

CYNGOR SIR YNYS MÔN	
Adroddiad i:	Pwyllgor Gwaith
Dyddiad:	17 Chwefror 2020
Pwnc:	Rhenti'r CRT a Thaliadau'r Gwasanaeth Tai 2020/21
Aelod(au) Portffolio:	Cynghorydd Alun Mummery
Pennaeth Gwasanaeth:	Ned Michael, Pennaeth Gwasanaethau Tai
Awdur yr Adroddiad: Rhif Ffôn: E-bost:	Darren Gerrard, Rheolwr Incwm Rhent a Chynhwysiant Ariannol 01248 752265 dkghp@anglesey.gov.uk
Aelodau Lleol:	

A – Argymhelliad/Argymhellion a Rheswm/Rhesymau
Gofynnir i Aelodau'r Pwyllgor Gwaith gymeradwyo'r cynnydd yn y rhent a'r taliadau gwasanaeth ar gyfer 2020/21 fel y nodir isod:- A1 cymeradwyo'r cynnydd mewn rhent yn unol â rhent targed Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar gasgliad dros 51 wythnos. A2 cymeradwyo cynnydd o 2.7% yn yr holl renti sydd rhwng £0.41 - £4.47 yn is na'r targed yn ogystal â swm hyd at yr uchafswm o £2.00 yr wythnos i gyrraedd y rhent targed. A3 cymeradwyo cynnydd o 2.7% yn yr holl renti sydd rhwng £3.87 - £5.01 yn is na'r targed a £2.00 ychwanegol yr wythnos. A4 cymeradwyo bod y rhent ar gyfer yr 3 eiddo sydd â rhent uwch na'r lefel targed yn aros fel y mae. A5 cymeradwyo cynnydd o 22c yr wythnos ar gyfer rhenti'r holl garejys. A6 cymeradwyo'r taliadau gwasanaeth a nodir yn adran 3.3. yr adroddiad ar gyfer yr holl denantiaid sy'n derbyn y gwasanaethau perthnasol.

Rhesymau

1.0 Cefndir

- 1.1** Yn unol â Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989, mae'n rhaid i'r Cyngor gadw Cyfrif Refeniw Tai (CRT) sydd wedi ei neilltuo'n unig ar gyfer trafodion sy'n ymwneud yn benodol â Thai Awdurdodau Lleol.
- 1.2** Ar 18 Rhagfyr 2019, derbyniwyd llythyr gan Lywodraeth Cymru yn cadarnhau ei bod wedi cytuno i gynnal Bolisi Llywodraeth Cymru ar gyfer Rhenti Tai Cymdeithasol yn 2020/21.
- 1.3** Mae'r Adolygiad Cyflenwad Tai Fforddiadwy wedi argymhell y dylid gweithredu polisi rhent 5 mlynedd gan y byddai'n darparu sicrwydd a sefydlogrwydd i denantiaid a landlordiaid. Argymhellodd yr adolygiad hefyd y dylai landlordiaid ystyried gwerth am arian ochr yn ochr â fforddiadwyedd.
- 1.4** Y fformiwla ar gyfer y codiadau rhent blyneddol fydd gwerth y Mynegai Prisiau defnyddwyr (CPI) yn y mis Medi blaenorol. Ym mis Medi 2019, roedd y CPI yn 1.7% + 1%.
- 1.5** Oherwydd bod lefelau rhent cyfredol y Cyngor yn sylweddol is na'r rhenti targed yn y polisi, bydd angen cynnydd wythnosol o hyd at £2 uwchben y cynnydd chwyddiant canrannol (yn achos y rhenti sy'n is na'r rhent targed) er mwyn sicrhau eu bod yn gyson gyda rhent darparwyr tai cymdeithasol eraill.

2.0 Cynnydd mewn Rhent i Denantiaid Ynys Môn

- 2.1** Mae rhent targed Llywodraeth Cymru (fel y dangosir yn y tabl isod) yn seiliedig ar rent dros 51 wythnos. Os byddwn yn cynnyddu'r rhent ac yn casglu dros 51 wythnos i gymryd i ystyriaeth yr wythnos di-rent dros gyfnod y Nadolig, byddwn yn cynhyrchu tua £500k o incwm blyneddol ychwanegol.

	Tai a Byngalos (£)	Fflatiau (£)	Fflatiau un
--	--------------------	--------------	-------------

										Ystafell
Rhent Targed LIC (52 Wythnos)	1 Yst Wely £86.48	2 Yst Wely £96.09	3 Yst Wely £105.70	4 Yst Wely £115.30	5+ Yst Wely £124.91	1 Yst Wely £78.24	2 Yst Wely £86.94	3 Yst Wely £95.63	4+ Yst Wely £104.32	£69.55
Rhent Targed (Casglu 51 Wythnos)	£88.18	£97.98	£107.78	£117.56	£127.36	£79.78	£88.65	£97.51	£106.37	£70.92
Rhent Cyfartalog Cyfredol Arfaethedig (51 Wythnos)	£88.07	£94.48	£101.20	£107.86	£114.21	£79.78	£87.43	£94.36	£106.37	£70.92

2.3 Gan ddefnyddio'r targed casglu 51 wythnos, bydd y cynnydd yn y rhent arfaethedig ar gyfer 2020/21 yn £2.92 ar gyfartaledd. Bydd hyn yn cynyddu'r rhent wythnosol cyfartalog o £91.53 i £94.45 sydd yn dal i fod yn is na'r band rhent yn y polisi. Y band rhent ar gyfer Cyngor Sir Ynys Môn yw rhwng £93.15 (pegwn isaf), £98.06 (pwynt canol) a £102.96 (pegwn uchaf).

2.4 Yn ogystal, y lefel hon o gynnydd yn y rhent sy'n cael ei defnyddio fel y model ar gyfer y Cynllun Busnes Tai. Os na ddilynir y dull hwn, efallai y bydd angen dulliau eraill i ariannu'r cynllun busnes.

2.5 Ar gyfer eiddo y mae eu rhenti'n sylweddol is na'r rhent targed yn y polisi, ac er mwyn symud tuag at y rhent targed ar gyfer y fath eiddo, bwriedir cynyddu'r rhenti cyfredol fel a ganlyn:

- 1) Ar gyfer y 1851 eiddo lle mae'r gwahaniaeth rhwng y rent presennol a'r rhent targed rhwng £0.41 a £4.47 yr wythnos, bydd y rhent presennol yn cynyddu 2.7% yn ogystal â swm o hyd at uchafswm o £2.00 yr wythnos.
- 2) Ar gyfer y 1998 eiddo lle mae'r gwahaniaeth rhwng y rhent presennol a'r rhent targed rhwng £3.87 a £5.01 yr wythnos, bydd y rhent presennol yn cynyddu yn unol â'r fformiwla o 2.7% + £2 yr wythnos.
- 3) Ar gyfer y 3 eiddo y mae eu rhenti cyfredol yn uwch na'r rhent targed, mae Llywodraeth Cymru yn disgwyl llai o gynnydd yn y rhenti hyn gan Awdurdodau Lleol. Rydym yn cynnig peidio â chynyddu'r rhenti hyn nes eu bod yn cyd-fynd gyda'r rhent targed.

2.6 Bydd defnyddio'r dulliau uchod yn symud yr Awdurdod tuag at gyrraedd y rhent targed a sicrhau cydgyfeiriant o ran lefelau rhent. Disgwylir gallu cyflawni'r cydgyfeiriant rhent erbyn 2022/23 a bydd rhenti'n cynyddu wedyn

yn unol â'r rhenti targed.

2.7 Bydd y polisi rhent yn creu incwm rhent blynyddol o tua £18.6 miliwn ar gyfer y CRT yn ystod 2020/21.

2.8 Wrth ail osod eiddo gwag fe argymhellir y bydd y rhent yn cael ei osod yn unol â'r polisi rhent targed a fydd yn dileu'r cymhlethdod y broses o gynyddu'r rhent mewn modd trosiannol.

3.0 Codi am Wasanaethau

3.1 Mae'r taliadau am wasanaethau y mae'r Awdurdod yn eu darparu yn ystod 2020/21 yn seiliedig ar gostau gwirioneddol y gwasanaethau hynny yn 2018/19 ac yn cael eu rhannu'n gyfartal ymhlith tenantiaid a lesddeiliaid. Dylid nodi bod y rhan fwyaf o'r costau hyn yn gymwys am fudd-dal tai.

3.2. Mae'r holl gostau ar gyfer darparu'r gwasanaethau hyn wedi gostwng o gymharu â ffigyrau'r llynedd. Mae cyfanswm yr incwm a fydd yn cael ei gynhyrchu tua £204k.

3.3 Costau wythnosol ar gyfer 2020/21 sy'n cael eu hargymell, yn seiliedig ar 51 wythnos yw:

Cynnal a chadw lifft - £0.28 - £3.54

Glanhau ardaloedd cymunedol - £2.57 – £6.42

Larymau tân ac offer tân - £1.81

Systemau drysau mynediad - £0.63

Costau Carthffosiaeth - £1.25

Golau a gwres mewn ardaloedd cymunedol - £1.10

Erialau Teledu mewn ardaloedd cymunedol - £0.38

Paentio ardaloedd cymunedol – £0.13 - £0.47

Cynnal a Chadw Tiroedd (Eiddo Domestig) - £2.63

Cynnal a Chadw Tiroedd (Tai Gwarchod) - £0.15 - £3.23)

Costau Rheoli yn 15% o gost pob tâl gwasanaeth.

3.4 Ar hyn o bryd mae 61 o brydleswyr a fydd yn gorfod talu am y gwasanaethau y maent yn eu derbyn gan yr Awdurdod. Bydd hyn yn creu incwm blynyddol ychwanegol o tua £11k.

4.0 Garejys

4.1 Nid yw Polisi Rhent Llywodraeth Cymru yn darparu unrhyw arweiniad ar sut i gynyddu rhenti garejys. Mae'r Cyngor felly'n cynnig cynyddu'r rhenti garejys 22c yr wythnos sy'n â'r cynnydd a gymhwysir i anheddau Cyngor o 2.7%.

Bydd hyn yn cynyddu'r rhent o £8.20 yr wythnos i £8.42 yr wythnos ac yn creu incwm o £218k ar ôl diystyru garejys gwag. Roedd 216 o garejys gwag ar 9ed Ionawr 2020.

5 Budd-dâl Tai

5.1 Ar hyn o bryd ni fydd 2,920 o denantiaid y Cyngor (76%) yn wynebu unrhyw galedi ychwanegol o ganlyniad i'r cynnydd yn y rhent a'r taliadau gwasanaeth arfaethedig, gan eu bod yn derbyn Budd-dal Tai. Bydd yn rhaid i denantiaid nad ydynt yn derbyn budd-dal tai dalu'r rhent a'r costau gwasanaeth, oni bai, wrth gwrs, eu bod yn dod yn gymwys i gael budd-dâl yn dilyn y cynnydd.

5.2 Fel paratoad ar gyfer Diwygio Budd-daliadau Lles gan y Llywodraeth mae'r ddarpariaeth ar gyfer dyledion drwg wedi ei gynyddu i £279k (1.5%) ar gyfer 2020/21 gan ein bod yn disgwyl i ddyledion godi pan fydd yn rhaid i denantiaid dalu cyfran uwch o'r rhent eu hunain. Mae hwn yn gynydd sylweddol o ganlyniad i effaith bosibl Credyd Cynhwysol.

5.3 Mae gan y Gwasanaethau Tai tair Swyddog Cynhwysiant Ariannol sydd ar gael i ddarparu gwybodaeth, cyngor a chymorth i denantiaid am faterion cynhwysiant ariannol sy'n canolbwyntio'n gryf ar gynyddu sgiliau gallu ariannol a chyllidebu er mwyn i bobl allu rheoli eu harian a chael mynediad i wasanaethau ariannol prif lif. Mae cysylltiadau hefyd wedi eu datblygu er mwyn gwella arferion gwaith ar lefel strategol a gweithredol gyda phartneriaid mewnol ac allanol megis J E O'Toole, CAB, Cymunedau'n Gyntaf Môn, Gofal a Thrwsio, Age Cymru a chwmnïau trydan a dŵr

B – Pa opsiynau eraill wnaethoch chi eu hystyried a beth oedd eich rhesymau dros eu gwrthod ac/neu ddewis yr opsiwn hwn?

- 1) Ystyriwyd yr opsiwn i beidio â chynyddu rhent y garejys oherwydd cyflwr rhai o'r garejys ond yn dilyn ymholiadau ag Awdurdodau Lleol eraill, cadarnhaodd bob un ohonynt eu bod yn cynyddu'r rhent yn unol â'r cynnydd o 2.7% yn y rhenti tai. Rydym wedi penderfynu mabwysiadu'r un dull er mwyn sicrhau'r rhent uchaf posibl o'r garejys.

C – Am ba reswm y mae hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith?

Mae polisi Rhent newydd Llywodraeth Cymru yn effeithio ar y Cynllun Busnes CRT.

D – A yw'r penderfyniad hwn yn gyson â'r polisi a gymeradwywyd gan y Cyngor llawn?

- 1) Mae gofyn i'r holl Awdurdodau Lleol, yn unol â chyfarwyddyd Llywodraeth Cymru, weithredu'r Polisi Rhent. Byddai gwrthod y polisi hwn yn y pen draw yn golygu y byddai'r Awdurdod yn colli incwm ac y byddai hynny'n anochel yn effeithio ar y gwasanethau a ddarperir. Byddai hyn hefyd yn tanseilio'r Cynllun Busnes CRT ac o bosib yn ein gadael yn agored i ymyrraeth gan Lywodraeth Cymru pen os na fydd y polisi hwn yn cael ei fabwysiadu.
- 2) Gallai gwrthod y polisi hwn hefyd beryglu'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr blynyddol o dros £2.66 miliwn a dderbynnir gan Lywodraeth Cymru oherwydd gan y gellid ystyried nad ydym yn gwneud y mwyaf o'n cyfleoedd i greu incwm.

DD – A yw'r penderfyniad hwn o fewn y gyllideb a gymeradwywyd gan y Cyngor?

Ydi

DD – Gyda phwy wnaethoch chi ymgynghori?

Beth oedd eu sylwadau?

1	Prif Weithredwr / Uwch Dîm Arweinyddiaeth (UDA) (mandadol)	
2	Cyllid / Adran 151 (mandadol)	
3	Cyfreithiol / Swyddog Monitro (mandadol)	
4	Adnoddau Dynol (AD)	
5	Eiddo	
6	Technoleg Gwybodaeth Cyfathrebu (TGCh)	
7	Caffael	
8	Sgriwtini	
8	Aelodau Lleol	
9	Unrhyw gyrff allanol eraill	

E – Risgiau ac unrhyw gamau lliniaru (os yn berthnasol)

1	Economaidd	
2	Gwrthdlodi	
3	Trosedd ac Anhrefn	
4	Amgylcheddol	
5	Cydraddoldebau	
6	Cytundebau Canlyniad	

7	Arall	
---	-------	--

F - Atodiadau:

FF - Papurau Cefndir (cysylltwch os gwelwch yn dda gydag awdur yr Adroddiad am unrhyw wybodaeth bellach):
Llythyr hysbysu 2020/2021 Copi o Dablau Polisi Rhent terfynol 1 - 4 2020/2021



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Cadeiryddion Landlordiaid Cymdeithasol
Cofrestredig
Cyfarwyddwyr Cyllid Awdurdodau Tai Lleol
Cyfarwyddwyr Tai Awdurdodau Tai Lleol

18 Rhagfyr 2019

Annwyl Gydweithwyr

Polisi Rhent ar gyfer Tai Cymdeithasol 2020-2021

Diben y llythyr hwn yw dweud wrth landlordiaid cymdeithasol am yr uchafswm rhent y gallant ei godi ar denantiaid o 6 Ebrill 2020 ymlaen, er mwyn cydymffurfio â Pholisi Llywodraeth Cymru ar gyfer Rhent Tai Cymdeithasol (y Polisi Rhent).

Cydnabyddaf bwysigrwydd argymhellion yr Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad Tai Fforddiadwy. Gwnaeth Panel yr Adolygiad nifer o argymhellion o ran y Polisi Rhent, gan wneud anghenion tenantiaid a fforddiadwyedd yn ganolog i'w hargymhellion, sy'n hollol briodol, wrth gwrs.

Argymhellodd y Panel y dylid gweithredu polisi rhent 5 mlynedd o hyd, gan y byddai hyn yn rhoi sicrwydd a sefydlogrwydd i denantiaid a landlordiaid. Argymhellwyd hefyd y dylai landlordiaid ystyried gwerth am arian ynghyd â fforddiadwyedd a gwneud asesiad blynyddol diamwys o effeithlonrwydd costau fel rhan o'u rhesymeg wrth gyfiawnhau unrhyw gynnydd i'r rhent. Wrth benderfynu ar fy mholisi rhent, rwyf hefyd wedi ystyried canlyniadau adroddiad a gomisiynais gan Heriot Watt o Bolisi Rhent Llywodraeth Cymru.

Yn yr ystyriaethau hyn i gyd, pwysleisir bod angen cydbwysedd rhwng anghenion landlordiaid a buddiannau tenantiaid. Rwyf hefyd yn awyddus bod fy mhenderfyniad ar lefelau rhent yn cael ei weld yng nghyd-destun ein polisïau tai ehangach. Mae'n parhau'n wir nad ydym yn adeiladu digon o gartrefi, ac mae'r effeithiau ehangach sy'n deillio o'r prinder tai cymdeithasol yn peri pryder i mi. Rydym yn glir am ofynion adeiladu cartrefi di-garbon; rhaid inni hefyd ymateb i'r angen i ddatgarboneiddio ein stoc gyfredol o dai. Yn ogystal, byddwch oll yn ymwybodol o'r pwysau sy'n deillio o lefelau uwch ac uwch o ddigartrefedd a'r gwaith partneriaeth cryfach yr ydym yn ei annog o ganlyniad i hyn.

Rhaid cael cydbwysedd clir rhwng buddiannau landlordiaid a phreswylwyr. Wrth ystyried fforddiadwyedd i denantiaid, rhaid ystyried yr holl gostau sydd ynghlwm wrth fyw mewn eiddo ee. rhent, costau gwasanaethau, costau ynni, a disgwyliaf i landlordiaid ystyried hyn wrth osod rhenti ar gyfer pob blwyddyn. **Mae fforddiadwyedd yn fater yr wyf yn ei ystyried yn ddifrifol iawn ac rwy'n awyddus iawn i beidio â rhoi baich ariannol gormodol ar denantiaid.**

Polisi Rhent ar gyfer Tai Cymdeithasol 2020-2021

Wedi ystyried y ffactorau ehangach i gyd, ac er mwyn annog cynllunio hirdymor cynaliadwy, rwyf wedi penderfynu y dylem osod polisi rhent am gyfnod o bum mlynedd gan ddechrau ym mis Ebrill 2020.

O ran y trefniadau manwl, rwyf wedi cytuno'r canlynol:

1. Ymgodiad rhent blynyddol o hyd at CPI+1%, bob blwyddyn am 5 mlynedd o 2020-21 hyd 2024-25 gan ddefnyddio lefel y CPI o'r mis Medi blaenorol bob blwyddyn. Roedd mis Medi 2019 yn 1.7%.
2. CPI+1% fydd yr ymgodiad uchaf a ganiateir mewn unrhyw flwyddyn, ond ni ddylid ystyried CPI+1% yn ymgodiad y dylai landlordiaid cymdeithasol ei weithredu'n awtomatig. Wrth benderfynu ar rent, dylai landlordiaid ystyried fforddiadwyedd rhenti i denantiaid fel y nodir isod.
3. Gall lefel y rhent ar gyfer tenantiaid unigol gael ei lleihau, ei rhewi, neu gall godi hyd at £2 yn uwch na CPI+1%, ar yr amod nad yw cyfanswm incwm rhent y mae'r landlord cymdeithasol yn ei gasglu yn cynyddu o fwy na CPI+1%. Nod y ddarpariaeth hon yw galluogi landlordiaid cymdeithasol i ailstrwythuro rhenti sy'n daladwy lle bo angen gwneud hynny.
4. Os bydd CPI y tu hwnt i'r ystod 0% i 3%, y Gweinidog â chyfrifoldeb am dai fydd yn pennu'r newid sy'n briodol i lefelau rhent ar gyfer y flwyddyn honno yn unig.
5. Dylai landlordiaid cymdeithasol ddweud wrth Lywodraeth Cymru os oes ganddynt bryderon am effaith y gallai'r polisi rhent ei chael ar eu cynllun busnes neu eu hyfywra ariannol, neu ar eu gallu i gyflawni eu rhwymedigaethau i denantiaid a benthydwyr.
6. Fel rhan hanfodol o'r polisi rhent pum mlynedd, bydd disgwyl i landlordiaid cymdeithasol osod polisi rhent a chost gwasanaethau sy'n sicrhau bod tai cymdeithasol yn parhau'n fforddiadwy i denantiaid cyfredol a thenantiaid yn y dyfodol. Fel rhan o'u penderfyniad blynyddol ar lefel ymgodiad / lleihad y rhent dylent wneud asesiad o'r effeithiolrwydd costau, gwerth am arian a fforddiadwyedd i denantiaid – a dylid trafod hyn ar lefel Bwrdd/Cabinet/Cyngor.

Bydd y polisi rhent hwn yn gymwys am 5 mlynedd o 6 Ebrill 2020 gyda'r rhenti i gael eu gosod am un flwyddyn ariannol ar y tro o'r pwynt hwnnw yn unol â'r gofynion polisi. Mae'r ymgodiad uchaf, sef CPI+1%, wedi'i gynnwys o fewn y modelau rhent ar gyfer 2020-21 hyd 2024-25 ac mae Band Rhent Targed diwygiedig wedi'i gyfrifo ar gyfer pob landlord cymdeithasol. Mae tablau polisi rhent 1 i 4 wedi'u hatodi i'r llythyr hwn.

Y Cytundeb Rhentu Ehangach

Mae Llywodraeth Cymru'n gwerthfawrogi'r rôl y mae landlordiaid cymdeithasol yn ei chwarae o ran adeiladu cartrefi ychwanegol, siapio ein cymunedau, a chyfrannu at ein hamcanion cymdeithasol ac economaidd ehangach fel llywodraeth. Fel cydnabyddiaeth o'r sicrwydd a'r sefydlogrwydd sy'n deillio o'r polisi diwygiedig hwn ar renti, rwy'n falch ein bod, gyda'ch sefydliadau cynrychioladol, wedi gallu cytuno ar gyfres o fentrau newydd gyda'r nod o ddatblygu ymhellach ein cydweithio cadarnhaol. Yn ogystal â'r holl feysydd yr ydym eisoes yn gweithio gyda landlordiaid cymdeithasol ynddynt, rydym wedi cytuno y bydd landlordiaid cymdeithasol:

- yn cryfhau'ch arferion i sicrhau cyn lleied o ddadfeddiannu â phosib ac i lynu at gytundeb newydd i beidio â dadfeddiannu rhywun a fydd yna'n ddigartref;
- yn cynnal arolwg boddhad tenantiaid safonol ac yn darparu'r data sy'n deillio ohono i'w gyhoeddi ar wefan ganolog i helpu tenantiaid i graffu ar berfformiad landlordiaid, a'u cymharu. Dylai canlyniadau'r arolwg cyntaf fod ar gael i'w cyhoeddi erbyn Ebrill 2021 a dylid cynnal yr arolygon bob dwy flynedd o leiaf wedi hynny;
- yn adeiladu ar yr ymrwymiad sy'n bodoli eisoes i ddarparu cartrefi o safon uchel, gyda'r nod y bydd safonau lleoedd DQR 2020 yn gymwys ar gyfer daliadaethau¹ ar safleoedd sy'n derbyn cyllid Llywodraeth Cymru, a hynny gam wrth gam o 2021 ymlaen; a
- yn gweithio tuag at ddyhead y bydd pob cartref mewn adeilad newydd, beth bynnag y ddeiliadaeth, yn bodloni safonau effeithlonrwydd ynni heb fod yn llai na EPC A ar safleoedd sy'n derbyn cyllid Llywodraeth Cymru o Ebrill 2021 ymlaen.

Monitro Cydymffurfiaeth

Bydd gofyn i bob landlord cymdeithasol baratoi asesiad blynyddol o fforddiadwyedd ac effeithlonrwydd cost a dangos bod eu cartrefi a'u gwasanaethau'n cynrychioli gwerth am arian fel rhan o'u penderfyniad o'r ymgodiad rhent sydd i'w weithredu bob blwyddyn. Dylai pob landlord cymdeithasol gyfiawnhau unrhyw gynnydd i'r rhent drwy asesiadau blynyddol ar effeithlonrwydd costau.

Dylai landlord cymdeithasol gofio mai uchafswm yw'r setliad polisi rhent, nid targed. Mae Llywodraeth Cymru'n disgwyl i landlordiaid cymdeithasol gynnal asesiadau cynhwysfawr bob blwyddyn a fydd yn gwneud fforddiadwyedd i denantiaid yn ganolog i'w hystyriaethau.

Bydd gofyn i bob landlord cymdeithasol gwblhau ffurflen fonitro a gaiff ei defnyddio i fonitro cydymffurfiaeth â Pholisi Rhent Llywodraeth Cymru. Caiff y ffurflen fonitro gyntaf ei chyhoeddi erbyn **11 Ionawr 2020** i'w chwblhau a'i dychwelyd i Lywodraeth Cymru erbyn **8 Chwefror 2020 fan bellaf**. Byddwn yn rhyddhau rhagor o wybodaeth am hyn yn y man.

¹ Nodwch fod y safon DQR 2020 llawn yn cynnwys gofynion eraill yn ogystal â gofynion o ran lle a bydd angen bodloni'r rhain yn llawn o ran cartrefi a ariennir gan gynlluniau megis Grant Tai Cymdeithasol.

Os oes gennych unrhyw ymholiadau neu bryderon am bolisi rhent a disgwyliadau Llywodraeth Cymru, cysylltwch â Kathryn Beard neu Sarah Laing Gibbens.

Manylion Cyswllt: Kathryn Beard / Sarah Laing Gibbens

Yn gywir kathryn.beard@llyw.cymru / sarah.lainggibbens@llyw.cymru



Julie James
Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol

cc Arweinwyr Cyngorau Awdurdodau Lleol
Prif Weithredwyr Awdurdodau Lleol
Cyfarwyddwyr Tai (Awdurdodau Lleol Trosglwyddo)
Prif Weithredwyr Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig
Cyfarwyddwyr Cyllid, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig
Cysylltiadau Cynllun Busnes Cyfrif Refeniw Tai Awdurdodau Lleol
Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
Tai Cymunedol Cymru
Sefydliad Tai Siartredig Cymru
Gwasanaeth Cyngori Cyfranogiad Tenantiaid
Tai Pawb
UK Finance
Cydlunydd Abbeyfield Cymru
Yr Athro Mark Stephens, Prifysgol Heriot Watt

Policy for Social Housing Rents - Final

Registered social landlords - policy rent summary - uplifted rents for 2020-21 (CPI + 1% = 2.7%)

TABLE 1

Housing Association	Pre-SAP policy rents	Average SAP rating (a)	Difference due to SAP		Post-SAP policy rents	Post-SAP policy rent band, 2020-21			Stock at 31 March 2019	Current rent average, 2019-20	Comparison against target rent band for 2020-21 if current rent is increased by 2.7%			
	(£ per week)	(2018-19)	(£ per week)	(per cent)	(£ per week)	Low end	Mid point	High end	(units)	(£ per week)	Uprated rent	Relative to band	£	Per cent
Aelwyd Housing Association	78.39	76.2	2.62	3.3%	81.01	76.96	81.01	85.06	244	74.94	76.96	Within	.	.
Ateb Group	91.65	78.0	3.57	3.9%	95.23	90.47	95.23	99.99	2,059	91.24	93.70	Within	.	.
Bro Myrddin Housing Association	89.86	69.0	1.08	1.2%	90.94	86.39	90.94	95.49	877	91.46	93.93	Within	.	.
Bron Afon Community Housing	95.30	71.1	1.75	1.8%	97.05	92.20	97.05	101.90	7,113	94.80	97.36	Within	.	.
Cadwyn Housing Association	100.73	77.0	3.63	3.6%	104.35	99.13	104.35	109.57	1,269	99.82	102.52	Within	.	.
Cardiff Community Housing Association	103.97	72.5	2.33	2.2%	106.29	100.98	106.29	111.61	2,812	101.70	104.45	Within	.	.
Cartrefi Conwy	93.25	71.2	1.75	1.9%	95.00	90.25	95.00	99.75	3,767	95.00	97.57	Within	.	.
Cartrefi Cymunedol Gwynedd	96.04	70.7	1.65	1.7%	97.69	92.81	97.69	102.58	6,304	91.24	93.70	Within	.	.
Charter Housing Association	97.10	75.2	2.96	3.1%	100.07	95.06	100.07	105.07	4,545	95.77	98.36	Within	.	.
Clwyd Alyn Housing Association	96.01	72.8	2.24	2.3%	98.26	93.34	98.26	103.17	3,695	97.25	99.88	Within	.	.
Coastal Housing Group	87.13	74.6	2.51	2.9%	89.64	85.16	89.64	94.13	4,804	88.37	90.76	Within	.	.
Cynon-Taf Community Housing Group	89.48	67.6	0.70	0.8%	90.18	85.67	90.18	94.69	1,789	87.36	89.72	Within	.	.
Derwen	90.35	79.2	3.86	4.3%	94.20	89.49	94.20	98.91	818	92.45	94.95	Within	.	.
Family Housing Association (Wales)	89.84	70.9	1.59	1.8%	91.43	86.86	91.43	96.01	2,210	92.31	94.80	Within	.	.
Grwp Cynefin	95.49	69.0	1.15	1.2%	96.63	91.80	96.63	101.47	3,250	92.15	94.64	Within	.	.
Gwalia Housing	90.66	75.0	2.72	3.0%	93.37	88.71	93.37	98.04	4,861	92.20	94.69	Within	.	.
Hafod Housing Association	98.39	79.0	4.13	4.2%	102.52	97.40	102.52	107.65	3,688	99.05	101.72	Within	.	.
Linc Cymru	95.96	71.5	1.88	2.0%	97.84	92.95	97.84	102.73	3,253	94.77	97.33	Within	.	.
Melin Homes	93.09	75.3	2.89	3.1%	95.98	91.18	95.98	100.78	3,143	92.76	95.26	Within	.	.
Merthyr Tydfil Housing Association	84.39	70.0	1.27	1.5%	85.66	81.37	85.66	89.94	1,001	86.56	88.90	Within	.	.
Merthyr Valleys Homes	90.01	73.8	2.37	2.6%	92.38	87.76	92.38	97.00	4,096	85.38	87.69	Below	-0.07	-0.1%
Mid Wales Housing Association	94.79	70.8	1.64	1.7%	96.43	91.61	96.43	101.25	1,458	90.58	93.03	Within	.	.
Monmouthshire Housing	104.31	75.9	3.41	3.3%	107.72	102.34	107.72	113.11	3,687	92.70	95.20	Below	-7.13	-7.0%
Newport City Homes	94.68	71.0	1.70	1.8%	96.39	91.57	96.39	101.21	8,847	92.99	95.50	Within	.	.
Newydd Housing Association	95.75	74.0	2.59	2.7%	98.33	93.41	98.33	103.25	2,703	94.63	97.19	Within	.	.
North Wales Housing Association	94.89	74.1	2.59	2.7%	97.48	92.61	97.48	102.36	1,985	91.94	94.42	Within	.	.
Rhondda Housing Association	88.62	73.0	2.13	2.4%	90.75	86.21	90.75	95.29	1,670	89.00	91.40	Within	.	.
Taff Housing Association	103.41	76.0	3.41	3.3%	106.82	101.48	106.82	112.16	995	102.97	105.75	Within	.	.
Tai Calon Community Housing	86.23	72.2	1.87	2.2%	88.10	83.70	88.10	92.51	5,891	82.20	84.42	Within	.	.
Tai Ceredigion	96.26	68.4	0.97	1.0%	97.23	92.37	97.23	102.09	2,246	97.21	99.83	Within	.	.
Tai Tarian	93.78	70.0	1.41	1.5%	95.19	90.43	95.19	99.95	8,948	90.20	92.64	Within	.	.
Trivallis	90.08	72.7	2.07	2.3%	92.15	87.54	92.15	96.76	10,038	89.41	91.82	Within	.	.
Ty Glas Housing Society	89.34	69.0	1.07	1.2%	90.42	85.89	90.42	94.94	166	90.38	92.82	Within	.	.
United Welsh Housing Association	94.15	81.0	4.52	4.8%	98.67	93.74	98.67	103.61	4,357	96.22	98.82	Within	.	.
Valleys to Coast Housing	94.99	74.0	2.56	2.7%	97.55	92.68	97.55	102.43	5,767	94.89	97.45	Within	.	.
Wales and West Housing	94.15	74.0	2.54	2.7%	96.69	91.86	96.69	101.53	10,228	98.09	100.74	Within	.	.

a) This is the average SAP rating over all general needs and sheltered properties provided by landlords with 100 or more units of such stock solely for the purpose of this calculation.

Minimum	78.39	67.6	0.70	0.8%	81.01	76.96	81.01	85.06	0	74.94	76.96	Below		2
Maximum	104.31	81.0	4.52	4.8%	107.72	102.34	107.72	113.11	0	102.97	105.75	Within		34
Total												Above		0

Source: Welsh Government Social Rent Model

Policy for Social Housing Rents - Final
Locational index used in calculation of 2020-21 policy rent matrix

TABLE 2

Local authority	Separate components								Components combined into the locational index	
	House prices (a)		Private rents (b)		Workplace earnings (c)		Residence earnings (d)			
	£k	(Wales=100)	£pw	(Wales=100)	£pw	(Wales=100)	£pw	(Wales=100)	Undamped	Damped
Blaenau Gwent	77,989	57.9	86.5	76.6	349.9	94.2	351.6	93.7	80.6	87.1
Bridgend	118,875	88.3	113.1	100.1	385.7	103.8	384.3	102.5	98.6	99.1
Caerphilly	112,552	83.6	105.8	93.6	384.5	103.5	380.4	101.4	95.5	97.0
Cardiff	169,538	125.9	148.8	131.7	386.1	103.9	393.8	105.0	116.6	111.1
Carmarthenshire	117,532	87.3	101.9	90.2	372.3	100.2	379.8	101.3	94.7	96.5
Ceredigion	151,039	112.1	118.5	104.8	348.2	93.7	349.1	93.1	100.9	100.6
Conwy	135,966	101.0	121.2	107.2	337.3	90.8	356.6	95.1	98.5	99.0
Denbighshire	127,848	94.9	118.5	104.8	368.4	99.1	356.8	95.1	98.5	99.0
Flintshire	133,821	99.4	125.0	110.6	393.3	105.8	374.2	99.8	103.9	102.6
Gwynedd	133,030	98.8	105.8	93.6	342.3	92.1	344.0	91.7	94.0	96.0
Isle of Anglesey	135,814	100.8	115.0	101.8	351.9	94.7	361.8	96.4	98.4	99.0
Merthyr Tydfil	87,471	64.9	94.2	83.4	351.7	94.6	357.9	95.4	84.6	89.7
Monmouthshire	183,635	136.3	128.8	114.0	382.1	102.8	421.8	112.5	116.4	110.9
Neath Port Talbot	105,060	78.0	99.5	88.1	400.1	107.7	382.9	102.1	93.9	96.0
Newport	128,389	95.3	116.9	103.5	364.4	98.0	364.9	97.3	98.5	99.0
Pembrokeshire	132,949	98.7	109.6	97.0	351.9	94.7	349.2	93.1	95.9	97.3
Powys	150,220	111.5	99.2	87.8	364.2	98.0	377.8	100.7	99.5	99.7
Rhondda Cynon Taf	106,325	78.9	96.9	85.8	364.1	98.0	371.3	99.0	90.4	93.6
Swansea	121,639	90.3	120.0	106.2	368.2	99.1	371.9	99.1	98.7	99.1
Torfaen	117,670	87.4	112.7	99.7	374.8	100.9	374.2	99.8	96.9	98.0
Vale of Glamorgan	161,428	119.9	132.3	117.1	373.5	100.5	408.6	108.9	111.6	107.7
Wrexham	127,603	94.7	115.4	102.1	362.5	97.5	373.8	99.7	98.5	99.0
Wales	134,682	100.0	113.0	100.0	371.6	100.0	375.1	100.0	100.0	100.0

Source: Welsh Government Social Rent Model

Steps in calculation

- 1) Each component of the index is shown as its actual value based on the sources below, and expressed as an index relative to Wales = 100.
- 2) The four separate index values are then averaged together to derive the **undamped** locational index.
- 3) The locational index is then **damped** by a factor of one-third (applied to the undamped values) and is the final index used within the rent matrix calculations.

Data sources (all based on three year averages covering the stated period):

- a) House prices (2016-2018) Mean selling price for 2 bedroom dwellings based on data for loan advances from the Council for Mortgage Lenders
- b) Private rents (2016-2018) Median weekly rent data for 2 bedroom private sector properties from the Rent Officers Wales
- c) Earnings (workplace) (2016-2018) Lower quartile gross weekly full time earnings including overtime on a workplace-basis from the Annual Survey of Hours and Earnings, Office for National Statistics
- d) Earnings (residence) (2016-2018) Lower quartile gross weekly full time earnings including overtime on a residence-basis from the Annual Survey of Hours and Earnings, Office for National Statistics

Policy for Social Housing Rents - Final

Rent policy matrix calculations, 2020-21 (uplifted by CPI + 1% = 2.7%) (a) (b)

TABLE 3

	Bedsits	Houses					Flats				Total for all houses, flats and bedsits (c)						
		1 bed	2 bed	3 bed	4 bed	5+ bed	1 bed	2 bed	3 bed	4 bed	Bedsits	1 bed	2 bed	3 bed	4 bed	5+ bed	All stock
Blaenau Gwent	61.19	76.08	84.54	92.99	101.44	109.90	68.84	76.49	84.13	91.78	61.19	71.27	81.79	92.99	101.44	109.90	84.89
Bridgend	69.65	86.60	96.22	105.85	115.47	125.09	78.35	87.06	95.77	104.47	69.65	79.15	91.54	105.66	115.47	125.09	94.36
Caerphilly	68.18	84.77	94.19	103.61	113.03	122.45	76.70	85.22	93.75	102.27	68.18	78.41	91.16	103.52	113.03	122.45	94.45
Cardiff	78.07	97.07	107.86	118.64	129.43	140.21	87.83	97.59	107.34	117.10	78.07	88.69	102.96	118.44	129.21	140.21	104.48
Carmarthenshire	67.81	84.32	93.69	103.06	112.43	121.79	76.29	84.76	93.24	101.72	67.81	77.71	91.72	102.98	112.43	121.79	93.48
Ceredigion	70.72	87.94	97.71	107.48	117.25	127.02	79.56	88.40	97.24	106.08	70.72	80.87	94.79	107.26	117.06	127.02	96.20
Conwy	69.58	86.52	96.13	105.75	115.36	124.97	78.28	86.98	95.67	104.37	69.58	79.92	91.49	105.53	115.28	124.97	93.58
Denbighshire	69.58	86.52	96.13	105.74	115.36	124.97	78.28	86.98	95.67	104.37	69.58	80.26	93.17	105.71	115.36	124.97	94.60
Flintshire	72.11	89.66	99.62	109.58	119.54	129.51	81.12	90.13	99.15	108.16	72.11	85.47	96.77	109.48	119.48	129.51	99.53
Gwynedd	67.49	83.92	93.25	102.57	111.90	121.22	75.93	84.37	92.80	101.24	67.49	77.19	90.03	102.29	111.75	121.22	95.15
Isle of Anglesey	69.55	86.48	96.09	105.70	115.30	124.91	78.24	86.94	95.63	104.32	69.55	82.42	93.12	105.62	115.20	124.91	97.03
Merthyr Tydfil	63.06	78.42	87.13	95.84	104.55	113.27	70.95	78.83	86.71	94.60	63.06	74.14	85.53	95.78	104.55	113.27	88.22
Monmouthshire	77.97	96.95	107.72	118.50	129.27	140.04	87.72	97.46	107.21	116.96	77.97	90.23	103.77	118.22	129.18	140.04	104.41
Neath Port Talbot	67.45	83.86	93.18	102.50	111.82	121.14	75.88	84.31	92.74	101.17	67.45	76.57	88.74	102.47	111.82	121.14	92.02
Newport	69.60	86.54	96.15	105.77	115.38	125.00	78.29	86.99	95.69	104.39	69.60	79.10	90.51	105.40	115.34	125.00	94.34
Pembrokeshire	68.35	84.99	94.43	103.87	113.32	122.76	76.89	85.44	93.98	102.52	68.35	78.75	92.01	103.66	113.32	122.76	93.76
Powys	70.06	87.11	96.79	106.47	116.15	125.83	78.82	87.57	96.33	105.09	70.06	81.27	93.85	106.31	116.15	125.83	96.39
Rhondda Cynon Taf	65.79	81.81	90.90	99.99	109.08	118.17	74.02	82.24	90.47	98.69	65.79	74.65	87.09	99.98	109.08	118.17	89.12
Swansea	69.66	86.62	96.25	105.87	115.49	125.12	78.37	87.08	95.79	104.50	69.66	78.90	92.73	105.39	115.49	125.12	93.10
Torfaen	68.85	85.60	95.11	104.63	114.14	123.65	77.45	86.06	94.66	103.27	68.85	78.46	91.00	104.39	114.06	123.65	95.06
Vale of Glamorgan	75.72	94.15	104.61	115.07	125.53	135.99	85.18	94.64	104.11	113.57	75.72	85.63	99.66	114.51	125.53	135.99	103.34
Wrexham	69.59	86.52	96.14	105.75	115.36	124.98	78.28	86.98	95.68	104.38	69.59	81.15	92.69	105.57	115.36	124.98	95.22
Wales	70.70	86.92	96.11	105.77	116.99	129.69	79.32	87.62	97.36	110.87	70.70	80.69	92.75	105.62	116.95	129.69	95.32

Source: Welsh Government Social Rent Model

(a) The uplift of CPI of 2.7% is applied to the starting rent for this matrix, which is currently taken to be the average rent charged by all RSLs for all general needs and sheltered stock in 2019-20.

(b) Year-on-year changes in this matrix will in the main be due to this 2.7% uplift, but will vary due to changes in the location index, so that larger increases will be present in those local authority areas where the location index has risen, and smaller increases will be present in those local authority areas where the location index has fallen.

(c) The symbol "." occurs in the highlighted total columns in cases where no properties of a given size are present, as that prevents a meaningful total being calculated.

Policy for Social Housing Rents - Final

Local authorities - policy rent summary - uplifted rents for 2020-21 (CPI + 1% = 2.7%)

TABLE 4

Registered social landlord	Pre-SAP policy rents (£ per week)	Average SAP rating (a) (2018-19)	Difference due to SAP		Post-SAP policy rents (£ per week)	Post-SAP policy rent band, 2020-21			Stock at 31 March 2019 (units)	Current rent average, 2019-20 (£ per week)	Comparison against target rent band for 2020-21 if current rent is increased by 2.7%			
			(£ per week)	(per cent)		Low end (£ per week)	Mid point (£ per week)	High end (£ per week)			Up-rated rent (£ per week)	Relative to band	Below or above by: £	Per cent
Caerphilly	95.02	65.5	0.14	0.2%	95.17	90.41	95.17	99.92	10,692	88.27	90.65	Within	.	.
Cardiff	105.41	70.6	1.78	1.7%	107.19	101.83	107.19	112.55	13,394	103.50	106.29	Within	.	.
Carmarthenshire	94.39	65.0	0.00	0.0%	94.39	89.67	94.39	99.11	9,160	87.41	89.77	Within	.	.
Denbighshire	94.79	66.0	0.28	0.3%	95.07	90.32	95.07	99.83	3,376	89.81	92.23	Within	.	.
Flintshire	100.03	67.8	0.84	0.8%	100.87	95.82	100.87	105.91	7,241	93.71	96.24	Within	.	.
Isle of Anglesey	97.18	68.0	0.87	0.9%	98.06	93.15	98.06	102.96	3,818	91.75	94.23	Within	.	.
Pembrokeshire	94.57	75.0	2.84	3.0%	97.40	92.53	97.40	102.27	4,715	82.11	84.33	Below	-8.21	-8.9%
Powys	97.76	65.0	0.00	0.0%	97.76	92.87	97.76	102.65	5,352	89.66	92.08	Below	-0.79	-0.9%
Swansea	95.07	66.0	0.29	0.3%	95.35	90.58	95.35	100.12	13,525	91.92	94.40	Within	.	.
Vale of Glamorgan	105.55	70.6	1.77	1.7%	107.32	101.95	107.32	112.68	3,214	98.93	101.60	Below	-0.35	-0.3%
Wrexham	95.94	72.6	2.19	2.3%	98.12	93.22	98.12	103.03	11,109	91.06	93.52	Within	.	.

a) This is the average SAP rating over all general needs and sheltered properties provided by landlords with 100 or more units of such stock solely for the purpose of this calculation.

Minimum	94.39	65.0	0.00	0.0%	94.39	89.67	94.39	99.11	82.11	84.33	Below	3
Maximum	105.55	75.0	2.84	3.0%	107.32	101.95	107.32	112.68	103.50	106.29	Within	8
Total											Above	0

Source: Welsh Government Social Rent Model