

RHIF YMCHWIL CYMDEITHASOL: 30/2018
DYDDIAD CYHOEDDI: MEHEFIN 2018

Gwerthusiad o Weithrediad a Chyflawniad Rhentu Doeth Cymru Adroddiad Gwerthuso Terfynol

Teitl: Gwerthusiad o Rentu Doeth Cymru (C095/2015/2016)

Is-deitl: Adroddiad Gwerthuso Terfynol

Awdur(on) yr Adroddiad: RSM PACEC Cyf.



Adroddiad Ymchwil Llawn: RSM Cyf. (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/?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

Tabl cynnwys

1. Cyflwyniad/Cefndir	2
2. Cyd-destun a Rhesymeg	8
3. Proffil Ymatebwyr	19
4. Canfyddiadau'r Gwerthusiad	25
5. Effaith Presennol a Deongledig yn y Dyfodol	57
6. Casgliadau ac Ystyriaethau ar gyfer y Dyfodol.....	66

1. Cyflwyniad/Cefndir

- 1.1 Penodwyd RSM Cyfyngedig gan Lywodraeth Cymru i gyflawni gwerthusiad o weithrediad Rhan 1 Deddf Tai (Cymru) 2014 (y Ddeddf) trwy Rentu Doeth Cymru. Mae'r adroddiad hwn yn cwmpasu'r cyfnod o Dachwedd 2015 - Awst 2017.

Amcanion y Gwerthusiad

- 1.2 Comisiynodd Llywodraeth Cymru werthusiad yn ystod 2015 - 2017 gyda gwaith maes ac adrodd a ailadroddwyd i fonitro effaith y Ddeddf ar ymwybyddiaeth, agweddau, ymddygiadau ac arferion landlordiaid, asiantaethau gosod / rheoli a thenantiaid yn y sector rhentu preifat yng Nghymru.
- 1.3 Mae'r gwerthusiad hefyd wedi casglu ac asesu tystiolaeth parthed y prosesau ymarferol dan sylw wrth weithredu'r Ddeddf. Amcanion y gwerthusiad oedd:
- i werthuso gweithrediad gan yr awdurdod trwyddedu (Rhentu Doeth Cymru) ac awdurdodau lleol o'r ddeddfwriaeth newydd, ystyried y proses o newid, yr effeithiau a manteision
 - i adrodd ar gynnydd yn erbyn prif amcanion y ddeddfwriaeth
 - nodi, trwy adrodd interim, yr angen am welliannau pellach, datblygiadau a chefnogaeth
 - i gasglu barn yr awdurdod trwyddedu, awdurdodau lleol, landlordiaid preifat, asiantaethau gosod a thenantiaid ar weithrediad y ddeddfwriaeth newydd;
 - i werthuso'r effeithiau ar landlordiaid preifat, asiantaethau gosod, awdurdodau lleol a thenantiaid.
- 1.4 Mae'r adroddiad hwn yn dilyn adroddiad gwaelodlin¹ a gyhoeddwyd yn Nhachwedd 2016 oedd yn ceisio adolygu pa mor effeithiol oedd y broses i weithredu'r Ddeddf wedi ei datblygu, lefelau ymwybyddiaeth ac effeithiau deongledig yn y dyfodol.
- 1.5 Mae hwn yn adroddiad gwerthuso terfynol, ac felly mae'n cynnwys dadansoddiad a sylwebaeth grynodol yn bennaf. Mae'n adolygu pa mor effeithiol mae'r Ddeddf wedi ei chynllunio a gweithredu ers Tachwedd 2015 a sut mae'r Ddeddf wedi ei gorfodi er Tachwedd 2016.²

¹ RSM PACEC (2016) Gwerthusiad o Rhentu Doeth Cymru, Llywodraeth Cymru, rhif adroddiad GSR 76/2016. Ar gael ar: <http://gov.wales/statistics-and-research/evaluation-rent-smart-wales/?lang=cy>

² Dechreuodd grymoedd gorfodi ar 23 Tachwedd 2016

Methodoleg

- 1.6 Mae'r fethodoleg ar gyfer yr adroddiad terfynol yn defnyddio gwybodaeth feintiol ac ansoddol a gronnwyd o ddata sylfaenol ac eilaidd a gasglwyd trwy gydol y cyfnod Mehefin 2017 - Tachwedd 2017. Mae'n cymharu casgliadau o'r cyfnod terfynol hwn o waith maes i'r rhai a gasglwyd yn ystod y cyfnod gwaelodlin (Tachwedd 2015 - Gorffennaf 2016). Roedd y fethodoleg yn cynnwys: ymchwil desg a dadansoddiad o ddata monitro mewnol; arolygon meintiol gyda landlordiaid / asiantaethau gosod a thenantiaid, a chyfweliadau manwl dilynol gyda sampl o ymatebwyr; a chyfweliadau ffôn manwl gyda chynrychiolwyr awdurdodau lleol a rhanddeiliaid allanol allweddol, yn cynrychioli'r segmentau landlord a thenant o'r sector rhentu preifat yng Nghymru. Ceir rhagor o fanylion ar bob elfen o'r fethodoleg isod.

Ymchwil Desg

- 1.7 Adolygu dogfennau eilaidd ynghylch y rhesymeg dros gyflwyno'r Ddeddf, statws marchnad dai'r sector preifat yng Nghymru a goblygiadau ffactorau cysylltiedig megis cymdeithas a'r economi. 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 ofynion y Ddeddf ar landlordiaid, asiantau gosod a thenantiaid a'i oblygiadau ar gyfer awdurdodau lleol.
- 1.8 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.

Ymchwil ar fentrau cofrestru tai mewn mannau eraill

- 1.9 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

- 1.10 Gweinyddwyd arolwg ar-lein meintiol o landlordiaid ac asiantaethau gosod gan Rentu Doeth Cymru (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.
- 1.11 Daeth yr arolwg landlordiaid ac asiantaethau gosod i ben ar 15 Awst 2017 wedi ei gwblhau gan 1,267 o ymatebwyr. O'r rhain, nododd 1,188⁴ eu bod yn landlord (94%) a 70 yn asiantaethau gosod (6%). 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 ar gronfa ddata Rhentu Doeth Cymru yn unig. Felly, ni ellir ystyried yr elfen asiantaethau gosod yn y sampl i fod yn gynrychiadol o'r rhai ar gronfa ddata Rhentu Doeth Cymru a dylid edrych ar y casgliadau fel rhai mynegol.
- 1.12 Yn dilyn yr arolwg meintiol, cynhaliwyd cyfweiliadau trylwyr gyda sampl o landlordiaid ac asiantaethau gosod. Yn ystod y cyfnod gwaelodlin, 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). Roedd y rhesymau dros adael gan y cohort hwn yn cynnwys: rhif anghywir neu ddim mewn gwasanaeth mwyach; ar wyliau ac nid oedd modd cysylltu o fewn y cyfnod amser casglu data; dim ateb a ddim eisiau cwblhau cyfweiliad dilynol. Cynlluniwyd y cyfweiliadau i gael dealltwriaeth fwy trylwyr o'u profiad o Rentu Doeth Cymru hyd yma, yn benodol parthed cofrestru, trwyddedu, hyfforddi a chyfathrebu.

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

Ymchwil gyda Thenantiaid

- 1.13 Lansiwyd arolwg ffôn yng Ngorffennaf 2016. 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. Fodd bynnag, o'r rhain roedd gan gyfran uchel (314) rifau ffôn oedd yn anghywir / ddim yn gweithio wrth eu deialu.
- 1.14 Galwyd pob cyswllt o leiaf dair o weithiau ar wahanol adegau o'r dydd / wythnos (yn cynnwys galwadau yn ystod yr wythnos, ar benwythnosau a gyda'r nos). O'r 435 cyswllt, gwrthododd 115 gymryd rhan ac nid oedd modd cysylltu â 220. Mae dadansoddiad o'r ymatebion fel a ganlyn:

Tabl 1.1 Dadansoddiad o ymatebion ffôn

Maint Sampl Cychwynnol	873
Rhif Ffôn Ddim yn Gweithio	314
Nawr yn eu Cartref eu Hunain	49
Ddim yn Rhentu Mwyach	20
Ddim yn Rhentu yng Nghymru Mwyach	15
Ddim yn Rhentu'n Breifat Mwyach	13
Rhif Anghywir	32
Sampl Defnyddiadwy	435
Ddim Eisiau Cwblhau	115
Yn Syth i Bost Llais Drachefn	48
Ddim yn ateb wedi 7 galwad	172
Cwblhawyd	100

- 1.15 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 mae angen trin y data gydag elfen o ofal gan y gallai rhai

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

grwpiau penodol fod â chynrychiolaeth ormodol neu heb gynrychiolaeth ddigonol yn y sampl.

- 1.16 Yn dilyn yr arolwg gyda thenantiaid, cynhaliwyd cyfweiliadau manwl gydag 11 o denantiaid, a dynnwyd o grŵp yr arolwg a nododd eu bod yn fodlon i'n tîm ailgysylltu â nhw. Fel gyda'r cyfweiliadau manwl gyda landlordiaid ac asiantaethau gosod a ddisgrifir uchod, roedd yr unigolion hyn yn rhan o fintai o 50 o unigolion a gyfwelwyd a gysylltwyd yn ystod cyfnod gwaelodlin yr ymchwil. Roedd y rhesymau dros adael gan y cohort hwn yn cynnwys: rhif anghywir neu ddim mewn gwasanaeth mwyach; perchen ar ei gartref ei hun neu ddim yn rhentu mwyach; ddim yn preswyllo yng Nghymru mwyach; a ddim eisiau cwblhau cyfweiliad dilynol.
- 1.17 Bwriad y cyfweiliadau dros y ffôn â thenantiaid oedd casglu gwybodaeth ansoddol fanwl am eu profiad o rentu yn y sector preifat yn ystod y 12 mis diwethaf, yn benodol eu perthynas a chyfathrebu gyda'u landlord/asiantaethau gosod; cyflwr yr eiddo; newidiadau yn eu sefyllfa rhentu; a'u hymwybyddiaeth o'r cynllun Rhentu Doeth Cymru.

Cyfweiliadau gydag awdurdodau lleol

- 1.18 Cysylltwyd â phob un o'r 22 awdurdod lleol ar sawl achlysur gyda chynnig i gymryd rhan mewn cyfweiliad ffôn ar gyfer y gwerthusiad. O'r rhain, cwblhaodd 18 awdurdod lleol gyfweiliad 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 ba gefnogaeth bellach all fod angen i orfodi'r Ddeddf yn effeithiol.
- 1.19 Cynhaliwyd cyfweiliadau gydag amrywiol rolau o fewn llywodraeth leol, yn cynnwys Swyddogion / Rheolwyr Iechyd yr Amgylchedd, Arweinyddion / Rheolwyr Tai Sector Preifat, Swyddogion Gorfodi Tai, Swyddogion Datblygu Sector Preifat, Iechyd Cyhoeddus Domestig, Rheolwyr Llesiant Cymunedol, Rheolwyr Diogelu'r Cyhoedd, a Rheolwyr Gwella Tai.

Cyfweliadau gyda Rhanddeiliaid Allweddol

1.20 Anfonwyd gwahoddiadau e-bost at saith rhanddeiliad allweddol⁶ 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 cyfweliad ffôn yn ystod Gorffennaf ac Awst 2017⁷:

- Rhentu Doeth Cymru
- Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC)
- Shelter Cymru
- Cymdeithas Landlordiaid Preswyl
- Cynllun Gosod Tai Cymeradwy Cenedlaethol

Grwpiau Ffocws

- 1.21 Cwblhawyd grŵp ffocws gyda deg o staff gweithredol Rhentu Doeth Cymru yn Nhachwedd 2017 i gasglu tystiolaeth ar weinyddu Rhentu Doeth Cymru; gweithgareddau gorfodi a gwersi a ddysgwyd hyd yma.
- 1.22 Cwblhawyd grŵp ffocws gyda phedwar aelod o Grŵp Rhanddeiliaid Rhentu Doeth Cymru yn Nhachwedd 2017 i gasglu tystiolaeth o ymwybyddiaeth o Rentu Doeth Cymru; adborth ar weithgareddau gorfodi; ac effeithiau deongledig.

Cynnwys yr Adroddiad

- 1.23 Gosodir gweddill yr adroddiad dan y penawdau a ganlyn:
- Adran 2: Cyd-destun a Rhesymeg
 - Adran 3: Proffil Ymatebwyr
 - Adran 4: Canfyddiadau'r Gwerthusiad
 - Adran 5: Effaith Presennol a Deongledig yn y Dyfodol
 - Adran 6: Casgliadau ac Ystyriaethau ar gyfer y Dyfodol.

⁶ Rhentu Doeth Cymru; Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru; Shelter Cymru; Cymdeithas y Tirfeddianwyr Preswyl; Cynllun Gosod Eiddo Cenedlaethol Cymeradwy; Urdd Landlordiaid Preswyl a Thenantiaid Cymreig.

⁷ 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. 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 gwaelodlin y sector rhentu preifat cyn y gweithredwyd y Ddeddf⁸.

Twf yn nhai'r sector rhentu preifat a'r ddibyniaeth arnynt⁹

- 2.2 Amcangyfrifir fod y nifer o anheddau yng Nghymru ar draws pob daliadaeth wedi cynyddu o 1,274,500 yn 2000-01 i 1,383,814 yn 2010-11 ac i 1,412,617 yn 2015-16; cynnydd o oddeutu 10.8% yn ystod y cyfnod 15 mlynedd.
- 2.3 Yn ystod cyfnod tebyg, amcangyfrifi fod y nifer o anheddau yn y sector rhentu preifat wedi cynyddu o fwy na 120% o 90,445 i 201,782. Fodd bynnag, o gymharu amcangyfrifi fod y nifer o anheddau yn y sector perchen-ddeiliadaeth yng Nghymru wedi tyfu llai na 5%, ac amcangyfrifir fod y nifer o anheddau yn y sector tai cymdeithasol wedi dirywio oddeutu 7.5%.
- 2.4 Yn 2015-16 amcangyfrifir fod ychydig dan 70% o anheddau yng Nghymru yn berchen-ddeiliadaeth (i lawr o uchafbwynt o tua 75%), o gymharu 6 15.9% yn y sector rhent cymdeithasol a 14.3% o anheddau yn cael eu rhentu'n breifat.

⁸ Noder bod cyfyngiadau i'r data ar y sector rhentu preifat yng Nghymru sy'n cyfyngu'r gallu i amcangyfrif gwir raddfa landlordiaeth breifat.

⁹ StatsCymru: Amcangyfrifon o stoc annedd yn ôl daliadaeth

Yr Angen i Wella Safonau Tai

- 2.5 Mae gwaith ymchwil ar draws y Deyrnas Unedig wedi amlygu fod safonau rheoli a llety yn y sector rhentu preifat yn amrywio'n sylweddol. Yn Lloegr, er enghraifft, mae ymchwil yn awgrymu fod "35% o'r farchnad [rhentu preifat] yn methu bodloni'r 'Safon Tai Gweddus'¹⁰ ar draws y Deyrnas Unedig i gyd:

"...ceir meysydd twf lle mae crynodiadau o ddiweithdra, incwm isel a thai o ansawdd gwael";¹¹

"Mae gennym obsesiwn gyda chyflenwi ond mae ansawdd y stoc yn broblem";¹²

"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." ¹³

- 2.6 Daw gwreiddiau'r bwriad i gyflwyno rheoliadau i'r Sector Rhentu Preifat o arolwg Rugg o'r Sector Rhentu Preifat yn Lloegr yn 2008. Awgrymodd yr arolwg y gallai Llywodraethau gymryd camau i ymdrin â materion o gyflwr eiddo gwael, rheolaeth wael ac ansicrwydd deiliadaeth¹⁴.
- 2.7 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. Felly, ymgynghorodd Llywodraeth Cymru ynghylch y cynigion hyn yn Chwefror 2010 a chael cefnogaeth gyffredinol i'r egwyddor ar gyfer gwella safonau yn y sector rhentu preifat¹⁵.
- 2.8 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

¹⁰ LGiU a'r cyngor Diogelwch Trydanol (2013) House Proud: how councils can raise standards in the private rented sector

¹¹ Sefydliad Polisi Cyhoeddus i Gymru. (2015) The Potential Role of the private rented sector

¹² Pwyllgor Dethol Tŷ'r Cyffredin (2013) *Y Sector Rhentu Preifat*

¹³ IPPR (2014) Back to Rising Damp – Addressing Housing Quality in the private rented sector

¹⁴ Rugg, Julie a Rhodes, David (2008) The private rented sector: its contribution and potential

¹⁵ Llywodraeth Cymru: <http://gov.wales/consultations/housing-and-regeneration/proposalprivaterentsector/?lang=cy>

Nghymru” nifer o argymhellion i Lywodraeth Cymru gynorthwyo i reoleiddio’r sector, gan gynnwys bod Llywodraeth Cymru yn:¹⁶

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 cydlynid 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
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.

2.9 Roedd gan Gymru eisoes gynllun Achredu Landlordiaid Cymru (LAW) gwirfoddol yn ei le a weithredwyd gan Gyngor Caerdydd ar ran yr holl awdurdodau lleol yng Nghymru. Canfu gwaith ymchwil ar bersectif landlordiaid ac asiantau ar achredu landlordiaid yng Nghymru fod gan gynllun Achredu Landlordiaid Cymru effeithiau cadarnhaol ar

¹⁶ Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2011) Gwneud y Mwyaf o’r Sector Rhentu Preifat yng Nghymru.

safonau ac arferion nifer o landlordiaid ac asiantau.¹⁷ 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

- 2.10 Cyflwynwyd Deddf Tai (Cymru) yn 2014 i wella cyflenwad, ansawdd a safonau tai yng Nghymru. Blaenoriaethau'r ddeddf tai yw:
- mwy o gartrefi
 - cartrefi o ansawdd gwell
 - gwasanaethau gwell mewn perthynas â thai¹⁸.
- 2.11 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.
- 2.12 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 gweithgaredd gan lywodraeth sy'n gysylltiedig â gweinyddu'r gofynion cofrestru a thrwyddedu a sefydlwyd dan Ran 1 Deddf Tai (Cymru) 2014. Fe lansiwyd Rhentu Doeth Cymru ar 23 Tachwedd 2015 ac 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 i landlordiaid ac asiantaethau gosod gwrdd â'r gofynion cofrestru a thrwyddedu newydd.¹⁹
- 2.13 Ar y cyfan, mae'r Ddeddf *"yn ceisio gwella cyflenwad, ansawdd a safonau tai yng Nghymru"*²⁰. Ei diben 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."*²¹

¹⁷ 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

¹⁸ Llywodraeth Cymru: <http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/legislation/housing-act/?lang=cy>

¹⁹ Llywodraeth Cymru: <http://gov.wales/about/cabinet/cabinetstatements/2015/rentsmartstartdate/?lang=cy>

²⁰ Llywodraeth Cymru: <http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/legislation/housing-act/?lang=cy>

²¹ 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)

- 2.14 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"*.²²
- 2.15 Amlygodd Lesley Griffiths, y Gweinidog dros Gymunedau a Threchu Tlodi ar y pryd, fanteision disgwylidig y Ddeddf i denantiaid a landlordiaid 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."*²³

²² Llywodraeth Cymru: <http://gov.wales/legislation/programme/assemblybills/housing/?lang=cy>

²³ Llywodraeth Cymru: <http://gov.wales/about/cabinet/cabinetstatements/2015/rentsmartstartdate/?lang=cy>

Beth mae Rhentu Doeth Cymru'n ei olygu i Landlordiaid

- 2.16 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 Nghymru²⁴.
- 2.17 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 Nghymru²⁵
 - 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'²⁶
 - sicrhau fod landlordiaid ac asiantau sy'n gwneud tasgau gosod tai a rheoli wedi'u hyfforddi'n dda ac yn gweithredu Cod Ymarfer sydd â'r bwriad o gyflawni eiddo a reolir yn well yn y sector preifat a fydd, yn ei dro, yn gwella safonau²⁷
 - 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
 - os bydd deiliad trwydded yn methu cydymffurfio ag unrhyw amod o'i drwydded, neu ddim yn 'addas ac yn briodol' mwyach, yna mae modd dirymu ei drwydded.²⁸

²⁴ Llywodraeth Cymru: <http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/housing-supply/renting/privately/?lang=cy>

²⁵ Llywodraeth Cymru: <http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/housing-supply/renting/privately/landlord-and-agent-registration/?lang=cy>

²⁶ Rhentu Doeth Cymru: https://www.rentsmart.gov.wales/Uploads/Downloads/00/00/00/14/DownloadFileEN_FILE/RENT-SMART-WALES-FEE-POLICY-2015.pdf

²⁷ <http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/legislation/housing-act/specific-elements/private-rented-housing/?lang=cy>

²⁸ Rhentu Doeth Cymru: <https://www.rhentudoeth.llyw.cymru/cym/landlord/landlord-licensing/>

Beth mae Rhentu Doeth Cymru'n ei olygu i Denantiaid

- 2.18 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.
- 2.19 O ganlyniad i'r Ddeddf, gall tenantiaid ofyn i'r darpar landlord a yw 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.rhentudoeth.llyw.cymru <<http://www.rhentudoeth.llyw.cymru>>.
- 2.20 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. Yn cynnwys bod rhaid iddynt:
- dalu eu rhent ar amser
 - edrych ar ôl yr eiddo
 - fod yn ystyrlon wrth y cymdogion neu gallant gael eu taflu allan am ymddygiad gwrthgymdeithasol
 - beidio â chymryd lletywr neu isosod heb ofyn caniatâd eu landlord.²⁹
- 2.21 Mae'r canllaw i denantiaid Rhentu Doeth Cymru hefyd yn bwriadu gwneud tenantiaid yn ymwybodol o'u **hawliau** ac i'w hysbysu fod yn rhaid i 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'r eiddo
 - bod wedi cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru a bod â thrwydded bersonol ac eiddo os oes rhaid.³⁰

²⁹ Rhentu Doeth Cymru:

³⁰ Rhentu Doeth Cymru:

https://www.rentsmart.gov.wales/Uploads/Downloads/00/00/00/02/DownloadFileEN_FILE/Rent Smart Wales-Tenant-s-Guide.pdf

Goblygiadau i'r awdurdodau lleol

2.22 Dan Ddeddf Tai 2004 gall awdurdodau lleol asesu cyflwr tai a gorfodi 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:

- trosolwg ar ble mae llety a rhentir, sy'n eu galluogi i ddosbarthu gwybodaeth ac, os oes angen, i ymyrryd yn strategol mewn materion fel fo angen
- cofrestr gyfredol o fanylion landlordiaid
- pwerau gorfodi i awdurdodau lleol flwyddyn wedi i'r Ddeddf ddod i rym.³¹

2.23 Yn ogystal, mae trwyddedu detholus a thrwyddedu dewisol hefyd yn weithredol mewn nifer o ardaloedd awdurdod lleol yng Nghymru i ddelio gyda HMOs ac eiddo sector rhentu'n breifat mwy trafferthus. Fodd bynnag, mae'r rhain yn gynlluniau trwyddedi eiddo yn hytrach na chynlluniau trwyddedu landlord cyffredin, ac felly nid oes unrhyw orgyffwrdd na dyblygu gyda Rhentu Doeth Cymru.

Rôl Rhentu Doeth Cymru yn y dyfodol

2.24 Amlinellodd ymchwil diweddar ar ffioedd asiantaethau gosod i denantiaid³² yr effaith bosibl ar asiantaethau, landlordiaid a thenantiaid, yn ogystal â goblygiadau posibl yn y dyfodol ar gyfer y farchnad sector rhentu preifat, e byddai'r ffioedd hyn yn cael eu gwahardd.

2.25 Nododd yr ymchwil bwysigrwydd Rhentu Doeth Cymru wrth drwyddedu landlordiaid ac asiantaethau gosod a gwella safonau. Fe amlygodd hefyd y byddai hyn yn gynyddol bwysig i sicrhau nad oedd unrhyw gynnydd mewn hunan reoli yn arwain at ddirywiad yn y gwasanaeth i denantiaid.

2.26 Yn ogystal, pe byddai gwaharddiad ar ffioedd asiantaethau gosod yn cael ei weithredu, mae yna rôl i Rentu Doeth Cymru wrth weithredu hyn.

³¹ Llywodraeth Cymru (2015) Cwestiynau cyffredin am Rentu Doeth Cymru a'r ddeddfwriaeth newydd ar gyfer landlordiaid ac asiantaethau'r sector preifat

³² Clarke, Anna; Jones, Michael; Muir, Kathryn (2017). Ymchwil i ffioedd asiantaethau gosod i denantiaid. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, rhif adroddiad GSR 48/2017.

Ar gael ar: <http://gov.wales/statistics-and-research/research-letting-agent-fees-tenants/?lang=cy>

Mentrau cofrestru a gorfodi tai mewn mannau eraill

- 2.27 Mae yna nifer o gynlluniau cofrestru a gorfodi yn weithredol mewn mannau eraill yn y Deyrnas Unedig ac yn rhyngwladol. Mae'r adran hon o'r adroddiad yn adolygu profiad cofrestru / trwyddedu yn y sector rhentu preifat mewn rhanbarthau eraill o'r Deyrnas Unedig, yn benodol:
- Bryste (Trwyddedu eiddo sector rhentu preifat a Pholisi Gorfodi Tai Preifat)
 - Leeds (Cynllun Achredu Landlordiaid Leeds)
 - Ynys Wyth (Gwasanaeth Cefnogaeth Tai a Chymunedau: Adran Adnewyddu Tai)
 - Deddf Tai Rhent Preifat yr Alban (2004; 2011 a 2014)
 - Newham (Cynllun Trwyddedu Eiddo)
 - Iwerddon (Deddf Tenantiaethau Preswyl, 2004)
 - Ynys Manaw (Cynllun Landlord Gwirfoddol)
- 2.28 Y nod allweddol ar draws yr holl gynlluniau yw gwella safon a rheolaeth eiddo yn y sector rhentu preifat, fodd bynnag, mae'r sail ar gyfer cynlluniau cymharol yn gallu amrywio, er enghraifft, mae cynllun yr Alban yn orfodol ac yn seiliedig ar ddeddfwriaeth (yn debyg i Rentu Doeth Cymru), tra bod Cynllun Achredu Leeds yn wirfoddol.
- 2.29 Mae pob un o'r cynlluniau cymharol yn cynnwys bwriad i naill ai gofrestru neu drwyddedu landlordiaid, ac nid yw'r un ohonynt yn cofrestru a thrwyddedu *ar yr un pryd* fel y mae Rhentu Doeth Cymru. Mae hyn yn ddefnyddiol o ran darparu tystiolaeth o natur unigryw ac uchelgeisiol y cynllun yng Nghymru, ac yn pwysleisio'r cyfle sy'n bodoli i rannu dysgu o'r profiad Rhentu Doeth Cymru gydag awdurdodaethau eraill ar draws y Deyrnas Unedig.
- 2.30 Mae gan rai cynlluniau swyddogaeth ddeuol; maent yn ceisio gwella safonau yn y sector rhentu preifat (safonau rheoli ac / neu fyw) yn ogystal â delio gyda phroblemau ehangach mewn cymdeithas (e.e. ymddygiad gwrthgymdeithasol). Ar hyn o bryd nid oes gan Rentu Doeth Cymru'r ffocws ehangach hwn.

- 2.31 Mae cynlluniau megis yr un yn Newham yn defnyddio setiau data lluosog i nodi meysydd trafferthus ac i ddatblygu ymyraethau targedig. Tra bod pob un o 22 awdurdod lleol Cymru wedi eu hannog i ddefnyddio amrywiaeth o setiau data, dim ond rhai sy'n caniatáu croesgyfeirio rhwng data tai lleol a'r dreth gyngor. Awgrymodd trafodaethau gyda chynrychiolwyr o awdurdodau lleol fod angen rhannu data sy'n gysylltiedig i dreth yn fwy cyffredinol i gynorthwyo gyda nodi landlordiaid nad ydynt yn cydymffurfio, ac felly i hysbysu cynllunio gorfodaeth.
- 2.32 Mae rhai cynlluniau yn defnyddio cefnogaeth traws sector ac yn cynnwys cydweithrediad gydag asiantaethau eraill, fel y gwasanaethau heddlu a thân, ac yn yr enghraifft o Newham roedd hyn o ganlyniad i gylch gorchwyl penodol ymddygiad gwrthgymdeithasol y cynllun. Fodd bynnag, awgrymodd adborth gan randdeiliaid Rhentu Doeth Cymru fod gwaith traws asiantaethol hefyd yn datblygu yng Nghymru ac yn cynnwys, er enghraifft, Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd yn cwblhau gwiriadau Rhentu Doeth Cymru a datblygu hyfforddiant gyda'r gwasanaeth tân.
- 2.33 O fewn pob cynllun gorfodol (fel Rhentu Doeth Cymru), mae diffyg cydymffurfiad yn arwain at gyhoeddi dirwy. Mae gan rai hefyd bwerau atodol, er enghraifft mae Cyngor Newham yn defnyddio nifer o offer gorfodi yn cynnwys³³:
- Gorchmynion Ad-dalu Rhent – gellir adfer 12 mis o rent
 - Gorchmynion Rheoli – yn cymryd rheolaeth oddi wrth y landlord
 - Cosb derfynol – Gorchymyn Prynu Gorfodol (CPO) neu Werthu Eiddo gorfodol.
- 2.34 Mae hyn yn debyg i'r pwerau gorfodi sydd ar gael i Rentu Doeth Cymru, yn benodol³⁴:
- Hysbysiadau Cosb Benodedig³⁵
 - Erlyniad³⁶
 - Gorchymyn Atal Rhent³⁷
 - Gorchymyn Ad-dalu Rhent³⁸

³³ Darparwyd gwybodaeth trwy gyfweiliad ffôn i RSM PACEC gan Gyngor Newham Ionawr 2017

³⁴ Polisi Gorfodi Rhentu Doeth Cymru 2017

Mae gan RSW y pŵer i gyhoeddi hysbysiad cosb benodedig parthed toriadau penodol dan y Ddeddf. Mae'r hysbysiadau hyn yn rhoi cyfle i'r troseddwr osgoi erlyniad trwy dalu swm penodedig (£150 neu £250) mewn cydnabyddiaeth o'r drosedd.

³⁶ Gall RSW erlyn oherwydd toriadau i'r Ddeddf, yn benodol parthed y rhai sy'n anwybyddu'r gyfraith neu'n gweithredu'n anghyfrifol, neu os oes risg i iechyd a diogelwch. Ble mae Hysbysiadau Cosb Benodedig wedi methu sicrhau cydymffurfiad yn flaenorol, yna mae erlyniad yn debygol

³⁷ Mae Gorchymyn Atal Rhent yn cael yr effaith o atal rhent sy'n daladwy gan denant i landlord tra bydd mewn grym

³⁸ Mae gorchymyn ad-dalu rhent yn cael yr effaith o ofyn i'r landlord ad-dalu rent sydd wedi ei dalu am gyfnod

- 2.35 Mae gan Rentu Doeth Cymru hefyd y pŵer i atal landlordiaid rhag rheoli eu heiddo ac asiantaethau gosod rhag gweithredu o gwbl yng Nghymru os di-rymir eu trwydded.
- 2.36 Erbyn Mehefin 2017 roedd tîm gorfodi rhentu'n breifat Newham wedi helpu cyflwyno 1,135 erlyniad yn erbyn landlordiaid troseddol ac wedi cyflwyno 2,170 hysbysiad i wella amodau a rheolaeth tai.³⁹

benodol o amser a ddatganwyd yn y gorchymyn ble mae'r landlord wedi ei ganfod i fod wedi cyflawni trosedd dan adran 7(5) neu 13(3)

³⁹ <https://www.newham.gov.uk/Pages/News/Newham-council-New-Government-must-support-Newham-to-protect-private-sector-renters.aspx>

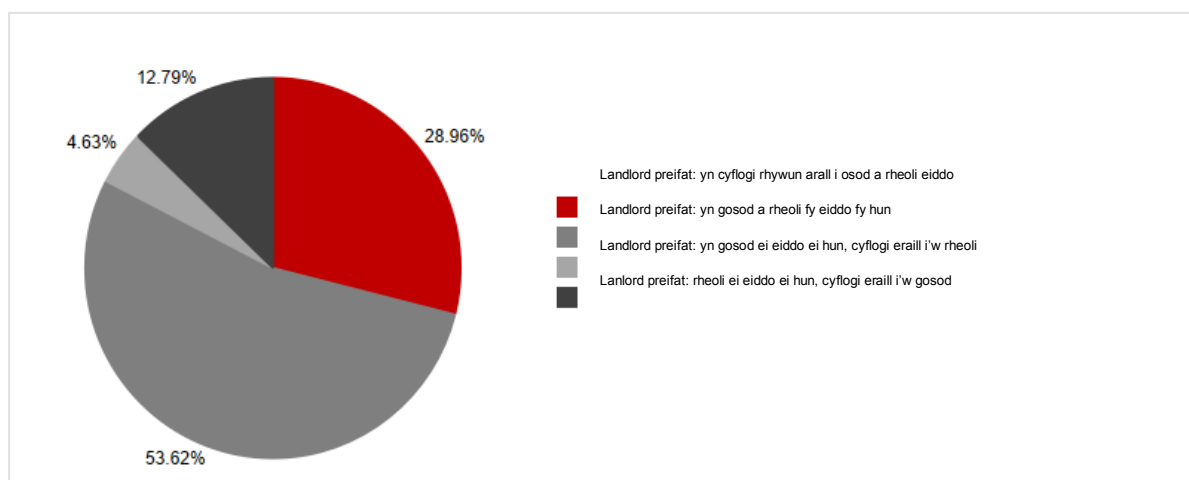
3. Proffil Ymatebwyr

- 3.1 Yn yr adran hon cyflwynir proffil ymatebwyr i'r ddau arolwg a gyflawnwyd i hysbysu'r adroddiad hwn, sef arolwg o landlordiaid ac asiantaethau gosod ac arolwg o denantiaid a gyhoeddwyd yng Ngorffennaf 2017.

Ymatebwyr i'r Arolwg Landlordiaid ac Asiantaethau Gosod

- 3.2 Derbyniwyd cyfanswm o 1,267 ymateb gan gyfuniad o asiantaethau gosod a rheoli, a landlordiaid sector preifat gydag amrywiol raddau o ymwneud yng ngosod a rheoli eu heiddo.
- 3.3 O'r rhain, nododd 1,188⁴⁰ eu bod yn landlord (94%) a nododd 70 eu bod yn asiantaethau gosod (6%).
- 3.4 Fel y gwelir yn Ffigwr 3.1, o'r 1,188 landlord, roedd ychydig dros hanner (n=637, 54%) yn gosod a rheoli eu heiddo eu hunain, a'r gweddill 46% (n=551) yn cyflogi eraill i naill ai osod ac/neu reoli eu heiddo. Mae hyn yn gyffredinol debyg i'r proffil ymatebwyr landlordiaid yn y waelodlin.
- 3.5 O'r 70 o asiantaethau gosod ac/neu reoli, mae'r mwyafrif (n=44, 63%) yn asiantaeth gosod a rheoli. Mae bron i chwarter (n=16, 23%) yn asiantaethau rheoli a'r gweddill (n=10, 14%) yn asiantaethau gosod yn unig, fel y gwelir yn Ffigwr 3.2. Mae hyn yn broffil ymateb tebyg i'r hyn a gafwyd yn yr arolwg gwaelodlin. Fodd bynnag, adroddodd cyfran uwch o ymatebwyr eu bod yn asiant rheoli neu osod nag yn flaenorol (23% a 14% o gymharu â 5% ac 8% yn y drefn honno).

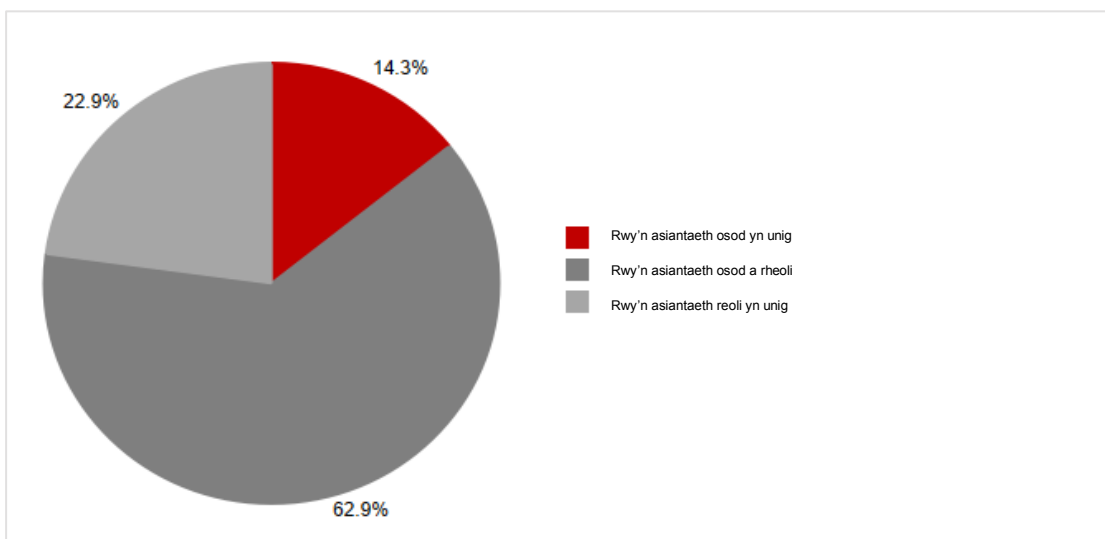
Ffigwr 3.1: Pa un o'r proffiliau canlynol sy'n disgrifio'ch eich rôl orau? (landlordiaid)



Ffynhonnell: RSM (N=1,188)

⁴⁰ Ni ddatganodd naw ymatebydd os oeddynt yn landlord neu'n asiantaeth gosod

Ffigwr 3.2: Pa un o'r proffiliau canlynol sy'n disgrifio'ch eich rôl orau? (asiantaethau gosod)



Ffynhonnell: RSM (N=70)

Ymwneud mewn Eiddo

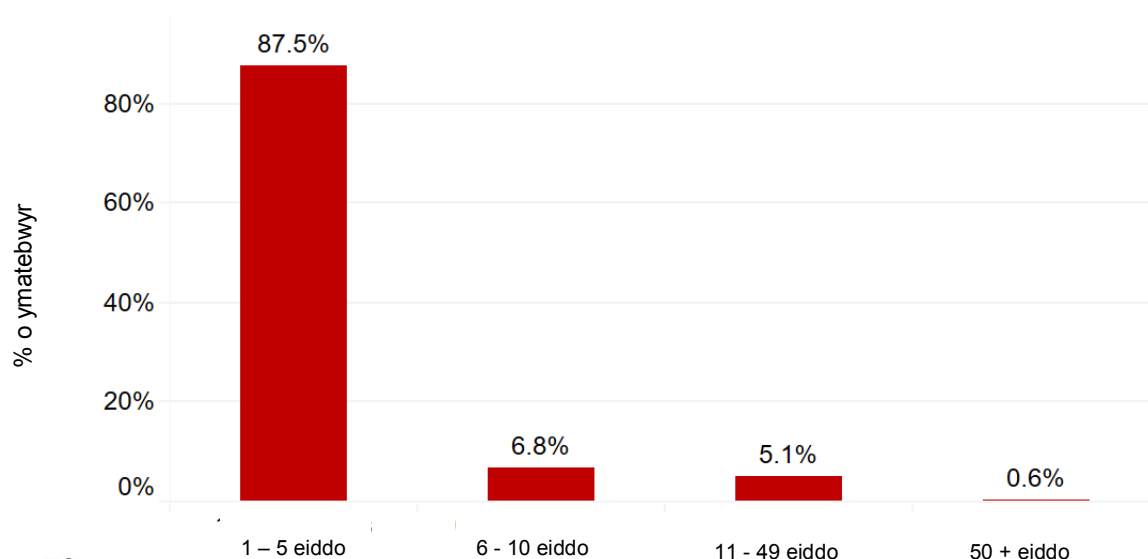
- 3.6 Gofynnwyd i ymatebwyr am eu hymwneud yn y sector rhentu preifat, gan gynnwys p'run ai eu prif incwm neu fusnes ydoedd, ffurf ar fuddsoddiad, ynteu oeddynt yn ymwneud â'r eiddo am ryw reswm arall, megis methu gwerthu. Cafwyd ateb gan 1,267 o ymatebwyr.
- 3.7 I'r rhan fwyaf o ymatebwyr, mae eiddo'n fuddsoddiad ond nid eu prif fusnes neu incwm (n=796, 63%)tra bod 13% o ymatebwyr yn ystyried yr eiddo fel eu prif fusnes neu ffynhonnell o incwm (n=161)a dywedodd 3% mai eu prif fusnes yw rheoli a gosod eiddo pobl eraill (n=40).
- 3.8 Ar y cyfan, nododd 19% (n=234) o'r ymatebwyr eu bod yn landlordiaid naill ai oherwydd eu bod wedi etifeddu'r eiddo neu'n methu gwerthu (landlordiaid 'damweiniol'), gwahaniaeth o 2% o'r waelodlin ble adroddodd 17% eu bod yn 'landlord damweiniol'.

Perchnogaeth Eiddo

- 3.9 Gofynnwyd tua faint o eiddo rhent oeddynt yn berchen arnynt, rhoddodd cyfanswm o 1,173 (99%) landlord ateb.⁴¹ Datganodd y rhan fwyaf eu bod yn berchen ar rhwng un a phum eiddo ar rent (n=1,026, 88%) gyda 7% (n=80) arall yn berchen ar rhwng chwech a deg eiddo ar rent, a 5% (n=60) yn berchen ar rhwng un-ar-ddeg a hanner can eiddo

⁴¹ Noder mai landlordiaid yn unig a roes ymateb i'r cwestiwn hwn
Tudalen | 20

ar rent. Mae llai nag 1% yn berchen ar fwy na 50 o eiddo. Mae Ffigwr 3.3 yn dadansoddi'r nifer o eiddo ar rent y mae ymatebwyr yr arolwg yn berchen arnynt.



Ffigwr
faint o eiddo ydych chi'n berchen arnynt? (Pob un)

3.3: Tua

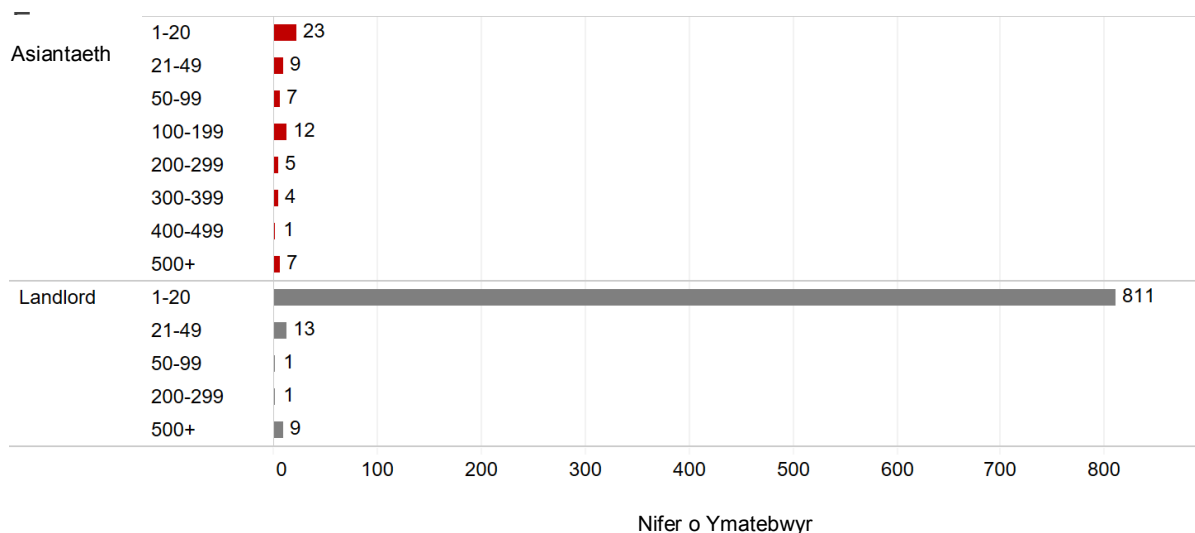
Ffynhonnell: RSM (N=1,173)

Lleoliad y Gweithgaredd Gosod a Rheoli Tai

- 3.10 Gofynnwyd i ymatebwyr hefyd am y nifer o eiddo ar rent maent yn gosod ac / neu reoli. O gofio bod sylweddol fwy o landlordiaid preifat yn ymatebwyr nag oes o asiantaethau gosod / rheoli tai, mae'n dilyn fod y rhan fwyaf o ymatebwyr yn gosod a / neu'n rheoli rhwng 1 a 5 o eiddo (80%).
- 3.11 O'r 835 landlord a ymatebodd, roedd 97% (n=811) yn gosod ac / neu reoli 1 – 20 eiddo. O'r 68 asiant gosod a ymatebodd, roedd 34% (n=23) yn gosod ac / neu reoli 1 – 20 eiddo, tra bod 43% (n=29) o asiantaethau gosod yn gosod ac / neu reoli dros 100 eiddo, fel y gwelir yn Ffigwr 3.4.
- 3.12 Gofynnwyd i ymatebwyr yr arolwg nodi'r ardaloedd awdurdod lleol ble mae'r eiddo maent yn berchen arnynt, yn gosod ac / neu reoli wedi eu lleoli. Roedd y gyfran fwyaf o ymatebwyr (14%) o ardal Caerdydd, ac yna Rhondda Cynon Taf (7%), ac Abertawe (7%). Mae cyfraddau ymateb yn adlewyrchu'r cyfraddau rhentu'n breifat yn awdurdodau lleol Cymru (yn 2015/16 roedd tua 13% o anheddau rhentu'n breifat yng

Nghaerdydd; 9% yn Abertawe ac 8% yn Rhondda Cynon Taf)⁴². Roedd y nifer lleiaf o ymatebwyr yn gweithredu yn awdurdod lleol Merthyr Tudful.

Ffigwr 3.4: Tua faint o eiddo ydych chi'n gosod ac / neu reoli?



nhonnell: RSM (N=903)

Ymatebwyr i'r Arolwg o Denantiaid

- 3.13 Yn yr adran hon ceir manylion proffil yr ymatebwyr i'r holiadur i denantiaid. 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 yng nghronfa ddata ailgysylltu Arolwg Cenedlaethol Cymru 2014-15. O ganlyniad, mae'r wybodaeth broffil a gyflwynir yma wedi'i thynnu o ddata Arolwg Cenedlaethol Cymru 2014-15. Cafwyd 100 ymateb i'r holiadur i denantiaid.

Rhyw

- 3.14 Roedd dosbarthiad cyfartal o ymatebwyr gwrywaidd a benywaidd, gyda mymryn yn fwy o ddynion yn cwblhau'r arolwg na merched (55% o gymharu â 45% yn y drefn honno). Mae hyn yn adlewyrchu'r sector rhentu'n breifat gan i gyfrifiad 2011 ganfod yn y sector rhentu preifat fod gan 56% o aelwydydd Berson Cyswllt y Cartref gwrywaidd⁴³ (HRP).⁴⁴

⁴² StatsCymru: Amcangyfrifon o'r stoc anheddau yn ôl awdurdod lleol a deiliadaeth (2015/16)
<https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Housing/Dwelling-Stock-Estimates/dwellingstockestimates-by-localauthority-tenure>

⁴³ Mae hyn yn cyfeirio at y sawl y mae'r annedd wedi ei rhentu yn ei enw, neu yn achos cyd-denantiaid, y person
 Tudalen | 22

Oedran

- 3.15 O ran oedran yr ymatebwyr, roedd 44% (n=44) rhwng 21 a 40 oed tra bod 46% (n=46) o'r ymatebwyr yn 41 neu'n hŷn. Mae hyn hefyd yn adlewyrchu'r sector rhentu'n breifat, gan i gyfrifiad 2011 ganfod fod 45% o HRPs yn y sector rhentu preifat yn 24 – 34 oed.⁴⁵

Ethnigrwydd

- 3.16 Roedd y rhan fwyaf o ymatebwyr (96%) yn ystyried eu bod yn dod o dras ethnig Brydeinig gwyn. Ar adeg cynnal Cyfrifiad 2011, roedd y sector rhentu preifat yng Nghymru'r mwyaf amrywiol o ran ethnigrwydd o bob daliadaeth. Fodd bynnag, adroddodd 92.1% o HRPs eu bod yn wyn a'r 7.9% sy'n weddill fel amrywiol grwpiau BME.⁴⁶

Cefndir ymatebwyr

- 3.17 Yn ogystal â'r wybodaeth gefndirol a gasglwyd o'r gronfa ddata Arolwg Cenedlaethol Cymru, gofynnodd holiadur y gwerthusiad hefyd rai cwestiynau cefndirol ac fe amlinellir y casgliadau hyn yn y paragraffau canlynol.
- 3.18 Dywedodd pob ymatebwr (100%) eu bod yn rhentu eu llety gan landlord preifat.
- 3.19 Dywedodd mwyafrif y rhai a ymatebodd (85%, n= 85) eu bod yn fodlon neu'n fodlon iawn gyda'u llety presennol, fel y gwelir yn Ffigwr 3.5. Mae hyn yn debyg i gasgliadau'r waelodlin ble nododd 89% (n=145) eu bod yn fodlon neu'n fodlon iawn gyda'u llety presennol. Roedd y rhai oedd naill ai'n anfodlon neu'n anfodlon iawn hefyd yn rhy agos at y ffigwr gwaelodlin o 6% (n=10).
- 3.20 Dywedodd mwyafrif yr ymatebwyr (34%, n=34) eu bod wedi bod yn byw yn eu llety presennol ers 2 - 5 mlynedd. Roedd tua 25% (n=25) wedi byw yn eu llety presennol ers dros 10 mlynedd a 22% (n=22) ers rhwng 5 a 10 mlynedd. Roedd 18% (n=18) arall wedi byw yn eu llety presennol ers llai na 2 flynedd, fel y gwelir yn Ffigwr 3.5. Mae hyn yn wahanol i'r waelodlin le nododd y mwyafrif, (31%, n=51) eu bod wedi bod yn byw yn

gyda'r incwm uchaf

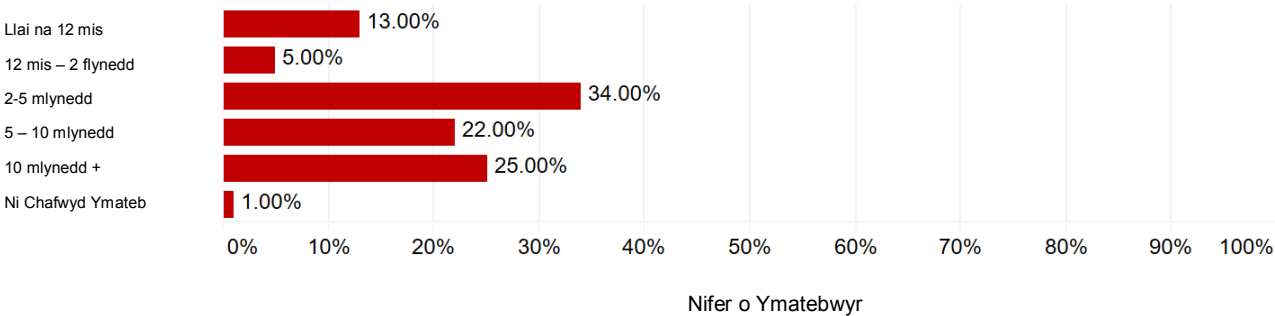
⁴⁴ StatsCymru, Bwletin Ystadegol SB15/2014, Data Cyfrifiad 2011 – nodweddion aelwydydd yng Nghymru, 25 Chwefror 2014

⁴⁵ StatsCymru, Bwletin Ystadegol SB15/2014, Data Cyfrifiad 2011 – nodweddion aelwydydd yng Nghymru, 25 Chwefror 2014

⁴⁶ StatsCymru, Bwletin Ystadegol SB15/2014, Data Cyfrifiad 2011 – nodweddion aelwydydd yng Nghymru, 25 Chwefror 2014

eu llety am lai na 12 mis, gan ddilyn gyda 25% o breswylwyr (n=40) yn nodi eu bod wedi byw yn eu llety ers 2-5 mlynedd. O'r ymatebwyr gwaelodlin, roedd 14% (n=23) yn nodi eu bod wedi bod yn byw yn eu llety ers dros 10 mlynedd. Mae'r gwahaniaethau rhwng y waelodlin a phroffiliau presennol daliadaeth ymatebwyr yn debygol o fod o ganlyniad i gyfuniad o niferoedd cyffredinol ymatebwyr (llai o ymatebwyr i'r arolwg diweddaraf) a'r ffaith fod yr arolwg wedi ei weinyddu i'r un boblogaeth flwyddyn yn ddiweddarach (sy'n esbonio'r gyfran is o ymatebwyr yn ticio'r dewis 'llai na 12 mis').

Ffigwr 3.5: Amser yn y llety



Ffynhonnell: Arolwg Tenantiaid RSM (N=100)

4. Canfyddiadau'r Gwerthusiad

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.

- Ymwybyddiaeth a dealltwriaeth gyffredinol
- Cofrestru a thrwyddedu
- Darparu hyfforddiant
- Gorfodaeth

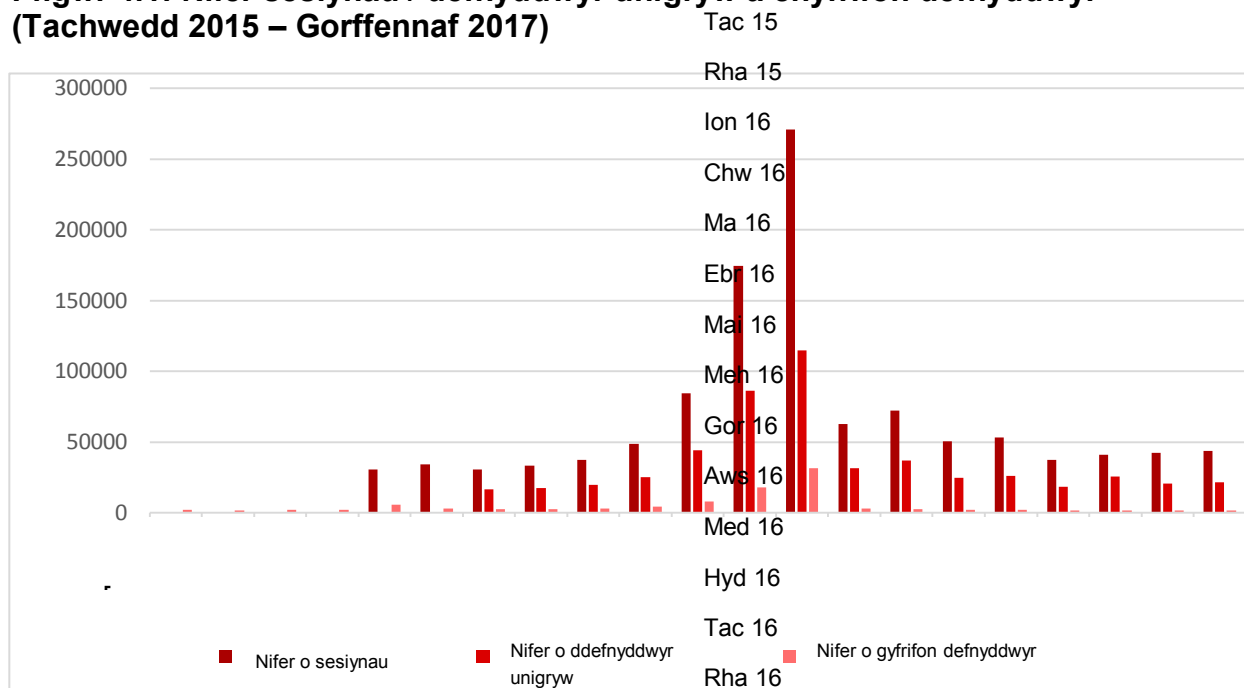
Ymwybyddiaeth a Dealltwriaeth Gyffredinol

- 4.2 Yn yr adran hon disgrifir y gweithgaredd a gynhaliwyd i godi ymwybyddiaeth o'r cynllun, a chyflwyno casgliadau gan landlordiaid / asiantaethau gosod, tenantiaid, awdurdodau lleol a rhanddeiliaid allanol ehangach ynghylch lefelau ymwybyddiaeth gyffredinol o gynllun Rhentu Doeth Cymru ac yn benodol parthed gorfodi.
- 4.3 Awgryma data Google Analytics o Rentu Doeth Cymru y cafwyd defnydd cynyddol o'r wefan, yn cynnwys cynnydd yn y nifer o adegau mae tudalennau Rhentu Doeth Cymru wedi eu gweld (a gyfeirir atynt fel y nifer o 'sesiynau'⁴⁷) yn ogystal yn ogystal â nifer y gwahanol unigolion sydd wedi mynd ar wefan Rhentu Doeth Cymru (y cyfeirir atynt fel nifer y 'defnyddwyr unigryw').⁴⁸
- 4.4 Fel y gwelir yn Ffigwr 4.1 cynyddodd y nifer o sesiynau'r we o 30,886 ym Mawrth 2016 i 53,134 ym Mawrth 2017 gan gyrraedd uchafbwynt o 271,081 yn Nhachwedd 2016 (dechreuodd gorfodi yn y mis hwn). Cynyddodd y nifer o ddefnyddwyr unigryw o 16,447 ym Mai 2016 i 21,679 yng Ngorffennaf 2017 gan gyrraedd uchafbwynt o 115,000 yn Nhachwedd 2016. Mae hyn yn awgrymu y byd cynnydd sydyn yn unol â'r dyddiad cau cofrestru a thuedd parhaus uwchlaw'r misoedd cyfatebol yn 2016. Nid oes data ar ddefnyddwyr unigryw ar gael cyn Mai 2016.
- 4.5 Mae Ffigwr 4.1 hefyd yn dangos bod y nifer o gyfrifon defnyddwyr a grëwyd hefyd wedi cynyddu o 2,013 yn Nhachwedd 2015 i gyfanswm o 103,903 erbyn Awst 2017, gydag uchafbwynt o 31,573 o gyfrifon newydd yn Nhachwedd 2016 (sy'n debygol o fod oherwydd cychwyn gorfodi).

⁴⁷ Cyfeirir at nifer ymweliadau â gwefan Rhentu Doeth Cymru (h.y. gallai un defnyddiwr wedi ymweld sawl gwaith)

⁴⁸ Cyfeiria defnyddiwr unigryw at nifer y defnyddwyr unigol sydd wedi ymweld â'r wefan

Ffigwr 4.1: Nifer sesiynau / defnyddwyr unigryw a chyfrifon defnyddwyr (Tachwedd 2015 – Gorffennaf 2017)



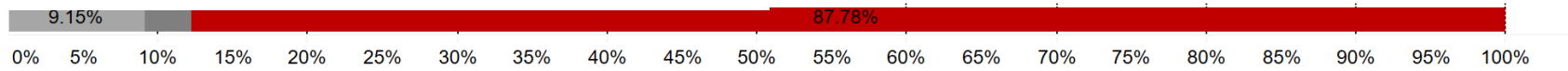
Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru

- 4.6 Nododd y canlyniadau o'r **arolwg o landlordiaid ac asiantaethau gosod** lefelau uchel o ymwybyddiaeth, gyda 100% o asiantaethau yn gosod a 99% o landlordiaid yn nodi eu bod yn ymwybodol o Rentu Doeth Cymru. 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 gronfa ddata cofrestru Rhentu Doeth Cymru.
- 4.7 Tu hwnt i lefelau ymwybyddiaeth, ceisiodd yr arolwg landlord ac asiantaethau gosod ddeall graddau gwybodaeth fanylach yn y sector parthed Rhentu Doeth Cymru.
- 4.8 I archwilio lefelau o ddealltwriaeth parthed gofynion cofrestru a thrwyddedu, gofynnwyd i ymatebwyr ddatgan os oeddynt yn ystyried fod cyfres o ddatganiadau parthed gofynion cofrestru a thrwyddedig yn wir neu'n gau. Mae Ffigurau 4.2 a 4.3 yn arddangos lefel dealltwriaeth landlordiaid ac asiantaethau gosod yn y drefn honno.
- 4.9 O gymharu â gwybodaeth o gofrestru a thrwyddedu yn y casgliadau gwaelodlin, ar y cyfan ymatebodd cyfran uwch o landlordiaid yn gywir i bob datganiad. Yn benodol, mae dealltwriaeth o gofrestru bron i 8% yn uwch ac mae dealltwriaeth fod landlordiaid preifat angen trwydded 10% yn uwch na'r casgliadau gwaelodlin.

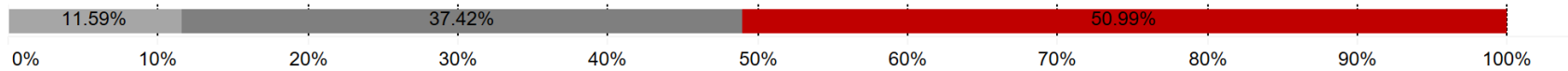
- 4.10 Mae Ffigwr 4.3 yn arddangos ymatebion asiantaethau gosod a rheoli. Yn unol â'r casgliadau gwaelodlin, mae'r wybodaeth ymysg asiantaethau gosod yn uwch nag y mae ymysg landlordiaid. Dewisodd mwy na 90% o asiantaethau gosod yr ymateb cywir parthed y gofyniad ar gyfer cofrestru (94%), trwyddedu (98.5%), hyfforddi (92%) ac adnewyddu (95.5%).

Ffigwr 4.2: Dealltwriaeth landlordiaid o gofrestru a thrwyddedu

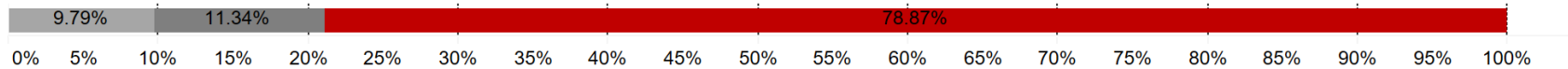
Rhaid i bob landlord sector preifat yng Nghymru gofrestru eu hunain



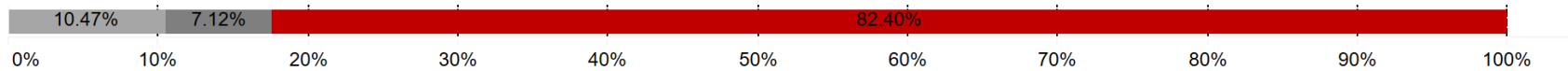
Bydd landlordiaid na lwyddodd i gofrestru erbyn Tachwedd 2016 yn wynebu dirwy hyd at £250



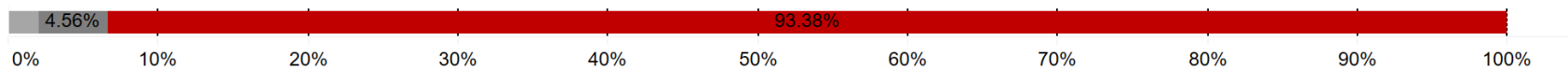
Pan fydd landlordiaid yn cofrestru, rhaid iddynt roi gwybodaeth am eu costau rhentu



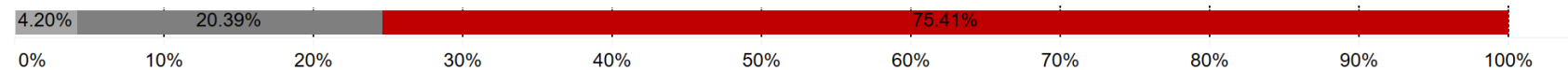
I gael trwydded rhaid i chi gael hyfforddiant gan ddarparwr cymwys



Rhaid i bob landlord sector preifat yng Nghymru sy'n cynnal gwaith gosod neu reoli fod â thrwydded



Rhaid adnewyddu'r cofrestrriad a'r drwydded bob 5 mlynedd

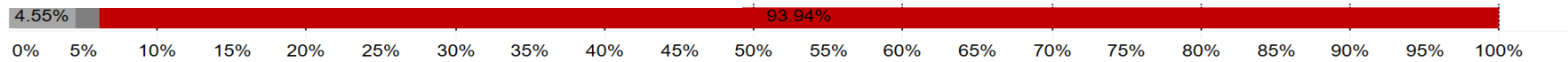


Ymateb anghywir Ddim yn gwybod Ymateb cywir

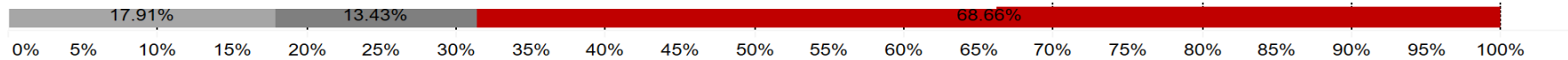
Ffynhonnell: RSM, (N= 1170, 1164, 1165, 1163, 1165, 1167 yn y drefn honno)

Ffigwr 4.3: Dealltwriaeth asiantaethau o gofrestru a thrwyddedu

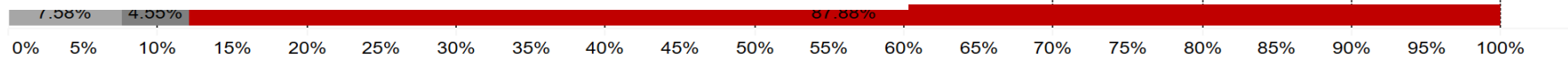
Rhaid i bob landlord sector preifat yng Nghymru gofrestru eu hunain



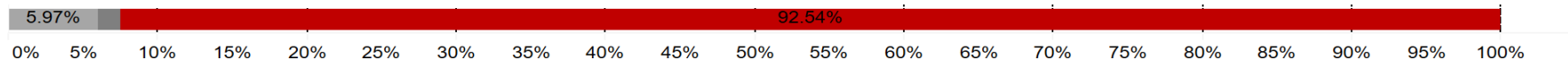
Bydd landlordiaid na lwyddodd i gofrestru erbyn Tachwedd 2016 yn wynebu dirwy hyd at £250



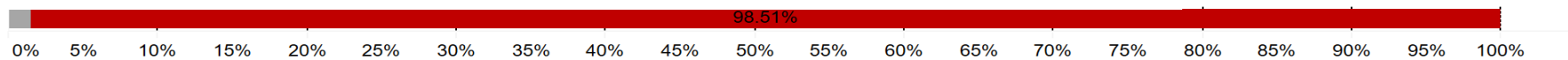
Pan fydd landlordiaid yn cofrestru, rhaid iddynt roi gwybodaeth am eu costau rhentu



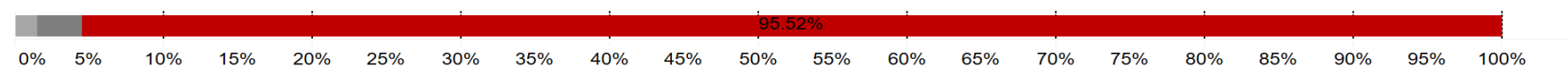
I gael trwydded rhaid i chi gael hyfforddiant gan ddarparwr cymwys



Rhaid i bob landlord sector preifat yng Nghymru sy'n cynnal gwaith gosod neu reoli fod â thrwydded



Rhaid adnewyddu'r cofrestrriad a'r drwydded bob 5 mlynedd



% Canran o asiantwyr

Ymateb anghywir Ddim yn gwybod Ymateb cywir

Ffynhonnell: RSM, (N=66, 66, 66, 67, 67, 67)

- 4.11 Ar y cyfan, mae gwybodaeth ymysg landlordiaid a ymatebodd wedi gwella, tra bod gwybodaeth asiantaethau gosod yn debyg i'r casgliadau gwaelodlin, roedd hyn yn gyson yn uwch na landlordiaid. Roedd yn wahaniaeth nodedig rhwng gwybodaeth o adnewyddu cofrestriad a thrwyddedau ble roedd 75% (n=876) o landlordiaid yn gywir o gymharu â 95% (n=64) o asiantaethau gosod.⁴⁹
- 4.12 Nid oedd mwyafrif yr ymatebwyr (83%) yn ymwybodol o unrhyw orfodi a gyflawnwyd parthed Rhentu Doeth Cymru ers Tachwedd 2016.
- 4.13 **Awgrymodd cyfweiliadau gyda landlordiaid ac asiantaethau gosod** fod y rhai a gyfwelwyd yn deall y gofynion dan y Ddeddf (dywedodd 21 o'r 22 o unigolion eu bod yn deall eu gofynion yn llawn). Casglwyd gwybodaeth gan amrywiaeth o ffynonellau. Roedd saith wedi derbyn yr wybodaeth hon o hyfforddiant, pump o'u hymchwil ar-lein eu hunain, tri wedi derbyn gwybodaeth gan eu hawdurdod lleol, tri gan eu hasiant gosod. Dyfynnodd y tri oedd yn weddill Gynulliad Cymru, y wasg gyffredinol a'r Gymdeithas Landlordiaid.
- 4.14 Gofynnwyd i **denantiaid** os oeddynt erioed wedi clywed, darllen neu weld unrhyw beth ynghylch Rhentu Doeth Cymru. Roedd dros hanner yr ymatebwyr (53%, n=53) yn ymwybodol o Rentu Doeth Cymru, (roedd 5% (n=5) o'r ymatebwyr hyn wedi dod yn ymwybodol trwy RSM a chymryd rhan yn y gwerthusiad).
- 4.15 Tra bod 42% (n=42) wedi awgrymu nad oeddynt yn ymwybodol o Rentu Doeth Cymru mae hyn yn arddangos lefel gynyddol o'r waelodlin ble dywedodd 79% (n=121) nad oeddynt yn ymwybodol.

⁴⁹ Mae angen gofal gyda'r canfyddiadau hyn oherwydd niferoedd sylweddol wahanol o ymatebwyr.

- 4.16 Roedd mwyafrif y 53 o ymatebwyr wedi clywed am Rentu Doeth Cymru trwy'r wasg (n=18, 34%) neu gan eu landlord (n=11, 21%) tra bod cyfrannau bach yn cyfeirio at eu hasiant gosod (n=3, 6%), sefydliad tenantiaeth, taflenni a phosteri (1% yr un).⁵⁰ Yn ogystal, dywedodd 43% (n=23) eu bod wedi clywed am Rentu Doeth Cymru trwy ddulliau eraill, ar' rhai mwyafrif cyffredin oedd:
- Ar lafar (n=8)
 - RSM a chymryd rhan yn y gwerthusiad (n=5)
 - Y rhyngrwyd (n=4)
 - Cyngor Lleol (n=2)
 - Cydweithwyr (n=2)⁵¹
- 4.17 **Amlygwyd grwpiau ffocws gyda staff Rhentu Doeth Cymru** ddiffyg ymwybyddiaeth hefyd ymysg tenantiaid parthed beth sydd ac nad yw'n ofynnol gan landlordiaid ac / neu asiantaethau gosod dan y Ddeddf, ac o ganlyniad teimlai staff Rhentu Doeth Cymru eu bod yn derbyn cwynion sy'n anghywir neu nad ydynt yn berthnasol i Rentu Doeth Cymru.
- 4.18 Canfu cyfweiliadau gyda thenantiaid ddiffyg ymwybyddiaeth parthed Rhentu Doeth Cymru. Yn benodol, nid oedd y rhai a gyfwelwyd yn ymwybodol o'r canllaw i denantiaid a gynhyrchwyd gan Rentu Doeth Cymru na gorfodaeth Rhentu Doeth Cymru fel gofyniad cyfreithiol. Tra bod gan denantiaid rywfaint o ymwybyddiaeth o'r ddeddfwriaeth, nid oeddynt yn ymwybodol o sut y gallai fod o fudd iddynt. Er enghraifft, nododd un tenant *"mae'n rhaid i landlordiaid gofrestru i rywbeth nawr, sy'n siŵr o fod yn syniad da"*. Yn ogystal, roedd un tenant yn credu nad oedd Rhentu Doeth Cymru yn berthnasol iddo gan ei fod ar gyfer landlordiaid drwg' yn unig, gan ddweud *"Roeddwn i'n ei ddeall fel deddfwriaeth a gyflwynwyd i ddelio gyda landlordiaid drwg, ac felly doeddwn i ddim yn meddwl ei fod yn berthnasol i mi"*.
- 4.19 Pan ofynnwyd pa wybodaeth a hoffent ei chael ar Rentu Doeth Cymru **amlygodd y rhai a gyfwelwyd yr angen am 'wybodaeth sylfaenol' megis beth ydi o a sut y gall helpu tenantiaid**. Yn ogystal, adroddodd y rhan fwyaf o denantiaid nad oeddynt yn sicr sut i weld os oedd eu landlord neu asiantaeth gosod yn gofrestredig neu drwyddedig.

⁵⁰ Noder: gallai ymatebwyr dicio mwy nag un dewis

⁵¹ Roedd dau yn ansicr / yn methu cofio sut daethant yn ymwybodol

- 4.20 **Canfu cyfweiliadau gyda rhanddeiliaid allanol** (n=5) er bod y rhai a gyfwelwyd yn ymwybodol o Rentu Doeth Cymru, roedd y mwyafrif yn teimlo fod gweithrediad a gorfodaeth lawn y Ddeddf yn dal yn y cyfnod cynnar. Teimlai'r rhai a gyfwelwyd **fod angen rhagor o waith i godi ymwybyddiaeth ymysg landlordiaid ac asiantaethau gosod o oblygiadau diffyg cydymffurfiad** ac ymysg tenantiaid o'u hawliau trwy ddarparu gwybodaeth fwy hygyrch.
- 4.21 **Awgryma casgliadau o'r grŵp ffocws a chyfweiliadau gyda chyrff cynrychioli landlordiaid ac asiantaethau gosod** fod yna nifer o landlordiaid ac asiantaethau gosod sy'n dal heb fod yn ymwybodol o Rentu Doeth Cymru ac/neu eu gofynion dan y Ddeddf a sut mae hyn yn wahanol i'r gofynion ar gyfer, e.e. trwyddedu HMO.
- 4.22 Yn ogystal, awgrymwyd fod angen gwneud mwy o waith i godi ymwybyddiaeth i gyrraedd y rhai nad ydynt eisoes yn weithredol yn y sector neu'n cymryd rhan mewn fforymau landlordiaid ac ati, yn ogystal â'r rhai mewn ardaloedd mwy gwledig a thu allan i Gymru.
- 4.23 Roedd cyrff cynrychioli tenantiaid a landlordiaid ac asiantaethau gosod yn teimlo fod gweithrediad y Ddeddf yn cael ei reoli a gweinyddu'n dda. Yn benodol, teimlai rhanddeiliaid fod Rhentu Doeth Cymru wedi bod yn ymatebol i faterion a godwyd. Er enghraifft, nododd un o'r rhai a gyfwelwyd fod yna ddiffyg cysondeb o ran sut y darparwyd gwybodaeth (megis dyddiad cofrestru landlord) i gefnogi achosion sy'n mynd i'r llys. Fodd bynnag, ymatebodd Rhentu Doeth Cymru i hyn trwy ddiweddarau'r gwefannau i gynnwys y dyddiad cofrestru.
- 4.24 Nodwyd ymgysylltu gyda grwpiau rhanddeiliaid fel rhywbeth defnyddiol hefyd (er enghraifft, mae'r grŵp gweithredol Rhentu Doeth Cymru yn cwrdd yn fisol i drafod materion gyda'r systemau / unrhyw hyfforddiant angenrheidiol ac ati).
- 4.25 Fodd bynnag, amlygodd mwyafrif y rhai a gyfwelwyd fod y nifer o geisiadau a dderbyniwyd cyn dyddiad cau Tachwedd 2016 yn llawer mwy nag y disgwyliwyd, gan deimlo fod hyn oherwydd nad oedd unrhyw ysgogiad i gofrestru'n gynnar o'r cychwyn.
- 4.26 Beirniadwyd gweithrediad gan rai o'r unigolion a gyfwelwyd a deimlai fod diffyg cynllunio o flaen llaw o'r cychwyn. Yn benodol, nododd un o'r rhai a gyfwelwyd na chafwyd digon o eglurder yn ystod gwahanol gamau o'r broses weithredu, gan amlygu, er enghraifft, na chafwyd ymgynghori ar sut fyddai gorfodi yn cael ei reoli

rhwng awdurdodau lleol a Rhentu Doeth Cymru tan chwe mis wedi i'r dyddiad cau cofrestru basio.

- 4.27 Roedd pedwar o'r pump a gyfwelwyd hefyd yn teimlo fod angen mwy o waith cynllunio i weithredu'r Ddeddf yn fwy effeithiol, gydag un rhanddeiliad yn datgan, *“cafodd ei lansio'n gyflym, heb roi ystyriaeth i'r holl faterion, achosodd amseriad y cofrestriad drafferthion ac roedd [Rhentu Doeth Cymru] dan gryn bwysau i wneud pethau – dylai hyn fod wedi ei gyflwyno'n raddol i ganiatáu llai o bwysau ar y gwasanaeth”*
- 4.28 Amlygodd **cyfweiliadau gydag awdurdodau lleol** y bu yna 'fewnlifiad enfawr o ymholiadau a cheisiadau' cyn y dyddiad cau. Awgrymwyd fod hyn wedi arwain at ôl-groniad sylweddol o geisiadau sydd wedi effeithio ar orfodi gan nad yw awdurdodau lleol yn ymwybodol os yw cais yn cael ei brosesu neu wedi ei wrthod.
- 4.29 Awgrymodd awdurdodau lleol u bod yn ymwybodol o Rentu Doeth Cymru a'i ofynion ar gyfer landlordiaid ac asiantaethau gosod. Dywedodd oddeutu un traean o awdurdodau lleol eu bod yn glir neu'n glir iawn⁵² ar y gwaith gofynnol gan awdurdodau lleol i orfodi'r ddeddfwriaeth newydd. Teimlai'r unigolion hyn a gyfwelwyd fod y Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth (MOU)⁵³ wedi darparu protocolau clir ar gyfer y berthynas rhwng awdurdodau lleol ac y darparwyd canllaw clir gan Rentu Doeth Cymru ar sut i gofnodi ymholiadau ac ati. Nodwyd fod unrhyw broblemau neu ymholiadau yn hawdd i'w datrys trwy gysylltu â Rhentu Doeth Cymru.
- 4.30 Fodd bynnag, awgrymwyd nad yw'r MOU yn darparu digon o fanylder ar bwy sy'n gyfrifol am wahanol weithredoedd neu sut y dylid gweithredu'r holl gyfrifoldebau. Er enghraifft, nododd un a gyfwelwyd *“nid yw'n glir pwy sy'n gyfrifol am wneud beth a phryd”* ac o ganlyniad mae'r camau gorfodi hyd yma wedi bod yn gyfyngedig iawn.
- 4.31 Dywedodd rhai a gyfwelwyd o awdurdodau lleol nad oedd yn glir os mai'r awdurdod lleol neu'r awdurdod trwyddedu oedd yn gyfrifol am arwain ar orfodi, a bod angen arweiniad mwy penodol parthed cyflwyno erlyniadau neu gyhoeddi hysbysiadau cosb benodedig (FPN).

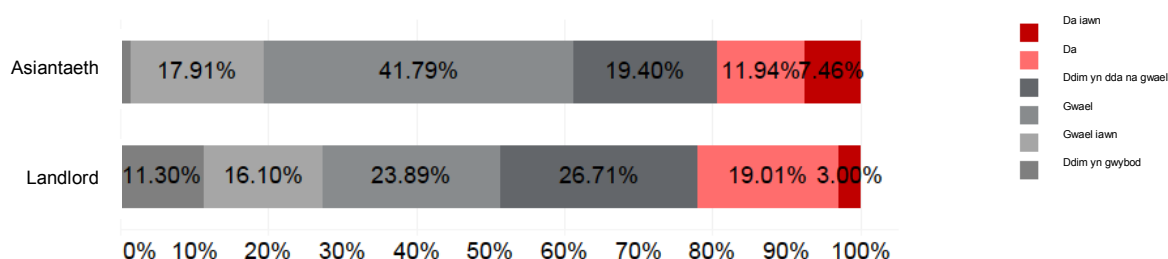
⁵² Graddiont eu dealltwriaeth / eglurder fel 4 neu 5 pan ofynnwyd iddynt raddio ar ddealltwriaeth ar raddfa o 1 i 5 (ble roedd 1 yn aneglur a 5 yn gwbl glir)

⁵³ Mae'r MOU rhwng Rhentu Doeth Cymru a phob un o'r 22 awdurdod lleol yn amlinellu rolau a chyfrifoldebau pob un parthed cyflawniad a gweithrediad Rhan 1 Deddf Tai (Cymru) 2014 ar draws Cymru

Cofrestru a Thrwyddedu

- 4.32 Mae'r nifer o landlordiaid yn cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru'r mis wedi cynyddu o 1,497 yn Nhachwedd 2015 i 87,614 ar ddiwedd Rhagfyr 2017, gydag uchafbwynt misol o 26,366 yn Nhachwedd 2016.
- 4.33 Mae cyfanswm o 22,243 o drwyddedau landlord ac asiantaethau gosod wedi eu cymeradwyo (19,327 landlord a 2,916 asiant gosod) erbyn Rhagfyr 2017.
- 4.34 Mae'r nifer o drwyddedau landlord a gymeradwywyd yn sylweddol is na chofrestriadau landlordiaid gan na fydd pob landlord angen trwydded. Yn ogystal, o ganlyniad i flaenoriaethu ceisiadau asiantaethau gosod, cafwyd ôl-groniad o geisiadau trwyddedu landlordiaid.
- 4.35 Mae data monitro Rhentu Doeth Cymru hefyd yn nodi cynnydd yn y nifer o ymholiadau ffôn (y cyfeirir atynt fel 'nifer galwadau') ynghylch cofrestru a thrwyddedu, gan gynyddu o 1,242 yn Rhagfyr 2015 i 3,356 yng Ngorffennaf 2017, wedi cyrraedd uchafbwynt o 9,267 yn Nhachwedd 2016.
- 4.36 Tra bod Landlordiaid ac Asiantaethau gosod yn ymateb i'r arolwg yn gyffredinol yn ymwybodol iawn o'r angen i gofrestru / trwyddedu, roeddynt yn llai hyderus ynghylch Rhentu Doeth Cymru ar draws y sector rhentu preifat yn fwy cyffredinol. Mae Ffigwr 4.4 yn arddangos y lefel deongledig o ymwybyddiaeth parthed cofrestru a thrwyddedu gorfodol yn y sector yn gyffredinol. Teimlai'r mwyafrif o asiantaethau gosod (60%, n=40) a landlordiaid (40%, n=467) fod ymwybyddiaeth yn y sector yn wael tra bod dim ond 22% (n=257) o landlordiaid ac 19% (n=13) o asiantaethau gosod yn teimlo fod ymwybyddiaeth gyffredinol naill ai'n dda neu'n dda iawn.

Ffigwr 4.4: Lefel deongledig o ymwybyddiaeth parthed cofrestru a thrwyddedu gorfodol yn y sector yn gyffredinol



Ffynhonnell: RSM (asiantaeth gosod a landlord, N=66 a N=1168 yn y drefn honno)

- 4.37 Ar gyfer asiantaethau gosod, mae hyn yn debyg i gasgliadau gwaelodlin, ond ar gyfer landlordiaid mae'n cynrychioli cynnydd o 6% yn y rhai yn adrodd fod lefelau ymwybyddiaeth yn dda neu'n dda iawn.
- 4.38 Gofynnwyd i landlordiaid ac asiantaethau os oeddynt wedi cofrestru (landlordiaid yn unig) ac / neu gael trwydded (asiantaethau, a'r landlordiaid hynny oedd yn gosod neu reoli eu heiddo eu hunain). Mae'r paragraffau canlynol yn sefydlu'r canlyniadau o'r arolwg landlordiaid ac asiantaethau gosod parthed lefel cofrestru a thrwyddedu, a pha mor hawdd oedd ymatebwyr yn ei chael i gofrestru ac / neu gael trwydded, a lefelau gwybodaeth a dealltwriaeth ymysg landlordiaid ac asiantaethau o wahanol ffeithiau ynghylch cofrestru a thrwyddedu.
- 4.39 Roedd mwyafrif y landlordiaid yn ymateb i'r arolwg (N=1,175) eisoes wedi cofrestru fel landlord gyda Rhentu Doeth Cymru (99%). Mae hyn yn gynydd o dros 10% o gymharu â'r casgliadau gwaelodlin ble roedd 87% o landlordiaid eisoes wedi cofrestru, fodd bynnag mae cynnydd o'r fath yn ddisgwyliedig o ystyried y cwblhawyd yr arolwg gwaelodlin cyn cychwyn gorfodi ac i'r ail arolwg gael ei gwblhau yn ddiweddarach. O'r 'landlordiaid damweiniol'⁵⁴ hyn a atebodd (n=230), mae 98% wedi cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru, ac o'r landlordiaid bwriadol⁵⁵ (n=930), mae 99.7% wedi cofrestru.
- 4.40 Mae'r gyfran o rai sydd â thrwydded wedi cynyddu'n nodedig o bron i 60% o gymharu â'r casgliadau llinell sylfaen. Mae cyfanswm o 1,029 (85%) o landlordiaid wedi ymgeisio am drwydded ac mae 187 (15%) heb wneud.

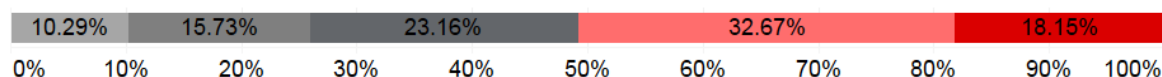
⁵⁴ Cyfeiria 'landlordiaid damweiniol' ar ymatebwyr a ddywedodd nad oeddynt wedi gallu gwerthu, neu eu bod wedi etifeddu eu heiddo

⁵⁵ Cyfeiria 'landlordiaid bwriadol' at ymatebwyr sydd wedi dweud mai eiddo oedd eu prif fusnes/incwm neu ei fod yn fuddsoddiad

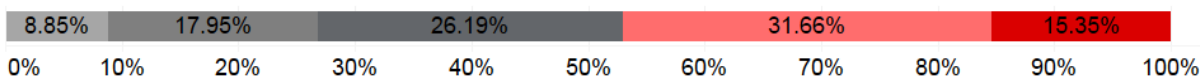
- 4.41 Er nad oes angen i bob landlord ymgeisio am drwydded, mae rhesymau eraill a roddwyd gan ymatebwyr pam eu bod heb ymgeisio am drwydded hyd yma yn cynnwys:
- Ymgeisydd yn aros am ardystiad yn dilyn cais
 - Ymgeisydd yn ymwybodol o'r gofynion, ond ddim y meddwl eu bod yn berthnasol iddo
 - Ymgeisydd heb gael amser i'w wneud eto
 - Ymgeisydd yn bwriadu gwerthu ei eiddo
 - Ymgeisydd wedi talu i gofrestru fel landlord, ond heb dderbyn unrhyw wybodaeth bellach
 - Nid yw eiddo'r ymgeisydd ar y farchnad i'w osod
 - Ymgeisydd yn credu ei fod yn rhy ddrud
 - Ymgeisydd ddim yn ymwybodol o'r gofynion.
- 4.42 Gofynnwyd i landlordiaid sydd eisoes wedi cofrestru am y broses gofrestru, yn cynnwys pa mor hawdd oedd hi i gofrestru, pa mor hawdd oedd hi i weld beth oedd angen ei wneud i gydymffurfio â'r dyletswyddau newydd dan Rentu Doeth Cymru, a pha mor hawdd oedd hi i ganfod gwybodaeth ynghylch Rhentu Doeth Cymru.
- 4.43 Roedd tua hanner y landlordiaid yn ei chael yn hawdd neu'n eithaf hawdd i gofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru (51%, n=593) ac fe adroddodd cyfran debyg ei bod yn eithaf hawdd neu'n hawdd iawn i ganfod gwybodaeth am Rentu Doeth Cymru (54%, n=440). Mae hyn yn ganran ychydig yn is o gymharu â'r casgliadau gwaelodlin, ble roedd dros 63% a 67% o landlordiaid yn ei chael yn hawdd iawn neu'n eithaf hawdd i gofrestru a chanfod gwybodaeth am Rentu Doeth Cymru yn y drefn honno. Yn ogystal, dywedodd 47% (n=514) eu bod yn ei chael yn hawdd neu'n hawdd iawn cydymffurfio â'r dyletswyddau newydd dan Rentu Doeth Cymru, sydd hefyd ychydig yn is na'r 51% a adroddwyd yn y waelodlin hon.

Ffigwr 4.5: Hwylustod cofrestru, gwybodaeth a

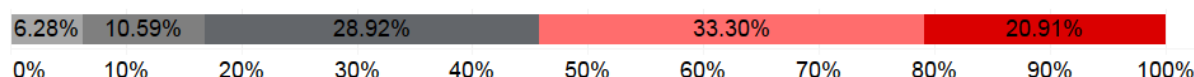
Pa mor hawdd oedd hi i gofrestru?



How easy was it to find out what you needed to do in order to comply with the new duties under Rent Smart Wales?



How easy was it to find information about Rent Smart Wales?



% o landlordiaid

Anodd iawn

Eithaf anodd

Ddim yn hawdd nac yn anodd

Eithaf hawdd

Hawdd iawn

ndlordiaid)

Ffynhonnell: RSM (N=1162, 1093, 814 yn y drefn honno)

4.44

Pa mor hawdd oedd hi i ganfod yr hyn oedd ei angen arnoch i gydymffurfio a'r dyletswyddau newydd dan Rentu Doeth Cymru?

t

h gymharu

Pa mor hawdd oedd hi i gael gwybodaeth am Rentu Doeth Cymru?

landlordiaid

damweiniol (n=223) i

fwriadol (n=990), teimlai cyfran fwy o landlordiaid bwriadol (48.4%, n=479) ei bod naill ai'n eithaf hawdd neu'n hawdd iawn canfod beth oedd angen iddynt ei wneud i gydymffurfio gyda Rhentu Doeth Cymru na landlordiaid damweiniol (41.2%, n=92). Felly hefyd, pan ofynnwyd pa mor hawdd oedd hi i ganfod gwybodaeth am Rentu Doeth Cymru, o'r landlordiaid damweiniol (n=136), teimlai 37.4% ei bod naill ai'n eithaf hawdd neu'n hawdd iawn i ganfod gwybodaeth, tra bod 52.7% o landlordiaid bwriadol (n=666) yn credu ei bod yn hawdd iawn.

4.45

Atebodd cyfanswm o 70 asiant gosod y cwestiwn uchod. Roedd mwyafrif yr asiantaethau gosod yn dehongli fod canfod gwybodaeth naill ai'n hawdd iawn (22%) neu'n eithaf hawdd (32%). Roedd un o bob pump o'r ymatebwyr yn teimlo fod canfod gwybodaeth am Rentu Doeth Cymru naill ai'n eithaf anodd (14%) neu'n anodd iawn (6%).

4.46 Mae'r rhesymau a roddwyd gan ymatebwyr a gafodd y cofrestriad yn anodd yn cynnwys:

- dyluniad gwael gwefan Rhentu Doeth Cymru, a arweiniodd at ddyblygu cyfrifon
- anawsterau wrth gysylltu â staff Rhentu Doeth Cymru a chael cefnogaeth a
- peidio derbyn hysbysiad o newid yn y prosesau cofrestru gan ei fod yn gyffredinol yn gweithredu tu allan i Gymru.

4.47 Mae camau a awgrymwyd i wella'r broses yn cynnwys:

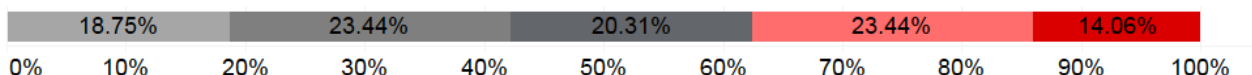
- proses gyffredinol yn rhy gymhleth a dylid ei symleiddio
- dylai staff fod ar gael i gynnig cefnogaeth tu allan i oriau gwaith, gan fod nifer o landlordiaid yn gweithio llawn amser tu allan i'r busnes eiddo, a
- dylid cyfuno cofrestru a thrwyddedu i un broses.

4.48 Mae Ffigwr 4.6 yn amlinellu ymatebion yr asiantaethau gosod ar ba mor hawdd oedd hi i ymgeisio am drwydded, pa mor hawdd oedd hi i weld beth oeddynt angen i gydymffurfio â'r dyletswyddau newydd dan Rentu Doeth Cymru, a pha mor hawdd oedd canfod gwybodaeth ynghylch Rhentu Doeth Cymru.

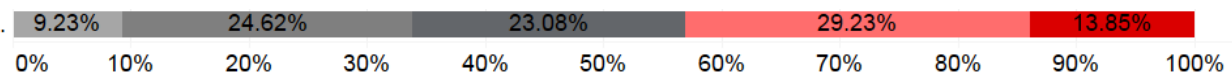
4.49 Ar y cyfan, teimlai 38% (n=24) ei bod yn eithaf hawdd neu'n hawdd iawn ymgeisio am drwydded, ac roedd cyfran debyg (43%, n=28) yn ei chael yn hawdd gwybod beth oedd angen ei wneud i gydymffurfio â dyletswyddau newydd, a chyfran uwch (54%, n=35) yn ei chael yn hawdd canfod gwybodaeth ar Rentu Doeth Cymru. Ar y cyfan, mae'r ffigurau hyn oddeutu 10% yn is na'r hyn a adroddwyd ar gyfer y waelodlin, gan awgrymu lleihad bychan iawn ym mhrofiadau asiantaethau gosod o'r broses drwyddedu.

Ffigwr 4.6: Hwylustod trwyddedu, gwybodaeth a chydymffurfiad (Asiantaethau)

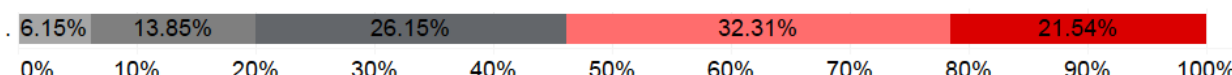
Pa mor hawdd oedd hi i ymgeisio am drwydded?



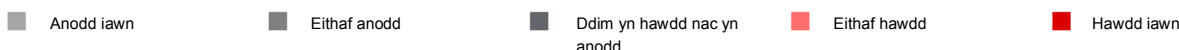
Pa mor hawdd oedd hi i ganfod yr hyn oedd ei angen arnoch i gydymffurfio a'r dyletswyddau newydd dan Rentu Doeth Cymru?



Pa mor hawdd oedd hi i gael gwybodaeth am Rentu Doeth Cymru?



% o asiantaethau



Ffynhonnell: RSM (N=64, 65, 65 yn y drefn honno)

4.50 Roedd y rhesymau pam fod ymgeiswyr yn cael y broses yn anodd yn cynnwys:

- roedd y broses yn cymryd gormod o amser
- roedd yr arholiad yn rhy anodd
- roedd yr iaith yn rhy ddryslyd
- roedd yn anodd cael mynediad at y llinell gymorth dros y ffôn, ac
- nid oedd y wefan yn hawdd i'w defnyddio.

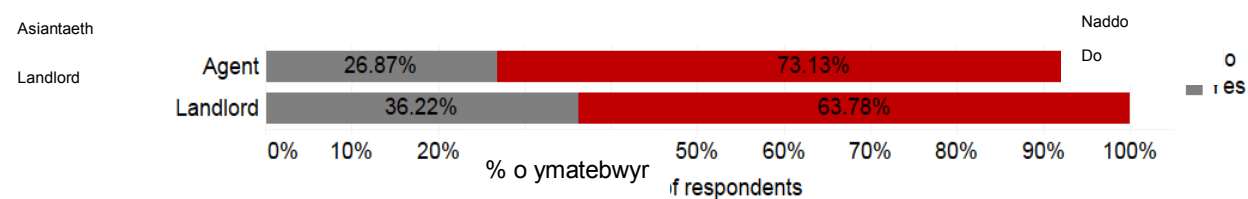
4.51 Mae gwelliannau a awgrymwyd i'r system yn cynnwys:

- lleihau'r nifer o gamau yn y cais
- darparu bar cynnydd sy'n gadael i chi weld pa mor bell ydych chi yn y cais
- darparu swyddogaeth "cadw a dychwelyd" i alluogi pobl i ddychwelyd ar y cais; a
- cael ffynhonnell gyda diweddariadau cywir ar y gwasanaeth Rhentu Doeth Cymru a materion presennol ynghylch ceisiadau ac ati.

- 4.52 Fodd bynnag, mae casgliadau o'r **grŵp ffocws gyda staff Rhentu Doeth Cymru** wedi amlygu y cafwyd newidiadau o fewn y flwyddyn ddiwethaf i wella'r broses cofrestru a thrwyddedu. Mae hyn yn cynnwys mwy o adnoddau staff ar gael i esbonio'r broses a delio ag unrhyw ymholiadau; argaeledd holiadur y gall landlordiaid gwblhau i nodi os ydynt angen trwydded; a mwy o arweiniad ar-lein, er enghraifft datganiad clir yn dynodi os yw cais wedi ei gyflwyno neu beidio.⁵⁶
- 4.53 Pan holwyd sut ellid gwella'r *broses drwyddedu* yn y dyfodol, dychwelodd **cyfweiliadau gyda landlordiaid ac asiantaethau gosod** yn rhan o'r astudiaeth arhydol yr awgrymiadau canlynol:
- mwy o amrywiaeth o ran prisiau ar gyfer asiantaethau gan fod rhai asiantaethau un swyddfa yn talu'r un faint â rhai gyda nifer o ganghennau, a
 - proses fyrrach gyda chanllaw ac iaith fwy eglur.
- 4.54 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.
- 4.55 Dynododd canran ychydig yn uwch o asiantaethau gosod a landlordiaid nad oedd dealltwriaeth o'r gwahaniaeth ar y waelodlin (79% a 67% yn y drefn honno), ond yn debyg i'r canfyddiadau gwaelodlin, roedd cyfran uwch o asiantau gosod na landlordiaid yn creu nad oedd dealltwriaeth o'r gwahaniaeth rhwng cofrestru a thrwyddedu.

⁵⁶ Dynodwyd fod landlordiaid ac asiantaethau gosod yn cwblhau ffurflenni cais yn flaenorol heb eu cyflwyno'n llawn, gan olygu nad oedd eu cais yn cael ei brosesu

Ffigwr 4.7: Deall y gwahaniaeth rhwng cofrestru a



wyddedu

Ffynhonnell: RSM (Asiant N=67, Landlord: N=1,143)

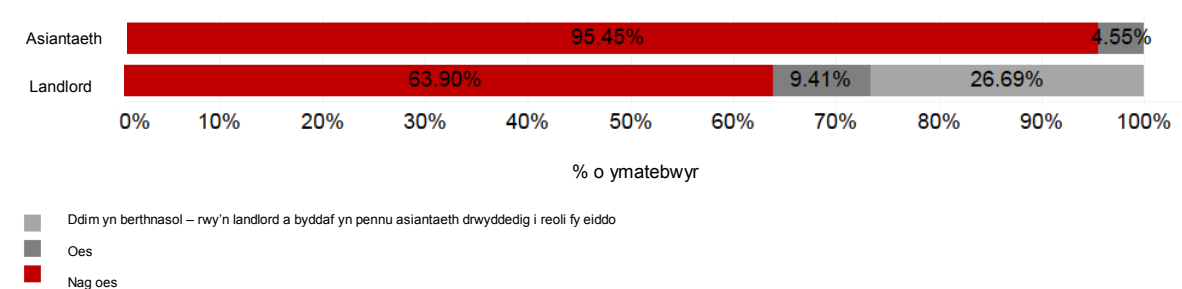
- 4.56 Roedd ymatebwyr nad oedd credu fod dealltwriaeth eang o'r gwahaniaeth yn cynnig awgrymiadau ar sut i wella hyn; gan gynnwys:
- gwybodaeth fwy clir a chryno yn disgrifio pwy sydd angen cofrestru / cael trwydded a phryd (er enghraifft, 'dalen ffeithiau')
 - dosbarthu gwybodaeth ar gofrestru a thrwyddedu yn ogystal â'r gwahaniaeth rhwng y ddau ar draws ystod ehangach o gyfryngau
 - symleiddio neu o bosibl gyfuno'r ddwy broses (e.e. unwaith y bydd ymgeisydd wedi cofrestru, byddant yn cael gwybod eu bod hefyd angen cael trwydded os ydynt yn bodloni cyfres o feini prawf.
- 4.57 Pan ofynnwyd i **denantiaid** os oeddynt yn gwybod a oedd eu landlord wedi cofrestru, dywedodd 40% (n=21) o 53 o ymatebwyr fod eu landlord wedi cofrestru, a dywedodd 60% (n=32) nad oeddynt yn gwybod.
- 4.58 Gofynnwyd i denantiaid hefyd os oeddynt yn gwybod a oedd eu landlord neu asiantaethau gosod wedi trwyddedu. Dywedodd 55% (n=29) o 53 o ymatebwyr fod eu landlord wedi trwyddedu, nid oedd 43% (n=23) yn gwybod, a dywedodd 2% (n=1) nad oedd eu landlord neu asiantaethau gosod wedi trwyddedu.
- 4.59 Awgrymodd rhai a gyfwelwyd o **awdurdodau lleol** fod yna nifer cynyddol o landlordiaid wedi cofrestru ac / neu yn cael trwydded yn eu hardal, fodd bynnag, amcangyfrifwyd hefyd fod yna ganran arwyddocaol yn dal angen cofrestru.
- 4.60 Cyfeiriodd awdurdodau lleol at amrywiaeth o ymagweddau oedd yn cael eu gweithredu i nodi'r rhai oedd heb gofrestru eto neu gael trwydded. Roedd y rhain yn cynnwys casglu gwybodaeth ychwanegol o gronfeydd data presennol (e.e. Budd-daliadau tai a'r dreth gyngor), canolbwyntio ar feysydd trafferthus hysbys a gwirio eiddo am gofrestrriad wrth dderbyn cwyn ynghylch amodau.

- 4.61 Felly mae cyfweiliadau gydag awdurdodau lleol yn awgrymu fod Rhentu Doeth Cymru yn annog cysylltiadau gwell rhwng rhannu data a gwybodaeth ar draws gwasanaethau. Dylai Llywodraeth Cymru a Rhentu Doeth Cymru ystyried sut y gellir cefnogi momentwm ar gyfer rhannu gwybodaeth ar draws meysydd gwybodaeth awdurdodau lleol ymhellach.
- 4.62 Fodd bynnag, amlygodd un awdurdod lleol ei bod wedi bod yn gryn her i esbonio i landlordiaid sydd eisoes wedi cofrestru gyda chynllun trwyddedu ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth (HMOs) mai dim ond ar gyfer trwyddedu eiddo mae hyn a'u bod yn dal angen cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru.

Darparu Hyfforddiant

- 4.63 Mae hyfforddiant yn rhan allweddol o'r broses drwyddedu ar gyfer y landlord ac asiantaethau gosod, a disgwyliwyd y byddai'r rhai oedd yn ymwneud â rheoli neu osod eiddo wedi eu hyfforddi a thrwyddedu erbyn 23 Tachwedd 2016.
- 4.64 Mae cyfanswm o 34,178 landlord a 5,515 o asiantaethau gosod wedi eu hyfforddi rhwng Rhagfyr 2015 – Gorffennaf 2017.⁵⁷ O'r rhain, mynychodd 73% o landlordiaid a 59% o asiantaethau gosod gyrsiau Rhentu Doeth Cymru, gyda'r gweddill yn mynychu cyrsiau a gynhaliwyd gan ddarparwyr allanol.
- 4.65 O'r rhai a fynychodd gyrsiau Rhentu Doeth Cymru (N=28,095) cwblhaodd mwyafrif y landlordiaid (77%) ac asiantaethau gosod (68%) yr hyfforddiant ar-lein.
- 4.66 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]. Mae hyn yn gynydd sylweddol o waelodlin ble roedd 52% o asiantaethau gosod a 35% o landlordiaid yn datgan eu bod wedi cael mynediad at hyfforddiant.⁵⁸ Fodd bynnag mae cynnydd o'r fath yn ddisgwyliedig o ystyried y cwblhawyd yr arolwg gwaelodlin cyn cychwyn gorfodi ac i'r ail arolwg gael ei gwblhau yn ddiweddarach.

Ffigwr 4.8: Mynediad at hyfforddiant trwyddedu



O

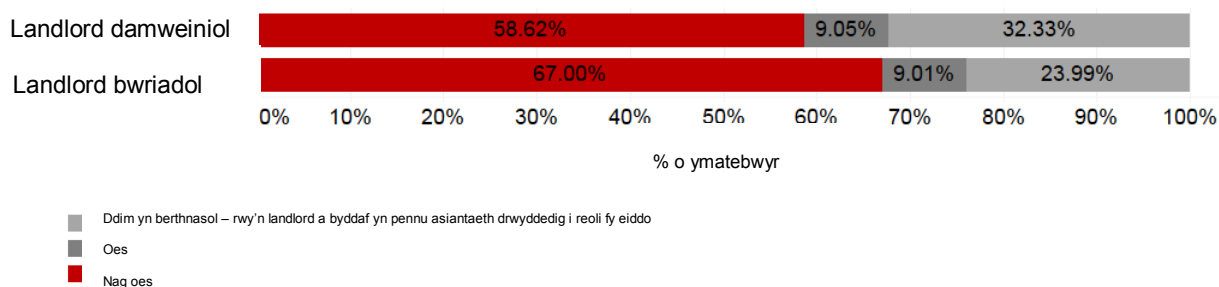
nnell: RSM (N=66 (asiantaethau gosod) a 1169 (landlordiaid))

- 4.67 Atebodd cyfanswm o 232 landlord damweiniol y cwestiwn. Mae Ffigwr 4.9 isod yn amlygu eu hymatebion mewn cymhariaeth i landlordiaid bwriadol (n=988).

⁵⁷ Data wedi ei ddarparu gan Rhentu Doeth Cymru i RSM PACEC (Awst 2017)

⁵⁸ Ymatebwyr arolwg 2017: asiantaethau gosod n=70; landlordiaid n=1188. Ymatebwyr arolwg gwaelodlin: asiantaethau gosod n=110; landlordiaid: 662.

Ffigwr 4.9: A ydych chi wedi cyrchu hyfforddiant trwyddedu



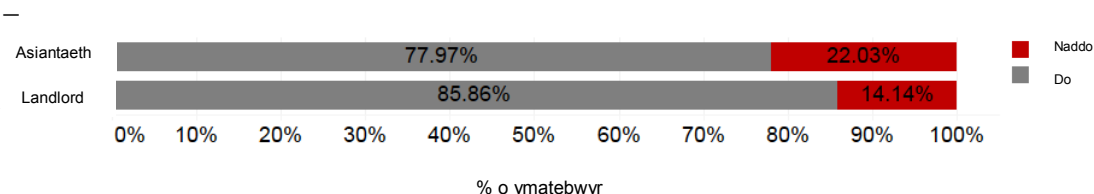
eto?

Ffynhonnell: RSM (N= 1,220 Landlordiaid damweiniol (732), Landlord bwriadol (988))

- 4.68 Mae canran is o landlordiaid damweiniol wedi cyrchu hyfforddiant (58%, n=135) fodd bynnag, mae canran uwch yn bwriadu neilltuo asiant trwyddedig i osod a rheoli eu heiddo (32%, n=75).
- 4.69 O'r ymatebwyr nad ydynt wedi cyrchu hyfforddiant eto, dywedodd 83% (n=92) nad oedd ganddynt unrhyw gynlluniau i wneud hynny. Mae hyn yn uwch nag ar y waelodlin ble dywedodd 47% o landlordiaid a 53% o asiantaethau nad oedd ganddynt unrhyw fwriad i gyrchu hyfforddiant ac mae hyn mewn cyferbyniad â'r lefelau uchel o ymwybyddiaeth a adroddwyd (nododd 100% o asiantaethau gosod a 99% o landlordiaid eu bod yn dynodi eu bod yn ymwybodol o Rentu Doeth Cymru).
- 4.70 Gofynnwyd i ymatebwyr esbonio pam nad oes ganddynt unrhyw gynlluniau ar waith i gyrchu hyfforddiant ac roedd yr ymatebion mwyaf cyffredin yn cynnwys (n=79):
- ddim yn teimlo fod ei angen gan eu bod yn landlord da gyda nifer o flynyddoedd o brofiad ac felly ddim angen hyfforddiant (n=12)
 - mae ganddynt asiantaeth gosod ac felly nid oes ei angen (n=15)
 - ddim yn ymwybodol ei fod yn ofyniad (n=10).
- 4.71 Roedd yr ymatebion hefyd yn awgrymu dryswch rhwng beth oedd gorfodi yn ei olygu o ran cyrchu hyfforddiant, gydag un ymatebwr yn nodi ei fod yn credu fod y dyddiad cau Tachwedd hefyd yn berthnasol i gyrchu hyfforddiant ac felly nad oedd yn gallu cwblhau hyn.
- 4.72 Gofynnwyd i'r rhai oedd wedi cyrchu hyfforddiant pa mor hawdd oedd hi i gyflawni hyn. Yn debyg i'r canfyddiadau gaelodlin, roedd 75% (n=48) o asiantaethau gosod a 65% (n=484) o landlordiaid yn ei chael yn eithaf hawdd neu'n hawdd iawn i gyflawni hyfforddiant.

- 4.73 O'r 136 o landlordiaid damweiniol, roedd 56% (n=76) yn ei chael yn hawdd cyflawni hyfforddiant, ychydig yn is na'r 66% (n=416) o landlordiaid bwriadol. Yn ogystal, roedd 20% (n= 27) o landlordiaid damweiniol yn dehongli ei bod naill ai'n anodd neu'n anodd iawn o gymharu â 15% (n=92) o landlordiaid bwriadol.
- 4.74 O ran fformat yr hyfforddiant, mae'r rhan fwyaf a gwblhawyd hyd yma wedi ei gwblhau ar-lein (786 o ymatebwyr, 61% (n=487) wedi cyrchu hyfforddiant ar-lein). Dim ond 36% (n=284) a gwblhaodd hyfforddiant wyneb yn wyneb o gymharu â 80% yn y canfyddiadau gwaelodlin.
- 4.75 Mae'r canfyddiad hwn yn cynrychioli datblygiad positif parthed y sefyllfa yn ystod y cyfnod gwerthuso gwaelodlin. Bryd hynny, fe ganfu'r ymchwili gwerthuso fod argaeledd hyfforddiant ar-lein yn gyfyngedig, ac roedd nifer defnyddwyr yn ysbeidiol o ganlyniad. Mae darpariaeth hyfforddiant ar-lein dilynol yn amlwg wedi ei groesawu a dyma fu'r llwybr dewisol ar gyfer cyrchu hyfforddiant ymysg ymatebwyr yr arolwg.
- 4.76 Gofynnwyd i ymatebwyr oedd wedi cwblhau'r hyfforddiant os oeddynt yn teimlo fod y Cod Ymarfer wedi ei drafod yn ddigonol. Teimlai'r rhan fwyaf o landlordiaid (86%, n=587) ac asiantaethau (78%, n=46) fod hyn yn wir. Mae'r ffigurau hyn tua 4% yn is na'r rhai a adroddwyd yn y casgliadau gwaelodlin.

Ffigwr 4.10: A drafodwyd cynnwys y Cod Ymarfer yn ddigonol?



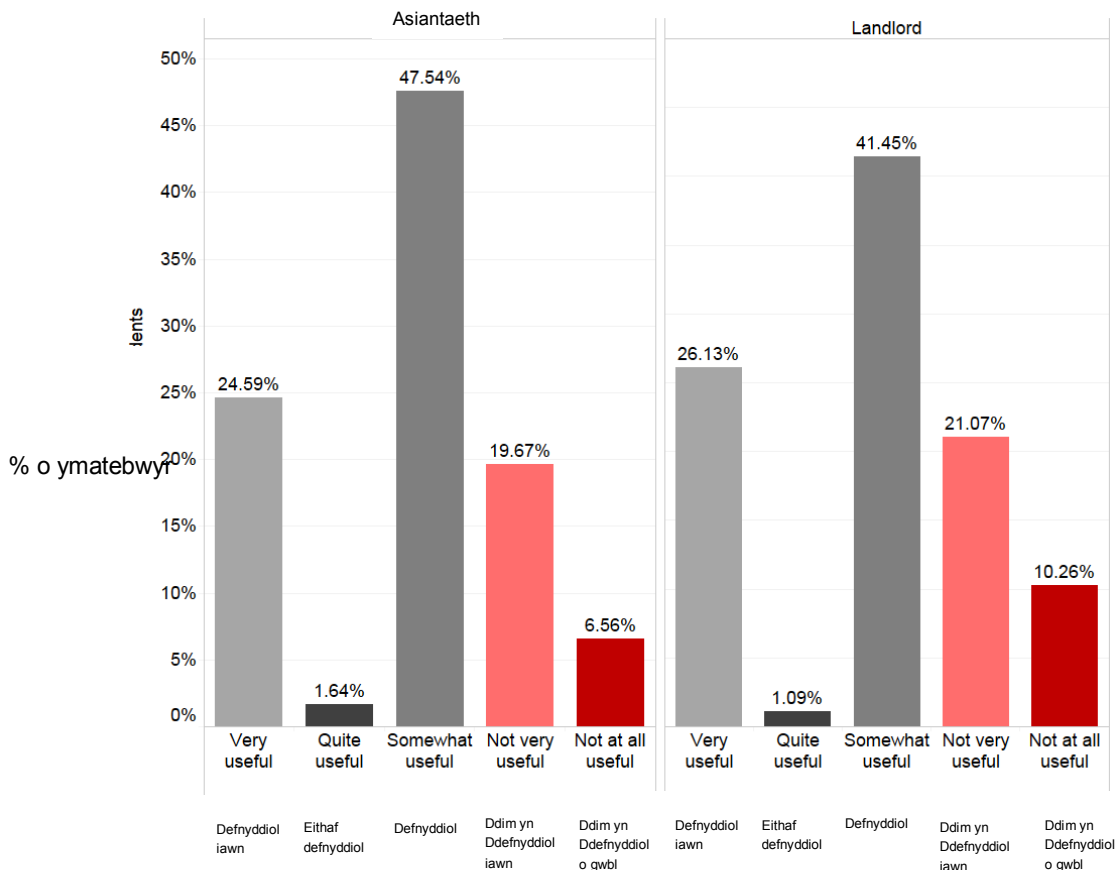
nhonell: RSM (N=734 (675 landlord a 59 asiant))

- 4.77 O'r ymatebwyr (61 asiant a 731 landlord) roedd 74% (n=45) o asiantaethau gosod a 69% (n=502) o'r landlordiaid yn teimlo fod yr hyfforddiant yn ddefnyddiol iawn, eithaf defnyddiol neu gymharol ddefnyddiol, fel y gwelir yn Ffigwr 4.11. 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*".

4.78 Mae hyn yn is o gymharu ag ystadegau gwaelodlin ble teimlai 90% o asiantau (n=45) a 83% o landlordiaid (n=135) fod yr hyfforddiant yn ddefnyddiol iawn neu'n gymharol ddefnyddiol.

4.79 O'r 800 o ymatebwyr a atebodd y cwestiwn yma parthed pa mor ddefnyddiol oedd yr hyfforddiant, teimlai'r mwyafrif (62%) fod yr hyfforddiant yn ddefnyddiol iawn neu'n eithaf defnyddiol.

Ffigwr 4.11: Pa mor ddefnyddiol oedd yr hyfforddiant i chi?



Ffynhonnell: RSM PACEC (N=792 (61 Asiantaethau a 731 o Landlordiaid))

4.80 Pan holwyd pam nad oedd yr hyfforddiant yn ddefnyddiol, roedd yr ymatebion (139) yn amrywio. Rhoddwyd y rhesymau canlynol gan ymatebwyr:

- eisoes yn gwybod yr wybodaeth
- roedd llawer o'r wybodaeth yn amherthnasol i sefyllfa'r landlord
- teimlo ei fod yn wastraff arian ac amser
- gellir darparu hyfforddiant tebyg gan adnoddau eraill
- roedd y cwrs wedi ei ruthro cyn y gellir anghofio gwybodaeth
- roedd llawer ohono yn synnwyr cyffredin.

- 4.81 O ran gwerth am arian, teimlai 47% (n=345) o landlordiaid a 60% (n=37) o asiantaethau gosod fod yr hyfforddiant yn darparu gwerth am arian. Mae hyn wedi lleihau o 20% a 10% yn y drefn honno o gymharu â chanfyddiadau'r waelodlin. Fodd bynnag, dylid nodi fod yn wahaniaeth mawr yn y maint sampl wrth gymharu canfyddiadau'r waelodlin.
- 4.82 Mae'r rhesymau pam fod ymatebwyr yn credu fod yr hyfforddiant yn werth da am arian yn cynnwys:
- darparwyd gwybodaeth berthnasol a defnyddiol
 - darparwyd dealltwriaeth dda o ofynion landlord
 - roedd yn drylwyr ac yn cynnwys yr holl bwyntiau allweddol ac
 - roedd yn hawdd i'w ddilyn ac yn hygyrch.
- 4.83 Mae'r rhesymau pam eu bod yn credu nad oedd yn werth da am arian yn cynnwys:
- roedd llawer o'r wybodaeth wedi ei theilwra i landlordiaid gyda mwy nag un eiddo
 - ar gyfer landlordiaid gyda blynyddoedd o flynyddoedd o brofiad roedd yr hyfforddiant yn ddiangen gan fwyaf
 - roedd y gost yn rhy uchel ar gyfer yr wybodaeth ar-lein sylfaenol a ddarparwyd.
- 4.84 Disgrifir yr adborth positif gan ymatebwyr isod
- “Swm enfawr o wybodaeth wedi ei darparu mewn modd clir a pherthnasol. Fyddwn i fyth wedi ymchwilio i hyn heb yr help a ddarparwyd”
- “Fel landlord newydd, roedd yn dda i wybod beth sydd angen ei ystyried, hawliau a chyfrifoldebau. Fodd bynnag, efallai y bydd landlordiaid sefydledig yn teimlo fod y broses ychydig yn rhy syml.”

4.85 Roedd adborth negyddol yn cynnwys:

“Rwy’n credu mai dim ond ffordd i wneud mwy o arian o’r sector yw hyn, ac mae’r cyfan yn ddiangen. Mae landlordiaid da fel fi yn dilyn y gyfraith parthed rhentu eiddo. Dylai’r cwrs yma fod yn gosb a orfodir ar y rhai gyda hanes drwg, a chwynion amdanynt... Mae’n debyg i gwrs ymwybyddiaeth i yrwyr”

“Dwi wedi bod yn landlord da a chyfrifol ers dros 20 mlynedd - mae’r gofyniad yma i gael trwydded a hyfforddiant yn nonsens - gwastraff amser ac arian. Defnyddiwch y gyfraith i fynd ar drywydd landlordiaid drwg. Dwi nawr yn y broses o werthu fy mhortffolio yng Nghymru a byddaf yn buddsoddi tu allan i’r dywysogaeth£

“Roedd y nodiadau yn wael iawn, ac ychydig iawn o fanylion oedd i fynd gyda mi a chyfeirio atynt wedi’r diwrnod o hyfforddiant. Roeddwn i’n meddwl y byddai yna fwy o hyfforddiant o ran gweithredu gwaith papur perthnasol y gellid fod angen yn ystod tenantiaeth, e.e. adran 8 ac ati, i helpu landlordiaid da (ynghyd â mynediad at ddogfennau o’r fath ar y wefan). Fe gysylltais â Rhentu Doeth Cymru am hyn ac fe ddwedont rywbeth am wybodaeth ychwanegol oeddynt yn gweithio arno (dwi heb glywed yn ôl wedyn). Eto, fe geisiais gael copïau caled o daflenni landlordiaid a hysbysebwyd ar y wefan, ac fe ddwedont fod angen i mi eu hargraffu fy hun. Felly, dwi’n teimlo fy mod wedi talu beth rwy’n ystyried i fod yn lot o arian a heb gawr ddim i ddangos am hyn.”

4.86 Awgrymodd mwyafrif yr ymatebwyr (80%, n=634) nad oedd yr hyfforddiant wedi effeithio ar sut maent yn rheoli neu osod eiddo ac o’r 732 landlord, dywedodd 80% (n=585) na fyddent yn gwneud unrhyw beth yn wahanol o ganlyniad. Roedd ymatebion gan landlordiaid bwriadol a damweiniol yn adrodd casgliadau tebyg. Felly hefyd, o’r 62 asiant, teimlai 75.8% (n=47) nad oedd yr hyfforddiant wedi effeithio ar sut maent yn gosod neu reoli eiddo.

4.87 I’r rhai a adroddodd fod yr hyfforddiant wedi cael effaith ar eu hymagwedd i reoli/gosod, amlinellwyd y newidiadau canlynol:

- perthynas fwy proffesiynol gyda chleientiaid
- hysbysu cleientiaid ar eu hawliau a’r copi a ddarparwyd o’r Canllaw i Denantiaid; a
- gwella mesurau lechyd a Diogelwch a chael ardystiad.

- 4.88 Canfu **cyfweliadau gyda landlordiaid ac asiantaethau gosod** fod mwyafrif y rhai a gyfwelwyd oedd wedi cyflawni hyfforddiant yn ystod y 12 mis diwethaf (n=6) wedi ei chael yn hawdd dod o hyd i ddarparwr hyfforddiant trwy'r wefan Rhentu Doeth Cymru (roedd tri wedi cwblhau'r hyfforddiant ar-lein a thri wyneb yn wyneb). O'r rhain, teimlai pedwar bod yr hyfforddiant yn ddefnyddiol ac yn darparu dealltwriaeth o beth mae landlordiaid ei angen.
- 4.89 Dywedodd yr holl rai a gyfwelwyd a oedd wedi cwblhau hyfforddiant yn ystod y 12 mis diwethaf eu bod yn teimlo ei fod yn ddefnyddiol ar gyfer landlordiaid ac asiantaethau gosod. Fodd bynnag, awgrymodd y rhai a oedd wedi cwblhau hyfforddiant wyneb yn wyneb fod hyn wedi darparu gwell cyfle i holi cwestiynau a datblygu dealltwriaeth o beth sy'n ofynnol ar gyfer landlordiaid ac asiantaethau gosod dan y Ddeddf pe nad oeddynt eisoes yn ei ddeall.
- 4.90 Roedd gweddill y rhai a gyfwelwyd wedi cyflawni hyfforddiant dros 12 mis yn ôl (n=16). O'r rhain, teimlai'r mwyafrif nad oedd wedi cael unrhyw effaith ar eu gweithgareddau / nad ydynt wedi gwneud unrhyw beth yn wahanol o ganlyniad i'r hyfforddiant a dderbyniwyd, gan ddynodi eu bod eisoes yn cydymffurfio â'r ddeddfwriaeth. Fodd bynnag, roeddynt oll yn amlygu fod yr hyfforddiant yn darparu mynediad at gyngor defnyddiol gan Rentu Doeth Cymru ac yn gyfle i gwrdd â landlordiaid/asiantaethau gosod eraill.
- 4.91 O'r 16 landlord / asiant gosod, teimlai 56% yr hoffent hyfforddiant diweddarar atodol, ond roedd y cyfnod amser a awgrymwyd ar gyfer hyn yn amrywio o bob 10 mlynedd i bob 6 mis neu'n barhaus.

Gorfodaeth

- 4.92 Mae gorfodaeth o'r Ddeddf wedi bod ar waith yn gyfreithiol ers 23 Tachwedd 2016. Mae gan awdurdodau lleol rôl allweddol o ran gorfodi'r Ddeddf gan ei bod yn ofynnol iddynt gefnogi Rhentu Doeth Cymru i nodi landlordiaid a chyhoeddi Hysbysiadau Cosb Benodedig ble fo angen. Mae'r paragraffau canlynol yn disgrifio canfyddiadau allweddol o gyfweliadau gydag awdurdodau lleol ar eu profiad o orfodaeth hyd yma, yn ogystal ag ymwybyddiaeth a gwybodaeth o orfodi ymysg landlordiaid, asiantaethau gosod a thenantiaid.
- 4.93 Erbyn Rhagfyr 2017; roedd 196 o Hysbysiadau Cosb Benodedig wedi eu cyhoeddi (chwech gan awdurdodau lleol a 190 gan Rentu Doeth Cymru. Cyflwynwyd 73 i landlordiaid oedd heb gofrestru, 101 i landlordiaid heb drwyddedu, 17 ar gyfer asiantaethau heb drwydded, pedwar am beidio darparu gwybodaeth ofynnol dan

Adran 37 ac un am ddarparu gwybodaeth anwir). Mae saith collfarn wedi eu harwain gan Rentu Doeth Cymru (gyda dirwyon i gyfanswm o £12,607) a chwe Awdurdod Lleol, felly cyfanswm o 13 collfarn.

- 4.94 Nododd awdurdodau lleol cyn Tachwedd 2016 mai eu rôl parthed Rhentu Doeth Cymru oedd codi ymwybyddiaeth a chyhoeddusrwydd. Adroddodd rhai awdurdodau lleol gynnydd mewn llwyth gwaith cyn Tachwedd 2016 oherwydd lefelau uchel o ymholiadau ffôn ac e-bost gan landlordiaid ac asiantaethau godo ynghylch gofynion y Ddeddf, yn ogystal â chodi ymwybyddiaeth yn lleol ac ymgysylltu gyda landlordiaid (e.e. cymryd rhan mewn fforymau landlordiaid a phreswylwyr).
- 4.95 Fodd bynnag, adroddodd mwyafrif yr awdurdodau lleol nad oedd llwyth gwaith wedi cynyddu yn arwyddocaol yn dilyn Tachwedd 2016 gan nad oeddynt yn cyflawni camau gorfodi ffurfiol ac mae eu llwyth gwaith parthed codi ymwybyddiaeth ac ati wedi parhau'r un fath neu wedi dechrau lleihau.
- 4.96 Adroddodd nifer o gynrychiolwyr awdurdodau lleol nad oes ganddynt gynlluniau manwl penodol ar gyfer gweithgareddau gorfodi Rhentu Doeth Cymru. Yn hytrach, maent yn defnyddio neu addasu'r MOU neu'n ychwanegu at gynlluniau cyfredol ar gyfer gweithgareddau gorfodi tai. Dim ond dau o'r awdurdodau lleol a ddywedodd bod ganddynt gynllun gorfodi ysgrifenedig ar waith.
- 4.97 Pan holwyd sut fydd eu hawdurdod lleol yn nodi'r rhai sydd heb gofrestru neu gael trwydded eto, y dulliau allweddol a adroddwyd gan y 18 a gyfwelwyd i nodi landlordiaid/asiantaethau gosod nad ydynt yn cydymffurfio oedd:
- nodi landlord sydd heb gofrestru yn rhan o waith cyfredol (yn yr achos hwn byddai diffyg cydymffurfiad yn cael ei 'ychwanegu' at y gwaith erlyn cyfredol a gyflawnir). Er enghraifft, os yw awdurdod lleol yn derbyn cwyn gan denant ynghylch cyflwr ei eiddo rhent, bydd yn gwirio'r gronfa ddata Rhentu Doeth Cymru i gadarnhau os yw'r landlord wedi cofrestru, ac os nad, fe ychwanegir diffyg cydymffurfiad i'r cwyn gwreiddiol ar gyfer gweithredu. Cyfeiriodd nifer fechan at gyflawni gwaith gorfodi yn rhan o'u harchwiliadau rheolaidd
 - gwaith gorfodi rhagweithiol (er enghraifft, gwirio'r enwau ar y gronfa ddata Rhentu Doeth Cymru yn erbyn HMOs trwyddedig, cronfeydd data budd-daliadau tai neu geisiadau am restrau grantiau awdurdodau lleol i nodi'r rhai nad ydynt wedi cofrestru)⁵⁹

⁵⁹ Roedd camau eraill a nodwyd yn cynnwys: prynodd un awdurdod lleol gronfa ddata graddio ynni ABCDE
Tudalen | 52

- cwblhau ceisiadau gwasanaeth i Rentu Doeth Cymru fynd ar drywydd landlordiaid nad ydynt wedi gorffen y broses gofrestru / trwyddedu.

- 4.98 Adroddodd pob awdurdod lleol amheuon ynghylch dilyn camau erlyn a gorfodi a datgan eu bod yn dilyn ymagwedd “cyffyrddiad ysgafn” ar hyn o bryd i orfodi oherwydd dehongliad o ddiffyg capasiti i gyflawni gwaith o'r fath ar raddfa arwyddocaol. Awgrymodd rhai a gyfwelwyd o awdurdodau lleol nad oedd gorfodi yn cael ei gyflawni i'r eithaf oherwydd diffyg capasiti. Dyfynnwyd hyn parthed capasiti awdurdodau lleol yn ogystal â Rhentu Doeth Cymru.
- 4.99 Er enghraifft, amlygodd nifer o awdurdodau lleol nad oedd FPNs yn cael eu cyhoeddi i bob landlord nad ydynt wedi cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru⁶⁰ herwydd diffyg capasiti ymysg Rhentu Doeth Cymru neu dimau awdurdodau lleol i ‘gwblhau'r gwaith’. Yn benodol, fe nodwyd fod defnyddio FPN yn rhan o broses ffurfiol yn arwain at erlyniad. Ond os nad yw'r landlord yn talu, mae'r capasiti i Rentu Doeth Cymru neu awdurdodau lleol symud ymlaen gyda nifer fawr o erlyniadau yn gyfyngedig o fewn y cyfnod amser gofynnol.
- 4.100 Amlygodd adborth gan landlordiaid, asiantaethau gosod, tenantiaid, awdurdodau lleol a rhanddeiliaid allweddol nifer o feysydd ar gyfer datblygu, fel y disgrifir isod.
- 4.101 Proses hawliadau ariannol - derbyniodd pob awdurdodau lleol gyllid grant gan Lywodraeth Cymru ar gyfer codi ymwybyddiaeth, gweithgareddau hyrwyddo a gorfodi (er enghraifft puro data, yn ogystal ag i ariannu presenoldeb mewn fforymau, cyfarfodydd a sesiynau briffio gyda gwahanol adrannau). Yn unol â'r rhan fwyaf o grantiau Llywodraeth Cymru ar gyfer diben penodol, fe hysbysir awdurdodau lleol o flaen llaw ynghylch faint o grant a ddyfarnwyd iddynt, a gallant hawlio'n ôl-weithredol am waith a gyflawnwyd mewn ymateb i geisiadau gwasanaeth gan Rentu Doeth Cymru. Tra bod pob awdurdod lleol wedi datgan fod y ddau yn fuddiol, fe amlygont fod gwneud hawliau ariannol yn ôl-weithredol wedi effeithio ar eu gallu i gynllunio gweithgareddau gorfodi neu recriwtio staff ychwanegol i gefnogi gwaith gorfodi. Er enghraifft, nododd un unigolyn a gyfwelwyd fod cyllid ôl-weithredol “*yn atal cyflogi staff i raddfa helaeth, gan nad oes cyllid ar gael yn aml i'w talu, gan effeithio ar y gallu i recriwtio'n hyderus*”.

sydd â'r tystysgrifau hynny gyda data ar ddaliadaeth ac felly mae'n nodi eiddo yn y sector rhentu'n breifat y gellir mynd ar eu drywydd

⁶⁰ Er enghraifft, y rhai'n hawlio budd-dal tai nad ydynt wedi cofrestru

- 4.102 Yn ogystal, teimlai'r mwyafrif o awdurdodau lleol na fu digon o arweiniad ar y broses hawliadau ariannol a sut ddylid cofnodi gwybodaeth ar waith a gwblhawyd, gan awgrymu hefyd y gofynnwyd i awdurdodau lleol weithredu'r broses hawliadau o fewn cyfnod amser byr a heb fawr o hyfforddiant ar sut i wneud hyn.
- 4.103 Dywedodd y rhan fwyaf o gynrychiolwyr awdurdodau lleol fod angen mwy o wybodaeth ar ba waith fyddai angen gan awdurdodau lleol i orfodi'r Ddeddf. Er enghraifft, nododd un unigolyn a gyfwelwyd y byddai'n ofynnol iddynt yn unol â'r MOU gyda Rhentu Doeth Cymru i gwblhau archwiliad o asiantaethau gosod, fodd bynnag, nid oeddynt wedi eu darparu â chymorth ar sut i wneud hyn na beth fyddai angen.
- 4.104 Fe nodwyd gan unigolion a gyfwelwyd o'r awdurdodau lleol ei bod yn ddefnyddiol cael mynediad at gronfa ddata Rhentu Doeth Cymru i gael gwybodaeth ar landlordiaid cofrestredig. Fodd bynnag, adroddodd awdurdodau lleol fod diweddarau cronfa ddata Rhentu Doeth Cymru yn fwy cymhleth na'r disgwyl ac mewn rhai achosion mae yna 'gofnodi dwbl' gan fod landlordiaid cofrestredig ac asiantaethau gosod yn cael eu cofnodi ar gronfa ddata'r awdurdod a Rhentu Doeth Cymru.
- 4.105 Datganodd nifer o awdurdodau lleol er bod yr hyfforddiant a ddarparwyd gan Rentu Doeth Cymru ar sut i ddefnyddio eu cronfa ddata yn ddefnyddiol, fod angen mwy o fanylion ar feysydd penodol a chymau penodol, er enghraifft sut i godi ceisiadau gwasanaeth
- 4.106 Amlygodd awdurdodau lleol yr angen am hysbysebion parhaus a chynyddol i gynnwys hyrwyddo gorfodi, codi ymwybyddiaeth ar lefel genedlaethol a chodi proffil trwy erlyniadau llwyddiannus o landlordiaid neu asiantaethau gosod nad ydynt yn cydymffurfio. Amlygwyd hyn fel rhywbeth allweddol i arddangos y cymerir camau gorfodi i annog cydymffurfiad gan y rhai nad ydynt wedi cofrestru ac / neu drwyddedu eto.
- 4.107 Dywedodd tua hanner yr awdurdodau lleol eu bod wedi derbyn cefnogaeth ddigonol gan Rentu Doeth Cymru i'w helpu i orfodi'r Ddeddf, roedd cefnogaeth benodol wedi amlygu ymweliadau gan staff Rhentu Doeth Cymru i helpu staff yr awdurdodau lleol ddeall y broses yn ogystal â darparu adnoddau ar-lein a gwybodaeth ar sut i gofnodi ymholiadau ac ati.

4.108 Nododd awdurdodau lleol mai'r rhwystrau allweddol yn y misoedd nesaf oedd:

- llwyth gwaith anhysbys – dywedodd y rhan fwyaf o awdurdodau lleol ei bod yn anodd iddynt gynllunio ymlaen llaw gan nad oeddynt yn ymwybodol o raddfa'r gwaith fyddai angen gan awdurdodau lleol yn y misoedd i ddod parthed gorfodi. O ganlyniad, teimlai'r rhai a gyfwelwyd nad oeddynt yn gallu cynllunio na ddynodi pa adnoddau fyddent eu hangen wrth symud ymlaen
- archwiliad o asiantaethau gosod – dynododd nifer o awdurdodau lleol eu bod yn rhagweld y byddai angen iddynt gwblhau, yn unol â'r MOU gyda Rhentu Doeth Cymru, archwiliad o asiantaethau gosod yn y misoedd i ddod, fodd bynnag os ydynt wedi cael unrhyw hyfforddiant o gwbl ar beth fydd angen i gyflawni hyn, mae wedi bod yn gryno iawn
- adnoddau – nododd nifer o awdurdodau lleol tra'u bod wedi nodi rhai landlordiaid nad ydynt yn cydymffurfio, na all ymgymryd â'r oddeutu 300 o achosion (un awdurdod lleol) y mae hyn wedi creu, ac felly mae'n rhaid i staff ddal i benderfynu pa rai i fynd ar eu trywydd ac / neu erlyn
- nodi landlordiaid ac asiantaethau gosod heb gofrestru – nododd pob awdurdod lleol fod hyn yn broblem ac roedd y mwyafrif yn ansicr ynghylch sut i drechu hyn

4.109 Dywedodd nifer fechan o awdurdodau lleol eu bod yn gweithio gydag awdurdodau lleol eraill parthed gorfodi. Yn benodol, cyfeiriodd y rhai a gyfwelwyd at weithio gydag awdurdodau lleol eraill os ydynt yn delio gydag eiddo mewn ardaloedd eraill, gan nodi cyfathrebu da a rhannu gwybodaeth fel gweithgareddau allweddol.

4.110 Daeth **cyfweliadau gyda rhanddeiliaid allweddol** â chanfyddiadau positif yn bennaf parthed gweithgareddau gorfodi a theimlai'r rhai a gyfwelwyd fod gorfodi yn symud ymlaen yn ôl y disgwyl. Fodd bynnag, cydnabuwyd fod gwaith gan Rentu Doeth Cymru hyd yma wedi ffocysu ar gipio'r landlordiaid ac asiantaethau gosod 'parod' a bod angen rhagor o waith i nodi'r rhai nad ydynt wedi cydymffurfio eto. Roedd gan randdeiliaid allweddol ddehongliad mwy positif o waith gorfodi, o bosibl oherwydd eu bod yn llai ymwybodol o'r materion gweithredol a amlygwyd gan awdurdodau lleol.

4.111 Cydnabuwyd gan yr Awdurdod Trwyddedu er bod systemau wedi eu sefydlu a pherthnasau gweithredol gydag awdurdodau lleol yn cael eu datblygu, mae hyn yn galw am waith parhaus ac mae angen cynyddu'r nifer o gamau gweithredu gorfodi.

- 4.112 Gofynnwyd i ymatebwyr i'r **arolwg meintiol landlordiaid ac asiantaethau gosod** os oeddynt wedi derbyn digon o fanylder ar orfodi. Ar y cyfan, dywedodd 64% o'r ymatebwyr nad oeddynt wedi derbyn unrhyw gyfathrebiad parthed gorfodi. O'r rhai oedd wedi derbyn gwybodaeth ar orfodi, dywedodd y mwyafrif eu bod wedi derbyn hyn gan asiantaeth gosod (15%) neu trwy'r cyfryngau (12%).
- 4.113 Gofynnwyd i ymatebwyr hefyd os oeddynt wedi bod yn destun unrhyw gamai gorfodi, ac o'r 800 o ymatebwyr, dywedodd bron bob un (99.63%) nad oeddynt wedi wynebu unrhyw gamau gorfodi. Yn ogystal, nid oedd mwyafrif yr ymatebwyr (83.5%) yn ymwybodol o unrhyw orfodi a gyflawnwyd parthed Rhentu Doeth Cymru ers Tachwedd 2016.
- 4.114 Nododd rhai o'r ymatebwyr pa mor effeithiol fu gorfodi. O'r rhai a oedd wedi ei wynebu (n=137), roedd y mwyafrif (oddeutu 64%) yn teimlo ei fod naill ddim yn effeithiol o gwbl neu ddim yn effeithiol iawn.
- 4.115 Awgrymodd **cyfweiliadau arhydol gyda landlordiaid ac asiantaethau gosod** fod y mwyafrif yn ymwybodol o orfodi a beth oedd dan sylw, yn ogystal â gwybod ble i ddod o hyd i fanylion atodol os oedd angen. Fodd bynnag, er bod nifer o'r rhai a gyfwelwyd (n=13) yn ymwybodol o gamau gorfodi, nid oedd yr un ohonynt wedi bod yn destun camau gorfodi yn ystod y 12 mis diwethaf. Sylwer bod risg o duedd ar y sail fod y landlordiaid ac asiantaethau gosod hynny oedd yn fodlon cymryd rhan yn y gwerthusiad arhydol hefyd yn debygol o fod y fwyaf gwybodus ynghylch y Ddeddf.
- 4.116 Canfu **cyfweiliadau gyda thenantiaid** fod ychydig dan hanner (45%, n=5) yn ymwybodol fod Rhentu Doeth Cymru yn cael ei orfodi fel gofyniad cyfreithiol. Dywedodd y rhai a gyfwelwyd iddynt ddod yn ymwybodol trwy: y cyfryngau (n=3), llythyr gan eu landlord a chopi o'r ddogfen ddychwelyd gan Rentu Doeth Cymru ar gwblhau hyfforddiant (n=1) ac o'u hymchwil eu hunain(n=1).

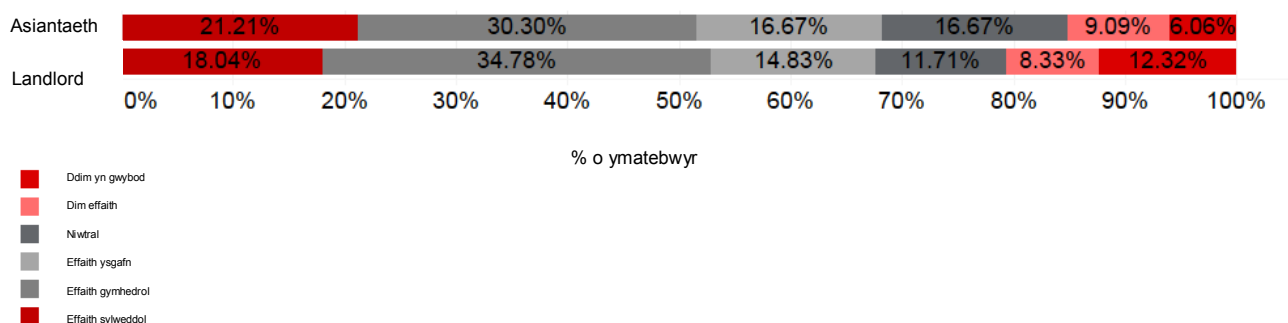
5. Effaith Presennol a Deongledig yn y Dyfodol

- 5.1 Gofynnwyd i ymatebwyr pa fath o effaith oeddynt yn rhagweld byddai gan Rentu Doeth Cymru ar landlordiaid, asiantaethau gosod, tenantiaid a'r sector rhentu preifat.

Landlordiaid ac asiantaethau gosod

- 5.2 Amlygodd canfyddiadau'r **arolwg landlordiaid ac asiantaethau gosod** fod 53% o landlordiaid a 52% o asiantaethau gosod (n=1,219) yn teimlo fod Rhentu Doeth Cymru wedi cael effaith sylweddol i gymedrol ar landlordiaid, fel y gwelir yn Ffigwr 5.1. Mae hyn yn llai na'r 66% o landlordiaid (n=653) ac 81% o asiantaethau gosod (n=109) oedd yn credu y byddai Rhentu Doeth Cymru yn cael effaith ar landlordiaid yn ystod y waelodlin (Chwefror / Mawrth 2016).⁶¹

Ffigwr 5.1: Faint o effaith ydych chi'n feddwl mae Rhentu Doeth Cymru wedi ei gael ar landlordiaid?

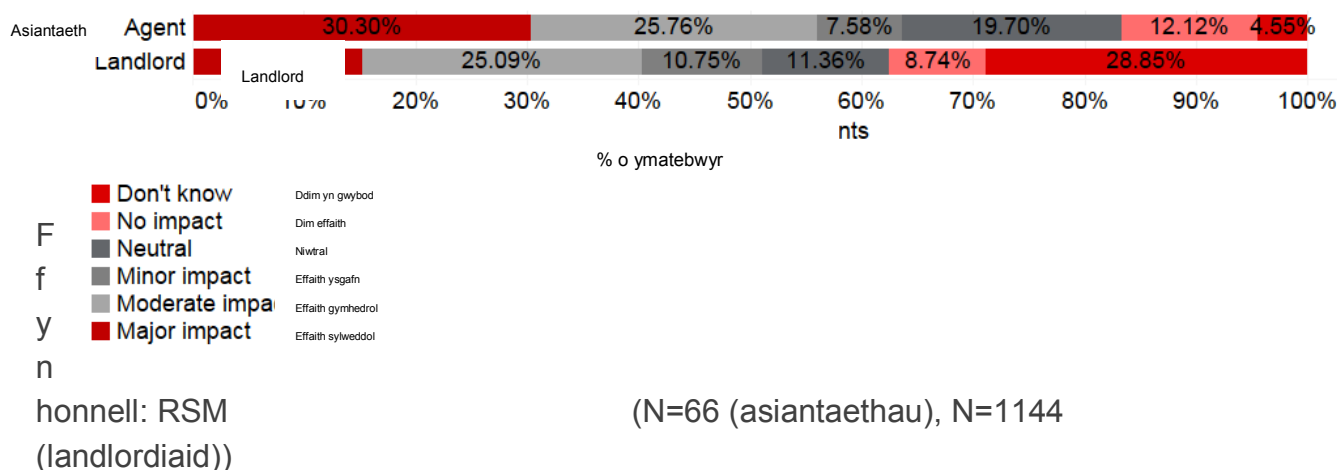


Ffynhonnell: RSM (N=66 (asiantaethau), N=1153 (landlordiaid))

⁶¹ Sylwer: dylid cymryd gofal wrth gymharu'r gwaelodlin a dadansoddiadau dilynol oherwydd y gwahaniaeth yn y maint sampl

- 5.3 Yn ogystal, roedd 40% o landlordiaid a 56% o asiantaethau gosod (n=1,210) yn teimlo fod Rhentu Doeth Cymru wedi cael effaith sylweddol i gymedrol ar asiantaethau gosod, fel y gwelir yn Ffigwr 5.2. Mae hyn yn llai na'r 50% o landlordiaid (n=653) ac 83% o asiantaethau gosod (n=109) oedd yn credu y byddai Rhentu Doeth Cymru yn cael effaith ar asiantaethau gosod yn ystod y waelodlin.⁶²

Ffigwr 5.2: Faint o effaith ydych chi'n feddwl mae Rhentu Doeth Cymru wedi ei gael ar asiantaethau gosod?



- 5.4 Canfu **cyfweliadau gyda landlordiaid ac asiantaethau gosod** amrywiaeth barn ynghylch effaith Rhentu Doeth Cymru ar landlordiaid, gyda'r rhai a gyfwelwyd yn cyfeirio at effeithiau positif a negyddol.
- 5.5 Awgrymodd nifer fechan o landlordiaid ac asiantaethau gosod y gallai Rhentu Doeth Cymru gael effaith negyddol bosibl ar eu busnes yn y dyfodol, gydag wyth o'r rhai a gyfwelwyd yn datgan y byddai'n cael effaith ariannol negyddol (cyfeiriodd pump at gostau atodol ar gyfer eu busnes a thri at lai o elw) tra bod pedwar wedi dweud na fyddent yn parhau i ystyried rhentu eiddo. Dim ond dau a ddynododd y byddent yn pasio'r gost ymlaen i denantiaid; mae hyn yn llai nag yn ystod y waelodlin pan awgrymodd 25 (50%) o'r rhai a gyfwelwyd y byddai rhent yn codi, gan awgrymu na fyddai'r effaith yma mor arwyddocaol ag y rhagwelwyd yn wreiddiol.
- 5.6 Fodd bynnag, yn debyg i'r casgliadau yn ystod y waelodlin, teimlai naw o'r rhai a gyfwelwyd y byddai Rhentu Doeth Cymru yn gwella ansawdd rheolaeth yn y sector ac awgrymodd tri bod safonau byw ar gyfer tenantiaid yn debygol o gynyddu.

⁶² Sylwer: dylid cymryd gofal wrth gymharu'r gwaelodlin a dadansoddiadau dilynol oherwydd y gwahaniaeth yn y maint sampl

- 5.7 Teimlai **rhanddeiliaid allweddol a gyfwelwyd** y bydd darpariaeth hyfforddiant yn helpu codi safonau ymysg landlordiaid ac asiantaethau gosod a'i fod wedi arwain at 'lefel uwch o ymwybyddiaeth o gyfrifoldebau nag o'r blaen'.
- 5.8 Yn ogystal, nododd adborth gan unigolyn Rhentu Doeth Cymru a gyfwelwyd gan fod trwyddedau yn cael eu cyhoeddi gyda set o amodau gofynnol⁶³ fod hyn yn helpu cynyddu'r mesurau diogelwch ar waith i'r rhai sy'n rheoli eiddo yn y sector rhentu preifat. Tra bod nifer o ymgeiswyr wedi sicrhau mesurau diogelwch priodol⁶⁴ cyn ac yn ystod y broses ymgeisio, erbyn Rhagfyr 2017 roedd 113 o asiantau nad oedd wedi gwneud hynny eto nawr wedi darparu tystiolaeth o'r rhain neu aelodaeth o gorff proffesiynol. Mae Rhentu Doeth Cymru hefyd yn cyfathrebu gydag 87 o asiantau eraill sy'n gweithio ar hyn o bryd tuag at sicrhau'r mesurau diogelwch hyn yn dilyn cyhoeddi eu trwydded.⁶⁵
- 5.9 Mae dros 60 o asiantaethau masnachol nad oedd â'r mesurau diogelu hyn ar waith yn flaenorol nawr wedi darparu'r dystiolaeth eu bod wedi eu sicrhau.
- 5.10 Yn ogystal, fe amlygwyd mai un math o gais am wasanaeth oedd Rhentu Doeth Cymru yn ei dderyn oedd gan landlordiaid i gadarnhau fod gan yr asiantaethau'r mesurau diogelwch priodol ar waith. Gallai hyn awgrymu fod gwybodaeth yn cynyddu dealltwriaeth a disgwyliadau landlordiaid, ac felly eu bod yn chwilio am fusnesau mwy dibynadwy i reoli/gosod eu heiddo.

Tenantiaid

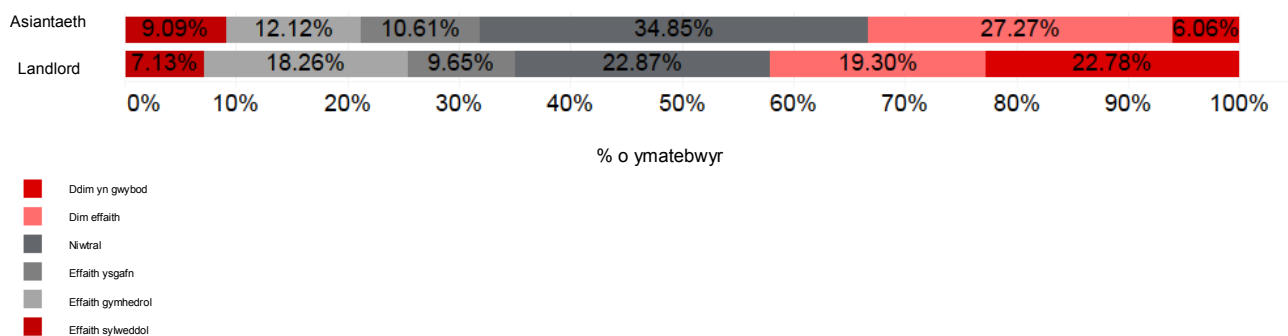
- 5.11 Pan holwyd am effaith ar denantiaid, yn debyg i'r casgliadau gwaelodlin roedd **ymatebwyr arolwg landlordiaid ac asiantaethau gosod** yn teimlo fod gan Rentu Doeth Cymru effaith gyfyngedig ar denantiaid (dywedodd 25% o landlordiaid a 21% o asiantaethau gosod ei fod wedi cael effaith awr neu effaith gymedrol), fel y gwelir yn Ffigwr 5.3. Fodd bynnag, mae hyn yn llai na'r 40% o landlordiaid ac asiantaethau gosod a ddywedodd hyn yn y waelodlin.

⁶³ Cyhoeddir trwyddedau gyda set o amodau sy'n amrywio yn unol ag amgylchiadau'r drwydded. Ceir disgrifiad llawn o'r mathau o amodau y gellir eu cynnwys ar drwydded ar y wefan Rhentu Doeth Cymru - https://www.rentsmart.gov.wales/Uploads/Downloads/00/00/00/50/DownloadFileEN_FILE/Type-of-Licence-and-Conditions.pdf

⁶⁴ Cyhoeddir mwyafrif y trwyddedau i asiantaethau gosod gyda gofyniad wedi ei sefydlu i'r asiantaeth feddu ar Ddiogelwch Arian Cleientiaid, Yswiriant Indemnïad Proffesiynol ac aelodaeth o gynllun Unioni trwy gydol oes y drwydded. Ar gyfer Asiantaethau nad 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.

⁶⁵ Gwybodaeth wedi ei darparu gan Rhentu Doeth Cymru i RSM PACEC (Ionawr 2018)

Ffigwr 5.3: Faint o effaith ydych chi'n feddwl mae Rhentu Doeth Cymru wedi ei gael ar denantiaid?

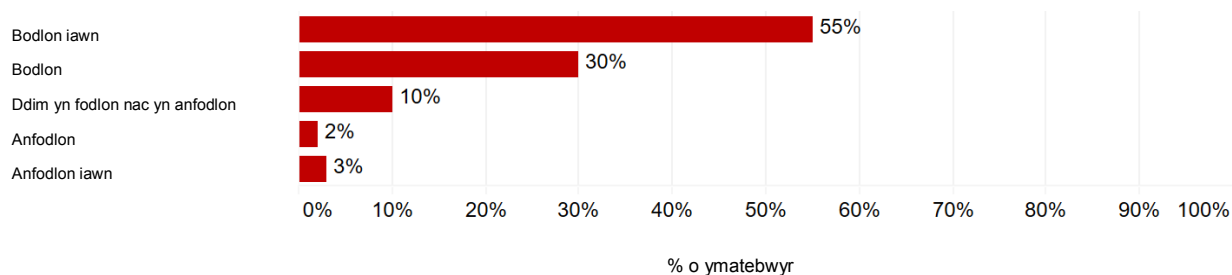


Ffynhonnell: RSM (N=66 (asiantaethau), N=1150 (landlordiaid))

- 5.12 Dywedodd ymatebwyr oedd yn landlordiaid ac asiantaethau gosod a gredai fod Rhentu Doeth Cymru wedi cael effaith bositif ar denantiaid (21%, n=1182) bod potensial ar gyfer cysondeb mewn safonau, gydag un ymatebwr yn nodi “gyda gobaith bydd tenantiaid yn gweld lleihad mewn landlordiaid diegwyddor ac yn gwybod fod eu landlordiaid yn deg ac yn cydymffurfio â deddfwriaeth a rheoliadau fel bod ansawdd tai a gwasanaethau maent yn prynu yn gwella gydag amser”.
- 5.13 Dywedodd ymatebwyr a gredai fod Rhentu Doeth Cymru wedi cael effaith negyddol ar denantiaid (14%, n=1182):
- y gallai tenantiaid gael eu gorfodi i symud os bydd landlordiaid yn gwerthu eu heiddo ac
 - y gall fod cynnydd mewn rhent neu gostau, gydag un ymatebwr yn nodi “ei fod o bosibl yn cynyddu costau tenantiaid oherwydd bod asiantaethau a rhai landlordiaid yn gorfod adfer y costau atodol iddynt gan fod terfynau incwm / costau rhentu yn gymharol isel mewn nifer o ardaloedd”.
- 5.14 O’r ymatebwyr a deimlai na fyddai’n cael unrhyw effaith, amlygodd nifer arwyddocaol nad yw tenantiaid yn ymwybodol neu’n aml nad oedd ganddynt ddiddordeb yn Rhentu Doeth Cymru na’i oblygiadau, er enghraifft dywedodd un ymatebwr “*nid oes yr un ohonynt wedi rhoi sylw arno ar wahân i un tenant presennol a ddywedodd nad oedd “eisiau'r holl waith papur yma” ac a oedd yn teimlo ei fod yn ei llethu pan anfonais yr wybodaeth tenant gofynnol, tystysgrif diogelwch nwy ac ati iddo.”*

- 5.15 Teimlai'r 66% oedd yn weddill fod Rhentu Doeth Cymru yn cael effaith 'niwtral' ar denantiaid.
- 5.16 Gofynnwyd i **denantiaid a gyfwelwyd** os oedd cyfathrebu gyda'u landlord neu asiantaethau gosod wedi cynyddu, lleihau neu aros yr un fath yn y 12 mis diwethaf, a dywedodd pob un o'r 11 a gyfwelwyd nad oedd unrhyw newid wedi bod, gyda'r mwyafrif o'r rhai a gyfwelwyd (naw o'r 11) yn dweud eu bod yn fodlon gyda'r lefel o gyfathrebu.
- 5.17 Fel y gwelir yn Ffigwr 5.4 a chasgliadau gwaelodlin tebyg, roedd y rhan fwyaf o denantiaid (85%, n=100) yn teimlo'n fodlon neu fodlon iawn gyda'r safonau rheoli a lefel o gyfathrebu gyda'u landlord / asiant gosod, gyda chyflwr eu llety presennol a rheolaeth gyffredinol o'r eiddo.

Ffigwr 5.4: Boddhad gyda chyflwr eich llety



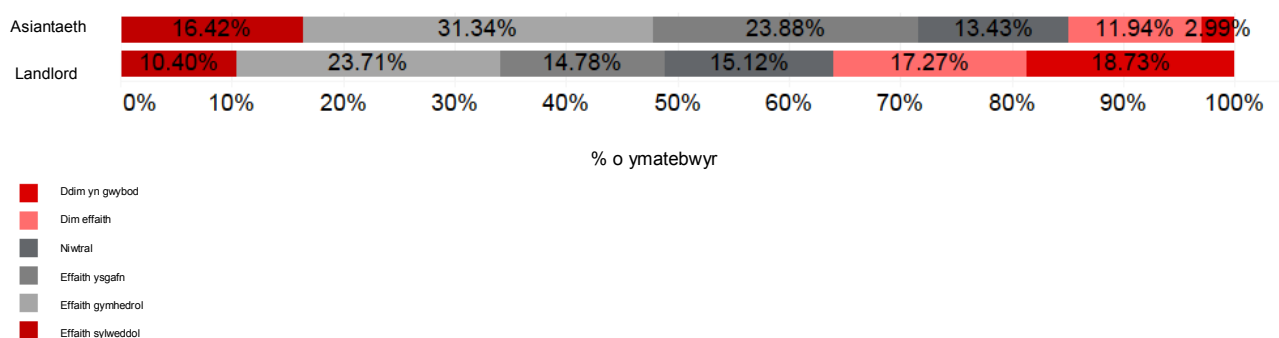
Ffynhonnell: RSM, (N=100)

- 5.18 Teimlai leiafrif o'r rhai a gyfwelwyd nad oedd Rhentu Doeth Cymru yn debygol o gael effaith ar eu profiad o rentu gan landlord sector preifat; gyda phedwar yn datgan eu bod yn credu nad oedd yn berthnasol iddynt ac yn ei ystyried i fod yn effeithio ar asiantaethau gosod a landlordiaid yn unig.
- 5.19 Gofynnwyd i denantiaid hefyd ddynodi beth ddylai Rhentu Doeth Cymru geisio ei daclo yn y dyfodol. Yn debyg i'r canfyddiadau gwaelodlin, dywedodd 45% (n= 5) o'r ymatebwyr y dylai wellai cyflwr eiddo, ac roedd 36% (n=4) yn credu y dylai wella safonau rheoli gwael.
- 5.20 Teimlai **rhanddeiliaid allanol a gyfwelwyd** fod ymwybyddiaeth ymysg tenantiaid yn isel a bod angen mwy o waith i ddarparu hysbysiadau a gwybodaeth fwy hygrych.

Y sector rhentu preifat yn gyffredinol

- 5.21 Mae Ffigwr 5.5 yn crynhoi **ymatebwyr yr arolwg landlordiaid ac asiantaethau gosod** ar effaith debygol Rhentu Doeth Cymru ar y sector. Roedd tua hanner landlordiaid (48%) ac asiantaethau gosod (34%) (n=1,231) yn credu y byddai Rhentu Doeth Cymru yn cael effaith fawr neu gymedrol ar y sector.

Ffigwr 5.5: Effaith rhagweledig Rhentu Doeth Cymru ar y sector



Ffynhonnell: RSM (N=1,231)

- 5.22 Mae tua un traean o landlordiaid damweiniol a bwriadol (33% a 35% yn y drefn honno) yn credu ei fod wedi cael effaith fawr neu gymedrol. Teimlai chwarter landlordiaid damweiniol ei fod wedi cael ychydig o effaith neu ddim effaith tra bod traean landlordiaid bwriadol (34%) yn teimlo felly.
- 5.23 Gofynnwyd i ymatebwyr hefyd *sut* fydd Rhentu Doeth Cymru yn effeithio ar y sector. Nododd y rhai a awgrymodd y byddai'n cael effaith bositif (21%, n=1,202) y bydd achosion proffil uchel yn gwneud i landlordiaid ystyried safon eu llety gosod.
- 5.24 Cyfeiriodd y rhai a deimlai y byddai Rhentu Doeth Cymru yn cael effaith negyddol (38%, n=1,202) at y canlynol:
- costau cynyddol i landlordiaid a thenantiaid
 - cynnydd yn faint o “waith papur” mae angen i landlordiaid sy'n cydymffurfio ei gwblhau
 - cosbi landlordiaid sydd eisoes yn ‘dda’ heb ddelio â'r mater o denantiaid drwg, a
 - bydd ffioedd yn annog landlordiaid sydd â llai o eiddo i werthu.
- 5.25 Teimlai'r 42% oedd yn weddill fod Rhentu Doeth Cymru yn cael effaith ‘niwtal’ ar y sector.

- 5.26 Pan ofynnwyd am effaith Rhentu Doeth Cymru ar y sector rhentu preifat dros gyfnod o amser, roedd 50% (n=614) yn credu y byddai ei effaith yn cynyddu gydag amser.
- 5.27 Adroddodd ymatebwyr oedd yn dehongli y bydd Rhentu Doeth Cymru yn cael effaith bositif ar y sector preifat:
- Y gallai gynyddu ffocws ar gydymffurfiaid ac y gallai achosion proffil uchel gynyddu safon gyffredinol y sector rhentu preifat
 - Pe byddai gorfodi yn cael ei weithredu ac ariannu'n briodol, byddai landlordiaid drwg yn cael eu hadnabod a delio â nhw'n fwy prydlon.
- 5.28 Roedd ymatebwyr a deimlai y bydd Rhentu Doeth Cymru yn cael effaith negyddol ar y sector preifat gydag amser yn amlygu pe byddai landlordiaid yn gwerthu eu heiddo y bydd yn lleihau'r nifer o dai sector eiddo rhent preifat sydd ar gael.
- 5.29 Canfu **cyfweliadau gydag awdurdodau lleol** eu bod i gyd yn optimistaidd y gallai Rhentu Doeth Cymru sylweddoli'r effeithiau y mae'n bwriadu eu cyflawni gydag amser ond, yn debyg i'r canfyddiadau gwaelodlin, teimlai pob un o'r rhai a gyfwelwyd ei bod yn rhy fuan yn y broses i bennu effeithiau diffiniol.
- 5.30 Roedd y rhai a gyfwelwyd yn ansicr os oedd cychwyn gorfodi wedi arwain at gynnydd arwyddocaol yn y nifer o landlordiaid yn cofrestru a chaffael trwydded. Er bod cydnabyddiaeth y bu cynnydd arwyddocaol yn y nifer o ymholiadau a cheisiadau yn syth cyn y dyddiad cau, teimlwyd fod 'cryn dipyn yn dal i'w wneud' (dogfennir ystadegau Rhentu Doeth Cymru ar y nifer o landlordiaid wedi cofrestru a chaffael trwydded erbyn Rhagfyr 2017 ym mharagraffau 4.32 a 4.33).
- 5.31 Awgrymodd nifer fechan o rai a gyfwelwyd o awdurdodau lleol fod gorfodi wedi cael rhywfaint o effaith, ond fe nodwyd fod angen mwy o erlyniadau o'r rhai nad ydynt yn cydymffurfio er mwyn cael effaith arwyddocaol ar amodau a safonau tai.
- 5.32 Awgrymwyd wrth symud ymlaen y bydd gorfodi gan awdurdodau lleol yn ddibynnol ar:
- fwy o eglurder ar rolau a chyfrifoldebau
 - adnoddau digonol i gyflawni gorfodi, a
 - cyhoeddusrwydd ynghylch erlyniadau i annog y rhai sydd heb gofrestru eto i gydymffurfio.

Cyfleoedd a Heriau yn y Dyfodol

5.33 Mae'r ymchwili wedi amlygu nifer o gryfderau a gwendidau a fydd yn darparu cyfleoedd a heriau ar gyfer sylweddoli effaith bosibl y Ddeddf yn y dyfodol.

5.34 Mae'r cryfderau allweddol a amlygwyd yn cynnwys:

- swm o wybodaeth ar y sector preifat - mae cronfa ddata Rhentu Doeth Cymru yn casglu data ar y sector rhentu preifat yng Nghymru ac mae potensial i'r dadansoddiad o hyn hysbysu polisi seiliedig ar dystiolaeth, gydag un rhanddeiliad yn nodi fod 'cael gwybodaeth am achosion llys a nifer o landlordiaid yng Nghymru wedi bod yn anodd, ac mae argaeledd gwybodaeth bellach wedi cynyddu'
- perthnasau – amlygodd awdurdodau lleol fod ganddynt berthynas dda gyda Rhentu Doeth Cymru a'u bod yn teimlo y gallent gyfathrebu'n hawdd gyda staff Rhentu Doeth Cymru i holi unrhyw gwestiynau. Amlygwyd hyn hefyd gan y grŵp ffocws gyda staff Rhentu Doeth Cymru, gydag enghreifftiau penodol yn cynnwys darparu ardal benodol ar wefan Rhentu Doeth Cymru i awdurdodau lleol, a chynnal cyfarfodydd gan Rhentu Doeth Cymru gyda phob awdurdodau lleol i esbonio prosesau gorfodi ac i ddelio ag unrhyw ymholiadau ac ati.
- hyfforddiant – amlygodd adborth gan randdeiliaid fod yr hyfforddiant a ddarperir yn debygol o gael effaith bositif ar arferion y landlord ac asiantaethau gosod gydag amser, a'i fod yn darparu gwybodaeth na fyddent wedi ei dderbyn fel arall
- cofrestru a thrwyddedu - roedd y nifer o gofrestriadau a thrwyddedau wedi cynyddu'n sylweddol o'r waelodlin
- tystiolaeth o effaith - ceir tystiolaeth gyfyngedig o effaith bositif neu negyddol ar ymwybyddiaeth tenantiaid o Rhentu Doeth Cymru, cyflwr eu heiddo neu eu perthynas gyda'u landlord ac / neu asiantaeth gosod. Yn ogystal, tra bod 66% o landlordiaid ac 81% o asiantaethau gosod yn rhagweld y byddai Rhentu Doeth Cymru yn cael effaith fawr neu gymedrol ar eu grwpiau perthnasol yn y waelodlin, mae canran lai yn credu fod hyn wedi digwydd. Cydnabyddir fod angen gwneud cryn dipyn o waith eto o ran gorfodi, ac felly mae cyfle ar gyfer ymchwili pellach ar yr effaith ar bob un o'r grwpiau hyn.

5.35 Roedd gwendidau a heriau allweddol a amlygwyd yn cynnwys:

- angen cynllunio / eglurder ar waith yn y dyfodol – amlygodd awdurdodau lleol yr angen am ragor o wybodaeth ar waith y bydd angen iddynt gyflawni yn y dyfodol a hyfforddiant bosibl ar pa waith fydd angen yn y dyfodol, a sut i'w gyflawni (er enghraifft, yr archwiliad arfaethedig o asiantaethau gosod)
- proses hawlio – adroddodd awdurdodau lleol fod y broses o dalu arian yn ôl-weithredol ar gyfer gwaith a gyflawnwyd yn atal darparu adnoddau ar gyfer gweithgareddau gorfodi a bod angen mwy o gyllid i gyflogi aelod atodol o staff, ble fo angen, i gyflawni'r gwaith sy'n ofynnol dan yr MOU. Fodd bynnag, cydnabyddir mai dyma sut y dyfarnir y rhan fwyaf o gyllid a glustnodir i awdurdodau lleol.
- proses gofrestru a thrwyddedu – pwysleisiodd pob awdurdod lleol a rhanddeiliad allweddol fod y dyddiad cau gorfodi wedi arwain at ôl-groniad arwyddocaol o ran ceisiadau cofrestru a thrwyddedu, ac felly nad oedd y cyfnod 8 wythnos statudol i gyhoeddi trwyddedau gan Rentu Doeth Cymru yn cael ei fodloni
- cyhoeddusrwydd – tra bod awdurdodau lleol a rhanddeiliaid yn cydnabod fod gwaith cyhoeddusrwydd a hyrwyddo wedi ei gyflawni i godi ymwybyddiaeth o Rentu Doeth Cymru, fod yr holl rhanddeiliaid wedi nodi fod angen i orfodaeth y Ddeddf gael ei weld i fod yn effeithiol trwy hyrwyddo achosion sy'n mynd i'r llys a chosbau a gyflwynir
- cydymffurfiaid – awgrymodd awdurdodau lleol, landlordiaid ac asiantaethau gosod y bydd yn anodd nodi landlordiaid anfodlon a sicrhau eu bod yn cydymffurfio â'r Ddeddf, yn arbennig y rhai sy'n preswyllo tu allan i Gymru. Nododd y rhai a gyfwelwyd o awdurdodau lleol er bod cynlluniau ar waith i'w nodi, mae'r rhain yn rhan o waith presennol ac nad oes gan y mwyafrif gynllun gorfodi penodol, rhagweithiol i gyflawni hyn
- adnoddau – teimlai awdurdodau lleol a rhanddeiliaid allweddol nad oedd digon o adnoddau ar lefel leol ac o fewn Rhentu Doeth Cymru i orfodi'r Ddeddf yn gadarn. Ar lefel leol, adroddodd y rhan fwyaf o awdurdodau lleol fod hyn yn cael ei integreiddio gyda gwaith presennol, ond nodwyd y byddai hyn yn cyfyngu ar beth ellid ei gyflawni. Yn ogystal, awgrymwyd fod gwaith gorfodi rhagweithiol cyfyngedig yn digwydd oherwydd diffyg adnoddau ar lefel leol neu genedlaethol i gwblhau achosion cyfreithiol o fewn y cyfnod amser angenrheidiol.

6. Casgliadau ac Ystyriaethau ar gyfer y Dyfodol

- 6.1 Mae'r paragraffau canlynol yn crynhoi'r casgliadau allweddol o bob cam o'r ymchwil.

Gweithrediad

- 6.2 Ar y cyfan, mae awdurdodau lleol a landlordiaid / asiantaethau gosod wedi dynodi'r gyson fod Rhentu Doeth Cymru wedi darparu gwybodaeth ac arweiniad o ansawdd uchel. Fodd bynnag, awgrymwyd hefyd yn ystod camau cychwynnol cyflwyno'r cynllun nad oedd digon o waith cynllunio, yn arbennig parthed y cyllid i awdurdodau lleol gyda dau o'r rhai a gyfwelwyd yn teimlo y gellid fod wedi ei ddarparu'n fwy amserol er mwyn hwyluso mwy o waith cynllunio gweithgareddau.
- 6.3 Yn ogystal, yn ystod y waelodlin amlygodd awdurdodau lleol ddiffyg eglurder o ran sut ellid gorfodi Rhentu Doeth Cymru a rolau a chyfrifoldebau'r rhai dan sylw. Er bod mwyafrif yr awdurdodau lleol yn dynodi fod yr MOU wedi darparu mwy o fanylder, dywedodd y rhai yr ymgynghorwyd â nhw fod angen mwy o wybodaeth ar bwy sy'n gyfrifol am gwblhau gweithredoedd penodol parthed gorfodi (h.y. Yr Awdurdod Lleol neu Drwyddedu)

Ymwybyddiaeth a Dealltwriaeth Gyffredinol

- 6.4 Mae Rhan 1 Deddf Tai (Cymru) 2014 yn cael ei gweithredu gan bennaf fel y bwriadwyd, gyda chyfnod cychwynnol o un flwyddyn i ganiatáu ar gyfer cofrestru landlordiaid a thrwyddedu landlordiaid ac 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'r rhai nad oedd wedi cyflwyno ceisiadau cofrestru neu drwyddedu cyn y dyddiad cau.
- 6.5 Mae yna ymwybyddiaeth gynyddol o'r Ddeddf fel y gwelwyd gyda'r cynnydd mewn galwadau i Rentu Doeth Cymru (o 1,254 yn Rhagfyr 2015 i 3,356 yng Ngorffennaf 2017).
- 6.6 Ar y cyfan, awgryma canfyddiadau'r arolwg er bod dealltwriaeth 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 a ymatebodd i arolwg dilynol RSM PACEC yn ymwybodol fod angen adnewyddu cofrestriad a thrwyddedu pob pum mlynedd.

- 6.7 Fodd bynnag, mae prinder tystiolaeth gyson o ymwybyddiaeth tenantiaid o Rentu Doeth Cymru, beth yw'r gofynion a beth mae'n ei olygu iddynt / eu landlord eu hasiantaeth gosod.

Cofrestru / Trwyddedu

- 6.8 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). Er bod hyn wedi lleihau yn y misoedd dilynol, rhwng Ionawr ac Awst 2017, roedd 1000 – 2000 o landlordiaid wedi eu cofrestru pob mis. Erbyn Awst 2017, mae cyfanswm o 79,440 landlord wedi cofrestru.
- 6.9 Cynyddodd y nifer o drwyddedau a gymeradwywyd o bedair yn Ionawr 2016 i 1,537 yng Ngorffennaf 2017. Cynyddodd hyn fis ar ôl mis hyd ar Ragfyr 2016 ac mae cymeradwyaeth dilynol wedi amrywio rhwng 755 a 1,563 y mis. Erbyn Awst 2017, mae cyfanswm o 14,956 o drwyddedau wedi eu cymeradwyo (12,726 ar gyfer landlordiaid a 2,230 ar gyfer asiantaethau gosod). Fodd bynnag, mae cwrmpas i'r nifer o drwyddedau a gymeradwyir gynyddu ymhellach gan fod nifer o geisiadau yn dal heb eu prosesu.
- 6.10 O'r rhai sydd wedi cofrestru neu sicrhau trwydded, nododd y mwyafrif o ymatebwyr yr arolwg landlordiaid ac asiantaethau gosod (51%) ei bod yn hawdd neu'n hawdd iawn iddynt gofrestru, ond aem hyn yn lleihad bychan ar y 64% a adroddwyd yn y waelodlin.
- 6.11 Mae canfyddiadau'r arolwg hefyd yn awgrymu er bod 50% o landlordiaid yn ei chael yn eithaf hawdd neu'n hawdd iawn i gofrestru a dod o hyd i wybodaeth ar Rentu Doeth Cymru, roedd canran uwch o landlordiaid 'damweiniol' o gymharu â landlordiaid 'bwriadol' yn ei chael yn anodd neu'n anodd iawn i ddod o hyd i wybodaeth.
- 6.12 Roedd awgrymiadau gan ymatebwyr oedd yn landlordiaid ac asiantaethau gosod i wella'r broses gofrestru a thrwyddedu yn cynnwys:
- symleiddio'r broses
 - argaeledd staff i gynnig cefnogaeth tu allan i oriau gwaith, gan fod nifer o landlordiaid yn gweithio llawn amser tu allan i'r busnes eiddo
 - mwy o gyhoeddusrwydd ynghylch gofynion a dyddiadau cau, a
 - cyfuno cofrestru a thrwyddedu i un broses (ble fo'n berthnasol).

- 6.13 Fodd bynnag, er bod tystiolaeth fod ymwybyddiaeth o Rentu Doeth Cymru a chydymffurfiad gyda chofrestru a thrwyddedu yn cynyddu, mae landlordiaid ac asiantaethau gosod yn dehongli fod ymwybyddiaeth gyffredinol y sector yn isel. Yn benodol, mae'r mwyafrif o landlordiaid ac asiantaethau gosod a ymatebodd i'r arolwg (60% a 40% yn y drefn honno) yn credu fod ymwybyddiaeth y sector o ofynion cofrestru a thrwyddedu yn wael neu'n wael iawn ac nid oedd canran uchel o denantiaid a ymatebodd i'r arolwg (60%) yn gwybod a oedd eu landlord wedi cofrestru.
- 6.14 Yn ogystal, er bod lefelau uchel iawn o ymwybyddiaeth o'r angen i adnewyddu cofrestru a thrwyddedu pob pum mlynedd (75% o landlordiaid a 96% o asiantaethau gosod), roedd lefelau ymwybyddiaeth o'r ddirwy am beidio cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru yn isel (49% o landlordiaid 31% o asiantaethau gosod ddim yn ymwybodol).
- 6.15 Nododd canran uchel o asiantaethau gosod (73%, n=49) a landlordiaid (64%, n=917) nad oedd dealltwriaeth eang o hyd o'r gwahaniaeth rhwng cofrestru a thrwyddedu. Er bod hyn yn cynrychioli lleihad o'r canfyddiadau gwaelodlin, mae'n awgrymu fod angen mwy o waith i egluro'r gofynion gwahanol.

Hyfforddiant

- 6.16 Mae cyfanswm o 34,178 landlord a 5,515 asiantaeth gosod wedi hyfforddi yn ystod Rhagfyr 2015 – Gorffennaf 2017, gyda'r mwyafrif o gyrsiau wedi eu cwblhau ar-lein.
- 6.17 Adroddodd y mwyafrif o ymatebwyr landlordiaid ac asiantaethau gosod (94% o asiantaethau gosod a 64% o landlordiaid) eu bod wedi cyrchu hyfforddiant hyd yma, gan arddangos cynnydd o'r waelodlin.⁶⁶
- 6.18 Dynododd mwyafrif yr ymatebwyr arolwg landlordiaid (72%) ac asiantaethau gosod (67%) 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.
- 6.19 Yn ogystal, 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.

⁶⁶ Fodd bynnag, dylid nodi fod y maint sampl ar gyfer y ddau grŵp yn amrywio rhwng y gwaelodlin a'r arolwg dilynol. Ymatebwyr arolwg 2017: asiantaethau gosod n=70; landlordiaid n=1188. Ymatebwyr arolwg gwaelodlin: asiantaethau gosod n=110; landlordiaid: 662.

Gorfodaeth

- 6.20 Adroddodd y rhai a gyfwelwyd o awdurdodau lleol er bod y nifer o ymholiadau cofrestru a thrwyddedu wedi cynyddu yn ystod yr wythnosau cyn y dyddiad cau gorfodi yn Nhachwedd 2016, nad yw gorfodi wedi hynny wedi cynnwys swm arwyddocaol o amser neu waith ymroddedig.
- 6.21 Yn ogystal, awgrymodd y rhai a gyfwelwyd nad yw gorfodi wedi bwrw ymlaen yn frwd oherwydd diffyg eglurder ar beth mae'r awdurdod lleol yn gyfrifol am ei wneud a phryd, yn ogystal â'r ôl-groniad o geisiadau cofrestru a thrwyddedu gyda Rhentu Doeth Cymru.
- 6.22 Mater arwyddocaol a godwyd gan nifer o unigolion a gyfwelwyd o awdurdodau lleol oedd 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. Fodd bynnag, mae rhywfaint o weithgaredd gorfodi yn digwydd, fel y gwelir o'r 196 Hysbysiadau Cosb Benodedig a gyhoeddwyd a'r 13 collfarn lwyddiannus sydd wedi digwydd hyd yma.
- 6.23 Er y cydnabuwyd y byddai prosesau ar gyfer gweithgareddau gorfodi yn cymryd amser i'w mewnosod ac i'r rhan fwyaf o'r rhai a gyfwelwyd o awdurdodau lleol ddatgan nad oeddynt yn disgwyl cynnydd llym yn eu llwyth gwaith, mae yna dystiolaeth gyfyngedig o gynllunio ymlaen ar gyfer sut fydd hyn yn digwydd yn y misoedd i ddod.
- 6.24 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

Cryfderau / Gwendidau

- 6.25 Amlygir cryfderau a gwendidau Rhentu Doeth Cymru hyd yma ym mharagraffau 5.29 a 5.30, fodd bynnag, rhoddir crynodeb ohonynt yma:
- 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.
- 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 hefyd 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.

Ystyriaethau ar gyfer y Dyfodol

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

- Mae casgliadau'r ymchwili 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 diweddarau ar gyfer landlordiaid ac asiantaethau gosod gan Lywodraeth Cymru a Rhentu Doeth Cymru, o bosibl i gyd-fynd â'r dyddiadau adnewyddu trwyddedau.⁶⁷ Dylid gweithredu hyn gyda chyfathrebiad rheolaidd, parhaus gyda'r rhai sydd eisoes wedi hyfforddi ar unrhyw newidiadau parthed y Ddeddf a'i gofynion.

⁶⁷ 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.

- 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.