

Agenda – Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

Lleoliad: I gael rhagor o wybodaeth cysylltwch a:
Ystafell Bwyllgora 5 Catherine Hunt
Dyddiad: Dydd Mercher, 6 Mawrth 2024 Clerc y Pwyllgor
Amser: 09.15 0300 200 6565
SeneddTai@senedd.cymru

(Rhag-gyfarfod 09.00 – 09.15)

1 Cyflwyniad, ymddiheuriadau, dirprwyon a datgan buddiannau

2 Y sector rhentu preifat – sesiwn dystiolaeth 3

(09.15 – 10.15) (Tudalennau 1 – 52)

Matthew Dicks, Cyfarwyddwr, Sefydliad Tai Siartredig Cymru

David Rowlands, Rheolwr Polisi, Tai Pawb

Serena Jones, Cyfarwyddwr Gweithredol Gweithrediadau, Coastal Housing Association

(Egwyl 10.15 – 10.30)

3 Y sector rhentu preifat – sesiwn dystiolaeth 4

(10.30 – 11.20)

Becky Ricketts, Swyddog Polisi ac Ymchwil, Gofal a Thrwsio Cymru

Ceri Cryer, Cynghorwr Polisi, Age Cymru

4 Papurau i'w nodi

(Tudalen 53)

4.1 Llythyr gan y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol – Cyllideb Ddrafft

Llywodraeth Cymru 2024–25

(Tudalennau 54 – 61)



- 5 Cynnig o dan Reol Sefydlog 17.42 i benderfynu gwahardd y cyhoedd o weddill y cyfarfod**
(11.20)
- 6 Y sector rhentu preifat – trafod y dystiolaeth**
(11.20 – 11.40)
- 7 Cydsyniad Deddfwriaethol: Y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad – trafod yr adroddiad drafft**
(11.40 – 12.30) (Tudalennau 62 – 77)

Mae cyfyngiadau ar y ddogfen hon



Ymchwiliad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai i rentu preifat

Ymateb CIH Cymru i'r ymchwiliad

Ymateb yw hwn i'r cais gan Bwyllgor Tai a Llywodraeth Leol y Senedd am dystiolaeth i gyfeirio eu hymchwiliad i rentu preifat yng Nghymru.

Cyflwyniad

Mae'r Sector Rhentu Preifat yng Nghymru'n darparu cartref i 16.5 y cant o'r aelwydydd sy'n byw yng Nghymru ar hyn o bryd. Ac eto, mae yna broblemau arwyddocaol ar draws Cymru o ran sicrhau cyflenwad digonol o dai cymdeithasol a fforddiadwy. Mae hyn, yn ei dro, yn rhoi mwy o alw ar y lefel feidraidd o lety rhentu preifat sydd ar gael, gan godi'r gost o rentu'n breifat ar gyfer llawer o aelwydydd. Yn ystod y deuddeg mis cyn mis Mawrth 2023 cododd rhenti yng Nghymru 4.4 y cant. Ynghyd â'r ffaith bod y lwfans tai lleol wedi'i rewi'n barhaus mae hyn yn golygu mai dim ond 32 eiddo oedd ar gael i'w rhentu ar lefelau LTLII ym mis Chwefror 2023. Mae llawer o deuluoedd incwm isel yn cael eu prisio allan o'r farchnad rhentu ac mae hyn yn golygu bod yn rhaid i lawer o aelwydydd mewn llety dros dro aros yn hirach am gartref fforddiadwy. Mae cartrefi person sengl wedi'u heffeithio'n benodol gan gostau rhentu cynyddol, rhywbeth sydd wedi'i waethygu gan dangyflenwad cronig o dai cymdeithasol un ystafell wely. Mae nifer y bobl sengl sy'n byw mewn llety dros dro yng Nghymru bellach wedi cynyddu ynghyd â'r baich ariannol ar Awdurdodau Lleol, gyda rhai yn gweld cynnydd o 7,000 y cant mewn costau llety dros dro.

Mae landlordiaid preifat hefyd yn gadael y farchnad oherwydd costau morgais cynyddol neu effaith newid yn y gyfraith denantiaeth. Mae rhai'n symud i'r farchnad llety gwyliauh oherwydd cyfraddau elw uwch a chanfyddiadau o lefelau rheoleiddio is.

Ceir pryderon hefyd ynghylch lefel y gwaith ôl-osod sy'n cael ei gwblhau yn y sector preifat i ddatgarboneiddio'r cartrefi hyn fel rhan o gyrraedd sero-net. Mae llawer o'r cynlluniau a'r



cymhellion sydd ar gael wedi'u targedu at y sector tai cymdeithasol. Mae angen i ni sicrhau bod y sector tai cyfan yn cael ei ystyried wrth i ni symud i Gymru ddi-garbon.

Mae gan CIH Cymru bryderon ynghylch y sector tai cyfan yng Nghymru. Mae pob daliadaeth wedi'i chysylltu'n annatod a gall ymyriad mewn un ddaliadaeth gael effaith anfwriadol ar un arall. Hoffem achub ar y cyfle hwn i alw unwaith eto am ddeddfu dros yr hawl i gartref digonol yn ystod tymor y Senedd hon. Fel yr amlinellwyd yn ein dadansoddiad costau-buddion diweddar¹ byddai'r hawl hon yn arbed £11.5 biliwn i'r pwrs cyhoeddus. Arian y gellir ei ail-fuddsoddi mewn gwasanaethau cyhoeddus, darparu mwy o dai fforddiadwy yn ogystal â mwy o gartrefi am rent cymdeithasol, a sicrhau bod ein cartrefi presennol yng Nghymru i gyd yn cael eu codi i'r un safon. Bydd hyn yn sicrhau ein bod yn cyrraedd ein targedau carbon sero-net ond bydd hefyd yn sicrhau y gall pawb yma yng Nghymru gael cartref diogel, cynaliadwy a fforddiadwy.

Cyflenwad, ansawdd a fforddwyedd llety yn y sector rhentu preifat.

Yn ôl Cyfrifiad 2021, mae 17 y cant o holl aelwydydd Cymru yn rhentu'n breifat ar hyn o bryd o'i gymharu â 16.5% yn rhentu gan landlord cymdeithasol. Rhwng 2011 a 2022 mae'r sector rhentu preifat yng Nghymru wedi tyfu 2.8% mewn deng mlynedd, tra bod y sector rhentu cymdeithasol ond wedi gweld twf o 0.1 y cant mewn deng mlynedd². Er hynny, casglwyd data Cyfrifiad 2021 cyn y cynnydd mewn costau byw a chyn gweithredu'r Ddeddf Rhentu Cartrefi, y mae'r ddau ohonynt bellach yn cael effaith ar y sector rhentu preifat yng Nghymru.

Yn 2023 cyhoeddodd y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai adroddiad ar ddiartrefedd. Amlygodd yr adroddiad hwn fod rhai ardaloedd yng Nghymru wedi gweld cynnydd o 350 y

¹ Yr hawl i gartref digonol yng Nghymru: dadansoddiad costau-buddion. Adroddiad ymchwil annibynnol gan Alma Economics. Wedi'i gomisiynu gan Tai Pawb, Sefydliad Tai Siartredig Cymru a Shelter Cymru. <https://www.taipawb.org/wp-content/uploads/2022/09/Alma-Economics-Back-the-Bill-Final-Phase-2-report.pdf>

² Tai yng Nghymru (Cyfrifiad 2021) <https://www.llyw.cymru/sites/default/files/pdf-versions/2023/3/5/1677838058/tai-yng-nghymru-cyfrifiad-2021.pdf>.



cant yn nifer y landlordiaid sy'n gwerthu eu heiddo. Y prif reswm a nodwyd oedd mwy o ddeddfwriaeth drwy'r Ddeddf Rhentu Cartrefi a gostyngiad mewn elw. Ymysg y rhesymau eraill dros adael y sector oedd tuedd i gyrchu'r farchnad llety gwyliau tymor byr oherwydd cyfraddau elw uwch a lefelau is o reoleiddio³. Mae hyn wedi'i adleisio gan rai o'n haelodau sy'n gweld landlordiaid â phortffolios mawr yn gwerthu eu heiddo ac yn gadael y farchnad. Er y bydd landlordiaid eraill yn yr ardal o bosib yn prynu rhai ohonynt, mae hyn wedi lleihau'n sylweddol y cyflenwad o gartrefi rhentu preifat mewn rhai ardaloedd yng Nghymru.

Efallai nad yw'n syndod wedyn, wrth i gyflenwad digonol o dai rhentu preifat leihau, bod y rhent a godir am eiddo rhentu preifat yn codi gan ei wneud yn anfforddiadwy i lawer o aelwydydd incwm isel. Dangosodd y mynegai prisiau tai rhentu preifat fod rhenti preifat yng Nghymru wedi codi 4.4% dros y deuddeg mis cyn mis Mawrth 2023. Y newid canrannol uchaf ers i'r wybodaeth ddechrau cael ei chywain yn 2010⁴. Ond nid dyma'r darlun llawn gan y gwelwyd cynnydd sylweddol uwch mewn rhenti ar gyfer eiddo sydd ar gael i'w rhentu ar hyn o bryd.

Dengys data o Zoopla fod rhenti eiddo cyfartalog ar y farchnad yng Nghymru wedi codi 10.3% rhwng Ionawr 2022 ac Ionawr 2023 gyda dim ond Llundain a Gogledd-orllewin Lloegr yn gweld cynnydd blynyddol uwch.⁵ Mae teuluoedd incwm isel yn aml yn dibynnu ar y Lwfans Tai Lleol (LTLI) i dalu eu rhent, ond mae cyfraddau Lwfans Tai Lleol wedi'u rhewi ers 2020. Yn ôl yr ymchwili ddiweddaraf gan Sefydliad Bevan, dim ond 32 eiddo oedd ar gael i'w rhentu yng Nghymru ym mis Chwefror 2023 fyddai'n dod o dan lefelau presennol y LTLI⁶. Ac eto, oherwydd diffyg cyflenwad cronig o dai cymdeithasol yng Nghymru, nid oes gan lawer o

³ Digartrefedd (Mawrth 2023) <https://senedd.cymru/media/eivn4maa/cr-ld15717-w.pdf>

⁴ Mynegai Prisiau Rhentu Tai Preifat, DU: Mawrth 2023.

<https://cy.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/bulletins/indexofprivatehousingrentalprices/march2023>

⁵ Adroddiad Marchnad Rhentu'r DU <https://zpgcommercial.wpenginepowered.com/wp-content/uploads/2023/03/UK-rental-market-report-Final-March-2023.pdf>

⁶ Argyfwng Tai Cymru: Lwfans Tai Lleol a'r farchnad rhentu preifat yng Nghymru Gaeaf 2023.

<https://www.bevanfoundation.org/wp-content/uploads/2023/03/Wales-Housing-Crisis-Winter-2023.pdf>



Awdurdodau Lleol unrhyw ddewis ond defnyddio'r sector rhentu preifat i lenwi'r bwlch a sicrhau y gellir symud aelwydydd ymlaen o lety dros dro. Mae rhai o'n haelodau bellach yn llenwi'r bwlch rhwng y LTLI sydd ar gael a'r rhent a godir gan ddefnyddio Taliad Tai Dewisol (TTD) nad yw'n gynaliadwy yn y tymor hir. Pan ofynnwyd iddynt beth fyddent yn ei wneud am y rhent cynyddol, dywedodd ein haelodau y byddai'n well ganddynt weld newidiadau lles sylweddol yn hytrach na chapiau rhent, gan iddynt deimlo y gallai gosod cap rhent grebachu'r farchnad rhentu preifat ymhellach yng Nghymru.

Er bod TTD yn cael eu defnyddio i helpu i dalu am gostau rhentu, ceir effaith o hyd ar nifer y bobl sy'n byw mewn llety dros dro ar hyn o bryd. Rydym yn dal i weld o'r data bod mwy o bobl yn symud i lety dros dro mewn mis nag sy'n symud allan gan arwain at nifer bythol gynyddol o aelwydydd mewn llety dros dro. Dim ond un symptom o'r tangyflenwad cronig o dai fforddiadwy yng Nghymru.

Nid y costau rhent yn unig y mae angen edrych arnynt wrth ystyried fforddadwyedd y sector rhentu preifat. Mae angen i ni hefyd edrych ar effeithlonrwydd ynni ein cartrefi er mwyn sicrhau bod llai o aelwydydd yng Nghymru'n wynebu tlodi tanwydd.

Fel yr amlinellwyd yn ein hadroddiad Tyfu Tai Cymru "Datgarboneiddio'r Sector Rhentu Preifat," adeiladwyd 32 y cant o holl gartrefi Cymru cyn 1919 ac mae ganddynt radd EPC cyfartalog o D, a'r sector rhentu preifat yw'r deiliadaeth sy'n perfformio waethaf⁷. Y bil ynni misol cyfartalog ar gyfer tŷ EPC "D" tair ystafell wely yw £295⁸. Pe bai pob eiddo yn cael ei godi i EPC "C" erbyn 2035 byddai hyn yn gostwng i £234 y mis, gostyngiad o £61. Bydd gwella effeithlonrwydd ynni cartref yn helpu i leihau'r costau tanwydd y mae aelwydydd yn eu hwynebu. Mae hyn yn hanfodol wrth i gostau ynni barhau i wthio llawer o aelwydydd i dlodi tanwydd neu orfod dewis rhwng bod yn gynnes neu fwydo'r teulu.

⁷ Datgarboneiddio Sector Rhentu Preifat Cymru. Taclo'r argyfwng ynni er mwyn cyflawni sero-net.

<https://www.cih.org/publications/tyfu-tai-cymru-decarbonising-wales-private-rented-sector>

⁸ Costau byw: Sut mae'r cap ar brisiau ynni yn effeithio ar wahanol gartrefi. <https://policyinpractice.co.uk/cost-of-living-how-the-energy-price-cap-affects-different-households/>



Ond fel yr amlinellwyd yn ein hadroddiad Tyfu Tai Cymru⁹, byddai angen buddsoddiad o £846m er mwyn i ni godi pob eiddo rhentu preifat i EPC C erbyn 2035. Ar hyn o bryd mae diffyg o 89% yn y cyllid. Gwnaeth adroddiad y Pwyllgor Newid Hinsawdd, yr Amgylchedd a Seilwaith ar ddatgarboneiddio'r sector tai preifat argymhell i'r gweinidog ddarparu cyfeiriad strategol ar sut y mae'n bwriadu datgarboneiddio'r sector. Mae'n rhaid i unrhyw gynllun cyflwyno cysylltiedig gynnwys cerrig milltir allweddol a thargedau dros dro¹⁰. Bydd y cynllun hwn yn hanfodol wrth sicrhau nid yn unig ein bod yn datgarboneiddio cartrefi yn y sector preifat ond bod eu heffeithlonrwydd ynni'n cael ei wella, gan leihau costau i'r aelwydydd hynny sy'n byw mewn cartref rhentu preifat.

Er bod datgarboneiddio cartrefi a gwella effeithlonrwydd ynni'n angenrheidiol, mae angen i ni hefyd ystyried ffactorau eraill a all effeithio ar ansawdd bywyd tenant. Gall lleithder a llwydni arwain at drasiedi fel y gwelwyd gyda marwolaeth Awaab Ishak. Trwy Ddeddf Rhentu Cartrefi Cymru rydym yn croesawu cyflwyno lleithder a llwydni fel un o'r 29 mater y mae angen i landlord ystyried wrth sicrhau bod y cartref ei fod yn ei rentu allan yn addas i bobl fyw ynddo, ac mae'r ddeddf hefyd yn darparu ar gyfer unioni i'r tenant pan fydd lleithder a llwydni yn digwydd. Ac eto, yn aml saif y cyfrifoldeb dros orfodi'r safon gyda thimau gorfodi Awdurdodau Lleol sydd o dan ormod o bwysau ac angen mwy o fuddsoddiad. Mae rhai o'n haelodau wedi mynegi siom nad yw'r incwm a gynhyrchir o gynnydd yn y dreth gyngor a godir ar ail gartrefi wedi'i glustnodi at ddibenion tai. Dylid clustnodi'r incwm ychwanegol hwn ac yna gellid ei ddefnyddio i gynyddu adnoddau timau gorfodi Awdurdodau Lleol er mwyn sicrhau bod y safonau uchel y deddfir ar eu cyfer yn y sector rhentu preifat yn cael eu bodloni. Bydd hyn yn helpu i godi safon tai rhentu preifat yng Nghymru.

⁹ Datgarboneiddio Sector Rhentu Preifat Cymru. Taclo'r argyfwng ynni er mwyn cyflawni sero-net. <https://www.cih.org/publications/tyfu-tai-cymru-decarbonising-wales-private-rented-sector>

¹⁰ Datgarboneiddio'r sector tai preifat. <https://senedd.cymru/media/apohf5e1/cr-ld15695-w.pdf>



Ond eto, gellid mynd i'r afael â'r holl bryderon a gwelliannau yr ydym wedi'u hamlinellu drwy weithredu'r hawl i gartref digonol yma yng Nghymru. Byddai ymgorffori ymagwedd seiliedig ar hawliau yn y gyfraith yn arbed £11.5 biliwn i'r pwrs cyhoeddus yng Nghymru¹¹. Arian y gellid ei ddefnyddio i gynyddu cyflenwad, fforddadwyedd ac ansawdd tai preifat yma yng Nghymru. Byddai hefyd yn golygu gwireddu gweledigaeth Llywodraeth Cymru bod digartrefedd yn anarferol, yn fyr a heb gael ei ailadrodd. Mae'r hawl i gartref digonol yng Nghymru'n allweddol.

Yr heriau sy'n wynebu landlordiaid sector preifat ar hyn o bryd.

Fel yr amlinellwyd yn flaenorol, rydym yn clywed tystiolaeth anecdotaidd gan ein haelodau bod niferoedd mawrion o landlordiaid yn gadael y farchnad rhentu. Amlygodd adroddiad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ar ddigartrefedd y mater hwn hefyd, a briodolwyd i reoleiddio cynyddol yn y sector trwy'r Ddeddf Rhentu Cartrefi ac enillion ariannol mwy proffidiol yn y farchnad llety gwyliau.¹²

Ar hyn o bryd mae cyfraddau morgeisi ar gynnydd yn y DU i geisio dod â chwyddiant o dan reolaeth. Mae hyn bellach yn effeithio ar y farchnad prynu-i-osod. Amlygodd Zoopla yn ei hadroddiad diweddaraf ar farchnad dai'r DU yr economeg newidiol o fod yn landlord preifat. Roedd yr adroddiad yn amlinellu y bydd angen blaendal o tua £60,000 ar enillydd treth uwch yng Nghymru ym mis Ionawr 2023 o'i gymharu â £40,000 ym mis Ionawr 2022. Mae'r adroddiad hefyd yn amlygu y bydd angen morgais benthyciad i werth 60 i 70 y cant ar drethdalwyr cyfradd uwch.¹³ Gallai'r pwysau ariannol hyn leihau buddsoddiad yn y sector rhentu preifat ymhellach ac arwain at gynnydd pellach mewn prisiau rhent ar gyfer y rhai sydd am rentu eiddo newydd.

¹¹ Yr hawl i gartref digonol yng Nghymru: dadansoddiad costau-buddion. Adroddiad ymchwil annibynnol gan Alma Economics. Wedi'i gomisiynu gan Tai Pawb, Sefydliad Tai Siartredig Cymru a Shelter Cymru.

<https://www.taipawb.org/wp-content/uploads/2022/09/Alma-Economics-Back-the-Bill-Final-Phase-2-report.pdf>

¹² Digartrefedd (Mawrth 2023) <https://senedd.cymru/media/eivn4maa/cr-ld15717-w.pdf>

¹³ Adroddiad Marchnad Rhentu'r DU <https://zpgcommercial.wpenginepowered.com/wp-content/uploads/2023/03/UK-rental-market-report-Final-March-2023.pdf>



Mae angen i ni sicrhau nad yw unrhyw reoleiddio pellach a gyflwynir i reoli'r sector rhentu preifat gyda'i gostau cynyddol yn achosi unrhyw golled bellach i landlordiaid. Pryder a amlygwyd gan rai o'n haelodau sy'n teimlo y gallai unrhyw reoleiddio pellach ar y farchnad rhentu preifat grebachu'r farchnad ymhellach fel y gwelwyd eisoes wrth ymateb i bwysau economaidd, y ddeddf rhentu cartrefi, a newidiadau i drethiant. Nododd ymchwil ddiweddar gan y Sefydliad Tai Siartredig ar gynigion rheoli rhent yng Ngogledd Iwerddon¹⁴ y byddai rhwng 41 a 60 y cant o landlordiaid yn ceisio gadael y farchnad rhentu preifat pe bai mesurau rheoli rhent yn cael eu cyflwyno. Os penderfynwn fod angen rheoleiddio'r farchnad rhentu preifat ymhellach er mwyn ei gwneud yn hygyrch i gyfran ehangach o'r boblogaeth neu i godi safonau, mae angen gwneud hynny mewn cydweithrediad â landlordiaid preifat gan eu bod yn rhan hanfodol o wireddu'r hawl i gartref digonol yng Nghymru. Fodd bynnag, nid yw'r cydweithrediad hwn yn golygu nad ydym yn gwneud y newidiadau sydd eu hangen i wireddu'r hawl i gartref digonol yn llawn yma yng Nghymru.

Y cyfleoedd i gynyddu gwaith partneriaeth rhwng landlordiaid cymdeithasol a phreifat.

Gall Awdurdodau Lleol yng Nghymru sefydlu cynllun prydlesu preifat yn eu hardal gyda rhenti wedi'u cyfyngu i gyfradd y Lwfans Tai Lleol (LTLL). Prif nod y cynllun oedd ehangu mynediad i lety rhent preifat. Er bod hyn wedi profi'n llwyddiannus mewn rhai ardaloedd, mae bellach yn mynd yn anodd ehangu gan i'r cyfraddau LTLL barhau i gael eu rhewi. Nid yw rhai landlordiaid yn gallu codi cyfraddau LTLL oherwydd bod y lwfans yn is na chostau eu morgais. Mae ein haelodau'n cytuno bod angen cael capio'r rhent a godir ond gan o bosib newid y cap hwn fel ei fod ychydig yn uwch na'r lefelau LTLL presennol. Mae ein haelodau mewn ardaloedd gwledig yng Nghymru wedi elwa o'r cynllun prydlesu gan ei fod yn eu galluogi i sicrhau cartref i rywun mewn ardal lle nad oes cyflenwad parod o dai cymdeithasol gan sicrhau bod cysylltiadau lleol ar gyfer yr aelwyd yn cael eu cadw. Mae CIH Cymru yn teimlo pe bai'r lefelau rhent sy'n daladwy o dan y cynllun hwn yn cael eu newid fe fyddai'n

¹⁴ Rheoleiddio rhent yn y sector rhentu preifat yng Ngogledd Iwerddon.

<https://www.cih.org/media/n50no3ps/dfc-rent-regulation-in-the-private-sector-in-northern-ireland.pdf>



bosib i ehangu'r cynllun ymhellach gan leddfu'r pwysau presennol y mae Awdurdodau Lleol yn eu hwynebu wrth ddarparu llety dros dro.

Mae rhai landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru yn gweithredu asiantaethau gosod. Un enghraifft o hyn yw Pobl Lettings, sef asiantaeth gosod nid-er-elw sy'n rhan o Grŵp Pobl¹⁵. Mae'r asiantaeth yn darparu gwasanaeth asiantaeth gosod llawn i unrhyw landlord yn eu hardal weithredu sydd am gofrestru. Enillodd y cynllun hefyd wobr Tai Cymru yn 2019. Mae potensial i ymchwilio ymhellach i'r opsiwn hwn gyda landlordiaid cymdeithasol eraill yng Nghymru.

Mae Llywodraeth Cymru wedi darparu cyllid ar gyfer rhaglen gyfalaf llety trosiannol i ehangu nifer yr unedau o lety dros dro addas yng Nghymru fel rhan o symud i fodel ailgartrefu cyflym. Mae rhai sefydliadau'n defnyddio'r arian hwn i ddod â thai gwag yn ôl i ddefnydd, ond os nad ydynt yn bodloni Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) mae angen eu gwerthu ar ôl deng mlynedd. Er i ni ddeall yr awydd i'r eiddo a brynir o dan y cynllun hwn gael ei godi i SATC, mae angen i ni edrych ar hyn fel rhan o ymagwedd system gyfan sy'n ymchwilio i ffyrdd o gymhwyso SATC ar draws y sector tai fel rhan o hawl i gartref digonol yma yng Nghymru.

Rhwystrau i gyrchu'r sector rhentu preifat gan gynnwys yr heriau y mae pobl ifanc a phobl ag anifeiliaid anwes yn eu hwynebu.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae cyfraddau LTLI wedi'u rhewi ers 2020 ac yn ôl yr ymchwil ddiweddaraf gan Sefydliad Bevan, dim ond 32 eiddo a oedd ar gael i'w rhentu yng Nghymru ym mis Chwefror 2023 fyddai'n dod o dan y lefelau LTLI presennol¹⁶. Ac eto, mae pobl ifanc ac aelwydydd person sengl yn wynebu effeithiau strwythurol pellach. Ni all llawer o bobl sengl o dan 35 oed ond gael mynediad at gyfradd ystafell a rennir o LTLI. Mae hyn yn aml yn sylweddol is na'r gyfradd LTLI a delir ar gyfer cyplau a phobl dros 35 oed. I rai pobl sengl, nid yw llety a rennir yn opsiwn tai addas. Mae gennym hefyd brinder sylweddol o dai

¹⁵ Asiantaeth gosod Pobl. <https://poblletting.agency/>

¹⁶ Argyfwng Tai Cymru: y Lwfans Tai Lleol a'r farchnad rhentu preifat yng Nghymru Gaeaf 2023.

<https://www.bevanfoundation.org/wp-content/uploads/2023/03/Wales-Housing-Crisis-Winter-2023.pdf>



cymdeithasol un ystafell wely yng Nghymru. Amlygwyd hyn yn adroddiad Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai y Senedd ar ddigartrefedd a amlinellai dangyflenwad cronig o dai cymdeithasol yn gyffredinol. Mae'r mater hwn yn arbennig o ddifrifol pan edrychwn ar y gyflenwad llety un ystafell wely sydd ei angen ar gyfer aelwydydd a chyplau sengl heb blant¹⁷. O ganlyniad, mae llawer o bobl sengl yn wynebu arosiadau hir mewn llety dros dro oherwydd diffyg fforddadwyedd yn y sector rhentu preifat a thangyflenwad o gartrefi cymdeithasol un ystafell wely. Mae hyn yn cael effaith ganlyniadol ar y defnydd o lety dros dro yng Nghymru gyda chostau'r ddarpariaeth hon i fyny 7000 y cant mewn rhai Awdurdodau Lleol fel yr amlygwyd gan Inside Housing ym mis Mawrth 2023¹⁸

Hyd yn oed os gall aelwyd fforddio'r rhent misol, rhwystr arall sy'n wynebu aelwydydd sydd am gael mynediad at rentu preifat yw'r lefelau blaendal a welir ar hyn o bryd. Bydd angen i'r rhan fwyaf o aelwydydd dalu blaendal ac o leiaf mis o rent ymlaen llaw ond yn aml mae'r blaendal yn werth mis a hanner o rent. Felly, ar gyfer eiddo sy'n £500 y mis i'w rentu, bydd angen yn aml i aelwyd dalu £1250 ymlaen llaw i sicrhau'r denantiaeth. Mae'r blaendal hwn wedyn yn cael ei warchod, ac ni all yr aelwyd gael mynediad iddo yn gyflym os bydd angen iddynt symud cartref gan olygu efallai bod angen benthyg arian i dalu blaendal newydd wrth iddynt aros i'w hen flaendal gael ei ad-dalu. Mae angen ail-werthuso blaendaliadau rhentu preifat sy'n caniatáu i denantiaid symud yn ôl yr angen ac ar yr un pryd sicrhau y gall landlordiaid adennill costau unrhyw ddifrod i eiddo neu ôl-ddyledion rhent.

Un dewis arall yw gwneud yswiriant landlordiaid yn ofyniad gorfodol sydd ynghlwm wrth roi eiddo yng Nghymru ar osod. Mae gan lawer o landlordiaid yr yswiriant hwn eisoes, felly mae'n debygol o gael effaith isafol ar y farchnad bresennol. Ar hyn o bryd y gost flynyddol ar gyfartaledd ar gyfer hyn yw £170, a all gael ei lledaenu dros gyfnod y denantiaeth gan y bydd yr yswiriant yn diogelu landlordiaid a thenantiaid ill dau. Byddai effeithiolrwydd a

¹⁷ Digartrefedd (Mawrth 2023) <https://senedd.cymru/media/eivn4maa/cr-ld15717-w.pdf>

¹⁸ Cyngor yng Nghymru'n gweld cynnydd o fwy na 7,000% mewn costau llety dros dro wrth i gyfanswm y gwariant ddyblu. <https://www.insidehousing.co.uk/news/welsh-council-sees-more-than-7000-rise-in-temporary-accommodation-costs-as-total-spending-doubles-80599>.



datrysiaid anghydfod yn ymwneud â chyflwr eiddo yn gyflym yn dibynnu ar gynnal rhestr eiddo gref cyn i denantiaid symud i mewn.

Byddai hyn wedyn yn dileu baich ariannol sylweddol y cynllun blaendal presennol i sicrhau eiddo rhent preifat.

Mater arall sy'n wynebu rhai darpar denantiaid yw gwiriadau credyd fel rhan o brosesau fetio tenantiaid. Bydd gan rai tenantiaid statws credyd gwael oherwydd problemau ariannol blaenorol a achosodd eu digartrefedd, mae gan rai eraill gyfeiriadau niferus o fewn cyfnod byr o amser a all hefyd effeithio'n negyddol ar eu statws credyd. Er bod asiantau gosod yn ystyried y rhain yn angenrheidiol fel rhan o wiriadau fforddadwyedd, gallant diarddel pobl a all fforddio'r rhent misol ond sydd â hanes credyd gwael yn anfwriadol.

Rydym wedi clywed gan aelodau hefyd bod rhai cartrefi sydd am gyrchu'r farchnad rhentu preifat yn wynebu stigma gan landlordiaid gan eu bod yn byw mewn llety dros dro ar hyn o bryd. Fodd bynnag, wrth i ni siarad â landlordiaid preifat, mae hyn yn aml oherwydd nad ydynt yn deall ble i fynd os bydd angen help ychwanegol ar denant sydd ag anghenion cymorth. Amlygwyd y mater hwn yn ein hymchwil Tyfu Tai ar rentu preifat ac iechyd meddwl¹⁹. Er i'r adroddiad edrych ar iechyd meddwl yn unig, gellid ehangu'r argymhelliad i Lywodraeth Cymru ddarparu cyfarwyddyd i landlordiaid pan fydd gan denant broblemau iechyd meddwl er mwyn galluogi cyfarwyddyd ar gyfer landlordiaid yn achos unrhyw denant sy'n profi gwaethygiad o ran eu hanghenion cymorth presennol.

Unwaith eto, mae CIH Cymru o'r farn y gellir goresgyn yr holl rwystrau hyn i gyrchu cartrefi rhentu preifat yng Nghymru drwy wireddu'n raddol yr Hawl i Gartref Digonol trwy ddeddfwriaeth yng Nghymru. Byddai hyn wedyn yn rhoi hawl i'r Llywodraeth ac unigolion i herio rhai o'r rhwystrau a amlygwyd sy'n eu hwynebu wrth gyrchu cartref yng Nghymru.

¹⁹ Rhentu Preifat ac iechyd meddwl. Ffordd ymlaen. <https://www.cih.org/media/4amhosw3/private-renting-and-mental-health-a-way-forward.pdf>



Pa mor effeithiol y mae'r sector rhentu preifat yn cael ei reoleiddio.

Mae rhai gofynion rheoleiddio sylweddol eisoes ar landlordiaid ond yr hyn nad yw bob amser yn glir yw pwy sy'n gyfrifol am sicrhau y glynir wrth y gofynion rheoleiddio hyn. Mae rhai o'n haelodau yn teimlo y dylai Rhentu Doeth Cymru fod yn gweithredu fel rheoleiddiwr ar gyfer y sector rhentu preifat mewn ffordd debyg i sut mae'r sector rhentu cymdeithasol yn cael ei reoleiddio. Ac eto, disgwylir yn aml y bydd Awdurdodau Lleol sydd eisoes o dan bwysau yn rheoleiddio ac yn cosbi landlordiaid preifat yn eu hardal. Yn aml saif y pwerau rheoleiddio o fewn timau iechyd yr amgylchedd sydd â phwysau niferus eraill arnynt fel rhan o'u rôl. Mae angen gwerthuso capasiti presennol o fewn Rhentu Doeth Cymru ac a oes angen mwy o gapasiti i ddarparu hyn er mwyn sicrhau y gallant hefyd weithredu fel rheoleiddiwr cadarn ar gyfer y sector yn ogystal â sicrhau y bodlonir gofynion trwyddedu a chofrestru.

Fel yr awgrymwyd gan ein haelodau, mae angen clustnodi'r arian a godir o premiymau treth gyngor uwch ar ail gartrefi fel eu bod yn cael eu defnyddio ar gostau cysylltiedig â thai yn unig. Byddai hyn yn cynnwys cynyddu adnoddau timau gorfodi fel y gellir rheoleiddio'r sector rhentu preifat yn effeithiol o fewn ardaloedd awdurdodau lleol.

Mae gan y sector ehangach nifer o bryderon ynghylch lefelau cynyddol o reoleiddio yn y sector gan arwain at landlordiaid yn gadael y farchnad. Er mwyn i ni gynyddu effeithiolrwydd unrhyw broses reoleiddio bresennol yng Nghymru, mae angen i ni wneud hyn ar y cyd â'r sector landlordiaid preifat er mwyn sicrhau y teimlant hefyd eu bod yn cael eu cefnogi wrth i ni geisio gwella safonau ac ansawdd y sector rhentu preifat yma yng Nghymru.

Argaeledd data ar y sector rhentu preifat a sut y gellir ei wella.

Mae gan CIH Cymru bryderon sylweddol ynghylch argaeledd data cyfredol ac felly fe hoffai weld gwelliannau. Mae yna nifer o feysydd lle y ceir pryderon, rhai yn ymwneud â chwestiynau a ofynnwyd eisoes. O'r herwydd, rydym yn strwythuro ein hymateb i'r cwestiwn hwn i gwmpasu'r bylchau a amlygwyd wrth ateb cwestiynau blaenorol.



Y gyflenwad o gartrefi rhentu preifat

Er bod gennym ddata'r cyfrifiad ar nifer yr aelwydydd sy'n meddiannu eiddo rhentu preifat ynghyd â data ar nifer y landlordiaid cofrestredig, nid oes cronfa ddata y gellir ei chyrru'n ganolog ar gyfer y nifer o landlordiaid preifat yng Nghymru ar unrhyw adeg benodol. Byddai angen i'r data gael ei rannu fesul ardal awdurdod lleol ac yn ddelfrydol fesul ardal gynnyrch ehangach haen is a bod ar gael ar sail fisol. Byddai hyn yn rhoi darlun amser real gwell o faint y farchnad rhentu preifat trwy ddarparu data ar y rhai sy'n gadael ac yn cyrru'r farchnad. Hoffem hefyd gael cronfa ddata i ddangos rheswm pam bod landlord wedi gadael y farchnad fel y gellid targedu datrysiadau polisi yn ôl yr angen.

Mae Rhentu Doeth Cymru yn cadw gwybodaeth am nifer y landlordiaid cofrestredig yng Nghymru. Mae ein haelodau wedi mynegi pryderon am yr oedi sy'n rhan annatod o'r data hwn. Bu'n rhaid i bob landlord gofrestru erbyn 23 Tachwedd 2016 pan ddaeth y ddeddfwriaeth ynghylch cofrestru i rym. Mae'r cofrestriad hwn yn para am bum mlynedd. Gallai landlord adael y farchnad unrhyw bryd yn ystod ei gofrestrriad pum mlynedd, ond nid yw'n cael ei gofnodi nes bod angen ei adnewyddu. Nid yw'n orfodol hysbysu Rhentu Doeth Cymru cyn ailgofrestru.

Mae aelodau wedi codi pryderon y gallai'r cofrestriad pum mlynedd fod yn achosi data sy'n dangos gostyngiadau sylweddol mewn cofrestru ac yna cyfnod o gofrestru cynyddol. Ac eto, nid yw hyn wir yn adlewyrchu'r farchnad gan y gallai rhai o'r landlordiaid y cofnodwyd eu bod yn gadael y farchnad ym mis Tachwedd 2021 (y pen-blwydd pum mlynedd cyntaf) fod wedi gadael unrhyw bryd rhwng Tachwedd 2016 a Thachwedd 2021. Mae hyn yn peri pryder am fod y data yn aml yn dangos marchnad rhentu preifat sy'n tyfu, ond y dystiolaeth anecdotaidd gan aelodau yw bod nifer sylweddol o landlordiaid rhentu preifat yn gadael y sector.

Byddai cronfa ddata ganolog nad yw'n gysylltiedig â chylchoedd cofrestru'n ffordd ystadegol gadarn o fonitro twf neu ostyngiad y sector rhentu preifat yng Nghymru. Gallai hyn fod yn gysylltiedig â chofnodion Treth y Cyngor lle nodir os yw eiddo yn eiddo a rentir ai beidio.



Fforddadwyedd

Ar hyn o bryd mae'r swyddog rhent yn casglu data ar lefelau rhent cyfredol yng Nghymru. Er hynny, mae darparu'r data hwn yn wirfoddol. Er mwyn i ni allu asesu fforddadwyedd y sector rhentu preifat yn gywir, gan gynnwys effaith barhaus rhewi'r LTLL, dylai fod yn orfodol i landlordiaid ddarparu eu data rhentu. Dylid darparu'r data hwn ar adeg unrhyw newid yn y denantiaeth a phan gymhwysir cynnydd yn ystod y denantiaeth. Gallai'r data hwn hefyd asesu effaith unrhyw effeithiau economaidd ehangach megis cyfraddau morgais cynyddol ac a oes cydberthynas uniongyrchol â lefelau rhent uwch.

Ansawdd

Mae data ar gael ar hyn o bryd ar y nifer o beryglon categori un a dau a adroddwyd mewn Awdurdodau Lleol yn ystod blwyddyn ariannol. Mae angen adlewyrchu hyn fel bod data ar y nifer o hawliadau ffitrwydd i fod yn gartref mewn ardal awdurdod lleol hefyd ar gael. Yn ddelfrydol bob chwarter o fewn Ardal Awdurdod Lleol. Un ffordd y gellid gwella'r holl ddata ar beryglon yw darparu'r nifer fesul daliadaeth ar gyfer pob ardal awdurdod lleol. Er nad yw'n briodol darparu manylion landlord mewn hawliad ffitrwydd i fod yn gartref yn gyhoeddus, dylai Rhentu Doeth Cymru fonitro'r rhain i sicrhau y gellir cymryd camau neu gynnig cymorth i landlordiaid sydd â niferoedd uchel o hawliadau ffitrwydd i fod yn gartref fel rhan o ymgyrch i reoleiddio ansawdd cartrefi rhentu preifat yng Nghymru.

Nodweddion landlordiaid a thenantiaid

Gallai Rhentu Doeth Cymru fod y sefydliad sy'n cywain gwybodaeth am nodweddion landlordiaid a thenantiaid. Gallai'r wybodaeth sydd ei hangen ar landlordiaid gael ei chasglu fel rhan o gofrestru ac adnewyddu trwyddedau, ac mae'n cynnwys:

- Nifer yr eiddo
- Ethnigrwydd landlordiaid
- Incwm landlordiaid
- Ble mae'r landlord yn byw

Gallai hyn roi darlun da o'r dirwedd rentu yng Nghymru a helpu i ffocysu atebion polisi sy'n cefnogi landlordiaid a thenantiaid.

Byddai angen cywain gwybodaeth am nodweddion tenantiaid ar ddechrau neu ddiwedd tenantiaeth a chynnwys y canlynol:

- Ethnigrwydd
- Math o aelwyd
- Incwm
- Anableddau

Dylai'r data hwn fod ar gael ar lefel awdurdodau lleol a thrwy ardal cynnyrch ehangach haen is fel y gellir dadansoddi data i bennu'r effaith ar y boblogaeth o ganlyniad i faterion ansawdd, lefelau rhent cynyddol neu orlenwi. Bydd hyn yn cyfeirio penderfyniadau polisi a wneir am y sector rhentu preifat yma yng Nghymru'n well.

Defnyddio rhentu preifat i atal neu leddfu digartrefedd.

Cafodd y data hwn ei gasglu bob amser fel rhan o ffurflenni Llywodraeth Leol WHO12. Fe'i casglwyd yn flynyddol ac roedd yn dangos faint o weithiau yr ataliwyd neu y lliniarwyd digartrefedd aelwydydd trwy ddarparu tenantiaeth rhentu preifat. Rhannwyd hyn i lawr i "gyda chymorth ariannol" neu "heb gymorth ariannol." Gohiriwyd yr agwedd hon ar gywain data WHO12 yn ystod y pandemig Covid-19 ac nid yw wedi ailgychwyn. Mae'r data hwn yn hanfodol er mwyn darparu tystiolaeth feintiol o'r effaith y mae lefelau rhent cynyddol yn ei chael ar allu awdurdodau lleol i atal neu leddfu digartrefedd. Oherwydd yr argyfwng tai presennol yng Nghymru, mae angen darparu'r data hwn yn fisol yn y lle cyntaf fel rhan o gyhoeddi data am lety dros dro. Yn y dyfodol mae angen ail-ddechrau casgliad llawn y data WHO12, gan ddarparu'r holl ddata a gesglir fel rhan o hyn yn chwarterol.

Yn ddelfrydol, dylai'r holl welliannau, ychwanegiadau a diwygiadau data yr ydym wedi'u crybwyll fod ar gael ar ddangosfwrdd sydd ar gael i'r cyhoedd. Mae cyrff cyhoeddus eraill yn y DU yn defnyddio Power BI neu raglenni tebyg i alluogi llunwyr polisi ac ymchwilyr i gael mynediad at ddata. Mae hyn yn darparu data ar bwynt mewn amser ac yn galluogi cymharu nifer o setiau data neu ymchwil fanylach er mwyn cael mwy o fanylion. Bydd hefyd yn galluogi pobl i redeg adroddiadau pwrpasol ar y data er mwyn cyfeirio eu gwaith eu hunain.

Yn y pen draw, mae angen newidiadau a gwelliannau sylweddol i ddulliau cywain a chyhoeddi data yng Nghymru. Mae data'n ein galluogi i werthuso polisi'n effeithiol a gwneud newidiadau fel y bo angen.



Casgliad

Rhentu preifat yw'r ail ddaliadaeth tai fwyaf yma yng Nghymru. Ac eto, i lawer o aelwydydd mae'n gynyddol anfforddiadwy, gan arwain at ddigartrefedd neu gyfnodau hirach na'r angen yn aros mewn llety dros dro. Er bod papur gwyrdd arfaethedig ar renti teg yn y sector rhentu preifat, mae ein haelodau'n pryderu y bydd hyn yn cyflymu crebachiad y farchnad wrth i rai landlordiaid honni eu bod eisoes yn gadael oherwydd rheoleiddio cynyddol. Hoffai ein haelodau weld diwygiadau lles fel ateb i'r rhenti cynyddol a welir mewn sawl ardal ar draws Cymru. Eto i gyd, mae'r cynnydd hwn mewn prisiau'n cael ei sbarduno gan ddiffyg tai sylweddol ar draws Cymru. Pe bai modd i ni ymdrin â'r prinder hwn yn y cyflenwad tai cymdeithasol a fforddiadwy, byddai'n cael yr effaith o unioni'r farchnad dai, a gallai arwain at fynnu rheolaeth ar renti.

Rydym ni yn CIH yn gweld yr hawl i gartref digonol yma yng Nghymru fel yr ateb i'r problemau a welir ar hyn o bryd yn y sector rhentu preifat. Byddai'r hawl hon yn golygu arbediad o £11.5 biliwn i'r pwrs cyhoeddus, arian y gellir ei ail-fuddsoddi mewn cyflenwi cartrefi cymdeithasol a fforddiadwy er mwyn sicrhau y gall pawb yng Nghymru gael cartref diogel o ansawdd da yn y ddaliadaeth o'u dewis.

Ynghylch CIH

Y Sefydliad Tai Siartredig (CIH) yw'r llais annibynnol dros dai ac mae'n gartref i safonau proffesiynol. Mae nod syml gennym - darparu'r cyngor, cefnogaeth a gwybodaeth i weithwyr tai proffesiynol a'u sefydliadau y mae eu hangen arnynt i fod yn ddisglair. Mae CIH yn elusen gofrestredig ac yn sefydliad nid er elw. Mae hyn yn golygu bod yr arian a wnawn yn cael ei ddychwelyd i'r sefydliad ac yn ariannu ein gweithgareddau wrth gefnogi'r sector tai. Mae gennym aelodaeth amrywiol o bobl sy'n gweithio yn y sectorau cyhoeddus a phreifat, mewn 20 o wledydd ar bum cyfandir ledled y byd. Mae gwybodaeth bellach ar gael yn: www.cih.org.

Manylion cyswllt: cerys.clark@cih.org (rheolwr polisi a materion cyhoeddus)

Mai 2023



promoting equality in housing
hybu cydraddoldeb ym maes tai

Tai Pawb

Ymateb i:

Y sector rhentu preifat

Ymchwiliad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

Mai 2023

Paratowyd gan: David Rowlands ac Anna Tuhey

I gael rhagor o wybodaeth am y papur hwn, cysylltwch â:

Enw: David Rowlands
Swydd: Rheolwr Polisi
E-bost: David@taipawb.org
Ffôn: 029 2278 8956





Pwy ydym ni

Mae Tai Pawb (tai i bawb) yn elusen gofrestredig ac yn gwmni cyfyngedig trwy warant. Ni yw prif sefydliad cenedlaethol Cymru sy'n hyrwyddo cydraddoldeb ac amrywiaeth yn y sector tai. Rydym yn dychmygu Cymru fel lle y mae gan bawb yr hawl i gartref da. Mae gormod o bobl yng Nghymru heb rywle diogel a heddychlun i fyw ynddo, a rhywle sydd ag urddas iddo. Rydym yn benderfynol o newid y sefyllfa hon. Rydym yn cefnogi ac yn gweithio gyda'n haelodau i'w helpu i roi syniadau ar waith wrth ddylanwadu ar lunwyr polisi i greu polisi tai sy'n deg. Rydyn ni ar flaen y gad o ran materion yn ymwneud â chydaddoldeb, amrywiaeth a hawliau dynol ar gyfer y sector tai a thu hwnt.

Mae Tai Pawb yn gweithredu system aelodaeth sy'n agored i awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, sefydliadau trydydd sector, buddiannau tai eraill ac unigolion.

Beth mae Tai Pawb yn ei wneud

Mae Tai Pawb yn gweithio'n agos gyda Llywodraeth Cymru a phartneriaid allweddol eraill ar strategaethau tai cenedlaethol a gweithgorau allweddol, i sicrhau bod cydraddoldeb yn cael ystyriaeth hanfodol wrth fynd ati i ddatblygu a gweithredu strategaethau cenedlaethol. Mae'r sefydliad hefyd yn darparu cyngor a chymorth ymarferol i'w aelodau ar ystod o faterion cydraddoldeb ac amrywiaeth mewn tai a gwasanaethau cysylltiedig, gan gynnwys QED – yr achrediad cydraddoldeb ac amrywiaeth ar gyfer y sector tai.

Bydd ein hymateb yn defnyddio sylwadau ar draws ein prosiectau a'n hymchwil, gan gynnwys cefnogi ffoaduriaid, ein hymgyrch [Cefnogi'r Ymgyrch](#) ymchwil ddiweddar ynghylch tai a'n prosiect Sector Rhentu Preifat Gwent sy'n ceisio helpu i roi diwedd ar ddigartrefedd.

I gael rhagor o wybodaeth ewch i: www.taipawb.org

Rhif cofrestru'r elusen. 1110078

Rhif Cwmni 5282554

1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae Tai Pawb yn gweithio ar draws ystod o faterion tai wrth geisio mynd i'r afael ag anghydraddoldeb tai. Mae hyn yn cynnwys cefnogi ffoaduriaid a cheiswyr lloches, y gymuned LGBTQ+, pobl hŷn, pobl anabl a chymunedau du a lleiafrifol. Rydym hefyd yn cefnogi aelodau i fynd i'r afael â'r argyfwng hinsawdd. Ar draws yr ehangder hwn o waith, mae'r sector rhentu preifat (PRS) yn her sy'n codi dro ar ôl tro. Nid yn unig mae llai o reoleiddio ynddo na'r sector cymdeithasol, ond, ymhlith ystod o faterion, mae'r cartrefi yn ddrutach, gallant fod yn anoddach eu cyrchu, maent yn llai hawdd eu haddasu ac yn ddrutach i'w gwresogi.
- 1.2 Mae'r PRS yn darparu llety i nifer sylweddol o bobl yng Nghymru. Nododd y cyfrifiad diweddar ei fod yn cartrefu 229,000 neu [17% o'r holl aelwydydd](#), cynnydd o 45,000 o aelwydydd ers 2011.
- 1.3 Bydd rhan gyntaf yr ymateb i'r ymgynghoriad hwn yn canolbwyntio ar gwestiynau cenedlaethol a 'darlun ehangach' y PRS, gan dynnu sylw at effaith diffyg strategaeth neu gynllun, nid yn unig ar y PRS ond ar y sector tai ehangach. Oherwydd ei faint, mae'n rhaid i'r PRS fod yn rhan o'r ateb i'r argyfwng tai presennol yng Nghymru; er y gall anawsterau cynhenid (fel y cyfeirir atynt uchod a chyfeirir atynt ymhellach yn yr ymateb hwn) atal hyn.
- 1.4 Bydd ail ran yr ymateb hwn yn canolbwyntio mwy ar y cwestiynau a nodwyd yn yr ymgynghoriad, gan gynnwys ystyriaethau i wella cyflwr y sector. Yn benodol, byddwn yn cynnwys gwybodaeth o'n prosiect sy'n cwmpasu Gwent sy'n gweithio gyda thenantiaid sector preifat a landlordiaid.

Y darlun ehangach

- 1.5 Mae Tai Pawb yn croesawu'r cyfle hwn i gyfrannu at well dealltwriaeth o'r PRS. Teimlwn fod hwn yn gyfle euraidd i ofyn rhai cwestiynau am y "darlun ehangach" ynghylch tai yng Nghymru.

Er enghraifft,

- Beth yw trefniadau Llywodraeth Cymru ar gyfer y PRS?
- Pa mor fawr fyddai'n briodol iddo fod?
- Beth yw trefniadau Llywodraeth Cymru ar gyfer y PRS o fewn strategaeth dai ehangach?
- Pwy sydd fwyaf addas i gael mynediad at y PRS?
- O ystyried y ffocws ar ailgartrefu cyflym a rhoi terfyn ar ddigartrefedd, pa mor addas yw ar gyfer cyfrannu at raglenni o'r fath?

1.6 Teimlwn fod y rhain yn gwestiynau y mae angen eu hystyried mewn unrhyw drafodaeth ar gyflwr a dyfodol y PRS. Ar hyn o bryd, nid yw'n glir bod gan Lywodraeth Cymru atebion i'r cwestiynau hyn. Heb ystyried y pwyntiau hyn, mae'n anodd datrys y materion mwy penodol a godwyd yn sgil yr ymgynghoriad hwn.

1.7 Yn olaf, mae'n bwysig nodi nad yw'r PRS yn bodoli ar ei ben ei hun. Mae diffyg cartrefi cymdeithasol, rhestri aros hir am dai cymdeithasol, dim digon o gartrefi hygyrch yn cael eu hadeiladu a system budd-daliadau tai diffygiol yn elfennau amlwg yn y sector PRS (RhSP). Os ydym am wneud digartrefedd yn fyr, yn brin ac yn fater na chaiff ei ailadrodd a dod â'r argyfwng tai yng Nghymru i ben, mae'n angenrheidiol edrych ar dai yn eu cyfanrwydd i ddatrys ein hargyfwng tai yn hytrach nag ar un sector yn unig. Mae Llywodraeth Cymru yn adolygu ei dull o ymdrin â thai a digartrefedd drwy'r Bwrdd Cyngori Cenedlaethol ar Roi Diwedd ar Ddigartrefedd, y Papur Gwyn ar ddeddfwriaeth Digartrefedd sydd ar y gweill a Phapur Gwyrdd a Gwyn ar yr hawl i dai digonol a rhent teg. Heb fod edefyn euraidd yn cysylltu'r meysydd gwaith hyn, mae perygl y bydd newidiadau'n cael eu datblygu ar eu pennau eu hunain, nid ydynt yn cynnig y newid i'r systemau sydd eu hangen.

2 Cyflenwad, ansawdd a fforddiadwyedd llety yn y PRS

Cyflenwad ar lefel genedlaethol

- 2.1 Yn 2015, nododd [papur ymchwil PPIW](#) ynghylch y sector rhentu preifat y byddai angen 174,000 o gartrefi yng Nghymru ar gyfer y sector rhentu cyfan erbyn 2031. O'r rhain, byddai angen i 37% fod yn y sector cymdeithasol; gyda rhagamcan o 109,610 o gartrefi ar gyfer y PRS. Rhagwelwyd y byddai angen 45% o'r cartrefi hyn yng Nghaerdydd, Abertawe a Chasnewydd.
- 2.2 Mae newidiadau sylweddol wedi digwydd i'r farchnad dai ers 2015. Mae Covid-19, cynnydd mewn Air BnB a llety gwyliau wedi rhoi mwy o bwysau ar y cyflenwad o gartrefi. Er bod y PRS wedi tyfu yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae ffigurau'n awgrymu bod [13,593 o bobl](#) wedi'u cartrefu mewn Llety Dros Dro yn 2022, cynnydd o 50% ers 2019. Mae hyn yn awgrymu bod diffyg llety addas ar draws pob deiliadaeth, gan gynnwys y PRS yng Nghymru.
- 2.3 Fodd bynnag, mae'n bwysig peidio â chanolbwyntio ar dargedau yn unig. Mae tŷ yn gartref. Dylai unrhyw ymdrechion i gynyddu'r cyflenwad fod yn seiliedig ar angen lleol ac ystyried y galw ynghylch hygyrchedd a maint yr aelwyd. Gallai methu â gwneud hynny arwain at ffurfiau pellach o [ddigartrefedd cudd](#) [<https://www.equalityhumanrights.com/en/publication-download/housing-and-disabled-people-wales-hidden-crisis>](https://www.equalityhumanrights.com/en/publication-download/housing-and-disabled-people-wales-hidden-crisis). O ystyried y rhagamcanion gwreiddiol o 2015, credwn fod angen dadansoddiad a ffigurau mwy diweddar, gan ystyried y math o gartrefi sydd eu hangen yn y sector rhentu preifat. Gall ymgymryd â'r gwaith hwn helpu i ddeall faint a math y cartrefi sydd eu hangen a chaniatáu dull mwy strategol o ymdrin â'r sector (a thai yn gyffredinol).

Ystyriaeth – Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai i ofyn i Lywodraeth Cymru gynnal a chyhoeddi ymchwil ar y PRS i sicrhau bod y cyflenwad yn ateb y galw ac yn cefnogi gwell cynllunio.

Fforddiadwyedd

2.5 Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae Sefydliad Bevan wedi gwneud gwaith rhagorol ar fforddiadwyedd y PRS, yn enwedig mewn perthynas â Lwfans Tai Lleol (LHA). Lwfans Tai Lleol yw'r ffordd y mae Budd-dal Tai, neu elfen tai Credyd Cynhwysol yn cael ei gyfrifo ac wedi cael ei rewi ers 2020. Ym mis Mai 2022, aeth Sefydliad Bevan ati i [ddadansoddi](#) 1775 eiddo oedd ar gael i'w gosod yn y sector rhentu preifat. Fe wnaethant ganfod mai dim ond 24 (neu 1.4%) neu eiddo oedd ar gael ar gyfraddau Lwfans Tai Lleol neu'n is na hynny. Yn ogystal, dim ond 7 ardal Awdurdod Lleol (sy'n golygu dros ddwy ran o dair o Awdurdodau Lleol) nad oedd ganddynt eiddo i'w osod ar gyfradd y Lwfans Tai Lleol yn y PRS. O ystyried yr argyfwng costau byw, mae hyn yn golygu bod y PRS yn syml yn anfforddiadwy i rai. Oni bai bod yr LHA yn cael ei ddiweddarau, bydd y duedd hon yn parhau i roi mwy o bwysau ar aelwydydd, y PRS a'r sector cymdeithasol yn unol â hynny gan arwain at fwy o alw a rhestrau aros.

Ystyriaeth – Mae'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn lobïo Llywodraeth y DU i gynyddu'r gyfradd Lwfans Tai Lleol i ffigur priodol.

Y PRS yng Ngwent:

2.6 Mae ein prosiect Helpu Rhoi Diwedd ar Ddigartrefedd [yn gweithredu ar draws Gwent mewn partneriaeth â](#) The Wallich ac yn ceisio cefnogi tenantiaid a landlordiaid preifat. Fel rhan o'r gwaith hwn, rydym wedi cynnal sgysiau gyda'r holl randdeiliaid; tenantiaid, asiantau gosod a staff yr ALI ac mae hyn yn creu darlun arbennig o heriol. Gan ganolbwyntio ar ardal Gwent, mae materion sy'n cael eu hadlewyrchu ledled Cymru.

Galw yn rhagori ar gyflenwad a pharhad y goroesiad y cryfaf

2.7 Ar draws Gwent gyfan rydym wedi canfod bod sawl unigolyn yn ymgeisio am yr un eiddo yn y PRS. Dywedodd un o staff cyngor Casnewydd: "Am bob fflat sydd gennym, mae hyd at 30 o bobl yn gwneud cais amdano. Mae pobl bellach yn dod o Fryste i fyw yng Nghasnewydd, ond yn parhau i weithio ym Mryste ac yn ennill cyflogau llawer uwch na'r rhai yng

Nghasnewydd. Dyw asiantau gosod byth yn mynd i ddewis y sawl sy'n ennill cyflog is neu'r unigolyn sy'n derbyn budd-daliadau pan fo'r gystadleuaeth mor frwd am dai.”

Mae'r PRS yn gynyddol anfforddiadwy

- 2.8 O ystyried y pwysau ar y cyflenwad, nid yw'n syndod bod rhenti yn parhau i godi ar draws Gwent. Er mwyn cefnogi eu ceisiadau am eiddo, mae rhai tenantiaid posibl yn cynnig nifer o fisoedd o rent ymlaen llaw (weithiau hyd at 12 mis) ac mae'n ymddangos bod y ceisiadau hyn bob amser yn cael eu blaenoriaethu, gan gynnig enillion mwy diogel ar fuddsoddiad.
- 2.9 Mae hysbysebion sy'n cynnwys 'rhaid bod ar gyflog uwch na £26,000' neu 'gweithwyr proffesiynol yn unig' ar restrau eiddo bellach yn ymddangos ar draws Gwent, gan wahaniaethu yn erbyn y rheini sy'n ennill llai o gyflog neu'r rhai sy'n derbyn budd-daliadau. Yn ôl aelod o staff elusen digartrefedd yng Nghasnewydd, o 27 o landlordiaid, gwnaeth 14 ddatgan yn bendant nad ydynt yn ystyried pobl sy'n derbyn budd-dal tai (bron 52%). Fel yr eglurodd unigolyn oedd yn cael ei gyfweld, “Y gwir yw na all unrhyw un sy'n ennill llai na thua £22,000 y flwyddyn fforddio byw yn y sector rhentu preifat yn 2023.”

Er bod disgwyliadau a safonau yn codi, dyw llawer yn dal ddim yn bodloni safonau Ffitrwydd Anedd Pobl i Fyw Ynddi

- 2.10 Mae'r Ddeddf Rhentu Cartrefi wedi cyflwyno mesurau i wella safonau. Fel y dywedodd un landlord yng Nghasnewydd, “Mae pethau wedi newid er gwell yn hyn o beth oherwydd bod safonau wedi codi, mae safonau wedi codi llawer yn y 5 mlynedd diwethaf.”
- 2.11 Fodd bynnag, er gwaethaf y gwelliannau, mae rhai tenantiaid yn dal i gael anhawster gydag amodau gwael wrth symud i mewn. Yn rhannol, gall hyn fod yn gyfuniad o'r pwysau sydd ar gyflenwad a galw. Fel y dywedodd un tenant “Roedd yn dipyn o straen yn sefyllfa ddigalon gan

fod yn rhaid i ni edrych ar waelod y farchnad. Doedd y landlord ddim yn credu bod disgwyl iddo fodloni safonau sylfaenol. Roedd yn ymddangos bod anghysondeb rhwng yr iaith y byddai pobl fel Shelter yn ei defnyddio i ddisgrifio beth ddylai'r safonau gofynnol fod a beth oedd ein profiad ni.”

- 2.12 Dywedodd tenant arall ei fod wedi derbyn fflat yn dilyn cyfarfod fideo yn unig, oherwydd ei fod yn benderfynol i ddod o hyd i gartref yn dilyn sawl cais aflwyddiannus. Yn aml, byddai fflatiau'n cael eu tynnu oddi ar y farchnad cyn bo modd i'w gweld, cymaint oedd y galw. Ond o symud i mewn i'w gartref newydd, canfuwyd bod y tŷ yn fochaid.
- 2.13 Yn fwy cyffredinol, nododd tenantiaid anhawster i gael cymorth gydag atgyweiriadau a gwelliannau tra yn yr eiddo: “Rydyn ni wedi cael llawer o broblemau gyda'r tŷ gan gynnwys lleithder – ond maen nhw (y landlord) yn mynnu nad oes unrhyw beth o'i le ar y to. Yr unig beth y maen nhw'n ei wneud yw papuro dros y craciau fel petai, does dim ots ganddynt.”
- 2.14 Er bod y Ddeddf Rhentu Cartrefi wedi cyflwyno safonau uwch, efallai bod y pwysau ar y PRS a'i fforddiadwyedd yn golygu nad yw tenantiaid bob amser yn deall beth yw bwriad y polisi.

Safon Ansawdd Tai Cymru

- 2.14 Dros yr 20 mlynedd diwethaf, mae SATC wedi gweld buddsoddiad a gwelliant sylweddol mewn cartrefi cymdeithasol. Nid yn unig mae safon ac ansawdd wedi gwella, ond gwelliannau wedi cael eu gwneud i inswleiddio sy'n golygu y gall gwresogi cartref cymdeithasol fod yn rhatach na gwresogi cartref yn y PRS. I denant PRS, mae hyn yn creu ergyd ddwbl; yn gyntaf, fel y nodwyd gyda'r problemau gyda'r LHA, mae tenantiaid yn debygol o fod yn talu mwy o rent am eu cartref na chartref tebyg yn y sector cymdeithasol ac yn ail, maent yn debygol o dalu mwy i'w wresogi. O ystyried bod buddsoddiad yn y sector cymdeithasol yn debygol o barhau, mae perygl y bydd system tenantiaid dwy haen yn esblygu heb ymyrraeth bellach.

3 Y cyfleoedd ar gyfer mwy o weithio mewn partneriaeth rhwng landlordiaid cymdeithasol a phreifat

- 3.1 Er bod gwahaniaethau rhwng y sectorau rhentu cymdeithasol a phreifat, mae cyfleoedd hefyd i'r sectorau gydweithio. Yn seiliedig ar ein profiad, mae'r cynlluniau partneriaeth canlynol yn gweithio'n dda.

Arfer da

- 3.2 Mae [Bwrdd Bondiau Pobl <https://www.poblgroup.co.uk/bond-scheme/>](https://www.poblgroup.co.uk/bond-scheme/) yn cynorthwyo unigolion a theuluoedd incwm isel i gael mynediad i'r PRS trwy roi bond papur i landlordiaid. Mae'r bond yn contract blwyddyn rhwng y landlord, tenantiaid a phobl a'i nod yw helpu pobl sy'n ddigartref neu sydd dan fygythiad o ddigartrefedd i ddod o hyd i lety rhent preifat. Mae buddion i'r landlord yn cynnwys gwasanaeth cyflenwol, ymweliad cydymffurfio ag eiddo, rhestr eiddo sylfaenol am ddim, dolenni i'r Adran Gwaith a Phensiynau i drefnu taliadau uniongyrchol i landlordiaid a chymorth gydag ymholiadau tenantiaid. Er gwaethaf y buddion hyn, mae llawer o asiantau gosod yn amharod i fod yn rhan o'r cynllun. Dyma oedd gan aelod o staff cynllun Bond Casnewydd i'w ddweud: "Mae llawer o'r asiantaethau gosod (ac yn Sir Fynwy a Thorfaen yn ogystal â Chasnewydd) yn gwrthod yn llwyr dderbyn bond papur. Er y gwnaethom esbonio ei fod yr un fath â'r bond arian parod, does ganddynt ddim diddordeb ynddo ac yn syml, maent yn gwrthod ystyried tenant sydd â bond papur."
- 3.3 Mae [Allweddi Caerffili](#), dan arweiniad Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili, yn helpu landlordiaid preifat i ddod o hyd i denantiaid hirdymor ar gyfer eiddo, tra hefyd yn atal digartrefedd. Mae'r cymorth a gynigir yn cynnwys rheoli tenantiaeth, cyllidebu, cynyddu incwm, lleddfu dyled, cymorth gydag addysg, dysgu a chyflogaeth ac atgyfeirio at sefydliadau eraill. Dywedodd un landlord sydd wedi defnyddio'r cynllun ers blyneddau lawer: "Mae gweithio gyda'r Awdurdod Lleol i ddarparu llety addas yn y sector anodd hwn a derbyn eu harweiniad a'u cefnogaeth unrhyw adeg wedi bod o fudd i ni. Mae gan yr Awdurdod Lleol fynediad at adnoddau ymhell y tu hwnt i'n hadnoddau ni, nid yn unig o fewn yr Awdurdod ond hefyd yn y sector preifat. Mae'r rhain yn

cynnwys iechyd, iechyd meddwl, dibyniaeth ar gyffuriau, dyled, cwnsela ac ati."

- 3.4 Mae [Gwasanaeth Gosod Sir Fynwy](#) yn disodli gwasanaethau gwerthwyr tai traddodiadol gyda gwasanaeth a gynhelir gan yr awdurdod lleol, sy'n rhad ac am ddim i landlordiaid. Mae'r gwasanaeth yn helpu landlordiaid i sicrhau eu bod yn cydymffurfio â deddfwriaeth, yn cynnig cymorth i denantiaid ac yn darparu cyngor a chymorth i denantiaid a landlordiaid ynghylch unrhyw ymholiadau.

Ystyriaeth – Mae'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn rhannu arfer da ac yn cynnig cyllid i wella ac annog gwell gwaith partneriaeth rhwng y PRS a'r sector cymdeithasol.

4 Yr heriau sy'n wynebu landlordiaid sector preifat

Dryswch ynghylch gofynion deddfwriaethol newydd

- 4.1 Nododd sgysiau ar draws Gwent ddryswch a rhwystredigaeth ynghylch y newidiadau i'r Ddeddf Rhentu Cartrefi ymhlith landlordiaid preifat. Dyma oedd gan landlord yng Nghasnewydd i'w ddweud: "Mae'r ddeddfwriaeth newydd i fod i symleiddio pethau...mae wedi gwneud y gwrthwyneb. Mae hyd y contractau newydd yn 26 tudalen ac mae'r cynnwys fel pe tai wedi cael eu hysgrifennu ar gyfer bargyfreithwyr i fargyfreithwyr. Rwy'n cytuno â llawer o'r hyn sydd yn y Ddeddf a'r newidiadau, ond nid y modd y caiff ei chyflwyno. Mae'n ymddangos ei bod wedi cael ei llunio'n frysiog. Rhowch ychydig mwy o amser i ni allu pwysau a mesur y Ddeddf. Mae 3 wythnos yn weddill (hyd nes y bydd angen cwblhau'r newidiadau) a **does gennyf ddim syniad beth rwy'n ei wneud. Rwyf wedi siarad â llawer o landlordiaid eraill sydd ddim yn gwybod sut i fynd ati chwaith.** Hyd yn oed pan fyddaf yn yr ystafell gyda'r tenant, dydyn nhw ddim yn deall y contractau newydd hyn chwaith. Mae hynny cyn unrhyw broblemau fel deall yr iaith."

Landlordiaid preifat yn gadael y sector

- 4.2 Dywedwyd wrthym fod llawer o landlordiaid yn penderfynu gwerthu eu tai. Yng Nghasnewydd, dywedodd tenant y gofynnwyd iddo adael ei dŷ:

“Gan fod hyn wedi digwydd i ni, roedd hwn yn agoriad llygad. Rydym yn gwybod bod cymaint o bobl yn un sefyllfa oherwydd bod landlordiaid eisiau gwerthu eu tai. Maen nhw un ai yn gwerthu'r tŷ neu'n dyblu neu dreblu'r rhent.”

Amcangyfrifodd aelod o staff yng nghyngor Blaenau Gwent fod 10% o'r landlordiaid preifat y maent yn gweithio gyda nhw wedi penderfynu gwerthu ers mis Rhagfyr 2022.

Ystyriaeth – Cynnal ymchwil ar effaith trosiant y PRS i ddeall graddfa'r eiddo sy'n gadael y farchnad a sut y cânt eu disodli.

Diffyg cefnogaeth a chyngor

4.3 O gynnal sgysiau gyda landlordiaid yng Ngwent, mae nifer o faterion yn ymwneud â diffyg cefnogaeth a chyngor wedi codi. Mae'r rhain yn cynnwys Fforymau Landlordiaid nad ydynt yn bodoli rhagor a Rhwydwaith Swyddogion PRS a ddiddymwyd ym mis Medi 2022. Yn flaenorol, ystyriwyd bod y fforymau hyn yn amhrisiadwy. Dywedodd landlordiaid wrthym hefyd eu bod yn teimlo nad oes gan Rhentu Doeth Cymru lawer o atebion i gwestiynau ac er mai Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl yw'r ffynhonnell wybodaeth orau i landlordiaid, nid yw pob landlord yn ymwybodol ohoni. Yn benodol, dywedwyd wrthym y byddai mwy o ganllawiau ar-lein yn cael eu croesawu.

5 Rhwystrau sy'n atal mynediad i'r sector rhentu preifat

Pobl ifanc

5.1 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, mae rhwystrau ariannol sylweddol rhag cael mynediad i'r PRS. Mae ein gwaith yng Ngwent wedi nodi mai cyflog yw'r rhwystr mwyaf i bobl ifanc. Bydd cyflog llawer o bobl ifanc yn llai na'r “£26,000” a hysbysebir a bydd system sy'n blaenoriaethu pobl sydd â mwy o arian yn effeithio ar bobl iau sydd ond yn dechrau ar eu gyrfaedd yn debygol o gael eu talu llai ac efallai na fydd ganddynt gynilion i dalu rhent ymlaen llaw.

Pobl anabl

- 5.2 Tynnodd adroddiad y Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol (EHRC) [Tai a phobl anabl](#) sylw at rai o'r heriau sy'n wynebu'r sector tai yng Nghymru. Amcangyfrifir bod [26% o'r boblogaeth yng Nghymru yn anabl](#). Gyda phoblogaeth sy'n heneiddio, rhagwelir y bydd nifer y bobl anabl yn cynyddu i 58% erbyn 2035, bydd yr heriau hyn yn cynyddu.
- 5.3 Mae'r ymateb hwn eisoes wedi amlinellu'r heriau sy'n wynebu fforddiadwyedd a mynediad at y PRS. Fodd bynnag, mae hyn yn fwy cymhleth fyth i bobl anabl. Canfu ymchwil ddiweddar gan Tai Pawb i brofiadau pobl o ddigartrefedd fod pob person anabl a gyfwelwyd yn cael anhawster i ddod o hyd i eiddo addas yn y PRS. Mewn rhai achosion, arweiniodd hyn at ddamweiniau mewn llety anniogel tra mewn eraill, roedd yn golygu na ellid dod o hyd i gartrefi addas. Ceisiodd un cyfranogwr ymchwil hyd yn oed sicrhau llety Air BnB fel mesur dros dro.
- 5.4 Yn ogystal â mynediad at gartrefi hygyrch, gellir cyfyngu ar wybodaeth amdanynt yn y sector rhentu preifat. Canfu adroddiad EHRC UK nad yw gwerthwyr tai fel arfer yn darparu gwybodaeth am hygyrchedd gosodiadau preifat, gan ddwysau'r broblem o ran cyflenwad.

Ystyriaeth – Mae'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn sicrhau bod gwell gwybodaeth ar gael am gartrefi hygyrch i'w rhentu.

Addasiadau yn y PRS

- 5.5 O ystyried yr heriau sy'n gysylltiedig â chartrefi hygyrch, mae addasiadau yn arbennig o bwysig i bobl anabl a phobl hŷn yn y PRS. Er bod cyllid ar gael ar gyfer addasiadau (h.y. Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl), nododd sgyrsiau gyda [Gofal a Thrwsio Cymru](#) y materion canlynol ar gyfer cael addasiadau yn y PRS:

- Ymgysylltu â landlordiaid - Adroddodd tenantiaid eu bod yn aml yn gorfod treulio llawer iawn o amser yn ceisio cysylltu â'i fod yn anodd, gan arwain yn rheolaidd at wrthod caniatâd ar gyfer addasiadau.
- Amharodrwydd cleientiaid – Er bod tenantiaid yn cydnabod y gallai fod angen help neu addasiadau arnynt, maent yn amharod i'w grybwyll i'r landlord rhag ofn y bydd y ffaith eu bod yn anabl yn mynd yn eu herbyn neu rybuddion troi allan posibl.
- Diffyg potiau cyllid cymwys – Roedd yn ymddangos bod y rhan fwyaf o'r cyllid ar gyfer addasiadau ar gael i berchnogion tai neu'r sector rhentu cymdeithasol.
- Arfer da a drwg – Er bod y rhan fwyaf o landlordiaid yn hapus i fân waith gael ei wneud ar eu heiddo, dyw rhai ddim mor fodlon. Yn yr achosion gwaethaf, mae'n hysbys i landlordiaid wrthod addasiadau i geisio gorfodi tenant i symud allan a chael un newydd yn eu lle ar delerau mwy ffafriol.

Anifeiliaid Anwes yn y PRS

- 5.6 Gall gofalu am anifail anwes gynyddu lles pobl _ ac felly fod yn rhan bwysig o fywyd bodlon. Yn arbennig, o ran pobl sy'n profi digartrefedd, dengys [ymchwil](#) y gall anifeiliaid anwes liniaru unigrwydd, arwahanrwydd, iselder ysbryd, camddefnyddio sylweddau a gweithgarwch troseddol.
- 5.7 Mae cwestiynau hefyd ynghylch cŵn tywys. Er enghraifft, o ystyried yr heriau sy'n gysylltiedig â'r cyflenwad o gartrefi hygyrch addas yn y PRS, i rywun sydd â chi tywys, gall hyn ychwanegu cymhlethdod ychwanegol wrth geisio sicrhau bod rhywle i'r ci ymarfer yn rheolaidd.

Ffoaduriaid a mynediad i'r sector rhentu preifat

- 5.7 Unwaith y cant hawl i aros yn y DU, mae gan ffoaduriaid 28 diwrnod i adael eu llety llywodraeth (noder: mae hyn yn union hanner y nifer o ddyddiau y mae gan ALL ddyletswydd i atal pobl eraill yng Nghymru rhag bod yn ddigartref). Nododd grŵp ffocws diweddar _ gan Tai Pawb fod yr holl gyfranogwyr sy'n ffoaduriaid wedi profi digartrefedd ar yr adeg

hon, gan fethu â dod o hyd i lety. Ategir hyn gan ymchwil gan y Cyngor Ffoaduriaid _ a nododd nad oedd yr un o'r 54 o ffoaduriaid a gyfwelwyd wedi dod o hyd i unrhyw le i fyw pan ddaeth y 28 diwrnod o rybudd i ben. Un o'r rhesymau am hyn yw na all ffoaduriaid gael mynediad at y PRS. Gan na allant weithio cyn datgan statws ffoadur, ni allant gronni cynilion neu greu hanes credyd. Golygu hyn eu bod yn anghymwys oherwydd y gwiriadau sydd ar waith ar gyfer y sector rhentu preifat. Mae methu â sicrhau llety unwaith y daw'r cyfnod rhybudd hwn i ben yn golygu eu bod yn cael eu gorfodi i geisio cymorth gan awdurdodau lleol, yn aml mewn Llety Dros Dro sy'n gostus.

Argymhelliad – Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn ystyried opsiynau ar gyfer cynlluniau gwarantwr (neu debyg) ar gyfer ffoaduriaid sy'n eu galluogi i gael mynediad i'r PRS ac osgoi lletyau dros dro costus.

6. Pa mor effeithiol yw'r sector rhentu preifat a reoleiddir?

6.1 mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) wedi bod ar waith ers llai na blwyddyn. O ystyried mai ffocws allweddol y ddeddf yw codi safonau ar gyfer tenantiaid, ar draws pob sector, mae'n rhy gynnar i farnu effaith lawn hyn. Fodd bynnag, mae'n ymddangos yn synhwyrol pan fydd Llywodraeth Cymru yn cynnal adolygiad, bod rhan o'r adolygiad hwn yn ystyried pa mor effeithiol y caiff y sector ei reoleiddio ac a oes angen gwneud unrhyw newidiadau.

Ystyriaeth - Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn annog Llywodraeth Cymru i ystyried rheoleiddio ar y cyd ag adolygu Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru).

6.2 Mae Tai Pawb yn credu y byddai angen gwneud mwy o reoleiddio mewn partneriaeth â thenantiaid a landlordiaid a gallai ddod â manteision cadarnhaol i'r sector a thai yng Nghymru gyfan. Dyma rai opsiynau y gellir eu harchwilio:

Rheoleiddiwr cyffredin

6.3 O gyflwyno Ombwdsmon Tai, fel sy'n digwydd mewn rhai gwledydd fel Canada, byddai modd rhoi cyfle i gael eglurder ynghylch atebolrwydd a helpu i godi safonau. Gallai rôl rheoleiddiwr hefyd helpu i yrru gwell data ar y PRS i wella safonau, nodi anghenion hyfforddi a helpu i gynllunio ar gyfer y dyfodol; buddugoliaeth i'r holl randdeiliaid.

Cryfhau rôl Rhentu Doeth Cymru

6.4 Gallai cynyddu capasiti a phwrrpas RDC roi cyfle i greu system reoleiddio mwy gydnerth, drwy ddefnyddio corff sefydledig a chydnyddedig.

Gwella gallu timau gorfodi

6.5 Gallai buddsoddi mewn mwy o adnoddau o fewn cynghorau a thimau iechyd yr amgylchedd sicrhau, lle ceir achosion o esgeulustod neu achosion o dorri rheolau gofynion, eu bod yn fwy tebygol o gael eu hymchwilio yn gynt a'u datrys. Byddai hyn yn cynyddu hyder tenantiaid i godi materion, yn hytrach na phoeni y gellid cymryd unrhyw gamau n eu herbyn neu nad oes gan yr ALL y gallu i'w datrys. Gallai hefyd wella safonau ymhlith eiddo sydd mewn cyflwr gwael.

Buddsoddi mewn grwpiau tenantiaid

6.6 Mae gan y sector cymdeithasol fwy o gyfranogiad tenantiaid yn eu gweithgareddau, boed hynny drwy aelodau'r Bwrdd, paneli tenantiaid neu ymgynghori rheolaidd. Er nad yw'n bosibl trosglwyddo'r model hwn i'r PRS, gallai mwy o fuddsoddiad mewn grwpiau sy'n seiliedig ar denantiaid roi cyfle i graffu ychwanegol, cefnogaeth i denantiaid gael llais a mynediad at gyngor ac eiriolaeth.

7. Y data sydd ar gael am y sector rhentu preifat a sut y gellir ei wella

Y data sydd ar gael yn brin

7.1 Mae data ar y PRS yng Nghymru yn gyfyngedig. Mae data cyhoeddus naill ai'n gysylltiedig â'r Cyfrifiad neu Ystadegau Cymru. Mae diffyg data hefyd o'i gymharu â'r sector tai cymdeithasol. O ystyried statws y PRS yng Nghymru, nid yw hyn yn ddefnyddiol o safbwynt cyflawni a chynllunio.

Manteision Data Cydraddoldeb, Amrywiaeth a Chynhwysiant

7.2 Ers 2020, mae Tai Pawb wedi bod yn gweithio gyda darparwyr tai cymdeithasol ar [Deeds Not Words](#), ymgyrch sy'n ceisio mynd i'r afael ag anghydraddoldeb hiliol a gwahaniaethu yn y sector tai cymdeithasol. Mae achosion sydd wedi cael llawer o sylw yn y wasg ynghylch amodau tai gwael a diffyg atgyweiriadau ledled y DU wedi dangos elfennau o wahaniaethu a hiliaeth ynghylch atgyweiriadau ac amodau byw mewn tai cymdeithasol. Fodd bynnag, nid oes gwybodaeth gymharol ar gael am y PRS. Er ei bod yn haws i Landlordiaid Cymdeithasol gasglu data EDI a gwneud newidiadau, mae diffyg data ar gyfer y PRS yn ei gwneud yn anodd gwybod yn bendant beth sy'n digwydd, er enghraifft mewn perthynas ag amodau byw, safonau, hygyrchedd, gorlenwi a chysylltiadau landlordiaid (h.y. cwynion neu orchymyn troi allan). Byddai casglu data ar y PRS yn helpu i lywio hyn a gallai helpu i wella cartrefi pobl, mynd i'r afael â gwahaniaethu, darparu mewnwelediadau ar gyfer cyfleoedd hyfforddi i landlordiaid a helpu i gynllunio'n well mewn perthynas â chyflenwi.

Ystyriaeth – Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn cynnal arolwg rheolaidd o'r PRS i gasglu gwybodaeth am denantiaid ac yn arwain y gwaith o gynllunio'r PRS yn y dyfodol.

8. Casgliad

- 8.1 Mae'r PRS ar hyn o bryd yn darparu cartrefi i gyfran sylweddol o boblogaeth Cymru. I rai pobl, mae'n darparu cartref diogel ac addas fforddiadwy mewn lleoliad o'u dewis. I eraill, mae'n parhau i fod yn anhygyrch, yn anfforddiadwy ac yn anaddas – ac yn gynyddol felly.
- 8.2 Mae Cymru yn dioddef o argyfwng tai; er bod y PRS yn ffactor yn hyn o beth, mae gan hyn gymaint i'w wneud â'r amgylchedd y mae'r PRS yn gweithredu ynddo yn hytrach na'r ffaith ei fod yn bodoli.
- 8.3 Mae Tai Pawb yn teimlo bod yr heriau sy'n gysylltiedig â'r PRS oherwydd diffyg gweledigaeth a strategaeth tai. Gallai dull rhynglywodraethol a rhyngadrannol cydgysylltiedig o ymdrin â pholisi, cynllunio ac adeiladu sicrhau y diweddir anghenion tai pawb. Mae gan gamau gweithredu unigol a awgrymir yn yr ymateb hwn y potensial i helpu i ddiwallu anghenion tai pobl yng Nghymru, maent yn annhebygol o gyflawni'r diwygiadau sylfaenol sydd eu hangen i sicrhau atebion cynaliadwy hirdymor.
- 8.4 Dyna pam rydym yn teimlo mai ymgorffori hawl i dai digonol yw'r ffordd orau o gyflawni hyn. Byddai hawl i dai yn cynnig buddion i'r PRS gan gynnwys cyfeiriad polisi clir, cartrefi sy'n diwallu anghenion rhentwyr ac yn helpu i ddarparu eiddo mwy effeithlon o ran ynni i landlordiaid. Nododd [dadansoddiad](#) o fuddiannau cost Cefnogi'r Bil bod darparu hawl i dai i bob dinesydd yn niwtral o ran deiliadaeth ac y gellid ei wneud yng Nghymru drwy gynyddu tai cymdeithasol neu dai rhent preifat. Er yn realistig, byddai'n debygol o olygu cydweithrediad rhwng awdurdodau lleol, RSL a datblygwyr preifat i gynyddu cyflenwad a chodi safonau, mae gweithredu yn cynnig cyfleoedd ar gyfer y diwygio sylfaenol sydd ei angen ar y sector Tai yng Nghymru gyda buddion i bawb, gan gynnwys y PRS.

Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

6 Mawrth 2024 - clawr y papurau i'w nodi

| Rhif y papur | Mater | Oddi wrth | Gweithredu |
|---------------------|--|--|-------------------|
| Papur 3 | Cyllideb Ddrafft Llywodraeth Cymru 2024-25 | Y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol | I'w nodi |



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Ein cyf: MA/RE/0487/24

John Griffiths AS
Cadeirydd y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai
Senedd Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1SN

01 Mawrth 2024

Annwyl John,

Diolch am adroddiad y Pwyllgor ar Graffu ar Gyllideb Ddrafft Llywodraeth Cymru 2024-25, a oedd yn yn amlinellu 16 o argymhellion ar gyfer Llywodraeth Cymru.

Hoffem ddiolch i aelodau'r Pwyllgor am eu hadroddiad. Amgaeir ymateb Llywodraeth Cymru i'r argymhellion hyn cyn y bleidlais ar y Gyllideb Derfynol ar 5 Mawrth.

Yn gywir,

Rebecca Evans

Rebecca Evans AM
Y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol
Minister for Finance and Local Government

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:
0300 0604400

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1SN

Gohebiaeth.Rebecca.Evans@llyw.cymru
[Correspondence .Rebecca.Evans@gov.wales](mailto:Correspondence.Rebecca.Evans@gov.wales)

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

Tudalen y pecyn 54
We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

Ymateb ysgrifenedig gan Lywodraeth Cymru i adroddiad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ar y Gyllideb Ddrafft 2024-25

Argymhelliad 1.

Dylai Llywodraeth Cymru barhau i weithio'n agos gyda llywodraeth leol a datblygu cynllun clir i roi cymorth cynnar i unrhyw awdurdod lleol sy'n profi anawsterau ariannol penodol, gyda'r nod o atal yr angen i gyflwyno hysbysiad adran 114.

Ymateb: Derbyn

Un o'r pethau cadarnhaol yng Nghymru yw'r berthynas waith yr ydym wedi'i meithrin rhwng y llywodraeth a'r awdurdodau lleol a rhwng yr awdurdodau lleol. Mae'r rhain yn hanfodol er mwyn helpu i ymdopi mewn cyfnod anodd.

Trwy gyfarfodydd ag arweinwyr - yn unigol ac ar y cyd drwy CLILC a'r is-grŵp cyllid - mae Llywodraeth Cymru yn ymwybodol iawn o'r heriau sy'n wynebu'r sector a Chynghorau unigol. Mae swyddogion yn cyfarfod â chyfarwyddwyr cyllid yr awdurdodau lleol ac Archwilio Cymru yn rheolaidd ac mae ystod o wybodaeth ariannol yn cael ei chyhoeddi gan Archwilio Cymru fel rhan o'i waith parhaus ar gadernid ariannol yn ogystal â chyhoeddiadau ar wariant, cyllidebau a chronfeydd wrth gefn gan Lywodraeth Cymru. Mae rôl Archwilio Cymru wrth ddarparu un pwynt archwilio ar draws llywodraeth leol yn gryfder yng Nghymru, gan roi gwybodaeth a sicrwydd cyson ac awdurdodol i ni.

Mae'r Rhaglen Wella gwerth £800,000, drwy CLILC, yn ariannu amrywiaeth o weithgareddau i gefnogi'r awdurdodau lleol i wella a thrawsnewid darpariaeth gwasanaethau. Mae'r Rhaglen Wella yn ceisio cydbwysu anghenion gwella wedi'u targedu awdurdodau lleol unigol ag agenda strategol ehangach ar gyfer gwella ar y cyd. Mae gwelliannau corfforaethol yn cynnwys hybu democratiaeth fywiog, datblygu'r gweithlu a gwella gwasanaethau digidol. I gydnabod y sylfaen allweddol i wella arloesedd digidol, mae Llywodraeth Cymru'n darparu dros £2m drwy Brif Swyddog Digidol Llywodraeth Leol i ddarparu arweinyddiaeth strategol i ysgogi gwelliant digidol a thrawsnewid o fewn y sector.

Mae cynllunio senario yn bwysig. Mae'n bwysig cydnabod hefyd nad yw datgan hysbysiad adran 114 yn datrys problemau ariannol. Mae'n ei gwneud yn ofynnol i bob pwrpas i'r Cyngor gymryd camau, i wneud penderfyniadau i gydbwysu ei lyfrau. Nid yw'n rhoi mynediad i gynghorau i ffrydiau cyllido newydd. Mae rhai opsiynau ar gael i ddarparu cymorth ariannol posibl. Mae'r rhain yn cynnwys cytundeb i gyfalafu refeniw a defnyddio derbyniadau cyfalaf, mwy o hyblygrwydd o ran cyllid grant yn ogystal â'r cymorth sydd ar gael drwy'r Rhaglen Cymorth i Wella.

Cynhaliodd swyddogion weithdy rheolau Chatham House gyda CLILC a CIPFA ar ddiwedd mis Ionawr i archwilio sbardunau ar gyfer hysbysiadau Adran 114 posibl y gellid bwrw ymlaen â hwy.

Argymhelliad 2.

Dylai Llywodraeth Cymru weithio gydag awdurdodau lleol i asesu effaith hirdymor cynnydd uchel yn y dreth gyngor ar aelwydydd ac os yw'n fodel cyllido cynaliadwy ar gyfer y dyfodol.

Ymateb: Derbynn

Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwmo i sicrhau bod pobl yng Nghymru yn hawlio'r cymorth y mae ganddynt hawl i'w gael. Ar hyn o bryd mae Cynllun Gostyngiadau'r Dreth Gyngor yn cefnogi tua 261,000 o aelwydydd cymwys ledled Cymru, gan ddarparu gostyngiad yn eu bil treth gyngor ac, mewn llawer o achosion, ei leihau i sero. Dengys ein [hadroddiad](#) blynyddol diweddaraf fod tua 19% o'r holl aelwydydd yng Nghymru yn cael cymorth drwy'r cynllun hwn. Er ei bod yn galonogol gweld y duedd ar i lawr flaenorol yn y llwyth achosion ar gyfer y cynllun yn cael ei gwrthdroi dros dro dros gyfnod y pandemig yn 2020 a 2021, mae nifer yr aelwydydd sy'n cael eu cefnogi yn gostwng unwaith eto.

Fel rhan o raglen diwygio'r dreth gyngor, mae'r Cynllun Gostyngiadau'r Dreth Gyngor yn cael ei adolygu i sicrhau ei fod yn parhau i gyflawni ei amcan polisi sef cefnogi'r rhai y mae arnynt ei angen fwyaf. Yn yr [ymgyngoriad](#) Cam 2 diweddaraf ar y diwygiadau cafwyd diweddariad ar gynnydd ar yr adolygiad. Mae'n ystyried sut y mae ein cynllun yn cymryd i ystyriaeth effaith Credyd Cynhwysol a newidiadau eraill i'r system les heb ei datganoli. Fel rhan o'r adolygiad hwnnw, mae Llywodraeth Cymru yn ymgysylltu â chynghorau lleol a rhanddeiliaid eraill, megis Cyngor ar Bopeth Cymru, i benderfynu beth arall y gallwn ei wneud gyda'n gilydd i leihau'r rhwystrau o ran cael mynediad at y cynllun, i wella'r ffordd y mae'n cael ei weinyddu a'r nifer sy'n manteisio arno.

Roedd y mwyafrif o'r ymatebion i [ymgyngoriad](#) Cam 1 ar ddiwygio'r dreth gyngor o blaid y cynigion i roi dyletswydd ar Weinidogion Cymru i sefydlu un cynllun cenedlaethol, a weinyddir yn lleol gan gynghorau lleol a lle mae'n bosibl gwneud newidiadau yn ystod y flwyddyn. O ganlyniad, cafodd y newidiadau hyn eu cynnwys ym Mil Cyllid Llywodraeth Leol (Cymru) a osodwyd gerbron y Senedd ar 20 Tachwedd 2023. Mae'r adolygiad o'r Cynllun Gostyngiadau'r Dreth Gyngor yn parhau ochr yn ochr â gwaith craffu'r Bil gan y Senedd, er mwyn galluogi Llywodraeth Cymru i nodi camau penodol i fynd i'r afael â'r defnydd isel o'r cynllun a gwella'r rheoliadau sy'n llywodraethu'r cynllun yn y dyfodol. Mae Llywodraeth Cymru'n bwriadu ymgynghori yn fanylach maes o law.

Siarter Budd-daliadau Cymru

Cafodd Siarter Budd-daliadau Cymru ei lansio ar 22 Ionawr gan y Gweinidog Cyfiawnder Cymdeithasol a'r Prif Chwip. [Siarter Budd-daliadau Cymru | GOV. CYMRU](#) Mae'r Siarter yn gyfres o ymrwymïadau sylfaenol ar gyfer cydweithio tuag at ddarparu Budd-daliadau Cymru sy'n canolbwyntio ar yr unigolyn, ac mae'n ganolog i'n gwaith i symleiddio system Budd-daliadau Cymru. Mae'n gymwys i'r holl grantiau a thaliadau i unigolion sy'n cael eu llywodraethu gan Lywodraeth Cymru, megis Cynllun Gostyngiadau'r Dreth Gyngor, Prydau Ysgol am Ddim, Grantiau Hanfodion Ysgolion ac yn y blaen.

Cafodd y Siarter ei llofnodi a'i dilysu gan arweinydd pob un o'r 22 o awdurdodau lleol yng nghyfarfod y Cyngor Partneriaeth ar 23 Tachwedd, gan ddangos yr ymrwymïad ar y cyd i wella mynediad unigolion at gymorth ariannol.

Bydd cyflwyno'r Siarter yn sicrhau bod y nifer sy'n hawlio budd-daliadau yn weladwy ac yn dryloyw. Bydd hyn yn ysgogi gwelliannau i hygyrchedd y system gan alluogi rhagor o bobl yng Nghymru i fanteisio ar eu hawl i gael cymorth ariannol a sicrhau bod budd-daliadau Cymru yn cael eu gweinyddu mewn modd effeithlon a chyson ledled Cymru.

Symleiddio Budd-daliadau Cymru

Lansio'r Siarter yw'r cam cyntaf ar y daith i weithio tuag at system gydlynus o fudd-daliadau i Gymru – nid yw'r daith honno eto ar ben. Byddwn yn gweithio gyda grŵp llywio allanol i ddatblygu camau gweithredu ymarferol tuag at wireddu ein gweledigaeth o system a fydd yn golygu mai ond unwaith y bydd rhaid i berson adrodd ei hanes i gael mynediad at yr holl gymorth y mae ganddo hawl iddo.

Bydd gan y grŵp oruchwyliaeth strategol o'r gwaith i symleiddio system Budd-daliadau Cymru a bydd yn defnyddio ymrwymïadau'r Siarter i lunio cynllun gweithredu a fydd yn cynnwys camau gweithredu wedi'u targedu. Mae'r Grŵp yn dwyn ynghyd arbenigwyr o bob rhan o'r llywodraeth ganolog, llywodraeth leol a'r trydydd sector. Yn ddiweddar, cafodd Fran Targett, sydd â degawdau o brofiad yn y maes, ei phenodi yn Gadeirydd y Grŵp Llywio i fwrw ymlaen â'r gwaith ar fyrder. Cynhaliwyd y cyfarfod cyntaf ar 14 Chwefror.

Argymhelliad 3.

Dylai Llywodraeth Cymru gyhoeddi eglurydd syml sy'n nodi sut mae'r fformiwla gyllido yn cael ei chyfrifo. Dylid cyfleu hwn i lywodraeth leol a'i ddiweddarau'n flynyddol i egluro sut mae unrhyw newidiadau mewn setiau data wedi effeithio ar y fformiwla.

Ymateb: Derbyn

Mae'r llyfr gwyrdd, a gyhoeddir bob blwyddyn yn nodi'r cyfrifiadau manwl sy'n sail i'r fformiwla. Gellir ychwanegu canllaw ysgrifenedig syml at y ddogfen hon. Yn ogystal, mae'r tablau a gyhoeddwyd fel rhan o'r setliad yn rhoi manylion y dadansoddiad o ran mathau o gyllid a chyllid meysydd gwasanaeth. Gwelliant a wnaed yn ystod y blynyddoedd diwethaf oedd ychwanegu Tabl 8 i nodi'r prif gydrannau sy'n achosi symudiadau yn y dyraniad yn ôl awdurdod, er enghraifft symudiadau poblogaeth, newidiadau yn y boblogaeth oedran ysgol, symudiadau mewn sylfeini trethi cymharol.

Mae CLILC hefyd yn cynnal seminarau i aelodau' awdurdodau lleol ar y fformiwla.

Argymhelliad 4.

Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod cofnodion cyfarfodydd yr Is-Grŵp Dosbarthu yn cael eu cyhoeddi'n rheolaidd er mwyn sicrhau tryloywder llwyr.

Ymateb: Derbyn

Mae cofnodion yr Is-Grŵp Dosbarthu eisoes wedi'u cyhoeddi yn y ddolen isod. Caiff y cyhoeddiadau eu diweddarau cyn gynted â phosibl.

[Is-grŵp Dosbarthu | GOV. CYMRU](#)

Cyhoeddir cofnodion yr Is-grŵp Cyllid yn:

[Is-grŵp Cyllid | GOV. CYMRU](#)

Argymhelliad 5.

Dylai Llywodraeth Cymru adrodd yn ôl i'r Pwyllgor hwn ar unrhyw drafodaethau a gynhaliwyd gyda Llywodraeth yr Alban ynghylch ei fformiwla gyllido.

Ymateb: Derbyn

Ar hyn o bryd rydym yn gweithio i sefydlu cyfarfod gyda Llywodraeth yr Alban ar lefel swyddogol.

Argymhelliad 6.

Dylai'r Gweinidog bwysu ar Lywodraeth y DU am eglurder ynghylch cyllid canlyniadol ar gyfer pensiynau athrawon a rhoi gwybod i'r Pwyllgor hwn am ganlyniad y trafodaethau hynny ac unrhyw effaith ar benderfyniadau cyllido y gallai hyn eu cael.

Ymateb: Derbyn

Rwyf yn parhau i bwysu ar Lywodraeth y DU am eglurder ynghylch cyllid canlyniadol ar gyfer pensiynau athrawon drwy'r sianeli priodol, gan gynnwys y Pwyllgor Sefydlog Rhyngweinidogol ar Gyllid (F:ISC) a chyfarfodydd dwyochrog â Phrif Ysgrifennydd y Trysorlys (CST).

Er bod y cyn Brif Ysgrifennydd y Trysorlys wedi dweud y caiff cyllid ei ddarparu ar gyfer y costau ychwanegol sy'n deillio o'r newid i'r gyfradd ddisgownt SCAPE o 1 Ebrill. Ceisiais gadarnhad ar frys y bydd y costau hyn yn cael eu talu'n llawn yn ystod y cyfarfod F:ISC ar 25 Ionawr, a'i fod yn gymwys i holl gynlluniau pensiwn gwasanaeth cyhoeddus heb eu hariannu.

Rwyf yn deall mai'r bwriad yw i Gymru cael cyfran Barnett o godiadau i gyllidebau adrannol perthnasol ac mae hynny i fod i ddigwydd adeg Prif Amcangyfrifon y DU. Gofynnais am eglurder o ran unrhyw gyllid cyn gynted â phosibl er mwyn i Lywodraeth Cymru allu gwneud penderfyniadau a darparu gwybodaeth i'r awdurdodau lleol a chyrrff eraill yn y sector cyhoeddus.

Cyn Cyllideb Gwanwyn y DU, ysgrifennais at Ganghellor y Trysorlys yn ailadrodd yr angen am eglurhad brys.

Byddaf yn hysbysu'r pwyllgor pan fydd gennym eglurder ar y mater hwn gan gynnwys unrhyw effeithiau cyllidol.

Argymhelliad 7.

Dylai'r Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol ymuno â thrafodaethau rhwng y Gweinidog Iechyd a Gwasanaethau Cymdeithasol a chynrychiolwyr llywodraeth leol i fynd i'r afael â thensiynau ynghylch ariannu a darparu pecynnau gofal i oedolion.

Ymateb: Derbyn

Mae'r Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol yn cwrdd ag arweinwyr drwy CLILC a'r is-grŵp cyllid, lle y trafodir pwysau gofal cymdeithasol. Gwahoddir y Gweinidog Iechyd a Gwasanaethau Cymdeithasol a'r Dirprwy Weinidog Gwasanaethau Cymdeithasol i'r cyfarfodydd hyn lle bo'n briodol.

Mae'r Gweinidog Iechyd a Gwasanaethau Cymdeithasol a'r Dirprwy Weinidog Gwasanaethau Cymdeithasol yn cyfarfod â chydweithwyr mewn Llywodraeth Leol fel rhan o'u cyfarfodydd chwarterol â Rhwydwaith Aelodau Cabinet Gofal Cymdeithasol a Llesiant CLILC. Yn yr un modd, gellir gwahodd y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol i fynychu pan fo'r agenda'n briodol.

Argymhelliad 8.

Mae'r Pwyllgor Cydraddoldeb a Chyfiawnder Cymdeithasol a'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ar y cyd yn argymhell y dylai Llywodraeth Cymru roi ystyriaeth lawn i'r rhesymau dros y sefyllfa annerbyniol lle mae'r Grant Cyfalaf Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr wedi arwain at ddyfarnu dim cyllid i awdurdodau lleol am y blynyddoedd ariannol 2022-23 a 2023-24 cyfan. Dylai'r cyfrif hwn nodi'r rhesymau dros y methiant hwn a sut y mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu mynd

Ymateb: Derbyn

Roedd y cyllid cyfalaf o £3.69m a £3.19m ar gael i'r awdurdodau lleol yn 2022-23 a 2023-24 yn y drefn honno. Ni chafwyd ceisiadau am gyllid cyfalaf yn 2022-23. Ni chafwyd unrhyw geisiadau am gyllid wedyn tan ddiwedd 2023, ac erbyn hynny roedd y cyllid wedi'i gynnig fel rhan o'r ymarfer arbed costau yn ystod y flwyddyn. Cynigiwyd y cyllid cyfalaf oherwydd bod yr amser arweiniol ar gyfer prosiectau cyfalaf yn golygu ei fod yn annhebygol iawn o gael ei wario yn 2023-24. Er hynny, mae cyllid ar gael yn 2024-25 a bydd yr awdurdodau lleol yn cael eu hannog yn gryf i gyflwyno ceisiadau ochr yn ochr â'r broses Aseidiadau Llety Sipsiwn a Theithwyr (GTAA) sy'n cael ei chwblhau.

Argymhelliad 9.

Dylai'r Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol weithio'n agos gyda'r Gweinidog Cyfiawnder Cymdeithasol i gael y wybodaeth ddiweddaraf am y trafodaethau sy'n digwydd ar geisiadau am gyllid y Grant Cyfalaf Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr, ac i fonitro a yw ceisiadau addas yn cael eu cyflwyno.

Ymateb: Derbyn

Bydd swyddogion yn rhoi'r newyddion diweddaraf i'r Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol a'r Gweinidog Cyfiawnder Cymdeithasol a'r Prif Chwip ar gynnydd yn erbyn ceisiadau am Grant Cyfalaf Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr ar gyfer 2024-25, gan gynnwys cyllid a ddyfarnwyd.

Eitem 7

Yn rhinwedd paragraff(au) ix o Reol Sefydlog 17.42

Mae cyfyngiadau ar y ddogfen hon