

Y Sector Rhentu Preifat

Hydref 2024



Senedd Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl. Mae'r Senedd, fel y'i gelwir, yn deddfu ar gyfer Cymru, yn cytuno ar drethi yng Nghymru, ac yn dwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hon ar wefan y Senedd:

www.senedd.cymru/SeneddTai

Gellir cael rhagor o gopïau o'r ddogfen hon mewn ffurfiau hygyrch, yn cynnwys Braille, print bras, fersiwn sain a chopïau caled gan:

Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

Senedd Cymru

Bae Caerdydd

CF99 1SN

Ffôn: **0300 200 6565**

E-bost: **SeneddTai@senedd.cymru**

Twitter: **[@SeneddLlywLTai](https://twitter.com/SeneddLlywLTai)**

© Hawlfraint Comisiwn y Senedd 2024

Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difrïol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn y Senedd sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Y Sector Rhentu Preifat

Hydref 2024



Am y Pwyllgor

Sefydlwyd y Pwyllgor ar 23 Mehefin 2021. Ceir ei gylch gwaith yn:
www.senedd.cymru/SeneddTai

Aelodau cyfredol y Pwyllgor:



**Cadeirydd y Pwyllgor:
John Griffiths AS**
Llafur Cymru



James Evans AS
Ceidwadwyr Cymreig



Lesley Griffiths AS
Llafur Cymru



Siân Gwenllïan AS
Plaid Cymru



Altaf Hussain AS
Ceidwadwyr Cymreig



Lee Waters AS
Llafur Cymru

Mynychodd yr Aelodau a ganlyn fel dirprwyon yn ystod yr ymchwiliad hwn:



Janet Finch-Saunders AS
Ceidwadwyr Cymreig



Mabon ap Gwynfor AS
Plaid Cymru

Roedd yr Aelodau a ganlyn hefyd yn aelodau o'r Pwyllgor yn ystod yr ymchwiliad hwn:



Jayne Bryant AS
Llafur Cymru



Luke Fletcher AS
Plaid Cymru



Joel James AS
Ceidwadwyr Cymreig



Sam Rowlands AS
Ceidwadwyr Cymreig



Jack Sargeant AS
Llafur Cymru



Carolyn Thomas AS
Llafur Cymru

Cynnwys

Rhagair y Cadeirydd	7
Argymhellion	8
Cyflwyniad	11
Casglu tystiolaeth	11
1. Y cyd-destun deddfwriaethol a pholisi a gweledigaeth	13
Deddfwriaeth allweddol.....	13
Polisi a gweledigaeth	13
Ein barn ni.....	15
2. Cyflenwad, ansawdd a fforddiadwyedd	17
Cyflenwad	17
Data	17
Landlordiaid yn gadael	18
Adeiladu i rentu	18
Effaith ar grwpiau gwahanol	20
Ansawdd	23
Data a phrofiadau tenantiaid.....	23
Effaith <i>Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016</i> (“Deddf 2016”) ar gyflwr tai.....	24
Effeithlonrwydd ynni	26
Safon Ansawdd Tai Cymru	27
‘MOTs eiddo’	28
Troi allan heb fai	29
Fforddiadwyedd	31
Data a phrofiadau tenantiaid.....	31
Rhentwyr incwm isel a lwfans tai lleol	32

Mynd i'r afael â materion fforddiadwyedd	33
Ein barn ni.....	35
Cyflenwad	35
Ansawdd	37
Fforddiadwyedd	40
3. Heriau y mae landlordiaid yn eu hwynebu	41
Newid rheoleiddiol ac ansicrwydd	41
Newidiadau treth a chostau uwch	42
Ein barn ni.....	43
4. Gwaith partneriaeth rhwng landlordiaid cymdeithasol a phreifat	45
Tenantiaid ag anghenion cymorth	45
Cyfathrebu	46
Cynllun Lesio Cymru.....	46
'Achub rhent' (caffaeliadau i atal digartrefedd).....	48
Dyletswydd i adolygu tenantiaid sydd mewn perygl o fod yn ddigartref	49
Landlordiaid y Sector Rhentu Preifat yn cael Grant Cymorth Tai.....	50
Mathau eraill o weithio mewn partneriaeth rhwng y sector cymdeithasol a'r sector preifat	52
Ein barn ni.....	52
5. Rhwystrau rhag cael mynediad i'r sector rhentu preifat	55
Gwahaniaethu.....	55
Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ar y Bil Rhentwyr (Diwygio).....	57
Rhwystrau ariannol i bobl ifanc, gweithwyr allweddol a grwpiau sy'n agored i niwed	59

Polisiâu dim anifeiliaid anwes	61
Cynigion ar gyfer newid deddfwriaethol	64
Ein barn ni	66
6. Rheoleiddio'r Sector Rhentu Preifat	71
Gorfodaeth awdurdodau lleol	71
Capasiti ac adnoddau gorfodi	72
Rhentu Doeth Cymru	74
Cynigion ar gyfer newid	76
Ein barn ni	78
7. Data ar y sector rhentu preifat	81
Maint a chyfansoddiad y sector rhentu preifat	81
Arolwg Tai Cymru	83
Data ar renti	85
Ceisiadau data eraill	86
Ein barn ni	86
Atodiad 1: Rhestr o'r sesiynau tystiolaeth lafar	89
Atodiad 2: Rhestr o'r dystiolaeth ysgrifenedig	91
Gwybodaeth ychwanegol	92

Rhagair y Cadeirydd

Mae cael lle diogel i'w alw'n gartref, boed a yw rhywun yn ei rentu neu'n berchen arno, yn rhan bwysig o sicrhau bod pobl yn gallu byw bywydau hapus, iach a chyflawn. Gwyddom fod bod yn berchen ar eu cartref eu hunain y tu hwnt i gyrraedd llawer ar hyn o bryd, a chyda'r galw am dai cymdeithasol yn fwy na'r cyflenwad, mae'r sector rhentu preifat yn chwarae rhan hanfodol o ran darparu cartrefi i nifer gynyddol o bobl.

Mae'n rhaid i'r sector rhentu preifat weithio i bawb – i denantiaid ac i landlordiaid. Mae angen i landlordiaid gael hyder bod eu rôl yn cael ei gwerthfawrogi, ac mae angen sicrwydd ar denantiaid i wybod bod ganddynt gartref sefydlog sy'n fforddiadwy ac o ansawdd da.

Mae'r adroddiad hwn, sy'n canolbwyntio ar y sector rhentu preifat, yn rhan o gyfres o ymchwiliadau y mae'r Pwyllgor hwn wedi'u cynnal fel rhan o'n blaenoriaeth gyffredinol o ran darpariaeth ac argaeledd tai priodol yng Nghymru. Credaf y gall yr argymhellion yr ydym wedi'u gwneud yn yr adroddiad hwn gyfrannu at sicrhau bod y sector rhentu preifat yn diwallu anghenion pawb sy'n rhentu neu'n berchen ar yr eiddo.

Hoffwn ddiolch i bawb a gyfrannodd i'r ymchwiliad hwn.

John Griffiths AS

Cadeirydd, Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

Argymhellion a chasgliadau

Argymhelliad 1. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru gyhoeddi, erbyn mis Hydref 2025, ddatganiad cryno yn amlinellu ei gweledigaeth ar gyfer rôl y sector rhentu preifat yn y tymor byr a'r tymor hwy o ran diwallu'r angen am dai yng Nghymru, ac amlinellu sut y byddyn defnyddio'r datganiad i roi ffocws i bolisi, deddfwriaeth a gwariant Llywodraeth Cymru.....Tudalen 16

Argymhelliad 2. Dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda rhanddeiliaid i roi hyfforddiant ac addysg ar waith i landlordiaid a thenantiaid ar y grantiau a'r cymorth sydd ar gael drwy'r rhaglen addasiadau ymateb cyflym.Tudalen 37

Argymhelliad 3. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn ystyried sut y gellid cyflwyno cofrestr o lety hygyrch sydd ar gael i'w rentu'n breifat. Dylai hyn gynnwys p'un a allai'r gofrestr ar gyfer tai cymdeithasol hygyrch a gynigir ym Mhapur Gwyn Llywodraeth Cymru gae ei hymestyn i eiddo yn y sector preifat.Tudalen 37

Argymhelliad 4. Dylai Llywodraeth Cymru, yn ei hymateb i'n hadroddiad, nodi amserlenni a cherrig milltir clir ar gyfer yr adolygiadau y cyfeirir atynt yn yr ymrwymiad yn Safon Ansawdd Tai Cymru i ymestyn y Safon i fathau eraill o dai a deiliadaeth. Dylai hyn gynnwys manlion ynghylch pryd y bydd adolygiadau'n cael eu cynnal, beth fydd adolygiadau o'r fath yn eu hystyried, a sut y gwneir penderfyniadau ynghylch a ddylid ymestyn y Safon i'r sector rhentu preifat a phryd.....Tudalen 38

Argymhelliad 5. Dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda Rhentu Doeth Cymru i ddatblygu MOT eiddo ar gyfer addasrwydd i bobl fyw ynddo fel rhan o'r gyfundrefn drwyddedu. Dylai Llywodraeth Cymru, yn ei hymateb i'n hadroddiad, ymrwymo i roi diweddariadau cynnydd blynyddol i n ar ddatblygu a gweithredu'r MOT, gan gynnwys a fydd yn barod mewn da bryd i'w ddefnyddio yn y cylch cofrestru landlordiaid nesaf (y disgwylir iddo ddechrau ar ddiwedd 2026).Tudalen 38

Argymhelliad 6. Dylai Llywodraeth Cymru ymchwilio i ddichonoldeb galluogi tenantiaid sy'n cael eu troi allan heb fai i gadw'r ddau fis diwethaf o rent eu tenantiaeth fel iawndal am effaith ariannol a lles yn sgil gorfod symud, ac ysgrifennu atom erbyn mis Ebrill 2025 i odi ei chasgliadau.....Tudalen 39

Argymhelliad 7. Dylai Llywodraeth Cymru amlinellu pa gamau sy'n cael eu cymryd i sicrhau bod y pum awdurdod lleol sy'n weddill yn dod yn rhan o Gynllun Lesio Cymru. Dylai hyn gynnwys amserlenni erbyn pryd y mae Llywodraeth Cymru

yn bwriadu y bydd pob un o'r 22 awdurdod leol yn rhan o'r Cynllun, ac, os bydd unrhyw awdurdod lleol yn nodi nad yw'n bwriadu cymryd rhan, manylion y rhesymau a'r trefniadau amgen y bydd yr awdurdod lleol yn eu rhoi ar waith i gyflawni'r amcanion cyfatebol.....Tudalen 53

Argymhelliad 8. Dylai Llywodraeth Cymru adolygu faint o landlordiaid y sector preifat sy'n cael Grant Cymorth Tai ar gyfer tenantiaid sydd ag anghenion cymorth, a chymryd camau i adolygu a hyrwyddo enghreifftiau o arfer da o fewn y sector.Tudalen 54

Argymhelliad 10. Dylai Llywodraeth Cymru reoleiddio er mwyn mynd i'r afael â'r rhwystrau ariannol a biwrocraidd y gall tenantiaid eu hwynebu pan fyddant yn gwneud cais am gartref, megis gofynion gwarantwr, a gofynion am sawl mis o rent ymlaen llaw.Tudalen 67

Argymhelliad 11. Rhaid i Lywodraeth Cymru amlinellu ar fyrder sut y mae'n bwriadu ymestyn hawliau tenantiaid i gael anifail anwes i mewn i gontractau, gan gynnwys a fydd yn cyflwyno deddfwriaeth i roi terfyn ar y gwahaniaethu hwn. Tudalen 70

Argymhelliad 12. Dylai Llywodraeth Cymru nodi sut y bydd yn gweithio gyda llywodraeth leol i gynyddu capasiti arolygu awdurdodau lleol i wella safonau tai yn y sector rhentu preifat, gan gynnwys camau gweithredu i fynd i'r afael â phrinder recriwtio hirdymor ym maes iechd yr amgylchedd.....Tudalen 78

Argymhelliad 13. Dylai Llywodraeth Cymru archwilio'r defnydd a wneir o bwerau prynu gorfodol awdurdodau lleol a'u heffeithiolrwydd fel ffordd o annog landlordiaid i beidio ag annog arfer gwael parhaus, gyda'r bwriad o annog eu defnydd ehangach os ystyrir eu bod yn effeithiol. Dylai hyn gynnwys ystyried y cyngor cyfreithiol sydd ar gael i awdurdodau lleol a'r cynnydd a wnaed o ran sefydlu ffynhonnell ranbarthol neu genedlaethol o arbenigedd cyfreithiol i gynghori ar bwerau prynu gorfodol.....Tudalen 79

Casgliad 1. Dylai Llywodraeth Cymru, fel rhan o'i Phapur Gwyn ar Ddigonolrwydd Tai a Rhenti Teg, ystyried y dystiolaeth lafar ac ysgrifenedig a gyflwynwyd i ni mewn ymateb i'n hymchwiliad i'r Sector Rhentu Preifat wrth iddi ddatblygu ei chynigion a gwneud penderfyniadau ar y camau polisi a deddfwriaethol nesaf.Tudalen 16

Casgliad 2. Rydym yn bwriadu ysgrifennu at Lywodraeth Cymru i ofyn, unwaith y bydd digon o dystiolaeth ar gael, i'r Ysgrifennydd Cabinet priodol roi'r wybodaeth

ddiweddaraf i'r Senedd yn amlinellu effaith y mesurau sydd wedi'u rhoi ar waith i annog landlordiaid i bedio â throsglwyddo eiddo i'r marchnadoedd llety gwyliau.
.....Tudalen 36

Casgliad 3. Credwn y dylai Llywodraeth Cymru ymchwilio i ddichonoldeb datblygu cynllun graddio statudol ar gyfer asiantau gosod tai i annog gwelliannau mewn safonau tai a llywio dewisiadau tenantiaid.....Tudalen 80

Casgliad 4. Yn sgil pryderon a godwyd ynghylch dibynadwyedd y data a gedwir gan Rhentu Doeth Cymru, ni ddylai Llywodraeth Cymru ddibynnu ar gywirdeb y data hwn i roi'r darlun diweddaraf o'r sector rhentu preifat yng Nghymru.
.....Tudalen 87

Casgliad 5. Rydym yn cydnabod manteision cyflwyno arolwg o gyflwr aelwydydd o ran gwella'r data sydd ar gael ar y stoc dai yng Nghymru. Rydym felly'n croesawu'r ymrwymiad gan Lywodraeth Cymru i wneud gwaith cwmpasu ar hyn yn ystod blwyddyn ariannol 2024-25, a byddemyn ddiolchgar am ddiweddariad gan Ysgrifennydd y Cabinet unwaith y bydd y gwaith cwmpasu hwn wedi'i gwblhau.....Tudalen 87

Casgliad 6. Credwn y dylai Llywodraeth Cymru roi'r wybodaeth ddiweddaraf am ei chynlluniau sy'n ymwneud â chasglu data rhent y sector rhentu preifat, a ph'un a allai fod rôl i Rhentu Doeth Cymru yn hyn o beth..... Tudalen 88

Cyflwyniad

- 1.** Un o brif flaenoriaethau cyffredinol y Pwyllgor ar gyfer y Chweched Senedd yw ystyried darpariaeth ac argaeledd tai priodol yng Nghymru. Ar 14 Rhagfyr 2022, cytunwyd i gynnal nifer o ymchwiliadau yn canolbwyntio ar ddarpariaeth tai ar draws gwahanol sectorau.
- 2.** Ar 23 Mawrth 2023, cytunwyd ar y cylch gorchwyl a ganlyn ar gyfer ymchwiliad i'r sector rhentu preifat:
 - Cyflenwad, ansawdd a fforddiadwyedd llety yn y sector rhentu preifat;
 - Yr heriau sy'n wynebu landlordiaid yn y sector rhentu preifat ar hyn o bryd;
 - Y cyfleoedd ar gyfer rhagor o waith mewn partneriaeth rhwng landlordiaid yn y sector rhentu cymdeithasol a landlordiaid yn y sector rhentu preifat;
 - Y rhwystrau sy'n atal mynediad at y sector rhentu preifat, gan gynnwys yr heriau sy'n wynebu pobl ifanc a phobl sydd ag anifeiliaid anwes;
 - I ba raddau y mae'r sector rhentu preifat yn cael ei reoleiddio'n effeithiol; ac
 - I ba raddau y mae'r data sydd ar gael am y sector rhentu preifat yn ddigonol a sut y gellir gwella ansawdd y data hyn.

Casglu tystiolaeth

- 3.** Gwnaethom gasglu tystiolaeth ysgrifenedig a chynnal sesiynau tystiolaeth lafar gyda rhanddeiliaid. Lansiodd ymgyngoriad cyhoeddus ar 30 Mawrth, a daeth i ben ar 19 Mehefin 2023. Cawsom 30 o ymatebion i'r ymgyngoriad.
- 4.** Oherwydd ymrwymadau deddfwriaethol, nid oeddem yn gallu clywed tystiolaeth lafar tan y gwanwyn yn 2024. Clywsom dystiolaeth lafar gan rhanddeiliaid ar 29 Chwefror, 6 Mawrth a 13 Mawrth a gan Julie James AS, Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd dros Dai, Llywodraeth Leol a Chynllunio ("Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd"), ar 24 Ebrill.
- 5.** Cynhaliwyd dau grŵp ffocws gyda landlordiaid a thenantiaid ar 22 Mawrth 2024 i glywed am eu profiadau bywyd. Cynhaliodd Tîm Allgymorth y Senedd sesiwn ar-lein arall gyda thenantiaid ar ein rhan. Cymerodd chwe landlord a 13 o

denantiaid ran yn y grwpiau ffocws. Ceir crynodeb o'n gwaith ymgysylltu ar ein gwefan.¹

6. Rydym yn ddiolchgar i bawb a gymerodd ran yn yr ymchwiliad. Mae'r manylion am yr holl dystiolaeth a gasglwyd ar gael yn yr Atodiad i'r adroddiad hwn.

¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Crynodeb o weithgarwch ymgysylltu, 24 Ebrill 2024

1. Y cyd-destun deddfwriaethol a pholisi a gweledigaeth

Deddfwriaeth allweddol

7. Sefydlodd Rhan 1 o *Ddeddf Tai (Cymru) 2014* (“Deddf 2014”) gynllun cofrestru a thrwyddedu gorfodol ar gyfer landlordiaid preifat ac asiantau gosod tai yng Nghymru. Rhaid i landlordiaid ac asiantau trwyddedig basio prawf person addas a phriodol a dilyn hyfforddiant gorfodol. Gweinyddir y cynllun gan Rhentu Doeth Cymru. Y sefyllfa ym mis Mai 2024 oedd bod dros 103,000 o landlordiaid cofrestredig o dan y cynllun yn gosod 215,000 o eiddo, a thros 47,000 o asiantau rheoli a landlordiaid â thrwyddedau.

8. Ar 15 Mai 2019, daeth *Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019* (“Deddf 2019”) i rym. Roedd Deddf 2019 yn rheoleiddio ffioedd i denantiaid gan asiantau gosod eiddo, gan wahardd pob taliad ar wahân i rent, adnau, blaendal cadw wythnos a thaliadau diffyg daliad.

9. Ar 1 Rhagfyr 2022 daeth *Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016* (“Deddf 2016”) a *Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) (Diwygio) 2021* (“Deddf 2021”) i rym. Ar gyfer landlordiaid preifat a thenantiaid, sefydlodd Deddf 2016 gontract meddiannaeth diofyn newydd a elwir yn gontract safonol. Roedd gan landlordiaid tan 1 Mehefin 2023 i gyhoeddi datganiadau ysgrifenedig newydd ar gyfer pob contract wedi'i drosi. Hefyd, o 1 Mehefin 2023, cynyddodd Deddf 2021 y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir gan landlord i ddod â chontract safonol i ben o dan yr hyn a elwir yn achos o droi allan ‘heb fai’ o ddau fis i chwech.

Polisi a gweledigaeth

10. Mae Cynllun Gweithredu Rhoi Diwedd ar Ddigartrefedd Llywodraeth Cymru yn cynnwys ymrwymiad i gynyddu capasiti tai yn y sector rhentu preifat a sicrhau bod y rhwystrau i bobl ddigartref sydd angen mynediad i dai'r sector rhentu preifat cael eu lleihau.

11. Mae Papur Gwyrdd Llywodraeth Cymru ym mis Mehefin 2023 ar Renti Teg a Fforddiadwyedd yn dweud mai gweledigaeth Llywodraeth Cymru yw:

“Dylai pawb yng Nghymru allu cael cartref diogel a fforddiadwy sy'n diwallu eu hanghenion ar gyfer y camau gwahanol yn eu bywydau.”²

12. Ar 9 Tachwedd 2023, dywedodd y Gweinidog Newid Hinsawdd ar y pryd wrthym fod y sector rhentu preifat yn gwbl hanfodol yng nghyd-destun diwallu anghenion tai amrywiol, gan ychwanegu hebdo:

“we wouldn't be able to house 20-odd percent of our population.”³

13. Er gwaethaf hyn, un thema glir drwy gydol ein hymchwiliad fu pryder ynghylch a yw polisi, gweledigaeth a strategaeth Llywodraeth Cymru ar gyfer y sector rhentu preifat yn ddigon clir. Roedd y materion a godwyd yn cynnwys y canlynol:

- Ymdeimlad bod y twf yn y sector rhentu preifat dros y 25 mlynedd diwethaf, gan gynnwys symudiad lle gwelir y sector rhentu preifat yn darparu cartrefi i bobl ag anghenion cymorth, fod yn ganlyniad damweiniol yn hytrach na dewisiadau strategol neu bolisi bwriadol.⁴
- Ansicrwydd ynghylch sut y byddai Llywodraeth Cymru yn diffinio ‘sector rhentu preifat ffyniannus’⁵, ac am y rôl y mae Llywodraeth Cymru am i'r sector rhentu preifat ei chael o ran diwallu anghenion tai yn y tymor byr a'r tymor hwy, gan gynnwys y gymhareb y mae'n ei ffafrio rhwng y sector rhentu preifat a thai cymdeithasol.⁶
- Ansicrwydd ynghylch a yw Llywodraeth Cymru, yn y tymor hwy, am wella'r sector rhentu preifat neu leihau'r ddibyniaeth arno.⁷ Clywsom alwadau am lai o ddibyniaeth ar y sector rhentu preifat yn y tymor hwy⁸,

² Llywodraeth Cymru, Papur Gwyrdd Llywodraeth Cymru: Cais am dystiolaeth ar sicrhau llwybr tuag at Dai Digonol – gan gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd, Mehefin 2023, para 1.1

³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Tachwedd 2023, paragraff 10, Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 29, Shelter Cymru

⁴ Er enghraifft, Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraffau 10, 124 a 164

⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 22

⁶ Er enghraifft, Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 05, Tai Pawb; Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 15; Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraffau 3, 6, 10 a 12; Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraffau 117 a 209

⁷ Er enghraifft, Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 27, y Panel Arbenigwyr Tai; Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 117

⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraff 149

ac am ganolbwyntio ar sector rhentu preifat llai, mwy diogel, mwy proffesiynol ac o ansawdd uwch.⁹

- Hyd yr amser rhwng pasio a gweithredu Deddf 2016, ac a oedd hyn yn dangos bod angen dysgu gwersi am effaith y broses ar eglurder gweledigaeth polisi.¹⁰
- P'un a yw yn briodol i gynifer o bobl ag anghenion cymorth i gael eu cartrefu yn y sector rhentu preifat¹¹, ac i ba raddau y mae digon o ddealltwriaeth o sut mae'r sector rhentu preifat yn effeithio ar wahanol grwpiau, gan gynnwys pobl sydd wedi profi cam-drin domestig neu grwpiau a allai fod ar y cyrion neu wedi'u hallgáu.¹²

14. Clywsom alwadau, gan gynnwys gan TPAS Cymru¹³, Paragon Bank¹⁴ a Shelter Cymru¹⁵, i Lywodraeth Cymru ddatblygu gweledigaeth integredig ar gyfer y sector tai cyfan. Ategwyd hyn gan Sefydliad Tai Siartredig Cymru ("CIH Cymru"), a amlygodd natur gydgysylltiedig gwahanol rannau o'r sector tai.¹⁶

15. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd wrthym, er nad oedd gan Lywodraeth Cymru weledigaeth benodol ar gyfer pa mor fawr y dylai'r sector fod, ei bod am weld sector preifat hyfyw sy'n gweithio mewn cytgord â phob un o'r sectorau eraill yn y farchnad dai er mwyn darparu cartrefi cynnes, fforddiadwy, gweddus i bobl yn unol â Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Gan gyfeirio at ymgynghoriad Papur Gwyrdd Mehefin 2023 ar dai digonol a rhenti teg, dywedodd ei bod yn disgwyl cyhoeddi Papur Gwyn yn haf 2024 i archwilio'r materion hyn ymhellach.¹⁷ Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet dros Dai a Llywodraeth Leol wrthym ar 10 Hydref y byddai'r Papur Gwyn yn cael ei gyhoeddi erbyn diwedd mis Hydref 2024.¹⁸

Ein barn ni

16. Er na fydd y sector rhentu preifat yn opsiwn priodol o ran tai i bawb, mae ei dwf yn y blynyddoedd diwethaf yn dangos ei bwysigrwydd a'i arwyddocâd

⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 125

¹⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 212

¹¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 161

¹² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraffau 17-18

¹³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 20

¹⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 214

¹⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 123

¹⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraff 17

¹⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraff 4

¹⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 10 Hydref 2024, paragraff 86

cynyddol wrth helpu i ddiwallu'r angen am dai a sicrhau cymysgedd o ddeiliadaethau.

17. Rydym yn rhannu'r pryderon a glywsom nad oes digon o eglurder eto ynghylch gweledigaeth gyffredinol Llywodraeth Cymru ar gyfer y sector rhentu preifat fel rhan o'r ddarpariaeth tai gyffredinol yn y tymor byr neu'r tymor hwy.

18. Fodd bynnag, er y byddai mwy o eglurder ynghylch gweledigaeth Llywodraeth Cymru ar gyfer y sector rhentu preifat a'i rôl yn y sector tai ehangach yn fuddiol, ar hyn o bryd, credwn y gellid sicrhau'r eglurder angenrheidiol drwy gael cyhoeddiad gan Lywodraeth Cymru o gyflwr cryno yn amlinellu ei gweledigaeth ar gyfer y sector rhentu preifat yn y tymor byr a'r tymor hwy. Yn ogystal â dod ag eglurder a sicrwydd i'r sector ehangach, gallai datganiad o'r fath hefyd roi ffocws ar gyfer datblygu a gweithredu polisi, deddfwriaeth a gwariant Llywodraeth Cymru.

Argymhelliad 1. Rydym yn argymhell y dylai Llywodraeth Cymru gyhoeddi, erbyn mis Hydref 2025, ddatganiad cryno yn amlinellu ei gweledigaeth ar gyfer rôl y sector rhentu preifat yn y tymor byr a'r tymor hwy o ran diwallu'r angen am dai yng Nghymru, ac amlinellu sut y bydd yn defnyddio'r datganiad i roi ffocws i bolisi, deddfwriaeth a gwariant Llywodraeth Cymru.

Casgliad 1. Dylai Llywodraeth Cymru, fel rhan o'i Phapur Gwyn ar Ddigonolrwydd Tai a Rhenti Teg, ystyried y dystiolaeth lafar ac ysgrifenedig a gyflwynwyd i ni mewn ymateb i'n hymchwiliad i'r Sector Rhentu Preifat wrth iddi ddatblygu ei chynigion a gwneud penderfyniadau ar y camau polisi a deddfwriaethol nesaf.

2. Cyflenwad, ansawdd a fforddiadwyedd

Cyflenwad

Data

19. Mae [amcangyfrifon stoc anheddau](#) Llywodraeth Cymru yn rhoi 200,100 fel nifer yr anheddau sy'n cael eu rhentu'n breifat yng Nghymru ar 31 Mawrth 2023, sef 14 y cant o gyfanswm y stoc tai. Mae [Rhentu Doeth Cymru](#) yn nodi bod nifer uwch o anheddau: 215,943 ym mis Awst 2024. Mae [data Llywodraeth Cymru ar gyfer 2022-23](#) yn datgan bod 14,434 o dai amlfeddiannaeth hysbys a chyfanswm amcangyfrifedig o 18,252 o dai amfeddiannaeth.

20. Roedd [Cyfrifiad 2021](#) yn cyfrif bod 230,825 o aelwydydd yn rhentu'n breifat yng Nghymru, sef 17 y cant o'r holl aelwydydd. Roedd hyn yn gynnydd ers [Cyfrifiad 2011](#), lle'r oedd tenantiaid y sector rhentu preifat yn cyfrif am 14 y cant o'r holl aelwydydd, a chynnydd pellach ers [Cyfrifiad 2001](#) lle'r oedd tenantiaid y sector rhentu preifat yn cyfrif am 7 y cant o aelwydydd. Fodd bynnag, cwestiynodd CIH Cymru p'un a yw data Cyfrifiad 2021 yn dal yn gyfredol, gan ei fod wedi cael ei gynnal cyn effeithiau pwysau costau byw a gweithredu Deddf 2016.¹⁹

21. Mae consensws eang bod angen cynyddu'r cyflenwad tai ar draws pob deiliadaeth, yn enwedig y sector rhentu cymdeithasol, er mwyn ail-gydbwyso'r cyflenwad a'r galw. Gan nodi bod yna bobl ar hyn o bryd yn y sector rhentu preifat a fyddai'n gymwys ar gyfer tai cymdeithasol ond na allant gael mynediad iddynt oherwydd diffyg cyflenwad, dywedodd Cymdeithas Tai Coastal ("CHA") wrthym y byddai ail-gydbwyso'r farchnad yn gofyn am fuddsoddiad enfawr mewn tai cymdeithasol.²⁰

22. Cyfeiriodd llawer o gyfranwyr at y mater o'r galw mawr am gyflenwad cyfyngedig o gartrefi rhent preifat. Dywedodd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC):

*"despite the long-term growth of the private rented sector overall, many Councils are reporting that there has recently been a marked reduction in the numbers of homes in the sector being available to those in housing need."*²¹

¹⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 10, Sefydliad Tai Siartredig Cymru (CIH)

²⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraff 29

²¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 26, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC)

Landlordiaid yn gadael

23. Cyfeiriodd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (“NRLA”) at arolwg o aelodau a ganfu, er bod 73 y cant o’r landlordiaid sy’n aelodau wedi nodi cynnydd yn y galw gan denantiaid yn chwarter olaf 2022, bod pedwar o bob deg yn dweud eu bod yn bwriadu lleihau nifer yr eiddo a oedd ganddynt.²² Priodolodd Paragon Bank, darparwr morgeisi prynu-i-osod, benderfyniadau landlordiaid i adael y sector yn rhannol i benderfyniadau polisi blaenorol a newidiadau treth, a oedd yn waeth mewn rhai rhannau o Gymru yn sgil poblogrwydd cynyddol llety gwyliau tymor byr a phoblogaethau sylweddol o fyfyrwyr.²³

24. Dywedodd CLILC fod nifer sylweddol o awdurdodau wedi adrodd am gynnydd yn y galw gan ddigartrefedd oherwydd cynnydd sylweddol mewn achosion o droi allan heb fai, wedi’i ysgogi gan nifer o ffactorau gan gynnwys landlordiaid yn dymuno gadael y farchnad. Yn ôl awdurdodau lleol, mae landlordiaid yn aml yn cyfeirio at Ddeddf 2016 fel rheswm i werthu, ochr yn ochr â chynnydd mewn costau morgeisi, newidiadau treth, teimlad o or-reoleiddio, ansicrwydd ynghylch gofynion effeithlonrwydd ynni yn y dyfodol, ac ymddeol yn arwain at wireddu asedau cyfalaf.²⁴

25. Mae ystadegau gan y Weinyddiaeth Gyfiawnder yn cadarnhau bod Cymru wedi gweld cyfraddau meddiant uchel yn y sector rhentu preifat dros y ddwy flynedd diwethaf. Yn ystod 2022, roedd llysoedd yng Nghymru yn delio â’r nifer uchaf o hawliadau meddiant yn y sector rhentu preifat yng Nghymru ers i gofnodion y llysoedd ddechrau ym 1999. Arhosodd yr hawliadau ar lefelau uwch na’r lefelau hanesyddol yn ystod 2023, gyda 991 o hawliadau meddiant landlordiaid preifat a 1,315 o hawliadau cyflymach pellach. Mae’r data chwarterol yn dangos gostyngiad mewn hawliadau cyflymach yn ystod 2023, o 591 ym mis Ionawr i fis Mawrth 2023 i 99 rhwng Ionawr a Mawrth 2024. Roedd gostyngiad llawer llai mewn hawliadau meddiant landlordiaid preifat, sef 238 rhwng Ionawr a Mawrth 2023 a 227 rhwng Ionawr a Mawrth 2024. Nid oes unrhyw ffigurau pendant i gadarnhau p’un a yw achosion uwch o droi allan ac eiddo cysylltiedig yn cael eu gwerthu wedi cael effaith ar faint y sector.

Adeiladu i rentu

26. Daw’r cyflenwad yn y sector rhentu preifat yn bennaf gan landlordiaid sy’n dod i berchen ar eiddo presennol, ond mae Cymru hefyd wedi gweld

²² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 08, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl

²³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 11, Paragon Bank

²⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 26, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru

enghreifftiau o fuddsoddiad sefydliadol yn ariannu llety yn y sector rhentu preifat a adeiladwyd yn bwrpasol.

27. Cyflwynodd Llywodraeth flaenorol y DU sawl.mentor yn y blynyddoedd diwethaf i annog y sector rhentu preifat i gyfrannu cynnydd net o gartrefi i'r stoc gyffredinol. Fodd bynnag, dywedodd CIH Cymru wrthym nad oedd yn glir a yw Llywodraeth Cymru yn ystyried adeiladu i rentu fel rhan o'r ateb yn yr un modd. Roeddent yn cwestiynu a oedd digon o gymhellion ar gael i ddarpar fuddsoddwyr yn y sector rhentu preifat.²⁵

28. Dywedodd Henry Dawson, Darlithydd ym maes Tai ac Iechyd ym Mhrifysgol Metropolitan Caerdydd ac aelod o'r Panel Arbenigwyr Tai, fod adeiladu i rentu yn cyfrannu at gyflenwad tai yng Nghymru, ond bod materion yn codi o ran yr ansicrwydd sy'n gysylltiedig â chynlluniau o'r fath, yn enwedig o ystyried maint y buddsoddiad sydd ei angen.²⁶ Disgrifiodd cynrychiolwyr landlordiaid adeiladu i rentu fel rhan o'r ateb ehangach ar gyfer cynyddu cyflenwad, ond rhybuddiodd fod y 'tag pris premiwm' yn golygu bod cartrefi o'r fath yn fwy addas ar gyfer tenantiaid incwm uwch.²⁷ Cytunodd Mr Dawson fod y ffocws yn aml ar eiddo cost uchel i weithwyr proffesiynol ifanc yn hytrach na llety tymor hwy i deuluoedd.²⁸ Fodd bynnag, awgrymodd Gofal a Thrwsio Cymru, pe bai mwy o ystyriaeth yn cael ei rhoi i anghenion tai hygyrch o fewn y prosiectau hyn, y gallai helpu i sicrhau y gellir addasu cartrefi newydd i ddiwallu anghenion newidiol.²⁹

29. Dywedodd Dr Tom Simcock o Brifysgol Huddersfield wrthym fod rhai buddsoddwyr adeiladu i rentu yn UDA yn edrych i gael gwared ar eu heiddo a/neu gynyddu rhenti.³⁰ Awgrymodd Mr Dawson y gallai fod rôl i Lywodraeth Cymru wrth ddad-risgio buddsoddiadau drwy warantu costau cyn-adeiladu neu warantu y byddai cynlluniau yn mynd rhagddynt.³¹

30. Cydnabu Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd fod llai o gynlluniau adeiladu i rentu yng Nghymru nag yn Lloegr. Dywedodd eu bod yn aml yn cynnwys gwasanaethau cysylltiedig fel campfeydd, gan nodi y gallai hyn fod yn ddeniadol i weithwyr proffesiynol ifanc mewn lleoedd fel Caerdydd. Cytunodd y gallai'r ddeiliadaeth hon fod yn briodol lle mae'n diwallu anghenion lleol. Fodd bynnag,

²⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraffau 33-34

²⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraffau 187 a 191

²⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 227

²⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 191

²⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraff 246

³⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 76

³¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 193

eglurodd nad oedd Llywodraeth Cymru yn bwriadu cymell adeiladu i rentu na'i flaenoriaethu dros fesurau eraill i gynyddu'r cyflenwad tai ar y sail hon:

"most of the people in crisis are not in the market for that kind of rental property."³²

Effaith ar grwpiau gwahanol

31. Roedd consensws bod effaith yr anghydbwysedd o ran y cyflenwad a'r galw yn gymhleth, gan effeithio ar grwpiau a chymunedau penodol mewn gwahanol ffyrdd. Er enghraifft:

- Dywedodd cyfranogwyr y grwpiau ffocws wrthym fod prinder tai mewn ardaloedd gwledig yn golygu bod pobl yn aml yn cael eu prisio allan o'u cymunedau.³³
- Effeithir yn benodol ar bobl anabl yn sgil prinder cartrefi hygyrch.³⁴ Cwneir hyn yn waeth yn sgil diffyg ymwybyddiaeth ymhlith thenantiaid a landlordiaid am y potensial i gael grantiau megis y Grant Cyfleusterau i'r Anabl i helpu gydag addasiadau.³⁵
- 'Cenhedlaeth rhent' h.y. pobl sy'n byw'n hirdymor yn y sector rhentu preifat ac sy'n gynyddol yn dechrau ymddeol tra'n talu rhenti'r farchnad (ac a allai fod angen cymorth gwladwriaethol wedyn gyda'u costau tai).³⁶ Dywedodd Gofal a Thrwsio Cymru mai 71 oed oedd oedran cyfartalog eu cleientiaid yn y sector rhentu preifat, ond eu bod wedi gweithio gyda thenantiaid preifat hyd at 100 oed.³⁷
- Mae'r farchnad rhentu ar gyfer myfyrwyr yn crebachu ac mae galw cynyddol yn golygu mwy o gystadleuaeth ymhlith darpar denantiaid, ac mae hynny'n arwain at renti uwch ac yn gwthio pobl ifanc i amodau byw sy'n is na'r safon.³⁸ Dywedodd Undeb Cenedlaethol Myfyrwyr Cymru ("UCM Cymru") wrthym am fyfyrwyr sy'n gohirio eu lleoedd prifysgol oherwydd diffyg llety addas, ac am y rhwystrau sy'n wynebu myfyrwyr a allai ei chael yn anodd darparu gwarantwr perchennog tŷ yn y DU ac a allai felly gael eu hunain yn gorfod cymryd benthyciadau mawr er mwyn

³² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraffau 21-22

³³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Crynodeb o weithgarwch ymgysylltu, 24 Ebrill 2024, paragraff 31

³⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraff 25

³⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraffau 212-214

³⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraffau 179-180

³⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraff 150

³⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 07, UCM Cymru

talau chwe mis o rent ymlaen llaw.³⁹ Roedd cyfranogwyr yn y grwpiau ffocws yn cydnabod y cyflenwad cynyddol o lety moethus i fyfyrwyr yng Nghaerdydd, ond dywedwyd fod llety o'r fath yn aml yn anfforddiadwy.⁴⁰

- Ffoaduriaid, sy'n cael 28 diwrnod i adael llety'r llywodraeth unwaith y bydd eu hawl i aros yn y DU wedi'i ganiatáu. Dywedodd Tai Pawb fod ffoaduriaid yn wynebu rhwystrau ychwanegol rhag cael mynediad i'r sector rhentu preifat oherwydd diffyg hanes credyd, hanes cyflogaeth neu gynilion, sy'n golygu bod digartrefedd yn fwy o risg.⁴¹

32. Roedd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd yn cydnabod y gall fod materion penodol i grwpiau penodol. O ran myfyrwyr, dywedodd wrthym fod Llywodraeth Cymru wedi cael trafodaethau â phrifysgolion ac awdurdodau lleol perthnasol, ond cyfaddefodd:

“Actually, I have not been terribly successful at this, but I plan to have another go.”

33. Dywedodd fod Llywodraeth Cymru wedi ceisio perswadio adrannau cynllunio awdurdodau lleol i ddefnyddio pwerau i orfodi safonau ar gyfer llety myfyrwyr y sector rhentu preifat a adeiladwyd yn bwrpasol er mwyn ei alluogi i gael ei addasu ar gyfer tenantiaid eraill. Gan dynnu sylw at fanteision economaidd a manteision eraill myfyrwyr i ddinasoedd, eglurodd fod prifysgolion yn adeiladu eu llety myfyrwyr cysylltiedig eu hunain mor gyflym ag y gallant gael eu hadeiladu a bod Llywodraeth Cymru yn pwysu ar awdurdodau lleol i gydnabod hyn yn eu polisiau cynllunio. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd ei bod yn gweithio gydag Ysgrifennydd y Cabinet dros Gyllid, y Cyfansoddiad a Swyddfa'r Cabinet ar y pryd ar ysgogiadau posibl ynghylch yr esemptiad treth gyngor i fyfyrwyr. Daeth i'r casgliad:

“In the end, it's about having a sustainable city with a huge mix of tenures in it, all of which are multipurpose and all of which are sustainable into the long term, so they're fit for human habitation, they have the right space standards, they have the right facilities and so on. And so, trying to persuade the local authorities that they should adhere to those standards for all types of housing, even where it's specialist, is one of the main

³⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraffau 72-73

⁴⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Crynodeb o weithgarwch ymgysylltu, 24 Ebrill 2024, paragraff 30

⁴¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraffau 113-114

things that we're trying to persuade them of—I have to say, I can't say with any particular success so far."⁴²

Tai hygyrch ac addasiadau

- 34.** Dywedodd Tai Pawb fod heriau ehangach o ran cael mynediad i gartrefi'r sector rhentu preifat yn gwaethygu ar gyfer pobl anabl, sydd fel arfer heb wybodaeth am ba eiddo sy'n hygyrch ac sy'n gallu cael trafferth dod o hyd i eiddo sy'n addas. Gwnaethant dynnu sylw at ymchwil i brofiadau pobl o ddigartrefedd, gan ddweud mewn rhai achosion, bod hyn wedi arwain at ddamweiniau mewn llety anniogel tra mewn eraill, roedd yn golygu na ellid dod o hyd i gartrefi addas.
- 35.** Awgrymodd Propertymark y byddai gwell dealltwriaeth o'r stoc tai ar draws y sector rhentu cymdeithasol a'r sector rhentu preifat, megis cronfa ddata yn nodi'r math o eiddo ac unrhyw addasiadau, yn helpu awdurdodau lleol i ganfod atebion gwell a chyflymach i bobl sy'n agored i niwed.
- 36.** Gall pobl anabl wynebu anawsterau wrth osod addasiadau mewn eiddo yn y sector rhentu preifat. Canfu adroddiad gan y Comisiwn yn 2018 fod amharodrwydd ymhlith pobl anabl i ofyn i landlordiaid preifat am addasiadau, oherwydd diffyg gwybodaeth am gyllid a'r broses dan sylw, dryswch ynghylch cyfrifoldebau, ac ofn cael eu gweld fel tenant sy'n peri problemau.
- 37.** Ategodd Gofal a Thrwsio hyn, a dywedodd fod pobl yn aml yn amharod i ofyn am addasiadau oherwydd eu bod yn ofni pe bai'r landlord yn gweld bod eu hiechyd yn dirywio y byddai hynny'n nodi eu bod yn risg incwm gan arwain at achos o droi allan dialgar. Dywedodd y byddai gorfodi landlordiaid i dderbyn addasiadau yn arwain at ganlyniadau anfwriadol ond bod angen codi ymwybyddiaeth yn gadarnhaol o'u manteision, ac y gellid cyflawni hynny drwy hyfforddiant gorfodol.
- 38.** Eglurodd Gofal a Thrwsio Cymru fod grant cyfleusterau i'r anabl ar gael i landlordiaid ac nad oes angen ad-dalu'r gost. Fodd bynnag, amlygwyd mai un her o ddefnyddio grant cyfleusterau i'r anabl i addasu eiddo yn y sector rhentu preifat yw sicrhau bod tenantiaid sy'n gwarantu'r grant yn gweld y budd mewn gwirionedd, gan gyfeirio at un astudiaeth achos lle rhoddodd y landlord yr eiddo ar werth yn fuan ar ôl cael y grant a throi'r tenant allan ar ôl cwblhau'r gwaith yn gysylltiedig â'r grant.
- 39.** Clywsom fod Gofal a Thrwsio Cymru a Thai Pawb yn creu rhaglen hyfforddi ar gyfer landlordiaid ar addasiadau, gan gynnwys eu hysbysu am grantiau sydd ar

⁴² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraffau 24-26

gael a mynediad at y grant cyfleusterau i'r anabl. Roeddent yn awgrymu bod cyfle gwirioneddol hefyd am ddarn addysgiadol i landlordiaid a thenantiaid ar y grantiau a'r cymorth sydd ar gael drwy'r rhaglen addasiadau ymateb cyflym.

Ansawdd

Data a phrofiadau tenantiaid

40. Daw data diweddaraf Llywodraeth Cymru ar gyflwr tai o [Arolwg Cyflwr Tai Cymru 2017-18](#), a asesodd fod 76 y cant o gartrefi'r sector rhentu preifat yn rhydd o beryglon categori 1 o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai. Canfu'r un arolwg fod gan 42 y cant o gartrefi'r sector rhentu preifat berfformiad ynni digonol, a ddiffinnir fel sgôr SAP o 65 neu uwch.

41. Disgrifiodd ymatebwyr i'n hymgyngoriad ysgrifenedig faterion yn ymwneud ag ansawdd llety, gan ganolbwyntio'n bennaf ar oerfel a lleithder. Cyfeiriodd Shelter Cymru at bryder cynyddol yn ei lwyth achosion am lleithder a diffyg atgyweirio dros y 12 mis blaenorol, ac awgrymodd y gallai hyn fod yn gysylltiedig â phryderon uwch ymhlith tenantiaid o ganlyniad i gyhoeddusrwydd ynghylch marwolaeth Awaab Ishak ym mis Rhagfyr 2020.⁴³

42. Cyfeiriodd Cyngor ar Bopeth Cymru at ganlyniadau arolwg ar-lein a gynhaliwyd ym mis Chwefror 2023 a oedd yn cynnwys 484 o ymatebion heb eu pwysoli gan denantiaid preifat yng Nghymru. Canfu'r arolwg y canlynol:

- Teimlai 28 y cant o denantiaid preifat yng Nghymru na allant gynhesu eu cartref i dymheredd cyfforddus;
- Roedd 70 y cant wedi profi oerfel, lleithder neu lwydni yn eu cartref;
- Roedd rhentwyr a oedd yn byw mewn cartref â sgôr EPC D neu is 73 y cant yn fwy tebygol o fod wedi profi lleithder.⁴⁴

43. Adlewyrchwyd hyn yn y dystiolaeth lafar a glywsom, gan gynnwys enghreifftiau a ddarparwyd gan CHA o achosion lle'r oedd teuluoedd yn byw mewn cartrefi anniogel gyda pheryglon categori 1, ond yn anfodlon symud allan oherwydd yr unig ddewis arall oedd llety gwely a brecwast.⁴⁵ Dywedodd Shelter Cymru wrthym, o'r 4,500 o rentwyr preifat yr oedd wedi ymgysylltu â nhw yn 2023, fod 24 y cant wedi nodi lleithder a diffyg atgyweirio fel problem. Gwnaethant ddisgrifio bod tenantiaid yn ymwybodol o'u hawliau, pryderon ynghylch troi allan

⁴³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 29, Shelter Cymru

⁴⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 03, Cyngor ar Bopeth Cymru

⁴⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraff 41

dialgar, a gorfodi fel rhwystrau, gan ychwanegu bod gweithwyr achos wedi canfod oedi sylweddol wrth gynnwys gwasanaethau iechyd yr amgylchedd.⁴⁶

44. Er bod rhai o'r tenantiaid a gymerodd ran yn ein grwpiau ffocws yn rhannu enghreifftiau o berthnasoedd cadarnhaol rhwng tenantiaid a landlordiaid, siaradodd llawer naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol am berthnasoedd neu gyfathrebu gwael neu negyddol.⁴⁷ Rhannwyd pryderon ynghylch ansawdd tai gan denantiaid a landlordiaid, gan gynnwys:

- Tenantiaid sy'n byw mewn eiddo sydd mewn cyflwr gwael, yn profi diffyg ymateb gan landlordiaid pan fydd problemau'n codi, neu'n ofni codi materion rhag ofn y bydd camau dialgar fel troi allan neu godi rhent.
- Landlordiaid yr oedd eu tenantiaid wedi methu â chynnal a chadw eiddo i safon resymol neu wedi achosi difrod yn fwriadol ar ôl derbyn hysbysiad troi allan.⁴⁸

45. Dywedodd Paragon Bank wrthym fod 12.7 y cant o geisiadau am fenthyca yng Nghymru wedi'u gwrthod, a bod traean o'r rhain wedi'u gwrthod oherwydd cyflwr, yn aml oherwydd lleithder neu beryglon categori 1 yn yr eiddo. Ychwanegwyd, fodd bynnag, fod cyfran yr eiddo anfoddhaol yn y sector rhentu preifat wedi gostwng o 46.7 y cant i 21.1 y cant rhwng 2006 a 2022.⁴⁹

Effaith Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ("Deddf 2016") ar gyflwr tai

46. Creodd Deddf 2016 ddyletswyddau newydd ar landlordiaid preifat i sicrhau bod y cartrefi y maent yn eu gosod yn addas i bobl fyw ynddynt. Yn ogystal ag atal y 29 o beryglon o dan yr HHSRS mae hyn hefyd yn cynnwys gosod synwryddion carbon monocsid a larymau mwg prif gyflenwad, a darparu Adroddiadau Cyflwr Trydanol a Thystysgrifau Diogelwch Nwy. Creodd Deddf 2016 hefyd amddiffyniad adennill meddiant newydd ar gyfer troi allan dialgar, sy'n golygu y caiff llys wrthod gwneud gorchymyn adennill meddiant os yw'n credu bod y landlord wedi cyhoeddi hysbysiad er mwyn osgoi gorfod gweithredu ar gais deiliad contract i wneud atgyweiriadau.

⁴⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 145

⁴⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Crynodeb o weithgarwch ymgysylltu, 24 Ebrill 2024, paragraff 13

⁴⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Crynodeb o weithgarwch ymgysylltu, 24 Ebrill 2024, paragraffau 15-20

⁴⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 235

47. Dywedodd Shelter Cymru nad oedden nhw wedi gweld unrhyw achosion o droi allan dialgar yn dod i dreial oherwydd bod mwyafrif yr achosion wedi cael eu setlo y tu allan i'r llys. Dywedwyd wrthym nad oedd tenantiaid yn gyffredinol eisiau aros yn yr eiddo oherwydd amodau gwael a pherthynas wael â landlordiaid, ac felly roedd y rhan fwyaf yn dewis setlo gyda rhywfaint o gytundeb ar iawndal neu glirio ôl-ddyledion.⁵⁰

48. Dywedodd Rhentu Doeth Cymru wrthym fod y newid wedi bod yn enfawr, gyda thua 35,000 o bobl wedi cwblhau hyfforddiant ar Ddeddf 2016 yn y ddwy flynedd ddiwethaf. Dywedwyd fod larymau mwg, synwryddion carbon monocsid ac ardystiad trydanol bellach yn ôl pob tebyg yn eu lle ar gyfer mwyafrif helaeth y sector. Er gwaethaf y llwyddiannau hyn, roeddent yn cydnabod bod y broses yn barhaus gan fod rhai landlordiaid a thenantiaid yn dal wedi drysu neu'n cael trafferth dod i delerau â'r newidiadau.⁵¹

49. Roedd y farn a fynegwyd gan denantiaid a landlordiaid a gymerodd ran yn ein grwpiau ffocws am Rhentu Doeth Cymru yn gadarnhaol ar y cyfan, er bod rhai'n teimlo bod angen mwy o bŵer ac adnoddau i sicrhau ei fod yn fwy nag ymarfer gwaith papur a chlywsom fod ofn troi allan dialgar yn dal i atal rhai tenantiaid rhag gofyn am atgyweiriadau.⁵² Dywedodd CIH Cymru wrthym, er mai ei ragdybiaeth ar y pryd oedd y dylai Rhentu Doeth Cymru wella proffesiynoldeb a safonau ymhlith asiantau gosod tai a landlordiaid, nid oedd unrhyw dystiolaeth eto o gysylltiad achosol rhwng gwaith Rhentu Doeth Cymru a chanlyniadau gwell i denantiaid.⁵³

50. Cydnabu Rhentu Doeth Cymru bryderon o'r fath, a dywedodd eu bod nhw ac awdurdodau lleol wedi datblygu adnoddau, gan gynnwys templedi cyfathrebu, i helpu tenantiaid i roi gwybod am anghenion atgyweirio mewn ffyrdd a fyddai'n ei gwneud yn haws iddynt arfer eu hawliau o dan Ddeddf 2016 ynghylch achosion o droi allan dialgar os bydd angen.⁵⁴

51. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd wrthym fod data llysoedd yn dangos bod nifer yr achosion o droi allan wedi gostwng yn sylweddol iawn, ar ôl cyrraedd y brig, a dywedodd ei bod yn awgrymu bod yr amddiffyniadau yn Neddf

⁵⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 186

⁵¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraffau 253-254

⁵² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Crynodeb o weithgarwch ymgysylltu, 24 Ebrill 2024, paragraff 37

⁵³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraff 70

⁵⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 257

2016, gan gynnwys ail-gydbwyso pŵer rhwng tenantiaid a landlordiaid, wedi'u hymwreiddio.⁵⁵

Effeithlonrwydd ynni

52. Cyfeiriodd y Panel Arbenigwyr Tai at raniad cynyddol rhwng effeithlonrwydd ynni tai rhent cymdeithasol a thai rhent preifat, sy'n waeth gan y gall landlordiaid preifat ei chael yn anodd dod o hyd i atebion datgarboneiddio priodol a fforddiadwy. Dywedodd y Panel fod llawer o'r sector o ansawdd da ac yn cael ei reoli'n dda, ond dywedodd:

“there is a small core of landlords/agents who do the minimum they can get away with to maximise their return. These tend to have a significant portfolio”⁵⁶

53. Disgrifiodd Generation Rent effeithlonrwydd ynni yn yr un modd, fel ffactor arwyddocaol yng Nghymru, a chyfeiriodd at ddata'r Swyddfa Ystadegau Gwladol gan nodi bod gan gartrefi'r sector rhentu preifat yng Nghymru ym mis Mawrth 2022 yr effeithlonrwydd ynni gwaethaf ar y cyd ar lefel ranbarthol, sef graddfa ganolrifol o 63, ynghyd â Swydd Efrog.⁵⁷ Dywedodd Gofal a Thrwsio Cymru fod mwy o bobl hŷn mewn cartrefi â sgôr EPC G nag EPC A ymysg ei gleientiaid. Ychwanegodd fod cleientiaid o'r fath yn wynebu dewisiadau rhwng biliau ynni gormodol, codi materion gyda'u landlordiaid er gwaethaf ofnau camau dialgar, neu symud i ffwrdd o bosibl o rwydweithiau cymorth sefydledig i ddod o hyd i lety newydd.⁵⁸

54. Cyfeiriodd CIH Cymru at waith ymchwil gan Brosiect Tyfu Tai a ddaeth i'r casgliad y bydd codi stoc y sector rhentu preifat yng Nghymru i EPC C erbyn 2035 yn costio £846 miliwn, ac ar hyn o bryd mae diffyg cyllid o 89 y cant.⁵⁹ Cydnabu Paragon Bank yr angen i godi safonau perfformiad ynni, ond dywedodd wrthym fod canran yr eiddo yn y sector rhentu preifat yn Lloegr â sgôr A i C wedi cynyddu o 20.1 y cant i 44.9 y cant rhwng 2021 a 2024, gan ychwanegu nad oedd data cyfatebol ar gael ar gyfer Cymru. ⁶⁰

55. Ym mis Medi 2023, cyhoeddodd Prif Weinidog y DU ar y pryd na fyddai cynlluniau i'w gwneud yn ofynnol i eiddo newydd yn y sector rhentu preifat gael

⁵⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 257

⁵⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 27, Y Panel Arbenigwyr Tai

⁵⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 25, Generation Rent

⁵⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraffau 182-183

⁵⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 10, Sefydliad Tai Siartredig Cymru (CIH)

⁶⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraffau 266 a 268

sgôr EPC C erbyn 2025 a'i gwneud yn ofynnol i bob eiddo rhent fodloni'r safon honno erbyn 2028 yn cael eu cyflwyno.⁶¹

56. Clywsom farn gymysg ar y penderfyniad hwn. Disgrifiodd Generation Rent⁶² hyn fel penderfyniad byrbwyll, a galwodd ar Lywodraeth Cymru i bwysu ar Lywodraeth y DU i godi'r safon ofynnol, tra bod Propertymark⁶³ yn ffafrio, pan fyddai safonau newydd yn cael eu rhoi ar waith, y dylent adlewyrchu ymagwedd wedi'i theilwra ar gyfer gwahanol fathau o eiddo yn hytrach nag EPC C safonol ar draws y sector rhentu preifat cyfan.

57. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd mai disgwyliad Llywodraeth Cymru oedd y byddai Llywodraeth y DU yn rhoi safonau effeithlonrwydd ynni yn eu lle, ac nad oedd hi yn gwbl sicr am y rhesymau dros y newid yn y dull gweithredu. Cadarnhaodd y byddai'n parhau i bwysu ar Lywodraeth y DU ar dargedau EPC. Ychwanegodd fod Llywodraeth Cymru, yn y cyfamser, yn ceisio cymell codi safonau drwy Gynllun Lesio Cymru, y rhwymedigaethau a roddwyd ar landlordiaid gan Ddeddf 2016, a gallu tenantiaid a landlordiaid i ymgymryd â chynlluniau effeithlonrwydd ynni presennol Llywodraeth Cymru megis y Cynllun Cartrefi Cynnes.⁶⁴

Safon Ansawdd Tai Cymru

58. Mae Safon Ansawdd Tai Cymru ("SATC") yn berthnasol i dai rhent cymdeithasol y mae cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol yn berchen arnynt. Ei nod yw gwella a chynnal ansawdd cartrefi cymdeithasol yng Nghymru drwy roi gofynion ar waith sy'n ymwneud, er enghraifft, â chyflwr, diogelwch a diogeledd cartref, fforddiadwyedd gwresogi ac effaith amgylcheddol, pa mor gyfoes yw'r cyfleusterau allweddol, pa mor gysurus ydyw ac a yw'n hyrwyddo lles, ac addasrwydd ac atyniad yr ardd a'r gofod y tu allan. Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi datgan ei bwriad i gynnig rheolau ychwanegol yn ymwneud ag ymateb landlordiaid cymdeithasol i leithder, llwydni a pheryglon eraill.⁶⁵

59. Nid yw SATC yn berthnasol i'r sector rhentu preifat. Galwodd sawl cyfrannwr am weithredu SATC neu safon debyg yn y sector rhentu preifat. Holodd Dr Edith England, Prifysgol Metropolitan Caerdydd:

"If we've decided that this is what an adequate house looks like and that's the basis of creating a set of regulations in the social

⁶¹ Llywodraeth y DU, [Araith: Araith y Prif Weinidog ar Sero Net](#), 20 Medi 2023

⁶² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 44

⁶³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 267

⁶⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraffau 32, 45 a 47

⁶⁵ Llywodraeth Cymru, [Safon ansawdd tai Cymru](#) [fel ar 20 Mehefin 2024]

housing sector, then why would we not also apply that to the private rented sector? Why would that group of Welsh people be entitled to less good quality protection and housing?”⁶⁶

60. Dywedodd Gofal a Thrwsio Cymru y gallai safonau mwy cadarn wella hyder tenantiaid, ond cydnabu y gallai landlordiaid llai ei chael yn anodd eu gweithredu.⁶⁷

61. Awgrymodd Age Cymru⁶⁸ y byddai'n ddefnyddiol gwybod mwy am amserlenni arfaethedig Llywodraeth Cymru o ran yr ymrwymiad yn y canllawiau SATC:

“In time, it is anticipated that the Standard will apply to other types and tenures of housing, and this will be kept under regular review.”⁶⁹

62. Disgrifiodd un o swyddogion Llywodraeth Cymru SATC fel tasg enfawr ar gyfer y sector tai cymdeithasol, a dywedodd fod Llywodraeth Cymru eisiau dysgu yn sgil ei chyflwyno i dai cymdeithasol cyn ystyried sut y gellid ei chymhwysu mewn deiliadaethau eraill.⁷⁰ Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd wrthym na fu unrhyw drafodaethau ynghylch ymestyn SATC i'r sector rhentu preifat, gan ychwanegu nad oes ganddynt amserlen ar gyfer pryd y gallai hynny ddigwydd.⁷¹

'MOTs eiddo'

63. Awgrymodd nifer o dystion offer y gellid eu defnyddio i godi ansawdd y cartrefi sy'n dod i mewn i'r sector rhentu preifat. Tynnodd Sefydliad Joseph Rowntree⁷² sylw at syniad ar gyfer 'MOT eiddo' a gynigiwyd yn 2018 gan adroddiad a luniwyd gan Ganolfan Polisi Tai Prifysgol Caerefrog⁷³ ar gyfraniad a photensial y sector rhentu preifat. Byddai hyn yn ei gwneud yn ofynnol i landlord gael arolwg cyn dod ag eiddo i'r farchnad am y tro cyntaf, ac yna cael ei ardystio yn rheolaidd. Awgrymodd Sefydliad Joseph Rowntree y gellid cynnal yr ardystiad ar sail hunan-archwiliad. Cefnogodd Paragon Bank y syniad o MOT eiddo, ar yr amod ei fod yn cael ei wneud yn briodol.⁷⁴ Dywedodd Rhentu Doeth Cymru y gallai hunan-

⁶⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 51

⁶⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraffau 193-195

⁶⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraff 221

⁶⁹ Llywodraeth Cymru, [Safon Ansawdd Tai Cymru 2023: cynnal a gwella tai cymdeithasol yng Nghymru](#), Ebrill 2024, tudalen 7

⁷⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraff 49

⁷¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraffau 32 a 48

⁷² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 148

⁷³ Rugg, J a Rhodes, D, [The evolving private rented sector: its contribution and potential](#), 2018

⁷⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 238

archwiliad ar gyfer addaswydd i bobl fyw ynddo gael ei gynnwys yn y broses gofrestru landlordiaid (y disgwylir i'r cylch nesaf ddechrau ddiwedd 2026).⁷⁵

64. Pan ofynnwyd iddi am y cynnig, ar ffurf arolwg gorfodol cyn i landlord roi eiddo ar y farchnad neu ar ffurf hunan-archwiliadau parhaus, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd ei bod yn hapus i ystyried MOT eiddo. Dywedodd fod hyfforddiant Rhentu Doeth Cymru i landlordiaid a gofynion hunan-ardystio addaswydd i fyw ynddo eisoes cyflawni'r swyddogaeth hon o ryw fath. Cydnabu nad oedd digon o adnoddau i wirio pob cartref yn annibynnol, ond dywedodd, yn ogystal â hapwiriadau, gellir amlygu materion drwy gwynion gan denantiaid.⁷⁶

Troi allan heb fai

65. Mae tystiolaeth o Loegr yn awgrymu nad yw cynyddu cyflenwad yn y sector rhentu preifat o reidrwydd yn arwain at welliannau yn ansawdd eiddo neu sicrwydd deiliadaeth.⁷⁷ Awgrymodd Generation Rent fod hyn o ganlyniad i'r anghydbwysedd pŵer mewnol rhwng tenantiaid a landlordiaid yn absenoldeb rheoleiddio i wella sicrwydd deiliadaeth.⁷⁸

66. Gwnaeth sawl tyst, gan gynnwys Shelter Cymru⁷⁹, Acorn⁸⁰, a Generation Rent⁸¹, ddadlau y dylai Llywodraeth Cymru roi diwedd ar achosion o droi allan heb fai. Tynnodd TPAS Cymru sylw at effaith troi allan o'r fath:

*"Tenants in the PRS are still feeling vulnerable to eviction, still having to find new homes in short periods of time because landlords are selling their homes, which is in their right, but what about that tenant with children trying to find a suitable home. What about the cost implication of moving in a time of uncertainty and a cost-of-living crisis."*⁸²

67. Clywsom awgrym gan Generation Rent, yn absenoldeb gwaharddiad ar droi allan heb fai, y dylai dau fis o ryddhad adleoli fod ar gael i denantiaid sy'n cael eu troi allan ar sail/seiliau heb fai, megis hepgor rhent y ddau fis olaf. Eglurodd:

⁷⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 294

⁷⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraffau 52 a 54

⁷⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 141

⁷⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 30

⁷⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 29, Shelter Cymru

⁸⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 21, Acorn

⁸¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 28

⁸² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Ebrill 2024,

Papur 6 - Gwybodaeth ychwanegol gan TPAS Cymru

“We estimate that the average move cost—for an unwanted move for tenants—is about £1,700, so being able to have the final two months of your notice period waived, in terms of the rent from the landlord, would be enormously helpful to prevent homelessness.”⁸³

68. Roedd yr NRLA yn erbyn dod â throi allan heb fai i ben, gan ddweud y byddai'n arwain at fwy o landlordiaid yn troi allan ar sail y seiliau sydd ar gael iddynt, er enghraifft at ddiben gwerthu â meddiant gwag.⁸⁴

69. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd wrth y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad ar 11 Mawrth 2024 fod ystyriaethau hawliau dynol o dan Erthygl 1 o Brotocol 1 i'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol yn golygu y byddai gwaharddiad ar droi allan heb fai yn mynd yn groes i'r Ddeddf. Ychwanegodd y byddai unrhyw ymgais i wneud hynny yn golygu bod angen creu seiliau newydd heb bai er mwyn galluogi landlordiaid i werthu gyda meddiant gwag neu fyw yn yr eiddo eu hunain.⁸⁵

70. Mewn tystiolaeth i ni ym mis Ebrill 2024, disgrifiodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd ddadleuon ar y mater hwn fel rhai rhwystredig ar y sail bod troi allan heb fai yn bosibl o hyd ledled y DU gan fod y canlynol yn parhau:

“large numbers of grounds on which a landlord in England and Scotland can take possession of the house that are no-fault evictions.”

71. Dadleuodd fod yr amddiffyniadau ehangach i denantiaid, megis y cyfnod rhybudd heb fai o chwe mis, mewn gwirionedd yn fwy yng Nghymru. Gan ychwanegu bod Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyflwyno deddfwriaeth ddigartrefedd i alinio cyfnodau rhybudd a dyletswyddau tai awdurdodau lleol, nododd y byddai Llywodraeth Cymru yn parhau i adolygu effaith Deddf 2016 ar droi allan. Daeth i'r casgliad:

“If we find, after a couple of years of the renting homes Act, that that's not having the effect we wanted, then certainly we'd be looking to see what else we can do. But so far, the eviction

⁸³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 89

⁸⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 311

⁸⁵ Y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad, Cofnod y Trafodion, 11 Mawrth 2024, paragraff 71

numbers are dropping rapidly, and we hope that it is having the effect we wanted.”⁸⁶

Fforddiadwyedd

Data a phrofiadau tenantiaid

72. Yn ôl data'r Swyddfa Ystadegau Gwladol a gyhoeddwyd ym mis Hydref, mae prisiau rhentu preifat a dalwyd gan denantiaid yng Nghymru wedi codi 6.9 y cant yn y 12 mis hyd at fis Medi 2023. Mae hyn yn gynnydd uwch nag yn yr Alban (6.0 y cant) a Lloegr (5.6 y cant). Gwnaeth y Swyddfa Ystadegau Gwladol ddadansoddi fforddiadwyedd tai a chanfod bod y rhent misol canolrifol yng Nghymru ar gyfer 2021-22 yn cynrychioli 23.4 y cant o incwm gros canolrifol aelwydydd sy'n rhentu'n breifat. Fodd bynnag, i bobl ar yr incwm isaf (25 y cant isaf o'r dosbarthiad incwm) roedd yr anheddau rhataf (ar y 25 y cant isaf o'r dosbarthiad pris) yn cynrychioli 31.9 y cant o'r incwm. Mewn adroddiad ar gyfer Llywodraeth Cymru ym mis Mehefin 2023, dywedodd Alma Economics fod hyn yn golygu:

“ar gyfer aelwydydd incwm is, roedd hyd yn oed rhenti isel yn uwch na'r trothwy fforddiadwyedd delfrydol o 30% o'u hincwm.”⁸⁷

73. Mae data rhentu'r Swyddfa Ystadegau Gwladol yn seiliedig ar ffigurau a gasglwyd gan Swyddogion Rhenti Cymru. Mae rhai rhanddeiliaid, megis Sefydliad Bevan⁸⁸, wedi amau cywirdeb y data hwn, gan fod data a gasglwyd o safleoedd rhestru eiddo yn dangos cynnydd uwch na data Swyddogion Rhenti Cymru. Er enghraifft, cyfeiriodd Paragon Bank at ddata o Zoopla yn dangos cynnydd blynyddol o 10.3 y cant mewn prisiau yng Nghymru.⁸⁹ Dywedodd Dr Bob Smith o Brifysgol Caerdydd fod hyn yn awgrymu bod rhenti marchnad newydd yn cynyddu'n gyflymach na rhenti mewn tenantiaethau presennol.⁹⁰

74. Cyfeiriodd y tenantiaid a gymerodd ran yn ein grwpiau ffocws at gostau rhentu yn y sector rhentu preifat, a dywedodd y mwyafrif ohonynt ei bod yn gynyddol heriol, yn enwedig oherwydd costau byw cynyddol. Dywedodd rhai, yn ogystal â chodiadau rhent, eu bod yn wynebu amodau talu afresymol megis

⁸⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraffau 64-67

⁸⁷ Alma Economics, Mapio data a delweddu ar y farchnad rhentu tai yng Nghymru, 2023, paragraff 2.3

⁸⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 18, Sefydliad Bevan

⁸⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 11, Paragon Bank

⁹⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 13, Dr Bob Smith

rhyfeloedd bidio rhwng tenantiaid, talu hyd at 12 mis o rent ymlaen llaw neu ofynion gwarantwr lefel uchel.⁹¹

Rhentwyr incwm isel a lwfans tai lleol

75. Disgrifiodd Dr Tom Simcock y system les fel rhwystr mawr i gael mynediad i'r sector rhentu preifat ar gyfer rhentwyr incwm isel. Cyfeiriodd at gyflwyno Credyd Cynhwysol, y Gyfradd Llety a Rennir, a rhewi'r Lwfans Tai Lleol fel ffactorau sy'n lleihau'r tebygolrwydd y bydd landlordiaid yn gosod eiddo i denantiaid sy'n hawlio budd-daliadau.⁹² Dywedodd Dr Edith England wrthym fod ei hymchwil wedi nodi bylchau penodol o ran digonolrwydd cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol ar gyfer eiddo dwy a thair ystafell wely yng Nghymru.⁹³

76. Awgrymodd Dr Simcock y dylid ystyried ai'r ateb yw dod o hyd i ffyrdd o wneud i'r Lwfans Tai Lleol (a budd-daliadau incwm isel eraill) weithio yng nghydestun y sector rhentu preifat neu gynyddu'r stoc tai cymdeithasol i ddiwallu anghenion tenantiaid incwm isel yn y modd hwnnw.⁹⁴

77. Cyfeiriodd Shelter Cymru at arolwg o landlordiaid yng Nghymru a ganfu fod 37 y cant yn dweud nad ydynt yn gosod i bobl sy'n hawlio budd-daliadau neu y byddai'n well ganddynt beidio â gwneud hynny. Canfu'r arolwg fod rhai landlordiaid wedi datgan y byddent yn fwy tebygol o osod i denantiaid sy'n hawlio budd-daliadau pe bai newidiadau penodol i'r system fudd-daliadau, megis costau tai yn cael eu talu'n uniongyrchol i'r landlord, budd-daliadau'n cael eu talu ymlaen llaw yn hytrach nag ôl-ddyledion, a chodiad yn y Lwfans Tai Lleol.⁹⁵

78. Mae budd-daliadau yn fater sydd wedi'i gadw yn ôl gan Lywodraeth y DU. Cafodd cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol eu rhewi yn 2021-22, ac arhosodd felly tan gyhoeddiad y Canghellor yn Natganiad yr Hydref 2023 y byddai'r Lwfans Tai Lleol yn cael ei godi ym mis Ebrill 2024 i'r 30^{fed} canradd rhenti'r farchnad leol.⁹⁶ Bydd cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol sy'n gymwys yng Nghymru yn 2024-25 yn seiliedig ar ddata a gasglwyd gan Swyddogion Rhenti Cymru dros y 12 mis hyd at ddiwedd mis Medi 2023.⁹⁷

⁹¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Crynodeb o weithgarwch ymgysylltu, 24 Ebrill 2024, paragraffau 8-11

⁹² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 28, Dr Tom Simcock

⁹³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 35

⁹⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 39

⁹⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 29, Shelter Cymru

⁹⁶ Llywodraeth y DU, [Polisi papur: Datganiad yr Hydref 2023](#), 30 Tachwedd 2023

⁹⁷ Llywodraeth Cymru, [Canllawiau: Cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol o fis Ebrill 2024 i fis Mawrth 2025](#), Ionawr 2024

79. Disgrifiodd CIH Cymru y codiad yn Lwfans Tai Lleol 2024-25 fel un o'r mecanweithiau mawr ar gyfer dod â chartrefi yn y sector rhentu preifat i mewn i'r ymateb i'r diffyg cyflenwad tai cymdeithasol, ond pwysleisiodd nad yw'n glir beth fydd yn digwydd i gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol ar ôl 2024-25, neu pa effaith a gaiff cyfraddau ar y farchnad sector rhentu preifat ehangach a rhenti.⁹⁸

80. Cytunodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd fod effaith y codiad yn ddramatig, a dywedodd ei bod yn pwysu ar Lywodraeth y DU i gadarnhau a fyddai'r codiad yn rhywbeth unwaith ac am byth, neu a fyddai'r Lwfans Tai Lleol yn parhau i gynyddu yn unol â chwyddiant.⁹⁹

Mynd i'r afael â materion fforddiadwyedd

81. Roedd llawer o dystion yn pryderu am effaith rhenti uchel ar denantiaid. Nododd Gofal a Thrsio Cymru ac Age Cymru faterion penodol sy'n wynebu pobl hŷn ar incwm sefydlog.¹⁰⁰ Tynnodd Generation Rent sylw at yr argyfwng cost rhentu a wynebir gan enillwyr incwm isel eraill a chyfeiriodd at eu hymchwil eu hunain yn edrych ar gynorthwywyr addysgu, trinwyr gwallt, cynorthwywyr cegin, cynorthwywyr fferyllol, derbynyddion, glanhawyr, nyrsys blwyddyn gyntaf, gyrrwyr dosbarthu, cynorthwywyr gwerthu a chogyddion, a ddangosodd faterion fforddiadwyedd enfawr i weithwyr allweddol ledled Cymru gyfan, gan gynnwys yn hanner y 22 ardal awdurdod lleol nad oedd unrhyw fflatiau un ystafell wely a fyddai'n fforddiadwy i gynorthwydd addysgu. Anogodd Llywodraeth Cymru i wneud y canlynol:

*"urgently move forward to slam the brakes on these costs by regulating rents."*¹⁰¹

Rheoleiddio rhent

82. Sefydlodd Deddf 2016 amod yn y contract sylfaenol mai dim ond unwaith y flwyddyn y caniateir i godiadau rhent mewn contractau safonol cyfnodol ddigwydd, gyda deiliaid contract yn cael dau fis o rybudd o'r cynnydd.¹⁰² Nid yw'r Ddeddf yn rheoleiddio maint y codiad, ac mae wedi dileu gallu deiliaid contract newydd i wneud cais i'r Pwyllgor Asesu Rhenti i herio codiad rhent sy'n uwch na'r farchnad. Mae'r gallu hwn wedi'i gadw ar gyfer deiliaid contractau wedi'u trosi.¹⁰³

⁹⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraff 27

⁹⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraff 18

¹⁰⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraffau 150 a 153

¹⁰¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraffau 75-76

¹⁰² [Deddf Rhentu Cartrefi \(Cymru\) 2016, adran 123](#)

¹⁰³ Llywodraeth Cymru, [Datganiad Ysgrifenedig: Gweithredu Deddf Rhentu Cartrefi \(Cymru\) 2016: rhagor o Is-ddeddfwriaeth](#), Gorffennaf 2022

83. Ym mis Mehefin 2023, lansiodd Llywodraeth Cymru alwad Papur Gwyrdd am dystiolaeth ar ddigonolrwydd tai a rhenti teg. Roedd yr ymgynghoriad yn ceisio barn ar y diffiniad o 'rhent teg' a chymhwysedd gwahanol fodolau o reoleiddio rhenti.¹⁰⁴

84. Roedd y farn a fynegwyd i ni ar reoleiddio rhent yn gymysg. Galwodd Crisis am sefydlogi rhent yn gysylltiedig â mesur chwyddiant fel twf cyflog cyfartalog, ond roeddent yn gwrthwynebu rheolaethau rhent caled sy'n rhewi rhenti'n llwyr.¹⁰⁵ Yn yr un modd, roedd Generation Rent yn cefnogi cyfyngu ar godiadau rhent mewn tenantiaeth yn ôl twf cyflog ac un mesur arall, megis chwyddiant mynegai prisiau defnyddwyr.¹⁰⁶

85. Cefnogodd Undeb Rhentwyr Acorn UK y Llywodraeth i osod terfynau absoliwt ar y gallu i godi rhenti, yn amodol ar adolygiad cyfnodol, gan ychwanegu:

"There are other models as well that tie you to things like standards, efficiency, floor space, which we support with some reservations, because you don't want there to be a trade-off between affordability and quality."¹⁰⁷

86. Dywedodd yr NRLA y byddai unrhyw fath o reoleiddio rhent yn arwain at ganlyniadau anfwriadol, a chyfeiriodd at arolwg o landlordiaid yng Nghymru a Lloegr lle dywedodd rhwng 22 a 38 y cant y byddent yn lleihau eu portffolio neu'n gadael y farchnad, yn dibynnu ar y math o reoliad a gyflwynwyd.¹⁰⁸ Rhybuddiodd Shelter Cymru¹⁰⁹, Tai Pawb¹¹⁰ ac Argyfwng¹¹¹ hefyd ynghylch canlyniadau anfwriadol. Rhybuddiodd Dr Bob Smith nad yw rheoleiddio rhent o reidrwydd yn opsiwn rhad gan y byddai angen monitro a gwerthuso gofalus er mwyn osgoi unrhyw ganlyniadau anfwriadol.¹¹²

87. Wrth gydnabod y pryderon dilys am effeithiau ystumio polisi, dywedodd Sefydliad Joseph Rowntree:

"We're starting from quite a broken market, and the reason rent control is discussed is because of that dysfunction, and that

¹⁰⁴ Llywodraeth Cymru, [Papur Gwyrdd: Cais am dystiolaeth ar sicrhau llwybr tuag at Dai Digonol - gan gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd](#), Mehefin 2023

¹⁰⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 15, Crisis

¹⁰⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 62

¹⁰⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 60

¹⁰⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 08, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl

¹⁰⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 29, Shelter Cymru

¹¹⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraff 64

¹¹¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 156

¹¹² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 112

should give us more confidence to be interventionist, whether it's down the route of rent control or other policy approaches.”¹¹³

88. Cyfeiriodd Propertymark at brofiadau ei aelodau yn yr Alban lle mae gwaharddiad dros dro ar gynyddu rhent¹¹⁴ wedi'i weithredu (daeth y gwaharddiad ar godiadau rhent i ben ar 1 Ebrill 2024) ac awgrymodd fod y cap yn gorfodi landlordiaid i godi rhenti rhwng tenantiaethau i dalu am unrhyw oblygiadau cost yn y dyfodol, neu fel arall yn gadael y sector yn gyfan gwbl.¹¹⁵

89. Can adleisio pryderon y gallai rheolaethau rhenti arwain at landlordiaid yn gadael y sector, awgrymodd Dr Tom Simcock fod angen targedu unrhyw ymyriadau, yn seiliedig ar ddata dibynadwy, ac ystyried ymyriadau eraill megis cynyddu'r cyflenwad o eiddo.¹¹⁶

90. Anogodd CIH Cymru i beidio â chyflwyno rheolaethau rhent o ystyried y problemau cyflenwad presennol ond dywedodd y gellid dadlau dros ymyriadau tymor byr ar lefel hyperleol:

“But if there were any intervention, I think our view would be that it has to be linked to that relationship between income and affordability, so that the lowest 25 percentile of income related to the affordability of rent.”¹¹⁷

91. Can fyfyrion ar y mesurau rheoli rhent a roddwyd ar waith yn yr Alban, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd mai'r dystiolaeth yw nad yw'n cael yr effaith a ddymunir ond y bydd yn cael ei fonitro'n agos am gyfnod hwy. Dywedodd wrthym y byddai cynigion yr Alban ac enghreifftiau rhyngwladol eraill yn cael eu cyfeirio yn y Papur Gwyn arfaethedig ar ddigonolrwydd tai a rhenti teg fel rhan o archwiliad Llywodraeth Cymru o'r hyn sy'n gweithio i gael rhenti fforddiadwy i mewn i'r sector.

Ein barn ni

Cyflenwad

92. Rydym yn cytuno mai un o'r ffyrdd mwyaf effeithiol o liniaru'r materion yr ydym wedi clywed amdanynt yn y sector rhentu preifat fyddai cynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol. Rydym yn nodi tystiolaeth Ysgrifennydd y Cabinet

¹¹³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 161

¹¹⁴ Llywodraeth yr Alban, [Renters' rights](#) [fel ar 27 Mehefin 2024]

¹¹⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 01, Propertymark

¹¹⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 124

¹¹⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraff 62

ar y pryd ar y pwynt hwn, ac yn edrych ymlaen at archwilio'r materion hyn ymhellach yn ein hadroddiad arfaethedig ar y cyflenwad o dai cymdeithasol.¹¹⁸

93. Amlygodd ein hadroddiad ar ail gartrefi broblem gyda landlordiaid preifat yn symud eu heiddo drosodd i'r farchnad llety gwyliau tymor byr yn hytrach na darparu cartrefi tymor hwy i'w rhentu. Rydym yn croesawu camau gweithredu Llywodraeth Cymru i annog landlordiaid i beidio â throsglwyddo eiddo i'r farchnad llety gwyliau a hoffem gael y wybodaeth ddiweddaraf am yr effeithiau y mae'r gwaith hwn wedi'u cael ar y cyflenwad o gartrefi rhent preifat.

Casgliad 2. Rydym yn bwriadu ysgrifennu at Lywodraeth Cymru i ofyn, unwaith y bydd digon o dystiolaeth ar gael, i'r Ysgrifennydd Cabinet priodol roi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Senedd yn amlinellu effaith y mesurau sydd wedi'u rhoi ar waith i annog landlordiaid i beidio â throsglwyddo eiddo i'r marchnadoedd llety gwyliau.

94. Rydym yn nodi, er y gallai adeiladu i rentu fod â chyfraniad i'w wneud yng Nghymru, gall fod yn annhebygol o fod yn hyfyw yn ariannol y tu allan i ardaloedd Caerdydd ac Abertawe. Rydym yn croesawu'r eglurder a ddarparwyd gan Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd o ran safbwynt Llywodraeth Cymru ar beidio â chymell adeiladu i rent yn y sector rhentu preifat.

95. Rydym yn cydnabod y bydd gan wahanol bobl anghenion gwahanol o ran llety rhent preifat, a gall fod heriau o ran sicrhau bod anghenion o'r fath yn cael eu diwallu. Er enghraifft, rydym yn pryderu ynghylch y dystiolaeth a glywsom nad yw pob landlord yn cefnogi'r addasiadau cartref y gallai fod eu hangen ar bobl hŷn. Er ein bod yn deall y gall fod costau cychwynnol neu faterion ymarferol y mae angen eu goresgyn, a'n bod yn cydnabod y gallai fod bylchau yn ymwybyddiaeth landlordiaid o'r potensial i sicrhau grantiau i gynorthwyo â'r heriau hyn, mae'n bosib na fydd addasiadau o'r fath o fudd i'r tenantiaid presennol yn unig. Unwaith y bydd addasiadau wedi'u gosod, gallai'r eiddo ddod yn fwy deniadol i ddarpar denantiaid hŷn eraill ac yn fwy addas ar eu cyfer yn y dyfodol. Mae'n amlwg bod nifer cynyddol o bobl yn parhau i fyw mewn llety sy'n cael ei rentu'n breifat yn hirach ac mae'r duedd hon yn debygol o barhau wrth i faterion fforddiadwyedd atal pobl iau rhag prynu cartrefi a bod y galw am dai cymdeithasol yn uwch na'r cyflenwad.

96. Clywsom fod Gofal a Thrwsio Cymru a Thai Pawb wedi creu rhaglen hyfforddi ar gyfer landlordiaid ar addasiadau ac ymwybyddiaeth o'r grantiau sydd ar gael a mynediad at grant cyfleusterau i'r anabl. Rydym yn cefnogi eu galwad am ddarn

¹¹⁸ Mae rhagor o wybodaeth am ein hymchwiliad i'r cyflenwad o dai cymdeithasol ar gael ar ein [gwefan](#).

addysgiadol i landlordiaid a thenantiaid ar y grantiau a'r cymorth sydd ar gael drwy'r rhaglen addasiadau ymateb cyflym.

Argymhelliad 2. Dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda rhanddeiliaid i roi hyfforddiant ac addysg ar waith i landlordiaid a thenantiaid ar y grantiau a'r cymorth sydd ar gael drwy'r rhaglen addasiadau ymateb cyflym.

97. Mae'n hanfodol bod y sector rhentu preifat yn gallu diwallu anghenion ystod eang o bobl, gan gynnwys pobl â theuluoedd, yr henoed a phobl anabl. Nodwn yr awgrym gan Propertymark fod angen gwell dealltwriaeth o stoc y sector rhentu preifat er mwyn nodi eiddo sy'n addas ar gyfer pobl ag anghenion penodol a lle mae prinder. Rydym yn nodi bod Papur Gwyn Llywodraeth Cymru ar roi diwedd ar ddigartrefedd yng Nghymru yn cynnwys cynnig i'w gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol gadw cofrestrau tai hygyrch.¹¹⁹ Rydym yn croesawu'r cynnig hwn, er ein bod yn nodi bod y rhan fwyaf o gofrestrau ar hyn o bryd yn cwmpasu eiddo tai cymdeithasol yn unig. Yn amodol ar ystyried dichonoldeb, credwn y gallai cynnwys eiddo yn y sector rhentu preifat helpu landlordiaid i gael mynediad at is-farchnad o denantiaid parod sydd angen addasiadau tai.

Argymhelliad 3. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn ystyried sut y gellid cyflwyno cofrestr o lety hygyrch sydd ar gael i'w rentu'n breifat. Dylai hyn gynnwys p'un a allai'r gofrestr ar gyfer tai cymdeithasol hygyrch a gynigir ym Mhapur Gwyn Llywodraeth Cymru gael ei hymestyn i eiddo yn y sector preifat.

98. O ran myfyrwyr, rydym yn croesawu gonestrwydd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd nad yw ei hymgylltiad â phrifysgolion ac awdurdodau lleol sydd â phrifysgolion yn eu hardaloedd wedi esgor ar y canlyniadau y mae'n chwilio amdanynt eto. Rydym yn cefnogi ei nodau a'i hymagwedd yn hyn o beth, ac yn annog yr holl rhanddeiliaid i weithio gyda'i gilydd i fynd i'r afael â'r problemau y mae myfyrwyr yn eu profi gyda hygyrchedd ac ansawdd llety y sector rhentu preifat.

Ansawdd

99. Mae'n amlwg o'r dystiolaeth bod ansawdd tai yn y sector rhentu preifat yn parhau i fod yn broblem. Er ein bod yn deall bod Deddf 2016 yn gwreiddio, mae'n destun pryder bod tenantiaid yn dal i boeni am fesurau dialgar fel troi allan neu godi rhent os ydynt yn codi pryderon.

¹¹⁹ Llywodraeth Cymru, *Ymgynghoriad ar y Papur Gwyn ar Roi Diwedd ar Ddigartrefedd yng Nghymru*, Hydref 2023

100. Rydym yn nodi'r ymrwymiad yn Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) i barhau i adolygu'r potensial i'w ymestyn i fathau eraill o dai a deiliadaethau tai, a'r disgwyliad y bydd SATC yn cael ei gymhwyso'n ehangach maes o law.¹²⁰ Rydym yn deall graddfa bosibl ymestyn SATC i'r sector rhentu preifat, a'r angen i sicrhau bod gwersi'n cael eu dysgu o'i gyflwyno yn y sector tai cymdeithasol. Serch hynny, rydym yn cytuno â Dr England¹²¹ ei bod yn anodd cyfiawnhau pam y dylai pobl sy'n byw mewn cartrefi yn y sector rhentu preifat fod â llai o hawl i dai o safon na phobl sy'n byw mewn tai cymdeithasol. I'r perwyl hwnnw, rydym yn cefnogi ymestyn SATC i'r sector rhentu preifat, ac rydym am weld eglurder ynghylch pryd a sut y bydd yr ymrwymiad yn SATC yn cael ei roi ar waith.

Argymhelliad 4. Dylai Llywodraeth Cymru, yn ei hymateb i'n hadroddiad, nodi amserlenni a cherrig milltir clir ar gyfer yr adolygiadau y cyfeirir atynt yn yr ymrwymiad yn Safon Ansawdd Tai Cymru i ymestyn y Safon i fathau eraill o dai a deiliadaeth. Dylai hyn gynnwys manylion ynghylch pryd y bydd adolygiadau'n cael eu cynnal, beth fydd adolygiadau o'r fath yn eu hystyried, a sut y gwneir penderfyniadau ynghylch a ddylid ymestyn y Safon i'r sector rhentu preifat a phryd.

101. Rydym yn cydnabod barn cyn-Ysgrifennydd y Cabinet y dylai'r gofynion yn Neddf 2016 ynghylch hunan-ardystio landlordiaid ar ofynion addasrwydd i bobl fyw ynddynt annog landlordiaid i archwilio cyflwr y cartrefi y maent yn eu rhentu. Fodd bynnag, rydym yn cytuno â thystion y byddai MOT eiddo ar gyfer addasrwydd i bobl fyw ynddo yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid roi mwy o sylw i amodau a byddai'n rhoi sicrwydd ychwanegol i denantiaid, yn enwedig pe bai'n cael ei gynnwys yng nghylchoedd y gyfundrefn drwyddedu landlordiaid yn y dyfodol. Mae'n bosibl y bydd yr offeryn hwn yn gofyn am wiriad annibynnol gan weithiwr proffesiynol cymwys yn y defnydd cychwynnol, er mwyn sicrhau ei fod yn adlewyrchiad cywir o amodau eiddo.

Argymhelliad 5. Dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda Rhentu Doeth Cymru i ddatblygu MOT eiddo ar gyfer addasrwydd i bobl fyw ynddo fel rhan o'r gyfundrefn drwyddedu. Dylai Llywodraeth Cymru, yn ei hymateb i'n hadroddiad, ymrwymo i roi diweddariadau cynnydd blynyddol i ni ar ddatblygu a gweithredu'r MOT, gan gynnwys a fydd yn barod mewn da bryd i'w ddefnyddio yn y cylch cofrestru landlordiaid nesaf (y disgwyliar iddo ddechrau ar ddiwedd 2026).

102. Rydym yn ymwybodol bod diwygiadau i'r broses troi allan wedi'u gwneud yn yr Alban, ac wedi'u cynnig yn Lloegr drwy'r Bil Rhentwyr (Diwygio), a ddisgynnodd

¹²⁰ Llywodraeth Cymru, [Safon Ansawdd Tai Cymru 2023: cynnal a gwella tai cymdeithasol yng Nghymru](#), Ebrill 2024, tudalen 7

¹²¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 51

pan gafodd Senedd y DU ei haddoedi cyn etholiad cyffredinol y DU ym mis Gorffennaf 2024. Rydym yn nodi, yng Nghymru, bod y mater o droi allan heb fai a'r effaith ddilynol ar denantiaid sy'n cael eu troi allan fel hyn, yn parhau i fod yn destun dadl. Mae'n destun pryder, er gwaethaf Deddf 2016, bod tenantiaid yn parhau i fod yn amharod i ofyn i landlordiaid am atgyweiriadau rhag ofn cael eu troi allan yn ddialgar, a bod awdurdodau lleol yn adrodd am gynnydd yn nifer y bobl sy'n profi digartrefedd o ganlyniad i landlordiaid yn troi allan er mwyn gwerthu.

103. Fodd bynnag, rydym hefyd yn nodi tystiolaeth Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd am y rhwystrau ymarferol i roi diwedd ar droi allan heb fai yn llawn heb fynd yn groes i ddeddfwriaeth hawliau dynol, a'i barn hi bod yr effaith ar y tenant yr un fath p'un a yw dadfeddiant yn 'ddi-fai' ai peidio. neu ar seiliau penodedig megis landlord yn byw mewn eiddo ei hun neu'n gwerthu gyda meddiant gwag.

104. Rydym yn nodi bod Bil Hawliau Rhentwyr Llywodraeth y DU, a gyflwynwyd ar 11 Medi 2024, yn cynnig dod â'r sail meddiant heb fai yn Lloegr i ben a rhoi seiliau newydd yn ei lle. Credwn y dylai Llywodraeth Cymru fonitro'r sefyllfa yn Lloegr a'r Alban yn agos ac y dylai ymrwymo i sicrhau, os mai Cymru yw'r unig wlad ym Mhrydain i gadw'r elfen heb fai, nad yw hyn yn golygu bod tenantiaid yng Nghymru ar eu colled. Yn y cyfamser, credwn mai agwedd bragmatig yw rhoi mesurau ar waith i amddiffyn tenantiaid cymaint â phosibl rhag digartrefedd pan fydd meddiannu yn digwydd. I'r perwyl hwn, rydym yn croesawu'r gofyniad i achosion o droi allan heb fai yng Nghymru gael cyfnod rhybudd o chwe mis, a'r dull a fabwysiadwyd gan rai awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol o brynu eiddo yn y sector rhentu preifat gyda thenantiaid yn eu lle; mae hyn nid yn unig yn atal digartrefedd i denantiaid ond hefyd yn dod ag eiddo i mewn i'r stoc tai cymdeithasol.¹²² Mae hefyd yn gadarnhaol bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda Rhentu Doeth Cymru i ddarparu llwybr i landlordiaid wneud awdurdodau lleol yn ymwybodol pan fydd tenantiaeth mewn perygl gan y bydd hyn yn galluogi gwaith atal cynnar i ddigwydd. Fodd bynnag, rydym hefyd yn gweld gwerth yn y dull a awgrymwyd gan Generation Rent ar gyfer iawndal ariannol i denantiaid sy'n gorfod symud heb fod unrhyw fai arnynt eu hunain drwy ganiatáu iddynt gadw rhent y ddau fis diwethaf fel iawndal am effeithiau ariannol a lles yn sgil gorfod symud. Gallai cam o'r fath helpu i atal digartrefedd a lleihau gwariant awdurdodau lleol ar flaendaliadau a rhent ymlaen llaw.

Argymhelliad 6. Dylai Llywodraeth Cymru ymchwilio i ddichonoldeb galluogi tenantiaid sy'n cael eu troi allan heb fai i gadw'r ddau fis diwethaf o rent eu

¹²² Rydym yn archwilio'r hyn a elwir yn 'achub rhent' ymhellach ym mhennod 4.

tenantiaeth fel iawndal am effaith ariannol a lles yn sgil gorfod symud, ac ysgrifennu atom erbyn mis Ebrill 2025 i nodi ei chasgliadau.

Fforddiadwyedd

105. Yn enwedig yng nghyd-destun yr argyfwng costau byw, rydym yn pryderu am y dystiolaeth a glywsom gan denantiaid a rhanddeiliaid eraill am gynnydd mewn rhenti, gan gynnwys codi rhent eithafol mewn rhai achosion. Er bod pobl ifanc yn cael eu heffeithio'n andwyol gan y materion fforddiadwyedd, mae'n destun pryder clywed pa mor eang yw'r anawsterau hyn, gan gynnwys ar gyfer gweithwyr allweddol ar draws ystod o broffesiynau y mae angen iddynt fyw yn agos at y cymunedau y maent yn eu gwasanaethu. Mae'n amlwg bod materion parhaus yn ymwneud â fforddiadwyedd llety rhent preifat, gyda thenantiaid a darpar denantiaid yn wynebu rhwystrau megis blaendaliadau a gofynion am warantwyr. Rydym yn croesawu'r cynnydd yn y Lwfans Tai Lleol yn 2024-25, er ein bod yn rhannu pryderon a rhwystredigaethau cyn-Ysgrifennydd y Cabinet ac eraill ei bod yn parhau i fod yn aneglur beth fydd yn digwydd i gyfradd y Lwfans Tai Lleol o 2025-26 ymlaen.

106. Rydym wedi clywed rhai galwadau i ddeiliaid contract gael yr hawl i herio codi rhent eithafol. Rydym yn nodi'r dystiolaeth gan Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd bod cynnwys cyfnod codi rhent mewn cytundebau tenantiaeth newydd yn cyfyngu ar y graddau y byddai model y Pwyllgor Asesu Rhenti blaenorol yn parhau i fod yn briodol.¹²³ Serch hynny, er bod y tymor codi rhent yn cyfyngu ar ba mor aml y gellir codi rhent i unwaith y flwyddyn, rydym yn pryderu nad yw'n cyfyngu ar faint y gellir ei godi. Credwn y dylid ystyried rhoi mecanwaith effeithiol ar waith i denantiaid allu herio codi rhent uwch na'r farchnad.

107. Rydym yn nodi bod disgwyl i'r Papur Gwyn arfaethedig ar dai digonol a rhenti teg gael ei gyhoeddi bellach yn hydref 2024, ac rydym yn croesawu awgrym cyn-Ysgrifennydd y Cabinet y bydd Llywodraeth Cymru yn archwilio cynigion rheoli rhenti'r Alban ac enghreifftiau rhyngwladol eraill o reoleiddio rhenti. Bydd y Papur Gwyn hefyd yn gyfle gwerthfawr i brofi barn y sector a rhanddeiliaid ar gamau posibl eraill megis a allai yswiriant landlord gorfodol fod yn ddewis arall priodol yn lle blaendaliadau tenantiaeth.

¹²³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraff 83

3. Heriau y mae landlordiaid yn eu hwynebu

Newid rheoleiddiol ac ansicrwydd

108. Roedd consensws eang ymhlith rhanddeiliaid bod landlordiaid wedi wynebu heriau o ran deall a chydymffurfio â newidiadau rheoleiddiol diweddar, yn enwedig gofynion newydd a gyflwynwyd drwy Ddeddf 2016. Nododd rhai, gan gynnwys Propertymark, fod cymhlethdod y newidiadau rheoleiddio yn ysgogi landlordiaid i adael y sector rhentu preifat, yn enwedig ar gyfer landlordiaid llai.¹²⁴ Roedd landlordiaid a gymerodd ran yn ein grwpiau ffocws yn cytuno bod yr angen i gadw i fyny â newidiadau deddfwriaethol yn cyfrannu at rai landlordiaid yn gadael y sector rhentu preifat, gyda chanlyniadau ar gyfer lefel y cyflenwad yn yr hyn a ddisgrifiwyd fel:

“an already depleted market.”¹²⁵

109. Tynnodd yr NRLA sylw at ddiffyg canllawiau clir i landlordiaid, gan nodi fel enghraifft y gofyniad i gyhoeddi contractau wedi’u trosi ar gyfer tenantiaethau sy’n bodoli eisoes. Dywedodd, heb ganllawiau clir, ei bod yn fwy tebygol y byddai landlordiaid yn cael eu cosbi am ddarparu datganiad ysgrifenedig anghyflawn neu anghywir.¹²⁶ Cytunodd Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (“RICS”) Cymru y byddai cyfathrebu cliriach wedi bod yn fuddiol yn yr achos hwnnw, ond dywedodd fod landlordiaid wedi gweld y prosesau’n gymharol hawdd i’w dilyn unwaith y byddai baich cychwynnol contractau wedi’u trosi wedi’u goresgyn.¹²⁷

110. Clywsom fod landlordiaid hefyd yn bryderus ynghylch yr ansicrwydd ynghylch newidiadau rheoleiddiol pellach, gan gynnwys trafodaethau am reoleiddio rhenti.¹²⁸ Codwyd penderfyniad Llywodraeth y DU i beidio â bwrw ymlaen â’r newidiadau i dargedau effeithlonrwydd ynni hefyd. Dywedodd yr NRLA fod landlordiaid eisoes wedi gwneud cynnydd o ran gwella effeithlonrwydd ynni, ond dadleuodd fod angen mwy o gymorth. Galwodd yr NRLA¹²⁹ a Propertymark¹³⁰ am gynnig grantiau a benthyciadau drwy Fanc Datblygu Cymru i landlordiaid sy’n wynebu costau afresymol wrth wneud gwelliannau effeithlonrwydd ynni.

¹²⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 01, Propertymark

¹²⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Crynodeb o weithgarwch ymgysylltu, 24 Ebrill 2024, paragraff 25

¹²⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 08, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl

¹²⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 22, Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig

¹²⁸ Er enghraifft, Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 01, Propertymark a’r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 01, Paragon Bank

¹²⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 08, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl

¹³⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 01, Propertymark

111. Awgrymodd yr NRLA gyfnod o dawelwch cyn unrhyw newidiadau rheoleiddiol pellach. Galwodd am well cyfathrebu rhwng Llywodraeth Cymru a'r sector rhentu preifat, a chyfeiriodd at faterion yn ymwneud â Deddf 2016 gan gynnwys y risgiau i landlord o gosbau am roi contract anghywir ac anhawster tenantiaid i ddeall y contractau ysgrifenedig. Roeddent yn honni bod y cytundeb enghreifftiol ar wefan Llywodraeth Cymru yn gwrth-ddweud yr hyn sydd yn y Ddeddf.¹³¹

Newidiadau treth a chostau uwch

112. Mynegodd yr NRLA bryder ynghylch costau cynyddol i landlordiaid, gan dynnu sylw at gostau cynyddol morgaesi prynu-i-osod yn benodol a datgan y byddai angen i landlordiaid gynyddu incwm rhent tua 20 y cant i wrthbwysu'r cynnydd a ragwelir mewn costau morgais prynu-i-osod.¹³² Soniodd Propertymark am gostau i landlordiaid hefyd, gan nodi mai un o'r heriau mwyaf i landlordiaid fu rhoi'r gorau'n raddol i ryddhad ar gyfer costau cyllid ar eiddo preswyl, megis llog morgais. Roeddent yn awgrymu bod hyn yn cyfrannu at landlordiaid yn gadael y farchnad ac yn galw ar Lywodraeth y DU i wrthdroi'r newid.¹³³

113. Cyfeiriodd Dr Tom Simcock at ymchwil gan Ganolfan Gydwethredol y DU ar gyfer Tystiolaeth Tai ("CaCHE") a ganfu nad yw rheoleiddio prisiau yn tueddu i gael fawr o effaith ar gyflenwad y sector rhentu preifat, ond yn hytrach mai'r cwestiwn allweddol yw a yw'r cyllid yn dal dŵr.¹³⁴ Dywedodd Dr Simcock fod penderfyniadau landlordiaid i fuddsoddi wedi cael eu heffeithio gan gyfraddau morgaesi cynyddol a chyfyngiad ar ryddhad treth llog morgais.¹³⁵

114. Nid yw cyfradd uwch y Dreth Trafodiadau Tir yng Nghymru mor uchel â'r 6 y cant sy'n gymwys yn yr Alban, ond mae'n dal i olygu bod landlordiaid yn talu bron i £10,000 mewn treth ar eiddo gwerth £215,000. Dywedodd nifer o gyfranwyr fod newidiadau i drethi wedi cyfrannu at grebachu yn y farchnad sector rhentu preifat.¹³⁶ Galwodd sawl un, gan gynnwys yr NRLA¹³⁷, am newidiadau i'r gyfradd uwch o dreth trafodiadau tir i annog y cyflenwad o gartrefi yn y sector rhentu preifat, naill ai drwy leihau'r cyfraddau a godir neu drwy eithrio landlordiaid sy'n prynu cartrefi ychwanegol i'w gosod yn y tymor hir. Yn yr un modd, galwodd

¹³¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 08, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl a'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 269

¹³² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 08, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl

¹³³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 01, Propertymark

¹³⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 57

¹³⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 58

¹³⁶ Er enghraifft, Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 10, Sefydliad Tai Siartredig Cymru (CIH) a'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 11, Paragon Bank

¹³⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 221

Propertymark am adolygiad o'r holl drethi sy'n effeithio ar landlordiaid preifat a'r sector rhentu preifat, ac, yn benodol, am ostyngiad yn y dreth trafodiadau tir.¹³⁸ Cytunodd Dr Simcock y gallai Llywodraeth Cymru ysgogi buddsoddiad yn y sector rhentu preifat drwy drethi is, er enghraifft ar y dreth trafodiadau tir, a allai fod yn berthnasol i gartrefi newydd yn unig o bosibl, er mwyn osgoi landlordiaid yn cystadlu â darpar berchnogion tai.¹³⁹

115. Pan ofynnwyd a yw'r Dreth Trafodiadau Tir yn cael ei chodi ar lefel deg i landlordiaid, ac a allai newidiadau trethiant gynyddu buddsoddiad landlordiaid, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd wrthym, er bod y Dreth Trafodiadau Tir yn rhan o bortffolio Ysgrifennydd y Cabinet dros Gyllid, y Cyfansoddiad a Swyddfa'r Cabinet ar y pryd, roedd wedi cael ei thrafod. Dywedodd fod y gyfradd uwch ar gyfer eiddo ychwanegol yn rhan o ddull Llywodraeth Cymru o reoleiddio'r mwyafrif o ail gartrefi a llety gwyliau mewn gwahanol rannau o Gymru. Dywedodd fod Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ar ryddhad Treth Trafodiadau Tir, gan gynnwys cwestiwn wedi'i anelu at y sector rhentu preifat. Ychwanegodd fod Llywodraeth Cymru gyfan yn cymryd camau i gymell landlordiaid i symud o'r farchnad dwristiaeth i'r sector rhentu preifat, gan gynnwys y cynllun cofrestru a thrwyddedu ar gyfer llety twristiaid a'r ardoll dwristiaeth. Daeth i'r casgliad:

*"It's a very complex set of levers that we have to try and increase the supply in areas where there's a very serious shortage."*¹⁴⁰

Ein barn ni

116. Rydym yn cydnabod maint y newid rheoleiddiol i'r sector rhentu preifat yn y blynyddoedd diwethaf, a'r effaith ddilynol ar landlordiaid. Rydym hefyd yn cydnabod effaith bosibl ansicrwydd ar benderfyniadau landlordiaid ynghylch a ddylid parhau o fewn y sector rhentu preifat. Mae'n hanfodol bod canllawiau a chymorth clir yn cyd-fynd â gweithredu newidiadau deddfwriaethol, a bod deialog barhaus â Llywodraeth Cymru ynghylch unrhyw newidiadau pellach. Byddai'r datganiad gweledigaeth tymor byr a thymor hwy ar gyfer y sector rhentu preifat yr ydym wedi argymhell y dylai Llywodraeth Cymru ei gyhoeddi hefyd yn fuddiol o ran darparu eglurder ar ddyheadau a bwriadau Llywodraeth Cymru.

117. Rydym yn cydnabod y dystiolaeth gan Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd am y camau y mae Llywodraeth Cymru yn eu cymryd a'u hystyried i annog landlordiaid i symud o renti tymor byr yn y sector twristiaeth i'r sector rhentu preifat.

¹³⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 219

¹³⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 77

¹⁴⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraffau 86-89

118. Rydym yn nodi'r galwadau am adolygu'r Dreth Trafodiadau Tir fel y mae'n berthnasol i landlordiaid y sector rhentu preifat, a'r potensial ar gyfer gostyngiadau yn y gyfradd uwch i gymell twf yn y sector rhentu preifat. Fodd bynnag, rydym hefyd yn nodi cydgysylltiad a chymhlethdod y dirwedd drethiant fel y mae'n berthnasol ar draws y sector tai ehangach, gan gynnwys mewn perthynas â phrynwyr tro cyntaf, ail gartrefi, y sector rhentu preifat a'r sector twristiaeth. Daeth ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ar newidiadau posibl i ryddhau'r dreth trafodiadau tir¹⁴¹ i ben ym mis Mai 2024, a byddem yn annog Llywodraeth Cymru i ystyried y dystiolaeth a glywsom yn ystod ein hymchwiliad pan fydd yn ystyried ei chamau nesaf.

¹⁴¹ Llywodraeth Cymru, Ymgynghoriad cyhoeddus ar ryddhadau'r dreth trafodiadau tir, Ebrill 2024

4. Gwaith partneriaeth rhwng landlordiaid cymdeithasol a phreifat

Tenantiaid ag anghenion cymorth

119. Dywedodd yr NRLA wrthym, oherwydd tanfuddsoddiad hanesyddol mewn tai cymdeithasol, fod yn rhaid i landlordiaid preifat ddarparu cymorth i denantiaid a ddylai fod yn byw mewn tai cymdeithasol, gyda chanlyniadau ar gyfer cymell buddsoddiad landlordiaid.¹⁴² Dywedodd Shelter Cymru fod y rhan fwyaf o landlordiaid yn berchen ar un eiddo yn unig ac nad ydynt mewn sefyllfa dda i nodi anghenion cymorth, nac yn ddigon mawr i gael perthnasoedd gwaith gyda ddarparwyr cymorth neu i arfer ataliaeth dros geisio meddiant.¹⁴³

120. Clywsom gan Crisis fod parodrwydd gan rai landlordiaid i letya pobl sydd wedi bod yn ddigartref neu a allai fod ag anghenion cymorth, a gwnaethant awgrymu y gallai Rhentu Doeth Cymru ddarparu hyfforddiant, cymorth a chynghor, gan ychwanegu bod cyllid ar gyfer y Grant Cymorth Tai yn chwarae rôl enfawr.¹⁴⁴

121. Dywedodd y Panel Arbenigwyr Tai y gall fod yn anodd delio â rhai tenantiaid ac y gallant achosi gweithgarwch gwrthgymdeithasol. Dywedodd mai cyfyngedig yw'r gefnogaeth sydd ar gael i landlordiaid ac asiantau i'w cynorthwyo i reoli'r sefyllfa, ac ychwanegodd nad oes unrhyw rwymedigaeth gyfreithiol ar y landlord i reoli neu roi gwybod am ymddygiad gwrthgymdeithasol yn effeithiol.¹⁴⁵ Cytunodd CIH Cymru nad yw landlordiaid yn aml yn gwybod ble i fynd os oes gan denant anghenion cymorth a bod angen cymorth ychwanegol arnynt. Roeddent yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn ddarparu cyfeiriadau priodol i landlordiaid.¹⁴⁶

122. Trafododd Henry Dawson y defnydd o'r sector rhentu preifat fel ateb llety hirdymor i bobl agored i niwed a'r gostyngiad mewn gwasanaethau cymorth gan elusennau, y trydydd sector a llywodraeth leol oherwydd gostyngiadau cynyddol mewn cyllid. Awgrymodd:

“if something gives a reluctance for landlords to provide accommodation for people in those positions, then certainly it's the added concern of having to deal with the tenant's issues over claiming benefit support, or, if they've got a more chaotic

¹⁴² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 261

¹⁴³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 175

¹⁴⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 167

¹⁴⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 27, Y Panel Arbenigwyr Tai

¹⁴⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 10, Sefydliad Tai Siartredig Cymru (CIH)

*lifestyle, managing some of that themselves, or managing aspects of the tenant's behaviour—medication for instance, or disabilities.*¹⁴⁷

Cyfathrebu

123. Drwy gydol ein hymchwiliad rydym wedi clywed am ystod o wahanol fodelau o weithio mewn partneriaeth rhwng Llywodraeth Cymru, awdurdodau lleol, y sector tai cymdeithasol a landlordiaid preifat.

124. Pwysleisiodd Propertymark rôl cyfathrebu rhwng awdurdodau lleol a'r sector rhentu preifat o ran darparu'r sylfeini cywir ar gyfer gweithio'n effeithiol mewn partneriaeth. Dywedodd fod y mwyafrif o awdurdodau lleol yn cynnal fforymau landlordiaid, ond bod angen mwy o eglurder ar awdurdodau lleol ynghylch y stociau tai cymdeithasol a'r sector rhentu preifat yn eu hardaloedd er mwyn diwallu anghenion pobl agored i niwed.¹⁴⁸

Cynllun Lesio Cymru

125. Dywedodd Dr Edith England fod lefelau is o reoleiddio yn y sector rhentu preifat o'i gymharu â'r sector tai cymdeithasol yn golygu bod gan denantiaid y sector rhentu preifat lai o lety o ansawdd da. Dywedodd Dr England wrthym y gallai cynlluniau lesio a oedd yn darparu cyfnodau gwarchodedig pan oedd awdurdodau lleol yn talu landlordiaid neu landlordiaid yn cael eu talu ar y gyfradd lwfans tai lleol helpu i roi mwy o sicrwydd deiliadaeth i denantiaid, gan gynnwys grwpiau agored i niwed.¹⁴⁹

126. Cynllun a gefnogir gan Lywodraeth Cymru yw Cynllun Lesio Cymru sy'n cynnig gwasanaeth rheoli tai llawn ac incwm rhent gwarantedig am 5-20 mlynedd, gyda rhenti wedi'u cyfyngu i'r gyfradd Lwfans Tai Lleol. Mae Llywodraeth Cymru wedi datgan uchelgais y bydd pob awdurdod lleol, erbyn diwedd blwyddyn 5 (2026), wedi lesio 1 y cant o'i sector rhentu preifat drwy'r Cynllun (tua 2,000 o eiddo i gyd). Mae'r Cynllun yn gweithredu ochr yn ochr â chynlluniau lesio lleol tebyg sy'n cael eu rhedeg gan awdurdodau lleol neu landlordiaid cymdeithasol. Cymerodd 15 awdurdod lleol ran yn 2022, ymunodd dau arall yn 2023, ac mae pedwar arall wedi mynegi diddordeb ac wedi cael eu hannog i ymuno yn ystod 2024. Erbyn diwedd mis Mawrth 2023, roedd 105 eiddo wedi'u cynnwys yn y Cynllun, ac roedd Llywodraeth Cymru yn rhagweld ym mis Ebrill 2024 y byddai'r cyfanswm dros 200 erbyn diwedd mis Mawrth 2024. Mae papur

¹⁴⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 162

¹⁴⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraffau 280-281

¹⁴⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraffau 28-29

Llywodraeth Cymru yn nodi ei chynllun i gynnal rhaglen gyhoedduswydd genedlaethol i hyrwyddo'r Cynllun.¹⁵⁰

127. Roedd y tystion ar y cyfan yn gadarnhaol ynghylch y Cynllun ac am ei weld yn cael ei ehangu. Argymhellodd Propertymark y dylai awdurdodau lleol gynyddu cymhellion landlordiaid drwy grantiau, benthyciadau neu ad-daliadau'r dreth gyngor i annog mwy i osod i bobl sydd mewn perygl o fod yn ddigartref, gan nodi bod awdurdodau Llundain yn defnyddio'r math hwn o gymorth yn gynyddol.¹⁵¹ Mewn gohebiaeth ddilynol, argymhellodd yr NRLA greu lesioedd tymor byrrach o dair blynedd; ychwanegu at y rhent uwchlaw'r Lwfans Tai Lleol; a dileu'r ffi rheoli.¹⁵² Fodd bynnag, clywsom bryderon hefyd am effaith gyfyngol bosibl ansicrwydd ynghylch cyfradd y Lwfans Tai Lleol y tu hwnt i 2024-25 ar lwyddiant y Cynllun. Dywedodd yr NRLA y gallai ansicrwydd ynghylch cyfradd y Lwfans Tai Lleol am gyfnod llawn y pum mlynedd ei gwneud yn anneniadol i landlordiaid gymryd rhan.¹⁵³ Awgrymodd Rhentu Doeth Cymru y gallai cynnydd yn y Lwfans Tai Lleol annog mwy o landlordiaid i gymryd rhan.¹⁵⁴

128. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd fod y Cynllun wedi helpu i hwyluso mwy o sicrwydd deiliadaeth i denantiaid tra'n darparu incwm dibynadwy i landlordiaid drwy gydol y cyfnod, yn ogystal â chymorth i wella graddau effeithlonrwydd ynni eiddo.¹⁵⁵ Dywedodd ei bod yn awyddus i sicrhau bod gweddill yr awdurdodau lleol yn ymuno â'r Cynllun, gan ddweud bod hyn yn uchel iawn ar ei hagenda.¹⁵⁶ Dywedodd ei swyddog wrthym fod Llywodraeth Cymru yn gobeithio cynyddu nifer yr eiddo fydd yn rhan o'r Cynllun yn ystod y flwyddyn ariannol hon drwy hyrwyddo'r Cynllun i landlordiaid.¹⁵⁷

129. Cydnabu Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd fod lle i symleiddio'r broses ymgeisio¹⁵⁸, ond dywedodd mai'r prif rwystr i'r Cynllun oedd rhewi'r Lwfans Tai Lleol yn flaenorol, ac yna ansicrwydd ynghylch beth fydd yn digwydd ar ôl 2024-25. Ychwanegodd, hyd yn oed gyda chodiad 2024-25, fod y Lwfans Tai Lleol ond ar 30^{fed} canradd y rhent cyfartalog, o gymharu â'r 50^{fed} canradd pan gafodd ei gyflwyno gyntaf.¹⁵⁹

¹⁵⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Ebrill 2024, [papur 1 - Llywodraeth Cymru](#)

¹⁵¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 01, Propertymark

¹⁵² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Ebrill 2024, [Papur 13 - Gwybodaeth ychwanegol gan Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl](#)

¹⁵³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 278

¹⁵⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 197

¹⁵⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraff 7

¹⁵⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraff 18

¹⁵⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraff 16

¹⁵⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraff 15

¹⁵⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraff 13

‘Achub rhent’ (caffaeliadau i atal digartrefedd)

130. Mae landlordiaid cymdeithasol a chynghorau sydd heb eu stoc tai eu hunain yn gallu caffael stoc gan landlordiaid preifat sy'n gwerthu er mwyn gadael y sector. Dywedodd CLILC:

“there are numerous examples of this happening in Wales currently. Sometimes with individual properties, but also with larger property portfolios.”¹⁶⁰

131. Cydnabu Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd, er bod enghreifftiau o achub rhent, nad yw'n digwydd yn gyson ledled Cymru eto.¹⁶¹ Dywedodd wrthym y byddai'r Bil digartrefedd disgwylidig yn gyfle i fynd i'r afael â pholisi dyrannu a chymhellion i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig er mwyn gwella cysondeb.¹⁶²

132. Argymhellodd Cymorth Cymru y dylai Llywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol gydweithio i gynyddu'r gwaith o achub rhenti fel ymyriad i atal digartrefedd.¹⁶³ Roedd Shelter Cymru¹⁶⁴ a Sefydliad Bevan¹⁶⁵ yr un mor gadarnhaol ynghylch landlordiaid cymdeithasol yn caffael eiddo'r sector rhentu preifat fel mesur atal digartrefedd, a dywedasant fod cyfleoedd i ddatblygu hyn ymhellach.

133. Dywedodd Cymdeithas Tai Coastal fod y Rhaglen Gyfalaf Llety Trosiannol (“TACP”) wedi bod yn eithriadol, gan alluogi landlordiaid cymdeithasol i gaffael 936 o gartrefi yn ystod blwyddyn gyntaf TACP gan gynnwys llawer a gollwyd yn flaenorol o dan yr Hawl i Brynu. Nodwyd, fodd bynnag, fod y cylch cyllidebol un flwyddyn yn broblem gan fod cylch bywyd y datblygiad yn llawer hirach na chylch y gyllideb, gan ychwanegu bod angen i gyllid TACP fod yn ddigon i ariannu gwaith adnewyddu yn ogystal â phrynu, gan nodi enghraifft lle mae dau eiddo a oedd arfer bod yn y sector rhentu preifat yn costio £150,000 er mwyn cyrraedd y SATC.¹⁶⁶

134. Mae hyn yn adlewyrchu barn Cartrefi Cymunedol Cymru, a fynegwyd mewn nodyn briffio sy'n nodi, o ran caffaeliadau:

“This can pose additional challenges, due to the nature of the PRS stock being older and generally in poorer condition and thus requiring more investment to meet WHQS requirements.”

¹⁶⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 26, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru

¹⁶¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraff 70

¹⁶² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraff 72

¹⁶³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 24, Cymorth Cymru

¹⁶⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 29, Shelter Cymru

¹⁶⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 179

¹⁶⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraffau 77-81

Nonetheless, investment in acquisitions of this type by social landlords can prevent an overall reduction in rental supply and may help prevent occupants presenting as homeless and adding to the already significant temporary accommodation pressures.”¹⁶⁷

135. Yn ein hadroddiad yn 2023 ar ddigartrefedd, gwnaethom argymhell bod Llywodraeth Cymru yn archwilio cyfleoedd i ddarparu cyllid pellach ar gyfer llety dros dro a llety trosiannol, ac yn gwerthuso effeithiolrwydd y cyllid presennol, gan gynnwys y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro.¹⁶⁸ Derbyniodd Llywodraeth Cymru yr argymhelliad hwn, gan nodi y byddai'r TACP yn cael ei adolygu yn ystod 2024-25.¹⁶⁹ Pan ofynnwyd iddi am y wybodaeth ddiweddaraf am yr adolygiad, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd fod y datganiadau o ddiddordeb y gofynnwyd amdanynt yn ystod ail flwyddyn y rhaglen wedi mynd y tu hwnt i'r gyllideb oedd ar gael o swm eithaf brawychus, gan ychwanegu ei bod yn amlwg yn rhaglen boblogaidd iawn ac mae pobl eisiau bod yn rhan ohoni.¹⁷⁰ Dywedodd ei swyddog fod partneriaid yn croesawu hyblygrwydd y rhaglen yn arbennig. Ychwanegodd y swyddog, gan nad oes llinell gyllideb ar wahân ar gyfer y TACP, fod angen ystyried nodi adnoddau o'r cyllidebau presennol i ariannu trydedd flwyddyn y rhaglen.¹⁷¹

Dyletswydd i adolygu tenantiaid sydd mewn perygl o fod yn ddigartref

136. Nododd Crisis nad oedd Llywodraeth Cymru wedi bwrw ymlaen ag argymhelliad gan y Panel Adolygu Arbenigol y dylid rhoi dyletswydd ar landlordiaid i atgyfeirio tenantiaid sydd mewn perygl o fod yn ddigartref i'r awdurdod lleol. Dywedodd y byddai'r argymhelliad hwn o fudd cyfartal i landlordiaid, tenantiaid ac awdurdodau lleol a dywedodd ei fod yn drueni nad yw wedi cael ei wireddu.¹⁷² Dywedodd Tai Pawb fod landlordiaid a gymerodd ran yn eu prosiect yng Nghaerffili wedi bod yn gadarnhaol ynghylch y cynnig hwn.¹⁷³

137. Dywedodd yr NRLA y gallai dyletswydd o'r fath fod yn fuddiol ar yr amod y gellid ei gwneud gyda chyn lleied â phosibl o fiwrocratiaeth a chost i'r landlord, ac ar yr amod bod gan awdurdodau lleol yr adnoddau i weithredu ar yr

¹⁶⁷ Cartrefi Cymunedol Cymru, [Caffaelliadau - nodyn briffio](#)

¹⁶⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, [Digartrefedd](#), Mawrth 2023, Argymhelliad 3

¹⁶⁹ Llywodraeth Cymru, [Ymateb ysgrifenedig gan Lywodraeth Cymru i adroddiad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai - Digartrefedd](#), Mai 2023

¹⁷⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, paragraffau 95 a 97

¹⁷¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, paragraff 98

¹⁷² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraffau 168-169

¹⁷³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 05, Tai Pawb

atgyfeiriadau.¹⁷⁴ Fodd bynnag, mewn gohebiaeth ddilynol, dywedodd Propertymark ei fod yn croesawu'r ffaith nad oedd Llywodraeth Cymru wedi bwrw ymlaen â'r ddyletswydd gan mai ei barn hi oedd y gallai asiantau gosod eiddo ei chael yn anodd nodi pan oedd tenant mewn perygl o fod yn ddigartref.¹⁷⁵

138. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd fod Llywodraeth Cymru yn cynnig cymhwysu'r ddyletswydd atgyfeirio i sefydliadau a chyrff, nid i broffesiynau unigol neu ddinasyddion preifat h.y. landlordiaid y sector rhentu preifat. Ychwanegodd fod y Papur Gwyn yn nodi arfer i wella gallu landlordiaid i wneud awdurdodau lleol yn ymwybodol o denantiaethau sydd mewn perygl. Eglurodd mai'r bwriad oedd sicrhau bod landlordiaid sydd wedi'u cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru yn rhoi gwybod pryd y gallai tenantiaeth fod mewn perygl, boed hynny o ganlyniad i feddiant landlord neu faterion megis ôl-ddyledion rhent neu ymddygiad gwrthgymdeithasol. Dywedodd y byddai hyn yn galluogi'r gwasanaethau priodol i ddarparu cefnogaeth a chymorth.¹⁷⁶

Landlordiaid y Sector Rhentu Preifat yn cael Grant Cymorth Tai

139. Mae rhai landlordiaid preifat yn arbenigo mewn gosod tai i denantiaid sydd ag anghenion cymorth neu sydd wedi profi digartrefedd, gyda rhenti ar lefel y Lwfans Tai Lleol neu'n agos ato, er nad oes ffigurau ar gael ynghylch faint o landlordiaid ledled Cymru sy'n gweithredu yn y modd hwn.

140. Yn ystod ein gwaith, gwnaethom ymweld ag enghraifft o'r dull hwn, sef White House Supported Living yng Nghasnewydd.

Astudiaeth achos: White House Supported Living, Casnewydd

Mae Sally White yn landlord preifat sy'n berchen ac yn rheoli tri thŷ amlfeddiannaeth ac yn gweithio gyda'i merch Siobhan Anderson. Mae Sally a Siobhan yn darparu llety i bobl sydd wedi bod yn ddigartref yn y gorffennol neu sydd ag anghenion cymorth. Mae Cyngor Casnewydd yn darparu gwasanaethau cymorth i denantiaid, wedi'u hariannu drwy'r Grant Cymorth Tai, ac yn cyfeirio tenantiaid newydd at Sally a Siobhan.

Mae'r tri chartref yn lletya 17 o denantiaid i gyd, gyda phob tenant yn cael saith awr o gymorth yr wythnos. Mae gan bob tenant gontractau tenantiaeth safonol a gallant aros cyhyd ag y dymunant, gyda rhai wedi byw yno am fwy na 10

¹⁷⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Ebrill 2024, [Papwr 13 - Gwybodaeth ychwanegol gan Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl](#)

¹⁷⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 18 Ebrill 2024, [Papwr 9 - Gwybodaeth ychwanegol gan Propertymark](#)

¹⁷⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraff 103

mlynedd. Mae pob tenant yn talu rhent ar sail Lwfans Tai Lleol ynghyd â thâl atodol, y mae tenantiaid yn ei dalu drwy eu budd-daliadau (sef Taliad Annibyniaeth Bersonol yn y rhan fwyaf o achosion). Mae'r swm atodol yn talu am yr holl fwyd a biliau. Mae tenantiaid yn bwyta gyda'i gilydd yn yr ystafell fwyta ac yn rhannu ystafell fyw, cegin a gardd.

Dywedodd un tenant wrth un o gynrychiolwyr y Pwyllgor, *“oni bai am y lle hwn, dydw i ddim yn meddwl y byddwn i'n fyw heddiw.”*

Mae Sally a Siobhan wedi bod yn gweithredu'r busnes yng Nghasnewydd ers dros 20 mlynedd. Maent yn teimlo y dylid cael gwell cydnabyddiaeth o landlordiaid fel nhw sy'n gweithio mewn cydweithrediad ag awdurdodau lleol i ddarparu cartrefi sefydlog â chymorth i bobl sy'n agored i niwed. Maent yn teimlo, fel landlordiaid preifat, nad oes ganddynt yr un mynediad at grantiau neu gyllid â landlordiaid cymdeithasol ac elusennau sy'n darparu gwasanaethau tebyg. Maent hefyd yn teimlo'n eithaf ynysig ac nid ydynt yn ymwybodol o lawer o landlordiaid preifat eraill sy'n darparu gwasanaethau tebyg ledled Cymru.

141. Disgrifiodd CLILC y Grant Cymorth Tai fel offeryn allweddol ar gyfer darparwyr tai ac asiantaethau cymorth ar gyfer darparu cymorth ychwanegol i denantiaid sydd ei angen. Er bod y fframwaith a'r methodolegau cywir yn eu lle, dywedodd y byddai'n bwysig sicrhau bod digon o fuddsoddiad yn y Grant Cymorth Tai i osgoi colli darparwyr tai a allai fel arall gefnogi tenantiaid ag anghenion penodol.¹⁷⁷ Cydnabu Sefydliad Bevan y gallai gweithio gyda landlordiaid y sector rhentu preifat drwy'r Grant Cymorth Tai fod yn briodol yn y tymor byr, ond dywedodd fod angen buddsoddiad cyfochrog i sicrhau bod datrysiadau tai cymdeithasol ar gael yn y tymor hwy.¹⁷⁸

142. Pan ofynnwyd a oedd angen gwneud mwy i sicrhau y gallai landlordiaid y sector rhentu preifat gyfeirio tenantiaid at wasanaethau'r Grant Cymorth Tai, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd fod y Grant yn niwtral o ran daliadaeth ac mai ei swyddogaeth oedd atal digartrefedd a chefnogi pobl i wneud yn siŵr eu bod yn gallu cynnal eu llety o ba bynnag ddaliadaeth ydyw. Eglurodd fod Llywodraeth Cymru wedi gofyn i awdurdodau lleol a Rhentu Doeth Cymru hybu ymwybyddiaeth o'r Grant Cymorth Tai ymhlith rhanddeiliaid, gan gynnwys y sector rhentu preifat, yn ogystal â chefnogi Rhentu Doeth Cymru a Shelter Cymru i ddarparu cymorth a chyngor i landlordiaid a thenantiaid a allai fod ei angen.¹⁷⁹

¹⁷⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 213

¹⁷⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 165

¹⁷⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraff 91

Mathau eraill o weithio mewn partneriaeth rhwng y sector cymdeithasol a'r sector preifat

143. Clywsom hefyd am fathau eraill o weithio mewn partneriaeth rhwng y sector cymdeithasol a'r sector preifat, gan gynnwys:

- **Asiantau gosod tai cymdeithasol:** mae rhai awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru yn rhedeg asiantau gosod tai cymdeithasol, sy'n gosod ac yn rheoli eiddo ar ran landlordiaid preifat.
- **Landlordiaid cymdeithasol gyda phortffolios yn y sector rhentu preifat:** mae gan rai cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol yn Lloegr bortffolios y sector rhentu preifat, sy'n eu defnyddio i draws-gymorthdalau eu darpariaeth tai fforddiadwy. Mae llai o dystiolaeth o hyn yn digwydd yng Nghymru. Roedd CIH Cymru yn cydnabod y potensial i bortffolios y sector rhentu preifat ddarparu cyllid i draws-gymorthdalau portffolios tai cymdeithasol landlordiaid, ond nododd fod hyn yn codi cwestiynau ynghylch y ffordd y mae eiddo'r sector rhentu preifat yn tynnu gwasanaethau megis gwasanaethau atgyweirio oddi wrth y stoc tai cymdeithasol, a'r lefelau y gosodir rhent eiddo'r sector rhentu preifat arnynt.¹⁸⁰ Cytunodd CHA y gall portffolios amrywiol weithio o'u dilyn ar raddfa fawr, ond dywedodd y gallant hefyd greu cymhlethdod a dargyfeirio ffocws oddi wrth brif amcanion cymdeithasol cymdeithasau tai.¹⁸¹

Ein barn ni

144. Rydym yn cefnogi Cynllun Lesio Cymru, ac eisiau ei weld yn llwyddo. Rydym wedi argymhell yn flaenorol y dylai Llywodraeth Cymru adolygu a diwygio'r Cynllun i'w wneud yn fwy deniadol i landlordiaid, a chodi ymwybyddiaeth o'r Cynllun ymhlith asiantau gosod tai a gwerthwyr tai.¹⁸² Rydym yn cydnabod bod y rhewi blaenorol a ddilynwyd gan ansicrwydd ynghylch y gyfradd Lwfans Tai Lleol wedi effeithio ar y nifer sy'n manteisio arno, ac rydym yn croesawu cynlluniau Llywodraeth Cymru ar gyfer ymgyrch gyhoedduswydd genedlaethol. Fodd bynnag, nid ydym wedi ein darbwylllo eto bod pob cam posibl wedi'i gymryd i ddysgu gwersi o brofiad y bobl sydd wedi cymryd rhan yn y Cynllun hyd yn hyn drwy gasglu a dadansoddi eu hadborth, nac i nodi a mynd i'r afael ag unrhyw rwystrau sy'n parhau i atal cyfranogiad.

¹⁸⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraff 93

¹⁸¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraff 106

¹⁸² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, [Digartrefedd](#), Mawrth 2023, Argymhelliad 18

145. Nodwn fod 17 o awdurdodau lleol eisoes yn rhan o'r Cynllun, ac mae pedwar arall wedi mynegi diddordeb mewn cymryd rhan. Nid yw'n glir i ni beth yw statws yr awdurdodau lleol terfynol, ond ein barn ni yw bod yn rhaid ymdrechu i sicrhau ei fod yn cael ei gynnwys yn y Cynllun. Er mwyn symleiddio a gwneud y gorau o'r Cynllun, gall fod yn fuddiol hefyd ystyried nodi awdurdod lleol sy'n arwain y cynllun ledled Cymru.

Argymhelliad 7. Dylai Llywodraeth Cymru amlinellu pa gamau sy'n cael eu cymryd i sicrhau bod y pum awdurdod lleol sy'n weddill yn dod yn rhan o Gynllun Lesio Cymru. Dylai hyn gynnwys amserlenni erbyn pryd y mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu y bydd pob un o'r 22 awdurdod lleol yn rhan o'r Cynllun, ac, os bydd unrhyw awdurdod lleol yn nodi nad yw'n bwriadu cymryd rhan, manylion y rhesymau a'r trefniadau amgen y bydd yr awdurdod lleol yn eu rhoi ar waith i gyflawni'r amcanion cyfatebol.

146. Mae'n gadarnhaol bod rhai awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol yn cymryd rhan yn y trefniant achub rhent drwy gaffael eiddo yn y sector rhentu preifat gyda thenantiaid yn eu lle. Mae'r dull hwn yn dod ag eiddo i mewn i'r stoc tai cymdeithasol ac, yn bwysicach fyth, yn atal y tenantiaid rhag profi digartrefedd. Hoffem weld yr arfer hwn yn cael ei gefnogi a'i ariannu fel ei fod yn digwydd yn fwy cyson ledled Cymru. Rydym yn nodi tystiolaeth Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd y bydd darpariaethau yn y Bil digartrefedd a ragwelir yn hwyluso mwy o gysondeb o ran achub rhent, ac edrychwn ymlaen at graffu ar y darpariaethau maes o law. Byddwn yn dychwelyd at y cwestiwn o gyllid ar gyfer caffaeliadau yn ein hymchwiliad ar gyflenwad tai cymdeithasol.

147. Rydym yn nodi'r dystiolaeth gan Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd bod nifer y datganiadau o ddiddordeb a gafodd Llywodraeth Cymru yn y Rhaglen Gyfalaf Llety Trosiannol wedi rhagori ar y gyllideb, ac er gwaethaf cefnogaeth i'r Rhaglen, codwyd pryderon ynghylch ei chylch ariannu byr. Byddwn yn archwilio hyn ymhellach yn ein gwaith sydd ar ddod ar gyflenwad o dai cymdeithasol, gan gynnwys unrhyw argymhellion y gallem o bosibl eu gwneud.

148. Mae'r ystod o fodolau gwaith partneriaeth rhwng y sector cymdeithasol a'r sector preifat yr ydym wedi clywed amdanynt yn ystod ein gwaith yn galonogol, ac yn dangos y gall y sector rhentu preifat weithio'n effeithiol ar gyfer tenantiaid ag anghenion cymorth ar yr amod bod y cymorth cywir ar gael. Fodd bynnag, nodwn y gallai landlordiaid y mae gan eu tenantiaid anghenion cymorth penodol fod yn ansicr ynghylch ble i gael gwybodaeth ac arweiniad i'w helpu i reoli'r sefyllfa'n effeithiol. Credwn y gallai Llywodraeth Cymru wneud mwy i gyfeirio pobl at ffynonellau gwybodaeth a chanllawiau.

149. Fodd bynnag, rydym hefyd yn cytuno, er y gall modelau megis landlordiaid y sector rhentu preifat yn cael y Grant Cymorth Tai fod yn effeithiol o ran darparu cartrefi sefydlog â chymorth i bobl ag anghenion cymorth—fel y gwelsom drosom ein hunain yn White House Supported Living yng Nghasnewydd—ni all, ac ni ddylai, gymryd lle buddsoddiad priodol mewn tai cymdeithasol. Yn ogystal, oherwydd diffyg data, mae'n anodd asesu pa mor eang y gall arfer da fod, a pha fath o gyfraniad y gallai fod yn ei wneud i ddiwallu anghenion tai.

Argymhelliad 8. Dylai Llywodraeth Cymru adolygu faint o landlordiaid y sector preifat sy'n cael Grant Cymorth Tai ar gyfer tenantiaid sydd ag anghenion cymorth, a chymryd camau i adolygu a hyrwyddo enghreifftiau o arfer da o fewn y sector.

5. Rhwystrau rhag cael mynediad i'r sector rhentu preifat

Amlygodd cyfranwyr nifer o rwystrau rhag cael mynediad i'r sector rhentu preifat gan gynnwys gofynion isafswm incwm, gwiriadau credyd, gwarantwyr perchnogion tai, geirdaon cyflogwr, angen mwy na mis o flaendal neu rent ymlaen llaw, cael anifeiliaid anwes, a bod â chofnod troseddol.

Gwahaniaethu

150. Roedd tystiolaeth ysgrifenedig Shelter Cymru yn dweud bod cynnydd yn y galw yn golygu bod landlordiaid yn tueddu i fod â nifer o denantiaid posibl ar gyfer eiddo, ac felly bod ganddynt yr opsiwn o ddewis i bwy y maent yn fodlon gosod. Canfu eu hymchwil blaenorol fod rhai landlordiaid yng Nghymru yn gyndyn o osod i grwpiau penodol, gan gynnwys pobl ddigartref, y rhai sy'n symud o dai â chymorth, a phobl sy'n hawlio budd-daliadau. Dywedodd cyfran fach na fyddent yn gosod i bobl ar sail eu hil, oedran, statws priodasol neu gyfeiriadedd rhywiol.¹⁸³

151. Awgrymodd yr NRLA fod gwahaniaethu yn y sector rhentu preifat yn gysylltiedig â chyflenwad, gan y bydd landlordiaid yn anochel yn dewis 'y person gorau' ar gyfer y denantiaeth. Eglurodd:

*"If you were a landlord and you had 10 tenants put in front of you as possible contract holders, you'll choose the best one for you, so you may well use an element of discrimination in who you choose."*¹⁸⁴

152. Ategwyd hyn gan nifer o landlordiaid a gymerodd ran yn ein grwpiau ffocws a ddywedodd wrthym nad yw penderfyniadau ar ddewis tenantiaid wedi'u gwreiddio mewn gwahaniaethu ond yn hytrach, hyfywedd busnes hirdymor.¹⁸⁵

¹⁸³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 29, Shelter Cymru

¹⁸⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 307

¹⁸⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Crynodeb o weithgarwch ymgysylltu, 24 Ebrill 2024, paragraff 23

Dywedodd Propertymark, hyd yn oed pe bai hysbysebion yn cael eu gwahardd rhag nodi 'dim DSS', byddai gwiriad credyd yn dal i gael ei gynnal.

*"It's not going to change the credit check, so they're going to do the credit check, and the affordability, the economy of that individual, is going to come back."*¹⁸⁶

153. Yn ei Chynllun Gweithredu Cymru Wrth-hiliol, ymrwymodd Llywodraeth Cymru i greu Cynllun Gweithredu y sector rhentu preifat i wella cydraddoldeb y sector, i gynnwys cryfhau'r gefnogaeth i'r rhai ar incwm is i gael mynediad i denantiaethau fforddiadwy a thymor hwy a datblygu hyfforddiant gwrth-hiliaeth a gwrth-droseddau casineb i landlordiaid ac asiantau.¹⁸⁷

154. Cododd Jessica Hanshaw, a ymatebodd i'n hymgyngoriad, y mater o wahaniaethu y mae rhieni sengl yn eu hwynebu. Amlinellodd Ms Hanshaw ei phrofiad o chwilio am lety rhent, a oedd yn cynnwys hysbysebion yn nodi "Efallai yr ystyrir anifail anwes/plentyn". Dywedodd wrthym mai'r esboniad a roddwyd am fod yn aflwyddiannus wrth sicrhau eiddo penodol oedd na fyddai'r landlord yn derbyn tenantiaid a oedd yn un oedolyn gyda phlant. Nododd Ms Hanshaw fod hyn yn y bôn yn allgáu rhieni sengl yn gyfan gwbl.¹⁸⁸

155. Wrth fynd i'r afael â'r rhwystrau y mae pobl anabl yn eu hwynebu, esboniodd Dr Josie Henley o Brifysgol Caerdydd fod tai cymdeithasol yn aml yn cael eu hadeiladu mewn ystâd, sy'n llai addas ar gyfer tenantiaid anabl a fyddai'n elwa ar fynediad i gyfleusterau a thrafnidiaeth yng nghanol y ddinas. Ar ben hynny, dywedodd wrthym nad yw nifer helaeth o bobl yn cyrraedd y trothwy uchel iawn ar gyfer cymorth a sicrhau lle mewn tai cymdeithasol, er enghraifft, oherwydd asesiad/diagnosis sydd heb ei gwblhau a chyflyrau sy'n gwaethygu fel dementia. Dywedodd fod tenantiaid y sector rhentu preifat ag anabledau hefyd yn fwy tebygol o fod angen cefnogaeth tenantiaeth, megis y rhai ag awtistiaeth a allai, er enghraifft, ei chael yn anodd gwneud galwad ffôn, llenwi ffurflen neu roi gwybod am atgyweiriad.¹⁸⁹

156. Roedd cyfranogwyr yn ein grwpiau ffocws yn cydnabod efallai nad oedd gan unigolion sy'n byw bywydau anhrefnus neu'r rhai ag anghenion cymhleth ddogfennau adnabod, cyfrif banc na'r sgil a/neu'r gallu angenrheidiol i gynnal tenantiaeth heb wasanaethau cymorth priodol yn eu lle. Fodd bynnag, roedd rhai landlordiaid a thenantiaid yn awyddus i bwysleisio ei bod yn anghyfiawn i ddirïo

¹⁸⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 308

¹⁸⁷ Llywodraeth Cymru, [Cynllun Gweithredu Cymru Wrth-hiliol](#), Gorffennaf 2022

¹⁸⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 30, Jessica Hanshaw

¹⁸⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraffau 81 a 84

pob landlord preifat pan fo cymaint yn cefnogi eu tenantiaid yn uniongyrchol ac yn anuniongyrchol drwy gymorth tenantiaeth a ddarperir gan awdurdod lleol.¹⁹⁰

157. Dywedodd Dr Edith England y gallai'r rhai sy'n profi cam-drin domestig fod ag ôl-ddyledion rhent neu â gorchmynion ymddygiad gwrthgymdeithasol sy'n eu rhwystro rhag sicrhau eiddo. Galwodd am ymestyn y gefnogaeth sydd ar gael i'r rhai sy'n gwneud cais digartrefedd i unrhyw un sydd wedi profi camdriniaeth.¹⁹¹

158. Awgrymodd Ben Leonard o Undeb Rhentwyr Acorn UK y dylid cyflwyno nifer o ddiwygiadau i fynd i'r afael â gwahaniaethu ar sail incwm, gan gynnwys gwahardd rhyfeloedd bidio, capio galwadau rhent ymlaen llaw i un mis, a chyfyngu ar ofynion gwarantwyr ochr yn ochr ag ehangu cynlluniau gwarantu bond.¹⁹²

159. Tynnodd Crisis sylw hefyd at warantwyr a blaendaliadau mawr fel rhwystrau ariannol mawr ac awgrymodd edrych i weld a oes mwy y gellid ei wneud ar ochr yr awdurdod lleol o ran edrych ar gael polisïau yswiriant a chysylltu â mwy o gynlluniau gwarant rhent.¹⁹³

Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ar y Bil Rhentwyr (Diwygio)

160. Roedd y Bil Rhentwyr (Diwygio), a gyflwynwyd yn Nhŷ'r Cyffredin ar 17 Mai 2023, yn ceisio ei gwneud yn drosedd i landlord neu berson sy'n gweithredu neu'n honni ei fod yn gweithredu ar ran landlord rhag gwahaniaethu mewn perthynas â chontractau meddiannaeth ar gyfer pobl â phlant a'r rhai sy'n hawlio budd-daliadau.¹⁹⁴ Gosododd Llywodraeth Cymru Femorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ('Memorandwm') ar 30 Ionawr 2024 i ganiatáu i ddarpariaethau tebyg ar gyfer Cymru gael eu cynnwys yn y Bil.¹⁹⁵

161. Roedd Tai Pawb yn croesawu'r Memorandwm ar y Bil Rhentwyr (Diwygio) a gyfeiriodd at arolwg gan Shelter Cymru a ganfu'r canlynol:

"37 per cent of landlords in Wales say they do not, or prefer not, to let to tenants on benefits. And I think it was something like the equivalent of 75,000 tenants across Wales that have

¹⁹⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Crynodeb o weithgarwch ymgysylltu, 24 Ebrill 2024, paragraff 24

¹⁹¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 93

¹⁹² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 78

¹⁹³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 202

¹⁹⁴ Llywodraeth y DU, [Bil Rhentwyr \(Diwygio\)](#)

¹⁹⁵ Llywodraeth Cymru, [Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Bil Rhentwyr \(Diwygio\)](#)

*reported discrimination when they tried to find their current homes. So this is a significant issue.*¹⁹⁶

162. Pan ofynnwyd iddi a oedd gan Llywodraeth Cymru 'gynllun B' i fynd i'r afael â gwahaniaethu ar sail landlordiaid pe na bai'r Bil Rhentwyr (Diwygio) yn cael ei basio cyn i etholiad cyffredinol gael ei alw, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd ei bod yn nerfus y byddai cynnydd y Bil yn dod i ben oherwydd diffyg amser. Ychwanegodd:

*"we'll have to see how far we get with it, and then there are a number of things that we may or may not be able to incorporate into our programme; it's very difficult to do. We have a homelessness Bill and we have a building maintenance Bill []But, in all honesty, we've got two years left of the legislative programme, and the possibility of bringing a large Bill through to replicate this is slim to none."*¹⁹⁷

163. Ar 22 Mai 2024, cyhoeddwyd y byddai Etholiad Cyffredinol y DU yn cael ei gynnal ar 4 Gorffennaf 2024. Methodd y Bil beidio i gwblhau ei daith drwy Senedd y DU cyn i'r Senedd gael ei haddoedi ar 24 Mai 2024 a'i diddymu ar 30 Mai 2024. Roedd hyn yn golygu na fyddai'r Bil yn gwneud unrhyw gynnydd pellach ac nid oedd angen proses gydsynio'r Senedd mwyach.

164. Mewn Datganiad Cabinet ar 6 Mehefin 2024, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd:

*"Byddai'r gwaharddiad ar yr arferion gwahaniaethol hyn wedi bod yn gymwys i Gymru, ac rwy'n ystyried opsiynau ar sut y gallwn gyflawni'r nod polisi hwn. Byddaf yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r aelodau am hyn maes o law."*¹⁹⁸

165. Cafodd [Bil Hawliau Rhentwyr](#) Llywodraeth y DU ei gyhoeddi a derbyniodd ei ddarlleniad cyntaf ar 11 Medi 2024. Mae'n bwrw ymlaen â'r cynnig yn y Bil Diwygio Rhentwyr cynharach i ddisodli achosion o droi allan heb fai yn Lloegr â seiliau newydd a fyddai'n cynnwys cyfnodau rhybudd o bedwar mis. Mae'r Bil hefyd yn cynnig Safon Cartrefi Gweddus newydd i'w chymhwyso ar draws tai cymdeithasol a thai rhent preifat; gwahardd bidio rhent; cosbau sifil newydd i helpu awdurdodau lleol i fynd i'r afael â throi allan anghyfreithlon; rhoi'r hawl i denantiaid ofyn am anifail anwes; ac ombwdsmon newydd i ddatrys

¹⁹⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraff 120

¹⁹⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraffau 114-115

¹⁹⁸ Llywodraeth Cymru, [Datganiad Ysgrifenedig: Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad a'r Bil Rhentwyr \(Diwygio\)](#), 6 Mehefin 2024

anghydfodau. Mae'r cynigion o'r Bil blaenorol i wahardd gwahaniaethu hefyd wedi'u cynnwys. Gosododd Llywodraeth Cymru Femorandwm mewn perthynas â'r Bil Hawliau Rhentwyr ar 26 Medi, y byddwn yn ei ystyried ac yn adrodd arno maes o law.

Rhwystrau ariannol i bobl ifanc, gweithwyr allweddol a grwpiau sy'n agored i niwed

166. Clywsom gan UCM Cymru na all nifer o fyfyrwyr fforddio byw mewn llety myfyrwyr pwrpasol, gan olygu eu bod yn aml yn cael trafferth dod o hyd i lety:

*"There's a very specific demographic of student who can afford to live in those, and often there are still students who are really struggling to find accommodation, just because of the affordability of those blocks. They're all licensed by private companies and there doesn't seem to be any way, at the moment, to regulate the prices that those blocks are charging, and for a number of years, those were lying vacant. That's not the case at the moment, as there's been an increased pressure on institutions to bring in more students to balance the books, but the average student on a maintenance package from the UK cannot afford to live in that accommodation."*¹⁹⁹

167. Ar wahân i faterion cyffredinol yn ymwneud â fforddiadwyedd, cyfeiriodd ymatebion at rai rhwystrau ariannol penodol sy'n ei gwneud yn anodd i bobl iau a grwpiau sy'n agored i niwed gael mynediad i'r sector rhentu preifat.

168. Clywsom gan UCM Cymru fod yr arfer o ofyn am warantwr o'r DU yn rhwystr sylweddol i fyfyrwyr rhyngwladol, y rhai sydd wedi ymddieithrio oddi wrth eu teuluoedd, a'r rhai sy'n gadael gofal.²⁰⁰

169. Gwnaeth Cymorth Cymru hefyd dynnu sylw at brofiadau'r rhai sy'n gadael gofal, gan ddweud efallai na fyddant yn gallu pasio gwiriadau ariannol a chyn-denantiaeth sy'n ofynnol gan rai landlordiaid.²⁰¹ Nododd Crisis fod gofynion gormodol yn creu rhwystrau sylweddol i aelwydydd incwm isel a grwpiau eraill sydd mewn perygl o ddigartrefedd.²⁰²

170. Awgrymodd Undeb Rhentwyr Acorn UK y dylai mesurau fel gwahardd rhyfeloedd bidio, fel y dylai eiddo gael ei rentu am y pris y caiff ei hysbysebu, fel

¹⁹⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 37

²⁰⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 07, UCM Cymru

²⁰¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 24, Cymorth Cymru

²⁰² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 15, Crisis

capio gofynion rhent ymlaen llaw i un mis a chyfyngu ar alwadau gwarantwr ochr yn ochr ag ehangu cynlluniau gwarantu bond, helpu i liniaru rhai o'r rhwystrau fforddiadwyedd.²⁰³

171. Dywedodd Cyngor Ffoaduriaid Cymru fod tystiolaeth a gyflwynwyd gan ffoaduriaid yn awgrymu achosion o wahaniaethu gan landlordiaid. Roedd hefyd yn dadlau bod rhai gofynion, fel gwarantwr yn y DU neu wiriadau credyd cyndenantiaeth, yn golygu bod ffoaduriaid yn cystadlu dan anfantais o fewn y farchnad rhentu preifat llawn. Amlygodd y risgiau i ffoaduriaid nad ydynt yn gallu dod o hyd i le i fyw o fewn y cyfnod rhybudd o 28 diwrnod cyn gorfod gadael llety'r Swyddfa Gartref.²⁰⁴ Cynhaliodd Tai Pawb grŵp ffocws o ffoaduriaid yn flaenorol a chanfod bod yr holl gyfranogwyr wedi profi digartrefedd ar ôl methu â sicrhau llety o fewn y cyfnod o 28 diwrnod.²⁰⁵

172. Dywedodd Tai Pawb wrthym y gallai'r rhwystrau hyn fod yn fwy i bobl sydd newydd gael statws ffoadur, ac awgrymodd y dylai Llywodraeth Cymru helpu gyda chymorth penodol megis cynlluniau gwarantwr.²⁰⁶

173. Clywsom hefyd awgrymiadau ar gyfer mesurau eraill i fynd i'r afael â fforddiadwyedd rhent, gan gynnwys:

- Ystyried yswiriant landlord gorfodol yn lle blaendaliadau tenantiaeth;
- Cynllun gwarantwr a gefnogir gan y wladwriaeth ar gyfer tenantiaid nad oes ganddynt aelodau teuluol cyfoethog neu berchen ar eiddo;
- Ystyried effaith, yn sgil Deddf 2016, dileu hawl tenantiaid yr ymrwymwyd i'w contractau ers iddi ddod i rym i herio codiadau rhent uwchlaw'r farchnad drwy'r Pwyllgor Asesu Rhenti.

174. Cadarnhaodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd y byddai'r Papur Gwyn sydd ar ddod yn ymgynghori'n briodol ar safbwyntiau cyffredinol ar y ffordd orau o reoli pethau fel symiau blaendal a chynnydd mewn rhenti. Cydnabu y gall rhwystrau fforddiadwyedd effeithio'n arbennig ar rentwyr incwm isel, ac ychwanegodd fod Llywodraeth Cymru wedi galluogi cynghorau ledled Cymru i ddarparu gwarantau i bobl sydd â blaendal ond nad ydynt mewn sefyllfa i ddarparu gwarantwr. Gan gyfeirio at gostau uchel digartrefedd, dywedodd fod Llywodraeth Cymru hefyd yn edrych ar ystod o ymyriadau eraill gan gynnwys rhyddhad rhent, benthyciadau a galluogi cymorth gan undebau credyd. Nododd fod trefniadau mewn lle yn y

²⁰³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 78

²⁰⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 14, Cyngor Ffoaduriaid Cymru

²⁰⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 05, Tai Pawb

²⁰⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraffau 113-114

sector tai cymdeithasol i atal troi allan i ddigartrefedd. Dywedodd fod hyn yn fwy heriol yn y sector rhentu preifat, ond nododd:

“we are helping the councils to step up to that, because, as I say, as soon as that person becomes homeless, the human cost of that is horrendous, but the financial cost of it is also horrendous.”²⁰⁷

Polisïau dim anifeiliaid anwes

175. Nid yw Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn cynnwys y gallu i gadw anifeiliaid anwes fel amod sylfaenol neu atodol mewn contractau tenantiaeth. Gellir cynnwys y gallu hwn fel amod ychwanegol, yn amodol ar gytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract ac yn amodol ar y gofynion tegwch a nodir yn Neddf Hawliau Defnyddwyr 2015. Yn wahanol i delerau sylfaenol neu atodol, nid yw telerau ychwanegol wedi'u cynnwys yn natganiadau ysgrifenedig enghreifftiol Llywodraeth Cymru.

176. Clywsom gan nifer o randdeiliaid am y nifer uchel o eiddo rhent a hysbysebwyd gyda chymalau ‘dim anifail anwes’ fel amod rhentu a'r effaith y mae hyn yn ei chael ar berchnogion anifeiliaid anwes wrth sicrhau llety. Cyfeiriodd y Dogs Trust at waith ymchwil a ganfu fod gan fwy na hanner cartrefi Cymru anifail anwes ond bod llai nag 8 y cant o eiddo'r sector rhentu preifat yn cael eu hysbysebu fel rhai sy'n gyfeillgar i anifeiliaid anwes.

177. Cyfeiriodd Dr Simcock at ymchwil yr oedd yn ei arwain i archwilio effaith ariannol perchnogaeth anifeiliaid anwes mewn eiddo rhent a gomisiynwyd gan Battersea Dogs and Cats Home. Mae'r ymchwil yn nodi bod perchnogion anifeiliaid anwes yn wynebu llawer o rwystrau i ddod o hyd i lety yn y sector rhentu preifat, gan gynnwys diffyg opsiynau sydd ar gael, rhagfarn yn erbyn tenantiaid ag anifeiliaid anwes, a chostau uwch wrth rentu. Cyfeiriodd ei dystiolaeth ysgrifenedig at ymchwil sy'n dangos bod rhai grwpiau yn fwy agored i'r rhwystr o berchenogaeth anifeiliaid anwes, gan gynnwys grwpiau incwm is, perchnogion anifeiliaid anwes Affricanaidd-Americanidd, ac unigolion sy'n ceisio dianc rhag trais domestig a digartrefedd.²⁰⁸

178. Cyfeiriodd cyfranwyr eraill hefyd at effaith polisïau dim anifeiliaid anwes ar grwpiau anabl. Nododd Tai Pawb y gallai pobl â chŵn tywys wynebu cymhlethdodau ychwanegol wrth ddod o hyd i rywle i'w rentu.²⁰⁹ Tynnodd Dr

²⁰⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraff 79

²⁰⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 28, Dr Tom Simcock

²⁰⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 05, Tai Pawb

Josie Henley sylw hefyd at bwysigrwydd anifeiliaid cymorth i rai tenantiaid preifat ag awtistiaeth.²¹⁰

179. Dywedodd Crisis fod llawer o'i haelodau wedi wynebu trawma sylweddol a dywedodd wrthym am fenyw a ddewisodd gysgu yn ei char yn hytrach na mynd i lety heb ei chi, sef ei hunig gydymaith yn ystod cyfnod anodd yn ei bywyd.²¹¹ Ategodd y Dogs Trust y penderfyniad anodd y mae'n rhaid i bobl ei wneud o ran aros gyda'u hanifeiliaid anwes yn hytrach na chael llety, ac ychwanegodd:

*"if the Welsh Government is committed to ensuring that homelessness is rare, brief and unrepeated, this is a repeatable form of causing homelessness, which is very much of concern to us."*²¹²

180. Tra'n cydnabod bod polisiau anifeiliaid anwes yn fater dadleuol yn y sector tai cymdeithasol a'r sector rhentu preifat, dywedodd Cymdeithas Tai Coastal fod caniatáu i breswylwyr gael anifeiliaid anwes yn eu cartrefi yn eu cefnogi i fyw bywyd da yn unol â'u disgwyliadau a'u huchelgeisiau.²¹³

181. Ym mis Medi 2022, dywedodd y Gweinidog Newid Hinsawdd ar y pryd wrthym:

*"you can't have a no-pet clause; you have to have a reasonable arrangement. So, if a tenant asks for a pet, to be allowed a pet as part of their rental agreement, the landlord has to treat that reasonably. You can't just autocratically say, 'You can't have a pet.' But there might be circumstances in which the landlord would be right to ask for a higher bond or increased cleaning costs at the end of a contract, for example, but they are under an obligation to reasonably consider that request."*²¹⁴

182. Heriodd yr RSPCA safbwynt Llywodraeth Cymru nad yw anifeiliaid anwes yn broblem i landlordiaid neu denantiaid,²¹⁵ ac ynghyd â'r Dogs Trust a Cats Protection, dywedwyd wrthym fod diffyg cartrefi sy'n gyfeillgar i anifeiliaid anwes yn y sector rhentu preifat yn rheswm cyffredin dros pam bod pobl yn gorfod rhoi eu hanifeiliaid anwes i ganolfannau ailgartrefu.²¹⁶ Dywedodd y Dogs Trust fod 10 y cant o'r anifeiliaid a gafodd eu rhoi i'w canolfannau ailgartrefu ym Mhen-y-bont ar

²¹⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraffau 86 ac 88

²¹¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 202

²¹² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 331

²¹³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraff 116

²¹⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Medi 2022, paragraff 49

²¹⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 334

²¹⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 16, RSPCA Cymru a PRS 04, Dogs Trust

Ogwr a Chaerdydd o ganlyniad i'w perchennog yn newid llety neu gytundeb tenantiaeth, a dywedodd Cats Protection wrthym:

“Our evidence is that one cat every four days is relinquished just in Wales because of issues relating to housing, and by that I mean landlords refusing a pet. And tenants’ inability to find pet-friendly accommodation is in the top four reasons for relinquishment.”²¹⁷

183. Clywsom gan yr NRLA nad yw landlordiaid yn erbyn anifeiliaid anwes ond eu bod yn erbyn risg, ac mae anifeiliaid anwes yn peri risg i integreidd yr eiddo pan fydd y tenant yn gadael.²¹⁸

184. I'r gwrthwyneb, canfu Dr Tom Simcock fod ofnau landlordiaid ynghylch difrod i eiddo gan anifeiliaid anwes yn aml yn anghywir, gyda'r rhan fwyaf o'r dystiolaeth yn awgrymu nad yw anifeiliaid anwes yn achosi costau sylweddol i landlordiaid neu eiddo rhent.²¹⁹

185. Roedd elusennau anifeiliaid anwes yn ategu hyn. Cyfeiriodd Cats Protection at ei bôl piniwn ar y cyd rhwng YouGov a'r Dogs Trust yn 2021 a arolygodd landlordiaid sy'n caniatáu anifeiliaid anwes, a ganfu fod 73 y cant heb nodi unrhyw broblemau, ac ymchwil diweddar gan Battersea Dogs and Cats Home a ganfu yn yr un modd nad oedd 76 y cant o landlordiaid wedi nodi unrhyw ddifrod ar ddiwedd tenantiaethau.²²⁰ Cyfeiriodd Battersea Dogs and Cats Home hefyd at ei arolwg ledled y DU²²¹ o rentwyr preifat a ganfu mai dim ond 3 y cant o berchnogion cŵn a ddywedodd fod eu ci erioed wedi difrodi eiddo.²²²

186. Er bod y Dogs Trust yn cydnabod bod anifeiliaid anwes weithiau'n achosi difrod, awgrymodd y byddai'r blaendaliadau presennol yn talu am y difrod mwyaf. Roeddent hefyd yn awgrymu bod y difrod gan denantiaid yn fwy na'r difrod gan anifeiliaid anwes, gan nodi ymchwil diweddar gan yr NRLA sy'n dangos bod difrod gan denantiaid yn 29 y cant.²²³ Ychwanegodd yr RSPCA fod ymchwil diweddar Battersea Dogs and Cats Home yn dangos mai cost gyfartalog difrod yn ymwneud ag anifeiliaid anwes oedd £300 fesul tenantiaeth, o'i gymharu â chyfartaledd o £775 ar gyfer difrod nad yw'n gysylltiedig ag anifeiliaid anwes fesul tenantiaeth.²²⁴

²¹⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 335

²¹⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 289

²¹⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 28, Dr Tom Simcock

²²⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 324

²²¹ Battersea Dogs and Cats Home, [Pet friendly properties: The private rented sector](#)

²²² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 20, Battersea Dogs and Cats Home

²²³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 337

²²⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 338

187. Tynnodd Dr Simcock sylw at fanteision tenantiaethau cyfeillgar i anifeiliaid anwes:

“We’ve done a cost-benefit analysis and landlords can make more money in terms of renting to pet owners, because they offer longer tenancies, because they want to stay there for longer, and there are lower maintenance issues and less administrative work because of that longer tenancy.”²²⁵

Cynigion ar gyfer newid deddfwriaethol

188. Dywedodd yr RSPCA wrthym nad oedd y cyfreithiau presennol sy’n atal polisïau ‘dim anifeiliaid anwes’ yn effeithiol a galwodd ar i Ddeddf 2016 wneud anifeiliaid anwes yn rhan gyfreithiol mewn contractau tenantiaeth, oni bai bod achos rhesymol i beidio â gwneud hynny, er enghraifft pryderon am les anifeiliaid. Roeddent yn dadlau nad yw Deddf 2016 wedi gwneud llawer o wahaniaeth yn ymarferol gan y gallai landlordiaid eisoes awdurdodi caniatâd ar gyfer anifeiliaid anwes a bwriad Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015 yw gwahardd telerau annheg mewn contractau.²²⁶

189. Roeddent hefyd yn tynnu sylw at y blaendal ychwanegol sydd ei angen i dalu am ddifrod posibl a achosir gan anifeiliaid anwes ar ddiwedd y denantiaeth a greodd rwystr ariannol i berchnogion anifeiliaid anwes, gan ychwanegu:

“it’s also unclear whether there is a set limit on the additional amount, as under the Renting Homes (Wales) Act, it states that a slightly higher deposit may be requested. But then, what is ‘slightly higher’—is it £100, £200 and so forth?”²²⁷

190. Cytunodd Cats Protection y dylid symud y cymal anifeiliaid anwes i’r telerau safonol o fewn y cytundeb tenantiaeth enghreifftiol, ac awgrymodd y dylai Llywodraeth Cymru a Rhentu Doeth Cymru hefyd gynnal ymgyrch chwalu mythau gyda landlordiaid.²²⁸ Ategodd y Dogs Trust hyn, a ychwanegodd y gallai Llywodraeth Cymru hefyd wella’r broses o gasglu data ar nifer yr eiddo sy’n gyfeillgar i anifeiliaid anwes er mwyn helpu i ddatblygu a darparu’r ymyriadau polisi cywir.²²⁹

²²⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 126

²²⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraffau 340-342 a 359

²²⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 323

²²⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 360

²²⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 361

191. Dadleuodd yr NRLA pe bai caniatáu anifeiliaid anwes yn dod yn orfodol i landlordiaid, y byddai angen mesurau i atal landlordiaid rhag gorfod talu am ddifrod ar ddiwedd tenantiaeth, megis symiau blaendal mwy hyblyg, neu wneud yswiriant anifeiliaid anwes yn ofyniad tenantiaeth.²³⁰

192. Teimlai Propertymark ei bod yn gadarnhaol nad oedd Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019 yn capio blaendaliadau gan fod hyn yn galluogi landlordiaid i godi premiwm anifeiliaid anwes. Clywsom am y gwaith y maent wedi'i wneud gydag asiantau ac maent wedi llunio canllawiau helaeth i symud i sefyllfa lle mae anifeiliaid anwes yn cael eu hystyried wrth hysbysebu eiddo. Tra'n cydnabod bod gwaharddiadau cyffredinol ar anifeiliaid anwes yn ddrwg i fusnes, dywedwyd bod yn rhaid i lunwyr polisi gydnabod y gallai fod rheswm dilys pam nad yw anifail anwes yn addas. At hynny, awgrymwyd ganddynt y byddai angen diwygio Deddf 2019 er mwyn caniatáu i yswiriant anifeiliaid anwes gael ei godi ar denantiaid fel taliad a ganiateir.²³¹

193. Er ei fod wedi methu â chwblhau ei daith yn Senedd y DU ers hynny, roedd y Bil Rhentwyr (Diwygio) yn cynnwys darpariaethau i roi'r hawl i denantiaid ofyn am anifail anwes yn eu heiddo, y mae'n rhaid i'r landlord ei ystyried ac na allai'n rhesymol ei wrthod. Fodd bynnag, roedd y darpariaethau hyn yn berthnasol i Loegr yn unig.²³²

194. Cafodd y cynigion yn y Bil Rhentwyr (Diwygio) ynghylch anifeiliaid anwes eu croesawu'n gyffredinol gan elusennau anifeiliaid anwes.²³³ Mynegodd Cats Protection bryderon nad oedd y rhwymedigaeth i ystyried ac i beidio â gwrthod cais yn afresymol yn berthnasol i'r uwchlandlord fel y rhydd-ddeiliad cyffredinol, a theimlai fod yr amserlen 42 diwrnod arfaethedig ar gyfer ystyried ceisiadau yn rhy hir.²³⁴ Amlygodd yr RSPCA fod y ddeddfwriaeth arfaethedig yn cynnwys creu ombwdsmon rhentwyr preifat ac y byddai'n cynnig gwasanaeth annibynnol am ddim i benderfynu a oedd landlordiaid yn gwrthod ceisiadau yn afresymol.²³⁵ Roeddent yn awgrymu y byddai angen canllawiau hefyd ar yr hyn a fyddai'n cael ei ystyried yn atal caniatâd yn afresymol.²³⁶

195. O dan gynigion y Bil Rhentwyr (Diwygio), byddai landlordiaid yn gallu gofyn am yswiriant gan eu tenantiaid a fyddai'n well yn ôl yr RSPCA na blaendal, gan y

²³⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 08, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl

²³¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraffau 283-285

²³² Llywodraeth y DU, [Bil Rhentwyr \(Diwygio\)](#)

²³³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraffau 348, 351 a 353

²³⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraffau 349-350

²³⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 351

²³⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 354

gallech dalu'n fisol yn hytrach na gorfod dod o hyd i gyfandaliad ymlaen llaw.²³⁷ Fodd bynnag, cwestiynodd y Dogs Trust a oes angen yswiriant ychwanegol gan y dylai'r blaendal safonol ei gwmpasu.²³⁸

196. Gwnaethom ofyn pam na cheisiodd Llywodraeth Cymru ymestyn y darpariaethau ar gyfer anifeiliaid anwes yn y Bil Rhentwyr (Diwygio) i Gymru, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd wrthym nad oedd cyfle i wneud hynny:

*"An offer was made to us to be involved in the no-benefits-claimants and no-children exclusions, and so we've accepted that offer. We weren't given a kind of smorgasbord of what we would like or not in the Bill. And we've got statutory guidance in place, as you know, that landlords can't unreasonably refuse the right to have a pet and so on. I'm, actually, really interested in knowing whether we can extend that."*²³⁹

197. Nododd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd ei pharodrwydd i weithio gyda'r Pwyllgor ar sut i ymestyn hawliau anifeiliaid anwes i gontractau a dod o hyd i'r cymalau contract cywir sy'n caniatáu'r math cywir o anifail anwes.²⁴⁰ Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet dros Dai a Llywodraeth Leol wrthym y byddai Papur Gwyn Llywodraeth Cymru ar ddigonolrwydd tai a rhenti teg yn cynnwys cynigion yn ymwneud â hawliau tenantiaid i gadw anifeiliaid anwes.²⁴¹

Ein barn ni

198. Rydym yn bryderus iawn ynghylch y gwahaniaethu a wynebir gan rai pobl yn eu hymdrechion i sicrhau llety yn y sector rhentu preifat. Gwerthfawrogwn, yn dibynnu ar eu hamgylchiadau, y bydd tai cymdeithasol yn fwy priodol i rai pobl, ond dylai'r sector rhentu preifat fod ar gael i bawb sydd angen ei ddefnyddio.

199. Rydym yn cydnabod bod argaeledd isel eiddo yn y sector rhentu preifat yn golygu bod nifer o bobl yn gwneud cais am bob tenantiaeth, sy'n arwain yn anochel at landlordiaid yn gallu dewis eu tenant. Mae'r galw cynyddol am eiddo yn y sector rhentu preifat yn cael ei ysgogi gan brinder eiddo yn y sector tai cymdeithasol, a byddwn yn archwilio hyn ymhellach yn ein hadroddiad sydd ar ddod ar y Cyflenwad o Dai Cymdeithasol.

²³⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 352

²³⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 353

²³⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraff 108

²⁴⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraff 109

²⁴¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 10 Hydref 2024, paragraffau 107 a 109

200. Rydym yn ymwybodol bod y Cynllun Gweithredu Cymru Wrth-hiliol a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru ym mis Gorffennaf 2022 yn cynnwys ymrwymiad i ddatblygu Cynllun Gweithredu'r Sector Rhentu Preifat erbyn Rhagfyr 2023 gyda'r nod o wella cydraddoldeb y sector, gyda gwrth-hiliaeth yn greiddiol iddo. Fodd bynnag, gan na chyfeiriodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd at ddatblygu cynllun o'r fath, credwn y byddai'n ddefnyddiol i Lywodraeth Cymru roi'r wybodaeth ddiweddaraf inni am Gynllun Gweithredu'r Sector Rhentu Preifat ac a yw wedi'i ddatblygu a'i roi ar waith.

Argymhelliad 9. Dylai Llywodraeth Cymru roi'r wybodaeth ddiweddaraf am Gynllun Gweithredu'r Sector Rhentu Preifat yr ymrwymodd i'w ddatblygu yn ei Chynllun Gweithredu Cymru Wrth-hiliol ym mis Gorffennaf 2022. Dylai diweddariad gael ei ddarparu erbyn mis Rhagfyr 2024.

201. Rydym yn cydnabod bod gofynion ymlaen llaw fel darparu rhent ymlaen llaw a gofynion gwarantwr yn rhwystr sylweddol i lawer o bobl sy'n dymuno sicrhau cartref yn y sector rhentu preifat. Rydym yn cydnabod bod Llywodraeth Cymru wedi cymryd camau i wella fforddiadwyedd ymlaen llaw drwy wahardd y rhan fwyaf o fathau o ffi gosod yn Neddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019. Fodd bynnag, rydym yn parhau i fod yn bryderus ynghylch y dystiolaeth a glywsom am anallu grwpiau penodol, megis y rhai sy'n gadael gofal a phobl o wledydd eraill i fodloni gofynion gwarantwr, gan ei gwneud yn anos iddynt sicrhau llety yn y sector rhentu preifat. Nodwn yr awgrymiadau a wnaed gan rai rhanddeiliaid y dylai fod llai o alwadau ariannol a biwrocraidd er mwyn sicrhau a chynnal cartref yn y sector rhentu preifat.

Argymhelliad 10. Dylai Llywodraeth Cymru reoleiddio er mwyn mynd i'r afael â'r rhwystrau ariannol a biwrocraidd y gall tenantiaid eu hwynebu pan fyddant yn gwneud cais am gartref, megis gofynion gwarantwr, a gofynion am sawl mis o rent ymlaen llaw.

202. Cyn Etholiad Cyffredinol y DU ym mis Gorffennaf 2024 buom yn ystyried Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol mewn perthynas â'r Bil Rhentwr (Diwygio). Yn ein hadroddiad, gwnaethom nodi ein bod yn cefnogi amcanion polisi'r Bil sy'n ymwneud â gwahardd arferion gwahaniaethol gan landlordiaid ac asiantau mewn perthynas â chontractau meddiannaeth yn erbyn pobl y byddai plant yn byw gyda hwy neu'n ymweld â hwy neu bobl sy'n hawlio budd-daliadau. Gwnaethom bwysleisio bod atal pobl sydd â phlant yn byw gyda hwy neu'n ymweld â hwy neu bobl sy'n hawlio budd-daliadau rhag gwneud cais i rentu eiddo yn achos clir o wahaniaethu, a'n bod yn croesawu'r ymrwymiad i roi terfyn ar arferion o'r fath.

203. Roedd ein hadroddiad yn nodi'r rhesymeg a osodwyd gan Lywodraeth Cymru dros ddefnyddio Bil Senedd y DU i wneud y newidiadau deddfwriaethol hyn i Gymru, ac yn cydnabod manteision gallu gwneud y newidiadau deddfwriaethol hyn yn gyflym. Gwnaethom nodi bod Llywodraeth Cymru yn credu y byddai llwybr Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol yn fwy hwylus na chyflwyno deddfwriaeth gan y Senedd a hefyd sylwadau Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd mewn perthynas ag adnoddau a chapasiti Llywodraeth Cymru i gyflwyno ei Bil ei hun. Fodd bynnag, gwnaethom hefyd nodi ein pryderon a'r anfanteision ynghylch dibynnu ar Senedd arall i ddeddfu ar ran Cymru, yn benodol roeddem yn ymwybodol o'r oedi wrth ddatblygu'r Bil a'r posibilrwydd na fyddai'r Bil yn cael ei basio cyn Etholiad Cyffredinol nesaf y DU.

204. Rydym yn ymwybodol bod Llywodraeth newydd y DU wedi cyhoeddi ei Bil Hawliau Rhentwyr sy'n cynnwys y cynigion o'r Bil blaenorol i wahardd gwahaniaethu ar gyfer tenantiaid sy'n hawlio budd-daliadau a/neu sydd â phlant. Mae'r Bil hefyd yn cynnwys pŵer gwneud rheoliadau eang sy'n rhoi'r grym i Weinidogion Cymru, os ydynt yn ystyried bod angen gwneud hynny, i gyflwyno mesurau pellach i ddiogelu tenantiaid rhag gwahaniaethu yn y dyfodol. Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ar y Bil ar 26 Medi. Byddwn yn ystyried y materion hyn ymhellach fel rhan o'n gwaith craffu ar y Memorandwm ac yn adrodd ar wahân.

205. Roeddem yn bryderus iawn o glywed bod niferoedd uchel o eiddo yn cael eu hysbysebu fel rhai nad ydynt yn caniatáu anifeiliaid anwes. Rydym yn deall y gall gorfod rhoi'r gorau i anifail anwes er mwyn symud i mewn i eiddo newydd fod yn drawmatig iawn ac rydym yn teimlo'n gryf na ddylai tenantiaid gael eu rhoi mewn sefyllfa o'r fath. Mae'r dystiolaeth wedi dangos bod gwahaniaethu gan landlordiaid yn erbyn pobl ag anifeiliaid anwes yn real a bod angen mynd i'r afael ag ef. Rydym yn deall y bydd rhai eiddo yn anaddas ar gyfer anifeiliaid mwy, fodd bynnag, cyn belled â bod eiddo yn addas, ni ddylid atal tenantiaid rhag cael anifeiliaid anwes. Er ein bod yn cydnabod ofnau landlordiaid ynghylch difrod i eiddo gan anifeiliaid anwes, clywsom dystiolaeth gymhellol i ddangos bod difrod yn aml yn llai na'r disgwyl ac y gall landlordiaid wneud mwy o arian o ran rhentu i berchnogion anifeiliaid anwes gan eu bod yn debygol o aros mewn eiddo yn hirach. Rydym hefyd yn nodi'r opsiynau amrywiol sy'n ymwneud ag yswiriant anifeiliaid anwes a blaendaliadau hyblyg er mwyn rhoi mwy o sicrwydd i landlordiaid. Rydym felly yn unedig yn ein barn na ddylai landlordiaid ac asiantau allu gwahaniaethu drwy gynnwys cymalau 'dim anifeiliaid anwes' mewn contractau safonol heb reswm da.

206. Rydym yn nodi, pe bai Llywodraeth y DU wedi bwrw ymlaen â Bil Rhentwyr (Diwygio) pan oedd yn cau pen y mwdwl ar ddeddfwriaeth sy'n weddill cyn Etholiad Cyffredinol y DU, byddai wedi rhoi'r hawl i denantiaid yn Lloegr ofyn am anifail anwes yn eu heiddo, ac roedd yn rhaid i'r landlord ystyried ac ni allai wrthod yn rhesymol. Nodwyd ein siom yn ein hadroddiad ar y Memorandwm na chynigiwyd y cyfle i Lywodraeth Cymru ofyn i'r darpariaethau sy'n atal gwahaniaethu yn erbyn pobl ag anifeiliaid anwes gael eu hystyried i Gymru hefyd a gwelsom fod hwn yn gyfle a gollwyd. Rydym yn nodi bod y darpariaethau i roi'r hawl i denantiaid ofyn am ganiatâd i gadw anifail anwes wedi'u cynnwys ym Mil Hawliau Rhentwyr Llywodraeth y DU. Rydym yn croesawu parodrwydd cyn-Ysgrifennydd y Cabinet i weithio gyda ni i ystyried sut i ymestyn hawliau anifeiliaid anwes i gontractau.

207. Rydym yn cydnabod bod gwahardd anifeiliaid anwes yn 'derm ychwanegol' opsiynol o dan adran 28 o Ddeddf 2016. Serch hynny, credwn fod y diffyg sôn am anifeiliaid anwes yn y datganiadau contract ysgrifenedig enghreifftiol²⁴² yn gwaethygu'r rhagdybiaeth yn erbyn caniatáu anifeiliaid anwes. Rydym yn deall y byddai diwygio Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 i alluogi anifeiliaid anwes i fod yn derm sylfaenol o gontractau galwedigaethol yn gofyn am ddeddfwriaeth sylfaenol, y mae Llywodraeth Cymru bellach yn annhebygol o'i chyflwyno cyn etholiad nesaf y Senedd. Er ein bod yn cydnabod y gallai cyfnod atodol gael ei ychwanegu drwy is-ddeddfwriaeth, nodwn serch hynny, er y byddai'n dod yn derm diofyn yn y contractau model, y gellir cymryd telerau atodol allan o gontractau gan eu bod yn ddewisol. Credwn felly y dylai Llywodraeth Cymru roi'r wybodaeth ddiweddaraf am sut y mae'n bwriadu ystyried sut i ymestyn hawliau anifeiliaid anwes i gontractau, gan gynnwys a fydd yn cyflwyno deddfwriaeth i roi terfyn ar y gwahaniaethu hwn. Rydym yn croesawu sicrwydd Ysgrifennydd y Cabinet y bydd y Papur Gwyn ar Ddigonolrwydd Tai a Rhenti Teg yn cynnwys cynigion perthnasol.

208. Er y byddai'n well gennym weld mynd i'r afael â'r rhwystrau y mae perchnogion anifeiliaid anwes yn eu hwynebu drwy ddulliau deddfwriaethol, rydym yn cydnabod efallai na fydd yn bosibl gwneud hynny o fewn tymor y Senedd sy'n weddill. Byddwn yn trafod â Llywodraeth Cymru p'un a fyddai'n briodol gweithio gyda Llywodraeth y DU i ddefnyddio'r broses Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol i ymestyn y darpariaethau sy'n ymwneud ag anifeiliaid anwes yn y Bil Hawliau Rhentwyr i fod yn gymwys yng Nghymru hefyd.

²⁴² Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol o Contract) (Cymru) 2022

Argymhelliad 11. Rhaid i Lywodraeth Cymru amlinellu ar fyrder sut y mae'n bwriadu ymestyn hawliau tenantiaid i gael anifail anwes i mewn i gontractau, gan gynnwys a fydd yn cyflwyno deddfwriaeth i roi terfyn ar y gwahaniaethu hwn.

209. Mae'n amlwg o'r dystiolaeth a gafwyd nad yw llawer o landlordiaid yn cydnabod manteision rhentu eu heiddo i berchnogion anifeiliaid anwes, er gwaethaf gwaith rhanddeiliaid i hyrwyddo a chodi ymwybyddiaeth. Hyd nes y gall newid deddfwriaethol ddigwydd, yn y cyfamser, rydym yn cytuno ag elusennau anifeiliaid anwes y dylai Llywodraeth Cymru, drwy Rhentu Doeth Cymru, gynnal ymgyrch chwalu mythau gyda landlordiaid i ddileu gwahaniaethu yn erbyn perchnogion anifeiliaid anwes.

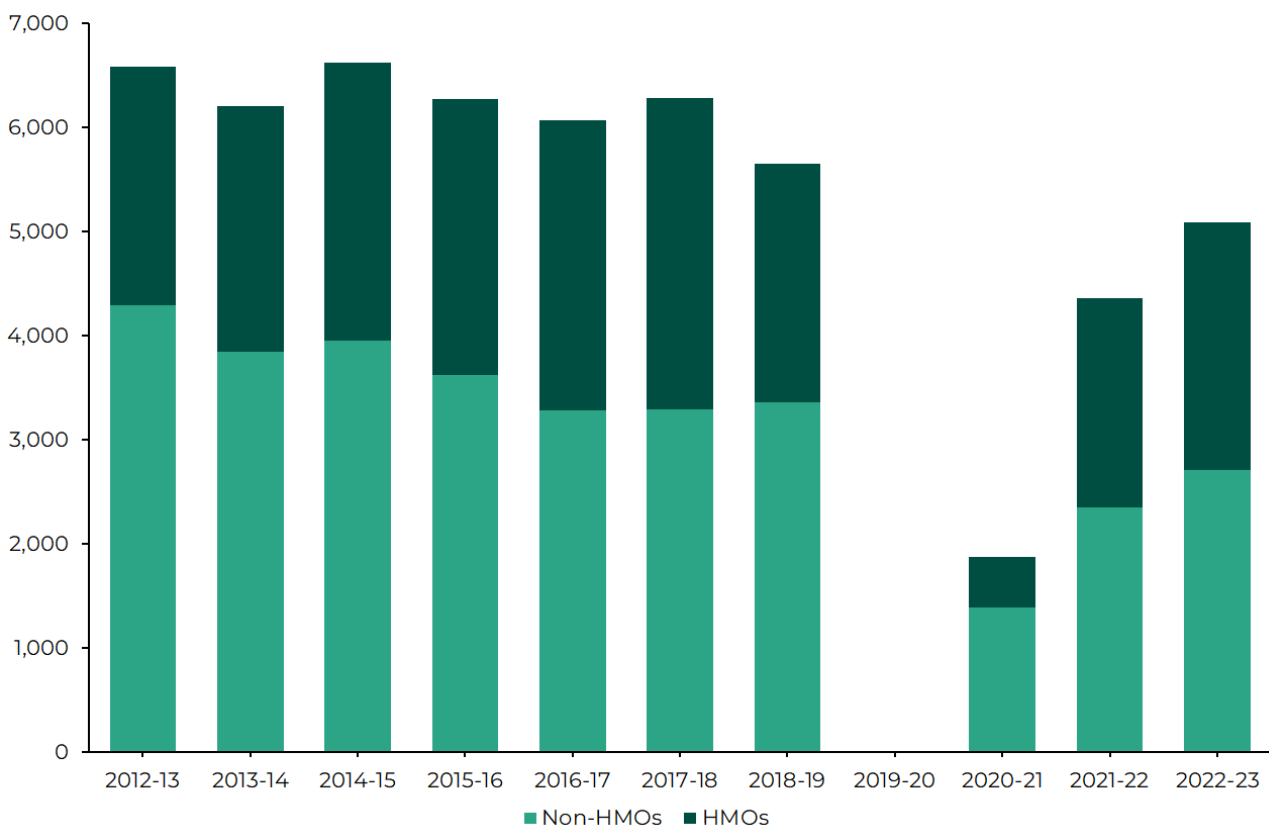
6. Rheoleiddio'r Sector Rhentu Preifat

Gorfodaeth awdurdodau lleol

210. Deddf Tai 2004 yw'r ddeddfwriaeth sylfaenol sy'n llywodraethu iechyd a diogelwch mewn cartrefi sy'n cael eu rhentu'n breifat. Cyflwynodd y Ddeddf hon y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS), sef offeryn i werthuso diogelwch cartrefi. Mae'r HHSRS yn gwerthuso 29 o gategoriâu o beryglon, sydd hefyd yn sail i'r 29 o faterion ac amgylchiadau o dan Reoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Anedd i Bobl Fyw Ynddi) (Cymru) 2022.

211. Mae Ffigur 1 yn dangos nifer yr asesiadau a gynhaliwyd gan awdurdodau lleol o dan yr HHSRS rhwng 2012-13 a 2022-23. Mae'n dangos bod awdurdodau lleol wedi cynnal 5,093 o asesiadau o dan yr HHSRS yn 2022-23 ar draws pob deiliadaeth. Mae'r nifer hwn yn gynydd o 17 y cant o gymharu â'r flwyddyn flaenorol er ei fod 10 y cant yn is nag yn 2018-19.²⁴³ Nid oes unrhyw ddata ar gyfer 2019-20.

Ffigur 1: Aseidiadau o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai



²⁴³ StatsCymru, Aseidiadau a pheryglon a ddatryswyd yn ôl ardal, y math o asesiad ac anedd

212. Nid oes unrhyw wybodaeth wedi'i chyhoeddi am erlyniadau a gyflawnir gan awdurdodau lleol. Mae ffigurau Llywodraeth Cymru yn nodi bod 1,006 o achosion yn 2022-23 lle cafodd peryglon Categori 1 eu datrys o ganlyniad i gamau gweithredu gan awdurdodau lleol. Mae hyn 25 y cant yn is na'r 1,352 o beryglon Categori 1 a ddatryswyd yn 2018-19.²⁴⁴

Capasiti ac adnoddau gorfodi

213. Gwnaeth nifer o gyfranwyr sylwadau ar adnoddau awdurdodau lleol i ymgymryd â gweithgareddau gorfodi. Roedd Propertymark o'r farn bod y ddeddfwriaeth i ddiogelu safonau uchel yn y sector rhentu preifat yn ddigonol, ond dywedodd mai gallu a chapasiti awdurdodau lleol i orfodi'r safonau hyn oedd yr anawsterau. Mynegodd bryder hefyd fod nifer yr arolygiadau a gynhaliwyd gan awdurdodau lleol wedi bod yn gostwng.²⁴⁵ Yn yr un modd, cwestiynodd Dr Bob Smith p'un a oedd gan awdurdodau lleol adnoddau a chapasiti digonol i orfodi cydymffurfiaeth, a chyfeiriodd hefyd at ymchwil a ganfu y gallai athroniaethau, polisiâu ac arferion gweithredol amrywio rhwng awdurdodau lleol.²⁴⁶ Soniodd Shelter Cymru am y pwysau capasiti yn adrannau iechyd yr amgylchedd awdurdodau lleol hefyd, a dywedodd wrthym y gall hyn arwain at oedi sylweddol wrth ymgysylltu â gweithwyr achos Shelter Cymru ar faterion gorfodi.²⁴⁷

214. Priodolodd Henry Dawson y gostyngiad mewn arolygiadau i brinder recriwtio hirdymor ym maes iechyd yr amgylchedd yng Nghymru, Lloegr a Gogledd Iwerddon, a dywedodd wrthym:

*"There's a lot of work being done to try to make the profession more attractive to potential applicants, but, in England, the apprenticeship model has been the main solution for driving the recruitment of new staff into the sector, and at the moment we have no level 6, no degree-level apprenticeship for environmental health staff."*²⁴⁸

215. Yn ogystal â phwysleisio'r angen am fwy o fuddsoddiad yn y timau iechyd yr amgylchedd, galwodd Tai Pawb am gymorth a buddsoddiad mewn grwpiau tenantiaid i ddwyn arfer gwael i gyfrif.²⁴⁹

²⁴⁴ StatsCymru, [Aseidiadau a pheryglon a ddatryswyd yn ôl ardal, y math o asesiad ac annedd](#)

²⁴⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 01, Propertymark

²⁴⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 13, Dr Bob Smith

²⁴⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 145

²⁴⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 260

²⁴⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraff 36

216. Dywedodd CLILC fod capasiti'n gyfyngedig iawn, gyda chamau gorfodi ffurfiol ac erlyn yn digwydd dim ond pan fydd cyngor a chymorth yn aflwyddiannus.²⁵⁰

217. Gan gydnabod yr adnoddau cyfyngedig sydd ar gael i awdurdodau lleol, gwnaeth y Panel Arbenigwyr Tai nifer o awgrymiadau i wella'r offer sydd ar gael lle mae angen gorfodi, gan gynnwys:

- Mwy o ddefnydd o sancsiynau sifil;
- Caniatáu i denantiaid gymryd camau gyda gorchmynion atal rhent neu ad-dalu rhent heb gollfarn (lle mae'r drosedd yn un y gellir ei phrofi);
- Adolygu deddfwriaeth troi allan anghyfreithlon ac aflonyddu;
- Cyflwyno cynllun graddio 'arddangos sgoriau' statudol ar gyfer asiantau gosod tai;
- Rhoi'r pŵer i awdurdodau lleol gymryd drosodd rheolaeth unrhyw annedd y sector rhentu preifat ar sail interim neu dymor hwy, fel sy'n wir ar hyn o bryd ar gyfer tai amlfeddiannaeth ac eiddo gwag.²⁵¹

218. Dywedodd y Panel Arbenigwyr Tai nad yw'r gyfraith yn rhoi digon o rym i awdurdodau lleol i wahardd landlordiaid sy'n methu'n gyson â chydymffurfio o'r farchnad. Eglurwyd mai dim ond cyhyd â bod y gollfarn heb ddarhod y mae tynnu'r drwydded yn ôl yn para, ac nad yw'n atal y landlord rhag cael dylanwad anffurfiol dros ei reolaeth o'r eiddo hwnnw yn y cyfamser. Argymhellodd y Panel gyflwyno cyfres o gosbau sifil, yn debyg i'r rhai sydd eisoes ar waith yn Lloegr, y gellir eu codi gan awdurdodau lleol yn hytrach na'r erlyniad. Awgrymodd y Panel hefyd y gallai Gorchmynion Gwahardd sy'n cael gwared ar landlordiaid twyllodrus yn barhaol rhag ymwneud â'r farchnad a dirwyn eu portffolio eiddo i ben fod yn ateb effeithiol i fynd i'r afael â landlordiaid nad ydynt yn cydymffurfio'n barhaus.²⁵²

219. Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd wrthym fod y dull gorfodi a ysgogir gan gwynion yn angenrheidiol oherwydd y diffyg adnoddau sydd ar gael i weinyddu trefn arolygu ragweithiol.²⁵³

220. Pan ofynnwyd iddi a oes gan awdurdodau lleol ddigon o bŵer i atal landlordiaid twyllodrus rhag rhentu eiddo o ansawdd gwael, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd:

²⁵⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 26, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru

²⁵¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 27, Y Panel Arbenigwyr Tai

²⁵² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 27, Y Panel Arbenigwyr Tai

²⁵³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraff 121

“where somebody has been convicted of a range of offences and those convictions are unspent, then they have to use an agent that's properly qualified and fit for purpose and so on. They can have their licence application refused or revoked in those circumstances, and so they have to use a managing agent of some sort. ... The local authority could, in fact, actually compulsorily purchase a property in certain circumstances, and, as I said before, we have for a long time since enabled local authorities to buy properties that are tenanted in various circumstances. So, all of those other levers are also available, but we can't prohibit somebody from owning a property.”²⁵⁴

Rhentu Doeth Cymru

221. O dan Ran 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, mae'n rhaid i bob landlord preifat ac asiant gosod eiddo sy'n gweithredu yng Nghymru fod yn gofrestredig ac, os ydynt yn ymgymryd â gweithgareddau rheoli eiddo, rhaid iddynt gael eu trwyddedu. Rhaid i landlordiaid ac asiantau sy'n rheoli basio prawf person addas a phriodol a dilyn hyfforddiant gorfodol. Rhentu Doeth Cymru yw'r awdurdod trwyddedu canolog sy'n gorfodi Rhan 1 o Ddeddf 2014 ac sy'n rheoli'r prosesau cofrestru a thrwyddedu.

222. Gwerthuswyd Rhentu Doeth Cymru yn flaenorol yn 2018 ac mae Llywodraeth Cymru wedi comisiynu adolygiad pellach. Yn ein [hadroddiad ar gyllideb ddrafft Llywodraeth Cymru ar gyfer 2023-24](#), gofynasom i Lywodraeth Cymru rannu'r canfyddiadau pan fyddant ar gael, ac anogwyd Llywodraeth Cymru i ystyried, fel rhan o'r adolygiad, a allai Rhentu Doeth Cymru wneud llai, yn ogystal â mwy.

223. Cadarnhaodd tystiolaeth ysgrifenedig gan Lywodraeth Cymru fod RH Global wedi cael ei benodi i gynnal gwerthusiad o Rhentu Doeth Cymru, a disgwylir ei ganfyddiadau “yn haf 2024”. Mae'r papur hefyd yn amlinellu gwerthusiad graddol o Ddeddf 2016 dros dair blynedd (a fydd yn dod i ben ym mis Gorffennaf 2025), sy'n cael ei gynnal gan Opinion Research Services.

224. Yn ôl ei ddangosfwrdd gorfodi, mae Rhentu Doeth Cymru wedi cyhoeddi 1,901 o hysbysiadau cosb benodedig ac wedi cwblhau 239 o erlyniadau hyd yma.²⁵⁵

225. O ran dal pobl sy'n gweithredu y tu allan i'r system reoleiddio, dywedodd Rhentu Doeth Cymru wrthym fod ganddo naw swyddog gorfodi yn ymchwilio i

²⁵⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraff 123

²⁵⁵ Rhentu Doeth Cymru, Dangosfwrdd Gorfodi [fel ar 27 Mehefin 2024]

gwynion a dderbyniwyd drwy amrywiaeth o asiantaethau gwahanol, yn ogystal â gweithio gydag awdurdodau lleol i geisio gwybodaeth am hawlwy'r budd-daliadau tai a budd-dal y dreth gyngor.

226. Clywsom fod Rhentu Doeth Cymru yn ystyried amrywiaeth o ddulliau i annog cydymffurfiaeth cyn gwneud penderfyniad i ddirymu trwydded landlord:

*"If we get complaints from tenants, we investigate them, we provide advice and assistance to landlords about how they get better. We occasionally have a representations meeting with a landlord and lay it all on the line for them, and sometimes that actually works, and they change their behaviour."*²⁵⁶

227. Clywsom hefyd fod Rhentu Doeth Cymru yn archwilio asiantau masnachol sydd â phortffolio eiddo o 20 neu fwy o eiddo ac yn rhoi sgôr iddynt rhwng 'angen gweithredu brys' ac 'arfer gorau'. Awgrymodd Rhentu Doeth Cymru:

*"we've got all the building blocks in place already within Rent Smart Wales for, effectively, a scores on the doors. You might argue that we could just go ahead and do it because we've also got the public register. In a sense, if we were to have a freedom of information request, we may have to provide that information in any event. So, could we actually put that information on the public register as it stands at the moment? But I would argue it's not the right way to go, because, if you look at the food hygiene rating system, for example, it's enshrined in law, and there is a proper appeal process that comes with that that gives the business a bit more security about the outcome, if you like."*²⁵⁷

228. Roedd Propertymark yn gefnogol o gynllun graddio statudol ar gyfer asiantau gosod mewn egwyddor, ond dywedodd y byddai angen bod yn ofalus gyda'r fethodoleg sgorio.²⁵⁸

229. Mynegodd Cymorth Cymru farn bod Rhentu Doeth Cymru yn dda am nodi landlordiaid da ond yn methu â delio â landlordiaid gwael. Cwestiynodd ei aelodau pa mor effeithiol yw Rhentu Doeth Cymru heb y gallu i gynnal gwiriadau trwyadl nac ymateb yn gadarn i gwynion.²⁵⁹

²⁵⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 276

²⁵⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 283

²⁵⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 300

²⁵⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 24, Cymorth Cymru

230. Amlygodd yr NRLA nad oedd Rhentu Doeth Cymru yn gallu gwasanaethu ei linellau ffôn am gyfnod yn ystod 2022, a oedd yn golygu nad oedd tenantiaid a landlordiaid yn gallu cael mynediad at gymorth yn ystod y cyfnod hwnnw. Galwodd am i Rhentu Doeth Cymru gael ei asesu gan Archwilio Cymru i weld a yw'n cyflawni ei amcanion ac i roi cyngor ar welliannau, yn ogystal â sefydlu Bwrdd Craffu i ddarparu goruchwyliaeth.²⁶⁰

231. Tynnodd Crisis ein sylw at nifer fawr o sgamiau yn hysbysebu eiddo anghyfreithlon i gael blaendaliadau cadw ac awgrymodd y dylai mynd i'r afael â'r mater fod yn rhan o werthusiad Rhentu Doeth Cymru.²⁶¹

232. Mynegodd Propertymark y farn bod un diwrnod o hyfforddiant i ddod yn asiant eiddo yn annigonol ac y byddai'n well ganddynt weld mwy o gymhwyster a datblygiad proffesiynol parhaus. Roeddent hefyd yn awgrymu y dylid craffu mwy ar Rhentu Doeth Cymru, o bosibl gydag adroddiadau blynyddol i un o bwyllgorau'r Senedd, a mwy o dryloywder ariannol ynghylch y defnydd o'r incwm a godir o drwyddedu.²⁶²

Cynigion ar gyfer newid

233. Awgrymodd nifer o gyfranwyr ffyrdd y gellid gwella'r broses o reoleiddio'r sector rhentu preifat. Dywedodd TPAS Cymru wrthym fod rhentwyr preifat yn aml yn cysylltu â nhw gan eu bod yn methu â chael cyngor yn rhywle arall, a galwodd ar Lywodraeth Cymru i fod yn fwy rhagweithiol wrth helpu rhentwyr i ddeall eu hawliau.²⁶³

234. Dywedodd Undeb Rhentwyr Acorn UK fod ei aelodau yn aml yn gyndyn o adrodd am faterion i iechyd yr amgylchedd neu Rhentu Doeth Cymru:

*"I think if we really want to improve quality, and we want to turn tenants into part of the enforcement structure—they could be big allies here, but they're too frightened, often, to deal with issues around quality, and we need to address that."*²⁶⁴

235. Ategwyd hyn gan Shelter Cymru a esboniodd fod diffyg sicrwydd deiliadaeth yn atal tenantiaid rhag cymryd camau gorfodi, er gwaetha'r darpariaethau troi allan dialgar yn Neddf 2016.²⁶⁵ Dywedodd rhai tenantiaid a gymerodd ran yn ein

²⁶⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 08, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl

²⁶¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 189

²⁶² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 297

²⁶³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 56

²⁶⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 34

²⁶⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 145

grwpiau ffocws wrthym hefyd eu bod yn bryderus ynghylch codi cyflwr gwael eu heiddo gyda'u landlord rhag ofn wynebu camau dialgar megis troi allan neu godi rhent.²⁶⁶

236. Dywedodd Generation Rent fod angen mwy o ddefnydd o orchmynion ad-dalu rhent i gymell landlordiaid i gymryd camau cadarnhaol, a phwysodd hefyd am sefydlu ombwdsmon i landlordiaid preifat ddatrys anghydfodau.²⁶⁷ Can gyfeirio at gynigion i sefydlu Ombwdsmon Landlordiaid yn y sector rhentu preifat ym Mil Rhentwyr (Diwygio) Llywodraeth y DU, roedd Propertymark hefyd o'r farn y byddai gofyniad i landlordiaid gael iawndal yn beth da.²⁶⁸

237. Amlygodd ymchwil Dr Edith England nad yw pobl yn deall trefn reoleiddio a gorfodi'r sector rhentu preifat a phwysleisiodd yr angen am system orfodi gadarn:

*"If you look at Scotland, for example, they've got first-tier tribunals that can hear cases and that can mediate to an extent in cases around rising rents, disrepair, landlords entering properties and so on. I really think that having something like that would be really, really beneficial in Wales, because I think that is one of the reasons why it's hard to enforce even the regulations that we've got."*²⁶⁹

238. Cyfeiriodd Dr Tom Simcock at waith yr oedd wedi'i wneud gyda Sefydliad Joseph Rowntree a Llywodraeth yr Alban a oedd yn argymhell mynd i'r afael â'r anghydbwysedd pŵer rhwng tenant a landlord drwy wneud y canlynol:

*"shifting from a culture of enforcement, where action must be taken against a landlord or the tenant has to raise a complaint, to a culture of compliance, where the duty is on the landlord to demonstrate that they're delivering good-quality housing."*²⁷⁰

239. Fel y trafodwyd ym mhennod 5, pe bai Bil Rhentwyr (Diwygio) Llywodraeth y DU wedi mynd rhagddo, roedd yn ceisio ei gwneud yn drosedd i landlord neu berson sy'n gweithredu neu'n honni ei fod yn gweithredu ar ran landlord rhag gwahaniaethu mewn perthynas â chontractau meddiannaeth ar gyfer pobl â phlant a'r rhai sy'n hawlio budd-daliadau.²⁷¹ Un gwahaniaeth allweddol oedd y byddai'r Bil wedi darparu bod gorfodi yng Nghymru drwy gyfraith droseddol, yn

²⁶⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Crynodeb o weithgarwch ymgysylltu, 24 Ebrill 2024, paragraff 18

²⁶⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraffau 95 a 97-98

²⁶⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 304

²⁶⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 135

²⁷⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 136

²⁷¹ Llywodraeth y DU, [Bil Rhentwyr \(Diwygio\)](#)

hytrach na thrwy gosbau sifil fel yn Lloegr. Nodir yn y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol:

*“mae hyn er mwyn sicrhau cysondeb â deddfwriaeth bresennol Cymru, h.y. Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019”.*²⁷²

240. Roedd Rhentu Doeth Cymru yn croesawu Memorandwm y Bil Rhentwyr (Diwygio), a ddywedodd fod cosbau troseddol yn well yn yr achos hwn gan y gallent ddangos tystiolaeth o'r angen i ddirymu trwydded.²⁷³

241. Dywedodd Henry Dawson wrthym y byddai adnoddau gorfodi ychwanegol yn hanfodol. Gofynnodd a fyddai'r gyfraith yn cael ei gorfodi'n aml yn ymarferol ond dywedodd ei fod yn teimlo y byddai'n arwain at welliant cyffredinol ar draws y sector. O ran gorfodi trwy gyfraith droseddol yn hytrach na chyfraith sifil, tynnodd sylw at y ffaith y gallai unrhyw refeniw a gynhyrchir trwy hysbysiadau cosb sifil gael ei ddefnyddio i ariannu gweithgareddau pellach i hyrwyddo gwella'r sector rhentu preifat, tra byddai erlyniadau troseddol yn arwain at golled net i'r adran.²⁷⁴

Ein barn ni

242. Mae'n amlwg o'r dystiolaeth a gyflwynwyd inni fod yr adnoddau cyfyngedig sydd ar gael i ymgymryd â gweithgareddau gorfodi yn parhau i fod yn her allweddol i ddiogelu safonau yn y sector rhentu preifat. Rydym yn cydnabod bod nifer yr arolygiadau a gynhaliwyd gan awdurdodau lleol wedi codi yn ystod y flwyddyn ddiwethaf, er ein bod yn parhau i fod yn bryderus bod y niferoedd yn dal yn is na chyn y pandemig. Credwn y dylai Llywodraeth Cymru ystyried ffyrdd o gynyddu capasiti arolygu awdurdodau lleol a mynd i'r afael â phrinder recriwtio hirdymor ym maes iechyd yr amgylchedd.

Argymhelliad 12. Dylai Llywodraeth Cymru nodi sut y bydd yn gweithio gyda llywodraeth leol i gynyddu capasiti arolygu awdurdodau lleol i wella safonau tai yn y sector rhentu preifat, gan gynnwys camau gweithredu i fynd i'r afael â phrinder recriwtio hirdymor ym maes iechyd yr amgylchedd.

243. Rydym yn ymwybodol y byddai darpariaethau yn y Bil Rhentwyr (Diwygio) blaenorol wedi gorfodi drwy gyfraith droseddol yn hytrach na thrwy gosbau sifil fel yn Lloegr, a bod hyn yn gyson â gorfodi deddfwriaeth tai ehangach yng Nghymru. Fel y nodwyd gennym yn ein hadroddiad ar y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol, byddai gorfodi darpariaethau o'r fath yn hanfodol i sicrhau bod yr

²⁷² Llywodraeth Cymru, [Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol. Bil Rhentwyr \(Diwygio\)](#)

²⁷³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraffau 238 a 245

²⁷⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraffau 246-248

arferion gwahaniaethol hyn yn dod i ben, ond gallai hyn fod wedi bod yn heriol o ystyried bod adnoddau awdurdodau lleol yn cael eu hymestyn yn barhaus. Pe bai Llywodraeth Cymru yn penderfynu dilyn dull tebyg yn y dyfodol, bydd yn hanfodol ystyried adnoddau awdurdodau lleol er mwyn cymryd camau gorfodi. Mae camau erlyn yn defnyddio llawer o adnoddau ac yn cymryd llawer o amser, a allai effeithio ar effeithiolrwydd deddfwriaeth o'r fath. Bydd ymgysylltu â'r sector yn hanfodol i sicrhau bod eu gallu i orfodi yn cael ei ystyried yn briodol.

244. O ran y pwerau sydd ar gael i awdurdodau lleol ymdrin â landlordiaid twyllodrus, nodwn sylwadau'r cyn-Ysgrifennydd y Cabinet am eu gallu i brynu eiddo yn orfodol o dan amgylchiadau amrywiol. Nodwn fod Cofrestr Gorchmynion Prynu Gorfodol Llywodraeth Cymru yn dangos, rhwng 2011-21, bod 26 o Orchmynion Prynu Gorfodol wedi'u gwneud ar gyfer tai, yn bennaf ar gyfer eiddo gwag. Credwn y gallai fod yn fuddiol archwilio'r defnydd o'r pwerau hyn a'u heffeithiolrwydd wrth fynd i'r afael ag ymddygiad twyllodrus parhaus gan landlordiaid, gyda'r bwriad o annog defnydd ehangach os ystyrir ei fod yn effeithiol.

245. Rydym yn cydnabod, o'r gwaith blaenorol a wnaed ar eiddo gwag, y gall cyfreithwyr awdurdodau lleol fod yn bwylllog weithiau ynghylch defnyddio'r pwerau prynu gorfodol sydd ar gael iddynt, efallai oherwydd eu gwybodaeth a'u profiad annigonol o'r amrywiol ddarnau o ddeddfwriaeth. Rydym yn cyfeirio at yr argymhelliad a wnaed gan y Pwyllgor a'n rhagflaenodd yn 2019 y dylai Llywodraeth Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru ac awdurdodau lleol archwilio a nodi'r ffordd fwyaf effeithiol o sefydlu ffynhonnell ranbarthol neu genedlaethol o arbenigedd cyfreithiol i dimau tai ei defnyddio.

Argymhelliad 13. Dylai Llywodraeth Cymru archwilio'r defnydd a wneir o bwerau prynu gorfodol awdurdodau lleol a'u heffeithiolrwydd fel ffordd o annog landlordiaid i beidio ag annog arfer gwael parhaus, gyda'r bwriad o annog eu defnydd ehangach os ystyrir eu bod yn effeithiol. Dylai hyn gynnwys ystyried y cyngor cyfreithiol sydd ar gael i awdurdodau lleol a'r cynnydd a wnaed o ran sefydlu ffynhonnell ranbarthol neu genedlaethol o arbenigedd cyfreithiol i gynghori ar bwerau prynu gorfodol.

246. Rydym yn cefnogi'r awgrymiadau a wnaed gan y Grŵp Tai Arbenigol a Rhentu Doeth Cymru ar gyfer cynllun graddio 'arddangos sgoriau' statudol ar gyfer asiantau gosod tai, ac yn nodi bod yr archwiliad a'r sgôr presennol ar gyfer asiantau masnachol sydd â phortffolio o 20 neu fwy o eiddo gan Rhentu Doeth Cymru yn darparu'r sylfaen ar gyfer datblygu cynllun o'r fath.

Casgliad 3. Credwn y dylai Llywodraeth Cymru ymchwilio i ddichonoldeb datblygu cynllun graddio statudol ar gyfer asiantau gosod tai i annog gwelliannau mewn safonau tai a llywio dewisiadau tenantiaid.

7. Data ar y sector rhentu preifat

247. Yn ein hadroddiad ar ddigartrefedd, gwnaethom argymhell y dylai Llywodraeth Cymru gymryd y camau canlynol gyda'r nod o wella data'r sector rhentu preifat:

- Dylai Llywodraeth Cymru gymryd camau i wella data ar y sector rhentu preifat. Dylai hyn gynnwys nodi pa ddata y gellid eu casglu, sut y gellid casglu'r data a diweddariad ar gynlluniau a gafodd eu trafod yn flaenorol i fwrw ymlaen ag achos busnes ar gyfer Arolwg Tai Cymru.
- Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod Rhentu Doeth Cymru yn casglu data ar nifer y landlordiaid preifat sy'n gadael y sector a'u rhesymau dros wneud hynny. Dylid cyhoeddi'r data hyn yn rheolaidd.
- Dylai Llywodraeth Cymru archwilio rôl Rhentu Doeth Cymru o ran gwella'r data ar renti'r sector rhentu preifat a chyflwyno adroddiad ar ei ganfyddiadau i'r Pwyllgor.²⁷⁵

248. Derbyniodd Llywodraeth Cymru ein hargymhellion, ymrwymo i gryfhau data'r sector rhentu preifat a gofynnodd i Rhentu Doeth Cymru ddatblygu dangosfwrdd data i'w gyhoeddi ar ei wefan. Dywedodd Dr Bob Smith wrthym ei fod yn credu bod cynnydd yn cael ei wneud, gan gyfeirio at y dangosfwrdd data ar wefan Rhentu Doeth Cymru fel gwelliant yn y wybodaeth sydd ar gael.²⁷⁶ Dywedodd Llywodraeth Cymru hefyd y byddai ystyriaethau ar gyfer gwella data yn cael eu cynnwys yn y Papur Gwyrdd ar ddigonolrwydd tai a rhenti teg.²⁷⁷

Maint a chyfansoddiad y sector rhentu preifat

249. Er gwaethaf rhywfaint o gynnydd, tynnodd sawl cyfrannwr sylw at yr angen am well data cyffredinol am faint a chyfansoddiad y sector. Nododd Dr Smith fod diffyg data ar gyfansoddiad landlordiaid, megis landlordiaid damweiniol neu broffesiynol, yn ei gwneud hi'n heriol asesu beth sy'n dylanwadu ar eu penderfyniadau i fuddsoddi neu ddadfuddsoddi o'r sector.²⁷⁸

²⁷⁵ Adroddiad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, [Digartrefedd](#), Mawrth 2023

²⁷⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 149

²⁷⁷ [Ymateb ysgrifenedig gan Lywodraeth Cymru i adroddiad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai - Digartrefedd](#)

²⁷⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 64

250. Dywedodd CIH Cymru wrthym mai'r anawsterau gyda data Rhentu Doeth Cymru yw nad yw bob amser yn rhoi darlun cywir a chyfredol o ystyried mai dim ond bob pum mlynedd y mae'n ofynnol i landlordiaid gofrestru:

*"at any given point, it doesn't tell us about what the churn is, in terms of landlords leaving the sector. So, the latest figures, officially, show the PRS sector has increased. But, actually, that's not what our anecdotal evidence tells us. [] I can give examples of big, multi-portfolio landlords pulling out en masse in certain towns and cities across Wales. But that's not indicated in the data, because it's only set every five years, so that doesn't tell us what's happening."*²⁷⁹

251. Cwestiynodd Dr Edith England hefyd ddibynadwyedd data Rhentu Doeth Cymru yng ngoleuni landlordiaid yn methu â dadgofrestru,²⁸⁰ er bod hyn yn ofyniad trwydded.

252. Dadleuodd Sefydliad Bevan mai data cyfyngedig sydd i benderfynu a yw'r sector rhentu preifat yn crebachu. Yn absenoldeb data cadarn, argymhellodd ddefnyddio data Rhentu Doeth Cymru yn ofalus, oherwydd efallai na fydd bob amser yn cadw golwg agos ar sut mae niferoedd landlordiaid yn newid dros amser.²⁸¹

253. Dywedodd Generation Rent wrthym am ymateb a gawsant gan Rhentu Doeth Cymru i gais Rhyddid Gwybodaeth, gan nodi:

"Rent Smart Wales said, and I quote, they have no estimate of the number of landlords with rental properties in Wales that are non-compliant with that register."

254. Awgrymwyd y dylai Rhentu Doeth Cymru neu Lywodraeth Cymru esbonio pam a ph'un a allant unioni hynny.²⁸²

255. Er bod Rhentu Doeth Cymru yn cydnabod bod terfyn ar ei ddata, dywedodd y byddai'r cyfnod adnewyddu nesaf yn rhoi cyfle i adolygu'r wybodaeth a gipiwyd ar y ffurflen gofrestru ac awgrymwyd y gellid ystyried y canlynol:

"capturing some property-specific data—so, for example, gas safety certification, electrical safety certification, maybe

²⁷⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraff 131

²⁸⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 150

²⁸¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 18, Sefydliad Bevan

²⁸² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 96

something around a statement of fitness for human habitation or an MOT kind of proposal. ... The benefit of doing something like that is that it's self-certification, but it takes less resource and potentially reduces the burden on local authorities for inspection. If it were to be done on the Rent Smart Wales website, then what you effectively have as a result is a management dashboard for the landlord to use to help them manage their portfolio, so there's a bit of an opportunity there.”²⁸³

Arolwg Tai Cymru

256. Ategodd llawer o gyfranwyr alwadau am arolwg tai Cymru.²⁸⁴ Dywedodd Propertymark wrthym fod arolwg cenedlaethol Cymru a'r rhaglen tystiolaeth cyflwr tai yn annigonol, gan ychwanegu:

“The methodology behind the English housing survey is questionnaires in a physical survey, so it is quite robust. But it's not just info we want on the private rented sector, as I think Richard was alluding to—it's owner-occupiers, vacant dwellings, mortgages, first-time buyers, energy efficiency, wellness, even, and that type of thing, damp and mould, and obviously how the fitness for human habitation element of the renting homes Act has come in and is working.”²⁸⁵

257. Galwodd Henry Dawson am arolwg cyflwr tai gyda manylion fesul ardal a thynnodd sylw hefyd at y potensial ar gyfer cysylltu data â setiau data eraill megis amddifadedd, trosedd ac iechyd, i adeiladu ffynhonnell wybodaeth werthfawr. Dywedodd pe bai mwy o gefnogaeth ar lefel Llywodraeth Cymru, y gallai menter cysylltu data greu amgylchedd polisi sy'n cael ei yrru'n fwy gan ddata.²⁸⁶ Galwodd Gofal a Thrwsio Cymru hefyd am fwy o waith ar gysylltu data.²⁸⁷

258. Clywsom gan Paragon Bank y byddai arolwg tai Cymru rheolaidd yn gwneud y canlynol:

²⁸³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraffau 293-294

²⁸⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 05, Tai Pawb; PRS 08, Cymdeithas Genedlaethol Landlordiaid Preswyl; PRS 12, Y Wallich; PRS 22, Sefydliad Brenhinol y Syrffewyr Siartredig

²⁸⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 272

²⁸⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraffau 290-291

²⁸⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraff 269

“give more confidence to lenders to help support whatever the size and shape of those tenures need to be.”²⁸⁸

259. Awgrymodd Dr Tom Simcock, yn ogystal â chomisiynu arolwg rheolaidd, y dylai Llywodraeth Cymru weithio gydag awdurdodau lleol i sicrhau bod data gweinyddol lleol ar y sector rhentu preifat ar gael trwy lwybrau diogel fel rhaglen Administrative Data Research UK, at ddibenion ymchwil academaidd.²⁸⁹ Ategwyd hyn gan Dr Bob Smith, a oedd yn cydnabod y cynnydd y mae Rhentu Doeth Cymru wedi'i wneud o ran argaeledd gwybodaeth drwy ei ddangosfwrdd data, ond awgrymodd y gallai Llywodraeth Cymru, Rhentu Doeth Cymru ac academyddion gydweithio i wneud llawer mwy o'r data gweinyddol sy'n cael ei gasglu.²⁹⁰

260. Yn ein hadroddiad ar dai digonol ym mis Gorffennaf 2023, gwnaethom argymhell y dylai Llywodraeth Cymru ystyried ymhellach gwerth cyflwyno arolwg tai blynyddol.²⁹¹ Derbyniodd Llywodraeth Cymru yr argymhelliad hwn a dywedodd wrthym y byddai achos busnes ar gyfer arolwg blynyddol o dai a chyflwr tai yn cael ei ddatblygu erbyn diwedd 2023.²⁹² Fodd bynnag, mewn tystiolaeth lafar, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd wrthym y byddai arolwg cyflyrau blynyddol yn rhy ddrud.

261. Er bod Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd yn dweud ei bod yn cytuno'n llwyr bod angen sylfaen dystiolaeth gadarn a dealltwriaeth lawn o'r farchnad dai, dywedodd wrthym:

“Just to be absolutely clear, we have no intention of doing an annual housing survey. The resource to do that would be extraordinary, and I'm not even sure that the amount of change each year would be worth the resource necessary. The most recent Welsh housing condition survey was done in 2017-18, and we inspected 2,500 or so properties across Wales over a nine-month period. The whole work programme was over five years and it cost £2 million, so it's quite a resource-intensive thing. But we link up with all of the other data sources that we have, and, actually, as part of the Welsh housing quality standard, we've asked all of the social landlords in Wales to do

²⁸⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraffau 215-216

²⁸⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 28, Dr Tom Simcock

²⁹⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 149

²⁹¹ Adroddiad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai: [Yr Hawl i Gael Tai Digonol](#), Argymhelliad 10, Gorffennaf 2023

²⁹² [Ymateb ysgrifenedig gan Lywodraeth Cymru i adroddiad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai - Hawl i Dai Digonol](#)

a housing stock survey over three years ... so that's 230,000-odd social homes, and we have a number of other data sources that we link up to do that. But I think, frankly, with the sheer resource-intensive nature of an annual survey, there's an opportunity cost associated with that and it's hard to justify, I think, given the likely change, on an annual rolling basis, in the data."²⁹³

262. Yn dilyn hynny, dywedodd Ysgrifennydd presennol y Cabinet dros Dai a Llywodraeth Leol wrthym fod Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i gwmpasu arolwg tai pum mlynedd yn fanylach yn ystod 2024-25 er mwyn sicrhau dull gwerth am arian.²⁹⁴

Data ar renti

263. Gwnaed galwadau i wella'r broses o gasglu data gan Swyddogion Rhenti Cymru. Amlygodd Sefydliad Bevan y byddai'r data'n effeithio ar y lefelau o Lwfans Tai Lleol y gallai aelwydydd yng Nghymru ei hawlio, a galwodd am ofyniad ar landlordiaid i rannu gyda Llywodraeth Cymru neu Rhentu Doeth Cymru faint y maent yn ei godi am rent.²⁹⁵

264. Galwodd Generation Rent ac Undeb Rhentwyr Acorn UK hefyd am ddata ar renti gwirioneddol i gael darlun cliriach o fforddiadwyedd ledled y wlad, gyda Acorn UK yn nodi:

*"we'd like to see data on rents for each local authority ward captured at least annually, along with data on average incomes and other affordability factors as well, such as non-rent housing costs to really get an idea of the affordability of housing, not just looking at household income versus rent but other costs as well. And also looking at data on individual incomes as well as household incomes, because the current measure of generally looking only at household income leaves single people at a disadvantage, including, obviously, single parents."*²⁹⁶

265. Cyfeiriodd tystiolaeth ysgrifenedig Llywodraeth Cymru at rai o'r heriau y mae Swyddogion Rhenti Cymru yn eu hwynebu o ran gallu casglu data amserol, sy'n

²⁹³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 24 Ebrill 2024, paragraff 125

²⁹⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 18 Medi 2024, paragraff 16

²⁹⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, PRS 18, Sefydliad Bevan

²⁹⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraffau 104 a 106

berthnasol yn ddaearyddol, a data digonol ar renti yng Nghymru, fel y nodir yn ei Phapur Gwyrdd ar Renti Teg. Roedd y dystiolaeth hefyd yn nodi'r ymgysylltu sylweddol mewn ymateb i'r cwestiwn yn y Papur Gwyrdd ynghylch a ddylai fod gofyniad gorfodol i ddarparu data rhent. Roedd y papur yn nodi y byddai'n cael ei ystyried ymhellach yn y Papur Gwyn yn ddiweddarach eleni.²⁹⁷

Ceisiadau data eraill

266. Apeliodd Generation Rent am gasglu gwybodaeth am anghydfod yn ymwneud â blaendal i alluogi Llywodraeth Cymru i gymryd camau yn erbyn landlordiaid sy'n camddefnyddio'r broses blaendal yn rheolaidd, yn ogystal â llywio dewisiadau tenantiaid.²⁹⁸

267. Gwnaed galwadau i adfer data WHO12 ar y berthynas rhwng y sector rhentu preifat a digartrefedd.²⁹⁹ Ers y sesiynau tystiolaeth, mae Llywodraeth Cymru bellach wedi cyhoeddi [data ar gyfer 2023-24](#) am resymau pam bod aelwydydd yn dod yn ddigartref.

268. Clywsom fod y ffordd y caiff data ei gasglu hefyd yn creu heriau. Awgrymodd Paragon Bank fod newidiadau mewn demograffeg, megis poblogaeth sy'n heneiddio a chynnydd mewn myfyrwyr a phreswylwyr sengl, yn gofyn am ddull mwy strategol o gasglu data ar draws pob deiliadaeth, yn hytrach nag edrych yn benodol ar gymdeithasol, preifat a pherchnogion preswyl.³⁰⁰ Galwodd Gofal a Thrwsio Cymru hefyd am fwy o waith ar gysylltu data a chyfeiriodd at anawsterau wrth ddadansoddi data ar bobl hŷn:

“older people, like any other group of people, are not homogenous, so grouping everybody that is older into ‘65 plus’ does make drilling down into specific issues a bit more challenging.”³⁰¹

Ein barn ni

269. Rydym yn nodi'r galwadau gan lawer o gyfranwyr i wella ansawdd a maint y data a gesglir ar y sector rhentu preifat yng Nghymru, sy'n cael ei ddwyn i'n sylw'n rheolaidd. Er ein bod yn cydnabod y gallai casglu data cyfoethocach arwain at gostau ychwanegol, mae data cadarn yn hanfodol i ddeall marchnad dai Cymru,

²⁹⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 24 Ebrill 2024, [Papur 1 - Llywodraeth Cymru](#)

²⁹⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 104

²⁹⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 29 Chwefror 2024, paragraff 154 a 6 Mawrth 2024, paragraff 132

³⁰⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 13 Mawrth 2024, paragraff 214

³⁰¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 6 Mawrth 2024, paragraffau 268-269

llywio ymyriadau polisi Llywodraeth Cymru, a gallai arwain at ganlyniadau gwell a phenderfyniadau gwariant mwy effeithiol.

270. Rydym yn nodi'r safbwyntiau gwahanol ar faint y sector rhentu preifat a'r pryderon a godwyd ynghylch dibynadwyedd data Rhentu Doeth Cymru gan nad yw landlordiaid yn dadgofrestru fel mater o drefn pan fyddant yn gwerthu eu heiddo ac yn gadael y sector. Fel y nodwyd yn ein hadroddiad ar ddigartrefedd, mae'n amlwg bod angen gweithredu i fynd i'r afael â'r anghysondeb er mwyn cael dealltwriaeth fwy cywir o faint y sector yng Nghymru. Rydym yn cyfeirio'n ôl at ein hargymhelliad blaenorol y dylai Rhentu Doeth Cymru gasglu data ar nifer y landlordiaid preifat sy'n gadael y sector a'u rhesymau dros wneud hynny ac y dylid cyhoeddi'r data hwn yn rheolaidd. Mae'n siomedig bod rhanddeiliaid, dros ddwy flynedd ers cyhoeddi ein hadroddiad ar ddigartrefedd, yn parhau i godi pryderon ynghylch cywirdeb y data sydd ar gael.

Casgliad 4. Yn sgil pryderon a godwyd ynghylch dibynadwyedd y data a gedwir gan Rhentu Doeth Cymru, ni ddylai Llywodraeth Cymru ddibynnu ar gywirdeb y data hwn i roi'r darlun diweddaraf o'r sector rhentu preifat yng Nghymru.

271. Roeddem yn siomedig o glywed, ers derbyn ein hargymhelliad ar ystyried gwerth cyflwyno arolwg tai a chyflwr tai blynyddol a chytuno i ddatblygu achos busnes erbyn diwedd 2024, bod cyn-Ysgrifennydd y Cabinet yn glir nad oedd yn bwriadu mynd ar drywydd arolwg o'r fath. Fodd bynnag, roedd yn galonogol clywed gan Ysgrifennydd presennol y Cabinet bod gwaith cwmpasu ar gyfer arolwg cyflwr tai 5 mlynedd yn cael ei wneud o fewn blwyddyn ariannol 2024-25 a disgwylir gwell dealltwriaeth o'r costau sy'n gysylltiedig â gwahanol opsiynau erbyn mis Ebrill 2025.

Casgliad 5. Rydym yn cydnabod manteision cyflwyno arolwg o gyflwr aelwydydd o ran gwella'r data sydd ar gael ar y stoc dai yng Nghymru. Rydym felly'n croesawu'r ymrwymiad gan Lywodraeth Cymru i wneud gwaith cwmpasu ar hyn yn ystod blwyddyn ariannol 2024-25, a byddem yn ddiolchgar am ddiweddariad gan Ysgrifennydd y Cabinet unwaith y bydd y gwaith cwmpasu hwn wedi'i gwblhau.

272. Rydym yn ailadrodd ein galwadau blaenorol ar gyfer casglu data ar renti'r sector rhentu preifat a nodi tystiolaeth ysgrifenedig Llywodraeth Cymru bod ymgysylltiad sylweddol wedi'i gynnal ynghylch a ddylai fod gofyniad gorfodol i ddarparu data rhent yn y Papur Gwyrdd, a disgwylir ystyriaeth bellach yn y Papur Gwyn arfaethedig.

Casgliad 6. Credwn y dylai Llywodraeth Cymru roi'r wybodaeth ddiweddaraf am ei chynlluniau sy'n ymwneud â chasglu data rhent y sector rhentu preifat, a ph'un a allai fod rôl i Rhentu Doeth Cymru yn hyn o beth.

Atodiad 1: Rhestr o'r sesiynau tystiolaeth lafar

Rhoddodd y tystion a ganlyn dystiolaeth lafar i'r Pwyllgor ar y dyddiadau a nodir isod. Gellir gweld trawsgrifiadau o'r sesiynau tystiolaeth lafar ar [dudalen we'r Pwyllgor](#).

Dyddiad	Enw a Sefydliad
29 Chwefror 2024	<p>Dr Tom Simcock, Prifysgol Huddersfield</p> <p>Dr Bob Smith, Prifysgol Caerdydd</p> <p>Dr Edith England, Prifysgol Metropolitan Caerdydd</p> <p>Dr Josie Henley, Prifysgol Caerdydd</p> <p>Jim McKirdle, Swyddog Polisi Tai, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru</p> <p>Bethan Jones, Rheolwr Gweithredol, Rhentu Doeth Cymru</p> <p>Henry Dawson, Darlithydd ym maes Tai ac Iechyd, Prifysgol Metropolitan Caerdydd a'r Panel Arbenigwyr Tai</p>
6 Mawrth 2024	<p>Matthew Dicks, Cyfarwyddwr, Sefydliad Tai Siartredig Cymru</p> <p>David Rowlands, Rheolwr Polisi, Tai Pawb</p> <p>Serena Jones, Cyfarwyddwr Gweithredol Gweithredoedd, Cymdeithas Tai Coastal</p> <p>Becky Ricketts, Swyddog Polisi ac Ymchwil, Gofal a Thrwsio Cymru</p> <p>Ceri Cryer, Cynghorydd Polisi, Age Cymru</p>
13 Mawrth 2024	<p>Ben Leonard, Uwch Drefnydd o Bell a Swyddog Polisi ac Ymchwil, Undeb Rhentwyr Acorns</p> <p>Ben Twomey, Prif Weithredwr, Generation Rent</p>

Dyddiad	Enw a Sefydliad
	<p>Elizabeth Taylor, Swyddog Ymgysylltu a Pholisi, TPAS Cymru</p> <p>Orla Tarn, Llywydd, UCM Cymru</p> <p>JJ Costello, Pennaeth Gwasanaethau Tai, Shelter Cymru</p> <p>Debbie Thomas, Pennaeth Polisi a Chyfathrebu, Crisis</p> <p>Steffan Evans, Pennaeth Polisi (Tlodi), Sefydliad Bevan</p> <p>Darren Baxter, Prif Gyngorydd Polisi, Sefydliad Joseph Rowntree</p> <p>Steven Bletsoe, Rheolwr Gweithrediadau Cymru, Cymdeithas Genedlaethol Landlordiaid Preswyl</p> <p>Timothy Douglas, Pennaeth Polisi ac Ymgyrchoedd, Propertymark</p> <p>Richard Rowntree, Rheolwr Gyfarwyddwr, Paragon Bank</p> <p>James Hickman, Pennaeth Prosiectau Allgymorth, Dogs Trust</p> <p>Billie-Jade Thomas, Uwch Reolwr Materion Cyhoeddus, RSPCA</p> <p>Annabel Berdy, Uwch Swyddog Eiriolaeth a Chysylltiadau â'r Llywodraeth, Cats Protection</p>
<p>24 Ebrill 2024</p>	<p>Julie James AS, Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol, Tai a Chynllunio</p> <p>Sarah Rhodes, Dirprwy Gyfarwyddwr, Polisi Tai, Llywodraeth Cymru</p> <p>Gareth Baglow, Uwch Reolwr Polisi Tai Sector Preifat, Llywodraeth Cymru</p>

Atodiad 2: Rhestr o'r dystiolaeth ysgrifenedig

Rhoddodd y bobl a'r sefydliadau a ganlyn dystiolaeth ysgrifenedig i'r Pwyllgor. Mae'r holl ymatebion i'r ymgynghoriad a gwybodaeth ysgrifenedig ychwanegol ar gael ar [wefan](#) y Pwyllgor.

Cyfeirnod	Sefydliad
PRS 01	Propertymark
PRS 02	PayProp
PRS 03	Cyngor ar Bopeth Cymru
PRS 04	Dogs Trust
PRS 05	Tai Pawb
PRS 06	Blue Cross
PRS 07	Undeb Cenedlaethol Myfyrwyr Cymru
PRS 08	Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl
PRS 09	Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf
PRS 10	Sefydliad Tai Siartredig Cymru
PRS 11	Paragon Bank
PRS 12	Y Wallich
PRS 13	Dr Bob Smith
PRS 14	Cyngor Ffoaduriaid Cymru
PRS 15	Crisis
PRS 16	RSPCA Cymru
PRS 17	Cyngor Sir Ynys Môn
PRS 18	Sefydliad Bevan
PRS 19	Cats Protection
PRS 20	Battersea Dogs & Cats Home
PRS 21	Acorn
PRS 22	Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS)

Cyfeirnod	Sefydliad
PRS 23	Dr Edith England a Dr Josie Henley
PRS 24	Cymorth Cymru
PRS 25	Generation Rent
PRS 26	Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC)
PRS 27	Panel Arbenigwyr Tai
PRS 28	Dr Tom Simcock
PRS 29	Shelter Cymru
PRS 30	Jessica Hanshaw

Gwybodaeth ychwanegol

Teitl	Dyddiad
Gwybodaeth ychwanegol - Dr Edith England a Dr Josie Henley	13 Mawrth 2024
Gwybodaeth ychwanegol - Dr Tom Simcock	18 Ebrill 2024
Gwybodaeth ychwanegol - TPAS Cymru	18 Ebrill 2024
Gwybodaeth ychwanegol - Cartrefi Cymunedol Cymru	18 Ebrill 2024
Gwybodaeth ychwanegol - Crisis	18 Ebrill 2024
Gwybodaeth ychwanegol - Dogs Trust	18 Ebrill 2024
Gwybodaeth ychwanegol - Generation Rent	18 Ebrill 2024
Gwybodaeth ychwanegol - Paragon Bank	18 Ebrill 2024
Gwybodaeth ychwanegol - Cartrefi Cymunedol Cymru	18 Ebrill 2024
Gwybodaeth ychwanegol - Propertymark	18 Ebrill 2024
Gwybodaeth ychwanegol - Acorn	18 Ebrill 2024
Gwybodaeth ychwanegol - Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl	18 Ebrill 2024
Gwybodaeth ychwanegol - Cartrefi Cymunedol Cymru	18 Ebrill 2024
Gwybodaeth ychwanegol - Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl	5 Mehefin 2024