



Llywodraeth Cymru  
Welsh Government

Rhif: WG49551

Llywodraeth Cymru  
Ymgynghoriad – crynodeb o'r ymatebion

## **Creu llwybr tuag at dai digonol gan gynnwys rhenti teg a fforddiadwyedd**

Ebrill 2024

Mae'r ddogfen hon hefyd ar gael yn Saesneg / This document is also available in English  
Rydym yn croesawu gohebiaeth a galwadau ffôn yn Gymraeg / We welcome correspondence and telephone calls in Welsh

**OGL** © Hawlfraint y Goron xxxx ISBN Digidol **978-1-83577-930-9**

## **Trosolwg**

Mae'r ddogfen hon yn crynhoi'r ymgynghoriad ar y Papur Gwyrdd ar greu llwybr tuag at dai digonol gan gynnwys rhenti teg a fforddiadwyedd.

## **Y camau y mae angen eu cymryd**

Er gwybodaeth yn unig y mae'r ddogfen hon.

## **Rhagor o wybodaeth a dogfennau cysylltiedig**

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

## **Manylion cyswllt**

I gael rhagor o wybodaeth:

Yr Is-adran Polisi Tai  
Llywodraeth Cymru  
Parc Cathays  
Caerdydd  
CF10 3NQ

E-bost: [taisectorpreifat@llyw.cymru](mailto:taisectorpreifat@llyw.cymru)

## **Copïau ychwanegol**

Ar ffurf electronig yn unig y cyhoeddir y crynodeb hwn o'r ymatebion a'r copïau o holl ddogfennau'r ymgynghoriad, ac maent ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru.

Dolen i ddogfennaeth yr ymgynghoriad: [Creu llwybr tuag at dai digonol – gan gynnwys rhenti teg a fforddiadwyedd | LLYW.CYMRU](#)

## Cynnwys

Digwyddiadau Ymgynghori ar y Papur Gwyrdd.....	4
Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai: Yr Hawl i Gael Tai Digonol .....	4
Trosolwg o'r Ymatebion i Gais am Dystiolaeth y Papur Gwyrdd .....	4
Crynodeb o'r Mathau o Ymatebwyr .....	5
Methodoleg .....	5
Crynodeb o'r Ymatebion.....	6
Y Gymraeg .....	50
Y Camau Nesaf.....	51
Rhestr Termâu .....	52
Atodiad 1: Digwyddiadau Ymgynghori ar y Papur Gwyrdd.....	53

## **Digwyddiadau Ymgynghori ar y Papur Gwyrdd**

Cafodd y Papur Gwyrdd hwn ei gyhoeddi er mwyn ymgynghori arno ar 6 Mehefin 2023 ac, yn ystod yr haf, cynhaliwyd gweithdai gydag amrywiaeth o randdeiliaid, gan gynnwys landlordiaid a thenantiaid preifat. Cynhaliwyd chwe gweithdy i gyd, a hynny mewn tri lleoliad, sef Llandudno, Caerfyrddin a Chaerdydd, a daeth cyfanswm o 168 o bobl iddynt. Mae crynodeb o brif gyfraniadau'r cyfranogwyr ar gael fel atodiad i'r adroddiad hwn (Atodiad 1).

## **Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai: Yr Hawl i Gael Tai Digonol**

Rhoddodd y Gweinidog Newid Hinsawdd dystiolaeth i Ymchwiliad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai (y Pwyllgor) ar "Yr Hawl i Gael Tai Digonol" ar 4 Mai 2023. Cyhoeddodd y Pwyllgor adroddiad ar ei ganfyddiadau ar 12 Gorffennaf 2023.

Roedd adroddiad y Pwyllgor yn cynnwys 10 argymhelliad, ac rydym wedi bwrw golwg dros y dystiolaeth ac wedi ymateb i'r adroddiad. Gellir gweld yr adroddiad ar ymateb yma: [Yr Hawl i Gael Tai Digonol \(senedd.cymru\)](https://www.senedd.cymru.gov.uk/committees/llwyddraeth-leol-a-thai/yr-hawl-i-gael-tai-digonol).

Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd i'r Pwyllgor wedi cael ei defnyddio wrth ddadansoddi'r ymatebion i'r Ymgynghoriad ar y Papur Gwyrdd. Gwnaeth sawl un o'r sefydliadau a roddodd dystiolaeth i'r Pwyllgor hefyd ymateb yn ffurfiol i'r Ymgynghoriad ar y Papur Gwyrdd gan gynnwys tystiolaeth debyg iawn.

Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd i'r Pwyllgor wedi helpu i ddatblygu ein dealltwriaeth o dai digonol a rhenti teg. Yn sgil argymhellion y Pwyllgor, rydym wedi gwahodd Gofal a Thrawsio Cymru i ymuno â'n Grŵp Cyngori Rhanddeiliaid er mwyn sicrhau cynrychiolaeth i bobl hŷn yn y grŵp. Hefyd, yn ein hymateb gwnaethom nodi ein bod wedi comisiynu Beaufort Research i gyhoeddi adroddiad ar safbwyntiau tenantiaid ynglŷn â digonolrwydd tai.

## **Trosolwg o'r Ymatebion i Gais am Dystiolaeth y Papur Gwyrdd**

Cafodd Llywodraeth Cymru gyfanswm o 371 o ymatebion wedi'u cwblhau i'r ymgynghoriad.

- Cafwyd 269 o'r ymatebion hyn drwy'r ymgynghoriad ar-lein.
- Cafwyd 102 o'r ymatebion hyn drwy e-bost.

Roedd 101 o'r ymatebion yn rhai dyblyg neu'n debyg iawn i'r hyn a gafwyd fel rhan o ymgyrch ysgrifennu llythyrau a oedd yn gysylltiedig ag Undeb Acorn (roedd un o'r ymatebion gan Acorn ei hun). Mae'r ymatebion hyn wedi cael eu hystyried fel rhan o'r dystiolaeth a gyflwynwyd. Mae'r ymatebion hyn wedi'u cynnwys yn y categori 'Arall/Heb ddatgan' o dan y crynodeb o'r "Mathau o Ymatebwyr" isod ac, er y gellid gweld bod yr ymateb yn gysylltiedig ag ymgyrch gan Acorn, ni fu modd adnabod y mathau o ymatebwyr mewn mwy o fanylder na hyn. Roedd 25 o ymatebion yn rhai dyblyg neu'n debyg iawn a oedd yn mynegi siom nad oedd y Papur Gwyrdd yn cynnwys cynigion ar gyfer 'Deddf Eiddo' a fyddai'n blaenoriaethu tai ar gyfer pobl

leol. Mae'r ymatebion hyn wedi cael eu hystyried fel rhan o'r dystiolaeth a gyflwynwyd a'u cynnwys yn y categori 'Arall/Heb ddatgan'.

Yn hytrach nag ateb cwestiynau'r ymgynghoriad, cyflwynodd un ymatebydd fideo fel tystiolaeth i'r Papur Gwyrdd, a oedd yn amlinellu rhai o'r heriau o ran fforddiadwyedd i landlordiaid yn y sector rhentu preifat. Cyflwynodd un ymatebydd ddolen i erthygl yn erbyn y polisi ar berchnogaeth ail gartrefi ac yn erbyn mesurau rheoli rhenti. Mae'r dystiolaeth hon wedi cael ei nodi ond nid yw wedi cael ei hystyried yn fanwl yn y crynodeb. Mae'r naill a'r llall wedi cael eu cynnwys yn y categori 'Arall/Heb ddatgan'.

Gwnaeth 27 o ymatebwyr ymateb i'r ymgynghoriad yn Gymraeg.

### **Crynodeb o'r Mathau o Ymatebwyr**

Caiff crynodeb o'r mathau o ymatebwyr ei amlinellu yn y tabl isod. Lle nad oedd yn bosibl gweld pwy oedd ymatebydd, cawsant eu cofnodi yn y categori 'Arall/Heb ddatgan'.

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	45
Awdurdodau lleol	12
Pleidiau gwleidyddol	1
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	1
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	12
Landlordiaid preifat	90
Arbenigwyr o'r diwydiant	3
Undebau llafur	2
Arall/Heb ddatgan	204
Cyfanswm	371

Roedd yr ymatebion a gafwyd drwy e-bost yn amrywio o ran strwythur, gyda rhai'n dilyn strwythur cwestiynau'r ymgynghoriad, a rhai'n gwneud sylwadau cyffredinol yn hytrach nag ateb pob cwestiwn. Roedd yr ymatebion hefyd yn amrywio'n sylweddol o ran hyd a faint o sylwadau a wnaed, gyda rhai'n ymateb i bob cwestiwn, llawer yn ymateb i rai cwestiynau'n unig, ac eraill yn gwneud sylwadau cyffredinol yn hytrach nag ateb unrhyw gwestiwn yn uniongyrchol.

### **Methodoleg**

Mae'r ddogfen hon yn crynhoi'r ymatebion i'r 24 o gwestiynau yn yr ymgynghoriad. Er na all nodi pob un o'r sylwadau a gafwyd, y nod yw cyfleu'r prif negeseuon. Codwyd nifer o faterion nad oeddent yn ymwneud yn uniongyrchol â phwnc yr ymgynghoriad. Rydym wedi nodi'r materion hyn ond nid ydym wedi'u hystyried yn fanwl yn y crynodeb hwn.

Roedd y ffurflen ar gyfer ymateb i'r ymgynghoriad yn cynnwys 24 o gwestiynau, sef 22 o gwestiynau ar bynciau tai digonol, rhenti teg, a fforddiadwyedd, a dau gwestiwn ar effeithiau'r gwaith hwn ar y Gymraeg. Roedd y ffurflen ar gyfer ymateb i'r ymgynghoriad ar-lein yn cynnwys pedwar cwestiwn caeedig y gallai'r ymatebwyr

gytuno neu anghytuno â nhw, a chyfleoedd i roi ymatebion penagored ynglŷn â'r cwestiynau.

Mae prif sylwadau'r ymatebwyr mewn ymateb i'r cwestiynau wedi cael eu hamlinellu mewn modd thematig. Penderfynwyd y byddai sylw a gafwyd fwy nag unwaith yn yr ymatebion yn gyfystyr â 'thema'. Mae'n bwysig nodi na ellir defnyddio amllder themâu allweddol i ddehongli cydbwysedd y safbwyntiau yn yr un ffordd ag y gall cwestiwn caeedig ei wneud. Dylid nodi hefyd, pan fydd cyfran o ymatebwyr wedi gwneud sylwadau o blaid rhannau o gynnig, nad yw'n dilyn bod y rhai nad ydynt wedi gwneud y sylwadau hyn yn gwrthwynebu'r rhannau hynny o'r cynigion o reidrwydd.

## Crynodeb o'r Ymatebion

### **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?**

Atebodd 278 o ymatebwyr y cwestiwn hwn. Ymatebodd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr ar ffurf sylwadau, yn hytrach na dweud yn uniongyrchol p'un a ydynt yn cytuno neu'n anghytuno. Mae'n bwysig nodi bod rhai o'r ymatebwyr yn anghytuno oherwydd y rhwystrau rhag rhoi hyn ar waith yng Nghymru, ac nid am eu bod yn anghytuno â'r saith ffactor digonolrwydd mewn egwyddor.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	44
Awdurdodau lleol	10
Pleidiau gwleidyddol	1
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	1
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	4
Landlordiaid preifat	60
Arbenigwyr o'r diwydiant	3
Undebau llafur	2
Arall/Heb ddatgan	153
Cyfanswm	278

Ymhlith y prif themâu, safbwyntiau ac ystyriaethau mewn ymateb i'r cwestiwn hwn roedd:

- Galwadau i roi hawl i gael tai digonol mewn grym yng nghyfraith Cymru.
- Yr angen i fwy o dai fod ar gael (yn y sector rhentu preifat a'r sector tai cymdeithasol) er mwyn sicrhau digonolrwydd tai.
- Y dylai digonolrwydd tai gael ei ystyried yn rhan o strategaeth dai ehangach i Gymru.
- Y dylai digonolrwydd tai gael ei ystyried ar gyfer pob math o ddeiliadaeth tai, yn hytrach na dim ond yn y sector rhentu preifat.

- I ba raddau y mae dulliau/ysgogiadau eisoes ar waith er mwyn sicrhau digonolrwydd tai ac a fyddai rhoi hyn ar waith yn dyblygu deddfwriaeth/rheoliadau sydd eisoes yn bodoli (er enghraifft, dywedwyd bod Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn gwella sicrwydd deiliadaeth.
- Byddai angen mwy o fanylder ynglŷn â'r diffiniad o dai digonol a sut y byddai'r meini prawf yn cael eu diffinio a'u defnyddio i fesur, gan gynnwys yr angen am ragor o ddata.
- Gellir ystyried bod rhai o'r ffactorau'n fwy o flaenoriaeth, er enghraifft fforddiadwyedd, cyfanneddoldeb, a sicrwydd deiliadaeth.
- Yr her i awdurdodau lleol sy'n gysylltiedig â chyflawni swyddogaethau penodol mewn perthynas â digonolrwydd tai, yn sgil pryderon ynglŷn â chyllid ac adnoddau.

Ymhlith y sylwadau pellach roedd:

- Pwysigrwydd ystyried y cysylltiad rhwng tai ac iechyd.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'...mae'r sector rhentu'n un elfen o amrywiaeth eang o adnoddau ac ymyriadau sy'n angenrheidiol er mwyn sicrhau digonolrwydd tai i bawb fel hawl ddynol sylfaenol.'* – Corff Cynrychiadol

*'...mae deddfwriaeth eisoes mewn grym gan Lywodraeth Cymru neu Lywodraeth y DU er mwyn cyflawni'r saith ffactor, a does bosibl y byddai'n fwy manteisiol canolbwyntio ar orfodi'r ddeddfwriaeth gyfredol hon yn well yn hytrach na chyflwyno deddfwriaeth newydd. Er enghraifft, er mwyn cyflawni sicrwydd deiliadaeth, mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 wedi cyflwyno cyfnodau hysbysu hwy ar gyfer meddiant drwy Hysbysiad Adran 173.'* – Propertymark

*'Mae angen inni edrych ar dai a'u heffaith ar iechyd – yn hytrach nag edrych ar y sector rhentu yn unig.'* – Corff Cynrychiadol

*'Mae Tai Pawb (a chynghrair 'Back the Bill') yn gweld yr hawl i gael tai digonol a mesurau rheoli rhenti fel dau fater polisi ar wahân. Dull systematig, hirdymor a chydgyssylltiedig o ddatrys yr argyfwng tai yw un, ac ymyriad polisi sydd wedi'i dargedu'n fwy (ac sy'n fwy cyfyngedig) yw'r llall.'* – Tai Pawb

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

Atebodd 233 o ymatebwyr y cwestiwn hwn.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	33
Awdurdodau lleol	7
Pleidiau gwleidyddol	1
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	0
Asiantiaid gosod eiddo/cwmnïau rheoli	5
Landlordiaid preifat	42
Arbenigwyr o'r diwydiant	3
Undebau llafur	2
Arall/Heb ddatgan	140
Cyfanswm	233

Ymhlith y prif themâu, safbwyntiau ac ystyriaethau roedd:

- Cefnogaeth i safbwynt 'Back the Bill' o blaid dull 'gwireddu fesul cam' o ymgorffori'r hawl i gael tai digonol (y ffordd y byddai craidd gofynnol yn gweithio tuag at sicrhau digonolrwydd tai fesul cam).
- Dylai craidd gofynnol ystyried y Cyfamod Rhyngwladol ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol (ICESCR), gan sicrhau hawliau economaidd-gymdeithasol pobl.
- Dylid datblygu strategaeth dai a fyddai'n amlinellu craidd gofynnol a sut y caiff camau eu cymryd i sicrhau digonolrwydd tai.
- Byddai angen rhagor o ddata er mwyn sefydlu craidd gofynnol yn erbyn ffactorau digonolrwydd tai.
- Dylai digonolrwydd tai gael ei ystyried ar gyfer pob math o ddeiliadaeth, gan gynnwys tai'r sector rhentu preifat, tai cymdeithasol a thai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr.
- Dylid ystyried effaith y ddeddfwriaeth a'r ymyriadau sydd eisoes yn bodoli a sut y gallai hyn gefnogi cynnydd tuag at graidd gofynnol (er enghraifft, Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a'r Rheoliadau Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi).
- Dylai Llywodraeth Cymru ymgynghori â grwpiau a ymleiddiwyd a phobl â phrofiad bywyd o'r problemau sy'n gysylltiedig â digonolrwydd tai, e.e. pobl hŷn, pobl sydd wedi bod yn ddigartref, pobl â statws mewnfudo amrywiol, pobl sy'n derbyn budd-daliadau, pobl anabl, a phobl ifanc. Dylai craidd gofynnol ystyried cydraddoldeb i bob grŵp o bobl.
- Dylai craidd gofynnol ystyried sut i gynyddu'r cyflenwad o dai yn y sector rhentu preifat a'r sector tai cymdeithasol.
- Wrth bennu craidd gofynnol, dylid ystyried rhoi mwy o fanylion ynglŷn â'r cyd-destun lleol os bydd angen amrywiad rhanbarthol yn y ffordd y caiff y ffactorau



eu cyflawni (megis gwahaniaethau trefol/gwledig yn y stoc dai a'r seilwaith presennol).

- Dylid ystyried mesurau rheoli rhenti fel agwedd ar fforddiadwyedd yn y sector rhentu preifat.
- Dylai fod safonau cyfreithiol gofynnol mewn perthynas â chyflwr tai.
- Dylai fod cymhellion i sicrhau tai hygyrch ar gyfer pobl anabl.
- Dylid buddsoddi mewn seilwaith trafniadaeth er mwyn cefnogi argaeledd gwasanaethau.
- Dylid ymgysylltu â'r gymuned/asesiadau o'r effaith ddiwylliannol mewn perthynas â digonolrwydd diwylliannol.
- Dylid ystyried gwella effeithlonrwydd ynni.
- Dylid gwahardd troi allan heb fai.
- Dylid cynnal archwiliadau o eiddo'r sector rhentu preifat yn fwy rheolaidd.

Ymhlith y sylwadau pellach roedd:

- Pryder ynglŷn â'r potensial am ganlyniadau anfwriadol, megis unrhyw ddiwygiadau yn y dyfodol yn peri i landlordiaid adael y sector rhentu preifat, a'r effaith negyddol y gallai hyn ei chael ar gyflenwad yn y sector rhentu preifat.
- Dylai Llywodraeth Cymru ystyried cymhellion ariannol er mwyn annog perchnogion tai i wella eu heiddo, megis rhyddhad treth gyngor neu ryddhad Treth Trafodiadau Tir.
- Dylai Llywodraeth Cymru ymgynghori â landlordiaid / dylid ystyried costau landlordiaid er mwyn sicrhau y gallant aros yn y sector rhentu preifat.
- Sylwadau a oedd yn dweud bod gormod o ymyrraeth gan y llywodraeth wedi bod yn y sector hwn.
- Sylwadau a oedd yn dweud na ddylai mesurau mewn perthynas â digonolrwydd tai arwain at fesurau rheoli rhenti.
- Gallai defnyddio craidd gofynnol ar gyfer digonolrwydd tai fod yn ddefnyddiol er mwyn datblygu Cynlluniau Datblygu Lleol.
- Dylid ystyried yr her sy'n gysylltiedig â sicrhau bod yr holl stoc dai yn ddigonol, yn enwedig yn achos y stoc dai hŷn yng Nghymru.
- Byddai angen rhagor o fanylion am unrhyw gynigion er mwyn ateb.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Dylai Llywodraeth Cymru ei gwneud yn glir y dylid ystyried mai'r lefel hanfodol ofynnol o wasanaethau yw'r craidd gofynnol ac mai ei huchelgais, dros amser, yw i dai yng Nghymru ragori ar y safonau gofynnol hyn. Er bod y sector tai yng Nghymru yn wynebu heriau sylweddol ar hyn o bryd, dylid ystyried sut y gellir codi safonau ar ôl i'r safon ofynnol gael ei chyrraedd.'* – Cymorth Cymru

*'Wrth bennu'r craidd gofynnol ar gyfer Cymru yn erbyn y saith ffactor digonolrwydd tai, dylid ystyried pennu gweledigaeth ar gyfer tai digonol. Mae gweledigaeth hirdymor yn allweddol er mwyn datblygu dyhead a rennir ar gyfer dyfodol tai a chreu ymdeimlad a rennir o bwrrpas a dealltwriaeth o'r tasgau a'r prosesau y bydd angen eu sefydlu a'u rhoi ar waith er mwyn gwireddu'r weledigaeth.'* – Corff Cynrychiadol

*'Credwn y bydd ymgorffori'r saith ffactor mewn deddfwriaeth ddatganoledig yn fodd i lunio polisiau a strategaethau cydgysylltiedig er mwyn sicrhau newid hirdymor a pharhaol.'* – Cymorth i Ferched Cymru

### **C3. Pa fath o drefniadau monitro a/neu fesurau gorfodi a ddylai fod ar gael er mwyn sicrhau digonolrwydd tai?**

Atebodd 225 o ymatebwyr y cwestiwn hwn. Amlinellodd yr ymatebwyr safbwyntiau ar wahanol fathau o ddeiliadaeth tai, gan gynnwys y sector rhentu preifat a'r sector tai cymdeithasol.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	30
Awdurdodau lleol	12
Pleidiau gwleidyddol	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	1
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	5
Landlordiaid preifat	38
Arbenigwyr o'r diwydiant	3
Undebau llafur	2
Arall/Heb ddatgan	134
Cyfanswm	225

Ymhlith y prif themâu, safbwyntiau ac ystyriaethau roedd:

- Cefnogaeth i'r dull a awgrymir ar gyfer monitro a gorfodi o gynigion 'Back the Bill' gan y Sefydliad Tai Siartredig (CIH), Tai Pawb, a Shelter Cymru. Ymhlith yr awgrymiadau hyn roedd ymgorffori hawl i gael tai digonol, ac i unrhyw drefniadau monitro ddangos cynnydd tuag at wireddu'r hawl. Er enghraifft, roedd yr awgrymiadau'n cynnwys casglu data er mwyn monitro cynnydd tuag at wireddu hawl a'r gallu i sicrhau hawliau y gellir eu gorfodi drwy gamau a gymerir gan unigolion mewn llysoedd/tribiwnlysoedd (yn gysylltiedig ag adroddiad ymchwil 'Cryfhau a Hyrwyddo Cydraddoldeb a Hawliau Dynol yng Nghymru').
- Awgrymiadau i edrych ar enghreifftiau rhyngwladol o'r ffordd y mae'r hawl i gael tai digonol wedi cael ei hymgorffori ac ystyried eu trefniadau monitro (er enghraifft, mae rhai gwledydd wedi penodi Comisiynydd Tai/corff annibynnol i fesur cynnydd).
- Dylid ystyried sut y gellir defnyddio'r dulliau sydd eisoes yn bodoli ymhellach lle bo hynny'n berthnasol, megis yr opsiynau gorfodi presennol sydd ar gael i awdurdodau lleol, Rhentu Doeth Cymru (RhDC) yn y sector rhentu preifat, Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) yn y sector tai cymdeithasol, y Tribiwnlys Eiddo Preswyl, y Cynllun Diogelu Blaendaliadau, a Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016.
- Ystyriaeth ynghylch a oes deddfwriaeth a mesurau digonol eisoes yn bodoli er mwyn sicrhau digonolrwydd tai, ac a ddylid rhoi ffocws ar roi hyn ar waith,

megis Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, pwyllgorau rhenti ar gyfer apeliadau rhent, RhDC ac ati.

- Awgrym y dylid defnyddio RhDC ymhellach yn y sector rhentu preifat. Ymhlith yr awgrymiadau ynglŷn â defnyddio RhDC roedd:
  - Gallai RhDC gasglu data.
  - Gallai RhDC ddefnyddio'r gallu i ddirymu trwydded landlord fel mesur gorfodi mewn perthyn â digonolrwydd tai.
  - Gellid rhoi pwerau gorfodi pellach i RhDC.
  - Dylid parhau â gwaith i hyrwyddo RhDC ac ymdrechion i dargedu landlordiaid sy'n dal heb eu cofrestru.
- Awgrym am gorff cenedlaethol i fesur cynnydd tuag at ddigonolrwydd tai, megis ombwdsmon tai (a allai ganfod a yw awdurdodau lleol wedi cyflawni unrhyw ddyletswyddau posibl mewn perthynas â digonolrwydd tai).
- Cosbau i landlordiaid am ddiffyg cydymffurfio.
- Archwiliadau rheolaidd yn y sector rhentu preifat gan awdurdodau lleol.
- Pryderon ynglŷn â'r adnoddau a'r cyllid ychwanegol y byddai eu hangen er mwyn sicrhau digonolrwydd tai, yn arbennig er mwyn i awdurdodau lleol gyflawni unrhyw ddyletswyddau mewn perthynas â digonolrwydd tai yn y sector rhentu preifat/ar gyfer unrhyw ofynion hyfforddi y byddai eu hangen.
- Yr angen am ddata ar gynnydd tuag at gyflawni'r saith ffactor digonolrwydd tai/craidd gofynnol drwy ddangosyddion priodol.
- Byddai angen rhagor o ddata ar dai cyn gwneud penderfyniadau, megis data ar ansawdd eiddo yn y sector rhentu preifat, data ar ystadegau digartrefedd, data ar lefel leol, Arolwg Tai Cymru/Arolwg Cyflwr Tai Cymru, ac arolygon tenantiaid.
- Dylai fod adroddiadau ar y cynnydd tuag at ddigonolrwydd tai, a dylai'r adroddiadau hyn fod ar gael i'r cyhoedd.
- Dylai fod ymgyrchoedd i godi ymwybyddiaeth y cyhoedd o hawliau tenantiaid/sicrhau bod tenantiaid yn deall sut y gallant gwyno/codi pryderon.
- Dylai'r system i denantiaid roi gwybod am broblemau gael ei hatgyfnerthu.
- Gorfodi pellach mewn perthynas â pheryglon yn y cartref a'r her sy'n gysylltiedig â gorfodi'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS).
- Gellid cadw cofrestr leol sy'n mesur cydymffurfiaeth landlordiaid â'r ffactorau digonolrwydd.
- Dylai'r sector rhentu preifat gael ei wneud yn fwy cyson â'r sector tai cymdeithasol, er enghraifft drwy wella data.

Ymhlith yr awgrymiadau pellach roedd:

- Dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda rhanddeiliaid yn y trydydd sector sy'n casglu data ar brofiadau bywyd unigolion megis tenantiaid ac aelodau o gymunedau a ymleiddiwyd.
- Dylid taro cydbwysedd rhwng mesurau gorfodi ar gyfer landlordiaid a sicrhau na fydd unrhyw fesurau'n rhy feichus i landlordiaid, er mwyn atal landlordiaid rhag gadael y sector rhentu preifat. Gellir rhoi cymorth ariannol i landlordiaid.

- Dylai gwaith monitro ganolbwyntio ar y rhwystrau rhag cynyddu cyflenwad o dai digonol.
- Dylai ymdrechion ganolbwyntio ar gynyddu'r cyflenwad o dai.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Mae Canllawiau'r Cenhedloedd Unedig yn cynnwys enghreifftiau o ffyrdd y gellir monitro hawliau, ond mae hyn yn dibynnu ar bob gwlad unigol. Fodd bynnag, fel safon ofynnol, dylai pob dull atebolrwydd fod yn hygyrch, yn dryloyw, ac yn effeithiol.'* – CIH Cymru, Tai Pawb a Shelter Cymru ('Back the Bill')

*'Mae angen ymgorffori'r Hawl i Gael Tai Digonol er mwyn sicrhau trefniadau gorfodi effeithiol ac ni fyddai'n niweidio'r broses o gyflwyno dulliau amgen o ddatrys anghydfod (megis cymrodeddu neu gyfeirio at yr Ombwdsmon). Fodd bynnag, byddai peidio ag ymgorffori'r Hawl i Gael Tai Digonol, i bob pwrpas, yn diystyru dulliau yn y llysoedd sy'n galluogi unigolion i herio penderfyniadau a wneir mewn perthynas â thai sy'n cael effaith uniongyrchol arnynt, neu i ddwyn awdurdodau cyhoeddus perthnasol i gyfrif yn llawn am y cynnydd a wneir tuag at wireddu'r Hawl i Gael Tai Digonol (fesul cam).'* – Yr Athro Simon Hoffman, Athro Hawliau Dynol, Prifysgol Abertawe.

*'Mae mesurau monitro a gorfodi parhaus a rhagweithiol yn hanfodol er mwyn sicrhau digonolrwydd tai. Fel enghraifft o'r rhesymau pam mae hyn yn bwysig, tynnodd ymateb Sefydliad Bevan i ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ar Safonau Ansawdd Tai Cymru yn 2022 sylw at y ffaith mai dim ond ar ddechrau tenantiaeth newydd y caiff eiddo newydd eu hasesu o ran cydymffurfiaeth â'r Safonau ar hyn o bryd. Gwnaethom gyflwyno nifer o enghreifftiau o denantiaid yn byw mewn eiddo a oedd yn cydymffurfio â'r safonau ar ddechrau eu tenantiaeth ond, am na chafodd gwaith atgyweirio ei wneud yn brydlon, na fyddai'n cydymffurfio mwyach, fwy na thebyg. O ganlyniad i hyn, roedd tenantiaid wedi colli ffydd yn y system, gan deimlo nad oedd y Safonau wedi'u bwriadu i weithio iddyn nhw.'* – Sefydliad Bevan

*'Asesiadau rheolaidd o landlordiaid ac eiddo drwy hunanasesiadau ac asesiadau a gynhelir gan amrywiaeth o bartneriaid (nid dim ond y Cynghorau – gallai hyn gynnwys gwasanaethau cyhoeddus eraill fel y gwasanaethau Tân ac Achub), archwiliadau ar hap, arolygon tenantiaid a ffordd hygyrch o roi gwybod am unrhyw achosion o dorri'r rheolau.'* – Rhwydwaith Cymunedau Mwy Diogel Cymru

*'Mae sôn am 'sicrhau' yn awgrymu pwynt terfyn o ran digonolrwydd tai, ond byddem yn dadlau y gall yr hyn sy'n ddigonol i bob person newid dros amser. Byddai hawl i gael tai digonol yn golygu y byddai Llywodraeth Cymru yn gweithio'n barhaus tuag at safon ofynnol ac yn defnyddio adnoddau i gyrraedd y nod – gan gynnwys addasu'r dull o gyflawni hyn er mwyn diwallu anghenion newidiol unigolion. Nid ymarfer ticio blychau sefydlog yw hwn. Fodd bynnag,*

*rhaid i waith monitro gael ei ymgorffori yn yr Hawl er mwyn gallu paratoi adroddiadau cynnydd cyson a defnyddiol.*' – Gofal a Thrawsio Cymru

#### **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?**

Atebodd 120 o ymatebwyr y cwestiwn hwn.

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	31
Awdurdodau lleol	7
Pleidiau gwleidyddol	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	1
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	7
Landlordiaid preifat	36
Arbenigwyr o'r diwydiant	2
Undebau llafur	0
Arall/Heb ddatgan	36
Cyfanswm	120

Ymhlith y prif themâu, safbwyntiau ac ystyriaethau roedd:

- Sylwadau nad oedd y dull a ddefnyddir yn y Papur Gwyrdd yn cydnabod sut y gallai hawl i gael tai digonol gael ei hymgorffori yn y gyfraith.
- Cefnogaeth i safbwynt 'Back the Bill' o blaid dull ymgorffori hawl i gael tai digonol/galwadau am hawl i gael tai digonol drwy ddull gwireddu fesul cam.
- Dylai Llywodraeth Cymru ystyried y Cyfamod Rhyngwladol ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol wrth ystyried sut i gyflawni'r saith ffactor digonolrwydd tai.
- Dylai Llywodraeth Cymru barhau i weithio gyda rhanddeiliaid yn y trydydd sector er mwyn sicrhau bod profiad bywyd grwpiau a ymleiddiwyd wrth wraidd y gwaith ar ddigonolrwydd tai.
- Yr angen am ragor o ddata er mwyn monitro cynnydd tuag at y ffactor digonolrwydd tai.
- Dylid rhoi blaenoriaeth i'r cyflenwad o dai/y cyflenwad o dai yw'r broblem fwyaf yn y sector tai.
- Bydd gweithio tuag at ddigonolrwydd tai yn arwain at fuddion ehangach, megis buddion iechyd, arbedion i'r GIG, a mwy o sefydlogrwydd economaidd.

Ymhlith y sylwadau pellach roedd:

- Pryder ynglŷn â'r cyllid, yr adnoddau ac unrhyw adnoddau y bydd eu hangen i sicrhau digonolrwydd tai, yn enwedig i awdurdodau lleol.
- Y posibilrwydd o ganlyniadau anfwriadol yn y sector rhentu preifat wrth geisio cyflawni'r saith ffactor digonolrwydd tai, megis landlordiaid yn dewis gadael y farchnad gan leihau'r cyflenwad o stoc yn y sector rhentu preifat, neu renti uwch.

- Dylai fod mwy o fuddsoddiad yn y farchnad dai a dylid annog buddsoddiad.
- Dylid ystyried cymhellion ariannol i landlordiaid pe bai disgwyl iddynt gyflawni'r saith ffactor digonolrwydd/pryder na fydd landlordiaid yn gallu cyflawni'r holl ffactorau digonolrwydd (e.e. digonolrwydd diwylliannol).
- Dylid ystyried yr effaith ar landlordiaid bach o gymharu â landlordiaid mwy.
- Byddai angen i amserlen ar gyfer sicrhau digonolrwydd tai roi cyfle i farchnad y sector rhentu preifat addasu i unrhyw newidiadau.
- Sylwadau bod y Lwfans Tai Lleol yn rhy isel, yn enwedig mewn rhai ardaloedd marchnad rentu eang.
- Sylwadau yn erbyn mesurau rheoli rhenti.
- Dylid ystyried atebion hirdymor i broblemau fforddiadwyedd sy'n gysylltiedig â pherchnogaeth ail gartrefi a llety gwyliau byrdymor.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Bydd defnyddio dull seiliedig ar hawliau yn golygu y bydd angen adolygu'r system gyfan a bydd yn gyfle i ddatblygu strategaeth dai a chynllun gweithredu er mwyn sicrhau hawl i gael tai digonol sy'n cwmpasu pob un o'r saith maes digonolrwydd.'* – Gofal a Thrsio Cymru

*'Bydd angen ystyried yr amserlenni er mwyn galluogi'r farchnad i addasu i unrhyw newidiadau mewn ffordd hydrin a rheoli'r galw am sgiliau contractwyr penodol. Mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 wedi dangos yn ddiweddar y bydd unigolion yn gwneud penderfyniadau yn un fflyd pan gaiff newidiadau sylweddol eu gwneud sy'n creu ansicrwydd a risg mewn modelau busnes. Er na fydd hyn o reidrwydd yn cael effaith sylweddol yn y tymor hir (nid yw hyn wedi'i asesu eto) mae'n sicr y bydd yn achosi pwysau yn y tymor byr yn sgil cynnydd yn y galw am lety ar wasanaethau cyngor ar dai.'* – Panel Arbenigol Cymru Gyfan ar Dai

*'Byddem yn annog Llywodraeth Cymru i weld y saith agwedd fel 'dyfeisiau galluogi' er mwyn helpu i ganfod rhwystrau penodol sy'n wynebu grwpiau a chymunedau a mynd i'r afael â nhw'.* – Just Fair

*'Mae tai digonol yn floc adeiladu allweddol ar gyfer bywyd iach. Mae tai o ansawdd gwael yng Nghymru yn costio dros £95m y flwyddyn i'r GIG mewn costau triniaeth blwyddyn gyntaf yn unig, ac mae'r gost i gymdeithas yng Nghymru yn fwy na £1bn. Felly, mae buddion gweithio tuag at y saith ffactor digonolrwydd tai yn ymestyn ymhell y tu hwnt i'r system dai, gydag enillion ac arbedion cost yn berthnasol mewn nifer o feysydd polisi a chyllidebau.'* – Corff Cynrychiadol

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

Atebodd 283 o ymatebwyr y cwestiwn hwn.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	27
Awdurdodau lleol	13
Pleidiau gwleidyddol	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	0
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	10
Landlordiaid preifat	67
Arbenigwyr o'r diwydiant	2
Undebau llafur	2
Arall/Heb ddatgan	162
Cyfanswm	283

Roedd 170 yn cytuno a 106 yn anghytuno, a gwnaeth gweddiill yr ymatebwyr sylwadau cyffredinol yn eu hymatebion. Fodd bynnag, gwnaeth llawer o'r ymatebwyr gynnwys cafeatau yn eu hatebion, gan amlinellu materion yn ymwneud â'r diffiniad o degwch, sydd wedi dangos mor anodd yw diffinio 'teg'.

Ymhlith y prif themâu, safbwyntiau ac awgrymiadau mewn ymateb i'r cwestiwn hwn roedd:

- Dylai tegwch fod wedi'i gydbwysu rhwng y landlord a'r tenant.
- Gallai'r diffiniad fod yn annheg i landlordiaid oherwydd y cynnydd yn eu costau, fel y cynnydd mewn cyfraddau llog a ffioedd rheoli.
- Mae'n bosibl bod 'teg' yn rhy oddrychol ac wedi'i ddiffinio'n rhy eang, a bydd angen rhagor o fanylder (yn enwedig o ran sut i sicrhau tegwch i denantiaid ac i landlordiaid).
- Cytundeb â'r diffiniad, ond pryder y caiff y diffiniad hwn ei ddefnyddio i arwain at fesurau rheoli rhenti, a fyddai'n annheg ym marn landlordiaid.
- A ddylai'r diffiniad fod yn berthnasol i dai cymdeithasol, ond nid yn y sector rhentu preifat.
- Dylai'r diffiniad o'r gair 'teg' gwmpasu cyfiawnder cymdeithasol, cydraddoldeb a ffactorau economaidd-gymdeithasol ehangach.
- Dylai'r gair 'teg' ystyried lleoliad (ond nododd ymatebion hefyd y gallai ystyried tegwch mewn perthynas â lleoliad gael effaith andwyol oherwydd y posibilrwydd o wahaniaethu yn erbyn pobl ar incymau is).
- Dylai tegwch gynnwys tegwch tuag at bobl ar incymau is.
- Dylai tegwch ystyried ffactorau economaidd-gymdeithasol, fel yr argyfwng costau byw a chwyddiant.

Ymhlith y sylwadau pellach roedd:

- Y farchnad sy'n pennu lefelau rhent/anghytundeb ag ymyrraeth gan y llywodraeth yn hyn o beth.
- Canlyniad anfwriadol posibl, sef landlordiaid yn gadael y sector os byddant yn credu bod unrhyw ddiwygiadau yn y sector rhentu preifat yn annheg, a fydd yn cael effaith ar y cyflenwad o eiddo rhentu preifat.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Rydym yn cytuno â'r egwyddor o ddiffinio 'teg' yn ei gyd-destun ehangach ond credwn fod rhaid sicrhau na chaiff pobl â nodweddion gwarchoddedig eu hanwybyddu' – Gofal a Thrwsio Cymru*

*'Dylai Llywodraeth Cymru fynd ymhellach yn ei huchelgeisiau a bod yn glir o ran sut y caiff y darn cyfan hwn o waith ei gyfleu, a phwysleisio'r ymdrech i sicrhau gwell ansawdd a darpariaeth gyfiawn ledled Cymru. Bydd angen ystyried yn ofalus beth mae hyn yn ei olygu yn ymarferol er mwyn sicrhau darpariaeth gyfiawn, gan gydnabod y bydd angen i wahanol bobl gael gwahanol lefelau o gymorth – a bydd angen i'r cymorth hwn fod ar gael ble bynnag a phryd bynnag y bydd ei angen arnynt. Er enghraifft, gwyddom drwy ein partneriaid elusennol fod heriau unigryw'n wynebu gwahanol bobl ledled Cymru, boed yn fenywod sydd wedi dioddef trais domestig ym Mhwillheli, ffoaduriaid sy'n chwilio am gartrefi newydd yng Nghasnewydd, neu oedolion LHDT ifanc sy'n wynebu digartrefedd yng Nghaerfyrddin'. – Sefydliad Banc Lloyds*

*'Bydd yn anodd sicrhau bod "teg" yn gyfiawn i bawb. Ni ddylai'r un system o renti teg greu sefyllfa lle mae incwm landlordiaid yn llai na'r incwm rhesymol y byddai ei angen i gynnal a chadw eiddo iach a thalu costau megis morgeisi, alldaliadau/trethi a chydymffurfiaeth, a sicrhau elw a fyddai'n gwneud eu buddsoddiad yn werth yr ymdrech.' – Touchstone Corporate Property Services*

*'Pan fyddwn yn ystyried sut beth yw teg yn y sector preifat, bydd angen inni hefyd gadw unrhyw effaith bosibl ar landlordiaid mewn cof, gan sicrhau y gellir annog landlordiaid i aros yn y farchnad a bod yn rhan o'r ateb i ddatrys yr argyfwng rhenti' – Corff Cynrychiadol*

*'Er y byddai cap ar renti'n ymddangos yn deg i denant, mae'n bosibl na fyddai'n cael ei werthuso fel rhywbeth teg i landlord. Daeth ein gwaith ymchwil ar reoleiddio rhenti yng Ngogledd Iwerddon i'r casgliad y byddai rhwng 41 y cant a 60 y cant o landlordiaid yn ystyried gadael y farchnad rentu pe bai rhenti'n cael eu rhewi. Y rheswm dros hyn oedd am fod rheoleiddio'n effeithio ar y landlordiaid hynny sydd â morgeisi. Gallai lleihad mewn incwm rhent wneud rhai o'r rhain yn anfforddiadwy, gan olygu y bydd y landlordiaid yn gadael y farchnad. Felly, er bod rheoli rhenti'n cael ei ystyried yn ateb teg i ddatrys problemau fforddiadwyedd o bosibl, nid yw landlordiaid preifat bob amser yn credu ei fod yn deg, a gallai arwain at leihad sylweddol yn y farchnad rhentu preifat. – CIH Cymru*



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

Atebodd 289 o ymatebwyr y cwestiwn hwn.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	30
Awdurdodau lleol	11
Pleidiau gwleidyddol	1
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	1
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	11
Landlordiaid preifat	69
Arbenigwyr o'r diwydiant	1
Undebau llafur	2
Arall/Heb ddatgan	163
Cyfanswm	289

Ymhlith y prif themâu, awgrymiadau ac ystyriaethau roedd:

- Dylid ystyried ansawdd cartrefi wrth edrych ar renti teg. Roedd hyn yn cynnwys awgrymiadau y gellir pennu rhent yn seiliedig ar ansawdd eiddo yn y sector rhentu preifat (gan gynnwys effeithlonrwydd ynni a buddsoddiad yn yr eiddo)
- Gwrthwynebiad i'r diffiniad o renti teg pe bai'n cael ei ddefnyddio fel sail ar gyfer rhoi mesurau rheoli rhenti ar waith fel ymyriad polisi.
- Dylai rhenti teg fod yn deg i'r landlord ac i'r tenant. Roedd yr awgrymiadau o ran beth fyddai hyn yn ei olygu yn cynnwys ei bod yn rhaid i'r taliadau rhent ddod ag elw i'r landlord/rhaid i'r landlord allu fforddio'r gost ychwanegol sy'n gysylltiedig â chyflawni ei ddyletswyddau fel landlord, megis cynnal a chadw eiddo. Ychwanegodd dau ymatebydd at hyn drwy awgrymu y dylai fod cymhellion ariannol er mwyn annog landlordiaid i aros yn y sector rhentu preifat.
- Dylai rhentu teg gwmpasu nifer o ffactorau, gan gynnwys maint a chyfansoddiad yr aelwyd, gradd Tystysgrif Perfformiad Ynni (EPC), incymau is, incymau lleol, a'r holl gostau sy'n gysylltiedig â thai megis biliau, treth, taliadau gwasanaeth ac ati.

Ymhlith y prif ganlyniadau anfwriadol posibl a nodwyd roedd:

- Pe bai rhenti teg yn arwain at fesurau rheoli rhenti fel ymyriad polisi, byddai risg y bydd landlordiaid preifat yn gwerthu eu heiddo ac yn lleihau argaeledd cyflenwad yn y sector rhentu preifat.
- Pe bai mesurau rheoli rhenti'n cael eu rhoi ar waith, gallai landlordiaid preifat gynyddu eu rhenti fesul cam mewn ymateb i unrhyw gyfyngiadau posibl ar gynyddu rhenti. Er enghraifft, cyflwynodd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (NRLA) dystiolaeth a oedd yn dangos bod cynyddiadau rhent landlordiaid yn aml islaw cyfradd chwyddiant. Felly, awgrymwyd y gallai

mesurau rheoli rhenti gynyddu rhenti pe baent yn cael eu cyflwyno a bod landlordiaid yn cynyddu'r rhent yn unol â'r hyn a ganiateir bob blwyddyn.

- Pe bai mesur rheoli rhenti/cap ar renti'n cael ei bennu, gallai hyn arwain at lai neu gyn lleied â phosibl o fuddsoddiad mewn eiddo gan landlordiaid, gan arwain at stoc o ansawdd gwaeth yn y sector rhentu preifat.

Ymhlith y sylwadau pellach roedd:

- Mae angen cymorth i bobl sy'n ei chael hi'n anodd talu rhenti'r farchnad. Ymhlith yr awgrymiadau roedd codi cyfradd y Lwfans Tai Lleol, ac y dylai tegwch fod yn gysylltiedig â sicrhau bod cyfradd y Lwfans Tai Lleol yn deg.
- Gellid defnyddio'r model rheoli rhenti yn yr Alban fel astudiaeth achos i ddangos mesurau rheoli rhenti'n achosi rhenti uwch.
- Bydd angen rhagor o ddata er mwyn diffinio rhenti teg.
- Bydd angen rhagor o fanylder ar gyfer unrhyw ddiffiniad o renti teg.
- Bydd angen i unrhyw ddiffiniad o renti teg fod yn ddynamig mewn ymateb i newidiadau mewn cyfraddau llog/newidiadau economaidd.
- Gellid rheoleiddio landlordiaid yn fwy cadarn, a hynny drwy gyflwyno gwybodaeth am renti o bosibl.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Yn Llundain, cafodd llawer o gartrefi eu haddasu'n 'stiwdios' a chafodd isafswm rhent ei bennu drwy'r Lwfans Tai Lleol. Dylai rhent teg fod yn seiliedig ar arwynebedd llawr yr eiddo a dylai graddau EPC fod yn rhan o hyn. Ym Mharis, mae mesurau rheoli rhenti ar waith a chânt eu pennu fesul metr sgwâr ac mae ffactorau eraill a gaiff eu hystyried megis oedran yr eiddo yn effeithio ar yr uchafswm rhent y gellir ei godi.'* – Corff Cynrychiadol

*'Ceir bygythiad y bydd mwy o landlordiaid yn gadael y farchnad rentu am nad yw'n ymddangos y bydd eu buddsoddiadau'n broffidiol yn ariannol mwyach (er nad yw'r syniad o wneud elw o dai yn cefnogi'r un o'r saith egwyddor a gynigir gan y Cenhedloedd Unedig). Ceir posibilrwydd o ganlyniadau anfwriadol negyddol yn y sector tai, ond mae Sefydliad Bevan wedi awgrymu mai ychydig iawn o dystiolaeth o hynny sydd.'* – Gofal a Thrwsio Cymru

*"Er mwyn i rent fod yn deg, rhaid iddo fod yn seiliedig ar fwy nag un peth, un alldaliad, oherwydd nid dyna yw realiti rheoli cartref... sut y gallwch chi bennu un polisi pan fydd popeth mor oddrychol?"* – dyfyniad gan denant fel rhan o Grŵp Ffocws TPAS Cymru.

*'Dylai unrhyw ddiffiniad gynnwys "rhesymoldeb" yn ogystal â thegwch. Os na fydd landlordiaid yn gallu codi rhent rhesymol – sy'n talu eu costau ac yn dod ag elw rhesymol ar eu buddsoddiad – byddant yn tynnu'n ôl o'r sector rhentu preifat. Byddai hyn yn ganlyniad anfwriadol clir iawn'* – Arall/Heb ddatgan

*'Y broblem yw bod nifer o ffactorau ar waith yma: cyflogau, costau landlordiaid, galw lleol, cyflogau lleol a 'dymunoldeb'. Naill y bydd gennych chi rent 'teg' sydd, fel sy'n wir gan amlaf mewn pethau o'r fath,*

*yn 'ffit orau' fras a fydd yn wych i rai, yn iawn i'r rhan fwyaf ac yn annerbyniol i eraill, neu byddwch at eich clustiau mewn matrices o ystadegau lleol a chenedlaethol ar gyflogau, treuliau a rhenti'. – Arall/Heb ddatgan*

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

Cafwyd 253 o ymatebion i'r cwestiwn hwn.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	31
Awdurdodau lleol	9
Pleidiau gwleidyddol	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	1
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	8
Landlordiaid preifat	55
Arbenigwyr o'r diwydiant	1
Undebau llafur	2
Arall/Heb ddatgan	146
Cyfanswm	253

Ymhlith y prif themâu, ystyriaethau ac awgrymiadau gan yr ymatebwyr roedd:

- Gellid archwilio ‘incymau lleol’ drwy edrych ar gyfartaleddau incymau o fewn ardaloedd awdurdodau lleol.
- Gellid archwilio ‘incymau lleol’ drwy edrych ar ddata ar anghydraddoldeb ledled ardaloedd awdurdodau lleol.
- Gellid defnyddio data'r Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG) i ddiffinio ‘incymau lleol’.
- Gellid diffinio fforddiadwyedd fel sylfaen ganrannol incwm a gaiff ei wario ar rent, yn hytrach nag edrych yn benodol ar ‘incymau lleol’. Er enghraifft, archwilio a ddylai gwario 30% o incwm aelwyd ar rent fod yn ddangosydd ar gyfer fforddiadwyedd.
- Mae'n bosibl y bydd angen i ddata ar ddiffinio ‘incymau lleol’ fod yn fwy penodol na fesul awdurdod lleol neu ardal marchnad rentu eang yn unig.
- A ddylai fod mwy o ffocws ar incymau isel yn hytrach nag ‘incymau lleol’. (er enghraifft, awgrymodd tri ymatebydd y dylid ystyried Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru sy'n archwilio amddifadedd incwm fesul ardal leol).
- Gall fod yn heriol diffinio ‘incymau lleol’ oherwydd gwahaniaethau unigol rhwng pobl o fewn ardal leol. Ymhlith yr enghreifftiau o wahaniaethau o'r fath roedd:
  - Maint aelwydydd
  - Incymau pobl ifanc
  - Incwm sydd ar wahân i incwm o gyflog, megis benthyciadau myfyrwyr a budd-daliadau
  - Cyflogaeth o fewn ardal

- Cyflogau ar gyfer pobl hunangyflogedig
- Cyfrifoldebau gofalu
- Biliau
- Yr her sy'n gysylltiedig â diffinio incymau lleol oherwydd gwahaniaethau unigol a'r cysylltiad â materion cydraddoldeb ehangach y mae angen eu hystyried.

Ymhlith y sylwadau pellach roedd:

- Gall diffinio 'incymau lleol' fod yn gymhleth, gall fod yn anodd ei ddiffinio a'i fesur, a gall fod yn ddrud ei roi ar waith.
- A yw'n briodol ystyried 'incymau lleol' mewn perthynas â'r sector rhentu preifat, sy'n gweithredu fel marchnad rydd.
- Y posibilrwydd o ganlyniadau anfwriadol wrth edrych ar gyfartaleddau rhanbarthol/lleol.
- Dylid ymgysylltu ag arbenigwyr yn y sector tai, yn enwedig y trydydd sector, os bwriedir diffinio 'incymau lleol'.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*...mae ein hasesiad fforddiadwyedd wedi'i ddylunio'n seiliedig ar yr egwyddor y bydd rhent yn anfforddiadwy os bydd cwsmeriaid ar incymau isel yn gwario mwy na 28% o'u hincwm ar eu rhent.'* – Cartrefi Dinas Casnewydd

*'Dylai ardaloedd â gwahanol lefelau o gyfoeth gael eu nodi – amddifadedd a chyfoeth mewn ardaloedd cyfagos.'* – Arall/Heb ddatgan

*'Mae cyfyngiadau sylweddol yn gysylltiedig â defnyddio data ar "gyflogau" fel procsi am "incymau". Yn gyntaf, nid yw data ar gyflogeion yn rhoi darlun cyflawn inni o ran incymau. Nid yw'n ystyried incymau y bydd pobl yn eu cael drwy fudd-daliadau, pensiynau, difidendau, nac incymau gweithwyr hunangyflogedig, nac aelwydydd lle mae sawl person yn gweithio.'* – Sefydliad Bevan

*'Mae ffocws ar incymau lleol yn gwneud synnwyr ar lefel facro ond, hefyd, mae incymau'n amrywio i rai cymunedau o bobl, e.e. mae incwm teuluoedd un rhiant, ffoaduriaid, pobl anabl, neu bobl o gymunedau amrywiol yn fwy tebygol o fod yn is na'r cyfartaledd. Gallai'r incymau is hyn fod o ganlyniad i amrywiaeth o ffactorau economaidd-gymdeithasol gan gynnwys cyflyrau iechyd, anghydraddoldebau ehangach neu gam-drin domestig. Mae angen ystyried y gwahaniaethau hyn mewn incwm er mwyn atal anfanteision rhag cael eu gwreiddio ymhellach ar gyfer grwpiau o bobl.'* – Tai Pawb

*'Caiff mesurau amddifadedd sy'n seiliedig ar ardaloedd ac sy'n edrych ar ddosbarthiad amddifadedd eu defnyddio'n aml i dargedu ymyriadau. Mae gwaith ymchwil yn dangos y gall diffinio incymau lleol gan ddefnyddio mesur sy'n seiliedig ar ardaloedd fod yn ffordd aneffeithlon o wella fforddiadwyedd i aelwydydd. (Ni fydd pob aelwyd sy'n wynebu amddifadedd incwm yn byw mewn ardaloedd o amddifadedd). Gall*

*Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru (MALIC) gysylltu'n wael ag amddifadedd incwm mewn ardal – cafodd 62% o'r bobl a oedd yn wynebu amddifadedd incwm eu colli wrth edrych ar yr 20% o ardaloedd â'r mwyaf o amddifadedd.' – Corff Cynrychiadol*

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

Atebodd 246 o ymatebwyr y cwestiwn hwn.

Caiff y mathau o ymatebwyr eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	26
Awdurdodau lleol	11
Pleidiau gwleidyddol	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	1
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	10
Landlordiaid preifat	51
Arbenigwyr o'r diwydiant	2
Undebau llafur	2
Arall/Heb ddatgan	143
Cyfanswm	246

Ymhlith y prif themâu, ystyriaethau ac awgrymiadau gan yr ymatebwyr roedd:

- Dylai'r Lwfans Tai Lleol a budd-daliadau eraill sy'n gysylltiedig â thai gael eu hystyried mewn unrhyw ddull o fesur fforddiadwyedd.
- Mae'n bosibl bod cyfradd y Lwfans Tai Lleol yn annigonol ac y bydd angen ei haddasu i adlewyrchu realiti rhenti'r farchnad, yn enwedig mewn ymateb i'r argyfwng costau byw a chwyddiant.
- Gellid mesur fforddiadwyedd ar sail nifer yr eiddo sydd ar gael i'w rhentu ar neu islaw cyfradd y Lwfans Tai Lleol, neu gost marchnad ardal o gymharu â chyfradd y Lwfans Tai Lleol.
- Gellid mesur fforddiadwyedd ar sail 30% o incwm aelwydydd yn cael ei wario ar rent – mesur fforddiadwyedd SYG.
- Ystyriaethau o ran pryd y byddai'n anaddas defnyddio metrig 30%.
- Ni ddylai fforddiadwyedd gynnwys budd-daliadau fel incwm wrth edrych ar fesurau fforddiadwyedd sy'n seiliedig ar incwm (er enghraifft, budd-dal anabledd).
- Gellid mesur fforddiadwyedd ar sail model 'rhent byw' Sefydliad Joseph Rowntree.
- Gall fforddiadwyedd ar gyfer pobl sengl fod yn broblem oherwydd gallant fod dan anfantais pan gaiff incwm 'aelwyd' ei ddefnyddio i fesur fforddiadwyedd.
- Dylai mesurau fforddiadwyedd ystyried costau landlordiaid a'u gallu i aros yn y sector rhentu preifat – megis y rhent a godir o gymharu â chost eu morgais, cyfraddau llog, costau asiantiaid gosod eiddo, costau cydymffurfio â deddfwriaeth, a chostau cysylltiedig eraill.

- Pe bai mesurau fforddiadwyedd yn arwain at bennu rhent ar 30% o incwm yr aelwyd, gallai hyn arwain at ganlyniadau anfwriadol, megis gwaethygu ansawdd stoc y sector rhentu preifat a lleihau'r cyflenwad o stoc yn y sector rhentu preifat.
- Dylai fforddiadwyedd ystyried effeithlonrwydd ynni eiddo.
- Dylai fforddiadwyedd ystyried incymau lleol/incymau cyfartalog mewn ardaloedd.
- Dylai fforddiadwyedd ystyried y math o eiddo, gan gynnwys maint ac ansawdd.
- Dylai fforddiadwyedd ystyried amgylchiadau a chyfansoddiad aelwydydd, megis maint yr aelwyd, oedran, anabledd, mynediad at wasanaethau, amgylchiadau ariannol ac ati, oherwydd bydd yr hyn sy'n fforddiadwy i un aelwyd yn anfforddiadwy i aelwyd arall.
- Dylai fforddiadwyedd ystyried costau eraill sy'n gysylltiedig â thai yn ychwanegol at rent, megis biliau, y dreth gyngor ac yswiriant.
- Dylid mesur fforddiadwyedd ar sail cymhareb incwm a rhent.
- Dylai mesurau ystyried fforddiadwyedd ar gyfer incymau is, gan nad yw'r metrig 30% yn adlewyrchu'r realiti i bobl ar incymau is. Gallai fforddiadwyedd ystyried cymhareb incwm canolrifol ar gyfer incymau is.
- Dylid datblygu fformiwla/mynegai fforddiadwyedd (gallai'r fformiwla hon ddangos pryd y bydd angen cymorth ariannol ar gyfer pobl ar incymau is).

Ymhlith y sylwadau pellach roedd:

- Datganiadau ar ba mor anodd yw mesur fforddiadwyedd a/neu anghytundeb â defnyddio mesurau fforddiadwyedd yn y sector rhentu preifat.
- Awgrymiadau mai'r rhentwr a'r landlord ddylai benderfynu ar fforddiadwyedd, heb ymyrraeth gan y llywodraeth.
- Byddai angen rhagor o ddata er mwyn mesur fforddiadwyedd yn effeithiol yn y sector rhentu preifat.
- Dylai fod ffocws ar wella'r cyflenwad o dai, a fydd yn gwella fforddiadwyedd yn y sector.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Mae'r Lwfans Tai Lleol yn feincnod defnyddiol, gan mai hwn yw'r ffigur a gaiff ei gynnwys yn nyfarniad Credyd Cynhwysol pobl. Fodd bynnag, nid oes cysylltiad agos rhyngddo a'r farchnad dai go iawn mwyach, gan na chaiff ei uwchraddio'n rheolaidd yn unol â rhenti'r farchnad agored. Mae cyfran fach iawn o renti yng Nghymru (neu'r DU) o fewn y Lwfans Tai Lleol + 10%, hyd yn oed'. – Cyngor Sir Caerfyrddin*

*'Mae'r diffyg consensws ynglŷn â chyfrifo fforddiadwyedd yn dangos pam mae angen inni ddeall yn well sut mae fforddiadwyedd tai yn effeithio ar aelwydydd incwm is cyn mabwysyadau diffiniadau penodol'. – Cymorth Cymru*

*'Mae'r Llent Brydeinig Frenhinol wedi galw ers tro am i iawndal milwrol beidio byth â chael ei drin fel incwm wrth asesu cymhwysra ar gyfer Budd-dal Tai'. – Y Llent Frenhinol Brydeinig*

*'Ymhlith ein cleientiaid dyledion sy'n rhentu'n breifat, roedd y rhai yn y dosbarth incwm uchaf yn gwario, ar gyfartaledd, 21% o'u hincwm ar rent ac*

roedd y rhai yn y dosbarth incwm isaf yn gwario 62% ar gyfartaledd'. – Cyngor ar Bopeth Cymru

'Dylai mesur fforddiadwyedd mewn ardal a llywio ymyriadau polisi yn sgil hynny fod yn seiliedig ar ddata ar gymhareb rhenti ac incwm canolrifol rhentwyr preifat yn ogystal â chymarebau a chyfartaleddau cyffredinol.' – Arall/Heb ddatgan

'Byddem yn cynnig y dylai unrhyw gyfrifiadau ar renti teg ystyried unrhyw ffactorau economaidd ehangach a allai effeithio ar renti. Er enghraifft, mae cyfraddau morgaeisi cynyddol o ganlyniad i newidiadau economaidd byd-eang, mewn rhai achosion, wedi arwain at gynnydd mewn rhenti er mwyn i landlordiaid allu fforddio taliadau morgaeisi prynu i osod.' – PayProp UK

'Dylai gwahaniaethau o ran anghyfartaleddau ac amddifadedd rhwng ardaloedd trefol a gwledig yng Nghymru gael eu hystyried hefyd.' – Corff Cynrychiadol

### **C8b. Ydych chi'n cytuno bod 30% o incwm aelwyd yn ddangosydd priodol o fforddiadwyedd?**

Atebodd 275 o ymatebwyr y cwestiwn hwn. Roedd 155 yn cytuno a 109 yn anghytuno, ac ni wnaeth gweddill yr ymatebwyr ateb yn uniongyrchol, ond gwnaethant sylwadau ar eu safbwyntiau yn eu hymatebion.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	24
Awdurdodau lleol	10
Pleidiau gwleidyddol	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	1
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	9
Landlordiaid preifat	67
Arbenigwyr o'r diwydiant	2
Undebau llafur	2
Arall/Heb ddatgan	160
Cyfanswm	275

Ymhlith y prif themâu yn ymatebion y rhai a oedd yn cytuno roedd:

- Mae 30% o incwm aelwyd yn safonol yn y diwydiant, ac felly mae'n feincnod defnyddiol ar gyfer asesu fforddiadwyedd.
- Mae'n ganran a gydnabyddir gan SYG.

Ymhlith y prif themâu yn ymatebion y rhai a oedd yn anghytuno roedd:

- Mae fforddiadwyedd yn dibynnu ar amgylchiadau unigolion ac ni ellir ei ddiffinio'n seiliedig ar yr un ganran i bawb. Er enghraifft, bydd fforddiadwyedd yn wahanol iawn i berson sengl o gymharu â rhiant.

- Mae seilio fforddiadwyedd ar 30% yn annheg i'r rhai ar incymau is, oherwydd gallai 30% o incwm aelwyd sydd ar gyflog uwch olygu bod cryn dipyn o incwm ar ôl, ond gallai 30% roi aelwyd sydd ar incwm is mewn tlodi.
- Gall canran uwch fod yn ddangosydd mwy realistig ar gyfer fforddiadwyedd, oherwydd y cynnydd mewn costau rhenti.
- Ffigur mympwyol yw unrhyw ganran, a gall hyn fod yn ddull rhy syml o fesur fforddiadwyedd.
- Gall incwm aelwyd newid dros amser, gan gynnwys yn ystod tenantiaeth.
- Gall hyn fod yn afrealistig o ganlyniad i'r cynnydd mewn costau byw.
- Ni fyddai defnyddio canran i fesur fforddiadwyedd yn briodol wrth ystyried incymau lleol.
- Awgrymodd un ymateb y gallai Arolwg Tai Cymru edrych ar greu maen prawf Cymreig ar gyfer fforddiadwyedd.
- Lluniodd TPAS Cymru, ar y cyd â Single Parents Wellbeing, adroddiad sy'n defnyddio data gan rentwyr yng Nghymru, a daeth i'r casgliad bod bron i 65% o'r ymatebwyr yn cytuno â'r mesuriadau 30%. Y ddwy brif thema gan 35% o'r ymatebwyr a oedd yn credu nad oedd hyn yn ddangosydd priodol oedd bod y costau byw presennol yn gwneud 30% ar rent yn anfforddiadwy, a bod pennu un ganran fforddiadwyedd yn arwain at duedd annheg.
- Mae angen gwneud rhagor o waith i sicrhau bod y Lwfans Tai Lleol yn adlewyrchu cyfraddau'r farchnad.
- Mae Sefydliad Joseph Rowntree yn cynnig amcangyfrif o fforddiadwyedd y dylid ei ystyried.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Gan fod cynifer o rentwyr yn talu mwy na hyn, yn enwedig y rhai ar incymau is, gellid ystyried bod y trothwy 30% o incwm yn weddol ddiystyr yn yr hinsawdd bresennol. Fodd bynnag, credwn fod cael trothwy yn helpu i gynnig baromedr pwysig o fforddiadwyedd yn y farchnad rentu, a hynny ar gyfer rhentwyr preifat a chymdeithasol. Awgrymwn y gallai fod yn ddefnyddiol cyflwyno trothwy uwch ychwanegol hefyd, megis 40%, er mwyn helpu i gwmpasu'r aelwydydd niferus sy'n gwario cyfran fwy o'u hincwm ar dai – yn debyg i'r trothwyon a ddefnyddir i fonitro 'tlodi tanwydd' a 'thlodi tanwydd difrifol'. Byddai hyn yn rhoi darlun manylach o fforddiadwyedd tai yng Nghymru.'* – Cyngor ar Bopeth Cymru

*'Mae'r mesur 30% yn fympwyol ac, ar gyfer aelwydydd incwm isel iawn, gallai olygu na fydd gan y tenantiaid ddigon o incwm i dalu costau bywd a gwresogi.'* – Sefydliad Bevan

*'Fel arfer, aelwydydd ar yr incymau isaf fydd yn gwario'r gyfran fwyaf o'u hincwm ar gostau rhentu, felly bydd unrhyw ostyngiad o'r cyfartaledd presennol sydd bron yn 40% yn fuddiol'* – The Wallich.



*'Gellir ystyried mai 30% o incwm aelwyd fel dangosydd fforddiadwyedd tai yw'r gorau sydd gennym ar hyn o bryd ond mae'n amser adolygu i ba raddau y mae'n adlewyrchu realiti yn gywir.'* – Corff Cynrychiadol

*'Mae gan bob dull sefydledig o asesu fforddiadwyedd gyfyngiadau ac mae dealltwriaeth arbenigol o'r cyd-destun manwl yn hanfodol er mwyn asesu'n gywir ac yn ystyrllon. Felly, mae Crisis yn awgrymu y dylai Llywodraeth Cymru gomisiynu rhagor o waith ymchwil arbenigol er mwyn datblygu dull sy'n briodol ar gyfer cyd-destun Cymru.'* – Crisis

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

Atebodd 91 o ymatebwyr y cwestiwn hwn.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	11
Awdurdodau lleol	5
Pleidiau gwleidyddol	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	0
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	7
Landlordiaid preifat	40
Arbenigwyr o'r diwydiant	1
Undebau llafur	0
Arall/Heb ddatgan	27
Cyfanswm	91

Ymhlith y prif themâu, ystyriaethau ac awgrymiadau gan yr ymatebwyr roedd:

- Costau landlordiaid a'r rhesymau pam mae landlordiaid yn gadael y sector rhentu preifat.
- Data ar effaith y mesurau rheoli rhenti sydd wedi cael eu rhoi ar waith yn yr Alban.
- Enghreifftiau rhyngwladol o fesurau rheoli rhenti yr ystyrir iddynt fod yn aflwyddiannus.
- Data SYG.
- Effaith y prinder yn y cyflenwad o dai ar y problemau yn y sector rhentu preifat, gan gynnwys prinder tai cymdeithasol.
- Tystiolaeth gan NRLA i ddangos beth fyddai effaith mesurau rheoli rhenti ar y sector rhentu preifat.
- Tystiolaeth mewn perthynas â materion yn ymwneud â fforddiadwyedd a mesur fforddiadwyedd, megis mesurau fforddiadwyedd tai Sefydliad Joseph Rowntree ac adroddiad Sefydliad Bevan ar y prinder eiddo rhent ar gyfer aelwydydd incwm isel.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Mae Sefydliad Bevan wedi llunio adroddiad ar y Lwfans Tai Lleol a'r farchnad rhentu preifat yng Nghymru sy'n dod i'r casgliad bod prinder aciwt o eiddo ar gael i aelwydydd incwm isel eu rhentu yn y sector rhentu preifat yng Nghymru. Ledled Cymru, fel roedd pethau ym mis Chwefror 2023, roedd ychydig dros 1 o bob 100 o eiddo'n cael eu hysbysebu ar gyfer rhenti ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol neu'n is na hynny. Nid oedd gan bron i 75 y cant o awdurdodau lleol yng Nghymru yr un eiddo ar gael ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol'. – Cyngor Sir y Fflint*

*'Mae gwaith ymchwil wedi cael ei wneud yn San Francisco, Berlin a Sweden sy'n dangos tystiolaeth bod mesurau rheoli rhenti yn rhwystro symudedd, yn lleihau'r cyflenwad o gartrefi ac yn arwain at renti uwch nag a fyddai wedi cael eu codi fel arall o bosibl. Byddai'r holl ffactorau hyn wedi cael effeithiau negyddol sylweddol ar y tenantiaid â'r incymau isaf' – Cwmni rheoli*

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

Atebodd 230 o ymatebwyr y cwestiwn hwn. Roedd 157 o ymatebwyr yn cytuno â'r cwestiwn a dim ond 30 oedd yn anghytuno, ac ymatebodd y gweddill ar ffurf sylwadau.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	20
Awdurdodau lleol	12
Pleidiau gwleidyddol	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	1
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	11
Landlordiaid preifat	52
Arbenigwyr o'r diwydiant	2
Undebau llafur	1
Arall/Heb ddatgan	131
Cyfanswm	230

Galwodd 108 o ymatebwyr am Arolwg Tai Cymru i ddarparu'r data hyn.

Ymhlith y prif themâu yn ymatebion y rhai a oedd yn cytuno bod angen gwell data roedd:

- Dylai'r data gael eu casglu ar lefel genedlaethol, dan arweiniad Llywodraeth Cymru.
- Gallai awdurdodau lleol gasglu gwybodaeth – a gallai'r wybodaeth hon fod yn ddefnyddiol er mwyn mesur cynnydd tuag at sicrhau fforddiadwyedd yn y sector rhentu preifat.
- Gellid gwneud gwaith ymchwil gyda sefydliadau'r trydydd sector.
- Mae angen data ar lefel leol ar incymau a phrisiau rhent lleol.

Ymhlith y prif themâu yn ymatebion y 30 ymatebydd a oedd yn anghytuno bod angen gwell data roedd:

- Dylai cyfraddau'r farchnad ddiffinio fforddiadwyedd.
- Ni ddylai fod dim oedi cyn ymyriad polisi i wella fforddiadwyedd.

Ymhlith yr awgrymiadau o ran sut y gellid cael gafael ar y data hyn roedd:

- Data Cyllid a Thollau EF (CThEF) ar incwm rhent.
- Data SYG ar lefelau rhent
- Data ar fforddiadwyedd tenantiaid, gan gynnwys costau biliau.
- Data sydd eisoes ar gael, megis data ar fudd-daliadau gan yr Adran Gwaith a Phensiynau (DWP) er mwyn mesur fforddiadwyedd.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Ydw; er bod data eisoes ar gael ar y sector rhentu preifat yng Nghymru, ychydig iawn o ddata sydd ar gael ar lefel leol, a gellid dadlau mai dyna un o'r rhesymau pam y cafodd ardal marchnad rentu eang [yr awdurdod lleol] ei grwpio'n anghywir. Lle mae data ar gael ar lefel leol, nid ydynt bob amser yn hygyrch'. – awdurdod lleol*

*'Mae NRLA yn galw am gyflwyno Arolwg Tai Cymru. Byddai hyn yn cyfateb i Arolwg Tai Lloegr, sy'n casglu data o bob rhan o'r sector tai – gan gynnwys gwybodaeth am lefelau rhent – er mwyn sicrhau y caiff polisiâu eu datblygu yn seiliedig ar sylfaen dystiolaeth gadarn.' – NRLA*

*'Mae'n amlwg o nifer yr unigolion sy'n ei chael hi'n anodd cael deupen llinyn ynghyd yn ystod yr argyfwng costau byw bod angen ymyriad brys gan Lywodraeth Cymru. Mae'n hanfodol peidio ag oedi cyn gwneud penderfyniadau polisi hollbwysig er mwyn casglu data meintiol cadarn tra bo tystiolaeth o'r argyfwng i'w gweld ledled Cymru. Byddai UCM Cymru'n dweud, fodd bynnag, mai atebion dros dro y bydd unrhyw ymyriadau polisi a roddir ar waith ar unwaith (h.y. mesurau rheoli rhenti). Mae angen taer amdanynt, ond nid ydynt yn atebion hirdymor. Yn dilyn unrhyw ymyriad a roddir ar waith ar unwaith, mae'n bwysig datblygu cynllun ar gyfer atal yr argyfwng tai rhag gwaethygu ar ddiwedd unrhyw fesurau rheoli.' – UCM Cymru*

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

Atebodd 195 o ymatebwyr y cwestiwn hwn.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	22
Awdurdodau lleol	9

Pleidiau gwleidyddol	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	0
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	6
Landlordiaid preifat	34
Arbenigwyr o'r diwydiant	1
Undebau llafur	2
Arall/Heb ddatgan	121
Cyfanswm	195

Ymhlith y prif themâu, ystyriaethau ac awgrymiadau gan yr ymatebwyr roedd:

- Data yn dadansoddi cyfradd y Lwfans Tai Lleol a'r gymhariaeth â rhenti'r farchnad.
- Data lleol gan gynnwys data'r Lwfans Tai Lleol, data'r farchnad rentu, incymau aelwydydd, a data ar gyfer pob awdurdod lleol.
- Dylai data gan awdurdodau lleol gael eu casglu'n flynyddol.
- Data ar wybodaeth am renti (roedd yr awgrymiadau'n cynnwys y dylai'r wybodaeth am renti gael ei chofnodi gan landlordiaid ar RhDC).
- Dylid defnyddio RhDC i gasglu data, gan gynnwys data ar wybodaeth am renti ac ansawdd tai'r sector rhentu preifat.
- Dylai pyrth rhentu fel Rightmove a Zoopla ddangos p'un a oedd yr eiddo'n cael ei osod ar y rhent a hysbysebwyd/a ofynnwyd neu a oedd y rhent y cytunwyd arno'n is.
- Dylai data gael eu caffael gan Arolwg Tai Cymru, fel Arolwg Tai Lloegr.
- Dylai unrhyw waith casglu data fod yn benodol i Gymru, a pheidio â defnyddio data o Loegr i wneud unrhyw benderfyniadau ynghylch ymyriadau yn y dyfodol.
- Data ar ansawdd cartrefi'r sector rhentu preifat/sicrhau bod ansawdd yn cyrraedd yr un safon â thai cymdeithasol.
- Data ar effeithlonrwydd ynni tai'r sector rhentu preifat.
- Data ar gostau landlordiaid/cyfiawnder rhwng landlordiaid a thenantiaid, gan gynnwys ystyriaethau er mwyn sicrhau na fydd mesurau fforddiadwyedd yn effeithio ar allu landlord i fforddio ei daliadau morgais.
- Data ar argaeledd tai cymdeithasol.
- Dylai'r data gael eu casglu bob blwyddyn (ond ni wnaeth yr ymatebion nodi pa fath o ddata yn benodol).

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Mae angen i ddata ar renti fod ar y lefel ddaearyddol leiaf posibl er mwyn adlewyrchu nodweddion lleol. Gellid eu casglu o wefannau'r pyrth eiddo sy'n gallu darparu gwybodaeth am y rhenti a hysbysebwyd a'r dyddiad a ddarperir gan landlordiaid ac asiantiaid mawr bob chwarter gan ddangos y rhenti a gadarnhawyd pan gafodd eiddo ei osod'. – Propertymark*

*'Pe bai'n cael ei weinyddu'n gywir, gallai Rhentu Doeth Cymru gynnal porth ar-lein lle y gall landlordiaid ddiweddarau manylion am eu hanheddau mewn perthynas â faint o rent a godir fesul annedd a'r blaendal gofynnol, ynghyd â'r math o annedd a'i lleoliad' – awdurdod lleol*

*'Yn ddelfrydol, mynediad at byrth fel Rightmove neu Zoopla fyddai orau am fod hynny'n rhoi cipolwg cyfredol ar weithgarwch. Gall fod angen ychwanegu atynt er mwyn cadarnhau bod yr eiddo wedi cael ei osod ar y rhent a hysbysebwyd. Mae'r tebygolrwydd y byddai landlordiaid ac asiantiaid yn rhoi'r wybodaeth drwy gynllun cofrestru yn afrealistig. Mae llawer o landlordiaid yn methu â diweddarau'r manylion yn y cofrestriad am y cyfnod pum mlynedd i gyd'. – Panel Arbenigol Cymru Gyfan ar Dai*

**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?**

Atebodd 135 o ymatebwyr y cwestiwn hwn.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	20
Awdurdodau lleol	10
Pleidiau gwleidyddol	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	0
Asiantiaid gosod eiddo/cwmnïau rheoli	10
Landlordiaid preifat	55
Arbenigwyr o'r diwydiant	2
Undebau llafur	1
Arall/Heb ddatgan	37
Cyfanswm	135

Ymhlith y prif themâu, safbwyntiau ac ystyriaethau roedd:

- Prinder cyflenwad o dai, yn y sector rhentu preifat ac yn y sector tai cymdeithasol. Roedd hyn yn cynnwys sylwadau a ddywedodd na ellir edrych ar y sector rhentu preifat ar ei ben ei hun o fewn y sector tai.
- Effaith llety gwyliau/byrdymor ar y sector rhentu preifat ac ymyriadau polisi i reoleiddio llety gwyliau.
- Effaith cartrefi gwag ar argaeledd tai.
- Ystyriaethau ynglŷn â chynnig cymhellion i landlordiaid aros yn y sector rhentu preifat. Er enghraifft, awgrymodd un ymateb y dylai Llywodraeth Cymru helpu landlordiaid 'damweiniol', megis pobl sy'n etifeddu eiddo, i barhau â'u buddsoddiad yn y sector rhentu preifat.
- Ystyriaethau ynglŷn â sut i atal landlordiaid llai neu landlordiaid 'damweiniol' rhag ymadael â'r sector rhentu preifat oherwydd y costau sy'n gysylltiedig â bod yn landlord.

- Ystyriaeth i gostau landlordiaid a sut i sicrhau cyfiawnder i landlordiaid ac i denantiaid (megis ystyried effaith cynnydd mewn cyfraddau llog ar landlordiaid).
- Datganiadau ar yr angen i gynyddu buddsoddiad yn y sector rhentu preifat.
- Pryder ynglŷn ag effaith unrhyw fesurau rheoli rhenti posibl ar y cyflenwad o stoc yn y sector rhentu preifat/datganiadau yn erbyn cyflwyno mesurau rheoli rhenti.
- Enghreifftiau rhyngwladol o fesurau rheoli rhenti fel tystiolaeth bod rheoli rhenti'n ymyriad aflwyddiannus.
- Cyfeiriad at adroddiad Sefydliad Eiddo Prydain ar effeithiau rheoli rhenti yn yr Alban.
- Yr angen i wella effeithlonrwydd ynni stoc y sector rhentu preifat. Roedd hyn yn cynnwys sut i helpu landlordiaid i wneud gwaith sydd ei angen i wella gradd EPC eu heiddo.
- Cyfeiriad at waith ymchwil gan Sefydliad Bevan sydd wedi dangos bod landlordiaid yn pryderu nad ydynt yn meddu ar y sgiliau cywir i gefnogi tenantiaid sydd ag anghenion ychwanegol ac felly y byddai'n well ganddynt rentu i unigolion nad ydynt yn derbyn budd-daliadau, ac effaith hyn ar grwpiau sydd eisoes wedi'u hymyleiddio.
- Datganiadau gan landlordiaid yn mynegi eu bwriad i werthu, tystiolaeth o waith ymchwil sydd wedi dangos bod nifer mawr o landlordiaid yn bwriadu gwerthu, a thystiolaeth o hyder isel yn y sector ymhlith landlordiaid. Roedd hyn yn cynnwys cyfeiriad at dystiolaeth o fynegai hyder landlordiaid NRLA sy'n dweud mai hyder landlordiaid yng Nghymru yw'r isaf yn y DU.
- Galwadau am asesiad o effaith Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ar y farchnad rentu. Ymhlith yr enghreifftiau o effeithiau a awgrymwyd roedd cynnydd mewn hawliadau meddiant.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Mae gwaith ymchwil gan Sefydliad Bevan wedi tynnu sylw at y ffaith bod llawer o landlordiaid yn pryderu nad ydynt yn meddu ar y sgiliau cywir i gefnogi tenantiaid sydd ag anghenion ychwanegol ac felly y byddai'n well ganddynt rentu i unigolion nad ydynt yn derbyn budd-daliadau 28. Er mwyn gweithio tuag at sicrhau'r hawl i gael tai digonol, credwn fod yn rhaid cael ymrwymiad i sicrhau bod y rhai sydd yn y sector preifat yn deall yr effaith y gall rhentu i denantiaid penodol yn unig ei chael ar grwpiau sydd eisoes wedi'u hymyleiddio'. – Cymorth i Ferched Cymru*

*'Mae angen dull systemau cyfan o ymdrin â'r cyflenwad o dai ac ansawdd tai, sy'n cydnabod mai dim ond un rhan o'r system dai ehangach yw'r sector rhentu preifat, ac na ddylid ystyried ei fod yn annibynnol arni nac ar wahân oddi wrthi, gan mai rhannau cydgysylltiedig o system fwy yw'r rhain, sy'n effeithio ar ei gilydd mewn ffyrdd cymhleth sydd weithiau'n anodd eu rhagweld (mae hanes y polisi Hawl i Brynu yn un enghraifft o hyn).' – Cyfadran Iechyd y Cyhoedd*

*'Mae mynegai hyder landlordiaid NRLA yn ategu'r ddadl y dylai Llywodraeth Cymru fod yn ceisio cymell landlordiaid i aros yn y sector yn ogystal â denu*

*mwy o newydd-ddyfodiaid i'r sector rhentu preifat yng Nghymru'. – Landlord preifat*

**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?**

Atebodd 78 o ymatebwyr y cwestiwn hwn.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	14
Awdurdodau lleol	9
Pleidiau gwleidyddol	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	0
Asiantiaid gosod eiddo/cwmnïau rheoli	7
Landlordiaid preifat	26
Arbenigwyr o'r diwydiant	1
Undebau llafur	0
Arall/Heb ddatgan	21
Cyfanswm	78

Ymhlith y prif themâu, safbwyntiau ac ystyriaethau roedd:

- Ystyriaethau ynglŷn â chostau landlordiaid, megis taliadau morgais/cynnydd mewn cyfraddau llog, elw ariannol ar eu buddsoddiad, a phryderon y bydd landlordiaid yn ymadael â'r farchnad. Ymhlith yr awgrymiadau ar gyfer ffynonellau data roedd data trethi CThEF.
- Dylai gwybodaeth am renti gael ei rhannu'n fwy â Swyddogion Rhenti er mwyn darparu data mwy cywir ar renti gwirioneddol y farchnad.
- Data o safleoedd marchnata eiddo fel Rightmove a Zoopla.
- Galwadau am Arolwg Tai Cymru.
- Awgrymiadau y gallai RhDC gyhoeddi gwybodaeth am renti drwy ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid gyflwyno'r wybodaeth hon. Awgrymwyd y gallai ffigurau rhentu gael eu darparu ar ddechrau tenantiaeth newydd ac yn achos unrhyw gynnydd mewn rhenti.
- Data ar incymau aelwydydd.
- Data ar unigolion sy'n derbyn y Lwfans Tai Lleol yn y sector rhentu preifat.

- Data ar y bobl sydd â phrofiadau bywyd o fyw mewn eiddo yn y sector rhentu preifat a'r rhai sydd wedi cael eu cau allan o farchnad y sector rhentu preifat, o ddata a gesglir gan sefydliadau'r trydydd sector.
- Data gan denantiaid.
- Data gan asiantiaid gosod eiddo.
- Dylid casglu rhagor o ddata drwy system ganolog.
- Argaeledd eiddo yn y sector rhentu preifat o gymharu â'r rhai sy'n ceisio cael gafael ar eiddo yn y sector rhentu preifat.
- Data ar argaeledd tai cymdeithasol a galwadau cyffredinol i sicrhau bod mwy o dai cymdeithasol ar gael.
- Data ar ymddygiad landlordiaid, gan gynnwys datganiadau'n dweud nad yw landlordiaid yn tueddu i gynyddu rhenti yn ystod tenantiaeth ac y byddant yn ailbennu'r rhent yn unol â chyfraddau'r farchnad ar ddechrau tenantiaeth newydd.
- Datganiadau yn erbyn rheoli rhenti, a chyfeiriad at fodel yr Alban o fesurau rheoli rhenti fel ffynhonnell data.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Er mwyn gwella dealltwriaeth Llywodraeth Cymru o lefelau rhent ledled Cymru, dylai greu Arolwg Tai Cymru er mwyn casglu gwybodaeth am lefelau rhent a gyflawnir i osod eiddo a defnyddio data o byrth eiddo ar-lein, megis Zoopla, On The Market a Rightmove yn fwy effeithiol i ffurfio darlun cliriach o lefelau rhent a hysbysebhir yng Nghymru.'* – Propertymark

*'Mae diffyg data dibynadwy mewn perthynas â rhenti'r sector preifat wedi bod yn destun pryder i ni ers tro. Mae'n hanfodol casglu data cadarn er mwyn llywio penderfyniadau polisi yn y dyfodol a monitro eu heffaith.'* – Corff Cynrychiadol

*'Bydd safbwyntiau a phrofiad bywyd y rhai sy'n byw mewn eiddo rhentu preifat, yn ogystal â'r rhai sy'n cael neu sydd wedi cael eu cau allan o'r farchnad rhentu preifat gan gynnwys y rhai mewn llety dros dro (e.e. oherwydd anfforddiadwyedd, diffyg cyflenwad, diffyg opsiynau digonol neu addas, neu wahaniaethu) a mathau eraill o ansicrwydd o ran tai a digartrefedd, yn hollbwysig er mwyn deall cyflwr y farchnad rhentu preifat fel y mae ar hyn o bryd yng Nghymru.'* – Cyfadran Iechyd y Cyhoedd

*'Gall rhannu gwybodaeth gyfredol am renti â'r VOA (y swyddog rhenti) arwain at ffigurau mwy cywir ar rent yn y sector rhentu preifat'.* – Landlord preifat

#### **C14. Ydych chi'n credu y dylai fod gofyniad i ddarparu gwybodaeth am renti i Swyddogion Rhenti?**



Atebodd 263 o ymatebwyr y cwestiwn hwn. Cafwyd 158 o ymatebion cadarnhaol a 98 o ymatebion negyddol i'r cwestiwn hwn, ac ymatebodd y gweddill ar ffurf sylwadau.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	21
Awdurdodau lleol	11
Pleidiau gwleidyddol	1
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	1
Asiantiaid gosod eiddo/cwmnïau rheoli	9
Landlordiaid preifat	61
Arbenigwyr o'r diwydiant	2
Undebau llafur	2
Arall/Heb ddatgan	155
Cyfanswm	263

Ymhlith y prif themâu, awgrymiadau ac ystyriaethau gan ymatebwyr a oedd yn cytuno y dylai hyn fod yn ofynnol roedd:

- Dylai darparu gwybodaeth am renti fod yn amod trwyddedu gorfodol.
- Dylai hyn fod yn ofyniad gorfodol er mwyn sicrhau bod cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol yn adlewyrchu cyfraddau'r farchnad.
- Gellid gofyn i landlordiaid preifat ddarparu gwybodaeth am renti ar ddechrau tenantiaeth a phryd bynnag y bydd rhent yn cynyddu yn ystod tenantiaeth er mwyn helpu i gasglu gwell data ar lefelau rhenti.
- Byddai hyn yn sicrhau tryloywder a thegwch yn y farchnad rentu.
- Dylai fod cronfa ddata ganolog ar gyfer yr wybodaeth hon (yn aml, awgrymwyd Rhentu Doeth Cymru ar gyfer hyn).

Ymhlith y prif themâu, awgrymiadau ac ystyriaethau gan rai o'r ymatebwyr a oedd yn anghytuno roedd:

- Gallai ei gwneud yn ofynnol darparu gwybodaeth am renti dorri cyfrinachedd cytundeb rhwng y landlord preifat a'r tenant/torri cyfraith diogelu data.
- Anghytundeb ag unrhyw fath o ymyrraeth yn y farchnad rydd.
- Y gost a fyddai'n gysylltiedig â chyflwyno gofyniad o'r fath, a hynny i landlordiaid ac i Lywodraeth Cymru.
- Problemau o ran adnoddau wrth gyflwyno gofyniad o'r fath, yn enwedig mewn perthynas â nifer y Swyddogion Rhenti yng Nghymru.
- Pryder ynglŷn â chynyddu'r baich ar landlordiaid preifat drwy osod gofyniad.

Ymhlith y sylwadau ac awgrymiadau pellach roedd:

- Dylai hyn fod yn wirfoddol/ddim yn orfodol.
- Mae'n bosibl na fydd modd profi bod unrhyw wybodaeth a gaiff ei chyflwyno gan landlordiaid yn gywir/byddai'n heriol sicrhau bod landlordiaid yn cydymffurfio.

- A ddylid gofyn i denantiaid faint o rent y maent yn ei dalu, yn hytrach na gofyn i'r landlordiaid.
- Gall darparu gwybodaeth am renti roi darlun mwy cywir o rentu (gan fod dadleuon o blaid mesurau rheoli rhenti'n aml yn seiliedig ar gost tenantiaethau newydd yn hytrach na chynnydd mewn rhenti yn ystod tenantiaethau).

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Bydd data ar gost wirioneddol gosod yn aml wedi'u sgiwio, gan eu bod yn canolbwyntio ar eiddo sydd newydd gael eu rhestru i'w rhentu, wedi'u cofnodi ar farchnadoedd ar-lein fel Rightmove a Zoopla. Er mai'r rhain yw'r ffigurau diweddaraf ar gyfer gwerth tenantiaeth newydd ar y farchnad, nid yw hyn yn adlewyrchu'r costau ar gyfer tenantiaethau sy'n mynd rhagddynt, a fydd yn is na rhenti'r farchnad fel arfer. Gwyddom o'n hymchwil ein hunain nad yw landlordiaid yn gyffredinol yn codi rhenti o fewn tymor tenantiaeth, ac yn hytrach yn gwneud unrhyw newidiadau i lefelau rhent rhwng tenantiaethau i adlewyrchu rhent y farchnad ar y pryd. Byddai'n anghywir creu polisïau rheoli rhent gan ddefnyddio data anghyflawn, yn seiliedig yn unig ar gost gosodiadau newydd. I fynd i'r afael â hyn, rydym yn cynnig y dylid gofyn i landlordiaid ddarparu gwybodaeth am renti ar ddechrau tenantiaeth, a phryd bynnag y bydd lefel y rhent yn newid yn ystod y denantiaeth honno.'* – NRLA

*'Rhywbeth gwirfoddol yw darparu data ar renti i'r swyddog rhenti ar hyn o bryd. Mae angen i'r gofyniad hwn ddod yn orfodol fel rhan o rwymedigaethau trwyddedu landlordiaid. Wedyn, bydd y data hyn yn fodd i asesu fforddiadwyedd y sector rhentu preifat yn gywir, gan gynnwys effaith barhaus rhewi'r Lwfans Tai Lleol. Gallai'r data hyn hefyd asesu effaith unrhyw effeithiau economaidd ehangach megis cynnydd mewn cyfraddau morgeisi ac a oes cydberthyniad uniongyrchol â chynnydd mewn lefelau rhenti.'* – CIH Cymru

*'Ydw, am ei bod yn hanfodol ailasesu lefelau'r Lwfans Tai Lleol yn briodol er mwyn sicrhau fforddiadwyedd yn y sector rhentu preifat'.* – awdurdod lleol

*'Fel y gwelwyd yn yr Alban, heb ddata digonol ar renti, ceir risg y caiff polisïau eu llunio ar sail rhagdybiaethau canfyddedig. Er bod hynny'n ddisgwyliedig dan rai amgylchiadau, gall darparu gwybodaeth am renti helpu i sicrhau dull sy'n fwy seiliedig ar dystiolaeth o lunio polisïau yn y dyfodol'.* – Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS)

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

Atebodd 173 o ymatebwyr y cwestiwn hwn.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	14
Awdurdodau lleol	7

Pleidiau gwleidyddol	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	0
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	6
Landlordiaid preifat	25
Arbenigwyr o'r diwydiant	1
Undebau llafur	1
Arall/Heb ddatgan	119
Cyfanswm	173

Ymhlith y prif themâu, awgrymiadau ac ystyriaethau gan yr ymatebwyr roedd:

- Dylai fod yn ofynnol i landlordiaid gyflwyno gwybodaeth am renti ar ddechrau tenantiaeth a phryd bynnag y bydd cynnydd mewn rhent, gyda dirwyon/cosbau am beidio â chydymffurfio. Roedd yr awgrymiadau ar gyfer monitro hyn yn cynnwys RhDC a Swyddogion Rhenti.
- Drwy RhDC. Ymhlith yr awgrymiadau ar gyfer sut y gellid defnyddio RhDC at y diben hwn roedd:
  - Dylai fod yn ofynnol i landlordiaid gyflwyno gwybodaeth am renti i RhDC.
  - Gwneud cyflwyno gwybodaeth am renti yn un o amodau trwydded landlord, gyda chosb am beidio â chydymffurfio. Gallai hyn fod yn amod wrth gofrestru.
  - Gellid defnyddio RhDC fel cronfa ddata ganolog o wybodaeth am renti.
- Drwy system/asiantaeth/adran ganolog ar gyfer monitro rhenti, megis drwy gofnodi gwybodaeth am renti ar ddechrau tenantiaeth a'i diweddarw wrth i'r wybodaeth am renti newid.
- Dylai darparu gwybodaeth am renti fod yn ddyletswydd statudol.
- Dylai fod canllawiau clir ar unrhyw ddyletswyddau i landlordiaid.
- Un broblem a nodwyd mewn perthynas â chyflwyno gwybodaeth am renti yw na fyddai'r wybodaeth yn dangos a oedd rent yn uwch oherwydd gwaith ailwampio/adnewyddu neu welliannau i effeithlonrwydd ynni.
- Dylai asiantiaid gosod eiddo ddarparu gwybodaeth am renti i ategu gwybodaeth am renti'r farchnad.
- Gellid defnyddio arolygiadau i wirio bod y wybodaeth am renti a ddarperir yn gywir.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Dylai Llywodraeth Cymru ystyried cyflwyno gofyniad cyfreithiol i bob landlord ddarparu gwybodaeth am renti i Swyddogion Rhenti. Mae dadansoddiadau gan Crisis a Zoopla a Sefydliad Bevan yn dangos bod cyfyngiadau yn setiau data swyddogion rhenti'n arwain at amcangyfrifon annibynadwy o gost wirioneddol rhentu'. – Crisis*

*'Dylai Rhentu Doeth Cymru gasglu gwybodaeth am lefelau rhenti ar adeg cofrestru a thrwy broses adolygu flynyddol, a dylai methiant i wneud hynny arwain at ddirymu trwyddedau landlordiaid.' – Corff Cynrychiadol*

*'Dylai'r gofyniad i ddarparu gwybodaeth am renti i swyddogion rhenti fod yn orfodol fel rhan o'r amodau trwyddedu. Dylai gael ei darparu ar ddechrau'r denantiaeth, ac yna'n flynyddol.'* – CIH Cymru

*'Dylid ystyried gwahanol opsiynau ar gyfer hyn, gan gynnwys ymgynghori â phartïon perthnasol a chynrychiolwyr tenantiaid, ond gellid defnyddio cytundebau tenantiaeth neu gytundebau lletywyr.'* – Cyfadrn Iechyd y Cyhoedd

### **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?**

Atebodd 197 o ymatebwyr y cwestiwn hwn. Dywedodd 138 o ymatebwyr y dylai'r gofyniad fod yn gymwys i bob landlord, dywedodd naw mai dim ond i landlordiaid mwy y dylai fod yn gymwys, ac ymatebodd y gweddill ar ffurf sylwadau.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	17
Awdurdodau lleol	11
Pleidiau gwleidyddol	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	1
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	9
Landlordiaid preifat	32
Arbenigwyr o'r diwydiant 1	1
Undebau llafur	1
Arall/Heb ddatgan	125
Cyfanswm	197

Ymhlith y prif themâu, awgrymiadau ac ystyriaethau gan yr ymatebwyr roedd:

- Pe bai gofyniad o'r fath yn cael ei gyflwyno, dylai fod yn gymwys i bob landlord er mwyn sicrhau bod y data a gesglir yn gywir a bod y set ddata yn gyson.
- Byddai'n heriol creu diffiniad o landlord mwy.
- A ddylai gofyniad o'r fath fod yn gymwys i asiantiaid gosod eiddo.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'O waith ymchwil a wnaed gan UCM Cymru, ac o siarad â myfyrwyr, mae'n amlwg bod y landlord nodweddiadol sy'n targedu myfyrwyr yn aml yn berchen ar amrywiaeth o eiddo mewn ardal benodol, ac yn fwy tebygol o gamfanteisio ar ei denantiaid er budd ariannol (e.e. dal blaendaliadau yn ôl yn afresymol). Mae hyn o ganlyniad i'r ffaith mai ychydig iawn o opsiynau sydd ar gael i fyfyrwyr, ac mae myfyrwyr, yn draddodiadol, yn llai ymwybodol o'u hawliau ac felly'n llai cymwys i ddwyn eu landlord i gyfrif.'* – UCM Cymru

*'Dylai fod yn gymwys i bawb yn gyfartal. Landlordiaid â phortffolios eiddo rhent bach yw mwyafrif helaeth y farchnad. Byddai peidio â'u cynnwys yn gwanhau'r set ddata i'r graddau na fyddai'n ddefnyddiol.'* – Grainger PLC

*'Ble fyddai'r torbwynt o ran y niferoedd er mwyn cyfrif fel landlord mwy? Byddai angen ystyried hyn yn ofalus.'* – Cyngor Dinas Casnewydd

'Nid yw'r CLA yn cefnogi gofyniad i ddarparu gwybodaeth i Swyddogion Rhent. Rhaid cymhwyso unrhyw ofynion ar gyfer landlordiaid yn gyfartal ar draws y sector cyfan, gan gynnwys tai cymdeithasol. Ni fyddai'n deg cymhwyso'r gofyniad i rai landlordiaid yn unig.

*'Mae problemau o ran diffinio 'landlordiaid mwy', a byddai unrhyw ddiffiniad yn arwain at dorbwynt mympwyol rhwng y landlordiaid a fyddai'n cael eu cwmpasu a'r landlordiaid na fyddent yn cael eu cwmpasu gan ofyniad o'r fath.* Gallai hyn olygu bod landlordiaid yn dewis cyfyngu ar nifer yr eiddo yn eu portffolio er mwyn aros o dan y trothwy, a all felly leihau nifer yr eiddo sy'n cael eu hychwanegu at y sector rhentu preifat. Ar ben hynny, pe bai dim ond 'landlordiaid mwy' yn ofynnol i ddarparu data i Swyddogion Rhent, byddai'n golygu na fyddai'r data sydd ar gael i Lywodraeth Cymru drwy Swyddogion Rhent yn adlewyrchiad cywir o'r sector, a allai arwain at ddatblygu polisïau ar sail tystiolaeth annibynadwy.' – Y Gymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad

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

Atebodd 230 o ymatebwyr y cwestiwn hwn.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	21
Awdurdodau lleol	9
Pleidiau gwleidyddol	1
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	0
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	11
Landlordiaid preifat	54
Arbenigwyr o'r diwydiant	1
Undebau llafur	2
Arall/Heb ddatgan	131
Cyfanswm	230

Er i sylwadau gael eu gwneud ar fanteision ac anfanteision mesurau rheoli rhenti cenedlaeth gyntaf, ail genhedlaeth a thrydedd genhedlaeth, aeth ymatebwyr i'r afael â'r cwestiwn hwn yn aml drwy roi eu safbwyntiau ar fesurau rheoli rhenti yn gyffredinol, yn hytrach na gwneud sylwadau ar y cenedlaethau penodol o fesurau rheoli rhenti.

Ymhlith y prif themâu a sylwadau gan ymatebwyr a roddodd eu safbwyntiau ar fanteision mesurau rheoli rhenti yn gyffredinol roedd:

- Gallai mesurau rheoli rhenti reoli fforddiadwyedd ar gyfer tenantiaid a diogelu tenantiaid.
- Gallai rheoli cynnydd mewn rhenti atal landlordiaid rhag troi tenantiaid allan naill ai er mwyn gwerthu eu heiddo neu er mwyn cynyddu rhenti.
- Gallai rhewi rhenti dros dro fod yn fesur byrdymor defnyddiol mewn cyfnod o argyfwng economaidd.
- Gellid defnyddio mesurau sefydlogi rhenti fel rhan o becyn ehangach i gefnogi tenantiaid.
- Mae'n bosibl mai model sy'n caniatáu cynnydd penodedig mewn rhenti o fewn cyfnod penodol fyddai'r model mwyaf effeithiol.

Ymhlith y prif themâu a sylwadau gan ymatebwyr a roddodd eu safbwyntiau ar anfanteision mesurau rheoli rhenti yn gyffredinol roedd:

- Gallai mesurau rheoli rhenti leihau'r cyflenwad o dai yn y sector rhentu preifat gan y bydd landlordiaid yn ymadael â'r farchnad.
- Dylai fod ffocws ar gynyddu'r cyflenwad o dai, yn hytrach na rhoi mesurau rheoli rhenti ar waith.
- Pe bai mesurau rheoli rhenti'n cael eu rhoi ar waith, dim ond un dull y dylid ei ddefnyddio er mwyn sicrhau tai digonol – dylai fod ffocws ar gynyddu'r cyflenwad o dai.
- Gallai fod lleihad mewn buddsoddiad mewn gwaith cynnal a chadw ac atgyweirio pe na bai cymhelliant ariannol i landlordiaid preifat gynnal a chadw neu wella eiddo, gan arwain at eiddo o ansawdd gwaeth yn y sector rhentu preifat.
- Newid yn ymddygiad landlordiaid: gall landlordiaid gynyddu rhenti'n uwch nag y byddent wedi'u cynyddu cyn y bygythiad o gap ar renti neu phe bai terfyn uchaf ar renti'n cael ei gyflwyno.
- Ystyriaeth i fesurau rheoli rhenti yn yr Alban. Gwnaeth yr ymatebwyr a ddefnyddiodd enghraifft y mesurau rheoli rhenti yn yr Alban amlinellu'r canlynol:
  - Dywedodd landlordiaid a holwyd yn yr Alban eu bod yn bwriadu gwerthu eu heiddo yn dilyn y mesurau rheoli rhenti yn yr Alban.
  - Mae'r Alban wedi wynebu'r lefelau uchaf o gynnydd mewn rhenti yn y DU ers i fesurau rheoli rhenti gael eu rhoi ar waith.
  - Roedd mesurau rheoli rhenti yn yr Alban yn aflwyddiannus am fod landlordiaid yn gallu ailosod y rhenti ar gyfer tenantiaethau newydd.
- Enghreifftiau rhyngwladol o adegau pan ystyriwyd bod mesurau rheoli rhenti yn aflwyddiannus.

### Mesurau rheoli rhenti cenhedlaeth gyntaf

Ymhlith y themâu a'r sylwadau gan ymatebwyr a amlinellodd fanteision mesurau rheoli rhenti cenhedlaeth gyntaf roedd:

- Gall mesurau rheoli rhenti cenhedlaeth gyntaf fod yn ddefnyddiol mewn cyfnodau o galedi ariannol eithafol.
- Mesurau rheoli rhenti cenhedlaeth gyntaf yw'r mathau hawsaf eu deall o fesurau rheoli rhenti ac maent yn llai tebygol o fod yn agored i fylchau yn y gyfraith.

Ymhlith y themâu a'r sylwadau gan ymatebwyr a amlinellodd anfanteision mesurau rheoli rhenti cenhedlaeth gyntaf roedd:

- Gallai mesurau rheoli rhenti cenhedlaeth gyntaf olygu y bydd landlordiaid preifat yn gadael y sector rhentu preifat a byddant yn lleihau'r cyflenwad o eiddo yn y sector rhentu preifat.

#### Mesurau rheoli rhenti ail genhedlaeth

Ymhlith y themâu a'r sylwadau gan ymatebwyr a amlinellodd fanteision mesurau rheoli rhenti ail genhedlaeth roedd:

- Gallai mesurau rheoli rhenti ail genhedlaeth gynnig cymhelliad ariannol i landlordiaid wella eu heiddo pe bai rhenti'n cael eu rheoli'n seiliedig ar ansawdd.
- Mae mesurau rheoli rhenti ail genhedlaeth yn hawdd eu deall ac yn llai tebygol o fod yn agored i fylchau yn y gyfraith.
- Mae mesurau ail genhedlaeth wedi cael eu defnyddio mewn gwledydd eraill ac mae sylfaen gefnogaeth eang iddynt.

Ymhlith y themâu a'r sylwadau gan ymatebwyr a amlinellodd anfanteision mesurau rheoli rhenti ail genhedlaeth roedd:

- Gallai rhenti godi a bod yn anfforddiadwy o hyd – byddai'r model hwn yn dal i alluogi landlordiaid preifat i gynyddu'r rhent ac felly nid yw'n mynd i'r afael â'r heriau fforddiadwyedd.
- Gallai modelau ail genhedlaeth greu marchnad rentu dwy haen a gorfodi aelwydydd incwm is i fyw mewn tai gwael.

#### Mesurau rheoli rhenti trydedd genhedlaeth

Ymhlith y themâu a'r sylwadau gan ymatebwyr a amlinellodd fanteision mesurau rheoli rhenti trydedd genhedlaeth roedd:

- Gallai modelau trydedd genhedlaeth gynnig cyfle i ystyried ffactorau lleol.
- Gellir ystyried mai'r model trydedd genhedlaeth yw'r model mwyaf derbyniol i landlordiaid preifat am ei fod yn eu galluogi i ddychwelyd eu rhenti i werth y farchnad pan fydd y denantiaeth yn newid.

Ymhlith y themâu a'r sylwadau gan ymatebwyr a amlinellodd anfanteision mesurau rheoli rhenti trydedd genhedlaeth roedd:

- Bydd mesur a phennu cyfradd y farchnad yn her.

Gwnaeth ymatebwyr hefyd sylwadau cyffredinol ar fesurau rheoli rhenti yn gyffredinol, ac fe'u hamlinellir isod:

- Byddai angen rhagor o ddata (yn enwedig data lleol) er mwyn penderfynu p'un a ddylid rhoi mesur rheoli rhenti ar waith ai peidio/nid oes digon o dystiolaeth ar hyn o bryd i argymhell mesur rheoli rhenti penodol.
- Gellid cynnig cymhellion ariannol i landlordiaid preifat wella eiddo.
- Anghytundeb cyffredinol â'r cysyniad o reoli rhenti a'r farn mai cyfraddau'r farchnad ddylai bennu lefelau rhenti.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Mae'n bwysig nodi mai dim ond un dull a allai sicrhau llwybr tuag at Dai Digonol yw mesurau rheoli rhenti. Mae cwestiynau ynglŷn â'r cyflenwad o dai a'u hargaeledd yr un mor bwysig yng nghyd-destun hybu fforddiadwyedd.'* – Sefydliad Bevan

*'O ganlyniad i fesurau rheoli rhenti, gall landlordiaid wario llai ar waith cynnal a chadw ac atgyweirio, a allai arwain at eiddo wedi'u cynnal a'u cadw'n wael. Gallai hyn fod yn wir pe bai'r mesurau rheoli rhenti'n lleihau eu hincwm rhent, gan arwain at lai o arian i gynnal a chadw eu heiddo. Hefyd, gallai fod llai o gymhelliad ariannol i gynnal a chadw neu wella'r eiddo pe bai'r rhenti y gellir eu codi'n cael eu rheoli gan y llywodraeth, yn hytrach na'u bod yn ymateb i gyflwr yr eiddo. Byddai'r uchod yn effeithio ar bob awdurdod lleol ledled Cymru, ond yn cael effaith fwy aciwt ar [yr awdurdod lleol hwn] oherwydd cyfran gymharol uchel o gartrefi a adeiladwyd cyn 1919 sydd ag effeithlonrwydd ynni gwael'* – awdurdod lleol

*'Nid ydym yn teimlo ein bod mewn sefyllfa i eirioli o blaid unrhyw fath penodol o fesurau rheoli rhenti nes y bydd gennym gyfeiriad strategol gan Lywodraeth Cymru o ran ei safbwynt ar ddiben cyffredinol y sector, a'i le o fewn strategaethau yn y dyfodol.'* – Corff Cynrychiadol

*'Mae UCM Cymru yn gweld budd uniongyrchol mesurau rheoli rhenti cenhedlaeth gyntaf i denantiaid – mae'n amlwg o'r cyfryngau a thystiolaeth gan unigolion fod rhent, ar ei lefelau presennol ac ar gyfradd bresennol y cynnydd, yn achosi heriau sylweddol i unigolion am na allant fforddio rhentu eiddo. I fyfyrwyr, mae'r ardal lle maent yn rhentu yn hanfodol er mwyn iddynt allu cael eu haddysg. O ganlyniad i hynny, byddai rhewi rhenti, neu osod terfyn uchaf caeth ar brisiau, yn creu sefydlogrwydd ac yn atal unigolion rhag gorfod gadael eu cartrefi.'* – UCM Cymru

*'Rydym yn teimlo y gall Rheoli Rhenti, fel ateb ar ei ben ei hun (a heb ymyriadau eraill), fod â gwerth byrdymor mewn argyfyngau, drwy gyfyngu ar gynydd a diogelu incwm tenantiaid. Fodd bynnag, heb fynd i'r afael â'r cyflenwad o gartrefi, ac ansawdd a hygyrchedd y cartrefi hynny, teimlwn mai dim ond effaith gyfyngedig y bydd yn ei chael ar yr heriau cyffredinol sy'n wynebu tenantiaid yn y tymor hir wrth i'r ffactorau hyn (a ffactorau eraill) gyfrannu at gost tai yn ogystal â lefel rhenti.'* – Tai Pawb

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

Atebodd 220 o ymatebwyr y cwestiwn hwn.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	16



Awdurdodau lleol	10
Pleidiau gwleidyddol	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	1
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	11
Landlordiaid preifat	48
Arbenigwyr o'r diwydiant	1
Undebau llafur	2
Arall/Heb ddatgan	131
Cyfanswm	220

Er i'r ymatebwyr wneud sylwadau a oedd yn berthnasol i'r cwestiwn, byddai'r ymatebwyr yn aml yn cynnwys sylwadau ar eu safbwyntiau ar reoli rhenti yn gyffredinol, yn hytrach na thrafod y cwestiwn yn uniongyrchol.

Ymhlith y prif themâu a sylwadau gan yr ymatebwyr roedd:

- Dylai mesurau rheoli rhenti gael eu hystyried drwy archwilio'r cynnydd mewn digartrefedd a niferoedd y bobl mewn llety dros dro – dylai hyn fod yn arwydd bod angen gweithredu.
- Gellid ystyried mesurau rheoli rhenti pan fydd lefelau rhent gwirioneddol yn uwch na rhenti'r farchnad, neu pan fydd chwyddiant wedi cynyddu'n uwch na chodiadau cyflog.
- Gallai mesur rheoli rhenti gynnwys trothwyon i sbarduno ymyriadau yn seiliedig ar ddsbarthiadau incwm.
- Gellid ystyried mesur rheoli rhenti yn seiliedig ar gymhareb incwm a gwariant ar rent gan denantiaid.

Ymhlith y themâu, sylwadau ac awgrymiadau pellach roedd:

- Dylid casglu data, gwybodaeth a gwaith ymchwil cadarn mewn perthynas â mesurau rheoli rhenti cyn rhoi unrhyw fesur rheoli rhenti arfaethedig ar waith.
- Ymhlith yr enghreifftiau o'r mathau o ddata y dylid eu casglu cyn rhoi unrhyw fesur rheoli rhenti arfaethedig ar waith roedd: argaeledd tai, lleoliad, data ar renti sydd eisoes ar gael, dosbarthiadau economaidd-gymdeithasol gan SYG, datblygiadau sydd wedi'u cynllunio, pa mor ddymunol yw ardal, a pherfformiad ynni eiddo rhent.
- Pe bai mesurau rheoli rhenti'n cael eu cyflwyno, mae'n bosibl y byddai landlordiaid preifat yn dewis gadael y sector, a allai leihau'r cyflenwad o eiddo yn y sector rhentu preifat.
- Gwrthwynebiad i fesurau rheoli rhenti, naill ai oherwydd astudiaethau achos sy'n dangos iddynt fod yn aflwyddiannus, oherwydd pryder ynglŷn â chanlyniadau anfwriadol rheoli rhenti, neu oherwydd anghytundeb ag unrhyw fath o ymyrraeth gan y llywodraeth yn y sector.
- Mae angen diwygiadau ehangach ym maes tai yn hytrach na chanolbwyntio ar fesurau rheoli rhenti yn unig, megis ffocws ar gynyddu'r cyflenwad o dai, tai fforddiadwy/cymdeithasol, gwella ansawdd tai, ac adeiladu mwy o dai newydd.

- Dylai unrhyw fesur rheoli rhenti arfaethedig gael ei roi ar waith ochr yn ochr â chamau i gynyddu'r cyflenwad o dai – mae'n bosibl na fydd mesurau rheoli rhenti ar eu pen eu hunain yn ddigonol.
- Dylid ystyried y cyflenwad o dai mewn rhai ardaloedd.
- Pryder na fyddai unrhyw fesur rheoli rhenti'n mynd i'r afael ag ansawdd y tai sydd ar gael yn y sector rhentu preifat, neu y gallai hyd yn oed waethygu ansawdd eiddo'r sector rhentu preifat.
- Dylid ystyried costau landlordiaid preifat, gan gynnwys y gallu i landlord preifat barhau i fuddsoddi pe bai mesurau rheoli rhenti'n cael eu cyflwyno.

Ymhlith y sylwadau pellach nad oeddent yn uniongyrchol berthnasol i'r cwestiwn, ond a nodwyd o hyd, roedd:

- Dylid cymryd camau i wahardd troi allan heb fai.
- Gallai cap ar renti fod yn fesur addas a fyddai'n dderbyniol i landlordiaid preifat ac i denantiaid.
- Dylai fod mwy o amddiffyniadau i denantiaid er mwyn iddynt allu herio cynnydd afresymol mewn rhenti.
- Gall tenantiaid herio lefelau rhent afresymol yn barod.
- Gellid cynnig cymhellion i landlordiaid preifat aros yn y sector/gwella eu heiddo (er enghraifft, awgrymodd un ymatebydd y gellid cynnig math o ryddhad treth i landlordiaid sy'n prynu stoc newydd).

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Er y byddai cadw rhenti mor isel â phosibl yn fuddiol i denantiaid ac yn gwella mynediad at lety, rhaid gofyn ai mesurau rheoli rhenti yw'r ffordd fwyaf effeithiol o gyflawni hyn. Mae'n debygol y byddai ymyriadau polisi ehangach, gan gynnwys adeiladu mwy o gartrefi ac adolygu'r ffordd y caiff budd-daliadau eu talu er mwyn helpu gyda chostau tai, yn gwneud mwy i fynd i'r afael â'r heriau a wynebir. Gallai methiant i ystyried y mater mewn ffordd fwy cyfannol olygu y bydd landlordiaid preifat, i bob pwrpas, yn rhoi croes-gymorthdaliadau tuag at gostau tai fforddiadwy, sef rhywbeth y maent yn annhebygol o gael yr awydd i'w wneud, yn enwedig mewn cyfnod pan fydd eu costau eu hunain yn cynyddu'.*  
– Cyngor Bro Morgannwg

*'Rydym yn cydnabod bod mesurau rheoli rhenti wedi cael eu defnyddio'n ddiweddar yn yr Alban mewn ymateb i'r argyfwng costau byw fel ffordd o gefnogi tenantiaid agored i niwed yn y tymor byr. Wedi dweud hynny, o ystyried yr amserlen ddeddfwriaethol y mae Llywodraeth Cymru wedi'i hawgrymu a'r amserlen gyfyngedig ar gyfer cyflwyno newid yn ystod tymor y Senedd hon, mae'n bosibl na ddaw deddfwriaeth mewn perthynas â rheoli rhenti yn gyfraith am bedair blynedd arall. Rydym yn pryderu y gallai hyn arwain at y gwaethaf o'r ddau fyd; newid cyfyngedig a hwyr na fydd yn gwneud fawr ddim i fynd i'r afael â'r problemau ehangach yn y sector tai yng Nghymru, a chyfnod paratoi hir sy'n rhoi nifer o flynyddoedd i landlordiaid diegwyddor gynyddu rhenti cyn i newid deddfwriaethol ddigwydd. Bydd cyflwyno mesurau rheoli rhenti heb*

*ddiwygiadau ehangach yn mentro ychwanegu gwres at farchnad sydd eisoes yn gorboethi'. – Tai Pawb*

*'Mae'r syniad o fethu ag addasu prisiau rhentu mewn ymateb i amodau economaidd, costau cynnal a chadw, neu amgylchiadau annisgwyl eraill yn gwneud buddsoddi mewn eiddo yn llai deniadol. Gallai hyn arwain at leihad yn nifer yr eiddo rhent o ansawdd sydd ar gael yng Nghymru.'* – Landlord preifat

*'Dylai fod dyfarniad sy'n dweud na ellir cynyddu rhenti 7% y flwyddyn ar bob eiddo'* – Arall/Heb ddatgan

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

Atebodd 192 o ymatebwyr y cwestiwn hwn.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	10
Awdurdodau lleol	7
Pleidiau gwleidyddol	1
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	0
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	6
Landlordiaid preifat	35
Arbenigwyr o'r diwydiant	2
Undebau llafur	2
Arall/Heb ddatgan	129
Cyfanswm	192

Er i awgrymiadau gael eu gwneud o ran pwy ddylai fod yn gyfrifol am benderfynu a ddylid cyflwyno mesur rheoli rhenti, byddai'r ymatebwyr yn aml yn gwneud sylwadau ar eu safbwyntiau ar reoli rhenti, yn hytrach nag ymateb yn uniongyrchol i'r cwestiwn.

Ymhlith y prif themâu yn yr ymatebion roedd:

- Llywodraeth Cymru/Gweinidogion Cymru
- Llywodraeth Cymru a ddylai ddatblygu'r dull gweithredu cenedlaethol, ond dylai weithio gydag awdurdodau lleol i roi mesurau rheoli rhentu ar waith o fewn ffiniau awdurdodau lleol.
- Dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda phob corff perthnasol yn y sector rhentu preifat, gan gynnwys tenantiaid, landlordiaid, asiantiaid, diwydiant, awdurdodau lleol, a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.
- Corff cenedlaethol.
- Rhentu Doeth Cymru
- Awdurdodau lleol a ddylai benderfynu ar gyfer eu hawdurdodau eu hunain.
- Swyddogion Rhenti

Ymhlith y sylwadau pellach roedd:

- Anghytundeb â phob math o fesurau rheoli rhenti neu ymyrraeth gan y llywodraeth yn y farchnad dai.
- Dylid cynnal proses ymgynghori cyn i unrhyw fesur rheoli rhenti arfaethedig gael ei roi ar waith.
- Dylai Llywodraeth Cymru ystyried ymhellach beth mae'n bwriadu ei roi ar waith mewn perthynas â mesurau rheoli rhenti ac ystyried ai dyma'r ymyriad gorau yn y sector rhentu preifat.
- Yn hytrach na mesurau rheoli rhenti, gallai Llywodraeth Cymru gyflwyno'r gallu i herio cynnydd mewn rhenti uwchlaw lefelau'r farchnad (drwy Dribiwnlys o bosibl).

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Byddai angen un metrig cenedlaethol ar gyfer Cymru gyfan, a byddai angen rhyw fath o ddeialog a chyfrifoldeb a rennir rhwng Llywodraeth Cymru a'r awdurdodau lleol perthnasol cyn gwneud y penderfyniad ei hun'.* – Dr Koldo Casla, Uwch-ddarlithydd, Clinig y Ganolfan Hawliau Dynol, Ysgol y Gyfraith a Chanolfan Hawliau Dynol Essex, Prifysgol Essex

*'Awdurdodau lleol gan fod ganddynt ddealltwriaeth dda o'r amgylchiadau a'r heriau sy'n gysylltiedig â gweithredu yn eu hardaloedd'.* – Cyngor Sir y Fflint

*'Fel rhwydwaith yng Nghymru, rydym yn teimlo ei bod yn bwysig bod y penderfyniadau ynglŷn â rheoli rhenti'n cael eu gwneud gan swyddogion etholedig sy'n cynrychioli buddiannau poblogaeth Cymru. Lle na fydd hyn yn bosibl, corff cenedlaethol fel Rhentu Doeth Cymru ac, mewn rhai achosion, mae'n bosibl y bydd angen i Lywodraeth Cymru weithredu.'* – Rhwydwaith Cymunedau Mwy Diogel Cymru

*'Dylai'r arweiniad cyffredinol ddod gan Lywodraeth Cymru; fodd bynnag, rhaid i unrhyw fesurau gael eu hystyried ar lefel leol a bod yn ddigon hyblyg i newid wrth i'r galw yn y farchnad rentu newid. Er y dylai'r arweiniad ddod gan Lywodraeth Cymru, dylai'r dull o gyrraedd yno ymgorffori cyfnod ymgynghori sy'n cynnwys landlordiaid y sector rhentu preifat a'u perchnogion contractau. Yn achos unrhyw bolisi a fydd yn cael effaith economaidd-gymdeithasol, rhaid sicrhau mai buddiannau'r bobl y bydd yn cael yr effaith fwyaf arnynt sydd wrth wraidd y polisi hwnnw.* – Panel Arbenigol Cymru Gyfan ar Dai

*'Y llywodraeth fydd bob amser yn gyfrifol am y pethau hyn, ond ni ddylai eu defnyddio pan fydd cynifer o atebion amgen i broblemau eisoes yn bodoli'.* – Arall/Heb ddatgan

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

Atebodd 175 o ymatebwyr y cwestiwn hwn.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod::

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	11
Awdurdodau lleol	8
Pleidiau gwleidyddol	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	0
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	6
Landlordiaid preifat	25
Arbenigwyr o'r diwydiant	0
Undebau llafur	2
Arall/Heb ddatgan	123
Cyfanswm	175

Ymhlith y prif themâu ac ystyriaethau roedd:

- Drwy Rhentu Doeth Cymru (RhDC), o bosibl drwy'r canlynol:
  - Gwneud cydymffurfiaeth yn un o amodau trwydded landlord a rhoi'r gallu i RhDC ddirymu trwyddedau mewn achosion o ddiffyg cydymffurfio.
  - Casglu data/cyflwyno adroddiadau, e.e. defnyddio RhDC fel system ganolog i gasglu gwybodaeth am renti a chynnydd mewn rhenti.
- Drwy awdurdodau lleol.
- Corff/adran genedlaethol.
- Cosbau am beidio â chydymffurfio/archwiliadau ar hap.

Ymhlith y sylwadau pellach roedd:

- Byddai angen i denantiaid gael gwybod am unrhyw fesur rheoli rhenti er mwyn sicrhau bod ganddynt wybodaeth i allu herio diffyg cydymffurfio/unrhyw fesurau y byddai angen rhoi cyhoeddusrwydd iddynt.
- Pryder ynglŷn â'r gost, yr adnoddau a'r cyllid y byddai eu hangen i sicrhau cydymffurfiaeth â mesur rheoli rhenti.
- Datganiadau ynglŷn â chanlyniadau anfwriadol posibl mesur rheoli rhenti, megis y posibilrwydd y bydd landlordiaid yn gadael y sector.
- Ystyriaeth ynghylch ai hyn fyddai'r ymyriad cywir ac a ddylid buddsoddi mewn cynyddu nifer y tai cymdeithasol yn lle hynny.
- Ystyriaeth ynghylch sut i dargedu landlordiaid 'amheus' nad ydynt yn cydymffurfio.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Gellid monitro cydymffurfiaeth drwy Rhentu Doeth Cymru neu efallai fel rhan o'r Cynllun Blaendal Tenantiaeth lle mae'n ofynnol i landlordiaid roi blaendal tenant mewn cynllun sydd wedi'i gymeradwyo gan y llywodraeth (gallai'r wybodaeth am renti fod yn ofynnol ar yr un pryd). Gallai Llywodraeth Cymru neilltuo swyddog rheoli rhenti i bob ardal awdurdod lleol, er mwyn casglu'r data'n lleol a'u storio ar lefel genedlaethol fel y byddai'r dull yn gyson ledled Cymru.'* – awdurdod lleol

*'Os byddwn yn ei gwneud yn ofynnol fel rhan o amodau trwyddedu i'r landlord adrodd ar y rhenti a godir bob 12 mis ac ar ddechrau a diwedd tenantiaeth,*

*byddai'n amlwg pan nad yw landlord yn glynu wrth y mesurau rheoli rhenti. Wedyn, byddai angen i'r swyddog rhenti roi gwybod am yr achosion hyn i reoleiddiwr rhenti a fyddai'n gyfrifol am orfodi mesurau rheoli rhenti. Hefyd, byddai angen ystyried a fyddai peidio â chydymffurfio â mesur rheoli rhenti yn gyfystyr â thorri gofynion trwyddedu ac ai atal neu ddirymu'r drwydded fyddai'n briodol yn dibynnu ar lefel y diffyg cydymffurfio'. – CIH Cymru*

*'Fel yn achos cwestiwn 15, credwn fod gofynion trwyddedu Rhentu Doeth Cymru yn cynnig cyfrwng ar gyfer gorfodi. Dylai cydymffurfio â mesurau rheoli rhenti fod yn un o'r gofynion trwyddedu i bob landlord. Pe bai mesurau rheoli rhenti'n cael eu cyflwyno ochr yn ochr â gofyniad i landlordiaid rannu eu data ar renti, yna byddai unrhyw landlord neu asiant a fyddai wedi cyflwyno data a oedd yn dangos bod ei renti'n uwch na chap perthnasol ar renti yn cael gwybod am hyn ac yn cael cyfle i gywiro ei rent. Pe na bai'n gwneud hyn, byddai ei drwydded Rhentu Doeth Cymru yn cael ei dirymu'. – Sefydliad Bevan*

*'Mae angen gwneud rhagor o waith ymchwil yn y maes hwn ac i'r modelau y cyfeirir atynt yn y papur ymgynghori. Bydd yn rhaid i'r system fod yn gymharol gadarn, a byddai angen rhoi cyhoeddusrwydd iddi yn genedlaethol hefyd, er mwyn codi ymwybyddiaeth o'i bodolaeth hyd y gellir. Efallai y byddai hefyd yn ddefnyddiol ystyried cyflwyno system sy'n dilyn y cofrestriad a gyflwynwyd ar gyfer Rhentu Doeth Cymru, lle y rhoddwyd hyfforddiant'. – awdurdod lleol*

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

Atebodd 198 o ymatebwyr y cwestiwn hwn.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	11
Awdurdodau lleol	8
Pleidiau gwleidyddol	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	0
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	8
Landlordiaid preifat	41
Arbenigwyr o'r diwydiant	0
Undebau llafur	2
Arall/Heb ddatgan	128
Cyfanswm	198

Rhannodd ymatebwyr eu safbwyntiau ar reoli rhenti yn gyffredinol a safbwyntiau ar bob cenhedlaeth o fesurau rheoli rhenti.

Ymhlith y prif themâu ac ystyriaethau gan ymatebwyr a roddodd eu safbwyntiau ar reoli rhenti yn gyffredinol roedd:

- Cefnogaeth i fodel sy'n sicrhau sefydlogrwydd o ran rhenti gyda chynnydd blynyddol a ganiateir/terfyn ar faint y gellir cynyddu rhenti bob blwyddyn.
- Gallai mesurau rheoli rhenti fod yn seiliedig ar lefel incwm tenantiaid a fforddiadwyedd i denantiaid.
- Gallai mesurau rheoli rhenti leihau buddsoddiad yn y sector rhentu preifat.
- Gallai mesurau rheoli rhenti achosi rhenti uwch; pe bai cynnydd mewn rhenti wedi'i gyfyngu i ganran benodol, gallai landlordiaid gynyddu rhenti'n fymrwyl i'r lefel honno hyd yn oed pa na baent wedi'u cynyddu i'r lefel honno o'r blaen.
- Gallai mesurau rheoli rhenti leihau ansawdd stoc y sector rhentu preifat.
- Gall mesurau rheoli rhenti annog landlordiaid i ymadael â'r sector a gallent leihau'r cyflenwad o stoc yn y sector rhentu preifat.
- Byddai angen data ar safbwyntiau landlordiaid ar reoli rhenti.
- Galwadau am werthusiad o effaith y Ddeddf Rhentu Cartrefi cyn unrhyw ymyriadau polisi pellach yn y sector.
- Cyfeiriad at y dystiolaeth a gyflwynwyd gan NRLA o fesurau rheoli rhenti yr ystyriwyd eu bod yn aflwyddiannus.
- Effaith mesurau rheoli rhenti ar gostau landlordiaid.
- Byddai angen ystyried canlyniadau anfwriadol posibl mesurau rheoli rhenti ymhellach.
- Mae'n bosibl y bydd angen rheoli rhenti ar ffurf un mesur yn y sector rhentu preifat, ochr yn ochr â diwygiadau hirdymor.
- Cyfeiriad at enghreifftiau rhyngwladol o reoli rhenti sydd wedi dangos bod mesurau wedi bod yn aflwyddiannus.
- Galwadau i gynyddu'r stoc dai (gan gynnwys tai cymdeithasol).
- Anghytundeb â'r cysyniad o reoli rhenti/anghytuno â'r syniad y byddai'n ymyriad effeithiol.

Ymhlith y prif themâu ac ystyriaethau gan ymatebwyr a roddodd eu safbwyntiau ar fodolau rheoli rhenti penodol roedd:

#### Cenhedlaeth Gyntaf

- Mae'n bosibl mai mesurau rheoli rhenti cenhedlaeth gyntaf yw'r model hawsaf i'w ddeall.
- Gall mesurau rheoli rhenti cenhedlaeth gyntaf wneud rhenti'n uwch, fel yn yr enghraifft o fesurau rheoli rhenti yn yr Alban.
- Gall model seiliedig ar elw anghymell landlordiaid rhag gwneud gwelliannau i'w heiddo.
- Mewn model seiliedig ar elw, mae'n bosibl na fyddai'n gyfiawn i renti fod yn seiliedig ar werth yr eiddo gan fod prisiau tai yn cynyddu dros amser.
- Gallai model cyflenwad fforddiadwy fod yn aneffeithiol os na fydd llawer o dai newydd yn cael eu hadeiladu.
- Gallai'r model rhenti lled-gymdeithasol fod yn aneffeithiol gan fod cyfradd y Lwfans Tai Lleol yn annigonol.

#### Ail Genhedlaeth: Model Seiliedig ar Ynni/Ansawdd

- Mae'n bosibl y gallai model seiliedig ar ynni/ansawdd greu system rentu dwy haen drwy wneud rhai eiddo rhent yn anhygyrch i bobl ar incymau is.
- Byddai model seiliedig ar ynni/ansawdd yn dal i ganiatáu cynnydd mewn rhenti a gallai wneud rhenti'n anfforddiadwy.
- Mae'n bosibl mai model ail genhedlaeth a gaiff y gefnogaeth fwyaf.

### Trydedd Genhedlaeth

- Mae'n bosibl mai'r genhedlaeth hon fyddai'r model gorau am ei bod yn bosibl mai'r model hwn fydd yn cael yr effaith leiaf ar gyflenwad.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Cred UCM Cymru mai ateb dros dro yw unrhyw fodel o fesurau rheoli rhenti yn y pen draw, ac mai ei nod yw tarfu ar y cylch presennol o gynnydd afreolus mewn rhenti, a chefnogi unigolion, megis myfyrwyr, sy'n cael eu prisio allan o lety. Yr hyn sydd ei angen er mwyn datrys problem hirdymor yw diwygio radical ar raddfa fawr, a newid diwylliant yn sector rhentu preifat Cymru, er mwyn sicrhau bod digon o dai ar gael ar gyfradd fforddiadwy, a bod safonau'r tai sydd ar gael yn ddigonol (ac, ar y lleiaf, eu bod yn addas i bobl fyw ynddynt).– UCM Cymru*

*'Nid yw'n ymddangos yn gyfiawn pennu capiau ar renti yn seiliedig ar brisiau eiddo gan mai bwriad capiau ar renti yw gwneud rhenti'n fwy fforddiadwy, a dylai hynny fod yn gysylltiedig ag incwm, felly byddai'n decach pennu capiau ar renti yn seiliedig ar incwm lleol wedi'i gadarnhau, gan sicrhau y gall mwy o aelwydydd fforddio'r lefelau rhent a gaiff eu pennu. Mae model rhenti byw Sefydliad Joseph Rowntree yn gysylltiedig ag incwm ac mae'n ffordd gyfiawn o gyfrifo ar ba lefel y dylid pennu rhenti mewn ardal'. – CIH Cymru*

*'Y ffordd fwyaf effeithiol o wneud rhenti'n fwy fforddiadwy yng Nghymru yn y tymor canolig i'r tymor hir yw sicrhau bod mwy o dai cymdeithasol ar gael. Fel y cyfryw, credwn mai fersiwn o'r mesurau rheoli rhenti cenhedlaeth gyntaf neu ail genhedlaeth sy'n rheoli cynnydd mewn rhenti yn y sector rhentu preifat, tra gwneir buddsoddiad mewn sicrhau bod mwy o dai cymdeithasol ar gael, fyddai'r ffordd fwyaf effeithiol o ddefnyddio mesurau rheoli rhenti.' – Sefydliad Bevan*

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

Atebodd 92 o ymatebwyr y cwestiwn hwn.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:



Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	15
Awdurdodau lleol	6
Pleidiau gwleidyddol	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	0
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	7
Landlordiaid preifat	35
Arbenigwyr o'r diwydiant	1
Undebau llafur	1
Arall/Heb ddatgan	27
Cyfanswm	92

Ymhlith y prif themâu, ystyriaethau ac awgrymiadau gan yr ymatebwyr roedd:

- Datganiadau gan landlordiaid sydd wedi amlinellu eu bwriad i adael y sector rhentu preifat os bydd rhagor o ymyrraeth yn y sector, yn enwedig os caiff mesurau rheoli rhenti eu cyflwyno.
- Datganiadau gan landlordiaid sydd wedi amlinellu'r ffaith bod eu rhenti eisoes yn gyson â chyfraddau'r Lwfans Tai Lleol/bod y farchnad eisoes yn pennu rhenti teg.
- Enghreifftiau rhyngwladol o fesurau rheoli rhenti aflwyddiannus.
- Pryder y gallai unrhyw ymyriadau seiliedig ar gostau yn y sector rhentu preifat waethygu ansawdd stoc y sector rhentu preifat/anghymell landlordiaid rhag gwella ansawdd eu stoc yn y sector rhentu preifat.
- Dolenni i wefannau ar gyfer gwaith ymchwil ar reoli rhenti, gan gynnwys papur briffio Canolfan Gydweithredol y DU ar gyfer Tystiolaeth Tai (CaCHE), 'Rent Control: Context, Issues and Options', gwaith ymchwil gan CIH ar reoli rhenti yng Ngogledd Iwerddon, adolygiad llenyddiaeth NRLA ar reoli rhenti a gwaith ymchwil ar yr achos o blaid rheoli rhenti yng Nghymru, ac enghreifftiau rhyngwladol eraill).
- Galwadau i gynyddu'r cyflenwad o dai er mwyn sicrhau digonolrwydd a fforddiadwyedd tai.
- Galwadau i roi'r hawl i gael tai digonol ar waith.
- Galwadau i wella fforddiadwyedd mewn ardaloedd â nifer mawr o lety i ymwelwyr a pherchnogaeth ail gartrefi.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Credwn mai deddfwriaeth i ymgorffori'r hawl i gael tai digonol yng nghyfraith Cymru yw'r man cychwyn a fydd yn creu'r newid pwysig yn ein ffordd o feddwl am faes tai a'r buddsoddiad a'r amlygrwydd a roddir iddo yn y drafodaeth ynghylch polisi yng Nghymru er mwyn sicrhau'r newid parhaol y mae pob un ohonom, fel gweithwyr proffesiynol ym maes tai, yn dyheu amdano.'* – CIH Cymru

*'Hefyd, fel yr amlinellwyd yn ein hymateb, mae angen llawer mwy o ystyriaeth i'r ffordd y bydd unrhyw fesurau i sicrhau rhenti teg a thai digonol yn gysylltiedig â diwygiadau polisi ehangach ym maes tai, gan gynnwys camau i*

*gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol a rheoleiddio'r sector llety gwyliau byrdymor yn well.*' – Sefydliad Bevan

## Y Gymraeg

Cafodd y cwestiynau isod ar y Gymraeg eu cynnwys yn yr ymgynghoriad ar-lein. Felly, mae cyfanswm yr ymatebwyr yn seiliedig ar y 269 o ymatebion a gafwyd drwy'r ymgynghoriad ar-lein.

**C23. Hoffem wybod eich barn ar yr effeithiau y byddai 'Sicrhau llwybr tuag at dai digonol gan gynnwys rhenti teg a fforddiadwyedd' yn eu cael ar y Gymraeg, yn benodol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg. Beth yn eich barn chi fyddai'r effeithiau hynny? Sut y gellid cynyddu'r effeithiau cadarnhaol, neu liniaru'r effeithiau negyddol?**

Atebodd 59 o ymatebwyr y cwestiwn hwn.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	0
Awdurdodau lleol	2
Pleidiau gwleidyddol	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	0
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	3
Landlordiaid preifat	31
Arbenigwyr o'r diwydiant	0
Undebau llafur	0
Arall/Heb ddatgan	23
Cyfanswm	59

**C24. Esboniwch hefyd sut, yn eich barn chi, y gallai'r polisi arfaethedig gael ei lunio neu ei newid er mwyn sicrhau effeithiau cadarnhaol neu effeithiau cadarnhaol cynyddol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg, ac atal unrhyw effeithiau andwyol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg.**

Atebodd 44 o ymatebwyr y cwestiwn hwn.

Caiff y mathau o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn eu hamlinellu isod:

Math o Ymatebydd	Nifer yr Ymatebion
Cyrff cynrychiadol	0
Awdurdodau lleol	1
Pleidiau gwleidyddol	0
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	0
Asiantiaid gosod eiddo/Cwmnïau rheoli	2
Landlordiaid preifat	25

Arbenigwyr o'r diwydiant	0
Undebau llafur	0
Arall/Heb ddatgan	18
Cyfanswm	44

Mewn ymateb i gwestiwn 23 a chwestiwn 24, nid oedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn ymwybodol o unrhyw effaith y byddai'r Papur Gwyrdd yn ei chael ar y Gymraeg. Ar y cyfan, roedd yr ymatebwyr yn gweld y ddau fater fel pethau cwbl wahanol. Er na chânt eu hystyried yn themâu, ymhlith y sylwadau unigol a gafwyd ar yr effaith ar y Gymraeg roedd:

- Effaith niferoedd mawr o ail gartrefi ar gymunedau Cymraeg eu hiaith.
- Effaith rhenti cynyddol ar allu siaradwyr Cymraeg i gael mynediad at y sector rhentu preifat.
- Datganiadau yn erbyn ymyrryd yn y farchnad rentu yn gyffredinol, am ei bod yn bosibl y bydd landlordiaid yng Nghymru yn ymadael â'r sector ac oherwydd effaith ar fforddiadwyedd i rentwyr sy'n siarad Cymraeg.

Fodd bynnag, gwnaeth Comisiynydd y Gymraeg, Cyngor Aberystwyth a Chymdeithas yr Iaith Safbwyntiau yn eu hymatebion drwyddynt draw ar gysylltiad y Papur Gwyrdd â'r Gymraeg. Ymhlith y cysylltiadau â'r Gymraeg roedd:

- Digonolrwydd diwylliannol, a materion cysylltiedig yn ymwneud â siaradwyr Cymraeg yn methu â fforddio byw mewn cymunedau lleol Cymraeg eu hiaith, a'r effaith negyddol ar y Gymraeg a diwylliant Cymru.
- Y materion sy'n ymwneud â pherchnogaeth ail gartrefi ac effaith fforddiadwyedd i bobl leol yn eu cymunedau.

Nododd Comisiynydd y Gymraeg nad oedd y Papur Gwyrdd yn cydnabod y cysylltiad â strategaeth Cymraeg 2050 Llywodraeth Cymru, na'r cysylltiad rhwng materion yn ymwneud â fforddiadwyedd i bobl leol a'r Gymraeg. Gwnaeth y Comisiynydd hefyd nodi y dylid ystyried ymhellach y materion sy'n ymwneud â pherchnogaeth ail gartrefi ac effaith llety byrdymor.

Dyfyniadau gan Ymatebwyr:

*'Mae defnydd cymdeithasol o'r Gymraeg yn un o gonglfeini strategaeth Cymraeg 2050 Llywodraeth Cymru, a bydd diogelu cynaliadwyedd cymunedau lle y caiff yr iaith ei siarad yn naturiol o ddydd i ddydd yn hanfodol er mwyn sicrhau hyfywedd y Gymraeg fel iaith gymunedol. Un her glir i'r cymunedau hyn sydd â lefel uchel o siaradwyr Cymraeg yw diffyg tai digonol a chyfleoedd rhentu fforddiadwy.'* – Comisiynydd y Gymraeg

*'Ni chredaf y byddai'n cael unrhyw effaith benodol ar y Gymraeg heblaw'r posibilrwydd o ddiogelu cymunedau o siaradwyr Cymraeg sydd eisoes yn bodoli ac sydd mewn perygl o gael eu hollti oherwydd prisiau uchel.'* – Arall/Heb ddatgan

## Y Camau Nesaf

Mae Llywodraeth Cymru yn ddiolchgar i bawb a ymatebodd i'r ymgynghoriad ar y Papur Gwyrdd. Cyflwynwyd amrywiaeth eang o dystiolaeth ac, er na ellir adlewyrchu pob safbwynt yn llawn yn y crynodeb hwb, mae pob ymateb wedi cael ei ystyried. Yn dilyn yr adborth a'r sylwadau rydym wedi'u cael mewn ymateb i'r Papur Gwyrdd, rydym yn datblygu cynigion ar gyfer yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyrdd ar ddigonolrwydd tai, rhenti teg, a fforddiadwyedd.

## **Rhestr Termiau**

RhDC – Rhentu Doeth Cymru

SYG – Y Swyddfa Ystadegau Gwladol

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

SATC – Safon Ansawdd Tai Cymru

HHSRS – System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai

EPC – Tystysgrif Perfformiad Ynni

NRLA – Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl

CThEF – Cyllid a Thollau Ei Fawrhydi

DWP – Yr Adran Gwaith a Phensiynau

CaCHE – Canolfan Gydweithredol y DU ar gyfer Rhagoriaeth ym maes Tai

CIH – Y Sefydliad Tai Siartredig

## **Atodiad 1: Digwyddiadau Ymgynghori ar y Papur Gwyrdd**

### **Gweithdai Digonolrwydd Tai a Rhenti Teg**

#### **Cyflwyniad**

Fel rhan o'r gwaith casglu tystiolaeth i ategu Cais am Dystiolaeth y Papur Gwyrdd, cynhaliwyd cyfres o weithdai am ddim ym mis Gorffennaf 2023. Dewiswyd tri lleoliad ledled Cymru er mwyn ceisio sicrhau cynrychiolaeth o bob rhan o'r wlad. Y lleoliadau hyn oedd:

- Caerdydd
- Caerfyrddin
- Llandudno

Er mwyn sicrhau y gallai cynifer â phosibl o gyfranogwyr fod yn bresennol, cynhaliwyd dau weithdy ym mhob lleoliad, sef un yn y prynhawn rhwng 1pm a 3pm, ac ail un gyda'r nos rhwng 5pm a 7pm.

Roedd angen i'r cyfranogwyr drefnu lle mewn gweithdy drwy Eventbrite, a chafodd hysbysebion ar gyfer y digwyddiadau eu dosbarthu drwy randdeiliaid ar y grŵp cynghori er mwyn ceisio sicrhau bod landlordiaid, tenantiaid a rhanddeiliaid â diddordeb yn cael eu cynrychioli.

TELL US WHAT  
YOU'RE  
THINKING.....



Llywodraeth Cymru  
Welsh Government

We recently published a [Green Paper: A Call for Evidence on securing a path towards Adequate Housing – including Fair Rents and Affordability](#). To complement this evidence-gathering, we are holding a series of events across Wales which are seeking your views and evidence in respect of understanding more about:

- rents.
- tenant and landlord behaviour.
- affordability.
- how we can further improve the supply and adequacy of housing over time.

To register for an event nearest to you please click on the relevant link below.

- Llandudno on 8<sup>th</sup> July at Venue Cymru, Penrhyn Crescent, Llandudno, LL30 1BB:
  - 13:00 to 15:00  
<https://www.eventbrite.co.uk/e/860282271047>
  - 17:00 to 19:00  
<https://www.eventbrite.co.uk/e/860283444557>
- Carmarthen on 20<sup>th</sup> July at The Halliwell Conference Centre, College Road, Carmarthen, SA31 3EP:
  - 13:00 to 15:00  
<https://www.eventbrite.co.uk/e/860275310227>
  - 17:00 to 19:00  
<https://www.eventbrite.co.uk/e/860271738547>

Cofrestrodd 235 o bobl i gyd, ac roedd cyfanswm o 168 o bobl yn bresennol yn y chwe gweithdy. Yng Nghaerdydd y cafwyd y presenoldeb mwyaf, sef 78 o bobl, ac yng Nghaerfyrddin y cafwyd y presenoldeb lleiaf, sef 37 o bobl. Er gwaethaf neges e-bost a anfonwyd at sefydliadau tenantiaid yn rhoi gwybod iddynt am y gweithdai, ychydig iawn o denantiaid oedd yn bresennol, er i UCM Cymru ddod i gynrychioli myfyrwyr sy'n rhentu yng Nghymru.

Er mwyn casglu safbwyntiau tenantiaid, gwnaethom gomisiynu Beaufort Research i holi'r tenantiaid drwy Arolwg Omnibws Cymru. Caiff canlyniadau'r arolwg hwn eu cyhoeddi ar wahân.

Yn y gweithdai, defnyddiwyd data rhyngweithiol Slido i gasglu safbwyntiau cyfranogwyr mewn ymateb i nifer o gwestiynau ar ddigonolrwydd tai, rhenti, a fforddiadwyedd. Nodir y data Slido yn Atodiad 2.

Hefyd, cododd cyfranogwyr nifer o bwyntiau cysylltiedig yn y sesiynau trafod ac wrth yr hwyluswyr a oedd ar bob bwrdd, ac mae'r rhain wedi cael eu casglu a'u nodi isod. Felly, safbwyntiau a datganiadau'r cyfranogwyr, ac nid Llywodraeth Cymru, a geir

isod. Mae'r safbwyntiau hyn hefyd yn dangos rhai o'r lefelau ymwybyddiaeth a chanfyddiad yn y sector rhentu preifat fel yr oedd pethau yn ystod haf 2023.

## **Llandudno – 6/7/23 – 13:00-15:00**

In attendance: 18

- *Renters in North Wales are often on lower income or are retired – different type of tenant means different PRS.*
- *The further West you go in Wales the more people (landlords) owning properties outright. Wrexham has a lot of landlords with buy-to-let mortgages that are rising quickly.*
- *Unfurnished properties are becoming more popular. Letting agent with more than 300 properties said it used to be 50% unfurnished, but not 70%+.*
- *Length of tenancy is increasing. In 2001 average length of tenancy in Wrexham was 6 months; now it is 2+ years.*
- *Lack of new rental developments.*
- *The idea of a tenant registry was raised to make a list of rogue tenants. Could WG make a short questionnaire for end of tenancy to create a reference of the tenant. Central registry so that landlords could check for this reference when doing background checks for a new tenancy. Note: Why did the tenancy come to an end? Moving/arrears/damage/breach of contract.*
- *There needs to be a proportional response to anything as there is already a lot of admin required by landlords.*
- *There are no incentives for landlords to put properties onto the market.*
- *Local authorities should work more with letting agents. Use them as the intermediary rather than going direct to landlords.*

## **Llandudno – 6/7/23 – 17:00-19:00**

In attendance: 35

- *Corporation tax rise has had the biggest impact of on landlord costs. Alongside general inflation, landlords need to increase rents to maintain income.*
- *RSW lack the teeth to deal with bad landlords.*
- *6% yield is expected for a property. With interest in savings accounts approaching 6%, landlords could sell and put money into a high interest account to get the same or better return on investment.*
- *Landlords will increase rent to reach any rent cap just in case.*
- *Meeting like this could put fear into landlords to increase rent in case rent control comes in.*
- *Students are seeing a big increase in rent.*
- *Regulations impact people on the bottom.*
- *Rent increases are not reflected in local landlords. Will keep rents the same. A lot of the data is skewed.*
- *Manage 400 properties. Used to give data to Rent Officers for BHM but don't any longer.*
- *Rent control would be final straw. Landlords would sell and kill the market.*
- *Spun by landlords. Fit for Human Habitation. Legislation is hindering. £10k costs means they just evict tenants. LAs are not buying/building.*
- *In case of HMOs – in Bangor divided into wards – assessed by LA with carrying capacity. LAs assume HMOs are student accommodation. That is not the case. Now it working people living together. If they cap the number of HMOs it would impact on working tenants, not students. Need to keep up with changing make-up of tenants.*
- *As a tenant felt completely powerless. Rents are going up. Power dynamic. No other feasible solution on the table to empower people. Some legislative changes have given some power, but there has to be a system. (NUS).*
- *A snapshot of the rental market in Wales – Zoopla and Rightmove – outnumbers everything else. Big knock-on effects.”*



## **Carmarthen – 20/7/23 – 13:00 to 15:00**

In attendance: 30

- *Why wouldn't landlords increase their rents to maximum now just in case there is a freeze on rents introduced. Current mortgage rates 4.86% for 10-year rate when it was 2.6% before.*
- *Didn't build social housing. Brought in RSW. Brought in Renting Homes Act. EPCs.*
- *Don't need to invest in property as we can invest in other things.*
- *Reasons for rent rises:*
  - *Insurance costs – Gone up 30%.*
  - *In case rent control comes in.*
  - *Stopped charging rent in the pandemic and brought it back in stages.*
- *Represent rural landlords. Must get to EPC 'E' and the potential to get EPC 'C'. Another cost on top of everything else. Members are saying they cannot afford the improvements. Many landlords charge family well below market rent to keep a local family in situ. Policies between tourism and housing are not talking or marrying up.*
- *Landlords think ahead as they are making a long-term investment.*
- *Told EPCs will be coming in. Getting rid of gas boilers and having other forms of heating.*
- *Lack of certainty over potential EPCs is causing landlords to sell.*
- *Are you aware of what is happening in the market? West-Wales – used to have 80 properties on list for people to rent. Now they have 3. Whole market is out of balance. WG is not aware of the market. Do care about tenants. All the changes about 6 months' notice. Don't sense how dire the situation is now.*
- *Where do RSW get their data from? Data does not tally with Savill's data.*
- *Could RSW data be skewed? No incentive to remove from the register so the actual number is significantly different.*
- *Surely Housing Advice Centres should hold that data?*
- *Not sure landlords are buying at the moment.*
- *In the RCT it is going to people that previously had to commute, so they now move out of the city. Local estate agents are leaving the rental market.*
- *How long tenancies are. Before RSW – most of tenants stayed in properties for 6-9 months. Very unusual for people to be in situ for 3-4+ years. Big change – musical chairs because if they move, they may not get a new accommodation. Need to stop the landlords leaving the market.*
- *Up to an hour to find a new tenant. A matter of days. For one property they get 3 figure numbers of people turning up.*
- *Reasons for tenants to leave:*
  - *Tenant moved to a different area.*
  - *Tenant passed away.*
  - *Fixed year contract and renew at 3 years.*
- *Work with tenants – if they want to leave even before contract happy to let them move on.*

- *Shadow a landlord/agent and see what's happening.*
- *Reasons for being a landlord:*
  - *They were not able to sell property so rented it out.*
- *Comfort:*
  - *Draft-proof*
  - *Dry*
  - *Central Heated*
  - *Well repaired*
  - *Well decorated*
  - *Something that you would live in yourself or put your family in*
  - *Well looked after*
    - *If it looks good the tenant will look after it*
- *Rank importance in terms of renting a property*
  - *Location is a choice for people*
    - *Rural properties is specific to individual – it is more a tenant concern*
    - *HSRS*
    - *Poor quality landlord with poor quality landlord won't have changed much – need proper enforcement*
    - *Everyone here probably has property that is suitable – talking to the converted. Sort of understand why RSW introduced. Increasing interest rates has made it a harder pinch. Wouldn't be quite as tense.*
- *Main outcome from today is to take back what the situation is:*
  - *Will EPCs come into force?*
  - *Will a cap come into force?*
  - *What else might RSW think about in the future?*
- *Why talk about something now that could make landlords say, "this is too much". The fear could cause them to leave the market. Won't be looked at. Surely wrong time to talk about it? Is it just a PfG commitment?*
- *In Scotland they dumped it overnight.*
- *4-5 years ago WG said they wanted to work with landlords and they failed. Does not instil confidence because of past action.*
- *Before RSW there was not direct access to landlords. Direct feedback to landlords. Understand what the concerns are.*
- *Demand outstripping supply – this is looking at symptoms rather than the cause. A lot of problems are linked to the planning system. If they give planning in the rural areas, things would improve. Second Homes is an issue. Builders are desperately short of plots to build. Landlords are willing to accept less per plot for rural areas.*
- *WG pays huge amounts of money to planning associations. Adequacy of numbers needing to be built. Shouldn't they be dealing with the lower paid people and dealing with supply.*
- *Land transaction tax is high.*
- *Compare like for like for PRS and RSL. Subsidies on social rents.*

- *Are WG looking at any ways to attract landlords? Get tax back on interest payments? Positive encouragement.*
- *Nothing on Cardiff Council website for landlords and new landlords.*
- *Caerphilly Council – Bringing Homes Back into Use scheme – would take over 12 months to give sort out the grant.*
- *Doing up empty property – once you start works could the rates stop? It takes months to do the repairs.*
- *Most people buying a property to let is an investment. Stamp duty, solicitor's charges, extra costs, repairs, and improvement. Security of tenancy. Main desire for West Wales is get a tenant in and keep them in. System should not jeopardise the market. If it is secure for tenant. Communicated correctly.*
- *Market has not adjusted to the 6-months' notice has affected it*
- *A lot of houses empty. Who knows that? Does that information get given to landlords? Shame to see them empty – there are landlords that would be interested in taking up those properties.*
- *Professional investors have long-term planning goals. Trying to get hold of decent contractors is difficult. Heat pumps are not the answer.*
- *RSW data: 200k properties may not what actually exist in Wales. Do a tick box where every landlord gets a notification from them: Are you still an active landlord? Immediately get live information. Send it out every 6 months? Literally a single tick box.*
- *Tenants are not interested. Have to print out massive contracts and the tenant does not read it.*
- *RSW don't prosecute the bad landlords.*
- *Happy for increased RSW costs if they actually enforce the legislation?*
  - *Should not pay to enforce the law.*
- *Just a box ticking exercise for civil servants – need to have landlords more involved in the process.*
- *How are you tackling those in breach and why should RSW fees paid by the good landlords be used to chase the bad ones?*
- *Feedback on reporting on bad landlords would prompt good landlords to report on the bad.*
- *Tenants don't know they can check landlords on RSW. Hardly anybody knows how to do that. A lot of tenants from abroad so they don't understand the process.*
- *Query over 30% question: competition for properties / landlords overwhelmed with applications.*
- *Reason for rent increases – Other: rents stopped during the pandemic and were brought back in stages.*
- *Potential data in RSW could be skewed by landlord registration is live when they have sold and not de-registered on RSW.*
- *EPC ratings are going to increase costs to landlords to get properties up to standard*
- *Not built social housing – didn't listen to responses in the last consultation. WG doesn't listen.*

- *Costs kept down during the pandemic (and even stopped rent) so the 3 years doesn't represent a fair comparison.*

## **Carmarthen – 20/7/23 – 13:00 to 15:00**

In attendance: 7

- *RSW contract is too long. 42 pages.*
- *If you have a landlord with 5 properties and they sell 2. How does that appear on the RSW register?*
- *If I keep the property to a good standard, I ought to be able to charge what I deem appropriate for my property.*
- *Is the 20% low quality figure for all tenures? Does it break it down for PRS/RSL?*
- *Just to clarify – I would disagree. England have said they would not consider it [Rent Control] because it is not working. Housing crisis in Germany got worse as things were brought in.*
- *Would the WG be looking to make HMOs different to other housing under rent control?*
- *Universities – Swansea university rents are enormous. If the university can charge ridiculous rents, then how would that impact?*
- *Most student landlords include rent. Differential is £175 per month per students against what a bill to rent company would charge. WG policy and policy of local authority is to bring in as many build-to-rent into the area and make as much student accommodation as possible.*
- *If this policy comes in, then who would police it? If RSW can't police their licensing at the moment, what chance is there with further legislation/rent control?*
- *What happens when the mortgages keep increasing and WG are stuck on a rental scheme?*
- *22 properties – some are mortgage. The ones without mortgage are funding the ones with a mortgage. RSW are stopping me putting the rent up. Some of these are social tenants and it requires taking them to court. If they can't pay the rent, they can't pay their court fees.*
- *Is it WG or RSW that introduced legislation that the tenant can withhold the rent if there is a defect in the property? As a surveyor, getting so many calls where the tenant is complaining about damp, but this is actually just condensation.*
- *Did a survey yesterday – tenant complained about damp – 3 bed house, 15 years old, 3 dogs, 2 cats, 1 rabbit, 1 parrot, etc – actually condensation. Why should she be allowed to withhold rent – done by the health visitor. Nobody there to police it. The costs of going to court are huge. Judges were at a RSW meeting to understand the documentation required. Tried to get on a course again, but unable to resit it.*
- *You can't get hold of RSW.*
- *Commercial viability of running a business as a landlord. If your income is stopped by a tenant withholding rent, then it could cause you to default on your mortgage.*
- *30 years involved in letting properties. Don't know of any situation of insurers paying out. Bond boards are a waste of time.*

- *If there is a level playing for everybody. We should be controlling the quality of housing in general -> tackle the bad landlords correctly. If they were made examples of then surely the market would level itself out.*
- *Other reasons for rent increase:*
  - *Stress test on mortgage*
  - *Training costs required by RSW under the Renting Homes Act*
- *The more you legislate against us, the worse it will get.*
- *How long owned property:*
  - *Mostly 15+ years, but some 1-2 years.*
- *Within a day – much quicker than a month.*
- *20 years ago, when buy-to-let wasn't a burden they were letting properties out under the LHA rate.*
- *If the property became empty today, they could get tenants in tomorrow.*
- *Tenant moved to a bigger property.*
- *Law doesn't understand process re: anti-social behaviour.*
- *A lot of landlords inherit or gain property accidentally.*
- *Citizen's Advice – protect tenant – cannot take them to court because they're under protection.*
- *Receipt of regular rent is most important for landlords.*
- *How would you determine what market rent is?*
- *Problem with knowledge of market rent is thinking that every property in a street is the same quality.*
- *NRLA evidence about median rents from 2011/12 to 2021 show they went up 1.06%. Recently they have gone up, but isn't it a special situation because mortgages are going up. Landlords only put up rents when a tenancy ends. You would rather have a tenant, so you keep it level. What is the WG justification because there is no evidence.*
- *English government say they want to get rid of small landlords because they are unprofessional – good landlord sorts things out immediately. Complaints put into a jobs list and it will take weeks with a big company.*
- *How are tenants better off in Wales now than they were 10 years ago.*
- *Rather than a 7 page contract it is 42 pages. No tenant will read it. Still has errors in and needed to be corrected.*
- *You should call a meeting of landlords in Cardiff and invite Julie James. Nobody knows what they're doing any more. Torn up all the statutes and case laws - there are so many loopholes that it needs to go to courts. Will go to judges, then appeal courts, then high courts. All of this before the law is functioning.*
- *Had rolling tenancies and never gave a rent increase to tenants. Now I've told my tenants that there will be a rent increase every year. If anything goes wrong, I will get rid of the tenants. Used to require 1 month evidence – now with 6 month I need to cover myself.*
- *Such a backlog in the courts that it would take months and months.*
- *Madness – everyone understood where they were before Renting Homes. Now nobody understands what such and such clause means. Have I used the*

*right form? Made a very complicated system. Now talking about rent controls. Not even mastered the new legislation yet.*

- *English government have said they are driving landlords out. WG are doing the same.*
- *Paperwork from Renting Homes is getting rid of the small landlords.*
- *Last summer – investment property in Farnham. Know 4 couples that were going to invest in Wales. WG government doesn't want English landlords in their country.*
- *RSW is different from WG, but...RSW hadn't considered student market when they unleashed documentation in December. Needed to rewrite aspects of the contract. A whole industry created on the back of that. Needed to serve by end of May, which falls outside of the student cycle. A whole raft of other paperwork/documentation had to go out.*
- *Then they added another 3 pages onto the Renting Homes contract.*
- *Supply and demand is the root problem.*
- *One other problem that would alleviate pressure on landlords – the section 24 tax.*
- *Rent Officers: Wide scope like land registry or individual property?. They will get data from local estate agents, but the agent does not go into every single home. Would they get paid for giving that information? A landlord might inflate their information. Would that be governed by areas? Doesn't always work as the borders have to combine with all other borders.*
- *Will they actually listen, or have they already made their decision?*
- *What about large landlords and build-to-rent? Are they being consulted separately?*
- *When I first started renting, I specialised in homeless people, soldiers with PTSD. Now, because of all the onerous pressures put on me, I am thinking about selling up because of you. Turned out 7 in the last year.*
- *If rents dropped would there be a control the other way?*
- *If these rents are capped, what about LAs where they pay the tenants' rent, will there be any help to up the housing benefit?*

## Cardiff 25/7/23 – 13:00 to 15:00

In attendance: 36

*Italics are viewed expressed by attendees:*

- *Long-term but guaranteed income – 3.5% rate would be sufficient for that, but if uncertain then looking for 5+%. The % rate should also factor in maintenance costs, which are often overlooked now.*
- *Put control on supermarket profits as well. Singling out one private business (landlords) when high profits in other private business.*
- *Same answer if over past 10 years. Just the one rent rise.*
- *Are we picking up right information? What is your intent over the next 3 years re: rent rises.*
- *5-10% over 10 years.*
- *Some old tenancies curtailed to follow CPIH.*
- *Fixed term rents are an issue. Cannot fund increase so property must on to sell.*
- *Reasons for rent rise:*
  - *Tenancy ended so bringing up new tenancy to market rent.*
- *When interest rates are low you keep the rent the same for in situ tenants.*
- *Risk to too great – financial penalties are high, so you have to protect yourself just in case.*
- *Change to tax rate is having big impact – cannot offset burden.*
- *Social landlord – reduction in building of social tenancies because the worry of tenants damaging the property. Tenants should not be able to rent again.*
- *Reasons for tenancy ending:*
  - *Professional renters will live in a brand new property for a few years until the property gets tired and then they move on. Not too bad for landlord as they can bring the property back up to standard – new lick of paint etc.*
- *“To be honest, anything will rent at the moment.”*
- *£5000+ in rent arrears plus £300 to repair house.*
- *“Why are we asking about these 7 factors at all? Surely this is for tenants to consider and not for landlords”*
- *Signing 3 year contract rather than a 12 month contract. Might want a longer tenancy agreement to get guarantee to ensure a return that can cover costs.*
- *With RSW, they have a lot more security for tenancy already. Cannot get them out.*
- *Want to give 2 years notice because they know that the fixed-rate mortgage will expire, so they want to give their tenants sufficient warning.*
- *For the next 3 years it would be every opportunity to increase the rent. To add to that, the prospect of rent control would increase chances of rent increase – need to increase in case a cap comes in. If we don't take action now and this becomes a thing in 3/4 years, then we are unable to meet our costs. Not having any rent control would mean that would not happen.*



- *As landlords most tenants have been 10+ years. Not put rent up in that time. Part of the reason looking to put rent up now is because of the potential for rent increases in the future. Much more likely to put up every year just in case.*
- *Another suggestion in one point in green paper – if there was a new tenancy then there would be a restriction on the percentage rate increase. We would reset to market rate, but GP suggested restriction to percentage increase. This would force our hand so that every single year we would increase our rent.*
- *Whenever a landlord is put under financial stress – whether a single property, accidental, large portfolio – the more that the landlords are stressed (tax implications, restrictive legislation, etc.,) the more the landlord will exit the market.*
- *To add: what is the objective with regards to putting caps in place. Basic need of housing. All over last couple of years seen massive increase in living costs. Socially acceptable for tesco to increase margins by a big percent. But unacceptable for landlords to just cover their costs. Causing more damage and harm to restrict.*
- *Basing data on ONS figures, which are wrong. “We all know...”. Zoopla stats are telling you much bigger rise.*
- *Inflation over next couple of years. Huge costs to landlords – don’t want to give anything to us.*
- *Biggest impact is on buy-to-let – 1.8% to 6% increase.*
- *Section 24 tax changes.*
- *Forced to put the rent up.*
- *Looking through questions that have come up. Majority of landlords are good. Everything seemed to be stacked in the way of tenants. Removal of section 21. Tax implications. No support for landlords in sector so they are leaving. More that leave, the higher the rents go. WG need to help landlords keep their property businesses going.*
- *Agent: A lot of landlords have not increased for years. Last 2 years coming off fixed rates. Losing more landlords now than when the housing act came in last year.*
- *Might be in favour of rent control and is a landlord. Reasonable, fair, adequate rent control as long as there is protection against costs. If WG was serious about keeping private landlord, they should offer long term loans of 3.5% interest. Would require control of market, including loan rates. Yields tend to be difficult because the lower end of the market has the most stressed when the costs go up. Fixed costs to cover any property. Biggest risk to a landlord is variable interest costs. Someone has to fund it. Challenge WG to fund long-term investments at a certain rate. Even rates of 3.5% then the margins are preserved.*
- *When will RSW be checking the landlords?*
- *Saville’s: Residential investment market is 2-tier. Buy-to-let and big investment. Big investment is more resilient because they have more headwinds on inflation, voids, etc. Longer term view for big investments, but similar view in terms of rental confidence. When uncertainty comes in, then*

*investors have a decision to make and might make investment elsewhere – English housing market or different type of investment.*

- *Cost of maintaining a property. Changes massively – 2-bed flat compared to 5-bed house. Got to allow properties that have a substantial average cost of maintenance to be factored in any controls on rent*
- *Comprehensive academic analysis is needed of instances of rent control both historically and abroad*
- *All agreed there is a housing crisis. Reason is not down to PRS, but the poor public sector and RSLs. PRS is being looked at to solve the problems of the WG. Money spent on reducing speed limits could have spent on building housing.*
- *Earlier we had a look on slide and using RSW figures. 70% of landlords are single dwelling landlords. Most landlords don't go on RSW. A lot of single landlords that have sold properties, so all the figures are completely skewed. Elephant in the room is thousands of people sofa-surfing, guesthouses, or in temporary housing. Need to attract landlords back to the market and the harder you make it the fewer properties you have.*
- *Not being the role of the private sector to fix policy failures by public sector with regards to affordable housing. Return was c. 2.7% after tax – that is not enough. Public sector has opportunities to do more to secure provision of affordable housing. Through planning authority, can identify where to build – brown land etc., – should be able to increase building at reasonable cost.*
- *“We've reduced stock by 30% because of constant changes. We also build social housing – in excess of 120 units – but we have stopped because of the demands over and above normal housing but they do not want to put money in to fund it. Get only 2/3 of the value of the property build. They don't want to pay for what they want. Taking this property commercial as it will get a better return. Cost at the end for the risk involved is too high. There is a lot of land, but unfortunately WG decided to take TAN15. Calculations on flood risk is excessive and limiting building.*
- *Couple of people in room have mentioned investment. Key to investment is risk of return. With new living home contracts. New contracts will mean landlords cannot get their property back. A tenant keeps themselves just below the rent arrears and you have a tenant that doesn't want to get out. Takes 12+ months to get them out. Landlord could go under because of the length of time. Needs to be ways to protect landlords financially. Had a tenant causing over £2k damage, but only one month's rent deposit, so there is a huge discrepancy. Want something to be proposed to protect elements of costs. Yield does not show those scenarios. Need protection for PRS landlords.*
- *Where do we feed accurate information into the WG?*
- *Run Wales' largest house-buying company. Daily have landlords disposing properties. Urge people to deregister properties. Only going to find out in 5 years' time when landlords get an automatic email. If they sell a property with a tenant in situ they get a lower price. They evict tenant then sell on open market for higher price to home-owner occupiers. You can look at other*

*pieces of information. I can tell you what landlords are telling us. Tired landlords in system.*

- *Proactively poll people.*
- *Landlords that have sold are not part of this feedback. This would have more landlords here now if Renting Homes hadn't come in.*
- *Base point is there is a lot uncertainty and a lot of things potentially on the horizon. You know asking a tenant to leave is a difficult task, do you really want to commit to another tenant. Fear factor.*
- *Before today I did not know that there wasn't a date for EPC 'C'.*
- *Missed landlords because they didn't know about the event.*
- *Just to pick up on comments that were made: Are you going to include in analysis any activity with regard to local authority? Don't know many LAs that have invested well in housing in last 20 years. If there were investment, then perhaps we would not be having these issues now.*
- *Good getting people together. Issue is the bashing of the PRS. Need to draw a line in the sand rather than consistently battering you over the years. Make sure that you are working with landlords rather than only supporting tenants. Do you think consistent changes in housing ministers is good for a consistent approach?*
- *Empty homes in LAs. Is there something to tap into because of housing shortage?*
- *According to RSW website, EPC 'C'.*

## Cardiff 25/7/23 – 17:00 to 19:00

In attendance: 42

- *Positive relationship with landlords 5 years ago. Now no longer the case.*
- *1 room gone from £475 to £625 for a room, with a 25+ person waiting list.*
- *Increase working from home.*
- *SA units in Merthyr*
- *Build-to-rent developers use information of new developments for where to build their properties. Could information be more readily available for landlords/property developers so that they know where to invest, where to buy, and/or where to build, so that investment can be made.*
- *Figure for registered properties is about 20% of total properties in Wales.*
- *Tenant buyers who in 3-4 years could afford a rent. Pay rent and a facilitation fee and they agree to put away 10% deposit over next 5/10 years. Half the landlord collects. Rent to buy. Puts maintenance onto the tenant, rather than landlord as that is in their own interest. Taking abandoned homes and putting some into landlord portfolio and some into rent to buy schemes. 25k to 50k empty/abandoned home. If you could incentivise landlords to put money to improve homes, then that would help supply issue.*
- *Council should use power to buy empty homes. Some have been bought by developers, but nothing is happening to them.*
- *Good landlords don't increase rent. One tenant hasn't had rent increase in 12 years.*
- *Single let landlords might have most increases in last few years.*
- *Could we break down the type of tenancy on the number of rent increases in past 3 years.*
- *7 years, 1 increase, 30%.*
- *Issue of inadequate housing. PRS is on average better.*
- *Former empty properties that didn't have tenants.*
- *Other reasons for rent increases:*
  - *Damage by tenants – protect against potential damage for properties.*
  - *Increased costs of tradesmen and maintenance.*
  - *Mortgage interest rates/tax.*
- *HMOs are about 2 years maximum.*
- *Single letting family is about 4 years on average before they get itchy feet.*
- *Emotional reaction because a flat rate for years is suddenly increased.*
- *If you improved the property, then they might be happy for an increase in rent.*
- *New investors from Bristol and Bath are ruthless in their rent increases. Unfair to put rent up for existing tenants.*
- *24 hours to find a new tenant. Market is turning over so quickly.*
- *Could take a tenant weeks months to find a place.*
- *Average of 6 to 9 months for a tenant to find a place.*
- *Why did tenancy end:*
  - *If you asked 12 months ago, landlord sold property would be bottom of the list.*

- Undeclared tenants.
- *Social Housing Builders are not building in Wales because of planning regulations.*
- *For 7 factors – if it is important (accessibility/cultural adequacy) then it would be very high, but if not then very low.*
- *Why topic up for discussion? Failure in Scotland and other countries:*
  - *Why did you say other countries have introduced rent controls with varying degrees of successes? No countries have had any success. They don't have PRS like we do.*
  - *Portfolio landlord. Got properties in Ireland where there is rent control. Happy to share experience. Overall comment is that when it was brought in RPZs had a negative effect on housing stock. Many landlords sold up or diversified into service accommodation., or other areas. In my case rent control in RPZs is 2% per year. For many landlords, they just cannot afford that. Many colleagues, including myself, are seriously thinking about pulling out. Same thing would happen in Wales. Same things are happening in Scotland.*
- *How solve housing catastrophe if unwilling to work with landlords*
  - *Point of Information: Energy act in UK government. This EPC would not need act of parliament, could be done by ministerial decree. Not out of the woods yet.*
- *Fair to tenants or fair to landlords and tenants?*
  - *The more you control things as a government the less ordinary people (small landlords) will be happy. If it gets difficult then landlords will sell. This will impact on tenants and most of these are good tenants.*
- *You used the world level playing field and equitable. Questionable words. Do you not feel rent increases at the moment are a symptom of the problem. By doing all this you are only treating the symptom, but not the problem. Surely you need to address the root cause. Free market – private sector. Only reason supplying 1 in 5 is government's have been inadequate in their supply of property. We filled the gap of social housing. There needs to be more social housing. Now PRS is being punished for the failures of government building.*
- *“Some of these issues discussed here should have discussed 8/10 years ago when LAs were reaching out the landlords to help tenants who fell by the wayside. I've had many properties with formerly homelessness people. This has nearly made me homelessness myself. Anti-social behaviour (includes not paying rent). They are called clients by LAs, but that is inappropriate term. Many landlords have problems with anti-social behaviour. Maybe they don't believe in the private sector and should be in the social sector instead. The other thing is re: anti-social behaviour. Used to landlord liaison officer in LA. Now the local authority tells the tenant that they should stay in the property until they are physically evicted. This adds cost to landlord that could be avoided. Would rather have empty property than the risk. Still WG is not listening. Need to put landlords on taskforce group so that we can funnel the information over. The lack of supply is there – landlords have given up and*

*leaving empty properties. Made things worse. Extra council tax on empty properties. Too expensive to do things with the properties.”*

- *The market is totally different. Young professional, student let is staying for 1 year or 2. Last consultation focused on people remaining 20+ years in a house. One-sized fits all approach. Large companies building lots of property is competition with expensive properties in city centres. REITs and Banks are buying up lets and pushing smaller landlords out of the market.*
- *If the issue is about supply/statistics and data/social housing supply and requirements/government potentially not allowing market rental to play out. What is the purpose of fair rental if the market is driving the rent based on supply and demand. Go back to the original reason – it has nothing to do with fair rent. It is supply. Ease availability in Wales.*
- *In England there is permitted development, which is not allowed in Wales. Areas like Bridgend have areas that could be developed, but the process is cumbersome.*
- *How does that equate to fair rental? How would that help the supply?*
- *Want to highlight the cumulative impact of changes over last 10 years – stamp duty, tax changes on interest relief, HMO requirements, Rent Smart licensing and adhering to rules – could be a risk of landlords leaving the market. Re: social housing supply – amount of social housing now compared to 10 years ago – what has been the increase. With student property that will likely go into the private sector soon, would that be covered by any of these changes.*
- *Talking about fair rent: it seems fair rent is as low as you can possibly get it. It can often be unfair not to charge more rent. Portfolio landlord and run house-buying company. Let's say £1100 a month for rent. Spent £30/40k renovating to high quality. They come in saying it is expensive – well compared to what? Last house was £650, but landlord did no maintenance. You have to charge enough to provide a quality service. Banks are stress tested. They have to prove they can be robust if wheels fall off. As a landlord, you need to be able to weather a tenant that cannot pay – cover lost rent, fees, etc. – at the same time you need a buffer but still make a profit. “We buy run down property in Wales. 120 year old mining cottages. Built as slums. They cost disproportionately more to maintain. Ex-local authority council houses are in poor state. If we did not charge what we charge in rent, we could not maintain properties to that standard. Fair Rent has to be enough to provide the service.”. If you did stress test and tenant couldn't afford it, but if you have to replace a roof then you still need those costs covered.*
- *Empty properties all over Wales. Down to LAs to do more. Bring empty properties back into use. People are content to leave properties empty. LAs have power to bring them into use. LA should enforce and get bad landlords. Stop punishing good landlords.*
- *The empty homes grant is deliberately out-of-reach – means-testing means that landlords don't qualify.*
- *All landlords to keep bad landlords out of sector existed before renting homes act and RSW. The issue was that it wasn't being enforced.*

## **ANNEX 2 – SLIDO WORKSHOP RESPONSES**

Workshop Participants were asked the following questions at each workshop session:

- What is the first thing you think of when you hear "fair rent"?
- During the tenancy how many times has the rent increased (in the last 3 years)?
- If the rent has increased, by how much overall?
- What was the reason for the rent increase?
- How long have you been in your current property?
- How long did it take you to find a property/tenant?
- Why did your last tenancy end?
- What is the main reason why you are a landlord?
- What things make a "good home"?
- In order of preference, which of the following are the most important in renting a property?

Some respondents may have answered a question more than once where they owned more than one property, so not all totals will equal 100%.

### **What is the first thing you think of when you hear "fair rent"?**

#### **Llandudno Workshops**

What is the first thing you think of when you hear "fair rent"?

---

0 1 3

Fair for whom    Implies unfair  
Risk no investment Concern  
Pay rent    Social housing rents  
Rent control    Unrealistic            Panic  
Location    The offer/ facilities    Affordable  
Risky inflation            Fair to whom  
Marketplace assessment  
Fair rent for the area





What is the first thing you think of when you hear "fair rent"?

004

In line with inflation  
Rewards long-term tenants  
To tenants or landlords?  
Money for nothing unfair Market price  
Governmentcon Who sets fair?  
Senedd to have pay freeze  
Maximum Market Rate

Cardiff Workshops

What is the first thing you think of when you hear "fair rent"?

024



What is the first thing you think of when you hear "fair rent"?

037



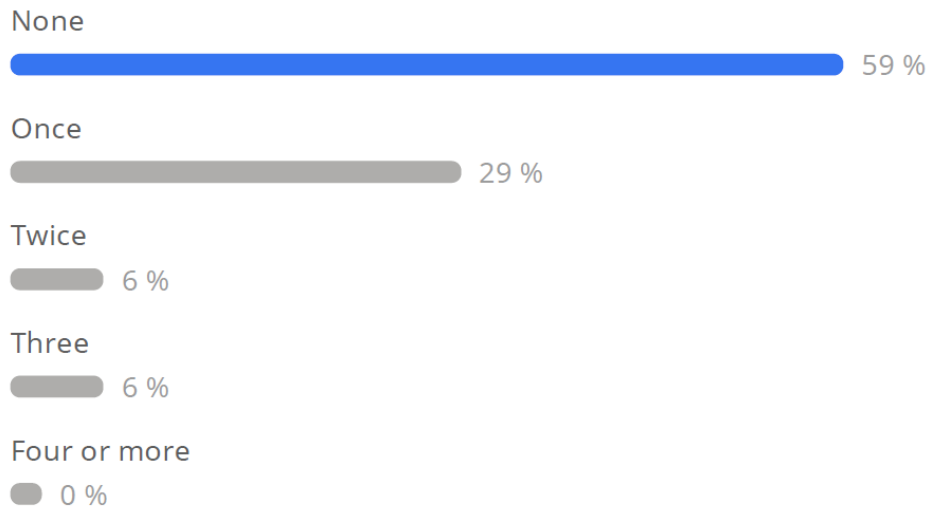
**During the tenancy how many times has the rent increased (in the last 3 years?)**

Llandudno Workshops

---

**During the tenancy how many times has the rent increased (in the last 3 years?)**

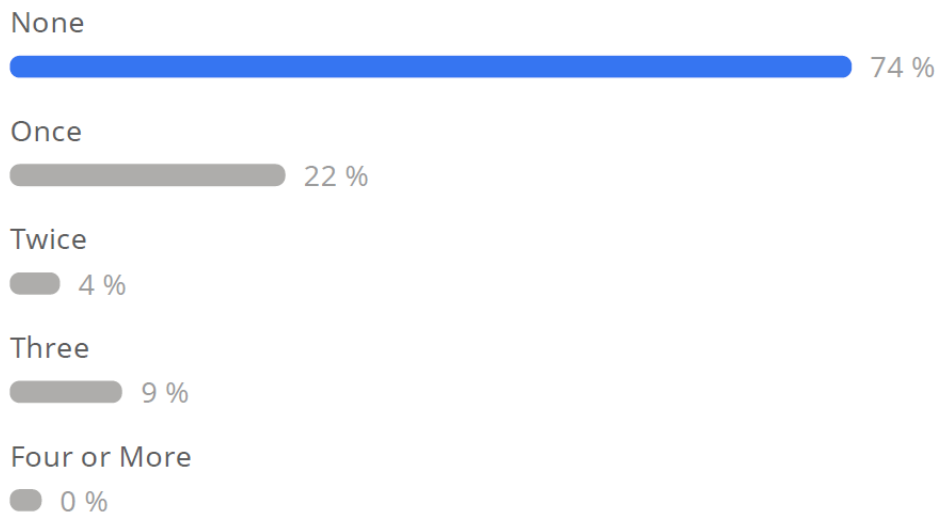
0 1 7



---

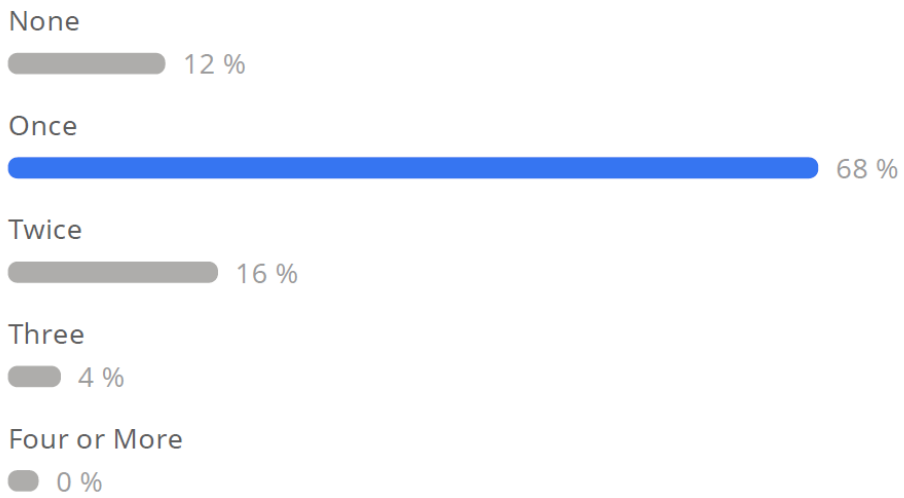
**During the tenancy how many times has the rent increased (in the last 3 years?)**

0 2 3



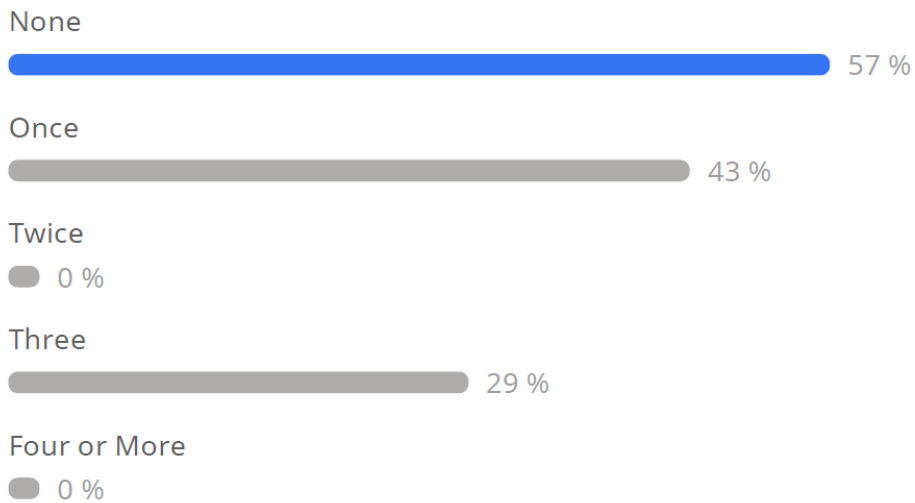
**During the tenancy how many times has the rent increased (in the last 3 years?)**

025



**During the tenancy how many times has the rent increased (in the last 3 years?)**

007

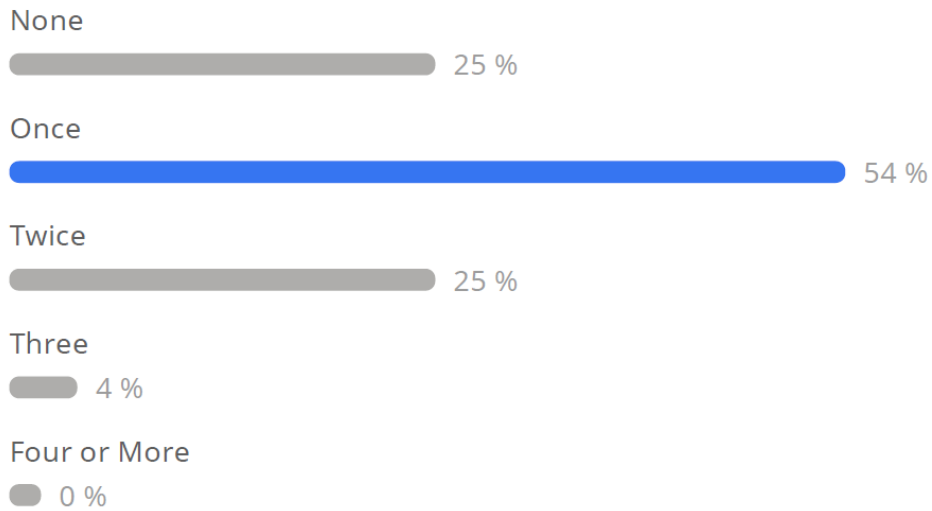


**Cardiff Workshops**

---

**During the tenancy how many time has the rent increased (in the last 3 years)?**

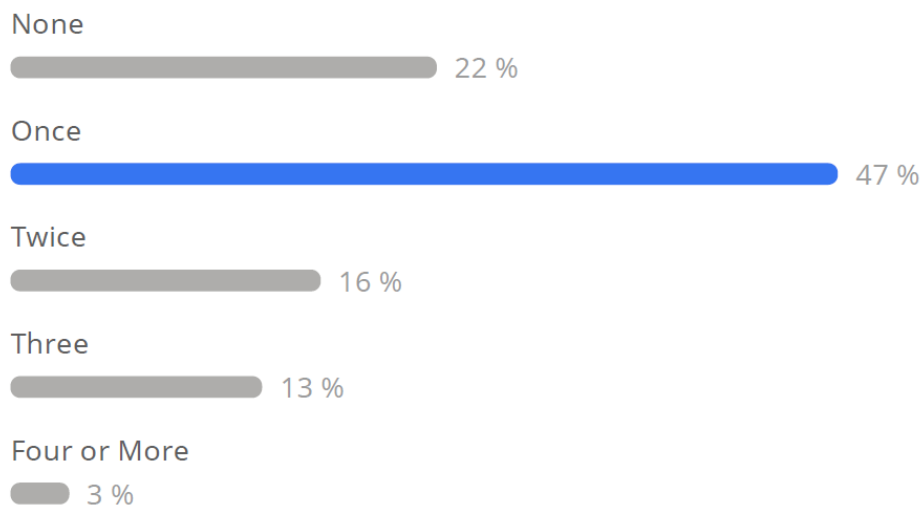
0 2 8



---

**During the tenancy how many times has the rent increased (in the last 3 years)?**

0 3 2

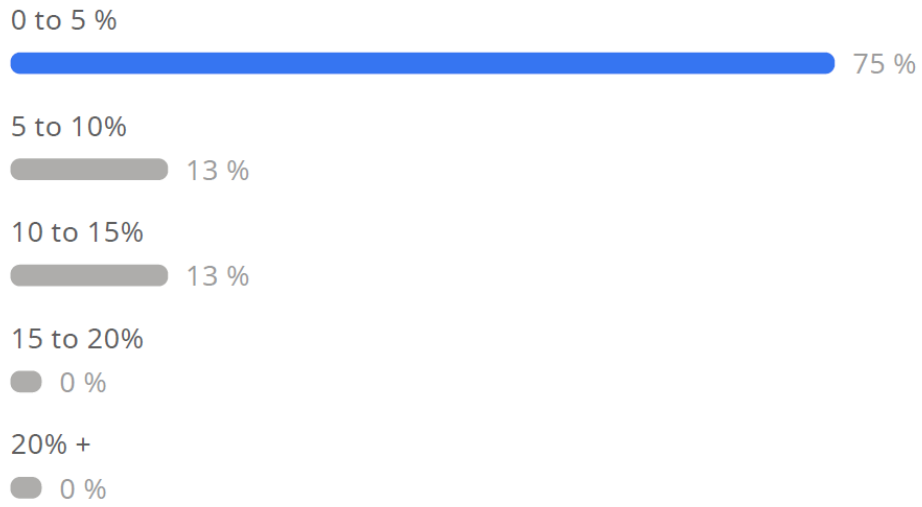


**If the rent has increased, by how much overall?**

**Llandudno Workshop**

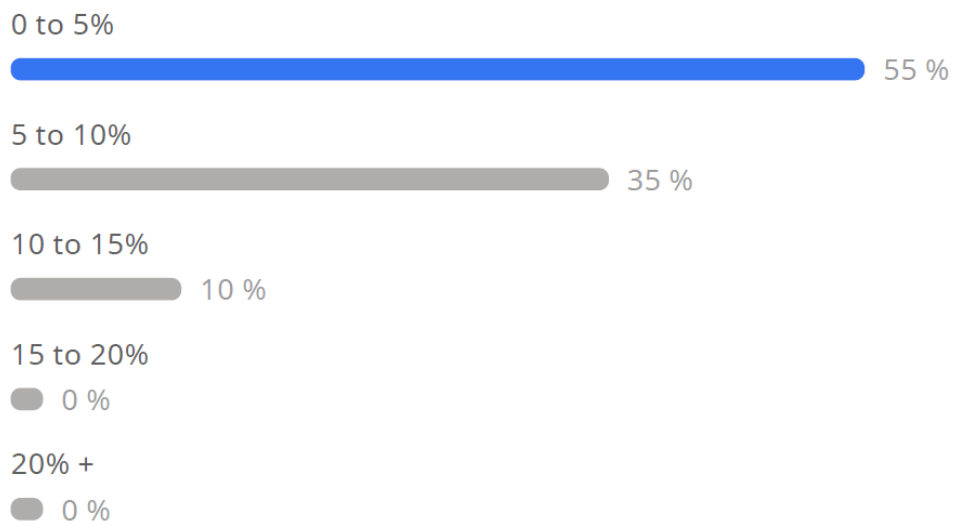
**If the rent has increased, by how much overall?**

0 1 6



**If the rent increased, by how much overall?**

0 2 0



**Carmarthen Workshop**

**If the rent has increased, by how much overall?**

0 2 5

0 to 5%



5 to 10%



10 to 15%



15 to 20%



20% +



**If the rent has increased, by how much overall?**

0 0 7

0 to 5%



5 to 10%



10 to 15%



15 to 20%



20% +

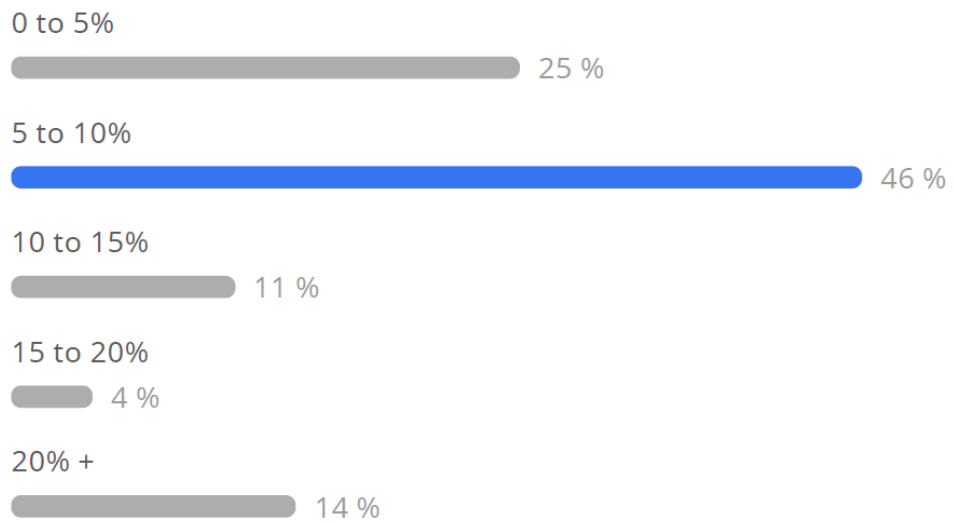




## Cardiff Workshops

**If the rent has increased, by how much overall?**

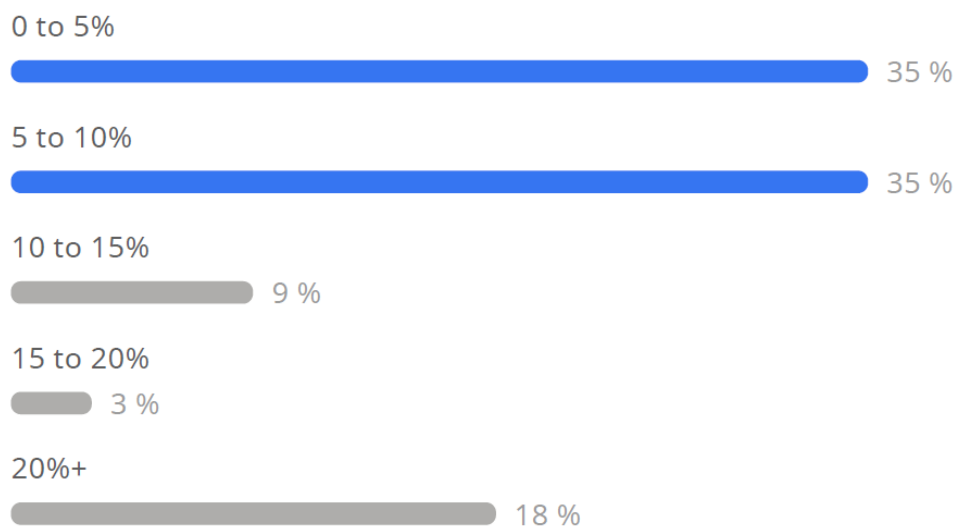
0 2 8



- What was the reason for the rent increase?
- What was the reason for the rent increase?

**If the rent has increased, by how much overall?**

0 3 4



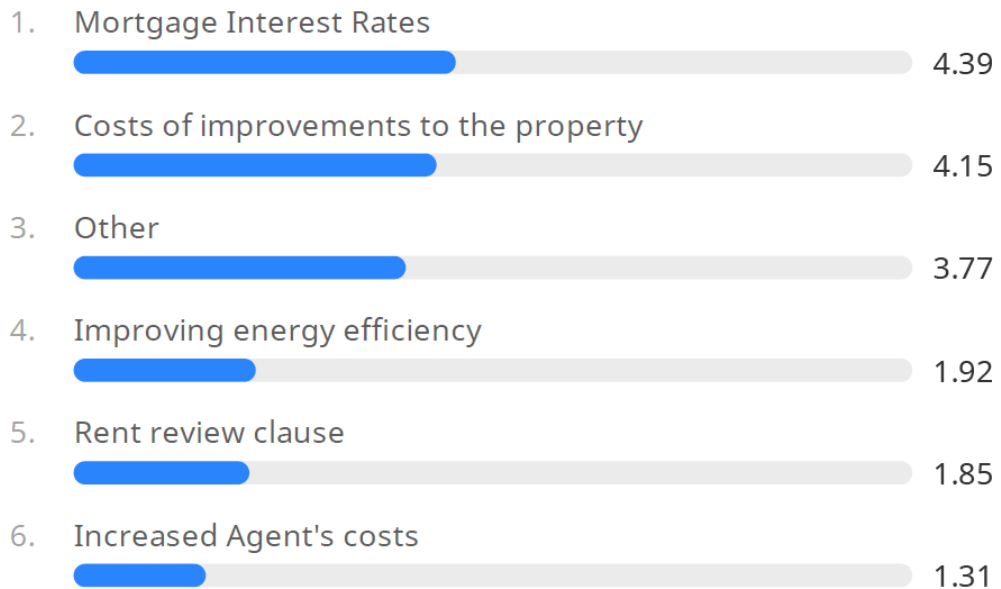
## What was the reason for the rent increase?

Llandudno Workshop

### What was the reason for the rent increase?

0 1 3

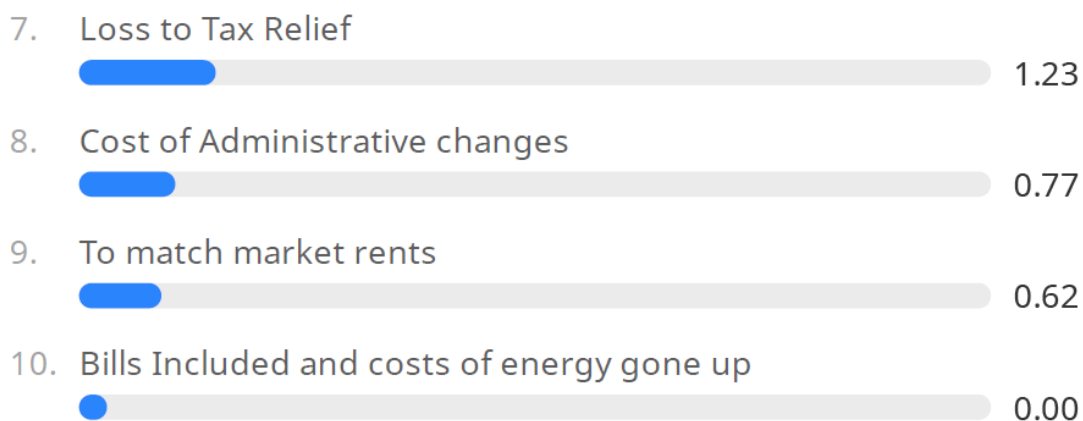
(1/2)



### What was the reason for the rent increase?

0 1 3

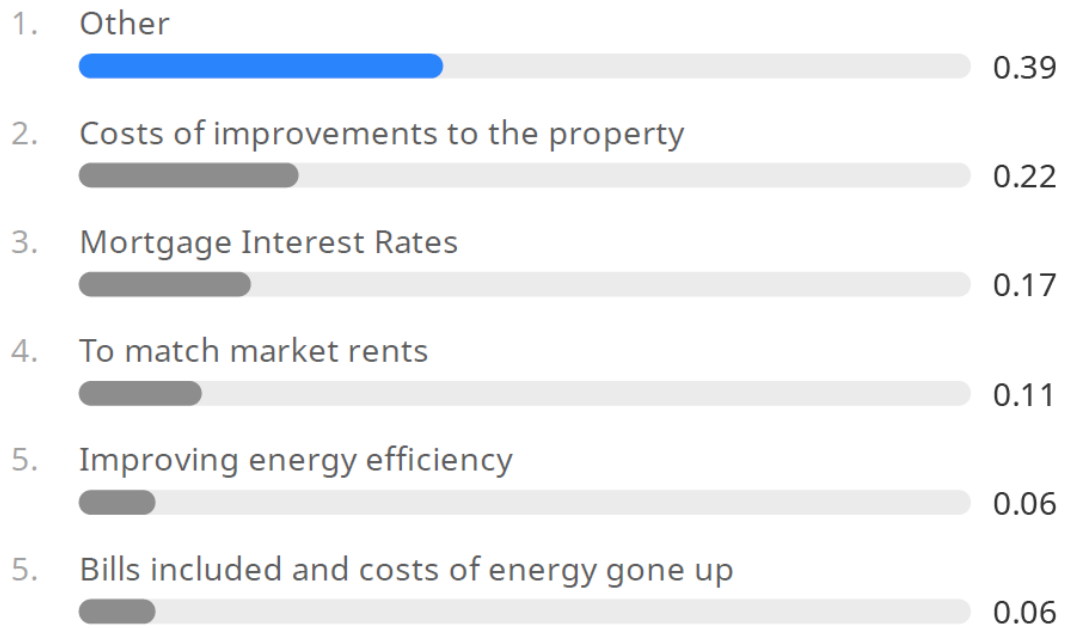
(2/2)



## What was the reason for the rent increase?

0 1 8

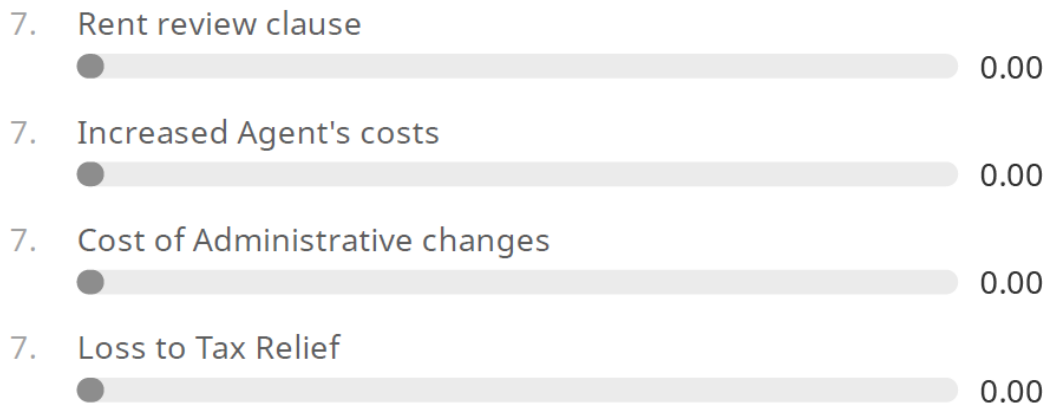
(1/2)



## What was the reason for the rent increase?

0 1 8

(2/2)

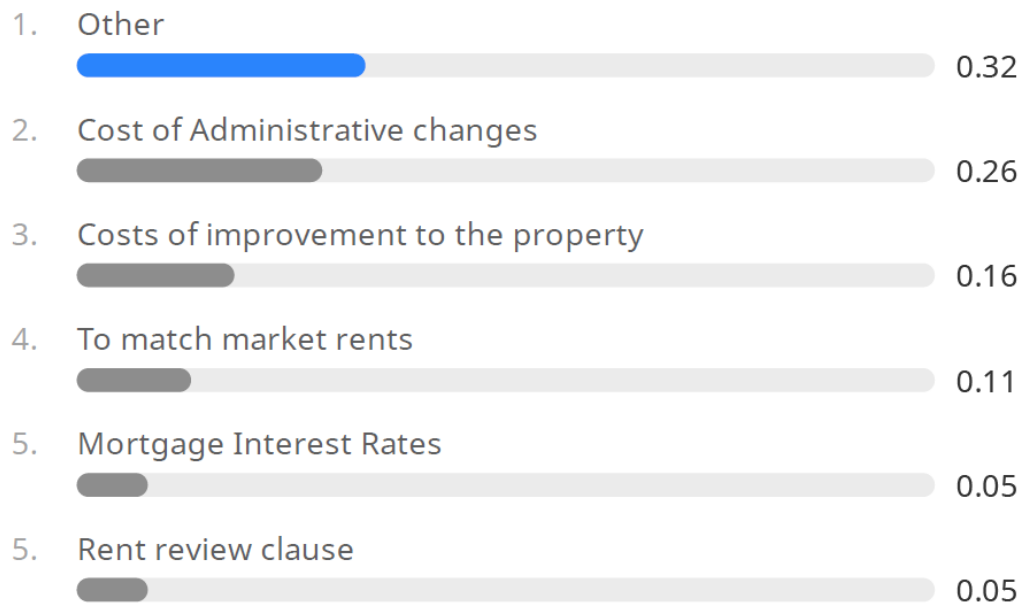


## Carmarthen Workshops

---

**What was the reason for the rent increase?**  
(1/2)

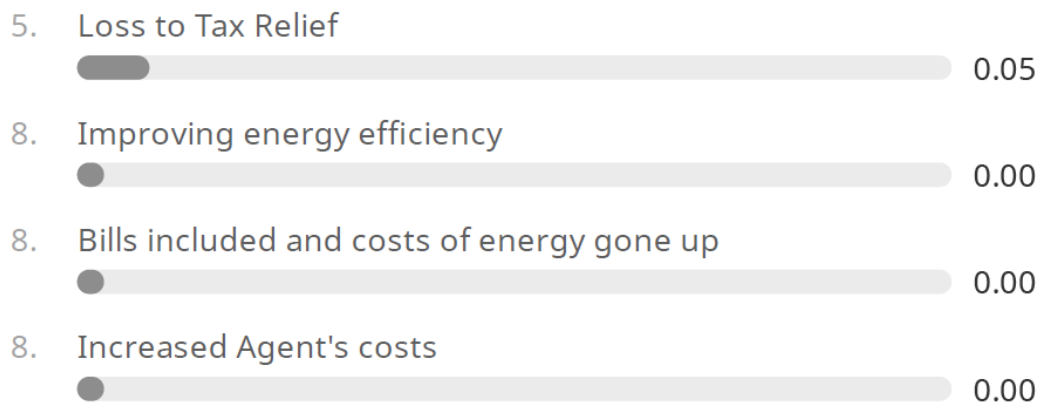
0 1 9



---

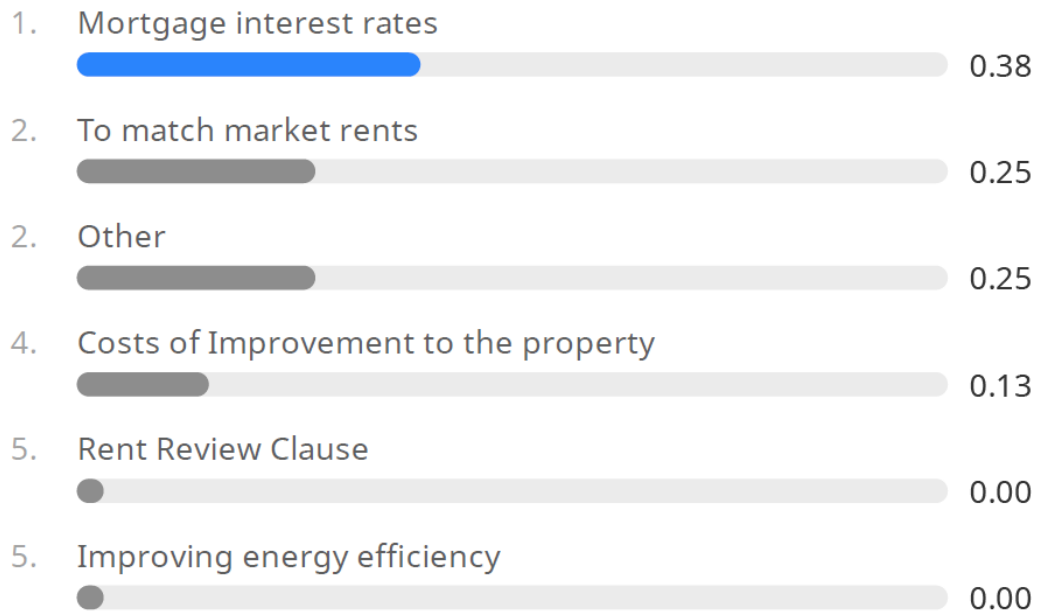
**What was the reason for the rent increase?**  
(2/2)

0 1 9



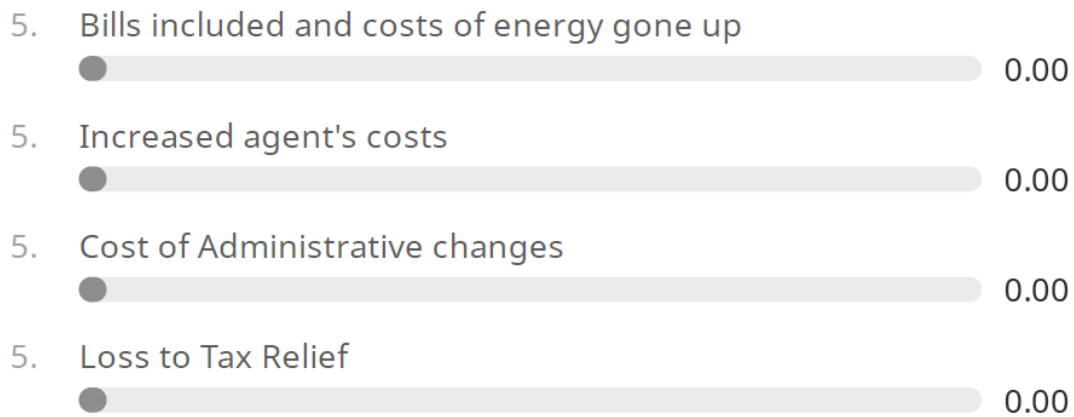
**What was the reason for the rent increase?**  
(1/2)

0 0 8



**What was the reason for the rent increase?**  
(2/2)

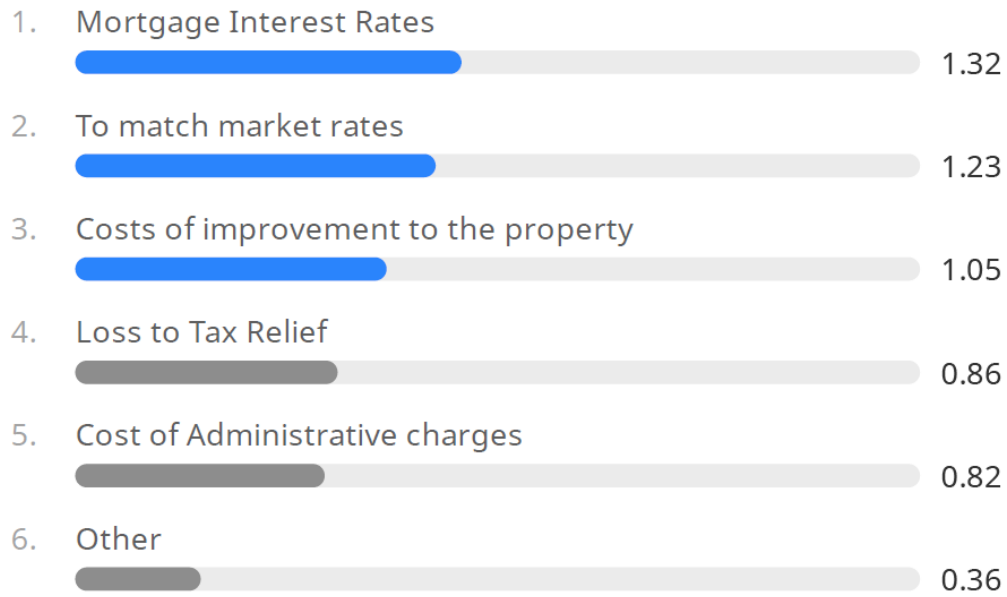
0 0 8



## Cardiff Workshops

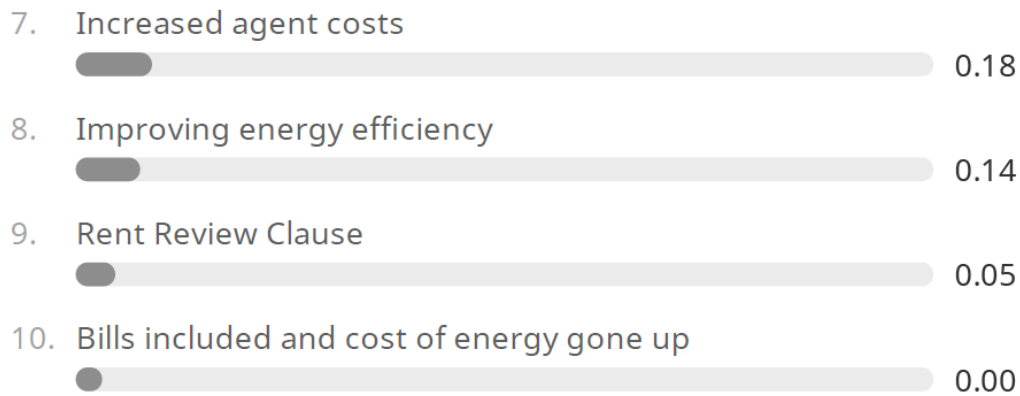
**What was the reason for the rent increase?**  
(1/2)

0 2 2



**What was the reason for the rent increase?**  
(2/2)

0 2 2



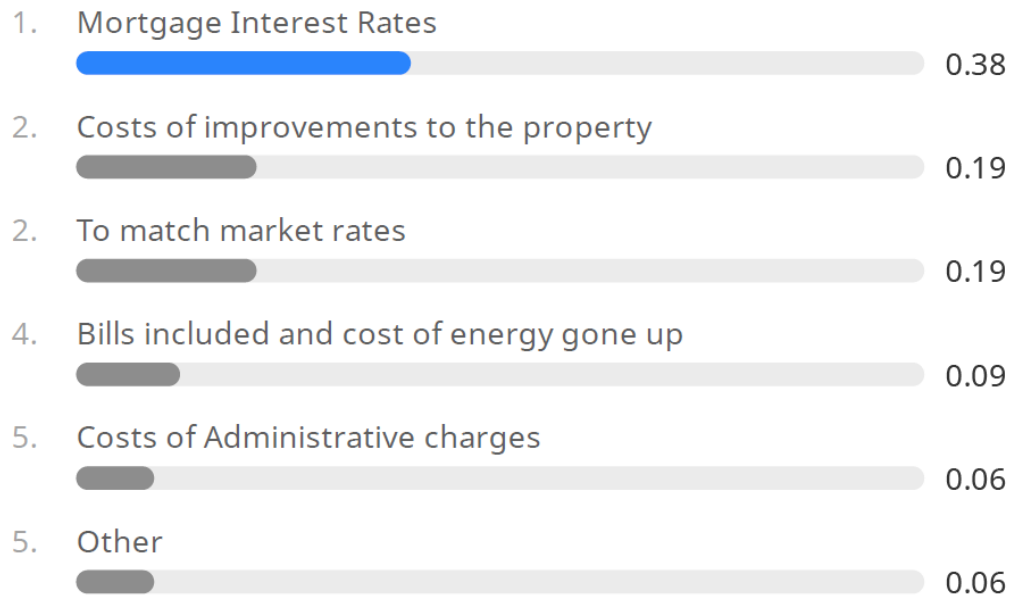
---

## What was the reason for the rent increase?

0 3 2

(1/2)

---



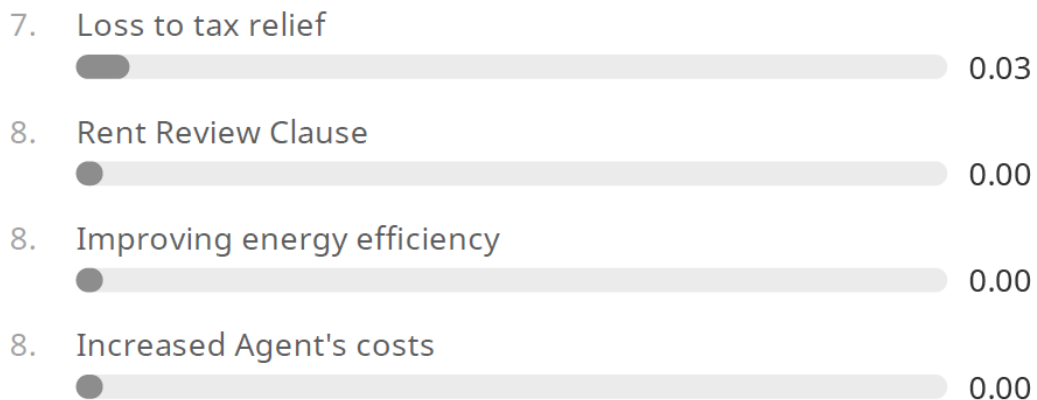
---

## What was the reason for the rent increase?

0 3 2

(2/2)

---





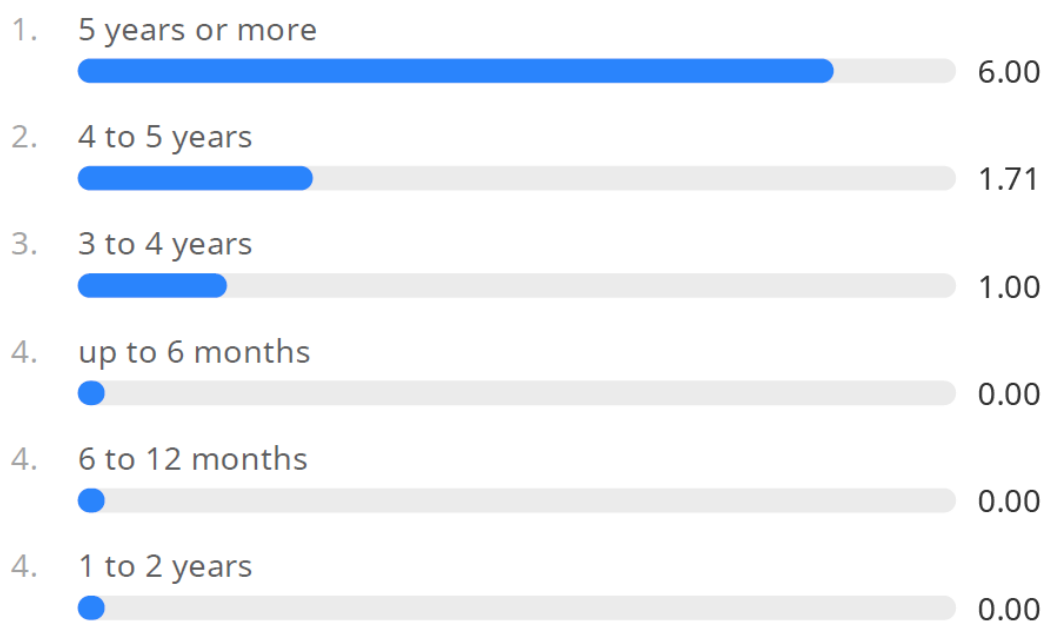
## How long have you been in your current property?

### Llandudno Workshops

#### How long have you been in your current property?

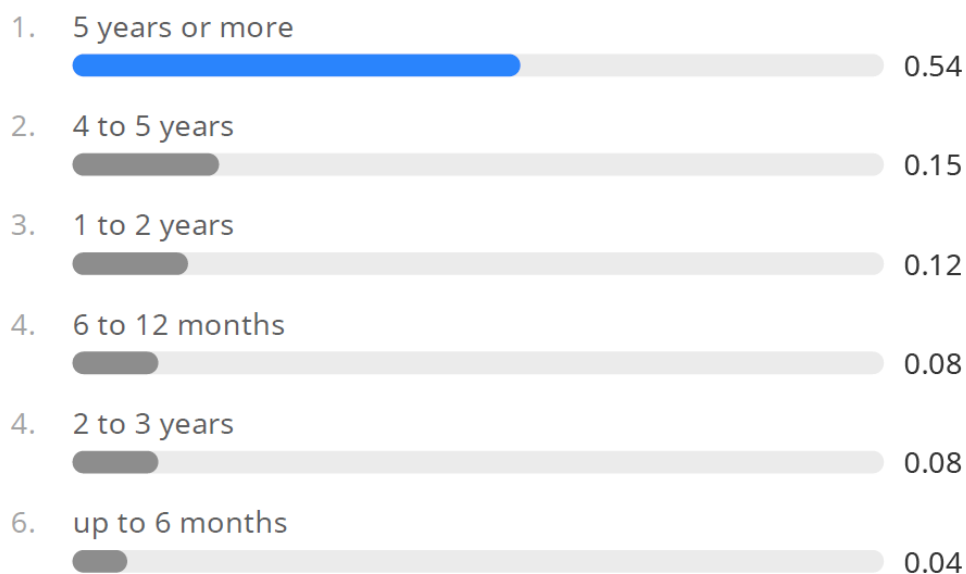
007

(1/2)



## How long have you been in your current property? (1/2)

0 2 6

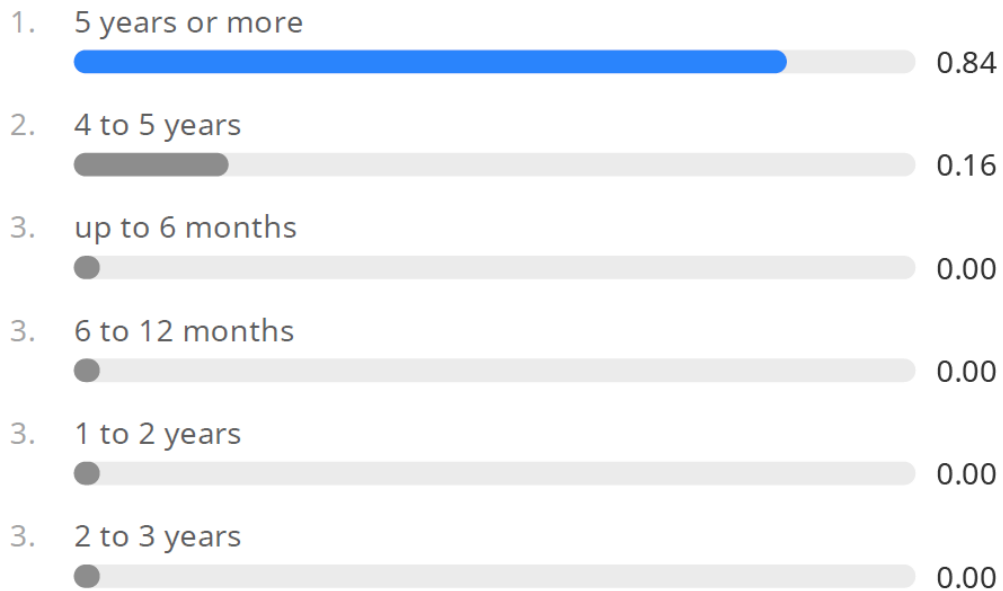


### Carmarthen Workshops

## How long have you been in your current property?

0 1 9

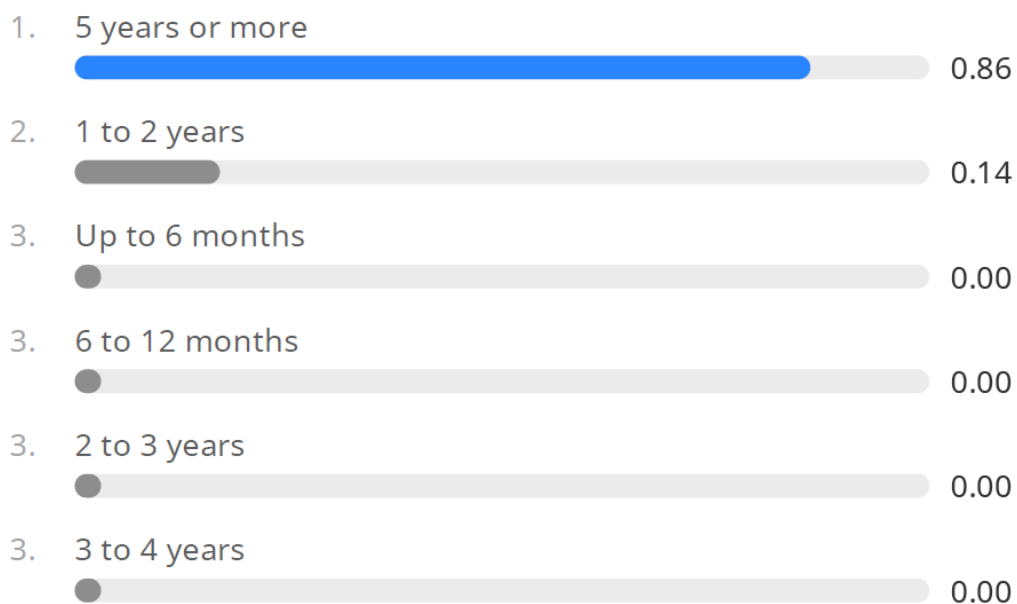
(1/2)



## How long have you been in your current property?

0 0 7

(1/2)

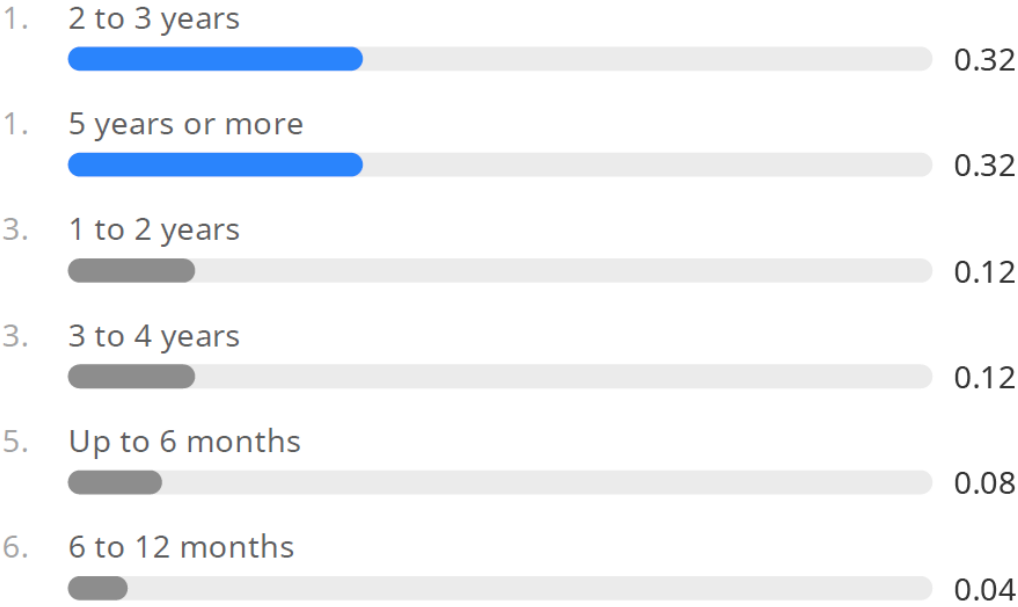


### Cardiff Workshops

# How long have you been in your current property?

0 2 5

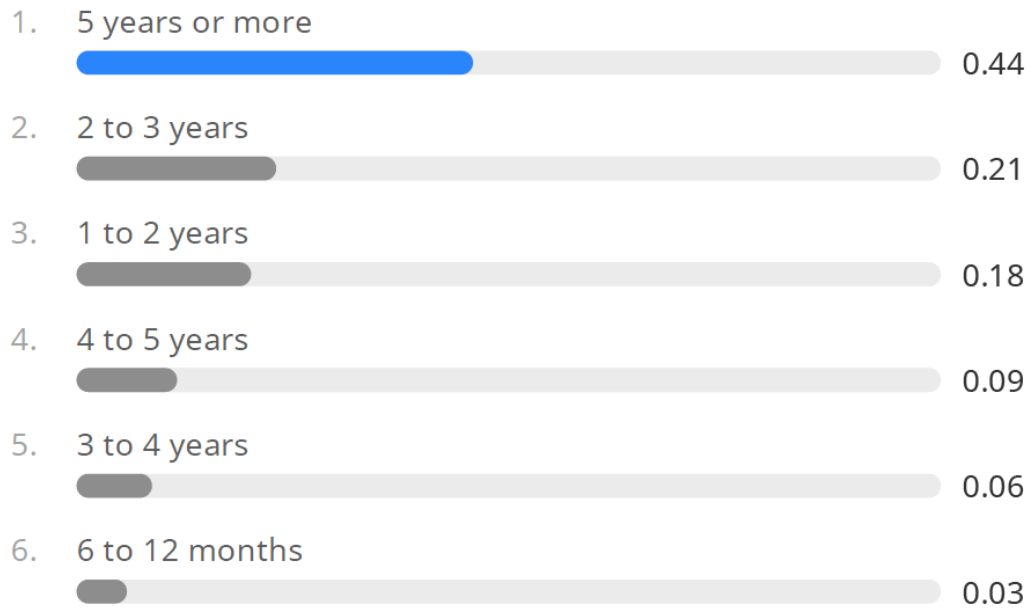
(1/2)



## How long have you been in your current property?

0 3 4

(1/2)

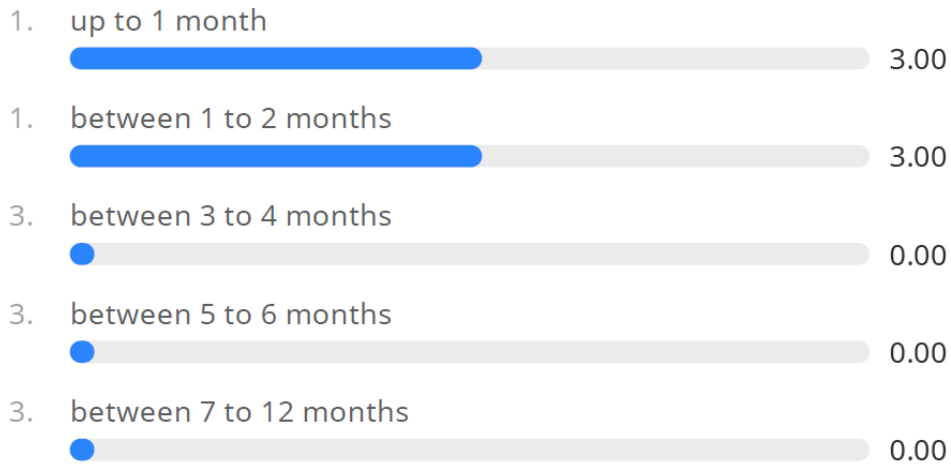


## How long did it take you to find a property/tenant?

Llandudno Workshops

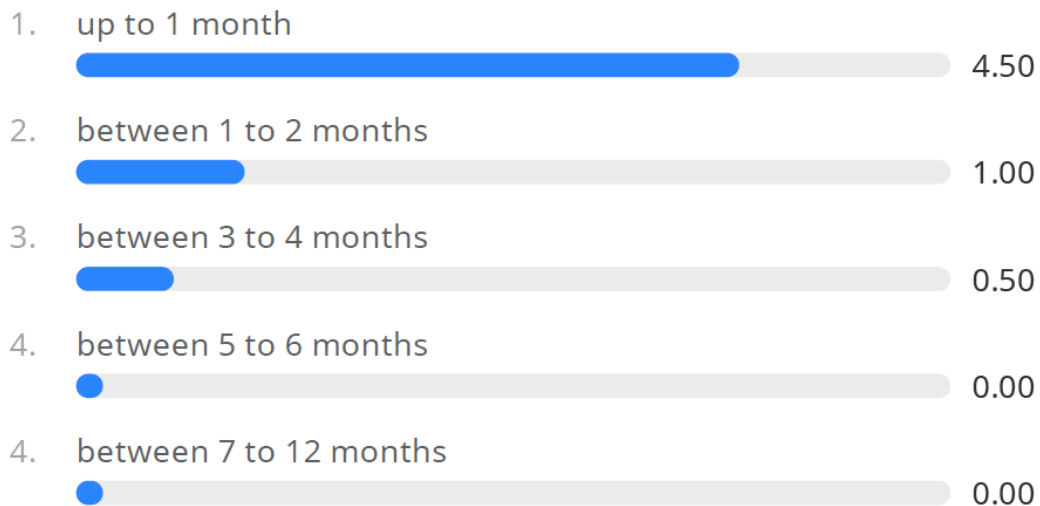
## How long did it take you to find a property/tenant? (1/2)

0 1 2



## How long did it take you to find a property / tenant (1/2)

0 2 4

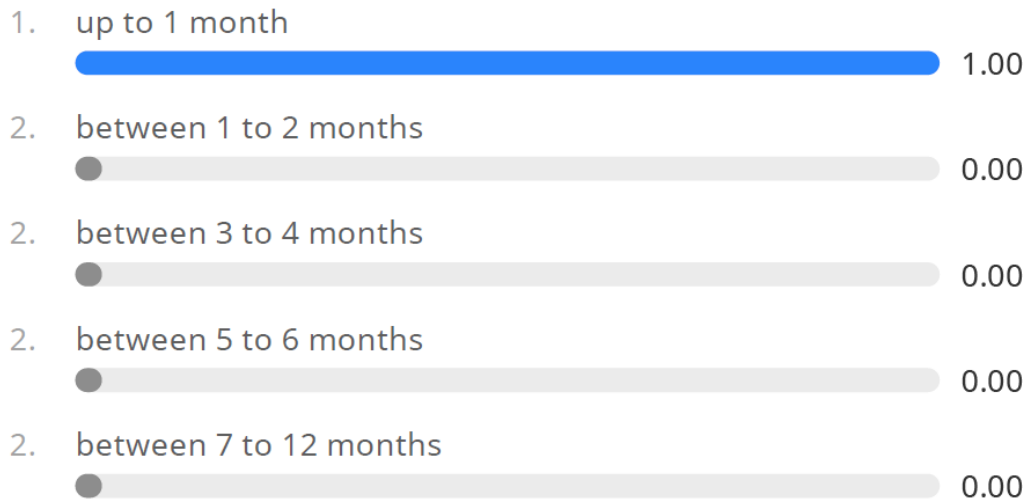


### Carmarthen Workshops

### How long did it take you to find a property / tenant

0 1 8

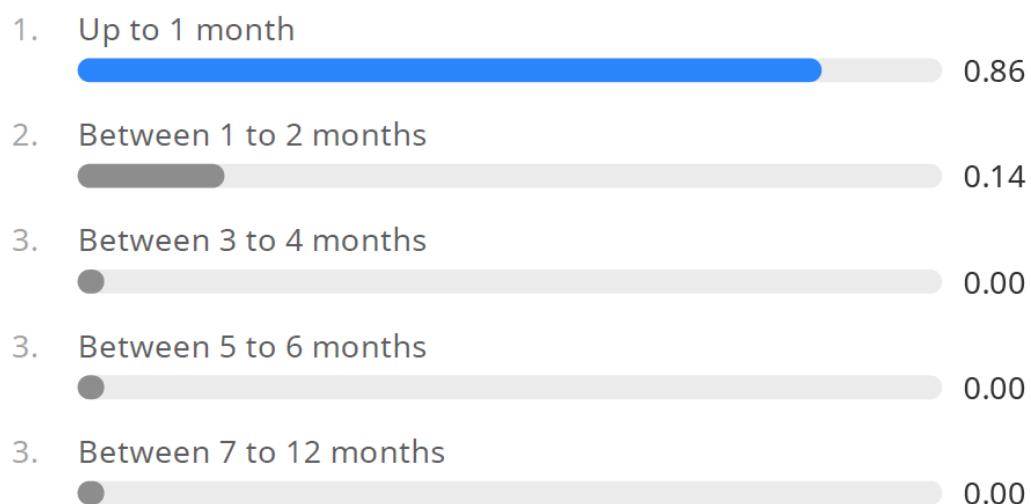
(1/2)



### How long did it take you to find a property / tenant?

0 0 7

(1/2)

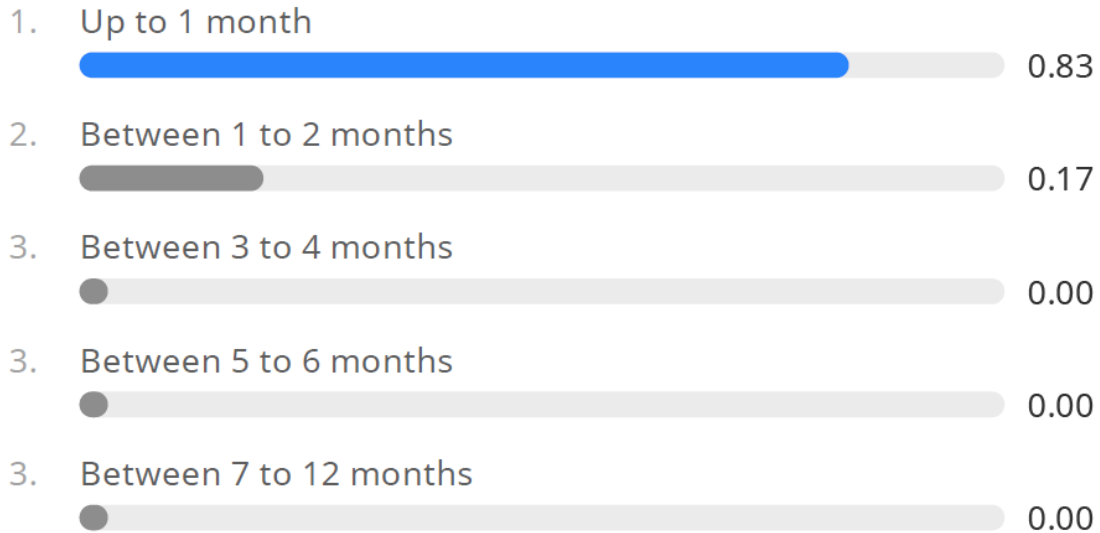


## Cardiff Workshops

## How long did it take you to find a property / tenant?

0 2 3

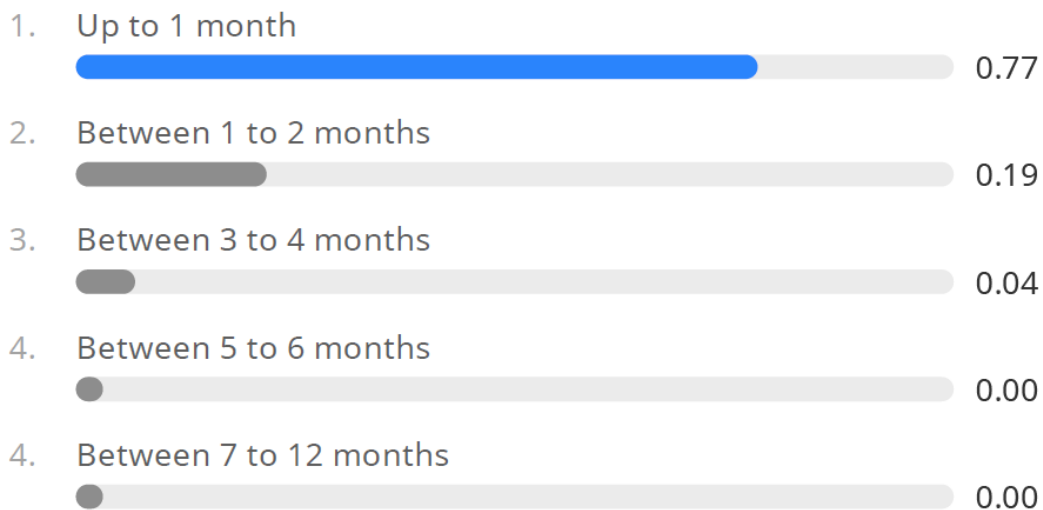
(1/2)



## How long did it take you to find a property / tenant?

0 2 6

(1/2)





## Why did your last tenancy end?

### Llandudno Workshops

#### Why did your last tenancy end?

(1/2)

0 1 4

Contract ended - tenant found alternative property



Eviction Notice Served - Rent Arrears



No Fault (No Grounds) Notice Served



Property in poor state of repair



Anti-Social Behaviour - tenant damaged the property



Landlord Sold Property

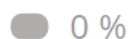


#### Why did your last tenancy end?

(2/2)

0 1 4

It hasn't - no previous tenancy/tenant



Other



## Why did your last tenancy end?

0 2 0

(1/2)

Contract ended - tenant found alternative property



Eviction Notice Served - Rent Arrears



No Fault (No Grounds) Notice Served



Property in poor state of repair



Anti-Social Behaviour - tenant damaged the property



Landlord Sold Property



## Why did your last tenancy end?

0 2 0

(2/2)

It hasn't - no previous tenancy / tenant



Other



## Carmarthen Workshops

## Why did your last tenancy end? (1/2)

0 2 2

Contract ended - tenant found alternative property



Eviction Notice Served - Rent Arrears



No Fault - (No Grounds) Notice Served



Property in poor state of repair



Anti-Social Behaviour - tenant damaged the property



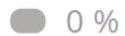
Landlord Sold Property



## Why did your last tenancy end? (2/2)

0 2 2

It hasn't - no previous tenancy/tenant



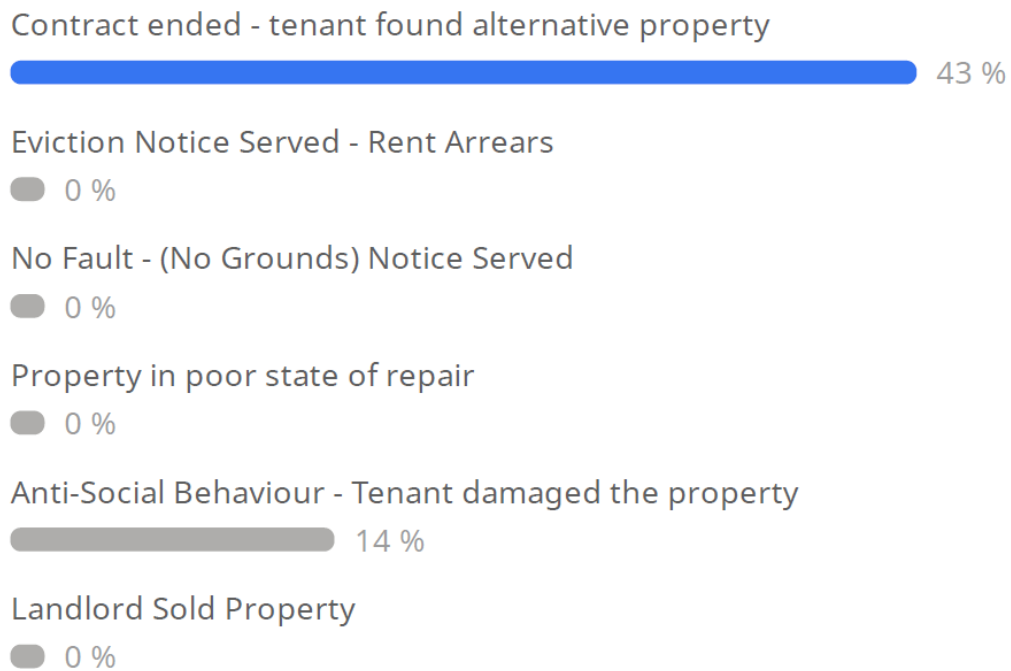
Other



---

## Why did your last tenancy end? (1/2)

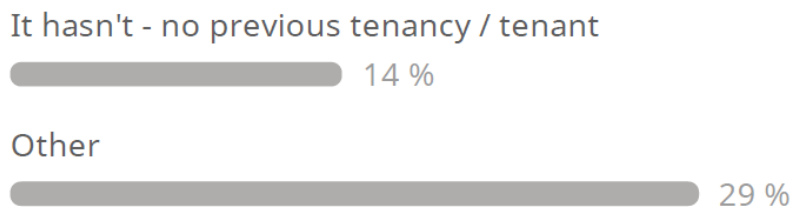
007



---

## Why did your last tenancy end? (2/2)

007



## Cardiff Workshops

---

## Why did your last tenancy end? (1/2)

0 2 8

---

Contract ended - tenant found alternative property



Eviction Notice Served - Rent Arrears



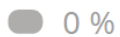
No Fault (No Grounds) Notice Served



Property in poor state of repair



Anti-Social Behaviour - tenant damaged the property



Landlord Sold Property



---

## Why did your last tenancy end? (2/2)

0 2 8

---

It hasn't - no previous tenancy / tenant



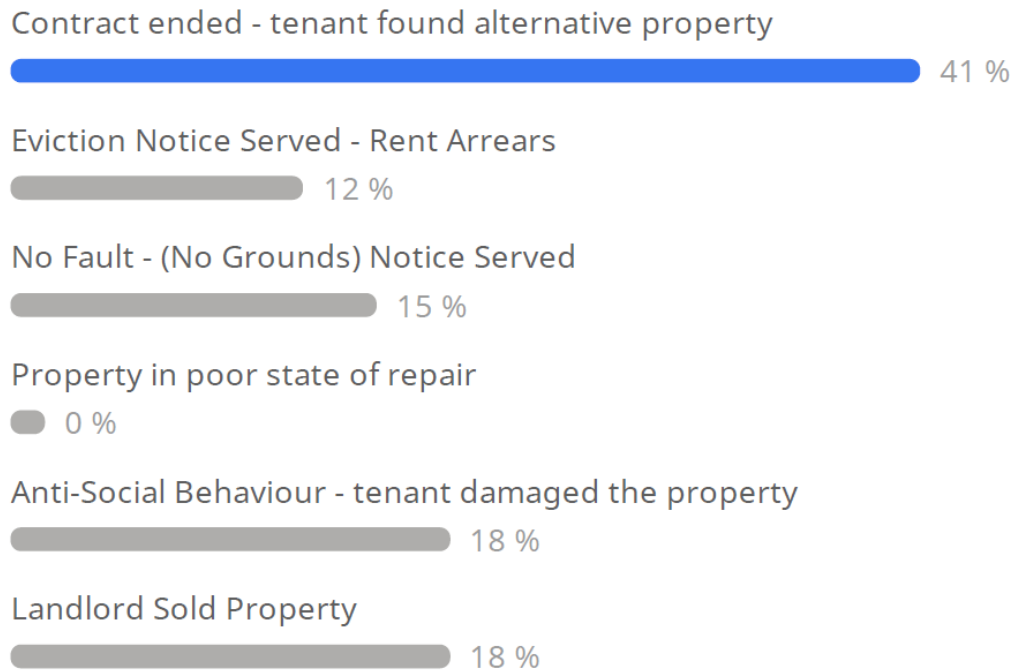
Other



---

## Why did your last tenancy end? (1/2)

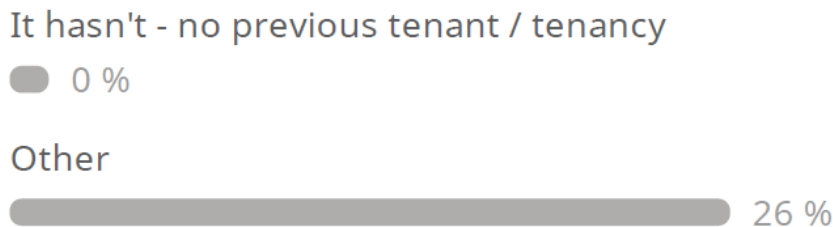
0 3 4



---

## Why did your last tenancy end? (2/2)

0 3 4



### What is the main reason why you are a landlord?

#### Llandudno Workshops

## What is the main reason why you are a landlord?

---

0 1 3



---

What is the main reason why you are a landlord?

---

022



---

Carmarthen Workshops



# What is the main reason why you are a landlord?

---

0 2 2



## What is the main reason why you are a landlord?

---

0 0 5

Business      No work in Ceredigion  
Pension pot

# pension

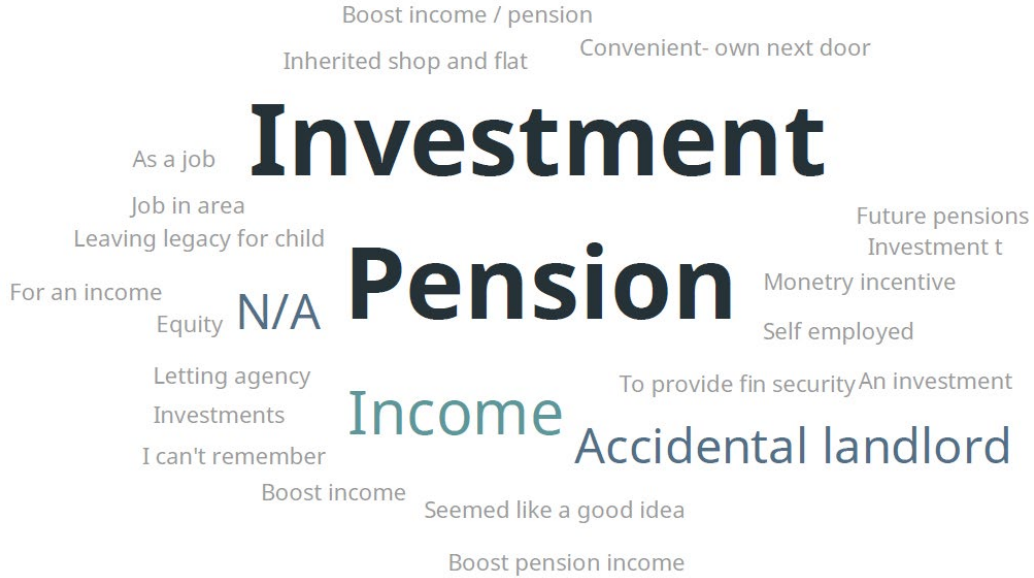
My pension investment    retire early    Investment  
Less work than normal job  
Accident to begin with

---

**Cardiff Workshops**

What is the main reason why you are a landlord?

0 2 8



What is the main reason why you are a landlord?

0 3 6

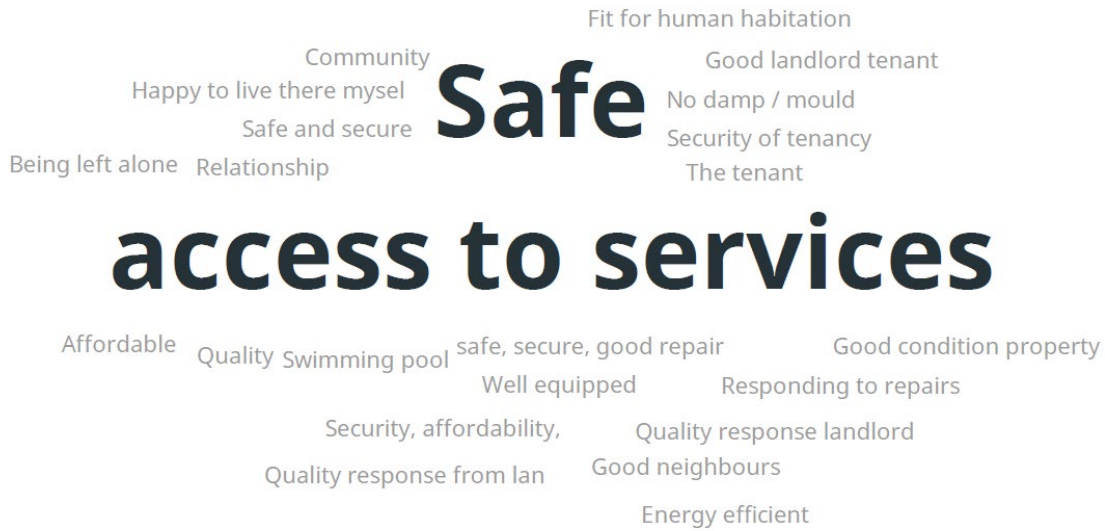


What things make a "good home"?

## Llandudno Workshops

What things make a "good home"?

0 1 4



What things make a "good home"?

0 2 0



## Carmarthen Workshops

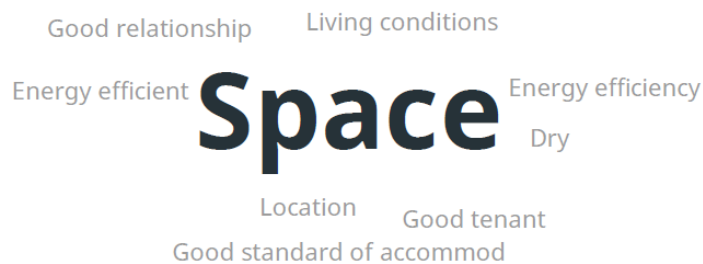
## What things make a "good home"?

0 2 3



## What things make a "good home"?

0 0 4



### Cardiff Workshops



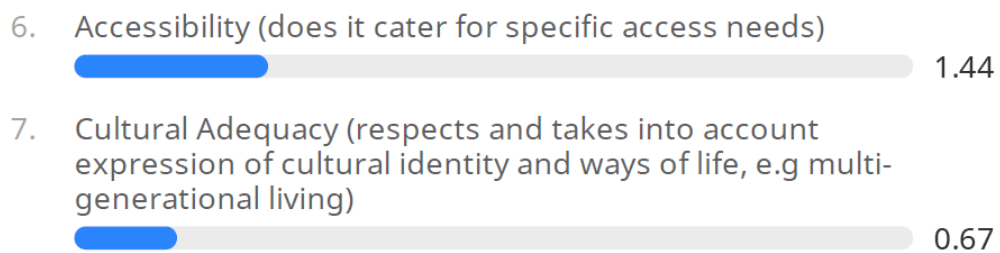
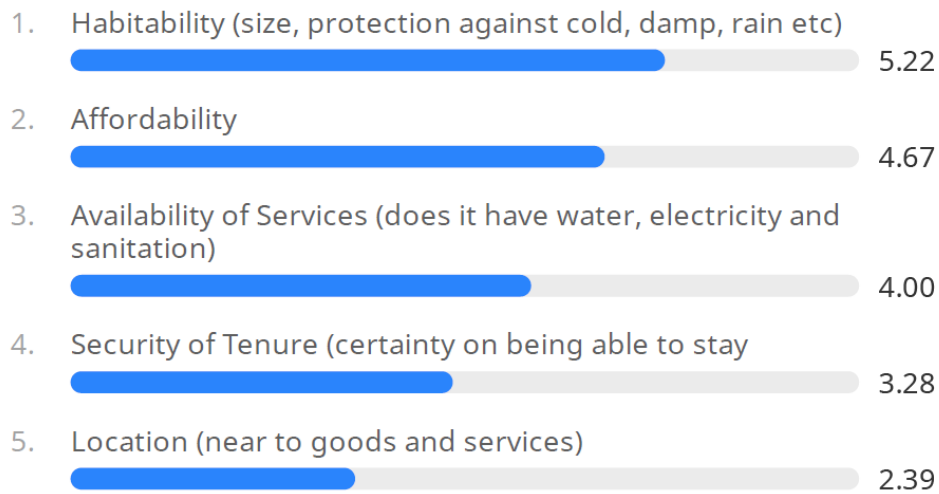
**In order of preference, which of the following are the most important in renting a property?**  
(1/2)

0 1 2



**In order of preference, which of the following are the most important in renting a property?**  
(1/2)

018



**Carmarthen Workshops**





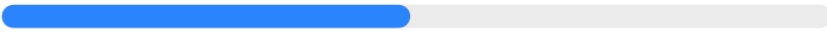


---

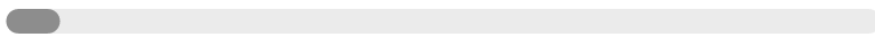

**In order of preference, which of the following are the most important in renting a property?**

0 2 1

(1/2)

---

1. Habitability (size, protection against cold, damp, rain etc)  
 2.24
2. Location (near to goods and services)  
 1.57
3. Availability of Services (does it have water, electricity and sanitation)  
 1.43
4. Affordability  
 0.43
5. Security of Tenure (certainty on being able to stay)  
 0.24

- 
6. Cultural Adequacy (respects and takes into account expression of cultural identity and ways of life, e.g multi-generational living)  
 0.10
  7. Accessibility (does it cater for specific access needs)  
 0.00
-

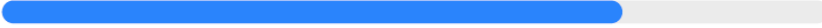


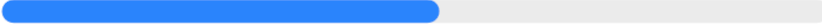

---

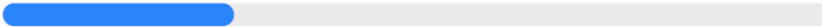

**In order of preference, which of the following are the most important in renting a property?**

005

(1/2)

---

1. Habitability (size, protection against cold, damp, rain etc)  
 5.20
2. Security of Tenure (certainty on being able to stay)  
 4.60
3. Location (near to goods and services)  
 4.40
4. Affordability  
 3.60
5. Availability of Services (does it have water, electricity and sanitation)  
 2.60

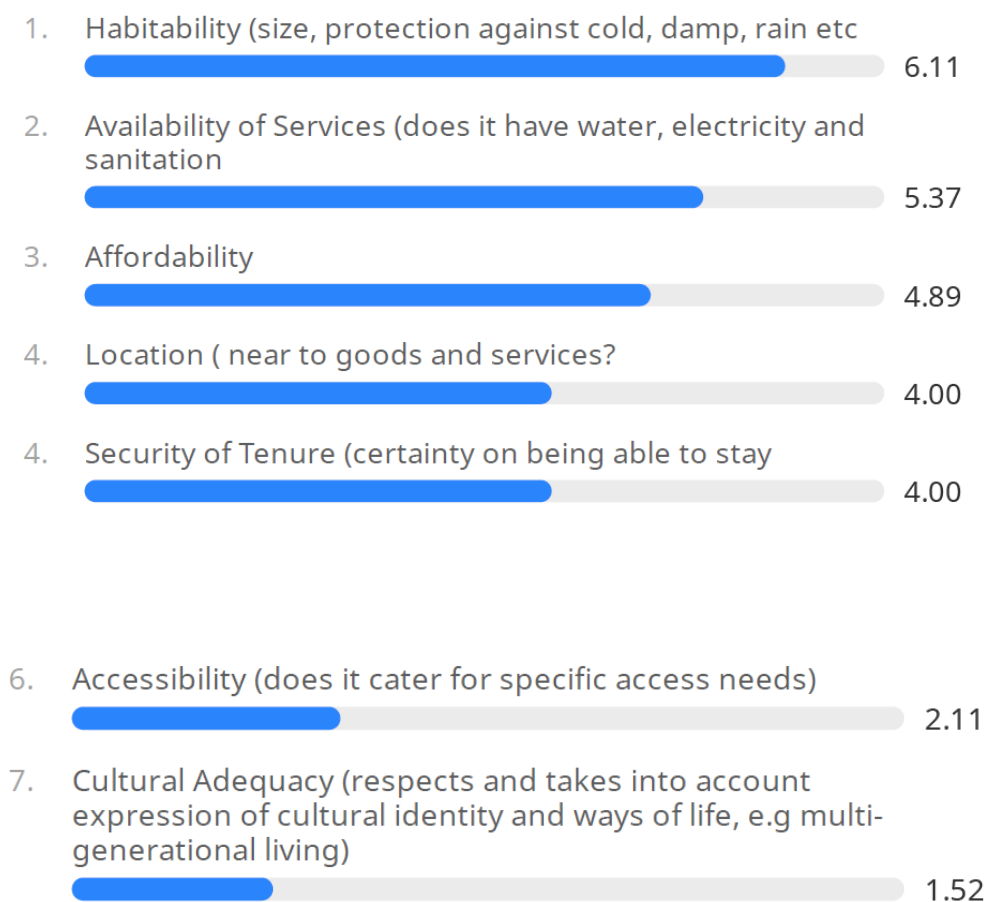
- 
6. Accessibility (does it cater for specific access needs)  
 1.80
  7. Cultural Adequacy (respects and takes into account expression of cultural identity and ways of life, e.g multi-generational living)  
 0.80
-

## Cardiff Workshops

**In order of preference, which of the following are the most important in renting a property?**

0 2 7

(1/2)



## In order of preference, which of the following are the most important in renting a property?

0 3 5

(1/2)

