

Dadansoddi ar gyfer Polisi



Analysis for Policy



Llywodraeth Cymru  
Welsh Government

RHIF YMCHWIL CYMDEITHASOL:

33/2019

DYDDIAD CYHOEDDI:

17/07/2019

# Adroddiad Terfynol 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

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](mailto:lucie.griffiths@llyw.cymru)

## Tabl cynnwys

|                                                                                   |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Rhestr o'r Tablau .....                                                           | 2        |
| Rhestr o'r Ffigurau .....                                                         | 3        |
| Geirfa .....                                                                      | 5        |
| 1. Cyflwyniad.....                                                                | 6        |
| 2. Methodoleg .....                                                               | 16       |
| 3. Canfyddiadau'r arolwg landlordiaid .....                                       | 25       |
| 4. Barn tenantiaid .....                                                          | 58       |
| 5. Astudiaethau achos a chyfweiliadau â rhanddeiliaid .....                       | 77       |
| 6. Fforddiadwyedd Rhenti Matrics Cymru .....                                      | 92       |
| 7. Uwchraddio blynyddol a strwythur y matrics rhentu .....                        | 112      |
| 8. Casgliadau ac argymhellion .....                                               | 126      |
| Cyfeiriadau .....                                                                 | 131      |
| Atodiad A – Holiadur Landlordiaid .....                                           | cxxxiii  |
| Atodiad B – Astudiaeth achos a chanllawiau ar bynciau cyfweld rhanddeiliaid ..... | cxlix    |
| Atodiad C – Canlyniadau'r arolwg landlordiaid ar effeithiau polisi ehangach ..... | cliii    |
| Atodiad D – Diffiniadau o Fforddiadwyedd.....                                     | clxiv    |
| Atodiad E – Atodlen o'r Tablau Ategol .....                                       | clxxviii |

## Rhestr o'r Tablau

|                                                                                                                                                             |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Tabl 1.1: Disgwyliadau'r Polisi ar gyfer y Cynnydd mewn Rhenti .....                                                                                        | 12     |
| Tabl 1.2: Nifer y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sydd uwchlaw, o fewn ac islaw'r<br>Bandiau Rhent Targed, 2014/15-2018/19 .....                     | 13     |
| Tabl 1.3: Nifer yr Awdurdodau Tai Lleol sydd uwchlaw, o fewn ac islaw'r Bandiau Rhent Targed,<br>2014/15-2018/19 .....                                      | 13     |
| Tabl 1.4: Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig nad ydynt yn cydymffurfio: Amrywiadau rhwng<br>rhenti canolrif landlordiaid a'r Bandiau Rhent Targed ..... | 13     |
| Tabl 1.5: Awdurdodau Tai Lleol nad ydynt yn cydymffurfio: Amrywiadau rhwng rhenti canolrif<br>awdurdodau lleol a'r Bandiau Rhent Targed .....               | 14     |
| Tabl 2.1: Cyfradd yr ymateb i'r arolwg, yn ôl y math o landlord .....                                                                                       | 16     |
| Tabl 2.2 Oedran a rhywedd y tenantiaid mewn ymchwil ansoddol .....                                                                                          | 19     |
| Tabl 2.3 Math o aelwyd a'r Budd-dal Tai a dderbynnir – tenantiaid .....                                                                                     | 19     |
| Tabl 2.4 Math o aelwyd a math o landlord cymdeithasol – tenantiaid.....                                                                                     | 19     |
| Tabl 7.1: Rhagolwg o'r cynnydd yn enillion canolrif wythnosol Cymru, 2018-2023.....                                                                         | 113    |
| Tabl 7.2: Enillion yn 2017 yng Nghymru a Rhanbarthau Lloegr.....                                                                                            | 115    |
| Tabl 7.3: Rhenti cyfartalog rhanbarthol y sector cymdeithasol yng Nghymru a Lloegr .....                                                                    | 116    |
| Tabl 7.4: Mynegai rhagolygon o dwf enillion a rhenti, 2018/19 – 2021/22 (2018/19 = 100).....                                                                | 117    |
| Tabl 7.5: Y berthynas rhwng dosbarthiadau SAP 2009 a dosbarthiadau SAP 2012.....                                                                            | 122    |
| Tabl D.1: Magl tlodi y budd-dal tai , 2018-19 (£).....                                                                                                      | clxxiv |

## Rhestr o'r Ffigurau

|                                                                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Ffigur 2.1: Math o landlord .....                                                                                                         | 17  |
| Ffigur 3.1: Lleoliad y stoc .....                                                                                                         | 25  |
| Ffigur 3.2: Sut y bu landlordiaid yn rhoi polisi rhenti Llywodraeth Cymru ar waith, yn ôl y math o landlord .....                         | 27  |
| Ffigur 3.3: Beth mae landlordiaid wedi'i wneud i baratoi ar gyfer rhoi polisi rhenti Llywodraeth Cymru ar waith .....                     | 28  |
| Ffigur 3.4: A yw landlordiaid yn defnyddio'r matrices rhenti i osod rhenti ar lefel eiddo unigol, yn ôl y math o landlord .....           | 30  |
| Ffigur 3.5: Barn y landlordiaid ynghylch effeithiolrwydd y matrices rhenti, yn ôl y math o landlord .....                                 | 31  |
| Ffigur 3.6: Effaith ganfyddedig polisi rhenti Llywodraeth Cymru ar benderfyniadau ynghylch polisi lleol a fforddiadwyedd tenantiaid ..... | 33  |
| Ffigur 3.7: Barn ynghylch effaith lleoliad ar eu polisi rhenti lleol, yn ôl y math o landlord .....                                       | 37  |
| Ffigur 3.8: A yw'r rhenti yn cyd-fynd yn gyffredinol â'r bandiau rhent targed, yn ôl y math o landlord (pob landlord) .....               | 39  |
| Ffigur 3.9: Pryd y mae disgwyl i'r rhenti gydgyfeirio â'r polisi rhenti lleol, yn ôl y math o landlord .....                              | 41  |
| Ffigur 3.10: A yw'r taliadau gwasanaeth wedi'u datgronni o'r rhenti, yn ôl y math o landlord .....                                        | 42  |
| Ffigur 3.11: A yw'r tenantiaid wedi'u heffeithio gan bolisi rhenti Llywodraeth Cymru, yn ôl y math o landlord .....                       | 45  |
| Ffigur 3.12: Effeithiau ehangach ymddangosiadol polisi rhenti Llywodraeth Cymru ar gynlluniau busnes, buddsoddiadau, ac ati. ....         | 47  |
| Ffigur 3.13: Effeithiolrwydd ymddangosol y polisi rhenti, pob landlord .....                                                              | 50  |
| Ffigur 3.14: Sut mae'r rhenti yn cymharu â rhai landlordiaid eraill a'r Lwfans Tai Lleol .....                                            | 53  |
| Ffigur 3.15: Sut mae'r rhenti yn cymharu â chyfraddau'r Lwfans Tai Lleol, yn ôl y math o landlord .....                                   | 53  |
| Ffigur 6.1: Cymarebau rhenti i incwm: yr isafswm cyflog, 2018/19 .....                                                                    | 95  |
| Ffigur 6.2: Cymarebau rhenti i incwm: Enillion y Chwartel Is, 2018/19 .....                                                               | 95  |
| Ffigur 6.3: Incymau gweddilliol: yr isafswm cyflog, 2018/19 .....                                                                         | 97  |
| Ffigur 6.4: Incymau sydd eu hangen i beidio â bod yn gymwys bellach i dderbyn y budd-dal tai, 2018/19 .....                               | 99  |
| Ffigur 6.5: Effaith cynlluniau'r Budd-dal Tai a'r Credyd Cynhwysol ar incwm net wythnosol ar ôl costau tai, 2018/19 .....                 | 101 |
| Ffigur 6.6: Lefel yr enillion wythnosol gros lle mae'r ddibyniaeth ar fudd-daliadau'n dod i ben, 2018/19 .....                            | 102 |

|                                                                                                                              |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Ffigur 6.7: Cymarebau rhenti i incwm: Isafswm Cyflog, 2021/22 .....                                                          | 104     |
| Ffigur 6.8: Incymau gweddilliol: Rhenti Cymreig Cyfartalog, 2021/22.....                                                     | 106     |
| Ffigur 6.9: Incymau ar gyfer teuluoedd â phlant sy'n dod â'r cymhwysedd i dderbyn y Credyd<br>Cymhwysol i ben, 2021/22 ..... | 107     |
| Ffigur 7.1: Rhenti cymdeithasol rhanbarthau Cymru a Lloegr £ yr wythnos, 2018/19.....                                        | 114     |
| Ffigur C.1: Effaith bosibl y cap LTLI ar eiddo â thaliadau gwasanaeth, yn ôl maint a math .....                              | clx     |
| Ffigur C.2: Effaith bosibl y cap Lwfans Tai Lleol ar eiddo HEB daliadau gwasanaeth, yn ôl maint a<br>math .....              | clxi    |
| Ffigur C.3: A fydd unrhyw grwpiau penodol mewn sefyllfa well neu waeth o ganlyniad i'r polisi<br>rhenti, pob landlord .....  | clxiii  |
| Ffigur D.1: Cymarebau fforddiadwyedd: cymharu mesurau gros a net.....                                                        | clxix   |
| Ffigur D.2: Cymarebau fforddiadwyedd ar gyfer ystod o aelwydydd (£100/rhent yr wythnos) ...                                  | clxx    |
| Ffigur D.3: Mesurau incwm gweddilliol ar gyfer ystod o renti.....                                                            | clxxii  |
| Ffigur D.4: Cyfraddau ymylol cronol didyniadau treth a budd-daliadau o enillion.....                                         | clxxv   |
| Ffigur D.5: Yr enillion wythnosol gros sydd eu hangen i osgoi dibyniaeth ar fudd-dal tai<br>(£100/rhent yr wythnos) .....    | clxxvii |

## **Geirfa**

|      |                                       |
|------|---------------------------------------|
| ATLI | Awdurdod Tai Lleol                    |
| BRhT | Band Rhent Targed                     |
| CD   | Cymdeithas Dai                        |
| GAA  | Gwerth am Arian                       |
| GAS  | Gweithdrefn Asesu Safonol             |
| MPD  | Mynegai Prisiau Defnyddwyr            |
| MPM  | Mynegai Prisiau Manwerthu             |
| RhCF | Rhent Canol y Farchnad                |
| SATC | Safon Ansawdd Tai Cymru               |
| TGRF | Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr |
| TDGT | Taliad Disgresiwn at Gostau Tai       |

## **1. 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, tra'n cynnal capasiti'r sector i fuddsoddi mewn stoc gyfredol a newydd.
- 1.2 Mae'r bennod hon yn amlinellu amcanion y gwaith ymchwil, cefndir y polisi rhenti, y polisi rhenti ei hunan, y dylanwadau ehangach allai gael effaith ar y polisi, a'r wybodaeth bresennol ynghylch gweithredu'r polisi.

### **Amcanion a nodau'r gwaith ymchwil**

- 1.3 Amcan y gwaith ymchwil hwn yw adolygu Polisi Rhenti presennol Llywodraeth Cymru i ganfod a yw'n addas i'r diben ac yn bodloni ei amcanion gwreiddiol, yn enwedig yng nghyd-destun datblygiadau allanol.
- 1.4 Yr amcanion ymchwil yw archwilio:
- gweithrediad y Polisi Rhenti a'i effaith ar landlordiaid a thenantiaid 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 benthydwyr
  - dyfodol y polisi rhenti gan gynnwys mewn perthynas â chydaddoldeb ac amrywiaeth, cynaliadwyedd a gwarchod buddiannau Llywodraeth Cymru, landlordiaid cymdeithasol, tenantiaid presennol ac yn y dyfodol a benthydwyr
  - safon gweithrediad y Polisi Rhenti ac a oes angen diwygio'r polisi a'r model
  - barn tenantiaid ar lefelau rhenti a chyffelybrwydd, y polisi adolygu rhenti, rôl Llywodraeth Cymru o ran gosod rhenti a'u fforddiadwyedd
  - dadansoddiad o oblygiadau fforddiadwyedd y polisi rhenti yn y dyfodol.



## Cefndir

### *Gosod rhenti*

- 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.
- 1.6 Bu'r cwestiwn ynghylch a yw rhenti'n ddigonol ar gyfer talu am waith atgyweirio a chynnal a chadw yn fater a drafodwyd ers amser maith. Rhywbeth a fu hyd yn oed yn fwy pwysig ers cyflwyno'r gyfundrefn ariannol 'newydd' ar gyfer asiantaethau tai ym 1989, ac yn enwedig ers gostwng y lefelau grant o dan y gyfundrefn newydd hon, yw rôl incwm o renti o ran creu capasiti benthyca o fewn sector preifat y cymdeithasau tai er mwyn ariannu buddsoddiadau yn y stoc gyfredol a'r stoc newydd. Mae'r capasiti benthyca fel arfer yn seiliedig ar werth marchnad tenantiaeth eiddo, sydd, yn ei dro, yn seiliedig ar werth net presennol incwm a ragwelir yn y dyfodol o renti. Felly, mae lefelau uwch o renti yn ddull o ysgogi arian ychwanegol ar gyfer datblygu.
- 1.7 Mae'r pwysau cynyddol i godi rhenti cymdeithasol ers y 1980au hefyd 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 gweithio.<sup>1</sup>
- 1.8 Mae'r polisiâu hyn yn pontio 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. Mae'r Taliadau Tai yn ôl disgresiwn wedi'u hariannu gan Lywodraeth y DU, ond mae awdurdodau lleol Cymru yn pennu eu meini prawf eu hunain ar gyfer eu defnydd.
- 1.9 Ymhellach, 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

---

<sup>1</sup> Pan gomisiynwyd y gwaith ymchwil presennol, cynigiodd y Llywodraeth y dylid cyfyngu ar renti tai cymdeithasol cymwys i gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol, ond tynnwyd y cynnig yn ôl yn ystod hydref 2017.

fabwysiadwyd gan Llywodraeth Cymru sy'n arwain at gynnydd anghymesur mewn gwariant heb ei ddatganoli yng Nghymru (o gymharu â Lloegr) gael eu hadfachu gan y Trysorlys. Gallai'r gostyngiad o 1% y flwyddyn mewn rhenti cymdeithasol yn Lloegr gael effaith o'r fath a gallai effeithio ar gyllidebau Llywodraeth Cymru. Dylid ystyried Polisi Rhenti Cymru hefyd yng nghyd-destun yr Adolygiad o Dai â Chymorth (2016) a'r Ddeddf Cydraddoldeb (2010).

- 1.10 Darparodd terfyniad system gymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer awdurdodau tai lleol ar 1 Ebrill 2015 gyfle i ddiwygio rhenti ymysg landlordiaid y cymdeithasau tai a'r awdurdodau lleol.

#### *Adolygiad Essex o'r Polisi Rhenti*

- 1.11 Mae'r polisi rhenti presennol yng Nghymru yn rhoi canfyddiadau Adolygiad Essex o dai fforddiadwy yng Nghymru ar waith (Essex, et al, 2008) 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 yr Adolygiad i greu system deg a thryloyw sy'n goroesi'r anghysonderau yn y taliadau gwasanaeth ac yn darparu cymhellion ar gyfer buddsoddi. Dull diffiniol y polisi rhenti newydd yw darparu fframwaith ar gyfer gosod rhenti, yn hytrach na cheisio gosod rhenti ar eiddo unigol. Bwriedir hefyd iddo fod yn niwtral o ran refeniw, fel bod cyfanswm yr incwm o renti yn aros fel y mae.
- 1.12 Er mwyn diogelu capasiti benthyca a photensial buddsoddi'r cymdeithasau tai, mae'r polisi rhenti yn mabwysiadu 'rhent wythnosol cyfartalog targed cenedlaethol'. Caiff hwn ei bennu gan ddefnyddio cyfartaledd y Cymdeithasau Tai i ganiatáu ar gyfer cydgyfeirio'r rhenti tuag at gyfartaledd y Cymdeithasau Tai yn hytrach na chyfartaledd y naill sector a'r llall. Dechreuodd y polisi rhenti ar gyfer cymdeithasau tai yn 2014/15, ac, ar gyfer awdurdodau lleol, yn 2015/16 (ar ôl iddynt adael system gymorthdaliadau'r Cyfrif Refeniw Tai).

#### **Dylanwadau Allanol ar y Polisi Rhenti**

##### *Amcanion ehangach Llywodraeth Cymru*

- 1.13 Mae cefnogi benthyca preifat drwy lefelau rhenti priodol a diogelu hyfywedd sefydliadau yn angenrheidiol er mwyn i landlordiaid cymdeithasol fodloni'r anghenion tai yn y dyfodol a chyfrannu at y targed o ddarparu 20,000 o dai newydd o'r holl sectorau (13,500 o dai rhent cymdeithasol) a nodwyd yn y rhaglen lywodraethu (Llywodraeth Cymru, 2016a, 2016b). Datblygir y polisi ymhellach yn *Ffyniant i Bawb* (Llywodraeth Cymru, 2017), sy'n

cynnwys ymrwymiad i ddod â'r Hawl i Brynu i ben er mwyn gwarchod y stoc o dai cymdeithasol. Ymhellach, dylai'r polisi hefyd gefnogi Amcanion Llesiant Llywodraeth Cymru fel gwella'r mynediad i gartrefi diogel, effeithlon a fforddiadwy" (Llywodraeth Cymru, 2016c).

#### *Y Berthynas â Llywodraeth y DU*

- 1.14 Mae'r Datganiad o Bolisi Ariannu Trysorlys EM (2015a) yn nodi'r hyn a ganlyn: 'where decisions taken by any of the devolved administrations or bodies under their jurisdiction have financial implications for departments or agencies of the UK government...the body whose decision leads to the additional cost will meet that cost' (Trysorlys EM, 2015a, t. 6). Mae concordat rhwng yr Adran Gwaith a Phensiynau a Llywodraeth Cymru (2012) yn ymrwymo'r naill a'r llall i gyfathrebu â'i gilydd ac i rybuddio ei gilydd ynghylch unrhyw gynigion ar gyfer mentrau polisi newydd a newidiadau i'r polisiâu presennol a fyddai'n effeithio'n uniongyrchol ar feysydd cyfrifoldeb y naill a'r llall. Mae cysylltiad anorfod rhwng rhenti cymdeithasol sy'n cael eu rheoleiddio gan Lywodraeth Cymru a'r Budd-dal Tai. Mae potensial i'r Polisi Rhenti gael effaith ar lefelau perthynol gwariant y llywodraethau rhwng Cymru a Lloegr drwy wariant ychwanegol ar fudd-daliadau lle mae Lloegr wedi mabwysiadu polisi o leihau rhenti tra bo rhenti yng Nghymru yn codi. Fodd bynnag, mae'n werth ystyried a ddylid asesu'r newidiadau mewn rhenti perthynol dros gyfnod hwy, yn hytrach na dim ond ar ôl penderfyniad Lloegr i ostwng rhenti 1% y flwyddyn am bedair blynedd.
- 1.15 Os bydd Trysorlys EM yn ystyried bod y gwariant ar y Budd-dal Tai yng Nghymru yn uwch mewn modd anghymesur o gymharu â Lloegr, mae gan Drysorlys EM yr hawl i leihau cyllidebau Llywodraeth Cymru gan swm ad-daliadol, sydd â'r potensial i leihau'r cronfeydd ar gyfer elfennau eraill y rhaglen lywodraethu. Bydd yr Adolygiad hwn o'r Polisi Rhenti yn ystyried y potensial y gallai'r sefyllfa hon godi.

#### *Diwygio Lles*

- 1.16 Mae'r penderfyniad diweddar i beidio â pharhau â'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 (Trysorlys EM, 2015b) wedi cael gwared ar risg sylweddol i landlordiaid cymdeithasol. Er bod hyn wedi'i groesawu'n gyffredinol, pe bai hwn neu bolisi tebyg yn cael ei gyflwyno yn y dyfodol, byddai'n ail-lunio natur y drafodaeth ynghylch y polisi rhenti, gydag effeithiau posibl yn enwedig ar gyfer landlordiaid

cymdeithasol yn yr Ardaloedd Marchnad Rentu Eang sydd â rhenti marchnad eithaf isel o gymharu â rhenti cymdeithasol, sy'n fwy cyffredin mewn ardaloedd llai ffyniannus.

- 1.17 Mae Llywodraeth y DU bellach wedi tynnu yn ôl ei chynnig i estyn y 'gyfradd llety a rennir' i'r sector cymdeithasol (Trysorlys EM, 2015b). Byddai hyn wedi effeithio ar denantiaid cymdeithasol sengl o dan 35 oed drwy gyfyngu ar eu rhenti cymwys ar gyfer y Budd-dal Tai i'r rhenti ar gyfer llety a rennir – math o eiddo sy'n brin iawn yn y sector cymdeithasol. Roedd cael gwared ar hawl 'awtomatig' pobl 18-21 oed i gael cymorth tai (penderfyniad a gafodd ei wyrdroi ym mis Mawrth 2018) yn destun pryder pellach ymysg landlordiaid pan gynhaliwyd gwaith maes yr astudiaeth.
- 1.18 Daeth asesiad effaith Llywodraeth y DU o'r Bil Diwygio Llesiant a Gwaith i'r casgliad bod y cap budd-daliadau presennol o £26,000 wedi cynyddu'r cymhelliad i weithio a bod y gostyngiad arfaethedig i £20,000 ym Mhrydain Fawr a £23,000 yn Llundain Fwyaf yn ehangu'r cymhellion hyn ymhellach (yr Adran Gwaith a Phensiynau, 2015). Roedd barn bod y cap isaf yn taro cydbwysedd rhwng buddiannau'r hawlyddion a threthdalwyr. Mewn 'amgylchedd sefydlog', amcangyfrifwyd y byddai hyn yn cynyddu nifer yr hawlyddion yr effeithir arnynt o tua 30,000 i 120,000 ledled Prydain Fawr. Byddai budd-daliadau'r hawlyddion yr effeithir arnynt nad ydynt yn symud i waith yn cael eu lleihau gan swm canolrif o £50 yr wythnos. Byddai £800m ar gael ar gyfer Taliadau Tai yn ôl Disgresiwn dros gyfnod o bum mlynedd.
- 1.19 Dangosodd yr asesiad effaith broblemau mewn perthynas â chydaddoldeb sy'n bennaf yn gysylltiedig â rhywedd: byddai 64% o'r hawlyddion yr effeithir arnynt yn fenywod sengl, a byddai'r mwyafrif ohonynt yn rhieni sengl. Roedd y cap presennol yn effeithio'n anghymesur ar aelwydydd du a lleiafrifol ethnig, o leiaf yn rhannol oherwydd bod yr aelwydydd hyn yn fwy tebygol o fyw mewn tai mwy. Byddai dulliau lliniaru a awgrymwyd gan y Llywodraeth yn cael eu cyflawni drwy ddarparu gwasanaethau prif ffrwd mewn modd hyblyg a'r defnydd o'r Taliadau Tai yn ôl Disgresiwn.

#### *Adolygiad o Dai â Chymorth*

- 1.20 Roedd yr Adolygiad o Dai â Chymorth (Blood et al, 2016) yn amcangyfrif yr hyn a ganlyn erbyn diwedd 2015:
- bod 651,500 o unedau tai â chymorth ar sail llety ym Mhrydain Fawr,
  - bod 6% o'r rhain yng Nghymru,

- bod 71% o'r unedau llety â chymorth ledled Prydain Fawr yn darparu llety i bobl hŷn,
- bod cymdeithasau tai yn darparu 71% o'r holl unedau.
- yng Nghymru, bod 55% o'r tai â chymorth ar gyfer pobl hŷn wedi'u darparu gan gymdeithasau tai, a 41% gan awdurdodau lleol.

- 1.21 Mae'r Polisi Rhenti Cymdeithasol Cymreig yn berthnasol i dai gwarchod ar gyfer pobl hŷn, ond nid i ffurfiau eraill o dai â chymorth.
- 1.22 Roedd cryn bryder ymysg darparwyr ynghylch bwriad Llywodraeth y DU i barhau i ariannu rhenti craidd a thaliadau gwasanaeth ar gyfer llety â chymorth drwy'r Budd-dal Tai a'r Credyd Cynhwysol, ond i gyfyngu ar y taliad i lefel cyfradd berthnasol y Lwfans Tai Lleol. Byddai arian 'atodol' ychwanegol ar gyfer costau uwch y ddarpariaeth hon yn cael ei ddarparu gan Lywodraeth Cymru (Freud, 2016).
- 1.23 Tynnodd Llywodraeth y DU y cynnig i weithredu cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol ar gyfer tai cymdeithasol (gan gynnwys llety gwarchod) yn ôl a chyhoeddodd ddatganiad polisi ac ymgynghoriad ar gyllido tai â chymorth yn y dyfodol (yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol/yr Adran Gwaith a Phensiynau, 2017). Mae'r datganiad yn darparu ar gyfer 'Rhent Gwarchod' a fyddai'n ystyried taliadau gwasanaeth cymwys ac yn dod i rym yn 2020 yn Lloegr. Mae Llywodraeth y DU yn anelu at gael model o renti gwarchod sy'n cadw'r cyllid ar gyfer tai gwarchod a gofal ychwanegol o fewn y system lles (yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol/yr Adran Gwaith a Phensiynau, 2017, t. 20) ac mae wedi ymrwymo i weithio gyda Llywodraeth Cymru i sicrhau bod y dull newydd hwn yn gweithio gyda thai â chymorth Cymru. Mae Llywodraeth Cymru (2017) yn amlygu'r pryder ynghylch y diffiniadau a'r cysondeb o ran defnyddio'r termau 'tai penodedig' a 'tai â chymorth' a ddefnyddir ar gyfer yr Adolygiad o Dai â Chymorth sy'n wahanol i'r termau a ddefnyddir yng Nghymru.

#### *Y Ddeddf Hawliau Dynol a'r Ddeddf Cydraddoldeb*

- 1.24 Mae Deddf Hawliau Dynol 1998 yn diffinio swyddogaethau cyhoeddus a dyletswyddau awdurdodau cyhoeddus mewn perthynas â'r swyddogaethau hynny (legislation.gov, 1998). Mae'r gyfraith achosion wedi sefydlu bod y gwaith o ddyrannu, rheoli a diddymu tai cymdeithasol yn dod o dan y diffiniad hwn, ac er na fydd holl weithgareddau Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn cael eu cwmpasu gan y Ddeddf Hawliau Dynol, mae gosod lefelau rhenti yn swyddogaeth gyhoeddus. (Llywodraeth Cymru, 2017).

- 1.25 Mae'r Ddeddf Cydraddoldeb (legislation.gov.uk, 2010) yn nodi'r nodweddion a warchodir y mae'n anghyfreithlon gwahaniaethau yn eu herbyn. O dan y Ddeddf, daeth dyletswydd cydraddoldeb y sector cyhoeddus i waredu gwahaniaethau anghyfreithlon; i ddatblygu cyfleoedd ac i feithrin perthnasau da i rym ar 5ed Ebrill 2011. Dylid cyflawni hyn drwy gael gwared ar anfanteision neu eu lleihau; cymryd camau i ateb anghenion ac annog pobl o grwpiau a warchodir i gymryd rhan (y Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol, 2017); gweithredu'r Polisi Rhenti.

### Y Polisi Rhenti

- 1.26 Gweithredwyd y polisi rhenti ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ym mis Ebrill 2014 ac, ar gyfer yr Awdurdodau Tai Lleol, ym mis Ebrill 2015. Yma, mae'r data presennol ar weithredu'r polisi rhenti'n cael eu hadolygu. Trafodir y dadansoddiad meintiol manwl o renti cymdeithasol a'r newidiadau sy'n gysylltiedig â nhw ers gweithredu'r polisi rhenti yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn. Yma, rydym yn amlygu rhai o'r tueddiadau cyffredinol allweddol sydd wedi ymddangos.

**Tabl 1.1: Disgwyliadau'r Polisi ar gyfer y Cynnydd mewn Rhenti**

| BRhT    | Cynnydd Disgwyliedig mewn Rhenti            | Disgresiwn                                                                                                                                  |
|---------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uwchlaw | Llai na CPI +1.5%                           | Yn ogystal â hyd at £2.00 y.w.<br>ar gyfer rhai eiddo os yw'r rhent<br>yn cael ei ailstrwythuro.                                            |
| O fewn  | CPI +1.5%                                   | Yn ogystal â hyd at £2.00 y.w.<br>ar gyfer ymrwymadau<br>Cynlluniau Busnes neu ar gyfer<br>rhai eiddo i sicrhau<br>gwahaniaethau mewn stoc. |
| Islaw   | Yn ogystal â CPI +1.5% hyd at<br>£2.00 y.w. |                                                                                                                                             |

Nodyn: BRhT = band rhent targed

Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru (2016d)

- 1.27 Pennodd y Gweinidog ar y pryd y cynnydd blynyddol ar gyfer rhenti cymdeithasol o CPI +1.5% ar gyfer y cyfnod rhwng 2014/15 a 2018/19. Ar sail hynny, disgwylir i landlordiaid gynyddu eu rhenti cyfartalog gan symiau amrywiol gan ddibynnu a ydynt uwchlaw, o fewn neu islaw eu bandiau rhent targed fel y dangosir yn Nhabl 1.1.

**Tabl 1.2: Nifer y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sydd uwchlaw, o fewn ac islaw'r Bandiau Rhent Targed, 2014/15-2018/19**

| BRhT    | 2014/15 | 2015/16 | 2016/17 | 2017/18 | 2018/19 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Uwchlaw | 5       | 5       | 4       | 2       | 1       |
| O fewn  | 25      | 25      | 30      | 31      | 32      |
| Islaw   | 7       | 6       | 2       | 3       | 3       |

Ffynhonnell: (Paratowyd y Tablau Polisi Rhenti gan y Gwasanaeth Gwybodaeth a Dadansoddi a gyflwynwyd gyda llythyr hysbysu gan Lywodraeth Cymru i landlordiaid yn flynyddol rhwng 2014 a 2018)

Nodyn: BRhT = band rhent targed

Sylfaen = 37 ar gyfer 2014/15; 36 ar gyfer y blynyddoedd eraill

- 1.28 Mae tabl 1.2 yn dangos bod y mwyafrif o Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig o fewn y Bandiau Rhent Targed ar ddechrau'r cyfnod. Bu symudiad tuag at y bandiau rhent targed gan landlordiaid sydd uwchlaw ac islaw'r bandiau. Mae un landlord wedi disgyn allan o'r band rhent targed.

**Tabl 1.3: Nifer yr Awdurdodau Tai Lleol sydd uwchlaw, o fewn ac islaw'r Bandiau Rhent Targed, 2014/15-2018/19**

| BRhT    | 2014/15 | 2015/16 | 2016/17 | 2017/18 | 2018/19 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Uwchlaw | 1       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| O fewn  | 1       | 2       | 2       | 5       | 5       |
| Islaw   | 9       | 9       | 9       | 6       | 6       |

Ffynhonnell: (Paratowyd y Tablau Polisi Rhenti gan y Gwasanaeth Gwybodaeth a Dadansoddi a gyflwynwyd gyda llythyr hysbysu gan Lywodraeth Cymru i landlordiaid yn flynyddol rhwng 2014 a 2018)

Sylfaen = 11

- 1.29 Mae tabl 1.3 yn dangos bod y mwyafrif o'r Awdurdodau Tai Lleol islaw eu band targed yn 2014/15. Mae nifer o awdurdodau wedi symud tuag at y band targed, ond mae'r mwyafrif islaw lefel y targed. Mae'r newid araf hwn yn adlewyrchu'r trefniadau diogelu a roddwyd ar waith i warchod tenantiaid rhag cynnydd rhy uchel mewn rhenti.

**Tabl 1.4: Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig nad ydynt yn cydymffurfio: Amrywiadau rhwng rhenti canolrif landlordiaid a'r Bandiau Rhent Targed**

| Blwyddyn | Islaw (£ y.w.) | Islaw (%) | Uwchlaw (£ y.w.) | Uwchlaw (%) |
|----------|----------------|-----------|------------------|-------------|
| 20/4/15  | -1.88          | -2.50     | 1.81             | 2.3         |
| 2015/16  | -1.55          | -1.97     | 1.29             | 1.6         |
| 2016/17  | -0.53          | -0.70     | 0.98             | 1.2         |
| 2017/18  | -0.53          | -0.63     | 0.50             | 0.6         |
| 2018/19  | -1.57          | -1.80     | 0.06             | 0.1         |

Ffynhonnell: (Paratowyd y Tablau Polisi Rhenti gan y Gwasanaeth Gwybodaeth a Dadansoddi a gyflwynwyd gyda llythyr hysbysu gan Lywodraeth Cymru i landlordiaid yn flynyddol rhwng 2014 a 2018)

**Tabl 1.5: Awdurdodau Tai Lleol nad ydynt yn cydymffurfio: Amrywiadau rhwng rhenti canolrif awdurdodau lleol a'r Bandiau Rhent Targed**

| Blwyddyn | Islaw (£ y.w.) | Islaw (%) | Uwchlaw (£ y.w.) | Uwchlaw (%) |
|----------|----------------|-----------|------------------|-------------|
| 20/14/15 | -3.63          | -5.0      | 0.43             | 1.0         |
| 2015/16  | -4.45          | -5.6      | -                | -           |
| 2016/17  | -3.39          | -4.1      | -                | -           |
| 2017/18  | -4.27          | -5.0      | -                | -           |
| 2018/19  | -3.72          | -4.2      | -                | -           |

Ffynhonnell: (Paratowyd y Tablau Polisi Rhenti gan y Gwasanaeth Gwybodaeth a Dadansoddi a gyflwynwyd gyda llythyr hysbysu gan Lywodraeth Cymru i landlordiaid yn flynyddol rhwng 2014 a 2018)

- 1.30 Mae tablau 1.4 ac 1.5 yn dangos y graddau cyfartalog y mae rhenti uwchlaw neu islaw'r Bandiau Rhent Targed ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac Awdurdodau Tai Lleol mewn punnoedd yr wythnos ac fel canran. O'r sefydliadau a oedd islaw'r bandiau, ar gyfartaledd, bu landlordiaid yn agosach at y bandiau targed na'r awdurdodau ym mhob blwyddyn, o ran canran ac mewn termau ariannol. Mae'r ganran a'r lefel ariannol y mae'r landlordiaid islaw'r bandiau wedi gostwng yn flynyddol, ar wahân l yn 2018/19. Ar gyfer awdurdodau tai lleol, mae'r ganran a'r bwlch ariannol islaw'r bandiau wedi amrywio pob blwyddyn. Mae'r landlordiaid sydd islaw'r bandiau yn agos iawn ato, gyda chyfartaledd o £0.53 yn unig yn 2017/18 er bod y ffigur ar gyfer 2018/19 wedi codi i £1.57. Mae'r awdurdodau ymhellach o'r bandiau, gyda diffyg canolrif o £3.72 yn 2018/19. Y swm mwyaf y bu unrhyw awdurdod islaw'r bandiau yw £11.02 yn 2018/19.
- 1.31 Dim ond un awdurdod oedd uwchlaw'r bandiau yn 2014/15 ac roedd hyn yn £0.43 yr wythnos yn unig. Nid oes yr un ohonynt wedi bod uwchlaw'r bandiau ers hynny. Roedd mwy o landlordiaid uwchlaw lefel y bandiau ond roedd y ganran a'r gwerth ariannol uwchlaw'r targed wedi gostwng pob blwyddyn. Yn 2018/19, dim ond un landlord sydd uwchlaw'r band ac mae hyn gan £0.60 yr wythnos yn unig.
- 1.32 Gellir dod i'r casgliad ei bod yn ymddangos y bu'r dulliau ar gyfer newid rhenti fel eu bod o fewn y bandiau targed yn llwyddiannus gan mwyaf. Erbyn 2018/19, dim ond rhenti rhai landlordiaid sydd y tu allan i'r bandiau, i'r graddau isaf gan mwyaf. Ar yr un pryd, ni fu'r newid yn annisgwyl ac felly nid yw'r ychydig o landlordiaid hynny sydd â chryn dipyn o ffordd i fynd (dros £11.00 yr wythnos mewn un achos) yn cael eu gorfodi i newid yn gyflym, a fyddai'n cael effaith niweidiol ar eu tenantiaid. Mae gweddill yr adroddiad hwn yn mynd ymlaen i archwilio a yw'r polisi rhenti wedi bodloni ei amcanion gwreiddiol gan



gynnwys adlewyrchu amgylchiadau a fforddiadwyedd y farchnad a'r stoc leol gan ddiogelu hyfywedd a hyrwyddo buddsoddiad.

### **Yr adroddiad**

- 1.33 Mae gweddill yr adroddiad wedi'i strwythuro fel a ganlyn. Mae manylion y fethodoleg ymchwil ym Mhennod 2. Mae canfyddiadau'r adolygiad cynhwysfawr o landlordiaid wedi'u hadrodd ym Mhennod 3. Trafodir barn y tenantiaid ym Mhennod 4, ac yna ceir canfyddiadau naw o astudiaethau achos landlordiaid a chwe chyfweliad â rhanddeiliaid. Mae model meintiol ar gyfer gosod rhenti wedi'i nodi ym Mhennod 6 ac mae'r opsiynau ar gyfer newid y paramedrau i adlewyrchu fforddiadwyedd yn well yn cael eu harchwilio ym Mhennod 7. Mae'r casgliadau a'r argymhellion yn dilyn ym Mhennod 8.

## 2. Methodoleg

### Arolwg ar-lein o landlordiaid

- 2.1 Datblygwyd arolwg ar-lein a'i gyhoeddi ar gyfer landlordiaid i'w lenwi yn Gymraeg neu yn Saesneg. E-bostiwyd dolen i'r arolwg at y 47 o landlordiaid gydag eiddo sy'n cael ei gwmpasu gan bolisi rhenti Llywodraeth Cymru.
- 2.2 Cynhaliwyd yr arolwg yn ystod mis Gorffennaf 2017, gyda chyfweliadau ansoddol dilynol dros y ffôn gyda 32 o landlordiaid yn cael eu cynnal rhwng mis Gorffennaf a mis Medi 2017. Casglodd y cyfweliadau ffôn wybodaeth fanylach ynghylch barn y landlordiaid am weithredu'r polisi a'i effaith.
- 2.3 Dewiswyd naw landlord arall fel astudiaethau achos, ar sail dadansoddiad segmentiadau (a ddisgrifir isod), ac nid oedd y pum landlord a oedd yn weddill wedi gallu cymryd rhan yn yr ymchwil ansoddol yn ystod cyfnod y gwaith maes.
- 2.4 Daeth cyfanswm o 44 o arolygon wedi'u cwblhau i law gan 47 o sefydliadau. 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%.

**Tabl 2.1: Cyfradd yr ymateb i'r arolwg, yn ôl y math o landlord**

| Darparwr | Sampl | Dychweliadau | Cyfradd ymateb |
|----------|-------|--------------|----------------|
| ATLI     | 11    | 11           | 100%           |
| LCC      | 36*   | 33           | 100%           |
| Cyfanswm | 47    | 44           | 100%           |

\* 33 o ddychweliadau gan LCC yn cwmpasu 36 o ddarparwyr

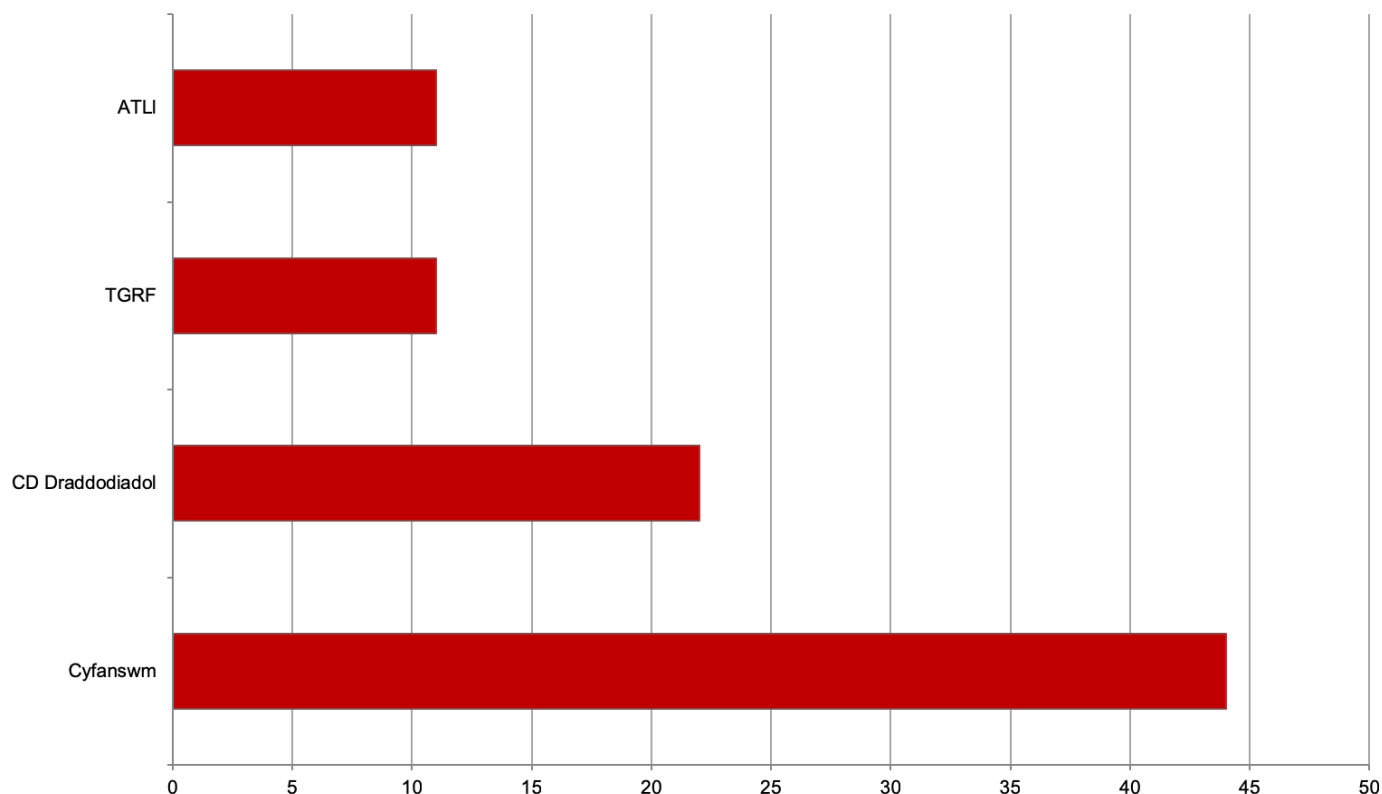
### Math o landlordiaid a'u lleoliad

- 2.5 Mae ffigur 2.1 yn dangos proffil 44 o landlordiaid<sup>2</sup>. Cafwyd ymatebion gan 22 o gymdeithasau tai traddodiadol ac 11 o gymdeithasau tai Trosglwyddiad Gwirfoddol Graddfa Fawr, a oedd yn landlordiaid awdurdodau lleol yn flaenorol. Roedd 11 o landlordiaid Awdurdodau Tai Lleol â stoc wrth gefn.

---

<sup>2</sup> **Cwestiwn:** Er mwyn gallu cymharu landlordiaid, hoffem gasglu gwybodaeth am eich sefydliad. A yw yn... **Opsiynau ymateb:** Cymdeithas Dai Trosglwyddiad Gwirfoddol Graddfa Fawr (TGGF)? Cymdeithas Dai draddodiadol? Awdurdod Tai Lleol (ATLI) – awdurdod lleol sy'n cadw stoc dai? (darperir yr opsiwn 'Arall' hefyd)

**Ffigur 2.1: Math o landlord**



Ffynhonnell: Arolwg yr Adolygiad Rhenti, Gorffennaf 2017

### **Grwpiau ffocws â thenantiaid**

- 2.6 Yr amcan gwreiddiol oedd cynnal chwe grŵp ffocws â thenantiaid ledled Cymru. Byddai'r rhain yn galluogi i'r gwaith ymchwil gael ei gynnal mewn nifer o leoliadau a chyda gwahanol fathau o denantiaid. Samplwyd y tenantiaid er mwyn casglu eu barn gan roi ystyriaeth i'r cyfansoddiad demograffig a chyfansoddiad yr aelwyd, y lleoliad, y math o dai cymdeithasol (awdurdod lleol neu landlord cymdeithasol cofrestredig), ac a oeddent yn derbyn y budd-dal tai.
- 2.7 Datgelodd dadansoddiad o ddata Arolwg Cenedlaethol Cymru (ACC) bod y sampl o'r tenantiaid cymdeithasol a gytunodd y gellid ail-gysylltu â nhw ar gyfer gwaith ymchwil pellach wedi'i rannu'n eang yn ddaearyddol. Roedd hyn yn golygu nad oedd y cwrpas ar gyfer recriwtio grwpiau ffocws a oedd yn bodloni'r meini prawf uchod yn bosibl mewn awdurdodau gwledig llai.
- 2.8 Dangosodd adolygiad o'r setiau data sampl y byddai'n ddichonadwy cynnal tri grŵp ffocws - un yng Nghaerdydd, un yn Abertawe ac un yn Wrecsam, ardaloedd a oedd oll wedi cael cysylltiad digonol â'r ACC. Cafodd y ffrâm sampl ei gynyddu hefyd gan

ddefnyddio'r data o arolygon 2016-2017 a 2017-2018. Galluogodd hyn i'r grwpiau ffocws gynnwys pobl sy'n talu rhenti llawn neu bobl a oedd yn derbyn y Budd-dal Tai. Caniataodd gymysgedd o grwpiau oedran hefyd.

### **Cyfweliadau manwl â thenantiaid**

- 2.9 Yn ogystal â'r bobl hynny yr oedd eu barn wedi'i chasglu yn y grwpiau ffocws, cynhaliwyd 20 o gyfweliadau manwl â thenantiaid a oedd wedi'u gwasgaru'n ehangach ledled Cymru. Gwnaeth hyn alluogi cynnwys amrywiaeth ehangach o ardaloedd lleol a phobl mewn ardaloedd anghysbell iawn. Roedd yr 20 cyfweliad yn cynnwys pedwar cyfweliad â thenantiaid sy'n siarad Cymraeg (yng Ngwynedd, Sir Ddinbych a Phowys). Roedd yr 16 o gyfweliadau a oedd yn weddill yn cwmpasu amrywiaeth o leoliadau er mwyn cynnwys ardaloedd rhenti isel fel Cymoedd y De a setliadau mwy gwasgaredig fel ardaloedd o'r Canolbarth. Cynhaliwyd y cyfweliadau â thenantiaid yng Nghaerffili, Conwy, Sir y Fflint, Ynys Môn, Merthyr Tudful, Sir Fynwy, Castell Nedd Port Talbot, Powys, Rhondda Cynon Taf a Thor-faen.
- 2.10 Anfonwyd llythyrau o flaen llaw at ddeiliaid tai i'w gwahodd i gymryd rhan, cyn y rhoddwyd gwahoddiad i ymatebwyr posibl i gymryd rhan dros y ffôn. Recriwtwyd yr ymatebwyr ar sail cwtâu eang i sicrhau cymysgedd o ymatebwyr o fathau gwahanol o aelwydydd, o leoliadau gwahanol, ar sail y math o dai cymdeithasol (landlord awdurdod lleol neu landlord cymdeithasol cofrestredig) ac a oeddent yn derbyn y budd-dal tai.
- 2.11 Gwnaeth cyfanswm o 43 o ymatebwyr gymryd rhan ar draws y grwpiau ffocws a chyfweliadau manwl. Mae nodweddion y sampl o ymatebwyr wedi'u dangos yn Nhabl 2.2 a Thabl 2.4. Mae hyn yn dangos cymysgedd o ymatebwyr ar draws oedrannau, rhywiau, mathau o aelwydydd a lleoliadau gwahanol, gydag amrywiaeth o denantiaid mewn eiddo cynghorau a chymdeithasau tai. Cafodd tenantiaid sy'n talu rhenti rhannol neu llawn (yr oedd disgwyl iddynt wybod mwy am eu rhenti) eu samplo'n bwrpasol, felly roedd llai o denantiaid a oedd yn derbyn y budd-dal llawn.

**Tabl 2.2 Oedran a rhywedd y tenantiaid mewn ymchwil ansoddol**

| Oedran   | Benywaidd | Gwrywaidd | Cyfanswm |
|----------|-----------|-----------|----------|
| 16-24    | 2         | 1         | 3        |
| 25-34    | 3         | 2         | 5        |
| 35-44    | 4         | 1         | 5        |
| 45-54    | 8         | 5         | 13       |
| 55-64    | 3         | 5         | 8        |
| 65-74    | 2         | 3         | 5        |
| 75+      | 2         | 2         | 4        |
| Cyfanswm | 24        | 19        | 43       |

**Tabl 2.3 Math o aelwyd a'r Budd-dal Tai a dderbynnir – tenantiaid**

| Math o aelwyd | Budd-dal llawn | Dim Budd-dal | Budd-dal rhannol | Cyfanswm |
|---------------|----------------|--------------|------------------|----------|
| Cwpl          |                | 9            | 2                | 11       |
| Teulu         | 1              | 7            | 5                | 13       |
| Person sengl  | 8              | 6            | 5                | 19       |
| Cyfanswm      | 9              | 22           | 12               | 43       |

**Tabl 2.4 Math o aelwyd a math o landlord cymdeithasol – tenantiaid**

| Math o aelwyd | Cyngor | Cymdeithas Dai | Cyfanswm |
|---------------|--------|----------------|----------|
| Cwpl          | 6      | 5              | 11       |
| Teulu         | 7      | 6              | 13       |
| Person sengl  | 10     | 9              | 19       |
| Cyfanswm      | 23     | 20             | 43       |

### Yr Astudiaethau Achos

- 2.12 Diben yr achosion achos oedd caniatáu dealltwriaeth fanylach o effeithiau polisïau rhenti ar sampl o landlordiaid a oedd, gyda'i gilydd, yn cwmpasu'r sbectrwm yng Nghymru yn gyffredinol. Roedd yn ein caniatáu i astudio materion yn fanylach ac i ddatgelu'r rhain i gyfoethogi'r astudiaeth a'i wneud yn fwy gwybodus.

- 2.13 Defnyddiwyd y data arolwg manwl gan y sefydliadau tai i gynnal dadansoddiad segmentiadau i benderfynu a oedd 'grwpiau naturiol' y gellid sylfaenu'r dewisiadau ar gyfer yr astudiaethau achos arnynt. Grwpiwyd yr achosion yn glystyrau lle'r oeddent yn arwyddocaol o debyg i'w gilydd, ac yn arwyddocaol o wahanol i glystyrau eraill.
- 2.14 Roedd y cyfnewidion a ddefnyddiwyd yn y model dadansoddi clwstwr, ar sail canlyniadau'r arolwg, fel a ganlyn:
- math o landlord
  - effaith negyddol neu gadarnhaol ymddangosiadol crynhoad/gwasgariad y stoc
  - a yw'r rhenti cyfartalog o fewn y Bandiau Rhent Targed
  - barn ynghylch effeithiolrwydd y trefniadau newid
  - lefel ymddangosiadol effaith negyddol ar denantiaid y Lwfans Tai Lleol ar renti, mewn eiddo sydd â thaliadau gwasanaeth (ar sail nifer y mathau o eiddo y mae disgwyl y bydd effaith negyddol arnynt)
  - lefel ymddangosiadol effaith negyddol ar denantiaid y Lwfans Tai Lleol ar renti, mewn eiddo nad oes ganddo daliadau gwasanaeth (ar sail nifer y mathau o eiddo y mae disgwyl y bydd effaith negyddol arno)
  - effaith ymddangosiadol gyffredinol polisi Llywodraeth Cymru (ar sail cyfanswm y sgoriau ar draws yr holl eitemau - y gallu i ehangu'r gwahaniaethau mewn rhenti, hyblygrwydd/rheolaeth dros renti, lefel y cynnydd mewn rhenti y gellir ei weithredu, lefel y rhenti a godir mewn gwirionedd a fforddiadwyedd rhenti)
  - nifer y mesurau i leddfu'r broses o ddiwygio lles sydd ar waith
  - y canfyddiad cyffredinol ynghylch i ba raddau y mae'r polisi rhenti wedi cyflawni ei amcanion<sup>3</sup>
  - ar gyfer cymdeithasau tai, nifer yr awdurdodau lleol y gweithredir ynddynt.
- 2.15 Y sail resymegol ar gyfer dewis yr amrywiadau hyn oedd er mwyn cwmpasu amrywiaeth o nodweddion, profiadau a barn landlordiaid ar draws canlyniadau'r arolwg. Cynhaliwyd

---

<sup>3</sup> Roedd hyn yn seiliedig ar gyfanswm y sgoriau ar draws yr holl eitemau effeithiolrwydd polisi – gan adlewyrchu amrywiadau lleol mewn fforddiadwyedd a gwerthoedd y farchnad dai, gan adlewyrchu'r amrywiadau yn y math o stoc a'i faint, gan adlewyrchu'r amrywiadau mewn ansawdd a lleoliad, sy'n darparu dyraniad mwy cyfartal o renti ar gyfer tenantiaid cymdeithasol ledled Cymru, gan sicrhau hyfwydd ar gyfer landlordiaid cymdeithasol unigol, a fydd yn decach i denantiaid mewn perthynas â'r rhenti a godir ar gyfer tai cyfatebol ymysg landlordiaid a sicrhau cydgyfeiriant o ran rhenti dros gyfnod o amser.

dadansoddiad clwstwr o'r nodweddion hyn a oedd yn edrych ar y modelau posibl gyda 3 neu 4 clwstwr. Roedd y model 3 clwstwr yn gwahanu'r ymatebwyr yn fwy cytbwys – gyda 20 yng nghlwstwr 1, 17 yng nghlwstwr 2 a 7 yng nghlwstwr 3. Roedd hyn yn fwy defnyddiol na'r model 4 clwstwr a oedd yn cynnig mwy o gymhlethdod ond dim mwy o eglurder.

#### *Proffil Clwstwr 1*

- 2.16 Mwy o gymdeithasau tai Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr, mwy wedi'u heffeithio'n negyddol ac yn anffafriol ar sail eu lleoliad; roedd 8 o'r 11 o gymdeithasau TGRF yng Nghlwstwr 1, ynghyd â 9 o'r 22 o gymdeithasau tai traddodiadol a 3 o'r 11 o awdurdodau tai lleol. Mae'r landlordiaid hyn fel arfer yn gweithredu ardaloedd mwy trefol ac mewn un lleoliad, er bod gan rai 2-4 o leoliadau.
- 2.17 Roedd cymysgedd o Awdurdodau Tai Lleol trefol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig maint canolig yn y clwstwr hwn a mwy o gymdeithasau TGRF nag mewn clystyrau eraill. Dywedodd 11 o'r 20 o landlordiaid bod eu cymysgedd o leoliadau yn cael effaith negyddol ar eu polisi rhenti (yn aml oherwydd eu bod o fewn un awdurdod lleol).
- 2.18 Roedd y landlordiaid hyn wedi'u paratoi'n dda yn gyffredinol, o ran cynllunio busnes a dulliau lliniaru, ac roedd barn amrywiol iawn ynghylch effaith y polisi rhenti - hanner yn gadarnhaol a hanner yn negyddol. Roeddent hefyd yn fwy negyddol yn gyffredinol ynghylch effeithiolrwydd y polisi rhenti na'r clystyrau eraill.

#### *Proffil Clwstwr 2*

- 2.19 Roedd yr awdurdodau tai lleol, y landlordiaid gwledig, y landlordiaid a oedd yn fwy cadarnhaol ynghylch yr effeithiau a'r rheini a oedd yn defnyddio'r polisi rhenti, gan gynnwys 8 o'r 11 o awdurdodau tai lleol, yng Nghlwstwr 2. Roedd cymysgedd o barodrwydd o ran cynllunio busnes a dulliau lleddfu ar gyfer diwygio lles yn y clwstwr hwn. Roedd tuedd iddynt fod wedi mabwysiadu'r matrices rhenti ac roeddent eisoes wedi datgronni'r taliadau gwasanaeth.
- 2.20 Fodd bynnag, roedd proffil cymysg gyda hanner ohonynt nad oeddent o fewn y Bandiau Rhent Targed eto ac roedd rhai yn ansicr ynghylch pa mor effeithiol y bu'r newid. Roedd barn amrywiol hefyd ynghylch gwasgariad/crynhoad effeithiau'r rhenti ar y polisi rhenti lleol – dywedodd 6 fod yr effaith yn gadarnhaol, dywedodd 10 nad oedd fawr o effaith a dywedodd 1 ei fod yn negyddol.

- 2.21 Roedd mwy o landlordiaid yn y clwstwr hwn gyda rhenti a oedd ymhellach o'r BRhT nag yn y clystyrau eraill. Yn gyffredinol, roedd landlordiaid Clwstwr 2 yn fwy cadarnhaol yn gyffredinol ynghylch effaith ac effeithiolrwydd posibl y polisi.

#### *Clwstwr 3*

- 2.22 Strwythurau grŵp a darparwyr awdurdodau lleol amrywiol. Roedd landlordiaid Clwstwr 3 yn gweithredu mewn mwy o leoliadau ac roeddent oll yn gymdeithasau tai traddodiadol. Roedd 7 landlord yn y clwstwr hwn, a oedd yn bennaf yn ddarparwyr neu'n landlordiaid cenedlaethol gyda strwythur 'grŵp' yn gweithredu mewn 5+ o leoliadau.
- 2.23 Roedd y landlordiaid hyn oll o fewn y bandiau rhent targed ac felly roeddent yn aml yn dweud nad oeddent yn gwybod pa mor effeithiol y bu'r trefniadau newid. Roeddent yn fwy cadarnhaol ynghylch yr effaith a gafodd eu gwasgariad lleoliadol ar eu polisi rhenti lleol.
- 2.24 Mae'r landlordiaid hyn wedi'u paratoi'n dda yn gyffredinol mewn perthynas â gweithgaredd cynllunio, dadansoddi a lliniaru ac maent yn gadarnhaol ynghylch effaith bosibl y polisi. Maent yn llai cadarnhaol ynghylch effeithiolrwydd y polisi o ran bodloni ei amcanion, er hynny.

#### *Dewis terfynol*

- 2.25 Pennwyd yr egwyddorion sy'n sail i'r dewis mewn ymgynghoriad â Llywodraeth Cymru, ond ni ddatgelwyd enwau'r sefydliadau i'r Llywodraeth. Er mwyn dewis y naw astudiaeth achos, grwpwyd y sefydliadau yn dri chlwstwr fel cyfnod dosbarthiad cyntaf. Yna, lluniwyd matrices dadansoddi manwl yn cynnwys data'r arolwg sy'n sail i'r clystyrau yn ogystal â data eilaidd ar faint y stoc, gwledigrwydd a statws cydgyfeiriant rhenti. Yna, dewiswyd nifer cymesur o landlordiaid o bob clwstwr - felly roedd mwy o sefydliadau Clwstwr 1 a Chlwstwr 2. Sicrhaodd hyn ledaeniad ledled Cymru a ganiataodd, yn ei dro, gymysgedd llawer ehangach yn ôl daearyddiaeth a math o sefydliad.
- 2.26 Roedd un o'r sefydliadau arfaethedig ar gyfer yr astudiaeth achos - cymdeithas dai - yn amharod i gymryd rhan ac, felly, gwnaethom gynnwys sefydliad a oedd yn debyg, gan mwyaf, yn yr un rhanbarth o Gymru. Felly, roedd yr astudiaethau achos yn cynnwys 6 cymdeithas dai; roedd 2 ohonynt yn gymdeithasau tai Trosglwyddiad Gwirfoddol ar Raddfa Fawr a 3 yn awdurdodau lleol. Yn ddaearyddol, roedd y De-ddwyrain, y De-orllewin, y Cymoedd, y Canolbarth a Gogledd Cymru wedi'u cwmpasu yn ogystal â chymdeithasau llai gan gynnwys rhai Cymraeg, ochr yn ochr â strwythurau grŵp mwy.



## **Cyfweliadau â rhanddeiliaid**

2.27 Cynhaliwyd chwe chyfweliad â rhanddeiliaid cenedlaethol a oedd yn cynrychioli landlordiaid cymdeithasol, awdurdodau lleol, tenantiaid, dulliau rheoleiddio a chyllid, neu a oedd â gwybodaeth ohonynt. Diben y cyfweliadau hyn oedd:

- nodi ac asesu effaith dylanwadau allanol ar landlordiaid cymdeithasol
- hysbysu unrhyw argymhellion ynghylch dyfodol y polisi rhenti
- asesu effaith y dylanwadau allanol.

## **Fforddiadwyedd**

2.28 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 eiddo un ystafell i eiddo â 4 ystafell wely) a naw math o aelwyd (er enghraifft, pobl sengl, rhieni sengl ag un plentyn, cwpl â phedwar o blant).

2.29 Roedd yr incymau tybiedig yn seiliedig ar:

- Incwm is ar sail yr isafswm cyflog ar gyfer oedolyn sy'n gweithio 40 o oriau yr wythnos yn 2017/18
- Incwm uwch ar sail yr incwm y chwarter is lleol ar gyfer un oedolyn sy'n gweithio'n llawn amser ym mhob ardal awdurdod lleol yn 2017.

2.30 Mesurwyd fforddiadwyedd mewn dwy ffordd:

- Y cymarebau rhenti i incwm (rhenti gros yn erbyn incwm net gan gynnwys y budd-dal tai).
- Lefelau incwm gweddilliol (ar ôl rhenti sy'n uwch na lwfansau personol Cymhorthdal Incwm/Credyd Cynhwysol pobl ddi-waith).

2.31 Gwnaed asesiad pellach o lefel yr incwm sydd ei angen i osgoi dibyniaeth ar y budd-dal tai.

## **Cydrannau'r model rhenti**

2.32 Gwnaeth rhan derfynol y prosiect archwilio cydrannau'r rhenti, yn enwedig yng ngoleuni'r feirniadaeth o'r model a nodwyd yn yr arolwg a'r astudiaethau achos ar gyfer landlordiaid, gan ystyried yr hyn a ganlyn:

- Archwiliwyd effaith y polisi uwchraddio rhenti ar Lywodraeth Cymru a'i ryngweithiad â'r model rhenti mewn perthynas â thueddiadau mewn enillion a pholisïau mewn mannau eraill yn y DU.

- Yn ogystal, archwiliwyd y rhan o'r model sy'n caniatáu i renti gael eu cynyddu gan uchafswm diamod o £2 yr wythnos dros y cynnydd canrannol cyffredinol mewn perthynas â'i effaith ar wahanol fathau o eiddo (meintiau).
- Archwiliwyd hyblygrwydd y model hefyd, yn enwedig yng ngoleuni'r polisi ar gyfraddau grant ar gyfer datblygiadau newydd.
- Archwiliwyd rôl y dosbarthiad SAP yn y model fel procsi ar gyfer ansawdd hefyd, yn enwedig yng ngoleuni'r rôl y gallai'r cymelliadau i wella stoc ei chwarae.
- Yn olaf, ystyriwyd rôl ffactorau lleoliadol a'r rôl o leddfu hefyd.

2.33 Gwnaed y dadansoddiad er mwyn mesur graddau a difrifoldeb gwendidau'r model, o ran nifer y landlordiaid yr effeithiwyd arnynt a chanlyniadau'r effaith hwnnw. Trafododd ymhellach pa ffordd fyddai'r un orau i fynd i'r afael ag unrhyw ddiffygion.

### **Cyfngiadau**

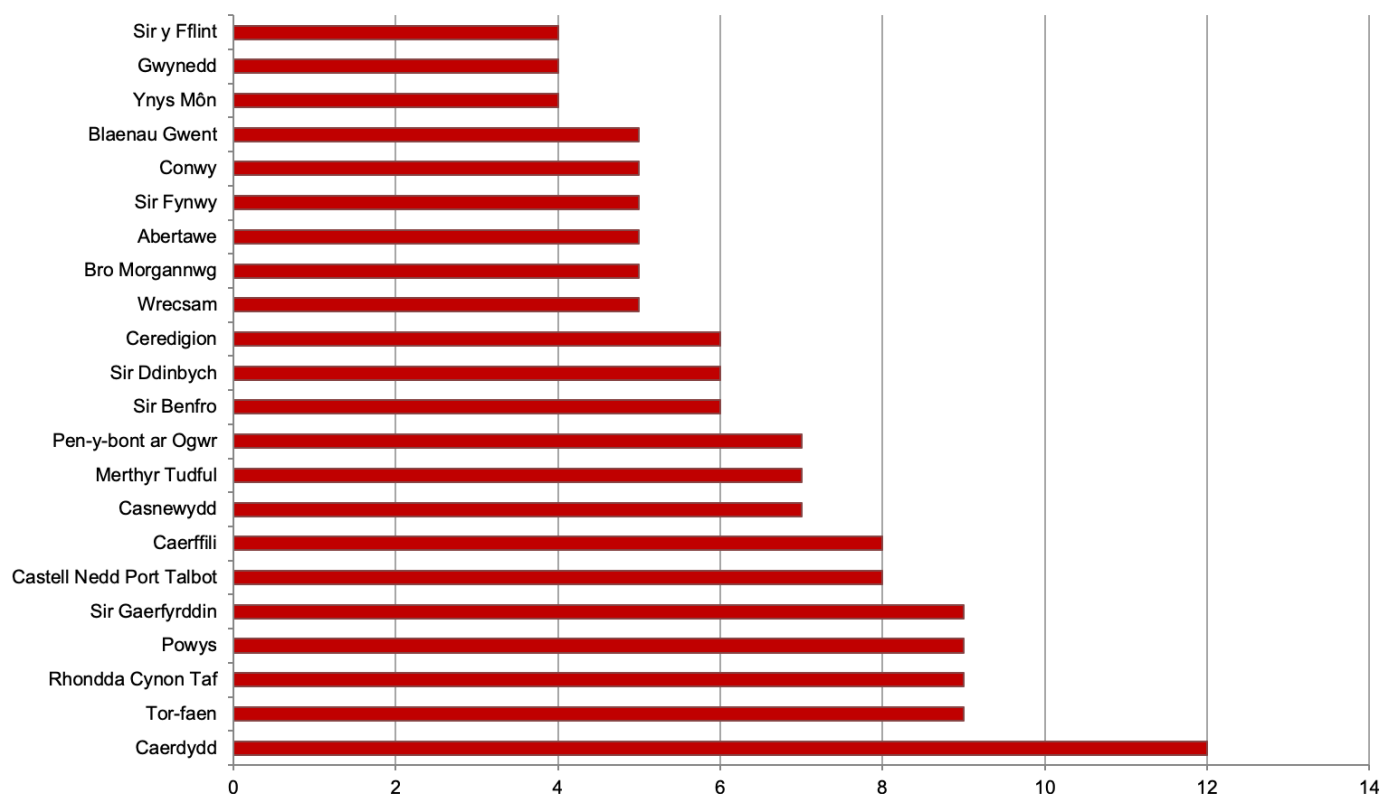
2.34 Cynhaliwyd y gwaith ymchwil yn 2017 ac 2018 ac, yn ystod yr amser hwnnw, digwyddodd nifer o newidiadau polisi mawr. Roedd y rhain yn cynnwys y ffaith y gwnaeth Llywodraeth y DU roi'r gorau i'w pholisi i gyfyngu ar y rhenti cymwys ar gyfer y budd-dal tai ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol, a'r newidiadau radical i'r diwygiadau arfaethedig i'r cyllid ar gyfer llety a gefnogir. Cyhoeddwyd y newidiadau hyn ar ôl cwblhau'r arolwg cenedlaethol o landlordiaid, yr astudiaethau achos, a phob un namyn un o'r cyfweiliadau â landlordiaid.

### 3. Canfyddiadau'r arolwg landlordiaid

#### Lleoliad y stoc

3.1 Mae ffigur 3.1 yn dangos gwasgariad yr awdurdodau lleol y mae'r darparwyr wedi adrodd bod ganddynt stoc ynddynt, gyda 12 o'r darparwyr (bron i un o bob tri o landlordiaid) a chanddynt stoc yng Nghaerdydd, tra bo gan ddim ond pedwar o'r landlordiaid stoc yn Sir y Fflint, Gwynedd ac Ynys Môn<sup>4</sup>.

**Ffigur 3.1: Lleoliad y stoc**



Ffynhonnell: Arolwg yr Adolygiad Rhenti, Gorffennaf 2017 (rhoddwyd nifer o ymatebion)

3.2 Ymysg y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, y nifer cyfartalog (canolradd) o awdurdodau lleol y dywedodd y landlordiaid y maent yn gweithredu ynddynt oedd 5.2 ymysg y cymdeithasau tai traddodiadol ac 1.6 ymysg y cymdeithasau TGRF, gydag amrywiaeth o awdurdod lleol sengl i weithredu mewn cynifer â 15 o ardaloedd awdurdodau lleol.

<sup>4</sup> Cwestiwn: Pa rai o'r ardaloedd a ganlyn sy'n disgrifio lle mae gennych chi stoc? (ticiwch pob un sy'n berthnasol) Mae'r categorïau ymateb fel y nodir yn y ffigur, wedi'u rhestru yn ôl y nifer a adroddodd.

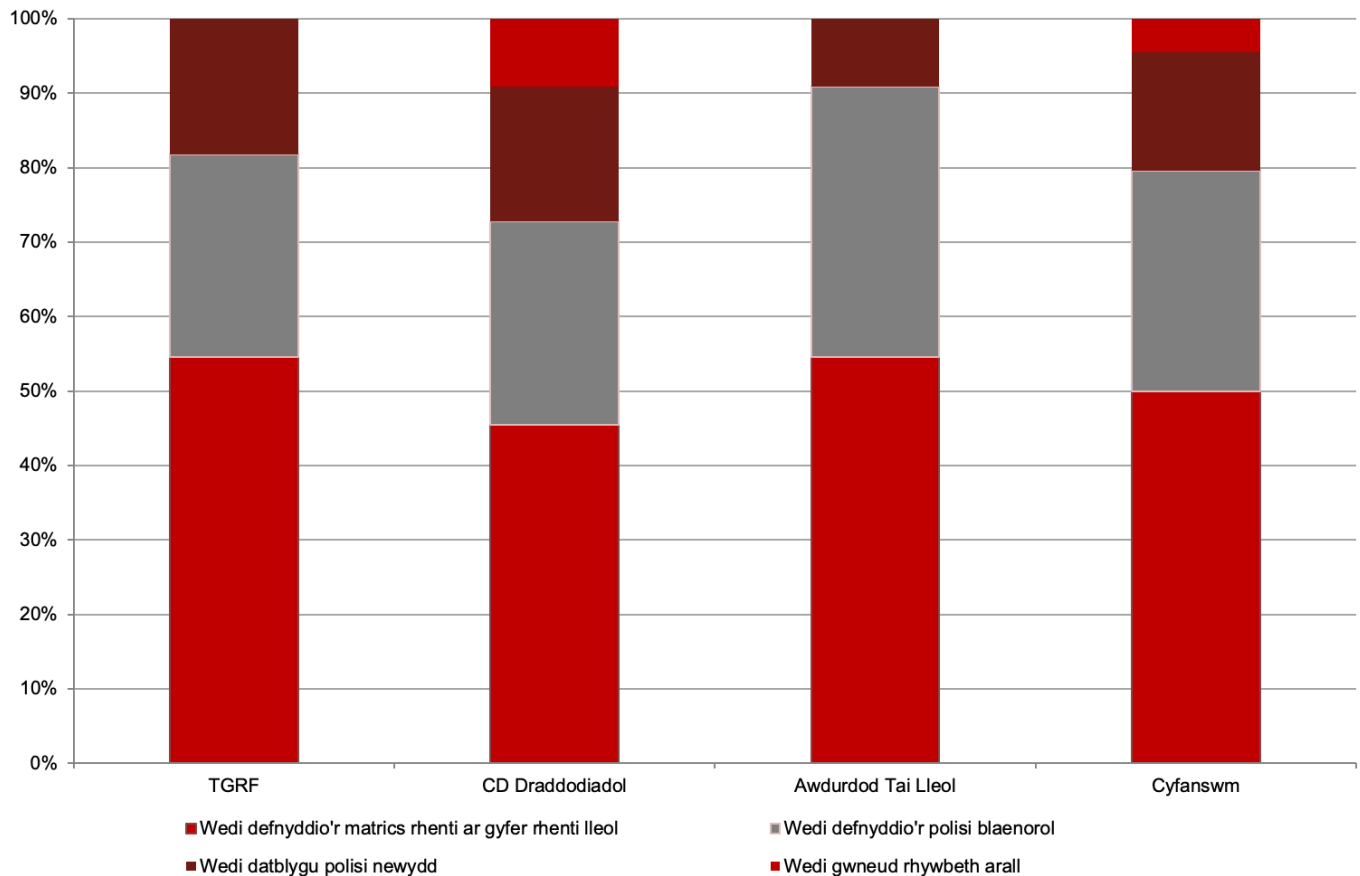
- 3.3 Roedd canlyniadau tebyg yn yr Ardaloedd Marchnad Rentu Eang (AMRhE), gyda chymdeithasau TGRF yn gweithredu ar draws cyfartaledd (canolrif) o 1.6 o'r ardaloedd hyn a 5.1 ymysg y cymdeithasau tai traddodiadol. Roedd yr amrywiaeth o leoliadau yn cynnwys landlordiaid a oedd yn gweithredu mewn un Ardal Marchnad Rentu Eang a landlordiaid gyda stoc mewn 16 gwahanol ardal o'r fath.

### **Gweithrediad**

*Sut mae landlordiaid cymdeithasol wedi gweithredu'r polisi rhenti?*

- 3.4 Yn gyffredinol, roedd 22 o landlordiaid yn defnyddio polisi rhenti Llywodraeth Cymru, roedd 13 wedi glynu at y polisi blaenorol ac roedd saith wedi datblygu polisi newydd, tra bo dau landlord yn dweud eu bod wedi gwneud 'rhywbeth arall'. Roedd un o'r ddau o landlordiaid hyn wedi addasu polisi cyfredol i alinio â pholisi Llywodraeth Cymru, gan ddarparu polisi lleol mwy ystyrlon. Roedd y landlord arall wedi gwneud gwaith modelu i ddatblygu polisi newydd, ond nid oedd wedi rhoi hyn ar waith eto.
- 3.5 Roedd cymdeithasau TGRF ac awdurdodau tai lleol ychydig yn fwy tebygol o ddweud eu bod yn defnyddio'r matrices rhenti, tra bo cymdeithasau tai traddodiadol yn adrodd amrywiaeth ehangach o ddulliau gweithredu.

**Ffigur 3.2: Sut y bu landlordiaid yn rhoi polisi rhenti Llywodraeth Cymru ar waith, yn ôl y math o landlord**



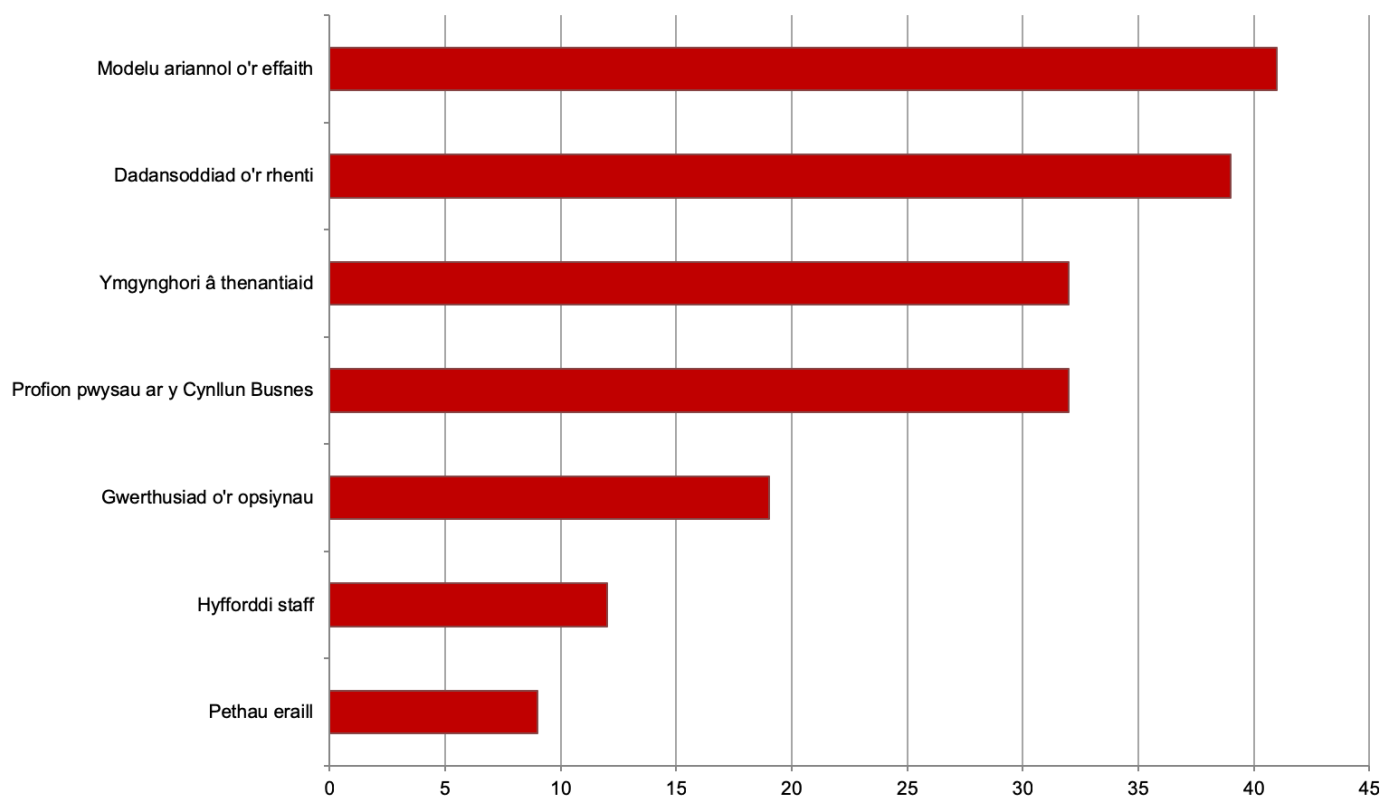
Ffynhonnell: Arolwg yr Adolygiad Rhenti, Gorffennaf 2017

**Cwestiwn:** Pa un o'r atebion a ganlyn sy'n disgrifio orau sut rydych yn rhoi polisi rhenti Llywodraeth Cymru ar waith? A ydych wedi... **Categoriâu ymateb:** Rhoi'r matrices rhenti ar waith ar gyfer rhenti lleol; Parhau i ddefnyddio eich polisi rhenti blaenorol; Datblygu polisi newydd; Gwneud rhywbeth arall

3.6 Adroddodd y landlordiaid eu bod wedi gwneud llawer o waith paratoi ar gyfer rhoi polisi rhenti Llywodraeth Cymru ar waith, gyda'r rhan fwyaf (41 o 44) wedi modelu'r effeithiau, ac wedi cynnal dadansoddiad o'r rhenti (39) a phroffion pwysau (32), ac roedd mwy na dwy ran o dair ohonynt (32 o 44) wedi ymgynghori â thenantiaid. Roedd ychydig o dan hanner ohonynt wedi cynnal gwerthusiad opsiynau (19), gydag ychydig yn llai (12) yn dweud eu bod wedi cynnal hyfforddiant i staff.

3.7 Roedd y 'rhywbeth arall' yr oedd sefydliadau wedi'i wneud yn cynnwys dadansoddiad o'u polisi rhenti eu hunain i wirio'r aliniad â pholisi rhenti Llywodraeth Cymru, gydag un neu ddau o'r landlordiaid hefyd wedi peidio â newid eu polisi oherwydd yr angen am broffion pwysau pellach neu yn sgil pryderon ynghylch dyfodol polisi Llywodraeth Cymru yng ngoleuni'r gostyngiad mewn rhenti yn Lloegr. Roedd y gweithgareddau eraill y cyfeiriwyd atynt gan landlordiaid unigol yn cynnwys ymgysylltu ag ymgynghorwyr, adolygiad llawn o nodweddion eiddo ac ymgynghori â landlordiaid eraill.

**Ffigur 3.3: Beth mae landlordiaid wedi'i wneud i baratoi ar gyfer rhoi polisi rhenti Llywodraeth Cymru ar waith**



Ffynhonnell: Arolwg yr Adolygiad Rhenti, Gorffennaf 2017 (rhoddwyd nifer o atebion)

**Cwestiwn:** Pa rai, os o gwbl, o'r pethau a ganlyn a wnaeth eich sefydliad i baratoi ar gyfer rhoi polisi rhenti Llywodraeth Cymru ar waith? Mae'r **categoriâu ymateb** fel yn y ffigur.

3.8 Nododd y landlordiaid mai prif fuddiannau<sup>5</sup> defnyddio'r dull matrices rhenti oedd eglurder, tryloywder a chyffelybrwydd. Roedd teimlad bod cael 'fframwaith cyffredinol' o fudd a bod defnyddio dull sy'n bodloni canllawiau Llywodraeth Cymru yn amddiffynadwy i denantiaid. Roedd y manteision eraill y cyfeiriwyd atynt yn aml yn cynnwys yr incymau rhenti uwch er mwyn bodloni Safon Ansawdd Tai Cymru a datblygu tai newydd.

3.9 Y prif anfanteision o ddefnyddio matrices rhenti Llywodraeth Cymru a nodwyd oedd:

- Incwm rhenti llai (ymysg y rheini sy'n wynebu BRhT cyfyngedig)
- Hyblygrwydd cyfyngedig - yn bennaf mewn perthynas â chulni'r BRhT

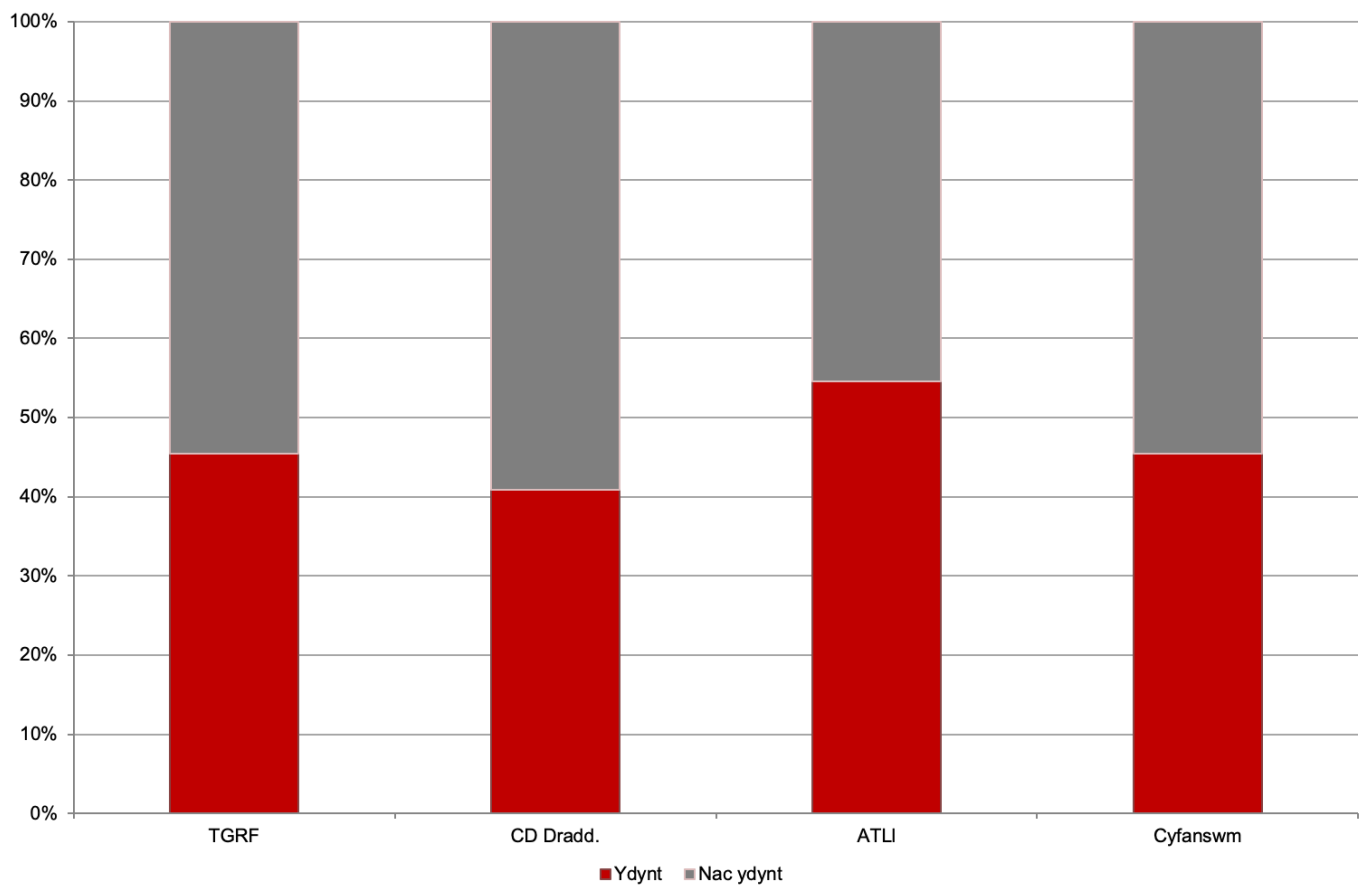
<sup>5</sup> **Cwestiynau:** Beth fu manteision y dull hwn? Beth fu anfanteision y dull hwn? (Cwestiynau dilynol i: Pa rai o'r hyn a ganlyn sy'n disgrifio orau sut y buoch yn rhoi polisi rhenti Llywodraeth Cymru ar waith? A ydych chi wedi rhoi'r matrices rhenti ar waith ar gyfer rhenti lleol; wedi cadw eich polisi rhenti blaenorol; wedi datblygu polisi newydd; wedi gwneud rhywbeth arall?)

- Bod y matrices yn rhy syml - o ran y rhenti a godir ar gyfer fflatiau o gymharu â thai, nid yw'n adlewyrchu'r galw lleol nac effeithiau'r farchnad leol, ac nid oes agwedd fforddiadwyedd
- Nodwyd bod y BRhT weithiau yn uwch na'r Lwfans Tai Lleol ar gyfer rhai eiddo, felly roedd yn mynd yn erbyn y polisi a gynlluniwyd (ar adeg cynnal yr arolwg) i gyfyngu ar y Budd-dal Tai ar raddfa'r Lwfans Tai Lleol.
- Ansicrwydd ynghylch yr union ddull a ddefnyddir i bennu'r matrices a chyfnewidioldeb canlyniadau'r matrices
- Roedd y gwaith 'munud olaf' o ddiweddarau'r matrices pob blwyddyn hefyd yn peri cryn dipyn o rwystredigaeth.

*Sut mae'r polisi rhenti wedi'i gysylltu â'r polisi o osod rhenti lleol?*

- 3.10 Roedd ychydig o dan hanner y landlordiaid yn defnyddio'r matrices rhenti i osod eu rhenti **ar lefel eiddo unigol**, gydag awdurdodau tai lleol yn fwy cyffredinol yn defnyddio'r matrices rhenti o gymharu â chymdeithasau TGRF neu gymdeithasau tai traddodiadol. Roedd un neu ddau o landlordiaid yn rhoi'r polisi ar waith yn gyffredinol, ond nid ar lefel eiddo unigol.

**Ffigur 3.4: A yw landlordiaid yn defnyddio'r matrices rhenti i osod rhenti ar lefel eiddo unigol, yn ôl y math o landlord**



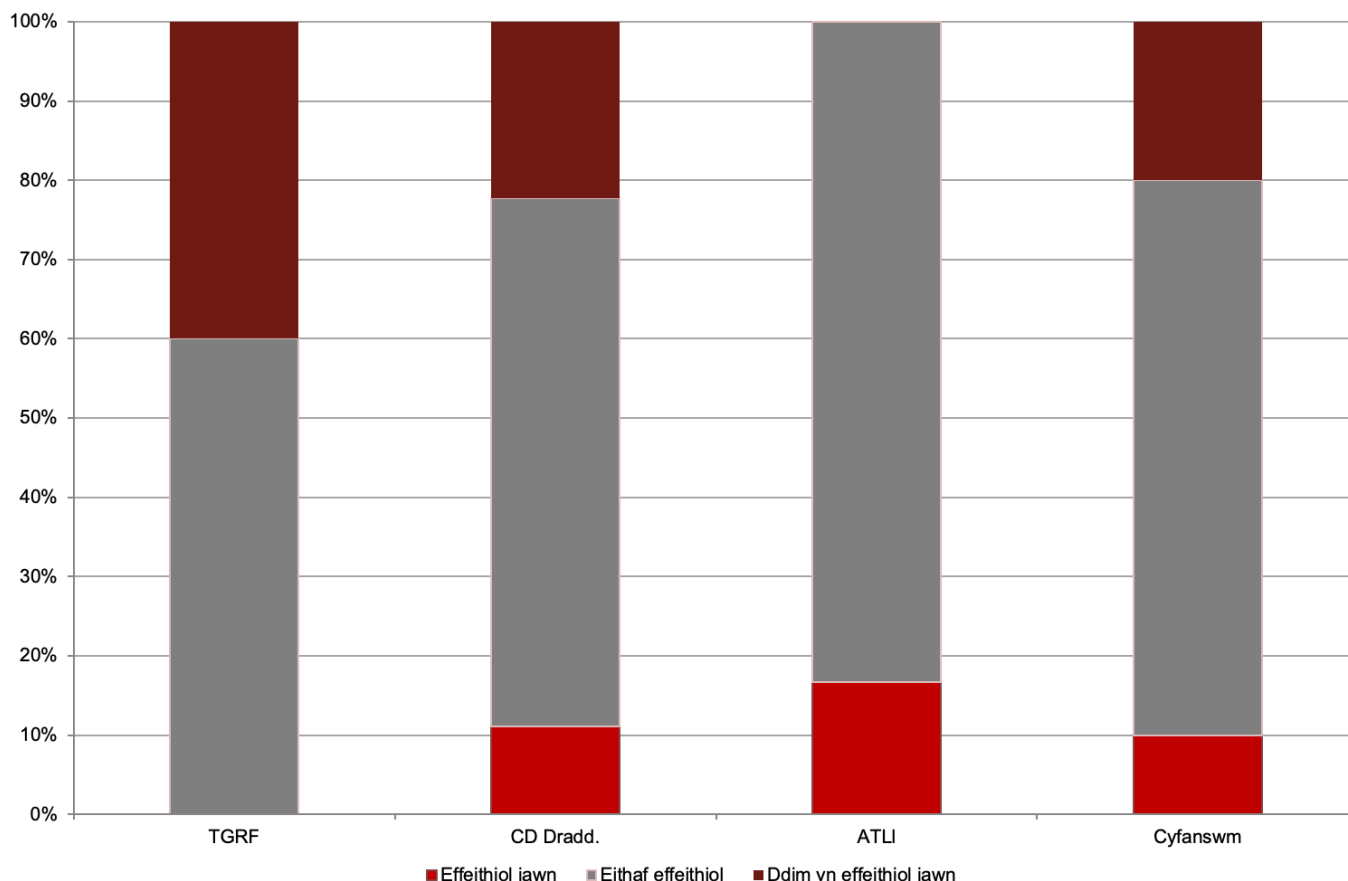
Ffynhonnell: Arolwg yr Adolygiad Rhenti, Gorffennaf 2017 (rhoddwyd nifer o atebion)

**Cwestiwn:** A ydych yn defnyddio'r matrices rhenti i osod rhenti ar lefel eiddo unigol? Mae'r categorïau ymateb fel y maent yn y ffigur

3.11 Dywedodd y rhan fwyaf o'r rheini sy'n defnyddio'r matrices rhenti ar lefel eiddo unigol ei fod yn effeithiol, er mai'r cymdeithasau TGRF sy'n defnyddio'r matrices rhenti a oedd yn lleiaf tebygol o ddweud hynny.



**Ffigur 3.5: Barn y landlordiaid ynghylch effeithiolrwydd y matrices rhenti, yn ôl y math o landlord**



Ffynhonnell: Arolwg yr Adolygiad Rhenti, Gorffennaf 2017 (rhoddwyd nifer o ymatebion)

**Cwestiwn:** Pa mor effeithiol yw defnyddio'r matrices rhenti? **Categoriâu ymateb:** Effeithiol iawn; Eithaf effeithiol, Ddim yn effeithiol iawn; Ddim yn effeithiol o gwbl

3.12 Lle'r oedd landlordiaid yn dweud nad oedd defnyddio'r matrices rhenti 'yn effeithiol iawn', y prif resymau a roddwyd oedd:

- Materion yn ymwneud â'r mynegai/dulliau lleddfu lleoliadol – sy'n llethu rhenti yn y Cymoedd yn enwedig
- Pryder ynghylch cyfnewidioldeb y mynegai lleoliadol flwyddyn ar ôl blwyddyn, yn sgil newidiadau mewn cyflogau, rhenti/prisiau tai neu gyfuniad o'r rhain
- Ei fod yn annog dull gweithredu 'eithaf mecanyddol', nad oedd yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid ddatblygu eu syniadau eu hunain neu ystyried materion/factorau lleol.
- Pryderon methodolegol ynghylch elfennau unigol y matrices – e.e. bod dosbarthiadau SAP yn 'dull aneffeithiol' fel procsi ar gyfer ansawdd tai, neu'n elfen ddiangen hyd yn oed, y diffyg arlliw yn y mesur fel nad oedd gan fflatiau a thai, tai newydd, byngalos a thai gwarchod eu lefelau rhenti targed eu hunain

- Problemau ynghylch tegwch y matrices - yn enwedig mewn perthynas â dosbarthiadau SAP a'r matrices lleoliadol, yr oedd teimlad bod y ddau yn rhoi anfantais i landlordiaid a oedd angen buddsoddi mewn eiddo sydd mewn cyflwr gwaelach a/neu stoc y mae llai o alw amdano.
- Unwaith eto, cyfeiriwyd at y ffaith bod y cynnydd blynyddol yn peri ansicrwydd, nad oedd, yn ei dro, yn annog landlordiaid i goethi eu polisi rhenti yn lleol. Mae hyn oherwydd yr amser cyfyngedig sydd ar gael yn dilyn y cyhoeddiad bob blwyddyn ynghylch y polisi rhenti i alluogi gwir ymgysylltiad â thenantiaid.

3.13 Roedd landlordiaid a oedd yn defnyddio eu polisi rhenti eu hunain o fewn y Bandiau Rhent Targed cyffredinol yn aml wedi ymrwymo tenantiaid fel rhan o gytundebau balot cyn trosglwyddo, neu roeddent wedi dylunio dull ar sail amgylchiadau lleol. Roed rhai landlordiaid hefyd yn newid i'w polisi rhenti eu hunain dros gyfnod hwy, oherwydd yr ymrwymadau balot cyn trosglwyddo neu oherwydd yr angen i ymdrin â materion etifeddiaeth tymor hwy sy'n ymwneud ag aildrefnu llywodraeth leol.

*Pa effeithiau a fu ar y polisi rhenti lleol?*

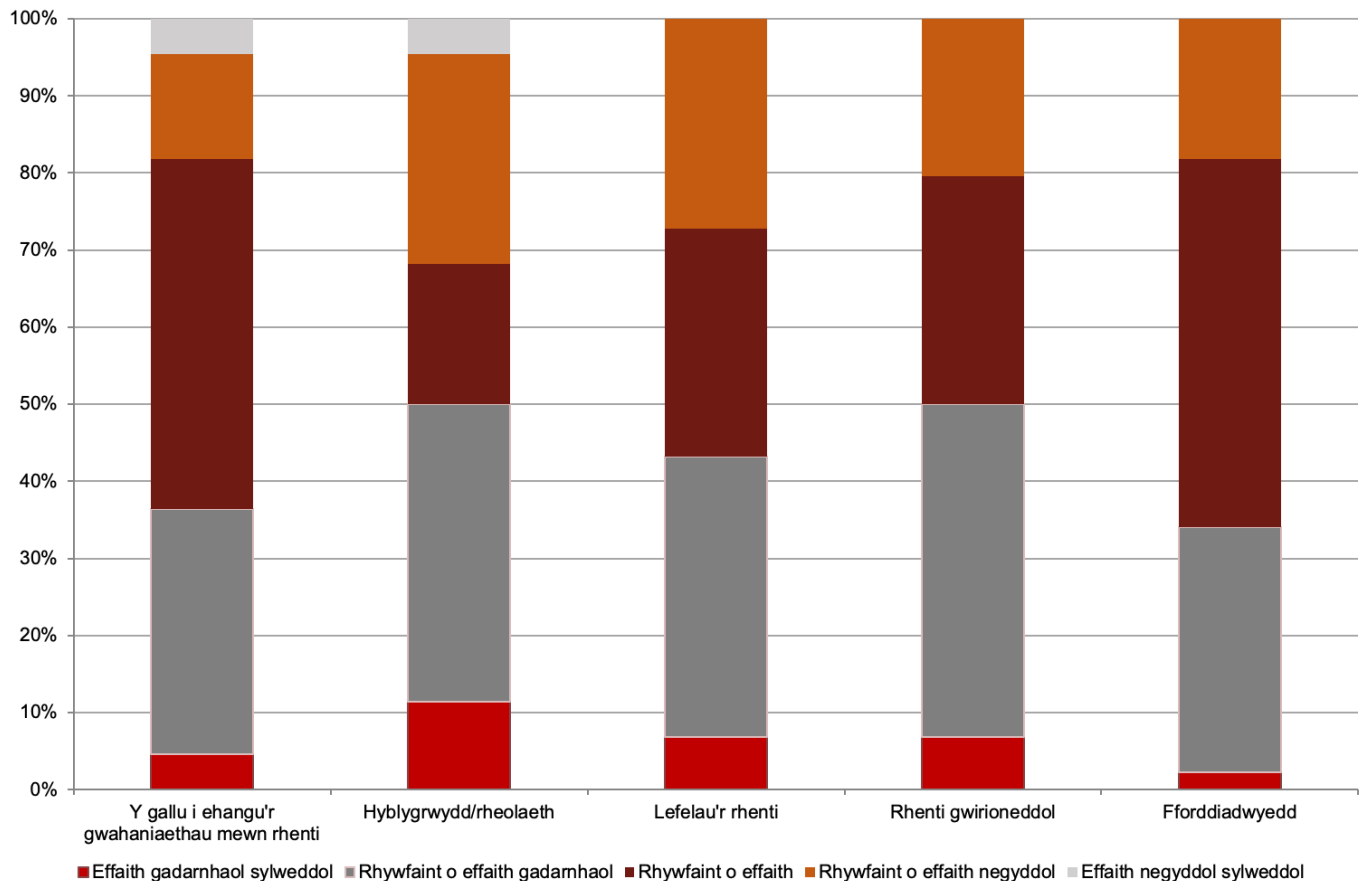
3.14 Roedd gan bolisi Llywodraeth Cymru nifer o amcanion a archwiliwyd yn yr arolwg. Roedd y gyfres gyntaf o'r amcanion hyn yn ymwneud ag effaith y polisi ar y penderfyniadau a wneir yn lleol ynghylch rhenti a fforddiadwyedd ar gyfer tenantiaid. Roedd yr arolwg yn gofyn i landlordiaid "Pa effeithiau, os o gwbl, y mae polisi rhenti Llywodraeth Cymru wedi'u cael ar yr hyn a ganlyn..."

- Y gallu i ehangu gwahaniaethau o ran rhenti o fewn eich stoc?
- Yr hyblygrwydd/rheolaeth sydd gennych dros eich rhenti?
- Lefel y cynnydd mewn rhenti y gallwch ei weithredu?
- Lefelau gwirioneddol y rhenti rydych yn eu codi?
- Fforddiadwyedd y rhenti ar gyfer tenantiaid?

3.15 Yn gyffredinol, roedd y landlordiaid yn fwy cadarnhaol nag oeddent yn negyddol, ond roedd rhwng un o bob pump (wyth landlord) ac un o bob tri (pedwar landlord ar ddeg) wedi rhoi asesiad negyddol o rai agweddau ar effaith y polisi rhenti lleol a fforddiadwyedd.

3.16 Dywedodd bron i hanner y landlordiaid (20 o 44) mai dim ond "ychydig o effaith" a fu ar y gallu i ehangu'r gwahaniaethau mewn rhenti, gyda nifer debyg (21) yn dweud mai ychydig o effaith a gafwyd ar fforddiadwyedd y rhenti ar gyfer tenantiaid.

**Ffigur 3.6: Effaith ganfyddedig polisi rhenti Llywodraeth Cymru ar benderfyniadau ynghylch polisi lleol a fforddiadwyedd tenantiaid**



Ffynhonnell: Arolwg o'r Adolygiad Rhenti, Gorffennaf 2017

Mae'r categorïau ymateb fel y maent yn y ffigur

- 3.17 Yn fwy cyffredinol, rhoddodd y cymdeithasau TGRF asesiad effaith negyddol o'r mesurau uchod, gyda rhwng tri a chwe chymdeithas (allan o 11) yn rhoi ymatebion negyddol ynghylch pob un o'r pump o feysydd effaith hyn. Er enghraifft, dywedodd chwe chymdeithas TGRF (mwy na hanner yr 11) bod effaith negyddol ar hyblygrwydd/rheolaeth o gymharu â chwech o'r cymdeithasau traddodiadol (llai nag un rhan o dair o'r 22) a rhoddodd dau awdurdod tai lleol (un allan o bump) ymateb negyddol.
- 3.18 Ar draws y mesurau a gyflwynwyd yn Ffigur 3.6, roedd crynhoad uwch o farnau negyddol ynghylch effaith y polisi rhenti lleol ymysg landlordiaid â stoc yng Nghaerdydd a Sir Gaerfyrddin, wedi'u dilyn gan landlordiaid â stoc ym Merthyr Tudful, Sir Benfro a Rhondda Cynon Taf.
- 3.19 Roedd rhagor o ymatebion negyddol ynghylch hyblygrwydd/rheolaeth, gyda 14 o ymatebion negyddol yn gyffredinol, yn cynrychioli ychydig o dan un rhan o dair o'r landlordiaid. Roedd y rheini a roddodd ymatebion negyddol yn fwy tebygol o gyfeirio at yr angen am lai o reolaeth dros renti, neu ryddid llwyr o reolaeth hyd yn oed.

- 3.20 Cyfeiriwyd hefyd at gyfyngiadau'r polisi rhenti a heriau'r cap arfaethedig (ar y pryd) ar y Lwfans Tai Lleol gan nifer o landlordiaid yn y drafodaeth ansoddol. Roedd yr effeithiau negyddol eraill a drafodwyd yn y cyfweiliadau ansoddol yn cynnwys:
- Buddsoddiad a chydgyfeiriant cyfyngedig lle nad yw'r rhenti'n cynyddu'n ddigonol neu lle maent yn cynyddu'n rhy araf i ganiatáu buddsoddiad
  - Hyblygrwydd cyfyngedig yn sgil maint y Bandiau Rhent Targed
  - Pryderon ynghylch yr ansicrwydd yn y dyfodol - o ran a fydd y polisi rhenti'n parhau a chyfyngiadau disgwylledig y cap Lwfans Tai Lleol ar y Budd-dal Tai yn y dyfodol
  - Pryderon ynghylch fforddiadwyedd ar gyfer tenantiaid wrth i renti gynyddu dros amser ond nid yw'r incymau'n cynyddu.
- 3.21 Adroddodd 15 o'r 44 o landlordiaid (tua un o bob tri) bod y polisi rhenti yn cael effaith gadarnhaol ar fforddiadwyedd rhenti ar gyfer tenantiaid, gyda bron i hanner ohonynt (21) yn adrodd nad oedd yn cael fawr o effaith. Roedd tua un o bob pump (wyth landlord) yn teimlo bod y polisi rhenti wedi cael effaith negyddol ar fforddiadwyedd rhenti.
- 3.22 Pan ofynnwyd iddynt am effeithiau eraill, y themâu mwyaf cyffredin a nodwyd oedd:
- Teimlai deg o landlordiaid bod y polisi yn rhoi **llai** o sicrwydd ynghylch y dyfodol, tra bo chwech yn teimlo ei fod yn rhoi **mwya** o sicrwydd o ran gallu cynllunio ar gyfer y dyfodol
  - Adroddodd saith o landlordiaid ei fod wedi annog buddsoddiad a datblygiad gweithredol
  - Cyfleodd wyth o landlordiaid y farn bod y polisi'n annog dull gweithredu cyson, ei fod yn 'teimlo'n deg' ac y gellid ei amddiffyn
  - Teimlai tri o'r landlordiaid ei fod yn annog cynnydd mewn rhenti, tra bo dau arall yn dirnad bod landlordiaid yn 'cuddio y tu ôl' i'r polisi
  - Cododd tri o'r landlordiaid y mater o oedi o ran y cyhoeddiad o'r polisi pob blwyddyn yma.

3.23 Pan ofynnwyd i'r landlordiaid ynghylch yr effeithiau posibl yn y dyfodol, gwnaethant godi'r materion a ganlyn<sup>6</sup>:

- Roedd teimlad bod effaith y cap arfaethedig ar y Lwfans Tai Lleol<sup>7</sup> yn fwy difrifol na'r polisi rhenti (13)
- Ansicrwydd ynghylch polisi rhenti Llywodraeth Cymru a phryderon ynghylch hyn (11)
- Yr angen i'r polisi edrych ar fforddiadwyedd yn y dyfodol (5)
- Yr angen i'r polisi rhenti fod yn fwy hyblyg yn y dyfodol (5)
- Materion penodol ynghylch natur tymor byr y cyhoeddiad polisi blynyddol (4)
- Pryderon ei bod yn bosibl y bydd angen iddynt adeiladu/datblygu llai yn y dyfodol (2).

3.24 Mae'r pwysigrwydd a gysylltir â chyflwyniad disgwylidig y cap ar y Lwfans Tai Lleol (ond a gafodd ei dynnu'n ôl yn ddiweddarach) yn cael ei arddangos yn yr ymatebion hyn:

"O gofio bod ein rhenti, gan mwyaf, yn agos at, neu uwchlaw, y cap ar y Lwfans Tai Lleol, bydd perthnasedd y Polisi Rhenti, fel y mae'n uniongyrchol berthnasol i ni, yn dod yn llai mewn blynyddoedd i ddod. Yn hytrach, oni bai bod y Polisi'n symud i ffwrdd o'r codiadau, bydd gweithredu'r newidiadau i'r cap yn fwy perthnasol o ran hyfywedd cyllidol y sefydliad a fforddiadwyedd y rhenti i denantiaid." (landlordiaid TGRF, 5000+ o eiddo).

"Mae effaith y Lwfans Tai Lleol yn arwyddocaol ac yn gwneud polisi rhenti Llywodraeth Cymru yn aneffeithiol, gyda'r broses o ddiwygio lles yn cael llawer mwy o effaith na'r polisi ei hunan." (Landlordiaid TGRF, 5000+ o eiddo).

3.25 Awgrymodd un landlord ddulliau lliniaru sydd wedi'u targedu at y stoc gwarchod, yng ngoleuni'r ansicrwydd ynghylch y Lwfans Tai Lleol a thaliadau gwasanaeth:

'Lefel rhenti is ar gyfer stoc a gefnogir neu a warchodir i geisio lleihau'r effaith o gynydd parhaus ar gyfer tenantiaid sy'n teimlo effaith rhenti a thaliadau gwasanaeth'. (Cymdeithas Dai Leol)

---

<sup>6</sup> Cwestiynau: Pa effeithiau eraill y mae'r polisi rhenti wedi'i gael ar gyfer eich sefydliad (da neu ddrwg)? Pa effeithiau eraill rydych yn eu rhagweld yn y dyfodol?

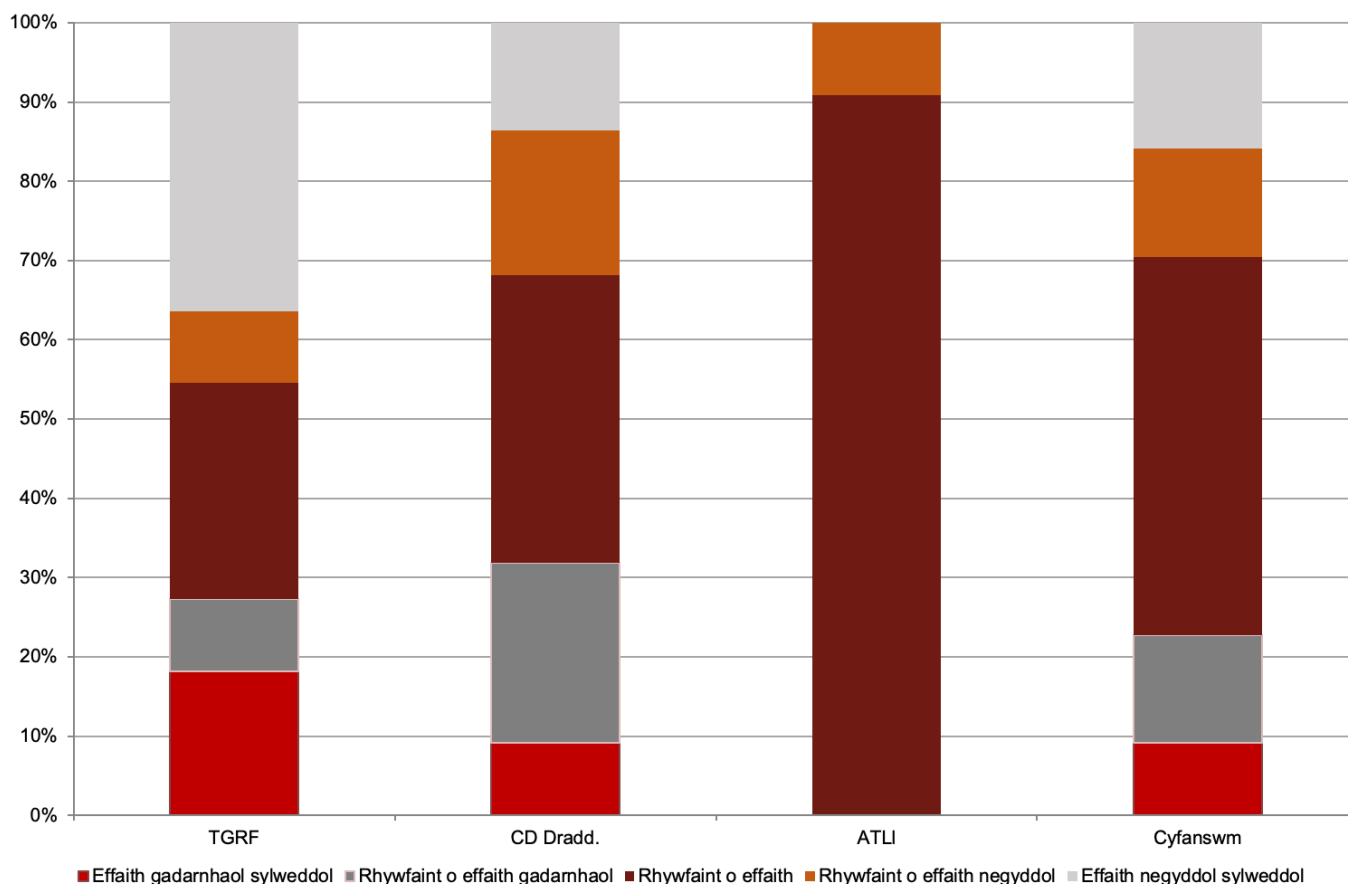
<sup>7</sup> Fel y nodwyd uchod, tynnwyd hwn yn ôl yn ddiweddar.

- 3.26 Yn y cyfweiliadau ansoddol, nododd nifer o landlordiaid, er nad oedd polisi rhenti presennol Llywodraeth Cymru wedi cael effaith negyddol ar fforddiadwyedd rhenti hyd yn hyn, gallai'r cynnydd mewn chwyddiant yn y dyfodol ochr yn ochr â thwf cyfyngedig mewn cyflogau olygu y gallai fforddiadwyedd ddod yn fwy o broblem. Roedd rhai landlordiaid yn arbennig o awyddus i weld fforddiadwyedd yn cael ei gynnwys fel ystyriaeth ym mholisi rhenti Llywodraeth Cymru. Trafodir fforddiadwyedd mewn mwy o fanylder isod mewn perthynas â'r 'effeithiau ehangach' yn Atodiad C.

#### *Effaith lleoliad*

- 3.27 Gofynnodd yr arolwg "Pa effaith y mae'r crynhoad/gwasgariad o'ch stoc yn ei chael ar eich polisi rhenti lleol?" Yn gyffredinol, adroddodd y rhan fwyaf o'r landlordiaid (31 o 44) bod crynhoad neu wasgariad eu rhenti yn cael effaith gadarnhaol neu ddim ond ychydig o effaith ar eu polisi rhenti. Roedd y cymdeithasau TGRF yn fwy tebygol o adrodd bod lleoliad yn cael effaith negyddol, gyda bron i hanner ohonynt yn dweud hyn, o gymharu ag un o bob tri o'r cymdeithasau tai traddodiadol a dim ond un awdurdod tai lleol.
- 3.28 Y landlordiaid a oedd yn adrodd eu bod yn cael eu heffeithio'n anffarfiol gan eu lleoliad oedd y rheini a oedd wedi'u lleoli mewn ardaloedd gyda rhenti lleol isel iawn a chyfraddau isel. Roedd y rhain ond yn rhoi ychydig o le ar gyfer cynyddu rhenti cyn mynd dros y cap Lwfans Tai Lleol disgwyledig.

**Ffigur 3.7 Barn ynghylch effaith lleoliad ar eu polisi rhenti lleol, yn ôl y math o landlord**



Ffynhonnell: Arolwg o'r Adolygiad Rhenti, Gorffennaf 2017 (rhoddwyd nifer o atebion)  
Mae'r categorïau ymateb fel y maent yn y ffigur

- 3.29 Yn y cyfweiliadau ansoddol, trafodd rhai landlordiaid y posibilrwydd (ar gyfer eu sefydliadau eu hunain neu ar gyfer eraill) o liniaru effaith bosibl y cap Lwfans Tai Lleol arfaethedig drwy wrthbwysu'r broses o rewi rhenti neu'r cyfyngiadau ar gynnydd mewn rhenti mewn rhai ardaloedd gyda chynnydd uwch mewn rhenti mewn mannau eraill, lle mae mwy o le i gynyddu hyd at gyfradd y Lwfans Tai Lleol. Roedd rhai cymdeithasau eisoes yn defnyddio'r strategaeth hon i osgoi bod rhenti mewn eiddo llai yn mynd yn uwch na chyfradd y Lwfans Tai Lleol, tra bo eraill yn ystyried y strategaeth hon ar gyfer y dyfodol.
- 3.30 Roedd cymdeithasau eraill yn llai awyddus ynghylch y strategaeth 'cynyddu rhenti gwahaniaethol' hwn a gwnaethant fynegi pryder y byddai'r polisi Lwfans Tai Lleol yn dylanwadu'n niweidiol ar y polisi rhenti lleol fel bod rhenti yn cael eu cynyddu mewn modd annheg ar gyfer aelwydydd mwy i roi budd i bobl sengl. Roedd rhai landlordiaid yn ystyried edrych ar y cwmpas ar gyfer cyflwyno rhenti gwahaniaethol ar gyfer pobl sy'n gweithio a phobl ar y Budd-dal Tai, ond roeddent yn cyfaddef bod problemau o ran tegwch yn gwneud dull gweithredu o'r fath yn broblemus.

- 3.31 Nid oedd gan y cymdeithasau sy'n gweithredu mewn ardaloedd llai gyda rhenti is (y Cymoedd fel arfer) y cwnpas ar gyfer defnyddio'r cyfraddau Lwfans Tai Lleol gwahaniaethol ar draws gwahanol ardaloedd i gyflawni rhent cyfartalog o fewn y BRhT tra'u bod yn ceisio lliniaru effeithiau negyddol posibl y cap arfaethedig ar y Lwfans Tai Lleol ar yr un pryd.
- 3.32 Roedd y landlordiaid a adroddodd eu bod yn cael eu heffeithio'n fwy negyddol gan leoliad eu stoc yn bennaf wedi'u lleoli yn Sir Gaerfyrddin, Blaenau Gwent, Merthyr Tudful, Sir Benfro, Powys a Thor-faen.

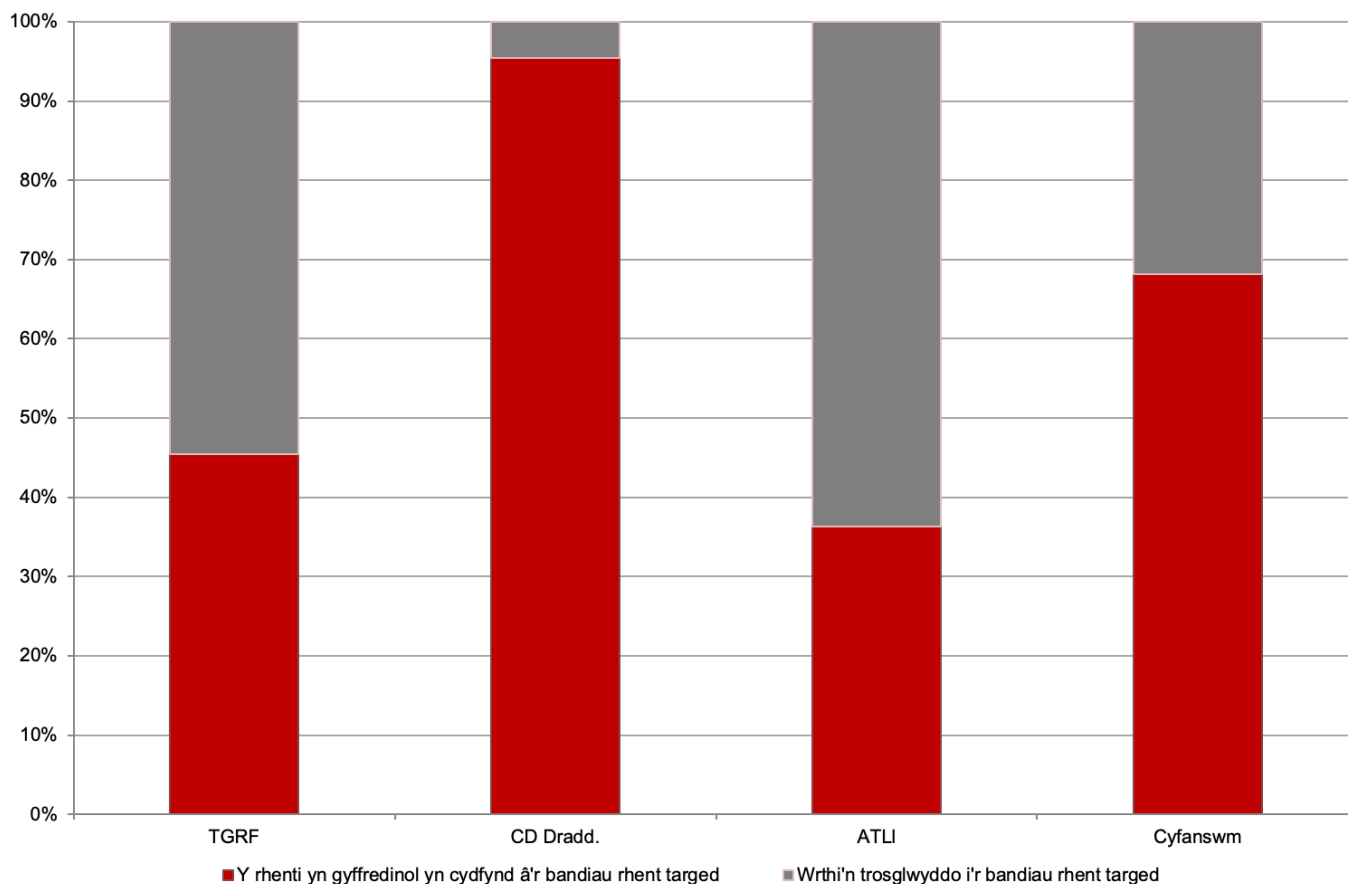
### **Trefniadau pontio**

*Pa mor effeithiol fu'r trefniadau pontio, y bwriadwyd iddynt warchod tenantiaid, landlordiaid cymdeithasol a chyllidwyr rhag newidiadau i'w materion ariannol?*

- 3.33 Pan gynhaliwyd yr arolwg (ym mis Gorffennaf 2017), roedd gan 70% o'r landlordiaid rhenti a oedd yn gyffredinol yn cyd-fynd â'r BRhT, tra bo'r gweddill yn newid tuag at hynny. Roedd tueddiad mai'r cymdeithasau TGRF a'r awdurdodau tai lleol oedd y rheini a oedd yn dal wrthi'n newid eu rhenti (Ffigur 3.8).



**Ffigur 3.8: A yw'r rhenti yn cyd-fynd yn gyffredinol â'r bandiau rhent targed, yn ôl y math o landlord (pob landlord)**



Ffynhonnell: Arolwg o'r Adolygiad Rhenti, Gorffennaf 2017

**Cwestiwn:** A yw eich rhenti cyfartalog... **Categoriâu ymateb:** yn gyffredinol yn cyd-fynd â'r bandiau rhent targed neu... a ydych yn mynd drwy'r broses o newid i'r bandiau rhent targed? (Caniatawyd opsiwn arall, ond ni chafodd ei ddefnyddio).

3.34 O'r rheini yr oedd y trefniadau pontio yn fwyaf perthnasol iddynt, a oedd yng nghanol y broses o newid i'r BRhT o hyd (14 o landlordiaid):

- Dywedodd un ohonynt y bu'r trefniadau pontio yn 'effeithiol iawn'
- Dywedodd naw ohonynt y bu'r rhain yn 'eithaf effeithiol'
- Dywedodd tri ohonynt na fu'r trefniadau pontio 'yn effeithiol iawn'
- Dywedodd un landlord nad oedd y trefniadau pontio 'yn effeithiol o gwbl'.

3.35 Roedd dwy o'r cymdeithasau a oedd yn teimlo nad oedd y trefniadau pontio yn effeithiol yn awdurdodau tai lleol ac roedd dwy ohonynt yn gymdeithasau TGRF. Y materion a amlygwyd yn yr arolwg, ymysg y rheini a oedd yn fwy negyddol ynghylch y newid, oedd bod penderfyniadau gwleidyddol lleol (i beidio â rhoi'r swm pontio llawn ar waith) wedi tanseilio'r polisi, bod chwyddiant isel yn golygu bod cydgyfeiriant yn araf a bod diffyg

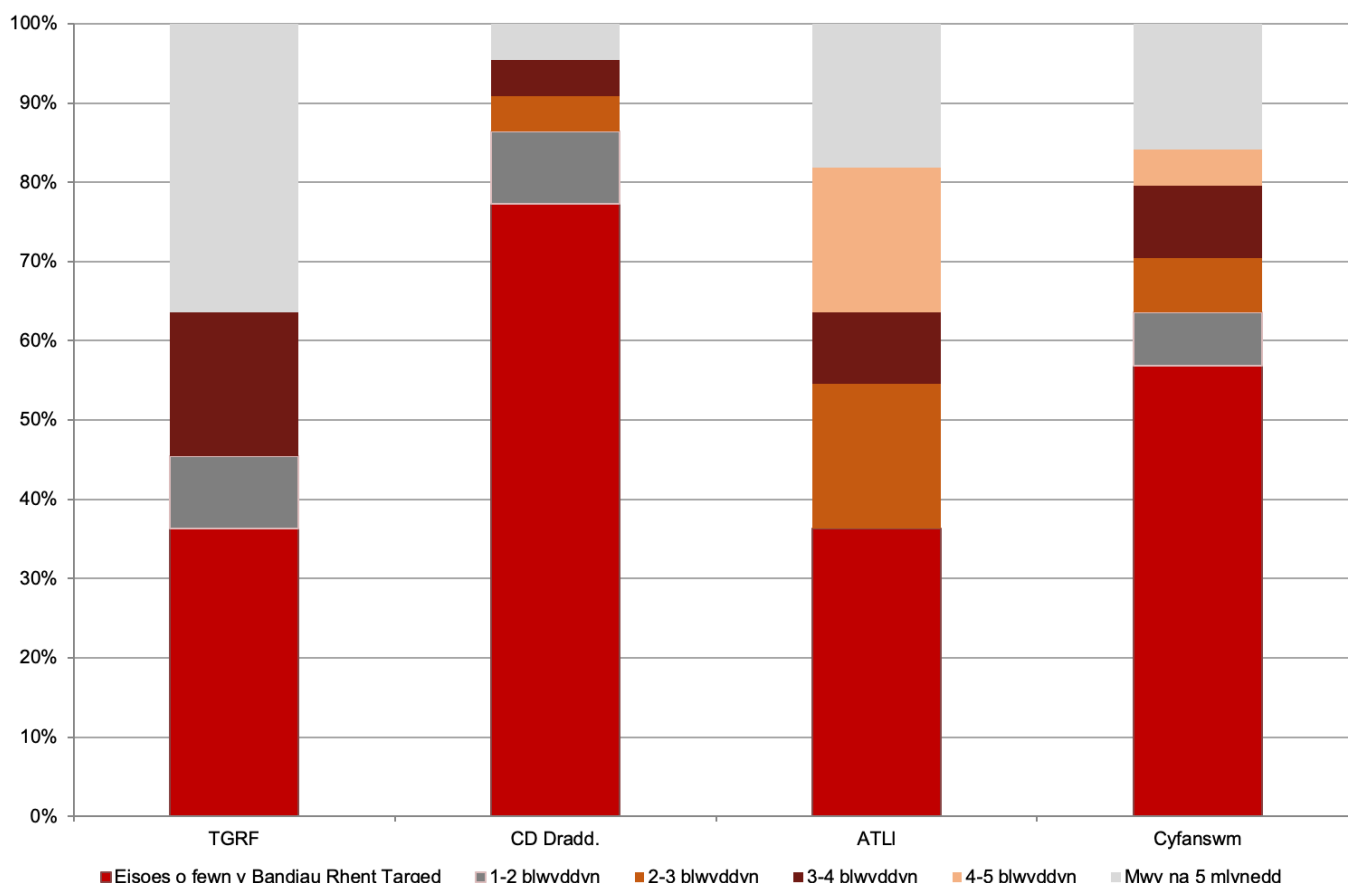
sancsiynau ymddangosiadol ar gyfer y landlordiaid hynny a oedd yn gyson yn codi rhenti sydd y tu hwnt i'r BRhT.

3.36 Y materion eraill a drafodwyd yn y cyfweiliadau ansoddol oedd bod cyflymder y newid yn cael ei rwystro gan yr ymrwymadau rhenti cyn y trosglwyddiad a'r cyfraddau trosi stoc isel (oherwydd bod tenantiaethau newydd yn gallu mynd yn syth i'r rhent targed, roedd trosiadau is yn effeithio'n andwyol ar gyflymder y newid).

3.37 Pan ofynnwyd ynghylch y broses o gydgyfeirio i'r polisi rhenti **lleol**, roedd y landlordiaid wedi'u rhannu fel a ganlyn -

- Roedd mwy na hanner ohonynt (25) eisoes o fewn y Bandiau Rhent Targed
- Dywedodd chwech o landlordiaid y bydd rhenti lleol yn cydgyfeirio o fewn 1-3 blynedd
- Dywedodd chwech o landlordiaid y bydd rhenti lleol yn cydgyfeirio o fewn 4-5 blynedd
- Bydd saith o landlordiaid yn cymryd mwy o amser - yn bennaf oherwydd y pellter o'r rhenti targed, ynghyd â throsiant isel mewn tenantiaethau a hefyd ymrwymadau trosglwyddo stoc ar gyfer un landlord.

**Ffigur 3.9: Pryd y mae disgwyl i'r rhenti gydgyfeirio â'r polisi rhenti lleol, yn ôl y math o landlord**



Ffynhonnell: Arolwg yr Adolygiad Rhenti, Gorffennaf 2017

**Cwestiwn:** Pryd rydych yn disgwyl y bydd eich rhenti lleol wedi'u cydgyfeirio'n llawn â'ch polisi rhenti lleol? Mae'r opsiynau ymateb fel y maent yn y ffigur.

- 3.38 Mae'n bosibl nad yw cydgyfeiriant rhenti lleol wedi digwydd eto, hyd yn oed os yw'r rhenti eisoes o fewn BRhT Llywodraeth Cymru. Dywedodd pedair cymdeithas TGRF, un gymdeithas draddodiadol a dau awdurdod tai lleol y byddai'n cymryd mwy na phum mlynedd i'w rhenti lleol gydgyfeirio'n llawn â'r polisi rhenti lleol (Ffigur 3.9).
- 3.39 Y prif ffactorau a nodwyd yn y trosglwyddiad araf tuag at y polisi rhenti lleol<sup>8</sup> oedd bod rhai eiddo â rhenti isel iawn a fyddai'n cymryd amser hir iawn i newid (tua 20 o flynyddoedd ar gyfer rhai eiddo) oni bai eu bod dod yn wag. Mae gan bolisi rhenti Llywodraeth Cymru, ochr yn ochr ag ymrwymadau trosglwyddo stoc, godiadau cyfyngedig blynyddol mewn rhenti yn yr eiddo hyn sydd â rhenti anarferol o isel. Roedd

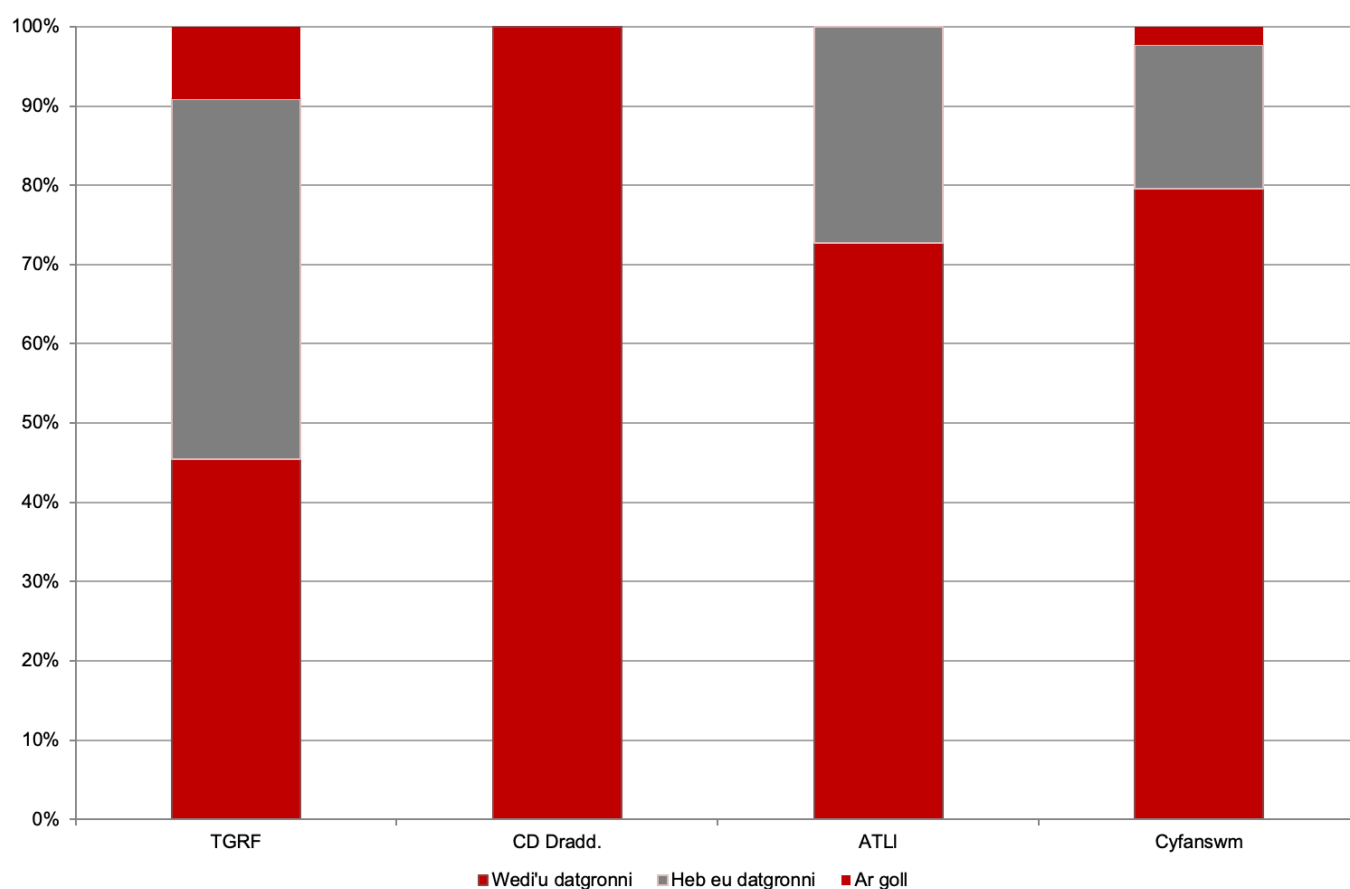
<sup>8</sup> **Cwestiwn:** Pryd mae hyn yn debygol o ddigwydd? (Gofynnwyd i'r rheini sy'n dweud y bydd yn cymryd mwy na 5 mlynedd i'r rhenti lleol gydgyfeirio'n llawn â'u polisi rhenti lleol)

gan un landlord y broblem hefyd bod ganddo rai eiddo a oedd yn hanner isaf y Bandiau Rhent Targed ond a oedd **hefyd** uwchlaw cyfradd y Lwfans Tai Lleol.

### *Taliadau gwasanaeth*

- 3.40 Roedd rhai landlordiaid hefyd dal yn y broses o ddatgronni rhenti o daliadau gwasanaeth. Er bod pedwar o bob pump o landlordiaid wedi dweud bod eu taliadau gwasanaeth wedi'u datgronni o'u rhenti, roedd amrywiaeth sylweddol rhwng landlordiaid, gyda hanner y landlordiaid TGRF heb ddatgronni eu rhenti eto.

**Ffigur 3.10: A yw'r taliadau gwasanaeth wedi'u datgronni o'r rhenti, yn ôl y math o landlord**



Ffynhonnell: Arolwg yr Adolygiad Rhenti, Gorffennaf 2017

**Cwestiwn:** A yw eich taliadau gwasanaeth wedi'u datgronni'n llwyr o'ch rhenti ar bob eiddo? Categoriâu ymateb – Ydynt; Nac ydynt

- 3.41 O'r rheini a adroddodd nad oeddent wedi datgronni eu rhenti eto, dywedodd y rhan fwyaf ohonynt y byddai'r rhain wedi'u datgronni erbyn 2018-2019, gyda pheth gwaith datgronni eisoes wedi'i ddechrau ac yn gwneud cynnydd<sup>9</sup>. Roedd rhai landlordiaid yn llai sicr ynghylch amseriadau, oherwydd problemau gydag ymrwymadau balot y trosglwyddiad stoc.
- 3.42 Y prif faterion/pryderon a nodwyd o ran datgronni rhenti oedd bod taliadau gwasanaeth sylweddol y mae angen eu hymgorffori â'r rhenti dros gyfnod rhesymol, ac roedd fforddiadwyedd yn bryder. Fel y nodwyd uchod, roedd yr ymrwymadau a wnaed i denantiaid cyn y balot trosglwyddo stoc hefyd yn golygu bod angen i rai landlordiaid gynnal proses ymgynghori gynhwysfawr â thenantiaid cyn datgronni'r taliadau gwasanaeth yn llawn. Roedd rhai landlordiaid yn pryderu'n benodol ynghylch taliadau gwasanaeth mewn llety gwarchod a sut y gellid datgronni y rhain mewn ffordd a fyddai'n osgoi caledi ariannol sylweddol i denantiaid oedrannus ar incymau sefydlog.
- 3.43 Yn ystod y cyfweiliadau ansoddol, trafododd rhai landlordiaid y mesurau a oedd yn cael eu rhoi ar waith i ddiogelu datblygiadau newydd yn y dyfodol drwy gael gwared ar daliadau gwasanaeth. Er bod cael gwared ar daliadau gwasanaeth yn cyfyngu ar yr angen am daliadau gwasanaeth ychwanegol ar ben rhenti, byddai'n golygu rhai effeithiau negyddol. Rhoddwyd un enghraifft o'r arfer o roi concrid dros fannau gwyrdd cyffredinol o gwmpas tai er mwyn cael gwared ar gostau rheoli ystadau a'r taliadau gwasanaeth cysylltiedig.
- 3.44 Cyfeiriodd landlordiaid at yr angen am drafodaethau 'gonest' â thenantiaid ynghylch yr hyn sy'n werthfawr iddynt a beth yw cost hynny, o ran taliadau gwasanaeth. Roedd ffocws hefyd ar ymgynghori â thenantiaid ac edrych ar 'Werth am Arian' a beth oedd safon y gwasanaethau yr oedd tenantiaid yn eu cael am y taliadau gwasanaeth roeddent yn eu talu. Roedd rhai landlordiaid yn teimlo bod hyn wedi gwella'r perfformiad drwy amlygu effeithlonrwydd.
- 3.45 Nodwyd bod y ffocws ar 'Werth am Arian' yn faes cymhleth, gyda chyfeiriad penodol at ddarpariaeth diogelwch tân yn sgil y tân yn Nhŵr Grenfell, a ddigwyddodd yn ystod cyfnod yr arolwg. Roedd landlordiaid yn edrych ar ddeunydd cladin, systemau chwistrellu dŵr a materion diogelwch tân eraill. Roeddent yn gwneud darpariaethau cyllidol ar gyfer

---

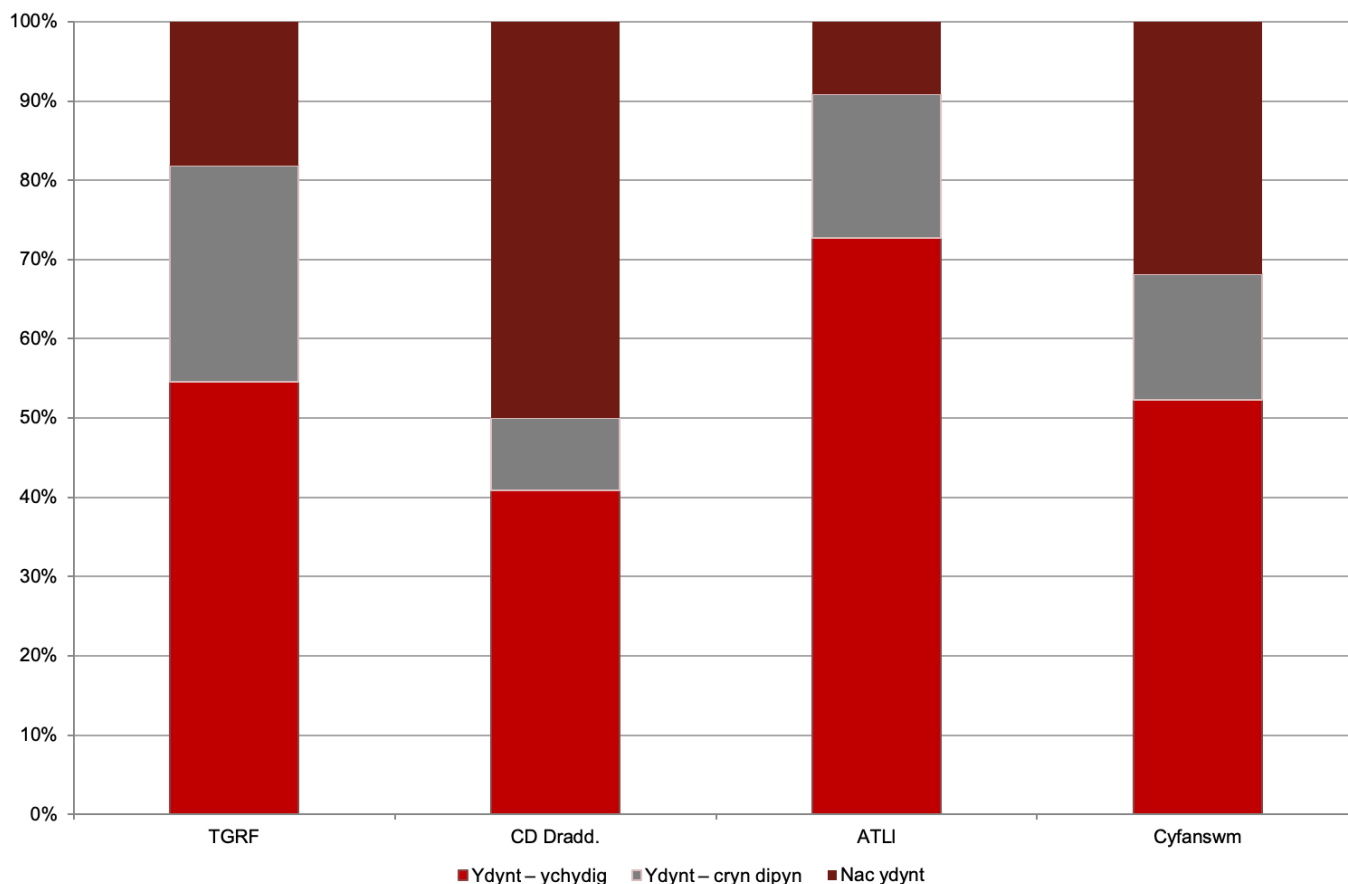
<sup>9</sup> Cwestiynau a ofynnwyd i'r rheini a ddywedodd nad ydynt wedi datgronni eu rhenti: A allwch chi egluro ar ba gam o'r broses ddatgronni rydych chi a phryd yr ydych yn rhagweld y byddwch yn cwblhau'r broses? Beth yw'r prif broblemau/pryderon ynghylch datgronni taliadau gwasanaeth o renti?

y rhain, tra'u bod yn edrych i Lywodraeth Cymru am gyfarwyddyd ynghylch ariannu darpariaeth diogelwch tân ychwanegol.

*A yw'r trefniadau pontio wedi cynnig gwarchodaeth i – denantiaid, landlordiaid a chyllidwyr?*

- 3.46 Fel y nodir uchod, roedd y rhan fwyaf o'r landlordiaid yn gadarnhaol ynghylch y trefniadau pontio sydd ar waith. Yn y cyfweiliadau ansoddol, yr agweddau cadarnhaol ar y trefniadau pontio a amlygwyd oedd y ffordd roedd y polisi yn cyfyngu ar yr effaith niweidiol ar denantiaid, landlordiaid a chyllidwyr. Roedd y ffaith bod y polisi yn rhoi amser digonol i denantiaid gyrraedd y BRhT yn bwysig, ac roedd y cwrdd i ddefnyddio'r cynnydd ychwanegol o £2 yn ogystal â'r gallu i gynyddu rhenti eiddo gwag i'r BRhT yn ddefnyddiol.
- 3.47 Gofynnodd yr arolwg i landlordiaid a oedd eu tenantiaid wedi'u heffeithio gan y polisi rhenti, ac adroddodd y rhan fwyaf ohonynt fod eu tenantiaid wedi'u heffeithio - adroddodd 23 ohonynt fod eu tenantiaid wedi'u heffeithio 'ychydig' ac adroddodd saith ohonynt eu bod wedi'u heffeithio 'gryn dipyn'. Roedd tua un o bob tri o'r landlordiaid yn teimlo nad oedd y tenantiaid wedi'u heffeithio gan y polisi rhenti.
- 3.48 Roedd y cymdeithasau TGRF a'r awdurdodau tai lleol yn adrodd yn fwy cyffredin bod eu tenantiaid wedi'u heffeithio gan y polisi rhenti, o gymharu â'r cymdeithasau tai traddodiadol (Ffigur 3.11).

**Ffigur 3.11: A yw'r tenantiaid wedi'u heffeithio gan bolisi rhenti Llywodraeth Cymru, yn ôl y math o landlord**



Ffynhonnell: Arolwg o'r Adolygiad Rhenti, Gorffennaf 2017

**Cwestiwn:** A yw eich tenantiaid wedi'u heffeithio gan y polisi rhenti? Mae'r categorïau ymateb fel y maent yn y ffigur.

- 3.49 Roedd gan y saith landlord a adroddodd bod eu tenantiaid wedi'u heffeithio 'gryn dipyn' gan bolisi rhenti Llywodraeth Cymru stoc yn yr ardaloedd a ganlyn – Caerdydd, Sir Gaerfyrddin, Ceredigion, Conwy, Sir Ddinbych, Gwynedd, Castell Nedd Port Talbot, Casnewydd, Sir Benfro, Rhondda Cynon Taf ac Abertawe.
- 3.50 Pan ofynwyd iddynt ymhelaethu ynghylch y mater o effeithiau ar denantiaid<sup>10</sup>, adroddodd 11 o landlordiaid bod y rhenti wedi cynnyddu'n sylweddol neu yn uwch na chwyddiant, tra bo chwech yn dweud y bu'r cynnydd mewn rhenti yn gyfyngedig.
- 3.51 Dywedodd rhai o'r landlordiaid bod yr ôl-ddyledion yn sefydlog, ac roeddent yn gweld hynny fel arwydd da. Fodd bynnag, cododd rhai ohonynt bryderon penodol ynghylch fforddiadwyedd nawr ac yn y dyfodol. Fodd bynnag, dywedodd rhai landlordiaid hefyd bod y rhenti'n decach bellach oherwydd y gwahaniaethau mwy, rhwng tai a fflatiau, er

<sup>10</sup> Cwestiwn: A yw eich tenantiaid wedi'u heffeithio gan y polisi rhenti? Os ydynt, eglurwch sut?

enghraifft. Teimlai eraill y bu effaith polisi rhenti Llywodraeth Cymru yn ymylol, yn enwedig lle'r oedd ganddynt bolisiau lleol ar waith.

*Gwarchodaeth ar gyfer landlordiaid a chyllidwyr*

3.52 Roedd y landlordiaid yn gyffredinol yn fwy cadarnhaol na negyddol ynghylch effaith ymddangosol y polisi rhenti ar gynllunio busnes, mynediad at gyllid a datblygiad. Gofynnodd yr arolwg "Faint o effaith, os o gwbl, y credwch y mae Polisi Rhenti Llywodraeth Cymru wedi'i chael ar yr hyn a ganlyn?" -

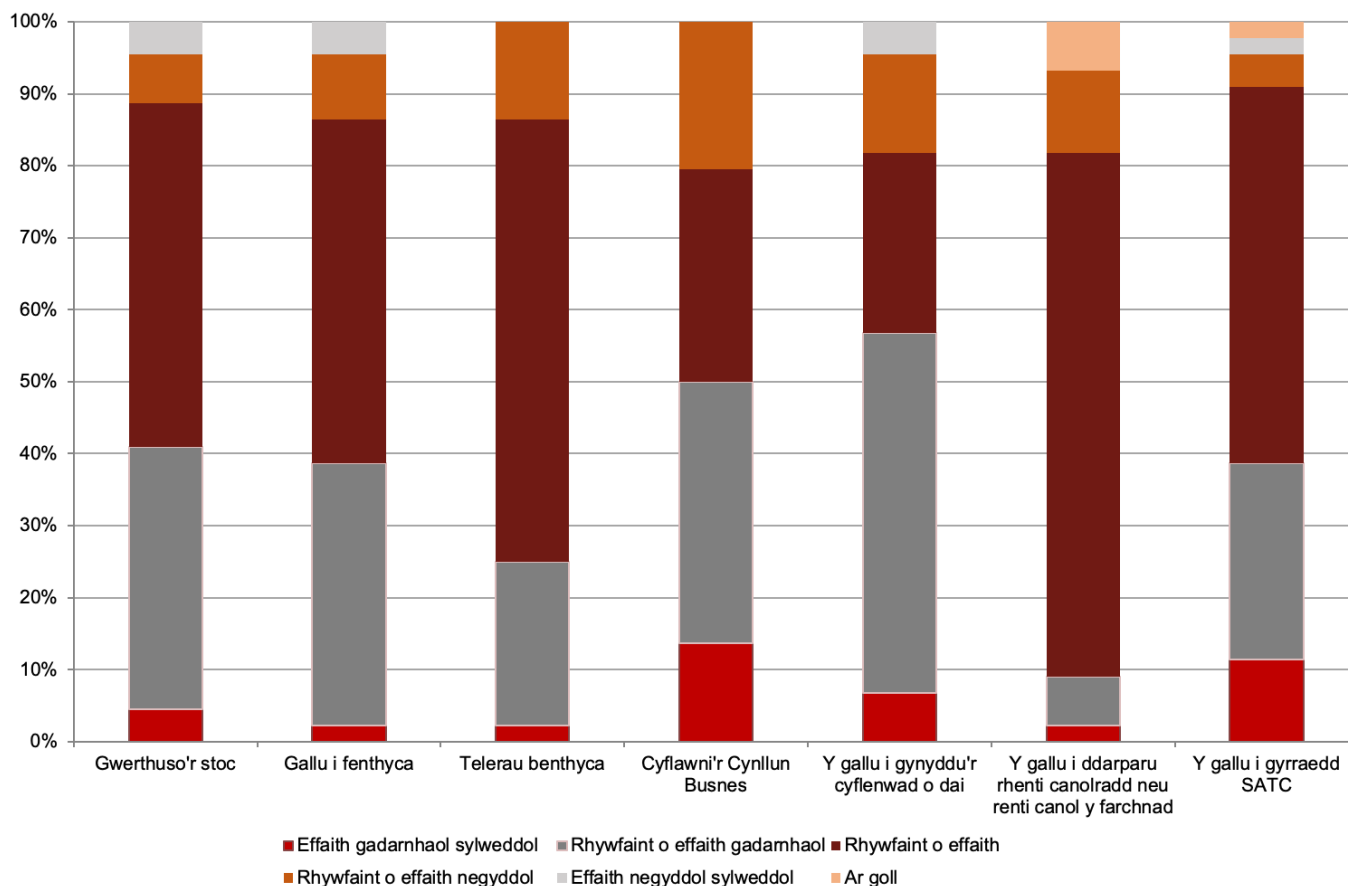
- Gwerth eich stoc dai
- Eich gallu i fenthyca
- Telerau eich benthyciadau
- Eich gallu i gyflawni eich cynllun busnes
- Eich gallu i adeiladu/cynyddu eich cyflenwad o dai
- Eich gallu i ddarparu unedau canolradd neu unedau ar rent y farchnad
- Eich gallu i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn yr amserlen y cytunwyd arni a'i gynnal wedi hynny.

3.53 Cyflëwyd y farn fwyaf cadarnhaol mewn perthynas â'r gallu i adeiladu/cynyddu'r cyflenwad a dangosyddion ariannol eraill - adroddodd 25 o'r 44 o landlordiaid (dros hanner) y bu effaith gadarnhaol ar eu gallu i adeiladu/cynyddu'r cyflenwad o dai ac adroddodd 22 (hanner) ohonynt effaith gadarnhaol ar eu gallu i gyflawni prisiad o'u cynllun busnes. Roedd 18 ohonynt yn gadarnhaol ynghylch gwerth eu stoc ac roedd 17 ohonynt yn gadarnhaol ynghylch y gallu i fenthyca a'r gallu i gyrraedd a chynnal yr SATC.

3.54 Roedd y cymdeithasau tai yn gyffredinol yn fwy negyddol ynghylch yr effaith ymddangosol ar y busnes na'r awdurdodau tai lleol. Rhoddodd rhwng sero a phedwar o'r cymdeithasau TGRF sgoriau negyddol ar gyfer y mesurau effaith busnes amrywiol, tra bo rhwng un a phump o'r cymdeithasau traddodiadol (o gymharu â rhwng sero a dau o'r awdurdodau tai lleol) wedi gwneud hynny.



**Ffigur 3.12: Effeithiau ehangach ymddangosiadol polisi rhenti Llywodraeth Cymru ar gynlluniau busnes, buddsoddiadau, ac ati.**



Ffynhonnell: Arolwg yr Adolygiad Rhenti, Gorffennaf 2017

- 3.55 Yn y cyfweiliadau ansoddol, cyfeiriodd y cymdeithasau tai yn fwy cyffredinol at yr angen am fwy o hyblygrwydd yn y polisi rhenti, gyda rhai yn dymuno cael rheolaeth lwyr dros osod rhenti. O ran yr effeithiau ar gynlluniau busnes, roedd y cymdeithasau tai traddodiadol yn fwy negyddol yn gyffredinol na'r cymdeithasau TGRF mewn perthynas â chynyddu'r cyflenwad a darparu eiddo ar rent canol y farchnad, tra bo'r cymdeithasau TGRF yn fwy negyddol ynghylch gwerth eu stoc, eu gallu i fenthycia a thelerau'r benthyciadau.
- 3.56 Yn gyffredinol, roedd gan y landlordiaid a roddodd sgoriau negyddol ar draws y mesurau yn Ffigur 3.12 stoc yn – Sir Gaerfyrddin, Sir Benfro, Blaenau Gwent, Caerffili, Ceredigion, Merthyr Tudful, Castell Nedd Port Talbot, Rhondda Cynon Taf a Bro Morgannwg.
- 3.57 Yn y cyfweiliadau ansoddol, amlygodd y landlordiaid yn gyffredinol y ffaith bod yr asesiad a wnaethant yn yr arolwg ynghylch effeithiau ariannol y polisi rhenti yn seiliedig ar y sefyllfa **ar y pryd**. Roeddent yn llai optimistaidd ynghylch y darlun ariannol yn y dyfodol yn sgil y pryderon ynghylch cyflwyno'r Credyd Cynhwysol yn llawn, effaith y cap Lwfans

Tai Lleol arfaethedig a hefyd yr ansicrwydd ynghylch y cyllid ar gyfer y ddarpariaeth o dai â chymorth. Ers y cynhaliwyd yr arolwg, mae Llywodraeth y DU wedi cyhoeddi nad yw bellach yn bwriadu estyn y cap Lwfans Tai Lleol i denantiaid cymdeithasol, ac mae'r cynigion i ddiwygio'r cymorth ariannol ar gyfer llety â chymorth wedi'u diwygio. Gallai'r newidiadau hyn ddarparu ychydig o sefydlogrwydd ar gyfer y rhenti yn y dyfodol.

- 3.58 Un pryder a gyflëwyd yn gyffredinol oedd natur tymor byr y polisi rhenti, ac mae'r landlordiaid yn edrych am ymrwymiad mwy hirdymor. Teimlai nifer o landlordiaid bod diweddarau'r matrices bob blwyddyn yn creu ansicrwydd ac roeddent am i'r polisi weithredu am dymor y llywodraeth (h.y. nes mis Mai 2021 ac yna bob 5 mlynedd).
- 3.59 Roedd y prif effeithiau ariannol cadarnhaol a amlygwyd yn y cyfweiliadau ansoddol yn cynnwys:
- Mwy o incwm o renti, a oedd yn cael effaith gadarnhaol ar hyfywedd
  - Y gallu cysylltiedig i fuddsoddi mewn eiddo sy'n bodoli eisoes a datblygiadau adeiladau newydd
  - Mwy o hyblygrwydd ar renti (ar gyfer rhai).
- 3.60 Roedd yr effeithiau negyddol, ar yr ochr ariannol, yn cael eu hamgyffred fel rhywbeth a oedd yn gysylltiedig â materion o sicrwydd yn y dyfodol. Unwaith eto, nododd y landlordiaid ei bod yn bosibl na fydd eu hasesiad presennol - a oedd yn gymharol gadarnhaol - o effaith y polisi rhenti ar y cynllun busnes yn berthnasol yn y dyfodol, gan ddibynnu ar effeithiau posibl y cap Lwfans Tai Lleol neu newid andwyol ym mholisi rhenti Llywodraeth Cymru.
- 3.61 Mae galluogi landlordiaid i gynyddu rhenti gan CPI+1.5% yn ogystal â £2 wedi dod â buddiannau ariannol i nifer o landlordiaid. Dywedodd rhai landlordiaid ei fod wedi eu cynorthwyo i gynllunio a buddsoddi drwy gael rhywfaint o sicrwydd ynghylch incwm, ond roedd eraill yn fwy tueddol o amlygu natur **tymor byr** y polisi.
- 3.62 Roedd rhai landlordiaid yn cynyddu rhenti ar yr uchafswm **yn unig** lle'r oedd angen iddynt wneud hynny er mwyn cydgyfeirio â'r BRhT, tra bo eraill yn defnyddio'r uchafswm (CPI+1.5% yn ogystal â £2) lle bynnag y gallant er mwyn gwneud y mwyaf o gyfleoedd buddsoddi. Awgrymodd rhai landlordiaid bod yr ansicrwydd ynghylch y gallu i gynyddu rhenti yn y dyfodol o bosibl wedi arwain at gynydd uwch mewn rhenti mewn blynyddoedd diweddar. Rhagwelwyd mai rhewi neu ostwng rhenti, fel sy'n digwydd yn

Lloegr, oedd y senario gwaethaf ar gyfer y dyfodol, ond nid oedd fawr o dystiolaeth bod y landlordiaid yn teimlo bod hyn yn debygol o ddigwydd.

- 3.63 Gwnaeth nifer o landlordiaid gyfeirio at **amseriad y cyhoeddiad** ynghylch y matrices rhenti pob blwyddyn fel nodwedd negyddol o weithrediad y polisi a oedd wedi arwain at ansicrwydd. Un farn gyffredin a gyflëwyd oedd yr angen am gyfnod paratoi a chynllunio hwy er mwyn rhoi mwy o eglurder a sicrwydd i landlordiaid a benthycwyr. Fel y dywedodd un ymatebydd:

“Nid oes pwynt siarad â ni ym Mis Rhagfyr ynghylch newidiadau i renti a disgwyl inni allu cymryd rhan mewn ymgynghoriad. Mae angen tryloywder a chysondeb arnom ni.” (Cymdeithas Dai Draddodiadol, gyda llai na 2,000 o eiddo).

### **Cyflawni amcanion gwreiddiol y polisi**

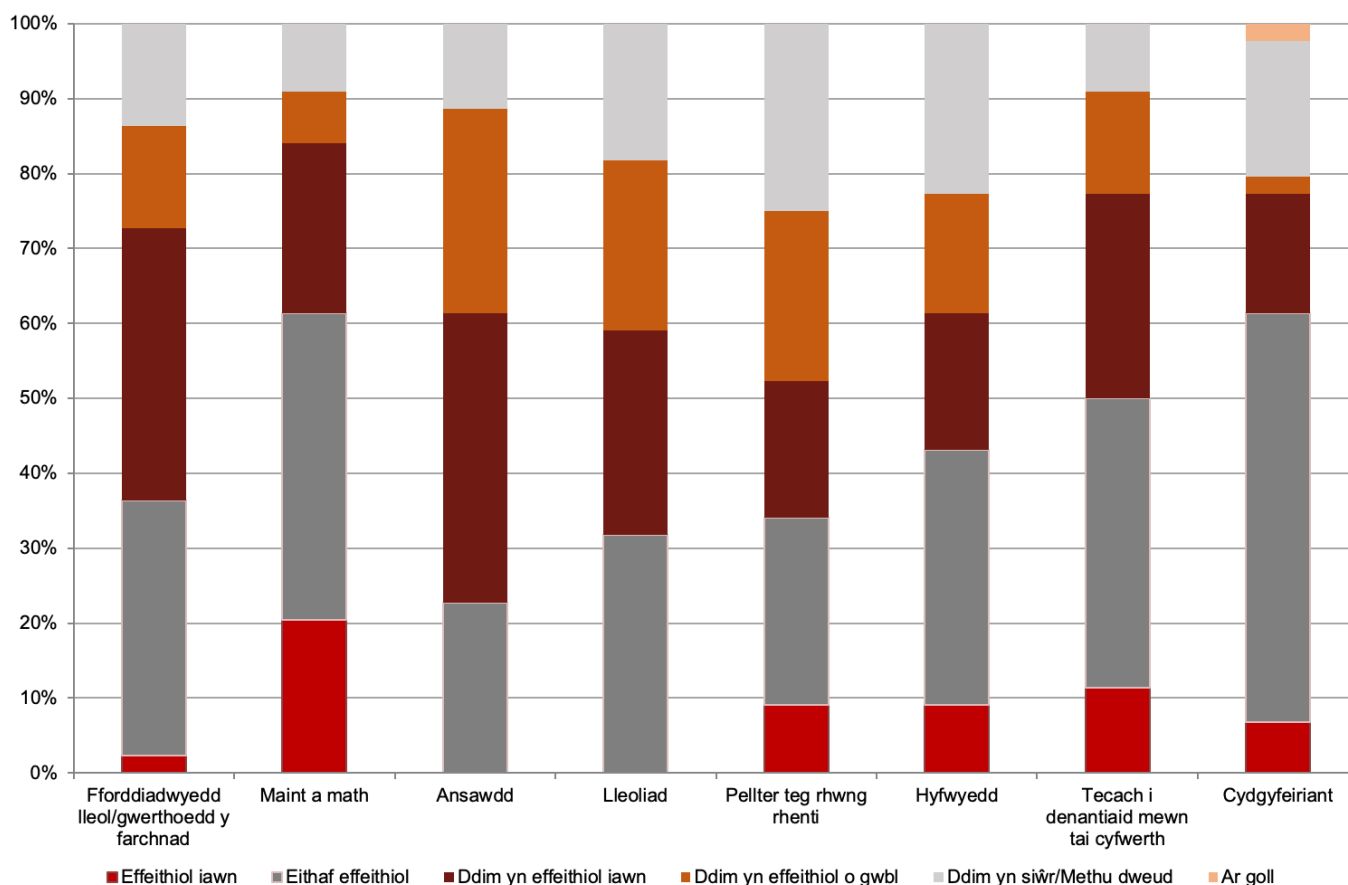
*I ba raddau y mae'r polisi rhenti presennol wedi cyflawni'r amcanion gwreiddiol?*

- 3.64 Gofynnodd yr arolwg i'r ymatebwyr ystyried a oedd y polisi rhenti wedi cyflawni'r amcanion gwreiddiol. Gofynnwyd i'r ymatebwyr: “Roedd gan y polisi rhenti presennol nifer o amcanion, a restrir isod. O'ch profiad chi hyd yn hyn, pa mor effeithiol fu'r polisi o ran cyflawni'r amcanion hyn?” Roedd yr amcanion unigol a nodwyd yn yr arolwg fel a ganlyn:
- Adlewyrchu amrywiadau lleol mewn fforddiadwyedd a gwerthoedd y farchnad dai
  - Adlewyrchu'r amrywiadau yn y math o stoc sydd gan landlordiaid cymdeithasol a'i faint
  - Adlewyrchu'r amrywiadau yn ansawdd stoc landlordiaid cymdeithasol
  - Adlewyrchu'r amrywiadau yn lleoliadau stoc landlordiaid cymdeithasol
  - Darparu dosbarthiad tecach o'r rhenti ar gyfer tenantiaid y sector cymdeithasol ledled Cymru
  - Sicrhau hyfwyedd landlordiaid cymdeithasol unigol
  - Bod yn decach i denantiaid o ran y rhenti a godir ar gyfer tai cyfatebol ymysg y landlordiaid cymdeithasol
  - Darparu ar gyfer cydgyfeirio'r rhenti dros gyfnod o amser.
- 3.65 Roedd y canfyddiad ynghylch effeithiolrwydd y polisi yn amrywio, gyda mwy o sylwadau cadarnhaol ynghylch yr effeithiolrwydd o ran darparu ar gyfer cydgyfeirio'r rhenti dros gyfnod o amser ac adlewyrchu'r amrywiadau ym maint stoc landlordiaid cymdeithasol a'r

math o stoc sydd ganddynt. Roedd barn gyffredinol nad oedd y mesurau eraill yn effeithiol iawn.

- 3.66 Roedd y landlordiaid yn fwy negyddol ynghylch effeithiolrwydd y polisi rhenti o ran adlewyrchu'r amrywiadau yn ansawdd stoc y landlordiaid cymdeithasol a darparu dosbarthiad mwy cyfartal o'r rhenti ar gyfer tenantiaid y sector cymdeithasol ledled Cymru.

**Ffigur 3.13: Effeithiolrwydd ymddangosol y polisi rhenti, pob landlord**



Ffynhonnell: Arolwg yr Adolygiad Rhenti, Gorffennaf 2017

- 3.67 O ran yr amrywiadau yn y math o landlord, roedd tueddiad i'r cymdeithasau tai fod yn fwy beirniadol na'r awdurdodau tai lleol ac roeddent yn llai tebygol o ddweud y bu'r polisi yn effeithiol. Fodd bynnag, roedd yr ansicrwydd ynghylch ei effeithiolrwydd tebygol wedi'i rannu ar draws y gwahanol fathau o landlordiaid.
- 3.68 Roedd y rheini a roddodd asesiad nad oedd yn effeithiol o gwbl yn fwy cyffredinol yn gymdeithasau TGRF, er bod yr awdurdodau tai lleol yn fwy negyddol ynghylch effeithiolrwydd y polisi o ran adlewyrchu amrywiadau lleol mewn fforddiadwyedd a gwerthoedd y farchnad (dywedodd 3 ohonynt nad yw'r polisi yn effeithiol o gwbl) nag amcanion eraill y polisi.

- 3.69 Yn gyffredinol, roedd y cymdeithasau TGRF yn fwy negyddol ynghylch effeithiolrwydd y polisi o ran adlewyrchu'r amrywiadau mewn ansawdd (nododd 6 ohonynt nad oedd yn effeithiol o gwbl) a'r amrywiadau mewn lleoliad (dywedodd 5 nad oedd yn effeithiol o gwbl) a darparu dosbarthiad mwy cyfartal o'r rhenti ymysg y tenantiaid (dywedodd pedwar ohonynt nad oedd yn effeithiol o gwbl).
- 3.70 Roedd y cymdeithasau tai eraill hefyd yn fwyaf negyddol ynghylch y materion o renti tecach (teimlai chwech ohonynt nad oedd y polisi yn effeithiol o gwbl), lleoliad (dywedodd pedwar nad oedd yn effeithiol iawn neu nad oedd yn effeithiol o gwbl) ac ansawdd (ymatebodd pedwar drwy ddweud nad oedd yn effeithiol iawn neu nad oedd yn effeithiol o gwbl).
- 3.71 Roedd gan y landlordiaid a oedd yn fwy negyddol ynghylch effeithiolrwydd cyffredinol y polisi rhenti, ar draws y mesurau yn Ffigur 3.13, stoc yn fwyaf cyffredinol yng Nghaerdydd, Sir Gaerfyrddin, Powys, Rhondda Cynon Taf, Tor-faen, Pen-y-bont ar Ogwr, Caerffili, Merthyr Tudful, Castell Nedd Port Talbot, Blaenau Gwent, Casnewydd, Sir Benfro ac Abertawe.
- 3.72 Rhai o'r gyrwyr y tu ôl i rai o'r sylwadau mwy negyddol ynghylch effeithiolrwydd y polisi a archwilwyd yn y cyfweiliadau ansoddol oedd:
- Effaith 'ailddosbarthol' ganfyddiadol y matrices lleoliadol, gyda rhai landlordiaid yn teimlo bod y matrices lleoliadol yn cael effaith negyddol ar hyfwydd, nad oedd yn deg a'i fod yn cynhyrchu canlyniadau amrywiol flwyddyn ar ôl blwyddyn.
  - Roedd teimlad bod cydgyfeiriant yn gyfyngedig, gan rai, gan mai dim ond y rhenti cyfartalog y mae angen iddynt fod yn y BRhT – roedd teimlad o hyd bod amrywiad sylweddol rhwng landlordiaid o fewn yr un awdurdod lleol
  - Roedd rhai landlordiaid yn manteisio i'r eithaf ar godiadau mewn rhenti (neu'n arsylwi bod eraill yn gwneud hynny), ac roeddent yn teimlo y byddai hynny'n cael effaith negyddol ar fforddiadwydd
  - Teimlai nifer o'r landlordiaid nad oedd y Weithdrefn Asesu Safonol yn fesur da o gyflwr, ei fod yn 'ddull aneffeithiol' neu'n annheg (gan fod yn rhaid i'r rheini sydd am fuddsoddi godi rhenti is ac felly roedd ganddynt lai o allu i fuddsoddi)
  - Teimlai rhai bod y driniaeth o eiddo newydd, byngalos ac eiddo gwarchod yn creu anomaledau
  - Roedd amrywiadau sylweddol mewn is-ardaloedd lleol o ran y galw na chafodd ei gwmpasu (er bod rhai polisïau lleol wedi cwmpasu hyn)

- Teimlai rhai bod y cap Lwfans Tai Lleol wedi 'goddweddwyd' y matrices rhenti, fel na allai'r matrices fod yn effeithiol o ran cyflawni ei amcanion.

3.73 Yr agweddau cadarnhaol ar effeithiolrwydd y polisi a nodwyd oedd:

- Bod dull Llywodraeth Cymru wedi bod yn fwy cydweithredol a chefnogol na'r hyn a welwyd yn Lloegr
- Bod y dull yn bragmataidd, gyda dewisiadau anorfod yn gorfod cael eu gwneud
- Roedd rhai landlordiaid o'r farn bod y polisi wedi rhoi mwy o hyblygrwydd iddynt i gynyddu'r rhenti.

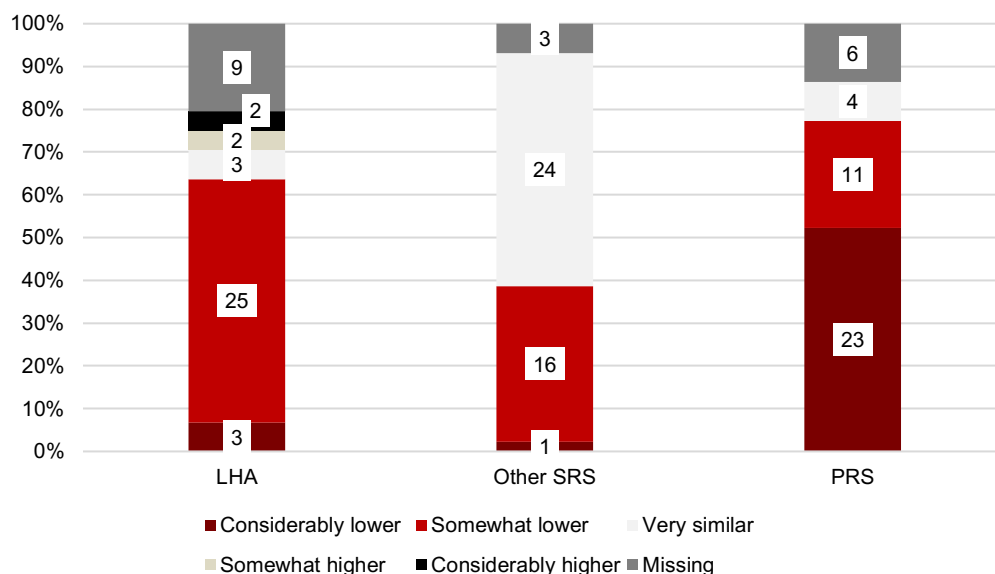
### **Cydggyfeiriant a chyffelybrwydd rhenti**

3.74 Dau o brif amcanion y polisi a amlinellir uchod oedd '*darparu dosbarthiad tecach o'r rhenti ar gyfer tenantiaid y sector cymdeithasol ledled Cymru*' a '*bod yn decach wrth denantiaid mewn perthynas â'r rhenti a godir ar gyfer tai cyfatebol ymysg y landlordiaid cymdeithasol.*'

3.75 Gofynnodd yr arolwg i landlordiaid sut roedd eu rhenti yn cymharu â rhai landlordiaid cymdeithasol eraill, cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol a'r sector rhentu preifat. O ran cydggyfeiriant, adroddodd ychydig dros hanner y landlordiaid (24) bod eu rhenti yn 'debyg iawn' i rai landlordiaid cymdeithasol eraill. Roedd tua un o bob tri (16 o landlordiaid) yn teimlo bod eu rhenti 'ychydig yn llai' na rhai landlordiaid cymdeithasol eraill. Roedd gan rai landlordiaid renti uwch, er hynny, a oedd yn fwy tebyg i'r sector rhentu preifat. Dyma'r achos o ran dwy gymdeithas dai draddodiadol, un gymdeithas TGRF ac un awdurdod tai lleol.

3.76 Yn fwy cyffredinol, adroddodd landlordiaid bod eu rhenti 'ychydig yn is' na chyfraddau'r Lwfans Tai Lleol, er bod dau o'r landlordiaid yn teimlo bod eu rhenti yn 'llawer uwch' a theimlai dau arall eu bod 'ychydig yn uwch' na'r Lwfans Tai Lleol. Ni wnaeth naw o awdurdodau lleol eraill gynnig ymateb - yn bennaf, landlordiaid traddodiadol gyda stoc wedi'i wasgaru ar draws nifer o ardaloedd marchnad rhentu eang, a ddywedodd ei fod yn dibynnu ar y lleoliad.

**Ffigur 3.14: Sut mae'r rhenti yn cymharu â rhai landlordiaid eraill a'r Lwfans Tai Lleol**



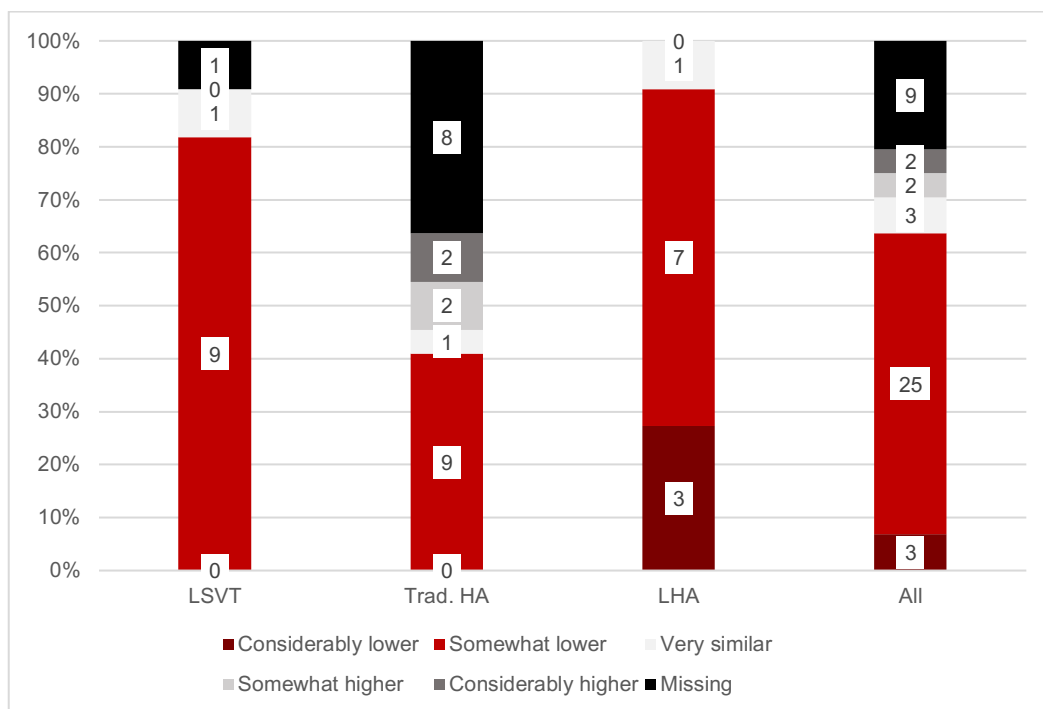
Ffynhonnell: Arolwg yr Adolygiad Rhenti, Gorffennaf 2017

**Cwestiwn:** Sut mae eich rhenti chi'n cymharu â'r hyn a ganlyn.... Cyfradd(au) y Lwfans Tai Lleol yn yr ardaloedd marchnad rhentu eang lle maent yn gweithredu?; Landlordiaid cymdeithasol eraill sy'n gweithredu yn yr ardal leol? Y sector preifat? Mae'r categorïau ymateb fel y maent yn y ffigur.

- 3.77 Yn fwy cyffredinol, roedd gan gymdeithasau TGRF rhenti a oedd yn debyg iawn neu ychydig yn is na chyfradd y Lwfans Tai Lleol (Ffigur 3.15). Roedd gan Awdurdodau Tai Lleol rhenti is hefyd, gyda rhai yn llawer is na chyfradd y Lwfans Tai Lleol.
- 3.78 Yn gyffredinol, roedd gan y cymdeithasau tai traddodiadol renti uwch o gymharu â chyfradd y Lwfans Tai Lleol yn yr ardaloedd marchnad rhentu eang y maent yn gweithredu ynddynt (neu ni wnaethant ymateb). Roedd tueddiad i'r rhai nad atebodd fod â stoc wedi'i wasgaru ar draws nifer o ardaloedd, ac roeddent yn gweithredu mewn 6 awdurdod ar gyfartaledd, felly roedd ganddynt brofiad mwy cymhleth o gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol ar draws eu stoc.

**Ffigur 3.15: Sut mae'r rhenti yn cymharu â chyfraddau'r Lwfans Tai Lleol, yn ôl y math o landlord**

Dywedodd bron i ddwy ran o dair o'r holl landlordiaid bod eu rhenti yn is na'r lwfans tai lleol. Roedd landlordiaid cymdeithasau tai traddodiadol yn fwy tebygol o fod â rhenti a oedd yn uwch na'r lwfans tai lleol.



Ffynhonnell: Arolwg yr Adolygiad Rhenti, Gorffennaf 2017

### Y polisi rhenti cyfartalog cyffredinol

*A yw amcan gwreiddiol y polisi i beidio â gweithredu newid yn lefel cyfartalog cyffredinol rhenti yn parhau i fod wedi'i gyfiawnhau?*

- 3.79 Teimlai rhai landlordiaid (ond nid y mwyafrif, search hynny) fod y bandiau rhent targed cyfartalog cyffredinol yn gosod cyfyngiad di-fudd ar fantolau rhenti. Teimlai rhai landlordiaid bod y dangosydd lleoliadol yn gogwyddo'r canlyniadau a bod y dulliau lleddfu'n cael effaith andwyol ar eu rhenti hwy (a rhenti landlordiaid eraill). Teimlai'r landlordiaid hyn bod canlyniadau'r matrices yn atgyfnerthu rhai problemau cymdeithasol, gan gyfyngu ar y rhenti ar gyfer landlordiaid mewn ardaloedd lle'r oedd llai o alw, sy'n cyfyngu ar y cyfleoedd yno i fuddsoddi. Dangosir hyn mewn mwy o fanylder yn yr adran ar 'Effeithiau ehangach' yn Atodiad C.
- 3.80 Pan ofynnwyd iddynt beth yr hoffent ei weld yn y polisi rhenti yn y dyfodol<sup>11</sup>, roedd nifer o landlordiaid am weld **mwyafrif o hyblygrwydd** i landlordiaid osod eu rhenti eu hunain (15 o'r 44 o ymatebwyr), ac roedd nifer tebyg am weld mwy o hyblygrwydd o gwmpas cyfyngiadau allanol y BRhT, neu yn y dull o weithredu'r polisi yn lleol (16 o landlordiaid).

<sup>11</sup> Cwestiwn: Pa newidiadau, os o gwbl, yr hoffech eu gweld yn y polisi rhenti yn y dyfodol?



3.81 Dywedodd pedwar o landlordiaid eu bod yn teimlo bod digon o hyblygrwydd a nododd y naw a oedd yn weddill faterion eraill ond ni wnaethant gyfeirio at hyblygrwydd yn benodol. Lle'r oedd y landlordiaid wedi pwysleisio'r angen am fwy o hyblygrwydd, roedd hyn yn gyffredinol yng nghyd-destun gwneud penderfyniadau yn lleol ar sail dadansoddiad o fforddiadwyedd. Dyma enghreifftiau o beth yr hoffai rhai o'r landlordiaid ei weld:

"Polisi rhenti hyblyg, nad yw Llywodraeth Cymru yn ei osod, sy'n caniatáu i bob landlord osod eu rhenti eu hunain yn gyfnewid am ymrwymiad y byddant yn eglur a thryloyw ynghylch fforddiadwyedd." (Cymdeithasau Tai Traddodiadol, 5,000+ o eiddo)

"Mwy o hyblygrwydd a llai o gyfarwyddyd. Mwy o ganolbwyntio ar ganiatáu inni osod rhenti fforddiadwy y credwn y gallwn eu casglu. Mae'r landlordiaid yn adnabod eu hardaloedd ac yn gwybod beth sy'n fforddiadwy." (Cymdeithasau TGRF, 2,000-5,000 o eiddo)

"Y dull rheoli gwirioneddol ar renti yn y dyfodol fydd y cap budd-dal Lwfans Tai Lleol. Felly, dylid ymlacio polisi rhenti Llywodraeth Cymru er mwyn galluogi landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i reoli eu rhenti yn unol â her y cap, yr angen am fforddiadwyedd a'r angen i gadw'r busnes yn gynaliadwy yn yr hirdymor." (Cymdeithasau Tai Traddodiadol, llai na 2,000 o eiddo).

"Mwy o hyblygrwydd ar y lefel leol. O fewn % o'r rhenti a argymhellir ond dim cap ar lefel eiddo unigol. Rhy benodedig a rheolaethol." (Awdurdod Tai Lleol)

"Peidiwch â chysylltu polisi rhenti Llywodraeth Cymru â chyfraddau'r Lwfans Tai Lleol. Pwysau o du Llywodraeth y DU i gyfyngu ar renti ond mae rhenti Cymru yn is. Cadw'r hyblygrwydd - mae digon o hyblygrwydd ond ddim yn siŵr os yw pobl yn ei ddefnyddio. Byddai mwy o arweiniad yn ddefnyddiol, o bosibl." (Awdurdod Tai Lleol)

3.82 Roedd rhai yn credu **na** ddylid gadael landlordiaid heb reolaethau dros renti:

"Er mwyn sicrhau bod trefniadau diogelu yn bodoli ar gyfer tenantiaid, mae'n bwysig bod cyfyngiad ar y cynnydd uchaf mewn rhenti y gall tenant penodol ei wynebu." (Cymdeithas Dai Draddodiadol, llai na 2,000 o eiddo)

"Hoffem weld ychydig o hyblygrwydd lleol o gwmpas lefelau rhenti a chodiadau ond byddem yn rhybuddio yn erbyn cael gwared yn gyfan gwbl ar drefniadau goruchwyllo." (Cymdeithasau TGRF, 5000+ o eiddo)

“Mae angen i unrhyw newidiadau i'r polisi rhenti fodloni'r agendâu sy'n gwrthdaro o gasglu digon o incwm i alluogi buddsoddiad yn y stoc dai bresennol a datblygiad tai cymdeithasol newydd, yn ogystal â mynd i'r afael â'r broblem o galedi ariannol y mae tenantiaid yn ei hwynebu drwy renti uwch a diwygio lles”. (Awdurdod Tai Lleol)

## **Crynodeb o ganfyddiadau'r arolwg**

### *Gweithrediad*

- Mae tua hanner y landlordiaid yn defnyddio polisi rhenti Llywodraeth Cymru, gyda'r rhan fwyaf yn adrodd ei fod yn effeithiol; ei fod yn cynnig eglurder, tryloywder a chyffelybrwydd a bod tenantiaid yn ei chael yn hawdd ei ddeall.
- Roedd y rheini a oedd yn fwy negyddol (landlordiaid TGRF yn aml) yn teimlo bod y polisi wedi cyfyngu ar gynnydd mewn rhenti/incwm a'i fod yn anhyblyg. Roedd rhai wedi gweld cyfnewidioldeb yn y matrices flwyddyn ar ôl blwyddyn, ac yn teimlo bod y mynegai lleoliadol, gyda'r trefniadau lleddfu, yn atchweliadol, a oedd yn gorfodi gostyngiad mewn codiadau rhent mewn ardaloedd lle mae llai o alw ac mae'r rhenti yn is.

### *Trefniadau pontio*

- Erbyn mis Gorffennaf 2017, roedd gan bron i dri chwarter y landlordiaid renti a oedd yn cyd-fynd â'r Bandiau Rhent Targed. Bu'r pontio'n llai effeithiol lle'r oedd diffyg ewyllys gwleidyddol neu gefnogaeth lefel uchel, a lle'r oedd ymdeimlad nad oedd y rhenti wedi newid yn ddigon cyflym oherwydd chwyddiant a chyfyngiadau'r polisi.
- Mae'r gwaith o ddatgronni polisiâu rhenti a thaliadau gwasanaeth lleol wedi cymryd mwy o amser yn aml oherwydd yr ymrwymïadau a wnaed yn y balot cyn trosglwyddo (ymysg cymdeithasau TGRF ac Awdurdodau Tai Lleol) a lle mae'r pellter i'r rhent targed a'r taliadau gwasanaeth o dan sylw yn arwyddocaol.

### *Gwarchodaeth ar gyfer landlordiaid, cyllidwyr a thenantiaid*

- Roedd y landlordiaid yn gadarnhaol yn gyffredinol ynghylch y warchodaeth a ddarparwyd gan y trefniadau trosiannol, gydag effeithiau cadarnhaol y polisi ar brisiadau stoc a thelerau benthyca.
- Mynegwyd pryderon ynghylch y dyfodol, gyda'r angen i ystyried fforddiadwyedd ar gyfer tenantiaid a hefyd yr angen am dymor polisi hwy, er mwyn darparu mwy o sicrwydd ar gyfer landlordiaid a chyllidwyr.

### *Cyflawni amcanion y polisi*

- Roedd y sylwadau ynghylch effeithiolrwydd y polisi rhenti o ran cyflawni amcanion y polisi yn fwy amrywiol, gyda mwy o sylwadau cadarnhaol ynghylch y ffaith bod y polisi yn cyflawni'r amcanion o weld y rhenti yn cydgyfeirio ac yn annog rhenti i adlewyrchu'r amrywiadau ym maint yr eiddo a'r gwahanol fathau o eiddo, ond cafwyd mwy o sylwadau negyddol ynghylch y ffaith bod y rhenti yn adlewyrchu'r amrywiadau mewn ansawdd a lleoliad a bod dosbarthiad teg o renti ledled Cymru.
- Roedd gan y cymdeithasau tai a'r cymdeithasau TGRF yn arbennig farn llai cadarnhaol ynghylch effeithiolrwydd y polisi rhenti.
- Roedd y pryderon yn codi o effaith aildosbarthol ganfyddiadol y matrices a'r cyfyngiad canlyniadol ar renti mewn ardaloedd tlotach gyda rhenti isel, ochr yn ochr â'r amrywiadau lleol parhaus sy'n cael eu celu gan y ffaith bod y rhenti'n bodloni'r BRhT cyfartalog.
- Mynegodd rhai landlordiaid bryderon methodolegol ynghylch y defnydd o raddfa'r Weithdrefn Asesu Safonol fel procsi ar gyfer cyflwr/ansawdd a'r anomaledau rhwng eiddo newydd ac eraill a rhwng byngalos a thai. Cyfeiriwyd at amseru'r cyhoeddiad, ym mis Rhagfyr pob blwyddyn, hefyd fel nodwedd negyddol y dull gweithredu.

### *Y polisi rhenti cyfartalog cyffredinol*

- Roedd rhai landlordiaid (ond nid y mwyafrif) yn teimlo bod fframwaith y polisi rhenti cyfartalog cyffredinol yn gosod cyfyngiad di-fudd ar renti a bod angen mwy o hyblygrwydd o ran gosod rhenti.
- Teimlwyd hyn yn fwyaf cryf ymysg y cymdeithasau TGRF a oedd wedi'u heffeithio'n arbennig o andwyol gan y matrices a'r lleddfu lleoliadol.
- Hoffai rhai landlordiaid (tua un o bob tri) weld annibyniaeth lwyr mewn perthynas â gosod rhenti, tra'r oedd cyfran debyg yn dymuno gweld ychydig o hyblygrwydd mewn perthynas â chyfyngiadau'r Bandiau Rhent Targed.

## 4. Barn tenantiaid

### Cyflwyniad

- 4.1 Amcan cyffredinol y gwaith ymchwil gyda thenantiaid oedd deall eu barn ynghylch fforddiadwyedd yr arolwg o'r polisi rhenti a'i effeithiau. Ceisiodd yr agwedd hon ar y gwaith ddealltwriaeth ynghylch:
- ymwybyddiaeth a dealltwriaeth y tenantiaid a'u hymagwedd tuag at gynigion arolwg rhenti Llywodraeth Cymru;
  - dealltwriaeth y tenantiaid bod gan landlordiaid cymdeithasol hyblygrwydd o gwmpas lefelau rhenti
  - y farn ynghylch effeithiau'r newidiadau i'r polisi rhenti ar fforddiadwyedd;
  - sut a pham yr oedd ganddynt y farn hon ar sail amgylchiadau'r tenantiaid (gan ystyried y cyfluniad demograffig a chyfluniad aelwydydd, y lleoliad, ac a oeddent yn derbyn y budd-dal tai, ac a oeddent yn denantiaid awdurdod lleol neu mewn tai cymdeithasol Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig);
  - sut mae barn y tenantiaid yn cymharu â rhai'r landlordiaid.

### Barn ynghylch lefelau'r rhenti

- 4.2 Y gair mwyaf cyffredin a ddefnyddiwyd gan denantiaid i ddisgrifio'r rhenti oedd 'rhesymol':

"Rwy'n credu eu bod yn rhenti eithaf rhesymol, oherwydd maent bob tro yn dod allan ac yn gwneud yr atgyweiriadau'n gyflym [...] ac maent newydd osod ceginau newydd" (Person hŷn, Cyngor, Gogledd Cymru)

"Mae'n iawn. Mae'n £98 yr wythnos ar gyfer tair llofft. Byddai rhenti preifat yn lleol yn llawer uwch, rwy'n meddwl" (Cwpl â phlant hŷn, Cyngor, Gogledd-ddwyrain)

"Mae'r rhenti yn rhesymol, oherwydd rydym yn cael yr holl adnoddau sydd eu hangen arnom, fel cael torri'r gwrychoedd a'r gwair" (Person hŷn, Cyngor, Gogledd Cymru)

"Maent yn rhenti eithaf teg – nid ydynt yn afresymol" (Teulu, Cymdeithas Dai TGRF, De-ddwyrain)

"Mae'r rhent yn rhesymol, o ystyried beth mae rhai pobl o'n cwmpas yn ei dalu" (Teulu, Cymdeithas Dai TGRF, De-ddwyrain)

“Mae'r landlord yn codi ein rhenti pob blwyddyn, ond dim ond gan tua £2 yr wythnos. Rydym bellach yn talu £92 yr wythnos. Buaswn yn dweud ei fod yn iawn o gymharu â'r rhenti preifat yn yr ardal (Person hŷn, Cymdeithas Dai, Gogledd Cymru)

- 4.3 Roedd rhai ymatebwyr yn fwy beirniadol, gan ddweud bod rhenti yn 'cynyddu', yn 'ddrud' ac yn 'wirion'. Roedd hyn yn cael ei gysylltu'n gyffredinol ag effeithiau negyddol diwygio lles:

“I mi, mae i weld ychydig yn ddrud [...] Nes ein bod ni wedi setlo ac wedi cael hyd i swydd, rydym ni ar fudd-daliadau ac maent wedi gwneud cais am Gap Budd-dal o £385, ond maent wedi cynyddu'r rhenti o £119 i £126. Ar yr un pryd, maent yn gostwng budd-daliadau” (Teulu, Cyngor, De-ddwyrain)

“I mi, mae'n eithaf rhwystredig oherwydd rwy'n talu'r Dreth Ystafell Wely am fy ystafell wely ychwanegol. Cafodd fy mhensiwn ei ohirio am bedair blynedd, felly byddant yn cael y dreth ystafell wely gennyf fi am bedair blynedd arall. (Person Hŷn, Cyngor, De-ddwyrain)

“Mae'r Dreth Ystafell Wely yn gywilyddus” (Person Hŷn, Cyngor, De-orllewin)

“Mae'r Dreth Ystafell Wely yn broblem - maent yn codi arian ychwanegol arnoch chi os oes gennych ystafell ychwanegol. Mae pobl wedi bod yn byw yn eu tai am flynyddoedd, nid oes ganddynt ddewis ac maent yn cael eu gorfodi i adael, ac nid ydynt am adael mewn gwirionedd” (Teulu, Cyngor, Gogledd Cymru)

- 4.4 Dywedodd ychydig o'r rhai a gyfwelwyd yn fanwl sydd â phroblemau iechyd hirdymor bod eu Lwfans Cyflogaeth a Chymorth neu eu Taliad Annibyniaeth Personol wedi cael ei leihau, a oedd wedi arwain at newid mewn amgylchiadau ac ailgyfrifo eu budd-daliadau ac oedi. Dywedodd un tenant anabl bod ei rhenti yn 'dal yn amhendant' oherwydd bod ei thaliad annibyniaeth personol wedi'i ostwng yn ddiweddar, sydd wedi cael effaith ddilynol ar ei hawl i dderbyn y Budd-dal Tai, ac nid oedd hyn wedi'i ddatrys eto. Roedd cyflogau'r teulu wedi cael eu hatal oherwydd 'camgymeriadau biwrocrataidd'.

- 4.5 Roedd yn anodd i'r ymatebwyr wahanu effeithiau'r penderfyniadau a wnaed gan lywodraeth leol/eu landlordiaid neu Lywodraeth Cymru o'r penderfyniadau a wnaed ar lefel Llywodraeth y DU ynghylch diwygio lles a hawliau. Er bod ychydig o denantiaid wedi cyfeirio at y ffaith bod penderfyniadau a wnaed yn San Steffan yn cael effaith negyddol ar Gymru, roedd yn llawer mwy cyffredin i denantiaid gyfeirio at broblemau a phryderon

ynghylch y Budd-dal Tai/budd-daliadau lles eraill fel cyfres gyfansawdd o broblemau/materion yr oeddent yn eu hwynebu.

4.6 Roedd rhai tenantiaid hŷn hefyd yn cael ychydig o drafferth â'u rhenti:

“Fe hoffwn i pe gallai (y rhent) fod yn is” (Person hŷn, Cymdeithas Dai TGRF, y Cymoedd).

“Mae'r rhenti yn parhau i gynyddu pob blwyddyn er hynny, sy'n annheg. Mae wedi bod yn tua £5 yr wythnos y rhan fwyaf o flynyddoedd a bellach rydym ni'n talu £97.11 yr wythnos. Mae'n anodd ei fforddio ar bensiwn.” (Cwpl hŷn, Cymdeithas Dai, Gogledd Cymru).

**Barn am gyffelybrwydd rhenti**

4.7 Roedd barn gyffredinol bod rhenti cymdeithasau tai cynghorau a chymdeithasau tai lleol yn gymaradwy yn gyffredinol, ymysg y rheini a oedd yn teimlo eu bod yn gallu mynegi barn. Yn y grwpiau ffocws, gwnaeth rhai cymariaethau amlygu rhenti uwch yn stoc y cymdeithasau tai, ond roedd y cyfranogwyr weithiau yn dweud bod hyn oherwydd y gwahaniaethau mewn maint/math, gwagle, safonau neu a oedd gardd neu beidio.

4.8 Yn y dinasoedd, roedd rhenti cymdeithasol yn cael eu cymharu'n ffafriol iawn â'r sector rhentu preifat.

“Wel, os ydych yn ei seilio ar eiddo rhentu preifat, mae'n rhesymol, ond nid wyf yn credu bod eiddo rhentu preifat yn rhesymol [...] Mae hynny'n gwneud Cyngor X, ar £108 (yr wythnos), yn rhesymol” (Pensiynwr, Cyngor, Lleoliad trefol)

“O gymharu â fy ffrindiau sydd mewn tai preifat, rwy'n talu llai na nhw. Mae un o fy ffrindiau yn talu £735 (y mis) ar gyfer eiddo 3 ystafell wely, o gymharu â £538, ond mae'n dibynnu ar yr ardal o bosibl” (Teulu, Cymdeithas Dai, Lleoliad trefol)

4.9 Mewn lleoliadau eraill, roedd ymdeimlad bod llai o wahaniaeth rhwng rhentu preifat a rhentu cymdeithasol. Mewn un lleoliad trefol, trafodwyd ansicrwydd y Sector Rhentu Preifat fel problem fawr, a oedd yn gwneud rhentu cymdeithasol yn ddeniadol. Nododd un preswlydd yn y Canolbarth hefyd ‘Unwaith rydych gyda'r Cyngor, rydych yno am oes’.

4.10 Nododd rhai preswylwyr lleoliadau eraill a oedd yn gymharol ratach - fel y Cymoedd, o gymharu â Chaerdydd - neu'n ddrotach, o gymharu ag awdurdodau lleol gerllaw yn Lloegr â Wrecsam.

## **Taliadau gwasanaeth**

4.11 Roedd y rheini a oedd yn talu taliadau gwasanaeth yn bennaf yn talu am y gwaith o dorri gwair cymunedol, er roedd ychydig o breswylwyr tai gwarchod hefyd yn talu am ardaloedd cymunedol, gwasanaethau golchi dillad, wardeniaid a gwresogi.

4.12 Lle'r oeddent yn cael eu talu, roedd ymdeimlad cyffredinol bod y taliadau gwasanaeth yn rhesymol a thryloyw ond nid oedd rhai o'r ymatebwyr yn hapus â lefel y gwasanaeth a ddarparwyd (e.e. gwair yn cael ei dorri ond y gwair wedi'i dorri'n cael ei adael, neu y gwaith ddim yn cael ei wneud yn ddigon aml), neu roeddent yn teimlo bod pobl yn talu am wasanaethau nad oeddent yn eu defnyddio neu fod y taliadau'n annheg.

“Mae taliad gwasanaeth bychan iawn. Mae larwm a gwasanaeth torri gwair cymunedol. Mae'n costio tua 50c yr wythnos ar gyfer y larwm cymunedol a 75c am dorri'r gwair. Mae'n rhesymol iawn o gofio pa mor isel yw'r rhenti.” (Sengl, Cyngor, y Canolbarth).

“Weithiau rydych yn gorfod talu taliadau am gyfleusterau nad ydych yn eu defnyddio.” (Person hŷn, Cymdeithas Dai, De-orllewin)

“Rydym yn gorfod talu rhywbeth fel £1.80 yr wythnos iddynt ddod allan a thorri'r gwair ond roeddent wedi anghofio fy un i y tro diwethaf!” (Teulu, Cymdeithas Dai, Gogledd Cymru)

“Maent yn codi 89c yr wythnos (ar gyfer torri'r gwair). Mae'n anghywir, yn fy marn i”. (Person hŷn, Cyngor, Gogledd Cymru)

“Gwelais daflen yn ddiweddar a oedd yn dweud y byddai'n rhaid i'r preswylwyr hŷn sy'n byw yn y fflatiau ar yr ystâd dalu am bethau ychwanegol fel glanhau ardaloedd cymunedol, casglu gwastraff, ac ati. Roeddwn yn gandryll. Mae rhai ohonynt yn cael trafferth talu eu rhenti, heb sôn am godi mwy ar ben hynny” (Teulu, Cymdeithas Dai TGRF, Gogledd Cymru)

4.13 Mynegwyd rhai pryderon hefyd ynghylch yr anghydraddoldeb mewn perthynas â gwasanaethau rheoli ystadau, gyda rhai tenantiaid yn awgrymu ei bod yn ymddangos bod rhai ystadau eraill yn cael mwy o wasanaethau nag y maent hwy yn eu cael. Cyfeiriodd rhai tenantiaid at y ffaith bod diffyg ffensys o gwmpas ardaloedd cymunedol, hefyd, ac roedd ymdeimlad bod hynny'n golygu nad oedd y gerddi a rannwyd yn ddiogel i blant chwarae ynddynt.

- 4.14 Er bod y rhan fwyaf o'r rheini a oedd yn talu taliadau gwasanaeth yn dweud eu bod wedi derbyn gwybodaeth fanwl ynghylch pam maent yn eu talu, dywedodd un neu ddau ohonynt nad hyn oedd yr achos.

"Mae gwaith cynnal a chadw ar y tir, erialau teledu, goleuadau... wedi'u rhestru i gyd yn y (llythyr) rhent. Mae'n eithaf rhad – dim byd bron" (Cwpl ifanc, Cymdeithas Dai, Gogledd Cymru)

"Mae'r taliadau gwasanaeth wedi'u cynnwys yn y rhent. Rydym yn cael llythyr pob blwyddyn sy'n nodi manylion y rhent a'r taliadau gwasanaeth" (Teulu, Cymdeithas Dai TGRF, De-orllewin)

"Maent yn anfon bil blynyddol atoch chi, gyda'r taliadau, ond nid yw'n glir beth rydym talu amdano" (Person hŷn, Cymdeithas Dai, De-orllewin)

### **Ansawdd y gwasanaeth**

- 4.15 Roedd yr ymatebwyr yn eithaf cadarnhaol ynghylch gwerth am arian y rhent a dalwyd. Roedd y tenantiaid hŷn yn fwy cadarnhaol yn gyffredinol:

"Ni allaf weld unrhyw fai arnynt. Ers symud i mewn, rwyf wedi cael cegin ac ystafell ymolchi newydd a bellach maent yn gwneud y ffenestri" (Person hŷn, Cymdeithas Dai, y Canolbarth)

"Nid yw'n rhy ddwrg - tua £58 yr wythnos (rhent) ac yna'r cyfraddau ar ben hynny. Ond maent yn eithaf da am wneud gwaith atgyweirio a phethau fel hynny. Maent yn gosod toeau newydd ar hyn o bryd, ac unedau newydd yn yr ystafelloedd ymolchi a'r ceginau (Person hŷn, Cyngor, Gogledd Cymru)

- 4.16 Dywedodd un ymatebydd yn Abertawe a oedd yn derbyn y Budd-dal Tai yn rhannol **nad** oedd y rhenti'n werth da am arian gan eu bod 'ychydig yn uchel' ond dywedasant hefyd bod cyflwr ffisegol yr eiddo yn 'dda' a bod yr atgyweiriadau'n cael eu gwneud 'yn syth', a bod y gofal cwsmeriaid yn 'ddeg allan o ddeg'. Felly, yn yr achos hwn, y rhenti yn unig a oedd yn dylanwadu ar eu barn ynghylch y gwerth gwael am arian.

- 4.17 Ar gyfer nifer o ymatebwyr, roedd cyflwr ffisegol eu heiddo yn broblem barhaus a oedd yn golygu bod ganddynt farn negyddol ynghylch gwerth am arian eu rhenti. Y problemau mwyaf cyffredin a nodwyd oedd:

- cyflwr gwael yr eiddo wrth symud i mewn
- lleithder a llwydni



- diffyg ffensys priodol o gwmpas y gerddi
- cyflwr y tu allan i'r eiddo
- rhai ystafelloedd ymolchi a cheginau sy'n heneiddio
- gwaith o safon wael neu beryglus
- dadleuon ynghylch pwy sy'n gyfrifol am y gwaith atgyweirio
- oedi ac anghyfleustra yn ystod y gwaith gwella.

4.18 Roedd y gwerth am arian a gynigir gan y gwasanaethau atgyweirio a chynnal a chadw am y rhent a delir yn amrywio'n sylweddol, gyda rhai tenantiaid yn sôn bod atgyweiriadau'n cael eu gwneud o fewn oriau neu un neu ddau o ddyddiau ac eraill yn disgwyl am wythnosau am apwyntiad. Roedd contractwyr a oedd yn 'gowbois' ac yn gwneud gwaith ansafonol neu a oedd yn methu â throi i fyny yn faterion a amlygwyd gan y rheini â barn negyddol ynghylch gwerth am arian.

4.19 Ar ôl pwysu a mesur, roedd yn fwy cyffredin i'r tenantiaid adrodd bod ganddynt gyfleusterau eithaf modern, ac roedd ganddynt brofiad eithaf cadarnhaol o gael gwaith wedi'i wneud (e.e. gwasanaeth atgyweirio di-oed, dewis da o unedau/ffitiadau, deunyddiau o ansawdd). Fodd bynnag, mae rhai tenantiaid yn teimlo bod y rhent a godir yn werth gwael am arian.

“Roedd yr ystafell ymolchi i fyny'r grisiau yn mynd yn llaith ac, mae'n rhaid imi fod yn deg, nid oeddwn i erioed wedi bod gyda chymdeithas dai o'r blaen [...] Daethant allan mor gyflym â hyn (yn clicio ei fysedd) ac roeddent wedi'i drwsio o fewn yr wythnos” (Teulu, Cymdeithas Dai, De-ddwyrain)

“Rwy'n meddwl eu bod nhw'n cymryd mantais (yn codi'r rhenti y maent yn eu codi)” (Teulu, Cyngor, Gogledd Cymru)

4.20 Fodd bynnag, roedd nifer o enghreifftiau o brofiadau gwael iawn mewn perthynas â chael gwaith wedi'i gwblhau, gyda thenantiaid yn cael eu gadael heb gyfleusterau toiled, gweithwyr ddim yn troi i fyny, gwaith yn cael ei wneud yn wael neu waith peryglus.

“Mae'n gallu cymryd oes i'r gweithwyr ddod i wneud y gwaith. Rydych yn aros i mewn drwy'r dydd ac nid ydynt yn troi i fyny!” [...] “Ac yna rydych yn rhoi'r golchi allan i sychu ac maent wedi bod ac wedi rhoi cerdyn drwy eich drws!” (Sgwrs yn un o'r grwpiau ffocws rhwng dau o ymatebwyr o deuluoedd gwahanol, tenantiaid cyngor)

“O’r wythnos hon ymlaen, roedd Cyngor X yn dweud y byddai’n cymryd o leiaf tair wythnos (ar gyfer y gwaith atgyweirio) oni bai bod nwy yn gollwng!” (Person hŷn, Cyngor, De-ddwyrain)

“Yn gyffredinol, nid yw’r ffenestri a’r drysau y maent wedi’u gosod o safon dda iawn. Rwyf wedi cael drws ffrynt newydd a gallwch weld golau dydd drwyddo, ond, yn ôl pob tebyg, mae hynny’n arferol yn ôl y Cyngor!” (Teulu, Cyngor, De-orllewin)

“Maent yn cael eu galw yn ‘Gowbois y Cyngor’ yn [ardal X]” (Person hŷn, Cyngor, De-orllewin)

“[...] Pan gafodd y gwaith ei wneud, roedd y contractwyr yn ofnadwy. Ond, os wyf wedi cael unrhyw broblemau, rwyf wedi cysylltu â’r rheini sy’n gyfrifol am yr atgyweiriadau ac maent wedi datrys hynny” (Teulu, Cyngor, De-ddwyrain)

4.21 Teimlai rhai tenantiaid hefyd bod arian yn cael ei wastraffu hefyd oherwydd yr hyn yr oeddent yn ei weld fel arferion gweithio aneffeithlon. Rhoddwyd nifer o enghreifftiau o lle’r oedd dynion yn dod allan i wneud gwaith atgyweirio heb y deunyddiau cywir oherwydd nad oeddent wedi cael yr holl wybodaeth ynghylch natur y broblem. Roedd un tenant cyngor wedi cael pum ymweliad cyn i’w ddrws gael ei drwsio yn y diwedd.

4.22 Roedd rhai tenantiaid cyngor, yn enwedig mewn ardaloedd trefol, a oedd yn adnabod pobl eraill mewn eiddo cymdeithasau tai, yn teimlo bod safon ffisegol eiddo’r cymdeithasau tai yn llawer gwell ac roedd tenantiaid y cymdeithasau tai, ar ôl pwysu a mesur, yn fwy cadarnhaol ynghylch cyflwr eu heiddo a’r profiad o gael gwaith wedi’i wneud.

“I fod yn onest â chi, mae gennyf nifer o ffrindiau sydd wedi symud i gymdeithasau tai a phan rydym yn siarad â’n gilydd rydym yn gweld gwahaniaeth mawr rhyngom ni a nhw. Pan fydd gan rywun dŷ Cyngor, maent yn crio, oherwydd maent mor hen!” (Teulu, Cyngor, De-ddwyrain)

“Mae hynny’n fy ngwneud i’n sâl (bod eiddo Cymdeithasau Tai mewn cyflwr gwell) Mae’r Cyngor yn parhau i bydru yn eu llwydni eu hunain. Nid yw’n iawn.” (Sengl, tenant hŷn, Cyngor De-orllewin)

4.23 Roedd profiadau gofal cwsmeriaid yn gyffredinol yn cael eu hystyried mewn modd ffafriol:

“Mae fy swyddog tai yn ddynes hyfryd [...] Maent yn dda, fel yna” (Teulu, Cyngor, Gogledd Cymru)

“Mae’r Swyddogion Tai yn eithaf da. Maent yn gwrtais iawn, a phopeth felly. Ond mae’n cymryd amser i gael rhywbeth wedi’i wneud” (Cwpl â phlant hŷn, Cyngor, De-ddwyrain)

“Roedd y Cyngor yn wych – maent yn wirioneddol yn eich helpu chi. [...] Maent yn ddeg allan o ddeg” (Cwpl â phlant hŷn, Cyngor, De-orllewin)

“Maent yn andros o neis ac maent yn gwrando ar yr hyn rydych chi ei eisiau” (Teulu, Cymdeithas Dai TGRF, De-ddwyrain)

“Maent yn eithaf da - os oes angen imi gysylltu â nhw, rwy’n eu ffonio (Teulu, Cyngor, y Canolbarth)

“Maent yn neis iawn - unwaith rydych chi wedi cael gafael arnyn nhw (ar y ffôn). Mae’n cymryd amser i gael ateb weithiau. Rwy’n gwybod eu bod nhw’n siŵr o fod yn brysur...” (Person hŷn, Cyngor, Gogledd Cymru)

4.24 Fodd bynnag, roedd rhai tenantiaid yn fwy negyddol, gan ddweud bod angen iddynt ‘gwyno’ i gael unrhyw beth wedi’i wneud, eu bod wedi cael gwasanaeth gwael neu eu bod yn teimlo bod y staff yn dangos diffyg parch. Roedd un tenant hŷn yn un grŵp ffocws wedi brawychu pan gysylltodd â’r Cyngor i’w hysbysu ynghylch y ffaith bod y tanc dŵr yn gollwng, oherwydd gwnaeth y person a atebodd y ffôn jôc gyda’i gydweithiwr pan oedd hi ar y ffôn, gan awgrymu bod y tenant yn gwlychu ei hunan. Dyma’r enghraifft waethaf o ofal cwsmeriaid a adroddwyd.

4.25 Roedd rhai tenantiaid a oedd â phroblemau hirdymor â’u heiddo yn teimlo bod diffyg atebolrwydd am wasanaeth gwael. Cyfeiriodd rhai at broses boenus, flinedig ar gyfer datrys problemau atgyweirio.

“Ar gyfer pob dim, mae’n rhaid ichi gwyno a chwyno a chwyno” (Teulu, Cyngor, De-orllewin)

“Rwyf prin yn eu gweld nhw [...] Nid yw’n hawdd – mae’n rhaid ichi eu siarsio nhw” (Pensiynwr, Cymdeithas Dai TGRF, y Cymoedd)

“Roedd dŵr yn arllwys drwy fy simnai, wel, y to, ger y simnai. Ffoniais i’w hysbysu ynghylch y broblem ond nid oeddwn yn cael ateb. Galwais bob diwrnod a siaradais â rhywun yn y pen draw a’u hysbysu ynghylch y broblem. Roedd yn rhaid imi alw ychydig o weithiau eto a dweud wrthynt. Daeth rhywun yn y pen draw, ond, mewn gwirionedd, cymerodd dri mis i’w atgyweirio, ar ôl i dri archwiliwr edrych arno!” (Teulu, Cymdeithas Dai TGRF, Gogledd Cymru)

“Mae angen mwy o atebolrwydd gan y bobl rydych yn siarad â nhw. Mae angen i bobl gymryd mwy o gyfrifoldeb a meddwl ‘fy ngwaith i yw hysbysu rhywun am hyn’. [...] Dylent gysylltu â chi o fewn 24 neu 48 awr. Ni ddylen ni gael ein pasio o un person i un arall ac yna un arall” (Teulu, Cyngor, De-orllewin).

- 4.26 Roedd un preswlydd mewn eiddo gwarchod wedi gweld lefel eu gwasanaeth yn gwaethygu mewn blynyddoedd diweddar. Roedd hyn yn cael ei briodoli i doriadau o fewn cyllidebau gofal cymdeithasol y Cyngor.

“Pan symudais i mewn, roeddent yn cael arian gan y Cyngor ar gyfer warden, a bellach maent yn dod cwpl o ddiwrnodau'r wythnos yn unig” (Person hŷn, Cymdeithas Dai, y Canolbarth)

### **Beth sy'n werth talu arian ychwanegol amdano?**

- 4.27 Pan ofynnwyd a oedd unrhyw beth a fyddai'n werth talu arian ychwanegol amdano, nododd ychydig o denantiaid ei bod yn werth talu ychydig mwy am wasanaethau rheoli ystadau (e.e. torri gwair). Dywedodd un person y byddent yn hoffi gweld y gwresogi'n cael ei gynnwys yn y rhent. Roedd wedi byw yn flaenorol mewn eiddo lle'r oedd y rhent yn cynnwys y costau gwresogi ac roedd yn teimlo bod hyn yn gwneud y gwaith o reoli ei gyllideb yn haws.

- 4.28 Roedd teimlad yn fwy cyffredinol bod gwella cyflwr ffisegol yr eiddo yn lefel sylfaenol o wasanaeth, ac **na** ddylid bod cost ychwanegol am hynny.

“Ni ddylech orfod byw mewn lleithdra neu lwydni os ydych yn talu rhent” (Teulu, Cyngor, De-ddwyrain)

“Os yw'r eiddo yn dymchwel, ni fyddwn yn gwerthfawrogi gorfod talu unrhyw rent! Cyhyd â'i fod mewn cyflwr digonol i fyw ynddo, rydych yn talu am yr hyn rydych yn ei gael (Person hŷn, Cyngor, Gogledd)

- 4.29 Dywedodd cwpl o denantiaid y byddai'n well cael gwelliannau/cyfleusterau gwell a thalu mwy o rent, er hynny.

“Mae angen gwirioneddol am ystordy biniau arnom ni ar gyfer y biniau oherwydd maent yn cael eu gadael ar y llwybrau. Byddai'n werth talu ychydig mwy o rent am hynny” (Cwpl â phlant hŷn, Cyngor, De-ddwyrain)

## **Penderfynu beth i'w godi am renti**

- 4.30 Un agwedd y gwnaeth yr arolwg o'r polisi rhenti ei archwilio â thenantiaid oedd pa ffactorau y dylid eu hystyried wrth benderfynu ar strwythur rhenti. Roedd ymdeimlad yn gyffredinol mai maint eiddo yw'r ffactor a ddylai yrru'r rhenti fwyaf, gyda rhai trafodaethau ynghylch y gwagle cyffredinol yn erbyn nifer yr ystafelloedd, ac a ddylid cael rhenti gwahanol ar gyfer tai a fflatiau. Roedd y rhan fwyaf o'r tenantiaid yn teimlo bod yr elfennau gwahaniaethol ar sail maint eiddo yn briodol, ond roedd rhai yn llai sicr.

“Mae'n rhaid ystyried y maint, oherwydd ni ddylai rhywun sy'n aros mewn eiddo bach orfod talu'r un faint â rhywun sydd mewn eiddo mwy” (Teulu, Cymdeithas Dai, De-ddwyrain)

“Nid yw'n deg o gwbl. Dylid bod mwy o wahaniaeth ar sail maint” (Cwpl â phlant hŷn, Cyngor, De-ddwyrain)

- 4.31 Roedd eiddo newydd yn erbyn eiddo hŷn hefyd wedi peri cryn dipyn o drafodaeth – gyda chydabyddiaeth bod gan dai hŷn safonau gwell o ran gwagle, a'u bod yn fwy deniadol o bosibl, tra bo tai mwy newydd yn fwy effeithlon o ran ynni ond o ansawdd gwaelach, o bosibl.

“Dylai'r rhain gael rhenti uwch (eiddo newydd). Maent yn newydd, yn ffres ac yn hyfryd, ond efallai nad ydynt yn ddrutach” (Teulu, tenant anabl, Cyngor, Gogledd Cymru)

“Rwy'n meddwl y gallwch gael tŷ newydd hyfryd â phedair ystafell wely hyfryd a hen dŷ hyfryd â phedair ystafell wely hyfryd. Ni ddylid bod gwahaniaeth mewn pris oherwydd bod un yn hen ac un yn newydd. Os ydynt yn yr un Ddinas, dylent fod yr un pris” (Teulu, Cymdeithas Dai, De-ddwyrain)

- 4.32 Roedd teimlad hefyd bod fforddiadwyedd a'r gost o wresogi hefyd yn bwysig, yn enwedig i denantiaid ar fudd-daliadau.

“Fforddiadwyedd i denantiaid, imi, yw'r peth pwysicaf, oherwydd mae'n rhaid iddo fod yn fforddiadwy i unrhyw un sydd yno, mewn gwirionedd” (Teulu, Cyngor, De-orllewin)

“Rwy'n meddwl mai fforddiadwyedd, yn fwy na dim byd, sy'n bwysig wrth benderfynu ar rent” (Cwpl hŷn, Cyngor, De-ddwyrain)

- 4.33 Pan ofynnwyd a ddylai eiddo sy'n fwy effeithlon o ran ynni gael rhenti uwch, roedd y sylwadau'n amrywiol. Roedd rhai yn teimlo ei bod yn deg gofyn am ragor o rent os oedd pobl yn arbed arian ar wresogi, neu y dylid cynnig gostyngiad i bobl sydd â gwresogi

aneffeithlon, tra bo eraill yn teimlo y dylid gwella effeithlonrwydd ynni fel rhywbeth caniaatol. Roedd barn debyg ynghylch cyflwr - yn hytrach na chael rhenti is am eiddo sydd mewn cyflwr gwaelach, roedd ymdeimlad mwy cyffredinol bod angen cael safon ofynnol.

“Dylai effeithlonrwydd ynni fod yn well yn gyffredinol. Dylent wneud eu gorau i’w wella.”  
(Teulu, Cymdeithas Dai TGRF, De-ddwyrain)

- 4.34 Gwnaeth lleoliad beri cryn dipyn o drafodaeth, gyda rhai yn teimlo na ddylid cael rhenti is mewn ardaloedd tlotach, gan fod hyn yn peri problemau cymdeithasol. Fodd bynnag, teimlai un ymatebydd y dylai pobl gael rhenti is mewn ardaloedd sydd â mwy o broblemau cymdeithasol oherwydd eu bod yn gorfod dioddef mwy, o ddydd i ddydd.

“Mae gennyf gyn-droseddwyd yn byw yn agos ataf, a phobl ifanc a fu mewn trafferthion. [...] Mae’n annog integreiddio os nad yw’r rhenti wedi’u cysylltu â lleoliad. Nid oes yr un man sydd yr un fath – mae’n rhaid ichi barchu cymunedau” (Teulu, y Canolbarth)

- 4.35 Barn arall oedd y dylai’r rheini sy’n dewis byw mewn trefi/yn agos at siopa a chyfleusterau dalu mwy o rent, er bod rhai yn anghytuno â hynny ac yn teimlo na ddylai rhentwyr cymdeithasol mewn dinasoedd dalu mwy:

“Rwy’n meddwl bod lleoliad yn bwysig. Nid ydych am fod yn rhy bell o’r siopau a’r llwybrau bysus felly dylai’r rhenti adlewyrchu hynny” (Person hŷn, Cyngor, Gogledd Cymru)

“Maent yn gallu fforddio gyrru car newydd sbon a’i lenwi â phetrol a theithio am awr i’r gwaith oherwydd maent yn talu hanner y rhent rydym ni’n ei dalu” (Teulu, tenant Cymdeithas Dai, lleoliad trefol, yn adlewyrchu ar y rhenti yn y Cymoedd).

- 4.36 Roedd rhai tenantiaid yn teimlo nad oedd ganddynt ddewis ynghylch lleoliad eu heiddo, ac felly nid oedd y trafodaethau ynghylch ‘dewis’ mewn perthynas â thai cymdeithasol yn briodol. Nodwyd rhai anomaledau hefyd, gyda thenantiaid yn darparu enghreifftiau o bobl mewn fflatiau a oedd yn talu mwy na phobl mewn tai o fewn yr un awdurdod lleol. Roedd rhai o’r farn hefyd nad oedd llawer o wahaniaeth rhwng eiddo o wahanol faint ac nad oedd hyn yn deg, oherwydd roedd teimlad y dylid adlewyrchu’r gwahaniaeth mewn maint mewn rhenti uwch neu is. Roedd eraill yn teimlo bod y gwahaniaethau’n gyfiawnadwy o ran safonau gwagle cyffredinol, cael gardd, neu nodweddion eraill ar eiddo.

- 4.37 Roedd nifer o denantiaid a oedd yn rhan o'r gwaith ymchwil yn adrodd eu bod yn byw mewn eiddo gorlawn a'u bod yn disgwyl i gael eu trosglwyddo i eiddo mwy. Ar gyfer y tenantiaid hyn, mae taliad ychwanegol am fwy o le yn ystyriaeth eilaidd i'w hanghenion o ran tai, sy'n gwaethygu wrth i'w plant fynd yn hŷn.

### **Cyffelybrwydd rhenti lleol**

- 4.38 Archwiliwyd agwedd arall ar yr arolwg o'r polisi rhenti, ynghylch alinio rhenti lleol. Nid oedd ymdeimlad bod gosod rhenti yn unol â rhai'r sector preifat neu landlordiaid cymdeithasol eraill yn bwysig, er bod y tenantiaid yn teimlo bod y rhenti'n debyg yn gyffredinol ar draws y sector cymdeithasol.

“Nid wyf yn meddwl y dylem osod ein rhenti yn unol â landlordiaid eraill, ond byddai'n gwneud synnwyr pe bai'r Llywodraeth yn dweud bod yn rhaid iddynt fod yn unol ag ardaloedd penodol” (Person hŷn, Cyngor, De-orllewin)

### **Ymgynghori ynghylch codiadau rhent**

- 4.39 Dywedodd tenantiaid cynghorau yn gyffredinol eu bod wedi derbyn gwybodaeth ynghylch y cynnydd mewn rhenti mewn llythyr, heb ymgynghoriad pellach. Cynhaliodd cwpl o Gynghorau sesiynau galw heibio, er hynny, ac roedd nifer o denantiaid Cymdeithasau Tai wedi cael eu gwahodd i gymryd rhan mewn ymgynghoriadau ar renti ond dim ond cwpl ohonynt oedd wedi eu mynychu (a oedd yn meddwl ei fod yn ddiddorol). Dywedodd y rheini na chyfranogodd nad oedd lleoliad neu amseriad y digwyddiad yn addas, neu fod ganddynt broblemau iechyd hirdymor. Dywedodd un ymatebydd sy'n chwarae rhan fawr yn ei Gymdeithas Dai leol bod ei Gymdeithas Dai wedi cael trafferth i gael mwy na llond llaw o denantiaid i fynychu digwyddiadau fel 'fforymau rhenti'.
- 4.40 Roedd y rheini a gafodd lythyrau'n teimlo bod y rhain yn eglur ynghylch beth fyddai'r cynnydd mewn rhenti a pham eu bod yn codi, gan gyfiawnhau codiadau rhent drwy gostau uwch neu amlinellu taliadau gwasanaeth. Dywedodd ychydig bod y llythyrau yn dweud 'Mae'n rhaid ichi dalu' yn hytrach na darparu gwybodaeth ynghylch yr hyn y mae'r rhent yn cael ei wario arno. Awgrymodd nifer o ymatebwyr nad oedd gan y tenantiaid ddewis ynghylch y rhenti 'Maent yn rhoi'r bil ichi ac mae'n rhaid ichi ei dalu, ond oes?' a 'Mae'n rhywbeth y mae'n rhaid ichi ei dalu'.
- 4.41 Disgrifiwyd y codiadau rhent fel 'ychydig o bunnoedd' yr wythnos yn ychwanegol pob blwyddyn, neu gynnydd o £4-£5. Roedd y rhan fwyaf o'r tenantiaid yn teimlo bod y codiadau rhent yn rhesymol/mor isel â phosibl tra bo rhai yn teimlo nad oeddent, gan fod

y codiadau hyn yn swm eithaf sylweddol o'u hincwm. Roedd hyn yn cael yr effaith fwyaf ar y rheini y mae'r Dreth Ystafell Wely/Cap Budd-daliadau yn effeithio arnynt.

"Mae'r rhenti yn codi gan swm uchel pob blwyddyn. Mae'n cynyddu gan ddilyn chwyddiant, sy'n iawn" (Teulu, Cymdeithas Dai TGRF, De-ddwyrain)

"Aeth y rhent i fyny (eleni) gan bunt (yr wythnos). Cafodd ei gynyddu gan yr isafswm. Mae'n cael ei gynyddu pob mis Ebrill. Rydych yn disgwyl i'r rhent gael ei gynyddu pob blwyddyn". (Sengl, anabl, Cyngor, y Canolbarth)

"Pan oeddem gyda'r Cyngor, roeddem yn talu £55 yr wythnos, a bellach rydym yn talu £87 yr wythnos chwe blynedd yn ddiweddarach ac mae'n codi eto cyn hir" (Teulu, Cymdeithas Dai TGRF, Gogledd Cymru)

"Mae'n ymddangos fel ei fod yn cynyddu gan fwy na chwyddiant [...] Pan oeddem yn talu'r rhent llawn, roedd yn anoddach ei dalu, ac roedd yn rhaid inni fenthylg arian" (Teulu, Cyngor, De Cymru)

"Maent yn tueddu i godi'r rhent gan £2 y flwyddyn, felly mae'n cynyddu'n raddol. Byddant yn gwneud hynny ym mis Ebrill ac yna byddant yn rhoi 'rhent teg' gyda'r datganiad gan ddweud beth maent wedi'i wneud i'r tŷ, ond nid ydynt wedi gwneud unrhyw beth mewn gwirionedd. [...] Maent yn edrych ar godi fy rhent o £92 i £105 (yr wythnos) (Person hŷn, Cymdeithas Dai, De-ddwyrain)

### **Rôl Llywodraeth Cymru**

- 4.42 Roedd yn anghyffredin iawn i denantiaid fod yn ymwybodol o rôl Llywodraeth Cymru mewn gosod rhenti, y Bandiau Rhent Targed neu uwchraddio rhenti mewn perthynas â CPI+1.5%. Fodd bynnag, roedd y mwyafrif helaeth o denantiaid yn gadarnhaol ynghylch y ffaith bod gan Lywodraeth Cymru rhyw fath o gyswllt â gosod rhenti. Roedd ymdeimlad bod hyn yn bwysig fel nad yw landlordiaid yn cymryd mantais ac yn codi rhenti uchel iawn, ac i sicrhau bod y safonau'n debyg ledled Cymru.

"Wel, nhw yw ein Llywodraeth ni, felly dylent gael rhywfaint o farn ynghylch beth sy'n digwydd er mwyn ceisio cadw ein rhenti yn deg" (Teulu, Cymdeithas Dai TGRF, De-ddwyrain)

"Rwy'n meddwl bod hynny'n eithaf da. Rhag ofn bod ein landlordiaid yn ceisio codi gormod." (Cwpl ifanc, Cymdeithas Dai, Gogledd Cymru)



“Rwy’n gwybod bod ganddynt (Llywodraeth Cymru) darged ar gyfer pa mor uchel y gall y rhenti fynd. Dychmygwch pe na bai cap – byddai’r rhenti yn saethu i fyny” (Tenant hŷn, Cymdeithas Dai TGRF, y Cymoedd)

“Roeddwn yn meddwl mai dim ond y landlordiaid oedd yn gyfrifol. Rwy’n meddwl bod hynny’n beth da, mae’n debyg – ond mae’n achos o a yw’n orfodol ai peidio, o ran a fyddai unrhyw beth yn digwydd (pe bai landlord yn codi mwy na’r BRhT)” (Cwpl â phlentyn hŷn, Cyngor, De-ddwyrain).

“Rwy’n meddwl ei fod yn syniad da (cyfyngu ar godiadau mewn rhenti i CPI+1.5%) neu byddai nifer o bobl yn codi gormod a byddai’r rhent yn codi’n rhy gyflym” (Teulu, Cyngor, y Canolbarth).

- 4.43 Yn hyn o beth, roedd barn y tenantiaid yn wahanol iawn i’r farn a gyflëwyd gan landlordiaid. Roedd nifer o’r landlordiaid yn dymuno cael mwy o hyblygrwydd neu annibyniaeth llwyr hyd yn oed, o ran gosod rhenti, tra bo tenantiaid ledled Cymru yn awyddus bod gan Lywodraeth Cymru rôl mewn goruchwyllo’r codiadau rhent i sicrhau bod y rhenti’n aros yn fforddiadwy i denantiaid.
- 4.44 Roedd rhai o’r tenantiaid yr effeithiwyd arnynt gan ddiwygio lles yn negyddol iawn ynghylch rôl Llywodraeth Cymru, neu annhegwch y ‘system’ yn gyffredinol. Roedd hyn yn adlewyrchu diffyg dealltwriaeth gyffredinol mai Llywodraeth y DU ac nid Llywodraeth Cymru sy’n llunio’r polisi lles:
- “Nid yw (Llywodraeth Cymru) yn poeni - maent i gyd yn byw yn eu tai mawr ac nid ydynt yn poeni amdanon ni” (Tenant hŷn sengl sydd wedi’i effeithio gan y Dreth Ystafell Wely, Cymdeithas Dai, De-ddwyrain)
- “Mae’r Taliad Cynhwysol yn amharu ar bob dim. Mae pawb yn cael un taliad ac mae’r Gwasanaethau Cymdeithasol yn cymryd 8-12 wythnos i’w drosglwyddo ac maent yn mynd heb rent a phob dim” (Tenant hŷn, Cymdeithas Dai, De-ddwyrain)
- 4.45 Ynghylch y materion o ran y rhenti’n codi gan CPI + 1.5%, mynegodd nifer o denantiaid y farn bod costau rhenti, y Dreth Cyngor, bysus, siopa bwyd ac ati i gyd yn cynyddu’n gynt na chyflogau neu fudd-daliadau, felly roedd fforddiadwyedd yn bryder (yn enwedig i’r rheini ar fudd-daliadau).
- “Hefyd, rwy’n meddwl y dylem ystyried bod y prisiau’n cynyddu ond mae’r incymau’n aros yr un fath, felly mae pobl yn ei chael hi’n anodd” (Teulu, wedi’i effeithio gan y Cap Budd-daliadau, De-ddwyrain)

“Nid yw pethau eraill, fel cyflogau, yn cynyddu. Os ydych yn cael unrhyw fudd-daliadau, neu unrhyw beth - maent wedi aros yn ddisymud a bu capiau ar gyflogau penodol, fel yr heddlu a nyrsys. Felly, yn gyffredinol, mae’n ymddangos nad yw’r cyflogau na’r budd-daliadau wedi cynyddu, ond bod pethau fel rhenti a phethau eraill wedi cynyddu. Mae’n gwthio pobl i’r cyrion, os ydych chi’n gwybod beth rwy’n ei feddwl? Felly, mae gennym lai o arian ar ddiwedd y dydd” (Teulu, Cyngor, Gogledd Cymru)

- 4.46 Roedd un tenant yn teimlo na ddylid annog y tâl ychwanegol o £2 ar gyfer y rhenti hynny ar waelod y BRhT ac y dylai fod yn CPI+1.5% ym mhobman. Gwnaeth ymatebydd arall gyfleu peth sinigiaeth ynghylch y gwaith ymchwil – o ran a oedd gan Lywodraeth Cymru gynlluniau i wneud pawb yn gyfartal a sicrhau eu bod i gyd yn talu’r un fath.
- 4.47 Barn y tenantiaid yn gyffredinol oedd y dylid cyfyngu ar y codiadau mewn rhent gymaint â phosibl, o gofio cyfradd isel y cynnydd mewn incymau. Mae’n bosibl bod hyn yn mynd yn erbyn barn nifer o landlordiaid, a oedd yn gobeithio am gynnydd mewn rhenti o CPI + 1.5% er mwyn parhau i alluogi buddsoddiad ac i gefnogi datblygiadau.

### **Beth mae’r rhenti yn talu amdano**

- 4.48 Pan ofynnwyd i’r tenantiaid beth roeddent yn ei gredu y mae eu rhenti’n talu amdano, gwnaeth y rhan ohonynt drafod y gwaith o atgyweirio, gwella a chynnal a chadw’r stoc, yn ogystal â’r gwaith o reoli ystadau - ‘cadw’r safonau’. Roedd yn llawer llai cyffredin i’r tenantiaid siarad am gostau rhedeg y busnes, er y gwnaeth rhai gyfeirio at gyflogau staff a thalu costau. Mewn perthynas â hyn, mae barn y tenantiaid yn wahanol iawn i farn landlordiaid, sy’n gweld hyfywedd busnes fel rhan hanfodol o’r polisi rhenti (ac mae hyblygrwydd o ran gosod rhenti yn allweddol i hyn).
- 4.49 Dim ond nifer fach o denantiaid a nododd mai buddsoddi mewn tai ar gyfer y dyfodol yw’r hyn y mae’r rhenti’n talu amdano. Dywedodd un tenant fod y rhenti, mae’n debygol, yn cyfrannu at adeiladau newydd, ond nid oeddent yn cefnogi hyn. Mae hwn yn safbwynt diddorol, gyda’r rhenti’n cael eu gweld fel morgais, bron a bod, gyda’r rhenti’n talu am yr eiddo unigol y mae pobl yn byw ynddo yn hytrach na’r lles cyffredinol.

“Wel, mae’n talu am y to uwch ein pennau – y tŷ hwn. Beth arall? Mae’n debyg ei fod yn mynd tuag at adeiladu tai a fflatiau newydd, ac ati, ond nid wyf yn cytuno â hyn, pam ddylai ein rhenti ni fod yn talu am hyn, nid wyf yn ei ddeall”. (Cwpl hŷn, Cymdeithas Dai, Gogledd Cymru)

- 4.50 Pan gawsant eu hysgogi, trafododd y tenantiaid eiddo newydd lleol (a oedd yn amrywio o ddim o gwbl i ddim digon i lawer). Nodwyd yr angen am dai sy'n fwy addas ar gyfer teuluoedd gan y rheini a oedd yn byw mewn tai gorlawn.
- 4.51 Nid oedd y tenantiaid bob tro'n ymwybodol o ba gyfran o'r adeiladau newydd oedd yn dai cymdeithasol. Roedd canfyddiad bod y rhan fwyaf o'r eiddo newydd yn eiddo Cymdeithasau Tai yn hytrach na Chynghorau, er bod rhai o'r tenantiaid Cynghorau wedi dweud bod eu Cyngor nhw wrthi'n adeiladu tai. Mewn ardaloedd gwledig yn agosach at Lloegr, roedd ymdeimlad bod pwysau ar dai fforddiadwy gan bobl ag incwm uwch o ardaloedd o werth uwch yn Lloegr.
- 4.52 Roedd y tenantiaid yn fwy tebygol o ystyried bod rhenti yn talu am y gwaith o gynnal a chadw'r eiddo presennol, tra bo landlordiaid yn edrych yn fwy yn y tymor hwy ar hyfwydd y busnes a'r gallu i ddarparu tai mwy fforddiadwy i'r rheini mewn angen. Mae hyn yn anrffod yn golygu bod tensiwn rhwng y ffaith bod tenantiaid am weld codiadau bychan iawn mewn rhenti tra bo rhai landlordiaid yn gweld yr angen am renti sy'n adlewyrchu'r gofynion ar y sector.

### **Barn tenantiaid ynghylch fforddiadwyedd**

- 4.53 Roedd amrywiaeth barn ynghylch fforddiadwyedd tebygol rhenti, mewn gwahanol sefyllfaoedd. Roedd rhai pobl yn teimlo bod y rhenti'n rhesymol ac yn fforddiadwy yn gyffredinol, yn enwedig y rheini a oedd yn gwneud cymariaethau ag eiddo rhentu preifat.
- “Byddai'r rhan fwyaf o deuluoedd sy'n gweithio yn gallu fforddio'r hyn rydym ni'n ei dalu pob mis” (Teulu, Cymdeithas Dai TGRF, De-ddwyrain)
- “Mae'n iawn, a deud y gwir. Rydym ni'n llwyddo'n iawn i dalu'r rhent ac mae gennym ychydig dros ben ar ddiwedd y mis i wneud rhywbeth neis gyda'r teulu” (Teulu, Cyngor, y Canolbarth)
- 4.54 Teimlai rhai bod **teuluoedd sy'n gweithio** yn debygol o feddwl bod y rhenti'n fforddiadwy os oedd dau berson yn gweithio, ond mae newidiadau i'r Credyd Treth Plant yn cael effaith, gyda rhai pobl yn gorfod 'gweithio am ddim byd'.
- 4.55 Roedd eraill yn teimlo, ar gyflog rhesymol (e.e. yr isafswm cyflog), hyd yn oed gyda dau berson yn gweithio, y byddai teulu'n cael trafferth talu'r rhent, y Dreth Gyngor a chostau gofal plant ac ati.
- “Nid yw'n hawdd iawn ei fforddio gan nad wyf yn gweithio. Pan fyddaf yn ôl yn y gwaith, dylai fod yn haws” (Teulu, Cymdeithas Dai, Gogledd Cymru)

“Rwy’n meddwl eu bod nhw (y rhenti) yn iawn cyhyd â bod y cyflogau yn iawn. Mae’n dibynnu beth yw eich swydd chi” (Teulu, Cymdeithas Dai TGFR, De-ddwyrain)

4.56 Mae rhenti, ochr yn ochr â chostau teuluol eraill, gan gynnwys costau gofal plant, yn peri heriau i’r rheini sydd ar incymau isel, ac roedd teimlad nad oedd y cyflogau yn codi ar yr un gyfradd â’r costau.

4.57 Ar y llaw arall, mae pobl wedi cyfleu eu barn y dylai **pensiynwyr** gael cymorth gyda’u rhenti, ond rhoddwyd enghreifftiau o bensiynwyr yn profi trafferthion oherwydd bod eu pensiwn gwaith yn mynd â nhw dros derfyn y Budd-dal Tai ac maent yn talu rhent llawn.

“Buaswn yn dweud, ar gyfer pensiynwyr, fel myfi, mae’n fforddiadwy. Rwy’n llwyddo’n iawn. Ni fyddwn yn gallu fforddio’r rhent preifat am eiddo dwy ystafell wely - £115 yr wythnos. Dim ffiars o beryg!” (Person hŷn, Cymdeithas Dai, Gogledd Cymru)

4.58 Roedd teimlad mai **pobl sengl** ar yr isafswm cyflog oedd yn fwyaf tebygol o gael trafferth oherwydd mai dim ond un incwm sydd ganddynt. Unwaith eto, trafodwyd yr holl gostau sydd mewn perthynas â rhedeg tŷ ochr yn ochr â’r rhenti - ‘Rwy’n teimlo’n ddrwg dros bobl ifanc y dyddiau hyn’. Nodwyd bod hyn yn ddatgymhelliad i bobl ifanc - ‘dyna pam nad yw nifer ohonynt eisiau gweithio’.

“Buaswn yn meddwl y byddent yn ei chael hi’n anodd gyda dim ond un incwm yn dod i mewn” (Teulu, Cyngor, y Canolbarth)

“Os ydych yn byw ar un cyflog... byddai person sengl yn cael trafferth. Mae pob dim yn cynyddu. Y Dreth Gyngor, Dŵr, Nwy, Trydan, Bwyd... bob un o’r prif filiau” (Teulu, Cymdeithas Dai TGRF, De-ddwyrain)

4.59 Yn gyffredinol, nid oedd y tenantiaid yn ystyried fforddiadwyedd mewn perthynas â chostau cadw tŷ ac all-daliadau ond yn hytrach yn nhermau lefel incwm y tŷ. Felly, roedd teimlad bod aelwydydd gydag un ffynhonnell o incwm yn fwy tebygol o gael problemau o ran fforddiadwyedd. Caiff hyn ei archwilio’n ddyfnach yn yr adran fforddiadwyedd isod, sy’n ystyried incymau gweddilliol a maint aelwydydd.

4.60 Roedd fforddiadwyedd hefyd yn fater allweddol i’r rheini ar fudd-daliadau - gyda’r Dreth Ystafell Wely, y Cap Budd-dal a’r Credyd Cynhwysol yn cael eu nodi fel materion tyngedfennol, yn ogystal â’r newidiadau i’r profion ar gyfer y budd-dal anabledd a’r profion amodoldeb/ffitrwydd i weithio sydd, mewn gwirionedd, yn lleihau incymau pobl anabl.

“Y Dreth Ystafell Wely - rwyf eisiau cyfeirio ato. Mae’n ofnadwy. Oherwydd mai dim ond dau ohonom ni sydd yn y tŷ, rwy’n gorfod talu £20 yn ychwanegol, oherwydd ei fod yn dŷ â thair ystafell wely”. (Teulu, Cymdeithas Dai TGRF, Gogledd Cymru)

## **Casgliadau**

4.61 Mae’r casgliadau wedi’u grwpio isod o dan y prif gwestiynau ymchwil a archwilwyd yn y gwaith gyda’r tenantiaid.

*Ymwybyddiaeth a dealltwriaeth tenantiaid o gynigion arolygu rhenti Llywodraeth Cymru a’u barn yn eu cylch -*

- Mae ymwybyddiaeth tenantiaid ynghylch rôl Llywodraeth Cymru o ran y polisi rhenti yng Nghymru yn amrywio, ond roedd gan y tenantiaid farn ynghylch yr hyn yr oeddent yn ei ystyried yn bwysig o ran gosod rhenti.
- Er bod y tenantiaid yn cytuno y dylai maint eiddo (neu wagle, fel gerddi ac ati) effeithio ar renti, roedd diffyg cytundeb ynghylch sut i roi ystyriaeth i’r math o eiddo, ei leoliad a’i oedran wrth osod rhenti.
- O ran y mater o gyflwr eiddo a’i effeithlonrwydd ynni, roedd cefnogaeth dros safon ofynnol yn hytrach na gostyngiadau mewn rhenti i denantiaid gyda thai o ansawdd gwaelach neu wresogi llai effeithlon.
- Ar y cyfan, roedd y tenantiaid am weld codiadau bychan mewn rhenti yn y dyfodol, gyda phryderon parhaus ynghylch y gost o fyw.

*Barn ynghylch effeithiau’r polisi rhenti ar newidiadau mewn fforddiadwyedd:*

- Er bod y tenantiaid gan mwyaf yn teimlo bod eu rhenti yn ‘rhesymol’, ochr yn ochr â maint eiddo, roedd y tenantiaid yn ystyried bod fforddiadwyedd i denantiaid ymysg y ffactorau mwyaf pwysig wrth bennu rhenti.
- Roedd rhai tenantiaid yn cael trafferth gyda rhenti, yn enwedig lle’r oedd dim ond un person yn derbyn cyflog ar yr aelwyd, roedd eu budd-daliadau wedi’u capio neu roeddent yn gorfod talu’r Dreth Ystafell Wely. Amlygwyd y cynnydd mewn rhenti (a chostau cadw tai eraill) ochr yn ochr â chyflogau cyfyngedig a chodiadau mewn budd-daliadau fel pryderon o ran fforddiadwyedd.
- Mynegwyd pryderon ynghylch effaith y broses diwygio lles ar fforddiadwyedd rhenti, gyda diffyg dealltwriaeth ynghylch rôl Llywodraeth Cymru mewn diwygio lles.

*Sut a pham mae gan y bobl hyn y farn hon ar sail amgylchiadau'r tenantiaid:*

- Roedd lefel sylweddol o gytundeb ymysg y tenantiaid ynghylch gosod rhenti a fforddiadwyedd. Roedd y tenantiaid mewn eiddo lle'r oedd ymdeimlad nad oedd y landlordiaid wedi datrys problemau o ran cyflwr eiddo yn fwy beirniadol ynghylch y codiadau rhent, er hynny.
- Roedd y tenantiaid yn gyffredinol yn fwy cadarnhaol ynghylch gwerth am arian eu rhenti, er bod rhai wedi byw mewn eiddo o safon isel iawn, yn enwedig mewn perthynas ag atgyweiriadau mwy. Roedd tenantiaid cynghorau'n tueddu i fod yn fwy negyddol na thenantiaid cymdeithasau tai, ac roedd yr ychydig o denantiaid hynny a gymerodd ran yn yr ymgynghoriad ar renti yn denantiaid cymdeithasau tai.
- Yn gyffredinol, roedd y tenantiaid yn yr ardaloedd trefol yn ystyried bod y rhenti yn 'rhesymol' o gymharu â'r rhenti a godwyd mewn eiddo preifat. Fodd bynnag, roedd y tenantiaid hyn yn parhau i ddymuno gweld rôl ar gyfer Llywodraeth Cymru o ran annog cyfyngiadau o gwmpas codiadau rhent.
- Y tenantiaid yr effeithiwyd arnynt yn anffafriol gan y diwygio lles oedd y rhai mwyaf negyddol ynghylch y polisi rhenti a Llywodraeth Cymru, er gwaethaf y ffaith mai Llywodraeth y DU sy'n gwneud penderfyniadau ynghylch budd-daliadau.

*Sut mae barn tenantiaid yn cymharu â barn y landlordiaid*

- Roedd y tenantiaid yn cefnogi rôl Llywodraeth Cymru yn y polisi rhenti, gyda phryderon y gallai'r rhenti godi mewn modd anghyfartal heb ei hymyrraeth.
- Nid oedd gan y tenantiaid ddealltwriaeth lawn o'r hyn roedd y rhenti'n talu amdano, gan gysylltu'r rhenti â gwaith cynnal a chadw a gwelliannau ond yn llai â buddsoddiad neu gostau. Er ei bod yn werth talu mwy am waith atgyweirio a gwelliannau o bosibl, roedd ymdeimlad bod angen am safon sylfaenol, ofynnol ar gyfer cyflwr eiddo ac effeithlonrwydd ynni.
- Roedd y tenantiaid yn canolbwyntio llai ar fuddsoddiadau yn y dyfodol neu gynaliadwyedd y sector o gymharu â landlordiaid. Amlygodd ychydig o denantiaid bryderon ynghylch darparu tai ar gyfer aelwydydd neu deuluoedd digartref ond roedd rôl rhenti mewn cynnal hyfwydd y sector yn y dyfodol yn bryder i landlordiaid yn hytrach na thenantiaid.

## **5. Astudiaethau achos a chyfweliadau â rhanddeiliaid**

### **Cyflwyniad**

- 5.1 Mae'r bennod hon yn darparu trafodaeth sy'n cynnig mwy o fanylder ynghylch materion sy'n gysylltiedig â'r polisi rhenti. Mae'n seiliedig ar gyfweliadau dros y ffôn gyda naw o gymdeithasau tai a chwech o gyrff cynrychioli.
- 5.2 Diben yr astudiaethau achos yw caniatáu cipolwg manylach ar effeithiau'r polisïau rhenti ar sampl o landlordiaid a oedd, gyda'i gilydd, yn cwmpasu'r sbectrwm yng Nghymru. Caniatodd inni fynd ar hynt materion yn fanylach a datgelu'r rhain er mwyn cyfoethogi'r astudiaeth a'i wneud yn fwy gwybodus.
- 5.3 Trefnwyd yr Astudiaethau Achos er mwyn cynorthwyo i ddatblygu dealltwriaeth well o'r cyd-destun ehangach o gwmpas y Polisi Rhenti:
- Sut mae'r polisi rhenti'n effeithio ar y prisiad o stoc dai'r landlordiaid cymdeithasol a'u gallu i fenthycu? I ba raddau mae hyn yn effeithio ar allu landlordiaid cymdeithasol i gyflawni ymrwymadau eu cynlluniau busnes?
  - Gan ystyried rhenti, taliadau gwasanaeth a chyfraddau'r Lwfans Tai Lleol, i ba raddau y mae'r capasiti ar gael i ddarparu tai cymdeithasol, tai canolradd a thai rhentu'r farchnad ar draws yr holl ardaloedd awdurdodau lleol/ardaloedd marchnad rentu eang yng Nghymru, neu y gall landlordiaid cymdeithasol eu darparu?
  - I ba raddau mae'r polisi rhenti'n effeithio ar allu landlordiaid cymdeithasol i gyflawni polisïau Llywodraeth Cymru yn enwedig lle mae ardaloedd economaidd neu farchnad dai gwahanol?
- 5.4 Cynhaliwyd yr astudiaethau achos dros y ffôn gan ddefnyddio holiadur wedi'i strwythuro'n rhannol a ddosbarthwyd o flaen llaw i'r cyfranogwyr i roi amser iddynt baratoi ar gyfer y drafodaeth. Lle y gwnaed cais, cynhaliwyd y cyfweliadau yn Gymraeg drwy gyfieithydd cymwys achrededig.

### **Y Canfyddiadau**

- 5.5 Yn yr adran hon, byddwn yn adrodd ar y canfyddiadau fesul thema ar sail y penawdau yn y rhestr o gwestiynau. O fewn pob thema, mae'r dadansoddiad yn cael ei gyflwyno'n gyffredinol ar gyfer pob math o sefydliad ar wahân. Mae materion sy'n benodol i ardaloedd/mathau o sefydliadu hefyd yn cael eu nodi. Yna, rydym yn dod i ganfyddiad

drwy ddychwelyd i'r cwestiynau ymchwil penodol. Gellir gweld y rhestr o gwestiynau yn Atodiad B.

*Materion cefndirol a godwyd gan landlordiad*

- 5.6 Rhoddwyd cyfle i'r cyfweledigion amlygu unrhyw faterion tai cefndirol arbennig ynghylch eu sefydliad. Nodir y materion a godwyd gan y sefydliadau, ynghyd â disgrifiad byr o nodweddion y sefydliadau, isod.
- 5.7 Roedd y tri awdurdod lleol mewn gwahanol rannau o Gymru. Roedd gan bob un ohonynt stoc sylweddol er mai dim ond ychydig iawn ohono a oedd wedi'i adeiladu ar ôl 1990, neu nid oedd dim ohono, a deud y gwir, wedi'i adeiladu wedi hynny. Fodd bynnag, mae disgwyliad y bydd gweithgaredd adeiladu tai yn ailddechrau o fewn y tri awdurdod. Ym mhob achos, hwy oedd y landlord mwyaf yn y lleoliad. Roedd dau yn awdurdodau trefol ac roedd un yn wledig. Roedd dau o'r tri wedi cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru ar gyfer eu holl stoc (yn amodol ar fethiannau derbyniol) ac roedd y trydydd yn gwneud cynnydd da tuag at ei gyrraedd.
- 5.8 O ran y cymdeithasau, roedd y cymdeithasau TGRF ar naill ben y sbectrwm rhentu a'r llall – rhenti uchel/isel ac roedd y naill a'r llall yn sefydliadau eithaf ifanc. Amlygodd y naill a'r llall bod ganddynt grŵp o denantiaid sy'n agored i niwed – incymau isel, pobl hŷn ac iau a naill ai stoc o ansawdd gwael neu ddiffyg tai llai. Roedd diwygio lles yn fygythiad i'r naill a'r llall. Am wahanol resymau, mae'r naill a'r llall wedi llithro i waelod y bandiau rhenti.
- 5.9 Roedd y cymdeithasau traddodiadol nad oeddent yn rhai TGRF yn cynnwys tri o grwpiau yn ogystal â chymdeithas ar ei phen ei hunan a oedd wedi gweld newidiadau yn ddiweddar. Amlygodd un grŵp y nifer uchel o gartrefi bach, yr ail y dymuniad i gael rhyddid o ran rhenti o gofio'r cap Lwfans Tai Lleol arfaethedig (sydd wedi'i dynnu'n ôl bellach), tra bo'r trydydd wedi nodi rhenti marchnad isel yn ei hardal a'r ganran uchel o denantiaid nad ydynt ar fudd-daliadau o gymharu â chymdeithasau eraill. Mae'r gymdeithas sydd ar ei phen ei hunan, sy'n gweithredu'n bennaf mewn ardaloedd gwledig, bellach yn cydymffurfio â Safon Ansawdd Tai Cymru, er, fel y cymdeithasau eraill a gyfwelwyd, roedd ganddi gryn dipyn o 'fethiannau derbyniol' yr oedd bwriad ganddi eu gostwng dros y blynyddoedd nesaf. Adroddwyd bod y rhenti yn bennaf 20-25% yn is na'r rhenti preifat lleol, er ei bod yn debygol bod eithriadau mewn ardaloedd lle mae galw isel. Roedd cyfran eithaf isel o denantiaid y gymdeithas ar fudd-daliadau. Roedd cyflwyniad y 'dreth ystafell wely' wedi'i reoli ac roedd ei effaith ar y gymdeithas a'r



tenantaid wedi'i chyfyngu. Roedd yr holl gymdeithasau'n pryderu ynghylch y Credyd Cynhwysol, yr oedd disgwyl iddo ddyblu'r colledion rhenti i tua 4% o'r incwm rhenti. Roedd y cynnig sydd bellach wedi'i dynnu'n ôl i gyfyngu rhenti cymwys i lefelau'r Lwfans Tai Lleol hefyd yn peri pryder.

#### *Gweithredu'r Polisi Rhenti*

- 5.10 Mae'r adran hon yn ymwneud â chwestiynau 2-5 yn y rhestr. Gofynnwyd i'r cyfweledigion amlinellu eu polisi rhenti presennol, eu profiad o drosglwyddo i Bolisi Rhenti Llywodraeth Cymru, y cynnydd a wnaed tuag at ddatgronni taliadau gwasanaeth, ac a oeddent yn ystyried bod dewisiadau amgen i ddefnyddio cyfraddau'r dosbarthiad SAP fel procsi ar gyfer ansawdd.
- 5.11 Roedd dau o'r tri awdurdod lleol wedi mabwysiadu'r matrices rhenti, er nad oedd un o'r rhain yn cynnwys y mesur dosbarthiad SAP (roedd wedi defnyddio arwynebedd y llawr yn flaenorol ac mae'n bosibl y bydd yn defnyddio'r dosbarthiad SAP ar gyfer tai newydd - roedd yr awdurdod yn agos at gydymffurfio â Safon Ansawdd Tai Cymru ac roedd yn teimlo y gallai roi mater y SAP i'r neilltu am y tro) ac roedd gan y llall gyfran uchel o dai o hyd sydd islaw'r lefelau rhent targed. Defnyddiodd y trydydd ei fodel ei hunan sy'n gysylltiedig â'r budd-dal tai yn ogystal â thâl fesul ystafell wely/math o eiddo. Mae eiddo gwag yn sbardun nodweddiadol ar gyfer symud eiddo unigol i'r targed.
- 5.12 Roedd y mesur lleoliad yn broblem hefyd – roedd y rhesymeg o dalu mwy am ardaloedd gwell yn cael ei dderbyn, ond mae angen mynd i'r afael â'r cwestiwn o bwy sy'n diffinio beth sy'n well. Roedd eraill yn pryderu mwy y byddai ei effeithiau yn atchweliadol, gan orfodi rhenti is mewn ardaloedd lle mae galw isel, a oedd yn ychwanegu at y dirywiad, yn eu barn hwy. Teimlai un bod SAP yn llai o broblem ar ôl cyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru. O ran rhenti, dywedodd un bod gweithredu'r cynnydd cyfradd safonol o £2 yn golygu ei fod yn gynnydd mwy yn gyfatebol ar gyfer tai rhatach/llai.
- 5.13 O ran taliadau gwasanaeth, roedd cynnydd yn cael ei wneud o ran datgronni ac, mewn un achos, awgrymwyd ei fod wedi'i gwblhau. Fodd bynnag, gan fod hyn yn aml yn cael ei wneud pan roedd newid mewn tenantiaid, gallai'r cynnydd fod yn araf. Dywedodd un arall ei fod yn bwriadu datgronni'r gwaith cynnal a chadw ar dir a rennir gan y byddai hyn yn rhy anodd/costus.
- 5.14 O blith y cymdeithasau tai, roedd un gymdeithas TGRF wedi gweithredu'r polisi (rhewi rhenti ar dai sydd uwchlaw'r targed), ond nid oedd y llall wedi gwneud hynny er bod ei rhenti wedi'u halinio i gydymffurfio â'r BRhT a'i bod wedi defnyddio'r fformiwla ar gyfer

newidiadau blynyddol. Roedd y gymdeithas TGRF hon yn fodlon bod ei hincwm wedi'i alinio â'r cynllun busnes ac roedd yn teimlo ei fod yn rhoi'r ddisgyblaeth fewnol iddynt i reoli'r costau. O blith y cymdeithasau tai traddodiadol, roedd y gymdeithas a oedd ar wahân yn symud o'r canllawiau i bolisi rhenti Llywodraeth Cymru er ei bod yn pryderu ynghylch sut y byddai'r polisi Lwfans Tai Lleol, sydd bellach wedi'i dynnu yn ôl, yn cael effaith o gofio bod ei rhenti ychydig yn uchel. O'r tri grŵp, nid oedd yr un ohonynt wedi mabwysiadu'r polisi er bod pob un ohonynt wedi'u halinio'n agos. Ni welwyd bod mantais benodol o'i ddefnyddio ac roedd eu polisïau hwy eu hunain yn rhoi mwy o hyblygrwydd iddynt. Yn wir, un mater a gafodd gryn sylw yn yr astudiaethau achos ac mewn gwaith ymchwil arall oedd y cwestiwn hwn o hyblygrwydd, hyd yn oed os oedd yn golygu defnyddio eich polisi eich hunan o fewn BRhT y llywodraeth, roedd yn cael ei ystyried yn bwysig iawn gan yr holl ymatebwyr i'r astudiaethau achos. Roedd dwy gymdeithas yn parhau i ddefnyddio hen fframwaith rhenti meincnod Llywodraeth Cymru. Roedd y naill a'r llall wedi bwriadu datblygu polisi gosod rhenti newydd, ond roedd hyn wedi'i ddileu nes bod canlyniad arolwg presennol Llywodraeth Cymru yn wybyddus.

- 5.15 Gwnaeth un gymdeithas sylw manwl ynghylch y problemau y mae'r BRhT yn eu peri a'r cyfyngiadau o ran cynyddu rhenti (£2 yr wythnos o gynnydd uwchlaw'r CPI yn ogystal ag 1.5%) o gofio'r amlen gyffredinol a gweithrediad mynegeion lleol mewn awdurdodau lleol sengl.
- 5.16 Yn ehangach, roedd anfodlonrwydd eang gyda'r broses setliad rhenti - ystyriwyd ei bod yn rhy hwyr yn y flwyddyn ariannol a bod gormod o ansicrwydd yn gysylltiedig â hi. Mae hyn, yn ei dro, yn annog cymdeithasau i fanteisio lle y gallant a phryd y gallant sydd, yn rhannol, yn mynd yn erbyn y bwriad cyffredinol, ac roedd hyn yn bwynt a ymddangosodd yn gryf yn y data arolwg ehangach.
- 5.17 O ran datgronni, roedd nifer o sefydliadau wastad wedi cadw'r rhenti a'r taliadau gwasanaeth ar wahân. Roedd eraill wedi cwblhau'r broses ddatgronni tra bo trydydd grŵp ynghanol y broses o wneud hyn, er bod yr amserlenni ar gyfer cyflawni hyn yn amrywio ac nid oeddent bob tro yn eglur. Fodd bynnag, roedd pob un ohonynt yn derbyn rhesymeg hynny a'r eglurder gwell yr oedd yn ei sicrhau.
- 5.18 Roedd cryn drafodaeth ynghylch y dosbarthiadau SAP. Fe'i gwelwyd fel mesur cul ac roedd yn annog cymdeithasau i ganolbwyntio ar wella'r dosbarthiad SAP yn hytrach nag ar agweddau eraill ar ansawdd. Roedd y mater o 'fethiannau derbyniol' wedi'u diffinio o fewn Safon Ansawdd Tai Cymru ac a ddylid rhoi ystyriaeth i hynny. Y materion amgen

eraill a awgrymwyd oedd defnyddio oedran yr eiddo a chydymffurfiaeth â'r Safon Tai yn gyffredinol. Roedd pob un yn cytuno mewn gwirionedd bod hwn yn faes cymhleth ond bod angen ei ailystyried.

#### *Effeithiau'r polisi rhenti*

- 5.19 Mae'r adran hon yn cyfeirio at gwestiynau 6-13 yn y rhestr gyfweld. Dyluniwyd y cwestiynau hyn i ganfod effaith y polisi rhenti ar faterion gan gynnwys ôl-ddyledion rhenti'r farchnad lafur leol, y galw am eiddo, tegwch rhenti ymhlith eiddo a lleoliadau, y capasiti benthyca a buddsoddi.
- 5.20 Nid oedd yr awdurdodau lleol yn ystyried bod unrhyw densiwn o ran y marchnadoedd tai a llafur o gofio bod y polisi rhenti'n cael ei addasu ar gyfer amgylchiadau lleol. Fodd bynnag, yn un ardal gyda phrisiau tai uchel uwchlaw'r swm cyfartalog a chyflogau a oedd yn is na'r swm cyfartalog, roedd cyfyngiadau o ran yr hyn y gellid ei wneud ynghylch rhenti. Roedd y gymdeithas nad oedd wedi mabwysiadu'r polisi yn credu nad oedd fawr o berthynas fwriadol â'r marchnadoedd tai neu lafur lleol, er ei bod yn bosibl bod perthynas anuniongyrchol gan fod y rhenti, yn bennaf, o fewn y bandiau targed.
- 5.21 Yn y rhan fwyaf o achosion, bu'r ôl-ddyledion yn cynyddu er nad yw bob tro'n glir beth sydd wedi sbarduno hyn. Yn amlwg, roedd pryderon y byddai'r Credyd Cynhwysol yn gwneud pethau'n waeth. Roedd rhai tenantiaid yn cymryd lletywyr, ac roedd eraill yn symud i gartrefi llai er mwyn cynorthwyo i dalu'r rhent.
- 5.22 O ran effeithiau negyddol ar grwpiau penodol, cyfeiriodd un awdurdod lleol at yr ifanc, yr henoed a'r anabl mewn eiddo llai, tra bo un arall wedi cyfeirio'n fwy cadarnhaol at y ffaith bod tenantiaid yn teimlo bod strwythur gwell i'r rhenti er nad oedd y lleoliad wedi'i adlewyrchu.
- 5.23 Roedd yn glir ym marn dau awdurdod bod y polisi rhenti wedi rhoi mwy o gapasiti iddynt adeiladu tai newydd a gwella'r rhai presennol. Roedd yr awdurdodau wedi prynu eiddo hawl i brynu yn ôl ac roedd un wedi ehangu ei swyddogaethau cefnogi lles.
- 5.24 Roedd y polisi rhenti yn gyffredinol wedi helpu o ran prisiadau ac roedd y pŵer i fenthyca wedi cynyddu. Fodd bynnag, roedd cap ar waith ac er bod trafodaethau yn mynd rhagddynt ynghylch cronni capasiti benthyca o'r fath, nid oedd hyn wedi'i ddatrys pan gynhaliwyd y cyfweiliadau. Roedd hefyd yn wir y byddai hyn yn broblem lle'r oedd awdurdod yn agos at frig y band rhent.

- 5.25 O ran y cymdeithasau a oedd yn trosglwyddo stoc, mynegodd un bryder bod metrigau'r polisi rhenti wedi methu â rhoi ystyriaeth ddigonol i ardaloedd â phrisiau uchel gyda chyflogau isel a'r effaith y byddai hyn yn ei chael ar denantiaid. Roedd hyn yn rhannol yn broblem â'r data, yr oedd gobaith y gallai'r arolwg ei ddatrys. O ran y gymdeithas TGRF arall, roedd ei stoc fawr yn golygu ei bod yn gallu rhoi pwysau ar ostwng rhenti'r Sector Rhentu Preifat. Roedd y rhent targed ar gyfer mathau penodol o eiddo yn agos at gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol ac roedd rhenti'r gymdeithas TGRF wedi'u halinio â safonau rhenti byw Sefydliad Joseph Rowntree.
- 5.26 Cytunodd y ddwy gymdeithas TGRF nad oedd y polisi, hyd yn hyn, wedi sbarduno ôl-ddyledion ond y byddai'r camau diwygio lles yn gwneud hynny, ac roedd y Credyd Cynhwysol eisoes yn cael effaith mewn rhai ardaloedd. Roedd y naill a'r llall yn cynnal gwiriadau ar hyfwydd ariannol o gofio'r drefn a gynllunnir ac maent yn ceisio llunio strategaethau i sicrhau hyfwydd a chefnogi tenantiaid ar yr un pryd. Nid oedd y naill na'r llall yn credu y bu unrhyw effaith ar dai gosod/ymadawiadau. Awgrymodd un ei bod yn bosibl y byddai effeithiau ar y cap Lwfans Tai Lleol o ran mathau penodol o eiddo. Nid oeddent o'r farn bod y polisi'n cael effaith anghyfartal ar unrhyw grŵp penodol ac roedd y naill a'r llall yn dymuno gweld mwy o hyblygrwydd fel y gallant wneud newidiadau o fewn yr amlen gyffredinol, e.e. mewn ardaloedd mwy pellennig neu lle'r oedd y stoc yn ddrud i'w gynnal.
- 5.27 O ran gwaith datblygu, bu'r polisi rhenti yn gadarnhaol, ac maent wedi caniatáu i'r ddwy gymdeithas TGRF gyflawni mwy o ran Safon Ansawdd Tai Cymru a chyflenwad. Amlygodd un yr angen i gadw'r codiadau uwchlaw CPI a 0.5%. Roedd un yn glir ei fod hefyd wedi helpu o ran y pŵer i fenthycu, er y gwnaeth bwysleisio bod hyn ochr yn ochr â rheoli costau.
- 5.28 Ymysg y pedair cymdeithas draddodiadol, roedd y berthynas â'r marchnadoedd tai a llafur yn broblem, ac awgrymwyd gan un bod y polisi'n amharu ar hyblygrwydd lleol, nid lleiaf oherwydd y dull datgronni a roddwyd ar waith. Roedd cytundeb cyffredinol nad oedd y polisi'n cael fawr o effaith, neu nid oedd yn cael unrhyw effaith o gwbl, ar ôl-ddyledion nac ar bobl yn symud i mewn ac allan o denantiaethau. O ran tecwch, nid oedd llawer o bryder bod y polisi rhenti yn gwneud hynny'n waeth, er, pe byddai'r sefydliadau'n ceisio cymryd mantais lawn o'r polisi, mae'n bosibl y byddent yn amlygu'r gwahaniaethau. Roedd pawb yn pwysleisio'r angen am gydbwysedd.

5.29 Roedd yr effaith ar waith datblygu ar gyfer y cymdeithasau hyn yn aml yn ymwneud ag effaith bosibl y broses o ddiwygio lles yn hytrach na rhenti. Yn wir, mewn rhai achosion, mae'r Polisi Rhenti wedi ysgogi gwaith datblygu mewn ardaloedd gyda rhenti is. Fodd bynnag, adroddodd un landlord, oherwydd bod y costau datblygu yn eithaf cytbwys yn ddaearyddol, nid oedd yn hyfyw adeiladu mewn rhai ardaloedd lle'r oedd galw isel oherwydd nid oeddent yn gallu codi rhenti a oedd yn ddigon uchel. Ar gyfer y landlord hwn, ystyriwyd bod fflatiau'n fwy hyfyw oherwydd bod y gost adeiladu yn is nag ar gyfer adeiladau eraill, er enghraifft byngalos, yn arbennig, nad ydynt yn hyfyw yn ariannol er bod galw mawr amdanynt. Roedd cymdeithas arall yn dadlau nad oedd y polisi rhenti yn ddigon hyblyg ac nad oedd yn gwneud iawn am y gwahaniaethau cost mewn gwaith datblygu. O ran arian, ystyriwyd bod y polisi rhenti yn gadarnhaol gan dair o'r pedair cymdeithas, mewn perthynas â'r ffaith bod Cymru yn cael bargaen dda a bod gan y sefydliadau ychydig o hyblygrwydd. Teimlai'r bedwaredd ei fod wedi cyfyngu ar godiadau ac wedi gwanhau'r llif arian.

5.30 Yn olaf, o ran y materion eraill, awgrymwyd bod y polisi rhenti ond yn cael ei arolygu oherwydd y broses o ddiwygio lles, er y cytunwyd bod angen ei addasu. Cyfeiriodd cymdeithas arall at yr angen am dir a'r angen i Lywodraeth Cymru ryddhau mwy o dir cyhoeddus.

#### *Yr Achos dros Ddiwygio*

5.31 Mae'r adran hon yn cyfeirio at gwestiynau 14-17 o'r rhestr gyfweld. Mae'r rhain yn ymwneud â nodi cryfderau a gwendidau'r polisi rhenti, a nodi unrhyw syniadau ar gyfer goroesi unrhyw wendidau.

5.32 Roedd yr holl awdurdodau lleol yn hoffi natur hirdymor y polisi oherwydd ei fod yn rhoi sicrwydd a thryloywder ac mae'n caniatáu iddynt ddatblygu eu cynlluniau busnes. Nododd un ei bod yn llawer haws gweithredu o dan bolisi Llywodraeth Cymru yn y maes hwn na gorfod cyfiawnhau eu safbwynt eu hunain. Amlygodd un y ffaith pe na fyddai polisi rhenti a'i fod yn cael ei reoli drwy'r cap Lwfans Tai Lleol, yna gallai'r awdurdod godi ei renti yn eithaf sylweddol. Yn gyffredinol, ystyriwyd bod y cynllun yn deg ac y gellid ei egluro i'r tenantiaid. Fodd bynnag, roedd pawb yn pryderu ynghylch y diffyg hyblygrwydd a chyfyngiadau aros o fewn yr amlen hon; roedd hyn yn golygu nad oeddent wedi gallu gwneud yr ystod lawn o newidiadau a ddymunwyd.

5.33 Awgrymwyd nifer o ddiwygiadau. Yn gyntaf, y dylai'r Adran Gwaith a Phensiynau a Llywodraeth Cymru benderfynu a oedd yn fwy pwysig adeiladu rhagor o dai neu gadw'r

bil lles yn isel. Yn ail, nodwyd bod nifer o awdurdodau yn agos at dorri'r cap cyfyngiadau ar gymorthdaliadau'r ôl-daliadau rhent<sup>12</sup> a phe bai'r holl renti yn cyrraedd y targed, byddai'r cap yn cael ei dorri, yn enwedig pe byddai'r taliadau gwasanaeth yn cael eu hystyried. Yn drydydd, roedd y cynnydd o £2 yn y gyfradd safonol yn gwahaniaethu yn erbyn unedau llai ac y dylid ei gyfleu fel % o'r rhent. Yn bedwerydd, roedd angen mawr am drafodaeth bellach ynghylch llety a rennir ac, yn olaf, roeddent oll yn dymuno cael hysbysiad cynt ynghylch newidiadau ochr yn ochr â strategaeth hirdymor. Roedd yn glir mai diwygio lles oedd y prif fater o dan sylw. Roedd rhai sylwadau cadarnhaol ynghylch sut y cafodd y polisi rhenti ei roi ar waith.

- 5.34 Adleisiodd y cymdeithasau TGRF ychydig o hyn. Roeddent yn teimlo bod y polisi yn eithaf syml a thryloyw ac roeddent yn hoffi'r cyfeiriad canolog. Fodd bynnag, tybiwyd bod diffygion yn y metrigau a thensiynau rhwng y bandiau rhenti a phroses y polisi rhenti. Dadleuodd un ohonynt na ddylid bod unrhyw ganlyniadau negyddol os ydych yn syrthio allan o'r band ond yn parhau mewn sefyllfa polisi cyfiawnadwy. Awgrymodd y llall bod cyfrifiad y rhenti targed, gan ystyried cyflogau a phrisiau, yn cyfyngu'n fawr iawn ar y gallu i gynyddu rhenti mewn ardaloedd lle'r oedd y galw'n isel er gwaethaf y ffaith bod gan yr holl sefydliadau sylfeini cost tebyg.
- 5.35 O ran y diwygiadau, cyfeiriodd un at yr achos dros gyfraddau grant uwch mewn ardaloedd lle mae rhenti'r farchnad a rhenti cymdeithasol yn anghyffyrddus o agos. Dadleuodd y ddwy dros hyblygrwydd lleol/rhanbarthol fel y gellid diwygio rhenti i raddau mwy. Roedd cryn dipyn o drafodaeth ynghylch y Lwfans Tai Lleol ac a oedd yn cael ei gyfrifo mewn modd dibynadwy mewn ardaloedd sydd ag ychydig o ddata. Un awgrym oedd y dylid bod cyswllt rhwng nifer y tenantiaid ar renti targed sy'n uwch na'r Lwfans Tai Lleol mewn perthynas â dosbarthiad y taliad disgresiwn at gostau tai – yn amodol ar y ffaith bod gwerth am arian yn cael ei arddangos. Awgrym arall oedd bod dosbarthiad y capiau Lwfans Tai Lleol yn rhy eang ac y dylid ei leihau gyda newidiadau ar y brig a'r gwaelod. Ystyriwyd bod cysylltu rhenti â lefelau'r Lwfans Tai Lleol yn drychineb bosibl. Roedd y naill a'r llall yn cynllunio ar gyfer y dyfodol gan ystyried y Lwfans Tai Lleol, ond gan gadw o fewn canllawiau'r polisi rhenti.

---

<sup>12</sup> Pan fydd Awdurdod Lleol yn cynyddu ei rent wythnosol cyfartalog uwchlaw'r cyfyngiadau a bennir gan Lywodraeth Cymru, 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 rhenti tenantiaid nad ydynt yn derbyn ad-daliadau)

- 5.36 Gan mwyaf, roedd y cymdeithasau traddodiadol yn cydnabod bod y polisi'n sicrhau cysondeb, ei fod yn hawdd i'w weithredu a'i fod yn cynnig rhywfaint o hyblygrwydd. Roedd pawb yn dymuno gweld mwy o hyblygrwydd a rhyddid (gyda chyfrifoldeb) fel y gellid diwygio rhenti yn well ar sail amgylchiadau lleol. Roedd un yn dymuno gweld y polisi rhenti'n cael ei ddiddymu a gofynnodd dwy ohonynt y cwestiwn, o gofio'r Lwfans Tai Lleol, a oedd angen polisi rhenti? Roedd y bedwaredd yn dymuno gweld polisi ar waith am gyfnod rhesymol. Roedd y sefydliadau am gael rhyddid i reoli rhenti ar draws yr ardaloedd ac i gael eu rheoli drwy ofynion buddsoddi, y Lwfans Tai Lleol a chamau rheoleiddio cyffredinol. Roedd y cyfuniad o'r capiau arfaethedig ar y Lwfans Tai Lleol mewn ardaloedd â gwerthoedd ac ansawdd isel a'r cyfyngiadau ar y budd-daliadau sy'n llifo o hynny yn rhoi'r cymdeithasau mewn sefyllfa anodd iawn o ran y rhenti a bennir ganddynt. Roedd un gymdeithas yn bwriadu cynyddu'r rhenti yn yr ardaloedd Lwfans Tai Lleol uwch a'u cadw'n isel mewn mannau eraill, tra'u bod ar yr un pryd yn edrych i weld sut y gallai ostwng y taliadau gwasanaeth a throsglwyddo mwy o gyfrifoldeb i breswylwyr.
- 5.37 Roedd pob un yn dymuno gweld mwy o sicrwydd ynghylch beth fyddai'r polisi yn y tymor canolig, yn enwedig ynghylch uwchraddio, ac roedd pob un yn cwyno ynghylch yr hysbysiad hwyr, fel arfer ym mis Rhagfyr, i'w weithredu ym mis Ebrill a bod angen ymgynghori hefyd.
- 5.38 Roedd un gymdeithas yn dadlau, er ei bod yn gallu gostwng y rhenti gan fwy na £2, ni allant eu cynyddu yn gynt na hynny. Mae hyn yn cyfyngu ar gyflymder unrhyw newidiadau y gellir eu gwneud yn y system. Yn yr un modd, roedd y polisi blaenorol yn gwrthio'r rhenti yn uwch na'r Lwfans Tai Lleol, gan roi ychydig iawn o le i symud bellach - roedd hynny'n ei gwneud yn ofynnol bod sefydliadau yn lleihau eu seiliau cost i ddod o fewn y BRhT.
- 5.39 Yn benodol, cafwyd dadl na ddylai mynegeion lleoliadol newid bob blwyddyn, y dylai'r £2 yr wythnos fod yn fwy hyblyg, y dylid ailystyried y dull lleddfu sy'n golygu y gall rhenti fod yn anghydnaws â'r marchnadoedd lleol ac y dylid ychwanegu byngalos (er eu bod eisoes yn y cynllun ond efallai yn llai amlwg nag y mae'r landlordiaid yn ei gydnabod?). Roedd un gymdeithas yn dadlau y dylid pennu'r polisi uwch-raddio am 'gyfnod rhesymol' - er enghraifft, am bum mlynedd i alluogi cynllunio ariannol.

### **Casgliadau**

- 5.40 Mae'n amlwg o'r astudiaethau achos hyn pa mor amrywiol yw'r cyd-destun gweithredu rhwng landlordiaid a'r mathau o landlord. Yma, rydym wedi gwahanu'r awdurdodau lleol,

y cymdeithasau trosglwyddo stoc a'r cymdeithasau traddodiadol oherwydd daeth yn amlwg, er bod rhai pethau tebyg, yn enwedig o ran yr hyn yr oeddent yn ei ddymuno yn y dyfodol, roedd perygl bod rhai gwahaniaethau trawiadol yn cael eu hisraddio os oeddent yn cael eu trafod ynghyd fel grŵp.

- 5.41 Roedd yr astudiaethau achos yn cael eu sbarduno gan y tri chwestiwn ymchwil. Mae'n amlwg o'r ymatebion y cyfeiriwyd atynt uchod bod yr atebion i'r cwestiynau hyn yn rhoi darlun amrywiol iawn. Mae ein casgliadau wedi'u grwpio mewn perthynas â phob un o'r tri o gwestiynau hyn.

Cwestiwn 1: Sut mae'r polisi rhenti'n effeithio ar y prisiadau o stoc tai landlordiaid cymdeithasol a'u gallu i fenthycu? I ba raddau y mae hyn yn effeithio ar allu landlordiaid cymdeithasol i gyflawni ymrwymadau eu cynlluniau busnes?

- 5.42 O ran y rhan gyntaf, yr ymdeimlad cyffredinol yw bod y prisiadau wedi aros yr un fath ac maent wedi gwella mewn rhai achosion. Roedd yn amlwg bod awdurdodau lleol yn gallu cyflawni eu cynlluniau busnes ac roedd hyn yn wir yn gyffredinol am y cymdeithasau, ond roedd tensiynau clir o ran cyfuniadau'r Lwfans Tai Lleol, sefyllfaoedd y marchnadoedd lleol a'r posibilrwydd ar gyfer codi rhenti a oedd yn adlewyrchu'r gwirionedd yn lleol. Roedd yr holl landlordiaid wedi cymryd mantais o'r codiadau blynyddol mewn rhenti, er bod cyfyngiadau mewn rhai achosion o ran sut y gellid eu cyflawni. Dyluniwyd y polisi i sicrhau nad oedd yn peryglu hyfwydd a chyflawnwyd hynny. Fodd bynnag, fel y gwelwyd yn amlwg o'r astudiaethau achos, nid yw hyn yn golygu na gyflëwyd barn ynghylch yr agweddau negyddol ar y polisi a sut y gellid ei wella.

Cwestiwn 2: Gan ystyried rhenti, taliadau gwasanaeth a chyfraddau'r Lwfans Tai Lleol, i ba raddau y mae'r capasiti ar gael neu y mae landlordiaid cymdeithasol yn gallu darparu tai ar rent cymdeithasol, canolradd a marchnad ar draws holl ardaloedd yr awdurdodau lleol/marchnad rentu eang yng Nghymru?

- 5.43 O ran yr ail gwestiwn, roedd yn llai eglur, er y byddai'r rhan fwyaf yn dweud eu bod yn gallu darparu'r tai a gynlluniwyd. Roedd yn ymwneud yn fwy â'r ffaith y gallent wneud mwy pe byddai'r polisi rhenti'n fwy hyblyg. Roedd rhai yn cydnabod y tensiynau rhwng y cynnydd yn y capasiti i ddatblygu a chapasiti tenantiad i dalu rhenti uwch, sydd ar ei hôl hi rhywfaint. Ni fu llawer o drafodaeth ynghylch tai rhent canolradd a'r farchnad, er ein bod yn gwybod o fannau eraill bod y bwriad i ddarparu croes-gymorthdaliadau yn bwysig. Unwaith eto, roedd hyn yn adlewyrchu mater o amseru gan fod y landlordiaid yn fwy pryderus ynghylch y sector tai cymdeithasol o gofio'r diwygiadau lles arfaethedig.



Cwestiwn 3: I ba raddau y mae'r polisi rhenti'n effeithio ar allu landlordiaid cymdeithasol i weithredu polisïau Llywodraeth Cymru, yn enwedig lle mae ardaloedd economaidd gwahanol neu ardaloedd gwahanol o'r farchnad dai?

- 5.44 Yn gyffredinol, nid oedd unrhyw dystiolaeth i awgrymu bod y polisi'n rhwystro'r gallu i gyflawni polisïau fel Safon Ansawdd Tai Cymru. Yn amlwg, byddai rhenti uwch yn galluogi cynnydd cyflymach, ond mae'r landlordiaid yn cydnabod yr angen i gydbwysu amcanion sy'n cystadlu yn erbyn ei gilydd. Fodd bynnag, o ran yr agenda polisi ehangach ynghylch economïau a marchnadoedd tai lleol, roedd yn llai eglur. Er bod y landlordiaid yn ymwybodol o'r rhenti a'u canlyniadau ar gyfer preswylwyr lleol, roedd yn anodd cael synnwyr cryf o'r ymdrechion i gyfuno'r rhain gyda dealltwriaeth o'r economïau a'r marchnadoedd lleol. Roedd rhai sylwadau ynghylch y diffyg aliniad mewn rhai ardaloedd, ond nid oedd ymdeimlad bod gan landlordiaid wybodaeth gref ynghylch y cyddestun lleol ac roeddent yn fodlon rhoi'r polisi ar waith heb y wybodaeth fanwl honno, gan ddibynnu yn lle hynny ar eu dulliau adborth eu hunain drwy'r tenantiaid. Nid oes amheuaeth y byddai hyn yn llai gwir o ran y cynnyrch canolradd a marchnad lle'r oedd ymgysylltiad o'r fath yn hollol hanfodol.

### **Cyfweliadau â rhanddeiliaid**

- 5.45 Cynhaliwyd chwe chyfweliad gyda'r rhanddeiliaid cenedlaethol a oedd yn cynrychioli landlordiaid cymdeithasol, awdurdodau lleol, tenantiaid, dulliau rheoleiddio a chyllid, neu a oedd a wybodaeth ohonynt. Roedd dau ddiben i'r cyfweliadau hyn:
- Nodi ac asesu effaith y dylanwadau allanol ar landlordiaid cymdeithasol.
  - Hysbysu unrhyw argymhellion ynghylch dyfodol y polisi rhenti.

### *Y Ddeddf Cydraddoldeb*

- 5.46 Mae Deddf Cydraddoldeb 2010 yn ei gwneud yn ofynnol bod landlordiaid cymdeithasol yn sicrhau nad yw eu polisi rhenti (sy'n swyddogaeth gyhoeddus) yn gwahaniaethu. Gwnaethom ofyn i'r rhanddeiliaid a ddylid adlewyrchu hyn mewn polisi rhenti cenedlaethol, neu a ddylid ei adael i'r landlordiaid unigol.
- 5.47 Roedd lefelau amrywiol o ymwybyddiaeth o'r Ddeddf ymysg y rhanddeiliaid, ac mae'n amlwg nad oedd y rhan fwyaf o'r sectorau wedi'i drin fel mater o flaenoriaeth ond, yn hytrach, roeddent wedi'i gynnwys fel rhan o'r amgylchedd gweithredol. Er hynny, roedd cytundeb llwyr y dylid ei gymryd o ddifrif, ni wnaeth yr un o'r rhanddeiliaid awgrymu y dylid defnyddio'r polisi rhenti fel dull o sicrhau eu hamcanion, ac ni wnaeth yr un ohonynt

awgrymu y dylai'r rheolydd arwain ar y gwaith o gydymffurfio ychwaith. Er hynny, nododd un rhanddeiliad y byddai'r polisi rhenti cenedlaethol, beth bynnag, yn amodol ar asesiad o'r effaith ar gydraddoldeb.

5.48 Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn credu y dylai'r cyfrifoldeb orwedd yn bennaf â'r landlordiaid cymdeithasol eu hunain, a nododd un ohonynt fod yn rhaid iddynt gydymffurfio â'r gyfraith beth bynnag, a dywedodd un arall y dylai cydraddoldeb fod 'yn eu DNA'. Awgrymodd nifer o'r rhanddeiliaid bod tryloywder mewn gosod rhenti yn bwysig ar gyfer rhoi sicrwydd i denantiaid bod y system yn gyson.

5.49 Cyfeiriodd dau o'r ymatebwyr at Tai Pawb, sef elusen sy'n achredu landlordiaid cymdeithasol â marc Ansawdd mewn Cydraddoldeb ac Amrywiaeth. Nid yw hyn yn ei hunan yn gwarantu bod amcanion cydraddoldeb yn cael eu bodloni, ond mae'n rhoi arwydd bod gweithdrefnau'n bodoli sy'n ceisio sicrhau bod hynny'n digwydd. Mae'r broses dwy gam yn costio £4,812 i aelodau a £6,255 i sefydliadau nad ydynt yn aelodau ac mae'r achrediad yn parhau am dair blynedd.

#### *Diwygio Lles*

5.50 Mae diwygio lles yn bryder parhaus ymysg y rhanddeiliaid, ac ystyrir ei fod yn bwysig iawn o ran gallu'r sector i gyrraedd targedau buddsoddi mewn tai Llywodraeth Cymru sy'n ymwneud â thai newydd a Safon Ansawdd Tai Cymru.

5.51 Cynhaliwyd bron i bob cyfweiliad cyn i Lywodraeth y DU gyhoeddi nad oedd bellach yn bwriadu estyn y cyfyngiadau ar renti cymwys at ddibenion y Budd-dal Tai/Credyd Cynhwysol sy'n berthnasol ar hyn o bryd i'r sector rhentu preifat, h.y. 30% o'r rhenti marchnad canolradd yn yr Ardal Marchnad Dai Eang.

5.52 Fodd bynnag, mae'n werth nodi'r ymatebion, nid lleiaf oherwydd nododd un rhanddeiliad cenedlaethol a gafodd ei gyfweld ar ôl y cyhoeddiad bod nifer o bobl yn y sector tai cymdeithasol yn credu ei fod yn rhy dda i fod yn wir, a'i bod yn bosibl y bydd yn ailymddangos ar ffurf arall.

5.53 Disgrifiwyd y polisi yn amrywiol fel rhywbeth y mae'n debygol y byddai wedi cael effaith 'ddigalon' a 'helaeth iawn' a fyddai'n peryglu'r ddarpariaeth o dai, ac yn cynyddu digartrefedd. Fel y gwyddid yn iawn, byddai ei effaith wedi bod yn anwastad, gan y byddai'n anodd i rai ac yn arbennig o anodd i eraill. Byddai'n effeithio fwyaf ar yr ardaloedd lle mae'r galw a'r costau yn isel ac ar eiddo bach. Nodwyd bod angen arbennig am eiddo un ystafell wely. Byddai gweithredu cyfyngiadau'r Lwfans Tai Lleol ar

gyfer rhenti cymwys wedi arwain at estyn y Gyfradd Llety a Rennir i denantiaid cymdeithasol sengl o dan 35 oed. Byddai hyn wedi peri problemau difrifol. Mae datblygu cynlluniau a rennir yn un opsiwn a ystyriwyd gan rai landlordiaid, er y byddai'r anawsterau o ran cael pobl nad ydynt yn perthyn i'w gilydd neu nad ydynt yn adnabod ei gilydd i rannu mewn modd llwyddiannus wedi creu (ac yn wir mae yn creu) problemau cyfreithiol ac o ran rheoli. Roedd sicrhau bod cynlluniau o'r fath yn gyson â'r polisi dyrannu yn her bellach.

- 5.54 Awgrymodd y rhanddeiliaid bod y parodrwydd yn y sector yn amrywio'n fawr. Roedd rhai landlordiaid wedi cynnal profion pwysau ac wedi dechrau archwilio'r ffyrdd o liniaru ei effeithiau drwy fesurau fel llety a rennir, ac yn annog tenantiaid i gynilo cyn iddo gael ei roi ar waith. Awgrymodd un rhanddeiliad y byddai landlordiaid yn gallu ailstrwythuro rhenti drwy eu gostwng ar eiddo llai sy'n agos at y cap arfaethedig neu uwch ei ben, a'u cynyddu ar eiddo mwy sydd islaw'r cap.
- 5.55 Mae agweddau eraill ar ddiwygio lles yn parhau i beri pryder. Disgrifiwyd y polisi i ddwyn i ben hawl 'awtomatig' pobl 18-21 oed fel rhywbeth a allai fod yn drychinebus i bobl ifanc, er bod yr eithriadau'n dda ac yn gadarnhaol. Fodd bynnag, barnwyd y byddai'r effaith debygol ar y sector yn eithaf bach oherwydd byddai'r mesur yn effeithio ar nifer cymharol fach o denantiaid cymdeithasol. Beth bynnag, mae'r polisi hwn bellach wedi'i dynnu yn ôl.
- 5.56 Mae'r broses o roi'r Credyd Cynhwysol ar waith yn peri pryder hefyd, gan fod y dystiolaeth yn awgrymu, lle mae wedi'i gyflwyno (mewn pedwar ardal awdurdod lleol yng Nghymru pan gynhaliwyd y gwaith ymchwil), ei fod wedi arwain at gynnydd mewn ôl-ddyledion. Mae'r oedi am chwe wythnos (sydd bellach wedi'i leihau i bum wythnos) a'r sefyllfa ragosodedig o dalu'r cymorth tai yn uniongyrchol i'r tenantiaid yn cael eu hystyried yn broblem. Nododd dau randdeiliad bod Llywodraeth yr Alban wedi defnyddio ei phwerau i gadw'r arfer o dalu'r taliad yn uniongyrchol i'r landlordiaid. Nid oes gan Lywodraeth Cymru y pŵer i wneud hyn, a mynegodd un rhanddeiliad syndod na wnaeth mwy o ymdrech o ran lloio i gael pŵer tebyg. Fel y mae, roedd disgwyl i'r trosglwyddiad i'r Credyd Cynhwysol ledled Cymru yn 2018 greu ansicrwydd a chyfyngu ar gapasiti benthyca landlordiaid.
- 5.57 Roedd barn gymysg ynghylch a fyddai diwygio lles yn amharu ar allu landlordiaid cymdeithasol i gyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru a'r targedau adeiladu newydd, gyda'r rhan fwyaf o'r rhanddeiliaid a oedd â barn yn dueddol o beidio ag ymrwymo i beth fyddai'r canlyniad. Un rheswm dros eu hamharodrwydd yw ei bod yn anodd asesu effaith diwygio

lles ar wahân i ffactorau eraill, megis y polisi ar gynyddu rhenti ac, yn achos yr awdurdodau lleol, y cap ar fenthyc<sup>13</sup>.

#### *Y polisi rhenti yn Lloegr a'r codiadau rhent yng Nghymru*

- 5.58 Roedd y polisi yn Lloegr sy'n ei gwneud yn ofynnol bod landlordiaid yn gostwng eu rhenti 1% y flwyddyn yn peri pryder. Oherwydd ei effaith bosibl ar grant bloc Cymru, roedd pryder ymysg rhai rhanddeiliaid y byddai'n golygu y byddai Llywodraeth Cymru'n teimlo rheidrwydd i gyfyngu ar y codiadau, gan danseilio'r capasiti i fenthyc. Roedd cyhoeddiad Llywodraeth y DU y byddai'r polisi gostwng rhenti yn dod i ben yn 2020, yn ôl un rhanddeiliad a gafodd ei gyfweld ar ôl y cyhoeddiad, yn cael ei groesawu'n fawr.
- 5.59 Cyfeiriodd y rhan fwyaf o'r rhanddeiliaid at y tensiynau rhwng yr effaith fuddiol ar y capasiti i fenthyc 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 roeddent yn gweithredu. Byddai'r landlordiaid mawr sy'n darparu amrywiaeth o 'gynnyrch' drwy gynlluniau datblygu gweithredol yn debygol o ffafrio codiadau rhent yn fwy na'r landlordiaid llai nad oes ganddynt gynlluniau datblygu mawr ac sy'n gweithredu mewn ardaloedd lle mae lefelau uchel o dlodi. Awgrymodd un rhanddeiliad y dylai'r cymdeithasau tai roi'r gorau i 'ddathlu' y codiadau rhent ac y dylent yn hytrach ganolbwyntio mwy ar eu sylfeini costau, a gofyn iddynt eu hunain a oeddent yn darparu gwerth am arian. Cwestiynodd mwy nag un rhanddeiliad gynaliadwyedd y polisi CPI + 1.5% ar gyfer codiadau rhent pan fo'r CPI wedi codi (i 3%) tra bo cyflogau yn ddisymud neu'n gostwng.

#### *Ffactorau allanol eraill*

- 5.60 Roedd y ffactorau allanol eraill a grybwyllwyd gan o leiaf un rhanddeiliad yn cynnwys:
- Effaith Brexit ar yr economi a'r amgylchedd y mae benthycwyr yn fodlon benthyc ynddo
  - Y tebygolrwydd y bydd arian ar gyfer tai gan Fanc Buddsoddi Ewrop yn cael ei golli
  - Newidiadau yn y farchnad lafur, yn enwedig y newid i gontractau dim oriau ac economi'r 'gig'

---

<sup>13</sup> Cyhoeddodd Llywodraeth y DU yng nghyllideb Hydref 2018 fod y cap benthyc yn cael ei godi yng Nghymru a Lloegr. Mae Llywodraeth Cymru yn gweithio gydag Awdurdodau Tai Lleol i ddiddymu Cytundebau Gwirfoddol y Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai a ddefnyddiwyd i bennu'r cap benthyc ar gyfer pob ATLI yng Nghymru

- Newidiadau demograffig, gan gynnwys poblogaethau sy'n lleihau ac yn heneiddio mewn nifer o ardaloedd
- Costau pensiynau, yn enwedig ar gyfer landlordiaid TGRF sy'n parhau gan mwyaf i weithredu o fewn y cynllun llywodraeth leol
- Diwygio llywodraeth leol
- Y gostyngiad mewn incymau tenantiaid.

#### *Tegwch a dyfodol y polisi rhenti*

- 5.61 Roedd y rhan fwyaf o'r rhanddeiliaid - ond nid pob un ohonynt - yn ystyried bod gan y polisi rhenti sy'n ymwneud â'r strwythurau rhenti gryfderau, gan gynnwys tryloywder, cysondeb a thegwch, y mae'r tenantiaid yn gweld gwerth iddynt oll. Yn ddiddorol, awgrymodd un rhanddeiliad bod rhai tenantiaid awdurdodau lleol yn croesawu'r cynnydd yn eu rhenti o gymharu â chymdeithasau tai oherwydd roeddent wedi teimlo fel y 'perthnasau tlawd' yn y teulu tai cymdeithasol, a byddent yn derbyn gwasanaethau o safon is o ganlyniad i hynny. Fodd bynnag, teimlai rhanddeiliad arall nad oedd nifer fawr o denantiaid yn ymwybodol o'r polisi rhenti. Ar y llaw arall, awgrymodd rhanddeiliad arall bod yr union duedd hwnnw yn golygu bod y polisi yn 'annheg i bob [awdurdod lleol]'.
- 5.62 Roedd y polisi rhenti'n cael ei ystyried yn gyfleus mewn rhai ffyrdd. Roedd yn galluogi landlordiaid i feio Llywodraeth Cymru am broblemau o ran rhenti ac, i raddau, yn eu galluogi hwy i osgoi cael eu beio. Awgrymodd un sylwebydd bod tensiynau gwirioneddol rhwng y capasiti gwell i ddatblygu sy'n ganlyniad i gynyddu'r rhenti yn gyffredinol a thlodi sylfaenol tenantiaid wrth i'r chwyddiant cyflogau is a'r diwygiadau lles fynd â nhw i'r cyfeiriad arall. Arweiniodd hyn at alwad am arolwg Essex newydd gyda'r polisi rhenti'n cael ei ystyried yn ei gyd-destun ehangach.
- 5.63 Awgrymwyd y diwygiadau a ganlyn gan o leiaf un rhanddeiliad:
- Nid yw'r polisi rhenti'n ddigon hyblyg.
  - Mae'r dosbarthiadau SAP yn ddangosydd ansawdd gwael (er y cyflëwyd y farn i'r gwrthwyneb).
  - Dylai Llywodraeth Cymru ystyried adolygu 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 ystyriaeth o Werth am Arian.
  - Dylid cynnal arolwg newydd o'r polisi rhenti o'r egwyddorion cyntaf.

## 6. Fforddiadwyedd Rhenti Matrics Cymru

- 6.1 Mae'r bennod hon yn cyflwyno asesiad o fforddiadwyedd Rhenti Matrics Cymru sy'n darparu'r fframwaith y mae'n rhaid i landlordiaid yng Nghymru bennu eu polisïau rhenti lleol eu hunain yn ei erbyn.
- 6.2 Mae fforddiadwyedd yn fater cymhleth, yn enwedig yng nghyd-destun y system Budd-dal Tai, ac nid oes unrhyw gonsensws ynghylch sut i ddiffinio rhent fforddiadwy. Mae'r bennod hon yn adrodd ynghylch y dadansoddiad a ddefnyddiodd dri dangosydd:
- Cymarebau rhenti i incwm (rhenti gros yn erbyn incwm net gan gynnwys y Budd-dal Tai)
  - Lefelau incwm gweddilliol (ar ôl rhenti dros lefelau Cymhorthdal Incwm diweithdra)
  - Lefel yr incwm sydd ei angen i ddianc rhag dibyniaeth ar y Budd-dal Tai.
  - Cafodd pedwerydd mesur (incwm net ar ôl costau tai) ei gynnwys hefyd i gynorthwyo â'r gwaith o ddadansoddi'r mesur incwm gweddilliol.
- 6.3 Mae trafodaeth ddyfnach am fforddiadwyedd, a'r dangosyddion fforddiadwyedd, wedi'i chynnwys yn Atodiad D.
- 6.4 Mae'r dadansoddiadau fforddiadwyedd wedi'u cynnal ar gyfer 12 o achosion, ar sail y math o aelwyd a maint yr eiddo:
- 1 Sengl o dan 25 oed eiddo un ystafell
  - 2 Sengl o dan 25 oed 1 ystafell wely
  - 3 Sengl dros 25 oed eiddo un ystafell
  - 4 Sengl dros 25 oed 1 ystafell wely
  - 5 Cwpl dros 25 oed 1 ystafell wely
  - 6 Rhiant sengl + 1 plentyn 2 ystafell wely
  - 7 Rhiant sengl + 2 blentyn 3 ystafell wely
  - 8 Rhiant sengl + 3 phlentyn 4 ystafell wely
  - 9 Cwpl + 1 plentyn 2 ystafell wely
  - 10 Cwpl + 2 blentyn 3 ystafell wely
  - 11 Cwpl + 3 phlentyn 4 ystafell wely
  - 12 Cwpl +4 plentyn 5 ystafell wely
- 6.5 Ym mhob achos, mae fforddiadwyedd yn seiliedig ar ddwy lefel wahanol o incwm aelwyd. Mae'r lefel incwm is yn seiliedig ar senario damcaniaethol o un oedolyn yn gweithio'n llawn amser (40 awr yr wythnos) ar lefel yr isafswm cyflog. Ar gyfer y flwyddyn 2018/19,

mae hyn yn seiliedig ar lefel yr isafswm cyflog a osodwyd ym mis Ebrill 2018 - o £7.83 yr awr (sy'n rhoi £295.20 am wythnos 40 awr). Mae'r lefel incwm uwch yn seiliedig ar ystadegau a gyhoeddwyd o enillion y chwarter is ar gyfer un oedolyn sy'n gweithio'n llawn amser yn 2018 ym mhob ardal awdurdod lleol (ar sail y lleoliad preswyl o'r Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion). Mae lefelau'r enillion hynny'n amrywio o ddim ond £353.80 yr wythnos yn Sir Benfro, i hyd at £420.00 yr wythnos yn Sir Fynwy.

- 6.6 Ym mhob achos, mae'r dadansoddiadau fforddiadwyedd yn ymwneud ag aelwydydd o oedran gweithio, ac nid ydynt yn cynnwys aelwydydd sy'n cynnwys pobl sydd wedi ymddeol. Mae hyn oherwydd nid oes data ar gael ynghylch nifer yr aelwydydd uwchlaw'r oedran gweithio yn y sector rhentu cymdeithasol. Tra bo tua 50,000 o aelwydydd 65 oed neu hŷn yn y sector yn derbyn y Budd-dal Tai, ni cheir unrhyw wybodaeth am y niferoedd nad ydynt yn derbyn y Budd-dal Tai, neu am ddosbarthiad incwm yr aelwydydd hŷn hynny.
- 6.7 Mae canlyniadau'r dadansoddiadau fforddiadwyedd ar sail y senarios hyn yn esboniadol yn hytrach nag yn bendant, ond maent yn darparu dau feincnod sy'n rhoi canllaw i fforddiadwyedd aelwydydd sydd ag enillion sydd uwchlaw, islaw, a rhwng, yr isafswm cyflog a lefelau'r chwarter is.
- 6.8 Mae canlyniadau llawn y dadansoddiadau wedi'u nodi yn Atodiad E. Ym mhob tabl, mae'r ardaloedd sydd â'r cymarebau rhenti i incwm uchaf ac isaf (wedi'u seilio ar wahân ar enillion lleol y chwarter is a'r isafswm cyflog) wedi'u hamlygu drwy gael eu nodi ar waelod pob tabl (yn ogystal ag yn y brif restr o'r holl ardaloedd sy'n dilyn y wyddor).
- 6.9 Mae'r bennod hon wedi'u strwythuro fel a ganlyn. Mae'r dadansoddiad fforddiadwyedd yn dechrau gydag archwiliad o renti matrices 2018/19 o dan gyfundrefn y Budd-dal Tai. Yna, mae'n symud ymlaen i archwilio effaith y Credyd Cynhwysol sy'n disodli'r gyfundrefn credyd treth a budd-dal tai bresennol. Mae'n parhau gydag archwiliad o fforddiadwyedd y rhenti matrices yn 2012/22 ar sail y polisiâu amgen ar gynnydd blynyddol y rhenti matrices dros y blynyddoedd yn y canol. Dilynir hyn gan archwiliad byr o'r newidiadau sy'n cael eu gwneud i lwfansau'r Credyd Cynhwysol. Mae'r prif wahaniaethau rhwng y canlyniadau a nodir yma a'r canfyddiadau datblygol cynharach wedi'u crynhoi. Mae rhai casgliadau'n cael eu gwneud yn yr adran olaf.

#### **Fforddiadwyedd o dan y Gyfundrefn Budd-dal Tai (Rhenti Matrics 2018/19)**

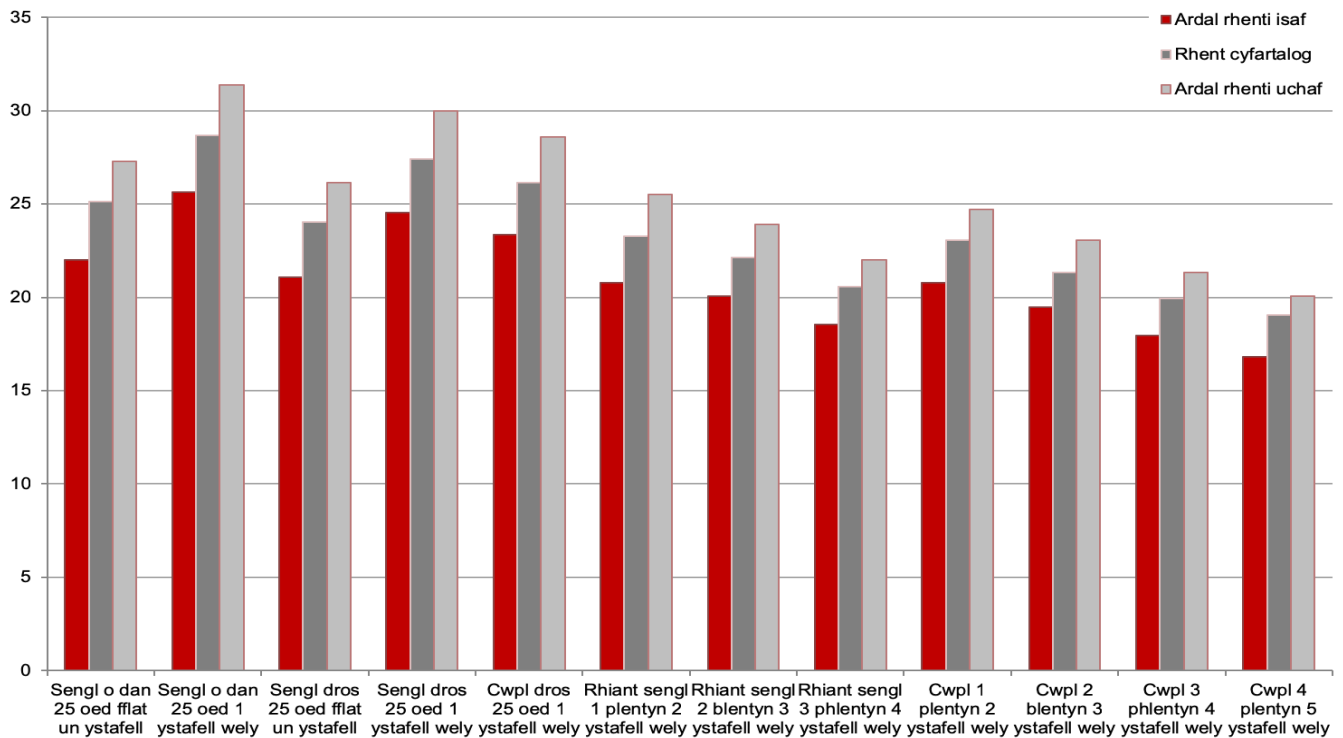
- 6.10 Mae'r adran hon yn rhoi crynodeb o'r dadansoddiad o fforddiadwyedd rhenti matrices 2018/19 o dan y gyfundrefn Budd-dal Tai.

### *Cymarebau rhenti i incwm*

- 6.11 Mae'r cymarebau rhenti i incwm yn amrywio yn ôl y math o aelwyd, yn ogystal â mewn perthynas â lefelau rhenti ac incwm. Mae teuluoedd â phlant yn cael incwm ychwanegol o'r budd-dal plant ac, ar gyfer yr holl lefelau incwm o dan £500 yr wythnos, maent hefyd yn derbyn incwm o gredydau treth plant. O ganlyniadau i'r lefelau incwm uwch hynny, yn ogystal â lefelau uwch o lwfansau'r Budd-dal Tai, mae'r cymarebau rhenti i incwm yn is ar gyfer teuluoedd â phlant nag ydynt ar gyfer aelwydydd di-blant, fel y gellir ei weld yn Ffigurau 6.1 a 6.2.
- 6.12 Mae'r cymarebau ar gyfer plant sengl a chyplau di-blant gydag incymau'r isafswm cyflog mewn preswylfeydd 1 ystafell wely yn fwy na 25%; ac, mewn un achos, mae'n cyrraedd 31% (pobl sengl yn Sir Fynwy). O gymharu, dim ond mewn dau achos y mae'r cymarebau rhenti i incwm ar gyfer aelwydydd â phlant yn cyrraedd 25% (rhieni sengl ag un plentyn yng Nghaerdydd a Sir Fynwy). Mae'r cymarebau'n is eto ar gyfer teuluoedd mwy, ac, ar gyfer cwpl â phedwar o blant ac incwm yr isafswm cyflog mewn eiddo pum ystafell wely, y gymhareb uchaf yw 20.1% (Caerdydd). Fel y disgwylir, ac fel y gwelir yn Ffigur 6.2, mae'r cymarebau'n is ar gyfer pob math o deulu ar gyfer yr aelwydydd sydd ag enillion ar lefel y chwartel is.
- 6.13 Mae oedolion sengl o dan 25 oed yn cael lwfansau personol is yng nghyfrifiad y Budd-dal Tai, felly, ar gyfer lefel penodol o incwm, byddent yn derbyn llai o'r Budd-dal Tai nag y byddai oedolion sengl 25 oed neu hŷn. Fodd bynnag, nid ydynt yn gymwys ar gyfer y Budd-dal Tai yn unrhyw rai o'r achosion a ddisgrifir yma, ac felly nid oes gan lwfansau is y Budd-dal Tai ar gyfer pobl ifanc sengl unrhyw rôl mewn pennu eu hincymau, na'u cymhareb rhenti i incwm felly.

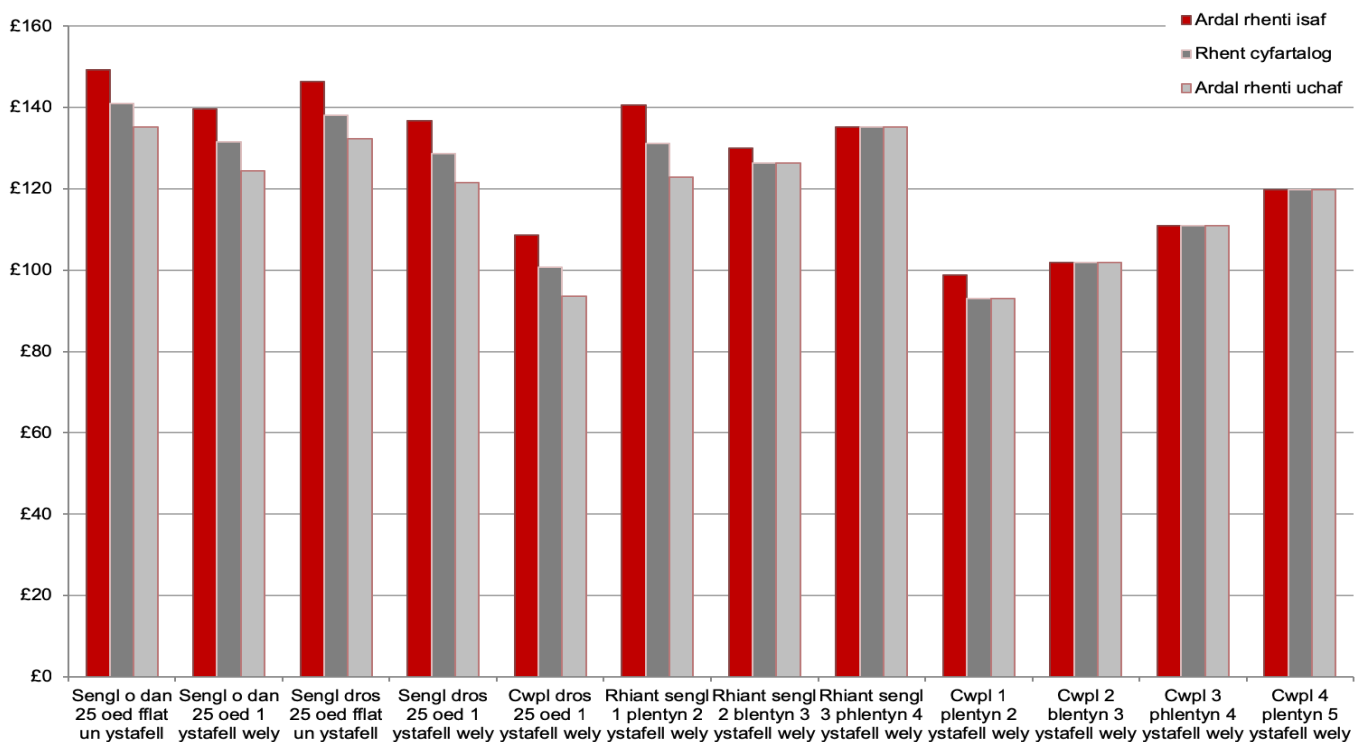


**Ffigur 6.1: Cymarebau rhenti i incwm: yr isafswm cyflog, 2018/19**



Rhagdybiaethau a ffynhonnell: Atodiad E, Is-atodiad 1

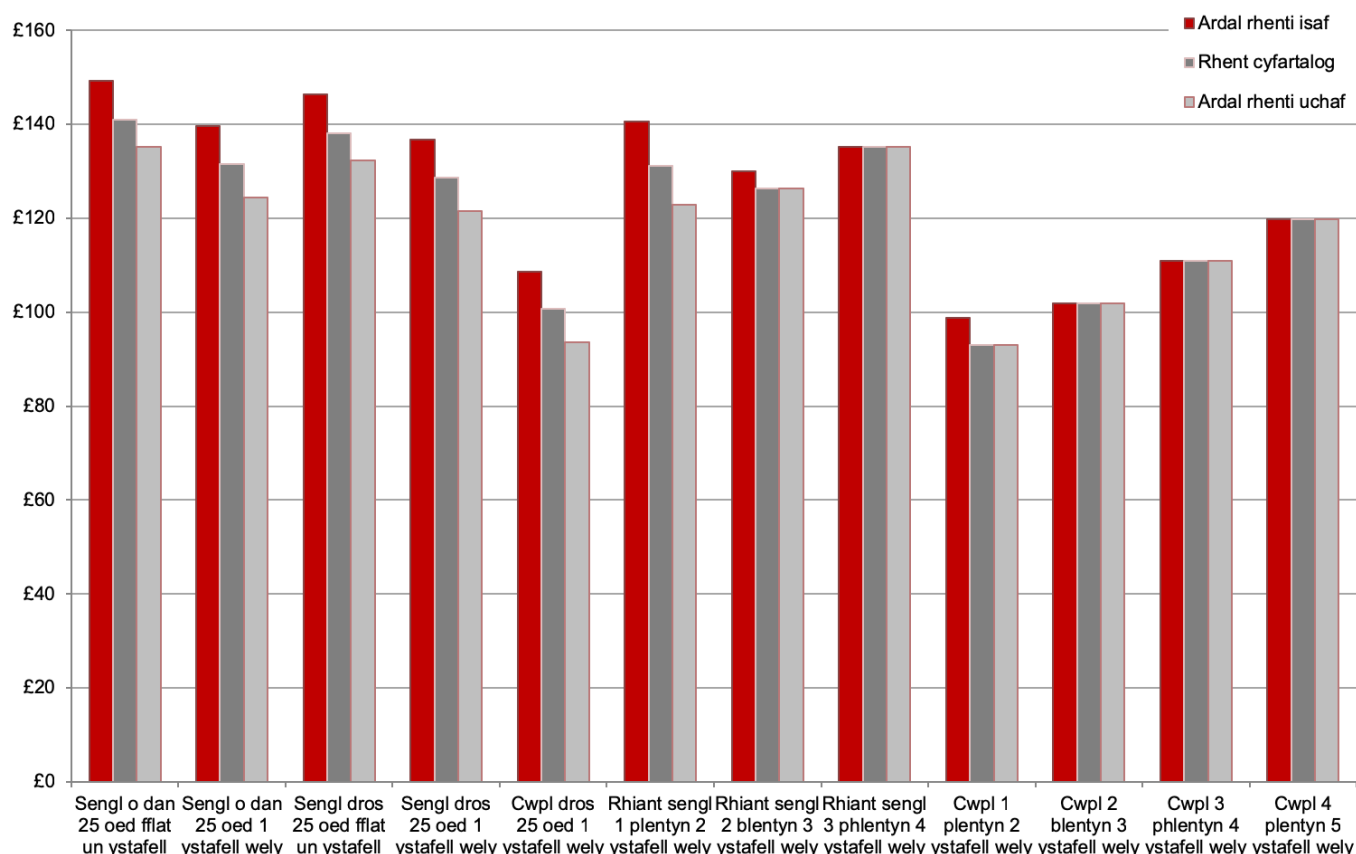
**Ffigur 6.2: Cymarebau rhenti i incwm: Enillion y Chwarter Is, 2018/19**



Rhagdybiaethau a ffynhonnell: Atodiad E, Is-atodiad 1

- 6.14 Mae'r mesur o'r incymau gweddilliol a ddefnyddir yn dangos faint yn uwch yw swm yr incwm ar ôl tynnu'r costau tai na'r lwfansau Cymhorthdal Incwm diweithdra sylfaenol. Felly, gellir ei ddefnyddio i nodi i ba raddau y mae cyflogaeth yn cael ei wobrwyo. Nid yw'n rhoi ystyriaeth i'r dreth gyngor na Chynllun Gostwng y Dreth Gyngor; neu, mewn geiriau eraill, mae unrhyw gostau net ar gyfer y dreth gyngor yn un o'r gwariannau y mae'n rhaid talu amdanynt gyda'r incwm gweddilliol a nodwyd. Er mwyn hwyluso'r dadansoddiad, mae'r incymau ar ôl tynnu costau tai yn cael eu nodi ar wahân yn y tablau cefnogol. Dylid nodi, oherwydd bod gan bobl o dan 25 oed lwfansau personol is o'r Cymhorthdal Incwm, byddai ganddynt incwm gweddilliol uwch na rhywun dros 25 neu hŷn yr oedd eu hincwm yr un fath ar ôl tynnu'r costau tai.
- 6.15 Mae Ffigur 6.3 yn dangos lefelau'r incymau gweddilliol ar gyfer aelwydydd gydag incymau'r isafswm cyflog. Mae'r ffigur yn dangos y lefelau rhenti isaf, cyfartalog ac uchaf. Un pwynt i'w nodi yw, lle bynnag y bo aelwyd yn gymwys i gael y Budd-dal Tai, yna, ar unrhyw lefel o incwm gros, mae lefel yr incwm gweddilliol yr un fath yn union, waeth beth fo lefel y rhent gros. Yn yr achos hwn, mae pob teulu gyda dau neu fwy o blant yn gymwys i gael y Budd-dal Tai ar lefel incwm yr isafswm cyflog, ar wahân i rieni sengl gyda dau o blant ym Mlaenau Gwent a Merthyr Tudful. Mae cyplau gydag un plentyn yn gymwys i gael y Budd-dal Tai ym mhob ardal, ar wahân i Flaenau Gwent, Merthyr Tudful, Castell Nedd Port Talbot a Rhondda Cynon Taf (lle mae'r rhenti matrices dwy ystafell wely rhwng £4.53 a £9.40 yn is na'r cyfartaledd Cymreig).
- 6.16 Mae'r incymau gweddilliol ar gyfer pobl sengl iau (ewch i Atodiad E, Is-atodiad 1) yn uwch na'r rheini ar gyfer pobl sengl hŷn oherwydd bod eu hincymau mewn gwaith a'u hincymau diweithdra yn union yr un fath. Yn yr un modd, mae incymau gweddilliol rhieni sengl yn uwch na'r rheini ar gyfer cyplau â phlant, oherwydd bod lwfansau'r Cymhorthdal Incwm ar gyfer rhieni sengl yn is na'r rheini ar gyfer cyplau, felly, unwaith eto, mae'r bwlch rhwng eu hincymau mewn gwaith a'u hincymau diweithdra yn fwy.

**Ffigur 6.3: Incymau gweddilliol: yr isafswm cyflog, 2018/19**



Rhagdybiaethau a ffynhonnell: Atodiad E, Is-atodiad 1

6.17 Ar gyfer pobl sengl a rhieni sengl, mae'r incymau gweddilliol (ar lefelau enillion yr isafswm cyflog) bob tro yn fwy na £100 yn uwch na'r lefelau cymhorthdal incwm. Er mai dyma yw'r achos hefyd ar gyfer cyplau â thri neu fwy o blant, mae'r incymau gweddilliol ychydig yn is na £100 ar gyfer cyplau di-blant (mewn saith ardal), ac ar gyfer cyplau ag un plentyn (ym mhob ardal). Ar gyfer cyplau ag un plentyn, mae'r incymau gweddilliol yn £93.02 yr wythnos yn uwch na'r lefelau cymhorthdal incwm (ar wahân i yn y bedair ardal lle nad ydynt yn gymwys i gael y Budd-dal Tai lle maent rhwng £0.94 a £5.82 yn uwch). Ar gyfer cyplau â dau o blant, mae'r incymau gweddilliol yn £101.97 yr wythnos yn uwch na'r lefelau cymhorthdal incwm.

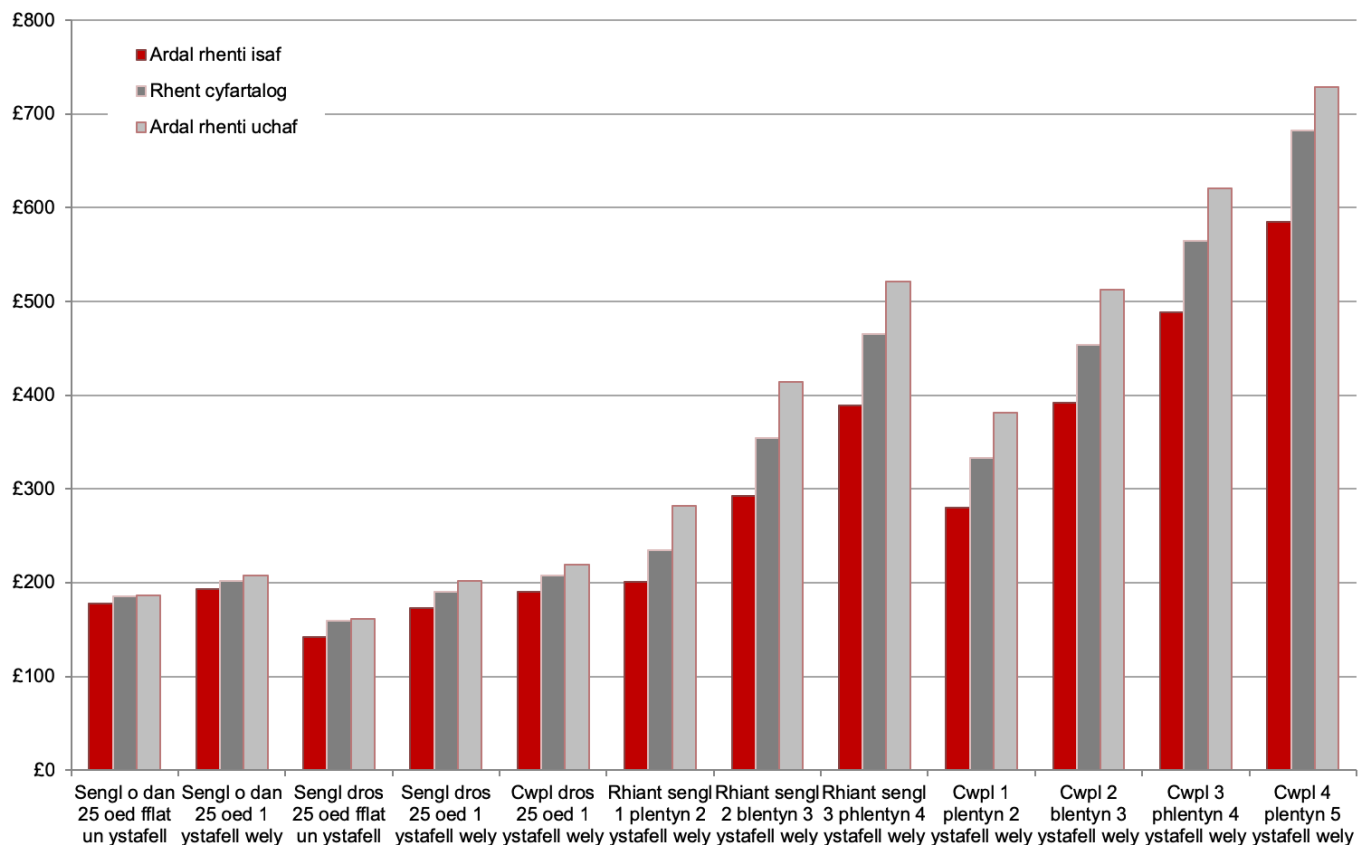
6.18 Er y gall rhieni sengl orfod talu costau gofal plant er mwyn gallu gweithio, bydd y costau hynny o bosibl yn cael eu talu'n rhannol gan ddefnyddio'r lwfansau costau gofal plant sy'n llunio rhan o'r gyfundrefn credydau treth plant (er ein bod yn nodi bod 10 o awdurdodau lleol Cymru yn peilota cynlluniau sy'n cynnig 30 awr o addysg gynnar a gofal plant yr wythnos i blant 3 a 4 oed cymwys).

- 6.19 Mae'r incymau gweddilliol yn amlwg yn uwch ar incymau'r chwartel is, er bod y gwahaniaethau ar gyfer teuluoedd â phlant wedi'u cyfyngu oherwydd gwrthbwysiad rhannol lefelau is gwobrwyon y credyd treth gwaith a phlant yn erbyn y lefelau uwch hynny o enillion. Er hynny, mae gan gyplau ag un plentyn (gyda dau eithriad gyda symiau isel) neu ddau blentyn bob tro incymau gweddilliol sy'n fwy na £100 yr wythnos.

*Rhoi'r gorau i'r ddibyniaeth ar y budd-dal tai*

- 6.20 Arwyddocâd y pwynt incwm lle mae aelwydydd yn peidio â bod yn gymwys ar gyfer y budd-dal tai yw, wrth i'r incymau godi uwchlaw'r lefel honno, nid ydynt bellach yn ddarostyngedig i dapr y Budd-dal Tai, ac mae eu hincymau gweddilliol yn codi'n llawer cynt (ewch i Ffigur D.3 yn Atodiad D).
- 6.21 Oherwydd lefelau uwch lwfansau'r Budd-dal Tai, a'r rhenti uwch ar gyfer eiddo mwy, mae cymhwysedd y Budd-dal Tai yn estyn yn llawer uwch i fynnu'r raddfa incwm ar gyfer teuluoedd mwy. Ar gyfer pobl sengl, cyplau, a rheini sengl gydag un plentyn, mae'r cymhwysedd yn dod i ben gydag enillion sydd gryn dipyn islaw lefel incwm yr isafswm cyflog. Ar gyfer teuluoedd mwy, nid yn unig mae'r incymau a enillir sydd eu hangen i osgoi bod yn gymwys ar gyfer y Budd-dal Tai yn llawer uwch, ond mae gwahaniaeth sylweddol (o dros £100 yr wythnos) rhwng yr incymau sydd eu hangen yn erbyn y rhenti isaf ac uchaf ar gyfer pob maint o eiddo, fel y nodir yn Ffigur 6.4.
- 6.22 Felly, ar gyfer cwpl â dau o blant, mewn preswylfa â thair ystafell wely, mae'r incwm sydd ei angen i osgoi'r ddibyniaeth ar y budd-dal tai yn amrywio o £391.79 yn achos y rhent isaf (Blaenau Gwent) i hyd at £513.04 yn achos y rhent uchaf (Caerdydd). Ar gyfer teuluoedd mwy, mae'r incwm sydd ei angen i ddianc y ddibyniaeth ar y budd-dal tai yn fwy nag enillion y chwartel is, ac yn achos cwpl â phedwar o blant mewn eiddo â phum llofft, mae'r incwm sydd ei angen i ddianc y ddibyniaeth ar y budd-dal tai yn amrywio o £584.58 yn achos y rhent isaf (Blaenau Gwent) i hyd at £729.12 yn achos y rhent uchaf (Caerdydd) (Atodiad E, Is-atodiad 1).

**Ffigur 6.4: Incymau sydd eu hangen i beidio â bod yn gymwys bellach i dderbyn y budd-dal tai, 2018/19**



Rhagdybiaethau a ffynhonnell: Atodiad E, Is-atodiad 1

### *Casgliadau*

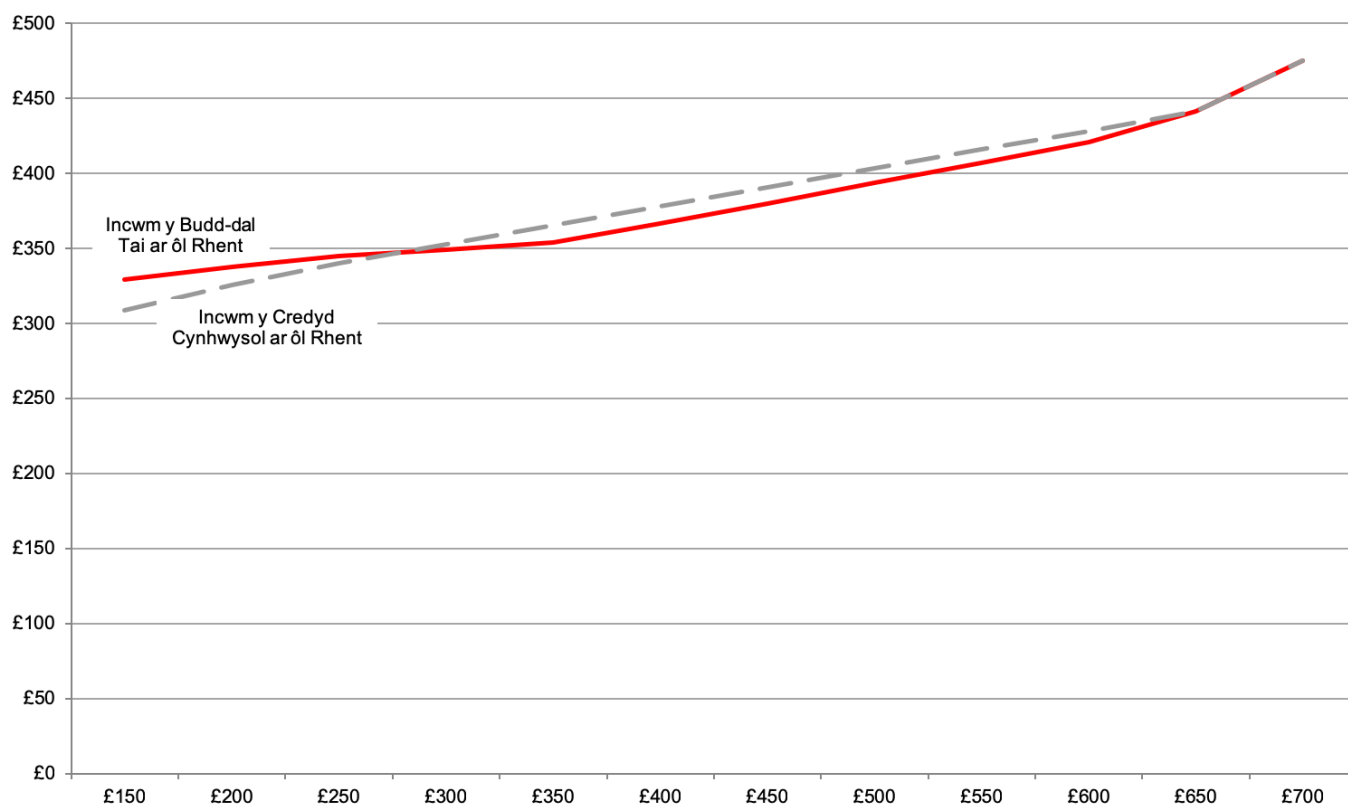
- 6.23 Yn y pen draw, mae'r daliadau ynghylch lefelau fforddiadwyedd yn fater o farn. Nid oes barn gydsyniol ynghylch yr hyn sy'n fforddiadwy neu nad yw'n fforddiadwy. Yn wir, mae tynnu llinell yn y tywod yn anodd yn ei hanfod yn y DU o gofio rôl y gyfundrefn budd-dal tai.
- 6.24 Fel y gwelir uchod, dim ond yn achos yr holl categorïau o bobl sengl a chyplau di-blant sy'n byw mewn eiddo un ystafell wely y mae'r cymarebau rhenti i incwm yn fwy na 25% gydag incymau'r isafswm cyflog yn genedlaethol, ac mae hyn fel arfer yn gadael aelwyd gydag incwm gweddilliol (dros lefelau'r Cymhorthdal 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 lawn 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 dod â' dibyniaeth ar y budd-dal tai i ben.

## **Effaith y Credyd Cynhwysol ar fforddiadwyedd**

- 6.25 Mae cyflwyniad y Credyd Cynhwysol (CC) eisoes yn effeithio ar ganlyniadau fforddiadwyedd pobl a bydd yn cael effaith gynyddol wrth i fwy o bobl drosglwyddo i'r cynllun. Gellir gweld hyn yn y dadansoddiad a ganlyn o effaith y CC ar fforddiadwyedd rhenti matrices 2018/19.
- 6.26 Mae canlyniadau manwl y dadansoddiadau fforddiadwyedd yn archwilio effaith y gyfundrefn CC, yn erbyn y gyfundrefn budd-dal tai a chredyd treth bresennol, y gellir eu gweld yn Atodiad E, Is-atodiad 2. Mae'r dadansoddiadau yn dangos y canlyniadau ar gyfer rhenti cyfartalog Cymru ar gyfer pob ardal awdurdod lleol.
- 6.27 Mae pryderon amrywiol ynghylch y broses o weinyddu'r CC, a'i effeithiau posibl ar gyni tenantiaid ac ôl-ddyledion rhenti. Fodd bynnag, y ffocws yma yw effaith uniongyrchol strwythur y CC ar fforddiadwyedd.
- 6.28 Y gwahaniaethau allweddol rhwng y CC a'r gyfundrefn budd-dal tai bresennol yw ei fod yn cynnwys yr hyn sy'n cyfateb i gredydau treth a thai o fewn ei strwythur unigol. Mae'n dilyn bod gan y CC 'fagl tlodi' llawer llai llym oherwydd dim ond un tapr a ddefnyddir i leihau'r CC wrth i enillion gynyddu, yn hytrach na'r ddau dapr ar wahân ar gyfer y credyd treth a'r budd-dal tai sy'n aml yn gorgyffwrdd.
- 6.29 Ceir gwahaniaethau hefyd yn lefelau'r lwfansau personol rhwng y CC a'r cynlluniau presennol, gyda lefelau is o lwfansau ar gyfer teuluoedd â phlant, a rhieni sengl yn enwedig, o fewn cynllun y CC.
- 6.30 O ganlyniad, mae'n debygol iawn y bydd rhieni sengl mewn sefyllfa waeth o dan y CC nag ydynt o dan y gyfundrefn budd-dal tai bresennol (er bod ychydig o warchodaeth wrth drosglwyddo ar gyfer ymgeiswyr presennol wrth iddynt drosglwyddo i'r CC). Fodd bynnag, mae'r graddau y mae hyn yn wir yn amrywio gyda lefel y rhent, a nifer y plant ar yr aelwyd.
- 6.31 Yn y cyd-destun hwn, mae Ffigur 6.5 yn cyfleu achos rhiant sengl â dau o blant, a rhent o £100 yr wythnos, ac mae'n dangos eu bod mewn sefyllfa well o dan y CC dim ond pan fydd eu henillion gros yn fwy na £300 yr wythnos.
- 6.32 Y pwynt arall i'w nodi yw bod rhieni sengl ar lefelau incwm is yn llawer mwy tebygol o fod mewn sefyllfa waeth, ac mae hyn yn berthnasol yn benodol i rieni sengl sy'n gweithio'n rhan amser gydag enillion fesul awr ar lefelau'r isafswm cyflog, neu ychydig yn uwch yn unig. Gall cyplau â phlant fod mewn sefyllfa waeth hefyd ar lefelau isel iawn o enillion

rhan amser, ond i raddau llai na'r rhieni sengl. Ar lefelau enillion yr isafswm cyflog llawn amser neu uwch, maent oll ym mhob achos mewn sefyllfa well o dan y CC.

**Ffigur 6.5: Effaith cynlluniau'r Budd-dal Tai a'r Credyd Cynhwysol ar incwm net wythnosol ar ôl costau tai, 2018/19**

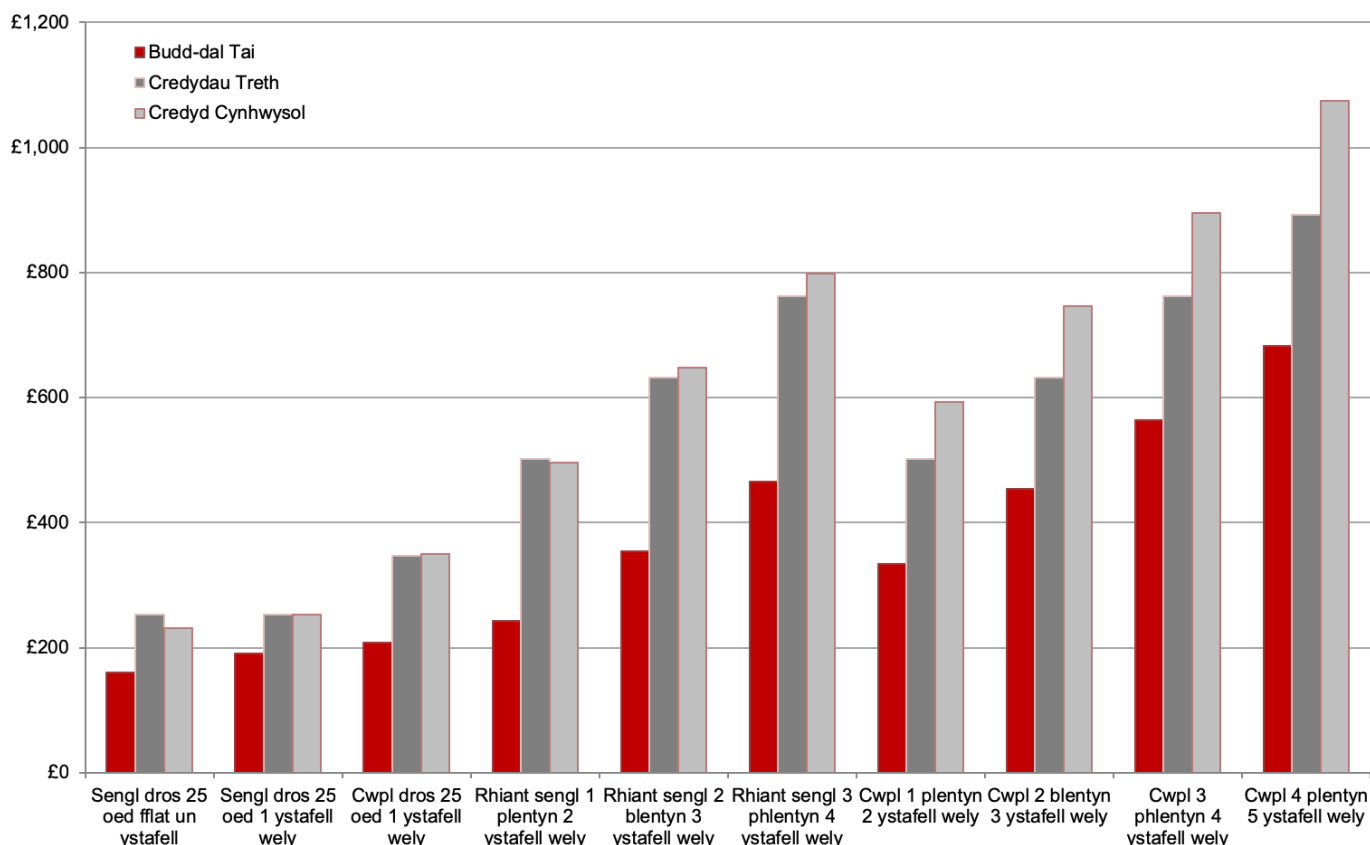


Ffynhonnell: cyfrifon yr awduron ar sail cyfraddau graddfeydd 2018/19

Rhagdybiaeth: Rhieni sengl â dau blentyn yn byw mewn llety 3 ystafell wely yn talu rhent o £100 yr wythnos.

- 6.33 Felly, gyda'r eithriadau a nodir uchod, mae'r CC yn tueddu i leihau'r cymarebau rhenti i incwm, ac yn gwella incymau gwario aelwydydd (er bod hynny'n llai na'r hyn a awgrymir yn y ffigurau 'incwm gweddilliol' yn ein tablau gan fod y rhain hefyd yn adlewyrchu lefelau is y lwfansau personol y mae'r cynllun CC yn eu darparu ar gyfer teuluoedd â phlant).
- 6.34 I'r gwrthwynebu, o ganlyniad i'r fagl tlodi llai difrifol, mae cymhwysedd y CC yn estyn yn llawer uwch i fyny'r raddfa incwm nag yw'r achos gyda'r budd-dal tai. Caiff hyn ei gyfleu yn Ffigur 6.6. Mae'n dilyn y bydd y gyfundrefn CC, gyda'i holl anawsterau gweinyddol, yn berthnasol i gyfran fwy o aelwydydd oedran gweithio yn y sector rhentu cymdeithasol na'r sefyllfa ar hyn o bryd ar gyfer y budd-dal tai. Bydd y mater hwn yn peri pryder arbennig i deuluoedd mwy lle mae'r cymhwysedd ar gyfer y CC yn estyn y tu hwnt i £800 yr wythnos - sef lefel o enillion y mae dim ond tua 10% o'r holl enillwyr yng Nghymru yn ei ennill.

**Ffigur 6.6: Lefel yr enillion wythnosol gros lle mae'r ddibyniaeth ar fudd-daliadau'n dod i ben, 2018/19**



Rhagdybiaethau a ffynhonnell: Atodiad E, Is-atodiadau 1 a 2 (Budd-dal Tai a'r Credyd Cynhwysol); cyfrifiadau'r awduron (Credydau Treth)

Nodyn: Y rhenti yw'r rhai cyfartalog Cymreig ar gyfer yr eiddo hwn

### **Fforddiadwyedd yn 2021/22 ar lefelau amgen o godiadau blynyddol mewn rhenti**

- 6.35 Aseswyd fforddiadwyedd yn 2021/22 ar sail tair lefel amgen o godiadau blynyddol mewn rhenti yn y tair blynedd rhwng 2019/20 a 2021/22 – CPI + 0.5%, CPI + 1.0% a CPI + 1.5%. Roedd y mesurau fforddiadwyedd a ddefnyddiwyd yr un fath a'r rhai a ddefnyddiwyd ar gyfer y dadansoddiadau cynharach ac, ym mhob achos, roeddent yn cymryd yn ganiataol y byddai'r gyfundrefn CC yn cael ei gweithredu'n llawn yn 2021/22. Dylid nodi, yn ymarferol, bod y rhenti cyfartalog wedi cynyddu o flaen y fformiwla CPI + 1.5% presennol yn y blynyddoedd hyd at 2018/19, yn sgil defnydd landlordiaid o'r ddarpariaeth i gynyddu rhenti gan hyd at £2 ychwanegol pob wythnos.
- 6.36 Roedd y dadansoddiadau'n cynnwys yr holl awdurdodau lleol yn ogystal â'r rhenti cyfartalog Cymreig. Hyd nes y gwneir unrhyw benderfyniadau ynghylch y diwygiadau i strwythur presennol y matrices rhenti (a drafodir yn y bennod nesaf), roedd y dadansoddiadau yn seiliedig ar godiadau blynyddol i'r matrices rhenti 2018/19 presennol.

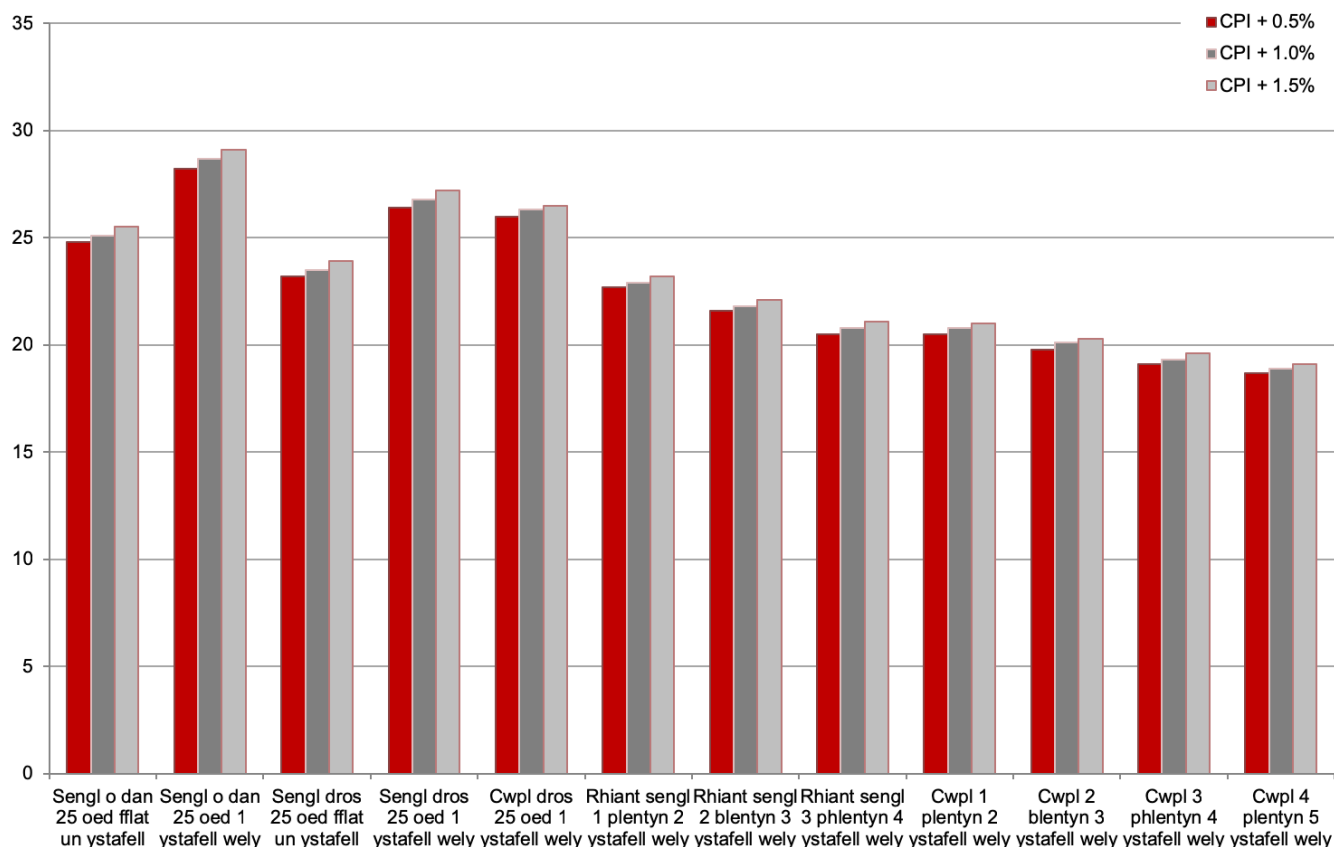


- 6.37 Gan ddefnyddio mis Ebrill 2018/19 fel y flwyddyn sylfaen, rhagamcangyfrifir y bydd yr enillion cyfartalog dros dair blynedd 9.5% yn uwch yn 2021/22 ar sail rhagolwg y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidol ym mis Mawrth 2019. Bu rhagamcan y bydd lwfansau treth yn cynyddu yn unol â CPI yn 2020/21. Rhagdybir y bydd y Credyd Cynhwysol a lwfansau budd-daliadau lles eraill yn aros yn ddi-newid ar gyfer 2019/20 (ar wahân i'r lwfans gwaith, a addaswyd am i fyny yn unol â'r polisi), ac yna byddant yn cynyddu yn unol â CPI, ac ar gyfer 2020/21 a 2021/22.
- 6.38 Mae canlyniadau dadansoddiad effaith o'r codiadau amgen mewn rhenti wedi'u nodi isod; yn gyntaf, maent yn dangos lefelau'r cymarebau rhenti i incwm o dan bob senario, yna lefelau'r incymau gweddilliol uwchlaw lwfansau personol y CC, ac, yn olaf, y lefelau incwm lle y bydd aelwyd yn peidio â bod yn gymwys ar gyfer y CC.

*Cymarebau rhenti i incwm*

- 6.39 Mae cymarebau rhenti i incwm yn amrywio yn ôl y math o aelwyd, yn ogystal â mewn perthynas â lefelau rhenti ac incwm. Mae teuluoedd â phlant yn cael incwm ychwanegol o'r budd-dal plant, yn ogystal â lefelau uwch o lwfansau'r CC. O ganlyniad, mae'r cymarebau rhenti i incwm yn is ar gyfer teuluoedd â phlant nag ydynt ar gyfer aelwydydd di-blant, fel y dangosir yn Ffigur 6.7, a cheir y manylion ynghylch y sefyllfa o ran awdurdodau lleol unigol yn Atodiad E, Is-atodiad 3 (CPI + 0.5%), Is-atodiad 4 (CPI + 1.0%) ac Is-atodiad (CPI + 1.5%).
- 6.40 Mae'r cymarebau ar gyfer pobl sengl a chyplau di-blant gydag incymau'r isafswm cyflog mewn preswylfeydd 1 ystafell wely yn aml yn uwch na 25% ym mhob senario. O gymharu, mae'r cymarebau rhenti i incwm ar gyfer aelwydydd â phlant bob tro yn is na 25% (er eu bod yn cyrraedd 24.9% yng Nghaerdydd a Sir Fynwy ar gyfer rhieni sengl gydag un plentyn yn y senario CPI + 1.5%). Mae'r cymarebau hyd yn oed yn is ar gyfer teuluoedd mwy, er, yn y rhan fwyaf o achosion, maent yn aros uwchlaw 20%, ar wahân i yn achos cyplau â thri neu bedwar o blant (yn y senario CPI + 1.5%).

**Ffigur 6.7: Cymarebau rhenti i incwm: Isafswm Cyflog, 2021/22**



Rhagdybiaethau a ffynhonnell: Atodiad E, Is-atodiadau 3, 4 a 5

6.41 Mae'r cymarebau rhenti i incwm ychydig yn is ar lefelau enillion y chwarter is, ond mae'r gwahaniaethau'n fwy cyfyngedig mewn ardaloedd fel Sir Benfro a Cheredigion lle mae enillion y chwarter is yn llai na £35 uwchlaw lefelau'r isafswm cyflog. O gymharu, mae enillion y chwarter is yn llawer uwch yng Nghaerdydd (£73 uwchlaw'r isafswm cyflog), ac, o ganlyniad, ar y lefelau incwm hynny, nid y cymarebau rhenti i incwm ar gyfer Caerdydd yw'r rhai uchaf yng Nghymru ar gyfer aelwydydd di-blant.

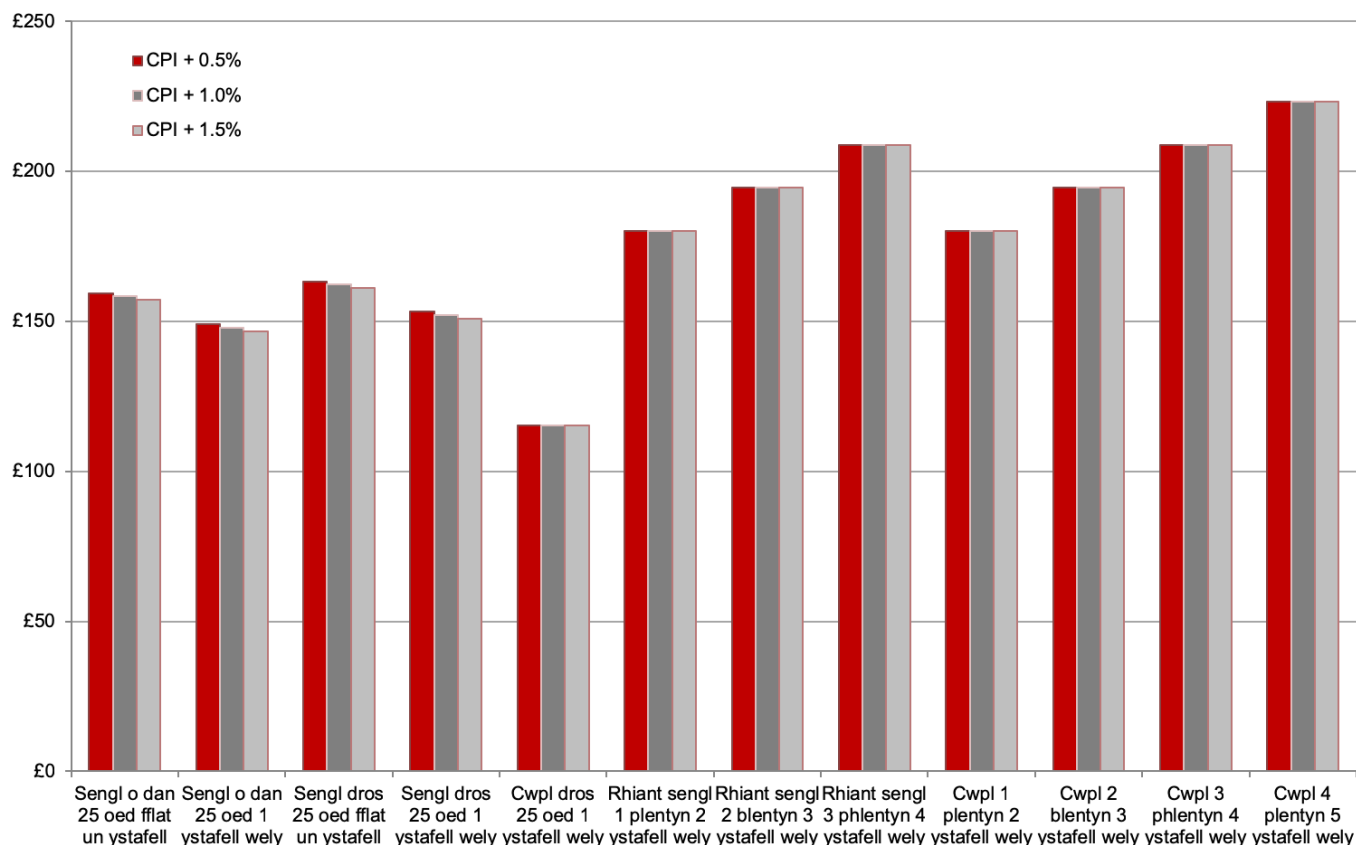
6.42 Y pwynt arall i'w nodi yw, tra bo fforddiadwyedd o ran cymarebau rhenti i incwm bob tro ychydig yn fwy problemus gyda'r codiadau uwch mewn rhenti, mae'r gwahaniaethau rhwng y tri opsiwn codiadau yn eithaf cymedrol.

#### *Incymau gweddilliol*

6.43 Y mesur o'r incymau gweddilliol a ddefnyddiwyd yn y dadansoddiad hwn yw incwm gwario ar ôl taliadau rhent net, sydd uwchlaw lefel uchafswm lwfansau'r CC (ewch i 6.17 uchod).

- 6.44 Mae Ffigur 6.8 yn dangos lefelau'r incymau gweddilliol ar gyfer aelwydydd ar incymau'r isafswm cyflog, ar gyfer rhenti Cymreig cyfartalog o dan y tri senario codiadau amgen. Un pwynt i'w nodi yw, pryd bynnag mae aelwyd yn gymwys ar gyfer y CC, yna ar unrhyw lefel o incwm gros, mae lefel yr incwm gweddilliol yn union yr un fath, waeth beth fo lefel y rhent gros. Yn yr achos hwn, dim ond pobl sengl, a phobl sengl ifanc, nad ydynt yn gymwys ar gyfer y CC 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.
- 6.45 Dylid nodi bod incymau gweddilliol ar gyfer pobl sengl iau (enillion y chwarterl is) yn uwch na'r rheini ar gyfer pobl sengl hŷn tra bo eu hincymau ar ôl costau tai yn union yr un fath, oherwydd mae gan bobl sengl ifanc lefelau is o lwfansau'r CC, ac felly mae'r blwch iddynt hwy rhwng yr incymau ar gyfer bod mewn gwaith a'r incymau diweithdra yn fwy. Nid yw hyn yn wir ar gyfer y rheini sy'n ennill yr isafswm cyflog oherwydd mae wedi'i osod ar gyfradd is ar gyfer y rheini o dan 25 oed.
- 6.46 Yn ogystal, mae strwythur lwfansau'r CC yn golygu, mewn perthynas ag unrhyw incwm, mae lefel yr incymau gweddilliol ond yn amrywio ar gyfer teuluoedd â phlant oherwydd y gwahanol lefelau o fudd-dal plant sy'n daladwy ar sail nifer y plant yn y teulu.
- 6.47 Tra bo gan rieni sengl yr un incymau gweddilliol â chyplau gyda'r un nifer o blant, mae eu hincymau gwario net yn llawer is, sy'n adlewyrchu lefel is eu lwfansau CC personol. Felly, ar lefelau 2021/22, mae lwfansau'r CC ar gyfer rhieni sengl tua £43.36 yn is na'r rheini ar gyfer cyplau â phlant. Yn ogystal, mae rhieni sengl yn fwy tebygol o orfod talu costau gofal plant er mwyn gallu gweithio, er ei bod yn bosibl y bydd y costau hynny'n cael eu gwrthbwysu'n rhannol gan y lwfansau costau gofal plant sy'n llunio rhan o gyfundrefn y CC.

**Ffigur 6.8: Incymau gweddilliol: Rhenti Cymreig Cyfartalog, 2021/22**



Rhagdybiaethau a ffynhonnell: Atodiad E, Is-atodiadau 3, 4 a 5

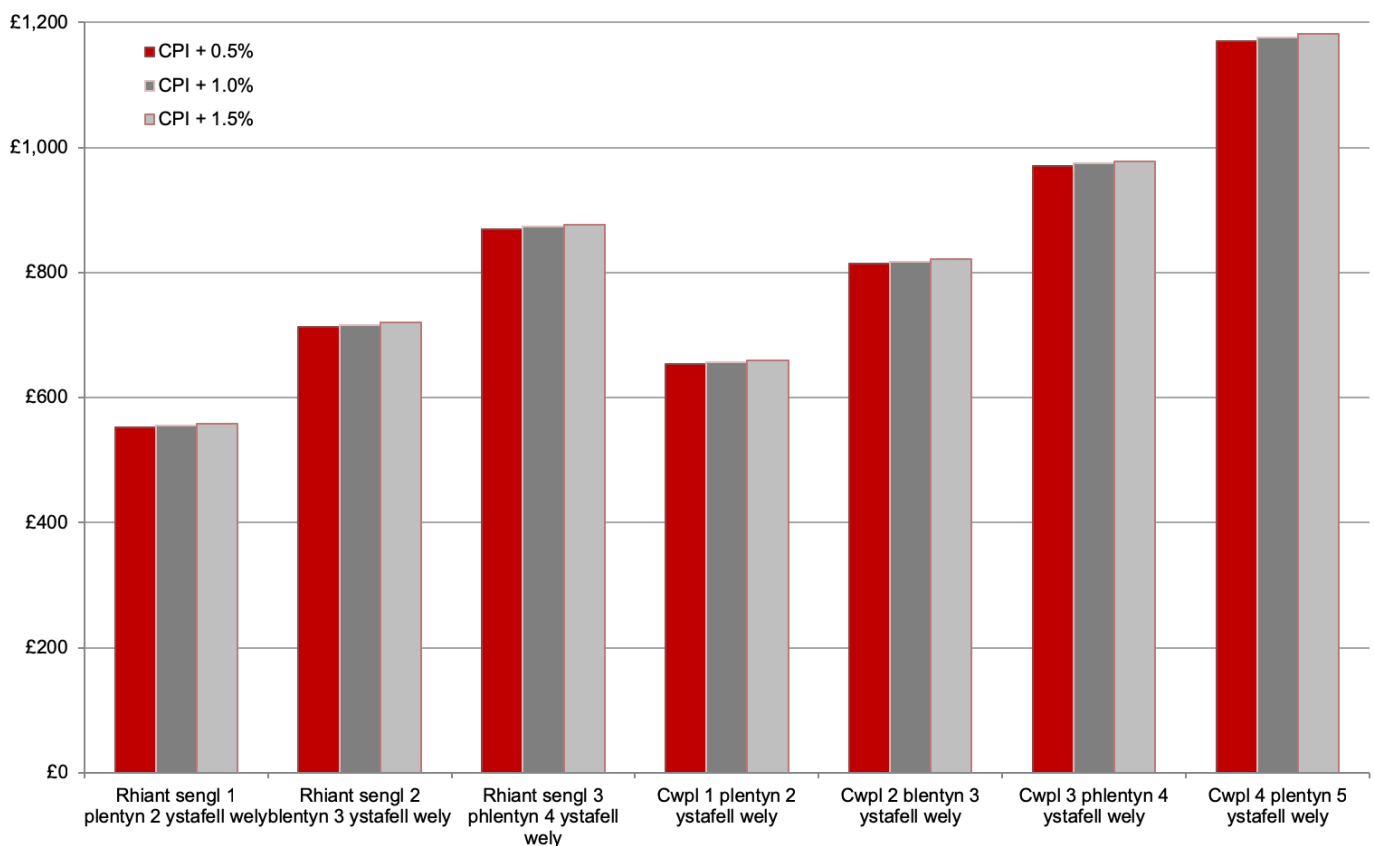
6.48 Mae'r incymau gweddilliol yn amlwg yn uwch ar incymau'r chwartel is, er bod y gwahaniaethau ar gyfer cyplau a theuluoedd â phlant wedi'u cyfyngu oherwydd gwrthbwysiad rhannol lefelau is gwobrwyon y CC yn erbyn y lefelau enillion uwch hynny. Ar gyfer pob teulu â phlant, mae lefelau'r incymau gweddilliol yn amrywio ar sail y lefelau incymau lleol, ond maent yr un fath ar gyfer holl lefelau'r codiadau rhent. Er enghraifft, ar gyfer cyplau â dau o blant, maent yn amrywio o £202.90 yr wythnos yng Ngheredigion, sydd â'r lefel isaf o enillion y chwartel is ymysg ein dewis o awdurdodau, hyd at £220.90 yr wythnos yn Sir Fynwy, sydd â'r enillion uchaf.

*Rhoi'r gorau i fod yn ddibynol ar y Credyd Cynhwysol*

6.49 Arwyddocâd y pwynt incwm lle mae aelwydydd yn peidio â bod yn gymwys ar gyfer y CC yw, wrth i'r incymau godi uwchlaw'r lefel hwnnw, nid ydynt bellach yn ddarostyngedig i 'dapr' y CC, ac yna mae eu hincymau gweddilliol yn codi yn llawer cynt. Fel y gwelir uchod, er bod 'magl tlodi' y CC yn llawer llai llym na hwnnw o dan y gyfundrefn budd-dal tai a chredyd treth bresennol, canlyniad hynny yw ei fod yn estyn yn llawer uwch i fyny'r raddfa incwm.

- 6.50 Nid yw hyn yn broblem mor fawr ar gyfer pobl sengl neu gyplau di-blant oherwydd lefelau is eu lwfansau CC. Ar gyfer pobl sengl, mae'r cymhwysedd yn dod i ben pan fydd yr enillion gryn dipyn yn is na lefel incwm yr isafswm cyflog, tra bo cymhwysedd cyplau di-blant yn dod i ben islaw lefel enillion y chwarterl is lleol. (Yr agosaf yw Ceredigion, lle mae cymhwysedd y CC yn dod i ben ychydig islaw (£3.30) y lefel honno.)
- 6.51 Gyda'i gilydd, mae 'magl tlodi' mwy bas y CC, lefelau uwch lwfansau'r CC a'r rhenti uwch ar gyfer eiddo mwy yn arwain at y ffaith bod cymhwysedd y CC yn estyn yn llawer uwch i fyny'r raddfa incwm ar gyfer teuluoedd â phlant, yn enwedig ar gyfer teuluoedd mwy, fel y nodir yn Ffigur 6.9, sy'n dangos y sefyllfa ar gyfer rhenti Cymreig cyfartalog o dan bob un o'r tri senario cynyddu rhenti amgen.

**Ffigur 6.9: Incymau ar gyfer teuluoedd â phlant sy'n dod â'r cymhwysedd i dderbyn y Credyd Cymhwysol i ben, 2021/22**



Rhagdybiaethau a ffynhonnell: Atodiad E, Is-atodiadau 3, 4 a 5

- 6.52 Os yw dibyniaeth teuluoedd â phlant ar y CC yn amlwg iawn, yn enwedig o gofio'r tuedd i aelwydydd sy'n gweithio yn y sector rhentu cymdeithasol gael enillion eithaf isel o gymharu ag aelwydydd mewn deiliadaethau eraill, rhaid nodi hefyd bod graddau'r ddibyniaeth ar y CC ond yn amrywio i raddau bychan rhwng y senarios codiadau rhent

amgen. Yn ei hanfod, mae'r lefelau uchel o ddibyniaeth ar y CC yn y sector rhentu cymdeithasol yn nodwedd na ellir ei osgoi o gyfundrefn y CC.

- 6.53 Fodd bynnag, mae mwy o amrywiaeth yn lefelau'r incymau sydd eu hangen i ddianc rhag y ddibyniaeth ar y CC rhwng yr ardaloedd rhentu uwch ac is yng Nghymru. Felly, yn achos cwpl â dau o blant, a senario codiadau rhent o CPI + 1.0%, mae lefel yr enillion sydd eu hangen i osgoi'r ddibyniaeth ar y CC yn amrywio o £789.67 yr wythnos ym Mlaenau Gwent hyd at £844.15 yr wythnos yng Nghaerdydd (yn erbyn £817.35 yr wythnos mewn perthynas â'r rhenti Cymreig cyfartalog).

### **Newidiadau i Lwfansau'r Credyd Cynhwysol**

- 6.54 Mae'r dadansoddiadau fforddiadwyedd a amlinellwyd uchod oll yn seiliedig ar deuluoedd â phlant a annwyd cyn mis Ebrill 2-17, ond, dros amser, bydd cyfran gynyddol o deuluoedd yn cael plant a annwyd ar ôl y dyddiad hwnnw a byddant yn ddarostyngedig i lefelau is o lwfansau'r CC. Ar ôl mis Ebrill 2017, mae'r lwfansau uwch ar gyfer y plentyn cyntaf (sy'n werth bron i £11 yr wythnos) yn cael eu dileu ar gyfer ceisiadau newydd, a darperir lwfansau'r CC yn unig ar gyfer mwyafrif o ddau o blant a annwyd ar ôl y dyddiad hwnnw ar gyfer ceisiadau newydd. Ym mis Ionawr 2019, cyhoeddodd Llywodraeth y DU na fyddai'r estyniad arfaethedig i'r cyfyngiad dau blentyn hwn, yr oedd disgwyl iddo ddod i rym o fis Chwefror 2019, yn parhau ac y bydd yr holl blant a annwyd cyn y dyddiad hwnnw'n parhau i gael eu cefnogi gan y Credyd Cynhwysol. Felly, ni fydd effaith lawn y polisi hwn yn cael ei theimlo tan y 2030au.
- 6.55 Mae lefelau is lwfansau'r CC ar gyfer y ddau addasiad hynny wedi'u dadansoddi gan ddefnyddio'r tri senario codiadau yn erbyn lefelau chwarterel is ac isafswm cyflog enillion yn Atodiad E, Is-atodiadau 6-8.
- 6.56 Mae'r newidiadau hyn yn lleihau'r incymau sydd ar gael i aelwydydd yr effeithir arnynt. Fodd bynnag, ar gyfer y rheini sy'n parhau i dderbyn cymorth tai drwy'r CC, nid yw lefel y rhent yn effeithio ar lefel yr incwm ar ôl costau tai. Mae'r incwm hwn yn gostwng gan yr un swm ar draws pob ardal awdurdod lleol ac ym mhob senario codiadau rhent. Mae'r newid yn codi'r cymarebau rhenti i incwm (oherwydd bod yr incwm ar ôl costau tai yn gostwng), ac mae hyn yn amrywio yn ôl y lefelau rhenti, ac felly rhwng ardaloedd ac yn ôl y gwahanol senarios codiadau rhent.

### *Isafswm cyflog*

- 6.57 Ar gyfer teuluoedd (cyplau a rhieni sengl) gydag un neu ddau o blant gyda'r rhagdybiaeth isafswm cyflog, mae hyn yn golygu cynnydd mewn cymarebau rhenti i incwm o ychydig yn llai na 1.0%. Mae'r cymarebau'n uwch na 25% yn achos rhieni sengl gydag un plentyn yn y ddwy ardal â'r rhenti uchaf (Caerdydd a Sir Fynwy) gyda chodiadau o 1% neu fwy, tra eu bod yn 25% yn union ar gyfer yr ardaloedd hyn gyda'r senario o CPI + 0.5%.
- 6.58 Mae'r effeithiau ar deuluoedd â mwy na dau o blant yn llawer mwy, ac maent yn arwain at golli incwm o £66.34 yr wythnos yn achos teuluoedd â thri o blant, a £121.82 yr wythnos yn achos teuluoedd â phedwar o blant. Mae'r cymarebau rhenti i incwm yn cynyddu gan dros 2% ar gyfer teuluoedd â thri o blant, a chan 3.5-4% ar gyfer teuluoedd â phedwar o blant.
- 6.59 Mae'r cymarebau rhenti i incwm ar gyfer rhieni sengl â thri o blant yn cyrraedd 25% yng Nghaerdydd yn y senario codiadau CPI + 1% ac mae'n mynd y tu hwnt i hynny yng Nghaerdydd a Sir Fynwy yn y senario codiadau CPI + 1.5% (ond dim ond o ychydig). Fodd bynnag, nid yw'r cymarebau rhenti i incwm ar gyfer cyplau â phedwar o blant yn cyrraedd 25% yn unrhyw un o'r senarios.

### *Enillion y chwartel is*

- 6.60 Mae colledion yn sgil lefelau is lwfansau'r CC yn cael effaith bron yn yr un modd ar gyfer aelwydydd o dan ragdybiaeth enillion y chwartel is.
- 6.61 Mae'r gostyngiadau mewn incymau ar ôl costau tai wythnosol yn £10.87 ar gyfer rhieni sengl a chyplau gydag un neu ddau o blant. Mae'r rhain yn codi i £66.35 ar gyfer rhieni sengl â thri o blant ac i £121.82 ar gyfer cyplau â phedwar o blant.
- 6.62 Er hynny, nid yw'r gostyngiadau hyn mewn incwm ar ôl costau tai yn ddigonol i godi'r cymarebau rhenti i incwm i 25% yn unrhyw un o'r senarios codiadau rhent. Mae rhieni sengl â thri o blant yn cyrraedd 24% yn y senarios codiadau rhent o CPI + 1% a CPI + 1.5% yng Nghaerdydd (ar gyfer y naill senario a'r llall) a Sir Fynwy (CPI + 1.5% yn unig). Y gymhareb rhenti i incwm uchaf ar gyfer cyplau â phlant yw 23.5% ar gyfer y rheini â phedwar o blant yn y senario codiadau rhent CPI + 1.5%.

### **Gwahaniaethau gyda'r canfyddiadau datblygol**

- 6.63 Cafodd canlyniadau iteriad cynharach o'r dadansoddiad a gyflwynwyd yn y bennod hon eu crynhoi yn yr Adroddiad Canfyddiadau Datblygol (Littlewood, et al, 2019), ac rydym yn

crynhai'r prif wahaniaethau rhwng y canfyddiadau datblygol a'r canfyddiadau a adroddwyd yma.

- 6.64 Mae rhai o'r rhagdybiaethau a ddefnyddiwyd wedi'u haddasu yn yr adroddiad hwn, o ganlyniad i'r broses o sicrhau ansawdd y data gwreiddiol:
- Mae'r data enillion ar gyfer 2018 wedi disodli'r data ar gyfer 2017.
  - Mae'r gyfradd isafswm cyflog is wedi'i defnyddio ar gyfer oedolion o dan 25 oed.
  - Mae'r Premiwm Teulu i Rieni Sengl, y mae nifer fechan o aelwydydd bellach yn gymwys i'w gael, wedi'i ddileu o efelychiadau'r Budd-dal Tai.
  - Mae'r efelychiadau Credyd Cynhwysol ar gyfer senarios rhenti 2020/21 yn defnyddio amcanestyniadau rhenti ac enillion a chyfraddau budd-daliadau diwygiedig fel eu bod yn cyd-fynd â chyfraddau 2019/20 (gan gynnwys y lwfansau gwaith uwch). Felly, nid oes modd cymharu'r allbynnau a ddiwygiwyd yn uniongyrchol ag efelychiadau gwreiddiol 2021/22.
- 6.65 Gwnaed rhai addasiadau technegol i fodelau efelychu y Budd-dal Tai a'r Credyd Cynhwysol. Cafodd taprau'r Yswiriant Gwladol a/neu'r trothwyon treth a budd-daliadau eu diweddaru, ac mae'r Dreth Gyngor a Thaliadau Gostwng y Dreth Gyngor wedi'u dileu.
- 6.66 Mae amcangyfrifon fforddiadwyedd y Budd-dal Tai a ddiwygwyd wedi'u nodi yn Atodiad E, Is-atodiad 1. Mae'r defnydd o ddata enillion wedi'u diweddaru a'r ffaith bod yr isafswm cyflog is ar gyfer y rheini o dan 25 oed wedi'i fabwysiadu wedi arwain at newidiadau bychain (llai na 1% yn gyffredinol) yng nghymarebau rhenti i enillion y chwarter is, a chynnydd yn y cymarebau fforddiadwyedd ar gyfer oedolion sengl ifanc o tua 1%, a newidiadau bychan yn safle awdurdodau lleol ar sail fforddiadwyedd. Ni chafodd dileu'r premiwm teulu i rhieni sengl o'r model fawr o effaith ar gymhwysedd o ran y Budd-dal Tai ar wahân i ar gyfer rhieni sengl â dau o blant a oedd yn derbyn symiau bychan o fudd-daliadau. Yn gyffredinol, cafodd yr addasiadau technegol effeithiau cymedrol ar y dangosyddion fforddiadwyedd. Mae camgymeriad teipograffyddol tebygol i gyfrif am newid sylweddol unigol sy'n gysylltiedig â'r ffaith bod yr enillion sydd eu hangen ar gwpl â phedwar plentyn ym Mlaenau Gwent wedi'u goramcangyfrif gan tua £5.
- 6.67 Mae amcangyfrifon fforddiadwyedd y CC, sydd wedi'u nodi yn Atodiad E, Is-atodiad 2, ond wedi newid yn gymedrol o ganlyniad i'r newidiadau a nodir uchod. Cododd yr unig newid sylweddol yn sgil cywiro camgymeriad ynghylch y defnydd o lwfans personol y CC ar gyfer pobl o dan 25 oed ar gyfer y rheini dros 25 oed. Yn sgil hynny, cynyddodd



cymhwysedd y CC yn sylweddol gyda sgil-ffeithiau ar lefel yr enillion sydd eu hangen i beidio â derbyn y CC.

- 6.68 Mae'r tri senario codiadau rhent (Atodiad E, Is-atodiadau 3-5) yn cael eu heffeithio gan y newidiadau a nodir uchod, ond nid ydynt yn effeithio ar unrhyw rai o'r canfyddiadau allweddol.

**Crynodeb: effaith lefelau amgen y codiadau rhent ar fforddiadwyedd**

- 6.69 Fel y gwelir uchod, dim ond yn achos pobl sengl a chyplau di-blant mewn preswylfeydd un ystafell wely y mae'r cymarebau rhenti i incwm yn aml yn mynd uwchlaw 25% gydag incymau'r isafswm cyflog, ac, ym mhob achos, mae hyn hefyd yn gadael aelwyd gydag incwm gweddilliol (dros lefelau'r CC) o dros £100 yn braf. Mae pobl sengl mewn preswylfeydd un ystafell, a rhieni sengl gydag un plentyn, ond yn ennyn cymarebau rhenti i incwm sydd uwchlaw 25% mewn ychydig o achosion yn yr ardaloedd sydd â'r rhenti uchaf. Er bod lefelau is o lwfansau'r CC sy'n effeithio ar blant a annwyd ar ôl mis Ebrill 2017 yn gostwng yr incymau ar ôl costau tai, maent yn peri i'r cymarebau rhenti i incwm godi uwchlaw 25% mewn ychydig o achosion yn unig.
- 6.70 Ar gyfer cyplau di-blant a theuluoedd â phlant, mae cynllun y CC yn golygu bod incymau gweddilliol yn aros yr un fath ar draws yr holl ystod o renti o un ardal i'r llall, ac o dan yr holl senarios codiadau rhent, gan amrywio yn unig ar sail nifer y plant yn y teulu. Yn erbyn hynny, mae'n nodwedd o gyfundrefn y CC bod lefelau'r ddibyniaeth ar fudd-daliadau yn estyn yn llawer uwch i fyny'r raddfa incwm, yn enwedig ar gyfer teuluoedd mwy.
- 6.71 Yn y pen draw, mae'r daliadau ynghylch lefelau fforddiadwyedd yn fater o farn. Nid oes barn gydsyniol ynghylch yr hyn sy'n fforddiadwy neu nad yw'n fforddiadwy. Yn wir, mae tynnu llinell yn y tywod yn anodd yn ei hanfod yn y DU o gofio rôl y gyfundrefn Credyd Cynhwysol. Po fwyaf yw'r rhenti, y lleiaf fforddiadwy y byddant – ond mae'r effaith yn raddol ac nid oes trobwynt amlwg lle mae fforddiadwyedd yn dod yn fwy llym yn sydyn.
- 6.72 O'r herwydd, mae'r amrywiadau yn y mesurau fforddiadwyedd o dan y tri senario codiadau rhent amgen yn eithaf cyfyngedig. Mae hyn yn ei gwneud yn anodd nodi polisi codiadau rhent amgen sy'n seiliedig ar ystyriaethau fforddiadwyedd yn unig. Mae angen ystyried materion eraill, fel y berthynas dros amser rhwng enillion a rhenti, y berthynas rhwng rhenti'r sector cymdeithasol yng Nghymru a Lloegr, a'r cydbwysedd rhwng lefelau rhenti a chapasiti landlordiaid y sector cymdeithasol i fuddsoddi. Caiff y materion hyn eu hystyried yn y bennod nesaf.

## **7. Uwchraddio blynyddol a strwythur y matrices rhentu**

- 7.1 Mae'r bennod hon yn trin a thrafod y trefniadau ar gyfer uwchraddio rhenti cymdeithasol yn flynyddol, yna mae'n symud ymlaen i ystyried strwythur ac elfennau cyfansawdd y fethodoleg matrices, gan ystyried y sylwadau amrywiol a wnaed gan landlordiaid yn yr arolygon a gynhaliwyd ar gyfer y prosiect hwn. Mae'n defnyddio rhenti gwirioneddol 2018/19, sy'n cael eu casglu drwy ddatganiadau blynyddol gan landlordiaid cymdeithasol Cymru ar stoc awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ar 31 Mawrth bob blwyddyn, fel gwaelodlin.

### **Uwchraddio blynyddol**

- 7.2 Roedd y polisi hyd at a chan gynnwys 2018/19 yn uwchraddio'r rhenti matrices yn ôl CPI yn ogystal ag 1.5% yn flynyddol. Ystyriwyd bod hyn yn gyfwerth â MPM yn ogystal â 1% ar y cyfan, yn seiliedig ar y mesur chwyddiant cryfach blaenorol. Yn 2019/20, caniatwyd i renti gynyddu yn ôl CPI, ond dim ond fel mesur dros dro, hyd nes y bydd Llywodraeth Cymru'n ystyried argymhellion ei hadolygiad annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy. Mae angen i benderfyniadau am y lefelau uwchraddio blynyddol yn y dyfodol roi ystyriaeth i lefelau twf enillion, y tu hwnt i'r amcangyfrifon ar gyfer y dadansoddiadau fforddiadwyedd a gynhaliwyd yn yr adran flaenorol.
- 7.3 Ar gyfartaledd, dros y ddau ddegawd hyd at 2008, cynyddodd enillion yng Nghymru 1.2% dros yr MPR, a 2.1% dros CPI. Fodd bynnag, yn y blynyddoedd rhwng 2009 a 2016, ar gyfartaledd, gostyngodd enillion 1.0% yn erbyn MPM, a 0.6% yn erbyn CPI. Er bod rhenti'r sector cymdeithasol wedi cynyddu yn bell uwchlaw chwyddiant yn ystod y cyfnod cyfan, yn y blynyddoedd hyd at 2007, cynyddodd rhenti cyfartalog yn llai cyflym nag enillion.
- 7.4 Fodd bynnag, ar ôl 2007, ni ddigwyddodd hyn, ac mae rhenti wedi parhau i godi mewn termau gwirioneddol, er bod enillion gwirioneddol wedi gostwng. O ganlyniad, mae'r cymarebau cyfartalog rhenti i incwm ar gyfer rhenti'r sector cymdeithasol yng Nghymru bellach ar eu lefelau uchaf erioed.
- 7.5 Roedd enillion canolrif yng Nghymru tua 8.2% yn is yn 2018 nag yn 2007 (Tabl 7.1). Yn y blynyddoedd hyd at 2023, mae'r Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol wedi amcangyfrif y bydd enillion gwirioneddol yn y DU yn codi ar gyfraddau blynyddol o rhwng 0.5% ac 1.3%. Pe byddai enillion yng Nghymru yn codi gan y symiau y mae'r Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol wedi'u hamcangyfrif, yna byddent 4.8% yn is na'u lefel 2007 yn 2021 ac yn parhau i fod

2.3% yn is na'u lefel 2007 yn 2023 mewn termau gwirioneddol, er bod y bwlch wedi culhau. Cafeat cyffredinol yw bod y rhagolygon economaidd ar hyn o bryd yn cael eu gwneud yng nghyd-destun aniscrwydd sylweddol ynghylch Brexit ac felly dylid eu hymdrin â mwy o bwyll nag arfer.

**Tabl 7.1: Rhagolwg o'r cynnydd yn enillion canolrif wythnosol Cymru, 2018-2023**

|      | Rhagolwg twf ar<br>gyfer enillion<br>gwirioneddol (%) | Enillion<br>(prisiau 2018,<br>£ yr wythnos) | Enillion yn<br>2007 (prisiau<br>2018, £ yr<br>wythnos) | Gwahaniaeth<br>(£ yr wythnos) | Gwahaniaeth<br>(%) |
|------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 2018 | -                                                     | 509.00                                      | 550.63                                                 | 41.63                         | 8.2                |
| 2019 | 1.0                                                   | 514.09                                      | 550.63                                                 | 36.54                         | 7.1                |
| 2020 | 1.1                                                   | 519.74                                      | 550.63                                                 | 30.89                         | 5.9                |
| 2021 | 1.1                                                   | 525.46                                      | 550.63                                                 | 25.17                         | 4.8                |
| 2022 | 1.1                                                   | 531.24                                      | 550.63                                                 | 19.39                         | 3.6                |
| 2023 | 1.3                                                   | 538.15                                      | 550.63                                                 | 12.48                         | 2.3                |

Ffynhonnell: Cyfrifwyd o'r Arolwg Blynnyddol o Oriau ac Enillion; OBR *Economic and Fiscal Outlook*, Mawrth 2019, Tabl 1.1

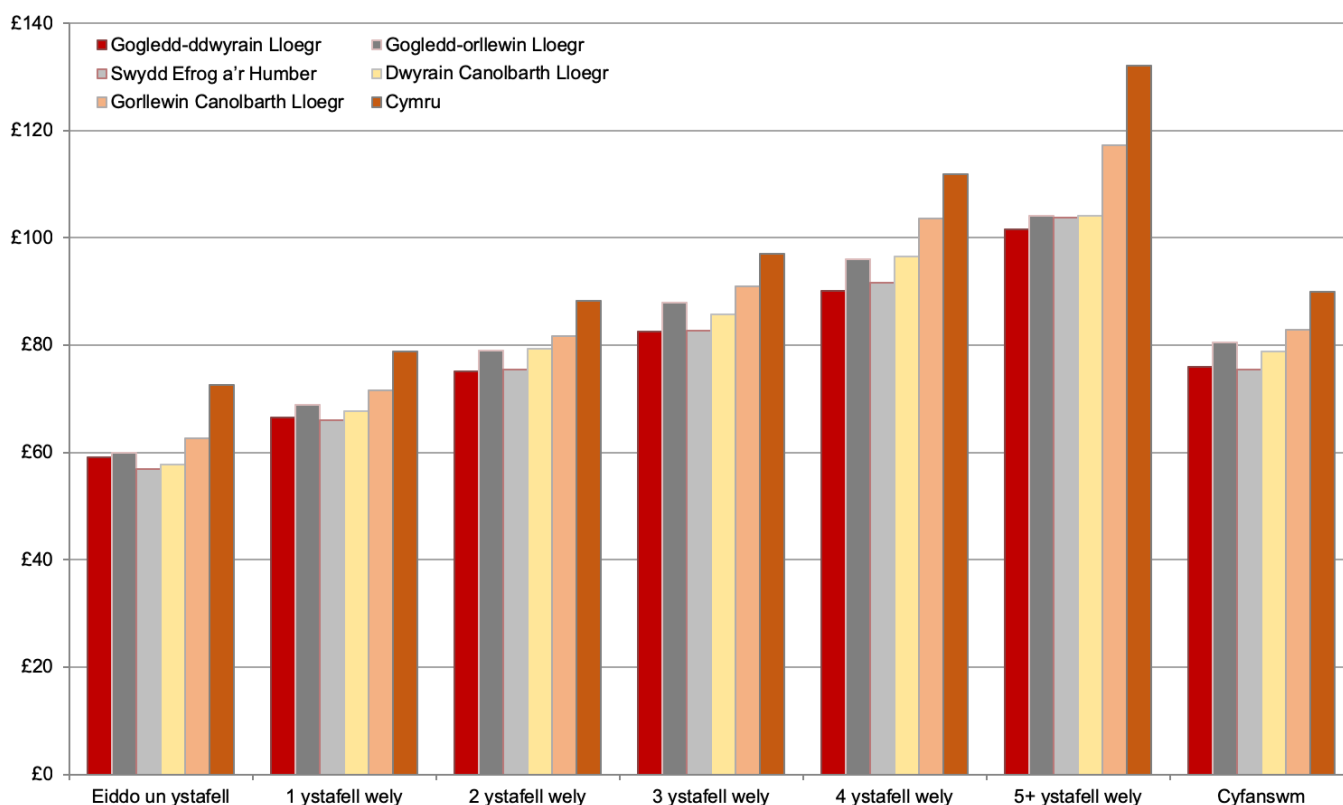
Noder: Enillion wythnosol gros canolrif Cymru. 2018 = ffigur gwirioneddol. Cyfrifwyd 2019-2023 o ragolygon enillion y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol a CPI Mawrth 2019. Cafodd ffigur 2007 ei uwchraddio i brisiau 2018 gan ddefnyddio cyfrifydd chwyddiant Banc Lloegr.

### **Rhenti'r sector cymdeithasol yng Nghymru a Lloegr**

- 7.6 Mae'r lefelau is o dwf mewn enillion sy'n berthnasol bellach, ac sydd mewn rhagolygon ar gyfer y blynnyddoedd i ddod, yn codi cwestiwn anochel ynglŷn â chyfiawnhad dychwelyd i bolisi rhent CPI + 1.5%. Mae'n rhaid ystyried hyn bellach hefyd yng nghyd-destun polisi Llywodraeth y DU i fabwysiadu polisi codiadau blynnyddol o CPI + 1% ar gyfer rhenti cymdeithasol yn Lloegr, yn dilyn cyfnod pedair blynedd (o Ebrill 2016) o leihau rhenti 1% bob blwyddyn.
- 7.7 Yn ystod y blynnyddoedd ers y setliad datganoli ym 1999, mae'r rhenti cyngor cyfartalog yng Nghymru wedi cynyddu'n llai cyflym nag yn Lloegr. Fodd bynnag, mae hyn yn seiliedig ar fesur bras iawn, oherwydd mae effaith trosglwyddiadau stoc mawr a gwerthiannau hawl i brynu, dros amser, wedi newid yn sylweddol y cymysgedd o anheddau y mae'r cyngor yn parhau i fod yn berchen arnynt ym mhob sir. Er ei bod yn ymddangos hefyd bod rhenti cymdeithasau tai yn Lloegr wedi cynyddu'n gyflymach nag yng Nghymru dros y blynnyddoedd ers 1979, mae'r darlun yn llai clir oherwydd y diffyg mesur cyson i gydbwysu'r gymysgedd newidiol o renti cymdeithasol teg, sicr a 'fforddiadwy' ym mhob gwlad.

- 7.8 Yn y naill achos, mae'r gwahaniaethau i gyfraddau hirdymor y codiadau rhenti rhwng y ddwy wlad wrthi'n cael eu herydu'n sylweddol o ganlyniad i ostyngiadau dros bedair blynedd yn rhenti'r sector cymdeithasol yn Lloegr a fydd yn parhau yn 2019/20. Yn y cyd-destun hwn, mae ein dadansoddiad wedi archwilio'r berthynas rhwng rhenti sector cymdeithasol Cymru a'r rhai yn rhanbarthau gogledd a chanolbarth Lloegr. Dewiswyd y rhanbarthau hyn at ddibenion cymharu oherwydd bod ganddynt lefelau enillion tebyg.
- 7.9 Yn 2018/19, roedd rhenti cyfartalog Cymru yn uwch na'r rheini yn y pum rhanbarth yn Lloegr y gwnaed cymariaethau cyffredinol â hwy. Roedd hyn yn berthnasol i bob categori ystafell wely. Roedd y gwahaniaeth ychydig yn is yng ngorllewin Canolbarth Lloegr (a ddangosir yn Ffigur 7.1).

**Ffigur 7.1: Rhenti cymdeithasol rhanbarthau Cymru a Lloegr £ yr wythnos, 2018/19**



Ffynhonnell: Data Cymru: Llinell sylfaen = rhenti gwirioneddol 2018/19 a gasglwyd fel rhan o'r broses flynyddol o gasglu data am stoc a rhenti. Data Lloegr 2018/18 wedi'i amcangyfrif o: Ffurflenni data Ystadegau Tai Awdurdodau Lleol MHCLG ar gyfer rhwng 2016 a 2017: tai awdurdodau lleol; Ffurflenni Data Ystadegol yr Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau rhwng 2016 a 2017: stoc tai cymdeithasol darparwyr preifat cofrestredig.

- 7.10 Dylid ystyried y gymhariaeth hon o ran lefelau rhenti'r sector cymdeithasol yng nghydestun y lefelau o enillion yng Nghymru a phob un o ranbarthau Lloegr, a nodir y rhain yn Nhabl 7.2 isod. Fel y gwelwch, mae'r enillion yng Nghymru yn is nag yng Ngogledd-

orllewin Lloegr, a rhanbarthau Canolbarth Lloegr, ac ychydig yn uwch nag yn Swydd Efrog a'r Humber.

- 7.11 Maent yn fwyaf agos at yr enillion yng Ngogledd-ddwyrain Lloegr, sydd ychydig yn is o ran enillion y chwarterl isaf, ac ychydig yn uwch o ran yr enillion canolrifol. Fodd bynnag, fel y gwelwch yn Ffigur 7.1, mae'r rhenti ar gyfer anheddau o bob maint yng Nghymru ychydig yn uwch na'r rhai ar gyfer Gogledd-ddwyrain Lloegr.

**Tabl 7.2: Enillion yn 2017 yng Nghymru a Rhanbarthau Lloegr**

| Ardal                       | Enillion Gros Wythnosol |                |
|-----------------------------|-------------------------|----------------|
|                             | Chwarterl Isaf          | Canolrifol     |
| Gogledd-ddwyrain Lloegr     | £375.20                 | £504.10        |
| Gogledd-orllewin Lloegr     | £378.00                 | £514.50        |
| Swydd Efrog a'r Humber      | £371.40                 | £502.30        |
| Dwyrain Canolbarth Lloegr   | £380.60                 | £515.50        |
| Gorllewin Canolbarth Lloegr | £380.60                 | £517.40        |
| <b>CYMRU</b>                | <b>£374.00</b>          | <b>£505.90</b> |

Noder: Mae'r holl ffigurau ar gyfer enillion llawn amser yn seiliedig ar fan preswyllo, yn deillio o'r Arolwg Blyneddol o Oriau ac Enillion.

- 7.12 Bydd y berthynas rhwng rhenti rhanbarthol Cymru a Lloegr yn newid dros amser, gan adlewyrchu gwahaniaethau mewn polisïau rhent yn y ddwy wlad yn y dyfodol. Mae'r polisi yn Lloegr ar gyfer codiadau rhenti wedi'i bennu bellach yn -1% (mewn termau arian parod) yn 2019/20, ac yn CPI + 1% wedi hynny. Yma, rydym yn cymharu'r rhenti rhanbarthol yng Nghymru a Lloegr yn 2021/22 ar sail y polisi rhenti a fabwysiadwyd yn Lloegr a'r tri opsiwn posibl ar gyfer codiadau rhenti yng Nghymru a ystyriwyd yn y dadansoddiadau cynharach ar fforddiadwyedd (h.y. CPI + 0.5%, CPI + 1.0% a CPI + 1.5%).
- 7.13 Dylid nodi bod rhenti Lloegr ar gyfer tai cymdeithasol sy'n cael eu rhentu yn unig ac nid ydynt yn cynnwys rhenti fforddiadwy y gwneir defnydd cynyddol ohonynt. Mae hyn yn caniatáu cymhariaeth tebyg i debyg rhwng rhenti cymdeithasol yng Nghymru a Lloegr.

**Tabl 7.3: Rhenti cyfartalog rhanbarthol y sector cymdeithasol yng Nghymru a Lloegr**

| Cymru                  | Fflat un ystafell | 1 Ystafell Wely | 2 Ystafell Wely | 3 Ystafell Wely | 4 Ystafell Wely | 5 Ystafell Wely | POB UN |
|------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------|
| CPI + 0.5%             | 78.56             | 85.19           | 95.48           | 104.93          | 121.02          | 142.87          | 97.26  |
| CPI + 1.0%             | 79.72             | 86.44           | 96.88           | 106.47          | 122.79          | 144.96          | 98.68  |
| CPI + 1.5%             | 80.88             | 87.70           | 98.30           | 108.03          | 124.59          | 147.08          | 100.13 |
| Lloegr                 |                   |                 |                 |                 |                 |                 |        |
| Gogledd-ddwyrain       | 62.02             | 69.96           | 78.85           | 86.70           | 94.68           | 106.74          | 79.81  |
| Gogledd-orllewin       | 62.96             | 72.42           | 83.07           | 92.33           | 100.94          | 109.33          | 84.61  |
| Swydd Efrog a'r Humber | 59.77             | 69.37           | 79.24           | 86.92           | 96.31           | 109.00          | 79.31  |
| Dwyrain Canolbarth     | 60.70             | 71.03           | 83.38           | 90.05           | 101.39          | 109.41          | 82.89  |
| Gorllewin Canolbarth   | 65.83             | 75.19           | 85.83           | 95.60           | 108.77          | 123.11          | 87.12  |
| Lloegr                 | 77.63             | 82.26           | 94.08           | 103.56          | 122.53          | 141.08          | 95.01  |

Ffynhonnell: Data Cymru: Llinell sylfaen = rhenti gwirioneddol 2018/19 a gasglwyd fel rhan o'r broses flynyddol o gasglu data am stoc a rhenti. Data Lloegr: Ffurflenni data ystadegau tai awdurdodau lleol MHCLG ar gyfer rhwng 2016 a 2017 (ar gyfer unedau anghenion cyffredinol ac unedau gwarchod); Ffurflenni Data Ystadegol Ystadegau Cenedlaethol rhwng 2016 a 2017: stoc tai cymdeithasol darparwyr preifat cofrestredig yn Lloegr (anghenion cyffredinol yn unig).

Nodiadau: Data Cymru: (a) yn cynnwys unedau anghenion cyffredinol ac unedau gwarchod, a phob landlord cymdeithasol; (b) mae fflatiau un ystafell yn llety annibynnol yn unig; (c) mae'r rhagolygon yn tybio nad yw'r stoc wedi newid; (d) ni roddir ystyriaeth i'r £2 dewisol; (e) CPI 2019/20 = 2.4% (CPI gwirioneddol ar gyfer Medi 2018); 2020/21 = 2.0% (OBR 2019 a 2020); 2021/22 = 2.0% (OBR 2019 a 2020). Data Lloegr: (a) mae llety 'rhent fforddiadwy' wedi'u heithrio; (b) ffigurau 2018/19 wedi'u hamcangyfrif o ffigurau cyhoeddus 2016/17 yn seiliedig ar ostyngiad o 1% bob blwyddyn; (c) mae'r rhagolygon yn tybio nad yw'r stoc wedi newid; (d) mae'r newidiadau a ddefnyddiwyd yn 2019/20 yn ostyngiad o 1%; (e) mae 2020/21 yn defnyddio CPI + 1%, gyda 2.0% CPI o 2.0% (Ffigurau OBR ar gyfer 2019 a 2010); (f) 2021/22, yn defnyddio CPI + 1%, gyda 2.0% CPI o 2.0% (Ffigurau OBR ar gyfer 2019 a 2010).

- 7.14 Ym mhob un o'r senarios uchod, mae rhenti Cymru yn parhau i fod yn uwch na'r rhenti yn y pum rhanbarth yng ngogledd a chanolbarth Lloegr. Mae hyn yn wir ar gyfer yr holl niferoedd o ystafelloedd gwely, ac yn wir ar gyfer Lloegr gyfan.
- 7.15 O ran y senario codiadau lleiaf (CPI + 0.5%), byddai rhenti cyfartalog Cymru rhwng £10.14 a £17.95 yn uwch yng Nghymru nag yn y rhanbarthau penodol o Loegr. Mae'r gwahaniaeth lleiaf rhwng Cymru a Gorllewin Canolbarth Lloegr (£10.14). Mae'r gwahaniaeth yn £12.65 yng Ngogledd-orllewin Lloegr ac yn £14.47 yn Dwyrain Canolbarth Lloegr, £17.95 yn Swydd Efrog a'r Humber, a £17.45 yng Ngogledd-ddwyrain Lloegr.

- 7.16 O dan y senario CPI +1.5%, mae rhenti cyfartalog Cymru rhwng £13.01 (Gorllewin Canolbarth Lloegr) a £20.82 (Swydd Efrog a'r Humber) yn uwch nag yn y rhanbarthau a ddewiswyd yn Lloegr.
- 7.17 Mae gwahaniaethau mewn rhenti hefyd yn wahanol rhwng y mathau o eiddo mewn rhanbarthau. Er enghraifft, mae'r gwahaniaethau rhwng y rhenti yng Nghymru a'r rhai yng Ngogledd-ddwyrain Lloegr yn uwch ar gyfer eiddo mwy (4 a 5 ystafell wely) a'r eiddo lleiaf (fflat un ystafell) ac maent isaf ar gyfer eiddo 1, 2 a 3 ystafell wely. Yng Ngorllewin Canolbarth Lloegr, mae'r gwahaniaeth mwyaf ar gyfer Fflatiau un ystafell ac eiddo 5 ystafell wely, ac mae'r isaf ar gyfer eiddo 2 a 4 ystafell wely.

### Rhenti ac enillion

- 7.18 Mae tabl 7.4 yn cyflwyno twf rhenti yn y gwahanol senarios, y gellir eu cymharu drwy ragolygon twf enillion. Mae'n bwysig nodi bod y berthynas rhwng cynnydd mewn rhenti ac enillion yn sensitif i ragolygon chwyddiant (sy'n ffurfio'r sail i'r polisïau codi rhenti) ac enillion. Mae'r ansicrwydd ychwanegol y dylid ei gysylltu â'r rhagolygon o ganlyniad i Brexit yn gwneud y gwaith o ddehongli yn anos fyth.

**Tabl 7.4: Mynegai rhagolygon o dwf enillion a rhenti, 2018/19 – 2021/22 (2018/19 = 100)**

|         | Rhagolygon<br>enillion | CPI   | CPI+0.5% | CPI+1.0% | CPI+1.5% | Lloegr |
|---------|------------------------|-------|----------|----------|----------|--------|
| 2018/19 | 100                    | 100   | 100      | 100      | 100      | 100    |
| 2019/20 | 103.1                  | 102.4 | 102.9    | 103.4    | 103.9    | 99.0   |
| 2020/21 | 106.2                  | 104.4 | 105.5    | 106.5    | 107.5    | 102.0  |
| 2021/22 | 109.5                  | 106.5 | 108.1    | 109.7    | 111.3    | 105.0  |

Ffynhonnell: Rhagolygon CPI a rhenti gweler Tabl 7.3. Rhagolygon enillion o *Economic and Fiscal Outlook*, Mawrth 2019, Tabl 1.1 ac maent yn berthnasol i'r flwyddyn galendr

- 7.19 Ym mhob un o'r tri senario codiadau rhenti blynyddol, ac eithrio CPI + 0.5%, byddai rhenti Cymru yn codi'n uwch na'r rhagolygon twf enillion, ac yn uwch na rhenti rhanbarthau Lloegr, yn ystod y cyfnod o dair blynedd hyd at 2021/22, heb ystyried y graddau y mae rhenti cyfartalog Cymru'n codi uwchlaw lefel y codiad blynyddol, oherwydd y defnydd o'r darpariaethau £2 ychwanegol yr wythnos.
- 7.20 Byddai polisi o godiadau blynyddol o CPI + 1.5% yn gweld rhenti yng Nghymru yn codi tua 1.8% yn uwch nag enillion erbyn 2021/22. Yn 2021, byddai'r enillion yng Nghymru yn parhau i fod tua 4.8% yn is mewn termau gwirioneddol o gymharu â 2007 (Tabl 7.1). Yn ychwanegol at hynny, nid yw'n anodd dychmygu y gallai Trysorlys EM (a DWP), ymhen

amser, ystyried camau gweithredu ariannol neu reoleiddiol pe byddai Llywodraeth Cymru'n parhau gyda'i pholisi presennol o CPI + 1.5%.

- 7.21 Byddai polisi o CPI + 1.0% yn gweld rhenti yng Nghymru yn codi ychydig yn uwch nag enillion erbyn 2021/22. Byddai polisi o CPI + 0.5% yn gweld enillion yn codi ychydig yn uwch na rhenti erbyn 2021/22. Un cafeat ym mhob achos yw nad yw'r cyfrifiadau hyn yn ystyried unrhyw ychwanegiad o £2 uwchlaw'r codiadau sy'n gysylltiedig â chwyddiant, sydd wedi bod yn nodwedd yn y polisi.

### **Casgliadau**

- 7.22 Mae'n rhaid i bolisi ar godiadau rhenti blynyddol sicrhau cydbwysedd yn amlwg rhwng pryderon ynghylch fforddiadwyedd, a hyfywedd ariannol a capasiti buddsoddi landlordiaid. Yn y pen draw, mater o farn yw hyn ac ni all ymchwil wneud mwy na hysbysu penderfyniad. Ymhlith y ffactorau i'w hystyried, yn ogystal â symudiadau cyffredinol o ran rhenti ac enillion, a'r berthynas rhwng rhenti'r sector cymdeithasol yng Nghymru a Lloegr, y mae goblygiadau fforddiadwyedd i denantiaid, a drafodwyd yn yr adran flaenorol, a'r graddau y byddai capasiti rhentu landlordiaid yn cael ei gyfyngu gan y penderfyniad polisi ar godiadau rhenti blynyddol.
- 7.23 Mae dau bwynt hollbwysig yma. Yn gyntaf, er mai gwahaniaethau cyfyngedig yn unig a ddangoswyd yn y dadansoddiadau o fforddiadwyedd yn sgil y senarios codiadau rhenti gwahanol, roedd hefyd yn pwysleisio effaith negyddol y Credyd Cynhwysol ar fforddiadwyedd i deuluoedd mawr, o ganlyniad i'r terfynau a osodwyd ar y lefelau uchaf o lwfansau plant. Yn ail (fel y dangosir isod), nid oes unrhyw landlordiaid yn awr sydd â rhenti sy'n uwch nag uchafswm eu bandiau rhent targed matrices, ac mae gan y mwyafrif helaeth ohonynt y potensial i gynyddu eu rhenti uwchlaw lefel y polisi a bennwyd ar gyfer uwchraddio'r matrices rhenti, a sicrhau bod eu rhenti o fewn ffiniau'r matrices yr un pryd.
- 7.24 Gan ystyried yr holl ffactorau hyn, mae'r ymchwil yn galluogi inni awgrymu bod achos dros bennu cynnydd matrices blynyddol nad yw'n fwy na CPI + 0.5% yn y blynyddoedd hyd at 2021/22, er mwyn cyfyngu'r graddau y bydd rhenti'n parhau i gynyddu uwchlaw enillion. Wedi hynny, gallai'r cynnydd godi i CPI + 1.0%, ar yr amod ei bod yn glir erbyn hynny y dylai enillion cyfartalog o leiaf gyfateb â'r lefel honno yn y blynyddoedd dilynol.
- 7.25 Byddai'n ddarbodus i unrhyw bolisi rhenti a fabwysiedir fod yn destun peth addasiad pe byddai Brexit anhrefnus yn achosi amhariad economaidd difrifol oherwydd mae'r rhan fwyaf o'r asesiadau economaidd yn awgrymu y byddai (e.e. Banc Lloegr 2019).



## **Strwythur y matrices rhenti**

- 7.26 Mae'r darpariaethau ar gyfer cynnydd ychwanegol o hyd at £2 yr wythnos wedi'u cysylltu â'r polisi codiadau rhenti blynyddol yng Nghymru, ar yr amod na fyddai hyn yn golygu bod eu rhenti'n uwch nag uchafswm eu band rhent. Y tu hwnt i 2019/20, bydd y polisi £2 hwn yn berthnasol i ddau awdurdod lleol yn unig sydd â rhenti sydd islaw lefel is eu Band Rhent Targed (BRhT) (Ynys Môn a Sir Benfro) a, thu hwnt i 2020/21, bydd yn berthnasol i Sir Benfro yn unig.
- 7.27 Awgrymwyd bod y polisi £2 yn pwysu'n anghymesur ar renti anheddau llai, ac y dylai bod rhyw amrywiaeth yn y codiadau gofynnol, sydd naill ai'n seiliedig ar faint neu lefel rhent anheddau, o fewn stoc y landlord. Os teimlir bod hyn yn broblem, gellir darparu ar ei gyfer drwy, er enghraifft, bennu'r cynnydd rhent ychwanegol gofynnol yn £1 yr wythnos ar gyfer fflatiau un ystafell/anheddau un ystafell wely, £1.50 yr wythnos ar gyfer anheddau 2 ystafell wely a £2 yr wythnos ar gyfer anheddau 3 (+) ystafell wely.
- 7.28 Ar begwn arall y sbectrwm, nid oes unrhyw landlordiaid cymdeithasol erbyn hyn sydd â rhenti sy'n uwch na lefel uchaf eu band rhenti. Mae'n dilyn y gall pob landlord yn awr, o leiaf, gynyddu eu rhenti'n llawn yn unol â'r polisi codiadau rhenti cenedlaethol. Yn wir, gall y mwyafrif ohonynt gynyddu eu rhenti rhywfaint y tu hwnt i lefel y polisi cenedlaethol ar gyfer codiadau'r matrices rhenti, oherwydd, yn 2019/2020, dim ond tri landlord fydd â rhenti sydd yn llai na £1 yr wythnos islaw lefel uchaf eu band rhenti matrices.

## **Strwythur a chyfansoddiad y Matrics**

- 7.29 Crëwyd y 'matrics' i ddarparu fframwaith cyffredin ar gyfer rhenti'r sector cymdeithasol yng Nghymru ac i gynnig cyfres decach o drefniadau er mwyn sicrhau bod tenantiaid landlordiaid gwahanol yn agosach at dalu rhenti tebyg ar gyfer yr un math/ansawdd o gartrefi. Mae'r matrices yn nodi'r ffigurau rhent dangosol ar gyfer aneddiadau o bob math a maint ym mhob ardal awdurdod lleol yng Nghymru, gan ystyried ystod o newidynnau lleoliadol yn seiliedig ar enillion, rhenti preifat a phrisiau tai lleol.
- 7.30 Yna, defnyddir y rhenti dangosol sy'n cael eu cynhyrchu gan y matrices i greu rhent cyfartalog ar gyfer stoc pob landlord unigol, yn seiliedig ar leoliad a chyfansoddiad eu stoc. Yna, bydd rhenti'r matrices yn cael eu haddasu i ystyried y dosbarthiad SAP ar gyfer pob landlord. Yna mae'r ffigur cyfartalog SAP wedi'i addasu (y gellir ei fynegi hefyd fel amlen rhent ar gyfer eu stoc gyfan) yn darparu'r pwynt canolog yn y band rhent, sy'n rhoi disgrisiwn i landlordiaid unigol amrywio eu rhenti gan 5%(+/-) yn erbyn y cyfartaledd cyffredinol.

- 7.31 Nid yw'r rhenti dangosol yn y matrices yn fwy na hynny. Mae gan landlordiaid unigol y rhyddid i bennu'r rhenti ar gyfer pob annedd unigol fel y dymunant, ar yr amod eu bod yn parhau i fod o fewn eu band rhent dynodedig yn gyffredinol. Er hynny, mae'n amlwg bod nifer o landlordiaid wedi penderfynu mabwysiadu'r rhenti dangosol fel sail ar gyfer pennu rhenti ar gyfer pob eiddo.
- 7.32 Un thema gyffredin yn yr ymatebion i'r arolwg oedd bod landlordiaid yn awyddus i gael mwy o hyblygrwydd o ran y polisi rhenti. O ystyried yr hyblygrwydd cyffredinol sydd ganddynt i bennu rhenti ar gyfer eiddo unigol, gall y cais hwn am fwy o hyblygrwydd olygu nad yw rhai landlordiaid yn sylweddoli graddau'r hyblygrwydd sydd ganddynt eisoes; *neu* eu bod yn dadlau dros y gallu i godi rhenti cyfartalog ar lefelau sy'n uwch (*neu'n is*) na'u bandiau rhenti dynodedig.
- 7.33 Mae un o'r dadleuon a gyflwynwyd dros hyblygrwydd i godi rhenti sy'n gysylltiedig â'r bandiau rhenti yn ymwneud â strwythur cyfraddau grantiau ar gyfer datblygiadau newydd. Pan ddyfeiswyd y polisi rhenti gyntaf, rhagwelwyd y byddai hyn wedi hynny'n cael ei adlewyrchu yn y polisi cyfraddau grant ar gyfer datblygiadau newydd. Yn ymarferol, nid yw hyn wedi digwydd ac, o ganlyniad, mae tensiwn amlwg rhwng polisi rhenti Llywodraeth Cymru, a'i pholisi o ran cyfraddau rhenti. Er y gellir dadlau yn glir y dylent fod yn gyson yn ddelfrydol, byddai'n fwy rhesymegol adolygu'r polisi cyfraddau rhenti, na chyflwyno rhaniad yn y polisi rhenti rhwng y darpariaethau ar gyfer anheddau newydd a'r rhai sy'n bodoli eisoes.
- 7.34 Y ddwy nodwedd yn y matrices rhenti a oedd yn ffocws i'r rhan fwyaf o'r sylwadau yn y cyfweiliadau oedd y ffactorau lleoliadol, a'r trefniadau ar gyfer y dosbarthiadau SAP. Trafodir y rhain yn eu tro isod. Codwyd pwynt pellach ynglŷn â byngalos, a dadleuwyd y dylai fod ganddynt bwysoliad uwch yn y polisi rhenti. Fodd bynnag, nid yw'n glir a oedd yr ymatebwr a gododd y mater hwn yn ymwybodol bod gan fyngalos yr un pwysoliad â thai ar hyn o bryd, ac felly mae ganddynt sgôr uwch na fflatiau eisoes. Fel arall, gellir dadlau y dylai'r pwysoliad ar gyfer byngalos fod yn fwy na'r 10% o wahaniaeth sy'n berthnasol yn awr ar gyfer tai a byngalos o gymharu â fflatiau. Unwaith eto, mae hyn yn fater o farn.

### **Dosbarthiadau SAP**

- 7.35 Gwnaed nifer o arsylwadau ynghylch rôl y dosbarthiadau SAP yn y polisi rhenti. Mae hyn yn cynyddu neu'n gostwng rhenti ar hyn o bryd, pan fydd data gan landlordiaid yn dangos bod eu dosbarthiad SAP cyfartalog yn uwch neu'n is na 65. Yn ymarferol, mae pob landlord cymdeithasol yn arddangos dosbarthiad SAP cyfartalog o 65 neu fwy, ac felly

dim ond yr addasiadau am i fyny – sy'n darparu cynnydd o 0.3% ar gyfer pob pwynt ar y dosbarthiad SAP sy'n uwch na 65 – sydd bellach yn berthnasol.

- 7.36 Roedd rhai ymatebwyr yn dadlau, o ystyried bod gan bob landlord cymdeithasol yng Nghymru ddosbarthiad SAP cyfartalog sy'n cyflawni, neu'n rhagori ar, safon (65) gofynnol Safon Ansawdd Tai Cymru, nid yw'r elfen SAP yn ofynnol mwyach fel rhan o'r polisi rhenti., Roedd eraill yn dadlau, er ei bod yn darparu cymhelliant i landlordiaid barhau i godi'r dosbarthiadau SAP cyfartalog, roedd yn lleihau'r incwm rhenti sydd ar gael i'r landlordiaid hynny â'r SAP is yr un pryd, ac felly eu gallu i fuddsoddi i wella effeithlonrwydd ynni eu stoc. Fodd bynnag, nid oedd unrhyw un ohonynt yn dadlau yn erbyn y rhesymeg fod dosbarthiadau SAP uwch yn darparu gwerth i denantiaid yn nhermau costau ynni is posibl.
- 7.37 Yn fwy cyffredinol, roedd rhai'n dadlau nad oedd y dosbarthiadau SAP yn ddigon eang i ddarparu mesur cyffredinol ar ansawdd eiddo. Yn wir, mae hyn wedi'i gydnabod ers cyflwyno'r polisi rhenti, o ystyried absenoldeb mesur cadarn ac annibynnol o ansawdd stoc pob landlord.
- 7.38 Mae problem dechnegol hefyd ynglŷn â'r dosbarthiadau SAP, o ystyried mai mân newidiadau sydd wedi'u gwneud rhwng SAP 2009 a 2012. Fodd bynnag, bach iawn yw'r gwahaniaethau rhwng y ddau fesur, ac maent yn berthnasol i anheddau gyda systemau gwresogi LPG, mwynau solet neu fiomas yn unig, ac i raddau hyd yn oed yn llai, i anheddau sy'n cael eu gwresogi â thrydan, sy'n gyfyngedig iawn.
- 7.39 O ystyried y gwahaniaethau cyfyngedig rhwng y cyfraddau ar gyfer y rhan fwyaf o'r gwahanol fathau o wresogi (gyda'r prif wahaniaethau yn gysylltiedig â'r systemau gwresogi mwynau solet a biomas cymharol brin), gellir dadlau y gellir anwybyddu'r mân anomaledau hyn, rhwng y ddwy system sgorio. Mae atodlen lawn o'r gwahaniaethau hyn yn Nhabl 7.5 isod.

**Tabl 7.5: Y berthynas rhwng dosbarthiadau SAP 2009 a dosbarthiadau SAP 2012**

| SAP 2012 ar gyfer y prif fathau o danwydd gwresogi |                        |        |       |      |              |         |
|----------------------------------------------------|------------------------|--------|-------|------|--------------|---------|
| SAP 2009                                           | Nwy o'r prif gyflenwad | Trydan | Olew  | LPG  | Mwynau Solet | Biomass |
| 1                                                  | 1                      | -3     | (-11) | (-9) | (-5)         | 3       |
| 10                                                 | 10                     | 6      | (-1)  | 1    | 5            | 12      |
| 20                                                 | 20                     | 16     | 10    | 12   | 15           | 22      |
| 30                                                 | 30                     | 27     | 21    | 23   | 26           | 32      |
| 40                                                 | 40                     | 37     | 32    | 34   | 36           | 42      |
| 50                                                 | 50                     | 47     | 43    | 45   | 47           | 51      |
| 60                                                 | 60                     | 58     | 54    | 56   | 57           | 61      |
| 70                                                 | 70                     | 68     | 65    | 67   | 67           | 71      |
| 80                                                 | 80                     | 78     | 76    | 78   | 78           | 81      |
| 90                                                 | 90                     | 89     | 87    | 89   | 88           | 91      |
| 100                                                | 100                    | 99     | 98    | 100  | 99           | 100     |

Ffynhonnell: Gweithdrefn Asesu Safonol y Llywodraeth ar gyfer Sgorau Ynni Anheddau (Argraffiad 2012)

Noder: Dylid ystyried y ffigurau yn y cromfachau gyda gofal

- 7.40 Y prif fater yw'r penderfyniad ynghylch a ystyrir ei bod yn parhau i fod yn ddymunol i ddarparu cymhelliant parhaus i landlordiaid wella effeithlonrwydd ynni eu stoc ymhellach, ac, o safbwynt y tenant, i amrywio'r rhenti er mwyn adlewyrchu'r gwahaniaethau yn eu costau ynni posibl – a lleihau'r costau i'r rhai â chartrefi llai effeithlon.

### **Ffactorau Lleoliadol**

- 7.41 Gwnaed nifer o sylwadau gan randdeiliaid ynglŷn ag elfen lleoliadol y matrices. Er y cefnogwyd yr egwyddor gyffredinol y dylid cynnwys ffactor ar gyfer gwerthoedd lleoliadol yn y matrices, mynegwyd dau bryder penodol ynglŷn â hynny. Un pryder oedd y byddai effaith gwerthoedd lleoliadol is yn cyfyngu ar gapasiti buddsoddi ar sail rhenti y landlordiaid sydd wedi'u heffeithio, o ystyried nad yw eu costau gweithredu, na'u gofynion buddsoddi mewn stoc, yn is yn eu hanfod nag i landlordiaid sy'n gweithredu mewn ardaloedd eraill. Pryder arall oedd y ffordd y mae'r mynegai lleoliadol yn amrywio o flwyddyn i flwyddyn, a'r anhawster y mae hyn yn ei greu i allu landlordiaid i gynllunio'n ariannol.

### **Strwythur y mynegai lleoliadol**

- 7.42 Mae'r mynegai lleoliadol yn seiliedig ar bedwar ffactor ar lefel awdurdodau lleol – prisiau tai, rhenti preifat, lleoliad gwaith ac enillion man preswyllo. Roedd yr elfennau prisiau tai a rhenti preifat wedi'u cynnwys er mwyn sicrhau bod y rhenti, o leiaf i ryw raddau, yn adlewyrchu amrywiadau yng ngwerthoedd y farchnad ar hyd a lled Cymru. Roedd yr

elfennau enillion wedi'u cynnwys er mwyn i'r rhenti adlewyrchu i ryw raddau bosibiliadau fforddiadwyedd aelwydydd ym mhob ardal.

- 7.43 Er mwyn cyfyngu ar yr anwadalrwydd flwyddyn ar ôl blwyddyn, mae'r mynegai lleoliadol yn seiliedig ar ddata treigl cyfartalog o dair blynedd ar gyfer pob elfen unigol. Gwnaed penderfyniad polisi hefyd i gyfyngu ar raddau gwahaniaethau rhenti yn y sector cymdeithasol ar hyd a lled Cymru, felly mae'r mynegai lleoliadol wedi'i leddfu hefyd o draean - felly, dim ond 66% o'r gwahaniaethau sy'n deillio o'r mynegai gwerthoedd heb ei leddfu a ddangosir. Felly, ar gyfer 2018/19, gan ystyried bod cyfartaledd Cymru gyfan yn 100%, byddai'r mynegai heb ei leddfu yn amrywio o 81.6% ym Mlaenau Gwent hyd at 113.4% yng Nghaerdydd, tra bo'r mynegai wedi'i leddfu yn amrywio o 87.7% ym Mlaenau Gwent i hyd at 108.9% yng Nghaerdydd.
- 7.44 Un ffactor sy'n gysylltiedig â defnyddio elfennau gwerth y farchnad yn y mynegai yw'r dyhead i osgoi sefyllfa lle byddai rhenti'r sector cymdeithasol yn gorgyffwrdd â chostau tai'r farchnad agored mewn ardaloedd gwerth isel. Pe byddai ffactorau enillion yn unig yn cael eu cynnwys, byddai'r amrediad o renti ar hyd a lled Cymru hyd yn oed yn llai nag ydynt ar hyn o bryd gyda'r mynegai presennol sydd wedi'i leddfu (ar gyfer 2018/19 yn amrywio o 95.0% ym Mlaenau Gwent i hyd at 103.3% yng Nghaerdydd).
- 7.45 Fodd bynnag, mae data 2017/18 yn dangos, hyd yn oed gyda'r mynegai lleoliadol presennol, mae rhenti matrices Blaenau Gwent ar gyfer tai un a dwy ystafell wely yn uwch na rhenti chwarterl isaf y sector preifat. Mae rhenti'r matrices ar gyfer tai un ystafell wely wedi'u cysylltu'n agos hefyd â lefel y rhenti canolrifol. Wrth wneud y cymariaethau hyn, mae'n rhaid cydnabod ei bod yn debygol y bydd gwahaniaethau mewn ansawdd rhwng eiddo'r sector cymdeithasol, o'u cymharu â'r rhai ar begwn isaf y farchnad, a hefyd nad yw'r data ar renti'r sector preifat yn gwahaniaethu rhwng fflatiau a thai. Bydd y ffactorau hyn yn dueddol o orliwio'r agosrwydd rhwng rhenti'r sector cymdeithasol a phreifat, ac un ffactor gwrthbwysol yw nad yw rhenti'r sector cymdeithasol yn cynnwys taliadau gwasanaeth, ond bydd rhenti'r sector preifat yn eu cynnwys fel arfer.
- 7.46 Byddai graddau'r gorgyffyrddiad rhwng y matrices a rhenti'r sector cymdeithasol ym Mlaenau Gwent yn uwch fyth pe byddai graddau'r gwahaniaethau lleoliadol yn cael eu lleddfu ymhellach o dan y system bresennol. Er enghraifft, pe byddai'r mynegai lleoliadol yn seiliedig ar enillion yn unig, byddai'r rhenti matrices ar gyfer fflatiau un a dwy ystafell wely hefyd yn uwch na rhenti chwarterl isaf y sector preifat, a byddai'r rhenti matrices ar gyfer tai un ystafell wely hefyd yn uwch na rhenti canolrifol y sector preifat.

- 7.47 Mae nifer o ardaloedd eraill (Ynys Môn, Caerffili, Sir Gaerfyrddin, Gwynedd, Powys a Rhondda Cynon Taf) lle mae'r rhenti matrices ar gyfer tai un ystafell wely hefyd yn uwch na rhenti chwarterl isaf y sector preifat. Ar wahân i ar gyfer Ynys Môn, byddai lleddfu'r mynegai lleoliadol ymhellach yn yr holl ardaloedd eraill yn dwysáu graddau'r gorgyffwrdd rhwng rhenti'r sector cymdeithasol a'r sector preifat. O'r rhain, ceir y gorgyffyrddiad mwyaf yn rhenti'r sector cymdeithasol a'r sector preifat (ond unwaith eto dim ond ar gyfer anheddau un ystafell wely) ym Mhowys. Y rheswm am hyn yw bod yr elfen rhentu ar gyfer Powys yn y mynegai lleoliadol yn llawer is, o'i chymharu â'r elfennau prisiau tai ac enillion.
- 7.48 Fodd bynnag, ac eithrio'r nifer fach o achosion a amlinellir uchod, mae'r mynegai lleoliadol yn cyflawni ei ddiben ar y cyfan, sef sicrhau nad yw rhenti'r sector cymdeithasol yn gorgyffwrdd â'r rhai yn y sector preifat. Gallai ddarparu bwlch hyd yn oed yn fwy rhwng rhenti'r sector preifat a chymdeithasol pe byddai'r graddau lleddfu yn y mynegai presennol yn lleihau (er mwyn cynyddu'r gwahaniaeth rhwng y rhenti mewn ardaloedd gwerth uchel ac isel), ond byddai hyn hefyd yn arwain at bryderon uwch ynglŷn â fforddiadwyedd ar gyfer ardaloedd gwerth uchel, a mwy o bryderon ynglŷn â hyfywedd landlordiaid cymdeithasol mewn ardaloedd gwerth is.
- 7.49 Er bod nifer o'r ymatebwyr wedi mynegi rhai pryderon ynglŷn â strwythur a chymhlethdod y mynegai lleoliadol, nid oedd unrhyw farn gydsyniol nac eang ynghylch a fyddai'n bosibl ei ddiwygio, a sut y gwnaed hynny.

### **Anwadalrwydd y mynegai lleoliadol**

- 7.50 Ceir amrywiadau blynyddol ym mhwsoliadau'r mynegai lleoliadol ar gyfer pob ardal, ond mae'r rhain yn gyfyngedig ar y cyfan, a dim ond mewn achosion eithriadol y bydd yr amrywiadau flwyddyn ar ôl blwyddyn yn uwch nag 1.0% ar gyfer unrhyw ardal. Yn 2015/16, roedd y mynegai lleoliadol yn amrywio gan fwy nag 1.0% o gymharu â'r flwyddyn flaenorol yn y tair ardal awdurdod lleol – Conwy (+1.24%), Sir Ddinbych (-1.33%) a Phowys (+1.04%).
- 7.51 Yn 2016/17, roedd y mynegai lleoliadol yn amrywio mwy nag 1.0% yn y pum ardal awdurdod lleol – o symiau a oedd yn amrywio o -1.43% i + 1.08%. Fodd bynnag, roedd yr holl amrywiadau yn 2017/18 yn llai nag 1.0%, a dim ond mewn dwy ardal yr oedd yr amrywiadau'n fwy nag 1.0% yn 2018/19 – Conwy (+ 1.06%) a Sir Fynwy (+1.50%).
- 7.52 Mae'n anochel y bydd rhywfaint o amrywiaeth blynyddol yn y dangosyddion lleoliadol, ac mae hyn yn adlewyrchu'n rhannol y newidiadau i'r farchnad lafur a thai dros amser, ond

hefyd oherwydd y cyfyngiadau yn y data. Mae hyn eisoes wedi'i adlewyrchu yn y mynegai oherwydd bod y data ar gyfer pob elfen yn seiliedig ar gyfartaledd dreigl tair blynedd, yn union er mwyn llyfnhau'r amrywiadau blwyddyn ar ôl blwyddyn yn y data cydrannol.

- 7.53 Er y gellir rhewi'r mynegai lleoliadol am nifer o flynyddoedd, gyda dim ond adolygiadau'n cael eu cynnal yn achlysurol, mae hyn yn creu problem o amrywiaethau posibl llawer mwy ar y pwynt newid. Yn ymarferol, mae'r pryderon ynglŷn ag effaith diwygiadau achlysurol yn dueddol o gael eu gohirio dro ar ôl tro. Gellir gweld hyn yn amlwg, er enghraifft, gyda'r profiad o brisio eiddo ar gyfer bandiau'r dreth gyngor. Gellir nodi hefyd bod y polisi rhenti cymdeithasol yn Lloegr yn parhau i gael ei seilio hyd heddiw ar lefelau enillion a gwerthoedd eiddo 1999.
- 7.54 Dull arall a fyddai'n cyfyngu ar raddau'r amrywiaethau flwyddyn ar ôl blwyddyn yn y mynegai lleoliadol fyddai pennu cap o 1.0% ar amrywiaethau mewn unrhyw flwyddyn unigol, gyda'r balans yn cael ei ohirio tan y flwyddyn ganlynol.

## 8. Casgliadau ac argymhellion

- 8.1 Mae'r astudiaeth hon wedi archwilio cyflwyniad a gweithrediad Polisi Rhent Llywodraeth Cymru, gan gynnwys ei effaith ar landlordiaid a thenantiaid, ei gydnawsedd â pholisïau ehangach Llywodraeth Cymru, effaith dylanwadau allanol arno, a beth fydd ei ddyfodol.
- 8.2 Dangosodd yr astudiaeth bod gan bron i 70% o landlordiaid renti o fewn y BRhT, er bod hyn yn amrywio'n fawr rhwng y gwahanol fathau o landlordiaid. Er bod gan y mwyafrif o Gymdeithasau Tai traddodiadol renti sydd o fewn y BRhT, nid yw hyn yn wir am y rhan fwyaf o'r landlordiaid TGRF ac ATLI. Mae tua 80% o landlordiaid wedi datgronni rhenti o'r taliadau gwasanaeth, ac unwaith eto roedd hyn yn amrywio yn ôl y mathau o landlordiaid, gyda hanner y landlordiaid TGRF yn y broses o ddatgronni. Mae tua hanner y landlordiaid yn defnyddio'r Matrics Rhenti er mwyn pennu rhenti unigol. Dywedodd y rhan fwyaf o landlordiaid bod y trefniadau pontio wedi bod yn effeithiol ar y cyfan.
- 8.3 Canfu'r astudiaeth hefyd y bu'r Polisi Rhenti yn gyson â chynlluniau busnes landlordiaid o ran eu bod yn cyflwyno tai newydd fforddiadwy ac yn uwchraddio tai hŷn i fodloni Safonau Ansawdd Tai Cymru. Mae'r rhain yn cysylltu hefyd â thargedau tai fforddiadwy Llywodraeth Cymru. Mae'n amlwg bod polisi codi rhenti Llywodraeth Cymru o CPI + 1.5% (hyd at a chan gynnwys 2018/19) wedi bod yn ffactor sydd wedi galluogi buddsoddiad. Ar ben hynny, mae tensiynau amlwg rhwng y Polisi Rhenti a'r cyflymder y gallai landlordiaid wneud buddsoddiad, ac mae'n llawer anoddach cyflawni mewn ardaloedd gwerth isel.
- 8.4 Bu rhaglen diwygio lles Llywodraeth y DU yn ffactor allweddol sydd wedi dylanwadu ar weithrediad y polisi rhenti. Roedd y bwriad o gyfyngu rhenti cymdeithasol i lefelau ATLI wedi creu pryder sylweddol ymhlith landlordiaid a rhanddeiliaid, ond mae'r polisi hwn wedi'i ohirio yn awr. Mae'r diwygiadau arfaethedig ar gyfer llety gwarchod hefyd wedi peri pryder yn y sector ond, unwaith eto, penderfynwyd yn erbyn y rhain bellach. Mae'r Credyd Cynhwysol yn parhau i beri bryder ymhlith landlordiaid oherwydd y risg y bydd tenantiaid yn colli incwm ac oherwydd bod cysylltiad rhwng talu'r tenant yn hytrach na'r landlord â lefelau uwch o ôl-ddyledion rhent, a allai effeithio ar allu benthyca yn y dyfodol.
- 8.5 Yn gyffredinol, gellir dadlau bod y polisi yn cyflawni ei amcanion o fod yn agored, cyson a theg. Er nad oedd tenantiaid yn ymwybodol o'r polisi ar y cyfan, maent yn gwerthfawrogi cysondeb wrth bennu rhenti. Mae landlordiaid hefyd yn ffafrio polisi rhenti sy'n adlewyrchu maint a math o eiddo, ond roedd rhai o'r farn nad oedd yn adlewyrchu



ansawdd neu leoliad yn ddigonol. Fodd bynnag, roedd rhai landlordiaid o'r farn nad oedd yn ddigon hyblyg.

- 8.6 Mae'n amlwg bod rhai gwendidau yn nyluniad y Matrics Rhenti, yn arbennig y defnydd o ddosbarthiadau SAP fel yr unig ddangosydd ansawdd ar gyfer y diffyg dewisiadau amgen a oedd ar gael. Mae'r mynegai lleoliadol hefyd yn destun anwadlwydd annerbyniol flwyddyn ar ôl blwyddyn. Yn ogystal, nid yw'r pwysoliad a roddir i fyngalos (sydd yr un fath â thai) yn adlewyrchu eu poblogrwydd a'r gost uwch o'u hadeiladu yn llawn.
- 8.7 Gan dybio incwm yr isafswm cyflog, mae'r Polisi Rhenti yn gyson ar yn o bryd â'r fforddiadwyedd tai a fynegwyd gan y gymhareb rhenti i incwm, ar y cyfan, ac mae'r incwm gweddilliol sydd uwchlaw lwfansau personol y Cymhorthdal Incwm neu'r Credyd Cynhwysol yn parhau ar ôl i'r tenant dalu eu rhent. Mae'r mesurau hyn yn gyson â'r hyn y mae'r tenantiaid eu hunain yn credu yw fforddiadwyedd. Mae'r tenantiaid hynny sydd wedi cael anhawster i dalu eu rhent yn dueddol o fod wedi'u heffeithio gan fesurau diwygio lles, er enghraifft y 'dreth ystafell wely' a'r Cap Budd-daliadau.
- 8.8 Fodd bynnag, mae'r Polisi Rhenti hefyd yn gweithredu yng nghyd-destun enillion gwirioneddol, sy'n parhau i fod yn is na lefelau 2008, a barn rhai tenantiaid yw nad yw'r rhenti bob amser yn adlewyrchu gwerth am arian. Yn ogystal, mae polisiâu codi rhenti gwahanol y DU a Llywodraeth Cymru wedi arwain at sefyllfa lle mae rhenti Cymru yn uwch nag ydynt yn rhai o ranbarthau Lloegr, sydd â lefelau enillion tebyg. Byddai gwahaniaeth o'r fath yn berthnasol wrth gymharu â phob un o'r rhanbarthau hyn yn Lloegr sydd â lefelau enillion tebyg pe byddai codiadau sy'n uwch na chwyddiant yn parhau yng Nghymru.

### **Argymhellion**

- 8.9 Yn gyffredinol, mae'r Polisi Rhenti yn cyflawni ei amcanion, mae'r rhan fwyaf o randdeiliaid yn ei dderbyn, a dylid ei gadw. Nid oes llawer o fantais i'w gael o ail-ymweld â'r egwyddorion sylfaenol o bennu rhenti drwy Adolygiad Essex 'newydd'. Fodd bynnag, dylid parhau i adolygu a gwella elfennau dylunio a gweithredu'r polisi.
- 8.10 Mae hyn yn golygu ein bod yn gwrthod barn rhai landlordiaid y dylent allu cael rhyddid llwyr i bennu rhenti. Mae'n anodd gweld sut y gellir sicrhau cysondeb wrth bennu rhenti, sy'n cael ei ystyried yn eang fel elfen allweddol 'tegach', heb rywfaint o gydlynw. Yn ogystal, ni ellir gwahanu pennu rhenti ar lefel landlord unigol â'r polisi cyhoeddus ehangach, yn arbennig o ran amcanion cyflenwad fforddiadwy newydd, buddsoddi ar gyfer safonau ansawdd gofynnol, a'r cyswllt cymhleth rhwng rhenti, budd-daliadau nawdd

cymdeithasol a'r grant bloc. Y dull o ddarparu hyblygrwydd o fewn fframwaith cyffredinol yw'r dull cywir.

- 8.11 Mae strwythur a manylion y Polisi Rhenti yn cynnwys cyfres gynhenid o ddyfarniadau cydgysylltiedig, sy'n cydbwyso'r pryderon ynglŷn â fforddiadwyedd, hyfywedd landlordiaid, ac ymdeimlad o'r hyn sy'n 'deg'. Ar y sail hon, gellir ailystyried unrhyw elfen o'r polisi. Fodd bynnag, yn seiliedig ar y sylwadau a dderbyniwyd, a'r dadansoddiad yn y papur hwn, mae saith mater sy'n sefyll allan fel rhai y mae angen rhoi ystyriaeth bellach iddynt.
- 8.12 Y prif fater cyntaf yw'r polisi i'w fabwysiadu ar lefel y codiadau blynyddol ar gyfer y Polisi Rhenti. Dewis gwleidyddol yw hwn yn ei hanfod, y gellir ei hysbysu gan waith ymchwil, yn hytrach na mater lle gall ymchwil ddarparu ateb pendant. Un ffactor sy'n cael ei amlygu yn yr ymchwil yw effaith y darpariaethau o £2 ychwanegol yr wythnos, sy'n cynyddu rhenti tua 1% yn uwch na'r polisi codi rhenti safonol.
- 8.13 Mae angen i'r penderfyniadau ar bolisi rhenti ystyried eu heffaith ar allu landlordiaid cymdeithasol i fuddsoddi, gan gynnwys eu gallu i gyfrannu at ddarparu tai fforddiadwy newydd. Yn wir, gall yr Adolygiad o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy hysbysu'r materion ehangach hynny bellach. Bydd hefyd yn bosibl adolygu ymhellach y graddau y mae twf enillion yng Nghymru wedi'i adfer, ac unrhyw bosibiliadau ar gyfer symud tuag at gyfradd uwch yn y codiadau rhenti blynyddol.
- 8.14 Byddai cynnydd o CPI + 1.5% yn broblemus iawn o ystyried yr anghydnawsedd cynyddol y byddai hyn yn ei greu gyda rhenti yn Lloegr. Er bod y dewis rhwng CPI + 0.5% a CPI + 1% yn anochel yn golygu cyfnewidiad rhwng y gallu i fuddsoddi a fforddiadwyedd, gellir dadlau dros gyfyngu'r codiadau i CPI + 0.5% hyd at 2021/22, gan ystyried y gwahaniaethau gyda'r rhenti yn rhanbarthau gogledd a chanolbarth Lloegr, a'r ffaith bod enillion gwirioneddol yn parhau i fod yn is na lefelau 2007.
- 8.15 Pe byddai Llywodraeth Cymru'n dewis polisi codiad blynyddol o CPI yn unig neu CPI + 0.5%, gellir dadlau dros ei weithrediad hyblyg, er enghraifft, drwy ystyried ceisiadau am gynnydd uwch ar sail achosion unigol ac ystyried y cyswllt rhwng codiadau rhent a dosbarthiad grantiau.
- 8.16 Byddai'r achos dros gael cynnydd o CPI + 1% yn y dyfodol yn gryfach pe byddai'n glir erbyn hynny na fyddai'r codiadau dilynol i renti yn uwch na'r twf a ragwelir mewn enillion.

- 8.17 Byddai'n ddarbodus i unrhyw bolisi rhenti a fabwysiadir fod yn destun rhywfaint o addasiad pe byddai Brexit anhrefnus yn achosi aflonyddwch economaidd difrifol.
- 8.18 Yr ail fater yw'r diffyg cydweddiad rhwng y polisi rhenti a'r polisi ar gyfraddau grantiau ar gyfer datblygiadau newydd. Mae hyn yn berthnasol yn benodol mewn ardaloedd â galw isel. Fodd bynnag, byddai'n fwy rhesymegol adolygu'r polisi cyfraddau grantiau, er mwyn ystyried y polisi rhenti yn hytrach na chreu anghysondebau rhwng rhenti anheddau newydd a rhai presennol.
- 8.19 Y trydydd mater yw graddau'r amrywiadau blyneddol yn y mynegai lleoliadol o fewn y matrices rhenti. Er bod yr amrywiadau hyn eisoes yn gyfyngedig, mae dadl dros gyflwyno uchafswm blyneddol o 1.0%, er enghraifft, i raddau'r amrywiaeth ar gyfer unrhyw ardal mewn blwyddyn unigol.
- 8.20 Y pedwerydd mater i'w ystyried gan Lywodraeth Cymru yw a oes achos cryf dros wahaniaeth uwch am i fyny ar gyfer byngalos, o gymharu â fflatiau, na'r ddarpariaeth o 10% sy'n rhan o'r polisi ar hyn o bryd.
- 8.21 Y pumed mater yw'r graddau y mae'n ymddangos nad yw rhai landlordiaid yn deall y polisi, a'r hyblygrwydd y mae eisoes yn ei ddarparu iddynt. Ceir pryderon sy'n gysylltiedig â hyn ynglŷn â natur gymhleth y polisi, a'r anhawster y maent yn eu hwynebu wrth geisio ei esbonio i'w tenantiaid. Mae rhai landlordiaid yn cwyno am ddiffyg hyblygrwydd o fewn y polisi, ond nid ydynt bob amser yn gwerthfawrogi'r hyblygrwydd sydd ar gael o ran pennu rhenti unigol o fewn y BRhT, ac ar ailosod eiddo. Felly, byddai'n ddefnyddiol pe byddai Llywodraeth Cymru'n darparu rhai enghreifftiau o astudiaethau achosion ar ddefnyddio'r Polisi Rhent yn hyblyg, fel yr awgrymwyd gan rai rhanddeiliaid.
- 8.22 Yn chweched, mae cyfle i gael ymgysylltiad gwell a mwy ystyrion â thenantiaid, sy'n aml ar begwn isaf ymgysylltiad, fel yr awgrymwyd yn y Canllaw. Fodd bynnag, gallai'r cyfyngiadau cyllidebol presennol gyfyngu ar rwymedigaethau ehangach neu allu rhai landlordiaid i ymateb i ganllawiau 'arfer da'.
- 8.23 Yn seithfed, cododd nifer o randdeiliaid, tenantiaid a landlordiaid cymdeithasol y mater o Werth am Arian. Y tenantiaid a oedd yn llai bodlon â'r rhenti a godwyd oedd y rhai â phroblemau sylweddol gyda chyflwr eu heiddo, neu ansawdd atgyweiriadau a gwaith gwella a wnaed. Mae hyn yn awgrymu bod angen canolbwyntio mwy ar Werth am Arian ochr yn ochr â fforddiadwyedd. Gallai hyn gynnwys monitro safonau mewn modd mwy

penodol, fel sy'n digwydd yn Lloegr drwy'r Safon Gwerth am Arian.<sup>14</sup> Nid yw'r safon a'r metrigau cysylltiedig yn cysylltu rhenti yn benodol â Gwerth am Arian nac yn cysylltu rhenti ag ansawdd eiddo unigol, ond mae'n annog landlordiaid i arddangos darbodaeth, effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd.

---

<sup>14</sup> Y Rheolydd Tai Cymdeithasol: [Safon Gwerth am Arian](#)

## Cyfeiriadau

- Birch, J. (2017) 'The LHA Cap is set to Leave Welsh Landlords in a Sticky Situation', Inside Housing, 21ain Ebrill 2017
- Blood, I., Copeman, I. a Finlay, S. (2016) '[Supported Accommodation Review: The scale, scope and cost of the supported housing sector](#)', Adroddiad ar gyfer yr Adran Gwaith a Phensiynau (DWP) a'r Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (DCLG)
- Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol (2017) [Dyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus](#)
- DCLG a DWP (2017) '[Funding Support Housing: Policy Statement and Consultation](#)'
- DWP (2015) [Y Bil Diwygio Lles a Gwaith: Asesiad Effaith ar gyfer y cap budd-daliadau](#)
- DWP a Llywodraeth Cymru (2012) [Concordat rhwng Adran Gwaith a Phensiynau'r DU a Llywodraeth Cymru](#)
- Essex, S., Smith, B. a Williams, P. (2008) [Grŵp Gorchwyl a Gorffen Tai Fforddiadwy, Tai fforddiadwy yng Nghymru: adroddiad annibynnol ar gyfer y Gweinidog dros Dai \(adolygiad Essex\)](#),
- Freud a Green (2016) '[Housing Benefit and Universal Credit: Written statement - HLWS273](#)', Arglwydd Freud a Damian Green, 21ain Tachwedd 2016.
- KAS, (dim dyddiad) 'Rent Policy: Additional Analysis of Housing Benefit and Rent Data', Dogfen waith fewnol heb ei chyhoeddi
- Legislation.gov.uk (1998) [Deddf Hawliau Dynol 1998](#)
- Legislation.gov.uk (2006) [Deddf Llywodraeth Cymru 2006, Atodlen 7](#)
- Legislation.gov.uk (2010) [Deddf Cydraddoldeb 2010](#)
- Legislation.gov.uk (2014) [Deddf Tai \(Cymru\) 2014](#)
- Legislation.gov.uk (1996) [Deddf Tai 1996](#)
- Llywodraeth Cymru (2013) Polisi Newydd ar gyfer Rhenti Tai Cymdeithasol, Rhagfyr 2013, Papur Briffio Mewnol
- Llywodraeth Cymru (2014) [Effeithiau newidiadau i'r system les ar y Sector Rhentu Cymdeithasol Adroddiad Grŵp Gorchwyl a Gorffen Llywodraeth Cymru](#)
- Llywodraeth Cymru (Diweddarwyd 15 Gorffennaf 2015) [Deddf Tai \(Cymru\) 2014](#)
- Llywodraeth Cymru (2016a) [Symud Cymru Ymlaen 2016-2021](#)

Llywodraeth Cymru (2016b) [Cytundeb Tai rhwng Llywodraeth Cymru, CHC a CLILC](#)

Llywodraeth Cymru (2016c) Symud Cymru Ymlaen: Amcanion Llesiant Llywodraeth Cymru

Llywodraeth Cymru (2017a) Manyleb ar gyfer: Adolygu'r Polisi Rhenti

Llywodraeth Cymru (2017b) [Ffyniant i Bawb: y strategaeth genedlaethol](#)

Mills a Reeve LLP (2009) [R \(Weaver\) v London & Quadrant \(2009\)](#)

Owen White Solicitors (2009) [R \(Weaver\) v London & Quadrant Housing Trust \[2009\] Civ 587](#)

Pringle S. a Brisley R, SQW Ltd (2010) 'Gwerthusiad Rhaglen Weithredu Adolygiad Essex',  
Llywodraeth Cynulliad Cymru, Merthyr Tudful, Hawlfraint y Goron 2010.

Pwyllgor Dethol Llywodraeth y DU ar Nawdd Cymdeithasol (2017) '[The Future of Supported Housing](#)'

Swyddfa Cydraddoldebau'r Llywodraeth (2011) '[Equality Act 2010: Public Sector Equality Duty What Do I Need To Know? A Quick Start Guide For Public Sector Organisations](#)'

Trysorlys EM (2015a) '[Statement of funding policy: funding the Scottish Parliament, National Assembly for Wales and Northern Ireland Assembly](#)'

Trysorlys EM (2015b) [Yr Adolygiad Gwariant a Datganiad yr Hydref 2015](#)

## Atodiad A – Holiadur Landlordiaid

### Cyflwyniad

Mae Llywodraeth Cymru wedi gofyn i dîm o ymchwilwyr, o dan arweiniad Prifysgol Heriot Watt, i gynnal adolygiad o Bolisi Rhenti Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru er mwyn sicrhau ei fod yn parhau i fod yn briodol a chynaliadwy.

Bydd yr adolygiad yn cwmpasu effeithiolrwydd y polisi rhenti presennol, goblygiadau newidiadau ehangach ac argymhellion ar gyfer polisi rhenti yn y dyfodol.

Rydym yn cysylltu ag awdurdodau tai a chymdeithasau tai lleol, y mae'r polisi rhenti yn berthnasol iddynt, i ofyn iddynt gymryd rhan yn yr arolwg hwn. Ar ôl cyflwyno'r ymateb Survey Monkey, bydd yr ymchwilwyr yn cysylltu i drefnu amser i drafod y materion yn fwy manwl dros y ffôn. Bydd yr holl ymatebion a roddir yn cael eu trin yn gyfrinachol ac yn cael eu cyflwyno mewn ffordd ddienw.

I gael gwybodaeth bellach am yr ymchwil, cysylltwch â – Tîm ymchwil Heriot Watt

Mandy Littlewood 07866 476 752

[mandy.littlewood@mac.com](mailto:mandy.littlewood@mac.com)

Llywodraeth Cymru:

Lucie Griffiths (ymchwil) - 0300 025 5780 [Lucie.Griffiths@wales.gsi.gov.uk](mailto:Lucie.Griffiths@wales.gsi.gov.uk)

Jen Welsby (polisi) – 0300 062 8161 [Jen.Welsby@wales.gsi.gov.uk](mailto:Jen.Welsby@wales.gsi.gov.uk)

## Ynghylch y sefydliad

1. Er mwyn gallu cymharu landlordiaid gwahanol, hoffwn gasglu rhywfaint o wybodaeth am eich sefydliad. A yw'n ...

☐ Gymdeithas Tai Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr

(TGRF)?

☐ Cymdeithas Dai Draddodiadol?

☐ Awdurdod Tai Lleol (ATLI) – awdurdod lleol sydd â stoc tai?

☐ Arall (ysgrifennwch)

2. A yw'r sefydliad yn elusen gofrestredig neu'n fath arall o gorff elusennol?

☐ Ydy – elusen gofrestredig ☐ Ydy – corff elusennol arall

☐ Nac ydy



3. Pa un o'r ardaloedd canlynol sy'n disgrifio lle mae eich stoc wedi'i leoli? (ticiwch bob un sy'n berthnasol)

- ☐ Blaenau Gwent
- ☐ Pen-y-bont ar Ogwr
- ☐ Caerffili Caerdydd
- ☐ Sir Gaerfyrddin
- ☐ Ceredigion Conwy
- ☐ Sir Ddinbych Sir y
- ☐ Fflint Gwynedd
- ☐ Ynys Môn
- ☐ Merthyr Tudful
- ☐ Sir Fynwy Castell-nedd
- ☐ Port Talbot
- ☐ Casnewydd Sir
- ☐ Benfro Powys
- ☐ Rhondda Cynon Taf
- ☐ Abertawe
- ☐ Tor-faen
- ☐ Bro Morgannwg
- ☐ Wrecsam

4. Ym mha Ardaloedd Marchnad Rhentu Eang ydych chi'n gweithio ynddynt? (ticiwch bob un sy'n berthnasol)

- ☐ Blaenau Gwent
- ☐ Brycheiniog a Maesylfed
- ☐ Pen-y-bont ar Ogwr
- ☐ Caerffili
- Caerdydd
- ☐ Sir Gaerfyrddin
- ☐ Ceredigion
- ☐ Sir y Fflint
- ☐ Merthyr Cynon
- ☐ Sir Fynwy
- Castell-nedd Port Talbot
- ☐ Casnewydd
- ☐ Gogledd Clwyd
- ☐ Gogledd Powys
- ☐ Gogledd-orllewin Cymru
- ☐ Sir Benfro
- ☐ De Gwynedd
- ☐ Aberlawe
- Taf Rhondda
- ☐ Ton-faen
- ☐ Bro Morgannwg
- ☐ Gogledd Swydd Gaer
- ☐ Wrecsam

### Eich rhenti

5. Pa effaith y mae crynhoad/gwasgariad eich stoc yn ei chael ar eich polisi rhenti lleol?

- ☐ Effaith gadarnhaol sylweddol
- ☐ Rhywfaint o effaith gadarnhaol
- ☐ Ychydig o effaith
- ☐ Rhywfaint o effaith negyddol

☐ Effaith negyddol sylweddol

6. A yw eich rhenti cyfartalog...

☐ yn cyd-fynd â'r bandiau rhent targed ar y cyfan neu....

☐ a ydych chi'n newid i'r bandiau rhent targed?

Nodwch sylwadau pellach, os ydych yn dymuno:

7. A ydych chi'n defnyddio'r matrices rhenti i bennu rhenti ar lefel eiddo unigol?

☐ Ydw ☐ Nac ydw

8. Pa mor effeithiol yw defnyddio'r matrices rhenti?

☐ Effeithiol iawn ☐ Eithaf effeithiol ☐ Ddim yn effeithiol iawn

☐ Ddim yn effeithiol o gwbl

Esboniwch pam mae defnyddio'r matrices rhenti yn effeithiol/aneffeithiol

9. Disgrifiwch sut rydych yn pennu eich rhenti lleol

10. Sut mae eich rhenti yn cymharu â'r canlynol

|                                                                                              | Sylweddol is          | Ychydig yn is         | Tebyg iawn            | Ychydig yn uwch       | Sylweddol uwch        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Cyfradd(au'r) Lwfins Tai Lleol yn yr Ardal Mechnol Rhentu Eang yr ydych yn gweithredu ynddi? | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Landlordiaid cymdeithasol eraill sy'n gweithredu yn yr ardal leol?                           | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Y sector preifat?                                                                            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

Neu rywbeth arall? (ysgrifennwch isod)

11. Darparwch fanylion pellach am y gwahaniaethau hyn

**Taliadau gwasanaeth**

12. A yw eich taliadau gwasanaeth wedi'u datgronni'n llwyr o'r rhent ar gyfer pob eiddo?

Ydy ☐

Nac ydy ☐

13. Allwch chi esbonio lle'r ydych chi yn y broses ddatgronni a phryd rydych yn rhagweld y byddwch yn cwblhau'r ymarfer?

14. Beth yw'r prif faterion/pryderon gyda datgronni taliadau gwasanaeth o renti?
15. Sut fydddech chi'n disgrifio effaith debygol y cyfyngiadau i'r Lwfans Tai Lleol **ar**

**denantiaid** mewn eiddo o'r maint/math canlynol â thaliadau gwasanaeth?

|                       | Effaith gadarnhaol Rhywfaint o effaith Ychydig o effaith Rhywfaint o effaith                                  |                       |                       |                       | Effaith negyddol sylweddol |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|
|                       | isawn                                                                                                         | gadarnhaol            | negyddol              |                       |                            |
| Bedsits               | <input type="radio"/>                                                                                         | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>      |
| Eiddo 1 ystafell wely | <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> |                       |                       |                       |                            |
| Eiddo 2 ystafell wely | <input type="radio"/>                                                                                         | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>      |
| Eiddo 3 ystafell wely | <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> |                       |                       |                       |                            |
| Fflatiau heb lifft    | <input type="radio"/>                                                                                         | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>      |
| Fflatiau gyda lifft   | <input type="radio"/>                                                                                         | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>      |
| Tai                   | <input type="radio"/>                                                                                         | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>      |

Darparwch fanylion pellach am yr effaith

16. Sut fydddech chi'n disgrifio effaith debygol y cyfyngiadau i'r Lwfans Tai Lleol **ar denantiaid** mewn eiddo o'r maint/math canlynol **HEB unrhyw daliadau gwasanaeth**?

Effaith gadarnhaol Rhywfaint o effaith Ychydig o effaith Rhywfaint o effaith lawn gadarnhaol negyddol Effaith negyddol sylweddol

|                       |                       |                       |                       |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bedsits               | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Eiddo 1 ystafell wely | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Eiddo 2 ystafell wely | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Eiddo 3 ystafell wely | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Fflatiau heb lifft    | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Fflatiau gyda lifft   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Tai                   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

Darparwch fanylion pellach am yr effaith

### Gweithredu'r Polisi Rhenti

Gweithredwyd y Polisi Rhenti newydd ar gyfer cymdeithasau tai ym mis Ebrill 2014 ac ar gyfer awdurdodau lleol ym mis Ebrill 2015 ar ôl gadael y system Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai.

17. Pa un o'r canlynol sy'n disgrifio orau sut yr ydych wedi bod yn gweithredu polisi rhenti Llywodraeth Cymru? Ydych chi wedi.....

☐ Defnyddio'r matrices rhenti ar gyfer rhenti lleol ☐ Cadw eich polisi rhenti

blaenorol ☐ Datblygu polisi newydd

☐ Wedi gwneud rhywbeth arall

|  |
|--|
|  |
|--|

Allwch chi esbonio eich ateb uchod

18. Beth yw manteision y dull hwnnw?

|  |
|--|
|  |
|  |

19. Beth yw anfanteision y dull hwnnw?

20. Pa rai o'r canlynol, os o gwbl, a wnaeth eich sefydliad i baratoi ar gyfer gweithredu polisi rhenti Llywodraeth Cymru?

- ☐ Dadansoddi rhenti
- ☐ Creu model ariannol o'r effaith
- ☐ 'Prawf pwysau' y Cynllun Busnes
- ☐ Gwerthuso opsiynau
- ☐ Ymgynghori â thenantiaid
- ☐ Hyfforddiant staff
- ☐ Pethau eraill (nodwch fanylion)

21. Pa effeithiau, os o gwbl, y mae polisi rhenti Llywodraeth Cymru wedi'u cael ar y canlynol.....

|                                                                              |            |                            |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|
|                                                                              |            | Effaith negyddol sylweddol |
| Effaith gadarnhaol Rhywfaint o effaith Ychydig o effaith Rhywfaint o effaith |            |                            |
| iawn                                                                         | gadarnhaol | negyddol                   |



Y gallu i ategu gosodiadau  
rhenti yn eich atc?

☐☐☐☐☐

Yr hyblygrwydd/haciadau  
sydd gennych dros y rhenti?

☐☐☐☐☐

Y lefel o gynydd mewn rhenti y  
gallwch ei ddryddio?

☐☐☐☐☐

Y lefel o rhenti gwirioneddol  
yr ydych yn eu codi?

☐☐☐☐☐

Florddaeydd rhenti i  
demoriaid?

☐☐☐☐☐

Allwch chi esbonio eich ateb uchod

22. Pa effeithiau eraill y mae'r polisi rhenti wedi'u cael ar eich sefydliad (da neu ddrwg)?

23. Pa effeithiau pellach ydych chi'n eu rhagweld yn y dyfodol?

Rhoddwyd trefniadau pontio ar waith fel bod landlordiaid sydd â rhenti uwchlaw, o fewn

#### Trefniadau pontio

neu islaw'r Band Rhenti Targed yn cael eu trosglwyddo i'r system newydd yn raddol.

24. Pa mor effeithiol fu'r trefniadau pontio hynny i'ch sefydliad.

☐ Effeithiol iawn ☐ Eithaf effeithiol ☐ Ddim yn effeithiol iawn

☐ Ddim yn effeithiol o gwbl ☐ Ddim yn siŵr/ni allaf ddweud

Allwch chi esbonio eich ateb uchod

25. Pryd ydych chi'n disgwyl i'ch rhenti lleol gydgyfeirio'n llwyr â'ch polisi rhenti lleol?

☐ Maent eisoes o fewn y Band Rhent Targed ☐ Llai na blwyddyn

☐ 1-2 flynedd

☐ 2-3 blynedd

☐ 3-4 mlynedd

☐ 4-5 mlynedd

☐ Mwy na 5 mlynedd

28. Pryd y mae'n debygol o ddigwydd? A pham y gallai gymryd cyhyd?

### Cyflawni amcanion y polisi

27. Coedd gan y polisi rhenti presennol nifer o amcanion, a restrir isod. O'ch profiad chi hyd yma, pa mor effeithiol fu'r polisi o ran cyflawni'r amcanion hyn?

Effeithiol iawn Eithaf effeithiol Ddim yn effeithiol iawn Ddim yn effeithiol o gwbl Ddim yn siŵn/ni allaf ddweud

Adlewyrchu amrywiadau lleol o  
nau floeddialwydd a gwerthoedd  
tai ar y farchnad

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Adlewyrchu amrywiadau yn y math/

maint o elddo sydd yn stoc y landlord ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Adlewyrchu amrywiadau yn  
amrwydd stoc y landlord  
cymdeithasol

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Adlewyrchu amrywiadau yn

leoliad stoc y landlord cymdeithasol ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Darparu dosbarthiad newy  
cyfateb o renti ar gyfer tenantiaid  
y sector cymdeithasol ledled

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Cymau  
Sicrhau hyfywedd landlordiaid  
cymdeithasol unigol

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Bod yn dechrau i denantiaid yn  
nhomau'r rhenti a godir am  
gwesti cyfateb ar draws y  
landlordiaid cymdeithasol

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Darparu ar gyfer cydgyfeiriant  
rhenti dros gyfnod o amser

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Allwch chi esbonio eich ateb uchod

## Pryderon Ehangach i Landlordiaid Cymdeithasol

28. Faint o effaith, os o gwbl, ydych chi'n ei gredu y mae Polisi Rhenti Llywodraeth Cymru wedi'i chael ar y canlynol:

|                                                                                     | Effaith gadarnhaol Rhywfaint o effaith Ychydig o effaith Rhywfaint o effaith |                       |                       |                       | Effaith negyddol sylweddol |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|
|                                                                                     | iawn                                                                         | gadarnhaol            | negyddol              |                       |                            |
| Gwerth eich stoc tai                                                                | <input type="radio"/>                                                        | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>      |
| Eich gallu i fenthycu                                                               | <input type="radio"/>                                                        | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>      |
| Eich telerau benthyca                                                               | <input type="radio"/>                                                        | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>      |
| Eich gallu i gyflawni eich cynllun busnes                                           | <input type="radio"/>                                                        | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>      |
| Eich gallu i adeiladu/cynyddu eich cyflenwad tai                                    | <input type="radio"/>                                                        | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>      |
| Eich gallu i ddarparu unedau canolradd neu i'w rhentu ar y farchnad                 | <input type="radio"/>                                                        | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>      |
| Eich gallu i gyflawni SATC erbyn yr dyddiadau y cytawyd amynt a'i gynnal wedi hynny | <input type="radio"/>                                                        | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>      |

Allwch chi esbonio eich ateb uchod

29. A yw eich tenantiaid wedi'u heffeithio gan y polisi rhenti?

☐ Ydynt – ychydig ☐ Ydynt – yn sylweddol ☐ Nac ydynt

Os ydynt, esboniwch sut?

30. A oes yna rai grwpiau penodol sydd mewn sefyllfa well neu waeth o ganlyniad i'r polisi rhenti?

|                                   | Mewn sefyllfa well                                                | Yr un fath                    | Mewn sefyllfa waeth   |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Pobl iŷa                          | <input type="radio"/>                                             | <input type="radio"/>         | <input type="radio"/> |
| Pobl iau                          | <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> |                               |                       |
| Pobl anabl                        | <input type="radio"/>                                             | <input type="radio"/>         | <input type="radio"/> |
| Dynion                            | <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> |                               |                       |
| Menywod                           | <input type="radio"/>                                             | <input type="radio"/>         | <input type="radio"/> |
| Pobl o grwpiau ethnig lleiafrifol | <input type="radio"/>                                             | <input type="radio"/>         | <input type="radio"/> |
| Pobl seagl                        | <input type="radio"/>                                             | <input type="radio"/>         | <input type="radio"/> |
| Teuluoedd                         | <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> |                               |                       |
| Achwydydd incwm isel              | <input type="radio"/>                                             | <input type="radio"/>         | <input type="radio"/> |
| Achwydydd ar fudd-daliadau        | <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> | Eraill (ysgrifennwch y rhain) |                       |

31. Pam ydych chi'n dweud bod y tenantiaid hynny mewn sefyllfa well/waeth?

32. Sut y gallai tenantiaid gael eu heffeithio yn y dyfodol?

## Diwygiadau Lles

33. Pa ddiwygiadau les ydych chi'n credu fydd yn cael effaith negyddol ar eich sefydliad a'ch tenantiaid?

34. Sut ydych chi'n credu y bydd eich **tenantiaid chi** yn debygol o gael eu heffeithio gan y Diwygiadau Lles a nodwyd gennych?



35. Sut ydych chi'n credu y bydd eich **sefydliad chi** yn cael ei effeithio gan y diwygiadau les a nodwyd gennych?

36. Pa rai, os o gwbl, o'r gwasanaethau canlynol ydych chi'n eu darparu i denantiaid?  
(Ticiwch bob un sy'n berthnasol)

- ☐ Gwasanaethau cynhwysiant ariannol  
☐ Lliniaru diwygiau lles  
☐ Helpu tenantiaid i mewn i waith  
Arall (ysgrifennwch yma)

37. A oes unrhyw ddiwygiadau eraill yr ydych yn ymwybodol ohonynt a allai gael effaith negyddol ar yr incwm rhent i'ch sefydliad neu allu eich tenant i dalu eu rhent?

38. Pa gamau y mae eich sefydliad wedi'u cymryd hyd yma i liniaru effaith y diwygiadau lles sydd eisoes ar waith?

39. Pa gamau y mae eich sefydliad wedi'u cymryd hyd yma i baratoi ar gyfer y diwygiadau i ddod (gan gynnwys cymhwyso'r Lwfans Tai Lleol a'r diwygiadau i lety â chymorth)?

### Polisi yn y dyfodol

40. Pa oblygiadau y mae hyn ei gael ar flaenoriaethau allweddol y sefydliad?

41. Pa newidiadau, os o gwbl, hoffech chi eu gweld yn y polisi rhenti yn y dyfodol?

42. A oes unrhyw beth arall am y polisi rhenti neu'r trefniadau pontio yr hoffech eu codi?
43. Darparwch enw a rhif ffôn cyswllt y person y dylem gysylltu â hwy ar gyfer y cyfweiliad

dilynol dros y ffôn.

**Mae pob un o'ch sylwadau yn gwbl ddiennw a chyfrinachol**

Diolch i chi am gymryd rhan

Enw

Sefydliad

Rhif ffôn

44. Os oes gennych unrhyw sylwadau penodol yr hoffech eu gwneud i Lywodraeth Cymru, ac yr hoffech gael eich adnabod er mwyn i'r manylion hyn gael eu trosglwyddo iddynt, darparwch wybodaeth yma.

## **Atodiad B – Astudiaeth achos a chanllawiau ar bynciau cyfweld rhanddeiliaid**

### **Astudiaethau Achos**

Cynlluniwyd yr ymchwil i ganolbwyntio ar y canlynol:

- (a) Effaith polisi rhent ar gapasiti benthyca
- (b) Y gallu i ddarparu ystod o fathau o dai fforddiadwy ar hyd a lled Cymru
- (c) Y gallu i gyflawni polisi Llywodraeth Cymru mewn gwahanol ardaloedd economaidd a marchnad

**Cefndir** (wedi'i hysbysu gan ddata sylfaenol o'r arolwg electronig/gwaith eilaidd).

1. A oes unrhyw faterion cefndir sy'n ymwneud â thai mewn perthynas â'ch sefydliad yr hoffech eu codi, e.e. y cymysgedd stoc, nifer y meysydd yr ydych yn weithredol ynddynt, y mathau o breswylwyr, SATC, hanes y sefydliad, perthynas â'r Awdurdod(au) Lleol, rhenti cymdeithasol o gymharu â rhenti'r farchnad yn eich ardaloedd ac effaith gyffredinol diwygiadau lles?

### **Polisi rhenti**

2. Rhewch amlinelliaid o'ch sefyllfa polisi rhenti presennol – gan ddefnyddio'r polisi presennol/polisi newydd/matrics rhenti/arall?
3. Disgrifiwch eich trosglwyddiad i'r bandiau rhent targed, yn ôl math/ardal, taliadau gwasanaeth?
4. Rhewch wybodaeth inni am eich cynnydd o ran datgronni.
5. A oes dewisiadau amgen i ddefnyddio'r mesur dosbarthiad SAP i asesu ansawdd cartrefi?

### **Effeithiau**

6. Sut mae eich polisi rhenti yn rhyngweithio â'r farchnad/marchnadoedd tai a llafur lleol?
7. Pa effaith y mae'r polisi hwn wedi'i chael ar ôl-ddyledion?
8. Pa effaith y mae'r polisi hwn wedi'i chael ar geisiadau/ymadawiadau?
9. Allwch chi ddisgrifio'r effaith ar degwch/capasiti yn sgil newid rhenti sy'n adlewyrchu ansawdd/lleoliad annedd a boddhad tenantiaid/grwpiau dan anfantais?
10. Sut mae'r polisi hwn wedi effeithio ar eich rhaglen ddatblygu yn ôl y math o eiddo/cynnyrch?
11. Pa effaith y mae wedi'i chael ar ansawdd adeiladau newydd a gwaith cynnal a chadw bwriadedig?
12. Pa effaith y mae wedi'i chael ar gyllid, gwerth stoc ac, yn anad dim, y capasiti i fenthyca?

13. Eraill? Rhwystrau at ddatblygu tai fforddiadwy? Capasiti is i ymateb i'r angen am dai?

### **Yr achos dros ddiwygio**

14. Beth yn eich barn chi yw cryfderau a gwendidau polisi rhenti presennol y llywodraeth?

15. Sut fydddech chi'n awgrymu mynd i'r afael â'r gwendidau hyn?

16. A oes gennych chi unrhyw awgrymiadau eraill?

17. Pa gynlluniau sydd gennych chi ar gyfer y dyfodol yn nhermau'r polisi rhenti?



## Cyfweliadau â Rhanddeiliaid

Rydym yn cynnal cyfweliadau ar ran Llywodraeth Cymru i adolygu gweithrediad ei pholisi rhenti cymdeithasol. Rydym wedi cynnal arolwg o'r holl landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru ac rydym yn cynnal astudiaethau achos mwy manwl o 9 landlord ar hyn o byrd.

Fel rhan o'r prosiect, rydym yn cynnal cyfweliadau gyda nifer o randdeiliaid cenedlaethol.

Diben y cyfweliadau hyn yw:

- Nodi ac asesu effaith dylanwadau allanol ar landlordiaid cymdeithasol.
- Hysbysu unrhyw argymhellion ynglŷn â dyfodol y polisi rhenti.

### 1. Y Ddeddf Cydraddoldeb

A oes angen i'r polisi rhenti ymateb i'r Ddeddf Cydraddoldeb?

- Mae Deddf Cydraddoldeb 2010 yn ei gwneud yn ofynnol bod landlordiaid cymdeithasol yn sicrhau nad yw eu polisi rhenti (= swyddogaeth gyhoeddus) yn gwahaniaethu. A oes angen i hyn gael ei adlewyrchu mewn polisi rhenti cenedlaethol, neu a ddylai landlordiaid unigol fod yn gyfrifol am hyn?

### 2. Cap y Lwfans Tai Lleol (LTLI): yr effaith ar denantiaid

Beth fydd effaith debygol ymestyn y cap LTLI i denantiaid cymdeithasol?

Pa batrymau fydd yn cael eu heffeithio o ran daearyddiaeth, mathau o eiddo a mentiau o eiddo?

Yn benodol, beth yw'r goblygiadau ar gyfer tai gwarchod a thai â chymorth (sy'n fwyaf tebygol o gael eu heffeithio fwyaf gan daliadau gwasanaeth)?

A ddylid addasu'r polisi rhent i adlewyrchu'r effeithiau hyn?

### 3. Cyfyngiadau ar gymorth tai i bobl 18-21 oed

Beth yw effaith debygol diddymu'r hawliad awtomatig i bobl 18-21 oed gael gymorth tai yn awtomatig?

A ddylid addasu'r polisi rhenti i adlewyrchu'r effeithiau hyn?

### 4. Y Gyfradd Llety a Rennir: yr effaith ar denantiaid

Beth yw effaith ymestyn y gyfradd Llety a Rennir i denantiaid cymdeithasol sengl o dan 35 oed?

Sut y dylid/a ddylid addasu'r polisi rhenti i liniaru'r effeithiau hyn?

### 5. Effaith y diwygiadau lles ar landlordiaid a benthycwyr

A yw'r diwygiadau lles yn bygwth tanseilio sefydlogrwydd ariannol landlordiaid cymdeithasol unigol?

A yw'n bygwth tanseilio gallu'r sector i gyflawni targedau Llywodraeth Cymru ar adeiladu tai newydd a chyflawni Safon Ansawdd Cymru?

A oes unrhyw amrywiaethau rhanbarthol/rhwng mathau o eiddo?

A ellir addasu'r polisi rhent i liniaru'r effeithiau hyn?

#### 6. Adolygiad o Lety â Chymorth

O fis Ebrill 2019, bydd y cyfraddau LTLI yn berthnasol i bob llety â chymorth.

Beth yw'r goblygiadau i landlordiaid a thenantiaid yng Nghymru?

A ellir addasu'r polisi rhenti i liniaru'r effeithiau hyn?

#### 7. Effaith gostyngiad o 1% i renti cymdeithasol yn Lloegr

Sut fydd polisi Llywodraeth y DU o leihau rhenti 1% y flwyddyn yn Lloegr yn effeithio ar Gymru, e.e. drwy'r grant bloc?

#### 8. A oes unrhyw ddylanwadau allanol eraill y dylem fod yn ymwybodol ohonynt?

## Atodiad C – Canlyniadau'r arolwg landlordiaid ar effeithiau polisi ehangach

### Effeithiau ehangach

Trafodwyd effeithiau ehangach y polisi hefyd, drwy ystyried capasiti landlordiaid i fenthycu a datblygu (a ddangosir yn Ffigur 3.12 ym Mhennod 3). Dangosodd hyn bod mwy o effeithiau cadarnhaol i'w gweld o ran y gallu i gynyddu'r cyflenwad ac i gyflawni'r cynllun busnes, ac yna o ran y prisiad stoc a'r gallu i fenthycu, gyda llai o effaith ar y telerau benthyca.

“Mae'r refeniw ychwanegol a gynhyrchwyd wedi ein galluogi i gyfrannu at gyflawni SATC, darparu cartrefi mwy fforddiadwy a chynyddu'r cyflenwad tai.”

Ond roedd yr effaith gadarnhaol o gyflawni SATC yn fwy nag ar renti canol y farchnad/canolradd. Dywedodd rhai landlordiaid y byddent yn croesawu arweiniad neu enghreifftiau o arfer da ar rentu canolradd o fewn/ochr yn ochr â'r Cyfrif Refeniw Tai.

Mynegodd rhai landlordiaid eraill y farn 'na allwch gael rhenti canolradd i weithio' ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol ac felly (ar adeg yr arolwg) roeddent o'r farn nad oedd rhentu canolradd yn opsiwn hyfyw iddynt hwy. Cyfeirwyd hefyd at gyfyngiadau'r Lwfans Tai Lleol ar hyfywedd datblygiadau ehangach, mewn cysylltiad â mathau penodol o annedd (eiddo llai, tai gwarchod/pobl hŷn, tai mwy/teuluol).

Gallai'r cyhoeddiadau diweddar am y bwriad o atal y polisi i gyflwyno'r cap Lwfans Tai Lleol mewn rhenti cymdeithasol a'r cyhoeddiad y bydd lwfans llety â chymorth annog datblygiadau pellach yn y dyfodol. Fodd bynnag, nid yw manylion beth fyddai'n 'rhent priodol' ar gyfer llety â chymorth (a'r math o dai gwarchod a fyddai'n cyflawni'r fanyleb ar gyfer llety â chymorth) ar gael hyd yma.

Dywedodd rhai landlordiaid eu bod yn ceisio peidio â chynnwys taliadau mewn datblygiadau newydd, i'r graddau y mae hynny'n bosibl, ond nid oedd yn bosibl ym mhob achos (e.e. ar gyfer darpariaeth gwarchod). Roedd hefyd yn groes i bolisiâu eraill yn aml (e.e. diogelwch tân a gwasanaethau cymunol).

Pan ystyriwyd bod 'effeithiau ehangach' y polisi rhenti yn gadarnhaol, roedd hyn yn cysylltu â'r buddiannau ariannol o allu cynyddu rhenti gan CPI+1.5% a'r £2 ychwanegol. Roedd hyn wedi rhoi cyfle i landlordiaid fuddsoddi ond roedd rhai pryderon o hyd ynglŷn â'r dyfodol. Roedd rhai landlordiaid o'r farn bod y cap Lwfans Tai Lleol yn 'gwmwl du' dros y polisi rhenti, a bod eraill wedi cyfeirio at y risg o rewi neu ostwng rhenti yn Lloegr (er bod eraill o'r farn nad oedd awydd am hyn o fewn Llywodraeth Cymru).

Nododd landlordiaid ystod o ffactorau sy'n effeithio ar eu capasiti i ddatblygu a chyflawni gweithgarwch adfywio.

- Mae'r angen am renti yn cynyddu i ariannu gwaith adeiladu ar raddfa (yr oedd y polisi wedi'i alluogi hyd yma)
- Roedd nerfusrwydd ynglŷn â'r dyfodol wedi arwain at rywfaint o benderfyniadau gwrth-risg. Roedd thema gyffredin o'r angen am eglurder tymor hwy i hysbysu cynlluniau datblygu ar gyfer eiddo newydd.
- Awgrymodd rhai landlordiaid bod angen hyblygrwydd i allu newid o renti cymdeithasol i renti fforddiadwy, pan nad oedd rhenti canolradd yn hyfyw oherwydd y gyfradd Lwfans Tai Lleol isel.
- Nodwyd yr her o adfywio mewn ardaloedd rhent isel, sy'n golygu y gallai cyfraddau Lwfans Tai Lleol lesteirio buddsoddiadau posibl.
- Roedd datblygiadau'n cael eu cyfyngu mewn gwahanol ffyrdd – roedd tir mewn ardaloedd difreintiedig ond roedd rhenti is yn golygu nad oedd hyn yn yn hyfyw i'w ddatblygu. Roedd rhywfaint o dir drutach, mewn lleoliadau gwell, ond roedd y rhenti hefyd yn rhy isel i fod yn hyfyw.
- Nododd rhai yr angen i gynyddu dwyster eiddo llai i fod yn hyfyw ar gyfraddau rhenti is.
- Roedd diffyg cyflenwad o dai i deuluoedd a gorlenwi mewn rhai ardaloedd ond roedd barn hefyd nad oedd tai ar gyfer teuluoedd yn hyfyw i'w hadeiladu ychwaith.
- Ystyriwyd bod rhenti isel yn dirywio ansawdd a hyfywedd gwasanaethau ac nid oedd hyn yn cyd-fynd â'r ffocws strategol ar adfywio'r Cymoedd ac ardaloedd difreintiedig eraill mewn dinasoedd.
- Nodwyd nad oedd yn bosibl ailfodelu'r stoc o fod yn eiddo dwy a thair ystafell wely i fod yn eiddo un ystafell wely dros nos ac mae'n bosibl y byddai penderfyniadau'n cael eu hedifarhau pe byddai'r polisi yn newid.
- Mae'r oedi diweddar i'r polisi ar y cap Lwfans Tai Lleol yn darparu tystiolaeth ar sut y gall polisi newid yn annisgwyl.

Dywedodd rhai landlordiaid eu bod wedi cyrraedd neu eu bod yn agos at gyrraedd yr uchafswm dyledion a'u bod yn gobeithio y byddai Llywodraeth Cymru'n edrych ar yr hyblygrwydd ynghylch hyfywedd datblygiadau ac uchafsymiau dyledion i'w galluogi i adeiladu eiddo newydd ychwanegol drwy fenthycu ychwanegol.

## Dylanwadau allanol – Diwygio Lles

Mynegwyd pryder sylweddol am y dyfodol, sy'n deillio o'r toriadau amrywiol arfaethedig a pharhaus i nawdd cymdeithasol. Roedd landlordiaid yn pryderu am yr ystod eang o ddiwygiadau lles<sup>15</sup>, yn benodol cyflwyno'r Credyd Cynhwysol yn llawn a'r cap Lwfans Tai Lleol, gyda bron i dri chwarter y landlordiaid yn pwysleisio ei fod yn cael effaith negyddol. Dywedodd y deg landlord arall y byddai'r holl ddiwygiadau lles yn cael effaith negyddol. Nodwyd y Cap Budd-daliadau a Chyfradd Llety a Rennir y Lwfans Tai Lleol ar gyfer pobl o dan 35 oed yn benodol gan tua un o bob tri landlord a soniwyd yn benodol am y Dreth Ystafell Wely gan un o bob pedwar landlord.

Prif effeithiau'r diwygiadau lles a nodwyd ar gyfer tenantiaid oedd<sup>16</sup>:

- Tlodi/caledi ariannol i denantiaid (soniodd 26 o landlordiaid am hyn)
- Troi allan/digartrefedd neu fethiant tenantiaethau (14)
- Ôl-ddyledion rhenti (11)
- Dyledion (8)
- Mwy o bryder/straen (4)
- Problemau oherwydd allgáu digidol (2) anallu i gael mynediad at dai (2) a rhannu gorfodol (1).

Prif effeithiau'r diwygiadau lles a nodwyd ar gyfer landlordiaid oedd<sup>17</sup>:

- Cynnydd mewn ôl-ddyledion rhenti a dyledion drwg (soniodd 30 o landlordiaid am hyn)
- Anghenion mwy cymhleth tenantiaid ac ystod ehangach o sgiliau staff i ddelio â materion tenantiaid e.e. cyngor ariannol, dyledion (19)
- Costau uwch a gorbenion sy'n gysylltiedig ag adfer incwm, rheoli unedau gwag a chynnal a chadw a chynnal tenantiaethau (18)
- Llai o incwm rhenti, pryderon ynglŷn â llif arian a'r risg i hyfywedd busnes (15)
- Cynnydd mewn achosion o droi allan, gadael ac anawsterau cynnal tenantiaethau (9)
- Gostyngiad yn lefel yr ansawdd gwasanaeth/yr angen i dorri costau (8)
- Bygythiad posibl i adeiladu/datblygiadau newydd (6)
- Efallai y bydd angen ail-gyflunio stoc neu ystyried tenantiaethau a rennir (2).

---

<sup>15</sup> Cwestiwn: Pa ddiwygiadau lles yr ydych chi'n credu fydd yn cael effaith negyddol ar eich sefydliad a'ch tenantiaid chi?

<sup>16</sup> Cwestiwn: Ym mha ffordd yr ydych chi'n credu y bydd eich **tenantiaid chi** yn cael eu heffeithio gan y Diwygiadau Lles a nodwyd gennych?

<sup>17</sup> Cwestiwn: Ym mha ffordd yr ydych chi'n credu y bydd eich sefydliad chi yn cael ei effeithio gan y Diwygiadau Lles a nodwyd gennych?

Gwnaeth y landlordiaid grynhoi'r ystod eang o broblemau y byddent yn eu hwynebu:

"Costau llys uwch, costau colli unedau gwag, costau ail-wasanaethu unedau gwag, costau staff uwch (am lai o elw), costau trafodion uwch i gasglu'r gwahaniaethau rhwng y Lwfans Tai Lleol a lefelau rhent yr ALL. Gofyniad uwch i gefnogi gwasanaethau a darparu cyngor. Trosiant uwch o denantiaethau. Lefelau dyled uwch i denantiaid," (TGRF, 5000 + o eiddo).

"Bydd incwm rhenti yn llawer mwy bregus a llai dibynadwy (oherwydd y newid o'r Budd-dal Tai i'r Credyd Cynhwysol), bydd ôl-ddyledion rhenti yn cynyddu, bydd dyledion drwg yn cynyddu, bydd mwy o bwysau ar staff rheng flaen, bydd y pwysau ar incwm yn effeithio ar ein gallu i gyflenwi gwasanaethau, bydd cyfraddau troi allan a gadael yn cynyddu; gan gynyddu trosiant a chostau unedau gwag. Bydd hyn yn cael effaith negyddol ar gydlyniant cymdeithasol a chynaliadwyedd. Bydd galw cynyddol am wasanaethau, er enghraifft cyngor ariannol, gwasanaethau cymorth ac yn y blaen, a llai o arian i ariannu gwasanaethau o'r fath. Gallai effeithio ar y gallu i ddatblygu mewn rhai ardaloedd." (Cymdeithas Dai draddodiadol, 2,000-5,000 o eiddo)

"Bydd yr effaith yn ddirywiad graddol i'n casgliadau incwm cyffredinol, a fydd yn effeithio ar ein hyfywedd hirdymor i barhau i ddarparu'r ystod o wasanaethau yr ydym yn eu darparu yn awr". (TGRF, 2,000-5,000 o eiddo)

"Ôl-ddyledion uwch a mwy o ddyledion drwg. Galw cynyddol ar staff ac adnoddau ariannol cyfyngedig e.e. Cymorth Tenantiaeth ac Atal Digartrefedd. Mae hyfywedd rhai mathau o lety wedi'i fygwth o ganlyniad i ddatgronni taliadau gwasanaeth. Mwy o hyfforddiant i staff. Effaith anuniongyrchol ar wasanaethau eraill gan gynnwys Gwasanaethau Cymdeithasol, lechyd. Galw cynyddol am eiddo newydd (ATLI).

## **Strategaethau a gweithgareddau lliniaru**

Dywedodd y mwyafrif o'r landlordiaid (40 o 44) eu bod yn darparu gwasanaethau cynhwysiant ariannol a mesurau i liniaru'r diwygiadau lles (42) ac roedd dwy ran o dair ohonynt yn cynnig helpu tenantiaid i gael gwaith (28), tra bod un o bob tri yn cynnig gwasanaethau eraill hefyd (17).<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Cwestiwn: Pa rai o'r gwasanaethau a ganlyn, os o gwbl, rydych yn darparu i'ch tenantiaid? (Ticiwch bob un sy'n berthnasol). Categoriâu ymateb: Gwasanaethau cynhwysiant ariannol; Mesurau lliniaru'r diwygiadau lles; Cynorthwyo tenantiaid i waith; Arall (nodwch).

Gofynnwyd i'r landlordiaid hefyd beth yr oeddynt yn ei wneud i ymateb i'r diwygiadau lles a oedd eisoes ar waith<sup>19</sup>. Roedd ystod eang o weithgareddau strategol a gweithredol wedi'u cyflwyno, o dan y themâu canlynol:

### *Cynyddu neu ailstrwythuro staff*

Un o'r ymatebion mwyaf cyffredin a roddwyd, gan y rhan fwyaf o landlordiaid, oedd ailgyflunio staff i ymateb i'r caledi ariannol cynyddol sy'n cael ei brofi gan denantiaid. Mae landlordiaid wedi recriwtio staff ychwanegol i fynd i'r afael â heriau'r diwygiadau lles – y staff i ddarparu cyngor ariannol, cyngor ar ddyledion a gwasanaethau cynhwysiant ariannol arall, staff casglu rhenti a staff cynnal tenantiaeth.

Mewn rhai achosion, pan oedd adnoddau'n fwy prin, mae landlordiaid wedi ailstrwythuro eu staff presennol ac wedi cynnal hyfforddiant i'r staff er mwyn cyflawni anghenion newidiol y busnes.

### *Ffocws cynyddol ar weithgarwch atal*

Roedd ychydig o dan hanner y landlordiaid yn dweud eu bod wedi cymryd camau i wella eu gwybodaeth busnes. Mae hyn wedi cynnwys buddsoddi mewn atebion TG/meddalwedd newydd/ychwanegol i'w helpu i wella eu gallu i adnabod y tenantiaid sy'n wynebu'r risg fwyaf.

Mae gweithgaredd ataliol arall wedi cynnwys 'allgymorth gweithredol' gyda'r staff yn gweithio i adnabod y rhai sydd angen cymorth – tenantiaid sydd wedi dechrau mynd i ôl-ddyledion, pobl ifanc o dan 35 oed a phobl sy'n tanfeddiannu eu heiddo. Roedd rhai landlordiaid yn annog a chymhell eu tenantiaid i drosglwyddo i eiddo llai.

Roedd rhai landlordiaid yn edrych ar bolisïau i atal tenantiaid rhag profi anawsterau ariannol. Dywedodd rhai landlordiaid eu bod wedi ailstrwythuro'r rhenti rhywfaint er mwyn lleihau'r taliadau rhent mewn eiddo llai (er mwyn lliniaru effaith y cap arfaethedig ar y Lwfans Tai Lleol) ac mae rhai landlordiaid wedi newid eu polisïau dyrannu er mwyn osgoi tanfeddiannaeth.

---

<sup>19</sup> Cwestiwn: Pa gamau y mae eich sefydliad chi wedi'u cymryd hyd yma i lliniaru effaith y diwygiadau lles sydd eisoes ar waith?

Soniodd rhai landlordiaid am weithgareddau addysg a chodi ymwybyddiaeth (er mai lleiafrif oedd hyn). Efallai bod amseriad yr arolwg, ym mis Gorffennaf 2017, yn rhy gynnar cyn amseriad y newidiadau arfaethedig i'r Lwfans Tai Lleol (Ebrill 2019) i haeddu'r strategaeth honno.

Roedd mesurau lliniaru ariannol yn cael eu defnyddio hefyd i atal caledi, gydag awdurdodau lleol ac eraill yn sicrhau bod tenantiaid yn ymwybodol o Daliadau Tai yn ôl Disgresiwn ac mae rhai cymdeithasau'n darparu prosiectau cefnogaeth ariannol hefyd er mwyn lleddfu caledi eithafol.

### *Cynllunio Busnes*

Roedd ailstrwythuro'r busnes i gynyddu'r adnoddau sydd ar gael ar gyfer darparu cymorth ychwanegol ar denantiaethau ac adfer incwm wedi arwain at fesurau lleihau costau weithiau. I rai landlordiaid, disgrifiwyd hyn fel 'arbedion effeithlonrwydd' a 'gwerth am arian' tra bo eraill yn credu eu bod wedi lleihau costau (neu y byddai angen iddynt leihau costau) a fyddai'n arwain at ostyngiad yn lefel y gwasanaethau nad oeddent yn cyflawni gwerth am arian.

Dywedodd rhai landlordiaid eu bod eisoes wedi cynyddu eu darpariaeth ar gyfer dyledion drwg wrth baratoi ar gyfer effaith negyddol y Credyd Cynhwysol llawn, gyda Thaliadau Uniongyrchol. Roedd rhai landlordiaid wedi adolygu eu Cynllun Busnes ac roedd yn gymharol gyffredin i landlordiaid fod yn datblygu ystod ehangach o sefyllfaoedd yn eu 'profion pwysau'.

### *Gwella perfformiad gweithredol*

Yn ogystal â lleihau costau a gwella effeithlonrwydd, rhannwyd mesurau eraill i wella perfformiad gweithredol. Soniodd rhai landlordiaid am strategaethau rheoli ôl-ddyledion gweithredol, gan gynnwys ymyrraeth gynnar (ynghyd â TG gwell) a damcaniaethau 'cymell' i annog pobl i dalu eu rhenti'n brydlon (e.e. defnyddio gwasanaethau negeseuon testun atgoffa).

Er bod y rhan fwyaf o'r strategaethau yn seiliedig ar gynnig cyngor a chymorth, roedd rhai a oedd yn canolbwyntio mwy ar gyfyngu'r risg ariannol i'r sefydliad - ac yn gofyn i rent gael ei dalu drwy Ddebyd Uniongyrchol, sy'n gofyn am dalu rhent ymlaen llaw a phrawf fforddiadwyedd hyd yn oed ar gyfer tenantiaid newydd, er mwyn osgoi ôl-ddyledion. Er hynny, cyfaddefodd rhai bod y prawf hwn yn mynd gwbl yn groes i system ddyrannu sy'n seiliedig ar angen.

### *Ehangu gweithgareddau 'rôl ehangach'*

Dywedodd rhai landlordiaid bod y diwygiadau lles wedi arwain at ymestyn yr ystod o weithgareddau yr oeddynt yn gysylltiedig â hwy, gan gynnwys prosiectau Cynhwysiant Digidol, gyda staff yn dilyn hyfforddiant 'Hyrwyddwr Digidol', yn ogystal â phrosiectau cyflogadwyedd (mewn cymdeithasau mwy yn bennaf).



## *Gweithio mewn partneriaeth*

Roedd yn gymharol gyffredin i awdurdodau lleol gyfeirio at ddatblygu partneriaethau strategol er mwyn lliniaru yn erbyn effaith y diwygiadau lles. Fodd bynnag, roedd meithrin partneriaethau â sefydliadau eraill yn strategaeth a ddefnyddiwyd gan rai cymdeithasau tai hefyd, gyda chymdeithasau'n gweithio gyda'r awdurdod lleol, y trydydd sector a chymdeithasau eraill. Roedd rhai landlordiaid yn rhannu gwasanaethau cynhwysiant ariannol, er enghraifft, er mwyn lleihau gorbenion.

Roedd llawer o landlordiaid hefyd yn gysylltiedig â threfniadau partner gyda'r Adran Gwaith a Phensiynau (DWP) drwy'r cynllun peilot Taliadau Uniongyrchol. Cafwyd dewisiadau llai gweithredol na 'phartneru' sef gweithgareddau cyfeirio - sef cyfeirio tenantiaid i asiantaethau eraill ar gam cynnar, i gael cyngor am arian/dyledion a chyngor am ynni os nad oes gan y gymdeithas ei ddarpariaeth ei hun neu i fanciau bwyd neu ddarparwyr mathau eraill o gymorth.

## **Dylanwadau allanol - Y cap Lwfans Tai Lleol**

Ar adeg yr arolwg ymchwil, roedd llawer o weithgarwch, cynllunio a datblygu yn cael ei gynnal; er mwyn paratoi ar gyfer effaith lawn y cap LTLI, (a oedd wedi'i gynllunio ar y pryd ar gyfer Ebrill 2019). Y mathau o weithgareddau yr oedd landlordiaid yn ymwneud â hwy oedd gwybodaeth a chyngor, datblygu rolau staff, treialu/edrych ar ddulliau rhannu tenantiaeth a mesurau lliniaru posibl. Fodd bynnag, roedd effeithiau negyddol i'w disgwyl – ar galedi ariannol, ôl-ddyledion rhent, y ddarpariaeth dyledion drwg, troi allan a digartrefedd dilynol.

Roedd y landlordiaid hynny â thai gwarchod yn bryderus iawn ynglŷn ag effaith bosibl y cap Lwfans Tai Lleol ar eu tenantiaid. Er enghraifft, mae'n ddigon posibl y bydd y ffordd y mae gwasanaethau wedi'u creu yn y blynyddoedd diwethaf, gan ymateb i gyfyngiadau ariannol drwy gynnig gofal a chymorth hyblyg, er enghraifft, yn golygu y byddai rhai mathau o ddarpariaeth y tu hwnt i gwmpas y gronfa tai â chymorth. Roedd tai gwarchod yn un maes lle'r oedd y landlordiaid yn credu bod angen ystyriaeth ar wahân yn y matrices rhenti a'r polisi ehangach.

Ers cynnal yr arolwg, cyhoeddodd y Llywodraeth na fyddai'r cap Lwfans Tai Lleol yn berthnasol i'r sector rhent cymdeithasol ac y byddai ddarpariaeth ar wahân ar gyfer llety â chymorth. Fodd bynnag, nid oedd manylion wedi'u darparu o'r diffiniad o 'lety â chymorth' hyd yma. Mae'n bosibl y bydd tai gwarchod heb gymorth neu ofal ar y safle yn cael eu cynnwys yn y ddarpariaeth honno.

Mynegodd rhai landlordiaid y farn bod polisi rhenti Llywodraeth Cymru, ochr yn ochr â'r cap Lwfans Tai Lleol, yn creu 'ergyd ddwbl' lle byddai'r rhai a allai fod yn hyblyg ynghylch eu rhenti

(ar draws mathau gwahanol o eiddo neu leoliadau gwahanol) er mwyn lliniaru effaith y cap arfaethedig ar gyfer y Lwfans Tai Lleol yn methu â gwneud hynny oherwydd cyfyngiadau polisi Llywodraeth Cymru.

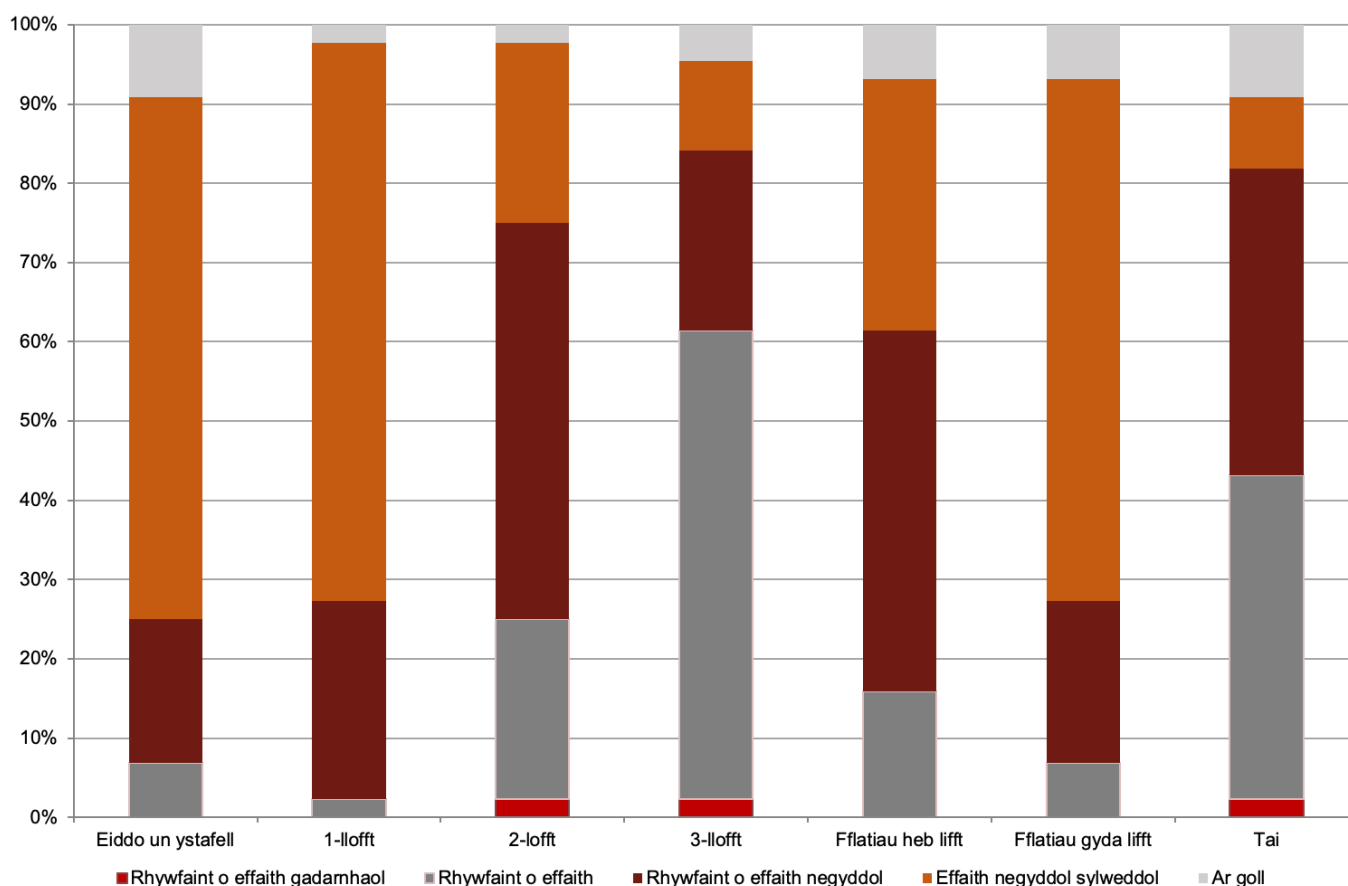
Elfen arall o'r cap Lwfans Tai Lleol oedd ei fod yn cyfyngu ar effeithiolrwydd y polisi rhent, oherwydd bod landlordiaid yn ymateb i'r polisi yn ogystal â chadw un llygad ar y cyfraddau Lwfans Tai Lleol.

“Gyda’r polisi rhenti presennol, bydd ein hincwm yn gostwng. Gyda pholisi rhenti mwy hyblyg, byddai’n bosibl i ni liniaru hyn” (Cymdeithas Dai draddodiadol, 5,000+ o eiddo)

#### *Effeithiau negyddol posibl y cap Lwfans Tai Lleol*

Ar gyfer eiddo â thaliadau gwasanaeth, yr effaith negyddol fwyaf arwyddocaol yr oedd disgwyl i'r Lwfans Tai Lleol ei chael oedd yr effaith ar fflatiau un ystafell, eiddo un ystafell wely a fflatiau gyda lifft. Roedd hyn yn wir hefyd ar gyfer eiddo heb daliadau gwasanaeth, ond ystyriwyd y byddai'r effaith negyddol yn llai arwyddocaol.

**Ffigur C.1: Effaith bosibl y cap LTLI ar eiddo â thaliadau gwasanaeth, yn ôl maint a math**



Ffynhonnell: Arolwg yr Adolygiad Rhenti, Gorffennaf 2017

**Cwestiwn:** Sut fydddech chi'n disgrifio effaith debygol cyfyngiadau'r Lwfans Tai Lleol ar denantiaid mewn eiddo o'r maint/math canlynol **gyda thaliadau gwasanaeth**? Fflatiau un ystafell; eiddo un ystafell wely; eiddo 2 ystafell wely; eiddo 3 ystafell wely; Fflatiau heb lifft; Fflatiau gyda lifft; Categoriâu Ymateb fel yn y ffigur.

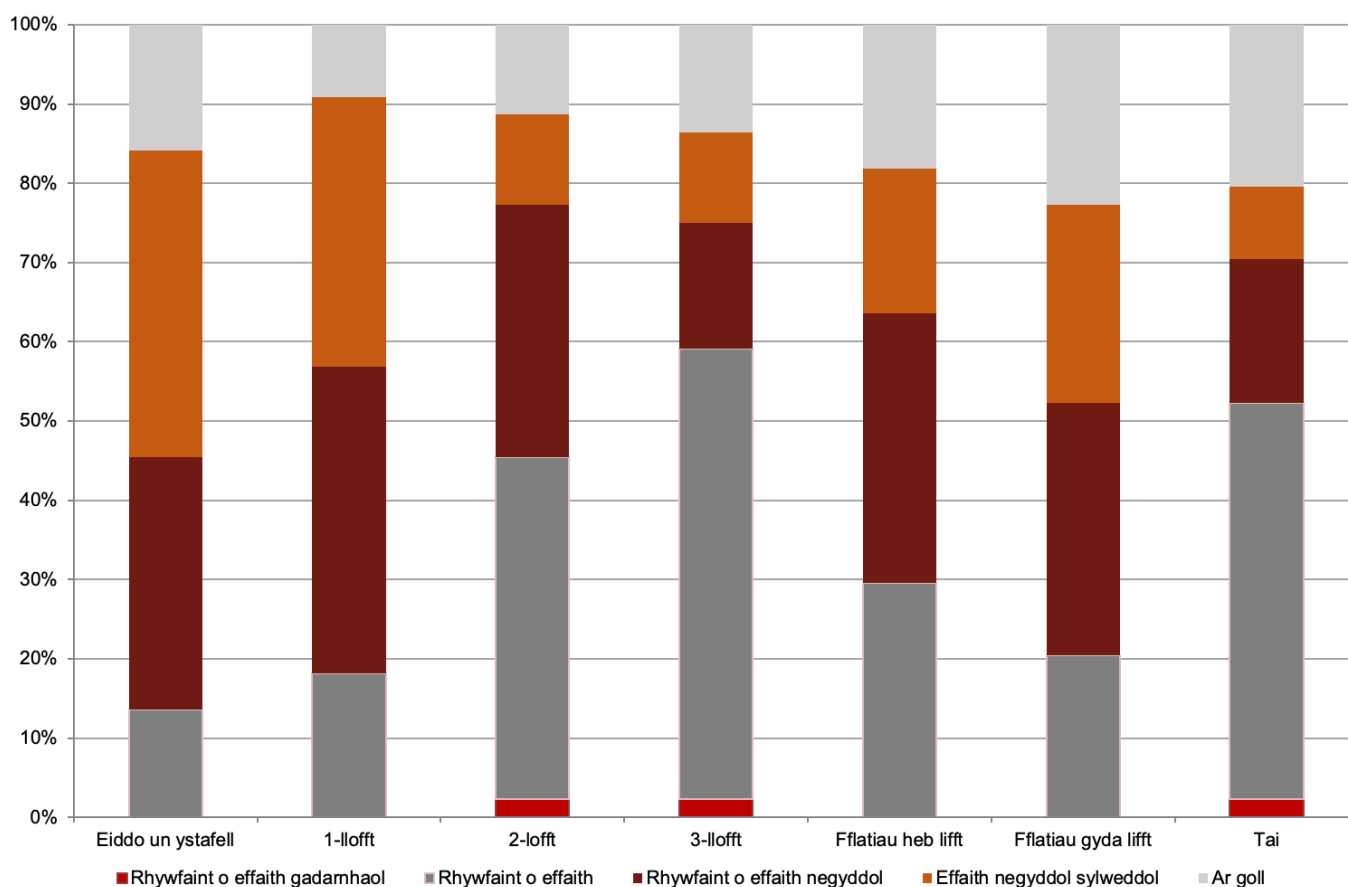
Roedd yr effaith negyddol ddisgwyliedig y byddai'r cap Lwfans Tai Lleol yn ei chael ar eiddo llai a fflatiau gyda thaliadau gwasanaeth yn sylweddol, gyda mwy na dwy ran o dair o'r landlordiaid yn disgwyl y byddai effaith negyddol arwyddocaol ar denantiaid.

Roedd cyfanswm o 27 o landlordiaid yn rhagweld effaith negyddol i denantiaid ar draws mwy na phedwar o'r saith math o eiddo yr holwyd amdanynt (ar gyfer stoc â thaliadau gwasanaeth).

Roedd wyth yn landlordiaid TGRF, roedd pedwar ar ddeg yn gymdeithasau tai traddodiadol ac roedd pump ohonynt yn awdurdodau tai lleol. Yn 17 o'r 27 achos, roedd rhenti yn is neu'n agos at y cap Lwfans Tai Lleol ac, mewn pedwar achos, roedd rhenti'n uwch na'r ATLI ac nid oedd data ar gael ar gyfer chwe achos (roedd y rhain yn landlordiaid gyda stoc ar draws nifer o Ardaloedd Marchnad Rentu Eang).

Roedd disgwyl o hyd i eiddo gael eu heffeithio'n negyddol pan nad oedd taliadau gwasanaeth, ond i raddau llai (Ffigur A2).

**Ffigur C.2: Effaith bosibl y cap Lwfans Tai Lleol ar eiddo HEB daliadau gwasanaeth, yn ôl maint a math**



Ffynhonnell: Arolwg o'r Adolygiad Rhenti, Gorffennaf 2017

**Cwestiwn:** Sut fydddech chi'n disgrifio effaith debygol cyfyngiadau'r Lwfans Tai Lleol ar denantiaid mewn eiddo o'r maint/math canlynol **HEB daliadau gwasanaeth**? Fflatiau un ystafell; eiddo un ystafell wely; eiddo 2 ystafell wely; eiddo 3 ystafell wely; Fflatiau heb lifft; Fflatiau gyda lifft; Categoriâu Ymateb fel yn y ffigur.

Roedd pymtheg darparwr a oedd yn disgwyl effeithiau negyddol i'w tenantiaid mewn mwy na phedwar o'r saith math o eiddo, roedd pedwar ohonynt yn gymdeithasau TGRF, roedd naw yn gymdeithasau tai traddodiadol ac roedd dau yn awdurdodau tai lleol. Roedd gan y rhan fwyaf renti ychydig yn is na'r cap Lwfans Tai Lleol neu roeddent yn agos ato.

Ystyriwyd bod cael rhenti yn agos at y Lwfans Tai Lleol, ynghyd â thaliadau gwasanaeth, yn her sylweddol ar gyfer fforddiadwyedd rhenti yn y dyfodol. Nodwyd mai rhenti a oedd yn debyg iawn i'r gyfradd Lwfans Tai Lleol (gweler isod o dan cydgyfeirio rhent isod), neu a oedd yn uwch na'r gyfradd, a oedd fwyaf cyffredin ymhlith landlordiaid gyda stoc ym Mlaenau Gwent, Caerdydd, Merthyr Tudful, Sir Fynwy, Powys, Rhondda Cynon Taf a Thor-faen.

*Cynllunio ar gyfer y cap Lwfans Tai Lleol a diwygiadau i lety â chymorth*

Pan ofynnwyd iddynt beth yr oeddynt wedi'i wneud hyd yma i ragweld y diwygiadau lles yn y **dyfodol**,<sup>20</sup> cyfeiriodd llawer o sefydliadau at y gweithgareddau a drafodwyd uchod eisoes. Dywedodd y rhan fwyaf o'r rhai a roddodd wybodaeth ychwanegol mai eu hymateb hyd yma oedd "*Llawer o waith modelu!*".

Roedd gweithgareddau eraill yn cynnwys darparu gwybodaeth a chyngor i denantiaid, er y dywedodd un landlord eu bod yn amharod i ymgysylltu'n 'rhy gynnar' â thenantiaid rhag ofn eu bod yn cyflwyno gwybodaeth anghywir, oherwydd nid oedd effeithiau'r polisi yn glir ar y cam hwnnw.

Soniwyd hefyd am broffilio risgiau neu nodi tenantiaid yr oedd y diwygiadau yn debygol o effeithio arnynt. Roedd rhai landlordiaid yn treialu neu'n ymchwilio i'r posibilrwydd o rannu tenantiaethau ar gyfer tenantiaid iau, sengl ac roedd rhai'n adolygu eu polisi ar renti a thaliadau gwasanaeth. Roedd rhai o'r rheini â thai gwarchod yn adolygu eu taliadau gwasanaeth a'u dulliau ariannu.

Roedd nifer o'r landlordiaid yn cynnal gweithgareddau strategol hefyd ar draws yr awdurdod lleol neu ranbarth, gan gynnwys lloio Llywodraeth Cymru a Llywodraeth San Steffan, yn ogystal â rhannu gweithgareddau ymchwil/gwybodaeth fusnes.

---

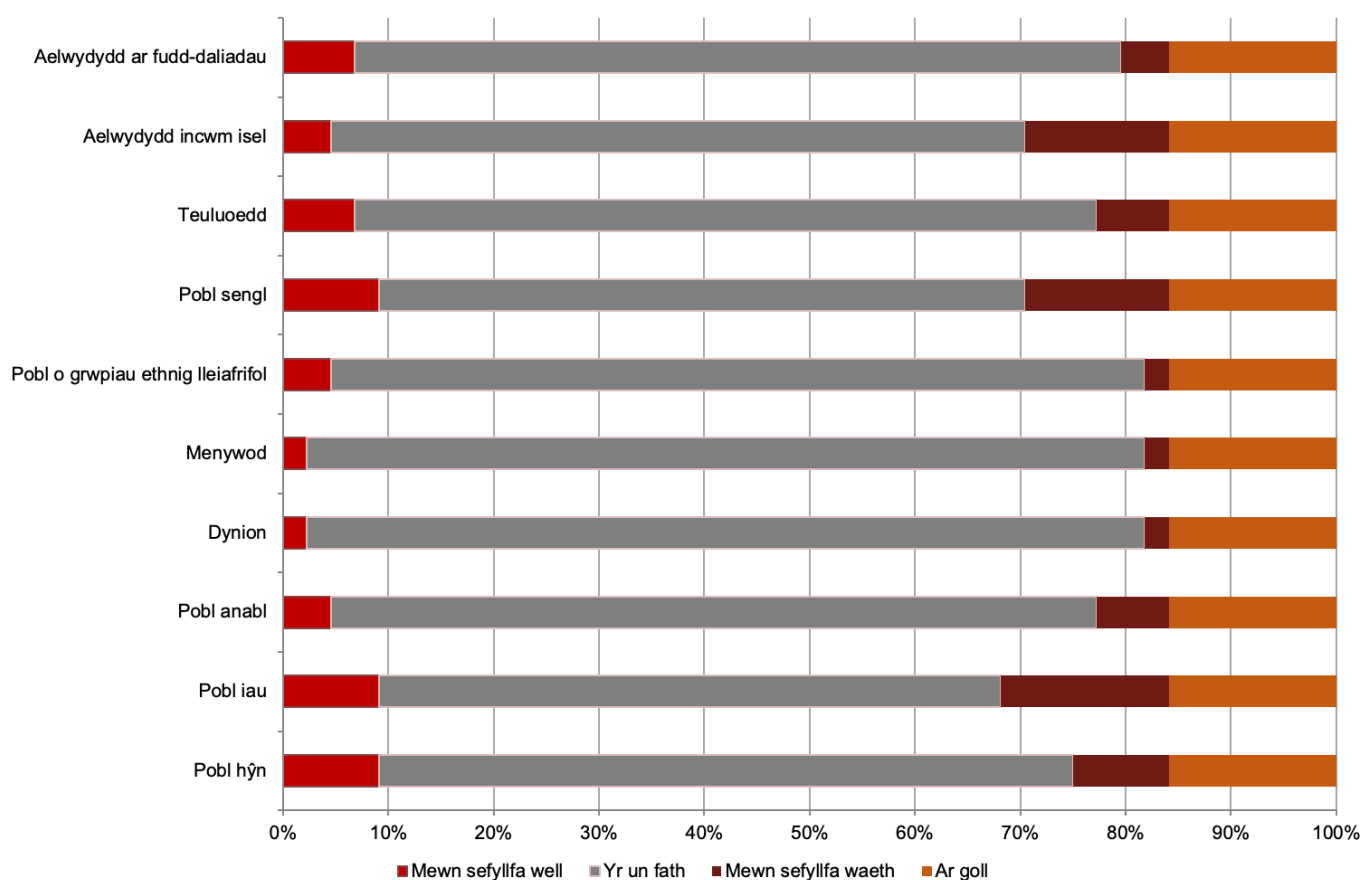
<sup>20</sup> Pa gamau y mae eich sefydliad wedi'u cymryd hyd yn hyn i baratoi ar gyfer y diwygiadau arfaethedig (gan gynnwys rhoi'r Lwfans Tai Lleol a'r diwygiadau i lety â chymorth ar waith)?

## Dylanwadau allanol - cydraddoldeb

Yn nhermau **cydraddoldeb**, roedd y rhan fwyaf o landlordiaid o'r farn bod tenantiaid yn cael eu heffeithio yn yr un modd gan y polisi rhenti, ond roedd rhai landlordiaid o'r farn y byddai tenantiaid iau, pobl sengl ac aelwydydd incwm is yn waeth eu byd (Ffigur A3).

Ni ddarparodd saith sefydliad ateb i'r cwestiwn hwn, ar draws ystod o ddarparwyr ac ar draws y rhai mewn awdurdod lleol unigol a mwy o leoliadau. Y prif reswm am hyn oedd nad oedd landlordiaid o'r farn y gallent roi sylwadau ar effeithiau tebygol y polisi, neu roeddent yn credu y byddai angen iddynt gynnal dadansoddiad mwy manwl er mwyn gallu gwneud hynny.

**Ffigur C.3: A fydd unrhyw grwpiau penodol mewn sefyllfa well neu waeth o ganlyniad i'r polisi rhenti, pob landlord**



Ffynhonnell: Arolwg yr Adolygiad Rhenti, Gorffennaf 2017

Cwestiwn: A fydd unrhyw grwpiau penodol mewn sefyllfa well neu waeth o ganlyniad i'r polisi rhenti? Pobl hŷn; Pobl iau; Pobl anabl; Dynion; Menywod; Pobl o grwpiau ethnig lleiafrifol; Pobl sengl; Teuluoedd; Aelwydydd incwm isel; Aelwydydd ar fudd-daliadau. Categoriâu penodol fel yn y ffigur

Roedd y landlordiaid hynny a ddarparodd fwy o wybodaeth am yr effaith wahanol o'r farn:

- y byddai'r diwygiadau lles yn cael effaith llawer mwy niweidiol ar denantiaid na'r polisi rhenti

- y byddai pobl mewn eiddo llai yn waeth eu byd (oherwydd byddai'r cynnydd caniatol o £2 yn gyfran uwch o'r rhent ar eiddo bach, o gymharu ag un mwy)
- y bydd hyn yn cael yr un effaith gadarnhaol neu niweidiol ar bawb
- mai effaith gyfyngedig y mae'r polisi rhenti wedi'i chael ar denantiaid
- y byddai'n cael effaith mwy niweidiol ar bobl nad ydynt yn derbyn y Budd-dal Tai, a phobl hŷn ar incwm sefydlog yn arbennig.

## Atodiad D – Diffiniadau o Fforddiadwyedd

### Diffinio Fforddiadwyedd ar gyfer Aelwydydd â Thenantiaid sy'n Gweithio

Roedd cytundeb parod gyda'r egwyddor gyffredinol y dylai rhenti'r sector cymdeithasol fod yn 'fforddiadwy' i aelwydydd mewn gwaith incwm isel. Er enghraifft, ers cyflwyno tenantiaeth sicr ym 1989, polisi'r Gorfforaeth Tai yw y dylai eiddo sy'n cael eu gosod gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig fod yn:

*'hygyrch i bobl ar incwm isel, p'un a ydynt mewn cyflogaeth â thâl neu'n derbyn y budd-dal tai. Felly, disgwylir i Gymdeithasau bennu a chynnal eu rhenti ar lefelau sydd o fewn cyrraedd i'r rhai mewn cyflogaeth â thâl isel' <sup>(1)</sup>*

Ar y llaw arall, mae llai o gonsensws ar sut i ddiffinio a mesur fforddiadwyedd. Mae mesurau lluosog yn cael eu defnyddio yn awr, sy'n adlewyrchu'r safbwyntiau amrywiol ar sut y dylid cymhwyso mesurau a'r lefelau priodol y dylid barnu bod rhenti a chostau tai eraill yn fforddiadwy, pa bynnag fesur a ddefnyddir. Wedi dweud hynny, mae tri phrif grŵp o fesurau fforddiadwyedd yn cael eu defnyddio ledled y DU:

- **Y cymarebau rhenti i incwm** yw'r mesurau mwyaf cyffredin a ddefnyddir i fesur fforddiadwyedd, yn bennaf oherwydd eu bod yn syml i'w deall a'u cymhwyso. Maent fel arfer yn cael eu nodi ar sail rhent fel canran o incwm yr aelwyd, gan ystyried y budd-dal tai ac incwm arall o fudd-daliadau a dderbynnir.
- **Mae mesurau incwm gweddilliol** yn canolbwyntio ar incwm gwario sy'n uwch na safon sydd wedi'i diffinio eisoes ar gyfer anghenion nad ydynt yn ymwneud â thai, er enghraifft Lwfansau Personol y Credyd Cynhwysol. Mewn rhai achosion, mae 'buddion mewn gwasanaethau', er enghraifft gwerth prydau ysgol am ddim, yn cael eu hystyried yn y dadansoddiad.

- **Mae mesurau cymhellion gwaith** yn edrych ar y cysylltiad rhwng trethi, rhenti a budd-daliadau'r wladwriaeth ac a ydynt yn cymell tenantiaid i weithio neu i beidio â gweithio. Fel arfer, mae hyn yn golygu edrych ar ddyfnder y ddibyniaeth ar y budd-dal tai, 'cymarebau amnewid' a chyfraddau treth ymylol effeithiol sy'n deillio o gyfuniad o ddiidyniadau treth a budd-daliadau o enillion gros.

Diben yr Atodiad hwn yw:

- Ystyried cefndir trafodaethau diweddar ar fforddiadwyedd yn y Deyrnas Unedig;
- Darparu canllaw ymarferol i'r prif fesurau fforddiadwyedd sy'n cael eu defnyddio heddiw ac yn benodol y tri phrif fesur fforddiadwyedd a ddefnyddir i ddadansoddi fforddiadwyedd lefelau rhent presennol a rhagamcanol yn y prif bapur.
- Datgelu nodweddion penodol pob math o fesur a dangos y rhain gan ddefnyddio cyfrifiadau sy'n seiliedig ar system drethi a budd-daliadau'r DU yn 2018/19.

Mae'r drafodaeth a'r ffigurau yn yr atodiad hwn yn cyfeirio'n gyffredinol at incwm aelwydydd ond, fel y nododd y dadansoddiad o fforddiadwyedd yn y prif adroddiad, tybir bod unrhyw incwm o enillion yn dod gan fwy nac un enillydd ar yr aelwyd, gyda threth ac yswiriant gwladol yn cael eu didynnu yn ôl y cyfraddau a oedd yn berthnasol yn 2018/19. Fel yn y prif adroddiad, nid yw'r ffigurau'n cynnwys y Dreth Gyngor nac unrhyw Ad-daliad cysylltiedig o Gynllun Gostyngiadau'r Dreth Gyngor.

## Cyfyngiadau fforddiadwyedd

Cyn archwilio pob un o'r mesurau fforddiadwyedd, dylid nodi bod gan bob un o'r mesurau fforddiadwyedd nifer o gyfyngiadau cynhenid. Golyga'r cyfyngiadau hyn, er bod fforddiadwyedd yn fater hollbwysig, ni all fyth fod yr unig ffactor a ddefnyddir ar gyfer llunio barn ar renti cyfartalog, nac ar gyfer llunio polisi pennu rhenti manwl.

Y cyfyngiad cyntaf yw bod mesurau fforddiadwyedd yn gysylltiedig ag aelwydydd, tra bo rhenti'n gorfod cael eu pennu ar gyfer anheddau. Gall aelwydydd, gyda nodweddion amrywiol (e.e. maint, oedran ac anabled), feddiannu anheddau o'r un maint yn briodol. Ers cyflwyniad y cynllun budd-dal tai cenedlaethol i gynorthwyo aelwydydd incwm isel ym 1972, ni ystyriwyd ar y cyfan ei bod yn briodol codi rhenti gwahanol (h.y. sy'n gysylltiedig ag incwm) ar gyfer yr un annedd.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Mae'r arfer hwn yn parhau ar gyfer tai cyhoeddus yn Awstralia ac Iwerddon. Yn y ddwy wlad, mae barn arbenigwyr yn feirniadol iawn o'r arfer sy'n cyfyngu llifau incwm landlordiaid, gan ei gwneud yn anodd i wneud gwaith cynnal a chadw a benthyca.

Yr ail gyfyngiad yw ei bod yn anochel y bydd angen incwm uwch ar deuluoedd mwy ar gyfer eu gwariant nad yw'n wariant ar dai, o gymharu ag aelwydydd llai. Adlewyrchir hyn yn y lefelau o Gymhorthdal Incwm sy'n cael eu darparu ar gyfer aelwydydd nad ydynt mewn gwaith, a'r trothwyon incwm a bennwyd er mwyn i aelwydydd dderbyn y lefel uchaf o fudd-dal tai. Nid oes unrhyw gysylltiad rhwng y gofynion incwm hyn a'r patrymau enillion ar gyfer y ddau fath o aelwydydd, nac aelwydydd sy'n meddiannu anheddau o'r un maint.

Wrth ystyried unrhyw fesur, bydd rhent penodol a lefel enillion penodol yn rhoi sgorau fforddiadwyedd gwahanol ar gyfer gwahanol fathau o aelwydydd. O ran rhai mesurau, bydd gan deuluoedd mwy sgorau fforddiadwyedd is (e.e. cymarebau rhent gros i incwm net), tra bydd rhai mesurau eraill yn dangos bod gan deuluoedd mwy sgorau fforddiadwyedd gwell (e.e. mesurau dibyniaeth incwm gweddilliol a'r budd-dal tai)

Mewn unrhyw achos, gall creu polisi rhenti sy'n cynhyrchu mesurau fforddiadwyedd sy'n gymharol unffurf arwain at batrwm o wahaniaethau rhent rhwng eiddo o wahanol feintiau nad ydynt yn ddymunol. Byddai ceisio cydraddoli cymarebau rhenti i incwm, er enghraifft, yn arwain at wahaniaethau uchel iawn rhwng y rhenti ar gyfer anheddau llai a mwy. Byddai ceisio cydraddoli mesurau incwm gweddilliol, yn anffodus, yn arwain at renti is ar gyfer anheddau mwy.

Y trydydd cyfyngiad yw nad yw'r mesurau fforddiadwyedd yn ystyried yr amrywiaethau yn y farchnad dai ehangach. Felly, er enghraifft, mae prisiau tai a rhenti'r farchnad breifat yn amrywio llawer mwy ar hyd a lled Cymru, o gymharu â lefelau enillion.

Mae'n dilyn, er bod rhenti'r sector cymdeithasol yn llawer is na rhenti preifat yn y rhan fwyaf o ardaloedd yng Nghymru, mewn rhai achosion, maent yn agos iawn i renti'r farchnad. Mae hyn yn codi pryderon ynglŷn â diben tai sy'n cael eu gosod gan y sector cymdeithasol yn y marchnadoedd hynny, o ran eu hyfywedd, a risg bosibl barhaus polisi'r llywodraeth ar derfynau'r budd-dal tai (er bod y bwriad o gyflwyno capiau LTLI wedi'i wrthod).

Felly, os yw rhenti'r sector cymdeithasol am fod yn gystadleuol, ac yn amlwg yn is na lefelau'r farchnad, ac os bydd polisiâu rhenti manwl yn creu perthynas gydlynol rhwng rhenti ar gyfer eiddo o wahanol fathau a nodweddion, mae angen ystyried ffactorau eraill, yn ogystal â phryderon ynghylch fforddiadwyedd.

Cyfyngiad pellach yw nad yw unrhyw un o'r mesurau fforddiadwyedd strwythuredig yn ystyried effaith ehangach ansawdd a lleoliad yr annedd ar safonau byw'r aelwydydd. Er enghraifft, mae safonau effeithlonrwydd thermal is yn creu costau gwresogi uwch i aelwydydd, tra bod anheddau sydd wedi'u lleoli gryn bellter o siopau neu leoliadau cyflogaeth posibl yn gallu creu costau



trafnidiaeth uwch i aelwydydd. Yn y cyd-destun hwnnw, byddai mesur fforddiadwyedd mwy cynhwysfawr yn berthnasol i effeithlonrwydd ynni a lleoliad anheddau, yn hytrach na'u rhenti yn unig.

Yn y cyd-destun hwn, mae fforddiadwyedd yn parhau i fod yn fater hollbwysig, ac mae'n bwysig deall nodweddion y gwahanol fesurau fforddiadwyedd a'r ffyrdd maent yn adlewyrchu amgylchiadau amrywiol iawn aelwydydd, er mwyn creu darlun cyflawn o'r cyfraniad y gallant ei wneud tuag at lunio polisi rhenti. Mae pob un o'r prif fathau o fesurau fforddiadwyedd yn cael eu hystyried yn eu tro isod.

### **Cymarebau rhenti i incwm**

Cymarebau rhenti i incwm yw'r mathau mwyaf cyffredin o fesurau fforddiadwyedd sy'n cael eu defnyddio, ac maent yn cael eu defnyddio yn Awstralia, Canada ac UDA, yn ogystal â chan y Comisiwn Ewropeaidd i greu eu 'cyfradd gorlwytho' costau tai (2).

Yn y DU gwnaed defnydd helaeth ohonynt mewn trafodaethau am renti'r sector cymdeithasol, yn benodol ers cyflwyno tenantiaethau sicr a rhenti ar gyfer eiddo sy'n cael ei osod gan gymdeithasau tai ers 1989. Fodd bynnag, mae safbwyntiau gwahanol am ffurf fwyaf priodol y gymhareb rhenti i incwm, ac am lefel briodol y cymarebau hynny.

Un elfen o'r drafodaeth yn y DU yw'r farn tegwch y dylai rhenti'r sector cymdeithasol gyfateb â'r costau tai y mae prynwyr tai yn ymrwymo eu hunain iddynt, ond wedi'u haddasu i ystyried y ffaith bod prynwyr tai yn caffael ased cyfalaf, yn ogystal â sicrhau meddiannaeth fuddiol o'r cartref maent yn ei brynu. Ar y sail honno, er enghraifft, awgrymodd Alan Holmans y gallai fod yn rhesymol disgwyl i denantiaid dalu rhenti o tua 20% o'u hincwm (3). Gan dynnu ar ddata'r Arolwg Gwariant Teuluoedd sy'n ystyried yr holl brynwyr tai, yn hytrach na phrynwyr tai cyntaf, awgrymodd John Hills y byddai cymhareb fwy priodol yn 'sylweddol is nag 16%' (4).

Fodd bynnag, dylid nodi hefyd bod prynwyr tai ag incwm is yn ymrwymo cyfrannau llawer uwch o'u hincwm i'w morgeisi a'r costau tai cysylltiedig. Yn 2010, roedd y costau morgais cyfartalog i aelwydydd a oedd yn prynu tai yn cynrychioli 16.5% o'u hincwm gwario cyfartalog; ond, ar gyfer prynwyr tai o fewn y ddau chwarterl incwm isaf, roedd costau morgais cyfartalog yn cynrychioli 35.4% o'u hincwm (5).

Mynegwyd llawer o safbwyntiau eraill hefyd ar gymarebau rhenti i incwm, ond nid oes rhesymeg benodol bob amser dros eu dewis. Fodd bynnag, gellir nodi y bydd polisi rhenti sy'n seiliedig ar darged fforddiadwyedd sy'n sylweddol uwch na'r hyn a adlewyrchir yn newisiadau gwariant aelwydydd sy'n prynu tai yn anochel yn cyfyngu ar nifer yr aelwydydd sy'n gweithio a fydd yn

canfod ei bod yn fwy buddiol iddynt rentu gan landlordiaid o'r sector cymdeithasol, yn hytrach na phrynu tŷ.

### **Mesurau amgen sy'n seiliedig ar gymarebau**

Fel y nodwyd yn y cyflwyniad, mae gan bobl safbwyntiau gwahanol ar y dull mwyaf priodol o fesur cymarebau rhenti i incwm. Mae dau prif fesur amgen ar gyfer rhenti i incwm:

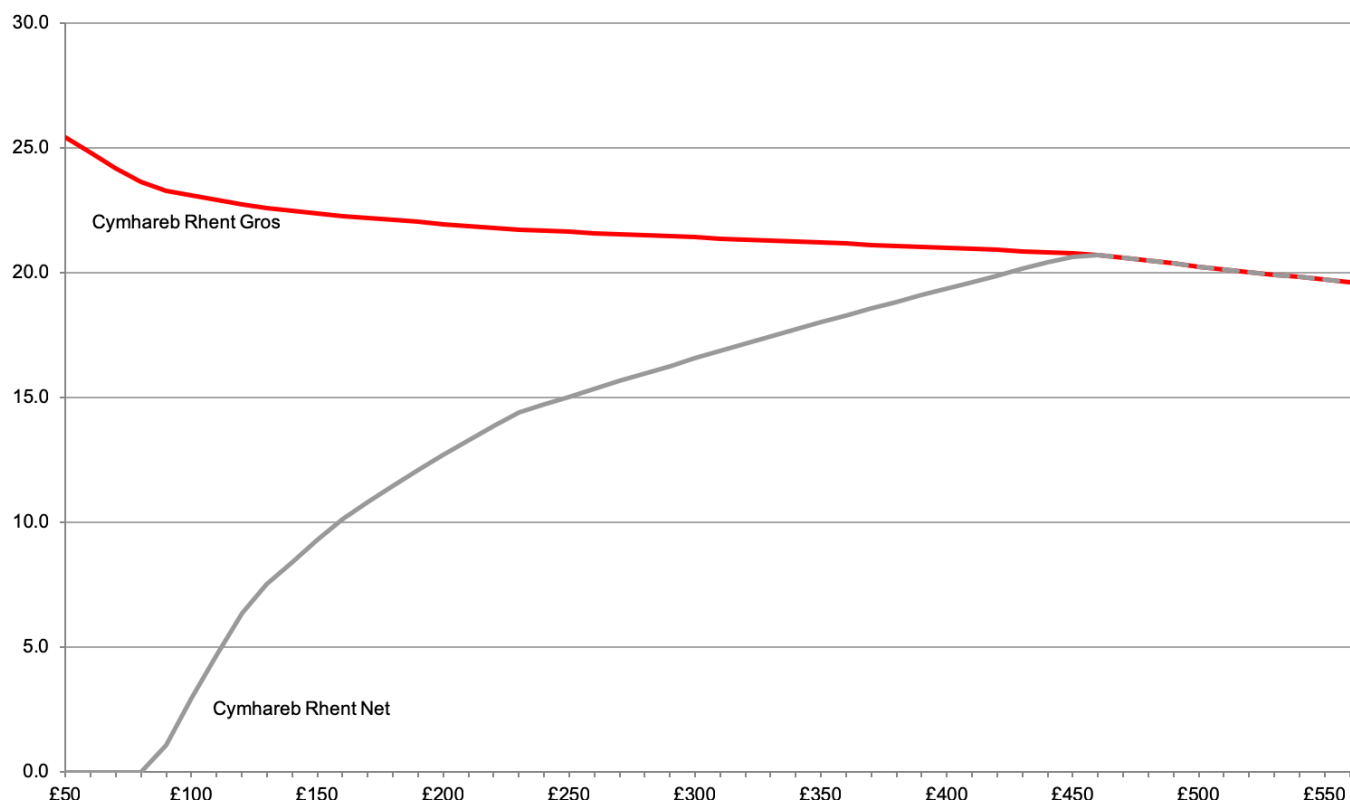
- Rhenti gros fel canran o'r incwm net cyn costau tai. Mae incwm net yn cynnwys enillion net, yn ogystal â'r budd-dal plant, y credyd treth gwaith a'r budd-dal tai, pan fyddant yn berthnasol.
- Rhenti net o fudd-dal tai fel canran o incwm net, sy'n cynnwys enillion net, ac unrhyw fudd-dal plant neu gredyd treth gwaith.

Mae'r cymarebau rhenti i incwm yn canolbwyntio sylw ar wir raddau'r fagl tlodi, ac yn nodi'r cymarebau uchaf ar y lefel incwm pan fydd tenantiaid yn rhoi'r gorau i fod yn ddibynnol ar y budd-dal tai. Fodd bynnag, gall y dull hwn fod yn anfwriadol gamarweiniol. Y rheswm am hyn yw nad yw'r cymarebau uchaf yn nodi'r tenantiaid hynny sydd â'r problemau fforddiadwyedd mwyaf, o ran y ffaith mai hwy sydd â'r incwm gwario isaf ar ôl iddynt dalu eu rhent.

Mantais y cymarebau a grëwyd gan ddefnyddio'r dull rhent gros i incwm net yw eu bod yn cyflawni'r disgwyliad 'synnwyr cyffredin' bod y cymarebau uchaf yn cael eu hysgwyddo gan y rhai â'r incwm isaf. Am y rheswm hwn, y mesurau cymhareb rhenti i incwm hyn a ddefnyddir at ddiben y dadansoddiad yn y prif bapur.

Mae Ffigur D.1 yn dangos sut mae'r diffiniadau gwahanol o'r cymarebau rhenti i incwm yn gweithredu, ac yn benodol mae'n dangos sut maent yn uno ar y pwynt pan fo incwm tenant yn golygu nad yw'n gymwys mwyach i gael y budd-dal tai.

**Ffigur D.1: Cymarebau fforddiadwyedd: cymharu mesurau gros a net**



Ffynhonnell: cyfrifiadau'r awdur ei hun gan ddefnyddio cyfraddau graddfeydd treth a budd-daliadau 2018-19  
Nodiadau:

Cymhareb fforddiadwyedd gros = (incwm sy'n cael ei ennill minws treth incwm minws cyfraniadau yswiriant gwladol yn ogystal â budd-daliadau nawdd cymdeithasol, gan gynnwys credydau treth a'r Budd-dal Tai) / Rhent Gros \* 100

Cymhareb fforddiadwyedd net = (incwm sy'n cael ei ennill minws treth incwm minws cyfraniadau yswiriant gwladol yn ogystal â budd-daliadau nawdd cymdeithasol gan gynnwys credydau treth) / (Rhent gros minws y Budd-dal Tai) \* 100

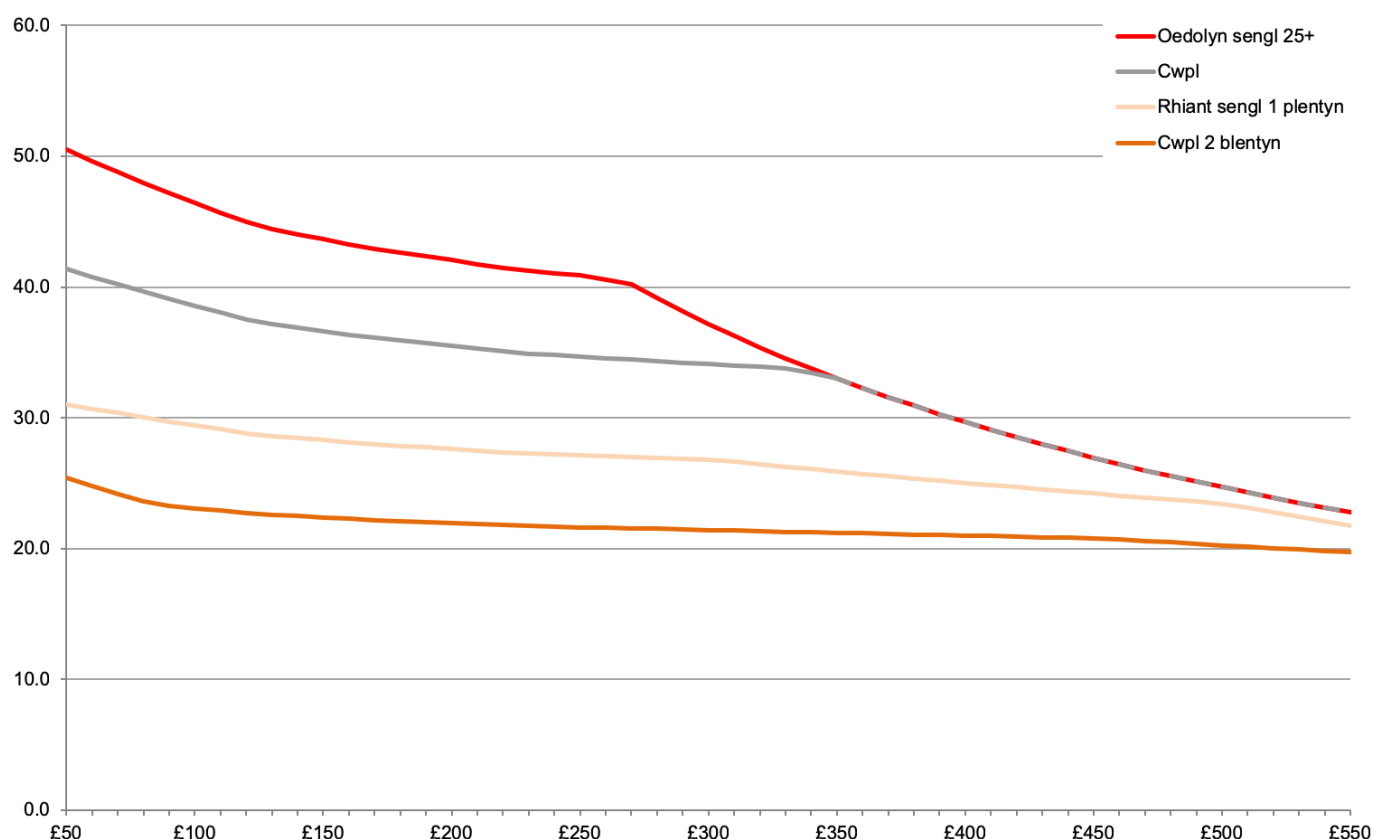
Mae'r cymarebau rhenti i incwm yn amrywio'n sylweddol yn y naill ffurf a'r llall rhwng y mathau o aelwydydd ar gyfer lefelau enillion penodol, o ganlyniad i weithrediad y cynlluniau budd-dal plant, credyd treth gwaith a'r budd-dal tai. Mae pob un o'r cynlluniau hyn yn adlewyrchu mewn gwahanol ffyrdd y gofynion uwch i deuluoedd â phlant o ran gwariant nad yw'n gysylltiedig â thai. Mae'r budd-dal plant a'r credyd treth gwaith yn rhoi hwb uniongyrchol i incwm teulu, ac mae'r budd-dal tai yn cael ei roi i deuluoedd ar lefelau incwm uwch yn hytrach nag ar gyfer pobl sengl a chyplau heb blant.

Canlyniad y darpariaethau budd-dal hyn yw y bydd gan bobl sengl a chyplau, ar gyfer unrhyw lefel o renti ac enillion, gymarebau rhenti i incwm uwch na theuluoedd â phlant. Dangosir hyn, gan ddefnyddio cymarebau rhent gros i incwm yn achos rhent o £100, yn Ffigur D.2. Fel y gwelir o'r ffigur, dim ond ar y lefelau incwm uwch, sydd y tu hwnt i ystod y credyd treth a'r budd-dal tai, y

mae'r cymarebau'n cydgyfeirio. Hyd yn oed wedyn, mae gwahaniaethau bach yn parhau, sy'n adlewyrchu gweithrediad y system dreth ac effaith y budd-dal plant.

Fodd bynnag, nid yw'n dilyn y dylid pennu rhenti ar gyfer fflatiau un ystafell ac anheddau un ystafell wely yn sylweddol is na'r rhai ar gyfer anheddau maint teuluoedd, er mwyn (fwy neu lai) cydraddoli'r cymarebau rhenti i incwm ar gyfer pobl sengl a chyplau heb blant gyda rhai teuluoedd â phlant. Byddai hyn yn anwybyddu diben budd-daliadau mewn gwaith, a chostau uwch nad ydynt yn rhai tai y teuluoedd y cawsant eu cynllunio i'w cynorthwyo.

**Ffigur D.2: Cymarebau fforddiadwyedd ar gyfer ystod o aelwydydd (£100/rhent yr wythnos)**



Ffynhonnell: cyfrifiadau'r awdur gan ddefnyddio cyfraddau graddfeydd treth a budd-daliadau 2018-19

### Mesurau incwm gweddilliol

Mae gwendidau incwm syml wedi cyfrannu at ddiddordeb cynyddol yn y defnydd o fesurau 'incwm gweddilliol' fforddiadwyedd tai (6).

Defnyddir mesurau o'r fath yn rheolaidd, er enghraifft, ar ffurf mesurau 'ar ôl costau tai' o dlodi aelwydydd, a gyhoeddir bob blwyddyn gan yr Adran Gwaith a Phensiynau (7). Mae'r cysyniad o

incwm gweddilliol yn sail hefyd i'r datganiadau y dylai bod gan denantiaid ddigon o incwm, ar ôl talu eu rhent, ar gyfer gwariant hanfodol arall, er enghraifft ar danwydd, bwyd, dillad, trafnidiaeth ac yn y blaen.

Mae trafodaethau ynglŷn â sut y dylid creu mesurau incwm gweddilliol, yn arbennig yn nhermau diffinio gwaelodlin ar gyfer incwm ar ôl costau tai. Y dull a ddefnyddiwyd yn yr astudiaeth hon yw defnyddio'r lwfansau incwm sylfaenol ar gyfer y Cymhorthdal Incwm<sup>22</sup> a'r cynllun Credyd Cynhwysol ar gyfer gwahanol fathau o aelwydydd. Mae hyn ar y sail:

- Y gellir ystyried bod y lwfansau hyn yn cynrychioli barn bendant Llywodraeth y DU o'r isafswm incwm sy'n briodol ar gyfer gwahanol fathau o aelwydydd<sup>23</sup>.
- Eu bod yn darparu sail ymarferol ar gyfer creu mesurau sy'n seiliedig ar incwm gweddilliol o fforddiadwyedd tai.

Nid yw hyn yn waelodlin cwbl foddhaol, oherwydd bydd newidiadau i'r polisi Cymhorthdal Incwm yn cael effaith ddilynol ar sgorau fforddiadwyedd. Yn hanesyddol, mae'r Cymhorthdal Incwm wedi'i uwchraddio gan chwyddiant, yn hytrach nag enillion, ac mae bellach yn safon llai heriol o gymharu ag enillion cyfartalog. Gallai'r ffaith bod y Cymhorthdal Incwm a'r budd-daliadau oedran gweithio eraill wedi'u rhewi am bedair blynedd rhwng 2016/17 a 2019/20 waethygu'r duedd hon.

Gwnaed nifer o ymdrechion pwysig i greu mesurau annibynnol o ofynion isafswm incwm aelwydydd (8). Er bod 'Isafswm Safon Incwm' JRF wedi denu rhywfaint o gefnogaeth, nid oes safon sy'n cael ei chydabod yn swyddogol ar hyn o bryd ar gyfer gofynion incwm sylfaenol. Yn ogystal, ni ellir mynd i'r afael ag unrhyw ddiffygion mewn incwm gweddilliol sydd o ganlyniad i wahaniaethau rhwng safon incwm a sefydlwyd yn annibynnol a'r lefelau Cymhorthdal Incwm presennol, drwy amrywio lefelau rhenti. Mae hyn oherwydd y cafodd y Budd-dal Tai ei gynllunio i atal incwm ar ôl rhent rhag disgyn yn is na chyfraddau'r Cymhorthdal Incwm.

Wedi dweud hynny, mae cyflwyno mesurau megis y cap LTLI ar gyfer rhentwyr preifat a'r 'dreth ystafell wely' ar gyfer rhentwyr cymdeithasol wedi golygu nad yw lefelau y Budd-dal Tai a dderbynnir bob amser yn ddigonol i atal incwm rhag disgyn yn is na lefelau'r Cymhorthdal Incwm.

---

<sup>22</sup> Mae'r lwfansau Cymhorthdal Incwm yn cyfateb i'r lwfansau ar gyfer budd-daliadau 'diweithdra' eraill ar gyfer pobl o oedran gwaith fel y Lwfans Cyflogaeth a Chymorth a'r Lwfans Ceisio Gwaith. Maent hefyd yn llunio'r sail ar gyfer Symiau Cymwysadwy y Budd-dal Tai.

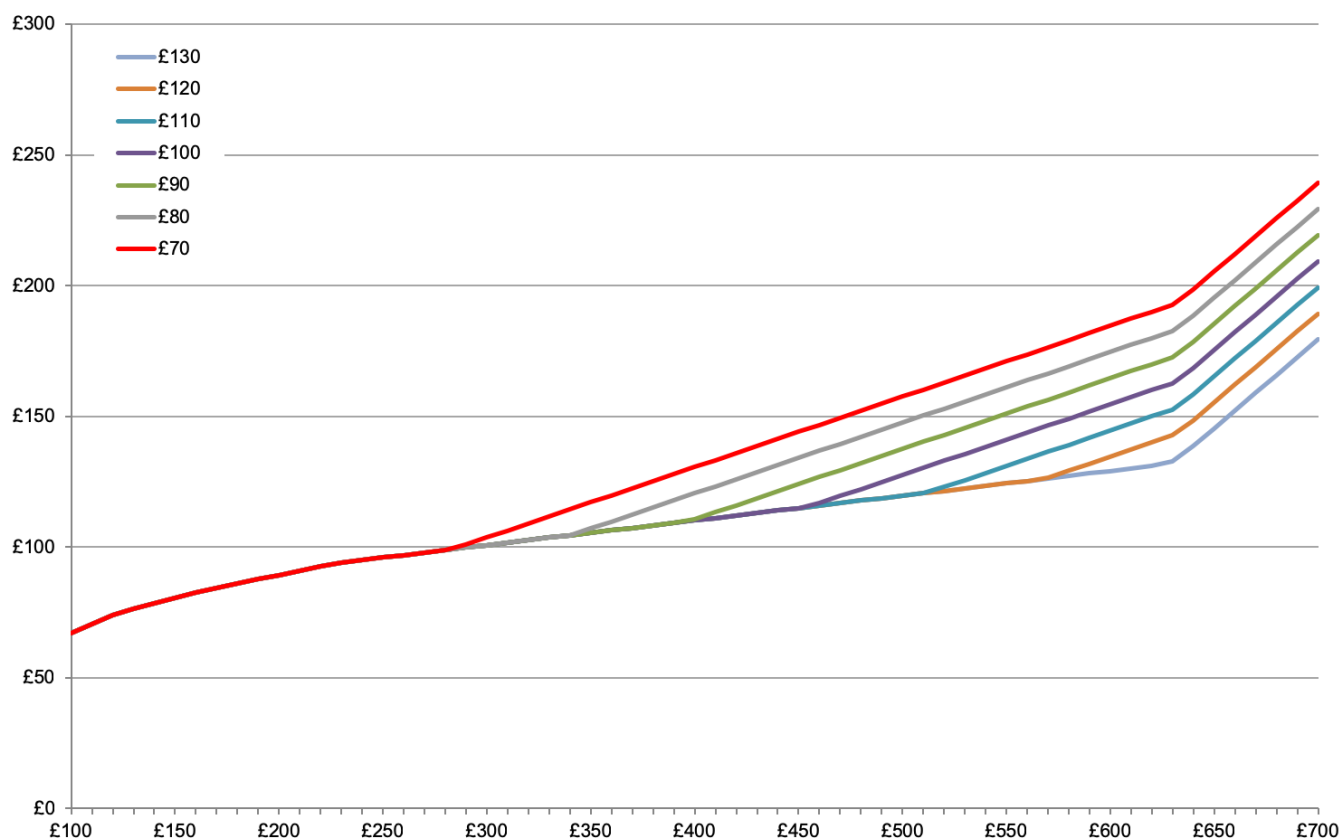
<sup>23</sup> Er bod y Credyd Cynhwysol yn cael ei gyflwyno'n raddol, ychydig iawn o aelwydydd a dderbyniodd y credyd yn 2017/18 ac mae'r cynllun yn destun newidiadau beth bynnag wrth ei gyflwyno.

Mae hyn wedi arwain at nifer gynyddol o aelwydydd gydag incwm sy'n is na'u lwfansau perthnasol ar gyfer y Cymhorthdal Incwm.

Ar gyfer aelwydydd sy'n hawlio'r budd-dal tai, mae lefelau'r incwm gweddilliol sy'n uwch na'r trothwyon Cymhorthdal Incwm yn cael eu pennu yn ôl nodweddion y cynllun budd-dal tai, yn arbennig y 'diystyriadau enillion' (incwm wedi'i ennill sydd wedi'i eithrio o'r prawf modd) a'r 'taprau' (y ganran y bydd budd-dal yn gostwng wrth i incwm gynyddu).

Oni chyflwynir rhyw fath o uchafswm (e.e. gan y cap budd-daliadau, neu gyfraddau LTLI), mae lefelau rhenti uwch yn creu cynnydd '£ am £' yn lefel yr hawliad budd-dal tai.<sup>24</sup> Felly, nid yw rhenti uwch yn gwneud unrhyw wahaniaeth i incwm net tenantiaid sydd eisoes yn derbyn y budd-dal tai. Dangosir hyn yn Ffigur D.3, sy'n dangos achos cwpl â dau o blant. Mae'n dangos, ar gyfer unrhyw rent dros £70 yr wythnos, bod y mesur incwm gweddilliol yr un fath ar gyfer unrhyw deulu sy'n ennill hyd at £290 yr wythnos.

**Ffigur D.3: Mesurau incwm gweddilliol ar gyfer ystod o renti**



Ffynhonnell: cyfrifiadau'r awduron gan ddefnyddio cyfraddau graddfeydd 2018-19

<sup>24</sup> Mae hyn yn codi o'r fformiwla: Budd-dal Tai = 100% o'r rhent cymwys *minws* 0.65\*(incwm net *minws* y lwfansau cymhorthdal incwm)

Fodd bynnag, mae rhenti uwch yn lleihau incwm ar ôl costau tai ac incwm gweddilliol tenantiaid ag incwm uwch, yn arbennig i'r rhai sydd ar incwm sydd ychydig yn uwch na'r pwynt lle y daw'r hawl i gael Budd-daliadau Tai i ben.

Dim ond ar y lefelau enillion uwch y mae gwahaniaethau i lefelau rhenti yn cael unrhyw effaith ar y mesur incwm gweddilliol. Mae hyn oherwydd bod enillion teulu gyda rhent o £70 yr wythnos yn golygu na fyddant bellach yn gymwys i gael y budd-dal tai. Ar gyfer tenantiaid â rhenti uwch, mae parhau i fod yn ddibynnol ar y budd-dal tai yn cyfyngu'r cynnydd mewn incwm gwario ac felly mae'n gostwng y mesur incwm gweddilliol.

O ganlyniad, nid oes llawer o werth i'r mesurau incwm gweddilliol cyfartalog, oherwydd dim ond yr aelwydydd hynny ar ben uchaf yr ystod enillion a fydd yn cael eu heffeithio gan y gwahaniaethau rhenti. Mae'r newidiadau bychan yn y mesur cyfartalog ar gyfer pob aelwyd yn adlewyrchu'r effaith llawer uwch y mae rhenti uwch yn ei chael ar aelwydydd sydd ag incwm uwch na lefel enillion benodol. Yn yr ystyr hwnnw, mae mesurau incwm gweddilliol yn fesur anuniongyrchol o ddibyniaeth ar y budd-dal tai.

### **Mesurau cymhelliant gwaith**

Gall y cynllun budd-dal tai sicrhau, yn gyffredinol, bod aelwydydd yn well eu byd mewn gwaith yn hytrach nac allan o waith, ac yn ddibynnol ar Gymhorthdal Incwm (neu fudd-daliadau cyfatebol, megis y Lwfans Ceisio Gwaith neu'r Lwfans Cyflogaeth a Chymorth). Er bod y mesur 'diystyriadau enillion' a'r tapr 65% yn sicrhau bod incwm yn uwch pan fydd pobl mewn gwaith nag yw pan fyddant allan o waith, maent hefyd yn awgrymu, cyhyd ag y bydd tenant yn hawlio'r budd-dal tai, byddant ond ychydig yn well eu byd mewn gwaith. Yn wir, mae'n bosibl i aelwydydd fod yn waeth eu byd mewn gwaith os ydynt yn gorfod talu treuliau teithio i'r gwaith cymharol uchel a/neu gostau gofal plant heb gymorth. Ar gyfer aelwydydd â phlant, mae cymhlethdodau pellach oherwydd y gorgyffwrdd rhwng y cynlluniau budd-dal tai a chredyd treth.

Yr enillion sy'n cael eu diystyru yw'r symiau y caniateir i aelwydydd eu hennill y tu hwnt i lefel lwfansau personol y budd-dal tai cyn i'w hawl i gymhwyso ar gyfer uchafswm lefel y budd-dal tai ddod i ben. Ar gyfer pobl sengl, dim ond £5 o enillion sy'n cael eu diystyru yr wythnos ac, i gyplau, y swm safonol sy'n cael ei ddiystyru yw £10, p'un a oes ganddynt blant ai peidio. Nid yw'r symiau sy'n cael eu diystyru wedi newid ers 1988. Mae'r symiau sy'n cael eu diystyru ar gyfer aelwydydd rhieni unigol yn uwch, ar £25, ond dylid ystyried y rhain yng nghyd-destun y lefelau llawer is o lwfansau personol ar gyfer rhieni unigol, a'r tebygolrwydd uwch y bydd angen iddynt dalu am gostau gofal plant er mwyn gallu gweithio.

Uwchlaw lefelau lwfansau personol y budd-dal tai a'r symiau o enillion sy'n cael eu diystyru, bydd yr hawl i fudd-daliadau yn lleihau ar sail y tapr 65%, ac mae incwm gwario net yn cynyddu'n araf iawn, yn arbennig pan fydd taprau'r cynlluniau i leihau credyd treth a'r dreth gyngor yn cael eu cymhwyso'r un pryd. Dangosir effaith gronol cyfraddau presennol y tapr budd-dal tai, mewn cydweithrediad â'r trethi a'r budd-daliadau eraill sy'n destun prawf modd, sy'n lleihau incwm gwario net, yn Nhabl D.1. Cyfeirir fel arfer at yr achosion o gyfraddau ymylol uchel o ddiidyniadau cronus trethi a budd-daliadau o enillion gros fel 'y fagl tlodi'.

**Tabl D.1: Magl tlodi y budd-dal tai , 2018-19 (£)**

|                                           | Gyda chredydau treth | Heb gredydau treth |
|-------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Enillion gros ychwanegol                  | 1.00                 | 1.00               |
| Namyn y Dreth Incwm @20%                  | 0.20                 | 0.20               |
| Namyn yr Yswiriant Gwladol @12%           | 0.12                 | 0.12               |
| Namyn y Credydau Treth @41%               | 0.41                 | -                  |
| = Ar ôl treth incwm                       | 0.27                 | 0.68               |
| Namyn y Budd-dal Tai @65%                 | 0.176                | 0.442              |
| Namyn Cynllun Lleihau'r Dreth Gyngor @20% | 0.054                | 0.136              |
| = Incwm gwario newydd                     | 0.04                 | 0.102              |

Noder: Didyniadau cronol o bob £1 o enillion gros

Ffynhonnell: cyfrifiadau'r awduron – noder cynllun diwygiedig y tabl

Mae'r tabl yn dangos, yn benodol, pan fydd y taprau budd-dal tai a chredyd treth ar gyfer teuluoedd yn gorgyffwrdd, gall hyn olygu bod ganddynt naw ceiniog o incwm gwario o bob £1 o enillion gros ychwanegol, sy'n gostwng i gyn lleied â phedair ceiniog o incwm gwario os bydd cynllun gostyngiadau'r dreth gyngor yn cael ei ystyried. Gall y didyniadau cronol hyn o enillion gros ymestyn dros ystod eang o enillion, yn arbennig i aelwydydd â lefelau rhenti uwch (9).

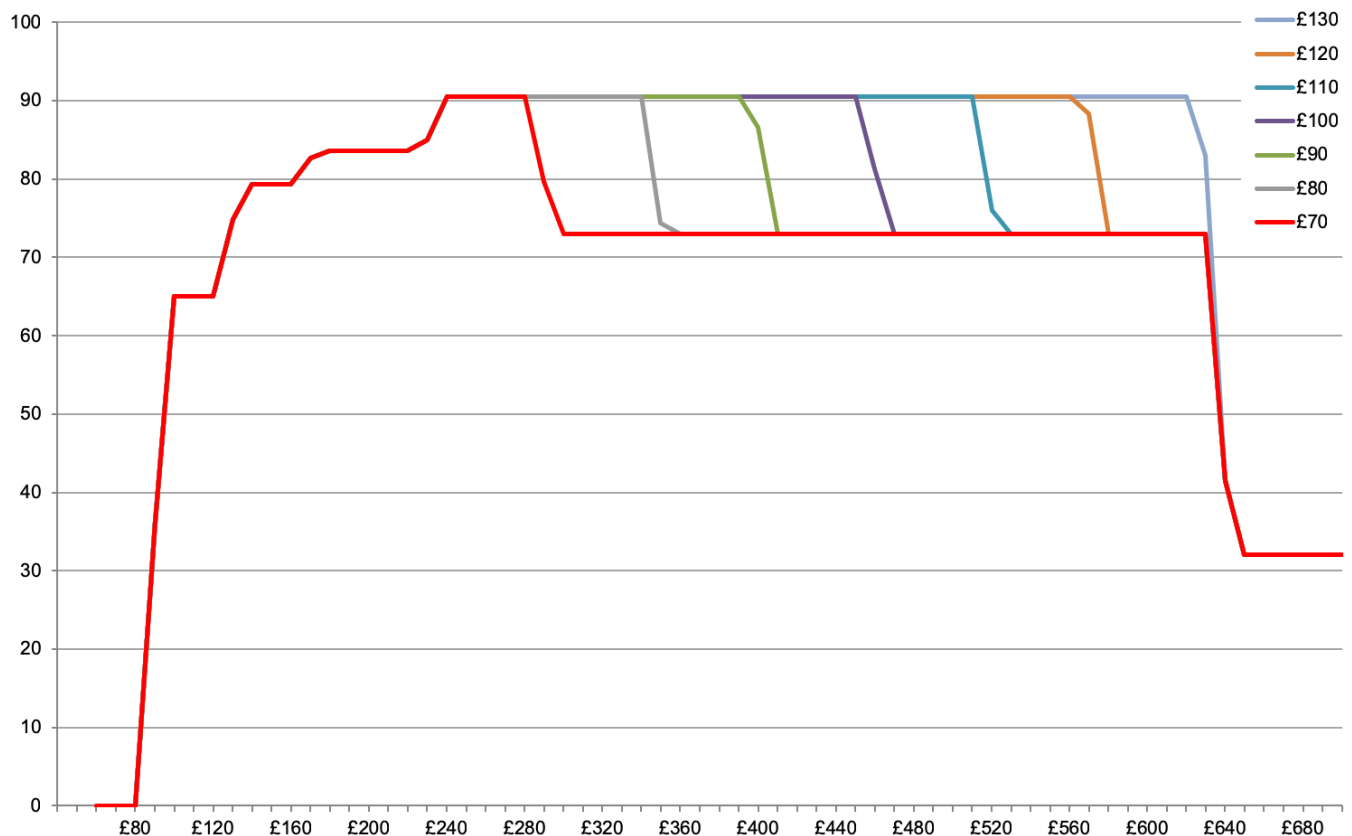
Dim ond pan na fydd incwm net yn ddarostyngedig i effaith taprau budd-daliadau y byddant yn dechrau cynyddu'n sylweddol uwch na lefelau'r Cymhorthdal Incwm. Mae effaith y nodweddion hyn ar gymarebau incwm gweddilliol eisoes wedi'i gweld uchod, ac mae effaith debyg ar y 'cymarebau amnewid', sy'n mesur hawliadau Cymhorthdal Incwm fel canran o incwm gweithio net.

Mae eglurder ac ystod y 'magl tlodi' yn anochel yn codi pryderon ynglŷn â'r diffyg cymhellion ariannol sy'n cael eu darparu ar gyfer aelwydydd incwm isel i ymgymryd â gwaith â thâl isel.



Felly, mae dangosyddion difrifoldeb ac ystod y fagl tlodi yn cael eu disgrifio fel mesurau datgymhelliad i weithio. Mae tri phrif fesur datgymhelliad i weithio. Y mesur cyntaf yw'r achosion o hawl i gael y budd-dal tai ei hun, a ddefnyddir fel dangosydd yn y prif adroddiad ar renti. Mae'r ail fesur yn canolbwyntio ar gyfraddau ymylol cronol didyniadau o enillion gros dros bob ystod £10 o enillion gros. Dangosir effaith rhenti uwch o ran ymestyn y ddibyniaeth ar fudd-dal tai ymhellach i fyny'r raddfa incwm, a'r canlyniad o ymestyn yr ystod o lefelau uchel iawn o ddidyniadau ymylol o enillion gros, yn Ffigur D.4.

**Ffigur D.4: Cyfraddau ymylol cronol didyniadau treth a budd-daliadau o enillion**



Ffynhonnell: cyfrifiadau'r awduron gan ddefnyddio cyfraddau graddfeydd treth a budd-daliadau 2018-19

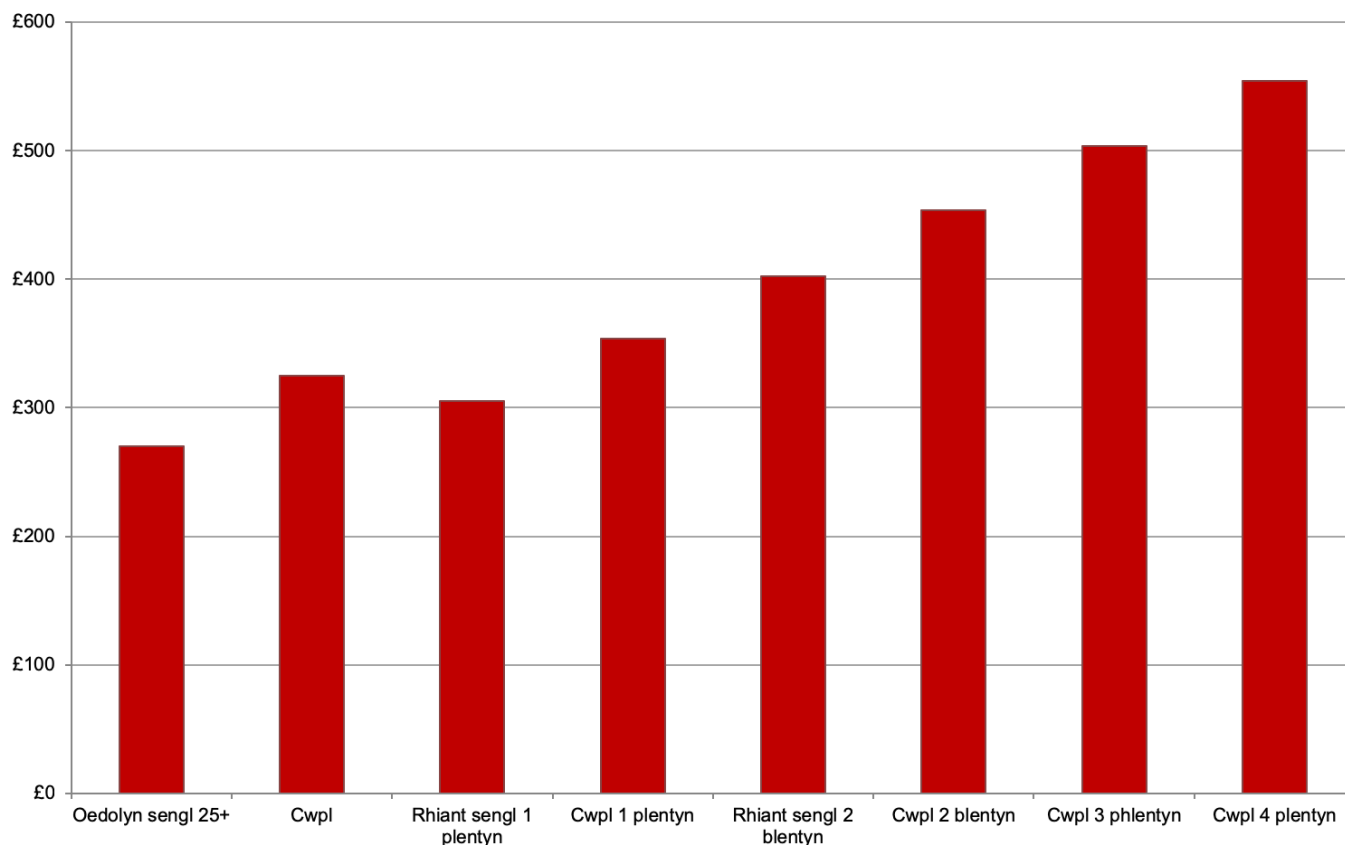
Y trydydd mesur datgymhelliad i weithio yw 'cymarebau amnewid'. Defnyddir y rhain amlaf mewn dadansoddiadau economaidd o gymhellion i weithio yn hytrach nag mewn dadansoddiadau fforddiadwyedd tai. Y gymhareb amnewid yw'r gymhareb rhwng incwm net aelwydydd mewn gwaith â thâl isel, o gymharu â'u hincwm pan fyddant yn ddi-waith ac yn hawlio budd-daliadau lles llawn. Po fwyaf uchel yw'r gymhariaeth rhwng incwm net uwch a lefelau budd-daliadau, yna bydd y gymhareb amnewid hefyd yn is.

Yn ymarferol, mae mesurau datgymhelliad i weithio yn dueddol o ymestyn yn uwch i fyny'r raddfa incwm i deuluoedd mwy, a mwy fyth i gyplau o gymharu â rhieni unigol gyda'r un nifer o blant.

Dangosir hyn yn Ffigur D.5. Ac eithrio'r dreth gyngor, mae'n dangos, yn achos rhent o £100 yr wythnos, y byddai angen i riant unigol gyda dau blentyn ennill ychydig dros £354 yr wythnos (gros) cyn i'w hawl i fod yn gymwys i gael y budd-dal tai ddod i ben, tra byddai angen i gwpl â dau o blant ennill £453 yr wythnos cyn i'w hawl i fod yn gymwys ddod i ben. Byddai angen i gwpl â phedwar o blant ennill mwy na £554 yr wythnos cyn i'w hawl i fod yn gymwys ddod i ben. Mae graddau'r fagl tlodi i deuluoedd mwy yn llawer mwy estynedig oherwydd mae angen eiddo mwy arnynt a fydd, yn ei droi, yn golygu rhenti uwch.

Gan dybio y bydd y system credyd cynhwysol newydd yn cael ei chyflwyno yn y pendraw, dylid nodi hefyd y bydd hyn yn cael effaith fawr ar y ddibyniaeth ar fudd-daliadau a chymhellion i weithio. Ar un llaw, bydd cyfuno'r budd-daliadau tai a gwaelodlin, a chael gwared ar y taprau sy'n gorgyffwrdd, a ddangosir yn Nhabl D.1, yn arwain at fagl tlodi sy'n fwy bas ac, mewn llawer o achosion, lefelau uwch o incwm gwario ar gyfer aelwydydd sy'n gweithio ac sy'n derbyn budd-daliadau. Fodd bynnag, yn yr un modd, bydd yn ymestyn y fagl tlodi mwy bas hwnnw yn llawer uwch i fyny'r raddfa incwm ac felly, er enghraifft, byddai angen i gwpl sydd â dau o blant a rhent o £100 yr wythnos (yn seiliedig ar gyfraddau graddfeydd 2018-19) ennill mwy na £745 yr wythnos cyn i'w hawl i fod yn gymwys i gael y credyd cynhwysol ddod i ben.

**Ffigur D.5: Yr enillion wythnosol gros sydd eu hangen i osgoi dibyniaeth ar y budd-dal tai (£100/rhent yr wythnos)**



Ffynhonnell: cyfrifiadau'r awduron gan ddefnyddio cyfraddau graddfeydd treth a budd-daliadau 2018-19

### **Sylw terfynol ar fesurau fforddiadwyedd**

Mae fforddiadwyedd yn gysyniad hollbwysig, ond afreal o bosibl, sydd â chyfraniad hollbwysig i'w wneud yn y prosesau o greu polisïau rhenti. Yr un pryd, dylai'r drafodaeth uchod fod wedi pwysleisio'n helaeth y pwynt bod mesurau fforddiadwyedd gwahanol yn golygu lefelau rhenti gwahanol i wahanol aelwydydd, a bod angen ystyried ffactorau eraill wrth wneud penderfyniadau ar bennu polisïau rhenti.

## Cyfeiriadau

- (1) Y Gorfforaeth Dai (1989), 'Rent Policy and Principles', Cylchlythyr y Gorfforaeth 60/89
- (2) A Freeman, C Chaplin a C Whitehead (1997), 'Rental affordability: A review of international literature', yr Adran Economi Tir, Prifysgol Caergrawnt;  
J Ditch, A Lewis S Wilcox (2001), 'Social housing, tenure and housing allowance: an international review', yr Adran Gwaith a Phensiynau
- (3) R Bayley (1988), 'The Rent Dilemma', Cyfrol Dai 24 Rhif 8, y Sefydliad Tai.
- (4) Hills J (1988), 'Twenty-First Century Housing Subsidies: Durable Rent-Fixing and Subsidy Arrangements for Social Housing', STICERD, Ysgol Economeg Llundain.
- (5) Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, '[Family Spending 2011](#)', 2012. Noder bod costau morgeisi yn cynnwys ad-daliadau cyfalaf ond nid taliadau gwaddol sy'n gysylltiedig â morgeisi llog yn unig
- (6) K Hancock (1993), 'Can't Pay? Won't Pay? The economic principles of affordability', Urban Studies 30:1.
- (7) Yr Adran Gwaith a Phensiynau (Blynyddol), '[Households below average income](#)'
- (8) M Padley a D Hirsch (2017), '[A Minimum Income Standard for the UK](#)', Sefydliad Joseph Rowntree.
- (9) S Wilcox, J Perry, M Stephens a P Williams (2017), '[UK Housing Review 2017](#)' ([Tabl 118](#)), y Sefydliad Tai Siartredig.

## **Atodiad E – Atodlen o'r Tablau Ategol**

Is-atodiad 1 Dadansoddiad o'r Budd-dal Tai

Is-atodiad 2 Dadansoddiad o'r Credyd Cynhwysol

Is-atodiad 3 Dadansoddiad o'r Credyd Cynhwysol (senario CPI+0.5%)

Is-atodiad 4 Dadansoddiad o'r Credyd Cynhwysol (senario CPI+1.0%)

Is-atodiad 5 Dadansoddiad o'r Credyd Cynhwysol (senario CPI+1.5%)

Is-atodiad 6 Polisi dau blentyn (senario CPI+0.5%)

Is-atodiad 7 Polisi dau blentyn (senario CPI+1.0%)

Is-atodiad 8 Polisi dau blentyn (senario CPI+1.5%)