



Rhif Ymchwil Cymdeithasol: 30/2018

Dyddiad cyhoeddi: 07/06/2018

Gwerthusiad o Rentu Doeth Cymru

Crynodeb Gweithredol

1. Amcanion a Methodoleg y Gwerthusiad

- 1.1 Penodwyd RSM PACEC gan Lywodraeth Cymru i gyflawni gwerthusiad o weithrediad Rhan 1 Deddf Tai (Cymru) 2014 (y Ddeddf) trwy Rentu Doeth Cymru.
- 1.2 Ar y cyfan, mae'r Ddeddf "*yn ceisio gwella cyflenwad, ansawdd a safonau tai yng Nghymru*"¹. Diben y Ddeddf yw "*i gyflwyno gwelliannau arwyddocaol ar draws y sector tai i sicrhau bod gan bobl fynediad at gartref gweddus, fforddiadwy, a gwell gwasanaeth yn gysylltiedig i dai*".²
- 1.3 Comisiynodd Llywodraeth Cymru werthusiad arhydol i fonitro sut mae gweithredu'r Ddeddf wedi effeithio ar ymwybyddiaeth, agweddau, ymddygiadau ac arferion landlordiaid, asiantaethau gosod / rheoli a thenantiaid yn y sector rhentu preifat yng Nghymru. Mae'r gwerthusiad hefyd wedi casglu ac asesu tystiolaeth parthed y broses sydd ynghlwm i weithredu, ac wrth wneud hynny mae'n darparu dysgu parthed gweithrediad ymarferol y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn yn cwmpasu'r cyfnod o Dachwedd 2015 i Awst 2017.
- 1.4 Defnyddiwyd amrywiaeth o ddulliau ymchwil, fel y crynhoir isod.

Ymchwil Desg

- 1.5 Dadansoddiad o ddata ar y sector rhentu preifat (amcangyfrifon stoc anheddau yn ôl daliadaeth) ac adolygiad o wybodaeth gyhoeddedig ar resymeg a darpariaethau allweddol Deddf Tai (Cymru) 2014. Mae hyn yn cynnwys cyhoeddiadau Llywodraeth Cymru / Rhentu Doeth Cymru ar ofynion y Ddeddf ar gyfer landlordiaid, asiantau gosod a thenantiaid.
- 1.6 Dadansoddiad o ddata cyfanredol gan Rentu Doeth Cymru ar y nifer o gofrestriadau a thrwyddedau a gymeradwywyd, y nifer o sesiynau hyfforddi a gyflawnwyd a mynychwyr, defnydd o'r wefan a nifer galwadau.

¹ Llywodraeth Cymru: <http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/legislation/housing-act/?lang=cy>

² 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-cymraeg.pdf](http://www.assembly.wales/laid%20documents/pri-ld9558-em%20-%20housing%20(wales)%20bill%20-%20explanatory%20memorandum-18112013-251741/pri-ld9558-em-e-cymraeg.pdf)

Ymchwil ar fentrau cofrestru tai mewn mannau eraill

- 1.7 Cynhaliwyd adolygiad o brofiadau cofrestru / trwyddedu yn y sector rhentu preifat mewn rhanbarthau eraill o'r Deyrnas Unedig (Leeds, Bryste, Newham ac ati), yr Alban ac Ynys Manaw, ac ymhellach o fewn yr UE ac yn rhyngwladol. Roedd hyn yn cynnwys ymchwil desg / ar-lein ac ymgynghoriadau ffôn gydag unigolion oedd yn gyfrifol am y cynllun ym mhob sefydliad.

Ymchwil gyda Landlordiaid ac Asiantaethau Gosod

- 1.8 Cynhaliwyd arolwg ar-lein meintiol o landlordiaid ac asiantaethau gosod (oddeutu 61,485 landlord a 2,935 asiantaeth gosod³) yn ystod 27 Gorffennaf – 15 Awst 2017. Mae'r ail yn cynnwys unigolion preifat yn gweithredu fel asiantau ar gyfer landlordiaid preifat yn ogystal â sefydliadau mwy masnachol yn rheoli eiddo lluosog.
- 1.9 Cwblhawyd yr arolwg gan 1,267 o landlordiaid (94%, n=1,188⁴) ac asiantaethau gosod (6%, n=90). Er mwyn cynyddu'r gyfradd ymateb, anfonwyd yr arolwg eto drwy e-bost i asiantaethau gosod yn unig, ond mae'r ymateb gan asiantaethau gosod yn cynrychioli dan 2% o gyfanswm y landlordiaid / asiantaethau gosod ar gronfa ddata Rhentu Doeth Cymru yn unig. Felly, ni ellir ystyried yr elfen asiantaethau gosod yn y sampl i fod yn gynrychiadol a dylid edrych ar y casgliadau fel rhai mynegol.

Yn dilyn yr arolwg meintiol, cynhaliwyd cyfweiliadau trylwyr gyda sampl o landlordiaid ac asiantaethau gosod. Yn ystod y cyfnod llinell sylfaen, cynhaliwyd cyfweiliadau gyda 50 o landlordiaid ac asiantaethau gosod. Cysylltwyd eto â phob un yn Awst 2017 ac o'r rhain, fe gwblhaodd 22 gyfweiliad dilynol (18 landlord a phedwar asiantaeth gosod).

Ymchwil gyda Thenantiaid

- 1.10 Lansiwyd arolwg ffôn yng Ngorffennaf 2017. Nodwyd sampl defnyddiadwy o 435 cyswllt o'r sector rhent preifat trwy gronfa ddata ailgysylltu arolwg cenedlaethol Cymru ar gyfer 2014/15. Cyfanswm y maint sampl (y rhai yn y sector rhentu preifat a ddynododd y gellid cysylltu â nhw i ddibenion ymchwil) oedd 873.
- 1.11 Cwblhawyd cyfweiliadau ffôn gyda 100 o denantiaid, yn cynrychioli cyfradd ymateb o 23%.⁵ Ni ellir ystyried y sampl i fod yn gynrychiadol o denantiaid sector rhentu preifat yng Nghymru, ac felly dylid trin y data gyda gofal gan y gallai rhai grwpiau penodol fod â chynrychiolaeth ormodol neu heb gynrychiolaeth ddigonol yn y sampl.
- 1.12 Cynhaliwyd cyfweiliadau dilynol trylwyr gydag 11 tenant o gohort o ymatebwyr yr arolwg a ddynododd yn y cam cyntaf y byddent yn fodlon i rywun gysylltu eto yn rhan o'r ymchwil.

Cyfweiliadau gydag Awdurdodau Lleol

³ Anfonwyd yr arolwg at y rhai sydd ar gronfa ddata Rhentu Doeth Cymru sydd â chyfeirnod trwydded Asiant. Fodd bynnag, gallai'r rhain fod yn landlordiaid eu hunain (mae'r drwydded Asiant yn cynnwys eu gweithgareddau landlord hefyd)

⁴ Ni ddatganodd naw ymatebydd os oeddynt yn landlord neu'n asiantaeth gosod

⁵ Canran o'r sampl defnyddiadwy (N=435)

- 1.13 Cynhaliwyd cyfweiliadau ffôn gyda 18 o awdurdodau lleol⁶ yn ystod Gorffennaf ac Awst 2017 i helpu deall eu cynlluniau ar gyfer gorfodi, ac unrhyw broblemau a wynebwyd hyd yma, ac i gasglu barnau ar pa gefnogaeth bellach all fod angen i orfodi'r Ddeddf yn effeithiol.

Cyfweiliadau gyda Rhanddeiliaid Allweddol

- 1.14 Anfonwyd gwahoddiadau e-bost at saith rhanddeiliad allweddol⁷ a allai ddarparu safbwynt strategol ar orfodi'r Ddeddf o safbwyntiau'r landlord / asiantaeth gosod, tenant a llywodraeth leol. O'r saith a gysylltwyd, cytunodd pump i gymryd rhan mewn cyfweiliad ffôn yn ystod Gorffennaf ac Awst 2017.⁸

2. Canfyddiadau allweddol

- 2.1 Mae'r adran ganlynol yn crynhoi'r canfyddiadau allweddol ac yn defnyddio'r ymgynghoriad a thystiolaeth bellach i ddarparu ystyriaethau ar gyfer y dyfodol.

Gweithrediad

- 2.2 Mae'r ymchwil yn casglu fod Rhan 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 wedi ei gweithredu'n bennaf fel y bwriadwyd. Mae hyn yn cynnwys cyfnod cychwynnol o un flwyddyn i ganiatáu ar gyfer cofrestru landlordiaid a thrwyddedu landlordiaid / asiantaethau gosod, ac yna gorfodi trwy awdurdodau lleol ers Tachwedd 2016. Yn y Cyfnod Tachwedd 2016 – Ebrill 2017 defnyddiwyd ymagwedd 'cyffyrddiad ysgafn' i orfodi er mwyn caniatáu rhagor o amser i geisiadau cofrestru a thrwyddedu cael eu cyflwyno.
- 2.3 Ar y cyfan, awgryma'r dystiolaeth fod Rhentu Doeth Cymru wedi darparu gwybodaeth ac arweiniad o ansawdd uchel i awdurdodau lleol a landlordiaid / asiantaethau gosod.
- 2.4 Fodd bynnag, awgryma adborth gan awdurdodau lleol a rhanddeiliaid allweddol nad oedd digon o waith cynllunio yn y camau cychwynnol o gyflwyno Rhentu Doeth Cymru a diffyg eglurder ar rolau a chyfrifoldebau. Er enghraifft, nodwyd fod y nifer o geisiadau a dderbyniwyd cyn dyddiad cau Tachwedd 2016 yn fwy na'r disgwyl ac nad oedd mesurau ar waith i sicrhau y gellid prosesu'r rhain mewn modd amserol neu i annog landlordiaid ac asiantaethau gosod i ymgeisio'n gynnar.
- 2.5 Yn ogystal, dywedodd rhai a gyfwelwyd o'r awdurdodau lleol er bod y Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth (MOU) yn darparu protocolau clir ar gyfer y berthynas rhwng awdurdodau lleol, nad oes digon o fanylder ar bwy sy'n gyfrifol am wahanol weithredoedd neu sut ddylid gweithredu'r chyfrifoldebau, yn benodol parthed gorfodi.

Ymwybyddiaeth o'r Cynllun a'i Ofynion

⁶ Cynhaliwyd cyfweiliadau gyda Swyddogion / Rheolwyr Iechyd yr Amgylchedd, Arweinyddion / Rheolwyr Tai Sector Preifat, Swyddogion Gorfodi Tai, Swyddogion Datblygu Sector Preifat, Iechyd Cyhoeddus Domestig, Rheolwyr Prosiect ar gyfer Gorfodi a Chyflenwi, Rheolwyr Llesiant Cymunedol, Rheolwyr Diogelu'r Cyhoedd, a Rheolwyr Gwella Tai.

⁷ Rhentu Doeth Cymru; Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru; Shelter Cymru; Cymdeithas y Tirfeddianwyr Preswyl; Cynllun Gosod Eiddo Cenedlaethol Cymeradwy; Urdd Landlordiaid Preswyl a Thenantiaid Cymreig.

⁸ Sylwer y gwnaethpwyd sawl ymgais i gysylltu â rhanddeiliaid allanol eraill, yn cynnwys yr Urdd Landlordiaid Preswyl a Thenantiaid Cymreig a wahoddwyd i gymryd rhan yn yr ymchwil dros e-bost a'r ffôn ar o leiaf dri achlysur; ni chafwyd ymateb.

- 2.6 Mae parhau i godi ymwybyddiaeth gan awdurdodau lleol wedi cael effaith bositif, fel y gwelwyd gyda'r cynnydd mewn galwadau i Rentu Doeth Cymru (cynnydd o 1,254 yn Rhagfyr 2015 i 3,356 yng Gorffennaf 2017).
- 2.7 Yn ogystal, mae ymatebion i'r arolwg gan landlordiaid ac asiantaethau gosod yn awgrymu lefelau uchel o ymwybyddiaeth o Rentu Doeth Cymru a'i ofynion (dywedodd 100% o asiantaethau gosod a 99% o landlordiaid eu bod yn ymwybodol o Rentu Doeth Cymru). Fodd bynnag, o ystyried fod y sampl wedi ei gasglu o gronfa ddata cofrestru Rhentu Doeth Cymru, gellid disgwyl lefelau uchel o ymwybyddiaeth ymysg poblogaeth yr arolwg.
- 2.8 Mae canfyddiadau'r arolwg RSM PACEC hefyd yn awgrymu ei bod dealltwriaeth o ofynion cofrestru a thrwyddedu ymysg ymatebwyr sy'n landlordiaid wedi cynyddu, mae gan asiantaethau gosod fwy o wybodaeth a dealltwriaeth o ofynion Rhentu Doeth Cymru. Mae hyn yn arbennig o amlwg parthed gofynion adnewyddu gan fod 95% o asiantaethau gosod o gymharu â 75% o landlordiaid yn ymwybodol fod angen adnewyddu cofrestriad a thrwyddedu pob pum mlynedd.
- 2.9 Fodd bynnag, roedd mwyafrif yr asiantaethau gosod (73%, n=49) a landlordiaid (64%, n=917) yn credu nad oedd dealltwriaeth eang o'r gwahaniaeth rhwng trwyddedu a chofrestru. Mae hyn yn awgrymu fod angen gwneud mwy o waith o hyd i egluro'r gofynion gwahanol
- 2.10 Mae tystiolaeth fod ymwybyddiaeth ymysg tenantiaid o Rentu Doeth Cymru wedi cynyddu. Er enghraifft, cynyddodd y nifer o ymatebwyr i'r arolwg a ddatganodd eu bod yn ymwybodol o Rentu Doeth Cymru 36% o'r llinell sylfaen. Fodd bynnag, roedd cyfweiliadau gyda thenantiaid hefyd yn amlygu diffyg ymwybyddiaeth o ofynion y Ddeddf a sut y gall fod yn fanteisiol iddynt. Mae hyn yn awgrymu fod angen gwaith pellach i sicrhau bod tenantiaid yn cael eu hysbysu'n ddigonol o'u hawliau a chyfrifoldebau.

Cofrestru / Trwyddedu

- 2.11 Mae'r nifer a chyfradd o landlordiaid yn cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru wedi cynyddu'n arwyddocaol gan gyrraedd uchafbwynt o 26,336 o gofrestriadau yn Nhachwedd 2016 (pan ddaeth grymoedd gorfodi i rym).
- 2.12 Erbyn Rhagfyr 2017, roedd 22,243 o drwyddedau wedi eu cymeradwyo (19,327 landlord a 2,916 o asiantaethau gosod). Mae'r nifer o drwyddedau landlord a gymeradwywyd yn is na chofrestriadau landlordiaid gan na fydd pob landlord angen trwydded.
- 2.13 O'r rhai sydd wedi cofrestru ac / neu gael trwydded, adroddodd mwyafrif yr ymatebwyr i'r arolwg sy'n landlordiaid (51%, n=593) eu bod yn ei chael yn eithaf hawdd neu'n hawdd iawn i gofrestru, fodd bynnag mae hyn o gymharu â dim ond 38% (n=24) o asiantaethau gosod a oedd yn ei chael yn hawdd iawn i ymgeisio am drwydded.
- 2.14 Awgrymodd ymatebwyr arolwg sy'n landlordiaid neu'n asiantaethau gosod sawl ffordd ble gellid gwella'r broses gofrestru a thrwyddedu. Er enghraifft, cyfuno cofrestru a thrwyddedu i un broses; ychwanegu swyddogaeth 'cadw a dychwelyd' i alluogi ymgeiswyr i ddychwelyd ar eu cais a chynnwys bar cynnydd i ddangos pa mor gyflawn yw'r cais.

Hyfforddiant

- 2.15 Rhwng Rhagfyr 2015 a Gorffennaf 2017 cwblhaodd 34,178 o landlordiaid a 5,515 o asiantaethau gosod hyfforddiant yn rhan o sicrhau eu trwydded, gyda'r rhan fwyaf o'r cyrsiau yn cael eu cwblhau ar-lein.

- 2.16 Roedd mwyafrif ymatebwyr yr arolwg a oedd wedi cyrchu'r hyfforddiant⁹ wedi ei gael yn eithaf hawdd neu'n hawdd iawn i'w gwblhau (75% (n=48) o asiantaethau gosod a 65% (n=484) o landlordiaid).
- 2.17 Yn ogystal, dynododd mwyafrif yr ymatebwyr landlordiaid ac asiantaethau gosod (72% a 67% yn y drefn honno) fod yr hyfforddiant a dderbyniwyd yn ddefnyddiol iawn neu'n eithaf defnyddiol ac wedi eu helpu i fod yn fwy ymwybodol o'u cyfrifoldebau fel landlord neu asiantaeth gosod. Er enghraifft, nododd un ymatebwr ei fod bellach o ganlyniad i'r hyfforddiant "*nawr yn dilyn y gweithdrefnau cywir ac yn cydymffurfio â deddfwriaeth gyfredol...dwi'n gwirio popeth a gwirio eto, ble yn y gorffennol efallai y byddwn wedi anghofio rhywbeth, e.e. anghofio dangos y dystysgrif perfformiad ynni*".
- 2.18 Awgrymodd cyfweiliadau ansoddol gyda landlordiaid ac asiantaethau gosod y byddai hyfforddiant diweddar yn fuddiol i adlewyrchu unrhyw newidiadau yn y gyfraith ac i gadw landlordiaid 'yn gyffredinol', yn arbennig os nad ydynt yn landlordiaid proffesiynol

Gorfodaeth

- 2.19 O fis Rhagfyr 2017, cyhoeddwyd 196 Hysbysiad Cosb Sefydlog (FPNs) a chafwyd 13 collfarn lwyddiannus.
- 2.20 Fodd bynnag, wrth gynnal y cyfweiliadau, awgrymodd awdurdodau lleol nad oedd gweithredu gorfodi wedi cynnwys swm sylweddol amser na gwaith penodedig, yn rhannol oherwydd diffyg eglurder ar rolau a chyfrifoldebau (gweler paragraff 2.5).
- 2.21 Awgrymwyd hefyd fod diffyg capasiti ar lefel leol i orfodi'r Ddeddf yn ddigonol ac i fynd ar drywydd pob FPN y gallent gyhoeddi ag erlyniadau o fewn y cyfnod amser gofynnol. Er bod nifer o awdurdod lleol yn adrodd eu bod yn cyfeirio achosion at Rentu Doeth Cymru ar gyfer gweithredu, roedd y rhai a gyfwelwyd yn credu hefyd nad oedd digon o gapasiti ar lefel genedlaethol i gyflawni'r gwaith gofynnol o fewn y cyfnodau amser ar gyfer erlyniad.
- 2.22 Mae casgliadau o'r arolwg landlordiaid ac asiantaethau gosod hefyd tyn awgrymu diffyg ymwybyddiaeth o'r gweithgareddau gorfodi ers Tachwedd 2016.

Effaith Presennol a Deongledig yn y Dyfodol

- 2.23 Roedd tua hanner ymatebwyr yr arolwg landlordiaid ac asiantaethau gosod (53% a 52% yn y drefn honno, n=1,219) yn credu fod Rhentu Doeth Cymru wedi cael effaith fawr neu gymedrol ar landlordiaid tra bod 40% o landlordiaid a 56% o asiantaethau gosod (n=1,210) yn teimlo fod Rhentu Doeth Cymru wedi cael effaith fawr neu gymedrol ar asiantaethau gosod.
- 2.24 Yn ogystal, awgryma adborth gan landlordiaid, asiantaethau gosod ac awdurdodau lleol a gyfwelwyd, tra bod gan Rhentu Doeth Cymru'r potensial i gael effaith bositif ar safonau yn y sector rhentu'n breifat, dim ond dros gyfnod hirach o amser fydd hyn yn dod i'r amlwg.
- 2.25 Yn ogystal, amlygodd rhanddeiliaid allweddol fod Rhentu Doeth Cymru yn helpu gwella safonau trwy sefydlu mesurau diogelwch priodol¹⁰ ar gyfer y rhai sy'n rheoli eiddo yn y sector

⁹ Gofynnwyd i ymatebwyr i'r arolwg landlord ac asiantaeth gosod meintiol os oeddynt wedi cyrchu hyfforddiant trwyddedu hyd yn hyn, a rhoddodd 1,235 ymateb (1,169 landlord a 66 asiantaeth gosod). O'r rhain, roedd 95% (n=63) o asiantaethau gosod wedi cyrchu hyfforddiant, o gymharu â 64% (n=747) o landlordiaid [sylwer - nid oedd y cwestiwn yn berthnasol ar gyfer 27% o ymatebwyr landlordiaid gan eu bod wedi neilltuo asiant trwyddedig i reoli eu heiddo]

¹⁰ Cyhoeddri mwyafrif y trwyddedau i asiantaethau gyda gofyniad wedi ei sefydlu i'r asiantaeth feddu ar Ddiogelwch Arian Cleientiaid, Yswiriant Indemniad Proffesiynol ac aelodaeth o gynllun Unioni trwy gydol oes y drwydded. Ar gyfer Asiantaethau nad

rhentu preifat. O ganlyniad, mae Rhentu Doeth Cymru wedi amcangyfrif fod dros 60 o asiantaethau masnachol nad oedd â'r mesurau diogelwch hyn ar waith nawr wedi eu sicrhau.

- 2.26 Adroddodd ymatebwyr i'r arolwg sy'n denantiaid effaith finimol o ganlyniad i'r Ddeddf ar eu profiad o rentu hyd yma, ac nid ydynt wedi adrodd unrhyw newid o ran arferion eu landlord/ asiantaeth gosod na'u perthynas â nhw. Er enghraifft, dywedodd mwyafrif y tenantiaid (85%) eu bod yn fodlon neu'n fodlon iawn gyda chyflwr eu llety.

Cryfderau / Gwendidau

- 2.27 Gellir crynhoi cryfderau a gwendidau Rhentu Doeth Cymru hyd yma fel a ganlyn:

2.28 Cryfderau:

- mae datblygu cronfa ddata Rhentu Doeth Cymru yn profi i fod yn ffynhonnell werthfawr o wybodaeth y gellid ei defnyddio i hysbysu penderfyniadau polisi parthed y sector rhentu preifat
- mae perthynas weithredol dda wedi datblygu rhwng awdurdodau lleol a Rhentu Doeth Cymru
- mae hyfforddiant wedi darparu gwybodaeth i landlordiaid ac asiantaethau gosod na fyddent wedi derbyn fel arall ac
- mae nifer gynyddol o gofrestriadau a thrwyddedau wedi eu cymeradwyo.

2.29 Gwendidau:

- mae angen mwy o eglurder ar lwyth gwaith awdurdodau lleol yn y dyfodol, yn arbennig mewn perthynas â'r archwiliad o asiantaethau gosod. Er bod y rhai a gyfwelwyd yn cydnabod fod yr MOU yn darparu manylion lefel uchel ar rolau a chyfrifoldebau; roeddynt yn amlygu'r angen am fwy o eglurder ar bwy sy'n gyfrifol am gwblhau tasgau penodol a phryd. Roedd awgrymiadau ar gyfer gwelliannau yn cynnwys darparu senarios o erlyniadau ac FPNs
- tra bod y nifer o gofrestriadau a thrwyddedau a gymeradwywyd wedi cynyddu, mae yna ôl-groniad arwyddocaol yn deillio o nifer cynyddol o geisiadau yn union wedi dyddiad cau Tachwedd 2016
- ychydig iawn o dystiolaeth sydd o gynllunio manwl ar lefel leol ar sut fydd landlordiaid nad ydynt yn cydymffurfio yn cael eu nodi. Mae hyn yn cael ei integreiddio'n bennaf i waith presennol ac mae angen mwy o gynllunio ar gyfer gorfodi rhagweithiol i nodi'r rhai na fyddai'r awdurdod yn dod i gysylltiad â nhw fel arall
- ceir adroddiadau o ddiffyg adnoddau ar lefel leol a dehongliad o adnoddau annigonol ar lefel genedlaethol i orfodi'r Ddeddf
- teimlai mwyafrif ymatebwyr yr arolwg sy'n landlordiaid ac asiantaethau gosod fod angen gwell cynllunio i weithredu'r Ddeddf yn fwy effeithiol ac yn benodol ar gyfer cynllunio manylach ar gyfer y broses o adnewyddu cofrestru a thrwyddedu.

3. Ystyriaethau ar gyfer y Dyfodol

- 3.1 Mae'r adroddiad hwn wedi manylu nifer o gasgliadau positif, fodd bynnag fe argymhellir y pwyntiau canlynol fel ystyriaethau ar gyfer y dyfodol:

oes ganddynt y mesurau diogelu busnes hyn wrth ymgeisio am drwydded, bydd Rhentu Doeth Cymru yn cyhoeddi'r drwydded gydag amod fod angen iddynt ddarparu'r rhain o fewn 6 wythnos i gyhoeddi'r drwydded

- Mae casgliadau'r ymchwil yn awgrymu er bod ymwybyddiaeth o Rentu Doeth Cymru wedi cynyddu ymysg landlordiaid ac asiantaethau gosod, mae yna ddiffyg ymwybyddiaeth ddeongledig o'r gwahanol ofynion ar gyfer cofrestru a thrwyddedu. Dylid ystyried cyhoeddi dalenni ffeithiau neu o bosibl gyfuno'r prosesau fel bod landlordiaid yn cael eu hysbysu ar eu cwblhau eu bod hefyd angen trwydded os ydynt yn bodloni cyfres o feini prawf.
- Mae tystiolaeth fod awdurdodau lleol angen mwy o wybodaeth a chyfathrebiadau ar sut y dylent gyflawni gorfodaeth yn eu hardal a phryd. Dylai Rhentu Doeth Cymru gwblhau rhagor o waith i egluro'r cyfrifoldebau dydd i ddydd neu 'ymarferol' ar gyfer gorfodi a chyfathrebu hyn i bob awdurdod lleol. Gallai hyn gynnwys gwybodaeth yn disgrifio senarios ac amserlenni ar gyfer erlyniadau ac FPNs.
- Amlygodd cyfweiliadau gydag awdurdodau lleol eu bod dan bwysau o ran gweithredu Rhentu Doeth Cymru ac wrth orfodi safonau wrth symud ymlaen. Felly, dylid ystyried hwyluso mynediad at ddata arall neu well i gefnogi awdurdodau lleol wrth iddynt nodi landlordiaid / asiantaethau gosod nad ydynt yn cydymffurfio a chael protocolau rhannu data priodol ar waith i alluogi awdurdodau lleol i ddefnyddio hyn i ddibenion gorfodi.
- Mae yna gyfle posibl i wella hyrwyddo Rhentu Doeth Cymru trwy ymgysylltu rhwng Llywodraeth Cymru, awdurdodau lleol a'r landlordiaid ac / neu asiantaethau gosod 'gwell'. Yn ogystal, dylid hyrwyddo gweithgareddau gorfodi neu erlyniadau llwyddiannus i gynyddu ymwybyddiaeth.
- Dylid ystyried hyfforddiant diweddarar ar gyfer landlordiaid ac asiantaethau gosod gan Lywodraeth Cymru a Rhentu Doeth Cymru, o bosibl i gyd-fynd â'r dyddiadau adnewyddu trwyddedau.¹¹ Dylid gweithredu hyn gyda chyfathrebiad rheolaidd, parhaus gyda'r rhai sydd eisoes wedi hyfforddi ar unrhyw newidiadau parthed y Ddeddf a'i gofynion.
- Dylai Llywodraeth Cymru a Rhentu Doeth Cymru ystyried sut y gellir uchafu'r data a gesglir ar gronfa ddata Rhentu Doeth Cymru i ddarparu ffynhonnell hygyrch o wybodaeth ar y sector rhentu preifat yng Nghymru. Ar hyn o bryd mae prinder gwybodaeth ar y sector ac mae'n allweddol y gellir defnyddio data Rhentu Doeth Cymru i ddarparu tystiolaeth o sut mae'r sector yn newid, pwy mae'n lletya ac ati, a sut mae'n gweithio parthed daliadaeth arall.

¹¹ Mae Rhentu Doeth Cymru a Llywodraeth Cymru yn gweithio ar hyn o bryd gyda rhanddeiliaid i ddatblygu cynigion ar gyfer hyfforddiant gofynnol ar gyfer ail drwyddedu ac mae'r cwrs DPP wedi ei gyflawni fel peilot i hysbysu'r cynigion hynny. Wrth baratoi ar gyfer hyn, cyflawnwyd adolygiad o'r safle deddfwriaethol ac mae Rhentu Doeth Cymru yn gweithio gyda rhanddeiliaid i geisio eu barn.

Awduron yr Adroddiad: RSM PACEC



Adroddiad Ymchwil Llawn: RSM PACEC (2018) Gwerthusiad o Rentu Doeth Cymru, Llywodraeth Cymru, rhif adroddiad GSR 30/2018

Ar gael ar: <https://gov.wales/statistics-and-research/evaluation-rent-smart-wales/?skip=1&lang=cy>

Safbwyntiau'r ymchwilwyr yw'r rhai a fynegir yn yr adroddiad hwn, nid rhai Llywodraeth Cymru o reidrwydd

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â:

Enw: Lucie Griffiths

Is-adran Ymchwil Gymdeithasol a Gwybodaeth / Social Research and Information Services: Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi / Knowledge and Analytical

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

Ffôn: 0300 025 5780

E-bost: lucie.griffiths@llyw.cymru

Mae'r ddogfen yma hefyd ar gael yn Saesneg.

This document is also available in English.

OGL © Hawlfraint y Goron ISBN Digidol 978-1-78937-317-2