

Papur Briffio Llywodraeth Cymru ar Reoli Rhenti: Cyd-destun, Materion ac Opsiyau

Kenneth Gibb a Bob Smith

Canolfan Gydweithredol y DU ar gyfer Tystiolaeth Tai (CaCHE)

Tachwedd 2022

[Crynodeb Gweithredol](#)

Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo yn ei Rhaglen Lywodraethu ac fel rhan o'r Cytundeb Cydweithio â Phlaid Cymru, i gyhoeddi Papur Gwyn ar Renti Teg (gan gynnwys ystyried rheoli rhenti) a'r Hawl i Dai Digonol wrth wneud y farchnad rhentu preifat yn fforddiadwy i bobl leol ar incwm lleol a dulliau newydd o wneud cartrefi yn fforddiadwy. Yn hollbwysig, mae Llywodraeth Cymru yn ceisio deall y dystiolaeth ynghylch rheoli rhenti (a ddisgrifir fel "rhenti teg" – er bod hwn yn derm sy'n dal i fod yn berthnasol i nifer fach o eiddo ar osod yn y sector rhentu preifat) ar draws y sbectwm o ymyriadau rhentu caled i feddal. Mae'r papur hwn yn crynhoi ac yn cyfod ymchwil gyhoeddedig a gynhaliwyd gan Ganolfan Gydweithredol y DU ar gyfer Tystiolaeth Tai (CaCHE) mewn perthynas â'r paratodau parhaus ar gyfer deddfwriaeth rheoli rhenti yn yr Alban (Gibb, Soaita a Marsh, 2022; Gibb a Marsh, 2022; Marsh, Gibb a Soaita, 2022; a Gibb, James a Smith, 2022).

[Cyd-destun Cymru](#)

Fel mewn rhannau eraill o'r DU, mae graddfa'r rhentu preifat yng Nghymru wedi cynyddu'n sylweddol dros y ddau ddegawd diwethaf. Ym mis Mawrth 2001 amcangyfrifwyd bod 90,445 o anheddau yn y sector hwn (7.1% o'r stoc anheddau). Erbyn mis Mawrth 2020 amcangyfrifwyd bod bron i 205,000 o anheddau yn y sector rhentu preifat yng Nghymru (14.3% o'r stoc, Stats Cymru). Wrth gwrs, mae nifer a chyfran yr anheddau yn y sector rhentu preifat yn amrywio ledled Cymru.

Mae llawer o aelwydydd dros y ddau ddegawd diwethaf a mwy wedi profi problemau wrth gael mynediad at y sector perchen-feddianwyr a'r sector rhentu cymdeithasol. Dros y cyfnod hwn, bu twf sylweddol hefyd o ran gofynion tai yng Nghymru, wedi'i ysgogi gan boblogaeth gynyddol, maint cyfartalog aelwydydd yn gostwng a mewnfudo net. Ar yr ochr gyflenwi, mae twf y sector wedi'i ysgogi gan nifer o ffactorau sy'n annog buddsoddiad newydd yn y sector, gan gynnwys twf morgeisi prynu i osod. Fodd bynnag, mae arwyddion y gallai graddfa rhentu preifat yng Nghymru fod wedi sefydlogi, er y dylid monitro newidiadau pellach yn ofalus.

Cyflwynodd Deddf Tai (Cymru) 2014 fesurau penodol ar gyfer rheoleiddio tai rhent preifat yng Nghymru ac ym mis Tachwedd 2015 sefydlwyd Rhentu Doeth Cymru (RhDC), gyda chyfrifoldeb dros gofrestru landlordiaid preifat a thrwyddedu asiantau rheoli ledled Cymru (roedd yna eisoes gynllun achredu landlordiaid gwirfoddol ar waith yng Nghymru; darparodd deddfwriaeth 2014 ar gyfer cofrestru ac achredu gorfodol). Mae Cymru hefyd wedi deddfu, o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc) (Cymru) 2019 i gyfyngu ar y ffioedd y gellir eu codi ar denantiaid.

Mae newidiadau pellach ar y gweill ar gyfer diwygiadau mawr i'r sector rhentu cyfan yng Nghymru. Rhoddwyd Cydsyniad Brenhinol i Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) ym mis Ionawr 2016 ac mae'n

diwygio'n sylweddol y ffyrdd y mae eiddo yn y sectorau cymdeithasol a phreifat yn cael eu gosod. Y Ddeddf (fel y'i diwygiwyd wedyn) yw'r newid mwyaf i gyfraith tai yng Nghymru ers degawdau. Roedd newidiadau sylweddol yn y prosesau cyfreithiol a llys presennol yn angenrheidiol cyn y gellir gweithredu llawer o ddarpariaethau'r ddeddfwriaeth, ond mae'r newidiadau arfaethedig i fod i ddod i rym o fis Rhagfyr 2022.

Y bwriad yw bydd y ddeddfwriaeth newydd yn symleiddio'r sefyllfa bresennol yng Nghymru ac yn mynd i'r afael â nifer o anghysondebau sy'n bodoli. I grynhoi, mae'r prif newidiadau yn cynnwys:

- **Newidiadau i fathau o denantiaeth.** Bydd y rhan fwyaf o denantiaethau a thrwyddedau cyfredol yn cael eu disodli gan naill ai gontract meddiannaeth diogel neu gontract meddiannaeth safonol.
- **Newidiadau i fathau o landlordiaid.** Bydd landlordiaid yn cael eu gosod yn un o ddau grŵp: landlordiaid cymunedol (awdurdodau lleol a chymdeithasau tai) a landlordiaid preifat (landlordiaid preifat). Mae'r olaf yn gweithredu contractau meddiannaeth safonol.
- **Cyflwyno telerau safonol o fewn contractau meddiannaeth.** Bydd yn ofynnol i landlordiaid ddefnyddio telerau ysgrifenedig i denantiaid (deiliaid contractau) gyda datganiad o hawliau a chyfrifoldebau'r landlord a'r deiliad contract.
- **Newidiadau i'r ffordd y daw contractau meddiannaeth i ben.** Bydd hyn yn cynnwys cyfnod rhybudd o 6 mis o leiaf ar sail "dim bai". Ni fydd landlordiaid yn gallu cyflwyno hysbysiadau o'r fath tan o leiaf chwe mis ar ôl i'r contract ddechrau.
- **Cyflwyno safon ffitrwydd newydd ar gyfer cartrefi rhent yng Nghymru.** Mae hyn yn seiliedig ar y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai).
- Rheolau newydd am gyd-gontractau, olyniaethau, a diogelwch i ddeiliaid contractau. Mae hyn yn cynnwys cynyddu nifer yr olyniaethau posibl o un i ddwy.
- **Newidiadau i'r ffordd yr ymdrinnir ag eiddo gadawedig,** gan ei gwneud yn symlach ac yn gyflymach i landlordiaid adennill meddiant pan fydd deiliaid contractau yn gadael.

Yn dilyn etholiadau'r Senedd, ym mis Rhagfyr 2021 cyhoeddodd Llywodraeth Cymru dan arweiniad Llafur a Phlaid Cymru Gytundeb Cydweithio a luniwyd i'r ddwy blaid gydweithio ar gyfres o bolisïau y cytunwyd arnynt dros gyfnod o dair blynedd gyda'r nod o fynd i'r afael â rhai o'r heriau allweddol sy'n wynebu Cymru (Llywodraeth Cymru, 2021d). Ym mis Mai 2021, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei Rhaglen Lywodraethu 2021-2026 (Llywodraeth Cymru, 2021b). Cafodd hon ei diweddarau ym mis Rhagfyr 2021 i adlewyrchu ymrwymadau yn y Cytundeb Cydweithio (Llywodraeth Cymru, 2021c). Roedd y Rhaglen ddiwygiedig yn cynnwys addewid i gyhoeddi Papur Gwyn i gynnwys cynigion ar gyfer Hawl i Dai Digonol, gan gynnwys darpariaeth ar gyfer rhenti teg a dulliau newydd o wneud cartrefi'n fforddiadwy i'r rhai ar incwm isel.

Cyd-destun yr Alban

Tyfodd y Sector Rhentu Preifat (SRhP) yn yr Alban mewn modd nas cynlluniwyd, yn bennaf oherwydd buddsoddiad prynu i osod a'r galw cynyddol am y sector, o ganlyniad i lai o fynediad i'r sector perchen-feddianwyr ac angen am dai heb ei ddiwallu yn fwy cyffredinol. Roedd cyfran yr anheddau ar y SRhP yn 5.9% ym 1991 gan dyfu i 7.8% yn 2001, 12.8% yn 2011 a chyrraedd uchafbwynt o 16.1% yn 2016, cyn gostyngiad bach yn ôl i 14.7% yn 2020 (Stephens et.al. 2022, Tabl 17.b). Nid yw'r duedd tymor canolig hon mor ddramatig â'r twf yng Nghymru.

Mae polisi ar gyfer y SRhP wedi esblygu yn yr Alban ers y 2000au (e.e., gweler Gibb, et al, 2019). Mae'r chwe blynedd diwethaf wedi gweld nifer o ddatblygiadau pwysig sy'n berthnasol i'r drafodaeth gyfredol ar reoli rhenti.

- Arweiniodd Deddf Tenantiaethau Preifat (Yr Alban) 2016 at denantiaeth rhentu preifat mwy penagored newydd. Cafwyd gwelliant i waith mecanwaith datrys anghydfod y Tribiwnlys Haen Gyntaf, gan gynnwys pwerau i ystyried codiadau rhent afresymol. Creodd y Ddeddf hefyd y posibilrwydd o barthau pwysau rhent lleol (RPZ), a allai gyfyngu ar godiadau rhent yn

ofodol pe bai digon o ddata yn cyfiawnhau eu cyflwyno. Nid yw'r mecanwaith hwn wedi'i ddefnyddio.

- Roedd bil aelodau preifat 'rhent teg' yn 2019-21 yn cynnig terfyn uchaf cenedlaethol neu gap ar godiadau rhent, a system a yrrir gan ddata a gynhyrchir gan gofrestr landlordiaid wedi'i hailwampio. Ymgynghorwyd yn llawn mewn perthynas â'r bil gan gyrraedd y cam pwyllgor pan ddaeth yr amser ar gael i ben yn sgil etholiad 2021.
- Roedd Housing to 2040 yn arwydd o ddymuniad y dylai landlordiaid weithredu mewn amgylchedd sy'n canolbwyntio ar enillion incwm ac nid enillion cyfalaf. Roedd y Map Llwybr cysylltiedig hefyd yn nodi ymrwymiad i adolygu parthau pwysau rhent lleol a sicrhau bod lefel y data sydd ar gael i wneud hyn yn bosibl, gan nodi (t.36) yr angen i ddiogelu rhag rhenti uchel, ond heb greu canlyniadau andwyol megis atal buddsoddiad neu effeithio ar farchnadoedd ehangach. Byddai'r gwaith hwn hefyd yn tynnu ar dystiolaeth h.y. profiad byw.
- Ymrwymodd partneriaeth lywodraethol SNP/Y Blaid Werdd 2021 y Llywodraeth i ddeddfu erbyn diwedd y tymor Seneddol presennol ar gyfer *system genedlaethol effeithiol o reolaethau rhent* (a fyddai'n caniatáu elfen o amrywiad lleol).
- Amlinellodd ymgynghoriad A New Deal for Tenants 2021-22 weledigaeth gadarnhaol ar gyfer y sector rhentu preifat, gan ymrwymo'r llywodraeth i rywbeth tebyg i'r cynnig 'rhenti teg' ar gyfer data cofrestr landlordiaid, gan gynnwys rhenti a phriodolddau eiddo (maint, math, ac ati) ar draws pob eiddo, gan ailrwyo i reoli rhenti o fewn y Senedd.
- Yn olaf, yn hydref 2022, cyhoeddodd y rhaglen lywodraethu newydd ddeddfwriaeth (sydd bellach wedi'i deddfu) ar gyfer rhewi rhenti a gwaharddiad ar droi allan yn y gaeaf tan y flwyddyn ariannol newydd (gyda'r gallu i'w ymestyn). Mae cap rhent pellach ar gyfer tai cymdeithasol yn 2023-24 yn yr arfaeth (am y tro cyntaf yn yr Alban) ond mae'r manylion yn parhau i fod yn ansicr ar gyfer rhentwyr preifat a chymdeithasol ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn – ond mae goblygiadau i'r cyfan ar gyfer trafodaeth ehangach ar reoli rhenti yn y tymor hir.

Ymchwili Rheoli Rhenti CaCHE

Cyhoeddwyd [Rent control: a review of the evidence base](#) ym mis Chwefror 2022. Edrychodd yr adolygiad systematig hwn o'r dystiolaeth ar lenyddiaeth academiaidd a llenyddiaeth lwyd o'r cyfnod 2000 i 2020. Mae'r adolygiad yn ymgorffori ystod o ddadansoddiadau economeg a thystiolaeth ehangach y gwyddorau cymdeithasol. Mae'r dimensiwn rhyngwladol yn hanfodol oherwydd nid oes tystiolaeth gyfoes yn y DU ar effeithiau rheoli rhenti. Mae'r llenyddiaeth hefyd yn dangos bod angen i ni fod yn ofalus gyda chymariaethau rhyngwladol.

Roedd yr adolygiad yn cynnwys set o gasgliadau polisi sy'n ceisio cynhyrchu gwersi ymarferol i Lywodraethau sy'n ymchwilio i fesurau rheoli rhenti newydd ar hyn o bryd:

- Mae angen **gweledigaeth** o ble mae llunwyr polisi am fynd â'r sector rhentu preifat yn seiliedig ar werthfawrogiad o sut mae'n gweithio nawr, ei swyddogaethau mewnol lluosog, a sut mae'n rhyngweithio â'r system dai ehangach.
- Yn seiliedig ar y weledigaeth hon, mae angen **ymdeimlad clir o natur a chynllun y rheoliadau rhent** a gynigir; sut ac o dan ba amgylchiadau y caiff y rheoliadau hyn eu sbarduno; a sut y caiff y trefniadau eu dirwyn i ben yn ddiweddarach (y cymal machlud); yn ogystal â sut y byddai'r rhain yn ategu'r rheoliadau presennol ac arfaethedig nad ydynt yn ymwneud â phrisiau.
- Er mwyn cyflawni'r eglurder hwn ynghylch amcanion, dyluniad a gweithrediad polisi, mae angen **ymrwymiad cryf i strategaeth ddata weithredol gynhwysfawr** a fydd yn galluogi llunwyr polisi i fonitro'r SRhP yn barhaus o fewn strategaeth dadansoddi marchnad glir sy'n gweithredu ar lefel ardal y farchnad y cytunwyd arni.

- Dylid **ymrwymo i dynnu ar y sylfaen dystiolaeth** lle mae'n rhoi cyfeiriad a hefyd, lle nad oes tystiolaeth bendant, lefel addas o ofal a chyfeiriad at y data a'r dystiolaeth a gynhyrchir yn lleol. Yn yr un modd, dylai datblygu a monitro polisi fod wedi'i wreiddio drwyddi draw mewn mecanweithiau sy'n rhoi llais effeithiol i denantiaid, yn ogystal â rhanddeiliaid eraill.

Cyhoeddwyd [Rent control: principles, practicalities and international experience](#) ym mis Mai 2022. Mae'n rhoi enghreifftiau o'r ystod o arferion rheoli rhenti neu reoleiddio rhenti rhyngwladol cyfoes fel y'u gweithredir yn y sector rhentu preifat (SRhP), gan amlygu nifer fach o enghreifftiau Ewropeaidd yn fanylach (Sweden, yr Iseldiroedd, Ffrainc, yr Almaen ac Iwerddon). Yna mae'n mynd ymlaen i ystyried a myfyrio ar y meini prawf gwerthusol a ddefnyddiwyd i asesu ac arfarnu'r polisiau hyn a myfyrio ar yr hyn y mae'n ei olygu i drafodaeth yr Alban ar bolisi rheoli rhenti cenedlaethol effeithiol. Dyma brif gasgliadau'r papur:

- Mae cyd-destun a hanes polisi tai cenedlaethol yn cyfrif. Nid yw hynny'n golygu nad yw cyd-destunau'n newid, neu fod llwybrau'n esblygu - ond nid camp fach yw gyrru'r broses honno'n ymwybodol, yn hytrach na bod hynny'n ganlyniad cyfleoedd a grëwyd gan siociau dwys fel Covid.
- Mae'r ymgynghoriad Fair Deal for Tenants yn ei gwneud yn glir bod Llywodraeth yr Alban yn ceisio gweithio o weledigaeth gadarnhaol ar gyfer y sector rhentu preifat a bod ymrwymiad hirdymor amlwg i ehangu dull y llywodraeth o ymdrin â data a thystiolaeth y SRhP.
- Nid oes modd osgoi'r angen am yr isadeiledd a'r gefnogaeth angenrheidiol i weithredu a gorfodi'r system. Bydd angen ymdrech ddifrifol i gyfrifol cost rhedeg y system hon, yn ogystal â deall ei chanlyniadau marchnad a dosbarthiadol. Ac mae angen sefydlu gweithrediadau cadarn sydd ag adnoddau priodol.
- Byddai'n werth datblygu dealltwriaeth fanylach ar lawr gwlad o bolisiau o ddiddordeb gydag arbenigwyr ac ymarferwyr lleol e.e. yn Ffrainc, yr Almaen, yr Iseldiroedd, Sweden ac Iwerddon. Mae'r nodyn briffio yn ddechreuad, ond mae angen arbenigedd lleol i ddeall yn llawn nodweddion systemau sy'n gweithredu mewn mannau eraill.

Cyhoeddwyd y trydydd allbwn, papur academiaidd ar gyfer yr International Journal of Housing Policy: '[Rent regulation: unpacking the debates](#)', ym mis Awst 2022. Mae'r papur yn ymdrin â thri chwestiwn yn ymwneud â rheoleiddio rhenti a rôl tystiolaeth. Beth yw'r sbardunau i newid polisi o ran rheoleiddio rhenti a pha rôl y mae tystiolaeth yn ei chwarae wrth lunio newid polisi? Beth yw natur y dystiolaeth rheoleiddio rhenti (h.y., a dynnwyd o'r adolygiad tystiolaeth cynharach)? Sut mae'r sylfaen dystiolaeth hon yn cael ei throsglwyddo i drafodaethau polisi?

Daw'r papur i'r casgliad bod ymchwil ar ddeinameg newid polisi yn dangos mai anaml y mae tystiolaeth yn ymarferol yn chwarae rhan arwyddocaol mewn penderfyniadau polisi; mae ffactorau eraill wedi pwyso'n drymach. Mae'r llenyddiaeth yn glir bod polisi rheoleiddio rhenti, a newid polisi, yn cael eu deall yn well fel cynnyrch y cymhlethdod sefydliadol o wahanol gyfundrefnau tai/lles a thrafodaethau gwleidyddol. Yn gyffredinol, mae'n well meddwl am y dystiolaeth ymchwil fel *dyfais ar gyfer sensitiddio i gymhlethdod a hapddigwyddiadau* nag ar gyfer darparu casgliadau cyffredinol syml. Serch hynny, mae'r broses bolisi yn yr Alban wedi bod yn wybyddol agored i dystiolaeth ac wedi mynd ati'n frwd i ymgysylltu â hi. Mae'r papur felly yn dod i'r casgliad 'the evidence base may not have played a substantial role in deciding the broad direction – the 'what' - of policy, but once that is determined the 'how' can be highly sensitive to lessons from the evidence, including the wisdom of proceeding with caution'.

Cyhoeddwyd [adroddiad rheoli rhenti](#) Grŵp Trawsbleidiol Senedd yr Alban (CPG) ar Dai ym mis Tachwedd 2022. Penderfynodd y CPG dreulio amser yn edrych ar y safbwyntiau eang ac amrywiol ar reolaethau rhent a gynrychiolir gan ei aelodaeth. Cydnabu'r drafodaeth fod rheolaethau rhent ar

ddod ac y dylai'r drafodaeth ymwneud â dylunio polisi da, lleihau canlyniadau digroeso a meddwl yn galed am le'r farchnad rentu yn y system dai ehangach. Beth oedd y prif gasgliadau?

- Bydd yn rhaid wrth gyfaddawdu wrth ddewis sut i ddiffinio elfennau ymyrraeth polisi allweddol. Mae canlyniadau hefyd i'r system ehangach gyda phob cynnig. Dadleuwyd y gallai ymdrin â phroblemau ehangach e.e., sicrhau adnoddau ar gyfer gorfodi a chydymffurfio, mwy o gyflenwad o dai fforddiadwy a chymdeithasol ychwanegol, buddsoddi mewn polisi atgyweirio a gwella ar gyfer y sector preifat – i gyd dynnu pwysau oddi ar y farchnad rhentu ac, ymhen amser, leihau'r angen am reoli rhenti. Fodd bynnag, ac yn fwy pendant, mae ar y rhai sy'n cefnogi rheolaethau rhent tynnach.angen ymrwymiad credadwy gan y llywodraeth ar gyfer y mathau hyn o bolisiau cyflenwol.
- Mae'r gallu i orfodi cydymffurfiaeth yn debygol o fod yn hollbwysig i effeithiolrwydd polisi. Nodwyd diffyg cydymffurfio sylweddol yn Iwerddon, yr Almaen a Ffrainc (Gibb a Marsh, 2022). Nid yw rheoli rhenti yn bolisi cyhoeddus rhad. Mae angen ei fonitro a'i orfodi, a rhaid i'r seilwaith ar gyfer y rôl weithredu honno fod yn ei le.
- Roedd mwy o gefnogaeth i reolaethau trydedd genhedlaeth meddalach. Roedd diddordeb mewn ymchwilio ymhellach i fodolau mwy ymyraethol megis model Ffrainc sy'n defnyddio rhenti cymharol i asesu a yw tenantiaeth newydd neu rent cychwynol yn disgyn o fewn parth o 10%+/- o'i gymharu ag eiddo tebyg yn lleol (nid yw cynllun Ffrainc yn un cenedlaethol ond yn hytrach lleol a dewisol).
- Cydnabu'r grŵp bwysigrwydd hanfodol data da a dadansoddiad o'r farchnad leol. Roeddent hefyd yn cydnabod pwysigrwydd cyfeiriad clir ynghylch lle mae'r llywodraeth am weld rhentu preifat yn y tymor canolig i'r tymor hir.
- Gellid defnyddio rheoli rhenti ochr yn ochr â phwerau gorfodi ardal i fynd i'r afael â'r crynodiadau gwaethaf o arferion gwael a marchnadoedd sy'n methu ar waelod y farchnad. Roedd cefnogaeth hefyd, er gyda rhai yn anghytuno, i gyfyngu ar reoli rhenti o ran eithrio pen uchaf y farchnad a hefyd trin myfyrwyr yn wahanol.
- Gallai gwybodaeth fod ar gael yn fwy cyhoeddus i helpu gweithrediad y farchnad. Mae angen mwy o ymchwil ar ymddygiad tenantiaid, landlordiaid a buddsoddwyr mewn ymateb i reoli rhenti. Dangosodd trafodaethau gyda'r buddsoddwr eiddo tirol o Sweden, Heimstadt, eu bod yn fodlon buddsoddi mewn gwahanol gyfundrefnau rheoli rhenti ledled Ewrop, pe bai meini prawf risg yn cael eu bodloni.

Casgliadau

Mae'r dystiolaeth yn awgrymu bod amrywiadau is-genedlaethol a rhanbarthol mewn marchnadoedd tai yn golygu efallai na fydd yn briodol cyflwyno cynllun unfurf, cenedlaethol i Gymru. Mae'r cydestun yn cyfrif ac mae'n bwysig bod yn ofalus wrth ddysgu gwersi o wahanol leoliadau sefydliadol a marchnad: nid yw Cymru fel yr Alban na Lloegr ac nid yw Ceredigion a Chonwy fel Caerdydd.

Mae angen gwahaniaethu rhwng achosion problemau fforddiadwyedd mewn rhannau o'r sector rhentu preifat a rolau cyflenwol hirdymor gwahanol bolisiau tai. Mae'n briodol gofyn i ba raddau y mae'r alwad am reoli rhenti yn y sector preifat yn ymateb i fethiant polisiau tai eraill dros amser. I ba raddau y byddai datrys gwendidau polisi eraill (e.e., cyflenwad a chost) tai rhent cymdeithasol yn lleihau'r angen am ymyriadau yn y sector rhentu preifat? Mae angen cydnabod nad yw'r sector rhentu preifat yn bodoli mewn gwagle. Mae'n rhan hollbwysig o'r system dai yng Nghymru, ond beth bynnag fo'r dull o reoli rhenti yn y sector hwn (sydd ei hun yn rhan o reoleiddio ehangach ar rentu preifat), bydd gofyniad parhaus am bolisiau cyflenwol tuag at ddarparu tai fforddiadwy mewn deiliadaethau eraill. Fodd bynnag, cydnabyddir y bydd cynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol ychwanegol yn cymryd amser ac y gallai effeithio ar benderfyniadau i gyflwyno unrhyw fath o reolaethau rhent.

Bydd cyfaddawdau hefyd rhwng sut y gellir cyflwyno rheolaethau rhent (a sut y gellir eu cynnal neu eu llacio wedyn), a sut y gallai unrhyw eithriadau (e.e., ar gyfer grwpiau neu rannau penodol o'r farchnad) weithredu. Dylid osgoi canlyniadau anfwriadol, lle bynnag y bo modd.

Pa bynnag benderfyniadau a wneir o ran ymyriadau polisi yn y farchnad tai rhent preifat, credwn ei bod yn bwysig buddsoddi mewn gwella dadansoddiad o'r farchnad dai leol ac (yn hollbwysig) gwella ansawdd data mewn perthynas â'r sector rhentu preifat yng Nghymru. Rydym wedi gwneud y pwynt nad yw rheoli rhent yn bolisi cyhoeddus rhad. Mae'r papur hwn wedi tynnu sylw at gyfyngiadau a gwendidau data mewn perthynas â'r sector rhentu preifat yng Nghymru, o ran y stoc, proffil landlordiaid a thenantiaid, gwybodaeth am lefelau rhent cyfredol a data ar y raddfa ddaearyddol leol ac mae angen mynd i'r afael â'r rhain.

O ran gwella'r ddealltwriaeth o weithrediad y sector rhentu preifat yng Nghymru, yn ein barn ni mae achos cryf i'w wneud dros ymchwil newydd sy'n archwilio cymhellion ac ymddygiad landlordiaid a thenantiaid yn y sector rhentu preifat yng Nghymru.

Mae angen i unrhyw ymyriadau polisi a gyflwynir weithio gyda'r sylfaen dystiolaeth ynghyd ag ymrwymiad i fonitro a gwerthuso parhaus i lywio adolygiad polisi pellach. Yn ogystal â pholisiau sydd wedi'u cynllunio'n dda, bydd yn bwysig ystyried problemau posibl o ran gweithredu a gorfodi, ac ystyried sut y gellir cydymffurfio â pholisi.

1. Cyflwyniad

1.1 Rydym wedi cael ein comisiynu gan Lywodraeth Cymru i gynnal darn bach o waith ymchwil desg ar y dystiolaeth ynghylch mesurau rheoli rhenti yn y sector rhentu preifat a goblygiadau cyflwyno mesurau o'r fath o fewn cyd-destun Cymru. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwmo yn ei Rhaglen Lywodraethu ac fel rhan o'r Cytundeb Cydweithio â Phlaid Cymru, i gyhoeddi Papur Gwyn ar Renti Teg (gan gynnwys ystyried rheoli rhenti) a'r Hawl i Dai Digonol wrth wneud y farchnad rhentu preifat yn fforddiadwy i bobl leol ar incwm lleol a dulliau newydd o wneud cartrefi yn fforddiadwy.

1.2 Credwn fod y gwaith yr ydym wedi'i wneud yn amserol ac yn berthnasol oherwydd ymrwymadau Llywodraeth Cymru i gyhoeddi Papur Gwyn ar y sector rhentu preifat (a chyn hynny Papur Gwyrdd ar gyfer ymgynghoriad ehangach) yn nhymor presennol y Llywodraeth. Yn hollbwysig, mae Llywodraeth Cymru yn ceisio deall y dystiolaeth ynghylch rheoli rhenti (fel rhan o'u hystyriaeth ehangach o "renti teg" – er bod hwn yn derm sy'n dal i fod yn berthnasol i nifer fach o eiddo ar osod yn y sector rhentu preifat) ar draws y sbectwm o ymyriadau rhentu caled i feddal.

1.3 Defnyddir rheolaeth rhenti mewn gwahanol ffurfiau i ymyrryd yn y sector rhentu preifat mewn sawl rhan o Ewrop. Yng Ngogledd America, lle mae gwrthwynebiad academaidd a busnes yn gryf, mae yna hefyd, serch hynny, bocedi sy'n rheoli rhenti mewn llawer o ddinasoedd a rhanbarthau. Mae cefnogaeth wleidyddol i'r syniad o reoli rhenti yn gryf mewn sawl man (gan gynnwys y gwledydd datganoledig yn y DU), gan adlewyrchu galw'r cyhoedd am weithredu ar gostau tai cynyddol a chanlyniadau hynny o ran diffyg fforddiadwyedd, er bod safbwyntiau croes, yn ogystal â chydabyddiaeth o'r angen i ystyried y dystiolaeth o effeithiau posibl. Hyd yn oed ers cyhoeddi adroddiadau CaCHE, mae ymchwil wedi'i chyhoeddi yng Ngogledd Iwerddon (CIH Gogledd Iwerddon, 2022). Ym mis Hydref eleni, cyhoeddodd Llyfrgell Tŷ'r Cyffredin bapur briffio ymchwil wedi'i ddiweddarau ar y drafodaeth rheoli rhenti, gan gynnwys trosolwg o'r darpariaethau presennol ar gyfer

gosod rhenti a datblygiadau polisi mewn gwahanol rannau o'r DU, er mai dim ond cyfeiriadau byr sydd at Gymru (Wilson, 2022). Fodd bynnag, yn y rhan fwyaf o leoedd, mae rheolaethau rhent o'r math meddalach, sy'n cyfyngu ar godiadau rhent ac yn aml yn ailosod i renti'r farchnad pan fydd eiddo'n wag, a thenantiaethau'n dod i ben (er bod rheolaethau hefyd yn aml yn gysylltiedig â thenantiaethau hwy neu denantiaethau hyd amhenodol).

1.4 Mae'r ymchwil wedi ceisio gwneud sawl peth: ystyried y sefyllfa yng Nghymru o ran pa fath(au) o ymyriadau rheoli rhenti y gellid eu cyflwyno; myfyrio yng nghyd-destun Cymru ar yr adolygiad tystiolaeth newydd ac ymchwil arall a gynhaliwyd ac a gyhoeddwyd gan CaCHE yn 2022 ar reolaethau rhent a'r heriau polisi cyhoeddus o gyflwyno rheoliadau rhent posibl; ystyriaeth o'r anghenion a'r math o ymchwil sylfaenol pellach y gallai Llywodraeth Cymru ei wneud i gefnogi'r math o ymyriad polisi y gallent ei wneud; gweithdy ar-lein gyda swyddogion Llywodraeth Cymru ar yr elfennau hyn (a gynhaliwyd ar 20 Tachwedd 2022); a'r adroddiad terfynol hwn ar ffurf papur briffio hygyrch â ffocws.

1.5 Yn adran 5 o'r papur, rydym wedi ceisio cyfuno'r negeseuon allweddol a'r canfyddiadau o bedwar darn o waith a gyhoeddwyd eleni. Dyma'r darnau hynny o waith:

- Gibb, K, Marsh, A a Soaita, A (2022) Rent Control: A Review of the Evidence Base. CaCHE: Glasgow. <https://housingevidence.ac.uk/publications/rent-control-a-review-of-the-evidence-base/>
- Gibb, K a Marsh, A (2022) Rent Control: Principles, Practicalities and International Experience. CaCHE: Glasgow. <https://housingevidence.ac.uk/publications/rent-control-principles-practicalities-and-international-experience/>
- Marsh, A, Gibb, K a Soaita, A (2022) 'Rent Regulation: Unpacking the Debates', *International Journal of Housing Policy*, DOI: 10.1080/19491247.2022.2089079 | **gysylltu â'r erthygl hon:** <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2089079>
- Gibb, K, James, G a Smith, M (2022) Scottish Parliament Cross Party Group on Housing Working Group Report on Rent Control. CaCHE: Glasgow. <https://housingevidence.ac.uk/publications/cross-party-group-on-housing-report-on-rent-control/>

1.6 Mae'r adolygiad tystiolaeth rhyngwladol (Gibb, et al, 2022a) yn archwilio mwy nag 80 o ddogfennau a gyhoeddwyd ers 2000. Mae'r adroddiad yn cynnwys archwiliad o lenyddiaeth economeg, cysyniadol ac empirig, yn ogystal â dadansoddiad nad yw'n ymwneud ag economeg a detholiad o lenyddiaeth lwyd sy'n edrych fwy ar bolisi. Mae'r papur yn dwyn ynghyd ganfyddiadau allweddol, bylchau yn ein gwybodaeth ac yn cynhyrchu rhywfaint o gyngor yn seiliedig ar ein darlenniad o'r dystiolaeth ar gyfer llunwyr polisi sy'n ystyried cyflwyno rheoliadau rhent. Pwynt allweddol yw bod cyd-destun yn bwysig, ac mae angen inni fod yn ofalus wrth drosglwyddo canlyniadau o un farchnad a lleoliad sefydliadol i'n rhai ni, ac mae hynny yr un mor wir am Gymru ag y mae ar gyfer yr Alban neu Loegr.

1.7 Yn wreiddiol, Llywodraeth yr Alban ofynnodd am y papur briffio (Gibb a Marsh, 2022). Gan symud ymlaen o'r adolygiad tystiolaeth, gofynnwyd am ragor o fanylion am y gwahanol systemau rheoli rhenti presennol sy'n gweithredu ledled Ewrop. Mae'r papur briffio yn edrych ar drosolygon synthetig o arferion Ewropeaidd cyn edrych yn agosach ar brofiad yn Iwerddon, Ffrainc, yr Almaen, Sweden a'r Iseldiroedd. Mae'r papur briffio hefyd yn edrych ymhellach ar weithrediad ymarferol a chwestiynau dylunio gan wahaniaethu rhwng rheolaethau caled (cenhedlaeth gyntaf) a meddalach (trydedd genhedlaeth) a pha heriau sydd angen eu goresgyn.

1.8 Mae'r erthygl cyfnodolyn (Marsh, et al, 2022) yn gofyn pa rôl y mae tystiolaeth yn ei chwarae wrth lunio polisi tai gan dynnu'n union ar yr adolygiad tystiolaeth a grybwyllwyd uchod. Mae hefyd yn cynnal ethnograffeg polisi o'r ffordd y mae polisi rheoli rhenti wedi esblygu yn yr Alban dros y 10-12 mlynedd diwethaf ochr yn ochr â mathau eraill o reoleiddio nad yw'n ymwneud â phrisiau. Daw'r papur i'r casgliad bod dylanwad tystiolaeth yn aml yn cael ei orddatgan ond y gallai tystiolaeth drylwyr a chyfuno'r hyn a wyddom helpu i sensiteiddio'r penderfyniadau y mae llunwyr polisi yn debygol o'u gwneud, gan leddfu neu addasu myriadau efallai i benderfyniadau lefel uchel a gymerwyd eisoes.

1.9 Mae adroddiad y grŵp trawsbleidiol (CPG) (Gibb, et al, 2022b) yn adroddiad ar weithgareddau gweithgor o'r CPG sy'n adlewyrchu safbwyntiau gwahanol iawn ar sbectrwm ymyrraeth rhent (o farchnadoedd rhydd i reolaethau caletach). Gan gydnabod bod rhyw fath o reolaethau yn dod gan Lywodraeth yr Alban, gosododd y gweithgor y dasg iddo'i hun o ofyn pa gyngor y gallai ei roi ar ffurf polisi o'r fath. Mabwysiadodd y gweithgor ddull system gyfan a amlygodd y diffyg eglurder ar bolisi ac amrywiaeth barn sylweddol o fewn y sector tai ond serch hynny nododd heriau allweddol y bydd angen eu goresgyn. Mae'r adroddiad yn cael ei adolygu'n derfynol a chaiff ei gyhoeddi ym mis Tachwedd 2022.

1.10 Yn adran nesaf y papur, rydym wedi cyflwyno crynodeb byr o gyflwr presennol y sector rhentu preifat yng Nghymru (ac wedi ystyried rhai o'r datblygiadau polisi allweddol). Yna rydym wedi archwilio yn adran 3 y trafodaethau diweddar ynghylch rheoli rhenti yng Nghymru cyn edrych ar drafodaethau a datblygiadau tebyg yn yr Alban (adran 4). Yna mae'r papur yn archwilio ac yn syntheseiddio tystiolaeth ddiweddar o ymchwil CaCHE ar reoli rhenti a goblygiadau'r canfyddiadau hyn i Gymru. Rydym hefyd yn ystyried y gwahanol opsiynau a dulliau posibl o reoli rhenti, eu cryfderau a'u cyfyngiadau a'r hyn y gallai eu cyflwyno ei olygu i Gymru.

2.Y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru

Y sector rhentu preifat sy'n newid yng Nghymru

2.1 Cyhoeddodd CaCHE drosolwg o'r sector rhentu preifat yn y DU ym mis Gorffennaf 2019, gan amlygu sut mae wedi tyfu ac esblygu dros yr 20 mlynedd diwethaf (Marsh a Gibb, 2019). O ganlyniad, mae'r sector bellach yn chwarae rhan fwy canolog mewn polisi tai ar draws gwahanol wledydd y DU, ac mae materion safonau, rheoleiddio a rhenti wedi dod yn bryderon pwysicach i lunwyr polisi. Mae llawer o'r dadleuon eang a wneir yn yr adroddiad

hwn yn berthnasol yng nghyd-destun Cymru, ond yn yr adran hon, rydym wedi ceisio archwilio rhai o nodweddion allweddol y sector rhentu preifat yng Nghymru.

2.2. Fel mewn rhannau eraill o'r DU, mae graddfa'r rhentu preifat yng Nghymru wedi cynyddu'n sylweddol dros y ddau ddegawd diwethaf. Ym mis Mawrth 2001 amcangyfrifwyd bod 90,445 o anheddau yn y sector hwn (7.1% o'r stoc anheddau). Erbyn mis Mawrth 2020 amcangyfrifwyd bod bron i 205,000 o anheddau yn y sector rhentu preifat yng Nghymru (14.3% o'r stoc), gan fwy na dyblu maint y sector (Stats Cymru). Wrth gwrs, mae nifer a chyfran yr anheddau yn y sector rhentu preifat yn amrywio ledled Cymru, yn amrywio o'r isafbwynt o 9% yn Nhorfaen yn 2020 hyd at 20% yng Nghaerdydd, a oedd hefyd â'r nifer absoliwt uchaf o eiddo yn y sector rhentu preifat (dros 31,000 o anheddau). Maes o law bydd gennym ddarlun cliriach o'r aelwydydd hynny sy'n byw yn y sector rhentu preifat ledled Cymru pan gyhoeddir canlyniadau Cyfrifiad Poblogaeth 2021, er mai cipolwg fydd hwn o gyfnod mewn amser.

2.3 Mae twf y sector rhentu preifat yn gwrthdroi dirywiad hirdymor yn y ddeiliadaeth sy'n dyddio'n ôl i'r cyfnod cyn y Rhyfel Byd Cyntaf a gellir ei egluro gan sawl ffactor. Mae llawer o aelwydydd dros y ddau ddegawd diwethaf a mwy wedi profi problemau wrth gael mynediad at y sector perchen-feddianwyr a'r sector rhentu cymdeithasol. Dros y cyfnod hwn, bu twf sylweddol hefyd o ran gofynion tai yng Nghymru, wedi'i ysgogi gan boblogaeth gynyddol, maint cyfartalog aelwydydd yn gostwng a mewnfudo net. Ar yr ochr gyflenwi, mae twf y sector wedi'i ysgogi gan nifer o ffactorau sy'n annog buddsoddiad newydd yn y sector, gan gynnwys twf morgeisi prynu i osod. Fodd bynnag, mae'r sector rhentu preifat yn ddeinamig ac mae arwyddion bod maint sector y rhentu preifat yng Nghymru yn amrywio. Mae ymchwil diweddar gan Sefydliad Bevan wedi datgelu, mewn rhannau o Gymru, fod nifer yr eiddo a ddefnyddir ar gyfer llety gwyliau yn cael effaith andwyol ar argaeledd eiddo i'w rentu yn y sector preifat yng Nghymru (Sefydliad Bevan, 2022a). Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi bod yn cymryd camau i fynd i'r afael â phroblemau "ail gartrefi" sy'n sylweddol mewn rhai rhannau o Gymru. Gall ffactorau eraill, gan gynnwys cynnydd mewn cyfraddau llog, hefyd esbonio pam fod y twf mewn rhentu preifat wedi arafu neu hyd yn oed wrthdroi yn y gorffennol diweddar.

2.4 Mae'r sector hefyd wedi dod yn fwyfwy amrywiol. O ran y rhai sy'n byw yn y sector, daw'r galw gan aelwydydd sy'n ffurfio o'r newydd ac yn gymharol symudol, gweithwyr proffesiynol ifanc, myfyrwyr, rhentwyr preifat hirdymor, a'r rhai sy'n chwilio am lety tymor byr ac aelwydydd nad ydynt yn gallu cael tai yn y prif ddeiliadaethau eraill. Ar yr ochr gyflenwi, mae'r sector rhentu preifat yn cynnwys sefydliadau, buddsoddwyr prynu-i-osod, sefydliadau tai cymdeithasol sy'n darparu eiddo canol-farchnad ac eiddo ar brydles a landlordiaid unigol eraill, y gall rhai ohonynt fod yn landlordiaid cymharol fyrdymor a hyd yn oed braidd yn gyndyn. Mae'r sector yn parhau i gael ei ddominyddu gan landlordiaid bach sy'n berchen ar ychydig o eiddo yr un. Mae gwybodaeth a ddarparwyd yn ddiweddar gan Rhentu Doeth Cymru (RhDC) i Lywodraeth Cymru yn nodi bod 70% o landlordiaid preifat cofrestredig yn berchen ar un eiddo yn unig, er mai dim ond traean o eiddo cofrestredig sydd yn eu perchnogaeth.

2.5 Yn 2015 gofynnodd Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi Cymru ar y pryd i'r Sefydliad Polisi Cyhoeddus i Gymru (Canolfan Polisi Cyhoeddus Cymru bellach) ddadansoddi twf y sector rhentu preifat yng Nghymru ac ystyried goblygiadau ei ehangiad. Daeth eu hadroddiad (Whitehead a Scanlon, 2015) i'r casgliad mai twf y sector rhentu preifat oedd y newid strwythurol mwyaf a welwyd yn y farchnad dai yng Nghymru ers o leiaf dwy genhedlaeth. Roedd yr awduron yn dadlau fod hyn yn arwyddocaol iawn i bolisiau'r llywodraeth o ran darpariaeth tai newydd, dyrannu cymorthdaliadau, rôl tai cymdeithasol a chanolradd (rhan arall y farchnad rhentu) a phenderfynu ar renti. Nododd yr adroddiad hefyd, er ei fod yn amrywiol o ran ei broffil o denantiaid a landlordiaid, fod dadansoddiad cychwynnol o'r rhai sy'n byw yn y sector yn awgrymu meysydd lle'r oedd crynodiadau o ddiweithdra, incwm isel, a thai o ansawdd gwael. Dadleuodd fod angen casglu a dadansoddi data pellach. Yn 2020 nododd CaCHE y prif ffynonellau data sydd ar gael ar draws y DU (ac ar gyfer y gwledydd unigol) mewn perthynas â'r sector rhentu preifat (Orford a Harris, 2020). Wrth gydnabod heterogenedd y sector (a phrofiadau gwahanol y rhai sy'n byw mewn llety rhent preifat) nododd fod bylchau yn y sylfaen dystiolaeth, diffyg gwybodaeth am ymddygiad landlordiaid a diffyg neu ansawdd gwael data daearyddol lefel isel yn golygu bod rheoleiddio'r sector yn anodd iawn. Mae gwendidau o'r fath hefyd yn tansilio datblygiad a gweithrediad polisiau, yn enwedig ar lefel leol, gan arwain yn aml at ganlyniadau neu ddeilliannau anfwriadol. Yn yr adran nesaf edrychwn ar ddulliau o reoleiddio'r sector rhentu preifat yng Nghymru, ond efallai ei bod yn werth dod â'r adran hon i ben drwy nodi nid yn unig yr heriau a achosir gan ddiffyg sylfaen dystiolaeth gadarn mewn perthynas â'r sector rhentu preifat yng Nghymru ond hefyd diffyg gweledigaeth glir ar gyfer y sector a sut mae'n cyd-fynd â system dai Cymru yn ei chyfanrwydd.

Rheoleiddio'r sector rhentu preifat yng Nghymru

2.6 Mae ymchwil wedi amlygu bod ansawdd llety a safonau rheoli yn y sector rhentu preifat yn amrywio'n sylweddol ar draws y DU (Rugg a Rhodes, 2008). Cynhaliodd Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Senedd Cymru bellach), drwy ei Bwyllgor Cymunedau a Diwylliant ar y pryd, ymchwiliad i safonau yn y sector yn 2010-11. Gwnaeth ei adroddiad (CCC, 2011) sawl argymhelliad i wella'r broses o reoleiddio'r sector yng Nghymru. Cyflwynodd Deddf Tai (Cymru) 2014 fesurau penodol ar gyfer rheoleiddio tai rhent preifat yng Nghymru ac ym mis Tachwedd 2015 sefydlwyd Rhentu Doeth Cymru (RhDC), gyda chyfrifoldeb dros gofrestru landlordiaid preifat a thrwyddedu asiantau rheoli ledled Cymru (roedd yna eisoes gynllun achredu landlordiaid gwirfoddol ar waith yng Nghymru; darparodd deddfwriaeth 2014 ar gyfer cofrestru ac achredu gorfodol). Mae Cymru hefyd wedi deddfu, o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc) (Cymru) 2019 i gyfyngu ar y ffioedd y gellir eu codi ar denantiaid.

2.7 Nododd gwerthusiad cychwynnol o Rhentu Doeth Cymru, a gynhaliwyd gan ymgynghorwyr annibynnol ar gyfer Llywodraeth Cymru, nifer o lwyddiannau (Llywodraeth Cymru, 2018). Roedd y rhain yn cynnwys gwella ymwybyddiaeth a dealltwriaeth o'r gofynion deddfwriaethol (ymysg landlordiaid a thenantiaid), cynnydd cychwynnol yn nifer y cofrestradau a thrwyddedau a gwerth hyfforddiant. Fodd bynnag, nododd hefyd nifer o wendidau, yn enwedig yn y gallu ar lefel leol i nodi landlordiaid nad ydynt yn cydymffurfio ac i orfodi gofynion y ddeddfwriaeth.

2.8 Roedd paragraff olaf yr adroddiad gwerthuso (Llywodraeth Cymru, 2018) yn dadlau:

“Dylai Llywodraeth Cymru a Rhentu Doeth Cymru ystyried sut y gellir uchafu’r data a gesglir ar gronfa ddata Rhentu Doeth Cymru i ddarparu ffynhonnell hygyrch o wybodaeth ar y sector rhentu preifat yng Nghymru. Ar hyn o bryd mae prinder gwybodaeth ar y sector ac mae’n allweddol y gellir defnyddio data Rhentu Doeth Cymru i ddarparu tystiolaeth o sut mae’r sector yn newid, pwy mae’n lletya ac ati, a sut mae’n gweithio parthed daliadaeth arall” (Llywodraeth Cymru, 2018, t69).

2.9 Mae gwefan RhDC (rhentudoeth.llyw.cymru) yn cyhoeddi swm cyfyngedig o ystadegau bob mis ar gyfanswm nifer y cofrestriadau/trwyddedau yng Nghymru. Ar 30 Medi 2022, adroddwyd y canlynol.

- 208,236 o eiddo wedi’u cofrestru
- 100,274 o landlordiaid wedi’u cofrestru (ynghyd â 8,796 o gofrestriadau anghyflawn)
- 46,470 o landlordiaid wedi’u trwyddedu (a 905 yn cael eu hasesu)
- 4,651 o asiantau wedi’u trwyddedu (a 106 yn cael eu hasesu)

Fodd bynnag, nid yw’n glir a oes unrhyw ddadansoddiad o fis i fis o’r newidiadau yn y niferoedd hyn, er bod ffigurau Medi 2022 ar gyfer nifer yr eiddo, landlordiaid ac asiantau i gyd ychydig yn is na’r rhai a adroddwyd yn gynnar yn 2021 (Jones, 2021). Ceir rhywfaint o adroddiadau anecdotaidd bod landlordiaid preifat wedi tynnu’n ôl o’r farchnad yng Nghymru yn ddiweddar.

Rhenti sector preifat a fforddiadwyedd

2.10 Mae fforddiadwyedd yn fater pwysig sy’n wynebu aelwydydd ym mhob deiliadaeth, yn enwedig rhannau o’r sector rhentu preifat. Mae’r Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG) yn darparu dadansoddiad o fforddiadwyedd rhentu preifat yn Lloegr (gan archwilio rhenti preifat fel canran o incwm rhent misol gros). Ym mis Hydref 2021 adroddodd y gallai rhentwyr preifat ar incwm canolrifol ddisgwyl gwario 23% o’u hincwm ar gartref wedi’i rentu â phris canolrifol yn Lloegr, er bod amrywiadau rhanbarthol sylweddol (ONS, 2021). O edrych ar y cyfnod 2013-2020 mae data SYG yn awgrymu bod fforddiadwyedd rhentu preifat wedi aros yn gymharol sefydlog dros y cyfnod hwn. Ar hyn o bryd mae’r dadansoddiad hwn ar gyfer Lloegr (a’i rhanbarthau), er ein bod yn deall bod trafodaethau’n parhau ynghylch y posibilrwydd o ymestyn y cwmpas i gynnwys Cymru.

2.11 Mae Stats Cymru wedi dadansoddi data ar renti’r sector preifat yn flynyddol ers 2010, yn seiliedig ar ddata gosodiadau trafodol (ac eithrio gosodiadau lle’r oedd yn hysbys bod budd-dal tai yn cael ei dalu). Mae’r dadansoddiad blynyddol yn cael ei ddadansoddi yn ôl math/maint o eiddo (nifer yr ystafelloedd gwely) ac ar gyfer rhenti cyfartalog/canolrifol a rhenti yn y chwartelau isaf ac uchaf. Mae’r data cyhoeddedig diweddaraf, wedi’i ddadgyfuno i lefel awdurdod lleol, ar gyfer 2019. Cesglir y wybodaeth rhentu hon gan Swyddogion Rhenti Cymru (sy’n rhan o Lywodraeth Cymru ac sydd â swyddogaeth statudol) ac fe’i defnyddir i bennu lefel y Lwfans Tai Lleol (LTLI) a phennu lefel y Rhenti Cyfeirio Lleol at ddibenion budd-dal tai. Mae hefyd yn cael ei defnyddio i ddatblygu Asesiadau o’r Farchnad Dai Leol (AMTLI) yng Nghymru.

2.12 Y Lwfans Tai Lleol (LTLI) yw'r mecanwaith a ddefnyddir i gyfrifo swm y Budd-dal Tai neu'r elfen tai o'r Credyd Cynhwysol y gall y rhai ar incwm isel yn y sector rhentu preifat fod â hawl i'w hawlio. Fe'i cynlluniwyd i ganiatáu i bobl rentu eiddo sydd yn y 30% rhataf o renti mewn ardal marchnad unigol. Mae Cymru wedi'i rhannu'n 23 o Ardaloedd Marchnad Rhenti Eang (AMRE) a chaiff yr LTLI ei osod drwy gyfeirio at renti eiddo ym mhob AMRE. Fodd bynnag, mae cyfraddau'r LTLI yn cael eu pennu gan Lywodraeth San Steffan ac wedi'u rhewi ers 2020 ac nid ydynt wedi'u diweddarau i adlewyrchu codiadau mewn rhenti ers hynny. Mae ymchwil yng Nghymru wedi dangos bod llawer o aelwydydd yn cael trafferth dod o hyd i gartref a thalu eu rhent oherwydd LTLI annigonol. Mae Sefydliad Bevan (2022b) wedi adrodd bod y gyfradd LTLI rhwng mis Mai a mis Rhagfyr 2021 ond yn cwmpasu 3.8% o eiddo ar draws 10 awdurdod lleol yng Nghymru, gan wthio rhentwyr incwm isel i lety o ansawdd gwael a chaledi ariannol.

2.13 Y llynedd datblygodd Llywodraeth Cymru Gynllun Lesio Cymru (LSW), sy'n rhoi cymhellion i landlordiaid preifat brydlesu eu heiddo am o leiaf 5 mlynedd i awdurdodau lleol. Yna caiff y rhain eu gosod i denantiaid ar renti wedi'u cyfyngu i gyfraddau lwfans tai lleol (LTLI), er mwyn rhoi sicrwydd a rhywfaint o fforddiadwyedd rhent i'r rhai sy'n derbyn budd-daliadau a/neu ar incwm isel. Cyhoeddwyd gwerthusiad annibynnol o'r cynlluniau peilot y llynedd (Llywodraeth Cymru, 2021a). Rydym yn deall bod 15 o awdurdodau lleol Cymru wedi ymuno â'r cynllun ar hyn o bryd ac wedi cael gwybod gan swyddogion Llywodraeth Cymru bod targed cynyddrannol wedi'i osod ar gyfer pob un yn seiliedig ar gyflawni 1% o'r stoc rhentu preifat. Ym mlwyddyn un mae sawl awdurdod lleol wedi gallu rhagori ar eu targedau cychwynnol. Deallwn fod tua thri chwarter yr eiddo a ddaeth yn ôl i ddefnydd o dan y cynllun wedi bod yn wag am fwy na 6 mis yn flaenorol.

2.14 O ran data rhenti, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei dadansoddiad o renti'r sector preifat ar gyfer 2019 ym mis Mai 2020 (Llywodraeth Cymru, 2020). Mae'r papur hwn yn rhoi dadansoddiad o renti cyfartalog y sector preifat ledled Cymru (ar gyfer pob awdurdod lleol), yn ôl math o eiddo (nifer yr ystafelloedd gwely). Mae hefyd yn darparu gwybodaeth am amrediad rhenti o fewn awdurdodau unigol (gan gynnwys cyfartaleddau chwarter uchaf ac isaf). Fodd bynnag, mae'r papur yn ei gwneud yn glir nad yw eiddo rhent preifat yng Nghymru wedi'u gwasgaru'n gyfartal o bell ffordd, gan eu bod wedi'u crynhoi yn yr ardaloedd mwy trefol ac wedi'u gwasgaru'n anwastad mewn ardaloedd mwy gwledig. Mae gogwydd hefyd tuag at brif ddinasoedd a threfi prifysgolion/ colegau Cymru. Mewn rhai awdurdodau lleol mae maint y sampl yn gyfyngedig, o ystyried nifer yr eiddo a osodir yn flynyddol a chyfraddau ymateb gwirfoddol landlordiaid ac asiantau unigol. Er bod y data ar renti gwirioneddol y sector preifat yn dal i gael ei gasglu, rydym yn deall nad oes unrhyw gynlluniau i gyhoeddi diweddariad o ddadansoddiad 2019.

2.15 Mae'r Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG) yn cyhoeddi ei Mynegai Prisiau Rhentu Tai Preifat bob mis, sy'n caniatáu cymhariaeth o'r gyfradd twf blynyddol mewn rhenti preifat ar draws y DU, gan ddarparu data cenedlaethol a rhanbarthol (Lloegr). Mae'r data diweddaraf (SYG, 2022a) yn dangos bod rhenti preifat a dalwyd gan denantiaid yn y DU wedi codi 3.8% yn y 12 mis hyd at Hydref 2022. Cododd rhenti preifat yn Lloegr ar gyfartaledd 3.7% yn y cyfnod hwn, o gymharu â 4.2% yn yr Alban a 3.2% yng Nghymru. Roedd ffigur Cymru i fyny

o 2.7% ym mis Medi 2022 a'r cynnydd uchaf a gofnodwyd ers i'r gyfres ddata hon ddechrau yn 2010. Mae SYG hefyd yn cyfeirio at dystiolaeth Cymdeithas Asiantau Gosod Preswyl (ARLA) bod y galw am dai rhent preifat yn cynyddu (ond nid y cyflenwad) fel y mae rhenti, ond bod pwysau cyflenwad a galw yn cymryd amser i fwydo drwodd i brisiau rhent uwch.

Diwygiadau polisi eraill

2.16 Mae newidiadau pellach ar y gweill ar gyfer diwygiadau mawr i'r sector rhentu cyfan yng Nghymru. Rhoddwyd Cydsyniad Brenhinol i Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) ym mis Ionawr 2016 ac mae'n diwygio'n sylweddol y ffyrdd y mae eiddo yn y sectorau cymdeithasol a phreifat yn cael eu gosod. Y Ddeddf (fel y'i diwygiwyd wedyn) yw'r newid mwyaf i gyfraith tai yng Nghymru ers degawdau. Roedd newidiadau sylweddol yn y prosesau cyfreithiol a llys presennol yn angenrheidiol cyn y gellir gweithredu llawer o ddarpariaethau'r ddeddfwriaeth, ond mae'r newidiadau arfaethedig i fod i ddod i rym o fis Rhagfyr 2022.

2.17 Y bwriad yw y bydd y ddeddfwriaeth newydd yn symleiddio'r sefyllfa bresennol yng Nghymru ac yn mynd i'r afael â nifer o anghysondebau sy'n bodoli. I grynhoi, mae'r prif newidiadau yn cynnwys:

- **Newidiadau i fathau o denantiaeth.** Bydd y rhan fwyaf o denantiaethau a thrwyddedau cyfredol, gan gynnwys tenantiaethau sicr, tenantiaethau byrddaliadol sicr a thenantiaethau diogel yn cael eu disodli gan naill ai gontract meddiannaeth diogel neu gontract meddiannaeth safonol.
- **Newidiadau i fathau o landlordiaid.** Bydd landlordiaid yn cael eu gosod yn un o ddau grŵp: landlordiaid cymunedol (awdurdodau lleol a chymdeithasau tai) a landlordiaid preifat (unrhyw landlord nad yw'n landlord cymunedol). Yn gyffredinol, bydd landlordiaid cymunedol yn darparu contractau meddiannaeth diogel, a landlordiaid preifat yn darparu contractau meddiannaeth safonol.
- **Cyflwyno telerau safonol o fewn contractau meddiannaeth.** Bydd yn ofynnol i landlordiaid ddefnyddio telerau ysgrifenedig i denantiaid (deiliaid contractau) gyda datganiad o hawliau a chyfrifoldebau'r landlord a'r deiliad contract.
- **Newidiadau i'r ffordd y daw contractau meddiannaeth i ben.** Mae sawl newid yma, gan gynnwys cyfnod rhybudd o 6 mis o leiaf ar sail "dim bai" (cyfeirir ato'n gyffredin fel "hysbysiad adran 21"). Yn ogystal, ni fydd landlordiaid yn gallu cyflwyno hysbysiadau o'r fath tan o leiaf chwe mis ar ôl i'r contract ddechrau.
- **Cyflwyno safon ffitrwydd newydd ar gyfer cartrefi rhent yng Nghymru.** Mae hyn yn seiliedig ar y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai).
- **Rheolau newydd am gyd-gontractau, olyniaethau, a diogelwch i ddeiliaid contractau.** Mae hyn yn cynnwys cynyddu nifer yr olyniaethau posibl o un i ddwy.
- **Newidiadau i'r ffordd yr ymdrinnir ag eiddo gadawedig.** Mae'r rhain wedi'u cynllunio i'w gwneud yn symlach ac yn gyflymach i landlordiaid adennill meddiant pan fydd deiliaid contractau yn gadael.

2.18 Mae'r newidiadau hyn ar gyfer y sector rhentu yn rhai sylweddol. Fe'u cynlluniwyd i roi mwy o eglurder i landlordiaid a thenantiaid ac i wella hawliau a diogelwch tenantiaid er mwyn lleihau'r risg y bydd aelwydydd yn cael eu troi allan o'u cartrefi heb fod unrhyw fai

arnynt hwy. Bydd hyn hefyd yn lleihau'r bygythiad o ddigartrefedd. Fodd bynnag, mae hefyd yn golygu y bydd angen i denantiaid a landlordiaid fod yn ymwybodol o'r newidiadau a gwybod eu hawliau a'u cyfrifoldebau. Mae hyn yn codi materion mawr ynghylch argaeledd gwybodaeth, cyngor a chymorth (a'r adnoddau i'w darparu), yn enwedig yn ystod camau cynnar y gweithredu. Nodwn yn yr adran nesaf fod pryderon y gallai newidiadau pellach i'r sector rhentu preifat gynyddu'r beichiau ar landlordiaid preifat a chynyddu'r nifer sy'n tynnu'n ôl o'r sector (er y gallai fod yn anodd datgysylltu'r rhesymau penodol pam y mae landlordiaid yn dadfuddsoddi).

2.19 Rydym yn cau'r adran hon gyda rhai syniadau byr am newidiadau polisi tai allweddol eraill sydd ar y gweill yng Nghymru, a sut y gallent effeithio ar y sector rhentu preifat. Mae Llywodraeth Cymru wedi gwneud nifer o ymrwymadau tai yn ei Rhaglen Lywodraethu 2021-2026 (Llywodraeth Cymru, 2021b, 2021c) ac yn y Cytundeb Cydweithio y mae wedi'i wneud â Phlaid Cymru (Llywodraeth Cymru, 2021d). Ystyrir y rhain ychydig yn fanylach yn yr adran nesaf, yn benodol mewn perthynas â chynigion i ymgynghori ar y potensial ar gyfer rheolaethau rhent fel rhan o ystyriaethau ehangach ar gyfer "rhenti teg". Fodd bynnag, yn amlwg ni ellir gwahanu dyfodol y sector rhentu preifat yn llwyr oddi wrth ddatblygiadau mewn deiliadaethau eraill, ac yn benodol gefnogaeth i dwf parhaus y sector tai cymdeithasol yng Nghymru.

2.20 Ers 2019 bu ymgyrch yng Nghymru, dan arweiniad Tai Pawb, Sefydliad Tai Siartredig Cymru a Shelter Cymru i ddeddfu ar gyfer Hawl i Dai Digonol yng Nghymru. Ystyrir bod cyflwyno hawl o'r fath yn mynd i'r afael â materion allweddol megis digartrefedd, diogelwch, a fforddiadwyedd, er y cydnabyddir na fyddai hawl o'r fath yn digwydd dros nos. Yn dilyn astudiaeth ddichonoldeb yn 2019 (Hoffman, 2019) mae'r tri sefydliad wedi comisiynu dau adroddiad annibynnol pellach gan yr ymgynghorwyr Alma Economics. Darparodd y cyntaf o'r rhain sylfaen dystiolaeth i gefnogi'r achos (Alma Economics, 2021) ac mae'r ail wedi datblygu dadansoddiad cost a budd o'r costau a'r arbedion a allai ddeillio o gyflwyno hawl o'r fath (Alma Economics, 2022). Mae'r tri adroddiad, a deddfwriaeth ddrafft ar gael ar wefan Tai Pawb (taipawb.org). Mae'r Alban hefyd wedi bod yn cymryd camau i gynnwys hawl o'r fath mewn deddfwriaeth genedlaethol, gydag ymchwil yn archwilio beth (yng nghyd-destun yr Alban) a olygir gan dai digonol, sut y gellid ei gymhwyso'n ymarferol a sut y gellir gwneud cynnydd i'w gwireddu'n llawn (ALACHO a Newhaven Research, 2021).

2.21 Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo, fel rhan o'i Chytundeb Cydweithio (Llywodraeth Cymru, 2021d) i gyflwyno cynigion mewn Papur Gwyn i ymgynghori ar hawl i dai digonol yng Nghymru, ochr yn ochr ag ystyried system o "renti teg" (gan gynnwys ystyried rheoli rhenti) yn y sector preifat er mwyn gwneud tai'r farchnad rhentu preifat yng Nghymru yn fwy fforddiadwy. Dyma ffocws adran nesaf y papur hwn, sy'n edrych ar drafodaethau diweddar ynghylch rheoli rhenti yng Nghymru.

3.Y Draffodaeth ynghylch Rheoli Rhenti yng Nghymru

3.1 Mae cyfres o faterion yn sail i draffodaethau ynghylch rheolaethau rhent, y mae llawer ohonynt yn destun dadl ac yn aml yn wleidyddol iawn. Mae pryderon ynghylch fforddiadwyedd (a chanlyniadau cynnydd mewn rhent mewn termau real), prinder digon o

dai cymdeithasol fforddiadwy (yn enwedig tai rhent cymdeithasol), sy'n golygu bod yn rhaid i rai aelwydydd a allai gael eu gwasanaethu'n well yn y sector tai cymdeithasol gael eu cartrefu mewn llety preifat ar rent. Er y gall y rhan fwyaf o gartrefi yn y sector rhentu preifat fod o safon weddus ac wedi'u rheoli'n dda, gall fod achosion o amodau gwael, rhenti gormodol ac ymddygiad gwael neu hyd yn oed anghyfreithlon gan landlordiaid. Mewn rhai ardaloedd efallai y bydd pwysau penodol o ran galw, er enghraifft gan fyfyrwyr, a all orfodi rhenti i godi ac eithrio eraill sydd ag angen sylweddol am dai. Mae newidiadau yn argaeledd a lefelau cymorthdaliadau rhent a budd-daliadau incwm i helpu gyda chostau tai hefyd yn ffactorau sy'n llywio'r achos dros reoli rhenti, yn enwedig i'r rhai ar incwm cymharol isel neu sefydlog. Wrth gwrs, gallai cyflwyno rheolaethau ychwanegol (a mwy o reoleiddio safonau), tra'n cynnig buddion i denantiaid, gael canlyniadau andwyol o ran lleihau hyder landlordiaid, atal buddsoddiad a lleihau'r cyflenwad o lety. Yn ogystal, rydym ar hyn o bryd yn profi argyfwng costau byw, sy'n effeithio nid yn unig ar denantiaid ond hefyd ar rai landlordiaid.

3.2 Dim ond yn gymharol ddiweddar y daeth y dadleuon ynghylch cyflwyno rheolaethau rhenti yng Nghymru i'r amlwg. Ym mis Mai 2018 cyflwynodd Jenny Rathbone (AS Llafur) ddadl fer ar sefydlogrwydd rhenti yn y sector preifat, gan ddadlau'r achos dros reolaethau rhent. Dadleuodd fod "rhenti teg" yn cynnig modd cynaliadwy o atal rhenti rhag cynyddu ymhellach allan o gyrraedd a bod dwy ffordd wahanol o gyflwyno rheolaethau rhent; rhoi'r dewis i aelwydydd herio rhent afresymol drwy system o dribiwnlysoedd annibynnol neu fel arall rhoi'r cyfle i gynghorau lleol wneud cais i Lywodraeth Cymru i greu parthau pwysau rhent dynodedig (gyda chapiau ar godiadau rhent). Fel AS yng Nghaerdydd, tynnodd sylw at anfforddiadwyedd llawer o renti preifat mewn rhannau o brifddinas Cymru a chyfeiriodd at ddatblygiadau yn yr Alban (o dan Ddeddf Tai Preifat (Tenantiaethau) (Yr Alban) 2016), yr Almaen, Efrog Newydd a'r Iseldiroedd fel rhai oedd yn cynnig enghreifftiau o bolisiau rheoli rhenti y gallai Cymru ddysgu ohonynt. Roedd ymateb y Ceidwadwyr (gan David Melding AS), er nad oedd yn cytuno â'r holl ddadleuon a gyflwynwyd, yn derbyn bod marchnadoedd tai mewn rhai ardaloedd yn gamweithredol. Roedd yr ateb gan y Gweinidog Tai ac Adfywio ar y pryd (Rebecca Evans) ar ddiwedd y ddadl yn cydnabod y rôl gynyddol yr oedd y sector rhentu preifat yn ei chwarae wrth gyflawni agenda tai Llywodraeth Cymru, ac i lawer o rentwyr preifat, bod materion yn ymwneud â fforddiadwyedd, ansawdd a sicrwydd deiliadaeth yn arwyddocaol iawn. Cyfeiriodd at ymchwil a gyhoeddwyd gan Ganolfan Ymchwil Tai a Chynllunio Caergrawnt (Clarke et. al, 2015) i effeithiau rheoli rhenti ar gyflenwad tai (a marchnadoedd tai lleol), a'r potensial ar gyfer canlyniadau anfwriadol, o ran ymatebion landlordiaid. Roedd ymateb y Llywodraeth yn cydnabod y gallai lleihau enillion rhent gymell landlordiaid i werthu yn hytrach na rhentu yn ogystal ag annog pobl i beidio â buddsoddi mewn gwella a moderneiddio eu heiddo. Dadleuodd y Gweinidog hefyd fod y mynegai rhenti preifat (ar y pryd) yn is nag yn Lloegr ac nad oedd marchnad Cymru yn ymestyn rhenti'r sector preifat y tu hwnt i chwyddiant. Fel y nodwyd gennym uchod (paragraff 2.15), mae'r dystiolaeth yn dangos bod codiadau blynyddol cyfartalog mewn rhenti sector preifat (yn genedlaethol) yn is (yn genedlaethol) yng Nghymru nag yn Lloegr a'r Alban, er y gall fod pwysau rhent lleol sylweddol. Ar yr un pryd, rydym yn gweld cynnydd sylweddol yn lefel gyffredinol chwyddiant, codiadau mewn cyfraddau morgaeisi yn effeithio

ar rai landlordiaid ac argyfwng costau byw cynyddol i lawer o aelwydydd, a'i bod yn cymryd amser i rai o'r rhain gyfrannu at gynnydd mewn rhenti.

Ymrwymadau gwleidyddol i reoli rhenti yng Nghymru

3.3 Roedd rheoli rhenti, ar ryw ffurf neu'i gilydd, wedi'i gynnwys ym manifestos Llafur a Phlaid Cymru ar gyfer etholiad y Senedd yn 2021. Cynigiodd Llafur Cymru gynllun cenedlaethol a fyddai'n cyfyngu rhenti i lefelau Lwfans Tai Lleol ar gyfer teuluoedd, pobl ifanc a'r digartref a'r rhai sydd mewn perygl o fod yn ddigartref, ac sy'n cael eu prisio allan o rentu preifat (Llafur Cymru, 2021). Ymrwymodd Plaid Cymru i ddeddfu i fynnu bod holl renti'r sector preifat yn cael eu hasesu'n "deg", gyda chap ar godiadau rhent (Plaid Cymru, 2021).

3.4 Yn dilyn etholiadau'r Senedd, ym mis Rhagfyr 2021 cyhoeddodd Llywodraeth Cymru dan arweiniad Llafur a Phlaid Cymru Gytundeb Cydweithio a luniwyd i'r ddwy blaid gydweithio ar gyfres o bolisiau y cytunwyd arnynt dros gyfnod o dair blynedd gyda'r nod o fynd i'r afael â rhai o'r heriau allweddol sy'n wynebu Cymru (Llywodraeth Cymru, 2021d). Fel rhan o raglen bolisi, gwnaeth y Cytundeb Cydweithio yn glir y byddai Llywodraeth Cymru yn cyhoeddi Papur Gwyn i gynnwys cynigion ar gyfer Hawl i Gartref Digonol (RAH), archwilio ffyrdd newydd o wneud cartrefi'n fwy fforddiadwy ac ystyried y rôl y gallai system o renti teg (rheoli rhenti) ei chael i wneud y farchnad rhentu preifat yn fforddiadwy i bobl leol ar incwm lleol.

3.5 Ym mis Mai 2021, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei Rhaglen Lywodraethu 2021-2026 (Llywodraeth Cymru, 2021b), a oedd yn cynnwys ymrwymiad i adeiladu 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel newydd i'w rhentu, diwygiad sylfaenol o wasanaethau digartrefedd (gan ganolbwyntio ar atal ac ailgartrefu cyflym), cymorth ar gyfer mentrau tai cydweithredol a mentrau a arweinir gan y gymuned a dulliau cynyddol o ddatgarboneiddio mwy o'r stoc tai presennol yng Nghymru drwy raglenni ôl-osod gwell. Cafodd hon ei diweddarau ym mis Rhagfyr 2021 i adlewyrchu ymrwymadau yn y Cytundeb Cydweithio (Llywodraeth Cymru, 2021c). Mae'r Rhaglen ddiwygiedig yn cynnwys addewid i gyhoeddi Papur Gwyn i gynnwys cynigion ar gyfer Hawl i Dai Digonol, gan gynnwys darpariaeth ar gyfer rhenti teg a dulliau newydd o wneud cartrefi'n fforddiadwy i'r rhai ar incwm isel.

Safbwyntiau'r NRLA

3.6 Yn gynharach eleni, cyhoeddodd y Gymdeithas Genedlaethol Landlordiaid Preswyl (NRLA) ei Phapur Gwyn cysgodol ei hun ar Ddyfodol Rhentu Preifat yng Nghymru (NRLA, 2022), cyn Papur Gwyn ffurfiol gan Lywodraeth Cymru. Yn ogystal â mynd i'r afael â mater rheoli rhenti, dadleuodd yr NRLA y dylai Llywodraeth Cymru ddefnyddio Papur Gwyn i:

- Gwella'r broses o orfodi rheoleiddio'r sector rhentu preifat (gwneud newidiadau i weithrediad RhDC).
- Gwella mynediad i'r sector (y maent yn dadlau na all ddigwydd oni bai bod cyflenwad digonol i ateb y galw, ac felly maent yn dadlau yn erbyn rheoli rhenti ac o blaid gwneud yr achos, mewn partneriaeth ag eraill, i adfer y cysylltiad rhwng cyfraddau LTLI a'r 30ain canradd o renti preifat mewn unrhyw ardal leol benodol).

- Datblygu gwell dealltwriaeth o'r farchnad.
- Gwella effeithlonrwydd ynni'r sector rhentu preifat.

3.7 Mae'r NRLA hefyd yn dadlau y dylid caniatáu digon o amser i Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 gael ei gweithredu'n briodol ac yn llawn, cyn dechrau ar newidiadau pellach i'r sector. Roedd yr adroddiad hefyd yn cyflwyno'r achos dros ddatblygu Arolwg Tai Cymru pwrpasol, eithrio prynu eiddo a gynlluniwyd ar gyfer rhentu am gyfnod hir o'r Dreth Trafodiadau Tir o 4% a pharhau i lobio Llywodraeth y DU i wrthdroi ei phenderfyniad i rewi'r Lwfans Tai Lleol (LTLI).

3.8 Yn benodol mewn perthynas â mater rheoli rhenti, ailadroddodd adroddiad yr NRLA farn hirsefydlog y Gymdeithas nad yw rheolaethau rhent yn gweithio ac nad ydynt yn cael yr effaith a fwriadwyd o ran mynd i'r afael â fforddiadwyedd yn y sector rhentu preifat. Mae'r NRLA yn dadlau bod angen i'r sector fod yn fforddiadwy ac yn hygyrch i bob aelwyd, ond dim ond pan fydd cyflenwad digonol i fodloni'r galw y gellir cyflawni hyn. Wrth gyflwyno'r ddadl hon maent yn dyfynnu gwaith y Resolution Foundation a'u dadansoddiad o ymrwymadau tai a nodir ym maniffestos Etholiad Cyffredinol 2019. Nododd y Resolution Foundation: "holding down the true market price of private housing via enduring rent controls rather than increasing housing supply and reducing demand is unlikely to succeed" (Resolution Foundation, 2019, t7). Fodd bynnag, efallai mai'r gair allweddol yma yw "enduring" ac mae'r Resolution Foundation yn awgrymu y gallai fod achos dros "lyfnhau rhenti" (efallai dros gyfnod o 3 blynedd) i amddiffyn tenantiaid rhag cynnydd mympwyol mewn rhenti.

3.9 Mae'r NRLA yn cyfeirio at gorff sylweddol o dystiolaeth annibynnol sy'n dangos nad yw rheolaethau rhent yn gweithio. Mae eu hadroddiad yn dyfynnu dystiolaeth ryngwladol (o UDA, yr Almaen a Sweden) bod rheolaethau rhent yn effeithio'n negyddol ar symudedd preswyl, ansawdd tai rhent preifat ac yn atgyfnerthu'r prinder llety. Yn ddiweddarach yn y papur hwn rydym yn amlygu canfyddiadau adolygiad dystiolaeth CaCHE ei hun (Gibb et. al, 2022a). Mae adroddiad yr NRLA hefyd yn tynnu sylw at brinder data o ansawdd da ar y sector rhentu preifat yng Nghymru (fel yr ydym wedi nodi, y mae eraill wedi tynnu sylw at hyn hefyd), ac y byddai polisi ar reoli rhenti felly yn naid i'r tywyllwch.

Safbwyntiau o'r Senedd

3.10 Ym mis Chwefror 2022 cyflwynodd Mabon ap Gwynfor (AS Plaid Cymru) gynnig deddfwriaethol ar gyfer Bil ar reoli rhenti yng Nghymru. Dadleuodd y byddai hyn yn lliniaru yn erbyn codiadau rhent sylweddol yn y dyfodol, yn mynd i'r afael â rhai o effeithiau mwyaf difrifol argyfwng tai Cymru ac yn cyflwyno system sy'n cyfyngu rhenti (a chynnydd mewn rhenti) i lefelau fforddiadwy, gan gau'r bwlch rhwng twf cyflog a chostau byw. Gofynnodd y cynigydd am gefnogaeth i alluogi Llywodraeth Cymru i ddechrau ar y gwaith paratoi i osod y sylfeini ar gyfer cyflwyno system o reolaethau rhent. Gellid gwneud hyn ochr yn ochr â gwaith ehangach i sicrhau bod gan bawb yng Nghymru hawl i gartref.

3.11 Yn y ddadl hon roedd llefarydd Tai'r Ceidwadwyr yn gwrthwynebu'r cynnig deddfwriaethol hwn, gan ddadlau bod rheolaethau rhent yn y sector preifat yn cael effeithiau negyddol mawr (i landlordiaid a thenantiaid, ac o ran buddsoddi yn y stoc).

Cyfeiriodd hefyd at dystiolaeth a gafodd gan Rhentu Doeth Cymru yn awgrymu bod dros 4,500 o landlordiaid preifat wedi gadael y sector rhwng 2018/19 a 2020/21, ac y byddai rheolaethau rhent yn cyflymu'r gostyngiad hwn. Daeth i'r casgliad: "y ddeddfwriaeth hon fydd yr hoelen yn yr arch a bydd yn arwain at weld yr union bobl yr ydych yn meddwl eich bod yn ceisio eu helpu yn waeth eu byd".

3.12 Yn ystod y ddadl tynnodd Aelodau eraill o'r Senedd sylw at fanteision posibl rheoli rhenti (fforddiadwyedd, sefydlogrwydd i gymdogaethau) yn ogystal â thynnu sylw at y ffaith bod twf y sector rhentu preifat, mewn rhai ardaloedd, wedi arwain at brynwyr tro cyntaf posibl. Roedd dadleuon hefyd, yn ogystal â rheolaethau rhent, bod angen adeiladu tai cymdeithasol newydd ar raddfa fawr. Tynnodd eraill sylw at y ffaith bod codiadau rhent yn y sector preifat yn arwain at gynnydd mewn dyled, nifer cynyddol o achosion o droi allan a digartrefedd a bod costau ynni a chostau hanfodion bob dydd yn arwain at dlodi tanwydd ac yn cyfrannu at yr argyfwng costau byw ehangach. Mae'r SYG wedi awgrymu bod yr argyfwng costau byw presennol yn ei gwneud yn anodd i rai aelwydydd fforddio eu taliadau rhent a morgais (SYG, 2022b). Mae dadleuon wedi'u gwneud hefyd y gallai rhai landlordiaid ei chael hi'n anodd ad-dalu eu morgeisi a chynnal eu heiddo pe bai rheolaethau rhent yn cael eu cyflwyno., ac y gallai mwy o eiddo gael eu trosglwyddo i Airbnb.

3.13 Yn ei hymateb i'r ddadl ategodd y Gweinidog ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gyhoeddi Papur Gwyn ar reolaethau rhent. Roedd hi'n cydnabod bod gan reoli rhent hanes braidd yn frith, ond dadleuodd hefyd fod enghreifftiau o bob rhan o'r byd o "reoli rhenti yn gweithio yn y ffordd iawn i'r pwrpas cywir". Tynnodd sylw hefyd at yr angen am adolygiad agosach o'r dystiolaeth ar effeithiau rheolaethau rhent, y ffaith y bydd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ar waith yn fuan, ac y disgwylir i hynny drawsnewid y sector rhentu yng Nghymru, a bwriad y Llywodraeth i ddiwygio dweddfwriaeth digartrefedd ymhellach yng Nghymru.

3.14 Mae'r dadleuon cynnar hyn yn y Senedd wedi tynnu sylw at wahanol safbwyntiau gwleidyddol am fanteision a chostau posibl cyflwyno rheolaeth rhenti. Fodd bynnag, nid yw'r safbwyntiau a fynegwyd bob amser wedi'u hategu gan dystiolaeth glir (nad yw, fel y nodwyd gennym, bob amser yn gadarn nac ar gael i'r cyhoedd) a bu tuedd i weld rheoli rhenti fel un ymateb polisi i'w gymhwyso'n genedlaethol, yn hytrach na chyfres bosibl o fesurau gwahanol y gellid eu cymhwyso mewn gwahanol amgylchiadau a lleoliadau daearyddol am gyfnodau gwahanol o amser.

3.15 Codwyd cwestiwn llafar yn y Senedd ar 7 Medi 2022 gan Carolyn Thomas (AS Llafur) yn gofyn "a wnaiff Llywodraeth Cymru ymrwmo i rewi rhenti ac atal achosion o droi allan i helpu tenantiaid drwy'r argyfwng costau byw". Dadleuodd fod Cymru wedi gweld y cynnydd mwyaf yng nghostau rhentu y tu allan i Lundain, gyda rhenti i fyny 13.95% ar gyfartaledd (ochr yn ochr â chynnydd mewn prisiau tanwydd, ynni a bwyd). Cyfeiriodd hefyd at y penderfyniad a wnaed gan Lywodraeth yr Alban i rewi rhenti ac atal troi allan yn yr Alban. Fodd bynnag, dadleuodd aelod arall o'r Senedd y gallai rheolaethau rhent arwain at fwy o ddigartrefedd a landlordiaid yn gadael y sector. Wrth ymateb ar ran Llywodraeth Cymru cydnabu'r Gweinidog Materion Gwledig a Gogledd Cymru yr angen i osgoi canlyniadau anfwriadol a nododd fod ymchwil yn cael ei wneud i gryfhau'r sylfaen

dystiolaeth cyn ystyried cyflwyno deddfwriaeth newydd. Ar adeg ysgrifennu hwn, nid ydym yn ymwybodol o unrhyw benderfyniadau a wnaed gan Lywodraeth Cymru i rewi rhenti, er bod penderfyniad wedi'i wneud i osod y cynnydd uchaf mewn rhent (6.5%) ar gyfer tenantiaethau cymdeithasol yn 2023/24.

3.16 Tua diwedd 2022 (Hydref 12fed), cyflwynodd Plaid Cymru ddadl bellach ar y sector rhentu preifat yn y Senedd. Roedd hon yn ddadl ehangach na'r hyn a ystyriwyd yn gynharach yn yr adran hon ac roedd yn cynnwys mwy o aelodau'r Senedd. Roedd cynnig y Blaid unwaith eto yn cynnwys galwadau ar Lywodraeth Cymru i weithredu mesurau brys i rewi rhenti yn y sector rhentu preifat a gosod moratoriwm ar droi allan. Roedd y ddadl yn dangos rhai o'r gwahaniaethau barn o fewn byd gwleidyddol Cymru mewn perthynas â'r sector rhentu preifat yn gyffredinol a mater rheoli rhenti yn benodol. Amlygodd y ddadl y cynnydd mewn rhenti gan ychwanegu at y pwysau o ran costau byw am dai yng Nghymru, y niferoedd cynyddol ar restrau aros am dai cymdeithasol (nad yw ynddo'i hun bob amser yn ddangosydd da o angen am dai cymdeithasol), diffyg cyflenwad tai cymdeithasol a'r galwad i rewi rhenti a moratoriwm ar droi allan. Dadleuwyd hefyd fod landlordiaid preifat yn "pleidleisio â'u traed", gan ddyfynnu tystiolaeth gan yr NRLA o lefelau isel o hyder ymhlith landlordiaid yng Nghymru, a bod gorfodi rhewi rhenti yn cael ei ystyried yn faich ychwanegol ar landlordiaid, a hynny ar adeg pan mae'r newidiadau a nodir yn Neddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ar fin cael eu rhoi ar waith. Cyfeiriodd llefarydd tai'r wrthblaid hefyd at "hunllef rheolaethau rhent", o ran effeithio ymhellach ar gymhelliant landlordiaid i fuddsoddi. Ar ddiwedd y ddadl, yn dilyn cyfres o welliannau, trechwyd y cynnig a oedd yn galw ar Lywodraeth Cymru i rewi rhenti a gosod moratoriwm ar droi allan, ac yn ei le cafwyd cydnabyddiaeth o gost gynyddol gwariant ar lety dros dro i awdurdodau lleol. Fodd bynnag, derbyniwyd rhannau eraill o'r cynnig.

3.17 Wrth ymateb i'r ddadl, dadleuodd y Gweinidog Newid Hinsawdd – sy'n gyfrifol am bolisi tai yn Llywodraeth Cymru (Ms Julie James):

"Mae angen i ni ddatblygu ateb cadarn a hirdymor a fydd yn sicrhau sector rhentu cynaliadwy yng Nghymru. Er mwyn gwneud hyn, mae angen inni ddeall yn llawn, drwy dystiolaeth, beth yw'r problemau mewn gwahanol rannau o'r wlad a pha oblygiadau a allai fod gan amrywiol opsiynau rheoli rhenti, os cânt eu cyflwyno. Dyna pam yr ydym wedi ymrwymo, o dan y cytundeb cydweithio â Phlaid Cymru, i ddatblygu Papur Gwyn yn ystod tymor y Llywodraeth hon. Rydym wedi comisiynu ymchwil, sydd bellach ar y gweill, i ddatblygu'r sylfaen dystiolaeth i gefnogi'r math cywir o reolaethau rhent ar gyfer y math iawn o eiddo yn y lle iawn. Fodd bynnag, o ystyried y cynnydd mewn prisiau, rwy'n awyddus i gasglu cymaint o safbwyntiau â phosibl ar ymyriadau posibl i lywio datblygiad y Papur Gwyn, felly heddiw, byddaf yn cadarnhau y byddwn yn cyhoeddi ac yn ymgysylltu ar Bapur Gwyrdd cyn y Papur Gwyn ac er mwyn llywio'r Papur Gwyn".

3.18 Er bod yr adran hon yn nodi'n glir y bu nifer o ddadleuon diweddar yn y Senedd ynghylch y sector rhentu preifat yng Nghymru a mater rheolaethau rhent, nid yw'r rhain wedi caniatáu craffu manwl ar y dystiolaeth sydd ar gael ac anaml y maent wedi mynd y tu hwnt i fanteision ac anfanteision rheolaethau rhent cyffredinol ar draws y sector rhentu preifat. Yng ngweddill y papur hwn, rydym yn defnyddio'r gwaith y mae CaCHE wedi'i

wneud i archwilio'r dystiolaeth yn fanylach, y gwahanol opsiynau sydd ar gael a sut y gallent effeithio ar y sector yng Nghymru. Fodd bynnag, er mwyn cymharu â'r sefyllfa yng Nghymru dechreuwn drwy edrych ar y sefyllfa bresennol yn yr Alban.

4. Yr Alban a Rheolaethau Rhent: Polisi a Thystiolaeth

Y Sector Rhentu Preifat yn yr Alban

Tyfodd y Sector Rhentu Preifat (SRhP) yn yr Alban yn ddramatig ac mewn modd annisgwyl, nas cynlluniwyd, yn bennaf oherwydd buddsoddiad prynu i osod a'r galw cynyddol am y sector, o ganlyniad i lai o fynediad i'r sector perchen-feddianwyr ac angen am dai heb ei ddiwallu yn fwy cyffredinol. Roedd cyfran yr anheddau ar y SRhP yn 5.9% ym 19091 gan dyfu i 7.8% yn 2001, 12.8% yn 2011 a chyrraedd uchafbwynt o 16.1% yn 2016, cyn gostyngiad bach yn ôl i 14.7% yn 2020 (Stephens et.al. 2022, Tabl 17.b). Nid yw hyn mor ddramatig â'r twf yng Nghymru.

Datblygu Polisi

4.2 Mae polisi ar gyfer y SRhP wedi bod yn esblygu yn yr Alban dros y ddau ddegawd diwethaf (e.e., gweler Gibb, et al, 2019). Mae'r chwe blynedd diwethaf wedi gweld nifer o ddatblygiadau pwysig sy'n berthnasol i'r drafodaeth gyfredol ar reoli rhenti.

4.3 Yn gyntaf, arweiniodd Deddf Tenantiaethau Preifat (Yr Alban) 2016 at denantiaeth rhentu preifat mwy penagored newydd. Cafwyd gwelliant i waith mecanwaith datrys anghydfod y Tribiwnlys Haen Gyntaf ac ehangwyd arno, gan gynnwys pwerau i ystyried codiadau rhent afresymol. Creodd y Ddeddf hefyd y posibilrwydd o barthau pwysau rhent lleol (RPZ), a allai gyfyngu ar godiadau rhent yn ofodol pe bai digon o ddata yn cyfiawnhau eu cyflwyno. Nid yw'r mecanwaith hwn wedi'i ddefnyddio'n ymarferol.

4.4 Yn ail, roedd bil aelodau preifat 'rhent teg' yn 2019-21 a gynigiwyd gan Pauline McNeill ASA yn canolbwyntio ar derfyn uchaf cenedlaethol neu gap ar godiadau rhent, a system a yrrir gan ddata a gynhyrchir gan gofrestr landlordiaid wedi'i hailwampio. Ymgynghorwyd yn llawn mewn perthynas â'r bil gan gyrraedd y cam pwyllgor pan ddaeth yr amser ar gael i ben yn sgil etholiad 2021.

4.5 Yn drydydd, roedd egwyddorion a datganiad gweledigaeth Housing to 2040 yn arwydd o ddymuniad y dylai landlordiaid weithredu mewn amgylchedd sy'n canolbwyntio ar enillion incwm ac nid enillion cyfalaf. Roedd y Map Llwybr cysylltiedig hefyd yn nodi ymrwymiad parhaus i adolygu parthau pwysau rhent lleol a sicrhau bod lefel y data sydd ar gael i wneud hyn yn bosibl, gan nodi (t.36) yr angen i ddiogelu rhag rhenti uchel, ond heb greu

canlyniadau andwyol megis atal buddsoddiad neu effeithio ar farchnadoedd ehangach. Byddai'r gwaith hwn hefyd yn tynnu ar dystiolaeth byw.¹

4.6 Yn bedwerydd, ymrwymodd partneriaeth lywodraethol SNP/Y Blaid Werdd 2021 y Llywodraeth i ddeddfu erbyn diwedd y tymor Seneddol presennol ar gyfer *system genedlaethol effeithiol o reolaethau rhent* (a fyddai'n caniatáu elfen o amrywiad lleol).

4.7 Yn bumed, amlinellodd ymgynghoriad A New Deal for Tenants 2021-22 weledigaeth gadarnhaol ar gyfer y sector rhentu preifat, gan ymrwymo'r llywodraeth i rywbeth tebyg i'r cynnig 'rhenti teg' ar gyfer data cofrestr landlordiaid, gan gynnwys rhenti a phriodolddau eiddo (maint, math, ac ati) ar draws pob eiddo, gan ailrwyo i reoli rhenti o fewn y Senedd. Cynhaliodd Craigforth (2022) y dadansoddiad o'r 8,000 a mwy o ymatebion i'r ymgynghoriad, gan gynnwys y drafodaeth ar reolaethau rhent. Fe wnaethon nhw ddarganfod y canlynol:

- cafodd cynigion casglu data dderbyniad da ac awgrymodd sawl un nodweddion data pellach
- roedd rhywfaint o gefnogaeth i dreialu neu ddiwygio parthau RPZ; mae eraill am roi'r gorau iddynt a chael rhai newydd yn eu lle
- nodwyd pryderon am reolaethau rhent yn cael eu dylunio'n wael e.e. cymell rhai i beidio ag ymgymryd ag atgyweiriadau
- dadleuwyd hefyd bod yn rhaid i ddylunwyr polisi ystyried effeithiau andwyol a rhyngweithio â rheoliadau eraill nad ydynt yn ymwneud â phrisiau
- mynegwyd dadleuon na ddylai codiadau rhent fod yn fwy na chwyddiant
- mae canolbwyntio ar fforddiadwyedd a data rhent yn gofyn am ddull sy'n fwy seiliedig ar dystiolaeth
- rhaid i unrhyw bolisi newydd gael ei werthuso'n effeithiol
- un ddadl oedd y dylai fforddiadwyedd warantu'r hawl i dai digonol, ac os yw hynny'n golygu SRhP llai, mae hynny'n gyfaddawd derbyniol.

4.8 Yn olaf, yn hydref 2022, cyhoeddodd y rhaglen lywodraethu newydd ddeddfwriaeth (sydd bellach wedi'i deddfu) ar gyfer rhewi rhenti a gwaharddiad ar droi allan yn y gaeaf tan y flwyddyn ariannol newydd. Mae cap rhent pellach ar gyfer tai cymdeithasol yn 2023-24 yn yr arfaeth (am y tro cyntaf yn yr Alban) ond mae'r manylion yn parhau i fod yn ansicr ar gyfer rhentwyr preifat a chymdeithasol ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn – ond mae goblygiadau i'r cyfan ar gyfer trafodaeth ehangach ar reoli rhenti yn y tymor hir.

¹ Housing to 2040 yw gweledigaeth hirdrymor Senedd yr Alban ar gyfer tai yn yr Alban hyd 2040 ac mae'n cynnwys map ffordd yn nodi sut i gyflawni hyn. <https://www.gov.scot/publications/housing-2040-2/>

5. Tystiolaeth CaCHE

5.1 Eleni gwelwyd pedwar papur cysylltiedig gan CaCHE ar reoli rhenti. Yma, rydym yn canolbwyntio ar negeseuon allweddol yn unig. Gellir dod o hyd i'r papurau llawn ar wefan CaCHE a thrwy hyperddolenni yn y ddogfen hon.

Adolygiad Tystiolaeth o'r Sail Dystiolaeth Rheoli Rhenti (Gibb, Marsh a Soaita, 2022)

5.2 Cyhoeddwyd [Rent control: a review of the evidence base](#) ym mis Chwefror 2022.

Edrychodd yr adolygiad systematig hwn o'r dystiolaeth ar lenyddiaeth academiaidd a llenyddiaeth lwyd o'r cyfnod 2000 i 2020. Mae'r adolygiad yn ymgorffori ystod o ddadansoddiadau economeg a thystiolaeth ehangach y gwyddorau cymdeithasol. Mae'r dimensiwn rhyngwladol yn hanfodol oherwydd nid oes tystiolaeth gyfoes yn y DU ar effeithiau rheoli rhenti. Mae'r llenyddiaeth yn dangos bod angen inni fod yn ofalus ynghylch priodoldeb cymariaethau rhyngwladol (hyd yn oed o fewn clystyrau cyfundrefnau lles) a pherthnasedd tystiolaeth gyfoes i'r DU.

5.3 O ran proses chwilio yr adolygiad tystiolaeth, adalwyd 402 o gofnodion unigryw trwy chwilio mewn dwy gronfa ddata fawr (SCOPUS a Web of Science) am lenyddiaeth a gyhoeddwyd ers 1990. Ar ôl gwirio am ffit o ran gwlad, a ffit methodolegol a thematig, penderfynasom gwmpasu ymhellach yr adolygiad i ymchwil a gyhoeddwyd ers 2000. Ar ôl cynnwys rhai astudiaethau ychwanegol, cafodd 82 o gyhoeddiadau eu cynnwys i'w hadolygu.

5.4 Mae'r adroddiad yn dechrau drwy archwilio llenyddiaeth lwyd ddiweddar.

- Mae'r cyfraniadau yn mabwysiadu gwahanol fannau cychwyn a safbwyntiau gwrthgyferbyniol, gan gynnwys lefel amrywiol o ddiddordeb mewn profiad rhyngwladol. Mae awduron yn mabwysiadu safiadau gwahanol ar rinweddau rheoli rhenti, yn rhedeg o wrthod yn llwyr i eiriolaeth ofalus o ymyriadau sydd wedi'u cynllunio a'u gweithredu'n briodol.
- Nid yw'n bosibl, fodd bynnag, gwahanu rheoleiddio rhenti oddi wrth elfennau eraill o bensaerniaeth reoleiddiol y sector rhentu preifat e.e. hyd a diogelwch tenantiaeth. Mae gorfodi'n llywio effaith ymyrraeth reoleiddiol ond nid yw'r angen am orfodi effeithiol yn y sector rhentu preifat, a'r heriau sy'n gysylltiedig â hynny, yn cael sylw bob amser.
- Nodwedd allweddol o'r ddadl yw'r pwysau a roddir ar gyd-destun, hanes a sefydliadau a'r ffordd y maent yn rhyngweithio ag unrhyw fecanwaith penodol ar gyfer rheoleiddio rhenti.

5.5 Roedd llawer o bapurau a adolygwyd gan gymheiriaid yn ymwneud â *damcaniaeth economaidd* rheoli rhenti. Gwnaethpwyd y ddau bwynt allweddol canlynol o'r llenyddiaeth ddamcaniaethol hon. Yn gyntaf, mae llenyddiaeth ddamcaniaethol gyfoethog ar reoli rhenti yn ymestyn yn ôl i'r 1960au. Parhaodd i ddatblygu i'n cyfnod adolygu ond, gellir dadlau,

iddo golli momentwm ar ôl canol y 2000au. Mae amrywiaeth o fodolau sy'n archwilio effeithiau rheolaethau rhent o wahanol fathau ar ystod o newidynnau (e.e., ansawdd eiddo, cyflenwad newydd, prisiau mewn marchnadoedd cysylltiedig) mewn marchnadoedd tai â nodweddion tybiedig gwahanol.

5.6 Yn ail, mae'r rhan fwyaf o fodolau yn dechrau o'r dybiaeth y gellir nodweddu marchnadoedd tai fel rhai cwbl gystadleuol, tra bod rhai yn dibynnu ar y rhagdybiaeth bod landlordiaid yn wynebu cystadleuaeth amherffaith neu fonopolaidd neu'n meddu ar bŵer monopoli. Unwaith y bydd y tybiaethau hyn am strwythur y farchnad wedi'u cyplysu â manyleb ar gyfer yr offeryn rheoleiddio rhenti, ceir casgliadau. Gall casgliadau sylweddol wahanol ddilyn o setiau gwahanol o dybiaethau. Yn wir, mae'r llenyddiaeth yn dangos y gall rheoli rhenti gael effaith negyddol, gadarnhaol neu niwtral ar un neu fwy o agweddau ar farchnadoedd tai a marchnadoedd cysylltiedig, yn dibynnu ar eich rhagdybiaethau modelu.

5.7 Roedd yr adolygiad hefyd yn dadansoddi'r *dystiolaeth econometrig* ryngwladol ar reoli rhenti. Mae'r astudiaeth empirig o reoli rhenti yn y DU bellach wedi dyddio (mae'n llenyddiaeth a ddarfu i raddau helaeth yn yr 1980au) ac mae strwythurau sefydliadol marchnad dai'r DU wedi newid yn sylweddol ers hynny. Mae'r sylfaen dystiolaeth ddiweddar felly yn anochel yn cynnwys astudiaethau o ddinasoedd mewn gwledydd eraill. At hynny, mae systemau tai yn dod yn fwy amrywiol yn y DU. Mae'r nodweddion hyn yn gwneud y drafodaeth ar reoli rhenti yn arbennig o agored i orgyrraedd wrth ddadansoddi: mae risg y caiff canlyniadau a gynhyrchir mewn cyd-destunau tra gwahanol eu cymhwyso'n anofalus neu'n anfeirniadol i'r DU.

5.8 Canfuwyd nifer o themâu cyson neu gyffredin yn y papurau econometrig:

- Astudiaethau econometrig Gogledd America sy'n dominyddu. Rydym hefyd yn adrodd ar astudiaethau yn Ewrop. Yn gyffredinol, daw'r astudiaethau Americanaidd i gasgliadau gwahanol na'r rhai o Ewrop (er bod hon, ar lefel fanylach, yn stori fwy cynnil a chymhleth). Mae hyn yn atgyfnerthu pwysigrwydd ystyried llwybrau marchnadoedd, sefydliadau a manylion rheoleiddio lleol.
- Mae ceisio adeiladu mynegeion cadarn o reoliadau rhent (efallai hefyd yn cymryd i ystyriaeth y rheoliadau nad ydynt yn ymwneud â phrisiau) yn syniad diddorol i'w drafod a'i ddatblygu.
- Mae tensiwn rhwng modelu econometrig cynyddol soffistigedig sy'n ceisio goresgyn cyfyngiadau data, gogwydd a phrofi ymyriadau, ar y naill law, a'r defnydd parhaus o ragdybiaethau modelu eithaf cryf (e.e., rhenti wedi'u priodoli yn hytrach na rhenti'r farchnad; ymatebion ymddygiadol penodol megis rhesymoledd sylweddol landlordiaid; neu yn wir rhagdybiaethau ynghylch cystadleurwydd y farchnad), ar y llall.
- Mae profion econometrig wedi'u cymhwyso i ystod gynyddol eang o gwestiynau sy'n berthnasol i reoli rhenti yn yr 20 mlynedd diwethaf: mae mwy o ffocws bellach ar

effeithiau lles, cam-ddyrannu adnoddau, effeithiau ar farchnadoedd a deiliadaethau cyfagos sydd wedi'u dadreoli (neu heb eu rheoli erioed), symudedd ac effeithiau ar y farchnad lafur ac effeithiau cymdogaeth, megis arwahanu. Mae'r rhain yn ddatblygiadau pwysig y mae angen eu hystyried yn ofalus mewn byd ail orau yn ddadansoddol.

- Nodwedd o'r gwaith fu'r pryder llawer agosach gyda rheolaethau rhent ail genhedlaeth a sefydlogi rhenti ochr yn ochr â newidiadau mewn amodau tenantiaeth. Mae hyn wedi arwain modelau econometrig i fod yn fwy cynnil ac yn fwy penodol i'r cyd-destun.

5.9 Roedd yr adolygiad hefyd yn ystyried llenyddiaeth ehangach y gwyddorau cymdeithasol ar reoli rhenti:

- Mae'n ddefnyddiol deall pwysigrwydd y cyd-destun sefydliadol ehangach ar gyfer y sector rhentu preifat mewn perthynas â rôl a natur system dai.
- Fodd bynnag, nid yw'r trefniadau sefydliadol, gan gynnwys y rhai sy'n ymwneud â rheoleiddio rhent, yn benderfynadwy nac yn ddigyfnewid.
- Mae dadansoddiadau wedi dangos bod newidiadau tuag at (dad)reoleiddio bob amser wedi bod yn wleidyddol. Mae'r astudiaethau hyn yn dadlau na ddylid bwrw ymlaen â mater rheoli rhenti yn bennaf fel mater o wybodaeth arbenigol ond yn hytrach fel mater o ddemocratiaeth uniongyrchol ac adlewyrchol.
- Yn olaf, mae'r llenyddiaeth a adolygwyd yn dangos yn uniongyrchol ac weithiau'n anuniongyrchol mai ideoleg - a ddeallir yn fras fel credoau dominyddol a gymeradwyir gan bleidiau gwleidyddol, llunwyr polisi, economegwyr neu gymdeithas - sy'n galw tenantiaeth breifat naill ai'n gartref (ar gyfer tenant) neu ased (ar gyfer landlord er elw).

5.10 Roedd trafodaeth olaf yr adolygiad yn cynnwys set o gasgliadau polisi sy'n ceisio cynhyrchu gwersi ymarferol i Lywodraethau sy'n ymchwilio i fesurau rheoli rhenti newydd ar hyn o bryd. Gellir crynhoi'r casgliadau i bedwar pwynt cyfansawdd.

- **Gweledigaeth** o ble mae llunwyr polisi am fynd â'r sector rhentu preifat yn seiliedig ar werthfawrogiad o sut mae'n gweithio nawr, ei swyddogaethau mewnol lluosog, a sut mae'n rhyngweithio â'r system dai ehangach.
- Yn seiliedig ar y weledigaeth hon, **ymdeimlad clir o natur a chynllun y rheoliadau rhent** a gynigir; sut ac o dan ba amgylchiadau y caiff y rheoliadau hyn eu sbarduno; a sut y caiff y trefniadau eu dirwyn i ben yn ddiweddarach (y cymal machlud); yn ogystal â sut y byddai'r rhain yn ategu'r rheoliadau presennol ac arfaethedig nad ydynt yn ymwneud â phrisiau.
- Er mwyn cyflawni'r eglurder hwn ynghylch amcanion, dyluniad a gweithrediad polisi, **ymrwymiad cryf i strategaeth ddata weithredol gynhwysfawr** a fydd yn galluogi llunwyr polisi i fonitro'r SRhP yn barhaus o fewn strategaeth dadansoddi marchnad glir sy'n gweithredu ar lefel ardal y farchnad y cytunwyd arni.

- Drwyddi draw, dylid **ymrwymo i dynnu ar y sylfaen dystiolaeth** lle mae'n rhoi cyfeiriad a hefyd, lle nad oes tystiolaeth bendant, lefel addas o ofal a chyfeiriad at y data a'r dystiolaeth a gynhrychir yn lleol. Yn yr un modd, dylai datblygu a monitro polisi fod wedi'i wreiddio drwyddi draw mewn mecanweithiau sy'n rhoi llais effeithiol i denantiaid, yn ogystal â rhanddeiliaid eraill.

Papur Briffio Rhyngwladol (Gibb a Marsh, 2022)

5.11 Cyhoeddwyd [Rent control: principles, practicalities and international experience](#) ym mis Mai 2022. Mae hwn yn bapur briffio sy'n ceisio ategu'r adolygiad tystiolaeth cynharach. Mae'n rhoi enghreifftiau o'r ystod o arferion rheoli rhenti neu reoleiddio rhenti rhyngwladol cyfoes fel y'u gweithredir yn y sector rhentu preifat (SRhP), gan amlygu nifer fach o enghreifftiau Ewropeaidd yn fanylach (Sweden, yr Iseldiroedd, Ffrainc, yr Almaen ac Iwerddon). Yna mae'n mynd ymlaen i ystyried a myfyrio ar y meini prawf gwerthusol a ddefnyddiwyd i asesu ac arfarnu'r polisiâu hyn a myfyrio ar yr hyn y mae'n ei olygu i drafodaeth yr Alban ar bolisi rheoli rhenti cenedlaethol effeithiol.

Beth yw casgliad y papur?

5.12 Yn gyntaf, mae cyd-destun a hanes polisi tai cenedlaethol yn cyfrif. Mae system dai unedol Sweden yn hirsefydlog. Mae dyhead yr Alban i symud i rywbeth tebyg (lleihau rôl tai fel safle ar gyfer dal cyfoeth, sicrhau nad yw tai yn dod yn nwyddau a chanolbwyntio ar dai fel lloches ac nid ased, hawliau cyfartal ar draws deiliadaeth, sicrhau nad oes hapfasnachu ar y farchnad dai, ac ati) yn amlwg yng ngweledigaeth ac egwyddorion hirdymor *Housing to 2040*. Mae hwn yn ddyhead hynod uchelgeisiol ac mae gwaith sylweddol i'w wneud i adeiladu yn yr Alban y sefydliadau a'r seilwaith sy'n rhan o system Sweden, yn enwedig y system gydfargeinio. Nid yw hynny'n golygu nad yw cyd-destunau'n newid, neu fod llwybrau'n esblygu - ond nid camp fach yw gyrru'r broses honno'n ymwybodol, yn hytrach na bod hynny'n ganlyniad cyfleoedd a grëwyd gan siociau dwys fel Covid. Nid yw pwysigrwydd cyd-destun ychwaith yn awgrymu nad oes unrhyw wersi rhyngwladol i adeiladu arnynt a'u haddasu'n ofalus ar gyfer defnydd domestig.

5.13 Yn ail, mae'r ymgynghoriad Fair Deal for Tenants yn ei gwneud yn glir bod Llywodraeth yr Alban yn ceisio gweithio o weledigaeth gadarnhaol ar gyfer y sector rhentu preifat a bod ymrwymiad hirdymor amlwg i ehangu dull y llywodraeth o ymdrin â data a thystiolaeth y SRhP. Mae'r dystiolaeth ryngwladol yn awgrymu bod y ddau fater yn bwysig ar gyfer hygrededd, gwydnwch ac, ar gyfer datblygu polisi gweithredol.

5.14 Yn drydydd, nid oes modd osgoi'r angen am yr isadeiledd a'r gefnogaeth angenrheidiol i weithredu a gorfodi'r system. Bydd angen ymdrech ddifrifol i gyfrifol cost rhedeg y system

hon, yn ogystal â deall ei chanlyniadau marchnad a dosbarthiadol. Ac mae angen sefydlu gweithrediadau cadarn sydd ag adnoddau priodol. Efallai bod gwersi ar fonitro rheolaidd i'w dysgu gan Iwerddon yn hyn o beth.

5.15 Yn olaf, byddai'n werth datblygu dealltwriaeth fanylach ar lawr gwlad o bolisiau o ddiddordeb gydag arbenigwyr ac ymarferwyr lleol e.e. yn Ffrainc, yr Almaen, yr Iseldiroedd, Sweden ac Iwerddon. Mae'r nodyn briffio yn ddechreuad, ond mae angen arbenigedd lleol i ddeall yn llawn nodweddion systemau sy'n gweithredu mewn mannau eraill.

Papur Academaidd (Marsh, Gibb a Soaita, 2022)

5.16 Cyhoeddwyd y papur ar gyfer yr International Journal of Housing Policy: '[Rent regulation: unpacking the debates](#)', ym mis Awst 2022.

5.17 I aralleirio crynodeb y papur: mae'r papur yn ymdrin â thri chwestiwn yn ymwneud â rheoleiddio rhent a rôl tystiolaeth. Yn gyntaf, beth yw'r sbardunau i newid polisi o ran rheoleiddio rhenti a pha rôl y mae tystiolaeth yn ei chwarae wrth lunio newid polisi? Yn ail, beth yw natur y dystiolaeth rheoleiddio rhenti (h.y., a dynnwyd o'r adolygiad tystiolaeth cynharach)? Yn drydydd, sut mae'r sylfaen dystiolaeth hon yn cael ei throsglwyddo i drafodaethau polisi? Mae'r papur hefyd yn trafod datblygiad polisi yn yr Alban i fyfyrion ar yrwyr polisi a rôl tystiolaeth sy'n cyfuno mewnwelediadau o adolygu tystiolaeth ac ethnograffeg polisi degawd o hyd.

5.18 I aralleirio casgliadau'r papur, mae ymchwil ar ddeinameg newid polisi yn dangos mai anaml y mae tystiolaeth yn ymarferol yn chwarae rhan arwyddocaol mewn penderfyniadau polisi; mae ffactorau eraill wedi pwysu'n drymach. Mae'r llenyddiaeth y gwyddorau cymdeithasol yn glir bod polisi rheoleiddio rhenti, a newid polisi, yn cael eu deall yn well fel cynnyrch y cymhlethdod sefydliadol o wahanol gyfundrefnau tai a gwrthdaro gwleidyddol. Mae'r papur hefyd yn dod i'r casgliad ei bod yn well meddwl am y dystiolaeth ymchwil fel *dyfais ar gyfer sensiteiddio i gymhlethdod a hapddigwyddiadau* nag ar gyfer darparu casgliadau cyffredinol syml.

5.19 Mae'r drafodaeth ynghylch polisi rhenti yn yr Alban gyfoes yn dweud bod yr agenda bolisi yn cael ei dylanwadu'n gryf gan gwestiynau economi wleidyddol a thrafodaethau gwleidyddol. Ac eto, mae'r broses bolisi yn yr Alban wedi bod yn wybyddol agored i dystiolaeth ac wedi mynd ati'n frwd i ymgysylltu â thystiolaeth. Mae'r sylfaen dystiolaeth wedi'i harchwilio am y cymorth y gall ei roi i ddylunio polisi effeithiol. Yn hyn o beth, mae'r broses yn dangos nodweddion *tystiolaeth seiliedig ar bolisi* Cairney (2019) – mae'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau yn gwerthfawrogi tystiolaeth, ond mae'r broses bolisi yn wynebu rheidrwydd i weithredu sy'n golygu na ellir gwireddu purdeb "polisi sy'n seiliedig ar dystiolaeth".

5.20 Mae'r papur felly yn dod i'r casgliad 'the evidence base may not have played a substantial role in deciding the broad direction – the 'what' - of policy, but once that is determined the 'how' can be highly sensitive to lessons from the evidence, including the wisdom of proceeding with caution'.

Grŵp Trawsbleidiol Tai Senedd yr Alban (Gibb, James, a Smith, 2022)

5.21 Cyhoeddwyd [adroddiad rheoli rhenti](#) Grŵp Trawsbleidiol Senedd yr Alban (CPG) ar Dai ar 1 Tachwedd, 2022. Penderfynodd y Grŵp Trawsbleidiol dreulio amser yn edrych ar y cwestiwn o reolaethau rhent a thynnu ar y safbwyntiau eang ac amrywiol a gynrychiolir gan ei aelodaeth. Cydnabu'r drafodaeth fod rheolaethau rhent ar ddod ac y dylai'r drafodaeth ymwneud â dylunio polisi da, lleihau canlyniadau digroeso a meddwl yn galed am le'r farchnad rentu yn y system dai ehangach. Un arbrawf meddwl oedd dychmygu rheolaeth rhent caled a sut y gallai weithio a beth fyddai'r manteision a'r anfanteision. Gwnaethpwyd hyn hefyd ar gyfer model sefydlogi rhenti meddalach.

5.22 Beth oedd y prif gasgliadau?

1. Bydd cyfaddawdau wrth ddewis sut y gellir cyfyngu ar godiadau rhent, sut y gallai unrhyw eithriadau arfaethedig weithio a sut i'w diffinio.
2. Mae canlyniadau i'r system ehangach gyda phob cynnig. Dadleuwyd y gallai ymdrin â phroblemau ehangach e.e., sicrhau adnoddau ar gyfer gorfodi a chydymffurfio, mwy o gyflenwad o dai fforddiadwy a chymdeithasol ychwanegol, buddsoddi mewn polisi atgyweirio a gwella ar gyfer y sector preifat - i gyd dynnu pwysau oddi ar y farchnad rentu ac, ymhen amser, leihau'r angen am reoli rhenti. Fodd bynnag, ac yn fwy pendant, mae ar y rhai sy'n cefnogi rheolaethau rhent tynnach angen ymrwymiad credadwy gan y llywodraeth ar gyfer y mathau hyn o bolisiau cyflenwol.
3. Mae'r gallu i orfodi cydymffurfiaeth yn debygol o fod yn hollbwysig i effeithiolrwydd polisi. Nodwyd graddau sylweddol o ddiffyg cydymffurfio yn Iwerddon, yr Almaen a Ffrainc (Gibb a Marsh, 2022). Mae'n rhaid mynd i'r afael yn benodol â diffyg cydymffurfio.
4. Nid yw rheoli rhenti yn bolisi cyhoeddus rhad. Mae angen ei fonitro a'i orfodi, a rhaid i'r seilwaith ar gyfer y rôl weithredu honno fod yn ei le. Mae tystiolaeth yn awgrymu bod iddo gostau (yn ogystal â manteision) i randdeiliaid a phartion eraill yn y gymdeithas ehangach.
5. Roedd mwy o gefnogaeth i reolaethau 3ydd cenhedlaeth meddalach, ond mae cwestiynau ynghylch codiadau rhent blynyddol (a ddylent fod yn orfodol fel ffordd o gyfyngu ar godiadau rhent mwy achlysurol sy'n ceisio dal i fyny?). Mae'n bosibl y bydd yn fuddiol cynnal ymchwil pellach i fodelau mwy ymyraethol megis model Ffrainc sy'n defnyddio rhenti cymharol i asesu a yw tenantiaeth newydd neu rent

cychwynnol yn disgyn o fewn parth o 10%+/- o'i gymharu ag eiddo tebyg yn lleol (nid yw cynllun Ffrainc yn un cenedlaethol ond yn hytrach lleol a dewisol).

6. Cydnabu'r grŵp bwysigrwydd hanfodol data da a dadansoddiad o'r farchnad leol. Roeddent hefyd yn cydnabod pwysigrwydd cyfeiriad clir ynghylch lle mae'r llywodraeth am weld rhentu preifat yn y tymor canolig i'r tymor hir. Efallai y byddai'r weledigaeth hon yn golygu bod y sector yn crebachu i rôl lai lle mae'r pen isaf i bob pwrpas yn cael ei drosglwyddo i dai fforddiadwy a chymdeithasol, a lle mae buddsoddiad yn canolbwyntio ar ben uchaf y farchnad, megis adeiladu i rentu.
7. Gellid defnyddio rheoli rhenti ochr yn ochr â phwerau gorfodi ardal i fynd i'r afael â'r crynodiadau gwaethaf o arferion gwael a marchnadoedd sy'n methu ar waelod y farchnad.
8. Roedd cefnogaeth eang hefyd, er gyda rhai yn anghytuno, i gyfyngu ar reoli rhenti o ran eithrio pen uchaf y farchnad a hefyd trin myfyrwyr yn wahanol. Mae'r broblem gyda thai myfyrwyr yn cael ei chymhlethu gan y gwahanol hawliau sydd ganddynt os ydynt yn y SRhP neu mewn llety myfyrwyr pwrpasol.
9. Gallai gwybodaeth fod ar gael yn fwy cyhoeddus i helpu gweithrediad y farchnad. Mae Gibb a Marsh (2022) yn nodi'r defnydd yn yr Almaen o ddeddfwriaeth sy'n ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid hysbysebu eiddo gyda'r cynnig rhent arfaethedig a'r nenfwd rheoli rhent perthnasol (cyfeiriwyd hefyd at borth landlordiaid y llywodraeth i landlordiaid ddilyn rheoliadau a pholisïau iaith glir fel yr awgrymwyd ar gyfer Lloegr gan DLUHC yn ddiweddar).
10. Mae angen mwy o ymchwil ar ymddygiad tenantiaid, landlordiaid a buddsoddwyr mewn ymateb i wahanol fathau o reoli rhenti. Trawyd yr awduron, er enghraifft, gan drafodaethau gyda'r buddsoddwr eiddo tiriog o Sweden, Heimstadt, a oedd yn hapus i fuddsoddi mewn gwahanol gyfundrefnau rheoli rhenti ledled Ewrop, pe bai rhai meini prawf risg yn cael eu bodloni.

6. Casgliadau Cyffredinol

6.1 Deallwn fod Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo yn ei Rhaglen Lywodraethu ar gyfer 2021-26 a'i Chytundeb Cydweithio â Phlaid Cymru i ymgynghori ar Bapur Gwyn ar gynigion ar gyfer Hawl i Dai Digonol gan gynnwys "renti teg" a dulliau newydd o wneud cartrefi yn fforddiadwy i rai ar incwm isel. Yn eu manifestos yn 2021 roedd Llafur Cymru a Phlaid Cymru yn cynnwys cynigion i gyfyngu ar renti yn y sector preifat. Yn sicr nid ydym yn dweud na ddylid dilyn polisïau o'r fath. Fodd bynnag, mae'r dystiolaeth yn awgrymu bod amrywiadau is-genedlaethol a rhanbarthol mewn marchnadoedd a systemau tai yn golygu efallai na fydd yn briodol cyflwyno cynllun unffurf, cenedlaethol i Gymru. Mae'r cyd-destun yn cyfrif ac mae'n bwysig bod yn ofalus wrth ddyngu gwersi o wahanol leoliadau sefydliadol a marchnad: nid yw Cymru fel yr Alban na Lloegr ac nid yw Ceredigion a Chonwy fel Caerdydd.

6.2 Credwn fod angen gwahaniaethu rhwng achosion problemau fforddiadwyedd mewn rhannau o'r sector rhentu preifat a rolau cyflenwol hirdymor gwahanol bolisïau tai. Mae'n briodol gofyn i ba raddau y mae'r alwad am reoli rhenti yn y sector preifat yn ymateb i fethiant polisïau tai eraill dros

amser. I ba raddau y byddai datrys gwendidau polisi eraill (e.e., cyflenwad a chost) tai rhent cymdeithasol dros amser yn lleihau'r angen am ymyriadau yn y sector rhentu preifat?

6.3 Mae angen cydnabod nad yw'r sector rhentu preifat yn bodoli mewn gwagle. Mae'n rhan hollbwysig o'r system dai yng Nghymru, ond beth bynnag fo'r dull o reoli rhenti yn y sector hwn (sydd ei hun yn rhan o reoleiddio ehangach ar rentu preifat), bydd gofyniad parhaus am bolisiâu cyflenwol tuag at ddarparu tai fforddiadwy mewn deiliadaethau eraill.

6.4 Byddai cyfaddawdau hefyd rhwng sut y gellir cyflwyno rheolaethau rhent (a sut y gellir eu cynnal neu eu llacio wedyn), a sut y gallai unrhyw eithriadau (e.e., ar gyfer grwpiau neu rannau penodol o'r farchnad) eu diffinio a'u gweithredu. Dylid osgoi canlyniadau anfwriadol, lle bynnag y bo modd.

6.5 Pa bynnag benderfyniadau a wneir o ran ymyriadau polisi yn y farchnad tai rhent preifat, credwn ei bod yn bwysig buddsoddi mewn gwella dadansoddiad o'r farchnad dai leol ac (yn hollbwysig) gwella ansawdd data mewn perthynas â'r sector rhentu preifat yng Nghymru. Rydym wedi gwneud y pwynt nad yw rheoli rhent yn bolisi cyhoeddus rhad. Mae'r papur hwn wedi tynnu sylw at gyfyngiadau a gwendidau data mewn perthynas â'r sector rhentu preifat yng Nghymru, o ran y stoc, proffil landlordiaid a thenantiaid, gwybodaeth am lefelau rhent cyfredol a data ar y raddfa ddaearyddol leol ac mae angen mynd i'r afael â'r rhain.

6.6. O ran gwella'r ddealltwriaeth o weithrediad y sector rhentu preifat yng Nghymru, yn ein barn ni mae achos cryf i'w wneud dros ymchwil newydd sy'n archwilio cymhellion ac ymddygiad landlordiaid a thenantiaid yn y sector rhentu preifat yng Nghymru.

6.7 Mae angen i unrhyw ymyriadau polisi a gyflwynir weithio gyda'r sylfaen dystiolaeth ynghyd ag ymrwymiad i fonitro a gwerthuso parhaus i lywio adolygiad polisi pellach. Yn ogystal â pholisiâu sydd wedi'u cynllunio'n dda, bydd yn bwysig ystyried problemau posibl o ran gweithredu, ac ystyried sut y gellir cydymffurfio â pholisi.

Cyfeiriadau

Alma Economics (2021) **The right to adequate housing in Wales: the evidence base**, London, Alma Economics for Tai Pawb, CIH Cymru and Shelter Cymru.

Alma Economics (2022) **The right to adequate housing in Wales: cost benefit analysis**, London, Alma Economics for Tai Pawb, CIH Cymru and Shelter Cymru.

Association of Local Authority Chief Housing Officers (ALACHO) and Newhaven Research (2021) **The Right to Adequate Housing: are we focusing on what matters?** Glasgow, CaCHE.

Bevan Foundation (2022a) **Holiday lets and the private rental sector**, Merthyr Tydfil, Bevan Foundation.

Bevan Foundation (2022b) **Wales' Housing Crisis: making the LHA work for Wales**, Merthyr Tydfil, Bevan Foundation.

Cairney, P, (2019) The UK government's imaginative use of evidence to make policy, **British Politics**, 14(1) 1-22.

CIH Northern Ireland (2022) **Rent Regulation in the Private Rented sector in Northern Ireland**, Belfast Chartered Institute of Housing Northern Ireland.

Clarke, A, Morris, S, Oxley, M, Udagawa, C, and Williams, P (2015) **The effects of rent controls on supply and markets**, Cambridge, Cambridge Centre for Housing and Planning Research.

Craigforth (2022) **A New Deal for Tenants: consultation analysis**, Edinburgh, Scottish Government.

Gibb, K, Livingston, M, and Berry, K (2019) **Overview of private rented housing reform in Scotland**, Edinburgh, Scottish Parliament Information Centre (SPICe).

Gibb, K and Marsh, A (2022a) **Rent Control Policy Briefing**, Glasgow, CaCHE.

Gibb, K Soaita, A and Marsh, A (2022) **Rent Control: The Evidence Base**, Glasgow, CaCHE.

Gibb, K, James, G and Smith, M (2022b) **Scottish Parliament Cross Party Group on Housing Working Group Report on Rent Control**, Glasgow, CaCHE.

Hoffman, S (2019) **The right to adequate housing: feasibility study**, Cardiff and Swansea, Tai Pawb, CIH Cymru and Shelter Cymru

Jones, B (2021) Improving the sector, **Welsh Housing Quarterly**, 120, pp18-19.

Marsh, A and Gibb, K (2019) **The private rented sector in the UK**, Glasgow, CaCHE.

Marsh, A, Gibb, K and Soaita, A (2022) 'Rent control: unpacking the debate', **International Journal of Housing Policy**.

National Assembly for Wales (2011) **Making the most of the Private Rented Sector in Wales**, Cardiff, NAW, Communities and Culture Committee.

National Residential Landlords Association (2022) **The Future of Private Renting in Wales**, Manchester, NRLA.

Office for National Statistics (2021) **Private rental affordability, England: 2012-2020**, London, ONS.

Office for National Statistics (2022a) **Index of Private Housing Rental Prices, UK: October 2022**, London, ONS.

Office for National Statistics (2022b) **Opinions and Lifestyle Survey**, London, ONS.

Orford, S and Harris, J (2020) **UK private rented sector data**, Glasgow, CaCHE.

Plaid Cymru (2021) **Let's Face the Future Together- Vote for Wales**, Cardiff, Plaid Cymru/Party of Wales.

Resolution Foundation (2019) **Streets apart: an analysis of manifesto commitments on housing**, London, Resolution Foundation.

Rugg, J and Rhodes, D (2008) **The private rented sector: its contribution and potential**, University of York, Centre for Housing Policy.

Scottish Government (2021) **Housing to 2040**, Edinburgh, Scottish Government.

Stats Wales **Housing: dwelling stock estimates by year and tenure**, Cardiff, Welsh Government.

Stephens, M, Perry, J, Williams, P and Young, G (2022) **UK Housing Review 2022**, Coventry, Chartered Institute of Housing.

Llywodraeth Cymru (2018) **Gwerthusiad o Rhentu Doeth Cymru Gweithrediad a Chyflenwad – Adroddiad Gwerthuso Terfynol**, Caerdydd, Llywodraeth Cymru, GSR 30/2018.

Llywodraeth Cymru (2020) **Rhenti yn y sector preifat i Gymru, 2019**, Cardiff, Llywodraeth Cymru, Statistical First Release (SFR 48/2020).

Welsh Government (2021a) **Evaluation of the Private Rented Sector Lease Scheme pilot**, Cardiff, Welsh Government, GSR 74/2021.

Llywodraeth Cymru (2021b) **Rhaglen Lywodraethu**, Caerdydd, Llywodraeth Cymru, cyhoeddwyd gyntaf 17 Mehefin 2021.

Llywodraeth Cymru (2021c) **Rhaglen Lywodraethu-Diweddariad**, Caerdydd, Llywodraeth Cymru.

Llywodraeth Cymru (2021d) **Y Cytundeb Cydwerithio**, Caerdydd, Llywodraeth Cymru

Welsh Labour (2021) **Moving Wales Forward: Welsh Labour Manifesto 2021**, Cardiff, Labour Party.

Whitehead, C and Scanlon, K (2015) **The Potential Role of the Private Rented Sector in Wales**, Cardiff, Wales Centre for Public Policy.

Wilson, W, (2022) **Private rented housing: the rent control debate**, London, House of Commons Library.

