

Safon Rhenti Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru – Ymarfer Monitro Hunanardystio Blynyddol 2025-2026

Mae'r briff hwn yn crynhoi'r Ffurflenni Monitro Hunanardystio blynyddol a ddarparwyd gan yr 11 o Awdurdodau Lleol sy'n dal stoc a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (32)¹.

Roedd y Ffurflen Monitro Hunanardystio ar gyfer 2025-2026 yn cynnwys chwe adran.

Adran 1: Gwybodaeth ar gyfer y flwyddyn rhwng mis Ebrill 2025 a mis Ebrill 2026

Adran 2: Gwybodaeth ar gyfer y flwyddyn rhwng mis Ebrill 2026 a mis Ebrill 2027

Adran 3: Polisi rhenti a thaliadau gwasanaeth

Adran 4: Modelu a/neu asesu fforddiadwyedd

Adran 5: Rhan III o'r Safon Rhenti – mentrau y cytunwyd arnynt ar y cyd

Adran 6: Gwybodaeth ychwanegol

Cyflwynir yr ymatebion i'r cwestiynau yn Adrannau 1 a 2 ar ffurf tabl: Dengys Tabl 1 ddata ar gyfer awdurdodau lleol, tra bod Tabl 2 yn darparu gwybodaeth ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Tabl 1– Awdurdodau Lleol

C1a. Cadarnhewch y cynnydd canrannol cyffredinol y gwnaethoch ei gymhwyso i'ch rhenti ym mis Ebrill 2025.

C1b. Nodwch eich incwm blynyddol gros o dai anghenion cyffredinol a thai gwarchod hunangynhwysol ar gyfer 2025–2026.

C1c. Nodwch eich niferoedd stoc ar 31 Mawrth 2025 o dai anghenion cyffredinol ac anheddau gwarchod hunangynhwysol. Ar gyfer unrhyw gartrefi newydd a gafodd eu caffael a'u gosod am y tro cyntaf yn ystod y cyfnod 2025–2026, nodwch gyfanswm y cartrefi dan sylw.

C1d. Cadarnhewch nad oedd lefel y rhent ar gyfer tenant unigol wedi codi mwy na 2.7% ynghyd â £2 ychwanegol.

¹Mae'n adlewyrchu niferoedd yn ystod 2025-26

C2a. Nodwch yr incwm rhent blynyddol gros **amcangyfrifedig** ar gyfer 2026–2027 ar gyfer anghenion cyffredinol ac anheddau gwarchod hunangynhwysol (cyfanswm y stoc ar 31 Mawrth 2026) yn seiliedig ar gymhwysiad y Safon Rhenti ym mis Ebrill 2026. *(Y 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 gartrefi newydd yr ydych yn disgwyl eu gosod yn ystod y flwyddyn, ni waeth a yw eiddo wedi'i feddiannu neu'n wag)*

C2b. Nodwch gyfanswm eich niferoedd stoc cymwys ar 31 Mawrth 2026. Nodwch ar wahân nifer y cartrefi yr ydych yn disgwyl eu gosod am y tro cyntaf *(na chafodd eu cyfrif yn eich niferoedd stoc ar 31 Mawrth 2026)* yn ystod 2026–2027.

C2c. Cadarnhewch y cynnydd canrannol cyffredinol y BYDDWCH yn ei gymhwyso i'ch rhenti ym mis Ebrill 2026.

Awdurdodau Lleol	C1a	C1b	C1c	C1d	C2	C2b	C2c
Ynys Môn	2.7	£23.02M	Cyfanswm y Stoc – 3980. Eiddo newydd a gaffaelwyd – 13	Cadarnhawyd	£24.5M	Stoc – 4019. Eiddo a osodwyd am y tro cyntaf – tua 69	4.3
Caerffili	2.7	£60,416,159 Amcangyfrifwyd	10,629. 45 o Eiddo Newydd Chwefror 2026	Cadarnhawyd	£63,144,389	10,648 o stoc ar 31.3.26 amcangyfrifwyd. Rhagwelir 66 o eiddo newydd ym mlwyddyn ariannol 2026/27	4.3
Caerdydd	2.7	£95,803,748	Nifer y Stoc 31 Mawrth 2025 = 14,088. Ychwanegiadau at stoc (eiddo newydd ac eiddo a gaffaelwyd) = 351	Cadarnhawyd	£101,012,829	14,431. Eiddo y disgwylir iddo gael ei osod am y tro cyntaf yn ystod 2026-27. Eiddo Newydd = 232, ynghyd â Chaffaeliadau = 40. Cyfanswm 272	4.3
Sir Gaerfyrddin	2.7	£53,043,916	9413	Cadarnhawyd	£55,665,859	Ni ddarparwyd unrhyw ffigurau	4.3
Sir Ddinbych	2.7	£19,012,000	3,332 ar 31 Mawrth 2025. 27 o eiddo newydd	Cadarnhawyd	£20,307,924	3359. Gosodiadau newydd –	4.3
Sir y Fflint	2.7	Y rhagamcan yn seiliedig ar ffigurau Wythnos 44 yw £44,483,605	Anghenion Cyffredinol = 4756 Tai gwarchod = 2617 Cyfanswm 7373	Cadarnhawyd	£46,396,408	7373. Gosodiadau newydd – 50	4.3

			Eiddo newydd a gynhwyswyd = 6				
Sir Benfro	Cynnydd o 1.74% i bob rhent, ynghyd â hyd at £2.00 i'r rhai sydd islaw Rhent Safonol Cyngor Sir Penfro. Ar ôl ystyried y cynnydd mewn incwm ar gyfer trawsnewidiadau, y cynnydd rhagamcanol mewn incwm cyffredinol yw 2.55%	Yr incwm rhagamcanol o renti Anheddau ar gyfer 2025-26 yw £30.8m. Rhent gwirioneddol yw hwn heb gynnwys incwm coll ar gyfer eiddo gwag.	Nifer yr Anheddau 5,870 (gan gynnwys 80 o Eiddo Newydd/Caffaeliadau a ddaeth yn weithredol yn 2025-26)	Cadarnhawyd	£35.02m (nid yw'n cynnwys gostyngiad ar gyfer eiddo gwag nac ychwanegiadau ar gyfer 26/27)	5953 o anheddau ar 31 Mawrth 2026 (gyda 103 o anheddau ychwanegol y disgwylir iddynt gael eu cwblhau i'w gosod am y tro cyntaf yn ystod 2026-2027)	3.6% i bob rhent, ynghyd ag uchafswm o £2.55 i'r rhai islaw rhent safonol Cyngor Sir Penfro. Ar gyfer pob tenantiaeth newydd, mae'r rhain yn dechrau o 1 Ebrill 2026, gyda'r holl denantiaethau presennol sy'n weddill o 1 Gorffennaf 2026 gyda'r anghysondeb hwn i'w briodoli i resymau a roddwyd yn flaenorol. Ar ôl ystyried y cynnydd mewn incwm ar gyfer trawsnewidiadau, y cynnydd rhagamcanol mewn incwm cyffredinol yw 4.27
Powys	Y Cynnydd mewn Rhent ar gyfer 2025-2026: 2.7% (rhent cyfartalog £111.16 yr wythnos)	Incwm Rhent Gros ar gyfer 2025-2026: £32,069,215	Nifer y stoc 31.03.25: 5543 o gartrefi. 36 o eiddo newydd a osodwyd am y tro cyntaf.	Cadarnhawyd	Incwm Rhent Gros ar gyfer 2026-2027: £33,737,694.22.	Nifer y stoc 31.03.26: 5596 o gartrefi*. Mae'n cynnwys 36 o eiddo a osodwyd am y tro cyntaf a 18 o eiddo sydd i'w gosod	4.3
Abertawe	2.7	£81,671,922	31 Mawrth 2025 – 13,806 Ychwanegiadau – 46 (bydd rhai caffaeliadau yn wag i ddechrau tra bydd gwaith yn cael ei wneud i sicrhau eu bod yn	Cadarnhawyd	£85,792,453	31 Mawrth 2026 – 13,852 Ychwanegiadau – 35 (bydd rhai caffaeliadau yn wag i ddechrau tra bydd gwaith yn cael ei wneud i sicrhau eu bod yn cyrraedd y safon	4.3

			cyrraedd y safon ofynnol ond cânt eu gosod cyn gynted â phosibl a'u cyfrif fel stoc ar ôl eu prynu). Mae 30 o adeiladau newydd sy'n wag ar hyn o bryd wedi'u cynnwys yn y ffigur hwn am iddynt gael eu cwblhau'n ddiweddar ond y byddant yn cael eu rhentu ar osod yn fuan. Mae un caffaeliad y disgwylir iddo gael ei gwblhau erbyn 31 Mawrth 26 hefyd wedi'i gynnwys).			ofynnol ond cânt eu gosod cyn gynted â phosibl, y disgwylir i hynny ddigwydd yn 26-27).	
Bro Morgannwg	2.7	£25,265,605 dosbarth 1 amcangyfrifwyd	3999 Dosbarth 1 ar 1 Mawrth 2025 Caffaeliadau yn y flwyddyn 25-26 – 7 eiddo Unedau newydd i'r stoc yn y flwyddyn 25-26 - Olive lodge 10 uned (dosbarth 2), Coldbrook Road East 20 uned	Cadarnhawyd	£28,202,756 Cyfanswm yr incwm	Dosbarth 1 4043 Dosbarth 2 165 Cyfanswm 4208	4.3%
Wrecsam	2.7	£65,620,000	11,086 – Cyfanswm y stoc 27 – Eiddo newydd a chaffaeliadau	Cadarnhawyd	£68,394,000	11,070 – Cyfanswm y stoc 10 – Caffaeliadau	4.3

Tabl 2 – Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

C1a. Cadarnhewch y cynnydd canrannol cyffredinol y gwnaethoch ei gymhwyso i'ch rhenti ym mis Ebrill 2025.

C1b. Nodwch eich incwm blynyddol gros o dai anghenion cyffredinol a thai gwarchod hunangynhwysol ar gyfer 2025–2026.

- C1c.** Nodwch eich niferoedd stoc ar 31 Mawrth 2025 o dai anghenion cyffredinol ac anheddau gwarchod hunangynhwysol. Ar gyfer unrhyw gartrefi newydd a gafodd eu caffael a'u gosod am y tro cyntaf yn ystod y cyfnod 2025–2026, nodwch gyfanswm y cartrefi dan sylw.
- C1d.** Cadarnhewch nad oedd lefel y rhent ar gyfer tenant unigol wedi codi mwy na 2.7% ynghyd â £2 ychwanegol.
- C2a.** Nodwch yr incwm rhent blyneddol gros **amcangyfrifedig** ar gyfer 2026–2027 ar gyfer anghenion cyffredinol ac anheddau gwarchod hunangynhwysol (cyfanswm y stoc ar 31 Mawrth 2026) yn seiliedig ar gymhwysiad y Safon Rhenti ym mis Ebrill 2026. *(Y diffiniad o 'incwm rhent blyneddol gros amcangyfrifedig' yw'r incwm rhent yr ydych yn disgwyl ei dderbyn ar gyfer eich portffolio cyfan o eiddo, gan gynnwys unrhyw gartrefi newydd yr ydych yn disgwyl eu gosod yn ystod y flwyddyn, ni waeth a yw eiddo wedi'i feddiannu neu'n wag)*
- C2b.** Nodwch gyfanswm eich niferoedd stoc cymwys ar 31 Mawrth 2026. Nodwch ar wahân nifer y cartrefi yr ydych yn disgwyl eu gosod am y tro cyntaf *(na chafodd eu cyfrif yn eich niferoedd stoc ar 31 Mawrth 2026)* yn ystod 2026–2027.
- C2c.** Cadarnhewch y cynnydd canrannol cyffredinol y BYDDWCH yn ei gymhwyso i'ch rhenti ym mis Ebrill 2026.

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig	C1a	C1b	C1c	C1d	C2	C2b	C2c
Adra	2.7	£40,766m	Anghenion cyffredinol ac anheddau gwarchod ar 31/03/25: 7,082 Amcangyfrif o'r tai a gwblheir yn y 12 mis hyd at 31/03/26: 99	Cadarnhawyd	£42.839m (stoc tai cymdeithasol). (Noder: mae ffigurau yn C2a a C1b wedi'u cyfrifo mewn ffordd wahanol; Nid yw C2a yn cynnwys y rhent o ychwanegiadau yn ystod y flwyddyn yn ystod 2026/27, tra bod C1b yn cynnwys effaith rhan o'r flwyddyn ychwanegiadau yn	Anghenion cyffredinol ac anheddau gwarchod amcangyfrifedig ar 31/03/26: 7,181 Amcangyfrif o'r tai a gwblheir yn y 12 mis hyd at 31/03/27: 91	4.3

					ystod y flwyddyn yn ystod 2025/26).		
Aelwyd	2.7	£1,274,963	Cyfanswm y stoc a oedd yn eiddo i ni ar 31 Mawrth 2025 Caffaelwyd 260 o Gartrefi yn ystod 2024/25	Cadarnhawyd	£1,349,594	Ar 27 Chwefror 2026 rydym yn berchen ar 262 o gartrefi. Rydym yn disgwyl cwblhau un cartref arall erbyn 31 Mawrth 2026, ond nid yw hyn wedi'i gadarnhau. Yn ystod 2026/7 rydym yn rhagweld y byddwn yn caffael 29 o gartrefi drwy Drosglwyddiad Ecwiti (TOE) gyda Chwmni Cydweithredol Rest Bay Gwalia. Rydym hefyd yn disgwyl caffael tri chartref arall os rhoddir dyraniad o dan y Rhaglen Gyfalaf Llety Trosiannol (TACP) i ni.	4.3
Ateb	2.7	£14.9	Ar 31/03/2025 – 2547 o unedau (Yn ddarostyngedig i'r safon) Eiddo newydd 2025-26 – 93	Cadarnhawyd	£16.1m (amcangyfrifir y bydd 2640 o unedau ar 31/03/2026 yn ddarostyngedig i'r safon)	2620 o unedau yn ddarostyngedig i'r safon. Eiddo newydd yn 2026-27 – amcangyfrifir y bydd 73 o unedau.	4.3
Barcud	2.7	£27,492,646	4,298 95 o eiddo a osodwyd am y tro cyntaf hyd at fis Ionawr 2026	Cadarnhawyd	£29,003,092	4,358 ym mis Ionawr 2026 Eiddo y disgwylir iddo gael ei osod Ionawr – Mawrth 30 o unedau Amcangyfrifir y bydd 134 o eiddo newydd yn 2026/27	4.1
Beacon	2.69	£42,364,683	7,954	Cadarnhawyd	£43,570,531	8,111 Nid yw 283 o unedau y rhagwelir y cânt eu trosglwyddo yn 26.27	4.1

						wedi'u cynnwys ym mis Mawrth 2026	
Tai Bro Myrddin	2.7	£6,247	1036 – eiddo newydd – 9	Cadarnhawyd	£6,528	1045 anghenion cyffredinol. Disgwylir i 39 o eiddo newydd sy'n cael eu datblygu gael eu cwblhau ym mis Mawrth 2027 ond nid ydynt wedi'u cynnwys yn ffigurau rhent y gyllideb oherwydd ansicrwydd ynglŷn â'r incwm.	4.3
Bron Afon	2.7	£49,167,695	Mae 8073 yn cynnwys 12 eiddo newydd a gaffaelir ac a osodir am y tro cyntaf yn ystod 25-26	Cadarnhawyd	£51,432,135	Mae 8113 yn cynnwys 17 o eiddo newydd a gaffaelwyd y disgwylir iddynt gael eu gosod yn ystod 26-27	4.3
Cymdeithas Tai Cadwyn	2.7	£10,590,00	1554	Cadarnhawyd	£11,005,000	Cyfanswm y stoc ar 31/3/26 1569 Disgwylir 82 o drosglwyddiadau newydd yn 2026/27	4..3
Tai Cymunedol Caerdydd	2.7	£18,442,916	Niferoedd stoc ar 31 Mawrth 2025 – 2780 Cartrefi newydd yn ystod y flwyddyn – 60 (y rhagwelir y bydd 21 ohonynt yn cael eu caffael cyn 31 Mawrth 2026)	Cadarnhawyd	£19,794,312	Niferoedd stoc cymwys ar 31 Mawrth 2026 – 2840 Nifer y caffaeliadau newydd/gosodiadau am y tro cyntaf a ragwelir ar gyfer 2026-27 – 10	4.3
YMCA Caerdydd	2.7	£2.6 miliwn	175 o unedau pob un ar gyfer atal digartrefedd. 18 o unedau	Cadarnhawyd	2.8 miliwn amcangyfrifedig	175 o unedau	4.3

			newydd a ychwanegir yn ystod y flwyddyn				
Caredig	2.7	£13,720,011	2,236 ar 31 Mawrth 2025 ac 84 o ychwanegiadau yn ystod 2025/26	Cadarnhawyd	£14,065,026	2,296 ar 31 Mawrth 2026 a disgwylir 128 o ychwanegiadau 2026/27	4.3
Cartrefi Conwy	2.7	Cyfanswm yr incwm blynyddol gros rhagolygol ar gyfer anghenion cyffredinol ac anheddau gwarchod hunangynhwysol ar gyfer blwyddyn ariannol 2025-26 yw 24,300,117	Nifer y stoc sy'n eiddo i ni ar 31 Mawrth 2025 yw 3,920 Eiddo Gwag Polisi sydd wedi'i gynnwys yn yr uchod 53 Nifer yr eiddo newydd a gaffaelir ac a ososir am y tro cyntaf yn ystod 2025-26 yw 19	Cadarnhawyd	£25,432,673	Cyfanswm y stoc 3928 Eiddo Gwag Polisi sydd wedi'i gynnwys yn yr uchod 53 Eiddo newydd y rhagwelir y cânt eu gosod yn 26/27 (Eiddo newydd ac eiddo a brynwyd) 18	4.3
Tai ClwydAlyn	2.22	£28,290,294	4231	Cadarnhawyd	£30,451,173	Nifer yr eiddo mewn stoc ar 31 Mawrth '26 - 4465 Trosglwyddiadau Disgwyliedig yn 26-27 – 233 i eiddo	4.27
Grŵp Codi	2.7	£96,879k	16,056 o dai anghenion cyffredinol ynghyd â chartrefi gwarchod	Cadarnhawyd	£105,709k	Cyfanswm y stoc a oedd yn eiddo i ni ar 31 Mawrth 2026: 16,491 o dai anghenion cyffredinol ynghyd â chartrefi gwarchod Eiddo newydd yn ystod BA27: 682	4.3

			435 o eiddo newydd				
Grŵp Tai Cymdeithasol Cynon Taf	2.7	£10,662,891	1859	Cadarnhawyd	£11,056,000	1874 Yn cynnwys 15 o eiddo newydd a osodir yn 25-26	4.3
Cymdeithas Tai First Choice	2.7	Dd/G	1017 ar Fawrth 25, 1070, erbyn diwedd y flwyddyn	Cadarnhawyd	0	Cyfanswm nifer y stoc a ragwelir ar hyn o bryd (lleoedd gwely) ar 31 Mawrth 2026 = 1185 Nifer y lleoedd gwely y rhagwelir ar hyn o bryd y cânt eu darparu yn 2026/27 = 50	4.3
Grŵp Cynefin	2.7	CYLLIDEB RHENT 2025/26 Anghenion Cyffredinol £17,581,496.25 Tai Gwarchod £1,825,569.89	Nifer y stoc ar 31 Mawrth 2025 •Anghenion Cyffredinol = 3,052 •Tai Gwarchod £372 Eiddo newydd a gaffaelir ac a osodir am y tro cyntaf yn ystod 2025-26 •Anghenion Cyffredinol 3	Cadarnhawyd	CYLLIDEB RHENT 2026/27 CYFANSWM BLYNYDDOL Anghenion Cyffredinol = 19,074,738.38 Tai gwarchod £2,002,602.37	Noder y caiff y ffigurau hyn eu cysoni'n llawn cyn cyflwyno'r ffurflen stoc a rhent. Cyfanswm nifer y stoc ar 31 Mawrth 2026 •Anghenion Cyffredinol = 3080 •Tai Gwarchod £372 Eiddo a Osodir am y Tro Cyntaf 2026-27 •Anghenion Cyffredinol = 39	4.3
Hedyn	2.7	Rhent NCH £55,680k + £3,084k taliadau gwasanaeth Melin £25,692k	NCH 8,961 (39 o unedau newydd) Melin 4,137 (83 o unedau newydd)	Cadarnhawyd	Rhent Hedyn: £84,621k + £5,226k taliadau gwasanaeth CYFANSWM: £89,487k	Dygwyd ymlaen 13,098 o unedau (C1c uchod) Unedau newydd 334 o unedau Terfynol: 13,432 o unedau (rhagolygol)	4.3

		+ £1,783k taliadau gwasanaeth CYFANSWM £81,372 + £4,867k taliadau gwasanaeth CYFANSWM TERFYNOL £86,239k	Cyfanswm 13,098 (122 o unedau newydd)				
Tai Hafod	2.7	£28,561k	Mawrth 2025 Anghenion cyffredinol 4812 Tai â chymorth 510 Nifer yr eiddo newydd a ragwelir ar gyfer 2025-26: 139	Cadarnhawyd	£30,474k heb gynnwys datblygiadau newydd	31 Mawrth: 5461 eiddo 2026-27: 159	4.3
Cymdeithas Tai Merthyr Tudful	2.7	£6,440,000	Nifer y cartrefi ar 31 Mawrth 2025 oedd 1250. Mae hyn yn cynnwys 54 o gartrefi newydd a chartrefi a gaffaelir a osodir am y tro cyntaf rhwng 1 Ebrill 2025 a 27 Chwefror 2026.	Cadarnhawyd	£6,727,000	Disgwylir mai nifer y cartrefi ar 31 Mawrth 2026 fydd 1281. Nifer y cartrefi newydd a chartrefi a gaffaelwyd a ddisgwylir ar gyfer y cyfnod rhwng 1 Ebrill 2026 a 31 Mawrth 2027 yw: 18 o fflatiau 1 ystafell wely 4 fflat 2 ystafell wely 14 o dai 2 ystafell wely 6 thŷ 3 ystafell wely 7 tŷ 4 ystafell wely	4.3

Cartrefi Cymoedd Merthyr	2.7	£22,973,513	Roedd 4,093 o gartrefi wedi'u cynnwys yn y ffigur a gyllidebwyd. 4,095 oedd nifer gwirioneddol ein stoc ar 31/3/25 (cwblhawyd 2 gaffaeliad rhwng yr ymarfer cyllidebu a diwedd y flwyddyn). Caffaelwyd/ datblygwyd 9 cartref rhwng 1/4/25 a 31/12/25 Gwerthwyd 1 cartref rhwng 1/4/25 a 31/12/25	Cadarnhawyd	£24,014,130	4,104 o gartrefi ar 31/3/26 Disgwylir i 65 o gartrefi ychwanegol gael eu gosod yn ystod 2026/27	4.2
Cymdeithas Tai Sir Fynwy	2.7	£23.7M	3,877 o Unedau unedau ychwanegol yn 2025/26	Cadarnhawyd	£24.98m	Nifer amcangyfrifedig y stoc ar 31 Mawrth 2026 – 3931 o osodiadau newydd 2026-27 – 63 o unedau	4.3
Cymdeithas Tai Newydd	2.7	£20,500,000	2956 ar 31/3/25 Trosglwyddwyd 145 o gartrefi newydd yn 25/26	Cadarnhawyd	£22,067,000	3101 o eiddo ar 31/3/26 Rhagwelir 155 o Drosglwyddiadau yn 2026/27	4.3
Tai Gogledd Cymru	2.7	Anghenion Cyffredinol	Stoc ar 31.03.25:	Cadarnhawyd	£15,689,448	2,255 (cyfanswm 1c) ynghyd â 26/27 eiddo newydd 111 o Eiddo Anghenion Cyffredinol	4.3

		(Rhenti) £13,689,152 Anghenion Cyffredinol (Taliadau Gwasanaeth) £910,943 Tai Gwarchod (Rhenti) (Y Gorlan a TACT) £348,848 Tai Gwarchod (Taliadau Gwasanaeth) £105,782 Noder nad yw'r uchod yn cynnwys ein hunedau Tai â Chymorth, unedau Rhanberchnog aeth, rhenti canolradd nac unedau gofal ychwanegol – dim ond yr unedau a gwmpesir gan y safon rhenti.	•Anghenion cyffredinol – 2115 •Tai gwarchod = 59 Ar hyn o bryd amcangyfrifir y bydd 81 o eiddo anghenion cyffredinol ac eiddo gwarchod newydd yn 2025/26			Cyfanswm amcangyfrifedig ar 31 Mawrth 2027 – 2,366 o unedau	
Stori Cymru	2.7	£209,171	29	Cadarnhawyd	£215,195.46	29	2.8
Cymdeithas Tai Taf	2.7	£7,655,648	1156	Cadarnhawyd	Stoc – 1156	Stoc – 1156	4.06

					Rhent Blynnyddol – £7,966,868	Ni ragwelir unrhyw unedau anghenion cyffredinol yn 2026-27 a disgwylir i'r gwaith o reoli'r cynllun datblygu nesaf ddechrau 2027/28. Mae'r holl unedau newydd yn 2026/27 ar gyfer tai â chymorth a rhenti canolradd.	
Tai Cymunedol Tai Calon	2.7	Yr incwm rhent a ragwelir ar gyfer 2025-26 yw £31,529,540	Nifer y stoc ar 31/03/2025 oedd 5,835 yn ystod y flwyddyn cafodd 24 o eiddo newydd eu caffael neu eu datblygu.	Cadarnhawyd	Amcangyfrifir mai incwm rhent ar gyfer 2026/27 fydd £32,900,510	Amcangyfrifir mai nifer y stoc ar 31/3/2026 yw 5,859. Rydym yn rhagweld y byddwn yn gosod 35 o gartrefi eraill yn ystod y flwyddyn o gaffaeliadau ac eiddo newydd.	4.3
Tai Tarian	2.7	Incwm rhent blynnyddol gros ar gyfer 2025-2026 ar gyfer anghenion cyffredinol ac anheddau gwarchod hunangynhwysol yw £47.5M ar gyfer y cyfnod rhwng mis Ebrill 2025 a mis Ionawr 2026 – nodwch fod hyn ar gyfer rhan o flwyddyn, oherwydd	Nifer y stoc ar 31 Mawrth 2025 oedd 9,167. Nifer yr eiddo a gaffaelir ac a osodir am y tro cyntaf yn ystod 2025-2026: – caffaelwyd a gosodwyd 10 eiddo gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn Lloegr – caffaelwyd 10 eiddo drwy'r Rhaglen Gyfalaf Llety Trosiannol (TACP) ar	Cadarnhawyd	Incwm rhent blynnyddol gros amcangyfrifedig ar gyfer 2026-2027 ar gyfer anghenion cyffredinol ac anheddau gwarchod hunangynhwysol: £56.5M	Nifer y stoc ar 31 Ionawr 2026 oedd 9218 (nodwch mai hwn yw'r ffigur cyfredol ar ddiwedd mis Ionawr 2026 ond y gall newid erbyn 31 Mawrth 2026). Eiddo newydd rydym yn rhagweld y byddwn yn eu gosod am y tro cyntaf yn ystod 2026-2027: 6 eiddo a gaffaelwyd drwy raglen TACP yn 2025-2026; fe'u caffaelwyd yn y farchnad agored ac maent yn dibynnu ar wneud y gwaith gofynnol, cytunir ar y dyddiadau gosod yn ddiweddarach. – 3 eiddo yn yr arfaeth y rhagwelir y cânt eu cwblhau a'u prynu'n gyfreithiol erbyn 31 Mawrth 2026, ac yn dibynnu ar wneud y gwaith	4.3

		dyddiad y ffurflen hon.	ddiwedd blwyddyn ariannol 2024-2025 ond cânt eu gosod am y tro cyntaf yn ystod 2025-2026. Cafodd Cynllun 1 a Chynllun 2 (18 o eiddo) eu datblygu, eu cwblhau a'u gosod am y tro cyntaf yn 2025-2026. Cwblhawyd Cynllun 3 ym mis Ionawr 2026 ac rydym wrthi'n cofrestru tenantiaid ar gyfer yr eiddo fesul cam (bydd 12 eiddo erbyn diwedd blwyddyn ariannol 2025-2026).			gofynnol, cytunir ar y dyddiadau gosod yn ddiweddarach. Datblygu cynllun (39 o eiddo) – pob un ohonynt i'w datblygu, eu cwblhau a'u gosod am y tro cyntaf yn ystod 2026-2027. Noder bod pob un o'r uchod yn gywir ar adeg paratoi'r ffurflen hon.	
Trivallis	2.69	£57,567,485 Rhent Gros fesul alldro a ragwelir ar ddiwedd y flwyddyn (fel y'i	Nifer y stoc ar 31 Mawrth 2025 - 9,931 (9,866 heb gynnwys 65 o eiddo gwag)	Cadarnhawyd	£60,465,245	9,989 (9,810 o dai anghenion cyffredinol a thai gwarchod a 179 o eiddo gwag) Disgwylir 75 o eiddo newydd fel gosodiadau newydd yn 2026-27	4.28

		rhagwelwyd ym mis Ionawr 2026).	47 o eiddo newydd a gaffaelwyd ac a osodir am y tro cyntaf yn ystod 2025-26:				
Cymdeithas Tai Unedig Cymru	2.7	Y gyllideb incwm flynyddol ar gyfer 2025/26 yw £31,721,000. Ni phenderfynwyd yn derfynol ar y gwerth alldro.	Cyfanswm nifer y tai anghenion cyffredinol a'r tai gwarchod hunangynhwysol ar 31 Mawrth 2025 oedd 5366. Amcangyfrifir mai nifer y tai anghenion cyffredinol a'r unedau gwarchod newydd a osodir am y tro cyntaf yn 2025/26 fydd 98.	Cadarnhawyd	Ni phenderfynir yn derfynol ar y gyllideb tan fis Mawrth 2026, ond yr amcangyfrif presennol yw £34,469,000.	Amcangyfrifir mai cyfanswm nifer y tai anghenion cyffredinol a'r tai gwarchod hunangynhwysol ar 31 Mawrth 2026 yw 5,454 Amcangyfrifir mai nifer yr eiddo newydd a osodir am y tro cyntaf yn 2026/27 fydd 143	4.3
Cymoedd i'r Arfordir	2.7	£37,097k	5853 o Gartrefi, 5814 o Dai Anghenion Cyffredinol a 39 o Unedau Gofal Ychwanegol.	Cadarnhawyd	£36,692k	5996	4.2
Tai Wales and West	2.7	68.6m **Noder: Mae'r ffigur hwn yn cynnwys amcangyfrif ar	Nifer y stoc 31/03/2025: 10,764 Eiddo newydd a gaffaelwyd ac a	Cadarnhawyd	£71.7m	Cyfanswm rhagamcanol y stoc 31 Mawrth 2026: 10,894 Eiddo y mae Cymdeithas Tai Wales & West yn rhagweld y bydd	4.09% - 4.3% ar gyfer yr eiddo hynny sydd eisoes ar y rhent

		gyfer y pedair wythnos olaf hyd at 31 Mawrth 2026.	osodwyd yn 2025-26: 202 Eiddo wedi'i ailddosbarthu 4 Unedau wedi'u gwaredu 76 **Noder: Mae'r ffigur hwn yn cynnwys amcangyfrif ar gyfer y pedair wythnos olaf hyd at 31 Mawrth 2026.			yn eu gosod am y tro cyntaf yn ystod 2026-2027 – 269	byw a 3.94% ar gyfer gweddill ein heiddo i roi cyfartaledd o 4.09%
--	--	--	---	--	--	--	--

Sylwadau ar yr ymatebion uchod

Mae sawl bwlch sy'n ymwneud â nifer presennol a rhagamcanol yr eiddo. Lle dangosir y ddau ffigur, dangosir y ffigurau ar gyfer eiddo ychwanegol arfaethedig isod:

- 2025–26 (eiddo newydd a gofnodwyd): 2,233
- 2026–27 (eiddo newydd a ragwelir): 2,688

Cyfanswm yr incwm rhent a ragwelir ar gyfer landlordiaid cymdeithasol yw £1,379,121,391.

Mae rhai landlordiaid wedi nodi'n benodol pa rannau o'u stoc sy'n ddarostyngedig i'r Safon Rhenti, gan wahaniaethu rhwng y rhain a'r rhai nas cwmpesir gan y safon. Mae'r dull hwn yn amlygu rhywfaint o amrywio rhwng arferion adrodd: er mai dim ond eiddo a reolir gan bolisi Llywodraeth Cymru y gall rhai landlordiaid fod wedi'i gynnwys, gall eraill fod wedi mabwysiadu golwg ehangach a chofnodi ffigurau ar gyfer eu stoc tai gyfan.

Mewn rhai achosion, o dan adrannau 1 a 2 nid yw landlordiaid wedi darparu'r dystiolaeth ofynnol mewn ymateb i gwestiynau ac, yn lle hynny, rhoddwyd amcangyfrif neu ateb neu ni ddarparwyd unrhyw ymateb o gwbl.

Mae'r diffyg tystiolaeth ategol hwn yn golygu na ellir gwirio'r data'n annibynnol a gallai hyn effeithio ar ddibynadwyedd cyffredinol y canfyddiadau. Gan mai hwn yw'r ymarfer monitro cyntaf o dan y trefniadau newydd, bydd swyddogion yn gweithio gyda'r sector i ystyried gwersi a ddysgwyd a nodi cyfleoedd i sicrhau mwy o gysondeb o ran arferion adrodd a'r ffordd y mae tystiolaeth yn cael ei darparu mewn ymarferion monitro yn y dyfodol.

Adran 3 – Polisi rhenti a thaliadau gwasanaeth.

C3a: Rhowch ddolen i'ch polisi rhenti a thaliadau gwasanaeth lleol neu atodwch gopi ohono. Nodwch pryd y cafodd y polisi hwn ei adolygu ddiwethaf.

Gwnaeth y rhan fwyaf o landlordiaid ddarparu polisi rhent a/neu daliadau gwasanaeth neu gyfeirio at bolisi o'r fath, naill ai drwy ei atodi i'r ffurflen dreth neu drwy gyfeirio ato ynddi. Nododd llawer fod eu polisïau wedi cael eu hadolygu'n ddiweddar, ym mis Tachwedd neu fis Rhagfyr 2025 neu fis Ionawr 2026 gan amlaf, gan adlewyrchu Safon Rhenti a Thaliadau Gwasanaeth newydd Llywodraeth Cymru 2026–2036.

Dywedodd sawl landlord fod eu polisïau yn cael eu diweddarau i adlewyrchu Safon newydd Llywodraeth Cymru 2026–2036.

Cyfeiriodd nifer bach o ymatebion at bolisïau hŷn. Fodd bynnag, cadarnhaodd y rhan fwyaf hefyd fod adolygiad yn yr arfaeth neu ei fod yn mynd rhagddo eisoes.

Ar y cyfan, roedd adolygiadau o bolisi yn gysylltiedig â'r canlynol:

- cydymffurfedd â Safonau Rhenti Llywodraeth Cymru;
- egwyddorion fforddiadwyedd;
- tryloywder o ran taliadau gwasanaeth;
- prosesau pennu rhenti blyneddol;
- ymgynghori â thenantiaid;
- dulliau cydgyfeirio rhenti neu rent targed.

C3b: Amlinellwch y cyfranogiad gan denantiaid (ymgysylltu, ymgynghori ac adborth) a wnaed a sut mae'r adborth a gafwyd wedi dylanwadu ar eich proses a phenderfyniadau ynglŷn â phennu rhenti ar gyfer blwyddyn ariannol 2026-2027. Rhowch dystiolaeth o hyn.

Roedd y rhan fwyaf o landlordiaid wedi cynnwys tenantiaid yn y broses o bennu rhenti yn 2026–2027 drwy arolygon, digwyddiadau, grwpiau ffocws, paneli a data boddhad parhaus. Profodd yr adborth fforddiadwyedd, gwerth am arian a phwysau cost byw, er bod cyfraddau ymateb a chyrhaeddiad yn amrywio.

Dylanwadodd adborth ar benderfyniadau drwy gymedroli rhai codiadau mewn rhent neu daliadau gwasanaeth, gwella prosesau cyfathrebu ac atgyfnerthu cymorth caledi, lles a thenantiaeth. Fel arfer, ystyriodd byrddau y dystiolaeth hon ochr yn ochr â modelu fforddiadwyedd.

Fodd bynnag, ni ddarparodd rhai landlordiaid ddigon o dystiolaeth o weithgarwch ymgysylltu na'i ddylanwad ar benderfyniadau terfynol. Bydd swyddogion yn adolygu'r ffurflenni er mwyn gwella ansawdd a chysondeb data a gesglir ar gyfer y cyfnod adrodd nesaf.

C3c. Amlinellwch gyfranogiad tenantiaid (ymgysylltu, ymgynghori ac adborth) a wnaed yn benodol mewn perthynas â thaliadau gwasanaeth a sut mae'r adborth a gafwyd wedi dylanwadu ar eich taliadau gwasanaeth ar gyfer blwyddyn ariannol 2026-2027. Rhowch dystiolaeth o hyn.

Ymgynghorodd y rhan fwyaf o'r landlordiaid â thenantiaid ar daliadau gwasanaeth 2026–2027 drwy arolygon, cyfarfodydd, paneli a gohebiaeth ysgrifenedig, yn aml ochr yn ochr â gweithgarwch ymgysylltu ehangach ynghylch rhenti. Ymhlith y prif faterion a godwyd roedd fforddiadwyedd, gwerth am arian ac esboniadau cliriach o daliadau.

Yn sgil adborth a gafwyd, gwnaeth rhai landlordiaid gapio, rhewi neu adolygu cynnydd mewn rhenti, gwella tryloywder, newid gwasanaethau a chryfhau cymorth ariannol. Fodd bynnag, roedd ansawdd y dystiolaeth a oedd yn cysylltu gweithgarwch ymgysylltu â phenderfyniadau yn amrywio.

C3d. Esboniwch sut mae eich asesiad blynyddol o gostau gweithredu ac effeithlonrwydd costau wedi dylanwadu ar eich penderfyniad ynghylch pennu rhenti ar gyfer Ebrill 2026-2027, gan gynnwys yr effaith ar y canlynol: STAFFIO

Roedd staffio yn bwysau cost mawr, anhyblyg oherwydd chwyddiant cyflogau, costau uwch i gyflogwyr, recriwtio a gofynion cydymffurfio. Ceisiodd landlordiaid sicrhau arbedion drwy adolygiadau o eiddo gwag, ailstrwythuro, meincnodi, digideiddio ac ailgynllunio gwasanaethau ond, ar y cyfan, daethant i'r casgliad bod angen codi rhent o hyd er mwyn diogelu gwasanaethau rheng flaen, gwasanaethau rheoleiddio a gwasanaethau cymorth i denantiaid.

C3d. Datblygu

Roedd datblygu yn flaenoriaeth strategol o hyd ond roedd costau adeiladu a benthyca cynyddol, pwysau llafur a deunyddiau a grantiau ansicr yn golygu bod cynlluniau yn llai dichonadwy. Defnyddiodd landlordiaid waith modelu, rheolaethau caffael, manteisio i'r eithaf ar grantiau, blaenoriaethu rhaglenni'n ofalus a chaffaeliadau i reoli costau. Roedd y rhan fwyaf o'r farn bod cynnydd sefydlog mewn rhenti yn angenrheidiol er mwyn iddynt allu parhau i fenthyca, cynnal gwydnwch ariannol a darparu tai fforddiadwy, gan gydbwysu buddsoddiad mewn cartrefi presennol a fforddiadwyedd i denantiaid.

C3d. Gwella Tai

Roedd gwelliannau tai yn ffactor pwysig wrth bennu rhenti ar gyfer 2026–2027, gan fod incwm rhent yn ariannu gwaith cynnal a chadw, diogelwch, gwaith i atal lleithder a llwydni, datgarboneiddio a chydymffurfedd â SATC 2023 yn bennaf. Ceisiodd landlordiaid sicrhau arbedion effeithlonrwydd drwy weithgarwch caffael, adolygiadau o gontractau, darpariaeth fewnol, grantiau a buddsoddiad wedi'i flaenoriaethu, a oedd wedi'i lywio mewn rhai achosion gan adborth tenantiaid. Roedd y rhan fwyaf o'r farn bod angen y cynnydd mewn rhent er mwyn osgoi peri oedi i waith hanfodol a chynnal cartrefi diogel, cydymffurfiol ac ynni-effeithlon gan gydbwysu fforddiadwyedd ar yr un pryd.

C3d. Costau Benthycu

Dylanwadodd costau benthycu yn sylweddol ar y broses o bennu rhenti ar gyfer 2026–2027 am fod landlordiaid yn dibynnu ar gyllid ar gyfer datblygu, SATC 2023, datgarboneiddio a gwaith mawr. Cafodd cyfraddau llog uwch, ailgyllido a phwysau cyfamodau eu rheoli drwy waith cynllunio trysorlys, dyled cyfradd sefydlog, grantiau a gwaith modelu ariannol. Roedd y rhan fwyaf o'r farn bod angen y cynnydd mewn rhent i dalu dyledion, cynnal gwydnwch a pharhau i fuddsoddi gan gydbwysu fforddiadwyedd ar yr un pryd, er bod y pwysau'n amrywio yn ôl proffil dyled ac anghenion buddsoddi.

1. Cynyddodd cyfraddau llog uwch a oedd yn gostwng yn arafach, anwadalrwydd y farchnad ac ansicrwydd ehangach gostau benthyca presennol a chostau benthyca yn y dyfodol.
2. Roedd benthyca yn cefnogi cartrefi newydd, gwaith mawr, SATC 2023, datgarboneiddio, gweithgarwch adfywio a gwelliannau i'r stoc bresennol.
3. Roedd cydymffurfio â chyfamodau, gwydnwch ariannol a mynediad parhaus at gyllid cystadleuol yn ystyriaethau canolog.
4. Cyfrannodd y cynnydd mewn rhent at dalu dyledion, sicrhau dichonoldeb cynlluniau busnes a chynnal buddsoddiad cyfalaf, er nad oedd bob amser yn gwrthbwysu costau benthyca cynyddol.
5. Lliniarodd y landlordiaid risg drwy ddyled cyfradd sefydlog, ailgyllido, cyfleusterau credyd, rheoli arian parod, adolygiadau o bortffolios, cynghorwyr, meincnodi a grantiau.

C3d. Gwasanaethau Tenantiaid

Roedd gwasanaethau tenantiaid yn rhan ganolog o'r broses o bennu rhenti ar gyfer 2026–2027, gan gydbwysu fforddiadwyedd â'r angen i gynnal cymorth rheng flaen, cymorth tenantiaeth a chymorth ariannol. Rhoddodd landlordiaid flaenoriaeth i ddiogelu gwasanaethau craidd, gwella effeithlonrwydd a thryloywder a defnyddio adborth tenantiaid i lywio penderfyniadau, gan gyflwyno cynnydd mewn rhent, ar y cyfan, fel rhywbeth angenrheidiol i gynnal y ddarpariaeth yn hytrach na'i hehangu

C3e. Nodwch y dyddiad y gwnaeth neu y cadarnhaodd eich Bwrdd/Cyngor/Pwyllgor y penderfyniad terfynol ynghylch pennu eich rhenti ar gyfer 2026-2027. Rhowch dystiolaeth o hyn

Fel arfer, cafodd penderfyniadau ynghylch pennu rhent eu cymeradwyo drwy lwybrau llywodraethu ffurfiol ym mis Tachwedd neu fis Rhagfyr 2025, gyda chymeradwyaethau awdurdodau lleol yn cael eu cyhoeddi ym mis Ionawr 2026 gan amlaf, wedi'u hategu gan gofnodion, papurau neu benderfyniadau ffurfiol.

Nodir isod y ffactorau mwyaf cyffredin y nododd landlordiaid eu bod yn eu hystyried wrth wneud penderfyniadau ynghylch pennu rhenti:

- Cydymffurfedd â Safon Rhenti Llywodraeth Cymru;
- modelu fforddiadwyedd;

- yr effaith ar denantiaid;
- goblygiadau o ran taliadau gwasanaeth;
- cynaliadwyedd cynlluniau busnes;
- darparu ar gyfer caledi neu gymorth;
- cydgyfeirio rhenti neu faterion yn ymwneud ag ailosod eiddo.

C3f. Rhowch unrhyw sylwadau eraill neu codwch unrhyw faterion mewn perthynas â'ch ymarfer pennu rhenti ar gyfer 2026-2027

Ar y cyfan, roedd landlordiaid yn cefnogi Safon Rhenti tymor hwy Llywodraeth Cymru ond roeddent yn pryderu o hyd ynghylch cydgyfeirio, ailosod, fforddiadwyedd, costau cynyddol a chynaliadwyedd ariannol.

Gyda thwf incwm o 11% ym mis Hydref 2025, yn dilyn 8% y flwyddyn flaenorol, roedd yn fwy na'r cynnydd mewn rhent a oedd yn cael ei ganiatáu, sef 4.3%, a arweiniodd at ehangu'r bwlch rhwng rhenti fforddiadwy presennol a rhai wedi'u modelu a chryfhau'r galwadau am fecanwaith cydgyfeirio clir.

Dywedodd landlordiaid y gall y rheolau presennol eu hatal rhag symud tuag at renti teg neu renti targed, gan greu anghysondebau rhwng cartrefi tebyg. Gwnaethant bwysleisio hefyd fod yn rhaid cydbwyso fforddiadwyedd â chostau cynyddol gwaith atgyweirio, gwaith adeiladu, benthyca, cydymffurfio, staffio a datgarboneiddio, na fydd cynnydd cysylltiedig â'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr yn eu talu'n llawn, o bosibl.

Ar y cyfan, roedd landlordiaid yn cefnogi rheolaethau fforddiadwyedd ond roeddent am gael mwy o hyblygrwydd ac eglurder i hyrwyddo tegwch, cydgyfeirio, buddsoddiad a chynaliadwyedd hirdymor.

Roedd galwadau i Lywodraeth Cymru roi arweiniad cliriach ar y canlynol:

- cydgyfeirio rhenti;
- rheolau ynglŷn â rhenti ailosod;
- senarios o ran y Mynegai Prisiau Defnyddwyr;
- hyblygrwydd o ran yr amlen rhenti;

Noder: dylai landlordiaid ddarllen y ddogfen Cwestiynau Cyffredin i gael rhagor o wybodaeth ac arweiniad ar unrhyw faterion a restrir uchod.

C4a. Rhowch wybod pa fodel/fframwaith fforddiadwyedd wnaethoch chi ei ddefnyddio i bennu rhenti ar gyfer blwyddyn ariannol 2026-2027 ac esboniwch pam y gwnaethoch chi ddewis y dull hwn

Nododd landlordiaid yn aml eu bod yn defnyddio'r canlynol:

- Rhent Byw JRF
- ASHE
- Data incwm SYG;
- Cyflog Byw Cenedlaethol / Cyflog Byw Gwirioneddol;
- enillion awdurdodau lleol;
- data incwm neu ôl-ddyledion tenantiaid;
- Adnoddau fforddiadwyedd Cartrefi Cymunedol Cymru / Housemark

Roedd landlordiaid yn defnyddio modelau fforddiadwyedd seiliedig ar incwm yn bennaf, yn enwedig Rhent Byw JRF, wedi'u hategu gan ddata ASHE/SYG a gwiriadau lleol. Trothwyon cyffredin oedd 28% o incwm aelwydydd ar gyfer rhent a 33% ar gyfer rhent ynghyd â thaliadau gwasanaeth, a oedd yn helpu i gydbwysu fforddiadwyedd a thryloywder â buddsoddiad, gwasanaethau a chynaliadwyedd ariannol.

Nododd dulliau eraill y canlynol:

Addasiadau lleol

Addasodd nifer o landlordiaid y model ar gyfer:

- maint ystafelloedd gwely;
- math o eiddo;
- cyfansoddiad aelwydydd;
- daearyddiaeth;
- enillion yn y chwarter isaf;

- effeithlonrwydd ynni;
- taliadau gwasanaeth.

Gwiriadau fforddiadwyedd ehangach

Gwnaeth llawer hefyd gymharu rhenti â'r canlynol:

- landlordiaid cymdeithasol eraill;
- rhenti yn y sector rhentu preifat;
- Lwfans Tai Lleol
- adborth tenantiaid a thueddiadau o ran ôl-ddyledion.

C4b. Beth, os o gwbl, yw'r ganran o rent i enillion y mae eich model cymhareb incwm yn ei hystyried yn fforddiadwy?

Nododd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr 28% o incwm fel y prif drothwy fforddiadwyedd ar gyfer rhent, a oedd yn seiliedig ar fodel Rhent Byw JRF fel arfer. Cyfeiriodd llawer hefyd at 33% fel y trothwy lle mae rhent a thaliadau gwasanaeth yn cael eu cyfuno.

Canfyddiadau allweddol

- Trothwy rhent yn unig o 28% oedd yr ymateb mwyaf cyffredin.
- Nodwyd rhent a thaliadau gwasanaeth cyfunol o 33% yn aml.
- Defnyddiodd rhai landlordiaid amrywiadau, gan gynnwys 26%, 28.5%, 30%, 35% neu 23%.
- Ni ddefnyddiodd ychydig o ymatebwyr ganran sefydlog neu gwnaethant ateb "DdG".
- Nododd un ymateb fod fforddiadwyedd yn cael ei asesu'n gyfannol yn hytrach na gan ddefnyddio un gymhareb.

Mae gwybodaeth yn dangos cysondeb cryf o ran meincnod JRF: ar y cyfan, ni ddylai rhent fod yn fwy na 28% o incwm, gan gynyddu i tua 33% lle mae taliadau gwasanaeth wedi'u cynnwys.

C4c. Pa ffynhonnell ddata enillion sylfaenol y mae eich model yn seiliedig arni?

Nododd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr eu bod yn defnyddio data'r Arolwg Blyneddol o Oriau ac Enillion (ASHE), fel arfer gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol, fel y brif ffynhonnell enillion.

Y prif ffynonellau a nodwyd

- Data enillion ASHE / SYG:y ffynhonnell fwyaf cyffredin.
- Cyflog Byw Cenedlaethol:a ddefnyddiwyd gan sawl landlord.
- Cyflog Byw Gwirioneddol: a ddefnyddiwyd gan nifer bach.
- Data incwm yn y chwarter isaf lleol: a ddefnyddiwyd mewn rhai modelau
- Data incwm tenantiaid/darpar denantiaid:a ddefnyddiwyd gan ychydig o landlordiaid.
- Data budd-daliadau / Credyd Cynhwysol:a ddefnyddiwyd fel tystiolaeth ategol am fforddiadwyedd.

Sylwadau allweddol

- Nododd llawer o landlordiaid eu bod wedi defnyddio enillion yn y chwarter isaf i adlewyrchu fforddiadwyedd ar gyfer aelwydydd incwm is.
- Nododd rhai eu bod wedi addasu enillion yn ôl daearyddiaeth, maint eiddo neu gyfansoddiad aelwydydd.
- Dywedodd nifer bach o landlordiaid eu bod wedi defnyddio ffynonellau cyfunol, gan gynnwys ASHE, Cyflog Byw Cenedlaethol, Cyflog Byw Gwirioneddol a data budd-daliadau.
- Y diben oedd profi a oedd rhenti'n parhau i fod yn fforddiadwy yn erbyn lefelau incwm tenantiaid realistig.

C4d. A ydych yn defnyddio unrhyw ffynonellau data eraill i fodelu rhent, ac os felly pa ffynonellau?

Dywedodd sawl landlord nad oeddent yn defnyddio ffynonellau data eraill tra roedd eraill yn defnyddio cymariaethau â'r farchnad, data awdurdodau lleol, tystiolaeth am renti preifat, adborth tenantiaid ac adnoddau fforddiadwyedd i brofi a oedd rhenti arfaethedig yn parhau i fod yn rhesymol.

Nododd y rhan fwyaf o'r landlordiaid fod ffynonellau data ychwanegol yn cael eu defnyddio ochr yn ochr â data enillion i wirio fforddiadwyedd a lefelau rhent.

Roedd ffynonellau ychwanegol cyffredin yn cynnwys:

- Cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol
- Cymariaethau â'r sector rhentu preifat
- Meincnodau rhent landlordiaid cymdeithasol eraill
- Adnoddau fforddiadwyedd Cartrefi Cymunedol Cymru / Housemark
- Data rhenti Stats Cymru / Llywodraeth Cymru
- Isafswm Cyflog Cenedlaethol, Cyflog Byw Cenedlaethol a Chyflog Byw Gwirioneddol;

- Data budd-daliadau, pensiynau, Credyd Cynhwysol a Budd-dal Tai
- Adborth tenantiaid, arolygon rhent a chanfyddiadau gweithgarwch ymgysylltu
- Data ôl-ddyledion, casglu incwm a chynhwysiant ariannol
- Data rhenti a thaliadau gwasanaeth ar lefel eiddo

Dengys gwybodaeth fod data ychwanegol yn cael eu defnyddio'n bennaf fel gwiriad synnwyr yn hytrach na'r model rhent craidd, gan helpu landlordiaid i gymharu rhenti â marchnadoedd lleol, amgylchiadau tenantiaid a dangosyddion fforddiadwyedd ehangach.

C4e. A ydych yn cymhwyso tâl neu ganran ychwanegol i'ch rhenti ar gyfer eiddo yr ydych wedi'i wella'n sylweddol (h.y. ansawdd gwell neu effeithlonrwydd ynni)? Os ydych, dywedwch faint a sawl cartref eiddo y mae'r tâl hwn wedi'i gymhwyso iddynt.

Defnyddiodd landlordiaid ddata atodol yn bennaf—gan gynnwys cymariaethau â rhenti lleol a rhenti preifat, Lwfans Tai Lleol, dangosyddion cyflogau a budd-daliadau, a data tenantiaid—i gadarnhau bod y rhenti arfaethedig yn fforddiadwy ac yn deg; ni ddefnyddiodd rhai unrhyw ffynonellau ychwanegol.

Y prif ffynonellau data a ddefnyddiwyd

1. Meincnodau marchnadoedd a rhenti

Cymharodd llawer o landlordiaid renti â'r canlynol:

- rhenti yn y sector rhentu preifat;
- Lwfans Tai Lleol
- rhenti landlordiaid cymdeithasol eraill;
- Data rhenti Stats Cymru / Llywodraeth Cymru;
- Dadansoddiad Hometrack neu Savills o renti'r farchnad.

2. Dangosyddion cyflogau ac incymau

Defnyddiodd sawl un y canlynol:

- Cyflog Byw Cenedlaethol;
- Cyflog Byw Gwirioneddol;

- Isafswm Cyflog Cenedlaethol;
- cynnydd ym mhensiwn y wladwriaeth;
- budd-daliadau sy'n seiliedig ar brawf modd;
- Data Credyd Cynhwysol a Budd-dal Tai

3. Data tenantiaid a data mewmol

Defnyddiodd rhai landlordiaid y canlynol:

- data ôl-ddyledion a chasglu incwm;
- adborth tenantiaid ac arolygon rhent;
- gwybodaeth am gynhwysiant ariannol;
- profion fforddiadwyedd ar lefel deiliad contract;
- data rhenti a thaliadau gwasanaeth ar lefel eiddo;
- tybiaethau o ran maint aelwydydd.

4. Adnoddau a fframweithiau

Cyfeiriodd nifer o landlordiaid at y canlynol:

- adnodd fforddiadwyedd Cartrefi Cymunedol Cymru;
- adnodd fforddiadwyedd Housemark;
- graddfeydd cyfwerthedd y Sefydliad ar gyfer Cydweithrediad a Datblygiad Economaidd (OECD);
- Canllawiau Llywodraeth Cymru;
- meincnodi'r sector.

C4f. Nodwch a yw taliadau gwasanaeth wedi'u cynnwys yn eich modelu fforddiadwyedd.

Cadarnhaodd y rhan fwyaf o'r landlordiaid fod taliadau gwasanaeth yn cael eu cynnwys, eu hystyried neu eu profi ar wahân yn eu gwaith modelu fforddiadwyedd.

- Ydyn / wedi'u cynnwys neu wedi'u hystyried:33 o ymatebion
- Nac ydyn / heb eu cynnwys yn y prif fodel:10 o ymatebion

Roedd y rhan fwyaf o'r landlordiaid yn ystyried taliadau gwasanaeth mewn asesiadau fforddiadwyedd, gan ddefnyddio trothwyon o 28% o incwm aelwydydd ar gyfer rhent a 33% ar gyfer rhent ynghyd â thaliadau gwasanaeth fel arfer. Roedd rhai yn asesu taliadau ar wahân, yn enwedig ar gyfer fflatiau, tai gwarchod a chynlluniau â chostau cymunol uwch.

C4g. Os yw taliadau gwasanaeth wedi'u cynnwys, a yw hyn drwy gap cyfunol? Os felly, eglurwch

Roedd llawer o'r landlordiaid yn asesu rhent a thaliadau gwasanaeth yn erbyn meincnod JRF, sef 33% o incwm, o gymharu â 28% ar gyfer rhent yn unig. Roedd eraill yn defnyddio'r ffigur fel canllaw, yn asesu taliadau ar wahân neu'n adolygu taliadau uwch fesul achos, gyda mesurau diogelwch fel cynnydd wedi'i gapio lle roedd pryderon ynghylch fforddiadwyedd yn codi.

- capio cynnydd mewn taliadau gwasanaeth;
- cyfyngu ar gyfanswm y cynnydd wythnosol pan ystyrir rhent a thaliadau gwasanaeth gyda'i gilydd;
- lleihau neu adolygu taliadau lle mae pryderon ynghylch fforddiadwyedd yn codi;
- Adolygu cynlluniau gwarchod, cynlluniau â chymorth neu gynlluniau byw'n annibynnol cost uwch fesul achos.

Nododd nifer o ymatebion 'DdG' neu 'Na', neu gwnaethant gadarnhau fod taliadau gwasanaeth yn cael eu pennu ar wahân, yn aml ar sail adennill costau.

Ar y cyfan, roedd yr ymatebion gan mwyaf yn dangos mai'r prif ddull gweithredu oedd profi rhent a thaliadau gwasanaeth cyfunol yn erbyn trothwy fforddiadwyedd o 33%, er bod arfer yn amrywio. Dywedodd rhai landlordiaid eu bod yn defnyddio cap ffurfiol, tra roedd eraill yn defnyddio'r ffigur fel gwiriad synnwyr neu'n rheoli fforddiadwyedd trwy adolygiadau ar wahân o daliadau gwasanaeth.

Ch4h. Nodwch a yw eich taliadau gwasanaeth at ei gilydd yn sefydlog, yn amrywiol neu'n gymysgedd o'r ddau.

Dangosodd ymatebion mai taliadau gwasanaeth amrywiol oedd y dull mwyaf cyffredin ac, yna, daliadau sefydlog a modelau cymysg/cyfunol.

Crynodeb o'r ymatebion:

- Newidyn: 20 o ymatebion

- Sefydlog: 12 o ymatebion
- Cymysg / cyfunol: 11 o ymatebion

Taliadau gwasanaeth amrywiol

Dywedodd llawer o landlordiaid fod taliadau gwasanaeth yn amrywio'n flynyddol ac yn cael eu cyfrifo drwy gyfeirio at gostau gwirioneddol. Yn aml, pennir y taliadau hyn ar lefel cynllun, bloc neu wasanaeth, yn dibynnu ar y gwasanaethau a dderbynnir y mae tenantiaid yn eu cael.

Taliadau gwasanaeth sefydlog

Nododd rhai landlordiaid eu bod yn defnyddio taliadau gwasanaeth sefydlog, sy'n cael eu cyfrifo ymlaen llaw fel arfer gan ddefnyddio costau amcangyfrifedig neu hysbys ar gyfer y flwyddyn i ddod.

Dull cymysg neu gyfunol

Nododd sawl landlord eu bod yn defnyddio taliadau sefydlog ac amrywiol, yn dibynnu ar y math o wasanaeth a ddarperir. Er enghraifft, gall gwasanaethau safonol neu arferol fod yn sefydlog, tra gall gwasanaethau sy'n seiliedig ar ddefnydd, gwasanaethau a rennir neu wasanaethau cynllun-benodol amrywio.

Adennill costau a thryloywder

Thema a gododd dro ar ôl tro oedd mai diben taliadau gwasanaeth yw adennill cost gwasanaethau a ddarperir, gyda thaliadau ond yn cael eu codi ar denantiaid sy'n cael y gwasanaethau hynny. Pwysleisiodd hyn bwysigrwydd cyfathrebu clir a thryloywder ynghylch yr hyn y codir tâl ar denantiaid amdano.

Ar y cyfan, taliadau gwasanaeth amrywiol yn seiliedig ar gostau gwirioneddol neu gostau cynllun-benodol oedd y modelau mwyaf cyffredin, er bod llawer o landlordiaid yn defnyddio modelau sefydlog neu gymysg yn dibynnu ar y gwasanaeth a threfniadau lleol.

C4i. Nodwch faint o denantiaid sydd wedi gofyn am ragor o wybodaeth neu eglurhad mewn perthynas â thaliadau gwasanaeth.

Roedd landlordiaid yn cofnodi ymholiadau mewn modd anghyson: darparodd rhai yr union ffigurau ond ni wnaeth landlordiaid eraill eu horhain ar wahân neu ni allent eu cofnodi mewn ffordd ddibynadwy. Roedd gwahaniaethau'n adlewyrchu maint y sefydliad yn rhannol.

Roedd nifer yr ymholiadau a gofnodwyd yn amrywio o 1 i 248, er mai ychydig iawn o geisiadau roedd rhai landlordiaid wedi'u cael neu nid oeddent wedi cael unrhyw geisiadau o gwbl.

Nid oedd sawl landlord yn cofnodi ymholiadau ynglŷn â thaliadau gwasanaeth ar wahân ond, ar y cyfan, roedd nifer yr ymholiadau a gafwyd yn fach, ond gyda rhai landlordiaid yn cofnodi nifer sylweddol uwch.

Mae cymariaethau yn parhau i fod yn gyfyngedig am fod arferion adrodd yn anghyson.

C5a. Nodwch nifer y tenantiaid yr ydych wedi'u troi allan yn y flwyddyn ariannol 2025-2026 a'r rheswm dros eu troi allan.

Roedd gwybodaeth am achosion o droi pobl allan yn amrywio o ran manylder, ond y rhesymau mwyaf cyffredin oedd ôl-ddyledion rhent, ymddygiad gwrthgymdeithasol, diffyg ymgysylltu, peidio â meddiannu, torri amodau tenantiaeth ac ymddygiad troseddol.

Ychydig iawn o achosion o droi allan a gofnodwyd gan sawl landlord neu ni wnaethant gofnodi unrhyw achosion o gwbl; y ffigur uchaf a gofnodwyd ALI oedd 16 a 13 ar gyfer Landlord Cymdeithasol Cofrestredig.

Pwysleisiodd llawer o landlordiaid fod troi allan yn cael ei drin fel y cam olaf pan fetho popeth arall. Fel arfer, roedd cyngor ariannol, help gydag ôl-ddyledion, gweithgarwch cynnal tenantiaeth ac atgyfeiriadau at asiantaethau partner yn cael eu cynnig cyn i unrhyw gamau cyfreithiol gael eu cymryd.

C5b. A oes unrhyw denantiaid wedi cysylltu â'ch sefydliad am gymorth pellach? Os felly, sawl un? Esboniwch y math o gymorth a ddarparwyd.

Nododd landlordiaid weithgarwch helaeth i ddarparu cymorth i denantiaid. Roedd y cymorth yn ymwneud yn bennaf â chaledi ariannol, ôl-ddyledion rhent, budd-daliadau, costau ynni, tlodi bwyd/tanwydd, cynnal tenantiaeth a llesiant. Ar y cyfan, eglurodd y landlordiaid eu bod yn darparu cymorth ymarferol ac ariannol sylweddol i denantiaid. Y themâu cryfaf yw gwneud y gorau o incwm, cymorth caledi, cynnal tenantiaethau ac atal tenantiaid rhag mynd i ôl-ddyledion neu gael eu troi allan.

Mathau allweddol o gymorth

- Cyngor ar fudd-daliadau, Credyd Cynhwysol a Budd-dal Tai
- Taliadau Disgresiwn at Gostau Tai a chronfeydd caledi
- Talebau bwyd, talebau tanwydd a thalebau archfarchnadoedd
- Cynlluniau cymorth a thalu ôl-ddyledion rhent
- Cyngor ar ddyled, cyngor ar gyllidebu a chyngor ariannol
- Cyngor ynni a chymorth cyfleustodau
- Cymorth gyda dodrefn, nwyddau gwyn a deunydd lloriau
- Cynnal tenantiaeth a chymorth tai
- Atgyfeiriadau at Cyngor ar Bopeth, banciau bwyd ac asiantaethau partner
- Cymorth iechyd meddwl, diogelu a llesiant

C5c. Nodwch faint o gartrefi a gafodd eu gosod i aelwydydd a oedd yn symud o lety dros dro.

Dangosodd y wybodaeth a ddarparwyd fod y rhan fwyaf o'r landlordiaid yn gosod nifer sylweddol o gartrefi i aelwydydd sy'n symud o lety dros dro neu a ddosbarthwyd fel arall yn rhai digartref/angen blaenoriaethol. Mae diffiniadau o gofnodi yn amrywio, gyda rhai yn cofnodi llety dros dro yn benodol ac eraill yn cofnodi dyraniadau ehangach sy'n gysylltiedig â digartrefedd.

Y ffigurau uchaf a gofnodwyd gan landlordiaid oedd 584 a'r isaf oedd 14,

Roedd rhai landlordiaid yn cofnodi canrannau yn hytrach na niferoedd absoliwt. Er enghraifft, nododd un landlord mai er mwyn lliniaru digartrefedd roedd 61% o'i eiddo yn cael ei osod. Mewn rhai achosion, dim ond rhan o'r flwyddyn a oedd yn cael ei chwmpasu gan y data, megis Ch1–Ch3, tra na allai nifer bach o sefydliadau ddarparu'r union ffigurau neu nid oeddent yn casglu'r wybodaeth hon ar wahân.

Dangosodd ymatebion fod landlordiaid yn gwneud cyfraniad sylweddol at ailgartrefu aelwydydd o lety dros dro a llwybrau digartrefedd ehangach, er nad yw'r ffigurau yn gwbl gymaradwy oherwydd dulliau cofnodi a chyfnodau adrodd gwahanol.

C6. Nodwch yma unrhyw wybodaeth bellach yr hoffech ei rhannu.

Ni wnaeth y rhan fwyaf o'r ymatebwyr unrhyw sylwadau ychwanegol. Lle darparwyd sylwadau, roeddent yn canolbwyntio'n bennaf ar bryderon ynghylch polisi rhent, pwysau ariannol, cydgyfeirio rhenti, fforddiadwyedd a'r angen am hyblygrwydd.

Themâu allweddol

1. Cydgyfeirio rhent a thegwch – Gofynnodd sawl landlord am weithredu mewn perthynas â chydgyfeirio rhenti, ailosodiadau a chysondeb rhwng eiddo tebyg. Codwyd pryderon y gallai tenantiaid mewn cartrefi tebyg fod yn talu rhenti gwahanol.

2. Pwysau ariannol – Tynnodd ymatebwyr sylw at gostau cynyddol o ganlyniad i'r canlynol:

- SATC 2023;
- chwyddiant adeiladu;
- pwysau ar gadwyni cyflenwi
- Yswiriant Gwladol cyflogwyr;
- rhaglenni cynnal a chadw a rhaglenni cyfalaf
- pwysau yn gysylltiedig â digartrefedd a llety dros dro.

3. Hyblygrwydd o ran polisi rhent – Dywedodd rhai landlordiaid fod Safon Rhenti Tai Cymdeithasol bresennol Llywodraeth Cymru ar gyfer y cyfnod 2026 – 2036 yn cyfyngu ar eu gallu i gyflawni rhwymedigaethau yn eu cynlluniau busnes, rhwymedigaethau o ran buddsoddi a'u rhwymedigaethau fel landlordiaid.

4. Mae fforddiadwyedd yn parhau i fod yn ganolog – Pwysleisiodd yr ymatebwyr fod angen cydbwyso fforddiadwyedd â buddsoddiad mewn cartrefi, gwasanaethau a chyflenwad newydd.

5. Cymorth i denantiaid ac atal troi allan – Cyfeiriodd ychydig o ymatebion at ymyrraeth gynnar barhaus, cymorth ariannol a chynnal tenantiaethau er mwyn atal achosion o droi allan a digartrefedd.

Ar y cyfan, nid oedd yr ymatebion yn cynnwys fawr ddim gwybodaeth ychwanegol, ond mae'r sylwadau o sylwedd yn atgyfnerthu themâu cynharach: mae landlordiaid am gael mwy o hyblygrwydd ac eglurder ynglŷn â chydgyfeirio rhenti ac ailosod, gan reoli pwysau cost sylweddol a pharhau i flaenoriaethu fforddiadwyedd a chymorth i denantiaid ar yr un pryd.

