



Rhif: WG 47689

Papur Gwyrdd Llywodraeth Cymru

Cais am dystiolaeth ar sicrhau llwybr tuag at Dai Digonol – gan gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd

Dyddiad Cyhoeddi: 6 Mehefin 2023

Ymatebion Erbyn: 15 Medi 2023

Trosolwg

Mae'r ymgynghoriad hwn ar y Papur Gwyrdd yn ceisio eich barn a'ch tystiolaeth mewn perthynas â deall rhenti, ymddygiad tenantiaid a landlordiaid, fforddiadwyedd a dulliau gweithredu lefel uchel y gallem eu defnyddio i wella'r cyflenwad o dai a digonolrwydd tai ymhellach dros amser.

Rydym hefyd yn awyddus i glywed eich barn ar sicrhau cartrefi digonol, y ffyrdd gwahanol y gellid gwneud hyn yng Nghymru a manteision a/neu oblygiadau posibl y dulliau hyn o weithredu.

Bydd eich ymatebion i'r ymgynghoriad hwn yn helpu i lywio'r gwaith o ddatblygu ymgynghoriad ar y Papur Gwyn y flwyddyn nesaf, a fydd yn cynnwys cynigion i sicrhau cartrefi digonol, gan gynnwys rhenti teg a fforddiadwyedd. Mae'r ymrwymiad i gyhoeddi 'Papur Gwyn a fydd yn cynnwys cynigion ar gyfer hawl i gartref digonol a dulliau newydd i wneud cartrefi i gartrefi'n fforddiadwy i bobl ar incwm isel' yn rhan o'r Cytundeb Cydweithio â Phlaid Cymru.

Sut i ymateb

Dylech ymateb i'r ymgynghoriad drwy ddefnyddio'r ffurflen ymateb. Gellir cyflwyno ymatebion mewn sawl ffordd:

Ar-lein: <https://www.llyw.cymru/creu-llwybr-tuag-dai-digonol-gan-gynnwys-rhenti-teg-fforddiadwyedd>

E-bost: privatesectorhousing@gov.wales

Post:

Papur Gwyrdd ar Dai Digonol,
Cangen Polisi Tai'r Sector Preifat,
Llywodraeth Cymru,
Parc Cathays,
Caerdydd CF10 3NQ

Wrth ymateb, nodwch a ydych yn ymateb fel unigolyn neu a ydych yn cynrychioli barn sefydliad.

Daw'r ymgynghoriad hwn i ben ar 15 Medi 2023.

Rhagor o Wybodaeth a Dogfennau Cysylltiedig

Mae fersiynau o'r ddogfen hon mewn print bras, Braille ac mewn ieithoedd eraill ar gael ar gais.

Mae'r ymchwil sydd wedi'i chomisiynu gan Ganolfan Gydwethredol Tystiolaeth ar Dai y DU (CaCHE) ac Alma Economics (Mapio a Delweddu Data) y cyfeirir ati yn y Papur Gwyrdd hwn ar gael fel atodiad i'r ddogfen hon, neu ar [dudalennau gwe ystadegau ac ymchwil](#) Llywodraeth Cymru.

Manylion Cyswllt

I gael rhagor o wybodaeth:

Cangen Polisi Tai'r Sector Preifat
Y Gyfarwyddiaeth Tai ac Adfywio
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd CF10 3NQ

E-bost: privatesectorhousing@gov.wales

Mae'r ddogfen hon hefyd ar gael yn Saesneg:

<https://www.gov.wales/securing-path-towards-adequate-housing-including-fair-rents-and-affordability>

Rheoliad Cyffredinol y DU ar Ddiogelu Data

Llywodraeth Cymru fydd y rheolydd data ar gyfer unrhyw ddata personol a ddarperir gennych wrth ichi ymateb i'r ymgynghoriad. Mae gan Weinidogion Cymru bwerau statudol y byddant yn dibynnu arnynt i brosesu'r data personol hyn a fydd yn eu galluogi i wneud penderfyniadau cytbwys ynghylch sut y maent yn cyflawni eu swyddogaethau cyhoeddus. Bydd unrhyw ymateb a anfonwch atom yn cael ei weld yn llawn gan staff Llywodraeth Cymru sy'n gweithio ar y materion y mae'r ymgynghoriad hwn yn ymwneud â nhw neu sy'n cynllunio ymgynghoriadau ar gyfer y dyfodol. Pan fo Llywodraeth Cymru yn cynnal dadansoddiad pellach o'r ymatebion i ymgynghoriad, yna gall trydydd parti achrededig (e.e. sefydliad ymchwil neu gwmni ymgynghori) gael ei gomisiynu i wneud

y gwaith hwn. Ymgymmerir â gwaith o'r fath dim ond o dan contract. Mae telerau ac amodau safonol Llywodraeth Cymru ar gyfer contractau o'r fath yn nodi gofynion caeth ar gyfer prosesu data personol a'u cadw'n ddiogel.

Er mwyn dangos bod yr ymgynghoriad wedi'i gynnal yn briodol, mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyhoeddi crynodeb o'r ymatebion i'r ddogfen hon. Mae'n bosibl hefyd y byddwn yn cyhoeddi'r ymatebion yn llawn. Fel arfer, bydd enw a chyfeiriad (neu ran o gyfeiriad) yr unigolyn neu'r sefydliad a anfonodd yr ymateb yn cael eu cyhoeddi gyda'r ymateb. Os nad ydych yn dymuno i'ch enw a'ch cyfeiriad gael eu cyhoeddi, rhwch wybod inni yn ysgrifenedig wrth anfon eich ymateb. Byddwn wedyn yn cuddio'ch manylion cyn cyhoeddi'ch ymateb.

Dylech hefyd fod yn ymwybodol o'n cyfrifoldebau o dan ddeddfwriaeth Rhyddid Gwybodaeth.

Os caiff eich manylion chi eu cyhoeddi fel rhan o'r ymateb i'r ymgynghoriad, caiff yr adroddiadau hyn eu cadw am gyfnod amhenodol. Ni fydd gweddill eich data a gedwir fel arall gan Lywodraeth Cymru yn cael eu cadw am fwy na thair blynedd.

Eich hawliau

O dan y ddeddfwriaeth diogelu data, mae gennych yr hawl:

- i wybod am y data personol a gedwir amdanoch chi a'u gweld.
- i'w gwneud yn ofynnol inni gywiro gwallau yn y data hynny.
- o dan rai amgylchiadau) i wrthwynebu neu gyfyngu ar brosesu'r data.
- (o dan rai amgylchiadau) i'ch data gael eu 'dileu'.
- o dan rai amgylchiadau) i gludadwyedd data.
- i gyflwyno cwyn i Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth, ein rheoleiddiwr annibynnol ar gyfer diogelu data.

I gael rhagor o fanylion am yr wybodaeth y mae Llywodraeth Cymru yn ei chadw ac am y defnydd a wneir ohoni, neu os ydych am arfer eich hawliau o dan Reoliad Cyffredinol y DU ar Ddiogelu Data gweler y manylion cyswllt isod:

Y Swyddog Diogelu Data:

Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
CAERDYDD
CF10 3NQ
e-bost: Data.ProtectionOfficer@llyw.cymru

Dyma fanylion cyswllt Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth:

Wycliffe House
Water Lane
Wilmslow
Cheshire SK9 5AF
Ffôn: 01625 545 745 neu
0303 123 1113
Gwefan: [Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth](#)

Cynnwys

Trosolwg.....	2
Sut i ymateb	2
Rhagor o Wybodaeth a Dogfennau Cysylltiedig.....	3
Manylion Cyswllt	3
Rheoliad Cyffredinol y DU ar Ddiogelu Data.....	3
Eich hawliau.....	4
Cynnwys.....	6
Ffigurau	8
Tablau	8
Rhagair gan y Gweinidog.....	9
Crynodeb Gweithredol.....	11
Cyd-destun.....	12
1.0 Cyflwyniad.....	13
Y Weledigaeth ar gyfer Cartrefi yng Nghymru.....	13
Tai Digonol.....	14
Fforddiadwyedd	20
Y Farchnad Rhentu Preifat yng Nghymru – Ffeithiau a Ffigurau.....	22
Diffinio “Rhenti Teg”	24
Diffinio “Incwm Lleol” ac “Incwm Isel”	25
Mesurau Rheoli Rhenti	28
<i>Model Seiliedig ar Elw.....</i>	30
<i>Model Seiliedig ar Gost</i>	31
<i>Model Rhenti Ail Genhedlaeth (Cynnydd Bach mewn Rhenti)</i>	32
<i>Model Seiliedig ar Ynni/Ansawdd.....</i>	32
Hanes Rheoli Rhenti yn y DU	33
Yr Alban	37

Gogledd Iwerddon.....	38
Lloegr.....	39
Ymchwil a gomisiynwyd i lywio'r Papur Gwyrdd hwn	39
Papur Briffio CaCHE i Lywodraeth Cymru	39
Cyflenwad a Galw	43
2.0 Data Incymau a Fforddiadwyedd Lleol	47
Prisiau Rhent Tai	47
Fforddiadwyedd	50
Casglu Data Rhenti.....	57
Swyddogion Rhenti	58
Zoopla/Rightmove	58
Data SYG.....	59
3.0 Tai Digonol (Cyflenwad ac Argaeledd).....	61
Ymarfer Mapio Data Alma Economics	61
Y Stoc Bresennol	61
Tai newydd.....	62
Nodweddion Landlordiaid – goblygiadau posibl o ran y cyflenwad hirdymor	64
4.0 Bylchau mewn Data.....	68
Data Rhenti.....	68
Rheoli Rhenti	69
Sylwadau Eraill	69
Crynodeb o'r Cwestiynau	70
Rhestr Termiau	72

Ffigurau

Ffigur 1. Y Gymhareb Fforddiadwyedd ar gyfer Rhentwyr Preifat yng Nghymru	27
Ffigur 2. Aelwydydd sy'n Rhentu'n Breifat ledled Cymru fel canran o'r farchnad rentu (cymdeithasol a phreifat)	45
Ffigur 3. Mynegai Prisiau Rhent Tai Preifat Cymru	47
Ffigur 4. Rhent misol canolrifol yn y farchnad rentu preifat yn ôl Awdurdod Lleol	48
Ffigur 5. Chwarter isaf, canolrifol ac uchaf prisiau rhent preifat yn ôl Awdurdod Lleol	50
Ffigur 6. Y gymhareb fforddiadwyedd yng Nghymru	51
Ffigur 7. Y gymhareb fforddiadwyedd yn ôl rhanbarthau yng Nghymru ac Awdurdod Lleol	53
Ffigur 8. Y gymhareb fforddiadwyedd yn ôl Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is	55
Ffigur 9. Y gymhareb fforddiadwyedd yn ôl dinas (ar lefel Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is)	56
Ffigur 10. Y stoc anheddau fesul 10,000 o drigolion yn ôl deiliadaeth yng Nghymru	61
Ffigur 11. Anheddau newydd a gwblhawyd yn ôl darparwr fesul 10,000 o drigolion yng Nghymru	62
Ffigur 12. Anheddau newydd a gwblhawyd fesul 10,000 o drigolion yn ôl Awdurdod Lleol	63
Ffigur 13. Nifer yr ail gartrefi fesul 1,000 o eiddo yn ôl Awdurdod Lleol	64

Tablau

Tabl 1: Data Cyfrifiad 2021 ar Ddeiliadaeth yng Nghymru	22
Tabl 2: Data Cyfrifiad 2021 ar y Math o Lety yng Nghymru	22
Tabl 4. Math o landlordiaid yng Nghymru	65
Tabl 5. Nifer y landlordiaid yng Nghymru yn ôl maint y portffolio	65
Tabl 6. Canran y landlordiaid yng Nghymru yn ôl nodweddion demograffig gwahanol	66

Rhagair gan y Gweinidog

Mae'r Sector Rhentu Preifat yng Nghymru wedi tyfu dros yr 20 mlynedd diwethaf, gyda mwy na 200,000 o eiddo a mwy na 100,000 o landlordiaid wedi'u cofrestru â Rhentu Doeth Cymru.

Mae'r sector yn cyfrif am tua un rhan o bump o'r stoc dai yng Nghymru ac mae'n chwarae rôl hollbwysig drwy gynnig llety i lawer o aelwydydd.

Mae'r Llywodraeth hon yn hollol ymrwymedig i gefnogi tenantiaid – gan eu helpu i aros yn eu cartrefi eu hunain. Y llynedd gwnaethom gyflwyno'r Ddeddf Rhentu Cartrefi er mwyn rhoi mwy o sicrwydd i landlordiaid a thenantiaid ynglŷn â'u hawliau a'u cyfrifoldebau; er mwyn sicrhau bod gan bawb contract sy'n nodi'r hyn a ddisgwylir o ran rhenti, hysbysiadau a chyfnod y ddeiliadaeth. Rydym hefyd wedi gwneud cynnydd o ran ceisio gwella digonolrwydd llety drwy gyflwyno Rheoliadau Ffitrwydd Anedd i Bobl Fyw Ynddi.

Rwy'n ymwybodol iawn bod y galw mawr am eiddo rhent wedi achosi i gostau rhentu ar gyfer tenantiaethau newydd gynyddu mwy nag 16% mewn rhai lleoedd dros y 12 mis diwethaf, tra bod codiadau rhent yn ystod tenantiaeth wedi cynyddu ychydig dros 4%, hyn oll ar adeg pan fo cost biliau ynni a bwyd wedi cynyddu'n sylweddol hefyd.

A Chymru yng ngafael argyfwng costau byw gwn fod mwy y gallwn ei wneud.

Nododd ein Rhaglen Lywodraethu ein hymrwymiad i gyhoeddi, ar y cyd â Phlaid Cymru, Bapur Gwyn a fydd yn cynnwys cynigion ar gyfer hawl i gartref digonol gan gynnwys rhenti teg a dulliau newydd i wneud cartrefi i gartrefi'n fforddiadwy i bobl ar incwm isel.

Rwy'n ymrwymedig i ddefnyddio'r holl dulliau ysgogi sydd ar gael inni er mwyn sicrhau ein bod yn cynnal sector rhentu preifat hyfyw yma yng Nghymru, sy'n cynnig dewis o lety o ansawdd uchel, lle mae gan landlordiaid yr hyder i fuddsoddi mewn gwneud gwelliannau ac mae gan denantiaid fwy o sicrwydd y bydd y costau tymor hwy sy'n gysylltiedig â symud i mewn i eiddo rhent neu aros mewn eiddo rhent yn fforddiadwy. Ar gyfer y rhai ar incwm isel, rydym yn awyddus i ystyried cyfleoedd i ddefnyddio'r dulliau ysgogi sydd ar gael inni er mwyn sicrhau mwy o gymorth a fydd yn golygu bod rhentu cartref yn fwy fforddiadwy.

Rydym am i'r sector rhentu preifat weithio'n fwy mewn synergedd â'r sector rhentu cymdeithasol a'r sector perchen-feddiannaeth er mwyn sicrhau y gall pobl yng Nghymru gael y cartref cywir, ar yr adeg gywir ac yn y lle cywir i ddiwallu eu hanghenion, gan helpu i fynd i'r afael â rhai o'r heriau sy'n gysylltiedig â'r cyflenwad o dai a'r galw am dai y mae pobl yn eu hwynebu ar hyn o bryd.

Byddwn yn rhoi ateb cadarn a hirdymor ar waith 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 goblygiadau posibl gwahanol opsiynau pan gânt eu cyflwyno.

Cyn datblygu unrhyw gynigion ar gyfer ymyriadau polisi neu newid deddfwriaethol mewn Papur Gwyn, mae angen inni gasglu tystiolaeth er mwyn deall yn fanylach y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru o ran y ffactorau ysgogi ar gyfer tenantiaid a landlordiaid, yn ogystal â'r newidiadau tymor hwy y gallai fod angen i'r sector ddarparu ar gyfer eu cyfer yn y dyfodol, er mwyn inni allu deall effeithiau neu ganlyniadau.

Rydym yn ddiolchgar i chi am roi o'ch amser i ystyried yr ymgynghoriad hwn ac edrychwn ymlaen yn fawr at glywed eich barn.



Julie James AS

Y Gweinidog Newid Hinsawdd

Crynodeb Gweithredol

Er bod enghreifftiau rhyngwladol a gwaith academiaidd ar y cysyniad o ddigonolrwydd tai a mesurau rhenti teg, ni ellir trosglwyddo hyn yn uniongyrchol i Gymru a'r sector tai yng Nghymru.

Er mwyn meithrin dealltwriaeth o'r bylchau posibl mewn tystiolaeth yng nghyd-destun Cymru, comisiynodd Llywodraeth Cymru waith ymchwil gan Ganolfan Gydweithredol Tystiolaeth ar Dai y DU, i edrych ar y sector rhentu a mesurau rheoli rhenti, ac Alma Economics, i gynnal ymarfer mapio data a fyddai'n adolygu mwy na 130 o ffynonellau data. Daeth y ddau ddarn o waith ymchwil i'r casgliad bod prinder tystiolaeth amlwg i ddeall ymddygiad tenantiaid a landlordiaid, data rhentu, incymau lleol a fforddiadwyedd yng Nghymru.

Felly, mae'r Papur Gwyrdd hwn yn ceisio rhagor o dystiolaeth a barn ar y gwahanol ddulliau gweithredu ar gyfer sicrhau cartrefi digonol a nifer o faterion cysylltiedig sy'n ymwneud â rhent, fforddiadwyedd ac ymddygiadau tenantiaid a landlordiaid. Mae'r Papur Gwyrdd hefyd yn ceisio barn a thystiolaeth i gefnogi'r gwaith o ddatblygu dull o ddiffinio "incwm lleol" a "rhent teg".

Mae'r ymgynghoriad hwn ar y Papur Gwyrdd yn Gais am Dystiolaeth i lywio'r gwaith o ddatblygu Papur Gwyn. Nid yw'r ddogfen hon yn cynnig awgrymiadau nac opsiynau ar gyfer polisi. Mae'n canolbwyntio ar ystyried y data a'r dystiolaeth berthnasol sydd gennym eisoes er mwyn llywio'r gwaith o ddatblygu polisiâu ac mae'n ceisio cymorth yr ymatebydd i ychwanegu at y dystiolaeth honno a'r data hynny.

Bydd yr ymgynghoriad hwn ar y Papur Gwyrdd yn para tan 15 Medi a defnyddir eich ymateb i ddatblygu polisiâu a'r asesiad effaith integredig i ategu'r Papur Gwyn. Fel rhan o'r broses o ymateb i'r cwestiynau a nodir yn yr ymgynghoriad hwn, rydym yn awyddus i gael gwybodaeth am y costau posibl (ariannol ac o ran adnoddau) i sefydliadau a rhanddeiliaid (tenantiaid a landlordiaid). Ceir crynodeb llawn o'r cwestiynau ar dudalen 70.

Cyd-destun

Yn ogystal â chynigion ar gyfer digonolrwydd tai, bydd y Papur Gwyn sydd i'w gyhoeddi hefyd yn nodi cynigion ar gyfer rhenti teg a fforddiadwyedd. Felly, mae cais am dystiolaeth y Papur Gwyrdd hwn yn rhoi cryn sylw i'r data a'r dystiolaeth mewn perthynas â beth y gallai 'teg' a "fforddiadwyedd" ei olygu yng Nghymru.

Rydym wedi defnyddio gwaith Canolfan Gydweithredol Tystiolaeth ar Dai y DU (CaCHE) ac Alma Economics i nodi sawl maes y mae angen inni roi sylw iddynt mewn perthynas â thystiolaeth a deall digonolrwydd tai yng nghyd-destun Cymru. Rydym hefyd wedi defnyddio cyngor ein Grŵp Cynghori Rhanddeiliaid allanol sy'n cynrychioli tenantiaid, landlordiaid, asiantiaid gosod eiddo, maes datblygu polisi ac ymchwil tai a llywodraeth leol.

Mae Adran 1 y papur ymgynghori hwn yn nodi'r safbwynt lefel uchel ar ddigonolrwydd tai, gweledigaeth Llywodraeth Cymru ar gyfer tai yng Nghymru, gwybodaeth gefndir am y sector tai presennol yng Nghymru a gwybodaeth am ddull posibl o ddiffinio rhenti teg, mesurau rheoli rhenti ac incymau lleol/isel. Yn benodol, mae'r adran ar reoli rhenti (a'r cwestiynau dilynol yn Adran 4 am reoli rhenti) wedi'i llywio gan waith ac argymhellion papur briffio CaCHE ar reoli rhenti a ddarperir fel atodiad i'r Papur Gwyrdd hwn.

Mae Adran 2 yn defnyddio'r gwaith sydd wedi'i wneud gan Alma Economics fel rhan o'i waith mapio a delweddu data sy'n canolbwyntio ar y data presennol ar incymau a fforddiadwyedd (ochr y galw am dai).

Mae Adran 3 (sydd unwaith eto yn defnyddio gwaith Alma Economics) yn canolbwyntio ar y cyflenwad o dai ac argaeledd tai yng Nghymru.

Mae Adran 4 yn edrych ar fylchau hysbys yn y data.

1.0 Cyflwyniad

Y Weledigaeth ar gyfer Cartrefi yng Nghymru

- 1.1. Dylai pawb yng Nghymru allu cael cartref diogel a fforddiadwy sy'n diwallu eu hanghenion ar gyfer y camau gwahanol yn eu bywydau. Gallai fod yn gartref brics a morter traddodiadol yn y sector cymdeithasol, y sector preifat neu'r sector perchen-feddiannaeth neu'n llety amgen megis cartref mewn parc neu gwch preswyl. Mae'r gallu i alw rhywle yn gartref yn rhoi sicrwydd, hunaniaeth ac ymdeimlad o berthyn i gymuned.
- 1.2. Mae'r ffaith bod ganddynt y sicrwydd hwn yn galluogi pobl i ymwreiddio, os dymunant wneud hynny, boed hynny yn nhermau swyddi, addysg, magu teuluoedd neu symud i le newydd i fyw ar ôl ymddeol. Felly, wrth i anghenion pobl newid dros amser, bydd y cyflenwad a'r math o gartrefi a'u lleoliad hefyd yn newid. Mae'r gallu i sicrhau'r cydbwysedd cywir rhwng y cyflenwad o gartrefi a natur y galw am gartrefi ledled Cymru yn un nod y dylid ceisio ei gyflawni fel rhan o'r gwaith o sicrhau y gall pawb yng Nghymru gael cartref digonol. Mae nodau eraill y mae angen eu cyflawni yn cynnwys sicrhau bod cartrefi yn ffordd, o ansawdd boddhaol, yn ddiogel rhag peryglon ac wedi'u lleoli mewn lleoedd sy'n darparu mynediad at wasanaethau iechyd, addysg, swyddi, cludiant a gwasanaethau cymdeithasol a chymunedol.
- 1.3. Mae Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno mesurau sy'n ceisio cynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol, gwella ansawdd eiddo rhent (Safon Ansawdd Tai Cymru, Rhentu Doeth Cymru, Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Anedd i Bobl Fyw Ynddi) (Cymru) 2022) a sicrhau bod cartrefi yn adlewyrchu anghenion lleol a'u bod wedi'u lleoli yn y lle cywir (Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol, Cymru'r Dyfodol 2040).

Cartrefi fforddiadwy o ansawdd da yw conglaen cymunedau ac maent yn darparu sylfaen i unigolion a theuluoedd ffynnu ym mhob agwedd ar eu bywydau. Mae Cymru'r Dyfodol yn darparu tystiolaeth o'r angen am dai ledled Cymru yn genedlaethol ac yn rhanbarthol. Dengys y dystiolaeth hon fod angen canolbwyntio ar gynyddu nifer y cartrefi cymdeithasol a fforddiadwy sydd ar gael. Mae Llywodraeth Cymru yn targedu ei hymyriadau tai a'i hymyriadau cynllunio at gyflawni'r nod hwn yng nghyd-destun ehangach cynyddu'r cyflenwad o dai ac ymateb i anghenion gwahanol, gan gynnwys ein cymdeithas sy'n heneiddio a newid yn yr hinsawdd.

Tai Digonol

1.4. Bydd safbwyntiau ar yr hyn sy'n gyfystyr â digonolrwydd tai yn amrywio o berson i berson ac o ardal i ardal yn dibynnu ar lawer o ffactorau. Ni chytunwyd ar unrhyw ddiffiniad i'r DU gyfan. Yng Nghymru, mae gennym amrywiaeth o fecanweithiau polisi a deddfwriaeth sy'n diffinio agweddau ar yr hyn a allai gael ei ystyried yn ffactorau tai digonol yng nghyd-destun Cymru. Er enghraifft, mae Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynnddi) (Cymru) 2020 yn nodi'r hyn y mae'n rhaid i landlordiaid ei wneud er mwyn sicrhau bod eu heiddo mewn cyflwr da ac yn ffit i fod yn gartref. Mae Rhan 2 Deddf Tai (Cymru) 2014 yn nodi dyletswyddau ar awdurdodau lleol i helpu pobl sy'n ddigartref neu sy'n wynebu'r bygythiad o ddigartrefedd. Dim ond dwy enghraifft o amrywiaeth o ddeddfwriaeth a mesurau polisi ehangach yng Nghymru sydd eisoes yn diffinio ac yn pennu disgwyliadau o ran agweddau posibl ar ddigonolrwydd tai yw'r rhain.

1.5. Er nad oes unrhyw ddiffiniad y cytunwyd arno yn y DU, mae'r Cenhedloedd Unedig yn nodi saith maen prawf y dylid eu bodloni, yn eu barn nhw, er mwyn i lety gael ei ystyried yn 'gartref digonol', sef:

- *Diogelwch deiliadaeth*: nid yw tai yn ddigonol os nad oes gan y sawl sy'n eu meddiannu rywfaint o ddiogelwch deiliadaeth sy'n gwarantu gwarchodaeth gyfreithiol rhag troi allan drwy rym, aflonyddu a bygythiadau eraill.
- *Argaeledd gwasanaethau, deunyddiau, cyfleusterau a seilwaith*: nid yw tai yn ddigonol os nad oes gan y sawl sy'n eu meddiannu ddŵr yfed diogel, cyfleusterau glanweithdra digonol, ynni i goginio, gwres, goleuadau a chyfleusterau storio bwyd neu waredu sbwriel.
- *Fforddiadwyedd*: nid yw tai yn ddigonol os bydd cost y tai yn peryglu neu'n tanseilio mwynhad y meddianwyr o hawliau dynol eraill (e.e. bwyd).
- *Cyfaneddoldeb*: nid yw tai yn ddigonol os nad ydynt yn gwarantu diogelwch corfforol nac yn darparu digon o le, yn ogystal â gwarchod y sawl sy'n eu meddiannau rhag yr oerfel, lleithder, gwres, glaw, y gwynt a bygythiadau eraill i iechyd a pheryglon strwythurol.
- *Hygyrchedd*: nid yw tai yn ddigonol os nad yw anghenion penodol grwpiau difreintiedig ac wedi'u hymyleiddio yn cael eu hystyried.
- *Lleoliad*: nid yw tai yn ddigonol os ydynt wedi'u hynysu oddi wrth gyfleoedd gwaith, gwasanaethau gofal iechyd, ysgolion, canolfannau gofal pant a chyfleusterau cymdeithasol eraill neu os ydynt wedi'u lleoli mewn ardaloedd llygredig neu beryglus.
- *Annigonolrwydd diwylliannol*: nid yw tai yn ddigonol os nad ydynt yn parchu nac yn ystyried mynegiant hunaniaeth ddiwylliannol.

1.6. Mae Pwyllgor y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol (CESCR) yn nodi cysyniad o nodi 'craidd gofynnol' neu lefelau hanfodol gofynnol o ddigonolrwydd. Mae hyn yn golygu bod monitro'r sefyllfa o ran tai, er mwyn nodi faint o bobl ddigartref a thai annigonol sydd mewn gwirionedd, yn gam pwysig tuag at sicrhau bod digon o dai yn cael eu darparu. Er mwyn nodi lle mae angen cymryd camau wedi'u targedu a gallu dangos cynnydd dros amser, mae angen nodi mesurau a dangosyddion cadarn digonolrwydd tai neu eu rhoi ar waith. Mae'r Papur Gwyrdd hwn yn ystyried rhai o'r meysydd lle mae

angen meithrin gwell dealltwriaeth o'r sefyllfa o ran tai ac mae'n nodi su y gellid gwneud hyn.

1.7. Nid oes yr un set ddiffiniedig o safonau a dderbynnir yn gyffredinol ar gyfer yr hyn sy'n gyfystyr â'r craidd gofynnol ar gyfer tai ond gallai fod yn gysyniad defnyddiol er mwyn helpu i fyfyrion ar ble yng Nghymru rydym yn cyrraedd yr hyn y gellid ystyried ei bod yn safon ofynnol dda ar draws y saith maen prawf sy'n ffurfio digonolrwydd tai a lle y gallai fod angen cymryd camau ar unwaith lle nad ydym yn cyrraedd y safon honno. Mae Pwyllgor y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol hefyd yn cydnabod y gallai gymryd amser i sicrhau digonolrwydd tai i bawb. Felly, ystyrir bod rhai elfennau yn '*subject to progressive realisation*' gan na fydd yn bosibl sicrhau digonolrwydd tai ar unwaith.

1.8. Ym mhob un o'i gweithgareddau sy'n ymwneud â thai, mae Llywodraeth Cymru yn cymryd camau tuag at wella'r holl feini prawf y mae'r Cenhedloedd Unedig yn ystyried eu bod yn ffurfio digonolrwydd tai. Isod, rhoddir trosolwg byr o rai o'r mesurau, y mentrau a'r polisiau sydd ar waith sy'n cyd-fynd â phob un o'r saith maen prawf.

Meini prawf	Mesurau sydd ar waith sy'n cyd-fynd â'r meini prawf
<i>Diogelwch deiliadaeth</i>	<p>Gwnaeth Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ymestyn y cyfnodau hysbysu ar gyfer troi allan heb fai i chwe mis ac mae'n ei gwneud yn ofynnol naill ai i gontractau meddiannaeth safonol neu ddiogel gael eu rhoi i denantiaid.</p> <p>Mae darparwyr tai cymdeithasol yn dilyn polisi 'dim troi tenantiaid allan a'u gwneud yn ddigartref' a 'dim troi tenantiaid allan oherwydd caledi' ariannol lle mae tenantiaid yn ymgysylltu â'u landlordiaid.</p> <p>Mae gwasanaethau digartrefedd awdurdodau lleol yn cael eu hariannu er mwyn helpu i atal digartrefedd.</p> <p>Gwybodaeth a chyngor i denantiaid – cyllido Shelter Cymru, Cyngor ar Bopeth (drwy un gronfa gyngor).</p>

<p><i>Argaeledd gwasanaethau, deunyddiau, cyfleusterau a seilwaith</i></p>	<p>Mae rheoliadau adeiladu yn gofyn am safonau gofynnol penodol ar gyfer gwaith dylunio, gwaith adeiladu ac addasiadau.</p> <p>Mae Gofynion Ansawdd Dylunio Cymru yn pennu safonau ar gyfer tai cymdeithasol newydd ac wedi'u hadnewyddu.</p> <p>Mae Safonau Ansawdd Tai Cymru yn pennu safon ofynnol ar gyfer tai cymdeithasol y mae'n rhaid ei chyrraedd erbyn mis Rhagfyr 2020. Mae ymgynghoriad ar gynigion i ddiweddarau Safonau Ansawdd Tai Cymru (SATC) wedi'i gynnal.</p>
<p><i>Fforddiadwyedd</i></p>	<p>Mae mesurau ar waith er mwyn helpu i sicrhau y gall pobl fforddio eu llety, gan gynnwys elfennau tai budd-daliadau lles a weinyddir gan y DU a thaliadau disgresiwn at gostau tai yn ogystal â darpariaeth ar gyfer cyngor ar incwm a dyled.</p> <p>Pennir codiadau blynyddol i renti cymdeithasol gan Weinidogion Cymru.</p> <p>Mae Cynllun Lesio Cymru yn cynnig dull o sicrhau eiddo rhent preifat diogel yn y tymor canolig i'r hirdymor sydd i'w gynnig ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol.</p>
<p><i>Cyfaneddoldeb</i></p>	<p>Mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn gosod rhwymedigaeth ar landlordiaid i sicrhau bod annedd mewn cyflwr da a'i bod yn ffit i fod yn gartref.</p> <p>Mae'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai yn adnodd gwerthuso seiliedig ar risg y bwriedir iddi helpu awdurdodau lleol i nodi risgiau a pheryglon posibl i iechyd a diogelwch sy'n gysylltiedig ag unrhyw ddiffygion a nodir mewn anheddau a diogelu rhag y risgiau a'r peryglon hynny.</p>
<p><i>Hygyrchedd</i></p>	<p>Mae Llywodraeth Cymru yn darparu cyllid i wneud addasiadau ar gyfer pobl anabl neu hŷn drwy wahanol raglenni cyllid yn dibynnu ar ffactorau megis maint y gwaith a deiliadaeth (gan gynnwys HWYLUSO, grantiau ar gyfer cyfleusterau i'r anabl, grantiau ar gyfer addasiadau ffisegol ac addasiadau brys)</p>
<p><i>Lleoliad</i></p>	<p>Mae polisi cynllunio, sy'n cael ei lywio gan Cymru'r Dyfodol: y cynllun cenedlaethol 2040, cynlluniau datblygu lleol a strategol, yn ei gwneud hi'n ofynnol ystyried y lleoliad lle y bydd angen cartrefi yn y dyfodol a gweithio tuag at ei ddarparu, yn ogystal â'r seilwaith a'r cysylltiadau sydd eu hangen ar gymunedau i ffynnu.</p> <p>Mae Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn rhan hanfodol o'r sail dystiolaeth ar gyfer paratoi Cynlluniau Datblygu a Strategaethau Tai Lleol awdurdodau lleol. Maent yn hanfodol i ddeall faint o dai lleol ychwanegol sydd eu hangen ar y cymunedau amrywiol ym</p>

	mhob awdurdod lleol er mwyn sicrhau y gall cartrefi a adeiledir ddiwallu'r anghenion hynny, nawr ac yn y dyfodol.
<i>Annigonolrwydd diwylliannol</i>	<p>Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn ei gwneud hi'n ofynnol ystyried canlyniadau polisi presennol yn y dyfodol, yn ogystal â gweithio tuag at nifer o nodau, megis Cymru Fwy Cyfartal, Cymru o Gymunedau Cydlynol a Chymru â Diwylliant Bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu.</p> <p>Mae Aseidiadau o'r Farchnad Dai Leol sy'n llywio Cynlluniau Datblygu Lleol bellach yn ei gwneud hi'n ofynnol ystyried anghenion lleol pobl ethnig leiafrifol.</p> <p>Mae Cynllun Gweithredu Cymru Wrth-hiliol yn amlinellu nifer o gamau gweithredu i wella'r ffordd y mae cyrff a pholisïau tai yn ymateb i anghenion pobl Ddu, Asiaidd ac Ethnig Leiafrifol.</p>

1.9. Er na chyfeirir at gyflenwad yn benodol yma, trafodir y gydberthynas rhwng y cyflenwad o dai a'r gallu i sicrhau digonolrwydd tai yn ddiweddarach yn y Papur Gwyrdd hwn.

1.10. Mae'r graddau y mae'r mesurau presennol hyn yn bodloni'r meini prawf ac y maent yn ysgogi cynnydd tuag at ddigonolrwydd yn effeithiol dros amser, yn fater i'w ystyried ochr yn ochr â threfniadau monitro a chasglu data effeithiol.

1.11. Mater arall i'w ystyried yw beth yw'r mecanwaith neu'r mecanweithiau mwyaf effeithiol o sicrhau digonolrwydd tai yn erbyn mesurau a threfniadau monitro y cytunwyd arnynt – boed hynny drwy gyllid, rhaglenni polisi, strategaethau neu fesurau deddfwriaethol – neu drwy gyfuniad o bob un o'r rhain.

1.12. Mae'r Cenhedloedd Unedig yn nodi pwysigrwydd mabwysiadu polisi tai neu strategaeth dai genedlaethol, wedi'i gysylltu (chysylltu) â chynlluniau gwaith a chyllidebau, y gellir ei (d)defnyddio i fonitro a herio cynnydd tuag at sicrhau digonolrwydd tai.

1.13. Mae casglu data digonol ar y gwahanol ffactorau sy'n cyfrannu at ddigonolrwydd tai yn alluogydd tanategol ar gyfer cynnydd tuag sicrhau digonolrwydd tai, a fyddai hefyd yn cyfrannu'n effeithiol at nodi strategaeth a'i hadolygu'n rheolaidd. Mae'r Cenhedloedd Unedig yn tynnu sylw'n benodol at yr angen i nodi graddau digartrefedd ond, wrth ystyried cynnydd tuag at sicrhau digonolrwydd tai, bydd angen dull o fesur fforddiadwyedd a hygyrchedd a mesurau eraill addasrwydd hefyd.

C1. Yn eich barn chi, a yw'r saith ffactor digonolrwydd a nodwyd gan y Cenhedloedd Unedig yn rhywbeth y dylem anelu at ei gyflawni yng Nghymru? Os felly, pa fecanwaith neu gyfuniad o fecanweithiau sydd eu hangen i gyflawni saith ffactor digonolrwydd tai yng Nghymru, yn eich barn chi? (Esboniwch eich rhesymau)

C2. Pa bethau y dylid eu hystyried petaem yn sefydlu craidd gofynnol ar gyfer saith ffactor digonolrwydd tai?

C3. Pa fath o drefniadau monitro a/neu fesurau gorfodi a ddylai fod ar gael er mwyn sicrhau digonolrwydd tai? (Esboniwch eich rhesymau)

C4. A oes unrhyw ystyriaethau eraill neu oblygiadau posibl yn gysylltiedig â gweithio tuag at gyflawni saith ffactor digonolrwydd tai yr hoffech dynnu sylw atynt?

Fforddiadwyedd

- 1.14. Yn ogystal â safbwyntiau cyffredinol ar sicrhau digonolrwydd tai, mae'r Papur Gwyrdd hwn yn ceisio casglu tystiolaeth yn benodol ar yr agwedd 'fforddiadwyedd' ar ddigonolrwydd tai ac ar ganlyniadau posibl a allai godi petai dulliau penodol o wneud eiddo rhent yn fwy fforddiadwy yn cael eu rhoi ar waith. Mae Llywodraeth Cymru yn awyddus i edrych ar bob dull ysgogi sydd ar gael nawr ac yn y tymor hwy a fydd yn helpu pobl mewn eiddo rhent, yn enwedig pobl ar incwm isel, i fforddio rhentu yn gynaliadwy. Wrth ystyried dulliau gweithredu posibl, mae angen inni gasglu tystiolaeth er mwyn sicrhau bod pob canlyniad posibl, bwriadol ac anfwriadol, yn cael ei ddeall.
- 1.15. Mae fforddiadwyedd yn elfen allweddol er mwyn i unigolyn gael a chynnal cartref. O ganlyniad, mae'r ymrwymiad yn y Rhaglen Lywodraethu yn cyfeirio'n benodol at renti teg a dulliau newydd o sicrhau bod cartrefi yn fforddiadwy i bobl ar incwm isel.
- 1.16. Yn y sector tai cymdeithasol, mae darpariaethau eisoes ar waith i bennu a rheoli codiadau mewn rhenti cymdeithasol yng Nghymru. Fodd bynnag, yn achos pobl sy'n rhentu yn sector preifat ac sy'n cael budd-daliadau sy'n gysylltiedig â chostau tai, nid yw pennu cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol yn fater datganoledig a gall hynny olygu bod gwahaniaeth mawr mewn 'rhent gwirioneddol' a budd-daliadau sy'n gysylltiedig â chostau tai. O ran y farchnad eiddo i berchen-feddianwyr, nid oes gan Lywodraeth Cymru bwerau datganoledig dros forgeisi. Felly, mae'r Papur Gwyrdd hwn yn canolbwyntio i raddau helaeth ar geisio barn (a thystiolaeth) mewn perthynas â sut i sicrhau rhenti tecach yn y sector rhentu preifat, yn arbennig mesurau a allai roi mwy o ddewis fforddiadwy i bobl ar incwm lleol (neu isel).

Heriau yn y Sector Rhentu Preifat

- 1.17. Mae poblogaeth Cymru yn tyfu ond mae'n heneiddio ar yr un pryd. Yn ôl [cyfrifiad 2021 y Swyddfa Ystadegau Gwladol \(SYG\)](#), mae'r boblogaeth wedi cynyddu 44,000 (sy'n cyfateb i Ferthyr Tudful arall) ers y cyfrifiad diwethaf yn 2011. Fodd bynnag, mae mwy nag 21% o'r boblogaeth bellach dros 65 oed (o gymharu â 18.3% yn 2011) ac er bod 38% o aelwydydd yng Nghymru yn berchen ar eu cartref mae nifer tebyg (33.6%) yn rhentu (sydd wedi cynyddu 3% ers 2011) (Fodd bynnag, mae'r ffigur hwn yn cynnwys y rhai sy'n byw yn ddi-rent). Mae hyn yn awgrymu, yn y dyfodol, y bydd nifer cynyddol o bobl a fydd, yn ôl pob tebyg, yn gorfod parhau i rentu eiddo ar ôl yr oedran ymddeol ac a fydd yn dibynnu ar bensiwn i dalu rhent Mae hyn yn golygu bod fforddiadwyedd yn debygol o ddod yn fwy o broblem yn y tymor hwy nag ydyw ar hyn o bryd.
- 1.18. Bydd mwy o ddibyniaeth ar y sector rhentu preifat hefyd, os na fydd enillion yn cynyddu yn unol â chwyddiant yn y farchnad dai, sy'n golygu y bydd mwy o bobl yn methu â chyrraedd y cymarebau incwm sydd eu hangen i sicrhau morgais.

Y Farchnad Rhentu Preifat yng Nghymru – Ffeithiau a Ffigurau

Tabl 1: Data Cyfrifiad 2021 ar Ddeiliadaeth yng Nghymru

Tenure

	Households	
	Wales Region	
	count	%
All households	1,347,117	100.0
Owned: Owns outright	512,089	38.0
Owns with a mortgage or loan or shared ownership	382,110	28.4
Social rented	222,093	16.5
Private rented or lives rent free	230,825	17.1

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021 SYG (TS054)

Tabl 2: Data Cyfrifiad 2021 ar y Math o Lety yng Nghymru

Accommodation type

	Households	
	Wales Region	
	count	%
All households	1,347,113	100.0
Detached	384,395	28.5
Semi-detached	431,871	32.1
Terraced	358,035	26.6
In a purpose-built block of flats or tenement	126,662	9.4
Part of a converted or shared house, including bedsits	24,451	1.8
Part of another converted building, for example, former school, church or warehouse	6,842	0.5
In a commercial building, for example, in an office building, hotel or over a shop	10,489	0.8
A caravan or other mobile or temporary structure	4,368	0.3

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021 SYG (TS062)

Tabl 3: Y Farchnad Rhentu Preifat yng Nghymru

Nifer yr Eiddo Cofrestredig ¹	209,318
Nifer yr eiddo sy'n cael ei Hysbysebu i'w Rentu ²	2638 (Chwefror 2023)
Rhent Cyfartalog ³	£614 y mis
% y Codiad Rhent Blynnyddol ⁴	4.4%
Nifer y Landlordiaid ⁵	100,941
Nifer yr Asiantiaid Trwyddedig	4,547
Cymhareb Landlord/Eiddo	Mae 70% o landlordiaid ond yn berchen ar 1 eiddo, sy'n cyfrif am 33% o eiddo cofrestredig.

Ffynhonnell: Data a gasglwyd gan Lywodraeth Cymru – gweler y troednodiadau.

1.19. Er bod tabl 3 uchod yn nodi'r cynnydd cyfartalog mewn rhent ar gyfer eiddo â thenantiaid dros y cyfnod o 12 mis rhwng mis March 2022 a mis March 2023 (4.4%), mae'r codiad mewn rhenti ar gyfer gosodiadau rhent newydd wedi cynyddu 8.93%, ar gyfartaledd, ledled Cymru rhwng mis Ionawr 2022 a mis Ionawr 2023 yn ôl data gan Zoopla⁶. Dengys y data hyn mai yng Nghastell-nedd Port Talbot y cofnodwyd y cynnydd mwyaf, sef 16%, tra mai yn Sir y Fflint y cofnodwyd y cynnydd lleiaf, sef 3.5%. Er nad yw'r data hyn yn gyfredol mwyach, yn ôl pob tebyg, maent yn tynnu sylw at y ffaith bod codiadau rhent yn amrywio ledled Cymru, sy'n awgrymu bod marchnadoedd rhentu lleol gwahanol yn debygol o fod yn gweithredu mewn ardaloedd awdurdod lleol

¹ Daw'r ffigur hwn o Adroddiad Data Craidd Rhentu Doeth Cymru – Chwef 2023

² Daw'r ffigur hwn o [Adroddiad Sefydliad Bevan](#) – Wales Housing Crisis, Gaeaf 2023

³ Cyfrifiadau Alma Economics a wnaed gan ddefnyddio data'r farchnad rentu gan Swyddogion Rhenti Cymru (2023)

⁴ SYG [Mynegai Prisiau Rhent Tai Preifat](#), y DU. Mawrth 2023

⁵ Daw'r ffigur hwn o Adroddiad Data Craidd Rhentu Doeth Cymru – Chwef 2023

⁶ [Rent prices: How much have they gone up in your area? – Newyddion y BBC](#)

Diffinio “Rhenti Teg”

- 1.20. Nid oes un diffiniad o “rent teg” a dderbynnir yn gyffredinol. Felly, rydym am ddefnyddio'r cais hwn am dystiolaeth i helpu i nodi dealltwriaeth a rennir a diffiniad o fforddiadwyedd a dderbynnir yng nghyd-destun Cymru. Wrth wneud hynny, mae angen inni fod yn ymwybodol o'r heriau economaidd sy'n gysylltiedig â'r farchnad dai, cynaliadwyedd ariannol y sector rhentu a chostau gwirioneddol byw mewn cartref mewn lle penodol yng Nghymru.
- 1.21. Yn hanesyddol, mewn deddfwriaeth tai, mae'r term “rhent teg” wedi'i ddefnyddio yng nghyd-destun tenantiaethau rheoleiddiedig a roddwyd cyn 15 Ionawr 1989. Os oedd tenantiaeth wedi dechrau cyn 15 Ionawr 1989, gall landlord tenant â thenantiaeth reoleiddiedig neu ddiogel wneud cais i gofrestru rhent teg ac, fel arfer, mae'n cael ei bennu islaw rhent y farchnad. O dan y darpariaethau hanesyddol hyn, mae “rhent teg” wedi bod yn ffordd o reoli rhent, am fod unrhyw gynnydd wedi'i gyfyngu i gynnydd chwyddiannol a bennwyd.
- 1.22. Wrth edrych ar “rent teg” yng nghyd-destun y Papur Gwyrdd hwn, rydym yn cynnig y dylai'r diffiniad fod yn ehangach ac y dylid ystyried ei fod yn golygu “teg” yng nghyd-destun ehangach “equitable” (a defnyddio'r term Saesneg), am fod angen iddo fod yn deg ac yn fforddiadwy i bob parti cysylltiedig (sef, yn yr achos hwn, tenantiaid a landlordiaid). Diben hyn yw sicrhau na chaiff y cyflenwad o dai nac ansawdd tai eu peryglu, am y byddai hyn yn tanseilio dau o'r ffactorau eraill sydd eu hangen i sicrhau digonolrwydd tai.
- 1.23. Mae hefyd angen iddo fod yn “deg” o ran bod yn rhesymol ac yn gymesur i amgylchiadau penodol yr ardal leol (fel y nodir yn ddiweddarach yn y ddogfen hon, gall y dirwedd rentu mewn un rhan o Gymru fod yn wahanol iawn mewn rhan arall). Mae hefyd angen iddo fod yn “deg” o ran deall yr effaith ar ardaloedd cyfagos yn ogystal â'r effaith ar yr ardal leol y gall fod yn gymwys iddi. Bydd hefyd angen i'r

amgylchiadau lle y dylai unrhyw fesurau arfaethedig fod yn gymwys neu lle na ddylent fod yn gymwys, gael eu nodi'n glir a'u deall. Bydd angen i unrhyw fesurau posibl o "degwch" hefyd gael eu profi yn erbyn sut maent yn rhyngweithio â ffactorau eraill "digonolrwydd" ac yn effeithio arnynt, er mwyn sicrhau bod set gynhwysfawr o fesurau sy'n gweithio gyda'i gilydd er mwyn helpu i sicrhau digonolrwydd tai.

C5. Ydych chi'n cytuno â'r cynnig i ddiffinio "teg" yn ei gyd-destun ehangach?

(Ydw/Nac ydw – Esboniwch pam)

C6. Yn eich barn chi, pa bethau y dylid eu hystyried wrth ddiffinio ystyr rhenti teg a sut y gallem osgoi canlyniadau anfwriadol?

Diffinio "Incwm Lleol" ac "Incwm Isel"

1.24. Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw ddiffiniad y cytunwyd arno o "incwm lleol", a bydd lefelau incwm cyfartalog yn amrywio yn dibynnu ar y ffin ofodol a ddefnyddir. Er enghraifft, bydd lefelau incwm cyfartalog ledled Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is yn wahanol o gymharu â lefelau incwm cyfartalog ledled ardal Ffin Awdurdod Lleol. Mae'r amrywiad hwn wedi'i ystyried gan Alma Economics mewn gwaith a wnaed i gefnogi'r broses o ddatblygu'r sail dystiolaeth ac mae'n cael ei nodi a'i drafod ymhelwch yn Adrannau 2 a 3.

1.25. Mae hefyd yn bwysig diffinio ystyr 'incwm isel'. Mae'r Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG)⁷ yn diffinio aelwydydd fel rhai sydd ar incwm isel os ydynt yn byw ar lai na 60% o incwm gwario cyfwerthedig net cyfartalog (canolrif) aelwydydd yn y DU. Incwm aelwyd yw cyfanswm incwm yr aelwyd cyn treth, Yswiriant Gwladol a didyniadau eraill. Mae'n cynnwys gwerth prydau ysgol am ddim, trwyddedau teledu am ddim a

⁷ [Incwm ac enillion: rhestr termau – y Swyddfa Ystadegau Gwladol \(ons.gov.uk\)](https://ons.gov.uk)

budd-daliadau eraill sy'n seiliedig ar incwm y mae gan unigolion hawl iddynt.

1.26. Yn ôl yr [Enillion Wythnosol Gros Cyfartalog \(Llywodraeth Cymru, 2022\)](#) yn ôl ardaloedd lleol, yr enillion wythnosol amser llawn cyfartalog (canolrif) yng Nghymru oedd £598.10 yn 2022, sy'n cyfateb i gyflog gros o £31,101 y flwyddyn. Felly, os yw incwm aelwyd yn llai na £18,660 (60%), byddai'r aelwyd yn cael ei diffinio'n aelwyd "incwm isel".

1.27. Po leiaf yw incwm aelwyd, y mwyaf o'i hincwm a gaiff ei wario ar dalu costau tai, megis rhent, ad-daliadau morgais, yswiriant, ardrethi dŵr a charthffosiaeth a'r dreth gyngor. Mae'r Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG) yn ystyried bod eiddo yn "fforddiadwy" os yw aelwyd yn gwario 30% neu lai o'i hincwm ar rent (gan gynnwys unrhyw daliadau gwasanaeth eraill). Mae Llywodraeth Cymru⁸ wedi mabwysiadu'r ffigur hwn mewn perthynas â chynnal asesiadau o'r farchnad dai leol. Gelwir hyn yn fesur fforddiadwyedd gan gymharu rhent ag incwm.

1.28. Dengys [Dangosydd 49](#) o Ddangosyddion Llesiant Cenedlaethol Cymru, ar y cyfan, fod 19.4% o aelwydydd ar draws pob deiliadaeth yn gwario 30% neu fwy o'u hincwm ar gostau tai (seiliedig ar ddata o 2017-2020). Yn achos tenantiaid yn y sector rhentu preifat, y ffigur hwn oedd 37.1% o aelwydydd ac yn y sector rhentu cymdeithasol y ffigur oedd 47.2% o aelwydydd.

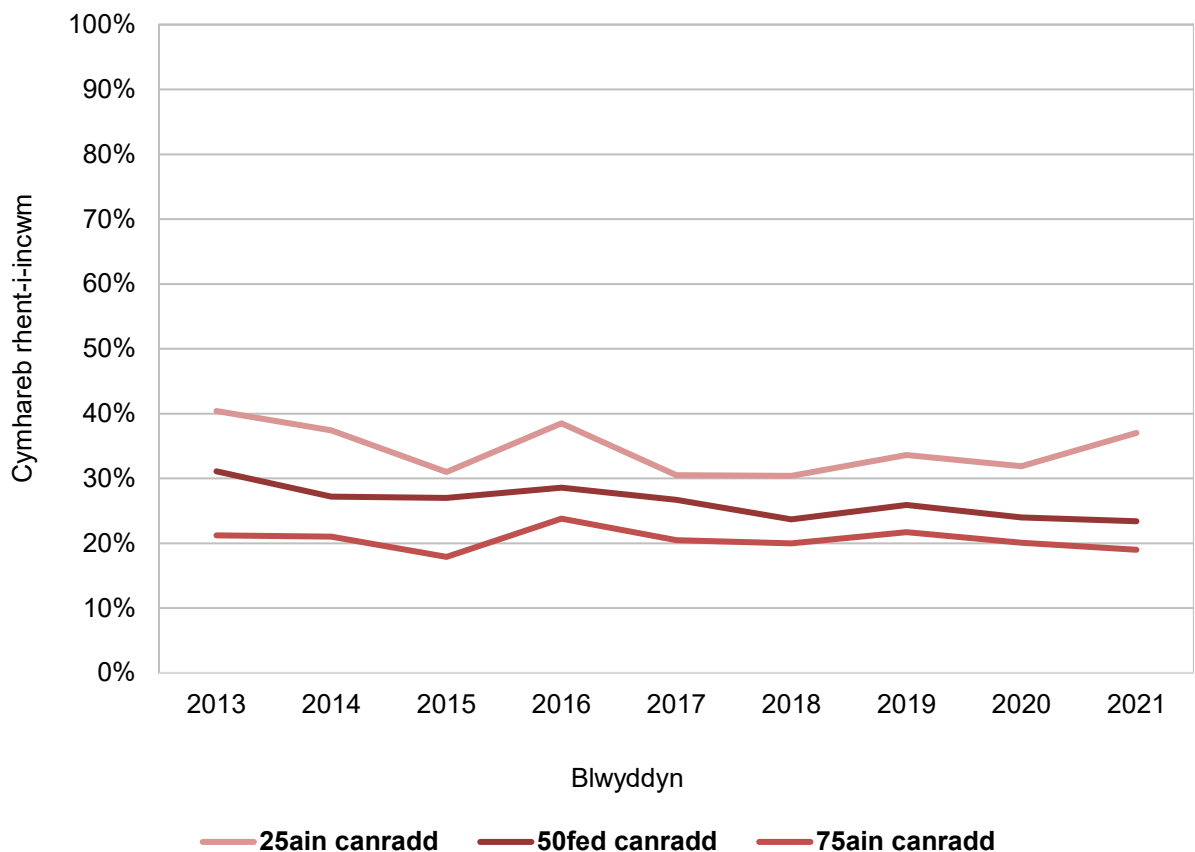
1.29. Petai'r rheol 30% yn cael ei chymhwyso at y trothwy ar gyfer aelwydydd incwm isel, sef £18,660, uchafswm costau tai misol fforddiadwy yn y sector rhentu preifat fyddai £466.50, y byddai angen iddo dalu rhent, yswiriant, ardrethi dŵr a'r dreth gyngor. Fel y nodwyd uchod, y rhent misol cyfartalog yn y sector rhentu preifat yng Nghymru yw £550. Mae hefyd yn bwysig cofio nad yw'r ffaith bod rhent yn fforddiadwy mewn ardal o reidrwydd yn golygu ei fod yn llety addas i ddiwallu anghenion aelwyd. Er

⁸ [WG43846 \(llyw.cymru\)](#)

enghraifft, gallai £550 mewn un ardal sicrhau tŷ â thair ystafell wely ond mae'n bosibl mai dim ond fflat ag un gwely neu dŷ wedi'i rannu y gallai ei sicrhau mewn ardal arall.

1.30. Wrth ystyried fforddiadwyedd, a drafodir ymhellach mewn penodau diweddarach, mae hefyd angen rhoi hyn yng nghyd-destun costau rhentu'r farchnad a faint o gymorth sydd ar gael drwy gymorth y Lwfans Tai Lleol.

Ffigur 1. Y Gymhareb Fforddiadwyedd ar gyfer Rhentwyr Preifat yng Nghymru



Ffynhonnell: Fforddiadwyedd rhentu preifat. Swyddfa Ystadegau Gwladol (2022).
[Lluniwyd gan Alma Economics: "Mapio a Delweddu Data" ar gyfer Llywodraeth Cymru 2023]

1.31. Dengys Ffigur 1 uchod, ers 2020, fod fforddiadwyedd ar gyfer chwarter isaf enillwyr wedi bod yn gwaethygu, gyda rhenti yn cyfrif am fwy na 35% o incwm yn 2021, er bod y chwarter hwn yn gwario mwy na 40% o'i incwm ar rent yn 2023. Ar y llaw arall, dros yr un cyfnod, mae fforddiadwyedd wedi gwella ychydig ar gyfer y rhai yn y 50fed ganradd a'r 75ain ganradd

o enillwyr. Fodd bynnag, er bod y data hyn yn rhoi darlun o'r duedd lefel uchel o ran beth sy'n digwydd dros amser ar lefel Cymru, nid yw'n ddigon manwl inni allu deall ble mae fforddiadwyedd yn broblem yn lleol neu ar lefel cymuned ac, felly, ni allwn ddefnyddio'r data i ddiffinio "incwm lleol".

C7. Yn eich barn chi, pa bethau y dylid eu hystyried wrth ddiffinio "incymau lleol" a sut y dylid eu diffinio?

C8a. Pa fesurau y dylid eu defnyddio i asesu fforddiadwyedd, a pham?

C8b. Ydych chi'n cytuno bod 30% o incwm aelwyd yn ddangosydd priodol o fforddiadwyedd? Ydw/Nac ydw – Os nad ydych, esboniwch pam a pha werth amgen y gellid ei ddefnyddio).

Mesurau Rheoli Rhenti

1.32. Gall rheoli rhenti gyfeirio at wahanol ymyriadau sy'n canolbwyntio ar wahanol agweddau ar y farchnad dai, a all fod yn ymyriadau nad ydynt yn ymwneud â phris neu'n ymyriadau sy'n ymwneud â phris.

1.33. Gall enghreifftiau o ymyriadau nad ydynt yn ymwneud â phris ar y farchnad rentu gynnwys:

- cynlluniau cofrestru landlordiaid;
- rheoleiddio asiantiaid gosod eiddo;
- mesurau rheoli sy'n ymwneud â throi tenantiaid allan;
- mecanweithiau datrys anghydfodau;
- cynlluniau blaendal.

1.34. Wrth ystyried enghreifftiau o ymyriadau sy'n ymwneud â phris, mae nifer o ddulliau gweithredu wedi'u mabwysiadu mewn gwledydd gwahanol ledled y byd, sy'n cael eu dosbarthu'n fesurau rheoli rhenti cenhedlaeth gyntaf, ail genhedlaeth neu drydedd genhedlaeth. Rhoddir enghreifftiau o fesurau rheoli rhenti mewn gwledydd eraill yn fanwl yn adroddiad CaCHE, [Rent control: principles, practicalities and international experience](#) y mae

CaCHE wedi cyfeirio ato yn ei phapur briffio, sy'n Atodiad i'r Papur Gwyrdd hwn. Fodd bynnag, i grynhoi:

Cenhedlaeth Gyntaf: terfyn uchaf caeth o ran prisiau neu rewi rhenti.

- Ceir un enghraifft o hyn yn yr Alban, a gyflwynodd Ddeddf Costau Byw (Diogelu Tenantiaid) (yr Alban) 2022 yr Hydref diwethaf. Cyflwynodd y Ddeddf fecanwaith sy'n galluogi Llywodraeth yr Alban i bennu cyfradd ganrannol er mwyn pennu rhenti yn y sector rhentu preifat a'r sector rhentu preifat. Ar adeg cyflwyno'r Ddeddf, roedd y gyfradd hon wedi'i phennu ar 0% gyda'r gofyniad i'w hadolygu cyn 31 Mawrth 2023. Felly, roedd hyn wedi rhewi rhenti o'r cychwyn cyntaf. Ar 1 Ebrill 2023, pennodd Llywodraeth yr Alban⁹ y gyfradd ganrannol ar 3%, a fydd yn gymwys tan o leiaf 30 Medi 2023 ac mae wedi capio i ba raddau y gall landlordiaid gynyddu rhenti.

Ail Genhedlaeth Caniateir cynnydd bach mewn rhenti.

- Un enghraifft o hyn yw'r Almaen, a gyflwynodd fesur 'brêc rhenti' yn 2015, sy'n galluogi taleithiau i ddatgan eu bod yn wynebu sefyllfa anodd o ran tai. Pan fydd datganiad o'r fath wedi'i wneud, ni ddylai'r rhent cychwynnol ar gyfer les newydd fod yn fwy na (i) 10% uwchlaw'r rhent cymaradwy neu (ii) yn ddarostyngedig i amodau penodol, y rhent o dan y les flaenorol, p'un bynnag sydd fwyaf. At hynny, ni ddylai'r rhent gynyddu mwy nag 20% dros gyfnod o dair blynedd a, sut bynnag, ni ddylai fod 10% yn uwch na'r rhent cymaradwy ar gyfer y flwyddyn honno. O dan fodel yr Almaen, mae esemptiadau penodol yn gymwys. Er enghraifft, ni fyddai'r mesurau yn gymwys i lety myfyrwyr na thai sydd wedi'u hadeiladu neu eu haddasu'n sylweddol ers 2014.

Ceir enghraifft arall mewn ardaloedd poblog dynodedig penodol yn Ffrainc lle na chaiff y rhent a godir ar gyfer tenantiaeth newydd, neu pan gaiff tenantiaeth ei hadnewyddu, fod yn fwy na'r rhent blaenorol ac eithrio o fewn terfynau a bennir gan fynegai cyfeirio rhenti y cytunwyd arno. Ers 2018, mae mesurau ychwanegol wedi'u cyflwyno sy'n caniatáu

⁹ [Rent cap - Cost of living: rent and eviction - gov.scot \(www.gov.scot\)](https://www.gov.scot/publications/rent-cap-cost-of-living-rent-and-eviction-2022/pages/10-rent-cap-cost-of-living-rent-and-eviction-2022.aspx)

mesurau rheoli rhenti mwy caeth ar gyfer rhenti cychwynnol. Bellach gellir capio'r rhent cychwynnol ar swm rhwng 30% islaw ac 20% uwchlaw *rhent canolrifol cyfeirio a bennwyd ymlaen llaw* (yn ddarostyngedig i esemptiadau penodol).

Trydedd Genhedlaeth: Caiff rhenti eu 'hailosod' ar lefelau'r farchnad neu'n agos atynt rhwng tenantiaethau.

- Un enghraifft o hyn yw lwerddon, lle na ddylai rhenti cychwynnol gael eu pennu ar lefel uwch na rhent y farchnad a lle mae'r Bwrdd Tenantiaethau Preswyl yn cyhoeddi bwletin rhentu chwarterol sy'n postio'r data perthnasol ar renti y cytunwyd arnynt ar gyfer tenantiaethau newydd.

Modelau Rhenti Cenhedlaeth Gyntaf (Cap ar Renti)

Model Seiliedig ar Elw

1.35. Byddai'r math hwn o fodel yn pennu uchafswm rhent yn seiliedig ar elw canrannol yn seiliedig ar werth yr eiddo, naill ai pan brynir yr eiddo neu ar ddyddiad prisio y cytunwyd arno. Gallai fod yn fodel elw gros neu elw net, a fyddai'n ei gwneud yn bosibl i gostau buddsoddi mewn gwella'r eiddo yn y dyfodol gael eu hystyried. Felly, er enghraifft petaem yn dweud y byddai rhenti yn cael eu capio ar elw blynyddol o 10%, mewn senario lle roedd eiddo wedi'i brynu am £100,000, uchafswm y rhent misol fydd £833 y mis. O dan y model elw gros, ni ddarperir ar gyfer costau megis taliadau llog ar gyfer morgais prynu i osod nac unrhyw welliannau cyfalaf sydd wedi'u gwneud i'r eiddo.

O dan fodel Elw Net, gellid cynnwys y costau hyn yn y dull cyfrifo fel a ganlyn:

$$\text{Monthly Rent} = \frac{\text{Capital Purchase Price} + \text{Annual Interest Charges}}{12} \times \frac{10}{100}$$

Felly, petai landlord yn talu £4,500 y flwyddyn mewn llog ar eiddo gwerth £100,000, y dull cyfrifo fyddai:

$$\text{Monthly Rent} = \frac{\pounds 100,000 + \pounds 4,500}{12} \times \frac{10}{100} = \pounds 870.83$$

Model Seiliedig ar Gost

1.36. Defnyddir model seiliedig ar gost, a fyddai'n galluogi landlord i ddangos bod y costau yr aed iddynt ar gyfer cynnal a chadw a gwella eiddo yn ystod y 12 mis blaenorol, sydd o fudd i denant am eu bod yn gwella ansawdd ei lety, i bennu'r rhent a godir.

O dan y model hwn, gellid cynnwys y costau hyn yn y dull cyfrifo fel a ganlyn:

$$\text{Rent} = \frac{\text{Annual Mortgage Payments} + \text{Annual Costson Maintenance and Repairs} + 3\%}{12}$$

DS: defnyddir 3% i adlewyrchu'r ffaith bod angen rhywfaint o elw yn y sector preifat.

$$\text{Rent} = \frac{(\pounds 4,500 + \pounds 2,500) \times 1.03}{12} = \frac{\pounds 7,210}{12} = \pounds 600$$

Model Cyflenwad Fforddiadwy

1.37. O dan y model hwn, byddai cyfran benodol o unedau wedi'u hadeiladu o'r newydd yn cael ei sicrhau ar gyfer "rhent fforddiadwy" drwy ddefnyddio rhwymedigaethau cynllunio Adran 106.

Model Rhenti Lled-Gymdeithasol

- O dan y dull hwn o weithredu, byddai'r "rhent fforddiadwy" yn cael ei bennu ar gyfradd y Lwfans Tai Lleol (a, lle y byddai'n weithredol, gellid ei gynnwys yng Nghynllun Lesio Cymru) am o leiaf 25 o flynyddoedd gyda'r canlynol:
 - i) opsiwn i landlord cymdeithasol cofrestredig brynu'r uned (os bydd yn cyrraedd Safonau Ansawdd Tai Cymru) ar ddiwedd y cyfnod (yn seiliedig ar Ganllawiau ar Gostau Derbyniol pan adeiladwyd yr uned)
NEU

- ii) os bydd uned yn dychwelyd i'r sector rhentu preifat, byddai taliad ariannol seiliedig ar fformiwla y cytunwyd arni yn cael ei ailgylchu i sicrhau rhagor o dai fforddiadwy.

Model Rhenti Canolradd

- O dan y dull hwn o weithredu, byddai nifer o unedau y cytunwyd arni yn cael eu cadw i'w rhentu a byddai'r "rhent fforddiadwy" yn cael ei bennu ar 20% islaw Rhent y Farchnad ar gyfer yr ardal a'r math o eiddo. Gallai fod mecanwaith ariannol hefyd er mwyn sicrhau y gellir ailgylchu cyllid yn ôl er mwyn sicrhau mwy o dai fforddiadwy.

Model Rhenti Ail Genhedlaeth (Cynnydd Bach mewn Rhenti)

Model Seiliedig ar Ynni/Ansawdd

1.38. Byddai'r math hwn o fodel yn cysylltu rhenti â graddau Perfformiad Ynni eiddo yn seiliedig ar fandiau rhent.

1.39. Er enghraifft, at ddibenion enghreifftiol yn unig, gallai system fandio weithredu fel hyn.

BAND EPC	TERFYN UCHAF Y CAP AR RENTI
A	8%
B	7%
C	5%
D	2%
E	1%

Model Rhenti Trydedd Genhedlaeth (Data'r Farchnad Rentu)

1.40. Byddai'r model hwn yn defnyddio Data Swyddogion Rhent sy'n seiliedig ar Ardaloedd Marchnad Rentu Eang a math o eiddo i lunio mynegai o renti'r farchnad y byddai angen i landlordiaid ei ddefnyddio i bennu'r rhent ar gyfer eiddo.

Mynegeion Seiliedig ar Incwm i bennu Ardaloedd o Dan Bwysau o ran Rhenti

1.41. Byddai mynegai seiliedig ar incwm yn nodi ardaloedd lle mae'r aelwyd gyffredin yn gwario canran benodol o incwm ar rent gan ddangos bod fforddiadwyedd yn broblem. Byddai model o'r fath yn creu ardaloedd o dan bwysau o ran rhenti, a fyddai'n darparu ar gyfer ymyrraeth wedi'i thargedu ar ffurf mesurau rheoli rhenti mewn lleoliad daearyddol penodol, dros gyfnod penodol o amser.

Hanes Rheoli Rhenti yn y DU

1.42. Mae gwefan Senedd y DU yn cynnwys papur briffio sy'n olrhain hanes rheoli rhenti yn y DU¹⁰. Rhoddir crynodeb o elfennau allweddol y papur briffio isod:

1.43. Cyflwynodd *Deddf Cynyddu Rhent a Llog Morgeisi (Cyfyngiadau'r Rhyfel) 1915* gyfyngiadau ar renti ar gyfer anheddau "dosbarth gweithiol" heb ddodrefn llai o faint a chadwodd gyfraddau llog morgeisi landlordiaid ar lefelau Awst 1914. Cafodd y mesur, y bwriadwyd iddo bara am chwe mis yn wreiddiol, ei ymestyn yn 1919 a 1920 wrth i broblem prinder tai waethygu.

¹⁰ [A short history of rent control \(parliament.uk\)](http://parliament.uk)

- 1.44. Nododd Pwyllgor Hunter yn 1918 fod y mesurau hyn yn cael eu cefnogi gan landlordiaid a thenantiaid. Argymhellodd y dylid caniatáu rhai codiadau mewn rhenti a chyfraddau llog ac na ddylai cyfyngiadau fod yn gymwys i anheddau newydd.
- 1.45. *Ymestynnodd Deddf Cynyddu Rhent a Llog Morgeisi (Cyfyngiadau) 1920 gyfnod y mesurau rheoli rhenti a chodi'r terfyn gwerthoedd, a oedd yn golygu bod bron pob annedd yn dod o fewn ei chwmpas.*
- 1.46. Yn 1922, argymhellodd pwyllgor y dylid dileu mesurau rheoli rhenti mewn tri cham erbyn 1925 ond penderfynodd y Llywodraeth gyflwyno newidiadau yn fwy graddol. Ymestynnodd *Deddf Rhenti a Llog Morgeisi (Cyfyngiadau) 1923* gyfnod y mesurau rheoli rhenti gan 1933 ond lleihaodd nifer y rheolaethau ar eiddo gwag.
- 1.47. Yn y cyfnod cyn y Rhyfel, nid oedd mesurau rheoli rhenti yn gymwys i anheddau newydd. Mae effaith rheoli rhenti ar weithgarwch adeiladu anheddau newydd yn destun cryn ddadlau ond mae rhywfaint o dystiolaeth i ddweud bod mesurau rheoli rhenti wedi gostwng gwerth eiddo a oedd yn cael ei rentu ar osod.¹¹
- 1.48. Cafodd y mesurau rheoli rhenti eu llacio'n raddol yn y 1920au a'r 1930au. Ailgyflwynodd *Deddf Rhenti a Llog Morgeisi (Cyfyngiadau) 1939* fesurau rheoli rhenti llawn, gan rewi rhenti ar lefel mis Medi 1939. Yn wreiddiol bwriadwyd i'r ddeddfwriaeth fod mewn grym tan chwe mis ar ôl diwedd y rhyfel ond, mewn gwirionedd, parhaodd i fod mewn grym tan 1968.

¹¹ Kemp, P., *Private Renting in Transition*, 2004, tud.26

- 1.49. Yn 1945, argymhellodd Pwyllgor Ridley y dylid eithrio adeiladau newydd rhag mesurau rheoli rhenti a chaniatáu i driwlynlysoedd rhent bennu 'rhenti teg' am annedd heb ddodrefn yn y sector rhentu preifat. Fodd bynnag, gwrthodwyd yr argymhellion hyn gan y Llywodraeth.
- 1.50. Cynyddodd cyfradd perchen-feddiannaeth yn y DU o 19% yn 1931 i 30% yn 1951. Yn 1951, roedd y sector rhentu preifat yn cyfrif am 45% o'r stoc dai. Fodd bynnag, erbyn 1961 roedd y ffigur hwn wedi lleihau i 25%. Roedd hyn i'w briodoli'n rhannol i'r cynnydd yng nghyfradd perchen-feddiannaeth yn ogystal â'r gwaith dymchwel a wnaed wrth glirio slymiau a'r ffaith bod llawer o eiddo rhent preifat wedi'i gaffael gan awdurdodau lleol.
- 1.51. Dileodd *Deddf Atgyweirio Tai a Rhenti 1954* y mesurau a oedd ar waith ar gyfer rheoli rhenti adeiladau newydd ac eiddo wedi'i addasu. Roedd y Ddeddf hefyd yn darparu ar gyfer cynyddu rhenti eiddo a osodwyd cyn mis Medi 1939 a oedd wedi'i gadw mewn cyflwr da.
- 1.52. Eithriodd *Deddf Rhenti 1957* anheddau mwy gwerthfawr rhag mesurau rheoli rhenti a chyflwynodd fformiwla a oedd yn seiliedig ar werth ardrethol i bennu'r uchafswm rhent.
- 1.53. Cyflwynodd *Deddf Rhenti 1965* fesurau ar gyfer rheoleiddio rhenti, gyda swyddogion rhenti annibynnol yn asesu beth fyddai'n rhent teg, gyda'r farchnad yn pennu'r rhent ac unrhyw anghydfod rhwng landlord a thenant yn cael ei gyfeirio at y swyddog rhenti. Ymestynnodd *Deddf Rhenti 1974* y gyfundrefn reoleiddio hon i eiddo â dodrefn ac eithrio tenantiaethau â landlord preswyl.

1.54. Roedd y *Ddeddf Tai 1988* yn golygu na ellid cyflwyno unrhyw denantiaethau rheoleiddiedig o 15 Ionawr 1989 ymlaen. Daeth hyn â'r gyfundrefn rheoli rhenti ar gyfer unrhyw eiddo newydd i ben ac arwain at ddirwyn mesurau rheoli rhent i ben yn raddol ym mhob rhan o'r sector.

1.55. Yng Ngogledd Iwerddon, dilëwyd mesurau rheoli rhenti o'r sector rhentu preifat yn 1978, ac eithrio tenantiaethau gwarchodedig a statudol. Ym mis Ebrill 2007, cyflwynwyd mesurau rheoli rhenti ar gyfer pob tenantiaeth a ddechreuodd ar ôl y dyddiad hwn a lle roedd yr eiddo wedi'i adeiladu cyn 1945 ac nad oedd yn cyrraedd y safon ffitrwydd i fod yn gartref ofynnol, gyda'r rhent yn cael ei bennu gan Swyddog Rhenti Gogledd Iwerddon.

Profiadau yng Ngwledydd eraill y DU

Yr Alban

1.56. Cyflwynodd Llywodraeth yr Alban fesurau rheoli rhenti cenhedlaeth gyntaf drwy rewi rhenti a chyflwyno moratoriwm ar droi tenantiaid allan gyda Deddf Costau Byw (Diogelu Tenantiaid) (yr Alban) 2022. Fodd bynnag, mae'r mesurau diogelu hyn ond yn gymwys i godiadau rhent yn ystod tenantiaeth ac nid ydynt yn atal prisiau rhent am eiddo sy'n wag ac yn cael ei farchnata rhag cael eu cynyddu. Dylid nodi, yn ôl data SYG¹², mai'r Alban sydd wedi cofnodi'r cynnydd mwyaf mewn prisiau rhent yn ystod tenantiaeth o blith holl weinyddiaethau'r DU, gyda phrisiau rhent yn cynyddu 5.1% yn y 12 mis hyd at fis Mawrth 2023, sydd 0.2% uwchlaw cyfartaledd y DU a 0.7% yn uwch na Chymru.

1.57. Caiff asiantiaid gosod eiddo eu rheoleiddio drwy Ran 4 o Ddeddf Tai (yr Alban) 2014:

- cofrestru gorfodol ar gyfer asiantiaid gosod eiddo.¹³
- cod ymarfer statudol i asiantiaid gosod eiddo.
- dull o geisio iawndal drwy Dribiwnlys Haen Gyntaf yr Alban (y Siambr Tai ac Eiddo), lle mae'r cod ymarfer wedi'i dorri.
- pwerau i Weinidogion yr Alban gael gwybodaeth ac archwilio, monitro cydymffurfiaeth a chefnogi camau gorfodi.

1.58. Mae'n ofynnol i landlordiaid gofrestru â'u hawdurdod lleol a sicrhau eu bod yn bodloni'r gofynion cyfreithiol ar gyfer gosod tai.¹⁴ Mae awdurdodau lleol yn gyfrifol am orfodi deddfwriaeth cofrestru landlordiaid.

1.59. Mae'r cynllun cofrestru landlordiaid yn gwneud y canlynol:

¹² [Mynegai Prisiau Rhent Tai Preifat, y DU – y Swyddfa Ystadegau Gwladol \(ons.gov.uk\)](https://ons.gov.uk)

¹³ [Letting agent registration - mygov.scot](https://mygov.scot)

¹⁴ [Landlord register home - Scottish Landlord Register \(landlordregistrationscotland.gov.uk\)](https://landlordregistrationscotland.gov.uk)

- darparu cofrestr o bob landlord preifat i'w harchwilio gan y cyhoedd (gyda'r sicrwydd ychwanegol bod y cyngor wedi cynnal prawf 'person cymwys a phriodol').
- darparu cofrestr sy'n cael ei diweddarau'n rheolaidd y gellir ei defnyddio er mwyn hwyluso cyfathrebu rhwng cynghorau a landlordiaid.
- sicrhau bod camau gorfodi mewn perthynas â chofrestru landlordiaid yn canolbwyntio ar fynd i'r afael â'r landlordiaid gwaethaf yn y sector, gan gynnwys y rhai sy'n methu â chymryd camau i gyfyngu hyd yr eithaf ar ymddygiad gwrthgymdeithasol eu tenantiaid.

Gogledd Iwerddon

1.60. Cyflwynodd Gogledd Iwerddon system o reoleiddio rhenti gyda Deddf Tenantiaethau Preifat (Gogledd Iwerddon) 2022.¹⁵ Mae'r Ddeddf yn cyfyngu codiadau rhent i unwaith bob 12 mis ac yn darparu ar gyfer gwneud rheoliadau i rewi rhenti a/neu eu lleihau 10% am gyfnod o hyd at bedair blynedd, yn amodol ar ymgynghori â landlordiaid, cynrychiolwyr tenantiaid a chynghorau.

1.61. Comisiynwyd y Sefydliad Siartredig Tai i lunio adroddiad ar ran Adran Cymunedau Gogledd Iwerddon ar y dystiolaeth bresennol am reoli neu reoleiddio rhenti, gan edrych yn benodol ar fforddiadwyedd rhenti a'r effaith bosibl ar Ogledd Iwerddon.¹⁶

1.62. Nododd yr Adroddiad fod problemau fforddiadwyedd i aelwydydd incwm isel i'w priodoli'n bennaf i agweddau cosbol ar y system nawdd cymdeithasol, megis rhewi cyfraddau lwfansau tai lleol a'r defnydd o'r gyfradd llety a rennir ar gyfer pobl sengl iau mewn cartrefi ag un ystafell wely, yn hytrach na chwyddiant rhent.

¹⁵ [The Private Tenancies Act \(Northern Ireland\) 2022 - A Guide to Sections 1-6 for Tenants and Landlords | Department for Communities \(communities-ni.gov.uk\)](#)

¹⁶ [Rent Regulation in the Private Sector in Northern Ireland | Department for Communities \(communities-ni.gov.uk\)](#)

1.63. Nododd yr adroddiad mai tenantiaid a oedd eisoes yn rhentu eu heiddo a fyddai'n elwa fwyaf o rewi neu leihau rhenti. Gan y byddai rhewi neu leihau rhenti yn lleihau maint y sector, gallai rhai tenantiaid gael eu troi allan a byddai darpar denantiaid yn ei chael hi'n anodd dod o hyd i dai addas.

Lloegr

1.64. Mae Llywodraeth y DU wedi datgan nad yw'n cefnogi mesurau rheoli rhenti yn Lloegr¹⁷. Fodd bynnag, yn ddiweddar gosododd Bil gerbron y Senedd i ddeddfu er mwyn sicrhau bod codiadau rhent yn fwy rhagweladwy drwy wneud y canlynol:

- Caniatáu i renti gael eu cynyddu unwaith y flwyddyn yn unig.
- Ymestyn y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir i landlordiaid roi gwybod am gynnydd mewn rhent i ddau fis.
- Rhoi terfyn ar y defnydd o gymalau adolygu rhent mewn cytundebau tenantiaeth.
- Atal Tribiwnlysoedd Haen Gyntaf rhag cynyddu'r rhent y tu hwnt i'r hyn y mae'r landlord wedi gofyn amdano.

Ymchwil a gomisiynwyd i lywio'r Papur Gwyrdd hwn

Papur Briffio CaCHE i Lywodraeth Cymru

1.65. Comisiynodd Llywodraeth Cymru Ganolfan Gydwethredol Tystiolaeth ar Dai y DU (CaCHE) i lunio papur briffio yn coladu tystiolaeth am enghreifftiau rhyngwladol o gyfundrefnau rheoli rhenti ac ystyriodd y rheini yng nghyd-destun Cymru. Diben yr ymchwil ddesg hon oedd meithrin dealltwriaeth o'r goblygiadau posibl a allai godi petai polisiau rheoli rhenti yn cael eu cyflwyno yn ogystal â nodi'r bylchau lle y byddai angen ychwanegu at y dystiolaeth neu'r data presennol. Mae'r casgliadau a

¹⁷ [Private rented housing: the rent control debate - House of Commons Library \(parliament.uk\)](https://www.parliament.uk/libraries/commons/private-rented-housing-the-rent-control-debate)

nodir yn y papur briffio wedi helpu i lywio'r ymyriadau polisi posibl a nodir yn ddiweddarach yn yr ymgynghoriad hwn. Darperir copi llawn o'r adroddiad fel Atodiad i'r Papur Gwyrdd.

1.66. I grynhoi, mae'r prif gasgliadau ym mhapur briffio CaCHE fel a ganlyn:

- Mae'r dystiolaeth yn awgrymu bod amrywiadau is-genedlaethol a rhanbarthol mewn marchnadoedd tai yn golygu na fydd yn briodol, o bosibl, gyflwyno cynllun rheoli rhenti cenedlaethol unffurf i Gymru.
- Mae cyd-destun yn bwysig a dylid bod yn ofalus wrth fynd ati i ddysgu gwersi o wledydd, sefydliad a lleoliadau marchnad gwahanol: Nid yr Alban na Lloegr yw Cymru ac nid Caerdydd yw Ceredigion a Chonwy.
- Gofynnodd a fyddai datrys gwendidau polisi eraill (e.e. y cyflenwad o dai a chost tai) sy'n gysylltiedig â thai rhent cymdeithasol yn lleihau'r angen am ymyriadau yn y sector rhentu preifat.
- Nid yw'r sector rhentu preifat yn bodoli ar ei ben ei hun ac mae'n rhan hanfodol o'r system dai yng Nghymru.
- Mae'n bwysig buddsoddi mewn gwella prosesau dadansoddi marchnadoedd tai lleol a gwella ansawdd data mewn perthynas â'r sector rhentu preifat yng Nghymru.
- Nid oes fawr ddim data ar y stoc a phroffil landlordiaid a thenantiaid, gwybodaeth am lefelau rhenti presennol na data ar raddfa ddaearyddol leol.
- Mae achos cryf o blaid gwneud ymchwil newydd sy'n ystyried cymhellion ac ymddygiadau landlordiaid a thenantiaid yn y sector rhentu preifat yng Nghymru.
- Bydd angen i unrhyw ymyriadau polisi a gyflwynir weithio gyda'r sail dystiolaeth a chael eu hategu gan ymrwymiad i fonitro a gwerthuso'n barhaus.
- Bydd yn bwysig ystyried problemau posibl yn ymwneud â gweithredu a gorfodi ac ystyried sut y gellir sicrhau cydymffurfiaeth â pholisïau.

Mapio Data

1.67. Comisiynodd Llywodraeth Cymru brosiect mapio data i nodi a mapio data cyfredol a hanesyddol er mwyn edrych ar renti a fforddiadwyedd yng Nghymru, gan lywio'r gwaith o ddatblygu polisi ac ymchwil i 'renti teg' neu 'reoli rhenti yn unol â'r casgliadau a nodwyd gan adolygiad CaCHE.

1.68. Cynhaliodd Alma Economics y prosiect mapio data o fis Tachwedd 2020 a oedd yn cynnwys:

1.69. adolygu 138 o ganlyniadau ar gyfer mathau gwahanol o ddangosyddion, sef: amodau demograffig-gymdeithasol, ansawdd tai, y stoc dai a gwaith adeiladu, prisiau tai yn y farchnad werthiannau, rhenti tai, digartrefedd, camau adennill meddiant a throi allan gan landlordiaid, deiliadaeth tai, costau cyfleustodau, budd-daliadau tai, mathau o anheddau a nodweddion landlordiaid – yn ogystal â data gofodol ar ffiniau daearyddol er mwyn llunio cynrychioliadau daearyddol. Wedyn, defnyddiwyd y data hyn i ddarparu gwybodaeth am y farchnad drwy ddangos tueddiadau a phatrymau allweddol, yn ogystal â defnyddio mapiau gofodol i nodi amrywiadau ledled Cymru.

1.70. Nododd y prosiect sawl bwlch a chyfyngiad o ran data, megis:

- Diffyg data cadarn ar nodweddion tenantiaid er mwyn llunio proffil o denantiaid ledled Cymru.
- Gwybodaeth gyfyngedig am nodweddion landlordiaid. Mae Rhentu Doeth Cymru yn casglu gwybodaeth drwy holiadur i landlordiaid cofrestredig nad yw'n ofynnol ei gwblhau. Nid oes unrhyw wybodaeth ychwaith am faint o landlordiaid sy'n gadael y farchnad rentu a'r rhesymau dros hyn.
- Nid oes data daearyddol fanwl (ar gyfer Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is) ar gael ar gyfer sawl dangosydd, gan gynnwys digartrefedd, ynni a chostau cyfleustodau. Mae hyn yn cyfyngu ar ein dealltwriaeth o amrywiadau daearyddol rhwng ardaloedd a chymunedau lleol.

- Nid yw amcangyfrifon o incwm ar lefel ddaearyddol islaw lefel Awdurdod Lleol yn gyfredol, sy'n effeithio ar gadernid dadansoddiadau o fforddiadwyedd tai.

1.71. Nododd yr adroddiad sawl casgliad sy'n adlewyrchu'r farchnad rentu yng Nghymru, sef:

- Yn 2021, **gwariodd** aelwydydd yn y 25% isaf o'r dosbarthiad incwm, a oedd yn byw mewn tai rhent preifat yn y chwarterl prisiau rhent cyfatebol, **fwy na 35% o'u hincwm ar rent**.
- Mae'r data sydd ar gael yn awgrymu bod **ardaloedd mwy difreintiedig yn wynebu pwysau uwch o ran fforddiadwyedd** nag ardaloedd llai difreintiedig.
- Cynyddodd nifer yr aelwydydd a oedd yn wynebu'r bygythiad o ddigartrefedd o 7,000 yn 2016 i fwy na 9,000 yn 2022. **Roedd 67 o aelwydydd o bob 10,000 yn wynebu'r bygythiad o ddigartrefedd** yng Nghymru yn 2022. Yng Nghaerdydd a Chasnewydd, roedd mwy na 100 o aelwydydd o bob 10,000 yn wynebu'r bygythiad o ddigartrefedd.
- Roedd canran y tai o ansawdd gwael yn eithaf tebyg yn y tri rhanbarth yng Nghymru¹⁸ (20%). Fodd bynnag, **roedd amrywiad mawr rhwng Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen I¹⁹ hyd yn oed yn yr un ddinas**, o lai na 10% i fwy na 25% mewn Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is gwahanol. Er enghraifft, yng Nghaerdydd, roedd mwy o dai o ansawdd gwael yng nghanol y ddinas ac, yng Nghasnewydd, roedd gan yr ardal o amgylch afon Wysg gyfran lawer uwch o anheddau o ansawdd gwael.
- Yng Nghymru, roedd mwy na **50% o'r stoc yn y farchnad rhentu tai yn cael ei rentu'n breifat**, ac roedd darparwyr preifat hefyd yn gyfrifol am y mwyafrif o'r gwaith adeiladu o'r newydd.
- Roedd y farchnad rhentu preifat yn gymharol grynoëdig. Er bod y rhan fwyaf o landlordiaid (70%) ond yn berchen ar un eiddo, roedd

¹⁸ De Cymru, Canolbarth a Gorllewin Cymru a Gogledd Cymru

¹⁹ Mae Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is yn ardal ddaearyddol a ddefnyddir at ddibenion dadansoddi ystadegol ac mae wedi'i chreu i fod yn mor gyson â phosibl o ran maint y boblogaeth.

perchenogion â mwy na 10 eiddo (2% o'r holl landlordiaid yng Nghymru) yn berchen ar 21% o'r stoc dai. Roeddent yn berchen ar 30% o'r stoc dai yng Nghaerdydd ac ar 25% o'r stoc dai yn Abertawe.

Cyflenwad a Galw

1.72. Mae cysylltiad rhwng argaeledd eiddo a gallu pobl i gael tai digonol. Mae'r Pwyllgor ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol yn nodi bod yn rhaid i'r nod o gyflawni digonolrwydd tai olygu mwy na dim ond sicrhau bod gan rywun do dros ei ben, ond pan mai cael llety mewn marchnad gystadleuol â chyflenwad cyfyngedig yw'r flaenoriaeth, ei bod yn debygol y bydd yn rhaid i bobl aberthu llawer o fesurau eraill o ddigonolrwydd ar hyd y ffordd.

1.73. Mae sawl ffynhonnell o dystiolaeth sy'n dangos bod anghydbwysedd rhwng y cyflenwad o dai a'r galw am dai yn broblem yng Nghymru:

- cyhoeddodd Sefydliad Bevan adroddiad ar argaeledd llety ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol i'r rhai sy'n dibynnu ar fudd-daliadau sy'n gysylltiedig â chostau tai.²⁰ Mae'r Lwfans Tai Lleol wedi'i bennu ar y 30^{ain} ganradd o renti mewn Ardal Marchnad Rentu Eang ac mae wedi'i rewi ers mis Ebrill 2020. Yn ystod y cyfnod o ddwy wythnos pan wnaed ymchwil Sefydliad Bevan ym mis Chwefror 2023, nodwyd bod 32 o eiddo ledled Cymru gyfan ar gael ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol, sy'n cyfateb i 1.2% o'r farchnad; Nid oedd gan 16 o awdurdodau lleol unrhyw eiddo a oedd yn fforddiadwy o fewn y Lwfans Tai Lleol.
- Dengys data a ddelir gan Lywodraeth Cymru ar gyfer y flwyddyn hyd at ddiwedd mis Medi 2022 fod bwlch rhwng cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol a rhenti sy'n cael eu codi ar hyn o bryd ar sail Cymru gyfan, sy'n cyfateb i ychydig o dan 9% (8.99%). Fodd bynnag, mae hyn yn cuddio amrywiadau

²⁰ [Wales-Housing-Crisis-Gaeaf-2023.pdf \(bevanfoundation.org\)](#)

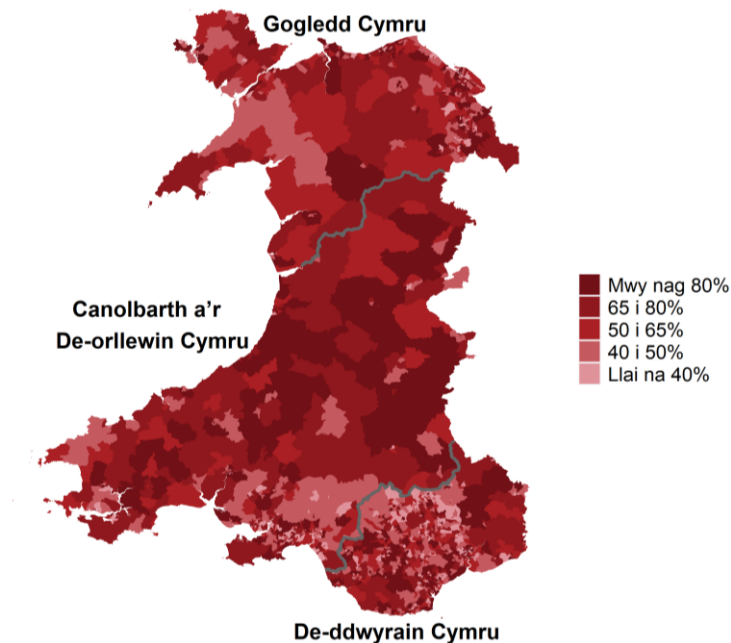
rhanbarthol sylweddol, gyda'r gwahaniaethau mwyaf yn cael eu cofnodi yng Nghasnewydd a Threfynwy, sef 20.20% a 17.55% yn y drefn honno.

- Mae tystiolaeth anecdotaidd gan asiantiaid gosod eiddo yn awgrymu bod cryn gystadleuaeth am eiddo sy'n newydd i'r farchnad rentu, yn enwedig mewn ardaloedd lle mwy galw mawr am eiddo rhent. Gallai galw mawr am eiddo rhent hefyd gynyddu pris llety.²¹
- Dengys [data Cyfrifiad 2021 SYG](#) a ddadansoddwyd gan Alma Economics (a ddangosir isod), mewn ardaloedd yng nghanol dinasoedd, y gall cyfran yr aelwydydd sy'n rhentu'n breifat fod mor uchel â 78% i 90% o'r cartrefi mewn ardal, gan nodi ardaloedd lle mae galw mawr am lety a lle mae prisiau rhentu yn uchel o ganlyniad i hynny oherwydd y cyfyngir ar y gallu i ddarparu cyflenwad ychwanegol o dai.
- Mae effaith barhaus y pandemig, yr argyfwng costau byw, fforddiadwyedd y Sector Rhentu Preifat a'r argyfwng dyngarol sydd wedi'i achosi gan y rhyfel yn Wcráin, ac effaith ymatebion eraill i ffoaduriaid, oll wedi rhoi cryn bwysau ar wasanaethau tai a phartneriaid ehangach, ac wedi ein gorfodi i ddibynnu mwy ar lety dros dro yn y byrdymor. Ar 31 Rhagfyr 2022, roedd 9,247 o unigolion mewn llety dros dro, yr oedd 2,739 ohonynt yn blant dibynnol dan 16 oed.
- Dengys sawl Adroddiad Monitro Blynyddol ar gyfer Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLlau) Awdurdodau Cynllunio Lleol, mewn llawer o achosion, fod nifer yr eiddo a adeiladwyd hyd yma dros gyfnod y CDLlau gryn dipyn yn is na'r niferoedd disgwylidig. Mae sawl rheswm posibl dros hyn, gan gynnwys effeithiau'r pandemig, prisiau cynyddol deunyddiau ac effaith polisiau eraill megis cyfyngiadau ar ffosffadau. Wrth ddrafftio CDLlau, mae awdurdodau cynllunio yn ystyried anghenion tai disgwylidig y boblogaeth leol yn y dyfodol. Os na chyrhaeddir y targedau hynny, mae'n debygol o olygu nad yw'r cyflenwad o dai yn diwallu anghenion lleol ac y bydd darpar breswylwyr yn ei chael hi'n fwy anodd diwallu eu hanghenion tai yn ddigonol.

²¹ [Welsh rents seeing record rises in busy letting market | Peter Alan Estate and Letting Agent](#)

1.74. Mae'n amlwg, pan na all pobl gael llety o gwbl neu pan fo'r dewis o lety sydd ar gael iddynt yn gyfyngedig oherwydd fforddiadwyedd neu gystadleuaeth, fod hyn yn golygu y bydd yn rhaid i bobl dderbyn llety nad yw'n diwallu pob un o'u hanghenion.

Ffigur 2. Aelwydydd sy'n Rhentu'n Breifat ledled Cymru fel canran o'r farchnad rentu (cymdeithasol a phreifat)



Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics yn defnyddio data gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (Cyfrifiad 2021).

[Lluniwyd gan Alma Economics: "Mapio a Delweddu Data" ar gyfer Llywodraeth Cymru 2023]

1.75. Fel y gwelir yn Ffigur 2 uchod, mae deall y cyd-destun lleol yn bwysig. Er mai cyfanswm yr aelwydydd sy'n rhentu'n breifat yng Nghaerdydd mewn Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is penodol, megis Cathays, a rhannau o'r Rhath, yw 24.6%, gall nifer yr aelwydydd sy'n rhentu fod mor uchel â 78% o'r holl aelwydydd yn yr ardal honno, sy'n awgrymu bod mwy o alw am eiddo rhent yn yr ardal honno nag mewn rhannau eraill o'r ddinas. Mae deall y galw penodol am eiddo rhent hefyd yn bwysig. Felly, mewn ardal fel Cathays, gwyddom fod poblogaeth fawr o fyfyrwyr ac, felly, galw mawr am eiddo rhent a rennir ar gyfer myfyrwyr.

1.76. Fodd bynnag, nid dim ond mewn trefi mawr y ceir nifer mawr o aelwydydd sy'n dibynnu ar y sector rhentu. Fel y dangoswyd uchod, mae gan rannau o Sir Fynwy, Powys, Gwynedd a Cheredigion fwy nag 80% o aelwydydd sy'n rhentu.

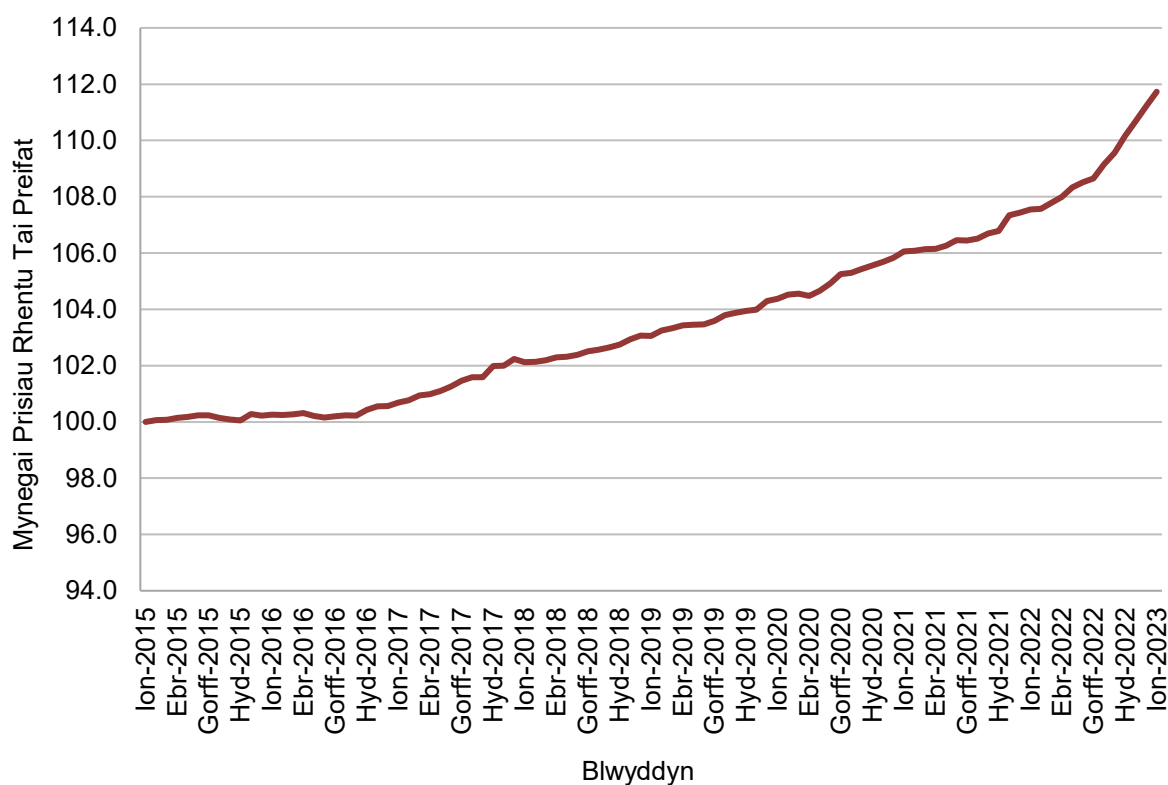
C9. A allwch ddarparu unrhyw ddata neu dystiolaeth ychwanegol nad ydynt (yw) wedi cael eu (ei) hystyried? (Rhowch fanylion)

2.0 Data Incymau a Fforddiadwyedd Lleol

Prisiau Rhent Tai

2.1. Mae Mynegai Prisiau Rhent Tai Preifat, a gyhoeddir gan SYG, wedi dangos (gweler isod), dros yr wyth mlynedd diwethaf, fod prisiau rhent preifat yng Nghymru wedi cynyddu tua 12% (e.e. y gwasanaeth rhwng llinell sylfaen 2015, sef 100, a 111.7 yn 2023). Fodd bynnag, mae mwy na thraean o'r cynnydd hwnnw (4.2%) wedi digwydd yn ystod y 12 mis diwethaf rhwng mis Ionawr 2022 a mis Ionawr 2023 (Llywodraeth Cymru, 2023) (e.e. y gwahaniaeth yn y mynegeion rhwng 107.5 a 111.7. Mae'r mynegai yn defnyddio prisiau rhent a ddarparwyd gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio, Llywodraeth Cymru, Llywodraeth yr Alban a Gweithrediaeth Dai Gogledd Iwerddon.

Ffigur 3. Mynegai Prisiau Rhent Tai Preifat Cymru



Ffynhonnell 1. Mynegai prisiau rhent tai preifat Swyddfa Ystadegau Gwladol 2023).

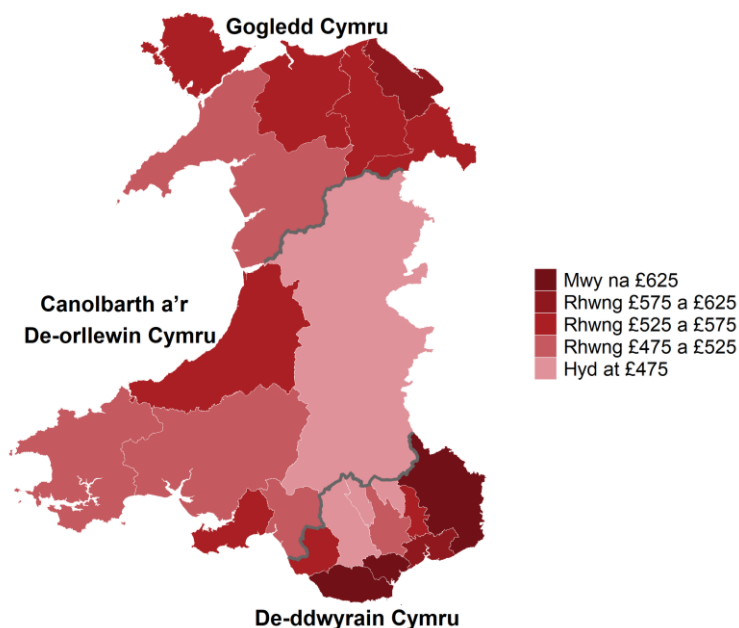
[Lluniwyd gan Alma Economics: "Mapio a Delweddu Data" ar gyfer Llywodraeth Cymru 2023]

2.2. Mae data gan Swyddogion Rhenti Cymru ar gyfer mis Chwefror 2023 yn darparu'r rhent cyfartalog ar gyfer pob awdurdod lleol, gan ddangos amrywiaeth eang rhwng y rhent cyfartalog isaf ym Mlaenau Gwent (£425) a'r rhent cyfartalog uchaf yng Nghaerdydd (£770) (Llywodraeth Cymru, 2023).

2.3. Mae'n bwysig ystyried y gall rhai unedau rhent â phrisiau rhent uchel iawn ddylanwadu ar y pris (cymedrig) Cyfartalog, yn enwedig mewn Ardaloedd Marchnad Rentu Eang (yr ardal y mae Swyddogion Rhenti yn ei defnyddio i edrych ar werthoedd rhentu er mwyn nodi'r 30^{ain} ganradd a ddefnyddir i bennu Cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol). Bydd defnyddio rhent canolrifol yn eithrio rhai o'r prisiau rhent uchel hyn er mwyn cael darlun mwy cywir o'r farchnad fel y'i nodir yn Ffigur 4.

2.4. Fel y dengys Ffigur 4 isod, mae rhent misol canolrifol yn dal i amrywio'n fawr ledled Cymru, gyda'r rhenti uchaf yn cael eu cofnodi yn Sir Fynwy, Conwy, Caerdydd a Bro Morgannwg a'r rhenti isaf yn cael eu cofnodi ym Mhowys, Merthyr Tudful, Blaenau Gwent a Rhondda Cynon Taf.

Ffigur 4. Rhent misol canolrifol yn y farchnad rhentu preifat yn ôl Awdurdod Lleol



Ffynhonnell: Swyddogion Rhenti Cymru (2023).

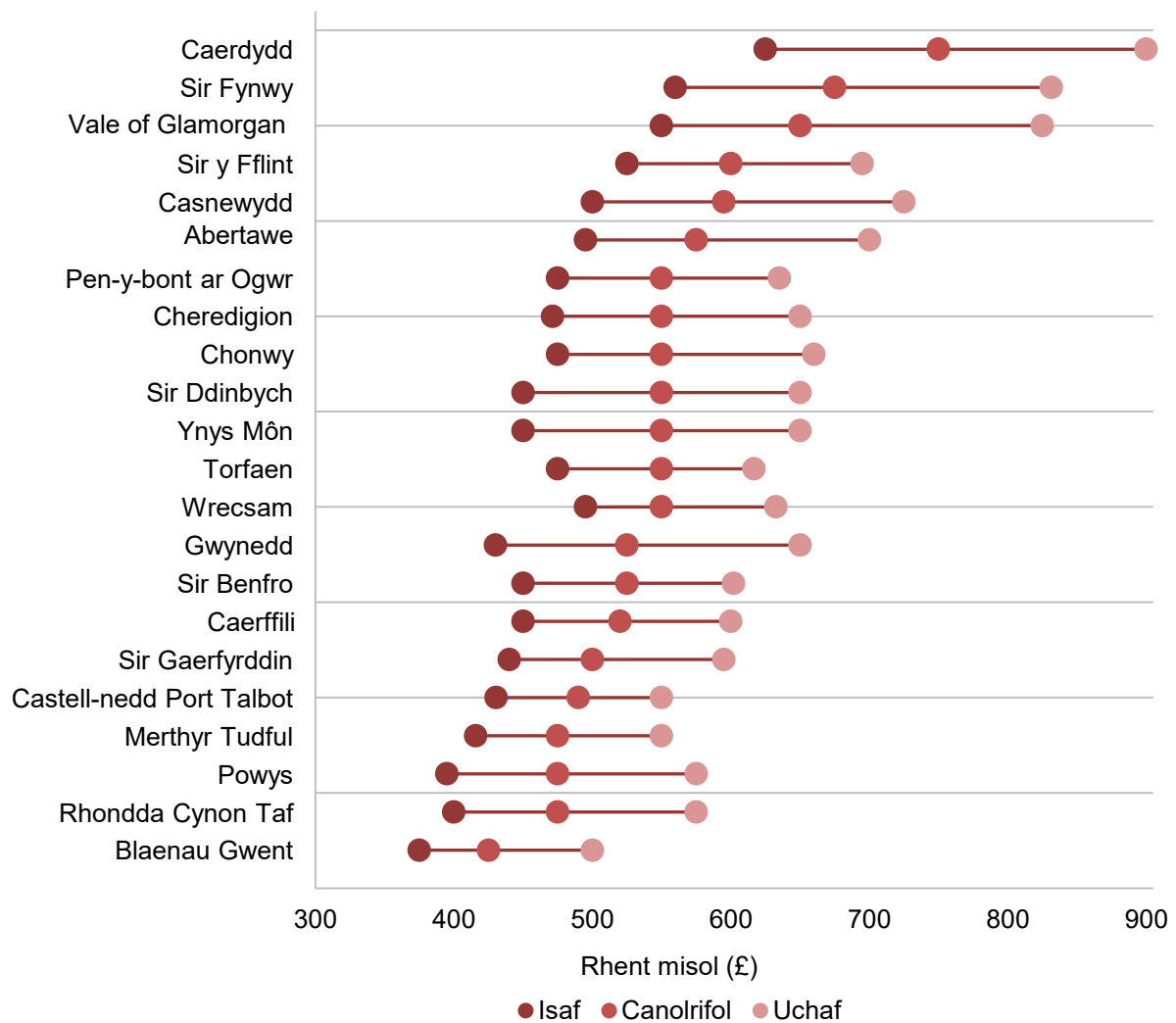
[Lluniwyd gan Alma Economics: "Mapio a Delweddu Data" ar gyfer Llywodraeth Cymru 2023]

2.5. Mae defnyddio data chwartelau (fel y'u dangosir yn Ffigur 5 isod) yn dangos y canlynol:

- Mae gan awdurdodau lleol megis Caerdydd, Sir Fynwy, Abertawe ac Ynys Môn ystod ehangach o brisiau rhent na Blaenau Gwent neu Gastell-nedd Port Talbot.
- Mae'r chwartel isaf ar gyfer Caerdydd, Sir Fynwy a Bro Morgannwg yn cyfateb i'r canolrif, neu mae'n uwch na'r canolrif, ar gyfer pob awdurdod lleol arall ar wahân i Sir y Fflint.
- Mae'r chwartel uchaf ar gyfer Blaenau Gwent ond ychydig yn uwch na'r canolrif ar gyfer pob awdurdod lleol arall.

2.6. Dengys y data hyn y bydd newidiadau canrannol mewn lefelau rhenti yn cael effaith wahanol iawn mewn un ardal o gymharu ag ardal arall. Er enghraifft, o ystyried y rhenti cyfartalog yng Nghaerdydd a Blaenau Gwent, byddai cynnydd o 5% yn ychwanegu £38.50 y mis at y rhent cyfartalog yng Nghaerdydd ac £21.25 y mis at y rhent cyfartalog ym Mlaenau Gwent. Mae hwn yn gyd-destun pwysig wrth ystyried fforddiadwyedd lleol oherwydd, er y gall ymddangos bod 5% yn cael mwy o effaith yng Nghaerdydd, gallai £21.25 ychwanegol gael mwy o effaith petai incwm rhentwyr ym Mlaenau Gwent yn is.

Ffigur 5. Chwarter isaf, canolrifol ac uchaf prisiau rhent preifat yn ôl Awdurdod Lleol



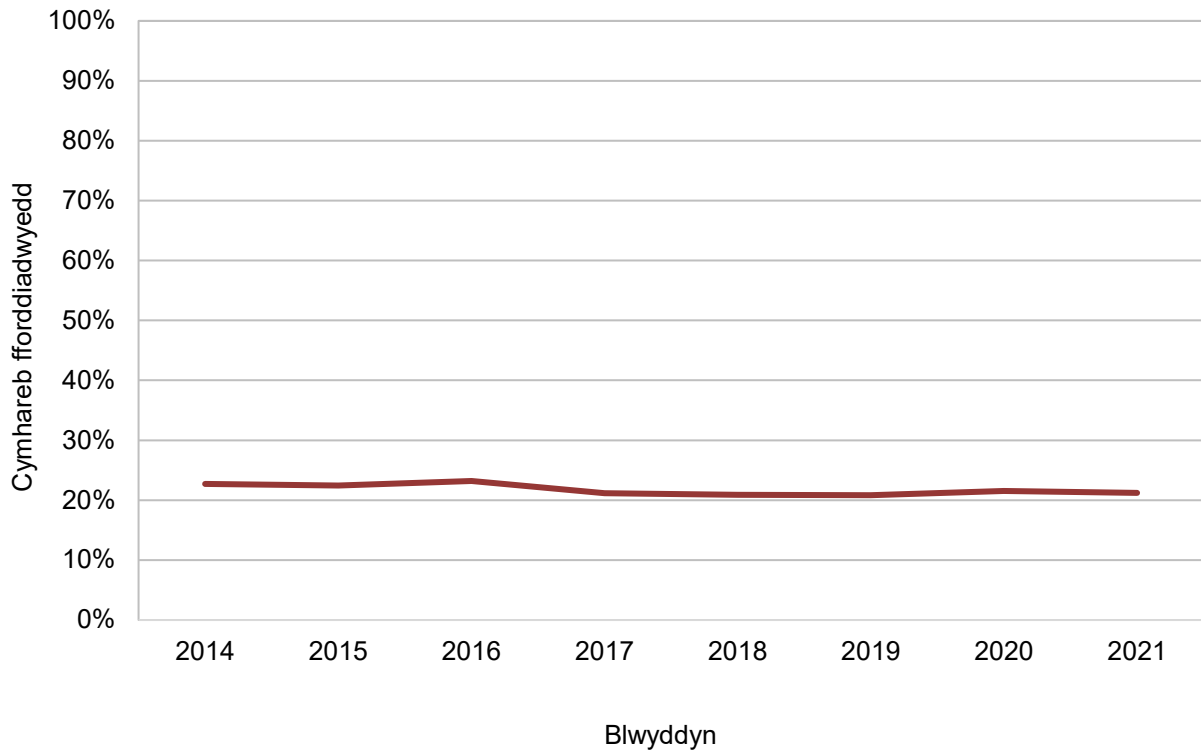
Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics a wnaed gan ddefnyddio data'r farchnad rentu gan Swyddogion Rhenti Cymru (2023).

[Lluniwyd gan Alma Economics: "Mapio a Delweddu Data" ar gyfer Llywodraeth Cymru 2023]

Fforddiadwyedd

2.7. Mae fforddiadwyedd tenantiaethau rhent preifat yn seiliedig ar y pris canolrifol o gymharu â'r incwm canolrifol yng Nghymru, wedi aros rhwng 21% a 23% ym mhob un o'r naw mlynedd diwethaf (Llywodraeth Cymru, 2023).

Ffigur 6. Y gymhareb fforddiadwyedd yng Nghymru



Ffynhonnell: *Private rental affordability. Y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2022)*

[Lluniwyd gan Alma Economics: "Mapio a Delweddu Data" ar gyfer Llywodraeth Cymru 2023]

2.8. O dan y dull hwn o weithredu, ymddengys nad oes gan Gymru broblem o ran fforddiadwyedd yn y sector rhentu preifat am fod y gymhareb islaw 30%. Fodd bynnag, mae'r gymhareb fforddiadwyedd yn defnyddio incwm misol canolrifol ymhlith y boblogaeth gyffredinol. Yn seiliedig ar yr Arolwg o Adnoddau Teuluoedd²² (2021), mae'r incwm misol canolrifol ymhlith y boblogaeth gyffredinol (£2,595) 10% yn uwch nag incwm misol canolrifol rhentwyr preifat (£2,345). Yn y chwarter incwm isaf (y 25^{ain} ganradd), mae rhentwyr preifat yn ennill £1,215 y mis, tra bod chwarter isaf y boblogaeth gyffredinol yn ennill £1,811 y mis.

	Incwm Misol	
	25ain ganradd	Canolrif
Y boblogaeth gyffredin	£1,811	£2,595
Rhentwyr Preifat	£1,215	£2,345

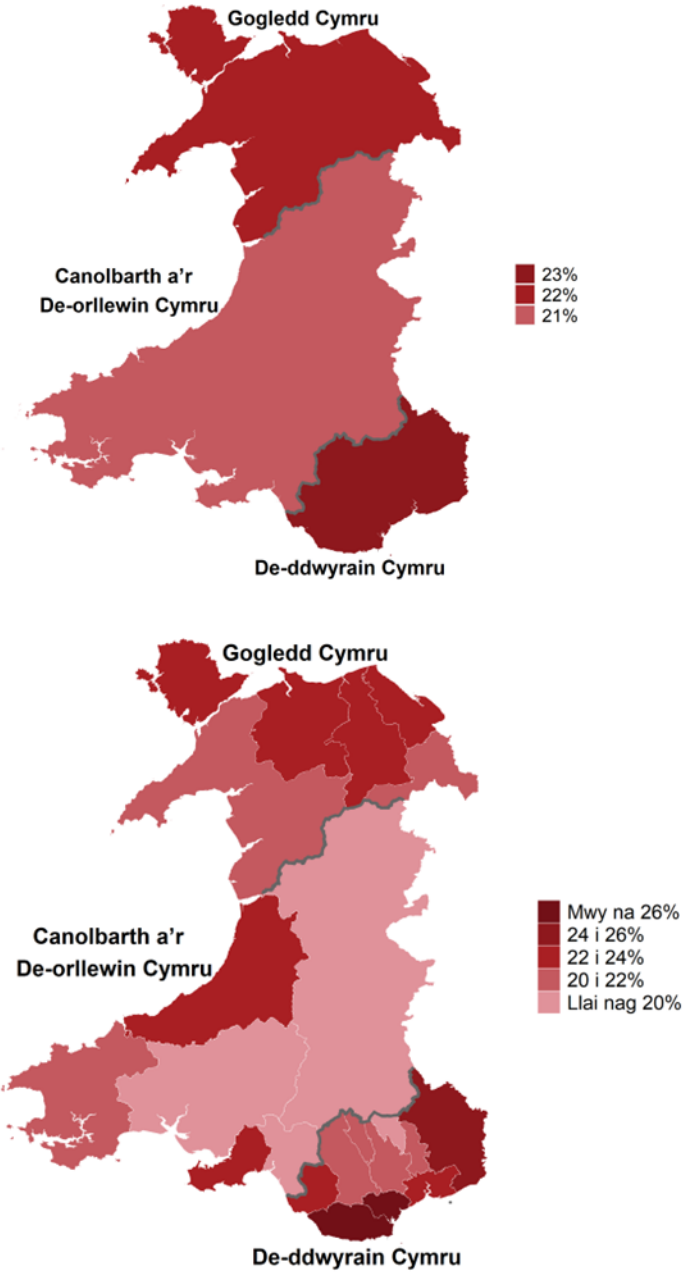
*Yn seiliedig ar yr Arolwg o Adnoddau Teuluoedd (2021)

²² [Arolwg o Adnoddau Teuluoedd: blwyddyn ariannol 2021-2022 - GOV.UK \(www.gov.uk\)](https://www.gov.uk)

2.9. Yn y sefyllfa hon gan ddefnyddio'r rheol fforddiadwyedd o 30% islaw incwm canolrifol rhentwyr preifat, byddai rhent fforddiadwy yn £703 y mis. Fodd bynnag, os edrychwn ar y chwarter isaf o enillion ar gyfer rhentwyr preifat, byddai rhent fforddiadwy ond yn £364 y mis. Dengys hyn yn glir fod rannau o Gymru lle y gallai fforddiadwyedd fod yn broblem ond nid yw'n dangos ble yn union y maent wedi'u lleoli.

2.10. Yn anffodus, nid yw data cyfredol ar incwm ar gyfer aelwydydd yn y sector rhentu preifat yn cael eu dal ar lefel awdurdod lleol nac ardal gynnyrch ehangach haen is, sy'n golygu ei bod yn anodd cymharu prisiau rhent ac incwm yn lleol er mwyn deall fforddiadwyedd yn well. Mae Alma Economics wedi ceisio plotio'r gymhareb fforddiadwyedd ar lefel ranbarthol a lefel awdurdod lleol gan ddefnyddio amcangyfrifon o incwm seiliedig ar y boblogaeth gyffredinol. Felly, dylid ystyried eu bod yn rhai dangosol yn hytrach na diffiniol.

Ffigur 7. Y gymhareb fforddiadwyedd yn ôl rhanbarthau yng Nghymru ac Awdurdod Lleol



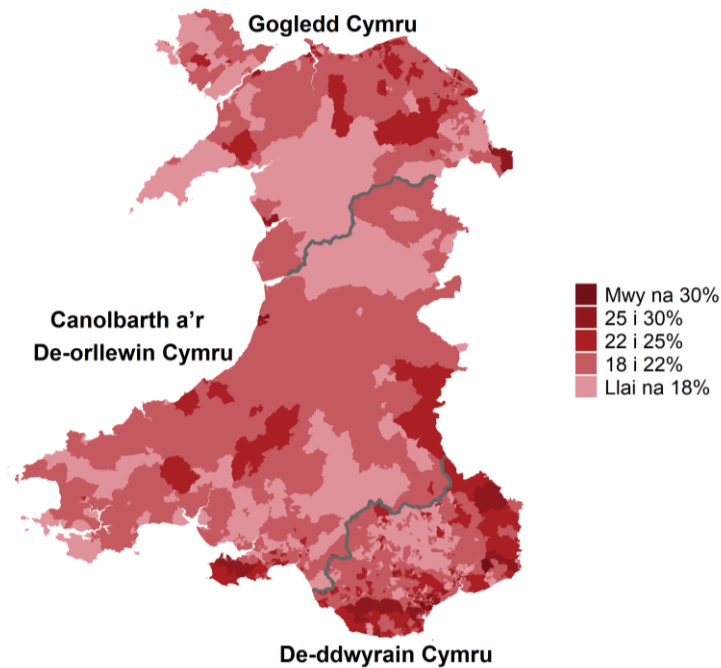
Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics yn seiliedig ar ddata'r farchnad rentu gan Swyddogion Rhenti Cymru (Chwefror 2023) ac enillion gros yn ôl awdurdodau lleol yng Nghymru (2022).

[Lluniwyd gan Alma Economics: "Mapio a Delweddu Data" ar gyfer Llywodraeth Cymru 2023]

2.11. Ar lefel ranbarthol, mae prisiau rhent yn y farchnad breifat yn amrywio o 20% i 22.1% o enillion canolrifol (Llywodraeth Cymru, 2023). Ar lefel awdurdod lleol, maent yn amrywio o islaw 20% i fwy na 26% o enillion canolrifol (Llywodraeth Cymru, 2023). Unwaith eto, o dan y senario data hwn, ymddengys nad oes yr un ardal uwchlaw'r gymhareb fforddiadwyedd o 30%.

2.12. Er mwyn cael darlun lleol manylach o'r gymhareb fforddiadwyedd ar lefel Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is, edrychodd Alma Economics ar Ddata Swyddogion Rhenti ar gyfer 2023 ac roedd yn gallu defnyddio data incwm seiliedig ar fanylion gweinyddol ar gyfer cyfeiriadau a feddiennir yng Nghymru (sy'n ystadegau arbrofol ar hyn o bryd, a gynhyrchwyd gan SYG). Mae'n berthnasol nodi bod y data incwm wedi'u casglu yn 2018 ac, felly, mae'n debygol o fod wedi newid ers hynny. Fodd bynnag, mae'r map o Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is isod yn ddangosydd ddefnyddio i ddangos, wrth ichi gyrraedd lefel fwy lleol, fod rhai rhenti yn cyfrif am fwy na 30% o enillion canolrifol, a fyddai uwchlaw trothwy fforddiadwyedd.

Ffigur 8. Y gymhareb fforddiadwyedd yn ôl Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is

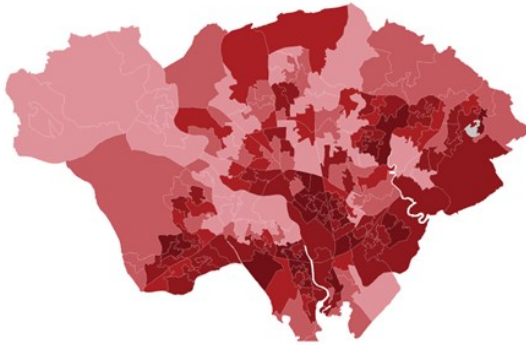


Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics a wnaed gan ddefnyddio data'r farchnad rentu gan Swyddogion Rhenti Cymru (2023) ac ystadegau incwm seiliedig ar fanylion gweinyddol, data ar gyfer cyfeiriadau a feddiennir yng Nghymru (2018). Yn ôl SYG, mae'r ystadegau incwm hyn sy'n seiliedig ar fanylion gweinyddol yn rhai arbrofol (mae ystadegau arbrofol yn ystadegau swyddogol sy'n dal i gael eu profi ac nad ydynt wedi'u datblygu'n llawn eto). Cyfrifwyd y gymhareb fforddiadwyedd fel y rhent canolrifol o gymharu â'r incwm canolrifol. Er mwyn amcangyfrif gwerthoedd incwm Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is, defnyddiodd ein tîm y data ar incwm seiliedig ar fanylion gweinyddol Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen yn 2018 wedi'u haddasu yn ôl y cynnydd canrannol cyfartalog yn enillion gros Awdurdodau Lleol cyfatebol rhwng 2018 a 2022.

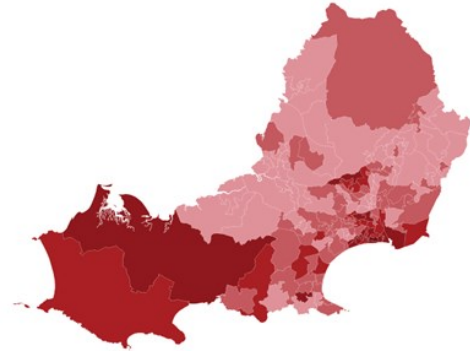
[Lluniwyd gan Alma Economics: "Mapio a Delweddu Data" ar gyfer Llywodraeth Cymru 2023]

Ffigur 9. Y gymhareb fforddiadwyedd yn ôl dinas (ar lefel Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is)

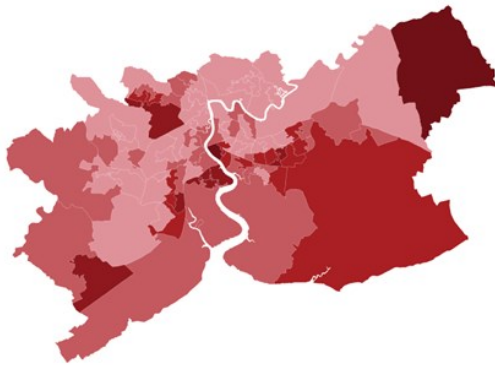
Caerdydd



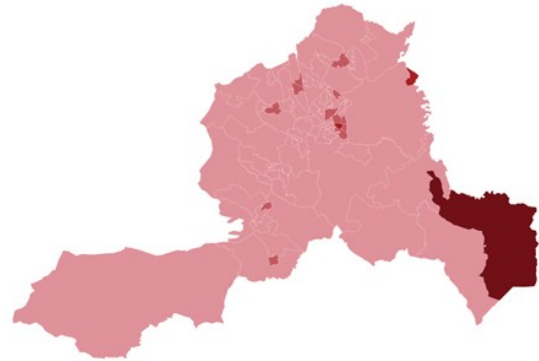
Abertawe



Casnewydd



Wrecsam



Mwy na 30%
 25 i 30%
 23 i 25%
 20 i 23%
 Llai nag 20%

Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics a wnaed gan ddefnyddio data'r farchnad rentu gan Swyddogion Rhenti Cymru (2023) ac ystadegau incwm seiliedig ar fanylion gweinyddol, data ar gyfer cyfeiriadau a feddiennir yng Nghymru (2018). Yn ôl SYG, mae'r ystadegau incwm hyn sy'n seiliedig ar fanylion gweinyddol yn rhai arbrofol (mae ystadegau arbrofol yn ystadegau swyddogol sy'n dal i gael eu profi ac nad ydynt wedi'u datblygu'n llawn eto). Cyfrifwyd y gymhareb fforddiadwyedd fel y rhent canolrifol o gymharu â'r incwm canolrifol. Er mwyn amcangyfrif gwerthoedd incwm Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is, defnyddiodd ein tîm y data ar incwm seiliedig ar fanylion gweinyddol Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen yn 2018 wedi'u haddasu yn ôl y cynnydd canrannol cyfartalog yn enillion gros Awdurdodau Lleol cyfatebol rhwng 2018 a 2022.

[Lluniwyd gan Alma Economics: "Mapio a Delweddu Data" ar gyfer Llywodraeth Cymru 2023]

2.13. Dengys y map gwres yn Ffigur 9 isod fod y gymhareb fforddiadwyedd mewn dinasoedd yn clystyru mewn ardaloedd trefol penodol.

2.14. Nid yw setiau data cyfredol yn casglu gwybodaeth am denantiaid yn yr ardaloedd penodol hyn. Gallai casglu rhagor o ddata helpu i nodi pa ffactorau sy'n cynyddu'r gymhareb fforddiadwyedd.

2.15. Mae'r ymarfer mapio fforddiadwyedd hwn yn codi nifer o ystyriaethau pwysig. Yn gyntaf, yr angen i allu casglu data amserol ar incwm ar lefel Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is ac awdurdod lleol er mwyn cael darlun cywir o fforddiadwyedd, a newidiadau i fforddiadwyedd dros amser, er mwyn gwybod yn bendant pryd a ble y gallai unrhyw ymyriad polisi fod yn briodol. Yn ail, bod fforddiadwyedd yn annhebygol o fod yn broblem ym mhob rhan o Gymru ac y bydd fforddiadwyedd yn newid dros amser. Felly, wrth weithredu ar y pwyntiau a wnaed yn adroddiad CaCHE, y cyd-destun lleol fydd yn bwysig ac efallai na fydd un ateb polisi cyffredinol yn briodol.

C10. Ydych chi'n cytuno bod angen gwell data ar incymau a fforddiadwyedd er mwyn llywio ymyriadau polisi – a sut y gellid cael y data hyn?

Casglu Data Rhenti

2.16. Mae sawl set ddata rhenti yn cael eu coladu ledled Cymru ar rent. Fodd bynnag, mae gwahaniaethau pendant o ran y data sy'n cael eu casglu. Mae Swyddogion Rhenti yn casglu data ar eiddo rhent sydd â thenantiaid (data eiddo a osodir i'r bobl hynny nad ydynt yn cael budd-daliadau) gan ddefnyddio fframwaith samplu ledled Ardaloedd Marchnad Rentu Eang diffiniedig sy'n adlewyrchu ffiniau awdurdodau lleol yn fras (ond ddim yn fanwl gywir). Ar y llaw arall, mae Zoopla a Rightmove yn cynhyrchu data ystadegol ar y rhent a ofynnir (e.e. pris y rhent sydd wedi'i gynnwys ar hysbysebion ar gyfer eiddo sydd ar gael i'w rentu). Mae'r data hyn yn adlewyrchu, ar y cyfan, tua 1.5% o farchnad gyfan y sector rhentu preifat yng Nghymru ar unrhyw adeg benodol ac nid ydynt, o reidrwydd, yn adlewyrchu'r rhent sy'n cael ei godi ar gyfer yr eiddo yn y diwedd.

Swyddogion Rhenti

2.17. Mae gan dîm Swyddogion Rhenti Llywodraeth Cymru nifer o ddyletswyddau cyfreithiol sy'n cynnwys y canlynol:

- Gwneud ymchwil i'r farchnad yn y sector rhentu preifat er mwyn helpu'r Adran Gwaith a Phensiynau i bennu cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol yng Nghymru.
- Cofrestru Rhenti Teg ar gyfer Tenantiaethau Sicr Rheoleiddiedig.
- Adolygu ffiniau Ardaloedd Marchnad Rentu Eang.

2.18. Mae cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol yn dibynnu ar lefel y 30^{ain} ganradd o rent a delir gan denantiaid preifat yn yr un ardal.

2.19. Mae rhwymedigaeth statudol²³ i gasglu data ar renti yng Nghymru. Fodd bynnag, nid oes unrhyw bwerau statudol i fynnu'r wybodaeth honno na dyletswydd i ymateb i geisiadau am wybodaeth. Mae hyn yn golygu, mewn rhai ardaloedd, y gall Swyddogion Rhenti ei chael hi'n anodd cael sampl ddigonol o renti.

2.20. Mae'r Swyddogion Rhenti yn dibynnu'n bennaf ar asiantiaid gosod eiddo i roi data iddynt ar amrywiaeth o feintiau eiddo yn eu hardal. Fodd bynnag, nid yw pob eiddo yng Nghymru yn cael ei reoli gan asiant gosod eiddo ac, felly, gall hyn ei gwneud hi'n anodd cael sampl o ddata o faint addas, yn enwedig yn y ffiniau Ardaloedd Marchnad Rentu Eang llai o faint.

Zoopla/Rightmove

2.21. Mae Rightmove²⁴ a Zoopla²⁵ yn cyhoeddi setiau data chwarterol o weithgarwch rhentu yn y DU. Caiff y data hyn eu dadansoddi yn ôl rhanbarth, gyda Chymru fel yr is-set berthnasol. Mae'r adroddiad yn nodi'r **rhent cyfartalog a ofynnir** fesul mis calendr, gan nodi anghysondebau posibl â

²³ Gorchymyn Swyddogion Rhenti (Swyddogaethau Budd-dal Tai) 1997 (fel y'i diwygiwyd)

²⁴ [Traciwr Prisiau Rhent | Blog eiddo \(rightmove.co.uk\)](#)

²⁵ [Adroddiad Zoopla ar y Farchnad Rentu yn y DU | Zoopla Advantage \(zpg.co.uk\)](#)

data eraill sy'n defnyddio'r rhent gwirioneddol a delir. Mae'r traciwr hefyd yn tynnu sylw at fannau lle mae newid blynyddol sylweddol mewn prisiau rhent wedi'i gofnodi, yn ogystal â nodi elw landlordiaid.

Data SYG

2.22. Mae'r Swyddfa Ystadegau Gwladol yn cyhoeddi sawl ffynhonnell o ddata sy'n ymwneud â'r Sector Rhentu Preifat.

2.23. Mae Mynegai Prisiau Rhent Tai Preifat yn darparu cyfres amser o brisiau rhent tai preifat hanesyddol (gwerthoedd mynegai a newid canrannol blynyddol) yn ôl mis rhwng mis Ionawr 2005 a mis Chwefror 2023 ar gyfer Lloegr, gyda data ar gyfer Cymru yn dechrau ym mis Ionawr 2009. Y ffynonellau o brisiau rhent preifat yw Asiantaeth y Swyddfa Brisio, Llywodraeth Cymru, Llywodraeth yr Alban, a Gweithrediaeth Dai Gogledd Iwerddon (NIHE). Mae data ar gyfer Gogledd Iwerddon hefyd yn cynnwys data a ddarperir gan Propertynews.com. Mae ffynonellau Mynegai Prisiau Rhent Tai Preifat, y DU: set ddata'r dadansoddiad blynyddol o bwysau, a ddiwedderir bob blwyddyn, yn cynnwys yr Adran Ffyniant Bro, Tai a Chymunedau, Llywodraeth Cymru, Llywodraeth yr Alban, Gweithrediaeth Dai Gogledd Iwerddon ac Asiantaeth y Swyddfa Brisio.

2.24. Cyhoeddir dadansoddiad o'r set ddata bob blwyddyn.²⁶ Y prif bwyntiau o'r cyhoeddiad mwyaf diweddar (Chwefror 2023):

- Dengys y datganiad diweddaraf fod prisiau rhent preifat a delir gan denantiaid yn y DU wedi cynyddu 4.7% yn y 12 mis hyd at fis Chwefror 2023, o 4.4% yn y 12 mis hyd at fis Ionawr 2023.
- Cynyddodd prisiau rhent preifat blynyddol 4.2% yng Nghymru, 4.5% yn Lloegr a 4.9% yn yr Alban yn y 12 mis hyd at fis Chwefror 2023.

²⁶ [Mynegai Prisiau Rhent Tai Preifat, y DU – y Swyddfa Ystadegau Gwladol \(ons.gov.uk\)](https://ons.gov.uk)

2.25. Am fod sawl ffynhonnell o ddata ar renti yn cael eu coladu dros gyfnodau gwahanol o amser a chyfnodau daearyddol gwahanol, mae angen ystyried sut y dylem geisio casglu'r ffynonellau hyn ynghyd mewn un set ddata fwy cynhwysfawr i Gymru er mwyn inni allu cymharu tebyg â thebyg.

C11. Yn eich barn chi, pa ddata sydd angen eu casglu ar renti a ffactorau fforddiadwyedd perthnasol, ar ba raddfa, a pha mor aml?

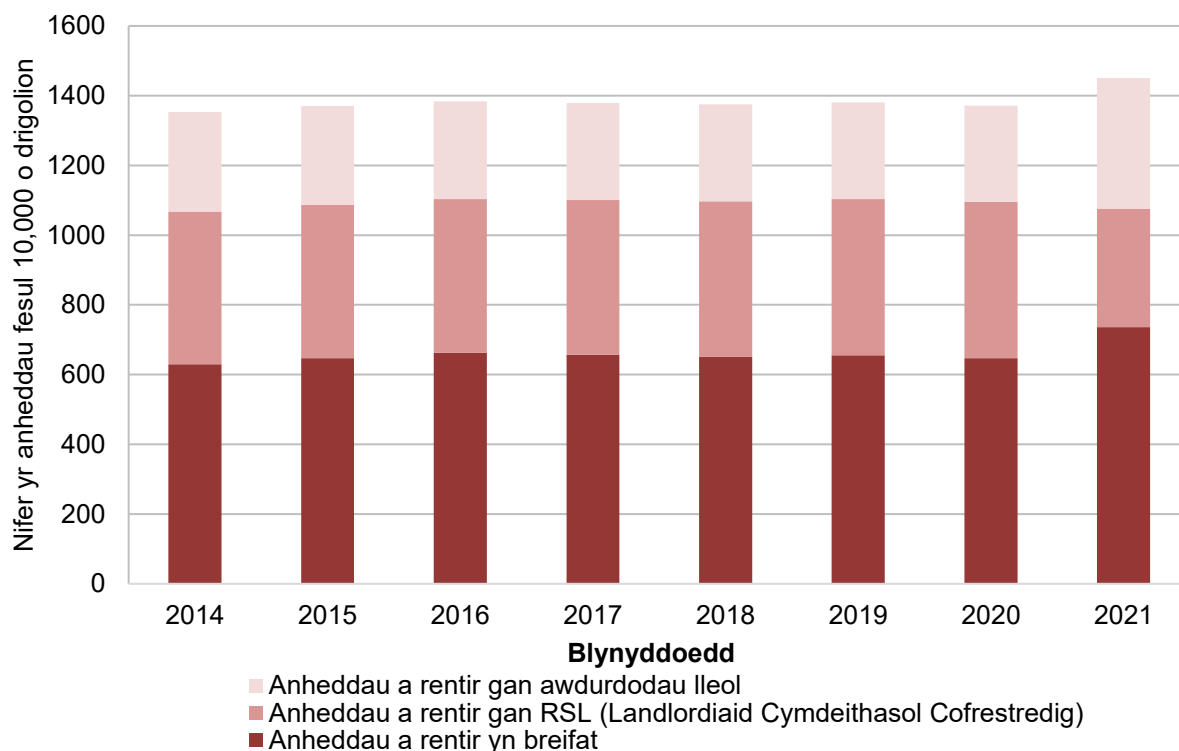
3.0 Tai Digonol (Cyflenwad ac Argaeledd)

Ymarfer Mapio Data Alma Economics

Y Stoc Bresennol

3.1. Mae nifer yr anheddau yn y farchnad rentu wedi cynyddu llai nag 8% yn y chwe blynedd diwethaf, o 418,000 i 450,000. Yn ôl Data SYG, roedd 228,000 o anheddau yn cael eu rhentu'n breifat²⁷ ac roedd 222,000 yn eiddo rhent cymdeithasol ar adeg y Cyfrifiad yn 2021. Mae tai rhent preifat yng Nghymru yn cyfrif am tua 50% o'r holl eiddo yn y farchnad rentu ac mae'r gyfran hon wedi aros yn sefydlog, i raddau helaeth, ers 2014 – gweler Ffigur 10 isod.

Ffigur 10. Y stoc anheddau fesul 10,000 o drigolion yn ôl deiliadaeth yng Nghymru



Ffynhonnell: Cyfrifiad Alma Economics a wnaed gan ddefnyddio data gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (Cyfrifiad 2021)

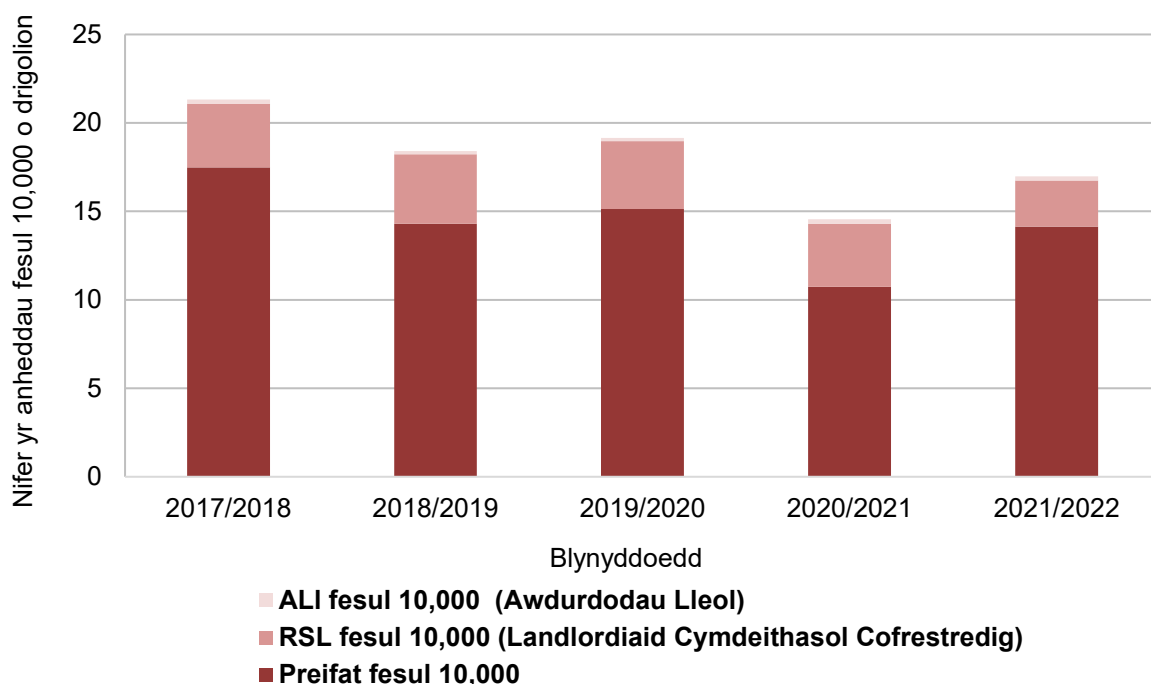
[Lluniwyd gan Alma Economics: "Mapio a Delweddu Data" ar gyfer Llywodraeth Cymru 2023]

²⁷ Categori data SYG yw Rhent Preifat neu yn byw yn ddi-rent ac, felly, mae'r ffigur hwn yn fwy na nifer yr eiddo yn y sector rhentu preifat sydd wedi'i gofrestru â Rhentu Doeth Cymru.

Tai newydd

3.2. Ers 2018, ar gyfartaledd, mae 18 o anheddau newydd fesul 10,000 o drigolion wedi'u hadeiladu bob blwyddyn yng Nghymru, gyda'r mwyafrif (14 o bob 18) yn cael eu hadeiladu gan ddatblygwyr yn y sector preifat.

Ffigur 11. Anheddau newydd a gwblhawyd yn ôl darparwr fesul 10,000 o drigolion yng Nghymru

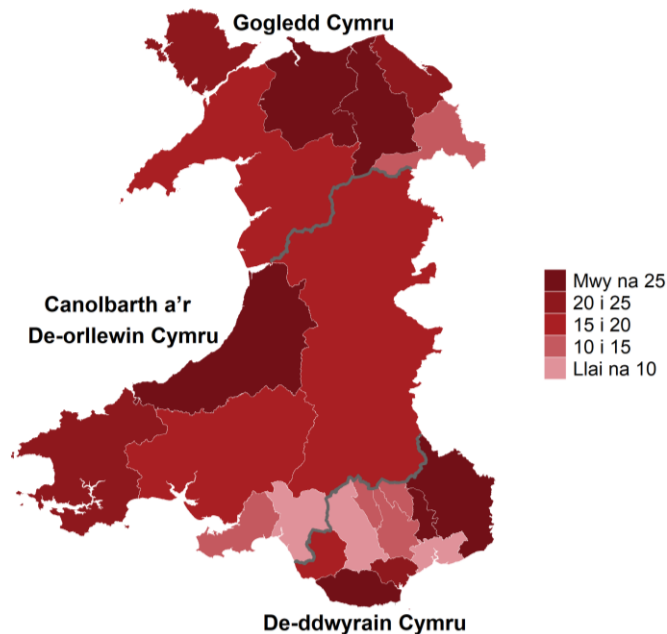


Ffynhonnell: Stats Cymru (2022)

[Lluniwyd gan Alma Economics: "Mapio a Delweddu Data" ar gyfer Llywodraeth Cymru 2023]

3.3. Mae amrywioldeb o ran adeiladu anheddau newydd yn ôl awdurdod lleol. Mewn nifer bach o awdurdodau lleol, sef Casnewydd, Rhondda Cynon Taf a Chastell-nedd Port Talbot, roedd llai na 10 annedd wedi'u hadeiladu o'r newydd fesul 10,000 o drigolion yn 2022 (Llywodraeth Cymru, 2023). Yn Wrecsam, Abertawe, Merthyr Tudful, Caerffili a Blaenau Gwent, adeiladodd pob darparwr lai na 15 o anheddau newydd fesul 10,000 o drigolion (Llywodraeth Cymru. 2023).

Ffigur 12. Anheddau newydd a gwblhawyd fesul 10,000 o drigolion yn ôl Awdurdod Lleol

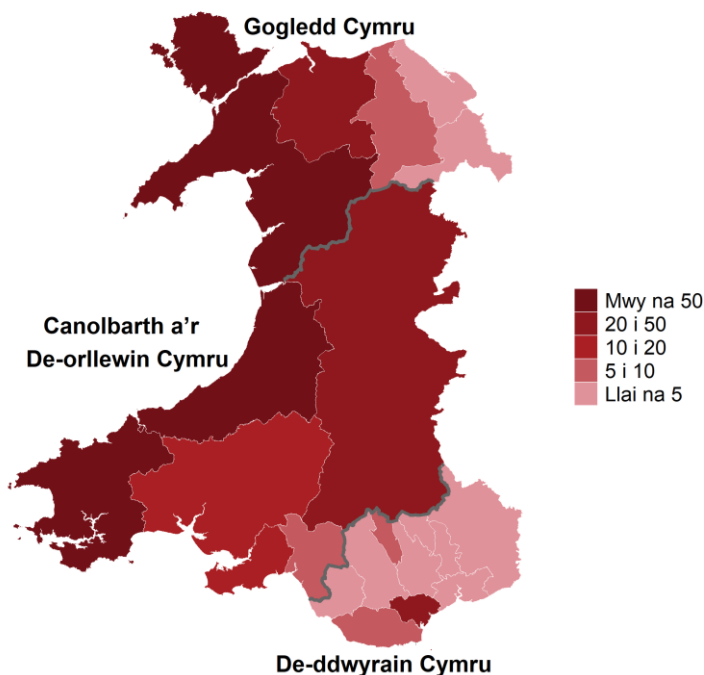


Ffynhonnell: Cyfrifiad Alma Economics a wnaed gan ddefnyddio data gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (Cyfrifiad 2021) ac o StatsCymru (2022).

[Lluniwyd gan Alma Economics: "Mapio a Delweddu Data" ar gyfer Llywodraeth Cymru 2023]

3.4. Mae nifer yr ail gartrefi hefyd wedi effeithio ar y cyflenwad o eiddo mewn rhai cymunedau yng Nghymru. Fel y dengys Ffigur 13 isod, mae hyn wedi bod yn fwy cyffredin yn ardaloedd arfordirol Gogledd, Canolbarth a De-orllewin Cymru (Llywodraeth Cymru, 2023). Mae mesurau wedi'u rhoi ar waith a fydd yn galluogi awdurdodau lleol i fynnu caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd o gartref preifat neu i newid eiddo rhent yn ail gartref neu'n llety gwyliau byrdymor. Fodd bynnag, mae ardaloedd lle mae'n bosibl nad yw'r cyflenwad o eiddo i'w rentu yn ateb y galw a bydd y sefyllfa hon yn parhau nes i'r cyflenwad o gartrefi newydd gynyddu.

Ffigur 13. Nifer yr ail gartrefi fesul 1,000 o eiddo yn ôl Awdurdod Lleol



Ffynhonnell: Casglu Data: Anheddau'r Dreth Gyngor. StatsCymru (2023).

[Lluniwyd gan Alma Economics: "Mapio a Delweddu Data" ar gyfer Llywodraeth Cymru 2023]

3.5. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i ddarparu 20,000 o gartrefi rhent cymdeithasol ychwanegol yn ystod tymor y Llywodraeth hon. Rydym hefyd wedi lansio rhaglen Cynllun Lesio Cymru gwerth £30m sy'n rhoi arian i landlordiaid preifat drosglwyddo eiddo i awdurdodau lleol sy'n cymryd rhan yn y cynllun am gyfnod les o rhwng 5 ac 20 mlynedd. Yna gall yr anheddau hyn gael eu gosod i bobl y mae angen tai arnynt. Fodd bynnag, rydym yn awyddus i ystyried cyfleoedd eraill i gynyddu'r cyflenwad o eiddo rhent fforddiadwy, a drafodir ymhellach yn yr adran nesaf.

Nodweddion Landlordiaid – goblygiadau posibl o ran y cyflenwad hirdymor

3.6. Mae Rhentu Doeth Cymru (sef yr Awdurdod Trwyddedu dynodedig a redir gan Gyngor Caerdydd) yn casglu gwybodaeth am nodweddion landlordiaid, gyda 210,000 o eiddo ledled Cymru wedi'i gofrestru i 101,000 o landlordiaid unigryw.

Mae tua 70,000 o'r rhain yn landlordiaid unigol (69.5%), mae cyd-landlordiaid yn cyfrif am 24.3% o'r sampl ac mae cyrff corfforedig yn cyfrif am 5.3% arall.²⁸

Tabl 3. Math o landlordiaid yng Nghymru

Math o landlord	Amllder	Canran
Unigolyn	70,307	69.5%
Ar y cyd	24,555	24.3%
Corff Corfforedig	5,387	5.3%
Ymddiriedaeth	630	0.6%
Elusen	251	0.2%
Cyfanswm	101,130	100%

Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics a wnaed gan ddefnyddio data gan Rhentu Doeth Cymru (Cyfrifiad 2023).

[Lluniwyd gan Alma Economics: "Mapio a Delweddu Data" ar gyfer Llywodraeth Cymru 2023]

3.7. Fel y dangosir isod, mae mwyafrif mawr o'r landlordiaid hyn (bron 70%) ond yn berchen ar un eiddo. Mae tua 20% yn berchen ar ddau neu dri eiddo ac mae tua 10% yn berchen ar bedwar eiddo neu fwy yn y farchnad rentu.

Tabl 4. Nifer y landlordiaid yng Nghymru yn ôl maint y portffolio

Maint y portffolio	Nifer y landlordiaid	Canran
Un eiddo	70,754	70.0%
Dau neu dri eiddo	20,022	19.8%
Rhwng 4 a 10 eiddo	8,576	8.5%
Mwy na 10 eiddo	1,778	1.8%
Cyfanswm	101,130	100%

Ffynhonnell: Cyfrifiadau Alma Economics a wnaed gan ddefnyddio data gan Rhentu Doeth Cymru (Cyfrifiad 2023).

[Lluniwyd gan Alma Economics: "Mapio a Delweddu Data" ar gyfer Llywodraeth Cymru 2023]

²⁸ Mae landlordiaid unigol yn bobl unigryw sy'n berchen ar eiddo rhent, tra bod cyd-landlordiaid yn ddau berson neu fwy sy'n berchen ar eiddo rhent ar y cyd. O dan drefniadau cyd-landlordiaid, caiff unigolion eu cofrestru drwy gofrestrriad unigryw.

3.8. Fel y dengys Tabl 6 isod, mae demograffeg oedran landlordiaid yn adlewyrchu poblogaeth Cymru sy'n heneiddio, gyda mwy na 50% (52.8%) o'r landlordiaid sydd wedi'u cofrestru â Rhentu Doeth Cymru dros 55 oed (fodd bynnag, mae'r rhain yn gwestiynau nad oes rhaid eu hateb ac, felly, mae'r canlyniadau yn seiliedig ar sampl hunanddethol o landlordiaid yn hytrach na'r boblogaeth gyfan). Mae mwy na chwarter y landlordiaid dros 65 oed. Felly, gellir disgwyl y bydd trosiant landlordiaid yn y sector wrth i landlordiaid ymddeol neu farw yn y dyfodol. Y cwestiwn yn y tymor hwy yw a fydd hyn yn arwain at leihau'r cyflenwad o eiddo rhent neu yn y sector neu ei grynhoi, gyda llai o landlordiaid yn berchen ar bortffolios helaethach o eiddo.

Tabl 5. Canran y landlordiaid yng Nghymru yn ôl nodweddion demograffig gwahanol

Ystod Oedran	
16-24	0.5%
25-34	6.7%
35-44	16.8%
45-54	23.2%
55-64	27.2%
+65	25.6%
Cefndir ethnig*	
Asiaidd	4.8%
Du	0.45%
Grwpiau Cymysg/Aml-ethnig	1.0%
Gwyn	92.7%
Arall	1.1%

Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru (2023).

[Lluniwyd gan Alma Economics: "Mapio a Delweddu Data" ar gyfer Llywodraeth Cymru 2023]

*Nid yw'r cyfanswm yn cyfateb i 100 oherwydd talgrynnu.

3.9 Ers pandemig COVID-19, bu cryn dipyn o dystiolaeth anecdotaidd ac erthyglau yn y wasg ynglŷn â landlordiaid yn gadael y farchnad ledled y DU, gan gynnwys yng Nghymru. Mae'n anodd nodi'r union niferoedd ag unrhyw sicrwydd (er ei bod yn ofynnol i landlordiaid hysbysu Rhentu Doeth Cymru os byddant yn gadael y sector). Mae'n ddarlun cymhleth oherwydd gall effaith cyfraddau llog uwch fod yn ffactor ysgogi i rai

landlordiaid tra bod eraill, o bosibl, yn cael eu hysgogi i adael y sector gan yr awydd i ryddhau ecwiti o eiddo er mwyn sicrhau blwydd-dal ar gyfer eu hymddeoliad neu gan y newidiadau diweddar i'r rheolau ynglŷn â threth neu gan y diwygiadau rheoleiddiol. Waeth beth fo'r rhesymau dros adael y sector, bydd hyn yn cynyddu'r pwysau ar y cyflenwad o eiddo rhent, os caiff y stoc hon ei gwerthu ac nad yw'n cael ei chadw yn y sector rhentu preifat. Dengys data gan Rhentu Doeth Cymru, o fis i fis, fod nifer y landlordiaid sy'n cofrestru ac yn ailgofrestru a chyfanswm yr eiddo sydd wedi'i gofrestru yn cynyddu. Fodd bynnag, maent yn dal i fod islaw'r lefel uchaf a welwyd yn Haf 2021.

C12. A oes unrhyw ystyriaethau eraill neu effeithiau posibl eraill (gan gynnwys ffynonellau data eraill) yr hoffech dynnu sylw atynt mewn perthynas â'r farchnad rhentu preifat nawr ac yn y dyfodol?

4.0 Bylchau mewn Data

Data Rhenti

- 4.1. Fel y nodwyd yn Adran 2, ar hyn o bryd nid oes unrhyw ofyniad i ddarparu gwybodaeth am renti a phrin iawn yw'r wybodaeth am renti lleol yng Nghymru.
- 4.2. Bydd gwella ansawdd data am lefelau rhent mewn ardal yn rhoi mwy o sicrwydd ynglŷn â beth yw rhent gwirioneddol y farchnad.
- 4.3. Mae'n werth nodi yn Iwerddon, lle mae mesurau rheoli rhenti ar waith, ei bod yn ofynnol i landlordiaid ddarparu gwybodaeth am renti drwy'r Bwrdd Tenantiaethau Preswyl. Caiff data ar gynnydd mewn rhenti eu coladu bob chwarter a gall tenantiaid weld y rhent cyfartalog ar gyfer eu math o eiddo yn eu hardal leol.

C13. Pa ffynonellau eraill o ddata ar renti y gallem eu defnyddio i lywio'r gwaith o ddatblygu polisiau a gwaith monitro a gwerthuso yn y dyfodol?

C14. Ydych chi'n credu y dylai fod gofyniad i ddarparu gwybodaeth am renti i Swyddogion Rhenti? (Ydw/Nac ydw – Os nad ydych, esboniwch pam)

C15. Sut y gallai gofyniad o'r fath gael ei ddeddfu a'i orfodi, yn eich barn chi?

C16. A ddylai gofyniad o'r fath fod yn gymwys i bob landlord neu ddim ond rhai landlordiaid sydd, o bosibl, yn fwy o faint? Pam?

Rheoli Rhenti

4.4. Gwnaethom amlinellu dulliau gwahanol o reoli rhenti a hanes hynny yn adran 1 o'r Papur Gwyrdd. Rydym yn awyddus i ddeall mwy am y mecanweithiau posibl y gellid eu defnyddio o dan y gwahanol genedlaethau o fesurau rheoli, yn ogystal â'r effeithiau a'r canlyniadau posibl petai opsiynau penodol yn cael eu datblygu.

C17. Beth yw manteision a/neu anfanteision mesurau rheoli rhenti cenhedlaeth gyntaf, ail genhedlaeth a thrydedd genhedlaeth?

C18. Pa ffactorau y dylid eu hystyried wrth benderfynu a oes angen mesurau rheoli rhenti?

Pwy ddylai fod yn gyfrifol am benderfynu a ddylid cyflwyno mesur rheoli rhenti?

C20. Sut y gallai cydymffurfiaeth â'r mesur rheoli rhenti gael ei monitro a'i gorfodi?

C21. A oes gennych unrhyw sylwadau ar y modelau ar gyfer mesurau rheoli rhenti?

Sylwadau Eraill

4.5. Fel y nodwyd, mae'r Papur Gwyrdd yn Gais am Dystiolaeth. Felly, nodwch unrhyw sylwadau pellach ar ddigonolrwydd tai, rhenti teg neu fforddiadwyedd os nad ymdriniwyd ag ef eisoes yn yr adrannau uchod.

C22. A oes gennych chi unrhyw dystiolaeth neu sylwadau pellach yr hoffech ei (eu) darparu?

Crynodeb o'r Cwestiynau

C1. Yn eich barn chi, a yw saith ffactor digonolrwydd yn rhywbeth y dylem anelu at ei gyflawni yng Nghymru? Os felly, pa fecanwaith neu gyfuniad o fecanweithiau sydd eu hangen i gyflawni saith ffactor digonolrwydd tai yng Nghymru, yn eich barn chi? (Esboniwch eich rhesymau)

C2. Pa bethau y dylid eu hystyried wrth sefydlu craidd gofynnol i Gymru yn erbyn saith ffactor digonolrwydd tai?

C3. Pa fath o drefniadau monitro a/neu fesurau gorfodi a ddylai fod ar gael er mwyn sicrhau digonolrwydd tai? (Esboniwch eich rhesymau)

C4. A oes unrhyw ystyriaethau eraill neu oblygiadau posibl yn gysylltiedig â gweithio tuag at gyflawni saith ffactor digonolrwydd tai yr hoffech dynnu sylw atynt?

C5. Ydych chi'n cytuno â'r cynnig i ddiffinio "teg" yn ei gyd-destun ehangach? (Ydw/Nac ydw – Esboniwch pam)

C6. Yn eich barn chi, pa bethau y dylid eu hystyried wrth ddiffinio ystyr rhenti teg a sut y gallem osgoi canlyniadau anfwriadol?

C7. Yn eich barn chi, pa bethau y dylid eu hystyried wrth ddiffinio "incymau lleol" a sut y dylid eu diffinio?

C8a. Pa fesurau y dylid eu defnyddio i asesu fforddiadwyedd, a pham?

C8b. Ydych chi'n cytuno bod 30% o incwm aelwyd yn ddangosydd priodol o fforddiadwyedd? (Ydw/Nac ydw – Os nad ydych, esboniwch pam a pha werth amgen y gellid ei ddefnyddio).

C9. A allwch ddarparu unrhyw ddata neu dystiolaeth ychwanegol nad ydynt (yw) wedi cael eu (ei) hystyried? (Rhowch fanylion)

C10. Ydych chi'n cytuno bod angen gwell data ar incymau a fforddiadwyedd er mwyn llywio ymyriadau polisi – a sut y gellid cael y data hyn?

C11. Yn eich barn chi, pa ddata sydd angen eu casglu ar renti a ffactorau fforddiadwyedd perthnasol, ar ba raddfa, a pha mor aml?

C12. A oes unrhyw ystyriaethau eraill neu effeithiau posibl eraill (gan gynnwys ffynonellau data eraill) yr hoffech dynnu sylw atynt mewn perthynas â'r farchnad rhentu preifat nawr ac yn y dyfodol?

C13. Pa ffynonellau eraill o ddata ar renti y gallem eu defnyddio i lywio'r gwaith o ddatblygu polisïau a gwaith monitro a gwerthuso yn y dyfodol?

C14. Ydych chi'n credu y dylai fod gofyniad i ddarparu gwybodaeth am renti i Swyddogion Rhenti? (Ydw/Nac ydw – Os nad ydych, esboniwch pam)

C15. Sut y gallai gofyniad o'r fath gael ei ddeddfu a'i orfodi, yn eich barn chi?

C16. A ddylai gofyniad o'r fath fod yn gymwys i bob landlord neu ddim ond rhai landlordiaid sydd, o bosibl, yn fwy o faint? Pam?

C17. Beth yw manteision a/neu anfanteision mesurau rheoli rhenti cenhedlaeth gyntaf, ail genhedlaeth a thrydedd genhedlaeth?

C18. Pa ffactorau y dylid eu hystyried wrth benderfynu a oes angen mesurau rheoli rhenti?

C19. Pwy ddylai fod yn gyfrifol am benderfynu a ddylid cyflwyno mesur rheoli rhenti?

C20. Sut y gallai cydymffurfiaeth â'r mesur rheoli rhenti gael ei monitro a'i gorfodi?

C21. A oes gennych unrhyw sylwadau ar y modelau ar gyfer mesurau rheoli rhenti?

C22. A oes gennych chi unrhyw dystiolaeth neu sylwadau pellach yr hoffech ei (eu) darparu?

Rhestr Termau

CaCHE – Canolfan Gydweithredol Tystiolaeth ar Dai y DU

CIH Cymru – Sefydliad Tai Siartredig Cymru

ICESCR – Y Cyfamod Rhyngwladol ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol

SYG – Y Swyddfa Ystadegau Gwladol