Polisi Gosod Rhent Fforddiadwy

Rhif Polisi: P046
Diwygiad/Fersiwn: 1.0
Yr Unigolyn sy'n Gyfrifol: Cyfarwyddwr Gweithredol Gweithrediadau
Cymeradwyaeth y Bwrdd: Rhagfyr 2025
I'w Adolygu: Rhagfyr 2026

Cynnwys

1. Diben 3
2. Y pethau pwysig 3
3. Cyflwyniad 3
4. Rhenti cymwys 4
5. Rhenti anghymwys 4
6. Y prawf fforddiadwyedd 'rhent byw' 5
7. Gwerth am arian 6
8. Polisïau cysylltiedig 6
9. Rheoliadau a deddfwriaeth berthnasol 6
10. Cydraddoldeb ac amrywiaeth 7
11. Diogelu data 7
12. Y Gymraeg 7
13. Cwynion, anghydfod a phryderon 7

1. Diben

Mae'r polisi hwn yn nodi dull Beacon o osod rhent i'r holl eiddo ar gyfer y flwyddyn ariannol 2026-2027. Diben y Polisi yw sicrhau ein bod yn gwneud y pethau canlynol wrth osod rhent:

- Darparu eglurder ac arweiniad ar y dull a ddefnyddiwyd i osod rhenti ar draws cartrefi yn Beacon, sy'n cynnwys y dull o brofi fforddiadwyedd.
- Sicrhau bod eiddo rhent Beacon yn hwyluso contractau meddiannaeth cynaliadwy a'u bod yn fforddiadwy i breswylwyr
- Galluogi Bwrdd Beacon i bennu newidiadau mewn rhent a galluogi swyddogion Beacon i roi'r newidiadau ar waith yn effeithiol.
- Sicrhau bod lefelau rhent yn hwyluso'r safon gwasanaeth a ddisgwylir gan breswylwyr, yn cynnal y stoc dai ac yn parhau'n ariannol hyfyw, a hynny wrth ddangos gwerth am arian.
- Galluogi Beacon i barhau i adeiladu rhagor o gartrefi ac adfywio cymunedau i fodloni'r angen o ran tai a lliniaru digartrefedd.
- Cydymffurfio â Safon Rhent a Thaliadau Gwasanaeth Llywodraeth Cymru (ar gyfer pob eiddo cymwys) a'r Fframwaith Rheoleiddio.

2. Y pethau pwysig

- Mae preswylwyr eisiau eiddo sy'n fforddiadwy, sydd wedi'i gynnal a'i gadw'n dda ac sydd wedi'i reoli'n effeithiol.
- Defnyddir dull 'rhent byw' i brofi fforddiadwyedd rhenti a chostau.
- Gosodir rhenti ar y lefel isaf bosibl heb effeithio'n negyddol ar ansawdd y gwasanaeth.
- Mae cyfathrebu effeithiol yn cefnogi'r egwyddorion tryloywder ac atebolrwydd.
- Caiff preswylwyr eu cynnwys mewn sgyrsiau ynghylch gosod rhent ac mae Beacon yn gwrando arnynt i ddeall beth sy'n bwysig ym mhob mater rheoli rhent.
- Gweithredir newidiadau yn unol â'r canllawiau rheoleiddio priodol a'r ddeddfwriaeth briodol.
- Rhoddir prosesau ar waith yn deg ac yn broffesiynol.

3. Cyflwyniad

Un o nodau Beacon yw darparu cartrefi o ansawdd dda, sy'n ddiogel ac yn fforddiadwy i bobl nad yw dod yn berchen ar gartref yn opsiwn iddynt neu i'r bobl sy'n byw mewn llety dros dro, anniogel, neu anfforddiadwy. Diben Beacon yw creu newid parhaol y gallwch ei weld, a hynny drwy gartrefi fforddiadwy, cymdogaethau cynaliadwy a chanol trefi a chanol dinasoedd byrlymus.

Daw y rhan fwyaf o incwm Beacon o arian rhent y stoc dai gyfan, a chaiff arian ei wario'n bennaf ar gynnal a chadw eiddo, cyflogau gweithwyr a chostau talu llog ar arian a fenthycwyd.

Mae rhagdybiaethau ynghylch cynnydd blynyddol mewn rhent wrth wraidd cynlluniau busnes ariannol tymor byr, tymor canolig a hirdymor Beacon, sy'n darparu sylfaen dystiolaeth o ran buddsoddwyr yn gwneud penderfyniadau a dichonoldeb i Lywodraeth Cymru. Mae cyflawni cynnydd cyffredinol mewn rhent yn cefnogi gwerth sicrhad tai Beacon ac fel busnes nid-er-elw, mae'n incwm sy'n cael ei ail-fuddsoddi yn y stoc dai i sicrhau bod cartrefi yn ddiogel, yn fforddiadwy ac yn gyfforddus.

Mae cyfran helaeth o'r eiddo yn y portffolio tai cymdeithasol i bobl hŷn ag anghenion a thai cyffredinol, yn ogystal â rhai rhenti canolradd, rhanberchenogaeth, lesddaliad, gofal ychwanegol, addasiadau helaeth, arfer bod mewn llety gwarchod, a thai â chymorth arbenigol (sy'n cael eu rheoli gan sectorau'r trydydd sector). Mae Beacon hefyd yn cynnig eiddo tymor byrrach drwy Bartneriaeth Tai Cymru, sy'n darparu cartrefi am rent is na'r farchnad sy'n canolbwyntio ar bobl mewn cyflogaeth.

Mae dwy elfen i gyfanswm y rhent sy'n cael ei godi: y rhent craidd a'r taliadau gwasanaeth. Mae taliadau gwasanaeth yn amrywio rhwng y rhai sy'n gymwys am fudd-daliadau lles a thaliadau anghymwys nad ydynt yn cymhwyso am fudd-daliadau. Mae taliadau gwasanaeth yn talu am gostau'r holl wasanaethau a ddarperir e.e. systemau rheoli mynediad drwy ddrws, cyfarpar diogelwch tân, cynnal a chadw a glanhau'r safle. Mae'r rhan fwyaf o daliadau gwasanaeth yn gweithredu o fewn model sefydlog, a chaiff nifer fach ohonynt eu rheoli dan system amrywiol. Mae Polisi Taliadau Gwasanaeth ar wahân ar gael.

Gall rhenti eiddo cyfagos o'r un maint fod yn wahanol oherwydd sawl ffactor, sy'n cynnwys dyddiad newid deiliadaeth, nodweddion penodol a chostau hanesyddol pan fo rhenti wedi'u trosi.

Darperir argymhellion ar newidiadau mewn rhent gan swyddogion i'r Bwrdd wneud penderfyniad.

4. Rhenti cymwys

Un o nodau Beacon yw gwneud yr holl eiddo sy'n gymwys dan Safon Rhenti a Thaliadau Gwasanaeth Llywodraeth Cymru 2026-26 yn fforddiadwy gan ddefnyddio'r fformiwla 'rhent byw'. Gwerthusir rhenti drwy eu cymharu â mesurau rhent byw ar gyfer fforddiadwyedd sy'n pennu pa mor rhesymol yw rhenti i ddinasyddion lleol (gweler Adran 6).

4.1 Abertawe/Castell-nedd Port Talbot/Sir Gaerfyrddin/Pen-y-bont ar Ogwr

Mae Beacon wedi monitro tueddiadau mewn rhenti ar draws y sector rhentu preifat ers tro byd i ddeall sefyllfa rhenti Beacon mewn perthynas â'r rhain a gosod rhenti yn wahanol ar draws mathau eiddo, ardaloedd, ac ati. Defnyddiwyd prawf fforddiadwyedd ('Rhent Byw') a chymhwysir costau rhent yn wahanol yn unol â'r canfyddiadau.

4.2 Rhondda Cynon Taf

Mae Beacon wedi gosod rhenti ar gyfer mathau gwahanol o eiddo ar lefel wastad ar draws ardaloedd gwahanol yn RhCT ers tro byd. Defnyddiwyd prawf fforddiadwyedd ('Rhent Byw') a chymhwysir costau rhent yn wahanol yn unol â'r canfyddiadau.

5. Rhenti anghymwys

5.1 Rheolir rhenti yn eiddo Partneriaeth Tai Cymru o fewn amodau grant a chanllawiau ar renti canolradd Llywodraeth Cymru, sy'n cyfeirio at y cysylltiad i renti'r farchnad.

5.2 Bwriedir i renti eiddo canolradd arall (e.e. S106) gael eu gosod yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru (a gyhoeddwyd yn 2011 ac a elwir yn 'Rhent yn Gyntaf') sy'n cyfyngu rhenti i werth 80% o rent cyfartalog y farchnad breifat ac a dargedir ar neu'n is na'r Lwfans Tai Lleol priodol. Serch hynny, rhewyd cyfraddau Lwfans Tai Lleol rhwng 2016 a 2024, a chawsant eu rhewi eto yn 2025 sy'n cam-lunio'r sefyllfa hon. Yn fwy diweddar, nid yw rhenti'r sector preifat wedi cadw'n gyson â'r cynnydd

mewn Isafswm Cyflog Cenedlaethol. Mae'r ffactorau hyn yn gwneud bodloni rhwymedigaethau canllawiau 2011 yn broblem. Adolygir Rhenti Marchnad Canolradd yn flynyddol yn unol â chanllawiau gosod rhent eraill.

5.3 Cynyddir rhenti mewn tai â chymorth arbenigol (gydag asiantiaid rheoli) yn ôl Mynegai Prisiau Defnyddwyr y mis Medi blaenorol, neu'r gwerth uchaf a ganiateir gan Lywodraeth Cymru i eiddo cymwys.

5.4 Ar gyfer yr holl ddarpariaethau arbenigol eraill (e.e., gofal ychwanegol, arfer bod mewn llety gwarchod, addasiadau helaeth, ac ati) lle nad oes fawr o eiddo yn y farchnad breifat y gellir ei ddefnyddio i gymharu, telir sylw agos i adborth gan breswylwyr, y galw a throsiant i sicrhau fforddiadwyedd.

5.5 Newidir rhenti eiddo lesddaliad yn unol â thelerau'r les.

5.6 Caiff rhenti eiddo rhanberchenogaeth eu newid gan Fynegai Prisiau Manwerthu (RPI) y mis Tachwedd blaenorol neu fel arall, yn unol â thelerau cytundebau unigol.

5.7 Mae eiddo rhent teg yn ddarostyngedig i amodau Deddf Tai 1988 a phennir rhenti'r eiddo hyn gan y Swyddog Rhent. Mae'r Swyddog Rhent yn gosod rhenti ar gyfer preswylwyr rheoledig bob dwy flynedd ac mae'n rhydd i osod yr hyn y mae'n ei ystyried yn rhent teg ar gyfer yr eiddo gan ystyried y rhenti a osodir ar eiddo tebyg. Mae Beacon yn sicrhau yr ail-gofrestrir rhenti teg mewn da bryd i alluogi cofrestru rhent newydd. Bydd Beacon yn cyflwyno'r rhent cyfwerth i'r eiddo yn Beacon i'r Swyddog Rhent. Os yw'r Swyddog Rhent yn gosod rhent teg sy'n uwch na rhent Beacon, pris rhent Beacon fydd yn ddyledus. Os yw'r Swyddog Rhent yn gosod rhent teg sy'n is na rhent Beacon, pris y rhent teg fydd yn ddyledus. Gweithredir unrhyw gynnydd i gostau o'r "dyddiad dod i rym", neu cyn gynted ag y bo modd ar ôl cael y rhent teg gan y Swyddog Rhent, yn ddibynnol ar roi o leiaf pedair wythnos o rybudd ymlaen llaw i breswylwyr.

6. Y prawf fforddiadwyedd 'rhent byw'

Seilir y model 'rhent byw' ar y gwaith a gynhaliwyd gan Sefydliad Joseph Rowntree, Cymdeithas Dai Caergrawnt, a Phrifysgol San Steffan. Ymhelaethir ar hwn ar gyfer sefyllfa Cymru gan Gartrefi Cymunedol Cymru ac Altair. Mae gwaith yn mynd rhagddo yn y sector yng Nghymru i roi rhagor o sglein ar y model i gael ei ddefnyddio gan ddarparwyr tai cymdeithasol yng Nghymru.

6.1 Abertawe/Castell-nedd Port Talbot/Sir Gaerfyrddin/Pen-y-bont ar Ogwr

Mae'r model yn rhagdybio bod rhent byw yn fforddiadwy i aelwyd sydd â rhywun ynddo mewn cyflogaeth lawn amser, yn gweithio'r oriau cyfartalog (yn cynnwys goramser) ac yn ennill tua'r isafswm cyflog. Cymerir y data ar enillion gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol ar incwm cyfartalog awdurdodau lleol (canradd 25 is) a chymhwysir y data hwnnw. Amcangyfrifir y model nas gwarir dim mwy na 28% o'i incwm net (rhent yn unig) a 33% (os yw taliadau gwasanaeth yn berthnasol) ar renti.

6.1 Rhondda Cynon Taf

Mae'r model yn rhagdybio bod rhent byw yn fforddiadwy i aelwyd sydd â rhywun ynddo mewn cyflogaeth lawn amser, yn gweithio'r oriau cyfartalog (yn cynnwys goramser) ac yn ennill tua'r isafswm cyflog. Cymhwysir Isafswm Cyflog Cenedlaethol y Llywodraeth (i'r rhai sy'n hŷn na 21 mlwydd oed). Amcangyfrifir y model nas gwarir dim mwy na 28% o'i incwm net (rhent yn unig) a 33% (os yw taliadau gwasanaeth yn berthnasol) ar renti.

7. Gwerth am arian

Mae'r polisi'n darparu'r fframwaith i osod rhenti unigol sydd, gyda'i gilydd, yn sicrhau incwm blynyddol sy'n ddigonol i dalu holl gostau Beacon. Mae hyn yn cynnwys:

7.1 *Rheoli Tai* – Y costau sy'n gysylltiedig â darparu gwasanaeth o safon uchel i breswylwyr o ran holl agweddau ar eu contract meddiannaeth sy'n cynnwys darparu gwybodaeth, canllawiau, cymorth, cyngor, gwaith gweinyddol, a helpu i ddatrys problemau cymdogion.

7.2 *Atgyweirio a Chynnal a Chadw Tai ar Sail Ymatebol* – Costau atgyweiriadau o ddydd i ddydd a adroddir gan breswylwyr a gwaith cynnal a chadw cylchol cartrefi fel paentio ardaloedd tu allan ac arolygon sy'n gysylltiedig ag iechyd a diogelwch.

7.3 *Gwaith Cynnal a Chadw a Gwelliannau Cynlluniedig* – Cost gwella neu ddisodli cydrannau eiddo fel ffenestri, drysau, systemau gwres newydd, ystafelloedd ymolchi a cheginau pan ddônt i ddiwedd eu hoes ddefnyddiol. Mae hyn hefyd yn cynnwys cost sicrhau bod ein holl gartrefi yn cyrraedd Safon Ansawdd Tai 2023 Cymru, a chynnal y safon honno, yn ogystal â bodloni targedau datgarboneiddio.

7.4 *Eiddo Gwag a Dyledion Drwg* – Y costau sy'n gysylltiedig ag eiddo pan ddaw'n wag, sy'n cynnwys colli incwm rhent a phan na all ôl-ddyledion rhent gael eu hadfer.

7.5 *Ffioedd Benthyciadau ac Yswiriant* – Cost unrhyw fenthyciadau a gymerir i ariannu gweithgareddau Beacon fel adeiladu cartrefi newydd ac adfywio cymunedau y mae cartrefi Beacon ynddynt. Costau yswiriant sy'n gysylltiedig â chostau yswirio eiddo ac adeiladau a mathau eraill o yswiriant y mae angen i ni eu cael ar waith fel cyflogwyr a busnes cyfrifol.

8. Polisïau cysylltiedig

- Polisi Taliadau Gwasanaeth
- Polisi Rheoli Rhent
- Polisi Gosod
- Polisi Cynnal a Chadw

9. Rheoliadau a deddfwriaeth berthnasol

- Deddf Landlord a Thenant 1985
- Deddf Diogelu Data 2018
- Y Rheoliadau Cyffredinol ar Ddiogelu Data
- Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002
- Deddf Tai (Cymru) 2014

- Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016
- Deddf Rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (Cymru) 2018
- Deddf Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) 2021
- Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad 2024
- Safon Rhenti a Thaliadau Gwasanaeth Llywodraeth Cymru 2026 - 2036

10. Cydraddoldeb ac amrywiaeth

Mae gan Beacon bolisi Cydraddoldeb ac Amrywiaeth, sy'n adlewyrchu nid yn unig paramedrau Deddf Cydraddoldeb 2010 ond sydd hefyd yn croesawu holl ddiben y Ddeddf o ran cydnabod gwerth amrywiaeth yn ein cymunedau. Mae'n atgyfnerthu ymrwymiad Beacon i gael gwared ar ragfarn, gwahaniaethu, ac erledigaeth o bob math.

Mae Beacon yn croesawu amrywiaeth ac mae wedi ymrwymo i gyfleoedd cyfartal. Sicrhawn y rhoddir y polisi hwn ar waith yn deg ac ni fydd yn gwahaniaethu yn erbyn unrhyw un ar sail oedran, anabledd, hunaniaeth rywedd/ail-bennu rhywedd, statws priodasol neu bartneriaeth sifil, beichiogrwydd a mamolaeth, hil, crefydd neu gred, rhyw, na chyfeiriadedd rhywiol.

11. Diogelu data

Gweithreda Beacon Bolisi Diogelu Data sy'n llywodraethu sut y mae'r sefydliad yn rheoli'r gwaith o gasglu, cadw, prosesu, rheoli a chael gwared ar ddata personol a data categori arbennig unigolion. Dyluniwyd y polisi i ymgorffori'r holl ofynion cyfreithiol a gynhwysir yn y Rheoliadau Cyffredinol ar Ddiogelu Data (GDPR), Deddf Diogelu Data 2018 a'r holl ganllawiau a'r arferion gorau a gyhoeddir gan Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth. Bydd y Polisi Diogelu Data yn berthnasol i'r holl weithgareddau y cyfeirir atynt yn y polisi hwn.

12. Y Gymraeg

Mae Beacon yn cydnabod y gall aelodau'r cyhoedd fynegi eu barn a'u hanghenion yn well pan gânt wneud hynny yn yr iaith o'u dewis. Ein bwriad yw sicrhau bod gwasanaethau ar gael drwy gyfrwng y Gymraeg os oes cais am hynny, a'u bod o ansawdd dda ac yn cael eu darparu'n brydlon.

13. Cwynion, anghydfod a phryderon

Os yw dinasyddion yn pryderu bod eu rhent wedi'i newid ar sail annheg, efallai y gallant apelio i'r Pwyllgor Asesu Rhent. Yr unig adeg y mae hyn yn berthnasol yw os newidir y rhent yn unol â deddfwriaeth, yn hytrach nag yn ôl contract drwy'r cytundeb meddiannaeth – gwiriwch delerau'r cytundeb. Rhaid gofyn i apelio cyn y dyddiad y mae'r rhent yn bwriadu cael ei newid. Gall y pwyllgor asesu rhent godi neu leihau rhenti.

Gellir cwyno am unrhyw agwedd ar renti a gosod rhenti drwy broses gwynion y cwmni. Mae modd gwneud hynny drwy gysylltu â Beacon dros y ffôn, drwy e-bost, sgwrs fyw neu drwy anfon llythyr. Mae copi o'r pamffled cwynion i'w gael yma.