



RHIF YMCHWIL CYMDEITHASOL:
74/2021
DYDDIAD CYHOEDDI:
24/11/2021

Gwerthusiad o Beilot Cynllun Prydlesu'r Sector Rhent Preifat

Gwerthusiad o Beilot Cynllun Prydlesu'r Sector Rhent Preifat

Cynhaliwyd yr ymchwil hwn gan Alma Economics, gan weithio ar y cyd â Nia Ffion Rees, ymgynghorydd ymchwil tai annibynnol.



Adroddiad Ymchwil Llawn: Alma Economics a Rees, N. (2021). *Gwerthusiad o Beilot Cynllun Prydlesu'r Sector Rhent Preifat*. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, adroddiad GSR rhif 74/2021

Ar gael yn: <https://llyw.cymru/gwerthusiad-o-beilot-cynllun-prydlesur-sector-rhent-preifat>

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

Am wybodaeth bellach cysylltwch â:

Hannah Browne Gott

Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddol

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

Ffôn: 03000 628016

E-bost: ymchwildyfodolcynaliadwy@llyw.cymru

Tabl cynnwys

1.	Geirfa	2
2.	Cyflwyniad	3
3.	Methodoleg	7
4.	Cam 1: Gweithredu'r cynllun prydlesu SRhP	12
5.	Cam 2: Effaith cynllun prydlesu'r SRhP	32
6.	Safbwyntiau tenantiaid: Cynnal tenantiaeth a theimlo 'gartref'	43
7.	Safbwyntiau'r landlord: Trefniant prydlesu sy'n gweithio i bawb	50
8.	Argymhellion ac ystyriaethau	54
9.	Sylwadau i gloi	57
	Annex A – Sgriptiau cyfweiliadau lled-strwythuredig	59

1. Geirfa

Acronym	Diffiniad
B&B	Llety gwely a brecwast
DWP	Adran Gwaith a Phensiynau
EPC	Tystysgrif Perfformiad Ynni
HMO	Tŷ amlfeddiannaeth
LHA	Lwfans Tai Lleol
LP	Llwybr Landlord
SRhP	Sector Rhent Preifat
RCT	Rhondda Cynon Taf
Adran 66	Dyletswydd i helpu atal ymgeisydd rhag dod yn ddigartref (Deddf Tai (Cymru) 2014)
Adran 73	Dyletswydd i helpu i sicrhau llety i ymgeiswyr digartref (Deddf Tai (Cymru) 2014)
Adran 75	Dyletswydd i sicrhau llety i ymgeiswyr sydd mewn angen blaenoriaethol pan ddaw'r ddyletswydd yn Adran 73 i ben (Deddf Tai (Cymru) 2014)
SATC	Safon Ansawdd Tai Cymru

2. Cyflwyniad

Dyddiadau a cherrig milltir allweddol braenarwyr cynllun prydlesu'r Sector Rhent Preifat (SRhP) a'u gwerthusiad:

Dyddiad cychwyn peilot (dyddiad llofnodi'r llythyr cynnig grant cyntaf): 3 Mawrth 2020

Dyddiad cychwyn estyniad peilot (pan gytunwyd i dri Awdurdod Lleol ychwanegol ymuno): 11 Medi 2020

Oes y peilot: i fod i orffen ar 31 Mawrth 2027

Dyddiad cyflwyno cenedlaethol a ragwelir: Cyn diwedd blwyddyn ariannol 2021/22

Dyddiad cychwyn gwerthuso: Chwefror 2020

Cyfweliadau braenaru - Cam 1:

Ionawr 2021 (ar gyfer y tri Awdurdod Lleol a gymerodd ran yn y peilot cychwynnol) a Mehefin-Gorffennaf 2021 (ar gyfer y tri Awdurdod Lleol a ychwanegwyd yn yr estyniad peilot).

Cyfweliadau Braenaru - Cam 2: Mehefin 2021 (ar gyfer y tri Awdurdod Lleol a gymerodd ran yn y peilot cychwynnol yn unig)

Cyfweliadau â thenantiaid a landlordiaid: Mehefin-Gorffennaf 2021

Nodau cynllun prydlesu'r Sector Rhent Preifat (SRhP)

2.1 Nodau'r cynllun yw:¹

- Gwell mynediad i gartrefi fforddiadwy o ansawdd da yn yr SRhP i'r rheini sy'n derbyn budd-daliadau, gan gynnwys credyd cyffredinol, trwy ddileu neu leihau risgiau y gallai perchnogion eiddo eu hystyried sy'n codi yn ystod tenantiaeth.
- Diogelwch llety tymor hwy i denantiaid sydd mewn perygl o fod yn ddigartref trwy ddarparu llety am gyfnod o hyd at bum mlynedd.

¹ Am fwy o wybodaeth, gweler: [Canllawiau Cynllun Prydlesu'r Sector Rhent Preifat](#).

- Cefnogaeth reolaidd wedi'i theilwra i helpu tenantiaid i gynnal eu tenantiaeth, yn ystod y cynllun ac yn y dyfodol. Rhagwelir y bydd hyn yn cynnwys cefnogaeth a chynghor ar sut i fyw'n llwyddiannus ac yn annibynnol mewn llety sefydlog, gan gynnwys hyfforddiant rheoli arian.
- Lleihau'r stigma ac achosion o wahaniaethu. Bydd cymryd rhan yn llwyddiannus yn y cynllun yn dangos, gyda'r gefnogaeth gywir, na fydd angen mwy o risg yn gysylltiedig â rhentu eiddo i'r rheini ar incwm isel neu sy'n derbyn cyfraniad budd-dal tuag at eu costau tai.
- Gwell safon yr eiddo hynny yn yr SRhP sy'n rhan o'r cynllun. Cyflawnir hyn trwy ddarparu cymorth ariannol i ddod ag eiddo sydd i'w osod o dan y cynllun arfaethedig i safon ofynnol y cytunwyd arni.

2.2 Mae'r cynllun yn ceisio cefnogi Awdurdodau Lleol i gyflawni eu dyletswyddau tai (yn enwedig dyletswyddau Rhan 2 Deddf Tai (Cymru) 2014) i helpu pobl sy'n ddigartref (Adran 73) neu sydd dan fygythiad o ddigartrefedd (Adran 66). Nod y cynllun hefyd yw ehangu'r dewis o opsiynau tai fforddiadwy o ansawdd da sydd ar gael i ddarparu denantiaid.

Mae nodweddion allweddol cynllun prydlesu'r SRhP yn cynnwys:

- Cymhellion yn cael eu cynnig i landlordiaid am ddod ag eiddo i'r Safon Ansawdd Tai Cymreig ofynnol (SATC)² er mwyn ymuno â'r cynllun, gan gynnwys argaeledd grant cynnal a chadw o hyd at £2,000 a benthyciad di-log o hyd at £8,000.
- Eiddo preswyl sy'n eiddo i landlordiaid preifat yn cael ei brydlesu i Awdurdod Lleol am gyfnod penodol o 5 mlynedd. Mae'r brydles yn cynnwys cymal torri y gellir ei actifadu 2 flynedd i dymor y brydles gyda rhybudd o 12 mis. Er mwyn actifadu hyn, mae'n ofynnol i'r landlord ad-dalu unrhyw grantiau a benthyciadau.
- Mae'r rhent yn daladwy gan yr Awdurdod Lleol i'r landlord ar lefel cyfradd y Lwfans Tai Lleol (LHA) cymwys am dymor y brydles. Tynnir tâl rheoli o 10% sy'n daladwy i'r Awdurdod Lleol am reoli'r eiddo o'r swm hwn.

² Gweler: [Safon Ansawdd Tai Cymru](#).

- Dylai'r Awdurdod Lleol ddarparu cefnogaeth barhaus i denantiaid, naill ai'n uniongyrchol neu drwy sefydliadau partner.

2.3 Er mwyn profi a fydd y polisi'n cyflawni'r amcanion a amlinellir uchod, gweithredwyd peilot gan dri Awdurdod Lleol braenaru ym mis Mawrth 2020 - Cyngor Dinas Caerdydd, Cyngor Sir Caerfyrddin a Chyngor Conwy³ – pob Awdurdod Lleol gyda'r nod o ddod â 66 eiddo i'r cynllun erbyn 31 Mawrth 2022. Mewn ymateb i COVID-19, ym mis Medi 2020, estynnwyd y peilot i dri Awdurdod Lleol ychwanegol: Ceredigion, Casnewydd a Rhondda Cynon Taf (RCT), er ei fod ar sail fwy cyfyngedig.⁴

Nodau a strwythur y gwerthusiad braenaru

2.4 Comisiynwyd Alma Economics gan Lywodraeth Cymru ym mis Chwefror 2020 i gynnal gwerthusiad o fraenaru cynllun prydlesu'r SRhP. Nod y gwerthusiad oedd deall sut mae'r cynllun yn gweithredu mewn Awdurdodau Lleol braenaru. Bydd y gwerthusiad yn llywio penderfyniadau yn y dyfodol ar ddatblygu cynllun cenedlaethol. Fel rhan o'r gwerthusiad hwn, casglodd Alma Economics wybodaeth gan gynrychiolwyr pob un o'r chwe Awdurdod Lleol braenaru yn ogystal â chan landlordiaid a thenantiaid a oedd wedi'u cynnwys yn y cynllun.

2.5 Rhannwyd y gweithgaredd gwerthuso gydag Awdurdodau Lleol yn ddau gam:

- **Cam 1 (Ionawr a Mehefin-Gorffennaf 2021):** ceisio deall profiadau o *weithredu'r* cynllun prydlesu SRhP yn yr Awdurdod Lleol braenaru.
- **Cam 2 (Mehefin 2021):** ceisio deall *effaith* cynllun prydlesu'r SRhP unwaith y bydd yn weithredol yn y tri Awdurdod Lleol cychwynnol braenaru yn unig, yn ogystal â phrofiadau'r landlordiaid a'r tenantiaid a oedd wedi ymuno â'r cynllun.

2.6 Cymerodd y tri Awdurdod Lleol arall a ychwanegwyd fel estyniad i'r peilot ym mis Medi 2020 - Ceredigion, Casnewydd a RhCT - ran mewn cyfweiliadau Cam 1 yn unig, oherwydd y cyfnod byr yr oeddent wedi ymuno â'r cynllun.

³ Mae Cyngor Sir Dinbych wedi partneru â Chyngor Conwy i dreialu cynllun prydlesu SRhP hefyd. At ddibenion y gwerthusiad hwn, rydym yn cyfeirio at Gyngor Sir Dinbych a Chyngor Conwy fel un corff braenaru.

⁴ Pob awdurdod lleol yn anelu at ddod â 10 eiddo ar y cynllun.

2.7 Cynhaliwyd cyfweiliadau â thenantiaid a landlordiaid o'r Awdurdodau Lleol a oedd ag eiddo ar adeg y gwerthusiad hefyd ym Mehefin-Gorffennaf 2021.

3. Methodoleg

Cyfweliadau lled-strwythuredig

- 3.1 Ar gyfer yr holl grwpiau rhanddeiliaid (Awdurdodau Lleol, tenantiaid a landlordiaid), defnyddiwyd cyfweliadau lled-strwythuredig i ddarparu lefel o strwythur a oedd yn sicrhau sylw i gwestiynau ond a oedd hefyd yn rhoi cyfle i archwilio materion nad oeddent wedi'u cynnwys mewn cwestiynau a sgriptiwyd, lle bo hynny'n berthnasol. Mae cynnwys yr adroddiad hwn yn seiliedig ar ganfyddiadau'r cyfweliadau hyn. Gweler y sgriptiau cyfweliadau lled-strwythuredig, ac eithrio'r Rhagair a Hysbysiadau Preifatrwydd yn Atodiad A.
- 3.2 Roedd cyfranogiad yr holl gyfweleion ar sail wirfoddol ac anhysbys, gan gynnwys swyddogion yr Awdurdod Lleol, tenantiaid a landlordiaid. Er bod pob un o'r chwe Awdurdod Lleol wedi'u cyfweld, roedd cyfweliadau â landlordiaid a thenantiaid wedi'u cyfyngu i samplau bach, ac wedi'u cyfyngu gan: i) y defnydd araf o eiddo yn y mwyafrif o Awdurdodau Lleol yn ystod y cyfnod y cynhaliwyd cyfweliadau â landlordiaid a thenantiaid (Mehefin-Gorffennaf 2021), ii) tenantiaid ddim yn ymateb i e-byst recriwtio, galwadau a negeseuon er gwaethaf nodi i ddechrau i'w Awdurdod Lleol eu bod yn dymuno cyfrannu at y gwerthusiad hwn, a iii) bod yr holl weithgareddau ymgysylltu (recriwtio a chyfweliadau) yn cael eu cynnal ar-lein, oherwydd fod cyfyngiadau yn gysylltiedig â'r pandemig yn rhwystr i denantiaid ag anawsterau ariannol na allent gael mynediad i'r rhyngrwyd gartref a/neu 'brynu amser ychwanegol' ar eu ffonau symudol.
- 3.3 Fel y cyfryw, mae gwybodaeth a gasglwyd o'r cyfweliadau ag Awdurdodau Lleol yn gynrychioliadol o brofiadau unigol y cyrff braenaru, y cymwyseddau a ddatblygwyd ganddynt a'r heriau yr oeddent yn eu hwynebu wrth gyflwyno'r cynllun yn lleol. Gellir allosod gwersi cynhwysfawr o'r rhain. Ar y llaw arall, oherwydd cyfyngiadau sampl, dim ond arwydd o'u profiadau tra yn y cynllun yw'r wybodaeth a gasglwyd o gyfweliadau â landlordiaid a thenantiaid, ac nid yw o reidrwydd yn rhagweld profiadau landlordiaid a thenantiaid a fydd yn ymuno â'r peilot yn y dyfodol agos. O'r safbwynt hwn, ni ellir gwneud allosodiadau.

- 3.4 O ran anhysbysrwydd, ni briodolir unrhyw adborth, dyfyniadau na barn yn yr adroddiad hwn i unigolion a enwir nac i'w Awdurdod Lleol penodol. Lle mae cyfranogwyr wedi rhannu gwybodaeth a allai o bosibl ddatgelu eu hunaniaeth, cafodd hyn ei ddileu. Mae cyfranogiad dienw yn osgoi adnabod landlordiaid a thenantiaid, o ystyried yn arbennig y gallai'r grŵp olaf fod yn agored i niwed. Yn ogystal, penderfynwyd rhannu profiadau Awdurdodau Lleol yn ddiennw fel bod y gwerthusiad yn parhau i ganolbwyntio ar wersi a ddysgwyd, heb annog unrhyw gymariaethau ynghylch perfformiad pob Awdurdod Lleol.

Awdurdodau Lleol: recriwtio a samplu

- 3.5 Cyfwelwyd pob un o'r Awdurdodau Lleol braenaru cychwynnol (Caerdydd, Sir Gaerfyrddin a Chonwy/Sir Ddinbych) ddwywaith yn ystod y broses, ar gyfer Cam 1 (gweithredu cynnar) ym mis Ionawr 2021 ac ar gyfer Cam 2 (nodi effeithiau yn gynnar) ym mis Mehefin 2021. Roedd cyfweiliadau Cam 1 yn para oddeutu 90 munud yr un, tra bod cyfweiliadau dilynol Cam 2 yn para oddeutu 60 munud yr un. Gwahoddwyd y tri Awdurdod Lleol peilot (Ceredigion, Casnewydd a RhCT) i fynychu cyfweiliadau Cam 1 yn unig ym Mehefin-Gorffennaf 2021, o ystyried eu bod yn dal i fod yng nghamau cynnar y broses weithredu.
- 3.6 Gwahoddwyd cynrychiolwyr yr Awdurdodau Lleol a oedd wedi bod yn gweithio ar ddylunio a darparu peilot cynllun prydlesu'r SRhP i fynychu'r cyfweiliadau. Mewn sawl achos, mynychodd mwy nag un cynrychiolydd o Awdurdod Lleol y cyfweiliadau. Gyda chaniatâd gwybodus y cyfranogwyr, recordiwyd pob cyfweiliad at ddibenion cymryd nodiadau yn unig, ac i sicrhau cywirdeb y wybodaeth a'r dadansoddiad dilynol.

Tenantiaid: recriwtio, samplu a chynllun cyfweld

- 3.7 Cysylltodd yr Awdurdod Lleol â thenantiaid gan esbonio nodau ac amcanion y gwerthusiad. Yna cawsant eu gwahodd i rannu eu manylion cyswllt, os oeddent yn hapus i fod yn rhan o'r ymchwil gwerthuso. Rhoddwyd y wybodaeth hon i Alma Economics. Roedd y broses recriwtio dau gam yn cynnwys cyswllt cyntaf trwy e-bost a neges destun ac yna galwad ffôn, yn Gymraeg ac yn Saesneg. Ymatebodd wyth o'r deg tenant i'r cyswllt cychwynnol hwn. Roedd rhif ffôn un tenant yn

'anadnabyddus' ac ni wnaeth tenant arall ymateb naill ai i'r e-bost recriwtio nac i'r dilyniant wedi hynny. Er gwaethaf y gyfradd ymateb uchel ar ddechrau'r broses recriwtio, roedd nifer y cyfranogwyr terfynol yn isel. O ganlyniad i bandemig COVID-19, cynhaliwyd cyfweiliadau yn rhithiol, gan roi'r opsiwn o ddefnyddio platfform fideo neu dros y ffôn. Oherwydd cyfyngiadau ar y pryd, ni chaniatawyd unrhyw gyswllt corfforol, a olygai nad oedd unrhyw gyfarfod wyneb yn wyneb ar gyfer cyfweiliad na chyswllt trwy hybiau Awdurdod Lleol. Roedd yr ymchwilwyr yn ddibynnol ar y manylion cyswllt a rannwyd ac ymatebion amserol y tenantiaid.

- 3.8 Roedd y camau canlynol yn cynnwys egluro cwmpas a nodau'r ymchwil, anfon Hysbysiadau Preifatrwydd a threfnu amseroedd priodol i gyfranogwyr parod gael eu cyfweld. Yn aml, byddai'r cyfranogwyr yn gosod dyddiad a naill ai ddim yn gallu mynychu ar ddiwrnod y cyfweiliad neu beidio ag ateb eu ffôn symudol, weithiau heb eglurhad. O ganlyniad, methwyd â chynnal cyfweiliadau ar sawl achlysur. Byddai'r ymchwilwyr yn rhoi cyfle i bob tenant aildrefnu'r cyfweiliadau, gyda rhai ohonynt yn aildrefnu hyd at bedair gwaith, cyn ymateb yn gadarnhaol i'r dyddiad olaf. Oherwydd natur gynhenid gythryblus bywoliaeth y grŵp hwn, megis cyfleoedd cyflogaeth cyfnewidiol, cyfrifoldebau gofalu a rhwystrau ymarferol, roedd cynnal y cyfweiliadau rhithiol yn fwy heriol na chyfarfod wyneb-yn-wyneb. Yn ogystal, oherwydd rhwystrau ariannol, ni allai rhai cyfweleion gyrchu'r rhynggrwyd gartref na phrynu amser ychwanegol ar eu ffonau symudol (h.y. prynu 'top-up') i ymateb i'r negeseuon a anfonwyd. Roedd yr ymchwilwyr yn hyblyg wrth amserlennu amseroedd cyfweld ac yn sicrhau bod gan yr holl gyfranogwyr amser i gyrchu ac adolygu'r Hysbysiadau Preifatrwydd a anfonwyd trwy e-bost cyn y cyfweiliad a drefnwyd. Fodd bynnag, roedd cyfweld yn rhithiol a methu â chyfarfod wyneb-yn-wyneb yn broblem i rai tenantiaid a oedd yn ei chael yn anodd darllen yr Hysbysiadau Preifatrwydd. Ar ôl i'r ymchwilwyr nodi'r broblem hon, darllenwyd ac esboniwyd yr Hysbysiadau Preifatrwydd dros y ffôn, gan sicrhau bod pob tenant yn gyffyrddus â nodau'r ymchwil a'r defnydd o'u data cyfweiliad.
- 3.9 Cynhaliwyd y cyfweiliadau lled-strwythuredig gyda chwe thenant ac roeddent yn amrywio rhwng 25 munud a 60 munud o hyd. Fe'u recordiwyd gyda chydsyniad, yn barod ar gyfer dadansoddi a chodio. Roedd y tenantiaid yn dod o ystod o

gefndiroedd economaidd-gymdeithasol ac ardaloedd daearyddol. Roedd y themâu a drafodwyd yn y cyfweiliadau hyn yn canolbwyntio ar: cefndir tai; prosesau'r cynllun; sefydlu eu llety; cefnogaeth; newidiadau i'r cynllun; a dyheadau yn y dyfodol.

Landlordiaid: recriwtio, samplu a chynllun cyfweld

- 3.10 Roedd y broses recriwtio ar gyfer landlordiaid yn debyg i broses tenantiaid, gydag Awdurdodau Lleol yn gwneud cyswllt cychwynnol i rannu'r manylion cyswllt ag Alma Economics. Roedd y broses recriwtio dau gam yn cynnwys cyswllt cyntaf trwy e-bost ac yna galwadau ffôn dilynol. Ymatebodd saith o'r landlordiaid i e-byst cychwynnol, ond roedd dau landlord angen sawl galwad ffôn ddilynol. Roedd y cyswllt â rhai landlordiaid trwy e-bost yn unig, a oedd yn cynnwys manylion am nodau'r ymchwil, amseroedd cyfweld a Hysbysiadau Preifatrwydd, gyda landlordiaid eraill angen galwadau ffôn hir i drosglwyddo'r un wybodaeth. Yn y pen draw, cyfwelwyd wyth o'r landlordiaid ar y dyddiad gwreiddiol a gynlluniwyd, ac roedd un landlord angen sawl e-bost i gwblhau dyddiad amgen. Roedd statws cyflogaeth y landlordiaid yn amrywio o rai wedi ymddeol i rai hunangyflogedig, ac roedd rhai yn lleol i'r ardal tra bod eraill yn byw i ffwrdd ac yn rheoli eu heiddo at ddibenion busnes yn unig. Roedd hyn yn broblemus o ran amserlennu digon o amser i gyfweld y landlordiaid a sicrhau ein bod yn cael gwybodaeth dda am eu profiadau manwl o'r cynllun; er enghraifft, rhoddodd un landlord atebion byr a gadael y cyfweiliad yn sydyn. O edrych yn ôl, roedd cyfweiliadau rhithiol yn fuddiol i'r landlordiaid, gan olygu nad oedd rhaid iddynt gymudo i fynychu'r cyfweiliad, tra'r un pryd roedd yn rhwystr hefyd. Er gwaethaf trafodaethau blaenorol ar yr amser gofynnol ar gyfer y broses gyfweld, ni chaniataodd llawer o'r landlordiaid ddigon o amser i gwblhau'r amserlen gyfweld lawn ar y diwrnod, ac o ganlyniad crynhodd yr ymchwilydd amserlenni cyfweld i ymdrin â'r materion allweddol.
- 3.11 Cyfwelwyd pob un o'r naw landlord ar y cynllun, gyda hyd y cyfweiliad yn amrywio rhwng 15 a 35 munud. Recordiwyd y rhain gyda chydsyniad, yn barod ar gyfer dadansoddi a chodio. Roedd y themâu a drafodwyd yn cynnwys cefndir proffesiynol, prosesau'r cynllun, sefydlu trefniadau llety, trefniadau ariannol, a'u

dyfodol gyda'r cynllun. Roedd hyn yn gyfle i gasglu barn ar y cynllun hyd yma a dyheadau'r landlordiaid ar gyfer eu heiddo.

4. Cam 1: Gweithredu'r cynllun prydlesu SRhP

Cyflwyniad a chrynodeb o'r bennod

- 4.1 Roedd Cam 1 y gwerthusiad o gynllun prydlesu'r SRhP yn cynnwys cyfweiliadau â'r tri Awdurdod Lleol cychwynnol braenaru ym mis Ionawr 2021 ynghyd â chyfweiliadau gyda'r tri Awdurdod Lleol a gymerodd ran yn yr estyniad peilot ym Mehefin-Gorffennaf 2021. Roedd pob cyfweiliad yn ymdrin â cham gweithredu y peilot ond ni chyfwelwyd yr Awdurdodau Lleol a gymerodd ran yn yr estyniad peilot fel rhan o Gam 2, gan ei bod yn rhy gynnar yn y broses i fyfyrio ar effaith y peilot. Ar adeg eu cyfweld, dim ond un Awdurdod Lleol cychwynnol braenaru oedd wedi cael tenantiaid i nifer fach o eiddo a dim ond un eiddo a oedd â thenant ar draws pob un o'r tri Awdurdod Lleol peilot.
- 4.2 Bu'n rhaid i un o'r tri estyniad peilot dynnu'n ôl o weithredu'r cynllun cyn cynnal y cyfweiliad. Fodd bynnag, trafodir yr heriau a gwersi a ddysgwyd gan yr holl Awdurdodau Lleol yma heb wahaniaethu rhwng y rhai a aeth ymlaen â'r peilot a'r rhai na wnaethant. Gellir allosod dysgu o brofiadau pob un o'r chwe Awdurdod Lleol.
- 4.3 Mae prif themâu Cam 1 yn cynnwys:
- Nododd yr Awdurdodau Lleol Braenaru brofiadau cadarnhaol yn gweithio gyda Llywodraeth Cymru, gan dynnu sylw at ymatebion defnyddiol a chyflym i fynd i'r afael ag ymholiadau ac adborth.
 - Roedd gan yr Awdurdodau Lleol a gymerodd ran yn yr estyniad peilot wahanol lefelau o fuddsoddiad yn y cynllun i adrodd arnynt, yn dibynnu ar eu marchnad dai leol ac anghenion tenantiaid.
 - Roedd y gweithredu yn nodweddiadol ddwys o ran adnoddau, gydag angen am amser staff sylweddol (ar draws cymysgedd o arbenigeddau) i ddod â phob eiddo i mewn dan y cynllun. Ystyriwyd bod yr amserlen un-mis i ddod ag eiddo newydd

i'r cynllun yn afrealistig, ac yn aml roedd eiddo'n cymryd cryn dipyn yn hirach⁵, gan beryglu atal landlordiaid a oedd yn gorfod ildio incwm rhent yn y cyfamser.

- Roedd ystod o ffactorau lleol a ddylanwadodd ar ba mor apelgar oedd landlord i gynllun prydlesu'r SRhP. Roedd y rhain yn cynnwys yr incwm gwarantedig dros gyfnod y brydles, trosglwyddo cyfrifoldebau rheoli eiddo, mynediad at grant cynnal a chadw a benthyciad di-log, yn ogystal â pha mor gystadleuol oedd y rhain yn erbyn y farchnad dai breifat leol. Lle'r oedd Awdurdodau Lleol yn gweithredu cynlluniau SRhP ychwanegol (mwy apelgar), roedd y rhain yn cael eu hystyried fel prif gystadleuwyr cynllun prydlesu'r SRhP.
- Derbyniodd rhai o gymhellion y cynllun lai o ddefnydd na'r disgwyl; sef y benthyciad di-log a'r grant cynnal a chadw. Yn ogystal, codwyd rhai pryderon gan yr estyniad peilot Awdurdodau Lleol ynghylch y grant cynnal a chadw a oedd ar gael rhwng Ebrill a Mehefin 2021, yn yr ystyr y gallai hyn fod wedi lleihau diddordeb landlordiaid yn sylweddol am y cyfnod hwnnw.
- Roedd rhai landlordiaid wedi rhoi gwybod i'r Awdurdod Lleol braenaru cychwynnol eu bod yn cael anawsterau wrth gael caniatâd benthyciwr i ymrwymo i dymor prydles 5-mllynedd pan fo'r eiddo sylfaenol yn cael ei forgeisio. Erbyn i gynrychiolwyr yr Awdurdodau Lleol a gymerodd ran yn yr estyniad peilot gael eu cyfweld, roedd cyflwyno'r brydles 3 + 2 flynedd amgen eisoes wedi symleiddio'r broses i landlordiaid â morgais ar eu heiddo rhent⁶ i ymuno â'r cynllun. Er hynny, nododd Awdurdodau Lleol fod cymhlethdodau gyda chwmnïau morgeisi yn parhau mewn rhai achosion.
- Roedd Awdurdodau Lleol Braenaru yn disgwyl y byddai'r cynllun yn eu cynorthwyo i gyflawni eu dyletswyddau atal digartrefedd ac yn ehangu'r dewis o opsiynau tai fforddiadwy ar gyfer darpar-denantiaid, gan gynnwys cwrdd â'r galw am lety dros dro ac am drefniadau ar gyfer pobl sengl/un-gwely a oedd wedi cynyddu ers dyfodiad y pandemig COVID-19. Ar yr un pryd, roedd Awdurdodau Lleol yn ymwybodol na ddylent dderbyn ceisiadau gan landlordiaid a fyddai'n

⁵ Roedd y cyfrifon a ddarparwyd gan Awdurdodau Lleol yn amrywio o'r angen i gael rhwng wyth wythnos a dau fis i ddod ag eiddo i mewn i'r cynllun.

⁶ Cyfeirir atynt o hyn ymlaen fel deiliaid morgeisi.

gorfod troi tenantiaid presennol allan er mwyn dod â'u heiddo i mewn i'r cynllun, a chydabu cynrychiolwyr y byddai'n wrthgynhyrchol derbyn ceisiadau o'r fath mewn cynllun a oedd â'r nod o atal digartrefedd.

- Adroddodd Awdurdodau Lleol am ddull yn seiliedig ar anghenion i baru tenantiaid cymwys ag eiddo, fel bod amgylchiadau byw'r cyntaf yn cyfateb i amodau tai yr olaf. Roedd gan Awdurdodau Lleol hefyd ystod o drefniadau cymorth tenantiaeth ar waith, gan gynnwys creu pecyn 'tenantiaid' cynhwysfawr i'w roi i bawb a oedd yn cael eu cartrefu trwy gynllun prydlesu'r SRhP.
- Nododd Awdurdodau Lleol Braenaru effaith niweidiol y pandemig COVID-19 ar weithredu'r cynllun, gydag aflonyddwch o ran staffio a chyfathrebu arafach rhwng rhanddeiliaid yn arwain at oedi yn y pen draw. Fodd bynnag, roedd gan rai Awdurdodau Lleol niferoedd da o landlordiaid ar y cam cofrestru pan wnaethom siarad â'u cynrychiolwyr.

Gweithredu

- 4.4 Cyfeiriodd cynrychiolwyr o Awdurdodau Lleol braenaru at brofiad cadarnhaol ar y cyfan o weithio gyda Llywodraeth Cymru i weithredu'r cynllun, gan nodi perthynas waith dda ac ymatebion defnyddiol a chyflym pan godwyd materion. Dywedodd dau gynrychiolydd o'r Awdurdodau Lleol braenaru bod Llywodraeth Cymru wedi bod yn barod iawn i dderbyn adborth, ac wedi datrys eu holl ymholiadau. Yn ogystal, roedd y cyfarfodydd ar y cyd aml gydag Awdurdodau Lleol braenaru eraill yn cael eu hystyried yn fudd i'r peilot. Nododd un cynrychiolydd Awdurdod Lleol er enghraifft bod y cyfarfodydd hyn yn galluogi'r braenarwyr i rannu a dysgu o brofiadau ei gilydd, ac awgrymodd lunio canllawiau ymarferol gyda dysgu o'r cyfarfodydd hynny i'w rhoi i Awdurdodau Lleol sy'n ymuno â'r broses gyflwyno genedlaethol.
- 4.5 Dywedodd Awdurdod Lleol arall eu bod wedi treulio cryn dipyn o amser yn sefydlu'r prosesau ar gyfer y ceisiadau am grantiau a benthyciadau, ac er nad oedd y grant ar gael rhwng Ebrill a Mehefin 2021, llwyddwyd i barhau i weinyddu'r cynllun heb y cymhelliant penodol hwnnw. Fodd bynnag, oherwydd bod rhaid iddynt gyhoeddi'r diffyg grantiau dros dro, roeddent yn credu efallai nad oedd nifer o landlordiaid a

fyddai fel arall wedi bod â diddordeb heb gysylltu â nhw o gwbl. Soniwyd hefyd am oedi gyda'r Gofrestrfa Tir.

- 4.6 Roedd pob Awdurdod Lleol yn gobeithio cyflawni eu dyletswyddau digartrefedd trwy'r cynllun. Roedd un Awdurdod Lleol â diddordeb arbennig i weithredu'r cynllun ac adroddodd, hyd yn oed pe na bai ei gyflwyno'n genedlaethol, y byddent yn archwilio opsiynau amgen (e.e. y Grant Cymorth Tai) i barhau i gyflwyno'r cynllun yn fewnol. Roedd hynny oherwydd bod yr ymateb lleol i'r peilot wedi bod yn gadarnhaol dros ben, a gallai'r cynllun ddisodli eu diffyg stoc tai.
- 4.7 Yn gyffredinol, nododd adborth gan Awdurdodau Lleol a oedd â phrofiad blaenorol o weithredu cynlluniau prydlesu'r SRhP eraill fod hyn wedi bod yn ddefnyddiol o ran gweithredu'r cynllun penodol hwn. Roedd y cynllun yn fwy heriol i'w weithredu ar gyfer Awdurdodau Lleol nad oeddent yn ddeiliaid stoc⁷ ac Awdurdodau Lleol heb brofiad o gynlluniau tebyg, gan nad oedd ganddynt y mecanweithiau angenrheidiol eisoes ar waith. Er enghraifft, nododd Awdurdodau Lleol nad oeddent yn ddeiliaid stoc eu bod yn gorfod cyflogi staff ychwanegol, gan nad oedd ganddynt bersonél â digon o brofiad yn gysylltiedig ag eiddo a/neu arbenigedd mewn arolygu. Fodd bynnag, adroddwyd am brofiadau cadarnhaol gan Awdurdodau Lleol nad oeddent yn ddeiliaid stoc; er enghraifft, nododd un cynrychiolydd fod y bwlch hwn mewn profiad wedi ysgogi staff i feddwl yn rhagweithiol a chynllunio ymlaen mor gywir ag y gallent.
- 4.8 Codwyd cwblhau ffurflenni cais chwarterol sawl gwaith gan Awdurdodau Lleol braenaru fel un o'r prosesau gweinyddu mwyaf trwm o ran ymrwymiad amser posibl. Y prif bryder oedd, wrth edrych i'r dyfodol, pa mor ddwys o ran amser y gallai'r broses hon fod unwaith y byddai gan Awdurdodau Lleol nifer o dai a thenantiaid i'w rheoli ar yr un pryd.

⁷ Awdurdodau Lleol sy'n Ddeiliaid Stoc yw'r rhai sy'n berchen ar stoc tai ac yn ei ddefnyddio i ddarparu tai cymdeithasol i denantiaid cymwys. Gall Awdurdodau Lleol hefyd weithio gyda Chymdeithasau Tai a/neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i ddarparu tai cymdeithasol, ac os felly, cyfeirir at y cyfan hefyd fel 'landlordiaid cymdeithasol' ac fe'u gwahaniaethir oddi wrth landlordiaid eraill trwy fod â'r prif amcan o ddiwallu angen tai ac yn sefydliadau dielw, yng Nghymru. Gweler: [Cod Canllawiau Llywodraeth Gymru \(2016\) ar gyfer Awdurdodau Lleol ar Ddyrannu Llety a Digartrefedd](#).

- 4.9 Mynegwyd pryder gan Awdurdodau Lleol braenaru ynghylch yr amserlen 1-mis ar gyfer dod ag eiddo i mewn i'r cynllun. Roedd un Awdurdod Lleol braenaru o'r farn bod yr amserlen hon yn afrealistig. Roedd Awdurdod Lleol braenaru arall wedi cymryd 3-4 mis i gael tenantiaid i'w heiddo cychwynnol - treuliwyd llawer o'r amser hwn yn cysylltu â'r landlord ar faterion cyfreithiol yn ymwneud â'r brydles ac yn datrys mater dogfennaeth absennol y Gofrestrfa Tir. Yn seiliedig ar gyfrifon a ddarparwyd gan Awdurdodau Lleol braenaru eraill, roedd yr amser yr oedd ei angen i ddod ag eiddo i'r cynllun yn amrywio o wyth wythnos i ddau fis. Awgrymwyd hefyd mai cynnyrch posibl amserlen estynedig ar gyfer dod ag eiddo i'r cynllun oedd y gallai landlordiaid gael eu digalonni, oherwydd na fyddent yn derbyn incwm rhent yn y cyfnod hwn, yn enwedig o ystyried cystadleuaeth gan denantiaid preifat a allai gynnig cyfraddau rhent uwch. Awgrymwyd mai ateb posibl i'r mater hwn fyddai rhoi blaenswm i'r landlord ar yr incwm rhent tra bod yr eiddo yn cael ei godi i safon (nodwedd sydd wedi'i mabwysiadu mewn cynlluniau tebyg).
- 4.10 Nododd dau Awdurdod Lleol braenaru bod sefydlu'r cynllun yn broses fiwrocrataidd lafurus a oedd yn cynnwys adolygu dogfennaeth hir, a allai eto fod yn ffactor ataliol i rai landlordiaid, gydag Awdurdod Lleol braenaru arall yn nodi y gellid gwneud y cynllun yn llai beichus pe bai'r safonau eiddo yn cael eu symleiddio.

Staffio ac adnoddau

- 4.11 Awgrymodd mwyafrif yr Awdurdodau Lleol braenaru bod gweithredu'r cynllun prydlesu'r SRhP wedi bod yn ddwys o ran adnoddau o ran amser staff, arbenigedd a chyllid. Yn gyffredinol, roedd Awdurdodau Lleol Braenaru a oedd yn gweithredu'r cynllun gyda thîm craidd o staff a oedd yn gyfrifol am reolaeth a gweithrediad 'ymarferol' y cynllun, gyda chefnogaeth tîm ehangach o swyddogaethau gweinyddol. Roedd y swyddogaethau gweinyddol hyn yn cynnwys rheolwyr prosiect, staff cyllid a chyfrifyddu, gweinyddwyr (h.y. rheoli taliadau rhent a debydau uniongyrchol), swyddogion tai, staff TG a systemau, arbenigwyr cyfreithiol, timau hysbysebu cymdeithasol a thrydanwyr.
- 4.12 Nododd un Awdurdod Lleol braenaru fod partner lleol (Landlord Cymdeithasol Cofrestredig) yn darparu llawer o'r staffio i weithredu a gweithredu'r cynllun.

- 4.13 Dywedodd rhai Awdurdodau Lleol braenaru bod angen adnoddau cyfreithiol sylweddol i weithio gyda'r cytundebau prydles a benthyciad a oedd yn greiddiol i gynllun prydlesu'r SRhP, gyda mewnbwn cyfreithiol yn golygu cost sylweddol i weithredu'r cynllun. Ni nododd pob Awdurdod Lleol braenaru eu bod wedi gwneud cynnydd sylweddol o ran agweddau cyfreithiol cyflwyno'r cynllun, ac nid oedd yn eglur sut y byddai'r broses hon yn datblygu yn eu hachos nhw.
- 4.14 Roedd y gofynion adnoddau i ddod ag eiddo newydd unigol i'r cynllun yn dibynnu ar faint yr eiddo, safon gychwynnol yr eiddo a lefel y gefnogaeth a oedd ei angen gan y tenant. Gallai'r broses hon fod yn ddwys iawn o ran adnoddau i'r Awdurdodau Lleol. Dywedodd un cynrychiolydd braenaru bod y lefel staffio bresennol wedi bod yn ddigonol, ond byddai llai o staff wedi ei gwneud hi'n anodd gweithredu'r cynllun. Nodwyd yn yr achos hwn bod y cynllun wedi'i ddyrannu'n fewnol fel blaenoriaeth dros brosiectau eraill yr oedd aelodau'r tîm yn rhan ohonynt. Adroddwyd hefyd bod pryderon y gallai fod llwyth gwaith dilynol ar ddiwedd y cynllun, lle efallai y byddai angen dod o hyd i eiddo newydd ar gyfer tenantiaid yn gyfochrog.
- 4.15 Yn fras, nododd Awdurdodau Lleol na fyddent yn ystyried cynyddu nifer eu staff at ddibenion y peilot yn unig, ond y byddent yn gwneud hynny ar gyfer ei gyflwyno'n genedlaethol ar yr amod ei fod yn cynnig mwy o fuddion i'r landlordiaid ac felly'n cynyddu eu diddordeb. Fodd bynnag, cydnabuwyd gan sawl braenarwr y gallai fod angen cynyddu staff⁸ mewn rhai meysydd o'r peilot wrth i nifer yr eiddo yn y cynllun gynyddu, gan ystyried y byddai dod ag eiddo newydd i'r cynllun yn parhau i fod yn ddwys o ran adnoddau oherwydd y prosesau beichus a oedd yn gysylltiedig ag asesu ceisiadau landlordiaid, gweithio gyda thenantiaid a chwblhau arolygon a gwiriadau cyfreithiol. Serch hynny, nododd rhai Awdurdodau Lleol hefyd y bu cromlin ddysgu gychwynnol serth o ran sefydlu timau, systemau ac ystyried agweddau cyfreithiol, fel y brif brydles. Roedd disgwyl i hyn symleiddio rhai agweddau ar y broses wrth symud ymlaen, megis rheoli eiddo o ddydd i ddydd.

8 O ran ailddyrranu adnoddau presennol ym mhob Awdurdod Lleol, nid cyflogi staff ychwanegol.

- 4.16 O ran digonolrwydd adnoddau ariannol, nododd dau Awdurdod Lleol braenaru bod yr adnoddau ariannol a oedd ar waith yn ddigonol. Fodd bynnag, nododd dau gynrychiolydd Awdurdod Lleol braenaru nad oedd y cyllid gan Lywodraeth Cymru yn talu cost lawn rhedeg y cynllun, gan nodi ei bod wedi bod yn broses gymhleth a llafur-ddwys. Soniodd un Awdurdod Lleol, ar adeg cael eu cyfweld, eu bod yn talu i'r staff a gyflogwyd ar gyfer y swyddi peilot o'u hadnoddau eu hunain. Nododd Awdurdod Lleol arall o'r estyniad peilot, er bod yr adnoddau'n amserol ac wedi'u dyrannu'n ddigonol, eu bod yn pryderu am fethu â gwneud hawliadau am grantiau ar ôl mis Mawrth 2021 oherwydd bod llawer mwy o landlordiaid wedi mynegi diddordeb i ymuno â'r cynllun ar ôl i'r dyddiad cau hwnnw fynd heibio.
- 4.17 Roedd gan bob Awdurdod Lleol adnoddau mewnol ar waith i fodloni'r gofynion iaith Gymraeg, er nad oedd y Gymraeg wedi'i defnyddio'n helaeth wrth weithredu'r cynllun prydlesu'r SRhP hyd at amser y cyfweliadau.

Landlordiaid

- 4.18 I recriwtio landlordiaid, defnyddiodd yr Awdurdodau Lleol gymysgedd o ymgyrchoedd hysbysebu a'r rhestrau cyswllt presennol a oedd ganddynt, yn ogystal ag ailgyfeirio landlordiaid a oedd â diddordeb mewn cynlluniau tebyg eraill ond nad oeddent yn gymwys ar eu cyfer. Nododd un Awdurdod Lleol hefyd ei fod wedi ailgyfeirio landlordiaid a oedd yn anghymwys ar gyfer cynllun prydlesu'r SRhP; pan holodd landlordiaid am gynllun prydlesu'r SRhP ond yn y pen draw nad oedd ganddynt ddiddordeb mewn ymuno, fe'u cyfeiriwyd at gynlluniau tebyg eraill yr oedd yr Awdurdod Lleol yn eu gweithredu. Trwy gael nifer o landlordiaid yn ymholi am y cynllun, roedd yr Awdurdod Lleol penodol hwnnw yn fodlon â'r ffaith ei fod wedi creu llwybrau cyfathrebu newydd i'r Awdurdod Lleol gyda landlordiaid SRhP nad oedd ganddynt gysylltiad â nhw o'r blaen. Gellid defnyddio'r cysylltiadau newydd hyn o hyd i leddfu straen tai, serch ei fod o safbwynt gwahanol (e.e. dod o hyd i eiddo newydd i ddarparu ar gyfer y rhestr aros am dai). Yn y broses recriwtio, roedd un Awdurdod Lleol wedi dod ar draws rhywfaint o elyniaeth gan asiantau gosod, a gwynai fod y cynllun yn dwyn eu cwsmeriaid, a nododd corff braenaru arall fod rhai landlordiaid yn prynu eiddo dim ond i gymryd rhan yn y cynllun. Cydnabu rhai Awdurdodau Lleol y gallai cymryd rhan yn y cynllun elwa o weithgareddau codi

ymwybyddiaeth ychwanegol, fel marchnata. Nododd un Awdurdod Lleol hefyd y gallent drosoli eu perthnasoedd presennol â landlordiaid (rhai ohonynt â phortffolios mawr) i'w hannog i gymryd rhan yn y cynllun.

- 4.19 Roedd dau Awdurdod Lleol yn arbennig ar y blaen yn y broses o gofrestru landlordiaid i'r cynllun pan wnaethom siarad â nhw. Yn benodol, roedd gan un Awdurdod Lleol: i) un landlord wedi ymuno â'r cynllun eisoes ac yn aros i'r arian grant gael ei ddyrannu, ii) tri arall yn y broses o gofrestru a iii) dau arall a oedd yn ymddangos yn addawol. Roedd gan Awdurdod Lleol arall: i) dri eiddo yn aros i'r gwaith papur gael ei gwblhau gan yr adran gyfreithiol ac i ymuno â'r cynllun ym mis Mehefin, ii) pedwar yn y broses ymgeisio am grant (dau wedi eu derbyn a dau yn aros am y canlyniad), iii) pump yn disgwyl am y Gofrestrfa Tir a iv) tri yn aros am eu cadarnhad morgais (ni ragwelwyd gwrthod yn yr achosion hyn).
- 4.20 Roedd y meini prawf a ddefnyddiwyd gan yr Awdurdod Lleol braenaru i ddewis eiddo a landlordiaid addas ar gyfer cynllun prydlesu'r SRhP yn cynnwys: (i) nifer yr ystafelloedd gwely yn yr eiddo, (ii) lleoliad yr eiddo, (iii) ID, perchnogaeth a gwiriadau ariannol, (iv) ymddygiad blaenorol y landlord, a (v) statws gwag yr eiddo. Nododd un Awdurdod Lleol braenaru y gallai fod yn haws gweithio gyda landlordiaid llai, oherwydd gallai landlordiaid mwy fod yn fwy tebygol o geisio pennu newidiadau yn nhelerau'r brydles.
- 4.21 Roedd Awdurdodau Lleol hefyd yn ymwybodol o ateb y galw presennol gan denantiaid yn eu hardal leol wrth ddewis eiddo ar gyfer y cynllun. Rhannodd un Awdurdod Lleol eu bod wedi mynd trwy eu rhestr aros am dai i weld a oedd angen eiddo o'r maint hwnnw yn yr ardal benodol ar ôl iddynt dderbyn mynegiad o ddiddordeb gan landlord. Os felly, cynhaliwyd archwiliad eiddo i gadarnhau a oedd yr annedd yn cwrdd â'r safonau gofynnol a gofynion y cynllun. Dywedodd cynrychiolwyr o Awdurdod Lleol arall eu bod yn chwilio am eiddo hunangynhwysol nad oedd angen llawer o waith adnewyddu arno, yn ogystal â maint a lleoliad yr eiddo i ddiwallu anghenion tenantiaid (wedi'u cymryd o'u cofnod digartrefedd) ochr yn ochr â gofynion y cynllun. Fe wnaethant sôn hefyd, wrth i estyniad y peilot gael ei gapio i 10 eiddo i bob Awdurdod Lleol, eu bod yn ceisio lledaenu'r rhain ar draws eu sir yn lle eu canoli mewn un gymdogaeth. Roeddent hefyd eisiau recriwtio un eiddo

Tŷ Amlfeddiannaeth (HMO) fel rhan o'r peilot, ond roeddent yn ansicr ynghylch ymarferoldeb hynny o fewn cynllun prydlesu'r SRhP.

- 4.22 Cyfeiriodd Awdurdodau Lleol Braenaru hefyd at brosesau ar waith i sicrhau mai dim ond eiddo gwag a ddefnyddid ar gyfer y cynllun fel na fyddai unrhyw achosion o denantiaid yn cael eu troi allan i ddod ag eiddo i mewn i'r cynllun. Cydnabu cynrychiolwyr y byddai'n wrthgynhyrchol derbyn ceisiadau o'r fath mewn cynllun ynghylch atal digartrefedd, gan ystyried y byddai hyn yn parhau'r cylch digartrefedd ac o bosibl yn arwain at orfod dod o hyd i lety i denantiaid a drowyd allan trwy'r cynllun hwn hefyd. Roedd un Awdurdod Lleol yn canolbwyntio ar ddod ag eiddo gwag i gynllun prydlesu'r SRhP yn lle tynnu llety o'r stoc SRhP presennol. Cyfeiriodd Awdurdod Lleol braenaru arall at wiriadau cychwynnol yn ei gwneud yn ofynnol i'r eiddo fod yn wag cyn y gellir dod ag ef i mewn i'r cynllun, a gofynnwyd i landlordiaid gadw eu tenantiaid presennol. Ychwanegodd trydydd Awdurdod Lleol, pan oedd landlordiaid â diddordeb eisiau troi allan eu tenantiaid oherwydd problemau yn y denantiaeth, eu bod yn eu cyfeirio yn lle hynny at eu Llwybr Landlord (LP) lle gallai'r landlord a'r tenant(iaid) dderbyn cefnogaeth i ddatrys eu problemau parhaus.
- 4.23 Nododd sawl Awdurdod Lleol braenaru bod mwyafrif presennol o achosion digartrefedd sengl wedi golygu galw mawr o'i gymharu â'r cyflenwad ar gyfer eiddo person-sengl (a ddefnyddir yn nodweddiadol gan rai dan 35 oed), yn enwedig yng nghanol trefi. Darparodd un Awdurdod Lleol ar gyfer y bobl hyn trwy sefydlu dau berson sengl mewn eiddo mwy a oedd yn cael ei rannu ganddynt. Er mwyn gwneud hyn, roeddent angen caniatâd Llywodraeth Cymru, ac roedd cael hyn golygu cryn dipyn o amser aros. Nododd rhai Awdurdodau Lleol fod galw is am lety teuluol ac eiddo mewn ardaloedd gwledig.
- 4.24 Nododd un Awdurdod Lleol braenaru fod y broses o arolygu eiddo yn eithaf byr: wythnos i bythefnos rhwng y cyswllt cyntaf a chwblhau'r arolwg. Roedd yr heriau yr adroddwyd arnynt o arolygu eiddo ar gyfer y cynllun yn cynnwys bod â digon o adnoddau staff ar waith, ynghyd â'r gallu i gwblhau arolygon o fewn amserlen resymol.

- 4.25 Yn olaf, roedd mater a adroddwyd gan un o'r Awdurdodau Lleol yn ymwneud â chwmnïau yswiriant; yn achos tri eiddo, roedd eu cwmni yswiriant yn dynodi eu cyfranogiad yn y cynllun fel is-osod, a oedd wedi arwain at gostau yswiriant gwaharddol i'r landlord (gydag un darpar landlord yn derbyn dyfynbris yswiriant o £5,000 y flwyddyn), a oedd wedi arwain yn y pen draw at i'r landlord orfod tynnu'r tri eiddo yn ôl o'r cynllun.

Cymhellion y cynllun

Fformiwla rhent

- 4.26 Fel y soniwyd yn flaenorol, roedd y fformiwla rhent ar gyfer landlordiaid a oedd yn cymryd rhan wedi'i gosod ar lefel LHA gyda ffi reoli o 10% wedi'i didynnu a'i chadw gan yr Awdurdod Lleol.⁹ Derbyniwyd adborth cymysg ynglŷn â'r fformiwla rhent hon.
- 4.27 Nododd cynrychiolwyr Awdurdod Lleol Braenaru, er bod y fformiwla rhent yn aml yn esgor ar lefel rhent islaw cyfradd y farchnad, i rai landlordiaid gallai hyn gael ei wrthbwysio gan sicrwydd incwm rhent dros dymor y brydles, mynediad at y lwfans cynnal a chadw a pheidio â gorfod rheoli'r eiddo'n weithredol.
- 4.28 Fodd bynnag, dywedodd dau Awdurdod Lleol fod landlordiaid o'r farn bod cyfradd LHA -10% yn rhy isel, yn enwedig o ran taliadau morgais. O ystyried eu bod wedi sylwi mai cyfradd LHA -10% oedd y prif ffactor ataliol ar gyfer landlordiaid, awgrymodd un o'r Awdurdodau Lleol y byddai'n ddefnyddiol pe bai Llywodraeth Cymru yn eithrio holl eiddo'r cynllun rhag treth. Fel arall, roeddent yn disgwyl mai dim ond landlordiaid a oedd wedi cael problemau gyda thenantiaid problemus eisoes a fyddai'n barod i gofrestru ar gyfradd rhent o'r fath. Adroddodd trydydd Awdurdod Lleol fod deiliaid morgeisi yn teimlo bod cyfradd LHA -10% yn 'annerbyniol'.
- 4.29 Nododd un Awdurdod Lleol mai'r gwahaniaeth gyda rhent y farchnad oedd ei fod yn uwch yn gyffredinol ar gyfer eiddo un-ystafell wely, yr oedd galw mawr amdano. Roedd hyn wedi gorfodi'r Awdurdod Lleol i ganolbwyntio ar ddod ag eiddo gyda dwy a thair ystafell wely i'r cynllun. Ychwanegodd ail Awdurdod Lleol y gallai peth eiddo tair ystafell wely gael eu rhoi i ddefnyddwyr gwasanaeth a oedd angen eiddo dwy

⁹ Cyfeirir ato o hyn ymlaen fel LHA -10%.

ystafell wely, gan nad oedd y 'drydedd ystafell' yn cwrdd â'r gofynion o ran gofod. O ganlyniad, byddai'r landlord yn cael cyfradd LHA is na'r hyn roedd yn disgwyl ei dderbyn.

- 4.30 Nododd Awdurdod Lleol braenaru arall nad oeddent eto wedi derbyn unrhyw adborth gan landlordiaid ar y fformiwla rhent, er y derbyniwyd adborth cadarnhaol gan landlordiaid ar gynllun tebyg gyda fformiwla rhent debyg.

Hyd prydles a chymal torri

- 4.31 Adroddodd Awdurdodau Lleol y derbyniwyd adborth cymysg gan landlordiaid ynghylch tymor prydles 5-mlynedd y cynllun, gyda rhai materion ymarferol hefyd wedi'u codi am hyd y brydles.
- 4.32 Soniodd dau Awdurdod Lleol fod y landlordiaid yn hapus gyda'r opsiynau prydles 5-mlynedd a 3 + 2 flynedd gan fod y rhain yn berthnasol i'w heiddo, ond nododd rhai cynrychiolwyr Awdurdod Lleol braenaru bod rhai landlordiaid yn dweud nad oeddent yn gyffyrddus yn ymrwmo i dymor prydles 5-mlynedd. Ar y llaw arall, nodwyd hefyd bod nifer sylweddol o landlordiaid wedi ymchwilio i'r posibilrwydd o dymor prydles yn hwy na 5-mlynedd, neu y gellid ei ymestyn y tu hwnt i'r cyfnod 5-mlynedd cychwynnol.
- 4.33 Cyn ychwanegu'r cymal torri, gofynnodd landlordiaid mewn un Awdurdod Lleol ynghylch hyblygrwydd y cymal torri a sut y gellid addasu hyn i ymdrin â sefyllfaoedd brys (e.e. marwolaethau annisgwyl). Dywedodd yr Awdurdod Lleol fod 'pum mlynedd yn amser hir i fynd heb fesurau wrth gefn' (Cyfweliad â chynrychiolydd yr Awdurdod Lleol, 2021).
- 4.34 O ran morgeisi, addaswyd hyd y brydles o un 5-mlynedd i fod yn un o 3 + 2 flynedd i ddeiliaid morgeisi ar ôl y cyfweliadau ag Awdurdodau Lleol braenaru cychwynnol ym mis Ionawr 2021, a chyn y cyfweliadau â'r Awdurdodau Lleol estyniad peilot ym mis Mehefin- Gorffennaf 2021. Felly, rhoddwyd adborth gwahanol gan y cyfranogwyr Awdurdod Lleol.
- 4.35 Cododd ychydig o'r Awdurdodau Lleol braenaru cychwynnol yr anawsterau o ran cael caniatâd gan fenthycwyr morgeisi i ymrwmo i dymor prydles 5-mlynedd pan oedd morgais ar yr eiddo sylfaenol. Nododd un Awdurdod Lleol braenaru hefyd nad

oedd banciau o blaid y cymal torri. Rhoddodd yr Awdurdod Lleol braenaru hwn enghraifft banc y stryd fawr yn rhoi caniatâd ar gyfer telerau prydles hyd at dair blynedd yn unig.

- 4.36 Cyn i hyd y brydles gael ei addasu, soniodd un o'r Awdurdodau Lleol estyniad peilot fod ganddynt ddau landlord a orfodwyd i dynnu'n ôl o'r cynllun oherwydd bod eu cwmnïau morgais wedi gwrthod rhoi caniatâd ar gyfer prydles 5-mllynedd. Cyn y newidiadau i'r brydles, nododd ail Awdurdod Lleol estyniad peilot eu bod, lle bo hynny'n bosibl, wedi bod yn ceisio osgoi landlordiaid â morgeisi er mwyn osgoi cymhlethdodau cyfreithiol gyda benthycwyr morgeisi.

Grant cynnal a chadw a benthyciad di-log

- 4.37 Yn gyffredinol, nododd cynrychiolwyr Awdurdod Lleol Braenaru bod y grant cynnal a chadw o £2000 ar gyfer dod ag eiddo i'r SATC gofynnol yn rhoi cymhelliant i landlordiaid gymryd rhan yn y cynllun, er nad oedd y cymhelliant hwn bob amser mor gryf ag y disgwyliwyd ar y dechrau. Er bod y grant cynnal a chadw yn gymhelliant i landlordiaid, dywedodd un Awdurdod Lleol braenaru efallai na fyddai £2,000 yn mynd yn bell iawn o ran faint o waith y gellid ei wneud. Er enghraifft, dywedwyd bod yr arian grant yn arbennig o isel ar gyfer hen eiddo, a allai fod angen addasiadau sylweddol i fodloni gofynion mynediad SATC. Y materion cylchol a nodwyd gydag eiddo o'r fath oedd toiledau y tu allan, ystafelloedd ymolchi ynghlwm wrth y gegin gyda'r toiled heb ei wahanu gan ddrws ychwanegol, a thriniaeth gwrth-leithder. Pe bai grantiau uwch (e.e. £5,000/eiddo) yn cael eu cynnig wrth ei gyflwyno'n genedlaethol, roedd cynrychiolwyr yr Awdurdod Lleol yn disgwyl i'r landlordiaid allu fforddio addasiadau o'r fath a thrwy hynny fod yn fwy tebygol o ymuno â'r cynllun.
- 4.38 Nid oedd y grant cynnal a chadw ar gael ar gyfer yr Awdurdodau Lleol estyniad peilot rhwng Mawrth a Mehefin 2021, ac nid oedd y landlordiaid â diddordeb yn hapus â hyn. Rhannodd un Awdurdod Lleol ei fod wedi colli tua 15% o'r landlordiaid a oedd wedi holi am y cynllun i ddechrau oherwydd nad oedd y £2,000 ar gael ar y pryd. Er eu bod yn awyddus i ymuno â'r cynllun, nid oedd landlordiaid yn hapus i orfod talu am i'w heiddo gwrdd â gofynion mynediad SATC, yn enwedig o ystyried yr LHA gostyngol a oeddent yn ei gael fel rhent. I'r gwrthwyneb, roedd landlordiaid â

diddordeb wedi gofyn iddyn nhw eu hunain a ellid cymeradwyo mwy o arian trwy'r grant cynnal a chadw, o ystyried bod uwchraddiadau eiddo sengl wedi costio mwy na'r swm a oedd ar gael (e.e. larymau tân).

- 4.39 O ran y benthyciad di-log, roedd yn ymddangos bod hyn yn llai poblogaidd o'i gymharu â'r grant, gan ystyried pan gynhaliwyd cyfweiliadau Cam 1 mai dim ond un Awdurdod Lleol a oedd wedi prosesu cais am fenthyciad, ac nad oedd yr un o'r eiddo a oedd yn aros i ymuno â'r cynllun wedi gwneud cais amdano.
- 4.40 O ran cymhlethdodau gweinyddu'r benthyciad, nododd un o'r Awdurdodau Lleol ei fod yn canolbwyntio ar ddenu eiddo nad oedd angen benthyciadau arno. Serch hynny, roedd yr Awdurdod Lleol yn barod i brosesu ceisiadau am fenthyciad pe bai ymholiad wedi bod.
- 4.41 Nid oedd Awdurdodau Lleol Braenaru eraill wedi derbyn adborth eto gan landlordiaid ar y grant cynnal a chadw a'r benthyciad di-log, ond roeddent yn disgwyl iddynt weithredu fel cymhellion da i landlordiaid gymryd rhan.

Ffactorau a oedd yn effeithio ar boblogrwydd cymhellion

HMOs a thai myfyrwyr

- Nododd Awdurdodau Lleol fod HMOs a'r farchnad myfyrwyr yn ddarpar-gystadleuwyr i'r cynllun. Fodd bynnag, er bod y farchnad myfyrwyr yn gystadleuydd i'r cynllun, soniodd dau Awdurdod Lleol fod galw myfyrwyr wedi gostwng oherwydd bod dysgu o bell wedi cymryd drosodd yn ystod pandemig COVID-19, ac roedd landlordiaid yn ailystyried eu hopsiynau. Mewn gwirionedd, fe wnaeth cynrychiolwyr o un o'r ddau Awdurdod Lleol hyn ein hysbysu bod ganddyn nhw ymholiadau gan landlordiaid a oedd yn ystyried trosi eu heiddo o HMOs i gartrefi teulu er mwyn cael eu gosod trwy gynllun prydlesu'r SRhP; ond o ystyried y byddai newid o'r fath yn lleihau gwerth yr eiddo, byddai prydles hirach yn fwy o gymhelliant iddynt.

Tirwedd y galw a'r cyflenwad tai lleol

- Adroddodd Awdurdod Lleol ychwanegol fod llai o dwristiaid wedi golygu bod rhai landlordiaid yn trosi cartrefi gwyliau i fod yn eiddo cynllun prydlesu'r SRhP

wrth i landlordiaid geisio cynnal incwm rhent, er bod rhenti yn uchel iawn ar gyfer yr eiddo hyn. Mewn achosion eraill, roedd rhai landlordiaid posibl wedi penderfynu gwerthu eu heiddo.

- Soniodd dau Awdurdod Lleol hefyd am niferoedd uchel o eiddo gwag yn eu siroedd, a oedd angen gwaith ac adnewyddiadau na allai'r cymhellion sydd ar gael eu cynnwys. Soniodd un o'r Awdurdodau Lleol y byddai angen mwy o gymhellion ariannol er mwyn argyhoeddi landlordiaid eiddo gwag i wneud yr holl waith angenrheidiol a'u gwneud yn gyfanheddol eto.
- Roedd y mwyafrif o Awdurdodau Lleol yn cytuno y byddai angen i gynllun prydlesu'r SRhP fynd i'r afael ag anghenion presennol y farchnad (megis cyfraddau rhent y farchnad) er mwyn derbyn mwy o bobl. Fodd bynnag, soniodd cynrychiolwyr o un Awdurdod Lleol na fyddent yn hoffi i gyfraddau rhent gynyddu'n sylweddol, oherwydd mai nod y cynllun oedd sicrhau bod mwy o dai fforddiadwy ar gael.
- **Ardaloedd o alw uchel** – Dywedodd un Awdurdod Lleol fod gweithredu'r cynllun mewn ardaloedd galw uchel yn arbennig o 'anodd'. Roedd taliadau yswiriant yn yr ardaloedd hynny yn uchel ac roedd rhenti yn tueddu i ddyblu'r hyn y gallai'r cynllun ei gynnig. Fodd bynnag, oherwydd bod rhai ardaloedd galw uchel yn cael eu gyrru gan boblogaeth myfyrwyr a gosod tai gwyliau, dyfalodd rhai Awdurdodau Lleol y gallai'r nifer llai o fyfyrwyr a thwristiaid oherwydd pandemig COVID-19 effeithio ar hyn, fel y nodwyd uchod.
- **Cynlluniau eraill a oedd ar gael** – Soniodd un Awdurdod Lleol nad oedd landlordiaid wedi ystyried bod cynllun prydlesu'r SRhP yn ddeniadol o'i gymharu â chynlluniau SRhP eraill sydd ar gael, yn enwedig gan fod yr olaf yn cynnig mwy o gymhellion ariannol (e.e. grantiau a benthyciadau uwch) ac yn fwy hyblyg yn eu trefniadau (e.e. cyfraddau rhent).

Atgyweirio a chynnal a chadw eiddo

- 4.42 Roedd nifer y tai a arolygwyd ar gyfer cymhwysedd cynllun gan Awdurdodau Lleol yn amrywio adeg y cyfweiliadau. Er enghraifft, roedd rhai wedi cynnal arolwg o ddwsin, tra bod eraill wedi cynnal arolwg o leiaf ddwywaith hynny.

- 4.43 Adroddodd cynrychiolwyr yr Awdurdodau Lleol Braenaru bod darpar eiddo mewn cyflwr amrywiol, gyda rhai mewn cyflwr da tra bod eraill angen mân waith neu waith mwy sylweddol i ddod ag eiddo i fyny i'r SATC gofynnol. Er enghraifft, nododd un cyfwelai eiddo arfaethedig a fyddai bod angen cegin newydd, ynghyd â gwiriadau i gadarnhau dilysrwydd tystysgrifau trydan a nwy a chwblhau arolwg asbestos. Nid oedd perchennog yr eiddo yn fodlon ymgymryd â'r lefel hon o waith ar yr eiddo, felly ni chafodd ei dderbyn i'r cynllun.
- 4.44 Y meysydd cyffredin o fethu â chyrraedd safonau SATC oedd: i) synwryddion diogelwch tân a CO₂, ii) tamprwydd, iii) lleiafswm maint ystafelloedd gwely, iv) cyflwr y gegin ac ystafelloedd ymolchi ynghlwm wrth y gegin, v) materion diogelwch gwydr fel ffenestri isel, vi) cloeon anaddas ar ddrysau a ffenestri ystafell ymolchi, vii) simneiau'n gollwng, viii) grisiau'n rhy serth, ix) materion trydanol, x) gosod ffan echdynnu a xi) lleoliad a nifer y plygiau.
- 4.45 Er na ellid derbyn yr anheddau am beidio â chyrraedd y safonau eiddo, dywedodd un Awdurdod Lleol eu bod eisoes gyda thenantiaid.
- 4.46 Defnyddiodd yr Awdurdodau Lleol Braenaru ystod o ffyrdd o ymdrin ag atgyweirio a chynnal a chadw eiddo, gan gynnwys defnyddio rhwydweithiau contractwyr a oedd yn bodoli eisoes, gweithio gydag un sefydliad partner neu roi'r cyfrifoldeb i landlordiaid reoli'r gwaith cychwynnol (yn amodol ar gostau'n disgyn yn is na lefel meincnod) a chwblhau gwaith parhaus yn fewnol. Dywedodd un Awdurdod Lleol pe bai cyflwyno cynllun prydlesu'r SRhP yn genedlaethol yn arwain at nifer fawr o eiddo angen atgyweiriadau a chynnal a chadw, byddent yn ystyried llofnodi cytundeb ar wahân gyda chontractwr ar gyfer atgyweirio a chynnal a chadw'r anheddau.
- 4.47 Mater a godwyd gan gynrychiolwyr un o'r Awdurdodau Lleol oedd y diffyg eglurder ynghylch y sianelau y gellid eu defnyddio i ddod o hyd i wybodaeth gyswllt y perchnogion eiddo gwag (e.e. cofnodion Treth Gyngor). Roedd hyn yn golygu ei bod yn cymryd mwy o amser i'r Awdurdod Lleol adnabod y landlordiaid, gan felly rwystro recriwtio pellach o eiddo ar gyfer y cynllun.

- 4.48 Roedd Awdurdod Lleol arall yn poeni am gostau difrod ac atgyweirio a allai godi yn y dyfodol, er gwaethaf y gallu i hawlio o gronfa'r cynllun. Fel Awdurdod Lleol heb brofiad o reoli stoc dai, roedd yn anodd amcangyfrif costau posibl a fyddai'n deillio o iawndal, tra bod angen iddynt fod yn ofalus ar yr un pryd ynghylch digwyddiadau o'r fath er mwyn osgoi dinistrio eu perthynas â'r landlordiaid (e.e. byddai gweld un eiddo yn cael ei falurio yn ddigon i achosi lledaenu drwgdeimlad a chwynion nad oedd yr Awdurdod Lleol yn gofalu am y landlordiaid yr oeddent yn gweithio gyda nhw). Yn yr un modd, nododd yr Awdurdod Lleol mai eu safle dewisol oedd rhoi gwybod i landlordiaid am yr holl atgyweiriadau sydd i'w gwneud (hyd yn oed pe bai modd prosesu rhai ohonynt heb orfod hysbysu'r landlord yn gyntaf) a chyfnodau gwag posibl, er mwyn sefydlu perthynas onest â nhw. Fodd bynnag, pwysleisiodd cynrychiolwyr yr Awdurdod Lleol bwysigrwydd 'adrodd yn ôl am yr eiddo, nid y tenant' (Cyfweiliad cynrychiolydd yr Awdurdod Lleol, 2021), hyd yn oed pe bai diweddariadau rheolaidd (e.e. misol) yn cael eu hanfon at landlord.

Tenantiaid

- 4.49 Nododd mwyafrif yr Awdurdodau Lleol braenaru eu bod yn cysylltu â thimau atal digartrefedd i ddod o hyd i denantiaid a'u paru â'r eiddo oedd ar gael. Nododd cynrychiolwyr yr Awdurdodau Lleol Braenaru y meini prawf canlynol wrth flaenoriaethu darpar-denantiaid ar gyfer eiddo penodol: i) hyd yr amser a dreuliwyd ar y rhestr aros, ii) faint o frys oedd yn perthyn i'w sefyllfa a pha mor fuan y byddai angen iddynt symud, iii) eu dewis o ran lleoliad a math o eiddo, a iv) anghenion cymorth y tenantiaid a (lle bo hynny'n berthnasol) eu teuluoedd.
- 4.50 Roedd rhai Awdurdodau Lleol hefyd mewn cysylltiad â chymdeithasau tai cymdeithasol lleol ac asiantaethau gosod cymdeithasol i sicrhau nad oedd unrhyw ddyblygu rhwng eu rhestrau aros. Awgrymodd un o'r Awdurdodau Lleol hefyd gyfeirio eiddo SRhP anghymwys at yr asiantaeth gosod cymdeithasol ac i'r gwrthwyneb er mwyn sicrhau bod y ddau dîm tai mor effeithiol â phosibl.
- 4.51 Nododd Awdurdodau Lleol ddull yn seiliedig ar anghenion i baru tenantiaid ag eiddo. Tynnodd un Awdurdod Lleol braenaru sylw at ei system osod 'seiliedig ar ddewis', lle gallai darpar-denantiaid gynnig am eiddo yn seiliedig ar eu hanghenion a'u dewisiadau. Ystyriwyd bod y system hon yn ffafriol i ddyrannu, gan annog

tenantiaid i aros mewn eiddo am gyfnod hir ac i edrych ar ôl yr annedd. Pe bai angen iddynt ddewis ymhlith tenantiaid o dan Adran 73, dywedodd un Awdurdod Lleol arall y byddent yn blaenoriaethu'r rheini oedd yn agos at ddiwedd eu wyth wythnos, ac felly'n agosach at ddod o fewn Adran 75. Dywedodd cynrychiolwyr dau Awdurdod Lleol arall pe bai dwy aelwyd yr un mor addas â'i gilydd ar gyfer yr un annedd, yna byddent yn blaenoriaethu'r un oedd i'w throï allan yn gyntaf a/neu'r un â phlant.

- 4.52 Er gwaethaf y ffocws ar atal digartrefedd, nododd Awdurdodau Lleol braenaru eu bod yn gobeithio y gellid defnyddio'r cynllun hefyd i gyflawni dyletswyddau rhyddhad Adran 75. Adroddodd un Awdurdod Lleol braenaru ei fod yn gobeithio y byddai'r cynllun yn 'garreg gamu' i denantiaid symud ymlaen o lety dros dro ac y byddai'n ychwanegu llety SRhP fforddiadwy at yr ystod o opsiynau tai ar gyfer darpar-denantiaid. Nododd Awdurdod Lleol braenaru arall ei obaith y byddai'r cynllun yn helpu i gyflawni dyletswyddau Adran 75 (trwy symud pobl ymlaen o lety dros dro a llety argyfwng), ond cydnabuwyd ei fod yn fwy tebygol o gael ei ddefnyddio at ddibenion ataliol..
- 4.53 Ar gyfer trefniadau cymorth tenantiaeth, soniodd yr Awdurdodau Lleol am ystod o sianeli a mecanweithiau cymorth a oedd ganddynt eisoes ar waith, megis: i) atgyfeiriadau i'r Gwasanaethau Tai, ii) cynlluniau gofal a chymorth, iii) pecynnau dodrefn ar gyfer eiddo gwag, iv) nodi a mynd i'r afael â materion ariannol cyn i'r rhain gynyddu (e.e. anallu i dalu) a v) ymweliadau dilynol rheolaidd a dal i fyny ar ôl i'r tenant symud i mewn, gyda'u hamledd yn gweddu i anghenion y tenant/teulu penodol (e.e. yn wythnosol i rai, ond unwaith y mis i eraill).
- 4.54 Roedd disgwyl i gymorth i denantiaid gael ei ddarparu naill ai'n uniongyrchol gan Awdurdodau Lleol braenaru, trwy'r timau cymorth tenantiaeth a chyn-denantiaeth presennol, neu mewn un achos, wedi'i gontractio allan i sefydliad partner (lle'r oedd perthynas waith hirsefydlog). Soniodd un Awdurdod Lleol, er bod ganddo'r un personél mewnol yn gyfrifol am gynnal a chadw eiddo a chymorth tenantiaeth, pe bai'r cynllun yn ehangu a bod mwy o eiddo'n cael eu hystyried, byddent yn ystyried creu dau dîm ar wahân ar gyfer y ddau wasanaeth hyn.

- 4.55 Disgrifiodd un Awdurdod Lleol braenaru y broses cefnogi tenantiaid fel un a oedd yn nodweddiadol yn cynnwys aseinio gweithiwr cymorth tai a oedd yn asesu anghenion unigolion ac yn ceisio sicrhau bod eiddo priodol yn cael ei ddarganfod. Yna sefydlwyd prosesau gyda thimau mewnol i gefnogi anghenion parhaus cleientiaid a neilltuwyd gweithiwr achos i bob cleient.
- 4.56 Nododd sawl Awdurdod Lleol braenaru eu bod yn gweithio gyda'r Adran Gwaith a Phensiynau (DWP) a'r Ganolfan Byd Gwaith i gynorthwyo gyda materion yn ymwneud â thaliadau budd-dal (gan gynnwys Credyd Cynhwysol a Budd-dal Tai).
- 4.57 Adroddodd Awdurdodau Lleol eu bod yn rhagweld cymysgedd o daliadau wythnosol a misol. Roedd un Awdurdod Lleol, er ei fod yn rhagweld taliadau misol yn bennaf gan dderbynwyr Credyd Cynhwysol a Budd-dal Tai, wedi sefydlu prosesau i dderbyn taliadau wythnosol hefyd. Soniodd y cynrychiolwyr am 'becyn tenantiaid' yr oeddent wedi'i lunio i'w rannu gyda'r holl denantiaid a ymunodd â'r cynllun, a oedd ymhlith pethau eraill yn cynnwys: i) copi o'r cytundeb tenantiaeth, ii) polisi anifeiliaid anwes (lle bo hynny'n berthnasol), iii) gwybodaeth ynghylch sut i dalu eu rhent (Credyd Cynhwysol, taliadau wythnosol, taliadau atodol, ac ati), iv) rhestr wirio o rolau a chyfrifoldebau i'r tenant yn seiliedig ar y cytundeb tenantiaeth, v) asesiad risg, vi) rhestr wirio cyfleustodau ar gyfer nwy, trydan, dŵr a Threth y Cyngor, vii) canllaw atgyweirio a viii) log gyda chysylltiadau defnyddiol gan gynnwys rhifau tu allan i oriau a rhifau argyfwng.

Effaith y pandemig COVID-19

- 4.58 Awgrymodd adborth gan gynrychiolwyr Awdurdodau Lleol braenaru bod y pandemig COVID-19 a mesurau pellhau cymdeithasol dilynol wedi cael effaith negyddol yn gyffredinol ar weithredu cynllun prydlesu'r SRhP. Roedd y pandemig hefyd wedi arwain at rai newidiadau strwythurol mewn marchnadoedd eiddo lleol a'r galw am dai brys, a oedd hefyd wedi effeithio'n negyddol ar weithrediad y cynllun.
- 4.59 Nododd mwyafrif yr Awdurdodau Lleol braenaru effaith y pandemig COVID-19 ar restrau aros am dai, a'r prif effaith oedd cynnydd sylweddol yn y galw am lety un-gwely a pherson sengl. Effeithiwyd yn llai ar y galw am lety teuluol. Nodwyd hefyd bod troi allan o lety rhent preifat a chymdeithasol yng Nghymru wedi'i atal tan fis

Mehefin 2021. Fodd bynnag, nododd un Awdurdod Lleol ei fod yn rhagweld y byddai troi allan teuluol yn digwydd unwaith y byddai'r gwaharddiad yn cael ei godi a'u bod eisoes yn ceisio dod o hyd i ffynhonnell eiddo 3 ystafell wely yn y cynllun i allu diwallu'r angen hwnnw.

- 4.60 4.60 Roedd y galw am lety dros dro a rhestrau aros cysylltiedig hefyd dan bwysau arbennig. Soniodd un Awdurdod Lleol fod ei lety dros dro wedi dyblu oherwydd y pandemig, tra nododd un arall fod nifer gyffredinol y ceisiadau digartrefedd wedi cynyddu trwy'r pandemig COVID-19. Ychwanegodd trydydd Awdurdod Lleol fod 70% o'r rhai ar eu rhestr aros am lety dros dro yn bobl sengl a oedd o bosibl yn cysgu tu allan, yn 'syrffio soffâ' neu'n aros mewn hosteli/gyda ffrindiau neu deulu nes dod o hyd i ateb mwy parhaol iddynt. O'r safbwynt hwnnw, dywedodd un o'r Awdurdodau Lleol ei fod yn gobeithio helpu rhai pobl i osgoi llety dros dro yn y lle cyntaf os ceir eiddo addas ar eu cyfer trwy'r cynllun.
- 4.61 Adroddwyd gan y mwyafrif o Awdurdodau Lleol braenaru bod llai o gyfathrebu wyneb yn wyneb o ganlyniad i'r pandemig wedi arafu rhai prosesau trwy gynyddu symudiadau 'yn ôl ac ymlaen' rhwng partïon. Roedd cynnal arolygon eiddo wyneb-yn-wyneb hefyd yn anos, ond nododd un Awdurdod Lleol braenaru bod y mwyafrif o eiddo a arolygwyd yn wag, a oedd yn lleddfu pryderon diogelwch rhywfaint. Ar ben hynny, roedd uwchraddio eiddo i'r safon ofynnol a dod â nhw i mewn i'r cynllun hefyd wedi cymryd mwy o amser na'r disgwyl, oherwydd ni allai landlordiaid gael dyfynbrisiau gan adeiladwyr a chafodd ceisiadau Cofrestrfa Tir eu harafu gan gyfyngiadau, a oedd wedi arwain at fwy o lwyth gwaith a cheisiadau anghywir yn cael eu prosesu.¹⁰
- 4.62 Nododd yr Awdurdodau Lleol fod pandemig COVID-19 wedi arwain at amharu ar rai trefniadau staffio, gan gynnwys dyrannu rhai staff a oedd yn gyfrifol am weithredu'r cynllun i wahanol brosiectau, megis dyletswyddau tracio ac olrhain, tra bod eraill wedi gorfod gwarchod. Mewn rhai achosion, roedd yr aflonyddwch hwn ar staffio wedi arwain ar angen i'r staff oedd ar ôl gyflawni dyletswyddau y tu allan i'w

10 Yn anecdotaidd, dywedodd un Awdurdod Lleol fod un eiddo a oedd yn aros am ddogfennaeth y Gofrestrfa Tir er mwyn ymuno â'r cynllun wedi gwneud cais ym mis Gorffennaf 2020 ac wedi bod yn aros am 6 mis ar adeg y cyfweiliad. Roedd hyn hefyd wedi gorfodi rhai landlordiaid i dynnu eu ceisiadau yn ôl yn y pen draw, gan nad oeddent eisiau cadw eu heiddo yn wag cyhyd.

harbenigedd uniongyrchol. Nododd un Awdurdod Lleol braenaru fod oedi cyn gallu ymgymryd â dau eiddo oherwydd nad oedd pobl ar gael i gyflawni'r gwaith gofynnol.

5. Cam 2: Effaith cynllun prydlesu'r SRhP

Cyflwyniad a chrynodeb o'r bennod

- 5.1 Cynhaliwyd cyfweiliadau dilynol gyda chynrychiolwyr y tri Awdurdod Braenaru cychwynnol ym mis Mehefin 2021 i drafod effaith y cynllun a'i weithrediad. Mae'r drafodaeth isod yn adlewyrchu'r cynnydd a wnaed hyd at Fehefin 2021.
- 5.2 5.2 Bryd hynny, roedd nifer yr eiddo a oedd eisoes â thenantiaid yn amrywio ymhlith yr Awdurdodau Lleol braenaru o 1 neu 2 i hyd at 10 eiddo â thenant.¹¹
- 5.3 Mae'r prif themâu o Gam 2 yn cynnwys:
- Oherwydd bod Awdurdodau Lleol eisoes wedi sefydlu'r prosesau mewnol ac egluro rolau tîm, roeddent yn hyderus wrth weinyddu'r rhan fwyaf o agweddau ar y cynllun.
 - Roedd y derbyn eiddo ar y cynllun wedi bod yn araf, ac roedd ennill diddordeb landlordiaid yn dibynnu ar gystadleurwydd y cynllun o'i gymharu â'r farchnad dai leol a chynlluniau tebyg eraill a gynigiwyd gan yr Awdurdod Lleol.
 - Derbyniwyd adborth cadarnhaol am y 'canllaw hawdd i brydlesu' i landlordiaid, y llythyr sicrwydd a'r brydles 3-blynedd gyda chymalau adnewyddu awtomatig ar gyfer deiliaid morgeisi. Fodd bynnag, roedd rhai problemau yn dal i fodoli i ddeiliaid morgeisi a oedd yn dymuno ymuno â'r cynllun.
 - Arhosodd y grant cynnal a chadw a'r benthyddiad di-log yn llai poblogaidd na'r disgwyl i ddechrau ymhlith landlordiaid a oedd yn ymuno â'r cynllun - er bod y cyntaf wedi bod yn fwy poblogaidd na'r olaf. Gwnaed awgrym i ehangu'r rhestr o adnewyddiadau y gellir cael grant ar eu cyfer i gynyddu apêl fel cymhelliant.
 - Er bod Awdurdodau Lleol braenaru wedi nodi eu bod yn hapus i allu cyflawni eu dyletswyddau digartrefedd trwy'r cynllun ac felly osgoi rhoi pobl mewn llety dros dro, awgrymwyd ehangu meini prawf cymhwysedd y cynllun i gwmpasu tenantiaid o dan Adran 75, a oedd dan bwysau sylweddol o ganlyniad i'r pandemig COVID-19.

¹¹ Er, o'r 10 eiddo â thenant yn yr achos olaf, roedd 3 yn perthyn i'r un landlord. Felly, roedd nifer gwirioneddol y landlordiaid a oedd eisoes wedi cofrestru ar y cynllun yn saith.

- Roedd Awdurdodau Lleol Braenaru wedi datblygu ymhellach y prosesau oedd ar waith i asesu angen tenantiaid am gefnogaeth ers Cam 1.
- Cafodd yr Awdurdodau Lleol braenaru adborth cadarnhaol ynghylch peilot cynllun prydlesu'r SRhP, y credai cynrychiolwyr ei fod eisoes wedi cynhyrchu gwybodaeth bwysig ar gyfer ei gyflwyno'n genedlaethol ac wedi helpu i nodi a mynd i'r afael â materion yn gynnar yn y cam dylunio. O ystyried y peilot, y gobaith oedd na fyddai'n rhaid i Awdurdodau Lleol a oedd yn ymuno â'r cynllun cenedlaethol yn uniongyrchol wynebu materion tebyg.

Gweinyddu'r cynllun

- 5.4 At ei gilydd, roedd pob un o'r tri Awdurdod Lleoli braenaru cychwynnol yn hyderus ynghylch gweinyddu'r cynllun. Roedd y cyfathrebu da ac aml yr oeddent wedi'i sefydlu gyda Llywodraeth Cymru - ar hyn o bryd yn dal i ganolbwyntio'n bennaf ar enillion ariannol (e.e. benthychiadau a grantiau) - yn chwarae rhan bendant yn hynny.
- 5.5 Parhaodd y pryderon dros yr amser yr oedd ei angen i lenwi ffurflenni hawlio o Gam 1, ond yn ystod Cam 2 roedd Awdurdodau Lleol wedi dod yn fwy cyfarwydd â'r broses ac wedi datblygu'r mecanweithiau angenrheidiol a/neu wedi nodi'r cydrannau yr oedd angen eu newid. Yn benodol, soniodd un Awdurdod Lleol ei fod yn disgwyl i'r taenlenni chwarterol ar gyfer enillion ariannol gymryd mwy o amser i'w paratoi unwaith y byddai ganddynt nifer o dai yn ymuno â'r cynllun, ond nad oeddent yn poeni'n benodol amdano gan fod ganddynt eisoes y mecanweithiau ar waith i gynorthwyo'r broses hon. Awgrymodd Awdurdod Lleol arall y dylid newid gofynion y ffurflen hawlio am y gefnogaeth a ddarperir i bob cartref o orfod gwneud hawliadau misol fesul cartref i rywbeth symlach, fel arall byddai'n anodd rheoli nifer fwy o ffurflenni hawlio misol pan fydd ganddynt nifer o dai ar y cynllun. Oherwydd bod y nifer sy'n cymryd eiddo yn dal i fod yn isel wrth gynnal y cyfweiliadau ar gyfer Cam 2, mae'n bwysig nodi nad oes ar hyn o bryd dystiolaeth o ba mor feichus o ran amser y bydd hi i lenwi'r ffurflenni, unwaith fydd gan bob Awdurdod Lleol sawl eiddo a thenantiaid i'w rheoli.

- 5.6 Nododd y tri Awdurdod Lleol pa mor bwysig oedd hi i gymryd yr amser sydd ei angen i sefydlu gweithdrefnau mewnol a sefydlu'r rhwydweithiau o bobl sy'n angenrheidiol ar gyfer gweithredu'r cynllun yn llwyddiannus. Felly hefyd bwysigrwydd cwblhau'r broses hon cyn dechrau ymgysylltu â landlordiaid i osgoi rhwystrau diangen (e.e. prosesau cyfreithiol yn cymryd mwy o amser na'r disgwyl i'w cwblhau), a allai beryglu perthynas pob Awdurdod Lleol â'r landlordiaid a gwneud i'r olaf dynnu eu heiddo yn ôl o'r cynllun (o gofio po hiraf y mae'n ei gymryd i lofnodi'r brydles, hiraf nad ydyn nhw'n derbyn taliadau rhent).
- 5.7 Soniodd Awdurdod Lleol, er bod ganddo brofiad o weithredu cynlluniau prydlesu SRhP eraill, bod ansicrwydd o hyd dros nifer o faterion - e.e. pwy sy'n atebol am dalu'r Dreth Gyngor o'r cyfnod y mae'r brydles yn cychwyn nes bod yr eiddo â thenant; neu sut y byddai gwariannau gwaharddol o ganlyniad i iawndal tenantiaid dinistriol yn cael ei reoli'n ariannol pe bai angen.

Staffio ac adnoddau

- 5.8 Gan y bu eiddo'n araf yn cymryd rhan yn y cynllun, nid oedd yr un o'r Awdurdodau Lleol braenaru angen i aelodau staff ymgysylltu'n llawn â chyflenwi'r cynllun. Yn dibynnu ar nifer yr eiddo a gofrestrwyd, roedd gan Awdurdodau Lleol amrywiol ofynion staff a gwahanol lefelau o gyfranogiad ar gyfer pob aelod o staff. Roedd y staff craidd yn cynnwys aelodau o'r adrannau cyllid a chyfreithiol o fewn Cyngorau, gweithwyr cymorth tai/tenantiaeth, recriwtio landlordiaid a staff rheoli eiddo. Adroddwyd bod gan uwch swyddogion neu reolwyr tîm lai o ran, yn enwedig o gymharu â Cham 1, pan oedd angen mwy o gydlynw i symleiddio prosesau mewnol i roi'r cynllun ar waith.
- 5.9 Nid oedd gan yr un o'r Awdurdodau Lleol gynlluniau ar gyfer cynyddu capasiti staff yn y dyfodol agos. Dywedodd dau o'r tri Awdurdod Lleol y byddai hyn yn ei hanfod yn dibynnu ar sut y datblygodd y cynllun a p'un a oedd y galw'n cynyddu wrth symud ymlaen. Dywedodd y trydydd Awdurdod Lleol nad oedd ganddynt unrhyw arian arall i gynyddu nifer y staff ac felly'r unig gynnydd sy'n ymarferol fyddai i'r staff presennol neilltuo mwy o'u horiau gwaith yng nghynllun prydlesu SRhP, os yw nifer yr eiddo yn ehangu.

- 5.10 O ran adnoddau ariannol a'u digonolrwydd i fynd i'r afael ag anghenion gweinyddu'r cynllun ar hyn o bryd ac yn y dyfodol, dywedodd dau o'r tri Awdurdod Lleol fod adnoddau ar hyn o bryd yn ddigonol. Dywedodd trydydd Awdurdod Lleol eu bod yn defnyddio'r adnoddau sydd ar gael iddynt ac yn addasu yn unol â hynny. Wrth symud ymlaen, roeddent yn disgwyl y byddai mwy o angen am adnoddau i gwmpasu rheolaeth eiddo o ddydd i ddydd ac i ddarparu cefnogaeth tenantiaeth.

Landlordiaid

- 5.11 Yn ogystal ag eiddo a oedd eisoes yn cymryd rhan, nododd dau Awdurdod Lleol fod ganddynt ddau a thri eiddo yn y broses o ymuno â'r cynllun ym mis Gorffennaf 2021. Roedd un o'r ddau Awdurdod Lleol hyn yn edrych i mewn i'r tebygolrwydd y byddai dau landlord arall yn ymuno, a roedd gan yr ail Awdurdod Lleol rhwng chwech ac wyth o landlordiaid â diddordeb.
- 5.12 Roedd atyniad y cynllun i landlordiaid yn dibynnu i raddau helaeth ar brisiau yn y farchnad dai leol a'i chystadleurwydd o'i gymharu â chynlluniau eraill sy'n bodoli eisoes. Dywedodd un Awdurdod Lleol ei fod ar yr un pryd yn rhedeg peilot SRhP arall yn cynnig mwy o gymhellion i landlordiaid (megis grantiau a benthyciadau uwch), a oedd yn fwy deniadol na chynllun prydlesu'r SRhP. Roedd yr hysbyseb ar gyfer cynllun prydlesu'r SRhP yn cael ei hyrwyddo i landlordiaid mewn cylchlythyr ochr yn ochr â gwybodaeth am y peilot SRhP arall, felly roedd yr olaf yn cysgodi'r cyntaf.
- 5.13 Awgrymodd Awdurdod Lleol arall fod y farchnad dai leol yn rhy gystadleuol ar gyfer y cynllun ac nad oedd landlordiaid yn edrych ar gynlluniau o'r fath o gwbl, oherwydd gallent rentu eu heiddo eu hunain yn gyflym iawn. Soniodd yr un Awdurdod Lleol fod y farchnad dai yn symud yn rhy gyflym a bod prisiau wedi codi mewn ardaloedd 'galw uchel' a 'galw isel' ers i'r cynllun gael ei dreialu, ac o ganlyniad roedd yr hyn yr oedd y cynllun yn ei gynnig yn crebachu o'i gymharu â chyflymder y farchnad.
- 5.14 Fodd bynnag, nododd un o'r tri Awdurdod Lleoli braenaru bod y cynllun yn gwerthu ei hun yn eithaf da a bod landlordiaid lleol yn ei gael yn ddeniadol.

- 5.15 5.15 Awgrymodd dau Awdurdod Lleol, oherwydd effaith y pandemig COVID-19 ar y farchnad dai¹², roedd nifer yr eiddo oedd ar gael i'w rhentu ar y farchnad wedi bod yn is nag mewn blwyddyn 'normal'. Ar yr un pryd, fodd bynnag, roedd prisiau tai a rhent naill ai wedi aros yr un fath neu hyd yn oed wedi codi.
- 5.16 5.16 At ei gilydd, nododd pob un o'r tri Awdurdod Lleol braenaru cychwynnol bod perthnasoedd gwaith gyda'r landlordiaid cyfranogol yn dda. Fe wnaethant awgrymu bod y landlordiaid a gymerodd ran yn hapus gyda'r cynllun a'u bod wedi datblygu cydweithrediad da gyda nhw. Fodd bynnag, erys rhai materion. Adroddodd dau Awdurdod Lleol, lle bu ansicrwydd yn y broses arolygu i bennu cymhwysedd yr eiddo a lefel y buddsoddiad oedd yn ofynnol i uwchraddio eu safonau, gallai rhai landlordiaid ddod yn ddiamynedd ac yn rhwystredig dros y cyfnod o amser a gymerai i lofnodi'r brydles. a chael tenant i'w heiddo. Dywedodd Awdurdodau Lleol fod hyn yn ddealladwy, gan ystyried po hiraf y cymerai'r broses hon yr hiraf na dderbyniai'r landlordiaid daliadau rhent am eu heiddo.
- 5.17 5.17 Roedd Awdurdod Lleol arall yn arbennig o falch o'r newidiadau a weithredwyd gan Lywodraeth Cymru ar ôl rhannu adborth yn dilyn y cyfweiliadau yng Ngham 1. Roedd y newidiadau hynny'n cynnwys cyhoeddi 'canllaw hawdd i'r brydles' a oedd hefyd yn cynnwys agweddau cyfreithiol y cynllun, llythyr sicrwydd ar gyfer cwmnïau morgeisi a rhannol addasu'r brydles. Pwysleisiodd yr Awdurdod Lleol bwysigrwydd y 'canllaw hawdd' i egluro cyd-destun cyfreithiol y cynllun ac ateb cwestiynau cyfreithiol a godwyd gan landlordiaid.

Cymhellion y Cynllun

- 5.18 O'i gymharu â'r adborth a dderbyniwyd gan Awdurdodau Lleol yn ystod cyfweiliadau Cam 1, roedd cynrychiolwyr yn ymddangos yn fwy amheus ynghylch pa mor llwyddiannus yr oedd y cymhellion wedi bod yn y cam gweithredu.

¹² Er enghraifft, soniodd un Awdurdod Lleol fod troi allan yn cael ei stopio nes y rhoddir rhybudd pellach ac felly nad oedd eiddo'n gwagio mor rheolaidd. Nododd Awdurdod Lleol arall eu bod yn cael pobl a allai weithio o bell yn symud i ffwrdd o ganolfannau trefol cyfagos ac yn rhentu lleoedd yn eu hardal leol, a allai felly fforddio anheddau am bris uchel.

Fformiwla rhent

- 5.19 Derbyniwyd adborth cymysg ynghylch fformiwla rhent LHA -10%. Soniodd un Awdurdod Lleol fod LHA -10% yn cael ei ystyried yn isel gan y mwyafrif o landlordiaid ac nad aeth rhai landlordiaid a wedi dangos diddordeb ar y dechrau ymlaen â'u bwriad oherwydd y fformiwla rhent hon. Dywedodd Awdurdod Lleol arall nad oedd yr LHA -10% yn ddigonol o'i gymharu â gwerth y farchnad yn yr ardal leol, yn enwedig o ystyried bod prisiau wedi codi yno yn ddiweddar a bod gan landlordiaid y dewis arall o osod tai gwyliau. Nododd un o'r cynrychiolwyr: 'Nid yw'r hyn y mae'r cynllun yn ei gynnig yn gallu cymharu â'r hyn y gall landlordiaid ei gyflawni ar hyn o bryd' (Cyfweiliad cynrychiolydd yr Awdurdod Lleol, 2021). Dywedodd y trydydd Awdurdod Lleol fod landlordiaid yn gyffredinol hapus gyda'r ffordd y mae'r cynllun yn gweithio.
- 5.20 I gydbwysu'r fformiwla rhent, wrth hyrwyddo'r cynllun i landlordiaid, pwysleisiodd Awdurdodau Lleol yn bennaf: i) bod y cynllun hwn yn darparu llety tymor hir i ymgeiswyr digartref, ii) trwy ymuno â'r cynllun roedd landlordiaid yn sicrhau tenantiaid tymor hir, a iii) y roedd landlordiaid yn ildio rheolaeth ar yr eiddo i'r Awdurdod Lleol perthnasol, gan gynnwys atgyweiriadau a rheolaeth. Er bod pob Awdurdod Lleol braenaru wedi cytuno bod landlordiaid yn gwerthfawrogi'r agweddau hyn ar y cynllun, soniodd un ohonynt fod rhai landlordiaid yn gwneud penderfyniadau yn seiliedig ar gyfradd rhent LHA -10% yn unig.

Hyd prydles a chymal torri

- 5.21 Nododd un Awdurdod Lleol y byddai'n well gan rai landlordiaid i'r brydles gael ei chynnig am gyfnod hirach o amser, yn bennaf oherwydd y cymal torri a allai arwain yn y pen draw at denantiaeth lawer byrrach na'r un 5 mlynedd a gynlluniwyd.
- 5.22 Hyd yn oed ar ôl cyflwyno'r brydles tair-blynedd amgen gyda chymalau adnewyddu awtomatig i alluogi cyfranogiad deiliaid morgeisi yn y cynllun, nododd dau Awdurdod Lleol fod y broses o lofnodi'r brydles yn parhau i fod yn gymhleth i'r ddau barti. Adroddwyd bod cymhlethdodau morgais yn ffactor ataliol i Awdurdodau Lleol a landlordiaid â diddordeb, gan leihau diddordeb mewn llofnodi prydles o'r ddwy ochr. Ychwanegodd un Awdurdod Lleol fod ganddo ychydig o landlordiaid nad

oeddent yn y pen draw yn gallu cael y llythyr cydsynio gan eu benthycwyr morgeisi ac yn gorfod tynnu allan o'r cynllun. Rhannodd Awdurdod Lleol arall eu bod wedi colli nifer o landlordiaid â diddordeb oherwydd cymhlethdodau â morgeisi, gan nad oeddent yn gallu cwblhau'r broses ymgeisio. Roedd yr Awdurdod Lleol hefyd yn ofni y gallai'r dagfa hon fod wedi niweidio eu perthynas â'r landlordiaid hynny yn anadferadwy.

Grant cynnal a chadw a benthyciad di-log

- 5.23 Roedd y grant a'r benthyciad yn parhau i gael llai o ddefnydd na'r disgwyl, fel yr awgrymwyd o Gam 1.
- 5.24 Nododd un Awdurdod Lleol mai'r disgwyliad cychwynnol pan oedd y cynllun yn cael ei sefydlu oedd y byddai'r benthyciad yn 'atyniad mawr' i landlordiaid, ond nid oedd hyn wedi digwydd mewn gwirionedd. Mewn cymhariaeth, roedd grantiau'n parhau i fod yn fwy deniadol na'r benthyciad, fel yr adroddwyd hefyd o Gam 1. Awgrym a wnaed i gynyddu poblogrwydd y grant a'r benthyciad oedd ehangu'r rhestr o gostau adnewyddu y gallai'r rhain dalu amdanynt (e.e. cynnwys costau lloriau a charpedu). Ystyriwyd bod y rhestr yn eithaf cyfyngol.
- 5.25 Fodd bynnag, codwyd pryderon gan un o'r Awdurdodau Lleol braenaru hyn ynghylch yr ansicrwydd o allu cynnig grantiau a benthyciadau y tu hwnt i 2022 oni bai bod cyflwyniad ar raddfa genedlaethol. Roedd yr Awdurdod Lleol penodol hwnnw'n ofni y gallai fod yn heriol recriwtio landlordiaid y tu hwnt i 2022 yn absenoldeb cyllid ychwanegol ar gyfer grantiau a benthyciadau, yn enwedig o ystyried: i) yr oedi a achoswyd gan y pandemig COVID-19 wrth sefydlu'r holl brosesau sy'n angenrheidiol cyn recriwtio landlordiaid, ii) serch hynny, roedd disgwyl i'r peilot ddod i ben yn 2027 a iii) bod y cynnig prydles diofyn yn 5-mllynedd. Codwyd pryderon tebyg ynghylch yr hyn a fyddai'n digwydd gyda phrydlesi tair blynedd gyda chymalau adnewyddu awtomatig a oedd yn ymestyn i ddwy flynedd arall os oedd yr olaf wedi'i lofnodi ar ôl 2024. Nid oedd y cynrychiolwyr am glymu landlordiaid â chytundebau o'r fath pe na bai mwy o arian i'w cefnogi y tu hwnt i 2027.

- 5.26 Nid oedd gan y trydydd Awdurdod Lleol unrhyw adborth gan landlordiaid i'w rannu ar agweddau cysylltiedig â grant a benthyciad.

Atgyweirio a chynnal a chadw eiddo

- 5.27 Soniodd dau o'r tri Awdurdod Lleol braenaru bod difrod (boeleri a materion trydanol) wedi'u gweld mewn eiddo yn fuan ar ôl i denantiaid symud i mewn, er gwaethaf cynnal arolygon ac archwiliadau ymlaen llaw.
- 5.28 Nid oedd gan y trydydd Awdurdod Lleol unrhyw ddifrod nac atgyweiriadau i'w riportio, ond serch hynny roedd yn hyderus am y broses i'w dilyn a phwy fyddai'n atebol am ba fath o waith cynnal a chadw ac atgyweiriadau pe bai unrhyw faterion o'r fath yn codi.

Tenantiaid

- 5.29 Roedd mwyafrif y tenantiaid a ddyrannwyd i eiddo o dan Adran 66 ym mhob Awdurdod Lleol braenaru, gyda sawl tenant o dan Adran 73 yn un ohonynt. Dywedodd pob Awdurdod Lleol eu bod yn hapus i allu cyflawni eu dyletswyddau digartrefedd trwy'r cynllun ac felly osgoi rhoi pobl mewn llety dros dro. Fodd bynnag, awgrymodd un o'r Awdurdodau Lleol y byddai'n fuddiol ehangu meini prawf cymhwysedd y cynllun i gwmpasu tenantiaid o dan Adran 75, sef eu prif faes o straen tai.¹³
- 5.30 O ran blaenoriaethu tenantiaid i gael eu cartrefu, soniodd un Awdurdod Lleol ei fod yn defnyddio ei bolisi dyrannu SRhP presennol ac wedi hynny yn gweithredu ar sail y cyntaf i'r felin, ond pwysleisiodd y ddau arall bwysigrwydd paru eiddo sydd ar gael ag anghenion, dewisiadau ac amgylchiadau tenantiaid cymwys. Fel y dywedodd un o gynrychiolwyr yr Awdurdodau Lleol a gafodd eu cyfweld: 'Mae tai yn unigol iawn ac felly hefyd denantiaid, felly mae'n ymwneud â cheisio cael y ffit orau' (Cyfweliad cynrychiolydd yr Awdurdod Lleol, 2021).
- 5.31 Yn ogystal â hynny, rhannodd un Awdurdod Lleol fod cynllun prydlesu'r SRhP yn eu galluogi i ddarparu opsiynau tai i ymgeiswyr a oedd ar waelod eu rhestr tai

¹³ Er bod Awdurdodau Lleol wedi rhannu'r gobeithion yn ystod cyfweiliadau Cam 1 y byddant hefyd yn gallu cyflawni dyletswyddau cymorth o dan Adran 75 drwy'r cynllun, nid yw hyn yn ddarpariaeth gyfreithiol ac felly nid oeddent yn gallu gwneud hynny.

cymdeithasol gan nad oedd eu hamgylchiadau yn cwrdd â'r meini prawf i'w blaenoriaethu ar gyfer tai cymdeithasol. Soniodd Awdurdod Lleol arall eu bod yn cynnig ymweliad i weld yr eiddo, a allai baru tenantiaid cymwys. Fodd bynnag, roedd amodau yn ymwneud â nifer y tai y gallai tenantiaid eu gwrthod, a allai arwain at ystyried bod eu dyletswydd digartrefedd yn cael ei gyflawni pe bai'r Awdurdod Lleol o'r farn bod cynnig addas wedi'i wneud.

5.32 Roedd Awdurdodau Lleol Braenaru wedi datblygu ymhellach y prosesau a oedd ar waith ganddynt ers Cam 1 i asesu angen tenantiaid am gefnogaeth. Ymhlith yr enghreifftiau y soniodd Awdurdodau Lleol amdanynt roedd:

- asesiad o anghenion cymorth, gan nodi anghenion cymorth ymgeiswyr a pha fath o lety a fyddai'n diwallu'r anghenion hynny orau;
- cynghorydd opsiynau tai yn cael ei ddyrannu i ymgeiswyr trwy'r gofrestr dai
- cefnogaeth yn benodol ar gyfer y cam symud i mewn/ cyn-tenantiaeth, cynorthwyo tenantiaid i fynd drwy'r broses cytundeb tenantiaeth, eu ceisiadau budd-daliadau, ac ati.

5.33 Fodd bynnag, nododd un Awdurdod Lleol ei bod yn aneglur ba lefel o gymorth fyddai tenantiaid ei hangen ar ôl iddynt symud i mewn a pha mor hir y byddai'r anghenion cymorth yn para. Roedd hynny oherwydd wrth i Swyddogion Tai ddatblygu perthynas agosach â thenantiaid, fe wnaethant nodi materion nad oeddent yn ymwybodol ohonynt i ddechrau.

5.34 Mewn dau o'r tri Awdurdod Lleol, roedd cymorth tenantiaeth ar gyfer cynllun prydlesu'r SRhP i fod i gael ei gyflenwi drwy'r trefniadau contractio presennol, tra soniodd y trydydd Awdurdod Lleol fod ganddynt dimau mewnol yn cynnig cymorth tenantiaeth ac nad oeddent angen contractwr.

5.35 Ni adroddwyd am unrhyw broblemau mawr na rhai heb eu datrys gyda thenantiaid. Cafodd un Awdurdod Lleol fân ddifrod ac oedi cyn talu budd-dal tai, gyda'r olaf yn arwain at wythnosau o ôl-ddyledion yn cronni. Er eu bod yn flaenorol yn hyblyg ynglŷn â dyrannu tenantiaid heb iddynt lofnodi'r cytundeb tenantiaeth yn gyntaf, ar ôl dod ar draws rhai cymhlethdodau, penderfynwyd datrys yr holl waith papur gyda thenantiaid cyn y dyddiad symud i mewn. Nid oedd gan y trydydd Awdurdod Lleol

unrhyw broblemau i'w hadrodd, ond priodolai hynny i gyflwr da'r eiddo rhent ac angen isel y tenantiaid am gefnogaeth.

- 5.36 Roedd un o'r Awdurdodau Lleol wedi casglu adborth gan eu tenantiaid ac wedi rhannu bod y cytundeb tenantiaeth yn cael ei ystyried yn eithaf hawdd ei ddeall. Er nad oedd yn denantiaeth ddiogel na chytundebol, dywedodd tenantiaid eu bod yn gwerthfawrogi bod y denantiaeth yn cael ei chynnal am gyfnod o bum mlynedd.

Gwersi a ddysgwyd

Symud ymlaen yn lleol

- 5.37 Mynegodd dau o'r Awdurdodau Lleol braenaru eu pryderon ynghylch maint y gwaith papur sy'n ofynnol i ddod ag eiddo i mewn i'r cynllun, yn enwedig o ran sut y byddai hyn yn effeithio ar eu llwyth gwaith unwaith y byddai ganddynt sawl eiddo i'w prosesu o fewn amserlen fer. Adroddwyd mai tasgau arbennig o lafurus a dwys o ran adnoddau oedd gwneud stocrestrau ar gyfer eiddo gyda ffotograffau a gorfod casglu'r holl wybodaeth angenrheidiol gan landlordiaid cyn llofnodi'r brydles.
- 5.38 Ychwanegodd un Awdurdod Lleol fod landlordiaid wedi synnu y gofynnwyd iddynt ddarparu gwybodaeth fanwl (yswiriant cofrestrfa tir, tystysgrifau nwy a thrydan, EPCs, ac ati) a bod yr Awdurdod Lleol yn archwilio eu heiddo cyn llofnodi'r brydles. Adroddodd Awdurdodau Lleol hefyd fod prawf o ddogfennaeth y gofrestrfa tir yn achosi problemau gan nad oedd asiantaethau gosod yn gofyn amdani fel mater o drefn, ac felly nad oedd landlordiaid yn gyfarwydd â'r broses, a allai arwain at oedi pellach. Adroddodd yr Awdurdod Lleol arall a wnaeth sylwadau ar y materion hyn fod landlordiaid yn ei chael yn anodd deall y gallai oedi ddigwydd oherwydd bod yr Awdurdod Lleol yn gorfod dilyn yr un broses gaeth i bob landlord sy'n ymuno â'r cynllun.
- 5.39 Derbyniwyd adborth cadarnhaol gan un o'r Awdurdodau Lleol ynghylch y cynnydd diweddar yn y Lwfans Tai Lleol (LHA), sy'n golygu cynnydd yn y lefel y gosodir rhenti yn lleol ar gyfer cynllun prydlesu'r SRhP. Roeddent yn disgwyl i'r cynllun ddechrau dod yn fwy cystadleuol gyda'r farchnad dai breifat leol o ganlyniad i hyn, a fyddai'n eu galluogi i recriwtio mwy o landlordiaid ac eiddo.

Soniodd Awdurdod Lleol braenaru arall eu bod yn gweithredu cynllun prydlesu'r SRhP fel rhan o'u hasiantaeth gosod tai cymdeithasol (gan gynnwys defnyddio'r strwythurau sydd eisoes ar waith i weinyddu'r cynllun, megis darpariaethau ar gyfer swyddogion tai, pa mor rheolaidd y byddai archwiliadau'n cael eu cynnal, fformat llythyrau i'w hanfon, ac ati), ond ar adeg y cyfweiliad, nid oedd y cynllun mor boblogaidd â chynlluniau tebyg eraill, gan olygu nad oedd nifer y tai ar y cynllun ond ffracsiwn o'r rhai yr oeddent yn eu rheoli ar hyn o bryd. Fodd bynnag, roeddent yn hapus bod y cynllun wedi darparu ffynhonnell ariannu ychwanegol y gallant ei defnyddio pan fo angen.

6. Safbwyntiau tenantiaid: Cynnal tenantiaeth a theimlo ‘gartref’

Cefndir a phrif bwyntiau

- 6.1 Mae'r adran hon yn archwilio ymatebion y tenantiaid sy'n byw mewn ystod o fathau o lety trwy gynllun prydlesu'r SRhP. O ganlyniad i'r pandemig COVID-19, cynhaliwyd yr holl gasglu data yn rhithiol, a oedd yn her wrth ennill nifer tenantiaid i'w cyfweld. Fodd bynnag, o'r 10 tenant a dderbyniodd y gwahoddiad am gyfweliad i ddechrau, cyfwelwyd chwe thenant yn y pen draw.
- 6.2 Roedd y tenantiaid a gafodd gynnig llety cynllun prydlesu'r SRhP i gyd yn deuluoedd â phlant, yn cynnwys cartrefi un rhiant, teulu dau riant ac unigolion sengl yn gofalu am aelodau o'r teulu. Roedd hyn yn cynnwys plant o wahanol oedrannau, o blant ifanc, pobl ifanc yn eu harddegau ac oedolion ifanc, a rhai ag anableddau ac anawsterau dysgu. Roedd yr oedolion eu hunain wedi wynebu trawma ac adfyd trwy gydol eu hoes ochr yn ochr ag ansicrwydd tai. Cafodd y tenantiaid i gyd brofiadau blaenorol gyda'r sector rhentu preifat, gyda hanner y tenantiaid yn tynnu sylw at brofiadau negyddol o dai anaddas o ansawdd isel. Roedd yr holl denantiaid a gafodd eu cyfweld wedi bod mewn perygl o fod yn ddigartref oherwydd eu troi allan, ymddygiad anghyfreithlon landlord ac ôl-ddyledion ariannol. Roedd tri o'r tenantiaid wedi profi cysgu ar y stryd, llety Gwely a Brecwast, syrffio sofffa, neu dai anniogel neu dros dro cyn cael cynnig llety trwy gynllun prydlesu'r SRhP.

Proses

- 6.3 Roedd uniongyrchedd y symud i'w llety newydd yn amlwg i'r holl denantiaid a gafodd eu cyfweld. Soniodd mwyafrif y tenantiaid hynny am y broses esmwyth wrth drosglwyddo i lety'r cynllun. Ar gyfartaledd cymerodd bythefnos, o edrych ar y llety gyda thimau tai Awdurdod Lleol a symud i mewn. Yn ystod y cyfnod symud i mewn, cefnogodd arweinwyr y cynllun o dimau tai'r Awdurdod Lleol y tenantiaid trwy drafod trefniadau ariannol, contractau tenantiaeth a disgwyliadau'r cynllun. Cafodd y broses hon ei safoni ar draws yr holl Awdurdodau Lleol. Fodd bynnag, dim ond dau o'r tenantiaid a oedd yn amlwg yn deall nodau ac amcanion y cynllun a'r nodweddion cymorth ychwanegol trwy gydol eu cytundeb tenantiaeth. Roedd eraill yn ddiolchgar o dderbyn y llety hwn, ond nid oeddent yn deall sut yr oedd yn

wahanol i dai rhent preifat eraill. Er nad oeddent yn deall nodau'r cynllun yn llawn, teimlwyd diogelwch trwy gael un cyswllt arweiniol o'r Awdurdod Lleol o ddechrau'r broses hyd yma a hirhoedledd y trefniant prydlesu 5-mllynedd.

- 6.4 Tynnodd dau o'r tenantiaid sylw at yr anhawster i gael opsiynau tai trwy'r Awdurdod Lleol, gan gynnwys y system gynigion heriol, lleoliadau tai annymunol a mathau anaddas o dai. Yn dilyn trafodaethau hir gyda chynrychiolwyr yr Awdurdod Lleol, teimlai rhai tenantiaid 'wrth eu bodd' o gael y llety ar y cynllun.
- 6.5 Disgrifiodd un tenant y broses fel un 'erchyll, dwi erioed wedi profi unrhyw beth fel hyn yn fy mywyd' (Cyfweliad Tenant, 2021). Roeddent wedi ceisio cymorth tai gan sefydliad cyngor tai cenedlaethol ar ôl cael eu troi allan o dan Adran 21 'rhybudd o feddiant' a chysylltodd yr Awdurdod Lleol â hwy a rhoi llety Gwely a Brecwast iddynt yny lle cyntaf ac yna eu cyfeirio at lety'r cynllun. Nid oedd y tenant wedi profi tai cymdeithasol na system dai'r Awdurdod Lleol o'r blaen, a soniodd am deimlo'n 'ddi-rym a diraddiedig' gan y broses (Cyfweliad Tenant, 2021). Nododd y tenant hefyd gyfathrebu cyfyngedig rhwng yr Awdurdod Lleol ar ôl llofnodi'r contract prydlesu a diffyg cefnogaeth ar y cam symud i mewn.
- 6.6 Atgyfnerthodd tri o'r tenantiaid yr angen am gefnogaeth ymarferol bellach gan yr Awdurdod Lleol wrth symud i'w heiddo. Roedd pob eiddo yn ddi-ddodrefn, llawer ohonynt heb offer sylfaenol, offer cyfoes na nwyddau y gellid eu defnyddio, felly roedd yn ofynnol i denantiaid ddodrefnu'r eiddo gyda llenni a deunyddiau, offer bach, nwyddau gwyn a ffitiadau ychwanegol. Roedd hyn yn broblemus i denantiaid oherwydd eu hanes tai, symud rhwng eiddo/gosodiadau tymor byr, profiad 'syrffio sofffa' o aros gyda ffrindiau a theulu ac anawsterau ariannol, gyda llawer o denantiaid yn anymwybodol o'r 'pecynnau dodrefn' oedd ar gael. Nododd un unigolyn ei bod yn 'anodd ei wneud yn gartref pan nad oes gennyf unrhyw beth' (Cyfweliad Tenant, 2021). Cafodd rhai tenantiaid y math hwn o gefnogaeth gan deulu a ffrindiau ac roedd y rhai nad oedd ganddynt y rhwydwaith hwnnw yn parhau i gael anawsterau wrth ddodrefnu eu heiddo yn llawn.

Fforddiadwyedd

- 6.7 Effeithiodd ystod amgylchiadau ariannol tenantiaid, gan gynnwys eu lefelau incwm a'u budd-daliadau, ar eu profiadau o'r cynllun. Adroddwyd am bwysau ariannol ar denantiaid mewn cyflogaeth ac yn achos tenantiaid oedd yn derbyn Credyd Cynhwysol. O ganlyniad i gyfrifoldebau gofalu, roedd y rhai a oedd yn gweithio yn gwneud hynny'n rhan-amser, felly dim ond rhan o'r costau rhent oedd y nifer yr oriau roeddent yn gallu gweithio yn talu amdano. Dywedodd un tenant, er mwyn gallu i) rheoli cyfrifoldebau gofalu am aelodau o'r teulu a oedd yn byw yn y llety, ii) gwaith a iii) mynychu hyfforddiant at ddibenion cyflogaeth, bod rhaid iddynt leihau eu horiau gwaith. Dywedodd y tenant y gallai goblygiadau ariannol hyn achosi problemau fforddiadwyedd yn y tymor hir. Roedd hwn yn fater cyffredinol i denantiaid, felly, er gwaethaf teimlo'n gyffyrddus yn y cartref, roedd y mater blaenorol o fforddiadwyedd tai yn erbyn cyfrifoldebau gofalu yn parhau.
- 6.8 Atgyfnerthwyd y mater hwn gydag un o'r tenantiaid yn nodi na allent fforddio 'colli allan ar gymorth Credyd Cynhwysol trwy weithio'n rhan-amser' (Cyfweliad Tenant, 2021) ochr yn ochr â gorfod gofalu am blentyn ag anhwylder niwroddatblygiadol, nad oedd wedi gofrestru ar unrhyw raglen hyfforddi nac addysgol ar adeg y cyfweliad. Ochr yn ochr â hyn, nododd pob tenant nad oedd eu hamgylchiadau ariannol presennol yn caniatáu rhyddid iddynt allu fforddio unrhyw beth pellach tu draw i gostau byw, gyda llawer yn nodi na allent gynilo, buddsoddi na gwario ar bethau moethus i'w plant.
- 6.9 Ar lefel ymarferol, awgrymodd tenantiaid a dderbyniai Credyd Cynhwysol i dalu eu costau rhentu nad oedd y ffurf y talwyd hwn yn ddefnyddiol ac mai'r opsiwn a ffefrir fyddai i'r costau rhentu gael eu talu'n uniongyrchol i'r Awdurdod Lleol. Er enghraifft, dywedodd un tenant: 'Byddwn i wedyn yn gwybod lle roeddwn i o ran yr arian yn dod i mewn bob mis, i fforddio fy siop fwyd ac ati' (Cyfweliad Tenant, 2021). Byddai'r gefnogaeth ymarferol hon yn caniatáu i denantiaid gyllidebu'n ddigonol ar gyfer gwariant ychwanegol fel costau byw, taliadau biliau a chostau gofal.

Addasrwydd ac ansawdd tai

- 6.10 Roedd ansawdd y llety yn amrywio ym mhob ardal ddaearyddol, a effeithiodd ar brofiadau'r tenantiaid. Nid oedd gan rai tenantiaid unrhyw broblemau cynnal a

chadw nac anawsterau wrth symud i mewn, ac roeddent wedi cael ystafell wely ychwanegol yr ystyriwyd ei bod yn angenrheidiol ar gyfer maint eu cartref. Roedd tenantiaid eraill wedi gwneud ychydig o waith i ddiweddarau'r eiddo, fel paentio a newid ystafelloedd. O ganlyniad, roedd hyn wedi eu cefnogi i deimlo'n gyffyrddus, mewn amgylchedd glân a diogel i'w alw'n gartref.

6.11 Fodd bynnag, amlygodd un tenant y risgiau iechyd a diogelwch ledled yr eiddo, gan gynnwys ardaloedd â charped wedi llwydo, lleoliad anniogel y peiriant golchi o dan yr hob, toiled yn gollwng a'r llawr caled â llwydni du oddi tano. Er gwaethaf trafodaethau ynghylch ansawdd y llety gyda chynrychiolwyr yr Awdurdod Lleol cyn symud i mewn, roedd y tenant wedi llofnodi ar gyfer yr eiddo ac yn hunangyllido'r gwaith oedd ei angen, gan fenthycu gan aelodau'r teulu i wneud hynny; 'Ni allwch fyw fel hyn, mae'n aflan', meddant (Cyfweiliad Tenant, 2021). Nid oedd y tenant yn teimlo bod ganddo unrhyw opsiwn arall heblaw symud i'r llety is-safonol a pharhau â'r gwaith eu hunain, gan nad oedd dewis arall o dai tymor hir ar gael. Yn ychwanegol at y llety o ansawdd isel, ni chadarnhawyd y disgwyliadau a nodwyd gan yr Awdurdod Lleol mewn perthynas â'r materion hyn cyn i'r tenant symud i mewn. Roedd hyn yn cynnwys cael gwared ar hen ddodrefn mawr nad oedd eu hangen, ychwanegu nodweddion diogelwch at y boeler, ychwanegu monitor carbon monocsid, cywiro gardd beryglus a theganau oedolion amhriodol wedi eu gadael yn ystafell wely'r perchennog ochr yn ochr ag eiddo arall. 'Rwy'n teimlo eu bod nhw'n dal i ddweud celwydd, fe wnes i hyd yn oed ffonio'r elusen a oedd i fod i ddod i gael gwared ar y dodrefn, doedden nhw ddim wedi clywed dim amdano, felly fe ddaethon nhw a dweud nad yw'r pethau hyn hyd yn oed yn wertheadwy, felly roedd rhaid i mi dorri'r cyfan i lawr fy hun' (Cyfweiliad Tenant, 2021). Roedd y materion iechyd a diogelwch hyn wedi effeithio ar ansawdd bywyd ac iechyd meddwl y tenant a'i deulu.

6.12 Yn ogystal, roedd yr amrywiaeth o fathau o dai oedd ar gael trwy'r cynllun wedi chwarae rhan ym mhrofiadau'r tenantiaid. Roedd y mathau o dai yn cynnwys fflatiau gyda gofod y tu allan, fflatiau ar lefelau uwch, tai dwy a thair ystafell wely, rhai gyda gofod awyr agored ac eraill heb ofod awyr agored, a nodweddion ychwanegol fel garej. Roedd y mathau hyn o dai yn amrywio ledled yr holl ardaloedd daearyddol ac

yn dylanwadu ar ba mor ddiogel oedd y tenantiaid yn teimlo yn eu cartrefi newydd. Er enghraifft, cafodd cwpl ag un plentyn bach eiddo tair ystafell wely yn amrywio dros dri llawr, gyda gardd a lle parcio; cafodd un oedolyn gyda dau blentyn i ofalu amdanynt fflat dwy ystafell wely gyda lle cyfyngedig y tu allan, a rhoddwyd fflat dwy ystafell wely i riant sengl oedd ag un oedolyn ifanc anabl.

- 6.13 Amlygodd tenant arall pa mor ddiolchgar yr oeddent yn teimlo i dderbyn fflat dwy ystafell wely, ond nododd yr anawsterau pan ddaeth eu plant, nad oeddent yn byw yn y llety amser llawn, i aros yn unol â threfniant cyfreithiol dri diwrnod yr wythnos. Oherwydd eu hymweliadau mynych, roedd y tenant wedi troi at ddefnyddio lleoedd byw, y sofa a gwelyau gwersylla yn y fflat dwy ystafell wely i ddarparu ar gyfer y plant ychwanegol. Dylanwadodd cyfyngiadau'r gosb tan-feddiannaeth (a elwir yn 'dreth ystafell wely' ar lafar) ar faint llety'r tenant. O ganlyniad, roedd y gofod yn anaddas ar gyfer nifer y plant, ac roedd yn effeithio ar iechyd a llesiant yr oedolyn ifanc.
- 6.14 Roedd addasrwydd maint yr eiddo a gynigiwyd hefyd wedi peri trafferth i un oedolyn oedd yn gofalu am ddau o aelodau teulu ac wedi'i ddyrannu ar hyn o bryd i eiddo dwy ystafell wely. Efallai y bydd angen i'r ddau aelod hyn o'r teulu aros yn fuan mewn ystafelloedd ar wahân - newid a allai orfod digwydd o fewn cyfnod prydlesu'r contract - yn ogystal ag aelod ychwanegol o'r teulu sydd angen symud i'r eiddo. Trafododd y tenant y mater hwn gyda'r Awdurdod Lleol cyn llofnodi'r contract prydlesu ac roedd y gwasanaethau cymdeithasol wedi darparu cymorth ychwanegol. O ganlyniad, lle bo hynny'n briodol, roedd profiad y teulu hwn yn awgrymu bod angen cyfathrebu pellach rhwng timau tai a gwasanaethau cymdeithasol i sicrhau bod yr eiddo a ddyrannwyd yn addas ac yn gyffyrddus i bob unigolyn.
- 6.15 Yn gyffredinol, er gwaethaf problemau gyda maint, nifer yr ystafelloedd gwely ac addasrwydd, roedd pob tenant yn falch o leoliad y tŷ oherwydd ei fwynderau, agosrwydd at yr ysgol, ardaloedd preswyl tawel a mynediad i ardaloedd trefol.

Cymorth

- 6.16 Nid oedd mwyafrif y tenantiaid yn ymwybodol o'r gefnogaeth ychwanegol a oedd ar gael iddynt trwy'r cynllun. Er gwaethaf anawsterau ariannol, cyfyngiadau cyflogaeth a chymhlethdodau gofalu, nid oedd llawer wedi ceisio cefnogaeth briodol unwaith yn y llety. Gofynnodd dau denant am gymorth ariannol a chyllidebu trwy'r Awdurdod Lleol, ond bu oedi yn y gwasanaeth am gymorth cyllidebu un i un.
- 6.17 O ran materion cynnal a chadw, roedd pob tenant yn ymwybodol o bwy oedd y cyswllt allweddol yn yr Awdurdod Lleol, tra bod dau wedi gwneud galwadau cynnal a chadw gyda'r ymatebion yn gyflym ac yn effeithiol. Fodd bynnag, ni wnaeth un o'r tenantiaid, ar ôl cael profiad negyddol blaenorol gyda'r Awdurdod Lleol yn y broses o sefydlu a symud i'r llety, barhau i gysylltu â'r Awdurdod Lleol i gael cymorth cynnal a chadw, oherwydd yr amseroedd aros hir a'r sgysiau di-gymorth roeddent wedi profi. Arweiniodd hyn at i'r tenant gwblhau a hunan-ariannu'r gwaith cynnal a chadw.
- 6.18 Yn ogystal, roedd materion yn ymwneud â hygyrchedd cyfathrebu a gwybodaeth yn amlwg. Trafododd tenantiaid gymhlethdod y contract prydlesu, ei hyd a natur anhygyrch yr iaith a ddefnyddir. Roedd un tenant yn cael anhawster oherwydd anawsterau dysgu ac roedd unrhyw gyfathrebiadau a anfonwyd trwy e-bost, unrhyw ddogfennau ysgrifenedig a dogfennau â rhifau yn her iddynt. Ni nodwyd yr angen gwn gan yr Awdurdod Lleol ac roedd yn effeithio ar y ffordd yr oedd y tenant yn gallu cyfathrebu â'r Awdurdod Lleol, ac oherwydd yr anhawster hwn collwyd gwybodaeth allweddol.

Y Dyfodol

- 6.19 Awgrymodd pedwar o'r chwe thenant a gyfwelwyd fod cynnig tenantiaeth tymor hwy wedi lleihau eu pryderon amdanynt eu hunain a'u teulu. Pan ofynnwyd iddynt ble roeddent yn gweld eu hunain ymhen blwyddyn, atgyfnerthodd pob tenant y byddent yn dal i fyw yn llety'r cynllun, gyda rhai yn trafod eu cynlluniau i addurno a gweithio ar y gofod y tu allan. Pan ofynnwyd iddynt ble roeddent yn gweld eu hunain ymhen pum mlynedd, hoffai pedwar o'r tenantiaid yr opsiwn i ymestyn eu tenantiaeth yn eu llety presennol. Ymatebodd y ddau denant arall y byddai hyn yn dibynnu ar sut mae eu hamgylchiadau personol a/neu broffesiynol yn newid yn y cyfamser.

6.20 Unwaith y bydd tenantiaid yn teimlo 'gartref' yn eu tenantiaeth, mae'n amlwg fod hyn yn caniatáu iddynt ystyried y tu hwnt i'w angenrheidiau sylfaenol a'u trefniadau tai, gan ragweld dyheadau a nodau bywyd yn y dyfodol. Ni ddywedodd yr un o'r tenantiaid eu bod eisiau symud allan o'u tenantiaeth i berchen-feddiannaeth ac yn hytrach roeddent yn canolbwyntio ar rentu tymor hir. Ar gyfartaledd roedd tenantiaid yn gadarnhaol o ran eu dyfodol, ac roedd rhai yn holi a ellid ymestyn y trefniant prydlesu pum mlynedd (e.e. i weddu i deuluoedd â phlant sydd angen trefniadau byw tymor hir, cynaliadwy). Fodd bynnag, cafodd un tenant drafferth edrych tuag at y dyfodol oherwydd ei brofiad negyddol hyd yn hyn o'r cynllun. Awgrymodd y byddai'n parhau i unioni problemau gyda'r eiddo, ond hefyd yr hoffai gael cyfle i brynu'r eiddo ar ôl buddsoddi ynddo ar ôl i'r brydles bum mlynedd ddod i ben.

7. Safbwyntiau'r landlord: Trefniant prydlesu sy'n gweithio i bawb

Cefndir a phrif bwyntiau

- 7.1 Mae'r adran hon yn archwilio ymatebion y landlordiaid a oedd yn berchen ar yr eiddo ar brydles trwy gynllun prydlesu'r SRhP. Cysylltwyd â landlordiaid i rannu eu profiad o'r cynllun hyd yma a chynhaliwyd cyfweiliadau yn rhithiol neu dros y ffôn. Roedd naw landlord ar y cynllun ar adeg y cyfweiliad, ac fe'u cyfwelwyd ar draws yr holl Awdurdodau Lleol braenaru.
- 7.2 Roedd profiadau'r landlordiaid yn amrywio ledled yr ardaloedd daearyddol, gyda rhai yn byw yn yr un ALI â'u heiddo rhent ac eraill yn berchen ar eiddo ar gyfer busnes yn unig. Rhyngddynt roedd y mathau o eiddo yn amrywio'n fawr, gydag un landlord yn berchen ar dair fflat yn cynnwys dwy i dair ystafell wely yr un, roedd gan dri landlord fflatiau dwy ystafell wely, ac roedd gan bum landlord eiddo tair ystafell wely. Roedd gan ddau landlord brofiad helaeth yn y diwydiant a phortffolio yn yr ardal, gydag un landlord yn rheoli'r portffolio hwn o bell. Roedd un landlord yn cynrychioli busnes cymunedol lleol ac wedi buddsoddi mewn eiddo trwy'r cynllun i ennill incwm rheolaidd ar gyfer ei fusnes. Roedd gan bob landlord arall un eiddo yr un, a oedd yn cynnwys eiddo etifeddol ac eiddo a brynwyd yn benodol ar gyfer y cynllun. Gall y cynllun annog landlordiaid sydd â phortffolios bach yn yr ardal leol.

Proses

- 7.3 Trafododd pob landlord y buddion helaeth o fod yn rhan o'r cynllun. Roedd hyn yn cynnwys diogelwch ariannol gyda llif cyson o incwm, rheolaeth gyfyngedig ar yr eiddo a buddion moesol cefnogi'r rheini mewn ansicrwydd tai. Canolbwyntiodd mwyafrif y landlordiaid ar agweddau 'rhentu di-straen' y cynllun a oedd yn caniatáu enillion ariannol tymor hir gyda phryderon cyfyngedig o ran rheoli tenantiaid yr eiddo. Roedd dau o'r landlordiaid yn ymwybodol o nodau ac amcanion y cynllun o ran cefnogi'r rhai sydd mewn perygl o fod yn ddigartref. Atgyfnerthwyd hyn gan y ddau landlord yn dewis eiddo gyda chefnogaeth yr Awdurdod Lleol, yn benodol i osod drwy'r cynllun er mwyn buddsoddi eu cyllid ychwanegol yn ddiogel. Daeth y landlordiaid hyn o hyd i wybodaeth am y cynllun ar wefan yr Awdurdod Lleol, ond yn

gyd-ddigwyddiadol cafodd pob landlord arall wybod am y cynllun trwy lyfyrnau marchnata a safleoedd cymorth landlordiaid.

- 7.4 Yn gyffredinol, cafodd landlordiaid brofiadau cadarnhaol o sefydlu eu heiddo ar y cynllun; roedd llawer wedi cysylltu â'r Awdurdod Lleol eu hunain a chael eu galwad yn ôl o fewn 24 awr. Cafodd y broses ei safoni ar draws yr holl Awdurdodau Lleol, ac roedd hyn yn cynnwys: i) yr Awdurdod Lleol yn ei weld gyntaf; ii) arolwg o'r eiddo; iii) dogfennaeth allweddol a gasglwyd gan y landlord; iv) newidiadau i fodloni safonau iechyd a diogelwch a v) gwiriadau terfynol. Roedd y cyfnod amser yn amrywio'n fawr ar gyfer pob achos gwahanol, yn amrywio o bythefnos i saith mis. Er gwaethaf y broses safonol ar gyfer ystyried yr eiddo gan y cynllun, achosodd y broses hir i rai landlordiaid anawsterau, gyda llawer yn ystyried gadael y broses oherwydd bod ganddynt eiddo gwag a cholli rhent trwy gydol yr amser hwn.
- 7.5 Disgrifiodd un landlord y broses fel un a oedd yn 'rhwystredig a siomedig' (Cyfweiliad Landlord, 2021), gan gyfeirio at nifer y dogfennau sy'n ofynnol ar gyfer y gwiriadau a'r ardystiadau eiddo, ac ni ofynnwyd am y rhain yn ystod camau cynharach y broses ac o ganlyniad achosodd oedi cyn i'r eiddo gael tenant ac i'r landlordiaid dderbyn eu taliadau rhent. Roedd y disgwyliadau ar gyfer landlordiaid sy'n ymuno â'r cynllun yn aneglur i lawer o'r landlordiaid a gafodd eu cyfweld ar ddechrau'r broses.
- 7.6 Roedd oedi yn amlach o dan yr amgylchiadau a ganlyn: i) oherwydd chwalfa yn y cyfathrebu rhwng adrannau Awdurdodau Lleol, yn enwedig mewn perthynas â threfniadau ariannol a ii) oherwydd dogfennaeth anghywir.

Diweddariadau cyllid a thai

- 7.7 Yn dilyn yr arolwg tai a'r gwiriadau, roedd angen diweddaru rhai o'r tai. Roedd hyn yn amrywio o waith addurniadol, adnewyddu ystafell gyfan ac offer newydd, i nodweddion iechyd a diogelwch ychwanegol. I rai, cymerodd y newidiadau hyn lai na mis, ond i eraill cymerodd dros dri mis, gyda'r newidiadau hyn yn gofyn am wiriadau ychwanegol cyn y gellid gosod yr eiddo ar y cynllun.
- 7.8 Roedd wyth o'r landlordiaid yn ymwybodol o'r grant cynnal a chadw a'r benthyciad di-log, ond dim ond un landlord a ddefnyddiodd y grant ar gyfer diweddaru ac

adnewyddu. Dywedodd y landlord hwn fod y broses yn syml; roedd angen sicrhau bod yr holl dderbynebau yn drefnus er mwyn cael ad-daliad o'r swm llawn. Nid oedd un landlord yn ymwybodol o'r cymhellion hyn o gwbl. Rhoddwyd gwybodaeth i ddau landlord mewn perthynas â'r opsiynau cymorth ariannol hyn, ond cawsant eu gwrthannog i wneud cais gan yr Awdurdod Lleol oherwydd yr amserlen hir yr oedd ei hangen i brosesu'r benthyciad neu'r grant; 'Dywedon nhw y byddai'n cymryd amser hir i ddatrys y cyfan, felly mi wnes i dalu amdano fy hun er mwyn gwneud yn siŵr fod pethau'n symud ymlaen' (Cyfweliad Landlord, 2021).

7.9 Awgrymodd pob landlord a oedd yn gorfod gwneud newidiadau i'w heiddo yn barod i osod ar y cynllun, efallai na fyddent wedi gorfod gwneud yr uwchraddiadau a'r adnewyddiadau hyn pe bai'r eiddo'n cael ei osod trwy'r sector rhentu preifat neu drwy asiantaeth breifat. Ond eto, soniasant fod buddion y cynllun yn gorbwyso'r gwaith ychwanegol yr oedd ei angen.

7.10 Yn nodedig, o ran incwm rhent a'r didyniad ffioedd rheoli (LHA -10%), nododd wyth o'r landlordiaid y byddent yn derbyn lefelau uwch o rent pe byddent yn prydlesu'n breifat na thrwy'r cynllun. Er gwaethaf hyn, roedd sicrwydd incwm dros y cyfnod penodol hwn yn gorbwyso'r incwm rhent is i'r landlordiaid. I bob landlord, nid oedd y ffi reoli o 10% yn bryder ac roedd yn rhesymol. Awgrymodd dau o'r landlordiaid lai o amser contract prydlesu, ond roedd y saith arall yn teimlo'n gyffyrddus â'r trefniant prydlesu pum mlynedd a byddent yn croesawu'r opsiwn o ymestyn y cyfnod prydlesu.

Myfyrion a threfniadau yn y dyfodol

7.11 Y prif faes pryder i landlordiaid oedd ansawdd eu llety ar ôl y brydles bum mlynedd. Oherwydd profiadau negyddol yn y gorffennol gyda chyflwr yr eiddo pan gâi ei ddychwelyd iddynt ar ôl y brydles, roedd pryderon o'r fath yn parhau er y byddai eiddo'n cael ei reoli a'i gynnal trwy'r cynllun. 'Ar ôl yr holl waith hwn, nid wyf am i'r eiddo gael ei roi yn ôl imi mewn cyflwr gwael', meddai un cyfwelai (Cyfweliad Landlord, 2021). Fodd bynnag, er gwaethaf y pryderon sylfaenol hyn, roedd mwyafrif y landlordiaid yn teimlo eu bod yn 'freintiedig cael helpu rhywun mewn angen' (Cyfweliad Landlord, 2021). Mae hyn yn tynnu sylw at ymwybyddiaeth landlordiaid o'r argyfwng tai parhaus ac ansicrwydd a'r effeithiau y mae'r rhain yn eu

cael ar unigolion agored i niwed, yn ogystal â pharodrwydd y landlordiaid i chwarae rôl wrth fynd i'r afael â hyn. O ganlyniad, byddai'r mwyafrif helaeth o'r landlordiaid yn ystyried rhentu eu heiddo ymhellach trwy'r cynllun cyn belled â bod cefnogaeth yr Awdurdod Lleol yn gwella/parhau. Pe na bai eu heiddo wedi ei brydlesu trwy'r cynllun, soniodd dau landlord na fyddent wedi buddsoddi a phrynu'r eiddo penodol dan sylw, tra byddai'r saith landlord arall wedi eu rhentu trwy asiantaeth breifat.

8. Argymhellion ac ystyriaethau

8.1 Mae'r argymhellion a'r ystyriaethau ar gyfer cyflwyno'r cynllun yn genedlaethol yn seiliedig ar drafodaeth gyda'r tri Awdurdod Lleol braenaru a gafodd eu cyfweld ddwywaith (Cam 1 a Cam 2) ac a oedd wedi symud ymlaen o ran rhoi'r cynllun ar waith.

- **Stoc dai** – Mae gweithredu'r cynllun yn dibynnu ar brofiad ac adnoddau pob Awdurdod Lleol. Er enghraifft, dylai fod gan Awdurdodau Lleol sydd â stoc dai adnoddau, gweithdrefnau, systemau a dysgu cysylltiedig eisoes ar waith, y gallant eu defnyddio i gefnogi a hyrwyddo lansio'r cynllun yn lleol ymhellach.
- **Ffactorau daearyddol yn allweddol** – Bydd gwahanol heriau'n cael eu hwynebu yn dibynnu ar nodweddion ardaloedd pob Awdurdod Lleol a'u marchnadoedd tai priodol. Er enghraifft, efallai y bydd angen strategaeth hyrwyddo wahanol ar ardaloedd trefol dwysedd uchel o gymharu ag ardaloedd sydd â nifer fawr o eiddo gwyliau. Dywedodd un o'r Awdurdodau Lleol braenaru bod gwahaniaethau nodedig hyd yn oed ymhlith y trefgorddau sydd o dan eu rheolaeth, felly mae'n anodd iawn allosod i weddill Cymru.
- **LHA a chyfradd rhenti** – O ystyried nad yw'r gyfradd rhent a osodir ar hyn o bryd ar LHA -10% yn arbennig o gystadleuol i farchnadoedd tai preifat lleol ac felly nad yw'n opsiwn deniadol i lawer o landlordiaid, roedd gan ddau o'r tri Awdurdod Lleol braenaru amheuon ynghylch pa mor llwyddiannus fyddai'r agwedd hon wrth ei chyflwyno'n genedlaethol. Fodd bynnag, mae'n bwysig ystyried yma y gallai'r cynnydd diweddar yn y gyfradd LHA, fel y cydnabuwyd yn gynharach hefyd, gael effaith gadarnhaol. Yn ogystal, awgrymodd un Awdurdod Lleol y byddai sicrhau bod y cynllun ar gael mewn ardaloedd lle roedd prisiau tai/rhenti yn rhatach yn golygu y byddai landlordiaid yn cael gwell enillion am eu harian ac felly y byddai'r cynllun yn cael mwy o ddefnydd.
- **Rheoli risg** – Gwnaeth un o'r Awdurdodau Lleol sylwadau ar yr angen i ystyried eu sefyllfa gyllidebol a'r risg ariannol y byddent yn barod i'w chymryd

wrth weithredu'r cynllun cenedlaethol. Er enghraifft, i ba raddau y byddai Awdurdodau Lleol yn gallu talu am ddifrod gan denantiaid a sut y gellid lliniaru'r risg o wariant anghymesur ar y maes hwnnw? Er mwyn lliniaru risg pan ddarparwyd benthyciadau a grantiau fel rhan o'r cynllun, dywedodd un Awdurdod Lleol eu bod angen cofrestr gyfreithiol gan landlordiaid. Oherwydd nad oedd hwn yn ofyniad a osodwyd gan y cynllun, roedd rhaid iddynt ddatblygu eu dogfennaeth eu hunain ar gyfer y broses hon.

- **Hyd y cynllun** – Cynigiodd un Awdurdod Lleol y dylai'r cynllun cenedlaethol fod heb ddyddiad gorffen penodol er mwyn osgoi rhwystrau cytundebol gyda chymalau torri, hyd prydlesi, ac ati.

8.2 Argymhellion yn seiliedig ar gyfweiliadau a gynhaliwyd gyda thenantiaid:

- **Cymorth ymarferol** – Dylid rhoi mwy o gymorth ymarferol i denantiaid megis yn y cam symud i mewn, gan ddarparu cyllidebu cychwynnol a chymorth tenantiaeth, gyda'r gefnogaeth hon yn cael ei hamlinellu mewn modd sy'n hygyrch i denantiaid. At hynny, dylai'r gefnogaeth a gynigir gan bob Awdurdod Lleol gael ei hysbysebu a'i chyfleu'n effeithiol i denantiaid, fel eu bod yn ymwybodol o'r opsiynau sydd ar gael iddynt, sut i gael mynediad atynt ac i ba raddau y gall y rhain eu helpu i ddatrys materion sy'n ymwneud â thenantiaeth. I gyflawni hynny, gellir dosbarthu canllaw tebyg i'r pecyn 'tenantiaid' sydd gan un o'r Awdurdod Lleol braenaru, sydd eisoes wedi'i greu i denantiaid wrth ymuno â'r cynllun.
- **Tryloywder** – Dylai tenantiaid fod yn ymwybodol o nodau ac amcanion y cynllun ar gyfer tryloywder. Dylid egluro disgwyliadau pawb sy'n gysylltiedig (tenantiaid, landlordiaid ac Awdurdodau Lleol) ary pwynt galw cyntaf.

8.3 Argymhellion yn seiliedig ar y cyfweiliadau a gynhaliwyd gyda landlordiaid:

- **Hysbysebu** - Efallai y byddai'n fuddiol hysbysebu'r cynllun ymhellach gan ddefnyddio ystod o allfeydd, ar-lein, cyfryngau cymdeithasol a phyrth i landlordiaid. Dylai strategaeth hysbysebu lwyddiannus gynnwys hyrwyddo cymhellion y cynllun, yn enwedig y grant cynnal a chadw a'r benthyciad di-log nad yw'n cael ei ddefnyddio gymaint ag y disgwyliwyd,

- **Proses ymgeisio am gymhellion** – Mae angen ailedrych ar y broses ar gyfer gwneud cais am y grant cynnal a chadw a'r benthygiad di-log a'u gweinyddu gyda'r nod a gael proses fwy llyfn, a thrwy hynny gymell landlordiaid ymhellach i ymholi am y cynllun.
- **Dogfennaeth a gwiriadau** – Byddai amlinellu'r broses lawn o ddod yn rhan o'r cynllun ar gam cynnar o gysylltu â landlordiaid a'r holl wiriadau gorfodol a'r ddogfennaeth y mae angen iddynt eu cyflwyno cyn llofnodi'r brydles, yn lleihau'r amser sydd ei angen i ddod â'r eiddo i mewn i'r cynllun, osgoi oedi a sicrhau bod pob parti yn deall yr hyn sy'n ofynnol.
- **Amseroedd** – Er mwyn sicrhau bod y cynllun yn ddeniadol i ystod o landlordiaid, mae angen lleihau amserlen y broses o brydlesu'r eiddo ar y cynllun.

9. Sylwadau i gloi

9.1 Pwrpas yr adroddiad hwn oedd cynnal gwerthusiad o Beilot Cynllun Prydlesu'r Sector Rhent Preifat, sy'n anelu at:

- Gwell mynediad i gartrefi fforddiadwy o ansawdd da yn yr SRhP i'r rheini sy'n derbyn budd-daliadau, gan gynnwys credyd cyffredinol, trwy ddileu neu leihau risgiau y gallai perchnogion eiddo eu hystyried sy'n codi yn ystod tenantiaeth.
- Diogelwch llety tymor hwy i denantiaid sydd mewn perygl o fod yn ddigartref trwy ddarparu llety am gyfnod o hyd at bum mlynedd.
- Cefnogaeth reolaidd wedi'i theilwra i helpu tenantiaid i gynnal eu tenantiaeth, yn ystod y cynllun ac yn y dyfodol. Rhagwelir y bydd hyn yn cynnwys cefnogaeth a chynghor ar sut i fyw'n llwyddiannus ac yn annibynnol mewn llety sefydlog, gan gynnwys hyfforddiant rheoli arian.
- Lleihau'r stigma ac achosion o wahaniaethu. Bydd cymryd rhan yn llwyddiannus yn y cynllun yn dangos, gyda'r gefnogaeth gywir, na fydd angen mwy o risg yn gysylltiedig â rhentu eiddo i'r rheini ar incwm isel neu sy'n derbyn cyfraniad budd-dal tuag at eu costau tai.
- Gwell safon yr eiddo hynny yn yr SRhP sy'n rhan o'r cynllun. Cyflawnir hyn trwy ddarparu cymorth ariannol i ddod ag eiddo sydd i'w osod o dan y cynllun arfaethedig i safon ofynnol y cytunwyd arni

9.2 Mae'r ymchwili yn awgrymu bod Cynllun Prydlesu'r Sector Rhent Preifat wedi dangos arwyddion addawol o sicrhau canlyniadau da i denantiaid trwy gynyddu'r stoc o eiddo sydd ar gael i Awdurdodau Lleol ar gyfer gweithio gydag aelwydydd sydd mewn perygl o fod yn ddigartref. Mae'r cynllun hefyd wedi sicrhau cydbwysedd anodd rhwng diwallu anghenion tenantiaid, landlordiaid ac Awdurdodau Lleol. Mae rheswm da dros ddisgwyl i gyflwyniad cenedlaethol gynhyrchu canlyniadau gwell fyth, trwy gynyddu proffil y polisi, galluogi adnoddau canolog (e.e. mwy o wybodaeth ar-lein i ddarpar-landlordiaid a thenantiaid) a gostwng costau parhaus fesul eiddo o weithredu'r cynllun yn dilyn y costau cychwynnol uwch.

- 9.3 Pwynt pwysig i'w amlygu yw effaith pandemig COVID-19 ar y peilot, sydd wedi'i gwneud hi'n anoddach na'r disgwyl i roi'r cynllun ar waith. Mae hyn wedi effeithio ar gyfathrebu, trwy gyfyngu ar weithgareddau wyneb-yn-wyneb, a phrosesau fel ymweld ac arolygu eiddo. Mae gan y pandemig oblygiadau staffio i Awdurdodau Lleol ac mae wedi cynyddu rhestrau aros am dai, yn enwedig ar gyfer cartrefi un-person. Heb y pandemig, mae'n debyg y byddai'r nifer a oedd wedi manteisio ar y treial wedi bod yn sylweddol fwy.
- 9.4 Gan fynd y tu hwnt i'r asesiad cyffredinol bod y peilot hwn yn dangos tystiolaeth o gyflawni ei nod, mae'r gwerthusiad hwn wedi nodi problemau posibl, ac aethpwyd i'r afael â rhai ohonynt eisoes. Bu problem ynghylch hyd gwreiddiol y brydles o bum mlynedd, gyda llawer o forgeisi prynu-i-osod yn cyfyngu hyd mwyaf y brydles i dair blynedd. Bu rhai problemau gydag oedi cyn cael eiddo i mewn i'r cynllun, gyda phrosesau'n cymryd mwy o amser na'r hyn a gynlluniwyd yn wreiddiol. Nid yw'n eglur i ba raddau y byddai'r broblem hon yn lleihau dros amser wrth i'r polisi ymsefydlu a phrosesau'n dod yn fwy effeithlon. Y pwynt olaf i dynnu sylw ato yw na fydd y polisi yr un mor fuddiol i bob Awdurdod Lleol, ac mae'n dibynnu ar nodweddion lleol. Ystyriaeth allweddol yma yw cyfradd y twf mewn prisiau rhent lleol, sy'n achosi i renti symud gormod uwchlaw'r cyfraddau rhentu LHA i agweddau eraill ar y polisi fod yn ddigon deniadol i hudo mwy o landlordiaid i ddod â'u heiddo i mewn i'r cynllun.

Annex A – Sgriptiau cyfweiliadau lled-strwythuredig

Cam 1 ac Estyniad Peilot: cwestiynau ac anogaethau cyfweiliad Awdurdod Lleol

1. Yn gyntaf, a allwch ddweud wrthyf am eich rôl yn yr Awdurdod Lleol? Ers pryd ydych chi wedi gweithio i'r Awdurdod Lleol?
2. Beth yw eich rôl wrth weithredu'r cynllun SRhP?
3. Beth yw eich disgwyliadau ar gyfer y cynllun hwn?

Sefydlu'r Cynllun:

Bydd y set nesaf o gwestiynau yn ymwneud â'ch profiadau yn sefydlu'r cynllun.

1. Sut mae'r broses o gynhyrchu, cynnal a chyflenwi gwybodaeth am sefydlu'r cynllun i Lywodraeth Cymru wedi bod?
2. Faint o staff sy'n gweithio ar y cynllun hwn ar hyn o bryd? Ydych chi'n meddwl bod hyn yn ddigonol? Pam, neu pam lai?
3. A oes cynlluniau i ychwanegu neu ryddhau staff unwaith y bydd y cynllun braenaru hwn wedi'i gyflwyno'n llawn yn eich Awdurdod Lleol wedi'i weithredu?
4. Ar hyn o bryd, a oes gennych chi adnoddau ariannol digonol ar gyfer sefydlu'r cynllun? A ydych yn rhagweld y bydd angen mwy neu lai arnoch i weinyddu'r cynllun unwaith y bydd wedi'i sefydlu'n llawn?
5. A ydych chi'n gallu cwrdd â gofynion Cymraeg ar hyn o bryd ar gyfer landlordiaid a thenantiaid sy'n cymryd rhan?
6. A yw'r pandemig COVID-19 wedi effeithio ar sut roeddech chi wedi cynnig gweithredu'r cynllun yn eich ardal chi?
7. OS OES: sut?

Gweithio gyda landlordiaid:

Bydd y cwestiynau nesaf hyn yn ymwneud â'ch profiadau yn recriwtio ac yn gweithio gyda landlordiaid.

1. Faint o landlordiaid ydych chi wedi ymuno â'r cynllun hyd yn hyn?
2. Sut ydych chi'n penderfynu pa landlordiaid i'w cynnwys yn y cynllun?
3. Sut ydych chi'n sicrhau bod y landlordiaid yn y cynllun

ddim yn disodli tenantiaid anghenus eraill?

4. Pa mor hawdd neu anodd fu recriwtio landlordiaid?

OS YN HAWDD: beth sydd wedi'i wneud yn hawdd?

OS YN ANODD: beth sydd wedi'i wneud yn anodd?

5. Sut fath o adborth gawsoch chi gan y landlordiaid?

OS NA CHRYBWYLLWYD: Sut mae landlordiaid yn teimlo am:

LHA minws 10%?

hyd y brydles?

y cymal torri

ildio rheolaeth ar yr eiddo i'r Awdurdod Lleol?

y grant a'r benthyciad sy'n gysylltiedig â'r cynllun?

6. Ydych chi'n meddwl bod digon o eiddo Sector Rhentu Preifat addas yn yr ardal i ddiwallu anghenion y cynllun?

7. Beth yw'r ardaloedd 'galw mawr' yn eich Awdurdod Lleol?

A oes digon o eiddo addas yno?

A oes digon o landlordiaid â diddordeb mewn cymryd rhan yno?

Cynnal a Chadw Eiddo:

1. Faint o eiddo ydych chi wedi'u harolygu hyd yn hyn?

2. Pa mor hawdd neu anodd fu'r broses o arolygu eiddo?

A fu heriau? OS FELLY: Beth?

3. Tua faint o'r eiddo a arolygwyd hyd yma sydd wedi cwrdd â'r holl elfennau gorfodol sy'n angenrheidiol i'w cynnwys yn y cynllun?

4. Ar gyfer yr eiddo nad ydynt wedi cwrdd â'r elfennau gorfodol, pa safonau y maent yn eu methu?

5. Pwy ydych chi'n ei ddefnyddio (neu'n bwriadu ei ddefnyddio) ar gyfer atgyweiriadau a chynnal a chadw?

Gweithio â thenantiaid:

1. Ydych chi'n gwybod beth yw cyfran y tenantiaid o dan Adran 75, 73 a 66 yn eich ardal?
2. Sut ydych chi'n blaenoriaethu darpar denantiaid o fewn dyletswydd gofal benodol? Er enghraifft, sut ydych chi'n blaenoriaethu un Adran 66 dros Adran 66 arall?
3. Sut ydych chi wedi bwriadu asesu angen tenantiaid am gefnogaeth?
Sut mae'r broses hon wedi'i datblygu? A ydych chi'n rhagweld heriau wrth weithredu'r asesiadau hyn?
4. Sut ydych chi'n cynnig cefnogaeth i denantiaid? Faint sy'n ei gymryd? Ydych chi'n gweithio gyda sefydliadau eraill i gynnig y gefnogaeth hon?
OS FELLY: Pwy?
5. A ydych chi'n bwriadu rhoi unrhyw gymorth tenantiaeth ar gontract?
OS FELLY: Beth a gyda phwy...?
6. Ydych chi wedi bod yn gweithio gyda'r Adran Gwaith a Phensiynau / Canolfan Byd Gwaith?
OS FELLY: Sut mae'r broses honno wedi bod o ran effeithiau ar fudd-daliadau tenantiaid?
7. A fyddwch chi'n sefydlu cynyddrannau taliadau rhent wythnosol, misol neu gyfuniad o hynny? Pam?
8. Sut ydych chi'n bwriadu rheoli'r cydbwysedd mewn blaenoriaethau rhwng tenantiaid a pherchnogion eiddo?
9. Sut mae COVID-19 wedi effeithio ar eich rhestrau aros?
10. Gyda'r holl newidiadau a ddaeth yn sgil COVID-19, a ydych chi'n ystyried bod cynllun prydlesu SRhP yn fwy defnyddiol ar gyfer cyflawni dyletswyddau digartrefedd nag o'r blaen?

Gweithio â rhanddeiliaid:

1. Ydych chi'n partneru ar hyn o bryd ag RSLs, Awdurdodau Tai Lleol neu sefydliadau yn y Trydydd Sector?
OS FELLY: pwy? Sut ydych chi'n penderfynu gyda phwy i fod yn bartner? Sut ydych chi'n sefydlu a rheoli'r partneriaethau hyn?
OS NA: A ydych chi'n bwriadu partneru ag unrhyw un o'r sefydliadau hyn yn y dyfodol? (pwy?)

Cau

1. Beth, os unrhyw beth, sy'n eich poeni am weithredu'r cynllun hwn?
2. Beth, os unrhyw beth, sy'n eich poeni am weinyddu'r cynllun hwn?
3. A oes unrhyw beth nad ydym wedi ei drafod yr hoffech ei rannu?

Dyna'r holl gwestiynau sydd gennych - a oes gennych unrhyw gwestiynau yr hoffech eu gofyn imi am yr ymchwil? Diolch am eich amser a'ch mewnbwn.

Cam 2: Cwestiynau ac anogaethau cyfweiliad gydag Awdurdodau Lleol

1. Yn gyntaf, a allwch ddweud wrthyf am eich rôl yn yr Awdurdod Lleol?
Ers pryd ydych chi wedi gweithio i'r Awdurdod Lleol?
2. Beth yw eich rôl wrth weinyddu'r cynllun SRhP?

Gweinyddu'r Cynllun:

Bydd y set nesaf o gwestiynau yn ymwneud â'ch profiadau yn gweinyddu'r cynllun.

1. Sut mae'r broses o gynhyrchu, cynnal a chyflenwi gwybodaeth fonitro ac ariannol am y cynllun i Lywodraeth Cymru wedi bod?
2. Faint o staff sy'n gweithio ar y cynllun hwn yn eich sefydliad ar hyn o bryd?
3. Ydych chi'n meddwl bod hyn yn ddigonol? A oes cynlluniau i ychwanegu neu ryddhau staff ar gyfer y cynllun?

OS NA CHRYBWYLLWYD: A oeddech chi bob amser wedi cynllunio ar gyfer y newidiadau staffio hyn neu a ydynt oherwydd anghenion annisgwyl neu argaeledd staff?

4. Ar hyn o bryd, a oes gennych chi adnoddau ariannol digonol ar gyfer gweinyddu'r cynllun? A ydych yn rhagweld y bydd angen mwy neu lai arnoch i weinyddu'r cynllun yn y dyfodol?

Gweithio â landlordiaid:

Bydd y cwestiynau nesaf hyn yn ymwneud â'ch profiadau yn recriwtio ac yn gweithio gyda landlordiaid.

1. Faint o landlordiaid ydych chi wedi eu cofrestru ar y cynllun hyd yma yn eich Awdurdod Lleol?
2. Pa mor hawdd neu anodd fu recriwtio landlordiaid?

OS YN HAWDD: beth sydd wedi'i wneud yn hawdd?

OS YN ANODD: beth sydd wedi'i wneud yn anodd?

3. Pa mor hawdd neu anodd fu gweithio gyda'r landlordiaid sy'n cymryd rhan?

OS YN HAWDD: beth sydd wedi'i wneud yn hawdd?

OS YN ANODD: beth sydd wedi'i wneud yn anodd?

4. Pa fath o adborth ydych chi wedi'i gael gan landlordiaid?

OS NA CHRYBWYLLWYD: Sut mae landlordiaid yn teimlo am:

LHA minws 10%?

Hyd y brydles?

Y cymal torri?

Yn ildio rheolaeth i'r eiddo i'r Awdurdod Lleol?

Y grant a'r benthygiad sy'n gysylltiedig â'r cynllun?

5. A fu unrhyw newidiadau yn argaeledd eiddo addas i'r Sector Rhentu Preifat ers i'r cynllun ddechrau?
6. A fu unrhyw newidiadau yn yr eiddo Sector Rhentu Preifat sydd ar gael yn yr ardaloedd "galw mawr" yn eich Awdurdod Lleol?

Gweithio â Tenantiaid:

Bydd y cwestiynau nesaf hyn yn ymwneud â'ch profiadau yn gweithio gyda thenantiaid.

1. Os ydych chi'n gwybod: beth yw cyfran y tenantiaid o dan Adrannau 75, 73 a 66 sy'n cymryd rhan yn y cynllun?
2. Sut ydych chi'n dewis darpar denantiaid o fewn dyletswydd gofal benodol?
Er enghraifft, sut ydych chi'n dewis un Adran 66 dros Adran 66 arall?
3. Sut ydych chi wedi asesu angen tenantiaid am gefnogaeth? Sut mae'r broses hon wedi bod? A fu heriau wrth weithredu'r asesiadau hyn?
OS FELLY: Beth oedd yr heriau?
4. Sut ydych chi'n cynnig cefnogaeth i denantiaid? Faint sy'n ei gymryd?
Ydych chi'n gweithio gyda sefydliadau eraill i gynnig y gefnogaeth hon?
OS FELLY: Pwy? Ydych chi wedi gweithio'r sefydliad hwn o'r blaen?

OS YN BARTNERIAETH NEWYDD OHERWYDD Y CYNLLUN: Beth sbardunodd y bartneriaeth?

5. Ydych chi'n contractio allan unrhyw gymorth tenantiaeth?

OS FELLY: Beth a gyda phwy...?

6. A fu unrhyw broblemau gyda thenantiaid?

OS FELLY: Beth ddigwyddodd a sut wnaethoch chi ei ddatrys?

Cynnal a chadw eiddo:

1. Faint o eiddo sydd wedi bod angen atgyweiriadau neu waith cynnal a chadw ers i denantiaid symud i mewn?

Cau

1. Beth, os unrhyw beth, sy'n eich poeni am weithredu'r cynllun hwn i fwy o eiddo yn eich ardal?

2. Beth, os unrhyw beth, sy'n eich poeni am weithredu'r cynllun hwn i fwy o eiddo ar draws Cymru gyfan?

3. Pa gyngor fydddech chi'n ei roi i Awdurdodau Lleol eraill sy'n gweithredu'r cynllun?
Diolch, dyna'r holl gwestiynau sydd gen i. A oes unrhyw beth nad ydym wedi ei drafod yr hoffech ei rannu?

Cwestiynau ac anogaethau cyfweiliad gyda landlordiaid

1. Ers pryd ydych chi wedi bod yn landlord?

Nifer o eiddo; math; ardal.

2. Beth yw'r eiddo rydych chi'n eu prydlesu trwy'r cynllun?

Nifer yr eiddo; math o eiddo; nifer y gwelyau; lleoliad eiddo; pa mor hir ydych chi wedi bod yn berchen ar yr eiddo?; defnydd blaenorol; A yw wedi bod yn eiddo rhent erioed?; A wrthodwyd unrhyw eiddo a pham?

Proses a Disgwyliadau

1. A allwch chi rannu'r hyn a wnaeth eich ysgogi i gymryd rhan yn y cynllun os gwelwch yn dda?

Pryd wnaethoch chi ddarganfod am y cynllun gyntaf?;

Sut y cawsoch eich cyflwyno i'r cynllun?

2. Beth oedd y broses o ddod yn landlord ar y cynllun?

Hyd yr amser; gwiriadau eiddo; amlinelliad o wybodaeth y cynllun.

3. A oedd yn rhaid i chi wneud unrhyw newidiadau i'ch eiddo cyn i'r cynllun gychwyn a sut cafodd y rhain eu hariannu?

Iechyd a Diogelwch; Newidiadau strwythurol; diweddaru; cyllid.

1. A gynigiwyd grantiau neu fenthyciadau i chi? Sut beth oedd y broses hon?
Proses; pam dewis grant neu fenthyciad?; Os gwrthodwyd, pam y gwnaethant benderfynu hyn?;
Gwahanol delerau ac amodau; Cymhelliant arall?
2. Beth yw eich barn am delerau ac amodau cyfredol lefel y ffi reoli, y rhent a dderbyniwch a'r trefniant prydlesu?
Faint yn is y byddai angen i'r cynnig rhent fod wedi bod i chi beidio â chymryd rhan yn y cynllun?; A yw'r ffi reoli o 10% yn ormod?; A yw contract prydlesu 5 mlynedd yn rhy hir neu'n rhy fyr?
3. Yn gyffredinol, pa mor hawdd neu anodd oedd hi gweithio gyda'r Awdurdod Lleol?
Cofrestru, arolygu eiddo, trafodaethau dilynol; cefnogaeth barhaus.
4. Beth yw eich disgwyliadau o'r cynllun?

Lefel incwm; buddion cymdeithasol; hirhoedledd tenantiaeth.

1. Beth yw manteision cymryd rhan yn y cynllun?
I chi'ch hun ac i'r tenantiaid.
2. Beth yw eich pryderon am y cynllun?
Rheoli tenantiaid; incwm tymor hir; cefnogi newidiadau..
3. Ydych chi'n teimlo'n hyderus y gallen nhw reoli unrhyw anawsterau a allai godi?
E.e. Cwynion Ymddygiad Gwrthgymdeithasol. A ydyn nhw'n fodlon ag unrhyw lwybrau atgyfeirio a sefydlwyd? A ydyn nhw'n teimlo bod eu buddiant yn yr eiddo wedi'i warchod?

Diwedd

1. Yn seiliedig ar eich profiadau hyd yn hyn, a fydddech chi'n argymhell y cynllun i landlordiaid preifat eraill?
2. Pa gyngor sydd gennych chi ar gyfer Awdurdodau Lleol eraill a allai fod eisiau gweithredu'r cynllun?

3. Pe na baech wedi dewis prydlesu'ch eiddo trwy'r cynllun, beth arall fydddech chi wedi'i wneud gyda'r eiddo?

Grŵp cleient; pwrpas; unrhyw eiddo tebyg arall yr ydych chi ar hyn o bryd yn prydlesu o'r natur hon.

1. A hoffech ychwanegu unrhyw beth?

Cwestiynau ac anogwyr cyfweiliadau tenantiaid

1. Pryd wnaethoch chi symud i'ch llety presennol? Ydych chi'n ei hoffi?
Mis; Hyblygrwydd symud.
2. A allech chi fynd â mi trwy'ch taith llety?
Hanes tai; Math; Hyd yr amser mewn llety; Dewis / achos symud.

Proses

3. Beth wnaeth i chi benderfynu symud i'ch llety presennol?
Achos; Gyda phwy?; Teimlo wedi setlo.
4. A allwch ddweud wrthyf am eich llety presennol?
Math; nifer y gwelyau; ardal gymunedol; gofod y tu allan.
5. Sut oedd y broses o symud i mewn a sefydlu'ch cartref?
Amser a gymerodd; cefnogaeth a roddwyd drwyddi draw; Dodrefnu'r llety; disgwyliadau'r eiddo.
6. Sut mae rhentu'r eiddo hwn yn wahanol i'r eiddo eraill rydych chi wedi'u rhentu?
Gwahaniaeth yn ansawdd y llety; newidiadau mewn cefnogaeth; teimlad.
7. Os bydd rhywbeth yn torri neu os oedd angen newid yr eiddo arnoch. A fydddech chi'n teimlo'n hyderus yn mynd i'r afael ag ef?
A ydych wedi gorfod gwneud unrhyw geisiadau am yr eiddo?
8. Sut wnaethoch chi ddarganfod am gynllun SRhP?
Pwy ddywedodd wrthyf chi am y cynllun?; Ydych chi'n gwybod beth sy'n ddisgwyliedig gennych chi? ; Pa agweddau ar y cynllun sydd bwysicaf i chi?
9. Pa mor hir yw'ch contract ar gyfer yr eiddo hwn?
A oes cefnogaeth wedi'i nodi yn y contract?

10. A oes gennych unrhyw bryderon am y cynllun?

Pryderon; gweithredu'r cynllun yn y tymor hir; Disgwyliadau'r cynllun yn y tymor hir?

Cefnogaeth

1. Pa fath o gefnogaeth ydych chi'n ei dderbyn trwy'r cynllun?

Ariannol; Byw fel tenant; trefniant tymor hwy; cyflogaeth.

2. Pa sefydliadau sy'n eich cefnogi chi?

Lleoliad; yn fewnol; asiantaethau allanol.

3. A yw'r gefnogaeth hon wedi bod yn well neu'n waeth na'r gefnogaeth rydych chi wedi ei gael mewn tenantiaethau eraill?

A ydych erioed wedi cael y math hwn o gefnogaeth o'r blaen?; Pa fath o gefnogaeth flaenorol?

Newidiadau

1. Os unrhywbeth, beth fydddech chi'n ei newid ynglŷn â'r cynllun?

Cyngor wrth ei sefydlu mewn meysydd eraill?; Cefnogaeth wahanol; deall digon am y cynllun; disgwyliadau.

2. Ble ydych chi'n gweld eich hun ymhen blwyddyn?

Cyflogaeth; Tai; Cynllun; Bywyd personol.

3. Ble ydych chi'n gweld eich hun ymhen pum mlynedd?

Cyflogaeth; Tai; Cynllun; Bywyd personol.

4. A oes unrhyw beth arall yr hoffech ei ychwanegu?