cyngor ddim wedi derbyn Hysbysiad Dechrau cyn dechrau'r datblygiad y codir tâl yn ei gylch; neu
2. Mae'r Cyngor wedi derbyn **Ffurflen Tynnu'n ôl Hawliad a Chais Derbyni Atebolrwydd** gan yr hawliwr cyn dechrau'r datblygiad y codir tâl yn ei gylch; neu
3. Mae'r Cyngor wedi derbyn **Ffurflen Trosglwyddo Atebolrwydd Derbyniedig** cyn dechrau'r datblygiad y codir tâl yn ei gylch; a (Yn yr achos yma, cewch wneud cais newydd am ryddhad tai cymdeithasol os ydych chi'n ei gyflwyno ac os yw'r Cyngor yn penderfynu arno cyn dechrau'r datblygiad y codir tâl yn ei gylch).

### **Crynodeb**

I grynhoi, er mwyn buddio o ryddhad tai cymdeithasol, rhaid bod yr unigolyn/sefydliad perthnasol yn berchen ar y tir, yn derbyn ei fod yn atebol i dalu Ardoll Seilwaith Cymunedol, ac wedi cyflwyno cais am ryddhad, ac wedi derbyn hysbysiad o benderfyniad y Cyngor, cyn dechrau'r datblygiad y codir tâl yn ei gylch. Rhaid ei fod hefyd wedi cyflwyno **Hysbysiad Dechrau** i'r Cyngor, a heb dynnu'n ôl atebolrwydd neu'i drosglwyddo, cyn dechrau'r datblygiad y codir tâl yn ei gylch.

### **Engbreiffiau o sut caiff Rhyddhad Tai Cymdeithasol ei gyfrifo**

Sut caiff rhyddhad tai cymdeithasol ei gyfrifo?

#### **Sefyllfa 1**

#### ***Datblygiad Preswyl o 2,000m<sup>2</sup> Rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer Arwynebedd Mewnol Gros ar safle gwag ym Mharth 3.***

Cymdeithas Dai yw'r datblygiad. Cyfradd breswyl Ardoll Seilwaith Cymunedol yw £85 y m<sup>2</sup>, felly, atebolwydd Ardoll Seilwaith Cymunedol yw £170,000.

Cyn dechrau'r datblygiad, derbynia'r Cyngor gais am ryddhad tai cymdeithasol o 2,000m<sup>2</sup> ar gyfer yr holl ddatblygiad. Mae atebolwydd Ardoll Seilwaith Cymunedol yn gostwng i £0.

#### **Sefyllfa 2**

#### ***Datblygiad Preswyl o 4,000m<sup>2</sup> Rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer safle gwag.***

Cyfradd breswyl Ardoll Seilwaith Cymunedol yw £40 y m<sup>2</sup> ym Mharth 2, felly, yr atebolwydd yw £160,000.

Cyn dechrau'r datblygiad, mae'r Cyngor yn derbyn cais am ryddhad tai cymdeithasol o 950m<sup>2</sup>.

Dyma'r broses o gyfrifo'r atebolwydd diwygiedig:

*Proses 1 – Didynnu'r Arwynebedd Mewnol Gros sy'n gymwys ar gyfer rhyddhad o gyfanswm yr Arwynebedd Mewnol Gros*

Cyfanswm yr Arwynebedd Mewnol Gros (4000m<sup>2</sup>) – yr Arwynebedd Mewnol Gros sy'n gymwys ar gyfer rhyddhad (950m<sup>2</sup>) = 3,050m<sup>2</sup>

*Proses 2 – Ail-gyfrifo atebolwydd Ardoll Seilwaith Cymunedol*

3,050m<sup>2</sup> X £40 y m<sup>2</sup> = Atebolwydd Diwygiedig o £122,000

#### **Sefyllfa 3**

#### ***Datblygiad preswyl o 4,000m<sup>2</sup> Rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer safle gwag. Mae ar safle y mae tŷ arno sy mewn defnydd cyfreithlon sy'n cynnwys Arwynebedd Mewnol Gros o 125m<sup>2</sup>, a fydd yn cael ei ddymchwel.***

Cyfradd breswyl Ardoll Seilwaith Cymunedol yw £85 y m<sup>2</sup> ym Mharth 3. Caiff yr arwynebedd llawr presennol ei ddiynnu o atebolwydd Ardoll Seilwaith Cymunedol oherwydd ei fod mewn defnydd cyfreithlon. Cyfanswm yr arwynebedd y codir tâl yn ei gylch yw 3,875m<sup>2</sup>, sef atebolwydd o £329,375.

Cyn dechrau'r datblygiad, mae'r Cyngor yn derbyn cais am Ryddhad Tai Cymdeithasol o 950m<sup>2</sup>.

Yn wahanol i Sefyllfa 2, er mwyn cyfrifo'r atebolwydd, ni ddylid lluosio arwynebedd llawr yr unedau tai cymdeithasol (950 m<sup>2</sup>) â chyfradd cost Ardoll Seilwaith Cymunedol (£85 y m<sup>2</sup>) i gyfrifo'r rhyddhad, ac yna'i dynnu o gyfanswm yr atebolwydd cyn inni ystyried y rhyddhad. Mae arwynebedd llawr y rhan sydd wedi'i dymchwel wedi lleihau cyfanswm atebolwydd Ardoll Seilwaith Cymunedol sy'n atebol, mae hefyd yn lleihau, ar ffurf pro rata, gyfanswm y rhyddhad tai cymdeithasol.

#### Nodyn Canllaw Ardoll Seilwaith Cymunedol 4

Dyma'r broses o gyfrifo'r atebolrwydd diwygiedig:

*Proses 1 – Cyfrifo canran yr Arwynebedd Mewnol Gros mae'r Arwynebedd Mewnol Gros gostyngol yn ei gynnwys*

Yr Arwynebedd Mewnol Gros gostyngol (125m<sup>2</sup>) / cyfanswm yr Arwynebedd Mewnol Gros (4,000m<sup>2</sup>) x 100 = 3.125%

*Proses 2 – Cyfrifo 3.125% o'r cais am Ryddhad Tai Cymdeithasol i bennu lefel yr Arwynebedd Mewnol Gros i'w didynnu o'r cais am ryddhad.*

Cais ar gyfer Rhyddhad Tai Cymdeithasol (950m<sup>2</sup>) / 100 x 3.125 = 29.68m<sup>2</sup>

Noder: mae'r ffigwr uchod o 29.68 wedi'i dalgrynu i'r metr sgwâr agosaf, sef 30.

*Proses 3 – Cyfrifo Arwynebedd Mewnol Gros diwygiedig y cais am ryddhad*

Cais am Ryddhad (950m<sup>2</sup>) – gostyngiad pro rata (30 m<sup>2</sup>) = 920m<sup>2</sup>

*Proses 4 – Didynnu'r Arwynebedd Mewnol Gros sy'n gymwys ar gyfer rhyddhad o gyfanswm yr arwynebedd y codir tâl yn ei gylch.*

Cyfanswm yr arwynebedd y codir tâl yn ei gylch (3,875m<sup>2</sup>) – Yr Arwynebedd Mewnol Gros sy'n gymwys ar gyfer rhyddhad (920 m<sup>2</sup>) = 2,955m<sup>2</sup>

*Proses 5 – Ail-gyfrifo atebolrwydd Ardoll Seilwaith Cymunedol*

2,955m<sup>2</sup> x £85 y m<sup>2</sup> = Atebolrwydd diwygiedig o £251,175

Am ragor o wybodaeth am Ryddhad Tai Cymdeithasol, darllenwch **Ganllaw Ardoll Seilwaith Cymunedol yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (Mehefin 2014)**.