



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Rhif: WG 50375

Llywodraeth Cymru

Ymgynghoriad ar y Papur Gwyn ar sicrhau llwybr tuag at Dai Digonol, gan gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd

Dyddiad cyhoeddi: 24 Hydref 2024

Camau i'w cymryd: Ymatebion erbyn 31 Ionawr 2025

Trosolwg

Mae'r Papur Gwyn yn nodi amrywiaeth o gynigion ar gyfer sut i sicrhau digonolrwydd tai yng Nghymru, gan gynnwys cynigion ynglŷn â rhenti teg a fforddiadwyedd yn y Sector Rhentu Preifat.

Sut i ymateb

Gellir cyflwyno ymatebion mewn sawl ffordd.

Ar-lein: <https://ymateb.gov.wales/s/SCNYNM/?lang=962708>

E-bost: taisectorpreifat@llyw.cymru

Post: Papur Gwyn Digonolrwydd Tai, Rhenti Teg a Fforddiadwyedd,

Cangen Polisi Tai'r Sector Preifat,

Llywodraeth Cymru,

Parc Cathays,

Caerdydd,

CF10 3NQ

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

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:

Cangen Polisi Tai'r Sector Preifat

Y Gyfarwyddiaeth Tai ac Adfywio

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

E-bost: taisectorpreifat@llyw.cymru

Mae'r ddogfen hon ar gael yn Saesneg hefyd: <https://www.gov.wales/white-paper-securing-path-towards-adequate-housing-including-fair-rents-and-affordability>

Rheoliad Cyffredinol y DU ar Ddiogelu Data (GDPR y DU)

Llywodraeth Cymru fydd y rheolydd data ar gyfer ymgynghoriadau Llywodraeth Cymru ac ar gyfer unrhyw ddata personol a ddarperir gennych wrth ichi ymateb i'r ymgynghoriad.

Mae gan Weinidogion Cymru bwerau statudol y byddant yn dibynnu arnynt i brosesu'r data personol hyn a fydd yn eu galluogi i wneud penderfyniadau cytbwys ynghylch sut y maent yn cyflawni eu swyddogaethau cyhoeddus. Y sail gyfreithlon dros brosesu gwybodaeth yn yr ymarfer casglu data hwn yw ein tasg gyhoeddus; hynny yw, arfer ein hawdurdod swyddogol i gyflawni rôl graidd a swyddogaethau Llywodraeth Cymru. (Erthygl 6(1)(e))

Bydd unrhyw ymateb a anfonwch atom yn cael ei weld yn llawn gan staff Llywodraeth Cymru sy'n gweithio ar y materion y mae'r ymgynghoriad hwn yn ymwneud â nhw neu sy'n cynllunio ymgynghoriadau ar gyfer y dyfodol. Yn achos ymgynghoriadau ar y cyd, mae'n bosibl y bydd hyn hefyd yn cynnwys awdurdodau cyhoeddus eraill. Pan fo Llywodraeth Cymru yn cynnal dadansoddiad pellach o'r ymatebion i ymgynghoriad, yna gall trydydd parti achrededig (e.e. sefydliad ymchwil neu gwmni ymgynghori) gael ei gomisiynu i wneud y gwaith hwn. Ymgymerir â gwaith o'r fath dim ond o dan gontract. Mae telerau ac amodau safonol Llywodraeth Cymru ar gyfer contractau o'r fath yn nodi gofynion caeth ar gyfer prosesu data personol a'u cadw'n ddiogel.

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

Dylech hefyd fod yn ymwybodol o'n cyfrifoldebau o dan ddeddfwriaeth Rhyddid Gwybodaeth a'i bod yn bosibl y bydd Llywodraeth Cymru o dan rwymedigaeth gyfreithiol i ddatgelu gwybodaeth.

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

Eich hawliau

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

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

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

Y Swyddog Diogelu Data:
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
CAERDYDD
CF10 3NQ
e-bost: swyddogdiogeludata@llyw.cymru

Dyma fanylion cyswllt Swyddfa'r
Comisiynydd Gwybodaeth:
Wycliffe House
Water Lane
Wilmslow
Cheshire SK9 5AF
Ffôn: 0303 123 1113
Gwefan: <https://ico.org.uk/>

Cynnwys

Rhagair y Gweinidog.....	6
Pennod 1: Trosolwg	8
Pennod 2: Digonolrwydd Tai	16
Trosolwg o'r bennod.....	16
Crynodeb o'r ymatebion i'r Papur Gwyrdd.....	16
Cyd-destun Polisi Rhyngwladol.....	17
Craidd gofynnol ar gyfer tai	19
Defnyddio'r fframwaith yn ymarferol	22
Ystyried y cyd-destun lleol.....	26
Y fframwaith tai digonol a thai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr	28
Deddfu ar gyfer hawl i gael tai digonol	30
Cyd-destun Polisi Cymru.....	37
Y dull gweithredu arfaethedig.....	41
Pennod 3: Rhenti Teg a Fforddiadwyedd yn y Sector Rhentu Preifat	45
Trosolwg o'r Bennod	45
Gwella data ar renti'r farchnad	47
Cofnod Cyflwr Eiddo Blyneddol	55
Rhwystrau i rentu	58
Rhentu gydag anifeiliaid anwes.....	60
Cynyddu'r cyflenwad o eiddo rhent fforddiadwy	62
Sylwadau Eraill.....	65
Crynodeb o Gwestiynau'r Ymgynghoriad	66
Rhestr Termau	69

Rhagair y Gweinidog

Mae Llywodraeth Cymru yn ymrwymedig i sicrhau bod tai digonol ar gael i bawb yng Nghymru. Dylai pawb yng Nghymru, ar bob cam o'u bywyd, allu cael cartref diogel a fforddiadwy sy'n diwallu eu hanghenion.

Y llynedd, gwnaethom gyhoeddi [Cais am Dystiolaeth y Papur Gwyrdd ar sicrhau llwybr tuag at dai digonol, gan gynnwys rhenti teg a fforddiadwyedd](#). Y nod oedd casglu dystiolaeth er mwyn meithrin dealltwriaeth well o'r Sector Rhentu Preifat yng Nghymru, gan gynnwys ymddygiad landlordiaid a thenantiaid, a'r newidiadau tymor hwy y gallai fod eu hangen yn y sector.

Cafwyd 371 o ymatebion i'r cais hwn am dystiolaeth gan amrywiaeth o randdeiliaid. Ymhlith yr ymatebwyr roedd cyrff cynrychioliadol o'r sector preifat a'r trydydd sector, landlordiaid preifat, cwmnïau rheoli ac awdurdodau lleol. Mae'r ymatebion hyn, ynghyd â gwaith ymgysylltu manwl â rhanddeiliaid, wedi llywio'r broses o ddatblygu'r Papur Gwyn hwn.

Mae'n amlwg mai fforddiadwyedd yw'r llinyn aur rhwng digonolrwydd tai a'n gwaith ar renti teg yn y Sector Rhentu Preifat. Rydym yn ymwybodol iawn o'r angen i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a phwysigrwydd y Sector Rhentu Preifat wrth ddarparu amrywiaeth a dewis o lety i deuluoedd ac aelwydydd unigol. Felly, yn y Papur Gwyn hwn rydym wedi amlinellu ein dull hirdymor o sicrhau digonolrwydd tai ar gyfer pob deiliadaeth yng Nghymru, yn ogystal â chynigion ynglŷn ag ymyriadau byrdymor i dymor canolig yn y Sector Rhentu Preifat.

Rwy'n falch o'r cynnydd rydym eisoes wedi'i wneud tuag at gyflawni'r amcanion yn ein Rhaglen Lywodraethu. Mae hyn yn cynnwys ein buddsoddiad parhaus i ddarparu mwy o gartrefi cymdeithasol, yn ogystal â'n hymyriadau i wella ansawdd a safonau tai. Rydym hefyd wedi cyhoeddi Papur Gwyn uchelgeisiol ar roi diwedd ar ddigartrefedd a byddwn yn cyflwyno deddfwriaeth yn ystod tymor y Senedd hon er mwyn helpu i gyflawni ein huchelgais hirdymor i roi diwedd ar bob math o ddigartrefedd, gan sicrhau ei fod yn beth prin a byrhoedlog nad yw'n digwydd eto. Ynghyd â'n hawdurdodau lleol partner, cefnogwyd mwy na 17,500 o bobl drwy roi llety dros dro iddynt a gwnaethom ddarparu mwy na £210 miliwn ar gyfer atal digartrefedd a rhoi cymorth. At hynny, rydym wedi datblygu pecyn mwyaf cynhwysfawr y DU o fesurau i reoli nifer yr ail gartrefi yn y dyfodol.

Fodd bynnag, rhaid inni gydnabod bod pobl ledled Cymru yn wynebu cyfnod heriol iawn. Mae'r argyfwng costau byw wedi effeithio ar bob agwedd ar gymdeithas ac wedi dangos fwy nag erioed o'r blaen pa mor hanfodol yw cartref fel y bloc adeiladu sylfaenol ar gyfer bywyd iach. Er ein bod wedi gwneud cynnydd da tuag at gyflwyno mesurau i gynyddu'r cyfenwad ac atal digartrefedd, mae nifer y bobl sy'n cysylltu â gwasanaethau digartrefedd ac yn cael eu cefnogi â llety dros dro yn parhau i gynyddu. Wrth inni barhau i wynebu cyfnod ansicr a phwysau ariannol parhaus, mae'n hanfodol

ein bod yn parhau i weithio i gynyddu mynediad at bob math o ddeiliadaeth tai a'u gwneud yn fwy fforddiadwy er mwyn diwallu anghenion tai pawb ledled Cymru.

Mae cyhoeddi'r Papur Gwyn hwn ar Ddigonolrwydd Tai, Rhenti Teg a Fforddiadwyedd yn cyflawni'r ymrwymiad yn ein Rhaglen Lywodraethu ac yn adeiladu ar y cydweithredu rhyngom ni a Phlaid Cymru fel rhan o'n Cytundeb Cydweithio blaenorol. Mae'n amlwg y bydd heriau yn ein hwynebu ar y ffordd tuag at sicrhau digonolrwydd tai ac y bydd yn cymryd amser a dyfalbarhad i gwblhau'r daith hon. Y Papur Gwyn hwn yw'r cam nesaf yn y broses o gyflawni ein huchelgais ar y cyd i sicrhau digonolrwydd tai ac mae'n adeiladu ar y dystiolaeth a'r safbwyntiau a gasglwyd drwy'r Papur Gwyrdd a'n gweithgarwch ymgysylltu dilynol ym mhob rhan o'r sector. Rwy'n ymrwymedig i gydweithio â'n rhanddeiliaid er mwyn sicrhau ein bod ni, gyda'n gilydd, yn sicrhau digonolrwydd tai i bawb.

Hoffwn ddiolch i'r rhanddeiliaid a fu'n rhan o'r broses o ddatblygu'r Papur Gwyn hwn a diolch ymlaen llaw i bawb a fydd yn ymateb i'r ymgynghoriad hwn. Rwy'n hynod ddiolchgar am eich barn.

Jayne Bryant AS

Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol a Thai

Pennod 1: Trosolwg

Cefndir

Mae'r Rhaglen Lywodraethu yn nodi ein hymrwymiad i gyhoeddi Papur Gwyn ar dai digonol, rhenti teg a fforddiadwyedd.

Er mwyn llywio'r gwaith o ddatblygu'r Papur Gwyn, ym mis Mehefin 2023, gwnaethom gyhoeddi [Papur Gwyrdd](#) ar sicrhau llwybr tuag at Dai Digonol, gan gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd. Cyhoeddwyd y Papur Gwyrdd fel cais am dystiolaeth a oedd yn ceisio barn ynglŷn â sut i sicrhau digonolrwydd tai yng Nghymru, yn ogystal â thystiolaeth er mwyn meithrin dealltwriaeth well o'r farchnad rentu a'r materion yn ymwneud â fforddiadwyedd yn y sector. Diben y Papur Gwyrdd oedd casglu amrywiaeth eang o dystiolaeth gan randdeiliaid ym mhob rhan o'r sector cyn datblygu unrhyw gynigion ar gyfer ymyriadau polisi neu newidiadau deddfwriaethol posibl.

Cafwyd 371 o ymatebion wedi'u cwblhau i'r Papur Gwyrdd gan amrywiaeth o randdeiliaid. Roedd hyn yn cynnwys 45 o ymatebion gan gyrff cynrychioliadol ar gyfer y sector preifat a'r trydydd sector, gan gynnwys cyrff cynrychioliadol landlordiaid ac asiantiaid eiddo megis Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (NRLA) a Propertymark, ac arbenigwyr tai yn y trydydd sector megis Shelter Cymru, Tai Pawb a Sefydliad Tai Siartredig Cymru (CIH Cymru). Cafwyd 90 o ymatebion gan landlordiaid preifat hefyd, 12 o ymatebion gan awdurdodau lleol yng Nghymru a chyfraniadau eraill gan ymatebwyr â gwybodaeth am y sector. Fel yr amlinellir yn ein [Crynodeb o'r Ymatebion](#) i'r Papur Gwyrdd, a gyhoeddwyd ym mis Ebrill 2024, cawsom amrywiaeth eang o safbwyntiau. Y themâu allweddol a gododd o'r ymgynghoriad oedd bod angen data gwell yn y sector; y ffaith mai fforddiadwyedd yw'r llinyn aur rhwng sicrhau digonolrwydd tai a rhenti teg yn y Sector Rhentu Preifat; a'r problemau parhaus sy'n gysylltiedig â darparu llety fforddiadwy. Rydym wedi defnyddio'r dystiolaeth o'r Papur Gwyrdd, y gweithdai ymgynghori a gynhaliwyd gyda gwahanol randdeiliaid, gan gynnwys landlordiaid preifat a thenantiaid a chyngor ein Grŵp Cynghori Rhanddeiliaid allanol¹ i ddatblygu'r cynigion yn y Papur Gwyn hwn.

Trosolwg o'r Papur Gwyn

Mae ein cynigion yn cynnwys ymyriadau posibl i wella fforddiadwyedd ac ansawdd y Sector Rhentu Preifat yn y tymor byrrach, a chynigion tymor hwy ynglŷn â sut rydym

¹ Sefydlwyd y Grŵp Cynghori Rhanddeiliaid er mwyn llywio'r gwaith o ddatblygu'r Papur Gwyn drwy sicrhau bod prosesau ymgysylltu ar waith a bod safbwyntiau rhanddeiliaid yn cael eu hystyried. Mae'r Grŵp Cynghori Rhanddeiliaid yn cynnwys aelodau sefydliadau sy'n cynrychioli llais landlordiaid yn y sector cyhoeddus, asiantiaid gosod eiddo a'r trydydd sector.

yn bwriadu symud ymlaen tuag at sicrhau digonolrwydd tai ar gyfer pob deiliadaeth yng Nghymru. Rydym wedi ceisio sicrhau dull gweithredu cytbwys sy'n seiliedig ar dystiolaeth sy'n cydnabod y ffactorau posibl sy'n pennu beth sy'n gyflawnadwy, megis adnoddau a'r setliad datganoli.

Mae'r Papur Gwyn wedi'i rannu'n dair adran, sef trosolwg, pennod ar ddigonolrwydd tai ac, yna, er mwyn cydnabod y problemau penodol sy'n ymwneud â fforddiadwyedd yn y Sector Rhentu Preifat, bennod ar renti teg.

Mae'r bennod ar ddigonolrwydd tai yn amlinellu ein gweledigaeth ar gyfer tai yng Nghymru, ynghyd â chynigion ar gyfer sut rydym yn bwriadu gweithio tuag at sicrhau digonolrwydd tai. Yn y bennod hon, rydym yn nodi'r cynigion a fydd yn helpu i gyflawni ein huchelgais ar y cyd yn y maes hwn a sicrhau digonolrwydd tai ar gyfer pob deiliadaeth. Mae'r bennod hon hefyd yn ystyried sut y gellid ymgorffori cyd-destun lleol mewn unrhyw fframwaith ar gyfer sicrhau digonolrwydd tai, gan gydnabod anghenion a heriau gwahanol cymunedau lleol ledled Cymru.

Mae'r bennod ar Renti Teg yn amlinellu ein cynigion ar gyfer y Sector Rhentu Preifat. Rydym wedi ystyried y dystiolaeth a gafwyd o'r ymgynghoriad ar y Papur Gwyrdd, yn ogystal â'r dystiolaeth sy'n dod i'r amlwg o'r Alban, sydd oll yn dangos nad oes sail dystiolaeth ddigonol i ddatblygu mesurau rheoli rhenti ar yr adeg hon. Yn lle hynny, mae'n cyfeirio at yr angen am ddata gwell, mwy lleol er mwyn gwella ein dealltwriaeth o renti'r farchnad a'r heriau o ran fforddiadwyedd yn y Sector Rhentu Preifat, gan gydnabod bod fforddiadwyedd yn elfen allweddol yn y broses o sicrhau digonolrwydd tai. Felly, mae'r bennod yn cynnwys cynigion y bwriedir iddynt atgyfnerthu ein data er mwyn gwella'r ddealltwriaeth hon a'n galluogi i dargedu ymyriadau polisi yn well. Gan gefnogi ein bwriad polisi i wneud cynnydd wrth sicrhau digonolrwydd tai, mae'r bennod hefyd yn amlinellu cynigion ynglŷn â sut i ddangos bod eiddo yn y Sector Rhentu Preifat yn ffit i bobl fyw ynddo, a chynigion pellach ynglŷn â sut i ddileu rhwystrau a wynebir gan y rhai sy'n ceisio cael mynediad i'r Sector Rhentu Preifat ac aros ynddo, yn enwedig y rhai sy'n rhentu y mae ganddynt anifeiliaid anwes. Mae'r bennod hefyd yn amlinellu cynigion i gynyddu'r cyflenwad o lety rhent fforddiadwy, am ein bod yn cydnabod bod argaeledd eiddo rhent fforddiadwy yn her allweddol yn y sector.

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn ei gwneud yn ofynnol i gyrrff cyhoeddus ystyried effaith hirdymor eu penderfyniadau a gweithio'n well gyda'u cymunedau. Wrth ddatblygu'r Papur Gwyn hwn, rydym wedi dilyn y pum ffordd o weithio a nodir yn y Ddeddf honno.²

² [Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol \(Cymru\) 2015: yr hanfodion \[HTML\] | LLYW.CYMRU](#)

Hirdymor

Mae'r Papur Gwyn yn edrych ar y newid strategol **hirdymor** sydd ei angen ar gyfer tai yng Nghymru drwy nodi cynigion ar gyfer sicrhau digonolrwydd tai dros amser. Mae'r cynigion hyn wedi'u cydbwysu â chynigion polisi byrdymor i dymor canolig i fynd i'r afael â materion sy'n ymwneud â ffitrwydd anheddau i fyw ynddynt, hygyrchedd a fforddiadwyedd yn y Sector Rhentu Preifat. Nod y Papur Gwyn yw sicrhau cydbwysedd rhwng y mesurau hynny y gallem geisio eu datblygu yn y byrdymor a fydd yn diogelu ac yn darparu'r blociau adeiladu sydd eu hangen i gyflawni'r amcan hirdymor o sicrhau tai digonol.

Integreiddio

Wrth ddatblygu'r Papur Gwyn, rydym wedi ystyried sut y gallai ein hamcanion **effeithio** ar bob un o'r nodau llesiant. Mae tai digonol yn ffactor allweddol sy'n cyfrannu at lesiant a bywyd iach. Bydd symud ymlaen tuag at sicrhau digonolrwydd tai yn helpu i gyflawni'r saith nod llesiant, sef:

- Cymru Lewyrchus
- Cymru Gydnerth
- Cymru sy'n Fwy Cyfartal
- Cymru Iachach,
- Cymru o Gymunedau Cydlynus
- Cymru â Diwylliant Bywiog lle mae'r Gymraeg yn Ffynnu
- Cymru sy'n Gyfrifol ar Lefel Fyd-eang

Cartref digonol yw'r sylfaen ar gyfer sicrhau y gall pawb gyflawni eu potensial ni waeth beth fo'u cefndir, gan gynnwys eu hamgylchiadau economaidd-gymdeithasol. Mae'r cynigion ynglŷn â digonolrwydd tai yn ystyried sut i sicrhau bod tai yn ddigonol yn yr ystyr y gall pobl ddod o hyd i gyfleoedd gwaith ac addysg lle maent yn byw, a sicrhau bod gwasanaethau fel gwasanaethau gofal iechyd, ysgolion a chyfleusterau cymdeithasol eraill ar gael i bobl.

Cynnwys a Chydweithio

Bydd symud ymlaen tuag at sicrhau digonolrwydd tai yn effeithio ar bobl ym mhob math o ddeiliadaeth tai yng Nghymru ac rydym yn cydnabod pwysigrwydd gweithio gyda'r bobl y bydd ein cynigion yn effeithio arnynt. Wrth ddatblygu'r Papur Gwyn, rydym wedi **cynnwys** amrywiaeth eang o randdeiliaid ac wedi **cydweithio** â nhw, gan gynnwys y rhai sy'n awyddus i fwrw ymlaen â'r gwaith o sicrhau tai digonol a helpu i feithrin dealltwriaeth well o renti a fforddiadwyedd yng Nghymru.

Gwnaethom gyhoeddi Cais am Dystiolaeth Papur Gwyrdd ar Sicrhau llwybr tuag at Dai Digonol, gan gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd ym mis Mehefin 2023 er mwyn casglu tystiolaeth gan bartion â diddordeb cyn inni ddatblygu'r cynigion yn y Papur Gwyn hwn. Gwnaethom gynnal gweithdai casglu tystiolaeth yn ystod haf 2023 gyda gwahanol randdeiliaid, gan gynnwys landlordiaid preifat a thenantiaid. Cynhaliwyd y gweithdai hyn mewn gwahanol leoliadau ledled Cymru (Llandudno, Caerfyrddin a Chaerdydd) er mwyn sicrhau y gallem gynnwys pobl sy'n adlewyrchu'r amrywiaeth a geir yng Nghymru a gweithio gyda nhw ac er mwyn sicrhau y gallem gyrraedd cynifer o bobl â phosibl a all ein helpu i gyflawni ein hamcanion. Hefyd, cyflwynodd Llywodraeth Cymru weithdy ar-lein a hwyluswyd gan Sefydliad Bevan er mwyn ymgysylltu â'r sector tai ehangach. Gwnaethom ffurfio Grŵp Cynghori Rhanddeiliaid allanol o arbenigwyr o sefydliadau yn y sector preifat a'r trydydd sector er mwyn inni allu cydweithio i ddatblygu'r Papur Gwyn. Gwnaethom hefyd gydnabod yr angen i gasglu rhagor o wybodaeth am farn rhentwyr yng Nghymru ynghŷn â digonolrwydd tai. Felly, comisiynwyd Beaufort Research i gynnal arolwg cynrychioliadol o agweddau tenantiaid at ddigonolrwydd tai yng Nghymru, gan ddefnyddio Omnibws Mehefin 2023 Beaufort ar gyfer Cymru.

Mae fersiynau hawdd eu deall o'r Papur Gwyrdd a'r Papur Gwyn hefyd wedi'u cyhoeddi er mwyn sicrhau prosesau ymgysylltu cynhwysol ac er mwyn galluogi cynifer o bobl â phosibl i gyfrannu at y broses o ysgogi cynnydd yn y maes hwn.

Atal

Mae'r Papur Gwyn yn cynnwys amrywiaeth o gynigion a ddylai **atal** problemau rhag codi neu waethygu a helpu cyrff cyhoeddus i gyflawni eu hamcanion. Gan fod tai yn un o sylfeini allweddol bywyd iach, dylai symud ymlaen tuag at sicrhau digonolrwydd tai weithredu fel cam ataliol er mwyn cefnogi agweddau eraill ar fywyd yng Nghymru, megis iechyd a'r economi.

Wrth i'r cynigion polisi hyn fynd drwy ddeddfwriaeth sylfaenol ac is-ddeddfwriaeth (lle y bo angen) a chael eu rhoi ar waith, dylent gyfrannu at y dangosyddion Llesiant canlynol:

- Disgwyliad oes iach
- Incwm gwario aelwydydd
- Pobl sy'n byw mewn tloidi
- Pobl sy'n byw mewn amddifadedd materol
- Pobl yn teimlo eu bod yn cael eu cynnwys
- Teimlo'n ddiogel
- Pobl yn fodlon ar ble maen nhw'n byw
- Cartrefi heb beryglon
- Cartrefi effeithlon o ran ynni

- Digartrefedd
- Costau tai

Mae'r Papur Gwyn yn cael ei ategu gan Asesiad Effaith Integredig, gan gynnwys yr Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb sy'n amlinellu effaith y cynigion hyn ar bobl â nodweddion gwarchoddedig.

Cynnydd diweddar o ran sicrhau digonolrwydd tai

Yn y Papur Gwyrdd, gwnaethom amlinellu ein 'Gweledigaeth ar gyfer Cymru'. Isod, rydym wedi nodi enghreifftiau o'r cynnydd y mae Llywodraeth Cymru wedi'i wneud hyd yma o ran cyflawni'r weledigaeth hon a'r ffordd y bydd y Papur Gwyn o gymorth wrth inni barhau i gymryd y camau nesaf angenrheidiol tuag at sicrhau digonolrwydd tai.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno sawl mesur i wella ansawdd llety yn y Sector Rhentu Preifat, o sefydlu Rhentu Doeth Cymru i Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynnddi) (Cymru) 2022.

Rhentu Doeth Cymru yw'r awdurdod trwyddedu a sefydlwyd gan Lywodraeth Cymru o dan Ran 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, a gyflwynodd gynllun cofrestru gorfodol ar gyfer landlordiaid preifat a gofyniad i landlordiaid preifat ac asiantiaid gael eu trwyddedu. Mae Rhentu Doeth Cymru yn gydgyssylltydd a deiliad hanfodol ar gyfer data ar y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru. Mae'r cynigion yn y bennod ar Renti Teg yn yr ymgynghoriad hwn yn gofyn i ymatebwyr roi eu barn ar rôl bosibl Rhentu Doeth Cymru o ran gwella ein data ar renti'r farchnad a sut y gellir gwneud hyn fel rhan o'r broses o sicrhau data gwell er mwyn deall ble y gallai ardaloedd lleol fod yn wynebu heriau o ran fforddiadwyedd. O ran ffitrwydd annedd i bobl fyw ynnddi, rydym yn cynnig y dylid adeiladu ar y sylfeini a nodir yn y Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynnddi) (Cymru), a ddaeth i rym ar 1 Rhagfyr 2022, drwy gyflwyno Cofnod Eiddo Blynyddol. Bydd hyn yn helpu i hyrwyddo archwiliadau rheolaidd o eiddo yn ystod tenantiaeth ac yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid hunanardystio bod synwryddion mwg wedi'u profi ac nad oes unrhyw beryglon yn yr eiddo.

Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi cyflwyno mesurau i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy drwy gyflwyno Cynllun Lesio Cymru³. Lanswyd y cynllun ym mis Ionawr 2022 a'i nod yw cynyddu mynediad at lety rhent preifat yng Nghymru, a fforddiadwyedd llety o'r fath, drwy gynnig cyfle i landlordiaid a perchnogion cartrefi

³ [Cynllun Lesio Cymru: canllawiau | LLYW.CYMRU](#)

gwag lesio eu heiddo i'w hawdurdod lleol. Mae Cynllun Lesio Cymru yn cynnig cyfle i denantiaid gael llety sefydlog yn y Sector Rhentu Preifat, ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol, a chymorth tenantiaeth sy'n debyg i'r cymorth a ddarperir gan landlordiaid tai cymdeithasol. Mae perchnogion eiddo yn cael cynnig y taliadau rhent gwarantedig ar gyfer hyd y les y cytunwyd arno ar gyfradd berthnasol y Lwfans Tai Lleol. Mae'r bennod ar Renti Teg yn cynnwys cynigion pellach y bwriedir iddynt gynyddu'r cyflenwad o eiddo rhent fforddiadwy drwy ystyried y posibilrwydd o ddarparu rhyddhad treth trafodiadau tir pan fydd eiddo wedi'i gaffael ac wedi'i gofrestru ar gyfer Cynllun Lesio Cymru.

Rydym hefyd yn bwriadu cyflwyno deddfwriaeth yn ystod tymor y Senedd hon a fydd yn helpu i wella diogelwch mewn adeiladau amlfeddiannaeth yng Nghymru. Bydd y ddeddfwriaeth ynglŷn â Diogelwch Adeiladau yn diwygio'r gyfundrefn diogelwch adeiladau yn sylfaenol ar gyfer pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sydd o fewn y cwrpas yng Nghymru drwy gyflwyno newidiadau i'r ffordd y caiff yr adeiladau hynny eu rheoli. Bydd y ddeddfwriaeth ynglŷn â Rhoi Diwedd ar Ddigartrefedd yn cynnwys pecyn o ddiwygiadau sylweddol y bwriedir iddynt drawsnewid gwasanaethau digartrefedd a helpu i gyflawni ein nod hirdymor o roi diwedd ar ddigartrefedd. Bydd y ddau ddarn pwysig hyn o ddiwygiadau deddfwriaethol yn cefnogi cynnydd tuag at gyflawni agweddau ar ddigonolrwydd tai.

Mae tai cymdeithasol hefyd yn flaenoriaeth allweddol i Lywodraeth Cymru, fel y dangosir gan yr ymrwymiad uchelgeisiol i ddarparu 20,000 o gartrefi carbon isel newydd i'w rhentu yn y sector cymdeithasol yn ystod tymor y Senedd hon. Yn 2022-2023, darparwyd 3,212 o unedau fforddiadwy i'w rhentu yn y sector cymdeithasol ledled Cymru. Mae hyn yn dod â chyfanswm yr unedau a ddarparwyd ers 2021 i 5,775. Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi darparu'r lefelau uchaf erioed o gyllid er mwyn helpu i ddarparu tai cymdeithasol yn ystod tymor y Senedd hon gyda mwy nag £1.4bn yn cael ei ddyrannu. Rydym hefyd wedi diogelu'r gyllideb ar gyfer Tai Cymdeithasol ac, yn 2023-24, gwnaethom ddyfarnu £61m ychwanegol ar ben y gyllideb wreiddiol o £300m ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol. Mae cyllideb gyffredinol o £330m hefyd wedi'i phennu ar gyfer Tai Cymdeithasol yn 2024-25. Rydym hefyd wedi lansio nifer o fentrau i ddarparu mwy o gartrefi gwirioneddol fforddiadwy cyn gynted â phosibl er mwyn diwallu anghenion tai brys, megis y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro a Chynllun Lesio Cymru.

Er mwyn sicrhau dealltwriaeth drylwyr o anghenion tai, gwnaethom gyhoeddi dull diwygiedig o gynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol ar 31 Mawrth 2022. Am y tro cyntaf, roedd y dull hwn o weithredu hefyd yn cynnwys asesiad ar gyfer Tai'r Farchnad a ffocws ar feysydd polisi allweddol gan gynnwys effeithiau'r Gymraeg ac ail gartrefi ar anghenion tai, yn ogystal â chymau adolygu a chymeradwyo gan Lywodraeth Cymru ar gyfer pob Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae'r Asesiadau yn hanfodol i bennu gofynion tai lleol, maent yn rhan allweddol o Gynlluniau Datblygu

Lleol (CDLlau) ac yn rhan hollbwysig o'r gwaith o gyflenwi tai ar gyfer y farchnad a thai fforddiadwy a diwallu'r angen am dai.

Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi cyflwyno mesurau eraill er mwyn gwella hygyrchedd a fforddiadwyedd cartrefi a'r cyflenwad o gartrefi ledled Cymru. Mae hyn yn cynnwys cyfres o fesurau er mwyn sicrhau bod y cyflenwad o dai yn cael ei gynyddu drwy annog defnyddio cartrefi a feddiennir yn barhaol, yn hytrach na chartrefi gwag, ail gartrefi neu lety gwyliau byrdymor.

Mae'r mesurau hyn yn cynnwys camau gweithredu er mwyn helpu i sicrhau y caiff pobl gymorth i fyw yn eu cymuned lleol. Rydym yn cydnabod, mewn rhai ardaloedd, fod datblygiadau mewn twristiaeth wedi cynyddu nifer y llety gwyliau byrdymor yn yr hyn a arferai fod yn eiddo preswyl. At hynny, mae gan rai ardaloedd nifer mawr o ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor. Boed hynny oherwydd amrywiadau mewn prisiau eiddo a/neu effaith ail gartrefi, llety gwyliau byrdymor ac eiddo gwag hirdymor, gall y ffactorau hyn beri heriau i bob cymuned. Gall y materion hyn hefyd effeithio ar ffyniant y Gymraeg fel iaith gymunedol. Cyflwynodd y Comisiwn Cymunedau Cymraeg ei adroddiad i Brif Weinidog Cymru ym mis Awst 2024.⁴ Rydym yn myfyrio ar argymhellion yr adroddiad a chyhoeddir ymateb maes o law.

Mae ein mesurau i wneud y defnydd mwyaf posibl o dai yn cynnwys mwy o bwerau i awdurdodau lleol gynyddu lefel uchaf premiymau'r dreth gyngor ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor.

O'r data a gyhoeddwyd mewn perthynas â blwyddyn ariannol 2022-23, codwyd tua £17 miliwn o bremiwm y dreth gyngor i'w ddefnyddio ar gyfer mentrau arloesol ledled Cymru. Rydym wedi annog awdurdodau lleol i ddefnyddio'r dreth ychwanegol a godir o reffeniw premiymau'r dreth gyngor er mwyn helpu i ddiwallu anghenion tai lleol. Mae'r incwm ychwanegol o'r premiymau wedi cefnogi ymyriadau yn ymwneud ag atal digartrefedd; adeiladu tai cymdeithasol; cynlluniau i fynd i'r afael â thlodi; rhaglenni i hyrwyddo cynaliadwyedd cymunedol; sicrhau bod eiddo gwag yn cael ei ddefnyddio unwaith eto.

Rydym hefyd wedi cynyddu nifer y diwrnodau y mae'n rhaid i eiddo hunanddarpar fod ar gael i'w osod a chael ei osod, er mwyn iddo gael ei restru ar gyfer ardrethi annomestig yn hytrach na'r dreth gyngor. O 1 Ebrill 2023, mae angen i eiddo hunanddarpar gael ei osod am o leiaf 182 diwrnod mewn unrhyw gyfnod o 12 mis er mwyn iddo gael ei restru ar gyfer ardrethi annomestig. Fel arall, mae eiddo yn atebol am dalu'r dreth gyngor, a allai gynnwys premiwm ail gartrefi.

Ym mis Hydref 2022, gwnaethom gyflwyno newidiadau i ddeddfwriaeth gynllunio er mwyn i Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) allu cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 er

⁴ [45614 Adroddiad interim gan y Comisiwn Annibynnol ar Ddyfodol Cyfansoddiadol Cymru \(llyw.cymru\)](#)

mwyn rheoli'r defnydd o dai fel ail gartrefi a llety gwyliau byrdymor yn y dyfodol. Bellach, mae tri dosbarth defnydd newydd, sef prif breswylfa, ail gartref a llety gwyliau byrdymor. Lle mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar waith, gallai fod yn ofynnol i berchennog gael yr hyn sydd i bob pwrpas yn cyfateb i ganiatâd cynllunio er mwyn newid prif breswylfa i un o'r ddau ddsbarth arall. Rydym hefyd yn ymrwymedig i gyflwyno cynllun cofrestru a thrwyddedu statudol ar gyfer llety ymwelwyr yng Nghymru.

Pennod 2: Digonolrwydd Tai

Trosolwg o'r bennod

Mae Llywodraeth Cymru yn ymrwymedig i sicrhau bod tai digonol ar gael i bawb yng Nghymru. Ceisiodd y Papur Gwyrdd dystiolaeth a barn ar y dulliau gwahanol o sicrhau digonolrwydd tai. Mae'r bennod hon yn ystyried y ffordd ymlaen o ran sicrhau bod tai digonol ar gael yng Nghymru. Mae'r bennod yn ymdrin â digonolrwydd tai ar gyfer pob math o dŷ, gan gynnwys y sector rhentu a'r sector perchen-feddianwyr.

Wrth ystyried sut i ddiffinio tai digonol, mae'r bennod yn canolbwyntio ar y fframwaith a ddarperir gan Bwyllgor y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol (CESCR). Mae'r fframwaith hwn yn seiliedig ar saith ffactor (neu faen prawf) digonolrwydd tai fel y'u nodir yn y Cyfamod Rhyngwladol ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol (ICESCR). Mae'r bennod yn nodi sut y gellid defnyddio'r fframwaith yng Nghymru ac yn nodi meysydd y byddai angen eu hystyried ymhellach petai'r fframwaith yn cael ei ddefnyddio yn y dyfodol.

Mae'r bennod yn mynd ati i ystyried cysyniad CESCR y Cenhedloedd Unedig o 'graidd gofynnol', sy'n dynodi'r lefel hanfodol ofynnol o ddigonolrwydd, a sut y gellid diffinio craidd gofynnol yng nghyd-destun Cymru. Yna, mae'n canolbwyntio ar gysyniad CESCR o 'wireddu fesul cam', sy'n cydnabod y gallai digonolrwydd tai gael ei gyflawni dros amser. Ystyrir sut y gallai'r cysyniad hwn lywio'r gwaith cynllunio strategol hirdymor sydd ei angen i ysgogi cynnydd tuag at sicrhau tai digonol yng Nghymru.

Yna, nodir camau a gymerwyd yn ddiweddar neu sy'n cael eu cymryd ar hyn o bryd er mwyn helpu i sicrhau bod tai digonol ar gael yng Nghymru.

Gan ddefnyddio'r fframwaith cyffredinol a nodwyd yn gynharach yn y bennod a'r cysyniad o 'wireddu fesul cam', mae rhan olaf y bennod hon yn nodi cynigion i gyflwyno deddfwriaeth a fyddai'n helpu i sicrhau digonolrwydd tai yng Nghymru.

Crynodeb o'r ymatebion i'r Papur Gwyrdd

Cyflwynwyd pedair set o gwestiynau yn yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyrdd a oedd yn ceisio barn ar agweddau gwahanol ar y cysyniad o hawl i gael tai digonol. Roedd yr ymatebwyr yn cytuno'n gyffredinol y gallai'r saith ffactor digonolrwydd a nodwyd gan y Cenhedloedd Unedig (ac a drafodir yn yr adran nesaf), mewn egwyddor, ddarparu sail ddefnyddiol i gefnogi'r gwaith o sicrhau digonolrwydd tai yng Nghymru. Fodd bynnag, rhybuddiodd rhai ymatebwyr efallai na fyddai'r fframwaith yn gweddu i'r cyd-destun presennol oherwydd y rhwystrau i'w roi ar waith yng Nghymru. Nododd rhai o'r ymatebwyr a gyfeiriodd at yr angen i fod yn ofalus, y gallai unrhyw ddyletswyddau newydd a fyddai'n cael eu gosod ar sefydliadau sy'n helpu pobl i gael

tai greu heriau ychwanegol iddynt mewn cyd-destun lle maent eisoes yn wynebu heriau o ran cyllid ac adnoddau. O ran y mecanweithiau newydd sydd eu hangen er mwyn helpu i sicrhau cynnydd, nododd rhai ymatebwyr fod rhai o'r mecanweithiau sydd eu hangen i wireddu'r saith ffactor eisoes ar waith, megis Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016.

Cyflwynodd ymatebwyr sylwadau ar sut y dylid diffinio craidd gofynnol – neu'r safonau gofynnol – yng Nghymru. Yn ôl rhai ymatebwyr, er y dylid pennu craidd gofynnol, dylid anelu at fynd y tu hwnt i'r safonau hyn. Nododd ymatebwyr y dylai diffiniad o graidd gofynnol sicrhau cydraddoldeb i bob grŵp o bobl. Galwyd ar Lywodraeth Cymru i ymgynghori â grwpiau a ymleiddiwyd a phobl â phrofiad bywyd o wynebu heriau penodol sy'n gysylltiedig â digonolrwydd tai.

Lleisiodd ymatebwyr eraill bryderon ynghylch canlyniadau anfwriadol posibl cyflwyno craidd gofynnol. Roedd rhai ymatebwyr yn pryderu bod risg y gallai diwygiadau yn y dyfodol beri i landlordiaid adael y Sector Rhentu Preifat ac y gallai hyn gael effaith negyddol ar y cyflenwad o dai yn y sector hwnnw, a fyddai'n cynyddu pwysau yn y sector tai.

Yng nghyd-destun monitro perfformiad, nododd ymatebwyr y byddai angen eglurder ynglŷn â'r diffiniad o dai digonol ac ynglŷn â'r meini prawf a'r dulliau a ddefnyddir i fesur tai digonol. Nodwyd y gallai fod angen data newydd er mwyn mesur cynnydd tuag at gyflawni'r saith ffactor digonolrwydd tai a bodloni'r gofynion craidd gofynnol. Byddai hefyd angen cyhoeddi adroddiadau ar gynnydd tuag at sicrhau digonolrwydd tai.

Codwyd pryderon y gallai unrhyw drefniadau monitro a/neu fesurau gorfodi a fyddai'n cael eu cyflwyno i gefnogi'r gwaith o sicrhau digonolrwydd tai arwain at gostau ychwanegol i'r sefydliadau a fyddai'n cynnal y gweithgareddau cydymffurfio ac, o bosibl, i ddarparwyr tai rhent.

Cyd-destun Polisi Rhyngwladol

Hawl i gael tai digonol – diffinio 'tai digonol'

Uchelgais Llywodraeth Cymru yw sicrhau bod tai digonol ar gael i bawb yng Nghymru. Fel diffiniad bras, rydym yn ystyried bod tai yn ddigonol os ydynt yn diwallu anghenion y bobl sy'n byw ynddynt. Mae'r anghenion hyn yn cynnwys bod y cartref yn ddiogel ac y gall y meddianwyr fforddio byw yn y cartref. Gweledigaeth Llywodraeth Cymru yw ein bod yn cydweithio, fel partneriaid ym mhob rhan o'r sector tai ac â phartneriaid mewn sectorau cysylltiedig, er mwyn rhoi'r seilwaith a'r systemau sydd eu hangen ar waith er mwyn sicrhau bod tai digonol ar gael i bawb yng Nghymru, a hynny ar gyfer pob math o ddeiliadaeth.

Mae angen diffiniad manwl o dai digonol er mwyn helpu i gyflawni uchelgeisiau Llywodraeth Cymru yn y maes hwn. Nododd y Papur Gwyrdd nad oes unrhyw

ddiffiniad y cytunwyd arno yn y DU o'r hyn sy'n gyfystyr â thai digonol ac y bydd safbwyntiau yn amrywio rhwng unigolion a grwpiau gwahanol yn dibynnu ar y cyd-destun. Mae Pwyllgor y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol (CESCR)⁵ yn nodi saith 'ffactor' neu faen prawf y mae o'r farn y dylid eu bodloni er mwyn i dai gael eu hystyried yn 'dai digonol', sef:

- *Diogelwch deiliadaeth cyfreithiol*: nid yw tai yn ddigonol os nad oes gan y sawl sy'n eu meddiannu rywfaint o ddiogelwch deiliadaeth sy'n gwarantu gwarchodaeth gyfreithiol rhag troi allan drwy rym, aflonyddu a bygythiadau eraill.⁶
- *Argaeledd gwasanaethau, deunyddiau, cyfleusterau a seilwaith*: nid yw tai yn ddigonol os nad oes gan y sawl sy'n eu meddiannu ddŵr yfed diogel, cyfleusterau glanweithdra digonol, ynni i goginio, gwres, goleuadau a chyfleusterau storio bwyd neu waredu sbwriel.
- *Fforddiadwyedd*: nid yw tai yn ddigonol os bydd cost y tai yn peryglu neu'n tanseilio mwynhad y meddianwyr o hawliau dynol eraill (e.e bwyd).
- *Cyfaneddoldeb*: nid yw tai yn ddigonol os nad ydynt yn gwarantu diogelwch corfforol nac yn darparu digon o le, yn ogystal â gwarchod y sawl sy'n eu meddiannau rhag yr oerfel, lleithder, gwres, glaw, y gwynt a bygythiadau eraill i iechyd a pheryglon strwythurol.
- *Hygyrchedd*: nid yw tai yn ddigonol os nad yw anghenion penodol grwpiau difreintiedig ac wedi'u hymyleiddio yn cael eu hystyried.
- *Lleoliad*: nid yw tai yn ddigonol os ydynt wedi'u hynysu oddi wrth gyfleoedd gwaith, gwasanaethau gofal iechyd, ysgolion, canolfannau gofal pant a chyfleusterau cymdeithasol eraill neu os ydynt wedi'u lleoli mewn ardaloedd llygredig neu beryglus.
- *Digonolrwydd diwylliannol*: nid yw tai yn ddigonol os nad ydynt yn parchu nac yn ystyried mynegiant hunaniaeth ddiwylliannol yn y ffordd y mae wedi'i llunio. Dylai gwaith datblygu neu foderneiddio ym maes tai sicrhau nad yw'r agweddau diwylliannol ar dai yn cael eu haberthu.

⁵ Pwyllgor y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol, [General comment No. 4: The right to adequate housing \(art. 11 \(1\) of the Covenant\)](#), para 8.

⁶ Mae sylw cyffredinol Rhif 4 yn nodi bod yr hawl hon hefyd yn ymestyn i berchen-feddianwyr. Pwyllgor y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol, [General comment No. 4: The right to adequate housing \(art. 11 \(1\) of the Covenant\)](#), para 8.

Yn ein barn ni, mae fframwaith y Cenhedloedd Unedig sy'n cynnwys saith ffactor digonolrwydd, fel y'u nodwyd uchod, yn darparu sail ddefnyddiol ar gyfer deall yr hyn sy'n gyfystyr â digonolrwydd tai. Mae'r fframwaith digonolrwydd tai hwn yn cael ei gydnabod yn rhyngwladol. Mae'n fframwaith hyblyg y gellir ei ddefnyddio mewn cyd-destunau gwahanol ledled y byd. Byddai ei roi ar waith yng Nghymru, fel mewn gwledydd eraill, yn galluogi unigolion a theuluoedd i ffynnu. Am y rhesymau hyn, mae'r fframwaith yn gweddu i gyd-destun Cymru. Roedd cefnogaeth gyffredinol (mewn egwyddor neu'n ymarferol) i'r fframwaith hwn ymhlith ymatebwyr i'r ymgynghoriad ar y Papur Gwyrdd, a oedd yn awgrymu y gallai fod yn briodol defnyddio'r fframwaith yng nghyd-destun tai yng Nghymru.

Felly, yn ein barn ni, mae gan y fframwaith hwn rôl i'w chwarae o ran llywio ein gwaith wrth inni ddatblygu strategaeth dai hirdymor i Gymru y mae sicrhau digonolrwydd tai i bobl yng Nghymru yn rhan greiddiol ohoni. Wrth inni ddatblygu'r gwaith hwn, dylid ystyried a allai'r saith ffactor digonolrwydd hyn weithredu fel yr egwyddorion sy'n sail i strategaeth dai yn y dyfodol.

Craidd gofynnol ar gyfer tai

Mae CESCR wedi cyflwyno'r cysyniad o 'rwymedigaeth graidd ofynnol', sef yr egwyddor sy'n nodi y dylid 'ensure the satisfaction of, at the very least, minimum essential levels of each of the rights'.⁷ Nododd y Papur Gwyrdd nad oes unrhyw ddiffiniad cyffredin na diffiniad a dderbynnir o graidd gofynnol yng nghyd-destun tai ac mai mater i bob gwladwriaeth yw ei bennu yn seiliedig ar y cyd-destun a'r amgylchiadau lleol. Fel canllaw dangosol bras, mae CESCR yn nodi na fyddai'r craidd gofynnol yn cael ei fodloni petai 'any significant number of individuals is deprived ... of basic shelter and housing'.⁸ Mae CESCR hefyd yn nodi, wrth bennu'r craidd gofynnol ac asesu a yw'r gofynion hynny yn cael eu bodloni, y dylai gwladwriaethau geisio defnyddio 'the maximum of its available resources', ond bod yn rhaid i unrhyw asesiad o b'un a yw gwladwriaeth wedi cyflawni ei 'minimum core obligation [must] also take account of resource constraints applying within the country'.⁹

Cyflwynodd CESCR hefyd y cysyniad o wireddu fesul cam,¹⁰ a all gyd-fynd â'r syniad o'r craidd gofynnol. Yng nghyd-destun tai, mae'r cysyniad o wireddu fesul cam yn

⁷ Pwyllgor y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol, [General comment No. 3: The nature of States parties' obligations \(art. 2, para. 1, of the Covenant\)](#), para 10.

⁸ Pwyllgor y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol, [General comment No. 3: The nature of States parties' obligations \(art. 2, para. 1, of the Covenant\)](#), para 10.

⁹ Pwyllgor y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol, [General comment No. 3: The nature of States parties' obligations \(art. 2, para. 1, of the Covenant\)](#), para. 10.

¹⁰ Pwyllgor y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol, [General comment No. 3: The nature of States parties' obligations \(art. 2, para. 1, of the Covenant\)](#), para 1–2.

cydnabod y gallai digonolrwydd tai gael ei sicrhau dros amser ac na ddisgwyllir o reidrwydd iddo allu cael ei gyflawni ar unwaith Mae Swyddfa Uchel Gomisiynydd y Cenhedloedd Unedig dros Hawliau Dynol (OHCHR) yn esbonio bod y Cyfamod Rhyngwladol ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol (ICESCR) yn cydnabod:

“that States have resource constraints and that it may take time to ensure the right to adequate housing to everyone. Some components of the right to adequate housing are, therefore, deemed subject to progressive realization.”¹¹

Mae CESCR yn pennu disgwyliad y bydd llywodraethau yn ceisio gwneud y defnydd gorau posibl o'r adnoddau sydd ar gael wrth iddynt geisio sicrhau craidd gofynnol dros amser. Fel yr esbonia'r OHCHR:

“While not all aspects of the right to adequate housing can or may be realized immediately, States must, at a minimum, show that they are making every possible effort, within available resources...”¹²

Mae Llywodraeth Cymru yn cymryd camau wedi'u targedu i gynyddu mynediad at dai digonol, fel y nodir mewn tabl yn ddiweddarach yn y bennod hon.

Ceisiodd y Papur Gwyrdd farn ar nodweddion posibl craidd gofynnol yng Nghymru. Yn benodol, gofynnodd y Papur Gwyrdd pa bethau y dylid eu hystyried wrth sefydlu craidd gofynnol ar gyfer y saith ffactor digonolrwydd tai. Nododd sawl ymateb, gan gynnwys y rhai gan Cyngor ar Bopeth, Cymorth i Ferched Cymru, Gofal a Thrwsio Cymru a Chomisiynydd y Gymraeg, y dylai diffiniad o graidd gofynnol sicrhau cydraddoldeb i bob grŵp o bobl. Galwyd ar Lywodraeth Cymru i ymgynghori â grwpiau a ymleiddiwyd a phobl â phrofiad bywyd o wynebu heriau penodol sy'n gysylltiedig â digonolrwydd tai, gan gynnwys pobl hŷn, pobl sydd â phrofiad bywyd o ddigartrefedd, pobl â statws mewnfudo amrywiol, pobl sy'n cael budd-daliadau, pobl anabl a phobl ifanc.

Tynnodd ymatebion eraill sylw at yr angen i ystyried y cyd-destun lleol wrth ddatblygu diffiniad o graidd gofynnol, oherwydd gall fod gwahaniaethau rhanbarthol yn y stoc dai a'r seilwaith presennol (er enghraifft rhwng ardaloedd gwledig a threfol) ac, felly, y gallai fod heriau gwahanol o ran bodloni gofynion craidd gofynnol y saith ffactor yn dibynnu ar y cyd-destun lleol. Nododd Cymdeithas Ganolog y Priswyr Amaethyddol (CCAV) 'y gall rhai pobl ddewis byw mewn ardaloedd gwledig a

¹¹ Swyddfa Uchel Gomisiynydd y Cenhedloedd Unedig dros Hawliau Dynol (OHCHR), [The Right to Adequate Housing](#), Ffeithlen Rhif 21, tud. 30.

¹² Swyddfa Uchel Gomisiynydd y Cenhedloedd Unedig dros Hawliau Dynol (OHCHR), [The Right to Adequate Housing](#), Ffeithlen Rhif 21, tud. 30.

pheidio â bod yn agos at wasanaethau cyhoeddus', ac awgrymodd y gallai fod angen i'r fframwaith ystyried gwahaniaethau daearyddol.

Argymhellodd sawl ymatebydd y dylid cynnwys nodweddion penodol yn y gofynion craidd gofynnol, megis cynnwys safonau cyfreithiol gofynnol ynghylch amodau tai a rhoi terfyn ar droi allan heb fai. Argymhellodd eraill gamau penodol y gellid eu cymryd er mwyn helpu i sicrhau tai digonol, gan gynnwys:

- darparu ar gyfer rheoli rhenti yng nghyd-destun y Sector Rhentu Preifat,
- ei gwneud yn ofynnol i archwiliadau o eiddo'r Sector Rhentu Preifat gael eu cynnal yn rheolaidd,
- cynyddu'r cyflenwad o dai yn y sector rhentu,
- buddsoddi mewn seilwaith trafndiaeth,
- ymgysylltu mwy â'r gymuned ac asesu effeithiau diwylliannol er mwyn cefnogi digonolrwydd diwylliannol,
- gwella effeithlonrwydd ynni eiddo.

Yn ôl rhai ymatebwyr, gan gynnwys Comisiynydd y Gymraeg, er y gellid pennu craidd gofynnol, dylid anelu at fynd y tu hwnt i'r safonau hyn. Er enghraifft, galwodd Cymorth Cymru ar Lywodraeth Cymru i wneud y canlynol:

“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.”

Yn yr un modd, galwodd Crisis am i'r craidd gofynnol gael ei ystyried fel 'the minimum and a starting point'. Galwodd ymgyrch 'Back the Bill', y cyflwynwyd ei hymateb ar y cyd gan Tai Pawb, Sefydliad Tai Siartredig Cymru a Shelter Cymru, am i'r craidd gofynnol gael ei ystyried 'o safbwynt gwireddu fesul cam'. Roeddent o blaid mabwysiadu dull gweithredu lle y byddai gan Lywodraeth Cymru 'rwymedigaeth benodol a pharhaus' i gymryd camau er mwyn sicrhau bod y broses o sicrhau hawl i gael tai digonol yn cael 'ei chyflawni'n llawn ac yn ehangach'. Pwysleisiodd Dr Koldo Casla, Cyfarwyddwr Clinig y Ganolfan Hawliau Dynol ym Mhrifysgol Essex bwysigrwydd 'the other side of the coin of progressive realisation', sef 'non-retrogression'. Mae Dr Casla yn esbonio'r term hwn fel a ganlyn:

“In principle, and unless absolutely necessary and proportionate, public authorities must not implement deliberately retrogressive measures, which could damage most vulnerable groups the most.”

Lleisiodd ymatebwyr eraill bryderon ynghylch canlyniadau anfwriadol posibl cyflwyno craidd gofynnol. Galwyd ar Lywodraeth Cymru i barhau i ymgynghori â landlordiaid yn y Sector Rhentu Preifat er mwyn sicrhau bod goblygiadau cost unrhyw

newidiadau yn cael eu deall. Nododd rhai ymatebwyr fod risg y gallai diwygiadau yn y dyfodol beri i landlordiaid adael y Sector Rhentu Preifat ac y gallai hyn gael effaith negyddol ar y cyflenwad o dai yn y sector hwnnw. Honnodd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl y byddai rhai o'r cynigion yn y Papur Gwyrdd 'yn debygol o rwystro'r cyflenwad, sy'n golygu y bydd gan denantiaid lai o ddewis ac y bydd yn fwy anodd sicrhau digonolrwydd tai'. Galwyd hefyd ar Lywodraeth Cymru i ystyried darparu cymhellion ariannol megis rhyddhad Treth Gyngor neu ad-dalu Treth Trafodiadau Tir er mwyn annog perchnogion tai i wella eu heiddo.

Defnyddio'r fframwaith yn ymarferol

Mae saith ffactor digonolrwydd yn darparu fframwaith cysyniadol lefel uchel ar gyfer deall yr hyn sy'n gyfystyr â digonolrwydd tai yn fras. Gall y saith ffactor weithredu fel safon gyffredinol y gellir mesur digonolrwydd tai yn ei herbyn, neu mewn geiriau eraill, fel meini prawf sydd i'w bodloni.¹³ Fodd bynnag, nid yw'r fframwaith yn darparu fframwaith dadansoddol – hynny yw, yr adnoddau megis y dulliau sydd eu hangen er mwyn casglu a dadansoddi data – ar gyfer mesur i ba raddau y bodlonir pob maen prawf. Felly, er y gall y saith maen prawf fod yn ddefnyddiol fel safonau cyffredinol y gellir mesur digonolrwydd tai yn eu herbyn, nid yw'r meini prawf ar eu pen eu hunain yn darparu'r adnoddau ar gyfer mesur a yw'r meini prawf wedi'u bodloni.

Felly, byddai angen rhoi ystyriaeth fanwl i sawl mater sy'n ymwneud â meini prawf digonolrwydd tai cyn y byddai'n bosibl i'r fframwaith gael ei roi ar waith yn ymarferol yng Nghymru. Byddai angen datblygu unrhyw fframwaith i Gymru ymhellach yn y ffyrdd a nodir isod cyn y gellid cynnal dadansoddiad er mwyn gwerthuso i ba raddau roedd y meini prawf sy'n rhan o fframwaith o'r fath wedi'u bodloni yng Nghymru.

1. Nodi'r agweddau penodol y dylid eu mesur er mwyn ystyried a yw pob maen prawf wedi'i fodloni (h.y. nodi dangosyddion).
2. Nodi'r gofynion penodol ar gyfer ystyried bod dangosydd wedi'i fodloni.
3. Nodi'r fethodoleg y dylid ei defnyddio i gasglu'r wybodaeth sydd ei hangen.
4. Nodi sut y dylid dadansoddi'r wybodaeth a gesglir.

Yn gyntaf, byddai angen gwneud rhagor o waith i nodi'n glir pa agweddau penodol ar bob un o'r saith maen prawf a fyddai'n cael eu mesur. Byddai angen nodi dangosydd (neu'n fwy tebygol set o ddangosyddion) ar gyfer pob maen prawf, ac amlinellu'r dangosyddion hyn yn glir. Byddai angen i'r gwaith hwn gael ei wneud cyn y gellir llunio dull o fesur i ba raddau y mae pob maen prawf – neu'r dangosyddion a fydd yn sail i bob maen prawf – wedi'i fodloni.

Yn y rhan fwyaf o achosion, mae'r diffiniad perthnasol o bob un o'r saith ffactor digonolrwydd tai yn cynnwys sawl elfen. Er enghraifft, yng nghyd-destun 'cyfaneddoldeb', deëllir:

¹³ Rydym yn defnyddio'r term 'saith maen prawf' wrth drafod materion sy'n ymwneud â'r dasg o fesur a yw'r saith ffactor digonolrwydd tai wedi'u gwireddu.

“nid yw tai yn ddigonol os nad ydynt yn gwarantu diogelwch corfforol nac yn darparu digon o le, yn ogystal ag amddiffyn y sawl sy'n eu meddiannu rhag yr oerfel, lleithder, gwres, glaw, y gwynt a bygythiadau eraill i iechyd a pheryglon strwythurol.”

Felly, byddai angen nodi a yw'n briodol llunio metrig unigol (neu hyd yn oed set o fetrigau) ar gyfer pob un o'r gofynion unigol sydd wedi'u cynnwys yn y diffiniad o 'gyfaneddoldeb' (ac a restrir isod), ac, os felly, beth fyddai pob set o fetrigau:

- diogelwch corfforol
- digon o le
- amddiffyniad rhag yr oerfel
- amddiffyniad rhag lleithder
- amddiffyniad rhag gwres
- amddiffyniad rhag y glaw
- amddiffyniad rhag y gwynt
- amddiffyniad rhag bygythiadau eraill i iechyd a pheryglon strwythurol.

Am fod sawl un o'r saith ffactor digonolrwydd tai yn amlweddog (fel 'Cyfaneddoldeb'), bydd angen ystyried a fyddai angen datblygu sawl dangosydd ar gyfer rhai o'r ffactorau.

Yn ail, byddai angen meithrin dealltwriaeth fanwl o'r hyn a fyddai'n ofynnol er mwyn ystyried bod dangosydd wedi'i fodloni er mwyn sicrhau eglurder o ran yr hyn sy'n ofynnol. Mae elfennau o'r fframwaith digonolrwydd tai a allai beri heriau yn hynny o beth am fod y saith maen prawf yn cynnwys rhai elfennau a allai fod yn oddrychol. Er enghraifft:

- a. mae'r meini prawf ar gyfer 'diogelwch deiliadaeth' yn ei gwneud yn ofynnol i unigolion fod â 'rhywfaint o ddiogelwch deiliadaeth sy'n gwarantu gwarchodaeth gyfreithiol rhag troi allan drwy rym, aflonyddu a bygythiadau eraill'. Mae hyn, o bosibl, yn codi cwestiynau am faint o ddiogelwch deiliadaeth y byddai ei angen, yr hyn a olygir gan 'warant yn erbyn' y materion hynny, a'r hyn a fyddai'n cael ei gwmpasu gan 'aflonyddu' a 'bygythiadau eraill'.
- b. mae meini prawf 'fforddiadwyedd' yn nodi na fyddai eiddo yn ddigonol petai cost yr eiddo hwnnw yn 'peryglu neu'n tansellio mwynhad y meddianwyr o hawliau dynol eraill'. Gall hyn fod yn anodd i'w fesur yn wrthrychol ac mae'n bosibl na fydd yr hyn y mae un person yn ystyried ei fod 'yn bygwth neu'n peryglu' ei fwynhad o un hawl yn cael ei ystyried felly gan berson arall.

- c. mae meini prawf 'lleoliad' yn nodi na fyddai tai yn ddigonol petaent 'wedi'u hynysu oddi wrth gyfleoedd gwaith'. Mae hyn, o bosibl, yn codi cwestiynau am pryd yr ystyrir bod unigolyn 'wedi'i ynysu' oddi wrth gyfleoedd a sut y gellid mesur hynny. Byddai hefyd angen eglurder ynglŷn â'r hyn a olygir wrth 'gyfleoedd gwaith' – er enghraifft, a yw'n golygu unrhyw gyfle gwaith neu gyfleoedd sy'n ymwneud yn benodol â sgiliau a phrofiad unigolyn. Mae'n werth nodi bod cyflwyniad Cyngor Sir Ynys Môn mewn ymateb i'r Papur Gwyrdd wedi tynnu sylw at yr angen am eglurder ynglŷn â'r mater hwn, a bod Cyngor Sir Ddinbych wedi awgrymu y dylid addasu'r maen prawf 'lleoliad' er mwyn sicrhau bod y cyd-destun yn cael ei ystyried.

Yn drydydd, ar ôl i'r dangosyddion ar gyfer pob maen prawf gael eu nodi, byddai angen gwneud rhagor o waith i lunio dull cadarn o gasglu data er mwyn cefnogi'r gwaith o nodi a all unigolion a theuluoedd gael mynediad at dai digonol. Byddai'n ddefnyddiol ystyried y broses casglu data wrth lunio dangosyddion, er mwyn i'r system allu cael ei llunio mewn ffordd sy'n sicrhau y gall y wybodaeth sydd ei hangen gael ei chasglu yn hawdd, mewn ffordd ddibynadwy ac am gost isel.

Yn bedwerydd, byddai angen nodi set briodol o ddulliau o ddadansoddi'r data a gesglir er mwyn i'r dadansoddiad allu cael ei gynnal mewn ffordd ddibynadwy a chyson, gan sicrhau tegwch i bawb.

Mae'r drafodaeth yn pwysleisio pwysigrwydd llunio mesurau a dangosyddion cadarn ar gyfer digonolrwydd tai, os caiff y fframwaith ei roi ar waith, yn ogystal â mesur perfformiad yn erbyn y gofynion craidd gofynnol. Mae monitro'r sefyllfa o ran tai yn effeithiol, er mwyn nodi faint o bobl ddigartref a thai annigonol sydd mewn gwirionedd, yn gam pwysig tuag at sicrhau bod digon o dai yn cael eu darparu. Bydd gwaith monitro o'r fath yn ei gwneud hi'n bosibl nodi ble mae angen cymryd camau wedi'u targedu, er mwyn llywio pa fathau o gamau gweithredu a allai fod yn effeithiol, a helpu i ddangos cynnydd dros amser.

Gofynnodd y Papur Gwyrdd i ymatebwyr nodi pa fath o drefniadau monitro a/neu fesurau gorfodi a ddylai fod ar gael er mwyn sicrhau digonolrwydd tai. Yn ôl sawl ymatebydd, gan gynnwys rhai awdurdodau lleol, Cymdeithas Ganolog y Prswyr Amaethyddol (CAAV) a rhai cwmnïau rheoli a landlordiaid, dylid ystyried sut y gellid gwneud defnydd pellach o fecanweithiau gorfodi presennol. Mae'r rhain yn cynnwys y mecanweithiau gorfodi sydd ar gael i awdurdodau lleol a Rhentu Doeth Cymru, a'r mecanweithiau gorfodi sydd ar gael mewn perthynas â Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC), y Tribiwnlys Eiddo Preswyl, y Cynllun Diogelu Blaendaliadau a Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Er enghraifft, er mwyn hyrwyddo digonolrwydd tai yn y Sector Rhentu Preifat, awgrymodd rhai ymatebwyr y gallai Rhentu Doeth Cymru gasglu data, cael pwerau gorfodi pellach a gallu dirymu trwydded landlord fel mesur gorfodi mewn perthynas â digonolrwydd tai. Roedd rhai awdurdodau lleol, gan gynnwys Cyngor Sir y Fflint a Chyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam, yn agored i'r

syniad y gallai awdurdodau lleol chwarae mwy o rôl o ran monitro cydymffurfiaeth, ond nododd y ddau gyngor y byddai i hyn oblygiadau o ran adnoddau.

Pwysleisiodd Sefydliad Bevan fod angen monitro cydymffurfiaeth yn barhaus, gan nodi bod 'mesurau monitro a gorfodi parhaus a rhagweithiol yn hanfodol er mwyn sicrhau digonolrwydd tai'. Y rheswm dros hyn yw y gall eiddo sy'n bodloni'r gofynion perthnasol ar adeg dechrau tenantiaeth newydd ostwng islaw'r safonau gofynnol yn gyflym os na chaiff gwaith atgyweirio 'ei wneud mewn modd amserol'. Cyfeiriodd ymgyrch 'Back the Bill' at ganllawiau'r Cenhedloedd Unedig a galwodd am i 'bob mecanwaith atebolrwydd fod yn hygyrch, yn dryloyw ac yn effeithiol'. Roedd ymatebion eraill yn galw am gofrestr gyhoeddus a fyddai'n nodi a yw landlordiaid yn darparu tai sy'n cydymffurfio â ffactorau digonolrwydd, gan alw hefyd am ymgyrchoedd i godi ymwybyddiaeth ymhlith tenantiaid o'u hawliau a sut i roi gwybod am broblemau a cheisio rhwymedi pan na chyrhaeddir safonau.

Awgrymodd rhai ymatebwyr, gan gynnwys The Wallich, y gellid gwneud rhagor o waith i ystyried sut mae trefniadau monitro sy'n ymwneud â'r hawl i gael tai digonol yn gweithio ar sail ryngwladol. Tynnwyd sylw at y ffaith bod Comisiynydd neu gorff annibynnol wedi'i benodi mewn rhai gwledydd er mwyn mesur cynnydd. Lleisiodd ymatebwyr eraill bryderon ynghylch y posibilrwydd y gallai gweithgarwch sy'n ymwneud â monitro cydymffurfiaeth â gofynion tai digonol arwain at gostau ychwanegol, gan gynnwys i awdurdodau lleol, petaent yn gyfrifol am gyflawni dyletswyddau monitro, ac, o bosibl, i landlordiaid. Nododd rhai ymatebwyr fod angen sicrhau bod unrhyw systemau cydymffurfiaeth neu systemau gorfodi yn gymesur ac na fyddent yn gosod baich ar landlordiaid yn y Sector Rhentu Preifat a allai beri iddynt adael y sector.

C1: Pe bai'r saith ffactor digonolrwydd tai yn cael eu defnyddio yng Nghymru i fonitro digonolrwydd tai, pa ddangosyddion a allai fod yn briodol i werthuso pob un o saith ffactor digonolrwydd tai? (Rhestrir y saith ffactor isod a cheir trafodaeth fanylach am bob ffactor yn gynharach ym Mhennod 2. Defnyddiwch y penawdau hyn a nodwch o dan bob pennawd y dangosydd neu'r dangosyddion y gallai fod yn briodol ei ddefnyddio (eu defnyddio), yn eich barn chi)

- **Diogelwch deiliadaeth**
- **Argaeledd gwasanaethau, deunyddiau, cyfleusterau a seilwaith**
- **Fforddiadwyedd**
- **Cyfaneddoldeb**
- **Hygyrchedd**
- **Lleoliad**
- **Digonolrwydd diwylliannol**

Ystyried y cyd-destun lleol

Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod pwysigrwydd ystyried cyd-destunau lleol wrth ymateb i heriau o ran tai. Er enghraifft, mae Llywodraeth Cymru wedi rhoi cyfres o ymyriadau ar waith, gan gynnwys cynllun peilot ail gartrefi a fforddiadwyedd Dwyfor, er mwyn darparu rhagor o fecanweithiau i allu rheoli nifer mawr o ail gartrefi a llety gwyliau byrdymor yn well. Mae'r pecyn radical o fesurau yn y cyd-destun penodol hwnnw yn cynnwys galluogi awdurdodau lleol i gyflwyno premiymau treth gyngor uwch ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor; newidiadau i drothwyon gosod er mwyn i lety gwyliau gael ei restru ar gyfer ardrethi annomestig; newidiadau arloesol i'r fframwaith cynllunio; a chynllun tai mewn cymunedau Cymraeg. Drwy ein gwaith ar gynllun peilot Dwyfor, rydym ni, ochr yn ochr â Chyngor Gwynedd, wedi dadansoddi data fforddiadwyedd lleol yn fanwl. Mae'r dadansoddiad wedi dangos, yn ôl y disgwyl, y gall fforddiadwyedd tai cymharol amrywio'n fawr rhwng ardaloedd cynghorau cymuned gwahanol mewn un ardal awdurdod lleol. Mae'r cynllun peilot yn destun gwerthusiad annibynnol parhaus, a byddwn yn rhoi ystyriaeth bellach i fanteision ymarferol cynnal dadansoddiadau manwl tebyg y tu hwnt i'r ardal beilot.

Wrth ddatblygu egwyddorion tai digonol, un mater sydd angen ei ystyried ymhellach yw a ddylid disgwyl i unigolion a theuluoedd allu cael tai digonol mewn ardal benodol o'u dewis. Gall yr heriau sy'n gysylltiedig â chael tai digonol amrywio'n fawr yn dibynnu ar ffactorau penodol, gan gynnwys sefyllfa ariannol unigolyn a chost tai yn yr ardal lle mae unigolyn neu deulu yn ceisio tŷ.

Mae 'fforddiadwyedd' yn un o'r saith ffactor digonolrwydd tai ac mae tystiolaeth i ddangos y gall costau rhentu neu brynu eiddo amrywio rhwng lleoliadau yng Nghymru, fel y gall incymau cyfartalog. Gall costau tai fod yn arbennig o uchel mewn rhai ardaloedd, gan gynnwys cyrchfannau poblogaidd i dwristiaid ac mewn lleoliadau eraill y mae pobl yn awyddus iawn i fyw mewn ardaloedd gwledig a threfol. Gall costau tai amrywio'n fawr rhwng ardaloedd gwahanol mewn rhai ardaloedd awdurdod lleol, fel y dengys y dystiolaeth o gynllun peilot Dwyfor. Mae hyn yn awgrymu, er y gall fod yn anodd i unigolyn gael cartref digonol mewn ardaloedd penodol, ei bod yn bosibl y bydd yn dal i allu cael cartref digonol rywle arall yn ardal yr awdurdod lleol.

Credwn y dylai pawb allu cael cartref fforddiadwy, gweddus i'w brynu neu ei rentu yn eu cymunedau eu hunain er mwyn iddynt allu byw a gweithio yn lleol. O ystyried y cyd-destun a nodwyd uchod, byddem yn croesawu barn ynghylch a ddylid disgwyl i unigolion a theuluoedd allu cael cartref digonol mewn ardal benodol o'u dewis ac, os felly, pa mor eang neu gul y dylid diffinio maint daearyddol yr ardal honno. Er enghraifft, a ddylid disgwyl i unigolion neu deuluoedd allu cael cartref digonol mewn ward benodol o'u dewis mewn ardal awdurdod lleol, neu a ddylid disgwyl iddynt allu cael cartref digonol rywle arall yn ardal eu hawdurdod lleol?

Er nad yw'r mater hwn yn berthnasol yng nghyd-destun cymunedau Cymraeg yn unig, wrth ymdrin â'r mater hwn bydd yn bwysig sicrhau cysondeb â'n hymrwymadau a'n huchelgeisiau o ran y Gymraeg.

At hynny, mae angen ystyried a ddylai fod amrywiad yn y ffordd y gallai'r fframwaith digonolrwydd tai gael ei ddefnyddio mewn rhannau gwahanol o Gymru er mwyn ystyried ffactorau lleol. Rydym yn awyddus i gael safbwyntiau ynghylch a ddylai unrhyw ddangosyddion unigol a ddefnyddir i fesur tai digonol gael eu cymhwyso'n gyson ledled Cymru neu a ddylent amrywio er mwyn ystyried y cyd-destun lleol. Yn fras, y mater dan sylw yma yw a fyddai'n briodol pennu'r un safonau a disgwyliadau ledled Cymru, neu amrywio'r ffordd y mae'r meini prawf yn cael eu defnyddio mewn ardaloedd gwahanol oherwydd yr amrywiadau rhanbarthol a lleol a geir yng Nghymru.

Gallwn ddefnyddio 'lleoliad', sef un o saith ffactor digonolrwydd tai'r Cenhedloedd Unedig, i ddangos pam mae angen ystyried y mater. Yng nghyd-destun 'lleoliad', gellir ystyried nad yw tai yn ddigonol os ydynt 'wedi'u hynysu oddi wrth gyfleoedd gwaith, gwasanaethau gofal iechyd, ysgolion, canolfannau gofal pant a chyfleusterau cymdeithasol eraill neu os ydynt wedi'u lleoli mewn ardaloedd llygredig neu beryglus'. Mae'n bosibl y byddai angen datblygu nifer o ddangosyddion er mwyn ystyried a yw eiddo yn darparu cartref digonol i'w feddianwyr yng nghyd-destun 'lleoliad', gan gynnwys dangosyddion sy'n ymwneud â pha mor hawdd ydyw i gyrraedd cyfleoedd gwaith, ysgolion a'r amwynderau eraill a restrir uchod. Gallai dangosydd ar gyfer cysylltedd ag ysgolion ymwneud â'r pellter neu'r amser teithio i ysgol gynradd. Yn ymarferol, gall y pellter rhwng y cartref a'r ysgol gynradd agosaf amrywio'n fawr, yn arbennig yn dibynnu ar b'un a yw unigolyn yn byw mewn ardal wledig neu drefol.

Gall disgwyliadau amrywio o ran beth sy'n bellter neu'n amser teithio rhesymol i'r ysgol gynradd agosaf. Er enghraifft, efallai na fyddai pobl sy'n dewis byw mewn ardaloedd gwledig anghysbell yn teimlo eu bod 'wedi'u hynysu' oddi wrth ysgol gynradd petai angen iddynt deithio sawl milltir i'w canolfan drefol agosaf i gyrraedd ysgol. Efallai y byddent yn ystyried bod taith o'r fath yn rhan arferol o fywyd gwledig ac yn anghenraid wrth ddefnyddio unrhyw fath o amwynder. Efallai y byddai eraill yn teimlo eu bod 'wedi'u hynysu' oddi wrth ysgolion petai angen iddynt deithio mwy nag ychydig filltiroedd i ysgol gynradd, gan gynnwys pobl sy'n byw mewn canolfannau trefol mawr am fod amwynderau yn fwy hygyrch mewn trefi a dinasoedd mawr fel arfer.

Er mwyn sicrhau bod rhywfaint o amrywiad rhanbarthol neu leol mewn unrhyw ddangosyddion a gaiff eu datblygu i fesur digonolrwydd tai, byddai angen ystyried ar ba lefel y bydd yr amrywiadau hyn yn digwydd. Byddai angen ystyried p'un a ddylai'r dangosyddion gael eu amrywio ar lefel ranbarthol – efallai ar lefel awdurdodau lleol – neu'n fwy lleol – megis ar lefel ward awdurdod lleol. Byddai amrywio'r ffordd y byddai'r meini prawf yn cael eu defnyddio yn fwy lleol yn adlewyrchu'r ffaith y gall yr heriau sy'n gysylltiedig â chael tai digonol (yn arbennig, tai sy'n bodloni'r meini prawf fforddiadwyedd) fod yn arbennig o heriol mewn cymunedau penodol, gan gynnwys mewn ardaloedd gwledig sy'n boblogaidd â thwristiaid.

C2: Os caiff dangosyddion eu datblygu er mwyn mesur digonolrwydd tai yng Nghymru, a ddylent fod yn gymwys yn yr un ffordd ledled Cymru neu a ddylent gynnwys rhywfaint o amrywiad rhanbarthol neu leol? (Os felly, sut y gallai hyn weithio yn ymarferol?)

C3: A ddylai pobl sy'n byw mewn ardal awdurdod lleol benodol allu cael tai digonol mewn unrhyw ardal o'u dewis yn yr awdurdod lleol hwnnw? Beth yw eich barn ar y mater hwn?

Y fframwaith tai digonol a thai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr

Rydym yn awyddus i gael barn ynglŷn â sut y gallai'r fframwaith tai digonol gael ei ddefnyddio yng nghyd-destun tai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr. Dengys y data diweddaraf fod stoc perchen-feddianwyr yn cyfrif am tua 70% o'r holl stoc anheddau yng Nghymru.¹⁴ Dengys hyn fod mwyafrif sylweddol y bobl yng Nghymru yn byw mewn tai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr. Roedd tystiolaeth a gafwyd fel rhan o'r ymgynghoriad ar y Papur Gwyrdd yn dangos nad yw rhai tai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr yn darparu cartrefi digonol i'r meddianwyr. Er enghraifft efallai nad yw rhai tai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr yn darparu amddiffyniad priodol rhag y tywydd a/neu efallai fod peryglon strwythurol a bygythiadau i iechyd yn gysylltiedig â nhw. Mae hyn yn tynnu sylw at yr angen i roi ystyriaeth bellach i b'un a ellid defnyddio'r fframwaith tai digonol yng nghyd-destun y sector perchen-feddianwyr a sut y gellid gwneud hynny mewn ffordd sy'n helpu i gyflawni'r nod o gynyddu'r cyflenwad o dai digonol.

Gall yr heriau polisi sy'n codi pan na all perchen-feddianwyr gael cartref digonol, fod yn wahanol i'r rhai sy'n codi pan na fodlonir gofynion digonolrwydd tai yng nhyd-destun pobl sy'n rhentu.

¹⁴ Llywodraeth Cymru, [Amcangyfrifon stoc annedd: ar 31 Mawrth 2023](#). Dengys data a gafwyd gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG) fod cyfran uwch o anheddau yng Nghymru yn eiddo i berchen-feddianwyr o gymharu â Lloegr a'r Alban (gweler [Dwelling stock by tenure, UK](#)).

Mae tystiolaeth i awgrymu bod tai, fel arfer, yn fwy fforddiadwy i bobl sy'n byw mewn llety sy'n eiddo i berchen-feddianwyr o gymharu â phobl sy'n rhentu eu cartrefi. Mae data sy'n ymwneud â Dangosydd 49 o Ddangosyddion Cenedlaethol Llesiant Cymru¹⁵ yn awgrymu o gymharu â pherchen-feddianwyr, fod cyfran fwy o rentwyr yn gwario 30% neu fwy o'u hincwm ar gostau tai. Mae'r data diweddaraf (sy'n ymwneud â 2021-24) yn nodi canran yr aelwydydd sy'n gwario 30% neu fwy o'u hincwm ar gostau tai ar gyfer y deiliadaethau gwahanol fel a ganlyn: 36% ar gyfer pobl mewn eiddo rhent cymdeithasol; 35% ar gyfer pobl mewn llety rhent preifat; 9% ar gyfer perchnogion tai â morgaeisi; 3% ar gyfer perchnogion tai heb forgais. Mae hefyd yn werth nodi bod data Cyfrifiad 2021¹⁶ yn dangos bod y rhan fwyaf o berchnogion tai yng Nghymru (57%; 512,100) yn berchen ar eu cartrefi yn gyfan gwbl ac, felly, nad oes angen iddynt wneud taliadau morgais.

Serch hynny, yng nhyd-destun digonolrwydd tai, mae'n bosibl bod rhai perchen-feddianwyr yn wynebu heriau penodol. O ran bodloni meini prawf 'cyfaneddoldeb' (sy'n cwmpasu diogelwch tai) ac 'argaeledd gwasanaethau, deunyddiau, cyfleusterau a seilwaith', mae'n bosibl nad yw rhai o'r amddiffyniadau sydd ar waith er mwyn amddiffyn pobl rhag eiddo anniogel yn y sector rhentu yn gymwys yn yr un modd (os o gwbl) yn y sector perchen-feddianwyr. Er enghraifft, mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn gosod rhwymedigaeth ar landlordiaid i sicrhau bod annedd mewn cyflwr da a'i bod yn ffit i fod yn gartref ac mae Gofynion Ansawdd Dylunio Cymru yn pennu safonau ar gyfer tai cymdeithasol newydd ac wedi'u hadnewyddu. Er y gall y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai fod yn gymwys i anheddau sy'n eiddo i berchen-feddianwyr gydag awdurdodau lleol yn gallu cymryd camau yn erbyn perchnogion os ystyrir bod trydydd partiön yn wynebu risg, fel arfer nid yw'r fframweithiau rheoleiddio na pholisi sy'n ymwneud ag eiddo rhent y cyfeiriwyd atynt uchod yn gymwys i dai sy'n eiddo i berchen-feddianwyr.

Mae tystiolaeth sy'n ymwneud â pherfformiad o ran effeithlonrwydd ynni yn awgrymu y gall fod cyfyngiadau eraill ar safon cartrefi sy'n eiddo i berchen-feddianwyr o ran gwahanol ffactorau digonolrwydd tai, yn enwedig yng nhyd-destun meini prawf 'cyfaneddoldeb'. Dengys data fod cartrefi sy'n eiddo i berchen-feddianwyr yng Nghymru yn llai ynni effeithlon fel arfer na chartrefi rhent cymdeithasol neu gartrefi rhent preifat. Nodwyd mai'r cartrefi mwyaf effeithlon o ran ynni yw 'rhai rhent cymdeithasol, gyda 68% wedi'u graddio'n A, B neu C [sef y categorïau mwyaf effeithlon], o gymharu â 32% o gartrefi rhent preifat a 26% o gartrefi sy'n eiddo i berchen-feddiannydd'.¹⁷ Gyda'i gilydd, mae'r pwyntiau hyn yn awgrymu er nad yw'r

¹⁵ Llywodraeth Cymru, [Llesiant Cymru: dangosyddion cenedlaethol](#), a gyhoeddwyd ym mis Medi 2024.

¹⁶ Y Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG), [Cyfrifiad: Deiliadaeth](#).

¹⁷ [Tystysgrifau Perfformiad Ynni \(EPCs\) ar gyfer cartrefi yng Nghymru: dangosfwrdd rhynqweithiol](#), Llywodraeth Cymru.

perchennog tŷ *nodweddiadol* yn wynebu'r un heriau o ran fforddiadwyedd ag a wynebir gan y rhentwr nodweddiadol, ei bod yn bosibl, serch hynny, nad oes gan rai perchnogion tai fynediad at dai digonol fel y'u diffinnir gan fframwaith y Cenhedloedd Unedig.

Mae gwahanol ddulliau gweithredu cyffredinol y gellid eu rhoi ar waith er mwyn helpu i gyflawni'r nod o sicrhau digonolrwydd tai i bobl sy'n berchen-feddianwyr, megis cymhellion neu grantiau er mwyn helpu perchnogion tai i wneud gwelliannau i'w cartrefi. Mae'r drafodaeth a gyflwynwyd uchod yn tynnu sylw at yr angen i feithrin dealltwriaeth yn y sector tai o'r rhwystrau i sicrhau bod tai digonol ar gael i bobl yn y sector perchen-feddianwyr (h.y. pobl sydd eisoes yn y sector, yn hytrach na phobl sydd am ymuno â'r sector) a pha ymyriadau a allai fod yn briodol yn y cyd-destun hwn.

C4. A ddylai elfennau o'r fframwaith tai digonol fod yn gymwys i'r sector perchen-feddianwyr? Os felly, sut y gellid gwneud i hyn weithio yn ymarferol a pha faterion sydd angen eu hystyried ymhellach?

Deddfu ar gyfer hawl i gael tai digonol

Un o'r cwestiynau a oedd wrth wraidd yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyrdd oedd beth yw'r ffordd orau o gyflawni'r nod o sicrhau tai digonol. Cyflwynwyd safbwyntiau gwahanol ynghylch pa ymdrechion i sicrhau tai digonol a fyddai'n cael eu hwyluso drwy wneud deddfwriaeth yn rhoi hawl i bobl gael tai digonol a/neu'n gosod dyletswydd ar sefydliadau penodol i sicrhau y gall pobl gael tai digonol.

Mae'n ddefnyddiol cadw mewn cof ganllawiau a ddarparwyd gan y Cenhedloedd Unedig wrth ystyried a yw'n briodol cyflwyno deddfwriaeth sy'n ymwneud â thai digonol. Mae Swyddfa Uchel Gomisiynydd y Cenhedloedd Unedig dros Hawliau Dynol (OHCHR), yn nodi:

“One of the most common misconceptions associated with the right to adequate housing is that it requires the State to build housing for the entire population, and that people without housing can automatically demand a house from the Government. ... the right to adequate housing clearly does not oblige the Government to construct a nation’s entire housing stock.”

“Rather, the right to adequate housing covers measures that are needed to prevent homelessness, prohibit forced evictions, address discrimination, focus on the most vulnerable and marginalized groups, ensure security of tenure to all, and guarantee that everyone’s housing is adequate. These measures can

require intervention from the Government at various levels: legislative, administrative, policy or spending priorities.”¹⁸

Mae Llywodraeth Cymru wedi cymryd nifer o gamau yn unol â'r egwyddorion a nodwyd gan yr OHCHR uchod a cheir rhestr o lawer o'r camau gweithredu hyn mewn tabl yn yr adran sydd â'r pennawd 'Cyd-destun Polisi Cymru' yn nes ymlaen yn y bennod hon. Mae'r camau gweithredu hyn yn cynnwys cyflwyno Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 er mwyn rhoi mwy o ddiogelwch deiliadaeth i bobl sy'n rhentu yn y Sector Rhentu Preifat. Rydym hefyd yn ymrwymedig i gyflwyno deddfwriaeth yn ystod tymor y Senedd hon er mwyn diwygio'r system ddigartrefedd er mwyn helpu i gyflawni'r nod hirdymor o roi diwedd ar ddigartrefedd drwy sicrhau ei fod yn beth prin a byrhoedlog nad yw'n digwydd eto. Mae'r camau gweithredu hyn, yn ogystal ag amrywiaeth o rai eraill, yn helpu i gyflawni'r nod cyffredinol i sicrhau tai digonol.

Mae'r OHCHR wedi nodi y gall “the development of a national housing policy or strategy, linked to work plans and participatory budgets” a “indicators [to] support the effective monitoring of key housing outcomes” gefnogi ymdrechion i sicrhau digonolrwydd tai.¹⁹ Mae'r OHCHR yn nodi bod trefniadau monitro clir yn allweddol i gyflawni'r nod o wireddu digonolrwydd tai fesul cam. Er nad yw'r OHCHR yn rhagnodi' “an exact formula” ar gyfer mecanweithiau monitro, mae'n nodi bod angen iddynt fod yn “accessible, transparent and effective.”²⁰

Cafwyd safbwyntiau gwahanol gan ymatebwyr i'r ymgynghoriad ar y Papur Gwyrdd ynghylch a ddylid cyflwyno deddfwriaeth er mwyn gwarantu hawl i gael tai digonol.

Galwodd rhai ymatebwyr ar Lywodraeth Cymru i gyflwyno deddfwriaeth a fyddai'n darparu ar gyfer hawl i gael tai digonol. Er enghraifft, galwodd ymgyrch 'Back the Bill' am i hawl i gael tai digonol gael ei hymgorffori, am i drefniadau monitro sy'n ystyried y cynnydd sydd wedi'i wneud tuag at wireddu'r hawl gael eu sefydlu ac am i unigolion allu dwyn achosion gerbron y llysoedd neu'r tribiwnlysoedd.

Yn yr un modd, galwodd yr Athro Simon Hoffman o Brifysgol Abertawe am i'r hawl i gael tai digonol gael ei hymgorffori yng nghyfraith Cymru. Roedd yr Athro Hoffman yn pryderu bod risg na fyddai'r 'cynigion seiliedig ar wybodaeth a da eu bwriad i roi polisïau tai blaengar ar waith' yn y Papur Gwyrdd, fel arall yn cael eu cyflawni yn yr hirdymor. Nododd:

¹⁸ Swyddfa Uchel Gomisiynydd y Cenhedloedd Unedig dros Hawliau Dynol (OHCHR), [The Right to Adequate Housing](#), Ffeithlen Rhif 21, tud. 6.

¹⁹ Swyddfa Uchel Gomisiynydd y Cenhedloedd Unedig dros Hawliau Dynol (OHCHR), [The Right to Adequate Housing](#), Ffeithlen Rhif 21, tud. 38.

²⁰ Swyddfa Uchel Gomisiynydd y Cenhedloedd Unedig dros Hawliau Dynol (OHCHR), [The Right to Adequate Housing](#), Ffeithlen Rhif 21, tud. 37–38.

“the fact that [the proposals] are not anchored to the bedrock of an incorporated [right to adequate housing] means they are reduced to discretionary choices which are vulnerable, as policy always is, to changing priorities.”

Nododd bryder arall, sef:

“not incorporating the [right to adequate housing] would, in effect, rule out court-based mechanisms which enable individuals to challenge decisions made in relation to housing which directly affect them, or to hold relevant public authorities fully to account for progress made to realise (progressively) the [right to adequate housing].”

Ystyriodd ymchwiliad gan Bwyllgor Llywodraeth Leol a Thai'r Senedd ffyrdd o wneud deddfwriaeth er mwyn darparu ar gyfer hawl i gael tai digonol. Gwahaniaethodd adroddiad y Pwyllgor rhwng dau fodel gwahanol: “ymgorffori'n uniongyrchol yng nghyfraith Cymru neu'n anuniongyrchol drwy osod dyletswydd ar Weinidogion Cymru a rhai awdurdodau cyhoeddus eraill i roi sylw dyladwy i'r hawl”.²¹ Yn fras, byddai'r model cyntaf yn rhoi hawl i bobl geisio iawn pe na allent gael cartref digonol, tra byddai'r ail fodel yn ei gwneud yn ofynnol i sefydliadau perthnasol a Gweinidogion Cymru weithredu mewn ffyrdd sy'n helpu i sicrhau tai digonol. Yn ei hymateb i'r ymgynghoriad ar y Papur Gwyrdd, galwodd ymgyrch ‘Back the Bill’ ar Lywodraeth Cymru i wneud deddfwriaeth a fyddai'n darparu ar gyfer y ddau fodel, yn debyg i'r bil drafft y mae wedi'i lunio gyda'r Athro Hoffman.²² Wrth gyflwyno ei farn ei hun, nododd y Pwyllgor:

“Rydym yn pryderu efallai na fydd dull ‘sylw dyledus’ yn ddigon i sicrhau y cedwir at hawl ac felly credwn, mewn egwyddor, y byddai ymgorffori uniongyrchol yn ffordd fwy effeithiol o gyflawni hyn. Fodd bynnag, rydym yn cydnabod nad yw'r sector tai yng Nghymru ar hyn o bryd mewn sefyllfa i allu bodloni rhwymedigaethau ymgorffori uniongyrchol ac, felly, byddai angen cyflwyno'r hawl i gael tai digonol yn raddol dros amser. Rydym hefyd yn cydnabod y byddai ymgorffori uniongyrchol i gyfraith Cymru yn gofyn am ddadansoddiad gofalus o unrhyw Fil yn y dyfodol er mwyn sicrhau bod yr holl ddarpariaethau o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd.”²³

Roedd rhai ymatebwyr i'r ymgynghoriad ar y Papur Gwyrdd naill ai o'r farn na ddylid gwneud deddfwriaeth yn y byrdymor i'r tymor canolig neu'n rhannu pryderon ynghylch canlyniadau posibl cyflwyno'r fframwaith. Er nad oedd rhai o'r ymatebwyr

²¹ Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai Senedd Cymru (2023) ‘[Yr Hawl i Gael Tai Digonol](#)’, tud. 37.

²² Mae'r Bil drafft a luniwyd gan ymgyrch ‘Back the Bill’ ar gael [yma](#).

²³ Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai Senedd Cymru (2023) ‘[Yr Hawl i Gael Tai Digonol](#)’, tud. 37.

hyn yn gwrthwynebu, ar y cyfan, egwyddor mabwysiadu'r saith ffactor fel sail ar gyfer deall digonolrwydd tai, roeddent o'r farn na fyddai deddfwriaeth, o bosibl, yn helpu i gyflawni'r nod o sicrhau bod tai digonol ar gael i bawb.

Roedd pryderon rhai, yn arbennig awdurdodau lleol, yn canolbwyntio ar y cyllid a'r adnoddau y byddai eu hangen i sicrhau digonolrwydd tai, yn enwedig ar gyfer awdurdodau lleol a darparwyr eraill tai cymdeithasol. Nododd rhai y gallai deddfwriaeth newydd amharu ar allu partneriaid i sicrhau tai digonol i bobl yng Nghymru neu roi pwysau newydd ar bartneriaid cyflawni. Er enghraifft, lleisiodd rhai awdurdodau lleol bryderon y byddai gwneud deddfwriaeth cyn i'r stoc dai allu darparu tai digonol i bawb yn gosod beichiau ar y sector na ellid ymdopi â nhw. Lleisiodd Cyngor Sir Ceredigion bryder y gallai cyflwyno'r fframwaith gael 'effeithiau anfwriadol' ar y farchnad dai ac ar allu awdurdodau lleol i 'gyflawni ... swyddogaethau statudol'. Nododd Cyngor Sir Casnewydd y gallai fod angen cyllid ychwanegol ar awdurdodau lleol petai 'baich newydd' yn cael ei osod arnynt. Nododd Rhwydwaith Cymunedau Mwy Diogel Cymru hefyd y byddai angen cyllid ychwanegol ar y sector er mwyn gwella darpariaeth tai. Nododd Cyngor Sir y Fflint y dylid gadael i amser fynd heibio cyn cyflwyno fframwaith o'r fath er mwyn i'r sector allu ymateb i deddfwriaeth newydd a wnaed yn ystod y blynyddoedd diwethaf.

Tynnodd sawl ymatebydd sylw ar yr heriau sy'n gysylltiedig â sicrhau tai digonol. Galwyd am i unrhyw amserlenni arfaethedig yn ymwneud â thargedau ar gyfer tai digonol, adlewyrchu'r heriau a wynebir gan y sector tai a'r sector adeiladu, gan gynnwys o ran gallu'r sector i ddarparu tai newydd. Tynnodd Panel Arbenigol Cymru Gyfan ar Dai sylw at yr angen i lunio amserlenni mewn ffordd sy'n ei gwneud yn bosibl i 'reoli'r galw am sgiliau contractwyr penodol'. Nododd un landlord y dylid sicrhau bod 'cost ac amserlen' unrhyw fesurau yn 'rhesymol'. Nododd Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam, er y dylem anelu at gyflawni'r saith ffactor digonolrwydd, y gallai cyflawni'r nod hwn gael ei rwystro gan nifer annigonol o adeiladau newydd a phrinder eiddo o ansawdd da yn y Sector Rhentu Preifat. Yng nghyd-destun y Sector Rhentu Preifat, lleisiwyd pryderon ynghylch canlyniadau anfwriadol posibl, gyda landlordiaid yn dewis gadael y farchnad, o bosibl, yn hytrach na cheisio bodloni'r gofynion newydd. Roedd ymatebwyr yn pryderu y gallai hyn leihau'r cyflenwad o stoc yn y Sector Rhentu Preifat ac, felly, ei gwneud yn fwy anodd i bobl gael cartref digonol yn y sector hwnnw. Er enghraifft, mynegodd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl a rhai landlordiaid unigol bryder y gallai'r mesurau effeithio ar argaeledd tai i rentwyr a lleihau'r dewis o lety sydd ar gael iddynt, wrth i landlordiaid adael y farchnad. Cydnabuwyd y risg y gallai landlordiaid adael y farchnad mewn ymatebion i'r Papur Gwyrdd gan rai y tu allan i'r Sector Rhentu Preifat, gan gynnwys Cyngor Sir Ynys Môn a Cartrefi Dinas Casnewydd, sy'n Landlord Cymdeithasol Cofrestredig.

Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn ymwybodol o'r ffaith y byddai angen cryn dipyn o adnoddau i wneud deddfwriaeth o'r fath ac y gallai hyn arwain at dynnu'r ffocws oddi ar y dasg graidd o ddarparu mwy o dai digonol a chynyddu capasiti yn y sector tai.

Enghreiffiau Rhyngwladol – Dulliau gwahanol a roddwyd ar waith i sicrhau digonolrwydd tai mewn amrywiaeth o wledydd eraill

Mae'n ddefnyddiol ystyried tystiolaeth o wledydd eraill ledled y byd wrth inni ddatblygu dulliau i gefnogi'r gwaith o sicrhau digonolrwydd tai yng Nghymru. Un pwynt allweddol sy'n codi o gymariaethau rhyngwladol yw nad oes unrhyw gysylltiad uniongyrchol rhwng bodolaeth deddfwriaeth sy'n gwarantu hawl i gael tai digonol a llwyddo i wireddu hynny'n ymarferol.

Mae'r OHCHR yn cyflwyno gwybodaeth am wledydd sydd wedi ymgorffori hawliau sy'n ymwneud â mynediad at dai i'r gyfraith a/neu'r cyfansoddiad cenedlaethol. Mae'r OHCHR yn nodi bod 'several constitutions explicitly refer to the right to adequate housing, including those of Belgium, Seychelles, South Africa and Uruguay' a bod cyfansoddiadau gwledydd eraill, gan gynnwys Portiwgal a Sbaen, hefyd yn cyfeirio at hawliau tai. Aiff ymlaen i nodi bod cyfansoddiadau gwledydd penodol eraill, gan gynnwys y Ffindir, yr Iseldiroedd, Gwlad Pwyl, Gweriniaeth Korea, Sweden a'r Swistir yn 'suggest a general responsibility of the State for ensuring adequate housing and living conditions for all'.²⁴

Ystyrir bod cyfansoddiad De Affrica²⁵ yn darparu un o'r datganiad mwyaf clir ar yr hawl i gael tai digonol. Mae Adran 26 yn cynnwys y darpariaethau canlynol:

“(1) Everyone has the right to have access to adequate housing.

(2) The State must take reasonable legislative and other measures, within its available resources, to achieve the progressive realization of this right.”

Dengys y darpariaethau hyn fod gan unigolion hawliau tai a bod dyletswyddau wedi'u gosod ar y wladwriaeth.

Mae Erthygl 23 o gyfansoddiad Gwlad Belg yn darparu'r 'hawl i gael llety gweddus'.²⁶

Mae Erthygl 65 o gyfansoddiad Portiwgal yn rhoi'r hawl i unigolion gael '... an adequately sized dwelling that provides hygienic and comfortable conditions and preserves personal and family privacy'. Mae'r un erthygl yn gosod cyfres o rwymedigaethau ar y wladwriaeth, gan gynnwys 'rhoi polisi tai ar waith', 'hyrwyddo adeiladu tai cost isel a thai cymdeithasol', cefnogi gwaith adeiladu preifat a

²⁴ Swyddfa Uchel Gomisiynydd y Cenhedloedd Unedig dros Hawliau Dynol (OHCHR), [The Right to Adequate Housing](#), Ffeithlen Rhif 21, tud. 14.

²⁵ [Cyfansoddiad Gweriniaeth De Affrica, 1996](#).

²⁶ [Cyfansoddiad Gwlad Belg](#).

'mynediad at dai sy'n eiddo preifat neu dai rhent', a 'mabwysiadu polisi sy'n gweithio tuag at sefydlu system rentu sy'n cyd-fynd ag incymau teuluoedd'.²⁷

Yn ôl Adran 47 o gyfansoddiad Sbaen:

"All Spaniards have the right to enjoy decent and adequate housing. The public authorities shall promote the necessary conditions and establish appropriate standards in order to make this right effective..."²⁸

Er bod yr enghreifftiau hyn yn dangos nad yw cynnwys hawliau tai mewn cyfansoddiad cenedlaethol yn beth anghyffredin, cymysg yw'r dystiolaeth o astudiaethau achos rhyngwladol bod deddfu ar gyfer hawl i gael tai digonol yn cynyddu mynediad at dai digonol. Mae tystiolaeth i awgrymu bod rhai gwledydd sydd â fframwaith deddfwriaethol gwannach ym maes hawliau tai yn perfformio'n well o ran darparu tai digonol na rhai gwledydd lle mae'r hawl i gael tai digonol yn rhan gadarn o'r cyfansoddiad cenedlaethol.

Wrth ddarparu tystiolaeth i ymchwiliad Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai'r Senedd i'r hawl i gael tai digonol yn 2023, nododd Alma Economics:

"Finland has achieved most so far, but the actual legislative right is not as strong as in some other countries. So, in their case, it's political will that is leading to achievement, more so than the specific legal framework. ... And then, you've got a country like South Africa that's got a very strong legal right, but it hasn't achieved very much."²⁹

Mewn adroddiad ar wahân, crynhodd Alma Economics y diffyg cynnydd sydd wedi'i wneud yn Ne Affrica o ran sicrhau tai digonol, er gwaethaf y sail ddeddfwriaethol gref, fel a ganlyn:

"Mae De Affrica yn enghraifft unigryw o wlad sydd wedi cyflwyno ffurf gref o hawl y gellir ei chyfiawnhau i gael mynediad at dai digonol. Er y bu rhai achosion llys llwyddiannus yn Ne Affrica, mae gwelliannau mewn canlyniadau wedi cael eu dal yn ôl gan ddiffyg cyflenwad o dai digonol."³⁰

Mae Alma Economics yn esbonio bod tystiolaeth o Dde Affrica yn dangos bod 'buddsoddi mewn cyflenwad tai o ansawdd yn bwysig' er mwyn i bobl allu cael tai digonol yn ymarferol a bod angen 'buddsoddi yn y cyflenwad tai ... i ddeddfwriaeth fod yn llwyddiannus'.³¹

²⁷ [Cyfansoddiad Gweriniaeth Portiwgal, Seithfed Diwygiad \(2005\)](#).

²⁸ [Cyfansoddiad Sbaen](#).

²⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, [Yr Hawl i Gael Tai Digonol](#), Gorffennaf 2023, tud. 35–6.

³⁰ Alma Economics (2021) [Yr Hawl i dai digonol yng Nghymru: y sylfaen dystiolaeth](#), tud. 4.

³¹ Alma Economics (2021) [Yr Hawl i dai digonol yng Nghymru: y sylfaen dystiolaeth](#), tud. 4.

Gan adlewyrchu'r canfyddiadau o Dde Affrica, mae Alma Economics yn ystyried tystiolaeth sy'n ymwneud ag Ewrop ac yn nodi:

“enghreifftiau o wledydd sydd wedi cyflwyno deddfau sy'n anelu at sicrhau mynediad at dai digonol nad ydyn nhw wedi bod yn llwyddiannus am amrywiol resymau. Roedd cyfraith DALO Ffrainc, a gyflwynodd fath o hawl y gellir ei gorfodi, unigol i dai, yn aneffeithiol wrth ailgartrefu unigolion. Amlygodd yr achos hwn yr angen i ddarparu adnoddau i sicrhau gweithrediad ac effeithiolrwydd deddfau sy'n gysylltiedig â thai.”

Mae'r canfyddiadau hyn yn ein hatgoffa nad yw deddfwriaeth sy'n gwarantu hawl i gael tai digonol yn 'fwled arian'. Mae'r dystiolaeth yn pwysleisio pwysigrwydd datblygu a chyflwyno strategaeth effeithiol, a gefnogir gan gyllid wedi'i dargedu a deddfwriaeth briodol ac a oruchwylir gan waith monitro effeithiol.

Mae Alma Economics hefyd yn rhoi trosolwg byr o ddatblygiadau yng Nghanada. Mae'n nodi bod Canada wedi cyflwyno 'model unigryw', am ei bod wedi cyflwyno'r '...hawl i dai digonol yn ei ddeddfwriaeth, gan ddarparu mecanweithiau anfeirniadol [sic] i sicrhau bod yr hawl yn cael ei chyflawni.'³² Cyflwynwyd y mesurau ar ffurf Deddf Strategaeth Dai Genedlaethol yn 2019. Creodd y ddeddfwriaeth hefyd '... dri chorff atebolrwydd i hyrwyddo a gwarchod yr hawl i dai digonol: y Cyngor Tai Cenedlaethol, yr Eiriolwr Tai Ffederal a'r Panel Adolygu'.³³

Darparodd cyflwyniad ymgyrch 'Back the Bill' i'r ymgynghoriad ar y Papur Gwyrdd wybodaeth ychwanegol am rôl yr Eiriolwr Tai Ffederal. Nododd:

“The Federal Housing Advocate is an independent, nonpartisan watchdog, empowered to drive meaningful action to address housing need and homelessness in Canada. ... [It] helps to promote, and protect the right to housing in Canada, including the progressive realisation of the right to adequate housing. The goal of the Advocate's work is to drive change on key systemic housing issues and advance the right to housing for all in Canada.”

O ran gwerthuso effeithiolrwydd y dull gweithredu a fabwysiadwyd yng Nghanada, mae awduron adroddiad Alma Economics yn nodi'n glir nad oes '... tystiolaeth o'i effeithiolrwydd [sef y model] gan ei fod yn dal i fod yn ei ddyddiau cynnar'.³⁴ Serch hynny, maent yn awgrymu bod 'dull Canada yn ymddangos yn addawol'³⁵ ac yr ymddengys y bydd datblygiadau yng Nghanada yn haeddu rhagor o sylw dros amser.

³² Alma Economics (2021) [Yr Hawl i dai digonol yng Nghymru: y sylfaen dystiolaeth](#), tud. 3.

³³ Alma Economics (2021) [Yr Hawl i dai digonol yng Nghymru: y sylfaen dystiolaeth](#), tud. 3.

³⁴ Alma Economics (2021) [Yr Hawl i dai digonol yng Nghymru: y sylfaen dystiolaeth](#), tud. 3.

³⁵ Alma Economics (2021) [Yr Hawl i dai digonol yng Nghymru: y sylfaen dystiolaeth](#), tud. 3.

Yn 2023, cynhaliodd Llywodraeth yr Alban ymgynghoriad³⁶ ar Fil Hawliau Dynol i'r Alban a fyddai'n ymgorffori'r Confensiwn Rhyngwladol ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol (ICESCR), sy'n cynnwys hawl i dai. Nododd yr ymgynghoriad y bwriad i osod dyletswydd weithdrefnol gychwynol ar gyff cyhoeddus sy'n cyflawni swyddogaethau cyhoeddus datganoledig er mwyn ymgorffori'r hawliau i'w prosesau gwneud penderfyniadau a sicrhau y rhoddir sylw priodol iddynt wrth ddarparu gwasanaethau. Gallai'r ddyletswydd fod yn gymwys i'r gwaith o ddatblygu polisiâu neu raglenni a deddfwriaeth newydd, yn ogystal â phrosesau cyllidebol a phrosesau gwneud penderfyniadau. Byddai hyn yn gymwys am gyfnod ar ôl i'r Bil gael ei basio er mwyn rhoi amser i ddeiliaid dyletswydd baratoi ar gyfer dyletswydd gydymffurfio ddilynol. Byddai'r ddyletswydd i gydymffurfio yn cael ei dangos drwy wireddu'r hawliau yn raddol a sicrhau bod y rhwymedigaethau craidd gofynnol yn cael eu cyflawni. Byddai'r rhwymedigaethau yn gweithredu ar y cyd â'r gofyniad i ddeiliaid dyletswydd wireddu'r hawl yn raddol, y tu hwnt i'r craidd gofynnol. Bwriedir i hyn sicrhau mai'r rhwymedigaethau yw'r terfyn isaf o ran gwireddu'r hawliau yn hytrach na'r terfyn uchaf. Roedd Llywodraeth yr Alban wedi nodi ei bod yn bwriadu cyflwyno Bil yn ystod y tymor seneddol hwn,³⁷ ond yn ddiweddar cyhoeddodd na fyddai'n cyflwyno'r Bil tan y tymor nesaf.³⁸

Cyd-destun Polisi Cymru

Mae gweithgareddau Llywodraeth Cymru sy'n ymwneud â thai eisoes yn helpu i gyflawni saith ffactor digonolrwydd. Mae'r tabl isod yn rhoi crynodeb byr o'r rhaglenni, y polisiâu a'r ddeddfwriaeth sydd ar waith yng Nghymru sy'n ceisio mynd i'r afael â'r saith maen prawf.

Meini prawf	Mesurau sydd ar waith er mwyn helpu i wireddu'r meini prawf
<p>Diogelwch deiliadaeth</p> <p>Nid yw tai yn ddigonol os nad oes gan y sawl sy'n eu meddiannu rywfaint o ddiogelwch</p>	<ul style="list-style-type: none"> Gwnaeth Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ymestyn y cyfnodau hysbysu ar gyfer troi allan heb fai i chwe mis ac mae'n ei gwneud yn ofynnol naill ai i gontractau meddiannaeth safonol neu ddiogel gael eu rhoi i denantiaid. Mae Deddf 2016 hefyd yn rhoi gwarchodaeth rhag troi allan dialgar ac yn gwella hawliau olynu, gan gynnwys rhoi hawl olynu i ofalwyr.

³⁶ Llywodraeth yr Alban (2023), [A Human Rights Bill for Scotland: consultation](#).

³⁷ [Llythyr gan y Gweinidog Cydraddoldebau, Mudo a Ffoaduriaid, 28 Mawrth 2024](#).

³⁸ [Llythyr gan Ysgrifennydd y Cabinet dros Gyfiawnder Cymdeithasol, 4 Medi 2024](#).

<p>deiliadaeth sy'n gwarantu gwarchodaeth gyfreithiol rhag troi allan drwy rym, aflonyddu a bygythiadau eraill.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mae proses gyfreithiol y mae'n rhaid ei dilyn drwy'r llysoedd er mwyn cael gorchymyn i adennill meddiant o eddo. • Mae darparwyr tai cymdeithasol yn dilyn polisi 'dim troi tenantiaid allan a'u gwneud yn ddigartref' a 'dim troi tenantiaid allan oherwydd caledi' ariannol lle mae tenantiaid yn ymgysylltu â'u landlordiaid. • Mae gwasanaethau digartrefedd awdurdodau lleol yn cael eu hariannu er mwyn helpu i atal digartrefedd. • Cyllid a roddir i Wasanaethau Cyngor er mwyn iddynt ddarparu gwybodaeth a chyngor annibynnol ar denantiaethau.
<p>Argaeledd gwasanaethau, deunyddiau, cyfleusterau a seilwaith</p> <p>Nid yw tai yn ddigonol os nad oes gan y sawl sy'n eu meddiannu ddŵr yfed diogel, cyfleusterau glanweithdra digonol, ynni i goginio, gwres, goleuadau a chyfleusterau storio bwyd neu waredu sbwriel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mae rheoliadau adeiladu yn gofyn am safonau gofynnol penodol ar gyfer gwaith dylunio, gwaith adeiladu ac addasiadau. • Mae Gofynion Ansawdd Dylunio Cymru yn pennu safonau ar gyfer tai cymdeithasol newydd ac wedi'u hadnewyddu. • Mae Safonau Ansawdd Tai Cymru (SATC 2023) yn pennu'r safonau y mae'n rhaid i dai cymdeithasol presennol eu cyrraedd. • Darperir cyllid i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac awdurdodau lleol er mwyn iddynt ddarparu cartrefi rhent cymdeithasol newydd i'r safonau a nodir yng Ngofynion Ansawdd Dylunio Cymru. • Darperir cyllid i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac awdurdodau lleol drwy SATC a'r Rhaglen Ôl-osod er mwyn Optimeiddio er mwyn iddynt wella safonau tai cymdeithasol.
<p>Fforddiadwyedd</p> <p>Nid yw tai yn ddigonol os bydd</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mae mesurau ar waith er mwyn helpu i sicrhau y gall pobl fforddio eu llety, gan gynnwys elfennau tai budd-daliadau lles a weinyddir gan y DU a thaliadau

<p>cost y tai yn peryglu neu'n tanseilio mwynhad y meddianwyr o hawliau dynol eraill (e.e. bwyd).</p>	<p>disgresiwn at gostau tai yn ogystal â darpariaeth ar gyfer cyngor ar incwm a dyled.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pennir codiadau blynyddol i renti cymdeithasol gan Weinidogion Cymru. • Mae Cynllun Lesio Cymru yn cynnig dull o sicrhau eiddo rhent preifat diogel yn y tymor canolig i'r hirdymor sydd i'w gynnig ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol. • Mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn cyfyngu ar allu landlordiaid i gynyddu rhent tenantiaid ar gontractau cyfnodol safonol i unwaith y flwyddyn.
<p>Cyfaneddoldeb</p> <p>Nid yw tai yn ddigonol os nad ydynt yn gwarantu diogelwch corfforol nac yn darparu digon o le, yn ogystal ag amddiffyn y sawl sy'n eu meddiannu rhag yr oerfel, lleithder, gwres, glaw, y gwynt a bygythiadau eraill i iechyd a pheryglon strwythurol.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn gosod rhwymedigaethau ar landlordiaid i sicrhau bod annedd mewn cyflwr da a'i bod yn ffit i fod yn gartref. • Mae'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai yn adnodd gwerthuso seiliedig ar risg y bwriedir iddi helpu awdurdodau lleol i nodi risgiau a pheryglon posibl i iechyd a diogelwch sy'n gysylltiedig ag unrhyw ddiffygion a nodir mewn anheddau a diogelu rhag y risgiau a'r peryglon hynny.
<p>Hygyrchedd</p> <p>Nid yw tai yn ddigonol os nad yw anghenion penodol grwpiau difreintiedig ac wedi'u hymyleiddio yn cael eu hystyried.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mae Llywodraeth Cymru yn darparu cyllid i wneud addasiadau ar gyfer pobl anabl neu hŷn drwy wahanol raglenni cyllid yn dibynnu ar ffactorau megis maint y gwaith a deiliadaeth (gan gynnwys HWYLUSO, grantiau ar gyfer cyfleusterau i'r anabl, grantiau ar gyfer addasiadau ffisegol ac addasiadau brys).

	<ul style="list-style-type: none"> • Nod y Gronfa Tai â Gofal yw cynyddu'r stoc o dai er mwyn diwallu anghenion pobl ag anghenion gofal a chymorth. • Mae Gofynion Ansawdd Dylunio Cymru yn cyfeirio at safon Cartrefi Gydol Oes fel dull cydnabyddedig o sicrhau bod tai newydd yn diwallu'r rhan fwyaf o anghenion rhesymol yr amrywiaeth ehangaf o bobl nawr ac yn y dyfodol. Mae anheddau sy'n cyrraedd y safonau hyn yn darparu cartrefi sydd wedi'u dylunio'n feddylgar, sy'n hygyrch ac y gellir eu haddasu'n haws er mwyn diwallu anghenion tymor hwy.
<p>Lleoliad</p> <p>Nid yw tai yn ddigonol os ydynt wedi'u hynysu oddi wrth gyfleoedd gwaith, gwasanaethau gofal iechyd, ysgolion, canolfannau gofal pant a chyfleusterau cymdeithasol eraill neu os ydynt wedi'u lleoli mewn ardaloedd llygredig neu beryglus.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mae polisi cynllunio, sy'n cael ei lywio gan <i>Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040</i>,³⁹ Cynlluniau Datblygu Lleol a strategol, yn ei gwneud hi'n ofynnol ystyried y lleoliad lle y bydd angen cartrefi yn y dyfodol a gweithio tuag at ei ddarparu, yn ogystal â'r seilwaith a'r cysylltiadau sydd eu hangen ar gymunedau i ffynnu. • Mae Aseidiadau o'r Farchnad Dai Leol yn rhan hanfodol o'r sail dystiolaeth ar gyfer paratoi Cynlluniau Datblygu a Strategaethau Tai Lleol awdurdodau lleol. Maent yn hanfodol i ddeall faint o dai lleol ychwanegol sydd eu hangen ar y cymunedau amrywiol ym mhob awdurdod lleol er mwyn sicrhau y gall cartrefi a adeiledir ddiwallu'r anghenion hynny, nawr ac yn y dyfodol. • Mae cartrefi a ariennir gan grant yn rhan o flaenoriaethau tai strategol awdurdodau lleol fel y'u nodir yn eu Prosbectws Tai, sy'n seiliedig ar eu Hasesiadau o'r Farchnad Dai Leol.
<p>Digonolrwydd diwylliannol</p> <p>Nid yw tai yn ddigonol os nad ydynt yn parchu nac</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn ei gwneud hi'n ofynnol ystyried canlyniadau polisi presennol yn y dyfodol, yn ogystal â gweithio tuag at nifer o nodau, megis Cymru Fwy Cyfartal, Cymru o Gymunedau Cydlynol a Chymru â Diwylliant Bywiog lle mae'r Gymraeg yn Ffynnu.

³⁹ Llywodraeth Cymru (2021), [Cymru'r Dyfodol: y cynllun cenedlaethol 2040](#)

<p>yn ystyried mynegiant hunaniaeth ddiwylliannol yn y ffordd y mae wedi'i llunio. Dylai gwaith datblygu neu foderneiddio ym maes tai sicrhau nad yw'r agweddau diwylliannol ar dai yn cael eu haberthu.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mae'r Cynllun Tai mewn Cymunedau Cymraeg yn mynd i'r afael â'r heriau a wynebir gan gymunedau Cymraeg lle ceir nifer mawr o ail gartrefi. • Mae Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol sy'n llywio Cynlluniau Datblygu Lleol bellach yn ei gwneud hi'n ofynnol ystyried anghenion lleol pobl Ddu, Asiaidd ac Ethnig Leiafrifol. • Mae Cynllun Gweithredu Cymru Wrth-hiliol yn amlinellu nifer o gamau gweithredu i wella'r ffordd y mae cyrff a pholisïau tai yn ymateb i anghenion pobl Ddu, Asiaidd ac Ethnig Leiafrifol.
--	--

Mater allweddol i'w ystyried yng nghyd-destun datblygu strategaeth i sicrhau digonolrwydd tai yw'r graddau y mae gwahanol fecanweithiau – megis cyllid, rhaglenni polisi, strategaethau a mesurau deddfwriaethol (neu gyfuniad o bob un ohonynt) – yn effeithiol wrth ysgogi cynnydd tuag at sicrhau digonolrwydd tai. Yn gysylltiedig â hyn rhaid ystyried a yw rhai mecanweithiau yn arbennig o effeithiol wrth gefnogi cynnydd tuag at fodloni maen prawf neu feini prawf penodol. Drwy roi arferion monitro a chasglu data newydd ac effeithiol ar waith, rydym yn disgwyl cael gwybodaeth werthfawr am y graddau y mae'r mesurau presennol hyn yn effeithiol wrth ysgogi cynnydd, fel y'i mesurir yn erbyn y saith ffactor.

Y dull gweithredu arfaethedig

Mae Llywodraeth Cymru yn ymrwymedig i egwyddor digonolrwydd tai ac i sicrhau tai digonol yn ymarferol yng Nghymru. Mae'r cynigion a amlinellir isod yn nodi dull gweithredu a fyddai'n helpu i sicrhau tai digonol. Mae'n ddull gweithredu sy'n ymateb i'r heriau penodol a wynebir gan bobl ledled Cymru ac i gyd-destun y sector tai yng Nghymru.

Rydym wedi defnyddio'r dystiolaeth a ddarparwyd yn yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyrdd a'n dealltwriaeth o'r sector tai yn ehangach. Gan ystyried y cyd-destun ariannol heriol a'r heriau presennol o ran capasiti yn y sector, mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod y pryderon a leisiwyd gan ymatebwyr i'r Papur Gwyrdd a rhanddeiliaid eraill ynghylch gallu'r sector i ddarparu tai digonol yn y byrdymor.

Mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylid canolbwyntio yn y byrdymor i'r tymor canolig ar wneud rhagor o gynnydd o ran cynyddu capasiti'r sector tai yng Nghymru i ddarparu tai digonol. Mae'r cynigion a nodir isod hefyd wedi'u llywio gan ganllawiau a ddarparwyd gan y Cenhedloedd Unedig. Mae'r Cenhedloedd Unedig yn nodi

pwysigrwydd mabwysiadu polisi tai neu strategaeth dai genedlaethol, wedi'i gysylltu (chysylltu) â chynlluniau gwaith a chyllidebau, y gellir ei (d)defnyddio i fonitro a herio cynnydd tuag at sicrhau digonolrwydd tai. Mae casglu data digonol ar y gwahanol ffactorau sy'n cyfrannu at ddigonolrwydd tai yn alluogydd tanategol ar gyfer cynnydd tuag sicrhau digonolrwydd tai. Byddai casglu data hefyd yn cyfrannu at nodi strategaeth effeithiol ac at adolygu'r strategaeth honno yn rheolaidd.

Yn y cyd-destun hwn, mae Llywodraeth Cymru yn cynnig y dylid datblygu deddfwriaeth yn ystod Tymor y Senedd nesaf er mwyn sefydlu fframwaith a fydd yn ysgogi camau gweithredu i sicrhau tai digonol. Byddai'r ddeddfwriaeth arfaethedig yn gosod dyletswydd ar Weinidogion Cymru i gyhoeddi strategaeth dai o fewn terfyn amser penodol er mwyn cymryd camau i gefnogi'r gwaith o wireddu digonolrwydd tai fesul cam. Gallai'r ddeddfwriaeth nodi'r saith ffactor sydd angen eu cynnwys mewn strategaeth a sut y caiff y meini prawf hyn eu diffinio ac amlinellu gofynion ynghylch datblygu dangosyddion ac arferion monitro. Nododd yr adran gynharach yn y bennod hon sydd â'r pennawd 'Defnyddio'r Fframwaith yn Ymarferol' gwestiwn yn ymwneud â'r materion hyn a sut y byddant o bosibl yn cael eu rhoi ar waith, a byddwn yn defnyddio ymatebion i'r cwestiynau hyn wrth inni ystyried y dull gweithredu mwyaf effeithiol.

Fel rhan o'r ddeddfwriaeth hon, gellid gwneud darpariaeth i nodi pwy y mae angen ei gynnwys ac ymgynghori ag ef ynghylch llunio strategaeth dai. Gellid ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru gynnal ymgynghoriad cyhoeddus ffurfiol ar fersiwn ddrafft o'r strategaeth. Byddai angen ystyried a fyddai'n fuddiol cynnwys gofyniad pellach i ymgynghori â'r rhanddeiliaid hynny, megis awdurdodau lleol, sy'n debygol o fod yn bartneriaid cyflawni allweddol ac y mae'r strategaeth yn fwyaf tebygol o effeithio arnynt. Gallai hefyd fod yn fuddiol i bartïon eraill â diddordeb chwarae rôl ymgynghorol statudol yn y broses o ddatblygu strategaeth dai. Er enghraifft, gellid ystyried a ddylai fod rôl ymgynghorol statudol i Gomisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol, o gofio y gallai'r strategaeth dai fod yn allweddol i ysgogi cynnydd yng nghyd-destun nodau llesiant Cymru. Fodd bynnag, oherwydd yr ymrwymiad i gynnal ymgynghoriad cyhoeddus ar fersiwn ddrafft o strategaeth dai, nid yw'n glir a fyddai unrhyw fantais yn deillio o nodi ymgynghoreion statudol, gan y byddai cyfle i sefydliadau gyfrannu at yr ymarfer hwnnw sut bynnag. Bydd yn bwysig sicrhau y gall y broses o ddatblygu a chyhoeddi strategaeth ddigwydd heb ddyblygu na phrosesau gweinyddol aneffeithlon.

O ran terfynau amser, cynigir y byddai'n ofynnol i Weinidogion gyhoeddi strategaeth derfynol o fewn 18 mis i'r dyddiad y daw'r ddeddfwriaeth i rym. Byddai hyn yn cynnig cyfleoedd ar gyfer gweithgarwch ymgysylltu helaeth â rhanddeiliaid wrth ddatblygu'r strategaeth a'r dangosyddion cynnydd ategol, byddai'n rhoi amser i gynnal ymgynghoriad ffurfiol ac yn sicrhau y gellid diwygio'r strategaeth ddrafft fel y bo'n briodol ar ôl i'r safbwyntiau a gyflwynwyd yn ystod yr ymgynghoriad gael eu dadansoddi.

Gallai'r ddeddfwriaeth nodi mecanweithiau ar gyfer monitro'r ffordd y mae'r strategaeth yn cael ei rhoi ar waith ac adrodd ar hynny. Mae'n bosibl y gallai hyn gynnwys darpariaethau yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru adrodd i'r Senedd ar gynnydd, er enghraifft. Bydd angen ystyried mecanweithiau o'r fath ymhellach er mwyn sicrhau y caiff prosesau craffu priodol eu rhoi ar waith.

Gallai'r ddeddfwriaeth hefyd ei gwneud yn ofynnol i Lywodraeth Cymru adolygu'r strategaeth yn rheolaidd o fewn terfynau amser penodol. Byddai hyn yn helpu i sicrhau bod strategaeth yn parhau i fod yn briodol ac yn ystyried unrhyw newidiadau i'r cyd-destun ehangach. Bydd angen ystyried pa derfynau amser a fyddai'n briodol yn hyn o beth. Ar y naill law, byddai angen cynnal adolygiadau yn ddigon rheolaidd er mwyn i strategaeth allu cael ei haddasu er mwyn ystyried unrhyw newidiadau perthnasol a allai fod wedi digwydd ac, felly, barhau i fod yn addas at y diben. Ar y llaw arall, gan y gallai adolygiadau o'r fath roi pwysau ychwanegol ar y sector tai o ran adnoddau, byddai angen caniatáu digon o amser rhwng adolygiadau er mwyn i'r sector allu canolbwyntio ar ddarparu tai digonol ac ysgogi cynnydd.

At hynny, rhagwelwn y gallai'r ddeddfwriaeth osod dyletswydd ar gyrrff penodol yn y sector cyhoeddus i ystyried y strategaeth dai wrth gyflawni eu swyddogaethau tai. Gallai hyn helpu i sicrhau bod y partneriaid hyn yn y sector cyhoeddus yn cyfeirio adnoddau, yn cynllunio gweithgarwch ac yn gweithredu mewn ffyrdd sy'n cyflawni'r strategaeth dai a'i nod o ddarparu tai digonol. Bydd angen ystyried pa gyrrff yn y sector cyhoeddus a ddylai fod yn ddarostyngedig i ddyletswydd o'r fath. O gofio'r rôl allweddol y maent yn ei chwarae yn darparu gwasanaethau tai, mae'n debygol y byddai'r ddyletswydd yn gymwys i awdurdodau lleol.

Rhoddir crynodeb o'r cynnig isod. Gallai'r ddeddfwriaeth arfaethedig wneud darpariaeth er mwyn gwneud y canlynol:

- Gosod dyletswydd ar Weinidogion Cymru i lunio strategaeth dai o fewn terfyn amser penodol er mwyn cyflawni'r nod o sicrhau digonolrwydd tai.
- Nodi'r saith ffactor sydd angen eu cynnwys mewn strategaeth o'r fath a sut y byddem yn eu diffinio.
- Nodi pwy y mae angen ei gynnwys ac ymgynghori ag ef ynghylch llunio strategaeth dai o'r fath.
- Ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru adolygu'r strategaeth yn rheolaidd o fewn terfynau amser penodol.
- Nodi mecanweithiau ar gyfer monitro'r ffordd y caiff y strategaeth ei rhoi ar waith ac adrodd ar hynny (gan gynnwys, o bosibl, ddarpariaethau i Weinidogion Cymru adrodd i'r Senedd ar gynnydd).
- Gosod dyletswydd ar gyrrff penodol yn y sector cyhoeddus i ystyried y strategaeth dai wrth gyflawni eu swyddogaethau tai.

Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod y gallai manteision ddeillio o wneud deddfwriaeth bellach yn y dyfodol er mwyn helpu pobl i gael cartref digonol, unwaith

y bydd mwy o dai digonol ar gael. Gallai hyn fod ar ffurf gosod dyletswydd ar gyrrff cyhoeddus perthnasol i roi sylw dyladwy i'r angen i sicrhau digonolrwydd tai yn raddol.

Felly, dylid adolygu'r posibilrwydd o ddeddfu yn y maes hwn yn rheolaidd. Byddai angen ystyried yn fanwl sut y gallai'r ddeddfwriaeth weithio yn ymarferol o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd a beth fyddai canlyniadau tebygol (cadarnhaol a negyddol) darpariaeth o'r fath cyn i fanteision posibl deddfwriaeth o'r fath allu cael eu hasesu.

C5. Yn eich barn chi, a fyddai'r cynnig i'w gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru lunio strategaeth dai yn helpu i ysgogi cynnydd tuag at sicrhau bod tai digonol ar gael i bobl yng Nghymru? (Byddai/Na fyddai/Ddim yn gwybod). Rhowch eich rhesymau.

C6. A ddylai fod yn ofynnol i Weinidogion Cymru ddefnyddio'r saith ffactor digonolrwydd tai wrth ddrafftio'r strategaeth? (Dylai/Na ddylai/Ddim yn gwybod). Ddim yn gwybod). Rhowch eich rhesymau.

C7. Pa mor aml y dylai fod yn ofynnol i Weinidogion Cymru adolygu'r strategaeth? (Bob blwyddyn; Bob 2-3 blynedd; Bob 4-5 mlynedd; Ni ddylai fod unrhyw ofyniad o'r fath; Ddim yn gwybod). Rhowch eich rhesymau.

C8. Pa mor aml y dylai fod yn ofynnol i Weinidogion Cymru adrodd i'r Senedd ar y cynnydd sydd wedi'i wneud o ran cyflawni'r strategaeth? (Bob blwyddyn; Bob 2-3 blynedd; Bob 4-5 mlynedd; Ni ddylai fod unrhyw ofyniad o'r fath; Ddim yn gwybod). Rhowch eich rhesymau.

Pennod 3: Rhenti Teg a Fforddiadwyedd yn y Sector Rhentu Preifat

Trosolwg o'r Bennod

Fel rhan o'n hymrwymiad i sicrhau digonolrwydd tai, rydym am sicrhau bod gan bawb yng Nghymru gyfle i gael llety fforddiadwy sy'n ffit i fod yn gartref. Ym Mhennod 2, nodir bod fforddiadwyedd yn elfen allweddol o'r broses o sicrhau digonolrwydd tai. Mae Pennod 2 hefyd yn nodi bod data sy'n ymwneud â Dangosydd 49 o Ddangosyddion Cenedlaethol Llesiant Cymru⁴⁰ yn awgrymu bod fforddiadwyedd yn broblem benodol i rentwyr yn y sector cymdeithasol a'r sector preifat. Roedd y data diweddaraf (sy'n ymwneud â 2021-24) yn nodi canran yr aelwydydd sy'n gwario 30% o'u hincwm ar gostau tai ar gyfer y sector rhentu fel a ganlyn: 36% ar gyfer pobl mewn eiddo rhent cymdeithasol a 35% ar gyfer pobl mewn llety rhent preifat. Er bod nifer o ysgogiadau polisi ac ysgogiadau deddfwriaethol ar waith er mwyn helpu i sicrhau fforddiadwyedd, maent yn ymwneud yn bennaf â'r sector rhentu cymdeithasol. Mae gwaith ar wahân yn mynd rhagddo i ddatblygu polisi rhent cymdeithasol i Gymru ar gyfer y dyfodol, y bwriedir cynnal ymgynghoriad ar wahân arno, ac, felly, nid yw rhent cymdeithasol yn rhan o'r Papur Gwyn. Yn lle hynny, mae'r Papur Gwyn, a'r Papur Gwyrdd o'i flaen, yn canolbwyntio ar fforddiadwyedd mewn perthynas â'r Sector Rhentu Preifat.

Ceisiodd y Papur Gwyrdd dystiolaeth a barn ar y dulliau gwahanol o sicrhau fforddiadwyedd yn y Sector, gan gynnwys barn ar fesurau rheoli rhenti. Rydym wedi ystyried y dystiolaeth a gyflwynwyd ar renti teg a mesurau rheoli rhenti. Dengys mai un o'r heriau allweddol sy'n gysylltiedig â llunio ymyriadau fforddiadwyedd yn y Sector Rhentu Preifat yw diffyg data 'byw' ar gostau rhentu gwirioneddol ('rhenti'r farchnad'), yn hytrach na data byw ar y prisiau gofyn ar gyfer cytundebau rhentu newydd ('rhent gofyn'). Mae'r pris gofyn ar gyfer cytundebau rhentu newydd yn aml yn wahanol iawn i'r rhent gwirioneddol a delir (rhent y farchnad) ac, felly, dim ond data cyfredol ar renti'r farchnad sy'n rhoi darlun cywir o gost rhentu yn y Sector Rhentu Preifat.

Yn ogystal â'r ymatebion i'r Papur Gwyrdd, rydym hefyd wedi ystyried ymchwil bellach i effeithiolrwydd mesurau rheoli rhenti a gyhoeddwyd ar ôl i'r crynodeb o'r ymatebion i'r Papur Gwyrdd gael ei gyhoeddi.⁴¹ Dengys y dystiolaeth sydd ar gael ei bod yn debygol y byddai unrhyw fesurau rheoli rhenti yn aneffeithiol heb unrhyw ddata clir ar renti'r farchnad. Heb ddata o'r fath, ni fyddai'n bosibl nodi ble ceir heriau o ran fforddiadwyedd sy'n gofyn am ymyriadau (yn enwedig y rhai a geir yn lleol) na monitro effaith ymyriadau o'r fath yn effeithiol.

⁴⁰ Llywodraeth Cymru, [Llesiant Cymru: dangosyddion cenedlaethol](#), a gyhoeddwyd ym mis Medi 2024.

⁴¹ [Rent-Control-Does-it-work-Dr-Konstantin-A.-Kholodilin.pdf \(iea.org.uk\)](#)

Rydym hefyd yn cydnabod y gallai mesurau rheoli rhenti gael effaith andwyol ar rentwyr preifat, gan y gallent leihau'r cyflenwad o eiddo rhent yng Nghymru, gan gynyddu costau rhentu o bosibl ac, yn ei dro, gynyddu'r risg o ddigartrefedd. Felly, nid ydym yn bwriadu bwrw ymlaen â mesurau rheoli rhenti yn y Sector Rhentu Preifat ar hyn o bryd.

Yn lle hynny, gan gydnabod bod angen gwella data, mae'r bennod yn nodi ein cynigion ar gyfer sut y byddwn yn casglu data "rhenti'r farchnad" yn gyson ym mhob rhan o'r Sector Rhentu Preifat yn fwy lleol. Bwriedir casglu data wedi'u hanonymeiddio a'u cyhoeddi. Bydd hyn yn galluogi tenantiaid presennol a darpar denantiaid i feithrin dealltwriaeth well o renti'r farchnad yn eu hardal leol.

Yn ogystal â 'fforddiadwyedd', mae'r bennod hefyd yn edrych ar agweddau eraill ar ddigonolrwydd tai yn y Sector Rhentu Preifat. Mae'n ystyried sut y gellid defnyddio data rhenti o'r fath i hyrwyddo 'tegwch' drwy roi cyfleoedd newydd i rentwyr herio codiadau rhent na ellir eu cyfiawnhau. Rydym yn bwriadu ystyried sut y gallai Swyddogion Rhenti Cymru hefyd chwarae rôl newydd drwy asesu hysbysiadau rhent a dyfarnu arnynt, a'r potensial i apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl.

Gyda'r nod o wella "hygyrchedd", sydd fel y gwelsom yn y bennod flaenorol yn un o ffactorau allweddol digonolrwydd tai, mae'r bennod hefyd yn ystyried mesurau y bwriedir iddynt sicrhau bod rhentu yn decach, yn enwedig i bobl sy'n wynebu rhwystrau i rentu. Er enghraifft, pobl sy'n wynebu heriau o ran sicrhau blaendal neu warantwr neu sydd am rentu ag anifail anwes.

Mae'r bennod hefyd yn nodi cynigion i wella sicrwydd ynglŷn â "chyfaneddoldeb", sef ffactor allweddol arall o ran digonolrwydd tai, ac argaeledd eiddo rhent preifat drwy ystyried Cofnod Eiddo Blynyddol.

Fel y nodwyd yn y bennod flaenorol, tynnodd ymatebwyr i'r Papur Gwyrdd sylw hefyd at yr angen i gynyddu'r cyflenwad o eiddo fforddiadwy fel rhan o'r gwaith o fynd i'r afael â'r anghydbwysedd presennol rhwng y cyflenwad a'r galw amdanynt. Felly, rydym hefyd yn awyddus i gynyddu'r cyflenwad o eiddo rhent fforddiadwy drwy sicrhau bod cartrefi gwag yn cael eu defnyddio er budd unwaith eto, yn enwedig lle y gall helpu'r rhai hynny sy'n byw mewn llety dros dro ar hyn o bryd i gael cartref tymor hwy priodol. Felly, mae'r bennod yn ystyried cyfleoedd i atgyfnerthu Cynllun Lesio Cymru, y bwriedir iddo gynyddu'r cyflenwad o eiddo fforddiadwy yn y Sector Rhentu Preifat, drwy ystyried y posibilrwydd o ad-dalu cyfraddau preswyl uwch y Dreth Trafodiadau Tir.

Gwella data ar renti'r farchnad

Tystiolaeth o'r Papur Gwyrdd

Cydnabu'r Papur Gwyrdd nad oes unrhyw ddiffiniad a dderbynnir yn gyffredinol o 'rent teg' a chynigiodd y dylid diffinio 'rhenti teg' yn y cyd-destun ehangach, hynny yw teg i denantiaid a landlordiaid. Gofynnwyd sawl cwestiwn yn rhoi cyfle i ymatebwyr nodi a oeddent yn cytuno â'r dull arfaethedig o ystyried y diffiniad hwnnw a pha ffactorau y dylid eu hystyried wrth ddiffinio rhenti teg, gan gynnwys gofyn a oedd angen data gwell ar y Sector Rhentu Preifat. Dangosodd y dystiolaeth o'r Papur Gwyrdd fod yr ymatebwyr yn cytuno, ar y cyfan, â'r diffiniad o 'deg' fel teg i'r landlord a'r tenant. Ystyriwyd y gallai'r diffiniad cytbwys hwn sy'n edrych ar y landlord a'r tenant atal canlyniadau anfwriadol yn y sector, megis landlordiaid yn dewis gadael y sector petai'r ffocws ar rent 'teg' i denant yn unig. Fodd bynnag, nododd y dystiolaeth hefyd y dylai 'teg' ystyried ffactorau eraill, megis ansawdd eiddo yn y Sector Rhentu Preifat a ffactorau economaidd-gymdeithasol eraill sy'n effeithio ar fforddiadwyedd yn y sector.

Cytunwyd hefyd fod angen data gwell er mwyn llywio ymyriadau polisi yn y dyfodol, gan gynnwys data gwell ar rent a godir a rhenti'r farchnad. Nododd ymatebwyr i'r Papur Gwyrdd y dylai gofyniad i ddarparu data rhenti fod yn gymwys i bob landlord ac eiddo rhent yn y Sector Rhentu Preifat, ac y gallai'r awdurdod trwyddedu (sef Rhentu Doeth Cymru) chwarae rôl o ran sut byddai data o'r fath yn cael eu casglu.

Rhenti'r farchnad

Nid yw rhent 'y farchnad' wedi'i ddiffinio'n glir yn y Sector Rhentu Preifat ond, yn gyffredinol, deëllir mai dyma'r swm o rent y rhagwelir y gall landlord ei godi am eiddo, o ystyried y math o eiddo, ei faint, y galw amdano a'i leoliad o gymharu ag eiddo tebyg a osodwyd yn y misoedd blaenorol. Defnyddir yr amcangyfrifon hyn gan landlordiaid a/neu asiantiaid gosod eiddo i bennu'r 'rhent gofyn' ond nid ydynt, o reidrwydd, yn cwmpasu nac yn ystyried y 'farchnad' gyfan mewn ardal leol (sef y rhenti sy'n cael eu talu am bob eiddo rhent o'r un maint neu fath yn yr ardal honno). Mae'n bwysig nodi hefyd na fyddai 'rhent gofyn', o reidrwydd, yn cael ei ystyried yn 'rhent teg' i bob rhanddeiliad yn y Sector Rhentu Preifat oherwydd, er enghraifft, o edrych ar y galw, nid yw'n ystyried incwm y darpar denant o ran fforddiadwyedd (h.y. mae'n tybio y byddai pawb sy'n awyddus i rentu tŷ â dwy ystafell wely am rentu'r eiddo hwnnw ac yn gallu fforddio ei rentu).

Nododd sawl ymatebydd i'r Papur Gwyrdd mai'r "farchnad" sy'n pennu'r rhent a'i bod yn bosibl mai un o effeithiau mesurau rheoli rhenti megis cap fyddai bod y farchnad yn cynyddu rhenti yn unol â'r cap hwnnw bob blwyddyn, sy'n golygu o bosibl y gallai tenantiaid fod yn waeth eu byd dros amser. Er enghraifft, yn ei hymateb i'r Papur Gwyrdd, amlinellodd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl yr effeithiau posibl petai cap blynyddol o 3% wedi bod ar waith ar renti ers 2014. Nododd y gallai

tenant a oedd yn talu £500 y mis yn 2014 fod wedi bod yn talu £652 y mis erbyn 2023 petai cap ar waith ond y byddai wedi bod yn talu £561 y mis, ar gyfartaledd, pe na bai cap ar waith (yn seiliedig ar ddata Mynegai Prisiau ar gyfer Rhenti Preifat y Swyddfa Ystadegau Gwladol sy'n tracio'r newidiadau canrannol cyfartalog mewn rhenti ar gyfer y farchnad gyfan dros y cyfnod hwn).

Fodd bynnag, ar hyn o bryd nid oes dealltwriaeth glir o beth yw rhent “marchnad leol” ac nid yw'n hawdd i rentwyr presennol na darpar rentwyr gael gafael ar ddata rhenti o'r fath er mwyn iddynt allu gwneud penderfyniadau neu gymariaethau ar sail gwybodaeth ynglŷn â'r hyn y gallent fod yn ei dalu neu y gellid gofyn iddynt ei dalu yn yr ardal leol.

Gweithgarwch casglu data presennol

Mae Swyddogion Rhenti yn cynnal cylchoedd casglu data rheolaidd gydag asiantiaid a landlordiaid preifat. Eu nod yw (ail)ystyried a chasglu data gan asiantiaid a landlordiaid penodol o fewn cylch penodol o 12 mis, fel arfer unwaith neu ddwywaith y flwyddyn, er y gallant gysylltu â rhai asiantiaid mwy o faint yn amlach. Cesglir y data hyn mewn cysylltiad â rôl statudol Swyddogion Rhenti sy'n gysylltiedig â chyfrifo cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol.

Nod Swyddogion Rhenti yw casglu data ar tua 15-20% o denantiaethau cymwys⁴² ledled Cymru. Defnyddir data'r cyfrifiad i amcangyfrif nifer y tenantiaethau ym mhob Ardal Marchnad Rentu Eang ac fe'u defnyddir wedyn i lywio gweithgarwch casglu data. Mae hyn yn helpu i sicrhau bod y data yn gynrychioliadol ledled Cymru. Fel rhan o'r gwaith casglu data a wneir ganddynt i gyfrifo'r Lwfans Tai Lleol, yn y gorffennol mae Swyddogion Rhenti wedi cymryd rhan mewn ymarferion casglu data gyda landlordiaid a oedd wedi'u cofrestru â Rhentu Doeth Cymru er mwyn cael gwybodaeth yn wirfoddol. Fodd bynnag, am sawl rheswm, cyfradd ymateb isel a gafwyd i'r ymarferion hyn.

Ar hyn o bryd, yn ôl y Swyddfa Ystadegau Gwladol, mae'r Swyddogion Rhenti yn darparu gwybodaeth am renti ar gyfer tua 30,000 o eiddo cofrestredig yn y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru bob blwyddyn, sy'n cyfrif am tua 14% o'r holl eiddo cofrestredig yn y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru.

Gan gydnabod yr angen am ddata rhenti gwell, rydym wedi ystyried sut y gallem wella'r gweithgarwch casglu data presennol hwn er mwyn darparu set ddata fwy cynhwysfawr o renti ledled Cymru. Fel rhan o'r ystyriaeth a roddwyd i'r mater hwn a gan ddefnyddio'r dystiolaeth a ddarparwyd drwy'r ymgynghoriad ar y Papur Gwyrdd, gwnaethom ystyried a ellid addasu'r dull gwirfoddol presennol er mwyn ei gwneud yn haws i wybodaeth am renti gael ei darparu, er mwyn annog landlordiaid ac asiantiaid

⁴² Nid yw ymarferion casglu data Swyddogion Rhenti yn cynnwys rhai tenantiaethau, megis llety gosod i fyfyrwyr.

i ddarparu mwy o wybodaeth. Fodd bynnag, nid oeddem o'r farn y byddai proses wirfoddol, o reidrwydd, yn rhoi sicrwydd yn y dyfodol y byddai digon o ffurflenni yn cael eu cyflwyno mewn ardal leol, neu yn ôl y math o eiddo. Byddai hyn yn golygu na fyddai'n bosibl i ddata rhenti'r farchnad gael eu darparu ar lefel fwy lleol na ffiniau ardal awdurdod lleol/marchnad rentu eang – ac na fyddai'n gwneud fawr ddim, felly, i lenwi'r bylchau presennol mewn data.

Y dull gweithredu arfaethedig

Yn dilyn y dystiolaeth a ddarparwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar y Papur Gwyrdd ynghylch 'Rhenti Teg', rydym yn cynnig y dylid ystyried ffyrdd o wneud y canlynol:

- gwella data ar 'rent y farchnad' er mwyn i ddarlun manwl o renti'r farchnad ar lefelau lleol allu cael ei ddatblygu;
- sicrhau bod mwy o wybodaeth am renti ar gael i'r cyhoedd, gan gynnwys, o bosibl, drwy lunio mapiau gofodol o renti cyfartalog yn ôl maint eiddo i lefel uwch codau post;
- ystyried mecanwaith a fyddai'n ei gwneud yn bosibl i godiadau rhent gael eu herio;
- helpu Swyddogion Rhenti i gael gwybodaeth am renti mewn perthynas ag eiddo penodol at ddibenion cyfrifo'r Lwfans Tai Lleol perthasol.

Felly, rydym yn cynnig y dylid creu dull hawdd ei ddefnyddio i landlordiaid allu rhannu gwybodaeth am renti ar gyfer eu heiddo mewn ffordd sy'n parchu sensitifrwydd masnachol a deddfwriaeth diogelu data (fel y nodir yn yr adran nesaf o'r bennod hon). Dylai hyn sicrhau sampl fwy o wybodaeth am renti, gan ddarparu set ddata fwy cadarn dros amser ac yn ofodol i lawr i lefel fanylach na dim ond ffiniau awdurdodau lleol. Bydd cael data rhenti i'r lefel fwy lleol, is hon yn ein helpu i feithrin dealltwriaeth well o farchnadoedd lleol mewn ardal awdurdod lleol yn hytrach na bod ardaloedd rhentu mwy llewyrchus lle nad yw fforddiadwyedd yn broblem, o bosibl, yn dylanwadu ar ddata rhenti.

Darparu gwybodaeth am renti i Rhentu Doeth Cymru

Gan ystyried adborth i'r Papur Gwyrdd ac er mwyn helpu i lywio opsiynau polisi yn y dyfodol, rydym yn credu bod angen dechrau casglu data gwell ar rent cyn gynted â phosibl ond mewn ffordd nad yw'n gosod beichiau ychwanegol sylweddol ar y sector. Roedd cefnogaeth gyffredinol yn nhystiolaeth y Papur Gwyrdd o blaid cyflwyno gofyniad i landlordiaid ddarparu gwybodaeth am renti. Roedd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl o blaid hyn, gan gydnabod ei bod yn ffordd o wella data ar renti'r farchnad.

Un opsiwn posibl a ystyriwyd gennym er mwyn cyflawni hyn yw ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid ac asiantiaid ddarparu data ar rhenti pan fydd Swyddog Rhenti yn gofyn am wybodaeth o'r fath (h.y. creu dyletswydd i ymateb i Swyddogion Rhenti).

Efallai y bydd angen gwneud deddfwriaeth sylfaenol er mwyn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid ddarparu'r wybodaeth hon. Fodd bynnag, gan y gallai gymryd sawl blwyddyn i wneud deddfwriaeth o'r fath, byddai hyn yn gadael cyfnod estynedig lle na fyddai digon o ddata ar renti'r farchnad ar gael inni wneud cynnydd yn y maes hwn. Felly, nid ydym o'r farn y byddai'r opsiwn hwn yn sicrhau'r canlyniad sydd ei angen mewn modd amserol.

Awgrymodd sawl ymteb i'r Papur Gwyrdd y gallai Rhentu Doeth Cymru, yn ei rôl fel yr awdurdod trwyddedu a chofrestru, gasglu a gweinyddu data ar renti. Ers i Rhentu Doeth Cymru gael ei greu yn 2015 drwy Ddeddf Tai (Cymru) 2014, cafwyd rhagor o newidiadau deddfwriaethol o ganlyniad i Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a rheoliadau cysylltiedig. Mae'r gyfraith bresennol yn gosod cyfyngiadau ar faint o weithiau y gellir cynyddu rhenti yn ystod tenantiaeth i unwaith mewn cyfnod o 12 mis ac yn cynnwys darpariaeth yn y rhan fwyaf o gontractau meddiannaeth sy'n nodi nad yw'n ofynnol i ddeiliad contract (h.y. y tenant) dalu rhent mewn perthynas ag unrhyw ddiwrnod neu ran o ddiwrnod nad yw annedd yn ffit i bobl fyw ynddi.

Credwn y byddai'n rhesymol i Rhentu Doeth Cymru, fel yr awdurdod trwyddedu, gasglu data ar renti a hysbysiadau rhent. Byddai hyn yn gwella'r data rhenti sydd ar gael ac yn ein galluogi i sicrhau cydymffurfiaeth â gofynion Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, nawr bod y darpariaethau hyn wedi'u rhoi ar waith yn llawn. Byddai'r data yn darparu gwybodaeth well am renti lleol a, phetai'n rhan o gofnod blynyddol (gweler yn nes ymlaen yn yr adran hon), gellid eu casglu ar yr un pryd â data ar gyfaneddoldeb. Byddai hyn yn rhoi sicrwydd i ddeiliaid contract ynglŷn â chyfaneddoldeb yr eiddo y maent yn ei rentu, sy'n agwedd allweddol arall ar ddigonolrwydd tai.

O ganlyniad, o ystyried y dystiolaeth a gafwyd, (gan gynnwys yr angen cydnabyddedig i sicrhau data gwell a mwy lleol ar rent), rydym yn bwriadu ystyried sut y gallai Rhentu Doeth Cymru gasglu gwybodaeth am renti. Wrth geisio datblygu'r cynnig hwn, byddai angen i'r egwyddorion a'r amcanion canlynol gael eu cyflawni:

- Rhaid i unrhyw ddata ar renti unigol gael eu trin fel petaent yn fasnachol sensitif ac ni ddylent fod yn rhan o'r gofrestr gyhoeddus, neu rhaid iddynt gael eu datgelu os gofynnir amdanynt drwy geisiadau Rhyddid Gwybodaeth;
- Rhaid i'r terfynau amser ar gyfer cyflwyno fod yn briodol er mwyn gallu rheoli unrhyw ofynion o ran adnoddau gweinyddol;
- Mae angen ystyried trefniadau gweinyddol ar gyfer landlordiaid/asiantiaid portffolio, megis darpariaeth i lanlwytho llawer o wybodaeth ar un pryd.
-

Un o fanteision pellach gofyniad i gyflwyno gwybodaeth am renti yn rheolaidd yn y dyfodol yw y gallai hefyd weithredu fel mecanwaith i landlord neu asiant trwyddedig

gadarnhau ei fod yn weithredol yn y Sector Rhentu Preifat o hyd a bod yr eiddo yn cael ei osod o hyd. Mae'n ofynnol i landlordiaid fewngofnodi i wefan Rhentu Doeth Cymru er mwyn rhoi gwybod i Rhentu Doeth Cymru os nad ydynt yn weithredol yn y sector mwyach ond nid yw pob landlord yn gwneud hyn. Mae hyn yn golygu ei bod yn anodd tracio'n fanwl gywir nifer y landlordiaid gweithredol gan ddefnyddio data Rhentu Doeth Cymru. Byddai diweddarau'r wybodaeth bob blwyddyn, neu ofyniad i gadarnhau nad oes unrhyw newidiadau, yn gwella'r data hyn yn sylweddol a gallai fod yn un o amodau'r drwydded. Er enghraifft, gellid diweddarau gwybodaeth bob blwyddyn yn ystod y cyfnod cyn y dyddiad cofrestru gwreiddiol neu os bydd amgylchiadau yn newid drwy gyflwyno hysbysiad rhent, er mwyn galluogi data rhenti'r farchnad bron mewn amser real dros gyfnod cofrestru/trwyddedu o bum mlynedd.

Wrth ystyried y dull gweithredu arfaethedig hwn, rydym wedi ystyried a allai hyn gyflwyno beichiau gweinyddol ychwanegol ar gyfer landlordiaid. Yn achos y mwyafrif o landlordiaid â nifer bach o eiddo, nid ydym yn rhagweld y byddai hyn yn digwydd am ei bod eisoes yn ofynnol i landlordiaid a/neu asiantiaid ddarparu manylion am eu heiddo, megis nifer yr ystafelloedd gwely. Rhagwelir hefyd y byddai'r costau gweinyddol i Rhentu Doeth Cymru o dan y dull hwn o weithredu hefyd yn fach, am fod ei gronfeydd data eisoes yn cael eu defnyddio i lunio data dangosfwrdd Power BI a mapiau o ddata cyfunol, megis perfformiad EPC eiddo. Dylai'r baich ar landlordiaid/asiantiaid a fyddai'n gysylltiedig â diweddarau'r wybodaeth am renti petai hysbysiad rhent yn cael ei gyflwyno (neu petai tenantiaeth newydd) hefyd fod yn fach gan mai dim ond unwaith y flwyddyn y gellir cyflwyno hysbysiad rhent.

At hynny, gallai cyflwyno gofyniad i ddarparu rhagor o wybodaeth am renti gymell landlordiaid i ddarparu mwy o fanylion am eiddo er mwyn rhoi'r cyd-destun ar gyfer y swm o rent a godir. Er enghraifft, os gwnaed gwaith adnewyddu sylweddol mewn eiddo neu os gwnaed buddsoddiad er mwyn gwella effeithlonrwydd ynni eiddo. Gellid hefyd gysylltu'r dull gweithredu arfaethedig hwn â chynigion a gyflwynir yn nes ymlaen yn y bennod hon i greu 'Cofnod Cyflwr Eiddo Blynnyddol' drwy gyflwyno amod trwydded i landlordiaid ac asiantiaid trwyddedig ddarparu Cofnod Cyflwr Eiddo Blynnyddol ar gyfer pob eiddo a reolir ganddynt. Gallai hyn helpu i fonitro'r cyflenwad gwirioneddol o eiddo sydd ar gael yn y Sector Rhentu Preifat dros y cyfnod cofrestru/trwyddedu o bum mlynedd.

Rhannu Data rhwng Rhentu Doeth Cymru a Swyddogion Rhenti

Er na chynigir y byddai data rhenti ar eiddo penodol yn rhan o'r gofrestr gyhoeddus ac er y rhagwelwn y byddai data o'r fath (fel gwybodaeth fasnachol sensitif) yn esempt rhag datgeliadau yn ymwneud â cheisiadau Rhyddid Gwybodaeth, rydym yn awyddus i ystyried y posibilrwydd o sefydlu cytundeb rhannu data rhwng Rhentu Doeth Cymru a Swyddogion Rhenti.

Gallai cytundeb rhannu data alluogi Swyddogion Rhenti i gael gwybodaeth am renti ar gyfer cyfeiriadau penodol neu fathau penodol o lety er mwyn sicrhau y gallant gael sampl ddigonol a phriodol ar gyfer cyfrifo cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol ym mhob un o'r Ardaloedd Marchnad Rentu Eang dynodedig.

Gallai hefyd ei gwneud yn bosibl i fanylion cyswllt y landlord neu'r asiant trwyddedig gael eu darparu i Swyddogion Rhenti er mwyn iddynt allu cadarnhau bod lefel y rhent yn berthnasol o hyd, gan wella ansawdd data rhenti.

Byddai galluogi Swyddogion Rhenti i weld y data a ddelir gan Rhentu Doeth Cymru yn rhoi mwy o sicrwydd y gellir bodloni gofynion samplu yng nghyd-destun cyfrifo'r Lwfans Tai Lleol ac yn sicrhau bod llai o amser adnoddau yn cael ei dreulio yn cysylltu â landlordiaid ac asiantiaid er mwyn ceisio ffurflenni. Byddai hefyd yn golygu na fyddai angen i landlordiaid nac asiantiaid lenwi ffurflenni ychwanegol er mwyn rhoi gwybodaeth i Swyddogion Rhenti (er y gellid gofyn iddynt gadarnhau bod y wybodaeth a gafwyd gan Rhentu Doeth Cymru yn gywir).

C9. Ydych chi'n cytuno y dylai data rhenti gael eu casglu ar lefel leol gan Rhentu Doeth Cymru (e.e. lefel ward neu god post)? (Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod – Pam?)

C10. Heblaw'r rhai a nodwyd eisoes, a oes unrhyw egwyddorion neu amcanion eraill y dylid eu hystyried wrth ddatblygu sut y dylid darparu gwybodaeth am renti i Rhentu Doeth Cymru?

Llunio mapiau gofodol o renti'r farchnad

Petai gwybodaeth am renti yn cael ei chasglu yn y ffordd a nodwyd uchod, gallai'r data gael eu defnyddio gan Rhentu Doeth Cymru i ddatblygu map gofodol yn dangos rhenti'r farchnad yn ôl cod post a/neu ardal ward, a fyddai ar gael i'r cyhoedd. Byddai data o'r fath yn helpu i feithrin dealltwriaeth well o faterion lleol yn ymwneud â fforddiadwyedd ac yn darparu sail dystiolaeth gryfach i lunwyr polisi wrth ystyried ymyriadau posibl yn y dyfodol. Byddai defnyddio data cyfunol yn sicrhau bod hawliau landlordiaid unigol sy'n ymwneud â diogelu data, cyfrinachedd masnachol ac Erthygl 1 Proctol 1 o'r Ddeddf Hawliau Dynol (1998) yn cael eu diogelu gan na fyddai modd adnabod eiddo unigol.

Gallai'r map gofodol hwn ddangos gwahanol fathau o wybodaeth, megis nifer yr ystafelloedd gwely a'r radd EPC, drwy alluogi defnyddwyr i ddewis 'haenau' gwahanol. Byddai hyn yn helpu i feithrin gwell dealltwriaeth o'r math o eiddo rhent a'i effeithlonrwydd ynni a gallai helpu i nodi pam mae lefelau gwahanol o rent yn cael eu codi mewn ardal. Gellid cyflwyno data rhenti mewn sawl ffordd ar gyfer ardal benodol, gan gynnwys rhenti cyfartalog a'r chwarterl drutaf a rhataf o renti er mwyn dangos yr ystod o renti sy'n cael eu codi mewn ardal.

Petai mapiau gofodol yn cynnwys gwybodaeth am renti yn cael eu cyflwyno, gallai hyn ddarparu gwybodaeth ychwanegol i denantiaid presennol a darpar denantiaid y gallent ei defnyddio i wneud penderfyniadau mwy hyddysg wrth chwilio am eiddo rhent. Gallai sicrhau bod gan denantiaid presennol a darpar denantiaid ddealltwriaeth well o renti'r farchnad hefyd eu galluogi i negodi neu herio pris gofyn am denantiaeth newydd neu os byddant yn cael hysbysiad rhent. Wedyn, mater i landlord/asiant fyddai nodi'r rhesymau pam mae'r rhent uwchlaw cyfartaledd y farchnad, er enghraifft am fod gwelliannau wedi'u gwneud i'r eiddo, megis buddsoddiad i sicrhau gradd perfformiad ynni uwch neu waith adnewyddu i eiddo, sy'n golygu ei fod o safon uwch o gymharu ag eiddo arall yn yr ardal. Un o fanteision data rhenti sydd ar gael i'r cyhoedd yw y byddent yn gwella tryloywder ac y gallent helpu i lywio proses pennu rhent neu broses apelio yn erbyn rhent, a ystyrir gennym yn nes ymlaen yn y bennod hon.

Rydym yn cydnabod bod risg bosibl y gallai llunio mapiau gofodol o renti cyfartalog hefyd annog rhai landlordiaid i gynyddu rhenti, petaent yn gweld eu bod yn codi rhent islaw rhent cyfartalog y farchnad. Mewn gwirionedd, mae'r risg hon yn debygol o fod yn fach gan y byddai data'r mapiau gofodol yn nodi'r costau rhentu cyfartalog ar draws tenantiaethau presennol, yn hytrach na chyfartaledd rhenti gofyn (sy'n tueddu i fod yn ddrutach na rhenti mewn tenantiaethau sefydledig). Felly, cydnabyddir, yn y byrdymor, y gallai fod risg fach o rai codiadau rhent mewn rhai ardaloedd petai proses ailgydbwyso rhenti yn mynd rhagddi. Fodd bynnag, yn y tymor hwy gallai fod mwy o sefydlogrwydd gan y bydd y data gofodol a'r ffigurau ar gyfer rhenti cyfartalog yn dylanwadu ar ymddygiad landlordiaid a thenantiaid.

C11: Ydych chi'n credu bod llunio mapiau gofodol o ddata rhenti cyfunol yn ddefnyddiol ac y dylid cyhoeddi'r mapiau hyn? (Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod – Pam?)

Gallu tenantiaid i herio codiadau rhent

Rydym hefyd yn awyddus i ystyried manteision gwneud newidiadau deddfwriaethol yn y dyfodol a fyddai'n galluogi rhentwyr preifat sydd am herio codiadau rhent i ofyn i Swyddogion Rhenti bennu rhent ac yn darparu hawl apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Fodd bynnag, cyn y gellid gwneud newidiadau o'r fath, credwn y byddai'n fuddiol rhoi'r prosesau casglu data rhenti gwell a'r system i hwyluso llunio mapiau gofodol o renti ar waith, fel y nodir yn yr adrannau uchod.

Gallai llunio mapiau gofodol o ddata rhenti ddarparu data i denantiaid y gallent eu defnyddio i herio codiadau rhent petai'r cynnydd arfaethedig gryn dipyn yn uwch na rhent y farchnad leol am y math hwnnw o eiddo yn yr ardal a phe na bai unrhyw gyfiawnhad na rheswm clir wedi'i roi i ategu'r hysbysiad rhent.

Cyn Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (“y Ddeddf”), gallai tenantiaid penodol herio codiadau rhent drwy'r Pwyllgor Asesu Rhenti, sef cangen o'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl, a fyddai'n pennu “rhent y farchnad” ar gyfer yr eiddo. Fodd bynnag, dim ond i denantiaid nad oedd ganddynt gymal adolygu rhent yn eu tenantiaeth roedd hyn ar gael ac, felly, dim ond rhyw ddwsin o geisiadau roedd y Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn eu cael bob blwyddyn.

Mae adrannau 104 a 123 o'r Ddeddf yn galluogi landlord o dan gontract diogel a chontract safonol cyfnodol i amrywio'r rhent a delir bob blwyddyn o dan y contract. Rhaid i'r landlord roi o leiaf ddeufis o rybudd o'r codiad rhent.

Gall tenantiaid a allai wneud cais pennu rhent cyn i'r Ddeddf ddod i rym wneud hynny o hyd gan y gall deiliaid contract o dan gontract wedi'i drosi perthnasol wneud cais i Bwyllgor Asesu Rhenti bennu eu rhent o hyd. Fodd bynnag, caiff y gallu hwn ei goll'n raddol dros amser wrth i gontractau wedi'u trosi ddod i ben.

Yn yr Alban, gall tenantiaid preifat wneud cais i Rent Service Scotland (RSS) i Swyddog Rhenti brisio eu rhent. Unwaith y bydd y gwelliannau i ddata a nodwyd yn yr adrannau blaenorol wedi'u gwneud, rydym yn cynnig y dylid ystyried mecanweithiau posibl a fydd yn galluogi tenantiaid i ofyn i Swyddogion Rhenti bennu eu rhent ac, os na fydd y tenant neu'r landlord yn fodlon bod y dyfarniad hwn yn gywir, y gallent apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Rydym yn cydnabod, wrth ystyried y cynnig polisi hwn yn y dyfodol, y bydd angen inni hefyd ddeall y goblygiadau a ragwelir o ran adnoddau i Swyddogion Rhenti a'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Felly, gan gydnabod bod y farnwriaeth yn swyddogaeth a gedwir yn ôl, bydd angen inni ymgynghori â'r Arglwyddes Brif Ustus er mwyn ceisio ei barn ar y goblygiadau posibl o ran adnoddau tribiwnlysoedd. Bydd y safbwyntiau hyn yn bwysig wrth benderfynu a ddylid cyflwyno mecanwaith o'r fath a sut y gellid ei gyflwyno. Byddai cynigion o'r fath hefyd yn gofyn am ddeddfwriaeth sylfaenol ac, felly, mater i Lywodraeth a rhaglen ddeddfwriaethol yn y dyfodol fyddai'r cynigion hynny.

Mae'n werth nodi mai dim ond gwerth rhent yr eiddo ar y farchnad a fyddai'n debygol o gael ei ystyried gan unrhyw fecanwaith lle y gall tenantiaid ofyn i Swyddogion Rhenti bennu rhent ac apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl ac nid unrhyw ystyriaethau ehangach o ran ‘fforddiadwyedd’, megis incwm y tenant. Yn ymarferol, byddai hyn yn golygu y gallai Swyddogion Rhenti benderfynu bod y rhent wedi'i bennu ar lefel sy'n ‘deg’ i'r tenant a'r landlord yng nghyd-destun y farchnad rentu leol, ond na ellid ystyried ei bod yn ‘fforddiadwy’ i'r tenant oherwydd ei incwm. Felly, er y byddai'r broses yn darparu hawl i herio, mae'n bosibl na fyddai'n gwella fforddiadwyedd petai rhent yn cael ei gynyddu i lefel na allai'r tenant ei chynnal ac ni fyddai ar ei phen ei hun yn rhoi datrysiad i'r tenant lle y gallai aros yn y cartref sy'n cael ei rentu ganddo a chyflawni'r ffactor digonolrwydd tai allweddol ‘fforddiadwyedd’ a nodwyd yn y bennod flaenorol. Mae hyn yn tynnu sylw at yr angen i ystyried ymhellach (wrth drafod y posibilrwydd o gyflwyno mecanwaith o'r fath) a ellid cymryd camau pellach i

gefnogi fforddiadwyedd. Mae risg bosibl hefyd y gallai rhai landlordiaid geisio cyflwyno hysbysiadau troi allan petai tenant yn herio codiad rhent yn llwyddiannus. Fodd bynnag, mae'n bwysig nodi bod yn rhaid i landlordiaid bellach roi chwe mis o rybudd i denantiaid ar gyfer troi allan heb fai yn hytrach na deufis, ac mae hyn wedi rhoi diogelwch deiliadaeth gwell i denantiaid rhag camau o'r fath.

C12. Ydych chi'n credu y dylai fod mecanwaith i herio cynnydd mewn rhent? (Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod – Pam?)

Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol

Un o'r saith ffactor digonolrwydd tai a nodwyd yn y bennod flaenorol yw 'cyfaneddoldeb'. Mae'n hollbwysig y gall rhentwyr yn y Sector Rhentu Preifat fod yn hyderus bod eu cartref neu eu darpar gartref yn ddiogel ac yn ffit i bobl fyw ynddo. O ganlyniad i Ddeddf Tai (Cymru) 2014, Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a deddfwriaeth gysylltiedig megis Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Anedd i Bobl Fyw Ynddi) (Cymru) 2022, mae'n ofynnol i landlordiaid ac asiantiaid gymryd nifer o gamau er mwyn sicrhau bod eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo. Fodd bynnag, gall fod yn aneglur i denantiaid presennol, darpar denantiaid a Rhentu Doeth Cymru (sy'n trwyddedu landlordiaid ac asiantiaid) a yw eiddo yn bodloni'r gofynion. Yn ymarferol, mae'r dystiolaeth yn awgrymu nad yw pob eiddo rhent yn bodloni'r gofynion⁴³ ac, felly, nad yw pob un yn cynnig y cartrefi diogel y mae tenantiaid yn eu disgwyl ac yn eu haeddu.

Yn yr adran hon rydym yn ystyried y camau y gallwn eu cymryd er mwyn rhoi mwy o sicrwydd i denantiaid bod eu cartrefi presennol a'u darpar gartrefi yn ddiogel. Rydym yn nodi cynigion i newid pa wybodaeth y mae'n ofynnol i ddeiliaid trwydded ei darparu i Rhentu Doeth Cymru. Yn ogystal â'r manteision uniongyrchol i denantiaid, mae'n debygol y bydd i'r newidiadau hyn fanteision anuniongyrchol gan y byddant yn arwain at well data ac yn rhoi darlun cliriach o amodau tai eiddo rhent ledled Cymru. Bydd hyn yn gwella ein dealltwriaeth o "gyfaneddoldeb" fel rhan o'r camau a gymerir ar y cyd i sicrhau digonolrwydd stoc y Sector Rhentu Preifat.

Y sefyllfa bresennol

Mae cyfres o amodau y mae'n rhaid i ddeiliaid trwydded eu bodloni er mwyn cydymffurfio â'u gofynion cyfreithiol o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Rhaid i ddeiliaid trwydded roi copïau o'r Dystysgrif Diogelwch Nwy a'r Adroddiad Cyflwr Gosodiadau Trydanol (EICR) i denantiaid. Rhaid i drwyddedeion sicrhau yr ymwelir â'r eiddo rhent y maent yn gyfrifol am ei reoli yn rheolaidd, ac y caiff

⁴³ Gweler [yma](#) am ddata ar weithgarwch gorfodi Rhentu Doeth Cymru.

ymweliadau eu dogfennu'n briodol ac y caiff y wybodaeth ei chadw am o leiaf ddwy flynedd a'i rhannu â Rhentu Doeth Cymru pan ofynnir amdani. O leiaf unwaith y flwyddyn, rhaid i asiantiaid trwyddedig roi gwybodaeth gyfredol am eu landlordiaid a'r eiddo rhent yng Nghymru y mae'r asiant yn gyfrifol am ei osod neu ei reoli i Rhentu Doeth Cymru.

Felly, mae arferion sefydledig ar waith lle byddai deiliaid trwydded, ar gais, yn darparu gwybodaeth am agweddau penodol ar eu heiddo rhent, gan gynnwys gwybodaeth am ddiogelwch a chyflwr eiddo, i Rhentu Doeth Cymru.

Mewn ymateb i'r Papur Gwyrdd, galwyd ar Lywodraeth Cymru i gynnal arolwg tai blynyddol a fyddai hefyd yn edrych ar amodau tai. Mae cynnal Arolwg Tai blynyddol yng Nghymru yn dasg sylweddol ac mae'n gofyn am gryn dipyn o staff ac adnoddau ariannol. Er mwyn rhoi hyn yn ei gyd-destun, cynhaliwyd yr Arolwg Cyflwr Tai diweddaraf yng Nghymru yn 2017-18. Cynhaliwyd archwiliadau ffisegol mewn 2,549 o eiddo ledled Cymru dros gyfnod o naw mis. Cynhaliwyd y rhaglen waith ehangach dros gyfnod o bum mlynedd a chostiodd fwy na £2 filiwn. Mae ymhell o fod yn glir bod cynnal yr arolwg bob blwyddyn yn cynnig gwerth da am arian, yn enwedig am na fyddem yn disgwyl gweld newidiadau mawr yn digwydd i'r stoc dai yng Nghymru o'r naill flwyddyn i'r llall. Felly, nid yw Llywodraeth Cymru yn bwriadu cynnal Arolwg Cyflwr Tai blynyddol yng Nghymru. Fodd bynnag, rydym yn awyddus i ystyried mecanweithiau a fyddai'n darparu data gwell ar gydymffurfiaeth â safonau sy'n dangos cyfanneddoldeb fel y nodir yn y cynigion isod.

Y dull gweithredu arfaethedig

Rydym yn cynnig y dylid ystyried y posibilrwydd o gyflwyno gofyniad i drwyddedeion ddiweddarau eu cyfrif gyda Rhentu Doeth Cymru bob blwyddyn i gwblhau Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol er mwyn cadarnhau'r canlynol:

- Bod gan yr eiddo Dystysgrif Diogelwch Nwy ac Adroddiad Cyflwr Gosodiadau Trydanol dilys.
- Bod ymweliadau archwilio eiddo wedi'u cwblhau yn yr eiddo [y dyddiad y'u cynhaliwyd].
- Hunanardystiad nad oes unrhyw un o'r 29 o faterion neu amgylchiadau a restrir yn yr Atodlen i'r Rheoliadau Ffitrwydd Anedd i Bobl Fyw Ynddi yn bresennol yn yr eiddo, a bod:
 - Larymau mwg wedi'u cysylltu â'r prif gyflenwad trydan i'w cael yn yr eiddo a'u bod wedi'u profi,
 - Synwryddion carbon monocsid (lle y bo'n berthnasol) wedi'u gosod ac wedi'u profi.

Yna, byddai'r gronfa ddata a ddelir gan Rhentu Doeth Cymru ar eiddo cofrestredig yn cynnwys gwybodaeth am b'un a oes gan yr eiddo Adroddiad Cyflwr Eiddo Blynyddol cyfredol. Yna, gallai aelodau o'r cyhoedd ofyn am wybodaeth am b'un a oes

Adroddiad Cyflwr Eiddo Blynyddol wedi'i gwblhau ac am yr hyn y mae'n ei gynnwys, neu gallai fod yn rhan o'r wybodaeth a ddangosir yn y gofrestr gyhoeddus. Gallai hyn roi sicrwydd i ddarpar denantiaid bod yr eiddo mewn cyflwr da ac y dylai ddarparu safon addas o gyfaneddoldeb o ran bod yn rhydd o beryglon megis y canlynol:

- Lleithder a Llwydni
- Tân
- Carbon Monocsid
- Tresmaswyr yn Dod i Mewn
- Plâu
- Dymchwel strwythurol

Wrth ddatblygu'r cynnig hwn, rydym yn awyddus i ystyried a chael barn ar sut y gellir sicrhau dull gweithredu cymesur mewn perthynas â landlordiaid neu asiantiaid trwyddedig sy'n rheoli portffolio mawr. Er enghraifft, efallai y bydd modd cyfyngu ar y baich gweinyddol ychwanegol ar gyfer y rhai sy'n rheoli portffolio mawr petai'r system yn cael ei llunio i'w galluogi i lanlwytho un ffurflen ar gyfer pob eiddo yn hytrach na gorfod cyflwyno ffurflenni unigol.

Mae eisoes yn ofynnol i ddeiliaid trwydded gyflawni rhai tasgau gweinyddol er mwyn bodloni amodau presennol trwyddedau mewn perthynas â thystysgrifau ac ymweliadau archwilio. Byddai'r newidiadau arfaethedig yn cyflwyno gofyniad gweinyddol ychwanegol bach, gan y byddai'n ofynnol i ddeiliaid trwydded gwblhau'r adran berthnasol ar eu cyfrif ar-lein gyda Rhentu Doeth Cymru neu lanlwytho ffurflen sy'n cynnwys taenlen. Gan fod gofyniad eisoes i roi diweddariad bob blwyddyn, ni fyddai'r cynnig hwn yn creu baich ychwanegol sylweddol, yn ein barn ni.

Mae'r manteision a fydd yn deillio o'i gwneud yn ofynnol i ddeiliaid trwydded gwblhau Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol yn cynnwys:

- Data gwell ar eiddo sy'n cael eu gosod ar rent bob blwyddyn.
- Trefniadau gwell ar gyfer monitro cydymffurfiaeth ag amodau presennol trwydded a gofynion deddfwriaethol.
- Gwybodaeth gyhoeddus (drwy'r gofrestr gyhoeddus) i ddarpar denantiaid gan landlordiaid/asiantiaid rheoli er mwyn rhoi sicrwydd bod eiddo yn cydymffurfio â'r safonau.
- Hyrwyddo gwella amodau a gwaith cynnal a chadw ac atgyweirio gan y bydd yn ofynnol i drwyddedeion hunanardystio eu bod yn cydymffurfio â'r Rheoliadau Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi.

C13. Ydych chi'n credu y dylai fod yn ofynnol i ddeiliaid trwydded gwblhau Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol? (Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod – Pam?)

C14. Yn eich barn chi, pa wybodaeth y dylid ei chynnwys yn y Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol? Er enghraifft, a ddylai data rhenti gael eu casglu gan y Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol?

Rhwystrau i rentu

Gwarantwr Rhent

Nododd y Papur Gwyrdd, a thystiolaeth a gyflwynwyd i ymchwiliad Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai'r Senedd i'r Sector Rhentu Preifat yn gynharach eleni, hefyd fod tenantiaid penodol yn wynebu rhwystrau i rentu eiddo o bosibl oherwydd eu hoedran, eu statws ariannol neu'r ffaith bod ganddynt anifail anwes⁴⁴. Rydym yn awyddus i geisio dileu'r rhwystrau hyn fel un ffordd o wella hygyrchedd, sef un o ffactorau digonolrwydd tai.

Wrth ymateb i Gais am Dystiolaeth y Papur Gwyrdd, tynnodd Sefydliad Tai Siartredig Cymru sylw at yr heriau y gall y rhentwyr hynny sydd â hanes credyd gwael eu hwynebu wrth geisio cael llety rhent. Gall hyn achosi problemau penodol i unigolion ar incwm isel, unigolion sydd wedi cael sawl cyfeiriad dros gyfnod byr o amser neu unigolion sy'n symud i'r DU o dramor nad oes ganddynt gyfrif banc yn y DU.

Mae'n gyffredin i landlord neu asiant trwyddedig gynnal gwiriad credyd mewn perthynas â darpar denant. Mewn achosion penodol, mae'n ofynnol gan y cwmni morgais. Er nad yw'r gwiriadau credyd hyn yn achosi unrhyw broblemau fel rheol, mewn rhai achosion efallai na fydd darpar denantiaid yn bodloni'r gwiriad oherwydd hanes credyd gwael neu'r ffaith nad oes ganddynt gyfrif banc yn y DU. O dan yr amgylchiadau hyn, yn aml gall landlordiaid neu asiantiaid ofyn am Warrantwr yn y DU a fydd yn ymrwmo i danysgrifennu unrhyw rent nas telir neu, fel arall, byddant yn mynnu bod rhent yn cael ei dalu ymlaen llaw, mewn rhai achosion ar gyfer chwech neu 12 mis yn dibynnu ar hyd y contract meddiannaeth.

Gall hyn fod yn rhwystr i rentu yn achos rhai darpar denantiaid, am na fyddant, o bosibl, yn gallu sicrhau Gwarantwr yn y DU neu am fyddant yn gallu cwrdd â chost sylweddol talu rhent yn llawn ymlaen llaw (neu'r rhan fwyaf o'r rhent) ar ddechrau'r denantiaeth.

⁴⁴ [Ymgynghoriad \(senedd.cymru\)](http://ymgyngoriad.senedd.cymru)

Mae hyn yn golygu bod yr unigolion hyn yn wynebu risg sylweddol o ddigartrefedd a gall roi pwysau ar adnoddau awdurdodau lleol y gall fod yn ofynnol iddynt ddod o hyd i lety dros dro.

Rydym yn awyddus i ddatblygu dull gweithredu cyson a fyddai'n galluogi awdurdodau lleol i helpu unigolion o dan amgylchiadau o'r fath i sicrhau gwarantwr addas drwy'r ffrydiau cyllido presennol sydd ar waith.

Rydym hefyd yn awyddus i ystyried mecanweithiau a fyddai'n sicrhau, pan ofynnir am rent ymlaen llaw, y gall y rhent hwn gael ei ddal mewn bond, neu y rhagnodir uchafswm taliad ymlaen llaw. Byddai hyn yn helpu i sicrhau, petai problemau posibl gyda gofynion statudol eraill, megis Ffitrwydd Anedd i Bobl Fyw Ynddi, yn ystod y denantiaeth, y byddai mesurau rheoli priodol ar waith er mwyn sicrhau, pan ddylai tenant fod wedi meddu ar yr hawl i beidio â thalu rhent nes i broblem gael ei datrys, y gall wneud hynny o hyd.

Y dull gweithredu arfaethedig

Cynigir y dylid datblygu canllawiau cenedlaethol, ar y cyd ag awdurdodau lleol, ar gyfer darparu Gwarantwr Rhent. Diben y canllawiau hyn fydd datblygu dull gweithredu cyson a meini prawf cymhwystra clir er mwyn helpu awdurdodau lleol i gynnig gwarantwyr i bobl y mae angen iddynt rentu eiddo yn y sector preifat ond na allant drefnu gwarantwr yn y DU. Wrth ddatblygu'r canllawiau hyn, rydym yn cynnig y dylid pennu meini prawf cymhwystra penodol ac y byddai blaenoriaeth yn cael ei rhoi i'r rhai sy'n aml yn ei chael hi'n anodd trefnu gwarantwr yn y DU, gan gynnwys:

- Pobl sy'n ddigartref
- Ffoaduriaid
- Pobl sy'n ffoi rhag cam-drin domestig
- Dioddefwyr Gwrthdaro Byd-eang
- Unigolion sy'n gadael gofal
- Myfyrwyr Rhyngwladol/Domestig – os gallant ddangos nad oes ganddynt unrhyw hanes credyd yn y DU, eu bod wedi'u cofrestru ar gwrs amser llawn ac nad oes unrhyw gyllid ar gael iddynt mwyach.

Wrth gefnogi awdurdodau lleol drwy ddarparu canllawiau cyson ar fod yn warrantwr, ein nod yw sicrhau y gall mwy o bobl fanteisio ar gynllun gwarantwr, gan eu helpu i sicrhau llety a dangos, yn ystod eu cyfnod meddiannu, fod ganddynt statws credyd da. Byddai hefyd yn galluogi unigolion i gael geirda gan landlord/asiant yr eiddo, y gellid ei ddefnyddio i'w helpu i gael tenantiaeth ddilynol neu adnewyddu'r denantiaeth sydd ganddynt.

Cynigir y byddai telerau unrhyw drefniant gwarantwr rhent yn nodi mai dim ond y taliad rhent a gwmpesir ganddo, ac nid iawndal, gan y dylai hyn gael ei gwmpasu gan flaendal priodol. Hefyd, mae adnoddau eisoes yn bodoli megis cyllid Atal

Digartrefedd Dewisol Llywodraeth Cymru, Taliadau Disgresiwn at Gostau Tai a weinyddir gan awdurdodau lleol a all helpu unigolion i dalu blaendaliadau.

Byddai'r warant yn pennu cap misol uchaf ar y swm a warentir, a allai fod yn seiliedig ar y rhent cyfartalog ar gyfer yr ardal awdurdod lleol/cod post, gan ddefnyddio, i ddechrau, ddata Mynegai Prisiau ar gyfer Rhenti Preifat y Swyddfa Ystadegau Gwladol ac yna, unwaith y bydd wedi'i sefydlu, ddata rhenti o fap gofodol Rhentu Doeth Cymru.

Rydym yn cynnig y byddai llythyr gwarantwr yn cwmpasu uchafswm cyfnod o 12 mis, a fyddai'n cael ei amlinellu yn y canllawiau cenedlaethol, a fyddai'n cael eu datblygu ar y cyd ag awdurdodau lleol. Rhagwelir, pe gallai darpar denant ddarparu gwarantwr rhent, na fyddai gan landlord nac asiant unrhyw gyfiawnhad dros fynnu bod rhent yn cael ei dalu ymlaen llaw. Gallai hyn atal landlordiaid ac asiantiaid rhag gofyn i unigolion dalu rhent ymlaen er mwyn sicrhau tenantiaeth. Bydd angen gwneud rhagor o waith ymgysylltu i ystyried a fydd datblygu canllawiau cenedlaethol ar warantwr rhent yn cael effaith gadarnhaol ar denantiaid presennol a darpar denantiaid ac a fydd y ffaith y gall darpar denantiaid ddarparu gwarantwr rhent yn atal landlordiaid ac asiantiaid rhag gofyn am rent ymlaen llaw.

C15. A oes unrhyw grwpiau eraill o bobl nad ydynt wedi'u nodi yn y meini prawf cymhwystra y dylid eu hystyried? Nodwch unrhyw grwpiau nad ydynt wedi'u nodi yn y meini prawf cymhwystra arfaethedig.

Rhentu gydag anifeiliaid anwes

Tynnodd elusennau anifeiliaid a ymatebodd i Gais am Dystiolaeth y Papur Gwyrdd sylw at heriau eraill i rentu a wynebir gan denantiaid ag anifeiliaid anwes. Wrth gyflwyno cynigion er mwyn helpu i ddileu'r rhwystrau hyn, credwn y byddwn yn gallu helpu i wella hygyrchedd a fforddiadwyedd, sef dwy elfen allweddol o ddigonolrwydd tai.

Nododd dystiolaeth a ddarparwyd gan Dogs Trust mewn ymateb i'r Papur Gwyrdd, yn 2022, fod gan 53% o aelwydydd anifail anwes a bod gan fwy nag un o bob tair aelwyd yng Nghymru gi. Fodd bynnag, er bod gan y mwyafrif o aelwydydd yng Nghymru anifail anwes, dangosodd arolwg YouGov diweddar a gomisiynwyd gan Dogs Trust mai dim ond 8% o rentwyr ag anifeiliaid anwes sy'n dweud bod eu cartref wedi'i hysbysebu fel un sy'n derbyn anifeiliaid anwes⁴⁵. Dangosodd yr un arolwg, o blith tenantiaid preifat nad oes ganddynt anifail anwes ar hyn o bryd, y byddai 39% yn hoffi cael un.

⁴⁵ [PRS 04 Dogs Trust.pdf \(senedd.wales\)](#)

Mewn tystiolaeth a gyflwynwyd i ymchwiliad Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai'r Senedd i'r Sector Rhentu Preifat, nododd Dogs Trust, rhwng mis Rhagfyr 2022 a diwedd mis Mawrth 2023, fod 118 o bobl a wnaeth ymholiadau ynglŷn â throsglwyddo eu cŵn i ganolfannau ailgartrefu Pen-y-bont ar Ogwr a Chaerdydd wedi nodi “newid yn y cytundeb llety neu'r cytundeb rhentu” fel rheswm dros roi'r gorau i gadw eu ci (cŵn).

Cyfeiriodd tystiolaeth a gyflwynwyd gan Cats Protection i'r ymchwiliad hefyd at ymchwil a wnaed gan Cats Protection a Dogs Trust yn 2021 mewn partneriaeth â YouGov a nododd mai'r rheswm mwyaf cyffredin pam mae landlord yn gwrthod caniatáu cathod mewn eiddo rhent yw pryderon y bydd y gath yn difrodi'r lloriau, y waliau, y dodrefn neu'r ffitiadau. Fodd bynnag, ni chafodd unrhyw broblemau eu nodi gan 73% o'r landlordiaid a arolygwyd a oedd yn caniatáu cathod yn yr eiddo.

O dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, gall landlordiaid a deiliaid contract gyntuno ar delerau ychwanegol sy'n ymdrin â chadw anifeiliaid anwes. Mae'r wybodaeth esboniadol y mae'n rhaid ei chynnwys mewn datganiadau ysgrifenedig o gontractau yn nodi'n glir bod yn rhaid i unrhyw delerau ychwanegol fod yn deg o fewn ystyr Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015. Dylai unrhyw gymal yn ymwneud ag anifeiliaid anwes a gynhwysir fel teler ychwanegol yn y contract alluogi deiliad contract i ofyn am ganiatâd i gadw anifail anwes ac ni ddylai'r landlord yn afresymol wrthod y cais.

Nododd ymchwil⁴⁶ a gyhoeddwyd ym mis Mawrth 2024 gan Brifysgol Huddersfield (mewn cydweithrediad â Phrifysgol Sheffield Hallam a Phrifysgol Brunel) ar ran Battersea Dogs Home, ar gyfartaledd, mai cyfanswm y costau a gofnodwyd gan landlordiaid mewn cysylltiad â difrod a achoswyd gan anifeiliaid anwes oedd £300 fesul tenantiaeth. Ar y llaw arall, nododd landlordiaid nad oeddent yn rhentu eiddo i berchnogion anifeiliaid anwes mai cost gyfartalogdifrod nad achoswyd gan anifeiliaid anwes oedd £775.

Nododd yr ymchwil hefyd fod mesurau, megis darparu ar gyfer yswiriant yn erbyn difrod a achosir gan anifeiliad anwes, yn hanfodol i wella'r sefyllfa i berchnogion anifeiliaid anwes ym mhob rhan o'r sector rhentu.

Y dull gweithredu arfaethedig

Er mwyn mynd i'r afael â'r rhwystr hwn a all fod yn atal pobl ag anifeiliaid anwes rhag cael mynediad i'r Sector Rhentu Preifat, mae Llywodraeth Cymru yn ystyried gwneud darpariaeth er mwyn galluogi landlord i allu talu cost premiwm ychwanegol ar ei bolisi yswiriant (neu drefnu polisi newydd) sy'n ymwneud â “difrod a achosir gan

⁴⁶ [New Report Finds Landlords Overestimate Costs and Underestimate Financial Benefits of Allowing Pets in Properties | Battersea Dogs & Cats Home](#)

anifeiliaid anwes” fel “taliad a ganiateir” o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019.

Os bydd tenant am gael anifail anwes, cynigir y dylai landlord allu gofyn am daliad ar gyfer cost premiwm ychwanegol sy'n ymwneud â difrod a achosir gan anifeiliaid anwes ar yr amod:

- i) Y gall y landlord ddangos i ddeiliad y contract fod y polisi yswiriant ar waith, a'r premiwm ar gyfer yr yswiriant hwnnw;
- ii) Nad yw'r cyfryw daliad a ganiateir yn fwy na therfyn rhagnodedig [a nodir yn y rheoliadau].

Nid ydym o'r farn y byddai'n briodol i landlordiaid godi tâl ddwywaith ar denantiaid, er enghraifft drwy gynyddu'r blaendal hefyd. Felly, byddwn yn ystyried a ddylid cymhwyso meini prawf ychwanegol er mwyn sicrhau na all hyn ddigwydd.

Byddwn hefyd yn ceisio annog arferion gorau wrth rentu i denantiaid ag anifeiliaid anwes drwy ddiwygio'r Cod Ymarfer⁴⁷ i landlordiaid ac asiantiaid trwyddedig er mwyn hyrwyddo label “Ystyrir Anifeiliaid Anwes” i'w gynnwys fel rhan o fanylion gosod fel eitem ddiodyn.

C16. Ydych chi'n credu y byddai taliadau a ganiateir yn helpu pobl ag anifeiliaid anwes i gael mynediad at y Sector Rhentu Preifat? (Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod- – Pam?)

C17. Ydych chi'n rhagweld unrhyw effeithiau cadarnhaol neu negyddol a fyddai'n deillio o'r cynnig hwn?

Cynyddu'r cyflenwad o eiddo rhent fforddiadwy

Ad-dalu Treth Trafodiadau Tir

Mae'n amlwg o'r dystiolaeth a gyflwynwyd i'r Papur Gwyrdd fod cynyddu'r cyflenwad o gartrefi fforddiadwy yn rhan allweddol o'r broses o sicrhau digonolrwydd tai yng Nghymru. At hynny, galwodd nifer o ymatebwyr i'r Papur Gwyrdd ar Lywodraeth Cymru i ystyried darparu ad-daliad treth er mwyn cynyddu'r cyflenwad o eiddo rhent preifat fel rhan o'r broses o hyrwyddo ymdrechion i ailgydbwysu'r cyflenwad a'r galw yn y sector. Mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi model o “bartneriaeth gymdeithasol” ac, felly, mae o'r farn na ddylai newidiadau i drethi, yn y maes hwn, sy'n lleihau derbyniadau trethi'r Llywodraeth, gael eu gwneud yn bennaf er budd buddsoddwyr preifat. Yn hytrach, dylai fod yn fater o “rywbeth am rywbeth” a fydd er

⁴⁷ [Cod ymarfer: Rhentu Doeth Cymru \(llyw.cymru\)](http://llyw.cymru)

budd y cyhoedd a'r rhannau o gymdeithas sy'n fwy agored i niwed y mae angen cymorth arnynt.

Fel y nodwyd yn gynharach yn y Papur Gwyn hwn, rydym wedi cyflwyno cynllun cenedlaethol, sef Cynllun Lesio Cymru, lle y darperir cyllid i awdurdodau lleol er mwyn iddynt allu lesio anheddau preifat naill ai gan landlordiaid neu berchnogion cartref gwag am o leiaf bum mlynedd ar lefelau rhent sy'n seiliedig ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol. Mae hyn yn cynnig cyfle i'r awdurdod lleol osod tenantiaid yn yr eiddo hwnnw sydd ar incwm is ac sy'n cael budd-daliadau a allai fel arall fod yn ddigartref neu'n wynebu risg o ddigartrefedd. Mae'n sicrhau bod ganddynt well sicrwydd deiliadaeth, rhent mwy fforddiadwy a mwy o gymorth. Rydym yn awyddus i gynyddu nifer yr unigolion sy'n cofrestru ar gyfer y cynllun fel rhan o'r gwaith i gynyddu'r cyflenwad o lety rhent fforddiadwy ledled Cymru.

O ganlyniad, mae Llywodraeth Cymru yn ceisio barn ar ddiwygiad posibl i Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 er mwyn darparu ad-daliadau treth i landlordiaid preifat, wrth brynu eiddo os bydd yn cael ei ddefnyddio fel eiddo rhent fforddiadwy o dan reolaeth yr awdurdod lleol (er enghraifft Cynllun Lesio Cymru). Nodir y rheolau presennol a'r cynnig ar gyfer newidiadau posibl iddynt isod.

Y sefyllfa bresennol

Fel arfer, pan fydd unigolyn yn prynu annedd pan fydd eisoes yn berchen ar annedd, bydd yn ofynnol iddo (yn ddarostyngedig i feini prawf penodol)⁴⁸ dalu cyfraddau preswyl uwch y Dreth Trafodiadau Tir ar y trafodiad hwnnw. Pan fydd landlord yn prynu annedd, mae'n ofynnol iddo dalu cyfraddau preswyl uwch y Dreth Trafodiadau Tir:

os yw'r annedd yn costio £40,000 neu fwy,

os yw'r prynwr eisoes yn berchen ar un neu fwy o fuddiannau mewn anheddau sy'n werth £40,000 neu fwy mewn unrhyw annedd unigol, ac

nad yw'r buddiant a brynir ganddo yn destun les gyda mwy na 21 mlynedd ar ôl arni.

Rhaid i gwmnïau dalu'r cyfraddau preswyl uwch ar gyfer unrhyw eiddo preswyl a brynir ganddynt:

⁴⁸ [Cyfraddau uwch y Dreth Trafodiadau Tir | LLYW.CYMRU](#)

os yw'r annedd yn costio £40,000 neu fwy;

nad yw'r buddiant a brynir ganddo yn destun les gyda mwy na 21 mlynedd ar ôl arni.

Annedd at ddibenion cyfraddau preswyl uwch y Dreth Trafodiadau Tir yw adeilad neu ran o adeilad:

a ddefnyddir, neu sy'n addas i'w (d)defnyddio, fel annedd, neu

sydd wrthi'n cael ei (h)adeiladu neu ei (h)addasu i'w (d)defnyddio fel annedd (a fydd yn cynnwys anheddau a brynir oddi ar gynllun)

Mewn tŷ amlfeddiannaeth, bydd y ffaith nad oes unrhyw gegin breifat nac ystafell ymolchi breifat yn dangos bod y tŷ cyfan yn annedd yn hytrach na bod yr ystafelloedd unigol yn y tŷ hwnnw yn anheddau ar wahân.

Felly, er enghraifft, os prynir tŷ am £200,000 a bod y prynwr eisoes yn berchen ar brif breswylfa, y Dreth Trafodiadau Tir sy'n daladwy fyddai £8,700. Er mwyn cymharu, y Dreth Trafodiadau Tir a fyddai'n daladwy petai'r prif gyfraddau preswyl yn gymwys i eiddo sy'n costio £200,000 fyddai dim.

Yn y flwyddyn hyd at 31 Mawrth 2024, roedd cyfanswm o 43,990 o drafodiadau tir preswyl⁴⁹. Roedd 34,380 yn atebol am dalu'r prif gyfraddau preswyl ac roedd 9,600 yn atebol am dalu'r cyfraddau preswyl uwch Roedd y trafodiadau a oedd yn ddarostyngedig i'r prif gyfraddau preswyl yn atebol am dalu £116miliwn ac roedd y trafodiadau a oedd yn ddarostyngedig i'r cyfraddau preswyl uwch yn atebol am dalu £97miliwn⁵⁰.

Y dull gweithredu arfaethedig

Mae Llywodraeth Cymru yn awyddus i gasglu barn ynghylch a ddylid diwygio'r Dreth Trafodiadau Tir er mwyn darparu ar gyfer hawlio ad-daliad o'r cyfraddau preswyl uwch (sy'n golygu y byddai'r prif gyfraddau preswyl yn daladwy yn lle hynny) pan fydd y perchennog:

⁴⁹ [Ystadegau Treth Trafodiadau Tir yn ôl math o drafodiad a disgrifiad o'r trafodiad, 2023-24 \(llyw.cymru\), adalwyd ym mis Medi 2024](#)

⁵⁰ [Ystadegau Treth Trafodiadau Tir yn ôl math o drafodiad a disgrifiad o'r trafodiad, 2023-24 \(llyw.cymru\), adalwyd ym mis Medi 2024](#)

- yn ymrwymo i brif brydles â'r awdurdod lleol sy'n para o leiaf bum mlynedd i'r awdurdod lleol hwnnw fod yn landlord ar yr eiddo o dan gynllun rhentu fforddiadwy (er enghraifft, Cynllun Lesio Cymru), a
- gan gydnabod y gall gymryd amser rhwng prynu'r eiddo ac ymrwymo i brif brydles bennu, cyfnod [cymharol fyr] o amser, o adeg prynu'r eiddo i fod yn gymwys i hawlio ad-daliad, ar ôl i'r rheolau ad-dalu ddod i rym.

Mae cynlluniau lesio a arweinir gan awdurdodau lleol, megis Cynllun Lesio Cymru, yn sicrhau eiddo rhent am gyfnod penodol am renti fforddiadwy sy'n seiliedig ar y Lwfans Tai Lleol. Mae mynediad at eiddo fforddiadwy sydd ar gael ar gyfer deiliadaethau tai cymdeithasol a phreifat yn bwysig i ddarparu amrywiaeth a dewis o opsiynau i awdurdodau lleol allu helpu'r rhai sy'n wynebu risg o ddigartrefedd, neu sy'n ddigartref, gael llety priodol i ddiwallu eu hanghenion yn yr ardal leol.

Er y gall gosod pobl mewn llety dros dro ddarparu cymorth byrdymor, nid yw'n datrys problem digartrefedd. Fel rhan o'n hymrwymiad hirdymor i roi diwedd ar ddigartrefedd, rydym yn ceisio lleihau ein dibyniaeth ar lety dros dro ac mae cynyddu'r cyflenwad o gartrefi tymor hwy addas yn agwedd allweddol ar hyn. Felly, wrth annog mwy o berchnogion i ymuno â Chynllun Lesio Cymru, ein nod yw cynyddu'r cyflenwad er mwyn galluogi mwy o unigolion i symud ymlaen o lety dros dro a defnyddio llety dros dro – gan helpu i leihau'r costau sylweddol i awdurdodau lleol sy'n gysylltiedig â llety dros dro ynghyd ag effaith andwyol digartrefedd ar unigolion.

C18. Ydych chi'n credu y byddai'r meini prawf arfaethedig ar gyfer ad-dalu elfen cyfraddau preswyl uwch y Dreth Trafodiadau Tir o'r dreth a godir yn rhoi cymhelliant i landlordiaid ac yn cynyddu mynediad at gartrefi fforddiadwy yn y Sector Rhentu Preifat? Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod – Pam?)

C19. Pa gyfnod o amser rhwng prynu'r annedd a chofrestru'r brif brydles â'r awdurdod lleol y dylid ei ddarparu er mwyn bod yn gymwys i gael ad-daliad?

C20. Ydych chi'n rhagweld unrhyw effeithiau cadarnhaol neu negyddol a fyddai'n deillio o'r cynnig hwn?

Sylwadau Eraill

C21. A oes gennych chi unrhyw dystiolaeth neu sylwadau pellach yr hoffech ei (eu) darparu?

Crynodeb o Gwestiynau'r Ymgynghoriad

C1: Pe bai'r saith ffactor digonolrwydd tai yn cael eu defnyddio yng Nghymru i fonitro digonolrwydd tai, pa ddangosyddion a allai fod yn briodol i werthuso pob un o saith ffactor digonolrwydd tai? (Rhestrir y saith ffactor isod a cheir trafodaeth fanylach am bob ffactor yn gynharach ym Mhennod 2. Defnyddiwch y penawdau hyn a nodwch o dan bob pennawd y dangosydd neu'r dangosyddion y gallai fod yn briodol ei ddefnyddio (eu defnyddio), yn eich barn chi)

- **Diogelwch deiliadaeth**
- **Argaeledd gwasanaethau, deunyddiau, cyfleusterau a seilwaith**
- **Fforddiadwyedd**
- **Cyfaneddoldeb**
- **Hygyrchedd**
- **Lleoliad**
- **Digonolrwydd diwylliannol**

C2: Os caiff dangosyddion eu datblygu er mwyn mesur digonolrwydd tai yng Nghymru, a ddylent fod yn gymwys yn yr un ffordd ledled Cymru neu a ddylent gynnwys rhywfaint o amrywiad rhanbarthol neu leol? Os felly, sut y gallai hyn weithio yn ymarferol?

C3: A ddylai pobl sy'n byw mewn ardal awdurdod lleol benodol allu cael tai digonol mewn unrhyw ardal o'u dewis yn yr awdurdod lleol hwnnw? Beth yw eich barn ar y mater hwn?

C4. A ddylai elfennau o'r fframwaith tai digonol fod yn gymwys i'r sector perchen-feddianwyr (Dylent/Na ddylent/Dim Barn/Ddim yn gwybod)? Os felly, sut y gellid gwneud i hyn weithio yn ymarferol a pha faterion sydd angen eu hystyried ymhellach?

C5. Yn eich barn chi, a fyddai'r cynnig i'w gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru lunio strategaeth dai yn helpu i ysgogi cynnydd tuag at sicrhau bod tai digonol ar gael i bobl yng Nghymru? (Byddai/Na fyddai/Ddim yn gwybod). Rhowch eich rhesymau.

C6. A ddylai fod yn ofynnol i Weinidogion Cymru ddefnyddio'r saith ffactor digonolrwydd tai wrth ddrafftio'r strategaeth? (Dylai/Na ddylai/Ddim yn gwybod). Rhowch eich rhesymau.

C7. Pa mor aml y dylai fod yn ofynnol i Weinidogion Cymru adolygu'r strategaeth? (Bob blwyddyn; Bob 2-3 blynedd; Bob 4-5 mlynedd; Ni ddylai fod unrhyw ofyniad o'r fath; Ddim yn gwybod; Dim barn). Rhowch eich rhesymau.

C8. Pa mor aml y dylai fod yn ofynnol i Weinidogion Cymru adrodd i'r Senedd ar y cynnydd sydd wedi'i wneud o ran cyflawni'r strategaeth? (Bob blwyddyn neu'n amlach; Bob 2-3 blynedd; Bob 4-5 mlynedd; Ni ddylai fod unrhyw ofyniad o'r fath; Ddim yn gwybod; Dim barn). Rhowch eich rhesymau.

C9. Ydych chi'n cytuno y dylai data rhenti gael eu casglu ar lefel leol gan Rhentu Doeth Cymru (e.e. lefel ward neu god post)? (Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod – Pam?)

C10. Heblaw'r rhai a nodwyd eisoes, a oes unrhyw egwyddorion neu amcanion eraill y dylid eu hystyried wrth ddatblygu sut y dylid darparu gwybodaeth am renti i Rhentu Doeth Cymru?

C11. Ydych chi'n credu bod llunio mapiau gofodol o ddata rhenti cyfunol yn ddefnyddiol ac y dylid cyhoeddi'r mapiau hyn? (Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod – Pam?)

C12. Ydych chi'n credu y dylai fod mecanwaith i herio cynnydd mewn rhent? (Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod – Pam?)

C13. Ydych chi'n credu y dylai fod yn ofynnol i ddeiliaid trwydded gwblhau Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol? (Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod – Pam?)

C14. Yn eich barn chi, pa wybodaeth y dylid ei chynnwys yn y Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol? Er enghraifft, a ddylai data rhenti gael eu casglu gan y Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol?

C15. A oes unrhyw grwpiau eraill o bobl nad ydynt wedi'u nodi yn y meini prawf cymhwysra y dylid eu hystyried? Nodwch unrhyw grwpiau nad ydynt wedi'u nodi yn y meini prawf cymhwysra arfaethedig.

C16. Ydych chi'n credu y byddai taliadau a ganiateir yn helpu pobl ag anifeiliaid anwes i gael mynediad at y Sector Rhentu Preifat? (Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod)

C17. Ydych chi'n rhagweld unrhyw effeithiau cadarnhaol neu negyddol a fyddai'n deillio o'r cynnig hwn?

C18. Ydych chi'n credu y byddai'r meini prawf arfaethedig ar gyfer ad-dalu elfen cyfraddau preswyl uwch y Dreth Trafodiadau Tir o'r dreth a godir yn rhoi cymhelliant i landlordiaid ac yn cynyddu mynediad at gartrefi fforddiadwy yn y Sector Rhentu Preifat? (Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod – Pam?)

C19. Pa gyfnod o amser rhwng prynu'r annedd a chofrestru'r brif brydles â'r awdurdod lleol y dylid ei ddarparu er mwyn bod yn gymwys i gael ad-daliad?

C20. Ydych chi'n rhagweld unrhyw effeithiau cadarnhaol neu negyddol a fyddai'n deillio o'r cynnig hwn?

C21: A oes gennych chi unrhyw dystiolaeth neu sylwadau pellach yr hoffech ei (eu) darparu?

Rhestr Termau

- CESCER y Cenhedloedd Unedig – Pwyllgor y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol.
- Cod Ymddygiad – Dogfen sydd wedi'i llunio er mwyn helpu landlordiaid ac asiantiaid sydd wedi'u trwyddedu drwy Rhentu Doeth Cymru. Mae i'r ddogfen hon ddwy elfen. Mae'r gyntaf yn nodi'r gofynion y mae'n rhaid i landlordiaid ac asiantiaid eu bodloni er mwyn cydymffurfio â'r gyfraith. Ail elfen y Cod yw gwybodaeth am yr hyn y gellir ei wneud er mwyn codi safonau uwchlaw'r lefel sy'n ofynnol o dan y gyfraith, a ddisgrifir fel 'Arfer Gorau' yn y Cod.
- Grŵp Cyngori Rhanddeiliaid - Grŵp o randdeiliaid a sefydlwyd er mwyn llywio'r gwaith o ddatblygu'r Papur Gwyn, drwy sicrhau bod trefniadau ymgysylltu ar waith a bod safbwyntiau rhanddeiliaid yn cael eu hystyried. Mae'r Grŵp Cyngori Rhanddeiliaid yn cynnwys aelodau sefydliadau sy'n cynrychioli llais landlordiaid yn y sector cyhoeddus, asiantiaid gosod eiddo a'r trydydd sector.
- OHCHR – Swyddfa Uchel Gomisiynydd y Cenhedloedd Unedig dros Hawliau Dynol