



Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Crynodeb Ymchwil Tai

Rhenti tai cymdeithasol yng Nghymru

Cefndir

Comisiynwyd y Ganolfan Ymchwil Tai a Chynllunio ym Mhrifysgol Caergrawnt gan Lywodraeth Cynulliad Cymru i cynnal astudiaeth ar y patrwm o renti a thaliadau gwasanaeth yn y sector tai cymdeithasol yng Nghymru. Comisiynwyd yr ymchwil fel rhan o'r Cynllun Gweithredu sy'n rhoi y Strategaeth Tai Genedlaethol, 'Cartrefi Gwell i Bobl Cymru' ar waith.

Pwrpas yr ymchwil oedd:

- Casglu'r ffeithiau ar y rhenti a thaliadau a gwasanaeth gwirioneddol a godir gan landlordiaid tai cymdeithasol (awdurdodau lleol a chymdeithasau tai)
- Dynodi a chymharu polisiâu pennu rhent landlordiaid cymdeithasol ac i ba raddau y mae'r amrywiadau mewn rhenti yn adlewyrchu gwahaniaethau mewn nodweddion eiddo (e.e. nifer y lloffttydd, neu bresenoldeb gwres canolog), ansawdd (e.e. cyflwr neu foderneiddio) a lleoliad.
- Cymharu'r rhenti yn y sector tai cymdeithasol gyda phrisiau tai a rhenti'r sector preifat yn lleol.
- Ymchwilio'r berthynas rhwng rhenti, costau gwresogi cartrefi i safon digonol a 'thlodi tanwydd'.

Cafwyd data am yr ymchwil gan bob awdurdod lleol yng Nghymru, a gan y 33 cymdeithas tai fwyaf.

Prif Ganfyddiadau

Mae'r adroddiad yn amlinellu'r gwahanol gyd-destunau ariannol a rheoleiddiol cyffredinol ar gyfer pennu rhent gan awdurdodau lleol a gan gymdeithasau tai. Polisi presennol Llywodraeth y Cynulliad yw gosod y rhent canllaw blynyddol ar gyfer pob awdurdod lleol er mwyn symud ei rent cyfartalog gwirioneddol yn raddol i gyfateb yr uchafswm rhent 'meincnod' a bennwyd yn y sector cymdeithasau tai. Cyflawnwyd hyn eisoes yng Ngheredigion, Bro Morgannwg a Sir Fynwy.

Canlyniad y polisi presennol i symud rhenti canllaw awdurdodau lleol i gyfateb â rhenti meincnod fydd pennu rhent cyfartalog awdurdodau lleol ar uchafswm rhent cymdeithasau tai.

Byddai'r polisi hwn yn arwain at i lawer o renti awdurdodau lleol fod yn uwch nag uchafswm rhenti cymdeithasau tai. Mewn rhai achosion, byddai rhenti tai awdurdodau lleol sy'n hŷn ac yn aml heb eu gwella yn uwch na rhenti cartrefi mwy newydd cymdeithasau tai a adeiladwyd i safonau modern.

Mae'r adroddiad yn argymhell y dylai'r Cynulliad ystyried ailddynodi'r rhent meincnod fel y rhent cyfartalog. Byddai hyn yn galluogi cymdeithasau tai i ailgyflwyno gwahanrediad mwy rhwng rhenti anheddau ansawdd da mewn lleoliadau dymunol a rhai eiddo hŷn neu heb fod mewn lleoliad cystal. Fel canlyniad i wasgu rhenti presennol yn dyn yn erbyn y meincnod, ychydig o newid fyddai yn y rhenti cyfartalog a godir gan gymdeithasau tai. Am bob cynnydd rhent ar annedd mwy dymunol, byddai'n rhaid bod gostyngiad cyfatebol mewn rhent eiddo llai dymunol.

Sut mae awdurdodau lleol yn pennu rhenti

Caiff swm gwariant cyhoeddus y Cynulliad ar dai awdurdodau lleol ei reoli drwy'r system rhent 'canllaw'. Daw gwariant gan y Cynulliad un ai o:

- Cymhorthdal tai, lle mae'r Cynulliad yn ateb y diffyg rhwng incwm (yn bennaf o renti) a gwariant (yn bennaf ar drin dyled a rheolaeth a chynnal a chadw tai) mewn Cyfrif Refeniw Tai awdurdod lleol. Dim ond dau awdurdod lleol yng Nghymru sydd angen cymhorthdal gan y Llywodraeth.
- Budd-dal Tai, sy'n cynorthwyo gyda rhenti tua dau draean o denantiaid.

Ar gyfer y rhan fwyaf o awdurdodau lleol, lle mae incwm yn y Cyfrif Incwm Tai yn fwy na'r gwariant, mae'r Cynulliad yn adhawlio'r swm dros ben fel 'cymhorthdal negyddol' i wrthbwysu taliadau Budd-dal Tai i denantiaid awdurdodau lleol.

Fel rhan o'r system hon, caiff y rhent cyfartalog ar gyfer pob awdurdod ei reoli gan y Rhent Canllaw, a osodir gan y Cynulliad ar gyfer yr awdurdod bob blwyddyn. Ar yr un pryd, mae'r Cynulliad yn gosod y swm cyfartalog y gall pob awdurdod ei wario ar reolaeth a chynnal a chadw; tra caiff y categori sylweddol olaf o wariant, gwasanaethau dyled, ei bennu gan y patrwm o fenthycia ac ad-daliadau mewn blynyddoedd blaenorol.

Â bo popeth arall yn gyfartal, bydd rhenti canllaw is yn golygu cymhorthdal uwch gan y Cynulliad ac adhawlio swm is o "gymhorthdal negyddol" gan gynghorau. Bydd rhenti canllaw uwch, â bo popeth arall yn gyfartal, yn tueddu i arwain at renti gwirioneddol uwch a thaliadau Budd-dal Tai uwch.

Mae gan awdurdodau lleol hawl damcaniaethol i godi llai na'r rhent canllaw, a thrwy hynny golli incwm rhent. Neu medrant godi mwy na'r rhent canllaw, ond rhaid wedyn talu am y gwariant Budd-dal Tai ychwanegol o incwm rhent ac nid o'r cymhorthdal. Mae felly bwysau ar awdurdodau lleol i osod rhenti cyfartalog gwirioneddol ar y canllaw. Hyd yn oed lle

mae gwahaniaeth rhwng y rhent gwirioneddol a'r rhent canllaw, bydd y pwysau hyn yn golygu y bydd awdurdodau yn tueddu i gynyddu rhenti gwirioneddol yn unol â chynnydd mewn rhenti canllaw.

O fewn y system rhent canllaw, mae awdurdodau lleol yn rhydd i bennu rhenti ar gyfer anheddau unigol. Wrth bennu rhent anheddau unigol, dim ond un awdurdod lleol sy'n gosod rhenti yng nghyswllt gwerthoedd cyfalaf lleol. Mae awdurdodau lleol eraill un ai'n defnyddio gwerthoedd eiddo (yn bennaf yn defnyddio'r hen system Gwerth Trethadwy), neu system 'pwyntiau' yn adlewyrchu gwahanol nodweddion anheddau. Caiff y prif wahaniaethau mewn rhenti eu pennu gan y nifer o loffydd yn yr annedd. Dim ond mân wahaniaeth i renti anheddau eraill sydd gan nodweddion eraill. Fel canlyniad, mae gan y rhan fwyaf o awdurdodau lleol strwythurau rhent 'gwastad' iawn.

Sut mae cymdeithasau tai yn pennu rhenti

Yn y sector cymdeithasau tai, caiff uchafswm rhenti, yn hytrach na rhenti cyfartalog, eu rheoli drwy'r system rhent 'meincnod'. Rhaid i bob cymdeithas tai gyda rhaglenni adeiladu tai newydd nodi'r uchafswm rhenti y byddent yn eu codi am chwe math delfrydol o annedd: rhaid i gyfartaledd y chwe rhent hyn fod yn llai na'r rhent 'meincnod' a bennir ar gyfer pob rhan o Gymru gan Lywodraeth y Cynulliad.

Cyn belled â bod rhenti o fewn y 'meincnod', gall cymdeithasau tai osod rhenti ar gyfer anheddau unigol. Mae'r rhan fwyaf yn gwneud hynny drwy ddefnyddio system 'pwyntiau' yn adlewyrchu gwahanol nodweddion yr anheddau, er fod dau yn defnyddio gwerthoedd cyfalaf.

Yn ymarferol, mae'r cyfuniad o gyfradd sefydlog o Grant Tai Cymdeithasol a'r uchafswm rhenti a nodir gan y system

meincnod yn golygu fod yn rhaid i gymdeithasau tai roi traws-gymhorthdal i renti ar ddatblygiadau newydd o wargedion rhent ar ddatblygiadau hŷn.

Er mwyn mwyhau incwm rhent, y canlyniad yw y cafodd y gwahanrediad mewn rhenti rhwng yr uchaf a'r isaf eu gwasgu dros yr ychydig flynyddoedd diwethaf. Mae gan y rhan fwyaf o gymdeithasau tai strwythurau rhent 'gwastad' iawn.

Cymharu rhenti awdurdodau lleol a chymdeithasau tai

Mae'n bwysig cymharu tebyg gyda'i debyg wrth gymharu'r rhenti a godir gan awdurdodau lleol gyda'r rhai a godir gan gymdeithasau tai.

Yn gyffredinol, mae awdurdodau lleol yn dal i weithredu rhenti 'cronfa' lle caiff costau gwasanaethau megis gofalwr, glanhau, cynnal a chadw tiroedd a chynnal a chadw liffitiau eu gwasgaru ar draws pob annedd, p'un ai yw'r annedd yn derbyn y gwasanaeth neilltuol ai peidio, ac fe'i cynhwysir yn y rhent. Yn gyffredinol, nid yw cymdeithasau tai yn gwneud hyn Yn hytrach maent yn codi costau gwasanaethau o'r fath yn unig ar yr anheddau sy'n derbyn y gwasanaethau mewn gwirionedd, a chodir tâl gwasanaeth ar wahân arnynt ar ben y rhent. Dim ond yr uchafswm rhent a reolir gan y system meincnod: nid yw'n gweithredu i daliadau gwasanaeth.

O safbwynt tenant unigol, y mater pwysig yw'r cyfanswm a godir yn wythnosol am rent ynghyd â thaliadau gwasanaeth.

Canfu'r prosiect fod rhenti ar gyfer anheddau 1 llofft yn debyg iawn, ar wahân i lety cysgodol lle'r oedd y cyfanswm taliad wythnosol a godir gan gymdeithasau tai yn uwch nag awdurdodau lleol oherwydd fod cymdeithasau tai wedi gosod taliadau gwasanaeth a dim yn 'cronni' costau

ychwanegol llety cysgodol ar draws eu holl anheddau.

Roedd rhenti cymdeithasau tai ar gyfer anheddau 2 llofft yn tueddu i fod tua £5 yr wythnos yn uwch na rhenti cymdeithasau tai, a rhenti cymdeithasau tai ar gyfer anheddau 3 llofft yn tueddu i fod tua £7.50 yn uwch na rhenti awdurdodau lleol. Mae anheddau cymdeithasau tai yn gyffredinol yn fwy newydd, tra bod anheddau awdurdodau lleol yn hŷn, a llawer yn parhau heb eu moderneiddio.

Mae cymhariaeth ddaearyddol o renti, yn cymharu'r gwahaniaeth rhwng rhenti cyfartalog ar gyfer anheddau o bob nifer llofftydd ym mhob sector cod post yn dangos mai mewn nifer fechan o ardaloedd mae gwahaniaethau mawr mewn rhent rhwng y ddau sector. Yn rhai o'r ardaloedd hyn, mae rhent yr awdurdod lleol fwy na £10 yn uwch na'r rhent cyfartalog cymdeithasau tai.

Dengys yr adroddiad hefyd nad oedd gan y dull o bennu rhent unrhyw effaith amlwg ar lefel neu batrwm y rhenti a godir. Beth bynnag yw polisi gosod rhent landlord unigol, gwasgwyd rhenti tai cymdeithasol o fewn band cul iawn, gwastad bron, o'r isaf i'r uchaf.

Rhenti yn y sector cymdeithasol o gymharu â'r sector rhent preifat

Ychydig iawn o ddata sydd ar y rhenti gwirioneddol a godir gan landlordiaid yn y sector rhent preifat. Nid oes unrhyw ofyniad y dylid cofrestru rhenti, a'r unig renti a gofnodir yn fanwl yw'r rhai lle mae'r tenant yn derbyn Budd-dal Tai, ac efallai nad ydynt yn nodweddiadol o renti sector preifat yn gyffredinol.

Fodd bynnag, mae'n ofynnol i'r Gwasanaeth Swyddog Rhent osod Rhenti Cyfeiriad Lleol ar gyfer pob rhan o Gymru er mwyn cynorthwyo awdurdodau lleol i weinyddu Budd-dal Tai, a medrir defnyddio'r rhain ar gyfer cymharu gyda'r

system rhent meincnod yn y sector cymdeithasau tai.

Canfu'r prosiect fod y rhent 'meincnod' yn sylweddol rhatach na rhenti sector preifat mewn 14 marchnad tai lleol, bron i gyd o amgylch ymylon Cymru, o Sir Fynwy ar y ffin gyda Lloegr, drwy ddinasoedd Casnewydd a Chaerdydd, yn cynnwys ardaloedd 'maestrefol' Penarth a Bro Morgannwg wledig, trefi prifysgol a sirol Aberystwyth, Caernarfon, Bangor a Chonwy, a'r ardal o amgylch yr Wyddgrug yn Sir y Fflint.

Fodd bynnag, canfu'r prosiect hefyd fod y rhent meincnod yn llai na 75% o'r rhenti sector preifat cyfartalog mewn 19 marchnad tai lleol. Roedd y rhain mewn dau grŵp daearyddol clir. Mae un ar hyd asgwrn cefn canolog y wlad, o Flaenau Ffestiniog, drwy dde ddwyrain Gwynedd ac i lawr drwy orllewin Powys. Mae'r ail ardal wedi crynhoi yn y Cymoedd.

Soniodd nifer o gymdeithasau tai pa mor agos yw rhenti cymdeithasau tai a rhenti sector preifat yn y Cymoedd. Gall landlordiaid preifat gynnig tai mewn strydoedd, yn hytrach na stadau, ynghyd â lefel uwch o gelfi a nwyddau gwyn nag syn arferol ar hyn o bryd mewn gosodiadau cymdeithasau tai, ac ymddengys fod hyn yn cynrychioli cynnyrch cystadleuol yn yr ardal hon, ar bremiwm pris cymharol fychan.

Rhenti o gymharu gyda phrisiau tai yn y sector perchen-breswyl.

Mae'r rhan fwyaf o'r farchnad anheddau yng Nghymru yn un perchen-breswylwyr. Mae gan Gymru gyfran rywfaint yn uwch o berchen-breswyliaeth na gwledydd eraill yn y Deyrnas Gyfunol, ar 72.3% o'r cyfanswm stoc tai.

Bydd amrywiadau mewn prisiau tai yn y sector perchen-breswyl hefyd yn berthnasol i'r galw am dai cymdeithasol. Lle mae prisiau tai yn uchel, a fforddioldeb perchen-

breswyliaeth yn isel, mae'r galw am dai ar renti fforddiadwy yn debygol o fod yn uchel. Lle mae prisiau tai yn y sector perchen-breswyl yn fforddiadwy, mae'r galw am lety ar rhent yn debygol o fod yn is.

Cafwyd data o'r Gofrestrfa Tir, yn rhoi prisiau gwirioneddol gwerthiant anheddau ym mhob un o'r 520 sector cod post yng Nghymru. (Cynrychiolir sector cod post ei gan bedair lythyren gyntaf a digidau'r cod post, ac mae'n cynnwys tua 3,000 o gyfeiriadau post.)

Dengys y data fod prisiau yn tueddu i fod uchaf o amgylch ardaloedd yr arfordir, o Landudno i Fiwmares ac Afon Menai, ym Mhen Llŷn, ac ar hyd yr arfordir yng Ngwynedd, Ceredigion, Sir Benfro, Penrhyn Gŵyr ac ym Mro Morgannwg. Cofnodwyd y prisiau uchaf yng Nghaerdydd. Mae prisiau hefyd yn tueddu i fod yn uwch ar hyd y ffin gyda Lloegr.

Dangosodd cymhariaeth o brisiau rhwng 1995/96 a 2000/01 fod nifer o ardaloedd lle'r oedd prisiau tai wedi aros yn eu hunfan dros y cyfnod hwn, heb wneud fawr mwy na chadw'n gyfwastad gyda'r chwyddiant cyffredinol mewn prisiau. Roedd hefyd rai ardaloedd o Gymru lle roedd prisiau wedi gostwng mewn termau nominal yn y cyfnod hwnnw. Ymddangosai fod yr ardaloedd hyn yng nghymoedd De Cymru a chefnwlad Pen-y-bont ar Ogwr, Castell-Nedd Port Talbot ac Abertawe.

Caiff y patrymau hyn o brisiau tai yn y farchnad perchen-breswyl wrth gwrs eu hadlewyrchu yn y rhenti y bydd landlordiaid yn eu codi yn y sector rhent preifat. Mae buddsoddwyr wedi medru prynu adeiladau yn y Cymoedd am brisiau cymharol isel. Gallodd landlordiaid sicrhau dychweliad cystadleuol ar y buddsoddiadau hyn drwy godi rhenti nad ydynt fawr uwch na'r rhai yn y sector tai cymdeithasol.

Fforddioldeb rhenti mewn tai cymdeithasol

Mae'n bwynt amlwg, ond pwysig, na fedrir byth osod rhenti mor isel fel na fyddai cartrefi byth yn ddibynnol ar Fudd-dal Tai. Mae'r twf mewn gwaith rhan-amser, yn arbennig ymysg rhieni sengl, yn golygu fod llawer o deuluoedd mewn gwaith, ond gydag enillion isel iawn. Mae Budd-dal Tai yn bodoli i alluogi teuluoedd gydag enillion isel, neu heb unrhyw enillion o gwbl, i fedru fforddio eu rhent.

Rhaid felly asesu os yw rhenti yn 'fforddiadwy' heb ddibynnu ar Fudd-dal Tai drwy gyfeirio at aelwydydd gyda rhyw lefel resymol o enillion amser-llawn.

Mae'r wybodaeth ar enillion ac incwm tenantiaid tai cymdeithasol yng Nghymru yn gyfyngedig iawn, ond dengys y data sydd ar gael fod enillion ar gyfer gwahanol grwpiau o weithwyr llafuriol (yn bennaf) yn amrywio ledled Cymru gan fwy na'r amrywiad mewn rhent. (Dengys y data hefyd nad yw enillion menywod ar gyfartaledd ond rhwng dau draean a thri chwarter enillion dynion).

Felly, dewisodd y prosiect rychwantau posibl o incwm ar gyfer gweithwyr llawn amser, rhwng £240 a £320 yr wythnos ar gyfer dynion, a £190 i £260 yr wythnos ar gyfer menywod (cyn didyniadau treth ac Yswiriant Cenedlaethol), er mwyn profi 'fforddioldeb' rhenti yn y sector tai cymdeithasol. Mae £240 yr wythnos cyn didyniadau yn gyfradd o £6.15 yr awr am wythnos 39 wythnos, tra bod £190 yr wythnos yn gyfradd o £4.87 yr awr, hefyd am wythnos 39 awr, neu dim ond ychydig iawn uwchben yr Isafswm Cyflog.

Mae'r newid rhwng y berthynas rhwng enillion a fforddioldeb rhenti wedi newid yn sylweddol ers 1997. Mae cyflwyniad, a chynnydd graddol, yr Isafswm Cyflog wedi rhoi 'llawr' dan enillion ar gyfer rhai ar gyflog isel. Yn ychwanegol, mae parhad Budd-dal Plant a chyflwyno'r system o

Gredydau Treth wedi ychwanegu'n sylweddol iawn at incwm teuluoedd gweithio gyda phlant. Mae'r Credyd Treth gwaith yn awr wedi ymestyn y system o gefnogaeth ar gyfer enillion is i gyplau heb blant a phobl sengl.

Mae'r newidiadau hyn wedi newid y berthynas yn sylweddol rhwng enillion ac incwm arian gwirioneddol. Ni chaiff maint y newid hwn ei werthfawrogi'n llawn bob amser. Mae ganddo effaith bwysig ar 'fforddioldeb' rhenti ac ar hawl aelwyd i Fudd-dal Tai.

Ar gyfer dros 90% o renti yn y sector tai cymdeithasol yng Nghymru, dengys yr adroddiad y byddai tenantiaid ym mhob math o aelwyd lle mae un aelod mewn gwaith llawn-amser yn medru talu eu rhent heb fod yn ddibynol ar Fudd-dal Tai ac y byddai ganddynt incwm arian sylweddol (ar ôl didyniadau treth ac Yswiriant Cenedlaethol, ac ar ôl talu rhent) uwchben lefel Lwfans Ceisio Gwaith.

Byddai gan fenyw sengl dros 25 oed o leiaf £50 yr wythnos uwchben lefel Lwfans Ceisio Gwaith, byddai cwpl gyda dim ond un aelod mewn gwaith yn cael o leiaf £60 yr wythnos, byddai rhiant sengl mewn gwaith llawn-amser a gydag un plentyn yn cael o leiaf £80 yr wythnos, a byddai cwpl gydag un aelod mewn gwaith a dau o blant yn cael o leiaf £90 yr wythnos ar ôl, ar ôl talu rhent, uwchben lwfans y Lwfans Ceisio Gwaith.

Rhenti a chostau gwresogi mewn tai cymdeithasol

Nid rhenti a thaliadau gwasanaeth yw'r unig gostau y mae tenantiaid yn gorfod eu talu am fyw yn eu cartrefi. Roedd effaith y Dreth Gyngor y tu allan i gwmpas yr astudiaeth hon, ond mae perthynas llawer agosach rhwng rhenti a chostau gwresogi.

Mae rhannau o'r stoc tai cymdeithasol yng Nghymru, yn arbennig y stoc awdurdod lleol, yn parhau heb ei foderneiddio: nid

oes gan rhai anheddau wres canolog hyd yma, mae llawer mwy heb insiwleiddiad digonol neu ffenestri dwbl. Mae'r cyfuniad o gartrefi sy'n ddrud eu gwresogi gydag enillion isel neu ddibyniaeth ar fudd-daliadau yn arwain at berygl neu realaeth tloidi tanwydd i lawer o denantiaid.

Ystyrir fod aelwyd mewn tloidi tanwydd os yw'n gorfod gwario mwy na 10% o'i hincwm ar ôl treth ar wresogi a dŵr poeth.

Nododd Llywodraeth Cynulliad Cymru egwyddorion ei ddynesiad polisi yn ei gyhoeddiad *Deddf Cartrefi Cynnes ac Arged Ynni 2000: Ymrwymiad Tloidi Tanwydd i Gymru*, er mwyn "sicrhau cyn belled ag sy'n rhesymol ymarferol nad oes unrhyw aelwyd yng Nghymru yn byw mewn tloidi tanwydd tu hwnt i 2018".

Mae'r polisi yn amcangyfrif fod tua 220,000 o aelwydydd yng Nghymru yn dioddef o dlodi tanwydd a bod dros eu hanner, 115,000, yn byw mewn tai cymdeithasol.

Mae Llywodraeth y Cynulliad wedi gosod isafswm safonau cost ynni yn Safon Ansawdd Tai Cymru. Mae'r rhain yn galw am Raddiad SAP (gweler blwch) o tua 60 ar gyfer fflat 1 llofft a 65 ar gyfer tŷ 2 neu 3 ystafell wely.

Graddiad SAP

Caiff effeithlonrwydd gwres a darbodusrwydd cartref ei fesur drwy ei Raddiad SAP (Gweithdrefn Asesu Safonol). Mae graddiad cost ynni SAP tŷ yn seiliedig ar gostau ynni gwresogi gofod a dŵr. Mae'r cyfrif yn tybio patrwm defnydd safonol, a phatrwm gwresogi safonol. Addasir y graddiad cost ynni ar gyfer arwynebedd llawr fel nad yw maint yr annedd yn effeithio ar y canlyniadau. Mae graddfa Graddiad SAP yn rhedeg o 1 i 120: po uchaf y rhif, yr uchaf y safon.

Mae'r graddiad SAP felly'n sensitif i faint o wres sydd ei angen i gynnal yr annedd ar y

tymheredd safonol, i'r effeithlonrwydd i trosir tanwydd yn wres defnyddiol drwy'r system wresogi a'r dyfeisiau rheoli, ac i gost y tanwydd ei hunan.

Mae amrywiadau yng nghost gymharol gwahanol danwyddau yn un o'r elfennau mwyaf yn y cyfrif. Bydd gan anheddau a adeiladwyd yn union yr un modd a gyda safonau insiwleiddio yn union yr un fath felly raddiad SAP gwahanol iawn yn dibynnu ar eu dewis o danwydd.

Mae gwresogi tŷ gyda thrydan tariff safonol fwy na 5 gwaith mor ddrud â gwresogi tŷ yn union yr un fath fel arall drwy nwy prif bibell, a chaiff y gwahaniaethau hyn eu hadlewyrchu yn ngraddiad SAP y ddau adeilad.

(Fel canlyniad i natur wasgaredig setliadau mewn llawer rhan o Gymru, nid oes gan 22% o aelwydydd fynediad i nwy prif bibell.)


Cyfrifodd y prosiect y graddiad SAP y byddai ei angen i sicrhau fod rhieni sengl a phensiynwyr yn annhebyg i ddiodef o dlodi tanwydd.

Byddai rhiant sengl, yn dibynnu ar fudd-dal, yn byw mewn tŷ bychan 2 llofft angen tŷ gyda Graddiad SAP o 62, ond byddai tŷ 3 llofft angen graddiad SAP o dros 75.

Byddai pensiynydd, yn dibynnu ar y pensiwn gwladol, ac yn parhau i fyw yng nghartref y teulu, yn parhau i fod angen i Taliad Tanwydd Gaeaf i wresogi unrhyw dŷ gyda graddiad SAP o lai na 75. Pe ystyrid yn gymdeithasol ddymunol na ddylai pensiynydd yn byw mewn fflatiau neu fyngalos yr henoed orfod dibynnu ar y Taliad Tanwydd Gaeaf i wresogi annedd fach o'r fath, yna byddai'r fflat angen graddiad SAP o 71 o leiaf.

Y realaeth ar hyn o bryd, fodd bynnag, yw fod y mwyafrif helaeth o stoc tai awdurdod lleol a rhan sylweddol o'r stoc cymdeithasau tai, yn disgyn ymhell o dan y graddiadau SAP a drafodir uchod.

Mae'r amrediad o raddiadau SAP yn y sector tai cymdeithasol yn golygu amrywiadau sylweddol iawn mewn costau gwresogi ar gyfer tenantiaid. Amcangyfrifir fod y costau gwresogi gofod a thwymo dŵr ar gyfer annedd o 75m² a graddiad SAP yn £4.50 yr wythnos, tra byddai tŷ gyda'r un arwynebedd llawr ond gyda graddiad SAP o ddim ond 40 yn costio £12.50 yr wythnos i'w wresogi i'r un safon cysur, gwahaniaeth o £7.50 yr wythnos neu bron £400 y flwyddyn.



Mae'r adroddiad llawn ar gael yn electronig yn www.housing.wales.gsi.gov.uk. Os hoffech gael copi wedi'i argraffu, byddwch cystal â chysylltu â Helen Wyatt yn y cyfeiriad canlynol:

Mae'r adroddiad a chopïau pellach o'r crynodeb hwn ar gael oddi wrth:

Helen Wyatt
Uned Ymchwil a Gwybodaeth
Adran Cyfiawnder Cymdeithasol ac Adfywio
Llywodraeth Cynulliad Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

Ffôn: (029) 2082 1718

E-bost: helen.wyatt@Wales.gsi.gov.uk

Gwefan: <http://www.tai.cymru.gov.uk>

ISBN 0 7504 3730 8

© Hawlfraint y Goron 2005

Chwefror 2005