

Dadansoddi ar gyfer Polisi



Analysis for Policy



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

RHIF YMCHWIL CYMDEITHASOL:

35/2025

DYDDIAD CYHOEDDI:

20/05/2025

Gwerthuso Rhentu Doeth Cymru: adroddiad terfynol, 2025

Mae'r ddogfen yma hefyd ar gael yn Saesneg.

This document is also available in English.

OGL © Crown Copyright ISBN Digidol 978-1-83715-616-0

Teitl: Gwerthuso Rhentu Doeth Cymru: adroddiad
terfynol, 2025

Is-deitl: Gweithredu ac Effaith Darparu Gwasanaeth

Awduron: Alan Davies BSc(Hons), LLM, MCIEH, CEnvH,
Elizabeth Blend MSc, MCIEH, CEnvH
RH Environmental Ltd.

Full Research Report: RHE Global (2025) Gwerthuso Rhentu Doeth Cymru – Adroddiad Terfynol Caerdydd: Llywodraeth Cymru, Rhif adroddiad GSR 35/2025 Are gael yn: https://www.llyw.cymru/gwerthuso-rhentu-doeth-cymru
--

Safbwyntiau'r ymchwilydd a fynegir yn yr adroddiad hwn ac nid o
reidrwydd rhai Llywodraeth Cymru

Am ragor o wybodaeth cysylltwch â:

Becca McEwan

Yr Is-adran Ymchwil a Gwybodaeth Gymdeithasol

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

E-bost: TimYmchwilTai@llyw.cymru

Tabl Cynnwys

Rhestr Tablau	2
Rhestr Ffigurau	3
Geirfa	4
1. Cyflwyniad	5
2. Methodoleg	9
3. Canfyddiadau Ymchwil.....	12
Arolwg tenantiaid ar-lein a grŵp ffocws grŵp cynrychioliadol	12
Arolwg ar-lein landlordiaid ac asiantau a grŵp ffocws grŵp cynrychioliadol	23
Grwpiau Ffocws Awdurdodau Lleol.....	41
Swyddogion Rhentu Doeth Cymru – Grwpiau Ffocws a Chyfweliadau.....	49
4. Rhentu Doeth Cymru: Gorfodaeth a Chydymffurfiaeth.....	62
5. Rhentu Doeth Cymru: Cefnogi Amcanion Llywodraeth Cymru.....	75
6. Casgliadau	80
7. Argymhellion	85
Yr Adran Gyfair	91
8. Atodiad A – Canllawiau Pwnc Gwerthuso Rhentu Doeth Cymru.....	94
9. Atodiad B - Arolwg Ar-lein Landlordiaid ac Asiantau Gosod.....	118
10. Atodiad C - Arolwg Ar-lein Tenantiaid	132

Rhestr Tablau

Tabl 4.1 Cyfanswm nifer y cofrestriadau eiddo a landlordiaid (RSW), 2019 i 2024.....	63
Tabl 4.2 Cyfanswm nifer y trwyddedau a roddwyd (RSW), fesul chwarter, 2019 i 2024	64
Tabl 4.3 Cyfanswm y ceisiadau gwasanaeth a gaewyd a metrigau gorfodi (2019-2020).....	68
Tabl 4.4 Hysbysiadau cosb benodedig (FPN) a gyflwynwyd yn ôl math (2017 i 2024)	68
Tabl 4.5 Erlyniadau landlordiaid yn ôl lleoliad rhanbarthol	69
Tabl 4.6 Hysbysiadau cosb benodedig (FPNs) a gyflwynir yn ôl lleoliad rhanbarthol	69
Tabl 4.7 Hysbysiadau cosb benodedig (FPNs) a gyflwynwyd (2019)	71
Tabl 4.8 Hysbysiadau cosb benodedig (FPNs) a gyflwynwyd (2023)	72

Rhestr Ffigurau

Ffigur 3.1 Hyd y denantiaeth bresennol	19
Ffigur 3.2 Tenantiaid yn ôl math o aelwyd	20
Ffigur 3.3 Incwm cartref blynyddol cyfartalog tenantiaid	21
Ffigur 3.4 Ers i RSW fod yn weithredol (h.y. ers 2016 neu yn y cyfnod yr ydych wedi bod yn denant yn y SRhP os yn ddiweddarach) a ydych yn teimlo bod unrhyw newid wedi bod yn y canlynol	22
Ffigur 3.5 Yr awdurdod lleol y mae'r llety rhent preifat y mae'n berchen arno neu'n ei reoli wedi'i leoli ynddo	28
Ffigur 3.6 Nifer yr eiddo/unedau sy'n eiddo neu'n cael eu rheoli.....	30
Ffigur 3.8 Rhyngweithio â thenantiaid: Sut fydddech chi'n disgrifio'r effaith ar ryngweithio â thenantiaid?.....	34
Ffigur 3.9 Newid yn y dull o sgrinio tenantiaid: Sut fydddech chi'n disgrifio'r newid yn eich dull o sgrinio tenantiaid?	35
Ffigur 3.10 Newidiadau yn y dull o reoli eiddo: Sut fydddech chi'n disgrifio'r newid yn eich dull o reoli eiddo (dewiswch bob un sy'n berthnasol)?	36
Ffigur 3.11 Newidiadau mewn arferion busnes: Sut ydych chi wedi addasu eich arferion busnes mewn ymateb i reoliadau RSW?.....	37
Error! Bookmark not defined.	
Ffigur 3.12 Effeithiolrwydd cyfathrebiadau RSW: Pa mor effeithiol yw cyfathrebiadau RSW yn eich barn chi fel landlord neu asiant gosod tai?.....	39
Ffigur 3.13 Cymorth neu adnoddau ychwanegol: Pa gymorth neu adnoddau ychwanegol gan RSW fyddai'n fuddiol i chi, fel landlordiaid ac asiantau? Maint y sampl: 2194, Ffynhonnell: RHE	41

Geirfa

Byrfoddau/Gair Allweddol

CPD Datblygiad Proffesiynol Parhaus
EPC Tystysgrif Perfformiad Ynni
FFHH Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi
PRS Sector Rhentu Preifat
RSW Rhentu Doeth Cymru
SLA Awdurdod Trwyddedu Sengl
WG Llywodraeth Cymru

Diffiniad

Continuing Professional Development
Energy Performance Certificate
Fitness for Human Habitation
Private Rented Sector
Rent Smart Wales
Single Licensing Authority
Welsh Government

1. Cyflwyniad

Cefndir gwerthuso

- 1.1 Mae RHE Global (RHE) wedi'u comisiynu gan Lywodraeth Cymru i gynnal gwerthusiad o Rentu Doeth Cymru (RSW). Nod y gwerthusiad hwn yw asesu gweithrediad ac effeithiolrwydd gwasanaeth RSW ers ei adolygiad diwethaf yn 2018. Mae'r gwerthusiad wedi'i strwythuro o amgylch pedwar amcan allweddol:
- 1.2 Amcan 1: Gwerthuso darpariaeth gwasanaeth RSW. Bydd yr ymchwil yn casglu data ansoddol a meintiol gan randdeiliaid ar draws y sector gan gynnwys landlordiaid, asiantau gosod tai, tenantiaid a'u cynrychiolwyr, yn ogystal â phersonél RSW a'r awdurdod tai lleol (LHA).
- 1.3 Amcan 2: Asesiad effaith ar y sector rhentu preifat (PRS). Nod yr ymchwil yw asesu effaith RSW ar y sector rhentu preifat (PRS) yng Nghymru. Bydd yr amcan yn archwilio sut mae gweithgareddau RSW wedi dylanwadu ar safonau tai ac arferion rheoli o fewn y sector, a sut maent yn effeithio ar randdeiliaid amrywiol.
- 1.4 Amcan 3: Cydymffurfiaeth ac aliniad deddfwriaethol. Archwilio cydymffurfiaeth RSW â deddfwriaeth tai a'i aliniad ag amcanion Llywodraeth Cymru, gwella'r ddealltwriaeth o effeithiolrwydd RSW o ran cyflawni cydymffurfiaeth gosodiadau a rheoli a chefnogi amcanion y llywodraeth.
- 1.5 Amcan 4: Llunio argymhellion ar gyfer y dyfodol. Ar sail y canfyddiadau, bydd yr ymchwil yn cynnig argymhellion ar sail tystiolaeth ar gyfer gweithrediadau RSW yn y dyfodol. Bydd hyn yn ystyried deinameg gyfredol a disgwyliedig y sector rhentu preifat (PRS), er mwyn arwain effeithiolrwydd gweithredol ac addasrwydd RSW yn well.
- 1.6 Mae'r gwerthusiad hwn yn dilyn dau adroddiad monitro a gwerthuso blaenorol, y Gwerthusiad Sylfaenol¹ a Gwerthuso Rhentu Doeth Cymru: Adroddiadau Gweithredu a Chyflawni² a gyhoeddwyd yn 2016 a 2018, yn y drefn honno. Cyd-destun polisi a rheoleiddio yng Nghymru.

¹ [Llywodraeth Cymru \(2016\) Gwerthuso Rhentu Doeth Cymru: Adroddiad Gwerthuso Sylfaen Tachwedd](#). [Cyrchwyd 18 Medi 2024].

² [Llywodraeth Cymru \(2018\) Gwerthusiad o Weithrediad a Chyflawniad Rhentu Doeth Cymru Adroddiad Gwerthuso Terfynol. Mehefin](#). [Cyrchwyd 18 Medi 2024].

- 1.7 Mae'r sector rhentu preifat yng Nghymru wedi mynd trwy newidiadau deddfwriaethol a rheoleiddiol dros y blynyddoedd diwethaf. Yn allweddol ymhlith y rhain mae Deddf Tai (Cymru) 2014, a sefydlodd y broses o gofrestru a thrwyddedu landlordiaid y sector rhentu preifat ac asiantau gosod tai sy'n gweithredu yng Nghymru, gyda'r nod o wella safonau ac arferion gosod a rheoli yn y sector.
- 1.8 Mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, a ddiwygiwyd gan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) 2021, yn cynrychioli newid arall yng nghyfraith tai Cymru. Mae'r ddeddfwriaeth yn effeithio ar bob landlord a thenant ar draws y sectorau cymdeithasol a phreifat yng Nghymru.
- 1.9 Fodd bynnag, gohiriwyd gweithredu'r ddeddfwriaeth yn llawn tan iddi ddod i rym ym mis Rhagfyr 2022. Yn ogystal, cyflwynodd Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd ac ati) Cymru 2019 reolaethau deddfwriaethol ynghylch gwahardd ffioedd penodol fel rhan o gytundebau tenantiaeth, neu gontractau, yng Nghymru. Roedd y deddfau hyn yn dilyn degawd o adolygiad polisi a rheoliadol o'r sector rhentu preifat (PRS) yng Nghymru a Lloegr.

Deddf Tai (Cymru) 2014

- 1.10 Cyflwynodd Deddf Tai (Cymru) 2014 gofrestru a thrwyddedu gorfodol ar gyfer landlordiaid y sector rhentu preifat, asiantau gosod a rheoli sy'n gweithredu yng Nghymru, o dan Ran 1 o'r Ddeddf.
- 1.11 Dynodwyd Cyngor Caerdydd yn awdurdod trwyddedu sengl (SLA), ar ran awdurdodau lleol yng Nghymru, o 1 Ebrill 2015, a ddarperir gan 'Rhentu Doeth Cymru' (RSW). RSW sy'n gyfrifol am gyflawniad cyffredinol y swyddogaethau o dan Ran 1 o Ddeddf 2014, cynnal cofrestr gyhoeddus, gweinyddu cofrestriadau landlordiaid, a thrwyddedau landlordiaid ac asiantau rheoli. Mae RSW yn rhoi caniatâd cyffredinol i awdurdodau lleol yng Nghymru ddwyn achos troseddol mewn perthynas â throseddau penodol³ o dan y Ddeddf, pan fo'r drosedd honedig yn codi mewn perthynas ag annedd yn eu hardal.
- 1.12 O dan Ran 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, mae'n rhaid i bob landlord tenantiaeth ddomestig gofrestru⁴, waeth beth fo'u rhan mewn gweithgareddau gosod neu reoli. Mae cofrestru'n para pum mlynedd, a gellir cosbi diffyg cydymffurfio â dirwy hyd at

³ [Deddf Tai \(Cymru\) 2014](#), adrannau 4(2), 6(4), 7(5), 9(2), 11(3) neu 13(3). [Cyrchwyd 18 Medi 2024].

⁴ [Deddf Tai \(Cymru\) 2014](#), adrannau 4(2), 6(4), 7(5), 9(2), 11(3) neu 13(3). [Cyrchwyd 18 Medi 2024].

Lefel 3 ar y raddfa safonol⁵. Yn ogystal, rhaid i landlordiaid fod â thrwydded i gyflawni gweithgareddau gosod neu reoli, neu ddynodi asiant trwyddedig i wneud hynny,⁶ gyda throseddau y gellir eu cosbi â dirwy ddiderfyn. Mae caniatáu i unigolyn didrwydded gynnal gweithgareddau o'r fath hefyd yn drosedd, gan ddwyn dirwy hyd at Lefel 4⁷ ar y raddfa safonol. Gall landlord ddynodi 'asiant awdurdodedig'⁸ i ymgymryd â'r gweithgareddau hynny ar ei ran.

- 1.13 Mae'r drwydded yn para am gyfnod o 5 mlynedd, a gellir gosod amodau. Un amod o'r fath, sy'n orfodol gyda phob trwydded a gyhoeddir o dan adran 22 o'r Ddeddf, yw cadw at y Cod Ymarfer cymeradwy ar gyfer Landlordiaid ac Asiantau⁹, a gyhoeddwyd o dan Adran 40 o Ddeddf 2014. Gall y drwydded gynnwys unrhyw amodau eraill a ystyrir yn briodol gan RSW. Pe bai deiliad y drwydded yn torri unrhyw amodau trwydded, gellir dirymu'r drwydded.
- 1.14 O dan adran 14 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, rhaid i RSW gadw cofrestr gyhoeddus gydag enw'r landlord, asiantau penodedig, statws trwyddedu, ac unrhyw orchmynion atal rhent, sydd ar gael ar-lein drwy RSW¹⁰.

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016.

- 1.15 Cafodd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, a ddiwygiwyd gan Ddeddf 2021, ei deddfu'n llawn ar 1 Rhagfyr 2022. Diwygiodd y gyfraith tenantiaeth drwy safoni cytundebau yn gontractau 'sicr' ar gyfer tai cymdeithasol a chontractau 'safonol' ar gyfer y sector rhentu preifat (PRS), gyda'r gofyniad i'r holl gytundebau presennol gael eu trosglwyddo erbyn 31 Mai 2023. Mae darpariaethau allweddol yn cynnwys ymestyn cyfnodau rhybudd troi pobl allan heb fai o ddau fis i chwe mis (gan ddod i rym ym mis Mehefin 2023) a chyflwyno safonau Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi (FFHH), gan orfodi larymau mwg gwifredig, synwryddion carbon monocsid, a gwiriadau diogelwch nwy a thrydanol gwell, gyda therfynau amser cydymffurfio erbyn Tachwedd 2023.

⁵ [Deddf Dedfrydu 2020](#), adran 122 (Y raddfa safonol o ddirwyon ar gyfer troseddau cryno). [Cyrchwyd 18 September 2024].

⁶ [Deddf Tai \(Cymru\) 2014](#), adrannau 4(2), 6(4), 7(5), 9(2), 11(3) neu 13(3). [Cyrchwyd 18 September 2024].

⁷ [Deddf Dedfrydu 2020](#), adran 122 (Y raddfa safonol o ddirwyon ar gyfer troseddau cryno). [Cyrchwyd 18 September 2024].

⁸ [Deddf Tai \(Cymru\) 2014](#), adrannau 4(2), 6(4), 7(5), 9(2), 11(3) neu 13(3). [Cyrchwyd 18 September 2024].

⁹ [Llywodraeth Cymru \(2015\) Cod Ymarfer ar gyfer Landlordiaid ac Asiantau sydd wedi'u trwyddedu o dan Ran 1 o Ddeddf Tai \(Cymru\) 2014](#). Hydref [Cyrchwyd 18 Medi 2024].

¹⁰ [Rhentu Doeth Cymru \(d.d.\) Cofrestr Gyhoeddus](#). [Cyrchwyd Gorffennaf 2024].

- 1.16 Mae Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd ac ati) Cymru 2019, a ddaeth i rym 1 Medi 2019, yn gwahardd landlordiaid ac asiantau rhag codi ffioedd y tu allan i rent, blaendaliadau sicrwydd, blaendaliadau cadw, neu daliadau diffygdlu y cytunwyd arnynt ar gyfer contractau meddiannaeth newydd ac adnewyddedig. Mae hefyd yn gorfodi ymdrin â blaendaliadau sicrwydd yn deg gyda dychweliadau prydlon, gan wella'r amserlenni presennol o dan Ddeddf Tai 2004.
- 1.17 Mae torri'r darpariaethau hyn yn drosedd, y gellir ei gorfodi gan awdurdodau lleol neu RSW lle y'i hawdurdodir, a gall arwain at hysbysiad cosb benodedig o £1,000 neu erlyniad gyda dirwyon diderfyn. Gall llysoedd orchymyn ad-dalu ffioedd anghyfreithlon. Mae euogfarnau o dan y Ddeddf hon yn cael eu hadrodd i RSW, sy'n eu hystyried wrth benderfynu a yw unigolion yn bodloni meini prawf 'addas a phriodol' ar gyfer trwyddedu o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014.

2. Methodoleg

- 2.1 Er mwyn gwerthuso dulliau gweithredu a chyflwyno gweithredol RSW, mae'r gwerthusiad yn adolygu sut cafodd polisiâu a gweithdrefnau RSW eu rhoi ar waith.
- 2.2 Roedd hefyd yn anelu at nodi unrhyw heriau neu rwystrau a wynebwyd wrth weithredu rheoliadau a phrosesau RSW.

Dadansoddi data eilaidd

- 2.3 Roedd yr ymchwil yn cynnwys adolygu llenyddiaeth a dogfennaeth bolisi a oedd yn berthnasol i brosesau RSW, ei effaith ar y sector rhentu preifat (PRS) yng Nghymru, effaith ar randdeiliaid a chydymffurfiaeth â deddfwriaeth.
- 2.4 Defnyddiwyd setiau data Rhentu Doeth Cymru i ddadansoddi newidiadau mewn cyfraddau cofrestru, cydymffurfio a gorfodi. Mae newidiadau yn y cyfraddau hyn dros amser a gwahaniaethau fesul rhanbarth wedi'u hasesu a'u disgrifio.

Ymchwil Sylfaenol

Cynhaliwyd ymchwil sylfaenol gyda'r grwpiau canlynol:

- Swyddogion Rhentu Doeth Cymru drwy grwpiau ffocws
- Rheolwyr Rhentu Doeth Cymru drwy gyfweiliadau
- Awdurdodau Lleol trwy grwpiau ffocws
- Landlordiaid trwy arolwg ar-lein
- Cynrychiolwyr landlordiaid trwy grŵp ffocws
- Sefydliadau cynrychioli tenantiaid trwy grŵp ffocws
- Tenantiaid trwy arolwg ar-lein.

Ymchwil Sylfaenol gyda Staff RSW

- 2.5 Mynychwyd grwpiau ffocws RSW gan amrywiaeth o staff RSW, gan gynnwys swyddogion trwyddedu, swyddogion gorfodi, staff cymorth a chynrychiolwyr gwasanaethau cwsmeriaid. Gwahoddwyd staff gweithredol i gymryd rhan yn y grwpiau ffocws gan gynnwys cynrychiolaeth o blith personél gorfodi, gweinyddol, a phersonél cymorth eraill. Cyfyngwyd presenoldeb i staff gweithredol (yn hytrach nag uwch reolwyr) er mwyn annog sylwadau agored a thrafodaeth.

- 2.6 Yn ogystal â'r grwpiau ffocws, cynhaliwyd saith cyfweiliad un-i-un ag uwch reolwyr RSW, gan gynnwys rheolwr gweithredol RSW ac arweinwyr grŵp. Roedd y cyfweiliadau rhithwir hyn yn para hyd at 90 munud.
- 2.7 Roedd y cyfweiliadau wedi'u targedu at staff uwch, gan ganolbwyntio ar y rheini sydd â chyfrifoldebau strategol, gweithredol neu orfodi o fewn RSW. Y diben oedd casglu mewnwelediadau ar gyflenwi gwasanaethau, polisi a chydymffurfiaeth, blaenoriaethau strategol a gwelliannau posibl i weithrediadau RSW yn y dyfodol.
- 2.8 Roedd y cyfweiliadau'n cynnig safbwyntiau strategol ar arferion gorfodi, partneriaethau gweithredol gydag awdurdodau lleol, a meysydd i'w gwella.

Staff yr Awdurdod Lleol

- 2.9 Gwahoddwyd cynrychiolwyr o bob un o'r 22 awdurdod lleol yng Nghymru i fynychu un o ddau sesiwn grŵp ffocws. Nod y grwpiau ffocws oedd deall rhyngweithio awdurdodau lleol â rheoleiddio RSW a'r sector rhentu preifat (PRS) yng Nghymru. Roedd hyn yn cynnwys staff awdurdodau lleol mewn rolau gweithredol a oedd yn cyflawni cyfrifoldebau awdurdodau lleol o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Roedd y grwpiau ffocws yn cynnwys y rheini â chyfrifoldebau rheoli aml-awdurdod. Cymerodd 10 o gyfranogwyr ran gyda lledaeniad daearyddol da ledled Cymru (gogledd (n=3), canolbarth (n=3), a de (n=4)).
- 2.10 Cyfyngwyd cyfranogiad yn y grŵp ffocws i un cynrychiolydd o bob awdurdod lleol neu sefydliad cynrychioliadol er mwyn galluogi'r gynrychiolaeth orau ar draws awdurdodau lleol.

Landlordiaid ac Asiantau

- 2.11 Cynhaliwyd un grŵp ffocws (n=5) ar gyfer cyrff cynrychioliadol a sefydliadau landlordiaid preifat ac asiantaethau gosod tai yng Nghymru. Roedd y cyfranogwyr yn cynnwys Cymdeithas Genedlaethol Landlordiaid Preswyl (NRLA), Propertymark, Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS), Cymdeithas Asiantau Gosod y Deyrnas Unedig (UKALA) a'r Cynllun Gwneud lawn am Gamweddau Eiddo. Roedd y rhai a oedd yn bresennol yn cynnwys uwch arweinwyr polisi a gweithredol.
- 2.12 Lledaenwyd a dosbarthwyd arolwg ar-lein i bob landlord ac asiant gosod eiddo a gofrestrwyd gan RSW, gan gynnwys cwestiynau wedi'u cyfeirio er mwyn caniatáu dadansoddiad ar sail maint y busnes a'r mathau o eiddo a reolir. Rhannwyd yr arolwg ar-lein gyda landlordiaid ac asiantau trwy rwydweithiau RHE Global a

Llywodraeth Cymru, yn ogystal â thrwy awdurdodau lleol a sefydliadau cynrychioli landlordiaid. Roedd yr arolwg landlordiaid ac asiantau yn hepgor ymatebion gan rai nad oedd yn berchen ar nac yn rheoli unrhyw eiddo yn y sector rhentu preifat a/neu'r rhai nad oedd eu heiddo wedi'u lleoli yng Nghymru.

Tenantiaid a grwpiau cynrychioliadol

- 2.13 Mynychwyd un grŵp ffocws gan sefydliadau cynrychioli tenantiaid yng Nghymru, gan gynnwys grwpiau tenantiaid a sefydliadau eiriolaeth. Gwahoddwyd trawstoriad o sefydliadau i fod yn bresennol. Cysylltwyd â phymtheg sefydliad sy'n cynrychioli neu'n cefnogi tenantiaid sy'n gweithredu yng Nghymru a'u gwahodd i gymryd rhan mewn grŵp ffocws, gyda phump yn mynychu'r sesiwn ei hun. Y sefydliadau a oedd yn bresennol oedd Shelter Cymru, Byddin yr Iachawdwriaeth, Generation Rent, Housing Justice ac Argyfwng Cymru.
- 2.14 Dosbarthwyd yr arolwg tenantiaid drwy grwpiau tenantiaid yn ogystal â thrwy gyfryngau cymdeithasol RSW, RHE Global a Llywodraeth Cymru. Roedd yr arolwg tenantiaid yn hepgor ymatebion gan rai nad oeddent yn byw yn y sector preifat ar hyn o bryd a/neu nad oeddent yn preswyllo yng Nghymru.
- 2.15 Mae'n bwysig nodi na chynhaliwyd unrhyw ddadansoddiad i asesu pa mor gynrychioliadol yw sampl yr arolwg. Arweiniodd yr arolwg tenantiaid at sampl bychan o 74 o ymatebwyr. Dylid ystyried hyn gan y gallai effeithio ar ddilysrwydd a hyder wrth ystyried y casgliadau y daethpwyd iddynt am brofiadau tenantiaid. Mae hefyd yn bosibl bod tuedd ymateb wedi'i gyflwyno i'r sampl.

3. Canfyddiadau Ymchwil

- 3.1 Trefnir yr adran hon yn ôl y math o randdeiliad. Archwiliodd y cyfweiliadau agweddau allweddol ar ddarparu gwasanaeth, digonolrwydd adnoddau, ac effeithiolrwydd ymgysylltu, cydymffurfio a hyfforddiant. Y nod oedd nodi cryfderau a meysydd i'w gwella, a chasglu safbwyntiau ar rôl gyfredol RSW a'i rôl yn y dyfodol yn y sector tai yng Nghymru.

Arolwg tenantiaid ar-lein a grŵp ffocws grŵp cynrychioliadol

- 3.2 Er mwyn casglu barn y grŵp tenantiaid, defnyddiwyd dau ddull, sef grŵp ffocws ac arolwg ar-lein. Roedd y grŵp ffocws yn cynnwys cynrychiolwyr o sefydliadau cymorth i denantiaid (n=5), gan ddarparu mewnwelediad ansoddol manwl i faterion a safbwyntiau tenantiaid. Yn ogystal, dosbarthwyd arolwg ar-lein i denantiaid unigol, gan dderbyn 74 o ymatebion, gan gynnig trosolwg meintiol ehangach o brofiadau a barn tenantiaid. Dosbarthwyd yr arolwg trwy sefydliadau cynrychioli tenantiaid, ac anfonwyd i'w haelodau trwy e-bost uniongyrchol. Yn ogystal, gofynnwyd i RSW ac awdurdodau lleol yng Nghymru rannu gwahoddiad yr arolwg ar eu gwefannau a sianeli cyfryngau cymdeithasol.

Ymwybyddiaeth Tenantiaid o RSW

- 3.3 Amlygodd y grŵp ffocws fwch mawr mewn ymwybyddiaeth ymhlith tenantiaid o RSW, fel yr adroddwyd gan sefydliadau cynrychioli tenantiaid. Awgrymodd cynrychiolwyr tenantiaid nad oedd gan y rhan fwyaf o denantiaid fawr ddim gwybodaeth flaenorol am RSW hyd nes iddynt ymgysylltu â'r sefydliadau hyn. Esboniodd un cyfranogwr, 'Rydym yn cynghori pobl rydym yn gweithio gyda nhw i wirio ar wefan Rhentu Doeth Cymru, ond dydw i ddim yn meddwl bod lefel gyffredinol o ymwybyddiaeth ymhlith y cyhoedd yn gyffredinol' (Grŵp Ffocws Cynrychiolwyr Tenantiaid).
- 3.4 Ar gyfer tenantiaid a oedd yn ymwybodol o RSW, y canfyddiad oedd ei fod yn gwasanaethu'n bennaf fel adnodd adweithiol yn hytrach nag arf rhagweithiol. Roedd cytundeb cryf ar yr angen i newid y canfyddiad hwn ac annog tenantiaid i ddefnyddio RSW yn rhagweithiol, megis dilysu landlordiaid ac eiddo cyn ymrwymo'n ariannol. Fel y nododd un cyfranogwr, 'Mae'n gwneud gwahaniaeth i allu edrych ar gofrestr a gweld a yw eiddo wedi'i gofrestru' (Grŵp Ffocws Cynrychiolwyr Tenantiaid).

- 3.5 Roedd ymwybyddiaeth gynyddol o RSW fel adnodd rhagweithiol hefyd yn cael ei weld fel strategaeth bosibl i liniaru'r cynnydd mewn sgamiau yn y sector rhentu preifat, yn enwedig y rhai sy'n targedu tenantiaid agored i niwed. Nododd sefydliadau duedd gynyddol o denantiaid yn cael eu targedu gan sgamiau yn y farchnad rhentu preifat, gan danlinellu pwysigrwydd codi ymwybyddiaeth am RSW. Amlygodd yr adborth fod rhestrau rhentu sgam yn bryder cynyddol, yn enwedig y rhai a hysbysebir ar gyfryngau cymdeithasol. Mae sgamwyr yn canfanteisio'r prinder eiddo rhent sydd ar gael trwy wrthod gwneud trefniadau i ymweld â'r eiddo a ffugio esgusodion, gan arwain tenantiaid sy mewn sefyllfa anobeithiol i dalu blaendaliadau ymlaen llaw am eiddo nad yw'n bodoli. Gwaethygir y mater hwn gan natur gystadleuol y farchnad rhentu, lle mae tenantiaid yn aml dan bwysau i wneud penderfyniadau cyflym. Gallai codi ymwybyddiaeth am RSW fel arf rhagweithiol helpu i liniaru'r sgamiau hyn trwy annog tenantiaid i wirio landlordiaid ac asiantau cyn ymrwymo'n ariannol. Eglurodd un cyfranogwr, 'Mae sgamiau'n rhemp ar hyn o bryd, ac rydym yn gweld llawer o achosion lle mae lleoedd yn cael eu hysbysebu, ond mae'r cyfan yn sgam mawr i geisio cael pobl i sicrhau eiddo gyda blaendal am le nad yw'n bodoli' (Grŵp Ffocws Cynrychiolwyr Tenantiaid).
- 3.6 Cytunodd cynrychiolwyr tenantiaid y gallai hyrwyddo defnydd rhagweithiol o RSW, megis annog tenantiaid i ddilysu landlordiaid neu asiantau cyn ymrwymo'n ariannol, chwarae rhan arwyddocaol wrth atal y sgamiau hyn. Nodwyd hyn yn flaenorol, ynghylch y gwahaniaeth y mae'n ei wneud i allu gwirio a yw eiddo wedi'i gofrestru. Fodd bynnag, pwysleisiwyd hefyd bod ymwybyddiaeth y cyhoedd o RSW yn parhau i fod yn gyfyngedig, gan adlewyrchu canfyddiadau gwerthusiad 2018.

Ymgysylltu a Chyfathrebu â Thenantiaid

- 3.7 Awgrymodd sefydliadau tenantiaid fod cynyddu ymwybyddiaeth RSW ymhlith tenantiaid yn gofyn am ymdrechion cyfathrebu ehangach y tu hwnt i sianeli digidol. Awgrymodd y cyfranogwyr ymgysylltu â thenantiaid mewn hybiau cymunedol fel banciau bwyd neu ddigwyddiadau cymunedol er mwyn cyrraedd grwpiau sy'n agored i niwed a grwpiau anodd eu cyrraedd yn fwy effeithiol.
- 3.8 Soniodd y cyfranogwyr am yr angen am gyfathrebu mwy cynhwysol, gan bwysleisio pwysigrwydd defnyddio iaith symlach a darparu adnoddau mewn fformatau amrywiol, gan gynnwys sain a gweledol, i ddarparu ar gyfer unigolion niwroamrywiol a'r rhai â sgiliau llythrennedd is. Yn ogystal, dylid gwella hygyrchedd iaith, nid yn unig o ran darpariaeth Gymraeg, ond hefyd mewn ieithoedd eraill.

- 3.9 Nododd un cyfranogwr gyfyngiadau ymgyrchu ar-lein yn unig, 'Gall ymgyrchu ar-lein fod yn wirioneddol effeithiol mewn sawl ffordd, ond nid yw'n cyrraedd rhan fawr o'r gymuned tenantiaid. Gall cynnal digwyddiadau wyneb yn wyneb mewn lleoliadau lle mae tenantiaid eisoes yn ymgasglu, fel hybiau cymunedol, ein helpu i gyrraedd y tenantiaid sy'n fwy agored i niwed na fyddant efallai byth yn ymgysylltu â chynnwys ar-lein' (Grŵp Ffocws Cynrychiolwyr Tenantiaid). Fe wnaethant ymhelaethu ar bwysigrwydd adnoddau amlieithog gan ychwanegu, 'Mae'n hanfodol cynnig cyfathrebiad mewn ieithoedd brodorol i ymgysylltu'n effeithiol â grwpiau tenantiaid amrywiol' (Grŵp Ffocws Cynrychiolwyr Tenantiaid).
- 3.10 Rhannodd y cyfranogwr hefyd enghreifftiau o ymgyrch cofrestru pleidleiswyr diweddar, a gyfunodd ddull 'gwn gwasgariad' eang ar draws amrywiol lwyfannau cyfryngau cymdeithasol gydag allgymorth personol, wedi'i dargedu, i gyrraedd demograffeg ehangach o denantiaid. Roedd y dull hwn yn cynnwys lledaenu gwybodaeth yn eang ar draws ystod o lwyfannau cyfryngau cymdeithasol i sicrhau ei bod yn weladwy ymhlith demograffeg tenantiaid amrywiol. Nod hyn oedd cyrraedd tenantiaid sy'n ymgysylltu â chynnwys digidol ond nad ydynt efallai'n mynd ati i chwilio am wybodaeth benodol. Ar yr un pryd, cynhaliwyd allgymorth wyneb yn wyneb wedi'i dargedu mewn lleoliadau cymunedol allweddol lle mae tenantiaid yn ymgynnull yn naturiol, megis canolfannau cymunedol neu ddigwyddiadau cysylltiedig â thai.
- 3.11 Mynegodd y cyfranogwyr bryder hefyd ynghylch y diffyg adborth gan RSW ar ôl i denantiaid, landlordiaid, neu asiantaethau gosod tai adrodd am faterion. Mae diffyg dilyniant neu wybodaeth am ganlyniadau yn effeithio'n negyddol ar ganfyddiad tenantiaid o effeithiolrwydd RSW ac yn tanseilio hyder tenantiaid wrth ymgysylltu â'r gwasanaeth.
- 3.12 Nododd un cyfranogwr absenoldeb prosesau gwahaniaethol yn dibynnu ar y math o fater dan sylw, gan amlygu, p'un a yw'r mater yn ymwneud â landlordiaid heb eu trwyddedu neu fygythiadau o droi allan anghyfreithlon, yr un yw'r llwybr adrodd. Fe ychwanegon nhw bryderon hefyd am y diffyg ymateb gan RSW pan fydd tenantiaid yn adrodd am eu landlordiaid, gan ddweud, 'Dyma beth mae fy landlord yn ei wneud. Nid yw wedi gwneud atgyweiriadau,' ac yna ni fyddai dim ymateb. Dim byd o gwbl' (Grŵp Ffocws Cynrychiolwyr Tenantiaid). Mae'r diffyg ymateb hwn nid yn unig yn annog tenantiaid i beidio ag adrodd achosion ond hefyd yn gwaethygu'r

ymdeimlad o fod yn ddiymadferth mewn sefyllfaoedd lle maent eisoes yn teimlo'n agored i niwed.

- 3.13 Awgrymodd cyfranogwr arall y gallai cyfyngiadau adnoddau yn RSW gyfrannu at y broblem hon, gan nodi bod oedi cyn ymateb yn gyffredin. Dywedon nhw, 'Rydych chi'n anfon e-bost, ac efallai y bydd yn cymryd ychydig ddyddiau neu hyd yn oed yn hirach i gael ateb. Maent yn aml yn dweud, 'Rydym yn brin o staff,' neu 'Rydym yn cael ein boddi gan e-byst' (Grŵp Ffocws Cynrychiolwyr Tenantiaid).
- 3.14 Trafodwyd hefyd yr her o'r arfer o godi ofn ar denantiaid. Esboniodd y cyfranogwyr fod llawer o denantiaid yn amharod i roi gwybod am eu landlordiaid oherwydd ofn dial neu waethygu perthynas, yn enwedig pan fyddant yn byw mewn cymunedau clos neu gyda landlordiaid cyfagos. Dywedodd un cyfranogwr, 'Mae tenantiaid yn teimlo'n sownd mewn eiddo nad yw'n addas efallai, ond does dim unman arall iddynt fynd. Maent yn ofni hysbysiad sy'n dial arnynt neu wrthdaro' (Grŵp Ffocws Cynrychiolwyr Tenantiaid). Roedd cyfranogwyr yn cydnabod bod RSW yn ymwybodol o'r materion hyn ac wedi bod yn barod i weithio ar atebion. Pwysleisiwyd y brys i fynd i'r afael â'r rhwystrau hyn.

Casglu Data

- 3.15 Wrth drafod casglu data gan RSW, nodwyd taw'r canfyddiad cyffredinol o RSW ymhlith cyfranogwyr yw ei fod yn fwy na rheoleiddiwr trwyddedu yn unig ac yn bwynt allweddol ar gyfer lledaenu gwybodaeth a chefnogaeth. Roedd sefydliadau cynrychioliadol yn teimlo bod potensial i RSW chwarae rhan lawer mwy i wella tryloywder y sector a chefnogi penderfyniadau polisi ehangach, trwy wneud mwy o ddefnydd a chynyddu'r data a gesglir sydd wedyn ar gael i'r cyhoedd a/neu i sefydliadau cymorth y gellir ymddiried ynddynt. Ymhlith yr awgrymiadau roedd cynyddu amllder diweddariadau data, ychwanegu mwy o ddata at y gofrestr gyhoeddus, megis gwerth Tystysgrif Perfformiad Ynni (EPC) neu nifer y cwynion yn y gorffennol. Awgrymwyd y byddai hyn yn cynyddu ei ddefnyddioldeb i denantiaid fel arf rhagweithiol, gan annog tenantiaid i sgrinio landlordiaid/asiantau. Yn yr un modd, cynigiwyd bod casglu gwybodaeth fel cyfraddau rhent yn werthfawr gan gyfrannu at ddata rhent mwy cywir a thrwy hynny gefnogi asesiad o gyfraddau lwfans tai lleol. Esboniodd un cyfranogwr, 'Bydd yn gadarnhaol os gall tenantiaid gael gwybodaeth gan Rhentu Doeth Cymru cyn eu tenantiaeth, a fydd yn rhoi gwybod iddynt sut mae'n mynd i fynd. Mae sgrinio landlordiaid gan denantiaid yn

rhywbeth a allai ac a ddylai ddigwydd o ganlyniad i Rhentu Doeth Cymru (Grŵp Ffocws Cynrychiolwyr Tenantiaid).

- 3.16 Pwysleisiodd y cyfranogwyr y byddai darparu gwybodaeth hygrych, berthnasol a chyfredol i denantiaid yn rhoi mwy o gymhelliant i denantiaid ymgysylltu ag adnoddau RSW a'u defnyddio, megis y gofrestr gyhoeddus. Fel y dywedodd un cyfranogwr, 'Mae'n debyg mai dyma'r pwynt lle gallwn gamu i mewn a siarad am adnoddau, gan sicrhau ei fod yn ddefnyddiol i denantiaid cyn y denantiaeth. Gobeithir y bydd y math hwnnw o beth yn ysgogi ymgysylltiad â Rhentu Doeth Cymru, gan roi gwir gymhelliant i denantiaid gymryd rhan' (Grŵp Ffocws Cynrychiolwyr Tenantiaid).

Cysylltiadau tenant-landlord

- 3.17 Yn ystod trafodaethau ar y berthynas rhwng tenantiaid a landlordiaid, nododd y cyfranogwyr y bu gwelliant yn eu barn hwy, yn enwedig gydag asiantau gosod tai, o ganlyniad i'r proffesiynoldeb a'r hyfforddiant a ddarperir drwy RSW. Dywedodd un cyfranogwr, 'Mae Rhentu Doeth Cymru wedi llwyr addysgu landlordiaid a gwneud hynny'n dda iawn, yn enwedig ynghylch y Ddeddf Rhentu Cartrefi Cymru newydd, sy'n eithaf cymhleth' (Grŵp Ffocws Cynrychiolwyr Tenantiaid).
- 3.18 Fodd bynnag, mae'r gwelliant hwn i'w weld yn bennaf ymhlith y rhai sydd wedi'u cofrestru ac sy'n ymgysylltu ag RSW. Dywedodd y cyfranogwyr fod cyfran nodedig o hyd o landlordiaid ac asiantau heb gofrestru neu drwyddedu. Fel yr eglurodd un cyfranogwr, 'Felly'r landlordiaid hynny sydd wedi cofrestru ac sydd wedi cael trwydded, maent yn dueddol o fod y math gorau o landlord ... i ni, y rhai nad ydynt wedi'u cofrestru, ac mae llawer heb drwydded o hyd, sy'n broblem.' (Grŵp Ffocws Cynrychiolwyr Tenantiaid).
- 3.19 Bu'r cyfranogwyr hefyd yn trafod effaith ehangach RSW o ran sicrhau safonau tai gwell. Dywedodd un cyfranogwr, 'Mae Rhentu Doeth Cymru wedi cyfrannu at ansawdd tai oherwydd cyn y gallai unrhyw landlord neu asiantaeth gyflwyno eu heiddo, roedd yn rhaid iddynt fynd trwy wiriadau i sicrhau ei fod yn gymwys i gael ei rentu. Yn yr ystyr hwnnw, mae Rhentu Doeth Cymru wedi helpu llawer o bobl i fyw mewn eiddo sy'n bodloni safonau ansawdd' (Grŵp Ffocws Cynrychiolwyr Tenantiaid).
- 3.20 Er gwaethaf y gwelliannau hyn, mae yna bryderon o hyd ynghylch heriau parhaus, megis troi allan anghyfreithlon a diogelwch cyfyngedig i denantiaid mewn rhai

achosion. Dywedodd un cyfranogwr, 'Roeddem yn gobeithio na fyddai addysgu landlordiaid drwy Rentu Doeth Cymru yn golygu dim mwy o achosion o droi allan anghyfreithlon, er enghraifft, ond rydym yn dal i weld y rhain yn digwydd gyda landlordiaid nad ydynt wedi'u cofrestru' (Grŵp Ffocws Cynrychiolwyr Tenantiaid).

- 3.21 Yn yr un modd, dangosodd trafodaethau, er bod rhywfaint o welliant mewn ymateb i adroddiadau o ddiffyg atgyweirio er enghraifft, nad oeddent yn gweld hyn yn trosi i welliant ehangach yn ansawdd y tai a ddarperir yn y sector yn gyffredinol. Nododd un cyfranogwr, 'Felly rwy'n meddwl i ni, pan ddaeth Rhentu Doeth Cymru i rym, roedd yn eithaf cyffrous meddwl ei fod yn mynd i wella'r sector rhentu preifat mewn gwirionedd, ac nid yw wedi'i wella'n ddramatig o gwbl, ond mae wedi gwella proffesiynoldeb i landlordiaid yn bendant' (Grŵp Ffocws Cynrychiolwyr Tenantiaid).
- 3.22 Mae'r dybiaeth hon yn cyd-fynd â chanfyddiadau'r arolwg landlordiaid. Pan ofynnwyd a oedd RSW wedi gwella safonau tai yn y sector rhentu preifat (PRS), dim ond lleiafrif oedd yn cytuno, tra bod mwyafrif yr ymatebwyr yn teimlo bod rhyngweithio rhwng tenantiaid a landlordiaid wedi gwaethgu. Yn ogystal, er bod cyfran fawr o landlordiaid yn sôn am sgrinio tenantiaid llymach, dim ond cyfran fach iawn a nododd eu bod yn cynnig eiddo o ansawdd gwell, gan awgrymu effaith gyfyngedig ar welliannau tai ehangach er gwaethaf mwy o broffesiynoldeb.

Arolwg Tenantiaid

- 3.23 Cafwyd 74 o ymatebion i'r arolwg tenantiaid ar-lein, sydd, er ei fod yn rhoi mewnwelediadau defnyddiol, yn cynrychioli sampl fach o gyfanswm y boblogaeth tenantiaid yng Nghymru. Dylid bod yn ofalus wrth edrych ar y canfyddiadau. Fodd bynnag, mae'r nifer fach o ymatebion ynddo'i hun yn dangos yn glir yr anhawster parhaus wrth gyrraedd ac ymgysylltu â'r grŵp hwn o randdeiliaid a heriau o ran deall profiadau tenantiaid.

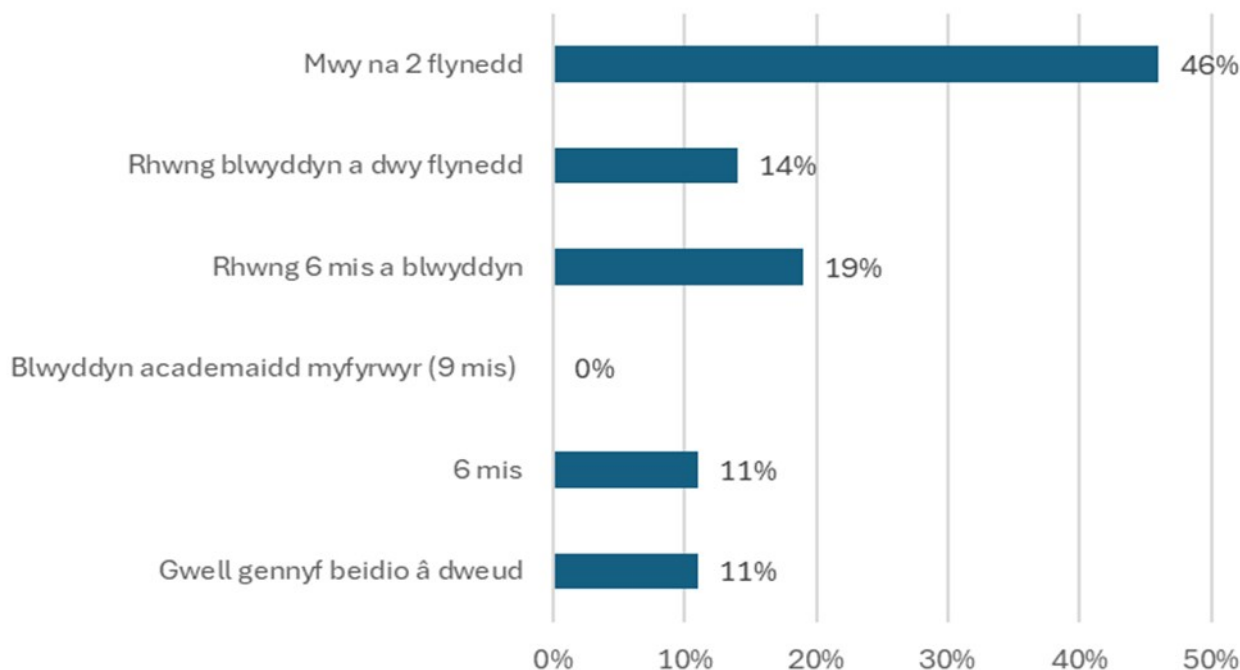
Proffil o'r Ymatebwyr (Tenantiaid)

- 3.24 Dywedodd mwyafrif yr ymatebwyr (51 y cant) eu bod yn byw ar aelwydydd 2-3 o bobl, a dywedodd ychydig dros draean o'r ymatebwyr (37 y cant) eu bod yn byw ar aelwydydd un person. Mae'n werth nodi, roedd dros chwarter (28 y cant) o aelwydydd yn cynnwys plant dibynnol. Roedd y gyfran fwyaf o aelwydydd (43 y cant) mewn tai teras, sy'n gyson yn fras â stoc tai ehangach Cymru, lle mae tai

teras yn fwyaf cyffredin.¹¹ Ni dderbyniwyd unrhyw ymatebion gan aelwydydd mewn llety a rennir, tai amlfeddiannaeth neu lety myfyrwyr ar osod ac felly dylid cofio'r effaith y gallai hyn fod wedi'i chreu o fewn y canlyniadau. Roedd cyfran sylweddol o'r ymatebwyr (46 y cant) wedi bod yn eu tenantiaeth bresennol ers dros 2 flynedd, gyda 73 y cant yn rhentwyr hirdymor yn y sector rhentu preifat (PRS) am dros 6 blynedd.

¹¹ [BRE Trust \(2017\) The Housing Stock of the United Kingdom](#). [Cyrchwyd 18 Medi 2024].

Ffigur 3.1 Hyd y denantiaeth bresennol



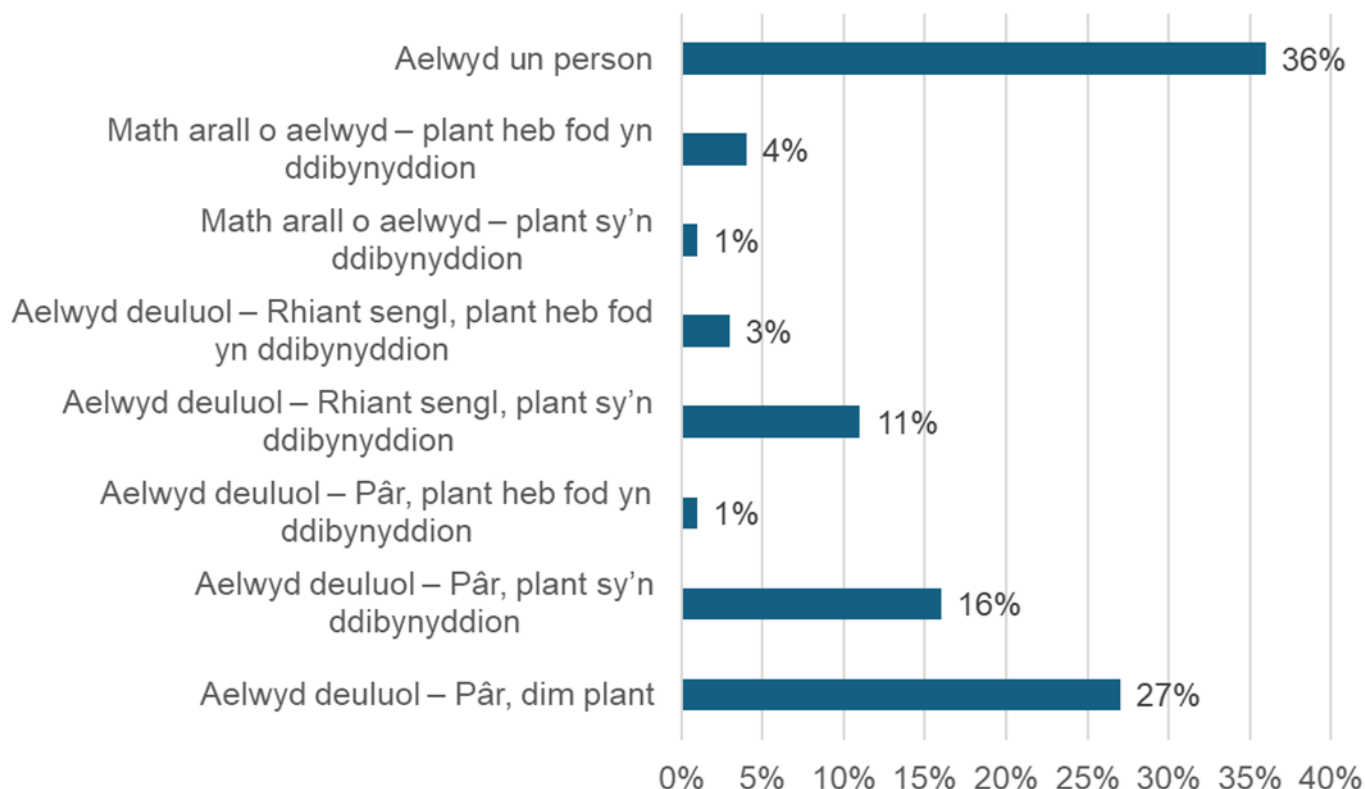
Maint y sampl: 74, Ffynhonnell: RHE

- 3.25 Amcangyfrifodd traean o'r ymatebwyr (33 y cant) fod eu hincwm cartref blynyddol cyfartalog o dan £20,000. Mae'r ffigur hwn yn sylweddol is na'r enillion blynyddol gros cyfartalog ar gyfer Cymru (£32,371) fel yr adroddwyd yn yr 'Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion (Llywodraeth Cymru, 2023)'.¹² Ar sail y trothwyon incwm ar gyfer tlodi incwm cymharol, sy'n diffinio aelwydydd incwm isel fel y rhai sy'n byw ar aelwyd y mae ei hincwm yn is na 60 y cant o'r incwm blynyddol canolrifol ar gyfer y flwyddyn honno, mae llawer o'r ymatebwyr hyn yn debygol o ddod o fewn y diffiniad o 'aelwydydd incwm isel.' Mae ystadegau manylach ar dlodi incwm cymharol yng Nghymru, a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru, yn dangos bod 16 y cant o holl unigolion Cymru yn byw mewn tlodi incwm cymharol yn 2022-2023 (Llywodraeth Cymru, 2023).¹³ Mae hyn yn amlygu'r gyfran fawr o ymatebwyr yn yr arolwg a allai wynebu pwysau ariannol (33 y cant), o gymharu â'r boblogaeth ehangach sy'n byw mewn tlodi incwm cymharol yng Nghymru (16 y cant).

¹² [Llywodraeth Cymru \(2023\) Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion 2023: Prif Ganfyddiadau](#). [Cyrchwyd 18 Medi 2024].

¹³ [Llywodraeth Cymru \(2023\) Tlodi incwm cymharol: Ebrill 2022 i Mawrth 2023](#). [Cyrchwyd 28 Ionawr 2025].

Ffigur 3.2 Tenantiaid yn ôl math o aelwyd

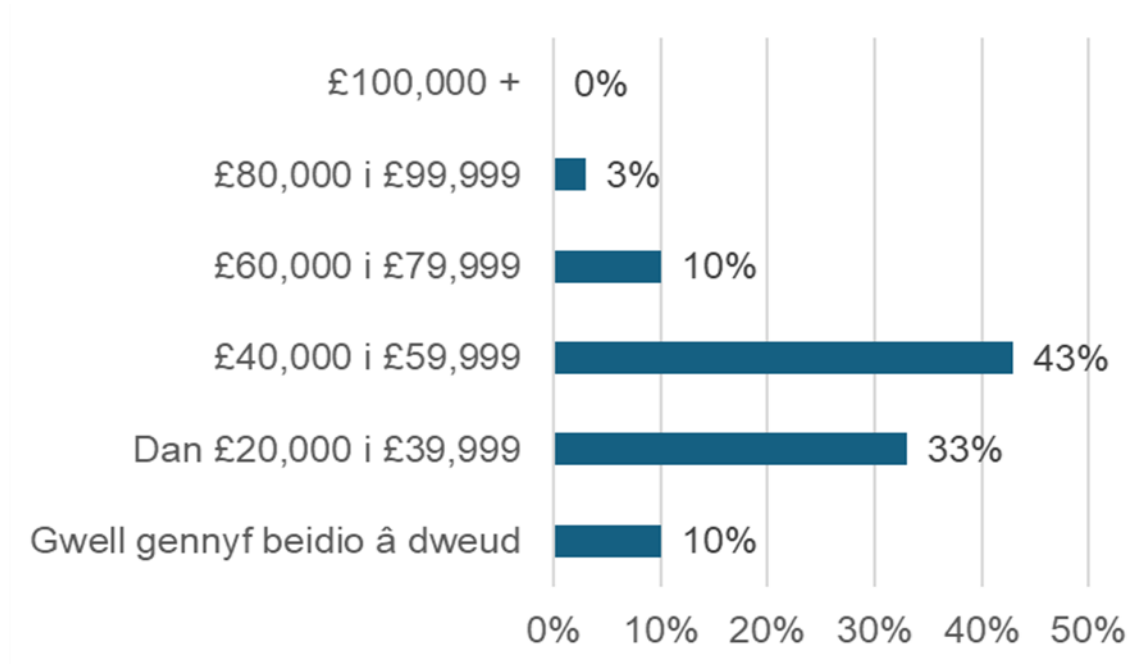


Maint y sampl: 74, Ffynhonnell: RHE

3.26 Roedd yr ymatebion i'r arolwg yn dangos dosbarthiad gweddol gyfartal ar draws ystodau oedran gwahanol, ac eithrio'r grŵp 18-24, a oedd â chynrychiolaeth o ddau y cant yn unig. Mae hyn yn awgrymu bod canlyniadau'r arolwg yn adlewyrchu demograffeg oedran eang o fewn y grŵp rhanddeiliaid. Fodd bynnag, nid oedd amrywiaeth ethnig yr ymatebwyr mor gynrychioliadol, gydag 89 y cant yn disgrifio eu hethnigrwydd fel 'Gwyn' a dim ond 2 y cant yn dod o gefndir ethnig lleiafrifol, sy'n is na phump y cant o'r boblogaeth lleiafrifoedd ethnig yng Nghymru, (Stats Cymru, 2023).¹⁴ Mae'r gwahaniaeth hwn yn cadarnhau ymhellach gyfyngiadau'r sampl.

¹⁴ [Stats Cymru \(2023\) Ethnigrwydd yn ôl ardal a grŵp ethnig](#). [Cyrchwyd 18 Medi 2024].

Ffigur 3.3 Incwm cartref blynyddol cyfartalog tenantiaid



Maint y sampl: 60, Ffynhonnell: RHE

Ymgysylltu a Chyfathrebu â Thenantiaid

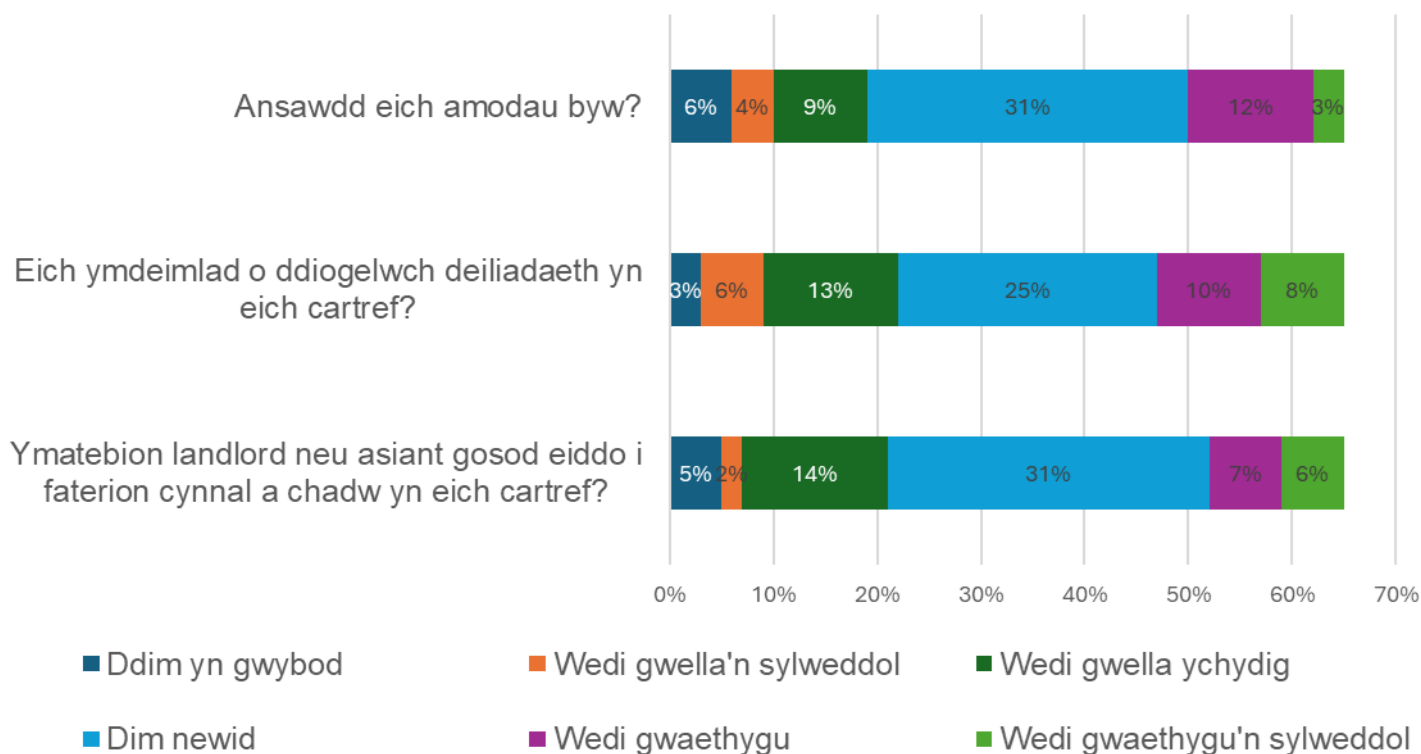
- 3.27 Dywedodd y mwyafrif (70 y cant) o ymatebwyr nad oedd ganddynt unrhyw reswm i gysylltu â RSW na defnyddio ei adnoddau. Pan ofynnwyd 'A ydych wedi cael achos i wneud adroddiad cwyn i RSW am landlord?', dywedodd 86 y cant nad oeddent wedi gwneud unrhyw adroddiad yn erbyn landlord neu asiant. Mae hyn yn cyd-fynd ag adborth grwpiau ffocws, sef y cysylltir â RSW fel arfer dim ond pan fydd materion yn codi, yn hytrach na chael ei ddefnyddio fel adnodd rhagweithiol. O'r 14 y cant a oedd wedi adrodd am faterion i RSW, roedd sylwadau'n amlygu diffyg adborth neu eglurder ar y broses gwyno a'r canlyniadau posibl, pryder a godwyd hefyd yn ystod y grŵp ffocws.
- 3.28 Dim ond 22 y cant o ymatebwyr oedd yn ymwybodol o ymdrechion cyfathrebu RSW a anelwyd at denantiaid. Ymhlith y rhai a oedd yn ymwybodol, roedd y mwyafrif o'r farn bod y cyfathrebiadau hyn yn niwtral neu'n aneffeithiol o ran cyrraedd ac addysgu tenantiaid. Awgrym cyffredin ar gyfer gwella oedd iaith gliriach a symlach (46 y cant). Gallai mwy o bresenoldeb ar sianeli cyfryngau cymdeithasol o bosibl wella lledu'r cyfathrebu, a diweddariadau e-bost neu gylchlythyrau amlach (29 y cant).
- 3.29 Cynigiwyd y syniad o gynnig rhestr bostio tanysgrifiad i denantiaid, er nad yw'n orfodol fel y rhai ar gofrestr RSW, fel ffordd o greu rhestr gyswilt ganolog a gwella

opsiynau cyfathrebu. Nodwyd hefyd y diffyg dulliau cyfathrebu nad ydynt yn rhai digidol, gan adlewyrchu adborth grwpiau ffocws a oedd yn argymhell sianeli cyfathrebu ehangach, gan gynnwys dulliau sain a gweledol a dulliau nad ydynt yn ddigidol.

Effaith RSW ar y Sector

- 3.30 O ran effaith ehangach RSW ar y sector rhentu preifat (PRS), dywedodd mwyafrif yr ymatebwyr (61 y cant) nad oedd unrhyw newid o ran rhyngweithio â'u landlord neu asiant. Yn ogystal, fel y dangosir yn ffigur 5.4 ni welodd bron hanner (48 y cant) unrhyw welliant yn ansawdd tai nac ymatebolrwydd landlordiaid/asiantau. Mae hyn yn awgrymu, er i RSW fod wedi dylanwadu ar rai agweddau ar y sector efallai, mae ei effaith ar wella proffesiynoldeb a throsi hynny i sicrhau gwell safonau tai a chysylltiadau â thenantiaid (o safbwynt tenantiaid) yn ymddangos yn gyfyngedig. Mae'r canfyddiad hwn yn gyson ag adborth gan gyfranogwyr grwpiau ffocws cynrychiolwyr tenantiaid.

Ffigur 3.4 Ers i RSW fod yn weithredol (h.y. ers 2016 neu yn y cyfnod yr ydych wedi bod yn denant yn y SRhP os yn ddiweddarach) a ydych yn teimlo bod unrhyw newid



wedi bod yn y canlynol

Maint y sampl: 65, Ffynhonnell: RHE

Arolwg ar-lein landlordiaid ac asiantau a grŵp ffocws grŵp cynrychioliadol Cyfathrebu

- 3.31 Gellid grwpio'r ymatebion a ddarparwyd gan gyfranogwyr yn ymwneud â chyfathrebu yn fras yn themâu iaith a naws, cyfathrebu amserol a dulliau cyfathrebu.
- 3.32 Codwyd yr angen i wella naws y cyfathrebu â landlordiaid ac asiantau gan y sefydliadau sy'n cynrychioli landlordiaid ac asiantau. Dywedodd y cyfranogwyr fod y llythyrau atgoffa adnewyddu, neu'r sgysiau ffôn wedi'u hystyried yn fygythiol neu'n ymosodol, sy'n atal landlordiaid ac asiantau rhag ymgysylltu'n rhagweithiol â'r gwasanaeth. Amlygodd un cyfranogwr y pryder hwn, gan nodi, 'Yn bendant mae angen llawer mwy o foronen yn y ffordd y mae'r cyfathrebu'n mynd ... Gall y naws y cyfathrebu fod yn eithaf bygythiol' (Grŵp Ffocws Landlordiaid ac Asiantau). Dywedodd un arall 'pethau fel llythyrau atgoffa ac efallai ei fod yn swnio fel pwynt bach, ond mae'n gwylltio rhanddeiliaid. Felly, er enghraifft, yr adborth rydym wedi'u cael ynglŷn â llythyrau atgoffa trwyddedu yw bod y tôn yn ymddangos ychydig yn ymosodol' (Grŵp Ffocws Landlordiaid ac Asiantau). Yn yr un modd, amlygwyd hefyd yr angen i ddefnyddio iaith gliriach a symlach mewn canllawiau a chyfathrebu.
- 3.33 Mater arall a godwyd yn aml yn yr adborth oedd yr angen am gyfathrebu mwy amserol, yn enwedig ynghylch newidiadau deddfwriaethol neu reoleiddiol cymhleth, megis gweithredu Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Nodwyd bod cyfathrebu munud olaf yn lleihau gallu landlordiaid ac asiantau i gydymffurfio, gan nad oedd ganddynt ddigon o amser i roi'r newidiadau gofynnol ar waith, eu hegluro i denantiaid, neu geisio arweiniad ychwanegol os oedd angen.
- 3.34 Tynnodd un cyfranogwr sylw at her amseroldeb, gan egluro mai ychydig iawn o amser yn aml oedd rhwng cyflwyno newidiadau deddfwriaethol a'r terfynau amser cydymffurfio gofynnol. Nodwyd, 'Mae angen llif cliriach rhwng Llywodraeth Cymru yn cynhyrchu deddfwriaeth a Rhentu Doeth Cymru yn cyfleu'r hyn y mae angen i landlordiaid ei wneud' (Grŵp Ffocws Landlordiaid ac Asiantau).
- 3.35 Mae'r adborth hwn yn amlygu, er mai rôl reoleiddiol yw prif rôl RSW, mae'n cael ei weld fwyfwy gan randdeiliaid fel canolbwynt cyfathrebu ac arweiniad canolog yn y sector rhentu preifat (PRS) yng Nghymru. Fodd bynnag, mae'r rôl ddeuol hon wedi arwain at rywfaint o ddryswch, gyda llawer o landlordiaid ac asiantau'n gweld RSW

fel prif yrrwr newidiadau deddfwriaethol a'r unig gorff sy'n gyfrifol am gynhyrchu a chyhoeddi canllawiau.

- 3.36 Mynegodd sefydliadau cynrychioliadol bryderon ynghylch y sianelau cyfathrebu sydd ar gael i landlordiaid sy'n ceisio cymorth neu arweiniad. Roedd canfyddiad o orddibyniaeth ar e-bost a'r ffurflen 'cysylltwch â ni' ar y we, a ystyriwyd yn rhy gyfyngol ar gyfer cwestiynau dilynol neu eglurhad. Er mwyn egluro, mae Rhentu Doeth Cymru yn cynnig ffurflen 'Cysylltwch â Ni' ar eu gwefan. Mae hyn yn galluogi defnyddwyr i ddewis o blith categorïau amrywiol i gyfeirio eu hymholiadau yn briodol, gan gynnwys, fel enghreifftiau, cwynion ac adborth, gorfodi, cyngor, taliadau, cymorth technegol, ymholiadau hyfforddi a rhoi gwybod am landlord/asiant/eiddo heb ei drwyddedu.
- 3.37 Mae'r llinell ffôn, a gaewyd yn gyfan gwbl am gyfnod ac sydd bellach wedi'i hadfer, yn cau am 4:30 p.m. heb argaeledd penwythnos. Dywedodd un cyfranogwr nad yw hyn yn darparu ar gyfer landlordiaid a allai fod angen cysylltu y tu allan i oriau gwaith arferol. Roedd yr argymhellion cyson yn cynnwys ymestyn oriau llinell ffôn a gweithredu technoleg megis gwe-sgwrs i ganiatáu ar gyfer sgysiau di-dor lle gellir mynd i'r afael â chwestiynau ac eglurhad pellach. Dywedwyd, 'Dim ond dau opsiwn sydd i gael gafael ar Rentu Doeth Cymru heddiw, sef Blwch Post neu rif ffôn sy'n cau am 4:30. Nid yw ar agor ar benwythnosau ... byddai gwe-sgwrs neu opsiynau tebyg yn gwneud gwahaniaeth mawr' (Grŵp Ffocws Landlordiaid ac Asiantau).
- 3.38 Yn olaf, roedd cyfranogwyr yn y grwpiau ffocws landlordiaid ac asiantau yn aml yn tynnu sylw at ddryswch ynghylch rolau penodol RSW a Llywodraeth Cymru, yn enwedig yng nghyd-destun newidiadau deddfwriaethol sylweddol, megis Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) a'r gwaharddiad ar ffioedd tenantiaid. Nododd y cyfranogwyr, er bod RSW yn gyfrifol am ledaenu gwybodaeth a chefnogi cydymffurfiaeth, mae llawer o landlordiaid ac asiantau yn cam-gymryd mai RSW sy'n gyfrifol am y newidiadau hynny. Dywedodd un cyfranogwr, 'Bydd llawer o bobl efallai yn meddwl bod Rhentu Doeth Cymru wedi dylanwadu'n uniongyrchol ar y newid yn y dulliau hyn. Ond y gwir amdani yw mai Llywodraeth Cymru a wnaeth y newidiadau hyn' (Grŵp Ffocws Landlordiaid ac Asiantau). Dywedodd un arall, 'Yn y bôn, mae Rhentu Doeth Cymru yn cyflawni gweledigaeth Llywodraeth Cymru... Roedd pobl yn parhau i gyfeirio at y Ddeddf Rhentu Cartrefi fel gwaith Rhentu Doeth Cymru' (Grŵp Ffocws Landlordiaid ac Asiantau). Mae'r camganfyddiad hwn

yn amlygu'r angen am gyfathrebu cliriach ynghylch cylch gwaith RSW a'i berthynas â pholisi Llywodraeth Cymru.

Cefnogaeth a Hyfforddiant

- 3.39 Mae ail faes y canfyddiadau yn ymwneud â'r cymorth a'r adnoddau sydd ar gael. Er bod consensws cyffredinol bod yr hyfforddiant gorfodol i landlordiaid ac asiantau a ddarparwyd gan RSW yn dda, gofynnwyd am fathau ychwanegol o gymorth ac adnoddau, yn enwedig yng nghyd-destun deddfwriaeth newydd, gymhleth neu newidiadau rheoleiddiol.
- 3.40 Roedd y cyfranogwyr yn aml yn trafod yr angen am fwy o gydweithio â sefydliadau cymorth ac ymgysylltu mwy wedi'i dargedu mewn fforymau a digwyddiadau lleol. Pwysleisiwyd y dylai cyflwyniadau a gyflwynir mewn fforymau a digwyddiadau lleol o'r fath ganolbwyntio ar bwyntiau cydymffurfio hanfodol, gan ddefnyddio iaith glir, syml heb drafod yn rhy fanwl y manylion deddfwriaethol neu reoleiddiol.
- 3.41 Tanlinellwyd pwysigrwydd fforymau lleol gan un sefydliad sy'n cynrychioli landlordiaid, a dynnodd sylw at y ffaith bod 'data yr ydym wedi'i ganfod o geisiadau Rhyddid Gwybodaeth yn dangos bod awdurdodau lleol Cymru yn ymgysylltu'n llawer gwell nag awdurdodau Lloegr a'r Alban mewn fforymau landlordiaid, ond yn sicr y gallai Rhentu Doeth Cymru ymgysylltu'n well yn hynny o beth' (Grŵp Ffocws Landlordiaid ac Asiantau). Roedd enghreifftiau o ddigwyddiadau llwyddiannus yn cynnwys digwyddiad i aelodau yng Ngorllewin Cymru, lle disgrifiodd y cyfranogwyr RSW fel pwynt allweddol ar gyfer cysylltiadau landlordiaid a thenantiaid. Nododd cyfranogwr arall fod RWS yn hyrwyddo cynhadledd Gymraeg wedi rhoi hwb i bresenoldeb, 'Gofynnion ni iddyn nhw [RSW] hyrwyddo ein cynhadledd Gymraeg, a gwnaethant hynny, a rhoddodd hynny hwb i'n ffigurau ar y diwrnod. Ond rwy'n meddwl y gallent fod ychydig yn fwy rhagweithiol ... gallent gyfeirio landlordiaid ac asiantau at wybodaeth leol berthnasol, megis grantiau neu fforymau awdurdodau lleol' (Grŵp Ffocws Landlordiaid ac Asiantau).
- 3.42 Yn ogystal, teimlwyd bod angen datblygu'r cyrsiau Datblygiad Proffesiynol Parhaus (DPP) ymhellach hefyd, gydag opsiynau ehangach. Yn ogystal, trafodwyd bod llawer o landlordiaid ac asiantau yn aelodau o sefydliadau lle mae'n orfodol dilyn DPP blynyddol fel rhan o aelodaeth barhaus, fodd bynnag, nid yw RSW yn cydnabod y cyrsiau cyfatebol hyn ar hyn o bryd, er bod llawer ohonynt ar yr un pynciau. Mae hyn yn rhoi cost a baich ychwanegol ar landlordiaid ac asiantau.

Amlygodd un cyfranogwr y mater, 'Mae'n rhaid i lawer o'n hasiantau yng Nghymru, fel rhan o gymwysterau RICS, ymgymryd â 40 awr o ddatblygiad proffesiynol parhaus y flwyddyn, sy'n cael ei gydnabod gan gyrff proffesiynol lluosog ac eithrio Rhentu Doeth Cymru. Mae'n aml yn wir mai'r un person sy'n addysgu DPP RICS ac yn addysgu DPP Rhentu Doeth Cymru, ac eto mae'n rhaid iddynt ei wneud ddwywaith. Mae hyn yn creu goblygiadau ariannol i'r unigolyn, yn ogystal â baich amser a gweinyddol' (Grŵp Ffocws Landlordiaid ac Asiantau).

Llywodraethu RSW

- 3.43 Mewn perthynas â llywodraethu ac atebolrwydd RSW, dywedodd y cyfranogwyr nad yw bob amser yn glir iddynt i bwy y mae RSW yn atebol. Nododd y cyfranogwyr fod y mater hwn yn effeithio ar eu lefel o hyder ym mecanweithiau atebolrwydd a throsolwg RSW. Amlygwyd y byddai dogfen strategol ar gyfer RSW sydd ar gael yn rhwydd i'r cyhoedd sy'n nodi'n glir brif nodau, targedau ac amcanion RSW, eu mecanweithiau monitro a'u hawdurdodau, ei lywodraethu, craffu, ac atebolrwydd, yn cynyddu tryloywder. Byddai'r dull hwn yn rhoi mwy o hyder i landlordiaid ac asiantau yn strwythurau llywodraethu ac atebolrwydd RSW. Mewn cysylltiad â hyn teimlwyd bod angen i werthusiadau o RSW fod yn amlach.
- 3.44 Dywedodd un cyfranogwr, 'Mae'n cael ei reoli gan Gyngor Dinas Caerdydd ar ran Cymru gyfan, ond nid yw'n glir i ni pwy sy'n craffu'n rheolaidd ar reolaeth ddyddiol a chyfeiriad strategol Rhentu Doeth Cymru. Byddai'n siomedig pe bai'n rhaid aros chwe blynedd arall am werthusiad arall. Gallai dogfen strategol ddangos atebolrwydd a thryloywder yn eu gallu i gyflawni eu nodau' (Grŵp Ffocws Landlordiaid ac Asiantau). Nododd y cyfranogwyr hefyd pa mor anaml y cynhelir gwerthusiadau ffurfiol o RSW, gyda galwadau am adolygiadau mwy rheolaidd i gydfynd ag anghenion esblygol y sector rhentu preifat (PRS).
- 3.45 Yn ogystal, amlygwyd absenoldeb corff llywodraethu ffurfiol, megis bwrdd cyfarwyddwyr neu ymddiriedolwyr, fel bwlch. Eglurodd cyfranogwr arall, 'Ar wahân i adolygiadau achlysurol o bwyllgorau'r Senedd, nid oes strwythur llywodraethu ffurfiol ar waith. Byddai cael corff atebol, fel bwrdd cyfarwyddwyr neu ymddiriedolwyr, yn dal RSW i safonau uwch ac yn rhoi eglurder i randdeiliaid' (Grŵp Ffocws Landlordiaid ac Asiantau).

Hyder ymhlith landlordiaid/asiantau yn y Sector Rhentu Preifat (PRS)

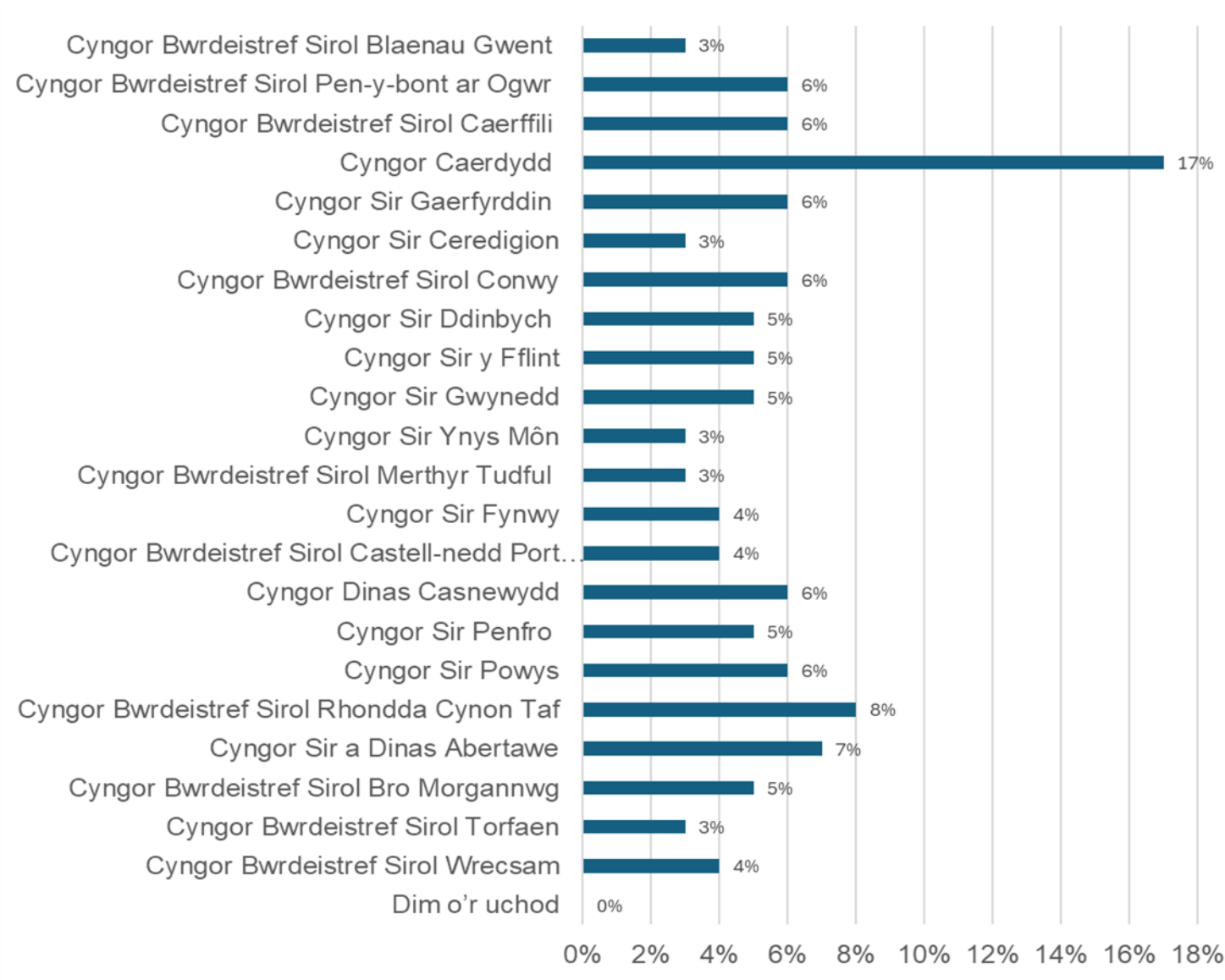
- 3.46 Daeth dau bwynt arall i'r amlwg o'r trafodaethau. Yn gyntaf, er nad yw wedi'i briodoli'n gyfan gwbl i RSW, mae lefel isel barhaus o hyder ymhlith landlordiaid ac asiantau yn y sector rhentu preifat yng Nghymru. Roedd y diffyg hyder hwn yn arwain at sylwadau rheolaidd gan aelodau'r sefydliadau. Roedd y teimlad yn bennaf oherwydd heriau ehangach, gan gynnwys gofynion rheoleiddio cynyddol, cyfraddau llog cynyddol, newidiadau treth, gwerth eiddo, a phryderon am reolaethau rhent posibl yn y dyfodol. Mae'r ffactorau hyn wedi gwneud i'r farchnad rhentu hirdymor ymddangos yn llai hyfyw neu ddeniadol yn ariannol.
- 3.47 Crynhodd un cyfranogwr yr heriau hyn, gan nodi, 'Y prif bryder ar hyn o bryd yw a yw landlordiaid yn teimlo y gallant barhau ai peidio. Mae'n gyfuniad o ffactorau, baich rheoleiddio Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru), pryderon ynghylch safonau effeithlonrwydd ynni gofynnol, a'r costau cysylltiedig' (Grŵp Ffocws Landlordiaid ac Asiantau).
- 3.48 Mewn cyferbyniad, tynnodd cyfranogwyr eraill sylw at yrwyr ychwanegol a oedd yn cyfrannu at yr ansicrwydd yn y sector rhentu preifat. Tra'n cydnabod bod rheoliadau sy'n benodol i Gymru fel Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) a gofynion RSW yn chwarae rhan, roedden nhw'n dadlau bod pwysau cyllidol, fel diwygiadau treth a chyfraddau llog cynyddol, yn cael mwy o effaith. Fel yr eglurodd un cyfranogwr, 'Goblygiadau treth o dan Adran 24, cyfraddau llog cynyddol, a gwerthoedd eiddo uwch nag erioed yw'r prif resymau y mae landlordiaid yn penderfynu gwerthu neu osgoi prynu eiddo ychwanegol. I lawer, mae'r ffactorau hyn yn gorbwyso heriau rheoleiddio, er bod y Bil Rhentu Cartrefi yng Nghymru yn ychwanegu at y pwysau' (Grŵp Ffocws Landlordiaid ac Asiantau).
- 3.49 Her arall a amlygwyd oedd y gwahaniaethau yn arferion rheoleiddio rhwng Cymru a Lloegr, sy'n creu anawsterau i landlordiaid ac asiantau sy'n gweithredu ar draws y ddwy wlad. Mae'r mater hwn nid yn unig yn gyffredin mewn rhanbarthau ffiniol ond mae hefyd yn effeithio ar ddiwydiannau perthnasol yn Lloegr, megis cyfreithwyr trawsgludo, lle mae'n anodd sicrhau cysondeb fframweithiau rheoleiddio.

Arolwg ar-lein i landlordiaid ac asiantau

- 3.50 Derbyniodd yr arolwg ar-lein landlordiaid ac asiantiaid 2,640 o ymatebion. Roedd 91 y cant o'r ymatebwyr a gwblhaodd yr arolwg yn landlordiaid (n=2,480), tra bod chwech y cant yn asiantau (n=167), a'r gweddill naill ai'n gweithredu ar ran

sefydliad/endid masnachol (n=9) neu arall (n=9). Mae'r dosbarthiad hwn yn cyd-fynd yn agos â chyfran y trwyddedau landlordiaid, 91 y cant, fel yr adlewyrchwyd yn adroddiad 'Data Craidd' RSW Chwefror 2024.¹⁵ Roedd yr ymatebion yn gyffredinol wedi'u dosbarthu'n dda ar draws rhanbarthau awdurdodau lleol Cymru, gyda Chaerdydd yn dangos cyfran uwch (17 y cant).

Ffigur 3.5 Yr awdurdod lleol y mae'r llety rhent preifat y mae'n berchen arno neu'n ei reoli wedi'i leoli ynddo

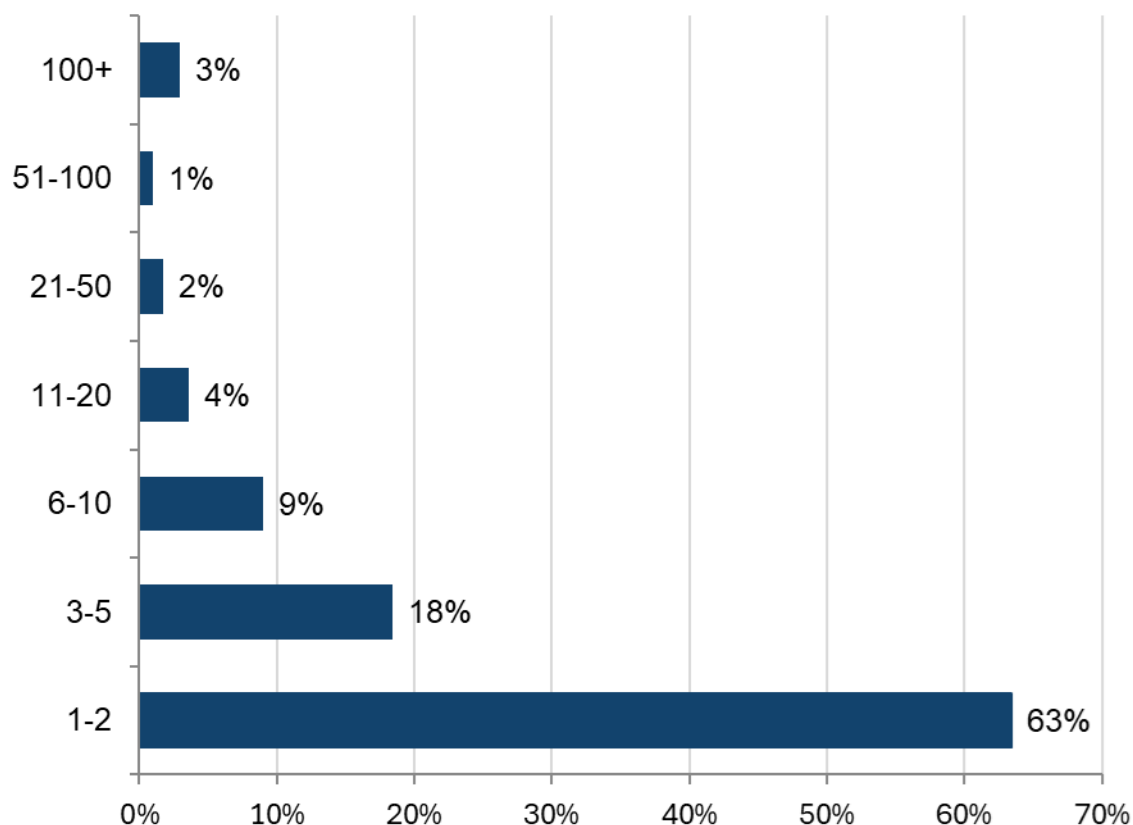


Maint y sampl: 2640, Ffynhonnell: RHE

¹⁵ Rhentu Doeth Cymru (2024) Data Craidd, (Chwefror 2024) Caerdydd: Rhentu Doeth Cymru.

- 3.51 Dim ond 1 neu 2 eiddo a rentwyd oedd gan bron i ddau draean (63 y cant) o'r ymatebwyr. Roedd ychydig dros chwarter (27 y cant) yn cael eu hystyried yn ddeiliaid portffolio bach (3 – 10 eiddo). Hefyd, roedd gan 9 y cant bortffolios mwy (dros 10 eiddo) a thri y cant â phortffolios dros 100 o eiddo.
- 3.52 Roedd dros dri chwarter (77 y cant) o'r ymatebwyr wedi bod yn gweithredu yn y sector ers 6 blynedd neu fwy. Nid oedd mwyafrif yr ymatebwyr (80 y cant) yn aelodau o unrhyw gorff cynrychioliadol neu gynllun achredu arall. Roedd dwy ran o dair o'r ymatebwyr (66 y cant) dros 55 oed, Dim ond un o bob deg landlord oedd o dan 45 oed (10%), a nododd y mwyafrif (86 y cant) eu bod o gefndir gwyn.

Ffigur 3.6 Nifer yr eiddo/unedau sy'n eiddo neu'n cael eu rheoli



Maint y sampl: 2640, Ffynhonnell: RHE

- 3.53 O ran proffil ac arferion y rhai a ymatebodd i'r arolwg ar-lein ar gyfer landlordiaid ac asiantau, mae'r mwyafrif, 79 y cant, wedi'u cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru, tra bod 58 y cant yn dal trwyddedau RSW, ac mae 16 y cant o'r ymatebwyr yn asiantau sydd wedi'u trwyddedu o dan y cynllun. Dywedodd tri y cant o'r ymatebwyr nad ydynt wedi'u cofrestru na'u trwyddedu. Mae canfyddiadau'r arolwg yn awgrymu bod mwyafrif yr ymatebwyr yn cydymffurfio â gofynion cofrestru a thrwyddedu RSW. Fodd bynnag, mae'r data hwn yn cynrychioli'r rhai a gymerodd ran yn wirfoddol yn yr arolwg yn unig ac efallai nad ydynt yn adlewyrchu lefelau cydymffurfio llawn y sector rhentu preifat ledled Cymru. Mae data gorfodi (gweler 4.20) yn nodi bod diffyg cydymffurfio yn parhau i fod yn broblem sylweddol, yn enwedig ymhlith landlordiaid nad ydynt wedi cofrestru neu wedi cael trwydded.
- 3.54 Nid oes gan gyfran sylweddol o landlordiaid (80 y cant) aelodaeth o unrhyw gymdeithas landlordiaid gwirfoddol neu gynllun aelodaeth. O'r 20 y cant sy'n dal aelodaeth, y Gymdeithas Genedlaethol Landlordiaid Preswyl (NRLA) oedd y

gymdeithas landlordiaid neu'r cynllun aelodaeth fwyaf cyffredin (70 y cant), ac yna ARLA Propertymark (deg y cant).

- 3.55 Mae'r prif fath o denantiaid yn cynnwys aelwydydd sengl neu deuluoedd (64 y cant), ac yna gweithwyr proffesiynol (31 y cant), gyda chynrychiolaeth fach iawn gan fyfyrwyr neu grwpiau eraill, (tri y cant), yn y drefn honno. Mae mwyafrif yr ymatebwyr (83 y cant) yn rheoli tai un teulu, tra bod llai yn rheoli fflatiau (30 y cant) neu dai a rennir (pump y cant). Pan ofynnwyd iddynt am y math o eiddo yr oeddent yn berchen arnynt neu'n eu rheoli (aml-ddewis), dywedodd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (83 y cant) eu bod yn rheoli tai un teulu, ac yna fflatiau (30 y cant). Dim ond 9 y cant oedd yn rheoli HMO neu lety ar osod gan fyfyrwyr, tra bod tri y cant yn darparu gosodiadau tymor byr.

Ymwybyddiaeth RSW Ymhlith Landlordiaid ac Asiantau

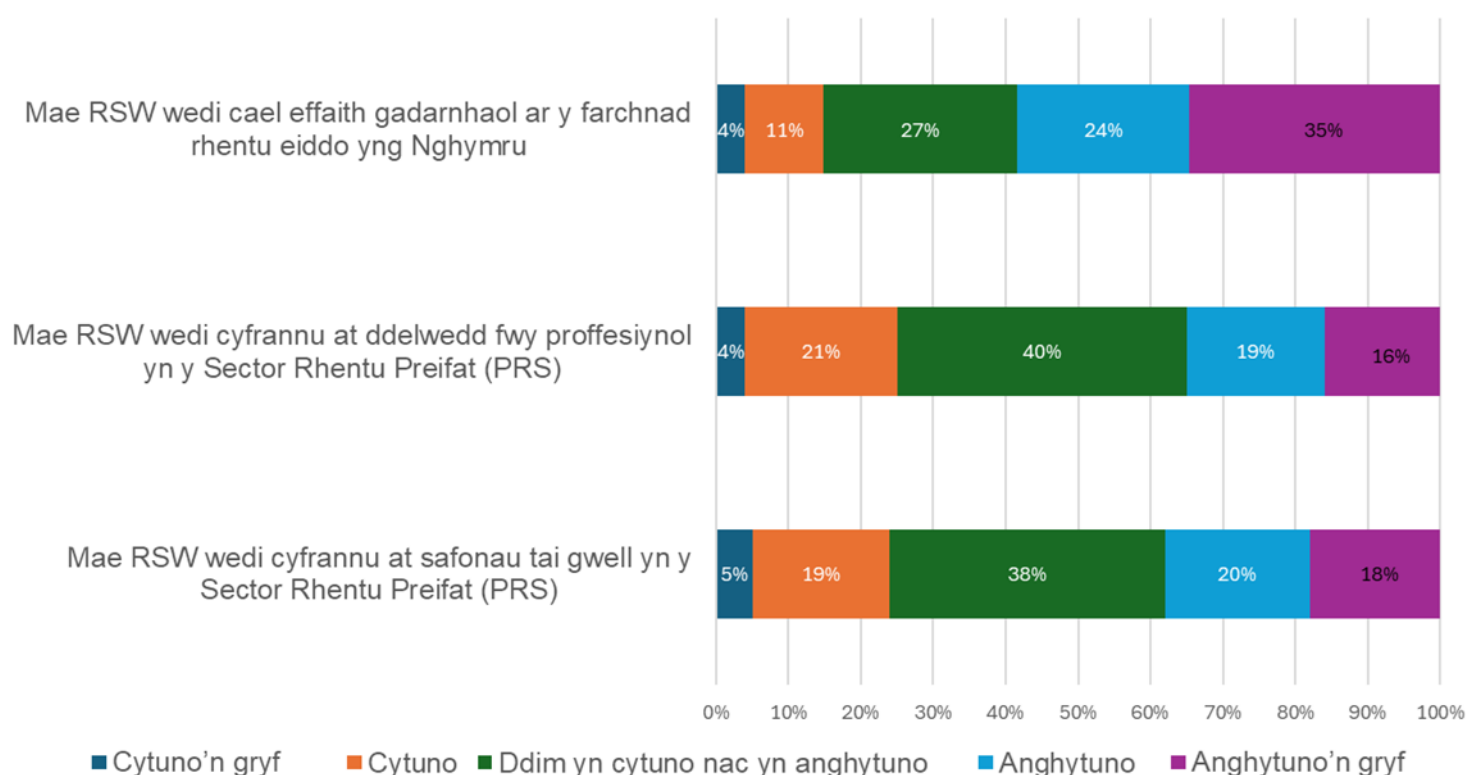
- 3.56 Mae canlyniadau'r arolwg yn awgrymu bod lefelau ymwybyddiaeth landlordiaid ac asiantau o'u hawliau a'u cyfrifoldebau o dan reoliadau RSW yn gymharol uchel. Dywedodd y mwyafrif helaeth (86 y cant) o'r ymatebwyr eu bod yn teimlo'n wybodus, gyda 12 y cant yn nodi eu bod yn teimlo'n 'wybodus iawn' a 36 y cant yn 'wybodus iawn' a 38 y cant yn 'gymedrol wybodus.' Dim ond cyfran fach (pedwar y cant) a ddywedodd eu bod yn teimlo 'ddim yn wybodus o gwbl', sy'n awgrymu bod ymwybyddiaeth o ofynion RSW yn gyffredinol gryf ymhlith landlordiaid. Fodd bynnag, fel yr eglurwyd yn flaenorol, nododd tri y cant o ymatebwyr nad oeddent wedi'u cofrestru na'u trwyddedu, sy'n golygu bod cyfran fach yn parhau i fod naill ai'n anymwybodol o RSW a'r gofynion neu'n dewis peidio â chydymffurfio.
- 3.57 Pan ofynnwyd am y gwahaniaeth rhwng rolau RSW ac awdurdodau lleol, roedd yr ymatebion yn cyflwyno darlun cymysg. Er bod 26 y cant o landlordiaid/asiantau wedi nodi naill ai dealltwriaeth isel (19 y cant) neu ddim dealltwriaeth (7 y cant) o'r rolau ym maes trwyddedu a chofrestru, ymatebodd y mwyafrif (54 y cant) yn niwtral, gan ddewis 'ddim yn cytuno nac yn anghytuno' i gwestiynau am eu dealltwriaeth. Mae hyn yn awgrymu ansicrwydd neu ddiffyg eglurder i lawer o landlordiaid ac asiantau ynghylch rolau penodol RSW ac awdurdodau lleol.

Effaiganyfddedig RSW ar y Sector Rhentu Preifat

- 3.58 Pan ofynnwyd i landlordiaid am effaith RSW ar y sector rhentu preifat, yn gyffredinol roedd yr ymatebion yn cyfeirio at effaith ganfyddedig negyddol. Dim ond 24 y cant o'r ymatebwyr oedd naill ai'n cytuno (19 y cant) neu'n cytuno'n gryf (pump y cant)

bod RSW wedi gwella safonau tai yn y sector rhentu preifat. Yn yr un modd, dim ond 25 y cant a deimlai ei fod yn cyfrannu at sector rhentu preifat mwy proffesiynol (21 y cant yn cytuno, pedwar y cant yn cytuno'n gryf), tra bod lleiafrif yr ymatebwyr (15 y cant) yn credu ei fod yn cael effaith gadarnhaol ar y sector rhentu preifat yng Nghymru (11 y cant yn cytuno, pedwar y cant yn cytuno'n gryf).

Ffigur 3.7 Canfyddiad o effaith RSW ar y Sector Rhentu Preifat: Cyfradd lefel y cytundeb â'r datganiadau canlynol



Maint y sampl: 2376, Ffynhonnell: RHE

Effaith RSW ar y Mathau o Eiddo a Gynigir

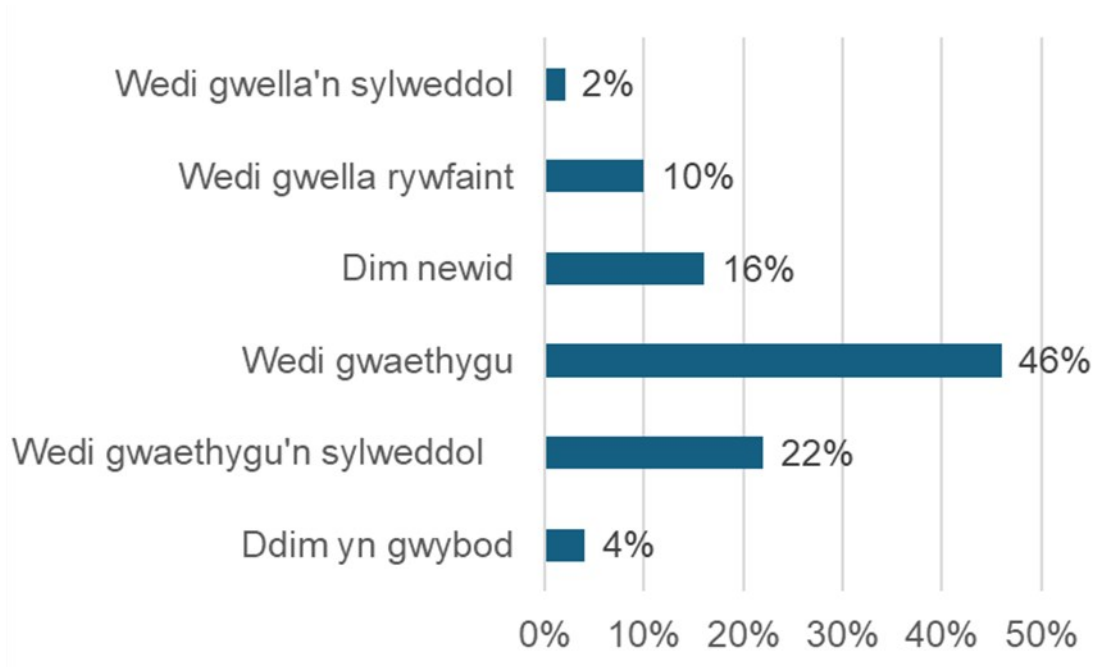
- 3.59 Pan ofynnwyd i ymatebwyr a oedd gofynion RSW wedi effeithio ar y mathau o eiddo y maent yn eu cynnig, nododd y mwyafrif, 80 y cant (n=2,120) nad oedd y gofynion wedi dylanwadu ar y mathau o eiddo a ddarparwyd ganddynt. Dywedodd 20 y cant (n=520) fod gofynion RSW wedi effeithio ar y mathau o eiddo y maent yn eu cynnig.
- 3.60 Ymhlith y rhai a nododd effaith, darparodd 400 o ymatebwyr wybodaeth ychwanegol i ategu'r cwestiwn a oedd gofynion RSW wedi effeithio ar y math o eiddo yr oeddent yn ei gynnig. Y newid a adroddwyd amlaf ymhlith yr ymatebwyr hyn oedd gwerthu

eiddo, gyda 120 o ymatebwyr yn nodi bod gofynion RSW wedi eu harwain i werthu eiddo. Dywedodd cyfran lai ond nodedig (32 o ymatebwyr) eu bod wedi rhoi'r gorau i brynu neu fuddsoddi yn y sector rhentu preifat. Yn ogystal, datgelodd 31 o ymatebwyr eu bod wedi gadael y sector yn gyfan gwbl, nododd 23 nad oeddent bellach yn cynnig Tai Amlfeddiannaeth neu osodiadau i fyfyrwyr. Roedd newidiadau eraill a adroddwyd yn cynnwys lleihau maint eu portffolio (19 o ymatebwyr), darparu eiddo o ansawdd gwell (14 o ymatebwyr), neu osgoi tenantiaid ar incwm isel neu fudd-daliadau (9 ymatebydd). Soniodd nifer fach o ymatebwyr am symud i lety gwyliau neu osodiadau tymor byr (chwe ymatebydd) neu fod yn fwy gofalus wrth brynu eiddo ychwanegol (chwe ymatebydd). Nododd cyfran fach (dau ymatebydd) am symud eu gweithgareddau rhentu mwy tuag at Loegr.

Effaith RSW ar Ryngweithiadau rhwng Landlordiaid a Thenantiaid

- 3.61 Pan ofynnwyd i ymatebwyr a oedd gofynion RSW wedi effeithio ar eu rhyngweithio â thenantiaid, nid oedd y mwyafrif (62 y cant) yn ystyried unrhyw newid yn y rhyngweithio rhwng tenantiaid a landlordiaid. Fodd bynnag, pan ofynnwyd iddynt sut y byddai'r ymatebwyr yn nodweddu'r effaith ar rhyngweithio â thenantiaid, roedd y mwyafrif o'r landlordiaid a'r asiantau eiddo a ymatebodd o'r farn bod y rhyngweithio rhwng tenantiaid a landlordiaid wedi gwaethygu (46 y cant), neu wedi gwaethygu'n sylweddol (22 y cant), o ganlyniad i ofynion RSW.
- 3.62 Y sylwadau mwyaf cyffredin oddi wrth y landlordiaid oedd bod gofynion RSW wedi gwneud perthynas rhwng landlordiaid a thenantiaid yn fwy ffurfiol a phell, gyda llawer yn dewis defnyddio asiantau. Cyfeiriwyd yn aml at fwy o fiwrocratiaeth a baich gweinyddol, ochr yn ochr â phryderon bod cydbwysedd pŵer wedi symud tuag at denantiaid, gan greu risgiau cyfreithiol a heriau o ran rheoli tenantiaethau. Nododd rhai landlordiaid fod tenantiaid, yn enwedig grwpiau agored i niwed, yn gweld y contractau a'r gwaith papur newydd yn ddryslyd. Nodwyd hefyd pwysau ariannol, yn enwedig costau cydymffurfio sy'n arwain at godiadau rhent.
- 3.63 O ran effaith ariannol, mewn cwestiwn ar wahân, pan ofynnwyd a yw gofynion RSW wedi effeithio'n ariannol ar ymatebwyr, dywedodd 72 y cant eu bod wedi profi costau uwch. Ymhlith y rhai yr effeithiwyd arnynt nododd 98 y cant gynydd cymedrol (50 y cant) neu gynydd sylweddol (48 y cant) mewn costau.

Ffigur 3.8 Rhyngweithio â thenantiaid: Sut fydddech chi'n disgrifio'r effaith ar rhyngweithio â thenantiaid?



Maint y sampl: 950, Ffynhonnell: RHE

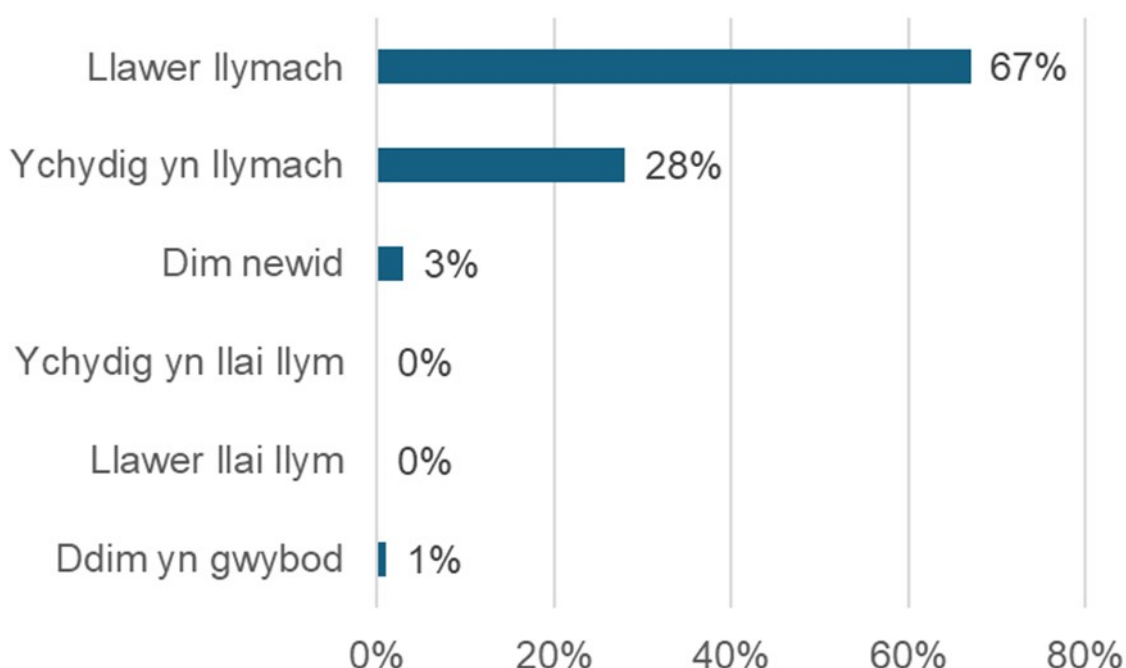
Effaith RSW ar y Mathau o Gontractau a Gynigir

- 3.64 Pan ofynnwyd a oedd gofynion RSW wedi effeithio ar y math o gontractau a gynigiwyd gan ymatebwyr, dywedodd y mwyafrif (61 y cant) nad oedd y gofynion wedi newid y mathau o gontractau yr oeddent yn eu cynnig, dywedodd 39 y cant eu bod wedi newid y math o gontractau.
- 3.65 O'r rhai a ddywedodd eu bod wedi newid y math o gontract a gynigir (39 y cant), nododd 64 y cant Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 fel y prif reswm yn eu sylwadau. Mae hyn yn amlygu ymhellach y gqamdybiaeth ynghylch rolau a chyfrifoldebau RSW mewn perthynas â Deddf 2016. Codwyd pryderon tebyg yn ystod y grŵp ffocws landlordiaid ac asiantau, lle'r oedd dryswch ynghylch gyfrifoldebau RSW a Llywodraeth Cymru. Fel y nodwyd yn yr adran gyfathrebu yng nghanfyddiadau'r grŵp ffocws, mae rhanddeiliaid yn aml yn camgymryd bod RSW yn gyfrifol am gyflwyno newidiadau polisi, er taw ei brif rôl oedd cynorthwyo i gyfathrebu'r newidiadau hyn, yn hytrach na'u datblygu neu eu gweithredu.

Arferion Rheoli Eiddo

- 3.66 Roedd ymatebion yn dangos safbwyntiau amrywiol ar yr effaith y mae RSW wedi'i chael ar sgrinio tenantiaid ac arferion rheoli eiddo. Pan ofynnwyd, os yw gofynion RSW wedi newid ymagweddau landlordiaid ac asiantau at sgrinio tenantiaid' atebodd 46 y cant 'Ydw' a 54 y cant, 'Nac ydw.' O'r rhai a ymatebodd i gwestiwn dilynol (n=1185) yn gofyn sut mae'r dull wedi newid,' nododd cyfanswm o 95 y cant (n=1127) naill ai braidd yn llymach (28 y cant) neu'n llymach o lawer (67 y cant) o ran ymagweddau at sgrinio tenantiaid.

Ffigur 3.9 Newid yn y dull o sgrinio tenantiaid: Sut fydddech chi'n disgrifio'r newid yn eich dull o sgrinio tenantiaid?



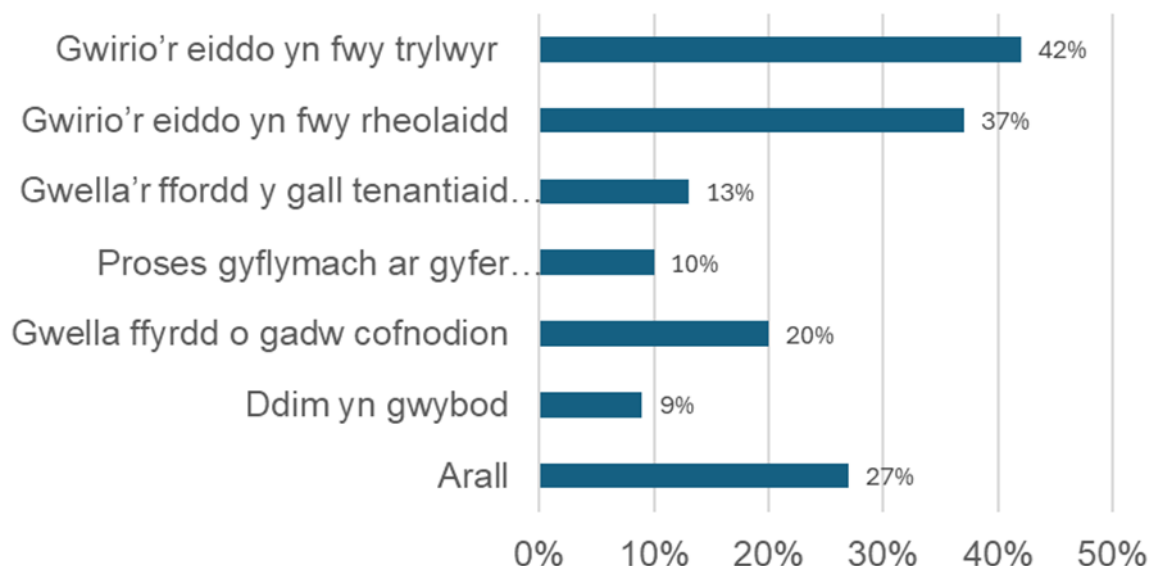
Maint y sampl: 1185, Ffynhonnell: RHE

- 3.67 Ychwanegodd rhai ymatebwyr (n=249) fanylion pellach ar sut mae eu hymagwedd at sgrinio tenantiaid wedi newid. Tynnodd y mwyafrif (n=120) sylw at y defnydd cynyddol o wiriadau ariannol, asesiadau fforddiadwyedd, a gofynion gwarantwyr i liniaru risgiau a achosir gan gyfnodau troi allan estynedig a mesurau amddiffyn tenantiaid. Mynegodd landlordiaid (n=95) amharodrwydd i rentu i denantiaid risg uwch, megis y rhai â chredyd gwael neu ar fudd-daliadau, gan nodi pwysau ariannol, costau cynyddol, a gallu cyfyngedig i reoli tenantiaid 'problem' fel pryderon allweddol. Nododd nifer fach (n=20) o landlordiaid eu bod yn gadael y farchnad yn gyfan gwbl, tra bod rhai (n=50) yn nodi bod arferion sgrinio llymach yn lleihau cyfleoedd rhentu i denantiaid agored i niwed. Soniodd lleiafrif (n=15) am ddefnyddio

asiantaethau proffesiynol i reoli cydymffurfiaeth a lliniaru risgiau, gan adlewyrchu'r duedd i symud tuag at reoli tenantiaid proffesiynol mewn ymateb i newidiadau rheoleiddio.

- 3.68 Pan ofynnwyd a yw gofynion RSW wedi newid dulliau landlordiaid ac asiantau o reoli eiddo adroddwyd ar ystod eang o newidiadau. Dywedodd y mwyafrif (56 y cant) eu bod wedi gwneud newidiadau, a dywedodd 44 y cant nad oeddent wedi gwneud newidiadau.
- 3.69 Mewn cwestiwn dilynol, 'Sut fydddech chi'n disgrifio'r newid yn eich dull o reoli eiddo?' (n=1413), dywedodd 42 y cant (n=589) eu bod wedi cynnal gwiriadau eiddo mwy trylwyr, nododd 37 y cant (n=527) eu bod wedi cynnal gwiriadau eiddo mwy rheolaidd, a nododd 20 y cant (n=285) well prosesau cadw cofnodion. Amlygodd cyfran lai newidiadau wedi'u hanelu at ryngweithio gyda thenantiaid, gyda 13 y cant (n=183) yn gwella prosesau i denantiaid roi gwybod am waith atgyweirio neu gynnal a chadw a 10 y cant (n=144) yn nodi trefniadau atgyweirio a chynnal a chadw cyflymach. Nododd naw y cant (n=131) ansicrwydd ('Ddim yn gwybod'), tra bod 27 y cant (n=379) wedi dewis 'Arall.' Roedd yr ymatebwyr yn gallu dewis opsiynau lluosog, felly nid yw canrannau yn gwneud cyfanswm o 100%.

Ffigur 3.10 Newidiadau yn y dull o reoli eiddo: Sut fydddech chi'n disgrifio'r newid yn eich dull o reoli eiddo (dewiswch bob un sy'n berthnasol)?

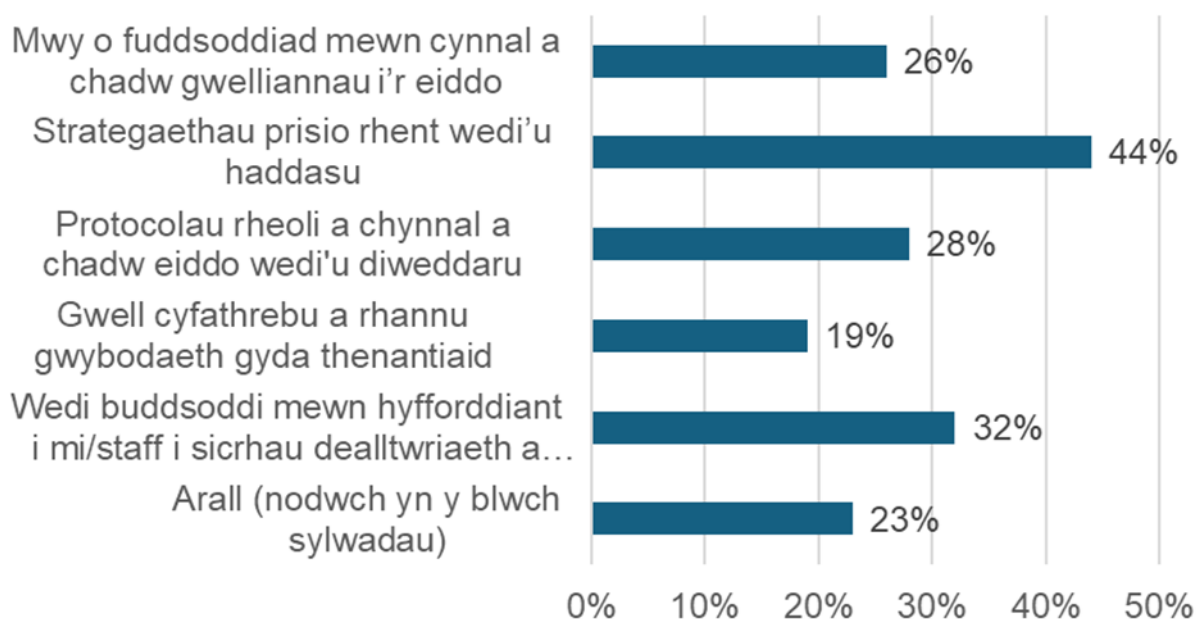


Maint y sampl: 1413, Ffynhonnell: RHE

Addasiadau i Arferion Busnes

- 3.70 Pan ofynnwyd a oedd landlordiaid ac asiantau wedi addasu eu harferion busnes mewn ymateb i reoleiddio RSW. Atebodd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr 'Ydw' (64 y cant) tra atebodd 36 y cant 'Nac ydw'.
- 3.71 Gofynnwyd wedyn i'r ymatebwyr a ddywedodd eu bod wedi addasu eu harferion busnes sut mae eu harferion wedi'i addasu. Yr addasiad a ddewiswyd amlaf oedd addasu strategaethau prasio rhent, a adroddwyd gan 44 y cant o ymatebwyr (n=675). Hefyd, roedd 32 y cant (n=497) yn dweud eu bod wedi buddsoddi mewn hyfforddiant i sicrhau dealltwriaeth a chydymffurfiad â rheoliadau RSW, a 28 y cant (n=440) a ddiweddarodd brotocolau rheoli eiddo a chynnal a chadw. Roedd newidiadau eraill a nodwyd yn cynnwys buddsoddiad cynyddol mewn cynnal a chadw eiddo a gwelliannau (26 y cant, n=397) a gwell cyfathrebu a rhannu gwybodaeth gyda thenantiaid (19 y cant, n=301). Yn ogystal, dewisodd 23 y cant (n=362) 'Arall'.

Ffigur 3.11 Newidiadau mewn arferion busnes: Sut ydych chi wedi addasu eich arferion busnes mewn ymateb i reoliadau RSW?



Maint y sampl: 1550, Ffynhonnell: RHE

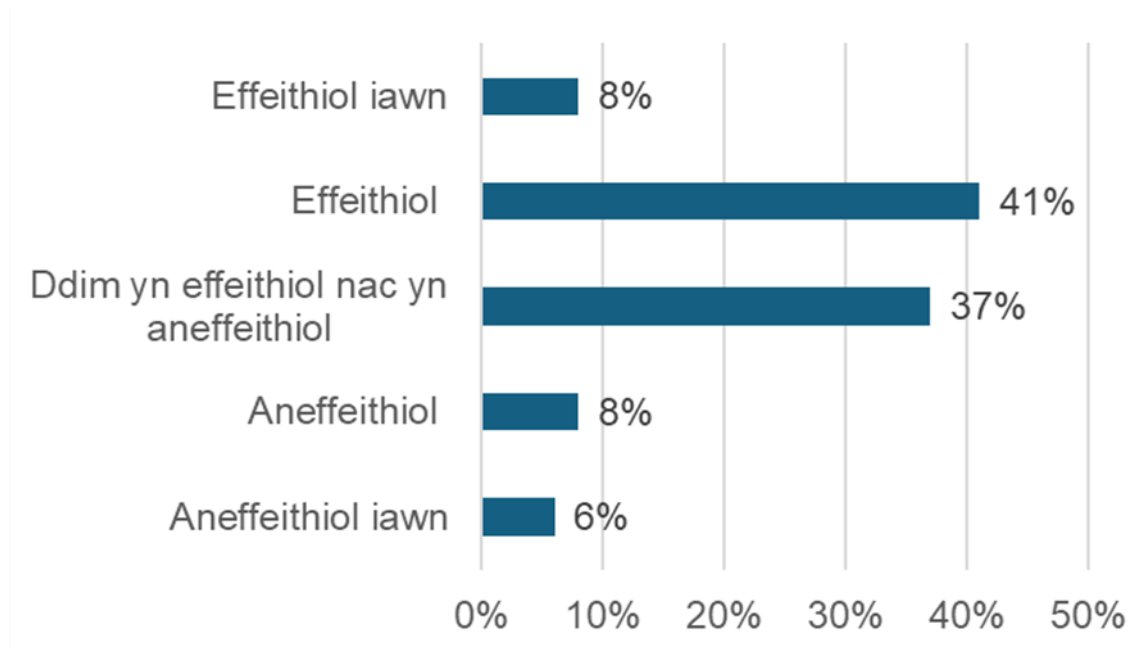
- 3.72 Roedd ymatebion i'r opsiwn 'Arall (nodwch)' (n=362) yn tynnu sylw at amrywiaeth o newidiadau i ymagweddau at arferion busnes, a nododd nifer sylweddol (n=95) o sylwadau eu bod yn gadael neu'n bwriadu gadael y sector rhentu, tra bod nifer sylweddol arall (n=80) wedi codi rhenti i wrthbwysu costau cydymffurfio. Roedd themâu cyffredin eraill yn cynnwys mwy o fiwrocratiaeth (n=75), dibyniaeth ar

asiantau gosod tai (n=65), sgrinio tenantiaid llymach (n=50), a llai o fuddsoddiad yng Nghymru (n=40). Nododd rhai (n=30) berthynas gyda thenantiaid dan straen oherwydd arolygiadau, tra bod eraill (n=27) yn canolbwyntio ar uwchraddio i gydymffurfio. Cyfeiriodd lleiafrif (n=25) at anfodlonrwydd â mesurau amddiffyn tenantiaid, gan adlewyrchu heriau eang wrth gydbwyso gofynion rheoleiddio ag arferion busnes cynaliadwy.

Cyfathrebu a Chymorth RSW

- 3.73 Roedd mwyafrif (75 y cant) o ymatebwyr yn ymwybodol o gyfathrebiadau gan RSW. O'r rhai a ddywedodd eu bod yn ymwybodol o gyfathrebiadau gan RSW, dywedodd y mwyafrif helaeth (95 y cant, n=1653) bod eu dealltwriaeth yn dod o gylchlythyrau e-bost RSW. Roedd y dulliau cyfathrebu eraill a adroddwyd yn cynnwys postio ar gyfryngau cymdeithasol (8 y cant, n=139) a gweminarau (8 y cant, n=140), gyda llai o ymatebwyr yn sôn am bamffledi neu daflenni (2 y cant, n=42). Dewisodd nifer fach (3 y cant, n=56) o ymatebwyr 'arall' a rhoi sylwadau ychwanegol ar gyfathrebiadau RSW. Roedd y sylwadau'n cynnwys dibyniaeth ar ffynonellau eraill megis fforymau landlordiaid neu NRLA (n=12), canfyddiadau bod cyfathrebiadau'n rhy hir neu'n ailadroddus (n=10), a phryderon bod cyfathrebiadau'n canolbwyntio mwy ar hawliau tenantiaid na chymorth landlordiaid (n=8). Tynnodd lleiafrif sylw at faterion yn ymwneud â naws a pherthnasedd cyfathrebiadau (n=6) neu fynegi hoffter o fformatau amgen, megis gweminarau neu ddiweddariadau papur (n=5).
- 3.74 Noder, e-bost RSW oedd un o'r prif ddulliau a ddefnyddiwyd i ddosbarthu'r arolwg, a allai gyflwyno rhywfaint o duedd dethol, gan fod ymatebwyr sy'n ymgysylltu'n fwy â chyfathrebiadau RSW yn fwy tebygol o gymryd rhan. Yn ogystal, dosbarthwyd yr arolwg trwy gyrff a sefydliadau cynrychioliadol, yn ogystal â thrwy wefannau RSW ac awdurdodau lleol a sianeli cyfryngau cymdeithasol.
- 3.75 Roedd y farn ar effeithiolrwydd y cyfathrebiadau hyn yn gymysg, canfu wyth y cant (n=132) fod cyfathrebiadau'n 'effeithiol iawn,' a chanfu 41 y cant (n=721) eu bod yn 'effeithiol,' gan olygu bod mwyafrif yr ymatebwyr (49 y cant) yn eu gweld yn gadarnhaol. Teimlai cyfran sylweddol, 37 y cant (n=648), fod cyfathrebiadau 'ddim yn effeithiol nac yn aneffeithiol.' Dywedodd 8 y cant (n=147) eu bod yn 'anefeithiol,' a dywedodd 6 y cant (n=96) eu bod yn 'anefeithiol iawn.' Mae'r canlyniadau'n nodi ystod o ganfyddiadau, gyda bron i hanner yn canfod bod cyfathrebu'n effeithiol ond nifer sylweddol yn mynegi safbwyntiau niwtral neu negyddol.

Ffigur 3.12 Effeithiolrwydd cyfathrebiadau RSW: Pa mor effeithiol yw cyfathrebiadau RSW yn eich barn chi fel landlord neu asiant gosod tai?

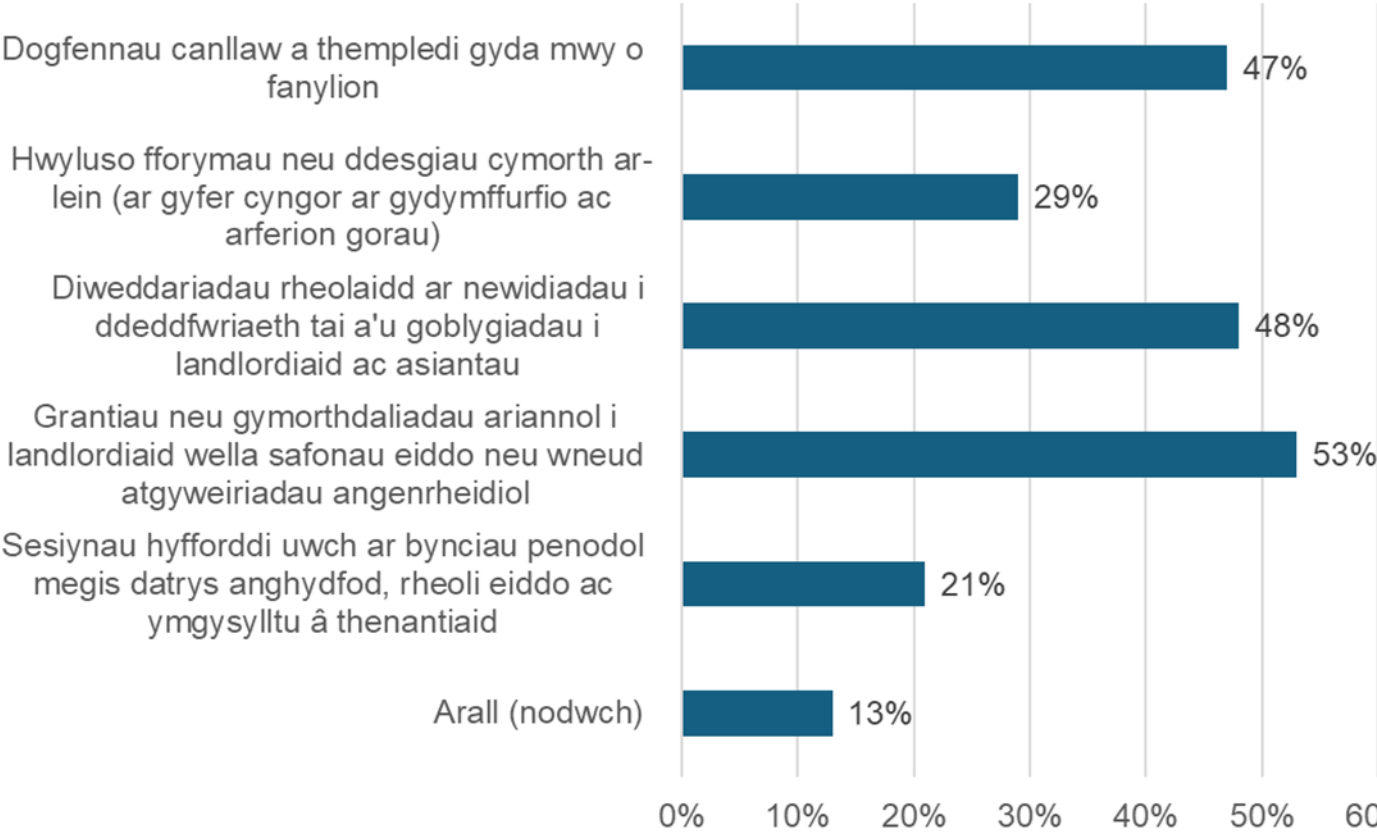


Maint y sampl: 1744, Ffynhonnell: RHE

- 3.76 Cafwyd ymateb mwy amrywiol ar effeithiolrwydd y cyfathrebu gyda 49 y cant yn ystyried y cyswllt yn 'effeithiol' neu'n 'effeithiol iawn'. Nododd yr ymatebwyr fod RSW yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf iddynt am newidiadau mewn rheoliadau tai (44 y cant) ac yn eu cyfrifoldebau (46 y cant).
- 3.77 Roedd y gwelliannau a awgrymwyd i gyfathrebu RSW yn amrywio ymhlith ymatebwyr. Awgrymodd ychydig yn llai na thraean yr ymatebwyr (27 y cant, n=617) y dylid gwella'r wefan er mwyn hwyluso'r ffordd i'w llywio a gwell mynediad at wybodaeth. Yn groes i hyn, teimlai 24 y cant (n=563) nad oedd angen unrhyw welliannau. Roedd awgrymiadau ychwanegol yn cynnwys diweddariadau e-bost a chylchlythyrau amlach (14 y cant, n=328) a mwy o bresenoldeb ar lwyfannau cyfryngau cymdeithasol (5 y cant, n=110). Mae'n werth nodi, dewisodd 17 y cant (n=384) 'ddim yn gwybod.'
- 3.78 Dewisodd nifer fach (14 y cant, n=325) 'arall' a chynnig awgrymiadau ychwanegol, gyda themâu allweddol yn cynnwys gwella defnyddioldeb gwefannau (n=92), symleiddio iaith (n=57), gwella gwasanaethau cymorth megis llinellau cymorth (n=49), mabwysiadu tôn fwy cefnogol (n=36), ac ehangu sianeli cyfathrebu, gan gynnwys diweddariadau post a gweminarau (n=31). Galwodd nifer o ymatebwyr (n=25) am leihau beichiau rheoleiddio neu ddiddymu RSW yn gyfan gwbl.

- 3.79 O ran yr adnoddau a'r cymorth sydd ar gael gan RSW, pan ofynnwyd iddynt pa gymorth neu adnoddau ychwanegol gan RSW a fyddai'n fuddiol, dywedodd y mwyafrif helaeth (79 y cant) o'r ymatebwyr nad oeddent wedi cyrchu'r adnoddau hyn. Ymhlith y rhai a oedd wedi cael mynediad iddynt, roedd dros hanner (59 y cant, n=299) yn eu cael yn anodd (n=103) neu'n anodd iawn (n=196) i'w cyrchu. Yn ychwanegol, pan ofynnwyd pa mor effeithiol oedd y cymorth a ddarparwyd gan RSW o ran helpu gyda chydymffurfio, roedd 54 y cant (n = 271) yn ystyried bod y cymorth a ddarparwyd yn aneffeithiol (n=93) neu'n aneffeithiol iawn (n=178).
- 3.80 Roedd y mathau mwyaf dymunol o gymorth ychwanegol yn cynnwys hwyluso grantiau ariannol neu gymorthdaliadau ar gyfer gwella eiddo (53 y cant, n=1172), diweddariadau rheolaidd ar newidiadau i ddeddfwriaeth tai (48 y cant, n=1043), a dogfennau canllaw neu dempledi gyda mwy o fanylion (47 y cant, n=1028). Sylwer, byddai gweithredu grantiau neu gymorthdaliadau o'r fath yn dod o dan gylch gwaith Llywodraeth Cymru neu Awdurdodau Lleol, yn hytrach nag RSW. Nododd cyfran lai o ymatebwyr fod angen fforymau neu ddesgiau cymorth ar-lein (29 y cant, n=630) a sesiynau hyfforddi uwch ar bynciau penodol (21 y cant, n=462). Roedd yr ymatebwyr yn gallu dewis mwy nag un opsiwn, felly nid yw canrannau yn adio i 100.

Ffigur 3.13 Cymorth neu adnoddau ychwanegol: Pa gymorth neu adnoddau ychwanegol gan RSW fyddai'n fuddiol i chi, fel landlordiaid ac asiantau?



Maint y sampl: 2194, Ffynhonnell: RHE

Grwpiau Ffocws Awdurdodau Lleol

3.81 Nod y grwpiau ffocws awdurdodau lleol oedd rhoi mewnwelediad i brofiadau awdurdodau lleol wrth weithredu rheoliadau RSW. Roedd y grwpiau ffocws yn ymdrin â darparu gwasanaethau, anghenion adnoddau, rhwystrau cydymffurfio, a chydweithio rhwng RSW ac awdurdodau lleol. Yn ogystal, cyfrannodd y cyfranogwyr safbwyntiau ar effeithiau ar y sector rhentu preifat (PRS) ac aliniad mentrau cydymffurfio RSW ag amcanion deddfwriaethol ehangach.

Cyfathrebu

3.82 Dyma fater a godwyd yn aml gan gyfranogwyr yn ymwneud â defnyddio ceisiadau am wasanaeth o fewn y system cronfa ddata RSW. Mae ‘cais am wasanaeth’ yn cyfeirio at weithred neu ymholiad ffurfiol a gychwynnwyd gan landlordiaid, tenantiaid, asiantau gosod tai, neu awdurdodau lleol drwy gronfa ddata RSW. I bob pwrpas, mae’n dyrannu darn o waith i dîm awdurdod lleol i’w gwblhau er mwyn helpu RSW i gyflawni eu swyddogaethau. Mae enghreifftiau o geisiadau am

wasanaeth yn cynnwys adroddiadau o ddiffyg cydymffurfio, ceisiadau am gamau gorfodi, ymholiadau am ganllawiau RSW, hyfforddiant, gofynion trwyddedu, a thasgau gweinyddol cyffredinol fel diweddarau manylion cofrestru neu drwyddedu.

- 3.83 Teimlai rhai awdurdodau ei fod yn dyblygu gwaith, gan fod yn rhaid iddynt ddiweddarau system RSW a'u systemau swyddfa gefn eu hunain. Awgrymwyd y dylai RSW naill ai gyfeirio tenantiaid at wefan yr awdurdod lleol perthnasol i adrodd am bryderon neu gynnwys dolen gwefan awdurdod lleol ar y llwyfan RSW at y diben hwn, yn hytrach nag anfon atgyfeiriadau fel ceisiadau am wasanaeth. Yn ogystal, roedd pryderon ynghylch RSW yn anfon ceisiadau gwasanaeth at awdurdodau lleol pan oedd achos agored eisoes yn bodoli. Teimlai cyfranogwyr y dylai RSW gadarnhau gyda thenantiaid a ydynt eisoes wedi adrodd am y mater i'w hawdurdod lleol er mwyn osgoi dyblygu o'r fath.
- 3.84 Er bod rhai cyfranogwyr yn fodlon ar y cyfan â defnyddio ceisiadau am wasanaeth, mynegwyd yr angen i RSW gasglu gwybodaeth fanylach gan denantiaid ynghylch yr ymholiad (er enghraifft, personau perthnasol, cyfeiriadau a manylion ceisiadau cyflym am wasanaeth) ac egluro unrhyw gamau pellach y gofynnwyd amdanynt gan yr awdurdod lleol, gan fod angen gwneud gwaith dilynol ychwanegol gyda RSW yn aml cyn cymryd unrhyw gamau. Er gwaethaf yr heriau hyn, roedd rhai cyfranogwyr yn cydnabod bod gwelliannau wedi'u gwneud dros amser. Dywedodd un cyfranogwr, 'Yn fy amser yn gweithio i awdurdodau lleol yng Nghymru mewn timau tai yn y sector preifat, dros gyfnod o amser mae'r weithdrefn honno wedi'i mireinio a'i newid nifer o weithiau gan Rhentu Doeth Cymru, ac mae'n gwella ac yn gwella' (Grŵp Ffocws Personél Awdurdodau Lleol).
- 3.85 Mae'r mater hwn hefyd yn gysylltiedig â phryderon ynghylch dulliau o gysylltu â RSW ar gyfer awdurdodau lleol. Roedd consensws eang bod cyfranogwyr yn osgoi gorfod defnyddio prif ganolfan gyswllt RSW i siarad â swyddog am achosion parhaus, neu i geisio manylion neu eglurhad ar geisiadau am wasanaeth. Ystyriwyd bod y dull hwn yn aneffeithlon, yn gohirio cynnydd ar achosion ac yn arwain at ymglymiad diangen gan uwch reolwyr. Er bod swyddogion a rheolwyr yn ymateb ar y cyfan, awgrymwyd dull cysylltu amgen, megis mynediad uniongyrchol dros y ffôn neu neilltuo swyddogion cyswllt penodol i ranbarthau penodol neu grwpiau o awdurdodau lleol, er mwyn gwella cydweithio a symleiddio cyfathrebu.

Cronfa Ddata a Rhannu Gwybodaeth

- 3.86 Yn gyffredinol, roedd ymdeimlad cadarnhaol tuag at gronfa ddata RSW a'r mynediad iddi sydd gan awdurdodau lleol. Teimlwyd bod y trefniadau rhannu gwybodaeth wedi gwella'n sylweddol rhwng RSW ac awdurdodau lleol. Canmolodd llawer o gyfranogwyr fod y mynediad sydd ar gael iddynt bellach ar gyfer y gronfa ddata wedi gwneud camau ymchwilio cynnar ar gyfer eu hachosion eu hunain yn haws ac yn darparu llinell sylfaen gychwynnol o'r hyn i'w ddisgwyl cyn archwilio eiddo.
- 3.87 Amlygwyd rhai rhwystrau a meysydd i'w gwella hefyd. Er enghraifft, ni ellid defnyddio gwybodaeth o gronfa ddata RSW yn flaenorol fel ffynhonnell wybodaeth ddilys ar gyfer manylion derbynwyr wrth gyflwyno hysbysiadau ar ystod ehangach o ddeddfwriaeth. Er ei bod yn welliant sylweddol y gellir defnyddio'r gronfa ddata bellach ar gyfer hysbysiadau Deddf Tai 2004, yn ogystal â Deddf Tai (Cymru) 2014 sylfaenol, nododd rhanddeiliaid fod angen cynnydd pellach. O ystyried ehangder y ddeddfwriaeth, y gellir o bosibl ei defnyddio ar gyfer achosion gorfodi tai, byddai'n fuddiol pe gellid ehangu'r cytundeb hwn i gynnwys deddfwriaeth arall mewn cysylltiad â safonau tai y gallai awdurdodau lleol ei defnyddio o bosibl.
- 3.88 Yn gyffredinol, cododd y cyfranogwyr bryderon ynghylch cyfyngu mynediad i gronfa ddata RSW o fewn awdurdodau lleol i dimoedd gorfodi tai neu iechyd yr amgylchedd yn unig. Mae adrannau eraill o fewn yr awdurdod lleol, megis opsiynau tai, digartrefedd, a thimau safonau masnach, yn aml yn gofyn am wiriadau gwybodaeth ynghylch eiddo a phersonau perthnasol. O'r herwydd, gwnaed awgrymiadau i wneud y data hwn yn hygyrch i nifer ehangach o swyddogion/timau o fewn awdurdod lleol, a fyddai'n fuddiol ar gyfer mynd i'r afael â materion sy'n ymwneud â thai. Er enghraifft, dywedodd un cyfranogwr, 'Dim ond [adran] safonau tai sydd wedi cael mynediad ato ... rydym yn cael galwadau ffôn gan opsiynau tai, cofrestr tai digartrefedd ... yn gofyn am wybodaeth ... gallai adrannau eraill yn y tîm tai gael mynediad ati' (Grŵp Ffocws Personél Awdurdodau Lleol).

Gorfodaeth

- 3.89 O ran gorfodi, roedd profiadau amrywiol, gyda rhai awdurdodau yn gwneud mwy o waith gorfodi ac yn cael mwy o brofiad o gydweithio ag RSW nag eraill. Mynegodd eraill ddiffyg eglurder ynghylch a oeddent hwy, neu RSW, yn gyfrifol am orfodi.

- 3.90 Amlygodd un cyfranogwr enghraifft gadarnhaol o orfodi ar y cyd, gan ddisgrifio ymdrech ar y cyd yn cynnwys nifer o asiantaethau, gan gynnwys RSW, yr heddlu, Cyllid a Thollau Ei Fawrhydi (HMRC), a'r Adran Gwaith a Phensiynau (DWP). Aeth y bartneriaeth hon i'r afael â landlord problemus drwy gydlyn arolygiadau, cyfweiliadau, a chudd-wybodaeth a chysylltiadau gorfodi. Chwaraeodd RSW ran hollbwysig drwy ddarparu arweiniad a sicrhau diddymu trwydded y landlord. Nododd y cyfranogwr, 'Roedd yn brosiect cydweithio gwyh... Daeth swyddogion Rhentu Doeth Cymru allan i'r safle... gan gydlynnu'r ymgysylltu ... a dweud wrthym beth oedd ei angen arnynt oddi wrth bob partner ar gyfer dirymu ei drwydded landlord... Roedd yn brosiect da iawn i ymdrin â landlord problemus iawn' (Grŵp Ffocws Personél Awdurdodau Lleol).'
- 3.91 Fodd bynnag, dywedodd mwyafrif y cyfranogwyr fod gorfodi rhagweithiol ar drwyddedu/cofrestru o dan RSW yn gyfyngedig iawn o fewn awdurdodau lleol, os caiff ei wneud o gwbl. Nodwyd diffyg adnoddau amlaf fel y rheswm dros orfodi cyfyngedig, gan fod gweithgarwch gorfodi yn aml yn ffurfio un rhan yn unig o'r swyddogaethau gorfodi tai neu iechyd amgylcheddol ehangach y gall swyddog eu cyflawni. Mae'r capasiti cyfyngedig hwn yn arwain at flaenoriaethu dyletswyddau statudol eraill dros orfodi rhagweithiol sy'n ymwneud â RSW.
- 3.92 Amlygwyd yn aml fod mecanweithiau ariannu yn annigonol ar gyfer cefnogi gweithgareddau gorfodi cadarn. Dywedodd un cyfranogwr, 'Mae'r swm gwirioneddol o arian a gewch yn ôl yn fach iawn ar gyfer yr hyn yr ydych yn ei wneud mewn gwirionedd,' (Grŵp Ffocws Personél Awdurdodau Lleol), gan gyfeirio at y broses anfonebu ôl-weithredol ar gyfer gweithgareddau ceisiadau am wasanaeth. Ychwanegodd un arall, 'Nid yw'r mecanweithiau ariannu yn ystyried yr hyfforddiant ychwanegol sydd ei angen ar y swyddogion, nac effaith y nifer cynyddol o geisiadau am wasanaeth y mae angen ymchwilio iddynt, sy'n creu baich cyffredinol sy'n anodd ei fesur' (Grŵp Ffocws Personél Awdurdodau Lleol).
- 3.93 Awgrymodd rhai awdurdodau y dylid ailedrych ar gyllid i ddarparu swyddogion penodedig neu gapasiti ychwanegol sy'n gymesur â maint a llwyth gwaith yr awdurdod. Er enghraifft, cynigiodd cyfranogwr, 'Mae angen i Lywodraeth Cymru edrych ar roi 1.5 swyddog neu swyddogion ychwanegol i awdurdodau lleol, yn dibynnu ar eu maint a'u poblogaeth, i orfodi a gwella safonau tai'r sector preifat yn effeithiol drwy weithgareddau Rhentu Doeth Cymru' (Grŵp Ffocws Personél Awdurdodau Lleol).

- 3.94 Heb fesurau o'r fath, dywedodd awdurdodau lleol nad oeddent yn gallu mynd ar drywydd achosion o ddiffyg cydymffurfio â gofynion RSW yn gyson. Crynhowyd hyn gan gyfranogwr a nododd, 'Ar gyfer ein hawdurdod, nid ydym erioed wedi cymryd achos o ran cofrestru neu drwyddedu oherwydd diffyg profiad ac adnoddau. Rydyn ni'n rhoi gwybod amdano i Rentu Doeth Cymru a'i adael iddyn nhw wneud y gwaith dilynol' (Grŵp Ffocws Personél Awdurdodau Lleol).
- 3.95 Mynegwyd yn gyffredinol gan swyddogion awdurdodau lleol nad oedd digon o gamau gweithredu neu ffocws ar nodi a mynd ar drywydd landlordiaid heb gofrestru/nad oeddent yn cydymffurfio gan RSW ei hun. Dywedwyd yn gyffredinol gan swyddogion awdurdodau lleol eu bod yn dal i ddod ar draws landlordiaid heb gofrestru/trwyddedu yn gymharol reolaidd wrth ymdrin â materion safonau tai.
- 3.96 Awgrymwyd y byddai'n ddefnyddiol i'r awdurdodau lleol wybod pa ddulliau yr oedd RSW yn eu defnyddio i nodi landlordiaid ac asiantau heb gofrestru / trwyddedu a nifer yr asiantau o'r fath a nodwyd mewn unrhyw ardaloedd awdurdod lleol, er mwyn cydweithredu'n well a bwydo unrhyw wybodaeth leol i'r gwaith hwn ac yn benodol, hyrwyddo gorfodi/erlyniadau llwyddiannus i wella'r effaith ataliol.
- 3.97 Yn yr un modd, mynegwyd pryderon gan nifer fach o gyfranogwyr bod y trothwy ar gyfer dirymu trwyddedau yn ymddangos yn hynod o uchel, gan leihau'r effaith ataliol. Dywedodd un cyfranogwr, 'Mae'r trothwy ar gyfer cymryd camau yn erbyn landlord o ran 'addas a phriodol,' neu ddirymu, yn ymddangos yn uchel iawn. Cawsom euogfarn proffil uchel iawn, gyda dirwy o £140,000, sef y cyfan yn ein barn ni oedd ei angen arnynt i ddirymu trwydded y landlord hwnnw. Ond rhoddwyd y cyfrifoldeb arnom i fynd ar ei drywydd a chwestiynu ei 'addasrwydd a phriodoldeb' (Grŵp Ffocws Personél Awdurdodau Lleol). Mae'r enghraifft hon yn amlygu'r heriau y mae awdurdodau lleol yn eu hwynebu wrth uwchgyfeirio achosion lle maent yn credu y dylai RSW gymryd camau.
- 3.98 Awgrymwyd bod ymagwedd RSW yn aml yn gadael awdurdodau lleol i ymdrin â senarios cymhleth gyda chymorth cyfyngedig. Dywedodd yr un cyfranogwr, 'Pe bai Rhentu Doeth Cymru wedi dirymu trwydded y landlord, byddai'r cyfrifoldeb wedi bod ar y landlord i gyflogi asiant rheoli. Yn lle hynny, pasiwyd y sefyllfa yn ôl i ni i'w rheoli, er gwaethaf y costau sylweddol sy'n gysylltiedig â dod ag eiddo i fyny i safon' (Grŵp Ffocws Personél Awdurdodau Lleol). Mae hyn yn adlewyrchu rhwystredigaeth ehangach ynghylch rolau a chyfrifoldebau gorfodi.

- 3.99 Roedd mater arall a godwyd yn aml yn ymwneud â gallu landlordiaid i gofrestru eiddo gyda RSW os nad oedd yn bodloni gofynion cydymffurfio sylfaenol, megis cael gradd Tystysgrif Perfformiad Ynni o dan 'E.'¹⁶ Dywedodd nifer fach o gyfranogwyr grŵp ffocws awdurdodau lleol ei bod yn aml yn anoddach gorfodi'r safonau hyn yn ôl-weithredol ar ôl i landlord gofrestru/trwyddedu ac y gallai fod wedi bod â thenant yn ei le am sawl mis neu fwy cyn i'r awdurdod lleol gael gwybod. Roedd y cyfranogwyr yn cydnabod bod y cyfyngiad hwn yn deillio o fframwaith deddfwriaethol Deddf Tai (Cymru) 2014, a sefydlodd gofrestru fel gofyniad cyffyrddiad ysgafn a gynlluniwyd i sicrhau bod landlordiaid yn cymryd rhan cymaint â phosibl. Fodd bynnag, awgrymwyd y dylai cofrestru fod naill ai'n amodol ar fodloni gofynion cydymffurfio sylfaenol neu'n amodol ar gyflawni cydymffurfiaeth o fewn cyfnod penodol. Byddai hyn yn rhoi mwy o gymhellant i landlord gydymffurfio mewn modd amserol.
- 3.100 Yn ogystal, argymhellwyd hysbysiadau misol am eiddo sydd newydd gofrestru o fewn ardal awdurdod lleol, yn enwedig y rheini â phroblemau cydymffurfio, er mwyn hwyluso gweithgarwch dilynol amserol. Awgrymodd y cyfranogwyr y dylai Llywodraeth Cymru ystyried ailedrych ar y fframwaith deddfwriaethol i fynd i'r afael â'r bylchau hyn, gan sicrhau bod prosesau cofrestru yn cefnogi amcanion gorfodi yn well.
- 3.101 Yn ogystal, mae angen asesiad 'person addas a phriodol' ar gyfer trwyddedu landlordiaid ac asiantau RSW,¹⁷ a thrwyddedu HMO¹⁸ neu drwyddedu detholiadol¹⁹ sy'n ymwneud ag awdurdodau lleol; fodd bynnag, cynhelir yr asesiadau hyn gan RSW ar gyfer y cyntaf a chan awdurdodau lleol ar gyfer yr olaf. Gall y dulliau deuel hyn arwain at anghysondebau lle nad yw'r penderfyniadau a wneir ynghylch profion ffitrwydd yn cyd-fynd, a gall hyn fod yn broblemus. Dywedodd awdurdodau lleol eu bod yn teimlo dan bwysau i dderbyn ceisiadau y gallent fel arall eu gwrthod ar sail ffitrwydd pe bai RSW eisoes wedi ystyried bod yr ymgeisydd yn 'addas a phriodol.' Roedd yn ymddangos bod trothwy RSW ar gyfer dirymu trwydded ar sail pryderon

¹⁶ Ers 1 Ebrill 2020, ni all landlordiaid osod neu barhau i osod eiddo sy'n dod o dan Reoliadau Isafswm Safonau Effeithlonrwydd Ynni 2015 os oes ganddynt radd EPC o dan E, oni bai bod ganddynt eithriad dilys mewn lle.

¹⁷ [Deddf Tai 2004, Rhan 2, Adran 66. \(2004\) legislation.gov.uk.](#) (Cyrchwyd: 17 Rhagfyr 2024).

¹⁸ [Deddf Tai 2004, Rhan 2, Adran 66. \(2004\) legislation.gov.uk.](#) (Cyrchwyd: 17 Rhagfyr 2024).

¹⁹ [Deddf Tai 2004, Rhan 2, Adran 66. \(2004\) legislation.gov.uk.](#) (Cyrchwyd: 17 Rhagfyr 2024).

addasrwydd yn rhy uchel, gan ei gwneud yn annhebygol felly y byddai pryderon a godwyd gan awdurdodau lleol yn arwain at newid yn y penderfyniad.

Ymwybyddiaeth o, a Phroffesiynoli'r Sector Rhentu Preifat

- 3.102 Roedd cytundeb cyffredinol ymhlith swyddogion awdurdodau lleol y bu gwelliant ym mhroffesiynoldeb y sector, yn enwedig ymhlith asiantau gosod ac eiddo, a briodolir yn rhannol i brosesau archwilio RSW. Nododd un cyfranogwr, 'Mae asiantau gosod cymaint yn well nawr nag yr oeddent yn arfer bod. Maen nhw fel petaen nhw wedi dychryn, dwi'n meddwl, o gwmpas Rhentu Doeth Cymru... o'r blaen, reddden nhw braidd yn *'arw o gwmpas yr ymylon'* (Grŵp Ffocws Personél Awdurdodau Lleol). Disgrifiwyd y prosesau archwilio fel rhai a gafodd effaith gadarnhaol ar ysgogi gwelliannau, gyda 'bygythiad yr archwiliad' wedi'i nodi fel ysgogiad effeithiol ar gyfer cydymffurfio ymhlith asiantau gosod eiddo.
- 3.103 Fodd bynnag, dywedodd swyddogion awdurdodau lleol fod y cynnydd hwn wedi bod yn llai amlwg ymhlith landlordiaid. Dywedodd llawer o awdurdodau eu bod wedi dod ar draws landlordiaid heb gofrestru neu drwyddedu yn amlach na'r disgwyl o ystyried yr amser y mae RSW wedi bod mewn grym. Amlygodd un swyddog yr her barhaus hon, gan ddweud, 'Ni ddylem fod yn parhau i ddod ar draws landlordiaid nad oes ganddynt unrhyw syniad beth yw Rhentu Doeth Cymru ... dyna'r broblem fwyaf mewn gwirionedd' (Grŵp Ffocws Personél Awdurdodau Lleol).
- 3.104 Ar y mater hwn, tynnodd yr un cyfranogwr sylw at y potensial ar gyfer defnyddio data treth y cyngor i nodi eiddo rhent heb ei gofrestru, gan ei ddisgrifio fel ateb 'synnwyr cyffredin'. Mae'r broses yn cynnwys paru cofnodion treth y cyngor unigolion sy'n berchen ar nifer o eiddo â chronfa ddata RSW i ddatgelu eiddo heb ei gofrestru. Fodd bynnag, adroddwyd am heriau gweithredu, gan gynnwys cyfyngiadau o ran adnoddau a symud cyfrifoldebau rhwng awdurdodau lleol a RSW ac ansicrwydd ynghylch pwy allai gynnal y croesgyfeirio, gan ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol wneud y gwaith paru eu hunain.
- 3.105 Er gwaethaf y rhwystrau gweithdrefnol hyn, pwysleisiwyd bod defnyddio data treth y cyngor yn nodi eiddo heb ei gofrestru. Daeth yr un cyfranogwr i'r casgliad 'Mae'n dasg mor syml [croesgyfeirio data treth y cyngor] a gallai nodi nifer sylweddol o eiddo heb eu cofrestru... Mae'r data a'r offer yno; y cyfan sydd ei angen arnom yw'r adnoddau a'r cydweithio i wneud iddo ddigwydd' (Grŵp Ffocws Personél Awdurdodau Lleol).

Ariannu

- 3.106 Nid oedd gan fwyafrif yr awdurdodau lleol unrhyw broblemau o ran ailddosbarthu cyllid ôl-weithredol ar gyfer gweithgareddau RSW, ac ystyriwyd bod y broses yn un syml iawn. Fodd bynnag, roedd cytundeb cyffredinol bod y swm a dderbyniwyd yn rhy fach i wella adnoddau neu gapasiti o fewn eu timau. Nododd cyfranogwr, 'Mae Rhentu Doeth [Cymru] yn ei gwneud hi'n hawdd i ni gael y dyraniad hwnnw... maen nhw'n cyfrif nifer y ceisiadau am wasanaeth ac yn rhoi rhywfaint o arian i ni ar sail hynny. Ond dim ond cwpl o filoedd o bunnoedd ydyw mewn gwirionedd...mae yna swm penodol rydyn ni'n ei dynnu i lawr o grant gan Lywodraeth Cymru... does dim o hyn yn ddigon' (Grŵp Ffocws Personél Awdurdodau Lleol).
- 3.107 Dywedodd rhai awdurdodau hyd yn oed mai anaml yr oeddent yn codi ceisiadau am wasanaeth i alluogi hawliad, gan fod yr enillion ariannol yn cael eu hystyried yn rhy fach i gyfiawnhau'r ymdrech i'w wneud. Dywedodd un cyfranogwr, 'Mae'r swm gwirioneddol o arian a gewch yn ôl yn fach iawn ar gyfer yr hyn yr ydych yn ei wneud mewn gwirionedd' (Grŵp Ffocws Personél Awdurdod Lleol). Amlygodd cyfranogwr arall yr her hon, gan nodi bod 'y grantiau rydym wedi'u cael... yn rhoi tua dwy ran o dair o swyddog i ni nawr, ond nid yw'n llawer o ddefnydd, yn enwedig oherwydd ei fod wedyn yn golygu rhaid [i ni] ... wneud lan am hynny [mewn mannau eraill]' (Grŵp Ffocws Personél Awdurdodau Lleol).
- 3.108 Roedd integreiddio cyllid RSW i grantiau tai ehangach hefyd yn cael ei ystyried yn broblem, gyda dyraniadau cyllid yn cael eu defnyddio o fewn cyllidebau ehangach. Eglurodd un cyfranogwr, 'Mae'r grant gan Lywodraeth Cymru wedi'i lapio mewn swyddogaethau tai eraill, ac mae'n mynd ar goll ... mae'n cael ei ddefnyddio yn unol â hynny, ond nid yw'n ddigon ar gyfer yr hyn rydym yn ei wneud mewn gwirionedd' (Grŵp Ffocws Personél Awdurdodau Lleol). Gwaethygydd hyn gan natur tymor byr y cyllid, gyda rhai swyddogion yn dal i gael eu cyflogi ar gontractau dros dro ers dechrau'r cynllun yn 2016. Dywedodd cyfranogwr arall, 'O ystyried ei bod yn ymddangos bod Rhentu Doeth Cymru gyda ni i aros ... pam na allwn ni gael un person yn llawn amser ac yn barhaol yn unig?' (Grŵp Ffocws Personél Awdurdodau Lleol).
- 3.109 Nododd un cyfranogwr hefyd nad yw'r mecanweithiau ariannu yn cymryd i ystyriaeth yr hyfforddiant ychwanegol, y ceisiadau am wasanaeth, a'r ymdrechion gorfodi sydd eu hangen ar weithgareddau RSW. Nododd un cyfranogwr, 'Nid yw'r mecanweithiau ariannu o reidrwydd yn ystyried y dysgu a'r hyfforddiant ychwanegol

sydd ei angen ar swyddogion ... y ceisiadau am wasanaeth a'r ymchwiliadau ychwanegol ... mae'n creu effaith gyffredinol sy'n anodd ei mesur (Grŵp Ffocws Personél Awdurdodau Lleol).

Swyddogion Rhentu Doeth Cymru – Grwpiau Ffocws a Chyfweliadau Cyflwyno Gwasanaeth

- 3.110 Nod Gweithdy Staff RSW oedd gwerthuso effeithiolrwydd darpariaeth gwasanaeth, adnoddau mewnol, ac arferion gorfodi tra'n nodi meysydd i'w gwella. Ceisiodd gael gipolwg i brofiadau staff o ran cyfathrebu, cydweithredu, a rhyngweithio â rhanddeiliaid, yn ogystal â digonolrwydd hyfforddiant a datblygiad ar gyfer hysbysu personél am newidiadau rheoleiddiol. Yn ogystal, darparodd y gweithdy fforwm agored ar gyfer trafod rolau RSW yn awr ac yn y dyfodol yn y sector tai yng Nghymru, gan gynhyrchu awgrymiadau ar gyfer arloesi ac alinio ag amcanion tai ehangach.
- 3.111 Ar y cyfan, roedd y staff gweithredol RSW a'r rheolwyr yn gadarnhaol iawn ynghylch cyflawniad RSW, gyda phawb yn ystyried ei fod yn cyrraedd ac yn cyflawni ei nodau allweddol o broffesiynoli'r sector a gwella safonau tai.
- 3.112 Dywedodd y rhan fwyaf o gyfranogwyr y grwpiau ffocws RSW fod gwelliannau wedi'u gwneud i'r ddarpariaeth gwasanaeth RSW ers y gwerthusiad blaenorol yn 2018. Fe wnaeth prosiectau rhagweithiol, megis croesgyfeirio'r gofrestr RSW â data EPC, helpu nodi eiddo nad oedd yn cydymffurfio â'r Safonau Effeithlonrwydd Ynni Lleiaf (MEES). Drwy gydweithio a rhannu gwybodaeth gan RSW, llwyddodd tri awdurdod lleol a gymerodd ran yn y prosiect hwn i gyflawni mwy o waith gorfodi yn gysylltiedig â MEES wedi'i dargedu. Mae hyn yn enghraifft o welliant yn narpariaeth gwasanaeth a buddion ehangach RSW ar y sector rhentu preifat y tu hwnt i'r gofrestr sylfaenol a gofynion trwyddedu. Eglurodd un cyfranogwr, 'Rydym wedi llwyddo i gael pob un o'r 22 awdurdod lleol i lofnodi cytundeb rhannu data ynghylch data perfformiad ynni, sy'n ein galluogi i baru eiddo â graddau EPC ac anfon manylion diffyg cydymffurfio yn uniongyrchol at dimau gorfodi. Mae'r prosiect cydweithredol hwn wedi arwain at welliannau diriaethol mewn perfformiad ynni' (Grŵp Ffocws Personél RSW).
- 3.113 Yn ogystal, nodwyd gwelliannau gweithredol yn y prosesau trwyddedu. Fel y disgrifiwyd gan gyfranogwr, 'Cawsom ailwampio mawr ar ein proses drwyddedu, a'i wneud yn fwy effeithlon. Ers i ni glirio'r llwyth o waith oedd heb ei wneud, rydym

wedi cadw at y terfyn amser statudol o wyth wythnos ar gyfer trwyddedu landlordiaid yn gyson' (Grŵp Ffocws Personél RSW). Cyfeiriwyd ymhellach at welliannau ym maes awtomeiddio a rheoli data fel rhai sy'n galluogi gwell cydymffurfiaeth â gofynion statudol a gwell capasiti gweithredol ac effeithlonrwydd.

- 3.114 Roedd yr ehangu i weithredu a gweithredu archwiliadau asiant ar gyfer yr asiantau masnachol, sy'n rheoli un ar hugain neu fwy o eiddo, yn enghraifft arall o welliant a datblygiad parhaus darpariaeth RSW ar gyfer gwella'r sector rhentu preifat. Dywedodd un cyfranogwr, 'Pan fyddwn yn gweithio gydag asiantau yn ystod archwiliadau, rydym yn darparu addysg ac adroddiadau manwl ar yr hyn y mae angen iddynt ei wneud i gydymffurfio, ac mewn 9 allan o 10 achos, mae eu sgôr yn gwella mewn archwiliadau dilynol' (Grŵp Ffocws Personél RSW). Amlygodd yr un cyfranogwr hefyd, 'Rydym wedi gweld tua 29 o atgyfeiriadau i awdurdodau lleol yn deillio'n uniongyrchol o archwiliadau asiantau, sy'n dangos natur gydweithredol ein dull gweithredu' (Grŵp Ffocws Personél RSW). Mae'r adborth hwn yn dangos rôl gynyddol RSW wrth ysgogi proffesiynoldeb o fewn y sector rhentu preifat trwy ymyriadau wedi'u targedu, cefnogaeth a chydymffurfiaeth yn y sector.
- 3.115 Nododd y cyfranogwyr fod ymdeimlad cynyddol o hyder a sefydlogrwydd yn y strwythur trefniadol, o ganlyniad i welliannau mewn prosesau, staffio a chydweithio.

Defnydd RSW o Ddata

- 3.116 Un agwedd ar ddarparu gwasanaethau a godwyd yn aml gan staff RSW yn ystod y grwpiau ffocws a chyfweliadau un-i-un, oedd datblygu a gwella'r wefan. Tynnodd y cyfranogwyr sylw at y ffaith bod cryn ymdrech wedi'i wneud i'w wella, gan arwain at wahanu tudalennau'n gliriach ar gyfer pob grŵp o ymatebwyr (landlordiaid, asiantau a thenantiaid). Nodwyd hefyd bod RSW yn parhau i weithio ar gynyddu tryloywder data ar sail adborth a dderbyniwyd gan RSW gan gwsmeriaid a'u cyfarfodydd grŵp rhanddeiliaid, gyda nifer o ddangosfyrddau bellach ar gael i'r cyhoedd gael mynediad at ddata RSW.
- 3.117 Roedd consensws cyffredinol ymhlith cyfranogwyr yn y grwpiau ffocws a chyfweliadau un-i-un bod y defnydd mewnol o'r gronfa ddata yn effeithiol, yn bennaf oherwydd ei bod yn gynnyrch perchenogol sydd wedi'i deilwra'n arbennig ar gyfer eu gofynion penodol. Fodd bynnag, mae angen gwella rhai agweddau o hyd, yn enwedig ar yr ochr gyhoeddus. Er bod y cyfranogwyr yn nodi bod y defnydd mewnol o'r gronfa ddata yn effeithiol, amlygwyd yr her o sicrhau bod landlordiaid, ac i

raddau llai asiantau, yn hysbysu RSW ac yn diweddarau eu cofnodion pan fydd newidiadau'n digwydd, yn enwedig manylion cyswllt. Nododd un cyfranogwr, 'mae cywirdeb cofrestr RSW yn dibynnu ar i'r data yn y gofrestr honno fod yn gyfredol ac yn gywir, os nad yw rhywun yn dweud wrthym ei fod wedi symud, nid yw'n mynd i gael ei nodyn atgoffa adnewyddu ac yna gallai hynny arwain at oedi gyda'r adnewyddu a'r cais yn dod i mewn.' (Arweinwyr Grŵp RSW Cyfweliadau Un-i-Un). Mae hyn yn amlygu'r ddibyniaeth ar wybodaeth gywir ac amserol gan landlordiaid ac asiantau i gynnal effeithlonrwydd gweithredol.

- 3.118 O ran yr heriau hyn, ac yn benodol mewn perthynas â'r wefan, dywedodd cyfwelai, 'Ni allwn ddatblygu popeth i gyd ar unwaith; rydym wedi gorfod blaenoriaethu meysydd allweddol fel adnewyddu a chydymffurfio â Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru). Fodd bynnag, mae adborth cwsmeriaid wedi bod yn gadarnhaol, ac mae yna gydnabyddiaeth bod gwelliannau'n cael eu gwneud' (Arweinwyr Grŵp RSW Cyfweliadau Un-i-Un).
- 3.119 Amlygwyd hefyd mai'r tîm archwilio asiant ar hyn o bryd yw'r unig dîm yn y gwasanaeth nad yw'n defnyddio'r system cronfa ddata RSW, gan osod heriau gweithredol i'r tîm wrth gwblhau'r archwiliadau. Mae hwn yn faes allweddol i'w wella ar gyfer gwell effeithlonrwydd a gallu gweithredol ar gyfer yr archwiliadau. Gallai gwelliannau yn y maes hwn hefyd wella ymgysylltiad asiantau â data RSW sydd ar gael yn gyhoeddus.

Staffio

- 3.120 Derbyniwyd ystod eang o sylwadau ynghylch staffio. Cytunwyd yn fras bod y lefelau staffio a nodir yn y strwythur trefniadol yn cael eu hystyried yn ddigonol i fodloni'r galw ar y gwasanaeth. Nodwyd dro ar ôl tro fod gan y maes gorfodi adnoddau da erbyn hyn.
- 3.121 Fodd bynnag, nodwyd hefyd bod recriwtio yn faes a oedd yn her, yn enwedig yn y swyddi gradd is. Daeth hyn yn arbennig o amlwg yn ystod y pandemig yn dilyn y penderfyniad i gau'r llinellau ffôn am rai misoedd oherwydd prinder staff yn nhîm y ganolfan gyswllt. Roedd hyn yn cyd-daro â'r cyfnod yn arwain i fyny at a dechrau'r cyfnod adnewyddu cyntaf, a allai fod wedi cael rhywfaint o effaith ar gyflawni.
- 3.122 Crynhodd cyfranogwr o Grŵp Ffocws Staff RSW y mater hwn, gan nodi, 'Bu problem gyda lefel staffio yn ystod COVID, yn enwedig recriwtio a chadw staff. Fodd bynnag, mae hynny wedi gwella'n aruthrol dros y 12 mis diwethaf...rydym wedi cael pedwar aelod arall o staff i ddechrau'n ddiweddar, i gyd wedi bod drwy'r cyfnod sefydlu' (Grŵp Ffocws Personél RSW). Dywedwyd bod lefelau recriwtio wedi dychwelyd i lefelau cyn y pandemig, gyda swyddi gwag diweddar yn denu lefelau uchel o ddiddordeb.
- 3.123 Maes her barhaus a amlygwyd yn gyson oedd recriwtio'r rhai â sgiliau Cymraeg. Fel y nododd un cyfwelai, 'Rydym bob amser wedi cael ychydig o drafferth gyda recriwtio cyfrwng Cymraeg... Mae'n parhau i fod yn anodd oherwydd bod prinder sgiliau yng Nghymru' (Cyfweliadau Un-i-Un Arweinwyr Grŵp RSW).
- 3.124 Mewn ymateb i hyn adroddwyd bod ymdrechion recriwtio bellach yn cynnwys ymestyn i ardaloedd a chymunedau Cymraeg eu hiaith, gan ymgorffori gwersi a ddysgwyd yn ystod y pandemig i dargedu'r grwpiau hyn yn well.
- 3.125 Roedd un opsiwn a ystyriwyd yn ystod y broses recriwtio ar gyfer y Gymraeg yn ymwneud ag agor canolfan ranbarthol, yn ogystal â swyddfa RSW yng Nghaerdydd, o bosibl yng Ngogledd Cymru i gael mynediad at gronfa ehangach o ymgeiswyr Cymraeg eu hiaith. Dywedodd un cyfwelai 'rydym wastad wedi ei chael hi'n anoddach recriwtio staff Cymraeg eu hiaith na staff di-Gymraeg... Ac rydym wedi edrych ar y posibilrwydd o agor swyddfa yng Ngogledd Cymru hefyd' (Cyfweliadau Un-i-Un Arweinwyr Grŵp RSW).

Gorfodaeth a Chydymffurfiaeth

- 3.126 Dywedodd y mwyafrif o bersonél RSW fod gweithgareddau gorfodi yn effeithiol, gyda digon o adnoddau, gan alluogi lefelau uwch o waith rhagweithiol ac adweithiol. Ystyriwyd yn gyffredinol bod RSW yn cydweithio ag awdurdodau lleol yn aml ar orfodi a bod cydweithredu o'r fath yn effeithiol, yn gweithio'n dda, a bod dealltwriaeth glir o'r cyfrifoldebau gan bob un. Amlygodd un cyfwelai 'Pa mor aml rydym yn ymwneud â'r awdurdodau lleol, credaf ei fod yn rhywbeth dyddiol.... byddwn yn nodi meysydd neu achosion sy'n broblem o fewn awdurdod lleol a byddwn yn helpu darparu... trosolwg a fydd yn caniatáu i'r awdurdod lleol hwnnw gymryd camau penodol' (Cyfweiliadau Un-i-Un Arweinwyr Grŵp RSW).
- 3.127 Nododd cyfranogwr arall fanteision y partneriaethau hyn, gan nodi, 'Efallai bod gennych chi ... landlord ag euogfarnau difrifol iawn o fewn ardal awdurdod lleol sy'n gweithredu o fewn nifer o ardaloedd awdurdod lleol ... gallaf ddod â'r swyddogion hyn at ei gilydd, gallaf eu gwneud yn ymwybodol o'r materion o dan y fframwaith datgelu data, ond gallwn hefyd weithredu fel corff gorfodi a fydd yn atal y person hwnnw rhag gweithredu mewn, wyddoch chi, nifer o ardaloedd, nid dim ond un ardal awdurdod lleol benodol (Cyfweiliadau Un-i-Un Arweinwyr Grŵp RSW).
- 3.128 Mae cynrychiolwyr RSW yn mynychu fforymau landlordiaid ledled Cymru yn rheolaidd, ac fe'u hamlygwyd fel cyfleoedd amhrisiadwy i gynnal a chryfhau perthnasoedd ag awdurdodau lleol ac annog cydymffurfiad ymhlith trwyddedeion. Amlygwyd fforymau landlordiaid rheolaidd fel 'cyfle amhrisiadwy nid yn unig i siarad â'r awdurdod lleol, ond ... cyfleu'r neges i drwyddedigion yn yr ardal benodol honno hefyd' (Cyfweiliadau Un-i-Un Arweinwyr Grŵp RSW).
- 3.129 Er gwaethaf yr agweddau cadarnhaol hyn, nododd staff RSW sawl her o ran gorfodi. Nodwyd, pan fyddant yn gofyn am wybodaeth gan awdurdodau lleol at ddibenion gorfodi, y gall hyn achosi oedi yn y broses, gan y gall amrywio'n sylweddol o ran pa mor gyflym y caiff gwybodaeth o'r fath ei dychwelyd gan awdurdod lleol. Cynigiodd un cyfranogwr "Mae rhai awdurdodau lleol yn wych... ond mae'n rhaid i chi fynd ar ôl rhai drwy'r amser, ac mae'n arafu'r broses" (Grŵp Ffocws Personél RSW).
- 3.130 Trafodwyd hefyd y gall ymgysylltu â thenantiaid ac yn arbennig cael tystiolaeth tenantiaid lle mae hyn yn angenrheidiol fod yn anodd, yn bennaf oherwydd diffyg

manyllion cyswllt ac amharoddrwydd tenantiaid i gymryd mwy o ran oherwydd pryderon am ôl-ffeithiau os ydynt yn gwneud hynny.

- 3.131 Agwedd gyffredin arall a amlygwyd oedd llwythi gwaith, yn enwedig rheoli llwythi gwaith anrhagweladwy, adweithiol. Fel y nododd un cyfwelai, 'Rheoli llwyth gwaith... bydd bob amser elfen o'r gymuned landlordiaid nad yw'n cydymffurfio. Felly, mae ein llwyth gwaith wedi' rhannu'n achosion adweithiol a rhaglenni rhagweithiol... Mae'n dipyn o her' (Cyfweliadau Un-i-Un Arweinwyr Grŵp RSW). Dywedir bod angen brysbenno a chanolbwyntio ar yr achosion mwyaf difrifol ar hyn o bryd, ar ôl gweld cynnydd sylweddol yn yr adroddiadau a wnaed yn ystod y 2 flynedd ddiwethaf, ond amlygwyd hefyd sut mae llwyth gwaith rhai timau hefyd yn amrywio oherwydd natur y cylch 5 mlynedd. Nodwyd bod natur gyfnewidiol llwythi gwaith yn creu heriau o ran dyrannu adnoddau. Roedd hyn yn aml yn golygu bod angen blaenoriaethu cwynion uniongyrchol dros raglenni gorfodi rhagweithiol a gynlluniwyd.
- 3.132 Maes her arall a adroddwyd gan staff RSW yw rhywfaint o amharoddrwydd gan asiantau (ac weithiau landlordiaid) i gyflawni gofynion penodol, megis y mesurau diogelu asiant. Dywedwyd bod hyn yn aml oherwydd bod yr asiant naill ai'n gyndyn o fynd i'r gost, gan ei fod yn fwy newydd i'r sector, neu fod ganddynt lai o ddealltwriaeth o'r manteision iddynt hwy a'u tenantiaid. Roedd hyn hefyd yn broblem i asiantau a landlordiaid sy'n gweithredu'n bennaf yn Lloegr sy'n profi dryswch ynghylch y ddau fframwaith deddfwriaethol gwahanol.
- 3.133 Mae archwiliadau asiant, ychwanegiad cymharol ddiweddar at gylch gwaith RSW, wedi cyflwyno heriau newydd. Mae'r broses archwilio yn cynnwys arolygu asiantau i sicrhau cydymffurfiaeth â gofynion cyfreithiol o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Mae hyn yn cynnwys gwirio bod asiantau wedi'u trwyddedu'n briodol, gan gadw at godau ymarfer RSW, a bodloni safonau'r diwydiant ar gyfer rheoli eiddo. Mae'r broses fel arfer yn cynnwys asesiad o ddogfennaeth, arferion gweithredol, a chydymffurfiaeth â rhwymedigaethau penodol, gyda'r nod o gynnal safonau uchel o fewn y sector rhentu preifat. Nid yw'r sector asiantau wedi deall y broses a'i manteision yn llawn eto, gan rwystro ei heffeithiolrwydd. Adroddwyd hefyd am arafwch cychwynnol ymgysylltiad asiantau â'r broses a'u canfyddiad o'r broses fel un feichus. Fodd bynnag, mae adborth dilynol wedi bod yn gadarnhaol. Eglurodd un cyfranogwr, 'Rydym yn anfon adroddiad cychwynnol [at asiantau] ... [gan nodi pryderon] ac yn rhoi camau gweithredu iddynt... Ar ddiwedd archwiliad, pan ddaw'r asiant yn ôl a

dweud, 'Rwyf wedi gwneud hyn i gyd,' gallwch weld yn wirioneddol eich bod wedi helpu codi safonau' (Cyfweliadau Un-i-Un Arweinwyr Grŵp RSW).

- 3.134 Codwyd yr awgrym i wneud sgoriau archwilio yn ofyniad gorfodol i'w harddangos, yn debyg i'r dull a ddefnyddir ar gyfer safleoedd bwyd, fel thema dro ar ôl tro o fewn grŵp ffocws RSW a'r cyfweliadau. Eglurodd yr un cyfranogwr 'mae'n rhoi'r tryloywder a'r wybodaeth sydd ei hangen ar landlordiaid a thenantiaid pan fyddant yn dewis eiddo ac asiant y maent yn mynd i fynd ag ef...., yn debyg i'r 'sgoriau ar y drysau' gyda bwyd' (Cyfweliadau Un-i-Un Arweinwyr Grŵp RSW). Credir y byddai ei gwneud yn ofynnol, naill ai drwy amodau trwydded neu drwy ddulliau eraill, i'r sgôr archwilio gael ei harddangos, yn cynyddu tryloywder ond hefyd byddai'n cymell y rhai sydd â sgôr is i wella, er mwyn bod yn gystadleuol yn y farchnad.

Fframwaith Deddfwriaethol

- 3.135 Codwyd y fframwaith deddfwriaethol yn aml fel her ar gyfer gorfodi RSW. Awgrymodd y rhai a gyfwelwyd fod nifer o feysydd gwan yn y fframwaith deddfwriaethol presennol yn ymwneud â gorfodi RSW. Un o'r rhai a grybwyllwyd amlaf oedd symiau'r Hysbysiad Cosb Benodedig (FPN), fel y rhagnodir yn y ddeddfwriaeth.²⁰ Disgrifiodd cyfweleion y rhain fel rhai rhy isel (dim ond £150 neu £250 yn dibynnu ar y drosedd) ac felly mewn gwirionedd ychydig o effaith ataliol a gânt o ystyried lefelau presennol y rhent a dderbynnir gan landlord.
- 3.136 'Nid yw canlyniadau peidio â chydymffurfio mor ddifrifol â hynny mewn rhai achosion... dim ond am £150 neu £250 y gallwn roi hysbysiadau cosb benodedig, sy'n ddim byd mewn gwirionedd i landlord a allai fod â sawl eiddo' (Grŵp Ffocws Personél RSW).
- 3.137 Awgrymwyd hefyd, os bydd camau gorfodi yn datblygu'n erlyniad, bod ynadon yn aml yn ystyried y symiau FPN fel canllaw wrth osod eu dirwyon ac felly yn yr un modd, mae dirwyon llys a godir ar euogfarn ddiannod yr un mor isel er gwaethaf y posibilrwydd o osod symiau anghyfyngedig am rai troseddau.
- 3.138 'Mae lefelau hysbysiadau cosb benodedig wedi'u gosod yn y gyfraith, felly nid yw £150 neu £250 yn fawr iawn. Felly mae'r llysoedd pan fyddant yn rhoi dirwyon yn aml yn edrych ar hynny.' (Cyfweliadau Un-i-Un Arweinwyr Grŵp RSW).

²⁰ [Deddf Tai \(Cymru\) 2014, Rhan 1, Adran 29. \(2014\) legislation.gov.uk](#). [Cyrchwyd: 17 Rhagfyr 2024].

- 3.139 'Mae maint y gwaith rydym yn ei wneud wrth greu ffeiliau erlyn ac ati, weithiau nid yw'r dirwyon yn adlewyrchu hynny.' (Grŵp Ffocws Personél RSW).
- 3.140 Dywedwyd bod rhai landlordiaid neu asiantau yn pwysu a mesur y canlyniadau posibl yn erbyn manteision diffyg cydymffurfio, gan ddewis wynebu cosbau pan fo'r manteision ariannol yn drech na'r dirwyon. Fel y nododd un cyfwelai, 'Hoffwn weld cynnydd yn symiau'r hysbysiadau cosb benodedig. Byddai'n darparu mwy o rybudd i rwystro rhywun rhag gwneud rhywbeth... Nid yw'r lefelau presennol yn ddigon o rybudd pan fydd achosion yn mynd i'r llys' (Cyfweliadau Un-i-Un Arweinwyr Grŵp RSW). Ychwanegodd yr un cyfwelai 'lle nad yw hysbysiad cosb benodedig wedi'i dalu, bydd y llysoedd yn aml yn defnyddio'r gosb benodedig i roi syniad o beth ddylai'r ddirwy fod, dydy hyn ddim yn arbennig o ddefnyddiol i ni chwaith, felly mae hynny'n dipyn o rwystr i ni oherwydd nid yw'n cyflwyno digon pan fydd achosion yn mynd i'r llys mewn gwirionedd' (Cyfweliadau Un-i-Un Arweinwyr Grŵp RSW).
- 3.141 Rhwystr arall i orfodi sy'n deillio o'r fframwaith deddfwriaethol a adroddwyd gan gyfweleion RSW yw nad yw'r gweithdrefnau trwyddedu presennol yn atal landlord y mae ei gais am drwydded wedi'i wrthod neu wedi'i ddirymu rhag cyflwyno cais newydd ar unwaith. Ar hyn o bryd, rhaid i bob cais newydd fynd trwy asesiad trwydded newydd, ac ystyrir bod y landlord yn cydymffurfio ac yn gallu parhau i weithredu.²¹ Mae hyn yn golygu y gall landlord barhau i weithredu er ei fod wedi'i gael yn anaddas, drwy ddirymu neu wrthod trwydded yn gynharach, sy'n gadael tenantiaid mewn perygl. Eglurodd un cyfranogwr, 'Rydych chi'n gwneud llawer o waith i ddirymu trwydded, a hyd yn oed os yw'r tribiwnlys yn dyfarnu o'ch plaid, gallant wneud cais y diwrnod canlynol am drwydded newydd, ac mae'r broses gyfan yn dechrau eto, mae'n her wirioneddol' (Grŵp Ffocws Personél RSW).
- 3.142 Her arall a godwyd yn y Cyfweliadau Arweinwyr Grŵp RSW oedd yr opsiynau gorfodi cyfyngedig sydd ar gael ar gyfer diffyg cydymffurfio ag amodau trwydded, a dirymu yw'r unig gamau ffurfiol a ragnodir ar hyn o bryd. Nododd y cyfranogwyr fod dirymu yn aml yn rhy ddifrifol ar gyfer mân doriadau, gan adael dim opsiynau 'tir canol' megis dirwyon neu hysbysiadau gwella. Dywedodd un cyfranogwr yn y cyfweliad fod dirymu 'yn amlwg yn gam mor fawr' a nododd y diffyg mesurau canolradd i fynd i'r afael â materion llai, gan awgrymu, 'i bobl nad ydynt yn

²¹ [Deddf Tai \(Cymru\) 2014, Rhan 1, Adran 8\(a\). \(2014\) legislation.gov.uk](#). [Cyrchwyd: 17 Rhagfyr 2024].

wirioneddol dwyllodrus, ond eu bod yn dal i wneud rhywbeth o'i le, rydym am wneud y gwelliant bach hynny yn unig' (Cyfweiliadau Un-i-Un Arweinwyr Grŵp RSW).

- 3.143 Gwnaed cymariaethau â Deddf Tai 2004, lle gellir rhoi dirwyon am bob achos o dorri amodau trwydded, gydag un cyfranogwr yn nodi, 'Yn neddfwriaeth Tai Amlfeddiannaeth [Deddf Tai 2004],²² gallwch gael dirwy o hyd at £5,000 fesul amod trwydded nad yw'n cael ei fodloni. Nid oes modd erlyni am beidio â chydymffurfio ag amodau ein trwydded, sy'n rhwystredig' (Cyfweiliadau Un-i-Un Arweinwyr Grŵp RSW).

²² [Deddf Tai 2004, Rhan 2, Adran 67. \(2004\) legislation.gov.uk](#). [Cyrchwyd: 17 Rhagfyr 2024].

Datblygu Gyrfa a Hyfforddiant Staff

- 3.144 Roedd consensws eang ymhlith staff gweithredol RSW a rheolwyr ynghylch effeithiolrwydd yr hyfforddiant mewnol a roddir i bersonél RSW, a'r cyfleoedd ar gyfer datblygu gyrfa o fewn RSW. Disgrifiwyd prosesau sefydlu fel rhai trylwyr, gan roi trosolwg cynhwysfawr o'r gwasanaeth, yn ogystal â chanolbwyntio ar feysydd gwasanaeth a rolau penodol. Amlygwyd hyfforddiant penodol ar gyfer staff canolfannau cyswllt yn gyson fel cryfder gan bersonél RSW, gyda chyfranogwyr yn nodi'r dull rhagweithiol a thrylwyr o baratoi ar gyfer diweddariadau deddfwriaethol. Dywedodd staff iddynt gael gwybod am newidiadau yn gynnar a chael rhaglenni hyfforddi strwythuredig a ddatblygwyd gan uwch reolwyr ac arweinwyr grŵp.
- 3.145 Disgrifiodd un cyfranogwr y dull strwythuredig o hyfforddi canolfannau cyswllt, gan nodi, 'Mae uwch reolwyr, arweinwyr grŵp... yn rhoi gwybod i ni am y newidiadau hyn yn gynnar. Bydd fy arweinydd grŵp bob amser yn creu rhaglen hyfforddi. Rydym yn cael ein hyfforddi'n rheolaidd ar ddeddfwriaeth newydd a diweddariadau yn gynnar iawn, ac mae proses bob amser yn cael ei chyflwyno ar sut y byddwn yn delio â nhw wedyn, fel y gwaharddiad ar ffioedd tenantiaid neu Rentu Cartrefi. Cafodd pawb gyfle i fynd drwy'r dudalen adnoddau ar ein gwefan a'r llawlyfr i adolygu'r holl wybodaeth' (Grŵp Ffocws Personél RSW). Amlygwyd bod y dull rhagweithiol hwn o roi diweddariadau deddfwriaethol, ynghyd â mynediad at adnoddau, yn allweddol i sicrhau bod staff canolfannau cyswllt yn gallu ymdrin ag ymholiadau'n effeithiol.
- 3.146 Pwysleisiodd un cyfranogwr y flaenoriaeth a roddir i hyfforddi staff y ganolfan gyswllt, 'Mae'r ganolfan gyswllt bob amser yn cael ei hyfforddi'n gyntaf ar bob un o'r deddfwriaethau newydd hyn oherwydd ein bod yn flaengar. Ni yw'r bobl gyntaf y bydd landlordiaid neu denantiaid yn eu galw, felly rydym yn cael yr hyfforddiant yn gyntaf cyn unrhyw adran arall' (Grŵp Ffocws Staff RSW).
- 3.147 O ran ansawdd yr hyfforddiant, dywedodd cyfranogwr arall, 'Mae ein hyfforddiant o safon uchel,' rydym yn cynnig pum wythnos o hyfforddiant dwys ... mae'n gymysgedd o ymarferol a damcaniaethol... cyfeillio â staff ar y ffôn a gwylio sut mae pobl yn gweithio. Yn amlwg, rydym yn gweithio gyda deddfwriaeth, felly mae llawer o theori o fewn yr hyfforddiant' (Grŵp Ffocws Personél RSW).
- 3.148 Yn yr un modd, mynegodd staff RSW eu bod yn gadarnhaol ynghylch yr hyfforddiant sydd ar gael i landlordiaid ac asiantau. Er mwyn cyflawni eu

cyfrifoldebau o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, mae'n ofynnol i landlordiaid ac asiantau ddilyn hyfforddiant gorfodol fel rhan o'r broses drwyddedu. Canolbwyntiodd cyfweleion ar gyflwyno'r modiwlau datblygiad proffesiynol parhaus (DPP) yn llwyddiannus ar gyfer y cyfnod adnewyddu cyntaf, a briodolwyd yn bennaf i flaengynllunio a darparu amser datblygu. Fel yr esboniodd un cyfwelai, 'Dywedodd Llywodraeth Cymru mewn gwirionedd, cyn i ni lansio, ddweud wrthym... eu bod am i'r gofyniad hyfforddi sy'n rhan o gais am drwydded gael ei gwblhau cyn i'r cais gael ei gyflwyno... Nawr mae wedi gwneud y cyfan yn llawer, llawer haws' (Cyfweliadau Un-i-Un Arweinwyr Grŵp RSW).

- 3.149 Tynnodd yr un cyfwelai sylw pellach at raddfa ac effaith y rhaglen hyfforddi, gan nodi, 'Mae gennym ni tua 33,000 o bobl wedi'u hyfforddi yn y cwrs DPP rhentu cartrefi yn unig,' ac ychwanegodd, 'Mae ein hymchwil [mewnol] wedi dangos i ni o'r blaen bod dros 50% o landlordiaid yn gwneud rhywbeth gwahanol ynglŷn â'r ffordd y maent yn rheoli eu busnes neu o bosibl yn gwneud gwelliannau i'w cartrefi' (Cyfweliadau Un-i-Un Arweinwyr Grŵp RSW). Mae'n bwysig nodi nad yw'r ymchwil mewnol hwn wedi'i ddarparu i RHE fel rhan o'r gwerthusiad hwn.
- 3.150 Er bod adborth ar y DPP yn gadarnhaol iawn ar y cyfan, crybwyllwyd yn gyson bod ehangu pynciau ymhellach eisoes yn ffocws wrth edrych i'r dyfodol, gan gynnwys meysydd fel ymwybyddiaeth iechyd meddwl a throseddau casineb, a amlygwyd hefyd fel blaenoriaethau hyfforddi pwysig.

Cyfathrebu ac Ymwybyddiaeth

- 3.151 Adroddwyd yn gyson, gan staff gweithredol a rheolwyr, ar y gwelliant mewn cyfathrebu ag awdurdodau lleol, ers y gwerthusiad blaenorol yn 2018. Enghreifftiau a roddwyd o hyn oedd; Grŵp Gweithredol Cymru Gyfan yn cwrdd yn amlach; bwletinau newyddion e-bost rheolaidd ar weithgareddau RSW ac ar bynciau o ddiddordeb a godwyd yng nghyfarfodydd y Grŵp Gweithredol; cynnal digwyddiadau sioe deithiol ar gyfer cydweithwyr awdurdodau lleol i helpu cryfhau cysylltiadau gwaith ond hefyd i ddarparu cyfleoedd hyfforddi; yn ogystal ag ymweld ag awdurdodau lleol unigol p'un ai i ddarparu hyfforddiant diweddarar ar y system gronfa ddata a cheisiadau am wasanaeth, neu i drafod y posibilrwydd o gydweithio neu achosion gorfodi.
- 3.152 Teimlwyd yn gyffredinol bod dealltwriaeth well o lawer rhwng RSW ac awdurdodau lleol o'r cyfrifoldebau sy'n ymwneud â gorfodi, er y rhoddwyd un enghraifft lle bu

RSW yn gweithio ar erlyniad cyn sylweddoli bod yr awdurdod lleol hefyd yn erlyn yr un landlord am droseddau tai eraill.

- 3.153 Nodwyd bod cyfarfodydd Rhanddeiliaid RSW a chyfarfodydd y Grŵp Gweithredol yn cael eu hehangu gyda sefydliadau eraill â diddordebau cysylltiedig, megis Safonau Masnach, yn cael eu gwahodd i gymryd rhan. Mae hyn yn cael ei ystyried yn ddechrau da ar gyfer datblygu traws-weithio ehangach gyda chyrrff rheoleiddio eraill sydd ag amcanion sy'n ategu nodau RSW.
- 3.154 O ran cyfathrebu â rhanddeiliaid allanol (fel landlordiaid, asiantau a thenantiaid), mae'r cylchlythyrau e-bost rheolaidd a anfonir at y rhai sydd ar y gofrestr yn parhau i gael eu gweithredu. Yn benodol, nodwyd bod cylchlythyrau yn ymwneud â Rhentu Cartrefi yn cyflawni cyfraddau agored uchel, sy'n sylweddol uwch na chyfartaleddau'r diwydiant o tua 20%, yn ôl un cyfranogwr, 'mae gan ein cylchlythyrau gyfradd agored rhwng 60 a 75%' (Grŵp Ffocws Personél RSW). Amlygwyd bod cylchlythyrau asiant-benodol hefyd yn cael eu hanfon a'u derbyn yn gadarnhaol, er na ddarparwyd data cyfradd agored ar gyfer y cyfathrebiadau hyn. Nodwyd bod y rhan fwyaf o'r dulliau cyfathrebu a drafodwyd yn ystod y grwpiau ffocws neu'r cyfweiliadau ar ffurf ddigidol ac ysgrifenedig (saethiadau e-bost, cylchlythyrau e-bost, adnoddau dogfen gwefan).
- 3.155 Codwyd ymgysylltu â thenantiaid fel maes her barhaus, yn bennaf oherwydd diffyg manylion cyswllt, o gymharu â'r wybodaeth sydd ar gael o'r gofrestr i landlordiaid ac asiantau. Dywedodd un cyfwelai, 'Tenantiaid er enghraifft, mae hynny bob amser yn mynd i fod yn fater dyrys i ni oherwydd eu bod yn grŵp mor fyrhoedlog. Rydych chi'n gwybod y gallwch chi wneud cymaint ag y gallwch chi heddiw ar gyfer y grŵp o denantiaid sydd gennych chi, ymhen 3-4 mis rydych yn gwybod y bydd hwnnw'n grŵp gwahanol iawn o bobl' (Cyfweiliadau Un-i-Un Grŵp Arweinwyr RSW).
- 3.156 Nododd y cyfranogwyr fod cyfathrebu ac ymgysylltu â sefydliadau cymorth i denantiaid yn gwella, gyda phwyntiau cyswllt effeithiol yn hwyluso atgyfeiriadau dwy ffordd rhwng RSW a'r sefydliadau hyn. Yn ogystal, mewn perthynas â gweithio mewn partneriaeth â grwpiau cynrychioli tenantiaid, gan gynnwys cyfathrebu â'r grwpiau hynny, amlygodd un o'r cyfweiliadau 'ein bod, ers y gwerthusiad diwethaf mae'n debyg, wedi sefydlu ac yn sicr wedi parhau i redeg, ein cyfarfod grŵp rhanddeiliaid, ac mae gan hwnnw gynrychiolwyr tenantiaid arno, felly NUS, Shelter Cymru, TPAS..... mae'r sefydliadau hynny'n rhan o'n grŵp rhanddeiliaid, a'r bwriad yw, os yw'r asiantaethau eiriolaeth hynny'n gwbl gyfarwydd â phob dim, yna

pan fydd y tenantiaid hynny angen cefnogaeth a chymorth, yna bydd y sefydliadau hynny'n gwybod yn union beth i'w wneud i ddod o hyd i'r cymorth sydd ei angen arnynt' (Cyfweliadau Un-i-Un Arweinwyr Grŵp RSW).

4. Rhentu Doeth Cymru: Gorfodaeth a Chydymffurfiaeth

Cyflwyniad

- 4.1 Un o amcanion pellach y gwerthusiad hwn yw asesu effeithiolrwydd RSW o ran sicrhau cydymffurfiaeth â'r sector rhentu preifat, a sut mae'n cefnogi deddfwriaeth tai ac amcanion ehangach Llywodraeth Cymru gan ddefnyddio'r data sydd ar gael. Mae'r cam hwn yn adeiladu ar ganfyddiadau'r gwerthusiad ymchwil desg ac ymgysylltu â rhanddeiliaid a gwerthusiadau 2016²³ a 2018²⁴.
- 4.2 Er mwyn gwneud hyn, dadansoddwyd data cydymffurfio, gan gynnwys data cofrestru landlordiaid a thrwyddedu gan RSW. Mae RSW wedi lansio dangosfwrdd ar-lein yn ddiweddar. Mae 'cofrestru RSW²⁵ a dangosfyrddau trwyddedu'²⁶ yn darparu data amser real sydd ar gael yn gyhoeddus ar y metrigau trwyddedu a chofrestru allweddol. Mae'r dangosfwrdd trwyddedu'n dangos nifer presennol y trwyddedau a roddwyd, eu dosbarthiad ar draws rhanbarthau awdurdodau lleol gwahanol, a thueddiadau dros amser. Mae'r dangosfwrdd cofrestru yn dangos cyfanswm nifer y landlordiaid sydd wedi'u cofrestru, dosbarthiad daearyddol y cofrestriadau hyn fesul rhanbarth awdurdod lleol, a newidiadau dros amser.²⁷ Bydd y dangosfyrddau yn cael eu dadansoddi i ddarparu dadansoddiad cyfoes o dueddiadau cofrestru a thrwyddedu o 2019 i 2024.

Tueddiadau cofrestru a thrwyddedu Rhentu Doeth Cymru (2019–2024)

- 4.3 Lansiwyd system gofrestru Rhentu Doeth Cymru (RSW) gyda dyddiad cau cychwynnol ar gyfer cofrestru ym mis Tachwedd 2016. Mae tueddiadau mewn niferoedd cofrestru landlordiaid ac eiddo ers hynny wedi cael eu dylanwadu gan ddigwyddiadau nodedig, gan gynnwys pandemig COVID-19 a chylchoedd adnewyddu o fewn y fframwaith cofrestru. Mae tablau 4.1 a 4.2 yn cyflwyno trosolwg o weithgarwch cofrestru a thrwyddedu RSW rhwng 2019 a dechrau

²³ Op. Cit. [Gwerthuso Rhentu Doeth Cymru Adroddiad Gwerthuso Sylfaenol](#) (Llywodraeth Cymru, Tachwedd 2016)

²⁴ Op. Cit. [Gwerthuso Rhentu Doeth Cymru Adroddiad Gwerthuso Sylfaenol](#) (Llywodraeth Cymru, Tachwedd 2018)

²⁵ [Rhentu Doeth Cymru \(heb ddyddiad\) Dangosfwrdd Trwyddedu](#). [Cyrchwyd Gorffennaf 2024].

²⁶ [Rhentu Doeth Cymru \(heb ddyddiad\) Dangosfwrdd Trwyddedu](#). [Cyrchwyd Gorffennaf 2024].

²⁷ [Rhentu Doeth Cymru \(heb ddyddiad\) Dangosfwrdd Trwyddedu](#). [Cyrchwyd Gorffennaf 2024].

2024, gan amlygu cyfanswm cofrestriadau a thrwyddedau a gyhoeddwyd fesul chwarter, wedi'i lywio gan 'gofrestru RSW²⁸ a dangosfyrddau trwyddedu.' ²⁹

Tabl 4.1 Cyfanswm nifer y cofrestriadau eiddo a landlordiaid (RSW), 2019 i 2024

Blwyddyn	Chwarter	nifer cofrestriadau eiddo	nifer cofrestriadau Landlordiaid
2019	Ch1 (Ion)	199827	102289
2019	Ch2 (Ebr)	200285	105401
2019	Ch3 (Meh)	202478	108057
2019	Ch4 (Hyd)	206148	110722
2020	Ch1 (Ion)	208487	113189
2020	Ch2 (Ebr)	209737	114927
2020	Ch3 (Meh)	211307	117323
2020	Ch4 (Hyd)	213362	118642
2021	Ch1 (Ion)	215292	119802
2021	Ch2 (Ebr)	217906	120713
2021	Ch3 (Meh)	217631	117105
2021	Ch4 (Hyd)	211695	119778
2022	Ch1 (Ion)	205576	108790
2022	Ch2 (Ebr)	205315	108829
2022	Ch3 (Meh)	207786	109020
2022	Ch4 (Hyd)	208732	109694
2023	Ch1 (Ion)	209072	109289
2023	Ch2 (Ebr)	210116	109630
2023	Ch3 (Meh)	211414	109789
2023	Ch4 (Hyd)	213456	110358
2024	Ch1 (Ion)	214484	110717

- 4.4 Yn 2019, roedd gweithgarwch trwyddedu'n sefydlog wrth i RSW agosáu at gydymffurfiaeth lawn, gyda thrwyddedau a roddwyd yn codi o 1,724 yn Ch1 (cyfanswm o 3 mis) i 3,559 yn Ch4, sy'n dynodi uchafbwynt mewn adnewyddu trwyddedau landlordiaid. Roedd dyfodiad COVID-19 yn gynnar yn 2020 wedi tarfu ar y sector rhentu preifat. Gyda'r DU yn dechrau ei chyfnod clo cyntaf ym mis Mawrth 2020, arafodd cofrestru a thrwyddedu yn sylweddol. Drwy gydol 2019 a 2020, parhaodd cyfanswm nifer yr eiddo cofrestredig a landlordiaid i gynyddu o

²⁸ [Rhentu Doeth Cymru \(heb ddyddiad\) Dangosfwrdd Trwyddedu](#). [Cyrchwyd Gorffennaf 2024].

²⁹ [Rhentu Doeth Cymru \(heb ddyddiad\) Dangosfwrdd Trwyddedu](#). [Cyrchwyd Gorffennaf 2024].

199,827 a 102,289 yn y drefn honno yn Ch1, 2019 i 213,362 o eiddo, a 118,624 o landlordiaid, wedi'u cofrestru erbyn Ch4, 2020.

Tabl 4.2 Cyfanswm nifer y trwyddedau a roddwyd (RSW), fesul chwarter, 2019 i 2024

Blwyddyn	Chwarter	Trwyddedau asiant (Cyfanswm â gyhoeddwyd o fewn y Chwarter)	Trwyddedau Landlordiaid (Cyfanswm â gyhoeddwyd o fewn y Chwarter)	Cyfanswm y Trwyddedau a Gyhoeddwyd
2019	Ch1 (Ion)	191	1,533	1,724
2019	Ch2 (Ebr)	213	1,686	1,899
2019	Ch3 (Meh)	206	3,732	3,938
2019	Ch4 (Hyd)	287	3,272	3,559
2020	Ch1 (Ion)	256	2,316	2,572
2020	Ch2 (Ebr)	151	664	815
2020	Ch3 (Meh)	138	1,445	1,583
2020	Ch4 (Hyd)	141	1,318	1,459
2021	Ch1 (Ion)	127	1,099	1,226
2021	Ch2 (Ebr)	121	1,224	1,345
2021	Ch3 (Meh)	140	1,376	1,516
2021	Ch4 (Hyd)	120	1,067	1,187
2022	Ch1 (Ion)	184	1,030	1,214
2022	Ch2 (Ebr)	232	1,077	1,309
2022	Ch3 (Meh)	177	1,137	1,314
2022	Ch4 (Hyd)	154	1,098	1,252
2023	Ch1 (Ion)	164	1,614	1,778
2023	Ch2 (Ebr)	172	1,246	1,418
2023	Ch3 (Meh)	207	1,496	1,703
2023	Ch4 (Hyd)	123	1,076	1,199
2024	Ch1 (Ion)	114	918	1,032

4.5 Yn Ch2 2020, gostyngodd cyfanswm y trwyddedau a roddwyd i 815. Wrth i gyfyngiadau llacio rhwng Ebrill a Gorffennaf 2020, dechreuodd gweithgarwch trwyddedu adfer. Erbyn Ch3, cynyddodd cyfanswm y trwyddedau a gyhoeddwyd i 1,583, gan ddangos adferiad rhannol yn y cofrestriad. Yn gyffredinol, bu tarfu sylweddol yn 2020, yn enwedig yn Ch2, o ran trwyddedau a gyhoeddwyd, pan ddisgynnodd gweithgarwch trwyddedu o 2,572 yn Ch1 i 815 yn Ch2. Parhaodd yr adferiad yn raddol yn ystod hanner olaf y flwyddyn, gyda niferoedd trwyddedu yn cyrraedd 1,459 yn Ch4 wrth i gyfyngiadau gael eu codi.

4.6 Yn 2021, gwelodd y system RSW nifer y cofrestriadau ar eu huchaf, gydag eiddo cofrestredig yn cyrraedd 217,631 a landlordiaid cofrestredig 117,105 erbyn Ch.3,

Gorffennaf 2010. Roedd yr uchafbwynt hwn yn cyd-fynd â'r cyfnod adnewyddu ar gyfer y rhai a gofrestrodd yn 2016, gan nodi pum mlynedd ers y cofrestriad cychwynnol. Fodd bynnag, erbyn Ch1 2022, gostyngodd cofrestriadau i 205,576 eiddo a 108,790 landlord, gan fod rhai landlordiaid wedi dewis peidio ag adnewyddu. Cynyddodd adnewyddiadau trwydded yn hanner cyntaf 2021 wrth i gofrestriadau cychwynnol agosáu at eu cyfnod o bum mlynedd. Erbyn Ch3, roedd cyfanswm y trwyddedau a gyhoeddwyd wedi cyrraedd 1,516, cyn gostwng i 1,187 yn Ch4 yn dilyn cyfnod adnewyddu mis Tachwedd.

- 4.7 Ar ôl y dirywiad ar ddiwedd 2021, dechreuodd y system sefydlogi. Erbyn Ch4 2022, cyrhaeddodd cofrestriadau 208,732 eiddo a 109,694 landlord, gyda chynnydd cymedrol trwy Ch1 2023, gan gyrraedd 209,072 eiddo a 109,289 landlordiaid.
- 4.8 Arhosodd gweithgarwch trwyddedu yn is yn 2022, gyda 1,214 o drwyddedau wedi'u cyhoeddi yn Ch1. Gwellodd sefydlogrwydd yn ystod y flwyddyn, gyda 1,252 o drwyddedau wedi'u cyhoeddi erbyn Ch4 2022.
- 4.9 Er bod cofrestriadau wedi aros yn is na lefelau uchaf yn 2021, sefydlogodd y cyfansymiau wrth i landlordiaid ymrwymedig adnewyddu. Erbyn Ch1 2024, cododd cofrestriadau ychydig i 214,484 eiddo a 110,717 landlord. Dangosodd gweithgarwch trwyddedu adferiad yn 2023, gydag uchafbwynt o 1,778 o drwyddedau yn Ch1 a 1,703 yn Ch3. Erbyn Ch1 2024, roedd y nifer wedi gostwng i 1,032 o drwyddedau a gyhoeddwyd dros y chwarter.

Tueddiadau gorfodi a chydymffurfio Rhentu Doeth Cymru (2019–2024)

- 4.10 Cynhaliwyd adolygiad i asesu'r defnydd o gronfeydd data mewnol, gan ganolbwyntio'n bennaf ar y rhyngweithio rhwng awdurdodau lleol a RSW.
- 4.11 Mae'r flwyddyn ariannol ddiweddaraf, ar gyfer 2023/24, yn dangos bod awdurdodau lleol wedi codi 176 o geisiadau am wasanaeth at sylw RSW. Roedd hyn yn cymharu â 1479 o geisiadau am wasanaeth a godwyd gan RSW at sylw awdurdodau lleol. O'r ceisiadau gwasanaeth a godwyd gan RSW, roedd 75 y cant yn atgyfeiriadau System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai (HHSRS). Mewn cyferbyniad, o'r rhai a godwyd gan awdurdodau lleol, roedd 54 y cant yn adroddiadau am landlord/asiantau heb eu cofrestru neu eu trwyddedu, gyda 14 y cant yn ymwneud â hysbysiadau addasrwydd a phriodoldeb landlord/asiant. Roedd nifer y ceisiadau am wasanaethau a godwyd gan awdurdodau lleol yn amrywio'n sylweddol ar draws awdurdodau. Caerdydd a Sir y Fflint gododd y nifer uchaf o geisiadau am

wasanaethau (23 yr un), tra bod bron i ddwy ran o dair o awdurdodau lleol (63 y cant) wedi codi llai na 10 cais, gyda thri awdurdod heb godi dim cais o gwbl a gaewyd yn ystod y flwyddyn.

- 4.12 Mae data gweithgarwch gorfodi, gan gynnwys ceisiadau am wasanaeth (SRs) a gaewyd, Hysbysiadau Cosb Benodedig (FPNs), ac erlyniadau o 2019 i 2024, yn amlygu patrymau yn ymdrechion rheoleiddio Rhentu Doeth Cymru, gan adlewyrchu effaith digwyddiadau fel COVID-19 a chylch adnewyddu Tachwedd 2021 ar lefelau cydymffurfio. Mae Ffigur 5.2 isod yn dangos gweithgareddau gorfodi o 'Ddangosfwrdd Gorfodi' RSW.³⁰
- 4.13 Mae'r tabl yn rhoi dadansoddiad o'r camau a gymerwyd gan dîm Gorfodi RSW yn erbyn landlordiaid ac asiantau nad ydynt yn cydymffurfio o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Mae mesurau gorfodi'n cynnwys Hysbysiadau Cosb Benodedig, erlyniadau troseddol, Gorchmynion Ad-dalu Rhent, a Gorchmynion Atal Rhent, gyda chau ceisiadau am wasanaeth yn nodi penderfyniadau amrywiol.
- 4.14 Yn 2019, roedd gweithgareddau gorfodi yn uwch na chyfnodau eraill, gyda 1,827 o geisiadau am wasanaeth wedi'u cau, 153 o Hysbysiadau Cosb Benodedig wedi'u rhoi, a 40 o erlyniadau. Mae hyn yn adlewyrchu cam cydymffurfio cychwynnol RSW yn dilyn cyfnod cofrestru 2016.
- 4.15 Yn Ch1 2020, roedd y gorfodi'n sefydlog, gyda 328 o geisiadau am wasaneth wedi'u cau a 92 o Hysbysiadau Cosb Benodedig wedi'u cyhoeddi. Fodd bynnag, effeithiodd COVID-19 ar y chwarteri dilynol, gyda Ch2 yn gweld gostyngiadau sylweddol i 158 o geisiadau am wasaneth wedi'u cau, 67 Hysbysiad Cosb Benodedig, a dim erlyniadau, yn gyfochrog â'r gostyngiad mewn gweithgareddau cofrestru a thrwyddedu.
- 4.16 Wrth i ddyddiad cau adnewyddu Tachwedd 2021 agosáu, gwelodd RSW ymchwydd mewn adnewyddu cofrestriadau a thrwyddedu, ynghyd â mwy o orfodi. Erbyn Ch4 2021, caewyd 335 o geisiadau am wasanaeth, a chyhoeddwyd 61 Hysbysiad Cosb Benodedig. Cododd yr erlyniadau hefyd i 21 yn Ch3 2021, sy'n dynodi ffocws rheoleiddio uwch o amgylch y cyfnod adnewyddu.

³⁰ [Rhentu Doeth Cymru. \(heb ddyddiad\) Rhentu Doeth Cymru Dangosfwrdd Gorfodi](#). (Cyrchwyd: 10 Hydref 2024).

- 4.17 Yn dilyn cyfnod adnewyddu mis Tachwedd 2021, caewyd 502 o geisiadau am wasanaeth yn Ch2 2022, cynnydd dros y cyfnodau blaenorol, a all awgrymu bod RSW yn cyfeirio sylw tuag at ddiffyg cydymffurfio. Yn ystod 2021, cyhoeddwyd cyfanswm o 186 o hysbysiadau cosb benodedig, a gwnaed 38 o erlyniadau.
- 4.18 Yn 2023, gwnaeth y gweithgareddau gorfodi ddwysáu. Yn Ch2 2023, caewyd 606 o geisiadau am wasanaeth, a chyhoeddwyd 95 Hysbysiad Cosb Benodedig. Parhaodd yr erlyniadau'n gyson, gyda 6 achos yn Ch2 2023. Roedd gweithgarwch trwyddedu hefyd yn dangos arwyddion o adferiad, gyda chyfanswm o 1,418 o drwyddedau wedi'u cyhoeddi yn Ch2 2023. Yn Ch1 2024, parhaodd ymdrechion gorfodi yn gadarn, gyda 320 o geisiadau am wasanaeth wedi'u cau a 112 o Hysbysiadau Cosb Benodedig wedi'u cyhoeddi. Cynyddodd yr erlyniadau i 18 achos yn y chwarter hwn.

Tabl 4.3 Cyfanswm y ceisiadau gwasanaeth a gaewyd a metrigau gorfodi (2019-2020)

Blwyddyn / Chwarter	Cyfanswm y ceisiauadai am wasanaeth a gaewyd	FPNs a gyhoeddwyd	Erlyniadau
2019, Ch. 1	316	45	19
2019, Ch. 2	364	22	6
2019, Ch. 3	577	35	6
2019, Ch. 4	570	51	9
2020, Ch. 1	328	92	12
2020, Ch. 2	158	67	0
2020, Ch. 3	196	56	7
2020, Ch. 4	194	54	13
2021, Ch. 1	191	54	4
2021, Ch. 2	265	37	6
2021, Ch. 3	242	34	21
2021, Ch. 4	335	61	7
2022, Ch. 1	312	57	13
2022, Ch. 2	502	0	4
2022, Ch. 3	335	81	9
2022, Ch. 4	283	68	6
2023, Ch. 1	495	103	4
2023, Ch. 2	606	95	6
2023, Ch. 3	473	86	18
2023, Ch. 4	295	119	9
2024, Ch. 1	320	112	18
2024, Ch. 2	293	124	10
2024, Ch. 3	239	159	9

Gorfodaeth a chydymffurfiaeth RSW – Rhanbarth a Math (2017 - 2024)

- 4.19 Roedd mwyafrif yr Hysbysiadau Cosb Benodedig a gyhoeddwyd rhwng 2017 a 2024 am ddiffyg cydymffurfio gan landlordiaid, yn bennaf oherwydd methiant i gael trwydded (1,169) a methiant i gofrestru (797). Mae hyn yn adlewyrchu heriau cydymffurfio parhaus â gofynion sylfaenol o dan fframwaith Rhentu Doeth Cymru.

Tabl 4.4 Hysbysiadau cosb benodedig (FPN) a gyflwynwyd yn ôl math (2017 i 2024)

Mathau o Hysbysiadau Cosb Benodedig (FPNs) 2017 to 2024	Cyfanswm
Methiant landlord i gael ei drwyddedu	1169
Methiant landlord i fod yn gofrestredig	797
Methiant asiant i gael ei drwyddedu	79
Methiant i ddarparu gwybodaeth	6
Methiant i ddiweddararu gwybodaeth	20
Darparu gwybodaeth anwir neu gamarweiniol	4

4.20 Mae'r tablau (5.4 a 5.5) isod yn cyflwyno'r dosbarthiad rhanbarthol o FPNs ac erlyniadau o 2017 i 2024. Mae dadansoddiad o'r data hwn yn rhoi cipolwg ar dueddiadau cydymffurfio ledled Cymru, ac ymhlith landlordiaid y tu allan i'r wlad. Mae hyn yn adlewyrchu lefelau amrywiol o weithgarwch gorfodi a all gyd-fynd â maint y farchnad rhentu a lefelau cydymffurfio ym mhob rhanbarth.

Tabl 4.5 Erlyniadau landlordiaid yn ôl lleoliad rhanbarthol

Erlyniadau yn ôl lleoliad y landlord	Cyfanswm
Gogledd-Orllewin	22
Gogledd-Ddwyrain	30
Canolbarth	15
Gorllewin	23
De	151
Tu allan i Gymru	35

Tabl 4.6 Hysbysiadau cosb benodedig (FPNs) a gyflwynir yn ôl lleoliad rhanbarthol

FPNs yn ôl lleoliad y landlord	Cyfanswm
Gogledd-Orllewin	184
Gogledd-Ddwyrain	162
Canolbarth	108
Gorllewin	313
De	975
Tu allan i Gymru	340

- 4.21 De Cymru (12 rhanbarth awdurdod lleol) a gofnododd y gweithgarwch gorfodi uchaf, gan roi 975 o Hysbysiadau Cosb Benodedig. Mae hyn yn sylweddol uwch nag unrhyw ranbarth arall, gan gyfrif am gyfran fawr o gyfanswm yr Hysbysiadau Cosb Benodedig a gyhoeddwyd yng Nghymru. Yn Ne Cymru hefyd cafwyd y lefel uchaf o erlyniadau, gyda 151 o erlyniadau wedi eu cychwyn, sy'n llawer mwy nag unrhyw ranbarth arall. Fodd bynnag, De Cymru hefyd sydd â'r crynodiad uchaf o eiddo rhent cofrestredig, sy'n cyfrif am 65% o holl eiddo'r sector rhentu preifat yng Nghymru (tua 139,414 o eiddo allan o 214,484, Ionawr 2024).
- 4.22 O'i hystyried fel cyfran, cofnododd De Cymru 0.7 Hysbysiad Cosb Benodedig fesul 100 eiddo rhent, sy'n debyg i'r cyfraddau gorfodi mewn rhanbarthau eraill, ac mewn rhai achosion yn is na hynny. Er enghraifft, cyhoeddodd Gorllewin Cymru, sy'n cyfrif am 8% yn unig o gyfanswm yr eiddo rhent (Ionawr 2024), 313 o Hysbysiadau Cosb Benodedig, gan arwain at gyfradd orfodi gyfrannol uwch o tua 1.8 Hysbysiad Cosb

Benodedig fesul 100 eiddo. Mae hyn yn awgrymu, er bod gan Dde Cymru'r nifer absoliwt uchaf o gamau gorfodi, nad yw ei chyfradd gorfodi yn anghymesur o uchel o gymharu â maint y sector rhentu preifat.

- 4.23 Landlordiaid a oedd yn byw y tu allan i Gymru oedd yn cyfrif am y cyfanswm ail uchaf o Hysbysiadau Cosb Benodedig, gyda 340 o hysbysiadau. Roedd 35 o erlyniadau ar gyfer landlordiaid y tu allan i Gymru, sydd hefyd yn nifer cymharol uchel o gymharu â rhanbarthau Cymru. Mae'n bosibl bod y gweithgarwch gorfodi mwy sy'n targedu landlordiaid y tu allan i Gymru yn rhannol oherwydd diffyg ymwybyddiaeth neu barodrwydd i gydymffurfio â gofynion Rhentu Doeth Cymru.
- 4.24 Unwaith y bydd landlordiaid wedi cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru, maent yn cael cyfathrebiad uniongyrchol, gan gynnwys hysbysiadau e-bost am newidiadau rheoleiddiol, gan sicrhau eu bod yn cael gwybod beth bynnag yw eu lleoliad. Fodd bynnag, mae heriau'n codi gyda landlordiaid nad ydynt wedi'u cofrestru eto, oherwydd efallai nad ydynt yn ymwybodol o'u rhwymedigaethau cyfreithiol neu'n methu ag ymgysylltu â'r system, gan arwain at gamau gorfodi. Mae hyn yn awgrymu bod ymdrechion i nodi a chysylltu â landlordiaid anghofrestredig, yn enwedig y rheini sydd wedi'u lleoli y tu allan i Gymru, yn strategaeth sylfaenol ar gyfer gwella cyfraddau cydymffurfio a lleihau gweithgarwch gorfodi yn y grŵp hwn.
- 4.25 Mae hyn yn cyd-fynd â chanfyddiadau'r ymgysylltu â rhanddeiliaid ynghylch heriau o ran cydymffurfio â landlordiaid, yn enwedig i landlordiaid sy'n gweithredu ar draws rhanbarthau rheoleiddio gwahanol. Yn y Grwpiau Ffocws ar gyfer Landlordiaid ac Asiantau a'r Arolwg Ar-lein, soniodd cyfranogwyr yn aml am ddryswch ynghylch rheoliadau, yn enwedig ar gyfer landlordiaid sydd wedi'u lleoli y tu allan i Gymru neu'r rhai sy'n rheoli eiddo ar draws ffiniau. Yn ogystal, nododd y Grwpiau Ffocws Awdurdodau Lleol faterion yn ymwneud â diffyg ymwybyddiaeth landlordiaid o ofynion RSW, sy'n cyd-fynd â'r sylw y gallai landlordiaid y tu allan i Gymru ei chael yn anodd cael gwybod am reoliadau lleol. Yn yr un modd, amlygodd Cyfweiliadau Personél RSW heriau o ran cyfathrebu ac allgymorth i landlordiaid y tu allan i Gymru, gan nodi cymhelliad is, o bosib, i gydymffurfio oherwydd llai o ymgysylltu uniongyrchol â gofynion deddfwriaethol tai Cymru.
- 4.26 Cofnododd Gorllewin Cymru (2 ranbarth awdurdod lleol) lefelau gorfodi cymedrol, gan gyhoeddi 313 o Hysbysiadau Cosb Benodedig a 23 o erlyniadau, a Chanolbarth Cymru (2 ranbarth awdurdod lleol) a gofnododd y gweithgarwch gorfodi isaf, gyda dim ond 108 o Hysbysiadau Cosb Benodedig a 15 o erlyniadau.

Cofnododd Gogledd Cymru batrymau gorfodi amrywiol. Yn y Gogledd Orllewin (rhanbarth 3 awdurdod lleol), cyhoeddwyd 184 o Hysbysiadau Cosb Benodedig a 22 o erlyniadau. Cofnododd Gogledd-ddwyrain Lloegr (3 rhanbarth awdurdod lleol) 162 o Hysbysiadau Cosb Benodedig a 30 o erlyniadau, sy'n dangos nifer cymharol uwch o achosion o erlyniadau o gymharu â Hysbysiadau Cosb Benodedig na rhanbarthau eraill.

- 4.27 At ei gilydd, De Cymru sy'n cofnodi'r lefelau uchaf o weithgarwch gorfodi, gyda rhanbarthau gwledig fel y Canolbarth yn dangos lefelau is o weithgarwch gorfodi. Mae landlordiaid dibreswyl yn cynnig her nodedig, fel y nodir gan y nifer uchel o hysbysiadau cosb benodedig a gyhoeddwyd, gan danlinellu pwysigrwydd ymdrechion codi ymwybyddiaeth i gefnogi cydymffurfiaeth ymhlith landlordiaid y tu allan i Gymru.
- 4.28 Mae dadansoddiad cymharol o hysbysiadau cosb benodedig a gyhoeddwyd yn 2019 a 2023 yn datgelu newidiadau mewn gweithgarwch gorfodi ar draws rhanbarthau Cymru ac ar gyfer landlordiaid y tu allan i Gymru. Mae'r data a ddarparwyd ar gyfer Hysbysiadau Cosb Benodedig a gyhoeddwyd yn 2019 a 2023 yn dangos gwahaniaethau nodedig mewn gweithgarwch gorfodi ar draws rhanbarthau amrywiol Cymru ac ar gyfer landlordiaid sydd wedi'u lleoli y tu allan i Gymru. Dangosodd De Cymru y cynnydd mwyaf mewn gorfodi lle, yn 2019, rhoddwyd 56 Hysbysiad Cosb Benodedig yn Ne Cymru, y nifer uchaf ar gyfer y flwyddyn honno; yn 2023, cynyddodd hyn i 180 o Hysbysiadau Cosb Benodedig a gyhoeddwyd, cynnydd sylweddol o gymharu â 2019.

Tabl 4.7 Hysbysiadau cosb benodedig (FPNs) a gyflwynwyd (2019)

Hysbysiadau cosb benodedig yn ôl lleoliad y landlord (2019)	Cyfanswm
Gogledd-Orllewin	25
Gogledd-Ddwyrain	16
Canolbarth	5
Gorllewin	19
De	56
Tu allan i Gymru	32

4.8 Hysbysiadau cosb benodedig (FPNs) a gyflwynwyd (2023)

Hysbysiadau cosb benodedig yn ôl lleoliad y landlord (2023)	Cyfanswm
Gogledd-Orllewin	32
Gogledd-Ddwyrain	23
Canolbarth	25
Gorllewin	80
De	180
Tu allan i Gymru	63

- 4.29 Ar gyfer landlordiaid sydd wedi'u lleoli y tu allan i Gymru, cododd Hysbysiadau Cosb Benodedig o 32 yn 2019 i 63 yn 2023, gan amlygu heriau parhaus o ran cydymffurfio o bosibl oherwydd eu bod yn llai cyfarwydd â rheoliadau'r sector rhentu preifat sy'n berthnasol i Gymru.
- 4.30 Gwelodd Gorllewin Cymru hefyd gynnydd nodedig mewn Hysbysiadau Cosb Benodedig, gyda 19 wedi'u cyhoeddi yn 2019 ac 80 yn 2023, sy'n dynodi cynnydd pedwarplyg mewn gorfodi yn y rhanbarth hwn. Dangosodd y Gogledd-Orllewin a Gogledd-Ddwyrain Cymru gynnydd cymedrol, gyda Hysbysiadau Cosb Benodedig yn codi o 25 i 32 ac 16 i 23, yn y drefn honno, rhwng 2019 a 2023. Mae hyn yn awgrymu ffocws cyson ar gydymffurfiaeth yn yr ardaloedd hyn, er bod lefelau gorfodi yn parhau i fod yn is nag yn rhanbarthau mwy poblog De a Gorllewin Cymru. Yn y Canolbarth, ardal fwy gwledig gyda marchnad rentu lai, cynyddodd Hysbysiadau Cosb Benodedig o 5 yn 2019 i 25 yn 2023, gan ddangos twf mewn gweithgarwch gorfodi er gwaethaf niferoedd cyffredinol is.
- 4.31 O ystyried mai Canolbarth Cymru sydd â'r gyfran isaf o eiddo rhent cofrestredig (7% o gyfanswm y sector rhentu preifat (PRS) yng Nghymru, Ionawr 2024), gall y lefelau is o weithgarwch gorfodi yma adlewyrchu sector rhentu preifat llai yn hytrach na llai o gapasiti gorfodi neu faterion cydymffurfio. Dim ond 108 o Hysbysiadau Cosb Benodedig a 15 o erlyniadau a gofnodwyd gan y rhanbarth, yr isaf o blith yr holl ranbarthau, sy'n cyd-fynd â'i nifer cymharol lai o eiddo rhent yn hytrach nag o reidrwydd yn dangos mwy o gydymffurfiaeth neu dan-orfodaeth. Fodd bynnag, mae'r cynnydd mewn Hysbysiadau Cosb Benodedig o 2019 i 2023 (o 5 i 25) yn awgrymu gweithgarwch gorfodi cynyddol, er gwaethaf maint bach y farchnad yn gyffredinol.
- 4.32 Yn yr un modd, mae Gogledd-Ddwyrain Cymru yn cyfrif am 11% o eiddo cofrestredig y sector rhentu preifat a chofnodwyd 162 o Hysbysiadau Cosb

Benodedig (FPNs) a 30 o erlyniadau. Wrth addasu ar gyfer maint y farchnad, mae gan y rhanbarth hwn gyfradd erlyn uwch o gymharu ag FPNs o gymharu â rhanbarthau eraill, sy'n awgrymu dull gorfodi mwy gweithredol, neu grynodiad uwch o achosion difrifol o ddiffyg cydymffurfio. Mewn cyferbyniad, cofnododd Gogledd-Orllewin Cymru (9% o eiddo sector rhentu preifat) 184 o Hysbysiadau Cosb Benodedig ond dim ond 22 o erlyniadau, sy'n dangos bod mwy o achosion yn cael eu datrys erbyn y cam FPN yn hytrach na'u hymestyn i erlyniad.

- 4.33 Cofnododd De Cymru, sy'n cyfrif am y gyfran fwyaf o eiddo sector rhentu preifat (65%), 975 o Hysbysiadau Cosb Benodedig a 151 o erlyniadau, sy'n golygu mai hwn yw'r rhanbarth sy'n cael ei orfodi fwyaf mewn termau absoliwt. Fodd bynnag, wrth addasu ar gyfer cyfran yr eiddo sector rhentu preifat, nid yw'r gyfradd orfodi fesul 100 eiddo yn ymddangos yn sylweddol anghymesur o gymharu â rhanbarthau eraill. Mae hyn yn awgrymu bod ffigurau gorfodi uwch yma yn debygol o fod oherwydd maint y farchnad rhentu yn hytrach na diffyg cydymffurfiad cymesurol uwch.
- 4.34 Er bod lefelau gorfodi yn cyfateb yn fras i ddosbarthiad eiddo sector rhentu preifat ar draws rhanbarthau, mae amrywiadau mewn gweithgarwch gorfodi yn awgrymu y gallai dulliau awdurdodau lleol a dyrannu adnoddau ddylanwadu ar batrymau gorfodi. Mae rhanbarthau fel Gorllewin Cymru, er gwaethaf marchnad rentu lai, yn dangos gorfodaeth gyfrannol uwch, tra bod ardaloedd fel Gogledd-Orllewin Cymru fel petaent yn defnyddio Hysbysiadau Cosb Benodedig yn lle erlyn. Mae'r gyfradd erlyn uwch yng Ngogledd-Ddwyrain Cymru yn awgrymu ymagwedd wedi'i thargedu tuag at ddiffyg cydymffurfio. Mae'r amrywiadau hyn yn amlygu nad yw gweithgarwch gorfodi yn unffurf ledled Cymru ond ei fod yn cael ei lunio gan gyfuniad o faint y farchnad sector rhentu preifat, blaenoriaethau awdurdodau lleol, a dulliau neu strategaethau rhanbarthol o orfodi.
- 4.35 Yn gyffredinol, mae'r data'n dangos bod y cynnydd mwyaf mewn Hysbysiadau Cosb Benodedig wedi'u gweld yn Ne a Gorllewin Cymru, sy'n debygol o adlewyrchu'r marchnadoedd rhentu mwy a'r ffocws rheoleiddio cynyddol yn y rhanbarthau trefol a lled-drefol hyn. Mae landlordiaid y tu allan i Gymru yn parhau i gynrychioli grŵp allweddol ar gyfer ymdrechion cydymffurfio dwys fel y dangosir gan nifer cyson yr Hysbysiadau Cosb Benodedig a gyhoeddwyd ar draws y ddwy flynedd. Gwelwyd cynnydd cymedrol yng Ngogledd Cymru, tra dangosodd Canolbarth Cymru fwy o gynnydd mewn gweithgarwch gorfodi. Mae'r gymhariaeth hon yn amlygu sut mae

gorfodi wedi esblygu, gyda chynnydd ar draws pob rhanbarth o 2019 i 2023, yn enwedig mewn ardaloedd mwy poblog.

- 4.36 Er bod ffigurau'r Hysbysiad Cosb Benodedig ar gyfer 2019 a 2023 yn datgelu tueddiadau gorfodi rhanbarthol amrywiol, mae cyfyngiadau cynhenid o ran dadansoddi data Hysbysiad Cosb Benodedig heb ffigurau erlyniad (nid ydynt ar gael fesul blwyddyn ar hyn o bryd ar ddangosfyrddau RSW) neu ddadansoddiadau mwy manwl. Yn ogystal, mae cyfansoddiad rhanbarthol Cymru, gyda niferoedd amrywiol o awdurdodau lleol a gwahaniaethau mewn dwysedd poblogaeth, yn effeithio ar ddehongliad y dadansoddiad data a ddarperir.
- 4.37 Yn ogystal, mae data a gasglwyd yn y grŵp ffocws awdurdod lleol yn ymhelaethu ar ffactorau eraill sy'n rhoi'r amrywiad mewn tueddiadau gorfodi fesul rhanbarth yn eu cyd-destun. Amlygodd canfyddiadau o Grwpiau Ffocws Personél yr Awdurdodau Lleol fod yr adnoddau sydd ar gael a'r blaenoriaethau gweithredol yn amrywio'n sylweddol ar draws awdurdodau, gyda rhai awdurdodau lleol mewn sefyllfa well i ymgymryd â gwaith gorfodi rhagweithiol. Nodwyd yr amrywiad hwn mewn capasiti fel ffactor allweddol sy'n dylanwadu ar wahaniaethau rhanbarthol yn yr Hysbysiadau Cosb Benodedig a gyhoeddwyd. Er enghraifft, mewn ardaloedd gwledig neu ardaloedd â llai o adnoddau, mae awdurdodau lleol yn aml yn wynebu heriau fel timau gorfodi llai, llwythi gwaith ehangach, a blaenoriaethau sy'n cystadlu â'i gilydd. Datgelodd y grwpiau ffocws hefyd fod cydweithredu gorfodi rhwng awdurdodau lleol ac RSW yn fwy effeithiol mewn rhai rhanbarthau, gan alluogi gweithgarwch gorfodi uwch ar sail canlyniadau.
- 4.38 Yn ychwanegol, roedd adborth gan Grwpiau Ffocws Personél RSW a Chyfweliadau Un-i-Un yn cyfeirio at landlordiaid sydd wedi'u lleoli y tu allan i Gymru fel her orfodi benodol. Mae'r landlordiaid hyn yn aml yn cael trafferth gyda rhwystrau logistaidd ac yn anghyfarwydd â rheoliadau sy'n benodol i Gymru, gan gyfrannu at y nifer uchel o hysbysiadau cosb benodedig a roddir i'r grŵp hwn. Mae'r canfyddiadau'n awgrymu bod diffyg ymwybyddiaeth ac ymgysylltiad â gofynion cydymffurfio ymhlith landlordiaid allanol yn debygol o lywio'r tueddiadau hyn.

5. Rhentu Doeth Cymru: Cefnogi Amcanion Llywodraeth Cymru

- 5.1 Fel rhan o'r adolygiad tystiolaeth ehangach, ystyriodd y gwerthusiad sut y gall RSW gyfrannu at bolisi Llywodraeth Cymru. Nod yr adran hon yw rhoi trosolwg o'r ffyrdd y gall RSW gyfrannu at bolisi Llywodraeth Cymru, ond nid yw'n darparu asesiad o'r graddau y mae RSW yn gwneud hyn.

Ansawdd a Safonau Tai

- 5.2 Mae ymchwil diweddar gan McClatchey et al. (2024)³¹ yn tynnu sylw at yr heriau y mae awdurdodau lleol yn eu hwynebu wrth wella ansawdd tai sector rhentu preifat (PRS). Mae rôl ganolog RSW yn helpu i safoni cydymffurfiaeth ledled Cymru, gan helpu i leihau anghysondebau mewn gorfodi. Roedd McClatchey et al. (2024) hefyd yn tanlinellu gwerth dulliau cydweithredol o godi safonau tai. Mae ffocws RSW ar addysg ac ymgysylltu yn cyd-fynd â'r canfyddiadau hyn, gan ddangos pwysigrwydd partneriaeth wrth gyflawni nodau polisi.
- 5.3 Er bod awdurdodau lleol yn bennaf yn gorfodi Deddf Tai 2004 a'r System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai (HHSRS), mae RSW yn cefnogi drwy addysgu landlordiaid ar safonau cydymffurfio. Mae rhaglenni hyfforddi ac adnoddau RSW, fel y Canllaw HHSRS sydd ar gael yn gyhoeddus, yn hysbysu landlordiaid am asesu eiddo yn erbyn y 29 o beryglon a ddiffinnir o dan yr HHSRS, gan hyrwyddo amodau diogel ac iach i denantiaid. Yn ogystal, mae Canllawiau RSW 'How to prevent Condensation, Damp & Mould - Advice for home owners and tenants'³² yn helpu landlordiaid a thenantiaid i atal a rheoli'r cyflyrau hyn, gan gefnogi iechyd tenantiaid ymhellach.
- 5.4 Mae RSW yn darparu ystod o ddogfennau gyda'r nod o gynnal a gwella safonau ansawdd a diogelwch tai yn y sector rhentu preifat. Mae Rhestr Wirio Ymweliad Rheolaidd a Rhestr Wirio Dechrau Contract yn helpu landlordiaid i sicrhau bod eiddo'n bodloni safonau cyfreithiol a diogelwch o ddechrau tenantiaeth. Yn ogystal, mae'r canllaw System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai (HHSRS) yn amlinellu'r amodau eiddo allweddol y mae'n rhaid eu bodloni, gan atgyfnerthu ymhellach

³¹ [McClatchey, R., Ferraro, C. F., Turner, E., Harris, J., & Banks, J. \(2024\). Local government interventions for improving the health and wellbeing of tenants in private rented housing: Developing initial program theory to inform evaluation in the United Kingdom. BMC Public Health, 24\(2144\).](#) [Cyrchwyd 15 Hydref 2024]

³² [Rhentu Doeth Cymru. \(heb ddyddiad\). "How to prevent Condensation, Damp & Mould - Advice for home owners and tenants".](#) [Cyrchwyd 16 Hydref 2024]

ymdrechion RSW i hyrwyddo ansawdd tai. Mae Canllaw Clefyd y Llengfilwyr (Legionella) hefyd yn cefnogi landlordiaid i reoli risgiau iechyd penodol, gan sicrhau bod eiddo yn bodloni rheoliadau iechyd a diogelwch.

Effeithlonrwydd Ynni a Datgarboneiddio

- 5.5 Yn unol ag ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gynaliadwyedd amgylcheddol, mae RSW yn gorfodi rheoliadau sy'n ymwneud ag effeithlonrwydd ynni, megis Rheoliadau Effeithlonrwydd Ynni (Eiddo Rhent Preifat) (Cymru a Lloegr) 2015 (Llywodraeth y DU, 2015).³³ Mae'r rheoliadau hyn yn mandadu safonau perfformiad ynni gofynnol ar gyfer eiddo rhent, gan gyfrannu at nodau datgarboneiddio'r llywodraeth fel yr amlinellir yn strategaeth Sero Net Cymru (Llywodraeth Cymru, 2023).
- 5.6 Mae Rhentu Doeth Cymru (RSW) yn cyfrannu at gydymffurfio â Rheoliadau Effeithlonrwydd Ynni (Eiddo Rhentu Preifat) (Cymru a Lloegr) 2015 drwy ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid fodloni'r Safonau Isafswm Effeithlonrwydd Ynni (MEES). Fel rhan o'r broses drwyddedu, mae RSW yn sicrhau bod landlordiaid yn ymwybodol o'r angen i'w heiddo gael sgôr EPC o E neu uwch. Mae gofyniad MEES yn rhan o'r amodau trwyddedu, sy'n golygu bod yn rhaid i landlordiaid fodloni'r safonau hyn i gael neu adnewyddu eu trwyddedau,³⁴ tra bod cyfrifoldeb am orfodi diffyg cydymffurfio â safonau effeithlonrwydd ynni yn eistedd gydag awdurdodau lleol. Er mwyn hyrwyddo effeithlonrwydd ynni, mae gofynion Effeithlonrwydd Ynni RSW yng Nghymru a'r Dangosfwrdd Perfformiad Ynni³⁵ yn enghreifftiau o'r cymorth a'r arweiniad a gynigir gan RSW i'r sector ar sut i fodloni'r Safonau Isafswm Effeithlonrwydd Ynni (MEES) a hyrwyddo gwelliannau effeithlonrwydd ynni yn y sector.

³³ Llywodraeth y DU. (2015). Rheoliadau Effeithlonrwydd Ynni (Eiddo Rhentu Preifat) (Cymru a Lloegr) 2015. Llundain: Llywodraeth y DU.

³⁴ [Rhentu Doeth Cymru. \(heb ddyddiad\). Canllaw Effeithlonrwydd Ynni. Rhentu Doeth Cymru.](#) [Cyrchwyd 16 Hydref 2024]

³⁵ [Rhentu Doeth Cymru. \(heb ddyddiad\). Dangosfwrdd Perfformiad Ynni. Rhentu Doeth Cymru.](#) [Cyrchwyd 16 Hydref 2024]

Fforddiadwyedd a Rhent Teg

- 5.7 O dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd ac ati) (Cymru) 2019,³⁶ mae RSW yn gorfodi gwahardd ffioedd annheg i denantiaid er mwyn gwella fforddiadwyedd tai. Mae'r ddeddfwriaeth hon yn gwahardd ffioedd ar gyfer gweithgareddau fel gweinyddu, cofrestru, mewn-wirio ac all-wirio, rhestrau eiddo a gwarantwyr. Gyda chaniatâd cyffredinol gan bob awdurdod lleol, gall RSW gyflawni gwaith gorfodi a chychwyn achos troseddol am dorri'r ddeddf hon.
- 5.8 Mae RSW hefyd yn darparu hyfforddiant ac arweiniad i landlordiaid ac asiantau ar ffioedd gwaharddedig, gan sicrhau cydymffurfiaeth â deddfwriaeth. Tra bod RSW yn goruchwyllo gorfodi cyfreithiau tai, awdurdodau lleol sydd fel arfer yn ymdrin ag achosion penodol o dorri ffioedd.
- 5.9 Mae Cais Llywodraeth Cymru am Dystiolaeth ar Sicrhau Llwybr Tuag at Dai Digonol³⁷ yn amlygu pwysigrwydd arferion rhent teg. Yn y drafodaeth ar bolisi, mae mewnwleidiadau RSW yn helpu llunio strategaethau'r llywodraeth i sicrhau tai digonol, gan gydbwyso buddiannau landlordiaid a thenantiaid. Mae gweithgareddau gorfodi RSW yn hyrwyddo fforddiadwyedd tai, sydd o fudd i aelwydydd incwm isel yn enwedig.
- 5.10 Mae rôl RSW wrth ystyried fforddiadwyedd yn ymestyn i gydweithio â rhanddeiliaid ar lefelau rhent a chostau tai. Trwy gyfrannu data a mewnwleidiadau o'r sector rhentu preifat, mae RSW yn cefnogi polisïau'r llywodraeth sy'n canolbwyntio ar sicrhau arferion rhentu teg. Yn ogystal, mae RSW yn darparu adnoddau fel Credyd Cynhwysol: Awgrymiadau a Chyngor i Landlordiaid³⁸ i gynorthwyo landlordiaid i reoli tenantiaethau ar gyfer tenantiaid incwm isel. Mae'r Ffioedd Gosod Tenantiaid: Canllawiau Manwl³⁹ yn atgyfnerthu gwahardd ffioedd, gan gyfrannu at fforddiadwyedd o fewn y sector rhentu preifat.

³⁶ [Llywodraeth Cymru. \(2019\). Deddf Rhentu Cartrefi \(Ffioedd a.a.\) \(Cymru\) 2019: Canllawiau i Landlordiaid ac Asiantiaid. Caerdydd: Llywodraeth Cymru.](#) [Cyrchwyd 16 Hydref 2024]

³⁷ Llywodraeth Cymru. (2023). Cais am Dystiolaeth ar Sicrhau Llwybr Tuag at Dai Digonol – Gan Gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd. Caerdydd: Llywodraeth Cymru.

³⁸ [Adran Gwaith a Phensiynau. \(2018\). Credyd Cynhwysol: Awgrymiadau a Chyngor i Landlordiaid. Rhentu Doeth Cymru.](#) [Cyrchwyd 16 Hydref 2024].

³⁹ [Adran Gwaith a Phensiynau. \(2018\). Credyd Cynhwysol: Awgrymiadau a Chyngor i Landlordiaid. Rhentu Doeth Cymru.](#) [Cyrchwyd 16 Hydref 2024].

Diogelu Tenantiaid a Grwpiau Agored i Niwed

- 5.11 Cyflwynodd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016⁴⁰ ddiwygiadau sylweddol i gytundebau tenantiaeth, a elwir bellach yn “contractau.” Mae RSW yn cefnogi'r darpariaethau hyn drwy hyfforddi landlordiaid ar eu cyfrifoldebau o dan y Ddeddf, yn enwedig o ran contractau meddiannaeth a hawliau tenantiaid. Mae Canllawiau Ffitrwydd i Breswyllo Pobl RSW yn sicrhau bod landlordiaid yn cael gwybod am gynnal amodau byw diogel ac iach, gan gwmpasu materion fel iechyd a diogelwch tai, awyru, lleithder, canfod mwg a charbon monocsid, a diogelwch gosodiadau trydanol. Mae'r canllawiau hyn yn atgyfnerthu rolau landlordiaid o ran darparu amgylcheddau byw diogel ac iach i denantiaid. Mae RSW yn cefnogi mentrau polisi sydd â'r nod o amddiffyn tenantiaid sy'n agored i niwed, gan gyfrannu at strategaethau sy'n mynd i'r afael â gwahaniaethu, troseddau casineb, ac anghydraddoldebau. Mae hyfforddiant RSW hefyd yn ymdrin â chyfrifoldebau o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010, gan hyrwyddo arferion sydd o fudd i grwpiau agored i niwed yn unol â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ar gyfiawnder cymdeithasol a chydraddoldeb.

Atal Digartrefedd

- 5.12 Mae RSW yn cefnogi atal digartrefedd trwy sicrhau troi allan cyfreithlon a diogelu tenantiaid rhag arferion anghyfreithlon. Trwy orfodi cyfnodau rhybudd priodol a seiliau troi allan fel y nodir yn Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, mae RSW yn helpu hybu sefydlogrwydd tai.
- 5.13 Mae rôl polisi RSW yn cynnwys cymryd rhan mewn partneriaethau aml-asiantaeth sy'n canolbwyntio ar ymyrraeth gynnar a chymorth i unigolion sy'n wynebu risg. Mae'r dull cydweithredol hwn yn adlewyrchu McClatchey et al. (2024), sy'n eiriol dros ddealltwriaeth a phartneriaethau ar draws y system i fynd i'r afael â materion tai cymhleth.
- 5.14 Mae RSW yn darparu adnoddau canllaw sy'n helpu i atal digartrefedd trwy gefnogi tenantiaethau diogel ac arferion troi allan cyfreithlon. Mae'r adnoddau hyn yn addysgu landlordiaid a thenantiaid am eu hawliau a'u cyfrifoldebau, yn enwedig o ran Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016.

⁴⁰ Llywodraeth Cymru. (2016). Deddf Rhentu Tai (Cymru) 2016. Caerdydd: Llywodraeth Cymru.

5.15 Mae RSW hefyd yn cefnogi sefydlogrwydd tenantiaid trwy adnoddau megis Canllawiau Landlord: Rhentu Eiddo i'r Rhai sy'n Gadael Carchar⁴¹ a Chartrefi i Bawb yr RSPCA⁴², sy'n annog landlordiaid i letya tenantiaid agored i niwed. Mae'r dogfennau hyn yn annog landlordiaid i letya tenantiaid sy'n agored i niwed ac yn helpu atal digartrefedd, gan gyd-fynd â strategaethau Llywodraeth Cymru ar gyfer lleihau cyfraddau digartrefedd.

⁴¹ [Gwasanaeth Prawf. \(heb ddyddiad\). Arweiniad i Landlordiaid: Rhentu Eiddo i'r Rhai sy'n Gadael Carchar neu sy'n Cyflawni Ddedfryd Gymunedol. \(heb ddyddiad\). Rhentu Doeth Cymru. \[Cyrchwyd 16 Hydref 2024\].](#)

⁴² [Gwasanaeth Prawf. \(heb ddyddiad\). Arweiniad i Landlordiaid: Rhentu Eiddo i'r Rhai sy'n Gadael Carchar neu sy'n Cyflawni Dedfryd Gymunedol. \(heb ddyddiad\). Rhentu Doeth Cymru. \[Cyrchwyd 16 Hydref 2024\].](#)

6. Casgliadau

- 6.1 Mae'r casgliadau isod yn tynnu ar y data a gasglwyd fel rhan o'r gwerthusiad hwn o Rentu Doeth Cymru. Lle bo'n briodol, mae'r casgliadau sy'n deillio o'r canfyddiadau hyn wedi'u rhannu ar sail y grwpiau ymatebwyr sy'n gysylltiedig â phob casgliad.

Gorfodaeth a Chydymffurfiaeth

- 6.2 Mae RSW wedi'i gydnabod am wella proffesiynoldeb o fewn y sector rhentu preifat ymhlith asiantau gosod tai, yn enwedig trwy ei broses archwilio asiantau. Er enghraifft, nododd personél RSW a grwpiau ffocws awdurdodau lleol fod archwiliadau asiantau gosod tai wedi bod yn effeithiol o ran addysgu asiantau am ofynion rheoleiddio, gyda llawer yn dangos gwell cydymffurfiaeth yn dilyn ymyriadau archwilio. Nododd swyddogion awdurdodau lleol a gymerodd ran mewn grwpiau ffocws fod asiantau gosod tai bellach yn llawer mwy gofalus ac yn ymwybodol o'u rhwymedigaethau, gyda'r 'bygythiad o archwiliad' yn gymhellant cryf dros gydymffurfio.
- 6.3 Fodd bynnag, nid yw hyn wedi bod mor amlwg ymhlith y landlordiaid sy'n rheoli eu hunain o fewn y sector rhentu preifat ehangach, gyda llawer o awdurdodau lleol yn nodi nad oes unrhyw newid sylweddol yn y math o gwynion safonau tai a dderbyniwyd. Dywedodd grwpiau ffocws ALI eu bod yn dal i ganfod yn gyson nad oedd landlordiaid preifat yn ymwybodol o ofynion RSW, gan godi pryderon am fylchau parhaus mewn cydymffurfiaeth. At hynny, nododd cynrychiolwyr tenantiaid, er bod RSW wedi gwella proffesiynoldeb ymhlith rhai landlordiaid sy'n ymgysylltu (landlordiaid cofrestredig a thrwyddedig), nid yw hyn wedi trosi'n welliannau ansawdd tai ar draws y sector.
- 6.4 Mae gorfodi gofynion rheoliadol cysylltiedig o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014, Rhan 1, yn parhau i fod yn anghyson, wedi ei ddylanwad gan adnoddau awdurdodau lleol a ffocws strategol. Amlygodd sefydliadau cynrychioli tenantiaid ganfyddiad bod camau gorfodi yn cael effeithiau ataliol cyfyngedig, yn enwedig oherwydd gwerth isel Hysbysiadau Cosb Benodedig (FPNs). Roedd asiantaethau gorfodi, yn enwedig staff RSW, yn eiriol dros lefelau cosbau uwch a threialu haenau o gosbau am fân doriadau. Amlygwyd hefyd yr angen i archwilio dulliau gorfodi eraill o dan rai amgylchiadau, megis y rhai a gyflogir o dan Ddeddf Tai 2004, megis hysbysiadau gwella, a all ddarparu ymatebion mwy hyblyg ac wedi'u targedu i ddiffyg cydymffurfio.

- 6.5 Mae tueddiadau gorfodi rhanbarthol yn datgelu gwahaniaethau nodedig, rhwng rhanbarthau daearyddol ledled Cymru. At hynny, mae landlordiaid sydd wedi'u lleoli y tu allan i Gymru yn parhau i fod yn her allweddol o ran cydymffurfio, yn aml oherwydd rhwystrau logistaidd a diffyg ymwybyddiaeth o reoliadau sy'n benodol i Gymru. Pwysleisiodd rhanddeiliaid yn gyson yr angen am fesurau rhagweithiol, megis croesgyfeirio ffynonellau data, megis cofnodion treth y cyngor, i dargedu diffyg cydymffurfio yn effeithiol.
- 6.6 Mae adborth gan rhanddeiliaid, gan gynnwys landlordiaid, asiantau, tenantiaid, ac awdurdodau lleol, yn amlygu lefelau amrywiol o foddhad â gweithrediadau RSW. Er bod effeithiolrwydd 'dull gorfodi fesul cam' RSW yn cael ei gefnogi'n gyffredinol, mae angen ei gymhwyso'n fwy cyson a gwell dyraniad adnoddau a monitro perfformiad er mwyn sicrhau defnydd ac effaith cyson gan RSW ac awdurdodau lleol.
- 6.7 Nododd landlordiaid ac asiantau yn benodol yr angen am orfodi mwy cyson, a galwodd awdurdodau lleol am well dyraniad adnoddau. Mae'r broses ar gyfer aildoddsbarthu cyllid ôl-weithredol ar gyfer gweithgareddau RSW yn syml ond yn cael ei hystyried yn annigonol gan lawer o awdurdodau lleol, gan fod y symiau a dderbynnir yn rhy fach i wella eu hadnoddau neu eu capasiti. Mae rhai awdurdodau hyd yn oed yn dewis peidio â chyflwyno hawliadau oherwydd yr enillion ariannol bach iawn.
- 6.8 Er bod eglurder ynghylch rhannu rolau rhwng RSW ac awdurdodau lleol ar orfodi wedi gwella ers gwerthusiadau blaenorol, nododd rhanddeiliaid fod anghysondebau o hyd. Mae angen mwy o eglurder o hyd er mwyn deall rolau, er mwyn alinio disgwyliadau gweithredol a gwaith partneriaeth rhwng RSW ac awdurdodau lleol. Dywedodd awdurdodau lleol yn gyson fod adnoddau'n ffactor sy'n cyfyngu ar orfodi rhagweithiol, gan argymhell cyllid wedi'i dargedu i ehangu timau gorfodi yn gymesur, er enghraifft, i faint eu sector rhentu preifat neu'r llwyth gwaith ar bob awdurdod lleol.

Proses Trwyddedu a Chofrestru

- 6.9 Ar y cyfan, canfuwyd bod y broses drwyddedu a chofrestru wedi'i datblygu'n dda ac yn gweithredu'n effeithlon. Er bod ymatebion i'r arolwg gan landlordiaid ac asiantau yn nodi bod cyfran yn dal i weld hwn yn faes sy'n peri her iddynt, roedd cyfran uwch heb ei nodi fel mater penodol. Roedd y gwerthusiad hwn hefyd yn casglu profiadau

o'r broses adnewyddu gyntaf ar gyfer landlordiaid ac asiantau, gydag adborth yn awgrymu bod adnewyddu yn gweithio'n dda ar y cyfan.

- 6.10 O'r herwydd, roedd y rhan fwyaf o randdeiliaid o'r farn bod y broses drwyddedu a chofrestru, gan gynnwys adnewyddu, yn effeithlon ac wedi'i rheoli'n dda. Mae'r prosesau symlach wedi bod o fudd arbennig i asiantau a landlordiaid, gyda llai o gwynion yn ymwneud ag adnewyddu o gymharu â gwerthusiadau blaenorol. Fodd bynnag, tynnwyr sylw gan landlordiaid ac asiantau, yn enwedig y rhai a gymerodd ran mewn arolygon a grwpiau ffocws, at heriau o ran cymhlethdod canllawiau a chyfathrebu RSW. Tynnodd llawer sylw at yr angen am adnoddau cliriach a symlach, megis cyfarwyddiadau cam-wrth-gam neu dempledi, i wella hygyrchedd a dealltwriaeth o'r broses drwyddedu ac adnewyddu.

Cyfathrebu a Chefnogi

- 6.11 Amlygodd adborth gan landlordiaid, asiantau a thenantiaid bwysigrwydd cyfathrebu gan RSW sy'n glir ac wedi'i ysgrifennu mewn Saesneg clir, yn amserol ac wedi'i ddarparu ymhell cyn y gofynion newydd, ac sy'n hygyrch trwy nifer o gyfryngau a ffurfiau. Mae llawer o landlordiaid ac asiantau wedi gweld cyfathrebiadau RSW yn rhy gymhleth ac weithiau'n 'ymosodol', gan arwain at ddryswch ac ymddieithrio.
- 6.12 Amlygodd adborth gan grwpiau ffocws cynrychiolwyr tenantiaid ac arolygon tenantiaid bryderon ynghylch gorddibyniaeth RSW ar sianeli cyfathrebu digidol, yn enwedig ar gyfer cyrraedd grwpiau bregus neu anodd eu cyrraedd. Argymhellodd y cyfranogwyr yn y grŵp ffocws cynrychiolwyr tenantiaid ddefnyddio dulliau cyfathrebu amgen i gynnwys allgymorth wyneb yn wyneb, diweddariadau drwy'r post, a chymhorthion gweledol, gan sicrhau ymgysylltiad ehangach a mwy cynhwysol, i sicrhau ymwybyddiaeth a chefnogaeth tenantiaid, a mynd i'r afael ag anghenion y rhai â mynediad digidol cyfyngedig.
- 6.13 Datgelodd grwpiau ffocws cynrychiolwyr tenantiaid ac ymatebion i'r arolwg ymwybyddiaeth gyfyngedig o rôl a gwasanaethau RSW, gyda llawer o denantiaid yn ei gysylltu'n bennaf â delio â chwynion yn hytrach nag amddiffyn tenantiaid yn rhagweithiol. Tynnodd cyfranogwyr y grwpiau ffocws sylw at y ffaith mai dim ond trwy sefydliadau cymorth y daeth tenantiaid yn aml yn ymwybodol o RSW, tra bod ymatebion i'r arolwg yn nodi bod y rhan fwyaf o denantiaid yn ymgysylltu ag RSW dim ond pan oedd materion yn codi.

- 6.14 Roedd ymgysylltu â rhanddeiliaid, yn enwedig gan sefydliadau sy'n cynrychioli tenantiaid, awdurdodau lleol, a grwpiau landlordiaid ac asiantau, yn dangos awydd i RSW gael ei hyrwyddo fel arf rhagweithiol, yn hytrach na chael ei weld yn bennaf fel mecanwaith sy'n adrodd ar gyfer landlordiaid ac asiantau nad ydynt yn cydymffurfio. Er bod ymwybyddiaeth landlordiaid ac asiantau yn parhau i fod yn uchel, mae ymatebion i'r arolwg yn dangos bod dealltwriaeth o swyddogaeth RSW, yn enwedig o ran y rhaniad rhwng RSW ac awdurdodau lleol, yn is a gallai gwaith pellach i hyrwyddo ac egluro hyn naill ai mewn cyfathrebiadau neu fel pwnc dan hyfforddiant fod yn fuddiol. Wedi'i godi gan bersonél RSW a rheolwyr grŵp, mae RSW wedi cydnabod gwerth gwella o ran darparu gwasanaeth ac ymgysylltiad cymunedol trwy sefydlu canolfan neu swyddfa ranbarthol i ddenu a chefnogi staff sy'n siarad Cymraeg.

Cronfa Ddata a Chofrestr Gyhoeddus

- 6.15 Pwnc cyffredin arall a nodwyd oedd y gronfa ddata a'r gofrestr gyhoeddus. Roedd yn bwynt a godwyd yn aml, sef bod RSW yn cael ei ystyried mewn sefyllfa i gasglu ystod ehangach o ddata o fewn ei gronfa ddata ac, ar gyfer rhywfaint o ddata, i wneud hynny'n amlach na phob 5 mlynedd. Amlygodd nifer o grwpiau rhanddeiliaid ei fod mewn sefyllfa ddelfrydol trwy ei safle canolog o fewn y sector i gael data ychwanegol am y sector rhentu preifat yng Nghymru a fyddai'n helpu adeiladu cronfa o dystiolaeth well i helpu gwella dealltwriaeth a llywio datblygiad polisi yn y dyfodol.
- 6.16 Roedd hefyd yn fater a godwyd yn aml gan rhanddeiliaid y gallai mwy o ddata fod ar gael ar y gofrestr gyhoeddus (roedd awgrymiadau o ddata o'r fath yn cynnwys graddfeydd archwilio ar gyfer asiantau masnachol, bandiau Tystysgrif Perfformiad Ynni ar gyfer eiddo a chopïau o dystysgrifau ar gyfer trwyddedai neu eiddo cofrestredig a lefelau rhent). Byddai hyn yn gwella tryloywder yn y sector ac yn cynyddu defnyddioldeb y gofrestr fel arf ymchwil rhagweithiol yn y sector tai.
- 6.17 Argymhellwyd yn gryf hefyd bod adrannau awdurdodau lleol (fel y Timau Safonau Masnach ac Opsiynau Tai) a sefydliadau trydydd sector yn gallu cael gafael ar wybodaeth fanylach o fewn cronfa ddata RSW (e.e., statws trwydded a chofnodion cydymffurfio). Bydd hyn yn cynorthwyo'r dulliau partneriaeth gyda'r sefydliadau a nodwyd wrth gefnogi gweithredu amrywiaeth o ofynion RSW a dulliau ymgysylltu ar draws y sector, er enghraifft, mewn cysylltu'n well gyda grwpiau tenantiaid sy'n anoddach eu cyrraedd.

- 6.18 Amlygodd rhanddeiliaid hefyd gyfyngiadau yn y defnydd o gronfa ddata RSW at ddibenion gorfodi tai. Er ei bod yn gam pwysig ymlaen y gellir defnyddio'r gronfa ddata bellach i gefnogi hysbysiadau o dan Ddeddf Tai 2004 a Deddf Tai (Cymru) 2014, nododd rhanddeiliaid fod ei defnydd yn gyfyngedig o hyd. Gallai ehangu mynediad i gynnwys deddfwriaeth tai berthnasol arall gryfhau gweithgareddau gorfodi a chefnogi awdurdodau lleol i fynd i'r afael â safonau tai yn fwy effeithiol.

Hyfforddiant a Datblygiad

- 6.19 Gellir gweld, drwy grwpiau ffocws cynrychiolwyr landlordiaid ac ymatebion arolwg landlordiaid ac asiantau, fod boddhad cyffredinol â'r hyfforddiant sydd ar gael yn awr ac yn benodol, ystyriwyd bod datblygu a chyflwyno'r modiwlau DPP yn llwyddiannus i raddau helaeth ac wedi'u hamseru'n dda ar gyfer y cyfnod adnewyddu cyntaf. Fel yr amlygwyd yn ystod cyfweiliadau, mae'r rhaglen DPP wedi gweld defnydd sylweddol, nododd rhanddeiliaid hefyd effaith gadarnhaol hyfforddiant ar addasu eu harferion rheoli eiddo neu wella cyflwr tai o ganlyniad i hyn. Wedi dweud hynny, roedd datblygiad pellach DPP yn y pynciau yn ogystal ag ehangu'r moddau y'i darperir (dulliau hyfforddi digidol ac wyneb yn wyneb) yn dal i gael ei nodi fel maes i'w ddatblygu'n barhaus, yn ogystal â mwy o opsiynau rhanbarthol ar gyfer cynnal sesiynau wyneb yn wyneb.
- 6.20 Mae mentrau hyfforddi penodol sy'n mynd i'r afael â gwahaniaethu, troseddau casineb, ac ymwybyddiaeth iechyd meddwl yn gwella gallu RSW i hyrwyddo cynhwysiant a chydaddoldeb o fewn y sector rhentu preifat.

Adolygu Strategaeth a Pholisi

- 6.21 Amlygodd ymgysylltu â rhanddeiliaid, yn enwedig y grŵp ffocws landlordiaid ac asiantau a grwpiau ffocws awdurdodau lleol, a'r ymchwil a ddefnyddiwyd gan y gwerthusiad hwn yr angen i RSW gryfhau ei brosesau llywodraethu a gwella mecanweithiau cydweithredu ag awdurdodau lleol.
- 6.22 Pwysleisiodd rhanddeiliaid hefyd bwysigrwydd cynyddu tryloywder ac ymddiriedaeth trwy gyfathrebu nodau strategol RSW yn gliriach. Roedd yr awgrymiadau'n cynnwys datblygu Cynllun Strategol ar gyfer y cyhoedd i amlinellu amcanion hirdymor, strwythurau llywodraethu, a mecanweithiau monitro. Amlygodd rhanddeiliaid awdurdodau lleol y gallai cynllun o'r fath gryfhau cydweithredu ac atebolrwydd gydag awdurdodau lleol, tra bod cynrychiolwyr tenantiaid wedi nodi ei botensial i wella eglurder ac ymgysylltiad â thenantiaid a landlordiaid.

7. Argymhellion

Casglu Data ac Ymchwil

- 7.1 Ar hyn o bryd mae RSW yn casglu data fel rhan o'i broses drwyddedu a chofrestru, gan ddarparu gwybodaeth sylfaenol am landlordiaid ac eiddo yn y gofrestr gyhoeddus. Fodd bynnag, tynnodd rhanddeiliaid, gan gynnwys awdurdodau lleol, sefydliadau tenantiaid, a grwpiau landlordiaid, sylw at yr angen am gasglu data mwy manwl ac aml i lywio gwaith gorfodi, polisi, a monitro cyflwr tai, a gwell tryloywder i denantiaid a rhanddeiliaid sector. Mae cefnogaeth eang gan rhanddeiliaid i ehangu cwmipas y data a gesglir i gynnwys:
- Dangosyddion ansawdd tai megis graddau EPC, cofnodion diogelwch trydan a nwy, a chydymffurfiaeth â safonau tai.
 - Cofnodion gorfodi a chydymffurfio, gan gynnwys graddfa yn dilyn archwiliad ar gyfer asiantau masnachol a manylion camau gorfodi yn y gorffennol.
 - Data prisiau rhent, i ddarparu cipolwg mwy cywir i dueddiadau'r farchnad a llywio polisïau rhent teg a fforddiadwyedd.
- 7.2 Mae'r cynigion hyn yn cyd-fynd â Phapur Gwyn Llywodraeth Cymru ar Sicrhau Llwybr tuag at Dai Digonol, Rhenti Teg, a Fforddiadwyedd (2024),⁴³ sy'n amlygu pwysigrwydd gwella argaeledd data i lywio penderfyniadau polisi ac i gryfhau goruchwyliaeth reoleiddiol o'r sector rhentu preifat. Yn benodol, mae'r Papur Gwyn yn trafod gwella'r broses o gasglu data i fonitro cyflwr tai a phrisiau rhent. Er y byddai casglu data cyflwr tai yn gofyn am benderfyniad gan Lywodraeth Cymru ac efallai na fyddai o fewn cylch gwaith presennol RSW, tynnodd adborth rhanddeiliaid sylw at gyfleoedd i RSW ategu'r ymdrech hon. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae RSW eisoes wedi cymryd camau i wella tryloywder data trwy ei ddangosfyrddau ar-lein, megis y Dangosfwrdd Gorfodi a'r Dangosfwrdd Perfformiad Ynni. Mae rhanddeiliaid wedi croesawu'r mentrau hyn ac wedi awgrymu gwelliannau pellach i gefnogi monitro cydymffurfiaeth a datblygu polisi, ac mae'r camau gweithredu a argymhellir yn cynnwys:

⁴³ [Llywodraeth Cymru \(2024\) Ymgynghoriad ar y Papur Gwyn ar Sicrhau Llwybr Tuag at Dai Digonol, Gan Gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd, t.50-52. Caerdydd: Llywodraeth Cymru](#) [Cyrchwyd 29 Ionawr 2025].

- Ehangu data sydd ar gael yn gyhoeddus i gynnwys cofnodion cydymffurfio a data cwynion yn y gorffennol, er mwyn galluogi tenantiaid i wirio cydymffurfiaeth landlordiaid cyn ymrwymo i denantiaeth.
- Ymgorffori data ychwanegol i fod ar gael drwy'r gofrestr gyhoeddus, gan gynnwys mwy o wybodaeth am raddau EPC, amodau tai (fel diogelwch trydan a nwy), graddau archwilio ar gyfer asiantau masnachol, a lefelau rhent.
- Datblygu offer ychwanegol a mwy hygyrch, o fewn dangosfyrddau ystadegol RSW, fel bod awdurdodau lleol yn gallu monitro tueddiadau cydymffurfio a chefnogi gorfodi rhagweithiol.

Gorfodaeth a Chydymffurfiaeth

7.3 Mae gan RSW bolisi gorfodi, fodd bynnag, mae'r adroddiad gwerthuso yn amlygu'r angen am ganllawiau cliriach a gweithrediad mwy cyson ar draws awdurdodau lleol. Er bod amrywiadau yn nifer yr achosion gorfodi ar draws awdurdodau lleol yn rhannol adlewyrchu maint y sector rhentu preifat mewn gwahanol ardaloedd, mae'r mater yn ehangach, gan gwmpasu gwahaniaethau o ran dyrannu adnoddau, capasiti, a blaenoriaethau strategol ymhlith awdurdodau lleol. Argymhellir bod y polisi gorfodi yn cael ei adolygu i sicrhau gwell eglurder a chymhwyso gofynion Rhan 1 Deddf Tai (Cymru) yn gyson ledled Cymru. Mae'r camau gweithredu a argymhellir yn cynnwys:

- Diweddarau ac adolygu Polisi Gorfodi RSW yn rheolaidd i gynnwys meini prawf clir ar gyfer camau gorfodi a datblygu canllawiau manwl ar gyfer awdurdodau lleol i sicrhau arferion gorfodi cyson o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014.
- Darparu hyfforddiant i bersonél awdurdodau lleol ar arferion gorau ar gyfer cymhwyso gofynion RSW yn gyson ledled Cymru.
- Archwilio dulliau gorfodi amgen (fel dulliau rhagnodedig a amlinellir yn Neddf Tai 2004 megis defnyddio hysbysiadau gwella a gorchmynion gwahardd), i fynd i'r afael yn effeithiol â gwahanol lefelau a mathau o ddiffyg cydymffurfio.

Proses Trwyddedu a Chofrestru

7.4 Mae RSW yn darparu ar gyfer trwyddedu a chofrestru ar-lein gyda deunyddiau canllaw sydd ar gael ar eu gwefan, fodd bynnag, mae adborth yn awgrymu y gallai symleiddio pellach a phrosesau adnewyddu sy'n haws eu defnyddio wella'r cymorth i ddefnyddwyr. Mae'r camau gweithredu a argymhellir yn cynnwys:

- Mabwysiadu adolygiad a diweddariad rheolaidd ac amserol o lawlyfrau gweithdrefnol RSW.
- Datblygu mynediad cyhoeddus i sgwrs cymorth byw ar gyfer cymorth amser real wrth ymateb i geisiadau gwasanaeth, cyngor a chymorth.
- Darparu canllawiau cam wrth gam symlach i landlordiaid, ac archwilio dulliau eraill megis tiwtorialau fideo neu gymhorthion gweledol i wneud y broses gofrestru ac adnewyddu yn fwy hygyrch.

Cyfathrebu a Chefnogi

7.5 Mae RSW yn cynnig arweiniad a diweddariadau trwy gylchlythyrau e-bost a'u gwefan ond mae adborth yn awgrymu bod y dulliau'n defnyddio iaith gymhleth gan ddibynnu ar gyfathrebu digidol. Argymhellir bod strategaethau cyfathrebu RSW yn cael eu diweddarau i ddefnyddio iaith gliriach, symlach ac amrywiaeth o ddulliau cyfathrebu, gan gynnwys opsiynau clywedol, gweledol ac nad ydynt yn ddigidol. Argymhellir hefyd strategaethau i gynyddu ymdrechion ymgysylltu â thenantiaid, yn enwedig trwy ymgysylltu â'r gymuned ac ymgyrchoedd hyrwyddo cyhoeddus. Mae'r camau gweithredu a argymhellir yn cynnwys:

- Adolygu templedi a chanllawiau cyfathrebu i sicrhau eglurder a hygyrchedd (Saesneg clir, nifer o ieithoedd, fformatau sain/gweledol).
- Ehangu sianeli cyfathrebu i gynnwys dulliau nad ydynt yn ddigidol a gwella'r wybodaeth sydd ar gael trwy hybiau a digwyddiadau cymunedol.
- Diweddarau gwefan RSW yn rheolaidd a'r posibilrwydd o ddatblygu fersiwn sy'n gyfeillgar i ffonau symudol er mwyn cynyddu hygyrchedd i'r holl randdeiliaid.
- Sicrhau bod cyfathrebiadau wedi'u haddasu'n well i'w pwrpas, gyda diweddariadau cyffredinol yn defnyddio iaith gefnogol a hygyrch i annog ymgysylltu, a rhybuddion sy'n ymwneud â gorfodi yn glir, yn gryno ac yn gadarn, gan ganolbwyntio ar faterion diffyg cydymffurfio a chamau datrys.

Cronfa Ddata a Chofrestr Gyhoeddus

7.6 Mae mynediad presennol awdurdodau lleol i gronfa ddata fewnol RSW wedi'i gyfyngu i dimau gorfodi penodol (unigolion) a'r defnydd o'r wybodaeth ynddi i ofynion deddfwriaethol penodol. Byddai ehangu mynediad i'r gronfa ddata ar gyfer adrannau eraill o fewn Awdurdodau Lleol a sefydliadau trydydd sector y gellir ymddiried ynddynt yn mynd i'r afael â'r gofynion a fynegwyd yn yr adborth

gwerthuso ynghylch gwell gweithio mewn partneriaeth â'r sefydliadau hynny a lledaenu gwybodaeth yn well i grwpiau anos eu cyrraedd. Mae'r camau gweithredu a argymhellir yn cynnwys:

- Cwmpasu dichonoldeb datblygu protocolau mynediad diogel ar gyfer adrannau eraill o fewn Awdurdodau Lleol a sefydliadau trydydd sector y gellir ymddiried ynddynt i ddefnyddio cronfa ddata RSW o bosibl ar gyfer gwaith perthnasol sy'n ymwneud â thai, gan sicrhau cydymffurfiaeth â gofynion diogelu data.
- Sefydlu protocolau RSW ac ALI ar gyfer diweddariadau amlach i'r gofrestr gyhoeddus, gan sicrhau bod data'n parhau i fod yn gyfredol ac yn ddibynadwy.
- Adolygu'r gofynion deddfwriaethol ynghylch y defnydd o gronfa ddata RSW gan awdurdodau lleol i ehangu cwmpas y wybodaeth a gynigir i awdurdodau lleol wrth gyflawni eu cyfrifoldebau a'u dyletswyddau o ran tai.
- Cwmpasu dichonoldeb ehangu'r defnydd a ganiateir o gronfa ddata RSW i gynnwys deddfwriaeth tai berthnasol arall, gan alluogi awdurdodau lleol i ddefnyddio'r gronfa ddata yn fwy effeithiol ar gyfer gweithgareddau gorfodi a chydymffurfio tai.

Ymwybyddiaeth a Dealltwriaeth y Cyhoedd

7.7 Mae RSW yn ymgymryd â rhai gweithgareddau hyrwyddo ond nodwyd bod diffyg o ran ymgysylltu â thenantiaid ac ymwybyddiaeth y cyhoedd. Mae angen gwella a thargeddu ymgyrchoedd ymwybyddiaeth y cyhoedd, cynyddu ymwybyddiaeth tenantiaid o RSW a'i rôl, trwy ddefnyddio amrywiol ddulliau cyfathrebu ac ymgysylltu â hybiau a digwyddiadau cymunedol, yn ogystal â chynrychiolaeth RSW yn rhanbarthol. Mae'r camau gweithredu a argymhellir yn cynnwys:

- Datblygu ymgyrch ymwybyddiaeth gyhoeddus aml-sianel ac wedi'i thargeddu sy'n canolbwyntio ar fwy o ymwybyddiaeth o rôl a manteision RSW i denantiaid a landlordiaid.
- Creu partneriaethau strategol gyda sefydliadau cymunedol ledled Cymru, gan gynnwys digwyddiadau lleol, i gynyddu allgymorth ac ymgysylltu â grwpiau anos eu cyrraedd.
- Cynnig sesiynau hyfforddi wedi'u targedu i denantiaid ar ddeall eu hawliau a'u cyfrifoldebau o fewn y sector rhentu preifat, trwy hybiau cymunedol a llwyfannau digidol.

- Cwmpasu'r posibilrwydd o sefydlu canolfan neu swyddfa ranbarthol wedi'i dylunio'n benodol i ddenu a chefnogi staff sy'n siarad Cymraeg a gwella'r modd y mae RSW yn darparu gwasanaethau ac yn ymgysylltu â'r gymuned.
- Adolygu a gwerthuso effaith yr ymgyrchoedd hyn i sicrhau eu bod yn gwella ymwybyddiaeth a dealltwriaeth o rôl RSW yn effeithiol.

Adnoddau a Chymorth Gorfodi

7.8 Mae angen adolygu'r model ariannu adweithiol presennol ar gyfer gweithgareddau gorfodi awdurdodau lleol gan y dangoswyd bod y setliadau cyllid adweithiol presennol yn annigonol o ran darparu adnoddau ar gyfer rhannu dyletswyddau awdurdodau lleol o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Mae mecanweithiau ariannu ar waith, ond efallai nad ydynt yn ddigon neu'n ddigon rhagweithiol i ddiwallu anghenion gorfodi fel y nodir yn yr adroddiad. Byddai adolygu'r model ariannu ar gyfer gweithgareddau RSW i ddarparu cymorth mwy rhagweithiol a digonol i awdurdodau lleol yn eu galluogi'n well i gynllunio a dyrannu adnoddau ar gyfer gweithgareddau gorfodi a chydymffurfio o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Mae'r camau gweithredu a argymhellir yn cynnwys:

- Adolygu'r model ariannu presennol ar gyfer gweithgareddau gorfodi awdurdodau lleol, gan gynnwys dadansoddiad manwl o anghenion adnoddau awdurdodau lleol, ac addasu dyraniadau cyllid adweithiol a rhagweithiol yn unol â hynny i sicrhau digon o gapasiti at ddibenion gorfodi.
- Ymchwilio i fecanweithiau ariannu i gefnogi partneriaethau aml-asiantaeth trwy alluogi rhannu adnoddau, megis swyddogion gorfodi penodedig neu hygyrchedd a defnydd estynedig o lwyfannau rhannu data gyda sefydliadau dibynadwy. Y nod yw cefnogi mentrau gorfodi rhanbarthol yn well a gwella cydgysylltu ar draws awdurdodau lleol a sefydliadau eraill.

Hyfforddiant a Datblygiad

7.9 Mae RSW a'u partneriaid awdurdodedig yn cynnig rhaglen eang o hyfforddiant ar hyn o bryd ond gallent elwa o ehangu pynciau a fformatau cyflwyno. Mae'r rhaglen DPP, y mae landlordiaid wedi manteisio arni'n sylweddol, wedi cyfrannu at well proffesiynoldeb yn y sector. Gan adeiladu ar y llwyddiant hwn, byddai ehangu'r ystod o bynciau DPP a gynigir gan RSW a chydabod DPP cyfatebol gan gyrrff proffesiynol eraill yn cyd-fynd yn well ag adborth ymatebwyr. Byddai darparu

hyfforddiant mwy ymarferol sy'n canolbwyntio ar gydymffurfiaeth a chynnig ystod ehangach o fformatau cyflwyno i ddarparu ar gyfer gwahanol ddewisiadau dysgu yn gwella'r 'cynnig o hyfforddiant' ymhellach. Mae'r camau gweithredu a argymhellir yn cynnwys:

- Datblygu modiwlau DPP ychwanegol ar faterion sy'n dod i'r amlwg, gydag opsiynau ar gyfer cyflwyniad wyneb yn wyneb a digidol.
- Sefydlu partneriaethau gyda chyrff proffesiynol eraill i gydnabod DPP cyfatebol a lleihau dyblygu i landlordiaid ac asiantau.

Adolygu Strategaeth a Pholisi

7.10 Mae RSW yn gweithredu rhyw lefel o adolygu mewnol ac yn diweddarau polisiau yn ôl yr angen, ond mae lle i ddiweddariadau ac adolygiadau gweithredol a strategol mwy strwythuredig a thryloyw. Argymhellir mabwysiadu cylch adolygu rheolaidd ar gyfer polisiau, strategaethau a dogfennau gweithdrefnol allweddol, gan sicrhau eu bod yn parhau i fod yn gyfredol ac yn effeithiol wrth ymgysylltu â rhanddeiliaid yn ystod y broses adolygu. Mae'r argymhelliad hwn yn mynd i'r afael â'r angen am lywodraethu cliriach a diweddariadau polisi rheolaidd i sicrhau bod polisiau a strategaethau RSW yn parhau'n dryloyw, yn effeithiol, ac yn cyd-fynd â disgwyliadau partneriaid a rhanddeiliaid. Mae'r camau gweithredu a argymhellir yn cynnwys:

- Sefydlu cylch adolygu cytûn ar gyfer y Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth rhwng RSW ac awdurdodau lleol, Polisi Gorfodi RSW, a dogfennau strategol eraill.
- Datblygu Cynllun Strategol RSW i'r cyhoedd, yn amlinellu amcanion hirdymor, mecanweithiau monitro, a strwythur llywodraethu.

Yr Adran Gyfair

1. [Alma Economics \(2023\) Mapio data a delweddu ar y farchnad rhentu tai yng Nghymru, GSR 60/2023. Caerdydd: Llywodraeth Cymru.](#) [Cyrchwyd 18 Medi 2024].
2. [Ymddiriedolaeth BRE, Iechyd Cyhoeddus Cymru, a Llywodraeth Cymru \(2020\) Cost Lawn Tai Gwael yng Nghymru.](#) [Cyrchwyd Gorffennaf 2024].
3. [Ymddiriedolaeth BRE \(2020\) The Housing Stock of the United Kingdom.](#) [Cyrchwyd 18 Medi 2024].
4. [The Centre for Public Data \(2021\) A national landlord register for England: how to make it work. Research report and briefing.](#) [Cyrchwyd 18 Medi 2024].
5. [Dawson, H. \(2020\) The Role of Housing Act 2004 Licensing in Addressing the Needs and Issues of Stakeholders in the Private Rental Housing Sector of England and Wales. Doctoral dissertation, Cardiff Metropolitan University.](#) [Cyrchwyd Gorffennaf 2024].
6. [Generation Rent \(2023\) Consultation on second homes - Response from: Generation Rent. Submission to the Local Government and Housing Committee Inquiry into Second Homes.](#) [Cyrchwyd 18 Medi 2024].
7. [Gibb, K. & Smith, B. \(2022\) Papur Briffio Llywodraeth Cymru ar Reoli Rhenti. Caerdydd: Llywodraeth Cymru.](#) [Cyrchwyd 18 Medi 2024].
8. [Harris, J., Marsh, A., & Orford, S. \(2020\) Improving Compliance with Private Rented Sector Legislation. Bristol: CaCHE.](#) [Cyrchwyd 18 Medi 2024].
9. [Marsh, A., Harrington, N., Gibb, K., & Smith, B. \(2023\) The Impact of Regulatory Reform on the Private Rented Sector. Bristol: CaCHE.](#) [Cyrchwyd 18 Medi 2024].
10. [McClatchey, R., Ferraro, C. F., Turner, E., Harris, J., & Banks, J. \(2024\). Local government interventions for improving the health and wellbeing of tenants in private rented housing: Developing initial program theory to inform evaluation in the United Kingdom. BMC Public Health, 24\(2144\).](#) [Cyrchwyd 15 Hydref 2024].
11. [National Residential Landlord Association \(2023\) State of the Welsh Private Rented Sector. Manchester: NRLA.](#) [Cyrchwyd 18 Medi 2024].
12. [Norman, A. & Bhattacharya, A. \(2022\) Where Next for the Private Rented Sector?. Social Market Foundation.](#) [Cyrchwyd 2 Gorffennaf 2024].
13. [Y Swyddfa Ystadegau Gwladol \(2023\) Nifer y cartrefi gwag ac ail gartrefi, Cymru a Lloegr: Cyfrifiad 2021. Llundain: ONS.](#) [Cyrchwyd 18 Medi 2024].

14. [Y Swyddfa Ystadegau Gwladol \(2023\) Changes in Private Rental Sector Behaviour, England and Wales: February 2022 to September 2023. Llundain: ONS. \[Cyrchwyd 18 Medi 2024\].](#)
15. [Y Swyddfa Ystadegau Gwladol \(2024\) Index of Private Housing Rental Prices, UK: January 2024. London: ONS. \[Cyrchwyd 18 Medi 2024\].](#)
16. [Piddington, A., Wilton, T., & Speer, E. \(2020\) The Housing Stock of the United Kingdom. Watford: BRE. Cyrchwyd 18 Medi 2024\].](#)
17. [Smith, R. & Mackie, P. \(2021\) Housing in Wales: Evidence for Welsh Government 2021-2026. Caerdydd: CaCHE. \[Cyrchwyd 18 Medi 2024\].](#)
18. [StatsCymru \(2023\) Ethnigrwydd yn ôl ardal a grŵp ethnig. \[Cyrchwyd 18 Medi 2024\].](#)
19. Llywodraeth y DU. (2004). Deddf Tai 2004. Llundain: Llywodraeth y DU.
20. Llywodraeth y DU. (2015). Energy Efficiency (Private Rented Property) (England and Wales) Regulations 2015. Llundain: Llywodraeth y DU.
21. [Watson, L., Hill, K., & King, R. \(2019\) Gwneud Gwahaniaeth Tai ac Iechyd: Yr Achos dros Fuddsoddi. Caerdydd: Iechyd Cyhoeddu Cymru. \[Cyrchwyd 18 Medi 2024\].](#)
22. Llywodraeth Cymru (2014). Deddf Tai (Cymru) 2014. Caerdydd: Llywodraeth Cymru.
23. Llywodraeth Cymru (2015). Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Caerdydd: Llywodraeth Cymru.
24. Llywodraeth Cymru (2016). Deddf Rhentu Tai (Cymru) 2016. Caerdydd: Llywodraeth Cymru.
25. Llywodraeth Cymru (2019). Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019: Canllawiau i Landlordiaid ac Asiantiaid. Caerdydd: Llywodraeth Cymru.
26. [Llywodraeth Cymru \(2020\) Arolwg Cyflwr Tai Cymru 2017-18: Adroddiad penawdau \(diweddar\), SFR 10/2020. Caerdydd: Llywodraeth Cymru. \[Cyrchwyd 18 Medi 2024\].](#)
27. [Llywodraeth Cymru \(2022\) Adroddiad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai: Ail Gartrefi. Caerdydd: Llywodraeth Cymru. \[Cyrchwyd 18 Medi 2024\].](#)
28. Llywodraeth Cymru (2023). Gweithredu Hinsawdd Cymru: Strategaeth Ymgysylltu â'r Cyhoedd 2023-2026. Caerdydd: Llywodraeth Cymru.
29. [Llywodraeth Cymru \(2023\) Papur Gwyrdd: Cais am dystiolaeth ar sicrhau llwybr tuag at Dai Digonol – gan gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd WG 47689. Caerdydd: Llywodraeth Cymru. \[Cyrchwyd 18 Medi 2024\].](#)
30. Llywodraeth Cymru (2023). Cymru Gryfach, Tecach a Gwyrddach: Cynllun Gweithredu Sgiliau Sero Net. Caerdydd: Llywodraeth Cymru.

31. Llywodraeth Cymru (2023). Safon Ansawdd Tai Cymru 2023. Caerdydd: Llywodraeth Cymru.
32. [Llywodraeth Cymru \(2024\) Ymgynghoriad ar y Papur Gwyn ar Sicrhau Llwybr Tuag at Dai Digonol, Gan Gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd. Caerdydd: Llywodraeth Cymru. \[Cyrchwyd 29 Ionawr 2025\].](#)
33. [Llywodraeth Cymru \(2024\) Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth \(HMO\): \(31 Mawrth 2023\). Caerdydd: Llywodraeth Cymru. \[Cyrchwyd 18 Medi 2024\].](#)
34. [Llywodraeth Cymru \(2024\) Peryglon Tai: Ebrill 2022 i Mawrth 2023. Caerdydd: Llywodraeth Cymru. \[Cyrchwyd 18 Medi 2024\].](#)
35. Llywodraeth Cymru (2024a). Adroddiad Blynyddol Llywodraeth Cymru 2023-2024. Caerdydd: Llywodraeth Cymru.
36. [Watson, L., Hill, K., a King, R. \(2019\) Gwneud Gwahaniaeth Tai ac Iechyd: Yr Achos dros Fuddsoddi. Caerdydd: Iechyd Cyhoeddu Cymru. \[Cyrchwyd 18 Medi 2024\].](#)
37. [Wilton, D. & Speer, E. \(2023\) Trydydd Arolwg Tenantiaid Blynyddol Cymru Gyfan: Beth sy'n Bwysig ar Hyn o Bryd. Caerdydd: TPAS Cymru. \[Cyrchwyd 18 Medi 2024\].](#)

8. Atodiad A – Canllawiau Pwnc Gwerthuso Rhentu Doeth Cymru

Canllaw Pwnc Grwpiau Ffocws Gwerthusiad Rhentu Doeth Cymru - Personél RSW

Croeso a Chyflwyniad

Croeso cyffredinol a diolch am gymryd rhan yn y gweithdy grŵp ffocws. Ailadroddwch fod Llywodraeth Cymru wedi comisiynu RHE Global i gynnal gwerthusiad o Rentu Doeth Cymru (RSW) a bydd y sesiwn yn cael ei recordio at ddibenion dadansoddi ac i'w hatgoffa o sut y gallant weld hysbysiad preifatrwydd.

Ailadroddwch mai nod y gwerthusiad, y mae'r gweithdai rhanddeiliaid hyn yn rhan allweddol ohono, yw asesu'r agweddau amrywiol gan gynnwys darparu gwasanaethau, ymgysylltu a chyfathrebu â grwpiau rhanddeiliaid allweddol, ei effeithiolrwydd o ran sicrhau cydymffurfiaeth a pha effaith y mae Rhentu Doeth Cymru wedi'i chael ar y sector rhentu preifat (PRS) yng Nghymru.

- Gofynnir i bob person mewn sesiwn gweithdy gyflwyno eu hunain, beth yw eu rôl a'u profiad.
- Ewch drwy'r agenda, gan amlinellu'r 4 maes allweddol i'w trafod ac yna fforwm agored i rannu unrhyw sylwadau, syniadau neu awgrymiadau eraill sydd gan y cyfranogwyr.
- Yna rhoddir trosolwg byr o werthusiadau blaenorol yn 2016 a 2018 a phrif ganfyddiadau adroddiad terfynol 2018 er mwyn fframio'r trafodaethau pellach a darparu cyd-destun ar gyfer y sesiwn.

Darparu Gwasanaeth ac Adnoddau

Bydd yr adran hon o'r gweithdy yn edrych ar effeithiolrwydd darpariaeth gwasanaeth RSW a digonolrwydd yr adnoddau a ddarperir yn fewnol i staff yn RSW ar gyfer gorfodi rheoleiddiol. Ei nod yw nodi'r cryfderau ac unrhyw feysydd y gallai fod angen eu gwella neu gymorth ychwanegol.

Amcanion: Mae'r adran hon yn gysylltiedig ag amcanion gwerthuso 1 (gwerthuso darpariaeth gwasanaeth) a 4 (ffurfio argymhellion yn y dyfodol) yn y drefn honno.

Bydd yn ymgorffori 4 cwestiwn fel yr amlinellir isod,

1. Sut byddech chi'n nodweddu cyflawniad nodau allweddol RSW yn eich profiad chi?
2. Beth yw eich barn am ddarpariaeth y pedair agwedd ganlynol ar gyfer personél RSW?
 - a. Lefel staffio
 - b. Hyfforddiant
 - c. TG / Offer Digidol
 - d. Mynediad at gyngor arbenigol (cyfreithiol, ariannol ac ati)

3. Pa heriau neu rwystrau, os o gwbl, sydd o ran cyflawni, yn eich profiad chi?
4. Allwch chi awgrymu unrhyw atebion neu welliannau i'r ffordd y mae RSW yn gweithredu?

Bydd y ddau gwestiwn cyntaf yn cynnwys pleidleisio/graddio rhyngweithiol ychwanegol (pob un ar raddfa 5 pwynt) o fewn y sesiwn er mwyn casglu rhywfaint o ddata meintiol o farn y cyfranogwyr, a bydd pob cwestiwn yn destun trafodaeth grŵp cyffredinol lle gellir coladu sylwadau neu enghreifftiau mwy penodol er mwyn casglu data ansoddol hefyd.

Pwyntiau Trafod: Bydd y drafodaeth ar bob un o'r 4 maes cwestiwn yn datblygu ac yn cael ei harwain gan natur a lefel yr ymateb a'r rhyngweithio gyda chyfranogwyr yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir ei ysgogi gyda rhai o'r pwyntiau trafod canlynol:

- Safbwyntiau ynghylch a fu newidiadau mewn unrhyw ddarpariaeth adnoddau yn y blynyddoedd diwethaf ac os felly, a fu unrhyw effaith, boed yn dda neu'n ddrwg.
- Safbwyntiau ar eglurder a chymhwysedd rheoliadau o safbwynt gorfodi.
- A allant roi unrhyw enghreifftiau o'r hyn a gafwyd wrth weithredu - heriau neu arfer da?
- A oes ganddynt unrhyw bersbectif ar achosion unrhyw heriau neu arfer da y maent wedi dod ar eu traws.

Ymgysylltu, cyfathrebu a chydweithio

Mae'r adran hon o'r gweithdy yn ceisio tynnu ar brofiad personél RSW wrth rhyngweithio a chyfathrebu â landlordiaid, asiantau gosod a thenantiaid a chanfod graddau ac effeithiolrwydd cydweithio â phartneriaid Awdurdodau Lleol (ALI) ar gyfer cyflawni a gorfodi safonau rheoli ar gyfer llety rhent yng Nghymru. Ei nod yw nodi arferion effeithiol a chyfleoedd ar gyfer datblygiad pellach.

Amcanion: Mae'r adran hon yn gysylltiedig ag amcanion gwerthuso 1 (gwerthuso darpariaeth gwasanaeth), 2 (asesiad effaith ar y sector rhentu preifat) a 4 (sef llunio argymhellion ar gyfer y dyfodol) yn y drefn honno.

Bydd yn ymgorffori 5 cwestiwn fel yr amlinellir isod,

1. I ba raddau ydych chi'n teimlo bod personél RSW yn cydweithio ag ALLau?
2. Sut byddech chi'n nodweddu cydweithio da? Allwch chi roi unrhyw enghreifftiau?
3. O'ch profiad chi, pa mor dda ydych chi'n teimlo bod pob un yn deall y rhaniad o ran rolau a chyfrifoldebau rhwng RSW ac ALLau?
4. A ydych wedi dod ar draws unrhyw heriau neu rwystrau gan randdeiliaid wrth ymgysylltu tra'n gweithredu/gorfodi rheoliadau?
5. O'ch profiad o gysylltu â chwsmeriaid (landlordiaid, asiantau gosod a thenantiaid) pa mor effeithiol ydych chi'n meddwl yw cyfathrebu gan RSW gyda'r grwpiau hyn?

Bydd cwestiynau 1, 3 a 5 yn cynnwys pleidleisio rhyngweithiol ychwanegol (pob un ar raddfa 5 pwynt) o fewn y sesiwn er mwyn casglu rhywfaint o ddata meintiol o farn y cyfranogwyr, a bydd pob cwestiwn yn destun trafodaeth grŵp cyffredinol lle gellir

coladu sylwadau neu enghreifftiau mwy penodol er mwyn casglu data ansoddol hefyd.

Pwyntiau Trafod: Bydd y drafodaeth ar y meysydd o fewn pob cwestiwn yn datblygu ac yn cael ei harwain gan natur a lefel yr ymateb a'r rhyngweithio gyda'r cyfranogwyr yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir ei ysgogi gyda rhai o'r pwyntiau trafod canlynol:

- Safbwyntiau ynghylch a fu unrhyw newid/newid o ran math neu lefel o gydweithio ag ALlau ac a yw hyn wedi cael unrhyw effaith, boed yn dda neu'n ddrwg.
- A oes ganddynt unrhyw bersbectif ar ble y gellid gwella cydweithio a/neu sut y gellid gwneud hyn?
- A allant roi unrhyw enghreifftiau o ymgysylltu neu ddulliau cyfathrebu y mae grwpiau rhanddeiliaid penodol yn dod ar eu traws tra'n gweithredu – heriau neu arfer da.
- A oes ganddynt unrhyw bersbectif ar ba ffactorau sy'n cyfrannu at heriau/rhwysterau maent yn dod ar eu traws wrth ymgysylltu ar gyfer unrhyw grŵp rhanddeiliaid penodol.

Gorfodaeth a Chydymffurfiaeth

Mae'r adran hon o'r gweithdy yn ceisio cael cipolwg ar brofiad personél RSW wrth orfodi landlordiaid, asiantaethau gosod tai a thenantiaid i gydymffurfio â rheoliadau RSW. Ei nod yw nodi'r cryfderau ac unrhyw feysydd y gallai fod angen eu datblygu ymhellach.

Amcanion: Mae'r adran hon yn gysylltiedig ag amcanion gwerthuso 3 (cydymffurfiaeth ac aliniad deddfwriaethol) a 4 (llunio argymhellion ar gyfer y dyfodol)

Bydd yn cynnwys 3 chwestiwn fel yr amlinellir isod,

1. Pa mor effeithiol ydych chi'n teimlo yw'r dull gorfodi presennol (uwchgyfeirio fesul cam) a'r opsiynau sydd ar gael ar gyfer sicrhau cydymffurfiaeth?
2. Yn eich barn chi, beth yw'r heriau mwyaf arwyddocaol y mae personél RSW yn eu hwynebu wrth sicrhau cydymffurfiaeth â gofynion?
3. A oes gennych unrhyw awgrymiadau ynglŷn ag addasiadau, gwelliannau neu fesurau cymorth i wella cyfraddau cydymffurfio?

Bydd cwestiynau 1 yn cynnwys pleidleisio rhyngweithiol ychwanegol (ar raddfa 5 pwynt) o fewn y sesiwn er mwyn casglu rhywfaint o ddata meintiol o farn cyfranogwyr. Bydd gan Gwestiwn 2 gwmwl geiriau rhyngweithiol i goladu'n fyw yr ymateb mwyaf cyffredin (bydd hyn yn rhoi rhywfaint o ddata meintiol ac yn helpu arwain trafodaeth bellach). Bydd pob cwestiwn yn destun trafodaeth grŵp cyffredinol lle bydd sylwadau neu enghreifftiau mwy penodol yn cael eu nodi er mwyn casglu data ansoddol hefyd.

Pwyntiau Trafod: Bydd y drafodaeth ar y meysydd o fewn pob cwestiwn yn datblygu ac yn cael ei harwain gan natur a lefel yr ymateb a'r rhyngweithio

gyda'r cyfranogwyr yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir ei ysgogi gyda rhai o'r pwyntiau trafod canlynol:

- Safbwyntiau ynghylch a fu unrhyw newid yn y blynyddoedd diwethaf o ran math neu lefel o gydymffurfiaeth neu a oes angen gorfodi cryfach.
- A allant roi unrhyw enghreifftiau o orfodi a welir yn weithredol - heriau ac unrhyw arfer da?
- Safbwyntiau ar unrhyw sylwadau neu adborth a ddaw i'r amlwg yn weithredol gan randdeiliaid ar arferion gorfodi neu ddull gweithredu y maent yn teimlo a allai fod yn berthnasol neu'n ddefnyddiol?
- A oes ganddynt unrhyw bersbectif ar achosion unrhyw heriau a geir yn weithredol?

Hyfforddiant a Datblygiad

Mae'r adran hon o'r gweithdy yn edrych ar hyd a lled ac effeithiolrwydd arferion hyfforddi a datblygu presennol ar gyfer staff RSW yn ogystal â mesur effeithiolrwydd dulliau cyfathrebu ar gyfer sicrhau bod yr holl bartion rhanddeiliaid a phersonél RSW yn cael y wybodaeth ddiweddaraf am unrhyw newidiadau rheoliadol. Ei nod yw nodi arferion da a'r meysydd hynny lle gallai fod bylchau neu angen gwella neu gymorth ychwanegol.

Amcanion: Mae'r adran hon yn gysylltiedig ag amcanion gwerthuso 1 (gwerthuso darpariaeth gwasanaeth RSW), 2 (asesiad effaith ar y sector rhentu preifat) a 4 (llunio argymhellion ar gyfer y dyfodol)

Bydd yn ymgorffori 4 cwestiwn fel yr amlinellir isod,

1. Sut mae staff mewnol RSW yn cael eu hyfforddi a'u harfogi i ymdrin â newidiadau yn y gyfraith, a'r heriau a ddaw yn sgil newidiadau deddfwriaethol (Llywodraeth y DU, Llywodraeth Cymru ac ati)?
2. Beth yw lefel eich cytundeb â'r datganiadau canlynol ar y ddarpariaeth hyfforddiant mewnol ar gyfer personél RSW?
 - a. Mae'r hyfforddiant a'r adnoddau yn gynhwysfawr ac yn cwmpasu popeth sydd ei angen arnaf ar gyfer fy rôl
 - b. Mae'r hyfforddiant a'r adnoddau ar gael yn hawdd
 - c. Mae'r hyfforddiant a'r adnoddau yn rhoi dealltwriaeth ragorol o reoliadau RSW
 - d. Cynhelir hyfforddiant diweddarau yn rheolaidd
 - e. Rhoddir hyfforddiant priodol bob amser cyn i unrhyw newidiadau neu ddiweddariadau ddod i rym.
3. Sut mae RSW yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i randdeiliaid allanol (ALI, landlordiaid, asiantaethau gosod tai a thenantiaid) ar newidiadau rheoliadol, polisi a/neu ganllawiau?
4. Yn eich profiad chi, pa mor effeithiol ydych chi'n ystyried y dulliau hyn o roi'r wybodaeth ddiweddaraf i randdeiliaid am unrhyw newidiadau?

Bydd cwestiynau 2 (pob un o'r pum datganiad) a 4 yn cynnwys pleidleisio/sgorio rhyngweithiol ychwanegol (ar raddfa 5 pwynt) o fewn y sesiwn er mwyn casglu rhywfaint o ddata meintiol o farn cyfranogwyr. Bydd pob cwestiwn yn destun trafodaeth grŵp cyffredinol lle bydd sylwadau neu enghreifftiau mwy penodol yn cael eu hysgogi a'u cofnodi er mwyn casglu data ansoddol hefyd.

Pwyntiau Trafod: Bydd y drafodaeth ar y meysydd o fewn pob cwestiwn yn datblygu ac yn cael ei harwain gan natur a lefel yr ymateb a'r rhyngweithio gyda'r cyfranogwyr yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir ei ysgogi gyda rhai o'r pwyntiau trafod canlynol:

- Safbwyntiau ar unrhyw fylchau mewn dealltwriaeth neu feysydd pwnc y gellid eu hychwanegu at y ddarpariaeth hyfforddi bresennol
- Safbwyntiau ar ddulliau ac offer hyfforddi a ddefnyddir ar hyn o bryd
- Safbwynt y strategaethau lledaenu gwybodaeth a ddefnyddir ar hyn o bryd.
- A allant roi enghreifftiau o ddiweddariadau gwybodaeth naill ai'n fewnol neu'n allanol i randdeiliaid y maent wedi dod ar eu traws yn weithredol, naill ai heriau neu arfer da?

Fforwm Agored a'r Ffordd Ymlaen

Bwriad yr adran hon o'r gweithdy yw rhoi cyfle i gael mwy o drafodaeth am rôl RSW yn awr ac yn y dyfodol yn y sector tai yng Nghymru gan ganolbwyntio ar unrhyw awgrymiadau ar gyfer gwelliannau neu ddulliau arloesol. Bydd cyfranogwyr hefyd yn cael eu hannog i fynegi unrhyw farn neu sylwadau eraill ar RSW. Ei nod yw helpu nodi cyfeiriadau posibl ar gyfer datblygu yn y dyfodol a/neu gyfraniadau at nodau ehangach y sector tai yng Nghymru.

Amcanion: Mae'r adran hon yn gysylltiedig ag amcan gwerthuso 3 (cydymffurfiaeth ac aliniad deddfwriaethol) a 4 (llunio argymhellion ar gyfer y dyfodol)

Bydd yn ymgorffori 4 cwestiwn fel yr amlinellir isod:

1. Beth ydych chi'n meddwl sy'n angenrheidiol ar gyfer gwelliant neu ddatblygiad RSW yn y dyfodol?
2. Yn gyffredinol, pa mor dda ydych chi'n teimlo y mae nodau RSW (i broffesiynoli'r sector rhentu preifat a gwella safonau yn y sector) wedi'u cyflawni?
3. Yn gyffredinol, a ydych yn teimlo bod nodau RSW yn cyfrannu at amcanion tai ehangach Llywodraeth Cymru?
4. Ydych chi'n teimlo y gallai RSW alinio'n well ag amcanion tai Llywodraeth Cymru? Os felly, sut?

Bydd cwestiwn 2 yn cynnwys pleidleisio rhyngweithiol ychwanegol (ar raddfa 5 pwynt) o fewn y sesiwn er mwyn casglu rhywfaint o ddata meintiol o farn cyfranogwyr. Bydd sleid ychwanegol yn cyd-fynd â chwestiwn 4 i ddangos yr ymrwymadau tai sylfaenol o dan 'Rhaglen Lywodraethu 2021-26' Llywodraeth Cymru i helpu llywio'r drafodaeth. Bydd pob cwestiwn yn destun trafodaeth grŵp cyffredinol lle bydd sylwadau neu enghreifftiau mwy penodol yn cael eu hysgogi a'u cofnodi er mwyn casglu data ansoddol hefyd.

Pwyntiau Trafod: Mae'r cwestiynau wedi'u bwriadu'n bennaf fel man cychwyn a bydd trafodaeth bellach yn datblygu ac yn cael ei harwain gan natur a lefel yr ymateb a'r rhyngweithio â chyfranogwyr yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir ei ysgogi gyda rhai o'r pwyntiau trafod canlynol:

- Safbwyntiau ar unrhyw nodau neu nodau hirdymor ar gyfer datblygiad RSW yn y dyfodol

- Safbwyntiau ar gyfleoedd arloesi, technolegau neu arferion newydd.
- Unrhyw bersectif ar feysydd ychwanegol y gallai RSW eu halinio ag amcanion tai ehangach?
- Unrhyw farn ar sut y gallai RSW fod yn hyblyg er mwyn ymateb i newidiadau polisi neu sector ehangach?

Camau Nesaf a Chloi

Ar ôl dod â'r drafodaeth derfynol i ben, rhoddir trosolwg byr wedyn o gamau'r prosiect gwerthuso, gan amlygu lle mae'r ymgysylltu hwn â rhanddeiliaid yn rhan ohono, a'r camau sy'n weddill a'r amserlenni bras. Yna rhoddir sylwadau cloi terfynol a diolch unwaith eto am gymryd rhan cyn diwedd y sesiwn.

Canllaw Pwnc Gwerthusiad Rhentu Doeth Cymru ar gyfer Cyfweiliadau Un-i-Un: Personél RSW

Croeso a chyflwyniad

Diolch am gytuno i gymryd rhan yn y cyfweiliad heddiw. Fel y gwyddoch o'n cyfathrebu blaenorol hyd yma, mae Llywodraeth Cymru wedi comisiynu RHE Global i gynnal gwerthusiad o Rentu Doeth Cymru (RSW). Mae'r cyfweiliad yn cael ei gynnal ar-lein gan ddefnyddio MS Teams a bydd tua 1 awr o hyd a chaiff ei recordio at ddibenion dadansoddi (lle rydych chi'n cytuno ar hyn). Darparwyd dolen i'r hysbysiad preifatrwydd sy'n cwmpasu'r cyfweiliad hwn yn flaenorol i chi, yn y gwahoddiad e-bost ar gyfer y cyfweiliad.

Nod y gwerthusiad sy'n cael ei gynnal gan RHE yw asesu'r agweddau amrywiol ar RSW, gan gynnwys darparu gwasanaethau, ymgysylltu a chyfathrebu â grwpiau rhanddeiliaid allweddol, ei effeithiolrwydd o ran sicrhau cydymffurfiaeth a pha effaith y mae wedi'i chael ar y sector rhentu preifat (PRS) yng Nghymru.

Mae yna ychydig o sleidiau cyflwyniad a fydd yn cael eu rhannu yn ystod y cyfweiliad dim ond i helpu arwain y drafodaeth. Mae pum maes allweddol yr ydym am eu trafod heddiw (Sleid 2). Mae gan bob un dri i bedwar cwestiwn, a bydd trafodaeth bellach yn eu cylch, ond cyn dechrau byddwn yn rhoi trosolwg cyflym o'r gwerthusiadau blaenorol, er mwyn darparu cyd-destun ar gyfer y sesiwn.

Cynhaliwyd gwerthusiadau o RSW yn 2016 a 2018, gan edrych ar y gweithredu cychwynnol ac yna cyflawni/gweithredu yn y drefn honno. Y prif ganfyddiadau o adroddiad 2018 oedd:

- Darpariaeth hyfforddiant – bod angen datblygiad pellach (ar gyfer landlordiaid/asiantau) o ran hyfforddiant diweddarau a DPP.
- Gorfodi – bod llai o adnoddau staffio yn parhau i fod yn gyfyngiad ar orfodi a chynllunio gweithgareddau'n effeithiol a bod angen mwy o eglurder o hyd gydag awdurdodau tai lleol (LHAs) ynghylch rhannu cyfrifoldeb a rolau yn ymwneud â gorfodi. Argymhellwyd hefyd adolygu'r model ariannu gan fod natur ôl-weithredol yn gwneud gweithgareddau cynllunio/adnoddau yn anodd i'r Awdurdodau Tai Lleol.
- Cofrestru a thrwyddedu – er bod y broses wedi gwella, roedd hyn wedi amlygu heriau o ran adnoddau, gydag ôl-groniad sylweddol o achosion i'w prosesu.

- Ymwbyddiaeth a dealltwriaeth – er bod hyn wedi gwella gyda landlordiaid/asiantau, ei fod yn parhau i fod yn isel iawn gyda thenantiaid, a byddai mwy o ffocws ar gyfathrebu ac allgymorth i'r garfan hon yn cael ei argymhell.

Cefndir

1. A gaf fi ofyn i chi gadarnhau beth yw eich rôl bresennol o fewn RSW?
2. Pa swyddogaeth(au) o fewn RSW ydych chi'n eu cefnogi/goruchwyllo?
3. Faint o staff cyfartal ag amser llawn (FTE) sydd yn y maes(meysydd) yr ydych yn eu cefnogi/goruchwyllo?
(er y disgwylir y bydd y rhan fwyaf o arweinwyr grŵp yn gwybod faint o staff sydd ganddynt yn eu meysydd gwasanaeth priodol, os nad yw'r cyfwelai yn gwybod y wybodaeth hon yn hawdd, gofynnwch iddynt anfon e-bost ar ôl y sesiwn gyda'r ffigurau – ni fydd y cwestiwn hwn yn cael ei ofyn i reolwr RSW ar gyfer y gwasanaeth cyfan gan y bydd eisoes wedi'i gynnwys yn y cyfweiliadau ag arweinwyr y grŵp).

Darparu gwasanaethau ac adnoddau (Sleid 3)

Yn yr adran hon o'r cyfweiliad, rydym yn edrych i drafod effeithiolrwydd darpariaeth gwasanaeth RSW, a digonolrwydd yr adnoddau sydd ar gael o fewn RSW i alluogi staff i gyflawni eu rolau. Ein nod yw nodi'r cryfderau a nodi unrhyw feysydd y gallai fod angen eu gwella neu gymorth ychwanegol.

1. Beth yw eich barn am gyflawniad cyffredinol nodau allweddol RSW o broffesiynoli'r sector rhentu preifat a gwella safonau tai o fewn y sector?
2. Beth yw eich persbectif ar ddigonolrwydd y meysydd canlynol yn fewnol o fewn RSW: staffio, hyfforddiant mewnol (gan gynnwys yr hyn a ddarperir i gydweithwyr yn yr awdurdodau tai lleol), offer TG/digidol?
3. Pa heriau neu rwystrau, os o gwbl, sydd o ran darparu RSW?
4. Allwch chi awgrymu unrhyw atebion neu welliant ar gyfer cyflawni RSW?

Pwyntiau trafod: Bydd y drafodaeth ar bob un o'r pedwar cwestiwn uchod yn cael ei harwain gan ymatebion y cyfwelai yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir defnyddio rhai o'r pwyntiau trafod canlynol fel ysgogiadau:

- Unrhyw newidiadau yn y ddarpariaeth adnoddau yn ystod y blynyddoedd diwethaf a pha effaith, os o gwbl, y mae hyn wedi'i chael boed yn dda neu'n ddrwg
- Safbwyntiau ar eglurder rheoliadau o ran RSW yn gorfodi'r gofynion hyn
- Unrhyw enghreifftiau o'r hyn a gafwyd yn weithredol – heriau neu arfer da
- Unrhyw bersbectif ar achosion unrhyw heriau neu arfer da y maent wedi dod ar eu traws.

Ymgysylltu, cyfathrebu a chydweithio (Sleid 4)

Yn yr adran hon o'r cyfweiliad, rydym am drafod y profiad o ryngweithio a chyfathrebu â landlordiaid, asiantaethau gosod tai a thenantiaid a chanfod hyd a lled ac effeithiolrwydd cydweithio â phartneriaid Awdurdodau Lleol (ALI) ar gyfer cyflawni a gorfodi. Ein nod yw nodi arferion effeithiol a chyfleoedd ar gyfer datblygiad pellach.

1. Yn eich barn chi, pa mor aml mae RSW yn cydweithio ag Awdurdodau Tai Lleol?

2. Yn eich barn chi, pa mor dda y mae RSW yn cydweithio ag Awdurdodau Tai Lleol?
3. Pa mor glir ydych chi'n teimlo y mae pob un yn deall gwahanol gylchoedd gwaith RSW a'r Awdurdodau Tai Lleol?
4. Wrth geisio gweithredu/gorfodi rheoliadau, a ydych wedi wynebu unrhyw heriau neu rwystrau oddi wrth landlordiaid/asiantau?
5. O ran landlordiaid, asiantau ac Awdurdodau Tai Lleol, pa mor 'effeithiol' ydych chi'n meddwl yw'r cyfathrebu rhwng RSW a'r rhanddeiliaid eraill hyn?

Pwyntiau trafod: Bydd y drafodaeth ar bob un o'r pum cwestiwn uchod yn cael ei harwain gan ymatebion y cyfwelai yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir defnyddio rhai o'r pwyntiau trafod canlynol fel ysgogiadau:

- Unrhyw newidiadau o ran math neu lefel o gydweithio ag Awdurdodau Tai Lleol, a pha effaith y mae hyn wedi'i chael, boed yn dda neu'n ddrwg
- Unrhyw enghreifftiau o gydweithio effeithiol neu aneffeithiol gydag Awdurdodau Tai Lleol, ynghyd â rhesymau y maent yn ei ystyried yn effeithiol neu'n aneffeithiol.
- Safbwynt ar ble y gellid gwella cydweithio a/neu sut y gellid gwneud hyn
- Unrhyw enghreifftiau o ymgysylltu neu gyfathrebu sy'n dangos heriau neu arfer da
- Safbwynt ar yr hyn a allai fod yn ffactorau tebygol sy'n cyfrannu at heriau/rhwysterau o ran ymgysylltu ag RSW ar gyfer unrhyw un o'r rhanddeiliaid (fel Landlordiaid, Asiantau neu Denantiaid)
- Pa adborth blaenorol, os o gwbl, a gawsant gan landlordiaid/asiantau ar sut y gall RSW wella ei gyfathrebu
- Unrhyw awgrymiadau ar gyfer gwella cyfathrebu.

Gorfodi a chydymffurfio (Sleid 5)

Yn yr adran hon o'r cyfweliad, rydym yn edrych i drafod y profiadau o orfodi cydymffurfiaeth â rheoliadau RSW gyda landlordiaid/asiantau a thenantiaid. Ein nod yw nodi'r cryfderau a nodi unrhyw feysydd y gallai fod angen eu datblygu ymhellach.

1. Pa mor effeithiol ydych chi'n teimlo yw'r dull gorfodi presennol (cynyddu fesul cam) a'r opsiynau sydd ar gael ar gyfer sicrhau cydymffurfiaeth?
2. Yn eich barn chi, beth yw'r heriau mwyaf arwyddocaol y mae personél RSW yn eu hwynebu wrth sicrhau cydymffurfiaeth â gofynion?
3. A oes gennych unrhyw awgrymiadau ar sut y gellir goresgyn unrhyw heriau a brofwyd?
4. A oes gennych unrhyw awgrymiadau ynglŷn ag addasiadau, gwelliannau neu fesurau cymorth i wella cyfraddau cydymffurfio?

Pwyntiau trafod: Bydd y drafodaeth ar bob un o'r pedwar cwestiwn uchod yn cael ei harwain gan ymatebion y cyfwelai yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir defnyddio rhai o'r pwyntiau trafod canlynol fel ysgogiadau:

- Unrhyw newid yn y math neu lefel o gydymffurfiaeth neu angen defnyddio'r opsiynau gorfodi cryfach
- Unrhyw enghreifftiau o orfodi – heriau ac unrhyw arfer da
- Pa sylwadau neu adborth blaenorol, os o gwbl, y maent wedi'u cael gan randdeiliaid ar arferion neu ddulliau gorfodi, ac unrhyw farn ar y rhain
- Safbwynt ar achosion tebygol unrhyw heriau a wynebier yn weithredol gyda gorfodi a/neu gydymffurfio

- Sylwadau ar unrhyw dueddiadau sy'n dod i'r amlwg y maent wedi'u gweld yn y sector rhentu preifat nad ydynt yn cael sylw ar hyn o bryd gan RSW.

Hyfforddiant a datblygiad (Sleid 6)

Yn yr adran hon o'r cyfweiliad, rydym yn edrych i drafod graddau ac effeithiolrwydd yr opsiynau hyfforddi a datblygu presennol ar gyfer landlordiaid/asiantau. Hefyd, rydym yn ceisio mesur effeithiolrwydd dulliau cyfathrebu ar gyfer sicrhau bod yr holl randdeiliaid yn cael y wybodaeth ddiweddaraf am unrhyw newidiadau rheoleiddiol. Ein nod yw nodi arferion da a'r meysydd hynny lle gall fod bylchau neu angen gwelliant neu gymorth ychwanegol.

1. Pa mor dda ydych chi'n teimlo y mae landlordiaid/asiantau yn cael eu hyfforddi a'u harfogi i ddeall ac ymdrin ag unrhyw newidiadau mewn rheoliadau gan RSW?
2. A ydych chi'n ystyried bod gan y ddarpariaeth bresennol o hyfforddiant (gan gynnwys DPP) a ddarperir i landlordiaid/asiantau unrhyw feysydd y gellid eu gwella neu eu hehangu?
3. Pa mor dda ydych chi'n teimlo y mae RSW yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i randdeiliaid allanol am newidiadau rheoleiddio, polisi a/neu ganllawiau?

Pwyntiau trafod: Bydd y drafodaeth ar bob un o'r tri chwestiwn uchod yn cael ei harwain gan ymatebion y cyfweilai yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir defnyddio rhai o'r pwyntiau trafod canlynol fel ysgogiadau:

- Safbwyntiau ar unrhyw fylchau neu feysydd pwnc y gellid eu hychwanegu neu ymhelaethu arnynt yn y ddarpariaeth hyfforddi bresennol, neu'r mathau o hyfforddiant/adnoddau arbenigol a allai fod yn fuddiol
- Barn ar y dulliau hyfforddi a'r offer a ddefnyddir ar hyn o bryd
- Safbwynt ar y dulliau lledaenu gwybodaeth a ddefnyddir ar hyn o bryd
- Unrhyw enghreifftiau o ddiweddariadau gan randdeiliaid – naill ai heriau neu arfer da
- Pa sylwadau neu adborth blaenorol, os o gwbl, y maent wedi'u cael gan randdeiliaid ar sut y gall RSW wella'r ddarpariaeth hyfforddiant
- Unrhyw awgrymiadau ar gyfer addasiadau neu welliannau.

Myfrio ac ystyried y ffordd ymlaen (Sleid 7)

Yn yr adran hon o'r cyfweiliad, rydym yn edrych i drafod rôl RSW yn awr ac yn y dyfodol yn y sector tai yng Nghymru, gan ganolbwyntio ar unrhyw awgrymiadau ar gyfer gwelliannau neu ddulliau arloesol. Ein nod yw helpu i nodi cyfeiriadau posibl ar gyfer datblygu yn y dyfodol a/neu gyfraniadau at nodau ehangach y sector tai yng Nghymru.

1. Beth ydych chi'n meddwl sy'n angenrheidiol ar gyfer gwelliant neu ddatblygiad RSW yn y dyfodol?
2. Yn gyffredinol, pa mor dda ydych chi'n teimlo y mae nodau RSW (i broffesiynoli'r SRhP a gwella safonau tai yn y sector) wedi'u cyflawni?
3. Yn gyffredinol, sut ydych chi'n teimlo bod RSW yn cyfrannu at amcanion tai Llywodraeth Cymru?

Pwyntiau trafod: Bydd y drafodaeth ar bob un o'r pedwar cwestiwn uchod yn cael ei harwain gan ymatebion y cyfweilai yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir defnyddio rhai o'r pwyntiau trafod canlynol fel ysgogiadau:

- Safbwyntiau ar unrhyw nodau hirdymor ar gyfer datblygiad RSW yn y dyfodol
- Safbwynt ar unrhyw gyfleoedd arloesi, defnydd o dechnolegau neu arferion newydd
- Gallai barn ar unrhyw feysydd ychwanegol RSW fod yn gydnaws â'r amcanion tai ehangach neu'r tueddiadau sy'n dod i'r amlwg yn y sector, ac os felly sut y gellid cyflawni hyn.
- Safbwynt ar hyblygrwydd o fewn RSW, os o gwbl, i ymateb i newidiadau polisi neu sector ehangach
- Unrhyw enghreifftiau o integreiddio polisi a meysydd lle gellid gwella aliniad
- Unrhyw awgrymiadau terfynol ar gyfer addasiadau neu welliannau i RSW.

Camau nesaf (sleid 8)

Rydym bellach wedi cyrraedd diwedd y cyfweiliad. Diolch i chi am gymryd rhan yn yr elfen hon o'n hymgysylltiad â rhanddeiliaid. Ymgysylltu â rhanddeiliaid yw Cam 3 o'r broses werthuso sy'n cael ei chynnal gan RHE, gyda thri cham arall i'r gwerthusiad, a fydd yn digwydd dros yr ychydig fisoedd nesaf, a disgwylir i adroddiad terfynol a chanfyddiadau gael eu darparu i Lywodraeth Cymru tua hydref 2024.

Canllaw Pwnc ar gyfer Grŵp Ffocws Gwerthusiad Rhentu Doeth Cymru – Personél Awdurdodau Lleol

Croeso a chyflwyniad

Croeso cyffredinol a diolch am gymryd rhan yn y gweithdy grŵp ffocws. Atgoffwch bawb fod Llywodraeth Cymru wedi comisiynu RHE Global i gynnal gwerthusiad o Rentu Doeth Cymru (RSW) a bydd y sesiwn yn cael ei recordio at ddibenion dadansoddi ac i'w hatgoffa o sut y gallant weld hysbysiad preifatrwydd.

Atgoffwch bawb mai nod y gwerthusiad, y mae'r gweithdai rhanddeiliaid hyn yn rhan allweddol ohono, yw asesu'r agweddau amrywiol gan gynnwys darparu gwasanaethau, profiadau a'i effeithiolrwydd o ran sicrhau cydymffurfiaeth ac unrhyw effaith y mae RSW wedi'i chael ar y sector rhentu preifat (PRS) yng Nghymru.

- Gofynnir i bob person mewn sesiwn gweithdy gyflwyno eu hunain, beth yw eu rôl a'u profiad.
- Ewch drwy'r agenda, gan amlinellu'r pedwar maes allweddol i'w trafod ac yna fforwm agored i rannu unrhyw sylwadau, syniadau neu awgrymiadau eraill sydd gan gyfranogwyr.
- Yna rhoddir trosolwg byr o werthusiadau blaenorol yn 2016 a 2018 a phrif ganfyddiadau adroddiad terfynol 2018 er mwyn fframio'r trafodaethau pellach a darparu cyd-destun ar gyfer y sesiwn.

Sefyllfa gyfredol cyflenwi gwasanaethau a gweithrediadau

Bydd yr adran hon o'r gweithdy yn edrych ar gyflwr presennol y gwasanaethau a ddarperir a gweithrediadau'r Awdurdodau Tai Lleol wrth ymgymryd â gweithgareddau RSW. Ei nod yw nodi'r cryfderau ac unrhyw feysydd y gallai fod angen eu gwella neu gymorth ychwanegol.

Amcanion: Mae'r adran hon yn gysylltiedig ag amcanion gwerthuso 1 (gwerthuso'r modd y darperir gwasanaethau), 3 (cydymffurfiaeth ac aliniad deddfwriaethol) a 4 (ffurfio argymhellion yn y dyfodol) yn y drefn honno.

Bydd yn ymgorffori pum cwestiwn fel yr amlinellir isod,

1. Sut fydddech chi'n nodweddu'r modd y caiff RSW ei gyflwyno o safbwynt yr awdurdodau tai lleol?
2. Beth yw eich barn am effeithiolrwydd gweithdrefnau a gyflwynwyd gan RSW?
3. Beth yw eich barn am y ddarpariaeth yn eich awdurdodau tai lleol ym mhob un o'r pedwar categori canlynol, o ran prosesau gweithredu a chymhwyso RSW?
 - a. Adnodd Staffio
 - b. Hyfforddiant
 - c. TG / Offer Digidol
 - d. Mynediad at gyngor arbenigol (cyfreithiol, ariannol ac ati)
4. Pa heriau neu rwystrau, os o gwbl, ydych chi wedi dod ar eu traws wrth ymgymryd â gweithgareddau RSW?
5. Allwch chi awgrymu unrhyw atebion neu welliant ar gyfer cyflawni RSW?

Bydd cwestiwn un a thri yn cynnwys pleidleisio/sgorio rhyngweithiol ychwanegol (pob un ar raddfa 5 pwynt) o fewn y sesiwn er mwyn casglu rhywfaint o ddata meintiol o farn cyfranogwyr, a bydd pob cwestiwn yn destun trafodaeth grŵp cyffredinol lle gellir coladu sylwadau neu enghreifftiau mwy penodol er mwyn casglu data ansoddol hefyd.

Pwyntiau trafod: Bydd y drafodaeth ar bob un o'r pum maes cwestiwn yn datblygu ac yn cael ei harwain gan natur a lefel yr ymateb a'r rhyngweithio â chyfranogwyr yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir ei ysgogi gyda rhai o'r pwyntiau trafod canlynol:

- Safbwyntiau ar weithdrefnau penodol neu ganllawiau gweithredol a sefydlwyd gan RSW.
- Barn am yr offer a'r pwerau a ddarperir gan RSW
- A allant roi unrhyw enghreifftiau o'r hyn a gafwyd yn weithredol – boed yn heriau neu arfer da?
- Trafod beichiau gweinyddol posibl neu fylchau mewn adnoddau, os o gwbl.
- A oes ganddynt unrhyw bersbectif ar achosion unrhyw heriau neu arfer da y maent wedi dod ar eu traws?

Cydweithio a chyfathrebu

Mae'r adran hon o'r gweithdy yn ceisio tynnu ar farn personél yr awdurdodau tai lleol ar faint a phrofiad y cydweithio gyda RSW a'u rhyngweithio a chyfathrebu gyda landlordiaid, asiantaethau gosod tai a thenantiaid. Ei nod yw nodi arferion effeithiol a chyfleoedd ar gyfer datblygiad pellach.

Amcanion: Mae'r adran hon yn gysylltiedig ag amcanion gwerthuso 1 (gwerthuso darpariaeth gwasanaeth), 2 (asesiad effaith ar y sector rhentu preifat) a 4 (sef llunio argymhellion ar gyfer y dyfodol) yn y drefn honno.

Bydd yn ymgorffori pum cwestiwn fel yr amlinellir isod,

1. I ba raddau ydych chi'n teimlo bod RSW yn cydweithio ag Awdurdodau Tai Lleol i orfodi safonau?

2. Sut byddech chi'n nodweddu cydweithio da? Allwch chi roi unrhyw enghreifftiau?
3. O'ch profiad chi, pa mor effeithiol yw rhannu gwybodaeth rhwng RSW a'r Awdurdodau Tai Lleol yn eich barn chi?
4. A ydych wedi wynebu unrhyw heriau neu rwystrau oddi wrth randdeiliaid wrth weithredu/gorfodi rheoliadau?
5. O'ch profiad o gysylltu â chwsmeriaid (landlordiaid, asiantau gosod a thenantiaid) sut fydddech chi'n ystyried y canlynol:
 - a. Lefel yr ymwybyddiaeth o'r gwahaniaethau rhwng rolau Awdurdodau Tai Lleol a RSW?
 - b. Effeithiolrwydd y cyfathrebu â'r grwpiau hyn?

Bydd cwestiynau un a thri yn cynnwys pleidleisio/sgorio rhyngweithiol ychwanegol (pob un ar raddfa pum pwynt) o fewn y sesiwn er mwyn casglu rhywfaint o ddata meintiol o farn cyfranogwyr, a bydd pob cwestiwn yn destun trafodaeth grŵp cyffredinol lle gellir coladu sylwadau neu enghreifftiau mwy penodol er mwyn casglu data ansoddol hefyd.

Pwyntiau trafod: Bydd y drafodaeth ar y meysydd o fewn pob cwestiwn yn datblygu ac yn cael ei harwain gan natur a lefel yr ymateb a'r rhyngweithio gyda'r cyfranogwyr yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir ei ysgogi gyda rhai o'r pwyntiau trafod canlynol:

- Safbwyntiau ynghylch a fu unrhyw newid o ran y math neu'r lefel o gydweithio gan RSW ac a yw hyn wedi cael unrhyw effaith, boed yn dda neu'n ddrwg.
- A oes ganddynt unrhyw bersbectif ar ble y gellid gwella cydweithio a/neu sut y gellid gwneud hyn?
- Safbwyntiau ar faint, dull neu'r math o rannu gwybodaeth rhwng RSW a'r Awdurdodau Tai Lleol?
- Barn ar lefelau ymwybyddiaeth a dulliau cyfathrebu i grwpiau rhanddeiliaid, unrhyw enghreifftiau da neu ddrwg?
- A oes ganddynt unrhyw bersbectif ar ba ffactorau sy'n cyfrannu at yr heriau/rhwysterau y daethant ar eu traws wrth ymgysylltu ar gyfer unrhyw grŵp penodol o randdeiliaid?

Anghenion hyfforddi

Mae'r adran hon o'r gweithdy yn edrych ar hyd a lled ac effeithiolrwydd yr hyfforddiant a'r adnoddau presennol sydd ar gael i bersonél yr awdurdodau tai lleol ar gyfer gweithgareddau RSW yn ogystal â mesur effeithiolrwydd a dulliau ar gyfer sicrhau bod personél yr awdurdodau tai lleol yn cael y wybodaeth ddiweddaraf am unrhyw newidiadau rheoliadol. Ei nod yw nodi arferion da a'r meysydd hynny lle gallai fod bylchau neu angen gwella neu gymorth ychwanegol.

Amcanion: Mae'r adran hon yn gysylltiedig ag amcanion gwerthuso 1 (gwerthuso darpariaeth gwasanaeth RSW) a 4 (llunio argymhellion ar gyfer y dyfodol)

Bydd yn ymgorffori pedwar cwestiwn fel yr amlinellir isod,

1. Sut mae staff Awdurdodau Tai Lleol yn cael eu hyfforddi a'u harfogi i ymdrin â newidiadau yn y gyfraith, a'r heriau a ddaw yn sgil newidiadau deddfwriaethol (Llywodraeth y DU, Llywodraeth Cymru ac ati)?
2. Pa mor fodlon ydych chi gyda'r hyfforddiant/adnoddau a ddarperir gan RSW i'r Awdurdodau Tai Lleol, ym mhob un o'r pedwar categori canlynol?
 - a. Y pynciau dan sylw
 - b. Pa mor aml y darperir hyfforddiant/adnoddau
 - c. Hwylustod mynediad i hyfforddiant/adnoddau ar gyfer staff newydd neu hyfforddiant diweddarau ar gyfer staff presennol
 - d. Amseroldeb diweddariadau am newidiadau sy'n dod i rym
3. Sut mae eich Awdurdod Tai Lleol yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i randdeiliaid (landlordiaid, asiantau gosod tai a thenantiaid) am newidiadau rheoliadol, polisi a/neu ganllawiau?
4. A oes gennych unrhyw awgym ynglŷn ag addasiadau neu welliannau ar gyfer hyfforddiant a ddarperir gan RSW ar gyfer Awdurdodau Tai Lleol yn y dyfodol?

Bydd cwestiwn dau (pob un o'r pedwar categori) yn cynnwys sgôr ryngweithiol ychwanegol (ar raddfa pum pwynt) o fewn y sesiwn er mwyn casglu rhywfaint o ddata meintiol o farn y cyfranogwyr. Bydd pob cwestiwn yn destun trafodaeth grŵp cyffredinol lle bydd sylwadau neu enghreifftiau mwy penodol yn cael eu hysgogi a'u cofnodi er mwyn casglu data ansoddol hefyd.

Pwyntiau trafod: Bydd y drafodaeth ar y meysydd o fewn pob cwestiwn yn datblygu ac yn cael ei harwain gan natur a lefel yr ymateb a'r rhyngweithio gyda'r cyfranogwyr yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir ei ysgogi gyda rhai o'r pwyntiau trafod canlynol:

- Safbwyntiau ar unrhyw fylchau mewn dealltwriaeth neu feysydd pwnc y gellid eu hychwanegu at y ddarpariaeth hyfforddi bresennol
- Safbwyntiau ar ddulliau ac offer hyfforddi a ddefnyddir ar hyn o bryd
- Barn ynghylch a fu unrhyw newid yn lefel neu ddull yr hyfforddiant a ddarparwyd ers blynnyddoedd blaenorol. A yw hyn wedi cael unrhyw effaith boed yn dda neu'n ddrwg?
- Safbwynt y dulliau lledaenu gwybodaeth a ddefnyddir ar hyn o bryd gyda rhanddeiliaid.
- A allant roi enghreifftiau o ddiweddariadau gwybodaeth naill ai'n fewnol neu'n allanol i randdeiliaid y maent wedi dod ar eu traws yn weithredol – naill ai heriau neu arfer da?

Effaith RSW

Mae'r adran hon o'r gweithdy yn edrych ar ba effaith, os o gwbl, y mae RSW wedi'i chael ar weithrediadau Awdurdodau Tai Lleol a chanfod a yw wedi cael effaith gadarnhaol neu negyddol ar orfodi neu weithgareddau o ddydd i ddydd ar gyfer Awdurdodau Tai Lleol. Ei nod yw helpu i nodi arfer gorau neu feysydd i'w datblygu yn y dyfodol.

Amcanion: Mae'r adran hon yn gysylltiedig ag amcan gwerthuso 2 (asesiad effaith ar y sector rhentu preifat), 3 (cydymffurfiaeth ac aliniad deddfwriaethol) a 4 (llunio argymhellion ar gyfer y dyfodol)

Bydd yn ymgorffori pum cwestiwn fel yr amlinellir isod:

1. Pa effaith, os o gwbl, y mae gweithredu RSW wedi'i chael ar y canlynol:
 - a. Gweithgareddau arferol yr Awdurdodau Tai Lleol o ddydd i ddydd
 - b. Galluedd gorfodi Awdurdodau Tai Lleol
2. Pa mor dda mae RSW yn cyd-fynd â pholisïau/amcanion gorfodi tai eich Awdurdod Tai Lleol?
3. Yn eich barn chi, beth yw'r her fwyaf arwyddocaol y mae personél Awdurdodau Tai Lleol yn ei hwynebu wrth ymgymryd â gweithgareddau a gorfodi RSW?
4. Sut fydddech chi'n nodweddu, o safbwynt Awdurdodau Tai Lleol, y dull presennol o ariannu (anfonebu ôl-weithredol) ar gyfer gweithgareddau RSW?
5. A oes gennych unrhyw awgrymiadau ynglŷn ag addasiadau, gwelliannau neu fesurau cymorth ar gyfer cyflawni gweithgareddau RSW gan yr Awdurdodau Tai Lleol yn y dyfodol?

Bydd cwestiynau dau a phedwar yn cynnwys pleidleisio rhyngweithiol ychwanegol (ar raddfa pum pwynt) o fewn y sesiwn er mwyn casglu rhywfaint o ddata meintiol o farn cyfranogwyr. Bydd gan gwestiwn tri gwmwl geiriau rhyngweithiol er mwyn coladu'n fyw ymatebion mwyaf cyffredin (bydd hyn yn rhoi rhywfaint o ddata meintiol ond hefyd yn helpu arwain trafodaeth bellach. Bydd pob cwestiwn yn destun trafodaeth grŵp cyffredinol lle bydd sylwadau neu enghreifftiau mwy penodol yn cael eu hysgogi a'u cofnodi er mwyn casglu data ansoddol hefyd.

Pwyntiau trafod: Mae'r cwestiynau wedi'u bwriadu'n bennaf fel man cychwyn a bydd trafodaeth bellach yn datblygu ac yn cael ei harwain gan natur a lefel yr ymateb a'r rhyngweithio â chyfranogwyr yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir ei ysgogi gyda rhai o'r pwyntiau trafod canlynol:

- Barn ynghylch a yw gweithdrefnau gweithredol RSW yn rhwystro neu'n helpu ymdrechion gorfodi Awdurdodau Tai Lleol.
- Safbwyntiau ar aliniad â pholisïau ac amcanion gorfodi tai lleol.
- Unrhyw bersectif ar feysydd penodol o ddiffyg aliniad â pholisïau lleol? A allant roi unrhyw enghreifftiau?
- Unrhyw farn ar achosion posibl unrhyw heriau? Unrhyw enghreifftiau?
- Safbwyntiau ar y dull o ariannu Awdurdodau Tai Lleol ar gyfer gweithgareddau RSW? O brofiad personol, a yw'n cael unrhyw effaith, da neu ddrwg ar adnoddau, cynllunio neu weithgareddau?

Fforwm agored a'r ffordd ymlaen

Bwriad yr adran hon o'r gweithdy yw rhoi cyfle i gael trafodaeth ehangach am rôl RSW yn awr ac yn y dyfodol yn y sector tai yng Nghymru gan ganolbwyntio ar unrhyw awgrymiadau ar gyfer gwelliannau neu ddulliau arloesol. Bydd cyfranogwyr hefyd yn cael eu hannog i fynegi unrhyw farn neu sylwadau eraill ar RSW. Ei nod yw helpu nodi cyfeiriadau posibl ar gyfer datblygu yn y dyfodol a/neu gyfraniadau at nodau ehangach y sector tai yng Nghymru.

Amcanion: Mae'r adran hon yn gysylltiedig ag amcan gwerthuso 3 (cydymffurfiaeth ac aliniad deddfwriaethol) a 4 (llunio argymhellion ar gyfer y dyfodol)

Bydd yn ymgorffori dau gwestiwn fel yr amlinellir isod:

1. Beth ydych chi'n meddwl sy'n angenrheidiol ar gyfer gwelliant neu ddatblygiad RSW yn y dyfodol?
2. Yn gyffredinol, pa mor dda ydych chi'n teimlo y caiff Awdurdodau Tai Lleol eu cefnogi i gyflawni nodau RSW o broffesiynoli'r sector rhentu preifat a gwella safonau yn y sector?

Bydd cwestiwn dau yn cynnwys pleidleisio rhyngweithiol ychwanegol (ar raddfa 5 pwynt) o fewn y sesiwn er mwyn casglu rhywfaint o ddata meintiol o farn cyfranogwyr. Bydd pob cwestiwn yn destun trafodaeth grŵp cyffredinol lle bydd sylwadau neu enghreifftiau mwy penodol yn cael eu hysgogi a'u cofnodi er mwyn casglu data ansoddol hefyd.

Pwyntiau Trafod: Mae'r cwestiynau wedi'u bwriadu'n bennaf fel man cychwyn a bydd trafodaeth bellach yn datblygu ac yn cael ei harwain gan natur a lefel yr ymateb a'r rhyngweithio â chyfranogwyr yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir ei ysgogi gyda rhai o'r pwyntiau trafod canlynol:

- Safbwyntiau ar gyfleoedd arloesi, technolegau neu arferion newydd.
- Unrhyw bersectif ar gefnogaeth ychwanegol neu gydweithio gydag Awdurdodau Tai Lleol?
- Unrhyw farn ar sut y gallai RSW fod yn hyblyg er mwyn ymateb i newidiadau polisi neu sector ehangach?

Camau Nesaf a Chloi

Ar ôl dod â'r drafodaeth olaf i ben, rhoddir trosolwg byr wedyn o gamau'r prosiect gwerthuso, gan amlygu lle mae'r ymgysylltu hwn â rhanddeiliaid yn rhan ohono, a'r camau sy'n weddill a'r amserlenni bras. Yna rhoddir sylwadau cloi terfynol a diolch unwaith eto am gymryd rhan cyn diwedd y sesiwn.

Canllaw Pwnc ar gyfer Grŵp Ffocws Gwerthusiad Rhentu Doeth Cymru – Sefydliadau Cynrychioli Landlordiaid ac Asiantau

Croeso a chyflwyniadau

Croeso cyffredinol a diolch am gymryd rhan yn y gweithdy grŵp ffocws. Atgoffwch bawb fod Llywodraeth Cymru wedi comisiynu RHE Global i gynnal gwerthusiad o Rentu Doeth Cymru (RSW) a bydd y sesiwn yn cael ei recordio at ddibenion dadansoddi ac i'w hatgoffa o sut y gallant weld hysbysiad preifatrwydd.

Atgoffwch bawb mai nod y gwerthusiad, y mae'r gweithdai rhanddeiliaid hyn yn rhan allweddol ohono, sy'n casglu safbwyntiau a phrofiadau landlordiaid ac asiantau o fewn y sector rhentu preifat yng Nghymru. Canolbwyntiwch ar unrhyw effeithiau gweithredol RSW, heriau cydymffurfio, arferion busnes a'r goblygiadau ehangach ar farchnad y sector rhentu preifat.

- Gofynnir i bob person mewn sesiwn gweithdy gyflwyno eu hunain, beth yw eu rôl a'u profiad.
- Ewch drwy'r agenda, gan amlinellu'r meysydd allweddol i'w trafod.

- Yna rhoddir trosolwg byr o werthusiadau blaenorol yn 2016 a 2018 a phrif ganfyddiadau adroddiad terfynol 2018 er mwyn fframio'r trafodaethau pellach a darparu cyd-destun ar gyfer y sesiwn.

Effaith ar arferion busnes a chysylltiadau tenantiaid

Bydd yr adran hon o'r gweithdy yn edrych ar farn sefydliadau cynrychioliadol ynghylch a ydynt wedi gweld unrhyw ddylanwad gan RSW ar arferion busnes eu haelodau, yn enwedig mewn perthynas â chynigion eiddo, dulliau rheoli a chysylltiadau tenantiaid. Ei nod yw nodi meysydd sydd wedi cael eu dylanwadu neu eu newid o ganlyniad a nodweddu unrhyw ddylanwad a fu.

Amcanion: Mae'r adran hon yn gysylltiedig ag amcanion gwerthuso 1 (gwerthuso darpariaeth gwasanaeth RSW) a 2 (asesiad effaith ar y sector rhentu preifat).

Bydd yn ymgorffori pedwar cwestiwn fel yr amlinellir isod,

1. A allwch ddisgrifio'r effaith, os o gwbl, yr ydych yn ymwybodol y mae RSW wedi'i chael ar arferion busnes eich aelodau?
2. O'ch profiad chi, a fu unrhyw oblygiadau ariannol o ganlyniad uniongyrchol i weithredu RSW ar gyfer landlordiaid/asiantau? Os felly, a allwch chi roi enghreifftiau?
3. A ydych yn ystyried bod RSW wedi newid agwedd landlordiaid / asiantau at fusnes mewn meysydd fel sgrinio tenantiaid neu reoli eiddo? Allwch chi roi unrhyw enghreifftiau?
4. O'ch safbwynt chi fel sefydliad cynrychioliadol, a ydych chi wedi gweld unrhyw newid yn y rhyngweithio rhwng landlordiaid/asiantau a thenantiaid y byddech chi'n ei briodoli i RSW ers iddo fod yn weithredol h.y. ers 2016 (neu ers i'ch sefydliad fod yn gweithredu os yw'n ddiweddarach)?

Bydd cwestiwn pedwar yn cynnwys pleidleisio rhyngweithiol ychwanegol (ar raddfa pum pwynt) o fewn y sesiwn er mwyn casglu rhywfaint o ddata meintiol o farn y cyfranogwyr, a fydd yn helpu i fyfyrto a dechrau sgwrs ar y pwynt perthnasol. Bydd pob cwestiwn yn destun trafodaeth grŵp cyffredinol lle gellir coladu sylwadau neu enghreifftiau mwy penodol er mwyn casglu data ansoddol hefyd.

Pwyntiau trafod: Bydd y drafodaeth ar bob un o'r pedwar maes cwestiwn yn datblygu ac yn cael ei harwain gan natur a lefel yr ymateb a'r rhyngweithio â chyfranogwyr yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir ei ysgogi gyda rhai o'r pwyntiau trafod canlynol:

- Safbwyntiau ar ba effaith, os o gwbl, y mae RSW wedi'i chael ar arferion busnes.
- Ystyried a yw wedi helpu neu lesteirio'r farchnad.
- A ydynt wedi gweld unrhyw newid yn y mathau o eiddo a gynigir, y contractau a gynigir (o ran ystod/ehangder)?
- A ydynt wedi sylwi ar unrhyw newid yn y dull o sgrinio tenantiaid ac a allant roi unrhyw enghreifftiau?
- A ydynt wedi sylwi ar unrhyw newid yn y dull o reoli eiddo, ac a allant roi unrhyw enghreifftiau?

- A oes ganddynt unrhyw bersectif ar unrhyw resymau dros newidiadau, os bu rhai?

Cydymffurfiaeth a heriau

Mae'r adran hon o'r gweithdy yn ceisio nodi heriau i landlordiaid sicrhau cydymffurfiaeth o dan RSW. Ei nod yw nodi ble mae'r heriau hynny, achosion posibl a meysydd ar gyfer gwelliant posibl o ran cymorth.

Amcanion: Mae'r adran hon yn gysylltiedig ag amcanion gwerthuso 2 (asesiad effaith ar y sector rhentu preifat), 3 (cydymffurfiaeth ac aliniad deddfwriaethol) a 4 (ffurfio argymhellion yn y dyfodol) yn y drefn honno.

Bydd yn ymgorffori pedwar cwestiwn fel yr amlinellir isod,

1. Yn eich safbwynt chi, beth yw'r heriau mwyaf arwyddocaol, os o gwbl, o ran cydymffurfio i landlordiaid/asiantau?
2. Beth yw eich barn am y cymorth a'r adnoddau gan RSW sydd ar gael i landlordiaid/asiantau?
3. Beth yw eich profiadau chi/eich aelodau o'r cymorth a'r adnoddau a ddarparwyd gan RSW i landlordiaid/asiantau i'w helpu i gydymffurfio?
4. Allwch chi awgrymu unrhyw addasiadau, gwelliannau neu gymorth ychwanegol yr hoffech eu gweld gan RSW ar gyfer landlordiaid/asiantau?

Bydd cwestiwn dau yn cynnwys arolwg rhyngweithiol ychwanegol (ar raddfa pum pwynt) o fewn y sesiwn er mwyn casglu rhywfaint o ddata meintiol o farn y cyfranogwyr a bydd gan gwestiwn un gwmwl geiriau rhyngweithiol i goladu'n fyw yr ymatebion mwyaf cyffredin (bydd hyn yn rhoi rhywfaint o ddata meintiol, ond hefyd yn gymorth i fyfyrwyr a dechrau sgwrs ar y pwyntiau perthnasol). Bydd pob cwestiwn yn destun trafodaeth grŵp cyffredinol lle gellir coladu sylwadau neu enghreifftiau mwy penodol er mwyn casglu data ansoddol hefyd.

Pwyntiau trafod: Bydd y drafodaeth ar y meysydd o fewn pob cwestiwn yn datblygu ac yn cael ei harwain gan natur a lefel yr ymateb a'r rhyngweithio gyda'r cyfranogwyr yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir ei ysgogi gyda rhai o'r pwyntiau trafod canlynol:

- A allant roi unrhyw enghreifftiau o faterion cydymffurfio cyffredin?
- A oes ganddynt bersectif ar beth yw'r rhesymau posibl am heriau/rhwysterau i gydymffurfio?
- Unrhyw awgrymiadau ar sut i'w goresgyn.
- Trafod profiadau o ddarpariaeth cymorth gan RSW, unrhyw enghreifftiau y gallant eu rhoi.
- Unrhyw syniadau neu awgrymiadau ynghylch gwelliannau, addasiadau neu feysydd cymorth ychwanegol y gellid eu rhoi.

Ymwybyddiaeth a dealltwriaeth

Mae'r adran hon o'r gweithdy yn edrych ar ganfyddiad y sefydliadau cynrychioliadol ynghylch lefel yr ymwybyddiaeth sydd gan landlordiaid/asiantau o RSW a'u hawliau

a'u rhwymedigaethau ac effeithiolrwydd cyfathrebu. Ei nod yw nodi unrhyw feysydd a allai fod angen gwell cyfathrebu neu gymorth ychwanegol.

Amcanion: Mae'r adran hon yn gysylltiedig ag amcanion gwerthuso 1 (gwerthuso darpariaeth gwasanaeth RSW) a 4 (llunio argymhellion ar gyfer y dyfodol)

Bydd yn ymgorffori pedwar cwestiwn fel yr amlinellir isod,

1. O'ch profiad o ryngweithio â landlordiaid/asiantau, sut fydddech chi'n disgrifio lefel yr ymwybyddiaeth o RSW?
2. O'ch profiad fel sefydliad cynrychioliadol, pa mor wybodus fydddech chi'n ystyried ydy landlordiaid/asiantau ar eu rhwymedigaethau o dan RSW?
3. Er nad yw'n ddyletswydd statudol, mae RSW wedi chwarae rhan allweddol wrth gyfathrebu â landlordiaid/asiantau ar ddiweddariadau a newidiadau mewn rheoliadau tai neu eu rhwymedigaethau. Pa mor effeithiol yw cyfathrebiadau o'r fath gan RSW yn eich barn chi?
4. A oes unrhyw addasiadau neu welliannau y bydddech yn eu hawgrymu ar gyfer cyfathrebu yn y dyfodol gan RSW i landlordiaid/asiantau neu eu sefydliadau cynrychioliadol?

Bydd cwestiynau un a thri yn cynnwys pleidlais ryngweithiol ychwanegol (ar raddfa pum pwynt) o fewn y sesiwn er mwyn casglu rhywfaint o ddata meintiol o farn cyfranogwyr, a fydd yn helpu i fyfyrwyr a dechrau sgwrs ar y pwynt perthnasol. Bydd pob cwestiwn yn destun trafodaeth grŵp cyffredinol lle bydd sylwadau neu enghreifftiau mwy penodol yn cael eu hysgogi a'u cofnodi er mwyn casglu data ansoddol hefyd.

Pwyntiau trafod: Bydd y drafodaeth ar y meysydd o fewn pob cwestiwn yn datblygu ac yn cael ei harwain gan natur a lefel yr ymateb a'r rhyngweithio gyda'r cyfranogwyr yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir ei ysgogi gyda rhai o'r pwyntiau trafod canlynol:

- Safbwyntiau ar ystod o lefelau ymwybyddiaeth, cyfran sy'n wybodus / heb lawer o wybodaeth, unrhyw fylchau penodol neu gyffredin mewn ymwybyddiaeth a safbwyntiau ar yr hyn a allai ddylanwadu ar lefelau ymwybyddiaeth.
- A oes ganddynt unrhyw bersbectif ar ba ffactorau sy'n cyfrannu at heriau/rhwysterau wrth gyfathrebu â landlordiaid/asiantau yn y sector rhentu preifat?
- A ydynt o'r farn bod RSW fel arf ar gyfer cyfathrebu ar ddiweddariadau a newidiadau mewn rheoliadau tai yn creu unrhyw ddryswch anfwriadol o ran pwy sy'n cyflwyno newidiadau (sy'n cael ei weld fel RSW yn hytrach na Llywodraeth Cymru/Llywodraeth y DU)?
- A allant roi unrhyw enghreifftiau o arferion cyfathrebu effeithiol neu aneffeithiol?
- A oes ganddynt unrhyw bersbectif ar sut y gellid gwneud unrhyw addasiadau neu welliannau i ddulliau cyfathrebu?

Fforwm agored a datblygiad yn y dyfodol

Mae'r adran hon o'r gweithdy yn ceisio rhoi cyfle i godi neu drafod unrhyw agweddau neu feddyliau eraill sydd gan gyfranogwyr ar RSW a chasglu

argymhellion neu awgrymiadau ar gyfer datblygiad yn y dyfodol. Ei nod yw cael mewnwelediad i ganfyddiadau o RSW gan y grŵp rhanddeiliaid hwn a nodi unrhyw feysydd y gellir eu datblygu yn y dyfodol.

Amcanion: Mae'r adran hon yn gysylltiedig ag amcan gwerthuso 1 (gwerthuso darpariaeth gwasanaeth RSW) a 4 (llunio argymhellion ar gyfer y dyfodol)

Bydd yn cynnwys dau gwestiwn fel yr amlinellir isod:

1. A oes gennych unrhyw awgrymiadau o gymorth neu adnoddau ychwanegol y credwch y byddai'n fuddiol i RSW ddarparu ar gyfer landlordiaid ac asiantau?
2. Fel corff cynrychioliadol, beth ydych chi'n ei weld yw'r prif bryder ymhlith landlordiaid/asiantau am ddyfodol y sector rhentu preifat yng Nghymru ar hyn o bryd?

Bydd pob cwestiwn yn yr adran hon yn cael trafodaeth grŵp cyffredinol lle bydd sylwadau neu enghreifftiau mwy penodol yn cael eu hysgogi a'u cofnodi er mwyn casglu data ansoddol ynghyd â gwahodd unrhyw sylwadau, sylwadau neu awgrymiadau eraill am RSW.

Pwyntiau trafod: Mae'r cwestiynau wedi'u bwriadu'n bennaf fel man cychwyn a bydd trafodaeth bellach yn datblygu ac yn cael ei harwain gan natur a lefel yr ymateb a'r rhyngweithio â chyfranogwyr yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir ei ysgogi gyda rhai o'r pwyntiau trafod canlynol:

- A allant roi unrhyw enghreifftiau o sut y gellid darparu unrhyw gymorth neu adnoddau ychwanegol?
- A oes ganddynt bersbectif ar yr hyn y mae landlordiaid/asiantau yn pryderu amdano ar hyn o bryd ynghylch dyfodol y sector rhentu preifat yng Nghymru? A ydynt yn ystyried y gallai unrhyw rai o'r rhain gael eu lliniaru neu eu cefnogi gan RSW, os felly sut?
- Unrhyw sylwadau terfynol, awgrymiadau neu sylwadau am RSW mewn perthynas â'i ymgysylltiad â landlordiaid/asiantau yn y sector rhentu preifat a'u cefnogaeth iddynt.

Camau Nesaf a Chloi

Ar ôl dod â'r drafodaeth derfynol i ben, rhoddir trosolwg byr wedyn o gamau'r prosiect gwerthuso, gan amlygu lle mae'r ymgysylltu hwn â rhanddeiliaid yn rhan ohono, a'r camau sy'n weddill a'r amserlenni bras. Yna rhoddir sylwadau cloi terfynol a diolch unwaith eto am gymryd rhan cyn diwedd y sesiwn.

Canllaw Pwnc ar gyfer Grwpiau Ffocws Gwerthusiad Rhentu Doeth Cymru – Sefydliadau Cynrychioli Tenantiaid

Croeso a chyflwyniadau

Croeso cyffredinol a diolch am gymryd rhan yn y gweithdy grŵp ffocws. Atgoffwch bawb fod Llywodraeth Cymru wedi comisiynu RHE Global i gynnal gwerthusiad o Rentu Doeth Cymru (RSW) a bydd y sesiwn yn cael ei recordio at ddibenion dadansoddi. Atgoffwch bawb o sut y gallant weld hysbysiad preifatrwydd.

Atgoffwch bawb mai nod y gwerthusiad, y mae'r gweithdai rhanddeiliaid hyn yn rhan allweddol ohono, yw asesu'r agweddau amrywiol gan gynnwys darparu gwasanaethau, profiadau a'i effeithiolrwydd o ran sicrhau cydymffurfiaeth ac unrhyw effaith y mae RSW wedi'i chael ar y sector rhentu preifat yng Nghymru.

- Gofynnir i bob person mewn sesiwn gweithdy gyflwyno eu hunain, beth yw eu rôl a'u profiad.
- Ewch drwy'r agenda, gan amlinellu'r meysydd allweddol i'w trafod.
- Yna rhoddir trosolwg byr o werthusiadau blaenorol yn 2016 a 2018 a phrif ganfyddiadau adroddiad terfynol 2018 er mwyn fframio'r trafodaethau pellach a darparu cyd-destun ar gyfer y sesiwn.

Safonau tai ac arferion rheoli

Mae'r adran hon o'r gweithdy yn edrych ar farn ynghylch safon y tai sydd ar gael yn sector rhentu preifat ac arferion rheoli o dan RSW ac a ystyrir bod unrhyw newid wedi bod. Bydd hefyd yn archwilio profiadau o'r cymorth anghydfod sydd ar gael trwy RSW. Ei nod yw nodi pa effaith, os o gwbl, y mae RSW wedi'i chael ar y sector rhentu preifat a nodi unrhyw feysydd y mae angen eu datblygu neu gymorth ychwanegol.

Amcanion: Mae'r adran hon yn gysylltiedig ag amcanion gwerthuso 2 (asesiad effaith ar sector rhentu preifat), 3 (cydymffurfiaeth ac aliniad deddfwriaethol) a 4 (llunio argymhellion yn y dyfodol)

Bydd yn cynnwys tri chwestiwn fel yr amlinellir isod,

1. O'ch safbwynt chi fel sefydliad cynrychioliadol, a ydych chi wedi gweld unrhyw newid dros y 5 mlynedd diwethaf (neu ers i'ch sefydliad fod yn gweithredu os yw'n ddiweddarach) yr ydych chi'n ystyried y gellir ei briodoli'n uniongyrchol i RSW yn y pedwar categori canlynol:
 - a. Ansawdd tai/amodau byw
 - b. Diogelwch deiliadaeth
 - c. Ymatebolrwydd landlord/asiantau i faterion atgyweirio/cynnal a chadw eiddo
 - d. Proffesiynoldeb y landlord/asiantau
2. A ydych yn ystyried bod RSW yn cynnig digon o gefnogaeth i gynorthwyo tenantiaid pan fydd tenantiaid yn nodi nad yw eu landlord yn cydymffurfio â'r gyfraith? Os na, pam?
3. Allwch chi awgrymu unrhyw addasiadau, gwelliannau neu gefnogaeth ychwanegol yr hoffech eu gweld yn y gwasanaethau sydd ar gael i denantiaid oddi wrth RSW?

Bydd cwestiwn un (pob un o'r pedwar categori) yn cynnwys pleidleisio rhyngweithiol ychwanegol (ar raddfa pum pwynt) o fewn y sesiwn er mwyn casglu rhywfaint o ddata meintiol o farn y cyfranogwyr, a fydd yn helpu i fyfyrwyr a dechrau sgwrs am y pwyntiau perthnasol. Bydd pob cwestiwn yn destun trafodaeth grŵp cyffredinol lle bydd sylwadau neu enghreifftiau mwy penodol yn cael eu hysgogi a'u cofnodi er mwyn casglu data ansoddol hefyd.

Pwyntiau trafod: Bydd y drafodaeth ar y meysydd ym mhob cwestiwn yn datblygu ac yn cael ei harwain gan natur a lefel yr ymateb a'r rhyngweithio

gyda'r cyfranogwyr yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir ei ysgogi gyda rhai o'r pwyntiau trafod canlynol:

- A ydynt o'r farn bod unrhyw wahaniaethau o amgylch y categorïau yng nghwestiwn 1 ar gyfer profiadau gwahanol grwpiau o denantiaid (myfyrwyr, oedran gweithio ac ati) ac a allant roi enghreifftiau? (atgoffwch bawb i beidio â rhannu gwybodaeth bersonol)
- A allant roi unrhyw enghreifftiau wrth gyfeirio at gwestiwn 1, a sut maent yn credu eu bod yn ganlyniad uniongyrchol i weithredoedd RSW?
- Lefel y defnydd o unrhyw gymorth anghydfod gan RSW ac unrhyw enghreifftiau o brofiadau yn cyrchu/defnyddio'r rhain.
- Barn ar effeithiolrwydd y gefnogaeth sydd ar gael i denantiaid.
- Safbwynt o ran a oes unrhyw heriau/rhwysterau i denantiaid wrth gael mynediad at gymorth a ddarperir gan RSW.

Ymwybyddiaeth a chefnogaeth tenantiaid

Bydd yr adran hon o'r gweithdy yn edrych ar farn sefydliadau cynrychioliadol ynghylch lefel yr ymwybyddiaeth sydd gan denantiaid o RSW a'u hawliau a'u profiadau o gael mynediad at wybodaeth neu adnoddau gan RSW. Bydd yn cael ei egluro i'r cyfranogwyr bod yr adran hon yn canolbwyntio ar y cyswllt uniongyrchol a'r adroddiadau a wneir i RSW am ddiffyg cydymffurfio ac ymwybyddiaeth, mynediad a phrofiad tenantiaid o'r ymateb y gallai RSW ei ddarparu. Bydd hefyd yn cael ei wneud yn glir nad yw diweddarau tenantiaid am ymchwiliadau byw yn dilyn cwynion am ddiffyg cydymffurfio, neu gynnig cymorth i denantiaid, yn ddyletswyddau statudol diffiniedig, ond ei fod yn allweddol wrth ymchwilio i ddiffyg cydymffurfiaeth landlordiaid ac asiantau os ydy RSW yn derbyn gwybodaeth gan denantiaid. Nod y rhan hon o'r gweithdy yw nodi unrhyw feysydd y gallai fod angen eu gwella neu gymorth ychwanegol.

Amcanion: Mae'r adran hon yn gysylltiedig ag amcanion gwerthuso 2 (asesiad effaith ar y sector rhentu preifat) a 4 (ffurfio argymhellion yn y dyfodol) yn y drefn honno.

Bydd yn ymgorffori pedwar cwestiwn fel yr amlinellir isod,

1. O'ch profiad o ryngweithio â thenantiaid, sut fydddech chi'n disgrifio lefel yr ymwybyddiaeth o RSW?
2. O'ch profiad fel sefydliad cynrychioliadol, pa mor wybodus fydddech chi'n ystyried bod tenantiaid sy'n byw yn y sector rhentu preifat ynghylch yr hyn y gallant ac y dylent ei ddisgwyl gan landlordiaid/asiantau o dan ofynion RSW?
3. Beth fu eich profiadau chi/eich aelodau o gael mynediad at wybodaeth, adnoddau neu gymorth arall gan RSW? Allwch chi roi unrhyw enghreifftiau?
4. Allwch chi awgrymu unrhyw addasiadau neu welliannau i'r wybodaeth, yr adnoddau neu'r gefnogaeth i denantiaid a ddarperir gan RSW?

Bydd cwestiwn un a thri yn cynnwys pleidlais ryngweithiol ychwanegol (pob un ar raddfa pum pwynt) o fewn y sesiwn er mwyn casglu rhywfaint o ddata meintiol o farn cyfranogwyr, a fydd yn helpu i fyfyrwyr a dechrau sgwrs am y pwyntiau perthnasol. Bydd pob cwestiwn yn destun trafodaeth grŵp cyffredinol lle gellir coladu sylwadau neu enghreifftiau mwy penodol er mwyn casglu data ansoddol hefyd.

Pwyntiau trafod: Bydd y drafodaeth ar y meysydd ym mhob un o'r pedwar cwestiwn yn datblygu ac yn cael ei harwain gan natur a lefel yr ymateb a'r rhyngweithio â chyfranogwyr yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir ei ysgogi gyda rhai o'r pwyntiau trafod canlynol:

- Safbwyntiau ar lefelau ymwybyddiaeth (ystod/cyfran) a safbwyntiau ar yr hyn all ddylanwadu ar lefelau ymwybyddiaeth.
- A ydynt yn ystyried bod unrhyw amrywiad mewn lefelau ymwybyddiaeth a pha mor wybodus yw grwpiau gwahanol o denantiaid (myfyrwyr, oedran gweithio ac ati)?
- Barn am y wybodaeth, yr adnoddau neu'r gefnogaeth a ddarperir gan RSW – megis hwylustod mynediad, ehangder yr hyn a ddarperir
- A allant roi unrhyw enghreifftiau o'r hyn a gafwyd – boed yn heriau neu'n arfer da?
- Safbwyntiau ar effeithiolrwydd gwybodaeth, adnoddau a chefnogaeth i wella ymwybyddiaeth neu ddealltwriaeth o hawliau.

Cyfathrebu

Mae'r adran hon o'r gweithdy yn edrych i archwilio safbwyntiau ar effeithiolrwydd ymdrechion cyfathrebu RSW gyda thenantiaid a sefydliadau cynrychioli tenantiaid. Bydd rhaid egluro i'r rhai sy'n cymryd rhan bod yr adran hon yn canolbwyntio ar ymdrechion cyfathrebu rhagweithiol RSW ac er nad yw'n ddyletswydd statudol mae'n rhywbeth sy'n dal i gael ei gyflawni i geisio ymgysylltu â thenantiaid a'u hysbysu lle bo hynny'n bosibl, megis trwy bostio ar gyfryngau cymdeithasol neu hysbysebion wedi'u targedu. Nod y rhan hon o'r gweithdy yw nodi arferion effeithiol a chyfleoedd ar gyfer datblygiad pellach.

Amcanion: Mae'r adran hon yn gysylltiedig ag amcanion gwerthuso 2 (asesiad effaith ar y sector rhentu preifat) a 4 (ffurfio argymhellion yn y dyfodol) yn y drefn honno.

Bydd yn ymgorffori pedwar cwestiwn fel yr amlinellir isod,

1. Beth yn eich barn chi sy'n gwneud cyfathrebu da gyda thenantiaid o fewn y sector rhentu preifat? Allwch chi roi unrhyw enghreifftiau?
2. O'ch safbwynt chi, pa mor effeithiol yw cyfathrebiadau presennol RSW o ran cyrraedd tenantiaid neu eu sefydliadau cynrychioliadol?
3. Er nad yw'n ddyletswydd statudol, mae RSW yn cynnwys cyfathrebu â thenantiaid ar ddiweddariadau a newidiadau mewn rheoliadau tai fel rhan o'r gwaith cyfathrebu a wnânt. Pa mor effeithiol ydych chi'n ystyried ydy cyfathrebu o'r fath gan RSW i denantiaid neu eu sefydliadau cynrychioliadol?
4. A oes unrhyw addasiadau neu welliannau y byddech yn eu hawgrymu ar gyfer cyfathrebu yn y dyfodol gan RSW i denantiaid neu eu sefydliadau cynrychioliadol?

Bydd cwestiwn tri yn cynnwys pleidleisio rhyngweithiol ychwanegol (pob un ar raddfa pum pwynt) o fewn y sesiwn er mwyn casglu rhywfaint o ddata meintiol o farn y chyfranogwyr, a fydd yn helpu i fyfrio a dechrau sgwrs am y pwynt perthnasol. Bydd pob cwestiwn yn destun trafodaeth grŵp cyffredinol lle gellir coladu sylwadau neu enghreifftiau mwy penodol er mwyn casglu data ansoddol hefyd.

Pwyntiau trafod: Bydd y drafodaeth ar y meysydd o fewn pob cwestiwn yn datblygu ac yn cael ei harwain gan natur a lefel yr ymateb a'r rhyngweithio gyda'r cyfranogwyr yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir ei ysgogi gyda rhai o'r pwyntiau trafod canlynol:

- Os yw cyfranogwyr yn gweld y cyfathrebu rhwng RSW a thenantiaid yn aneffeithiol, beth yw'r rhwystrau i ymgysylltu'n effeithiol â thenantiaid?
- A oes ganddynt unrhyw farn ar ba mor dda yr ymdrinnir â chyfathrebiadau Cymraeg (neu unrhyw iaith arall)? A ydynt yn gweld unrhyw rwystrau mewn perthynas ag iaith?
- A ydynt yn gweld unrhyw rwystrau o ran cyfathrebu â thenantiaid â nodweddion gwahanol o gwbl (fel oedran, anabledd ac ati)? Ydyn nhw'n gallu rhoi enghreifftiau? (atgoffwch bawb i beidio â rhannu gwybodaeth bersonol)
- A allant roi unrhyw enghreifftiau o arferion cyfathrebu effeithiol?
- A allant roi enghreifftiau o arferion cyfathrebu aneffeithiol?
- A oes ganddynt unrhyw bersectif ar sut y gellid gwneud unrhyw addasiadau neu welliannau i ddulliau cyfathrebu?

Perthynas Tenant-Landlord a sylwadau rhent

Mae'r adran hon o'r gweithdy yn edrych ar ba effaith, os o gwbl, y mae RSW wedi'i chael ar y berthynas rhwng tenant a landlord a chanfod safbwyntiau ar lefelau rhentu yn y cyfnod hwnnw. Ei nod yw deall a yw RSW wedi cael unrhyw effaith, yn gadarnhaol neu'n negyddol, ar ddeinameg y sector rhentu preifat a nodi unrhyw feysydd o lwyddiant neu y mae angen eu datblygu yn y dyfodol.

Amcanion: Mae'r adran hon yn gysylltiedig ag amcan gwerthuso 2 (asesiad effaith ar y sector rhentu preifat) a 4 (llunio argymhellion ar gyfer y dyfodol)

Bydd yn cynnwys tri chwestiwn fel yr amlinellir isod:

1. O'ch safbwynt chi fel sefydliad cynrychioliadol, a ydych chi wedi gweld unrhyw newid yn y rhyngweithio rhwng tenantiaid a landlordiaid/asiantau y byddech chi'n ei briodoli i RSW ers iddo fod yn weithredol h.y. ers 2016 (neu ers i'ch sefydliad fod yn gweithredu os yw'n ddiweddarach)?
2. I ba raddau, os o gwbl, ydych chi'n ystyried bod unrhyw newidiadau mewn lefelau rhent dros y 5 mlynedd diwethaf i'w priodoli'n uniongyrchol i RSW?
3. O'ch safbwynt chi fel sefydliad cynrychioliadol, pa mor bwysig ydych chi'n ystyried ydy lefelau rhent a'u fforddiadwyedd ar hyn o bryd wrth ystyried pryderon tenantiaid a pham?

Bydd cwestiwn un yn cynnwys pleidleisio rhyngweithiol ychwanegol (ar raddfa pum pwynt) o fewn y sesiwn er mwyn casglu rhywfaint o ddata meintiol o farn y cyfranogwyr, a fydd yn helpu i fyfyrwyr a dechrau sgwrs am y pwynt perthnasol. Bydd pob cwestiwn yn destun trafodaeth grŵp cyffredinol lle bydd sylwadau neu enghreifftiau mwy penodol yn cael eu hysgogi a'u cofnodi er mwyn casglu data ansoddol hefyd.

Pwyntiau trafod: Mae'r cwestiynau wedi'u bwriadu'n bennaf fel man cychwyn a bydd trafodaeth bellach yn datblygu ac yn cael ei harwain gan natur a lefel yr ymateb a'r rhyngweithio â chyfranogwyr yn ystod y sesiwn. Fodd bynnag, lle bo angen, gellir ei ysgogi gyda rhai o'r pwyntiau trafod canlynol:

- A allant roi unrhyw enghreifftiau o welliant neu ddirywiad yn y rhyngweithio rhwng landlordiaid a thenantiaid y maent yn teimlo sy'n deillio o RSW?
- A oes ganddynt bersbectif ar elfennau penodol o RSW sydd wedi arwain at unrhyw newidiadau?
- A allant roi unrhyw enghreifftiau o sut y gellir priodoli newidiadau mewn rhent, os o gwbl, yn uniongyrchol i RSW?
- Unrhyw farn ar achosion posibl unrhyw heriau. Unrhyw enghreifftiau?
- A ydynt yn ystyried bod unrhyw wahaniaeth o amgylch cwestiwn 3 ar gyfer gwahanol grwpiau o denantiaid?
- Unrhyw sylwadau terfynol, awgrymiadau neu sylwadau am RSW mewn perthynas â'i ymgysylltiad â thenantiaid yn y sector rhentu preifat a'u cefnogaeth iddynt.

Camau Nesaf a Chloi

Ar ôl dod â'r drafodaeth derfynol i ben, rhoddir trosolwg byr wedyn o gamau'r prosiect gwerthuso, gan amlygu lle mae'r ymgysylltu hwn â rhanddeiliaid yn rhan ohono, a'r camau sy'n weddill a'r amserlenni bras. Yna rhoddir sylwadau cloi terfynol a diolch unwaith eto am gymryd rhan cyn diwedd y sesiwn.

9. Atodiad B - Arolwg Ar-lein Landlordiaid ac Asiantau Gosod.

Cyflwyniad i'r arolwg:

Mae Llywodraeth Cymru wedi comisiynu RHE Global i gynnal gwerthusiad o Rentu Doeth Cymru (RSW). Ar gyfer y gwerthusiad, fel rhan o strategaeth ehangach i ymgysylltu â rhanddeiliaid, rydym yn cynnal arolygon ar-lein gyda grwpiau allweddol.

Nod yr arolwg hwn yw casglu profiadau ac adborth landlordiaid ac asiantau yn y sector rhentu preifat (PRS). Bydd eich adborth yn hanfodol i gynorthwyo gwerthusiad o RSW.

Bwriad y strategaeth ymgysylltu â rhanddeiliaid yw asesu effaith RSW ar sawl maes allweddol:

Arferion busnes a'r berthynas â thenantiaid: Deall sut mae gofynion rheoleiddiol RSW wedi dylanwadu ar strategaethau rheoli eiddo, gweithdrefnau ariannol a'r berthynas rhwng landlord a thenant.

Cydymffurfiaeth a heriau: Gwerthuso effeithiolrwydd y cymorth a'r cyfathrebu a ddarperir gan RSW ac awdurdodau tai lleol (LHAs) o ran cynorthwyo i gydymffurfio â rheoliadau a nodi materion cydymffurfio o fewn y sector.

Cyfathrebu, ymwybyddiaeth a dealltwriaeth: Gwerthuso lefel ymwybyddiaeth ymysg landlordiaid ac asiantau am eu rolau, eu cyfrifoldebau, a fframwaith deddfwriaethol RSW.

Addasu i newidiadau a strategaethau'r dyfodol: Adborth ar sut mae arferion busnes wedi addasu mewn ymateb i RSW a chasglu argymhellion ar gyfer datblygiad yn y dyfodol.

Gallwch weld yr hysbysiad preifatrwydd [yma] i gael gwybodaeth ar sut y bydd eich data'n cael ei ddefnyddio. Os oes gennych unrhyw gwestiynau pellach am yr arolwg, cysylltwch â ni ar housing@rheglobal.com.

Rydym yn gwerthfawrogi eich parodrwydd i rannu eich profiadau a'ch awgrymiadau. Bydd y rhain yn helpu llunio dyfodol RSW a'r effaith y mae'n ei gael ar y sector rhentu preifat yng Nghymru.

Gwiriad Cymhwysedd Cyfranogwr yr Arolwg:

A ydych yn ymateb i'r arolwg hwn fel:

- ☐ Unigolyn neu fasnachwr unigol Landlord
- ☐ Asiant Gosod Tai a / neu Asiant Rheoli
- ☐ Ar ran sefydliad neu endid masnachol
- ☐ Dim un o'r uchod

A ydych chi'n landlord neu'n asiant gosod tai/asiant rheoli sy'n berchen neu'n rheoli eiddo rhent preifat yng Nghymru?

- ☐ Ydw
- ☐ Nac Ydw

A yw eich sefydliad/endid masnachol yn ymgymryd â gweithgareddau landlord neu reoli eiddo yng Nghymru?

☐ Ydy

☐ Nac ydy

**Dewiswch yr awdurdod lleol lle mae eich llety rhentu preifat presennol wedi'i leoli?
(dewiswch bob un sy'n berthnasol)**

☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent

☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr

☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili

☐ Cyngor Caerdydd

☐ Cyngor Sir Gaerfyrddin

☐ Cyngor Sir Ceredigion

☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

☐ Cyngor Sir Ddinbych

☐ Cyngor Sir y Fflint

☐ Cyngor Sir Gwynedd

☐ Cyngor Sir Ynys Môn

☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tudful

☐ Cyngor Sir Fynwy

☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot

☐ Cyngor Dinas Casnewydd

☐ Cyngor Sir Penfro

☐ Cyngor Sir Powys

☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf

☐ Cyngor Sir a Dinas Abertawe

☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Bro Morgannwg

☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen

☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam

☐ Arall

Gwybodaeth am y cyfranogwr:

1. Nifer o dai / unedau yr ydych yn eu perchen neu'n eu rheoli:

- ☐ 1-2
- ☐ 3-5
- ☐ 6-10
- ☐ 11-20
- ☐ 21-50
- ☐ 51-100
- ☐ 100+

2. Nifer o flynyddoedd yn gweithredu fel landlord neu asiant gosod yn y sector rhentu preifat:

- ☐ Llai na blwyddyn
- ☐ 1-5 mlynedd
- ☐ 6-10 mlynedd
- ☐ 11-20 o flynyddoedd
- ☐ 20+ o flynyddoedd

3. Statws RSW: (dewiswch bob un sy'n berthnasol)

- ☐ Wedi'i gofrestru gyda RSW
- ☐ Wedi ei drwyddedu gan RSW
- ☐ Wedi ei drwyddedu fel Asiant RSW
- ☐ Heb ei gofrestru na'i drwyddedu

4. A ydych chi neu eich sefydliad yn aelod o gymdeithas landlordiaid arall neu gynllun achredu?

- ☐ Ydw / Ydy
- ☐ Nac ydw / Nac ydy

Os ydw, nodwch yn y blwch sylwadau isod

5. Math o eiddo yr ydych yn ei berchen neu a reolir (aml-ddethol):

- ☐ Tai a feddiannir gan deulu unigol
- ☐ Fflatiau
- ☐ Tŷ a rennir (HMO) - tŷ a rennir

- ☐ Llety myfyrwyr
- ☐ Eiddo wedi'i osod am dymor byr
- ☐ Arall (nodwch)

6. Math o gleientiaid arferol:

- ☐ Myfyrwyr
- ☐ Gweithwyr proffesiynol
- ☐ Cartrefi / teuluoedd unigol
- ☐ Arall (nodwch)

Effaith ar arferion busnes a pherthynas â thenantiaid

7. A yw gofynion RSW wedi effeithio ar y mathau o eiddo rydych chi'n eu cynnig?

- ☐ Ydyn
- ☐ Nac ydyn

Os ydyn, nodwch sut yn y blwch sylwadau isod

8. A yw gofynion RSW wedi effeithio ar y math o gontractau rydych chi'n eu cynnig?

- ☐ Ydyn
- ☐ Nac ydyn

Os ydyn, nodwch sut yn y blwch sylwadau isod

9. A ydych chi'n ystyried bod gofynion RSW wedi effeithio'n ariannol ar eich gwaith fel landlord/asiant eiddo?

- ☐ Ydw
- ☐ Nac ydw

10. Sut fydddech chi'n disgrifio'r effaith ariannol gofynion RSW (o ran costau)?

- ☐ Cynnydd sylweddol mewn costau
- ☐ Cynnydd cymedrol mewn costau
- ☐ Dim effaith ariannol
- ☐ Gostyngiad cymedrol mewn costau
- ☐ Gostyngiad sylweddol mewn costau

☐ Ddim yn gwybod

Sylwadau:

11. A ydych yn ystyried bod gofynion RSW wedi newid eich dull o sgrinio tenantiaid?

☐ Ydw

☐ Nac ydw

12. Sut fydddech chi'n disgrifio'r newid yn eich dull o sgrinio tenantiaid?

☐ Llawer llymach

☐ Ychydig yn llymach

☐ Dim newid

☐ Ychydig yn llai llym

☐ Llawer llai llym

☐ Ddim yn gwybod

Sylwadau:

13. A ydych yn ystyried bod gofynion RSW wedi newid eich dull o reoli eiddo?

☐ Ydw

☐ Nac ydw

14. Sut fydddech chi'n disgrifio'r newid yn eich dull o reoli eiddo? (dewiswch bob un sy'n berthnasol)

☐ Gwirio'r eiddo yn fwy trylwyr

☐ Gwirio'r eiddo yn fwy rheolaidd

☐ Gwella'r ffordd y gall tenantiaid roi gwybod am waith atgyweirio/cynnal a chadw

☐ Proses gyflymach ar gyfer trefnu gwaith atgyweirio/cynnal a chadw

☐ Gwella ffyrdd o gadw cofnodion

☐ Ddim yn gwybod

☐ Arall

Sylwadau:

15. Yn eich profiad chi, a ydych yn ystyried bod gofynion RSW wedi effeithio ar sut ydych yn rhyngweithio â thenantiaid?

- ☐ Ydw
- ☐ Nac ydw

16. Sut fydddech chi'n disgrifio'r effaith ar sut ydych yn rhyngweithio â thenantiaid?

- ☐ Rhyngweithio wedi gwella'n sylweddol
- ☐ Rhyngweithio wedi gwella
- ☐ Dim newid
- ☐ Rhyngweithio wedi gwaethygu
- ☐ Rhyngweithio wedi gwaethygu'n sylweddol
- ☐ Ddim yn gwybod

Sylwadau:

17. A ydych yn ystyried eich bod wedi addasu eich arferion busnes mewn ymateb i'r rheoliadau RSW?

- ☐ Ydw
- ☐ Nac ydw

18. Sut ydych chi wedi addasu eich arferion busnes mewn ymateb i reoliadau RSW?

- ☐ Mwy o fuddsoddiad mewn cynnal a chadw gwelliannau i'r eiddo
- ☐ Strategaethau prisio rhent wedi'u haddasu
- ☐ Protocolau rheoli a chynnal a chadw eiddo wedi'u diweddarau
- ☐ Gwell cyfathrebu a rhannu gwybodaeth gyda thenantiaid
- ☐ Wedi buddsoddi mewn hyfforddiant i mi/staff i sicrhau dealltwriaeth a chydymffurfiaeth â rheoliadau
- ☐ Arall (nodwch yn y blwch sylwadau)

Cydymffurfiaeth a heriau

19. A ydych wedi cael achos i gael mynediad at, neu ddefnyddio, cymorth RSW?

- ☐ Ydw
- ☐ Nac ydw

20. Disgrifiwch eich profiadau wrth gael mynediad at gefnogaeth RSW.

- ☐ Hawdd iawn
- ☐ Hawdd

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

Sylwadau:

21. Yn eich profiad chi, pa mor effeithiol fydddech chi'n barnu yw'r cymorth a ddarperir gan RSW i'ch helpu gyda chydymffurfio?

- ☐ Effeithiol iawn
- ☐ Effeithiol
- ☐ Ddim yn effeithiol nac yn aneffeithiol
- ☐ Aneffeithiol
- ☐ Aneffeithiol iawn
- ☐ Ddim yn gwybod

Sylwadau:

22. Yn eich barn chi, os o gwbl, pa faes sy'n cynnig yr her fwyaf arwyddocaol i chi o ran cydymffurfio â rheoliadau RSW?

- ☐ Dim
- ☐ Proses drwyddedu a chofrestru
- ☐ Bodloni safonau eiddo
- ☐ Gofynion y côd ymarfer
- ☐ Gofynion hyfforddiant a chymhwysedd
- ☐ Mesurau rheoli gosod tai a rheolaeth
- ☐ Ddim yn gwybod
- ☐ Arall (nodwch yn y blwch sylwadau)

Sylwadau:

23. Nodwch i ba raddau yr ydych yn cytuno â'r datganiadau canlynol:

	Cytuno'n gryf	Cytuno	Ddim yn cytuno nac yn anghytuno	Anghytuno	Anghytuno'n gryf
Mae RSW wedi cyfrannu at safonau tai gwell yn y Sector Rhentu Preifat	☐	☐	☐	☐	☐
Mae RSW wedi cyfrannu at ddelwedd fwy proffesiynol yn y Sector Rhentu Preifat	☐	☐	☐	☐	☐
Mae RSW wedi cael effaith gadarnhaol ar y farchnad rhentu eiddo yng Nghymru	☐	☐	☐	☐	☐

Sylwadau:

Cyfathrebu, ymwybyddiaeth a dealltwriaeth

24. Pa mor 'wybodus' ydych chi'n teimlo ynglŷn â'ch hawliau a'ch cyfrifoldebau o dan reoliadau RSW?

- ☐ Teimlaf yn wybodus iawn
- ☐ Teimlaf yn wybodus
- ☐ Teimlaf yn weddol wybodus
- ☐ Ddim yn wybodus iawn
- ☐ Ddim yn wybodus o gwbl

Sylwadau:

25. A ydych chi wedi gweld neu ydych chi'n ymwybodol o unrhyw gyfathrebu gan RSW wedi ei anelu at landlordiaid ac asiantau?

- ☐ Ydw
- ☐ Nac Ydw

26. Pa fathau o gyfathrebu gan RSW ydych chi wedi'u derbyn neu eu gweld? (dewiswch bob un sy'n berthnasol)

- ☐ Cylchlythyron e-bost

- ☐ Gwybodaeth ar gyfryngau cymdeithasol
- ☐ Pamffledi
- ☐ Gweminarau
- ☐ Arall (nodwch yn y blwch sylwadau)

Sylwadau:

27. Yn eich barn chi, pa mor effeithiol yw ymgyrchoedd cyfathrebu RSW o ran eich cyrraedd chi fel landlord neu asiant gosod?

- ☐ Effeithiol iawn
- ☐ Effeithiol
- ☐ Ddim yn effeithiol nac yn aneffeithiol
- ☐ Aneffeithiol
- ☐ Aneffeithiol iawn

Sylwadau:

28. Yn eich barn chi, pa mor dda yw cyfathrebu RSW o ran eich hysbysu am newidiadau i reoliadau tai yng Nghymru?

- ☐ Teimlaf yn wybodus iawn
- ☐ Teimlaf yn wybodus
- ☐ Teimlaf yn weddol wybodus
- ☐ Ddim yn wybodus iawn
- ☐ Ddim yn wybodus o gwbl

Sylwadau:

29. Yn eich barn chi, pa mor dda yw cyfathrebu RSW o ran eich hysbysu am newidiadau yn eich cyfrifoldebau fel landlord/asiant?

- ☐ Teimlaf yn wybodus iawn
- ☐ Teimlaf yn wybodus
- ☐ Teimlaf yn weddol wybodus
- ☐ Ddim yn wybodus iawn
- ☐ Ddim yn wybodus o gwbl

Sylwadau:

30. Pa welliannau fydddech chi'n awgrymu i RSW eu gweithredu i wneud eu cyfathrebu'n well o ran eich cyrraedd chi, y landlord / asiant?

- ☐ Dim
- ☐ Diweddariadau a chylchlythyron yn fwy aml
- ☐ Mwy o sylw ar ystod o lwyfannau cyfryngau cymdeithasol
- ☐ Gwella gwefan RSW (gan hwyluso llywio a mynediad at wybodaeth)
- ☐ Ddim yn gwybod
- ☐ Arall (nodwch yn y blwch sylwadau)

Sylwadau:

31. A ydych chi wedi cymryd rhan mewn hyfforddiant a ddarperir gan RSW neu'u darparwyr hyfforddiant cymeradwy?

- ☐ Ydw
- ☐ Nac ydw

32. Pa un o'r mathau hyn o hyfforddiant sydd well gyda chi?

- ☐ E-gwrs ar-lein gan weithio'n annibynnol
- ☐ Hyfforddiant dan arweiniad hyfforddwr - gweminar ar-lein
- ☐ Hyfforddiant dan arweiniad hyfforddwr – wyneb yn wyneb

33. Nodwch i ba raddau yr ydych yn cytuno â'r datganiadau canlynol:

	Cytuno'n gryf	Cytuno	Ddim yn cytuno nac yn anghytuno	Anghytuno	Anghytuno'n gryf
Mae'r hyfforddiant yn gynhwysfawr ac yn cwmpasu pob pwnc angenrheidiol	☐	☐	☐	☐	☐
Mae'r hyfforddiant yn rhoi dealltwriaeth wych o ofynion RSW	☐	☐	☐	☐	☐
Roedd hi'n hawdd cael mynediad at yr hyfforddiant	☐	☐	☐	☐	☐

Sylwadau:

34. Oes unrhyw bynciau hoffech weld yn cael eu cynnwys neu'u darparu'n fanylach yn yr hyfforddiant a gynigir gan RSW?

35. Sut fydddech chi'n disgrifio eich lefel dealltwriaeth o'r rolau penodol a'r cyfrifoldebau arbennig sydd gan RSW ac Awdurdodau Tai Lleol (LHAs) mewn perthynas â chofrestru a thrwyddedu landlordiaid/asiantau?

- ☐ Uchel
- ☐ Canolig
- ☐ Isel
- ☐ Dim o gwbl

Sylwadau:

36. Yn eich barn chi, sut gall RSW wella ymwybyddiaeth o ofynion RSW ymhlith landlordiaid ac asiantau?

- ☐ Cynyddu cyfathrebu uniongyrchol ac ymgynghoriadau â landlordiaid ac asiantau gosod tai
- ☐ Gwellu cydweithrediad â chymdeithasau o fewn y sector i ledaenu gwybodaeth a chymorth
- ☐ Arall (nodwch)

Sylwadau:

37. Yn eich barn chi, sut gall RSW wella dealltwriaeth o ofynion RSW ymhlith landlordiaid ac asiantau?

- ☐ Darparu arweiniad ychwanegol sy'n fanwl ac yn glir ynglŷn â gofynion cydymffurfio
- ☐ Cynnig sesiynau hyfforddi a gweithdai ar newidiadau rheoleiddio ac arferion gorau
- ☐ Datblygu adnoddau a phecynnau cymorth ar-lein yn benodol ar gyfer landlordiaid ac asiantau gosod tai
- ☐ Arall (nodwch)

Sylwadau:

Addasu i newidiadau a strategaethau yn y dyfodol

38. Pa gymorth neu adnoddau ychwanegol gan RSW fyddai'n fuddiol i chi, fel landlordiaid ac asiantau?

- ☐ Dogfennau canllaw a thempledi gyda mwy o fanylion

- ☐ Hwyluso fforymau neu ddesgiau cymorth ar-lein (ar gyfer cyngor ar gydymffurfio ac arferion gorau)
- ☐ Diweddariadau rheolaidd ar newidiadau i ddeddfwriaeth tai a'u goblygiadau i landlordiaid ac asiantau
- ☐ Grantiau neu gymorthdaliadau ariannol i landlordiaid wella safonau eiddo neu wneud atgyweiriadau angenrheidiol
- ☐ Sesiynau hyfforddi uwch ar bynciau penodol megis datrys anghydfod, rheoli eiddo ac ymgysylltu â thenantiaid
- ☐ Arall (nodwch yn y blwch sylwadau)

Sylwadau:

39 Os ydych yn ateb ar ran sefydliad neu endid masnachol, nid oes angen i chi gwblhau'r adran nesaf (sy'n cwmpasu demograffeg). Dewiswch yr opsiwn 'Neidio i ddiwedd yr arolwg', neu dewiswch 'Symud i'r adran nesaf'.

☐ Neidio i ddiwedd yr arolwg

☐ Symud i'r adran nesaf

Demograffeg

Mae'n bwysig i RHE wybod os yw'r ymatebion sydd wedi dod i law yn cynrychioli sbectrwm eang o bobl o wahanol gefndiroedd, amgylchiadau a phrofiadau, felly byddem yn ddiolchgar pe gallech ateb y cwestiynau isod. Mae gan bob cwestiwn yn yr adran hon yr opsiwn i dicio 'gwell gennyf beidio â dweud'.

40. Beth yw eich oed chi?

☐ 18–24

☐ 25–34

☐ 35–44

☐ 45–54

☐ 55–64

☐ 65+

☐ Gwell gennyf beidio â dweud

41. Beth yw eich ethnigrwydd? Nid yw tarddiad ethnig yn ymwneud â chenedligrwydd, man geni na dinasyddiaeth. Mae'n ymwneud â'r grŵp rydych chi'n gweld eich bod yn perthyn iddo. Ticiwch y blwch sydd fwyaf priodol i chi, yn eich barn chi.

☐ Gwyn Prydeinig

☐ Gwyn Gwyddelig

☐ Gwyn Ewropeaidd

☐ Cefndir gwyn arall

☐ Cymysg Gwyn a Du Caribïaidd

☐ Cymysg Gwyn a Du Affricanaidd

☐ Cymysg Gwyn ac Asiaidd

☐ Unrhyw gefndir cymysg arall

☐ Asiaidd/Asiaidd - Prydeinig

☐ Asiaidd - Indiaidd

☐ Asiaidd - Pacistanaidd

- ☐ Asiaidd - Bangladeshi
- ☐ Asiaidd - Tsieineaidd
- ☐ Unrhyw gefndir Asiaidd arall
- ☐ Du Prydeinig
- ☐ Du Affricanaidd
- ☐ Du Caribïaidd
- ☐ Unrhyw gefndir Du/Affricanaidd/Caribïaidd arall
- ☐ Arabaidd
- ☐ Gwell gennyf beidio â dweud

42. A ydych yn ystyried bod gennych anabledd neu gyflwr iechyd cronig?

- ☐ Ydw
- ☐ Nac ydw
- ☐ Gwell gennyf beidio â dweud

Diolch am gymryd yr amser i gwblhau'r arolwg hwn. Mae eich adborth yn hanfodol i helpu llunio dyfodol y sector rhentu preifat yng Nghymru. Er mwyn cofrestru'ch atebion, gwnewch yn siŵr eich bod yn pwysu'r botwm 'Cyflwyno eich atebion' isod. Os oes angen i chi gysylltu, e-bostiwch housing@rheglobal.com.

Diwedd yr arolwg

10. Atodiad C - Arolwg Ar-lein Tenantiaid

Cyflwyniad i'r arolwg:

Mae Llywodraeth Cymru wedi comisiynu RHE Global i gynnal gwerthusiad o Rentu Doeth Cymru (RSW). Ar gyfer y gwerthusiad, fel rhan o strategaeth ehangach i ymgysylltu â rhanddeiliaid, rydym yn cynnal arolygon ar-lein gyda grwpiau allweddol.

Nod yr arolwg hwn yw casglu profiadau ac adborth tenantiaid yn y sector rhentu preifat (PRS). Bydd eich adborth yn hanfodol i gynorthwyo gwerthusiad o RSW.

Bwriad y strategaeth ymgysylltu â rhanddeiliaid yw asesu effaith RSW ar sawl maes allweddol:

Hawliau a chymorth tenantiaid: Deall ymwybyddiaeth tenantiaid o'u hawliau a'u cyfrifoldebau, hygyrchedd adnoddau RSW ac effeithiolrwydd yr adnoddau hyn o ran gwella gwybodaeth a lles tenantiaid.

Cyfathrebu ac addysgu: Gwerthuso effeithiolrwydd strategaethau cyfathrebu RSW o ran rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i denantiaid am newidiadau mewn rheoliadau tai a nodi cyfleoedd i wella'r sianeli cyfathrebu hyn er mwyn gwasanaethu anghenion tenantiaid yn well.

Ansawdd tai, gosod tai ac arferion rheoli: Ymchwilio i effeithiau cofrestru a thrwyddedu RSW ar gyflwr tai, sicrwydd tenantiaid, ymatebolrwydd landlordiaid i faterion cynnal a chadw a lefelau boddhad cyffredinol â mecanweithiau RSW ar gyfer delio â chwynion.

Arsylwadau ar y berthynas rhwng landlordiaid a thenantiaid a rhent: Edrych ar sut mae RSW wedi dylanwadu ar y berthynas rhwng landlordiaid a thenantiaid a'r effeithiau ar lefelau rhent ers gweithredu'r RSW.

Gallwch weld yr hysbysiad preifatrwydd [yma] i gael gwybodaeth ar sut y bydd eich data'n cael ei ddefnyddio. Os oes gennych unrhyw gwestiynau pellach am yr arolwg, cysylltwch â ni ar housing@rheglobal.com.

Rydym yn gwerthfawrogi eich parodrwydd i rannu eich profiadau a'ch awgrymiadau. Bydd y rhain yn helpu llunio dyfodol RSW a'r effaith y mae'n ei gael ar y sector rhentu preifat yng Nghymru.

Gwiriad Cymhwysedd Tenant-Cyfranogwr:

Ydych chi'n denant mewn eiddo rhentu breifat ar hyn o bryd (h.y. nid eiddo cymdeithas dai neu'r cyngor)?

☐ Ydw

☐ Nac Ydw

Dewiswch yr awdurdod lleol lle mae eich llety rhentu preifat presennol wedi'i leoli:

☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent

☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr

- ☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili
- ☐ Cyngor Caerdydd
- ☐ Cyngor Sir Gaerfyrddin
- ☐ Cyngor Sir Ceredigion
- ☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
- ☐ Cyngor Sir Ddinbych
- ☐ Cyngor Sir y Fflint
- ☐ Cyngor Sir Gwynedd
- ☐ Cyngor Sir Ynys Môn
- ☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tudful
- ☐ Cyngor Sir Fynwy
- ☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot
- ☐ Cyngor Dinas Casnewydd
- ☐ Cyngor Sir Penfro
- ☐ Cyngor Sir Powys
- ☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf
- ☐ Cyngor Sir a Dinas Abertawe
- ☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Bro Morgannwg
- ☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen
- ☐ Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam
- ☐ Arall

Gwybodaeth am y cyfranogwr

1. Nifer ar yr aelwyd:

- ☐ 1 person
- ☐ 2 - 3 person
- ☐ 4 - 5 person
- ☐ 6+ person

2. Math o aelwyd:

- ☐ Aelwyd un person

- ☐ Aelwyd deuluol – Pâr – dim plant
- ☐ Aelwyd deuluol – Pâr – plant sy'n ddibynyddion
- ☐ Aelwyd deuluol – Pâr – pob plentyn heb fod yn ddibynydd
- ☐ Aelwyd deuluol – rhiant sengl – plant sy'n ddibynyddion
- ☐ Aelwyd deuluol – rhiant sengl – pob plentyn heb fod yn ddibynydd
- ☐ Mathau eraill o aelwydydd – gyda phlant sy'n ddibynyddion
- ☐ Mathau eraill o aelwydydd – dim plant sy'n ddibynyddion

3. Math o eiddo ar rent: ⓘ

- ☐ Tŷ cyfan neu fyngalo – ar wahân
- ☐ Tŷ cyfan neu fyngalo – tŷ pâr
- ☐ Tŷ cyfan neu fyngalo – teras
- ☐ Fflat hunangynhwysol – mewn bloc pwrpasol
- ☐ Fflat hunangynhwysol – mewn adeilad wedi'i drawsnewid
- ☐ Fflat hunangynhwysol – mewn eiddo masnachol
- ☐ Tŷ a rennir (HMO)
- ☐ HMO – fflat un ystafell
- ☐ Llety myfyrwyr
- ☐ Arall (nodwch)

4. Nifer o ystafelloedd gwely mewn eiddo ar rent:

- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3
- ☐ 4
- ☐ 5+

5. Ers pryd ydych chi wedi bod yn rhentu yn y sector rhentu preifat (PRS)?

- ☐ Llai nag 1 flwyddyn
- ☐ 1 flwyddyn i 3 blynedd
- ☐ 3 blynedd i 6 blynedd
- ☐ 6 blynedd i 12 mlynedd

☐ 12 mlynedd i 15 mlynedd

☐ Dros 15 mlynedd

6. Hyd y denantiaeth bresennol:

☐ Llai na 6 mis

☐ Blwyddyn academaidd myfyriwr (9 mis)

☐ 6-12 mis

☐ 1 flwyddyn - 2 flynedd

☐ Dros 2 flynedd

☐ Gwell gennyf beidio â dweud

7. Math o denantiaeth:

☐ Contract Meddiannaeth Safonol Cyfnodol (gyda chyfnod rhybudd o chwe mis o leiaf)

☐ Contract Meddiannaeth Safonol Cyfnodol (gyda chyfnod rhybudd o ddau fis o leiaf)

☐ Contract Meddiannaeth Safonol Cyfnod Penodol

☐ Contract Meddiannaeth Safonol Rhagarweiniol

☐ Contract Meddiannaeth Safonol â Chymorth

☐ Contract Meddiannaeth Safonol Ymddygiad Gwaharddedig

☐ Contract Meddiannaeth Ddiogel

☐ Arall (Nodwch)

Hawliau tenantiaid a gwella cymorth i denantiaid

8. Cyn yr arolwg hwn, oeddech chi'n ymwybodol o RSW a sut y gall fod o fudd i denantiaid?

☐ Ymwybodol iawn

☐ Ymwybyddiaeth weddol

☐ Ychydig o ymwybyddiaeth

☐ Dim ymwybyddiaeth o gwbl

Sylwadau:

9. Pa mor wybodus ydych chi'n teimlo am eich hawliau a'ch cyfrifoldebau o dan reoliadau RSW?

☐ Teimlaf yn wybodus iawn

- ☐ Teimlaf yn wybodus
- ☐ Teimlaf yn weddol wybodus
- ☐ Ddim yn wybodus iawn
- ☐ Ddim yn wybodus o gwbl

Sylwadau:

10. Ydych chi wedi cael achos i gael mynediad at neu ddefnyddio adnoddau RSW a/neu wasanaethau cymorth?

- ☐ Ydw – adnoddau yn unig
- ☐ Ydw – adnoddau a gwasanaethau cymorth
- ☐ Ydw – gwasanaethau cymorth yn unig
- ☐ Nac ydw - Nid wyf wedi cael achos i gael mynediad at adnoddau neu wasanaethau cymorth RSW

11. Disgrifiwch eich profiad wrth gael mynediad at adnoddau RSW.

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

Sylwadau:

12. Nodwch eich boddhad gyda'r adnoddau sydd ar gael.

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

Sylwadau:

13. Disgrifiwch eich profiad wrth gael mynediad at wasanaethau cymorth RSW.

- ☐ Hawdd iawn
- ☐ Hawdd

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

Sylwadau:

14. Nodwch eich boddhad gyda'r cymorth sydd ar gael.

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

Sylwadau:

15. Yn eich barn chi, pa effaith, os o gwbl, mae RSW wedi'i chael ar eich dealltwriaeth o'ch hawliau fel tenant?

- ☐ Wedi gwella'n sylweddol
- ☐ Wedi gwella'n gymedrol
- ☐ Wedi gwella ychydig
- ☐ Dim newid
- ☐ Wedi gwaethygu
- ☐ Sylwadau:

Awgrymiadau ar gyfer gwella:

16. Pa welliannau fydddech chi'n awgrymu eu gweithredu i gefnogi tenantiaid yn well?

- ☐ Y wybodaeth a ddarperir i fod yn gliriach
- ☐ Gwell prosesau datrys anghydfod
- ☐ Archwiliadau rhagweithiol o eiddo sydd ar y gofrestr
- ☐ Arall (nodwch yn y blwch sylwadau)

Cyfathrebu ac addysgu

17. A ydych chi wedi gweld neu ydych chi'n ymwybodol o unrhyw gyfathrebiadau RSW sydd wedi'u hanelu at denantiaid?

☐ Nac Ydw

☐ Ydw

18. Pa gyfathrebiadau RSW rydych chi wedi'u derbyn neu eu gweld? (dewiswch bob un sy'n berthnasol)

☐ Cylchlythyron e-bost

☐ Gwybodaeth ar gyfryngau cymdeithasol

☐ Pamffledi

☐ Gweminarau

☐ Arall (nodwch yn y blwch sylwadau)

19. Pa mor effeithiol yw ymgyrchoedd cyfathrebu RSW yn eich barn chi, wrth gyrraedd chi, y tenant?

☐ Effeithiol iawn

☐ Effeithiol

☐ Ddim yn effeithol nac yn aneffeithiol

☐ Aneffeithiol

☐ Aneffeithiol iawn

Sylwadau:

20. Yn eich barn chi, pa mor dda yw cyfathrebu RSW o ran rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i chi fel tenant ynglŷn â newidiadau mewn rheoliadau tai?

☐ Teimlaf yn wybodus iawn

☐ Teimlaf yn wybodus

☐ Teimlaf yn weddol wybodus

☐ Ddim yn wybodus iawn

☐ Ddim yn wybodus o gwbl

Sylwadau:

21. Yn eich barn chi, pa mor dda yw strategaethau cyfathrebu RSW o ran rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i chi am newidiadau mewn rheoliadau tai a'ch hawliau fel tenant?

☐ Teimlaf yn wybodus iawn

☐ Teimlaf yn wybodus

☐ Teimlaf yn weddol wybodus

- ☐ Ddim yn wybodus iawn
- ☐ Ddim yn wybodus o gwbl

Sylwadau:

22. Pa welliannau fydddech chi'n awgrymu y dylai RSW eu gweithredu i wella eu cyfathrebu â chi, y tenant?

- ☐ Dim
- ☐ Diweddariadau a chylchlythyron yn fwy aml
- ☐ Mwy o sylw ar ystod o lwyfannau cyfryngau cymdeithasol
- ☐ Gwella gwefan RSW (gan hwyluso llywio a mynediad at wybodaeth)
- ☐ Ddim yn gwybod
- ☐ Arall (nodwch yn y blwch sylwadau)

Sylwadau:

23. Pa welliannau fydddech chi'n awgrymu i RSW eu gweithredu i wneud eu cyfathrebu yn fwy effeithiol o ran eich addysgu chi, y tenant, am eich hawliau?

- ☐ Dim
- ☐ Diweddariadau e-bost a chylchlythyron cliriach
- ☐ Cyrsiau ar-lein 'bitesize'
- ☐ Gweminarau/gweithdai rheolaidd
- ☐ Canllawiau a ffeithluniau hawdd eu deall (am reoliadau a phrosesau RSW)
- ☐ Ddim yn gwybod
- ☐ Arall (nodwch yn y blwch sylwadau)

Sylwadau:

Ansawdd tai, arferion gosod a rheoli

24. Ers i RSW fod y weithredol (h.y. ers 2016 neu yn y cyfnod rydych chi wedi bod yn denant yn y Sector Rhentu Preifat (PRS) os yn ddiweddarach) a ydych chi'n teimlo bod unrhyw newid wedi bod yn y canlynol:

	Wedi gwella'n sylweddol	Wedi gwella ychydig	Dim newid	Wedi gwaethygu	Wedi gwaethygu'n sylweddol	Ddim yn gwybod
Eich amodau byw?	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Eich ymdeimlad o ddiogelwch deiliadaeth yn eich cartref?	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ymatebion landlord neu asiant gosod eiddo i faterion cynnal a chadw yn eich cartref?	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Sylwadau:

25. A ydych wedi cael achos i gyflwyno cwyn i RSW am landlord?

- ☐ Ydw
- ☐ Nac ydw

26. Sut fydddech chi'n graddio eich 'boddhad' gyda sut mae RSW yn ymdrin â chwynion am landlordiaid?

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

Sylwadau:

27. Pa welliannau fydddech chi'n awgrymu y dylai RSW eu gweithredu i wella'r modd y maent yn ymdrin â chwynion am landlordiaid?

- ☐ Dim
- ☐ Gwell gweithdrefnau ar gyfer cyflwyno ac ymdrin â chwynion (e.e. gwella porth cyflwyno cwynion ar-lein)
- ☐ Ymateb yn gyflymach i gwynion a dderbyniwyd
- ☐ Darparu diweddariadau rheolaidd i denantiaid ar statws eu cwyn
- ☐ Cynnig gwasanaethau cyfryngu i ddatrys anghydfodau rhwng tenantiaid a landlordiaid
- ☐ Gwelliannau i eglurder y broses gwyno a'r canlyniadau posibl

☐ Arall (nodwch yn y blwch sylwadau)

Sylwadau:

Perthynas landlord/tenant a sylwadau rhent

28. Ers i RSW fod y weithredol (h.y. ers 2016 neu yn y cyfnod rydych chi wedi bod yn denant yn y Sector Rhentu Preifat (PRS) os yn ddiweddarach) i ba raddau ydych chi'n teimlo bod newid wedi bod yn y ffordd yr ydych yn rhyngweithio gyda'ch landlord neu asiant?

- ☐ Rhyngweithio wedi gwella'n sylweddol
- ☐ Rhyngweithio wedi gwella
- ☐ Dim newid
- ☐ Rhyngweithio wedi gwaethygu
- ☐ Rhyngweithio wedi gwaethygu'n sylweddol
- ☐ Ddim yn gwybod

Sylwadau:

29. O ystyried eich tenantiaeth bresennol, a ydych chi'n ystyried bod y rhent yn fforddiadwy?

- ☐ Ydw
- ☐ Nac Ydw

30. O ystyried eich tenantiaeth bresennol, tua pha ganran o gyfanswm incwm y cartref sy'n cael ei wario ar rent?

- ☐ Hyd at 10%
- ☐ 11% i 20%
- ☐ 21% i 30%
- ☐ 31% i 40%
- ☐ Dros 50%
- ☐ Ddim yn gwybod
- ☐ Gwell gennyf beidio â dweud

Demograffeg

Mae'n bwysig i RHE wybod os yw'r ymatebion sydd wedi dod i law yn cynrychioli sbectrwm eang o bobl o wahanol gefndiroedd, amgylchiadau a phrofiadau, felly byddem yn ddiolchgar pe gallech ateb y cwestiynau isod. Mae gan bob cwestiwn yn yr adran hon yr opsiwn i dicio 'gwell gennyf beidio â dweud'.

31. Beth yw eich oed chi?

- ☐ 18–24
- ☐ 25–34
- ☐ 35–44
- ☐ 45–54
- ☐ 55–64
- ☐ 65+
- ☐ Gwell gennyf beidio â dweud

32. Beth yw incwm blynyddol y cartref ar gyfartaledd?

- ☐ Llai na £20,000
- ☐ Rhwng £20,000 a £39,999
- ☐ Rhwng £40,000 a £59,999
- ☐ Rhwng £60,000 a £79,999
- ☐ Rhwng £80,000 a £99,999
- ☐ £100,000 +
- ☐ Gwell gennyf beidio â dweud

33. Beth yw eich ethnigrwydd? Nid yw tarddiad ethnig yn ymwneud â chenedligrwydd, man geni na dinasyddiaeth. Mae'n ymwneud â'r grŵp rydych chi'n gweld eich bod yn perthyn iddo. Ticiwch y blwch sydd fwyaf priodol i chi, yn eich barn chi.

- ☐ Gwyn Prydeinig
- ☐ Gwyn Gwyddelig
- ☐ Gwyn Ewropeaidd
- ☐ Cefndir gwyn arall
- ☐ Cymysg Gwyn a Du Caribïaidd
- ☐ Cymysg Gwyn a Du Affricanaidd
- ☐ Cymysg Gwyn ac Asiaidd
- ☐ Unrhyw gefndir cymysg arall
- ☐ Asiaidd/Asiaidd - Prydeinig
- ☐ Asiaidd - Indiaidd
- ☐ Asiaidd - Pacistanaidd
- ☐ Asiaidd - Bangladeshi

- ☐ Asiaidd - Tsieineaidd
- ☐ Unrhyw gefndir Asiaidd arall
- ☐ Du Prydeinig
- ☐ Du Affricanaidd
- ☐ Du Caribïaidd
- ☐ Unrhyw gefndir Du/Affricanaidd/Caribïaidd arall
- ☐ Arabaidd
- ☐ Gwell gennyf beidio â dweud

34. A ydych yn ystyried bod gennych anabledd neu gyflwr iechyd cronig?

- ☐ Ydw
- ☐ Nac ydw
- ☐ Gwell gennyf beidio â dweud