



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Rhif: 52409

CYHOEDDIAD, DOGFEN

Llywodraeth Cymru

Ymgynghoriad ar safon rhent a thaliadau gwasanaeth newydd i Gymru

Crynodeb o'r ymatebion a dderbyniwyd i ymgynghoriad
ar gynigion i gryfhau polisi rhent cymdeithasol
Llywodraeth Cymru.

Medi 2025

Mae'r ddogfen hon ar gael yn Saesneg hefyd / This document is also available in English
Rydym yn croesawu gohebiaeth a galwadau ffôn yn Gymraeg / We welcome correspondence and telephone calls in Welsh

Trosolwg

Mae'r ddogfen hon yn rhoi crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad ar gynigion i gryfhau polisi rhent cymdeithasol Llywodraeth Cymru. Mae'r ymgynghoriad yn berthnasol i Gymru yn unig.

Camau i'w cymryd

Dogfen er gwybodaeth yn unig yw hon.

Gwybodaeth bellach a dogfennau cysylltiedig

Gellir gwneud cais am fersiynau o'r ddogfen hon mewn print bras, Braille neu mewn ieithoedd eraill.

Manylion cyswllt

Am ragor o wybodaeth:

Is-adran Cartrefi a Phobl
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

E-bost: HousingQualityStandards@gov.wales

Copïau ychwanegol

Cyhoeddir y crynodeb hwn o'r ymatebion a chopïau o'r holl ddogfennau ymgynghori ar ffurf electronig yn unig. Maent ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru.

Dolen at y ddogfen ymgynghori: [Safon rhenti a thaliadau gwasanaeth newydd i Gymru | LLYW.CYMRU](#)

Cynnwys

Cyflwyniad

Pwy ymatebodd i'r ymgynghoriad

Cwestiynau ac ymatebion i'r ymgynghoriad

Y camau nesaf

Cyflwyniad

[Safon rhent a thaliadau gwasanaeth 2020 i 2025 | LLYW.CYMRU](#) (y 'Safon Renti') yw'r polisi sy'n gymwys i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac awdurdodau lleol (y cyfeirir atynt yma fel landlordiaid cymdeithasol) sy'n darparu cartrefi rhent cymdeithasol yng Nghymru. Mae'r polisi hwn yn nodi'r fframwaith a'r paramedrau y gall landlordiaid cymdeithasol addasu'r rhenti cymdeithasol y maent yn eu codi ar eu tenantiaid oddi mewn iddynt. Mae'r polisi rhenti cymdeithasol yn gymwys i'r holl dai anghenion cyffredinol a gwarchod a ariennir drwy raglenni Llywodraeth Cymru neu a ddarperir o adnoddau landlordiaid cymdeithasol eu hunain.

Mae'r crynodeb hwn yn rhoi trosolwg o'r ymatebion i ymgynghoriad ar gynigion i gryfhau polisi rhent cymdeithasol Llywodraeth Cymru. Roedd y cwestiynau ymgynghori yn canolbwyntio ar y meysydd hynny yr oedd rhanddeiliaid wedi amlygu eu bod yn bwysig iddynt. Fodd bynnag, gan gydnabod yr ystod eang o safbwyntiau, galluogodd yr ymgynghoriad i ymatebwyr esbonio eu barn a darparu myfyrdodau ychwanegol ar feysydd nad oeddent yn cael eu cynnwys yn benodol gan y cwestiynau a ofynnwyd. Mae'r safbwyntiau a'r themâu a ddaeth i'r amlwg yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad wedi'u crynhoi isod.

Parodd y cyfnod ymgynghori o 30 Mehefin 2025 i 12 Awst 2025. Gallai'r ymatebwyr gyflwyno eu safbwyntiau a'u sylwadau ar-lein, drwy e-bost neu'r post, ac yn Gymraeg neu yn Saesneg. Roedd yr ymgynghoriad yn gymwys i Gymru yn unig.

Pwy ymatebodd i'r ymgynghoriad

Derbyniodd yr ymgynghoriad gyfanswm o 62 o ymatebion, ac o'r rhain, nid oedd gan 7 ffurflen unrhyw ddata wedi'i gofnodi. Roedd y 55 ymateb arall yn adlewyrchu ystod o safbwyntiau, ac mae'r holl ymatebion hyn wedi'u hystyried a'u dadansoddi. Gofynnwyd un ar bymtheg o gwestiynau yn y ddogfen ymgynghori. Ni atebodd yr holl ymatebwyr bob

cwestiwn, a rhoddodd rai ymateb cyffredinol i'r ymgynghoriad yn hytrach nag ateb cwestiynau penodol. Pan ddarparwyd ymateb cyffredinol, mae wedi'i adlewyrchu o dan y cwestiwn mwyaf priodol.

Bwriedir i'r ddogfen hon fod yn grynoded o'r ymatebion a gafwyd.

Roedd yr ymatebwyr yn cynrychioli ystod o grwpiau buddiant, fel a ganlyn:

Ymatebwyr	Nifer yr ymatebwyr
Aelod o'r cyhoedd	22
Awdurdod lleol	10
Landlord cymdeithasol cofrestredig	13
Rhanddeiliad neu sefydliad o'r trydydd sector	17

Pan na wnaeth yr ymatebwyr nodi'n benodol a oedd eu hymatebion yn ymateb swyddogol gan sefydliad, tybir eu bod wedi ymateb fel unigolion ac maent wedi'u dosbarthu fel aelodau o'r cyhoedd.

Yn Atodiad A, ceir rhestr o'r ymatebwyr heblaw'r rhai a ofynnodd am gael aros yn ddienw. Pan ofynnodd ymatebwyr inni beidio â chyhoeddi eu manylion, maent yn ymddangos fel 'Dienw' er mwyn cydymffurfio â'r Rheoliad Cyffredinol ar Ddiogelu Data.

Cwestiynau ac ymatebion i'r ymgynghoriad

Cwestiwn 1

“Nodwch a ydych yn ymateb fel aelod unigol o'r cyhoedd neu ar ran sefydliad.”

Cafwyd 26 o ymatebion ysgrifenedig i'r cwestiwn hwn.

Cwestiwn 2

“Cred Llywodraeth Cymru fod yr egwyddor *bod fforddiadwyedd yn gofyn am gydbwyso anghenion landlordiaid cymdeithasol a'u tenantiaid, gan sicrhau bod rhenti yn parhau i fod yn fforddiadwy i denantiaid presennol a rhai newydd ac yn galluogi landlordiaid cymdeithasol i ddiwallu anghenion tai tenantiaid* yn ymgorffori ein hymrwymiad i sicrhau fforddiadwyedd, ac y dylai fod yn sail i'n dull o bennu rhenti yng Nghymru.”

“A ydych yn cytuno y dylai Llywodraeth Cymru fabwysiadu'r egwyddor hon?”

Atebodd 55 o ymatebwyr y cwestiwn hwn, ac roedd 40 ohonynt yn cytuno.

Pwysleisiodd nifer o ymatebwyr, er bod cadw rhenti fforddiadwy yn hanfodol ar gyfer lles tenantiaid, bod landlordiaid angen digon o incwm i gynnal, gwella ac ehangu stoc dai, bodloni safonau rheoleiddio, a buddsoddi mewn anghenion yn y dyfodol. Mae'r pwysau hyn yn cynyddu cymhlethdod cynnal fforddiadwyedd ac yn gofyn am gyllid ychwanegol, cynllunio strategol, ac weithiau ymyrraeth y llywodraeth i sicrhau nad yw ansawdd a chyflenwad tai yn cael eu peryglu. Yr her yw sicrhau nad yw'r naill ochr na'r llall yn cael eu heffeithio'n anghymesur, a bod tenantiaid yn cael eu hamddiffyn a'i fod yn sicrhau hyfywedd landlordiaid.

Roedd cytundeb eang ar bwysigrwydd diffiniad clir, cyson a thryloyw o fforddiadwyedd. Tynnodd rhanddeiliaid sylw at oddrychedd fforddiadwyedd, gan nodi ei fod yn amrywio yn ôl cartref a rhanbarth. Roedd llawer yn eiriol dros fodelau fel y model rhent byw (sy'n diffinio fforddiadwyedd yn seiliedig ar incwm), ac yn galw am fethodolegau cadarn, ymgynghori rheolaidd â thenantiaid, a chynnwys taliadau gwasanaeth mewn asesiadau fforddiadwyedd.

Galwodd ymatebwyr hefyd am fwy o dryloywder wrth osod rhenti, cyfranogiad ystyrlon gan denantiaid wrth wneud penderfyniadau, a pholisïau sydd wedi'u gwreiddio mewn cyfiawnder cymdeithasol. Fe wnaethant annog Llywodraeth Cymru i gyd-ddatblygu fframweithiau gyda thenantiaid, diogelu grwpiau agored i niwed, ac ystyried effeithiau cymdeithasol ehangach polisi rhent, gan gynnwys iechyd a lles.

Cynigiodd y Gynghrair Sylfaenol ddull amgen yn seiliedig ar renti byw ac incwm gweddilliol, gan ddadlau y dylai fforddiadwyedd adlewyrchu baich cyfunol rhent, cyfleustodau, bwyd a thrafnidiaeth - yr "*FE4*" - ar gyllid aelwydydd.

Roedd rhai ymatebwyr yn anghytuno â'r egwyddor sylfaenol, gan awgrymu y dylid sefydlu fframwaith fforddiadwyedd clir, gyda diffiniad clir a mesurau ar gyfer fforddiadwyedd, yn gyntaf. Roedd eraill yn teimlo bod hyfywedd ariannol a chynaliadwyedd yn bryderon mwy dybryd i landlordiaid cymdeithasol na fforddiadwyedd rhent yn unig. Gwnaeth un ymatebydd ddadlau y dylid ymestyn y polisi rhent cymdeithasol presennol nes bod model fforddiadwyedd yn seiliedig ar y model rhent byw yn cael ei fabwysiadu yng Nghymru.

Cwestiwn 3

“Bydd Llywodraeth Cymru yn parhau i weithio gyda'r sector tai cymdeithasol i sicrhau bod taliadau gwasanaeth yn fwy tryloyw a chyson, ond mae wedi amlinellu cynigion i atgyfnerthu'r canllawiau presennol ar daliadau gwasanaeth.

A ydych yn cytuno bod y cynigion hyn yn helpu i atgyfnerthu'r canllawiau presennol ar daliadau gwasanaeth drwy sicrhau mwy o dryloywder, tegwch ac atebolrwydd wrth reoli taliadau gwasanaeth?”

Atebodd 51 o ymatebwyr y cwestiwn hwn, ac roedd 40 ohonynt yn cytuno.

Roedd cefnogaeth eang i gynigion i gryfhau canllawiau presennol ar ffioedd gwasanaeth, gydag ymatebwyr yn mynegi cefnogaeth i waith ychwanegol i gynyddu tryloywder, tegwch ac atebolrwydd wrth gyfrifo, cyfathrebu a rheoli ffioedd gwasanaeth.

Awgrymodd llawer o ymatebwyr y dylid ystyried ffioedd gwasanaeth yn fwy cyson mewn modelau fforddiadwyedd i asesu effaith gyfunol rhent a thaliadau gwasanaeth ar gyllidebau cartrefi. Mynegodd rhai bryderon bod cynnydd mewn tâl gwasanaeth yn fwy na chodiadau cyflog, gan roi straen ychwanegol ar gyllidebau cartrefi ac effeithio ar les cyffredinol. Anogodd ymatebwyr eraill Lywodraeth Cymru i fonitro ac ymyrryd os bydd cyhuddiadau'n mynd yn ormodol.

Mae llawer o ymatebion yn pwysleisio pwysigrwydd ymgysylltu â thenantiaid, ymgynghori a chyfathrebu clir ystyrlon sy'n darparu gwybodaeth fanwl, hygyrch i alluogi tenantiaid i ddeall a chwestiynu taliadau. Roedd yr awgrymiadau yn cynnwys adolygiadau rheolaidd, goruchwyliaeth annibynnol, a dulliau defnyddio cliriach. Pwysleisiwyd hefyd bwysigrwydd cynnwys tenantiaid wrth wneud penderfyniadau a defnyddio amrywiaeth o ddulliau cyfathrebu i sicrhau bod pob tenant, gan gynnwys y rhai ag anghenion ychwanegol, yn cael eu hysbysu ac yn gallu cymryd rhan.

Cwestiwn 4

"Mae Llywodraeth Cymru wedi cynnig y dylai'r polisi rhent cymdeithasol newydd fod yn berthnasol o 1 Ebrill 2026. Yn eich barn chi, a ddylai'r polisi hwn fod yn berthnasol am bum mlynedd neu 10 mlynedd?"

Roedd cefnogaeth i bolisi rhent cymdeithasol 10 mlynedd ychydig yn fwy gyda 25 o ymatebwyr o blaid 10 mlynedd a 23 o ymatebwyr yn cefnogi polisi rhent cymdeithasol 5 mlynedd.

Pwysleisiodd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr werth polisi rhent tymor hwy ar gyfer darparu sicrwydd i landlordiaid, tenantiaid a chyllidwyr. Mewn perthynas â pholisi 10 mlynedd, pwysleisiodd ymatebwyr sut y byddai sefydlogrwydd yn cefnogi cynllunio busnes effeithiol, buddsoddi mewn stoc dai, a thelerau cyllido gwell, gan alinio â dulliau yn Lloegr a chefnogi nodau strategol fel datgarboneiddio a safonau ansawdd tai.

Tynnodd yr ymatebwyr sylw hefyd at brofiad diweddar gydag anwadalrwydd economaidd i wneud yr achos dros sicrhau pwyntiau adolygu ffurfiol o fewn polisi tymor hwy, i helpu i reoli risgiau, a sicrhau bod y polisi yn parhau i fod yn berthnasol ac yn ymatebol i anghenion tenantiaid a landlordiaid.

Cwestiwn 5

"A ydych yn cytuno â'r cynnig y dylid caniatáu i renti gynyddu hyd at CPI+1% y flwyddyn?"

Roedd 48 o ymatebion i'r cwestiwn hwn, ac roedd 36 yn cytuno â chynnal cap rhent. O'r 36 a gytunodd i gael cap rhent, cytunodd 26 o ymatebwyr y dylid caniatáu i renti gynyddu hyd at CPI+1% y flwyddyn. (Ar hyn o bryd mae'r mynegai prisiau defnyddwyr (CPI) ar gyfer chwyddiant yn llywio cynnydd mewn rhent cymdeithasol yng Nghymru.)

Roedd safbwyntiau penodol ar y cap rhent yn amrywio yn ôl math o ymatebydd. Er bod rhai tenantiaid a grwpiau eiriolaeth yn gwrthwynebu

cynnydd uwchlaw chwyddiant, gan nodi fforddiadwyedd a lles, pwysleisiodd llawer o landlordiaid cymdeithasol a chynrychiolwyr sector yr angen am gynnydd uwch i gwmpasu costau cynyddol a bodloni safonau rheoleiddio. Roedd galwadau cryf am ymgynghori parhaus, tryloywder, ac ymgysylltu tenantiaid mewn penderfyniadau pennu rhent yn y dyfodol.

Dadleuodd y rhai sy'n gwrthwynebu cynnydd rhent $CPI + 1\%$ nad yw'n adlewyrchu pwysau cost gwirioneddol, yn enwedig gan fod costau gweithredol a cynnal a chadw wedi codi'n gyflymach na CPI, ac awgrymodd efallai na fydd yn ddigon hyblyg i fynd i'r afael ag amodau'r farchnad leol neu argyfyngau.

Pwysleisiwyd yr angen i sicrhau bod rhenti yn parhau i fod yn fforddiadwy i denantiaid incwm isel a bregus gan eraill, gan y gallai $CPI+1\%$ *"fod yn fwy na chynnydd cyflog a budd-daliadau, gan beryglu gweld mwy o ôl-ddyledion"* - a ddywedwyd fod eisoes yn uchel gan nifer o ymatebwyr. Roedd galwadau hefyd am osod rhent agosach at incwm lleol ac am asesiadau effaith rheolaidd ar iechyd a fforddiadwyedd.

Cwestiwn 6

"Oes gennych farn ynghylch a ddylid diwygio'r paramedrau sy'n sbarduno cyfranogiad Gweinidogion Cymru wrth osod rhent, sydd ar hyn o bryd wedi'i osod ar CPI y tu allan i'r paramedrau o $0\% - 3\%$?"

Roedd 33 o'r 50 ymatebydd i'r cwestiwn hwn yn cefnogi cyfranogiad y Gweinidogion mewn gosod rhent cymdeithasol.

Roedd mwyafrif yr ymatebwyr yn cefnogi'r achos dros ymyrraeth Gweinidogol, ond roedd y farn yn wahanol ynghylch beth ddylai'r paramedrau priodol i sbarduno ymyrraeth Weinidogol fod. Dywedodd ymatebwyr a oedd am gynnal y paramedrau presennol eu bod yn cynnig diogelwch pwysig wrth sicrhau bod rhenti yn parhau i fod yn deg ac yn gymesur.

Pan ddadleuodd ymatebwyr yr achos dros ddiwygio'r paramedrau, roedd safbwyntiau yn amrywio o godi'r trothwy is o 0% i 1% - ond gan awgrymu y dylai hyn sbarduno adolygiad o'r effaith ar amcanion tai ond nid o reidrwydd arwain at gap rhent Gweinidogol. Awgrymodd rhai ymatebwyr *ddiwygio'r trothwy uchaf yn unig*, i naill ai 4%, 5% ac awgrymodd un 6%. Roedd ychydig o bobl eraill yn meddwl y dylid gosod y paramedrau ar CPI sy'n disgyn y tu allan i 1% a 4%. Awgrymodd dau arall alinio â chyfradd darged Banc Lloegr ar gyfer chwyddiant, felly sbarduno ymyrraeth Weinidogol pan fydd CPI yn disgyn o dan neu'n uwch na 2%.

Roedd y brif ddadl dros ehangu'r paramedrau yn canolbwyntio ar sut arweiniodd y paramedrau presennol at ymyrraeth y Gweinidog mewn tri o'r polisïau rhent cymdeithasol 6 blynedd cyfredol, gan esbonio bod hyn yn effeithio trwy danseilio'r sicrwydd a gafwyd trwy setliadau rhent aml-flwyddyn.

Cyflwynwyd cwpl o awgrymiadau ar gyfer symleiddio'r broses bresennol, gan alluogi cymeradwyaeth awtomatig o fewn bandiau penodol neu raddfa symudol sy'n sbarduno adolygiad.

Nododd ymatebwyr yr amserlenni bod angen i landlordiaid cymdeithasol ymgymryd â gweithgarwch gosod rhent a galwodd ar Lywodraeth Cymru i hysbysu'r sector o'r cap rhent o fewn amserlenni penodol.

Roedd un ymatebydd yn teimlo'n gryf y dylid sbarduno ymyrraeth y Gweinidog pan fyddai canran sylweddol o denantiaid tai cymdeithasol yn gweld ôl-ddyledion rhent.

Cwestiwn 7

“Cred Llywodraeth Cymru fod rhesymau da dros barhau i ddefnyddio CPI mis Medi i lywio'r cynnydd mewn rhenti ar gyfer y mis Ebrill canlynol, ond mae'n cydnabod y gall hyn roi pwysau sylweddol ar landlordiaid i gynnal yr holl weithgareddau angenrheidiol cyn i'r newidiadau mewn rhenti gael eu rhoi ar waith o fis Ebrill. Rydym wedi asesu opsiynau ac yn bwriadu ystyried defnyddio'r mesur CPI Ebrill blaenorol i lywio cynnydd rhent y flwyddyn ganlynol (*h.y. defnyddir CPI ym mis Ebrill 2025 i lywio'r cynnydd rhent i'w gymhwyso o fis Ebrill 2026*).”

“A oes gennych unrhyw sylwadau ar p'un a ddylem gadw'r cysylltiad â CPI y mis Medi blaenorol neu ddiwygio hyn i CPI y mis Ebrill blaenorol ar gyfer cynnydd mewn rhenti i'w cymhwyso o'r mis Ebrill canlynol?”

Atebodd 52 o ymatebwyr y cwestiwn hwn, ac roedd 38 ohonynt yn dadlau dros gadw'r cysylltiad â CPI mis Medi wrth hysbysu unrhyw godiadau rhent i'w cymhwyso o'r Ebrill canlynol.

Roedd mwyafrif yr ymatebion yn cefnogi'n gryf gadw Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI) mis Medi fel sail ar gyfer cynnydd rhent cymdeithasol blynyddol. Mae'r dull hwn yn cael ei ffafrio oherwydd ei fod yn cyd-fynd ag uwchraddio budd-daliadau lles, yn adlewyrchu'r amodau economaidd mwyaf cyfredol, ac yn lleihau'r oedi rhwng mesur chwyddiant a gweithredu ar rhent.

Tynnodd llawer o randdeiliaid sylw at y ffaith bod CPI mis Medi yn cael ei ddefnyddio gan Lywodraeth y DU ar gyfer pensiynau a budd-daliadau, gan sicrhau cysondeb a natur ragweladwy i denantiaid a landlordiaid. Ystyriwyd y cysylltiad hwn yn hanfodol ar gyfer fforddiadwyedd i denantiaid, o ystyried bod cyfran sylweddol o denantiaid tai cymdeithasol yng Nghymru yn dibynnu ar fudd-daliadau tai neu gymorth Credyd Cynhwysol tuag at dalu eu costau tai. Pwysleisiodd ymatebwyr fod alinio newidiadau rhent ag addasiadau budd-daliadau lles yn helpu i amddiffyn tenantiaid agored i niwed rhag codiadau rhent sydyn neu anghymesur ac yn cefnogi nodau polisi cymdeithasol ehangach.

Nododd sawl ymatebydd yr amserlenni tynn rhwng cyhoeddi CPI Medi a'r gofynion cyfreithiol ar gyfer hysbysiadau cynnydd rhent. Er bod CPI mis Medi yn cael ei ffafrio, pwysleisiodd ymatebwyr yr angen am gyfathrebu prydlon gan y llywodraeth a phrosesau mewnol wedi eu symleiddio i ganiatáu ymgynghori ystyrlon gyda thenantiaid a chydymffurfio â dyddiadau cau.

Awgrymodd lleiafrif o'r ymatebwyr ddefnyddio CPI Ebrill, cyfartaledd CPI dros sawl mis, neu newid i CPIH. Nod yr awgrymiadau hyn oedd mynd i'r afael ag anwadalrwydd a darparu mwy o amser ar gyfer ymgynghori, ond cododd rhai bryderon am y risg o ddefnyddio data sydd wedi dyddio, cysylltiadau gwan â'r amodau economaidd presennol a'r dryswch posibl i denantiaid.

Cwestiwn 8

“A ydych yn cytuno â'r cynnig i barhau i roi'r hyblygrwydd i landlordiaid cymdeithasol ddiwygio rhenti unigol hyd at £2.55 ychwanegol (wedi'i addasu yn unol â chwyddiant) er mwyn helpu i sicrhau bod rhenti yn parhau i fod yn fforddiadwy?”

Cytunodd 29 o'r 43 ymatebydd i'r cwestiwn hwn â chadw'r hyblygrwydd i addasu rhenti unigol, fodd bynnag, roedd safbwyntiau yn amrywio ar lefel yr hyblygrwydd.

Awgrymodd rhai y dylid addasu'r £2 ar gyfer chwyddiant o 2014 – gan fynd ag ef yn agosach at £2.77 ac felly, talgrynnu i £3. Awgrymwyd hefyd y dylai'r ffigur barhau i gael ei fynegeoio bob blwyddyn i chwyddiant i sicrhau ei fod yn parhau i fod yn effeithiol ac nad yw'n erydu mewn termau real.

Roedd galwadau am ddileu'r gofynion amlen rhent lle mae'r cap rhent yn berthnasol ar draws stoc dai gyfan landlord cymdeithasol, ar y sail ei fod yn tanseilio effeithiolrwydd yr hyblygrwydd rhent ychwanegol. Fodd bynnag, os caiff ei gynnal, awgrymwyd bod angen y polisi rhent nesaf i ddatblygu mecanweithiau i alluogi 'eithriadau' ar gyfer amgylchiadau eithriadol.

Cyflwynwyd y ddadl sawl gwaith bod cael gwared ar y cap rhent yn angenrheidiol i alluogi cydgyfeirio rhent.

Pan oedd ymatebwyr yn anghytuno neu'n rhoi cyngor i ddefnyddio'r hyblygrwydd rhent ychwanegol mewn dull mwy cyfyngedig neu llymach, roedd hyn yn y cyd-destun ehangach o fforddiadwyedd i denantiaid, yn enwedig i'r rhai nad yw eu rhent wedi'i dalu'n llawn gan gymorth lles ychwanegol. Cydnabuwyd nad yw cyflogau yn olrhain chwyddiant a heb fwy o amddiffyniadau i denantiaid, mae mwy yn parhau i fod yn agored i godiadau rhent dros CPI+1%, a allai dorri trothwyon fforddiadwyedd y landlordiaid eu hunain.

Cwestiwn 9

“A oes gennych unrhyw safbwyntiau pellach ar sut y gallem geisio cynnwys mesurau diogelu a/neu fwy o hyblygrwydd er mwyn helpu i ymateb mwy i anwadalrwydd economaidd a chynnydd sydyn ar sail chwyddiant yn y dyfodol?”

Er bod 23 o ymatebwyr wedi ticio 'ie' i'r cwestiwn hwn, nid oedd pob un yn mynd ymlaen i gynnig barn. Pan ddarparwyd barn ar sut i ddatblygu mecanweithiau i reoli anwadalrwydd economaidd yn well, cyfeiriodd sawl ymatebydd at y mesurau diogelu a ddarperir ar ffurf ymyrraeth Gweinidogol pan fydd CPI yn codi uwchlaw trothwy penodol.

Canolbwyntiodd ymatebwyr eraill ar yr effaith ar denantiaid a chyfeiriodd at bwysigrwydd mynediad at gronfeydd caledi, a phecynnau cyllido eraill i gefnogi pobl sy'n cael trafferthion ariannol. Roedd galwadau penodol i rewi rhent ar gyfer tenantiaid agored i niwed, ehangu mynediad at daliadau tai yn ôl disgrisiwn neu ddarparu cynlluniau cymorth rhent, yn ogystal â diogelu'r Gronfa Cymorth yn ôl Disgrisiwn.

Roedd thema gyson ynglŷn â gwella mynediad at hawliau, galwadau am ddiwygio'r Credyd Cynhwysol a datblygu system fudd-daliadau i Gymru.

Awgrymodd dau ymatebydd hefyd y dylai gosod ac ymyrraeth rhent ddigwydd yn fwy hyblyg ac ymatebol ar lefel leol, gan ganiatáu mwy o ymreolaeth i gyfeirio cyllidebau lleol i'r effaith orau.

Cwestiwn 10

“A ydych yn cytuno â'r safbwynt bod ailgyflwyno'r polisi Bandiau Rhent Targed a gorfodi cydymffurfiaeth â thablau data Llywodraeth Cymru ar fandiau rhent targed yn tanseilio galwadau'r sector am hyblygrwydd ac ymreolaeth, ac y byddai'n cyflwyno cymhlethdod diangen ac yn lleihau tryloywder wrth bennu rhenti cymdeithasol?”

Cafwyd 52 o ymatebion i'r cwestiwn hwn. O'r 52 ymatebydd dim ond 4 a ofynnodd yn benodol am ail-adfer bandiau rhent targed, gan ddadlau mai dyma'r unig fecanwaith ar gyfer galluogi cydgyfeirio rhent a bod eu dileu yn cosbi awdurdodau lleol a LSVTs, h.y. y LCCaid hynny a ffurfiwyd trwy drosglwyddo tai cymdeithasol gwirfoddol ar raddfa fawr o awdurdodau lleol.

Cytunodd mwyafrif yr ymatebwyr â dileu'r polisi band rhent targed gan esbonio eu barn y byddai ei ail-sefydlu yn achosi dryswch a chymhlethdod. Fe wnaethant gytuno nad yw'n ofynnol mwyach oherwydd bod landlordiaid yn gweithio gyda'u hasesiadau fforddiadwyedd eu hunain ac yn defnyddio'r cap rhent. Fodd bynnag, dywedodd llawer ei bod yn bwysig defnyddio'r model rhent byw yn fwy cyson.

Wrth anfon sylwadau, cyfeiriodd ymatebwyr hefyd at gydgyfeirio rhent gan nodi, er na ddylid ailsefydlu'r polisi band rhent targed, roedd angen mecanwaith ar gyfer galluogi cydgyfeirio rhent. Manteisiodd nifer hefyd ar y cyfle i eirioli dros gael gwared ar y cyfyngiad amlen rhent, lle na all yr incwm rhent cyffredinol o stoc dai landlord cymdeithasol gynyddu y tu hwnt i'r cap rhent.

Roedd yn amlwg o'r ymatebion bod dealltwriaeth yn amrywio ar sut mae'r bandiau rhent targed, gofynion fforddiadwyedd a'r cap rhent yn

gysylltiedig ac yn gweithredu yn ymarferol. Ar ben hynny, er bod rhai yn dadlau bod bandiau rhent targed yn achosi dryswch i denantiaid, awgrymodd eraill ei fod yn cynnig mwy o dryloywder i denantiaid.

Cwestiwn 11

“A ydych yn cytuno â'r cynnig y dylai polisi rhenti cymdeithasol ar gyfer y dyfodol barhau i fod yn gymwys i'r holl dai anghenion cyffredinol a gwarchod a ariennir drwy raglenni Llywodraeth Cymru neu a ddarperir o adnoddau landlordiaid eu hunain (h.y. cadw'r rhestr bresennol o eiddo sydd wedi'u heithrio fel y'i nodir yn yr Atodiad i'r Safon Rhenti a Thaliadau Gwasanaeth bresennol)?

Ymatebodd 50 i'r cwestiwn hwn, ac roedd 38 ohonynt yn cytuno â chadw'r rhestr bresennol o eiddo esempt.”

Esboniodd ymatebwyr nad yw bob amser yn bosibl neu'n iawn cymhwyso'r polisi rhent cymdeithasol i bob math o gartrefi, gan nodi trefniadau cyfreithiol a chytundebol rhwng tenantiaid a landlordiaid cymdeithasol sy'n berthnasol i wahanol fathau o gartrefi fforddiadwy. Roedd llawer yn cytuno bod yr eithriadau presennol yn darparu *"tryloywder, yn symleiddio gweithredu, ac yn sicrhau bod y polisi yn parhau i ganolbwyntio ar feysydd craidd darpariaeth tai cymdeithasol lle mae fforddiadwyedd a sefydlogrwydd yn fwyaf hanfodol"*.

Er eu bod yn cytuno â'r polisi sy'n berthnasol i dai gwarchod, tynnodd dau ymatebydd sylw at y ffaith bod tai gwarchod yn wahanol i lety anghenion cyffredinol eraill ac yn *"gostus i'w hadeiladu a'u cynnal"*.

Roedd nifer fach o ymatebwyr yn eiriol dros ehangu'r polisi i gynnwys cartrefi rhannu perchnogaeth neu dros ddefnyddio safon rhent cyson ar draws pob math o dai.

Cwestiwn 12

“Mae Llywodraeth Cymru yn ymwybodol o drafodaethau parhaus ar fodel ‘rhenti cynnes’. Rydym yn rhagweld y bydd y sylfaen dystiolaeth ar y pwnc hwn yn cynyddu dros y blynyddoedd nesaf. Rydym am ddechrau ystyried a ellid cynnwys darpariaeth ‘rhenti cynnes’ mewn polisi rhenti byw ar gyfer y dyfodol. Sut rydych yn rhagweld y byddai hyn yn gweithio?”

Derbyniwyd 43 o ymatebion i'r cwestiwn hwn gyda'r mwyafrif o'r ymatebwyr yn mynegi cefnogaeth i waith archwilio ond yn rhybuddio rhag gweithredu mentrau penodol yn absenoldeb tystiolaeth fwy cadarn. Awgrymodd ymatebwyr fod gweithredu rhenti cynnes yn effeithiol yn gofyn am ddata cadarn ar ddefnyddio ynni, perfformiad eiddo, ac amgylchiadau tenantiaid. Teimlwyd bod heriau'n cynnwys amrywioldeb mewn graddfeydd EPC, gwahaniaethau mewn mathau o eiddo, a'r angen am ddiffiniadau data cyson.

Er bod y potensial i gynyddu effeithlonrwydd ynni ac alinio rhent â pherfformiad eiddo yn cael ei groesawu ar y cyfan, cododd llawer bryderon am gymhlethdod ychwanegol, tegwch, a'r risg o fwy o faich ariannol i denantiaid, yn enwedig y rhai mewn tlodi tanwydd neu gartrefi hŷn, llai effeithlon.

Roedd fforddiadwyedd yn parhau i fod yn fater canolog, gydag ymatebwyr yn pwysleisio na ddylai tenantiaid wynebu rhenti uwch i wrthbwysio arbedion ynni neu eu gwthio i dlodi. Roedd cytundeb eang bod rhaid i fodolau rhent amddiffyn tenantiaid agored i niwed, sicrhau arbedion cost gwirioneddol, ac osgoi cosbi'r rhai sy'n byw mewn eiddo llai effeithlon. Galwodd nifer o ymatebwyr am ostyngiadau rhent neu gapiau ar gyfer cartrefi sy'n perfformio'n wael.

Dangosodd ymatebwyr gefnogaeth eang i ddatgarboneiddio ac ôl-osod tai cymdeithasol, ond rhybuddiodd rhanddeiliaid na all addasiadau rhent ar eu pennau eu hunain ariannu'r buddsoddiadau angenrheidiol. Roedd ffrydiau cyllido hirdymor pwrpasol, cydgyfeirio polisi, a chefnogaeth y

llywodraeth yn hanfodol. Roedd pryder y gallai rhenti cynnes ddod yn lle cyllid datgarboneiddio priodol, gan danseilio uchelgeisiau'r sector.

Tynnodd rhanddeiliaid sylw hefyd at bwysigrwydd deall profiadau tenantiaid, sicrhau cyfathrebu tryloyw, a chynnwys tenantiaid mewn datblygu polisi i osgoi canlyniadau anfwriadol a meithrin ymddiriedaeth mewn modelau newydd.

Cwestiwn 13

“Mae Llywodraeth Cymru yn ymrwymedig i gefnogi'r sector i ddysgu o arferion presennol ac ysgogi gwelliant parhaus. Byddwn yn adolygu ac yn gwella'r ffordd rydym yn casglu data er mwyn cyhoeddi gwybodaeth i gefnogi landlordiaid a sicrhau mwy o atebolrwydd i denantiaid.

Yn eich barn chi, pa wybodaeth ychwanegol y dylai Llywodraeth Cymru ei chasglu a'i chyhoeddi er mwyn bodloni'r amcan hwn ac ateb y galwadau am fwy o ddata cyhoeddus?”

Galwodd ymatebwyr am fwy o dryloywder yn y ffordd y mae rhenti a thaliadau gwasanaeth yn cael eu gosod a'u gwario. Roedd yr awgrymiadau yn cynnwys cyhoeddi cynnydd a gostyngiadau rhent blyneddol, gan gynnwys dadansoddiadau manwl o daliadau gwasanaeth, a meincnodi ar draws landlordiaid cymdeithasol gan gynnwys awdurdodau lleol. Dadleuodd rhai y byddai gwell cymhariaeth yn helpu tenantiaid i ddeall costau a chefnogi polisiau tecach, mwy cyson.

Roedd pryder eang am y diffyg data rhent preifat gronynnog, sy'n rhwystro asesiadau fforddiadwyedd. Galwodd ymatebwyr am well data rhent marchnad ar lefel ward a math o eiddo, ac am offer fforddiadwyedd cyson i'w defnyddio ar draws y sector. Ystyriwyd data cywir yn hanfodol ar gyfer gosod rhent teg a datblygu polisi. Roedd llawer o ymatebion yn pwysleisio'r angen am gasglu data gwell, mwy cyson ar draws y sectorau tai cymdeithasol a phreifat. Roedd yr ymatebion yn cynnwys canoli setiau data presennol, lleihau dyblygu, a sicrhau cyhoeddi amserol.

Codwyd rhai pryderon am faich adnoddau y ceisiadau am ddata, gydag awgrymiadau i ganolbwyntio ar ansawdd a defnydd ystyrlon yn hytrach na maint. Nododd ymatebion fod llawer o ddata defnyddiol eisoes yn bodoli ond nid yw bob amser yn hygyrch neu'n cael ei gyflwyno'n dda. Roedd yr argymhellion yn cynnwys adolygu setiau data cyfredol ar gyfer bylchau, trosoli gwybodaeth bresennol ar gyfer polisi a meincnodi, a sicrhau bod data yn cefnogi canlyniadau ehangach fel iechyd, cynaliadwyedd a gwytnwch cymunedol.

Tynnodd sawl un sylw at bwysigrwydd cynnwys tenantiaid mewn manyleb data, gosod rhent, a dylunio gwybodaeth. Argymhellwyd cydgynhyrchu ac ymgynghori i sicrhau bod data a chyfathrebu yn berthnasol, yn ddealladwy ac yn diwallu anghenion tenantiaid.

Cwestiwn 14

“Yn eich barn chi, beth fyddai effeithiau tebygol y polisi rhenti cymdeithasol ar y Gymraeg? Mae diddordeb penodol gennym mewn unrhyw effeithiau posibl ar gyfleoedd i ddefnyddio'r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg.”

Derbyniwyd 28 o ymatebion i'r cwestiwn hwn yn adlewyrchu'r ystod o safbwyntiau bod polisi rhent cymdeithasol yn cael effaith niwtral neu ddim effaith ar yr iaith Gymraeg, nad oedd unrhyw effeithiau andwyol wedi'u nodi, ac eraill yn nodi bod gwasanaethau'n cael eu darparu'n ddwyieithog a bod y Gymraeg a'r Saesneg yn cael eu trin yn gyfartal.

Tynnodd rai ymatebwyr sylw at gyfleoedd i hyrwyddo a chryfhau'r Gymraeg drwy bolisi tai. Roedd yr awgrymiadau yn cynnwys blaenoriaethu datblygiadau ger ysgolion cyfrwng Gymraeg ac mewn cymunedau â chrynodiad uchel o siaradwyr Gymraeg a chynyddu gwelededd yr iaith mewn cyfathrebu ac ymgysylltu â thenantiaid.

Mynegodd nifer o ymatebwyr pryderon am faich ariannol polisïau'r Gymraeg, cyfyngiadau adnoddau, a'r potensial i bolisïau rhent artiffisial fod yn anfantais i siaradwyr Gymraeg lleol. Roedd heriau yn tynnu sylw

at recriwtio staff Cymraeg eu hiaith a chymbwysu costau gyda'r nod o gadw iaith.

Awgrymodd rhai y dylai polisïau fod yn sensitif i fforddiadwyedd mewn ardaloedd Cymraeg er mwyn osgoi dadleoli ac y dylid ystyried anghenion iaith a hygyrchedd ehangach (e.e. BSL, braille).

Cwestiwn 15

“Yn eich barn chi, a ellid geirio neu newid y cynnig er mwyn cael effeithiau cadarnhaol neu ragor o effeithiau cadarnhaol ar ddefnyddio'r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg, neu liniaru unrhyw effeithiau negyddol ar ddefnyddio'r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg?”

Cytunodd 9 ymatebydd y gallai polisi rhent cymdeithasol gael effaith gadarnhaol, tra bod 6 yn anghytuno. Roedd 16 o ymatebwyr yn ansicr am effaith y Gymraeg ar bolisi rhent cymdeithasol, ac ni wnaeth 22 ymatebydd ymateb i'r cwestiwn hwn.

Roedd ymatebion yn eiriol dros bolisïau sy'n hyrwyddo'r Gymraeg mewn tai cymdeithasol, gan gynnwys gofynion ar gyfer cyfathrebu dwyieithog, hyfforddiant staff, a chydymffurfio â Safonau'r Gymraeg. Mae'r mesurau hyn yn cael eu hystyried fel ffyrdd o sicrhau nad yw'r Gymraeg yn cael ei thrin yn llai ffafriol na'r Saesneg ac i gefnogi'r strategaeth Cymraeg 2050.

Ystyriwyd bod ymgysylltu dwyieithog yn hanfodol ar gyfer cynhwysiant ac ar gyfer normaleiddio'r defnydd o'r Gymraeg mewn sgysiau bob dydd rhwng landlordiaid a thenantiaid.

Roedd nifer sylweddol o ymatebion yn mynegi niwtraliaeth, ansicrwydd, neu wrthwynebiad ynghylch effaith polisïau rhent cymdeithasol ar yr iaith Gymraeg. Roedd y rhain yn cynnwys datganiadau o ddim pryder, amherthnasol, neu fod arferion cyfredol eisoes yn trin y ddwy iaith yn gyfartal. Roedd rhai ymatebwyr hefyd yn cwestiynu'r angen i ffafrio'r Gymraeg.

Cwestiwn 16

“Rydym wedi gofyn nifer o gwestiynau penodol. Os oes gennych unrhyw broblemau cysylltiedig nad ydym wedi mynd i'r afael â hwy, gallwch eu nodi yma.”

Manteisiodd 25 ar y cyfle i ailadrodd a phwysleisio unrhyw safbwyntiau cryf oedd ganddynt.

Galwodd ymatebwyr am fwy o hyblygrwydd wrth bennu rhent trwy ddileu'r cyfyngiadau amlen rhent, gan gynnwys lle bo'n berthnasol, codi capiau rhent ar gyfer awdurdodau lleol a chaniatáu i gynghorau bennu rhenti yn lleol. Dywedodd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru fod nifer o Gynghorau o'r farn na ddylai Llywodraeth Cymru fod yn rhan o'r broses o osod rhent ar gyfer Cynghorau, sy'n gyrff sy'n atebol yn ddemocrataidd, sy'n atebol i'r etholwyr, gan gynnwys deiliaid contractau. Roedd yr ymatebion a gyflwynwyd ar ran Cyngor Caerdydd hefyd yn datgan yn benodol eu barn na ddylai Llywodraeth Cymru gael unrhyw rôl mewn gosod rhent cymdeithasol ar gyfer eu hardal awdurdod lleol.

Roedd ceisiadau am ganllawiau cliriach ar renti adeiladau newydd, cydgyfeirio rhent, a'r angen am bolisiâu i addasu i amodau'r farchnad leol a phwysau tai.

Tynnodd sawl un sylw at yr angen am gymorth wedi'i dargedu i denantiaid sy'n wynebu rhenti anfforddiadwy, gan gynnwys gwneud y mwyaf o fanteision ar fudd-daliadau a lliniaru effaith y cymhorthdal ystafelloedd sbâr neu'r 'dreth ystafell wely'. Roedd ffocws hefyd ar gynnwys tenantiaid wrth wneud penderfyniadau, gwell cyfathrebu, a sicrhau bod troi allan oherwydd caledi ariannol yn cael eu lleihau. Mae'r olaf ar hyn o bryd yn rhan o'r mentrau ehangach y cytunwyd arnynt ar y cyd y cytunwyd arnynt gyda'r sector o dan Ran III o'r polisi rhent cymdeithasol cyfredol. Cydnabuwyd Rhan III yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad hefyd, gydag un ymatebydd yn dweud ei fod wedi bod yn 'bwerus' wrth *"helpu i droi uchelgais a gwerthoedd yn realiti"*.

Nododd ymatebwyr heriau sylweddol wrth gydbwyso fforddiadwyedd rhent gyda'r angen i gynnal a gwella stoc dai, cyrraedd targedau datgarboneiddio, ac ariannu datblygiadau newydd. Codwyd pryderon am gynaliadwyedd dibynnu ar daliadau rhent a budd-daliadau nawdd cymdeithasol ar gyfer cyllid, a'r angen am adolygiad cynhwysfawr o gyllid tai cymdeithasol.

Cafwyd galwad hefyd am ganllawiau cliriach a chysondeb wrth gyfrifo a chymhwyso ffioedd gwasanaeth, gan gynnwys ar gyfer garejys a lleiniau safle Sipsiwn a Theithwyr. Tynnwyd sylw hefyd at faterion fel cymhlethdod cyfnodau talu rhent, tryloywder mewn gweithrediadau, ac ymateb i anghenion atgyweirio a cynnal a chadw.

Y camau nesaf

Bydd yr adborth a gasglwyd, drwy'r ymgynghoriad ac ymgysylltu helaeth â rhanddeiliaid, yn llywio'r gwaith o ddatblygu polisi rhent cymdeithasol wedi'i adnewyddu sy'n parhau i gydbwyso anghenion tenantiaid a landlordiaid cymdeithasol. Bydd hefyd yn llywio'r gwaith presennol ar ddatblygu fframwaith fforddiadwyedd, gan gynnwys blaenoriaethau polisi cysylltiedig eraill sydd eisoes wedi'u nodi, er enghraifft, mewn perthynas â thaliadau gwasanaeth, ac unrhyw amcanion newydd.

Atodiad A – rhestr o'r rhai a ymatebodd i'r ymgynghoriad

- Adra (Tai) Cyfyngedig
- Barcud Cyfyngedig
- Grŵp Partneriaeth Tenantiaid Barcud
- Grŵp Beacon Cymru Cyf
- Sefydliad Bevan
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili
- Cyngor Caerdydd
- Cyngor Sir Caerfyrddin
- Cyngor Dinas a Sir Abertawe
- Tai ClwydAlyn Cyfyngedig
- Pwyllgor Preswyl Cymdeithas Tai ClwydAlyn
- Cartrefi Cymunedol Cymru
- Y Cynghorydd Lynda Thorne, Cyngor Caerdydd
- Cynghorydd Michelle Bateman, Cyngor Sir Penfro
- Crisis
- Cyngor Sir Ddinbych
- Ymchwil Economi Sylfaenol Cyfyngedig
- Cyngor Sir Ynys Môn
- Sefydliad Joseph Roundtree
- Cymdeithas Tai Merthyr Tudful Cyfyngedig
- Cartrefi Cymoedd Merthyr
- Cymdeithas Tai Sir Fynwy
- Llais Tenantiaid Annibynnol Cenedlaethol Cymru
- Cyngor Sir Penfro
- Grŵp Pobl Cyf
- Cyngor Sir Powys
- Iechyd Cyhoeddus Cymru
- Shelter Cymru
- Cymdeithas Tai Taf
- Tai Hedyn Cyfyngedig
- Tai Pawb
- Tai Tarian Cyfyngedig

- The Property Institute
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Bro Morgannwg
- TPAS Cymru
- Trivallis Limited
- UK Finance
- Wales & West Housing Association Limited
- Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Wreccsam