

Dadansoddi ar gyfer Polisi



Analysis for Policy



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

RHIF YMCHWIL CYMDEITHASOL:

33/2019

DYDDIAD CYHOEDDI:

17/07/2019

Crynodeb Gweithredol yr Adolygiad o'r Polisi Rhenti

Yr Adolygiad o'r Polisi Rhenti

Awduron: Mandy Littlewood, James Morgan, Mark Stephens,
Gillian Young (y Sefydliad Trefol, Prifysgol Heriot-Watt), Steve
Wilcox a Peter Williams

Gorffennaf 2019

Barn yr ymchwilwyr sy'n cael ei chyfleu yn yr adroddiad hwn ac nid yw o
reidrwydd yn farn Llywodraeth Cymru

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â:

Lucie Griffiths

Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

lucie.griffiths@llyw.cymru

Cyflwyniad

- 1.1 Cyflwynodd Llywodraeth Cymru bolisi rhenti newydd ar gyfer landlordiaid cymdeithasol ym mis Ebrill 2014 ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) ac, ym mis Ebrill 2015, ar gyfer awdurdodau tai lleol. Roedd y polisi yn anelu at gael gwared ar yr anghysonderau mewn gosod rhenti rhwng ac o fewn y sectorau landlordiaid cymdeithasol, wrth gynnal capasiti'r sector i fuddsoddi mewn stoc gyfredol a newydd.
- 1.2 Gwnaeth tîm o'r Sefydliad Trefol ym Mhrifysgol Heriot-Watt, Steve Wilcox a Peter Williams, gynnal gwaith ymchwil i ganfod a yw Polisi Rhenti Llywodraeth Cymru yn addas i'r diben ac yn ateb ei amcanion gwreiddiol, yn enwedig yng nghyd-destun datblygiadau allanol. Ymunodd Gillian Young â'r tîm yn ddiweddarach yn y prosiect a bu'n gweithio'n bennaf ar y dadansoddiad fforddiadwyedd.
- 1.3 Yr amcanion ymchwil oedd archwilio:
- gweithrediad y Polisi Rhenti a'i effaith ar landlordiaid cymdeithasol
 - yr effaith ehangach ar landlordiaid cymdeithasol gan gynnwys ar werth eu stoc a'u gallu i ddarparu tai a chyflawni amcanion eraill Llywodraeth Cymru
 - y dylanwadau allanol sy'n effeithio ar bolisi rhenti Llywodraeth Cymru, landlordiaid cymdeithasol, eu tenantiaid a benthycwyr
 - dyfodol y polisi rhenti gan gynnwys mewn perthynas â chyd-raddoldeb ac amrywiaeth, cynaliadwyedd a gwarchod buddiannau Llywodraeth Cymru, landlordiaid cymdeithasol, tenantiaid presennol ac yn y dyfodol a benthycwyr
 - pa mor dda y mae'r Polisi Rhenti yn cael ei weithredu ac a oes angen diwygio'r polisi a'r model
 - barn tenantiaid ar lefelau rhenti, fforddiadwyedd rhenti a Pholisi Rhenti Llywodraeth Cymru.
- 1.4 Mae'r Crynodeb hwn yn disodli'r adroddiad [Canfyddiadau Datblygol](#) blaenorol. O ganlyniad i broses Sicrwydd Ansawdd, diweddarwyd rhai rhagdybiaethau a chywirwyd rhai camgymeriadau bychan yn y modelau efelychu. O ganlyniad, gwnaed newidiadau bychan iawn i'r canlyniadau ystadegol. Roedd y rhain yn annigonol i newid casgliadau neu argymhellion yr adroddiad blaenorol yn sylweddol.

Cefndir

- 1.5 Gall y broses o osod rhenti gan landlordiaid cymdeithasol fod yn ddadleuol o ran y tegwch canfyddedig rhwng tenantiaid sydd â'r un landlord, rhwng tenantiaid landlordiaid cymdeithasol gwahanol o fewn yr un ardal, a rhwng tenantiaid mewn ardaloedd awdurdodau lleol gwahanol. Mae angen i'r rhenti fod yn ddigonol er mwyn talu am waith atgyweirio a chynnal a chadw ac mae'r incwm rhenti yn y sector cymdeithasau tai yn dylanwadu ar y capasiti i gyllido buddsoddiadau mewn stoc gyfredol a newydd.
- 1.6 Mae'r cynnydd mewn rhenti cymdeithasol ers y 1980au wedi cynyddu'r ddibyniaeth ar y Budd-dal Tai, sydd hefyd yn rhoi cysur i fenthycwyr, sy'n ei ddirnad fel dull gan y llywodraeth o warantu ffrwd rhenti'r landlordiaid. Fodd bynnag, ers 2010, mae polisi Llywodraeth y DU o gyfuno cyllidol yn dilyn yr Argyfwng Ariannol Byd-eang wedi arwain at gyfyngiadau ar y Budd-dal Tai, fel cael gwared ar y Cymhorthdal Ystafell Sbâr a'r Cap Budd-daliadau. Mae cyflwyniad y Credyd Cynhwysol yn cynrychioli ystyriaeth bwysig arall, gan ei fod yn disodli'r Budd-dal Tai ar gyfer hawlyddion o oedran gweithio¹.
- 1.7 Mae'r polisiâu hyn yn torri ar draws ffiniau cymwyseddau llywodraethau'r DU a Chymru. Er nad yw'r polisi tai (gan gynnwys y polisi rhenti) wedi'i ddatganoli, mae nawdd cymdeithasol (gan gynnwys y Budd-dal Tai a'r Credyd Cynhwysol) wedi'i neilltuo. Er bod nawdd cymdeithasol wedi'i gyllido'n uniongyrchol gan yr Adran Gwaith a Phensiynau, o dan y Datganiad ar y Polisi Cyllido (2015) a'r Concordat rhwng yr Adran Gwaith a Phensiynau a Llywodraeth Cymru (2013), mae'n bosibl i'r polisiâu a fabwysiadwyd gan Lywodraeth Cymru sy'n arwain at gynnydd anghymesur mewn gwariant heb ei ddatganoli yng Nghymru (o gymharu â Lloegr) gael eu hadfachu gan y Trysorlys.
- 1.8 Darparodd terfyniad system gymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer awdurdodau tai lleol ar 1 Ebrill 2015 gyfle i ddiwygio rhenti ar draws y cymdeithasau tai a'r landlordiaid awdurdodau lleol.

Y Polisi Rhenti

- 1.9 Mae'r polisi rhenti presennol yng Nghymru yn rhoi canfyddiadau Adolygiad Essex o dai fforddiadwy yng Nghymru ar waith yn amodol ar y datblygiadau pellach sy'n codi o'r ymgynghoriad a phrofiad. Mae'r polisi newydd yn anelu at oroesi'r diffygion a nodwyd yn

¹ Pan gomisiynwyd y gwaith ymchwil hwn, roedd y Llywodraeth yn cynnig cyfyngu ar renti tai cymdeithasol cymwys i gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol. Fodd bynnag, tynnwyd y cynnig yn ôl yn ystod hydref 2017.

yr Adolygiad i greu system deg a thryloyw sy'n goroesi'r anghysonderau yn y taliadau gwasanaeth ac yn darparu cymhellion ar gyfer buddsoddi.

- 1.10 Mae'r polisi rhenti yn mabwysiadu 'rhent cyfartalog targed cenedlaethol' ar gyfer rhenti cyffredinol cyfartalog y mae disgwyl i'r landlordiaid anelu ato. Bwriedir i'r polisi leihau unrhyw anghysonderau rhwng rhenti awdurdodau lleol a chymdeithasau tai, sy'n cyfyngu ar y broses o greu deiliadaeth tai cymdeithasol sengl a chydlynol. Mae'r fframwaith ar gyfer rhenti tai cymdeithasol yn berthnasol i bob landlord cymdeithasol mewn modd cyson (gweler 1.11 isod) ac mae'n adlewyrchu'r math o gartrefi y mae tenantiaid yn byw ynddynt, a'u maint, eu lleoliad a'u hansawdd. Mae hefyd yn rhoi ystyriaeth i dai lleol a chyflwr y farchnad lafur a fforddiadwyedd, gan greu proses decach o ddyrannu rhenti ar gyfer tenantiaid y sector cymdeithasol wrth sicrhau hyfywdra landlordiaid cymdeithasol unigol.
- 1.11 Gweithredwyd y polisi newydd ar gyfer cymdeithasau tai o fis Ebrill 2014 ac ar gyfer awdurdodau lleol o fis Ebrill 2015 ar ôl ymadael â system gymorthdaliadau'r Cyfrif Refeniw Tai. Bwriadwyd i'r broses o ddadgyfuno (neu ddatgronni) y taliadau gwasanaeth o'r rhenti ddod i ben erbyn mis Mawrth 2016.
- 1.12 Mae Safon a Chanllawiau Rhenti Tai Cymdeithasol Drafft 2016 yn ei gwneud yn ofynnol bod landlordiaid cymdeithasol yn gosod rhent wythnosol cyfartalog o fewn Bandiau Rhent Targed ac maent yn berthnasol i landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru sydd â mwy na 100 o unedau anghenion cyffredinol neu dai gwarchod hunangynhaliol. Mae hefyd yn caniatáu cyfnod trosglwyddo i landlordiaid symud i'r Bandiau Rhent Targed.
- 1.13 Mae'r Safon Rhenti Drafft yn nodi'r ystod o godiadau mewn rhenti a ganiateir ar gyfer landlordiaid y mae eu rhenti o fewn, islaw neu uwchlaw'r Bandiau Rhent Targed. Rhaid i'r landlordiaid hunan-ardystio eu cydymffurfiaeth, gyflwyno data ar berfformiad rhenti a'r Dull Asesu Safonol fel procsi ar gyfer ansawdd a hysbysu tenantiaid ynghylch newidiadau i'w polisïau rhenti. Ceir darpariaethau ar gyfer amgylchiadau eithriadol lle ni ellir cyflawni'r safon rhenti o fewn yr amserlen ddisgwylidig ac ar gyfer y mathau o eiddo nad yw'r polisi yn eu cwmpasu. Mae'r Canllawiau Drafft ar y Safon Rhenti Tai Cymdeithasol (Cymru) yn cynnwys eglurhad manwl ynghylch y camau y dylai landlordiaid eu cymryd i godi lefelau rhenti.

Dylanwadau Allanol ar y Polisi Rhenti

1.14 Efen allweddol o'r gwaith ymchwil oedd ystyried y dylanwadau allanol sydd wedi effeithio ar y polisi rhenti. Y dylanwadau hyn oedd:

- *Amcanion ehangach Llywodraeth Cymru* o ddarparu 20,000 o gartrefi fforddiadwy newydd (gan gynnwys 13,500 o gartrefi i'w darparu gan landlordiaid cymdeithasol) dros dymor presennol y Llywodraeth ac Amcanion Llesiant ehangach Llywodraeth Cymru, fel gwella mynediad i gartrefi diogel, effeithlon a fforddiadwy.
- *Y berthynas â Llywodraeth y DU*: gall Polisi Rhenti gael effaith ar lefelau perthynol gwariant y Llywodraeth rhwng Cymru a Lloegr drwy wariant ychwanegol ar fudd-daliadau lle mae Lloegr wedi mabwysiadu polisi o leihau/rheoli rhenti tra bo rhenti yng Nghymru yn codi.
- *Diwygio Lles*: Mae'r penderfyniad a wnaed ym mis Hydref 2017 i beidio â gweithredu'r cynigion i sylfaenu rhenti cymwys yn y sector cymdeithasol ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol a bennir ar gyfer yr Ardaloedd Marchnad Rentu Eang wedi cael gwared ar risg sylweddol i landlordiaid cymdeithasol. Er bod y landlordiaid cymdeithasol wedi croesawu'r penderfyniad hwn, disgwylir i'r broses o roi'r Credyd Cynhwysol a'r Capiâu Budd-daliadau a ostyngwyd ymhellach ar waith barhau i gael effaith sylweddol ar denantiaid cymdeithasol.
- *Adolygiad o Dai â Chymorth*: Mae Polisi Rhenti Cymru yn berthnasol i dai gwarchod ar gyfer pobl hŷn, ond nid i ffurfiau eraill o dai â chymorth. Bu pryder ynghylch effaith bosibl diwygio lles² ar lety gwarchod a llety â chymorth. Ym mis Awst 2018, yn dilyn adolygiad hir, gwnaeth Llywodraeth y DU gael gwared ar gynigion amlinellol i gael polisi rhenti a threfniadau Budd-dal Tai ar wahân mewn perthynas â thai gwarchod.
- Mae hefyd yn bwysig bod gosod rhenti, fel swyddogaeth gyhoeddus, yn bodloni darpariaethau Deddf Hawliau Dynol 1998 a'r Ddeddf Gydraddoldeb (legislation.gov.uk, 2010). Mae'r adolygiad wedi ystyried effeithiau'r polisi rhenti o bersbectif *cydraddoldeb*

² Er gwaethaf tynnu'r cynnig yn ôl y byddai'n ddarostyngedig i'r cap Lwfans Tai Lleol.

Dulliau ymchwil

1.15 Defnyddiwyd ystod o ddulliau ymchwil ar gyfer y gwaith i archwilio'r cwestiynau ymchwil. Y rhain oedd:

- *Arolwg ar-lein ar gyfer landlordiaid*, gyda 44 o arolygon yn cael eu dychwelyd gan 47 o landlordiaid. Gan fod dau sefydliad yn eu cwblhau ar ran strwythurau grŵp (yn cynnwys cyfanswm o bum endid unigol), roedd hyn yn cynrychioli cyfradd ymateb o 100%.
- O'r landlordiaid hyn, cymerodd 32 ohonynt hefyd ran mewn *cyfweliad dilynol ansoddol*, gyda naw arall yn cymryd rhan mewn astudiaethau achos manylach.
- Dewiswyd naw *astudiaeth achos* gan ddefnyddio dadansoddiad clwstwr i nodi grwpiau o landlordiaid, ar sail y math o landlord, eu lleoliad, a oeddent o fewn y Bandiau Rhent Targed a'u canfyddiadau o'r polisi rhenti. Roedd hyn yn sicrhau amrywiaeth o astudiaethau achos ledled Cymru a ganiataodd, yn ei dro, gymysgedd llawer mwy ar sail daearyddiaeth a mathau o sefydliad.
- Cynhaliwyd chwe chyfweliad â *rhanddeiliaid cenedlaethol* yn cynrychioli landlordiaid cymdeithasol, awdurdodau lleol, tenantiaid, a gwasanaethau rheoleiddio a chyllid, neu â gwybodaeth ohonynt.
- Cynhaliwyd *dadansoddiad o fforddiadwyedd rhenti* o dan y model rhenti. Roedd y dadansoddiad yn cwmpasu 12 o achosion yn cynnwys chwe math o eiddo (o fflatiau un ystafell i eiddo 4 llofft) a naw math o aelwydydd (er enghraifft, pobl sengl, rhieni sengl ag un plentyn, cwpl â phedwar o blant).
- Yn olaf, cynhaliwyd *gwaith ymchwil ansoddol â thenantiaid* drwy gyfres o dri grŵp ffocws (yn Wrecsam, Caerdydd ac Abertawe) a 20 cyfweliad ffôn manwl ledled Cymru.

Gweithredu'r Polisi Rhenti

1.16 Erbyn mis Gorffennaf 2017, roedd gan bron i 70% o landlordiaid renti a oedd yn cyd-fynd â'r Bandiau Rhent Targed. Bu'r trosglwyddiad yn llai effeithiol lle bu diffyg ewyllys wleidyddol neu gefnogaeth lefel uchel o blaid y trosglwyddiad, a lle'r oedd teimlad nad oedd y rhenti wedi eu trosglwyddo'n ddigon cyflym oherwydd chwyddiant a chyfyngiadau'r polisi.

- 1.17 Mae ychydig dros hanner y landlordiaid yn defnyddio'r Matrics Rhenti i osod rhenti ar eiddo unigol, gyda'r rhan fwyaf yn adrodd bod hyn yn effeithiol; gan ei fod yn cynnig eglurder, tryloywder a chyffelybrwydd ac mae'n hawdd i denantiaid ei ddeall.
- 1.18 Roedd y rheini a oedd yn fwy negyddol (landlordiaid Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr yn aml) yn teimlo bod y polisi wedi cyfyngu codiadau mewn rhenti/incwm a'i fod yn anhyblyg. Roedd rhai wedi gweld cyfnewidioldeb yn y matrices o flwyddyn i flwyddyn ac yn teimlo bod y mynegai lleoliadol, gyda'r camau lleddfu, yn gyfnewidiol o flwyddyn i flwyddyn ac yn atchweliadol oherwydd ei fod yn atal codiadau mewn rhenti mewn ardaloedd lle mae llai o alw a rhenti is, a bod hyn felly'n cyfyngu ar allu landlordiaid i fuddsoddi.
- 1.19 Yn gyffredinol, ymddengys y bu'r dulliau ar gyfer symud rhenti i fandiau targed yn llwyddiannus, gan mwyaf. Erbyn 2018/19, dim ond rhenti nifer fach o landlordiaid sydd y tu allan i'r bandiau, i'r graddau lleiaf gan mwyaf. Ar yr un pryd, ni fu'r newid yn gyflym ac felly nid yw'r nifer fach o landlordiaid hynny y mae cryn dipyn o waith ganddynt i'w wneud o hyd (tua £10.00 yr wythnos mewn un achos) yn cael eu gorfodi i newid ar gyflymder a fyddai'n cael effaith niweidiol ar eu tenantiaid.
- 1.20 Mae'r Gweinidog wedi pennu cynnydd blynyddol ar gyfer rhenti cymdeithasol o CPI +1.5% ar gyfer y cyfnod rhwng 2014/15 a 2018/19. Yn dilyn hynny, mae disgwyl i landlordiaid gynyddu eu rhenti cyfartalog gan symiau amrywiol gan ddibynnu ar a ydynt uwchlaw, o fewn neu islaw eu Band Rhent Targed. Gall landlordiaid y mae angen iddynt gynyddu eu rhenti fel bod eu rhenti wythnosol cyfartalog yn dod o fewn y bandiau gynyddu rhenti gan £2 yr wythnos yn ychwanegol er mwyn sicrhau cydgyfeiriant.
- 1.21 Mae'r rhyddid i ychwanegu uchafswm o £2 yr wythnos i'r cynnydd blynyddol mewn rhenti hefyd ar gael i landlordiaid gyda rhenti o fewn y Bandiau, cyhyd nad yw eu rhenti yn cynyddu y tu hwnt i derfyn uchaf eu Band. Yn ymarferol, mae'r defnydd eang o'r rhyddid hwn wedi golygu bod y rhenti cyfartalog ar gyfer y sector cyfan wedi cynyddu (ar gyfartaledd dros bedair blynedd) 1% uwchlaw lefel y cynnydd safonol. Caniataodd y setliad blwyddyn sengl ar gyfer 2019/20 gynnydd mewn rhenti yn unol â chwyddiant yn unig.

Trefniadau trosiannol

- 1.22 Mae polisïau rhenti lleol a datgronni taliadau gwasanaeth yn aml wedi cymryd yn hwy nag y rhagwelwyd oherwydd yr ymrwymïadau a wnaed cyn y pleidleisiau trosglwyddo (ymysg Trosglwyddiadau Gwirfoddol ar Raddfa Fawr a Lwfansau Tai Lleol) a lle mae'r pellter i'r Band Rhent Targed a'r taliadau gwasanaeth ynghlwm yn sylweddol.
- 1.23 Roedd y landlordiaid yn gadarnhaol yn gyffredinol ynghylch y warchodaeth y mae'r trefniadau trosiannol yn ei sicrhau, gydag effeithiau cadarnhaol y polisi ar delerau prisio stoc a benthyca. Cyflëwyd pryderon ar gyfer y dyfodol, gyda'r angen i ystyried fforddiadwyedd ar gyfer tenantiaid a'r angen am dymor polisi hwy (er enghraifft, am bum mlynedd), i roi mwy o sicrwydd i landlordiaid a chyllidwyr.

Yr effaith ehangach ar landlordiaid cymdeithasol

- 1.24 Roedd awdurdodau lleol yn amlwg yn gallu cyflawni cynlluniau busnes ac roedd hyn yn wir gan mwyaf ar gyfer y cymdeithasau hefyd. Fodd bynnag, roedd tensiynau clir ynghylch y cyfuniadau o'r Lwfans Tai Lleol (pan gymerwyd yn gadarnhaol y byddai hwn yn cael effaith), sefyllfaoedd marchnadoedd lleol a'r potensial ar gyfer codi rhenti a oedd yn adlewyrchu'r gwirionedd yn lleol. Canfu gwaith ymchwil yr astudiaethau achos bod prisiadau wedi'u cynnal ac wedi gwella hyd yn oed mewn rhai achosion.
- 1.25 Mae landlordiaid, yn gyffredinol, wedi cymryd mantais o'r cynnydd blynyddol mewn rhenti, er bod cyfyngiadau mewn rhai achosion o ran sut y byddai'n cael ei roi ar waith. Dyfeisiwyd y polisi i sicrhau nad oedd yn peryglu hyfywedd a chyflawnwyd hynny. Fodd bynnag, fel yr oedd yn amlwg o'r astudiaethau achos, nid yw hynny'n golygu nad oedd unrhyw farn feirniadol ynghylch y polisi nac awgrymiadau ynghylch sut y gellid ei wella.
- 1.26 Dywedodd y rhan fwyaf o'r landlordiaid yn yr astudiaethau achos eu bod yn gallu darparu'r hyn a gynlluniwyd, ond y gallasant wneud mwy pe bai'r polisi rhenti yn fwy hyblyg. Roedd rhai yn cydnabod y tensiynau rhwng y capasiti datblygu mwy a chapasiti tenantiaid i dalu rhenti uwch. Ychydig o drafodaeth a fu ynghylch tai rhenti canolradd a rhenti marchnad er ein bod yn gwybod o fannau eraill bod y croes-gymorthdal a gynllunnir yn bwysig. Unwaith eto, roedd hyn yn adlewyrchu problem amseru sef bod landlordiaid yn fwy pryderus ynghylch y sector tai cymdeithasol o gofio'r diwygiadau lles a gynllunnir. Adroddodd un landlord, oherwydd bod y costau datblygu yn eithaf cyson yn ddaearyddol, nid oedd yn hyfyw cynnwys rhai ardaloedd lle'r oedd galw isel oherwydd ni allent godi rhenti sy'n ddigon uchel.

1.27 Yn gyffredinol, nid oedd tystiolaeth i awgrymu bod y polisi yn atal gweithredu polisiau fel Safon Ansawdd Tai Cymru. Yn amlwg, byddai rhenti uwch yn galluogi cynnydd cyflymach, ond mae landlordiaid yn cydnabod yr angen i gydbwysu amcanion sy'n cystadlu â'i gilydd. O ran yr agenda polisi ehangach ynghylch economïau lleol a marchnadoedd tai, roedd yn llai clir sut y mae'r polisi rhenti yn cael effaith. Er bod landlordiaid yn ymwybodol o'r ffaith y gall rhenti gael effaith bwysig ar breswylwyr lleol, roedd yn anodd cael synnwyr clir a oedd ymdrechion yn cael eu gwneud i gyfuno'r rhain â dealltwriaeth o'r economïau a'r marchnadoedd lleol. Roedd rhai sylwadau ynghylch y diffyg aliniad mewn meysydd polisi penodol, ond, yn gyffredinol, nid oedd yn ymddangos bod gan landlordiaid wybodaeth gref ynghylch y cyd-destun lleol ac roeddent yn hapus i roi'r polisi ar waith heb y wybodaeth fanwl honno, gan ddibynnu yn hytrach ar eu dulliau adborth eu hunain drwy denantiaid. Mae'n siŵr y byddai hyn yn llai gwir mewn perthynas â chynnyrch canolradd a marchnad lle mae ymgysylltiad o'r fath yn hollol angenrheidiol.

Bodloni amcanion y polisi

- 1.28 Roedd y rhan fwyaf o'r rhanddeiliaid a'r landlordiaid – ond nid pob un – yn ystyried bod gan y polisi rhenti sy'n gysylltiedig â strwythurau rhenti gryfderau, gan gynnwys tryloywder, cysondeb a thegwch, sy'n werthfawr i denantiaid.
- 1.29 Roedd y farn ynghylch effeithiolrwydd y polisi rhenti o ran bodloni amcanion y polisi yn amrywio. Cyflëwyd barn fwy cadarnhaol ynghylch y ffaith bod y polisi yn bodloni amcanion o ran cydgyfeirio rhenti ac yn annog rhenti i adlewyrchu'r amrywiadau ym maint a mathau yr eiddo. I'r gwrthwyneb, cyflëwyd barn fwy negyddol ynghylch y ffaith bod rhenti yn methu ag adlewyrchu'r amrywiadau mewn ansawdd a lleoliad a bod dyraniad teg o renti ledled Cymru.
- 1.30 Cyfleodd cymdeithasau tai a chymdeithasau TGRF yn enwedig farn llai cadarnhaol ynghylch effeithiolrwydd y polisi rhenti. Roedd y pryderon yn codi o effaith ailddosbarthol canfyddedig y matrices a'r cyfyngiad canlyniadol ar renti mewn ardaloedd tlotach, rhenti isel ochr yn ochr â'r amrywiadau lleol sy'n parhau sydd wedi'u cuddio gan y ffaith bod rhenti yn cyrraedd y Band Rhent Targed cyfartalog.
- 1.31 Cododd rhai landlordiaid bryderon methodolegol ynghylch y defnydd o raddfa'r Cynllun Gweithredu Strategol i ddirprwyo amodau/ansawdd ac anghysonderau rhwng tai newydd a theimlai eraill y dylid rhoi mwy o bwysoliad i fyngalos (sydd â'r un pwysoliad â thai ar hyn o bryd) o gofio'r galw mawr amdanynt. Cyfeiriwyd at amseriad y cyhoeddiad, ym mis Rhagfyr pob blwyddyn, hefyd fel nodwedd negyddol o'r broses weithredu.

1.32 Roedd tenantiaid, yn gyffredinol, yn anymwybodol o'r gwahaniaethau rhwng rhenti landlordiaid cymdeithasol lleol. Roedd y rhan fwyaf yn awgrymu bod rhenti cymdeithasol yn llawer is na rhenti preifat ac awgrymodd rhai bod y rhenti yn uwch ar gyfer tenantiaid cymdeithasau tai yn eu hardal., Fodd bynnag, gwnaeth rhai tenantiaid hefyd nodi bod y safon yn uwch yn y stoc cymdeithasau tai yn eu hardal. Roedd y tenantiaid yn teimlo yn gyffredinol bod y berthynas rhwng y maint a'r math o eiddo a'r rhent yn deg ond roedd rhai'n rhwystredig iawn ynghylch safon yr eiddo. Y farn fwyaf cyffredin oedd y dylai eiddo fodloni safon ofynnol, er, mewn perthynas ag effeithlonrwydd ynni a chyflwr, yn hytrach na rhenti is yn cael eu codi am eiddo o safon is.

Dylanwadau allanol

- 1.33 Mae'r rhanddeiliaid a'r landlordiaid yn gweld diwygiadau lles fel rhywbeth pwysig iawn o ran gallu'r sector i gyrraedd targedau buddsoddi mewn tai Llywodraeth Cymru sy'n ymwneud ag adeiladau newydd a Safon Ansawdd Tai Cymru.
- 1.34 Mae'r diwygiadau lles wedi effeithio ar denantiaid cymdeithasol, gyda'r rheini sy'n pryderu ynghylch fforddiadwyedd yn llawer mwy tebygol o fod yn denantiaid a oedd yn talu'r 'Dreth Ystafell Wely', a gafodd eu budd-daliadau wedi'u capio neu a gollodd fudd-daliadau oherwydd y trosglwyddiad o'r Lwfans Byw i'r Anabl i'r Taliad Annibyniaeth Personol, gan israddio lefel eu Lwfans Cyflogaeth a Chymorth.
- 1.35 Mae cyflwyniad y Credyd Cynhwysol yn bryder arall, oherwydd mae'r dystiolaeth (er enghraifft ystadegau a gyhoeddwyd gan Tai Cymunedol Cymru) yn awgrymu ei fod wedi arwain at gynnydd mewn ôl-ddyledion rhent yn y lleoedd lle cafodd ei gyflwyno. Mae'r landlordiaid yn credu mai'r oedi am chwe wythnos (sydd wedi'i ostwng i bump bellach) a'r sefyllfa ragosodedig o dalu'r lwfans cymorth tai yn uniongyrchol i denantiaid sydd wedi peri'r broblem hon. Nododd dau randdeiliaid bod Llywodraeth yr Alban wedi defnyddio ei phwerau i ganiatáu i denantiaid ddewis i'r taliadau gael eu gwneud yn uniongyrchol i'r landlord. (Yng Ngogledd Iwerddon, taliad i'r landlordiaid yw'r sefyllfa ragosodedig). Mynegodd un rhanddeiliaid syndod nad oedd Llywodraeth Cymru wedi gwneud mwy o lobïo iddi gael pŵer tebyg i'r un a roddwyd i'w chymheiriaid yn yr Alban. Fel y mae'n sefyll, roedd disgwyl i'r trosglwyddiad i'r Credyd Cynhwysol ledled Cymru o 2018 greu ansicrwydd a chyfyngu ar gapasiti benthyca landlordiaid.
- 1.36 Roedd y ffactorau allanol eraill a godwyd gan randdeiliaid a landlordiaid yn cynnwys effaith Brexit ar yr economi a'r amgylchedd y mae benthycwyr yn barod i fenthyca ynddo,

yn ogystal â'r tebygolrwydd y bydd cyllid ar gyfer tai yn cael ei golli o Fanc Buddsoddi Ewrop. Amlygwyd y newidiadau i'r farchnad lafur, yn enwedig y newid tuag at gytundebau dim oriau a'r economi 'gig', yn ogystal â'r gostyngiad cyffredinol i incymau tenantiaid. Trafodwyd newidiadau demograffig ehangach hefyd, gan gynnwys poblogaethau sy'n lleihau ac yn heneiddio mewn nifer o ardaloedd.

- 1.37 Amlygwyd y cyd-destun llywodraeth leol hefyd fel costau pensiynau, yn enwedig ymysg landlordiaid TGRA, sy'n gweithredu gan mwyaf o hyd o fewn y cynllun llywodraeth leol a chyd-destun ehangach diwygio llywodraeth leol.

Dyfodol y polisi rhenti

- 1.38 Mae natur hirdymor y polisi rhenti yn bwysig gan ei fod yn rhoi sicrwydd a thryloywder ac mae'n caniatáu ar gyfer datblygu cynlluniau busnes. Yn gyffredinol, roedd barn bod y cynllun yn deg ac yn hawdd i'w egluro i denantiaid.
- 1.39 Roedd rhai landlordiaid (ond nid y mwyafrif) yn teimlo bod y fframwaith polisi rhenti cyfartalog cyffredinol yn gosod cyfyngiad di-fudd ar renti a bod angen mwy o hyblygrwydd wrth osod rhenti. Roedd hyn yn cael ei deimlo'n fwyaf cryf ymysg cymdeithasau TGRA, yn enwedig y rheini yr effeithiwyd arnynt mewn modd andwyol gan y mynegai a'r lleddfu lleoliadol. Roedd rhai landlordiaid a rhanddeiliaid eraill yn teimlo bod cyfrifiad y rhenti targed, sy'n rhoi ystyriaeth i gyflogau a phrisiau tai, yn cyfyngu ar y terfyn uchaf ar gyfer codiadau mewn rhenti mewn ardaloedd lle mae galw isel, er gwaethaf y ffaith bod gan yr holl sefydliadau sylfeini cost tebyg.
- 1.40 Roedd materion penodol a godwyd gan landlordiaid yr astudiaeth achos yn cynnwys:
- Mae angen i'r Adran Gwaith a Phensiynau a Llywodraeth Cymru egluro a yw'n fwy pwysig adeiladu rhagor o dai neu gadw'r bil nawdd cymdeithasol yn isel drwy gyfyngu ar godiadau mewn rhenti.
 - Roedd nifer o awdurdodau'n agos at dorri eu cap cyfyngiadau cymhorthdal addalu rhent³ a phe bai'r holl renti yn cyrraedd y targed byddai tor rheol yn digwydd, yn enwedig os ystyrir y taliadau gwasanaeth.

³ Pan fydd awdurdod lleol yn cynyddu ei rent wythnosol cyfartalog uwchlaw'r terfyn a bennwyd gan Lywodraeth Cymru (gan ddefnyddio'r fethodoleg y cytunwyd arni gan yr Adran Gwaith a Phensiynau), bydd ond yn derbyn cymhorthdal ar ad-daliadau hyd at y terfyn a bydd yn rhaid iddo ariannu cost ad-daliadau ychwanegol uwchlaw'r rhent terfyn ei hunan (drwy renti tenantiaid nad ydynt yn derbyn ad-daliadau).

- Mae uchafswm y cynnydd o £2 ar gyfer rhenti cyfradd safonol (sy'n uwch na'r cynnydd sy'n gysylltiedig â chwyddiant) yn effeithio ar denantiaid sy'n byw mewn unedau llai mewn modd anghyfartal a dylid ei gyfleu yn hytrach fel canran o'r rhent.
- Pryder ynghylch cyfnewidioldeb y mynegai lleoliadol o flwyddyn i flwyddyn oherwydd y newidiadau mewn cyflogau, rhenti/prisiau tai neu gyfuniad o'r rhain.
- Roedd angen dadl bellach ynghylch llety a rennir ers amser.
- Roedd landlordiaid am gael eu hysbysu'n gynt ynghylch newidiadau ynghyd â strategaeth hirdymor.

1.41 Roedd awgrymiadau o blaid diwygio gan randdeiliaid allweddol yn adlewyrchu nifer o bryderon landlordiaid:

- Nid yw'r polisi rhenti yn ddigon hyblyg.
- Mae graddfa'r Cynllun Gweithredu Strategol yn ddangosydd ansawdd gwael (er y cyflëwyd y farn i'r gwrthwyneb hefyd).
- Dylai Llywodraeth Cymru ystyried diwygio Safon Ansawdd Tai Cymru gan fod yr un presennol yn dod i ben yn 2020.
- Dylid cynnwys fforddiadwyedd yn y model a dylid bod mwy o bryder ynghylch Gwerth am Arian.
- Dylid cynnal adolygiad newydd o'r polisi rhenti ar sail yr egwyddorion cyntaf.

1.42 Hoffai tua thraean o'r landlordiaid weld annibyniaeth lwyr ar gyfer gosod rhenti, tra yr hoffai cyfran debyg weld ychydig o hyblygrwydd o gwmpas terfynau'r Bandiau Rhent Targed. O ran diwygiadau, dadleuodd un landlord yn yr astudiaethau achos dros weithredu cyfraddau grant uwch mewn ardaloedd lle mae rhenti marchnad a rhenti cymdeithasol yn anghyfforddus o agos. Nodwyd angen am hyblygrwydd lleol/rhanbarthol fel y gellid diwygio rhenti i raddau uwch i gyd-fynd ag amgylchiadau lleol. Roedd nifer o landlordiaid yn cynllunio ar gyfer y dyfodol drwy ystyried lefelau rhenti cymwys o dan y Lwfans Tai Lleol (cyn i'r polisi hwn gael ei roi i'r neilltu), ond gan aros â chanllawiau'r polisi rhenti.

1.43 Roedd barn y tenantiaid ynghylch annibyniaeth landlordiaid yn eithaf gwahanol, gyda'r mwyafrif yn teimlo bod cysylltiad Llywodraeth Cymru â gosod rhenti yn bwysig er mwyn atal landlordiaid rhag cymryd mantais. Nid oedd y tenantiaid yn ymwybodol yn gyffredinol o Bolisi Rhenti Llywodraeth Cymru, neu'r manylion ynghylch y cynnydd mewn rhenti.

Fodd bynnag, pan eglurwyd y rôl iddynt, roeddent yn cefnogi cyfyngu ar lefel y cynnydd gymaint â phosibl, ac roedd rhai tenantiaid yn bryderus ynghylch y costau byw sy'n cynyddu, ochr yn ochr â chyflogau a budd-daliadau disymud.

Fforddiadwyedd

- 1.44 Yn y pen draw, mae'r farn ynghylch fforddiadwyedd yn fater o grebwyll. Nid oes consensws ynghylch yr hyn sy'n fforddiadwy neu nad yw'n fforddiadwy.
- 1.45 Aseswyd fforddiadwyedd yn erbyn tri mesur: y gymhareb rhenti i incwm, incwm y tu hwnt i'r lwfansau personol Cymorth Incwm neu Gredyd Cynhwysol ar ôl talu rhent ('incwm gweddilliol'), a'r cyflog sydd ei angen i symud y tu hwnt i ddibyniaeth ar fudd-daliadau. Yn ychwanegol at y dadansoddiad llinell sylfaen o fforddiadwyedd rhenti'r matrices rhenti yn 2018/19, cynhaliwyd dadansoddiad amgen i ddangos y canlyniadau gwahanol a fyddai'n berthnasol o dan y gyfundrefn Credyd Cynhwysol. Roedd dadansoddiad pellach yn archwilio effaith senarios cynyddu amgen ar fforddiadwyedd yn 2021/22.
- 1.46 Roedd y rhan fwyaf o'r tenantiaid yn teimlo bod eu rhenti presennol yn 'rhesymol' ac y gallant fforddio i'w talu. Roedd y tenantiaid a oedd yn cael trafferth talu eu rhenti yn aml yn denantiaid a oedd wedi'u heffeithio gan y Dreth Ystafell Wely neu'r Cap Budd-daliadau. Roedd tenantiaid eraill a oedd yn cael trafferth talu eu rhenti wedi colli incwm yn ddiweddar oherwydd eu bod wedi'u symud o un budd-dal i un arall neu wedi colli budd-daliadau yn dilyn ailasesiad ar gyfer y Taliad Annibyniaeth Personol neu'r Lwfans Cyflogaeth a Chymorth. Roedd y tenantiaid hefyd o'r farn y byddai pobl sengl, y rheini sy'n byw ar yr isafswm cyflog ac aelwydydd gydag un incwm yn cael trafferth talu eu rhenti. Nid ataliodd y teimlad cyffredinol hwn bod rhenti yn fforddiadwy ar hyn o bryd y tenantiaid rhag pryderu hefyd ynghylch codiadau mewn rhenti yn y dyfodol. Yn y cyddestun hwn, dylid nodi bod yr holl ddadansoddiadau fforddiadwyedd ar gyfer y prosiect hwn wedi cynnwys archwiliad o fforddiadwyedd rhenti ar gyfer aelwydydd ag enillion isafswm cyflog sengl (llawn amser).
- 1.47 Canfu'r dadansoddiad o renti ac incymau 2018/19, gyda dau eithriad, mai dim ond yn achos pobl sengl a chyplau heb blant roedd y gymhareb rhent i incwm yn mynd y tu hwnt i 25% gydag incymau isafswm cyflog (llawn amser), ac, ar gyfer pobl sengl, mae hyn hefyd yn gadael yr aelwyd gydag incwm gweddilliol (dros lefelau'r Cymorth Incwm) o fwy na £100 yr wythnos. Ar gyfer cyplau heb blant (sydd â lefelau uwch o lwfansau Cymorth Incwm), roedd yr incymau gweddilliol yn amrywio o £93.50 i £108.71 ac, ar gyfartaledd,

roeddent yn £100.66. Ymhellach, nid oedd achos lle'r oedd pobl sengl neu gyplau heb blant yn gymwys i dderbyn y Budd-dal Tai gydag incymau isafswm cyflog.

- 1.48 O ran teuluoedd ar incymau isafswm cyflog gydag un neu fwy o blant, gyda dim ond dau eithriad, roedd y cymarebau rhenti i incwm yn dod o fewn yr ystod 20%-25%, ac nid oedd yr un ohonynt dros 25%. Ar gyfer rhieni sengl gydag un plentyn yn y ddwy ardal â'r rhenti uchaf, roedd y cymarebau yn 25.5%, tra bo'r cymarebau ar gyfer cyplau â dau blentyn ychydig o dan 20% yn y ddwy ardal â'r rhenti isaf. Er nad oedd yr un achos lle'r oedd rhieni sengl gydag un plentyn yn gymwys i dderbyn y Budd-dal Tai gydag incymau isafswm cyflog, dim ond mewn cwpl o'r ardaloedd rhenti isaf y gwnaeth rhieni sengl â dau o blant, neu gyplau gydag un neu ddau o blant, fethu â bod yn gymwys i dderbyn y Budd-dal Tai. Er hynny, roedd incymau gweddilliol rhieni sengl â dau o blant nad oeddent yn gymwys i gael y Budd-dal Tai yn uwch na £128 yr wythnos. Roedd gan gyplau gydag un plentyn, gyda'u lwfansau Cymorth Incwm uwch, incymau gweddilliol o £93 yr wythnos, ac roedd ychydig yn uwch yn y tair ardal gyda'r rhenti isaf lle nad oeddent yn gymwys i dderbyn y Budd-dal Tai. Roedd gan gyplau â dau blentyn incymau gweddilliol o £102 yr wythnos, tra bo gan rieni sengl â dau blentyn, a'u lefelau lwfans is, incymau gweddilliol o £126 yr wythnos, ar wahân i'r rheini yn y ddwy ardal lle nad oeddent yn gymwys i gael y budd-dal tai, lle'r oedd eu hincymau gweddilliol ychydig o bunnoedd yn uwch.
- 1.49 Ym mhob achos, roedd y teuluoedd mwy yn gymwys i dderbyn y budd-dal tai ar lefelau incwm yr isafswm cyflog, waeth beth oedd lefel y rhent. Roedd y gymhareb rhent i incwm ar gyfer rhieni sengl â thri o blant yn amrywio o rhwng 18.5% a 22%, ac roedd y cyfartaledd ychydig dros 20%. Ar gyfer cyplau â thri phlentyn, roedd y cymarebau rhenti i incwm ar gyfartaledd ychydig o dan 20%, ac roeddent rhwng 18% a 20% ym mhob ardal ond un. Ar gyfer cyplau â phedwar plentyn, roedd y cymarebau cyfartalog yn 19%, a dim ond yn achos Caerdydd roedd y gymhareb ychydig yn uwch na 10% (gan 1%). Ar lefelau incwm yr isafswm cyflog, roedd yr incymau gweddilliol ar gyfer rhieni sengl â thri phlentyn yn £135 yr wythnos, tra ar gyfer cyplau â thri neu bedwar plentyn, roeddent yn £111 ac £120 yr wythnos yn y drefn honno. Un elfen negyddol ar gyfer teuluoedd mwy yw bod dibyniaeth ar y Budd-dal Tai yn estyn yn llawer uwch i fyny'r raddfa enillion, ac yn mynd y tu hwnt i £564 yr wythnos ar gyfer cyplau â thri phlentyn a rhent cyfartalog Cymreig, a £682 ar gyfer cyplau â phedwar plentyn.

- 1.50 Dylid cofio, tra bo'r cymarebau rhenti i incwm uchaf ar gyfer pobl sengl a chyplau heb blant, yn eu hachos hwy, nid oes angen iddynt wneud darpariaeth ar gyfer cynnal unrhyw blant ac felly mae llai o ofynion ar eu hincwm. Yn y cyd-destun hwnnw, nid yw'r cymarebau rhenti i incwm uwch ar gyfer yr aelwydydd hynny, yn ymarferol, o reidrwydd yn peri cyfyngiadau fforddiadwyedd mwy ar eu safonau byw.
- 1.51 Gan edrych i'r dyfodol, bydd canlyniadau fforddiadwyedd yn newid wrth i'r Credyd Cynhwysol gael ei gyflwyno. Fel y gwelwyd uchod, mae ymatebwyr i'r Adolygiad eisoes wedi cyfleu eu pryderon ynghylch yr anawsterau sy'n gysylltiedig â sut y caiff y Credyd Cynhwysol ei weinyddu. Fodd bynnag, bydd strwythur y cynllun, gyda'i integreiddiad o elfennau Budd-dal Tai a chredyd treth y drefn les bresennol, gan mwyaf yn gwella fforddiadwyedd rhywfaint o ran y cymarebau rhenti i incwm ac incymau gweddilliol, ar wahân i ar gyfer aelwydydd – a rhieni sengl yn enwedig – sydd ar lefelau isel iawn o enillion rhan amser. Yn erbyn hynny, bydd hefyd yn arwain at weld dibyniaeth ar fudd-daliadau yn estyn yn llawer pellach i fyny'r raddfa incwm. Dros amser, bydd colledion ar gyfer teuluoedd mwy hefyd, gan y bydd y lwfansau yn seiliedig fwyfwy ar uchafswm o ddau blentyn.
- 1.52 Gan ystyried cyflwyniad y Credyd Cynhwysol, cynhaliwyd asesiad o fforddiadwyedd rhenti mynegai Cymru yn 2021/22, gan archwilio tri opsiwn amgen ar gyfer uwchraddio blynyddol dros y cyfnod yn y canol, sef CPI + 0.5%, CPI + 1.0% a CPI + 1.5%.
- 1.53 Yn gyffredinol, rhaid arsylwi, tra bo'r rhenti uwch yn anochel yn effeithio'n negyddol ar fforddiadwyedd, roedd y gwahaniaethau'n gyfyngedig iawn. Yn enwedig ar gyfer yr holl aelwydydd, ar wahân i bobl sengl, gydag isafswm cyflog llawn amser, roedd eu cymhwyster ar gyfer y credyd cynhwysol mewn perthynas ag unrhyw senario cynnydd mewn rhent yn golygu nad oedd unrhyw wahaniaeth yn eu hincymau gweddilliol (uwchlaw lefel eu lwfansau personol credyd cynhwysol). Ar gyfer cyplau (heb blant), roedd eu hincymau gweddilliol yn sefydlog ar £115 yr wythnos, tra bo incymau gweddilliol aelwydydd ag un plentyn yn £180 yr wythnos. Roedd teuluoedd â mwy o blant yn derbyn yr un lefel o gefnogaeth CC, ond roedd ganddynt incymau gweddilliol uwch ar sail y budd-dal plant ychwanegol yr oeddent yn ei dderbyn.
- 1.54 Ar gyfer pobl sengl dros 25 oed mewn preswylfeydd un ystafell, ar renti cyfartalog Cymreig, roedd y cymarebau rhenti i incwm yn amrywio o 23.2% hyd at 23.9% mewn perthynas â'r tri senario cynnydd, tra bo'r cymarebau cyfartalog ar gyfer pobl sengl mewn preswylfeydd un ystafell yn amrywio o 26.4% hyd at 27.2%. Hyd yn oed mewn perthynas

â'r ddau opsiwn cynnydd uchaf, nid oedd y cymarebau yn yr ardaloedd â'r rhenti uchaf (Caerdydd a Sir y Fflint) yn cyrraedd 30% yn union. Ar gyfer cyplau mewn preswylfeydd un ystafell, roedd y cymarebau cyfartalog yn amrywio o 26.0% hyd at 26.5%, ond, ym mhob achos, roeddent yn aros o dan 30%.

1.55 Roedd y cymarebau rhenti i incwm ar gyfer teuluoedd â phlant yn is eto. Ar gyfer rhieni sengl, roeddent yn amrywio ar gyfartaledd o 22.7% hyd at 23.2%, ond hyd yn oed mewn perthynas â'r ddau senario cynnydd uchaf, ni wnaethant gyrraedd 25% yn hollol yn y ddwy ardal â'r rhenti uchaf. Ar gyfer rhieni sengl â dau blentyn (mewn preswylfa tair llofft), roedd y cymarebau cyfartalog yn amrywio o 21.6% hyd at 22.2%, tra mewn perthynas â'r rhai â thri phlentyn (mewn preswylfa pedair llofft), roeddent yn amrywio o 20.5% hyd at 21.0%. Ym mhob achos, roedd y cymarebau ar gyfer cyplau â phlant o leiaf 1% yn llai na'r cymarebau cyfatebol ar gyfer rhieni sengl mewn preswylfa o'r un maint. Ar gyfer cyplau â phedwar plentyn, o ran yr holl senarios, roedd y cymarebau cyfartalog yn ddim uwch na 20%, ar wahân i'r cymarebau yng Nghaerdydd, lle'r oeddent ychydig yn uwch na 20% (gan 0.2%) mewn perthynas â'r senarios cynnydd uchaf.

1.56 Tra bo lefelau cymhwyster y Credyd Cynhwysol yn golygu nad oedd gwahaniaethau yn incymau gweddillol cyplau ac aelwydydd â phlant gydag incymau isafswm cyflog yn amrywio gyda lefelau rhenti, elfen negyddol y credyd yw bod cymhwyster yn estyn yn llawer uwch i fyny'r raddfa incwm. Byddai angen i gwpl â dau o blant sy'n ennill tua £814 - £821 yr wythnos (gan ddibynnu ar y senario cynnydd) symud y tu hwnt i gymhwyster CC ar gyfer rhent Cymreig cyfartalog – lefel yr amcangyfrifir y mae llai na 25% o'r rheini sydd mewn gwaith llawn amser yng Nghymru yn ei gyrraedd. Ar gyfer cwpl â thri phlentyn, byddai angen ennill £970 - £978 yr wythnos, tra ar gyfer cwpl â phedwar plentyn, byddai angen i'r enillion fod o gwmpas £1,170 - £1,181 yr wythnos. I'r gwrthwyneb, amcangyfrifir bod llai na 10% o'r rheini mewn gwaith llawn amser yng Nghymru yn ennill dros £1,000 yr wythnos yn 2021. Fodd bynnag, mae'r lefel llawer uwch hwn o ddibyniaeth ar y Credyd Cynhwysol yn rhan gynhenid o strwythur y cynllun, ac roedd lefelau'r enillion sydd eu hangen i symud y tu hwnt i ddibyniaeth ar y credyd ond ychydig yn wahanol ar gyfer y lefelau amgen o'r cynnydd blynyddol mewn rhenti.

Y prif faterion sy'n codi o'r dadansoddiad fforddiadwyedd

1.57 Dim ond yn achos pobl sengl (pob categori) a chyplau heb blant sy'n byw mewn eiddo un ystafell wely y mae cymarebau rhenti i incwm yn uwch na 25% gydag incymau'r isafswm cyflog yn genedlaethol, ac mae fel arfer yn gadael yr aelwyd gydag incwm gweddillol

(dros lefelau'r Cymorth Incwm) o dros £100 yr wythnos. Ar gyfer teuluoedd mwy, mae cynllun y Budd-dal Tai yn golygu bod yr incymau gweddilliol yn aros yr un fath ar draws yr ystod gyfan o renti o un ardal i'r llall (ar lefelau'r isafswm cyflog). Fodd bynnag, mae'r rhenti uwch yn ei gwneud yn llawer llai tebygol y bydd aelwydydd sy'n gweithio yn gallu dianc y ddibyniaeth ar y budd-dal tai.

- 1.58 Mae'r Credyd Cynhwysol yn lleihau'r cymarebau rhenti i incwm ac yn gwella incymau gwario aelwydydd. Mae'r cynllun yn ffafrio'r aelwydydd hynny sy'n gweithio'n llawn amser, ac mae'r rheini sy'n gweithio'n rhan amser yn fwy tebygol o fod ar eu colled. Mae lwfansau personol is o dan y Credyd Cynhwysol yn effeithio ar rieni sengl yn arbennig, sy'n fwy tebygol o fod ar eu colled o dan y cynllun. Mae'r tapr llai llym yn golygu bod y Credyd Cynhwysol yn estyn yn uwch i fyny'r sbectrwm incwm sy'n golygu bod mwy o aelwydydd yn gymwys, a bod angen lefel uwch o enillion i osgoi'r ddibyniaeth ar fudd-daliadau.
- 1.59 Nid yw'r gwahanol senarios cynyddu rhenti yn effeithio ar y patrymau fforddiadwyedd. Mae'r un grwpiau yn fwy tebygol o dalu mwy o'r incwm mewn rhenti pa bynnag senario cynyddu a weithredir, ac er bod y fforddiadwyedd o ran y cymarebau rhenti i incwm bob tro ychydig yn fwy problemus gyda'r cynnydd uwch mewn rhenti, mae'r gwahaniaethau rhwng y tri dewis cynyddu yn eithaf rhesymol. Nid yw'r gwahanol senarios cynyddu yn effeithio ar yr aelwydydd sy'n gymwys i gael y Credyd Cynhwysol, sy'n golygu mai dim ond incymau gweddilliol y grwpiau nad ydynt yn gymwys i gael y Credyd Cynhwysol sy'n cael eu heffeithio gan y rhenti uwch. Dim ond mewn perthynas â phobl sengl, a phobl sengl ifanc, nad ydynt yn gymwys i gael y Credyd Cynhwysol sydd ar lefel incwm yr isafswm cyflog y mae eu hincymau gweddilliol yn cael eu heffeithio gan yr amrywiadau mewn rhenti ar y lefel incwm hwn. Mae effaith y rhenti uwch hefyd yn golygu bod cymhwysedd y Credyd Cynhwysol yn estyn yn uwch i fyny'r sbectrwm incwm.

Newidiadau mewn enillion a rhenti cymdeithasol Lloegr

- 1.60 Gwnaeth dau ffactor arall bennu'r cyd-destun sydd ei angen ar gyfer gwneud y penderfyniad ynghylch y raddfa yn y dyfodol ar gyfer codi rhenti'r sector cymdeithasol bob blwyddyn yng Nghymru. Y cyntaf, yn syml, yw'r newidiadau yn y lefelau enillion dros y ddegawd ddiwethaf, a lefelau'r cynnydd a ragwelir yn y blynyddoedd i ddod. Yr ail yw cymhariaeth â rhenti'r sector cymdeithasol yn Lloegr, lle mae gan Lywodraeth y DU bolisi i leihau rhenti cymdeithasol gan 1% mewn termau arian parod yn flynyddol dros y pedair blynedd hyd at 2019/20, ac yna i'w cynyddu ar raddfa o CPI + 1%.

- 1.61 Yn y ddwy ddegawd cyn 2007, cynyddodd yr enillion cyfartalog yng Nghymru bob blwyddyn gan ychydig dros 2% mewn termau real, ar sail y mesur CPI o chwyddiant. Fodd bynnag, yn 2018, roedd yr enillion gwirioneddol 8.2% yn is nag yn 2017. Er bod rhagolwg y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol yn nodi y bydd enillion yn tyfu dros y pedair blynedd nesaf, mewn termau real, byddant yn aros 2.3% yn is na'u lefelau yn 2007 yn 2023.
- 1.62 Mae enillion cyfartalog Cymreig yn agos at y rheini ar gyfer rhanbarthau gogledd a chanolbarth Lloegr. Maent ychydig yn uwch na'r enillion yn Swydd Efrog a'r Humber, ond yn is nag yn y Gogledd-ddwyrain, y Gogledd-orllewin a dau ranbarth y Canolbarth. O gymharu, yn dilyn y pum mlynedd pan fo rhenti'r sector cymdeithasol yng Nghymru wedi codi'n gynt nag yn Lloegr, ymddengys bod y data sydd ar gael yn awgrymu bod rhenti Cymru, erbyn 2018/19, wedi dod yn uwch nag yn holl ranbarthau gogledd a chanolbarth Lloegr. Fodd bynnag, rhaid ymdrin â'r canfyddiad hwn â gofal oherwydd yr heriau mewn cymharu data rhenti Cymru a Lloegr. Yn ogystal, yn y dyfodol, bydd rhenti Lloegr yn cynyddu cyn y polisi cynnydd CPI + 1%, oherwydd y cynnydd parhaus yn nifer y preswylfeydd rhentu 'fforddiadwy' o fewn y sector.
- 1.63 Cymharwyd rhenti cymdeithasol yng Nghymru â rhenti ym mhym rhanbarth gogledd a chanolbarth Lloegr sydd â lefelau enillion cymaradwy. Mae'r polisi rhenti yn Lloegr yn ei gwneud yn ofynnol bod rhenti yn gostwng 1% y flwyddyn tan 2018/19 ac yna'n codi ar sail CPI + 1%. Gan ddefnyddio'r llinell sylfaen o 2018/19, cymharwyd rhenti Cymru â'r rheini yn Lloegr o dan y senarios CPI + 0.5%, CPI + 1% a CPI + 1.5% hyd at 2021/22. O dan yr holl senarios hyn, bydd rhenti Cymru yn aros uwchlaw'r rheini yn y pum rhanbarth yn Lloegr. Hyd yn oed gyda'r cynnydd lleiaf (CPI + 0.5%), byddai rhenti Cymru rhwng £10.14 a £17.95 o bwyntiau canran yn uwch yng Nghymru nag ym mhob un o'r rhanbarthau a ddewiswyd yn Lloegr. Ymhellach, nid yw'r cyfrifiadau hyn yn rhoi ystyriaeth i'r ffactor hyblygrwydd o £2 yn y system Gymreig.

Penderfyniadau am uwchraddio

- 1.64 Roedd galw cyffredinol ymysg landlordiaid a rhanddeiliaid am fwy o sicrwydd ynghylch beth fydd y polisi yn y tymor canolig, yn enwedig o ran uwchraddio, ac roedd nifer o landlordiaid yn cwyno ynghylch yr hysbysiad hwyr (fel arfer ym mis Rhagfyr) ar gyfer gweithredu ym mis Ebrill a chyda'r angen am ymgynghoriad.

- 1.65 Cyfeiriodd rhanddeiliaid a nifer o landlordiaid at y tensiynau rhwng yr effaith fuddiol ar y capasiti benthyca sy'n codi o gynyddu rhenti a'i effaith niweidiol ar fforddiadwyedd ar gyfer nifer o denantiaid. Roedd y pwyslais yn amrywio rhwng y math o landlord a'r ardaloedd lle'r oeddent yn gweithredu. Byddai landlordiaid sydd â llawer o eiddo sy'n darparu amrywiaeth o 'gynnyrch' drwy gynlluniau datblygu gweithredol yn debygol o ffafrio cynnydd mewn rhenti yn fwy na landlordiaid â llai o eiddo heb gynlluniau datblygu mawr ac sy'n gweithredu mewn ardaloedd gyda lefelau uchel o dlodi. Awgrymodd un rhanddeiliad y dylai cymdeithasau tai roi diwedd ar 'ddathlu' codiadau mewn rhenti a dylent yn hytrach ganolbwyntio mwy ar eu sylfeini cost, a gofyn iddynt eu hunain a ydynt yn sicrhau gwerth am arian. Cwestiynodd mwy nag un rhanddeiliaid gynaliadwyedd y polisi CPI + 1.5% ar gyfer codiadau mewn rhenti pan fo'r CPI wedi codi (i 3%) tra bo cyflogau yn sefydlog neu'n gostwng.
- 1.66 Dadleuodd un gymdeithas o'r astudiaethau achos, er ei bod yn gallu gostwng rhenti gan fwy na £2, ni allai eu codi yn gynt na hynny. Mae hyn yn cyfyngu ar ba mor gyflym y gellir gwneud newidiadau drwy'r system. Yn debyg, gwnaeth y polisi blaenorol godi rhenti uwchlaw'r Lwfans Tai Lleol gan roi ychydig o le i symud bellach – mae hyn yn golygu bod sefydliadau'n gorfod lleihau eu sylfaen costau i fod o fewn y Bandiau Rhent Targed.
- 1.67 Mae rhywfaint o alw am fwy o annibyniaeth ymysg rhai landlordiaid ond mae hyn yn mynd yn groes i farn tenantiaid bod gan Lywodraeth Cymru rôl bwysig o ran cyfyngu ar gynydd mewn rhenti. Ym marn rhai landlordiaid, roedd y polisi rhenti yn gyfleus, gan ei fod yn caniatáu iddynt 'roi bai' am broblemau ynghylch rhenti ar Lywodraeth Cymru ac, i raddau, yn galluogi iddynt osgoi'r bai.
- 1.68 Nododd rhai argymhellion penodol gan landlordiaid ynghylch uwchraddio na ddylai mynegeion lleoliadol newid yn flynyddol, y dylai'r £2 yr wythnos fod yn fwy hyblyg, y dylid ailystyried y dull lleddfu sy'n golygu nad oes yn rhaid i renti gyd-fynd â marchnadoedd lleol, ac y dylid ychwanegu byngalos (fel eiddo gwahanol i dai). Teimlai rhai y dylid gosod y polisi uwchraddio am 'dymor rhesymol' - er enghraifft, am bum mlynedd i alluogi cynllunio cyllidol.
- 1.69 Nid oedd llawer o denantiaid o gwbl wedi cymryd rhan mewn unrhyw drafodaeth ystyrlon ynghylch sut mae eu rhenti'n cael eu gosod. Mae'r rhan fwyaf o denantiaid ond yn derbyn llythyr sy'n eu hysbysu ynghylch beth fydd y rhent, sef y ffurf fwyaf sylfaenol o ymgynghori a restrwyd yng nghanllawiau Llywodraeth Cymru. Cwestiynodd rhai

tenantiaid beth fyddai pwynt darparu adborth ar renti, gan gyfleu'r farn y byddai landlordiaid yn codi 'beth bynnag yr oeddent yn ei ddymuno' beth bynnag.

Argymhellion

- 1.70 Yn gyffredinol, mae'r Polisi Rhenti yn cyflawni ei amcanion, mae'n cael ei dderbyn gan amrywiaeth o randdeiliaid, a dylid ei gadw. Nid oes fawr i'w ennill o ailymweld ag egwyddorion sylfaenol gosod rhenti a dylid parhau i adolygu a gwella dyluniad a gweithrediad y polisi.
- 1.71 Mae hyn yn golygu ein bod yn gwrthod barn rhai landlordiaid y dylent gael annibyniaeth lwyr dros osod rhenti. Mae'n anodd gweld sut y gellir sicrhau cysondeb wrth osod rhenti, y mae nifer eang yn ei ystyried yn gydran allweddol 'tegwch', heb rywfaint o gydweithredu. Ymhellach, ni ellir gwahanu gosod rhenti ar lefel landlordiaid unigol o'r polisi cyhoeddus ehangach, yn enwedig mewn perthynas ag amcanion cyflenwad fforddiadwy newydd, buddsoddi ar gyfer safonau ansawdd gofynnol, a'r rhyngweithiad cymhleth rhwng rhenti, budd-daliadau nawdd cymdeithasol a'r grant bloc. Y dull o ddarparu hyblygrwydd o fewn fframwaith cyffredinol yw'r un cywir.
- 1.72 Mae strwythur a manylion y Polisi Rhenti, yn hanfodol, yn cynnwys cyfres o farnau cydgysylltiedig, sy'n cydbwysu pryderon ynghylch fforddiadwyedd, hyfywedd landlordiaid, a'r synnwyr o'r hyn sy'n 'deg'. Ar y sail honno, gellid ailystyried unrhyw elfen o'r polisi. Fodd bynnag, ar sail y sylwadau a ddaeth i law, a'r dadansoddiad yn y papur hwn, mae saith mater sy'n amlygu eu hunain fel rhai y mae angen rhoi ystyriaeth bellach iddynt.
- 1.73 Y mater cyntaf, a phwysig, yw'r polisi i'w fabwysiadu ar lefel y cynnydd blynyddol ar gyfer y Polisi Rhenti. Yn sylfaenol, mae hwn yn benderfyniad gwleidyddol y gall gwaith ymchwil ei hysbysu, yn hytrach nag yn fater lle y gall gwaith ymchwil ddarparu ateb pendant ar ei gyfer. Un ffactor y mae'r gwaith ymchwil yn ei amlygu yw effaith y darpariaethau ar gyfer y £2 yr wythnos yn ychwanegol, o ran codi rhenti tua 1% yn uwch na'r polisi cynnydd safonol.
- 1.74 Mae'n amlwg bod angen i'r penderfyniadau ynghylch y polisi rhenti bwysu a mesur eu heffeithiau ar gapasiti buddsoddi landlordiaid cymdeithasol, gan gynnwys eu gallu i gyfrannu tuag at ddarparu tai fforddiadwy newydd. Yn wir, bellach, gall y materion ehangach hynny gael eu hysbysu gan yr Adolygiad o Gyflenwad Tai Fforddiadwy. Bydd hefyd yn bosibl adolygu ymhellach i ba raddau y mae'r twf mewn enillion yng Nghymru

wedi ei adfer, ac unrhyw gwmpas y gallai hynny ei ddarparu ar gyfer symud tuag at gyfradd uwch o gynnydd blynyddol mewn rhenti.

- 1.75 Byddai cynnydd o CPI + 1.5% yn creu problemau mawr o gofio'r anghysondeb cynyddol y byddai hyn yn ei greu â rhenti yn Lloegr. Tra bo'r dewis rhwng CPI + 0.5% a CPI + 1% yn anorfod yn golygu cyfnewidiadau rhwng y capasiti buddsoddi a fforddiadwyedd, mae achos i'w wneud dros gyfyngu ar y cynnydd i CPI + 0.5% hyd at 2021/22 gan gymryd i ystyriaeth y gwahaniaeth yn y rhenti o gymharu â rhanbarthau gogledd a chanolbarth Lloegr, a'r ffaith bod yr enillion gwirioneddol yn aros o dan lefelau 2007.
- 1.76 Pe bai Llywodraeth Cymru yn dewis polisi cynnydd blynyddol cychwynnol o CPI yn unig neu CPI + 0.5%, mae achos dros weithrediad hyblyg, er enghraifft, gan ystyried ceisiadau ar gyfer cynnydd uwch ar sail achosion unigol, ac ystyried sut mae cynnydd mewn rhenti yn cyd-fynd â dosbarthu grantiau.
- 1.77 Byddai'r achos dros gynnydd o CPI +1% mewn blynyddoedd i ddod yn gryfach pe bai'n eglur erbyn hynny na fyddai'r cynnydd canlyniadol mewn rhenti bellach yn mynd y tu hwnt i'r twf disgwyledig mewn enillion.
- 1.78 Byddai'n ddarbodus sicrhau bod unrhyw bolisi rhenti a fabwysiedir yn amodol ar ychydig o newidiadau pe bai Brexit anhrefnus yn peri ymyrraeth economaidd ddifrifol.
- 1.79 Yr ail fater yw'r diffyg cydweddu rhwng y polisi rhenti a'r polisi ar ardrethi grantiau ar gyfer datblygiadau newydd. Mae hyn yn berthnasol yn benodol mewn ardaloedd lle mae'r galw yn isel. Fodd bynnag, byddai'n fwy rhesymegol adolygu'r polisi ardrethi grantiau, fel ei fod yn rhoi ystyriaeth i'r polisi rhenti, yn hytrach na chreu anghysonderau rhwng y rhenti ar gyfer preswylfeydd newydd a'r rhai sy'n bodoli eisoes.
- 1.80 Y trydydd mater yw graddau'r amrywiadau blynyddol yn y mynegai lleoliadol o fewn y matrices rhenti. Er bod yr amrywiadau hynny eisoes yn gyfyngedig, mae achos dros gyflwyno terfyn blynyddol o, dywedwch, 1.0% yng ngraddau'r amrywiad ar gyfer unrhyw ardal o fewn unrhyw flwyddyn.
- 1.81 Y pedwerydd mater i Lywodraeth Cymru ei ystyried yw a oes achos sy'n ddigon cymhellol ar gyfer gwahaniaeth esgynnol uwch ar gyfer byngalos, o ystyried fflatiau, na'r ddarpariaeth o 10% sy'n rhan o'r polisi ar hyn o bryd.
- 1.82 Y pumed mater yw'r graddau yr ymddengys nad yw rhai landlordiaid yn deall y polisi, a'r hyblygrwydd y mae eisoes yn ei roi iddynt. Yn gysylltiedig â hynny, mae pryderon ynghylch cymhlethdod y polisi, a'r anhawster a wynebant wrth geisio ei egluro i'w

tenantiaid. Mae rhai landlordiaid yn cwyno ynghylch y diffyg hyblygrwydd o fewn y polisi, ond nid ydynt bob tro'n gwerthfawrogi'r hyblygrwydd sydd ar gael o ran gosod rhenti unigol o fewn y Bandiau Rhent Targed, ac o ran ail-osod eiddo. Felly, byddai'n ddefnyddiol pe bai Llywodraeth Cymru yn darparu enghreifftiau o astudiaethau achos o weithrediad hyblyg y Polisi Rhenti, fel yr awgrymwyd gan rai rhanddeiliaid.

- 1.83 Yn chweched, mae cwmpas ar gyfer ymgysylltiad gwell a mwy ystyrion â thenantiaid, sydd ar hyn o bryd yn aml ar ben isaf yr ymgysylltiad a awgrymir yn y Canllaw. Fodd bynnag, mae'n bosibl bod cyfyngiadau cyllidol presennol yn cyfyngu ar rwymedigaethau mwy neu allu rhai landlordiaid i ymateb i ganllawiau 'arferion da'.
- 1.84 Yn seithfed, cododd nifer o randdeiliaid, tenantiaid a landlordiaid cymdeithasol y mater o Werth am Arian. Y tenantiaid a oedd yn lleiaf bodlon â'r rhent a godwyd oedd y rheini a oedd â phroblemau sylweddol â chyflwr eu heiddo neu ansawdd yr atgyweiriadau a'r gwaith gwella a wnaed. Mae hyn yn awgrymu bod angen ffocws gwell ar Werth am Arian ochr yn ochr â fforddiadwyedd. Mae'n bosibl y gallai hyn gynnwys gwaith monitro penodol, fel sy'n digwydd yn Lloegr drwy'r Safon Gwerth am Arian.⁴ Nid yw'r safon a'r metrigau cysylltiedig yn cysylltu rhenti yn benodol â Gwerth am Arian neu'n cysylltu rhenti ag ansawdd eiddo unigol, ond maent yn annog landlordiaid i arddangos cynildeb, effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd.

⁴ Y Rheolydd Tai Cymdeithasol: [Safon Gwerth am Arian](#)