

<b>Cyngor Sir Ynys Môn</b>	
Adroddiad i:	<b>Y Pwyllgor Gwaith</b>
Dyddiad:	<b>10 Rhagfyr 2024</b>
Pwnc / Testun:	<b>Rhenti a Thaliadau Gwasanaethau Tai 2025/26</b>
Deilydd(ion) Portffolio:	<b>Y Cynghorydd Robin Williams</b>
Pennaeth Gwasanaeth / Cyfarwyddwr:	<b>Ned Michael, Pennaeth Gwasanaethau Tai</b>
Awdur yr Adroddiad: Tel: E-bost:	<b>Darren Gerrard, Rheolwr Busnes Adran Tai 01248 752265 dkghp@ynysmon.llyw.cymru</b>
Aelodau Lleol:	

#### **A – Argymhelliad / Argymhellion a rheswm / rhesymau**

Yn dilyn cyhoeddiad Llywodraeth Cymru am gynnydd o hyd at 2.7% mewn lefelau rhent cymdeithasol gofynnir i aelodau'r Pwyllgor Gwaith gymeradwyo'r cynnydd rhent a thaliadau gwasanaeth ar gyfer 2025/26 fel y nodir isod :-

- A1** i gymeradwyo cynnydd o 2.7% ar draws yr holl undau rhent cyffredinol sy'n unol â pholisi rhent Llywodraeth Cymru wrth gasglu dros 51 wythnos.
- A2** i gymeradwyo cynnydd o £1.00 yr wythnos ar gyfer rhenti pob garej.
- A3** i gymeradwyo'r taliadau gwasanaeth fel y nodwyd yn adran 6.3 o'r adroddiad i'w codi ar bob tenant sy'n derbyn y gwasanaethau perthnasol.
- A4** i gymeradwyo gweinyddu'r 'Cynllun Cymorth Rhent', cynllun lleol i gefnogi tenantiaid sydd yn hunan dalu eu rhent.
- A5** bod llythyr yn cael ei ysgrifennu at Lywodraeth Cymru yn datgan nad yw'r cynnydd mewn rhenti yn ddigonol i alluogi'r CRT i ariannu'r costau uwch o ganlyniad i gyfraniadau ychwanegol gan gyflogwyr YG yn dilyn cyhoeddiad y Gyllideb, safonau SATC2023 a chwyddiant costau adeiladu.

## 1.0 Cefndir

- 1.1 Yn unol â Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989 mae'n rhaid i'r Cyngor gadw Cyfrif Refeniw Tai (CRT), sydd wedi'i glustnodi'n unig ar gyfer trafodion sy'n ymwneud yn benodol â Thai Awdurdod Lleol.
- 1.2 Ar 13 Tachwedd 2024 cadarnhaodd Llywodraeth Cymru mewn llythyr ei bod wedi cytuno ar y Polisi ar gyfer Rhenti Tai Cymdeithasol ar gyfer 2025/26. Mae'n cynghori y dylai pob Awdurdod Lleol ddefnyddio fformiwla mynegai prisiau defnyddwyr (CPI) + 1% gyda gwerth CPI ym mis Medi 2024 yn 1.7%.
- 1.3 Mae'r Gweinidog wedi pennu'r codiad rhent blynyddol uchaf ar draws y holl stoc rhent cyffredinol fydd **hyd at** 2.7%.
- 1.4 Er mai 2.7% fydd y cynnydd mwyaf a ganiateir, disgwylir bod rhaid i benderfyniad yr Awdurdod ar y cynnydd rhent ystyried anghenion landlordiaid a fforddiadwyedd rhenti i denantiaid yn gyfartal.
- 1.5 Cytunwyd ar y cynnydd arfaethedig gan Lywodraeth Cymru cyn cyhoeddiad diweddar y Gyllideb y byddai cyfraniadau Yswiriant Gwladol cyflogwyr yn cynyddu 1.2% i 15% a gostwng y trothwy o £9,100 i £5,000. Amcangyfrifir y bydd y newid hwn yn ychwanegu tua £100,000 at gostau staff y CRT.
- 1.6 Uchelgais Llywodraethau Cymru yw bod pob Landlord Cymdeithasol Cofrestredig sy'n cynnwys yr 11 awdurdod lleol sydd wedi cadw eu stoc tai yn ymrwymo i gyrraedd safonau SATC 2023 a cafodd i lansio yn ddiweddar erbyn 2033. Bydd angen buddsoddiad sylweddol gan y HRA i ariannu dros yr 8 mlynedd nesaf i wireddu'r safonau ychwanegol hyn a fydd yn arwain at ostyngiad mewn refeniw dros ben ar gael o'r CRT i ariannu buddsoddiad cyfalaf sy'n ofynnol i fodloni'r safonau newydd.
- 1.7 Byddwn yn parhau i dderbyn y Lwfans Atgyweirio Mawr o tua £2.7m gan Lywodraeth Cymru nad yw wedi cynyddu i fodloni'r safonau newydd ychwanegol.
- 1.8 Mae disgwyl hefyd gan Lywodraeth Cymru fod pob RSL yng Nghymru yn parhau i gynyddu nifer y tai cymdeithasol fforddiadwy newydd sy'n cael eu datblygu i gyflawni eu uchelgais o 20,000 o gartrefi newydd. Dros y 3 blynedd diwethaf mae'r Gwasanaeth Tai wedi cwblhau datblygiad 76 o gartrefi newydd a phrynu 51 o hen dai Cyngor. Yn ogystal â hyn, mae gennym raglen ddatblygu o 49 o gartrefi newydd ar y safle.
- 1.9 Hyderwn bod yr uchod yn cyfiawnhau'r achos modd i fod yn uchafu ein incwm rhent er mwyn cwrdd â dyheadau Llywodraethau Cymru sydd yn

cynnwys yr angen i sicrhau gorffeniad lloriau addas yn ein cartrefi sydd am fod yn cynyddu ein costau wrth ail osod cartrefi.

**1.10** Fel rhan o safon rhent Llywodraeth Cymru, mae'n ofynnol i bob Landlord Cymdeithasol wneud asesiad blynyddol o fforddiadwyedd i denantiaid, effeithlonrwydd costau a dangos bod eu cartrefi a'u gwasanaethau yn cynrychioli gwerth am arian.

#### **1.11** Ymrwymadau a Mentrau Cytundeb Rhent

Fel rhan o'r broses ystyried ar gyfer y setliad hwn, mae nifer o ymrwymadau a mentrau newydd wedi eu pennu gan Lywodraeth Cymru sy'n cynnwys :-

- Ni fydd unrhyw droi allan oherwydd caledi ariannol am gyfnod y setliad, pan fo tenantiaid yn ymgysylltu â landlordiaid.
- Darparu cymorth wedi'i dargedu i'r rhai sy'n profi caledi ariannol i gael y cymorth sydd ar gael.
- Sicrhau'r defnydd gorau o'r holl stoc tai cymdeithasol addas, gan ganolbwyntio ar helpu'r rhai mewn llety dros dro o'r ansawdd gwaethaf i symud i gartrefi mwy hirdymor sy'n diwallu eu hanghenion
- Parhau i gyfathrebu er mwyn annog tenantiaid i siarad â'u landlord os ydynt yn cael trafferthion ariannol, ac i gael mynediad at y cymorth sydd ar gael
- Adeiladu ar drafodaethau sy'n bodoli eisoes â thenantiaid mewn penderfyniadau gosod rhent, gan gynnwys egluro sut mae incwm o rent yn cael ei fuddsoddi a'i wario.
- Ymrwymiad parhaus i fuddsoddi mewn cartrefi presennol er mwyn eu cadw'n ddiogel, yn gynnes, ac yn fforddiadwy i fyw ynddynt.
- Gweithio mewn partneriaeth gyda thenantiaid, Llywodraeth Cymru, arianwyr a phartneriaid eraill i ddatblygu dull gweithredu cyson o ran asesu fforddiadwyedd ar draws y sector tai cymdeithasol yng Nghymru.
- Parhau i gryfhau dulliau gweithredu a gynlluniwyd i sicrhau eich bod yn lleihau achosion o droi allan a gweithio'n effeithiol gyda phartneriaid i gyflawni ar yr ymrwymiad i beidio troi allan i ddigartrefedd.
- Cynnal arolwg boddhad tenantiaid safonol a darparu'r data ar gyfer eu cyhoeddi ar wefan ganolog i gynorthwyo tenantiaid i graffu ar berfformiad landlordiaid, a'u cymharu. Y dyddiad cyflwyno nesaf, yn seiliedig ar y cwestiynau craidd a addaswyd, yw 28 Chwefror 2024, er mwyn eu cyhoeddi ym mis Ebrill. (Cyhoeddwyd canllawiau ar wahân.)

**1.12** Rhent Canolraddol - mae'r Gweinidog Newid Hinsawdd wedi cytuno ar sefyllfa dros dro y gall landlordiaid gynnig tenantiaethau Rhent Canolradd

ar 80% o werth y farchnad cyn belled â'u bod yn parhau i ystyried a rhoi sylw dyledus i gyfraddau Lwfans Tai Lleol. Ym mhob achos, rhaid i landlordiaid fod yn fodlon bod y tenantiaethau hyn yn dal yn fforddiadwy i denantiaid.

## 2.0 Fforddiadwyedd

2.1 Er mwyn asesu'r fforddiadwyedd rhent cyfartalog presennol ar gyfer tenantiaid Cyngor Sir Ynys Môn, defnyddiwyd methodoleg Rhentu Byw Sefydliad Joseph Rowntree (JRF).

2.2 Mae'r model Rhent Byw JRF yn sefydlu cysylltiad rhwng rhenti a gallu pobl ar incwm isel i'w fforddio, gan ddefnyddio'r data enillion lleol chwarter is o'r Swyddfa Ystadegau Gwladol Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion.

2.3 Mae'r model yn nodi y dylai Rhent Byw fod yn fforddiadwy i aelwyd gyda rhywun mewn cyflogaeth llawn amser, gan weithio nifer yr oriau a weithiwyd bob wythnos ar gyfartaledd ac enillion o gwmpas yr isafswm cyflog. Mae'r model felly'n defnyddio'r ffigurau enillion cenedlaethol chwarter isaf.

2.4 Mae egwyddor model JRF yn nodi bod 28% o'r enillion wythnosol net hyn (y pedwarawd isaf) felly'n £96.45 yr wythnos, sy'n golygu na ddylai person ar rent cymdeithasol fod yn talu mwy na £96.45 yr wythnos ar rent i berson sengl mewn fflat un ystafell wely.

2.5 Mae angen pwysau i adlewyrchu cyfansoddiad gwahanol ein mathau o eiddo a'n meintiau :-

Math o eiddo	Ffactor	Nifer o stafelloedd gwely	
			Ffactor
Bedsit	-0.10	Bedsit	0.00
Fflat	0.00	1 gwely	0.00
Bungalo	0.10	2 gwely	0.20
Tŷ	0.10	3 gwely	0.30
		4 gwely	0.40
		5+ gwely	0.50

2.6 Mae defnyddio methodoleg JRF yn dangos bod y rhent cyfartalog ar gyfer pob math o eiddo a maint yn cael ei ystyried yn fforddiadwy ar hyn o bryd i denantiaid Môn ac felly mae'n cydymffurfio â gofynion Llywodraeth Cymru.

2.7 Os cyfrifwn y fforddiadwyedd yn seiliedig ar y gyfradd chwyddiant o 2.7% byddai pob categori yn parhau i gael ei ystyried yn fforddiadwy.

### 3.0 Effaith Cynnydd Rhent ar ein Tenantiaid

3.1 Bydd y cynnydd mewn rhent blyneddol yn cael ei gyfrifo gan 'Rent Cyfredol + 2.7%' ar gyfer pob tenant.

3.2 Ar hyn o bryd ni fydd 2931 o denantiaid y Cyngor (74.5%) yn wynebu caledi ychwanegol o ganlyniad i'r cynnydd rhent arfaethedig a thaliadau gwasanaeth, gan eu bod yn derbyn Budd-dal Tai llawn neu ran ohono neu'n derbyn Credyd Cynhwysol. Bydd yn rhaid i denantiaid nad ydynt yn derbyn budd-dal tai dalu'r rhent a'r taliadau gwasanaeth, oni bai eu bod yn gymwys i gael budd-dal wrth gwrs, yn dilyn y cynnydd.

Math o eiddo	Nifer o stafelloedd gwely	Ffactor cychwyn	Ffactor addasu	Rhent byw JRF	Rhent wythnosol cyfartalog CSYM	Rhent + 2.7%
Bedsit	Bedsit	1.00	0.9	£86.81	£81.60	£83.80
Fflat	1 Gwely	1.00	1	£96.45	£91.74	£94.22
Fflat	2 Gwely	1.00	1.2	£115.74	£101.40	£104.14
Fflat	3 Gwely	1.00	1.3	£125.39	£112.00	£115.02
Fflat	4 Gwely	1.00	1.4	£135.03	£122.40	£125.70
Bungalo	1 Gwely	1.00	1.1	£106.10	£101.39	£104.13
Bungalo	2 Gwely	1.00	1.3	£125.39	£111.05	£114.05
Bungalo	3 Gwely	1.00	1.4	£135.03	£120.99	£124.26
Bungalo	4 Gwely	1.00	1.5	£144.68	£133.79	£137.40
Ty	1 Gwely	1.00	1.1	£106.10	£101.57	£104.31
Ty	2 Gwely	1.00	1.3	£125.39	£112.17	£115.20
Ty	3 Gwely	1.00	1.4	£135.03	£119.94	£123.18
Ty	4 Gwely	1.00	1.5	£144.68	£127.89	£131.34
Ty	5+ Gwely	1.00	1.6	£154.32	£137.25	£140.96

3.3 Bydd Gweithredu'r cynnydd o 2.7% yn rhoi cynnydd rhwng £2.20 yr wythnos a £3.98 yr wythnos i bob tenant.

1190 codi rhwng £2.20 - £2.79  
2670 codi rhwng £2.80 - £3.39  
64 codi rhwng £3.40 - £3.98

3.4 Mae tua 993 o denantiaid ddim yn derbyn unrhyw gymorth tuag at eu rhent ac felly, yn talu'r rhent yn llawn. Bydd gweithredu'r cynnydd hyn yn golygu :-

247 yn codi rhwng £2.20 - £2.79  
732 codi rhwng £2.80 - £3.39  
14 codi rhwng £3.40 - £3.96

### **3.5 Rhent Canolradd**

Ar hyn o bryd mae gennym 37 eiddo o dan y gyfradd rhent 'Canolradd' ac er mwyn bod yn deg a chyson, penderfynir cymhwysu'r un cynnydd o 2.7% ar gyfer y tenantiaid hyn. Bydd gweithredu'r cynnydd hyn yn golygu:-

6 yn codi rhwng £2.20 - £2.69

3 codi rhwng £2.80 - £3.39

28 codi rhwng £3.40 - £4.07

**3.6** Pe byddem yn gweithredu cynnydd rhent o 2.7% ac yn casglu dros 51 wythnos i ystyried yr wythnos ddi-rent dros gyfnod y Nadolig, byddwn yn cynhyrchu incwm rhent blynyddol o oddeut £23.1m sydd oddeutu £605 mil o incwm rhent blynyddol ychwanegol.

**3.7** Oherwydd effaith Diwygio Budd-dal Lles y Llywodraeth ac effaith yr argyfwng Costau Byw mae'r ddarpariaeth ar gyfer dyledion drwg wedi ei chynyddu i £347,956 (1.5%) ar gyfer 2025/26 wrth i ni ddisgwyl y bydd ôl-ddyledion yn cynyddu pan fydd yn rhaid i denantiaid fodloni cyfran uwch o rent eu hunain.

### **4.0 Cynllun Busnes CRT 30 mlynedd**

**4.1** Yn y cynllun 30 mlynedd a gyhoeddwyd ym mis Mawrth 2024, dangosodd y Cyngor ein bod yn uchelgeisiol drwy ddarparu mwy o dai fforddiadwy ynghyd â thair gofal ychwanegol. Felly, mae'n hanfodol ein bod yn gwneud y mwyaf o'r incwm rhent er mwyn gallu datblygu a chynyddu'r stoc.

### **5.0 Cymorth Ariannol i Denantiaid**

**5.1** Mae gan y Gwasanaethau Tai Dim Cynhwysiant Ariannol sydd yn cynnwys tri Swyddog Cynhwysiant Ariannol sydd ar gael i ddarparu gwybodaeth, cyngor a chefnogaeth i denantiaid sydd yn hunan dalu a fyddai'n wynebu unrhyw galedi ariannol o ganlyniad i weithredu'r cynnydd.

**5.2** Bydd y Cyngor hefyd yn neilltuo cronfa 'Cynllun Cymorth Rhent' sy'n gynllun lleol i denantiaid a allai fod mewn trafferthion ariannol o ganlyniad i'r cynnydd.

**5.3** Bydd cartrefi sy'n cael eu hystyried i fod angen cymorth gyda'u rhent yn gallu gwneud cais i'r Cynllun Cymorth Rhent neu'n cael eu cyfeirio at y cynllun.

### **6.0 Taliadau Gwasanaeth**

**6.1** Mae'r taliadau am wasanaethau y mae'r Awdurdod yn eu darparu yn ystod 2025/26 yn seiliedig ar gostau gwirioneddol a gafwyd yn ystod 2023/24 ac

fe'u rhennir yn gyfartal ymhlith tenantiaid a lesddeiliaid. Dylid nodi bod mwyafrif y costau hyn yn gymwys am fudd-dal tai neu Gredyd Cynhwysol.

**6.2** Mae rhan fwyaf o'r costau ar gyfer darparu'r gwasanaethau hyn wedi cynyddu o gymharu â ffigyrau'r llynedd. Bydd oddeutu £243 mil o incwm yn cael ei gynhyrchu ganddynt.

**6.3** Y taliadau wythnosol arfaethedig ar gyfer 2025/2026, yn seiliedig ar 51 wythnos, yw:

Cynnal lifftiau - £0.23 - £2.89

Glanhau ardaloedd cymunedol - £4.57 – £12.72

Larymau Tân ac Offer Tân - £2.10

Systemau Mynediad - £0.25

Taliadau Carthffosiaeth - £4.47

Gwresogi a Goleuo ardaloedd cymunedol - £1.687

Erialau Teledu mewn ardaloedd cymunedol - £0.20

Cynnal a Chadw Tir (Eiddo Domestig) - £5.75 (tâl 6 mis)

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

Costau rheoli ar 15% o bob tâl gwasanaeth.

**6.4** Ar hyn o bryd mae 40 o lesddeiliaid y codir arnynt am wasanaethau y maent yn eu derbyn gan yr Awdurdod. Bydd hyn yn cynhyrchu incwm blynyddol ychwanegol o oddeutu £10 mil.

## **7.0 Garejys**

**7.1** Nid yw Polisi Rhent Llywodraeth Cymru yn rhoi unrhyw arweiniad ar sut i gynyddu rhent garej. Mae'r Cyngor felly yn cynnig gynyddu rhent y garej o 10% a fydd yn cynyddu'r rhent o £1.00. Bydd hyn yn cynyddu'r rhent o £10.02 yr wythnos i £11.02 a bydd yn cynhyrchu incwm o £290 mil ar ôl tynnu garejys gwag. Ar 4ydd Tachwedd 2024 mae yna 517 o garejys wedi'i feddiannu a 151 o garejys gwag.

Byddwn yn ceisio defnyddio'r incwm ychwanegol i greu cynllun strategol ar gyfer y garejys.

## **B – Pa opsiynau eraill bu i chi ystyried a beth oedd y rhesymau am eu gwrthod ac/neu am ddewis yr opsiwn hwn?**

Codi'r rhent o swm is na'r uchafswm a ganiateir gan Bolisi Rhentu Llywodraeth Cymru, ond o ystyried y pwysau cyllidebol ychwanegol sy'n wynebu'r CRT, ni fyddai codiad yn is na'r 2.7% yn ddigonol i dalu costau cynyddol a byddai'n gwanhau cynaliadwyedd ariannol cyffredinol yr HRA.

--

**C – Pam fod hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith?**

Mae gan Bolisi Rhent newydd Llywodraeth Cymru oblygiadau ar gyfer Cynllun Busnes y CRT.

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

Mae'n ofynnol i bob Awdurdod Lleol, yn unol â chyfarwyddyd Llywodraeth Cymru, roi'r Polisi Rhent ar waith. Byddai gwrthod y polisi hwn yn y pen draw yn golygu colli incwm i'r Awdurdod ac yn anochel yn effeithio ar y gwasanaethau a ddarperir. Byddai hyn hefyd yn tanseilio Cynllun Busnes y CRT ac o bosib yn ein hagog i ymyrraeth gan Lywodraeth Cymru pe na bai'r polisi'n cael ei fabwysiadu.

**D – A yw'r penderfyniad hwn oddi fewn i'r gyllideb a gymeradwywyd gan y Cyngor?**

Ydi

**Dd – Asesu'r effeithiau posibl (os yn berthnasol):**

1	Sut mae'r penderfyniad yma'n effeithio ar ein hanghenion tymor hir fel Ynys?	Trwy fuddsoddiad parhaus yn ein stoc sy'n golygu bod cartrefi'n cyrraedd safonau SATC yn barhaus.
2	A yw hwn yn benderfyniad a ragwelir y bydd yn atal costau / dibyniaethau ar yr Awdurdod i'r dyfodol? Os felly, sut?	Ddim yn berthnasol
3	A ydym wedi bod yn cydweithio â sefydliadau eraill i ddod i'r penderfyniad hwn? Os felly, rhowch wybod gyda phwy.	Mae Ynys Môn yn gweithio gyda'r 10 awdurdod cadw stoc arall a CLILC i ddylanwadu ar bolisi rhent Llywodraeth Cymru
4	A yw dinasyddion Ynys Môn wedi chwarae rhan wrth ddrafftio'r ffordd hon ymlaen, gan gynnwys y rheini y byddai'r penderfyniad yn cael effaith uniongyrchol arnynt? Esboniwch sut.	Cynhaliwyd arolwg ar-lein i ymgysylltu â thenantiaid a derbyn eu barn ar fforddiadwyedd rhent a gosod rhent. Mae tenantiaid yn cael gwybod yn flynyddol am daliadau rhent a gwasanaeth yn cynyddu cymeradwyaeth ôl-ddemocrataidd ym mis Rhagfyr. Rhoddir 2 fis o rybudd i denantiaid am y cynnydd hwn trwy lythyrau.



5	Nodwch unrhyw effeithiau posibl y byddai'r penderfyniad hwn yn ei gael ar y grwpiau a warchodir o dan y Ddeddf Cydraddoldeb 2010.	Mae Asesiad Effaith Cydraddoldeb (AEC) wedi'i greu a'i ddiweddarau. Mae cymhwysu'r cynnydd mewn rhent i'r holl denantiaid yn golygu y byddwn yn dosrannu'r cynnydd yn deg ac yn cyfyngu ar y cynnydd unigol fesul tenant.
6	Os yw hwn yn benderfyniad strategol, nodwch unrhyw effeithiau posibl y byddai'r penderfyniad yn ei gael ar y rhai sy'n profi anfantais economaidd-gymdeithasol.	Mae Llywodraeth Cymru yn disgwyl i Gyngorau godi rhenti yn flynyddol ac mae'n darparu fformiwla briodol at y pwrpas hyn. Mae rhwymedigaeth ar gyngorau i gynnal safon uchel o lety ar gyfer eu tenantiaid, ac felly maent yn dibynnu ar y refferiw ychwanegol hwn i wrthsefyll effeithiau chwyddiant. Ni fydd y cynnydd yn effeithio ar y rhan fwyaf o denantiaid oherwydd eu bod yn gymwys i gael Budd-dal Tai neu Gredyd Cynhwysol.
7	Nodwch unrhyw effeithiau posibl y byddai'r penderfyniad hwn yn ei gael ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg a pheidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg.	Dim – nid yw'r codiad rhent yn uniongyrchol gysylltiedig â'r laith Gymraeg o ystyried y bydd y cynnydd yn y rhent a'r taliadau gwasanaeth yn effeithio ar bob tenant.

E – Gyda phwy yr ymgynghoroch?		Beth oedd eu sylwadau?
1	Prif Weithredwr / Uwch Dim Arweinyddiaeth (UDA) (gorfodol)	Cyflwynwyd yr adroddiad drafft i'r Tîm Arweinyddiaeth ar 19 Tachwedd 2024 ac ystyriwyd sylwadau a wnaed yn y cyfarfod hwnnw wrth ddrafftio'r adroddiad terfynol.
2	Cyllid / Swyddog 151 (gorfodol)	Gwnaed sylwadau ar yr adroddiad drafft a chafodd rhain eu hymgorffori yn y drafft terfynol.
3	Swyddog Cyfreithiol / Monitro (gorfodol)	Yn bresennol yng nghyfarfod y Tîm Arweinyddiaeth ar 19 Tachwedd 2024
4	Adnoddau Dynol (AD)	Amherthnasol
5	Eiddo	Amherthnasol
6	Technoleg Gwybodaeth (TG)	Amherthnasol
7	Caffael	Amherthnasol

**E – Gyda phwy yr ymgynghoroch? Beth oedd eu sylwadau?**

8 | Sgriwtini

9 | Aelodau Lleol

Yn berthnasol i'r holl Aelodau

**F - Atodiadau:**

**Ff – Papurau Cefndir (cysylltwch ag awdur yr Adroddiad am ragor o wybodaeth):**

Llythyr Hysbysu Llywodraeth Cymru 2025/2026

Polisi Cynllun Cymorth Rhent

Asesiad AEC



Cadeiryddion Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig  
Cyfarwyddwyr Cyllid Awdurdodau Tai Lleol  
Cyfarwyddwyr Tai Awdurdodau Tai Lleol  
Prif Weithredwyr Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig  
Cyfarwyddwyr Cyllid, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

13 Tachwedd 2024

Annwyl Gydweithwyr

## Rhenti a Thaliadau Gwasanaeth Tai Cymdeithasol 2025-2026

Diben y llythyr hwn yw rhoi gwybod i landlordiaid cymdeithasol beth yw'r cynnydd mwyaf yn y rhent y gellir ei chodi ar denantiaid tai cymdeithasol o 1 Ebrill 2025.

Ysgrifennais atoch ar 17 Mai i'ch hysbysu o'r penderfyniad i ymestyn Safon Renti a Thâl Gwasanaeth presennol Llywodraeth Cymru 2020-2025, wrth i ni ymgymryd â'r gwaith angenrheidiol i lywio'r broses o ddatblygu polisi rhent cymdeithasol i Gymru yn y dyfodol. Mae hyn yn golygu y bydd y codiad rhent uchaf i renti cymdeithasol ledled Cymru ar gyfer 2025-26 yn cael ei osod a'i weithredu o dan y fframwaith y darperir ar ei gyfer o dan y safon renti bresennol.

Cadarnhaodd Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol a Thai yn ei [Datganiad Ysgrifenedig](#) ar 16 Hydref mai 1.7% oedd Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI) mis Medi, sy'n golygu'r isod ar gyfer y **flwyddyn ganlynol**:

- Cyfanswm y codiad rhent blynyddol uchaf ar gyfer 2025-2026 ar draws eich stoc gyfan (ar 31 Mawrth 2024) fydd **hyd at 2.7%**.
- Er mai 2.7% fydd y cynnydd uchaf a ganiateir, ni ddylid ei ystyried fel y cynnydd diofyn. Rhaid i landlordiaid ystyried fforddiadwyedd rhenti i denantiaid wrth wneud penderfyniadau ynghylch rhent.
- Gellir gostwng a rhewi rhent unigol a'i chodi hyd at £2 yr wythnos, **cyn belled nad yw cyfanswm yr incwm rhent a gesglir ar draws y stoc gyfan yn cynyddu mwy na 2.7%**. Nod hyn yw galluogi landlordiaid cymdeithasol i ailstrwythuro'u rhenti lle bo hynny'n briodol.

Yn ymarferol, os byddwch yn penderfynu y dylai rhent unigol gynyddu hyd at £2.00 yr wythnos dros y 2.7%, bydd angen rhewi neu ostwng rhenti eraill er mwyn sicrhau nad yw'r cynnydd cyffredinol ar gyfer eich stoc gyfan yn codi dros 2.7%.

4. Dylai landlordiaid cymdeithasol roi gwybod i Lywodraeth Cymru os oes ganddynt bryderon ynghylch effaith y safon renti ar eu cynllun busnes, eu hyfywedd ariannol neu eu gallu i gyflawni eu rhwymedigaethau i denantiaid a benthydcwyr.
5. O dan y safon renti, mae disgwyl i landlordiaid cymdeithasol bennu polisi rhent a thâl gwasanaeth sy'n sicrhau bod tai cymdeithasol yn fforddiadwy ac yn parhau'n fforddiadwy i denantiaid heddiw ac yfory. Fel rhan o'r penderfyniad blynyddol i godi/gostwng y rhent, rhaid i landlordiaid cymdeithasol asesu cyfleoedd i arbed costau ar draws y sylfaen costau gweithredu a gwerth am arian yn ogystal â fforddiadwyedd i denantiaid.

### **Atal Bandiau Rhenti Targed**

Mae'r defnydd o fandiau rhenti targed i lywio'r gwaith o osod rhenti wedi'i atal ers 2021 a bydd hyn yn parhau yn 2024-25. Mae rôl y bandiau rhenti targed yn cael ei adolygu fel rhan o'r gwaith ehangach o ddatblygu polisi rhent cymdeithasol newydd i Gymru.

### **Monitro Cydymffurfiaeth**

Fel rhan o'i benderfyniad ynghylch codi rhent bob blwyddyn, mae gofyn i bob landlord cymdeithasol gynnal asesiad blynyddol o fforddiadwyedd i denantiaid; cyfleoedd i arbed costau; a sicrhau bod eu cartrefi a'u gwasanaethau'n cynnig gwerth am arian, gyda thystiolaeth i gefnogi hynny.

Dylai pob landlord cymdeithasol gofio bod y safon renti yn caniatáu ar gyfer y cynnydd **mwya**f y gall ei godi. **Nid yw'n rhent targed.**

Er mwyn ei helpu i roi'r sicrwydd sydd ei angen, bydd gofyn i bob landlord cymdeithasol lenwi ffurflen fonitro hunanardystio a fydd yn cael ei defnyddio i fonitro cydymffurfiaeth â Safon Renti Llywodraeth Cymru. Mae'r ffurflen wedi'i chynnwys yn Atodiad B y [Safon Renti](#), a gaiff ei diweddarau ymhellach a'i chyhoeddi cyn diwedd Tachwedd. Rhaid ei llenwi a'i dychwelyd erbyn diwedd Chwefror 2025.

Nodwch y cynhelir asesiadau manwl o ran cydymffurfio â'r safon renti, ac y gellir gofyn am ragor o wybodaeth/sicrwydd pan fo unrhyw bryderon.

### **Ymrwymadau a Mentrau'r Cytundeb Rhentu**

Fel mae landlordiaid wedi ei weld, mae'r pecyn ehangach o gymorth i denantiaid y cytunwyd arno â'r sector fel rhan o'r setliad rhent ehangach yn parhau i fod yn allweddol o ran galluogi pobl i ddod i ben drwy'r argyfwng costau byw parhaus. Bydd y mentrau hyn, a amlinellir yn [Rhan 3 – Mentrau y cytunwyd arnynt ar y cyd](#) o'r safon renti yn cael eu cario ymlaen, *heb eu newid* i'r flwyddyn nesaf fel rhan o ymestyn y safon renti bresennol.

Yn y cyfamser, rydym yn parhau i ddatblygu ein rhaglen waith i adolygu gweithrediad y safon renti bresennol. Mae eich cymorth gyda'r gwaith hwn a'ch mewnbwn iddo yn parhau i fod yn rhan annatod o lunio ein hystyriaethau polisi a bydd yn helpu i lywio'r gwaith o ddatblygu cynigion polisi ar gyfer polisi rhent cymdeithasol newydd ar gyfer y dyfodol.

Byddwn yn cynnal ymgynghoriad ffurfiol ar ein cynigion polisi drafft ar gyfer polisi rhent cymdeithasol newydd i Gymru yn ystod Haf 2025 ond bydd yr wybodaeth ddiweddaraf am gynnydd y gwaith presennol yn dilyn yn ddiweddarach y gaeaf hwn.

Os oes gennych gwestiynau neu bryderon ynghylch pennu rhenti a disgwyliadau Llywodraeth Cymru, mae croeso ichi gysylltu â'r tîm trwy'r e-byst isod.

Awdurdodau Tai Lleol – [HousingQualityStandards@gov.wales](mailto:HousingQualityStandards@gov.wales)

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig – [HousingRegulation@gov.wales](mailto:HousingRegulation@gov.wales)

Yn gywir

**EMMA WILLIAMS**



**Cyfarwyddwr Tai ac Adfywio / Director of Housing and Regeneration**  
**Llywodraeth Cymru / Welsh Government**

**C.C.** Arweinwyr Cyngorau Lleol  
Prif Weithredwyr Awdurdodau Lleol  
Cysylltiadau Cynllun Busnes Awdurdodau Tai Lleol Awdurdodau Lleol  
Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru  
Tai Cymunedol Cymru  
Sefydliad Siartredig Tai Cymru  
TPAS Cymru  
Tai Pawb  
UK Finance

# CYNLLUN CYMORTH COSTAU BYW

## CYNLLUN CYMORTH RHENT TAI MÔN 2025/26

Dyddiad	Fersiwn	Enw
Chwefror 2023	0.1	Llinos Williams
Ebrill 2023	0.2	Darren Gerrard
Chwefror 2024	0.3	Katie Jones
Rhagfyr 2024	0.4	Darren Gerrard

## **1. CEFNDIR**

- 1.1 Bob blwyddyn, mae'r Adran Tai yn cynnal dadansoddiad cynllun busnes ar atebolrwydd rhent ar gyfer y flwyddyn ariannol sydd i ddod.
- 1.2 Cymeradwyodd IOACC Executive gynnydd o 2.7% mewn atebolrwydd rhent ar gyfer Blwyddyn ariannol 2025/26.
- 1.3 Mae incwm rhent yn cefnogi gweithrediadau presennol a thwf eiddo'r Cyngor ar Ynys Môn er mwyn mynd i'r afael â'r angen am dai.
- 1.4 Oherwydd argyfwng costau byw a'r cynnydd parhaus mewn gwariant cartrefi, lliniaru i gefnogi tenantiaid sy'n wynebu caledi ariannol yw datblygu cynllun cymorth rhent.

## **2. PWY ALL WNEUD CAIS NEU GAEL EU CYFEIRIO AM DALIAD?**

- 2.1 Bydd tenantiaid cyngor sy'n cael eu hystyried mewn anhawster ariannol yn gallu gwneud cais i'r cynllun hwn neu gael ei gyfeirio ato.
- 2.2 Rhaid i geisiadau gael eu gwneud gan y tenant arweiniol (gan gynnwys cyddenantiaid) a gyda chefnogaeth gan eu Swyddog Rheoli Tai (Arrears)
- 2.3 Mae gan denantiaid sy'n hawlio cymorth lles ac sy'n ei chael hi'n anodd yn ariannol oherwydd cyfraddau tanfeddiannu (treth ystafell wely), ôl-ddyledion hanesyddol wrth hawlio lles hawl i'r cyllid hwn, fodd bynnag, rhaid i'w Swyddog Rheoli Tai gefnogi i gwblhau Taliad Tai Dewisol (DHP) ac archwilio cyfleoedd cyllido eraill yn gyntaf. Yn ogystal â hyn, bydd pwyslais parhaus ar denantiaid sy'n wynebu cyfraddau meddiannaeth i gwblhau cais am dai ar gyfer trosglwyddo i eiddo llai a llawer mwy fforddiadwy.
- 2.4 Bydd gofyn i bob cais gwblhau datganiad ariannol personol llawn drwy gyfeirio swyddogion a bydd yn cael ei gyfeirio at y Tîm Cynhwysiant Ariannol os bydd angen. Yn ystod yr asesiad hwn, gall y Swyddogion Cynhwysiant Ariannol asesu llwybrau cymorth ychwanegol i wella lles cartref ac ariannol.
- 2.5 Bydd ceisiadau neu atgyfeiriadau gan weithwyr cymorth neu weithwyr cymdeithasol ar ran yr unigolyn/unigolion mewn angen yn cael eu derbyn i'w hystyried ond dim ond os yn eu cwblhau gyda gwybodaeth, cydsyniad a chyfranogiad llawn yr unigolyn.
- 2.6 Bydd unrhyw gais ôl-ddyddio neu swm y dyfarniad yn cael ei ystyried gan y swyddog asesu yn seiliedig ar amgylchiadau'r unigolyn.

## **3. AR GYFER BETH Y GELLIR DEFNYDDIO GRANT O'R CYNLLUN HWN?**

- 3.1 Gellir dyfarnu o'r cynllun hwn os gall tenant(au) ddangos ei fod ef/hi mewn trafferthion ariannol.
- 3.2 Bydd y cyllid yn cael ei sicrhau yn erbyn y cyfrif rhent ar system gofnodi tenantiaeth y Gwasanaethau Tai.

## **4. TROSOLWG TRAFODION CYNLLUN CYMORTH RHENT**

- 4.1 Cyn dyfarnu, rhaid i'r Swyddog Asesu fod yn fodlon bod yr hawliwr mewn trafferthion ariannol, yn gwbl atebol am rent ac angen y cynllun cymorth rhent.
- 4.2 Rhaid i'r hawlydd neu'r gweithiwr cymorth sy'n gwneud cais ar ei ran ddarparu gwybodaeth am yr anhawster ariannol y mae'r unigolyn ynddo.

## **5. Y BROSES YMGEISIO**

- 5.1 Bydd gofyn i hawlwr lenwi ffurflen gais a fydd ar gael mewn fformat digidol a phapur.
- 5.2 Mae'r ffurflen gais yn cynnwys adran incwm a gwariant. Rhaid i'r ymgeisydd a'r swyddog cyfeirio gwblhau hyn yn llawn cyn y gellir ei asesu. Dylai'r hawlydd gynnwys datganiadau banc neu ddogfennau diweddar gyda'r ffurflen gais sy'n dangos bod yr ymgeisydd mewn caledi ariannol, a bod yr wybodaeth a roddir yn yr adran incwm a gwariant yn gywir. Mae darparu'r dogfennau hyn yn gyfrifoldeb i'r hawlydd neu eu cynrychiolydd. Os gofynnir am ddogfennaeth bellach gan y Swyddog Asesu, rhaid i hyn gael ei gyflenwi a'i dderbyn o fewn pythefnos o ddyddiad y cais sy'n cael ei wneud.
- 5.3 Fel arfer, bydd yr unigolyn mewn angen yn gwneud ceisiadau i'r cynllun. Fodd bynnag, gellir derbyn hawliadau hefyd gan drydydd partion fel penodiadau, eiriolwyr a gwasanaethau cymorth sy'n gweithredu ar ran yr hawliwr os ydynt yn agored i niwed.

## **6. Y BROSES O WNEUD PENDERFYNIADAU**

- 6.1 Dylid ystyried pob cais i'r cynllun yn ôl ei rinweddau ei hun. Dylai'r penderfyniadau fod yn deg ac yn gyson.
- 6.2 Gall un maes anhawster asesu cymhwysedd ar gyfer dyfarniad godi mewn perthynas ag ymgeiswyr sydd â phroblemau camddefnyddio alcohol a/neu sylweddau. Gall yr unigolion dan sylw arwain at ffyrdd o fyw anhrefnus sy'n arwain at wneud penderfyniadau gwael. Gall hyn gynnwys gwariant ar eitemau a fyddai, i'r rhan fwyaf o bobl, yn ymddangos yn afresymol. Fodd bynnag, ni ddylai hyn o reidrwydd atal gwneud gwobr. Y prif feini prawf wrth wneud penderfyniad mewn achosion o'r fath fydd penderfynu a yw'r ymgeisydd yn cael cymorth priodol i ddelio â'i broblemau. Os ydynt yn cael eu cefnogi ar raglen ffurfiol a ddarperir gan ddarparwr gwasanaeth swyddogol, gall fod yn berthnasol ystyried gwneud dyfarniad. Dylai dyfarniadau yn yr amgylchiadau hyn gael eu cefnogi gan dystiolaeth ddogfennol gan y sefydliad sy'n gweithio gyda'r ymgeisydd. At hynny, bydd cyfran incwm y cartref a neilltuir i'r eitemau hyn hefyd yn ffactor perthnasol yn y broses benderfynu.
- 6.3 Rhaid i'r Swyddog Asesu bob amser ystyried amgylchiadau unigol wrth asesu rhesymoldeb gwariant aelwydydd. Er enghraifft, efallai y bydd angen lefelau uchel o wariant ar rai eitemau ar rai cyflyrau meddygol neu anabledau; Ni ddylai hyn o reidrwydd atal gwneud gwobr. Fodd bynnag, pan fo sefyllfaoedd o'r fath yn berthnasol, efallai y bydd y Swyddog Asesu yn ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd ddarparu tystiolaeth ddogfennol i gefnogi'r gwariant a nodwyd.
- 6.4 Pe bai'r Swyddog Asesu yn penderfynu bod gwariant datganedig ymgeisydd ar eitemau penodol yn afresymol o ormodol, mae ganddo ddisgresiwn i anwybyddu



rhan neu'r cyfan o'r gwariant hwnnw yn yr asesiad ariannol. Wrth benderfynu ar hyn, rhaid rhoi esboniad o'r penderfyniad. Yn yr un modd, os yw'r swyddog o'r farn bod yr ymgeisydd yn amlwg yn byw y tu hwnt i'w fodd mewn modd afresymol, gall ddewis diystyru gwariant o'r fath o'r cyfrifiad. Unwaith eto, mae'n rhaid rhoi esboniad o hyn. Mewn achosion o'r fath, cynigir atgyfeiriad ar gyfer cyngor cyllidebu i gynorthwyo yn y tymor hir. Should the Assessing Officer determine that an applicant's stated

- 6.5 Mewn rhai achosion, bydd ymgeisydd yn darparu proffiliau gwariant sy'n amlwg yn afrealistig o isel neu nad ydynt yn cynnwys gwariant a fyddai fel arfer yn bresennol mewn unrhyw aelwyd. Mewn achosion o'r fath, dylai'r Swyddog Asesu ystyried cynyddu'r proffil gwariant drwy swm tybiannol priodol er mwyn sicrhau nad yw'r ymgeisydd dan anfantais ormodol yn ystod y broses asesu.
- 6.6 Fel arfer, bydd taliadau nad ydynt yn ddibynnol yn cael eu trin fel rhan o incwm y cartref. Fodd bynnag, gall y swyddog asesu, mewn rhai amgylchiadau, ddewis diystyru'r tâl nad yw'n ddibynnol fel incwm. Fel rheol gyffredinol, lle mae'r tâl yn ymwneud â pherson annibynnol sy'n cael ei gyflogi, dylid ei drin fel incwm bob amser. Fodd bynnag, pan fo'r tâl yn ymwneud â rhywun sy'n derbyn budd-daliadau lles, gall y swyddog asesu ddewis ei ddiystyru fel incwm os yw'n credu nad oes gobaith rhesymol y bydd yr unigolyn annibynnol yn cyfrannu tuag at gostau aelwyd ac y bydd y methiant i wneud hynny yn arwain at galedi ariannol i'r ymgeisydd DHP.
- 6.7 Ni fydd gwariant a restrir gan yr hawlydd yn y ffurflen gais sy'n ymwneud â dirwyon llys yn cael ei ystyried; Ni ellir gweld bod y cynllun yn talu rhwymedigaethau o'r fath pan fo gan yr hawlydd gosbau a osodir gan y llysoedd.
- 6.8 Dylid ystyried ffynonellau cymorth amgen; er enghraifft - a ellid lleddfu'r caledi trwy wneud cais i DHP a DAF (EAP neu IAP). Bydd hyn yn dibynnu ar amgylchiadau unigol yr ymgeisydd a'r rheswm dros eu cais. Er enghraifft; Gallai hawlydd sy'n datgan eu bod mewn argyfwng o wariant rheolaidd ar fwydydd cludfwyd oherwydd nad oes ganddynt ffwrn gael peiriant ffrio aer neu goginio araf er mwyn coginio prydau o gartref a lleihau gwariant bwyd mewn sefydliadau cludfwyd.
- 6.9 Os bydd Swyddog Asesu yn nodi'r angen am gyngor, arweiniad a chymorth pellach a allai fod o fudd i'r hawlydd yn y tymor hir, gwneir atgyfeiriadau priodol neu gyfeirio at gymorth ond ni fydd cydymffurfio cyn penderfyniad y dyfarniad yn ffactor penderfynu ar y cais o'r cynllun hwn.

## **7. AMSERLENNI**

- 7.1 Mae'r cynllun hwn yn ei le i roi cymorth i denantiaid y Cyngor sy'n dioddef caledi ariannol ac sy'n dioddef. O ganlyniad, mae'n hanfodol bod ceisiadau'n cael eu trin cyn gynted â phosibl. Oni bai bod amgylchiadau eithriadol yn ei atal neu fod angen gwybodaeth/dogfennaeth ychwanegol gan yr hawlydd i alluogi gwneud penderfyniad, dylid penderfynu ar bob cais o fewn mis i'w dderbyn gyda'r nod o amser prosesu cyflymach lle bo hynny'n bosibl.

## **8. SWM Y TALIADAU**

- 8.1 Bydd y taliadau'n dibynnu ar amgylchiadau'r unigolyn, ond mae uchafswm o £1,000 ar waith i sicrhau bod cymaint o unigolion â phosibl yn cael eu cefnogi.

**9. APELIO PENDERFYNIAD**

9.1 Os yw'r ymgeisydd yn anghytuno â'r penderfyniad i beidio â gwneud dyfarniad, neu swm y dyfarniad, gallant ofyn i'r penderfyniad gael ei ailystyried. Gellir cyfeirio hyn at Uwch Swyddog am benderfyniad terfynol ar y mater.

**10. SUT Y BYDD TALIAD YN CAEL EI WNEUD**

10.1 Bydd taliad yn cael ei wneud yn erbyn y cyfrif rhent ar y system Rheoli Tai.