

SAFON RENTI A THALIADAU GWASANAETH 2020-2025 LLYWODRAETH CYMRU

Cyflwyniad

Mae tai cymdeithasol yn parhau i fod yn brif flaenoriaeth i'r llywodraeth. Gall tai o ansawdd da effeithio'n gadarnhaol ar iechyd, iechyd meddwl ac addysg. A dyna pam mae'r llywodraeth hon wedi ymrwymo i gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol ledled Cymru yn gyflym.

Gwnaeth yr Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy a gynhaliwyd yn 2018 nifer o argymhellion allweddol yn ymwneud â pholisi rhenti – a rhoddodd anghenion tenantiaid a fforddiadwyedd wrth wraidd eu hargymhellion.

Mae Llywodraeth Cymru wedi ystyried argymhellion yr Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy, ac mae'r ddogfen hon yn nodi Safon Llywodraeth Cymru ar gyfer Rhenti a Thaliadau Gwasanaeth Tai Cymdeithasol (y Safon Renti a Thaliadau Gwasanaeth) y bydd angen i landlordiaid cymdeithasol gydymffurfio â hi tan 2025. Cydnabyddir y bydd cael cytundeb hirdymor ar sut y gellir pennu rhenti cymdeithasol a thaliadau gwasanaeth bob blwyddyn yn rhoi sicrwydd i denantiaid am lefelau rhent, a hefyd i landlordiaid cymdeithasol, o ran cefnogi'r benthyca ariannol sydd ei angen arnynt i helpu i ddarparu mwy o dai fforddiadwy.

Er mwyn cydnabod y sefydlogrwydd a'r sicrwydd ychwanegol a ddarperir gan y Safon hon ar renti, cytunwyd ar nifer o fentrau ar y cyd â'r sefydliadau cynrychiadol (Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a Chartrefi Cymunedol Cymru). Bydd y mentrau hynny'n dangos yr ymrwymiad a rennir ar gyfer adeiladu cartrefi ychwanegol, llunio cymunedau a chyfrannu at yr amcanion cymdeithasol ac economaidd ehangach. Amlinellir manylion y mentrau hynny yn Rhan 3 o'r ddogfen.

Rhaid cael cydbwysedd clir rhwng buddiannau landlordiaid a phreswylwyr. Rhaid i fforddiadwyedd i denantiaid ystyried holl gostau byw mewn eiddo e.e. rhent, taliadau gwasanaeth a chostau ynni eiddo. Bydd disgwyl i landlordiaid ystyried y costau hynny wrth bennu rhenti bob blwyddyn. Fforddiadwyedd i denantiaid yw hanfod y Safon Renti a Thaliadau Gwasanaeth.

Mae **RHAN 1** o'r ddogfen hon yn amlinellu Safon Renti a Thaliadau Gwasanaeth Llywodraeth Cymru (a adwaenir yn flaenorol fel y polisi rhenti) a'r set o reolau y mae'n rhaid cydymffurfio â nhw. Mae **RHAN 2** yn cynnwys y canllawiau cysylltiedig â'r Safon a'r rheolau ac mae **RHAN 3** yn amlinellu'r mentrau ehangach y cytunwyd arnynt ar y cyd â'r sector ond nad yw'n rhan o'r safon.

RHAN 1 – SAFON A RHEOLAU RHENTI A THALIADAU GWASANAETH

Y Safon

Mae'r rhenti a'r taliadau gwasanaeth yn fforddiadwy i denantiaid presennol ac i ddarpar denantiaid.

Rhaid i bob landlord cymdeithasol yng Nghymru gydymffurfio.

Mae Gweinidogion Cymru wedi gosod y Safon Renti Tai Cymdeithasol yn unol ag adran 111 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 (Deddf 2014). Rhaid i bob **Awdurdod Tai Lleol** yng Nghymru gydymffurfio â rheolau a chanllawiau Safon Renti a Thaliadau Gwasanaeth Tai Cymdeithasol. Mae'r rheolau a nodir yn unol ag adran 111 (3) (a) a (b) o Ddeddf 2014 a chyhoeddir canllawiau o dan adran 112 (1) (a) a (b).

Mae Gweinidogion Cymru hefyd wedi gosod safonau i'w bodloni gan **Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig** (y Safonau Rheoleiddiol) o dan adran 33A o Ddeddf Tai 1996 (Deddf 1996). Rhaid i bob landlord cymdeithasol cofrestredig gydymffurfio â rheolau a chanllawiau Safon Renti a Thaliadau Gwasanaeth Tai Cymdeithasol. Mae'r rheolau a nodir yn unol ag adran 33A (2A) o Ddeddf 1996 a chyhoeddir canllawiau o dan adran 33B (1) (a) a (b).

Mae'r safon (a'r polisi rhenti blaenorol) yn gymwys am gyfnod o 5 mlynedd o 6 Ebrill 2020-21 i 31 Mawrth 2024-2025 ac mae'n gymwys i bob "landlord cymdeithasol"¹. Mae'n berthnasol i dai anghenion cyffredinol a thai gwarchod p'un a gafodd ei ariannu drwy grant neu gan landlordiaid eu hunain.

Y Rheolau - y mae angen cydymffurfio â nhw o dan Adran 111 (3) (a) a (b) o Ddeddf 2014 ac Adran 33A (2A) o Ddeddf 1996.

- CPI+1% yw'r **cynnydd mwyaf** a ganiateir mewn unrhyw flwyddyn ond **ni ddylid** ystyried bod CPI+1% yn gynnydd y dylai landlordiaid cymdeithasol ei weithredu'n awtomatig.
- Gall lefel y rhent ar gyfer tenantiaid unigol gael ei lleihau, ei rhewi, neu gall godi "hyd at £2 ychwanegol" yr wythnos, ar yr amod nad yw cyfanswm y cynnydd mewn incwm rhent y mae'r landlord cymdeithasol yn ei gael yn fwy na CPI+1%.
- Os bydd CPI y tu allan i'r ystod o "0% i 3%", Gweinidogion Cymru fydd yn gyfrifol am bennu'r cynnydd sy'n briodol i lefelau rhent ar gyfer y flwyddyn honno.
- Rhaid i landlordiaid cymdeithasol roi gwybod i Lywodraeth Cymru cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol os oes pryderon ynghylch effaith y safon renti ar eu cynllun busnes, eu hyfywedd ariannol, neu eu gallu i gyflawni eu rhwymedigaethau i denantiaid a benthydwyr.

¹ Mae'r term "landlordiaid cymdeithasol" yn y ddogfen hon yn cyfeirio at Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sydd wedi'u cofrestru gyda Llywodraeth Cymru ac awdurdodau tai lleol ac sydd wedi cadw eu stoc tai neu a allai agor cyfrif refeniw tai yn y dyfodol.

- Disgwylir i landlordiaid cymdeithasol **bennu taliadau gwasanaeth sy'n rhesymol ac yn fforddiadwy**. Mae'n ofynnol i landlordiaid adolygu taliadau gwasanaeth yn flynyddol, sicrhau eu bod yn darparu gwerth am arian i denantiaid a'u bod yn fforddiadwy. Mae'n ofynnol i landlordiaid restru eu taliadau gwasanaeth ar wahân i'r rhent er mwyn sicrhau tryloywder i denantiaid.
- Fel rhan o'u penderfyniad blynyddol ar lefel codiad/gostyngiad y rhent i'w gosod, dylai landlordiaid cymdeithasol wneud asesiad o arbedion cost, gwerth am arian a fforddiadwyedd i denantiaid. Dylai'r asesiad hwnnw gael ei drafod gan y Bwrdd/Cabinet/Cyngor a'i gynnwys yn y ffurflen fonitro hunanardystio yn **Atodiad B**.

Mae'r Safon Renti a Thaliadau Gwasanaeth a'r rheolau cysylltiedig yn rhoi sicrwydd hirdymor i landlordiaid cymdeithasol a thenantiaid ynghylch cynnydd mewn rhenti a thaliadau gwasanaeth. Bydd yn caniatáu i landlordiaid cymdeithasol gynllunio'n effeithiol o ran eu rhaglenni benthyca a datblygu.

RHAN 2 – SAFON RENTI A THALIADAU GWASANAETH - CANLLAWIAU

Mae'r safon hon yn cynnig fframwaith ar gyfer rhenti a thaliadau gwasanaeth mewn perthynas â thai cymdeithasol sy'n berthnasol i bob landlord cymdeithasol. Mae hefyd yn adlewyrchu amrywiadau o ran maint, ansawdd a lleoliad stoc tai pob landlord.

Landlordiaid unigol fydd yn parhau i fod yn gyfrifol am bennu'r rhenti a'r taliadau gwasanaeth ar gyfer cartrefi unigol, fel sy'n digwydd ar hyn o bryd. Y rheswm am hynny yw bod materion lleol pwysig y mae angen i landlordiaid eu hystyried wrth bennu rhenti a thaliadau gwasanaeth ar gyfer cartrefi unigol, na ellir eu hadlewyrchu'n ddigonol drwy drefniant safonol ar gyfer rhenti a thaliadau gwasanaeth sy'n hollol ganolog.

Mae'r Safon Renti a Thaliadau Gwasanaeth yn berthnasol i'r holl anghenion cyffredinol a thai gwarchod a ariennir drwy raglenni Llywodraeth Cymru neu a ddarperir drwy adnoddau'r landlord ei hunan.

Ceir cyfeiriadau at eithriadau i'r safon yn **Atodiad A**.

1. Bandiau Rhent Targed

Mae'r Bandiau Rhent Targed yn dal wedi'u hatal oherwydd y tarfu ar gasglu data a achosir gan bandemig y Coronafeirws. Penderfynir ar rôl y bandiau targed yn y dyfodol mewn cydweithrediad â'r sector wrth symud ymlaen.

2. Byngalos

Yn y polisi rhenti yn 2015 rhoddwyd ystyriaeth i sut y dylid trin byngalos. Felly casglwyd data i sicrhau bod gwybodaeth ddigonol ar gael. Roedd Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi Llywodraeth Cymru wedi modelu'r wybodaeth honno gan ddefnyddio ystod o bwysoliadau, a'r casgliadau oedd nad oedd y pwysoliadau ychwanegol yn cynnig digon o hyblygrwydd ac y byddent yn cael effaith andwyol ar y

polisi rhenti ar gyfer y rhan fwyaf o landlordiaid, ac felly nid yw'n fuddiol i'r sector drin byngalos ar wahân. **Mae'n werth nodi bod eisoes gan landlordiaid yr hyblygrwydd o dan y Safon Renti a Thaliadau Gwasanaeth i benderfynu ar beth sy'n briodol i'w stoc a'u tenantiaid ac a ddylid codi rhent uwch ar gyfer byngalos.**

Cytunwyd felly, at ddibenion y Safon Renti a Thaliadau gwasanaeth, y bydd tai a byngalos yn parhau i gael eu trin yr un fath â mathau eraill o dai.

3. Y dull ar gyfer codi lefelau rhent yn flynyddol

Yn ddarostyngedig i adran 5, bydd Llywodraeth Cymru yn adolygu'r safon bob 5 mlynedd. Bydd landlordiaid cymdeithasol yn cael gwybod am y cynnydd blynyddol cyn gynted ag y bo'n ymarferol yn dilyn cael cadarnhad o ffigur CPI mis Medi a gyhoeddir ym mis Hydref bob blwyddyn gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol. Fodd bynnag, os bydd y CPI yn disgyn yn is na'r ystod o 0% i 3%, bydd Gweinidogion Cymru yn pennu'r newid priodol i lefelau'r rhenti i'w cymhwyso ar gyfer y flwyddyn ganlynol yn unig.

4. Monitro'r Safon Renti a Thaliadau Gwasanaeth

Mae fforddiadwyedd wrth wraidd y safon hon ac felly mae disgwyliadau clir i aelodau Byrddau Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac Awdurdodau Lleol ddangos sut y byddent yn delio ag effaith newidiadau i renti a thaliadau gwasanaeth ar incwm eu tenantiaid. Bydd yn rhaid i landlordiaid cymdeithasol ddangos sut y maent yn lliniaru ac yn rheoli risgiau i incwm tenantiaid, a bydd y rhain yn cael eu monitro'n agos gan swyddogion.

Bydd angen cyflwyno ffurflenni monitro i Lywodraeth Cymru ym mis Chwefror bob blwyddyn i ddangos eu bod yn cydymffurfio â'r Safon. Bydd y ffurflen gyntaf yn cael ei dychwelyd ym mis Ebrill 2022 ac yna bob mis Chwefror wedi hynny. Mae'r ffurflenni ar dempled Llywodraeth Cymru yn **Atodiad B**.

Er mwyn dangos cydymffurfiaeth â'r Safon, bydd angen cael sicrwydd ynghylch y meysydd canlynol o leiaf:

- Ymgysylltu ac ymgynghori effeithiol â thenantiaid gan gynnwys y fethodoleg a'r canlyniad/ymatebion.
- Mae dangos fforddiadwyedd wrth wraidd y broses o wneud penderfyniadau ar gyfer pennu rhenti a thaliadau am wasanaethau, ac felly mae angen i Fyrddau ac Aelodau Etholedig roi sicrwydd nad yw eu taliadau'n achosi caledi ariannol i denantiaid.
- Yr opsiynau a ystyriwyd a'r rhesymeg dros y penderfyniad i osod rhent a chodi taliad gwasanaeth.
- Cofnod o'r adroddiad a'r cofnod/penderfyniad sy'n cymeradwyo'r penderfyniad i bennu lefel y rhent.
- Asesiad o arbedion cost a gynigir ar draws y sefydliad.

5. Diwygio

Caiff Gweinidogion Cymru ar unrhyw adeg, yn amodol ar ymgynghori, ddiwygio neu dynnu'n ôl y darpariaethau a nodir yn y Safon hon a'r canllawiau.

RHAN 3 – MENTRAU Y CYTUNWYD ARNYNT AR Y CYD

Cytunwyd ar y mentrau ychwanegol canlynol â Chartrefi Cymunedol Cymru a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, fel cyrff cynrychiadol, ac maent yn ffurfio rhan o'r setliad rhent ehangach:

- Ni fydd unrhyw droi allan oherwydd caledi ariannol am gyfnod y setliad, pan fo tenantiaid yn ymgysylltu â landlordiaid.
- Darparu cymorth wedi'i dargedu i'r rhai sy'n profi caledi ariannol i gael y cymorth sydd ar gael.
- Sicrhau'r defnydd gorau o'r holl stoc tai cymdeithasol addas, gan ganolbwyntio ar helpu'r rhai mewn llety dros dro o'r ansawdd gwaethaf i symud i gartrefi mwy hirdymor sy'n diwallu eu hanghenion
- Parhau i gyfathrebu er mwyn annog tenantiaid i siarad â'u landlord os ydynt yn cael trafferthion ariannol, ac i gael mynediad at y cymorth sydd ar gael
- Adeiladu ar drafodaethau sy'n bodoli eisoes â thenantiaid mewn penderfyniadau gosod rhent, gan gynnwys egluro sut mae incwm o rent yn cael ei fuddsoddi a'i wario.
- Ymrwymiad parhaus i fuddsoddi mewn cartrefi presennol er mwyn eu cadw'n ddiogel, yn gynnes, ac yn fforddiadwy i fyw ynddynt.
- Gweithio mewn partneriaeth gyda thenantiaid, Llywodraeth Cymru, arianwyr a phartneriaid eraill i ddatblygu dull gweithredu cyson o ran asesu fforddiadwyedd ar draws y sector tai cymdeithasol yng Nghymru.
- Parhau i gryfhau dulliau gweithredu a gynlluniwyd i sicrhau eich bod yn lleihau achosion o droi allan a gweithio'n effeithiol gyda phartneriaid i gyflawni ar yr ymrwymiad i beidio troi allan i ddigartrefedd.
- Cynnal arolwg boddhad tenantiaid safonol a darparu'r data ar gyfer eu cyhoeddi ar wefan ganolog i gynorthwyo tenantiaid i graffu ar berfformiad landlordiaid, a'u cymharu. Y dyddiad cyflwyno nesaf, yn seiliedig ar y cwestiynau craidd a addaswyd, yw 28 Chwefror 2025, er mwyn eu cyhoeddi ym mis Ebrill. (Cyhoeddwyd canllawiau ar wahân.)

Cysylltiadau allweddol

Cynhyrchwyd y Safon hon ar gyfer Rhenti a Thaliadau Gwasanaeth mewn cydweithrediad â Chartrefi Cymunedol Cymru a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru.

Os bydd landlordiaid cymdeithasol o'r farn bod problemau o ran hyfywedd ariannol yn cael eu nodi, mae angen iddynt godi'r mater gyda'r canlynol:

Awdurdodau Lleol: housingqualitystandards@llyw.cymru

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig: HousingRegulation@llyw.cymru

ATODIAD A – Eiddo sydd wedi'u heithrio o'r Safon Renti a Thaliadau Gwasanaeth

Ni fydd y Safon yn berthnasol i'r mathau canlynol o eiddo sy'n eiddo i landlordiaid cymdeithasol neu sy'n cael eu rheoli ganddynt:

Tai Cymdeithasol Eraill

- tai gofal ychwanegol.
- tai eraill â chymorth.
- unrhyw unedau tai nad ydynt yn hunangynhwysol.

Tai Eraill Nad yw'n Dai Cymdeithasol

- tai a osodwyd ar lefelau rhent canolraddol.
- tai a osodwyd ar lefelau rhent y farchnad.
- rhanberchnogaeth, cymorth prynu, deiliadaeth hyblyg i'r henoed.
- eiddo amhreswyl.
- anheddau ar brydles sy'n cynnwys y rhai a brydlesir i gartrefu'r digartref dros dro.
- anheddau sy'n cael eu rheoli gan asiantaeth gosod tai cymdeithasol.
- eiddo lle mae'r Landlord Cymdeithasol wedi gwerthu'r lesddaliad (drwy'r hawl i brynu, yr hawl i gaffael neu fel arall) ond yn cadw'r rhydd-ddaliad.
- cartrefi gofal preswyl.
- cartrefi gofal nyrsio.
- eiddo buddsoddi preswyl.
- llety myfyrwyr.
- anheddau gwag sy'n aros i gael eu dymchwel neu eu gwaredu lle cafwyd cytundeb ffurfiol gan y Bwrdd/Cyngor.
- mathau arbenigol eraill o ddarpariaeth yn amodol ar gydsyniad Llywodraeth Cymru.

ATODIAD B – Templed Monitro Hunanardystio

Safon Renti Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru

Ffurflen Fonitro Hunanardystio Flynyddol

Mae'r ffurflen i'w llenwi gan bob landlord cymdeithasol.

Dychwelwch y ffurflen wedi ei chwblhau i Lywodraeth Cymru erbyn 28 Chwefror 2025 drwy e-bostio HousingQualityStandards@llyw.cymru

Enw'r Landlord Cymdeithasol	
Rhif cofrestru Llywodraeth Cymru ar gyfer y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (os yw'n berthnasol)	
Dyddiad cwblhau'r ffurflen	DD/MM/BBBB

Atebwch yr holl gwestiynau canlynol sy'n ymwneud â'ch incwm rhent

Cwestiynau ar gyfer blwyddyn EBRILL 2024/25	
C1. Cadarnhewch gyfanswm y cynnydd canrannol a gafodd ei ddefnyddio i godi eich rhenti ym mis Ebrill 2024 a nifer y stoc ar 31 Mawrth 2024. <i>(Nodwch - Mae Safon Renti Llywodraeth Cymru yn caniatáu uchafswm o 6.7% (CPI yn unig) ar gyfer 2024/25)</i>	
C2. Cadarnhewch na wnaeth lefel y rhent ar gyfer tenant unigol godi mwy na CPI ynghyd â £2 ychwanegol.	
Cwestiynau ar gyfer blwyddyn EBRILL 2025/26	
C3. Nodwch yr incwm rhent blynyddol gros amcangyfrifedig ar gyfer 2025-26 mewn perthynas ag anghenion cyffredinol ac anheddau gwarchod hunangynhwysol yn seiliedig ar renti diwygiedig Ebrill 2025 a nifer y stoc ar 31 Mawrth 2025. <i>(Diffiniad o 'incwm rhent blynyddol gros amcangyfrifedig' yw'r incwm rhent yr ydych yn disgwyl ei dderbyn ar gyfer eich portffolio cyfan o eiddo, gan gynnwys unrhyw adeiladau newydd yr ydych yn eu rhagweld yn ystod y flwyddyn, ni waeth a yw eiddo'n cael ei feddiannu neu'n wag)</i>	
C4. Cadarnhewch gyfanswm y cynnydd canrannol YR YDYCH yn BWRIADU ei ddefnyddio i godi eich rhenti ym mis Ebrill 2025.	

C5: Cadarnhewch fod gennych bolisi rhentu a thâl gwasanaeth lleol ar waith. Darparwch dystiolaeth o hynny.

C6: Amlinellwch y ffactorau a ystyriwyd gennych wrth asesu fforddiadwyedd pan fyddwch yn pennu eich rhenti a'ch taliadau gwasanaeth ar gyfer blwyddyn renti 2025/26. Dylech gynnwys manylion am sut yr oedd fforddiadwyedd i'ch tenantiaid yn cael ei ystyried a'r modd yr oedd hwnnw wedi dylanwadu ar y dull a gymerwyd.

Cyfyngwch eich ateb i 500 gair

C7: Amlinellwch y ffordd yr oedd tenantiaid yn cael eu cynnwys (ymgysylltu, ymgynghori ac adborth) a sut mae'r adborth a gafwyd wedi dylanwadu ar eich polisi pennu rhenti ar gyfer blwyddyn rhent 2025/26. Darparwch dystiolaeth o hynny.

Cyfyngwch eich ateb i 500 gair

C8: Nodwch y dyddiad y gwnaeth neu y cadarnhaodd eich Bwrdd/Cyngor/Pwyllgor y penderfyniad terfynol ar eich rhent ar gyfer 2025/2026. Darparwch dystiolaeth o hynny.

C9: Esboniwch sut mae eich asesiad blynyddol ar gostau gweithredu ac arbedion costau wedi effeithio ar eich penderfyniad i bennu rhenti ar gyfer Ebrill 2025/26.

Cyfyngwch eich ateb i 500 gair

C10: Mewn perthynas â Rhan Tri uchod (mentrau y cytunwyd arnynt ar y cyd), nodwch nifer y tenantiaid yr ydych wedi eu troi allan ym mlwyddyn ariannol 2024/25 a'r rheswm dros eu troi allan.

C11: Nodwch unrhyw sylwadau eraill neu gallwch godi mater mewn perthynas â'ch ymarfer gosod rhenti ar gyfer Ebrill 2025/26.

Cyfyngwch eich ateb i 500 gair

Enw

Swydd

Rhaid i'r swyddog fod naill ai'n Swyddog Adran 151 ar gyfer Awdurdod Lleol neu'n Gyfarwyddwr Cyllid ar gyfer Landlord Cymdeithasol Cofrestredig

Dyddiad

NODWCH Y GALLWN OFYN AM RAGOR O WYBODAETH NEU EGLURHAD AR UNRHYW UN O'R MATERION UCHOD