Rhif ymchwil cymdeithasol: WG/51680

Dyddiad cyhoeddi: 16/07/2025

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

Mae'r ddogfen yma hefyd ar gael yn Saesneg.

This document is also available in English.

© Hawlfraint y Goron ISBN digidol 978-1-80633-129-1

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

Awduron: Fikry, Mariana., Heron, Sean., Mann, Jessica., Shields, Cameron., a Wheeler, Sophie

Barn yr ymchwilydd yw'r hyn a fynegir yn yr adroddiad hwn ac nid barn Llywodraeth Cymru o angenrheidrwydd

Am ragor o wybodaeth cysylltwch â:

Cangen Polisi Sector Tai Preifat

Y Gyfarwyddiaeth Tai ac Adfywio

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

E-bost: privatesectorhousing@gov.wales

Tabl cynnwys

Rhestr tablau....7

Geirfa 8

Talfyriadau....8

Diffiniadau termau....10

Crynodeb....11

Cyflwyniad....11

Canfyddiadau....11

Fforddiadwyedd a hyfywedd economaidd....11

Diogelwch deiliadaeth....11

Cyfaneddoldeb a chynnal a chadw....11

Tryloywder ac atebolrwydd....12

Casgliad....12

1. Cyflwyniad a chefndir....13

Strwythur yr adroddiad:....13

2. Methodoleg a throsolwg o ymatebion....15

Dadansoddiad meintiol....16

Dadansoddiad ansoddol....16

3. Crynodeb o'r Ymatebion....17

Cwestiwn 1: 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?....17

Diogelwch cyfreithiol deiliadaeth....17

Fforddiadwyedd....19

Cyfaneddoldeb....20

Argaeledd gwasanaethau, deunyddiau, cyfleusterau a seilwaith....20

Hygyrchedd....21

Lleoliad....22

Digonolrwydd diwylliannol....23

Barn ehangach ar y fframwaith....24

Cwestiwn 2: 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?....26

Cwestiwn 3: 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? 30
Tabl 3.3: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 3 30
Tabl 3.4: Ymatebion i gwestiwn 3 yn ôl grŵp rhanddeiliaid 30
C3i: Beth yw eich barn chi ar y mater hwn? 31
Cwestiwn 4. A ddylai elfennau o'r fframwaith tai digonol fod yn gymwys i'r sector perchen-feddianwyr? 35
Tabl 3.5: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 4 35
Tabl 3.6: Ymatebion i gwestiwn 4 yn ôl grŵp rhanddeiliaid 35
C4i: Os felly, sut y gellir gwneud hyn i weithio yn ymarferol a pha faterion sydd angen eu hystyried ymhellach? 36
Cwestiwn 5. 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? 40
Tabl 3.7: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 5 40
Table 3.8: Ymatebion i gwestiwn 5 yn ôl grŵp rhanddeiliaid 40
C5i: Esboniwch eich rhesymu. 41
Themâu allweddol 41
Cwestiwn 6. A ddylai fod yn ofynnol i Weinidogion Cymru ddefnyddio'r saith ffactor digonolrwydd tai wrth ddrafftio'r strategaeth? 44
Tabl 3.9: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 6 44
Tabl 3.10: Ymatebion i gwestiwn 6 yn ôl grŵp rhanddeiliaid 44
C6i: Esboniwch eich rhesymu. 45
Cwestiwn 7. Pa mor aml y dylai fod yn ofynnol i Weinidogion Cymru adolygu'r strategaeth? 48
Tabl 3.11: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 7 48
Tabl 3.12: Ymatebion i gwestiwn 7 yn ôl grŵp rhanddeiliaid 48
C7: Esboniwch eich rhesymu. 49
Cwestiwn 8. 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? 52
Tabl 3.13: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 8 52
Tabl 3.14: Ymatebion i gwestiwn 8 yn ôl grŵp rhanddeiliaid 52
C8i: Esboniwch eich rhesymu. 53
Cwestiwn 9. 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)? 55
Tabl 3.15: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 9 55
Tabl 3.16: Atebion i gwestiwn 9 yn ôl grŵp rhanddeiliaid 55

C9i: Pam? 56
Cwestiwn 10. 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? 59
Themâu allweddol 59
Cwestiwn 11. Ydych chi'n credu bod llunio mapiau gofodol o ddata rhenti cyfunol yn ddefnyddiol ac y dylid cyhoeddi'r mapiau hyn? 62
Tabl 3.17: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 11 62
Tabl 3.18: Dadansoddiad o deimladau rhanddeiliaid atebion i gwestiwn 11 62
C11i Pam? 63
Cwestiwn 12. Ydych chi'n credu y dylai fod mecanwaith i herio cynnydd mewn rhent? 65
Tabl 3.19: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 12 65
Tabl 3.20: Dadansoddiad o deimladau rhanddeiliaid atebion i gwestiwn 12 65
Themâu Allweddol 66
Cefnogaeth i fecanwaith herio 66
Cwestiwn 13. Ydych chi'n credu y dylai fod yn ofynnol i ddeiliaid trwydded gwblhau Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol? 69
Tabl 3.21: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 13 69
Tabl 3.22: Dadansoddiad o deimladau rhanddeiliaid atebion i gwestiwn 13 69
C13i: Pam? 70
Cwestiwn 14. 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? 72
Themâu Allweddol 72
Cwestiwn 15. 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. 74
Themâu allweddol 74
Cwestiwn 16. Ydych chi'n credu y byddai taliadau a ganiateir yn helpu pobl ag anifeiliaid anwes i gael mynediad at y Sector Rhentu Preifat? 76
Tabl 3.23: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 16 76
Tabl 3.24: Dadansoddiad o deimladau rhanddeiliaid atebion i gwestiwn 16 76
Themâu allweddol 77
Cwestiwn 17. Ydych chi'n rhagweld unrhyw effeithiau cadarnhaol neu negyddol a fyddai'n deillio o'r cynnig hwn? 79
C17i Pam 79
Themâu allweddol 79

Cwestiwn 18. 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? 79

Tabl 3.25: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 18 80

Tabl 3.26: Dadansoddiad o ymatebion yn ôl grŵp rhanddeiliaid i gwestiwn 18 80

C18i Pam? 81

Themâu allweddol 81

Cwestiwn 19. 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? 83

Themâu allweddol 83

Cwestiwn 20. Ydych chi'n rhagweld unrhyw effeithiau cadarnhaol neu negyddol a fyddai'n deillio o'r cynnig hwn? 84

Themâu allweddol 84

Cwestiwn 21: A oes gennych chi unrhyw dystiolaeth neu sylwadau pellach yr hoffech ei (eu) darparu? 86

Tystiolaeth 86

Sylwadau cadarnhaol 86

Sylwadau negyddol 86

Cwestiwn 22: Hoffem wybod eich barn ar yr effeithiau y byddai’r Papur Gwyn yn eu cael ar y Gymraeg, yn benodol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio’r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na’r Saesneg. Pa effeithiau a fyddai yn eich barn chi? Sut y gellid cynyddu effeithiau cadarnhaol, neu liniaru effeithiau negyddol? 88

Cwestiwn 23: Esboniwch hefyd sut yn eich barn chi y gellid ffurfio neu addasu’r polisi arfaethedig fel y byddai’n cael effeithiau cadarnhaol neu effeithiau mwy cadarnhaol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio’r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na’r Saesneg, ac na fyddai’n cael dim effeithiau andwyol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio’r Gymraeg nac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na’r Saesneg. 89

Cwestiwn 24: Rydym wedi gofyn nifer o gwestiynau penodol. Os oes gennych unrhyw faterion cysylltiedig nad ydym wedi ymdrin â nhw’n benodol, defnyddiwch y gofod hwn i’w hadrodd. 90

4. Ymatebion Ansafonol 91

Tai Digonol 91

Diogelwch cyfreithiol deiliadaeth 91

Fforddiadwyedd 91

Argaeledd gwasanaethau 91

Cyfaneddoldeb 91

Hygyrchedd 92

Lleoliad 92
Digonolrwydd diwylliannol 92
Rhenti Teg 92
Arall 94
5. Ymatebion Hawdd eu Darllen 96
Cwestiwn Un: Beth ydych chi’n ei feddwl am ein syniadau yn yr adran o’r enw Digonolrwydd Tai? 96
Cwestiwn Dau: Beth ydych chi’n ei feddwl am ein syniadau yn yr adran o’r enw Rhentu Preifat? 96
Cwestiwn Tri: A oes unrhyw beth sydd ar goll gennym? 96
Cwestiwn Pedwar: A oes unrhyw beth arall yr hoffech ei ddweud? 97
Camau Nesaf Llywodraeth Cymru 97
Atodiad A: Crynodeb o Ddigwyddiadau Ymgynghori'r Papur Gwyn 99
Atodiad B: Cwestiynau’r Ymgynghoriad 136
Atodiad C: Camau Nesaf Llywodraeth Cymru ..... **Error! Bookmark not defined.**

Rhestr tablau

Tabl 3.1: Dadansoddiad o deimladau ymatebion i gwestiwn dau..30
Tabl 3.2: Ymatebion i gwestiwn dau yn ôl grŵp rhanddeiliaid..30
Tabl 3.3: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 3 30
Tabl 3.4: Ymatebion i gwestiwn 3 yn ôl grŵp rhanddeiliaid...30
Tabl 3.5: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 4 35
Tabl 3.6: Ymatebion i gwestiwn 4 yn ôl grŵp rhanddeiliaid...35
Tabl 3.7: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 5 40
Table 3.8: Ymatebion i gwestiwn 5 yn ôl grŵp rhanddeiliaid...40
Tabl 3.9: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 6 44
Tabl 3.10: Ymatebion i gwestiwn 6 yn ôl grŵp rhanddeiliaid...44
Tabl 3.11: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 7 48
Tabl 3.12: Ymatebion i gwestiwn 7 yn ôl grŵp rhanddeiliaid...48
Tabl 3.13: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 8 52
Tabl 3.14: Ymatebion i gwestiwn 8 yn ôl grŵp rhanddeiliaid...52
Tabl 3.15: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 9 55
Tabl 3.16: Atebion i gwestiwn 9 yn ôl grŵp rhanddeiliaid..55
Tabl 3.17: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 11 62
Tabl 3.18: Dadansoddiad o deimladau rhanddeiliaid atebion i gwestiwn 11 62
Tabl 3.19: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 12 65
Tabl 3.20: Dadansoddiad o deimladau rhanddeiliaid atebion i gwestiwn 12 65
Tabl 3.21: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 13 69
Tabl 3.22: Dadansoddiad o deimladau rhanddeiliaid atebion i gwestiwn 13 69
Tabl 3.23: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 16 76
Tabl 3.24: Dadansoddiad o deimladau rhanddeiliaid atebion i gwestiwn 16 76
Tabl 3.25: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 18 80
Tabl 3.26: Dadansoddiad o ymatebion yn ôl grŵp rhanddeiliaid i gwestiwn 18 80

Geirfa

Talfyriadau

Dyma rai o’r talfyriadau a gaiff eu defnyddio’n aml yn y Saesneg wrth gyfeirio at y math o faterion a drafodir yn yr adroddiad hwn:

ACORN

Sefydliad aelodaeth o denantiaid, gweithwyr a thrigolion incwm isel i gymedrol *(The Association of Community Organizations for Reform Now).* Trefnodd ACORN ymgyrch o 128 o ymatebion safonol a gyflwynwyd i’r ymgynghoriad hwn.

API

Application Programming Interface - set o reolau a phrotocolau sy’n galluogi gwahanol raglenni meddalwedd i gyfathrebu a chyfnewid data.

APCR

Cofnod Blynyddol Cyflwr Eiddo *(Annual Property Condition Record)* – asesiad sylfaenol o gyflwr eiddo, sy’n amlygu unrhyw ddiffygion neu risgiau, ond heb ddarparu prisiad.

CRIA

Asesiad o Effaith ar Hawliau’r Plentyn *(Child Rights Impact Assessment)*

DWP

Adran Gwaith a Phensiynau

EDI

Cydraddoldeb, amrywiaeth a chynhwysiant *(Equality, diversity and inclusion)*

EPC

Tystysgrif Perfformiad Ynni *(Energy Performance Certificate)* – dogfen sy’n asesu a graddio effeithlonrwydd ynni adeilad, gan ddefnyddio graddfa o A (mwyaf effeithlon) i G (lleiaf effeithlon) ac sy’n rhoi argymhellion ar gyfer gwelliannau.

FFHH

Ffitrwydd i fod yn Gartref *(Fitness for Human Habitation)*

HHSRS

Y System Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai *(Housing Health and Safety Rating System)* – a ddefnyddir gan y cyngor i asesu effaith peryglon penodol ar iechyd, diogelwch, a llesiant y preswylwyr.

IAP

Taliad Cymorth i Unigolion *(Individual Assistance Payment)* – grant a ddarperir gan y Gronfa Cymorth Dewisol ac iddo’r nod o helpu unigolion a allai fod yn agored i niwed, megis y rheini sy’n gadael cartref neu sefydliad gofal neu’r rheini sy’n symud cartref oherwydd trais yn y cartref, i fyw’n annibynnol yn eu cartref.

ICESCR

Y Cyfamod Rhyngwladol ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol *(International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights)* – Cytundeb gan y Cenhedloedd Unedig sy’n nodi ymrwymiadau i amddiffyn hawliau economaidd, cymdeithasol a diwylliannol unigolion, gan gynnwys hawliau i weithio, addysg, iechyd, a safon byw digonol.

LHA

Lwfans Tai Lleol *(Local Housing Allowance)* – a ddefnyddir i gyfrifo faint o fudd-dal tai neu gredyd cynhwysol y gallai’r tenant fod â hawl iddo wrth rentu gan landlord preifat.

LSW

Cynllun Lesio Cymru (*Leasing Scheme Wales)*

LTT

Y Dreth Trafodion Tir *(Land Transaction Tax)*

MSOA

Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol *(Middle Layer Super Output Area)* – ardal a gaiff ei diffinio gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol ar gyfer data Cyfrifiadau

NRLA

Cymdeithas Genedlaethol Landlordiaid Preswyl *(National Residential Landlords Association)*

PRS

Sector rhentu preifat *(Private rented sector)*

RSW

Rhentu Doeth Cymru *(Rent Smart Wales)*

TPAS Cymru

Tenant Participation Advisory Service Cymru

Diffiniadau termau

Llety gosod tymor byr

Caiff llety gosod tymor byr ei ddiffinio o dan reoliadau cynllunio fel tai annedd a ddefnyddir ar gyfer eu gosod yn fasnachol ar sail tymor byr, lle nad oes yr un cyfnod meddiannaeth yn hirach na 31 diwrnod.

Gofalwr sy’n berthynas

Gofalwr sy’n berthynas yw oedolyn sy’n edrych ar ôl plentyn neu blant berthynas neu ffrind agos yn llawn-amser.

Digonolrwydd diwylliannol

Tai sy’n parchu mynegiant o hunaniaeth ddiwylliannol yn y ffordd maent wedi cael eu hadeiladu. Dylai datblygu neu foderneiddio ym maes tai sicrhau nad yw dimensiynau diwylliannol yn cael eu haberthu.

Diogelwch cyfreithiol deiliadaeth

Pan fo tenantiaid yn byw heb ofn o gael eu troi allan yn orfodol, aflonyddu o unrhyw fath a bygythiadau eraill.

Crynodeb

Cyflwyniad

Ar y cyfan, cafodd Papur Gwyn Llywodraeth Cymru ar sicrhau llwybr tuag at Dai Digonol, Rhenti Teg a Fforddiadwyedd ymateb cadarnhaol gan ymatebwyr. Nod y Papur Gwyn oedd ymdrin â dau amcan cyffredinol sydd â chysylltiad agos at ei gilydd: tai digonol a rhent teg. Roedd cwestiynau yn y papur wedi eu rhannu rhwng y ddau gategori bras hyn gyda chwestiynau 1-8 yn ymwneud â thai digonol a chwestiynau 9-20 yn ymwneud â rhent teg. Mae'r crynodeb hwn yn rhoi trosolwg o'r themâu a oedd yn bresennol yn yr ymatebion i'r Papur Gwyn, yn ogystal â throsolwg o deimladau tuag at y cynigion.

Canfyddiadau

Fforddiadwyedd a hyfywedd economaidd

Y brif thema sy'n rhedeg drwy'r Papur Gwyn yw'r mater o fforddiadwyedd. Yn aml, roedd tai digonol yn cael eu trafod yn nhermau'r straen ariannol mae rhenti uchel yn ei achosi i denantiaid, yn enwedig pobl iau a theuluoedd ar incwm isel. Roedd llawer o ymatebwyr yn pwysleisio'r angen am fecanweithiau i gapio, rheoleiddio, neu herio rhenti sy'n codi er mwyn sicrhau bod tai yn aros yn fforddiadwy. Nid oedd y farn hon, fodd bynnag, yn cael ei rhannu gan yr holl ymatebwyr, gyda llawer o ymatebwyr unigol (gan gynnwys landlordiaid) yn awgrymu bod unrhyw gynnig i gapio neu reoleiddio rhenti yn cael effaith negyddol ar y cyflenwad tai a fyddai ar gael yn y sector rhentu preifat a'r potensial am oblygiadau ehangach ar amrywiaeth ac ansawdd y cynnig tai yng Nghymru. Fodd bynnag, roedd y Papur Gwyn yn ei gwneud yn glir nad oedd uchafsymiau na rheoliadau rhent yn cael eu hystyried fel rhan o'r cynigion gan datgan "Felly, nid ydym yn bwriadu bwrw ymlaen â Mesurau Rheoli Rhenti yn y sector rhentu preifat ar hyn o bryd."[1]

Diogelwch deiliadaeth

Roedd ymatebwyr yn pwysleisio'r angen allweddol am amddiffyniadau cryfach yn erbyn troi allan, yn enwedig yng nghyd-destun y sector rhentu preifat. Yn yr adran ar renti teg, roedd ymatebwyr yn awgrymu'r angen am fecanwaith cadarn i herio rhenti er mwyn rhwystro codiadau rhent heb gyfiawnhad a throi allan dialgar. Roedd ymatebion i'r adran tai digonol yn cadarnhau hyn trwy bwysleisio pwysigrwydd tenantiaethau hirdymor, sefydlog fel rhan allweddol o ddigonolrwydd tai, yn ogystal â angen am ddiogelwch cyfreithiol daliadaeth.

Cyfaneddoldeb a chynnal a chadw

Mae cyflwr stoc dai a chyfaneddoldeb annigonol, gan gynnwys problemau gyda thamprwydd, inswleiddio gwael, a chynnal a chadw eiddo yn gyffredinol, yn edefyn cyffredin yn yr adrannau tai digonol a rhenti teg. Roedd ymatebwyr yn awgrymu y gallai asesiadau ansawdd tai, gan gynnwys cofnodion blynyddol o gyflwr adeiladau, helpu i wella atebolrwydd a sicrhau bod eiddo ar rent yn cyrraedd safonau sylfaenol iechyd a diogelwch.

[1] Tudalen 46

Tryloywder ac atebolrwydd

Cafodd y cysyniad o fwy o dryloywder yn y farchnad dai ei godi mewn ymateb i'r ddwy adran. Yn yr adran tai digonol, roedd ymatebwyr yn eirioli am well data ar gyflyrau tai a chynnwys data hygyrchedd er mwyn sicrhau diwallu anghenion amrywiol. Roedd yr ymatebion yn yr adran rhenti teg yn cefnogi hyn trwy bwysleisio pwysigrwydd tryloywder rhenti, gan gynnig y gallai casglu data rhenti rymuso tenantiaid ac arwain penderfyniadau polisi i sicrhau bod rhenti yn deg ac yn cael eu gyrru gan y farchnad.

Casgliad

Fel y trafodwyd, roedd yr ymatebion i'r Papur Gwyn yn gyffredinol gadarnhaol eu teimlad. Roedd ymatebwyr yn cytuno â'r cynigion a gyflwynwyd yng nghwestiynau 3, 5, 6, 9, 11, 12, 13 a 16. Yr unig gwestiwn lle nad oedd ymatebwyr yn cytuno â'r cynnig oedd cwestiwn 2 lle'r oedd ymatebwyr yn mynegi bod yn well ganddyn nhw amrywiadau rhanbarthol neu leol mewn dangosyddion yn hytrach na safon genedlaethol. Derbyniodd dau gwestiwn ymatebion cymysg, sef cwestiwn 4 ynghylch gweithredu'r fframwaith tai digonol yn y sector perchen-feddiannydd, a chwestiwn 18 ynghylch yr ad-daliad arfaethedig o'r Dreth Trafodiadau Tir. Yn olaf, pan ofynnwyd iddynt ystyried pa mor aml y dylai'r strategaeth gael ei hadolygu yng ngwestiwn 7, a pha mor aml y dylid adrodd ar gynnydd yng nghwestiwn 8, roedd ymatebwyr yn awgrymu amserlen flynyddol.

1. Cyflwyniad a chefndir

Ym mis Ionawr 2025, fe wnaeth Llywodraeth Cymru gomisiynu Miller Research i ddadansoddi'r ymatebion i'r "Ymgynghoriad ar y Papur Gwyn ar sicrhau llwybr tuag at Dai Digonol, gan gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd". Mae'r adroddiad hwn yn rhoi cefndir byr i'r maes polisi a'r ymgynghoriad cyn crynhoi methodoleg a chanfyddiadau'r ymgynghoriad.

Mae'r Papur Gwyn yn gwireddu ymrwymiad Rhaglen Lywodraethu Llywodraeth Cymru i "Gyhoeddi Papur Gwyn i gyflwyno cynigion ar gyfer yr hawl i gartrefi digonol, gan gynnwys rhenti teg a ffyrdd newydd o sicrhau bod cartrefi'n rhai y gall pobl ar incwm lleol eu fforddio"[2]. Cyfrannwyd at y Papur Gwyn gan Grŵp Ymgynghorol Rhanddeiliaid y Papur Gwyn[3] ac mae'n adeiladu ar dystiolaeth o ymgynghoriad y Papur Gwyrdd yn 2023. Wrth i'r Papur Gwyrdd wasanaethu fel "galwad am dystiolaeth" archwiliadol, mae'r Papur Gwyn yn trosi'r wybodaeth a gasglwyd yn gynigion strwythuredig am weithredu deddfwriaethol.

Mae'r Papur Gwyn yn ceisio sefydlu fframwaith ar gyfer diffinio beth yw tai digonol, gan ddefnyddio meini prawf gan y Cenhedloedd Unedig (diogelwch deiliadaeth, fforddiadwyedd, cyfaneddoldeb, hygyrchedd, argaeledd, lleoliad, a digonolrwydd diwylliannol) a dangosyddion dilyn i fonitro'r agweddau hyn o bolisi tai.

Mae'r Papur Gwyn yn canolbwyntio ar wella casglu data rhent a mapio gofodol i osod sail ar gyfer targedu ymyraethau, rheoleiddio codiadau rhenti, a hyrwydd tryloywder yn y sector rhentu preifat.

Nod y Papur Gwyn oedd ymdrin â fforddiadwyedd a phroblemau eraill a wynebir gan rhai sy'n rhentu yn y sector rhentu preifat. Mae'r rhain yn cynnwys archwilio mecanweithiau fel caniatáu taliadau i gefnogi rhai sy'n rhentu (ee y rheini sydd ag anifeiliaid anwes) a chymhellion i landlordiaid gynyddu mynediad i dai fforddiadwy (ee ad-daliadau treth ar eiddo a brydlesir i awdurdodau lleol). Mae'n annog mecanweithiau fel y Cofnod Blynyddol o Gyflwr Eiddo er mwyn sicrhau cyfaneddoldeb.

Yn ogystal â'r ymgynghoriad, cynhaliodd Llywodraeth Cymru ddigwyddiadau ymgynghori gyda thenantiaid a landlordiaid wyneb yn wyneb ac ar-lein. Mae crynodeb o'r rhain i'w gweld yn Atodiad A.

Strwythur yr adroddiad:

Mae:

- Adran 2 yn amlinellu'r fethodoleg a throsolwg o ymatebion.

[2] Rhaglen Lywodraethu Llywodraeth Cymru: diweddariad [HTML] LLYW.CYMRU
[3] Grŵp o randdeiliaid yw Grŵp Ymgynghorol Rhanddeiliaid y Papur Gwyn a sefydlwyd i lywio datblygiad y Papur Gwyn, trwy sicrhau cynnwys rhanddeiliaid ac ystyried eu barn. Roedd y Grŵp Ymgynghorol Rhanddeiliaid yn cynnwys sefydliadau a oedd yn rhoi llais cynrychioliadol i landlordiaid sector preifat, asiantau gosod, a'r trydydd sector.

- Adran 3 yn cyflwyno'r dadansoddiad llawn o ymatebion safonol i'r ymgynghoriad a dderbyniwyd fesul cwestiwn.
- Adran 4 yn cyflwyno'r dadansoddiad llawn o ymatebion ansafonol i'r ymgynghoriad a dderbyniwyd.
- Adran 5 yn cynnwys crynodeb o'r ymatebion hawdd eu darllen.
- Atodiad A yn cynnwys crynodeb o ddigwyddiadau trafod Llywodraeth Cymru.
- Atodiad B yn cynnwys cwestiynau'r ymgynghoriad.

2. Methodoleg a throsolwg o ymatebion

Tabl 2.1 Mathau o ymatebion i'r ymgynghoriad ar y Papur Gwyn ar dai digonol a rhenti teg

Math o ymateb	Nifer o ymatebwyr
Ymgynghoriad llawn (ymatebion safonol)	**279**
Ymatebion hawdd eu darllen	**7**
Ymatebion ansafonol	**22**
Cyfanswm	**308**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i'r ymgynghoriad

Derbyniwyd tri ymateb yn y Gymraeg a derbyniwyd yr holl ymatebion eraill yn y Saesneg. Cynhaliwyd ymgyrch gan y sefydliad ACORN, sefydliad aelodaeth i denantiaid, gweithwyr a thrigolion ar incwm isel i gymedrol, lle cyflwynodd unigolion 128 o ymatebion i'r ymgyrch.

Er nad oedd y ddogfen ymgynghori'n gofyn i ymatebwyr unieithu â grŵp o randdeiliaid, fe wnaeth y tîm dadansoddi ddosbarthu ymatebwyr ar sail eu cyfeiriad e-bost neu enw eu sefydliad. Arweiniodd hyn at y dadansoddiad dangosiadol o randdeiliaid yn Nhabl 2.2, fodd bynnag, dylid defnyddio rhywfaint o ofal wrth drin hyn oherwydd ymatebwyr na ddewisodd grŵp o randdeiliaid eu hunain.

Tabl 2.2 Mathau o ymatebion yn ôl grŵp rhanddeiliaid

Grŵp rhanddeiliaid	Nifer o ymatebwyr
Academaidd	**1**
Ymgyrch ACORN	**128**
Elusennau a'r trydydd sector	**20**
Unigolion	**96**
Awdurdod lleol	**12**
Sector preifat	**10**
Sector cyhoeddus	**5**
Corff cynrychioliadol	**5**
Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	**2**

Cyfanswm	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i'r ymgynghoriad

Dadansoddiad meintiol

Cyflawnwyd dadansoddiad meintiol o'r holl gwestiynau caeedig a gynhwyswyd o fewn yr ymgynghoriad. Gyda'i gilydd, roedd hyn yn cynnwys 13 allan o'r cyfanswm o 24 o gwestiynau gyda phob cwestiwn perthnasol wedi'i gyflwyno mewn fformat graff. Mae'r 128 o'r ymatebion ymgyrch ACORN wedi eu cynnwys yn y dadansoddiad meintiol gan fod pob ymateb cysylltiedig ag ymgyrch ACORN wedi cael ei gyflwyno'n unigol yn y fformat safonol.

Dadansoddiad ansoddol

Cymerwyd sampl cychwynnol 'dall' o 50 o ymatebion er mwyn asesu teimlad cyffredinol ymatebwyr ynghylch y cynigion, yn ogystal â'r themau allweddol cyson a rhai a ddaeth i'r amlwg.

Cafodd themâu eu dosbarthu a'u 'canghennu' ar gyfer pob cwestiwn unigol, gan ddefnyddio data rhithwir meddalwedd delweddu i gronni ymatebion. Roedd delweddu ymatebion fel hyn yn helpu i gynhyrchu 'darlun' o deimlad (ee amlygu'r amrywiaeth o bryderon neu gwestiynau ynghylch eglurder a godwyd mewn ymateb i gynnig, yn wahanol i'r sylwadau a all ddangos cefnogaeth).

Cyflawnwyd dadansoddiad llawn wedyn (o'r ymatebion oedd ar ôl) gan roi sylw i themâu newydd a ddeuai i'r amlwg ac esblygiad themâu a ganfuwyd eisoes. Roedd y cam hwn yn galluogi mireinio ac ad-drefnu'r fframwaith thematig, gan roi lle i safbwyntiau nad oedd yn amlwg o'r sampl.

Drwy gydol y broses, rhoddwyd sylw penodol i newidiadau yn y pwysoli cymharol o themâu ar sail swm yr ymatebion. Rhoddwyd mwy o bwyslais i themâu a ddaeth i'r amlwg yn amlach, gan dynnu sylw at y meysydd a oedd o fwyaf o ddiddordeb i'r ymatebwyr.

3. Crynodeb o’r Ymatebion

Cwestiwn 1: 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?

Mae'r naratif sy'n cyd-fynd â'r cwestiwn yn cyflwyno ystyriaethau mewn perthynas â saith ffactor digonolrwydd tai, a ategir gan y fframwaith a nodir yn y Cyfamod Rhyngwladol ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol (ICESCR). Rhestrwyd y saith ffactor ar gyfer ymatebwyr, ac fe'u hanogwyd i ddefnyddio'r penawdau perthnasol i gynnig awgrymiadau ar gyfer dangosyddion priodol.

Roedd ymatebion i'r cwestiwn hwn yn canolbwyntio'n bennaf ar ffactorau diogelwch cyfreithiol deiliadaeth a fforddiadwyedd. Awgrymodd yr ymatebwyr amrywiaeth o ddangosyddion posibl y gellid eu defnyddio i fesur i ba raddau y cyflawnir y ffactorau hyn yng Nghymru.

Mae'r adran hon yn cyflwyno'r dangosyddion allweddol a awgrymwyd gan ymatebwyr (yn ôl y themâu a oedd o ddiddordeb mwyaf), ond nid yw'n hollgynhwysol. Mae rhestr gynhwysfawr o'r holl ddangosyddion a awgrymwyd gan ymatebwyr wedi'i rhannu gyda Llywodraeth Cymru mewn cronfa ddata ar wahân i osod sail ar gyfer datblygu polisi yn y dyfodol.

Diogelwch cyfreithiol deiliadaeth

Diogelwch cyfreithiol deiliadaeth oedd yr hyn a gynhyrchodd fwyaf o adborth gan ymatebwyr, ac fe'i gwelwyd fel y ffactor sylfaenol sy'n cadarnhau’r fframwaith. Roedd y pwyntiau a godwyd mewn ymatebion yn ymwneud â'r ffactor hwn yn cynnwys pwysigrwydd monitro; statws cyfreithiol troi allan; hawliau a chyngor tenantiaid; hyd tenantiaethau; amddiffyniadau a sicrwydd i landlordiaid; ac effaith polisïau a gwasanaethau ar leihau digartrefedd. Roedd ymatebwyr yn rhannu dangosyddion sy'n ymwneud â statws cyfreithiol troi allan a gwell olrhain y broses gyfreithiol, gan awgrymu hefyd y gallai gorfodi landlord i roi rhesymau dros bob troi allan gefnogi diogelwch cyfreithiol deiliadaeth .

Roedd y prif ddangosyddion a gynigiwyd gan ymatebwyr yn cynnwys:

- statws cyfreithiol troi allan heb fai
- statws cyfreithiol troi allan
- amddiffyniadau cyfreithiol rhag troi allan heb fai (cyfnod rhybudd, cyfnod gwarchodedig, dim cyfnod ail-osod ac ati)
- amddiffyniadau cyfreithiol rhag troi allan anghyfreithlon
- amddiffyniad cyfreithiol rhag gwahaniaethu
- achosion o aflonyddu neu wahaniaethu a adroddwyd

- hyd tenantiaeth ar gyfartaledd
- niferoedd y meddianaethau ar draws pob math o ddeiliadaeth
- nifer yr achosion troi allan (pob sail)
- nifer yr achosion troi allan (dim bai)
- nifer yr achosion troi allan (anghyfreithlon)
- nifer yr achosion troi allan dial a ddiogelir yn eu herbyn drwy Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016
- cyfradd yr hysbysiadau troi allan heb fai a gyhoeddwyd fesul 10,000 o aelwydydd (wedi'u rhannu yn ôl awdurdod lleol ac yn ôl grŵp demograffig)
- nifer sy'n cyflwyno'u hunain fel pobl digartref ar ôl troi allan.
- data ar hyd contractau tenantiaeth (a thenantiaethau hirach na'r cyfartaledd)
- lefelau cysgu allan
- data ar nifer y bobl sy'n cael eu gorfodi i symud oherwydd codiadau rhent anfforddiadwy (sef 'troi allan economaidd').
- nifer y bobl mewn llety dros dro (a chyfartaledd yr amser a dreuliwyd)
- nifer y gorchmynion ad-dalu rhent
- nifer yr achosion y flwyddyn lle mae landlord yn ceisio meddiant teg
- amser rhwng cyhoeddi hysbysiad a meddiant
- nifer y meddianaethau ar draws pob math o ddeiliadaeth
- defnyddio arolwg tai blynyddol fel y gall pob unigolyn hunan-adrodd ar ddiogelwch o fewn tenantiaethau
- ceisiadau i'r rhaglen Cymorth i Aros
- effaith ail gartrefi ar osod tymor byr ac eiddo gwag hirdymor.

Bu'r ymatebwyr yn trafod rôl Rhentu Doeth Cymru hefyd wrth gronni data i fesur yn ôl y dangosyddion a awgrymwyd. Awgrymwyd y gellid defnyddio templedi y cytunwyd arnynt i nodi ansawdd y deiliadaeth ac y gellid cofnodi nifer y contractau wedi'u llofnodi sy'n bodloni'r safon hon i roi cipolwg meintiol.

Ynghyd â dangosyddion a gynigiwyd gan ymatebwyr, awgrymodd rhai ymatebwyr fod angen mesurau cryfach i ddiogelu rhentwyr preifat. Roedd y rhain yn cynnwys mynediad at ombwdsmon ar gyfer rhentu preifat (i gefnogi gyda gwneud penderfyniadau a llwyth achosion cyfreithiol) yn ogystal â sicrhau bod tueddiadau a data demograffig ar gael i'r cyhoedd. Awgrymwyd hefyd y dylid deall effaith tenantiaethau ansicr yn well ac y gallai

cefnogaeth bellach i wasanaethau cyngor tenantiaid helpu i wella amddiffyniadau cyfreithiol i'r rhai sy'n rhentu. Galwodd rhai ymatebwyr am ddarparu lwfans adleoli (iawndal troi allan heb fai) pan fydd landlordiaid yn dod â thenantiaeth i ben gan ddweud y byddai hyn yn golygu nad yw'n ofynnol i denantiaid dalu rhent yn ystod rhan o'u cyfnod rhybudd.

Yng nghyd-destun trafodaethau ynghylch diogelwch deiliadaeth, trafododd 12 o ymatebwyr yr angen i roi sicrwydd i landlordiaid o fewn y berthynas rhentu, gan nodi'r angen am i sicrwydd 'weithio'r ddwy ffordd', fel y gall landlordiaid adennill eu heiddo pan fydd eu hamgylchiadau'n newid. Mewn 3 achos, esboniodd landlordiaid sut y byddai amgylchiadau yn dylanwadu ar eu gallu personol i barhau i weithredu yn y sector rhentu preifat. Pwysleisiodd ymatebwyr bwysigrwydd hefyd fod tenantiaid yn cynnal eu cyfrifoldebau, ac awdurdodau lleol yn cymryd camau gyda thenantiaid problemus i leihau'r amser a gymerir i gyrraedd ateb.

Fforddiadwyedd

Pwysleisiodd ymatebwyr yn gryf bwysigrwydd monitro cyfran incwm unigolyn (neu hyd yn oed yr incwm cyfartalog) o gymharu â chost rhent. Gall y data hwn fod yn ddefnyddiol i ddeall sut mae'r grwpiau mwyaf difreintiedig yn cael eu taro'n anghymesur gan gyfran y rhent y mae'n rhaid iddynt ei dalu.

Awgrymwyd hefyd y gallai Llywodraeth Cymru bennu a monitro uchafswm fforddiadwyedd, y dylid cymharu monitro rhenti cyfartalog â lwfans tai lleol, ac y gallai sefydliadau'r trydydd sector chwarae rhan bwysig wrth ddarparu data i gefnogi dangosyddion o'r fath.

Roedd dangosyddion penodol i fesur y ffactor hwn yn cynnwys:

- cyfradd yr aelwydydd sy'n gwario mwy na 30% o incwm eu cartrefi ar gostau llety
- cyfran gyfartalog o incwm aelwydydd sy'n cael ei wario ar gostau tai.
- cymharu incwm cyfartalog mewn awdurdodau lleol â phrisiau rhent
- cymhareb rhent ag incwm canolrifol yr holl rentwyr preifat
- cymhareb rhent ag incwm canolrifol rhentwyr preifat incwm isel
- cymhareb costau llety cyffredinol (rhent, biliau, treth ac ati) ag incwm canolrifol yr holl rentwyr preifat
- cymhareb costau llety cyffredinol (rhent, biliau, treth ac ati) ag incwm canolrifol rhentwyr preifat incwm isel
- canran yr eiddo yn y sector rhentu preifat a feddiannir gan y rhai sy'n derbyn Budd-dal Tai
- canran o incwm aelwydydd a werir ar gostau ehangach llety (gan gynnwys cyfleustodau)

- mynegeion fforddiadwyedd a ddefnyddir gan sefydliadau ac ymgyrchoedd trechu tlodi
- fforddiadwyedd yn ôl anghenion poblogaeth a demograffig (yn enwedig i'r rhai sy'n pontio o wasanaethau cymorth e.e. menywod sy'n ffoi rhag cam-drin domestig)
- canran yr aelwydydd rhentu sy'n derbyn budd-daliadau tai
- cymhareb rhenti cyfartalog â lwfans tai lleol.

Crybwyllodd ymatebwyr ystyriaethau ynghylch fforddiadwyedd i landlordiaid, gan awgrymu y gellid monitro fforddiadwyedd rhentu eiddo o gymharu ag amodau'r farchnad fel cynnal a chadw a morgeisi i landlordiaid er mwyn canfod pryd mae angen cymryd camau polisi. Awgrymwyd y gallai rhent gwirioneddol a gofnodwyd (a dalwyd) a nifer y bobl sy'n dal rhent yn ôl gefnogi'r ystyriaethau hyn.

Cyfaneddoldeb

Yn aml, roedd ymatebion mewn perthynas â chyfaneddoldeb yn codi ystyriaethau fel amddiffyn rhag peryglon amgylcheddol, gan godi pryderon fel lleithder a llwydni, awyru annigonol, inswleiddio gwael ac effeithiau ar iechyd tenantiaid o ganlyniad.

Roedd y dangosyddion a awgrymwyd yn cynnwys:

- canran yr anheddau sy'n bodloni safonau adeiladu a diogelwch gofynnol
- arwynebedd llawr cyfartalog fesul annedd
- arwynebedd llawr cyfartalog fesul person
- canran y cartrefi sy'n rhydd o leithder, llwydni a phroblemau strwythurol
- nifer y bobl sy'n derbyn gofal iechyd oherwydd amodau tai gwael
- canrannau o anheddau gydag inswleiddio ac awyru digonol i atal lleithder a llwydni
- safonau isafswm effeithlonrwydd ynni
- System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS)
- Monitro peryglon categori 1 (e.e. oerfel gormodol)
- canran yr anheddau sy'n rhydd o beryglon.

Argaeledd gwasanaethau, deunyddiau, cyfleusterau a seilwaith

Dangosyddion sy'n ymwneud ag ynni a chyfleustodau a dderbyniodd yr amrywiaeth mwyaf o awgrymiadau mewn perthynas â'r graddau mae gwasanaethau, deunyddiau, cyfleusterau a seilwaith ar gael. Gwelwyd gorgyffwrdd yma gyda'r dangosyddion cyfaneddoldeb. Roedd rhywfaint o drafodaeth ynglŷn â chyfrifoldeb ac atebolrwydd. Er enghraifft, roedd rhai

ymatebwyr yn teimlo bod seilwaith gwasanaethau a chyfleusterau yn faterion llywodraeth leol yn unig ac ni ddylid monitro hyn yn y sector rhentu preifat.

Roedd y dangosyddion a gynigiwyd yn cynnwys:

- canran yr anheddau sydd â mynediad at drydan, gwresogi, cyfleusterau coginio
- cyflenwad ynni ar gael o fewn ardaloedd preswyl
- dibynadwyedd seilwaith (gwasanaethau dibynadwy)
- Graddfeydd tystysgrif perfformiad ynni (EPC)
- dangosyddion i adlewyrchu'r angen am ddarpariaeth ynni adnewyddadwy (mynediad at ffynonellau amgen fel paneli solar a phympiau gwres ffynhonnell aer i leihau'r defnydd o garbon a lleihau costau rhedeg cartrefi)
- mynediad at ddŵr yfed diogel a glanweithdra digonol
- mynediad at y rhyngrwyd a mynediad digidol (a ystyrir yn hanfodol ar gyfer bywyd modern, wrth gefnogi addysg a chyflogaeth)
- ystyriaethau trafnidiaeth: monitro’r graddau mae trafnidiaeth gyhoeddus ar gael, data cronnol ar bwyntiau gwefru cerbydau trydan)
- gwell dealltwriaeth o’r gwasanaethau sydd ar gael ym mhob awdurdod lleol, a darparu arian i'r rhai sy’n brin ohonynt.

Hygyrchedd

Roedd yr ystyriaethau hygyrchedd a grybwyllwyd yn aml yn cynnwys pwysigrwydd sicrhau tai digonol i bobl anabl, a rhoddodd ymatebwyr ddarlun o anghenion penodol grwpiau ymylol ac iddynt nodweddion gwarchodedig.

Roedd y dangosyddion hygyrchedd arfaethedig yn cynnwys:

- canran yr anheddau sy'n bodloni'r Safonau Cartrefi Gydol Oes
- canran yr adeiladau newydd sy'n bodloni'r Safonau Cartrefi Gydol Oes
- nifer y bobl anabl ar y rhestr aros am gartref hygyrch
- amser/pellter i drafnidiaeth gyhoeddus agosaf ar gyfer ardaloedd trefol a gwledig
- amser/pellter at wasanaethau gofal iechyd
- nifer y bobl ar y rhestr tai wedi'u haddasu
- hyd yr amser y mae pobl anabl yn ei dreulio ar restrau aros tai cymdeithasol
- hyd cyfartalog yr amser aros ar gyfer grantiau a gymeradwywyd i addasu cartrefi ar gyfer anableddau a chyflyrau iechyd

- nifer yr aelwydydd/unigolion sydd angen llety â chymorth arbenigol
- nifer y ceisiadau Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl a dderbyniwyd/a gymeradwywyd
- cyfran y stoc dai newydd sy'n bodloni safonau hygyrchedd ac wedi'u cynllunio ar gyfer pobl anabl
- nifer yr eiddo hygyrch sydd ar gael ar y gofrestr tai hygyrch
- fforddiadwyedd addasiadau ar gyfer anableddau yn y sector rhentu preifat a'r sector tai cymdeithasol
- gwella data/monitro rhwystrau rhag tai hygyrch i grwpiau ymylol (gan gynnwys pobl ifanc yng nghyd-destun tai).

Lleoliad

Prif themâu'r ymatebion yn ymwneud â lleoliad oedd pellter oddi wrth wasanaethau hanfodol (e.e. gofal iechyd, ysgolion) ac amwynderau eraill. Mewn rhai achosion, roedd y rhain yn gorgyffwrdd ag ystyriaethau hygyrchedd, ond o safbwynt lleoliad. Roedd themâu eraill hefyd yn cynnwys creu lleoedd, diogelwch, mynediad i fannau gwyrdd, a rhyddid i ddewis lleoliad.

Roedd dangosyddion a awgrymwyd ar gyfer y ffactor lleoliad yn cynnwys:

- canran yr anheddau o fewn radiws diffiniedig o wasanaethau hanfodol (ysgolion, gofal iechyd, canolfannau cyflogaeth ac ati)
- canran yr anheddau sydd o fewn radiws diffiniedig o drafnidiaeth gyhoeddus
- amseroedd cymudo cyfartalog pawb sy’n rhentu
- amseroedd cymudo cyfartalog rhentwyr incwm isel
- pellter at feddyg teulu a gwasanaethau gofal sylfaenol
- cymhareb cartrefi â chlinigau meddygon teulu a deintyddion sydd ar gael
- sgosrwydd at wasanaethau cymorth arbenigol (ar gyfer anghenion cymhleth)
- nifer y tenantiaid sy'n profi problemau gyda mynediad at ysgol o’u dewis, gofal iechyd, a gofal plant, oherwydd diffyg seilwaith trafnidiaeth a diffyg seilwaith gwasanaeth
- integreiddio data cyfrifiad i roi ystyriaeth i oedran y poblogaethau (ac effeithiau cysylltiedig ar gyfleoedd, lleoedd ysgol, a chymunedau)
- adborth hunan-adroddedig i ddeall bodlonrwydd gyda lleoliadau tai
- agosrwydd at amwynderau (siopau bwyd, cyfleusterau chwaraeon, gorsafoedd petrol, llyfrgelloedd, swyddfa'r post etc)

Roedd sylwadau ehangach yn awgrymu hefyd fod defnyddio lleoliad fel ffactor yn rhoi sail resymegol dros fapio tai cymdeithasol a thai sector rhent preifat sydd ar gael, yn ogystal ag olrhain datblygiadau tai newydd.

Dywedodd rhai ymatebwyr fod lleoliad yn fesur mwy goddrychol, gan amlygu'r heriau sy'n gysylltiedig â monitro hyn.

Roedd rhai sylwadau yn cydnabod cyfoeth a dewis fel realiti'r farchnad, yn ogystal â'r amrywiad mewn ffactorau sy'n dylanwadu ar ddewis lleoliad. Am y rheswm hwn, tynnwyd sylw eto at fanteision arolwg blynyddol.

Digonolrwydd diwylliannol

Wrth ddiffinio 'digonolrwydd diwylliannol', mae'r Papur Gwyn yn nodi:

> "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."

Mae'r agwedd hon ar fframwaith y Cenhedloedd Unedig yn canolbwyntio'n bennaf ar y dulliau adeiladu a ddefnyddir wrth ddatblygu tai ac mae'n ymwneud yn bennaf â sicrhau bod tai yn ddiwylliannol sensitif yn y ffordd y cânt eu hadeiladu. Gall y ffactor hwn fod yn arbennig o berthnasol mewn cyd-destunau lle mae pobl yn byw neu'n dymuno byw mewn tai sy'n wahanol i'r math o dai sy'n cael ei ystyried fel arfer yn gonfensiynol a modern. Ymddengys fod y rhan fwyaf o'r ymatebwyr a roddodd ymateb i'r agwedd hon ar y cwestiwn yn dehongli 'digonolrwydd diwylliannol' yn wahanol, gan ganolbwyntio ar ystyriaethau sy'n ymwneud â'r iaith a'r diwylliant Cymraeg.

Roedd ymatebwyr yn nodi digonolrwydd diwylliannol fel y ffactor mwyaf goddrychol yn y fframwaith. Am y rheswm hwn, roedd mwy o bwyslais ar rôl adborth hunan-adroddedig i ddarparu data ar sail y dangosyddion. Pwysleisiodd ymatebwyr hefyd yr angen am ymgynghori ar ddigonolrwydd diwylliannol (yn absenoldeb data) gyda grwpiau ymylol a bregus.

Y prif themâu a ystyriwyd (y tu hwnt i'r dangosyddion a awgrymwyd) oedd y Gymraeg, effeithiau ar gydlyniant cymunedol, a chanlyniadau anfwriadol sy'n gysylltiedig â digonolrwydd diwylliannol. Mynegodd wyth ymatebydd ystyriaethau ar y ffyrdd y mae tai annigonol yn effeithio ar y Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg. Dywedodd ymatebwyr y byddai'n bwysig bod fframwaith tai digonol i gynnal, galluogi a hwyluso siaradwyr Cymraeg i barhau i fyw mewn cymunedau lle mae'r Gymraeg yn iaith naturiol.

Roedd y dangosyddion a awgrymwyd ar gyfer digonolrwydd diwylliannol yn cynnwys:

- canran y datblygiadau sy'n ymgynghori â'r gymuned leol ac yn cynnal asesiadau effaith ddiwylliannol i sicrhau eu bod yn parchu ac yn ystyried mynegiant hunaniaeth ddiwylliannol
- nifer yr ysgolion cyfrwng Cymraeg a chyfrwng Saesneg yn yr ardal

- dangosyddion creu lleoedd (i annog yr iaith a'r diwylliant Cymraeg)
- cofrestr fyw o lety gwyliau (o'i gymharu ag ardaloedd o arwyddocâd ieithyddol dwysedd uwch)
- cydnawsedd polisi tai â strategaeth Cymraeg 2050 a chynlluniau creu lleoedd
- pellter at fannau addoli
- cartrefi mwy ar gael ar gyfer teuluoedd estynedig/aml-genhedlaeth
- safleoedd sydd ar gael ar gyfer cymunedau Sipsiwn, Roma a Theithwyr
- Data y gofrestr dai wedi'i ddadansoddi yn ôl demograffig (i ddeall pwy sydd/nad yw'n cael ei gartrefu)
- Dangosyddion diogelwch mewn ardaloedd lleol (yn enwedig wrth gartrefu menywod a phobl ifanc)

Barn ehangach ar y fframwaith

Roedd pedwar ymatebydd (2 ymatebydd sector preifat, 1 ymatebydd elusen a thrydydd sector, 1 unigolyn) o'r farn nad yw'r fframwaith arfaethedig yn mynd yn ddigon pell, gan rannu cefnogaeth i'r mecanweithiau a nodir gan yr ymgyrch 'Back the Bill', sy'n galw am hawl gyfreithiol i dai digonol. Mae'r ymatebion hyn yn disgrifio'r fframwaith fel un sy'n methu â chydnabod hawl i dai, fel y mynegwyd gan y Wallich[4]:

> 'Rydym yn credu bod hwn yn gyfle a gollwyd i ymgorffori hawl ddynol i dai yng nghyfraith Cymru, sydd â'r potensial i fod yn drawsnewidiol yn y ffordd rydyn ni'n meddwl am dai a digartrefedd yng Nghymru.'

Yn benodol, cyfeiriodd yr ymatebydd hwn at y cysylltiad rhwng canllawiau'r Cenhedloedd Unedig i ryddid a hawliau i unigolion, a thynnodd sylw at adborth o brofiadau ffoaduriaid yng Nghymru a ganfu nad oedd ymatebwyr yn teimlo y byddai landlordiaid nac asiantiaid tai yn gosod eiddo iddynt oherwydd eu cenedligrwydd.

Pwysigrwydd cysoni â'r safonau presennol

Roedd ymatebwyr yn tynnu sylw hefyd at bwysigrwydd cydamseru unrhyw ddangosyddion newydd â gofynion adrodd presennol, er mwyn osgoi dyblygu, symleiddio prosesau, a lleihau baich. Roedd barn hefyd y byddai setiau data presennol yn debygol o fod yn ddigonol i ddarparu tystiolaeth berthnasol i'r saith ffactor. Am y rheswm hwn, anogwyd adolygiad llawn o'r data a gasglwyd eisoes i ddeall bylchau yn gliriach, ac i leihau gorgyffwrdd.

Roedd rhai hefyd yn blaenoriaethu rhai ffactorau dros eraill, ac yn awgrymu na fyddai pob ffactor yn realistig i'w mesur ac oherwydd hyn dylid ystyriaeth amlycach i rai ffactorau nac

[4] Mae'r Wallich yn elusen sy'n rhoi cefnogaeth ac atebion i roi terfyn ar ddigartrefedd yng Nghymru. Mae'n cynnig llety, dysgu, cyflogaeth a gwasanaethau ymyrraeth.

eraill. Fodd bynnag, nid oedd safbwyntiau yn gyson o ran pa ffactorau y dylid eu blaenoriaethu.

Beirniadaeth

Roedd y feirniadaeth a godwyd mewn ymateb i ragdybiaeth y fframwaith yn cynnwys safbwyntiau ei fod yn rhy ddelfrydol, ei fod yn peri anghydbwysedd mewn deddfwriaeth sy'n ffafrio hawliau tenantiaid, ac awgrymodd CLA Cymru ei fod yn methu â mynd i'r afael â'r broblem o "ddiffyg cyflenwad tai".

Cwestiwn 2: 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?

Gofynnodd cwestiwn dau i'r ymatebwyr ystyried a ddylid cymhwyso'r dangosyddion arfaethedig ar sail safonol ledled Cymru neu a ddylai fod rhywfaint o amrywiad yn y ffordd y caiff ei gymhwyso i ystyried y cyd-destun lleol.

Tabl 3.1: Dadansoddiad o deimladau ymatebion i gwestiwn dau

Ymateb	Nifer o ymatebwyr
Dylent	**59**
Na ddylent	**165**
Ddim yn gwybod	**11**
Dim Barn	**10**
Amhendant	**11**
Dim Ateb	**23**
Cyfanswm	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i'r ymgynghoriad

Tabl 3.2: Ymatebion i gwestiwn dau yn ôl grŵp rhanddeiliaid

Grŵp Rhanddeiliaid	Dylent	Na ddylent	Ddim yn gwybod	Dim barn	Amhendant	Dim ateb (-)	Cyfanswm
Academaidd	**1**						**1**
Ymgyrch ACORN		**128**					**128**
Elusen a'r trydydd sector	**10**		**1**		**5**	**4**	**20**
Sector tai	**2**						**2**
Unigolyn	**36**	**27**	**9**	**10**	**1**	**13**	**96**

Awdurdod lleol	**4**	**6**			**1**	**1**	**12**
Sector preifat	**4**	**1**	**1**			**4**	**10**
Sector cyhoeddus	**2**			**3**			**5**
Corff cynrychioliadol		**3**			**1**	**1**	**5**
Cyfanswm	**59**	**165**	**11**	**10**	**11**	**23**	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i’r ymgynghoriad

Dywedodd cyfanswm o 59 o ymatebwyr eu bod yn credu y dylid cymhwyso unrhyw fframwaith yn gyson ledled Cymru.

Dywedodd ymatebion Ymgyrch ACORN y dylai pawb gael hawl gyfartal i'r un safonau tai ble bynnag y maent yn byw. Fodd bynnag, awgrymwyd y gallai fod achosion lle nad dull ‘un maint i bawb’ fyddai orau o angenrheidrwydd. Er enghraifft, gall mesurau lleoliad sy'n addas ar gyfer ardal drefol fod yn anaddas ar gyfer ardaloedd anghysbell a gallai hyn danseilio'r cyflenwad o dai gwledig.

Roedd elusennau, y trydydd sector, ac ymatebwyr unigol yn fwy cefnogol i gymhwyso dangosyddion digonolrwydd tai yn gyson ledled Cymru. Er bod Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru yn awgrymu y dylid llunio’r mesurau mewn ffordd sy'n gymwys i bob ardal (gan gynnwys cymunedau gwledig a threfol), roedd awdurdodau lleol unigol yn fwy rhanedig yn eu barn, gan adleisio eu barn y dylai'r mesurau adlewyrchu eu hanghenion a'u cyd-destunau lleol eu hunain.

Roedd ymatebion i'r cwestiwn hwn yn fwy amwys, ac ni ddylid ystyried dadansoddiad rhifiadol yr ymatebion ar ei ben ei hun. Mewn llawer o achosion, dewisodd ymatebwyr ymateb caeedig gan gymedroli eu hatebion mewn sylwadau ategol a nodi mai dull cymysg neu ddwy haen fyddai'r opsiwn mwyaf addas. Mae llawer o ymatebwyr a atebodd 'dylai (cymhwyso cyson) hefyd wedi codi amheuon ac amodau i gefnogi eu hymatebion. Cyflwynir y rhain yn fanylach yn yr adran Amodau isod.

Cefnogaeth i gymhwyso cyson

Yn gyffredinol, pwysleisiai ymatebwyr a oedd o blaid cyflwyno cenedlaethol (heb amodau) bwysigrwydd cysondeb wrth gymhwyso polisi, gan nodi bod 'isafswm craidd' ar gyfer digonolrwydd tai yn gofyn am gymhwyso safonau yn yr un ffordd ledled Cymru.

Roedd ymatebwyr yn teimlo y byddai hyn yn sicrhau tegwch, ar draws gwahanol fathau o ddeiliadaeth (fel bod tenantiaid preifat yn rhannu'r un hawliau â thenantiaid cymdeithasol), ond hefyd i sicrhau bod gan gymdeithasau tai a chynghorau yr un rhwymedigaethau â'r sector rhentu preifat. Mewn rhai achosion, cydnabuwyd heriau wrth gymhwyso polisi cyson, ond barnwyd bod egwyddorion safon gyson i bawb yn bwysicach. Er enghraifft, nododd un ymatebydd:

> 'Mae'n debyg na fydd [cymhwyso'r fframwaith tai digonol tai] yn gweithio ac y bydd unrhyw ddeddfwriaeth yn cael canlyniadau anfwriadol ac weithiau anffodus. Fodd bynnag, rwy'n teimlo y dylid ei gymhwyso'n gyfartal ledled Cymru fel mater o degwch.'

Ymhlith y rhesymau eraill a roddwyd i gefnogi cysondeb roedd yr angen i symleiddio polisïau, gan ei gwneud hi'n haws i'r Llywodraeth gadw golwg ar fonitro, ac yn haws i denantiaid, landlordiaid ac asiantau gydymffurfio ag unrhyw ofynion. Yn ogystal, trafododd ymatebwyr feysydd lle teimlir bod dulliau lleol yn aneffeithiol, megis cynllunio, lle mae safonau gwahanol yn gymwys ar sail angen lleol canfyddedig.

Amwysedd

Mynegodd y rhai a ymatebodd o blaid cymhwyso cyson yr amwyseddau a'r ystyriaethau canlynol i ategu eu hatebion:

- nododd 11 o ymatebwyr gefnogaeth i rywfaint o hyblygrwydd neu amrywiad lleol, o fewn fframwaith cenedlaethol
- dylid cymhwyso gofynion cyson hefyd i gymdeithasau tai a chynghorau, ac ni ddylai'r disgwyliad ar gyfer landlordiaid sector rhentu preifat fod yn uwch na disgwyliad gwasanaethau a darparwyr sector cyhoeddus
- rhaid mynd i'r afael yn uniongyrchol â fforddiadwyedd fel blaenoriaeth gyntaf, gan y bydd hyn yn cael effaith ar y ffactorau eraill
- Fe wnaeth ymatebydd trydydd sector dynnu sylw at ddigwyddiadau lle gellir gweld bod cymhwyso polisi yn rhanbarthol yn tanseilio tegwch i denantiaid anabl, gan grybwyll y gwahaniaethau mewn mynediad at Grantiau Cyfleusterau Anabl, a welwyd mewn ardaloedd tebyg o fewn awdurdodau lleol cyfagos.

Ystyriaethau daearyddol ac ystyriaethau fforddiadwyedd

Awgrymai ymatebwyr a oedd yn anghytuno â'r rhagdybiaeth fod angen rhywfaint o amrywiad lleol gan rannu eu syniadau ar ystyriaethau daearyddol posibl (a ffactorau cyd-destunol lleol) a allai fod yn berthnasol i amrywiadau mewn lefelau rhent a phryderon fforddiadwyedd. Rhannodd 13 o ymatebwyr farn ar anghydraddoldebau daearyddol i gefnogi eu hatebion. Roedd y rhain yn canolbwyntio ar y gwahaniaethau a welwyd rhwng ardaloedd gwledig a threfol, a'r gwahanol lefelau o wasanaethau sydd ar gael ynddynt. Roedd y gwahaniaethau hyn hefyd yn gysylltiedig â fforddiadwyedd a chanfyddiadau o amodau tai rhesymol a’u barn oedd bod y rhain yn debygol o amrywio rhwng awdurdodau lleol a’i gilydd. Roedd yr ymatebwyr yn ystyried goblygiadau i wahanol ardaloedd, er enghraifft, ardaloedd gyda lefelau uwch o ddigartrefedd, mwy o anghenion tai cymdeithasol, ardaloedd gwasgaru ceiswyr lloches, ac ardaloedd â phoblogaethau myfyrwyr. Rhoddwyd ardaloedd â lefelau uchel o dwristiaeth hefyd fel enghraifft yn y cyd-destun hwn, gydag ymatebwyr yn nodi sut y gall lefelau twristiaeth effeithio ar y tai sydd ar gael i drigolion lleol.

Roedd ymatebwyr a oedd yn pryderu am fforddiadwyedd yn gweld 'rheoleiddio ychwanegol gan y Llywodraeth' (trwy'r dangosyddion) fel risg i'r sector rhentu preifat, ac i denantiaid os

bydd costau uwch. Roedd un arall yn teimlo ei bod yn bwysig asesu dangosyddion lleol sy'n seiliedig ar economi'r ardal leol.

Gweithredu

O ran gweithredu, dadleuai rhai y gellid cyflwyno gwahaniaethau rhanbarthol trwy fesurau awdurdodau lleol. Eu barn er hynny oedd, er y gellid caniatáu rhywfaint o addasu lleol, bod yn rhaid cymhwyso'r dangosyddion craidd yn unffurf ledled Cymru.

Cwestiwn 3: 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?

Roedd yr wybodaeth ategol a ddarperir yn y ddogfen ymgynghori yn cydnabod y gwahaniaethau mewn costau tai rhwng lleoliadau ledled Cymru ac yn nodi hefyd y gall costau amrywio'n sylweddol **o fewn** ardaloedd awdurdodau lleol. Mae hyn yn golygu y gallai fod heriau penodol i gael mynediad at dai digonol mewn ardaloedd penodol o fewn ardal awdurdod lleol. Gofynnodd y cwestiwn hwn i'r ymatebwyr a ddylai unigolion a theuluoedd ddisgwyl gallu cael mynediad at dai digonol mewn ardal benodol o'u dewis o fewn ardal awdurdod lleol.

Denodd y cwestiwn hwn lawer iawn o ddiddordeb, gan ysgogi ymatebion manwl gan awdurdodau lleol, a oedd yn ceisio dangos canlyniadau posibl y cynnig yng nghyd-destun anghenion eu poblogaeth. Gwelwyd nifer sylweddol o ymatebion gwag / amhendant hefyd mewn perthynas â'r cwestiwn hwn, gan fod yr ymatebwyr yn cydnabod y cymhlethdodau wrth gynnig ateb pendant.

Tabl 3.3: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 3

Ymateb	Nifer o ymatebwyr
Dylai	**177**
Na ddylai	**46**
Ddim yn gwybod	**10**
Dim Barn	**12**
Amhendant	**11**
Dim Ateb	**23**
Cyfanswm	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i’r ymgynghoriad

Tabl 3.4: Ymatebion i gwestiwn 3 yn ôl grŵp rhanddeiliaid

Grŵp Rhanddeiliaid	Dylai	Na ddylai	Ddim yn gwybod	Dim barn	Amhendant	Dim ateb (-)	Cyfansw m
Academaidd	**1**						**1**
Ymgyrch ACORN	**128**						**128**

Elusen a'r trydydd sector	**10**				**5**	**5**	**20**
Sector tai	**1**				**1**		**2**
Unigolyn	**27**	**36**	**9**	**11**	**1**	**12**	**96**
Awdurdod lleol	**3**	**7**			**2**		**12**
Sector preifat	**2**	**1**	**1**	**1**	**1**	**4**	**10**
Sector cyhoeddus	**3**	**1**			**1**		**5**
Corff cynrychioliadol	**2**	**1**				**2**	**5**
Cyfanswm	**177**	**46**	**10**	**12**	**11**	**23**	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i'r ymgynghoriad

Er bod elusennau a sefydliadau'r trydydd sector yn gyffredinol o blaid y cynnig hwn o safbwynt hawliau a thegwch, roedd mwyafrif yr awdurdodau lleol a ymatebodd i'r cwestiwn hwn (7) yn anghytuno ac yn codi pryderon ynghylch gosod disgwyliadau mewn perthynas â dewis lleol.

Fe wnaeth ymgyrch ACORN gyfleu'r farn y dylai pobl allu cael mynediad at dai digonol mewn unrhyw ardal o'u dewis. Roeddent yn dweud bod galluogi pobl i fyw mewn ardaloedd o'u dewis yn creu buddion sy'n ymestyn ymhell y tu hwnt i'r tenant unigol, megis creu ymdeimlad o gymuned, galluogi pobl i roi gwreiddiau i ardal leol, adeiladu rhwydweithiau cymorth a chadw plant yn eu hysgol leol.

C3i: Beth yw eich barn chi ar y mater hwn?

Themâu allweddol

Roedd y rhai a gytunai y dylai pobl allu dewis ble i fyw o fewn ardal awdurdod lleol yn cynnig amrediad o fanteision trwy eu sylwadau ategol.

Mynediad at gyflogaeth a gwasanaethau

Roedd pwysigrwydd mynediad at gyflogaeth, gwasanaethau, amwynderau a rhwydweithiau trafnidiaeth yn thema amlwg ymysg y rheini oedd o blaid galluogi pobl i ddewis lle hoffent fyw. Cyfeiriodd ymatebwyr at agosrwydd at gyfleoedd cyflogaeth, hyfforddiant ac addysg i gynnal incwm; yn ogystal â mynediad at wasanaethau hanfodol gan gynnwys gofal iechyd ac addysg. Yn benodol, roedd ymatebion yn tynnu sylw at y ffaith bod dewisiadau lleol o fewn ardaloedd awdurdodau lleol yn gofyn am fwy o ystyriaeth lle nad yw unigolion yn gallu gyrru car, neu seilwaith trafnidiaeth gyhoeddus yn annigonol. Tynnwyd sylw gan ymatebwyr eraill at agosrwydd uniongyrchol at rwydweithiau teulu a chymorth fel blaenoriaethau, yn

enwedig i grwpiau agored i niwed, er mwyn cynnal cysylltiadau cymdeithasol, cael cymorth gyda gofal plant, ac amddiffyn llesiant pobl.

Roedd rhai ymatebwyr yn nodi hefyd y byddai agosrwydd at fannau addoli yn flaenoriaeth i grwpiau crefyddol.

Lleihau anghydraddoldebau

O ran cydlyniant cymunedol, roedd cydnabyddiaeth y gall cymunedau gael eu bygwth pan fydd ardaloedd cyfan yn dod yn fforddiadwy i'r aelwydydd incwm uchaf yn unig, a barn rhai ymatebwyr oedd y byddai gwarantu hawl i bobl fyw mewn ardal o'u dewis o fewn awdurdod lleol yn ffordd i bobl fyw mewn ardaloedd a fyddai fel arall yn anfforddiadwy iddynt. Cadarnhawyd hyn gan arsylwadau bod gweithwyr allweddol yn cael eu 'prisio allan' fwyfwy o'r ardaloedd maen nhw'n gweithio ynddynt, er gwaethaf y ffaith eu bod yn hanfodol ym mhob cymuned. Awgrymwyd caniatáu dewis tai o fewn wardiau gan Llamau[5] i 'helpu i chwalu anghydraddoldebau hanesyddol a gwahanu ar sail incwm', gan gefnogi'r disgwyliad o ddewis ar lefel y ward.

Cysoni â meini prawf tai digonol

Roedd canfyddiad fod dewis lleol hefyd yn ystyriaeth briodol mewn perthynas â'r ffactor lleoliad yn y fframwaith tai digonol. Fodd bynnag, roedd ymatebwyr, er yn cydnabod bod galluogi mynediad at dai digonol yn bwysig, yn awgrymu bod nifer o ymatebwyr yn ystyried galluogi mynediad at dai mewn ardal fel rhywbeth 'braf i'w gael' yn hytrach nag angen hanfodol. Cydnabuwyd, o ystyried y pwysau presennol ar rai awdurdodau lleol i ddiwallu anghenion tai lleol, y byddai angen rhywfaint o hyblygrwydd yn seiliedig ar leoliad y stoc dai sydd ar gael.

Amheuon

Er bod 177 o ymatebwyr yn cytuno y dylai pobl allu dewis ble i fyw o fewn ardal awdurdod lleol (49 o ymatebwyr ac ymgyrch ACORN), cyflwynwyd nifer o amheuon mewn sylwadau ategol. Yn fras, roedd ymatebwyr yn cytuno â'r egwyddor o safbwynt tegwch a chydraddoldeb, ond yn cydnabod yr heriau ymarferol sy'n gysylltiedig â gweithredu. Roedd eu hamheuon yn ymwneud â’r ystyriaethau canlynol:

- mynd i'r afael â'r cyflenwad tai: Roedd ymatebwyr yn teimlo y byddai'r cyflenwad annigonol o dai ar draws pob math o ddeiliadaeth yn cyfyngu ar yr uchelgais i gynnig ardal o ddewis
- efallai y bydd angen i ddisgwyliadau fod yn fwy realistig i ddarpar denantiaid mewn lleoliadau gwledig ac awdurdodau lleol sydd ag opsiynau tai cyfyngedig yn eu priod ardaloedd
- rhaid i gostau a chyd-destun lleol fod yn rhan o bob proses arfarnu unigol
- mae ar rai grwpiau angen ystyriaeth ehangach (er enghraifft, argymhellodd grwpiau eiriolaeth y dylai ffoaduriaid gael hyblygrwydd o ran ble maen nhw'n dewis byw ar

[5] Elusen ddigartrefedd yng Nghymru yw Llamau sy'n cefnogi'r bobl ifanc a'r menywod mwyaf agored i niwed.

draws pob un o'r 22 awdurdod lleol a chael dylanwad ar ba ardaloedd y maent yn cael eu lletya ynddynt)

Gweithredu

O ran gweithredu, awgrymodd 3 ymatebydd y dylai unigolion a theuluoedd gael yr hawl i ofyn am eu dewis o leoliad, ac y dylai awdurdodau cyhoeddus gael y ddyletswydd i gyflawni cyn belled â phosibl. Awgrymodd un arall y gellid rhoi dewis os oes eiddo addas ar gael, ond fel arall dylid rhoi blaenoriaeth i'r rhai sydd â'r angen mwyaf.

Fe wnaeth y rhai a oedd yn anghytuno y dylai pobl allu dewis byw mewn ardal benodol o fewn ardaloedd awdurdod lleol (wrth ymateb i'r cwestiwn caeedig) gyflwyno ystyriaethau ymarferol gan nodi y dylid derbyn tai lle maent yn cael eu cynnig ac ar gael:

- cyfeiriodd rhai ymatebwyr at realiti gwahaniaethau cost ar rhwng lleoliadau a'i gilydd, gan fynegi ei bod yn ymddangos yn 'rhesymol' na fydd pobl efallai'n gallu cael mynediad at dai digonol yn yr union leoliad o'u dewis
- ymatebodd un arall y byddai'n ysgogi cwynion gan y rhai nad oeddent yn gallu cael mynediad i'r ardaloedd 'gorau' ar gyfer ysgolion a gweithleoedd
- yn groes i sylwadau cadarnhaol mewn perthynas â lleoliad yn diogelu cymunedau, roedd un ymatebydd yn awgrymu'r risg y gallai ardaloedd 'difreintiedig' presennol fynd fwyfwy ar y goriwaered, pe bai'r dewisiadau i symud i ardaloedd 'braf' bob amser yn cael eu hanrhydeddu.

Derbyniwyd sylwadau lluosog gan y rhai nad oeddent wedi rhoi ymateb i'r cwestiwn 'caeedig'. Roedd y rhain yn cydnabod y problemau posibl sy'n gysylltiedig â'r syniad o roi hawl i bobl ddewis ardal benodol i fyw ynddi.

Gosod disgwyliadau realistig

Roedd awdurdodau lleol yn nodi nad yw'n realistig efallai rhoi hawl i bobl gael mynediad at dai yn eu lleoliad dewisol o fewn awdurdod lleol. Yn benodol, roedd awdurdodau lleol yn rhybuddio rhag 'codi gobeithion' ofer y gellid anrhydeddu ymrwymiadau cyn sylweddoli yn ddiweddarach nad yw'n bosibl darparu'r cartrefi a'r gwasanaethau yn yr ardaloedd a ddymunir gan bobl. Nodwyd y gallai hyn gael effaith negyddol ar unigolion a gallai danseilio ymddiriedaeth y cyhoedd. Wrth rannu eu pryderon y byddai mesur o'r fath yn arwain at osod disgwyliadau afrealistig, roedd awdurdodau lleol yn nodi'r canlynol:

- cyfeiriwyd at y diffyg stoc tai sydd ar gael gan awdurdodau lleol a chymdeithasau landlordiaid, a bwysleisiodd y diffyg twf yn nifer yr eiddo rhent preifat sydd ar gael, mewn cyd-destun o alw cynyddol
- roedd y pryder yn amlwg mewn awdurdodau lleol gwledig, er enghraifft Sir Fynwy, lle mae stoc dai y sector rhentu preifat yn isel iawn
- roedd awdurdodau lleol yn rhagweld y byddai'r mesur yn gosod disgwyliadau afrealistig i denantiaid tai cymdeithasol yn arbennig

- roedd ymatebwyr yn ystyried y canlyniadau anfwriadol a allai godi o ganlyniad i'r cynnig, gan gynnwys y cynnydd posibl mewn amseroedd aros wrth i deuluoedd aros mewn llety dros dro am gyfnod hirach, yn aros i gael eu hailgartrefu mewn ardal benodol

- gwelwyd bod hyn yn risg arbennig wrth gyfyngu ar alluoedd i gyflawni'r ddyletswydd digartrefedd, pe bai lefelau'r galw yn mynd allan o reolaeth mewn ardaloedd penodol (gan atal ailgartrefu cyflym 'ar hyd yn oed y lefelau mwyaf sylfaenol').

Cysylltiad lleol

Rhoddodd sawl ymatebydd atebion yn seiliedig ar y dehongliad bod y cwestiwn yn ceisio barn am y gofyniad am gysylltiad lleol mewn dyraniadau tai awdurdodau lleol, yn hytrach na chynnig dewis o fewn ardaloedd awdurdodau lleol. Roedd y safbwyntiau hyn yn adlewyrchu pwysigrwydd i unigolion agored i niwed allu cael mynediad at dai digonol y tu allan i'r awdurdodau lleol y maent wedi'u cysylltu â nhw, er mwyn gwella amgylchiadau eu bywyd. Roedd rhai ymatebwyr o'r farn bod effaith y rhai heb gysylltiad lleol yn peryglu cydlyniant cymunedol mewn ardaloedd sy'n bennaf Gymraeg eu hiaith.

Cwestiwn 4. A ddylai elfennau o'r fframwaith tai digonol fod yn gymwys i'r sector perchen-feddianwyr?

Gofynnodd cwestiwn pedwar i'r ymatebwyr ystyried a ddylai'r fframwaith tai digonol fod yn gymwys i'r sector perchen-feddianwyr. Mae mwyafrif helaeth o bobl yng Nghymru yn byw mewn llety perchen-feddiannydd, ac amcangyfrifir bod y sector yn cynrychioli tua 70% o'r holl anheddau yng Nghymru. Mae'r cwestiwn yn cyflwyno enghreifftiau lle nad yw tai perchen-feddianwyr yn bodloni meini prawf y fframwaith tai digonol, a goblygiadau posibl hyn.

Tabl 3.5: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 4

Ymateb	Nifer o ymatebwyr
Dylai	**54**
Na ddylai	**45**
Ddim yn gwybod	**12**
Dim Barn	**143**
Amhendant	**3**
Dim Ateb	**22**
Cyfanswm	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i'r ymgynghoriad

Roedd mwyafrif yr ymatebwyr i'r ymarfer ymgynghori wedi dweud nad oedd ganddynt unrhyw farn (143); neu heb roi ateb i'r cwestiwn (22), neu ddweud nad oeddent yn gwybod neu roi ymateb amhendant (15). Mae hyn yn awgrymu nad oedd materion sy'n ymwneud â pherchen-feddiannaeth yn berthnasol i lawer o ymatebwyr unigol, gan gynnwys i bobl a ymatebodd fel rhan o ymgyrch ACORN. O'r ymatebwyr a roddodd farn bendant, roedd safbwyntiau wedi'u rhannu'n gymharol gyfartal. Roedd 54 o ymatebwyr o'r farn y dylai'r fframwaith digonolrwydd tai fod yn gymwys i'r sector perchen-feddiannaeth, tra bod 45 o ymatebwyr yn credu i'r gwrthwyneb.

Tabl 3.6: Ymatebion i gwestiwn 4 yn ôl grŵp rhanddeiliaid

Grŵp Rhanddeiliaid	Dylai	Na ddylai	Ddim yn gwybod	Dim barn	Amhendant	Dim ateb (-)	Cyfanswm
Academaidd	**1**						**1**

Ymgyrch ACORN				**128**			**128**
Elusen a’r trydydd sector	**12**			**3**	**1**	**4**	**20**
Sector tai						**2**	**2**
Unigolyn	**23**	**38**	**12**	**12**		**11**	**96**
Awdurdod lleol	**8**	**1**			**2**	**1**	**12**
Sector preifat	**2**	**4**				**4**	**10**
Sector cyhoeddus	**5**						**5**
Corff cynrychioliadol	**3**	**2**					**5**
Cyfanswm	**54**	**45**	**12**	**143**	**3**	**22**	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i’r ymgynghoriad

Roedd elusennau a’r trydydd sector, yn ogystal ag awdurdodau lleol, yn gyffredinol gefnogol i’r syniad y dylai’r fframwaith fod yn gymwys i berchen-feddianwyr. Nid oedd ymatebwyr unigol yn gefnogol ar y cyfan.

C4i: Os felly, sut y gellir gwneud hyn i weithio yn ymarferol a pha faterion sydd angen eu hystyried ymhellach?

Roedd llawer o'r rhai sy'n cefnogi cymhwyso'r fframwaith i'r sector perchen-feddianwyr yn ymateb o safbwynt cydraddoldeb, gan bwysleisio y dylai tai digonol fod yn uchelgais i bob math o ddeiliadaeth ledled Cymru. I gefnogi eu hatebion, roedd ymatebion hefyd yn:

- tynnu sylw at elfennau penodol y fframwaith y teimlent eu bod yn fwyaf perthnasol i berchen-feddianwyr
- rhannu tystiolaeth ynghylch costau cymdeithasol tai annigonol, ac yn
- cyfeirio’n benodol at faterion effeithlonrwydd ynni a thlodi tanwydd.

Tlodi tanwydd ac effeithlonrwydd ynni

Bu wyth ymatebydd yn trafod effeithlonrwydd ynni yn eu hatebion, er bod cyfeiriadau cyffredinol at raddfeydd EPC hefyd wedi'u gwneud mewn ystyriaethau monitro a gorfodi ehangach gan 15 ymatebydd arall. Cyfeiriodd Gofal a Thrwsio Cymru at bryderon ynghylch perchen-feddianwyr hŷn nad ydynt yn gallu gwresogi eu cartrefi, ac awgrymodd mai'r grŵp hwn yw'r mwyaf tebygol o ddioddef o dlodi tanwydd (sy'n ganlyniad i incwm isel ynghyd â byw mewn eiddo hŷn, llai effeithlon). Dywedodd National Energy Action Cymru yr

amcangyfrifir bod tua 13% o berchen-feddianwyr yn byw mewn tlodi tanwydd, a bod aelwydydd incwm isel megis aelwydydd lle mae gan un neu fwy o breswylwyr gyflwr iechyd neu anabledd hirdymor, yn debygol o gael eu taro'n anghymesur gan newidiadau a wneir drwy newid polisi a rhenti uwch.

Gwnaed sylwadau hefyd ynglŷn â'r cydgyfeirio rhwng Cynllun Tlodi Tanwydd Llywodraeth Cymru, yn ogystal ag ymdrechion datgarboneiddio, ac addasrwydd cymhwyso safonau i'r sector perchennog. Nodwyd bod targedau wedi'u gosod ac iddynt y nod o leihau tlodi tanwydd i'r graddau na fydd dim teulu'n byw mewn tlodi tanwydd difrifol neu barhaus, ac nad fydd mwy na 5% o aelwydydd yn byw mewn tlodi tanwydd ar un adeg. Nodwyd y gallai'r uchelgeisiau hyn fod yn anodd eu cyflawni heb ymdrechion penderfynol i wella tai perchen-feddianwyr.

Yn yr un modd, y teimlad oedd y byddai meini prawf cyfaneddoldeb â goblygiadau ar effaith amgylcheddol stoc dai, ac y byddai'n rhaid ystyried ffynonellau datgarboneiddio gwresogi domestig. Cyfeiriwyd ar wahân at y Rhaglen Cartrefi Cynnes, nad oedd yn cael ei hystyried yn ateb effeithiol i bobl hŷn nad ydynt eisiau pwmp gwres o'r aer. Awgrymwyd yma y byddai hawl i dai digonol yn ysgogi gwell ymchwil a buddsoddi yn y sector perchen-feddiannydd, ar ddatgarboneiddio ac ymddygiad.

Tai digonol i bawb

Roedd wyth ymatebydd hefyd o'r farn y byddai cymhwyso'r fframwaith i'r sector perchen-feddiannaeth yn gyson â dull strategol o ymdrin â thai, ar draws pob math o ddeiliadaeth. Roedd eu sylwadau'n awgrymu y byddai hyn yn helpu i sicrhau bod yr holl stoc dai yn cael ei godi i'r safon gywir pe bai eiddo perchen-feddianwyr yn newid defnydd ac yn mynd i mewn i'r sector rhentu preifat. Dywedwyd bod y dull hwn hefyd yn briodol gan fod yr argyfwng costau byw wedi effeithio ar bobl sy'n byw ym mhob deiliadaeth dai. Roedd sylw hefyd y byddai dewis peidio â chymhwyso'r fframwaith i gartrefi perchennog yn peryglu effaith gyffredinol y dull gweithredu, gan fod eiddo perchen-feddiannwyr yn ffurfio 70% o stoc tai Cymru.

Iechyd y cyhoedd a chostau cymdeithasol

Cyfeiriwyd at gostau cymdeithasol tai annigonol yn y sector perchen-feddiannaeth, gyda Chyngor ar Bopeth Cymru yn amcangyfrif y gall effeithiau tai gwael ar wasanaethau gofal iechyd a digartrefedd gynhyrchu £1biliwn mewn costau ychwanegol. Roedd rhai ymatebwyr yn pryderu am oblygiadau tai gwael (yn enwedig lleithder a llwydni) ar iechyd y cyhoedd ac ar y cyfyngiadau y mae cartrefi anhygyrch yn eu gosod ar breswylwyr oedrannus sy'n dymuno byw yn annibynnol.

Tynnwyd sylw hefyd at y ffaith mai ar gyfer perchen-feddianwyr hŷn mewn eiddo oer a llaith y mae'r atgyfeiriadau mwyaf cyffredin o ganlyniad i amodau tai gwael gan wasanaethau cymdeithasol oedolion. Mynegwyd pryder ynglŷn â nifer y marwolaethau ymhlith pobl 75 oed a hŷn a achosir gan oerfel gormodol. Gwelai ymatebwyr yr ystyriaethau hyn fel tystiolaeth o'r angen am ddull mwy strategol o fynd i'r afael â thlodi tanwydd, cartrefi aneffeithlon ac anghyfannedd, a'u teimlad oedd y gellid mynd i'r afael â nhw trwy gymhwyso'r fframwaith i eiddo perchen-feddianwyr.

Gwrthwynebiad i’r syniad

Ar y llaw arall, roedd y rhai a oedd yn gwrthwynebu'r syniad o gymhwyso'r fframwaith i'r sector perchen-feddianwyr yn amlygu sefyllfa annibynnol perchen-feddianwyr. Cyflwynwyd y farn na ddylai perchnogion fod yn ddarostyngedig i reoleiddio. Awgrymwyd bod digonolrwydd a chyflwr tai eisoes wedi'u sefydlu ar y pwynt gwerthu (e.e. trwy arolygon adeiladu).

Mynegwyd pryderon gan naw ymatebydd (7 ymatebydd unigol, 2 gorff cynrychioliadol ac un ymatebydd o'r sector rhentu preifat) am oblygiadau 'rheolaeth' trwy gymhwyso'r fframwaith i berchen-feddianwyr, ac mewn rhai achosion roedd hyn yn cael ei ddarlunio fel ymyrraeth ar benderfyniadau unigol. Roedd eraill yn amau effeithiolrwydd y Llywodraeth wrth 'orfodi' mesurau a rheoliadau newydd, ac wrth reoli canlyniadau anfwriadol i'r sector rhentu preifat.

Materion i'w hystyried ymhellach

Codwyd nifer o faterion gan y rhai nad oeddent o blaid cymhwyso'r fframwaith i berchen-feddianwyr, neu na roddodd ateb pendant i'r cynnig, gan gynnwys pryderon ynglŷn â’r canlynol:

- pwy fyddai'n talu'r costau o wneud y gwelliant angenrheidiol, a lle byddai'r costau hyn yn cael eu 'trosglwyddo'
- beth fyddai'n digwydd i'r stoc dai sy'n 'methu'r’ fframwaith
- beth fyddai'n digwydd pe na bai cyllid ar gael i fynd i'r afael â dyfarniad bod eiddo’n 'annigonol'
- a fyddai'n briodol i'r llywodraeth ddarparu cyllid i landlordiaid sector rhentu preifat, o ystyried y gallai hyn gael y canlyniad o gynyddu gwerth asedau preifat.

Ystyriaethau monitro a gorfodi

Cyfeiriodd rhai ymatebwyr at y ffaith bod deddfwriaeth bresennol sy'n berthnasol yng nghyd-destun y cwestiwn hwn yn yr ymgynghoriad. Er enghraifft, cyfeiriwyd at Ddeddf Tai 2004 ac at offeryn y System Sgorio Iechyd a Diogelwch (HHSRS), y gellid ei ddefnyddio i fynd i'r afael ag adeiladau sydd wedi mynd i gyflwr gwael lle mae risg i iechyd y cyhoedd. Yn yr un modd, dywedwyd bod y Rheoliadau Ffitrwydd i fod yn Gartref yn gosod safon y gellid ei chymhwyso, gan ganolbwyntio ar faterion allweddol fel lleithder, diogelwch strwythurol, a pheryglon tân.

Datrysiadau

Roedd ymatebwyr yn cytuno ynghylch yr angen i helpu perchen-feddianwyr i ganfod, cyrchu ac ehangu darpariaeth cynlluniau cyllido grant i wella safonau eu heiddo. Roedd atebion i helpu perchnogion i reoli'r newidiadau mewn safonau yn cynnwys yr awgrymiadau canlynol:

- gweithredu polisïau i wella EPC stoc tai newydd a phresennol ac i ddatgarboneiddio ffynonellau gwresogi domestig
- cymhwyso meini prawf gofod digonol (gofynion isafswm arwynebedd llawr ar gyfer gwahanol fathau o ystafelloedd a meintiau anheddau) i adeiladau newydd fel bod stoc newydd yn cael ei adeiladu ond heb gyfaddawdu ar ansawdd
- byddai angen rhoi sylw i ystyriaethau diogelu plant mewn prosesau gorfodi
- defnyddio cynlluniau strategol lleol penodol i adolygu pob cartref mewn ardal benodol waeth beth fo'u math o ddeiliadaeth
- dylid defnyddio'r offeryn asesu HHSRS i asesu safonau ym mhob math o ddeiliadaeth
- Llywodraeth Cymru i sefydlu mecanweithiau sy'n parchu perchnogaeth breifat tra'n sicrhau cydymffurfiaeth â safonau sylfaenol.

Cwestiwn 5. 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?

Gofynnodd cwestiwn 5 i'r ymatebwyr ystyried a fyddai llunio strategaeth dai yn helpu i sicrhau bod tai digonol ar gael i bobl yng Nghymru. Mae'r Papur Gwyn yn nodi y gellid gwneud deddfwriaeth sy'n gosod dyletswydd ar Weinidogion Cymru i gyhoeddi strategaeth dai o fewn amserlen ddiffiniedig.

Tabl 3.7: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 5

Ymateb	Nifer o ymatebwyr
Byddai	177
Na fyddai	50
Ddim yn gwybod	9
Dim Barn	1
Amhendant	4
Dim Ateb	38
Cyfanswm	279

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i'r ymgynghoriad

Table 3.8: Ymatebion i gwestiwn 5 yn ôl grŵp rhanddeiliaid

Grŵp Rhanddeiliaid	Byddai	Na fyddai	Ddim yn gwybod	Dim barn	Amhendant	Dim ateb (-)	Cyfanswm
Academaidd		**1**					**1**
Ymgyrch ACORN	**128**						**128**
Elusen a'r trydydd sector	**9**					**11**	**20**
Sector tai						**2**	**2**
Unigolyn	**29**	**45**	**9**	**4**		**9**	**96**

Awdurdod lleol	**4**				**1**	**7**	**12**
Sector preifat	**3**	**3**				**4**	**10**
Sector cyhoeddus	**3**					**2**	**5**
Corff cynrychioliadol	**1**	**1**				**3**	**5**
Cyfanswm	**177**	**50**	**9**	**4**	**1**	**38**	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i’r ymgynghoriad

Roedd mwyafrif o’r ymatebwyr (gan gynnwys ymgyrch ACORN) a roddodd ymateb pendant i'r cwestiwn hwn (177) o'r farn y byddai ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru lunio strategaeth dai yn helpu i symud ymlaen tuag at sicrhau bod tai digonol ar gael i bobl yng Nghymru. Roedd bron i chwarter yr ymatebwyr a roddodd ymateb pendant yn credu i’r gwrthwyneb. Roedd tua chwarter yr holl ymatebwyr i'r ymarfer ymgynghori wedi nodi nad oeddent naill ai'n gwybod neu nad oedd ganddynt farn, neu wedi rhoi ateb amhendant neu heb ateb. Roedd hyn yn cynnwys sawl sefydliad trydydd sector a chynrychiolwyr awdurdodau lleol. Nid oedd yr ymatebion hyn fel arfer yn rhoi manylion ynghylch pam eu bod wedi dewis ateb yn y modd hwn.

C5i: Esboniwch eich rhesymu.

Themâu allweddol

Yn gyffredinol, roedd ymatebwyr a gytunai y byddai cynhyrchu strategaeth dai yn cefnogi cynnydd tuag at dai digonol yng Nghymru yn croesawu’r cyfeiriad a'r canllawiau y byddai dull strategol yn eu rhoi. Y farn oedd y byddai hyn yn helpu i gyfleu disgwyliadau ar lefel genedlaethol ac yn nodi rolau'r holl randdeiliaid sy'n ymwneud â chyflawni hyn.

Cydgysylltu ac effeithlonrwydd

Roedd gwell cydlynu ac effeithlonrwydd yn themâu amlwg, gyda rhanddeiliaid yn cydnabod pwysigrwydd cynorthwyo awdurdodau lleol i ddyrannu eu hadnoddau mewn modd strategol. Roedd llawer o ymatebwyr o'r farn y byddai strategaeth a gaiff ei llunio gan Weinidogion Cymru yn helpu i feithrin cydlyniant yn y sector ac yn arwain at fwy o gydgysylltu ac effeithlonrwydd. Byddai strategaeth fwy hirdymor yn caniatáu i randdeiliaid weithio tuag at nod cyffredin neu set o safonau mewn ffordd fwy cydlynol.

Cyfeiriad ac eglurder polisi

Gallai strategaeth dai glir a diffiniedig ddangos cyfeiriad hanfodol trwy osod blaenoriaethau, arwain penderfyniadau, a sicrhau dyraniad adnoddau effeithlon yn seiliedig ar anghenion gwrthrychol.

Awgrymodd 12 o ymatebwyr y dylai strategaeth dai nodi blaenoriaethau tai hirdymor llywodraethau presennol a llywodraethau’r dyfodol. Gallai'r rhain gynnwys datblygu cartrefi

newydd, meysydd buddsoddi seilwaith, datgarboneiddio a gofynion cydymffurfio. Yn ôl yr ymatebwyr hyn, dylai'r safonau craidd fod yn flaengar ac wedi'u gosod ar lefel genedlaethol.

Gwella ansawdd bywyd

Roedd rhai ymatebwyr o'r farn y gallai strategaeth dai helpu i wella'r ddarpariaeth yn y sector, gan arwain at welliannau cyffredinol mewn ansawdd bywyd, cymunedau cryfach, mwy o hawliau i fod ag anifeiliaid anwes, gwell canlyniadau iechyd a llesiant, a lleihau gorlenwi.

Amheuon

Rhoddodd 17 o ymatebwyr nifer o amheuon mewn cysylltiad â chyflwyno strategaeth dai. Roedd y pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

- byddai angen i Lywodraeth Cymru gyfiawnhau unrhyw newidiadau i'w pholisïau pe bai'r dulliau a gyflwynwyd fel rhan o strategaeth newydd yn cynrychioli newid cyfeiriad
- dylid asesu'r strategaeth o bryd i'w gilydd a'i diweddaru yn ôl yr angen, gyda mecanweithiau deddfwriaethol ac ariannol priodol ar waith i sicrhau bod hyn yn bosibl
- heb orfodi priodol, mae'r strategaeth mewn perygl o ddod yn ddiystyr. Dywedodd ymatebwyr y dylai strategaethau tai lleol gydgyfeirio ag amcanion cenedlaethol
- pwyslais strategol eang – dylai'r ddogfen gynnwys nodau lefel uchel yn unig, megis cynyddu tai fforddiadwy, heb roi gormod manylion gormodol
- strategaethau presennol ac oedi gweithredu – o ystyried y polisïau presennol niferus, gall ychwanegu strategaeth arall oedi gweithredu gan y llywodraeth
- effeithiau – mae rhai ymatebion yn awgrymu y gallai strategaeth Llywodraeth Cymru fod yn ormod o faich i landlordiaid a chynyddu costau gweithredu y byddai'n rhaid eu trosglwyddo i'r sawl sy’n rhentu
- roedd rhai ymatebwyr yn mynegi pryder dwfn am barodrwydd y llywodraeth i ymyrryd yn y farchnad, gan awgrymu y gallai hyn, yn anfwriadol, gael effeithiau niweidiol, gydag un ymatebydd yn awgrymu y gallai ymdrechion i gynyddu safonau orfodi landlordiaid allan o'r farchnad.
- Mynegodd wyth o ymatebwyr bryder dwfn am barodrwydd y llywodraeth i ymyrryd yn y farchnad gan nodi diffyg ymddiriedaeth y cyhoedd yn y system wleidyddol. Roedden nhw’n amau galluoedd a chymhwysedd swyddogion (gan awgrymu bod Gweinidogion yn annhebygol o wrando ar y sector trwy'r ymgynghoriad hwn) ac yn awgrymu y gallai hyn gael effeithiau negyddol ar y sector yn ei gyfanrwydd.
- Pwysleisiai sawl ymatebydd y canlyniadau anfwriadol/negyddol y gellid eu hachosi gan strategaeth dai, gan fynegi 'bydd mwy o landlordiaid yn gwerthu, rydym eisoes yn teimlo ein bod yn colli rheolaeth o'n buddsoddiadau'

- Roedd canlyniadau anfwriadol eraill yn cynnwys mwy o oedi wrth adeiladu cartrefi newydd, a chostau cynyddol i bobl yng Nghymru (er nad oedd yn manylu lle byddai costau'n digwydd)

Yn olaf, mynegodd rhai ymatebwyr siom a'r teimlad nad yw'r Papur Gwyn yn mynd yn ddigon pell. Maen nhw'n nodi nad yw'r Papur Gwyn yn cynnig gwneud deddfwriaeth a fyddai'n cyflwyno hawl i dai digonol yng nghyfraith Cymru ac maen nhw'n awgrymu y dylai deddfwyr Cymru fod yn 'fwy uchelgeisiol' yn eu nodau.

Cwestiwn 6. A ddylai fod yn ofynnol i Weinidogion Cymru ddefnyddio'r saith ffactor digonolrwydd tai wrth ddrafftio'r strategaeth?

Gofynnodd cwestiwn 6 i ymatebwyr ystyried a ddylai strategaeth dai gael ei chadarnhau gan y saith ffactor digonolrwydd tai.

Tabl 3.9: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 6

Ymateb	Nifer o ymatebwyr
Dylai	194
Na ddylai	33
Ddim yn gwybod	11
Dim Barn	4
Amhendant	13
Dim Ateb	24
Cyfanswm	279

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i'r ymgynghoriad

Tabl 3.10: Ymatebion i gwestiwn 6 yn ôl grŵp rhanddeiliaid

Grŵp Rhanddeiliaid	Dylai	Na ddylai	Ddim yn gwybod	Dim barn	Amhen dant	Dim ateb (-)	Cyfansw m
Academaidd	**1**						**1**
Ymgyrch ACORN	**128**						**128**
Elusen a'r trydydd sector	**15**				**1**	**4**	**20**
Sector tai	**2**						**2**
Unigolyn	**28**	**31**	**11**	**11**	**1**	**14**	**96**
Awdurdod lleol	**10**				**1**	**1**	**12**
Sector preifat	**3**	**2**		**1**		**4**	**10**

Sector cyhoeddus	**4**				**1**		**5**
Corff cynrychioliadol	**3**			**1**		**1**	**5**
Cyfanswm	**194**	**33**	**11**	**13**	**4**	**24**	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i'r ymgynghoriad

Roedd mwyafrif o ymatebwyr (194) yn cytuno y byddai'n briodol tynnu ar y saith ffactor. Cytunai sefydliadau elusennol a sefydliadau'r trydydd sector, y sector cyhoeddus ac awdurdodau lleol (lle rhoddwyd ateb ie/na) y byddai hyn yn fuddiol wrth ddrafftio'r strategaeth.

Ar gyfer y cwestiwn hwn, credai ymatebion ACORN y dylai fod gofyniad o'r fath gan y gallai defnyddio'r saith ffactor digonolrwydd tai orfodi Gweinidogion i ystyried anghenion trigolion Cymru am dai sy'n ddiogel, fforddiadwy, hygyrch a diogel, yn hytrach na chanolbwyntio ar bethau fel cyfaint adeiladau neu hyfywedd datblygwyr.

C6i: Esboniwch eich rhesymu.

Themâu allweddol

Roedd y rhai a gytunai yn teimlo bod hyn yn sylfaen bwysig i'r strategaeth. Er enghraifft, dywedodd Cyngor Sir Fynwy y bydd "defnyddio'r saith ffactor o ddigonolrwydd tai yn ein clymu i'r fframwaith rhyngwladol ac y byddai'n fesuradwy drwy'r safonau gofynnol craidd".

Gwella atebolrwydd

Roedd yr ymatebwyr a oedd o blaid defnyddio'r saith ffactor o'r farn bod angen i Weinidogion Cymru ddefnyddio'r rhain ym mhob agwedd ar bolisi tai a gorfodi egwyddorion y saith ffactor ar lefel genedlaethol fel y byddai'n deg disgwyl i awdurdodau lleol orfodi'r safonau newydd ar lefel awdurdod lleol. Roedden nhw hefyd yn credu y bydd defnyddio'r saith ffactor yn cynhyrchu fframwaith clir sy'n addas i'w ddefnyddio.

Cam sylfaenol

Roedd amrywiaeth o ymatebwyr (4 unigolyn, 3 awdurdod lleol, 1 elusen ac 1 corff cynrychioladol) yn teimlo bod y saith ffactor yn cynnig man cychwyn cryf ar gyfer llunio polisïau a mesur digonolrwydd tai yn ymarferol. Er mwyn bod yn effeithiol, dylai'r strategaeth adlewyrchu'r ffactorau hyn yn sylfaenol yn ei chanlyniadau a chynnig cyfeiriad hirdymor sy'n pontio amodau llywodraeth yn y dyfodol. Dylai gael ei chadarnhau gan ymrwymiad ariannol sy'n fwy na'r 4.6% presennol o gyllideb y llywodraeth i gyrraedd targedau a dyheadau tai. Er bod angen hyblygrwydd i addasu amgylchiadau lleol, rhaid i'r strategaeth ymgorffori gwireddu tai digonol yn gynyddol mewn modd a ddisgrifiwyd gan un ymateb fel y 'llinyn arian' trwy holl benderfyniadau polisi.

Cyfrifoldeb

Roedd canfyddiad ymhlith rhai ymatebwyr y bydd defnyddio'r saith ffactor yn arwain at landlordiaid yn cael eu dal yn gyfrifol am sicrhau bod tai yn ddigonol. Credai rhai ymatebwyr fod hwn yn gyfle da i Lywodraeth Cymru ddangos ei hymrwymiad i wella mynediad at dai digonol.

Roedd rhai ymatebwyr o'r farn fod gan Weinidogion, fel gwleidyddion a etholwyd yn ddemocrataidd, y cyfrifoldeb i wneud yr hyn sydd orau i bawb o bobl Cymru, gan gynnwys tenantiaid, landlordiaid a pherchnogion tai preifat. Roedd yr awgrymiadau yn cynnwys:

- mae angen gwirio landlordiaid yn drylwyr, ac archwilio eu heiddo i sicrhau eu bod yn cyrraedd safon uchel
- mae angen i'r llywodraeth ddangos ei hymrwymiad i wireddu hawl gyffredinol i dai digonol fel nod yn y pen draw
- dylid rhoi’r ystyriaeth lawnaf bosibl i anghenion y bobl fwyaf difreintiedig

Ystyriaethau pellach

Aeth rhai o'r rheini sy'n cefnogi mabwysiadu'r fframwaith saith ffactor ymlaen hefyd i nodi ystyriaethau pellach a allai sicrhau bod gan y strategaeth gydbwysedd o hyblygrwydd ac amcanion clir sy'n cyd-fynd â nodau economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol y llywodraeth. Roedd y rhain yn cynnwys:

- annog tai cymysg gan y gall hyn wella symudedd cymdeithasol a gwelliannau sy'n cael eu gyrru gan y farchnad
- mwy o fuddsoddiad mewn tai cymdeithasol
- yr angen am well cymorth i denantiaid agored i niwed
- rhaglenni ôl-ffitio ar gyfer effeithlonrwydd ynni
- tryloywder mewn gwariant rhent
- mesurau gwrth-wahaniaethu cryfach
- yr angen am ddeddfwriaeth sy'n amddiffyn hawliau landlordiaid, fel y gellir troi tenant allan pe baent yn atal cydymffurfio ag unrhyw un o'r saith ffactor
- yr angen i ddatblygu strategaeth hyblyg sy'n gallu ymateb i amgylchiadau sy'n newid
- yr angen i ddatblygu amcanion clir, gan sicrhau bod y strategaeth yn cyflawni ei nodau datganedig ac yn cyd-fynd ag amcanion economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol ehangach

Risgiau

Tynnodd rhai ymatebwyr sylw at y ffaith fod yn rhaid i'r strategaeth adlewyrchu ffactorau tai digonol neu mae perygl i’r strategaeth esgeuluso neu ddad-flaenoriaethu'r rhai sydd fwyaf angen y strategaeth. Fodd bynnag, roedd ymatebion yn dadleu hefyd y gallai fod yn

annoeth canolbwyntio pob amcan a gwaith ar gyflawni'r saith ffactor, gan y gallai materion eraill gael eu hanghofio.

Rhy fiwrocrataidd

Ymhelaethodd y rhai a oedd yn anghytuno â defnyddio'r ffactorau fod hyn yn deillio o'u anghytundeb â'r ffactorau mewn egwyddor, eu bod yn anghymeradwyo ymyrraeth â'r farchnad, neu nad oeddent yn gallu gweld sut y gellid cymhwyso'r ffactorau fel dull 'un maint i bawb'.

Fel gyda'r cwestiynau blaenorol, fe wnaeth y cwestiwn hwn hefyd ysgogi ymatebion y byddai gweithredu'r fframwaith hwn yn rhy fiwrocrataidd i landlordiaid wneud eu gwaith yn effeithiol. Maent hefyd yn awgrymu nad oes gan Weinidogion Cymru y profiad angenrheidiol i lunio safonau tai a pholisi rhentu oherwydd eu diffyg profiad yn y sector.

Cwestiwn 7. Pa mor aml y dylai fod yn ofynnol i Weinidogion Cymru adolygu'r strategaeth?

Gofynnodd y cwestiwn hwn i ymatebwyr a ddylai fod yn ofynnol i Weinidogion Cymru adolygu'r strategaeth, ac os felly, pa mor aml. Roedd yr opsiynau a gynigiwyd yn cynnwys na ddylai fod gofyniad o'r fath, ac opsiynau amser yn amrywio o bob blwyddyn i bob 4-5 mlynedd.

Tabl 3.11: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 7

Ymateb	Nifer o ymatebwyr
Pob blwyddyn	**143**
Pob 2-3 blynedd	**21**
Pob 4-5 mlynedd	**42**
Ni ddylai fod gofyniad o'r fath	**30**
Ddim yn gwybod	**7**
Amhendant	**5**
Dim barn	**7**
Dim ateb	**24**
Cyfanswm	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i'r ymgynghoriad

Tabl 3.12: Ymatebion i gwestiwn 7 yn ôl grŵp rhanddeiliaid

Grŵp rhanddeiliaid	Pob blwyddyn	Pob 2-3 blynedd	Pob 4-5 mlynedd	Dim gofyniad	Ddim yn gwybod	Amhendant	Dim barn	Dim ateb	Cyfanswm
Academaidd		**1**							**1**
Ymgyrch ACORN	**128**								**128**
Elusen a'r	**2**	**5**	**5**			**1**	**4**	**3**	**20**

trydydd sector									
Sector tai			**2**						**2**
Unigolyn	**12**	**9**	**23**	**28**	**7**	**4**		**13**	**96**
Awdurdod lleol		**4**	**5**				**1**	**2**	**12**
Sector preifat	**1**	**1**	**2**	**2**				**4**	**10**
Sector cyhoeddus		**1**	**4**						**5**
Corff cynrychioliadol			**1**				**2**	**2**	**5**
Cyfanswm	**143**	**21**	**42**	**30**	**7**	**5**	**7**	**24**	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i’r ymgynghoriad

Dywedodd mwyafrif yr ymatebwyr a roddodd ymateb i'r cwestiwn hwn (206, gan gynnwys y 128 o ymatebwyr ymgyrch ACORN) y dylai fod yn ofynnol i Weinidogion Cymru adolygu'r strategaeth o bryd i'w gilydd. Dim ond lleiafrif bach (30 o ymatebwyr) a ddywedodd nad oeddent yn credu y dylid gosod gofyniad o'r fath ar Weinidogion Cymru. Roedd 43 o ymatebwyr allan o'r 279 naill ai heb roi barn bendant neu wedi nodi nad oedd ganddynt farn ar y mater hwn.

Y cyfnod a grybwyllwyd amlaf mewn ymateb i'r cwestiwn hwn oedd adolygiad blynyddol o'r strategaeth gyda 143 o ymatebwyr, gan gynnwys y 128 o ymatebion ymgyrch ACORN, yn awgrymu adolygiad blynyddol. Roedd ymatebion a oedd yn anghytuno â'r syniad o osod gofyniad yn gyffredinol gyson ag atebion i gwestiwn 6 o ran agwedd a chynnwys.

Y rhai a ddewisodd yr opsiwn 4–5 mlynedd a roddodd yr esboniadau mwyaf helaeth.

C7: Esboniwch eich rhesymu.

Dim gofyniad

Roedd y rhai nad oeddent yn credu y dylai fod gofyniad o’r fath ar weinidogion yn dadlau bod adolygiadau gorfodol ar amserlen sefydlog yn wrthgynhyrchiol. Roeddent yn haeru y dylid adolygu'r strategaeth dim ond pan fo angen, yn hytrach nag yn ôl amserlenni haearnaidd. Awgrymwyd y byddai mynd ati fel hyn yn osgoi gosod costau ychwanegol a beichiau biwrocrataidd ar berchnogion eiddo - costau sy'n cael eu trosglwyddo i denantiaid

yn y pen draw oherwydd mwy o ymyrraeth y llywodraeth. Ar ben hynny, roeddent yn pwysleisio y dylai'r canolbwyntio fod ar gynyddu'r cyflenwad tai yn hytrach nag ar brosesau sy'n peri oedi i newid ystyrlon ac yn ychwanegu gorbenion gweinyddol diangen. Yn hytrach, dylai'r pwysau hwnnw am newid ddod yn uniongyrchol gan y cyhoedd sy'n cysylltu â'u cynrychiolwyr etholedig, nid o gylchoedd adolygu a bennwyd ymlaen llaw y mae perygl iddi greu cost weithdrefnol ychwanegol.

Blynyddol

Roedd y rhai a gefnogai adolygiad blynyddol yn pwysleisio pwysigrwydd goruchwylio rheolaidd a sicrhau bod Gweinidogion yn gallu ymateb ac addasu i newidiadau. Roedd cryfder cyfnodau adolygu blynyddol hefyd yn cael ei weld fel rhywbeth a fyddai'n cefnogi dull penodol a seiliedig ar dystiolaeth o ymdrin â'r strategaeth. Y farn oedd bod adolygiadau rheolaidd yn hanfodol er mwyn ymateb i newidiadau economaidd, dylanwadau byd-eang fel ymfudo, a datblygiadau yn y sector tai. Gallai adolygiadau blynyddol gefnogi craffu a gosod sail i'r llywodraeth ar gyfer mynd i'r afael ag unrhyw ddiffygion yn ei chynlluniau.

Roedd sawl ymatebydd o'r farn y dylai asesiad a gyflawnir gan swyddogion Llywodraeth Cymru gyda briffiadau i'r Gweinidog ynghyd ag adolygiad manwl o'r sector a safonau digonolrwydd tai ddigwydd o leiaf unwaith bob tymor Seneddol. Byddai'r dull hwn yn mesur cynnydd ac yn adolygu a oedd Llywodraeth Cymru ar y trywydd iawn i gyrraedd ei hamcanion. Byddai asesiadau rheolaidd, gan gynnwys diweddariadau cynnydd blynyddol, yn gwella tryloywder, atebolrwydd, a'r gallu i gymryd camau cywiro, gan sicrhau bod y strategaeth yn parhau i fod yn effeithiol ac yn ymatebol.

2-3 blynedd

Rhoddwyd nifer cyfyngedig o sylwadau i gefnogi'r opsiwn 2-3 blynedd, er bod hyn yn ymddangos fel ymateb yn y canol a oedd yn cydbwyso'r gofynion o adrodd yn rhy aml, yn hytrach na pheidio ag adrodd yn ddigon aml. Er enghraifft, tynnodd Sefydliad Bevan sylw at effeithiau amgylchiadau yn ystod y blynyddoedd diwethaf (gan gynnwys y pandemig a'r argyfwng costau byw) ar y farchnad dai, ac anghenion unigolion ar incwm isel.

Roedd ymatebwyr yn teimlo y gallai adolygiadau lled-reolaidd (2-3 blynedd) ganiatáu addasiadau angenrheidiol, rhoi atebolrwydd, a sicrhau bod y strategaeth yn ymateb yn hyblyg i newidiadau sylweddol mewn anghenion tai. Awgrymwyd y byddai adolygiad canol tymor o fewn strategaeth bum mlynedd yn caniatáu ymyriadau amserol, gan sicrhau bod penderfyniadau'n seiliedig ar ddata cyfoes a bod heriau sy'n dod i'r amlwg yn cael eu hystyried. Byddai'r dull hwn yn cydbwyso natur hirdymor polisi tai gyda'r angen am y gallu i addasu, gan hwyluso craffu gan y Senedd a galluogi awdurdodau lleol i weithredu'r newidiadau angenrheidiol yn effeithiol.

4-5 mlynedd

Roedd y dull hwn yn cael ei weld gan ymatebwyr fel un sy'n cydbwyso'r angen am gysondeb gyda'r hyblygrwydd i addasu i newidiadau mawr, fel newidiadau economaidd neu ddigwyddiadau byd-eang. Roedd ymatebion yn nodi bod cylch adolygu 4-5 mlynedd hefyd yn cyd-fynd â thymor y Senedd, gan sicrhau bod y strategaeth yn parhau i fod yn berthnasol tra'n caniatáu amser ar gyfer cynnydd ystyrlon mewn darparu tai.

Roedd y rhai a oedd yn ffafrio'r opsiwn 4-5 mlynedd yn gweld y strategaeth fel ystyriaeth hirdymor ac yn rhoi’r sail resymegol ganlynol i gefnogi eu hatebion:

- roedd rhai yn teimlo y byddai adolygiadau rhy aml (a newidiadau o ganlyniad) yn amhosibl eu rheoli, ac y byddai graddfeydd amser hirach yn galluogi gwell cysondeb wrth eu gweithredu
- roedd rhywfaint o ystyriaeth hefyd mai ychydig o newid canfyddadwy fyddai i adolygiadau pe baen nhw’n cael eu cynnal yn flynyddol a bod cyfnodau amser 4-5 mlynedd yn rhoi amser i gyflawni newid

Wrth gyflwyno cyfaddawd, roedd y rhai a oedd o blaid y cyfnod adolygu hirach yn ystyried y posibilrwydd o asesiadau interim i fonitro cynnydd a chanfod problemau sy'n dod i'r amlwg. Cyfeiriodd un ymatebydd at ofynion adolygu awdurdodau lleol fel rhan o Asesiadau o’r Farchnad Dai Leol, sy'n [6] pennu cyfnod adolygu o ddim mwy na 4-5 mlynedd, ond sy'n integreiddio dull hyblyg o adolygu'n gynt os bydd newidiadau sylweddol. Esboniodd yr ymatebydd hwn fod y pandemig a rhaglenni ailsefydlu sy'n gysylltiedig ag Wcráin yn enghreifftiau perthnasol yn y cyd-destun hwn.

[6] Mae Asesiadau o’r Farchnad Dai Leol (LHMAs) yn adolygiadau a gyflawnir i ddarparu amcangyfrif cyffredinol o angen tai ychwanegol ar lefel awdurdod lleol drwy gronni angen lefel Ardal y Farchnad Dai (HMA) a disgrifiad o'r gofynion anghenion tai penodol. Mae Asesiadau o’r Farchnad Dai Leol yn cael eu cynnal gan awdurdodau lleol yng Nghymru bob 4-5 mlynedd ac maent yn rhan o'r sail dystiolaeth ar gyfer paratoi Cynlluniau Datblygu a Strategaethau Tai Lleol awdurdodau lleol.

Cwestiwn 8. 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?

Gofynnodd cwestiwn 8 i ymatebwyr ystyried pa mor aml y dylai fod yn ofynnol i Weinidogion Cymru adrodd i’r Senedd ar gyflawni’r strategaeth.

Tabl 3.13: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 8

Ymateb	Nifer o ymatebwyr
Pob blwyddyn	**178**
Pob 2-3 blynedd	**15**
Pob 4-5 mlynedd	**13**
Ni ddylai fod gofyniad o’r fath	**26**
Ddim yn gwybod	**5**
Amhendant	**5**
Dim barn	**7**
Dim ateb	**30**
Cyfanswm	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i’r ymgynghoriad

Tabl 3.14: Ymatebion i gwestiwn 8 yn ôl grŵp rhanddeiliaid

Grŵp rhanddeiliaid	Pob blwyddyn	Pob 2-3 blynedd	Pob 4-5 mlynedd	Dim gofyniad	Ddim yn gwybod	Amhendant	Dim barn	Dim ateb	Cyfanswm
Academaidd	**1**								**1**
Ymgyrch ACORN	**128**								**128**
Elusen a’r trydydd sector	**8**	**3**	**1**			**2**		**6**	**20**

Sector tai	**2**								**2**
Unigolyn	**26**	**9**	**11**	**24**	**5**		**7**	**14**	**96**
Awdurdod lleol	**7**		**1**			**1**		**3**	**12**
Sector preifat	**3**	**1**		**2**				**4**	**10**
Sector cyhoeddus	**2**	**2**						**1**	**5**
Corff cynrychioliadol	**1**					**2**		**2**	**5**
Cyfanswm	**178**	**15**	**13**	**26**	**5**	**5**	**7**	**30**	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i’r ymgynghoriad

C8i: Esboniwch eich rhesymu.

Roedd ymatebion i'r cwestiwn hwn yn debyg i’r rhai i gwestiwn 7 (yn ymwneud â'r cyfnod adolygu). Fodd bynnag, roedd sylwadau a oedd yn cefnogi adrodd blynyddol yn rhoi pwyslais mwy penodol ar flaenoriaethu polisi tai ac atebolrwydd.

Roedd teimlad hefyd y byddai hyn yn gwella craffu ac yn gwneud y strategaeth yn fwy gweladwy, gan helpu awdurdodau lleol i ddeall sut roedd Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyrraedd targedau.

Pob blwyddyn

Mae'r rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn credu bod adroddiad blynyddol ar y strategaeth dai yn hanfodol er mwyn sicrhau atebolrwydd, tryloywder ac olrhain cynnydd. Roeddent yn awgrymu y byddai adrodd rheolaidd i'r Senedd yn cadw'r mater ar flaen y gad mewn trafodaethau polisi, gan roi cyfleoedd i'r Llywodraeth dderbyn beirniadaeth adeiladol a galluogi camau cywiro amserol os bydd angen. Byddai hefyd yn caniatáu meincnodi ar sail dangosyddion y cytunwyd arnynt ac yn helpu gyda darparu gwasanaethau tra'n sicrhau bod Llywodraeth Cymru yn parhau i fod yn atebol.

Byddai monitro rheolaidd yn sicrhau cynnal momentwm polisi, gan ganiatáu ar gyfer addasiadau er mwyn atal unrhyw effeithiau negyddol. Y teimlad oedd y byddai angen adolygiadau aml i fesur effeithiolrwydd y strategaeth, mynd i'r afael â diffygion, a rhoi sicrwydd i drigolion.

Pob 2-3 / 4-5 mlynedd

Yn debyg i gwestiwn 7, roedd sawl ymatebydd o'r farn y byddai pennu amlder o 2-3 blynedd neu 4-5 mlynedd ar gyfer cyfnodau adrodd yn caniatáu mwy o amser i wireddu effeithiau'n llawn, gan olygu mwy o effeithlonrwydd wrth ddefnyddio amser Gweinidogion ac effeithiolrwydd eu penderfyniadau o ganlyniad.

Dim barn / Ni ddylai fod gofyniad o'r fath

Roedd rhai ymatebwyr yn meddwl y byddai hyn yn wastraff amser/arian ac y byddai'n dod â chanlyniadau nas rhagwelwyd, yn enwedig i denantiaid trwy orfodi landlordiaid i gynyddu rhenti i ddygymod â chynnydd mewn llwyth gwaith a straen ychwanegol. Roedd un ymatebydd yn meddwl na fyddai gwahaniaeth pa mor aml y byddai'n ofynnol i weinidogion adrodd ar gynnydd gan nad yw'r cynnig yn mynd yn ddigon pell ac na fyddai'n mynd i'r afael â'r broblem o'r gwraidd ond yn hytrach dim ond lliniaru'r problemau.

Rhannwyd rhai sylwadau ehangach ar y broses adrodd yn gyffredinol, gan gynnwys:

- Y risg y gallai'r gwasanaeth tai ddioddef os nad yw'r amserlenni adrodd yn ddigonol
- Yr angen i ddatgan ymrwymiad i adrodd ar gynnydd a darparu adnoddau i gyflawni canlyniadau er mwyn cynnal atebolrwydd
- Cydnabod y byddai amlder yr adrodd yn dibynnu ar natur y broses a pha mor hir y byddai'n ei gymryd i'w gwblhau.

Cwestiwn 9. 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)?

Tabl 3.15: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 9

Ymateb	Nifer o ymatebwyr
Ydw	**200**
Nac ydw	**46**
Ddim yn gwybod	**13**
Dim barn	**0**
Amhendant	**1**
Dim ateb	**19**
Cyfanswm	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i'r ymgynghoriad

Tabl 3.16: Atebion i gwestiwn 9 yn ôl grŵp rhanddeiliaid

Grŵp Rhanddeiliaid	Dylai	Na ddylai	Ddim yn gwybod	Dim barn	Amhendant	Dim ateb (-)	Cyfanswm
Academaidd	**1**						**1**
Ymgyrch ACORN	**128**						**128**
Elusen a'r trydydd sector	**13**	**1**				**6**	**20**
Sector tai	**1**					**1**	**2**
Unigolyn	**35**	**40**	**13**			**8**	**96**
Awdurdod lleol	**10**					**2**	**12**
Sector preifat	**5**	**2**			**1**	**2**	**10**
Sector cyhoeddus	**5**						**5**

Corff cynrychioliadol	**2**	**3**					**5**
Cyfanswm	**200**	**46**	**13**	**0**	**1**	**19**	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i'r ymgynghoriad

Roedd Ymgyrch ACORN (128), mwyafrif y partneriaid elusennau a'r trydydd sector (13), awdurdodau lleol (10), rhanddeiliaid y sector cyhoeddus (5) a rhanddeiliaid y sector preifat (5) o blaid cynigion i Rhentu Doeth Cymru gasglu data ar lefel leol. Roedd ymatebwyr o blaid yn disgwyl y byddai mwy o ddata lleol yn galluogi ymyriadau polisi mwy effeithiol gan gynnwys gosod lwfans tai lleol (LHA) ac yn awgrymu mai Rhentu Doeth Cymru sydd yn y sefyllfa orau i gasglu'r data hwn. Roedd barn unigolion yn fwy cymysg gyda'r mwyafrif ohonynt (40) yn anghytuno â'r cynigion. Awgrymwyd y byddai hyn yn ymyrraeth 'ddiangen' yn y farchnad sector rhentu preifat wrth gasglu data a fyddai naill ai'n cael ei ddyblygu mewn mannau eraill neu heb ddigon o fanylion ynghylch math a chyflwr eiddo i fod yn ddefnyddiol. Roedd unigolion yn pryderu hefyd am y gost bosibl i drethdalwyr a landlordiaid neu asiantiaid rheoli ynghylch cyflawni'r hyn sy'n cael ei ystyried fel casglu data ychwanegol a 'biwrocratiaeth'.

C9i: Pam?

Themâu allweddol

Roedd ymatebion i'r cwestiwn hwn wedi eu rhannu rhwng y rhai a gefnogai gasglu data rhent lleol gan Rhentu Doeth Cymru a'r rhai a oedd yn gwrthwynebu hynny. Roedd y dadleuon o blaid casglu data lleol yn canolbwyntio ar sut y gallai cael data mwy lleol wella effeithiolrwydd polisi, yn enwedig ynghylch gosod y Lwfans Tai Lleol a chefnogi ymyriadau polisi mwy lleol yn y sector rhentu preifat, grymuso tenantiaid i herio cynnydd rhent a allai fod yn annheg neu i ddewis eiddo neu ardaloedd i fyw yn seiliedig ar wybodaeth fwy lleol, a chynyddu tryloywder y farchnad i gefnogi craffu gan lunwyr polisi, sefydliadau trydydd sector a newyddiadurwyr. Roedd y dadleuon yn erbyn y cynigion yn cynnwys pryderon ynghylch effeithlonrwydd a dyblygu posibl data presennol, y gost a'r adnoddau sy'n gysylltiedig â Rhentu Doeth Cymru yn casglu data o'r fath yn ogystal â'r baich amser a chostau ar landlordiaid yn y sector rhentu preifat, ac ymyrraeth y farchnad i'r hyn sy'n cael ei ystyried fel cytundeb preifat a chyfrinachol rhwng landlordiaid neu asiantaid rheoli a'u tenantiaid.

Roedd llawer o ymatebwyr yn dadlau bod ffynonellau data presennol ar brisiau rhent yn annigonol, gan gynnwys cyfartaleddau seiliedig ar renti a hysbysebir ar blatfformau rhentu fel Zoopla neu Rightmove, neu ddata seiliedig ar renti hanesyddol nad ydynt ar gael i denantiaid newydd neu nad ydynt ar gael ar lefel ddigon lleol i fod yn ddefnyddiol i gefnogi ymyrraeth polisi.

Roedd chwe ymatebydd yn awgrymu mai Rhentu Doeth Cymru fyddai'r sefydliad sydd yn y sefyllfa orau i gasglu'r data hwn oherwydd ei rôl bresennol yn y sector rhentu preifat. Fodd bynnag, cafodd hyn ei amodi gan y sylw y byddai angen i Rhentu Doeth Cymru fod â digon o adnoddau i gyflawni'r cyfrifoldeb ychwanegol hwn ac y byddai angen bod yn glir ynglŷn â'r sail resymegol dros gasglu'r data hwn.

Manteision a awgrymwyd

Roedd cefnogwyr y cynnig yn ystyried hyn fel cyfle i'r sector rhentu preifat ddod yn fwy gweithgar a gwybodus wrth osod rhenti trwy gael data mwy lleol yn ogystal â galluogi goruchwyliaeth fwy rheoledig o'r sector gan Rhentu Doeth Cymru, awdurdodau lleol a phartïon perthnasol eraill.

Roedd sawl ymatebydd (7) a gytunai â'r cynigion yn awgrymu hefyd y gallai'r data fod yn allweddol wrth wella llunio polisïau sy'n seiliedig ar dystiolaeth, gan ganiatáu ar gyfer ymyriadau sydd wedi'u targedu'n well, megis galluogi cyfraddau Lwfans Tai Lleol i gael eu gosod ar gyfraddau sy'n adlewyrchu'n fwy cywir brisiau rhent gwirioneddol mewn gwahanol ardaloedd lleol.

Roedd dadl dros rymuso tenantiaid hefyd, lle dywedodd ymatebwyr y byddai cael mecanwaith monitro data clir yn grymuso tenantiaid presennol i herio codiadau rhent annheg neu wneud penderfyniadau gwybodus ynghylch yr eiddo neu'r ardaloedd lleol y byddent yn dymuno rhentu ynddynt. Trwy wneud tueddiadau prisiau rhent yn fwy tryloyw, roedd ymatebwyr yn teimlo y gellid cynllunio mentrau yn y dyfodol yn well i sicrhau fforddiadwyedd rhenti gan ddal i roi enillion teg i landlordiaid ar eu buddsoddiad.

Gwrthwynebu Casglu Data Rhenti gan Rhentu Doeth Cymru

Roedd gwrthwynebwyr y cynnig yn canolbwyntio ar dri phrif faes: ymarferoldeb, cost, ac egwyddorion marchnad. Dadleuai rhai fod casglu data rhent yn ddiangen, naill ai oherwydd bod data eisoes ar gael mewn mannau eraill neu oherwydd y dylai'r farchnad orfodi lefelau rhent 'mewn modd organig'. Roedd eraill o'r farn nad Rhentu Doeth Cymru yw'r corff cywir i gasglu'r data hwn, ac y byddai menter o'r fath yn arwain at aneffeithlonrwydd a mwy o gostau rhedeg, gan arwain at wastraff adnoddau cyhoeddus.

Pryder allweddol arall ymhlith ymatebwyr a anghytunai â'r cynnig oedd y baich posibl ar landlordiaid. Roedd rhai ymatebwyr yn rhybuddio y byddai adrodd data gorfodol yn cynyddu llwythi gwaith gweinyddol o bod iddo'r risg o leihau elw i landlordiaid oherwydd costau gweinyddol cynyddol a'r pwysau i gadw rhenti yn isel. Roedd ansicrwydd hefyd ynglŷn â'r rhesymeg neu'r manteision a ddymunir o gasglu data gwell, gydag ymatebwyr yn tynnu sylw at setiau data presennol a allai ddarparu data tebyg neu nodi y byddai'r data a gasglwyd yn dal i fod yn gyfyngedig o ran ei allu i gyfrif am wahanol fathau o eiddo, neu renti is a gynigir gan landlordiaid i gadw 'tenantiaid da'. Roedd y Gymdeithas Genedlaethol Landlordiaid Preswyl yn tynnu sylw at y ffaith bod cynnydd mewn rhent yn tueddu i ddigwydd rhwng tenantiaethau, yn hytrach nag yn ystod tenantiaethau, gan gyfyngu ar ddefnyddioldeb y data. Gyda hyn mewn golwg, awgrymwyd hefyd efallai na fyddai casglu data yn flynyddol yn cynnig y ffordd fwyaf effeithiol o fynd ati.

Roedd rhai ymatebwyr yn awgrymu y gallai fod canlyniadau anfwriadol sy'n codi o ganlyniad i gasglu data rhent ar y lefel hon, megis landlordiaid sy'n defnyddio'r data a gasglwyd i gyfiawnhau cynnydd mewn rhenti i gyd-fynd â normau canfyddedig y farchnad, gan arwain at brisiau rhent cyffredinol uwch yn hytrach na gwella fforddiadwyedd. Mae'r pryder hwn yn cael ei adlewyrchu yn y Papur Gwyn gwreiddiol sy'n ystyried y pryder hwn ac yn dod i'r casgliad y byddai hyn yn risg isel o ystyried "nad oes ar hyn o bryd ddealltwriaeth glir o beth yw'r rhent "marchnad leol", ac nad yw data rhent o'r fath yn hawdd ei gael gan denantiaid

presennol na darpar rentwyr".[7] Mynegwyd pryder gan un ymatebydd hefyd y gallai data a fyddai ar gael ar lefel leol mewn ardaloedd llai arwain at bryderon am breifatrwydd a diogelwch i landlordiaid o ganlyniad i ddata masnachol preifat a fyddai ar gael yn gyhoeddus. Mae'r pryder hwn yn cael ei adlewyrchu yn y Papur Gwyn gwreiddiol sy'n nodi bod “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, na’u datgelu os gofynnir amdanynt drwy geisiadau Rhyddid Gwybodaeth".[8]

[7] Llywodraeth Cymru (2025) *Ymgynghoriad ar y Papur Gwyn ar sicrhau llwybr tuag at dai digonol, gan gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd*. Tudalen 48. Ar gael yn: https://www.llyw.cymru/sites/default/files/consultations/2024-10/papur-gwyn-gwella-tai-digonol-dogfen-ymgynghori_1.pdf

[8] Llywodraeth Cymru (2025) *Ymgynghoriad ar y Papur Gwyn ar sicrhau llwybr tuag at dai digonol, gan gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd*. Tudalen 50. Ar gael yn: Ymgynghoriad ar y Papur Gwyn ar sicrhau llwybr tuag at dai digonol, gan gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd

Cwestiwn 10. 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?

Gofynnodd y cwestiwn hwn i ymatebwyr nodi unrhyw egwyddorion neu amcanion ychwanegol y dylid eu hystyried yn y ffordd y darperir gwybodaeth rhent i Rhentu Doeth Cymru. Roedd yr ymatebion yn cyfeirio at amrywiaeth o ystyriaethau ac iddynt y nod o wella effeithiolrwydd, cywirdeb a thryloywder casglu data rhent tra'n sicrhau lleiafswm o faich ar landlordiaid.

Mae'r ystyriaethau allweddol yn cyd-fynd â'r nodau ehangach a amlinellwyd yn yr ymgynghoriad, sy'n ceisio gwella fforddiadwyedd a chodi ansawdd yn y sector rhentu preifat yng Nghymru. Roedd ymatebwyr yn pwysleisio’r angen i drosoli ffynonellau data sydd ar gael eisoes, sicrhau cywirdeb data, diogelu preifatrwydd, lleihau costau, a chysoni casglu data rhent ag amodau'r farchnad.

Themâu allweddol

Defnyddio data sydd ar gael eisoes

Roedd saith ymatebydd yn awgrymu y dylai Llywodraeth Cymru ddefnyddio ffynonellau data sy’n bod eisoes er mwyn osgoi dyblygu a gwella effeithlonrwydd. Roedd yr ymatebwyr yn awgrymu y byddai'r dull hwn yn symleiddio casglu data ac yn lleihau beichiau cydymffurfio i landlordiaid.

Roedd ffynonellau posibl yn cynnwys:

- Cofnodion Credyd Cynhwysol a gedwir gan yr Adran Gwaith a Phensiynau (DWP)
- data platfformau rhentu (ee, Rightmove, Zoopla)
- data a gesglwyd gan asiantau gosod a chwmnïau eiddo

Cywirdeb data

Roedd pum ymatebydd yn pwysleisio pwysigrwydd data rhent cywir a chyfoes.

Roedd yr ystyriaethau allweddol yn cynnwys:

- gwahaniaethu rhwng rhenti a hysbysebwyd a rhenti gwirioneddol a dalwyd
- cyfrif am amrywiadau prisiau rhent o fewn tenantiaethau oherwydd dirywiad neu welliannau i’r eiddo
- casglu data ar lefel leol (e.e. lefel ward neu god post) i osod sail ar gyfer penderfyniadau polisi
- integreiddio data rhent â dadansoddiadau ehangach o'r farchnad dai i wella tryloywder ac effeithiolrwydd

Preifatrwydd a sensitifrwydd masnachol

Roedd pedwar ymatebydd yn pwysleisio pwysigrwydd diogelu data personol a masnachol sensitif.

Roedd yr awgrymiadau yn cynnwys:

- sicrhau nad yw data rhent ar gael yn gyhoeddus er mwyn osgoi gwrthdaro rhwng tenant a landlord
- gweithredu polisïau llym wrth lywodraethu data
- defnyddio dulliau wedi eu anonymeiddio wrth gronni data er mwyn cydbwyso tryloywder â phreifatrwydd
- darparu sicrwydd ar bolisïau rheoli a defnyddio data

Lleihau costau

Roedd landlordiaid ar raddfa fach yn mynegi pryderon am gostau cydymffurfio a chymhlethdodau gweinyddol. Pwysleisiodd tri ymatebydd yr angen i integreiddio casglu data rhent â'r prosesau presennol er mwyn lleihau costau a beichiau gweinyddol.

Roedd yr argymhellion yn cynnwys:

- cysylltu cyflwyno data rhent â'r broses drwyddedu landlordiaid
- galluogi systemau adrodd electronig er mwyn cyflwyno data mewn ffordd symlach
- caniatáu integreiddio meddalwedd trydydd parti trwy APIs ar gyfer adrodd awtomataidd

Amodau'r farchnad

Cododd dau ymatebydd bryderon yn ymwneud â'r farchnad rhentu ehangach a goblygiadau polisi.

Roedd y pryderon penodol a amlygwyd yn cynnwys:

- y potensial i reoli rhenti fod yn anghymhelliad i fuddsoddi yn y sector rhentu preifat
- yr angen am feini prawf tryloyw wrth reoleiddio rhenti, megis capiau rhent sy'n gysylltiedig â chwyddiant
- pwysigrwydd mynd i'r afael â fforddiadwyedd rhent trwy ymyriadau o ran cyflenwad
- yr angen i gysoni casglu data rhent â realiti'r farchnad er mwyn datblygu polisïau tai cytbwys

Rodd rhai rhanddeiliaid yn awgrymu y gallai cyhoeddi data rhent hanesyddol wella penderfyniadau tenantiaid.

Roedd yr egwyddorion a'r amcanion ychwanegol a nodwyd yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad yn rhoi darlun gwerthfawr ar gyfer datblygu dulliau cadarn o gasglu data

rhent o dan Rhentu Doeth Cymru. Trwy drosoli data sydd ar gael eisoes, sicrhau cywirdeb a phreifatrwydd, lleihau costau, a chysoni ag amodau'r farchnad, awgrymwyd y gallai'r egwyddorion hyn gefnogi nodau cyffredinol yr ymgynghoriad. Byddai gweithredu'r ystyriaethau hyn hefyd yn helpu i lunio penderfyniadau sy'n seiliedig ar dystiolaeth ac yn gwella fforddiadwyedd tai yng Nghymru.

Cwestiwn 11. Ydych chi'n credu bod llunio mapiau gofodol o ddata rhenti cyfunol yn ddefnyddiol ac y dylid cyhoeddi'r mapiau hyn?

Tabl 3.17: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 11

Ymateb	Nifer o ymatebwyr
Ydw	**191**
Nac ydw	**42**
Ddim yn gwybod	**19**
Dim Barn	**0**
Amhendant	**3**
Dim Ateb	**24**
Cyfanswm	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i'r ymgynghoriad

Tabl 3.18: Dadansoddiad o deimladau rhanddeiliaid atebion i gwestiwn 11

Grŵp rhanddeiliaid	Ydw	Nac ydw	Ddim yn gwybod	Dim Barn	Amhendant	Dim ateb (-)	Cyfanswm
Academaidd	**1**						**1**
Ymgyrch ACORN	**128**						**128**
Elusen a'r trydydd sector	**12**				**1**	**7**	**20**
Sector tai	**2**						**2**
Unigolyn	**28**	**38**	**19**			**11**	**96**
Awdurdod lleol	**10**					**2**	**12**
Sector preifat	**6**	**2**				**2**	**10**
Sector cyhoeddus	**3**					**2**	**5**

Corff cynrychioliadol	**1**	**2**			**2**		**5**
Cyfanswm	**191**	**42**	**19**	**0**	**3**	**24**	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i'r ymgynghoriad

Yn gyffredinol, roedd y cynnig i sicrhau bod data mapio gofodol ar gael i'r cyhoedd yn cael ei gefnogi i raddau helaeth gan ymatebwyr elusennau a'r trydydd sector (12 yn cytuno), ymatebwyr awdurdodau lleol (10 yn cytuno), ymatebwyr y sector preifat (6 yn cytuno) ac ymatebwyr y sector cyhoeddus (3 yn cytuno) ac ymatebwyr y sector tai (2 yn cytuno) gyda dadleuon gan y rhanddeiliaid hyn yn canolbwyntio'n bennaf ar fesur cynnydd polisi tuag at sicrhau rhenti teg, grymuso tenantiaid gyda gwybodaeth i herio cynnydd rhent annheg a gwella lefelau tryloywder yn y sector rhentu preifat. Fodd bynnag, roedd barn ymatebwyr unigol yn fwy cymysg; roedd 38 o ymatebwyr yn anghytuno â'r cynigion, gyda dadleuon yn canolbwyntio ar y aneglurder y sail resymegol dros y cynnig, y risg o ddyblygu data sy'n bod eisoes a chyfyngiadau posibl y data y cynigir ei gasglu, yn ogystal â gwrthwynebiadau tebyg ynghylch ymyrraeth yn y farchnad sector rhentu preifat.

Roedd y cwestiwn hwn yn amlygu'r tensiwn rhwng tryloywder a phreifatrwydd. Er bod rhai yn gweld grymuso tenantiaid a gwell llunio polisïau fel manteision posibl sy'n deillio o gyhoeddi data rhent, roedd eraill yn ofni risgiau i breifatrwydd a gwyrdroadau yn y farchnad.

C11i Pam?

Themâu allweddol

Roedd ymatebwyr a oedd o blaid mapio gofodol yn dadlau y byddai prisiau rhent ar gael yn gyhoeddus yn helpu i rymuso tenantiaid trwy eu galluogi i herio rhenti annheg. Roedd rhai yn gweld data lleol sydd wedi'i fapio yn ofodol ac ar gael fel offeryn i helpu tenantiaid i adleoli i ardaloedd mwy fforddiadwy. Roedd ymatebwyr eraill yn nodi y byddai mapio gofodol yn gwella dealltwriaeth llunwyr polisi a gweithwyr proffesiynol tai o farchnadoedd rhentu lleol.

Thema allweddol arall oedd gwella tryloywder ac atebolrwydd. Credai ymatebwyr y gallai newyddiadurwyr, grwpiau eiriolaeth, a rhanddeiliaid eraill ddefnyddio'r data hwn i graffu ar dueddiadau rhent, dal landlordiaid i gyfrif ac asesu cynnydd tuag at nodau polisi sy'n ymwneud â rhenti teg.

Roedd gwrthwynebwyr yn codi pryderon y gallai data o'r fath fod yn gamarweiniol neu gael ei gamddefnyddio. Er enghraifft, gallai mapio rhenti fethu â chyfrif am resymau pam mae rhenti yn is mewn rhai ardaloedd, er enghraifft oherwydd bod landlordiaid yn cynnig rhenti is i gefnogi gweithwyr lleol, i gyfrif am wahanol fathau ac amodau eiddo neu i gadw 'tenantiaid da'. Roedd ymatebwyr eraill yn poeni y gellid casglu hunaniaethau landlordiaid o'r data sydd ar gael yn gyhoeddus, gan greu risgiau preifatrwydd a diogelwch.

Pryder arall oedd mai cyfyngedig fyddai'r manteision ymarferol. Credai rhai ymatebwyr fod llwyfannau presennol fel Zoopla eisoes yn darparu digon o ddata marchnad. Yn eu barn nhw, heb weithredu ehangach i hybu fforddiadwyedd – gan gynnwys mynd i'r afael â'r

cyflenwad o dai sydd ar gael yn lleol - na fyddai cyhoeddi data rhent lleol wedi'i fapio’n ofodol ynddo’i hun yn gwella fforddiadwyedd. Roedd pryderon hefyd am anghysondebau data a dyblygu â setiau data eraill y llywodraeth gan gynnwys Cofrestrfa Tir y DU neu ddata a gedwir gan awdurdodau lleol.

Cwestiwn 12. Ydych chi'n credu y dylai fod mecanwaith i herio cynnydd mewn rhent?

Wrth ymateb i Gwestiwn 12, roedd mwyafrif yr ymatebwyr yn cefnogi cyflwyno mecanwaith ffurfiol i herio cynnydd mewn rhent (191). Mae'r ystyriaethau isod yn cyd-fynd â'r nodau ehangach a amlinellir yn yr ymgynghoriad, sy'n ceisio gwella fforddiadwyedd ac ansawdd tai rhent preifat yng Nghymru gan sicrhau ymyriadau rheoleiddio teg a chytbwys.

Tabl 3.19: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 12

Ymateb	Nifer o ymatebwyr
Ydw	**191**
Nac ydw	**50**
Ddim yn gwybod	**11**
Dim Barn	**0**
Amhendant	**2**
Dim Ateb	**25**
Cyfanswm	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i'r ymgynghoriad

Tabl 3.20: Dadansoddiad o deimladau rhanddeiliaid atebion i gwestiwn 12

Grŵp rhanddeiliaid	Ydw	Nac ydw	Ddim yn gwybod	Dim Barn	Amhendant	Dim ateb (-)	Cyfanswm
Academaidd	**1**						**1**
Ymgyrch ACORN	**128**						**128**
Elusen a'r trydydd sector	**11**				**1**	**8**	**20**
Sector tai		**1**				**1**	**2**
Unigolyn	**30**	**45**	**10**		**1**	**10**	**96**
Awdurdod lleol	**12**						**12**
Sector preifat	**5**	**2**	**1**			**2**	**10**

Sector cyhoeddus	**2**					**3**	**5**
Corff cynrychioliadol	**2**	**2**				**1**	**5**
Cyfanswm	**191**	**50**	**11**	**0**	**2**	**25**	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i'r ymgynghoriad

Themâu Allweddol

Cefnogaeth i fecanwaith herio

Roedd 194 o ymatebwyr yn cefnogi cyflwyno mecanwaith i herio codiadau rhent, gan nodi pryderon am brisio annheg a'r risg posibl o ddigartrefedd. Roedd y rhesymau canlynol dros y gefnogaeth hon yn cynnwys:

- nid yw'r amddiffyniadau presennol yn ddigonol i atal cynnydd rhent o ganlyniad i gamfanteisio
- gall codiadau rhent gormodol weithredu fel troi allan i bob pwrpas, gan arwain at ansicrwydd tai
- gallai proses her ffurfiol wella tryloywder y farchnad a sefydlogrwydd i denantiaid.

Gwnaed awgrymiadau hefyd ar gyfer dull seiliedig ar ddata, yn debyg i system penderfynu rhenti yn yr Alban, lle gall tenantiaid geisio adolygiad rhent yn gyntaf cyn dwysáu'r anghydfod.

Roedd rhai ymatebwyr hefyd yn cefnogi cael data rhent ar gael i'r cyhoedd er mwyn gwella tryloywder y farchnad a grymuso tenantiaid i drafod cyfraddau rhent teg.

Pryderon

Roedd gwrthwynebiad i fecanwaith herio rhent (a grybwyllwyd gan 50 o ymatebwyr gan gynnwys 45 o ymatebwyr unigol, 2 ymatebydd yn y Sector Preifat, 1 Corff Cynrychioliadol ac 1 sefydliad yn y Sector Tai) yn seiliedig i raddau helaeth ar bryderon am rymoedd y farchnad a'r pwysau ariannol sy'n wynebu landlordiaid. Roedd hyn yn cynnwys sylwadau fel y canlynol:

- caiff codiadau rhent eu gyrru gan gostau cynyddol, gan gynnwys cyfraddau morgais, cynnal a chadw eiddo, a chydymffurfio â rheoliadau
- mae gan denantiaid y dewis i adael os ydynt yn anghytuno â chynnydd, sy'n golygu bod cystadleuaeth y farchnad yn rheoleiddio prisio mewn modd naturiol
- gallai mwy o reoleiddio fod yn anghymhelliad rhag buddsoddi mewn eiddo rhent, gan leihau'r cyflenwad cyffredinol o dai.

Yn hytrach na chyflwyno mecanwaith her, awgrymwyd y dylai ymdrechion ganolbwyntio ar leihau costau landlordiaid trwy, er enghraifft, fynd i'r afael â chyfraddau morgeisi a

benthycwyr, lleihau 'biwrocratiaeth' y llywodraeth a mynd i'r afael â'r gost o gynnal a chadw adeiladau, a allai yn ei dro leihau'r angen am godiadau rhent.

Canlyniadau anfwriadol

Roedd sawl ymateb yn tynnu sylw at ganlyniadau negyddol posibl cyflwyno system herio, megis:

- gallai landlordiaid osod rhenti cychwynnol uwch er mwyn osgoi anghydfodau posibl
- gallai rheoliadau llymach weithredu fel anghymhelliad i berchnogion eiddo rhag rhentu eu heiddo
- gallai'r system tribiwnlysoedd gael ei llethu, gan arwain at oedi hir wrth ddatrys anghydfodau

Gwnaed cymariaethau â pholisïau rheoli rhent yn yr Alban, lle’r oedd rhai’n honni bod mesurau cyfyngol wedi gwaethygu prinder eiddo sydd ar gael ar rent.

Mecanweithiau sy’n bod eisoes

Nododd ymatebwyr fod mecanweithiau fel pwyllgorau asesu rhent a thribiwnlysoedd yn bod eisoes ond efallai na fyddant yn adnabyddus na’n hawdd eu cyrraedd i denantiaid. Roedd awgrymiadau ar gyfer gwella yn cynnwys:

- cynyddu ymwybyddiaeth o'r prosesau anghydfod rhent presennol
- symleiddio gweithdrefnau fel y gall tenantiaid eu dilyn yn effeithiol
- gwneud mecanweithiau herio rhent yn fwy tryloyw ac yn seiliedig ar ddata

Tegwch

Roedd ymatebwyr yn pwysleisio’r angen am ddull cytbwys sy'n ystyried fforddiadwyedd tenantiaid a chynaliadwyedd landlordiaid. Roedd yr awgrymiadau yn cynnwys:

- cysylltu codiadau rhent â chwyddiant neu gyfraddau marchnad leol i sicrhau tegwch
- cyflwyno system haenog ar gyfer herio, lle mae codiadau rhent sy'n fwy na chanran benodol yn sbarduno adolygiad yn awtomatig
- pennu rhenti am gyfnodau hirach, lle na chaniateir addasiadau ond wrth adnewyddu tenantiaeth, gan sicrhau sefydlogrwydd i denantiaid a landlordiaid a’u galluogi i ragamcanu

Gweinyddu

Codwyd pryderon am faich gweinyddol, gan gynnwys:

- y potensial am brosesau hir i ddatrys anghydfodau
- nifer uchel o heriau yn llethu tribiwnlysoedd a chyrff asesu rhenti
- yr angen am ganllawiau clir i atal anghydfodau gwacsaw

Yn gyffredinol, roedd yr ymatebion yn dangos cefnogaeth gref i fecanwaith i herio cynnydd annheg mewn rhent, er bod pryderon yn parhau am effeithiau'r farchnad, dichonoldeb gweinyddol, a chydbwysedd rheoliadol. Er mwyn cyd-fynd ag amcanion ehangach yr ymgynghoriad, awgrymwyd y dylai unrhyw fecanwaith herio arfaethedig gael ei llunio fel y byddai'n:

- diogelu tenantiaid rhag dioddef cynnydd rhent camfanteisiol ac ansicrwydd tai
- sicrhau bod landlordiaid yn gallu cynnal busnesau rhentu cynaliadwy
- lleihau beichiau gweinyddol tra'n darparu proses anghydfod deg, dryloyw

Cwestiwn 13. Ydych chi'n credu y dylai fod yn ofynnol i ddeiliaid trwydded gwblhau Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol?

Gofynnodd cwestiwn 13 i ymatebwyr ystyried a ddylai fod yn ofynnol i ddeiliaid trwydded gwblhau Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol.

Tabl 3.21: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 13

Ymateb	Nifer o ymatebwyr
Ydw	**183**
Nac ydw	**65**
Ddim yn gwybod	**13**
Dim Barn	**0**
Amhendant	**2**
Dim Ateb	**16**
Cyfanswm	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i'r ymgynghoriad

Tabl 3.22: Dadansoddiad o deimladau rhanddeiliaid atebion i gwestiwn 13

Grŵp rhanddeiliaid	Ydw	Nac ydw	Ddim yn gwybod	Dim Barn	Amhen dant	Dim ateb (-)	Cyfansw m
Academaidd	**1**						**1**
Ymgyrch ACORN	**128**						**128**
Elusen a'r trydydd sector	**14**				**2**	**4**	**20**
Sector tai						**2**	**2**
Unigolyn	**19**	**59**	**12**			**6**	**96**
Awdurdod lleol	**12**						**12**
Sector preifat	**3**	**4**	**1**			**2**	**10**

Sector cyhoeddus	**4**					**1**	**5**
Corff cynrychioliadol	**2**	**2**				**1**	**5**
Cyfanswm	**183**	**65**	**13**	**0**	**2**	**16**	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i'r ymgynghoriad

Yn gyffredinol, roedd ymatebwyr elusennau a'r trydydd sector (14), awdurdodau lleol (12) a'r sector cyhoeddus (4) yn tueddu i gytuno â'r cynnig a awgrymwyd y dylai fod yn ofynnol i ddeiliaid drwydded gwblhau Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol (APCR) gyda'r dadleuon o blaid yn canolbwyntio ar well atebolrwydd i landlordiaid ynghylch cyflwr yr eiddo ac ar welliannau posibl yn y sylfaen dystiolaeth ar gyflwr eiddo yng Nghymru. Fel arall, roedd ymatebwyr unigol (59) ac ymatebwyr y sector preifat (4) yn anghytuno â'r cynnig i raddau helaeth, gan dynnu sylw at y baich gweinyddol ychwanegol ar landlordiaid, yn ogystal â phryderon na fyddai'r data a gesglir o reidrwydd yn fwy cywir gan y gallai'r Cofnodion Cyflwr Eiddo Blynyddol gael eu ffugio ac y byddai landlordiaid anhrwyddedig wedi'u heithrio o'r gofynion hyn.

Yn gyffredinol, roedd mwyafrif yr ymatebwyr o blaid gweld deiliaid trwydded yn cwblhau APCR (183) gyda lleiafrif yn anghytuno â'r cynigion (65). Amlinellir y dadleuon a amlinellir o blaid ac yn erbyn y cynigion yn fanylach isod.

C13i: Pam?

Themâu allweddol

Roedd y rhai a oedd yn cytuno â'r cynnig yn teimlo bod hyn yn ddisgwyliad priodol yn unol â'r fframwaith digonolrwydd tai. Roedd y manteision a awgrymwyd ganddynt yn cynnwys:

- cryfhau cydymffurfiaeth: lliniaru peryglon a sicrhau bod y tystysgrifau a'r gwiriadau cywir ar waith i helpu gorfodi safonau uwch
- cefnogi tryloywder a sicrwydd y cyhoedd: diogelu tenantiaid (rhag risgiau iechyd a diogelwch) yn ogystal â'u helpu i brofi / croesgyfeirio pryd a ble y gallai difrod i eiddo fod wedi digwydd, er mwyn helpu tenantiaid ac awdurdodau lleol ehangach i ddal landlordiaid yn gyfrifol am gyflwr eu heiddo a risgiau i iechyd tenantiaid
- lleihau amser gweinyddol sy'n gysylltiedig â datrys anghydfodau rhwng landlordiaid a thenantiaid

Fodd bynnag, cafodd y gefnogaeth uchod ei hamodi gyda'r awgrym y byddai'r cynnig yn gofyn am adnoddau ychwanegol i Rhentu Doeth Cymru, gan gydnabod y byddai unrhyw wiriadau y byddai'n ofynnol i Rhentu Doeth Cymru eu gwneud ar yr APCRs yn llafur-ddwys ac y byddai angen adnoddau digonol.

Rhoddodd y rhai nad oeddent o blaid y cynnig amrywiaeth ehangach o sylwadau ategol, gan amlygu ystyriaethau allweddol fel a ganlyn:

- baich gweinyddol posibl ar gyfer rheoli eiddo ar raddfa fawr ac effeithiau anfwriadol posibl landlordiaid sy'n gadael y sector neu gostau uwch a achosir yn cael eu trosglwyddo i denantiaid fel rhent cynyddol
- goblygiadau amser a chost, gan gynnwys i Rhentu Doeth Cymru, yr awgrymodd ymatebwyr y byddai angen cyllid ac adnoddau ychwanegol i'w gweinyddu ac y byddai'n cael eu hystyried fel 'gwastraff' o adnoddau cyhoeddus
- roedd eraill yn teimlo y gallai niweidio'r berthynas rhwng landlord a thenant – gan ffafrio dull personol o drafod problemau gan gynnwys effeithio ar 'fwynhad heddychlon' y tenant o'r eiddo
- roedd rhai ymatebwyr yn mynegi amheuon ynglŷn â'r hyn a fyddai'n digwydd pe na allai'r landlord gael mynediad i'w eiddo i gynnal y gwiriadau gofynnol
- roedd rhai ymatebwyr hefyd yn teimlo bod hyn yn peryglu dyblygu â gweithdrefnau casglu data presennol, gan awgrymu ei fod yn dyblygu'r Ddeddf Rhentu Cartrefi ac y gellid ei gysylltu â cheisiadau adnewyddu trwydded yn lle hynny

Cyfeiriodd rhai ymatebwyr hefyd at ganlyniadau anfwriadol posibl y cynnig, gan gynnwys y gallu i wybodaeth gael ei ffugio gan landlordiaid os oedd yn hunan-adrodd a heb gael ei sicrhau yn allanol, yn ogystal â'r risg o gamddefnyddio'r APCR gan denantiaid, i fynnu newidiadau 'nad ydynt yn hanfodol'. Roedd ymatebwyr yn pwysleisio hefyd y byddai landlordiaid heb drwydded yn cael eu heithrio o'r cynnig, ac y byddai hyn yn cyfyngu ar ei effaith.

Cwestiwn 14. 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?

Gofynnodd y cwestiwn hwn i ymatebwyr a ddylid cyflwyno Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol (ACPR) i asesu amodau eiddo yn flynyddol. Roedd y wybodaeth ategol a ddarparwyd yn cydnabod pwysigrwydd cynnal a chadw eiddo a chydymffurfio â gofynion cyfreithiol ond yn nodi pryderon hefyd ynghylch y baich gweinyddol posibl a'r gorgyffwrdd â mecanweithiau sy'n bod eisoes. Felly, roedd yn gofyn i'r ymatebwyr ystyried y gallai olrhain cyflwr eiddo wella safonau ar y naill law, ond bod pryderon am ddyblygu a chostau cynyddol ar y llaw arall.

Fe wnaeth y cwestiwn ddenu llawer iawn o ddiddordeb, gan ysgogi ymatebion manwl gan landlordiaid, tenantiaid a sefydliadau tai, a geisiodd werthuso canlyniadau posibl y cynnig yng nghyd-destun rhwymedigaethau rheoleiddio a pholisïau tai presennol. Gwelwyd nifer sylweddol o ymatebion gwag / amhendant hefyd mewn perthynas â'r cwestiwn hwn, gan fod yr ymatebwyr yn cydnabod y cymhlethdodau wrth ddarparu ateb pendant.

Er bod rhai tenantiaid a grwpiau eiriolaeth tai yn gyffredinol o blaid y cynnig hwn o safbwynt diogelu tenantiaid a sicrhau ansawdd, roedd llawer o landlordiaid a pherchnogion eiddo yn anghytuno ac yn codi pryderon am gynnydd mewn costau, beichiau gweinyddol, a dyblygu'r gofynion adrodd presennol.

Themâu Allweddol

Sicrhau diogelwch a chydymffurfiaeth eiddo

Roedd pwysigrwydd cynnal diogelwch a chydymffurfiaeth eiddo yn un o'r prif themâu i'r rhai oedd o blaid APCR. Cyfeiriodd ymatebwyr at yr angen am archwiliadau diogelwch rheolaidd, gan gynnwys tystysgrifau diogelwch nwy a thrydanol, gwiriadau larwm tân, a chydymffurfio â safonau Ffitrwydd i fod yn Gartref (FFHH). Yn benodol, roedd ymatebwyr yn dweud y gallai goruchwylio cadernid strwythurol, lleithder a llwydni, inswleiddio a gwelliannau effeithlonrwydd ynni wella ansawdd tai. Roedd ymatebwyr eraill yn amlygu pryderon am ddyblygu ymdrechion, yn enwedig i landlordiaid sydd eisoes yn cydymffurfio â Rhentu Doeth Cymru a gofynion rheoleiddio eraill.

Cynnwys data rhent

Derbyniodd y cynnig i gynnwys data rhent ymatebion cymysg gan Ymgyrch ACORN, ac ymatebwyr eraill a oedd yn cefnogi cynnwys data rhent i ganiatáu monitro tueddiadau'r farchnad a fforddiadwyedd. Roedd rhai ymatebwyr eraill yn mynegi gwrthwynebiad i gynnwys data rhent yn yr APCR, gan ddadlau nad yw'n gysylltiedig â chyflwr eiddo a'i fod eisoes ar gael trwy sianeli eraill. Cododd ymatebwyr bryderon hefyd am gostau prosesu ychwanegol y llywodraeth a'r potensial am gymhlethdod rheoleiddio diangen.

Pryderon am gyfrifoldebau tenantiaid a landlordiaid

Roedd rhai ymatebwyr yn amlygu pryderon am gyfrifoldebau tenantiaid wrth gynnal cyflwr eiddo. Roedd trafodaethau ynghylch a ddylai tenantiaid hefyd fod yn atebol am gynnal a

chadw eiddo, gyda landlordiaid yn dadlau bod amodau byw gwael weithiau yn ganlyniad i gamddefnyddio gan denantiaid yn hytrach nag esgeulustod landlord.

Heriau a baich posibl ar landlordiaid

Roedd llawer o landlordiaid yn mynegi pryderon y byddai APCR yn creu beichiau a chostau gweinyddol ychwanegol. Roedd rhai yn credu y byddai'n atal landlordiaid rhag aros yn y farchnad gosod tai, gan arwain at leihad yn y tai a fyddai ar gael. Roedd eraill yn cefnogi'r syniad o gofnodion cyflwr eiddo ond yn awgrymu eu hintegreiddio i systemau sy’n bod eisoes er mwyn lleihau dyblygu.

Argymhellion ar gyfer gweithredu

Cyfeiriodd ymatebwyr at yr argymhellion canlynol ar gyfer gweithredu Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol:

- cynnwys unrhyw waith cynnal a chadw eiddo a wneir
- cynnwys cofnod o unrhyw gamau gorfodi yn erbyn y landlord
- canolbwyntio ar gyflwr eiddo yn unig – dylai’r prif bwyslais fod ar wiriadau diogelwch, cadernid strwythurol, ac anghenion cynnal a chadw
- cadw casglu data rhent ar wahân – os caiff ei gasglu, dylid ei wneud ar adeg newidiadau rhent yn hytrach nag yn flynyddol
- cynnwys data rhent mewn Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol i leihau baich gweinyddol landlordiaid
- lleihau baich gweinyddol – cyfuno â'r mecanweithiau adrodd presennol i symleiddio prosesau
- sicrhau eglurder ar gyfrifoldeb – mae angen canllawiau clir ar faterion fel llwydni a chyddwysiad er mwyn osgoi anghydfodau atebolrwydd
- ystyried integreiddio â data iechyd – awgrymodd rhai ymatebwyr gysylltu cyflwr eiddo â chanlyniadau iechyd fel clefydau anadlol

Roedd yr ymatebion yn dangos barn gymysg ar yr angen am Gofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol. Er bod cefnogaeth i ddogfennu cyflwr a chydymffurfiaeth eiddo, roedd pryderon yn parhau am gynnwys data rhent a'r baich a roddir ar landlordiaid. Os caiff ei weithredu, awgrymwyd y dylid gwneud ymdrechion i integreiddio â systemau presennol, lleihau segurdod, a sicrhau eglurder mewn safonau adrodd.

Cwestiwn 15. 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.

Gofynnodd cwestiwn 15 i ymatebwyr nodi unrhyw grwpiau eraill o bobl nad ydynt wedi’i henwi yn y meini prawf cymhwystra arfaethedig y dylid eu hystyried.

Themâu allweddol

Ni wnaeth mwyafrif yr ymatebwyr (100) nodi grwpiau pellach y dylid eu cynnwys yn y meini prawf cymhwysedd a mynegodd dau ymatebydd nad oeddent yn siŵr ynghylch grwpiau pellach y dylid eu cynnwys.

Yn ogystal, nododd tri ymatebydd eu bod yn ddryslyd neu nad oeddent yn deall y cwestiwn na'r cynnig.

Roedd ymatebwyr a nododd grwpiau pellach y gellid eu cynnwys (46) yn nodi’r grwpiau canlynol yn y drefn y cawsant eu crybwyll, o’r amlaf i'r lleiaf aml:

- y rhai sydd mewn mwy o berygl o ddigartrefedd oherwydd eu hamgylchiadau, gyda meini prawf clir wedi'u hamlinellu, fel incwm isel neu wedi derbyn rhybudd troi allan yn ddiweddar
- pobl ifanc – gan gynnwys is-setiau penodol fel myfyrwyr, pobl sy'n gadael gofal, rhentwyr tro cyntaf neu'r rhai sydd mewn perygl o ddigartrefedd yn pontio oddi wrth lety â chymorth neu wasanaethau cymorth ieuenctid
- y rhai sydd â phroblemau iechyd meddwl neu gorfforol – a allai fod â gofynion ychwanegol ynghylch hygyrchedd yr eiddo a chymorth priodol
- aelwydydd incwm isel
- pobl anabl – gan gynnwys y rhai y gallai fod angen addasiadau pellach arnynt fel gofalwr sy'n byw i mewn
- pobl hŷn – oherwydd anawsterau sicrhau eiddo priodol i ddiwallu eu hanghenion o ran maint a gofynion hygyrchedd
- ffoaduriaid a cheiswyr lloches
- goroeswyr cam-drin domestig
- landlordiaid
- gofalwyr di-dâl
- unigolion agored i niwed sydd heb eirda.

Yn ogystal, cafodd y cynnig i ddarparu gwarantwr rhent yn y canllawiau cenedlaethol ei groesawu gan 4 ymatebydd.

Cwestiwn 16. Ydych chi'n credu y byddai taliadau a ganiateir yn helpu pobl ag anifeiliaid anwes i gael mynediad at y Sector Rhentu Preifat?

Roedd y cwestiwn hwn yn archwilio a fyddai caniatáu taliadau ychwanegol gan denantiaid yn eu helpu i sicrhau tai yn y sector rhentu preifat pan fydd ganddynt anifeiliaid anwes. Roedd mwyafrif yr ymatebwyr yn cefnogi'r syniad (183), ond roedd barn amrywiol ar sut y dylid strwythuro hyn.

Tabl 3.23: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 16

Ymateb	Nifer o ymatebwyr
Ydw	**183**
Nac ydw	**40**
Ddim yn gwybod	**30**
Dim Barn	**0**
Amhendant	**2**
Dim Ateb	**24**
Cyfanswm	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i’r ymgynghoriad

Tabl 3.24: Dadansoddiad o deimladau rhanddeiliaid atebion i gwestiwn 16

Grŵp rhanddeiliaid	Ydw	Nac ydw	Ddim yn gwybod	Dim Barn	Amhendant	Dim ateb (-)	Cyfanswm
Academaidd			**1**				**1**
Ymgyrch ACORN	**128**						**128**
Elusen a’r trydydd sector	**10**	**1**	**1**			**8**	**20**
Sector tai	**1**					**1**	**2**
Unigolyn	**29**	**32**	**26**			**9**	**96**
Awdurdod lleol	**8**	**2**	**1**		**1**		**12**

Sector preifat	**3**	**3**	**1**			**3**	**10**
Sector cyhoeddus	**2**				**1**	**2**	**5**
Corff cynrychioliadol	**2**	**2**				**1**	**5**
Cyfanswm	**183**	**40**	**30**	**0**	**2**	**24**	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i’r ymgynghoriad

Themâu allweddol

Ansicrwydd neu ddiffyg gwybodaeth: dywedodd llawer o ymatebwyr nad oeddent yn gwybod neu eu bod yn ansicr am oblygiadau'r polisi. Nododd rhai ymatebwyr ddiffyg eglurder ar y cwestiwn neu wnaethon nhw ddim rhoi ymateb ystyrlon. Trafodir themâu allweddol a ddaeth i'r amlwg isod.

Cymorth i denantiaid sydd ag anifeiliaid anwes

Roedd y rhai a oedd yn cytuno yn mynegi cefnogaeth i bolisïau sy'n caniatáu i denantiaid gael anifeiliaid anwes yn y sector rhentu preifat, gan nodi'r buddion iechyd meddwl a'r gwmnïaeth y mae anifeiliaid anwes yn eu cynnig. Roedd rhai yn credu bod cyfyngiadau anifeiliaid anwes presennol yn gwahaniaethu, a chymeradwywyd polisïau sy'n annog landlordiaid i dderbyn tenantiaid sydd ag anifeiliaid anwes, tra'n lliniaru risgiau posibl.

Yswiriant

Cododd llawer o ymatebwyr bryderon am oblygiadau ariannol perchnogaeth anifeiliaid anwes, yn enwedig y potensial o ddifrod i eiddo. Roedd dadleuon ynghylch pwy ddylai dalu iawndal am ddifrod cysylltiedig ag anifeiliaid anwes - landlordiaid neu denantiaid - ac a allai polisïau yswiriant penodol ar gyfer anifeiliaid anwes fynd i'r afael â'r mater hwn. Roedd rhai yn ofni y gallai taliadau a ganiateir gael eu hystyried fel taliad ymlaen llaw am iawndal, a allai arwain at gamddealltwriaeth neu straen ariannol pellach.

Pryderon am ddifrod eiddo

Mynegodd landlordiaid bryderon am y difrod y gallai anifeiliaid anwes ei achosi i'w heiddo, gan gynnwys crafiadau, staeniau, arogleuon parhaus, ac alergenau. Nododd rhai landlordiaid fod difrod sy'n gysylltiedig ag anifeiliaid anwes yn gost sylweddol yn aml, tra bod eraill yn credu bod y risgiau o ddifrod wedi cael eu gorbwysleisio o'i gymharu â thraul rheolaidd o ddydd i ddydd.

Ymreolaeth landlord ac addasrwydd eiddo

Roedd llawer o ymatebwyr yn teimlo y dylai landlordiaid gadw'r hawl i benderfynu a yw anifeiliaid anwes yn cael eu caniatáu yn eu heiddo, yn enwedig wrth ystyried addasrwydd yr eiddo. Er enghraifft, efallai na fydd llety neu fflatiau a rennir heb fynediad awyr agored yn addas ar gyfer anifeiliaid anwes. Codwyd pryderon am faterion niwsans, fel cyfarth, hefyd.

Ystyriaethau rheoleiddio

Roedd dadl ynghylch a ddylai'r llywodraeth reoleiddio polisïau anifeiliaid anwes mewn cytundebau rhentu. Dadleuai rhai ymatebwyr y dylai landlordiaid gael yr ymreolaeth i osod eu rheolau eu hunain, tra bod eraill yn cefnogi canllawiau ac amddiffyniadau cliriach ar gyfer tenantiaid ag anifeiliaid anwes.

Cyfrifoldeb tenantiaid

Dadleuai rhai ymatebwyr y dylai tenantiaid gymryd cyfrifoldeb llawn am unrhyw ddifrod sy'n gysylltiedig ag anifeiliaid anwes, gan awgrymu blaendaliadau uwch, yswiriant gorfodol, neu ffioedd ychwanegol. Roedd landlordiaid yn mynegi rhwystredigaeth ynghylch yr anhawster o adennill costau difrod sy'n gysylltiedig ag anifeiliaid anwes.

Cwestiwn 17. Ydych chi'n rhagweld unrhyw effeithiau cadarnhaol neu negyddol a fyddai'n deillio o'r cynnig hwn?

Gofynnodd cwestiwn 17 i ymatebwyr ystyried a ydych yn rhagweld unrhyw effeithiau cadarnhaol neu negyddol a fyddai’n deillio o’r cynnig hwn.

Fe wnaeth cyfanswm o 95 o ymatebwyr nodi effeithiau pellach yr oeddent yn eu disgwyl o ganlyniad i'r cynnig. Fodd bynnag, roedd 56 o ymatebwyr na wnaeth nodi unrhyw effeithiau pellach, yn rhai cadarnhaol na negyddol, yr oeddent yn eu disgwyl o ganlyniad i'r cynnig.

C17i Pam

Themâu allweddol

Roedd ymatebwyr a ragwelai effeithiau pellach o ganlyniad i'r cynnig yn awgrymu’r effeithiau cadarnhaol a negyddol canlynol a amlinellir o dan bob adran yn nhrefn yr effeithiau cadarnhaol a negyddol a grybwyllwyd – o’r amlaf i’r lleiaf aml.

Roedd yr effeithiau cadarnhaol a ragwelwyd gan ymatebwyr yn cynnwys y potensial o well diogelwch i'r landlord a deiliad y contract ac effaith gadarnhaol ar lefelau digartrefedd o ganlyniad i wella cyfleoedd y rhai sydd ag anifeiliaid anwes i gael eiddo yn y sector rhentu preifat.

Roedd yr effeithiau negyddol a ragwelwyd gan ymatebwyr yn cynnwys gostyngiad yn y cyflenwad o dai yn y sector rhentu preifat o ganlyniad i landlordiaid yn gadael y sector, costau a rhenti uwch sy'n gysylltiedig â mwy o gostau a achosir i landlordiaid o ganlyniad i fwy o ddifrod (y tu hwnt i'r swm a osodwyd gan y cynllun blaendal anifeiliaid anwes) a chost uwch yswiriant. Yn ogystal, roedd rhai ymatebwyr yn teimlo bod risg y bydd landlordiaid yn codi gormod ar berchnogion anifeiliaid anwes trwy renti uwch ac felly byddai tenantiaid ag anifeiliaid anwes mewn gwirionedd yn talu ddwywaith – sef trwy gynllun blaendal anifeiliaid anwes a thrwy renti uwch. Yn olaf, roedd pryderon y byddai'r cynnig yn arwain at system ddwy haen bosibl lle byddai'r rhai ag incwm uwch sy'n gallu fforddio'r blaendal yn cael mynediad i'r sector rhentu preifat gydag anifeiliaid anwes, ond y byddai'r rhai ar incwm is yn ei chael yn anodd fforddio blaendal o'r fath.

Cwestiwn 18. 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?

Roedd cwestiwn 18 yn cynnig meini prawf ar gyfer ad-daliad o gyfraddau preswyl uwch y Dreth Trafodiadau Tir (LTT), a osodwyd yn yr ymgynghoriad fel ymateb i adborth a gafwyd trwy'r Papur Gwyrdd. Nod yr ad-daliad arfaethedig o gyfraddau uwch y Dreth Trafodiadau Tir yw cymell cyflenwi tai fforddiadwy. Wrth gyflwyno'r cynnig, cynigiodd yr ymgynghoriad y byddai'r ad-daliad o gyfraddau uwch y Dreth Trafodiadau Tir ar gael i berchnogion eiddo sy'n prydlesu i awdurdodau lleol drwy Gynllun Lesio Cymru, sy'n rhoi sicrwydd deiliadaeth i landlordiaid a thenantiaid, gydag isafswm prydles sy'n rhychwantu cyfnod o bum mlynedd.

Tabl 3.25: Dadansoddiad o deimladau atebion i gwestiwn 18

Ymateb	Nifer o ymatebwyr
Ydw	**42**
Nac ydw	**33**
Ddim yn gwybod	**165**
Dim Barn	**0**
Amhendant	**4**
Dim Ateb	**35**
Cyfanswm	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i'r ymgynghoriad

Tabl 3.26: Dadansoddiad o ymatebion yn ôl grŵp rhanddeiliaid i gwestiwn 18

Grŵp rhanddeiliaid	Ydw	Nac ydw	Ddim yn gwybod	Dim Barn	Amhendant	Dim ateb (-)	Cyfanswm
Academaidd			**1**				**1**
Ymgyrch ACORN			**128**				**128**
Elusen a'r trydydd sector	**2**	**1**	**5**			**12**	**20**
Sector tai			**1**			**1**	**2**
Unigolyn	**28**	**29**	**27**		**1**	**11**	**96**
Awdurdod lleol	**8**				**1**	**3**	**12**
Sector preifat	**3**	**1**	**2**		**1**	**3**	**10**

Sector cyhoeddus	**1**				**1**	**3**	**5**
Corff cynrychioliadol		**2**	**1**			**2**	**5**
Cyfanswm	**42**	**33**	**165**	**0**	**4**	**35**	**279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Miller Research o ymatebion i’r ymgynghoriad

Roedd ymatebion i’r cwestiwn hwn wedi eu rhannu’n weddol gyfartal rhwng ‘ydw’, ‘nac ydw’ a ‘ddim yn gwybod’, er bod y dadansoddiad o ymatebion yn awgrymu y gall fod angen mwy o wybodaeth i egluro eu safbwyntiau.

C18i Pam?

Themâu allweddol

Er bod rhai yn cytun y gallai’r ad-daliad Treth Trafodiadau Tir weithredu fel cymhelliad, teimlai eraill mai cyfyngedig fyddai’r effaith a gâi.

Cymell landlordiaid

Roedd y rheini a ymatebodd "ydw" yn awgrymu ei fod yn gam cadarnhaol i gymell landlordiaid, a adlewyrchir gan y farn fod 'dileu unrhyw rhwystrau yn gam cadarnhaol'. Fodd bynnag, roedd pryderon yn parhau am reoliadau gormodol, tegwch, effeithiolrwydd hirdymor, a'r angen am ddiwygiadau ehangach yn y farchnad i gynnal buddsoddiad cyffredinol yn y sector rhentu preifat.

Roedd y rhai a ymatebodd "ddim yn gwybod" yn cynnig gwahanol resymau er bod rhai yn credu y gallai ad-daliad Treth Trafodiadau Tir gymell buddsoddiad mewn tai rhent fforddiadwy, mewn egwyddor. Fodd bynnag, roedd llawer yn dal i fod yn ansicr oherwydd:

- canfyddiadau o gyfraddau 'isel' y lwfans tai lleol (ddim yn ddigon apelgar)
- gwell enillion ariannol i'w gwneud y tu allan i gynlluniau prydlesu
- beichiau rheoleiddio/gweinyddol
- yr angen am fwy o dystiolaeth ar gost-effeithiolrwydd o'i gymharu â pholisïau tai eraill

Cafwyd rhywfaint o gefnogaeth dros dro gan sefydliadau trydydd sector, ond awgrymodd ymatebwyr yn gyffredinol y byddai angen mwy o wybodaeth a thystiolaeth i roi barn ar y cynnig. Roedd yr ymatebwyr hyn yn nodi diffyg ymateb gwybodus a bod angen eglurder pellach; fodd bynnag, roeddent yn cefnogi mesurau rhesymol i ail-gydbwyso'r cyflenwad yn y sector rhentu preifat.

Mesur aneffeithiol

Dywedodd sawl ymatebydd y byddai'r Dreth Trafodiadau Tir yn ffactor a fyddai’n anghymhelliad mewn perthynas â phrynu anheddau yng Nghymru, ac felly’n llesteirio ehangu'r sector rhentu preifat. Yn gyffredinol, roedd ymatebwyr a oedd â barn negyddol o'r cynnig yn fwy pryderus â rôl y Dreth Trafodiadau Tir, yn y lle cyntaf, fel rhwystr i landlordiaid sy'n mynd i mewn i'r sector rhentu preifat.

Roedd y rhai a ymatebodd "nac ydw" o safbwynt y sector rhentu preifat yn gwrthod yr ad-daliad Treth Trafodiadau Tir fel cymhelliad effeithiol i ymrwymo i Rhentu Doeth Cymru, gan ddadlau bod rhenti marchnad uwch, costau parhaus, cyfraddau isel Lwfans Tai Lleol, a phwysau rheoleiddio ehangach yn ei wneud yn anneniadol. Yn hytrach, roedd yr ymatebwyr hyn yn galw am ostyngiadau treth, cynyddu cyfraddau Lwfans Tai Lleol, a pholisïau sy'n annog landlordiaid i aros yn y sector rhentu preifat yn gyffredinol yn hytrach na phrydlesu i awdurdodau lleol yn unig.

Roedd eraill yn mynegi amheuon ehangach mewn perthynas â defnyddio Cynllun Lesio Cymru. Roedd hyn yn cynnwys awgrymu, er gwaethaf arbediad yr ad-daliad, y gallai landlord ddal i fod yn well ei fyd trwy beidio ag ymuno â'r cynllun prydlesu a rhentu ar gyfraddau marchnad yn hytrach; a mynegwyd rhywfaint o deimlad negyddol mewn perthynas â phrydlesu i awdurdodau lleol.

O ran y cynnig penodol, dim ond dau ymatebydd a wnaeth sylwadau ar y refeniw is a dderbynnir trwy’r Dreth Trafodiadau Tir o ganlyniad i ad-daliadau.

Eglurder

Cododd ymatebwyr y materion canlynol, gan awgrymu bod angen eglurder pellach ynglŷn â'r cynnig:

- ansicrwydd ynghylch ai wrth brydlesu i awdurdodau lleol yn unig mae’r ad-daliad yn gymwys
- diffyg dealltwriaeth o’r graddau y mae trafodaeth ymysg Gweinidogion wedi digwydd ar hyn, wrth ystyried effaith ar refeniw cenedlaethol
- yr angen am sicrwydd/mesurau diogelu gan awdurdodau lleol i sicrhau y byddai eiddo yn cael eu dychwelyd yn yr un cyflwr i berchnogion â phan gafodd ei drosglwyddo

Cwestiwn 19. 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?

Gofynnodd cwestiwn 19 i'r ymatebwyr ystyried y cyfnod o amser sy'n rhesymol rhwng prynu'r annedd a chofrestru’r brif brydles â’r awdurdod lleol, er mwyn bod yn gymwys i gael ad-daliad.

Roedd mwyafrif yr ymatebwyr naill ai heb nodi unrhyw arwydd ynglŷn â'r cyfnod o amser y dylid ei ddarparu (52) neu wedi mynegi nad oeddent yn gwybod pa gyfnod o amser y dylid ei ddarparu (79).

Themâu allweddol

I'r rhai a awgrymodd gyfnod o amser, roedd amrywiad eang yn y graddfeydd amser a awgrymwyd, o "gymhwysedd ar unwaith" i "ddeng mlynedd." Mae'r cyfnodau amser a awgrymir gan ymatebwyr wedi'u hamlinellu fel a ganlyn:

- Cymwys ar unwaith, neu bron ar unwaith (o fewn wythnos) (7 ymatebydd)
- 1 - 3 mis (3 ymatebydd)
- 3 - 12 mis (12 ymatebydd)
- 12 - 36 mis (5 ymatebydd)
- 5 - 10 mlynedd (3 ymatebydd)

Dywedodd pum ymatebydd y dylai'r ad-daliad fod ar gael o'r adeg pan mae landlord yn nodi’n ysgrifenedig i'r awdurdod lleol eu bod am fynd ar drywydd yr opsiwn nes bod y brydles yn cael ei llofnodi.

Mae llawer o ymatebion yn awgrymu dull hyblyg, fesul achos, yn dibynnu ar gyflwr yr eiddo a'r gwaith adnewyddu angenrheidiol. Roedd 12 ymatebydd yn ansicr o'r cyfnod amser gan nodi ei fod yn dibynnu ar lefel y gwaith a oedd ei angen; fodd bynnag, roedd y cyfnodau hyn yn gyffredinol rhwng 3-6 mis.

Roedd wyth ymatebydd i'r cynnig yn anghytuno â rhagdybiaeth y cwestiwn, gan awgrymu na ddylid ad-dalu neu y dylai'r cynnig fod yn berthnasol i'r sector rhentu preifat yn unig ac nid i dai cymdeithasol. Yn olaf, awgrymodd un ymatebydd na fyddai'r ad-daliad yn cynnig cymhelliad i landlordiaid brydlesu i awdurdodau lleol gan y byddent yn disgwyl enillion is.

Cwestiwn 20. Ydych chi'n rhagweld unrhyw effeithiau cadarnhaol neu negyddol a fyddai'n deillio o'r cynnig hwn?

Gofynnodd cwestiwn 20 i ymatebwyr awgrymu unrhyw effeithiau cadarnhaol neu negyddol roedden nhw'n eu rhagweld o'r cynnig hwn.

Yn gyffredinol, roedd 131 o ymatebwyr na wnaeth grybwyll effeithiau pellach, 6 o ymatebwyr a grybwyllodd effeithiau cadarnhaol posibl a 42 o ymatebwyr a grybwyllodd effeithiau negyddol posibl. Yn ogystal mynegodd ymgyrch ACORN farn gymysg a oedd yn cynnnwys effeithiau cadarnhaol a negyddol a ddisgwylid o ganlyniad i'r cynigion.

Yn ogystal, dywedodd 80 o ymatebwyr nad oeddent yn rhagweld unrhyw effeithiau pellach a mynegodd 4 o ymatebrwydd ansicrwydd ynghylch effeithiau cadarnhaol neu negyddol posibl.

Themâu allweddol

Roedd yr effeithiau cadarnhaol disgwyliedig a amlygwyd gan ymatebwyr mewn perthynas â chwestiwn 20 yn cynnwys y canlynol:

- Potensial i'r newidiadau arfaethedig i'r Dreth Trafodiadau Tir arwain at fwy o dai fforddiadwy ar gael i'r awdurdod lleol.
- Potensial i'r newidiadau i'r Dreth Trafodiadau Tir annog landlordiaid i ymuno â'r cynllun prydlesu a chymell landlordiaid i weithio gydag awdurdodau lleol.
- Potensial i leihau nifer yr unigolion sy'n byw mewn llety dros dro a'u helpu i mewn i dai diogel. Roedd hyn hefyd yn cynnwys y gostyngiad posibl mewn gwariant awdurdodau lleol ar dai dros dro.

Yn ogystal, roedd yr effeithiau negyddol disgwyliedig canlynol a nodwyd gan ymatebwyr yn cynnwys:

- Pryder a fynegwyd gan ymateb ymgyrch ACORN, a dau ymateb arall nad ydynt yn ymwneud â'r ymgyrch, ynghylch effeithiau negyddol posibl gwariant ar 'doriadau treth' i landlordiaid a'r rhai 'sydd â digon o gyfoeth i brynu ail eiddo', a oedd yn cael ei weld fel arian y dylid ei ddefnyddio yn lle hynny i ariannu tai cymdeithasol i gefnogi'r digartref.
- Amlygodd dau ymatebydd ganlyniadau negyddol anfwriadol posibl a allai godi yn y farchnad dai ehangach os yw eiddo prynu-i-osod yn cael ei hyrwyddo fel 'buddsoddiad proffidiol' neu 'â chymhelliad cryf' iddo, a allai effeithio ar fforddiadwyedd tai i brynwyr tro cyntaf. Roedd un ymatebydd o'r Sector Cyhoeddus yn teimlo y gallai'r cynigion arwain at gynnydd mewn pryniannau eiddo 'ar hap' yng Nghymru gan rai sy'n byw y tu allan i Gymru i'w gosod ar rent a hawlio budd-daliadau treth, a allai arwain at 'ddadrithiad' pellach mewn cymunedau lleol. Yn ogystal, dywedodd ymatebydd arall y byddai'r rhai a fyddai'n elwa fwyaf o'r cynllun ad-daliad Treth Trafodiadau Tir arfaethedig yn cynnwys buddsoddwyr eiddo mawr.

- Yn ogystal, nododd dau ymatebydd y byddai effaith negyddol ar ffurf llai o refeniw Treth Trafodiadau Tir o ganlyniad i'r cynigion ad-dalu pe bai'r cynllun yn cael ei ddefnyddio'n helaeth.

- Ar y llaw arall, nododd un ymatebydd hefyd fod risg y gallai'r cynllun gael effaith fwy cyfyngedig ar nifer cyffredinol y pryniannau sy'n cael eu dargyfeirio i'w gosod trwy Gynllun Lesio Cymru a fyddai'n effaith negyddol. Fodd bynnag, y teimlad oedd y byddai hyn yn cael ei gymedroli gan yr effaith gadarnhaol bosibl na fyddai hyn yn digwydd ar raddfa ddigon mawr i beri ostyngiad sylweddol mewn refeniw Treth Trafodiadau Tir. Roedd yr ymatebydd yn tynnu sylw at arolygon a oedd yn holi a fyddai ad-daliad ar y gyfradd uwch o’r Dreth Trafodiadau Tir yn cymell landlordiaid i fuddsoddi mewn eiddo i'w osod yn y sector rhentu preifat (a chofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru). Dim ond 30% o'r ymatebwyr i’r arolwg hwn a ddywedodd y byddent yn ystyried prynu mwy o eiddo yng Nghymru o ganlyniad. Roedd ymatebydd felly yn awgrymu’r angen am fesurau ychwanegol i leihau'r risg i Gynllun Lesio Cymru.

- Awgrymai un ymatebydd y gallai cyfyngiadau’r cynnig ad-dalu Treth Trafodiadau Tir gynnwys effaith hirdymor cyfyngedig y cynllun os, unwaith y bydd y cyfnod pum mlynedd arfaethedig o rentu i'r rhai sydd angen tai fforddiadwy drosodd, nad oes gan landlordiaid gymhelliad mwyach i barhau i wneud hynny ac y gallant gynyddu'r rhent uwchlaw cyfradd y Lwfans Tai Lleol neu drosi'r eiddo yn llety gwyliau.

- Awgrymai un ymatebydd nad oedd y cynnig yn 'hyfyw' gan na fyddai'r Dreth Trafodiadau Tir yn cynnig digon o gymhelliad i landlordiaid yn y sector rhentu preifat brydlesu eiddo i awdurdodau lleol o ystyried y rhenti isel cyffredinol a ddisgwylir.

- Awgrymai un ymatebydd y byddai'r Dreth Trafodiadau Tir yn rhwystr i landlordiaid fynd i mewn i'r sector rhentu preifat (yn enwedig 'landlordiaid damweiniol') gan yr awgrymir y gallai'r taliad ymlaen llaw anghymell landlordiaid rhag prynu ail gartref neu gadw eiddo i'w rentu yn hytrach na gwerthu.

Roedd ystyriaethau 'niwtral' ychwanegol neu bwyntiau o eglurder a godwyd gan ymatebwyr yn cynnwys y canlynol:

- Ceisiwyd cael eglurder ai dim ond os yw'r eiddo yn cael ei rentu trwy'r awdurdod lleol y mae’r ad-daliad yn berthnasol.

- Awgrym y dylai fod 'canlyniadau' i landlordiaid sy'n ceisio tynnu'n ôl o'r cynllun.

- Yr awgrym y dylid cynnal mwy o drafodaeth gyda’r Gweinidog cyn cyflwyno'r cynnig ad-daliad Treth Trafodiadau Tir oherwydd goblygiadau posibl ehangach ar flaenoriaethau refeniw a gwariant cenedlaethol.

Cwestiwn 21: A oes gennych chi unrhyw dystiolaeth neu sylwadau pellach yr hoffech ei (eu) darparu?

Gofynnodd cwestiwn 21 i ymatebwyr a oedd ganddynt unrhyw dystiolaeth neu sylwadau pellach yr hoffent eu rhoi ar y cynnig.

Rhoddwyd sylwadau (neu dystiolaeth) pellach gan gyfanswm o 134 o ymatebwyr, gyda 78 o ymatebwyr nad oedd ganddynt unrhyw dystiolaeth neu sylwadau pellach i'w gwneud.

Tystiolaeth

Mewn ymateb i Gwestiwn 21, roedd y dystiolaeth a grybwyllwyd gan ymatebwyr yn cynnwys y canlynol:

- y potensial i ddysgu gan wledydd Ewropeaidd eraill, gan gynnwys yr 16 sydd wedi gweithredu rheoli rhenti neu bolisïau ymyrraeth eraill, megis, darparu iawndal i'w gwneud yn ofynnol i landlordiaid rentu i denantiaid agored i niwed, a rheoleiddio llety tymor byr mewn ardaloedd twristaidd i gefnogi trigolion lleol
- arolwg ar y cyd yn 2021 gan y *Dogs Trust* a *Cats Protection* o denantiaid ledled y DU yn nodi bod 27% o'r tenantiaid a arolygwyd yng Nghymru wedi dweud bod eu landlord yn caniatáu cath neu gi – y gyfradd isaf yn y DU, ochr yn ochr â buddion perchnogi anifeiliaid anwes a adroddwyd gan denantiaid, nododd yr adroddiad barodrwydd tenantiaid i gymryd cyfrifoldeb am eu hanifeiliaid anwes gan gynnwys; ymrwymo i lanhau proffesiynol ar ddiwedd tenantiaeth (86% o berchnogion cathod a chŵn), parodrwydd i dalu am ddifrod (83% ar gyfer cathod ac 86% ar gyfer cŵn), a thalu blaendaliadau wedi'u capio (55% ar gyfer cathod, 58% cŵn)
- Dywedodd *Crisis* fod y panel adolygu arbenigol wedi canfod amrywiaeth sylweddol mewn polisïau dyraniadau ledled Cymru sy'n eithrio pobl ag ôl-ddyledion rhent hanesyddol, achosion blaenorol o ymddygiad annerbyniol neu wrthgymdeithasol. Canfu'r adolygiad fod troseddau blaenorol yn creu rhwystrau anghymesur i gael mynediad at dai digonol i bobl sydd â phrofiad o ddigartrefedd

Sylwadau cadarnhaol

Roedd rhai ymatebion yn dangos sylwadau pellach cadarnhaol gan gynnwys ymatebwyr yn croesawu'r cynigion, gan nodi effeithiau cadarnhaol disgwyliedig ar fynediad tenantiaid a fforddiadwyedd rhenti.

Fodd bynnag, roedd rhai ymatebwyr yn teimlo y gallai'r cynigion fod wedi mynd ymhellach o ran cynnig cyfyngiadau ar gynnydd rhent blynyddol a chymryd mesurau ehangach ar gyflenwad tai i wella fforddiadwyedd.

Sylwadau negyddol

Roedd ymatebwyr a gofnododd sylwadau negyddol yn cynnwys gwrthwynebiad pellach i'r cynigion gan gynnwys tynnu sylw at ganlyniadau negyddol disgwyliedig i landlordiaid a'r sector rhentu preifat yn ei gyfanrwydd, gan gynnwys cyflenwad llai a llai amrywiol o dai a

rhenti uwch, o ganlyniad i reoleiddio ychwanegol yng nghyd-destun diwygiadau ehangach sydd wedi'u cyflwyno yn y sector.

Roedd lleiafrif o 11 o ymatebwyr unigol a 2 ymatebydd awdurdod lleol yn teimlo y dylai'r diwygiadau arfaethedig fod yn fwy cytbwys a chymesur o ran y gofynion a ddisgwylir gan landlordiaid ac asiantiaid ac y gellid darparu mwy o gymorth i helpu landlordiaid i addasu.

Awgrymai ymatebwyr hefyd y byddai'r cynigion yn rhoi pwysau sylweddol ar wasanaethau rheoleiddio gan gynnwys Rhentu Doeth Cymru gydag ystyriaeth o gyllidebau, adnoddau ac arbenigedd sydd eu hangen.

Yn ogystal, mynegwyd y farn gan ymatebion Ymgyrch ACORN i'r ymgynghoriad nad oedd y mesurau a amlinellir yn y cynnig yn mynd yn ddigon pell i gael effaith ar fforddiadwyedd rhenti yn y sector rhentu preifat. Yn hytrach, cynigiwyd mesurau pellach o gyflwyno rheolaethau rhent fel mesur posibl y gellid ei gyflwyno i amddiffyn tenantiaid yn y cyfamser tra bod data rhent yn cael ei gasglu. Awgrymwyd bod y sail dystiolaeth ar gyfer effaith rheolaethau rhent eisoes ar gael gyda 16 o wledydd Ewropeaidd eraill eisoes wedi cyflwyno'r mesurau hyn sydd, fe awgrymir, wedi arwain at welliannau yn y farchnad rhent.

Cwestiwn 22: Hoffem wybod eich barn ar yr effeithiau y byddai'r Papur Gwyn yn eu cael ar y Gymraeg, yn benodol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg. Pa effeithiau a fyddai yn eich barn chi? Sut y gellid cynyddu effeithiau cadarnhaol, neu liniaru effeithiau negyddol?

Ychydig o ymatebion a gafwyd i'r cwestiwn hwn o'i gymharu â'r ymgynghoriad yn ei gyfanrwydd.

Dywedodd 13 o ymatebion nad oedd y Gymraeg yn berthnasol o gwbl i'r Papur Gwyn ar renti teg a thai digonol, gyda nifer fach yn ystyried hyrwyddo iaith fel treuliau diangen ac yn tynnu sylw oddi wrth faterion tai.

Roedd chwe ymateb yn awgrymu y gallai'r polisi gael effaith gadarnhaol ar y Gymraeg oherwydd y cynnydd mewn cartrefi fforddiadwy, yn enwedig mewn cymunedau gwledig, sefydlogi cymunedau lle mae'r Gymraeg yn cael ei defnyddio o ddydd i ddydd, hygyrchedd gwasanaethau er enghraifft asiantau tai a darparu tai mewn ardaloedd sydd â gwasanaethau fel ysgolion cyfrwng Cymraeg.

Roedd tri ymateb yn cynnig sylw ychwanegol gan gynnwys y dylid cyfyngu ar bobl Saesneg eu hiaith rhag symud i ardaloedd Cymraeg, y gallai pobl nad ydynt yn Gymry ailystyried eu buddsoddiadau yng Nghymru, y dylai'r Gymraeg fod yn fwy mewn ysgolion.

Roedd dau ymateb yn awgrymu effeithiau negyddol posibl, gydag un yn awgrymu y bydd yn rhaid i bobl leol sy'n siarad Cymraeg adael Cymru i ddod yn landlordiaid mewn mannau eraill, a'r llall, y byddai angen trosglwyddo costau cyfieithu ymlaen.

Cwestiwn 23: Esboniwch hefyd sut yn eich barn chi y gellid ffurfio neu addasu’r polisi arfaethedig fel y byddai’n cael effeithiau cadarnhaol neu effeithiau mwy cadarnhaol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio’r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na’r Saesneg, ac na fyddai’n cael dim effeithiau andwyol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio’r Gymraeg nac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na’r Saesneg.

Ychydig o ymatebion a gafwyd i’r cwestiwn hwn, gan gynnwys 2 ymateb yn y Gymraeg. Roedd y rhai a ymatebodd yn adlewyrchu amrywiaeth o safbwyntiau ar sut y gallai'r polisi arfaethedig effeithio ar y Gymraeg. Roedd rhai ymatebion yn cefnogi'r syniad o annog y defnydd o'r Gymraeg mewn cytundebau rhentu a gwasanaethau lle mae galw, gan sicrhau mynediad cyfartal at wybodaeth yn y ddwy iaith. Pwysleisiodd nifer bach o ymatebion na ddylid gorfodi polisi iaith ar landlordiaid, tenantiaid na buddsoddwyr, gan ofni y gallai hyn weithredu fel anghymhelliad i fuddsoddi.

Roedd yr ymatebion yn awgrymu amrywiaeth o bolisïau gan gynnwys darparu gwersi Cymraeg i ffoaduriaid, cynyddu addysg cyfrwng Cymraeg, neu gynnal astudiaeth annibynnol ar gostau a manteision dwyieithrwydd mewn polisi tai. Fodd bynnag, dywedodd rhai ymatebwyr nad yw'r Gymraeg yn berthnasol i'r farchnad rhentu gan amau’r angen i'w chynnwys yn y Papur Gwyn.

Cwestiwn 24: Rydym wedi gofyn nifer o gwestiynau penodol. Os oes gennych unrhyw faterion cysylltiedig nad ydym wedi ymdrin â nhw'n benodol, defnyddiwch y gofod hwn i'w hadrodd.

Ychydig o ymatebwyr a ymatebodd i'r cwestiwn hwn; mae themâu a nodwyd gan y rhai a wnaeth yn cael eu hystyried isod yn y drefn y cawsant eu crybwyll, o'r amlaf i'r lleiaf aml.

Roedd saith ymatebydd yn gwrthwynebu rheoleiddio'r sector gan y llywodraeth a'r Papur Gwyn yn gyffredinol gan ffafrio "grymoedd y farchnad" yn lle hynny.

Roedd pum ymatebydd yn cynnig cynyddu'r ddarpariaeth o dai cymdeithasol trwy amrediad o bolisïau gan gynnwys, cyd-berchnogaeth rhwng landlordiaid ac awdurdodau lleol, prynu eiddo sector rhent preifat gan awdurdodau lleol, ac adeiladu tai cymdeithasol newydd.

Roedd pedwar ymatebydd yn awgrymu bod angen mwy o gefnogaeth ar landlordiaid gan y llywodraeth, y dylid parchu gosod tai fel busnes ac y dylid cadw rheolau a rheoliadau i'r lleiafswm.

Roedd tri ymatebydd yn rhybuddio am ganlyniadau anfwriadol fel gostyngiad yn y cyflenwad o gartrefi ac yn awgrymu y gallai mwy o ymchwil helpu i ddeall y rhwystrau i berchentyaeth.

Awgrymwyd y canlynol gan ymatebwyr unigol:

- mae effeithlonrwydd ynni yn flaenoriaeth ar gyfer tai digonol a rhaid i'r polisi hwnnw gydgyfeirio â Chynllun Trechu Tlodi Tanwydd Llywodraeth Cymru
- dylid canolbwyntio'n benodol ar oroeswyr cam-drin domestig a thrais rhywiol, a oedd yn gwbl absennol o'r Papur Gwyn, gan eu bod yn cael eu difreinio ymhellach rhag derbyn cymorth
- bod yr oedi mewn achosion llys yn bryder penodol i landlordiaid
- y dylai tenantiaid da gael eu diogelu'n well rhag tenantiaid drwg
- y dylid gwahaniaethu rhwng landlordiaid corfforaethol mawr a landlordiaid bach.

4. Ymatebion Ansafonol

Tai Digonol

Diogelwch cyfreithiol deiliadaeth

Roedd ymatebwyr yn awgrymu bod gwahanol ddulliau o sicrhau diogelwch cyfreithiol deiliadaeth, ac y gall defnyddio gwahanol fathau o ddeiliadaeth fod yn fuddiol, gan gynnwys tai dan arweiniad cymunedol a all ddarparu deiliadaeth bwrpasol, a all, yn ôl Cwmpas, sicrhau bod "cartrefi yn cael eu gosod i'r rhai sydd mewn mwyaf o angen". Roeddent yn awgrymu bod angen gorfodi mesurau amddiffyn rhent yn gryfach a llwybrau cliriach i herio troi allan annheg, gan gynnwys trwy gyflwyno safon genedlaethol ar gyfer cytundebau tenantiaeth mwy hirdymor. Yn olaf, dywedodd un ymatebydd y bydd Cymru, cyn hir, yr unig genedl ym Mhrydain sy'n caniatáu troi allan heb fai, gan nodi bod hyn yn tanseilio'r diogelwch a'r sefydlogrwydd mae ar bobl ei angen yn eu cartref. Dadleuodd fod troi allan heb fai yn anrymuso tenantiaid i godi heriau ffurfiol ac anffurfiol gyda'u landlordiaid oherwydd realiti troi allan dialgar.

Fforddiadwyedd

Crybwyllwyd fforddiadwyedd gan nifer o ymatebwyr, gydag ymatebwyr o’r trydydd sector yn tynnu sylw at ba mor allweddol yw fforddiadwyedd i rai mathau o dai a'r angen i roi sylw i ystyriaethau ehangach megis datblygu'r economi leol a modelau economi gylchol trwy ddefnyddio busnesau lleol. Fe wnaeth un ymatebydd dynnu sylw at bapur sydd ar ddod sy'n awgrymu bod pobl ifanc yn wynebu heriau penodol, gyda 50% o bobl ifanc y mae’n siarad â nhw yn gwario mwy na 30% o'u hincwm ar dai (sy'n cael ei ddefnyddio yn aml fel diffiniad fforddiadwyedd), 39% yn gorfod torri gwariant ar wresogi, bwyd a gofal, a 69% yn torri ar wariant nad yw’n hanfodol, a fydd yn effeithio ar yr economi leol. Fodd bynnag, awgrymodd un landlord fod angen iddynt annog sector rhentu preifat cystadleuol gyda mwy o eiddo ar gael i leihau cost rhenti a nododd y cynnydd mewn cyfraddau llog fel achos y codiadau diweddar mewn rhent.

Argaeledd gwasanaethau

O ran y gwasanaethau sydd ar gael, roedd ymatebwyr yn cytuno y dylai datblygiadau tai gynnwys mynediad at wasanaethau hanfodol fel gofal iechyd, addysg, a busnesau sy’n berthnasol yn ddiwylliannol. Roeddent yn awgrymu hefyd y dylid rhoi blaenoriaeth i well cysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus mewn datblygiadau tai er mwyn sicrhau hygyrchedd, yn enwedig i deuluoedd o leiafrifoedd ethnig sydd ar incwm is.

Cyfaneddoldeb

Roedd nifer o ymatebwyr yn tynnu sylw penodol at gyfaneddoldeb, gyda landlordiaid yn awgrymu bod stoc y sector rhentu preifat yn tueddu i fod yn hŷn, mewn cyflwr gwael, ac yn anodd a chostus i'w gynnal oherwydd math ac oedran yr adeiladwaith. Roedd sefydliadau'r trydydd sector yn tynnu sylw at y ffaith bod pobl o leiafrifoedd ethnig a phobl ifanc yn cael eu taro’n anghymesur gan amodau tai gwael gydag effeithiau ar eu hiechyd. Awgrymodd y

Comisiynydd Plant y dylid rhannu'r ffactor hwn yn wahanol ddangosyddion er mwyn sicrhau mwy o atebolrwydd ar faterion penodol pan fyddant yn rhyngweithio â hawliau'r plentyn.

Roedd yr hawliau hyn yn cynnwys:

- Erthygl 12: yr hawl i blentyn sy'n gallu ffurfio ei farn ei hun yr hawl i fynegi'r safbwyntiau hynny'n rhydd ym mhob mater sy'n effeithio ar y plentyn.
- Erthygl 16: Ni chaiff unrhyw blentyn fod yn destun ymyrraeth fympwyol neu anghyfreithlon â'i breifatrwydd, ei deulu, ei gartref na'i ohebiaeth, nac ymosodiadau anghyfreithlon ar ei anrhydedd a'i enw da.
- Erthygl 27: hawl pob plentyn i safon byw sy'n ddigonol ar gyfer datblygiad corfforol, meddyliol, ysbrydol, moesol a chymdeithasol y plentyn.
- Erthygl 31: hawl y plentyn i orffwys a hamdden, i gymryd rhan mewn gweithgareddau chwarae a hamdden sy'n briodol i oedran y plentyn ac i gymryd rhan yn rhydd mewn bywyd diwylliannol a chelfyddydol.

Hygyrchedd

Fe wnaeth dau ymatebydd ymdrin â'r mater hwn, y ddau yn sefydliadau trydydd sector, gyda'r ddau'n pwysleisio'r angen am fwy o amrywiaeth yn y farchnad dai, yn enwedig yr angen am fwy o dai wedi'u cynllunio ar gyfer teuluoedd aml-genhedlaeth, yr angen am addasiadau hygyrchedd cymorth, a gallu grwpiau i ddatblygu cartrefi i ddiwallu eu hanghenion ychwanegol eu hunain, a bod hyn ar gael i'r rhai mewn tai dan arweiniad y gymuned.

Lleoliad

Roedd ymatebwyr yn pwysleisio bod lleoliad yn hanfodol bwysig i sicrhau bywyd cyfoethog a llawn, gyda'r angen am fynediad i gartref sy'n caniatáu iddynt fod yn agos at waith, teulu, ffrindiau, gwasanaethau allweddol, ac yn eu galluogi i gofleidio eu diwylliant a'u hiaith. Roeddent yn pwysleisio hyn mewn perthynas â'r Gymraeg a chysylltiadau lleol cryf.

Digonolrwydd diwylliannol

Roedd ymatebwyr yn tynnu sylw at yr angen am ddatblygiadau tai i ystyried anghenion diwylliannol, gan gynnwys agosrwydd at fannau addoli, siopau groser priodol diwylliannol a chanolfannau cymunedol. Roedd hyn yn cynnwys polisïau tai cymdeithasol sy'n darparu ar gyfer anghenion crefyddol a diwylliannol fel mannau gweddi, ceginau ar wahân, a dyluniad diwylliannol sensitif. Tynnodd un sylw at yr angen i awdurdodau lleol sicrhau bod safleoedd awdurdodedig ar gyfer Cymunedau Sipsiwn a Theithwyr yn cael eu lleoli mewn ardaloedd sy'n parchu eu ffordd o fyw.

Rhenti Teg

Roedd ymatebwyr ansafonol yn pryderu am gyfyngiadau posibl y polisi herio rhent, yn enwedig y mater o droi allan dialgar. Roedd un ymatebydd trydydd sector yn mynegi pryder am gyfyngiadau presennol parhaus gyda'r mecanwaith presennol i herio rhent, yn enwedig,

y defnydd o "degwch" rhent ar sail gwerthoedd y farchnad yn unig. Cyflwynodd astudiaeth achos o unigolyn a heriodd gynnydd rhent o 67% yn aflwyddiannus ac y bu’n rhaid iddi adael ei llety oherwydd anallu awdurdod tai lleol i dalu'r cynnydd. Awgrymodd sefydliad trydydd sector arall yr argymhellion canlynol i wella unrhyw fecanwaith herio rhent:

- dylai prosesau fod yn rhai cost isel (i bawb)
- hygyrchedd i bawb
- monitro penderfyniadau a wneir ar sail data cydraddoldeb, amrywiaeth a chynhwysiant (EDI) i ganfod unrhyw ragfarn ddiarwybod wrth wneud penderfyniadau
- archwilio opsiynau i atal troi allan dialgar mewn achosion lle nad yw codiadau rhent yn cael eu cynnal
- cyd-gynhyrchu wrth ddatblygu prosesau gyda'r holl randdeiliaid perthnasol, gan gynnwys grwpiau tenantiaid a landlordiaid.

Roedd ymatebion ansafonol yn gyffredinol gefnogol i gyflwyno Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol gyda sefydliadau trydydd sector yn dweud y byddai'n cefnogi'r rhai sydd wedi "dioddef o anghydraddoldeb tai gwael". Yn ogystal, awgrymodd un sefydliad y dylai'r gronfa ddata gynnwys data ar nodweddion gwarchodedig i fonitro unrhyw batrymau sy'n wynebu cymunedau a chefnogi datblygu ymyriadau. Roeddent hefyd yn awgrymu cyd-gynhyrchu rhwng tenantiaid a landlordiaid i adolygu APCR a phenderfynu ar ddangosyddion y tu hwnt i'r rhai mewn Ffitrwydd i fod yn Gartref. Mynegodd un sefydliad trydydd sector bryder y byddai baich gorfodi mewn system sy'n dibynnu ar hunan-ardystio yn disgyn ar denantiaid ac yn yr achos hwnnw byddai'r dull yn aneffeithiol wrth wella amodau heb asesiad annibynnol. Roedd sefydliad arall yn amau’r ddibyniaeth ar hunan-ardystiad oherwydd profiad tenantiaid o gael landlordiaid neu asiantau gosod i fynd i'r afael â phroblemau "hyd yn oed pan oeddent yn gyfrifol yn gyfreithiol". Awgrymai fod angen llwybr cliriach i geisio iawn i denantiaid, lle byddai’n ofynnol i’r landlord a'r tenant ardystio'r eiddo. Awgrymodd un landlord y bydd tenantiaid yn "ei ddefnyddio i adrodd am ddiffygion dibwys ac y bydd yn cyfiawnhau peidio â thalu rhent".

Roedd sefydliadau trydydd sector yn awgrymu mai’r mymryn lleiaf o effaith ar y cyflenwad o dai fforddiadwy y gallai'r ad-daliad Treth Trafodiadau Tir ei gael. Awgrymodd un y gallai fod canlyniadau anfwriadol trwy annog buddsoddwyr preifat i brynu tai, gan effeithio ar brisiau tai i brynwyr cartrefi, ac y dylid canolbwyntio ar ehangu'r sector tai cymdeithasol. Awgrymodd un arall y dylai'r polisi gynnwys tai dan arweiniad y gymuned. Yn olaf, dadleuodd un arall mai'r prif rwystr i fynd i mewn i Gynllun Lesio Cymru oedd y bwlch rhwng cyfraddau awdurdodau tai lleol a chyfraddau rhent y farchnad ac yn hytrach awgrymodd y dylid gwneud ymdrechion i gynyddu cyfradd awdurdodau tai lleol ar lefel y DU. Ailadroddodd landlord sector rhentu preifat y pwynt hwn gan ddweud nad yw cyfraddau awdurdodau tai lleol yn economaidd hyfyw.

Fe wnaeth tri ymatebydd ymdrin â'r cynllun gwarantwr gyda dau ymatebydd trydydd sector yn pwysleisio'r effaith y gallai hyn ei chael ar ffoaduriaid, ceiswyr lloches a myfyrwyr rhyngwladol os caiff ei weithredu'n gywir. Pwysleisiodd ymatebydd sector rhentu preifat yr

angen am warantwyr oherwydd y risgiau sy'n gysylltiedig â gosod eiddo fel "tenantiaid o safon uchel, yn ennill cyflogau da, mewn cydberthynas sefydlog ac ati ond yna wynebu argyfwng yn eu bywydau a dod oddi ar y cledrau" gan arwain at beidio â thalu rhent.

O ran y polisi anifeiliaid anwes arfaethedig, pwysleisiodd dau sefydliad trydydd sector yr effaith y gall cael anifail anwes ei chael ar les ac iechyd person, fodd bynnag, awgrymwyd yr angen am gyfyngiadau ar y swm ychwanegol y gellid ei godi er mwyn sicrhau nad ydynt yn dod yn anfforddiadwy. Yn yr un modd, roedd un yn mynegi pryder am gostau “yswiriant anifeiliaid anwes” yn disgyn ar denantiaid. Awgrymodd ymatebydd trydydd sector hefyd y dylid ymestyn y newid hwn i bob math o ddeiliadaeth fel y rhai sy'n byw mewn cartrefi rhent cymdeithasol, yn enwedig i'r effaith y gallai hyn ei gael ar ddigartrefedd. Mynegodd dau ymatebydd sector rhentu preifat bryder am y difrod y gall anifeiliaid anwes ei gael ar eiddo, er bod un yn awgrymu nad oedd ganddynt unrhyw broblem gyda thenantiaid hirdymor yn cael anifeiliaid anwes, ac mai’r broblem yn hytrach oedd tenantiaid tymor byr.

Arall

Yn ogystal â’r pwyslais uchod ar dai digonol a rhenti teg, roedd yr ymatebion ansafonol yn ymdrin â’r broses llunio polisïau, y tirwedd rhentu sector preifat a’r angen am gydweithio yn y sector.

O ran y broses llunio polisïau, roedd gan bum ymateb ansafonol bryderon am yr ymgynghoriad, gyda dau yn awgrymu nad yw'r broses wedi bod yn "gydweithrediad dilys" lle mae'r cwestiynau yn "rhagdybio cefnogaeth" i'r egwyddorion. Roedden nhw’n awgrymu hefyd fod y cwestiynau a'r Papur Gwyn yn rhy dechnegol, gan weithredu fel rhwystr i gyd-drafod ystyrlon. Awgrymodd ymatebydd arall y dylai Llywodraeth Cymru ymrwymo i gyd-gynhyrchu'r camau nesaf gyda landlordiaid a thenantiaid. Dywedodd Comisiynydd Plant Cymru fod angen mwy o bwyslais ar bwyntiau a godwyd yn yr Asesiad o’r Effaith ar Hawliau’r Plentyn er mwyn sicrhau bod amlinelliad clir mewn deddfwriaeth ar sut mae cyd-drafod â phlant a phobl ifanc gan y dylai fod yn ofynnol yn benodol i Lywodraeth Cymru helpu pobl ifanc a phlant i ddylanwadu ar y strategaeth. Yn olaf, awgrymodd sefydliad trydydd sector nad oedd gan y polisi uchelgais gan ei fod wedi'i gyfyngu i denantiaeth yn y sector rhentu preifat, bod y cynigion yn methu â mynd i'r afael â gwella fforddiadwyedd, a bod y Papur Gwyn yn methu â mynd i'r afael â diffyg diogelwch deiliadaeth oherwydd presenoldeb troi allan heb fai.

Roedd naw ymatebydd yn trafod tirwedd y sector rhentu preifat yn eu hymatebion. Mynegodd dau landlord bryder am effaith y polisi ar y sector rhentu preifat gan awgrymu gostyngiad mewn landlordiaid, cynnydd mewn rhent a gostyngiad mewn llety oherwydd gormod o ganolbwyntio ar fforddiadwyedd. Mynegodd un o'r ymatebwyr hyn anfodlonrwydd gyda nifer o elfennau o'r tirwedd cyfreithiol gan gynnwys y "system farnwrol" ar gyfer gosod rhwystrau i "landlordiaid preifat â bwriadau da". Awgrymai ymatebwyr y trydydd sector nad oedd tirwedd y sector rhentu preifat yn gweithredu'n effeithiol wrth osod rhwystrau fforddiadwyedd, diogelwch ac amodau byw ar denantiaid sector rhentu preifat. Awgrymai nifer o ymatebwyr fod angen gwell data gydag un yn awgrymu y gallai arolwg anghenion tai lleol a gwell trefn o gasglu data lleol helpu i ddatrys y rhwystrau hyn. Fodd bynnag, awgrymai un arall nad oedd y diffyg data yn esgus dros beidio â gweithredu, sef cyflwyno

rheolaethau rhent. Roedd un arall yn amau a oedd ehangu'r sector rhentu preifat yn rhywbeth i’w ddeisyfu, gan awgrymu y byddai'n well gan bobl ifanc weld ehangu’r sectorau rhentu cymdeithasol neu berchen-feddianwyr ac awgrymodd hefyd nad oedd gan y Papur Gwyn gyfeiriad tymor hir. Ailadroddwyd hyn gan un arall a awgrymodd y byddai trin tai fel cartrefi yn hytrach nag asedau yn helpu hefyd i ddiogelu'r Gymraeg. Adleisiwyd y galwadau hyn am fwy o uchelgais i fynd i'r afael â thirwedd y sector rhentu preifat yn ei chyfanrwydd gan ymateb arall a dynnodd sylw at lwyddiant Deddf Tai (Cymru) fel model oherwydd ei weledigaeth uchelgeisiol. Yn olaf, awgrymodd ymatebydd trydydd sector fod pryderon ynghylch "landlord yn gadael" yn gamarweiniol, gan gyflwyno tystiolaeth fel Adroddiad Marchnad Rhentu y DU Mehefin 2023 gan Zoopla, yn ogystal â data Rhentu Doeth Cymru.

Roedd y themâu terfynol a gyflwynwyd yn cynnwys ymateb gan landlord a oedd yn canolbwyntio ar yr angen am gydweithio rhwng rhanddeiliaid ar draws y sector, dau sefydliad trydydd sector a bwysleisiodd y rôl y gall tai dan arweiniad y gymuned ei chyflawni wrth fynd i'r afael â'r heriau sy'n wynebu'r sector, a'r angen am fwy o reoleiddio i gefnogi pobl agored i niwed, gan gynnwys:

- cymhorthdal rhent i unigolion sy'n byw o dan drothwy incwm penodol ond yn uwch na chymhwysedd budd-daliadau
- cyflwyno capiau rhent sy'n gysylltiedig ag incwm lleol canolrifol
- cyfyngu ar allu landlordiaid i gynyddu rhenti rhwng tenantiaethau trwy weithredu cyfnod o 12 mis sy'n gysylltiedig â'r eiddo yn hytrach na'r denantiaeth.

Roedd ymatebwyr yn tynnu sylw hefyd at yr angen am gymorth pellach i landlordiaid i wneud gwelliannau, er enghraifft, cyrraedd sgôr EPC gan fod stoc tai y sector rhentu preifat yn tueddu i fod yr anoddaf ar gyfer ôl-osod oherwydd oedran a chyflwr. Roedd hefyd yn tynnu sylw at yr angen am fuddsoddiad yn y sector tai ym mhob math o ddeiliadaeth ac awgrymodd un landlord eu bod wedi cyfrannu at y buddsoddiad hwnnw trwy gymryd tai mewn cyflwr gwael a'u hadnewyddu.

5. Ymatebion Hawdd eu Darllen

Dewisodd saith o ymatebwyr ymateb i'r ymgynghoriad trwy ddefnyddio'r fformat hawdd ei ddarllen.

Cwestiwn Un: Beth ydych chi'n ei feddwl am ein syniadau yn yr adran o'r enw Digonolrwydd Tai?

Roedd tri ymatebydd yn cytuno â'r syniadau yn yr adran hon, tra bod teimlad y pedwar ymatebydd arall yn gymysg neu'n aneglur. Awgrymodd rhai a oedd yn gymysg eu barn fod angen sicrwydd incwm ar landlordiaid, bod y ddeddfwriaeth a gynigir eisoes ar waith, a bod landlordiaid yn wynebu nifer o heriau eisoes. Awgrymodd un arall y dylid ymdrin yn ofalus â materion fel effeithlonrwydd ynni oherwydd oedran y stoc dai yng Nghymru a'r gwaith y byddai ei angen i godi'r stoc i safon EPC C. Cododd dau ymatebydd y cwestiwn o ail gartrefi gydag awgrymiadau y dylai prynwyr ail gartrefi wynebu mwy o dreth, ac y dylid gosod uchafswm ar nifer yr ail gartrefi mewn ardal.

Cwestiwn Dau: Beth ydych chi'n ei feddwl am ein syniadau yn yr adran o'r enw Rhentu Preifat?

Roedd tri ymatebydd yn cefnogi'r cynigion yn gyffredinol gydag un yn trafod ei brofiad o droi allan dialgar ar ôl adrodd am amodau gwael ac wedi rhentu i ffoaduriaid gyda'r cyngor yn gweithredu fel gwarantwr.

Roedd dau ymatebydd yn pryderu am breifatrwydd data, fodd bynnag, awgrymodd un o'r ymatebwyr y gellid gwneud hyn trwy anonymeiddio. Roedd yr ymatebydd hwn yn gwrthwynebu'r Arolwg Cyflwr Eiddo Blynyddol ac yn hytrach yn cynnig gwiriadau ar hap ar landlordiaid. Adleisiwyd hyn gan ymatebydd arall a awgrymodd fod gormod o waith gweinyddu.

Trafododd dau ymatebydd fater anifeiliaid anwes gydag un yn cefnogi tenantiaid yn cael anifeiliaid anwes ond roedd yn meddwl y dylai hyn fod trwy gytundeb gyda'r landlord yn hytrach na hawl. Pwysleisiodd y llall y difrod y gall anifeiliaid anwes ei achosi, yn enwedig cŵn. Daeth yr ymateb uniongyrchol terfynol i'r cynigion gan ymatebydd a ddywedodd nad oedd yn deall y cynnig Treth Trafodiadau Tir. Yn olaf, dywedodd ymatebydd fod y sector rhentu preifat yn gweithio'n dda ac mai mudo yw achos y prinder tai.

Cwestiwn Tri: A oes unrhyw beth sydd ar goll gennym?

Dywedodd un ymatebydd na ddylai'r llywodraeth ymyrryd â busnesau preifat, ac mai'r landlordiaid gwaethaf yw cymdeithasau tai. Awgrymodd un arall fod angen cefnogaeth ar y sector rhentu preifat i sicrhau bod y sector yn goroesi. Dywedodd trydydd ymatebydd y byddai ganddo ddiddordeb mewn pwynt canolog a fyddai'n caniatáu i fuddsoddwyr gydweithio â'r llywodraeth a chynghorau i helpu i wella opsiynau tai. Yn olaf, awgrymodd 2 ymatebydd nad oedd angen rheoliadau ychwanegol pan oedd y system yn gweithio'n dda

ac y dylai'r ffocws fod ar feysydd sydd angen eu gwella fel gormod o gartrefi gwyliau mewn rhai ardaloedd.

Cwestiwn Pedwar: A oes unrhyw beth arall yr hoffech ei ddweud?

Awgrymodd un ymatebydd fod gormod o reoleiddio ar landlordiaid preifat a bod landlordiaid yn ddioddefwyr bwlio gan gynghorau a llywodraethau, ac awgrymodd y byddent yn troi allan eu 21 o denantiaid pe bai mwy o reoleiddio yn cael ei roi ar waith. Awgrymodd un arall fod rhwystrau i landlordiaid gynyddu'r cyflenwad o eiddo rhent trwy brynu cartrefi gwag.

Camau Nesaf Llywodraeth Cymru

Mae Llywodraeth Cymru yn ddiolchgar i bawb a ymatebodd i'r ymgynghoriad ar y Papur Gwyn. Bydd yr ymatebion i'r ymgynghoriad hwn a'r dadansoddiad yn llywio'r gwaith o ddatblygu polisi pellach. Byddwn hefyd yn parhau i weithio'n agos gyda'n rhanddeiliaid, gan gynnwys y rhai a oedd yn rhan o'r Grŵp Cynghori Rhanddeiliaid ar gyfer y Papur Gwyn.

Rydym wedi ystyried y dystiolaeth a gyflwynwyd mewn perthynas â'r cynigion sy'n anelu at ddarparu tai digonol i bawb yng Nghymru. Gan adlewyrchu'r farn fwyaf cyffredin ymhlith ymatebwyr y gallai strategaeth dai hirdymor helpu i ysgogi cynnydd tuag at sicrhau mynediad at dai digonol i bobl ledled Cymru, rydym yn bwrw ymlaen â'r gwaith i ddatblygu ein Strategaeth Tai ac Adfywio yn y dyfodol.

Rydym wedi ystyried y dystiolaeth a gyflwynwyd mewn perthynas â'r cynigion sy'n anelu at wella fforddiadwyedd, cyfaneddoldeb a hygyrchedd y Sector Rhentu Preifat.

Yn dilyn yr ymateb cadarnhaol yn gyffredinol i'r cynigion ynglŷn â chasglu data rhent ac ar gyfer 'Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol', byddwn yn dechrau trafod gyda Rhentu Doeth Cymru a'r cyrff cynrychioliadol ar gyfer landlordiaid, asiantau a thenantiaid ar ddatblygu cynigion ymhellach a myfyrio ar y dystiolaeth a ddaeth i law.

Mewn ymateb i'r dystiolaeth a ddaeth i law ar y cynnig i gael gwared ar rwystro perchnogion anifeiliaid anwes rhag cael mynediad i'r Sector Rhentu Preifat, byddwn yn ceisio gwneud darpariaeth drwy reoliadau i wneud yswiriant anifeiliaid anwes yn 'daliad a ganiateir' o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019.

Ar ben hynny, yn dilyn y dystiolaeth a gyflwynwyd ar y cynnig ar gyfer canllawiau cenedlaethol ar gyfer gwarantwyr rhent, rydym yn sefydlu Grŵp Rhanddeiliaid gydag awdurdodau lleol i fwrw ymlaen a datblygu'r canllawiau.

Rydym yn dadansoddi'r ymatebion a gyflwynwyd mewn perthynas â'r cynnig i ad-dalu'r cyfraddau preswyl uwch o’r Dreth Trafodiadau Tir (HRRLTT), lle mae landlord preifat yn prynu annedd ac yna'n ei lesio i awdurdod lleol drwy Gynllun Lesio Cymru (LSW). Mae ystyriaeth bellach yn cael ei roi i weld a fydd yr ad-daliad HRRLTT arfaethedig yn cymell mwy i fod yn rhan o LSW a helpu i ddarparu tai i awdurdodau lleol, i'w defnyddio fel llety rhent fforddiadwy i helpu i fynd i'r afael â digartrefedd.

Atodiad A: Crynodeb o Ddigwyddiadau Ymgynghori'r Papur Gwyn

Fel rhan o'r casglu tystiolaeth i gefnogi ymgynghoriad y Papur Gwyn, cynhaliwyd cyfres o weithdai rhad ac am ddim ym mis Ionawr 2025. Cynhaliwyd gweithdy i landlordiaid ac asiantau yng Nghaerdydd a Llandudno. Cynhaliwyd gweithdy ar gyfer tenantiaid y Sector Rhentu Preifat yng Nghaerdydd, gyda chefnogaeth y gwasanaeth ymgynghorol i denantiaid, TPAS Cymru.

Nod y gweithdai hyn oedd cael barn ar yr ymyriadau tymor byr i ganolig a gynigiwyd yn adran 'Rhenti Teg' y Papur Gwyn. Mae'r adran hon o'r Papur Gwyn yn edrych ar wella fforddiadwyedd, addasrwydd tai a hygyrchedd y Sector Rhentu Preifat, sy'n elfen allweddol o'n hymrwymiad i sicrhau digonolrwydd tai. Roedd cynnwys y gweithdai hyn yn cynnwys cyflwyniad ar y Papur Gwyn, gwaith grŵp rhyngweithiol i drafod y Papur Gwyn, a sesiwn holi ac ateb.

Cynhaliwyd digwyddiad byw ar-lein hefyd trwy Microsoft Teams i'r rhai nad oeddent yn gallu mynychu'r digwyddiadau personol. Roedd y sesiwn hon yn cynnwys cyflwyniad ar y Papur Gwyn a sesiwn holi ac ateb wedi'i gymedroli. Roedd 41 o gofrestriadau ar gyfer y digwyddiad byw a 75 a fynychodd.

Rhoddodd Llywodraeth Cymru gyflwyniad hefyd a chymerodd ran mewn trafodaeth holi ac ateb mewn digwyddiad 'gweminar' ar-lein a gynhaliwyd gan Sefydliad Bevan ar 'Y Papur Gwyn ar Tai Digonol a Rhenti Teg: ble nesaf i dai Cymru?' Roedd 91 o gofrestriadau ar gyfer y digwyddiad hwn, gyda 61 yn bresennol.

Gweithdai Landlordiaid ac Asiantau - Caerdydd a Llandudno

Cafodd y gweithdai landlord ac asiant eu hysbysebu a'u hyrwyddo gan Rhentu Doeth Cymru, yr awdurdod trwyddedu a chofrestru ar gyfer eiddo rhent yng Nghymru Rhentu Doeth Cymru, NRLA, a Propertymark.

Roedd 45 o gofrestriadau ar gyfer y gweithdy landlord/asiant yng Nghaerdydd, gyda 30 yn bresennol. Roedd 40 o gofrestriadau ar gyfer y gweithdy landlord/asiant yn Llandudno, gyda 31 yn bresennol.

Hwyluswyd y gwaith grŵp rhyngweithiol wrth ddefnyddio Slido, platfform holi ac ateb ar-lein. Roedd cyfranogwyr yn gallu rhannu eu barn gan ddefnyddio Slido. Mae data Slido ar **Atodiad 1.**

Roedd hwyluswyr o Lywodraeth Cymru ar gael ar bob bwrdd, a gafodd safbwyntiau a datganiadau ychwanegol gan gyfranogwyr o drafodaethau nad oeddent wedi'u dangos ar Slido. Mae'r nodiadau hyn isod. Felly, mae'r safbwyntiau a'r datganiadau hyn yn farn cyfranogwyr ac nid Llywodraeth Cymru.

Barn a fynegwyd gan fynychwyr:

Data Rhent

- Biwrocrataidd i landlordiaid
- Pryder y byddai'r data hwn yn cael ei ddefnyddio i weithredu rheoli rhent.
- Roedd landlordiaid a ddefnyddiodd asiantau yn teimlo y byddai'n cael ei ddefnyddio gan asiantau fel cyfiawnhad i godi ffioedd ychwanegol am reoli eiddo
- Gallai roi rheswm i asiantau gynyddu ffioedd rheoli eiddo

Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol

- Biwrocrataidd i landlordiaid
- Angen mwy o fanylion ar ba wybodaeth fyddai ei hangen
- Gallai fod yn aflonyddu ar denantiaid pe bai landlordiaid eisiau cynnal archwiliadau manwl o'r eiddo bob blwyddyn
- Gallai fod yn rheswm i asiantau godi costau rheoli uwch
- Gallai ddarparu sicrwydd bod asiantau'n cynnal archwiliadau eiddo blynyddol
- Ddim yn deall pam y byddai'n ofynnol gan fod y camau hyn eisoes yn ofynnol o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru)
- Materion cydymffurfiaeth tenantiaid a sut i brofi pan fydd tenant yn cyfrannu at broblemau mewn eiddo e.e. llwydni
- Gallai fod yn ddefnyddiol cael templed ar gyfer hunan-ardystio nad oes unrhyw un o'r peryglon a restrir yn y Rheoliadau Addasrwydd i Fyw Pobl yn bresennol mewn eiddo

Rhwystrau i rentu: Rhentu gydag Anifeiliaid Anwes

- Roedd rhwystrau i ganiatáu anifeiliaid anwes yn cynnwys difrod i eiddo a niwsans i denantiaid/cymdogion eraill.
- Ni fyddai'r cynnig yn helpu gan na fyddai'n gallu hawlio'n llwyddiannus am ddifrod anifeiliaid anwes ar yswiriant
- Dylai'r tenant gymryd yswiriant i dalu am ddifrod anifeiliaid anwes
- Byddai'n well codi rhenti uwch yn hytrach na dibynnu ar bolisi yswiriant gan nad yw'r polisi yswiriant yn talu allan

Rhwystrau i rentu: Cynllun Gwarantwr Rhent

- Gallai fod yn ddigonol pe gellid gorfodi'r gwarantwr yn gyfreithiol os oes angen
- Nid yw landlordiaid bob amser yn cynnal gwiriadau credyd

Ad-daliad Cyfraddau Uwch Treth Trafodion Tir

- Gallai ddarparu mwy o eiddo i'r sector cymdeithasol
- Anogaeth i landlordiaid i fuddsoddi mewn eiddo ychwanegol

Sylwadau cyffredinol

- Byddai cyfarfodydd mwy rheolaidd, personol yn ddefnyddiol
- Byddai rhestr o fasnachwyr ar Rhentu Doeth Cymru yn ddefnyddiol i landlordiaid/asiantau
- Byddai'n ddefnyddiol cael gwybodaeth am grantiau Llywodraeth y DU/Llywodraeth Cymru ar gael i landlordiaid i wella effeithlonrwydd ynni eu heiddo

Gweithdy Tenantiaid Sector Rhentu Preifat - Caerdydd

Cafodd gweithdy y Sector Rhentu Preifat ei hysbysebu a'i hyrwyddo gan nifer o randdeiliaid, gan gynnwys TPAS Cymru, Undeb Cenedlaethol Myfyrwyr Cymru, Rhentu Doeth Cymru, The Wallich, Cymorth Cymru, a Generation Rent.

Roedd 18 o gofrestriadau ar gyfer gweithdy Tenantiaid y Sector Rhentu Preifat yng Nghaerdydd, gyda 13 yn bresennol. Cynigiwyd Credydau Tempo Times i'r mynychwyr fel taliad am gymryd rhan.

Hwyluswyd y gwaith grŵp rhyngweithiol gan ddefnyddio Slido, platfform holi ac ateb ar-lein. Roedd cyfranogwyr yn gallu rhannu eu barn gan ddefnyddio Slido. Mae'r data Slido ar **Atodiad 2.**

Roedd hwyluswyr o Lywodraeth Cymru ar gael ar bob bwrdd, a gafodd safbwyntiau a datganiadau ychwanegol gan gyfranogwyr o drafodaethau nad oeddent wedi'u dal ar Slido. Mae'r nodiadau hyn isod. Felly, mae'r safbwyntiau a'r datganiadau hyn yn farn cyfranogwyr ac nid Llywodraeth Cymru.

Barn a fynegwyd gan fynychwyr:

Data Rhent

- Byddai'r data yn ddefnyddiol/byddent yn defnyddio'r data
- Cyflenwad eiddo rhent a’r graddau’r oedd ar gael yn bryder - yn aml yn talu uwchlaw rhent y farchnad dim ond i sicrhau eiddo
- Dylai mapio gofodol nid yn unig ddangos rhenti cyfartalog ond hefyd rhai uchaf ac isaf yr ystod rhent
- Gallai fod yn fwy defnyddiol ar gyfer dylunio polisi yn hytrach nag i denantiaid oherwydd y diffyg eiddo sydd ar gael - mae'n rhaid i chi gymryd beth bynnag y gallwch chi
- Pe baech chi'n mynd â'ch landlord i dribiwnlys, byddent yn eich troi allan

Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol

- Mae angen mwy o wybodaeth am sut y byddai hyn yn ddefnyddiol i denantiaid e.e. ble y gallai fod yn hygyrch, pa hawliau fyddai'n ei roi, sut y gellid ei ddefnyddio
- Ni fyddai'n gwirio a oedd gan eiddo APCR gan ei fod yn cael ei ystyried fel baich ychwanegol ar y tenant

Rhwystrau i rentu

- Diffyg cyflenwad
- Gwahaniaethu - oherwydd hil, anabledd, neu fod yn rhiant sengl
- Ffioedd blaendal gormodol, weithiau 6 mis ymlaen llaw ynghyd ag adneuo
- Dim pobl ar nawdd cymdeithasol
- Mae asiantau'n gweithio i'r landlord - ble mae'r amddiffyniad i'r tenant?
- Fforddiadwyedd
- Safon isel o effeithlonrwydd ynni mewn llety
- Diffyg hanes credyd

- Gorlenwi
- Ni fydd llawer o asiantau gosod / landlordiaid yn gadael i chi gofrestru i weld eiddo heb warantwr - nid yw slipiau cyflog yn ddigon.

Sylwadau cyffredinol

- Diffyg llais tenantiaid. Mae gan landlordiaid gorff cynrychioliadol - ble mae hyn i denantiaid?

Atodiad A.1 - Ymatebion Slido Landlordiaid ac Asiantiaid

Gofynnwyd y cwestiynau canlynol i'r cyfranogwyr yn y ddau weithdy:

1. Ydych chi'n cytuno neu'n anghytuno â'r cynnig y dylai fod yn ofynnol i landlordiaid ac asiantiaid trwyddedig ddarparu data ar rent a hysbysiadau rhent i Rhentu Doeth Cymru?

2. Ydych chi wedi darparu gwybodaeth rhent i Swyddogion Rhent?

3. Beth yw effeithiau cadarnhaol y cynnig hwn?

4. Beth yw effeithiau negyddol y cynnig hwn?

5. Ydych chi'n meddwl y dylai angen i drwyddedeion ddiweddaru eu cyfrif Rhentu Doeth Cymru yn flynyddol i gwblhau Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol?

6. Sut allwn ni sicrhau dull cymesur ar gyfer landlordiaid ac asiantau trwyddedig sy'n rheoli portffolio mawr?

7. Beth yw effeithiau cadarnhaol y cynnig hwn?

8. Beth yw effeithiau negyddol y cynnig hwn?

9. Ar hyn o bryd, a fyddech chi'n rhentu i ddarpar denant gydag anifeiliaid anwes?

10. Beth fyddech fyddai’r rhwystrau mwyaf yn eich barn chi i ganiatáu i ddarpar denant rentu gydag anifail anwes?

11. A oes tenant erioed wedi gofyn i chi a allai gael anifail anwes?

12. A fyddai'r cynnig hwn yn rhoi sicrwydd i chi ganiatáu anifeiliaid anwes yn eich eiddo rhent?

13. A oes unrhyw fesurau eraill y dylem eu hystyried?

14. Beth yw effeithiau cadarnhaol y cynnig hwn?

15. Beth yw effeithiau negyddol y cynnig hwn?

16. Ydych chi erioed wedi gofyn i ddarpar denant am Warantwr Rhent?

17. A fyddai llythyr sicrwydd gan yr awdurdod lleol yn ddigonol?

18. Ydych chi wedi gofyn am rent ymlaen llaw?

19. A fyddai cynllun Gwarantwr Rhent cryfach yn rhoi hyder i chi i beidio â gofyn am rent ychwanegol ymlaen llaw i sicrhau tenantiaeth?

20. Beth yw effeithiau cadarnhaol y cynnig hwn?

21. Beth yw effeithiau negyddol y cynnig hwn?

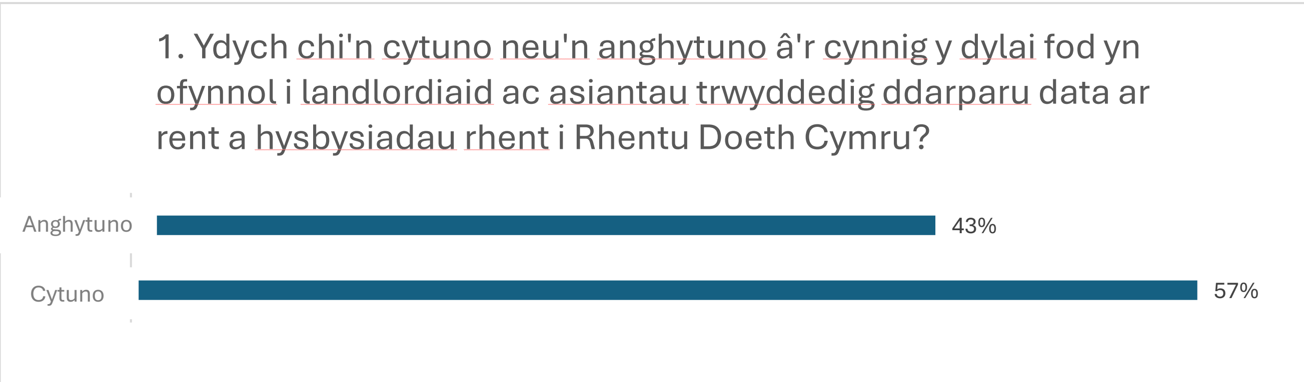
22. A fyddai'r meini prawf arfaethedig ar gyfer ad-daliad elfen cyfraddau preswyl uwch y Dreth Trafodion Tir o'r tâl treth yn eich cymell i brynu anheddau newydd i roi'r eiddo hwnnw ar Gynllun Prydlesu Cymru?

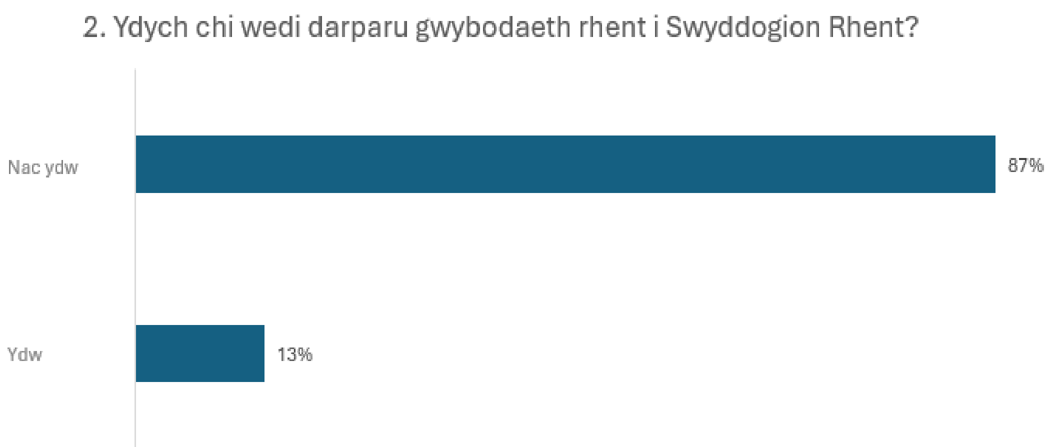
23. Pa gyfnod o amser y dylid darparu rhwng prynu'r annedd a mynd i mewn i'r prif brydles gyda'r awdurdod lleol i fod yn gymwys i gael ad-daliad?

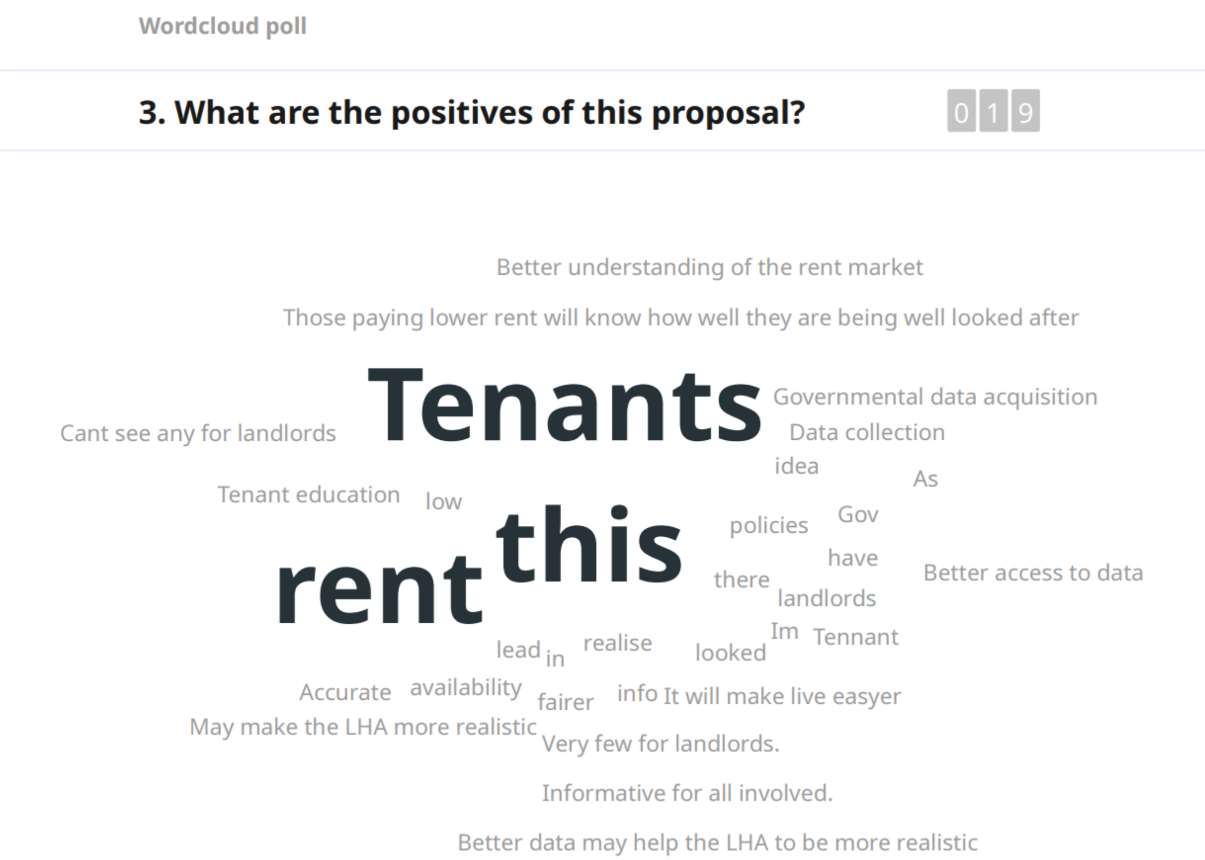
24. Beth yw effeithiau cadarnhaol y cynnig hwn?

25. Beth yw effeithiau negyddol y cynnig hwn?

Gweithdy Landlordiaid ac Asiantiaid Caerdydd







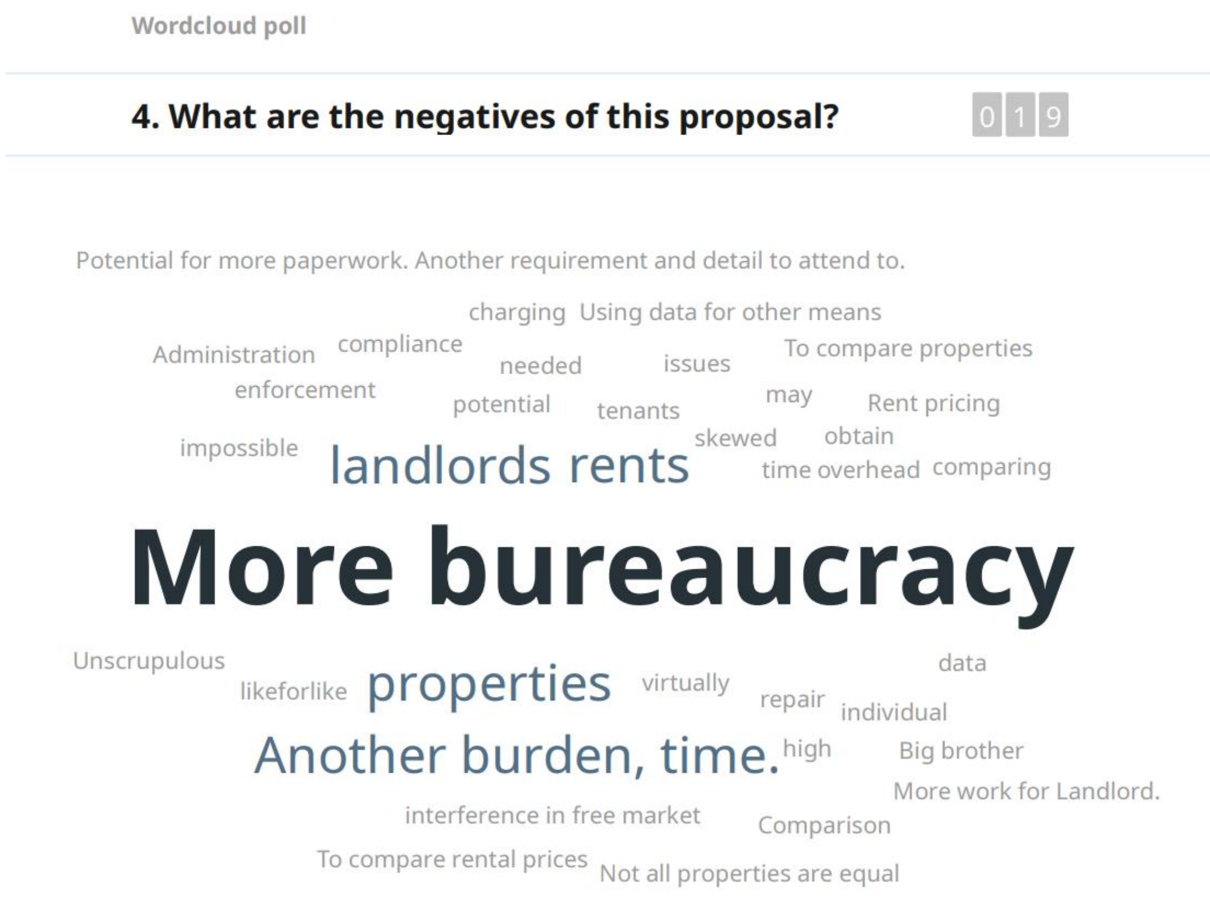
Mae'r cwmwl geiriau uchod yn dangos yr ymatebion i gwestiwn 3 sy'n gofyn beth yw effeithiau cadarnhaol y cynnig. Y geiriau a'r ymadroddion mwyaf yw:

- **Tenantaid**
- **Rhent**
- **Hwn**

Mae geiriau amlwg eraill yn cynnwys:

- **Gwell dealltwriaeth o'r farchnad rhent**
- **Bydd y rheini sy'n talu rhent is yn gwybod pa mor dda yw'r gofal ohonynt**
- **Caffael data llywodraeth**
- **Casglu data**
- **Gallai gwell data i helpu'r awdurdod tai lleol fod yn fwy realistig**
- **Tecach**
- **Mwy realistig**

Mae'r cwmwl geiriau'n pwysleisio manteision gwell data, gwell dealltwriaeth o'r farchnad rhent, ac effeithiau cadarnhaol ar denantiaid.



Mae'r cwmwl geiriau uchod yn dangos yr ymatebion i gwestiwn 4 sy'n gofyn beth yw effeithiau negyddol y cynnig. Y geiriau a'r ymadroddion mwyaf yw:

- **Mwy o fiwrocratiaeth**

Mae geiriau amlwg eraill yn cynnwys:

- **Rhenti landlordiaid**
- **Tai**
- **Baich, amser ychwanegol**
- **Potensial am fwy o waith papur**

Mae'r cwmwl geiriau'n pwysleisio anfanteision cynnydd mewn biwrocratiaeth a'r gwaith ychwanegol i landlordiaid.

5. Ydych chi'n meddwl y dylai fod angen i drwyddedeion ddiweddaru eu cyfrif Rhentu Doeth Cymru yn flynyddol i gwblhau Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol?

6. Sut allwn ni sicrhau dull cymesur ar gyfer landlordiaid ac asiantau trwyddedig sy'n rheoli portffolio mawr?

- Ei gwneud hi'n hawdd.
- Does bosibl na fydd gan Landlord sydd â phortffolio mawr staff yn gweithio iddo i wneud yr holl waith hwn.
- Llawer i'w gymryd pan fydd gennych lawer o eiddo
- Dylent fod yn brofiadol a chael gweithlu os oes ganddynt bortffolio mor fawr. Efallai y bydd landlordiaid llai yn ei chael hi'n fwy anodd.
- Mae peidio â gofyn am ddata yn golygu gwaith ychwanegol, gan fod y data a gasglwch eisoes yn cael ei ddefnyddio gan y busnes.
- Ddim yn gwybod
- Yn dibynnu ar faint y portffolio efallai adrodd ar 10% o eiddo
- Ddim yn flynyddol, bob dwy flynedd
- Os oes angen adrodd safonol a lleiafswm o'r materion gofynnol (sef bodolaeth tystysgrif diogelwch nwy) trwy ffurflen/platfform ar-lein hygyrch a syml.
- Rhoi’r gost ar y tenant
- Cyfnod adrodd wedi'i wasgaru dros 3 blynedd.
- Dim syniad beth yw ystyr y cwestiwn
- Gwneud y meddalwedd yn fwy cyfeillgar i'w defnyddio
- Angen bod yn hawdd i'w gwblhau.

Wordcloud poll

7. What are the positives of this proposal? 0 1 1

Better data

None for the landlord

Proof of safety of property

Very little as the information should already be available

Transparent

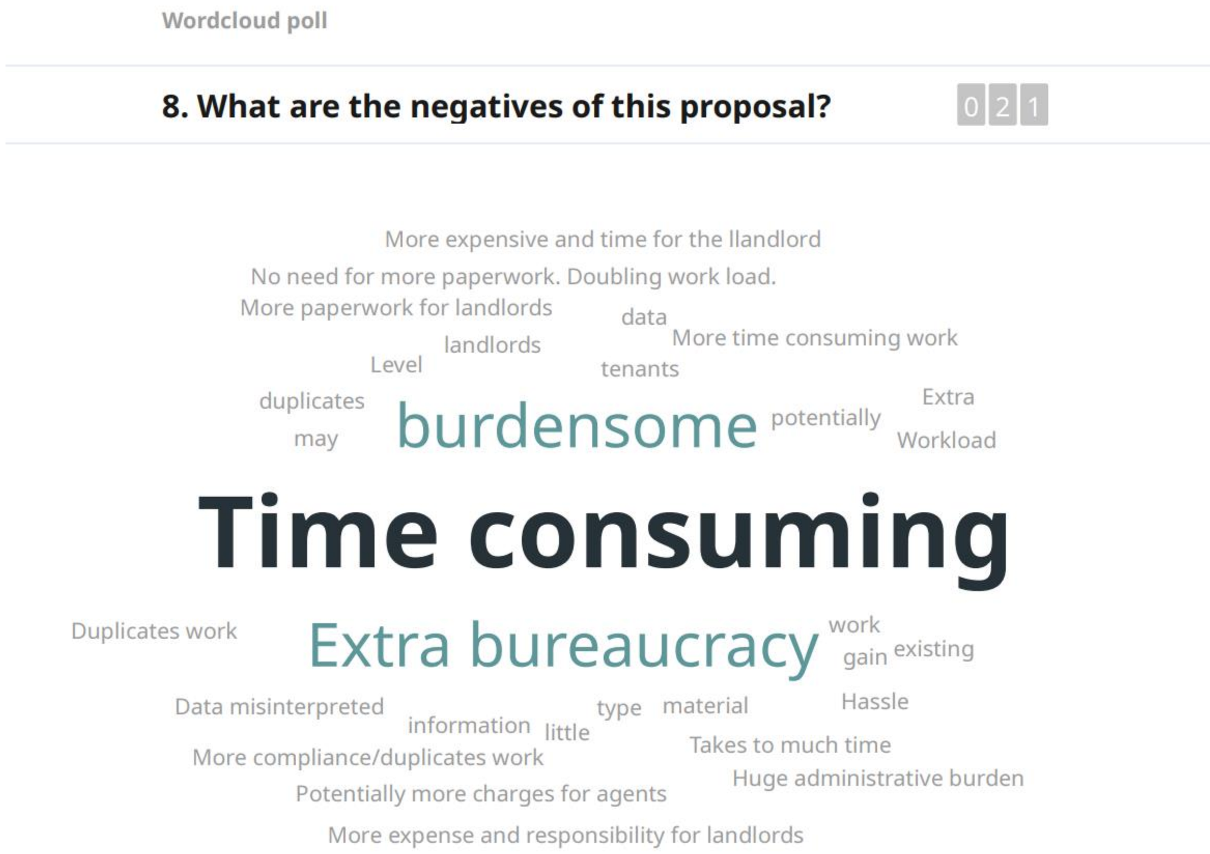
Information available for tenants

Having all the information in one place

Mae’r cwmwl geiriau uchod yn dangos yr ymatebion i gwestiwn 7 sy’n gofyn beth yw effeithiau cadarnhaol y cynnig. Mae’r geiriau a’r ymadroddion a gafwyd yn cynnwys:

- **Gwell data**
- **Dim i’r landlord**
- **Prawf o ddiogelwch yr eiddo**
- **Ychydig iawn gan y dylai’r wybodaeth fod ar gael eisoes**
- **Tryloyw**
- **Gwybodaeth ar gael i denantiaid**
- **Cael yr holl wybodaeth mewn un lle**

Mae’r cwmwl geiriau’n pwysleisio effeithiau cadarnhaol gwell data, gwybodaeth ar gael i denantiaid a phrawf o ddiogelwch yr eiddo, ond mae’n cynnwys ymatebion negyddol hefyd gan awgrymu nad oes dim effeithiau cadarnhaol ar landlordiaid ac y dylai’r wybodaeth fod ar gael eisoes.



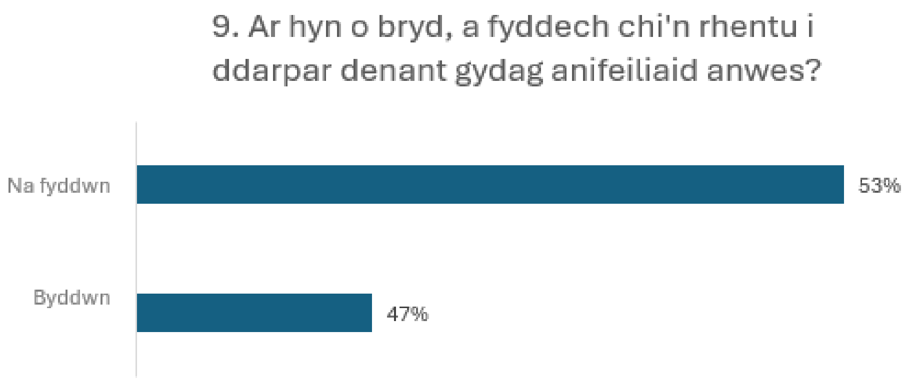
Mae'r cwmwl geiriau uchod yn dangos yr ymatebion i gwestiwn 8 beth yw effeithiau negyddol y cynnig. Y geiriau a'r ymadroddion mwyaf yw:

- **Cymryd llawer o amser**
- **Beichus**
- **Biwrocratiaeth ychwanegol**

Mae geiriau amlwg eraill yn cynnwys:

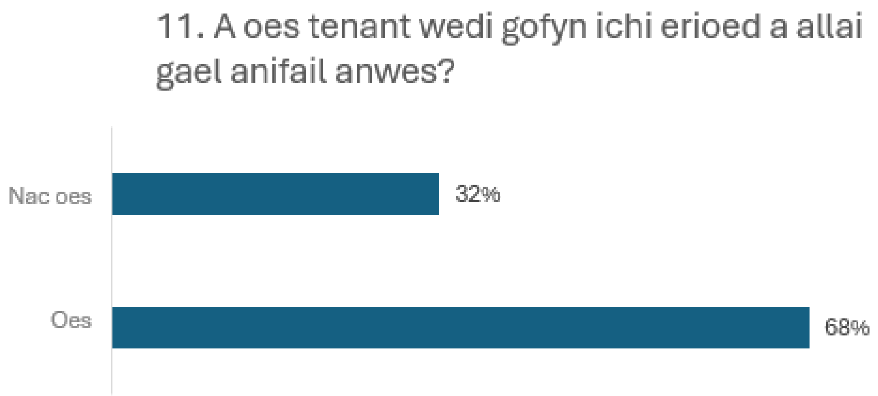
- **Mwy o draul o ran amser a chostau i'r landlord**
- **Dim angen am fwy o waith papur. Dyblu'r llwyth gwaith**
- **Dyblygu gwaith**
- **Gallai olygu taliadau uwch i asiantiaid**
- **Mwy o gost a chyfrifoldeb i landlordiaid**
- **Baich weinyddol anferthol**

Mae'r cwmwl geiriau'n pwysleisio effeithiau negyddol o faich ychwanegol i landlordiaid a mwy o fiwrocratiaeth.



10. Beth fyddai'r rhwystrau mwyaf yn eich barn chi i ganiatáu i ddarpar denant rentu gydag anifail anwes?

- Difrod i eiddo, alergeddau posibl i denantiaid dilynol, sŵn cŵn nad yw'n cael ei gwmpasu gan ymddygiad gwrthgymdeithasol? Arogl.
- Ni fydd yswiriant yn talu cost gwirioneddol difrod.
- Difrod
- A fydd y tenant i mewn i ofalu am anifail anwes
- Addas i'r eiddo
- Cyn belled â bod gan yr eiddo le mewn gardd.
- Alergeddau. A yw'r eiddo yn addas, sef gyda gardd. Mae cathod bron bob amser yn difetha soffas ac ati.
- Lle mewn gardd/addasrwydd eiddo
- Ni fydd y tenant yn rheoli anifail anwes. Difrod, sŵn a llanast costus pan maent yn gadael. Ni fydd yswiriant yn talu costau llawn.
- Ofn difrod i'r eiddo a'r drafferth o hawlio ar yr yswiriant
- Alergeddau
- Difrod i eiddo a baw cŵn / cath
- Niwsans (e.e. cymdogion), difrod
- Difrod i eiddo
- Gwerth niwsans
- Difrod, yn enwedig i garpedi.
- Costau atgyweirio a chynnal a chadw cynyddol.
- Sŵn



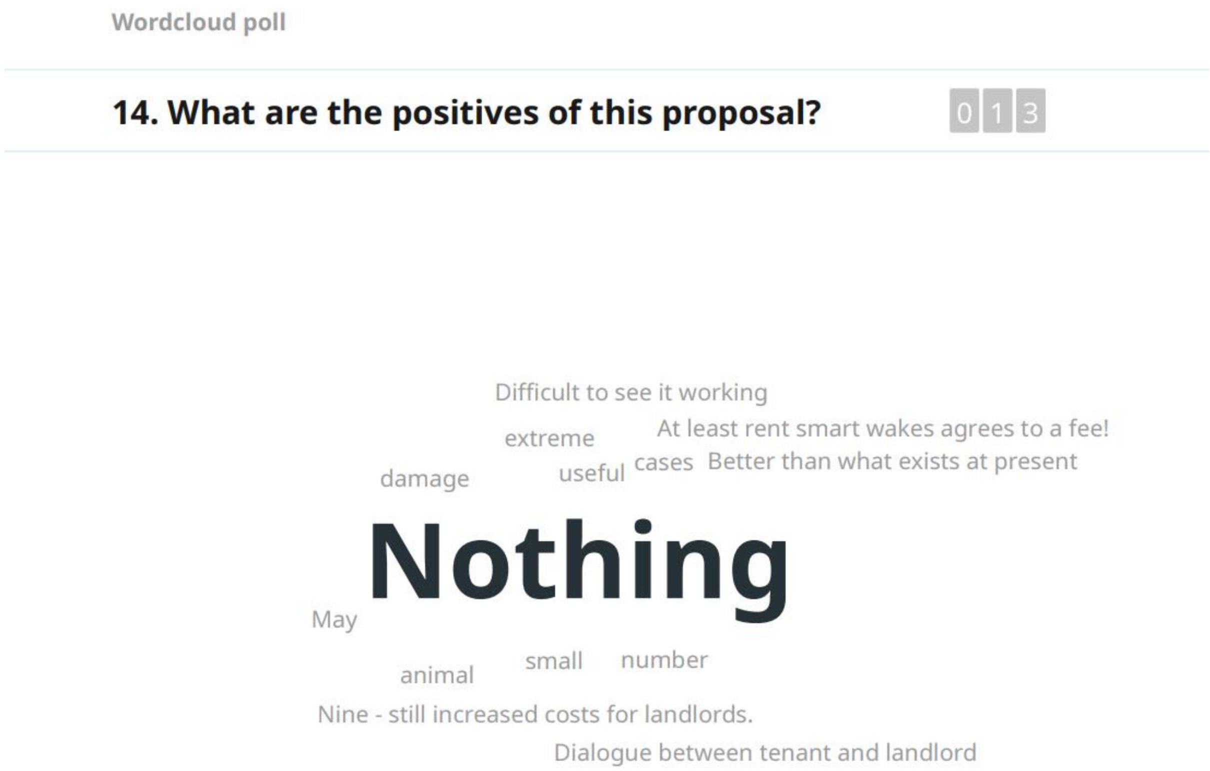
12. A fyddai'r cynnig hwn yn rhoi sicrwydd i chi ganiatáu anifeiliaid anwes yn eich eiddo rhent?

- Na, nid yw'r rhan fwyaf o ddifrod yn werth ei hawlio. Angen mynd yn ôl ar y farchnad cyn gynted â phosibl yn hytrach na gwneud hawliad
- Byddai cyn belled â bod yr eiddo'n addas
- Na, gall difrod anifeiliaid anwes ddifetha eiddo cyfan. Mae'r gost mewn amser a gollir ar ôl i denant adael yn sylweddol. Ni fydd yswiriant yn cwmpasu hyn i gyd.
- Byddai'n helpu!
- Na. Ond nid oedd y cwestiwn yn caniatáu weithiau. Weithiau mae'n iawn ond ar adegau eraill mae'n afresymol cael anifail anwes. Mae contractau yswiriant ac anifeiliaid anwes eisoes ar gael.
- Ddim yn poeni am hawliadau yswiriant sy'n arwain at fwy o premiymau.
- Nid o reidrwydd gan nad yw contractau yswiriant yn ymdrin yn gyffredinol â yswiriant ar gyfer anifeiliaid anwes mewn eiddo tenant
- Ydw, cadarnhaol iawn.
- Ddim mewn gwirionedd
- Os yw'n ofynnol i denant wneud taliad.
- Efallai
- Yn fwy na thebyg na.
- Na.
- NA NA NA.

13. A oes unrhyw fesurau eraill y dylem eu hystyried?

- Ddim yn siŵr
- Cyfyngiadau ar niferoedd efallai neu gymal i hysbysu landlord o anifeiliaid anwes yn yr eiddo
- "Rhentu Doeth Cymru neu bwy bynnag ddylai gymryd cyfrifoldeb llawn am yswiriant anifeiliaid anwes, trwsio unrhyw ddifrod, ac ati."
- Dylai fod yn gallu cael gwared ar anifail anwes os problem

- Cynyddu blaendal
- Unrhyw fesurau i gynyddu'r cyflenwad o eiddo rhentu preifat
- Yn dibynnu ar anifail ac amgylchiadau. Mae'n anodd iawn deddfu a dylai fod yn drefniant hyblyg.
- Cynyddu bond
- Mae'n rhaid sortio'r drafferth o wneud hawliad, yr amser y mae'n ei gymryd a'r difrod a achoswyd hynny.
- Na
- Diffyg atebolrwydd tenantiaid
- Gadewch i ni eu bwyta nhw
- Gwneud tenantiaid yn atebol hefyd



Mae’r cwmwl geiriau uchod yn dangos yr ymatebion i gwestiwn 14 sy’n gofyn beth yw effeithiau cadarnhaol y cynnig. Y gair mwyaf o bell ffordd yw:

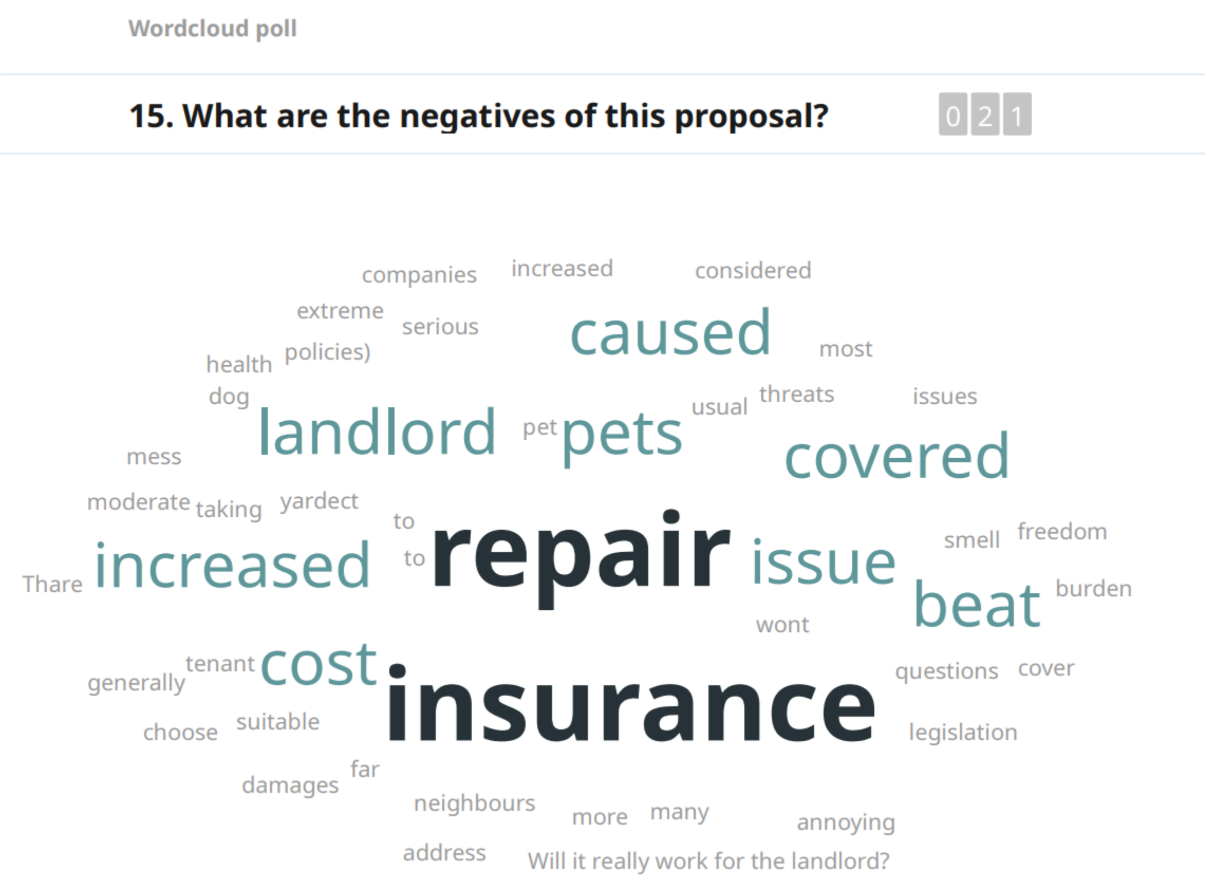
- **Dim**

Mae rhai o ymatebion amlwg eraill yn cynnwys:

- **Anodd ei weld yn gweithio**
- **Gwell na’r hyn sy’n bod ar hyn o bryd**

- **Costau uwch yn dal i fod i landlordiaid**
- **Deialog rhwng tenantaid a landlordiaid**

Er bod y cwestiwn yn ymwneud ag effeithiau cadarnhaol, mae'r ymateb yn gyffredinol negyddol gan weld costau uwch ac anawsterau wrth ei weithredu. Er hyn mae rhywfaint o gydnabyddiaeth ei fod yn well na'r sefyllfa bresennol ac y gallai annog deialog rhwng tenantiaid a landlordiaid.



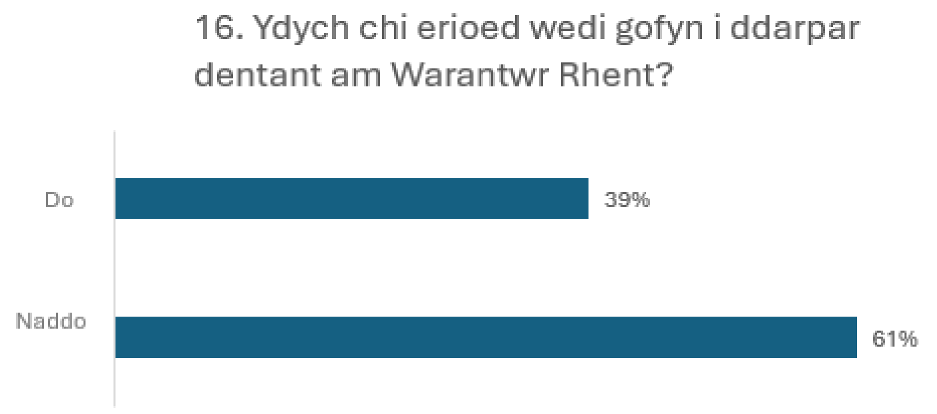
Mae'r cwmwl geiriau uchod yn dangos yr ymatebion i gwestiwn 15 sy'n gofyn beth yw effeithiau negyddol y cynnig. Y geiriau a'r ymadroddion mwyaf yw:

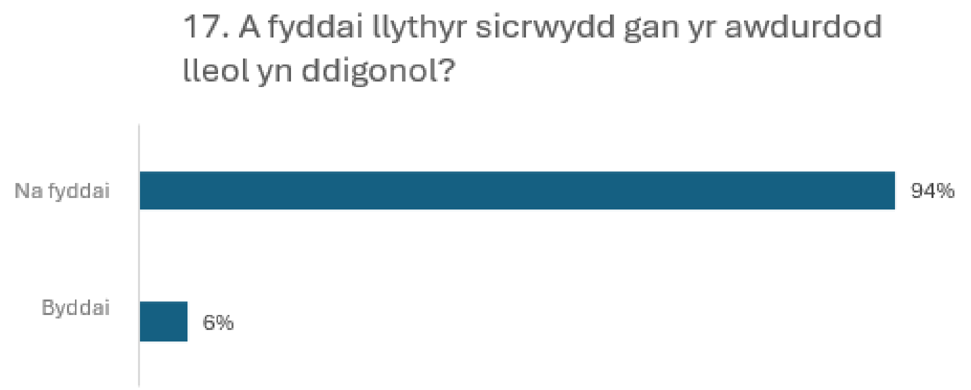
- **Atgyweirio**
- **Yswiriant**

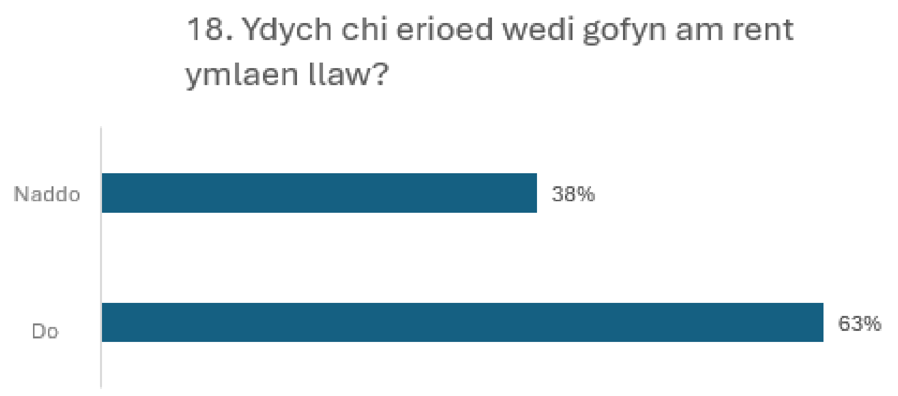
Mae geiriau amlwg eraill yn cynnwys:

- **Cynnydd mewn costau**
- **Landlordiaid**
- **Anifeiliaid anwes**
- **Cymdogion**
-

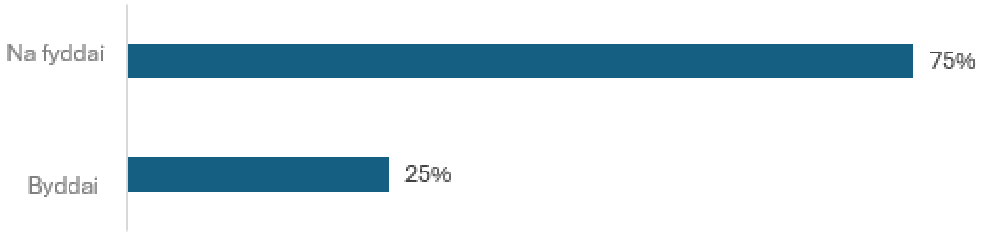
Mae’r cwmwl geiriau’n pwysleisio effeithiau negyddol o gynnydd mewn costau atgyweirio ac yswiriant i landlordiaid o ganlyniad i anifeiliaid anwes tenantiaid.





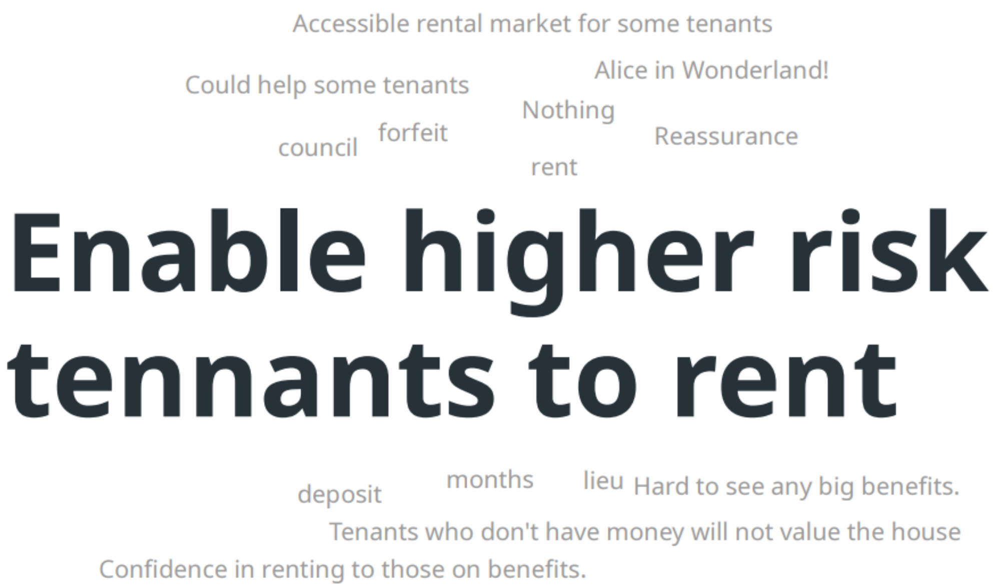


19. A fyddai cynllun Gwarantwr Rhent cryfach yn rhoi hyder i chi i beidio â gofyn am rent ychwanegol ymlaen llaw i sicrhau tenantiaeth?



Wordcloud poll

20. What are the positives of this proposal? 0 1 3



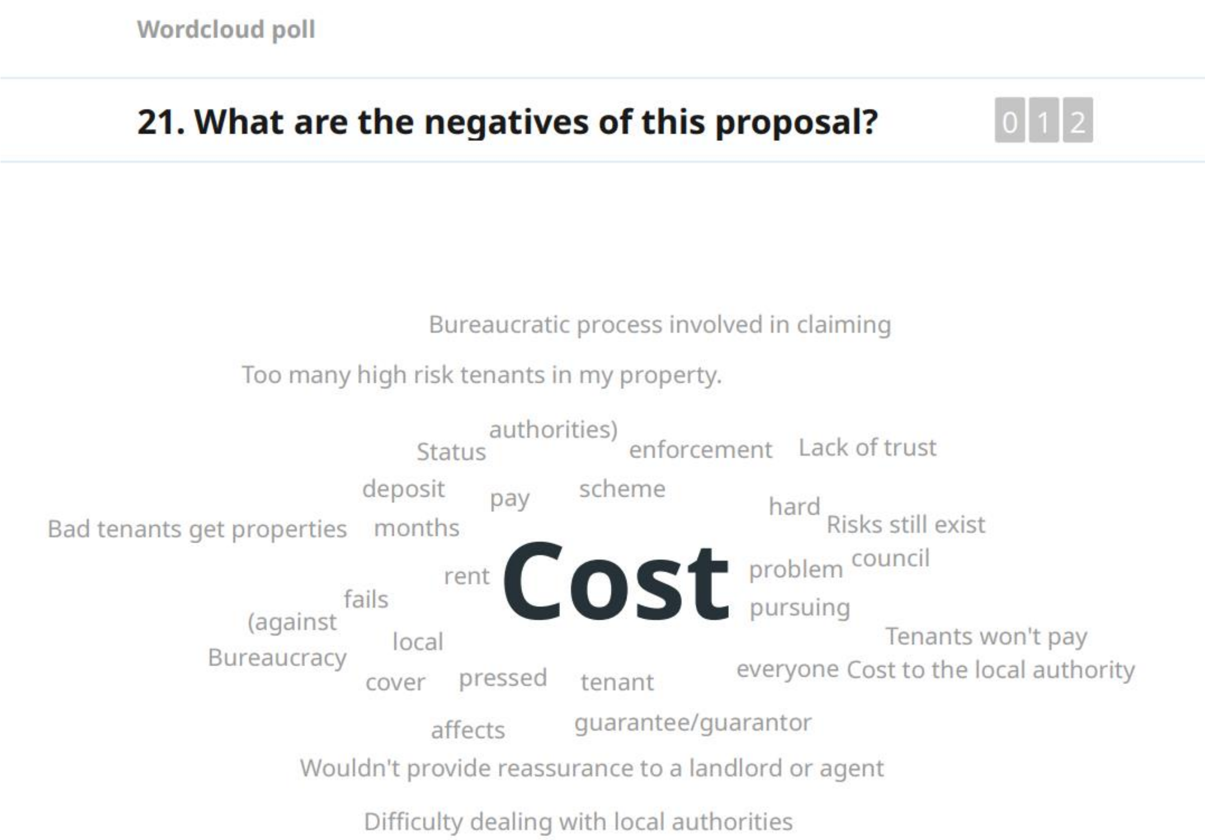
Mae'r cwmwl geiriau uchod yn dangos yr ymatebion i gwestiwn 20 sy'n gofyn beth yw effeithiau cadarnhaol y cynnig. Yr ymadrodd mwyaf o bell ffordd yw:

- **Galluogi tenantaid risg uwch i rentu**

Mae geiriau amlwg eraill yn cynnwys:

- **Marchnad rentu hygyrch i rai tenantiaid**
- **Gallai helpu rhai tenantiaid**
- **Alice in Wonderland!**
- **Dim byd**
- **Anodd gweld unrhyw fanteision mawr**
- **Ni fydd tenantiaid heb arian yn gwerthfawrogi'r tŷ**
- **Hyder mewn rhentu i rai ar fudd-daliadau**

Mae'r cwmwl geiriau'n pwysleisio'r effeithiau cadarnhaol o allu alluogi tenantiaid 'risg uwch' i gael cartref a rhoi hyder i landlordiaid rentu tai i'r rheini ar fudd-daliadau. Mae ymatebion negyddol a sinicaidd hefyd gan rai sy'n dweud ei bod yn anodd gweld unrhyw fanteision mawr.



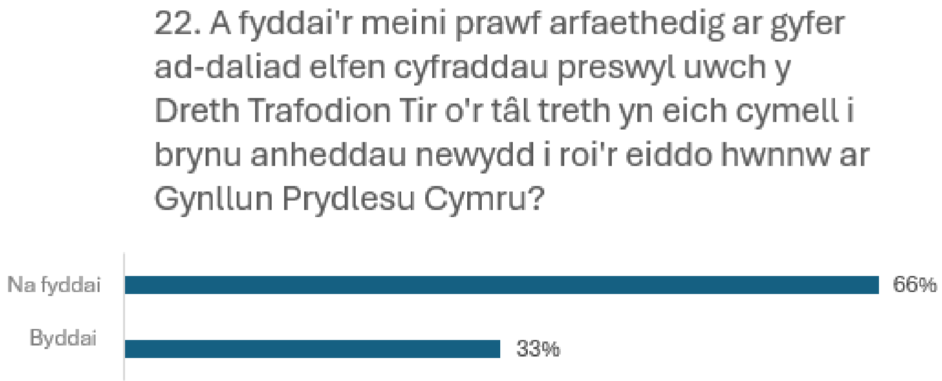
Mae'r cwmwl geiriau uchod yn dangos yr ymatebion i gwestiwn 21 sy'n gofyn beth yw effeithiau negyddol y cynnig. Y gair mwyaf o bell ffordd yw:

- **Cost**

Mae geiriau amlwg eraill yn cynnwys:

- Proses fiwrocrataidd wrth hawlio
- Gormod o denantiaid risg uchel yn fy eiddo
- Diffyg ymddiriedaeth
- Tenantiaid gwael yn cael eiddo
- Risgiau'n dal i fod
- Cost i'r awdurdod lleol
- Ni fydd yn rhoi sicrwydd i landlord neu asiant
- Anhawster wrth ymdrin ag awdurdodau lleol

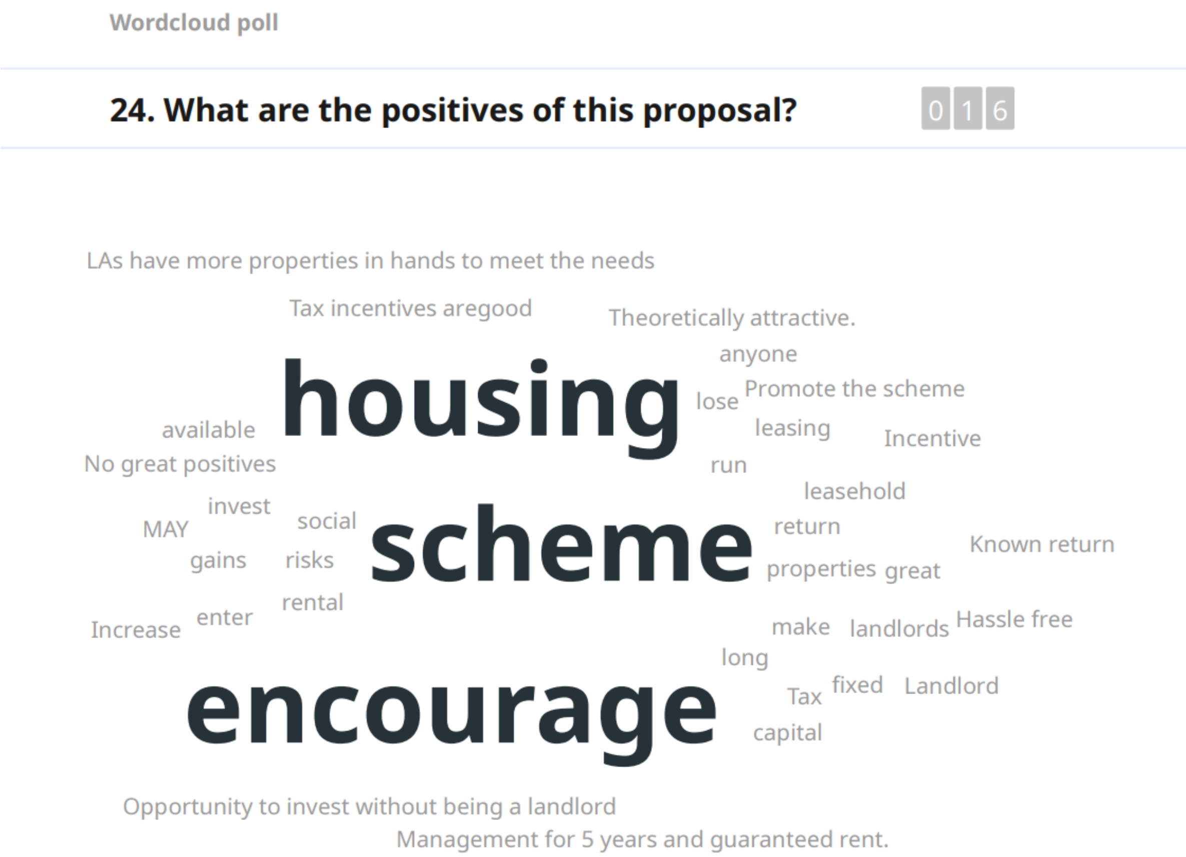
Mae'r cwmwl geiriau'n pwysleisio effeithiau negyddol costau yn fwy na dim, wrth ragweld proses fiwrocrataidd wrth hawlio. Mae pryder hefyd y bydd tenantiaid gwael yn cael eiddo ac y bydd risgiau'n dal i fod.



23. Pa gyfnod o amser y dylid darparu rhwng prynu'r annedd a mynd i mewn i'r prif brydles gyda'r awdurdod lleol i fod yn gymwys i gael ad-daliad?

- 2 flynedd
- 3 mis
- 3 blynedd
- Dylai fod ar unwaith cyn belled â'ch bod wedi ymrwymo i gontract gyda'r awdurdod.
- 10 mlynedd
- 12 mis - amser i adnewyddu
- 6 mis i flwyddyn
- Uchafswm o 6 mis
- 12 mis
- 6 mis

- Cwestiwn amwys
- Gall gymryd 6 mis i adnewyddu eiddo felly 6 mis.
- Chwe mis.



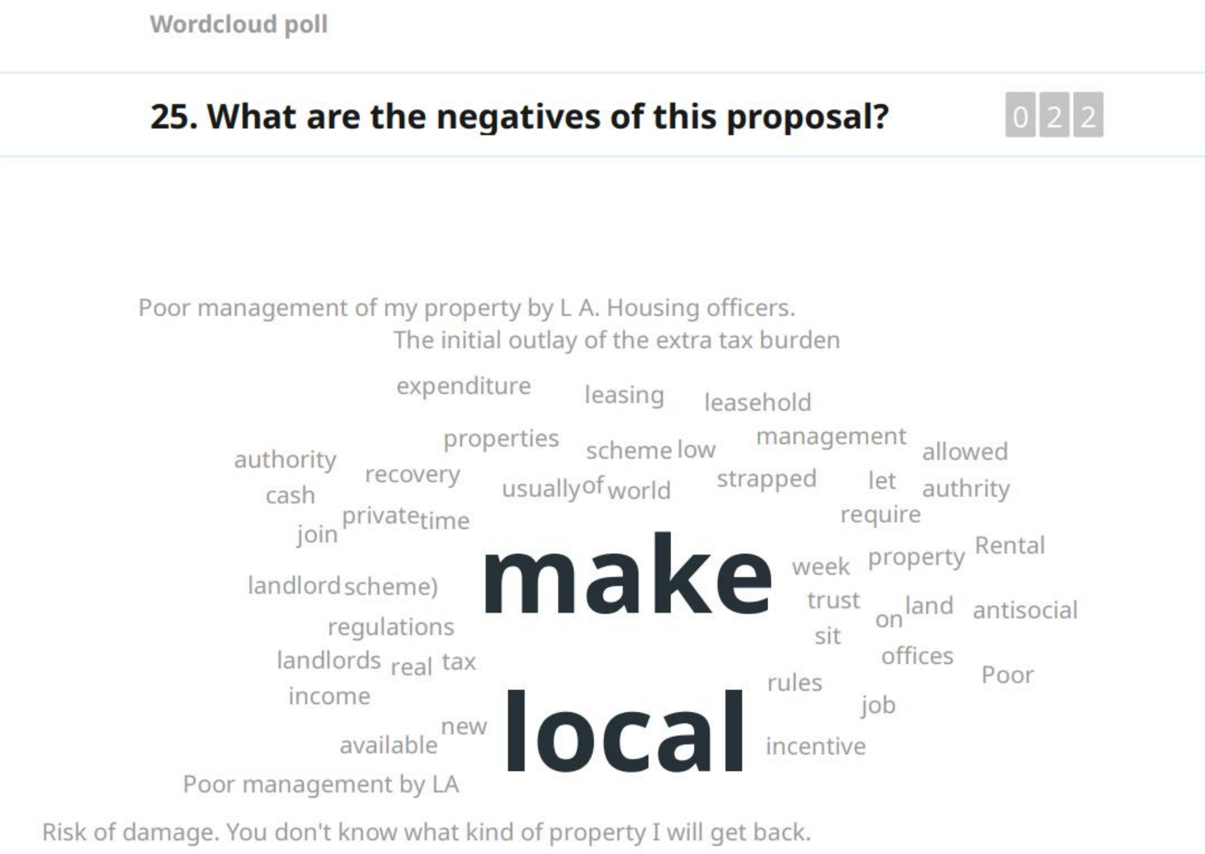
Mae'r cwmwl geiriau uchod yn dangos yr ymatebion i gwestiwn 24 sy'n gofyn beth yw effeithiau cadarnhaol y cynnig. Y geiriau mwyaf yw:

- **Tai**
- **Cynllun**
- **Annog**

Mae geiriau amlwg eraill yn cynnwys:

- **Mwy o dai i awdurdodau lleol ddiwallu'r angen**
- **Cymhellion treth yn beth da**
- **Deniadol mewn theori**
- **Enillion hysbys**
- **Dim manteision mawr**
- **Cyfle i fuddsoddi heb fod yn landlord**
- **Rheoli am 5 mlynedd a rhent wedi'i warantu**

Mae'r cwmwl geiriau'n trafod effeithiau cadarnhaol y cynllun o allu rhoi mwy o dai i awdurdodau lleol, rhoi rhent wedi'i warantu i landlordiaid a hefyd rhoi cyfle i fuddsoddi heb fod yn landlord.



Mae'r cwmwl geiriau uchod yn dangos yr ymatebion i gwestiwn 25 sy'n gofyn beth yw effeithiau negyddol y cynnig. Y geiriau yw:

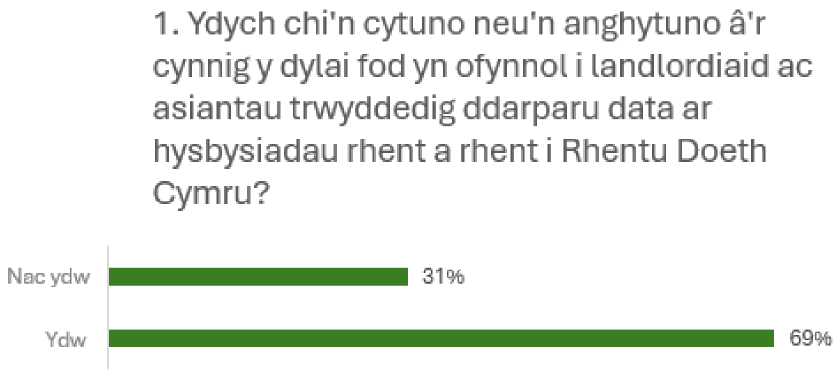
- **Gwneud**
- **Lleol**

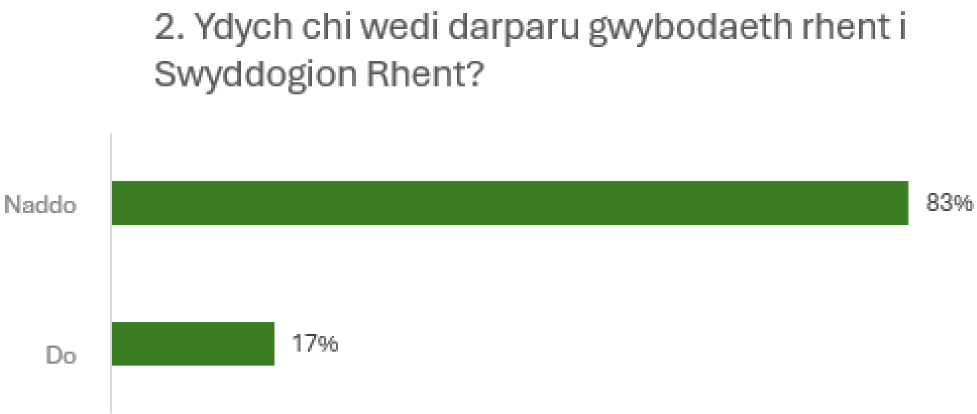
Mae geiriau amlwg eraill yn cynnwys:

- **Swyddogion tai awdurdodau lleol yn rheoli'n wael**
- **Cost gychwynnol y baich treth ychwanegol**
- **Gwariant**
- **Risg o ddifrod – ddim yn gwybod pa fath o eiddo y byddaf yn ei gael yn ôl**
- **Rheoliadau i landlordiaid**

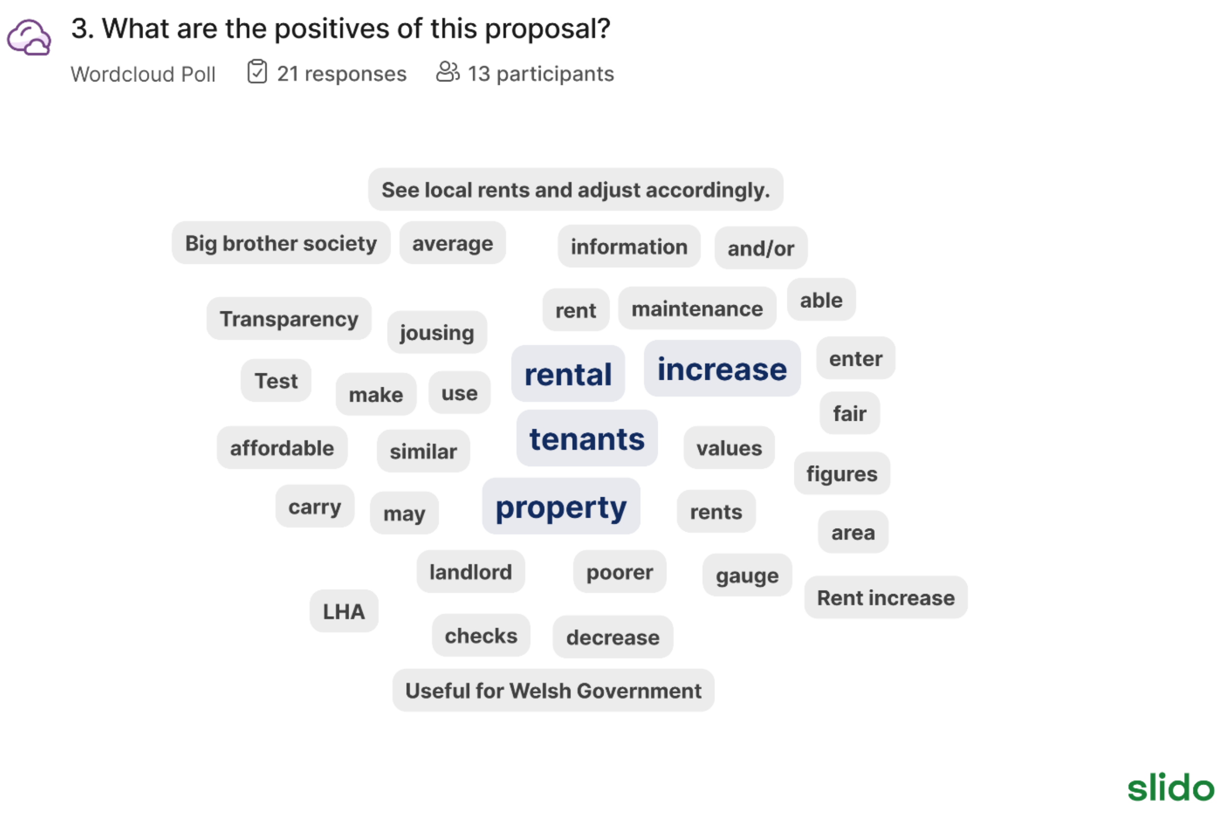
Mae'r cwmwl geiriau'n pwysleisio'r effeithiau negyddol o ddiffyg hyder mewn swyddogion tai awdurdodau lleol i ofalu am eu heiddo a phryderon o reoliadau i landlordiaid.

Gweithdy Landlordiaid ac Asiant Llandudno[9]





[9] Rhedodd hwyluswyr Llywodraeth Cymru allan o amser yn y sesiwn hon i gynnwys cwestiynau 22-25, fodd bynnag, cynhwyswyd trafodaeth y cynnig hwn yn y sesiwn ac mae'r nodiadau ar hyn wedi'u cynnwys ar dudalen x.



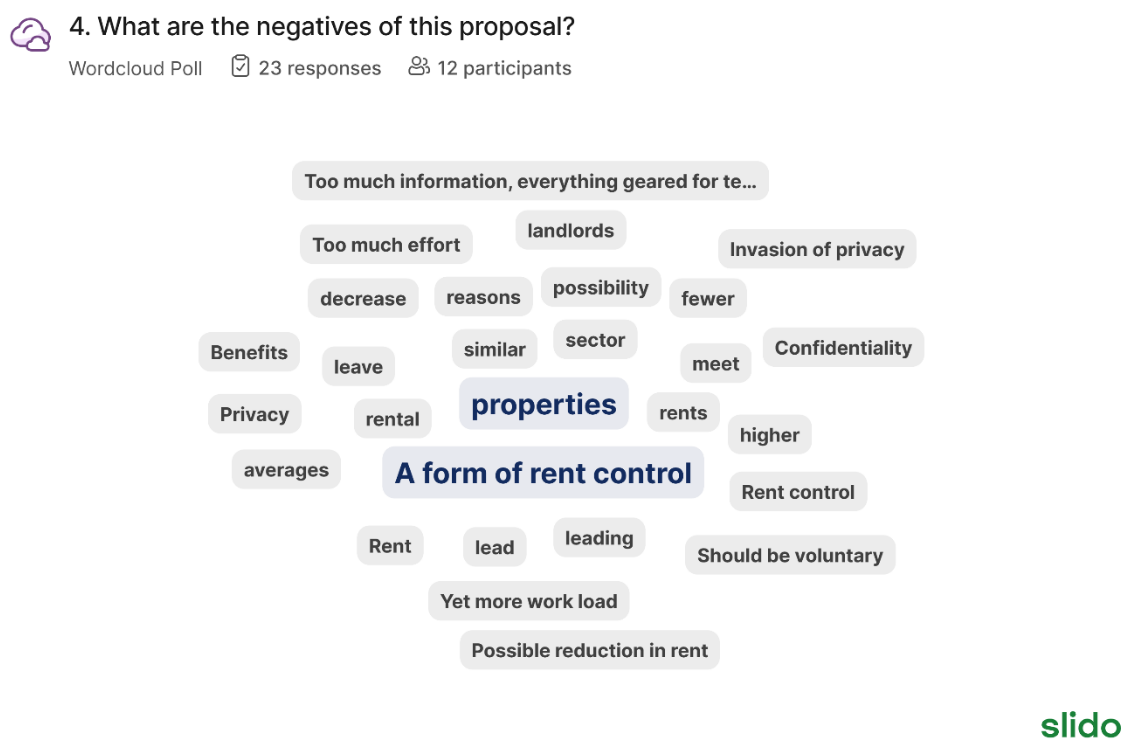
Cafwyd 21 o ymatebion i gwestiwn 3 uchod sy’n gofyn beth yw effeithiau cadarnhaol y cynnig, gyda 13 wedi cymryd rhan. Y geiriau sy’n ymddangos amlaf yn y cwmwl geiriau yw:

- **Cynnydd rhent**
- **Tenantiaid**
- **Eiddo**

Mae rhai o’r prif eiriau eraill yn cynnwys:

- **Cymdeithas ‘Brawd Mawr’**
- **Tryloywder**
- **Fforddiadwy**
- **Defnyddiol i Lywodraeth Cymru**

Cymysg ar y cyfan yw’r ymateb i’r cwestiwn hwn.



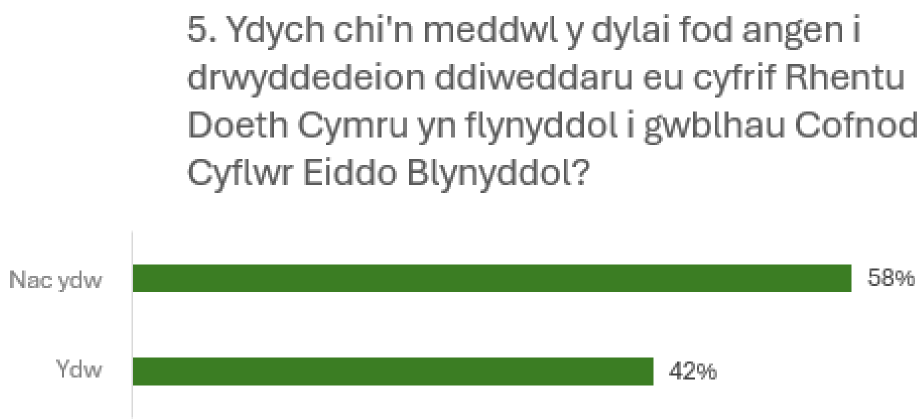
Cafwyd 23 o ymatebion i gwestiwn 4 uchod sy'n gofyn beth yw effeithiau negyddol y cynnig, gyda 12 wedi cymryd rhan. Y geiriau sy'n ymddangos amlaf yn y cwmwl geiriau yw:

- **Eiddo**
- **Ffurf o reoli rhenti**

Mae rhai o'r prif eiriau eraill yn cynnwys:

- **Gormod o ymdrech**
- **Tarfu ar breifatrwydd**
- **Mwy fyth o lwyth gwaith**
- **Lleihad posibl mewn rhent**
- **Dylai fod yn wirfoddol**

Mae'r ymatebion yn canolbwyntio'n bennaf ar y baich ychwanegol ar landlordiaid a'r amheuon y byddai'n lleihau'r rhent maen nhw'n ei dderbyn.



6. Sut allwn ni sicrhau dull cyfrannol ar gyfer landlordiaid ac asiantau trwyddedig sy'n rheoli portffolio mawr?

- Ar-lein ac yn hawdd i'w gwblhau
- Cronfa ddata ar-lein
- Gwneud popeth ar-lein
- Dienw
- Cronfa ddata ar-lein ar gyfer yr holl eiddo sy'n tynnu sylw at y dystysgrif diogelwch nwy, EICR a'r holl ddogfennaeth angenrheidiol gyda dyddiadau dyledus i helpu'r landlordiaid i gydymffurfio mewn modd amserol
- Rhestru pob eiddo. Cronfa ddata o brofion nwy a phrofion trydanol.
- Does gen i ddim portffolio mawr. Methu gwneud sylwadau
- Ddim yn broblem os oes gan landlord bortffolio o ddigon o eiddo i fyw arnynt ac arbed. Mae ganddyn nhw'r arian i ymdopi. Nid oes angen cymesuredd.
- Amherthnasol
- Bydd asiantau a landlordiaid ar raddfa fawr yn gallu delio â hyn gan eu bod yn weithwyr proffesiynol llawn amser

7. What are the positives of this proposal?

Wordcloud Poll 6 responses 6 participants

Guarantee of property condition

Having written proof of property condition.

Reassurance for landlord

Written proof.

Tenants can see the gas safety and EPC before t...

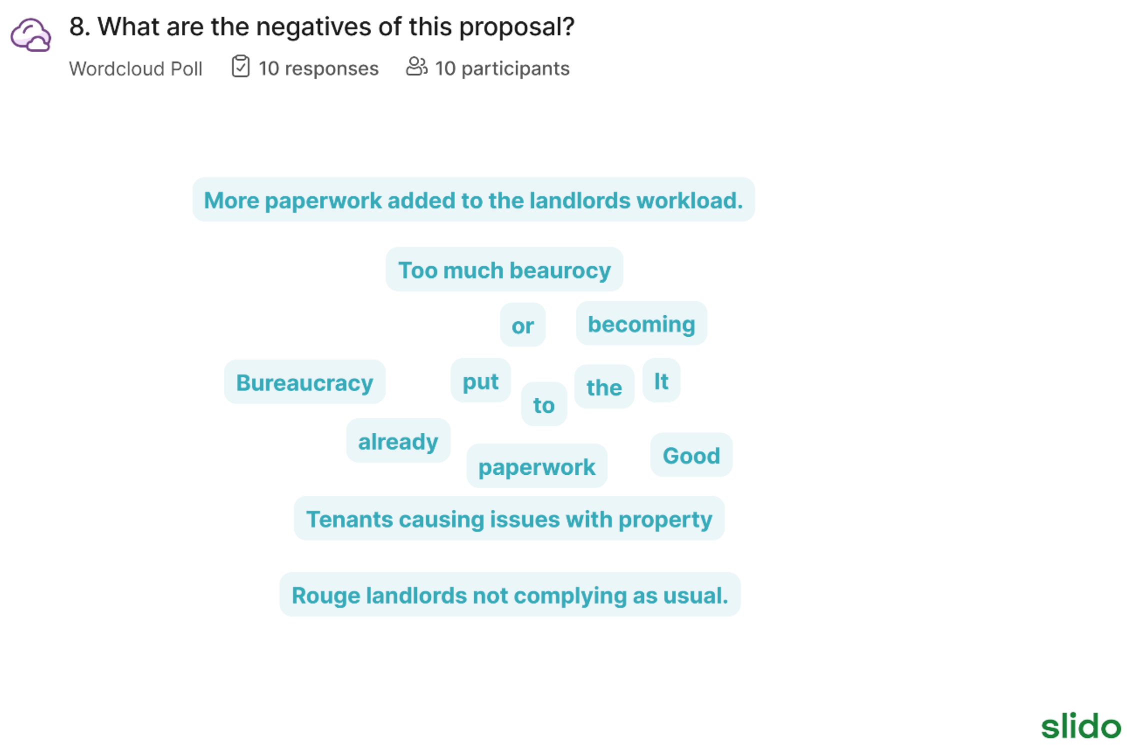
Having it in writing to cover both parties

slido

Cafwyd 6 o ymatebion i gwestiwn 7 uchod sy’n gofyn beth yw effeithiau cadarnhaol y cynnig, gyda 6 wedi cymryd rhan. Yr ymatebion a gafwyd yw:

- **Gwarant o gyflwr eiddo**
- **Cael prawf ysgrifenedig o gyflwr eiddo**
- **Sicrwydd i’r landlord**
- **Prawf ysgrifenedig**
- **Gall tenantiaid weld y tystysgrifau diogelwch nwy a’r EPC**
- **Ei gael yn ysgrifenedig ar gyfer y ddau barti**

Mae’r ymatebion yn weddol unfrydol felly ar werth y sicrwydd a’r prawf o gyflwr eiddo.

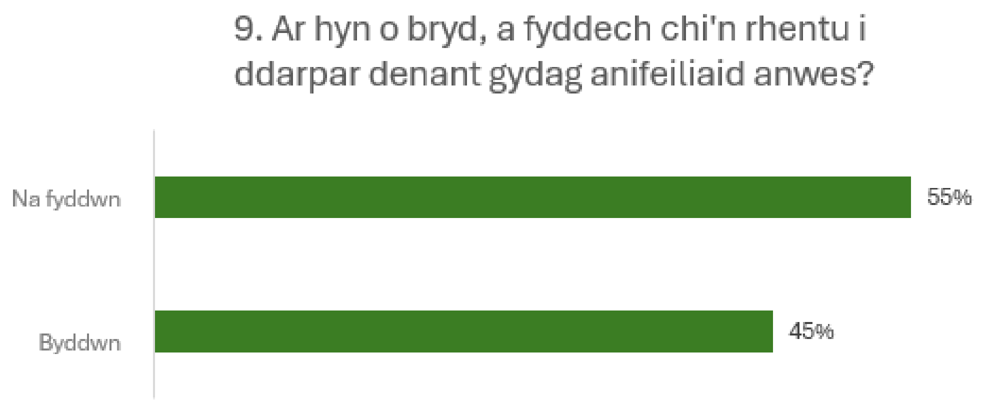


Cafwyd 10 o ymatebion i gwestiwn 8 uchod sy'n gofyn beth yw effeithiau negyddol y cynnig, gyda 10 wedi cymryd rhan. Mae'r ymatebion yn cynnwys:

- **Ychwanegu mwy o waith papur i lwyth gwaith landlordiaid**
- **Gormod o fiwrocratiaeth**
- **Tenantiaid yn achosi problemau gyda'r eiddo**
- **Landlordiaid drwg yn peidio â chydymffurfio, fel arfer**

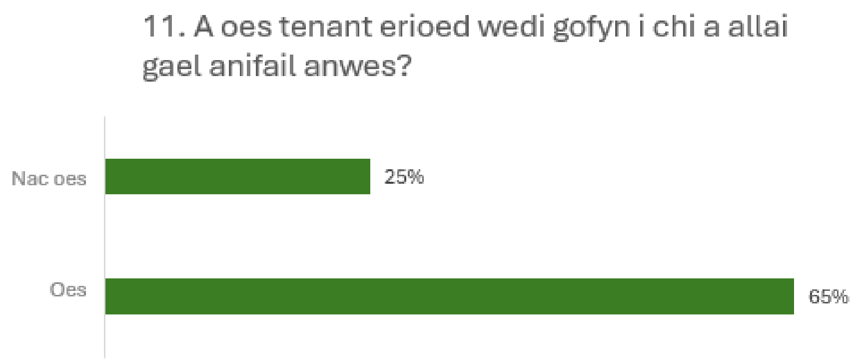
Mae'n ymddangos mai biwrocratiaeth a gwaith papur yw'r prif bryderon gan mai dyma yw'r geiriau sy'n cael eu crybwyll amlaf.

.



10. Beth yn eich barn chi fyddai'r rhwystrau mwyaf i ganiatáu i ddarpar denant rentu gydag anifail anwes?

- Llety anaddas
- Tarfu ar denantiaid fflatiau eraill
- Byddai yswiriant ar gyfer anifeiliaid anwes yn codi pe bai hawliad. Pe bai'r holl gŵn wedi'u cofrestru efallai y byddwn yn ystyried
- Efallai na fydd y llety yn addas.
- Nid yw'r cynllun blaendal yn talu allan
- Nid yw blaendal yn cwmpasu difrod
- Mae difrod ychwanegol i'r eiddo, hefyd yn dod â'r potensial o chwain a phlâu eraill yn mynd i mewn i'r eiddo
- Difrod i eiddo
- Niwsans sŵn i gymdogion cyfagos.
- Arogleuon parhaus
- Difrod i eiddo. Niwsans i gymdogion.
- Niwsans i gymdogion
- Costau trwsio difrod
- Difrod a diogelwch
- Posibilrwydd chwain, o brofiad
- Yr arogl a'r difrod o bosibl
- Profiad gwael
- Difrod i eiddo.

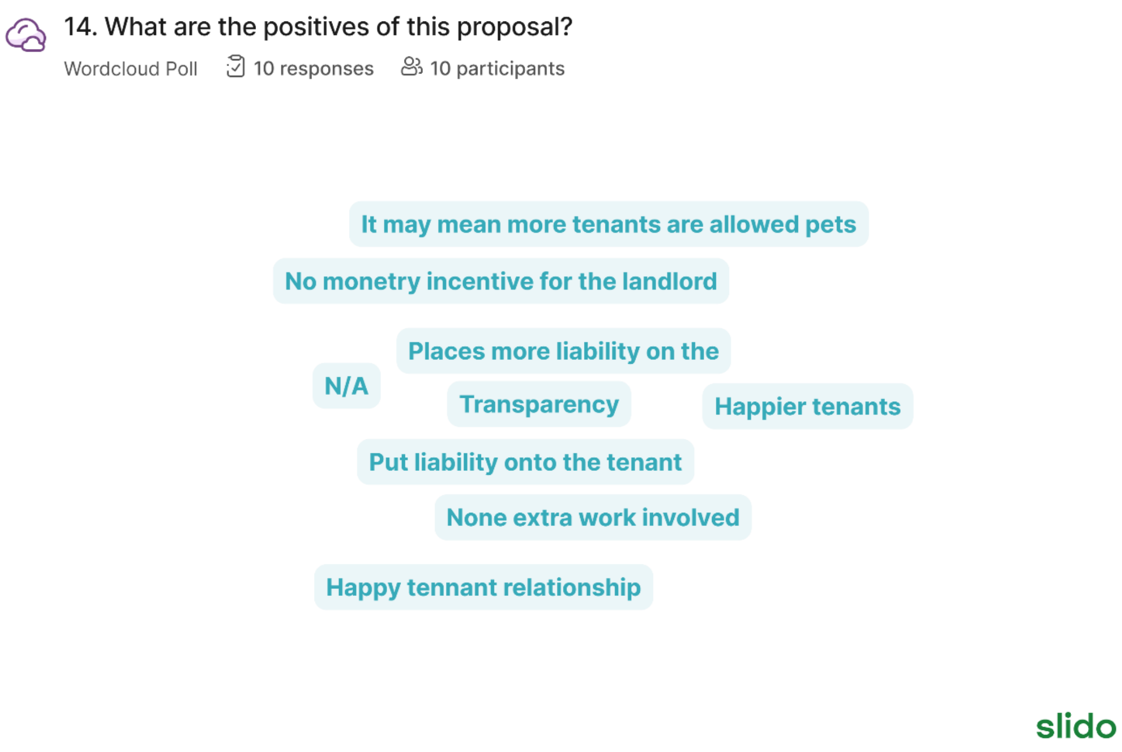


12. A fyddai'r cynnig hwn yn rhoi sicrwydd i chi ganiatáu anifeiliaid anwes yn eich eiddo rhent?

- Na - dylai fod tâl ychwanegol
- Ddim yn berthnasol gan ein bod eisoes yn caniatáu anifeiliaid anwes o fewn rheswm.
- Na - Ni fyddai yswiriant yn talu allan
- Na ddim o gwbl
- Dwi ddim yn meddwl
- Byddai
- Disgownt dim hawliadau
- Hawliadau yswiriant
- Rwyf eisoes yn hapus i ganiatáu anifeiliaid anwes, cyn belled â bod yr eiddo yn addas ac mae'r anifeiliaid anwes yn addas
- Na
- Efallai

13. A oes unrhyw fesurau eraill y dylem eu hystyried?

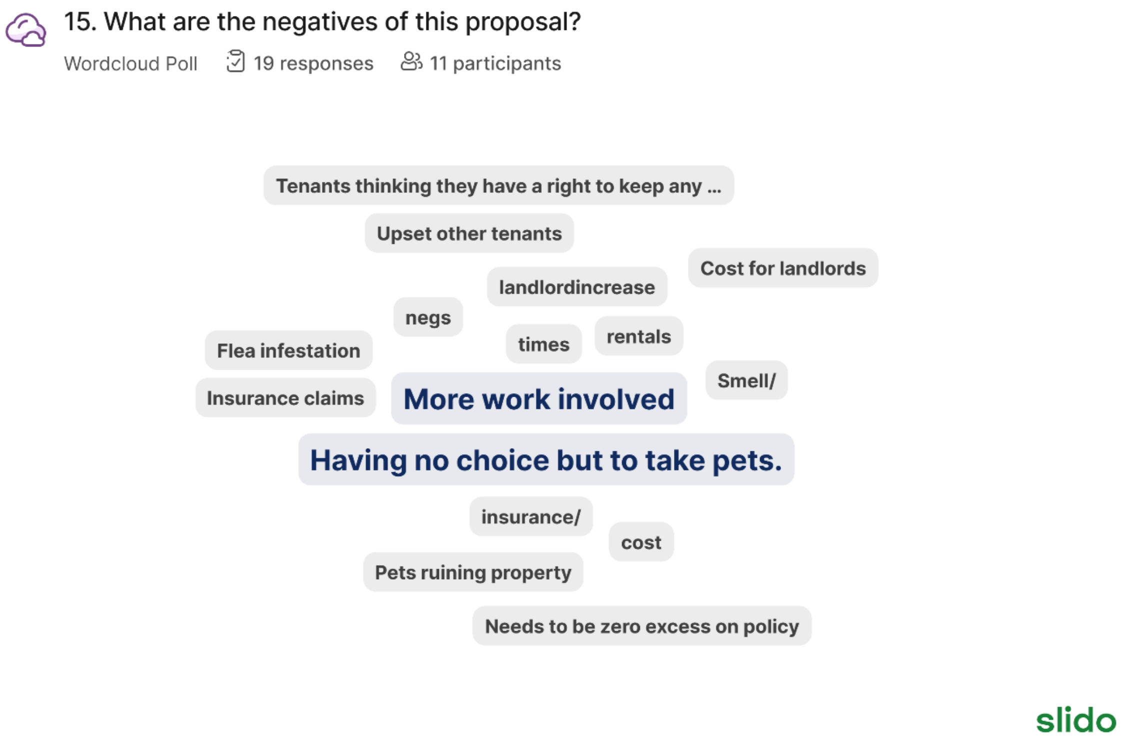
- Dim tâl-dros-ben
- Blaendaliadau mwy
- Blaendaliadau llawer mwy
- Sicrhau bod gan yswiriant ddim tâl-dros-ben
- Na
- Cynnydd yn y blaendal sy'n ofynnol
- Mwy o flaendal
- Blaendal ychwanegol



Cafwyd 10 o ymatebion i gwestiwn 14 uchod sy'n gofyn beth yw effeithiau cadarnhaol y cynnig, gyda 10 wedi cymryd rhan. Mae'r sylwadau sy'n ymddangos yn y cwmwl geiriau yn cynnwys:

- **Gall olygu mwy o denantiaid yn cael anifeiliaid anwes**
- **Dim cymhelliad ariannol i'r landlord**
- **Rhoi rhwymedigaeth ar y tenant**
- **Dim mwy o waith ychwanegol**
- **Perthynas hapus â'r tenant – tenantiaid hapus**

Mae'r effeithiau cadarnhaol yn ymwneud yn bennaf â hapusrwydd tenantiaid yn cael cadw anifeiliaid anwes, heb olygu gwaith ychwanegol i'r landlord.



Cafwyd 19 o ymatebion i gwestiwn 15 uchod sy'n gofyn beth yw effeithiau negyddol y cynnig, gyda 11 wedi cymryd rhan. Y geiriau sy'n ymddangos amlaf yn y cwmwl geiriau yw:

- **Golygu mwy o waith**
- **Cael dim dewis ond cymryd anifeiliaid anwes**

Mae rhai o'r prif sylwadau eraill yn cynnwys:

- **Tenantiaid yn meddwl bod ganddyn nhw'r hawl i gadw rhywbeth**
- **Tramgwyddo tenantiaid eraill**
- **Cost i landlordiaid**
- **Pla o chwaith**
- **Hawliadau yswiriant**
- **Anifeiliaid yn difetha eiddo**

Wrth ymdrin ag effeithiau negyddol y cynnig, y prif bryder yw landlordiaid yn teimlo na fydd ganddyn nhw ddewis ond caniatáu anifeiliaid anwes gyda rhai yn credu y bydd yn arwain at fwy o waith a chostau.

16. Ydych chi erioed wedi gofyn i ddarpar denant am Warantwr Rhent?

17. A fyddai llythyr sicrwydd gan yr awdurdod lleol yn ddigonol?

18. Ydych chi wedi gofyn am rent ymlaen llaw?

19. A fyddai cynllun Gwarantwr Rhent cryfach yn rhoi hyder i chi i beidio â gofyn am rent ychwanegol ymlaen llaw i sicrhau tenantiaeth?

20. What are the positives of this proposal?

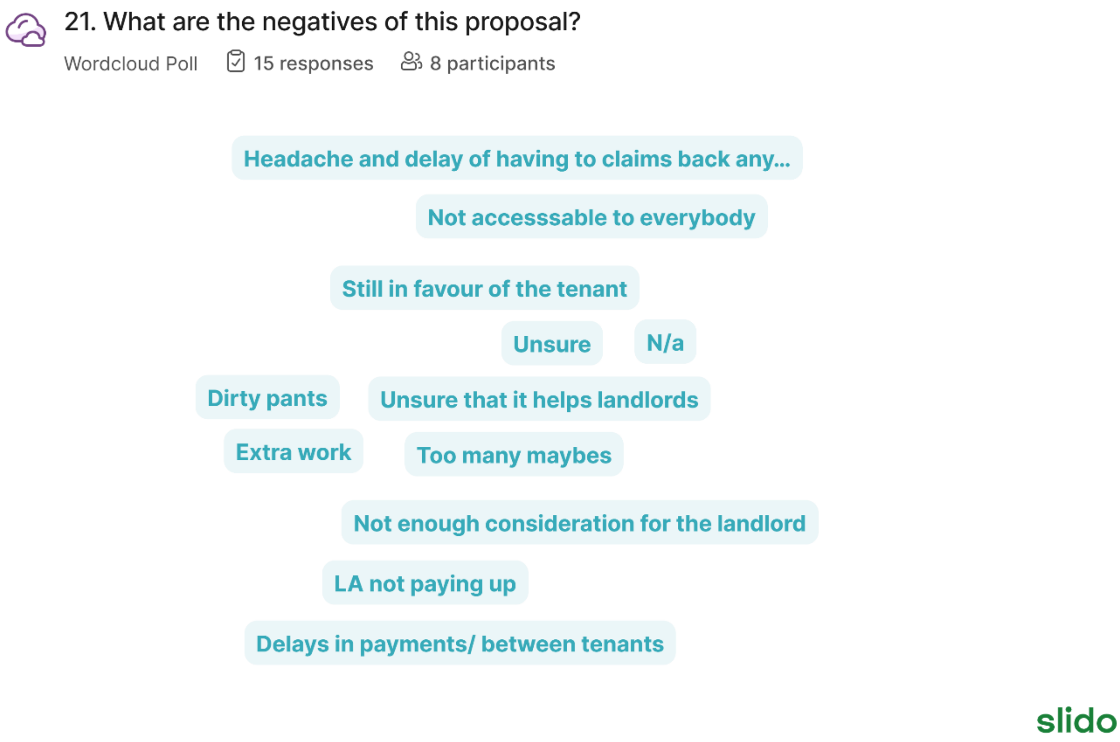
Wordcloud Poll 11 responses 10 participants

Cafwyd 11 o ymatebion i gwestiwn 20 uchod sy'n gofyn beth yw effeithiau cadarnhaol y cynnig, gyda 10 wedi cymryd rhan. Mae'r geiriau a'r sylwadau sy'n ymddangos yn y cwmwl geiriau yn cynnwys:

- **Helpu'r tenantiaid a'r landlord**
- **Sicrwydd ymarferol i'r landlord**
- **Sefydlogrwydd rhent i denantiaid**
- **Gwarant rhent**
- **Ehangu sylfaen o denantiaid**
- **Sicrwydd**

- **Gwarant**
- **Galluogi mwy o bobl i rentu**

Mae'r sylwadau uchod yn ymwneud yn bennaf â sicrwydd i'r landlord a sefydlogrwydd i denantiaid, sydd o fudd i'r ddwy ochr, ac yn galluogi mwy o bobl i rentu.



Cafwyd 15 o ymatebion i gwestiwn 21 uchod sy'n gofyn beth yw effeithiau cadarnhaol y cynnig, gyda 8 wedi cymryd rhan. Y geiriau sy'n ymddangos amlaf yn y cwmwl geiriau yw:

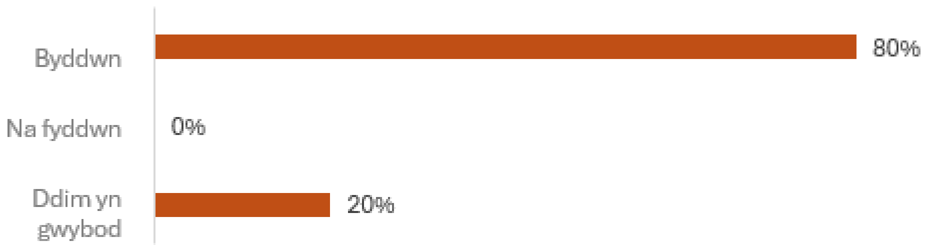
- **Ddim ar gael i bawb**
- **Dal i ffafrio'r tenant**
- **Ansicr ei fod yn helpu landlordiaid**
- **Gormod o 'efallai'**
- **Dim digon o ystyriaeth i'r landlord**
- **Oedi mewn taliadau – yr awdurdod lleol ddim yn talu**

Mae'n ymddangos bod y prif bryderon yn ymwneud ag ansicrwydd y byddai'r trefniant o fudd i landlordiaid.

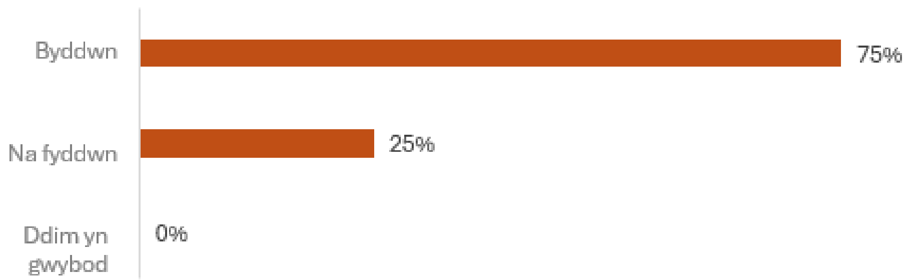
Atodiad A.2 - Ymatebion Slido Tenantiaid y Sector Rhentu Preifat

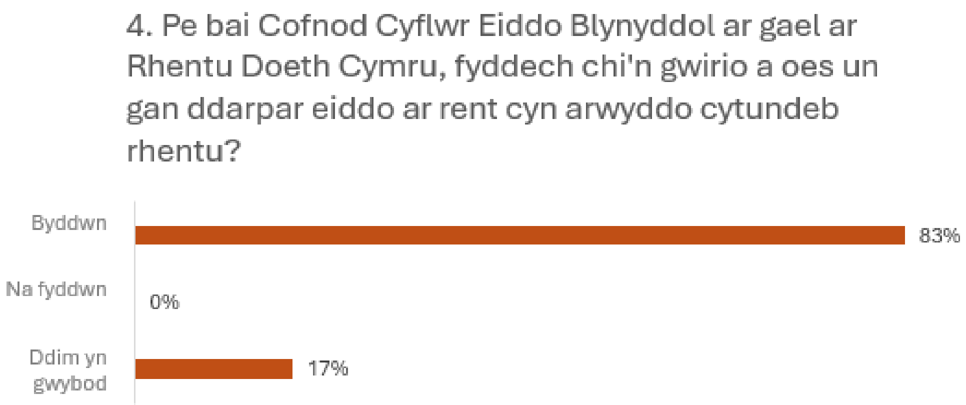
1. Ydych chi'n cytuno y dylai fod gofyn i landlordiaid/asiantiaid trwyddedig gyflwyno data rhent i Rhentu Doeth Cymru?

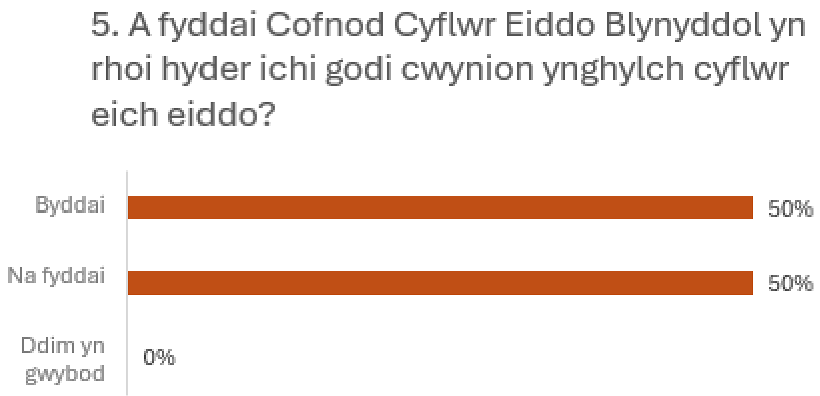
2. Pe bai gwybodaeth am renti cyfartalog ar gael yn gyhoeddus, a fyddech yn ei ddefnyddio wrth chwilio am eiddo newydd i'w rentu?



3. Pe bai mecanwaith i herio codiad rhent, a fyddech chi'n teimlo'n hyderus i wneud hynny?







6. Beth yw'r prif rwystrau i chi fynd i mewn ac aros yn y Sector Rhentu Preifat?

- Gwahaniaethu (rhiant unigol, anableddau) ,
- Prinder eiddo ar gael, cyfyngiadau ar faint eiddo i bobl ar fudd-daliadau
- Prisiau rhent a diffyg cyflenwad, amodau afresymol fel os nad ydych chi'n gyflogedig ar hyn o bryd ac yn chwilio am swydd, byddwch chi'n defnyddio mwy o drydan gartref, felly ni fyddaf yn rhentu i chi. Neu eich bod chi'n rhywun a fydd yn dod â phobl i aros, ni fyddaf yn rhentu i chi. Crefydd hefyd, fel dweud fy mod i'n Gristion felly os ydych chi'n byw gyda mi mae angen i chi fyw yn unol â'm rheolau Cristnogol neu fel arall nid wyf yn mynd i rentu i chi, ni ddylid caniatáu pethau fel hynny. Ni ddylid caniatáu y lefel yma o reolaeth
- Incwm
- Amgylchiadau teuluol, sef nifer y plant.
- Statws priodasol
- Addasrwydd tai

- Gwarantwyr, gorfod darparu llawer o arian ymlaen llaw ar gyfer blaendal daliad, rhenti uchel a diffyg sefydlogrwydd (bygythiad troi allan, landlordiaid yn penderfynu rhentu yr eiddo allan).
- Dod o hyd i le sy'n addas ar gyfer preswylio hirdymor - rydw i'n aml wedi rhentu lleoedd a fydd yn gwneud am chwe mis, ond anaml y caf le o ansawdd uchel heb wynebu codiadau rhent yn y dyfodol agos
- Anffafriaeth
- Cost popeth.
- Blaendaliadau rhent.

Atodiad B: Cwestiynau'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 cymhwystra y dylid eu hystyried? Nodwch unrhyw grwpiau nad ydynt wedi'u nodi yn y meini prawf cymhwystra 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?