

Altair

Cartrefi Cymunedol Cymru

Dull lleol o osod rhenti

Adroddiad Terfynol

Ebrill 2019



Cynnwys

1 Crynodeb gweithredol	3
2 Cyflwyniad	13
3 Sbardunau ar gyfer edrych am setliad hirdymor ar gyfer gosod rhenti fforddiadwy	14
4 Modelau Fforddiadwyedd	18
5 Elfennau a setiau data o'r modelau fforddiadwyedd	27
6 Dadansoddiad ansoddol	33
7 Argymhellion	40
Atodiad 1 Ffynonellau data a ddefnyddir mewn modelau fforddiadwyedd	42
Atodiad 1: Crynodeb canfyddiadau'r arolwg	48

Caiff ein hadroddiad ei gyfeirio at Gyfarwyddwyr Cartrefi Cymunedol Cymru. Pwysleisiwn fod ein hadroddiad yn gyfrinachol ac wedi'i baratoi ar gyfer y rhai y cafodd ei gyfeirio atynt yn unig. Ni ddylai gael ei ddefnyddio, ei atgynhyrchu na'i gylchredeg ar gyfer unrhyw ddiben arall, p'un ai'n gyfangwbl neu'n rhannol heb ganiatâd ysgrifenedig gennym ymlaen llaw, a dim ond ar ôl rhoi ystyriaeth lawn i'r amgylchiadau ar y pryd y rhoddir y caniatâd hwnnw.

Os cyhoeddir yr adroddiad i drydydd parti heb ganiatâd Altair, nid ydym yn cydnabod unrhyw ddyletswydd gofal i'r trydydd parti ac nid ydym yn derbyn atebolrwydd am unrhyw ddibyniaeth a roddir ar yr adroddiad.

1 | Crynodeb gweithredol

1.1. Cyflwyniad

1.2. Ym mis Chwefror 2019 cafodd Altair Cyf (Altair) ei benodi gan Cartrefi Cymunedol Cymru (CHC) i gynnal ymchwil i gefnogi gwaith CHC yn annog dull lleol o osod rhenti. Wrth osod rhenti yn lleol, dylai landlordiaid yng Nghymru fod yn ystyried fforddiadwyedd yn ei gyfanrwydd.

1.3. Yn ystod mis Chwefror a mis Mawrth 2019 cynhaliodd Altair ymchwil i ddadansoddi elfennau gwahanol fodelau fforddiadwyedd ac edrych os ydynt yn addas i gael eu defnyddio mewn gwahanol rannau o Gymru. Mae'r adroddiad hwn yn cynnwys canfyddiadau'r gwaith.

1.4. Nod yr ymchwil oedd dynodi'r 'offer' posibl y gall cymdeithasau tai eu defnyddio wrth ddatblygu eu polisiau rhent lleol. Cwmpas y prosiect oedd:

- Dadansoddi gwahanol fodelau fforddiadwyedd a chymharu elfennau ynddynt.
- Dadansoddi'r elfennau unigol i ddynodi dangosyddion cyffredin ar draws y modelau fforddiadwyedd a all fod yn berthnasol i gael eu defnyddio ar draws Cymru.
- Argymhell setiau data presennol y gall cymdeithasau tai eu hystyried wrth ddatblygu fforddiadwyedd.
- Ymchwilio diffiniadau o fforddiadwyedd.
- Dynodi bylchau mewn data ac ystyried beth arall sydd angen iddo newid ar naill ai sail polisi, sefydliad neu ddata.
- Casglu'r broses, trafodaeth a gwybodaeth a ddefnyddiodd cymdeithasau i osod rhenti'n lleol a disgrifio'r canlyniadau.

1.5. Cyd-destun

1.5.1. Mae nifer o sbardunau sydd wedi arwain CHC i ddatblygu ei syniadau ar newid y dull o osod rhenti yng Nghymru. Comisiynodd Llywodraeth Cymru adolygiad annibynnol o dai fforddiadwy yn 2018, fydd yn adrodd ym mis Mehefin 2019, sydd â'r dasg o edrych ar y trefniadau presennol ar gyfer cefnogi datblygu tai fforddiadwy. Y nod yw gwneud argymhellion ar gyfer newidiadau gyda'r nod o gynyddu cyflenwad a gwella darpariaeth o'r adnoddau sydd ar gael. Gofynnwyd i'r adolygiad gyflwyno argymhellion ar sut y gall polisi rhent cynaliadwy helpu i benderfynu ar fforddiadwyedd hirdymor ar gyfer tenantiaid, a hyfywedd datblygiadau tai presennol a datblygiadau tai newydd.

1.5.2. Yn ychwanegol, daeth y setliad rhent pum mlynedd i ben yn 2017/18 a chafodd setliad pontio un flwyddyn ei roi yn ei le ar gyfer 2019/20. Mae hwn yn newid sylweddol o'r polisi blaenorol ac mae'n setliad heriol i'r sector tai.

1.5.3. Yn ystod cyfnod y setliad rhent diwethaf, cafodd newidiadau i ddiwygio llesiant ac ymestyn Credyd Cynhwysol (gyda Budd-dal Tai yn awr yn cael ei gynnwys fel elfen tai y Credyd Cynhwysol) effaith ar incwm tenantiaid ac, fel canlyniad, dai gymdeithasol. Yn ogystal â bod Budd-dal Tai bellach yn rhan o'r Credyd Cynhwysol,

mae dau brif newid: y cyntaf i'r cap budd-daliadau llesiant, a gyflwynwyd yn wreiddiol yn 2013, oedd yn gosod cap ar gyfanswm y budd-daliadau (gyda rhai eithriadau) y gallai teulu ei dderbyn; yr ail yw'r dreth ystafelloedd gwely. Cyflwynwyd hyn hefyd yn 2013 ac mae'n weithredol ar gyfer tenantiaid cymdeithasol o oedran gwaith sy'n derbyn Budd-dal Tai gyda nifer gyfyngedig o eithriadau, lle caiff Budd-dal Tai ei ostwng gan 14% os oes gan aelwyd un ystafell wely yn fwy na'r terfyn a gafodd ei gyfrif ar eu cyfer, a 25% ar gyfer dwy ystafell wely neu fwy dros y terfyn.

- 1.5.4. Trydydd newid a gynigiwyd, a gyhoeddwyd gan George Osborne yn ystod yr Adolygiad Gwariant a Datganiad yr Hydref yn 2015, yw cyfyngu lefel Budd-dal Tai neu elfen tai y Credyd Cynhwysol a hawlrir gan denantiaid mewn tai cymdeithasol i'r gyfradd Lwfans Tai Lleol. Achosodd hyn fraw mewn rhannau mawr o Gymru gan fod rhent cymdeithasol eisoes yn uwch na chyfraddau Lwfans Tai Lleol mewn llawer o ardaloedd gwledig ac yn y Cymoedd. Dangosodd hyn yr angen i adolygu rhenti yng nghyd-destun y gallu i fforddio.
- 1.5.5. Bu hefyd bryderon am y polisi rhent presennol, yn neilltuol y problemau y gall diffyg sicrwydd am setliad rhent hirdymor ei achosi i flaengynllunio; diffyg annibyniaeth i addasu lefelau rhent ar draws portffolio/gwahanol anheddau, gydag effaith dilynol ar hyfywedd; a'r penderfyniad munud olaf ar y setliad rhent yn golygu nad yw tenantiaid yn cael gwybodaeth ddigonol am gyfiawnhad dros newidiadau polisi. Ac edrych i'r dyfodol, mae pryder cynyddol na all cymdeithasau tenantiaid gyflawni gofynion statudol i hysbysu tenantiaid am gynnydd rhent (yn arbennig gan fod y Ddeddf Rhentu Cartrefi newydd yn golygu fod angen dau fis o rybudd cyn cynyddu rhenti) yn seiliedig ar y farchnad.
- 1.5.6. Fe wnaeth cyfuno'r materion hyn arwain at i CHC ddatblygu dull newydd posibl i osod rhent, yn seiliedig ar osod rhenti hirdymor lleol, mewn ymgynghoriad gyda thenantiaid a phartneriaid, dan oruchwyliaeth y fframwaith rheoleiddiol presennol. Mae CHC yn credu y dylai lefelau rhent:
 - Gael eu gosod yn lleol ar lefel sy'n fforddiadwy i denantiaid
 - Diogelu hyder benthycwyr
 - Cadw hyder llywodraeth yn y sector
 - Cynnig gwerth am arian.
- 1.5.7. Gyda hyn dan sylw, mae CHC eisiau dynodi dulliau presennol o osod rhenti yn seiliedig ar fforddiadwyedd drwy adolygu modelau fforddiadwyedd cyfredol.

1.6. Modelau fforddiadwyedd

- 1.6.1. Egwyddor sylfaenol modelau seiliedig ar fforddiadwyedd yw eu bod yn seiliedig ar incwm ac nid y farchnad eiddo. Fel rhan o'r prosiect, fe wnaethom ddadansoddi ystod o wahanol fodelau fforddiadwyedd a'r setiau data y mae'r modelau hyn yn eu defnyddio.
- 1.6.2. Roeddent yn cynnwys
 - Model Rhent Byw Sefydliad Joseph Rowntree (JRF) - fframwaith datblygu newydd ar gyfer tai fforddiadwy

- Sefydliad Joseph Rowntree (JRF) a Chymdeithas Tai Caergrawnt (CHC) - Datblygu rhenti cysylltiedig ag incwm
- Isafswm Safon Incwm ar gyfer y Deyrnas Unedig 2008-2018: Parhad a newid
- Dolphin Living - cymdeithas tai sy'n edrych ar osod rhenti unigol ar gyfer un o'i stadau
- Cyfeiriad teithio ar gyfer gosod rhenti yn Lloegr gan NHF
- Gosod rhenti yn yr Alban gan SFHA.

- 1.6.3. Y diffiniad mwyaf cyffredin o fforddiadwyedd yw Model Rhent Byw JRF. Mae hyn yn dweud y dylai rhent byw fod yn fforddiadwy ar gyfer aelwyd gyda rhywun mewn cyflogaeth lawn-amser, yn gweithio nifer cyfartalog yr oriau a weithir yr wythnos (yn cynnwys goramser) ac yn ennill tua'r isafswm cyflog. Mae hyn yn defnyddio ffigurau enillion cenedlaethol chwarterel is. Fodd bynnag, mae angen addasu'r incwm hwn i ddangos:
- cyfansoddiad gwahanol aelwydydd mewn anheddau maint gwahanol
 - y ffaith bod incwm aelwydydd ar gyfer teuluoedd cyflog isel gyda phlant yn debygol o gael ei gynyddu gan fudd-daliadau a chredydau treth.
- 1.6.4. Mae Model Rhent Byw JRF yn gosod uchafswm cymhareb incwm ar gyfer costau tai, yn seiliedig ar ymchwil a gynhaliwyd gan Savills. Mae hyn yn amcangyfrif na ddylid gwario mwy na 28% o incwm net ar gostau tai (rhent yn unig) a hyd at 33% ar daliadau gwasanaeth.
- 1.6.5. Cynhaliwyd prosiect Datblygu Rhent Cysylltiedig ag Incwm Sefydliad Joseph Rowntree (JRF) a Chymdeithas Tai Caergrawnt (CHC) i ddeall fforddiadwyedd mewn anheddau o wahanol faint yn defnyddio Model Rhent Byw JRF fel sail. Mae'r data'n awgrymu y byddai gostwng y rhent ar anheddau llai a chynyddu'r rhent ar anheddau mwy yn cael effaith gadarnhaol ar incwm dros ben tenantiaid. Mae hyn oherwydd fod teuluoedd mewn gwaith yn derbyn nawdd gwladol ar gyfer costau tai, a bod yr aelwydydd hyn yn tueddu i fyw mewn anheddau mwy. Felly, byddai cynyddu'r lefel rhent yn cynyddu faint o fudd-dal a hawliant. Mae'r dystiolaeth hon yn debyg i'r canfyddiadau o'n trafodaethau gweithdy lle mae anheddau llai yn tueddu bod yn fwy anfforddiadwy na rhai mwy.
- 1.6.6. Mae Cyfrifydd Safon Isafswm Incwm JRF yn fodel newydd a gyflwynwyd ym mis Gorffennaf 2018. Mae'n cyfrif os yw incwm aelwyd yn ddigon i gynnal safon isafswm incwm (MIS) ar ôl rhoi ystyriaeth i holl gostau a biliau tai. Mae tybiaethau wedi'u cynnwys ynddo, unwaith eto'n dibynnu ar faint a chyfansoddiad aelwyd.
- 1.6.7. Y prif ganfyddiad yw fod yn rhaid i berson sengl ennill £18,400 y flwyddyn i gyrraedd MIS; mae'n rhaid i bob rhiant mewn cwpl sy'n gweithio gyda dau o blant ennill £20,000. Mae'r isafswm cyflog yn parhau'n rhy isel i gyrraedd MIS, gyda diffygion yn cynyddu i rai grwpiau. Roedd gan riant unigol gyda dau blentyn, yn gweithio'n llawn-amser, incwm dros ben 4% dan y MIS yn 2008 ond 20% yn is heddiw.
- 1.6.8. Y fethodoleg yma yw bod pobl o ystod o wahanol gefndiroedd economaidd-gefniddeithasol yn cael trafodaethau manwl am yr hyn mae aelwyd ei angen i sicrhau

safon byw derbyniol. Mae grŵp o arbenigwyr yn dilysu elfennau technegol, megis gwirio digonolrwydd maethegol y fasedd fwyd.

- 1.6.9. Mae hyn yn offeryn defnyddiol ar gyfer gwirio fforddiadwyedd. Mae rhai sy'n defnyddio'r model yn cymharu incwm yr aelwyd sy'n weddill ar ôl talu trethi a holl gostau rhentu gyda'r safon isafswm incwm i asesu fforddiadwyedd.
- 1.6.10. Nid yw Dolohin Living yn gymdeithas tai a reoleiddir. Dewisodd prosiect Dolphin Living rent personol yn seiliedig ar union incwm unigolyn. Ni all cymdeithasau tai wneud hyn ond, ar gyfer diben yr adroddiad hwn, mae dull Dolphin Living yn ddefnyddiol. Fe wnaethant seilio eu diffiniad o fforddiadwyedd ar y cyfrifiad o incwm net aelwyd a'r safon isafswm incwm diweddaraf gan Joseph Rowntree sy'n berthnasol i gyfansoddiad yr aelwyd. Mae Dolphin Living yn addasu safon isafswm incwm JRF ar gyfer costau lleol, yn benodol y dreth gyngor a'r rhent sylfaenol a weithredir ar gyfer pob maint o gartref. Y rhent sylfaenol yw'r rhent ym mis Rhagfyr, a gaiff ei godi'n flynyddol gan CPI +1%.

Mae gwaith Ffederasiwn Cymdeithasau Tai yr Alban (SHFA) yn neilltuol o ddiddorol. Ers blynnyddoedd lawer maent wedi sefydlu diffiniad ar draws y sector o fforddiadwyedd, ond mae'r newidiadau diweddar i Fudd-dal Tai a'r Credyd Cynhwysol wedi golygu bod y diffiniad diweddaraf wedi darford. Fel canlyniad, lansiodd SFHA ymgynghoriad a arweiniodd at ddull 'incwm cymedrol' newydd at osod rhent. Mae hyn yn seiliedig ar fforddiadwyedd a chynaliadwyedd, sy'n rhoi ystyriaeth i fath aelwyd ac amrywiadau mewn incwm lleol ond nid yw'n dibynnu ar i landlordiaid gael gwybodaeth fanwl am denantiaid.

- 1.6.11. Mae SFHA, gyda HouseMark Scotland, wedi datblygu offeryn fforddiadwyedd ar gyfer cymdeithasau tai i benderfynu os yw eu rhenti yn fforddiadwy.
- 1.6.12. I ddefnyddio'r offeryn, mae'r sefydliad yn dewis yr awdurdod lleol a nifer yr ystafelloedd gwely, yna'n mewbynnyddu'r rhent wythnosol a gynigir. Mae'r model wedyn yn defnyddio'r set data ar incwm lleol seiliedig ar enillion i gymharu'r rhent. Mae'n dangos canlyniad coch-oren-gwyrdd ar gyfer y canran o incwm cymedrol a warir ar rent. Mae hefyd yn galluogi'r sefydliad tai i weld sut mae'r rhent a mesurau fforddiadwyedd yn cymharu gyda landlordiaid cymdeithasol eraill yn eu hardal, gan felly roi meincnod defnyddiol.

1.7. Ein Canfyddiadau

- 1.7.1. Wrth asesu fforddiadwyedd, mae'n glir nad yw un maint yn ffitio pawb. Mae'r modelau y gwnaethom edrych arnynt yn dynodi incwm aelwyd a chyfansoddiad aelwyd. (Lle nad oes data ar gael ar gyfansoddiad aelwyd, mae'n seiliedig ar faint annedd). Fodd bynnag, mae'r modelau'n defnyddio gwahanol drothwyon i benderfynu fforddiadwyedd. Mae'r dewis rhwng gosod uchafswm cymhareb incwm a ddylid ei ddefnyddio gan gostau tai (fel arfer 28 - 35%) neu isafswm incwm gweddilliol y mae'n rhaid i aelwyd ei gadw ar ôl talu ar gyfer annedd i dalu am gostau byw eraill.
- 1.7.2. Nid oes patrwm ysgubol yn dod i'r amlwg ar gynnwys elfennau eraill mewn 'cost annedd' e.e. taliadau gwasanaeth, treth cyngor, ansawdd yr annedd, effeithiolrwydd

ygni. Mae'n bendant iawn yn fater i'r sefydliad unigol i fabwysiadu gwahanol elfennau yn dibynnu ar amgylchiadau lleol a mewn ymgynghoriad gyda thenantiaid.

1.8. Setiau data

1.8.1. Yn dilyn yr adolygiad o'r dangosyddion cyffredin ar draws y modelau fforddiadwyedd a all fod yn berthnasol i'w ddefnyddio ar draws Cymru, fe wnaethom edrych ar y setiau data sy'n sylfaen i'r dangosyddion.

1.8.2. Fe wnaethom gategoreiddio'r setiau data a ddefnyddiwyd i'r dilynol:

- Incwm aelwyd
- Cyfansoddiad aelwyd yn ôl maint annedd
- Addasiad incwm ar gyfer math aelwyd
- Data lleol
- Data arall.

1.8.3. Rydym wedi crynhoi ein casgliadau ar y ffynonellau data yn y tabl islaw.

- Trosolwg o setiau data a ddefnyddir i asesu fforddiadwyedd

Categori	Math Data	Ffynhonnell Data	Tabl Data	A yw'n cael ei argymhell i'w ddefnyddio?
Incwm aelwyd	Incwm wythnosol	ONS - Arolwg cyfartalog oriau ac enillion (ASHE)	Tabl 8.1a Tâl wythnosol - Crynswth (£) - Ar gyfer holl swyddi cyflogaion, y Deyrnas Unedig 2018	Ydi
	Cyfanswm incwm yn ôl ardal gynnyrch ehangach	ONS - Amcangyfrifon incwm ardal fach ar gyfer ardaloedd cynnyrch ehangach haen ganol	Amcangyfrifon incwm ardal fach ar gyfer ardaloedd cynnyrch ehangach haen ganol, Lloegr a Chymru	Ydi
	Cyfanswm incwm wythnosol aelwyd	Arolwg Adnoddau Teulu	Tabl 2.6: Aelwydydd yn ôl rhanbarth/gwlad a chyfanswm incwm wythnosol crynswth aelwydydd, 2016/17, Cymru	Na, nid yw'r data yn ddigon mân
	Isafswm Cyflog Byw	Llywodraeth y Deyrnas Unedig - Adrannau Gwaith a Phensiynau	https://www.gov.uk/national-minimum-wage-rates	Na, nid yw'r data ar lefel leol

Cyfansoddiad aelwyd yn ôl maint annedd	Cyfansoddiad cyfartalog aelwydydd	Ystadegau Cymru	Maint cyfartalog aelwydydd (personau) yn ôl awdurdod lleol a blwyddyn - https://statswales.gov.wales/Catalogue/Housing/Households/Estimates/averagehouseholdsize-by-localauthority-year	Na, nid yw'r data yn ddigon mân
	Maint aelwyd yn ôl nifer ystafelloedd	Data cyfrifiad	DC4404EW - Daliadaeth yn ôl maint aelwyd yn ôl nifer yr ystafelloedd	Na, data yn hen

Categori	Math Data	Ffynhonnell Data	Tabl Data	A yw'n cael ei argymhell i'w ddefnyddio?
	Cyfansoddiad aelwyd, mathau o gytundebau tenantiaeth a thuaddiadau mewn tai cymdeithasol	System Cofnodi Parhaus (CORE)	System Cofnodi Parhaus (CORE) - system ar-lein	Dim byd cyfatebol yng Nghymru

Incwm wedi'i addasu yn ôl math aelwyd	Cyfanswm Incwm Aelwyd	OECD	OECD-graddfa cyfwerth wedi'i addasu	Ydi
---------------------------------------	-----------------------	------	-------------------------------------	-----

Data Lleol	Lefelau Rhent Lwfans Rai Lleol	Swyddogion Rhent Cymru	Prisio'r Sector Rhent Preifat	Nam, mae'n wallus ar gyfer dibenion meincnodi
	Lefelau Rhent Anghenion Cyffredinol	Ystadegau Cymru	Rhenti wythnosol cyfartalog mewn stoc ar rent cymdeithasol yn ôl math annedd, math darparwydd a gwybodaeth sylfaenol ar nifer ystafelloedd gwely (diffiniwyd fel 1 ystafell wely neu 2 neu fwy o ystafelloedd gwely).	Na, nid yw'n ddigon mân
	Asesiad o'r farchnad tai leol	Awdurdod Lleol	Dogfen ymchwil	Na, data'n hen
	Chwyddiant ac enillion cyflog	Banc Lloegr/OBR/ Trysorlys Ei Mawrhydi	Rhagolygon yr economi	O bosibl ydi
	Sector rhent preifat yng Nghymru	Ystadegau Cymru - Llywodraeth Cymru	Rhenti sector preifat yng Nghymru	Ydi
	Lefel rhent sector preifat	Rightmove	Chwiliad ar-lein	O bosibl ydi

Data Arall	Isafswm Incwm	JRF	Safonau Isafswm Incwm - https://www.jrf.org.uk/minimum-income-calculator-do-you-earn-enough-decent-standard-living	Ydi
	Gradd SAP	Llywodraeth Cymru	Ffurflenni Safonau Ansawdd Tai Cymru - ond cedwir gan gymdeithasau tai unigol	Ydi

1.9. Ein canfyddiadau ar fforddiadwyedd

- 1.9.1. Ar gyfer incwm aelwydydd, y setiau data a ddefnyddir amlaf yw data incwm wythnosol y Swyddfa Ystadegau Gwladol - ASHE; ond mae angen ategu'r set data yma gyda graddfa cyfwerthedd wedi'i addasu gan yr OECD o gyfanswm incwm aelwyd.
- 1.9.2. Ar gyfer cyfansoddiad aelwydydd, y system Cofnodi Parhaus (CORE) yw'r set data fwyaf cynhwysfawr a ddefnyddiwyd gan lawer o'r modelau seiliedig yn Lloegr. Dyma'r maes sy'n cyflwyno'r her fwyaf i gymdeithasau tai Cymru. Yn absenoldeb CORE yng Nghymru, nid oes unrhyw ddata dibynadwy sy'n rhoi proffil tenantiaid sy'n dod i'r sector tai cymdeithasol. Rydym hefyd wedi gweld fod cyfansoddiad aelwydydd yn hanfodol i asesu fforddiadwyedd ac y caiff hynny ei ddefnyddio lle mae data ar gael. Lle nad yw ar gael, gwelsom fod yn rhaid i gymdeithasau gasglu eu data eu hunain ond nid oes elfen o feincnodi na dynodi tueddiadau. Yr unig ddata cenedlaethol i Gymru sydd ar gael yw maint cyfartalog aelwydydd yn ôl lefel awdurdod leol. Oherwydd bod cyfansoddiad aelwydydd yn ffactor mor bwysig wrth benderfynu ar fforddiadwyedd, credwn fod rôl bwysig i Lywodraeth Cymru ddarparu data ansawdd uwch ac ystyried sut y gall wella pa mor fân a hygyrch yw data Ystadegau Cymru.

1.10. Ymchwil ansoddol

- 1.10.1. Fe wnaethom gynnal peth ymchwil ansoddol drwy arolwg a anfonwyd at bob cymdeithas tai yng Nghymru gyda dros 250 o gartrefi. Cynhaliwyd dau weithdy gyda chymdeithasau tai a wahoddwyd gan CHC. Roedd un gweithdy ar gyfer sefydliadau o'r Cymoedd a'r llall yn un trefol gan bennaf. Cawsom hefyd drafodaethau un i un gyda chymdeithasau tai yn cynrychioli ardaloedd yn y Cymoedd yn ogystal ag ardaloedd gwledig. Nod y trafodaethau oedd casglu sylwadau a phrofiad cymdeithasau tai: eu harfer presennol a'u syniadau ar ddulliau o osod rhent yn lleol.

1.11. Rhoi ystyriaeth i fforddiadwyedd o fewn gosodiad rhent

- 1.11.1. O'r rhai a ymatebodd i'r arolwg, roedd 42% yn defnyddio Model Rhent Byw JRF a 42% arall yn defnyddio rhyw ganran (c. 28-33%) i gyfrif neu draws-wirio cynnydd rhent arfaethedig gyda fforddiadwyedd.
- 1.11.2. Mae canran uchel yn defnyddio Model Rhent Byw JRF ond gwelsom wahanol drothwyon yn cael eu defnyddio ar lefel leol. Mae hefyd yn werth nodi fod llawer o sefydliadau gwledig a threfol wedi defnyddio gwahanol fesurau oherwydd diffyg data ar gael.
- 1.11.3. Ar gyfer y rhai oedd wedi datblygu eu syniadau a'u polisi ar fforddiadwyedd, fe wnaethant esbonio fod y polisi rhent presennol yn cyfyngu eu gallu i weithredu eu canfyddiadau sydd yn bennaf yn adlewyrchu hyblygrwydd i amrywio rhent ar draws y portffolio. Oherwydd hyn, nid oedd ychydig o sefydliadau'n gweithredu'r cynnydd rhent llawn a ganiateir gan Lywodraeth Cymru (o 4.5%).
- 1.11.4. Pan ofynnwyd iddynt amlinellu'r mewnbynnau a ystyriwyd ganddynt wrth osod cynnydd rhent, roedd yn glir o'r ymatebion fod hynny mor amrywiol â'r sector ei hun.

Nodwyd mai defnydd cyfyngedig oedd o ddata i roi gwybodaeth ar gyfansoddiad aelwydydd heblaw arolygon a gynhaliwyd gan gymdeithasau tai unigol.

- 1.11.5. Mae llawer o sefydliadau'n sylweddoli fod angen iddynt gasglu eu data eu hunain ar gyfansoddiad eu haelwydydd oherwydd bod data'r cyfrifiad yn hen, ac nad yw CORE ar gael yng Nghymru erbyn hyn.
- 1.11.6. Roedd gwahanol sefydliadau'n tueddu i ystyried gwahanol elfennau oherwydd eu proffil daearyddol, e.e. roedd ardaloedd gwledig yn cael anhawster yn gweithredu data incwm oherwydd eu daearyddiaeth a phoblogaeth denau. Roedd cymdeithas sy'n gweithredu yn y Canolbarth yn cymharu eu rhenti gydag enillion 30ain neu 40fed canradd, nid chwarterel is, oherwydd nad oes setiau data ar gael ar gyfer y chwarel is.
- 1.12. **Penderfynyddion eraill fforddiadwyedd y gellid eu hystyried yn fanylach:**
 - 1.12.1. O drafodaethau, nid oes cyfeiriad clir gan y sector ar beth ddylai neu na ddylai gael ei gynnwys fel cost tai. Ar yr holl ffactorau a ddynodwyd e.e. taliadau gwasanaeth, ansawdd cartrefi ac agosatrywydd at gyfleusterau lleol, roedd enghreifftiau ble cawsant neu na chawsant eu cynnwys.
 - 1.12.2. **Diffinio fforddiadwyedd**

Mae'r amgylchedd gweithredu ar gyfer y sector yn golygu fod yn rhaid i ddarparwyr tai gerdded llinell denau rhwng eu hyfywedd eu hunain, datblygiadau y dyfodol a gwneud cartrefi yn fforddiadwy.
 - 1.12.3. Nid oes un model nac un maint i ffitio pawb. Gwelsom yn y modelau fforddiadwyedd a adolygwyd ei bod yn gyffredin cael egwyddor o seilio diffiniad o fforddiadwyedd ar incwm aelwydydd ac adolygu hynny ar faint eiddo neu, yn ddelfrydol, gyfansoddiad aelwydydd. Ond mae trothwyon ac elfennau eraill yn amrywio'n fawr.
 - 1.12.4. Wrth ddiffinio meini prawf llwyddiant ar gyfer dull newydd o osod rhenti lleol:
 - Mae'r rhan fwyaf eisiau i'r gymdeithas gael yr hyblygrwydd i gyflawni anghenion busnes (efallai weithredu cynnydd rhent cyfartalog ar draws yr holl stoc) ond hefyd i fod yn atebol fel nad yw cynnydd rhent yn rhy uchel (efallai drwy ddiogelu cap rhent)
 - Mae llawer eisiau i'r polisi fod yn dryloyw a chlr/rhwydd ei ddilyn
 - Mae rhai hefyd yn sôn am yr angen am setliad tymor hwy (pum mlynedd +)
 - Mae rhai eisiau iddo adlewyrchu gwir fforddiadwyedd drwy ystyried taliadau gwasanaeth a chostau rhedeg yn ogystal â rhent
 - Mae rhai eisiau medru cymhwyso gwahaniaethau i wahanol feintiau anheddau.

1.13. Ymgynghoriad gyda thenantiaid

1.13.1. Mae angen cael polisi rhent sy'n deg a syml ei ddeall ar gyfer tenantiaid a chymdeithasau. Roedd sefydlu'r egwyddorion ar gyfer penderfynu rhenti yn gam cyntaf i lawer o gymdeithasau tai, ynghyd ag ymgynghoriad amrywiol ac ystyrlon. Mae awgrymiadau ar gyfer ystyried ymgynghori yn cynnwys:

- Cynnal ymgynghoriad rhent yn unig, mae'n fwy effeithlon nag ymgynghori fel rhan o ymgynghoriad ehangach.
- Caniatáu digon o amser i ymgynghori'n ystyrlon (misoedd, nid wythnosau) a gwneud yn siŵr fod adnoddau digonol ar gyfer yr holl brosiect.
- Sefydlu egwyddorion gyda thenantiaid e.e. buddsoddi mewn anheddau presennol yn ogystal â datblygu mwy o anheddau.
- A fyddai tenantiaid ar incwm uwch yn barod i dalu mwy o rent na'r rhai ar incwm is?
- A fyddai tenantiaid sy'n byw mewn cartefi newydd gyda chostau rhedeg isel yn barod i dalu mwy o rent?
- Defnyddio gwahanol ffyrdd o ymgynghori, defnyddio'r cyfryngau cymdeithasol, creu fideo, taflenni syml, cynnal cyfarfodydd, defnyddio negeseuon testun i gyfathrebu, ymweld â stadau.
- Defnyddio strwythurau presennol megis gweithgorau, corff democrataidd, cynrychiolwyr tenantiaid, ond ymgynghori'n eang.

1.14. Argymhellion

1.14.1. Yn seiliedig ar ganfyddiadau'r adroddiad hwn argymhellwn:

1.14.2. Mai rôl CHC ddylai fod i hwyluso mwy o gydweithio ar draws y sector i ddynodi cyfres eang o offer fydd yn cefnogi cymdeithasau tai i ddatblygu eu polisiâu rhent lleol eu hunain. Gallai hyn gynnwys sefydlu:

- diffiniad o fforddiadwyedd sy'n seiliedig ar incwm aelwyd a chyfansoddiad aelwyd;
- trothwy cymhareb incwm i gost tai;
- isafswm incwm gweddilliol mae aelwyd ei angen i dalu am gostau byw ar ôl talu am gostau tai;
- dealltwriaeth o'r hyn y dylid ei gynnwys mewn 'costau tai' yn ychwanegol at rent, e.e. taliadau gwasanaeth, effeithiolrwydd ynni, Lwfans Tai Lleol, treth yngor, agosatrwydd at gyfleusterau.

1.14.3. Wrth ddatblygu polisi rhent lleol, argymhellwn:

- y caiff ei ddatblygu gyda tenantiaid
- ei fod yn dangos tegwch
- ei fod yn dryloyw ac yn glir
- ei fod yn rhoi sefydlogrwydd (o leiaf bum mlynedd)
- ei fod yn ddigon hyblyg i ateb anghenion busnes.

1.14.4. I helpu cymdeithasau tai i asesu os yw eu rhenti'n fforddiadwy, argymhellwn bod:

- CHC yn adolygu pecyn cymorth yr Alban ac yn datblygu offeryn ar-lein sy'n adeiladu ar ei egwyddorion, yn rhoi hyblygrwydd ac sydd ag elfen feincnodi ddefnyddiol a all roi gwybodaeth a sicrwydd i'r gymdeithas, yn ogystal ag i denantiaid a'r Rheoleiddiwr.

1.14.5. Argymhellwn y setiau data presennol dilynol i gymdeithasau Cymru eu hystyried:

Ar gyfer incwm aelwydydd:

- Incwm wythnosol, ONS – Data Arolwg Cyfartalog o Oriau ac Enillion (ASHE)
- Cyfanswm incwm yn ôl ardal gynnyrch ehangach - ONS - Amcangyfrifon incwm ardal fach ar gyfer ardaloedd cynnyrch ehangach haen ganol.

Ar gyfer cyfansoddiad aelwydydd

- Addasiad incwm ar gyfer mathau aelwyd, cyfanswm incwm aelwyd, OECD

Ffynonellau data lleol

- Rhenti sector preifat yng Nghymru. Ystadegau Cymru

Data arall

- Isafswm incwm, JRF i benderfynu ar fforddiadwyedd rhenti.
- Graddiad ECP neu SAP - cedwir gan gymdeithasau tai unigol.

1.14.6. Gwella ansawdd data:

- Argymhellwn yn gryf bod Llywodraeth Cymru yn buddsoddi mewn data ansawdd gwell y gellir ei chwilio'n rhwydd, a gaiff ei ddiweddar'u'n flynyddol ac sydd ar gael i gymdeithasau tai.

1.15. Camau Nesaf

1.15.1. I weithredu'r argymhellion hyn mae angen i CHC:

- Ymgynghori'n ehangach ar y dull arfaethedig i brofi'r cynnig a awgrymir gyda rhanddeiliaid a thenantiaid fel y farchnad darged
- Cytuno ar yr egwyddorion fforddiadwyedd gyda'r sector
- Cynnal modelu mwy manwl, yn cynnwys profion straen
- Gofyn i Lywodraeth Cymru gymeradwyo'r dull gosod rhent lleol, a chynnwys hynny yn ei dogfennau strategol perthnasol
- Cyd-gynhyrchu safon rheoleiddiol newydd ar osod rhenti i roi sicrwydd i bob rhanddeiliad.

2 | Cyflwyniad

- 2.1.1. Ym mis Chwefror 2019 cafodd Altair Cyf (Altair) ei benodi gan Cartrefi Cymunedol Cymru (CHC) i gefnogi gwaith CHC yn annog dull lleol o osod rhenti. Wrth osod rhenti'n lleol, dylai landlordiaid yng Nghymru fod yn ystyried fforddiadwyedd yn ei gyfanrwydd.
- 2.1.2. Cynhaliodd Altair yn ystod mis Chwefror a mis Mawrth 2019 i ddadansoddi elfennau gwahanol fodolau fforddiadwyedd ac edrych ar eu haddasrwydd i gael eu defnyddio mewn gwahanol rannau o Gymru. Mae'r adroddiad hwn yn rhoi canfyddiadau'r gwaith hwn.
- 2.1.3. Nod yr ymchwil oedd dynodi 'offer' posibl y gallai gymdeithasau tai eu defnyddio wrth ddatblygu eu polisiâu rhent lleol. Cwmpas y prosiect oedd:
- Dadansoddi gwahanol fodolau fforddiadwyedd a chymharu elfennau ynddynt
 - Dadansoddi'r elfennau unigol i ddynodi os ydynt yn addas i gael eu defnyddio gan gymdeithasau tai ym mhob rhan o Gymru wrth benderfynu'n lleol ar fforddiadwyedd
 - Argymhell setiau data presennol y gall gymdeithasau tai eu hystyried wrth ddatblygu fforddiadwyedd
 - Ymchwilio diffiniadau o fforddiadwyedd
 - Dynodi bylchau data ac ystyried beth arall sydd angen ei newid ar un ai sail polisi, sefydliad neu ddata
 - Casglu'r broses, trafodaeth a gwybodaeth a ddefnyddiodd cymdeithasau i osod rhenti'n lleol a disgrifio'r canlyniadau.
- 2.1.4. Roedd y dulliau y gwnaethom eu defnyddio ar gyfer yr ymchwil yn cynnwys pedwar gweithgaredd allweddol:
- **Adolygiad bwrdd gwaith** o fodolau presennol o fforddiadwyedd a ddatblygwyd yn y Deyrnas Unedig i ddynodi'r gwahanol elfennau sy'n rhan o bob model a dynodi'r setiau data sydd eu hangen ar gyfer yr elfennau hynny.
 - **Ymchwil feintiol** i ddynodi dangosyddion a/neu egwyddorion cyffredin o'r modelau fforddiadwyedd y gellir eu gweithredu ar draws Cymru. Ail gam o'r dadansoddiad data oedd dadansoddi cywirdeb, argaeledd a daearyddiaeth ystadegol y data.
 - **Ymchwil ansoddol** oedd yn cynnwys anfon arolwg at bob landlord cymdeithasol cofrestredig yng Nghymru, yn cynnal gweithdai gyda LCC yn gweithredu yn y Cymoedd ac ardaloedd trefol, a chynnal sgysiau un-i-un gyda staff o LCC gwledig yn ogystal â sefydliadau aelodaeth megis Ffederasiwn Cymdeithasau Tai yr Alban a'r Ffederasiwn Tai Cenedlaethol. Diben y cam hwn oedd dynodi dangosyddion cyffredin cadarn a hygyrch y gellir eu gweithredu ar draws Cymru, i gael eu defnyddio fel rhan o'r broses polisi rhent lleol. Ei nod oedd hefyd ddeall y gwahaniaethau rhwng ardaloedd trefol, y Cymoedd ac ardaloedd gwledig Cymru a chodi cwr y llen ar y dulliau a ddefnyddiodd rhai LCC wrth weithredu polisi gosod rhent lleol.
 - **Cyflwyno'r argymhellion** yn yr adroddiad hwn.

Diolchwn i'r rhai o gymdeithasau tai, staff CHC ac unigolion arall a gymerodd ran am eu parodrwydd i weithio gyda ni a rhannu eu profiad a'u gwybodaeth.

3 | Sbardunau ar gyfer edrych am setliad hirdymor ar gyfer gosod rhenti fforddiadwy

3.1. Cyd-destun

3.1.1. Lansiodd CHC weledigaeth ugain mlynedd 'Gorwelion Tai' ar gyfer cymdeithasau tai Cymru ym mis Tachwedd 2017 pan gyflwynodd weledigaeth ar gyfer Cymru lle mae cartref da yn hawl sylfaenol i bawb. Mae'r weledigaeth yn cynnwys ymrwymiad i adeiladu 75,000 o gartrefi newydd erbyn 2036. Dangosodd ffigurau anghenion tai, a gyhoeddwyd ym mis Chwefror 2019, y bydd angen cyfartaledd o 8,300 o unedau tai ychwanegol yn flynyddol yng Nghymru dros y pum mlynedd nesaf, gan ragweld cyfraniad o tua 3,500 gan gymdeithasau tai.

3.1.2. Mae'r sector yn rheoli dros 158,000 o gartrefi. Mae sicrhau cartrefi fforddiadwy ansawdd da i denantiaid yn flaenoriaeth. Y llinyn sy'n clymu'r rhain ynghyd yw rhent a bod yn fforddiadwy. Mae'r CHC yn dymuno ymchwilio dull lleol, gwahanol o osod rhenti. Mae sbardunau eraill yn cynnwys:

3.2. Yr Adolygiad Annibynnol o Dai Fforddiadwy

3.2.1. Comisiynodd Llywodraeth Cymru adolygiad annibynnol o dai fforddiadwy yn 2018. Cyhoeddir adroddiad yr adolygiad ym mis Ebrill 2019 ac mae ganddo'r dasg o edrych ar y trefniadau presennol ar gyfer cefnogi datblygu tai fforddiadwy a gwneud argymhellion ar gyfer newidiadau y bwriedir iddynt gynyddu cyflenwad a gwella darpariaeth yr adnoddau sydd ar gael. Gofynnwyd i'r adolygiad wneud argymhellion ar sut y gall polisi rhent cynaliadwy helpu i benderfynu ar fforddiadwyedd hirdymor ar gyfer tenantiaid a hyfywedd datblygiadau tai presennol a datblygiadau tai newydd.

3.2.2. Daeth y setliad rhent pum mlynedd diwethaf i ben yn 2017/18, ac mae'n setliad pontio un flwyddyn sydd yn ei le ar gyfer 2019/20. Mae'r setliad hwn yn newid sylweddol o'r polisi blaenorol ac yn her i'r sector tai yng Nghymru. Mae CHC a'i aelodau yn teimlo mai dyma'r amser i gynnig dull newydd o osod rhenti yng Nghymru.

3.2.3. Mae ymateb CHC i'r Adolygiad o Dai Fforddiadwy yn amlinellu'r rhesymau pam fod cymdeithasau tai eisiau gweld dull newydd lleol a hirdymor o osod rhenti. Mae'r sector cymdeithasau tai eisiau:

- Medru cydbwysu fforddiadwyedd i denantiaid gyda hyfywedd busnes a chynyddu'r cyflenwad o gartrefi newydd
- System llai cymhleth gyda'r gallu i roi sicrwydd tymor hirach ar gyfer tenantiaid a benthycwyr
- Bod yn agored a thryloyw fel sefydliadau annibynnol
- Atebolrwydd lle byddai goruchwilio rheoleiddio ar y broses gosod rhenti

- Hyblygrwydd fel y gall cymdeithasau weinyddu polisi tecach, gan gydnabod nad oes un maint nac un model yn addas i bawb.

3.2.4. Mae CHC wedi datblygu dull newydd posibl o osod rhenti, yn seiliedig ar osod rhenti lleol hirdymor, mewn ymgynghoriad gyda thenantiaid a phartneriaid, ac wedi'i oruchwylio drwy'r fframwaith rheoleiddiol presennol. I gyflawni'r uchelgais o Gymru lle mae cartref da yn hawl sylfaenol i bawb, mae CHC yn credu y dylai lefelau rhenti:

- Gael eu gosod yn lleol ar lefel sy'n fforddiadwy i denantiaid
- Diogelu hyder benthycwyr
- Cadw hyder llywodraeth yn y sector
- Cynnig gwerth am arian.

3.3. Polisi presennol gosod rhenti - yr elfennau allweddol

3.3.1. Mae'r polisi rhent presennol yn gosod band rhent targed ar gyfer pob landlord ac mae'n seiliedig ar set o egwyddorion a methodoleg cyffredin ledled Cymru sy'n gweithredu yn yr un modd i awdurdodau lleol a chymdeithasau tai fel landlordiaid. Caiff y bandiau rhent eu seilio ar fatrics rhent.

3.3.2. Mae'r matrices rhent yn gosod lefelau polisi rhent arwyddol ar gyfer pob maint a math o annedd, ar gyfer anheddau yn ardal pob awdurdod. Lefelau'r matrices yw:

- **Lleoliad** - mae hyn yn seiliedig ar ardaloedd awdurdod lleol oherwydd mai dyma'r unig lefel y mae data ar stoc a rhenti landlordiaid cymdeithasol a'r dangosyddion lleoliadol a ddewiswyd ar gael. Mae polisi rhent Llywodraeth Cymru yn cydnabod fod gwerthoedd eiddo a nodweddion marchnad eraill yn amrywio o fewn ardaloedd awdurdod lleol. Dyma un o'r rhesymau am adael landlordiaid gyda'r cyfrifoldeb am osod dosbarthiad rhenti o fewn eu stoc eu hunain yn seiliedig ar bedair ffactor: prisiau tai, rhenti preifat, mân enillion seiliedig ar waith a man enillion seiliedig ar breswylfa.
- **Math a Maint o Anheddau** - mae gan y polisi rhent cyfredol bwysiad yn ôl math a maint anheddau.
- **Lefelau rhent cyfartalog** - mae'r rhent cyfartalog targed cenedlaethol yn seiliedig ar renti cyfartalog cymdeithasau tai.
- **Ansawdd** - dyma'r ffactor sy'n caniatáu gwneud addasiad ariannol i rent targed landlord i adlewyrchu ansawdd stoc tai pob landlord yn seiliedig ar y Weithdrefn Asesu Safonol (SAP) gyfartalog yn seiliedig ar drothwy Safon Ansawdd Tai Cymru o 65.

3.4. Y polisi gosod rhent presennol - pryderon

3.4.1. Mae pryderon am y polisi rhent presennol yn cynnwys:

- Diffyg sicrwydd am setliad rhent hirdymor (<pum mlynedd) yn arwain at broblemau yn cynllunio datblygiad newydd a chynllunio ariannol hirdymor
- Mae defnyddio cynnydd rhent "defnyddio neu golli" yn golygu bydd peidio gweithredu'r cynnydd yn awr yn golygu na fedrir ei weithredu yn nes ymlaen

- diffyg annibyniaeth i addasu lefelau rhent ar draws portffolio/gwahanol fathau o annedd (gydag effaith dilynol ar hyfywedd) ac anallu i osod y rhenti cywir ar gyfer amodau'r farchnad lafur
- mae'r effaith ailddosbarthol yn cosbi ardaloedd incwm isel, prisiau eiddo isel
- mae penderfyniadau munud olaf ar setliad rhent yn golygu na chaiff cyfiawnhad polisi ei esbonio'n ddigonol i denantiaid
- mae straen ar allu LCC i gyflawni gofynion statudol i hysbysu tenantiaid am gynnydd rhenti (a fydd yn mynd yn anos oherwydd bod y Ddeddf Rhentu Cartrefi newydd yn golygu fod angen dau fis o rybudd cyn cynnydd).

3.5. Rhanbarthau eraill yn y Deyrnas Unedig

- 3.5.1. Nid yw CHC ar ei ben ei hun wrth geisio newid o bolisi rhent cenedlaethol. Yn Lloegr, sefydlodd y Ffederasiwn Tai Cenedlaethol (NHF) Grŵp Gorchwyl a Gorffen: Dyfodol ar renti cymdeithasau tai, a adroddodd ar 15 Mai 2018.
- 3.5.2. Cyflwynwyd Rhenti Fforddiadwy yn Lloegr yn 2011 fel dull cyllido i gefnogi datblygiad, a chânt eu gosod ar uchafswm o 80% lefel y farchnad, a chaiff rhenti fforddiadwy eu cyfrif (yn wahanol i'r rhan fwyaf o fathau eraill o rent wedi'i gyfyngu) yn cynnwys taliadau gwasanaeth. Caiff y rhent fforddiadwy ei gynyddu gan fformiwla chwyddiant a chaiff ei ail-seilio'n llawn ar newid tenantiaeth.
- 3.5.3. Dywedodd y Grŵp Gorchwyl a Gorffen bod yn rhaid i bolisi rhent cymdeithasau tai fodloni tri maen prawf er mwyn bod yn effeithlon a chynaliadwy:
 - cymdeithasau tai i fedru cynllunio a buddsoddi'n hyderus oherwydd mwy o sicrwydd a rheolaeth dros eu hincwm craidd
 - rhenti cymdeithasau tai i fod yn fforddiadwy i'r rhai sydd angen cartref ac yn ymateb i farchnadoedd lleol
 - gosod rhenti i fod yn dryloyw ar lefel genedlaethol, rhanbarthol a lleol.
- 3.5.4. Mae'r NHF hefyd yn cynnig y dylai cymdeithasau tai fod â'r gallu i osod eu rhenti eu hunain. Mae'n dweud mai manteision y model hwn yw:
 - gwella eu gallu i osod rhenti sy'n wirioneddol fforddiadwy i denantiaid o fewn cyd-destun marchnadoedd enillion a llafur lleol
 - hwyluso mwy o dryloywder ac eglurdeb i denantiaid
 - gwella eu gallu i gynllunio ar gyfer y dyfodol, cyflawni amcanion cynllun busnes a diwallu eu diben cymdeithasol
 - cynyddu eu hystwythder a'u gallu i ymateb i newidiadau yn y farchnad tai a'r amgylchedd gweithredu
 - helpu cydbwysu'r tensiynau rhwng costau llesiant a'r buddsoddiad sydd ei angen i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy.
- 3.5.5. Bu cymdeithasau tai yn yr Alban yn gosod eu rhenti eu hunain o fewn fframwaith rheoleiddiol seiliedig ar ganlyniadau am flynyddoedd llawer. Mae Llywodraeth yr Alban yn cyhoeddi Siarter Tai Cymdeithasol yr Alban sy'n disgrifio'r canlyniadau y mae tenantiaid a chwsmeriaid eraill yn disgwyl i landlordiaid eu cyflawni. Mae Rheoleiddiwr Tai yr Alban (SHR) yn monitro ac yn adrodd ar y canlyniadau a'r

safonau yn y siarter. Lansiodd Ffederasiwn Cymdeithasau Tai yr Alban ddull rhyngweithiol ar-lein gwell ym mis Awst 2018 mewn partneriaeth gyda HouseMark. Rhoddir manylion y model yn Adran 4. Mae profiad yr Alban yn dangos her mabwysiadu diffiniad o fforddiadwyedd sy'n addas i'r diben.

3.6. Lwfans Tai Lleol

- 3.6.1. Yn ystod yr Adolygiad Gwariant a Datganiad yr Hydref yn 2015, cyhoeddodd George Osborne fwiad i gyfyngu lefel Budd-dal Tai, neu elfen tai Credyd Cynhwysol, a gaiff ei hawlio gan denantiaid mewn tai cymdeithasol (stoc cynghorau a chymdeithasau tai) i gyfradd y Lwfans Tai Lleol. Achosodd sôn am y newid hwn fraw yng Nghymru, yn arbennig gan fod lefelau Lwfans Tai Lleol wedi'u rhewi a bod y data mewn llawer o rannau Cymru o ansawdd gwael ac heb fod yn adlewyrchu'r farchnad a nodir yn ymchwil CHC 'Loteri Cod Post'¹. Er na chafodd y cynnig erioed ei fabwysiadu na'i weithredu, rydym wedi canfod drwy'r ymchwil hwn fod llawer o gymdeithasau tai y byddai'r polisi hwn wedi effeithio'n helaeth arnynt wedi dechrau edrych yn agos ar eu lefelau rhenti a fforddiadwyedd. Mae dau o'r sefydliadau hynny yn astudiaethau achos yn Adran 6.

3.7. Diwygio Llesiant

- 3.7.1. Dros yr ychydig flynyddoedd diwethaf gwelodd diwygio llesiant incwm lawer o denantiaid yn gostwng tra bod cost byw, yn cynnwys rhenti, wedi parhau i gynyddu. Mae gwaith yr NHF a'r SFHA ar renti yn tanlinellu her deall effaith newidiadau llesiant ar denantiaid mewn tai cymdeithasol.
- 3.7.2. Canfu prosiect a ddadansoddir gennym yn Adran 3, Sefydliad Joseph Rowntree (JRF) a Chymdeithas Tai Caergrawnt (CHS) - Datblygu rhenti cysylltiedig ag incwm, fod o leiaf ddau faes o newidiadau polisi cymdeithasol ehangach yn effeithio'n uniongyrchol ar dai cymdeithasol.
- 3.7.3. Y cyntaf yw'r cap ar fudd-daliadau llesiant. Cyflwynwyd hwn yn wreiddiol yn 2013 gan roi cap ar gyfanswm budd-daliadau (gyda rhai eithriadau) y gallai teulu ei dderbyn ar £500 yr wythnos, a £350 ar gyfer person sengl. Cafodd y capiau eu gostwng yn 2016 ac maent yn awr yn £384.62 ar gyfer cwpl (£20,000 y flwyddyn), gyda neu heb blant a rhieni unigol, a £257.69 ar gyfer pobl sengl (£13,400 y flwyddyn). Caiff y cap ei weinyddu drwy ostwng swm y Budd-dal Tai a gaiff ei dalu nes bod gwerth yr holl fudd-daliadau cymwys wedi ei ostwng i'r cap.
- 3.7.4. Yr ail yw'r 'dreth ystafelloedd gwely'. Cyflwynwyd hyn hefyd yn 2013 ac mae'n weithredol i denantiaid cymdeithasol o oedran gwaith sy'n derbyn Budd-dal Tai, gyda nifer gyfyngedig o eithriadau. Caiff budd-dal tai ei ostwng gan 14% os oes gan yr aelwyd un ystafell wely dros y terfyn a gafodd ei gyfrif, a 25% ar gyfer dwy ystafell wely neu fwy dros y terfyn.

¹ https://chcymru.org.uk/events_attachments/The_impact_of_applying_LHA_rates_to_the_social_rented_sector_-_October_2017.pdf

4 | Modelau Fforddiadwyedd

4.1. Trosolwg

4.1.1. Fel rhan o'r prosiect, fe wnaethom ddadansoddi ystod o wahanol fodolau fforddiadwyedd a'r setiau data a ddefnyddir gan y modelau hyn.

4.1.2. Roedd y fframweithiau y gwnaethom eu dadansoddi yn cynnwys:

- Sefydliad Joseph Rowntree (JRF) Model Rhent Byw - fframwaith datblygu newydd ar gyfer Tai Fforddiadwy
- Sefydliad Joseph Rowntree (JRF) a Chymdeithas Tai Caergrawnt (CHS) – Datblygu rhenti cysylltiedig ag incwm
- Safon Isafswm Incwm ar gyfer y Deyrnas Unedig 2008-2018: Parhad a newid
- Dolphin Living – cymdeithas tai yn edrych ar osod rhenti unigol ar gyfer un o'i stadau
- Cyfeiriad teithio ar gyfer gosod rhenti yn Lloegr gan NHF
- Gosod rhenti yn yr Alban gan SFHA.

4.1.3. Mae'r Adran islaw yn rhoi mwy o wybodaeth ar y gwahanol fframweithiau fforddiadwyedd.

4.2. Rhent Byw – fframwaith datblygu newydd ar gyfer Tai Fforddiadwy

4.2.1. **Trosolwg** – Cynhyrchwyd yr ymchwil yma gan Savills, mewn cysylltiad gyda Sefydliad Joseph Rowntree (JRF) a'r Ffederasiwn Tai Cenedlaethol (NHF) ym mis Gorffennaf 2015. Er y cynhaliwyd yr ymchwil yma'n defnyddio data o Loegr, mae CHC wedi cynnal ymarferiad i brofi'r effaith ar gyfer cymdeithasau tai Cymru.

4.2.2. Oherwydd prinder tai newydd, mae cyfran gynyddol o aelwydydd yng Nghymru ar incwm isel neu incwm canolig yn gwario mwy na 35% o'u hincwm ar gostau tai. Amcan y prosiect oedd datblygu dull i ail-sefydlu'r cysylltiadau hanfodol rhwng:

- Tai a'r farchnad lafur a
- Rhenti a gallu pobl ar incwm isel i'w fforddio.

4.2.3. Edrychodd yr ymchwil ar oblygiadau symud i system lle mae rhenti yn gysylltiedig gydag incwm tenantiaid, ond canfuwyd y gallai hyn ostwng cymhelliant i weithio a chynyddu costau gweinyddu ar gyfer cymdeithasau tai.

4.2.4. Yn y model fforddiadwyedd yma, y man cychwyn ar gyfer cynnig sylfaenol yw y dylai Rhent Byw fod yn fforddiadwy ar gyfer aelwyd gyda rhywun mewn cyflogaeth lawn-amser, yn gweithio nifer cyfartalog oriau gwaith bob wythnos (yn cynnwys goramser) ac yn ennill tua'r isafswm cyflog. Fodd bynnag mae angen addasu'r incwm hwn i adlewyrchu:

- Cyfansoddiad gwahanol aelwydydd mewn anheddau o faint gwahanol

- Y ffaith bod incwm aelwydydd ar gyfer teuluoedd incwm isel gyda phlant yn debygol o gael ei gynyddu gan fudd-daliadau a chredydau treth.

Ffynonellau data

- *Annual Survey of Hours and Earnings (ASHE)* a baratowyd gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (ONS). Mae hyn yn un o'r ffynonellau mwyaf cynhwysfawr o wybodaeth ar strwythur a dosbarthiad enillion yn y Deyrnas Unedig
- *OECD – modified equivalence scale*. Defnyddir hyn i addasu incwm aelwydydd yn seiliedig ar gyfansoddiad aelwydydd
- *Information from CORE* – Cofnodi parhaus ar osodiadau mewn tai cymdeithasol yn Lloegr.

- 4.2.5. Methodoleg - Defnyddir ffigur enillion cenedlaethol chwarterel is ar gyfer y model hwn. Mae hyn yn gyfwerth ag enillion rhywun mewn cyflogaeth lawn-amser, yn gweithio nifer cyfartalog yr oriau a gaiff eu gweithio fesul wythnos ar yr isafswm cyflog. Daw data o'r Arolwg Blynnyddol o Oriau ac Enillion (ASHE) a baratowyd gan yr ONS.
- 4.2.6. Defnyddir graddfa cyfwerth a addaswyd gan yr OECD i addasu'r ffigurau yn deillio o ASHE i adlewyrchu gwahanol gyfansoddiad aelwydydd ac effaith budd-daliadau a chredydau treth ar incwm aelwydydd. Mae'r tabl islaw'n dangos sut mae incwm aelwyd yn cynyddu ar gyfer pob aelod ychwanegol o aelwyd.

Math o Aelod Aelwyd	Gwerth Cyfwerth
Oedolyn cyntaf	1
Oedolyn ychwanegol	0.5
Plentyn 14 oed a throsodd	0.5
Plentyn 0-13 oed	0.3

- 4.2.7. Defnyddiodd yr ymchwil wybodaeth o CORE i gael syniad o broffil yr aelwydydd (yn nhermau aelodau aelwydydd) yn ôl maint eiddo. Mae'r tabl islaw'n dangos cyfansoddiad cyfartalog aelwydydd ar gyfer anheddau un, dwy a thair ystafell wely. Caiff y sgôr cyfwerth wedyn ei weithredu i'r aelwyd honno i gael amcangyfrif ar gyfer incwm aelwyd yn ôl math annedd.

Maint Tŷ	Maint Aelwyd	Graddiad Cyfwerth
Un ystafell wely	Oedolyn sengl	1
Dwy ystafell wely	Un oedolyn mewn gwaith ac un plentyn	1.3
Tair ystafell wely	Un oedolyn mewn gwaith ac un plentyn	1.6

4.2.8. Canran incwm a werir ar gostau tai - Dengys adroddiad JRF ar fonitro tlodi ac allgau cymdeithasol fod yr aelwydydd tlotaf yn gwario 29% o'u hincwm ar dai ar gyfartaledd, gyda'r pumed ran tlotaf yn gwario 33% o incwm crynswth. Mae methodoleg Savills yn cyfrif y Rhent Byw ac eithrio taliadau gwasanaeth (fel ar gyfer rhenti cymdeithasol presennol).

4.2.9. Mae modelu Savills ar y trethi a dderbynnir gan incwm aelwydydd chwarterl isaf yn ymchwilio'r bwlch gwirioneddol rhwng incwm net ac incwm crynswth, gan ystyried treth ac Yswiriant Gwladol ar y naill law, a budd-daliadau a chredyd treth ar y llall. Mae'r ymchwil yn amcangyfrif y caiff 28% o incwm net ei wario ar dai.

4.2.10. Gellir wedyn gymharu lefel y rhent gydag incwm yr aelwyd.

4.3. Datblygu rhenti cysylltiedig ag incwm - Sefydliad Joseph Rowntree (JRF) a Chymdeithas Tai Caergrawnt (CHS)

4.3.1. Trosolwg – Cynhaliwyd yr ymchwil yma gan Ganolfan Tai a Chynllunio Caergrawnt (CCHPR) ar ran CHS a JRF ym mis Medi 2018.

4.3.2. Prif nod y prosiect oedd ymchwilio sut y gallai Grŵp CHS osod rhenti sy'n wirioneddol fforddiadwy drwy ddadansoddi:

- Incwm tenantiaid Grŵp CHC, gan roi ystyriaeth i'w mathau aelwyd ac unrhyw gefnogaeth o fudd-daliadau lles
- Rhenti presennol yn stoc Grŵp CHS ar draws y chwech ardal awdurdod lleol ynghyd ag opsiynau ymarferol at symud tuag at strwythur rhent mwy fforddiadwy
- Effaith newidiadau i renti ar incwm tenantiaid, yn cynnwys unrhyw gefnogaeth ar gyfer costau tai o Fudd-dal Tai neu Gredyd Cynhwysol

4.3.3. Mae'r ymchwil yn edrych ar y polisi cymdeithasol ehangach sydd ag effaith uniongyrchol ar dai cymdeithasol a fforddiadwyedd sef:

- Cap budd-daliadau llesiant, sy'n gosod cap ar y swm y gall unigolion ei dderbyn mewn budd-daliadau
- Treth Ystafelloedd Gwely - y gostyngiad mewn Budd-dal Tai ar gyfer y rhai sydd ag ystafelloedd sbâr
- Ymestyn Credyd Cynhwysol

Ffynonellau Data

- *Family Resources Survey*, sy'n rhoi canran aelwydydd rhwng gwahanol fandiau incwm wythnosol crynwith
- Data ar faint a chyfansoddiad aelwydydd o ddata gosodiadau CORE (data penodol i Loegr).

- 4.3.4. Methodoleg - Cafodd incymau tenantiaid cyfredol eu modelu yn defnyddio model incwm lleol a ddatblygwyd gan CCHPR. Mae'r model hwn yn defnyddio gwybodaeth arolwg ar y lefel genedlaethol, yn cynnwys yr Arolwg Adnoddau Teulu, a gafodd ei fodelu i ddangos nodweddion hysbys ardaloedd awdurdodau lleol unigol o ddata cyfrifiad, wedi'i ddiweddarau gan yr amcanestyniadau poblogaeth diweddaraf. Mae'r model yn rhoi dosbarthiad incwm net ar gyfer ystod o fathau aelwyd ar lefel awdurdod lleol, gan ei gwneud yn bosibl datblygu proffil fforddiadwyedd ar gyfer pob math o aelwyd o fewn gwahanol strwythurau rhent.
- 4.3.5. Gwnaed yr amcangyfrifon ar gyfer mathau annedd (yn hytrach na math aelwyd) oherwydd fod yr wybodaeth hon yn fwy defnyddiol i CHS wrth osod rhenti, gan y gall rhenti amrywio ar gyfer anheddau o wahanol faint. Defnyddiwyd y model i amcangyfrif y gyfran o denantiaid gydag incwm uwchben amrywiaeth o wahanol drothwyon ar gyfer fforddiadwyedd, ac i brofi effaith newidiadau mewn lefelau rhent ar fforddiadwyedd.
- 4.3.6. Mae'r ymchwil yma'n cydnabod y gellir defnyddio Credyd Cynhwysol i dalu am gyfran o'r rhent, ac mae felly'n modelu'r effaith ar gyllid aelwyd pe byddai hyn i dapro (ac felly faint o incwm ychwanegol y byddai'r aelwyd ei angen i'r rhentu barhau i fod yn fforddiadwy).
- 4.3.7. **Canfyddiadau** – dangosodd y data nad oes unrhyw lefel rhent sy'n fforddiadwy i bawb. Fodd bynnag, awgrymodd y data y byddai gostwng y rhent ar anheddau llai a chynyddu'r rhent ar anheddau mwy yn cynyddu faint o incwm dros ben sydd gan denantiaid. Mae hyn oherwydd fod teuluoedd mewn gwaith fel arfer yn derbyn cymorth gwladol ar gyfer costau tai, ac mae'r aelwydydd hyn yn tueddu i fyw mewn anheddau mwy. Felly byddai cynyddu'r lefel rhent yn cynyddu faint o fudd-daliadau a hawliant. Mae'r adroddiad hefyd yn awgrymu buddsoddi mewn anheddau i ostwng eu costau rhedeg, megis insiwleiddio gwell, sy'n arwain at anheddau mwy effeithiol o ran ynni a biliau trydan is.
- 4.3.8. **Argymhellion** – Er na fedrid atgynhyrchu'r model hwn yn uniongyrchol yng Nghymru, mae'n cyd-fynd â'r dystiolaeth anecdotaidd gyffredinol a welsom fod anheddau llai yn tueddu i fod yn fwy anfforddiadwy na rhai mwy. Mae hyn oherwydd bod aelwydydd mewn anheddau mwy yn debygol o fod â nifer o bobl yn ennill cyflog, neu deuluoedd a all gael mynediad i fwy o gymorth gwladol.

4.4. Isafswm Safon Incwm ar gyfer y Deyrnas Unedig 2008-2018: Parhad a newid

- 4.4.1. **Trosolwg** – Cynhaliodd JRS adroddiad ymchwil ym mis Gorffennaf 2018 i ddiweddarau'r Safon Isafswm Incwm (MIS). Mae MIS yn dynodi yr hyn a ddywed oedolion oedran gwaith a phensiynwyr sydd ei angen ar gyfer safon byw derbyniol.

Ffynonellau Data a Methodoleg:

- Grwpiau o bobl o amrywiaeth o gefndiroedd economaidd-gymdeithasol yn cael trafodaethau manwl am yr hyn mae aelwyd ei angen i gael safon byw derbyniol. Mae grŵp o arbenigwyr yn dilysu elfennau technegol megis gwirio os yw'r fasged fwyd yn ddigonol o ran maeth.
- Cyfrifydd Safon Isafswm Incwm JRF - mae hyn yn cyfrif os yw incwm aelwyd yn ddigon i gynnal safon isafswm incwm ar ôl rhoi ystyriaeth i'r holl gostau tai a biliau. Mae'n cynnwys tybiaethau, yn dibynnu ar faint a chyfansoddiad aelwyd.

- 4.4.2. **Canfyddiadau** – Y prif ganfyddiad yw fod yn rhaid i berson sengl ennill £18,400 y flwyddyn i gyrraedd MIS; mae'n rhaid i bob rhiant mewn cwpl sy'n gweithio gyda dau o blant ennill £20,000. Mae'r isafswm cyflog yn parhau'n rhy isel i gyrraedd MIS, gyda'r diffyg yn cynyddu i rai grwpiau. Roedd gan riant unigol gyda dau o blant, yn gweithio'n llawn-amser, incwm dros ben 4% dan MIS yn 2008 ond 20% dan MIS heddiw.

- 4.4.3. Mae rhai modelau'n cymharu MIS gyda'r incwm aelwyd sy'n weddill ar ôl talu trethi ynghyd â holl gostau rhentu i asesu fforddiadwyedd.

- 4.4.4. **Argymhelliad** – Er na all y model hwn helpu'n uniongyrchol wrth osod lefelau rhent fel canran incwm, gall helpu i wirio os y bydd y lefelau rhent yn sicrhau y bydd yr aelwyd yn cyflawni'r MIS.

4.5. Dolphin Living – Polisi gosod rhent personol ar gyfer stad

- 4.5.1. **Trosolwg** – Mae Dolphin Living yn gymdeithas tai yn Llundain. Mae stad New Era Dolphin Living yn cynnwys 96 o fflatiau un, dwy a thair ystafell wely. Is-gwmni yw ei berchen ac felly ni chaiff ei reoleiddio gan y Rheoleiddiwr Tai Cymdeithasol. Gofynnwyd i denantiaid ddewis cael asesiad rhent personol a chael tenantiaeth sefydlog tair blynedd yn ôl am hynny, neu fel arall gael tenantiaeth un flwyddyn yn unig.

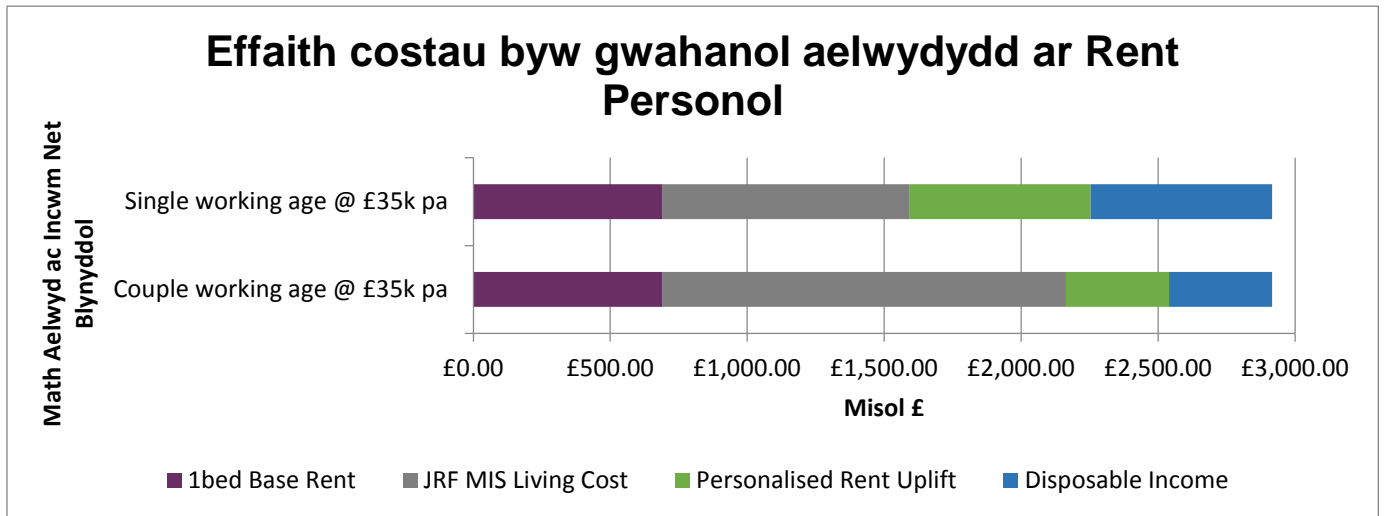
- 4.5.2. Cafodd cyfrif 'rhent personol' ei seilio ar incwm net aelwyd (eu hincwm ar ôl treth) a'r MIS Joseph Rowntree diweddaraf sy'n berthnasol i gyfansoddiad eu haelwyd. Mae Dolphin Living yn addasu MiS JRF ar gyfer costau lleol, yn benodol y dreth gyngor a'r rhent sylfaen sy'n weithredol i bob maint o gartref. Y rhent sylfaen yw'r rhent fel ym mis Rhagfyr 2018 a gaiff ei gynyddu'n flynyddol gan CPI + 1%.

Incwm net = rhent sylfaen + MIS JRF + incwm gweddillol

Ffynonellau Data

- Cyfansoddiad aelwyd
- P'un ai yw'r tenantiaid mewn cyflogaeth lawn-amser/rhan-amser
- Manylion cyswllt cyflogwyr
- Cyflog cyn ac ar ôl treth
- Gwybodaeth pensiwn
- Manylion incwm arall yn cynnwys incwm gan y wladwriaeth
- Tystiolaeth o incwm (cyflog/incwm hunangyflogedig, pensiwn preifat ac incwm gan y wladwriaeth).

- 4.5.3. **Methodoleg** – Y cam cyntaf wrth gyfrif rhent personol yw asesu a dilysu cyfansoddiad aelwydydd ac incwm misol. Gofynnir i denantiaid roi'r wybodaeth a restrir uchod.
- 4.5.4. Mae Dolphin Living yn edrych ar y lefel rhent cyfredol a'r cost byw ar gyfer gwahanol fathau o aelwydydd (fel y manylir ym MIS JRF) sy'n rhoi'r incwm net wythnosol sydd ei angen. Os yw incwm wythnosol rhent yr aelwyd yn uwch na hyn, yna caiff yr incwm gweddilliol ychwanegol ei rannu yn ei hanner rhwng y tenant a Dolphin Living. Mae Dolphin Living yn adennill ei gyfran drwy gynyddu'r rhent yn raddol gan CPI +4.5% bob blwyddyn. Os nad oes incwm gweddilliol dros ben, mae rhenti'n cynyddu gan CPI +1%.
- 4.5.5. Dan y dull hwn, mae'r cyfran rhent yn uwch na 28% o'r incwm net (yn nes at 35-40%), ond mae'r rhent yn bersonol ar gyfer pob aelwyd.



- 4.5.6. Mae'r graff uchod yn darlunio sut y caiff rhent ei osod:
- 4.5.7. Dylid nodi nad yw Dolphin Living yn codi tâl gwasanaeth ychwanegol; dim ond rhent mae tenantiaid yn ei dalu.
- 4.5.8. **Canfyddiadau** – Cysylltwyd â thenantiaid am y cynigion rhent ac maent wedi croesawu'r newid rhent. Dewisodd tua hanner y tenantiaid gael y model rhent personol. Fodd bynnag, mae'n feichus gweinyddu'r rhent ond dim ond bob tair blynedd ar gyfer 96 annedd y mae angen i Dolphin Living asesu incwm.
- 4.5.9. **Argymhellion** – Er efallai na fyddai'r model hwn yn ymarferol ar raddfa fawr, a gallai godi pryderon am gymhellion gwaith a chostau gweinyddu uwch (neu, yn wir, gellid ei farnu'n anghyfreithlon i gymdeithasau tai a reoleiddir osod rhent unigol yn seiliedig ar incwm penodol unigolyn), gellir ystyried ei fod yn dangos effaith defnyddio MIS yn hytrach na'r canran incwm a werir ar renti, fel a fabwysiadwyd yn y Model Rhent Byw.

4.6. Polisi rhent tai yn yr Alban

- 4.6.1. **Trosolwg** – Mae cymdeithasau tai yn yr Alban yn gosod eu rhenti eu hunain o fewn fframwaith rheoleiddiol seiliedig ar ganlyniadau. Mae Llywodraeth yr Alban yn cyhoeddi Siarter Tai Cymdeithasol yr Alban sy'n disgrifio'r canlyniadau y mae tenantiaid a chwsmeriaid eraill yn disgwyl i landlordiaid eu cyflawni. Mae Rheoleiddiwr Tai yr Alban yn monitro, asesu ac adrodd ar y canlyniadau a'r safonau yn y Siarter.
- 4.6.2. Mae gan bob cymdeithas ei gweithdrefnau ei hun ar gyfer gosod eu rhenti; mae cynnydd rhenti ar gyfer y flwyddyn 2018/19 yn amrywio o ddim i tua 4%. Mae Deddf Tai (yr Alban) 2001 yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid cymdeithasol ymgynghori â thenantiaid a rhoi ystyriaeth i'w sylwadau wrth wneud penderfyniadau am y cynnydd rhent a gynigir.

- 4.6.3. Y safon ar gyfer rhenti a thaliadau gwasanaeth yw:
Mae landlordiaid cymdeithasol yn gosod rhenti a thaliadau gwasanaeth gan ymgynghori gyda'u tenantiaid a chwsmeriaid eraill er mwyn:
- sicrhau cydbwysedd rhwng lefel y gwasanaethau a ddarperir, cost y gwasanaethau ac i ba raddau y gall tenantiaid a defnyddwyr gwasanaeth cyfredol a darpar denantiaid a defnyddwyr gwasanaeth eu fforddio
 - i denantiaid gael gwybodaeth glir am sut y gwerir rhent ac arian arall, yn cynnwys manylion unrhyw eitemau gwariant unigol uwchben y trothwyon a gytunwyd rhwng landlordiaid a thenantiaid.

- 4.6.4. Mae'n ddi-ddorol nodi y bu cynnydd rhent yn is yn yr Alban, lle mae byrddau cymdeithasau tai yn rheoli eu rhenti, nag yn Lloegr dros y pum mlynedd ddiwethaf. Yn yr un modd, mae'r bil Budd-daliadau Tai yn yr Alban wedi tyfu'n llawer arafach nag yn Lloegr.

Ffynonellau Data

Mae cymdeithasau tai yr Alban yn defnyddio gwahanol ffynonellau data a gwahanol ddulliau i gyfrif fforddiadwyedd. Mae ffynonellau data yn cynnwys:

- Incwm Aelwydydd, yn defnyddio set data ASHE
- Safon Isafswm Incwm, fel y cafodd ei gyfrif gan JRF
- Cyflog Byw, a osodwyd gan y Sefydliad Cyflog Byw. Fodd bynnag, caiff hyn ei osod ar lefel genedlaethol (wedi'i addasu ar wahân ar gyfer Llundain) ac felly nid yw'n manteisio o ffactorau lleol
- Mae rhai cymdeithasau'n rhoi ystyriaeth i fandiau Treth Gyngor a hawliadau cyfartalog Credyd Cynhwysol wrth gyfrif fforddiadwyedd.

- 4.6.5. Mae Ffederasiwn Cymdeithasau Tai yr Alban (SFHA) wedi cyflwyno diffiniad o fforddiadwyedd ac wedi pwysu ar Lywodraeth yr Alban i gytuno ar ddiffiniad, sef:

Er mwyn i rent (yn cynnwys taliadau gwasanaeth) fod yn fforddiadwy, dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y dylai aelwyd gydag un person yn gweithio 35 awr neu fwy fod yn dibynnu ar Fudd-dal Tai er mwyn ei dalu.

- 4.6.6. Fodd bynnag, roedd cyfres o newidiadau i Fudd-dal Tai a Chredyd Cynhwysol sy'n golygu na fedrid defnyddio'r diffiniad fel y nodir yn adran 2. Fel canlyniad, lansiodd SFHA ymgynghoriad a arweiniodd at ddull 'incwm cymedrol'; newydd at osod rhenti. Mae hyn yn seiliedig ar fforddiadwyedd a chynaliadwyedd, sy'n rhoi ystyriaeth i fath aelwyd ac amrywiadau mewn incwm isel ond nad yw'n dibynnu ar i landlordiaid fod â gwybodaeth fanwl am denantiaid.

- 4.6.7. Gyda HouseMark Scotland, mae'r SFHA wedi datblygu offeryn fforddiadwyedd ar gyfer cymdeithasau tai i benderfynu os yw eu rhenti'n fforddiadwy.

- 4.6.8. I ddefnyddio'r offeryn, mae'r sefydliad yn dewis yr awdurdod lleol a nifer yr ystafelloedd gwely, yna'n mewnbynnu'r rhent wythnosol a gynigir. Mae'r model wedyn yn defnyddio'r set data ar incwm seiliedig ar enillion lleol i gymharu'r rhent. Mae'n rhoi canlyniad coch-oren-gwyrdd ar gyfer y canran o incwm cymedrol a gaiff

ei wario ar rent. Mae hefyd yn galluogi'r sefydliad tai i weld sut mae'r rhent a mesurau fforddiadwyedd yn cymharu gyda landlordiaid cymdeithasol eraill yn eu hardal, gan felly roi meincnod defnyddiol.

4.6.9. Mae rhai pwyntiau eraill i'w hystyried o'r Alban yn cynnwys:

- Nid yw set data ASHE yn cynnwys pobl hunangyflogedig neu bobl sy'n derbyn budd-daliadau, felly mae risg nad yw'r aelwydydd hynny yn cael eu cynnwys yn gywir
- Nid yw'r fframwaith fforddiadwyedd yn ystyried costau rhedeg is posibl yn deillio o'r cartref (neu drwy daliadau gwasanaeth), e.e. adeiladau newydd, paneli solar, gwell insiwleiddio.
- Mae cyfraddau Lwfans Tai Lleol ar gyfer Ardaloedd Marchnad Rentu Eang a chawsant eu mapio ar lefel awdurdod lleol a all amrywio ychydig o sut y caiff incwm yn set data ASHE ei rannu.

4.7. **Crynodeb canfyddiadau**

4.7.1. I asesu fforddiadwyedd, mae'r modelau'n defnyddio setiau data i ddynodi incwm aelwydydd a chyfansoddiad aelwydydd. Fodd bynnag, mae'r modelau'n defnyddio gwahanol drothwyon i benderfynu fforddiadwyedd. Mae'r dewis rhwng gosod uchafswm cymhareb incwm ar gyfer costau tai (fel arfer 28-35% fel y nodir yn astudiaeth Rhent Byw JRF a gall fod yn cynnwys taliadau gwasanaeth neu beidio) neu isafswm incwm gweddilliol y gall aelwyd ei gadw ar ôl talu am ei annedd i dalu am yr holl gostau byw eraill. Gwelsom hefyd fod cyfansoddiad aelwyd yn ffactor bwysig wrth ddeall fforddiadwyedd.

5 | Elfennau a setiau data o'r modelau fforddiadwyedd

5.1. Trosolwg

Bydd yr adran hon yn edrych ar yr holl setiau data/elfennau ac egwyddorion a ddefnyddiwyd yn y modelau a adolygwyd ac yn amlinellu pa rai y gellid eu defnyddio i lywio gosod rhent yn lleol a pha rai y dylid eu gwrthod yn syth, gall eraill gael eu hystyried ond mae angen bod yn ymwybodol o broblemau yn eu cylch. Mae rhestr lawn o ffynonellau data yn Atodiad 1.

5.1.1. Rydym wedi categorio'r setiau data a ddefnyddiwyd i'r dilynol:

- Incwm aelwyd
- Cyfansoddiad aelwyd yn ôl maint annedd
- Addasiad incwm ar gyfer math aelwyd
- Data lleol.

5.2. Incwm Aelwyd

5.2.1. O'r pedair prif ffynhonnell o ddata ar incwm aelwydydd a adolygwyd yn y modelau (gweler Atodiad 1), awgrymwn mai dim ond dwy y gellir argymhell eu defnyddio yng Nghymru, sef:

- **Incwm wythnosol, ONS – Data Arolwg Cyfartalog o Oriau ac Enillion (ASHE).** Caiff hyn ei rannu gan ganraddau a chwartilau ar gyfer pob awdurdod lleol yn Lloegr a Chymru. Mae'r data yn ddigon mân i'w ddefnyddio ar gyfer y rhan fwyaf o ardaloedd yng Nghymru, fodd bynnag nid yw'n mynd yn ddyfnach na lefel bwrdeistref sydd, yng Ngheredigion a Phowys er enghraifft, yn ardal enfawr. Mae cymdeithas sy'n gweithredu yn yr ardal honno yn cymharu eu rhenti gyda'r enillion 30ain neu 40fed canradd, nid chwartil is, oherwydd nad oes setiau data ar gyfer y chwartil is oherwydd diffyg poblogaeth. Fodd bynnag, caiff ei ddefnyddio'n eang gan gymdeithasau tai yng Nghymru fel mesur ar gyfer incwm aelwyd. Gall cymdeithasau tai ddefnyddio data tenantiaid preifat ar ail-osod fel gwiriad, lle'n berthnasol. Fodd bynnag, nid yw'r set data yn ystyried incwm pobl hunangyflogedig.
- **Cyfanswm incwm yn ôl ardal gynnyrch eang - ONS - Amcangyfrifon incwm ardal fach ar gyfer ardaloedd cynnyrch eang haen ganol.** Mae'r set data yma'n rhoi cyfanswm incwm blynyddol yn ôl ardaloedd cynnyrch eang haen ganol. Mae'r data yma ar lefel llawer mwy mân na lefel awdurdod leol. Gellir defnyddio'r set data i ddynodi'r gwahaniaethau mewn incwm rhwng gwahanol ranbarthau ar lefel awdurdod lleol, fel y gellir addasu rhenti yn unol â hynny. Mae hyn yn helpu sefydliadau sy'n gweithredu o fewn un ardal awdurdod lleol i osod rhenti lleol ac ystyried gwahaniaeth incwm o fewn lefelau bwrdeistref.

5.2.2. Awgrymwn nad yw'r setiau data dilynol yn ddigonol i osod rhenti lleol

- **Cyfanswm crynswth, Arolwg Adnoddau Teulu –** caiff y data ei rannu yn ôl gwlad (Lloegr a Chymru) a rhanbarth (fodd bynnag dim ar gyfer gwahanol fwrdeistrefi Cymru). Mae'n dangos cyfanswm canran yr aelwydydd yn ôl gwahanol fandiau incwm aelwyd. Mae'n rhoi dewis yn lle arolwg ASHE y

Swyddfa Ystadegau Gwladol, er na chaiff ei ddefnyddio mor eang. Ni fyddai'r set data yma'n ddigon manwl ar gyfer dibenion gosod rhenti lleol. Fodd bynnag, mae rhai modelau fforddiadwyedd yn defnyddio'r set data yma fel man cychwyn.

- **Isafswm Cyflog Cenedlaethol - Llywodraeth y Deyrnas Unedig, yr Adran Gwaith a Phensiynau.** Mae'r data yma'n rhoi trosolwg o gyfradd fesul awr enillion pobl ar incwm isel. Gellir defnyddio'r data fel amcangyfrif ar gyfer incwm aelwydydd. Fodd bynnag, mae ar lefel genedlaethol, ac nid yw'n benodol i wahanol fwrdeistrefi Cymru Mae'n brin o ffactorau lleol wrth benderfynu ar lefelau incwm.

5.3. Cyfansoddiad aelwydydd yn ôl maint eiddo

5.3.1. Mae hwn yn faes lle mae data'n profi'n broblemus yng Nghymru. Mae'r tair prif ffynhonnell o ddata a ddynodwyd mewn modelau fforddiadwyedd, am wahanol resymau, un ai heb fod yn addas i'r diben neu heb fod ar gael yng Nghymru, sef:

- **Cyfansoddiad cyfartalog aelwydydd, Ystadegau Cymru -** Mae data ar lefel gyfartalog ac nid yw'n ddigon mân. Gellir ei ddefnyddio i ddynodi tueddiadau mewn cyfansoddiad/twf aelwydydd dros gyfnod ac fel gwiriad ar gyfer cyfansoddiad aelwydydd. Nid oes llawer o ddata ar gyfansoddiad aelwydydd yn ôl maint annedd. Mae modelau fforddiadwyedd yn defnyddio amcangyfrifon ar gyfer hyn, yn seiliedig ar ddata mewnol a gedwir gan gymdeithasau tai. Ymddengys fod y set data a gyhoeddwyd yn llai mân yn 2019.
- **Maint aelwydydd yn ôl nifer ystafelloedd, data'r Cyfrifiad -** Y brif broblem yw mai dim ond bob deg mlynedd y caiff ei ddiweddarau. Gall data roi amcangyfrif o faint aelwydydd fesul gwahanol ystafelloedd. Fodd bynnag, mae'n anodd ei rannu yn ôl rhentwyr preifat a rhentwyr cymdeithasol. Roedd gan rai cymdeithasau tai ddata ar eu tenantiaid (data gosodiadau mewnol) am gyfansoddiad aelwydydd. Fodd bynnag, mae hyn yn newid yn barhaus felly mae'n rhaid diweddarau ffigurau. Gellid ategu'r data hwn gyda'r lefelau twf blynyddol a ddisgwyllir ym maint aelwydydd/tueddiadau blaenorol.
- **Mathau cyfansoddiad aelwydydd o gytundebau tenantiaeth a thueddiadau mewn tai cymdeithasol, system Cofnodi Parhaus (CORE) .** Mae cofnodi parhaus ar osodiadau a gwerthiannau mewn tai cymdeithasol (CORE) yn ffynhonnell gwybodaeth genedlaethol yn Lloegr sy'n cofnodi nodweddion darparwyr cofrestredig preifat a hefyd denantiaid tai cymdeithasol newydd awdurdodau lleol a'r cartrefi y maent yn eu rhentu. Mae'r casgliad yn rhoi'r holl wybodaeth ystadegol y mae'r Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol yn ei chynhyrchu ar osodiadau tai cymdeithasol. Mae'n cynnwys tueddiadau mewn gosodiadau tai cymdeithasol dros gyfnod, nodweddion tenantiaid gyda gosodiadau tai cymdeithasol newydd a mathau o gytundeb tenantiaeth. Nid oes gan Gymru ffynhonnell data tebyg

5.4. Addasiad incwm ar gyfer mathau aelwyd

- **Cyfanswm incwm aelwyd, OECD –** dyma'r brif ffynhonnell data a ddefnyddir i addasu incwm i fath aelwyd a gellir argymhell ei defnyddio yng Nghymru. Defnyddir graddfa i addasu incwm yn dibynnu ar faint aelwyd. Defnyddir y raddfa i addasu'r ffigurau'n deillio o arolwg ASHE i adlewyrchu cyfansoddiad gwahanol aelwydydd ac effaith budd-daliadau a chredyd treth ar incwm aelwydydd. Mae hyn ar lefel ar draws y Deyrnas Unedig ac heb fod yn

benodol i Gymru. Mae cymdeithasau tai Cymru a ddefnyddiodd y Model Rhent Byw yn defnyddio graddfa OECD, a ddefnyddir gan nifer o adrannau llywodraeth.

5.5. Data Lleol

- 5.5.1. Dynodwyd chwe ffynhonnell data lleol, yn dilyn dadansoddiad, y gellir eu hargymell, gydag amodau, ar gyfer eu defnyddio yng Nghymru:
- **Rhenti sector preifat yng Nghymru, Ystadegau Cymru** - Yn rhoi data rhent ar gyfer pob awdurdod lleol, wedi'i rannu yn ôl maint eiddo a chwartilau canolrif, is ac uwch.
- 5.5.2. Ni fyddem yn argymell defnyddio'r data dilynol ar ben ei hun, na'u gweithredu mewn rhai rhannau o Gymru, i benderfynu gosod rhenti lleol.
- **Lwfans Tai Lleol, Swyddogion Rhent Cymru** - cyfraddau sy'n weithredol o fis Ebrill 2019 ar gyfer anheddau o wahanol faint mewn gwahanol rannau o Gymru. Mae hefyd yn dangos beth fydd Budd-dal Tai yn ei gynnwys. Cafodd Lwfans Tai Lleol ei rewi ac mae'r data hwn yn wallus ar gyfer dibenion meincnodi.
 - **Lefelau rhent anghenion cyffredinol, Ystadegau Cymru** - yn rhoi lefelau rhent tai cymdeithasol gan wahanol awdurdodau lleol yng Nghymru ond nid yw'n gwahaniaethu mewn maint annedd dros ddwy ystafell wely. Nid yw'n ddigon mân.
 - **Chwyddiant ac enillion cyflogau, Banc Lloegr, OBR, Trysorlys Ei Mawrhydi** - Defnyddir i ragolwg cyflwr yr economi yn y tymor canol.
 - **Lefel rhent sector preifat, Rightmove** - Gellir ei ddefnyddio i feincnodi lefelau rhent i lefelau rhent y sector rhent preifat, yn ôl daearyddiaeth a maint annedd.
- 5.5.3. Yn olaf, **Aseidiadau o'r farchnad tai leol, Awdurdodau Lleol** - Yn rhoi trosolwg o'r farchnad leol a gynhaliwyd gan yr awdurdod lleol, ond ni chaiff ei ddiweddarau'n aml felly mae'n mynd yn hen yn gyflym.

5.6. Data arall

- 5.6.1. **Isafswm Incwm, JRF** - <https://www.jrf.org.uk/minimum-income-calculator-do-you-earn-enough-decent-standard-living> Prosiect ymchwil a gynhaliwyd gan JRF i ddynodi'r isafswm incwm mae aelwydydd ei angen i beidio byw mewn tloidi. Gellir defnyddio hyn i benderfynu ar fforddiadwyedd lefelau rhent i sicrhau fod gan aelwydydd incwm gweddilliol sy'n eu galluogi i fyw'n gysurus. Fe'i defnyddir fel mesur i brofi fforddiadwyedd.
- 5.6.2. Mae'r tabl islaw'n rhoi trosolwg o'r gwahanol setiau data yr argymhellir eu defnyddio i asesu fforddiadwyedd, a'r rhai nas argymhellir. Rhoddir dadansoddiad manwl yn Atodiad 1.

Tabl: Trosolwg setiau data a ddefnyddir i asesu fforddiadwyedd

Categori	Math Data	Ffynhonnell Data	Tabl Data	A yw'n cael ei argymhell i'w ddefnyddio?
Incwm Aelwyd	Incwm wythnosol	ONS - Arolwg Cyfartalog o Oriau ac Enillion (ASHE)	Tabl 8.1a Tâl wythnosol - Crynswth (£) - Ar gyfer pob swydd gyflogedig, y Deyrnas Unedig, 2018	Ydi
	Cyfanswm incwm yn ôl ardal gynnych ehangach	ONS - Amcangyfrifon incwm ardal fach ar gyfer ardaloedd cynnyrch ehangach haen ganol	Amcangyfrifon incwm ardal fach ar gyfer ardaloedd cynnyrch ehangach haen ganol, Lloegr a Chymru	Ydi
	Cyfanswm crynswth incwm wythnosol aelwydydd	Arolwg Adnoddau Teulu	Tabl 2.6: Aelwydydd yn ôl rhanbarth/gwlad a chyfanswm crynswth incwm wythnosol aelwydydd 2016/17, Cymru	Na, nid yw'r data'n ddigon mân
	Isafswm Cyflog Cenedlaethol	Llywodraeth y Deyrnas Unedig - Adran Gwaith a Phensiynau	https://www.gov.uk/national-minimum-wage-rates	Na, nid yw'r data ar lefel leol
Cyfansoddiad aelwyd yn ôl maint eiddo	Cyfansoddiad cyfartalog aelwydydd	Ystadegau Cymru	Maint cyfartalog aelwydydd (personau) yn ôl awdurdod lleol a blwyddyn - https://stats.wales.gov.wales/Catalogue/Housing/Households/Estimates/averagehouseholdsize-by-localauthority-year	Na, nid yw'r data yn ddigon mân
	Maint aelwydydd yn ôl nifer ystafelloedd	Data cyfrifiad	DC4404EW - Daliadaeth yn ôl maint aelwyd yn ôl nifer ystafelloedd	Na, data yn hen
	Cyfansoddiad aelwydydd, mathau o gytundebau tenantiaeth a thueddiadau mewn tai cymdeithasol	System Cofnodi Parhaus (CORE)	System Cofnodi Parhaus (CORE) - system ar-lein	Dim system gyfatebol yng Nghymru
Addasu incwm ar gyfer math aelwyd	Cyfanswm Incwm Aelwyd	OECD	OECD - graddfa cyfwerthedd wedi'i addasu	Ydi
Data Lleol	Lefelau rhent Lwfans Tai Lleol	Swyddogion Rhent Cymru	Prisio'r sector rhent preifat	Lwfans Tai Lleol yn wallus fel set data ar gyfer meincnodi
	Lefelau rhent Anghenion Cyffredinol	Ystadegau Cymru	Rhenti wythnosol cyfartalog stoc ar rent cymdeithasol yn ôl math annedd, math darparwydd a gwybodaeth sylfaenol ar nifer ystafelloedd gwely (diffinir	Na, dim yn ddigon mân

Categori	Math Data	Ffynhonnell Data	Tabl Data	A yw'n cael ei argymhell i'w ddefnyddio?
			fel 1 ystafell wely neu 2 neu fwy ystafell wely).	
	Asesiad o'r farchnad tai leol	Awdurdod Lleol	Dogfen ymchwil	Na, data yn hen
	Chwyddiant ac enillion cyflogau	Banc Lloegr/OBR/ Trysorlys Ei Mawrhydi	Rhagolygon yr economi	O bosibl ydi
	Rhenti Sector Preifat yng Nghymru	Ystadegau Cymru	Rhenti Sector Preifat yng Nghymru	Ydi
	Lefel Rhent Sector Preifat	Rightmove	Chwilio ar-lein	O bosibl ydi
Data Arall	Isafswm Incwm	JRF	Safonau Isafswm Incwm - https://www.jrf.org.uk/minimum-income-calculator-do-you-earn-enough-decent-standard-living	Ydi

5.7. Ystyriaethau eraill

- 5.7.1. Bydd angen triongli'r ffynonellau lluosog o setiau data a restrir i benderfynu ar fforddiadwyedd er mwyn casglu gwahanol ddimensiynau fforddiadwyedd. Yr hyn sy'n glir yw fod bwch enfawr mewn argaeledd data ar lefel leol Cymru. Mae setiau data presennol yn wan ac nid ydynt yn ddigon mân i roi meincnod ystyrlon ar gyfer diben gosod rhenti'n lleol. Bernir fod Lwfans Tai Lleol, Anghenion Cyffredinol, Ystadegau Cymru ac Aelwyd Gyfartalog, Ystadegau Cymru i gyd yn anaddas i'w defnyddio. Gellir defnyddio setiau data eraill fel gwiriad, megis cyfrifydd isafswm Incwm JRF.
- 5.7.2. Yn ogystal ag incwm a chyfansoddiad aelwydydd, gallai ansawdd stoc fod â rôl wrth osod rhenti. Bu'r NHF yn Lloegr yn ymchwilio rôl bosibl cyfanswm costau rhedeg (megis costau ynni a chyfleustod) yn y broses gosod rhenti. Er na chafodd y goblygiadau ar gyfer hyn eu modelu'n helaeth, y syniad oedd y dylai anheddau gyda chost rhedeg is fod â rhent uwch. Byddai hyn yn gweithredu fel cymhelliant i gymdeithasau tai wella eu stoc a'i wneud yn fwy effeithiol o ran ynni, felly gallai rent uwch helpu i gymhell y buddsoddiad hwn mewn stoc. Fodd bynnag, ers i'r llywodraeth gadarnhau y bydd rhenti'n cynyddu gan CPI +1%, ni chafodd y syniad hwn ei ddatblygu ymhellach. Rydym hefyd yn nodi na chaiff ansawdd stoc ei gynnwys ym mhecyn offer yr Alban.
- 5.7.3. Yng Nghymru, mae Safon Ansawdd Tai Cymru yn gosod yr isafswm gofyniad o ran ansawdd ac effeithiolrwydd ynni yn seiliedig ar raddiad SAP, y lefel yw SAP 65.
- 5.7.4. Mae cymdeithasau tai yn rhoi adroddiad ar raddiadau ynni SAP yn eu ffurflenni blynyddol i Lywodraeth Cymru. Fodd bynnag, bernir fod y rhain yn eithaf amrwd.

Caiff Tystysgrifau Perfformiad Ynni (EPC) eu cynnwys mewn rheoliadau adeiladu ar gyfer tai newydd. Mae hyn yn cael ei adolygu ar hyn o bryd. Mae'n rhaid i gymdeithasau tai gyhoeddi EPC ar ail-osodiadau. Mae cynnwys effeithiolrwydd ynni yn gymhleth wrth benderfynu ar fforddiadwyedd, nid yn lleiaf oherwydd nad yw gymdeithasau tai yn rheoli naill ai ddefnydd ynni aelwydydd na chwaith bris ynni.

- 5.7.5. Canfu ymchwil a gynhaliwyd ar gyfer JRC a CHS yn yr adroddiad "Developing income linked rents" y gallai'r incwm gwarged a gaiff ei greu o gynyddu rhenti gael ei neilltuo a'i ailfuddsoddi mewn mesurau i ostwng cyfanswm costau rhedeg ar gyfer tenantiaid. Gallai'r rhain gynnwys gwella insiwleiddio, effeithiolrwydd ynni a mesurau arbed dŵr. Canfu'r adroddiad y byddai hyn yn arwain at gynydd mewn costau rhent pob tenant, a wrthbwysir gan gostau rhedeg is ar gyfer tenantiaid gyda'r biliau ynni a dŵr uchaf. Byddai hyn felly'n effeithio'n wahanol ar bob tenant, gyda'r rhai gyda'r biliau uwch yn cael mwyaf o fudd.
- 5.7.6. Ymhellach, os yw'r stoc eisoes ar Safon Ansawdd Tai Cymru, bydd y buddsoddiad sydd ei angen i ostwng costau rhedeg yn dangos adenilliad sy'n gostwng am bob £1 o fuddsoddiad pellach. Felly, efallai na fydd y gwerth a ychwanegwyd o gynnal y buddsoddiad hwn o reidrwydd yn gwrthbwysu'r gost ychwanegol.
- 5.7.7. Er y caiff ansawdd stoc ei ystyried wrth osod rhenti a fforddiadwyedd, mae'n anodd ei weinyddu a'i ddeall ar hyn o bryd. Ymhellach, nid oes data ar gael yn gyhoeddus i feincnodi lefelau effeithlonrwydd ynni gyda darparwyr eraill. Fodd bynnag, teimlwn fod y ffocws ar dlodi tanwydd a'r buddsoddiad sy'n mynd i ôl-osod stoc presennol yn golygu ei fod yn haeddu cael ei ystyried ymhellach. Gwelwn enghreifftiau yng Nghymru lle cafodd rhenti uwch eu gosod mewn adeiladau mwy effeithiol.

6 | Dadansoddiad ansoddol

6.1. Trosolwg

6.1.1. Mae'r adran hon yn disgrifio'r canfyddiadau o'r ymchwil ansoddol a sylfaenol a gynhaliwyd yn y prosiect hwn i gasglu barn a phrofiad cymdeithasau tai, eu harferion presennol a'u sylwadau ar ddulliau o osod rhenti yn lleol.

6.1.2. Mae'n rhoi canlyniadau ymchwil a gynhaliwyd drwy:

- arolwg a anfonwyd at bob cymdeithas tai yng Nghymru gyda dros 250 o gartrefi. Er yr amserlen fer, derbyniwyd 13 ymateb, tua traean o'r holl gymdeithasau tai.
- Dau weithdy ar gyfer cymdeithasau tai a wahoddwyd gan CHC. Roedd un gweithdy yn cynnwys cymdeithasau tai o'r Cymoedd, a'r gweithdy eraill yn gymdeithasau tai trefol gan fwyaf.
- trafodaethau un-i-un gyda chymdeithasau tai yn cynrychioli ardaloedd yn y Cymoedd, yn ogystal ag ardaloedd gwledig.

Gofynnwyd yn benodol i ni ddynodi barn a sylwadau ar:

6.2. Gosod rhenti a gwneud penderfyniadau ar lefel leol ar hyn o bryd

6.2.1. Cododd ymatebion yr effeithiau dilynol ar wneud penderfyniadau ar lefel leol:

- mae diffyg annibyniaeth i addasu lefelau rhent ar draws portffolio/gwahanol fathau o anheddau (gan godi cwestiynau am hyfywedd) a'r anallu i osod y rhenti cywir ar gyfer amodau'r farchnad a fforddiadwyedd yn achosi problemau.
- mae effaith ailddosbarthol yr amlen rhent bresennol yn cosbi ardaloedd incwm isel, pris isel eiddo.
- mae penderfyniadau munud olaf ar setliad rhent yn golygu na chaiff cyfiawnhad polisi ei esbonio'n ddigonol i denantiaid.
- mae straen ar allu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i gyflawni gofynion statudol i hysbysu tenantiaid am gynnydd rhent (fydd yn mynd yn anos gyda'r Ddeddf Rhentu Cartrefi newydd sydd angen dau fis o hysbysiad cyn cynnydd).

6.3. Sut y rhoddodd cymdeithasau tai ystyriaeth i fforddiadwyedd o fewn gosod rhent

6.3.1. Dywedodd llawer o ymatebwyr oherwydd terfynau Llywodraeth Cymru o fewn polisi rhent posibl nad oedd yn bosibl gweithredu llawer o'r dulliau fforddiadwy y gallent fod wedi'u heisiau, ond eu bod yn cael eu defnyddio yn lle hynny i "wirio" rhenti neu gynnydd rhent cyn cael eu gweithredu. Ar ôl cynnal y gwiriadau hyn, ni wnaeth rhai sefydliadau weithredu'r cynnydd rhent llawn a ganiateir gan Lywodraeth Cymru (o 4.5%).

6.3.2. O'r ymatebion i'r arolwg, roedd 42% yn defnyddio Model Rhent Byw JRF a 42% arall yn defnyddio rhyw ganran (cymhareb rhent i incwm tua 28-33%) i gyfrif neu groes-

wirio cynnydd rhent arfaethedig ar fforddiadwyedd. Dywedodd 25% o'r holl ymatebwyr eu bod yn cysylltu'n uniongyrchol gyda thenantiaid am renti. Er bod canran uchel o ymatebwyr yr arolwg yn dweud iddynt weithredu model Rhent Byw JRF neu ei ddiffiniad o fforddiadwyedd, mae'n bwysig nodi fod llawer o wahaniaeth yn y trothwyon a weithredir gan gymdeithasau tai unigol ac elfennau fforddiadwyedd eraill a gynhwyswyd fel costau aelwydydd. Wrth i fwy o gymdeithasau tai ystyried fforddiadwyedd, byddem yn disgwyl gweld mwy o amrywiaeth yn yr elfen fforddiadwyedd a'r modelau a ddefnyddir ar draws Cymru.

- 6.3.3. Gofynnodd yr arolwg i ymatebwyr amlinellu yr hyn maen nhw, fel sefydliadau, yn ei ystyried wrth osod cynnydd rhent. Yr ymateb oedd:
- 6.3.4. Mewnbynau allanol fel:
- Isafswm Cyflog Cenedlaethol (NLW)
 - Amodau'r farchnad leol
 - Rhagolygon twf economaidd
 - Gwahaniaethau daearyddol
 - Lwfans Tai Lleol (sengl a chwpl)
 - Rhenti preifat
 - Arwain syniadau yn y sector drwy'r gwaith a ddatblygwyd gan Shelter a JRF (Rhent Byw).
- 6.3.5. Mesurau mewnol fel
- ôl-ddyledion rhent
 - asesiadau fforddiadwyedd ar geisiadau
 - rhesymau dros ddiweddu tenantiaeth
 - unedau gwag
 - bodlonrwydd tenantiaid gyda gwerth am arian
 - taliadau gwasanaeth
 - costau ynni anheddau.
- 6.3.6. Mae gwahanol sefydliadau yn tueddu i ystyried gwahanol elfennau. Ni fyddai Lwfans Tai Lleol yn ymddangos yn y Cymoedd ac mewn ardaloedd mwy gwledig, er enghraifft. Roedd ardaloedd mwy gwledig yn cael anhawster yn defnyddio data incwm gan nad oedd yr arwynebedd mawr a'r boblogaeth brin yn rhoi digon o ddata. Er enghraifft, nid oes gan ganolbarth Cymru ddadansoddiad i incwm canradd is dan lefel awdurdod lleol.
- 6.3.7. Pan ofynnwyd iddynt ddynodi incwm aelwydydd, defnyddid cyfuniad o ffynonellau data yn cynnwys:
- Arolwg AHSE y Swyddfa Ystadegau Gwladol - mae dau sefydliad yn y Cymoedd yn defnyddio hyn i benderfynu incwm. Fe wnaethant weithredu cyfartaledd symudol tair blynedd gan fod gormod o amrywiad mewn data incwm blynyddol.

- Mewn ardaloedd gwledig, canfuwyd nad yw ffigurau enillion crynswth o ASHE y Swyddfa Ystadegau Gwladol yn gywir iawn gan mai dim ond ar lefel sir maent ar gael ac mae hynny'n ardal enfawr yng Ngheredigion a Phowys. Roedd cymdeithas yn gweithredu yn yr ardal honno yn cymharu eu rhenti gydag enillion 30ain neu 40fed canradd, nid chwarterel is oherwydd nad oes setiau data ar gyfer y chwarterel is.
- Profodd un sefydliad eu lefelau rhent ar y data gwir enillion drwy arolygu 140 tenant newydd. Canfu'r sefydliad hwn fod eu rhenti yn fforddiadwy ac yn dod dan y trothwy 28% yn cynnwys taliadau gwasanaeth.
- Arolygodd un gymdeithas arall eu pensiynwyr a thenantiaid ar fudd-daliadau a chanfod nad oes gan eu hincwm rôl sylweddol wrth benderfynu ar fforddiadwyedd. Mae lefelau dyled aelwyd yn benderfynydd llawer pwysicach am fforddiadwyedd. Fodd bynnag, mae'n anodd dod o hyd i'r data hwn, heblaw drwy siarad gyda thenantiaid. Hyd yn oed wedyn, efallai na fyddant yn datgelu maint llawn eu dyled.

6.3.8. Mae llawer o sefydliadau yn sylweddoli fod angen iddynt gadw eu data cyfansoddiad aelwydydd eu hunain oherwydd bod data'r cyfrifiad yn hen, ac nid yw CORE yn gweithredu yng Nghymru erbyn hyn. Rydym yn gweld cymdeithasau tenantiaid yn:

- Casglu data gosodiadau mewnol gan denantiaid newydd - gall y ffigurau gael eu gwirio yn erbyn graddfeydd JRF
- Cynnal proffilio tenantiaid yn flynyddol drwy arolygon ffôn. Mae rhai yn eithaf hyderus fod ganddynt gronfa ddata dda ar gyfansoddiad aelwydydd tenantiaid.

6.3.9. Roedd ffynonellau data ar gyfer gwerth marchnad yn cynnwys:

- Defnyddio Asesiad o'r Farchnad Tai Leol yn lle data'r cyfrifiad (er y gallai hyn fod yn hen gan iddo gael ei gyhoeddi nôl ym mis Mawrth 2006)
- Soniodd nifer o gymdeithasau tai data Rightmove ar y sector rhent preifat i gymharu lefelau rhent cyfredol gyda'r rhent marchnad. Fodd bynnag, mae rhenti cymdeithasol a rhenti'r sector preifat yn wahanol, felly mae'n anodd meincnodi'r ddau.
- Set data Rent Sector Preifat Llywodraeth Cymru 2018.
- Mewn ardaloedd mwy gwledig, mae data mân yn anodd iawn oherwydd y boblogaeth denau mewn ardaloedd daearyddol mawr. Mae rhai gweithredwyr yn yr ardaloedd hyn yn defnyddio'r data cyfanswm rhenti o fewn Cyfrifon Cynhwysfawr/Gwerth am Arian ac yn cymharu eu rhenti gyda chanolrif y sector.

6.4. Penderfynyddion arall fforddiadwyedd y gellid eu hystyried yn fanylach:

- Bu trafodaeth ddiddorol ar gyflwr stoc, p'un ai yw'n effeithiol o ran ynni ai peidio, ac os y dylai cymdeithasau roi ystyriaeth i hyn wrth benderfynu rhent (fel y gellir gwneud dan y polisi rhent cyfredol). Roedd rhai sefydliadau yn cynyddu rhent, tra penderfynodd eraill y dylent roi blaenoriaeth i wella'r holl stoc i wella fforddiadwyedd a gostwng costau tai i denantiaid.
- Cydnabuwyd fod amwynderau, seilwaith a chyfleusterau lleol i gyd yn ffactorau a allai effeithio ar fforddiadwyedd, yn nhermau bod yn fwy agos at gyfleusterau a hefyd gostau teithio is yn gostwng cyfanswm costau aelwydydd. Fodd bynnag, yn aml mae galw am yr anheddau mwy cyfleus hyn

ac roedd llawer o gymdeithasau tenantiaid eisiau medru codi rhenti lle mae galw uchel. Gallai'r hyblygrwydd hwnnw olygu y gellid gwneud lefelau rhent anheddau eraill yn fwy deniadol lle mae llai o alw.

- Gall y Dreth Gyngor amrywio o ardal i ardal. Roedd trafodaeth os y dylid cynnwys hyn wrth ystyried fforddiadwyedd. Caiff ei gynnwys ym mhecyn offer SFHA.
- Mewn ardaloedd trefol, bernir bod dan y Lwfans Tai Lleol yn fforddiadwy. Fodd bynnag, mae'n glir o drafodaethau gyda chymdeithasau tai sy'n gweithredu mewn ardaloedd gwledig ac yn y Cymoedd fod y Lwfans Tai Lleol yn wallus ac na ellir ei ddefnyddio i feincnodi rhenti.
- Sylweddolodd rhai cymdeithasau tai eu bod, fel darparwyr sylweddol cartrefi, mewn rhai ardaloedd, yn dominyddu lefelau rhent yn yr ardal honno. Mae hynny'n ei gwneud yn anodd i gymharu rent.

6.5. Diffinio fforddiadwyedd:

6.5.1. Mae'r amgylchedd gweithredu ar gyfer y sector yn golygu fod yn rhaid i ddarparwyr tai gerdded llinell denau rhwng eu hyfywedd eu hunain, datblygiad y dyfodol a gwneud cartrefi yn fforddiadwy.

6.5.2. Yr hyn sydd hefyd yn glir yw nad oes un diffiniad o fforddiadwyedd, neu un maint, i ffitio pawb. Gwelsom elfennau cyffredin yn cynnwys seilio diffiniad fforddiadwyedd ar incwm aelwyd a'i adolygu ar faint eiddo neu, yn ddelfrydol, gyfansoddiad aelwyd. Gwelsom o'r ymatebion i'r arolwg a'r trafodaethau a gynhaliwyd yn y gweithdai fod y Model Rhent Byw yn ennill cefnogaeth ymysg cymdeithasau. Roedd egwyddorion tegwch, cydraddoldeb a symrlwydd hefyd yn amlwg yn y sesiynau ymgynghori.

6.5.3. Fodd bynnag, mae'r dulliau gweithredu yn amrywio. Gwelsom wahaniaethau yn yr ymagweddau at fforddiadwyedd mewn cymdeithasau cyfagos. Er fod y naill gymdeithas a'r llall wedi mabwysiadu'r Model Cyflog Byw, mae un yn cynnwys rhent a thaliadau gwasanaeth wrth gyfrif y Model Rhent Byw tra mai dim ond rhent mae'r llall yn ei gynnwys. Cytunodd tenantiaid ar hyn a barnwyd bod y rhenti yn fforddiadwy o fewn y diffiniad a ddefnyddiwyd ganddynt. Mae hyn yn amlwg yn dangos nad yw un maint yn ffitio pawb yng Nghymru.

6.5.4. Wrth ddiffinio meini prawf llwyddiant ar gyfer dull newydd o osod rhent lleol:

- Mae'r rhan fwyaf eisiau i'r gymdeithas gael hyblygrwydd i ateb anghenion busnes (efallai'n gweithredu cynnydd rhent cyfartalog ar draws yr holl stoc) ond hefyd i fod yn atebol fel nad yw cynnydd rhent yn rhy uchel (efallai drwy ddiogelu cap rhent)
- Mae llawer eisiau i'r polisi fod yn dryloyw ac yn glir/rhwydd ei ddilyn
- Mae rhai hefyd yn sôn am yr angen am setliad tymor hirach (5+ mlynedd, er mwyn sicrhau sicrwydd ar gyfer cynllunio busnes)
- Mae rhai eisiau iddo adlewyrchu gwir fforddiadwyedd drwy ystyried taliadau gwasanaeth a chostau rhedeg yn ogystal â rhent
- Mae rhai eisiau medru gweithredu gwahaniaethau i wahanol feintiau annedd.

6.6. Ymgynghoriad gyda thenantiaid

6.6.1. Mae angen cael polisi rhent teg a syml i'w ddeall ar gyfer tenantiaid a chymdeithasau fel ei gilydd. Sefydlu'r egwyddorion ar gyfer penderfynu rhenti oedd y cam cyntaf i lawer o gymdeithasau tai, ynghyd ag ymgynghoriad amrywiol ac ystyrlon. Mae awgrymiadau ar gyfer ymgynghoriad yn cynnwys:

- Cynnal ymgynghoriad rhent yn unig, mae'n fwy effeithlon nag ymgynghori fel rhan o ymgynghoriad ehangach.
- Rhoi digon o amser i ymgynghori'n ystyrlon (misoedd, nid wythnosau) a gwneud yn sicr fod gan yr holl brosiect adnoddau digonol.
- Sefydlu egwyddorion e.e. buddsoddi mewn anheddau presennol yn ogystal â datblygu mwy o anheddau.
- A fyddai tenantiaid ar incwm uwch yn barod i dalu mwy o rent na rhai ar incwm is?
- Os ydych yn byw mewn cartref newydd sydd â chostau rhedeg isel, fydddech chi'n fodlon talu rhent uwch?
- Defnyddio gwahanol ffyrdd o ymgynghori, defnyddio cyfryngau cymdeithasol, creu fideo, taflenni syml, cynnal cyfarfodydd, defnyddio negeseuon testun i gyfathrebu, ymweld â stadau.
- Defnyddio eich strwythurau presennol fel gweithgorau, corff democrataidd, cynrychiolwyr tenantiaid ond ymgynghori'n eang.

6.6.2. Islaw mae astudiaethau achos o Trivallis a Cartrefi Cymoedd Merthyr, dau sefydliad sy'n gweithio yn y Cymoedd ac wedi buddsoddi amser ac ymdrech i ddatblygu eu polisiâu rhent fforddiadwy.

Astudiaeth Achos 1 - Trivallis

Am Trivallis

Mae Trivallis yn sefydliad trosglwyddo stoc ar raddfa fawr (LSVT), a ffurfiwyd ym mis Rhagfyr 2017 yn dilyn pleidlais gadarnhaol gan denantiaid i drosglwyddo stoc tai o Gyngor Bwreistref Sirol Rhondda Cynon Taf. Fel cymdeithas tai gymunedol gydfuddiannol, mae Trivallis yn rhoi rôl i'w thenantiaid mewn gwneud penderfyniadau a llunio gwasanaethau. Mae Trivallis yn rheoli dros 10,000 annedd anghenion cyffredinol a thai gwarchod, 650 annedd prydles, 36 safle manwerthu a thua 1,700 garej.

Beth maent yn ei wneud?

Lansiodd Trivallis ei brosiect Adolygiad Rhent Teg ym mis Ebrill 2018, gyda'r nod o wneud eu rhenti yn deg a fforddiadwy. Y prif gwestiwn a ddylanwadodd ar y polisi newydd yw asesu os byddai'n deg rhoi ystyriaeth i ffactorau neilltuoel wrth osod rhent. Y ffactorau hyn oedd: incwm cyfartalog enillwyr is mewn ardal; nifer y bobl sydd eisiau byw mewn ardal; mynediad i'r farchnad swyddi; mynediad i siopau; mynediad i ysgolion a cholegau.

Am wyth wythnos yn ystod haf 2018, anelodd Trivallis lenwi arolygon gyda'i thenantiaid. Rhoddodd mwy na 2,200 o gwsmeriaid sampl ystadegol arwyddocaol, adborth ar y ffactorau y teimlent fyddai'n ffurfio'r sail ar gyfer rhenti. Credai 57.2% o denantiaid ei bod yn deg seilio rhenti ar fforddiadwyedd, o gymharu gyda chyfartaledd o 40.1% a gredai y byddai'n deg defnyddio'r ffactorau dymunoldeb traddodiadol. Felly penderfynodd Trivallis osod eu rhenti yn unol â Model Rhent Byw JRF, sy'n adlewyrchu gwahaniaethau mewn lefelau incwm ar lefel leol a'r mathau o deuluoedd y dyrennir anheddau gwahanol feintiau iddynt fel arfer.

Model Rhent Byw JRF

Mae'r polisi yn sicrhau fod Trivallis yn parhau i gydymffurfio gyda pholisi Llywodraeth Cymru. Ymhellach, mae hyblygrwydd o fewn y polisi yn sicrhau na fydd unrhyw effaith niweidiol ar hyfywedd ariannol hirdymor Trivallis a'i allu i ddatblygu a thyfu yn y dyfodol. Mae'r rhent byw yn weithredol ar gyfer tenantiethau anghenion cyffredinol a thai gwarchod Trivallis..

Er bod y Model Rhent Byw yn sefydlu cysylltiad rhwng rhenti a gallu tenant i'w dalu, cafodd model Trivallis ei addasu i sicrhau ei fod yn deg a fforddiadwy ar gyfer ei denantiaid drwy amrywio rhenti ar draws Rhondda Cynon Taf yn seiliedig ar newidiadau mewn lefelau incwm. Ar gyfer anheddau gydag ardaloedd cymunol, os yw cynnwys tâl gwasanaeth yn achosi i'r cyfanswm taliad rhent fod yn anfforddiadwy, yna gellir ystyried cap rhent.

Data

Teimlai Trivallis nad oedd set data ASHE (Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion), a baratowyd gan yr ONS, yn ddigon mân ar gyfer ei ddadansoddiad. Mae set data ASHE yn rhannu lefelau incwm ar lefel bwrdeistref, fodd bynnag, gan fod Trivallis yn gweithredu yn Rhondda Cynon Taf, roeddent angen hollti data ymhellach. Fel canlyniad, rhannodd Trivallis y fwrdeistref yn defnyddio ardaloedd cynnyrch ehangach canolig i ddynodi gwahaniaethau mewn incwm ar lefel fwy mân. Cafodd yr ardaloedd cynnyrch ehangach canolig eu llunio fel fod gan bob ardal boblogaeth o faint tebyg. Er enghraifft, rhannwyd Rhondda Cynon Taf yn 31 ardal wahanol.

Mae'r ONS yn cyhoeddi set data a elwir yn "Amcangyfrifon incwm ardal fach ar gyfer ardaloedd cynnyrch ehangach haen ganol" sy'n rhoi amcangyfrif ar gyfer gwahaniaethau mewn incwm ar lefel y fwrdeistref. Gellir defnyddio'r gwahaniaethau hyn i addasu incwm chwarterl is set data AHSE i fwydo i osod rhenti. Mae defnyddio ardaloedd cynnyrch ehangach canol yn caniatáu rhoi ystyriaeth i wahaniaethau mewn incwm cyfartalog ar draws cymunedau wrth osod rhenti. Gwnaed addasiadau i'r gwahaniaethyn mewn rhai ardaloedd i liniaru risgiau cystadleuaeth o'r sector rhent preifat ac i sicrhau fforddiadwyedd ar gyfer y tenantiaid hynny a gyflogir sy'n ennill yr isafswm cyflog.

Canlyniad

Nod defnyddio'r Model Rhent Byw yw gwneud rhenti'n fwy fforddiadwy i'r tenantiaid, fel y dynodwyd yn yr ymgynghoriad tenantiaid. Caiff lefelau Rhent Byw eu hadolygu'n flynyddol. Caiff y cynnydd neu'r gostyngiad ei benderfynu gan newid cyfartalog lefelau incwm canolrif ar gyfer Rhondda Cynon Taf yn y tair blynedd flaenorol, yn defnyddio arolwg ASHE fel y ffynhonnell data. Bydd defnydd cyfartalog tair blynedd yn gostwng y risg o ostyngiad mewn incwm rhent os yw lefelau incwm cyfartalog yn gostwng.

Bydd Trivallis yn adolygu eu Dangosyddion Perfformiad Allweddol, lefelau unedau gwag a chystadleuaeth o'r sector rhent preifat i sicrhau y caiff rhenti eu gosod ar y lefel gywir. Rhoddir manylion hyn yn eu polisi gosod rhenti.

Astudiaeth Achos 2 - Cartrefi Cymoedd Merthyr

Am Cartrefi Cymoedd Merthyr

Ffurfiwyd Cartrefi Cymoedd Merthyr (MVH) yn 2009 pan drosglwyddwyd stoc o Fwrdeistref Merthyr Tudful. Mae'n berchennog ac yn rheoli tua 4,200 o gartrefi.

Ar ôl adolygiad helaeth, newidiodd MVH i ddod yn sefydliad tai cydfuddiannol gyda'i denantiaid a'i weithwyr cyflogedig yn berchen arno ac yn ei reoli.

Beth maent yn ei wneud

Pan oedd MVH yn wynebu'r posibilrwydd o gael rhenti wedi eu gosod ar Lwfans Tai Lleol, rhoddodd gymhelliant iddynt edrych ar eu polisi gosod rhenti. Cyfuniad mathau annedd oedd y sbardun ar gyfer rhenti hyd hynny.

Yn dilyn ymgynghoriad mynegodd tenantiaid MVH eu dewis i seilio rhenti ar fath a maint yr annedd h.y. yr un rhent am anheddau tebyg. Ac roeddent eisiau i renti gael eu gosod yn fforddiadwy, teg a syml.

O 1 Ebrill 2018 defnyddiodd MVH y Model Rhent Byw i osod ei renti, gan roi ystyriaeth i fforddiadwyedd. Mae MVH yn sicrhau nad yw'r lefelau rhent a osodir ar gyfer pob math annedd yn torri'r paramedr/amlen rhent cyffredinol a osodwyd gan Lywodraeth Cymru. Pan sefydlwyd MVH, roedd ganddynt 1,300 o wahanol renti ar gyfer 4,100 o anheddau. Rhoddir manylion hyn yn eu polisi gosod rhenti.

Mae gan MVH gyfran fawr o stoc tai tair ystafell wely. Fel canlyniad, gosodwyd y rhent byw ar gyfer tŷ tair ystafell wely ar 28% o'r cyflog cyfartalog a gyhoeddwyd ar gyfer Merthyr Tudful. Cafodd y lefel yma wedyn ei addasu (un ai ar i fyny neu ar i lawr) ar gyfer gwahanol fathau a meintiau annedd.

Codir rhent ychydig uwch ar anheddau newydd eu hadeiladu yn seiliedig ar gyfradd lithro, yn dibynnu ar nifer yr ystafelloedd gwely. Y rhesymeg am y penderfyniad hwn yw fod llai o broblemau atgyweirio mewn anheddau newydd eu hadeiladu a'u bod yn fwy effeithiol o ran ynni.

Data

Mae MVH yn defnyddio set data ASHE a baratoir gan yr ONS. Mae MVH yn defnyddio cyfartaledd tair blynedd ar gyfer incwm aelwydydd i roi ystyriaeth i dueddiadau mewn newid incwm.

Gan edrych i'r dyfodol, mae MVH yn sylweddoli'r angen i gael gwell data ar eu cymysgedd aelwydydd a bydd yn cynnal archwiliad tenantiaeth i sicrhau y gall amcangyfrif cyfanswm incwm aelwyd yn well.

Canlyniad

Mae MVH yn y broses o gydgyfeirio eu rhenti. Cytunodd MVH y caiff y rhenti hynny sydd fwy na £5 i ffwrdd o'r rhent byw eu haddasu gan plws neu minws £2. Caiff y rhenti hynny sydd o fewn £5 eu haddasu gan plws neu minws 60c.

Cytunwyd y caiff y polisi ei adolygu'n flynyddol i adlewyrchu unrhyw newidiadau mewn canllawiau gan Lywodraeth Cymru a sefyllfa ariannol MVH.

7 | Argymhellion

7.1.1. Yn seiliedig ar y canfyddiadau a gyflwynir yn yr adroddiad hwn, argymhellwn::

7.1.2. Mai rôl CHC ddylai fod i hwyluso mwy o gydweithio ar draws y sector i ddynodi cyfres eang o offer fydd yn cefnogi cymdeithasau tai i ddatblygu eu polisiau rhent lleol eu hunain. Gallai hyn gynnwys sefydlu:

- diffiniad o fforddiadwyedd sy'n seiliedig ar incwm aelwydydd a chyfansoddiad aelwydydd
- trothwy cymhareb incwm i gost tai
- isafswm incwm gweddilliol mae aelwyd ei angen i dalu am gostau tai ar ôl talu am gostau tai
- dealltwriaeth o'r hyn ddylai gael ei gynnwys mewn 'costau tai' yn ogystal â rhent e.e. taliadau gwasanaeth, effeithiolrwydd ynni, Lwfans Tai Lleol, treth gyngor, agosatrwydd at gyfleusterau.

7.1.3. Wrth ddatblygu polisi rhent lleol, argymhellwn:

- y caiff ei ddatblygu gyda thenantiaid
- ei fod yn dangos tegwch
- ei fod yn dryloyw a chlir
- ei fod yn rhoi sefydlogrwydd (o leiaf bum mlynedd)
- ei fod yn hyblyg i ddiwallu anghenion busnes.

7.1.4. I helpu cymdeithasau tai i asesu os yw eu rhenti'n fforddiadwy argymhellwn fod:

- CHC yn adolygu pecyn offer yr Alban ac yn datblygu offeryn ar-lein sy'n adeiladu ar ei egwyddorion, yn rhoi hyblygrwydd, ac sydd ag elfen feincnodi ddefnyddiol a all roi gwybodaeth a sicrwydd i'r gymdeithasol, yn ogystal ag i denantiaid a'r Rheoleiddiwr.

7.1.5. Argymhellwn fod cymdeithasau tai Cymru yn ystyried y setiau data presennol dilynol:

Ar gyfer incwm aelwydydd:

- Incwm wythnosol, ONS – Data ASHE (Arolwg Cyfartalog Oriau ac Enillion)
- Cyfanswm incwm yn ôl ardal cynnyrch ehangach - ONS - Amcangyfrifon incwm ardal fach ar gyfer ardaloedd cynnyrch ehangach haen ganol.

Ar gyfer cyfansoddiad aelwydydd

- Addasiad incwm ar gyfer mathau aelwydydd, cyfanswm incwm aelwydydd, OECD

Ffynonellau data lleol

- Rhenti sector preifat yng Nghymru, Ystadegau Cymru

Data arall

- Isafswm Incwm, JRF i benderfynu os yw rhenti'n fforddiadwy
- Graddiad ECP neu SAP - cedwir gan gymdeithasau tai unigol.

7.1.6. I wella ansawdd data:

- Argymhellwn yn gryf bod Llywodraeth Cymru yn buddsoddi mewn data ansawdd gwell y medrir ei chwilio'n rhwydd, a gaiff ei ddiweddarau'n flynyddol ac y mae gan gymdeithasau tai fynediad iddo.

7.2. Camau Nesaf

7.2.1. I weithredu'r argymhellion hyn mae angen i CHC:

- Ymgynghori'n fwy eang ar y dull a gynigir er mwyn profi'r cynnig a awgrymir gyda rhanddeiliaid a thenantiaid fel y farchnad darged.
- Cytuno ar yr egwyddorion fforddiadwyedd gyda'r sector.
- Gwneud modelu mwy manwl, yn cynnwys profion straen.
- Ceisio cymeradwyaeth Llywodraeth Cymru ar y dull o osod rhenti lleol, a'i gynnwys mewn dogfennau strategol perthnasol
- Cyd-gynhyrchu safon rheoleiddiol newydd ar osod rhenti i roi sicrwydd i'r holl randdeiliaid.

Atodiad 1 | Ffynonellau data a ddefnyddir mewn modelau fforddiadwyedd

Mae'r tabl isod yn rhoi dadansoddiad manwl o'r gwahanol setiau data sydd ar gael yn gyhoeddus y gellir eu defnyddio i asesu fforddiadwyedd wrth osod rhenti.

Rhodddwyd graddiad Coch-Oren-Gwyrdd iddynt. Gellir defnyddio'r setiau data mewn gwyrdd i ddynodi fforddiadwyedd, gall y rhai mewn oren gael eu defnyddio ond gall fod angen ei haddasu mewn rhyw ffordd neu'i gilydd, a'r setiau data mewn coch yw'r rhai nad ydynt yn ddigon manwl i gael eu defnyddio ar gyfer yr ymarferiad hwn.

Categori	Math Data	Ffynhonnell Data	Tabl Data	Nodiadau	Cyfngiadau Data	Amlder Diweddarau	Argaeledd Data
Incwwm Aelwyd	Incwwm wythnosol	ONS - Arolwg Cyfartalog Oriau ac Enillion (ASHE)	Tabl 8.1a Tâl wythnosol - Crynswth (£) - Ar gyfer holl swyddi cyflogedigion: Y Deyrnas Unedig, 2018	Caiff data ei rannu gan ganraddau a chwartilau ar gyfer pob awdurdod lleol yn Lloegr a Chymru. Mae'r data yn ddigon mân i gael ei ddefnyddio gan gymdeithasau tai yng Nghymru fel mesur o incwm aelwydydd. Gall cymdeithasau tai ddefnyddio data tenantiaid preifat ar ailosodiadau fel gwiriad, lle'n berthnasol.	Nid yw'r data yn mynd yn ddyfnach na lefel bwrdeistref, felly ni fydd cymdeithasau sy'n gweithredu yn yr ardal yn medru addasu rhenti yn defnyddio'r set data yma. Nid yw'r set data yma'n ystyried incwm pobl hunangyflogedig.	Diweddarir yn flynyddol, tua mis Hydref	Ar gael am ddim, nid oes angen tanystrifiad
	Cyfanswm incwm yn ôl ardal cynnyrch ehangach	ONS - Amcangyfrifon incwm ardal fach ar gyfer ardaloedd cynnyrch ehangach haen ganol	Amcangyfrifon incwm ardal fach ar gyfer ardaloedd cynnyrch ehangach haen ganol, Lloegr a Chymru	Mae'r set data yma yn rhoi cyfanswm incwm blynyddol yn ôl ardaloedd cynnyrch ehangach haen ganol. Mae'r data ar lefel llawer mwy mân na lefel awdurdod lleol. Gellir defnyddio'r set data i ddynodi'r gwahaniaethau mewn incwm rhwng gwahanol rannau o awdurdod lleol, fel y gellir addasu'r rhenti yn unol â hynny. Mae hyn yn helpu sefydliadau sy'n gweithredu o fewn un ardal awdurdod lleol yn unig i osod rhenti lleol ac ystyried gwahaniaeth incwm o fewn lefelau bwrdeistref.	Mae'r set data yn cynnwys cyfanswm incwm blynyddol aelwydydd, ac nid lefelau incwm wythnosol. Felly, mae angen defnyddio'r incwm blynyddol hwn fel dirprwy i ddynodi tueddiadau incwm o fewn lefel bwrdeistref.	Diweddarir bob dwy flynedd, tua mis Ebrill	Ar gael am ddim, nid oes angen tanystrifiad

Categori	Math Data	Ffynhonnell Data	Tabl Data	Nodiadau	Cyfngiadau Data	Amllder Diweddarau	Argaeledd Data
	Cyfanswm incwm crynswth wythnosol aelwyd	Arolwg Adnoddau Teulu	Tabl 2.6: Aelwydydd yn ôl rhanbarth/gwlad a chyfanswm incwm crynswth wythnosol aelwydydd, 2016/17, Cymru	Caiff y data ei rannu yn ôl gwlad (Lloegr a Chymru) a rhanbarth. Cyfanswm % aelwydydd yn ôl gwahanol fandiau incwm aelwydydd. Defnyddir yn lle arolwg ASHE yr ONS, er na chaiff ei ddefnyddio mor eang.	Ni chaiff data ei rannu ar gyfer gwahanol fwrdeistrefi Cymru. Ni fyddai'r set data yma'n ddigon manwl ar gyfer diben gosod rhenti lleol. Fodd bynnag, mae rhai modelau fforddiadwyedd yn defnyddio'r set data yma fel man cychwyn.	Diweddarir yn flynyddol tua mis Mawrth. Gohirir data felly cyhoeddir data 2016/2017 ym mis Mawrth 2018. Disgwylir y diweddariad nesaf yn fuan.	Ar gael am ddim, dim angen tanystrifiad
	Cyflog Byw Cenedlaethol	Llywodraeth y Deyrnas Unedig - Adran Gwaith a Phensiynau	https://www.gov.uk/national-minimum-wage-rates	Rhoi trosolwg o'r gyfradd fesul awr mae pobl ar incwm isel yn ei ennill. Gellir ei ddefnyddio fel amcangyfrif am incwm aelwyd.	Data ar lefel genedlaethol a heb fod yn benodol i wahanol fwrdeistrefi Cymru. Mae'n brin o ffactorau lleol wrth benderfynu ar lefelau incwm.	Diweddarir yn flynyddol tua mis Ebrill	Ar gael am ddim, dim angen tanystrifiad
Cyfansoddiad aelwyd yn ôl maint eiddo	Cyfansoddiad cyfartalog aelwydydd	Ystadegau Cymru	Maint cyfartalog aelwydydd (personau) yn ôl awdurdod lleol a blwyddyn - https://stats.wales.gov.uk/Catalogue/Housing/Households/Estimates/averagehouseholdsize-by-localauthority-year	Gellir ei ddefnyddio i ddynodi tueddiadau mewn cyfansoddiad/twf aelwydydd dros gyfnod a'i ddefnyddio i wirio cyfansoddiad aelwydydd. Mae modelau fforddiadwyedd yn defnyddio amcangyfrifon ar gyfer hyn, yn seiliedig ar ddata mewnol a gedwir gan gymdeithasau tai.	Mae data ar lefel gyfartalog ac nid yw'n ddigon mân. Nid oes llawer o ddata ar gyfansoddiad aelwydydd yn ôl maint annedd. Angen ei ategu gyda data mewnol.	Diweddarir yn flynyddol tua mis Medi	Ar gael am ddim, dim angen tanystrifiad

Categori	Math Data	Ffynhonnell Data	Tabl Data	Nodiadau	Cyfyngiadau Data	Amllder Diweddarau	Argaeledd Data
	Maint aelwyd yn ôl nifer ystafelloedd	Data cyfrifiad	DC4404EW - Daliadaeth yn ôl maint aelwyd yn ôl nifer ystafelloedd	Gall data roi amcangyfrif o faint aelwyd fesul gwahanol ystafelloedd. Mae gan rai cymdeithasau tai ddata am eu tenantiaid (data gosodiadau lleol) am gyfansoddiad aelwydydd. Fodd bynnag mae hyn yn newid yn barhaus, felly mae'n rhaid i gymdeithasau tai ddiweddarau hyn yn gyson.	Anodd rhannu yn ôl rhentwyr preifat a rhentwyr cymdeithasol	Diweddarir bob deng mlynedd ond gallai fod yn hen yn gyflym. Gellid atodi'r data gyda'r lefelau twf blynyddol disgwylidig mewn maint aelwyd/tueddiau -dau blaenorol	Ar gael am ddim, dim angen tanysgriadiad
	Cyfansoddiad aelwyd, mathau o gytundebau tenantiaeth a thueddiadau mewn tai cymdeithasol	System Cofnodi Parhaus (CORE)	System Cofnodi Parhaus (CORE) - system ar-lein	Mae cofnodi parhaus gosodiadau a gwerthu tai cymdeithasol yn Lloegr (a elwir yn CORE) yn ffynhonnell gwybodaeth genedlaethol sy'n cofnodi gwybodaeth ar nodweddion darparwyr cofrestredig preifat a hefyd denantiaid tai cymdeithasol newydd awdurdodau lleol a'r cartrefi y maent yn eu rhentu. Mae'r casgliad hwn yn rhoi'r holl wybodaeth ystadegol y mae'r Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol yn ei chynhyrchu ar osodiadau tai cymdeithasol ac mae'n cynnwys tueddiadau mewn gosodiadau tai cymdeithasol dros gyfnod a nodweddion mathau cytundebau tenantiaeth gyda gosodiadau tai cymdeithasol newydd	Nid oes system gyfatebol yng Nghymru	Diweddarir yn gyfnodol	Defnyddir gan gymdeithasau tai yn Lloegr, ond nid yng Nghymru. Nid yw data ar gael i bawb.

Categori	Math Data	Ffynhonnell Data	Tabl Data	Nodiadau	Cyfngiadau Data	Amllder Diweddarau	Argaeledd Data
Incwm wedi'i addasu ar gyfer math aelwyd	Cyfanswm Incwm Aelwyd	OECD	Graddfa cywerthedd wedi'i addasu OED	Defnyddir y raddfa i addasu dibyniaeth incwm yn dibynnu ar faint aelwyd. Defnyddir y raddfa i addasu'r ffigurau yn deillio o arolwg ASHE i adlewyrchu gwahanol gyfansoddiad aelwydydd ac effaith budd-daliadau a chredydau treth ar incwm aelwydydd. Mae cymdeithasau tai Cymru a ddefnyddiodd y Model Rhent Byw yn defnyddio graddfa OECD, a gaiff hefyd ei defnyddio gan nifer o adrannau llywodraeth.	Mae hyn ar lefel ar draws y Deyrnas Unedig ac nid yw'n benodol i Gymru.	Mabwysiad-odd Swyddfa Ystadegol yr Undeb Ewropeaidd (EUROSTAT) y raddfa hon yn 1990 ac mae nifer o adrannau Llywodraeth yn defnyddio'r gyfradd	Ar gael am ddim, nid oes angen tanystrifiad

Data Lleol	Lefelau Rhent Lwfans Tai Lleol	Swyddogion Rhent Cymru	Prisio'r Sector Rhent Preifat	Cyfraddau Lwfans Tai Lleol yn weithredol o fis Ebrill 2019 ar gyfer anheddau gwahanol faint mewn gwahanol rannau o Gymru. Gellir ei ddefnyddio i feincnodi lefelau rhent fforddiadwy a osodwyd. Mae hefyd yn dangos beth gaiff ei gynnwys yn y Budd-dal Tai.	Nid yw'n set data y gellir ei gweithredu ar draws Cymru, yn arbennig mewn ardaloedd gwledig ac yn y Cymoedd	Pob blwyddyn	Ar gael am ddim, nid oes angen tanystrifiad
	Lefelau Rhent Anghenion Cyffredinol	Ystadegau Cymru	Rhenti wythnosol cyfartalog stoc ar rent cymdeithasol yn ôl math annedd, math darparwydd a gwybodaeth sylfaenol ar nifer ystafelloedd gwely (diffinnir fel 1 ystafell wely neu 2 neu fwy ystafell wely)	Lefelau Rhent Tai Cymdeithasol, yn ôl gwahanol ranbarthau yng Nghymru. Gellir ei ddefnyddio i brofi fforddiadwyedd	Seiliedig ar fformiwla rhent cyfredol	Pob blwyddyn	Ar gael am ddim, nid oes angen tanystrifiad

Categori	Math Data	Ffynhonnell Data	Tabl Data	Nodiadau	Cyfyngiadau Data	Amllder Diweddarau	Argaeledd Data
	Asesiad o'r farchnad tai leol	Awdurdod Leol	Dogfen ymchwil	Rhoi trosolwg o'r farchnad leol, a gynhaliwyd gan yr awdurdod lleol	Yn aml yn hen	Dim yn aml	Ar gael am ddim, dim angen tanystrifiad
	Chwyddiant ac Enillion Cyflogau	Banc Lloegr/OBR/Trysorlys Ei Mawrhydi	Rhagolygon yr economi	Defnyddir i ragweld cyflwr yr economi yn y tymor canol		Pob chwarter	Ar gael am ddim, dim angen tanystrifiad
	Rhenti'r Sector Preifat yng Nghymru	Ystadegau Cymru	Rhenti'r sector preifat yng Nghymru	Darparu rhent ar gyfer pob awdurdod lleol, wedi'i rannu yn ôl maint eiddo a chwartilau is ac uwch	-	Pob blwyddyn	Ar gael am ddim, dim angen tanystrifiad
	Lefel Rhenti'r Sector Preifat	Rightmove	Chwiliad ar-lein	Gellir ei ddefnyddio i feincnodi lefelau rhent i lefelau rhent y sector rhent preifat, yn ôl daearyddiaeth a maint annedd	-	Yn aml	Ar gael am ddim, dim angen tanystrifiad

Categori	Math Data	Ffynhonnell Data	Tabl Data	Nodiadau	Cyfyngiadau Data	Amllder Diweddarau	Argaeledd Data
Data Arall	Isafswm Incwm	JRF	Safonau Isafswm Incwm - https://www.jrf.org.uk/mi-nimum-income-calculator-do-you-earn-enough-decent-standard-living	Prosiect ymchwil a gynhaliwyd gan JRF i ddynodi'r isafswm incwm y mae aelwydydd ei angen i beidio byw mewn tloedi. Gellir defnyddio hyn i benderfynu os yw lefelau rhent yn fforddiadwy i sicrhau fod gan aelwydydd incwm dros ben sy'n eu galluogi i fyw'n gysurus. Defnyddir fel mesur i brofi fforddiadwyedd.	-	Cynhaliwyd yr ymchwil ddechreuol yn 2008, diweddarwyd yn 2018	Ar gael am ddim, nid oes angen tanysgrifiad

Atodiad 1: Crynodeb canfyddiadau'r arolwg

Dadansoddiad o'r Arolwg

Cwestiynau'r Arolwg	Themâu o'r Arolwg
1. Beth ydych chi'n gredu yw'r heriau mwyaf yn y model presennol o osod rhenti?	<p>Diffyg sicrwydd dros setliad rhent hirdymor (<5 mlynedd) yn arwain at:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ problemau wrth gynllunio datblygiadau newydd ▪ anawsterau cynllunio hirdymor ▪ cynnydd rhent "defnyddio neu golli": mae peidio gweithredu'r cynnydd yn awr yn golygu na fedrir ei weithredu yn nes ymlaen ▪ effeithio ar ganfyddiadau benthycwyr o risg yn y sector <p>Mae diffyg annibyniaeth i addasu lefelau rhent ar draws portffolio/gwahanol fathau annedd (yn codi pryderon am hyfywedd) a'r gallu i osod y rhenti cywir ar gyfer amodau'r farchnad leol yn achosi problem.</p> <p>Mae ei effaith aiddosbarthol yn cosbi ardaloedd incwm isel, pris eiddo isel.</p> <p>Penderfyniadau munud olaf ar setliad rent yn golygu:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ penderfyniadau ar setliad rhent yn golygu na chaiff cyfiawnhad polisi ei esbonio'n ddigonol i denantiaid ▪ pwysau ar allu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i ddiwallu gofynion statudol i hysbysu tenantiaid am gynnydd rhent (a aiff yn galetach gyda'r Ddeddf Rhentu Cartrefi newydd yn golygu fod angen dau fis o rybudd cyn cynnydd).
2. Sut ydych chi'n rhoi ystyriaeth i fforddiadwyedd yn y broses gosod rhent ar hyn o bryd	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 42% yn defnyddio Model Rhent Byw JRF ▪ 42% yn defnyddio rhyw ganran (c. 28-33%) i gyfrif neu groes-wirio cynigion cynnydd rhent gyda fforddiadwyedd ▪ 25% yn ymgysylltu'n uniongyrchol gyda thenantiaid am renti <p>Cyn gosod cynnydd rhent, mae byrddau'n ystyried:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Mewnbynau allanol megis <ul style="list-style-type: none"> ▪ Isafswm Cyflog Cenedlaethol ▪ amodau'r farchnad leol ▪ rhagolygon twf economaidd

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gwahaniaethau daearyddol ▪ Lwfans Tai Lleol (sengl a chwpl) ▪ Rhenti preifat <p>2) Arweinyddiaeth syniadau yn y sector</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Shelter ▪ JRF (Rhent Byw) <p>3) Mesurau mewnol megis</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ôl-ddyledion rhent ▪ asesiadau fforddiadwyedd ar geisiadau ▪ rhesymau am derfynu tenantiaeth ▪ unedau gwag ▪ bodlonrwydd gwerth am arian tenantiaid <p>4) Ymgynghoriad gyda thenantiaid drwy arolygon a dulliau eraill</p> <p>5) Peidio gweithredu'r cynnydd rhent llawn a osodir gan Lywodraeth Cymru</p>
<p>3. Ydych chi wedi ystyried dulliau eraill o osod rhenti yn seiliedig ar fforddiadwyedd (os na chaiff rhenti fformiwla Llywodraeth Cymru ei gweithredu bellach)? Os felly, disgrifiwch nhw.</p>	<p>Mae 4 mewn 5 wedi ystyried dulliau eraill (83%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mae rhaniad rhwng sefydliadau sy'n edrych yn bennaf ar fforddiadwyedd tai yn seiliedig ar incwm aelwydydd a chyfanswm costau rhedeg a model seiliedig ar ddaearyddiaeth/annedd ▪ Rhoddir dadansoddiad o ddulliau yn ogystal â data a ddefnyddiwyd eu hamlinellu islaw yn yr adran ar ddulliau presennol setliad rhent ar dudalen 51.
<p>4. Yn eich barn chi, beth yw'r canlyniadau pwysicaf y dylai unrhyw fodel rhent newydd eu cyflawni?</p>	<p>Meini prawf llwyddiant ar gyfer dull gweithredu newydd:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mae'r rhan fwyaf eisiau i'r gymdeithas gael yr hyblygrwydd i ddiwallu anghenion busnes (efallai weithredu cynnydd rhent <u>cyfartalog</u> ar draws yr holl stoc) ond hefyd i fod yn atebol fel nad yw cynnydd rhent yn rhy uchel (efallai drwy ddiogelu cap rhent) ▪ Bydd llawer eisiau i'r polisi fod yn dryloyw a chlir/rhwydd ei ddilyn ▪ Mae rhai hefyd yn sôn am yr angen am setliad tymor hirach (5+ mlynedd, i roi sicrwydd ar gyfer cynllunio busnes) ▪ Mae rhai eisiau iddo ddangos gwir fforddiadwyedd drwy ystyried tal gwasanaeth a chostau rhedeg yn ogystal â rhent ▪ Mae rhai eisiau medru defnyddio gwahaniaethau ar gyfer gwahanol feintiau annedd.

<p>5. A fyddai eich model fforddiadwyedd yn gyffredinol yn arwain at ostyngiad neu gynydd rhent ar draws eich stoc a sut fyddai hyn yn effeithio ar eich sefyllfa ariannol yn gyffredinol?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mae dau draean yn credu y byddai gweithredu model fforddiadwyedd yn arwain at gyfanswm incwm niwtral, neu y byddai'r rhenti newydd yn arwain at gynydd mewn rhai rhannau o stoc a gostwng mewn eraill (cydnabyddiaeth fod cynnydd tebygol mewn rhent mewn anheddau mwy yn gwneud anheddau llai yn fwy fforddiadwy) ▪ Traean yn dweud y bydd incwm yn cynyddu ond y bydd hyn un ai'n caniatáu fwy o ddatblygu neu fod y cynnydd eisoes wedi ei gynnwys yn eu cynllun busnes (megis yn achos LSVT).
<p>6. Pa setiau data fydddech chi eu hangen i gyfrif rhenti fforddiadwy?</p>	<p>Yn dibynnu ar y dulliau setliad rhent cyfredol a amlinellir ar dudalen 51, y setiau data a nodir yw:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rhagolygon twf economaidd ▪ data ar y farchnad tai leol (data galw, costau tai ar gyfer pob sector a lefelau incwm) ▪ enillion lleol (allanol) neu lefelau incwm portffolio tai (mewnol) ▪ lefelau rhent preifat (gofal, ystyriwch os yw presenoldeb LCC mewn ardal awdurdod lleol yn dylanwadu ar hyn a chyfraddau Lwfans Tai Lleol) ▪ data amserol ar incwm blynyddol ar gyfer awdurdodau lleol o Swyddfa Ystadegau Llywodraeth Cymru/ASHE ▪ data Cyflog Byw Cenedlaethol ▪ mynegai cynnydd rhent 5+ mlynedd Llywodraeth Cymru ▪ gwarantau tymor canol ar gyfer data bwlch ▪ data daearyddiaeth cartref ASHE ▪ data rhenti/enillion wythnosol CIH.
<p>7. A yw'r setiau data hynny ar gael yn rhwydd yn eich ardal?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mae tua dau-draean yn dweud bod data ar gael.
<p>8. Sut ydych chi wedi cysylltu gyda thenantiaid yn y trafodaethau hyn? (Beth sydd wedi gweithio'n dda/beth sydd heb weithio'n dda)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mae'r rhan fwyaf o LCC wedi cael sgysiau neu ymgynghori uniongyrchol neu anuniongyrchol gyda thenantiaid am gynydd rhent blynyddol. Mae rhai wedi siarad am fodolau fforddiadwyedd y dyfodol ond mae'r rhan fwyaf yn ymgynghori ar gynydd rhent blynyddol presennol neu orffenno.. <p>Beth sy'n gweithio'n dda:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tenantiaid yn deall sut mae rhenti yn gysylltiedig ag ystyriaethau busnes (mewn termau arian) a bod hyn yn caniatáu 'sgysiau aeddfed' rhwng LCC a thenantiaid ▪ Grwpiau ffurfiol ar gyfer tenantiaid wedi gweithio'n dda (mewn strwythur llywodraethiant ffurfiol) ▪ Cyfryngau cymdeithasol a dulliau eraill o waith maes yn gweithio'n dda ond angen monitro gofalus. <p>Beth sydd heb weithio'n dda</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cael grŵp cynrychioladol o denantiaid i ymgysylltu ▪ Mae'n anodd ymgysylltu gyda thenantiaid y dyfodol neu ddarpar denantiaid ▪ Penderfyniad hwyr ar setliad rhent gan Lywodraeth Cymru yn golygu y llesteiriwyd ar ymgynghoriad ystyrllon

Dulliau Setliad Rhent Cyfredol

1.1 Dulliau setliad rhent cyfredol (o fewn terfynau cyfredol Llywodraeth Cymru))

Oherwydd terfynau Llywodraeth Cymru, caiff y dulliau hyn yn gyffredinol eu defnyddio i "wirio" rhenti neu gynnydd rhent cyn iddynt gael eu gweithredu. Am y rheswm hwn, ni wnaeth rhai sefydliadau, tebyg i Tai Calon, weithredu'r cynnydd rhent llawn (o 4.5%).

1.1.1 Fforddiadwyedd yn seiliedig ar incwm lleol/Rhent Byw JRF

- Cymdeithas Tai Bro Myrddin
- Cartrefi Cymunedol Tai Calon
- Cymdeithas Tai Rhondda
- Cymdeithas Tai Newydd (1974) Cyf.
- Trivallis
- United Welsh

1.1.2 Dull Cyfunol Fforddiadwyedd/Annedd a Daearyddiaeth

- Cartrefi Cymunedol Gwynedd
- Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru
- Cymdeithas Tai Linc-Cymru Cyf
- Cartrefi Cymunedol Bron Afon
- Grŵp Cynefin
- Cartrefi Dinas Casnewydd