**Fforddiadwy a chynaliadwy: ymagwedd newydd at osod rhenti**

1. **Cefndir**

Mae'r nodyn polisi hwn yn cyflwyno sylwadau ar yr dull cyfredol o osod rhenti a chynigion ar gyfer dull amgen ar gyfer y dyfodol. Seilir y sylwadau yn y ddogfen hon ar:

* 3 sioe deithio ar osod rhenti, a fynychwyd gan 86% o gymdeithasau tai Cymru.
* Adborth i ymgynghoriad CHC ar osod rhenti.
* Trafodaethau yn fforymau CHC yn cynnwys y Fforwm Gwasanaethau Ariannol a Phrif Weithredwyr.

Cynhaliwyd y trafodaethau hyn yng nghyd-destun cyfres o newidiadau polisi arwyddocaol yn dilyn gweithredu arfaethedig uchafsymiau Lwfans Tai Lleol ac ymestyn Credyd Cynhwysol, y rhagwelir y byddant yn arwain at risgiau sylweddol i ffrwd cyllid rhai cymdeithasau. Hefyd yn berthnasol yw'r ymrwymiad a gaiff ei rannu gyda Llywodraeth Cymru i ddarparu 20,000 o gartrefi fforddiadwy dros dymor hwn y Cynulliad ac adolygiad hirdymor Llywodraeth Cymru o osod rhenti.

1. **Ein huchelgais**

Ein huchelgais yw rhent a osodir yn lleol ar lefel sy'n fforddiadwy ar gyfer tenantiaid, yn diogelu hyder benthycwyr a chynnal hyder llywodraeth yn y sector yma, gan gynnig gwerth am arian. Mae hyn yn dibynnu ar y dilynol:

**Hyblygrwydd:** Fel cyrff preifat annibynnol sy'n bodoli ar gyfer budd y cyhoedd, caiff cymdeithasau tai eu harwain gan eu cenhadaeth a'u diben cymdeithasol i ddarparu tai a chymorth i'r rhai sydd mewn angen. Dylai cymdeithasau tai annibynnol gael yr hyblygrwydd dros eu prif ffrwd incwm i gynyddu eu heffaith gymdeithasol i'r eithaf a chynllunio dros yr hirdymor.

**Cynaliadwyedd:** Mae sicrhau ffrwd incwm cynaliadwy yn sylfaenol i allu cymdeithasau tai i fuddsoddi mewn cartrefi newydd a chartrefi presennol. Mae diwygio llesiant yn cyflwyno her sylfaenol i gynaliadwyedd y model. Bydd hyblygrwydd yn galluogi cymdeithasau tai i gydbwyso a lliniaru risgiau i gyflawni eu diben craidd.

**Tryloywder:** Dylai rhenti gael eu gosod yn glir a bod yn ddealladwy i denantiaid a buddsoddwyr. Mae'r polisi presennol a gaiff ei osod yn ganolog ond a gyflwynir yn lleol wedi arwain at ddryswch mewn atebolrwydd. Dylai pob cymdeithas tai fod â pholisi rhent yn ei le a gymeradwywyd gan eu bwrdd ac a ddatblygwyd gydag ymgyfraniad tenantiaid a rhanddeiliaid ehangach.

**Tegwch:** Nid yw'r system bresennol yn adlewyrchu'r newidiadau ym mholisi llesiant y Deyrnas Unedig sy'n cael effaith sylweddol ar allu tenantiaid i dalu ac mae wedi colli cysylltiad gyda'r farchnad.

**Atebolrwydd:** Mae'n rhaid iddi fod yn glir i denantiaid, buddsoddwyr a rheoleiddwyr pwy sy'n gyfrifol am wneud penderfyniadau am rent. Caiff cymdeithasau tai eu rheoleiddio'n gadarn ac mae ganddynt drefniadau atebolrwydd cryf i'w tenantiaid presennol a phartneriaid allweddol.

**Adlewyrchu newidiadau i bolisi llesiant ar lefel y Deyrnas Unedig:** Cafodd y dull presennol ei gynllunio'n rhannol i weithredu o fewn system sy'n cyfyngu agoredrwydd HMT drwy'r bil budd-daliadau. Fodd bynnag, mae'r system wedi newid yn sylweddol drwy ymestyn arfaethedig y Lwfans Tai Lleol i'r sector tai cymdeithasol. Nid oes unrhyw effaith dilynol ar setliad rhent ar gyfer trethdalwyr y Deyrnas Unedig a dylai Cymru fod yn rhydd i osod rhenti y mae'r wlad, y cymdeithasau a'r cynghorau eu hangen ac y gall preswylwyr eu fforddio.

1. **Nid yw'r sefyllfa bresennol yn gynaliadwy**

Nid yw'r sefyllfa bresennol yn ddull cynaliadwy o osod rhenti a rhaid ei ddiwygio. Mae adolygiad Llywodraeth Cymru o osod rhenti yn rhoi cyfle i ystyried rôl gosod rhenti yng ngoleuni polisi llesiant a rôl cymdeithasau tai fel busnesau cymdeithasol annibynnol.

Canfu ein hymgynghoriad gyda chymdeithasau tai:

* Er bod yr ymagwedd gyfredol yn rhoi hyblygrwydd technegol o fewn amlen a osodwyd yn ganolog, mae'r cyhoeddiad hwyr am y setliad, ynghyd â dangosyddion cyfyngol a llesteiriol, yn golygu'n ymarferol nad oes fawr neu ddim hyblygrwydd ar gyfer y rhan fwyaf o gymdeithasau.
* Mae'r ymagwedd gyfredol yn gweithredu'n annibynnol o ddiwygiadau lles ac mae'n ddall i'r risgiau a achosant i fforddiadwyedd i denantiaid a'r gallu i gasglu rhent. Yn ymarferol, mae ei anhyblygrwydd yn golygu fod gallu cymdeithasau tai i ymateb i liniaru'r risgiau hyn yn gyfyngedig.
* Mae'r system bresennol yn or-gymhleth gan arwain at dryloywder ac atebolrwydd cyfyngedig. Mae'r polisi'n cynnwys nifer o elfennau o ddata manwl; rhenti wythnosol cyfartalog, mynegeion lleol a graddiad SAP. Caiff y dull fformiwlaig a ddefnyddir ei wrthddweud i ryw raddau gan yr effaith lesteiriol sy'n cyfyngu hyblygrwydd i'r sefydliad ymateb i newidiadau ar unwaith. Drwyddi draw mae'r system bresennol yn ddull cymhleth i'w esbonio i denantiaid.
* Mae'r system gyfredol yn ailddosbarthol. Mae'r polisi cyfredol yn ceisio ailddosbarthu incwm yn deg ar draws Cymru gyfan. Fodd bynnag, gall effaith ailddosbarthol y polisi arwain at ddirywiad economaidd mewn un ardal gan olygu cynnydd yn rhent targed ardal arall.
* I raddau helaeth mae polisi rhent yn annog cynnydd rhent i lefelau rhent targed fel canlyniad yr ansicrwydd a gaiff ei greu o gael polisi a gaiff ei gadarnhau ar sail flynyddol. Byddai ymagwedd tymor hirach a mwy hyblyg yn cefnogi gwneud penderfyniadau sy'n cydbwyso fforddiadwyedd i denantiaid gyda chynaliadwyedd ar gyfer y busnes.

Er ei bod wrth gwrs yn dechnegol bosibl i ddiweddaru a mireinio'r polisi presennol, mae'r diffyg hyblygrwydd ynddo yn golygu nad yw'r polisi yn gynaliadwy dros yr hirdymor. Cynigiwn fod Llywodraeth Cymru'n cynnal adolygiad sylfaenol o'u diben a'u dull o osod rhenti.

1. **Hyblygrwydd i gymdeithasau osod eu rhenti eu hunain o fewn fframwaith clir ac atebol**

Dylai cymdeithasau tai gael yr hyblygrwydd a'r rhyddid i osod eu rhenti eu hunain. Byddai hyn yn galluogi cymdeithasau tai eraill i gydbwyso eu hanghenion busnes yn erbyn fforddiadwyedd i denantiaid a sicrhau fod ganddynt ffrwd incwm cyson a chadarn. Byddai hyn yn helpu i gynyddu eu cyfraniad, rhoi sicrwydd i fyrddau a benthycwyr, a'u galluogi i drin materion ansawdd, diffyg cyflenwad a fforddiadwyedd yn well ar draws pob tenant a chymuned.

Sut y byddai'n gweithio?

**Dull cynaliadwy a hyblyg:** Byddai cymdeithasau tai yn gosod polisi rhent lleol. Cyflwynid y polisi rhent dros gyfnod hirach (gyda'r gymdeithas tai i benderfynu ar yr union gyfnod) i gefnogi cyflwyno cynllun busnes a nodau cymdeithasol y gymdeithas.

**Dull agored a thryloyw:** Wrth lunio polisi rhent, byddai cymdeithasau yn dangos:

* Sut y maent wedi ystyried gallu tenantiaid i fforddio a'r gallu i gasglu rhenti. Cynigir fod y sector yn datblygu cyngor a chyfeirio ar ddiffinio fforddiadwyedd er mwyn cefnogi cymdeithasau tai.
* Eu bod wedi cynnal profion straen ar effaith newidiadau ar lefelau rhent ar hyfywedd y busnes.
* Sut maent wedi cynnwys tenantiaid wrth ddatblygu eu systemau rhent.

Dylai Llywodraeth Cymru gyhoeddi adroddiadau blynyddol ar gynnydd/gostyngiadau yn rhenti pob cymdeithas tai ar sail flynyddol, fel sy'n digwydd yn yr Alban.

**Dull atebol:** Byddai Byrddau'n gyfrifol am osod polisi rhent gyda chymdeithasau tai a byddai'r fframwaith rheoleiddio, gyda'i ffocws cryf ar lywodraethiant, yn cefnogi a herio effeithlonrwydd hyn.

Byddai hyblygrwydd rhent hefyd yn gweithredu o fewn paramedrau a osodwyd gan safon perfformiad newydd o fewn fframwaith rheoleiddiol Llywodraeth Cymru ar gyfer cymdeithasau tai a gofrestrodd yng Nghymru. Dylai hyn gynnwys gofyniad i gymdeithasau tai roi tystiolaeth o'r ffordd y maent wedi dangos y gallu i fforddio a thryloywder a chynnal profion straen ar eu dull gosod rhenti.

Byddai angen i gymdeithasau tai ymgynghori'n llawn gyda thenantiaid ar effaith y newidiadau os byddai unrhyw wyro o'r polisi rhent.

**Dull teg:** Gyda hyblygrwydd rhent llawn, byddai cymdeithasau tai yn rhydd i addasu rhenti i adlewyrchu amodau ac angen y farchnad leol. Byddai hyn yn galluogi canolbwyntio cymhorthdal ar y tenantiaid a chymunedau sydd fwyaf ei angen. Er enghraifft, gallai cymdeithas tai osod rhenti lleol is mewn ardaloedd lle mae'r cap Lwfans Tai Lleol yn isel i gefnogi tenantiaid, lliniaru tlodi ac osgoi dibyniaeth ar fudd-daliadau. Byddai hyn yn galluogi cymdeithasau tai i gynnig ystod eang o renti sy'n diwallu angen tai lleol, ymateb i wahanol farchnadoedd tai, ystyried math ac ansawdd yr eiddo ac adlewyrchu'r newid yng ngofynion cymunedau.

Fel busnesau elusennol cymdeithasol gyfrifol, mae gan gymdeithasau tai ymrwymiad i ddarparu tai fforddiadwy. Mae'n groes i'w diben creiddiol i osod rhenti ar lefel na all tenantiaid eu fforddio. Er enghraifft, yn yr Alban lle mae hyblygrwydd rhent yn bodoli, nid yw'r dull gweithredu hwn wedi arwain at gynnydd sylweddol mewn lefelau rhent ar draws y sector; i'r gwrthwyneb mewn gwirionedd, mae cynnydd cyfartalog arfaethedig mewn rhent wedi gostwng mewn blynyddoedd diweddar.[[1]](#footnote-1)

**Dull fforddiadwy:** Bu sicrhau fforddiadwyedd parhaus a hirdymor cartrefi cymdeithasau tai yn ganolog i drafodaethau am osod rhenti ar draws y sector cymdeithasau tai. Gall cymdeithasau ddefnyddio nifer o fodelau i gyflawni hyn. Cynigiwn weithio gyda'r sector i ddatblygu cyfres o opsiynau y gall cymdiethasau eu defnyddio wrth osod eu polisïau rhent.

1. **Camau nesaf**

* Trafodaethau gyda swyddogion Llywodraeth Cymru a'r tîm adolygu rhenti parthed y system bresennol ac opsiynau ar gyfer y dyfodol.
* Trafodaethau gyda Llywodraeth Cymru am amserlenni ar gyfer gweithredu'r dull newydd. Pe na byddai system newydd yn ddichonadwy erbyn 2018/19, mae cymdeithasau tai angen sicrwydd cynnar am y setliad rhent ar gyfer 2018/19 tra bod trafodaethau dros y dull hirdymor yn mynd rhagddynt.
* Bydd CHC yn edrych am wirfoddolwyr i gymryd rhan mewn gweithdy i drafod opsiynau i sicrhau fforddiadwyedd parhaus a hirdymor rhenti o fewn model hyblyg.

**Cyswllt:**

Clarissa Corbisiero-Peters Steve Evans

Cyfarwyddydd Polisi/Dirprwy Brif Weithredydd Cyfarwyddydd Cynorthwyol Cyllid

[Clarissa-corbisiero-peters@chcymru.org.uk](mailto:Clarissa-corbisiero-peters@chcymru.org.uk) [Steve.Evans@chcymru.org.uk](mailto:Steve.Evans@chcymru.org.uk)

1. Scottish Housing regulator National report illustrating rent increases/decreases <https://www.scottishhousingregulator.gov.uk/sites/default/files/publications/National%20Report%200909016.pdf> [↑](#footnote-ref-1)