RHIF YMCHWIL CYMDEITHASOL: 76/2016
DYDDIAD CYHOEDDI: 22 TACHWEDD 2016

Gwerthuso Rhentu Doeth Cymru

Adroddiad Gwerthuso Sylfaenol

Mae’r ddogfen yma hefyd ar gael yn Saesneg.

This document is also available in English.

© Crown Copyright ISBN Digidol 978-1-4734-7791-9

Teitl: Gwerthuso Rhentu Doeth Cymru

Is-deitl: Adroddiad Gwerthuso Sylfaenol

Awdur(on) yr Adroddiad: PACEC

PACEC
Public and Corporate
Economic Consultants

Adroddiad Ymchwil Llawn: Gwerthusiad PACEC (2016) o Rentu Doeth Cymru, Llywodraeth Cymru, Rhif adroddiad Statws Byd-eang (GSR) 76/2016.
Ar gael yn: http://llyw.cymru/statistics-and-research/evaluation-rent-smart-wales/?lang=cy

Barn yr ymchwilydd ac nid o reidrwydd Llywodraeth Cymru yw'r farn a fynegir yn yr adroddiad hwn

Am ragor o wybodaeth, a fyddech cystal â chysylltu â:

Lucie Griffiths
Is-adran Ymchwil Gymdeithasol a Gwybodaeth
Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ
E-bost: lucie.griffiths@cymru.gsi.gov.uk

Cynnwys

1. Cyflwyniad/Cefndir 2
2. Cyd-destun a Rhesymeg 8
3. Proffil Ymatebwyr 18
4. Canfyddiadau Sylfaenol 32
5. Yr Effaith a'r Effaith Ymddangosiadol i'r Dyfodol 66
6. Casgliadau ac Ystyriaethau ar gyfer y Dyfodol 71
7. Yn dilyn rhoi Rhan Rhentu Sector Preifat Deddf Tai (Cymru) 2014) (Rhentu Doeth Cymru) ar waith: Arolwg Asiantaethau Gosod 77
8. Atodiad B: Rhentu Doeth Cymru: Holiadur tenantiaid (sylfaenol) 93
9. Atodiad C: Canllawiau Cyfweliad Arhydol Landlord / Asiantaeth Gosod 101
10. Atodiad D: Canllaw Trafodaeth Arhydol Tenantiaid 103
11. Atodiad E: Canllaw Cyfweld ag Awdurdod Lleol 107
12. Atodiad F: Canllaw Cyfweliad Rhanddeiliad Allweddol 109

1. Cyflwyniad/Cefndir

1.1 Mae PACEC Limited wedi'i benodi gan Lywodraeth Cymru i gynnal gwerthusiad o weithrediad Rhan 1 Deddf Tai (Cymru) 2014 (y Ddeddf) trwy Rentu Doeth Cymru. Adroddiad sylfaenol yw hwn yn ymestyn dros y cyfnod rhwng Tachwedd 2015 a Gorffennaf 2016.

Amcanion Gwerthuso

1.2 Mae Llywodraeth Cymru wedi comisiynu gwerthusiad hydredol dros ddwy-dair blynedd, gan ailadrodd gwaith maes ac adrodd, er mwyn monitro'r effaith y mae gweithredu'r Ddeddf yn ei chael ar ymwybyddiaeth, agweddau, ymddygiad ac arferion landlordiaid, asiantau gosod / rheoli tai, a thenantiaid yn y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru.

1.3 Bydd y gwaith gwerthuso hefyd yn casglu ac yn asesu tystiolaeth yng nghyswllt y broses sy'n ymwneud â gweithredu ac, wrth wneud hyn, bydd hefyd yn rhoi addysg o ran gweithredu'r Ddeddf yn ymarferol. Dyma amcanion y gwerthusiad:

- Gwerthuso gwaith yr awdurdod trwyddedu (Rhentu Doeth Cymru) ac Awdurdodau Lleol wrth iddynt weithredu'r ddeddfwriaeth newydd, gan ystyried y broses newid, yr effeithiau a'r manteision
- Adrodd ar gynnydd yn erbyn prif amcanion y ddeddfwriaeth
- Adnabod, trwy adroddiadau interim, bod angen rhagor o welliant, datblygiadau a chefnogaeth.
- Cael barn yr awdurdod trwyddedu, Awdurdodau Lleol, landlordiaid preifat, asiantau gosod tai a thenantiaid ar weithrediad y ddeddfwriaeth newydd
- Gwerthuso'r effeithiau ar landlordiaid preifat, asiantau gosod tai, Awdurdodau Lleol a thenantiaid.

1.4 Pwrpas yr adroddiad sylfaenol yw adolygu pa mor effeithiol y datblygwyd y prosesau i weithredu'r Ddeddf, lefelau ymwybyddiaeth ac effeithiau ymddangosiadol i'r dyfodol.

Methodoleg

1.5 Defnyddia’r fethodoleg ar gyfer yr adroddiad sylfaenol wybodaeth ansoddol a meintiol a gasglwyd o ddata sylfaenol ac eilaidd a gasglwyd yn ystod y cyfnod rhwng Chwefror 2016 ac Awst 2016. Roedd y cyfnod amser ar gyfer y gwaith ymchwil sylfaenol yn hwy nag y byddid yn ei ddisgwyl yn nodweddiadol oherwydd etholiadau Llywodraeth Cymru a refferendwm yr Undeb Ewropeaidd - adeg pan na ellid cynnal gwaith ymchwil sylfaenol. Roedd y fethodoleg yn cynnwys: gwaith ymchwil desg a dadansoddi data monitro mewnol, arolygon meintiol â landlordiaid / asiantau gosod tai a thenantiaid, ac yna gyfweliadau ansoddol manwl â sampl o ymatebwyr; a chyfweliadau manwl dros y ffôn â chynrychiolwyr Awdurdodau Lleol a rhanddeiliaid allanol allweddol yn cynrychioli landlordiaid a thenantiaid y sector rhentu preifat yng Nghymru. Nodir isod ragor o fanylion ynghylch y camau a gymerwyd i gyflawni’r fethodoleg.

Gwaith Ymchwil Desg

1.6 Adolygu dogfennau eilaidd ynghylch y rhesymeg dros gyflwyno’r Ddeddf, statws marchnad dai'r sector preifat yng Nghymru ac unrhyw ffactorau megis yr economi’n cael effaith ar y Ddeddf. Roedd hyn yn cynnwys adolygiad o:

- Ddata StatsCymru ar lefelau perchenogaeth tai a darparu tai fforddiadwy i ganfod y twf yn nhai’r Sector Rhentu Preifat a’r ddibyniaeth arnynt
- Dogfennau polisi sydd wedi’u cyhoeddi yn manylu’r rhesymeg a’r cyd-destun ar gyfer gwella safonau tai yn y Sector Rhentu Preifat
- Cyhoeddiadau Llywodraeth Cymru / Rhentu Doeth Cymru ar effeithiau bwriadedig y Ddeddf ar landlordiaid, asiantau gosod tai a thenantiaid a’i oblygiadau ar gyfer awdurdodau lleol.

1.7 Adolygiad o ddata cyfansymiol o Rentu Doeth Cymru yng nghyswllt:

- ffigyrau misol ar gyfer nifer o gyfrifon a osodwyd ar y system
- cofrestriadau misol a dderbyniwyd ac a gymeradwywyd
- presenoldeb mewn hyfforddiant misol a’r dadansoddiad
- trwyddedau misol a gymeradwywyd
- nifer galwadau a’r perfformiad
- ceisiadau misol am wasanaeth a dderbyniwyd yn ôl math
- dadansoddiad o ddata’n dangos lle mae cwsmeriaid wedi clywed am Rentu Doeth Cymru.

Gwaith Ymchwil gyda Landlordiaid ac Asiantau Gosod Tai

1.8 Arolwg ar lein meintiol o landlordiaid ac asiantau gosod tai a weinyddwyd fel a ganlyn:

- Rhoddwyd yr arolwg ar arbrawf gyda phum landlord / asiant gosod tai cyn cael ei anfon yn uniongyrchol i saith corff oedd yn cynrychioli landlordiaid ac asiantau gosod tai yng Nghymru (yn gofyn eu bod yn anfon hwn at gysylltiadau eu landlord a'u hasiantau gosod tai) ac yn uniongyrchol i 260 o asiantau gosod tai. Yna cysylltwyd â'r holl gyrff cynrychioladol dros y ffôn i'w hannog i gymryd rhan. At hyn, anfonwyd dolen gofrestru i 61 o asiantau gosod tai yn gwahodd landlordiaid i gymryd rhan. Anfonwyd yr arolwg drwy e-bost i asiantau gosod tai 12 Chwefror 2016 ac at y sampl cychwynnol o landlordiaid 29 Chwefror 2016.
- Dibynnai'r dull gweithredu hwn ar ewyllys da sefydliadau trydydd parti. Ar ôl pythefnos nid oedd wedi creu graddfa'r sampl / y raddfa ymateb ofynnol. O'r herwydd, cytunwyd gyda Llywodraeth Cymru i ddefnyddio'r bas-data 'roedd Rhentu Doeth Cymru'n ei gadw ac sy'n cynnwys cynllun Achredu Landlordiaid Cymru ac eraill er mwyn cyrraedd nifer fawr o landlordiaid ac asiantau gosod. Cydnabyddir bod bias posib wrth weithredu fel hyn[1] fodd bynnag, dyma'r unig ffordd i gyrraedd sampl sylweddol ac ymchwilio i weld a yw'r cynllun yn arwain at newidiadau mewn ymddygiad, y bydd y sampl hwn yn parhau i ganiatáu i'r tîm ei ymchwilio.
- Yn sgil hyn, anfonwyd dolen yr arolwg gan Rentu Doeth Cymru at y rhai hynny ar eu bas-data (oddeutu 9,400 o asiantau gosod tai a landlordiaid) yn ystod 9 / 10 Mawrth 2016. Rhoddwyd y ddolen hefyd ar hafan Rhentu Doeth Cymru ac anfonwyd pyst trydar gan Rentu Doeth Cymru (ar 14 a 18 Mawrth 2016).

1.9 Caeodd yr arolwg o landlordiaid ac asiantau gosod tai 18 Mawrth 2016 wedi iddo gael ei gwblhau gan 783 o landlordiaid (86%, n=662) ac asiantau gosod tai (14%, n=110). Ni wyddys yr union nifer a gymerodd ran yn yr arolwg ac, felly, nid yw'n bosib datgan yr hyder y gelli ei ddangos wrth adrodd ar ganlyniadau[2]. Dylid, felly, nodi nad yw'r sampl yn gynrychioladol o'r holl landlordiaid a'r asiantau gosod tai ac, felly, dylid trin canfyddiadau fel rhai mynegol.

---

[1] Roedd y rhai hynny a dynnwyd o fas-data Rhentu Doeth Cymru'n fwy tebygol o fod eisioes yn ymwybodol o'r cynllun
[2] Defnyddiodd y ddeddfwriaeth ffigurau Cyfrifiad 2011 i amcangyfrif bod yno oddeutu 185,000 o eiddo a 130,000 o landlordiaid yn y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru. Gweler CIH Cymru *"Part 1 Housing (Wales) Act 2014 and Rent Smart Wales"*, 2015 a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru *"Understanding Your Private Rented Sector"* ar gael yn: http://www.wlga.gov.uk/understanding-your-local-private-rented-sector.

1.10 Yn dilyn yr arolwg meintiol, cwblhawyd cyfweliadau manwl â sampl o landlordiaid ac asiantau gosod tai. O sampl o 469 o landlordiaid / asiantau gosod tai a gytunodd i'n tîm ailgysylltu â nhw yn dilyn yr arolwg meintiol, cynhaliwyd cyfweliadau dros y ffôn â 50 o landlordiaid ac asiantau gosod tai yn y Don gyntaf o waith ymchwil i gasglu mwy o wybodaeth fanwl am eu profiad o'r cynllun Rhentu Doeth Cymru hyd yma (h.y. Mawrth 2016), yn benodol, felly, mewn perthynas â chofrestru, trwyddedu, hyfforddi a chyfathrebu. Byddir yn cysylltu â'r un bobl hyn a gyfwelwyd yn ystod tonnau dilynol y gwerthusiad gyda golwg ar gwblhau 25 o gyfweliadau yn y Don olaf, gan ganiatáu ar gyfer cyfraddau gadael.

Gwaith ymchwil gyda Thenantiaid

1.11 Arbrofwyd ag arolwg meintiol dros y ffôn gyda phum tenant a chafodd ei lansio yng Ngorffennaf 2016. Nodwyd sampl defnyddiadwy o 880 o gysylltiadau trwy arolwg cenedlaethol Cymru ar gyfer bas-data ailgysylltu. Galwyd pob cyswllt o leiaf dair gwaith ar adegau gwahanol o'r dydd / wythnos (gan gynnwys galwadau yn ystod yr wythnos, ar benwythnos a chyda'r nos) ac o'r 880 o gysylltiadau, gwrthododd 170 gymryd rhan. Mae dadansoddiad o'r ymatebion fel a ganlyn:

Cyfanswm y Sampl	880
Y Rhai a Wrthododd	170
Rhifau Anghywir / Dim Rhif	441
Dim yn y Sector Rhentu Preifat Mwyach	24
Dim Ateb	81
Sampl a Gyflawnwyd	164

1.12 Cwblhawyd cyfweliadau dros y ffôn gyda 164 o denantiaid, sef cyfradd ymateb o 19%. Unwaith eto, dylid nodi nad oes modd ystyried fod y sampl yn gynrychioladol o denantiaid y sector rhentu preifat yng Nghymru ac, felly, dylid trin canfyddiadau fel rhai mynegol.

1.13 Yn dilyn yr arolwg meintiol gyda thenantiaid, cynhaliwyd cyfweliadau manwl â thenantiaid yn y don gyntaf o waith ymchwil, a dynnwyd o grŵp yr arolwg a nododd eu bod yn fodlon i'n tîm ailgysylltu â nhw. Defnyddiodd y tîm ymchwil waith samplu bwriadus er mwyn sicrhau y caed ymatebion ar draws oedrannau ac ardaloedd.

1.14 Bwriad y cyfweliadau dros y ffôn â thenantiaid oedd casglu gwybodaeth ansoddol fanwl am eu profiad o rentu yn y sector preifat a'u hymwybyddiaeth o'r cynllun Rhentu Doeth Cymru. Fel gyda'r cyfweliadau manwl â landlordiaid ac asiantau gosod tai a ddisgrifir uchod, byddir yn cysylltu unwaith eto â'r bobl hyn gyda golwg ar gwblhau 25 o gyfweliadau yn y Don olaf, gan ganiatáu ar gyfer cyfraddau gadael.

Cyfweliadau ag Awdurdodau Lleol

1.15 Cynhaliwyd cyfweliadau tros y ffôn ag 21 o awdurdodau lleol yn ystod Mawrth a Mai 2016 er mwyn cynorthwyo i ddeall eu disgwyliadau yng nghyswllt effaith debygol y cynllun a chasglu eu barn ar ba gefnogaeth bellach y gellid bod yn ofynnol yn ystod y cyfnod gweithredu.

1.16 Cynhaliwyd cyfweliadau â Swyddogion / Rheolwyr Iechyd yr Amgylchedd, Arweinyddion / Rheolwyr Tai'r Sector Preifat, Swyddogion Gorfodaeth Tai, Swyddogion Datblygu'r Sector Preifat, Iechyd Cyhoeddus Domestig, Rheolwyr Prosiect ar gyfer Gorfodi a Chyflenwi, Rheolwyr Llesiant Cymunedol, Rheolwyr Gwarchod y Cyhoedd a Rheolwyr Gwella Tai.

Cyfweliadau â Rhanddeiliaid Allweddol

1.17 Anfonwyd gwahoddiadau trwy e-bost at 14 o randdeiliaid allweddol y nodwyd y gallant roi persbectif strategol ar y cynllun Rhentu Doeth Cymru o berspectif y landlord / asiant gosod tai, y tenant a'r awdurdod lleol. O'r 14 y cysylltwyd â nhw, cytunodd saith i gymryd rhan mewn cyfweliad dros y ffôn yn ystod Mawrth a Mai / Gorffennaf 2016[3]:

- Rhentu Doeth Cymru
- Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
- Shelter Cymru
- Cymdeithas Landlordiaid Preswyl
- Urdd y Landlordiaid Preswyl
- Cynllun Gosod Tai Cymeradwy Cenedlaethol
- Tenantiaid Cymru.

[3] Noder y ceiswyd sawl gwaith i gysylltu â rhanddeiliaid allanol eraill, gan gynnwys yr Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus, y gwahoddwyd ef o leiaf dair gwaith i gymryd rhan yn y gwaith ymchwil trwy e-bost a thros y ffôn; ni chafwyd ymateb.

1.18 **A fyddech cystal â nodi, fel yr amlinellir uchod, y cynhaliwyd yr holl waith maes ar gyfer y prosiect rhwng Mawrth a Gorffennaf 2016 ac mae data monitro Rhentu Doeth Cymru a drafodwyd yn yr adroddiad hwn yn cynnwys y cyfnod hyd at Orffennaf 2016. Mae data mwy cyfredol Rhentu Doeth Cymru (ar nifer o gofrestriadau, trwyddedau ac ati) bellach ar gael.**

Cynnwys yr adroddiad

1.19 Gosodir gweddill yr adroddiad dan y penawdau a ganlyn:

- Adran 2: Cyd-destun a rhesymeg
- Adran 3: Proffil Ymatebwyr
- Adran 4: Canfyddiadau Sylfaenol
- Adran 5: Casgliadau ac ystyriaethau ar gyfer y Dyfodol

2. Cyd-destun a Rhesymeg

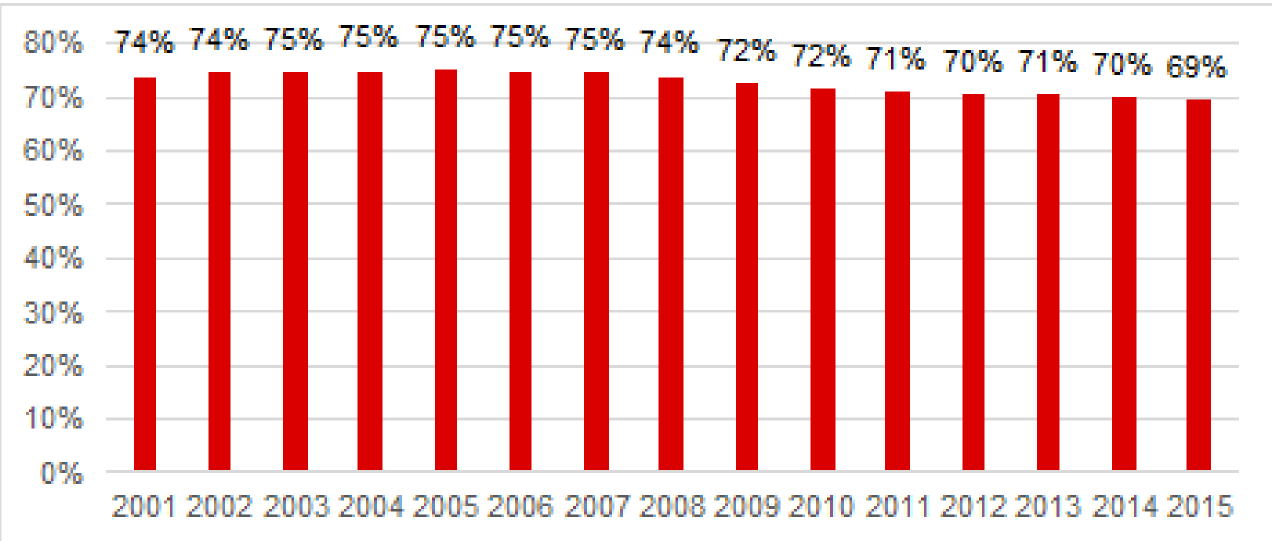
2.1 Yn yr adran hon ceir y cefndir i Ddeddf Tai (Cymru) (2014) er mwyn rhoi cyd-destun a rhesymeg ar gyfer ei hamcanion ac er mwyn disgrifio sefyllfa sylfaenol y Sector Rhentu Preifat cyn y gweithredwyd y Ddeddf[4].

Twf yn Nhai'r Sector Rhentu Preifat a'r Ddibyniaeth arnynt

2.2 Mae ffactorau megis mwy o alw a chyflenwi wedi cyfrannu at dwf y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru yn y blynyddoedd diweddar. Yn ôl Llywodraeth Cymru, mae'r sector bellach yn cynnwys oddeutu 14% o'r tai yng Nghymru, sy'n golygu fod cymaint o bobl yn rhentu'n breifat ag ydynt yn rhentu gan landlordiaid cymdeithasol[5].

2.3 Mae lefelau perchen-ddeiliadaeth yng Nghymru wedi syrthio i lai na 70% yn 2015 o uchafbwynt o 75% yn 2005 fel y gwelir yn Ffigwr 2.1[6].

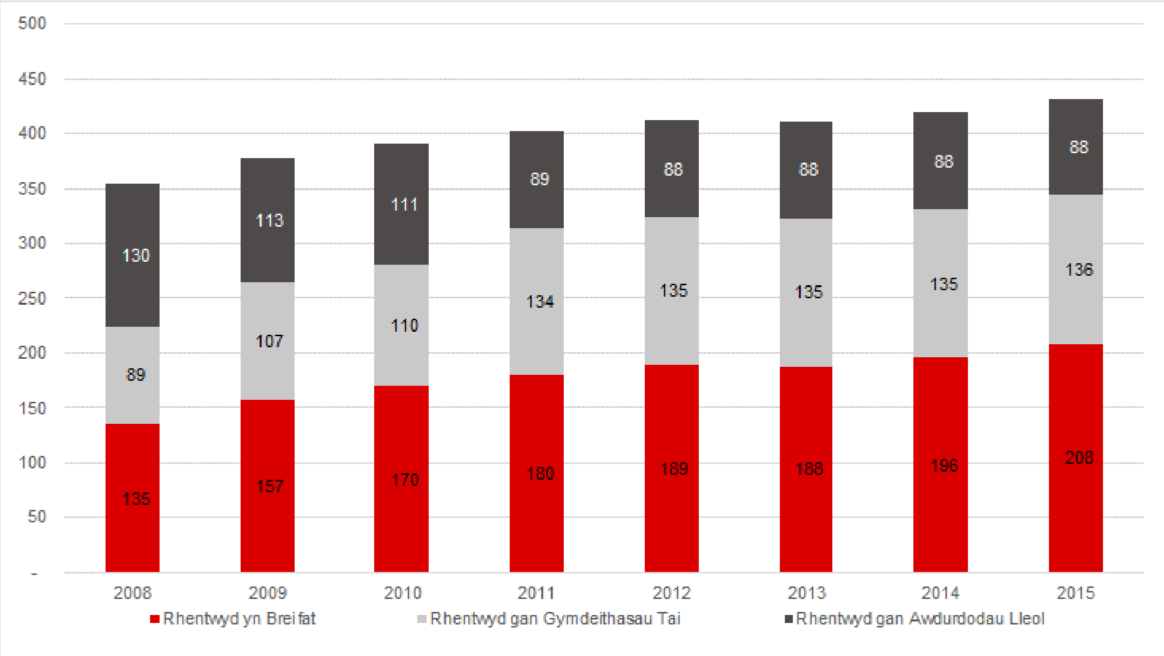
Ffigwr 2.1: Lefel Perchenogaeth Tai yng Nghymru 2001 - 2015



[4] Noder bod cyfyngiadau i'r data ar y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru sy'n cyfyngu'r gallu i amcangyfrif gwir raddfa landlordiaeth breifat.
[5] Llywodraeth Cymru: http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/housing-supply/renting/privately/?lang=cy
[6] Yr Adran dros Gymunedau a Llywodraeth Leol / Tablau byw StatsCymru (2015) ar stoc dai https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-dwelling-stock-including-vacants

2.4 Er 2008, mae nifer yr eiddo ar rent preifat yng Nghymru wedi cynyddu'n gyson, o 157,000 yn 2008 i fyny i 208,000 yn 2014-15, fel y dangosir yn Ffigwr 2.2.

Ffigwr 2.2 Stoc dai yn ôl deiliadaeth (2008 – 2015)



Ffynhonnell: Tablau byw ar stoc dai, StatsCymru 2015

2.5 Yn ogystal, mae'r galw am dai fforddiadwy'n drech na'r cyflenwad yng Nghymru. Roedd yn Rhaglen Lywodraethu 2014[7] yr ymrwymiad i gefnogi gwaith datblygu 10,000 o dai fforddiadwy ychwanegol yng nghwrs tymor y Cynulliad blaenorol ac amcan allweddol y Rhaglen Lywodraethu yw "cynyddu cyflenwad a dewis trwy gynorthwyo pobl i gael hyd i gartref sy'n cyd-fynd â'u hamgylchiadau unigol nhw". Yn 2014-15, darparodd Awdurdodau Lleol 2,416 o unedau tai fforddiadwy ar draws Cymru: mae hyn yn gynnydd o ddeunaw y cant o gymharu â ffigwr 2013-14 o 2,042[8] (ac mae'n 85% o darged Llywodraeth Cymru o 2,829).

2.6 O ran cyflenwi, mae lefelau perchenogaeth ac, felly, brisiau tai wedi codi oherwydd atyniad eiddo i'w fuddsoddi a'r ffaith bod morgeisi prynu i osod ar gael, tra bod y sector tai cymdeithasol wedi methu cadw i fyny gyda'r galw. O ganlyniad, mae'r sector rhentu preifat yng Nghymru wedi chwyddo yn y blynyddoedd diweddar ac mae, felly, yn gwneud cyfraniad mwyfwy pwysig i gwrdd â'r angen am dai[9].

[7] Adroddiad Crynhoi Rhaglen Lywodraethu Llywodraeth Cymru (2015)
[8] StatsCymru (January 2016) Darparu tai fforddiadwy gan yr holl ddarparwyr, yn ôl lleoliad
[9] CIH Cymru (2013) *"The Private Rented Sector in Wales"*, ac wedyn Bentley, D., (2015) *"The Future of Private Renting"*, Civitas, 2015

Y Rhesymeg a'r Cyd-destun ar gyfer Gwella Safonau Tai

2.7 Fodd bynnag, mae gwaith ymchwil ar draws y Deyrnas Unedig wedi amlygu fod safonau rheoli a llety yn y sector rhentu preifat yn amrywio'n sylweddol, er enghraifft:

"…ceir meysydd twf lle mae crynodiadau o ddiweithdra, incwm isel a thai o ansawdd gwael";[10]

"Mae gennym obsesiwn gyda chyflenwi ond mae ansawdd y stoc yn broblem";[11]

"Ar y rhan fwyaf o fesuriadau o ansawdd, mae'r sector tai preifat yn perfformio'n waeth na phortffolios awdurdodau lleol a chymdeithasau . Os yw ansawdd nifer o'n hardaloedd am wella, mae'n hanfodol codi safonau eiddo ar rent mewn perchenogaeth breifat"[12].

2.8 Daw gwreiddiau'r bwriad i gyflwyno rheoliadau i'r Sector Rhentu Preifat o arolwg Rugg o'r Sector Rhentu Preifat yn Lloegr yn 2008. Awgrymai'r arolwg y gall Llywodraethau gymryd camau i ymdrin â materion o gyflwr eiddo gwael, rheolaeth wael ac ansicrwydd deiliadaeth [13].

2.9 Cydnabu Llywodraeth Cymru y byddai rhai agweddau o egwyddorion yr adolygiad yr un mor berthnasol i Gymru a gwelodd fanteision mewn cyflwyno a gweithredu nifer o gynigion yr Adran dros Gymunedau a Llywodraeth Leol ar y cyd gyda Lloegr. O'r herwydd ymgynghorodd Llywodraeth Cymru ynghylch y cynigion hyn yn Chwefror 2012 a chael cefnogaeth gyffredinol i'r egwyddor ar gyfer gwella safonau yn y sector rhentu preifat [14].

---

[10] Sefydliad Polisi Cyhoeddus Cymru (2015) "The Potential Role of the Private Rented Sector"

[11] Pwyllgor Dethol Tŷ'r Cyffredin (2013) – Y Sector Rhentu Preifat

[12] Y Sefydliad Ymchwil Polisi Cyhoeddus (2014) Back to Rising Damp – Addressing Housing Quality in the Private Rented Sector

[13] Rugg, Julie and Rhodes, David (2008) The private rented sector: its contribution and potential

[14] Llywodraeth Cymru: http://gov.wales/consultations/housing-and-regeneration/proposalprivaterentsector/?lang=cy

2.10 Lansiodd Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant Cynulliad Cenedlaethol Cymru ymchwiliad i edrych ar safonau yn y sector rhentu preifat yn Hydref 2010. Gwnaeth yr adroddiad a gyhoeddwyd yn Chwefror 2011 "Gwneud y Mwyaf o'r Sector Rhentu Preifat yng Nghymru" nifer o argymhellion i Lywodraeth Cymru gynorthwyo i reoleiddio'r sector, gan gynnwys bod Llywodraeth Cymru'n:[15]

1. Mynd ati'n frwd i geisio hyrwyddo delwedd gyhoeddus gadarnhaol o'r sector rhentu preifat fel deiliadaeth o ddewis yng Nghymru
2. Hyrwyddo gwaith gan Awdurdodau Lleol o ddatblygu a defnyddio cynlluniau Asiantaethau Gosod Tai Cymdeithasol a Chynlluniau Prydlesu Preifat
3. Cynhyrchu strategaeth benodol ar gyfer gwneud y mwyaf o'r sector rhentu preifat yng Nghymru
4. Parhau i hyrwyddo cynllun Achredu Landlordiaid Cymru, gan weithio gyda chyrff a ariennir yn gyhoeddus a chyrff sy'n cynrychioli diddordebau landlordiaid a thenantiaid i rannu a datblygu dealltwriaeth a chymelliadau i landlordiaid gael eu hachredu
5. Ymchwilio i effeithlonrwydd a dichonolrwydd posib cynllun trwyddedu neu gofrestru gorfodol ar gyfer holl reolwyr llety'r sector rhentu preifat (gan gynnwys landlordiaid) yng Nghymru
6. Cymryd camau deddfwriaethol priodol fel bod modd cyflwyno gwaith rheoli asiantau gosod tai'n statudol yng Nghymru
7. Annog Awdurdodau Lleol i barhau i wella cydlyniad strategol ymgysylltiad eu gwahanol adrannol â'r sector rhentu preifat
8. Gweithio gydag Awdurdodau Lleol i ddatblygu ffyrdd o gynyddu gwybodaeth tenantiaid am eu hawliau cyfreithiol
9. Gweithio gydag Awdurdodau Lleol i ddatblygu a rhannu rhagor o arweiniad ar ddod â thai gweigion yn ôl i ddefnydd, yn cynnwys darparu enghreifftiau o arfer da a monitro canlyniadau'r cyfryw arweiniad, ac
10. Edrych ar y posibilrwydd o ddatblygu cronfa wedi'i chlustnodi, o le gall Awdurdodau Lleol neilltuo grantiau neu fenthyciadau ailgylchadwy i landlordiaid a datblygwyr eiddo, gyda'r bwriad o wella eiddo gwag, gan eu hailgylchu'n ôl i ddefnydd ar gyfer eu rhentu i deuluoedd bregus.

[15] Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2011) Gwneud y Mwyaf o'r Sector Rhentu yng Nghymru.

2.11 Roedd gan Gymru eisoes gynllun Achredu Landlordiaid Cymru gwirfoddol yn ei le a weithredwyd gan Gyngor Caerdydd ar ran yr holl Awdurdodau Lleol yng Nghymru. Canfu gwaith ymchwil ar bersbectif landlordiaid ac asiantau ar achredu landlordiaid yng Nghymru fod gan gynllun Achredu Landlordiaid Cymru effeithiau cadarnhaol ar safonau ac arferion nifer o landlordiaid ac asiantau[16]. Fodd bynnag, yn y cyfnod hwn. nododd nad oedd cefnogaeth sylweddol i gofrestru ac achredu gorfodol arfaethedig yng Nghymru ac roedd ansicrwydd sylweddol yma ac acw ynghylch cyflwyno rheoliad cyfreithiol yn y sector rhentu preifat a gwrthwynebiad iddo.

Darpariaethau ynghylch y Sector Rhentu Preifat yn Neddf Tai (Cymru) 2014

2.12 Cyflwynwyd Deddf Tai (Cymru) 2014 er mwyn gwella cyflenwad, ansawdd a safonau tai yng Nghymru. Dyma flaenoriaethau'r ddeddf tai:

- Mwy o gartrefi
- Cartrefi o ansawdd gwell
- Gwasanaethau gwell mewn perthynas â thai [17].

[16] Jones, Gary Allan (2015) "Perspectives of landlords and agents on landlord accreditation in Wales", International Journal of Housing Markets and Analysis, Cyfrol. 8 Rhifyn: 2, tudalennau.223 - 238

[17] Llywodraeth Cymru: http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/legislation/housing-act/?lang=cy

2.13 Mae wyth elfen i Ddeddf Tai (Cymru) 2014 yn ymestyn dros ystod o faterion yn cynnwys digartrefedd, safonau ar gyfer tai cymdeithasol a chyllid ymhlith eraill. Mae rhan 1 y Ddeddf yn ymwneud yn benodol â “Rheoleiddio Tai Rhentu Preifat” ac ar hwn y canolbwyntia’r gwerthusiad hwn.

2.14 Yn sgil y Ddeddf, mae Llywodraeth Cymru wedi dylunio a gweithredu’r cynllun Rhentu Doeth Cymru. Cynllun Rhentu Doeth Cymru yw’r enw brand ar gyfer y gofynion cofrestru a thrwyddedu newydd dan Ran 1 Deddf Tai 2014 ac fe'i lansiwyd 23 Tachwedd 2015. O’r dyddiad hwnnw ymlaen. Roedd modd i landlordiaid y mae angen iddynt fod yn drwyddedig allu cofrestru a gwneud cais am drwydded. Mae’r cynllun wedi caniatáu 12 mis iddynt gwrdd â’r gofynion newydd [18].

2.15 At ei gilydd, mae’r Ddeddf *“yn anelu at wella cyflenwad, ansawdd a safonau tai yng Nghymru ”*[19] *.* Diffiniwyd ei phwrpas fel *cyflwyno gwelliannau sylweddol ar draws y sector tai i sicrhau bod gan bobl fynediad at gartref digonol a fforddiadwy a gwasanaeth gwell mewn perthynas â thai* [20]

2.16 Mae Rhan 1 y Ddeddf yn ymwneud yn bennaf ag ansawdd a safonau yn y sector rhentu preifat a’i bwriad yw cyflawni: *“Gwell safonau a rheolaeth yn y sector rhentu preifat trwy gyflwyno cynllun cofrestru a thrwyddedu gorfodol”.*[21]

---

[18] Llywodraeth Cymru: http://gov.wales/about/cabinet/cabinetstatements/2015/rentsmartstartdate/?lang=en

[19] Llywodraeth Cymru: http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/legislation/housing-act/?lang=en

[20] Llywodraeth Cymru: http://www.assembly.wales/Laid%20Documents/PRI-LD9558-EM%20-%20Housing%20(Wales)%20Bill%20-%20EXPLANATORY%20MEMORANDUM-18112013-251741/pri-ld9558-em-e-English.pdf

[21] Llywodraeth Cymru: http://gov.wales/legislation/programme/assemblybills/housing/?lang=cy

2.17 Amlygodd Lesley Griffiths, y Gweinidog dros Gymunedau a Threchu Tlodi fanteision disgwyliedig y Ddeddf i denantiaid yn y datganiad a ganlyn:

> "Bydd Rhentu Doeth Cymru yn gwella delwedd y sector rhentu preifat, sy'n dod yn gynyddol bwysig i lawer o safbwynt dewisiadau tai. Bydd o fudd i'r rhai sy'n rhentu eu cartref yn y sector a hefyd yn gwella arferion landlordiaid ac asiantau ac yn helpu i fynd i'r afael â'r landlordiaid gwael sy'n rhoi enw drwg i'r sector". 22

Beth mae rhentu Doeth Cymru'n ei olygu i Landlordiaid

2.18 Bydd y rheoliadau newydd ar gyfer cofrestru a thrwyddedu landlordiaid yn y sector rhentu preifat yn cynnwys hyfforddiant ar gyfer landlordiaid ac asiantau sy'n gosod a rheoli eiddo yng Nghymru[23]

2.19 Gyda chyflwyno'r ddeddfwriaeth newydd hon, rhaid i landlordiaid ac asiantau gydymffurfio a chofrestru a thrwyddedu trwy Rentu Doeth Cymru. Bydd hyn yn golygu:

- Bod rhaid i'r holl landlordiaid preifat sydd ag eiddo ar rent yng Nghymru gofrestru eu hunain a chyfeiriadau eu heiddo ar rent yng Nghymru. Mae hyn yn ofyn cyfreithiol ar wahân i drwyddedu. Bwriad y system gofrestru yw rhoi gwybodaeth hanfodol am y sector rhentu preifat nad yw wedi bod ar gael o'r blaen a bydd rhaid talu ffi gofrestru. Bydd y cofrestriad yn ddilys am bum mlynedd; wedi'r dyddiad hwn rhaid ei adnewyddu a thalu ffi bellach. Mae hi hefyd yn ofynnol i'r sawl a gofrestrir roi gwybod i'r awdurdod pe bai ei fanylion cyswllt neu ei amgylchiadau personol yn newid fel bod y wybodaeth ar y gofrestr yn gyfredol [24]
- Y gall yr holl landlordiaid ac asiantau, lle bynnag y gweithredant, gysylltu ag un corff (Rhentu'n Ddoeth Cymru) i gofrestru a chael trwydded.
- Er mwyn i'r awdurdod trwyddedu ganiatáu trwydded, rhaid i'r ymgeisydd gael ei ystyried yn 'addas ac yn briodol' (fel y'i diffinnir yn rhan 20 y Ddeddf) ac wedi cael hyfforddiant priodol. Bydd rhaid talu ffi am y drwydded. Bydd y drwydded yn ddilys am bum mlynedd; wedi'r dyddiad hwn rhaid ei hadnewyddu a thalu ffi bellach. [25]

---

[22] Llywodraeth Cymru: http://gov.wales/about/cabinet/cabinetstatements/2015/rentsmartstartdate/?lang=cy
[23] Llywodraeth Cymru: http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/housing-supply/renting/privately/?lang=cy
[24] Llywodraeth Cymru: http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/housing-supply/renting/privately/landlord-and-agent-registration/?lang=cy
[25] Rhentu Doeth Cymru: https://www.rentsmart.gov.wales/Uploads/Downloads/00/00/00/14/DownloadFileEN_FILE/RENT-SMART-WALES-FEE-POLICY-2015.pdf

- Bwriad trwyddedu yw gwella safonau rheoli trwy sicrhau fod landlordiaid ac asiantau gosod tai'n ymwybodol o'u cyfrifoldebau
- Gyda'r gwasanaeth Rhentu Doeth Cymru, bydd modd i landlordiaid ac asiantau gwblhau un broses, talu un ffi a chael rhif cofrestru a rhif trwyddedu a gaiff eu cydnabod ledled Cymru
- Sicrhau fod landlordiaid ac asiantau sy'n gwneud tasgau gosod tai a rheoli wedi'u hyfforddi'n dda ac yn gweithredu Côd Ymarfer sydd â'r bwriad o gyflawni eiddo a reolir yn well yn y sector preifat a fydd, yn ei dro, yn gwella safonau [26]
- Cynigir hyfforddiant trwyddedu trwy Rentu'n Ddoeth Cymru neu drwy gyrsiau hyfforddi cydnabyddedig Rhentu Doeth Cymru a roddir gan ddarparwyr hyfforddi cydnabyddedig eraill.[27] Bydd hyn yn rhoi i landlordiaid ac asiantau wybodaeth berthnasol, gyfredol a chyfleoedd datblygu proffesiynol er mwyn rheoli'n llwyddiannus denantiaethau o fewn y gyfraith a llety rhent mewn cyflwr da. Dan Reoliad 4 Rheoliad Rheoleiddio Tai Rhentir Preifat (Gofynion Hyfforddi) (Cymru) 2015, rhaid i'r Awdurdod Trwyddedu nodi'n benodol ofynion mewn perthynas â hyfforddiant. Wrth bennu ceisiadau am gymeradwyaeth, bydd yr awdurdod trwyddedu'n asesu p'run a yw cwrs yn cwrdd â gofynion sylfaenol y cynnwys [28&29]
- Os bydd deilydd trwydded yn methu cydymffurfio ag unrhyw amod o'i drwydded, neu ddim yn 'addas ac yn briodol' mwyach, yna mae modd dirymu ei drwydded. Mae hyn yn weithred ddifrifol gan ei fod yn golygu nad oes modd i'r person gynnal unrhyw weithgareddau gosod tai neu reoli mwyach mewn unrhyw eiddo ar rent yng Nghymru. Yn lle hynny, rhaid iddo gyfarwyddo asiant trwyddedig i weithredu ar ei ran yn yr holl eiddo ar rent.[30]

---

[26] http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/legislation/housing-act/specific-elements/private-rented-housing/?lang=cy

[27] Datgan Rheoliad 3 Rheoliad RheoleiddioTai Rhent Preifat (Gofynion Hyfforddi) (Cymru) 2015, y dylai unrhyw hyfforddiant Rhentu Doeth Cymru gael ei roi gan ddarparwr hyfforddi a awdurdodwyd gan yr Awdurdod Trwyddedu

[28] Llywodraeth Cymru: http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/housing-supply/renting/privately/landlord-and-agent-registration/?lang=cy

[29] Rhentu Doeth Cymru: https://www.rentsmart.gov.wales/en/training/

[30] Rhentu Doeth Cymru: https://www.rentsmart.gov.wales/en/landlord/landlord-licensing/

Yr hyn y mae Rhentu Doeth Cymru'n ei olygu i Denantiaid

2.20 Mae Rhentu Doeth Cymru wedi datblygu canllaw ar gyfer tenantiaid o'r enw "Cartref yn y Sector Rhentu Preifat " sydd ar gael ar wefan Rhentu Doeth Cymru i gynorthwyo tenantiaid i ddeall eu cyfrifoldebau a'u hawliau pan fyddant yn rhentu'n breifat.

2.21 Yn sgil y ddeddf, gall tenantiaid ofyn i'r darpar landlord a ydyw wedi'i drwyddedu pan fyddant yn edrych ar eiddo a gallant wirio a yw'r landlord wedi'i drwyddedu, neu fod yr eiddo y dymunant ei rentu wedi'i restru trwy'r gwiriad ar lein ar y wefan: www.rentsmart.gov.wales .

2.22 Bwriad y rheoliadau newydd ar gyfer cofrestru a thrwyddedu landlordiaid yn y sector rhentu preifat yw gwneud tenantiaid yn fwy ymwybodol o'u hawliau a'u cyfrifoldebau. Datgan y canllaw bod rhaid iddynt:

- Dalu eu rhent ar amser neu gallent golli eu cartref oherwydd iddynt dorri eu cytundeb tenantiaeth
- Edrych ar ôl yr eiddo (gan gynnwys yr ardd) a chael caniatâd y landlord cyn ceisio gwneud gwaith atgyweirio neu addurno
- Bod yn ystyrlon wrth y cymdogion neu gallant gael eu taflu allan am ymddygiad gwrthgymdeithasol, megis chwarae cerddoriaeth yn uchel iawn, a allai achosi niwsans
- Beidio â chymryd lletywr neu isosod heb ofyn caniatâd eu landlord.[31]

2.23 Rhydd y canllaw hefyd wybodaeth yng nghyswllt iechyd a diogelwch yn y cartref er lles y tenantiaid, gan gynnwys arweiniad sy'n datgan y dylai tenantiaid:

- Sicrhau eu bod yn gwybod sut i weithredu'r bwyler a pheiriannau eraill a gwybod lle mae'r stopfalf, y blwch ffiwsiau ac unrhyw fesuryddion
- Profi'r larymau mwg a'r synhwyrydd monocsid carbon o leiaf unwaith y mis
- Rhoi gwybod i'r landlord neu'r asiant am unrhyw waith atgyweirio neu gynnal a chadw sydd ei angen.

[31] Rhentu Doeth Cymru: https://www.rentsmart.gov.wales/Uploads/Downloads/00/00/00/02/DownloadFileEN_FILE/RSW-Tenant-s-Guide.pdf

2.24 Bwriad canllaw Rhentu Doeth Cymru i denantiaid hefyd yw gwneud tenantiaid yn ymwybodol o'u ***hawliau*** a rhoi gwybod iddynt y dylai eu landlordiaid:

- Gynnal a chadw strwythur yr eiddo a'r tu allan iddo
- Ymdrin ag unrhyw broblemau gyda'r cyflenwadau dŵr/carthffosiaeth, trydan a nwy
- Cynnal mewn cyflwr da unrhyw beiriannau a dodrefn y maent wedi'u cyflenwi
- Gwneud y gwaith atgyweirio mae landlordiaid yn gyfrifol am ei wneud
- Trefnu gwiriad diogelwch nwy blynyddol gan beiriannydd diogelwch nwy cymwys
- Rhoi o leiaf 24 awr o rybudd cyn ymweld os bydd angen iddynt gael mynediad i'ch cartref
- Bod wedi cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru a bod â thrwydded bersonol ac eiddo os oes rhaid.[32]

Goblygiadau i'r Awdurdodau Lleol

2.25 Dan Ddeddf Tai 2004 gall Awdurdodau Lleol asesu cyflwr tai a gwaith gwella yn y sector rhentu preifat. Bydd y Ddeddf newydd yn ychwanegol at y swyddogaethau rheoleiddiol sydd gan Awdurdodau Lleol eisoes yn y sector rhentu preifat a'i bwriad yw bod â nifer o oblygiadau i Awdurdodau Lleol, gan gynnwys darparu:

- Mwy o wybodaeth ar landlordiaid i gynorthwyo gydag ymyrraeth strategol a rhannu gwybodaeth
- Darlun cyffredinol o leoliad llety rhent, fydd yn caniatáu iddynt rannu gwybodaeth ac, os bydd rhaid, ymyrryd yn strategol mewn materion fel bo rhaid
- Cofrestr gyfredol o fanylion landlordiaid
- Pwerau gorfodi i Awdurdodau Lleol flwyddyn wedi i'r Ddeddf ddod i rym.[33]

[32] Rhentu Doeth Cymru: https://www.rentsmart.gov.wales/Uploads/Downloads/00/00/00/02/DownloadFileEN_FILE/RSW-Tenant-s-Guide.pdf

[33] Llywodraeth Cymru (2015) Cwestiynau a ofynnir yn aml am Rentu Doeth Cymru a'r ddeddfwriaeth newydd ar gyfer landlordiaid ac asiantaethau'r sector preifat

3. Proffil Ymatebwyr

3.1 Yn yr adran hon cyflwynir proffil ymatebwyr i'r arolwg o landlordiaid ac asiantau gosod tai a anfonwyd ym Mawrth 2016 a'r arolwg o denantiaid a gyflwynwyd yn Awst 2016.

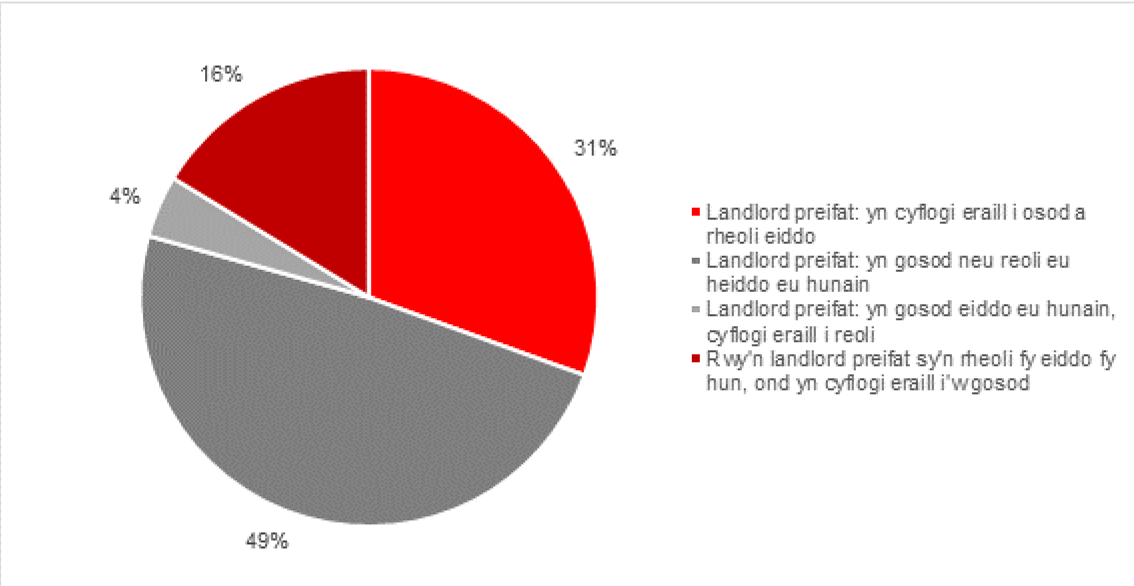
Ymatebwyr i'r arolwg o Landlordiaid ac Asiantau Gosod Tai

3.2 Daeth cyfanswm o 772 o ymatebion i law[34] gan gyfuniad o asiantau gosod a rheoli tai, a landlordiaid preifat yr oedd y graddau yr oeddynt yn ymwneud â gosod a rheoli eu heiddo'n amrywio.

3.3 Roedd wyth deg chwech y cant o'r ymatebwyr yn landlordiaid preifat (n=662) ac un deg pedwar y cant (ohonynt n=110) yn asiantau gosod tai a/neu asiantau rheoli.

3.4 Fel y dangosir yn Ffigwr 3.1, mae'r rhan fwyaf o'r ymatebwyr sy'n ymateb i'r arolwg yn gosod ac yn rheoli eu heiddo eu hunain (49% o landlordiaid a ymatebodd, n=323). Mae tri deg un y cant o landlordiaid a ymatebodd yn cyflogi eraill i osod a rheoli eu heiddo (n=202). Landlordiaid preifat sy'n cyflogi eraill i un ai reoli neu osod eu heiddo yw'r 20% sy'n weddill.

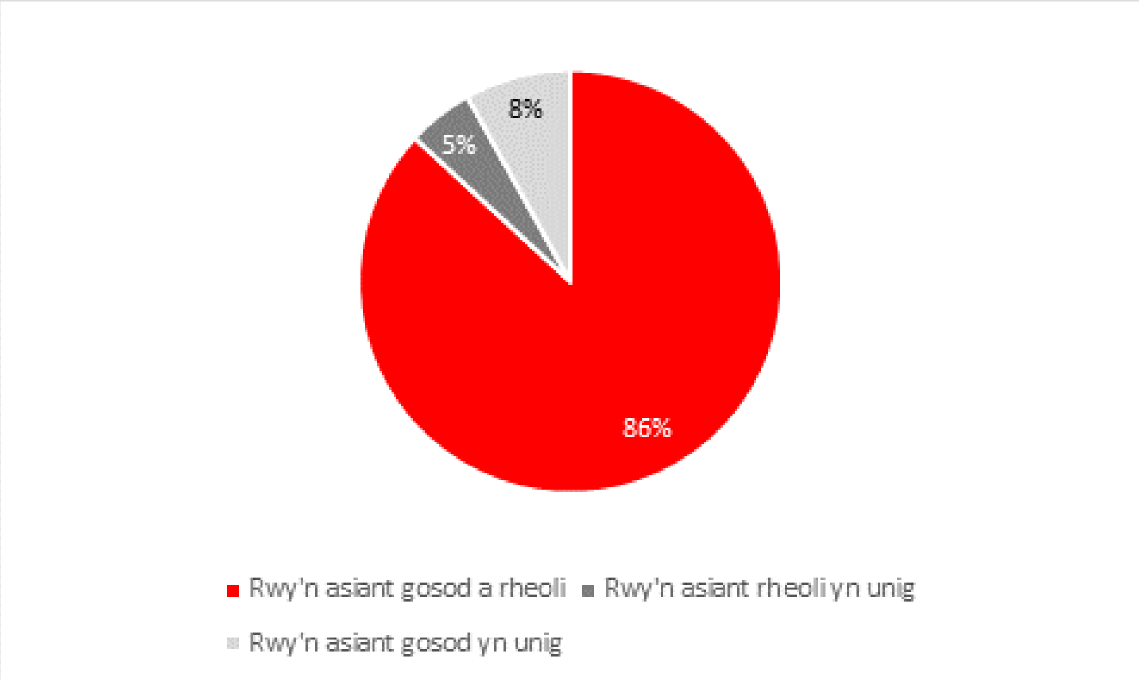
Ffigwr 3.1: Pa un o'r proffiliau a ganlyn sy'n disgrifio'ch rôl orau? (Landlordiaid)



[34] Anfonwyd yr arolwg yn uniongyrchol i saith corff sy'n cynrychioli landlordiaid ac asiantau gosod yng Nghymru ac yn uniongyrchol i 260 o asiantau gosod tai. Yna cysylltwyd â'r holl gyrff ymbarél dros y ffôn i'w hannog i gymryd rhan. Anfonwyd hefyd ddolen gofrestru i 61 o asiantau gosod tai yn gwahodd landlordiaid i gymryd rhan. Yn hwyrach ymlaen anfonwyd yr arolwg i oddeutu 9,400 o asiantau gosod tai a landlordiaid a gofrestrir ar fas-ddata Rhentu Doeth Cymru. Er na wyddys union nifer y bobl a gymerodd ran yn yr arolwg, mae amcangyfrif credadwy o oddeutu 10,000 o gysylltiadau'n lwfans gwall o 3%.

3.5 Fel y dangosir yn Ffigwr 3.2, o'r 110 o asiantau gosod a/neu reoli tai a ymatebodd i'r arolwg, mae'r mwyafrif llethol yn asiantau gosod a rheoli tai (86%, n=95) ac mae gan nifer fechan (14%, n=15) un ai rôl gosod neu reoli, ond nid y ddwy.

Ffigwr 3.2: Pa un o'r proffiliau a ganlyn sy'n disgrifio'ch rôl orau? (Asiantau)

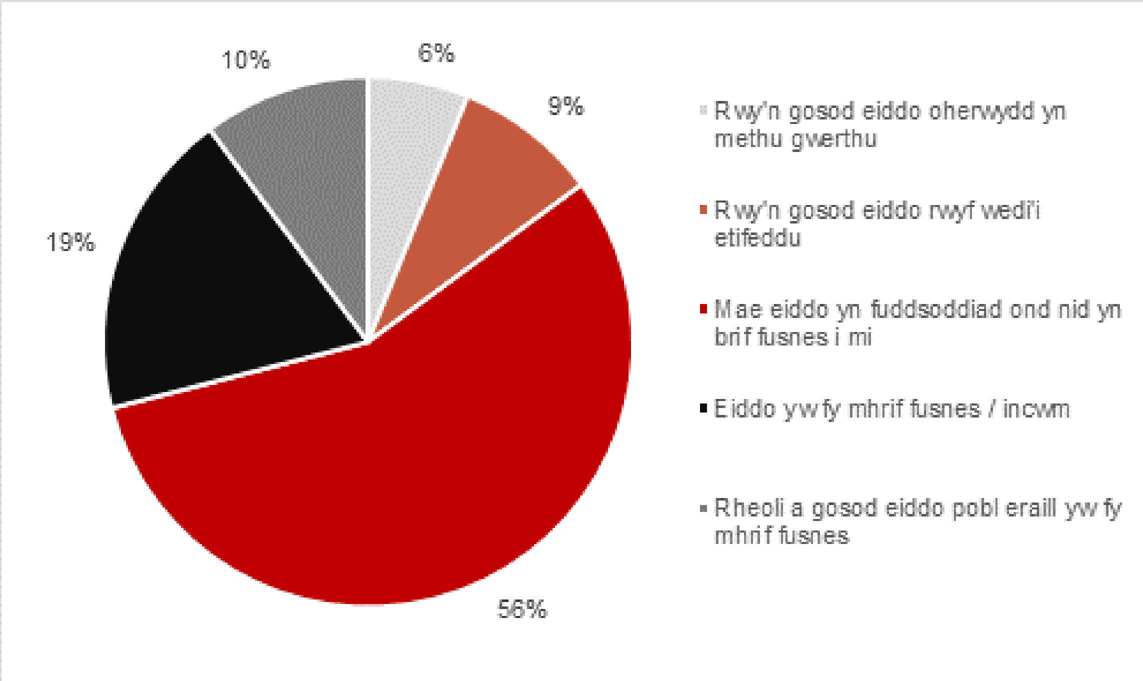


Yr ymwneud mewn Eiddo

3.6 Gofynnwyd i ymatebwyr am eu hymwneud yn y sector rhentu preifat, gan gynnwys p'run ai eu prif incwm neu fusnes, ffurf ar fuddsoddiad ydoedd ynteu oeddynt yn ymwneud â'r eiddo am ryw reswm arall, megis methu gwerthu.

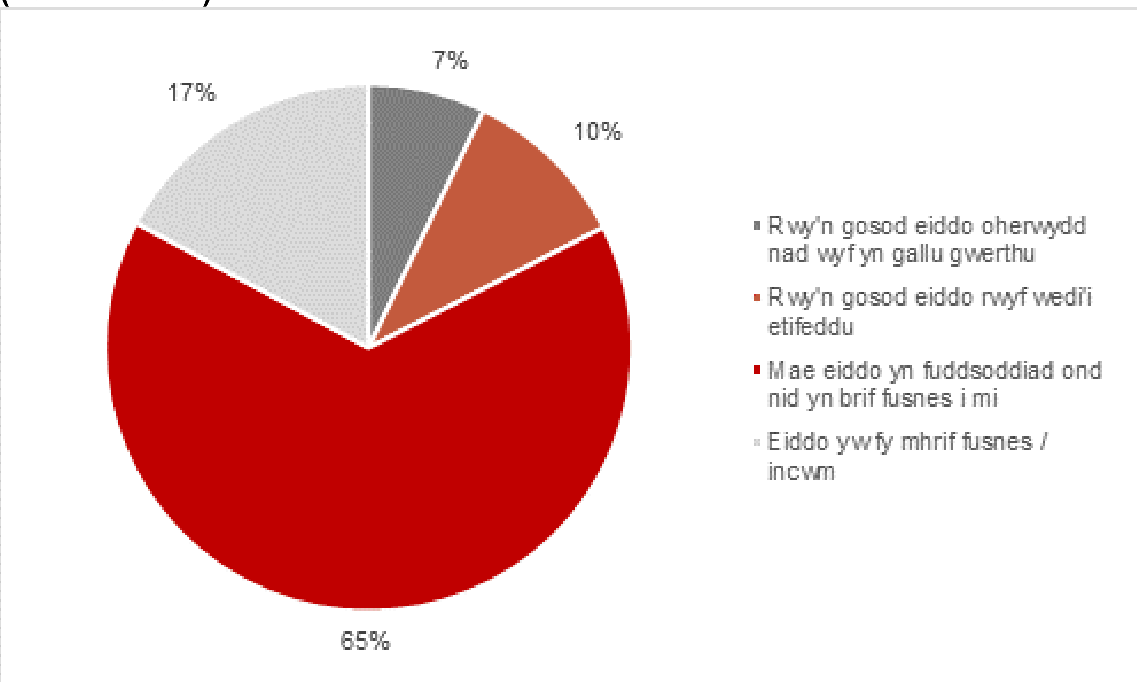
3.7 I'r rhan fwyaf o ymatebwyr, mae eiddo'n fuddsoddiad ond nid eu prif fusnes neu incwm (56%, n=429). Roedd ychydig dan 20% o ymatebwyr yn ystyried yr eiddo fel eu prif fusnes neu ffynhonnell o incwm (n=144). Dywedodd deg y cant mai eu prif fusnes oedd rheoli a gosod tai eiddo pobl eraill (n=78).

Ffigwr 3.3: Pa un o'r isod sy'n disgrifio orau eich ymwneud mewn eiddo? (Yr holl ymatebwyr)



3.8 Fel y dangosir yn Ffigwr 3.4, nododd y rhan fwyaf o'r landlordiaid a ymatebodd i'r arolwg (65%, n=427) mai buddsoddiad oedd yr eiddo ond nid eu prif fusnes. Nododd ychydig dan 20% (n=112) mai eiddo oedd eu prif fusnes. Nododd canran debyg o ymatebwyr (17%, n=114) eu bod yn landlordiaid oherwydd eu bod un ai wedi etifeddu eiddo neu eu bod yn methu ei werthu, landlordiaid 'damweiniol'.

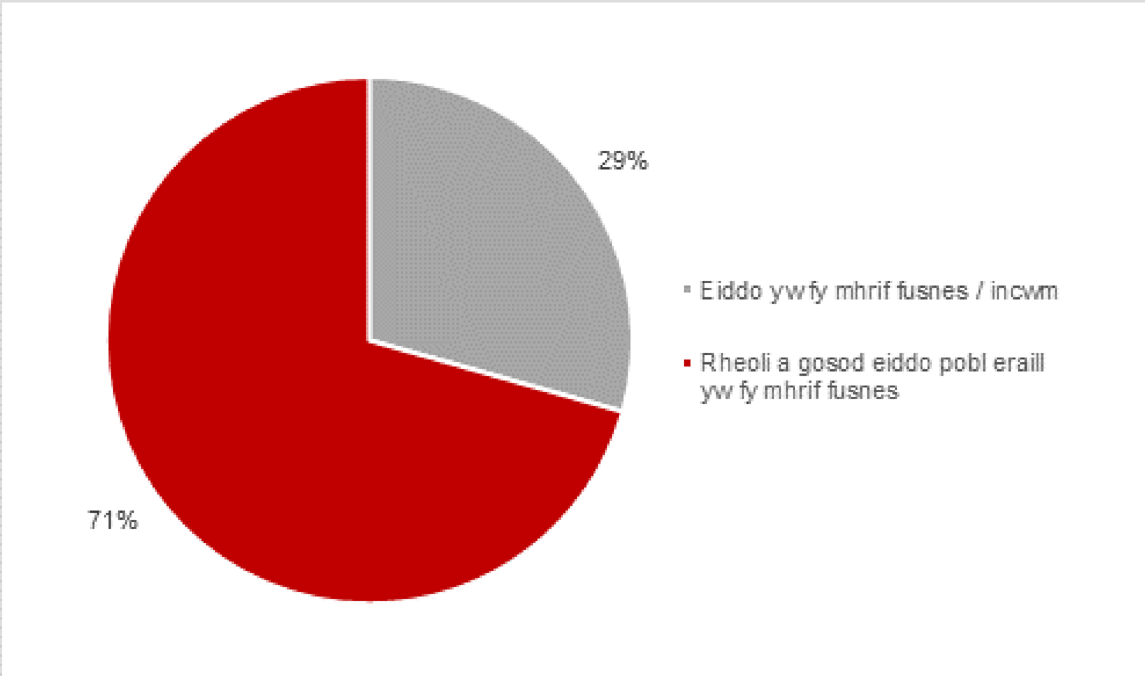
Ffigwr 3.4: Pa un o'r isod sy'n disgrifio orau eich ymwneud mewn eiddo? (Landlordiaid)



Eiddo yw fy mhrif fusnes / incwm

3.9 Fel y gellid disgwyl, nododd yr holl asiantau mai eiddo oedd eu prif fusnes neu mai rheoli a gosod eiddo pobl eraill oedd eu prif fusnes.

Ffigwr 3.5: Pa un o'r isod sy'n disgrifio orau eich ymwneud mewn eiddo? (Asiantau)



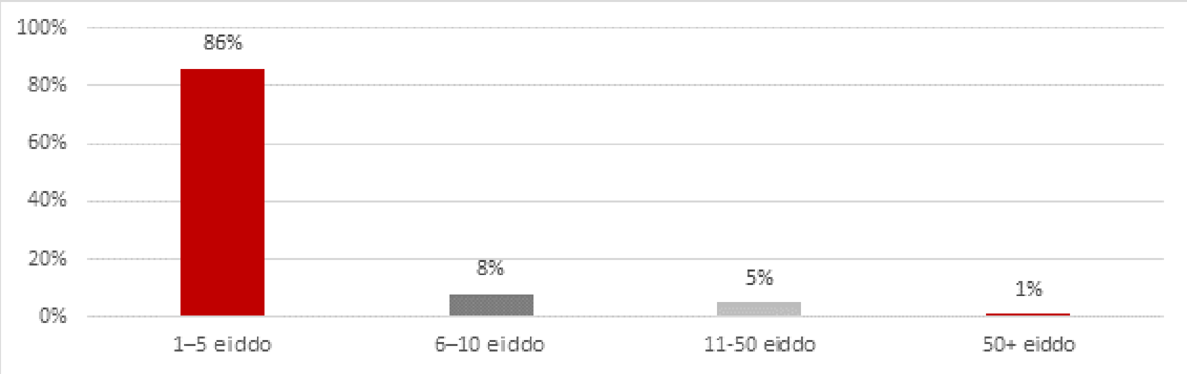
Ffynhonnell: PACEC, Q6, n=109

Bod yn Berchen ar Eiddo

3.10 Pan ofynnwyd oddeutu faint o eiddo ar rent yr oeddynt yn berchen arnynt ymatebodd 657 landlord[35]. Datganodd y rhan fwyaf eu bod yn berchen ar rhwng un a phum eiddo ar rent (86%, n=566), gydag 8% arall (n=54) yn berchen ar rhwng chwech a deg eiddo ar rent. Roedd pump y cant (n=32) yn berchen ar rhwng un ar ddeg a hanner cant o eiddo ar rent, gydag un y cant yn eiddo ar fwy na hanner cant o eiddo.

[35] Noder mai landlordiaid yn unig a roes ymateb i'r cwestiwn hwn

Ffigwr 3.6: Oddeutu faint o eiddo ydych chi'n berchen arnynt? (Pawb)

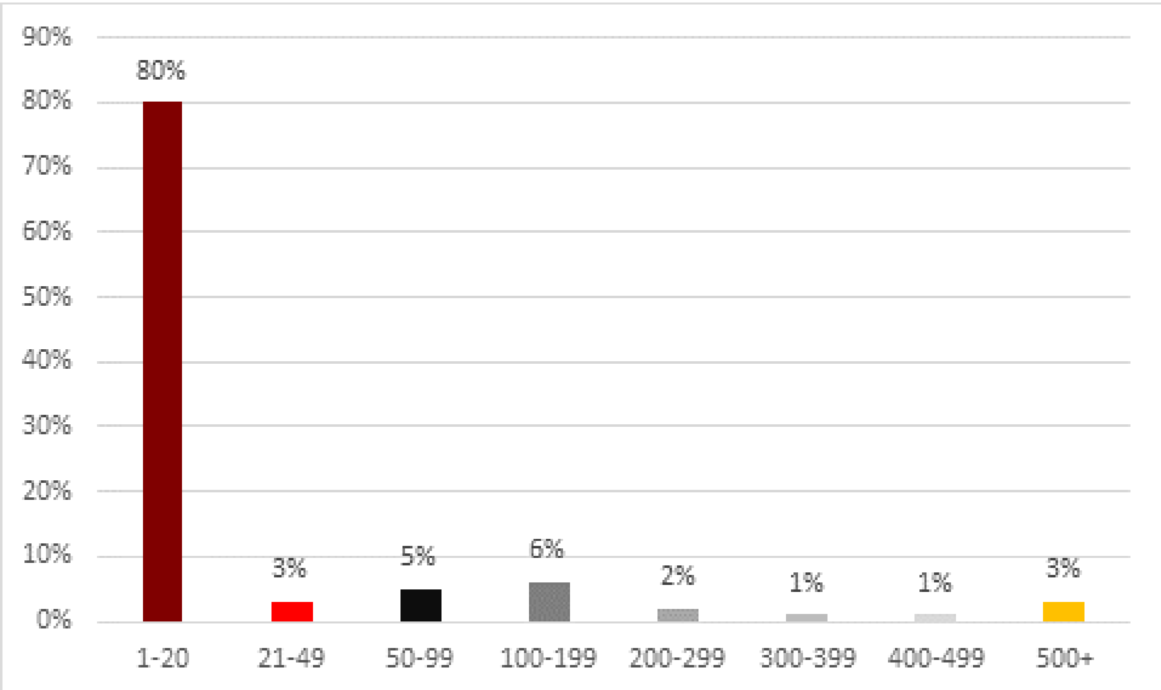


Ffynhonnell: PACEC, n=657

Lleoliad y Gweithgaredd Gosod a Rheoli Tai

3.11 Gofynnwyd i ymatebwyr hefyd am nifer yr eiddo ar rent y maent yn eu gosod a/neu'n eu rheoli. Dengys Ffigwr 3.7 nifer yr eiddo a osodir a/neu a reolir gan yr holl ymatebwyr i'r arolwg. O gofio bod sylweddol fwy o landlordiaid preifat yn ymatebwyr nag oes o asiantau gosod /rheoli tai, mae'n dilyn fod y rhan fwyaf o ymatebwyr yn gosod a / neu'n rheoli rhwng 1 ac 20 o eiddo. Yn y paragraff a ganlyn disgrifir yr amrywiad yn y data hwn pan gaiff ei ddadansoddi ar gyfer landlordiaid, ac asiantau gosod/rheoli tai ar wahân.

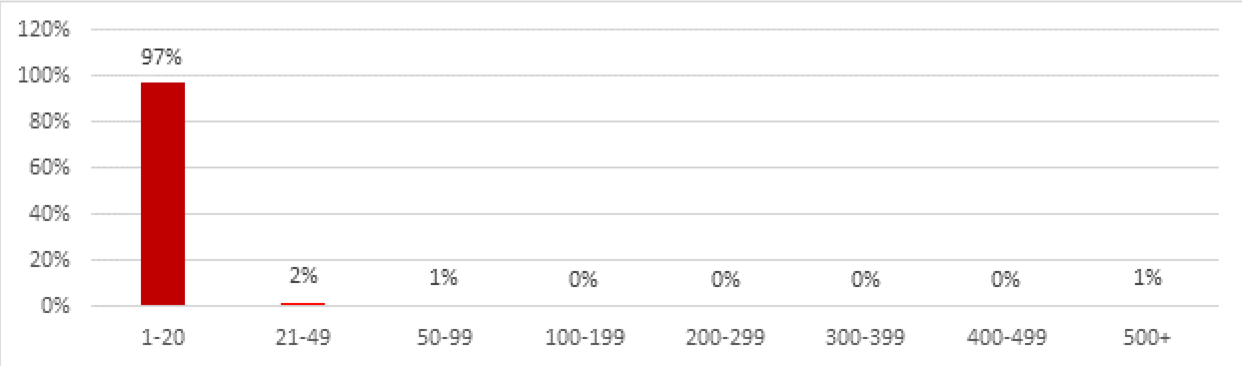
Ffigwr 3.7: Faint o eiddo ar rent ydych chi'n eu gosod a/ neu'n eu rheoli? (Pawb)



Ffynhonnell: PACEC, n=566

3.12 Fel y nodir yn Ffigwr 3.8, mae'r rhan fwyaf o landlordiaid yn gosod a / neu'n rheoli rhwng un ac ugain o eiddo (97%, n=441). Mae tri y cant yn gosod neu'n rheoli rhwng 21 a 99 o eiddo (n=4) ac un y cant yn unig o landlordiaid a ymatebodd (n=4) a nododd eu bod yn gosod neu'n rheoli mwy na chant o eiddo

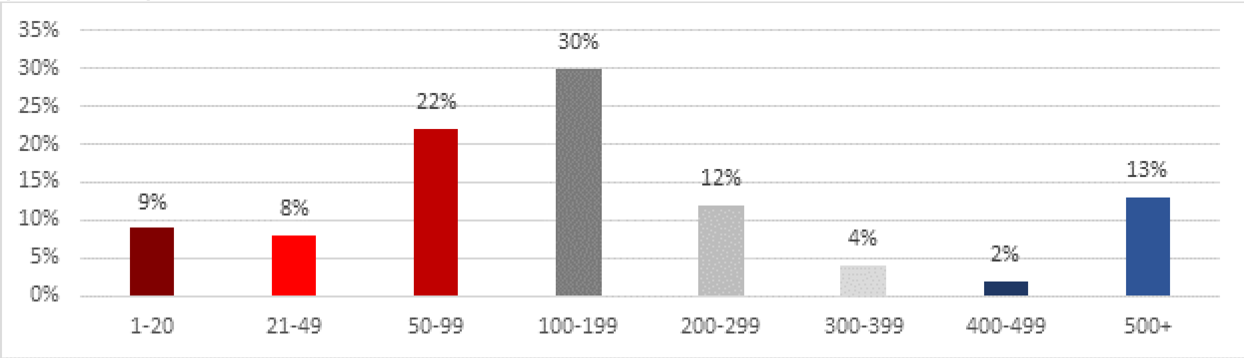
Ffigwr 3.8: Faint o eiddo ar rent ydych chi'n eu gosod a/ neu'n eu rheoli? (Landlordiaid)



Ffynhonnell: PACEC n=455

3.13 Mewn cyferbyniad, ychydig dan 20% o asiantau gosod / rheoli tai sy'n gosod a/neu'n rheoli llai na hanner cant o eiddo (n=19). Ystod ganolrifol yr eiddo 'ar lyfrau' asiant gosod a / neu reoli tai yw rhwng 100 a 199 o eiddo (31% o ymatebwyr, n=33). Mae oddeutu 13% o asiantau'n gosod a/ neu'n rheoli dros 500 o eiddo (n=14), fel y dangosir yn Ffigwr 3.9.

Ffigwr 3.9: Faint o eiddo ar rent ydych chi'n eu gosod a/ neu'n eu rheoli? (Asiantau)



Ffynhonnell: PACEC, n=109

3.14 Gofynnwyd i ymatebwyr i'r arolwg nodi ym mha Awdurdod Lleol yr oedd yr eiddo yr oeddynt yn berchen arnynt, yn eu gosod neu'n eu rheoli. Nododd deunaw y cant o'r holl ymatebwyr eu bod yn berchen ar eiddo, yn eu gosod, neu'n eu rheoli mewn mwy nag un awdurdod lleol (n=139). Mewn un Awdurdod Lleol yn unig y mae'r rhan fwyaf o landlordiaid yn gweithredu, fodd bynnag, tuedda asiantau weithredu mewn dau Awdurdod Lleol ar gyfartaledd.

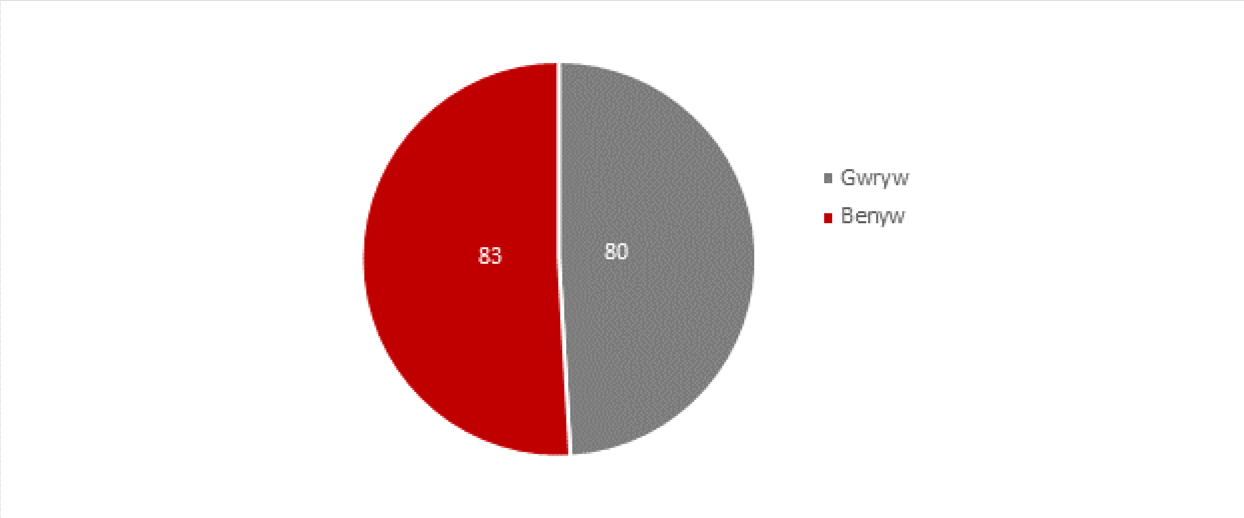
Ymatebwyr i'r Arolwg o Denantiaid

3.15 Yn yr adran hon ceir manylion proffil yr ymatebwyr i'r holiadur i denantiaid a weinyddwyd yn Awst 2016. Fel y manylir yn y fethodoleg, cafwyd y rhan fwyaf o ymatebion tenantiaid gan unigolion oedd wedi cwblhau Arolwg Cenedlaethol Cymru yn 2014 ac wedi cytuno i'r tîm ailgysylltu â nhw. Er mwyn lleihau'r baich ar ymatebwyr, ni ofynnwyd cwestiynau proffil yn yr holiadur gwerthuso. Yn lle hynny, cafodd ymatebion o'r holiadur gwerthuso eu paru â data proffil ymatebwyr oedd ym mas-data ailgysylltu Arolwg Cenedlaethol Cymru 2014-15. O'r herwydd, mae'r wybodaeth broffil a gyflwynir yma wedi'i thynnu o ddata Arolwg Cenedlaethol Cymru. Roedd 164 o ymatebion i'r holiadur i denantiaid ac roedd gan 163 o'r rhain wybodaeth yn set-data 2014-15 Arolwg Cenedlaethol Cymru.

Rhyw

3.16 Roedd dosbarthiad cyfartal o ymatebwyr gwrywaidd a benywaidd, gyda rhyw fymryn yn fwy o ferched yn cwblhau'r arolwg na dynion (51% neu 83 o gymharu â 49% neu 80).

Ffigwr 3.10: Rhyw'r ymatebwyr

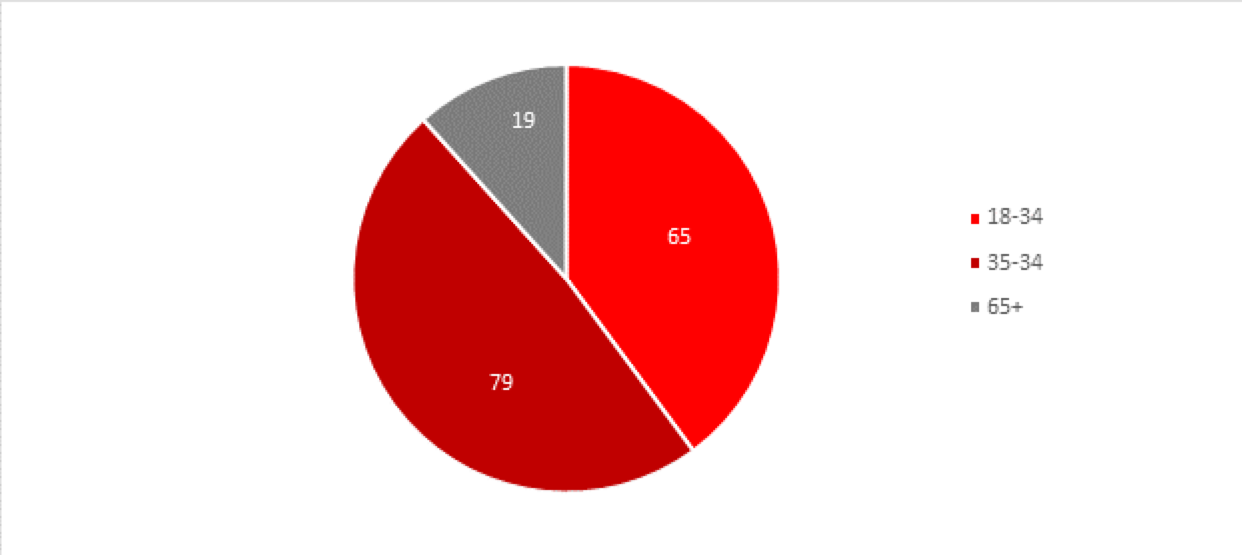


Ffynhonnell: Arolwg Cenedlaethol Cymru 2014-15 (n=163)

Oedran

3.17 O ran oedran ymatebwyr, roedd y rhan fwyaf o ymatebwyr (48% neu 79) rhwng 35 a 64 oed tra bod 40% (65) o ymatebwyr rhwng 18 a 34. Yn olaf, roedd 12% (19) o ymatebwyr yn 65 oed a throsodd.

Ffigwr 3.11: Oedran ymatebwyr

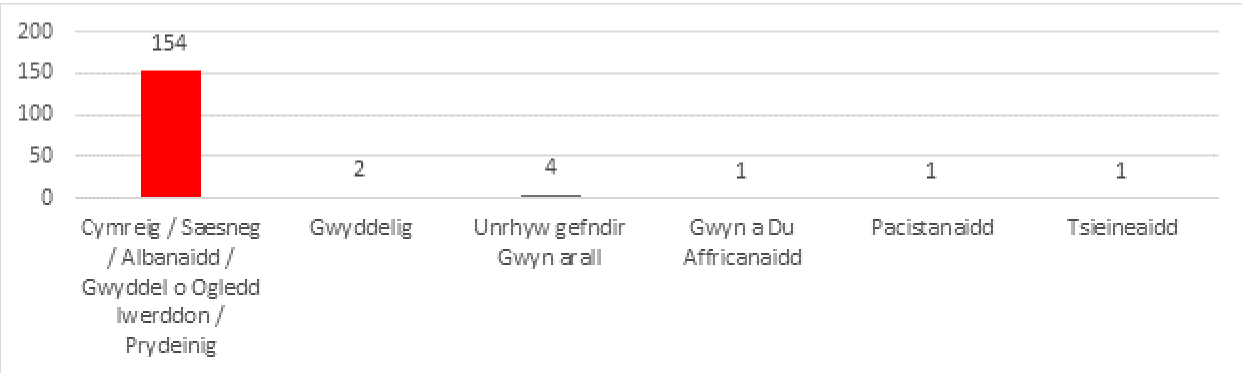


Ffynhonnell: Arolwg Cenedlaethol Cymru 2014-15 (n=163)

Ethnigrwydd

3.18 Roedd y rhan fwyaf o ymatebwyr (94%, n=154) yn ystyried eu bod yn dod o dras ethnig Gymreig / Seisnig / Albanaidd / Gogledd Wyddelig / Prydeinig.

Ffigwr 3.12: Ethnigrwydd (n=163)

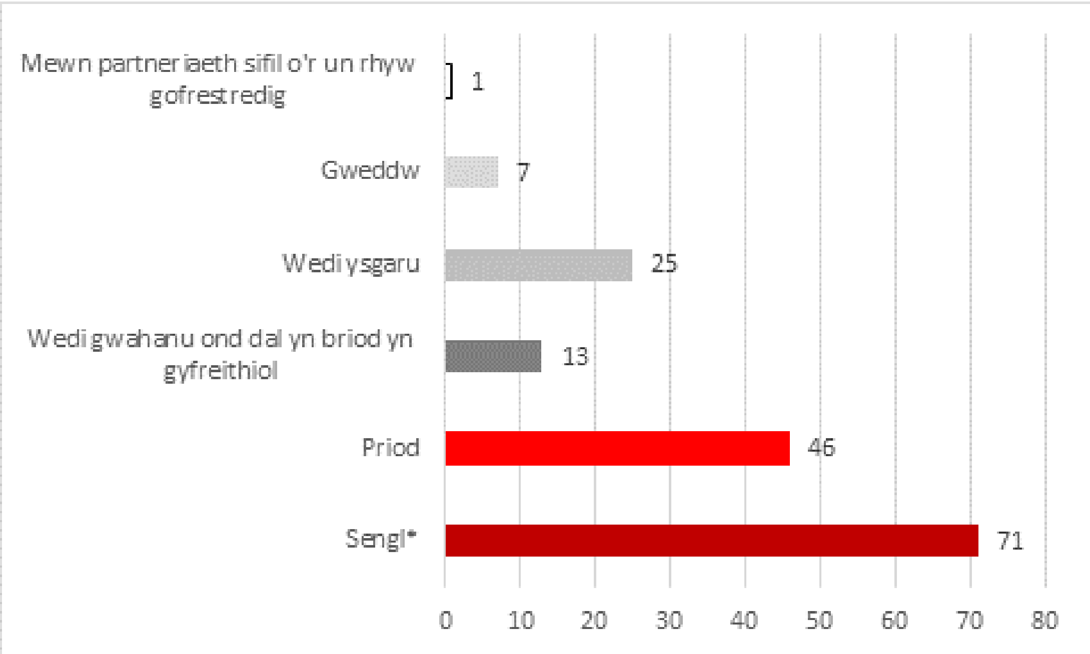


Ffynhonnell: Arolwg Cenedlaethol Cymru 2014-15

Statws Priodasol

3.19 Efo'i gilydd, roedd 44% o'r ymatebwyr a gwblhaodd yr arolwg yn sengl (44% neu 71) tro bod 28% (46) yn briod.

Ffigwr 3.13: Statws priodasol

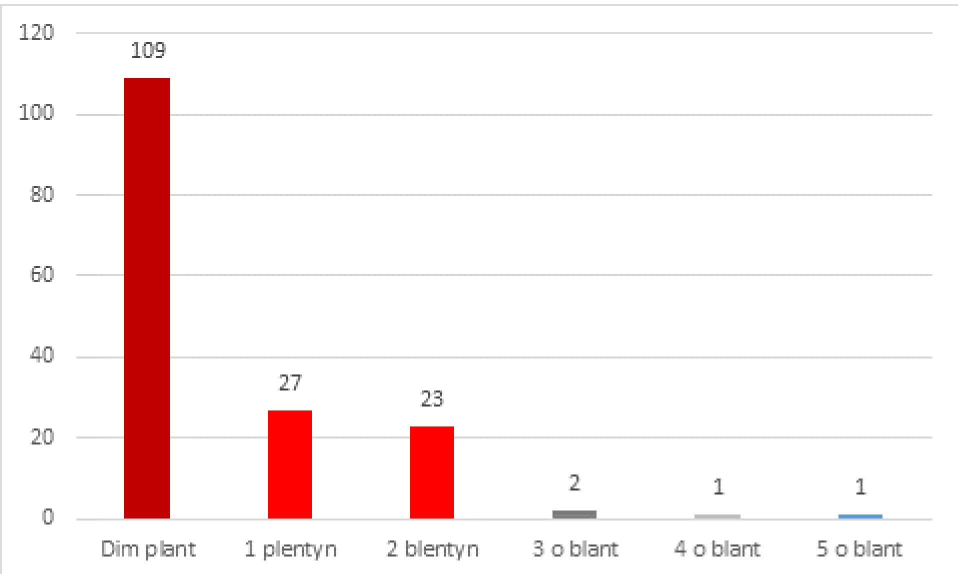


Ffynhonnell: Arolwg Cenedlaethol Cymru 2014-15 (n=163)

Dibynyddion

3.20 Nid oedd gan y rhan fwyaf o deuluoedd blant dibynnol (67% neu 109). Roedd gan un deg saith y cant (n=27) un plentyn, ac roedd gan 17% (27) dau neu fwy o blant.

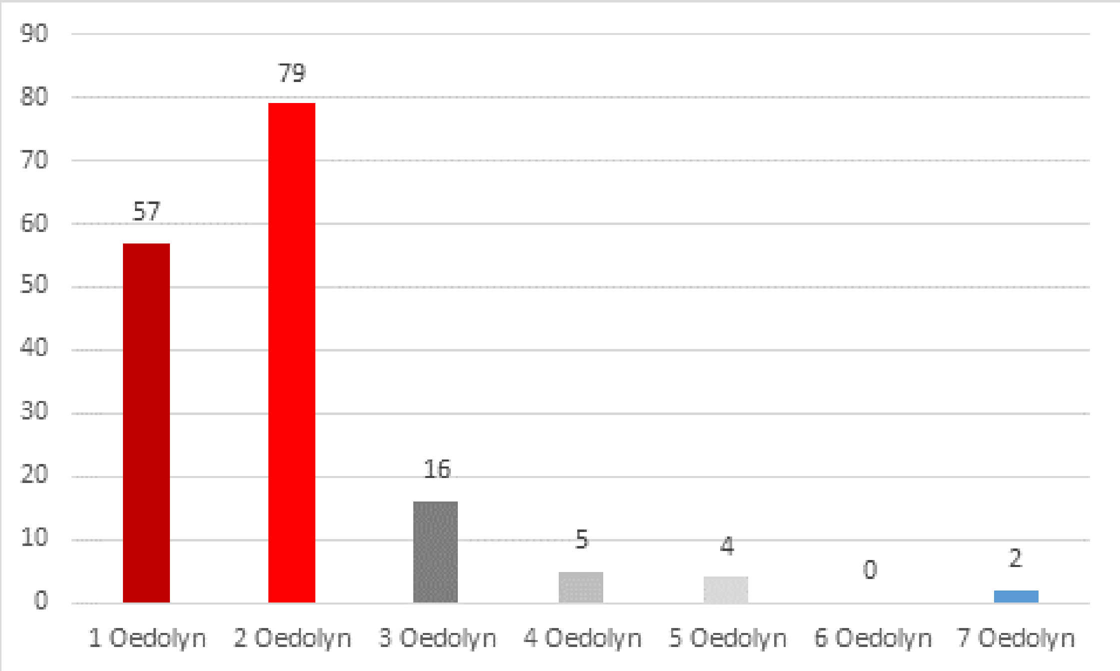
Ffigwr 3.14: Nifer y plant yn y teulu (n=163Ffynhonnell: Arolwg Cenedlaethol Cymru 2014-15



Oedolion yn y tŷ

3.21 Roedd gan y rhan fwyaf o ymatebwyr ddau oedolyn (48% neu 79) yn byw yn eu teulu, tra bod gan 35% (57) o deuluoedd un. Roedd 16% (27) o ymatebwyr yn byw mewn teulu oedd â thri neu fwy o oedolion.

Ffigwr 3.15: Nifer yr oedolion yn byw mewn teulu [36]

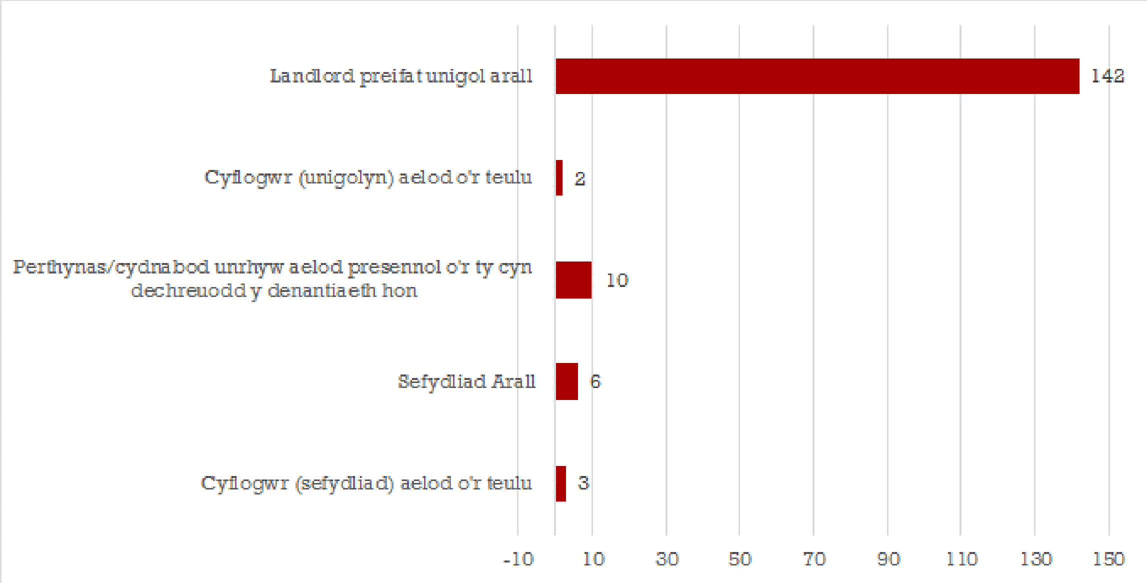


Ffynhonnell: Arolwg Cenedlaethol Cymru 2014-15 (n=163)

3.22 Yn ychwanegol at wybodaeth gefndir a dynnir o fas-data Arolwg Cenedlaethol Cymru, gofynnodd yr holiadur gwerthuso hefyd rai cwestiynau cefndir. Yn benodol, gofynnwyd i denantiaid yn yr holiadur gwerthuso nodi eu perthynas â'r landlord. Dengys Ffigwr 3.16 bod y rhan fwyaf o ymatebwyr (87% neu 142) yn rhentu eu llety trwy landlord preifat.

[36] Oed 16+

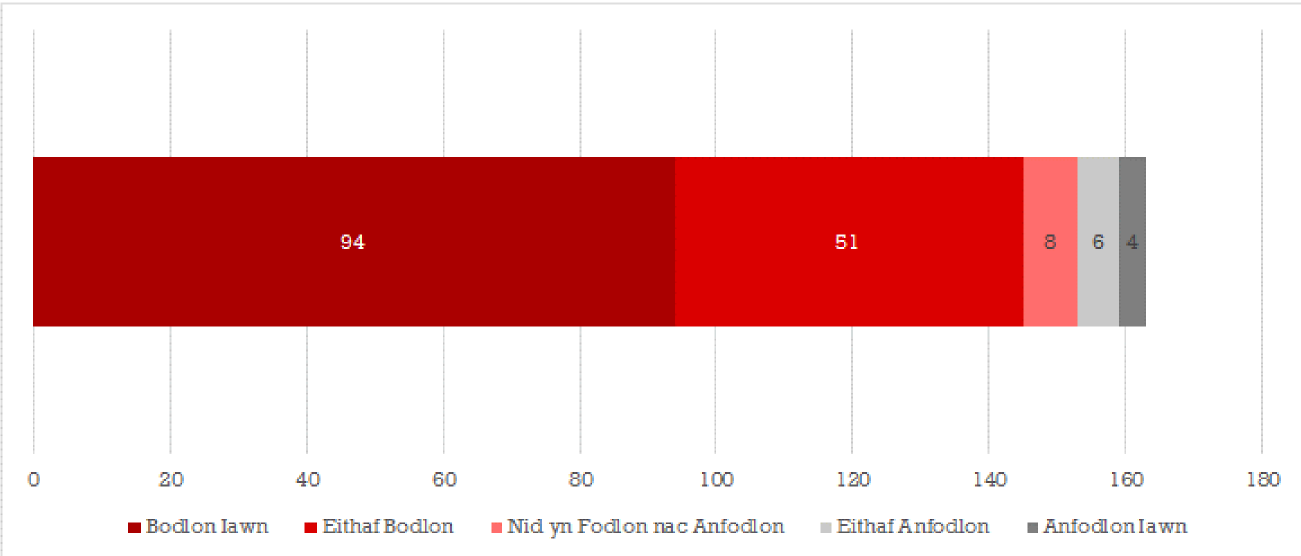
Ffigwr 3.16: Landlord yr ymatebwr



Ffynhonnell: Arolwg PACEC o Denantiaid (n=163)

3.23 Datganodd y rhan fwyaf o ymatebwyr 89% (n=145) eu bod yn fodlon neu'n fodlon iawn â'u llety cyfredol, fel y dangosir yn Ffigwr 3.17.

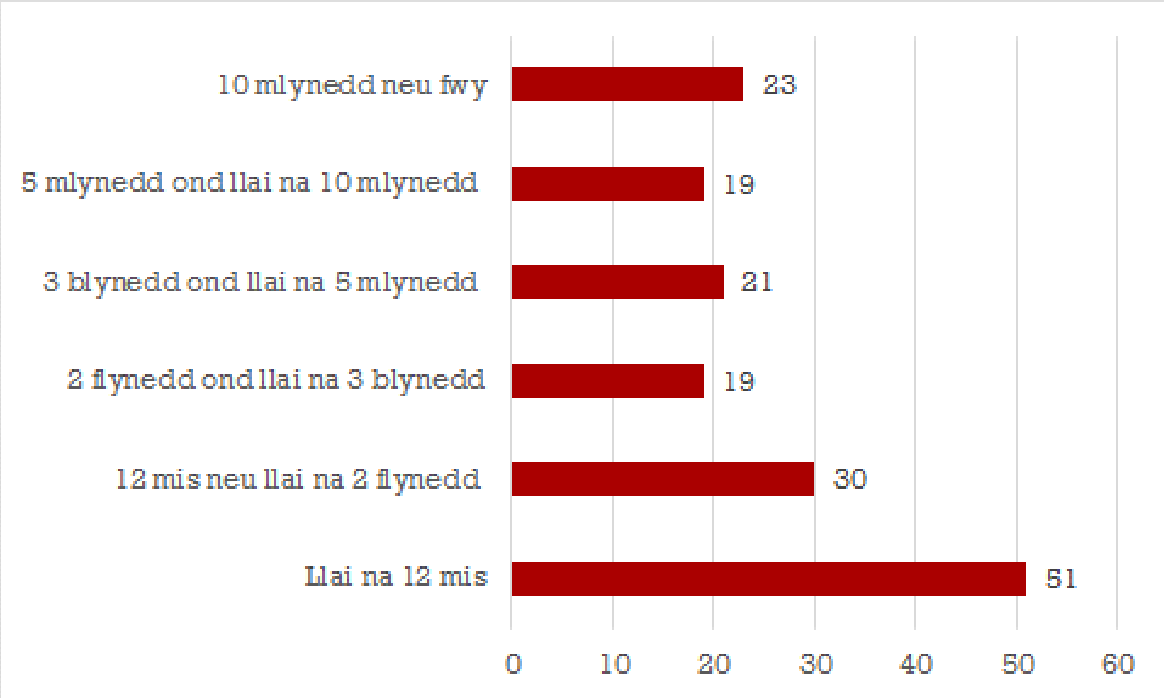
Ffigwr 3.17: Bodlonrwydd â'r llety



Ffynhonnell: Arolwg PACEC o Denantiaid (n=163)

3.24 Dywedodd y rhan fwyaf o ymatebwyr (31% neu 51) eu bod wedi byw yn eu llety cyfredol ers cyfnod o lai na 12 mis. Roedd oddeutu 18% (n=30) wedi byw yn eu llety cyfredol ers rhwng12 mis a dwy flynedd, a'r tu draw i hynny, roedd nifer eithaf cyfartal o ymatebwyr wedi byw yn eu llety cyfredol ers cyfnodau hwy (rhwng 19 a 23 o ymatebwyr ar draws gweddill y cyfnodau amser), fel y dangosir yn Ffigwr 3.18.

Ffigwr 3.18: Amser mewn llety



Ffynhonnell: Arolwg PACEC o Denantiaid (n=163)

Proffil Ymatebwyr - Pwyntiau allweddol

3.25 Er na ellir ystyried meintiau samplau'n gynrychioladol o nifer y landlordiaid/asiant gosod tai neu denantiaid, rhydd niferoedd yr ymatebwyr sail ystadegol ddefnyddiol ar gyfer dadansoddi.

3.26 Daeth cyfanswm o 662 o ymatebion i law oddi wrth landlordiaid sector preifat a 110 oddi wrth asiantau gosod neu reoli tai.

3.27 Mae ymatebion landlordiaid sector preifat yn cynnwys dosbarthiad cymharol gyfartal gan y rhai hynny sy'n gosod a / neu'n rheoli eu heiddo eu hunain (41%) a'r rhai hynny sy'n cyflogi eraill i osod a / neu reoli eu heiddo (43%).

3.28 Nododd y rhan fwyaf o landlordiaid a ymatebodd i'r arolwg bod yr eiddo'n fuddsoddiad, ond nid yn brif fusnes iddynt (65%). Nododd ychydig dan 20% mai'r eiddo oedd eu prif fusnes. Yr hyn sy'n ddiddorol yw i 17% o ymatebwyr nodi eu bod yn landlordiaid oherwydd eu bod un ai wedi etifeddu eiddo neu eu bod yn methu ei werthu. Yr hyn nad yw'n syndod yw y nododd yr holl Asiantau mai eiddo oedd eu prif fusnes, neu mai rheoli a gosod tai eiddo pobl eraill oedd eu prif fusnes.

3.29 Mae'r rhan fwyaf o landlordiaid yn gosod a / neu'n reoli rhwng un ac ugain eiddo (97%, n=441). Mewn cyferbyniad, ychydig dan 20% yn unig o asiantau gosod / rheoli tai sy'n gosod a / neu'n rheoli llai na hanner cant o eiddo (n=19). Mewn un

Awdurdod Lleol yn unig y mae'r rhan fwyaf o landlordiaid yn gweithredu, fodd bynnag, tuedda asiantau i weithredu mewn dau Awdurdod Lleol ar gyfartaledd.

3.30 Daeth cyfanswm o 164 o ymatebion i law gan denantiaid yn y sector preifat. Roedd dosbarthiad cyfartal o ymatebwyr gwrywaidd a benywaidd; roedd bron i 90% rhwng 18 a 64 oed, gyda'r rhan helaethaf ohonynt yn ystyried eu bod yn dod o dras ethnig Gymreig / Seisnig / Albanaidd / Gogledd Wyddelig / Prydeinig. (94%), ac roedd y rhan fwyaf yn un ai sengl (44%) neu'n briod (28%).

3.31 Roedd wyth deg tri o ymatebwyr yn byw mewn teulu'n cynnwys un ai un neu ddau oedolyn ac roedd 17% yn byw mewn teulu gyda thri neu fwy o oedolion. Nid oedd gan y rhan fwyaf o deuluoedd ddibynyddion (67%) ac roedd gan 31% un neu ddau o blant.

3.32 Ychydig dan draean yn unig o ymatebwyr oedd wedi bod yn byw yn eu llety ers llai na blwyddyn (31%) ac roedd oddeutu 40% wedi bod yn byw yn eu llety ers mwy na tair blynedd. Roedd y rhan fwyaf o denantiaid oedd yn ymateb i'r arolwg yn fodlon (89%) neu'n fodlon iawn gyda'u llety cyfredol, sy'n awgrymu fod eu profiad diweddar o rentu yn y sector yn gadarnhaol.

4. Canfyddiadau Sylfaenol

4.1 Yn yr adran hon cyflwynir canfyddiadau o’r fethodoleg a gyflwynir yn adran dau. Caiff ei rhannu dan yr is-benawdau a ganlyn:

- Gweithredu’r cynllun.
- Ymwybyddiaeth a dealltwriaeth gyffredinol.
- Cofrestru a thrwyddedu.
- Darparu hyfforddiant.
- Yr effaith gyfredol a’r effaith ymddangosiadol i’r dyfodol.
- Cryfderau / gwendidau.

Gweithredu’r Cynllun

4.2 Dangosodd cyfweliadau â dau **gynrychiolydd Rhentu Doeth Cymru** eu bod yn falch o’r cynnydd hyd yma (Mai 2016) gyda sefydlu’r cynllun. Awgrymai’r rhai a gyfwelwyd y gwnaed cynnydd sylweddol o ran gweithredu systemau, y wefan a datblygiad y cynnwys, trosglwyddo’r data cyfredol a gwaith hyrwyddo cychwynnol.

4.3 Fodd bynnag, amlygodd y cyfweliadau hyn nifer o rwystrau y daethpwyd ar eu traws (hyd at Fai 2016), yn arbennig felly:

- Tra bod bas-data’r landlordiaid wedi datblygu i ganiatáu trwyddedu ar lein, mae hyn wedi rhoi pwysau mewnol ar staff gan fod prosesau trwyddedu mewnol yn dal i gael eu datblygu, gan achosi oedi mewn cyflwyno trwyddedau ac anhawster mewn cydymffurfio â’r dyddiad cau wyth wythnos [37]
- Bu llai o geisiadau am drwyddedau na’r disgwyl, yr ymddengys oherwydd bod landlordiaid ac asiantau gosod tai’n credu nad oes raid iddynt wneud cais tan Dachwedd 2016, fodd bynnag mae Rhentu Doeth Cymru wedi addasu ei negeseuon cyfathrebu yn unol â hyn er mwyn targedu’r mater hwn (er enghraifft, amlygu na ddylai pobl ei gadael yn rhy hwyr cyn gwneud cais).

4.4 4.4 Dangosodd cynrychiolwyr Rhentu Doeth Cymru fod gwaith wedi mynd rhagddo i gynllunio ar gyfer gorfodi’r Ddeddf. Er enghraifft mae Rhentu Doeth Cymru’n paratoi i gyflogi swyddogion gorfodi a datblygu llawlyfrau gweithdrefnau / darparu hyfforddiant i staff a chytunwyd rhwng Rhentu Doeth Cymru ac Awdurdodau Lleol y byddir yn neilltuo £5m mewn arian o incwm ffioedd cofrestru a

[37] Unwaith y cyflwynir cais sydd wedi’i ganiatáu gall gymryd hyd at 8 wythnos i Rentu Doeth Cymru benderfynu arno ac un ai caniatáu trwydded neu ei wrthod.

thrwyddedu i awdurdodau lleol dros y pum mlynedd nesaf er mwyn gorfodi'r Ddeddf a sicrhau y cydymffurfir â gweithgaredd Rhentu Doeth Cymru.

4.5 4.5 Gofynnwyd i **Awdurdodau Lleol** am eu barn ar sut yr oedd y cynllun wedi'i weinyddu hyd yma (Mawrth/Mai 2016). Roedd barn Awdurdodau Lleol yn gymysg oherwydd er bod y rhan fwyaf (n=14) yn teimlo y bu cynnydd da, teimlai eraill fod y cyfathrebu cychwynnol wedi bod yn araf ac yn ddryslyd a'i fod yn amlygu'r angen am ymgyrch ehangach yn y cyfryngau (n=4) er mwyn cyrraedd landlordiaid sy'n breswyl yng ngweddill y Deyrnas Unedig ond sydd ag eiddo ar rent yng Nghymru. Fodd bynnag, amlygodd dau awdurdod lleol fod Rhentu Doeth Cymru wedi ymdrin yn effeithiol â materion wrth iddynt godi. Er enghraifft, yn wreiddiol yn Nhachwedd 2015 yr un fath oedd y ffi ar gyfer asiantau gosod tai, waeth beth oedd maint yr eiddo ar eu portffolio na'u nifer. Diwygiwyd y dull gweithredu hwn wedyn a bellach cysylltir ffïoedd ar gyfer asiantau gosod tai â nifer yr eiddo y maent yn eu rheoli. Codwyd hyn heb unrhyw orfodaeth gan ddau Awdurdod Lleol fel dull gweithredu cadarnhaol a phragmataidd gan Rentu Doeth Cymru.

4.6 Gofynnwyd i Awdurdodau Lleol a oeddynt wedi hysbysebu Rhentu Doeth Cymru yn eu hardal leol a nododd pob un eu bod wedi cynnal gweithgareddau hyrwyddo a chodi ymwybyddiaeth gan ddefnyddio staff presennol neu gyflogi staff ychwanegol.[38] Ymhlith enghreifftiau o weithgareddau a gynhaliwyd mae:

- Seminarau / digwyddiadau hyrwyddol.
- Llenyddiaeth / deunyddiau hyrwyddol (e.e. dosbarthu taflenni a phosteri mewn lleoliadau megis llyfrgelloedd a meddygfeydd.
- Sioeau teithiol.
- Hysbysebion ar fysiau.

4.7 Gofynnwyd i Awdurdodau Lleol a oeddynt yn meddwl fod landlordiaid yn eu hardal yn ymwybodol o fodolaeth a gofynion/goblygiadau'r Ddeddf. Credai 50% o Awdurdodau Lleol fod landlordiaid yn eu hardal yn ymwybodol o fodolaeth y Ddeddf a'i gofynion / goblygiadau iddyn nhw. Fodd bynnag, nododd pawb bod gwaith hyrwyddo'n dal i fynd rhagddo ac efallai bod yno nifer o landlordiaid yr oedd modd eu cyrraedd o hyd, yn enwedig y rhai hynny sy'n 'llai ymroddedig' ac yn llai tebygol o gydymffurfio â'r ddeddfwriaeth.

[38] Er enghraifft, defnyddiai un Awdurdod Lleol arian cyfun (arian ar gyfer gweithredu'r ddeddfwriaeth ddigartrefedd ac arian Rhentu Doeth Cymru) i gyflogi pobl sy'n ymdrin â'r ddau ddarn o ddedfwriaeth newydd

4.8 Gofynnwyd i Awdurdodau Lleol a oeddynt o'r farn bod y cynllun yn cyflawni ei amcanion. Datganodd pob un na allent gadarnhau â sicrwydd gan na wyddent faint o landlordiaid yn eu hardal oedd wedi cofrestru. Fodd bynnag credai oddeutu 70% o Awdurdodau Lleol na fyddai'r rhan fwyaf o landlordiaid yn cofrestru hyd oni byddai gorfodaeth yn dechrau, a bod cyflwyno gorfodaeth yn debygol o arwain at nifer fawr o gofrestriadau'r un pryd.

4.9 Amlygodd dau Awdurdod Lleol hefyd bod yr arian gan Lywodraeth Cymru i hyrwyddo'r cynllun yn lleol wedi'i roi heb fawr ddim rhybudd ac nad oedd llawer o amser i'w wario, er ei fod yn fuddiol. Awgrymwyd y gallai arian gan Lywodraeth Cymru fod wedi bod yn fwy effeithiol pe byddai wedi'i roi dros gyfnod hwy.

4.10 Gofynnwyd i Awdurdodau Lleol ystyried beth ellid ei wneud i gefnogi Awdurdodau Lleol wrth weithredu'r Ddeddf dros y 18 mis nesaf. Dywedodd chwe Awdurdod Lleol y byddai un ai angen adnoddau ychwanegol i weithredu'r Ddeddf, neu y byddai angen symud staff mewn timau tai a chymryd amser o ddyletswyddau presennol. Er bod pob un o'r Awdurdodau Lleol wedi nodi (adeg y gwaith maes) nad oeddynt yn gwybod union raddfa'u cyfrifoldebau unwaith y dechreua gwaith gorfodi, roedd chwech yn disgwyl y byddai adnoddau ychwanegol yn ofynnol iddynt er mwyn ymateb i ymholiadau ychwanegol oddi wrth landlordiaid ac asiantau gosod tai, cwynion ychwanegol yn sgil mwy o ymwybyddiaeth o drwyddedu a safonau, a mwy o swyddogion i ymdrin ag achosion gorfodi.

4.11 Mewn ymateb i gwestiynau a ofynnai am eu barn ar sut oedd y cynllun wedi'i weinyddu hyd yma (Mawrth/Mai 2016), awgrymdd pedwar cynrychiolydd yr Awdurdodau Lleol a gyfwelwyd y dylid rhannu mwy ar ddata, ac ar arfer da, er mwyn lleihau i'r eithaf ar wastraff adnoddau ac osgoi dyblygu. Er enghraifft, Awgrymodd un Awdurdod Lleol y dylid bod cofnod canolog o ddeunydd wedi'i ddatblygu gan bob awdurdod lleol a fyddai'n caniatáu mynediad sydyn i ardaloedd eraill a sicrhau y defnyddir adnoddau ac arian yn effeithiol os oedd y templedi hyn eisoes wedi'u cymeradwyo gan Lywodraeth Cymru. Roedd Llywodraeth Leol arall wedi dechrau gweithio gyda chydweithwyr treth i ddatblygu bas-data landlordiaid yn cynnwys y tai hynny sydd yn y sir ond lle telir treth y cyngor o gyfeiriad gwahanol. At hyn, amlygodd tri Awdurdod Lleol bod angen symleiddio neu fireinio'r broses ar gyfer hawlio grantiau gan y disgrifiwyd hyn yn ormodol ac yn anghymesur o ran yr arian a dderbyniwyd.

4.12 Amlygodd yr holl Awdurdodau Lleol ansicrwydd ynghylch sut y bydd y broses orfodi'n gweithio ac, fel y cyfryw, roeddynt yn methu gwneud sylw ar ba addasiadau gweithredol y byddent yn cynllunio i'w gwneud yn y dyfodol. Awgrymodd cynrychiolwyr yr Awdurdodau Lleol bod angen rhagor o wybodaeth am rôl, cyfrifoldeb a phwerau Awdurdodau Lleol, yn ogystal ag arweinid ar sut y gellid pasio gwybodaeth rhwng Awdurdodau Lleol (ar gyfer landlordiaid sydd ag eiddo ar draws ffiniau). Mae'r Awdurdod Trwyddedu wedi rhoi ar ddeall bod gwaith ar orfodi ar y gweill, yn benodol felly:

- Llawlyfr gweithdrefnau newydd
- Recriwtio a hyfforddi staff Rhentu Doeth Cymru a'r Awdurdodau Lleol
- Datblygu Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth rhwng yr Awdurdod Trwyddedu ac Awdurdodau Lleol yn manylu rôl a chyfrifoldebau'r awdurdod trwyddedu, y gweithdrefnau gorfodi i'w dilyn yn ogystal â Phrotocolau Ariannol a Ffitrwydd a Phriodoldeb, a chytuno ar i'r £5m fod ar gael i Awdurdodau Lleol tuag at gostau gweithgareddau gorfodi.

Ymwybyddiaeth a Dealltwriaeth Gyffredinol

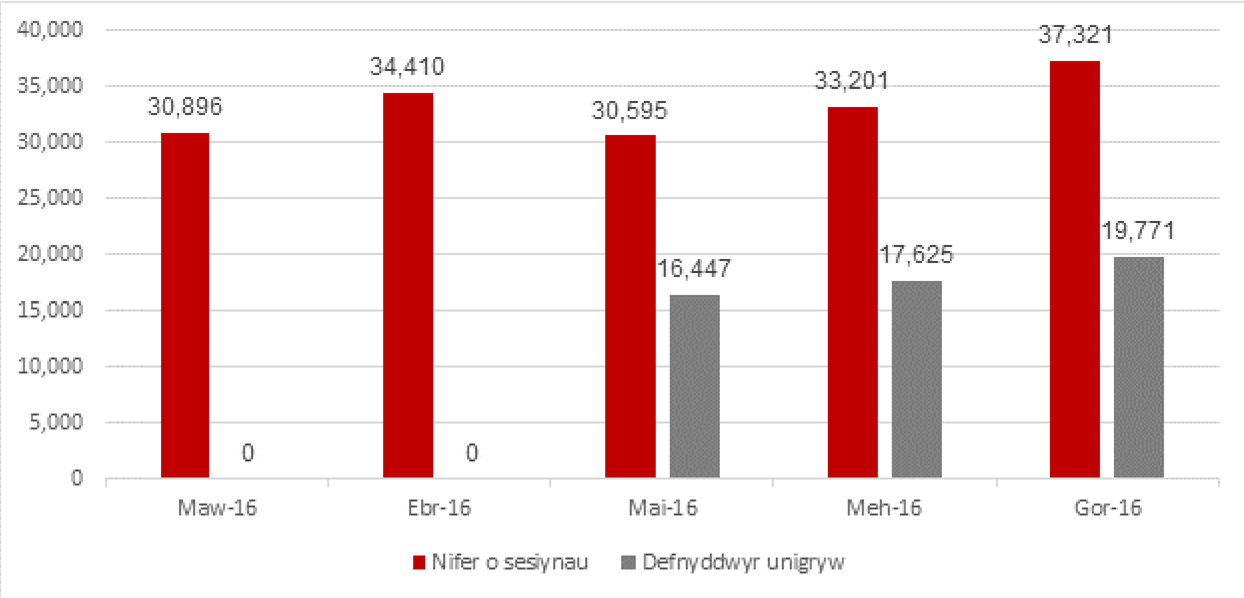
4.13 4.13 Mae nifer o weithgareddau wedi'u cynnal gan Lywodraeth Cymru i hyrwyddo Rhentu Doeth Cymru, yn uniongyrchol ac yn anuniongyrchol a thrwy gefnogaeth ariannol i'r 22 o Awdurdodau Lleol. Yn yr adran hon disgrifir y gweithgaredd a gynhaliwyd i godi ymwybyddiaeth o'r cynllun, cyn cyflwyno casgliadau gan landlordiaid / asiantau gosod tai, tenantiaid, Awdurdodau Lleol a rhanddeiliaid allanol ehangach ynghylch lefelau sylfaenol o ymwybyddiaeth a dealltwriaeth gyffredinol o gynllun Rhentu Doeth Cymru hyd yma (Mawrth i Fehefin 2016).

4.14 Adnabu cyfweliadau gyda chynrychiolwyr Awdurdodau Lleol weithgareddau ychwanegol a gynhelir gan yr Awdurdodau Lleol i hyrwyddo'r cynllun, yn cynnwys:

- Rhoi gwybodaeth, hyfforddiant a chynnal digwyddiadau landlordiaid ac asiantau.
- Dosbarthu llenyddiaeth hyrwyddol, yn cynnwys taflenni, llyfrynnau a phosteri.
- Post uniongyrchol
- Gweithgareddau cysylltiadau cyhoeddus, yn cynnwys datganiadau i'r wasg
- Diweddariadau ynghylch y rhyngrwyd a'r fewnrwyd
- Rhannu negeseuon trwy'r cyfryngau cymdeithasol.
- Hysbysebu gan ddefnyddio'r cyfryngau lleol, yn cynnwys y wasg a'r radio.
- Hysbysebu ar rwydweithiau bysiau lleol

4.15 Awgryma data dadansoddeg Google o Rentu Doeth Cymru y bu mwy o ymwybyddiaeth o'r cynllun fel y tystir gan fwy o ddefnydd yn cael ei wneud o'r wefan. Mae hyn yn cynnwys cynnydd yn nifer yr ymweliadau â thudalennau Rhentu Doeth Cymru Smart Wales (y cyfeirir atynt fel nifer y 'sesiynau'[39]) yn ogystal â nifer y gwahanol unigolion sydd wedi mynd ar wefan Rhentu Doeth Cymru (y cyfeirir atynt fel nifer y 'defnyddwyr unigryw')[40] , fel y gwelir yn Ffigwr 4.01. A fyddech cystal â nodi nad oed data ar ddefnyddwyr unigryw ar gael cyn Mai 2016.

Ffigwr 4.01 Nifer y sesiynau a defnyddwyr unigryw (Mawrth - Gorffennaf 2016)

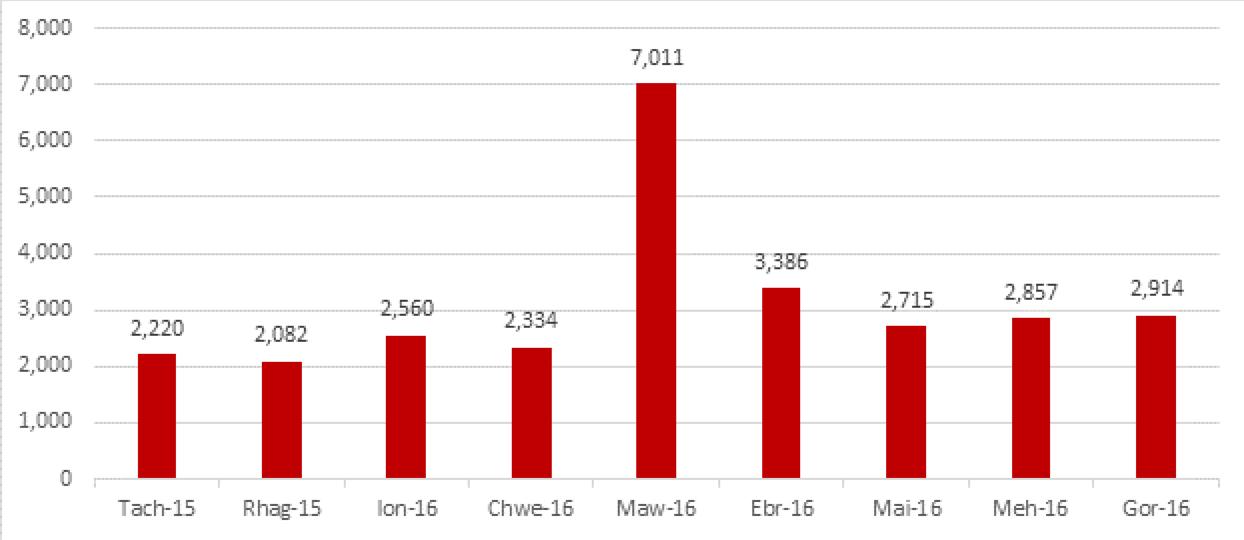


Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru

4.16 Dengys Ffigwr 4.01 y cynyddodd nifer y sesiynau gwe o 30,886 ym Mawrth 2016 i 37,321 ym mis Gorffennaf 2016, tra bod nifer y defnyddwyr unigryw wedi cynyddu o 16,447 ym Mai 2016 i 19,771 yng Ngorffennaf 2016. Awgryma hyn y bu cynnydd graddol yn y defnydd a wneir o dudalen gwe Rhentu Doeth Cymru er bod nifer y sesiynau wedi gostwng fymryn rhwng Ebrill 2016 a Mai 2016.

[39] Cyfeirir at nifer yr ymweliadau â gwefan Rhentu Doeth Cymru (h.y. gallai un defnyddiwr wedi medru ymweld sawl gwaith)
[40] Cyfeiria defnyddiwr unigryw at nifer y defnyddwyr unigol sydd wedi ymweld â'r wefan

Ffigwr 4.02 Nifer y cyfrifon defnyddwyr newydd (Tachwedd 2015 - Gorffennaf 2016)[41]



Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru

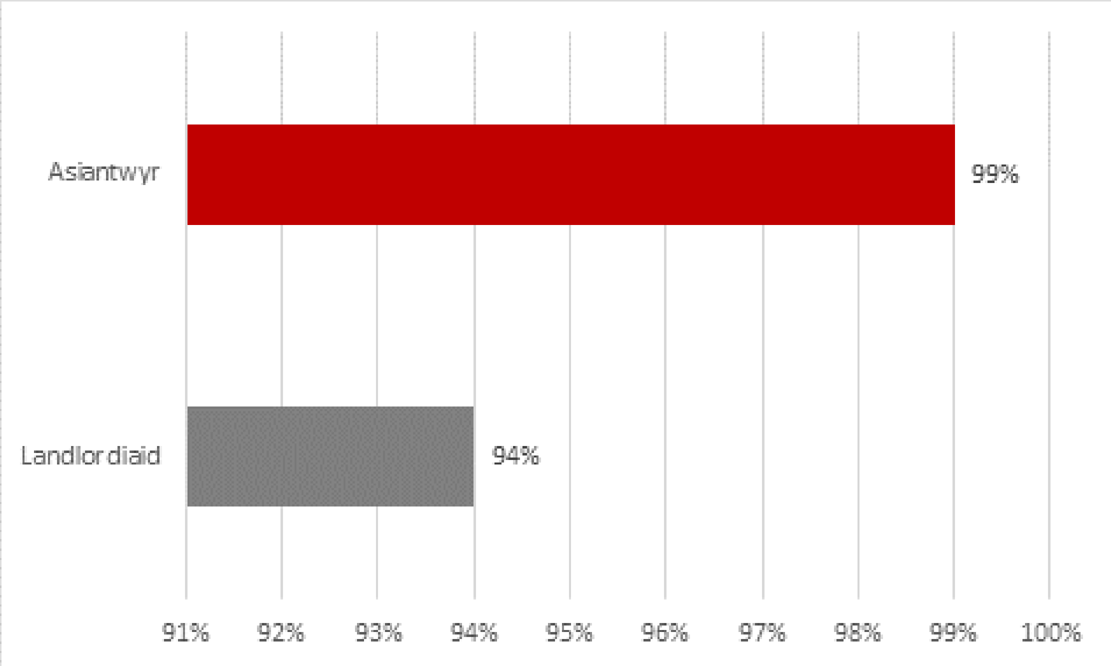
4.17 Dengys Ffigwr 4.02 fod nifer y cyfrifon defnyddwyr a grëwyd hefyd wedi cynyddu o 2,220 yn Nhachwedd 2015 i 2,914 yng Ngorffennaf 2016, gydag uchafbwynt o 7,011 ym Mawrth 2016. Gallai hyn fod yn rhannol oherwydd gweithgareddau hyrwyddol yr Awdurdodau Lleol wrth i'r cynnydd mewn cyfrifon defnyddwyr gyd-ddigwydd â darpariaeth arian Llywodraeth Cymru yn Chwefror / Mawrth 2016.

4.18 Adnabu canlyniadau o'r **arolwg o landlordiaid ac asiantau gosod tai** lefelau uchel o ymwybyddiaeth ynghylch cynllun Rhentu Doeth Cymru. Pan ofynnwyd a oeddynt yn ymwybodol o Ddeddf Tai Cymru 2014, ac yn benodol felly, Rentu Doeth Cymru, dywedodd 94% o landlordiaid ac asiantau gosod tai eu bod. Roedd ymwybyddiaeth ymhlith asiantau gosod tai fymryn yn uwch nag ymwybyddiaeth ymhlith landlordiaid unigol, fel y dangosir yn Ffigwr 4.03. Roedd 99 y cant o asiantau gosod tai yn ymwybodol (n=108) o gymharu â 94% o denantiaid (n=620).

4.19 Noder bod lefelau uchel o ymwybyddiaeth i'w disgwyl ymhlith y rhai a ymatebodd i'r arolwg o gofio'r tynnwyd y sampl yn bennaf o fas-data cofrestru Rhentu Doeth Cymru. Mewn cyfrannau dilynol o waith maes mae'n debygol y bydd lefelau o ymwybyddiaeth yn gostwng os bydd canlyniadau arolygon yn y dyfodol yn cynnwys niferoedd mwy sy'n ymateb trwy sianelau eraill ar wahân i fas-data cofrestru Rhentu Doeth Cymru.

[41] Mae Cyfrifon Defnyddwyr yn gyfrifon sydd wedi'u gwarchod gan gyfrinair a osodwyd ar wefan Rhentu Doeth Cymru gan Ddefnyddwyr Unigryw.

Ffigwr 4.03: Ydych chi'n ymwybodol o Ddeddf Tai Cymru a Rhentu Doeth Cymru?



Ffynhonnell: PACEC, Q8, n=774

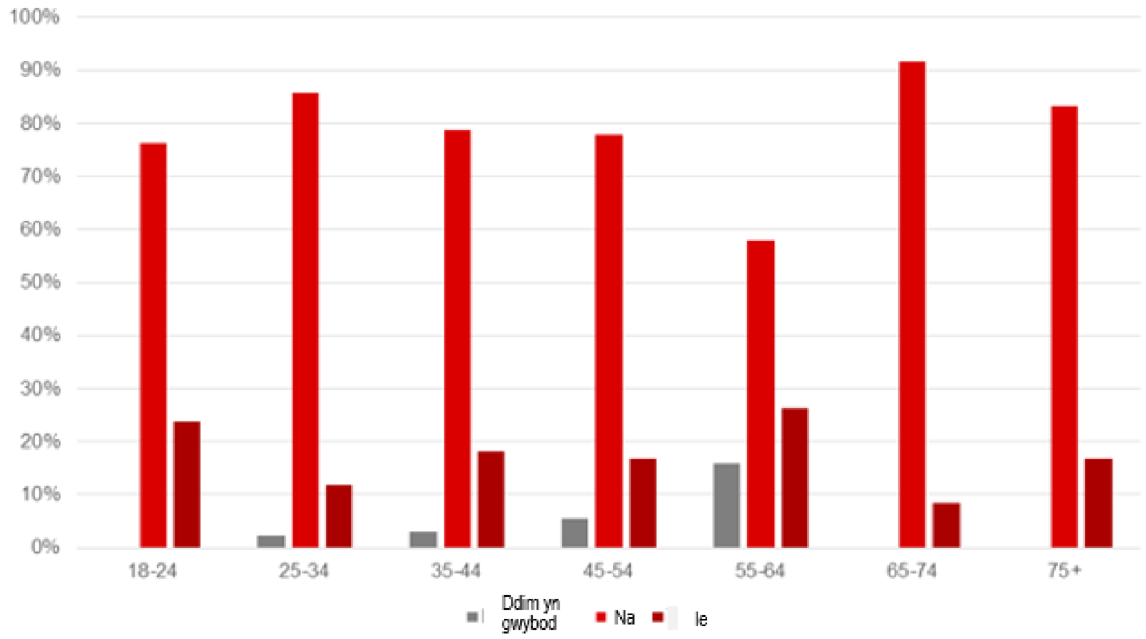
4.20 Awgrymai **cyfweliadau hydredol â landlordiaid ac siantau gosod tai** fod codi ymwybyddiaeth trwy gyrff ymbarél wedi bod yn un o'r dulliau mwyaf effeithio o ymgysylltu. Nododd bron i draean o'r 53 o landlordiaid a'r asiantau gosod tai a gymerodd ran yn yr astudiaeth hydredol ym Mawrth 2016 y'u gwnaed yn ymwybodol o'r cynllun Rhentu Doeth Cymru trwy aelodaeth o un ai gynllun Achredu Landlordiaid Cymru, Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl, neu Gymdeithas yr Asiantau Gosod Tai Preswyl.

4.21 Pan ofynnwyd am y camau a gymerwyd ganddynt wedi hynny i ganfod mwy am y cynllun, nododd cyfweliadau â landlordiaid ac asiantau gosod tai mai'r 'cam nesaf' i landlordiaid ac asiantau gosod tai, wedi iddynt gael eu gwneud yn ymwybodol o'r cynllun trwy eu corff ymaelodi, oedd gwefan Rhentu Doeth Cymru.

4.22 Gofynnwyd i **denantiaid** a oeddynt erioed wedi clywed, darllen neu weld rhywbeth am Rentu Doeth Cymru trwy'r arolwg a gynhaliwyd yng Ngorffennaf 2016. Noda ymatebion i'r arolwg lefelau cymharol isel o ymwybyddiaeth ynghylch y cynllun. Roedd llai nag un rhan o bump o denantiaid (17%, n=26) yn ymwybodol o'r cynllun Rhentu Doeth Cymru, gyda 79% (n=121) o denantiaid yn nodi nad oeddynt yn ymwybodol o'r cynllun.

4.23 Awgryma dadansoddiad o ymatebion yn ôl oedran fod tenantiaid rhwng 25 a 34 oed, a'r rhai hynny rhwng 65 and 74 oed yn llai tebygol o fod yn ymwybodol o'r cynllun, fel y dangosir yn Ffigwr 4.04.

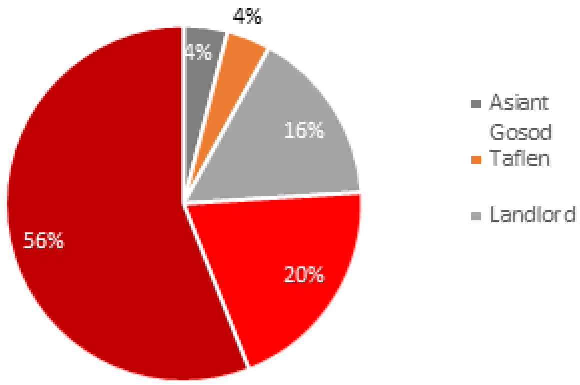
Ffigwr 4.04: Ymwybyddiaeth o Rentu Doeth Cymru yn ôl oedran



Ffynhonnell: Arolwg PACEC o Denantiaid, n=151

4.24 O'r 26 tenant a ddatganodd eu bod wedi clywed am Rentu Doeth Cymru o'r blaen, rhoes 25 ateb i sut neu lle y cawsant glywed am y cynllun. Roedd y rhan fwyaf o'r 25, 56% (14), wedi clywed am y cynllun trwy'r cyfryngau. Ymhlith ffynonellau eraill roedd landlordiaid (16%, n=4), ac asiantau gosod tai a thaflenni'n cyfrif am 8%. Clywodd cyfrannau is am Rentu Doeth Cymru trwy sefydliadau tenantiaid, posteri a thrwy sianelau 'eraill'.

Ffigwr 4.05: Sut glywsoch chi am Rentu Doeth Cymru?



Ffynhonnell: Arolwg Hydredol PACEC o Denantiaid, n=25

4.25 Yn sgil cyfweliadau â **rhanddeiliaid allanol, yn cynnwys landlordiaid ac asiantau gosod tai, tenantiaid a chyrff sy'n cynrychioli llywodraeth leol** cafwyd canfyddiadau cadarnhaol yn bennaf yng nghylch lefelau ymwybyddiaeth o'r cynllun Rhentu Doeth Cymru. Adnabu cyfweliadau â sefydliadau oedd â chyfrifoldeb am gynrychioli tenantiaid lefelau uchel o ymwybyddiaeth ymhlith y sefydliadau hynny o'r cynllun. Nododd cyrff allweddol sy'n cynrychioli tenantiaid eu bod wedi bod yn ymwneud yn agos â gwaith datblygu'r cynllun yn sgil ymgysylltiad rhagweithiol Llywodraeth Cymru.

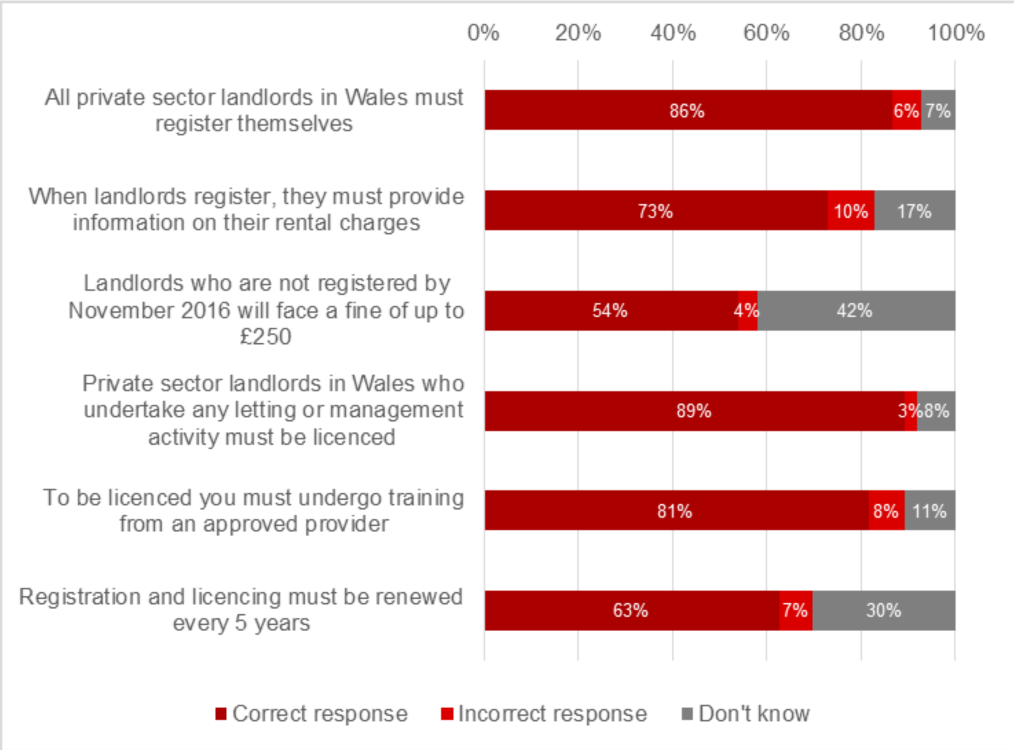
4.26 Mewn nifer fechan o achosion, nododd y rhai hynny o gyrff oedd yn cynrychioli tenantiaid ac y cawsant eu cyfweld bod eu hymwneud â'r cynllun wedi pylu yn ystod y cyfnod gweithredu, a phwysleisiwyd ganddynt fod angen cynnal ymgysylltiad â thenantiaid trwy gyrff cynrychioladol yn mynd yn eu blaenau. Yn benodol felly, awgrymwyd gan un grŵp y gallai'r canllaw i denantiaid a'r adran i denantiaid ar wefan Rhentu Doeth Cymru roi gwell cyngor ar sut i roi sylw i unrhyw anawsterau y deuir ar eu traws gyda landlordiaid.

4.27 Adnabu cyfweliadau â chyrff sy'n cynrychioli landlordiaid ac asiantau gosod tai hefyd lefelau da o ymwybyddiaeth o'r cynllun. Awgryma canfyddiadau bod cyrff cynrychioladol wedi ymgysylltu'n briodol yng ngwaith datblygu'r ddeddfwriaeth trwy Lywodraeth Cymru, ac ers hynny mae nifer o gyrff cynrychioladol wedi llwyddo i wneud cais i fod yn ddarparwyr hyfforddi cofrestredig fel rhan o'r cynllun.

4.28 Y tu draw i lefelau ymwybyddiaeth, ceisiodd yr arolwg o landlordiaid ac asiantau gosod tai ddeall graddau'r wybodaeth fanylach yn y sector ynghylch y cynllun.

4.29 Er mwyn edrych ar lefelau gwybodaeth ynghylch gofynion cofrestru a thrwyddedu, gofynnwyd i ymatebwyr ddatgan a gredant fod cyfres o ddatganiadau ynghylch y gofynion yn wir ynteu gau. Cyflwynir canlyniadau yn Ffigyrau 4.06 a 4.07(data ar gyfer Landlordiaid ac Asiantau).

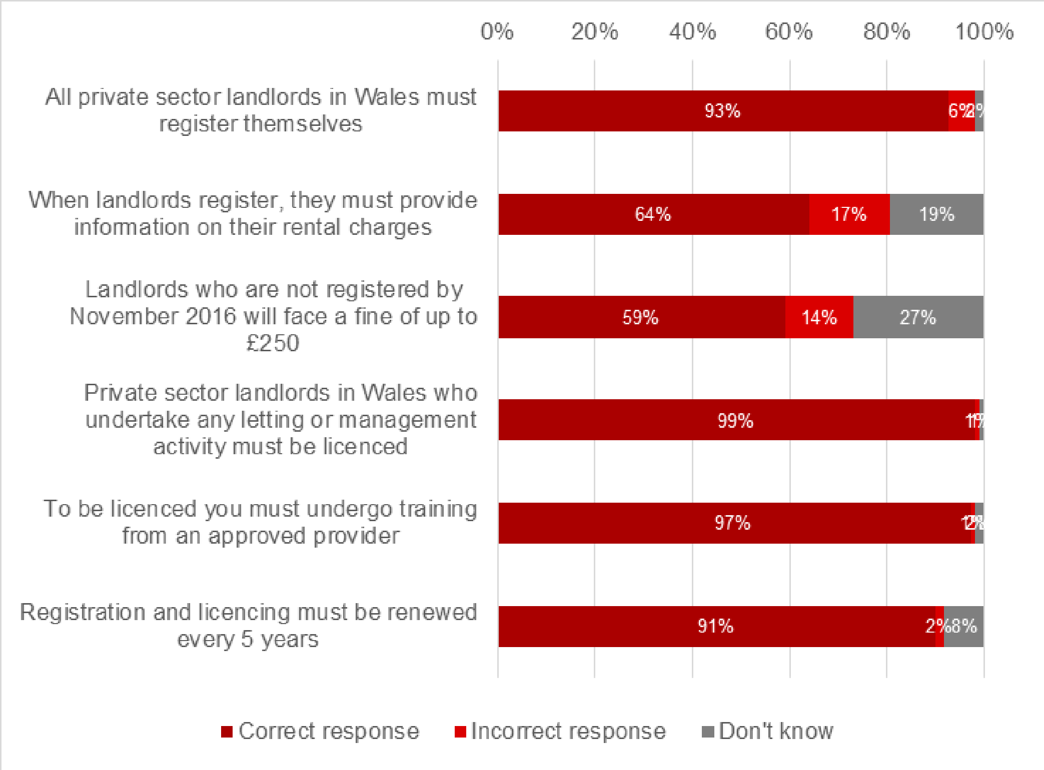
Ffigwr 4.06: Gwybodaeth Landlordiaid am gofrestru a thrwyddedu



Ffynhonnell: PACEC, Q36-41, n=659

4.30 Mae gwybodaeth landlordiaid am y gofyn i gofrestru ac am y gofyn i drwyddedu'n uchel (dewisodd 86% ac 89% o ymatebwyr yr ymateb cywir i'r cwestiynau hyn). Roedd gwybodaeth landlordiaid preifat am yr angen i fynd am hyfforddiant er mwyn bod yn drwyddedig hefyd yn uchel (dewisodd 81% o ymatebwyr y cwestiwn cywir). Roedd gwybodaeth yng nghyswllt cosb am beidio â chofrestru a gwybodaeth am yr angen i adnewyddu cofrestriad a thrwydded fymryn yn is (54% a 63% yn dewis yr ateb cywir).

Ffigwr 4.07: Gwybodaeth Landlordiaid am gofrestru a thrwyddedu



Ffynhonell: PACEC, Q36-41, n=110

4.31 At ei gilydd, roedd gwybodaeth asiantau gosod a rheoli tai am ofynion y ddeddf yn uwch nag oedd ymhlith landlordiaid (fel y dylid ei ddisgwyl). Dewisodd mwy na 90% o asiantau yr ymateb cywir ynghylch y gofyn am gofrestru (93%), trwyddedu (99%), mynd am hyfforddiant (97%) ac adnewyddu cofrestriad a thrwyddedu (91%).

4.32 Mae gwahaniaeth trawiadol rhwng gwybodaeth asiantau a landlordiaid preifat am y gofyn i adnewyddu cofrestriad (63% o landlordiaid preifat yn dewis yr ateb cywir o gymharu â 91% o asiantau). Roedd gwybodaeth asiantau am gosbau am beidio â chofrestru'n is a gellir ei gymharu â gwybodaeth ymhlith landlordiaid (59% o gymharu â 54% yn dewis yr ateb cywir).

4.33 Awgrymai ymatebion landlordiaid ac asiantau gosod tai fod Llywodraeth Cymru a Rhentu Doeth Cymru wedi rhoi gwybodaeth yn effeithiol i'r rhai y bydd y Ddeddf yn cael effaith uniongyrchol arnynt am ofynion manylach y Ddeddf. Ond mae lle i gyfleu'n fwy effeithiol y cosbau am beidio â chofrestru.

4.34 Mewn cyferbyniad â chanlyniadau arolwg meintiol y landlord a'r asiant gosod tai a gyflwynir uchod, dangosodd **cyfweliadau ag Awdurdodau Lleol** bod dyfnder eu gwybodaeth am y cynllun yn amrywio.

4.35 Dangosai'r rhan fwyaf o gynrychiolwyr Awdurdodau Lleol ddyfnder da o wybodaeth am y cynllun ym Mawrth/Mai 2016. Roeddynt i'w gweld yn ymgysylltu'n dda â'r cynllun ac yn mynd ati'n rhagweithiol i'w hyrwyddo. Fodd bynnag, awgrymodd bum cynrychiolydd Awdurdod Lleol bod eu hymwybyddiaeth o'r cynllun yn fwy cyfyngedig. Nododd un eu bod yn methu ateb cwestiynau manylach am y cynllun a'u bod yn cyfeirio'r ymholiadau hyn i Rentu Doeth Cymru. Awgrymodd dau gynrychiolydd Awdurdod Lleol nad oeddynt yn glir ynghylch sut fyddai'r cynllun yn gwella safonau rheoli a gosod tai yn y sector a datganodd dau nad oeddynt yn ymwybodol o'r gofynion ar Awdurdodau Lleol ynghylch gorfodi'r cynllun.

4.36 Fodd bynnag, datganodd y rhan fwyaf o gynrychiolwyr yr Awdurdodau Lleol a gyfwelwyd eu bod bellach yn cael diweddariadau'n rheolaidd gan Rentu Doeth Cymru, bod ganddynt berthynas dda â'r Awdurdod Lleol a'u bod yn cael ymatebion i ymholiadau mwy cymhleth.

4.37 Roedd un cynrychiolydd yr Awdurdodau Lleol yn amau'r graddau y gallai unigolion heb gysylltiad â'r rhyngrwyd allu gael gwybodaeth am y cynllun.

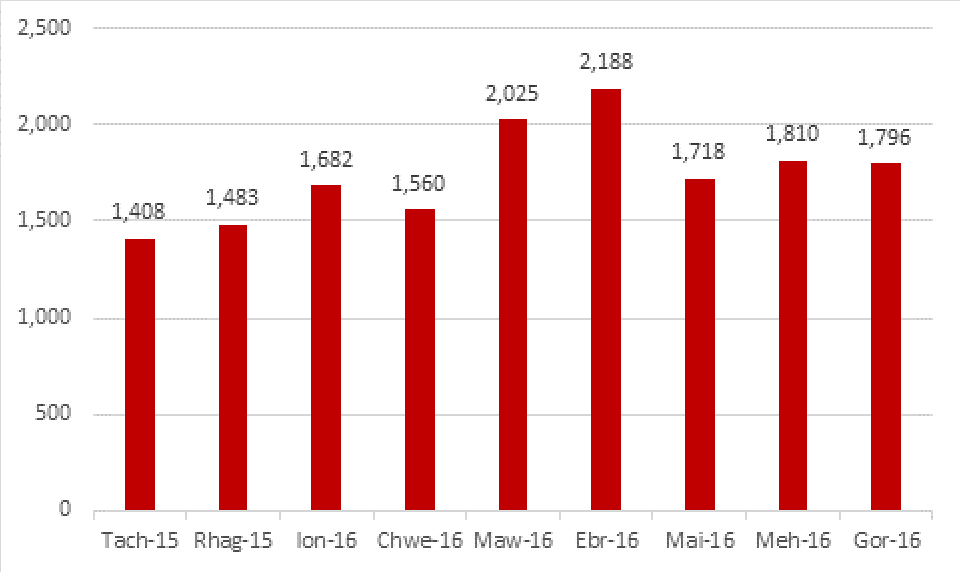
4.38 Waeth beth oedd lefelau ymddangosiadol ymwybyddiaeth o'r cynllun, adeg y gwaith maes (Mawrth/Mai 2016), prin iawn oedd yr Awdurdodau Lleol oedd yn gallu disgrifio cynllun clir ar gyfer nodi landlordiaid yn eu hardal fel eu bod yn gallu gorfodi'r ddeddfwriaeth yn effeithiol.

4.39 Awgryma tystiolaeth ynghylch ymwybyddiaeth a dealltwriaeth gyffredinol a gyflwynir uchod bod angen rhagor o weithgaredd codi ymwybyddiaeth yn y sector rhentu preifat ac, yn arbennig felly, ymhlith tenantiaid y sector rhentu preifat. Awgryma hefyd bod angen ymwybyddiaeth a dealltwriaeth fanylach ymhlith Awdurdodau Lleol o'u gofynion gorfodi a'r goblygiadau ar adnoddau a chynllunio wedi hynny. Mae'r canlyniadau hyn i'w disgwyl yn y cyfnod cynnar hwn o'r cynllun. Byddant yn enghraifft o'r sefyllfa sylfaenol yn erbyn yr hyn y gellir cymharu lefelau ymwybyddiaeth yn y dyfodol.

Cofrestru a Thrwyddedu

4.40 Dengys Ffigwr 4.08 fod nifer y landlordiaid sy'n cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru pob mis wedi cynyddu o 1,408 yn Nhachwedd i 1,796 yng Ngorffennaf 2016 ac o Orffennaf 2016, mae 15,670 o landlordiaid wedi cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru. Cafwyd uchafbwynt o ran cofrestriadau misol ym misoedd Mawrth (2,025) ac Ebrill (2,188), gyda chyfartaledd o 1,741 o gofrestriadau'r mis rhwng Tachwedd 2015 a Gorffennaf 2016.

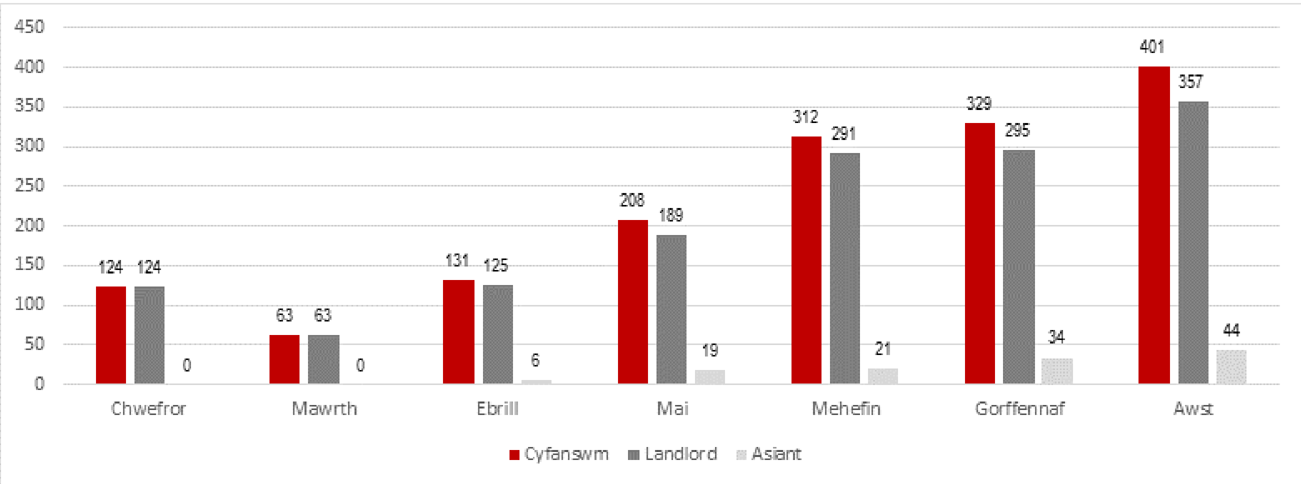
Ffigwr 4.08: Cofrestriadau misol landlordiaid (Tachwedd 2015 - Gorffennaf 2016)



Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru

4.41 4.41 Dengys Ffigwr 4.09 y cynyddodd nifer y landlordiaid sy'n cael trwydded o 124 yn Chwefror 2016 i 295 yng Ngorffennaf 2016, a'i fod wedi cynyddu bob mis wedi hynny er Mawrth 2016. Mae nifer y trwyddedau a gafodd asiantau gosod tai hefyd wedi cynyddu bob mis. Fodd bynnag, mae nifer y landlordiaid sy'n cael trwyddedau'n sylweddol is nag ar gyfer cofrestriadau. Y rheswm tebycaf am hyn yw'r ffaith na fydd angen i'r holl landlordiaid sy'n gofrestredig gael trwydded.

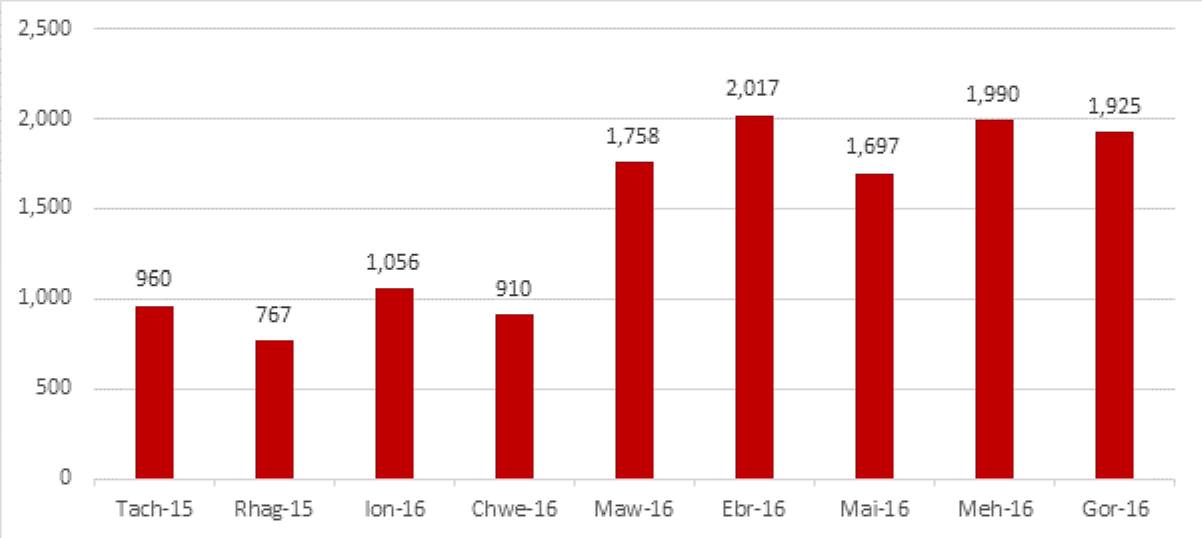
Ffigwr 4.09 Trwyddedau misol a gyflwynir



Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru

4.42 4.42 Mae data monitro Rhentu Doeth Cymru hefyd yn nodi cynnydd yn nifer yr ymholiadau dros y ffôn ynghylch cofrestru a thrwyddedu ers dechrau'r cynllun, fel y dangosir yn Ffigwr 4.10.

Ffigwr 4.10 Nifer yr ymholiadau misol dros y ffôn - ymholiadau cofrestru a thrwyddedu (Tachwedd 2015 - Gorffennaf 2016)

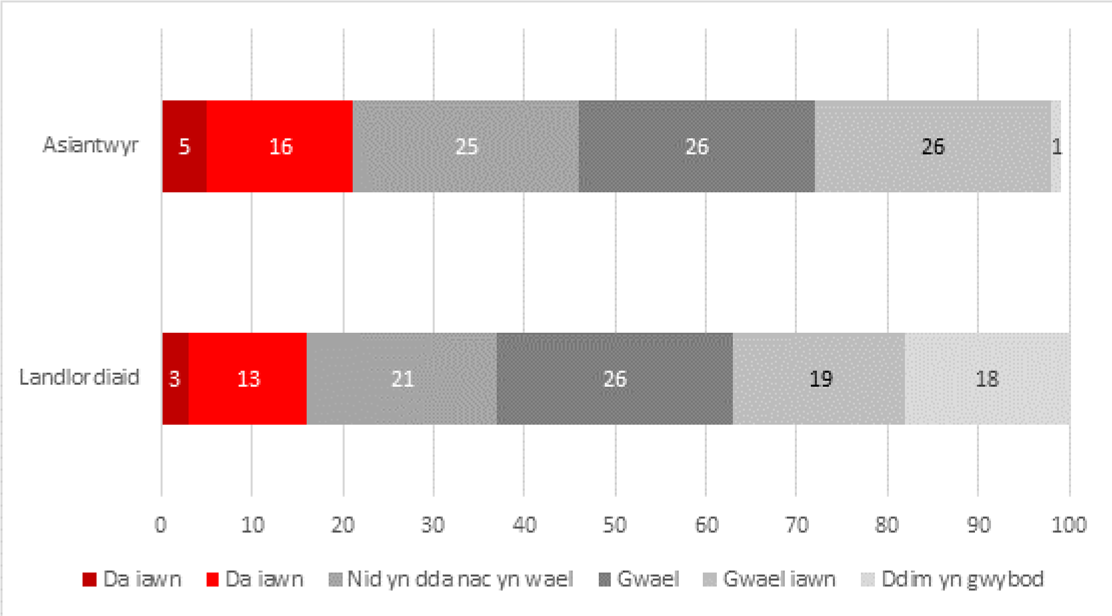


Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru

4.43 Dengys Ffigwr 4.10 fod nifer y galwadau i Rentu Doeth Cymru mewn perthynas â chofrestru a thrwyddedu wedi mwy na dyblu o 960 yn Nhachwedd 2015 i 1,925 yng Ngorffennaf 2016. Rydd y ffigyrauau hyn syniad fod ymwybyddiaeth am gofrestru a thrwyddedu'n cynyddu yn ogystal â nifer y cofrestriadau a'r trwyddedau.

4.44 Gofynnwyd i **ymatebwyr i'r arolwg o landlordiaid ac asiantau gosod tai** sut y bydden nhw'n sgorio lefelau ymwybyddiaeth o gofrestru a thrwyddedu gorfodol yn y sector yn fwy cyffredinol. Gyda'i gilydd, 16% o landlordiaid a 22% o asiantau gosod tai yn unig a deimlai fod ymwybyddiaeth gyffredinol yn un ai da iawn neu'n dda o Fawrth 2016.

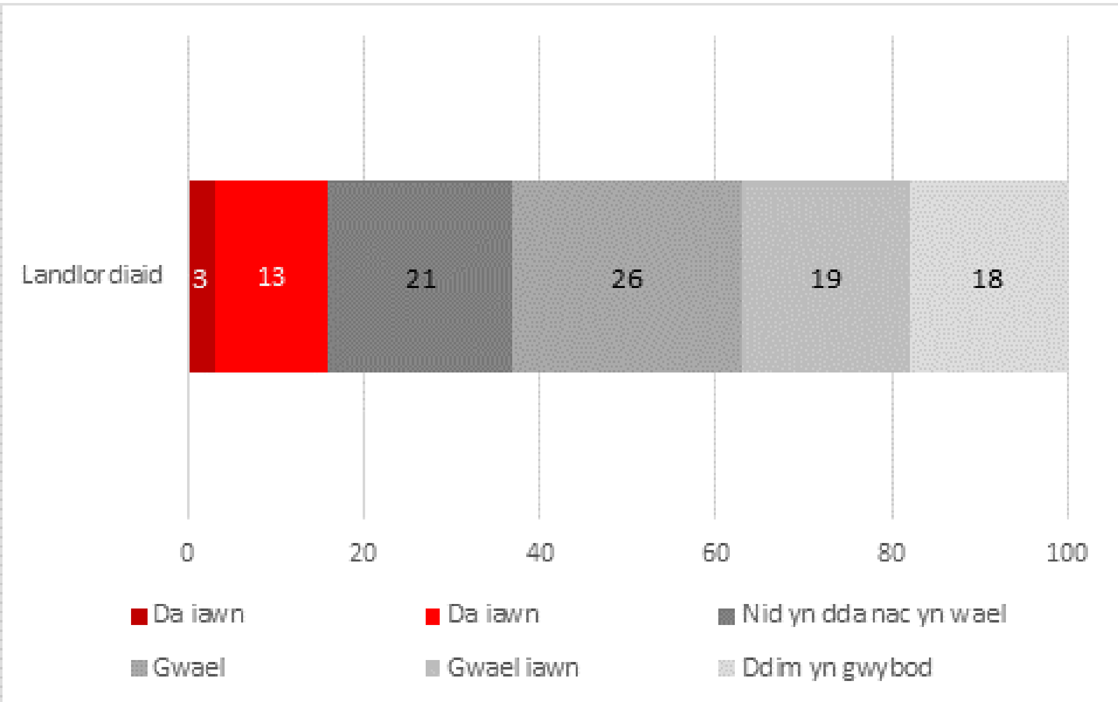
Ffigwr 4.11: Sut fyddech chi'n sgorio lefelau o ymwybyddiaeth o gofrestru a thrwyddedu gorfodol yn y sector yn gyffredinol?



Ffynhonnell: PACEC, Q42, n=769

4.45 Teimlai pedwar deg pump y cant (n=309) o landlordiaid fod ymwybyddiaeth y sector yn wael neu'n wael iawn a theimlai 18% (n=116) arall o landlordiaid nad oeddynt yn gwybod faint o ymwybyddiaeth oedd yn y sector o Fawrth 2016.

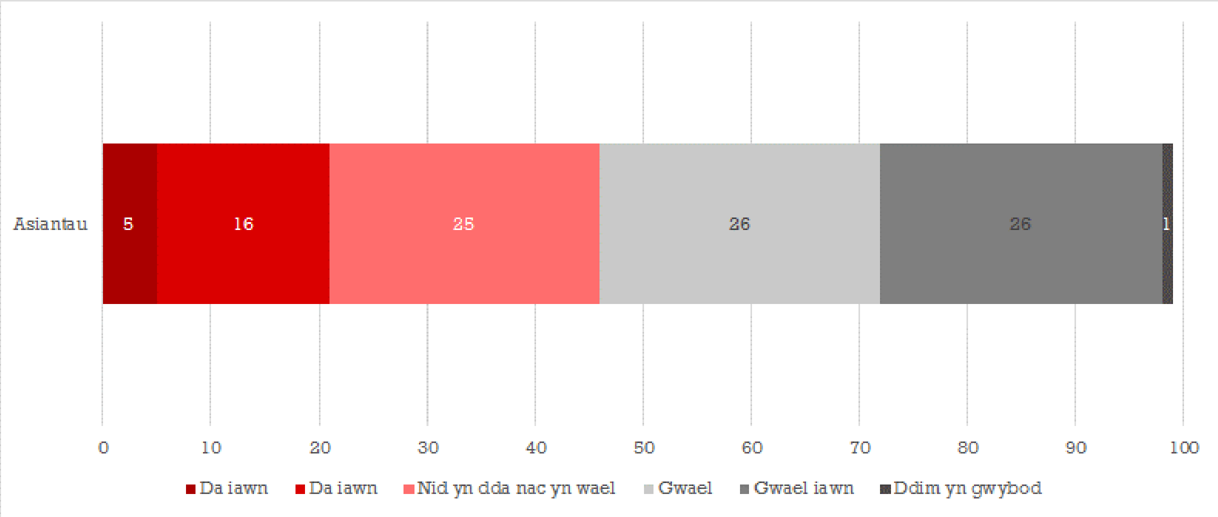
Ffigwr 4.12: Lefelau ymwybyddiaeth o gofrestru a thrwyddedu gorfodol (Landlordiaid)



Ffynhonnell: PACEC, n=659

4.46 Ar ben hynny, teimlai mwyafrif (53%, n=57) yr asiantau gosod tai a ymatebodd i'r arolwg ym Mawrth 2016 fod lefelau ymwybyddiaeth o gofrestru a thrwyddedu gorfodol yn wael neu'n wael iawn yn y sector.

Ffigwr 4.13: Lefelau ymwybyddiaeth o gofrestru a thrwyddedu gorfodol (Asiantau)

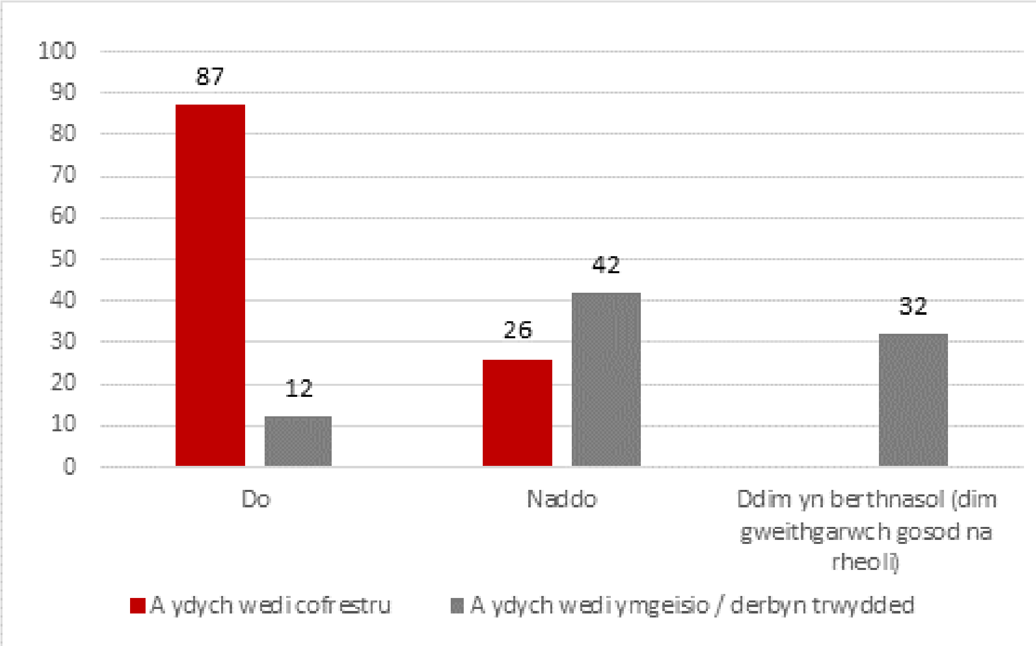


Ffynhonnell: PACEC, n=110

4.47 Yn ychwanegol at gwestiynau ynghylch lefelau ymddangosiadol o ymwybyddiaeth o ran cofrestru a thrwyddedu, gofynnwyd i landlordiaid ac asiantau hefyd p'run a oeddynt wedi cofrestru (landlordiaid yn unig) a/ neu gael trwydded (asiantau a'r landlordiaid hynny sy'n gosod neu'n rheoli eu heiddo eu hunain). Cyflwynir yn y paragraffau a ganlyn ganlyniadau o'r arolwg o landlordiaid ac asiantau gosod tai ynghylch faint sydd wedi'u cofrestru a'u trwyddedu, pa mor hawdd oedd hi i ymatebwyr gofrestru a / neu gael trwydded a lefelau gwybodaeth a dealltwriaeth ymhlith landlordiaid ac asiantau o wahanol ffeithiau am gofrestru a thrwyddedu.

4.48 Gofynnwyd i **landlordiaid a ymatebodd** p'run a oeddynt wedi cofrestru neu gael trwydded (n=661). Dengys Ffigwr 4.14 fod mwyafrif y landlordiaid a ymatebodd i'r arolwg eisoes wedi cofrestru (o Fawrth 2016) fel landlord gyda Rhentu Doeth Cymru (87%, n=578). Mae canran y landlordiaid sydd wedi cael trwydded neu wedi gwneud cais amdani o Fawrth 2016 yn sylweddol is, ar 26% (n=174).

Ffigwr 4.14: Cofrestru a thrwyddedu gan landlordiaid



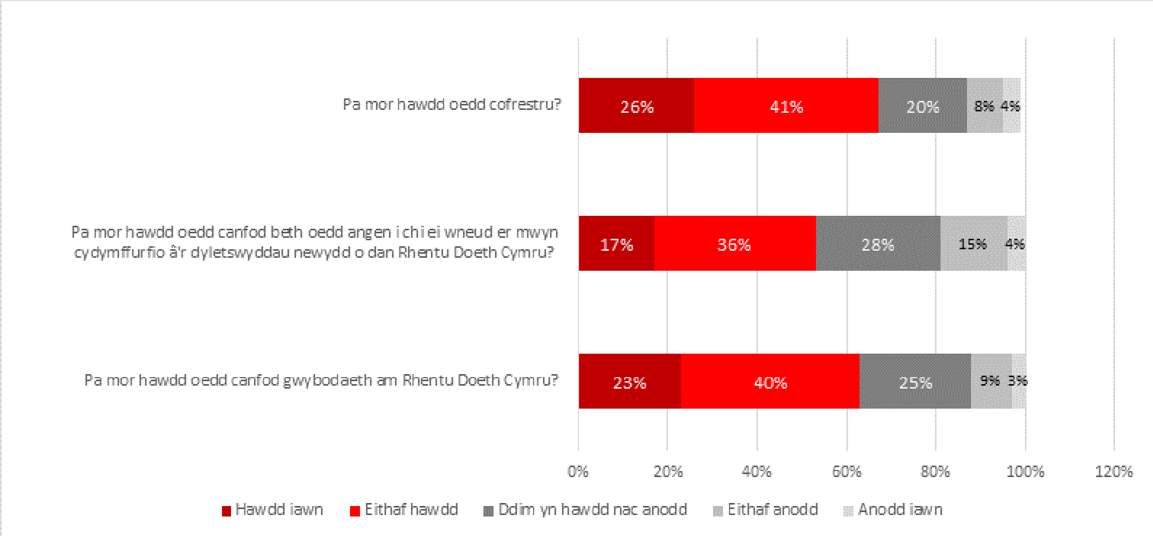
Ffynhonnell: PACEC, n=662

4.49 I landlordiaid nad oedd eisoes wedi cofrestru o Fawrth 2016(12%, n=79), roedd y mwyafrif (57%, n=45) yn ymwybodol o'r cynllun ac yn bwriadu cofrestru'n fuan. Rhoes 29% (n=23) resymau eraill am beidio â chofrestru gan gynnwys rhesymau personol, cost y cynllun, neu ddisgwyl tan y dyddiad cau. Roedd pedwar y cant (n=3) yn ymwybodol o'r cynllun, ond nid oeddynt yn teimlo ei fod yn berthnasol iddynt ac nid oedd 10% (n=8) yn ymwybodol o'r cynllun neu'r gofyn i gofrestru.

4.50 I'r ymatebwyr nad oedd eto wedi gwneud cais am drwydded (n=351), ymatebodd 15% eu bod un ai ddim yn ymwybodol neu nad oedd yn berthnasol iddynt. Ymatebodd 85% arall gyda rhesymau eraill, yn cynnwys disgwyl hyd nes y gallent fforddio gwneud hynny, angen gorffen cyrsiau hyfforddi a'i bod yn well ganddynt ddisgwyl am gadarnhad o ffïoedd / gwell ganddynt gael cymaint o amser trwyddedu ag oedd modd.

4.51 Gofynnwyd i landlordiaid sydd eisoes wedi cofrestru am y broses gofrestru, yn cynnwys pa mor hawdd oedd cofrestru, pa mor hawdd oedd canfod yr hyn yr oedd angen iddynt ei wneud er mwyn cydymffurfio â'r dyletswyddau newydd dan Rentu Doeth Cymru a pha mor hawdd oedd cael gwybodaeth am Rentu Doeth Cymru.

Ffigwr 4.15: Pa mor hawdd oedd cofrestru, cael gwybodaeth a chydymffurfio (landlordiaid)



Ffynhonnell: PACEC, Q16.17 a 20, n=579

4.52 Roedd mwyafrif y landlordiaid yn ei chael yn hawdd iawn neu'n eithaf hawdd cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru (67%), ac yn hawdd iawn neu eithaf hawdd cael gwybodaeth am Rentu Doeth Cymru (63%). Roedd landlordiaid yn ei chael yn anos cael gwybod am ddyletswyddau cydymffurfio. 53% yn unig a deimlai fod hyn yn hawdd, gydag 19% yn teimlo fod y broses hon yn eithaf anodd neu'n anodd iawn.

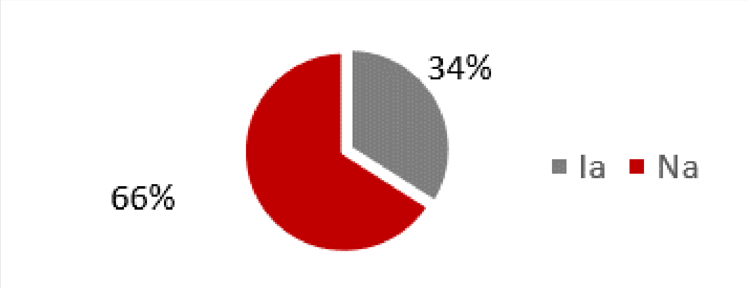
4.53 Pan ofynnwyd sut gellid annog landlordiaid ac asiantau gosod tai i *gofrestru* yn y dyfodol, cafwyd rhagor o awgrymiadau mewn **cyfweliadau manwl â landlordiaid ac asiantau gosod tai**, yn cynnwys:

- Gellid gwneud y broses yn symlach a chliriach. Awgrymodd rhai ymatebwyr y dylid cael pecyn croeso ac ynddo ragor o wybodaeth neu ganllaw ynghylch cofrestru ar lein.
- Gellid gwneud y llwyfan ar lein yn haws i'w ddefnyddio.
- Gallai staff y ddesg gymorth wybod mwy a gallu ateb rhagor o ymholiadau.
- Gallai'r broses gofrestru fod yn haws i bobl nad oes ganddynt fynediad at adnoddau ar lein (e.e. pobl hŷn) ei defnyddio.

4.54 Gofynnwyd yr un cwestiwn i asiantau am drwyddedu[42]. Yn y cyfnod sylfaenol hwn (Mawrth 2016), roedd 34% wedi gwneud cais am drwydded neu wedi'i chael, fel y dangosir yn Ffigwr 4.16.

[42] Noder na ofynnwyd iddynt am gofrestru yn sgil pennu trywydd yr arolwg gan nad yw cofrestru'n un o'r gofynion i

Ffigwr 4.16: Trwyddedu Asiantau



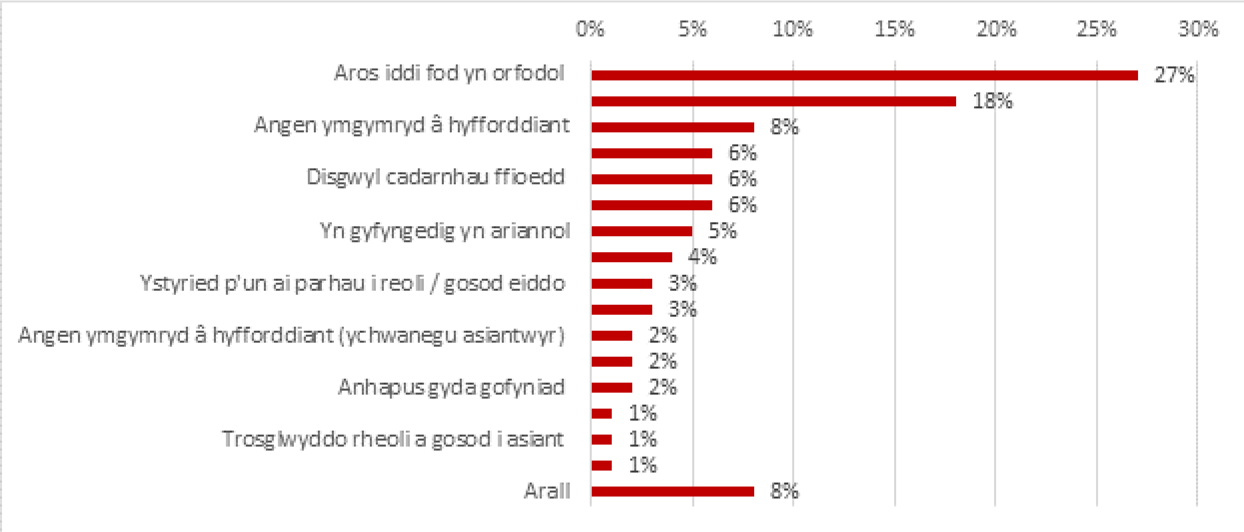
Ffynhonnell: PACEC, n=110

4.55 O’r asiantau hynny oedd wedi gwneud cais am drwydded neu wedi’i derbyn, teimlai 50% ei bod yn hawdd iawn neu’n eithaf hawdd ei wneud. Roedd cyfran debyg (51%) yn ei chael yn hawdd canfod yr hyn yr oedd angen iddynt ei wneud er mwyn cydymffurfio â’r dyletswyddau newydd dan Rentu Doeth Cymru ac roedd cyfran uwch (62%) yn ei chael yn hawdd cael gwybodaeth am Rentu Doeth Cymru

4.56 Pan ofynnwyd iddynt roi rhesymau eraill dros beidio â bod wedi gwneud cais eto am drwydded neu am dderbyn un, cafwyd ystod eang o ymatebion gan landlordiaid ac asiantau gosod tai. Fel y dangosir yn Ffigwr 4.17, y rheswm mwyaf cyffredin a roddwyd oedd bod ymatebwyr yn disgwyl am i’r gofyn fod yn orfodol (27%, n=78). Ymatebion cyffredin eraill a roddwyd oedd yr angen am fynd am hyfforddiant - cyfeiriodd cyfanswm o 28% at fynd am hyfforddiant, gyda’r rhan fwyaf (16%) yn nodi eu bod yn disgwyl i’r hyfforddiant ar lein ddod ar gael. Cyfeiriodd ymatebwyr eraill a nododd yr angen am iddynt fynd am hyfforddiant at gyfyngiadau logistaidd (4%), er enghraifft mynd am hyfforddiant mewn lleoliad agos, neu’r heriau logistaidd o orfod hyfforddi nifer o staff. Y tu draw i’r disgwyl i’r gofyn ddod yn ofynnol, a mynd am hyfforddiant, noddodd cyfrannau cyfartal o ymatebwyr (6% ym mhob achos) un ai bod eu cais yn mynd rhagddo, eu bod yn disgwyl am gadarnhad o ffïoedd, neu eu bod yn disgwyl am drosglwyddiad manylion gan gynllun Achredu Landlordiaid Cymru (LAW).

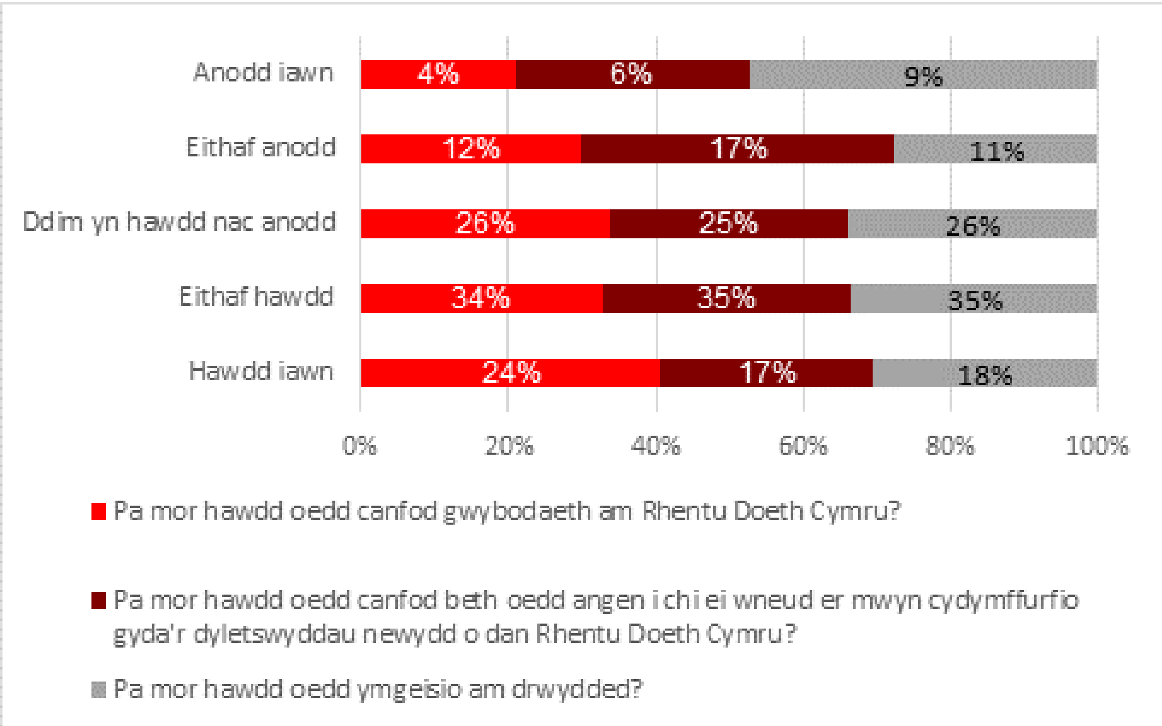
asiantaethau gosod neu reoli tai.

Ffigwr 4.17: Rhesymau eraill dros beidio cael trwydded eto



Ffynhonnell: Arolwg PACEC o Landlordiaid / Asiantau Gosod Tai, n=289

Ffigwr 4.18: Pa mor hawdd oedd cofrestru, cael gwybodaeth a chydymffurfio (Asiantau)



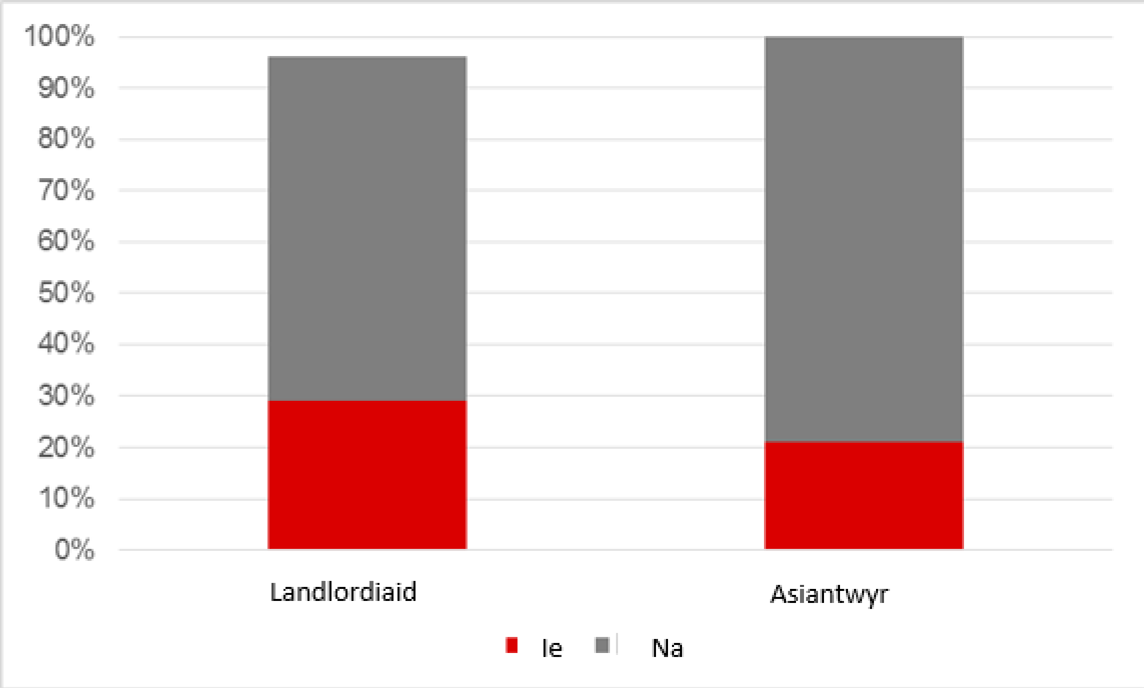
Ffynhonnell: PACEC, n=36, 37, 37

4.57 Pan ofynnwyd sut y gellid gwella'r *broses drwyddedu* yn y dyfodol, cafwyd yr awgrymiadau a ganlyn yn sgil cyfweliadau dros y ffôn â landlordiaid ac asiantau gosod tai fel rhan o'r astudiaeth hydredol a ddychwelwyd:

- Dylai’r ffi drwyddedu fod yn berthnasol i faint y busnes a / neu i faint portffolio’r eiddo.
- Dylid bod mwy o ganllawiau a chefnogaeth yng nghyswllt y broses drwyddedu.
- Dylai’r drwydded redeg o’r diwrnod y daw’n orfodol.
- Dylid bod mwy o gefnogaeth a gwybodaeth am sut i gario trosodd hyfforddiant ar gyfraith tai
- Dylid bod mwy o wybodaeth am ofynion Datblygiad Proffesiynol Parhaus
- Dylai’r broses drwyddedu fod yn gynt a chymryd llai o amser

4.58 Gofynnwyd i landlordiaid ac asiantau gosod tai hefyd a oeddynt yn meddwl fod landlordiaid ac asiantau’n deall digon am y gwahaniaethau rhwng cofrestru a thrwyddedu (o Fawrth 2016). Fel y cyflwynir yn y tabl isod, teimla 69% o’r holl ymatebwyr nad yw’r gwahaniaethau rhwng cofrestru a thrwyddedu wedi’u deall yn iawn eto (79% o asiantau gosod tai a 67% o landlordiaid).

Tabl 4.19: Deall y gwahaniaeth rhwng cofrestru a thrwyddedu



Ffynhonnell: Arolwg PACEC o Landlordiaid / Asiantau Gosod Tai, n=772

4.59 Mater a nodir yn aml ac a godwyd gan **landlordiaid, asiantau gosod tai, Awdurdod Lleol a rhanddeiliaid allweddol** yw'r canfyddiad mai llawer o'r landlordiaid sydd wedi cofrestru (o Fawrth - Mehefin 2016) yw'r rhai sydd eisoes yn cynnal safonau cymharol uchel wrth reoli eiddo ac sydd, felly, mewn sefyllfa fwy agored o fod yn ymwneud â'r cynllun Rhentu Doeth Cymru yn gynnar. Ymhlith yr awgrymiadau a wnaed gan yr ymatebwyr hyn ynghylch sut i annog mwy o landlordiaid sy'n llai rhagweithiol i gofrestru, roedd:

- "Dylid gwneud landlordiaid yn fwy ymwybodol o'r cynllun, yr angen i gofrestru ac o'r cosbau am beidio â chofrestru neu gael trwydded".
- "Cynnig pris is neu gymelliadau i'r rhai hynny sy'n cofrestru'n gynnar i greu 'mantais symudwr cyntaf' neu opsiwn 'early bird'".
- "Hyrwyddo'n well fanteision cofrestru'n gynnar".
- "Rhoi gwybod i denantiaid am rwymedigaethau ei landlordiaid i gofrestru".

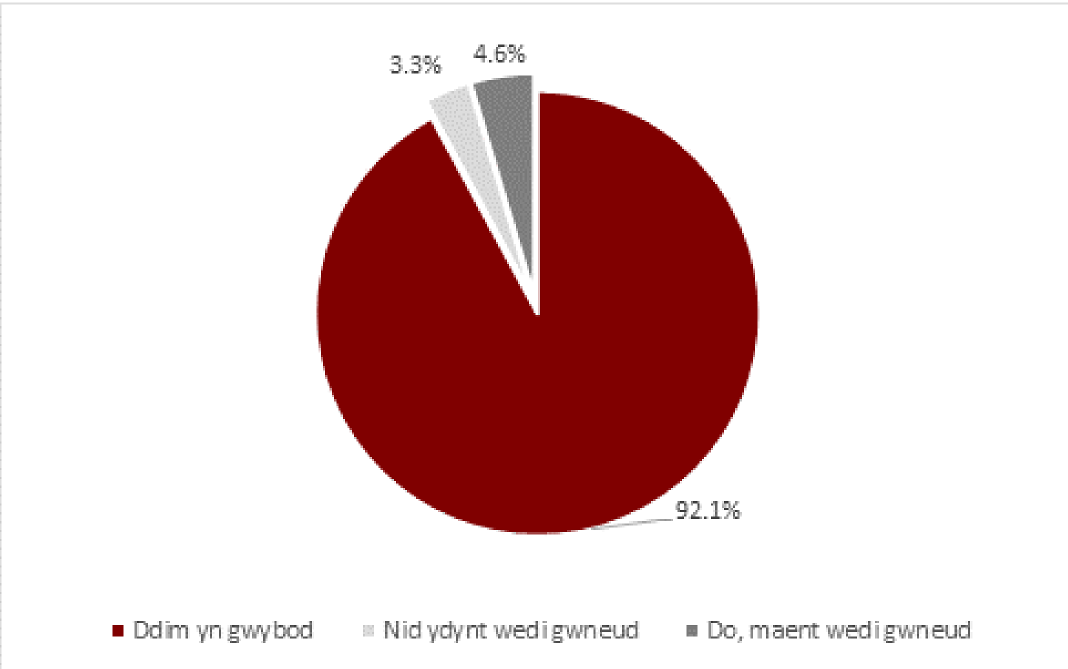
4.60 Awgrymai landlordiaid, Awdurdodau Lleol a rhanddeiliaid allanol yn aml hefyd y gallai'r isod annog mwy o landlordiaid ac asiantau gosod tai i wneud cais am drwydded:

- "Gostwng costau hyfforddi a thrwyddedu, yn enwedig felly i landlordiaid ac asiantau llai neu strwythur costau sy'n berthynol i'w portffolio eiddo".

- “Darparu mwy o wybodaeth am ymrwymiadau landlordiaid mewn perthynas â rheoli eiddo”.
- “Bod â’r cyfnod amser i’r drwydded redeg o’r diwrnod y daw’n orfodol er mwyn annog pobl i gael trwydded yn gynnar er mwyn cael cymaint o werth am arian ag sydd modd”.

4.61 Pan ofynnwyd i **denantiaid** yng Ngorffennaf 2016 p’run a wyddont a oedd eu landlord wedi’i *gofrestru*, dywedodd y mwyafrif (92%) na wyddont. 5% yn unig o denantiaid (n=7) oedd yn gallu rhoi ateb pendant ‘ydw’ tra dywedodd 3% (n=5), nad oedd eu landlord wedi’i gofrestru.

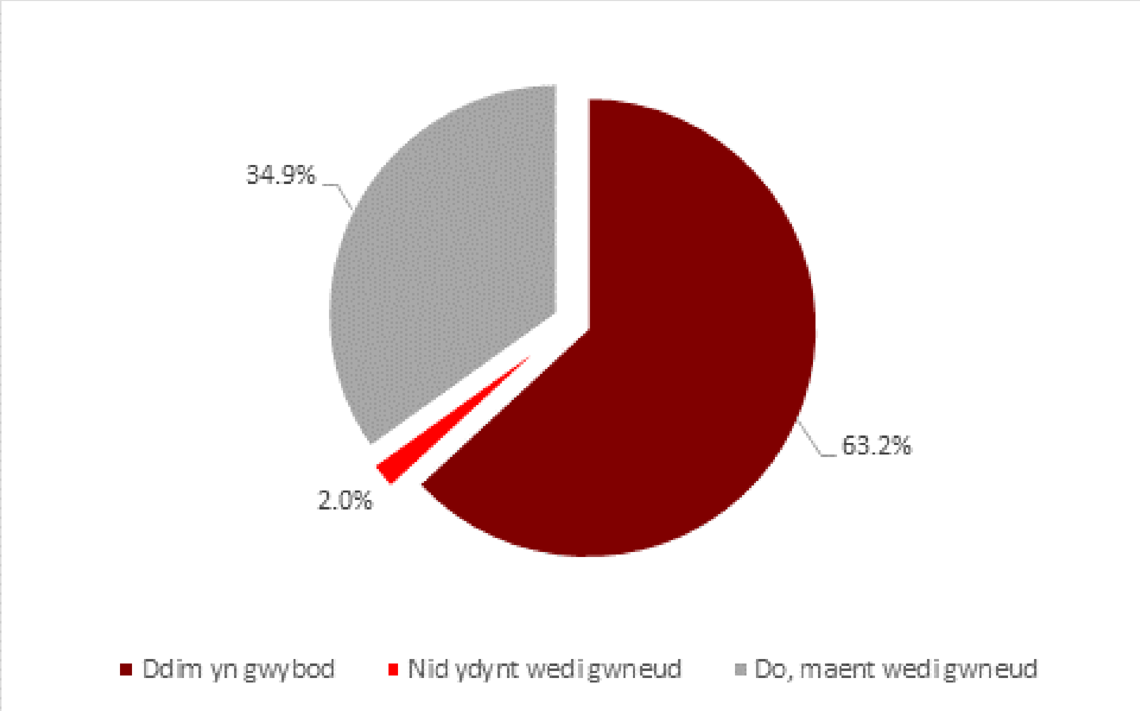
Ffigwr 4.20: Wyddoch chi a yw eich landlord wedi cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru?



Ffynhonnell: Arolwg Hydredol PACEC o Denantiaid, n=152

4.62 Yna gofynnwyd i denantiaid a wyddont a oedd eu landlord neu eu hasiant gosod tai wedi’u *trwyddedu*. Mae’r canlyniadau’n adlewyrchu rhai’r cwestiwn blaenorol gan i fwyafrif y tenantiaid, 63% (96), ymateb ‘dim yn gwybod’. Yn wahanol i’r cwestiwn blaenorol, datganodd cyfran uwch o denantiaid (35%, n=53) *bod* eu landlord neu eu hasiant gosod tai wedi’u trwyddedu, gyda 2% yn unig o denantiaid yn dweud ‘na’.

Ffigwr 4.21: Wyddoch chi a yw eich landlord neu eich asiant gosod tai wedi'u cofrestru?



Ffynhonnell: Arolwg Hydredol PACEC o Denantiaid, n=152

4.63 Awgrymai nifer fechan o **Awdurdodau Lleol** nad oedd rhai landlordiaid ac asiantau gosod tai'n deall y gwahaniaeth rhwng cofrestru a thrwyddedu, gydag un Awdurdod Lleol yn nodi *"y broblem yw nad yw rhai landlordiaid yn deall yr hyn y mae eu hangen arnynt, maent yn drysu. Rydym wedi cymryd arnom ein hunain i ysgrifennu ac anfon e-bost atynt i'w hatgoffa amdano, yna maent yn ein ffonio ni ac nid ydynt yn gwybod digon amdano. Mae'r landlordiaid hŷn wedi dychryn gan fod rhaid iddynt gofrestru ar lein"*.

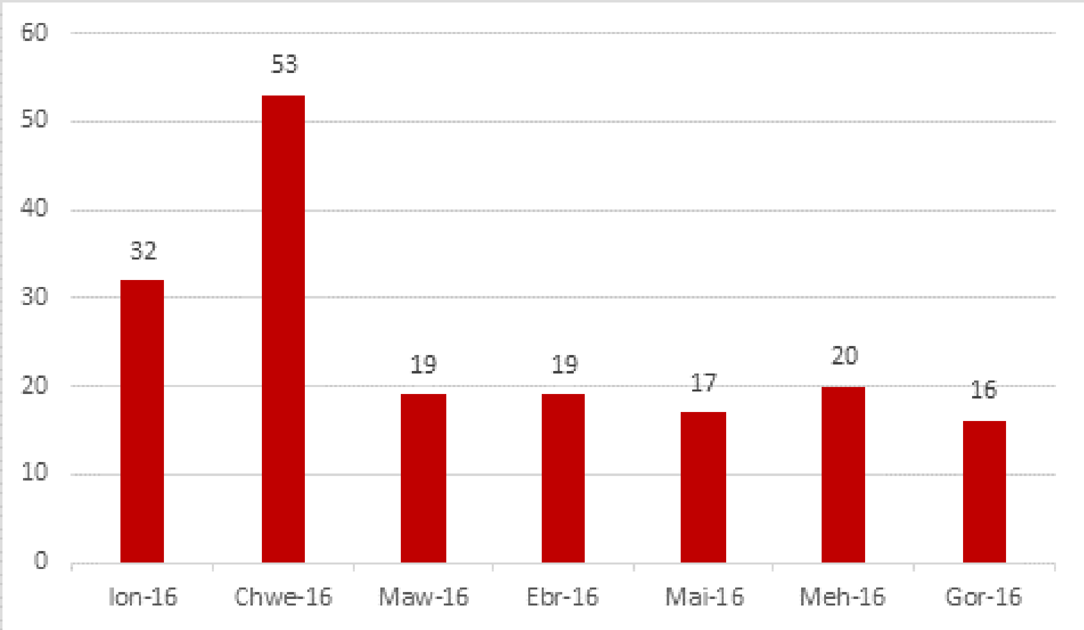
Darparu Hyfforddiant

4.64 Mae hyfforddiant yn rhan allweddol o'r broses drwyddedu ar gyfer landlordiaid ac asiantau gosod tai a'r disgwyl yw y bydd y rhai sy'n ymwneud â rheoli neu osod eiddo'n cael eu hyfforddi a'u trwyddedu erbyn 23 Tachwedd 2016.

4.65 Dangosir nifer y cyrsiau a'r gyfradd cwblhau hyfforddiant ar gyfer Ionawr-Mehefin 2016 yn ffigyrau 4.22 a 4.23.[43] Dengys Ffigwr 4.24 ar wahân nifer y landlordiaid a'r asiantau gosod tai a aeth am hyfforddiant. Dangosir nifer y rhai oedd yn bresennol yn ôl math y cwrs yn Ffigwr 4.25.

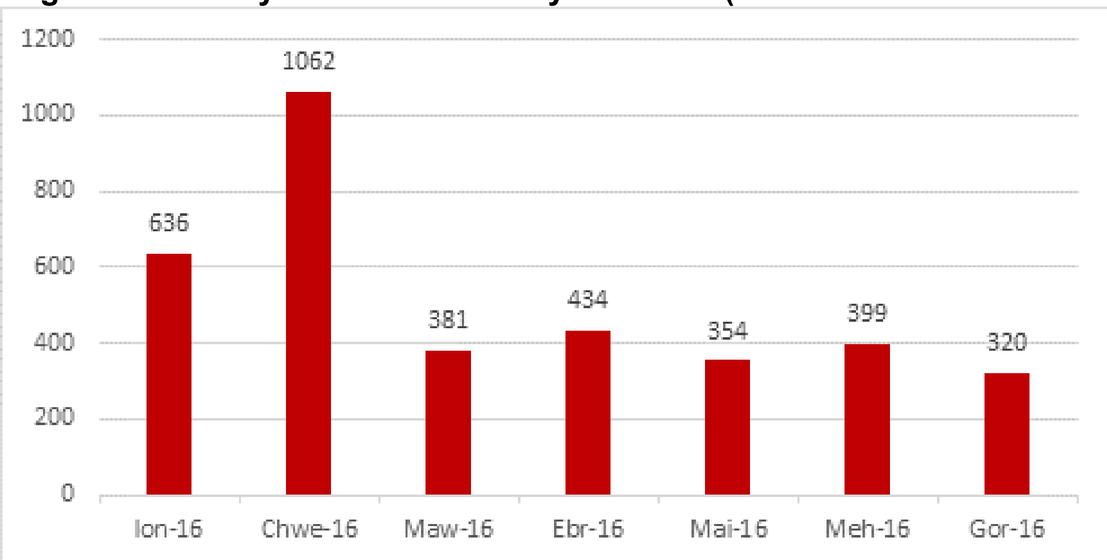
[43] Yn seiliedig ar gofnodion monitro Rhentu Doeth Cymru sy'n cynnwys hyfforddiant wyneb yn wyneb gan Rentu Doeth Cymru a darparwyr hyfforddiant allanol achredig, a chwblhau hyfforddiant ar lein hyd at Orffennaf 2016.

Ffigwr 4.22 Cyfanswm nifer y cyrsiau'r mis (Ionawr - Gorffennaf 2016)



Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru

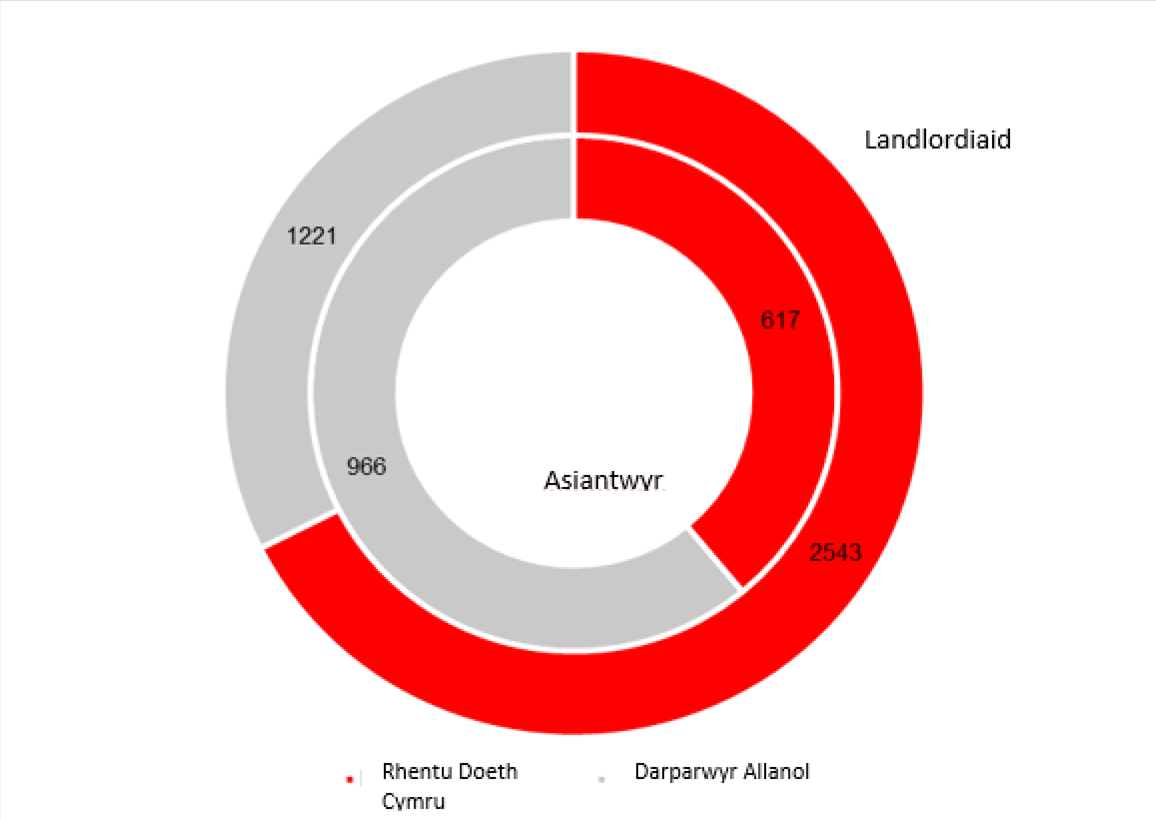
Ffigwr 4.23 Nifer y rai a ddaeth am hyfforddiant (Ionawr - Gorffennaf 2016)



Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru

4.66 Dengys Ffigyrau 4.22 a 4.23 y bu uchafbwynt sylweddol mewn hyfforddiant yn Chwefror 2016, yn cyd-ddigwydd â gweithgareddau hyrwyddol Llywodraeth Cymru ac Awdurdodau Lleol. Mae nifer y cyrsiau hyfforddi a'r nifer oedd yn mynd iddynt wedi sefydlogi ar raddfa sylweddol is ers hynny. Y disgwyl fyddai i lefelau o hyfforddiant yn Hydref i Dachwedd gynyddu wrth i'r dyddiad cau ar gyfer gorfodi nesáu. Byddir yn edrych ar hyn yn yr adroddiad nesaf.

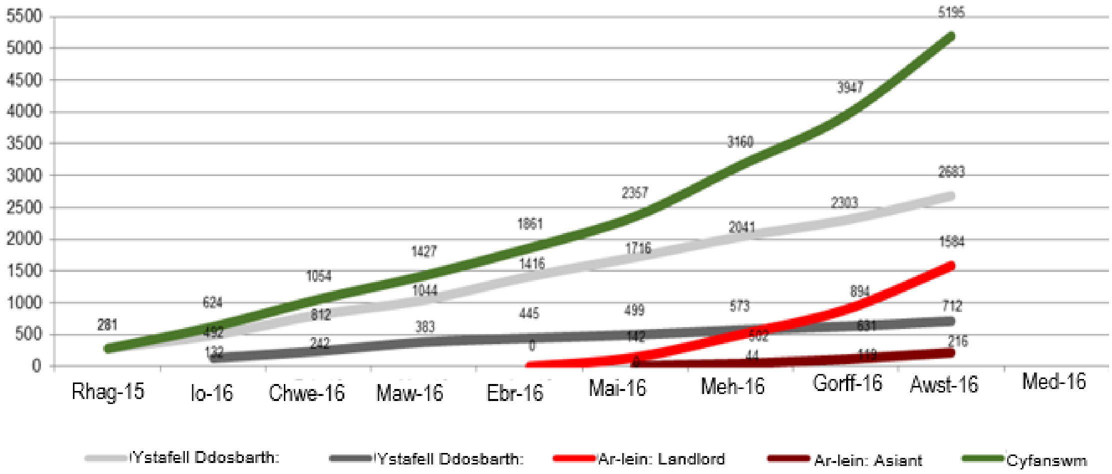
Ffigwr 4.24 Nifer y rhai a aeth am hyfforddiant (darpariaeth a rannwyd gan Rentu Doeth Cymru ac arall) (Ionawr - Gorffennaf 2016)



Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru

4.67 Dengys Ffigwr 4.24 y bu mwyafrif yr hyfforddiant a roddwyd i landlordiaid o Orffennaf 2016 trwy Rentu Doeth Cymru (68%) tra bod y mwyafrif a roddwyd i asiantau gosod tai gan ddarparwyr allanol (61%). Awgryma'r data y gallai darparwyr hyfforddi allanol roi mwy o hyfforddiant o bosib i landlordiaid. Fodd bynnag, fel y dangosir gan y llinellau serth at eu fyny o hyfforddiant ar lein a gyflwynir yn Ffigwr 4.25, mae hyfforddiant ar lein yn debygol o fod yn ffynhonnell allweddol ar gyfer niferoedd sylweddol o landlordiaid yn y dyfodol. Byddir yn dod i ailedrych ar faint yr hyfforddiant a'i effeithlonrwydd mewn gwaith maes gwerthuso dilynol.

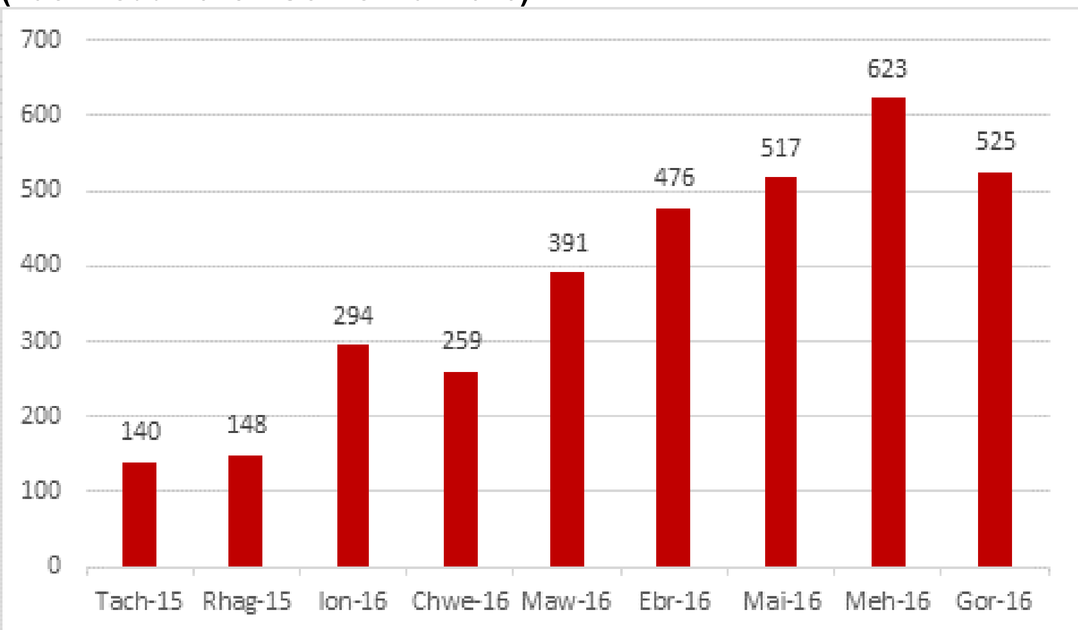
Ffigwr 4.25 Nifer y rhai aeth am hyfforddiant yn ôl math y cwrs (Ionawr - Gorffennaf 2016)



Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru

4.68 Dengys Ffigwr 4.26 gynnydd mewn ymholiadau hyfforddi o 140 yn Nhachwedd 2015 i 623 ym Mehefin 2016 a 525 yng Ngorffennaf 2016. Mae modd defnyddio hwn fel dangosydd o gynnydd mewn ymwybyddiaeth a nifer y rhai a gofrestrodd am hyfforddiant. Fodd bynnag, amlyga'r gostyngiad yng Ngorffennaf 2016 bod angen cynnal gweithgareddau hyrwyddol.

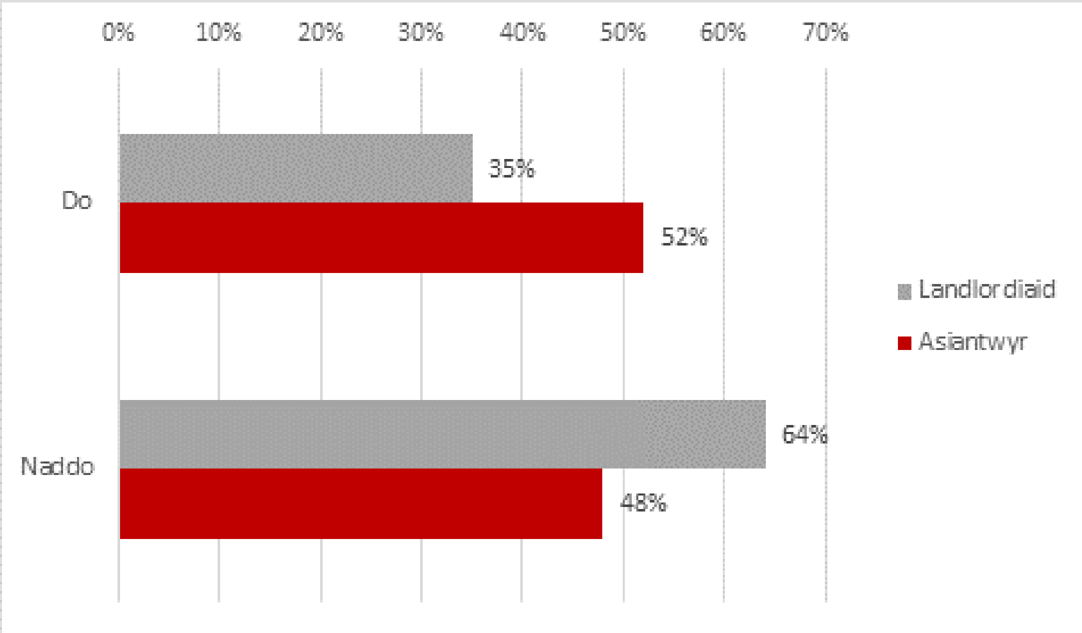
Ffigwr 4.26 Nifer y galwadau dros y ffôn y mis - ymholiadau hyfforddi (Tachwedd 2015 - Gorffennaf 2016)



Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru

4.69 Gofynnwyd i'r ymatebwyr i'r arolwg o landlordiaid ac asiantau gosod tai a oeddynt wedi cael hyfforddiant trwyddedu. O Fawrth 2016, roedd 52 y cant o asiantau eisoes wedi cael hyfforddiant trwyddedu, o gymharu â 35% o landlordiaid[44].

Ffigwr 4.27: Ydych chi wedi cael hyfforddiant trwyddedu eto?

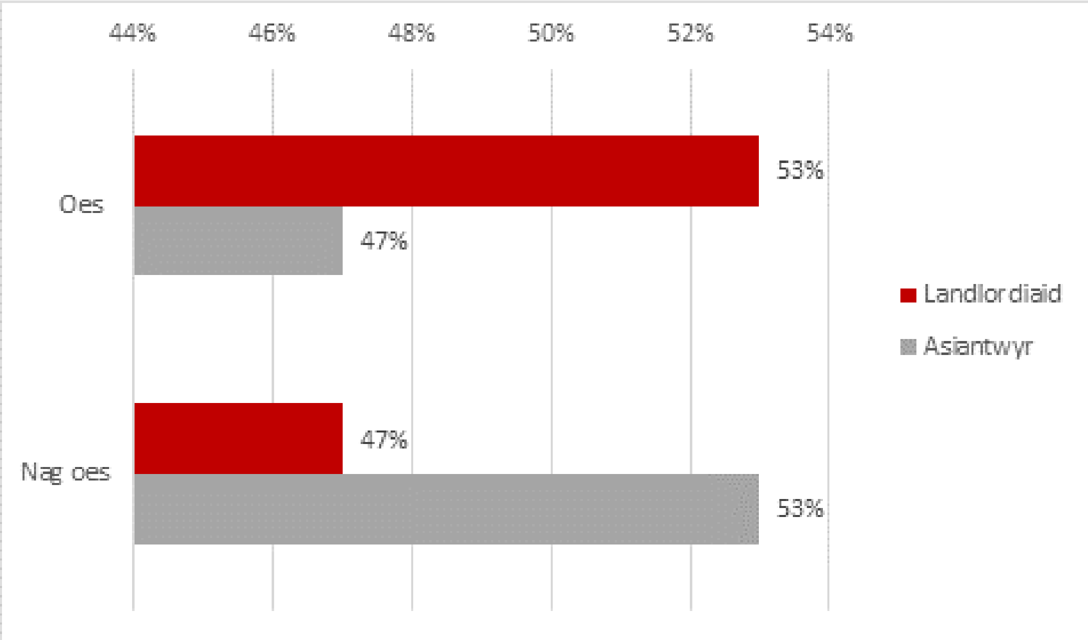


Ffynhonnell: PACEC, Q44, Landlord n=460, Asiantaeth n=110

4.70 Gofynnwyd i'r rhai hynny nad oedd wedi cael hyfforddiant a oedd ganddynt gynlluniau yn eu lle i wneud hynny. Mae gan bum deg tri o landlordiaid a 47% o asiantau gynlluniau yn eu lle i gael hyfforddiant (n=142 a 25).

[44] Canran yn berthnasol i'r landlordiaid hynny'n unig a nododd eu bod yn gosod neu'n rheoli eiddo.

Ffigwr 4.28: Oes gennych gynlluniau yn eu lle i gael hyfforddiant?



Ffynhonnell: PACEC, Q54, Landlord n=270, Asiant n=53

4.71 Gofynnwyd i ymatebwyr egluro pam nad oes ganddynt gynlluniau yn eu lle gael hyfforddiant. Ymhlith ymatebion mae:

- Yn eithaf diweddar y cafwyd yr opsiwn i gael hyfforddiant ar lein: nododd sawl landlord (n=35) y byddent yn mynd am hyfforddiant ar lein ond nid oeddynt yn ymwybodol fod hyn yn opsiwn. Ymhlith sylwadau ansoddol roedd:
    - *“Rwyf yn byw yng Nghaint, felly nid yw’n hawdd cael hyfforddiant ac eithrio ar lein”.*
    - *“Dim byd ar gael ar lein pan gofrestrais”.*
    - *“Disgwyl i hyfforddiant ar lein fod ar gael”.*
- Nid oedd rhai landlordiaid (n=24) yn ymwybodol o pam y byddai o bosib gofyn iddynt gael trwydded neu sut i ganfod gwybodaeth am yr hyfforddiant. Ymhlith sylwadau ansoddol roedd:
    - *“Heb sylweddoli bod angen trwydded arnaf”.*
    - *“Roeddwn yn meddwl mai rhywbeth gwirfoddol oedd hyn nid gofyn”.*
- Nid oedd nifer fechan o landlordiaid (n=12) yn credu y dylent orfod mynd am hyfforddiant oherwydd lefel y gwasanaeth y maent eioes yn ei roi (fodd bynnag, nodir bod hon yn rhagdybiaeth anghywir). Ymhlith sylwadau ansoddol roedd:

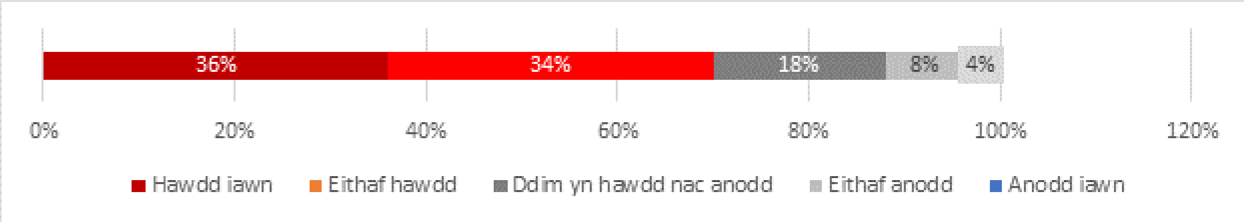
- *“Rwyf yn ddigon cymwys (ac rwyf wedi cael rhyw gymaint o hyfforddiant cyfreithiol) i allu canfod unrhyw beth y mae angen ei wybod arnaf i fod yn landlord da”*
- *“Deuddeng mlynedd o brofiad o fod yn landlord heb unrhyw broblemau a thenantiaid hapus”*
- *“Un eiddo sydd gennyf ar rent – gofelir am fy nhenantiaid yn ‘dda iawn’ ac mae ‘popeth’ yn ei le gennyf y mae ei angen ar gyfer eu diogelwch/cysur h.y. gwiriadau diogelwch nwy / ailaddurno’n rheolaidd – rhoddir sylw i unrhyw broblemau bychain yn syth ac mae pob tenant yr wyf wedi’i gael wedi cael gofal da iawn ac rydym i gyd wedi parhau’n ffrindiau pan fu iddynt symud yn eu blaenau. Mae gen i eiddo 5* ac rwyf yn landlord 5*!”*

- Mewn achosion eraill, roedd niferoedd bychain o landlordiaid (n=8) yn meddwl gadael y farchnad, yn enwedi felly’r rhai hynny ag un eiddo neu â phortffolio bychan. Ymhlith sylwadau ansoddol roedd:
  - *“[Rwyf yn] meddwl gwerthu fy eiddo. Landlord bychain ydw i a baich diangen yw hyn i gyd”.*
- Mewn rhai achosion (n=6) roedd y gost oedd yn gysylltiedig â hyfforddiant yn gwneud i landlordiaid oedi cyn ei gwblhau. Ymhlith sylwadau ansoddol roedd:
  - *“Mae’r broses gyfan o gofrestru a chael trwydded, gan gynnwys hyfforddiant, yn mynd i gostio dros £400 i mi yn cynnwys gwesty”.*
  - *“Mae angen ei wneud ond mae’n isel iawn ar fy rhestr o resymau dros gymryd diwrnod o wyliau.”*
- Mae cael hyfforddiant yn flaenoriaeth gymharol isel i rai landlordiaid (n=5) sy’n gorfod ei ffitio i mewn o amgylch ymrwymiadau eraill. Ymhlith sylwadau ansoddol roedd:
  - *“Mae cyrsiau eraill wedi bod yn rhai dydd Llun - dydd Gwener pan fyddaf yn y gwaith ac ni chaf ganiatâd i gael fy rhyddhau i’r pwrpas hwn, ac nid oes darpariaeth ar gyfer y penwythnos na hyfforddiant ar lein ar gael”.*

4.72 Awgryma persbectifau hyn y landlordiaid am yr angen am hyfforddiant bod angen codi ymwybyddiaeth o pryd bod gofyn trwyddedu, ac o’r amrywiaeth o opsiynau hyfforddi a gynigir. Dylid nodi bod hyfforddiant ar lein bellach ar gael a bydd yn gymorth i roi sylw i rai o’r heriau o ran teithio, cost ac ymrwymiad amser y cyfeirir atynt yn yr arolwg.

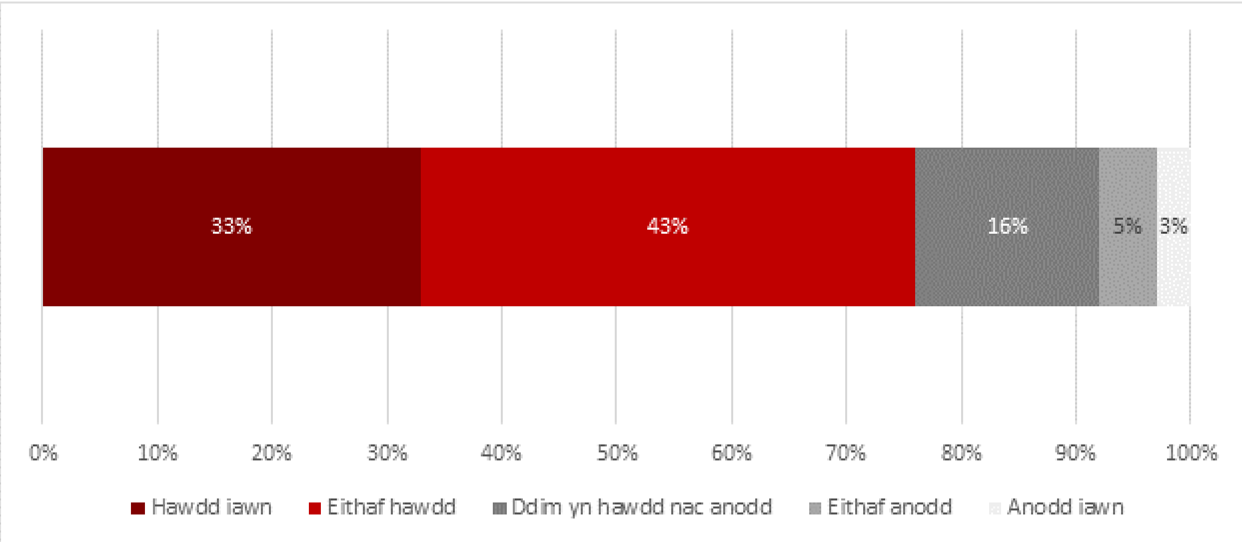
4.73 Gofynnwyd i'r rhai hynny oedd wedi cael hyfforddiant pa mor hawdd y trefnwyd yr hyfforddiant, beth oedd ei ansawdd ac a gafwyd gwerth am arian. Dengys Ffigyrau 4.29 a 4.30 isod bod mwyafrif y landlordiaid ac asiantau gosod tai yn ei chael yn hawdd trefnu i fynd am hyfforddiant (cafodd 70% a 76% hi'n hawdd iawn neu'n eithaf hawdd trefnu hyfforddiant). Awgryma hyn bod Llywodraeth Cymru, Rhentu Doeth Cymru a darparwyr hyfforddiant wedi bod yn hwyluso darpariaeth hyfforddiant yn effeithiol hyd yn hyn.

Ffigwr 4.29: Pa mor hawdd oedd trefnu i fynd am hyfforddiant? (Landlordiaid)



Ffynhonnell PACEC, Q45, n=173

Ffigwr 4.30: Pa mor hawdd oedd trefnu i fynd am hyfforddiant? (Asiantau)

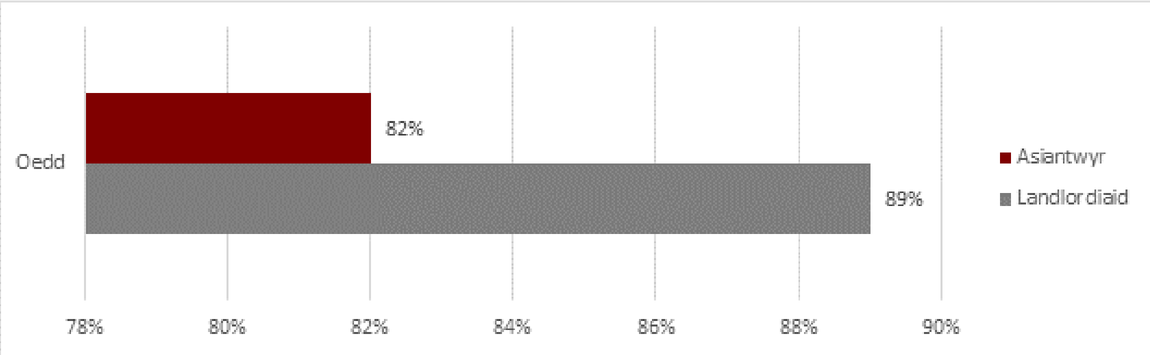


Ffynhonnell PACEC, Q45, n=58

4.74 O ran ffurf yr hyfforddiant, mae'r mwyafrif (hyd at Fawrth 2016) wedi'i gwblhau wyneb yn wyneb, gyda thros 80% o landlordiaid ac asiantau'n mynd am hyfforddiant wyneb yn wyneb. Yn seiliedig ar ymatebion ansoddol yng nghyswllt rhesymau am beidio â bod â chynlluniau yn eu lle eto i gwblhau hyfforddiant (a gyflwynwyd uchod), mae'n debygol y bydd y niferoedd sy'n mynd am hyfforddiant ar lein (ar hyn o bryd yn llai na 10% o landlordiaid ac asiantau) yn gweld cynnydd sylweddol yn y dyfodol agos.

4.75 Gofynnwyd i ymatebwyr oedd wedi cwblhau hyfforddiant a oeddynt o’r farn y rhoddwyd sylw digonol i’r Côd Ymarfer yn y digwyddiadau hyfforddi. Roedd mwyafrif y landlordiaid (89%) a chyfran debyg o asiantau (82%) o’r farn mai dyma oedd yr achos.

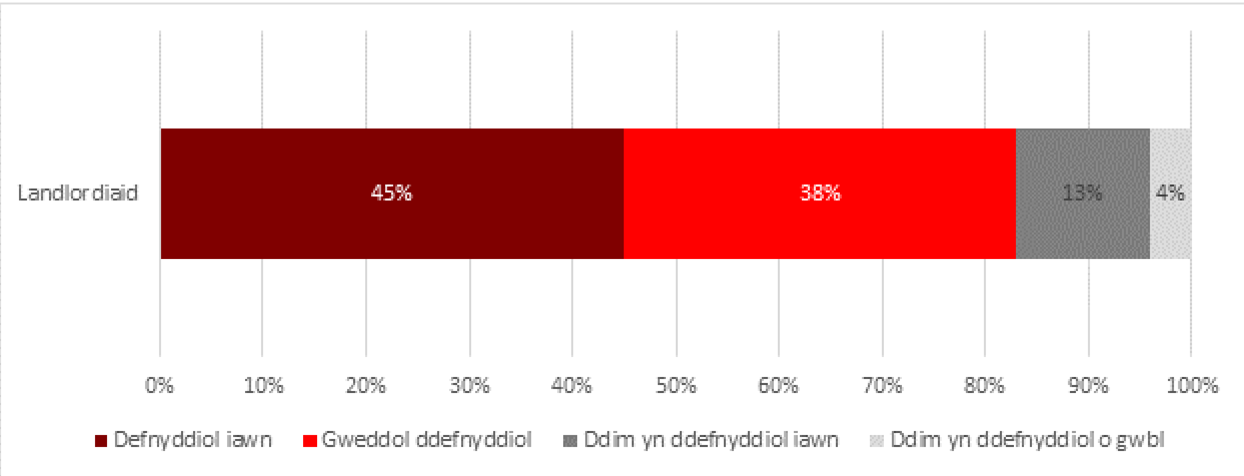
Ffigwr 4.31: Roddwyd sylw digonol i’r Côd Ymarfer?



Ffynhonnell: PACEC, Q51, n=206

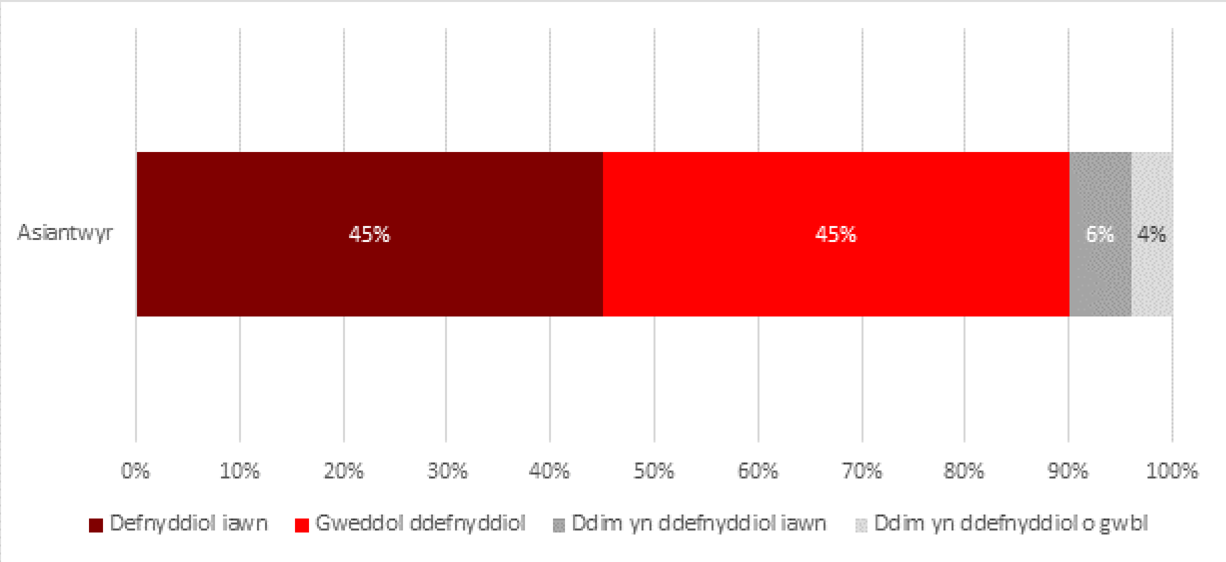
4.76 Roedd mwyafrif yr ymatebwyr o’r farn fod yr hyfforddiant yn ddefnyddiol iawn neu’n welodd defnyddiol fel y dangosir yn Ffigyrau 4.32 a 4.33 (83% o landlordiaid, a 90% o asiantau). Ymhlith sylwadau’r rhai nad oeddynt o’r farn ei fod yn ddefnyddiol, roedd y cynnwys yn rhy sylfaenol, roedd gorgyffwrdd rhwng cynnwys a ddarperir mewn cyrsiau / sefydliadau eraill, ac roeddynt eisoes yn ymwybodol o’r wybodaeth.

Ffigwr 4.32: Pa mor ddefnyddiol oedd yr hyfforddiant i chi? (Landlordiaid)



Ffynhonnell: PACEC, Q52, n=162

Ffigwr 4.33: Pa mor ddefnyddiol oedd yr hyfforddiant i chi? (Asiantau)



Ffynhonnell: PACEC, Q52, n=51

4.77 Teimlai saith deg y cant o ymatebwyr (69% landlordiaid, 71% Asiantau) fod yr hyfforddiant yn werth da am arian.

4.78 Dywedodd landlordiaid ac asiantau gosod tai a gwblhaodd yr arolwg y cafwyd nifer o effeithiau cadarnhaol yn sgil yr hyfforddiant, gyda 45% o landlordiaid a 47% o asiantau gosod tai'n nodi y byddent yn gwneud newidiadau yn sgil hyfforddiant. Ymlith ymatebion nodweddiodol roedd: 'Byddwn yn gwella ein telerau busnes i landlordiaid ac yn sicrhau bod gan ein contractwyr y taflenni gwaith cywir', 'byddwn yn rhoi gwybod i'n holl landlordiaid am y ddeddfwriaeth newydd' a noddodd un asiantaeth gosod tai eu bod bellach yn rhoi mwy o fanylion i landlordiaid am safonau gofynion eiddo ac yn cynnal mwy o archwiliadau trwyadl.

4.79 Awgrymai **cyfweliadau â landlordiaid ac asiantau gosod tai** bod y mwyafrif yn ei chael yn hawdd cael hyd i ddarparwyr hyfforddi trwy wefan Rhentu Doeth Cymru a gwefannau eraill.

4.80 Dewisodd oddeutu chwarter o'r rhai a gyfwelwyd ac a gwblhaodd yr hyfforddiant wyneb yn wyneb yr opsiwn hwnnw oherwydd nad oedd yr hyfforddiant ar lein ar gael eto. Teimlai eraill y byddai hyfforddiant wyneb yn wyneb yn fwy effeithlon ac yn fanylach ac, felly, yn well gwerth am arian ac y byddai'n rhoi iddynt mwy o gyfle i holi cwestiynau. Disgrifiodd ymatebwyr yr hyfforddiant fel un cynhwysfawr, llawn gwybodaeth, manwl iawn a diddorol. Eglurodd un ymatebwr: *"Gwelais fod yr hyfforddiant yn tawelu fy meddwl yn sylweddol gan ei fod yn egluro fod popeth yr oeddwn yn ei wneud yn gywir. Datblygais hefyd well dealltwriaeth o hawliau*

tenantiaid a chael bod cyfarfod â landlordiaid eraill a chlywed a rhannu profiadau gyda nhw'n fuddiol".

4.81 4Gwnaeth un arall y sylw: *"Roedd yn ddefnyddiol iawn i mi. Roedd yn gymorth i mi ddeall y ddeddfwriaeth wahanol a bod â syniad gwell o'm rôl".* Yr ymatebwyr na welodd fod yr hyfforddiant yn ddefnyddiol oedd yn bennaf y rhai hynny a ddewisodd yr hyfforddiant ar lein ychwanegol[45] gan eu bod eisoes wedi'u hyfforddi ac nid oeddynt o'r farn eu bod wedi dysgu dim byd newydd.

4.82 Yn sgil **cyweliadau â thenantiaid** cafwyd bod mwyafrif y tenantiaid yn dweud bod eu landlord wedi cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru ac wedi cymryd rhan mewn cwrs hyfforddi.

4.83 Mewn perthynas â meysydd i'w datblygu, awgrymodd un rhanddeilydd y dylid bod elfen gyflwyniadol i'r hyfforddiant ar gyfer landlordiaid nad oedd Saesneg yn iaith gyntaf iddynt ac a fyddai, felly, o bosib, yn cael trafferth gyda rhai cysyniadau.

4.84 Gofynnwyd i **Awdurdodau Lleol** a oeddynt wedi cyflawni unrhyw rôl yn yr hyfforddiant cynllunio / cyflawni. Er bod y mwyafrif yn datgan eu bod wedi bod yn ymwneud rhyw gymaint yng ngwaith cynllunio hyfforddiant neu ei roi, dywedodd pum cynrychiolydd yr Awdurdodau Lleol nad oeddynt, er Mawrth / Mai 2016, wedi bod yn ymwneud â gwaith cynllunio / rhoi hyfforddiant.

4.85 Amlygodd **gyfweliadau â rhanddeiliaid allanol, yn cynnwys landlordiaid a chyrff yn cynrychioli asiantau gosod tai, tenantiaid a llywodraeth leol** hefyd gynnydd o ran hyfforddi staff Awdurdodau Lleol yng nghyd-destun eu dyletswyddau statudol newydd. Amglygwyd gan gynrychiolydd yr awdurdod trwyddedu bod 'gweithgareddau hyfforddi mawr' yn yr arfaeth yn canolbwyntio ar gynllun datblygu'r awdurdod lleol ac er bod hyfforddiant o Fawrth / Mai 2016 wedi canolbwyntio ar hyfforddi pobl ar yr hyn yw'r ddeddfwriaeth, ar ôl dechrau gorfodi *"bydd gwaith i'w wneud ar gysondeb negeseuon ar draws Awdurdodau Lleol".*

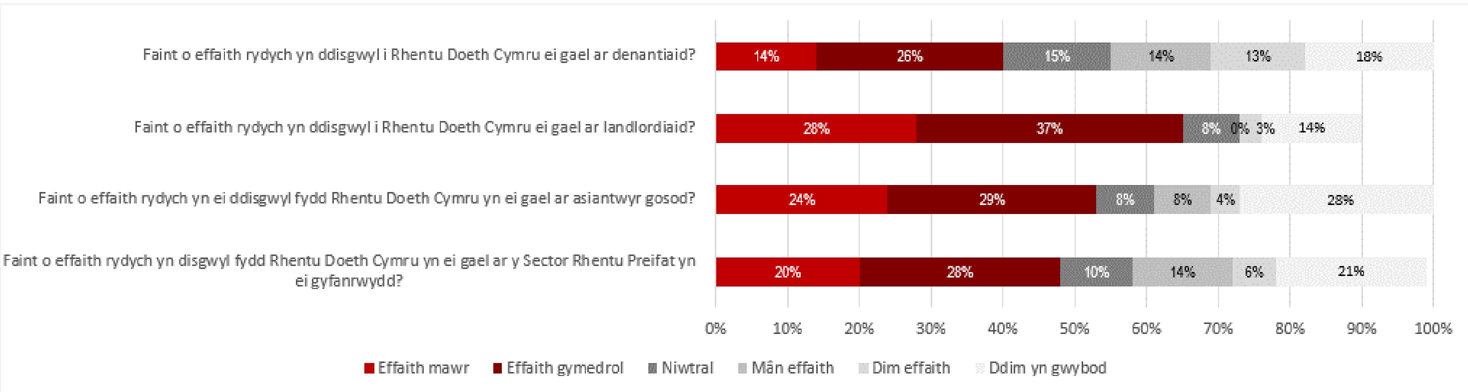
[45] Cyfeiria at y cwrs 'Rhan 1 Deddf Tai (Cymru) 2014: Darlun cyffredinol (ar gyfer landlordiaid ac asiantaethau y mae angen hyfforddiant ychwanegol arnynt)'

5. Yr Effaith a'r Effaith Ymddangosiadol i'r Dyfodol

5.1 Gofynnwyd i ymatebwyr pa fath o effaith yr oeddynt yn ei ddisgwyl y câi Rhentu Doeth Cymru'n ar denantiaid, landlordiaid, asiantau gosod tai a'r Sector Rhentu Preifat yn ei gyfanrwydd. Yn Ffigyrau 5.01 a 5.02 isod crynhoir persbectifau landlordiaid ac asiantau gosod tai ar effaith debygol cynllun Rhentu Doeth Cymru ar denantiaid, landlordiaid a'r sector yn ei gyfanrwydd.

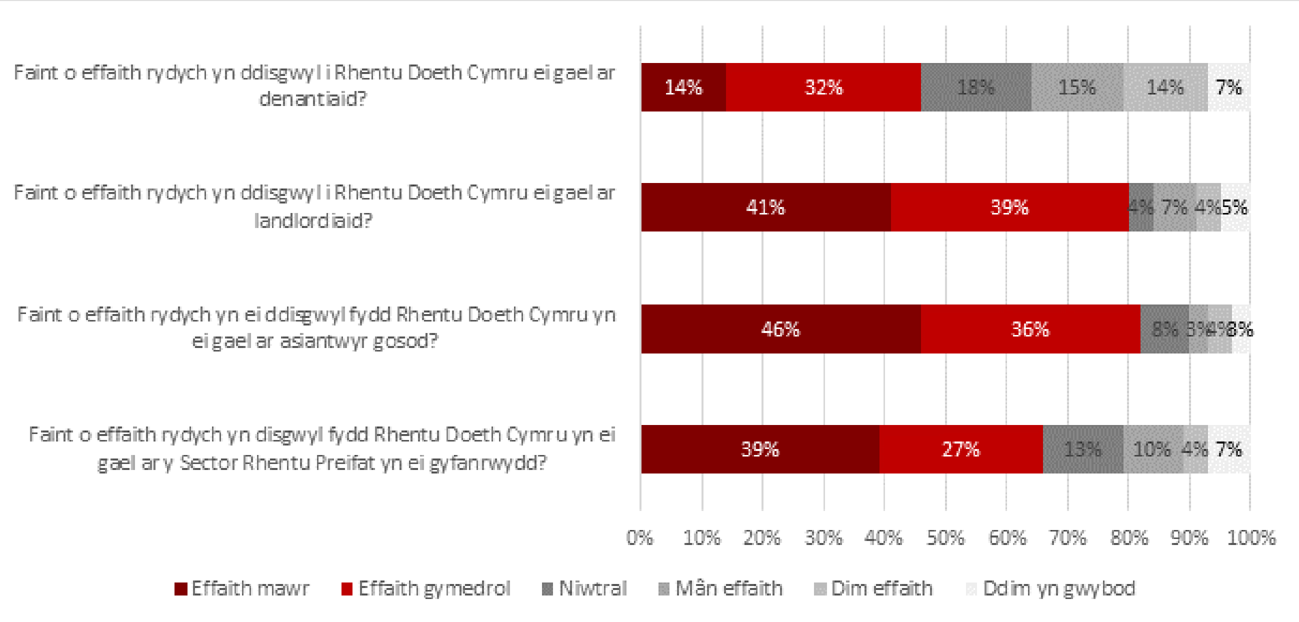
5.2 Cred cyfrannau trawiadol o landlordiaid ac asiantau gosod tai y bydd cynllun Rhentu Doeth Cymru'n cael un ai effaith fawr neu gymedrol ar landlordiaid (66% a 81%). Nid yw'n syndod bod asiantau, yn fwy na landlordiaid, yn fwy tueddol i gredu y bydd yr effaith ar asiantau yn un fawr neu gymedrol. Mae'r ddau grŵp o'r farn y bydd mwy o effaith gyfyngedig ar denantiaid (40% o landlordiaid a 46% o asiantau'n credu y bydd yr effaith ar denantiaid yn fawr neu'n gymedrol). Fodd bynnag, datganodd oddeutu 20% o landlordiaid nad oeddynt yn gwybod beth fydd yr effaith ar denantiaid, gan awgrymu bod rhyw gymaint o le i godi lefel gwybodaeth ac ymwybyddiaeth yn y maes hwn.

Ffigwr 5.01: Effaith ddisgwyliedig Rhentu Doeth Cymru (Landlordiaid)



Ffynhonnell: PACEC, Q66-69, n=653

Ffigwr 5.02: Effaith ddisgwyliedig Rhentu Doeth Cymru (Asiantau)



Ffynhonnell PACEC, Q66-69, n=109

5.3 Awgrymai cyfweliadau â landlordiaid ac asiantau gosod tai na fyddai rhai landlordiaid, o bosib, yn dymuno mynd am hyfforddiant a chael eu trwyddedu ac, felly, gallent gyflogi asiant gosod tai i reoli eu heiddo.

5.4 Awgrymai canfyddiadau o'r cyfweliadau hyn hefyd y gallai'r Ddeddf gael effaith gadarnhaol a negyddol ar denantiaid. Yn benodol felly, awgrymwyd gan ychydig dan hanner y landlordiaid ac asiantau gosod tai (oddeutu 25) y gallai rhenti godi wrth i gostau trwyddedu a hyfforddiant gael eu pasio ymlaen o landlordiaid i denantiaid. Fodd bynnag, nid oes tystiolaeth o hyn hyd yma a byddir yn edrych ar hyn mewn adroddiadau dilynol.

5.5 Awgrymodd landlordiaid ac asiantau gosod tai hefyd y byddai'n gwella ansawdd y stoc dai ac y byddai tenantiaid yn cael gwasanaeth gwell wrth i landlordiaid ddod yn fwy ymwybodol o'u hymrwymiadau.

5.6 Gofynnwyd i denantiaid nodi'n benodol beth ddylai'r cynllun geisio roi sylw iddo yn y dyfodol. Datganodd wyth deg wyth (n=85) o ymatebwyr y dylai geisio gwella cyflwr eiddo fel blaenoriaeth, ac roedd 37% (n=36) yn credu y dylai wella safonau rheoli.

5.7 Roedd cyfran fawr o denantiaid yn fodlon gyda'r safonau rheoli a lefel y cyfathrebu gyda'u landlord / asiant gosod tai, cyflwr eu llety cyfredol a rheolaeth gyffredinol o'u heiddo. O ganlyniad, teimlai mwyafrif y tenantiaid nad oedd Rhentu Doeth Cymru wedi cael effaith gadarnhaol na negyddol ar eu sefyllfa hyd yma (Gorffennaf 2016),

gan nodi nad oeddynt wedi gweld unrhyw newid yn eu rhent na'u perthynas â'r landlord/asiant gosod tai. Bydd gwaith maes gwerthuso dilynol yn taflu rhagor o oleuni ar effaith gyfredol y cynllun a'r effaith ymddangosiadol i'r dyfodol.

5.8 Canfu cyfweliadau â'r Awdurdodau Lleol fod pawb yn optimistig y gallai Rhentu Doeth Cymru wireddu'r effeithiau y bwriadwyd iddo eu cyflawni dros amser. Fodd bynnag, teimlai pawb ei bod yn rhy gynnar yn y broses i ganfod effeithiau diffiniadol a bydd gwireddu'r rhain yn dibynnu ar nifer o ffactorau, yn cynnwys:

- Adnabod landlordiaid y mae'n 'anos eu cyrraedd', a hynny'n gywir ac yn amserol.
- Rhannu arfer dda'n effeithiol rhwng Awdurdodau Lleol
- Bod digon o adnoddau ar gael i sicrhau gorfodaeth
- Bod digon ym mynd am hyfforddiant trwyddedu gorfodol a hyfforddiant staff yr Awdurdodau Lleol ar ddyletswyddau statudol newydd.

5.9 Dylid nodi bod sawl Awdurdod Lleol yn disgwyl i Rentu Doeth Cymru adnabod landlordiaid ar eu rhan, er bod nifer fechan o Awdurdodau Lleol yn cymryd camau i adnabod landlordiaid yn eu hardal eu hunain. Credai'r holl Awdurdodau Lleol bod bas-data 'byw' o landlordiaid (p'run y caiff ei greu'n lleol neu gan Rentu Doeth Cymru) yn arf hanfodol i alluogi gorfodaeth. Adeg y cyfweliad (Ebrill - Mehefin 2016) nid pob Awdurdod Lleol oedd yn medru cael at y wybodaeth hon. Nodwyd hefyd y byddai'r Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth yn egluro'r broses ar gyfer gorfodaeth yn allweddol i gyflawni safonau gwell yn y sector ac mae hyn wrthi'n cael ei ddatblygu ar hyn o bryd gan Rentu Doeth Cymru ac Awdurdodau Lleol.

5.10 Barn Awdurdodau Lleol oedd bod yr hyfforddiant a roddwyd wedi bod o gymorth i godi ymwybyddiaeth gan landlordiaid ac asiantau o'u hawliau a'u cyfrifoldebau. Fodd bynnag, amlygwyd hefyd fod nifer y rhai hynny sydd wedi'u hyfforddi yn landlordiaid 'da' sy'n fodlon ymgysylltu a dylid rhoi rhagor o ystyriaeth i sut i gyrraedd y rhai hynny na'u gwnaed yn ymwybodol hyd yma o'r gofynion newydd dan Rentu Doeth Cymru. Awgrymwyd hefyd bod angen cyfathrebu parhaus rhwng Rhentu Doeth Cymru a'r Awdurdodau Lleol a rhwng yr Awdurdodau Lleol a landlordiaid / asiantau gosod tai. Er enghraifft, awgrymwyd y dylid bod ffordd barhaus ar gyfer rhannu cwestiynau a ofynnir yn aml i Awdurdodau Lleol a'r ymatebion cyson a ellid bod yn adnodd i Awdurdodau Lleol gyfeirio atynt.

5.11 Pan ofynnwyd i randdeiliaid allanol allweddol beth y maent yn ei ddisgwyl i Rentu Doeth Cymru ei gyflawni, credai'r rhan fwyaf y deuai'r sector rhentu preifat yn

broffesiynoledig, i gael ei reoli'n well ac y dylai ddod yn 'sector o ddewis' wrth i enw da'r sector rhentu preifat wella.

Cyfleoedd a Heriau'r Dyfodol

5.12 Dangosodd ymatebion gan bawb oedd yn ymwneud â'r gwaith ymchwil bod nifer o gryfderau a gwendidau fydd yn rhoi cyfleoedd a heriau o fewn y 18 mis nesaf.

5.13 Ymhlith y cryfderau allweddol a amlygwyd roedd:

- **Hyrwyddo a chodi ymwybyddiaeth**: Mae ystod eang o weithgareddau hyrwyddol wedi arwain at lefel dda o ymwybyddiaeth o Rentu Doeth Cymru ymhlith landlordiaid, asiantau gosod tai ac Awdurdodau Lleol.
- **Cofrestru a thrwyddedu**: mae nifer y cofrestriadau a thrwyddedau wedi cynyddu
- **Perthynas â Rhentu Doeth Cymru**: Dywed Awdurdodau Lleol y sefydlwyd perthynas dda â Rhentu Doeth Cymru.

5.14 Ymhlith y gwendidau allweddol a amlygwyd roedd:

- **Arian / cynllunio ar gyfer gweithredu**: Roedd rhaid i'r arian a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru gael ei wario mewn cyfnod byr o amser lle gallai'r gallu i gynllunio ar gyfer y gwariant hwn, o bosib, fod wedi cynyddu ei effaith ymhellach. Hefyd, dywed Awdurdodau Lleol nad ydynt, o Fawrth/Mai 2016, wedi gwneud unrhyw waith cynllunio manwl ar gyfer gorfodi oherwydd bod gwaith wrthi'n cael ei wneud ar hyn o bryd ar egluro rolau a chyfrifoldebau. Mynegwyd pryderon ganddynt na wyddys hyd yma beth oedd y llwyth gwaith oherwydd nad oeddynt yn ymwybodol o faint o landlordiaid oedd wedi cofrestru / oedd eto i gofrestru ac roedd posibilrwydd o 'fewnlifiad o achosion gorfodi' na fyddent yn gallu ei reoli oherwydd nad oedd digon o adnoddau. Fodd bynnag, mae Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth wrthi'n cael ei ddatblygu, cytunwyd ar £5m i Awdurdodau Lleol ar gyfer gweithgaredd gorfodi ac mae cyfarwyddyd gorfodi wrthi'n cael ei ddatblygu.
- **Y broses hawlio**: Amlygodd Awdurdodau Lleol yr angen i symleiddio neu fireinio'r broses ar gyfer hawlio grantiau gan i hyn gael ei ddisgrifio'n ormodol ac yn anghymesur o ran yr arian a dderbyniwyd.
- **Y broses drwyddedu**: Awgrymai ymatebion gan Awdurdodau Lleol a rhanddeiliaid allweddol ei fod, adeg y gwaith maes, yn gyffredinol yn cymryd yn hwy na'r cyfnod amser wyth wythnos statudol i drwyddedau gael eu cyflwyno gan Rentu Doeth Cymru. Nodwyd hwn yn faes i'w wella yn y dyfodol.

- **Cofrestru a hyfforddi:** Awgrymodd landlordiaid ac asiantau gosod tai y byddai wedi bod yn fuddiol cael cymhelliant i gofrestru'n gynnar (e.e. disgownt cychwynnol neu ddisgownt wrth adnewyddu), gan gredu bod nifer o landlordiaid yn disgwyl tan cyn y diwrnod gorfodi i gofrestru a / neu i gael trwydded. O ganlyniad, gellid bod mwy o alw am hyfforddiant bryd hynny ac os nad oes digon o leoedd, gellid defnyddio hyn 'fel esgus dros beidio â chael trwydded'.
- Rhannu gwybodaeth
  - Awgrymodd Awdurdodau Lleol y dylid rhannu gwybodaeth a phrofiad yn dilyn yr erlyniad / y gosb sefydlog gyntaf (yr hyn sy'n gweithio / nad yw'n gweithio am y broses) er mwyn datblygu arbenigedd ar draws yr Awdurdodau Lleol
  - Mwy o rannu gwybodaeth ymhlith Awdurdodau Lleol er mwyn cynorthwyo i adnabod landlordiaid nad ydynt yn cydymffurfio.

6. Casgliadau ac Ystyriaethau ar gyfer y Dyfodol

6.1 Yn y paragraffau a ganlyn crynhoir y canfyddiadau allweddol o bob cam o'r ymchwil.

Gweithredu

6.2 Daw'r ymchwil sylfaenol i'r casgliad fod Rhan 1 Deddf Tai (Cymru) 2014 yn cael ei weithredu fel y'i bwriadwyd, gyda chyfnod cychwynnol o flwyddyn i ganiatáu ar gyfer cofrestru landlordiaid a thrwyddedu landlordiaid / asiantau gosod tai cyn i Awdurdodau Lleol a Rhentu Doeth Cymru ddechrau gorfodi - gwaith y mae disgwyl iddo ddechrau yn Nhachwedd 2016.

6.3 Cafwyd gweithgareddau codi ymwybyddiaeth amlwg gan Rentu Doeth Cymru ac Awdurdodau Lleol a thystiolaeth o landlordiaid ac asiantau gosod tai'n cofrestru a a chael trwydded.

6.4 Dengys ymatebion gan Awdurdodau Lleol (n=7) a landlordiaid / asiantau gosod tai fod Rhentu Doeth Cymru wedi rhoi gwybodaeth ac arweiniad o ansawdd dda. Fodd bynnag, awgrymwyd hefyd nad oedd digon o gynllunio yng nghamau cynnar cyflwyno'r cynllun, yn arbennig felly mewn perthynas â'r arian a roddir i Awdurdodau Lleol y teimlai dau unigolyn a gafodd eu cyfweld y gellid fod wedi'i roi mewn modd mwy amserol fel bod modd cynllunio mwy o weithgareddau.

6.5 Teimlai pedwar cynrychiolydd yr Awdurdodau Lleol a gyfwelwyd y gallai'r gwaith rhannu gwybodaeth a chyfathrebu rhwng Awdurdodau Lleol fod yn well, yn enwedig felly o ran dulliau gweithredu i adnabod landlordiaid nad ydynt yn cydymffurfio ac o ran rhannu manylion yn y dyfodol am unrhyw faterion gorfodi y cyfeirir atynt yn aml.

- Hyd at Fawrth/Mai 2016 bu'r canolbwyntio, yn briodol, ar godi ymwybyddiaeth a hyrwyddo. Fodd bynnag, amlygodd ymatebion gan yr holl Awdurdodau Lleol nad oedd eglurhad ar sut caiff y cynllun ei orfodi yn dilyn y dyddiad cau yn Nhachwedd ar gyfer cofrestru a thrwyddedu a rolau a chyfrifoldebau'r rhai hynny sy'n rhan o'r gwaith. Mater allweddol i Rentu Doeth Cymru wrth fynd ymlaen fydd adnabod landlordiaid nad ydynt yn cydymffurfio a gallu Awdurdodau Lleol i orfodi'r cynllun. Fel y trafodwyd yn flaenorol yn yr adroddiad, nododd cynrychiolwyr Rhentu Doeth Cymru y gwnaed gwaith i gynllunio ar gyfer gorfodi'r Ddeddf, er enghraifft, mae Rhentu Doeth Cymru'n paratoi i gyflogi swyddogion gorfodi a datblygu llawlyfrau gweithdrefnau / rhoi hyfforddiant i staff a chytunwyd rhwng yr Awdurdod Trwyddedu ac Awdurdodau Lleol y caiff £5m ei neilltuo i awdurdodau lleol dros y pum mlynedd nesaf i

weithredu'r Ddeddf a sicrhau y cydymffurfir â gweithgaredd Rhentu Doeth Cymru.

Ymwybyddiaeth o'r Cynllun a'i Ofynion

6.6 Mae codi ymwybyddiaeth wedi cael effaith gadarnhaol, fel y tystir gan y cynnydd yn nifer yr ymholiadau dros y ffôn i Rentu Doeth Cymru mewn perthynas â chofrestru a thrwyddedu (cynnydd o 960 yn Nhachwedd 2016 i 1,925 yng Ngorffennaf 2016). Yn ogystal, nododd landlordiaid ac asiantau lefelau uchel o ymwybyddiaeth o'r cynllun a'i ofynion (datganodd 94% o landlordiaid a 99% o asiantau gosod tai eu bod yn ymwybodol o Ddeddf Tai Cymru a Rhentu Doeth Cymru). Gofynnwyd i ymatebwyr hefyd p'run a oeddynt yn meddwl bod landlordiaid ac asiantau gosod tai yn deall digon am y gwahaniaethau rhwng cofrestru a thrwyddedu ac o Fawrth 2016 teimlai 67% o landlordiaid a 79% o asiantau gosod tai bod dealltwriaeth dda ohonynt.

6.7 Yn sgil hyn, gofynnwyd i ymatebwyr am sut y byddent yn sgorio lefelau ymwybyddiaeth ynghylch cofrestru a thrwyddedu gorfodol yn y sector yn gyffredinol ac 16% o landlordiaid a 22% o asiantau gosod tai yn unig a deimlai fod ymwybyddiaeth o gofrestru a thrwyddedu gorfodol yn y sector yn dda neu'n dda iawn. Yn ogystal, ychydig dystiolaeth sydd o ymwybyddiaeth tenantiaid o'r Ddeddf, beth yw'r gofynion neu beth mae'n ei olygu iddyn nhw / i'w landlordiaid. Er nad yw gweithgareddau wedi canolbwyntio ar godi ymwybyddiaeth ymhlith tenantiaid hyd yma, dylid gwneud tenantiaid yn fwy ymwybodol o'r hyn y gallant ei ddisgwyl gan eu landlordiaid o ganlyniad i'r Ddeddf. O'r herwydd, gellid gwella gwaith hyrwyddo'r cynllun ar gyfer y sector tai a'r tenantiaid.

Cofrestru / Trwyddedu

6.8 Mae nifer a chyfradd y landlordiaid sy'n cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru'n cynyddu (o 1,408 yn Nhachwedd 2015 i 1,796 yng Ngorffennaf 2016) ac o Orffennaf 2016, mae 15,670 o landlordiaid wedi cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru. Er bod hyn yn nifer calonogol yn y cam cynnar hwn, amcangyfrifir bod cyfanswm nifer y landlordiaid sy'n parhau y tu allan i'r cynllun yn sylweddol. Er efallai bod nifer o resymau am hyn (er enghraifft landlordiaid ddim yn cofrestru tan y 'munud diwethaf') bydd graddfa'r gwaith i gynyddu nifer y cofrestriadau a phrosesu'r rhain cyn gorfodi, a graddfa'r dasg sy'n wynebu Awdurdodau Lleol i weithredu'r Ddeddf yn seiliedig ar y rhai hynny nad ydynt wedi cofrestru, yn sylweddol

6.9 Mae nifer y landlordiaid sydd wedi cael trwydded wedi cynyddu o 124 yn Chwefror 2016 i 295 yng Ngorffennaf 2016 ac wedi cynyddu bob mis er Mawrth 2016. Mae nifer y trwyddedau a gafodd asiantau gosod tai hefyd wedi cynyddu, ond i raddau llai (o sero yn Chwefror 2016 i 34 yng Ngorffennaf 2016).

6.10 O'r rhai sydd wedi cofrestru a/ neu wedi cael trwydded, nododd landlordiaid ac asiantau gosod tai eu bod yn fodlon gyda'r broses gofrestru (datganodd 67% o landlordiaid a ymatebodd i'r arolwg eu bod wedi cael y broses yn hawdd neu'n eithaf hawdd) a'r broses drwyddedu i raddau llai (teimlai 50% o asiantaethau gosod tai fod y broses drwyddedu'n hawdd neu'n eithaf hawdd).

6.11 Fodd bynnag, awgrymwyd bod ffyrdd y gellid gwella'r broses gofrestru a thrwyddedu (er enghraifft, awgrymwyd y gellid symleiddio'r broses / ei gwneud yn gliriach gyda phecyn cyflwyno neu groeso ar gyfer cofrestru a thrwyddedu).

Hyfforddiant

6.12 O'r rhai a ymatebodd i arolwg Mawrth 2016, nododd 83% o landlordiaid a 90% o asiantau gosod tai bod yr hyfforddiant a gawsant yn ddefnyddiol iawn neu'n weddol ddefnyddiol ac yn eu cynorthwyo i ddeall y ddeddfwriaeth, eu gofynion a hawliau eu tenantiaid. Yn ogystal, nododd bron i hanner yr ymatebwyr y byddent yn gwneud newidiadau yn sgil yr hyfforddiant (45% o landlordiaid a 47% o asiantau).

6.13 Fodd bynnag, yn seiliedig ar ddata gan Rentu Doeth Cymru, mae nifer y cyrsiau hyfforddi wedi gostwng o 32 yn Ionawr 2016 i 16 yng Ngorffennaf 2016, tra bod nifer y rhai sy'n mynd am hyfforddiant wedi gostwng o 636 yn Ionawr 2016 i 320 yng Ngorffennaf 2016. Yn ogystal, 52% yn unig o asiantau gosod tai a 35% o landlordiaid a ymatebodd i'r arolwg oedd wedi cael hyfforddiant ers Mawrth 2016.

6.14 Awgryma persbectif landlordiaid ar yr angen i gael hyfforddiant bod angen codi ymwybyddiaeth o bryd mae gofyn trwyddedu ac o amrywiaeth y dewisiadau hyfforddi a gynigir.

Yr Effaith Gyfredol a'r Effaith Ymddangosiadol i'r Dyfodol

6.15 Ystyria landlordiaid, asiantau gosod / rheoli tai ac Awdurdodau Lleol fod gan Rentu Doeth Cymru'r posibilrwydd o wella safonau a rheolaeth yn y sector rhentu preifat. Fodd bynnag, amlygodd pob un ei bod yn rhy gynnar yn y broses am dystiolaeth o effaith.

6.16 Fodd bynnag, y canfyddiad oedd y gallai'r Ddeddf gael goblygiadau cadarnhaol a negyddol i'r dyfodol ac mae effeithiau cadarnhaol yn ddibynnol ar yr holl asiantau gosod tai a landlordiaid yn deall y côd ymarfer ac Awdurdodau Lleol yn gorfodi'n effeithiol 'landlordiaid ac asiantaethau nad oeddynt yn cydymffurfio'.

6.17 Er Gorffennaf 2016, mae tenantiaid wedi rhoi gwybod na chafwyd fawr ddim effaith neu ddim effaith o gwbl ar eu profiad o rentu ac nid ydynt wedi sôn bod unrhyw newid yn arfer eu landlord / asiant gosod tai na'u perthynas â nhw. Er enghraifft, dywedodd y rhan fwyaf o denantiaid (83%) bod y rheolaeth o'u heiddo gan y landlord eisoes yn eithaf da neu'n dda iawn tra sgoriodd 70% o denantiaid safonau rheoli asiantau tai yn eithaf da neu'n dda iawn. Fodd bynnag, cydnebydd na ddisgwylid hyn yn y cam hwn a rhydd y data yn Adran 3 linell sylfaenol ar gyfer profiad cyfredol tenantiaid a'r newid ynddo y byddir yn adrodd arno yn hwyrach.

Cryfderau / Gwendidau

6.18 Amlygir cryfderau a gwendidau'r cynllun yn Adran 4.46 a 4.47, fodd bynnag, yn gryno, dyma nhw:

- Cryfderau:
  - *Mae ystod eang o weithgareddau hyrwyddol wedi arwain at fwy o ymwybyddiaeth ymhlith rhai landlordiaid ac asiantau gosod tai.*
  - *Nifer gynyddol o gofrestriadau a thrwyddedau landlordiaid.*
  - *Mae perthynas weithio'n datblygu rhwng Awdurdodau Lleol a Rhentu Doeth Cymru.*
- Gwendidau:
  - *Cyfle annigonol i gynllunio'n fanwl o ran defnyddio arian i Awdurdodau Lleol ar gyfer gweithgareddau hyrwyddol lleol yn eu hardal wedi cyfyngu ar y gweithgareddau a gynhaliwyd ac ar effaith bosib y gweithgareddau hyn.*
  - *Ar hyn o bryd nid oes digon o wybodaeth ar gael i Awdurdodau Lleol iddynt gynllunio'n effeithiol ar gyfer gweithredu mewn perthynas ag adnoddau a /*

neu eu rolau a'u cyfrifoldebau. Fodd bynnag, nodir bod gwaith yn yr arfaeth i gefnogi Llywodraethau Lleol ar ôl cyflwyno gorfodaeth, yn arbennig felly, arian ychwanegol, hyfforddiant staff a datblygu llawlyfr gweithdrefnau.

- *Dylai mwy o wybodaeth fod ar gael i Awdurdodau Lleol am landlordiaid / asiantau gosod tai cofrestredig a thrwyddedig yn yr ardal.*
- *Byddai cymelliadau, o bosib, wedi annog pobl i gofrestru'n gynt.*
- *Mae angen mwy o rannu gwybodaeth ymhlith Awdurdodau Lleol i gynorthwyo i adnabod landlordiaid nad ydynt yn cydymffurfio.*

Ystyriaethau ar gyfer y Dyfodol

6.19 Ers cynnal y gwaith maes, mae'r strategaeth gyfathrebu wedi datblygu i roi mwy o bwyslais ar angen i gydymffurfio yn y cyfnod yn arwain i fyny at 23 Tachwedd. Mae hyn yn allweddol gan fod canfyddiadau'r gwaith ymchwil hwn yn amlygu'r angen am strategaeth hyrwyddol sy'n rhoi digon o bwyslais ar orfodaeth i annog landlordiaid ac asiantau gosod tai nad ydynt wedi cofrestru / cael trwydded i ymgysylltu â'r cynllun.

6.20 Mae'r strategaeth gyfathrebu'n cynnwys mwy o waith targedu tenantiaid sydd hefyd yn bwysig gan fod y gwaith ymchwil yn amlygu'r angen am weithgareddau a negeseuon sy'n targedu tenantiaid fel y cânt eu grymuso i weld a yw eu landlord y tu allan i'r cynllun.

6.21 Yn y Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth newydd ceir manylion ar rolau a chyfrifoldebau Awdurdodau Lleol, darpariaethau ar gyfer rhannu gwybodaeth a manylion ar gynlluniau / gwaith monitro gorfodaeth. Mae'n allweddol y dylai'r ddogfen hon:

- Gyfleu i Awdurdodau Lleol rolau a chyfrifoldebau gorfodi'r Ddeddf a pha gymorth fydd ar gael gan Rentu Doeth Cymru i gefnogi hyn. Dylid rhoi ystyriaeth i sut orau i adnabod landlordiaid nad ydynt yn cydymffurfio.
- Rhoi prosesau yn eu lle i Awdurdodau Lleol rannu gwybodaeth am landlordiaid nad ydynt yn cydymffurfio, a'u profiad o orfodaeth.

6.22 Er mwyn sicrhau fod y broses gofrestru a thrwyddedu'n effeithlon ac effeithiol dylid cynhyrchu dogfen ganllawiau ar gyfer cofrestru a thrwyddedu a'i bod ar gael ar lein.

6.23 Adeg y gwaith maes (Mawrth/Mai 2016), ychydig iawn o Awdurdodau Lleol oedd gan gynlluniau manwl ar gyfer gorfodaeth ac er bod gwaith ar hyn wedi'i gynnal ers

hynny, bydd rhaid monitro'r cynnydd ar orfodaeth gan Awdurdodau Lleol , yn enwedig felly yn y camau cynnar, fel bod y ddeddfwriaeth yn cael ei defnyddio'n gyson ar draws Cymru.

6.24 Ni ddylid tanbrisio lefelau'r adnoddau sy'n ofynnol i Rentu Doeth Cymru ac Awdurdodau Lleol, ar gyfer gweithredu gorfodaeth yn llwyddiannus. Yn y Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth mae manylion ar yr hyn y gall Awdurdodau Lleol ei ddisgwyl o ffïoedd Rhentu Doeth Cymru os byddant yn effeithiol gyda'i gorfodaeth, ond bydd yn allweddol monitro sut mae hwn yn gweithio'n ymarferol. Er enghraifft, trwy waith ymchwil gydag Awdurdodau Lleol a gynhaliwyd fel rhan o'r gwerthusiad hwn, er mwyn cael dealltwriaeth o gynnydd gorfodaeth, arfer dda ymhlith Awdurdodau Lleol ac mewn mannau eraill yn y Deyrnas Unedig; wynebir heriau allweddol ac atebion posib i Awdurdodau Lleol wrth i orfodaeth gael ei gweithredu.

7. Yn dilyn rhoi Rhan Rhentu Sector Preifat Deddf Tai (Cymru) 2014) (Rhentu Doeth Cymru) ar waith: Arolwg Asiantaethau Gosod

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Yn dilyn rhoi Rhan Rhentu Sector Preifat Deddf Tai (Cymru) 2014) (Rhentu Doeth Cymru) ar waith: Arolwg Asiantaethau Gosod

Mae Llywodraeth Cymru wedi comisiynu PACEC i gynnal gwerthusiad o gynllun newydd trwyddedu a chofrestru landlordiaid y sector preifat, Rhentu Doeth Cymru.

Nod y gwerthusiad yw asesu gweithrediad y cynllun ac mae deall safbwynt landlordiaid ac asiantaethau gosod yn allweddol i hynny.

Gyda hyn mewn cof, byddem yn ddiolchgar pe gallech gymryd ychydig o funudau i lenwi'r arolwg canlynol (p'un a ydych wedi cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru ai peidio) am sut all y gyfraith newydd eich effeithio chi, ac am yr hyn rydych chi'n ei wybod yn barod amdano (neu nad ydych yn ei wybod).

Bydd yr arolwg yn cymryd tua 30 munud i'w lenwi a bydd eich holl atebion yn cael eu trin yn gwbl gyfrinachol. Ni fydd unrhyw wybodaeth sy'n ymwneud ag unrhyw unigolyn yn cael ei rannu gydag unrhyw drydydd parti. Bydd canlyniadau'r ymchwil hwn yn cael eu cyflwyno i Lywodraeth Cymru ar ffurf grynswth.

2. Cyflwyniad a Phroffil

1. Nodwch y manylion canlynol: *

Enw *

Rhif ffôn *

2. Nodwch y manylion canlynol:

Enw'r cwmni (os nad yw'n berthnasol gallwch ei adael yn wag)

Cod Post y cwmni (os nad yw'n berthnasol gallwch ei adael yn wag)

3. Statws cyfreithiol y cwmni

- [ ] Unig Fasnachwr
- [ ] Cwmni Cyfyngedig
- [ ] Ddim yn Berthnasol
- [ ] Arall (rhowch fanylion):

4. Nodwch sut y daethoch ar draws yr arolwg hwn? *

- [ ] Derbyn e-bost gan PACEC
- [ ] Derbyn e-bost gan Rhentu Doeth Cymru
- [ ] Derbyn gan Gorff Ymbarél Landlordiaid / Corff Aelodaeth
- [ ] Ffordd arall
- [ ] Ddim yn gwybod / ddim yn cofio

Ffordd arall (rhowch fanylion)

5. Nodwch pa Gorff Ymbarél *

6. Pa un o'r canlynol sy'n disgrifio eich ymwneud ag eiddo orau?

- [ ] Eiddo yw fy mhrif fusnes/incwm
- [ ] Mae eiddo yn fuddsoddiad (rwy'n berchen ar dy ac yn ei rhentu allan), ond nid fy mhrif fusnes
- [ ] Rheoli a gosod eiddo pobl eraill yw fy mhrif fusnes
- [ ] Rwyf yn gosod eiddo rwyf wedi'i etifeddu
- [ ] Rwyf yn gosod eiddo oherwydd nad wyf yn gallu ei werthu
- [ ] Nid wyf yn ymwneud ag eiddo o gwbl (ddim yn berchen, yn gosod nac yn rheoli unrhyw eiddo)

7. Ym mha un o'r awdurdodai lleol canlynol mae'r eiddo rydych chi berchen arnynt / yn eu gosod / eu rheoli? (Ticiwch bob un sy'n berthnasol)

- ☐ Ynys Môn
- ☐ Gwynedd
- ☐ Conwy
- ☐ Sir Ddinbych
- ☐ Sir y Fflint
- ☐ Wrecsam
- ☐ Powys
- ☐ Ceredigion
- ☐ Sir Benfro
- ☐ Sir Gaerfyrddin
- ☐ Abertawe
- ☐ Castell-nedd Port Talbot
- ☐ Pen-y-bont ar Ogwr
- ☐ Bro Morgannwg
- ☐ Caerdydd
- ☐ Rhondda Cynon Taf
- ☐ Merthyr Tudful
- ☐ Caerffili
- ☐ Blaenau Gwent
- ☐ Torfaen
- ☐ Sir Fynwy
- ☐ Casnewydd
- ☐ Ym mhob Ardal Awdurdod Lleol yng Nghymru

8. Ydych chi'n ymwybodol o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 a Rhentu Doeth Cymru yn benodol?

- ☐ Ydw
- ☐ Nac ydw

Os 'Ydw', sut wnaethoch chi glywed amdano?

9. Dewiswch pa un o'r brawddegau canlynol sy'n berthnasol i chi…

- ☐ Rwyf yn landlord preifat sydd yn gosod ac yn rheoli fy eiddo fy hun
- ☐ Rwyf yn landlord preifat sydd yn gosod fy eiddo fy hun, ond yn cyflogi eraill i'w rheoli
- ☐ Rwyf yn landlord preifat sydd yn rheoli fy eiddo fy hun, ond yn cyflogi eraill i'w gosod
- ☐ Rwyf yn landlord preifat sydd yn cyflogi eraill i osod a rheoli fy eiddo
- ☐ Rwyf yn asiantaeth osod (e.e. ddim yn berchen ar eiddo ond yn gosod ac yn rheoli eiddo ar ran eraill)
- ☐ Rwyf yn asiantaeth reoli yn unig (e.e. ddim yn berchen ar eiddo ond yn rheoli eiddo ar ran eraill)
- ☐ Rwyf yn landlord preifat sydd yn gosod ac yn rheoli fy eiddo fy hun

10. Tua faint o eiddo i'w gosod rydych chi'n berchen arnynt?

- ☐ Dim
- ☐ 1-5
- ☐ 6-10
- ☐ 11-15
- ☐ 16-20
- ☐ 21-49
- ☐ 50-99
- ☐ 100-199
- ☐ 200-299
- ☐ 300-399
- ☐ 400-499
- ☐ 500+

11. Ar gyfer tua faint o landlordiaid yn y sector preifat rydych chi'n darparu gwasanaethau ar eu cyfer?

12. Tua faint o denantiaid sydd wedi cofrestru gyda chi?

13. Ydych chi wedi cofrestru fel landlord gyda Rhentu Doeth Cymru yn barod?

- ☐ Do
- ☐ Naddo

14. Tua phryd wnaethoch chi gofrestru?

DD/MM/YYYY

Cofrestrwyd:

15. Beth wnaeth eich ysgogi i gofrestru'n fuan ar y cynllun?

16. Pa mor hawdd oedd dod o hyd i wybodaeth am Rhentu Doeth Cymru?

- ☐ Hawdd iawn
- ☐ Eithaf hawdd
- ☐ Ddim yn hawdd nac yn anodd
- ☐ Eithaf anodd
- ☐ Anodd iawn

17. Pa mor hawdd oedd dod o hyd i beth oedd angen i chi ei wneud er mwyn cydymffurfio â'r dyletswyddau newydd o dan Rhentu Doeth Cymru?

- ☐ Hawdd iawn
- ☐ Eithaf hawdd
- ☐ Ddim yn hawdd nac yn anodd
- ☐ Eithaf anodd
- ☐ Anodd iawn

18. O ble cawsoch chi wybodaeth ar Rhentu Doeth Cymru?

- ☐ Llywodraeth Cymru
- ☐ Awdurdod Lleol
- ☐ Corff cynrychioli (*rhowch fanylion)
- ☐ Asiantaethau Gosod (*rhowch fanylion)
- ☐ Y Cyfryngau
- ☐ Rhentu Doeth Cymru
- ☐ Arall (rhowch fanylion)

* rhowch fanylion y corff cynrychioli neu'r asiantaethau gosod

19. O ble cawsoch chi wybodaeth am yr angen i landlordiaid gofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru?

- ☐ Llywodraeth Cymru
- ☐ Awdurdod Lleol
- ☐ Corff cynrychioli (*rhowch fanylion)
- ☐ Asiantaethau Gosod (*rhowch fanylion)
- ☐ Y Cyfryngau
- ☐ Rhentu Doeth Cymru
- ☐ Arall (rhowch fanylion)

* rhowch fanylion y corff cynrychioli neu'r asiantaethau gosod

20. Pa mor hawdd oedd cofrestru?

- ☐ Hawdd iawn
- ☐ Eithaf hawdd
- ☐ Ddim yn hawdd nac yn anodd
- ☐ Eithaf anodd
- ☐ Anodd iawn

21. Esboniwch pam i chi ei chael hi'n anodd cofrestru?

22. Yn seiliedig ar eich profiadau oes yna unrhyw ffyrdd y gellir gwella'r broses gofrestru?

23. Esboniwch pam nad ydych wedi cofrestru hyd yma? (Ticiwch un)

- ☐ Ddim yn ymwybodol o'r cynllun a'r angen i gofrestr
- ☐ Ymwybodol o'r cynllun, ond ddim yn meddwl ei fod yn berthnasol i mi
- ☐ Ymwybodol o'r cynllun, ac yn bwriadu cofrestru'n fuan
- ☐ Arall (rhowch fanylion)

24. Tua faint o eiddo rhent ydych chi'n eu gosod a/neu eu rheoli?

- ☐ 1-5
- ☐ 6-10
- ☐ 11-15
- ☐ 16-20
- ☐ 21-49
- ☐ 50-99
- ☐ 100-199
- ☐ 200-299
- ☐ 300-399
- ☐ 400-499
- ☐ 500+

25. Ydych chi wedi gwneud cais am/wedi derbyn trwydded yn barod?

- ☐ Do
- ☐ Naddo

26. Tua phryd wnaethoch chi wneud cais am/dderbyn trwydded?

Mis/Blwyddyn y gwnaed y cais: DD/MM/YYYY ____________

27. Beth wnaeth eich ysgogi i wneud cais am drwydded yn fuan ar y cynllun?

____

28. Pa mor hawdd oedd dod o hyd i wybodaeth am Rhentu Doeth Cymru?

- ☐ Hawdd iawn
- ☐ Eithaf hawdd
- ☐ Ddim yn hawdd nac yn anodd
- ☐ Eithaf anodd
- ☐ Anodd iawn

29. Pa mor hawdd oedd dod o hyd i'r hyn oedd angen i chi ei wneud er mwyn cydymffurfio â'r dyletswyddau newydd o dan Rhentu Doeth Cymru?

- ☐ Hawdd iawn
- ☐ Eithaf hawdd
- ☐ Ddim yn hawdd nac yn anodd
- ☐ Eithaf anodd
- ☐ Anodd iawn

30. O ble cawsoch chi wybodaeth ar Rhentu Doeth Cymru?

- ☐ Llywodraeth Cymru
- ☐ Awdurdod Lleol
- ☐ Corff cynrychioli (*rhowch fanylion)
- ☐ Asiantaethau Gosod (*rhowch fanylion)
- ☐ Y Cyfryngau
- ☐ Rhentu Doeth Cymru

* rhowch fanylion y corff cynrychioli neu'r asiantaethau gosod:

____

31. O ble cawsoch chi wybodaeth am yr angen i landlordiaid ac asiantaethau gosod gael eu trwyddedu gyda Rhentu Doeth Cymru?

- ☐ Llywodraeth Cymru
- ☐ Awdurdod Lleol
- ☐ Corff cynrychioli (*rhowch fanylion)
- ☐ Asiantaethau Gosod (*rhowch fanylion)
- ☐ Y Cyfryngau
- ☐ Rhentu Doeth Cymru
- ☐ Arall (rhowch fanylion)

* rhowch fanylion y corff cynrychioli neu'r asiantaethau gosod

32. Pa mor hawdd oedd gwneud cais am drwydded?

- ☐ Hawdd iawn
- ☐ Eithaf hawdd
- ☐ Ddim yn hawdd nac yn anodd
- ☐ Eithaf anodd
- ☐ Anodd iawn

33. Esboniwch pam i chi ei chael hi'n anodd gwneud cais am drwydded?

34. Yn seiliedig ar eich profiadau oes yna unrhyw ffyrdd y gellir gwella'r broses gwneud cais?

35. Esboniwch pam nad ydych wedi cofrestru hyd yma? (Ticiwch un)

- ☐ Ddim yn ymwybodol o'r cynllun a'r angen i gofrestr
- ☐ Ymwybodol o'r cynllun, ond ddim yn meddwl ei fod yn berthnasol i mi
- ☐ Arall (rhowch fanylion)

22. Proses

Nod yr adran hon yw datguddio i ba raddau mae landlordiaid ac asiantaethau gosod yn ymwybodol o'u dyletswyddau o dan Rhentu Doeth Cymru ar hyn o bryd. Nid prawf yw hwn, ond yn hytrach na hynny, ffordd o fesur pa mor llwyddiannus mae Rhentu Doeth Cymru wedi bod wrth gyfleu gwybodaeth i landlordiaid ac asiantaethau gosod.

Ydych chi'n meddwl fod pob un o'r datganiadau canlynol yn wir neu'n gau? (Os nad ydych yn gallu dewis, nodwch ddim yn gwybod)

36. Mae'n rhaid i'r holl landlordiaid sector preifat yng Nghymru eu cofrestru eu hunain (a chyfeiriadau eu heiddo) - hyd yn oed os nad ydynt yn gwneud unrhyw weithgareddau gosod neu reoli.

- ☐ Gwir
- ☐ Gau
- ☐ Ddim yn gwybod

37. Pan fydd landlordiaid yn cofrestru, mae'n rhaid iddyn nhw roi gwybodaeth ar eu costau rhent

- ☐ Gwir
- ☐ Gau
- ☐ Ddim yn gwybod

38. Bydd landlordiaid nad ydynt wedi cofrestru erbyn Tachwedd 2016 yn wynebu dirwy o hyd at £250

- ☐ Gwir
- ☐ Gau
- ☐ Ddim yn gwybod

39.Mae'n rhaid i landlordiaid y sector preifat yng Nghymru sy'n gwneud unrhyw weithgareddau gosod neu reoli (fel casglu rhent, gwirio cyflwr eiddo, dod â thenantiaeth i ben ac ati) gael trwydded.

- ☐ Gwir
- ☐ Gau
- ☐ Ddim yn gwybod

40.I gael trwydded mae'n rhaid cael hyfforddiant (gan ddarparwr wedi'i gymeradwyo)

- ☐ Gwir
- ☐ Gau
- ☐ Ddim yn gwybod

41. Rhaid adnewyddu cofrestriad a thrwyddedu bob blwyddyn

- ☐ Gwir

- [ ] Gau
- [ ] Ddim yn gwybod

42. Sut fyddech chi'n nodi lefel ymwybyddiaeth mewn perthynas â chofrestru gorfodol a thrwyddedig yn y sector yn gyffredinol?

- [ ] Da iawn
- [ ] Da
- [ ] Dim yn dda na'n wael
- [ ] Gwael
- [ ] Gwael iawn
- [ ] Ddim yn gwybod

43. A ydych yn meddwl fod y gwahaniaethau rhwng cofrestru a thrwyddedu yn cael eu deall yn eang gan landlordiaid ac asiantau gosod?

- [ ] Ydw
- [ ] Nac ydw

Os 'Nac ydw' – beth y gellir ei wneud fel eu bod yn cael eu deall yn well?

____

44. Ydych chi wedi cael hyfforddiant trwyddedu eto?

- [ ] Do
- [ ] Naddo

45. Pa mor hawdd oedd trefnu'r hyfforddiant?

- [ ] Hawdd iawn
- [ ] Eithaf hawdd
- [ ] Ddim yn hawdd na'n anodd
- [ ] Eithaf anodd
- [ ] Anodd iawn

46. Pryd cynhaliwyd eich hyfforddiant? (i'r mis agosaf)

DD/MM/YYYY

____

47. Pwy oedd darparwr yr hyfforddiant?

____

48. Beth oedd cost yr hyfforddiant? (£)

____

49. Ydych chi'n teimlo fod yr hyfforddiant yn werth da am arian?

- ☐ Ydw
- ☐ Nac ydw

Esboniwch eich ateb

50. Ar ba ffurf oedd yr hyfforddiant?

- ☐ Ar-lein
- ☐ Wyneb yn wyneb
- ☐ Arall (rhowch fanylion):

51.A roddwyd digon o sylw i'r Cod Ymarfer yn yr hyfforddiant?

- ☐ Do
- ☐ Naddo

52. Pa mor ddefnyddiol oedd yr hyfforddiant i chi?

- ☐ Defnyddiol iawn
- ☐ Eithaf defnyddiol
- ☐ Dim yn ddefnyddiol iawn
- ☐ Dim yn ddefnyddiol o gwbl

Os ydych chi wedi dewis 'dim yn ddefnyddiol iawn' neu 'dim yn ddefnyddiol o gwbl', dywedwch pam.

53. Fyddwch chi'n gwneud unrhyw beth yn wahanol yn eich gweithgareddau gosod/rheoli o ganlyniad i'r hyfforddiant rydych chi wedi'i gael?

- ☐ Byddaf
- ☐ Na fyddaf

Os ydych chi wedi ateb 'byddaf', rhowch fanylion:

54.Oes gennych chi gynlluniau i gael hyfforddiant trwyddedu?

- [ ] Oes
- [ ] Nac oes
- [ ] Dim yn berthnasol – Rwyf yn landlord a byddaf yn penodi asiant wedi'i drwyddedu i osod a rheoli fy eiddo

55.Pryd fydd eich hyfforddiant yn cael ei gynnal?

DD/MM/YYYY

56. Pwy fydd y darparwr hyfforddiant?

57. Ar ba ffurf fydd eich hyfforddiant?

- [ ] Ar-lein
- [ ] Wyneb yn wyneb
- [ ] Arall (rhowch fanylion):

58. 58.Esboniwch pam nad oes gennych gynlluniau ar hyn o bryd i gael hyfforddiant trwyddedu.

59.Pa bethau eraill y gellir eu gwneud i sicrhau fod landlordiaid ac asiantaethau gosod yn ymwybodol o'u rhwymedigaethau newydd?

60.Yn eich barn chi, beth yw'r tair her fwyaf arwyddocaol sy'n cael eu cyflwyno gan Rhentu Doeth Cymru?

61.Yn eich barn chi, pa gyfleoedd sy'n cael eu cyflwyno gan Rhentu Doeth Cymru?

62.Pa oblygiadau, os oes unrhyw rai, ydych chi'n credu bydd Rhentu Doeth Cymru yn ei gael ar gyfer tenantiaid?

63.Ydych chi wedi gwneud tenantiaid yn ymwybodol o'r trefniadau cofrestru a thrwyddedu newydd?

- ☐ Do
- ☐ Naddo

Os 'Naddo', pam ddim?

64.Ydych chi wedi rhoi copi o'r canllaw tenantiaid i denantiaid?

- ☐ Do
- ☐ Naddo

Os 'Naddo', pam ddim?

31. Effaith

65.Pa mor effeithiol rydych chi'n meddwl bod Rhentu Doeth Cymru wedi bod yn annog cofrestriadau hyd yma?

- ☐ Effeithiol iawn
- ☐ Eithaf effeithiol
- ☐ Ddim yn effeithiol iawn
- ☐ Ddim yn effeithiol o gwbl
- ☐ Ddim yn gwybod

Esboniwch eich ateb.

66.Faint o effaith rydych chi'n disgwyl i Rhentu Doeth Cymru ei gael ar y Sector Rhentu Preifat yn ei gyfanrwydd?

- ☐ Effaith fawr
- ☐ Effaith ganolig
- ☐ Niwtral
- ☐ Dim effaith
- ☐ Ddim yn gwybod
- ☐ Effaith fawr

Esboniwch eich ateb

67.Faint o effaith rydych chi'n disgwyl i Rhentu Doeth Cymru ei gael ar asiantaethau gosod?

- ☐ Effaith fawr
- ☐ Effaith ganolig
- ☐ Niwtral
- ☐ Ychydig o effaith
- ☐ Dim effaith
- ☐ Ddim yn gwybod

Esboniwch eich ateb

68.Faint o effaith rydych chi'n disgwyl i Rhentu Doeth Cymru ei gael ar landlordiaid?

- ☐ Effaith fawr
- ☐ Effaith ganolig
- ☐ Niwtral
- ☐ Ychydig o effaith
- ☐ Dim effaith
- ☐ Ddim yn gwybod

Esboniwch eich ateb

69.Faint o effaith rydych chi'n disgwyl i Rhentu Doeth Cymru ei gael ar denantiaid?

- ☐ Effaith fawr
- ☐ Effaith ganolig
- ☐ Niwtral
- ☐ Ychydig o effaith
- ☐ Dim effaith
- ☐ Ddim yn gwybod

Eglurwch eich ateb

70.Oes gennych chi unrhyw sylwadau eraill yn ymwneud â Rhentu Doeth Cymru?

71.Fyddech chi'n hapus i ni gysylltu â chi eto tuag at ddiwedd y flwyddyn i drafod eich barn yn fwy manwl dros y ffôn? Byddai hyn yn helpu'r gwerthusiad i ddeall y materion a'r cyfleoedd a gyflwynir gan y ddeddfwriaeth newydd yn fwy llawn.*

- ☐ Byddwn
- ☐ Na fyddwn

72. Cadarnhewch eich rhif cyswllt. *

8. Atodiad B: Rhentu Doeth Cymru: Holiadur tenantiaid (sylfaenol)

Rhentu Doeth Cymru: Holiadur tenantiaid (sylfaenol)

1. Cyflwyniad

Mae Llywodraeth Cymru wedi comisiynu PACEC (cwmni ymchwil) i ganfod beth rydych chi (tenant sy'n rhentu llety gan landlord preifat) yn ei feddwl am y newidiadau a gyflwynwyd gan Ddeddf Tai (Cymru), yn benodol Cynllun Rhentu Doeth Cymru. Mae'r Cynllun yn ei gwneud yn orfodol i landlord fod wedi'i gofrestru ac i'r rhai sy'n gwneud gweithgareddau gosod neu reoli eiddo gael eu trwyddedu. Mae Llywodraeth Cymru yn gwerthuso'r Cynllun ac yn awyddus i ddeall y gwahaniaeth mae'r Cynllun yn ei wneud i'ch profiad o rentu gan eich landlord sector preifat.

Byddem yn ddiolchgar pe gallech gymryd ychydig o funudau i ateb rhai cwestiynau am sut gall y Cynllun newydd eich effeithio chi, ac am yr hyn rydych chi eisoes yn gwybod amdano neu nad ydych chi'n gwybod. Mae eich barn yn bwysig iawn a bydd yn helpu Llywodraeth Cymru i barhau i wella profiadau rhentu o'r sector preifat yn y dyfodol.

Bydd eich holl atebion yn gwbwl gyfrinachol, ac ni fydd unrhyw wybodaeth unigol yn cael ei gyfleu neu ei drosglwyddo i unrhyw drydydd parti, gan gynnwys Llywodraeth Cymru.

2.Amdanoch chi

Bydd yr adran hon yn gofyn am ychydig o fanylion cyffredinol amdanoch chi, ac am eich trefniadau byw.

1.RHIF CYFEIRNOD – i'w nodi gan y person sy'n cynnal y cyfweliad ffôn ac mae'n rhaid iddo gyfateb i'r hyn sydd ar y gronfa ddata*

2.Ydych chi'n rhentu llety gan landlord preifat (h.y. nid gan Gymdeithas Dai neu Awdurdod Lleol)?

- ☐ Ydw
- ☐ Nac ydw

3.Pa fath o lety ydych chi'n ei rentu?

- ☐ Tŷ sengl
- ☐ Tŷ pâr
- ☐ Tŷ teras
- ☐ Fflat neu fflat deulawr
- ☐ Arall (rhowch fanylion):

4. Ar hyn o bryd ydych chi yn…? (Ticiwch un)

- ☐ Yn gweithio (Llawn amser)
- ☐ Yn gweithio (Rhan amser) (llai na 25 awr yr wythnos)
- ☐ Yn hunangyflogedig
- ☐ Mewn addysg llawn amser
- ☐ Mewn addysg rhan amser
- ☐ Yn gwneud prentisiaeth
- ☐ Yn gwneud hyfforddiant galwedigaethol
- ☐ Yn ddi-waith
- ☐ Wedi ymddeol

4. Hanes eich sefyllfa rhentu

Bydd yr adran hon yn gofyn am fwy o fanylion am eich trefniadau rhentu.

5. Ers faint ydych chi wedi bod yn rhentu yn y sector preifat?

- ☐ Llai na 12 mis
- ☐ 12 mis – 2 flynedd
- ☐ 2-5 mlynedd
- ☐ 5-10 mlynedd
- ☐ 10+ mlynedd

6.Ers faint ydych chi wedi bod yn rhentu gan eich landlord presennol?

- ☐ Llai na 12 mis
- ☐ 12 mis – 2 flynedd
- ☐ 2-5 mlynedd
- ☐ 5-10 mlynedd
- ☐ 10+ mlynedd

7. Ydy eich landlord yn rheoli'r eiddo neu'n defnyddio asiantaeth gosod (neu'r ddau)?

- ☐ Landlord yn rheoli
- ☐ Asiantaeth gosod yn rheoli
- ☐ Landlord a'r asiantaeth gosod yn rheoli
- ☐ Ddim yn siŵr

5. Hanes Rhentu Doeth Cymru

Bydd yr adran hon yn gofyn beth rydych chi wedi'i glywed am Rhentu Doeth Cymru.

8.Ydych chi wedi gweld, clywed neu wedi darllen unrhyw beth yn ddiweddar am y cynllun cofrestru landlordiaid newydd yng Nghymru, Rhentu Doeth Cymru?

- ☐ Do
- ☐ Naddo
- ☐ Ddim yn gwybod

9.Os 'Do', lle ydych chi wedi clywed am Rhentu Doeth Cymru? (Ticiwch y cyfan sy'n berthnasol)

- ☐ Landlord
- ☐ Asiantaeth Gosod
- ☐ Sefydliad Tenantiaid
- ☐ Y Cyfryngau
- ☐ Taflen
- ☐ Poster
- ☐ Arall (rhowch fanylion)

10.Ydych chi'n gwybod p'un a yw eich landlord wedi cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru?

- ☐ Ydy, maent wedi cofrestru
- ☐ Na, nid ydynt wedi cofrestru
- ☐ Ddim yn gwybod

11.Ydych chi'n gwybod p'un a yw eich landlord neu eich asiantaeth gosod wedi'i drwyddedu?

- ☐ Ydy, maent wedi eu trwyddedu
- ☐ Na, nid ydynt wedi eu trwyddedu
- ☐ Ddim yn gwybod

12.Faint fyddech chi'n ei ddweud rydych chi'n ei wybod am y cynllun cofrestru landlordiaid newydd yng Nghymru, o'r enw Rhentu Doeth Cymru?

- ☐ Llawer iawn
- ☐ Cryn dipyn
- ☐ Ychydig
- ☐ Dim o gwbl
- ☐ Ddim yn gwybod

13.Yn eich barn chi beth yw'r materion pwysicaf y dylai cynllun sy'n targedu landlordiaid y Sector Rhentu Preifat fynd i'r afael â nhw? Esboniwch eich ateb

- ☐ Gwella cyflyrau eiddo
- ☐ Gwella dealltwriaeth o rolau a chyfrifoldebau
- ☐ Gwella cyfathrebu rhwng landlord a thenant
- ☐ Gwella safonau rheoli
- ☐ Gwella ymwybyddiaeth tenantiaid o rwymedigaethau cyfreithiol
- ☐ Arall (rhowch fanylion):

Rhowch resymau dros eich dewis

10.Gwybodaeth Rhentu Doeth Cymru

Nod deddf tai gyntaf Cymru yw gwella cyflenwad, ansawdd a safonau tai yng Nghymru. Mae'r Ddeddf yn cyflwyno gofynion cyfreithiol i'r holl landlordiaid yn y sector preifat gofrestru eu hunain a'u cyfeiriadau rhentu. Pan fydd landlordiaid yn cofrestru mae'n rhaid iddynt roi gwybodaeth gohebiaeth; rhoi cyfeiriadau'r holl eiddo i'w rhentu; talu ffi; a nodi pwy sydd yn gyfrifol am osod a rheoli eu heiddo i gyd. O dan y Ddeddf newydd, mae'n rhaid i asiantaethau sy'n gweithredu ar ran landlord i osod a/neu reoli eiddo sy'n cael eu rhentu gael eu trwyddedu hefyd. Er mwyn derbyn trwydded, mae'n rhaid i'r sawl sy'n gwneud cais fod yn addas ac yn briodol, a chymryd rhan mewn hyfforddiant wedi'i gymeradwyo.

14.O'r hyn rydych chi'n ei wybod / yr hyn rydych chi wedi'i glywed, ydych chi'n meddwl y bydd Rhentu Doeth Cymru yn cael unrhyw effaith ar eich profiad o rentu gan landlord sector preifat?

- ☐ Ydw
- ☐ Nac ydw

Os 'Ydw', nodwch beth fydd yr effaith hwn a pham rydych chi'n meddwl hyn?

15. Sut fyddech chi'n sgorio'r canlynol:

	Da iawn	Eithaf da	Ddim yn dda nag yn ddrwg	Eithaf drwg	Drwg iawn	Ddim yn berthnasol
Safonau rheoli eich landlord ar hyn o bryd	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Safonau rheoli eich asiantaeth gosod ar hyn o bryd	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Cyfathrebu rhyngoch chi a'ch landlord	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Cyfathrebu rhyngoch chi a'ch asiantaeth gosod	☐	☐	☐	☐	☐	☐

16. Ydych chi'n ymwybodol o'r canllawiau tenantiaid sydd wedi'u cyhoeddi gan Rhentu Doeth Cymru?

☐ Ydw

☐ Nac ydw

17. Os ydw, sut wnaethoch chi glywed amdano?

☐ Landlord

☐ Asiantaeth Gosod

☐ Sefydliad Tenantiaid

☐ Cyfryngau

☐ Taflen

☐ Poster

☐ Arall (rhowch fanylion):

18. Pa mor ddefnyddiol rydych chi'n meddwl yw'r canllaw i denantiaid?

☐ Defnyddiol iawn

☐ Eithaf defnyddiol

☐ Ddim yn ddefnyddiol iawn

☐ Ddim yn ddefnyddiol o gwbwl

19.Beth ydych chi'n feddwl y gellir ei wneud i wneud y canllaw yn fwy defnyddiol i denantiaid?

16. Hanes eich profiad presennol o rentu gan landlord yn y sector preifat

Bydd yr adran hon yn gofyn am eich barn ar rentu gan landlord preifat.

20.Pa mor fodlon ydych chi gyda chyflwr eich llety presennol? Rhowch fanylion am eich ateb

- ☐ Bodlon iawn
- ☐ Bodlon
- ☐ Ddim yn fodlon nac yn anfodlon
- ☐ Anfodlon
- ☐ Anfodlon iawn

Rhowch fanylion am eich ateb

21.Ydych chi wedi dod ag unrhyw faterion/gwynion i'ch landlord neu asiantaeth gosod?

- ☐ Do
- ☐ Naddo

22. Pa mor fodlon ydych chi gyda pha mor ymatebol yw eich landlord neu asiantaeth gosod i faterion/cwynion?

- ☐ Bodlon iawn
- ☐ Bodlon
- ☐ Ddim yn fodlon nac yn anfodlon
- ☐ Anfodlon
- ☐ Anfodlon iawn

23.Ydych chi wedi mynd â'ch cwynion at unrhyw sefydliadau eraill?

- ☐ Do
- ☐ Naddo

I Os do, nodwch i ble'r aethoch chi ach cwynion:

24.Ydy eich landlord neu asiantaeth gosod wedi gwneud unrhyw waith atgyweirio?

- ☐ Do
- ☐ Naddo

25.Pa mor fodlon ydych chi gydag ansawdd unrhyw waith atgyweirio sydd wedi'i wneud gan eich landlord neu asiantaeth gosod?

- ☐ Bodlon iawn
- ☐ Bodlon
- ☐ Ddim yn fodlon nac yn anfodlon
- ☐ Anfodlon
- ☐ Anfodlon iawn

26. Nodwch unrhyw broblemau rydych chi wedi'u cael o ran gwaith atgyweirio

27. Pa mor fodlon ydych chi gyda'r ffordd mae'ch eiddo yn cael ei reoli yn gyffredinol gan eich landlord neu asiantaeth gosod?

- ☐ Bodlon iawn
- ☐ Bodlon
- ☐ Ddim yn fodlon nac yn anfodlon
- ☐ Anfodlon
- ☐ Anfodlon iawn

Rhowch resymau dros eich ateb:

28.Sut fyddech chi'n disgrifio eich perthynas gyda'ch landlord / asiantaeth gosod?

- ☐ Gwych
- ☐ Da
- ☐ Teg
- ☐ Gwael
- ☐ Gwael iawn

Eglurwch eich ateb:

23. Cloi

29. Oes gennych chi unrhyw sylwadau eraill am y cynllun?

Diolch am gymryd yr amser i lenwi'r holiadur hwn. Mae Llywodraeth Cymru yn ddiolchgar iawn am eich cyfraniad i'r ymchwil hwn. Bydd ymchwil i Gynllun Rhentu Doeth Cymru yn cael ei gynnal dros y flwyddyn nesaf felly rydym yn awyddus i siarad gyda thenantiaid dros yr amser hwn.

Bydd holiadur dilynol mewn blwyddyn i weld p'un a oes unrhyw beth wedi newid i denantiaid sy'n rhentu yn y sector preifat. Ond, er mwyn deall y profiad o rentu yn y sector preifat yn ddyfnach byddwn yn cynnal cyfweliadau ffôn byr gyda rhai tenantiaid (un yn ddiweddarach yn 2016 ac un yn 2017). Hoffem eich gwahodd i gymryd rhan yn yr elfen hon o'r ymchwil. Er ein bod yn awyddus i gasglu barn gymaint o denantiaid ag sy'n bosibl, mae cymryd rhan mewn dau gyfweliad ffôn pellach yn gwbl wirfoddol wrth gwrs, ac nid oes rheidrwydd i chi gymryd rhan.

30.Fyddai gennych chi ddiddordeb cymryd rhan mewn 2 gyfweliad ffôn?

- ☐ Byddai
- ☐ Na fyddai

24.Cadarnhewch y manylion canlynol

Er mwyn i aelod o'n tîm allu cysylltu â chi, rydym angen y manylion canlynol. Ni fyddwn yn rhannu'r rhain gydag unrhyw un y tu hwnt i'r tîm ymchwil.

31. Enw:

32. Rhif ffôn cartref

33. Rhif ffôn symudol

34. Cyfeiriad e-bost

9. Atodiad C: Canllawiau Cyfweliad Arhydol Landlord / Asiantaeth Gosod

Canllawiau Cyfweliad Arhydol Landlord / Asiantaeth Gosod

Ymwybyddiaeth

Sut wnaethoch chi ddod yn ymwybodol o'r cynllun a'r angen i gofrestru/gael trwydded i ddechrau? (dull procio, felly os drwy gorff cynrychioli - ai drwy gylchlythyr neu ddigwyddiad ac ati?

Sut wnaethoch chi ddod o hyd i'r hyn yr oedd angen i chi ei wneud fel rhan o'r cynllun?

Cofrestru

- Beth wnaeth eich ysgogi i gofrestru'n fuan ar y cynllun?
- Beth fyddai wedi ysgogi eraill i gofrestru'n fuan?
- Oes unrhyw resymau penodol pam nad ydych wedi cofrestru eto?

[Bydd cwestiynau'n dibynnu ar p'un a ydynt wedi cofrestru'n barod ai peidio, fel sydd wedi'i nodi yn yr holiadur]

- Beth oedd eich profiad o'r broses gofrestru?
- Oes yna unrhyw ffyrdd y gellir gwella'r broses gofrestru?

Trwyddedu

- Beth wnaeth eich ysgogi i gael trwydded yn fuan ar y cynllun?
- Beth fyddai wedi ysgogi eraill i gael trwydded yn gynharach?
- Beth fyddai wedi eich ysgogi chi i gael trwydded yn gynharach?

  [Bydd cwestiynau'n dibynnu ar p'un a ydynt wedi cofnod fod ganddynt drwydded, *fel sydd wedi'i nodi yn yr holiadur]*

- Oes unrhyw ffyrdd y gellir gwella'r broses drwyddedu?

Hyfforddiant

I'r rhai hynny sydd wedi cael hyfforddiant:

- Oedd hi'n hawdd dod o hyd i ddarparwr hyfforddiant? Sut oeddech chi'n gwybod lle i gael gafael ar hyfforddiant?
- Pa fath o hyfforddiant wnaethoch chi ei ddewis a pham? (wyneb yn wyneb, ar-lein ac ati)
- Oedd yr hyfforddiant yn ddefnyddiol i chi?
- Ydych chi'n credu y byddai'r hyfforddiant yn ddefnyddiol i landlordiaid/asiantaethau gosod eraill?
- Ydych chi'n credu i chi gael gwerth eich arian yn yr hyfforddiant / pam?
- Sut mae'r hyfforddiant wedi effeithio ar eich gweithgarwch gosod/rheoli?
- Oes unrhyw beth rydych chi'n awr yn bwriadu ei wneud yn wahanol (procio am enghreifftiau)

I'r rhai hynny sydd heb gael hyfforddiant eto:

- Oes yna unrhyw resymau penodol pam nad ydych wedi cael hyfforddiant eto?
- Ydych chi'n bwriadu cael hyfforddiant yn fuan?
- Fyddwch chi'n cael hyfforddiant wyneb yn wyneb neu hyfforddiant ar-lein?

Gwybodaeth/Cyfathrebu

- Beth ydych chi'n feddwl fyddai'r ffordd fwyaf effeithiol o gyfathrebu am Rhentu Doeth Cymru i landlordiaid ac asiantaethau gosod?
- Beth arall y gellir ei wneud i wneud landlordiaid ac asiantaethau gosod yn ymwybodol o'u rhwymedigaethau newydd?

Effaith:

Tenantiaid

- Pa oblygiadau ydych chi'n credu y bydd Rhentu Doeth Cymru yn ei gael ar denantiaid, os oes unrhyw oblygiadau?
- Ydych chi wedi gwneud tenantiaid yn ymwybodol o'r gofynion cofrestru a thrwyddedu newydd? *Os do, sut ydych chi wedi gwneud hyn / beth yw'r canlyniadau hyd yma? Os na, ydych chi'n bwriadu gwneud hyn yn y dyfodol?*

Effaith ar Landlordiaid / Asiantaethau Gosod

- Pa effaith ydych chi'n credu y bydd Rhentu Doeth Cymru yn ei gael arnoch chi ac ar eich busnes? (h.y. a fydd costau busnes yn cynyddu, rhent neu gostau eraill i denantiaid yn cynyddu, fydd rhai landlordiaid yn dod â'u gweithgareddau rheoli i ben, fydd rhai yn gadael y sector, fydd rhai asiantaethau gosod yn cael mwy o waith ac ati.)
- Sut ydych chi'n credu bydd Rhentu Doeth Cymru yn effeithio ar landlordiaid / asiantaethau gosod?
- Sut ydych chi'n credu bydd Rhentu Doeth Cymru yn effeithio ar denantiaid?
- Ydych chi'n credu y bydd Rhentu Doeth Cymru yn gwella ansawdd y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru?
- Beth ydych chi'n credu yw'r heriau mwyaf sylweddol a gyflwynir gan Rhentu Doeth Cymru ar gyfer landlordiaid ac asiantaethau gosod?

Cloi

- Oes gennych chi unrhyw sylwadau eraill am Rhentu Doeth Cymru?
- Fyddech chi'n hapus i ni gysylltu â chi eto'r flwyddyn nesaf i drafod eich profiad yn dilyn rhoi Rhentu Doeth Cymru ar waith?

10. Atodiad D: Canllaw Trafodaeth Arhydol Tenantiaid

Canllaw Trafodaeth Arhydol Tenantiaid

Cyfeirnod:

ID Defnyddiwr:

Enw:

Cyflwyniad

Helo, a gaf i siarad gyda [XXXX] os gwelwch yn dda?

Fy enw yw [XXXX] ac rwyf yn gweithio i gwmni ymchwil o'r enw PACEC. Yn garedig iawn fe wnaethoch chi gymryd yr amser i siarad gydag un o'n hymchwilwyr ychydig wythnosau yn ôl, a dweud y byddech yn fodlon siarad gyda ni eto yn y dyfodol. Rydym yn cysylltu yn ôl gyda nifer fechan o bobl i ddeall ychydig mwy am eich profiad o'r sector, a'ch ymwybyddiaeth o gynllun newydd o'r enw Rhentu Doeth Cymru. Ydych chi'n gallu rhoi 15 munud o'ch amser i siarad gyda mi nawr?

Os ydw: Diolch, cyn i ni ddechrau rwyf angen dweud wrthych nad oes yn rhaid i chi ateb unrhyw gwestiynau os nad ydych am wneud hynny, ac y bydd unrhyw beth y byddwch yn ei ddweud yn cael ei gadw'n gwbl gyfrinachol yn unol â Chod Ymddygiad Cymdeithas Ymchwil i'r Farchnad.

Os na: Iawn, oes amser arall a fyddai'n addas i mi roi galwad i chi a siarad am 15 munud?

[Cyfwelwr i drefnu amser]

- Yn gyntaf, allwch chi ddweud ychydig mwy wrthyf am eich profiad o rentu yn y sector preifat hyd yma?

  Pa mor hir ydych chi wedi bod yn rhentu yn y sector preifat

  [cyfwelwr yn procio i ddeall rhesymau dros symud i'r sector preifat i'r rhai hynny sy'n newydd i'r sector, ac i ddeall y rhesymau pam fod y rhai sydd wedi rhentu am amser hir yn parhau i fod yn y sector]

- Profiad o rentu yn y sector cymdeithasol neu fod yn berchen ar dy
- Cymharu lle bo'n briodol

- Ydych chi wedi symud at landlord neu asiantaeth gosod newydd yn ddiweddar?

  [cyfwelwr yn procio i ddeall y rhesymau dros symud at landlord neu asiantaeth gosod newydd]

- I'r rhai sydd wedi symud neu wedi dechrau rhentu yn ddiweddar – cyfwelwr i brocio i ddeall eu profiad o gymryd y llety h.y. pa wybodaeth a roddwyd iddyn nhw, a oedd unrhyw sôn am Rhentu Doeth Cymru, a gawson nhw'r holl wybodaeth roedden nhw'n ei deimlo yr oedden nhw ei angen?
- Ydych chi'n delio'n bennaf gyda landlord, neu asiantaeth gosod, neu'r ddau mewn perthynas ag unrhyw broblemau gyda'r eiddo rydych chi'n ei rentu?

[cyfwelwr i nodi pa un mae'r tenant yn delio gyda nhw fwyaf]

- *{os yw'r tenant yn delio gyda'r landlord a'r asiantaeth gosod yna gofynnwch]* Allwch chi ddweud ychydig mwy wrthyf am yr hyn rydych chi'n delio gyda a) eich landlord a b) eich asiantaeth gosod amdanynt?
- Sut fyddech chi'n disgrifio eich perthynas gyda'ch a) landlord a / neu b) eich asiantaeth gosod? *[Cyfwelwr i brocio i ddeall tebygolrwydd neu wahaniaethau yn y berthynas gyda'r asiantaeth gosod a'r landlord lle bo'n briodol]*
- Pa mor hawdd yw cysylltu â nhw, pa mor ymatebol ydyn nhw ac ati. Pa mor aml ydych chi'n cysylltu â nhw, ac am ba resymau
- Allwch chi ddweud mwy wrthyf am gyflwr yr eiddo rydych chi'n byw ynddo?

Ydych chi wedi gwneud unrhyw welliannau eich hun?

Ydych chi wedi gofyn i'ch landlord / asiantaeth wneud unrhyw welliannau?

Ydy eich landlord / asiant yn trefnu gwiriadau a thystysgrifau diogelwch perthnasol?

- Allwch chi ddweud ychydig mwy wrthyf am eich rhyngweithio gyda'ch landlord/asiant?

Pa mor aml ydych chi'n cyfathrebu, pam, ac ydy'r lefel hon o ryngweithio'n briodol?

Sut, os o gwbwl, fyddech chi'n hoffi i'r rhyngweithio gyda'ch landlord/asiant fod yn wahanol?

- Allwch chi ddweud ychydig mwy wrthyf am yr hyd yr ydych chi wedi clywed neu nad ydych wedi'i glywed am gynllun Rhentu Doeth Cymru / yr angen i landlordiaid ac asiantaethau gosod gael eu cofrestru a'u trwyddedu? Ydych chi wedi siarad gyda phobl eraill yn lleol, neu ffrindiau sy'n rhentu yn y sector am y cynllun?

[Cyfwelwr i brocio i archwilio i ba raddau maen nhw'n ymwybodol a nodi 'mythau' posibl]

- Oes unrhyw beth yn benodol yr hoffech chi wybod am y cynllun Rhentu Doeth Cymru?

[Cyfwelwr i brocio i ddeall pam fod unrhyw faterion penodol yn cael eu codi]

- Ydych chi'n gwybod p'un a yw eich landlord/asiantaeth gosod wedi cofrestru/eu trwyddedu fel rhan o gynllun Rhentu Doeth Cymru?

  [Os na] Ydych chi'n gwybod sut i ddod o hyd i hyn?

  [Cyfwelwr i roi manylion Rhentu Doeth Cymru lle bo'n briodol]

  [Os ydy] Sut wnaethoch chi ganfod p'un a oedd eich landlord/asiantaeth gosod wedi cofrestru/trwyddedu?

  Ydych chi'n credu fod y ffaith fod eich landlord/asiantaeth gosod wedi trwyddedu wedi gwneud/yn mynd i wneud unrhyw wahaniaeth i chi?

  [Cyfwelwr i brocio i ddeall y gwahaniaeth mae cofrestru/trwyddedu wedi'i wneud neu mae disgwyl iddo wneud yn y dyfodol]

- Pan wnaethom siarad â chi o'r blaen, fe wnaethom ofyn beth oeddech chi'n ei feddwl yw'r materion pwysicaf y dylai cynllun cofrestru a thrwyddedu fynd i'r afael â nhw [cyfwelwr i roi opsiynau ymateb: gwella cyflwr yr eiddo, gwella dealltwriaeth o rolau a chyfrifoldebau, gwella cyfathrebu rhwng landlord/asiantaeth gosod a thenant; gwella safonau rheoli; neu rywbeth arall].
- Allwch chi ddweud ychydig mwy wrthyf am yr hyn rydych chi'n feddwl yw'r materion mawr yn y sector rhentu preifat y dylai unrhyw gynllun fynd i'r afael â nhw, a pham?
- Oes gennych chi unrhyw awgrymiadau o ran sut y gellir mynd i'r afael â'r rhain?
- Ydy faint o rent rydych chi'n ei dalu wedi newid yn ddiweddar?

[Os do, Ydych chi'n gwybod / a ddywedwyd wrthych pam fod eich rhent yn newid?

Beth fydd y newid mewn rhent yn ei olygu i chi?

- Oeddech chi'n gwybod fod canllaw ar gael drwy gynllun Rhentu Doeth Cymru sy'n rhoi cyngor i denantiaid sy'n rhentu yn y sector preifat?

Ydy'r canllaw hwnnw yn rhywbeth sydd o ddiddordeb i chi *[cyfwelwr i brocio i ddeall pam/pam ddim?]*

- Pa mor fodlon ydych chi gyda'ch sefyllfa rhentu bresennol? [Cyfwelwr i brocio i ddeall y rhesymau dros fodlonrwydd/anfodlonrwydd]
- Pa effaith rydych chi'n credu bydd Rhentu Doeth Cymru yn ei gael ar eich profiad o rentu gan landlord yn y sector preifat?

- Allwch chi ddweud ychydig mwy wrthym am yr hyn rydych chi'n ei obeithio y bydd cynllun Rhentu Doeth Cymru yn ei gyflawni ar gyfer tenantiaid?

Beth yw'r ffordd orau iddo gyflawni hyn yn y dyfodol?

- Oeddech chi'n gwybod y bydd y cynllun newydd yn dechrau cael ei orfodi ym mis Tachwedd?
- Ydych chi'n meddwl fod gorfodi yn debygol o wneud unrhyw wahaniaeth i'ch sefyllfa, neu'r sefyllfa ar gyfer tenantiaid eraill yn y sector preifat yn y dyfodol?

[Cyfwelwr i brocio i ganfod pam/pam ddim]

- Oes yna unrhyw beth arall yr hoffech ei grybwyll am eich profiad eich hun o rentu yn y sector preifat, neu am gynllun Rhentu Doeth Cymru nad ydym wedi rhoi sylw iddo?

Diolch yn fawr am gymryd yr amser i siarad gyda mi heddiw

Mae eich mewnbwn i werthusiad Rhentu Doeth Cymru yn ddefnyddiol iawn.

11. Atodiad E: Canllaw Cyfweld ag Awdurdod Lleol

Cyflwyniad

Diolch i chi am gytuno i gymryd rhan yn y cyfweliad heddiw. Fel y byddwch yn ymwybodol o'n cyfathrebu hyd yma mae Llywodraeth Cymru wedi comisiynu PACEC i gynnal gwerthusiad o'r cynllun cofrestru a thrwyddedu newydd i landlordiaid sector preifat, Rhentu Doeth Cymru. Nod y gwerthusiad yw asesu gweithrediad y cynllun ac mae deall safbwynt Awdurdodau Lleol yn allweddol i hynny. Dyma gam cyntaf y gwerthusiad, y bwriad yw cael eich adborth ar y prosesau, yr heriau a'r cyfleoedd hyd yma mewn perthynas â'r ddeddfwriaeth Sector Rhentu Preifat newydd a Rhentu Doeth Cymru. Mae hyn er mwyn deall eich disgwyliadau ynghylch effaith tebygol y cynllun ac i gasglu eich barn ar y cymorth pellach y bydd ei angen efallai yn ystod y cyfnod gweithredu.

Cefndir

- **A allaf ofyn, beth yw eich rôl bresennol?**
- **Beth ydych chi'n ei wybod ar hyn o bryd am y ddeddfwriaeth Sector Rhentu Preifat newydd a Rhentu Doeth Cymru? (Er enghraifft, gofynion cofrestru, gofynion trwyddedu, yr hyfforddiant sydd ar gael i Landlordiaid ac Asiantau Gosod, y cymorth sydd ar gael i Awdurdodau Lleol ac ati)**
- **Beth yn eich tyb chi yw goblygiadau'r cynllun i'ch Awdurdod Lleol?**
- Pa ran, os o gwbl, ydych chi wedi'i gael hyd yma? (Er enghraifft, a ydych wedi cael unrhyw hyfforddiant / cyflwyniadau gan Rentu Doeth Cymru ac ati?)

Prosesau

Pa brosesau, os o gwbl, ydych chi wedi eu rhoi ar waith hyd yn hyn i gefnogi gweithredu'r ddeddf?

Ydy'r Awdurdod Lleol wedi gwneud unrhyw addasiadau gweithredol (e.e. adnoddau ariannol neu ddynol penodedig hyd yn hyn i gefnogi gweithredu'r Ddeddf - os felly allwch chi ddisgrifio'r rhain i mi?) Os na, ydych chi'n disgwyl y bydd yr Awdurdod Lleol yn gwneud addasiadau gweithredol yn y dyfodol [*archwiliwch pa addasiadau, i ba ddiben, sy'n gofyn am ba adnoddau, a phryd fydd yr addasiadau'n cael eu gwneud*]?

Sut, os o gwbl, ydych chi wedi cyfathrebu gofynion y Ddeddf i landlordiaid (o ran cofrestru a thrwyddedu – e.e. trwy e-bost / eich gwefan ac ati)

A oes gennych unrhyw gynlluniau ar waith i gyfathrebu'r goblygiadau i landlordiaid sydd heb gofrestru? Os felly, beth yw eich cynlluniau ar gyfer gorfodaeth?

Ydych chi wedi hysbysebu Rhentu Doeth Cymru yn eich ardal leol? Os felly, rhowch fanylion

A yw eich Awdurdod Lleol wedi cael unrhyw rôl o ran cynllunio / cyflwyno hyfforddiant hyd yn hyn?

Beth yw eich barn am sut mae'r cynllun wedi cael ei weinyddu hyd yma?

Sut berthynas waith sydd gennych â'r Awdurdod Trwyddedu?

A oes yna unrhyw broses arall ynghylch y ddeddfwriaeth newydd a'r cynllun Rhentu Doeth Cymru y credwch y dylid ei amlygu / sydd angen mynd i'r afael â hi ar hyn o bryd?

Effaith

- **Sut mae'r cynllun yn gweithio, o safbwynt Awdurdod Lleol?**
- Bwriedir i Rentu Doeth Cymru wneud y canlynol:
    - gwella safonau arferion gosod a rheoli yn y sector rhentu preifat
    - sicrhau bod mwy o wybodaeth am eiddo ar gael i denantiaid ei gwirio
    - sicrhau bod gwybodaeth ar landlordiaid ar gael i awdurdodau lleol er mwyn eu helpu i ymyrryd yn strategol a lledaenu gwybodaeth
    - codi ymwybyddiaeth landlordiaid ac asiantau o'u priod hawliau a chyfrifoldebau
    - yn ei dro, codi ymwybyddiaeth tenantiaid o'u priod hawliau a chyfrifoldebau

Ydych chi'n meddwl bod y cynllun yn debygol o gwrdd â'r amcanion hyn?

- **Pa mor ymwybodol ydych chi'n meddwl yw landlordiaid yn eich ardal Awdurdod Lleol o a) bodolaeth a b) gofynion a goblygiadau'r Ddeddf newydd iddynt hwy?**
- Pa fudd ydych chi'n credu bydd y cynllun yn ei gynnig (e.e. ydych chi'n credu y bydd yn gwella safonau yn y sector; *os na, pam a beth arall allai Rhentu Doeth Cymru ei wneud i wella safonau neu gynorthwyo awdurdodau lleol i wella safonau yn y sector?*)
- **A ydych yn rhagweld y bydd Rhentu Doeth Cymru o fudd i'r Awdurdod Lleol pan ddaw i gyflawni ei amcanion tai (cynlluniau trwyddedu lleol, tai gwag, atal digartrefedd ac ati)? Os felly, sut, ac os na, pam ddim?**
- **Bydd gan awdurdodau lleol gyfrifoldeb am unrhyw gamau gorfodi angenrheidiol yn erbyn diffyg cydymffurfio o fis Tachwedd 2016; beth ydych chi'n ei wybod am y grym a'r cyfrifoldebau y bydd gennych o'r dyddiad hwn? Sut fyddwch chi'n cyflawni'r cyfrifoldebau hyn? A fyddwch angen adnoddau ychwanegol i gyflawni'r cyfrifoldebau hyn (e.e. staff, arian, amser ac ati?)**
- **Ydych chi'n credu fod yna unrhyw beth arall y gellid ei wneud i gefnogi awdurdodau lleol i weithredu'r ddeddf?**
- **Ydych chi'n credu eich bod angen unrhyw gymorth heb fod yn ariannol i weithredu'r Ddeddf?**
- **Beth yw'r rhwystrau / cyfleoedd allweddol yn eich barn chi o ran gweithredu'r Ddeddf o fewn y 18 mis nesaf? Sut mae goresgyn rhwystrau/ manteisio i'r eithaf ar gyfleoedd?**
- **A oes yna unrhyw faterion allweddol eraill ynghylch naill ai gweithredu neu effaith bosibl y Ddeddf newydd nad ydym wedi ymdrin â hwy yr hoffech chi eu crybwyll?**

12. Atodiad F: Canllaw Cyfweliad Rhanddeiliad Allweddol

Cyflwyniad

Diolch i chi am gytuno i gymryd rhan yn y cyfweliad heddiw. Fel y byddwch yn ymwybodol o'n cyfathrebu hyd yma mae Llywodraeth Cymru wedi comisiynu PACEC i gynnal gwerthusiad o'r cynllun cofrestru a thrwyddedu newydd i landlordiaid sector preifat, Rhentu Doeth Cymru. Nod y gwerthusiad yw asesu gweithrediad y cynllun ac mae deall safbwynt Awdurdodau Lleol yn allweddol i hynny. Dyma gam cyntaf y gwerthusiad, y bwriad yw cael eich adborth ar y prosesau, yr heriau a'r cyfleoedd hyd yma mewn perthynas â'r ddeddfwriaeth Sector Rhentu Preifat newydd a Rhentu Doeth Cymru. Mae hyn er mwyn deall eich disgwyliadau ynghylch effaith tebygol y cynllun ac i gasglu eich barn ar y cymorth pellach y bydd ei angen efallai yn ystod y cyfnod gweithredu.

Meysydd i'w trafod:

- Beth yw eich ymwybyddiaeth/rôl yn y Ddeddf hyd yma?

[Procio am fanylion yn seiliedig ar yr ymateb]

- Beth ydych chi'n ei ddeall am nodau/amcanion y Ddeddf?
- Beth yw eich barn ar sut mae'r cynllun wedi'i weinyddu hyd yma?
- Beth yw eich disgwyliadau o ran effaith yn y tymor hir?
- Beth ydych chi'n ei dybio sy'n allweddol i wneud y mwyaf o'r effaith yn y tymor hir (materion strategol a gweithredol)?

Yn benodol ar gyfer Cyrff Ymbarél: adborth gan aelodau ar y Ddeddf

- A oes unrhyw beth rydych chi'n teimlo sydd angen ei wneud nawr i gefnogi rhoi'r Ddeddf ar waith?
- A oes materion allweddol eraill mewn perthynas â rhoi'r Ddeddf newydd ar waith neu effaith bosibl y Ddeddf nad ydym wedi rhoi sylw iddo eto ac yr hoffech sôn amdano?