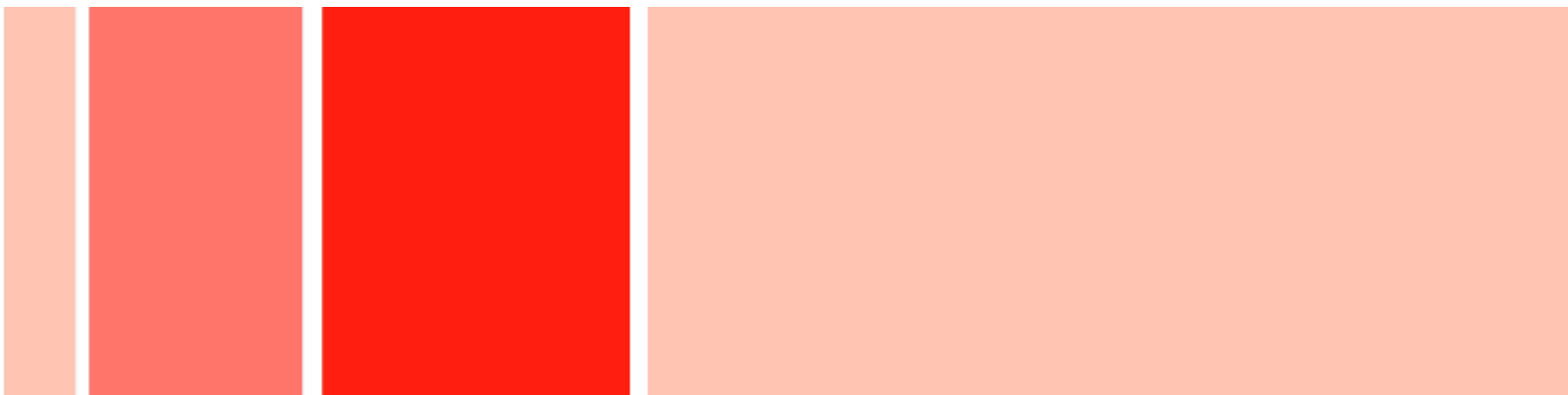


Rhif ymchwil gymdeithasol: 84/2025

Dyddiad cyhoeddi: 16/09/2025

Arferion pennu rhenti landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru



Mae'r ddogfen yma hefyd ar gael yn Saesneg.

This document is also available in English.

Arferion pennu rhenti landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru

Awduron: Jonathan Webb, Robert Smith a David Leather

Adroddiad Ymchwil Llawn: Webb, J, Smith, R, a Leather, D.(16/09/2025). Arferion pennu rhenti landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, Adroddiad Ymchwil Gymdeithasol y Llywodraeth rhif 84/2025.

Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/arferion-pennu-rhenti-landlordiaid-cymdeithasol-yng-nghymru>

Safbwyntiau'r ymchwilydd yw'r rhai a fynegir yn yr adroddiad hwn, ac nid safbwyntiau Llywodraeth Cymru o reidrwydd

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â:

Tîm Ymchwil Tai

Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddol

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

03000258639

Timymchwiltai@llwy.cym

Tabl cynnwys

Rhestr o dablau a ffigurau.....	4
Rhestr termau	5
1. Cyflwyniad a chefnidir	6
1.1. Cyd-destun: pennu rhenti yn y sector tai cymdeithasol yng Nghymru	6
1.1.1. Y fframwaith rheoleiddio ehangach yng Nghymru	7
1.1.2. Gwaith ymchwil blaenorol ar y pwnc.....	8
1.1.3. Rhenti Byw.....	9
1.2. Strwythur yr adroddiad.....	10
2. Methodoleg	11
2.1. Trosolwg o'r fethodoleg	11
2.2. Dadansoddi data	11
2.3. Adolygiad naratif o'r dystiolaeth	13
3. Canfyddiadau: Arferion pennu rhenti landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru	14
3.1. Cyflwyniad i'r dadansoddiad	14
3.2. Dadansoddiad o ddata'r wybodaeth fonitro: tueddiadau o ran pennu rhenti cymdeithasol yng Nghymru	14
3.2.1. Archwilio newidiadau i renti	14
Amrywiadau rhwng darparwyr	17
3.3. Ffactorau a oedd yn dylanwadu ar arferion pennu rhenti ymhlith landlordiaid cymdeithasol	18
3.3.1. Y defnydd o ddata'r farchnad dai.....	18
3.3.2. Yr amgylchedd ariannol.....	19
3.3.3. Landlordiaid yn ymgysylltu â thenantiaid	20
3.3.4. Ystyriaethau ar gyfer y dyfodol a godwyd gan ddarparwyr	22
3.4. Dadansoddiad data atodol.....	22
3.4.1. Newidiadau i renti ar gyfer eiddo o wahanol faint	23
3.5. Crynodeb o'r dadansoddiad.....	26
4. Canfyddiadau: pennu rhentu yng Nghymru yng nghyd-destun y DU a gwledydd yr OECD.....	29
4.1. Y sector rhentu cymdeithasol yn y DU.....	29
4.2. Tai cymdeithasol yn Lloegr.....	30

4.2.1. Dulliau pennu rhenti yn Lloegr	31
4.3. Tai Cymdeithasol yn yr Alban	33
4.3.1. Dulliau pennu rhenti yn yr Alban.....	33
4.4. Tai cymdeithasol yng Ngogledd Iwerddon	35
4.4.1. Dulliau pennu rhenti yng Ngogledd Iwerddon	35
4.5. Safbwyntiau Rhyngwladol ar Bennu Rhenti Tai Cymdeithasol	36
4.5.1. Dulliau Pennu Rhenti mewn Sectorau Tai Cymdeithasol Ewropeaidd	37
5. Casgliadau ac argymhellion	39
5.1. Crynodeb o'r canfyddiadau allweddol.....	39
5.2. Goblygiadau i denantiaid a landlordiaid cymdeithasol	40
5.2.1. Goblygiadau i Denantiaid.....	40
5.2.2. Goblygiadau i Landlordiaid Cymdeithasol.....	40
5.3. Goblygiadau ac argymhellion i Lywodraeth Cymru	41
6. Adran gyfeiriadau.....	44
Atodiad A: Templed ffurflen fonitro.....	47

Rhestr o dablau a ffigurau

Tabl 1.1: Capiau ar renti cymdeithasol yng Nghymru.	7
Tabl 2.1: Cyfanswm y ffurflenni monitro a gyflwynwyd ar gyfer pob blwyddyn ariannol.	12
Tabl 3.1: Cynnydd cyfartalog mewn rhenti cymdeithasol fesul blwyddyn ariannol.	14
Ffigur 3.1: Cynnydd mewn rhenti o flwyddyn i flwyddyn mewn gwahanol ardaloedd awdurdodau lleol.	15
Ffigur 3.2 Cynnydd cyfartalog mewn rhenti fesul ardal awdurdod lleol yn seiliedig ar wybodaeth fonitro.	16
Ffigur 3.3: Cynnydd cyfartalog mewn rhenti fesul math o ddarparwr (landlord cymdeithasol cofrestredig neu ddarparwr awdurdod lleol).	17
Ffigur 3.4: Rhenti wythnosol cyfartalog ar gyfer yr holl ddarparwyr, 2014-2025.	23
Ffigur 3.5: Rhenti wythnosol cyfartalog ar gyfer pob eiddo fesul ardal awdurdod lleol.	24
Ffigur 3.6: Rhenti wythnosol cyfartalog ar gyfer eiddo un ystafell wely fesul ardal awdurdod lleol.	25
Ffigur 3.7: Rhenti wythnosol cyfartalog ar gyfer eiddo dwy ystafell wely neu fwy fesul ardal awdurdod lleol.	26
Tabl 4.1: Anheddau'r Sector Cymdeithasol yn y DU, 2022	29

Rhestr termau

Cartrefi Cymunedol Cymru (CHC)

Cymdeithas Llywodraeth Leol (CLIL)

Ffederasiwn Tai Cenedlaethol (NHF)

Gweithrediaeth Tai Gogledd Iwerddon (NIHE)

Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI)

Rheoleiddiwr Tai Cymdeithasol (RSH)

Rheoleiddiwr Tai yr Alban (SHR)

Y Ganolfan Ymchwil Economaidd a Chymdeithasol Ranbarthol (CRESR)

Y Sefydliad ar gyfer Cydweithrediad a Datblygiad Economaidd (OECD)

Y Sefydliad Tai Siartredig (CIH)

Y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol (MHCLG)

1. Cyflwyniad a chefnidir

1.1. Cyd-destun: pennu rhenti yn y sector tai cymdeithasol yng Nghymru

Ar hyn o bryd, caiff arferion pennu rhenti yng Nghymru eu harwain gan Safon Renti a Thaliadau Gwasanaeth Llywodraeth Cymru (Llywodraeth Cymru, 2024a). Mae'r Safon hon yn berthnasol i'r holl dai anghenion cyffredinol a thai gwarchod a ariennir gan raglenni Llywodraeth Cymru neu drwy adnoddau'r landlord ei hun. Nid yw'n berthnasol i dai mwy arbenigol, fel llety â chymorth. Mae'r Safon yn rhoi hyblygrwydd i landlordiaid cymdeithasol benderfynu sut y byddant yn pennu eu rhenti yn unol â'r Safon Renti a Thaliadau Gwasanaeth. Fodd bynnag, disgwylir iddynt gydymffurfio â chyfres o fentrau y cytunwyd arnynt ar y cyd fel rhan o'r Safon Renti a Thaliadau Gwasanaeth (ibid).

Mae'r prif reolau ar gyfer pennu rhenti a amlinellir yn y Safon fel a ganlyn:

- Y Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI) + 1 y cant yw'r uchafswm cynnydd a ganiateir mewn unrhyw flwyddyn unigol ond ni ddylid ystyried bod CPI + 1 y cant yn gynydd awtomatig i landlordiaid cymdeithasol ei bennu;
- Gellir lleihau, rhewi neu gynyddu rhenti tenantiaid unigol 'hyd at £2 ychwanegol' yr wythnos ar yr amod nad yw cyfanswm cynnydd y landlord cymdeithasol yn fwy na CPI + 1 y cant;
- Os bydd CPI yn mynd y tu allan i'r ystod o 0 y cant i 3 y cant, Gweinidogion Cymru fydd yn gyfrifol am bennu'r cynnydd priodol ar gyfer y flwyddyn honno;
- Rhaid i landlordiaid cymdeithasol roi gwybod i Lywodraeth Cymru cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol os bydd pryderon ynglŷn ag effaith y safon renti ar eu cynllun busnes, eu hyfywedd ariannol, neu eu gallu i gyflawni eu rhwymedigaethau i denantiaid a benthycwyr (Llywodraeth Cymru, 2024a).

Yn ogystal â dilyn rheolau penodol, disgwylir i landlordiaid gefnogi tenantiaid sy'n wynebu anawsterau ariannol, cynnwys tenantiaid yn fwy wrth wneud penderfyniadau ynghylch pennu rhenti, bod yn dryloyw ynglŷn â'r ffyrdd y caiff incwm rhent ei ddefnyddio, a gweithio gyda thenantiaid a'r sector ehangach i sicrhau dull cyson o ymdrin â fforddiadwyedd.¹

¹ Ymhlith yr ystod lawn o ddisgwyliadau mae: Dim troi allan oherwydd caledi ariannol yn ystod y cyfnod ymgartrefu, ar yr amod bod tenantiaid yn ymgysylltu â landlordiaid; cymorth wedi'i dargedu er mwyn i denantiaid mewn anawsterau ariannol allu cael help; blaenoriaethu'r defnydd o dai cymdeithasol addas i symud pobl allan o lety trosiannol o ansawdd gwael ac i mewn i gartrefi hirdymor; parhau i gyfathrebu â ffocws pendant er mwyn annog tenantiaid i siarad â'u landlordiaid am broblemau ariannol a cheisio cymorth; cynnwys tenantiaid yn fwy wrth wneud penderfyniadau ynghylch pennu rhenti, gan gynnwys bod yn dryloyw ynglŷn â'r ffyrdd y caiff incwm rhent ei wario; parhau i fuddsoddi mewn cartrefi sydd eisoes yn bodoli er mwyn sicrhau eu bod yn ddiogel, yn gynnes, ac yn fforddiadwy; cydweithio â thenantiaid, Llywodraeth Cymru, cyllidwyr, a phartneriaid i greu dull cyson o asesu fforddiadwyedd ym maes tai cymdeithasol; lleihau nifer yr achosion o droi allan ac osgoi troi allan i ddigartrefedd drwy weithio gyda phartneriaid; cynnal arolygon boddhad tenantiaid safonedig a chyhoeddi'r data'n ganolog (Llywodraeth Cymru, 2024a).

Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae chwyddiant uchel wedi peri i Weinidogion gymryd mwy o ran yn y gwaith o bennu'r uchafswm cynnydd rhent ar gyfer landlordiaid (Llywodraeth Cymru, 2024b). Mae Tabl 1.1 yn dangos y cap ar renti a'r CPI ar gyfer pob un o'r chwe blynedd diwethaf.

Tabl 1.1: Capiau ar renti cymdeithasol yng Nghymru.

Dyddiad mesur CPI	CPI yn ystod y flwyddyn	Cap ar renti ar gyfer y flwyddyn ariannol ganlynol
Medi 2019	1.7%	2.7%
Medi 2020	0.5%	1.5%
Medi 2021	3.1%	3.1%
Medi 2022	10.1%	6.5%
Medi 2023	6.7%	6.7%
Medi 2024	1.7%	2.7%

Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru.

Ar 30 Mehefin 2025, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru bapur ymgynghori ar safon renti a thaliadau gwasanaeth newydd i Gymru gan ofyn am safbwyntiau (erbyn 12 Awst) ar gynigion ar gyfer newid y trefniadau presennol o 2026 ymlaen (Llywodraeth Cymru, 2025).

1.1.1. Y fframwaith rheoleiddio ehangach yng Nghymru

Mae fframwaith rheoleiddio yn berthnasol i ddarparwyr tai cymdeithasol sydd wedi'u cofrestru â Gweinidogion Cymru ac a reoleiddir ganddynt yn unol â Rhan 1 o Ddeddf Tai 1996. Dim ond i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yng Nghymru y mae'r fframwaith yn berthnasol. Nid yw'n berthnasol i ddarparwyr awdurdodau lleol sy'n dal stoc dai. Daeth y fersiwn gyfredol o'r fframwaith hwn i rym yn 2022. Mae'n nodi cyfres o safonau y disgwylir i gymdeithasau tai eu cyrraedd (Llywodraeth Cymru, 2022).² Yng nghyd-destun y gwaith ymchwil hwn, mae safonau 5 a 6 yn arbennig o berthnasol. Mae safon 5 yn ei gwneud yn ofynnol i renti a thaliadau gwasanaeth aros yn fforddiadwy i denantiaid, ac mae safon 6 yn galw am ddull strategol o sicrhau gwerth am arian. Er mwyn cyrraedd y safonau hyn, disgwylir i gymdeithasau tai yng Nghymru weithio'n agos gyda thenantiaid – gan ymgysylltu

² Mae'r safonau'n ymwneud â'r canlynol: trefniadau llywodraethu ac arweinyddiaeth strategol effeithiol sy'n galluogi darparwr i gyflawni ei ddiben a'i amcanion (RS1); trefniadau rheoli risg a sicrwydd cadarn (RS2); sicrhau y caiff gwasanaethau o ansawdd da eu darparu i denantiaid (RS3); caiff tenantiaid eu grymuso a'u cefnogi er mwyn iddynt allu dylanwadu ar y ffordd y caiff gwasanaethau eu dylunio a'u darparu (RS4); mae rhenti a thaliadau gwasanaeth yn fforddiadwy i denantiaid cyfredol a thenantiaid y dyfodol (RS5); mae'r sefydliad yn ymdrin â gwerth am arian mewn ffordd strategol sy'n llywio ei holl gynlluniau a gweithgareddau (RS6); mae'r trefniadau cynllunio a rheoli ariannol yn gadarn ac yn effeithiol (RS7); caiff asedau a rhwymedigaethau eu rheoli'n dda (RS8); mae'r sefydliad yn cynnig llety o ansawdd da (RS9).

â nhw er mwyn sicrhau bod rhenti'n fforddiadwy a bod gwasanaethau tai yn cynrychioli gwerth da.

Cafodd y fframwaith rheoleiddio ei ddylunio i gyd-fynd â Chod Llywodraethiant Cartrefi Cymunedol Cymru (CHC), a gyhoeddwyd yn 2021, ac osgoi ei ddyblygu (CHC, 2021). Drwy hunanwerthuso y caiff cydymffurfiaeth â safonau'r fframwaith ei hasesu'n bennaf, a bydd Llywodraeth Cymru hefyd yn cynnal Adolygiadau Asesu Rheoleiddiol Llawn o landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

1.1.2. Gwaith ymchwil blaenorol ar y pwnc

Yn 2019, comisiynodd Llywodraeth Cymru astudiaeth annibynnol i adolygu ei pholisi ar renti cymdeithasol ac asesu ei addasrwydd. Daeth yr adroddiad i'r casgliad bod y polisi'n cyflawni ei nodau o ran tryloywder, cysondeb a thegwch i raddau helaeth. Fodd bynnag, dangosodd y gwaith ymchwil hefyd y byddai'r polisi yn llai effeithiol mewn senario yn y dyfodol lle bo chwyddiant yn cynyddu'n llawer cyflymach nag enillion (Littlewood et al, 2019). Mae'r senario hon wedi digwydd bellach, gan fod chwyddiant wedi cynyddu'n gyflymach nag enillion ym mhob rhan o'r DU, gan gynnwys Cymru, rhwng 2022 a 2024 (Francis-Devine, 2025).

Mae heriau diweddar wedi dod â'r tensiwn rhwng cynnal rhenti sy'n fforddiadwy i denantiaid a sicrhau cynaliadwyedd ariannol landlordiaid cymdeithasol i'r amlwg yn glir. Mae landlordiaid wedi wynebu pwysau o sawl cyfeiriad, gan gynnwys effaith pandemig COVID-19, yr argyfwng costau byw, chwyddiant economaidd ehangach, a'r gofyniad i uwchraddio a moderneiddio tai yn unol â Safon Ansawdd Tai Cymru (Llywodraeth Cymru, 2023). Ym mis Medi 2024, cyhoeddodd TPAS Cymru ganlyniadau ei drydydd arolwg Pwls Tenantiaid blynyddol ar bennu rhenti cymdeithasol. Er mai dim ond 418 o ymatebion a gafwyd i'r arolwg (llawer llai na'r flwyddyn flaenorol) cafwyd cefnogaeth gan 39 y cant o'r ymatebwyr o blaid y trefniadau setliad rhent cyfredol, ond hefyd ddadleuon o blaid addasiadau yn seiliedig ar fforddiadwyedd yn ogystal â chwyddiant (TPAS Cymru, 2024).

Mae cydymffurfiaeth â'r Safon Renti a Thaliadau Gwasanaeth a'r fframwaith rheoleiddio yn atal landlordiaid rhag trosglwyddo'r cynnydd mewn costau sy'n eu hwynebu i'w tenantiaid. Yn sgil datblygiadau diweddar, ceir angen o'r newydd i archwilio'r ffordd y bydd landlordiaid yn rheoli eu costau gan sicrhau bod rhenti'n fforddiadwy i denantiaid.

Argymhellodd yr adolygiad annibynnol o dai fforddiadwy, a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2019, bolisi pum mlynedd ar bennu rhenti, gan bwysleisio'r angen i landlordiaid ystyried a yw eu tai a'u gwasanaethau'n cynrychioli gwerth am arian (Llywodraeth Cymru, 2019). Er bod sefydliad Cartrefi Cymunedol Cymru (CHC) a rhai o'i aelodau wedi dadlau o blaid rhyddid llwyr wrth bennu rhenti, rhybuddiodd y panel adolygu y byddai dull o'r fath yn peri risg o waethygu problemau fforddiadwyedd – yn enwedig o ystyried y ffaith bod mwyafrif o ddarparwyr, yn ystod blwyddyn rent 2018-2019, wedi cynyddu rhenti i'r uchafswm a oedd yn cael ei ganiatáu gan y Safon Renti ar y pryd. O ganlyniad i hynny, argymhellodd yr adolygiad y dylai polisi pennu rhenti yng Nghymru daro cydbwysedd rhwng buddiannau darparwyr ac anghenion tenantiaid (ibid).

Wrth wneud y gwaith ymchwil hwn, cawsom wybod bod CHC wedi comisiynu dau ddarn o waith ymchwil annibynnol yn 2024 i archwilio effeithiau safon renti gyfredol Llywodraeth Cymru ar gymdeithasau tai ac ar denantiaid cyfredol a thenantiaid y dyfodol. Fodd bynnag, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid yw'r naill ddarn o waith na'r llall wedi cael eu cyhoeddi.

1.1.3. Rhenti Byw

Un o nodau allweddol y gwaith ymchwil hwn oedd archwilio amrywiadau mewn arferion pennu rhenti a dylanwad pwysau chwyddiant cyfredol arnynt. Roedd y gwaith dadansoddi'n anelu at ddarganfod a ellid datblygu dull safonol o asesu fforddiadwyedd, ac a fyddai safoni o'r fath yn briodol yng nghyd-destun Cymru. Er mwyn asesu hyn, roedd angen deall sut mae landlordiaid yn mynd ati i bennu rhenti ar hyn o bryd.

O fewn fframwaith strategol y Safon Renti a Thaliadau Gwasanaeth, mae gan landlordiaid cymdeithasol hyblygrwydd i benderfynu a yw newidiadau i renti yn fforddiadwy i'w tenantiaid. Erbyn hyn, mae llawer o landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru wedi mabwysiadu dull Rhent Byw. Roedd pedair elfen allweddol i'r dull Rhent Byw gwreiddiol (Webb a Murphy, 2022):

1. Defnyddio enillion rhanbarthol chwarterl isaf o'r Arolwg Blynnyddol o Enillion Aelwydydd (ASHE);
2. Addasu rhenti yn unol â maint eiddo, gan ddefnyddio model cyfwerthedd y Sefydliad ar gyfer Cydweithrediad a Datblygiad Economaidd (OECD) neu fodelau cyfwerthedd tebyg;³
3. Sicrhau na fydd rhenti'n mynd yn uwch na thua 28 y cant o enillion net;
4. Pennu rhenti o fewn ffiniau awdurdodau lleol.

Er bod llawer o landlordiaid yn parhau i ddilyn egwyddorion y dull Rhent Byw, bydd eu dulliau o bennu rhenti yn aml yn amrywio. Er enghraifft, mae Pennod 3 o'r adroddiad hwn yn dangos bod rhai landlordiaid cymdeithasol yn defnyddio trothwy enillion net uwch i gyfrif am daliadau gwasanaeth. Mae hyn yn arwain at feincnodau fforddiadwyedd sy'n uwch na 28 y cant, ac sy'n aml yn nes at 33 y cant. Mae Pennod 3 hefyd yn tynnu sylw at wahaniaethau yn y ffyrdd y caiff ffynonellau data eu defnyddio i amcangyfrif incwm aelwydydd. Bydd rhai darparwyr yn dibynnu ar yr Arolwg Blynnyddol o Enillion Aelwydydd, tra bydd eraill yn defnyddio ffigurau Cyflog Byw Cenedlaethol. Mae'r dadansoddiad ym Mhennod 3 yn

³ Yn y fethodoleg rhent byw, defnyddir cyfwerthu i addasu rhenti yn unol ag enillion a chyfansoddiad aelwydydd. Er enghraifft, mae'n debygol y bydd gan aelwyd dau oedolyn incwm uwch nag aelwyd un oedolyn. I gyfrif am hyn, efallai y rhoddir gwerth cyfwerthedd o 1 i'r aelwyd un oedolyn, a gwerth cyfwerthedd o 1.5 i'r aelwyd dau oedolyn. Mae hyn yn golygu y tybir bod incwm yr aelwyd dau oedolyn tua 1.5 gwaith yn fwy na'r enillion chwarterl isaf. O ganlyniad i hynny, ar ôl i'r rhenti gael eu haddasu yn unol ag incwm, byddai'r rhent byw ar gyfer yr aelwyd dau oedolyn yn uwch nag ar gyfer yr aelwyd un oedolyn. Mae cyfwerthu hefyd yn ystyried maint yr eiddo y bydd ei angen. Fel arfer, bydd angen i deuluoedd mwy gael cartrefi â mwy o ystafelloedd gwely, sy'n tueddu i olygu rhenti uwch. Mae'r rhan fwyaf o bolisïau dyrannu tai yn ceisio paru aelwydydd ag eiddo o faint priodol, gan sicrhau bod lefelau rhent yn adlewyrchu incwm a'r angen am dai. I gael rhagor o fanylion am y defnydd o gyfwerthu mewn methodolegau rhent byw, gweler [Savills \(2015\) 'Living Rent Methodology'](#).

archwilio sut mae'r amrywiadau hyn o ran dulliau a ffynonellau data yn cyfrannu at wahaniaethau mewn newidiadau a gynllunnir i renti. Ar y cyfan, mae Rhenti Byw heddiw yn cynrychioli dull eang yn hytrach na methodoleg benodol.

1.2. Strwythur yr adroddiad

Ar ôl trafod cyd-destun y gwaith ymchwil hwn, caiff gweddill yr adroddiad ei strwythuro fel a ganlyn:

- Mae Pennod 2 yn nodi'r fethodoleg a ddefnyddiwyd i fynd i'r afael â'r nodau ymchwil, gan gynnwys dadansoddi gwybodaeth fonitro a gyflwynwyd gan landlordiaid cymdeithasol.
- Mae Pennod 3 yn cyflwyno'r canfyddiadau craidd, gan dynnu sylw at duedd gyffredinol tuag at gynyddu rhenti cymaint â phosibl, a nodi amrywiadau mewn dulliau pennu rhenti rhwng gwahanol fathau o landlordiaid a rhanbarthau hefyd. Mae'n cyflwyno dadansoddiad o gynnydd mewn rhenti yn ôl darparwr, gan amlinellu hefyd sut mae rhenti wedi cael eu cynyddu yn yr holl ardaloedd awdurdodau lleol yng Nghymru.
- Mae Pennod 4 yn bwrw golwg dros dystiolaeth o'r ffordd y bydd landlordiaid cymdeithasol yn pennu rhenti mewn rhannau eraill o'r DU a detholiad o wledydd yr OECD, gan nodi gwahaniaethau allweddol a gwersi sy'n berthnasol i gyd-destun Cymru.
- Mae Pennod 5 yn amlinellu argymhellion polisi ar gyfer Llywodraeth Cymru, yn seiliedig ar y gwaith dadansoddi a gyflwynir drwy'r adroddiad i gyd.

2. Methodoleg

2.1. Trosolwg o'r fethodoleg

Ym mis Rhagfyr 2024, comisiynodd Llywodraeth Cymru y Ganolfan Ymchwil Economaidd a Chymdeithasol Ranbarthol (CRESR) ym Mhrifysgol Sheffield Hallam i fynd i'r afael â'r nodau ymchwil canlynol.

- Deall sut mae landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru yn pennu rhenti ar hyn o bryd. Roedd hyn yn golygu:
 - archwilio newidiadau diweddar a dod o hyd i amrywiadau mewn dulliau pennu rhenti rhwng landlordiaid cymdeithasol;
 - adnabod tueddiadau allweddol mewn ymddygiad wrth bennu rhenti;
 - archwilio'r ffactorau sy'n dylanwadu ar benderfyniadau ynghylch pennu rhenti;
 - asesu sut y bydd landlordiaid cymdeithasol yn ymgysylltu â thenantiaid;
 - ac ystyried sut mae arferion yng Nghymru yn cymharu ag arferion mewn rhannau eraill o'r DU a thu hwnt.
- Cyfrannu at amcan Llywodraeth Cymru i ddatblygu fframwaith mwy cyson a thryloyw ar gyfer pennu rhenti – un sy'n taro cydbwysedd rhwng fforddiadwyedd i denantiaid a chynaliadwyedd ariannol hirdymor landlordiaid cymdeithasol.

Defnyddiodd yr astudiaeth ddwy fethodoleg wahanol i fynd i'r afael â'r nodau hyn:

1. **Dadansoddi Data'r Wybodaeth Fonitro.** Roedd hyn yn cynnwys dadansoddi ffurflenni gwybodaeth fonitro a gyflwynir yn flynyddol gan landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru i Lywodraeth Cymru. Mae'r ffurflenni hunanardystiedig hyn yn cyd-fynd â blynyddoedd ariannol ac yn cwmpasu'r cyfnod o 2020 i 2024. Er bod y rhan fwyaf o'r data ar gael, roedd rhai blynyddoedd ar goll o rai ffurflenni. Tynnir sylw at y bylchau hyn yn Adran 2.2.
2. **Adolygiad Naratif o'r Dystiolaeth.** Cynhaliwyd adolygiad wedi'i dargedu o'r dystiolaeth a oedd eisoes ar gael er mwyn cymharu polisïau a dulliau pennu rhenti yng Nghymru â'r rhai a ddefnyddir yng ngwledydd eraill y DU ac mewn detholiad o wledydd yr OECD.

Cynhaliwyd y gweithgareddau ymchwil hyn rhwng mis Rhagfyr 2024 a mis Ebrill 2025.

2.2. Dadansoddi data

Mae Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru gwblhau a chyflwyno ffurflenni monitro bob mis Chwefror fel rhan o'r Safon Renti. Dros y blynyddoedd diwethaf, mae'r ffurflenni hyn wedi llywio penderfyniadau ynglŷn â therfynau ar gyfer pennu rhenti. Cafodd y ffurflenni monitro, sy'n dilyn y templed a roddir yn Atodiad A, eu rhannu â'r tîm ymchwil ac roeddent yn sail ar gyfer data'r wybodaeth fonitro a ddefnyddiwyd yng ngwaith dadansoddi'r adroddiad hwn. Mae'r ffurflenni hyn yn cynnwys manylion am y ffyrdd y mae landlordiaid cymdeithasol wedi pennu eu rhenti, a'r ffyrdd y maent wedi cynnwys tenantiaid yn eu prosesau gwneud penderfyniadau.

Cam cyntaf y gwaith ymchwil oedd casglu a phrosesu'r ffurflenni monitro. Ar ôl i unrhyw ddata personol gael eu tynnu allan, cafodd y ffurflenni eu lanlwytho gan Lywodraeth Cymru i lwyfan rhannu ffeiliau allanol diogel, lle y gwnaeth y tîm ymchwil eu lawrlwytho i yriant rhwydwaith diogel.

Ar ôl iddynt gael eu trosglwyddo, cafodd y ffurflenni eu darllen a'u cyfuno mewn un gronfa ddata. Cafodd y data eu trefnu fesul blwyddyn a chafodd y wybodaeth feintiol ac ansoddol allweddol ei hechdynnu o'r ffurflenni. Y set ddata gyfunol hon oedd y sail ar gyfer y dadansoddiad a gyflwynir ym Mhennod 3.

Roedd pa mor gynhwysfawr oedd yr ymatebion a gyflwynwyd yn amrywio o un landlord cymdeithasol i'r llall. Rhoddodd rhai ohonynt wybodaeth fanwl a sylweddol bob blwyddyn, tra rhoddodd eraill ymatebion mwy cryno neu atebion wedi'u hailadrodd o flynyddoedd blaenorol. Roedd y dadansoddiad terfynol a gyflwynir ym Mhennod 3 yn tybio bod y ffurflenni hyn wedi cael eu llenwi'n gywir. Bydd unrhyw anghysondebau rhwng y cynnydd gwirioneddol mewn renti a'r cynnydd a nodir ym Mhennod 3 yn deillio o wallau wrth hunangofnodi. Cafodd yr anghysondebau posibl hyn – sy'n gyffredin mewn data hunangofnodedig – eu codi â Llywodraeth Cymru. Ar y cyfan, daeth asesiad o ddata'r wybodaeth fonitro i'r casgliad eu bod yn ddigon cadarn a chredadwy i'w dadansoddi.

Yn ogystal ag amrywiadau o ran ansawdd data, roedd rhai ffurflenni monitro ar goll bob blwyddyn. Mae cyfanswm y ffurflenni a gyflwynwyd bob blwyddyn i'w weld yn Nhabl 2.1:

Tabl 2.1: Cyfanswm y ffurflenni monitro a gyflwynwyd ar gyfer pob blwyddyn ariannol.

Blwyddyn ariannol	Nifer y ffurflenni a ddychwelwyd
2020/2021	43
2021/2022	37
2022/2023	39
2023/2024	44

Ffynhonnell: Ffurflen fonitro a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru ac a ddychwelwyd gan ddarparwyr tai cymdeithasol yng Nghymru

Cafodd data'r wybodaeth fonitro eu dadansoddi drwy gymharu newidiadau i renti gan y gwahanol landlordiaid cymdeithasol. Caiff y canfyddiadau allweddol eu crynhoi a'u cyflwyno ym Mhennod 3.

Yn ogystal â data'r wybodaeth fonitro, defnyddiwyd data atodol o StatsCymru i ddilysu'r canfyddiadau a'u rhoi mewn cyd-destun – yn enwedig o ran deall sut mae rhenti cyfartalog wedi newid ar gyfer mathau gwahanol o dai (e.e. cartrefi un ystafell wely) yn y sector rhentu cymdeithasol. Cyrchwyd y set ddata gyhoeddus hon drwy borth ar-lein StatsCymru.

Er mwyn dangos amrywiadau daearyddol mewn lefelau rhent, cafodd data'r wybodaeth fonitro a'r data atodol o StatsCymru eu mapio gan ddefnyddio Systemau Gwybodaeth Ddaearyddol (GIS). Crëwyd mapiau coropleth er mwyn dangos amrywiadau mewn rhenti a fforddiadwyedd ar lefel awdurdodau lleol.

Un o gyfyngiadau allweddol y dadansoddiad hwn oedd diffyg data daearyddol manylach. Mae rhai landlordiaid cymdeithasol yn gweithredu mewn mwy nag un ardal awdurdod lleol, ac roedd absenoldeb data manylach yn golygu nad oedd modd mapio rhenti ar lefel darparwyr neu gymdogaethau. Felly, mae'r dadansoddiad wedi'i gyfyngu i lefelau rhent cyfartalog fesul ardal awdurdod lleol.

2.3. Adolygiad naratif o'r dystiolaeth

Cynhaliwyd adolygiad naratif o'r dystiolaeth er mwyn deall sut mae arferion pennu rhenti yng Nghymru yn cymharu â rhannau eraill o'r DU. Roedd hyn yn cynnwys dethol amrywiaeth o gyhoeddiadau diweddar – gan gynnwys llenyddiaeth academiaidd, adroddiadau polisi, a llenyddiaeth lwyd⁴ – a oedd yn archwilio dulliau cyfredol o bennu rhenti cymdeithasol yng Nghymru. Yn dilyn yr adolygiad cychwynnol hwn, cynhaliwyd chwiliad Google Scholar gan ddefnyddio'r term 'social rent setting' ynghyd â goleddfeiriau megis 'England', 'Scotland', 'Wales', a 'Northern Ireland'. Llenyddiaeth a gyhoeddwyd o 2015 ymlaen oedd prif ffocws yr adolygiad.

Yn ychwanegol at lenyddiaeth sy'n canolbwyntio ar y DU, cynhaliwyd adolygiad mwy detholus er mwyn archwilio dulliau pennu rhenti ar gyfer tai sector cyhoeddus yng ngwledydd y Sefydliad ar gyfer Cydweithrediad a Datblygiad Economaidd (OECD). Rhoddodd hyn bersbectif rhyngwladol ehangach. Er bod tai cymdeithasol ledled y DU fel arfer yn cael eu cymorthdalw drwy gyfuniad o renti a gesglir a chyllid uniongyrchol gan y llywodraeth, gwnaeth yr adolygiad hwn ystyried modelau amgen a ddefnyddir yn rhyngwladol ac asesu i ba raddau y gallai gwersi o ddetholiad o wledydd yr OECD gael eu rhoi ar waith yng nghyd-destun Cymru. Caiff canfyddiadau'r adolygiad hwn eu cyflwyno ym Mhennod 4.

⁴ Gwybodaeth a gaiff ei llunio ar bob lefel o lywodraeth, academia, byd busnes a diwydiant mewn fformatau electronig a phrint nas rheolir gan gyhoeddi masnachol yw llenyddiaeth lwyd. I gael rhagor o wybodaeth, gweler [canllaw](#) Prifysgol Caerwysg.

3. Canfyddiadau: Arferion pennu rhenti landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru

3.1. Cyflwyniad i'r dadansoddiad

Mae'r bennod hon yn cyflwyno canlyniadau'r dadansoddiad o ddata'r ffurflenni gwybodaeth fonitro a'r data atodol. Fe'i rhennir yn dair rhan:

1. Dadansoddiad o ddata'r wybodaeth fonitro: Mae Adran 3.2 yn rhoi trosolwg o amrywiadau rhwng rhenti mewn gwahanol ardaloedd awdurdodau lleol yng Nghymru yn seiliedig ar ddata'r wybodaeth fonitro.
2. Dadansoddiad ansoddol: Mae Adran 3.3 yn bwrw golwg dros y data ansoddol o'r ffurflenni gwybodaeth fonitro er mwyn asesu'r ffactorau sy'n ysgogi ymddygiad wrth bennu rhenti ymhlith landlordiaid cymdeithasol.
3. Dadansoddiad data atodol: Mae Adran 3.4 yn treiddio ymhellach i wybodaeth am dueddiadau o ran pennu rhenti ar gyfer amrywiaeth o leoliadau a mathau o eiddo gan ddefnyddio data o StatsCymru.

3.2. Dadansoddiad o ddata'r wybodaeth fonitro: tueddiadau o ran pennu rhenti cymdeithasol yng Nghymru

Gwnaeth y dadansoddiad o ddata'r wybodaeth fonitro archwilio'r cynnydd a gynlluniwyd mewn rhenti gan ddarparwyr tai cymdeithasol yng Nghymru rhwng 2020 a 2024. O bob cynnydd unigol, cyfrifwyd cynnydd cyfartalog ar gyfer pob blwyddyn ariannol. Mae'r cyfartaledd hwn i'w weld yn Nhabl 3.1 ochr yn ochr â'r cap ar renti ar gyfer y flwyddyn honno:

Tabl 3.1: Cynnydd cyfartalog mewn rhenti cymdeithasol fesul blwyddyn ariannol.

Blwyddyn Ariannol	Newid cyfartalog mewn rhenti	Cap y Safon Renti
2020/2021	+2.4%	+2.7%
2021/2022	+1.3%	+1.5%
2022/2023	+2.9%	+3.1%
2023/2024	+6.2%	+6.5%

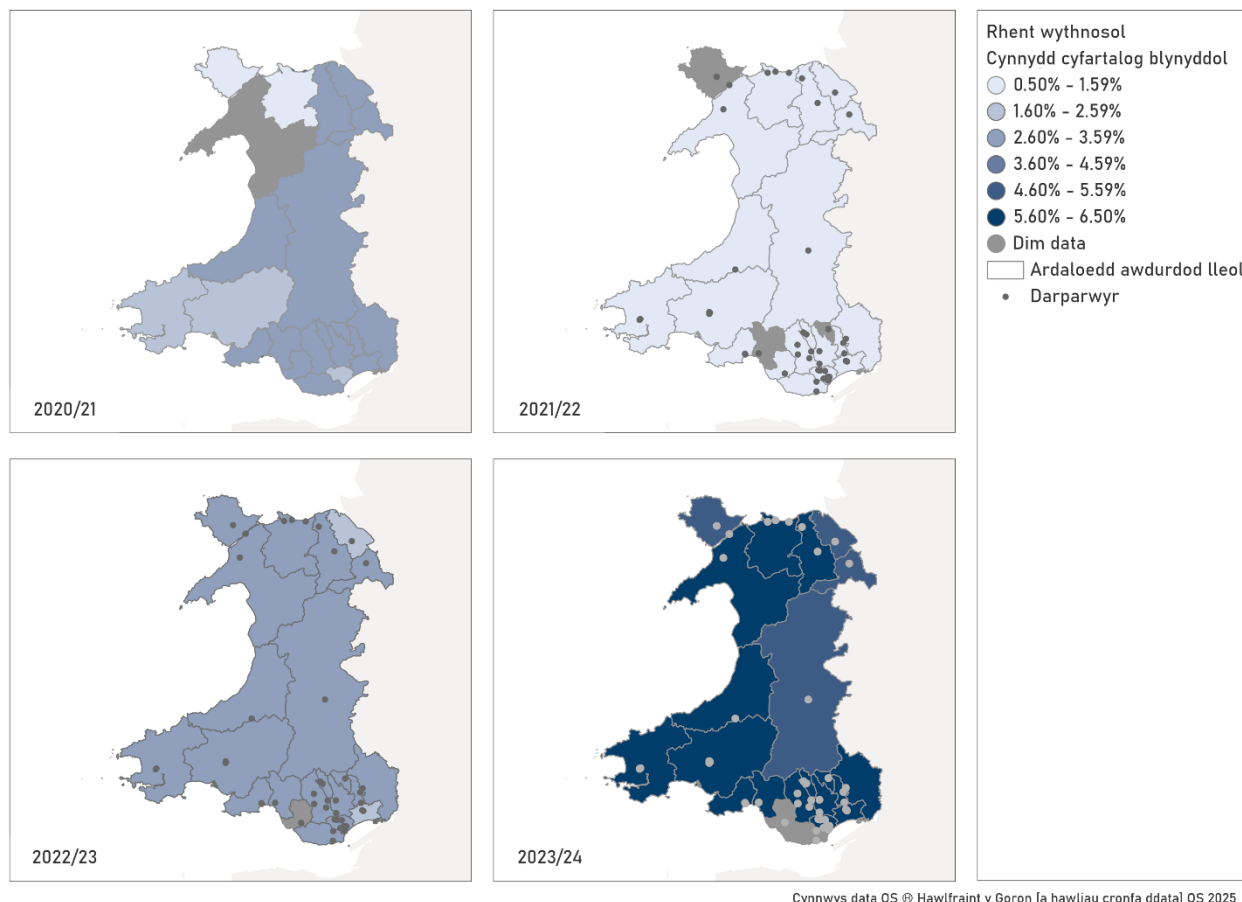
Ffynhonnell: Ffurflenni monitro, dadansoddiad yr awduron.

Mae'r data'n cadarnhau bod y cynnydd cyfartalog mewn rhenti ar gyfer pob blwyddyn ariannol yn agos at yr uchafswm cynnydd a oedd yn cael ei ganiatáu yn unol â'r Safon Renti.

3.2.1. Archwilio newidiadau i renti

Roedd effaith newidiadau i renti yn amrywio rhwng gwahanol ardaloedd awdurdodau lleol yng Nghymru, fel y gwelir yn Ffigur 3.1:

Ffigur 3.1: Cynnydd mewn rhenti o flwyddyn i flwyddyn mewn gwahanol ardaloedd awdurdodau lleol.



Ffynhonnell: [statscymru](https://statscymru.gov.uk)

Er i newidiadau i renti amrywio rhwng gwahanol ardaloedd awdurdodau lleol a blyneddodd ariannol, gwnaeth y rhan fwyaf o landlordiaid cymdeithasol gynyddu rhenti i'r uchafswm a oedd yn cael ei ganiatáu yn unol â chap y Safon Renti. Er mwyn deall yr amrywiad hwn ymhellach, gwnaethom archwilio newidiadau i renti yng ngwahanol ranbarthau Cymru.

Yn gyffredinol yn y De-ddwyrain, gan gynnwys y Cymoedd, Caerdydd a'r cyffiniau, gwnaeth landlordiaid gynyddu rhenti i'r uchafswm a oedd yn cael ei ganiatáu. Y prif eithriad oedd blwyddyn ariannol 2020/21, pan oedd y cynnydd mewn rhenti a hunangofnodwyd yng Nghaerdydd 0.3 y cant yn is na'r cap, a blwyddyn ariannol 2022/23, pan oedd y cynnydd mewn rhenti a gofnodwyd yng Nghasnewydd 0.9 y cant yn is na'r cap.

Yn y De-orllewin, roedd y cynnydd mewn rhenti'n amrywio rhwng blyneddodd ariannol. Yn 2020/21, roedd y rhent cyfartalog yn Sir Gaerfyrddin 0.9 y cant yn is na'r cap ar renti ac, yn Sir Benfro, roedd 0.5 y cant yn is na'r cap. Fodd bynnag, mewn blyneddodd dilynol, roedd y cynnydd mewn rhenti yn y ddwy ardal yn nes o lawer at y cap neu'n unol ag ef ar y cyfan.

Gwnaeth y rhan fwyaf o ddarparwyr sy'n dal stoc dai yn y Canolbarth gynyddu eu rhenti yn unol â'r cap. Fodd bynnag, gwnaeth un darparwr mawr ym Mhowys bennu rhenti 1.1 y cant yn is na'r cap ym mlwyddyn ariannol 2023/24. O ganlyniad i hynny, Powys oedd un o'r

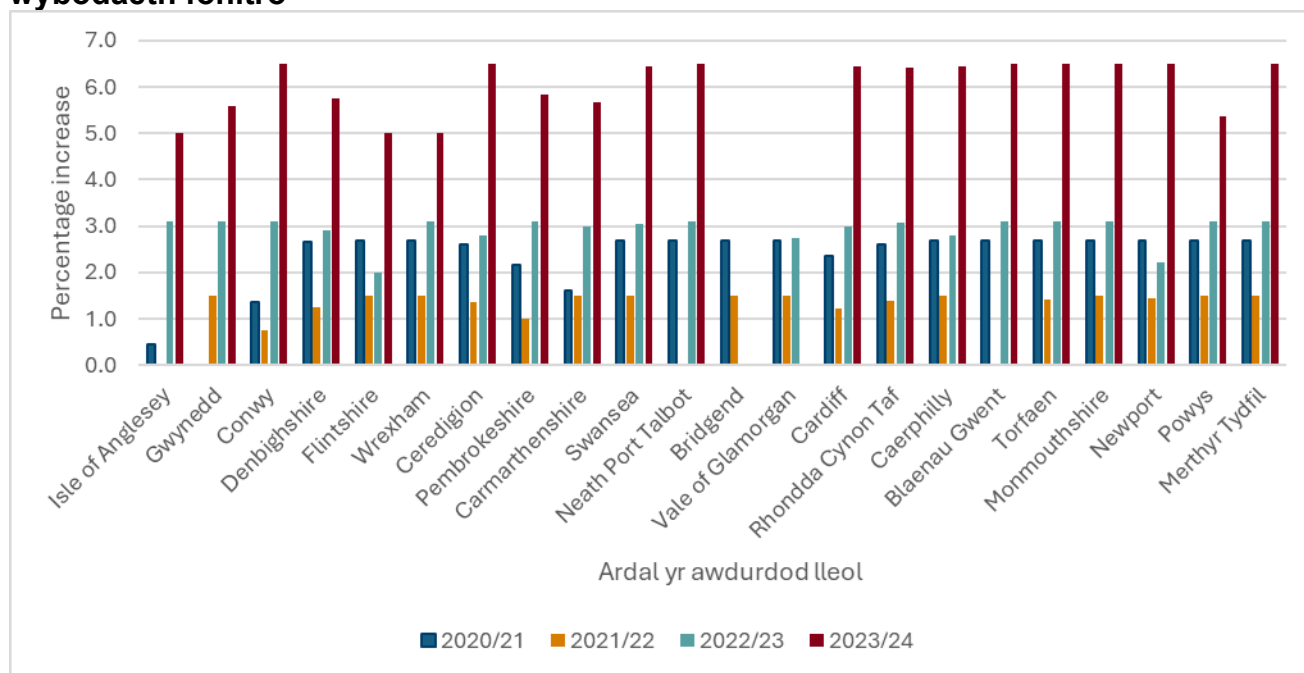
y chydig ardaloedd awdurdodau lleol lle roedd y cynnydd cyfartalog mewn rhenti yn is na'r cap yn ystod y cyfnod hwnnw. Caiff y ffactorau a achosodd i rai darparwyr gynyddu rhenti islaw'r cap eu harchwilio yn Adran 3.3.

Yn y Gogledd-ddwyrain, roedd y cynnydd cyfartalog mewn rhenti ymhlith yr isaf yn yr holl ranbarthau, yn enwedig yn ystod blynyddoedd ariannol 2022/23 a 2023/24. Er hyn, cynyddodd llawer o ddarparwyr eu rhenti i'r uchafswm a oedd yn cael ei ganiatáu, yn enwedig yn ystod rhai o'r blynyddoedd cynnar. Ar y cyfan, yn y rhanbarth hwn y gwelwyd y mwyaf o amrywiad, gyda rhai landlordiaid cymdeithasol yn pennu rhenti yn unol â'r cap ac eraill yn cadw rhenti oddi tano. Caiff yr amrywiad hwn ei adlewyrchu yn y cynnydd cyfartalog is mewn rhenti a welwyd yn y ddwy flwyddyn ariannol olaf.

Yn y Gogledd-orllewin, roedd data ar goll gan ddarparwyr sy'n dal stoc dai yn Ynys Môn ar gyfer blwyddyn ariannol 2021/22. Yn ystod blynyddoedd ariannol 2020/21 a 2023/24, roedd y cynnydd cyfartalog mewn rhenti a gofnodwyd yn Ynys Môn ymhlith yr isaf, sef 2.2 y cant ac 1.5 y cant yn is na'r cap ar gyfer y naill flwyddyn a'r llall. Mae'r data sydd ar gael yn awgrymu bod rhenti wedi cael eu cynyddu cymaint â phosibl ym mhob un o'r pedair blwyddyn ariannol yn ardaloedd awdurdodau lleol eraill y Gogledd-orllewin.

Ar y cyfan, dangosodd data'r wybodaeth fonitro, er bod landlordiaid cymdeithasol wedi cynyddu eu rhenti cymaint â phosibl yn gyffredinol, fod eithriadau amlwg ym mhob blwyddyn ariannol. Yn aml, pan fyddai rhenti'n cael eu pennu islaw'r cap ar gyfer blwyddyn benodol, byddai hyn yn cael ei wrthbwysu gan gynnydd yn unol â'r cap ar renti mewn blynyddoedd dilynol. Dim ond un darparwr a nododd ar ei ffurflenni monitro ei fod yn pennu rhenti islaw'r cap yn gyson am flynyddoedd olynol. Mae dadansoddiad manwl o'r cynnydd cyfartalog mewn rhenti fesul ardal awdurdod lleol i'w weld yn Ffigur 3.2:

Ffigur 3.2 Cynnydd cyfartalog mewn rhenti fesul ardal awdurdod lleol yn seiliedig ar wybodaeth fonitro

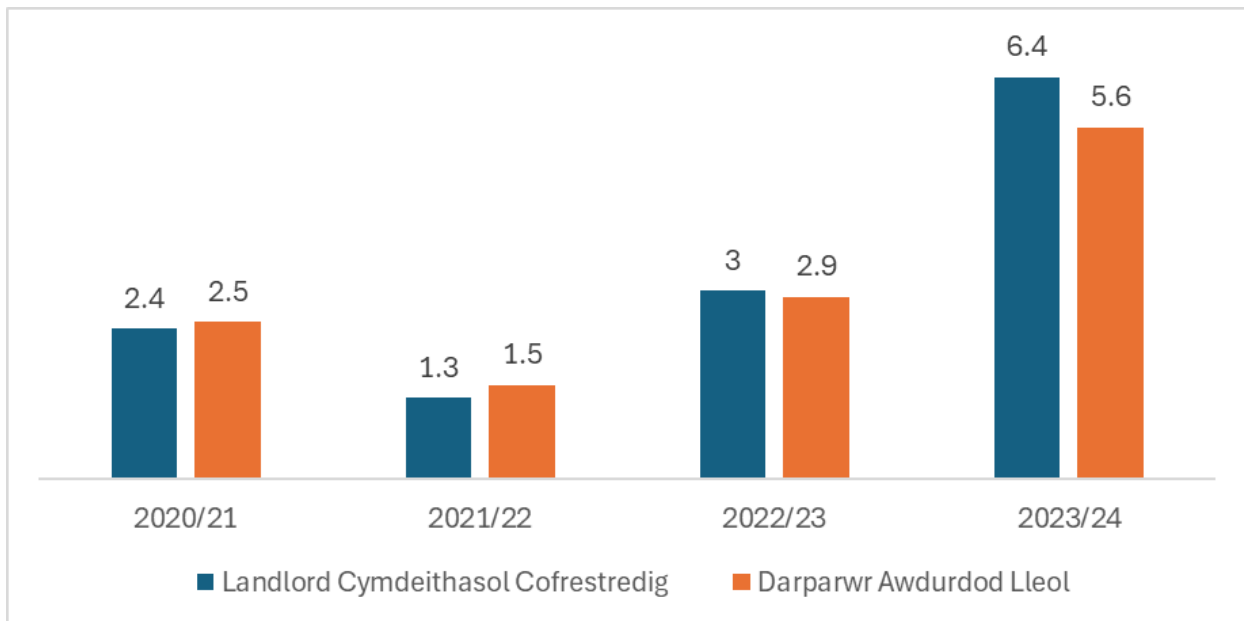


Ffynhonnell: Dadansoddiad yr awduron o ddata'r wybodaeth fonitro.

Amrywiadau rhwng darparwyr

Tynnodd y dadansoddiad sylw at wahaniaethau bach rhwng y ffyrdd y gwnaeth landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a darparwyr awdurdodau lleol⁵ newidiadau i renti. Er bod cynnydd cymdeithasau tai a darparwyr cofrestredig awdurdodau lleol mewn rhenti yn gyson ar y cyfan am y tair blwyddyn ariannol gyntaf, roedd y bwlch yn llawer mwy ar gyfer blwyddyn ariannol 2023/24, sef 0.8 y cant. Mae Ffigur 3.3 yn dangos y newidiadau cyfartalog i renti landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a darparwyr awdurdodau lleol yng Nghymru ar gyfer y cyfnod pedair blynedd:

Ffigur 3.3: Cynnydd cyfartalog mewn rhenti fesul math o ddarparwr (landlord cymdeithasol cofrestredig neu ddarparwr awdurdod lleol).



Ffynhonnell: Dadansoddiad yr awduron o ddata'r wybodaeth fonitro.

Nid oedd cysylltiad amlwg rhwng maint darparwr tai a'r lefelau rhent a bennwyd ganddo. Er enghraifft, yn 2023/24, roedd rhenti un o'r darparwyr mwyaf yn ôl stoc 1 y cant yn is na'r cap ar renti. Yn y cyfamser, cynyddodd darparwr llai ei renti i'r uchafswm a oedd yn cael ei ganiatáu. Dangosodd y dadansoddiad o'r ffurflenni monitro fod fforddiadwyedd i denantiaid a chynaliadwyedd ariannol yn cael llawer mwy o ddylanwad ar benderfyniadau ynghylch pennu rhenti na maint darparwr. Ceir rhagor o fanylion am hyn yn Adran 3.3.

Cafodd y ffurflenni monitro eu dadansoddi er mwyn dod o hyd i ffactorau a allai esbonio'r gwahaniaethau mewn dulliau pennu rhenti rhwng landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a darparwyr awdurdodau lleol. Er bod rhai agweddau unigryw ar ddulliau darparwyr awdurdodau lleol o bennu rhenti, roedd llawer o agweddau'n debyg i ddulliau landlordiaid cymdeithasol cofrestredig hefyd. Byddai darparwyr awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn ystyried ffactorau a fyddai'n eu helpu i bennu costau tai lleol,

⁵ Mae hyn yn cyfeirio at yr 11 o awdurdodau lleol sy'n dal stoc dai yng Nghymru ac sy'n darparu cartrefi rhent cymdeithasol nas rheoleiddir yn unol â Rhan 1 o'r Ddeddf Tai (1996).

megis cyfraddau Lwfans Tai Lleol (LHA)⁶, data ar enillion lleol, ac adborth uniongyrchol gan denantiaid a gasglwyd drwy arolygon ac ymgynghoriadau. Byddai sawl darparwr awdurdod lleol a landlord cymdeithasol cofrestredig yn seilio eu penderfyniadau ynghylch pennu rhenti ar fandiau rhent targed Llywodraeth Cymru.⁷ Byddai llawer yn ceisio cysoni eu rhenti byw amcangyfrifedig â'r cap ar renti er mwyn sicrhau cydgyfeiriant. Caiff y dull hwn a'r ffactorau a oedd yn llywio penderfyniadau ynghylch pennu rhenti eu harchwilio ymhellach yn Adran 3.3.

3.3. Ffactorau a oedd yn dylanwadu ar arferion pennu rhenti ymhlith landlordiaid cymdeithasol

Cafodd yr ymatebion testun yn y ffurflenni monitro eu dadansoddi'n ansoddol er mwyn canfod y prif ffactorau a oedd yn dylanwadu ar ymddygiad wrth bennu rhenti. Caiff y ffactorau hyn eu harchwilio yn yr adran hon, ac maent yn cynnwys y defnydd o ddata'r farchnad dai, ystyriaethau sy'n deillio o'r amgylchedd ariannol ehangach, ac adborth o ymgysylltu â thenantiaid.

3.3.1. Y defnydd o ddata'r farchnad dai

Byddai landlordiaid cymdeithasol yn aml yn cyfeirio at ddata'r farchnad dai wrth asesu fforddiadwyedd cynnydd mewn rhenti i denantiaid. Daeth ein gwaith ymchwil i'r casgliad bod y rhan fwyaf o landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru, dros y chwe blynedd diwethaf, wedi mabwysiadu'r model 'Rhent Byw' i arwain eu dull o ymdrin â fforddiadwyedd a phennu rhenti. Cafodd y dull hwn ei ddefnyddio ochr yn ochr â sawl ffynhonnell ddata arall i bennu rhenti. Caiff y ffactorau hyn eu trafod isod.

1. **Dull Rhent Byw.** Wrth bennu rhenti gan ddefnyddio dull rhent byw, byddai landlordiaid cymdeithasol yn ystyried faint o eiddo o faint penodol y gellid eu gosod ar rent mewn ardal benodol, gan ystyried eu 'gwerth' yn y farchnad dai leol. Fel y nodir yn Adran 1.1.3, gall yr union ffordd y bydd darparwyr yn cyfrifo eu Rhenti Byw amrywio. Felly, nid oes methodoleg benodedig ar gyfer Rhent Byw ond, yn hytrach na hynny, mae'r defnydd o Rent Byw yn cynrychioli dull cyffredinol. Er enghraifft, nododd un darparwr ei fod yn gwneud yn siŵr bod ei renti a'i daliadau gwasanaeth wedi'u cyfuno yn fforddiadwy i rywun a oedd yn ennill y Cyflog Byw Cenedlaethol. Ar y llaw arall, byddai darparwr arall yn glynu'n agos iawn wrth y fethodoleg Rhent Byw wreiddiol a ddyfeisiwyd gan Sefydliad Joseph Rowntree ac yn defnyddio data o'r Arolwg Blyneddol o Enillion Aelwydydd (Savills, 2015).

⁶ Defnyddir Lwfans Tai Lleol (LHA) i bennu faint o fudd-dal tai y gall rhentwyr preifat ei hawlio tuag at eu costau tai. Fe'i pennir gan Lywodraeth y DU yn seiliedig ar ddata ar renti gan Asiantaeth y Swyddfa Brisiol. Yr Adran Gwaith a Phensiynau sy'n penderfynu ar y cyfraddau yn y pen draw. Nid yw LHA yn fater datganoledig yng Nghymru.

⁷ Cyflwynwyd Bandiau Rhent Targed yng Nghymru er mwyn hybu mwy o gysondeb o ran rhenti tai cymdeithasol o fewn ardaloedd lleol drwy annog landlordiaid i bennu rhenti o fewn ystodau penodedig. Llwyddodd y bandiau hyn i helpu i sicrhau cydgyfeiriant rhent. Fodd bynnag, cawsant eu hatal yn 2020-21. Ers hynny, y prif fframwaith ar gyfer rheoli fforddiadwyedd a thegwch rhenti yw'r amlen rhenti CPI + 1 y cant. I gael rhagor o fanylion ac i fwrw golwg dros y newidiadau arfaethedig, gweler yr ymgynghoriad agored ar [safon rhenti a thaliadau gwasanaeth newydd i Gymru](#).

Byddai rhai darparwyr nid yn unig yn ystyried amrywiaeth o ffynonellau data – megis data Housemark a data rhenti StatsCymru – i amcangyfrif incwm tenantiaid ond hefyd yn cyfuno rhenti a thaliadau gwasanaeth wrth gyfrifo fforddiadwyedd. O ganlyniad i hynny, byddai'n pennu trothwyon fforddiadwyedd uwch (yn nes at 33 y cant o incwm aelwydydd) na darparwyr a fyddai'n seilio eu gwaith cyfrifo ar fforddiadwyedd rhent yn unig (yn nes at 28 y cant o incwm aelwydydd).

Hefyd, tynnodd landlordiaid cymdeithasol sylw at bwysigrwydd cydgyfeiriant rhent er mwyn sicrhau y caiff eiddo o faint tebyg yn yr un ardal eu prisio'n deg. Felly, nododd landlordiaid y byddai addasiadau'n cael eu gwneud er mwyn sicrhau bod Rhenti Byw yn gyson â rhenti targed lle bo angen.

2. **Setiau data cymaradwy.** Wrth bennu rhenti, nododd rhai darparwyr eu bod hefyd yn defnyddio adnoddau megis Housemark, Adnodd Fforddiadwyedd Cartrefi Cymunedol Cymru (drwy Housemark), Hometrack, a data rhenti StatsCymru i gymharu rhenti â chyfartaledd y sector a'r farchnad dai leol ehangach.

Mae'r defnydd o'r setiau data hyn yn dangos bod landlordiaid cymdeithasol yn defnyddio amrywiaeth eang o setiau data i ategu'r rhenti a bennir ganddynt a'u gwirio i sicrhau eu bod yn gwneud synnwyr mewn perthynas â marchnadoedd tai lleol.

3. **Meincnodi'r Lwfans Tai Lleol.** Byddai rhai landlordiaid cymdeithasol yn cymharu eu rhenti cymdeithasol â chyfraddau'r Lwfans Tai Lleol (LHA) er mwyn asesu fforddiadwyedd mewn perthynas â Budd-dal Tai a'r sector rhentu preifat. Er enghraifft, byddai un darparwr awdurdod lleol yn y Canolbarth yn anelu at gynnig gwerth da drwy gysoni ei renti â lefelau rhent preifat lleol. Byddai eraill yn cymharu'r lefelau rhent cyfredol â rhenti'r farchnad a'r LHA er mwyn penderfynu i ba raddau roedd ei renti'n fforddiadwy mewn perthynas â'r farchnad ehangach.

3.3.2. Yr amgylchedd ariannol

Ers diwedd 2021, mae'r Deyrnas Unedig wedi wynebu argyfwng costau byw hir a nodweddir gan chwyddiant uchel a diffyg twf mewn incymau aelwydydd (Francis-Devine, 2025).

Tynnwyd sylw at bwysigrwydd ymateb i'r cyd-destun ariannol newidiol hwn ac addasu yn unol â hynny yn yr ymatebion gwybodaeth fonitro gan landlordiaid cymdeithasol.

Roedd yr amgylchedd ariannol a'r costau gweithredu yn ystyriaethau allweddol i ddarparwyr awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Er enghraifft, nododd darparwyr awdurdodau lleol yn eu ffurflenni monitro fod cyflogau staff yn cael eu pennu drwy gytundebau cyflog sy'n cwmpasu'r awdurdod lleol cyfan. O ganlyniad i hynny, byddai dyfarniadau cyflog y cytunwyd arnynt yn genedlaethol neu'n lleol yn arwain at gostau uwch yn eu Cyfrifon Refeniw Tai. Hefyd, rhaid i Gyfrifon Refeniw Tai gael eu hadolygu'n rheolaidd a'u cymeradwyo gan Gabinet y cyngor. Yn ystod y broses gymeradwyo hon, gall cynghorwyr etholedig gefnogi neu herio cynnydd arfaethedig mewn rhenti. Mewn achosion

o'r fath, gall y pwys a roddir i ystyriaethau ariannol amrywio yn dibynnu ar y cydbwysedd rhyngddynt a phryderon ynglŷn â fforddiadwyedd i denantiaid.

Er bod landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn wynebu pwysau tebyg, roedd y ffurflenni gwybodaeth fonitro'n dangos bod y broses o bennu rhenti wedi'i symleiddio ar y cyfan. Byddai lefelau rhent yn cael eu cymeradwyo gan eu byrddau gweithredol fel arfer. Er y gellir ymgynghori â chyrff tenantiaid neu gyrff democrataidd o fewn landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, nid oes ganddynt bŵer i rwystro cynnydd mewn rhenti, yn wahanol i Gabinetau cynghorau.

Roedd y ffurflenni gwybodaeth fonitro yn dangos bod nifer o ystyriaethau'n cael eu rhannu gan ddarparwyr awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig o ran cydbwysu rhenti ag arbedion effeithlonrwydd a chostau gweithredu. Roedd hyn yn cynnwys:

- Effaith cyflogau staff a dyfarniadau costau byw yn ystod y cyfnod a archwiliwyd;
- Yr angen i daro cydbwysedd rhwng cynnydd mewn rhenti a fforddiadwyedd yn sgil cynlluniau i adeiladu cartrefi newydd a gwella ansawdd y stoc dai bresennol;
- Awydd i sicrhau bod tenantiaid yn fodlon ar y tai a gynigir a'u bod yn cynnig gwerth am arian i denantiaid;
- Ymgynghori â thenantiaid drwy arolygon neu grwpiau cyfeirio tenantiaid er mwyn cael adborth ar wasanaethau a chanfod ble y gellid gwneud gwelliannau ac arbed costau;
- Canfod mesurau lleihau costau ac arbedion o fewn gweithrediadau presennol lle bo modd;
- Sicrhau bod unrhyw gynnydd mewn rhenti yn ystod y flwyddyn yn cefnogi cynlluniau busnes hirdymor ar gyfer twf a chyflawni.

3.3.3 Landlordiaid yn ymgysylltu â thenantiaid

Un o ofynion allweddol y Safonau Rheoleiddio a'r Safonau Renti yw y dylai landlordiaid cymdeithasol ddangos eu bod wedi ymgynghori ac ymgysylltu'n effeithiol â'u tenantiaid wrth ddatblygu eu polisi rhenti. Er bod yr union ddull ymgysylltu'n amrywio rhwng landlordiaid cymdeithasol, roedd nifer o ddulliau ac adnoddau ymgysylltu cyffredin yn cael eu defnyddio. Roedd hyn yn cynnwys:

- Y defnydd o arolygon er mwyn deall canfyddiadau tenantiaid a'u boddhad â'u tai, gan gynnwys p'un a oeddent yn cynnig gwerth am arian;
- Ymgynghori â grwpiau cyfeirio tenantiaid a rhaglenni eraill i gynnwys tenantiaid er mwyn llywio penderfyniadau ynghylch pennu rhenti;
- Ysgrifennu at denantiaid i gyfleu cynnydd arfaethedig mewn rhenti a chynnig cyfle i roi adborth ar newidiadau arfaethedig.

Byddai darparwyr tai cymdeithasol a oedd yn defnyddio dull Rhent Byw hefyd yn ymgynghori â thenantiaid i esbonio sut y gallai dull o'r fath weithio a beth y gallai hynny ei olygu iddynt. Er enghraifft, cynhaliodd un gymdeithas dai ymgynghoriad â'i thenantiaid cyn cyflwyno'r dull, a gwelodd fod y tenantiaid o blaid y newid. Sefydlodd landlord arall gorff

craffu tenantiaid i asesu a herio cynnydd arfaethedig mewn rhenti er mwyn gweld a oeddent wir yn fforddiadwy.

Yn gyffredinol, gwelwyd cysondeb rhwng darparwyr o ran dulliau ymgysylltu â thenantiaid wrth bennu rhenti, a byddai arolygon blynyddol yn cael eu defnyddio'n aml i gasglu safbwyntiau tenantiaid. Roedd yr arolygon hyn yn cynnwys arolygon blynyddol a'r arolygon boddhad tenantiaid safonedig⁸ y mae Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid cymdeithasol eu cwblhau bob dwy flynedd. Ymhlith y mathau eraill o ymgysylltu roedd ymgynghori â thenantiaid ac ymgysylltu â grwpiau tenantiaid. Tarfodd pandemig COVID-19 ar weithgareddau ymgysylltu â thenantiaid ac addasodd llawer o landlordiaid cymdeithasol eu cynlluniau ymgysylltu. Er enghraifft, newidiodd sawl landlord i ddefnyddio arolygon digidol a dulliau ar-lein pan nad oedd modd ymgysylltu wyneb yn wyneb mwyach. Gwnaeth eraill leihau neu gwtogi eu gweithgareddau ymgysylltu yn ystod y cyfnodau yr effeithiodd y pandemig arnynt fwyaf. Ar y cyfan, mae data'r wybodaeth fonitro'n awgrymu bod lefelau ymgysylltu â thenantiaid wedi dychwelyd i'r lefelau a welwyd cyn y pandemig ar ôl 2022, ac mai ar gamau cynnar y pandemig y digwyddodd y tarfu mwyaf sylweddol.

Er bod dulliau ymgysylltu â thenantiaid yn gyson ar y cyfan, roedd y pwyslais y byddai darparwyr yn ei roi ar ymgysylltu â thenantiaid yn amrywio. Er enghraifft, byddai un neu ddau o ddarparwyr yn ymgynghori'n helaeth â thenantiaid drwy weithdai a phaneli craffu tenantiaid er mwyn profi eu dull pennu rhenti a gwneud newidiadau yn seiliedig ar adborth gan denantiaid. Ar y llaw arall, nododd darparwyr eraill na fyddent yn ymgynghori â thenantiaid ar gynnydd blynyddol mewn rhenti yn benodol, gan ddibynnu yn lle hynny ar adborth o arolygon tenantiaid rheolaidd neu ddefnyddio eu harolwg ymddiriedaeth a boddhad blynyddol i gasglu safbwyntiau tenantiaid a llywio penderfyniadau ynghylch pennu rhenti. Ar y cyfan, nid oedd gwahaniaethau mawr rhwng y ffyrdd y byddai darparwyr awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn ymgysylltu â'u tenantiaid. Byddai'r ddau fath o landlord yn defnyddio cymysgedd o arolygon, ymgynghoriadau ac ymarferion eraill i ymgysylltu â thenantiaid. Byddai gwahanol ddarparwyr yn defnyddio'r gwahanol adnoddau hyn i raddau amrywiol, ni waeth p'un ai darparwyr awdurdodau lleol neu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig oeddent.

Hefyd, byddai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn cynnwys tenantiaid yn y broses o bennu rhenti i raddau amrywiol. Byddai rhai landlordiaid cymdeithasol yn ymgysylltu â grwpiau tenantiaid yn rheolaidd ac yn defnyddio eu mewnbwn i lywio cynnydd blynyddol mewn rhenti. Byddai eraill yn cynnal ymgynghoriadau blynyddol â thenantiaid, gan gynnwys ymgynghoriadau ar gynigion ynghylch rhenti. Ar y llaw arall, dim ond o bryd i'w gilydd neu ar sail ad hoc y byddai rhai landlordiaid cymdeithasol yn ymgynghori â thenantiaid ar gynnydd mewn rhenti.

Roedd landlordiaid cymdeithasol o'r farn bod ymgysylltu â thenantiaid yn rhan bwysig o'u dulliau pennu rhenti. Mae ymgysylltu â thenantiaid yn un o ofynion y Safon Renti a Thaliadau Gwasanaeth, ond nododd landlordiaid cymdeithasol eu bod yn gweld gwerth

⁸ Cafodd pandemig COVID-19 effaith ar yr arolwg safonedig hwn hefyd, a chyhoeddwyd set fwy cyfyngedig o ddata yn 2021. Mae rhagor o wybodaeth am yr arolygon boddhad tenantiaid safonedig ar gael yma: [Landlordiaid cymdeithasol: arolwg boddhad tenantiaid 2024](#).

ychwanegol mewn ymgysylltu â thenantiaid, yn enwedig o ran sicrhau bod cynnydd arfaethedig mewn rhenti yn gwneud synnwyr. Fodd bynnag, mae'n amlwg o ehangder y gweithgarwch ymgysylltu â thenantiaid fod gan landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru ddull eang o ymgysylltu â thenantiaid a bod y graddau y caiff ymgysylltu â thenantiaid ei wreiddio mewn dulliau pennu rhenti yn amrywio'n sylweddol.

3.3.4. Ystyriaethau ar gyfer y dyfodol a godwyd gan ddarparwyr

Rhoddodd y ffurflenni monitro gyfle i ddarparwyr ychwanegu sylwadau neu dynnu sylw at unrhyw faterion a allai effeithio ar gynnydd mewn rhenti yn y dyfodol yn eu barn nhw. Fodd bynnag, gadawodd y rhan fwyaf o ddarparwyr yr adrannau hyn yn wag neu ni wnaethant godi pryderon sylweddol. Roedd y sylwadau ychwanegol a wnaed yn canolbwyntio ar y themâu canlynol yn bennaf:

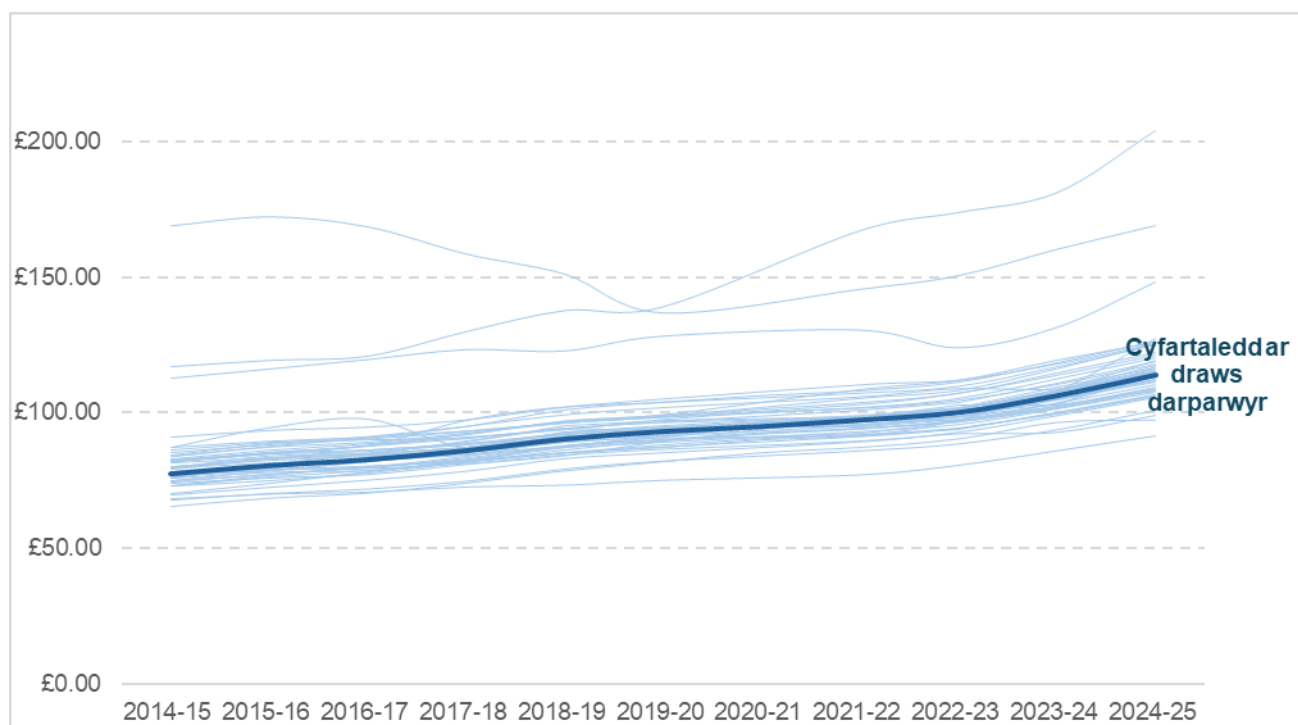
- Yr angen i Lywodraeth Cymru gyhoeddi penderfyniadau ynghylch polisi rhenti yn gynharach, gan roi mwy o amser i ddarparwyr baratoi ac ymateb;
- Y cynlluniau sydd ar y gweill gan ddarparwyr i adolygu lefelau taliadau gwasanaeth a'r dulliau a ddefnyddir i'w pennu;
- Effaith anwadalrwydd economaidd parhaus a goblygiadau hynny i gynlluniau pennu rhenti a hyfywedd ariannol cyffredinol;
- Y cysylltiad rhwng cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) a chanlyniadau penderfyniadau ynghylch pennu rhenti yn y dyfodol, gan gynnwys pryderon ynglŷn â'r gallu i bennu rhenti ar lefel sy'n cefnogi cydymffurfiaeth.

Er mwyn archwilio newidiadau i renti ymhellach a mynd i'r afael â bylchau yn nata'r wybodaeth fonitro, yn benodol absenoldeb newidiadau i renti ar gyfer gwahanol fathau o eiddo, cynhaliwyd dadansoddiad data atodol. Roedd y dadansoddiad hwn yn canolbwyntio ar y ffordd y mae rhenti wedi newid dros y blynyddoedd diwethaf. Caiff canfyddiadau'r dadansoddiad hwn eu trafod yn yr adran nesaf.

3.4. Dadansoddiad data atodol

Defnyddiwyd data StatsCymru i roi canfyddiadau allweddol y dadansoddiad o'r wybodaeth fonitro mewn cyd-destun a'u dilysu. Er mwyn deall sut mae tueddiadau diweddar o ran pennu rhenti yn cymharu â phatrymau hanesyddol, cafodd rhenti cyfartalog ar gyfer pob darparwr a math o eiddo eu harchwilio. Dangosodd y dadansoddiad fod rhenti cymdeithasol wedi cynyddu'n raddol dros y degawd diwethaf ar drywydd cymharol gyson. Cynyddodd rhenti wythnosol cyfartalog o £78 yn 2014 i £95 yn 2020, ac yna i £114 erbyn 2024. Mae hyn yn awgrymu bod cynnydd mewn rhenti wedi aros yn gymharol reoledig dros y blynyddoedd diwethaf. Mae Ffigur 3.4 yn dangos y duedd gyffredinol mewn rhenti.

Ffigur 3.4: Rhenti wythnosol cyfartalog ar gyfer yr holl ddarparwyr, 2014-2025.



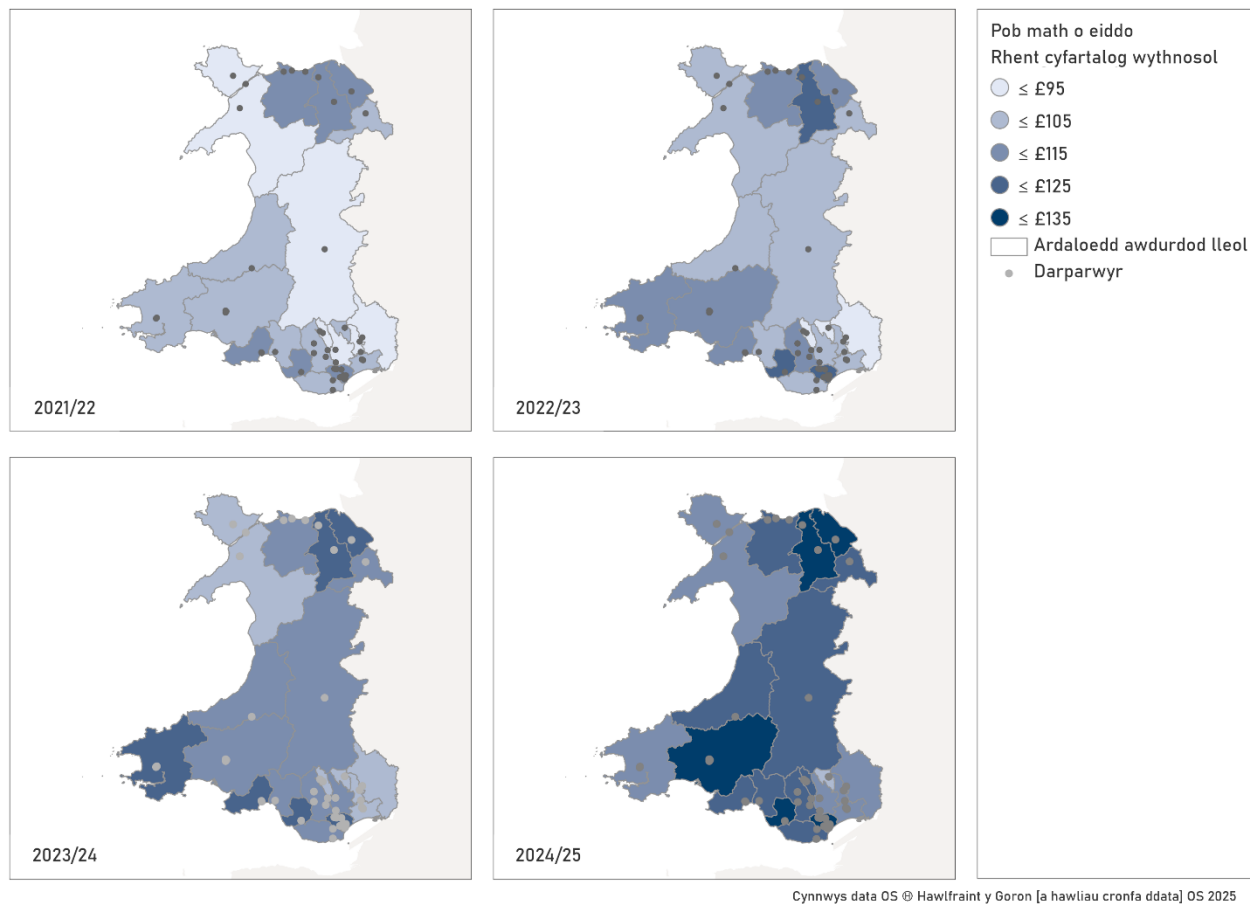
Ffynhonnell: Dadansoddiad yr awduron o ddata tai StatsCymru. Cyfartaledd ar gyfer eiddo o bob maint.

3.4.1. Newidiadau i renti ar gyfer eiddo o wahanol faint

Ni wnaeth y dadansoddiad o ddata'r wybodaeth fonitro gynnig dealltwriaeth gadarn o b'un a oedd darparwyr unigol yn amrywio'r cynnydd yn eu rhenti yn unol â maint eiddo. I fynd i'r afael â'r bwlch hwn, dadansoddwyd data atodol. Ni ddaeth y dadansoddiad ychwanegol hwn o hyd i gydberthynas arwyddocaol rhwng maint eiddo a chyfradd cynnydd mewn rhenti. At ei gilydd, roedd cynnydd mewn rhenti yn gyson rhwng eiddo ag un ystafell wely ac eiddo â dwy ystafell wely neu fwy. Mae'n bosibl bod y cysondeb hwn yn adlewyrchu'r defnydd o gyfwerthu⁹ gan landlordiaid cymdeithasol i gyfrifo eu Rhenti Byw. Efallai ei fod hefyd yn arwydd o effaith cap y Safon Renti o ran pennu terfynau cyson ar renti. Mae'r duedd hon i'w gweld yn Ffigurau 3.5, 3.6, a 3.7, sy'n dangos sut mae rhenti wedi cynyddu ar lefel awdurdodau lleol.

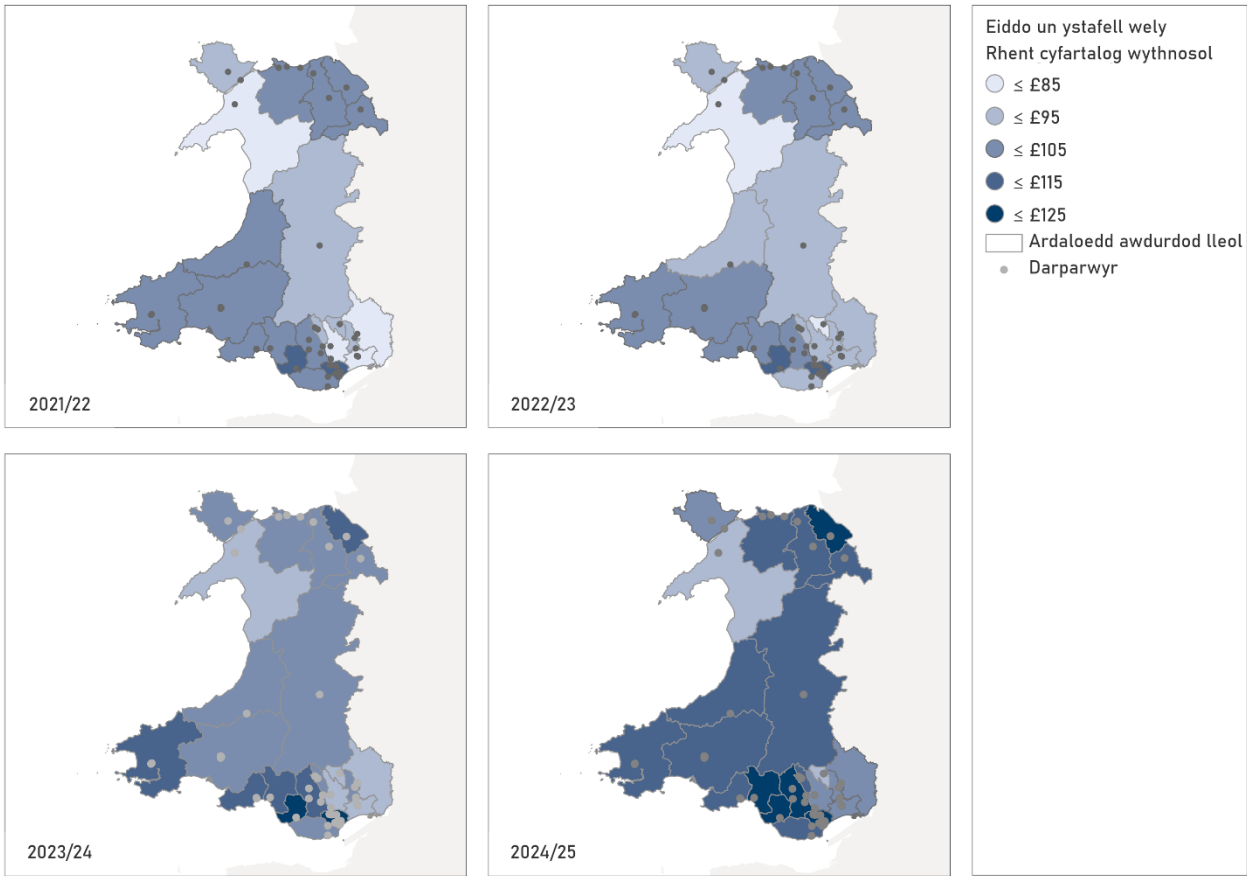
⁹ Gweler troednodyn 3 am ddisgrifiad o gyfwerthu a'i ddefnydd wrth bennu Rhenti Byw.

Ffigur 3.5: Rhenti wythnosol cyfartalog ar gyfer pob eiddo fesul ardal awdurdod lleol.



Ffynhonnell: [statscymru](https://statscymru.gov.uk)

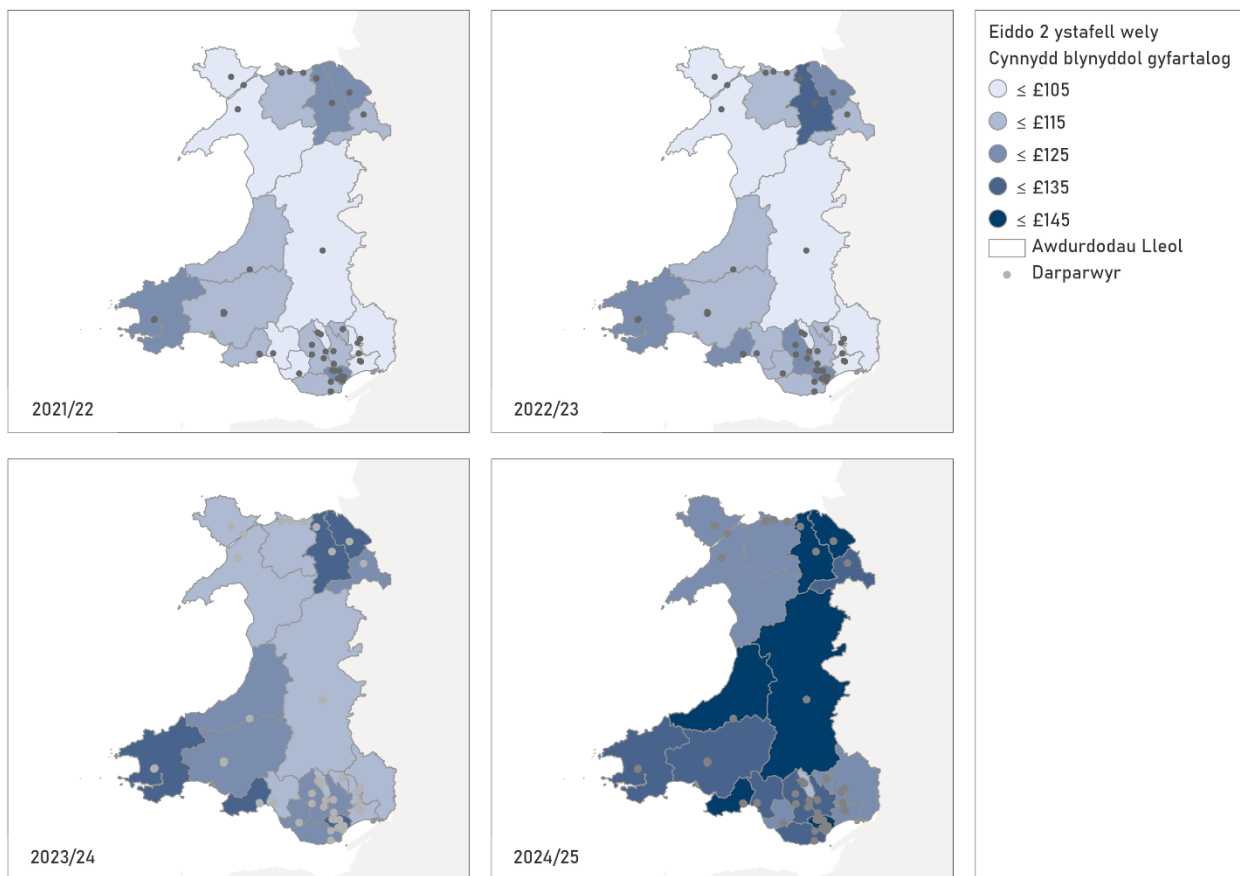
Ffigur 3.6: Rhenti wythnosol cyfartalog ar gyfer eiddo un ystafell wely fesul ardal awdurdod lleol.



Ffynhonnell: [statscymru](https://statscymru.gov.uk)

Cynnwys data OS © Hawlfraint y Goron [a hawliau cronfa ddata] OS 2025

Ffigur 3.7: Rhenti wythnosol cyfartalog ar gyfer eiddo dwy ystafell wely neu fwy fesul ardal awdurdod lleol.



Cynnwys data OS © Hawlfraint y Goron [a hawliau cronfa ddata] OS 2025

Ffynhonnell: [statscymru](https://statscymru.gov.uk)

3.5. Crynodeb o'r dadansoddiad

Rhoddodd y dadansoddiad data gipolwg ar arferion pennu rhenti cymdeithasol yng Nghymru. Canfu'r dadansoddiad fod y ffordd y bydd landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru yn pennu rhenti yn amrywio'n sylweddol. Roedd yn ymddangos bod sawl ffactor yn dylanwadu ar benderfyniadau ynghylch pennu rhenti, gan gynnwys:

- Ystyriaethau gweithredol megis costau cynnal a chadw a gwella cartrefi;
- Lleoliad daearyddol a fforddiadwyedd tai cymdeithasol mewn perthynas â'r farchnad dai leol;
- Cynaliadwyedd ariannol landlordiaid cymdeithasol a'u modelau busnes;
- Ffyrdd penodol o ddefnyddio modelau pennu rhenti a dulliau landlordiaid cymdeithasol o roi dull rhent byw ar waith;

- P'un ai landlord cymdeithasol cofrestredig neu ddarparwr awdurdod lleol oedd y darparwr, gan fod gan y naill fath a'r llall brosesau gwahanol ar gyfer cymeradwyo cynnydd mewn rhenti;
- Arferion ymgysylltu â thenantiaid a chasglu adborth gan denantiaid i lywio penderfyniadau ynghylch pennu rhenti.

Er na wnaeth y dadansoddiad asesu effaith gymharol pob ffactor, roedd y ffurflenni monitro'n dangos bod yr amgylchedd ariannol ehangach, gan gynnwys y pwysau o ran costau a oedd yn wynebu landlordiaid cymdeithasol, yn ffactor arwyddocaol a oedd yn llywio penderfyniadau landlordiaid cymdeithasol ynghylch pennu rhenti. Roedd fforddiadwyedd tai mewn perthynas â marchnadoedd tai lleol hefyd yn ddylanwadol o ran llywio dulliau pennu rhenti. Gallai gwaith ymchwil yn y dyfodol archwilio pwysigrwydd cymharol y ffactorau hyn yn fanylach.

Yn gyffredinol, gwnaeth rhenti ledled Cymru gynyddu yn unol â chap y Safon Renti ac ni wnaeth y cynnydd hwn amrywio'n sylweddol rhwng gwahanol ardaloedd. Ni welwyd cynnydd amlwg mewn rhenti cymdeithasol yn yr un rhanbarth, boed wedi'i fesur yn ôl canran neu'r rhent gwirioneddol a godwyd ar gyfer gwahanol fathau o eiddo (megis cartrefi un ystafell wely neu ddwy ystafell wely).

Roedd gwahaniaeth bach rhwng dulliau pennu rhenti landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a darparwyr awdurdodau lleol. Ar gyfartaledd, cynyddodd darparwyr awdurdodau lleol eu rhenti i raddau llai na landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn ystod blwyddyn ariannol 2023/24, er enghraifft. Mae'n bosibl mai'r gofynion ychwanegol y mae angen i ddarparwyr awdurdodau lleol eu hystyried yw'r rheswm dros hyn. Er enghraifft, y gofyniad i Gabinetau cynghorau gymeradwyo cyllidebau ac ystyried sut y bydd newidiadau i renti'n effeithio ar Gyfrifon Refeniw Tai.

Disgrifiodd landlordiaid cymdeithasol sawl ffordd y byddant yn ystyried fforddiadwyedd i denantiaid wrth bennu rhenti. Mae'r rhan fwyaf o landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru bellach yn defnyddio dull Rhent Byw, sy'n cynnwys ystyried incymau tenantiaid fel rhan o'r broses o bennu rhenti. Ymhlith y ffactorau eraill a oedd yn llywio asesiadau fforddiadwyedd roedd asesu sut mae rhenti cymdeithasol yn cymharu â'r farchnad dai ehangach, p'un a yw rhenti'n gyson â chyfraddau Lwfans Tai Lleol (LHA) yn y sector rhentu preifat, ac adborth a gasglwyd drwy ymgynghoriadau â thenantiaid megis arolygon.

Roedd arferion ymgysylltu â thenantiaid yn amrywio rhwng landlord cymdeithasol. Yn gyffredinol, byddai arolygon a grwpiau ymgysylltu â thenantiaid yn cael eu defnyddio i lywio penderfyniadau ynghylch pennu rhenti, ond byddai'r amllder a'r fformat yn amrywio. Byddai rhai landlordiaid cymdeithasol yn cynnal y gweithgareddau hyn yn flynyddol, tra byddai eraill yn eu defnyddio ar sail fwy ad hoc. Byddai arolygon blynyddol yn cael eu defnyddio'n aml i gasglu adborth ar fforddiadwyedd. Er bod lefelau ymgysylltu â thenantiaid yn gymharol gyson ar y cyfan, bu rhywfaint o darfu yn ystod pandemig COVID-19, gan arwain at newid tuag at fwy o ddulliau ymgysylltu digidol.

Mae'r bennod nesaf yn archwilio sut mae arferion pennu rhenti yng Nghymru yn cymharu â'r rhai a welir mewn rhannau eraill o'r DU ac yng ngwledydd yr OECD. Mae hefyd yn nodi

gwersi y gellid eu dysgu o ranbarthau eraill er mwyn helpu i lywio polisi pennu rhenti yng Nghymru yn y dyfodol.

4. Canfyddiadau: pennu rhentu yng Nghymru yng nghydestun y DU a gwledydd yr OECD

Mae'r bennod hon yn ystyried sut mae rhannau eraill o'r DU y tu hwnt i Gymru a gwledydd eraill yr OECD yn mynd ati i bennu rhenti cymdeithasol. Fodd bynnag, mae'n bwysig dechrau drwy dynnu sylw at y gwahaniaethau o ran graddfa rhentu cymdeithasol ym mhedair gwlad y DU.

4.1. Y sector rhentu cymdeithasol yn y DU

Yn hanesyddol, datblygodd y DU ei model tai cymdeithasol ei hun a oedd, mewn sawl ffordd, yn wahanol i wledydd Ewropeaidd eraill (Scanlon et al, 2014). Dechreuodd hyn yn y bedwaredd ganrif ar bymtheg yn sgil dyfodiad sefydliadau tai dyngarol, sef rhagflaenwyr y cymdeithasau tai a geir heddiw. Ar y pryd, roedd gan awdurdodau lleol (cyngorau) rôl flaenllaw iawn yn y broses o ddatblygu, perchnogi a rheoli tai cymdeithasol. Dros y 50 mlynedd diwethaf, fwy neu lai, mae'r sector wedi parhau i ddatblygu.

Mewn degawdau diweddar, mae'r sector tai cymdeithasol wedi newid o fod yn un sy'n cynnwys cyngorau lleol yn bennaf i fod yn un mwy amrywiol, a chymdeithasau tai yw prif ddarparwyr a datblygwyr tai cymdeithasol ychwanegol erbyn hyn (Pawson a Mullins, 2010). Er bod y sector wedi wynebu lleihad hirdymor o ran maint dros yr hanner canrif diwethaf, mae cynnydd bach wedi digwydd mewn blynyddoedd diweddar (Stephens et al, 2025, Tabl 17a). Mae proffil demograffig pobl sy'n byw mewn tai cymdeithasol wedi newid hefyd, gyda chyfran fwy o aelwydydd iau a hŷn, rhieni unigol, ac unigolion sy'n economaidd anweithgar neu'n ddibynol ar fudd-daliadau, er ei bod yn bosibl bod y broses hon wedi dod i ben erbyn hyn (gweler, er enghraifft, Tunstall, 2021). Yn rhannol, mae'r newid hwn yn adlewyrchu polisïau fel Hawl i Brynu, a alluogodd lawer o unigolion economaidd anweithgar i brynu eu cartrefi eu hunain, yn ogystal â pholisïau dyrannu sy'n blaenoriaethu tai i'r bobl â'r angen mwyaf, gan gynnwys aelwydydd digartref ac aelwydydd mewn sefyllfa fregus (Murie, 2016).

Mae Tabl 4.1 yn tynnu sylw at y patrymau amrywiol o ran tai cymdeithasol yng ngwahanol wledydd a rhanbarthau'r DU. Er gwaethaf newidiadau diweddar a gwahaniaethau o ran hanes, mae'r sector tai cymdeithasol yn parhau i ganolbwyntio ar ddarparu cartrefi cymharol fforddiadwy i aelwydydd na allant fforddio prynu neu rentu ar gyfraddau'r farchnad. Mae'n blaenoriaethu mynediad i'r rhai sy'n byw mewn tai sy'n ansicr, yn orlawn neu o ansawdd gwael, yn ogystal â'r rhai sy'n wynebu digartrefedd.

Tabl 4.1: Anheddau'r Sector Cymdeithasol yn y DU, 2022

Gwlad	Cymdeithas dai	Awdurdod lleol/NIHE	Pob Annedd
Lloegr	2,542,000 (10.1%)	1,610,000 (6.4%)	25,160,000 (100%)
Gogledd Iwerddon	49,000 (6.0%)	83,000 (10.1%)	822,000 (100%)
Yr Alban	297,000 (11.1%)	321,000 (11.9%)	2,687,000 (100%)
Cymru	147,000 (10.0%)	88,000 (6.0%)	1,472,000 (100%)
Y DU	3,035,000 (10.1%)	2,102,000 (7.0%)	30,141,000 (100%)

Ffynhonnell: Y Sefydliad Tai Siartredig, 2025 UK Housing Review, Coventry, CIH.

Newid arwyddocaol arall yn y sector tai cymdeithasol yn y DU dros y degawdau diwethaf yw'r newid i drefniadau llywodraethu yn sgil datganoli gwleidyddol. Mae hyn wedi arwain at amrywiadau mewn polisi ac arferion ym maes tai yng ngwahanol diriogaethau'r DU, ynghyd â threfniadau gwahanol ar gyfer rheoleiddio tai cymdeithasol, a pholisïau gwahanol ar gyfer y sector mewn rhai achosion. Mae'r fframweithiau ariannol ar gyfer tai cymdeithasol wedi datblygu'n wahanol hefyd, gan gynnwys ailstrwythuro a rheoli rhenti cymdeithasol. Yn yr isadrannau nesaf, archwiliwn y trefniadau cyfredol yn Lloegr, yr Alban, a Gogledd Iwerddon.

4.2. Tai cymdeithasol yn Lloegr

Caiff tai rhent cymdeithasol yn Lloegr eu darparu gan ddau brif fath o sefydliad: awdurdodau lleol (cyngorau) a chymdeithasau tai (landlordiaid cymdeithasol cofrestredig), sydd i gyd wedi'u cofrestru â'r Rheoleiddiwr Tai Cymdeithasol (RSH). Caiff y sefydliadau hyn eu categorioeddio gan y Rheoleiddiwr fel naill ai:

- Darparwyr cofrestredig awdurdodau lleol – cyngorau lleol sy'n berchen ar eu stoc dai eu hunain ac yn ei rheoli.
- Darparwyr cofrestredig preifat – cymdeithasau tai nid-er-elw. Mae nifer bach o gymdeithasau er-elw wedi'u cofrestru â'r rheoleiddiwr yn Lloegr hefyd.

Ar ddiwedd mis Mawrth 2024, cofnododd darparwyr cofrestredig awdurdodau lleol eu bod yn berchen ar 1,574,288 o gartrefi cymdeithasol yn Lloegr, sy'n cynnwys unedau perchentyaeth cost isel ac unedau rhent cost isel. Stoc rhent cost isel anghenion cyffredinol yw'r rhan fwyaf o'r tai sy'n eiddo i ddarparwyr cofrestredig awdurdodau lleol (93 y cant), a thai rhent cymdeithasol anghenion cyffredinol yw bron pob un o'r rhain (98 y cant), gyda'r 2 y cant sy'n weddill yn gartrefi rhent fforddiadwy (RSH, 2024).

Ar y pryd, roedd 226 o ddarparwyr cofrestredig awdurdodau lleol yn Lloegr. Roedd y ddau fwyaf, sef Birmingham (yn berchen ar 58,813 o gartrefi) a Leeds (yn berchen ar 52,932 o gartrefi), yn cyfrif am 7 y cant o holl stoc darparwyr cofrestredig awdurdodau lleol yn Lloegr. Fodd bynnag, roedd gan 53 o awdurdodau lleol yn Lloegr lai na 1,000 o gartrefi cymdeithasol yr un, ac nid oedd 83 yn berchen ar stoc tai cymdeithasol mwyach. Mae rhagor o wybodaeth am broffil stoc dai darparwyr cofrestredig awdurdodau lleol ar gael gan RSH¹⁰.

Nododd darparwyr cofrestredig preifat yn Lloegr eu bod yn berchen ar 3,234,235 o gartrefi, gan gynnwys tai cymdeithasol a thai nad ydynt yn rhai cymdeithasol. O'r rhain, roedd 231 o ddarparwyr cofrestredig preifat, yr oedd pob un ohonynt yn berchen ar 1,000 o gartrefi cymdeithasol neu fwy, yn cyfrif am 96 y cant o'r stoc dai, er mai dim ond 17 y cant o'r holl ddarparwyr cofrestredig preifat oeddent. Mae'r 81 o ddarparwyr cofrestredig preifat mwyaf, sydd â thros 100,00 o unedau yr un, yn cynrychioli 74 y cant o'r sector hwn (RSH, 2024).

¹⁰ Mae RSH yn casglu ac yn cyhoeddi amrywiaeth o ddata gan ddarparwyr cofrestredig awdurdodau lleol yn Lloegr. Mae'r rhain ar gael yn: [Reports and statistics - GOV.UK](https://www.rsh.gov.uk/reports-and-statistics).

4.2.1. Dulliau pennu rhenti yn Lloegr

Mae'n rhaid i gynghorau lleol (darparwyr cofrestredig awdurdodau lleol yn Lloegr) fantoli eu Cyfrifon Refeniw Tai ac mae'n rhaid i ddarparwyr cofrestredig preifat allu fforddio eu had-daliadau dyled, yn ogystal â thalu costau rheoli a chynnal a chadw, o'u hincwm rhent. Mae 'cronni rhent' wedi bod yn nodwedd o'r sector tai cymdeithasol ers bron i ganrif, gan alluogi landlordiaid cymdeithasol i ystyried dyledion, costau a rhenti mewn perthynas â'u holl stoc, yn hytrach na datblygiadau unigol. O ganlyniad i hyn, gellir lleihau rhenti ar gyfer cartrefi newydd eu darparu (sydd â lefelau uwch o ddyled fel arfer) drwy groes-gymorthdal o renti a ddaw i law ar gyfer datblygiadau hŷn sydd â lefelau is o ddyled heb ei dalu (Wilson, 2022). Fodd bynnag, mae'r gwahanol bolisiâu rhenti sydd wedi cael eu mabwysiadu gan wahanol landlordiaid cymdeithasol dros y degawdau wedi arwain at anomaledau ac anghysondebau o ran y rhenti a godir ar gyfer tenantiaethau unigol.

Ar ddechrau'r 2000au, cyflwynodd y Llywodraeth Lafur bolisi cydgyfeiriant rhent yn y sector tai cymdeithasol, gyda'r nod o gysoni rhenti dros gyfnod o 10 mlynedd. Ar gyfer eiddo a osodir ar 'rent cymdeithasol' (sef y rhan fwyaf o'r sector tai cymdeithasol), byddai'r rhent gwirioneddol yn seiliedig ar fformiwla a bennir gan y llywodraeth. Byddai'r 'rhent fformiwla' hwn ar gyfer pob eiddo'n cael ei gyfrifo yn unol â gwerth cymharol yr eiddo, lefelau incwm lleol, a maint yr eiddo. Nod y dull seiliedig ar fformiwla hwn oedd sicrhau bod rhenti tebyg yn cael eu codi ar gyfer mathau tebyg o eiddo rhent cymdeithasol. Roedd canllawiau'r llywodraeth yn awgrymu:

- Y dylai 30 y cant o'r rhent fod yn seiliedig ar werth cymharol yr eiddo;
- Y dylai 70 y cant o'r rhent fod yn seiliedig ar enillion lleol cymharol;
- Y dylid cymhwyso ffactor ystafelloedd gwely fel y byddai gan eiddo llai renti is, pe bai popeth arall yn gyfartal.

Dylid nodi bod rhenti fformiwla yn ddarostyngedig i gapiau ar renti sy'n gallu bod yn drech na'r rhent fformiwla.

Yn 2011, cyflwynodd Llywodraeth glymblaid y Ceidwadwyr a'r Rhyddfrydwyr Democrataidd yn San Steffan y cysyniad o 'rent fforddiadwy' fel math o rent canolradd. Mae hyn yn golygu bod modd i renti, gan gynnwys taliadau gwasanaeth, gael eu pennu ar hyd at 80 y cant o renti'r farchnad (Wilson a Bate, 2015).

Ym mis Hydref 2017, cyhoeddodd y Llywodraeth Geidwadol ei bod yn bwriadu pennu setliad rhent hirdymor ar gyfer tai cymdeithasol a fforddiadwy yn Lloegr, gan alluogi cynnydd blynyddol mewn rhenti hyd at lefel y Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI) o'r mis Medi blaenorol yn ogystal ag 1 y cant y flwyddyn ar draws y sector. Y nod oedd creu amgylchedd ariannol mwy sefydlog ar gyfer landlordiaid cymdeithasol, gan roi mwy o sicrwydd ar gyfer cynllunio at y dyfodol a buddsoddi mewn cartrefi ychwanegol. Oherwydd lefelau chwyddiant uwch na'r disgwyl, addasodd y Llywodraeth y polisi hwn er mwyn diogelu tenantiaid tai cymdeithasol rhag cynnydd uchel iawn mewn rhenti. Ers 1 Ebrill 2020, mae rhenti ar gyfer tai cymdeithasol yn Lloegr wedi cael eu pennu'n unol â Chyfarwyddyd y Llywodraeth ar y Safon Renti (Llywodraeth y DU, 2019). Cafodd hwn ei ddiweddarau gan y Cyfarwyddyd ar y

Safon Renti 2023 a'i ategu gan ddatganiad polisi ar renti ar gyfer tai cymdeithasol a gyhoeddwyd gan y Llywodraeth Geidwadol ddiwethaf (MHCLG, 2022).

Yn 2023-24, cafodd y terfyn CPI + 1 y cant ar gynnydd mewn rhenti ei ddisodli gan gap 7 y cant ar renti cymdeithasol a fforddiadwy yn Lloegr, heb gynnwys tai â chymorth (RSH, 2024). Er gwaethaf y cap, mae'r dystiolaeth yn dangos bod rhenti cyfartalog ar gyfer tai rhent cymdeithasol anghenion cyffredinol wedi cynyddu 7.2 y cant yn ystod y flwyddyn (ibid). Byddai darparwyr cofrestredig awdurdodau lleol yn pennu rhenti is na darparwyr cofrestredig preifat ar y cyfan (ibid.)

Ym mis Hydref 2023, lansiodd MHCLG ymgynghoriad ar ddyfodol y polisi rhenti tai cymdeithasol yn Lloegr. Er bod yr ymgynghoriad wedi cau erbyn hyn, nid yw'r Llywodraeth wedi cyhoeddi dadansoddiad o'r ymatebion ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn (MHCLG, 2023).

Fodd bynnag, mae sawl sefydliad wedi cyhoeddi eu hymatebion eu hunain. Roedd y Ffederasiwn Tai Cenedlaethol (NHF), sy'n cynrychioli cymdeithasau tai yn Lloegr, yn croesawu cynigion y Llywodraeth ar y cyfan, ond yn galw am weithredu pellach ar renti a chyllid grant (NHF, 2023). Dadleuodd fod angen mesurau ychwanegol er mwyn cyflymu'r cyflenwad o gartrefi newydd, gwella'r stoc bresennol, a chynnal fforddiadwyedd rhenti. Tynnodd yr NHF sylw hefyd at y ffaith bod sefyllfa ariannol cymdeithasau tai yn Lloegr yn gwaethygu, gan leihau eu gallu i fuddsoddi yn y dyfodol. Argymhellodd newidiadau penodol i'r polisi ar gyfer tai â chymorth a thai pobl hŷn gan fynegi y byddai'n well ganddo setliad rhent 10 mlynedd (yn hytrach na phum mlynedd) er mwyn rhoi mwy o sicrwydd ariannol hirdymor ar gyfer buddsoddi a chynllunio busnes.

Yn yr un modd, roedd y Gymdeithas Llywodraeth Leol (CLIL) o blaid setliad rhent 10 mlynedd o leiaf, gan ddweud bod angen cynnal ac atgyfnerthu sefydlogrwydd Cyfrifon Refeniw Tai (CLIL, 2023). Gwnaeth CLIL hefyd ddadlau y dylid caniatáu i awdurdodau lleol gynyddu rhenti bob blwyddyn yn unol â CPI + 1 y cant o leiaf, a galw am ailgyflwyno cydgyfeiriant rhent ar gyfer lefelau rhenti fformiwla.

Roedd y Sefydliad Tai Siartredig (CIH) o blaid cynnig y Llywodraeth ynghylch cynnydd blynyddol o CPI + 1 y cant, ond pwysleisiodd na fyddai hyn yn ddigonol i sicrhau'r sefydlogrwydd a'r buddsoddiad y byddai eu hangen yn y sector (CIH, 2023). Fel CLIL, roedd CIH o blaid cydgyfeiriant rhent ar gyfer rhenti fformiwla a fframwaith polisi rhenti 10 mlynedd er mwyn sicrhau tegwch, cysondeb, a'r gallu i fuddsoddi.

Yn 2024-25, cafodd y fformiwla CPI + 1 y cant ar gyfer pennu rhenti ei hailgyflwyno a'i hystyn am flwyddyn arall gan y Llywodraeth Lafur newydd.

Ym mis Mehefin 2025, cyhoeddodd Canghellor y Trysorlys setliad 10 mlynedd, gan ganiatáu i landlordiaid cymdeithasol yn Lloegr gynyddu rhenti yn unol â CPI + 1 y cant bob blwyddyn am 10 mlynedd o fis Ebrill 2026 ymlaen. Ers hynny, mae'r Gweinidog Tai wedi ysgrifennu at landlordiaid cymdeithasol yn cadarnhau'r trefniadau hyn, gan ddadlau y bydd hyn yn rhoi mwy o sicrwydd i landlordiaid cymdeithasol, benthydwyr a buddsoddwyr, gan ddiogelu tenantiaid ar yr un pryd (MHCLG, 2025). Hefyd, cyhoeddodd y bwriad i gyflwyno

dull cydgyfeirio fel rhan o'r setliad rhent newydd, y bydd ei fanylion yn cael eu cadarnhau yn nes ymlaen yn y flwyddyn.

4.3. Tai Cymdeithasol yn yr Alban

Ar 31 Mawrth 2023, roedd 626,928 o gartrefi yn y sector tai cymdeithasol yn yr Alban. O'r cyfanswm hwn, awdurdodau lleol oedd yn berchen ar 52 y cant, a chymdeithasau tai a oedd yn berchen ar y 48 y cant sy'n weddill (Llywodraeth yr Alban, 2023).

Mae 32 o awdurdodau lleol unedol yn yr Alban, ac mae 26 ohonynt yn parhau i fod yn berchen ar dai cyngor a'u rheoli. Gwnaeth y chwech sy'n weddill drosglwyddo eu stoc dai i landlordiaid nid-er-elw newydd eu ffurfio rhwng 2002 a 2006. Ymhlith y rhain roedd Cyngor Dinas Glasgow, a drosglwyddodd tuag 81,400 o gartrefi i Gymdeithas Dai Glasgow a oedd newydd ei sefydlu. Mae'r sefydliad hwn bellach yn rhan o Grŵp Wheatley, sef landlord cymdeithasol mwyaf yr Alban. Wheatley Homes Glasgow yw is-gwmni mwyaf y Grŵp, ac mae hefyd yn gweithredu mewn sawl rhan arall o'r Alban (ibid).

4.3.1. Dulliau pennu rhenti yn yr Alban

Yn wahanol i Gymru a Lloegr, nid oes gan yr Alban bolisi cenedlaethol ar bennu na chynyddu rhenti yn y sector tai cymdeithasol. Siarter Tai Cymdeithasol Llywodraeth yr Alban sy'n pennu'r safonau ar gyfer landlordiaid cymdeithasol yn yr Alban, gan roi'r sail ar gyfer disgwyliaid tenantiaid a chwsmeriaid ac er mwyn i Reoleiddiwr Tai yr Alban (SHR) asesu perfformiad landlordiaid cymdeithasol yn yr Alban (Llywodraeth yr Alban, 2022a). Er bod dadleuon wedi cael eu cynnal o bryd i'w gilydd – yn enwedig yn sgil polisïau Lloegr ar gydgyfeiriant rhent – ynglŷn â mabwysiadu dull cenedlaethol mwy cyson, nid oes polisi o'r fath wedi cael ei roi ar waith yn yr Alban dros y 25 mlynedd diwethaf.

Mae'n ofynnol i ddarparwyr tai cymdeithasol yn yr Alban ymgynghori â thenantiaid bob blwyddyn ar gynnydd arfaethedig mewn rhenti. Bydd llawer o landlordiaid hefyd yn cynnal ymarferion cysoni rhenti o bryd i'w gilydd, yn enwedig pan ddaw eu stoc dai o wahanol ffynonellau neu gyfnodau – megis drwy drosglwyddo stoc neu drosglwyddo ymrwymïadau – gan olygu bod angen ailgysoni er tegwch.

Yn 2022, gwnaeth Llywodraeth yr Alban rewi rhenti drwy'r Ddeddf Costau Byw (Diogelu Tenantiaid), a rewodd renti tai cymdeithasol tan ddiwedd mis Mawrth 2023 i bob pwrpas. Fodd bynnag, tua diwedd 2022, daeth Gweinidogion yr Alban i gytundeb â landlordiaid cymdeithasol ynghylch cynyddu rhenti islaw lefel chwyddiant ar gyfer 2023-24 (Llywodraeth yr Alban, 2022b).

Cyhoeddodd Cydffederasiwn Awdurdodau Lleol yr Alban (CoSLA) a Ffederasiwn Cymdeithasau Tai yr Alban (SFHA) ddatganiadau yn amlinellu bwriadau eu haelodau mewn perthynas â rhenti ar gyfer 2023-24. Ymrwymodd CoSLA i gadw'r cynnydd cyfartalog mewn rhenti ar gyfer tai awdurdodau lleol i ddim mwy na £5 yr wythnos. Yn y cyfamser, cofnododd SFHA a Fforwm Cymdeithasau Tai Glasgow a Gorllewin yr Alban gynnydd cyfartalog arfaethedig mewn rhenti o 6.1 y cant ar gyfer cymdeithasau tai.

Yn ôl Rheoleiddiwr Tai yr Alban (SHR), roedd landlordiaid cymdeithasol yn yr Alban yn bwriadu cynyddu rhenti wythnosol 5.07 y cant ar gyfartaledd yn 2023-24 (SHR, 2023). Roedd hyn yn cynnwys cynnydd cyfartalog o 3.8 y cant ar gyfer awdurdodau lleol a 5.34 y cant ar gyfer cymdeithasau tai. Yn y sector awdurdodau lleol, roedd y cynnydd arfaethedig mewn rhenti'n amrywio o 0 y cant i 6.42 y cant, gyda chynnydd canolrifol o 4 y cant. Ymhlith cymdeithasau tai, roedd yr ystod yn ehangach – o 0 y cant i 8 y cant – gyda chanolrif o 5 y cant.

O gymharu â Chymru, mae gan yr Alban sector tai cymdeithasol mwy o faint a mwy amrywiol, gyda nifer mwy o landlordiaid cymdeithasol unigol. Mae'r data'n awgrymu bod cynnydd mewn rhenti yn yr Alban yn amrywio'n ehangach na'r cynnydd a welir yng Nghymru.

Yn ddiweddar, cyhoeddodd Rheoleiddiwr Tai yr Alban (SHR) ei ddadansoddiad o ddatganiadau ariannol archwiledig cymdeithasau tai yr Alban ar gyfer 2023-24. Am y drydedd flwyddyn yn olynol, mae cynnydd cyfartalog mewn rhenti wedi aros o dan y CPI a'r RPI, gyda chynnydd cyfartalog o 6 y cant yn 2024-25. Cynyddodd trosiant yn y sector bron 6 y cant i £2.11 biliwn; fodd bynnag, roedd y cynnydd mewn costau gweithredu'n fwy sydyn, sef 7.07 y cant i £1.75 biliwn. O ganlyniad i hynny, gwelwyd lleihad bach – llai nag 1 y cant – mewn gwargedion gweithredu – i £364.45 miliwn. Roedd yr adroddiad yn nodi bod sefyllfa ariannol cymdeithasau tai wedi parhau i wanhaus yn 2023-24, er bod lefelau chwyddiant yn gostwng, gan leihau hyblygrwydd ariannol ymhellach (Rheoleiddiwr Tai yr Alban, 2024a).

Yng Nghymru, cyhoeddodd Cartrefi Cymunedol Cymru gyfrifon cynhwysfawr cymdeithasau tai yng Nghymru ar gyfer 2022-23 yn ddiweddar. Er nad oes modd cymharu'r data yn uniongyrchol, maent yn adlewyrchu tueddiadau tebyg, gyda chostau'n cynyddu'n gyflymach na'r twf mewn trosiant gan arwain at orsymiau gweithredu is (Cartrefi Cymunedol Cymru, 2023).

Yn yr Alban, mae'n ofynnol yn ôl y gyfraith i landlordiaid cymdeithasol ymgynghori â thenantiaid ac ystyried eu safbwyntiau cyn penderfynu ar gynnydd mewn rhenti. Gwnaeth gwaith ymchwil ansoddol a gomisiynwyd gan Lywodraeth yr Alban ac a gyhoeddwyd yn 2024 archwilio fforddiadwyedd tai yn y sectorau rhent. Daeth i'r casgliad, er bod llawer o denantiaid wedi wynebu straen ariannol o ran talu costau tai – gan gyfaddawdu'n aml er mwyn gwneud hynny – fod y rhan fwyaf o'r farn bod y cynnydd mewn rhenti dros y flwyddyn flaenorol yn rhesymol ac yn fforddiadwy. Rhoddodd rhai landlordiaid opsiynau i'w tenantiaid yn ystod ymgynghoriadau, gan gyflwyno'r gallu i gyfaddawdu rhwng gwahanol lefelau o gynnydd mewn rhent a lefelau cyfatebol o wasanaeth (Llywodraeth yr Alban, 2024). Bydd SHR yn adolygu polisiau rhenti o bryd i'w gilydd er mwyn sicrhau eu bod yn gyson, yn addas, ac yn cyd-fynd ag arferion da. Bydd cyrff masnach a rhwydweithiau cymheiriaid hefyd yn helpu landlordiaid i ddatblygu strwythurau rhent sydd wedi'u dylunio'n dda.

Tynnodd adolygiad thematig SHR yn 2022 sylw at bwysau ariannol cynyddol ar landlordiaid cymdeithasol yn yr Alban – megis cynnydd mewn costau, cyfraddau llog, a buddsoddiad mewn tai newydd neu uwchraddio tai – sy'n dylanwadu ar yr incwm rhent y bydd ei angen arnynt. Mae ffactorau fel cyflwr stoc, lefelau gwasanaeth, a benthyca hefyd yn chwarae rhan (Rheoleiddiwr Tai yr Alban, 2022).

Er bod pwysau tebyg yn bodoli yng Nghymru, mae'r ffaith bod y sector yn fwy tameidiog yn yr Alban yn galluogi mwy o ymreolaeth wrth bennu rhenti. Mewn cyferbyniad â hynny, daeth adolygiad annibynnol a gynhaliwyd yng Nghymru yn 2019 i'r casgliad bod angen cryn dipyn o ddiwygio o hyd mewn systemau pennu rhenti a threfniadau llywodraethu, ac yn y defnydd o dystiolaeth, cyn rhoi rhyddid tebyg i landlordiaid (Llywodraeth Cymru, 2019).

4.4. Tai cymdeithasol yng Ngogledd Iwerddon

Mae tai cymdeithasol yng Ngogledd Iwerddon yn wahanol i wledydd eraill y DU, gan mai Gweithrediaeth Tai Gogledd Iwerddon (NIHE) yw prif ddarparwr y sector o hyd. NIHE yw perchennog a rheolwr tua 83,000 o gartrefi – bron i ddwy ran o dair o gyfanswm y stoc tai cymdeithasol.

Yn ôl Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Gogledd Iwerddon (NIFHA, 2024), cymdeithasau tai yw perchnogion a rheolwyr dros 60,000 o gartrefi. Fodd bynnag, mae'r ffigur hwn yn cynnwys mwy na 10,000 o anheddau cyfberchnogaeth (a ddosberthir fel rhai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr fel arfer) a thua 5,000 o leoedd gwely a rennir. Ar hyn o bryd, mae'r sector yn cynnwys 20 o gymdeithasau tai cofrestredig – sy'n llawer llai na'r nifer yn 2000, sef 40 (Mackay a Williamson, 2001).

Caiff cartrefi newydd eu darparu drwy'r Rhaglen Datblygu Tai Cymdeithasol, a weinyddir gan Grŵp Rhaglen Ddatblygu NIHE â chyllid grant. Caiff cymdeithasau tai eu rheoleiddio gan yr Adran Gymunedau, sy'n goruchwyllo cyllid, polisi, rheoleiddio a chanllawiau ar gyfer y sector.

4.4.1. Dulliau pennu rhenti yng Ngogledd Iwerddon

Mae NIHE yn gweithredu system pennu rhenti a gyflwynwyd ar ddechrau'r 1980au. Yn seiliedig ar waith ymchwil gan Brifysgol Glasgow, mae Cynllun Rhenti NIHE yn defnyddio system seiliedig ar bwyntiau i bennu rhenti, gan roi pwyntiau i anheddau am nodweddion fel oedran, math, maint, ac amwynderau. Yn nodedig ddigon, cafodd lleoliad a chyflwr eu hepgor yn fwrriadol er mwyn sicrhau rhenti cyson ar gyfer eiddo cymaradwy ledled Gogledd Iwerddon.

Roedd systemau rhenti seiliedig ar bwyntiau yn gyffredin yn y DU ar un adeg – roedd mwy na hanner yr awdurdodau lleol yn Lloegr yn eu defnyddio tua diwedd y 1990au – ond nid oeddent mor gyffredin yn yr Alban (Walker a Marsh, 2000; Moore et al, 2003). Er eu bod yn dryloyw mewn egwyddor, byddai systemau o'r fath yn aml yn arwain at anghysondebau mewn rhenti rhwng awdurdodau cyfagos. Cyflwynodd y newid i gymdeithasau tai a chyllid cyhoeddus-preifat cymysg fwy o amrywiadau mewn lefelau rhent, gan arwain at bolisiâu ailstrwythuro rhenti dan arweiniad y Llywodraeth yng ngwledydd eraill y DU er mwyn hybu tegwch a chydgyfeiriant rhent.

Yn 2023-24, rhent wythnosol cyfartalog NIHE oedd £74.22 ac, yn 2022-23, rhent cyfartalog cymdeithasau tai oedd £100.97. Ni ellir cymharu'r ffigurau hyn yn uniongyrchol gan fod rhenti cymdeithasau tai yn cynnwys ardrethi a thaliadau gwasanaeth, tra nad yw rhenti NIHE yn eu cynnwys (Yr Adran Gymunedau, 2024).

Bob blwyddyn, caiff y cynnydd yn rhenti NIHE (os bydd y Gweinidog Cymunedau yn ei gymeradwyo) ei gyfrifo drwy luosi cyfanswm pwyntiau pob eiddo â gwerth pwyntiau newydd sy'n gyson â'r cynnydd canrannol a gymeradwywyd. Ar ddechrau 2024, cynigiodd NIHE gynnydd blynyddol mewn rhenti o CPI + 6 y cant dros dair blynedd o 2025-26 tan 2027-28 (sy'n gyfwerth â 7.7 y cant ym flwyddyn un), ond nid yw hyn wedi cael ei gymeradwyo. Erbyn hyn, disgwylir i renti NIHE ddilyn model Lloegr, sef cynnydd o CPI + 1 y cant (NIHE, 2024).

Ers i gyllid cymysg gael ei gyflwyno ar ddechrau'r 1990au, mae cymdeithasau tai Gogledd Iwerddon wedi cael mwy o ryddid wrth bennu rhenti ar gyfer cartrefi newydd, ac nid ydynt yn rhwym wrth system bwyntiau NIHE mwyach. Fodd bynnag, mae tenantiaethau hŷn (ers cyn mis Medi 1992) yn dal i ddilyn cynllun gwreiddiol NIHE (Yr Adran Gymunedau, 1992). Ar gyfer pob achos arall o ailosod eiddo drwy drefniadau heblaw cyllid cymysg, mae gan gymdeithasau tai ddisgresiwn ond byddant yn aml yn cysoni eu rhenti â rhai NIHE.

Heddiw, ar gyfer cartrefi cyllid cymysg y mae'r rhan fwyaf o renti cymdeithasau tai, a chaiff rhenti eu pennu fesul cynllun yn seiliedig ar ad-daliadau benthyciadau, costau rheoli a chynnal a chadw, a lwfansau am gyfnodau gwag. Ar gyfer cartrefi a adeiladwyd ar ôl 1 Gorffennaf 2018, ni chaiff rhenti fod yn uwch na 90 y cant o'r LHA ar gyfer yr Ardal Marchnad Rentu Eang berthnasol. Os bydd y cap hwn yn effeithio ar hyfywedd cynlluniau, gall cymdeithasau wrthbwysu'r effaith drwy gronni rhenti gyda chynlluniau eraill a ddatblygwyd yn ystod yr un flwyddyn ariannol.

4.5. Safbwyntiau Rhyngwladol ar Bennu Rhenti Tai Cymdeithasol

Mae systemau tai cymdeithasol yn amrywio'n fawr ledled y byd, gan adlewyrchu gwahanol safbwyntiau ar eu rôl – boed fel deiliadaeth gyffredinol neu ddeiliadaeth sy'n targedu aelwydydd incwm is yn bennaf.

Canfu arolwg diweddar gan yr OECD a'r Undeb Ewropeaidd (UE) fod gan 39 allan o'r 43 o wledydd a gymerodd ran ryw fath o dai cymdeithasol. Fodd bynnag, mae'r ffordd y caiff tai cymdeithasol eu diffinio, eu strwythuro a'u darparu yn amrywio'n sylweddol, hyd yn oed o fewn gwledydd unigol. Mewn rhai achosion, mae sawl math gwahanol o dai nad ydynt ar gyfer y farchnad yn bodoli ochr yn ochr â'i gilydd (OECD, 2024).

Gwreiddiau Ewropeaidd sydd i dai cymdeithasol yn bennaf ond, hyd yn oed ledled Ewrop, mae modelau cenedlaethol yn amrywiol o ran graddfa, cyfranogiad y llywodraeth, a dulliau cymorthdal. Dros amser, mae lefel cymorth y wladwriaeth a strwythur y ddarpariaeth wedi newid, a hynny'n aml mewn ymateb i bwysau economaidd neu'r angen am dai.

Yn argraffiad 2024 o gyhoeddiad Housing in Europe gan Eurostat, ceir trosolwg cynhwysfawr o dueddiadau ym maes tai yn holl aelod-wladwriaethau'r UE, gan gynnwys data ar fforddiadwyedd, deiliadaeth, a chyflwr tai (Eurostat, 2024).

Mae Housing Europe, sef Ffederasiwn Tai Cyhoeddus, Cydweithredol a Chymdeithasol Ewrop, yn cynrychioli ffederasiynau tai cenedlaethol a rhanbarthol mewn 31 o wledydd. Mae ei gangen ymchwil, sef Housing Europe Observatory, yn monitro tueddiadau yn y sector ac yn cyhoeddi data cymaradwy. Mae adroddiad State of Housing in Europe (2023) yn trafod

17 o wledydd Ewropeaidd (gan gynnwys Gogledd Iwerddon) ac yn cyflwyno dadansoddiad o dai cyhoeddus, cymdeithasol a chydweithredol. Er ei fod yn tynnu sylw at gyfyngiadau o ran argaeledd ac ansawdd data, mae'r adroddiad yn dangos bod gan rai gwledydd Ewropeaidd gyfran lawer mwy o dai cymdeithasol na'r Deyrnas Unedig (17.1% yn 2022 – gweler Tabl 4.1 uchod). Er enghraifft:

- Yr Iseldiroedd: 29 y cant
- Sweden: 24 y cant yn dai cydweithredol ac 16 y cant yn dai rhent cyhoeddus
- Denmarc: 27 y cant
- Awstria: 24 y cant

Ledled Ewrop, mae sectorau tai cymdeithasol yn wynebu'r un heriau: twf yn y galw, prinder cartrefi fforddiadwy, costau adeiladu ac adnewyddu cynyddol, ac effaith ehangach yr argyfwng costau byw, yn enwedig y cynnydd mewn prisiau tai, bwyd, ac ynni (ibid).

4.5.1. Dulliau Pennu Rhenti mewn Sectorau Tai Cymdeithasol Ewropeaidd

Dros ddegawd yn ôl, nododd Whitehead (2014) dri phrif ddull o ariannu tai cymdeithasol:

- Incwm rhent gan denantiaid cyfredol;
- Benthyciadau, a ad-delir dros lawer o flynyddoedd gyda llog;
- Cymorth ariannol allanol, o ffynonellau'r llywodraeth yn bennaf. Mae hyn yn cynnwys grantiau cyfalaf, benthycia â chymhorthdal, cymorthdaliadau refeniw i landlordiaid neu denantiaid, cyfraniadau datblygwyr, a rhenti tenantiaid cyfredol neu denantiaid y dyfodol.

Mae cymorthdaliadau'n gwneud cyfraniad hollbwysig at leihau'r ddibyniaeth ar incwm rhent a benthycia, gan helpu i adeiladu cartrefi newydd a chynnal a chadw'r stoc bresennol. Nododd Whitehead hefyd fod arferion pennu rhenti'n amrywio ledled Ewrop, dan ddylanwad ffactorau fel gwerth anheddau, costau adeiladu, neu incymau aelwydydd – ac y caiff pob un ohonynt eu rhoi ar waith mewn cyd-destunau gwahanol ledled y cyfandir (ibid).

Yn yr un modd, mae'r OECD (2024) yn tynnu sylw at yr amrywiaeth o ddulliau pennu rhenti yng ngwledydd yr OECD a'r UE, gan eu grwpio mewn pedwar categori eang:

- Rhenti seiliedig ar incwm sy'n gysylltiedig ag incymau tenantiaid;
- Rhenti seiliedig ar y farchnad sy'n cyd-fynd, yn rhannol o leiaf, â chyfraddau'r farchnad breifat;
- Rhenti seiliedig ar gostau a gyfrifir er mwyn adennill costau adeiladu neu gaffael;
- Rhenti seiliedig ar gyfleustodau sy'n adlewyrchu nodweddion anheddau, megis maint, amwynderau, a lleoliad.

Mae llawer o wledydd (gan gynnwys rhannau o'r DU, fel rydym wedi'i ddangos) yn defnyddio cyfuniad o'r dulliau hyn wrth bennu rhenti cymdeithasol. Mae adroddiad yr OECD yn rhoi trosolwg o'r dulliau pennu rhenti a'r systemau a ddefnyddir i benderfynu ar gynnydd mewn rhenti fesul gwlad (OECD, 2024). Hefyd, mae dadansoddiad yr OECD yn cyfeirio at y

gwahanol feini prawf cymhwysedd a ddefnyddir mewn gwahanol wledydd i benderfynu ar gymhwysedd i gael tai cymdeithasol (gan gynnwys meini prawf er mwyn i aelwydydd aros yn y sector) ac ar gyfer y flaenoriaeth a roddir i wahanol aelwydydd wrth ddyrannu tai cymdeithasol (ibid).

Archwiliodd Housing Europe (2021) arferion pennu rhenti seiliedig ar gostau drwy astudiaethau achos yn Awstria, Denmarc, a'r Ffindir. Daeth yr adroddiad i'r casgliad bod y model hwn yn gallu cefnogi fforddiadwyedd rhenti, ond bod ei effeithiolrwydd yn dibynnu ar y ffordd y caiff ei ddefnyddio. Yn Awstria a Denmarc, caiff rhenti seiliedig ar gostau eu pennu ar lefel ystadau neu ddatblygiadau ond, yn y Ffindir, cânt eu pennu ar lefel darparwyr tai. Mae'r adroddiad yn awgrymu y bydd fforddiadwyedd hirdymor yn fwy tebygol pan gaiff systemau seiliedig ar gostau eu defnyddio ar lefel sefydliadau a thros gyfnod estynedig.

5. Casgliadau ac argymhellion

5.1. Crynodeb o'r canfyddiadau allweddol

Nod yr adroddiad hwn oedd rhoi cipolwg ar ymddygiad landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru wrth bennu rhenti dros y blynyddoedd diwethaf. Ar y cyfan, roedd y data'n awgrymu bod landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru at ei gilydd yn pennu rhenti yn unol â'r uchafswm a ganiateir gan gap y Safon Renti, neu'n agos at hynny. Er bod eithriadau bob blwyddyn ariannol – lle y byddai rhai landlordiaid cymdeithasol yn pennu rhenti islaw'r cap – byddai cynnydd yn aml yn dilyn y rhain mewn blynyddoedd dilynol, gan ddod â rhenti'n ôl yn unol â'r cap. Dim ond un darparwr a gofnododd yn gyson ei fod yn pennu rhenti islaw'r cap.

Dangosodd dadansoddiad atodol gan ddefnyddio data StatsCymru gynnydd graddol a rheoledig mewn rhenti cymdeithasol ar gyfer eiddo o wahanol feintiau. Roedd hyn yn dangos bod cap y Safon Renti'n cyflawni rôl gadarnhaol o ran cyfyngu ar gynnydd mewn rhenti.

Ni wnaeth yr astudiaeth hon geisio creu senario wrthffeithiol, felly nid oedd modd dweud i sicrwydd sut y gallai rhenti fod wedi newid pe na bai cap y Safon Renti wedi bod ar waith. Fodd bynnag, o ystyried y duedd gyffredinol ymhlith landlordiaid cymdeithasol o bennu rhenti yn unol â'r cap, byddai'n rhesymol dod i'r casgliad bod y cap wedi helpu i gymedroli cynnydd mewn rhenti. Roedd yr ymatebion testun a roddwyd yn nata'r wybodaeth fonitro yn awgrymu ei bod yn bosibl y byddai rhai landlordiaid cymdeithasol wedi cynyddu rhenti ymhellach pe na bai cap ar waith. Fodd bynnag, dylid ystyried hyn ochr yn ochr â'r ffaith bod nifer bach o landlordiaid cymdeithasol wedi pennu eu rhenti yn is na'r uchafswm a oedd yn cael ei ganiatáu ar gyfer rhai blynyddoedd ariannol. Daeth y dadansoddiad i'r casgliad bod hyn i'w weld amlycaf ymhlith darparwyr awdurdodau lleol, lle roedd yn ymddangos bod cyfuniad o oruchwyliaeth ddemocrataidd ac ystyriaethau cyllidebol ehangach yn dylanwadu ar ymddygiad wrth bennu rhenti.

Dangosodd adolygiad o'r dystiolaeth ehangach fod dulliau pennu rhenti cymdeithasol yn amrywio ledled y DU. Er mai i'r cyd-destun yn Lloegr roedd y cyd-destun yng Nghymru debycaf o bosibl, roedd yn dal yn unigryw – o ran cyfansoddiad y sector, y ffyrdd y byddai landlordiaid cymdeithasol yn mynd ati i bennu rhenti, a sut y byddai Llywodraeth Cymru yn dewis rheoleiddio rhenti.

Mae'n debygol y byddai efelychu'r dull mwy unigryw a geir yn yr Alban – lle nad oes polisi cenedlaethol ar bennu rhenti ar gyfer tai cymdeithasol – yn amhriodol yng Nghymru. Mae gan yr Alban sector rhentu cymdeithasol amrywiol, yn ogystal â fframweithiau cyfreithiol a fframweithiau polisi penodol ac unigryw sy'n wahanol iawn i Gymru.

Yn yr un modd, mae gan Ogledd Iwerddon gyd-destun unigryw yn yr ystyr bod cyfran fwy o dai cymdeithasol yn cael eu darparu gan y llywodraeth a'u rheoli ganddi.

Er bod llawer o bethau'n debyg rhwng Cymru a Lloegr, mae gwahaniaethau allweddol i'w gweld. Yn benodol, mae cyffredinrwydd cynyddol tai rhent fforddiadwy yn Lloegr, sydd wedi disodli tai rhent cymdeithasol dros y blynyddoedd diwethaf, a'r amrywiaeth ehangach o

ddarparwyr, yn gwneud y sector rhentu cymdeithasol yn Lloegr yn wahanol iawn i'r sector cyfatebol yng Nghymru.

Tynnodd cymariaethau â gwledydd Ewropeaidd eraill sylw at yr heriau cyffredin o ran fforddiadwyedd sy'n wynebu darparwyr tai cymdeithasol yng ngwledydd yr OECD. Roedd cymorthdaliadau, benthyca, ac incwm rhent i gyd yn elfennau hanfodol o gyllid tai cymdeithasol modern, ac mae eisoes yn ofynnol i landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru ystyried y ffactorau hyn yn eu gwaith cynllunio ariannol. Byddai angen i gynnydd yn unrhyw rai o'r meysydd hyn gael ei ystyried yn ofalus – yng Nghymru ac yng ngwledydd eraill yr OECD – er mwyn sicrhau bod fforddiadwyedd yn parhau i fod yn flaenoriaeth ganolog.

5.2. Goblygiadau i denantiaid a landlordiaid cymdeithasol

Mae'r adran hon yn cyflwyno rhai myfyrdodau byr ar oblygiadau'r gwaith ymchwil i denantiaid, landlordiaid cymdeithasol a Llywodraeth Cymru.

5.2.1. Goblygiadau i Denantiaid

Mae canfyddiadau'r adroddiad hwn yn dangos bod cap y Safon Renti wedi cyflawni rôl bwysig o ran rheoli rhenti cymdeithasol a sicrhau fforddiadwyedd. Hebdo, mae'r data a ddadansoddwyd yn awgrymu y byddai rhenti wedi cynyddu ymhellach o bosibl. Mae'n bosibl nad yw'r defnydd eang o fethodoleg Rhent Byw, sy'n defnyddio data enillion lleol yn bennaf, yn ystyried y pwysau ehangach o ran costau a oedd, fwy na thebyg, yn wynebu tenantiaid yn ystod yr argyfwng costau byw yn effeithiol. Golygai hyn fod ymarferion ymgysylltu â thenantiaid yn bwysicach yn ystod y cyfnod hwn er mwyn asesu fforddiadwyedd ehangach.

Er i'r dadansoddiad ddangos bod darparwyr yn ymgynghori â thenantiaid wrth bennu rhenti ar y cyfan, roedd natur a dyfnder yr ymgynghori hwn yn amrywio o un darparwr i'r llall. O ganlyniad i hynny, roedd gan rai trigolion tai cymdeithasol fwy o ddylanwad dros renti yn y dyfodol nag eraill.

Nid yw'r heriau fforddiadwyedd sy'n wynebu tenantiaid yng Nghymru yn unigryw; maent hefyd yn wynebu tenantiaid mewn rhannau eraill o'r DU ac Ewrop. Serch hynny, mae'r ffordd y bydd landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru yn ymateb i bwysau o ran fforddiadwyedd a'r fframwaith llywodraethu sydd ar waith ar gyfer y sector yn unigryw. Ceir disgwyliadau clir yn y Safon Renti a Thaliadau Gwasanaeth i landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru ymgynghori â'u tenantiaid ac ystyried fforddiadwyedd wrth bennu rhenti. Ategir y disgwyliad hwn gan fesurau mwy uniongyrchol o fewn y Safon sy'n cyfyngu ar faint y caiff landlordiaid cymdeithasol gynyddu eu rhenti.

Er mwyn mynd i'r afael â heriau fforddiadwyedd yn y dyfodol, bydd angen cydweithio agos rhwng tenantiaid, landlordiaid cymdeithasol, a Llywodraeth Cymru i daro cydbwysedd rhwng buddiannau a sicrhau bod rhenti'n aros yn fforddiadwy.

5.2.2. Goblygiadau i Landlordiaid Cymdeithasol

Yn gyffredinol, mae landlordiaid cymdeithasol wedi cynyddu eu rhenti cymaint â phosibl yn unol â chap y Safon Renti dros y blynyddoedd diwethaf. Fodd bynnag, mae nifer bach o landlordiaid cymdeithasol wedi pennu eu rhenti islaw'r cap mewn blynyddoedd ariannol

penodol. Mae hyn yn dangos yr amrywiaeth sydd yn y sector a'r angen i reoliadau yn y dyfodol ystyried y ffactorau niferus sy'n llywio dulliau pennu rhenti.

Mae'n ymddangos mai'r dull Rhent Byw yw'r dull pennu rhenti mwyaf blaenllaw ar hyn o bryd. Fodd bynnag, mae ei ffocws ar enillion lleol a methodolegau cyfwerthu'n golygu nad yw'r pwysau ehangach o ran costau a allai wynebu tenantiaid yn cael eu hystyried bob amser. Dylid ystyried hyn os bydd y dull Rhent Byw yn parhau i fod yn sail i ymddygiad wrth bennu rhenti.

Mae landlordiaid cymdeithasol yn parhau i wynebu pwysau gweithredu penodol. Ar yr un pryd, ceir pwysau parhaus i sicrhau bod rhenti cymdeithasol yn ystyriol o farchnadoedd tai lleol a gallu tenantiaid i dalu. Mae'n debygol y bydd angen monitro parhaus er mwyn deall i ba raddau y mae'r pwysau hyn yn lleihau neu'n cynyddu, a sut y byddant yn parhau i effeithio ar y sector dros amser.

5.3. Goblygiadau ac argymhellion i Lywodraeth Cymru

Roedd y data a ddadansoddwyd yn ategu'r farn bod angen i arferion pennu rhenti yng Nghymru daro cydbwysedd gofalus rhwng fforddiadwyedd i denantiaid a'r costau gweithredu sy'n wynebu landlordiaid cymdeithasol. Mae hyn yn ategu canfyddiadau cynharach o'r adolygiad annibynnol o'r cyflenwad o dai fforddiadwy (Llywodraeth Cymru, 2019).

Mae'r amrywiaeth o ran pa mor gynhwysfawr yw data'r wybodaeth fonitro yn awgrymu y gellid gwella trefniadau hunangofnodi yn y dyfodol fel rhan o weithgarwch monitro a rheoleiddio parhaus Llywodraeth Cymru.

Darperir tai cymdeithasol yng Nghymru o fewn cyd-destun llywodraethu unigryw. Ar sail y dystiolaeth sydd ar gael, dylid rhybuddio rhag newid y model rheoleiddio presennol yn llwyr. Ni ellir dweud i sicrwydd y byddai mabwysiadu modelau o leoedd eraill yn gwella fforddiadwyedd i denantiaid, o ystyried yr amodau economaidd-gymdeithasol unigryw, y fframweithiau cyfreithiol, a'r dulliau pennu rhenti a ddefnyddir gan landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru.

O ystyried cwmpas a graddfa'r gwaith ymchwil hwn, nid ystyrir ei bod yn briodol gwneud argymhellion pellgyrhaeddol. Fodd bynnag, ar sail y data a ddadansoddwyd, gallai Llywodraeth Cymru roi chwe argymhelliad penodol ar waith.

Argymhelliad 1: Argymhellir y dylai Llywodraeth Cymru adolygu cap y Safon Renti a pharhau i'w weithredu. Mae'n bosibl y byddai effaith andwyol ar fforddiadwyedd pe na bai cap ar waith. Bydd ymgynghori parhaus rhwng tenantiaid, landlordiaid cymdeithasol a Llywodraeth Cymru yn hollbwysig er mwyn sicrhau bod y cap yn deg ac yn gynaliadwy.

Argymhelliad 2: Roedd y ffurflenni gwybodaeth fonitro yn dangos bod landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru yn defnyddio dull Rhent Byw i bennu eu rhenti ar y cyfan, ond bod y methodolegau penodol yn amrywio rhwng darparwyr. Er mwyn lleihau'r ddibyniaeth ar ddata cyfanredol – megis enillion ardal leol – a all anwybyddu

ffactorau cyd-destunol pwysig sy'n effeithio ar fforddiadwyedd tai, argymhellir y dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda landlordiaid cymdeithasol i ddatblygu fframwaith sy'n ymgorffori gweithgareddau ymgynghori â thenantiaid mewn prosesau pennu rhenti yn gliriach ac yn fwy cyson. Byddai canllawiau cliriach yn helpu i sicrhau y caiff tenantiaid eu cynnwys yn ystyrlon mewn penderfyniadau ynglŷn â chynnydd blynyddol mewn rhenti.

Argymhelliad 3: Mae'r ffordd y caiff rhenti eu pennu yng Nghymru ar hyn o bryd yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid cymdeithasol ystyried fforddiadwyedd yn ddigonol wrth ddatblygu eu rhenti ac yn gosod terfynau penodol ar faint y gall rhenti gynyddu. Ar y cyfan, mae'n ymddangos bod cynnydd mewn rhenti'n aros yn gymharol reoledig a chyson mewn gwahanol ardaloedd lleol. Fodd bynnag, ceir rhai gwahaniaethau o hyd yn y ffordd y bydd landlordiaid cymdeithasol yn pennu rhenti, hyd yn oed o fewn ardaloedd awdurdodau lleol. Er mwyn hybu tegwch¹¹, dylai Llywodraeth Cymru atgyfnerthu ac egluro'r Safon Renti er mwyn cefnogi arferion pennu rhenti mwy cyson o fewn ardaloedd a rhwng landlordiaid cymdeithasol. Dylai newidiadau arfaethedig Llywodraeth Cymru i'r Safon Renti ac ymgynghori parhaus archwilio sut y gellir rhoi egwyddor fforddiadwyedd arfaethedig Llywodraeth Cymru ar waith ar lefel leol.¹²

Argymhelliad 4: Mae'r fframwaith rheoleiddio cyfredol yn pwysleisio'r angen i landlordiaid cymdeithasol ymgysylltu â thenantiaid a sicrhau bod eu tai'n cynnig gwerth am arian. Fodd bynnag, mae'r ffyrdd y caiff rhenti fforddiadwy eu datblygu yn amrywio'n sylweddol. Argymhellir y dylid gwneud gwaith pellach i ddod o hyd i arferion gorau ar gyfer ymgysylltu â thenantiaid a dangos gwerth am arian. Gallai gwella'r arferion hyn helpu i sicrhau bod tai'n cynnig gwerth am arian a helpu i lywio canllawiau ar bennu rhenti yn y dyfodol.

Argymhelliad 5: Roedd ansawdd y ffurflenni monitro a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru yn amrywiol. O ystyried y ddibyniaeth ar hunangofnodi yn y fframwaith rheoleiddio, dylid gwneud ymdrechion i wella a safoni'r wybodaeth a gesglir o'r ffurflenni monitro hyn. Yn benodol, dylid annog darparwyr i wirio'r data a gyflwynir er mwyn sicrhau eu bod yn gyflawn, yn gywir, ac yn adlewyrchu'r gweithgareddau cyfredol ac arfaethedig. Gallai hyn helpu i sicrhau y caiff ymddygiad wrth bennu rhenti, y ffactorau y bydd landlordiaid cymdeithasol yn eu hystyried wrth bennu rhenti, a'r heriau a wynebir ganddynt, eu hasesu'n fwy cynhwysfawr. Byddai hyn, yn ei dro, yn galluogi Llywodraeth Cymru i ffurfio darlun mwy cyflawn o'r sector.

Argymhelliad 6: Mae'r dystiolaeth sydd ar gael yn pwysleisio'r ffaith bod natur tai cymdeithasol yng ngwledydd a rhanbarthau'r DU, a hefyd yn ehangach yn Ewrop, yn ddibynnol ar gyd-destun. Am y rheswm hwn, roedd ein gwaith ymchwil yn rhybuddio rhag newid y dull cyfredol o reoleiddio a phennu rhenti yng Nghymru yn llwyr. Fodd

¹¹ Yng nghyd-destun yr argymhellion hyn, mae 'tegwch' yn cyfeirio at ganlyniadau rhent sy'n deg i denantiaid, gyda phenderfyniadau ynghylch pennu rhenti sy'n seiliedig ar brosesau tryloyw a gaiff eu cyfleu'n glir i denantiaid.

¹² Dechreuodd Llywodraeth Cymru gynnal ymgynghoriad ar [safon rhenti a thaliadau gwasanaeth newydd i Gymru](#) ym mis Mehefin 2025.

bynnag, mae lle i ddysgu gwersi defnyddiol o leoedd eraill o hyd. Argymhellir y dylai Llywodraeth Cymru barhau i ymwneud â dulliau amgen a'u cadw mewn cof, gan ystyried a gwerthuso p'un a allant gyfrannu at welliannau yng Nghymru yn y dyfodol a helpu i gyflawni amcanion Llywodraeth Cymru i sicrhau fforddiadwyedd i denantiaid ai peidio.

6. Adran gyfeiriadau

[Adran Gymunedau Gogledd Iwerddon \(1992\), 'Registered Housing Association Rents \(Northern Ireland\) Determination 1992'.](#)

[Adran Gymunedau Gogledd Iwerddon \(2024\), 'Northern Ireland Housing Statistics 2023–24.'](#)

[Cartrefi Cymunedol Cymru \[CHC\] \(2021\), 'Cod Llywodraethiant Cartrefi Cymunedol Cymru \(CHC\).'](#)

[Cartrefi Cymunedol Cymru \[CHC\] \(2025\), 'Cyfrifon Cynhwysfawr Landlordiaid Cymdeithasol Cymru: Adroddiad Penawdau 2023'.](#)

[Cymdeithas Llywodraeth Leol \[CLIL\] \(2023\), 'LGA submission to MHCLG's consultation on future social housing rent policy.'](#)

[Eurostat \(2024\), 'Housing in Europe – 2024 edition.'](#)

[Francis-Devine, B \(2025\) 'High cost of living: Impact on households'. Llyfrgell Tŷ'r Cyffredin.](#)

[Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Gogledd Iwerddon \[NIFHA\] \(2024\), 'Sector global accounts 2024'.](#)

[Ffederasiwn Tai Cenedlaethol \(NHF\) \(2023\), 'Our response to the consultation on future social housing rent policy.'](#)

[Gwasanaethau Llywodraeth Gogledd Iwerddon \(2025\), 'Setting rents for properties'.](#)

[Gweithrediaeth Tai Gogledd Iwerddon \(2021\), 'Our History'.](#)

[Gweithrediaeth Tai Gogledd Iwerddon \[NIHE\] \(2024\), 'NIHE Rent Increase \(2025/26\) – Screening.'](#)

[Housing Europe \(2021\), 'Cost-based social rental housing in Europe: Case studies from Austria, Denmark and Finland.'](#)

[Housing Europe \(2023\), 'State of Housing in Europe 2023.'](#)

[Housing Europe \(dim dyddiad\), 'Public, co-operative, social housing sector in Europe.'](#)

[Littlewood M, Morgan, J, Stephens, M, Young G, Wilcox S a Williams P \(2019\), Adroddiad Terfynol yr Adolygiad o'r Polisi Rhenti. Llywodraeth Cymru.](#)

[Llywodraeth Cymru \(2019\), 'Adolygiad annibynnol o'r cyflenwad o dai fforddiadwy'.](#)

[Llywodraeth Cymru \(2022\), 'Y Fframwaith Rheoleiddio ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru'.](#)

[Llywodraeth Cymru \(2023\), 'Safon Ansawdd Tai Cymru 2023'.](#)

[Llywodraeth Cymru \(2024a\), 'Safon renti a thaliadau gwasanaeth 2020 i 2025'.](#)

[Llywodraeth Cymru \(2024b\), 'Datganiad Ysgrifenedig: Cynnydd mewn rhent cymdeithasol 2025-2026'.](#)

[Llywodraeth Cymru \(2025\), 'Safon rhenti a thaliadau gwasanaeth newydd i Gymru'.](#)

[Llywodraeth y DU \(2019\), 'The Direction on the Rent Standard 2019'.](#)

[Llywodraeth yr Alban \(2022a\) 'The Scottish Social Housing Charter'.](#)

[Llywodraeth yr Alban \(2022b\), 'Agreement on social rents for 2023-24.'](#)

[Llywodraeth yr Alban \(2023\), 'Housing Statistics 2022 & 2023: Key Trends Summary.'](#)

[Llywodraeth yr Alban \(2024\), 'Housing affordability study: Findings report.'](#)

[Llywodraeth yr Alban. \(2001\). 'Housing \(Scotland\) Act 2001'.](#)

Mackay, C a Williamson, A (2001), 'Housing associations in Ireland, North and South', yn Paris, C (gol.) Housing in Northern Ireland, Coventry, Y Sefydliad Tai Siartredig, tt 111-125.

Moore, A, Findlay, J, Gibb, K, Kasparova, D, a Mills, C (2003), 'Determined Differences: Rent Structures in Scottish Social Housing', Caeredin, Ymchwil Gymdeithasol Gweithrediaeth yr Alban.

Murie, A (2016), 'The Right To Buy? Selling off Public and Social Housing', Bryste, Policy Press.

Pawson H a Mullins D (gyda Gilmour T) (2010), 'After Council Housing: Britain's New Social Landlords.' Basingstoke, Palgrave Macmillan.

[Rheoleiddiwr Tai Cymdeithasol \[RSH\] \(2024\), 'Registered provider social housing in England - stock and rents. 2023-2024.'](#)

[Rheoleiddiwr Tai yr Alban \(2022\), 'Rent increases by Scottish social landlords: A thematic review.'](#)

[Rheoleiddiwr Tai yr Alban \(2024a\), 'Analysis of audited financial statements 2023–24.'](#)

[Rheoleiddiwr Tai yr Alban \[SHR\] \(2023\), 'Rent increases by Scottish social landlords 2023/24 – March 2023.'](#)

[Savills \(2015\), 'Living Rent Methodology'.](#)

Scanlon, K, Whitehead, C, ac Arrigoitia, M (2014), 'Social Housing in Europe', Chichester, John Wiley.

[Stephens, M, Perry, J, Williams, P ac Young, G, \(goln\) \(2025\), '2025 UK Housing Review', Coventry, Y Sefydliad Tai Siartredig.](#)

[TPAS Cymru \(2024\), Rhent, Taliadau Gwasanaeth a Fforddiadwyedd: Yr Angen am Fwy o Dryloywder.](#)

Tunstall, B (2023), The deresidualisation of social housing in England: change in the relative income, employment status and social class of social housing tenants since the 1990s, Housing Studies, 38:5, tt 792-813.

Walker, B a Marsh, A (2000), 'Rent Setting Policies in English local authorities 1998/99', Llundain, Adran yr Amgylchedd, Trafnidiaeth a'r Rhanbarthau.

[Webb. J a Murphy. L \(2020\). Renting beyond their means: The role of living rent in addressing housing affordability, IPPR.](#)

Whitehead, C (2014), 'Financing Social Housing in Europe,' yn Scanlon, K, Whitehead, C ac Arrigoitia, M (goln) Social Housing in Europe, Chichester, John Wiley, tt 317-330.

[Wilson, W \(2022\), 'Rent setting: social housing \(England\)'](#).

[Wilson. W a Bates. A \(2015\), 'Affordable rents: England'. Papur Briffio Tŷ'r Cyffredin.](#)

[Y Sefydliad ar gyfer Cydweithrediad a Datblygiad Economaidd \[OECD\] \(2024\), 'Characteristics of social rental housing' – Tabl PH4.3.1.](#)

[Y Sefydliad Tai Siartredig \[CIH\] \(2023\), 'CIH responds to the government's consultation on future rent policy. \[ar-lein\]](#)

[Y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol \[MHCLG\] \(2022\), 'Policy statement on rents for social housing'.](#)

[Y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol \[MHCLG\] \(2023\), 'Future social housing rent policy'. GOV.UK.](#)

[Y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol \[MHCLG\] \(2024\), 'Limit on annual rent increases 2024-25 – from April 2024'.](#)

[Y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol \[MHCLG\] \(2025\), 'Letter from Housing Minister to registered providers of social housing: spending Review 2025.](#)

Atodiad A: Templed ffurflen fonitro

Safon Rhenti Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru
Ffurflen Fonitro Hunanardystiedig Flynyddol

Mae'r ffurflen hon mewn dwy ran: mae rhan un (gorfodol) yn cyfeirio at gydymffurfiaeth [â'r safon renti](#) ac mae rhan dau (gwirfoddol) yn ymwneud â gwybodaeth sy'n ofynnol fel rhan o'r cytundeb rhent ehangach y cytunwyd arno ac a amlinellir yn y Llythyr Hysbysu (a atodir isod) dyddiedig mis Rhagfyr 202x gan Weinidogion Cymru.

Dylai pob landlord cymdeithasol llenwi'r ffurflen.

- **Dychwelwch y ffurflen i Lywodraeth Cymru erbyn 28 Chwefror 202x drwy ei hanfon i**

HousingQualityStandards@llyw.cymru

Enw'r Landlord Cymdeithasol	
Rhif cofrestru'r landlord cymdeithasol cofrestredig â Llywodraeth Cymru (os yw hynny'n berthnasol)	
Dyddiad llenwi'r ffurflen	

RHAN UN (GORFODOL): Atebwch bob un o'r cwestiynau canlynol sy'n ymwneud â'ch incwm rhent

Cwestiynau ar gyfer blwyddyn EBRILL 202x/2x	
C1. Cadarnhewch gyfanswm y cynnydd carnannol y gwnaethoch ei bennu ar gyfer eich rhenti ym mis Ebrill 2021 a'ch niferoedd stoc ar 31 Mawrth 2021. <i>(Noder – mae Safon Renti Llywodraeth Cymru yn caniatáu terfyn uchaf o x.x% (CPI + 1%) ar gyfer 202x/2x)</i>	
C2. Cadarnhewch na wnaeth lefel y rhent ar gyfer tenant unigol gynyddu mwy na CPI + 1% yn ogystal â £2 yn ychwanegol	

Cwestiynau ar gyfer blwyddyn EBRILL 202x/2x	
C3. Nodwch amcangyfrif o'r incwm rhent blynyddol gros ar gyfer 202x-2x ar gyfer anheddau anghenion cyffredinol ac anheddau gwarchod hunangynhwysol yn seiliedig ar renti diwygiedig o fis Ebrill 202x a'r niferoedd stoc ar 31 Mawrth 202x.	
(Ystyr 'amcangyfrif o'r incwm rhent blynyddol gros' yw'r incwm rhent rydych yn disgwyl ei gael am eich portffolio cyfan o eiddo, gan gynnwys unrhyw adeiladau newydd rydych yn eu rhagweld yn ystod y flwyddyn, ni waeth p'un a yw'r eiddo wedi'u meddiannu neu'n wag)	
C4. Cadarnhewch gyfanswm y cynnydd canrannol RYDYCH YN BWRIADU ei bennu ar gyfer eich rhenti o fis Ebrill 202x ymlaen (Mae Safon Renti Llywodraeth Cymru yn caniatáu uchafswm cynnydd o x.x% (CPI yn unig) ar gyfer 202x/2x)	

C5. Cadarnhewch fod gennych bolisi rhenti a thaliadau gwasanaeth lleol.	
Mae gennym bolisi rhenti a thaliadau gwasanaeth. Mae'r polisi rhenti ar gyfer eiddo yn seiliedig ar faint, math a lefelau fforddiadwyedd.	
C6. Ticiwch/nodwch unrhyw rai o'r modelau fforddiadwyedd canlynol a ddefnyddir wrth asesu eich rhenti.	
a. Model Rhent Byw Joseph Rowntree	
b. Adnodd fforddiadwyedd CHC/Housemark	
c. Modelau eraill – nodwch	

C7: Amlinellwch y ffactorau y gwnaethoch eu hystyried wrth asesu fforddiadwyedd pan wnaethoch bennu eich rhenti a'ch taliadau gwasanaeth ar gyfer blwyddyn rent 202x/2x. Dylech gynnwys manylion sut y cafodd fforddiadwyedd i'ch tenantiaid ei ystyried a sut y dylanwadodd ar y dull a ddefnyddiwyd.

Atebwch mewn 250 o eiriau neu lai

C8: Amlinellwch y gweithgareddau cynnwys tenantiaid (ymgysylltu, ymgynghori a chasglu adborth) a gynhaliwyd a sut mae'r adborth a gasglwyd wedi dylanwadu ar eich polisi pennu rhenti ar gyfer blwyddyn rent 202x/2x.

Atebwch mewn 250 o eiriau neu lai

C9: Nodwch ar ba ddyddiad y cafodd y penderfyniad terfynol ynghylch y rhenti a bennwyd gennych ar gyfer 202x/2x ei wneud neu ei gadarnhau gan eich Bwrdd/Cyngor/Pwyllgor.

C10: Esboniwch sut mae eich asesiad blyneddol o gostau gweithredu ac arbedion effeithlonrwydd wedi effeithio ar eich penderfyniad ynghylch pennu rhenti ar gyfer mis Ebrill 202x/2x.

Atebwch mewn 250 o eiriau neu lai

C11: Nodwch unrhyw sylwadau eraill neu unrhyw fater sydd gennych i'w godi ynglŷn â'ch ymarfer pennu rhenti ar gyfer mis Ebrill 202x/2x Atebwch mewn 250 o eiriau neu lai

NODER EI BOD YN BOSIBL Y BYDDWN YN GOFYN AM RAGOR O WYBODAETH NEU AM EGLURHAD PELLACH O UNRHYW RAI O'R MATERION UCHOD

Rhowch y wybodaeth ddiweddaraf am y mentrau canlynol y cytunwyd arnynt ar y cyd:

a) Rhoi terfyn ar bob achos o droi allan i ddigartrefedd

C12: Cadarnhewch eich bod yn atgyfnerthu eich dulliau o sicrhau eich bod yn troi cyn lleied â phosibl o bobl allan ac yn ymrwymo i gytundeb newydd i beidio â throï allan i ddigartrefedd.
C13: Os hoffech roi rhagor o fanylion, gwnewch hynny yma:

b) Cynnal arolwg boddhad tenantiaid safonedig

C14: Cadarnhewch y byddwch yn cwblhau arolwg boddhad tenantiaid, gan gynnwys y cwestiynau craidd, i'w gyflwyno erbyn 28 Chwefror 202x.

c) Safonau

C15: Cadarnhewch y bydd pob adeilad newydd a ariennir drwy Gyllid Cyfalaf Tai Llywodraeth
Cymru yn cyrraedd safon ansawdd tai newydd 'WDQR 2021'.

d) EPC A

C16: Cadarnhewch y bydd pob adeilad newydd a ariennir drwy Gyllid Cyfalaf Tai Llywodraeth Cymru yn cyrraedd safon effeithlonrwydd ynni EPC A neu uwch o fis Ebrill 2021 ymlaen.

--

Enw	
-----	--

Swydd	
-------	--

Rhaid i'r unigolyn hwn fod yn Swyddog Adran 151 Awdurdod Lleol neu'n Gyfarwyddwr Cyllid Landlord Cymdeithasol Cofrestredig

Dyddiad	
---------	--

Cyflwynwch eich ffurflen i: HousingQualityStandards@llyw.cymru erbyn 28 Chwefror 202x