

Dadansoddi ar gyfer Polisi



Analysis for Policy



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

YMCHWIL GYMDEITHASOL RHIF:
30/2024
DYDDIAD CYHOEDDI:
07/05/2024

Gwerthusiad o Gynllun Lesio Cymru: adroddiad interim

Gwerthusiad o Gynllun Lesio Cymru: adroddiad interim

Awduron: Alma Economics



Mae Alma Economics yn cyfuno arbenigedd dadansoddol heb ei ail â'r gallu i gyfleu syniadau cymhleth yn glir.

Adroddiad Ymchwil Llawn: Alma Economics (2024). *Gwerthusiad o Gynllun Lesio Cymru: Adroddiad Interim*. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, GSR adroddiad rhif 30/2024.

Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-gynllun-lesio-cenedlaethol-cymru-adroddiad-cam-1>

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

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â:

Enw: Housing Research Team

Adran: SRID

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

E-bost: HousingResearchTeam@llyw.cymru

Tabl cynnwys

Rhestr o dablau.....	2
Rhestr o ffigurau	2
Rhestr Termiau.....	4
1. Cyflwyniad.....	5
2. Methodoleg	9
3. Mewnbwn gan Awdurdodau Lleol	13
4. Mewnbwn gan be rchnogion eiddo.....	39
5. Mewnbwn gan denantiaid.....	64
6. Argymhellion ac ystyriaethau	68
Cyfeiriadau.....	73
Atodiad A – Graffiau ychwanegol o’r arolwg perchnogion eiddo.....	74
Atodiad B – Deunyddiau ymchwil a ddefnyddiwyd ar gyfer y Gwerthusiad Proses Llinell Sylfaen	77

Rhestr o dablau

Tabl 2.1 Nifer y rhanddeiliaid cyfranogol yn ôl grŵp a gweithgarwch rhanddeiliaid	9
Tabl 3.1 Ymatebion cyfartalog Awdurdodau Lleol.....	14
Tabl 3.2 Nifer yr eiddo yn ôl Awdurdod Lleol, a ddaeth ymlaen chwarter hwn a chyfanswm	15
Tabl 3.3 Hawliadau grant CLC a chyllid ORP yn Chwarter 2 (Tachwedd 2023), yn ôl Awdurdod Lleol	17
Tabl 3.4 Graddfeydd EPC yn ôl Awdurdod Lleol (% o holl eiddo CLC yn yr Awdurdod Lleol)	18

Rhestr o ffigurau

Ffigur 3.1 Canran yr holl eiddo a ddsbarthwyd yn flaenorol yn wag, fesul Awdurdod Lleol	16
Ffigur 3.2 Dadansoddiad o hyd lesioedd fesul Awdurdod Lleol (% o'r holl eiddo mewn Awdurdod Lleol)	18
Ffigur 4.1 Dadansoddiad o ymatebwyr yn ôl Awdurdod Lleol (%) (n=1580)	41
Ffigur 4.2 Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl blynyddoedd yn rhentu'n breifat (%) (n= 45)	42
Ffigur 4.3 Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl nifer yr eiddo ar rent (%) (n=45)....	43
Ffigur 4.4 Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl y math o eiddo ar rent (%) (n=78) .	44
Ffigur 4.5 Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun a arolygwyd yn ôl nifer yr eiddo a leswyd drwy'r cynllun (%) (n=45).....	45
Ffigur 4.6 Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl y math o eiddo a leswyd drwy'r cynllun (%) (n=36).....	46
Ffigur 4.7 Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl profiad o hawlio'r grant (%) (n = 12).....	47
Ffigur 4.8 Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl eiddo wedi ei uwchraddio (%) (n = 35).....	49
Ffigur 4.9 Dadansoddiad o gyfranogwyr nad ydynt yn rhan o'r cynllun yn ôl nifer o flynyddoedd yn rhentu'n breifat (%) n=1,529	56
Ffigur 4.10 Dadansoddiad o gyfranogwyr nad ydynt yn rhan o'r cynllun yn ôl nifer yr eiddo a rentir (%) n=1,514	56
Ffigur 4.11 Dadansoddiad o gyfranogwyr nad ydynt yn rhan o'r cynllun yn ôl y math o eiddo a rentir (%) n= 2,398.....	57
Ffigur 4.12 Dadansoddiad o gyfranogwyr nad ydynt yn rhan o'r cynllun yn ôl rhwystr i gyfranogi yn y cynllun (%) (n=898).....	58

Ffigur 4.13 Dadansoddiad o gyfranogwyr nad ydynt yn rhan o'r cynllun yn ôl parodrwydd i lesio eiddo drwy'r cynllun yn y dyfodol (%) n=1,462	59
Ffigur 4.14 Dadansoddiad o gyfranogwyr nad ydynt yn rhan o'r cynllun a fyddai'n ystyried ymuno yn ôl oed (%) n= 371	59
Ffigur 4.15 Dadansoddiad o gyfranogwyr nad ydynt yn rhan o'r cynllun a fyddai'n ystyried ymuno yn ôl nifer o eiddo a rentir (%) n= 424.....	60

Rhestr Termiau

Acronym/Gair allweddol	Diffiniad
AGP	Adran Gwaith a Phensiynau
EPC	Tystysgrif Perfformiad Ynni
HMO	Tai Amlfeddiannaeth
LTLI	Lwfans Tai Lleol
CLC	Cynllun Lesio Cymru
SRhP	Sector Rhentu Preifat
SYG	Swyddfa Ystadegau Gwladol
ORP	Rhaglen Ôl-osod er mwyn Optimeiddio
LCC	Landlord Cymdeithasol Cofrestredig
RhDC	Rhentu Doeth Cymru
VOA	Asiantaeth y Swyddfa Brisio
Adran 66	Dyletswydd i helpu i atal ymgeisydd rhag dod yn ddigartref (Deddf Tai (Cymru) 2014)
Adran 73	Dyletswydd i helpu i sicrhau llety i ymgeiswyr digartref (Deddf Tai (Cymru) 2014)

1. Cyflwyniad

Nodau Cynllun Lesio Cymru

1.1 Mae amcanion Cynllun Lesio Cymru (y cyfeirir ato fel 'y cynllun' neu 'CLC' o hyn ymlaen) fel a ganlyn:

- Gwella mynediad i gartrefi fforddiadwy¹ o safon dda yn y Sector Rhentu Preifat (SRhP) i'r rhai sy'n derbyn budd-daliadau, gan gynnwys Credyd Cynhwysol, trwy ddileu neu leihau'r risgiau y gall perchnogion eiddo ystyried sy'n debygol o godi yn ystod tenantiaeth (e.e., canfyddiad o risg ôl-ddyledion rhent, cyfnodau gwag, a difrod i'r eiddo).
- Sicrhau diogelwch llety tymor hwy i denantiaid sydd mewn perygl o fod yn ddigartref trwy ddarparu llety am gyfnod o rhwng 5 ac 20 mlynedd.
- Darparu cymorth rheolaidd wedi'i deilwra i helpu tenantiaid i gynnal eu tenantiaeth, yn ystod y cynllun ac i'r dyfodol. Rhagwelir y bydd hyn yn cynnwys cymorth a chynghor ar sut i fyw'n llwyddiannus ac yn annibynnol mewn llety sefydlog, gan gynnwys hyfforddiant rheoli arian.
- Lleihau stigma ac achosion o wahaniaethu. Bydd cyfranogiad llwyddiannus yn y cynllun yn dangos, gyda'r cymorth cywir, nad oes rhaid cael mwy o risg ynghlwm â rhentu eiddo i'r rhai ar incwm isel neu sy'n derbyn cyfraniadau budd-dal tuag at eu costau tai.
- Gwella safon yr eiddo hynny yn y SRhP sy'n rhan o'r cynllun. Bydd hyn yn cael ei gyflawni trwy ddarparu cymorth ariannol i ddod ag eiddo sydd i'w osod o dan y cynllun arfaethedig i fyny i safon gytunedig ofynnol.
- Targed Llywodraeth Cymru yw sicrhau 1% o lety SRhP ym mhob ardal Awdurdod Lleol sydd wedi ymuno â'r cynllun erbyn diwedd blwyddyn 5 (2027). Er mwyn cyflawni hyn, gosodir targed blynyddol dangosol i'r Awdurdodau Lleol cyfranogol, a fydd yn cynyddu bob blwyddyn i gyrraedd y cyfanswm cyffredinol o 1%. Ym mlwyddyn un, gosodwyd y targed ar 5% o'r 1% i ganiatáu amser i Awdurdodau Lleol sicrhau adnoddau ac ymgysylltu â pherchnogion eiddo a'i hyrwyddo iddynt.

¹ Diffinnir tai fforddiadwy gan Lywodraeth Cymru yn y ddogfen "Darpariaeth tai fforddiadwy: Ebrill 2022 i Fawrth 2023" fel tai lle mae mecanweithiau diogel ar waith i sicrhau eu bod yn hygyrch i'r rhai na allant fforddio tai ar y farchnad agored.

- 1.2 Mae'r cynllun yn ceisio cefnogi Awdurdodau Lleol i gyflawni eu dyletswyddau tai (yn enwedig dyletswyddau Rhan 2 Deddf Tai (Cymru) 2014) i helpu pobl sy'n ddigartref (Adran 73) neu sydd mewn perygl o fod yn ddigartref (Adran 66). Mae'r cynllun hefyd yn anelu at ehangu'r dewis o dai fforddiadwy o ansawdd da sydd ar gael i ddarpar denantiaid.
- 1.3 Mae nodweddion allweddol Cynllun Lesio Cymru yn cynnwys:
- Cynnig cymhellion i berchnogion eiddo i ddod ag eiddo i'r safon ansawdd orfodol sy'n ofynnol i ymuno â'r cynllun (neu i fodloni meini prawf dymunol os yw eiddo eisoes yn bodloni'r holl feini prawf gorfodol). Mae'r rhain yn cynnwys grant o hyd at £5,000, cyllid Rhaglen Ôl-osod er mwyn Optimeiddio (ORP) (yn benodol i wella Tystysgrif Perfformiad Ynni eiddo, neu raddfa'r Dystysgrif Perfformiad Ynni), a grant eiddo gwag o hyd at £25,000 (yn dibynnu ar hyd y les).
 - Eiddo preswyl sy'n perthyn i berchnogion eiddo preifat yn cael ei lesio i Awdurdod Lleol am gyfnod penodol o rhwng 5 ac 20 mlynedd. Mae'r les yn cynnwys cymal terfynu y gall y perchennog ei roi ar waith 2 flynedd i mewn i dymor y les gyda 12 mis o rybudd. Er mwyn gweithredu hyn, mae angen i unrhyw grantiau a benthyciadau gael eu had-dalu gan berchennog yr eiddo.
 - Mae rhent yn daladwy gan yr Awdurdod Lleol i berchennog yr eiddo ar lefel y gyfradd Lwfans Tai Lleol (LTLI) perthnasol am gyfnod y les. Mae gosod y rhent ar gyfradd LTLI yn sicrhau fforddiadwyedd tai ar y cynllun gan fod y cyfraddau hyn wedyn yn cael eu defnyddio i gyfrifo Budd-dal Tai. Mae'r cyfraddau LTLI yn cael eu pennu gan yr Adran Gwaith a Phensiynau (AGP) gan ddefnyddio gwybodaeth a ddarperir gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio (VOA). Ni all Llywodraeth Cymru ddylanwadu ar osod cyfraddau LTLI.²
 - Dylid darparu cymorth parhaus i denantiaid gan yr Awdurdod Lleol, naill ai'n uniongyrchol neu drwy sefydliadau partner.
- 1.4 Gall Awdurdodau Lleol cyfranogol hawlio 10% o'r gyfradd LTLI berthnasol bob mis fel ffi rheoli. Ymhellach, yn ôl staff Llywodraeth Cymru sy'n cefnogi gweithredu'r cynllun, gall Awdurdodau Lleol cyfranogol dderbyn hyd at £36,000 o gyllid ar gyfer staff a gweinyddiaeth ac yna cyllid pellach ar gyfer cymorth tenantiaeth.

² [Local Housing Allowance Guidance](#)

1.5 Ar ôl cynllun peilot cychwynnol ar draws tri Awdurdod Lleol (gydag estyniad i dri ychwanegol ym mis Medi 2020 fel ymateb i COVID-19) a ddaeth i ben ym mis Mawrth 2022, cyflwynwyd y cynllun yn genedlaethol.³ Ar adeg cynnal yr ymchwil ar gyfer y gwerthusiad proses llinell sylfaen a gyflwynir yn yr adroddiad hwn (Mehefin i Hydref 2023), roedd 16 Awdurdod Lleol ledled Cymru yn cymryd rhan yn y cynllun. Er bod y cynllun yn un cenedlaethol, mae angen i Awdurdodau Lleol fynegi diddordeb ac ymrwymo, felly nid yw pob un o'r 22 Awdurdod Lleol yng Nghymru yn cymryd rhan ar hyn o bryd.

Y prif wahaniaethau rhwng CLC a'r peilot Cynllun Lesio SRhP

- 1.6 Disodlwyd y grant peilot Cynllun Lesio SRhP gwreiddiol o hyd at £2,000 ynghyd â benthyciad di-log o hyd at £8,000 a oedd ar gael gyda grant o hyd at £5,000, cyllid ORP, a grant eiddo gwag o hyd at £25,000 (yn dibynnu ar hyd y les).
- 1.7 Yn ogystal, cynyddwyd uchafswm cyfnod y les wreiddiol o 5 mlynedd i 20 mlynedd ar gyfer cyflwyno'r cynllun yn genedlaethol (arhosodd y les oedd lleiaf o 5 mlynedd yr un fath) gan ddangos y nod o ddarparu tai fforddiadwy hirdymor.
- 1.8 Yn olaf, gosodwyd y gyfradd rhent ar gyfer y peilot Cynllun Lesio SRhP gwreiddiol ar y gyfradd LTLI llai 10% (a gadwyd gan Awdurdodau Lleol i dalu costau gweinyddol), fel bod perchnogion eiddo yn y cynllun yn cael 90% o'r gyfradd LTLI berthnasol bob mis. Yn dilyn adborth a gafwyd yn ystod y gwerthusiad o beilot Cynllun Lesio SRhP, codwyd y gyfradd rhent i 100% o'r gyfradd LTLI berthnasol ar gyfer cyflwyno'r cynllun yn genedlaethol. O ganlyniad, mae Awdurdodau Lleol bellach yn hawlio'r 10% o gostau gweinyddol gan Lywodraeth Cymru.

Nodau a strwythur y gwerthusiad o gyflwyniad cenedlaethol Cynllun Lesio Cymru

- 1.9 Comisiynwyd Alma Economics gan Lywodraeth Cymru ym mis Ionawr 2023 i gynnal gwerthusiad 3 blynedd o Gynllun Lesio Cymru. Nod y gwerthusiad yw deall sut y bu'n gweithredu fel cynllun cenedlaethol, gan gynnwys nodi'r hyn sy'n gweithio'n dda a pha heriau a wynebwyd, ei effeithiau disgwylidig ar randdeiliaid (Awdurdodau Lleol, perchnogion eiddo a thenantiaid), a'i gyfraniad at nodau tai troswaol y llywodraeth. Bydd y gwerthusiad yn llywio set o argymhellion a gyflwynir i Lywodraeth Cymru ynghylch gweithrediad y cynllun yn y dyfodol.

³ [Gwerthusiad o Gynllun Peilot Cynllun Lesio'r Sector Rhentu](#)

1.10 Fel rhan o'r gwerthusiad hwn, mae Alma Economics wedi cwblhau'r ddau gam cyntaf o'r gwaith – y camau cwmpasu a gwerthuso'r broses llinell sylfaen. Yn y cyfnodau hyn, casglwyd gwybodaeth gan berchnogion eiddo, tenantiaid, ac Awdurdodau Lleol cyfranogol, a gyflwynir yn yr adroddiad interim hwn.

1.11 Mae strwythur cyffredinol y gwerthusiad (sy'n cwmpasu'r cyfnodau gorffenedig a'r ddau gam sy'n weddill) fel a ganlyn:

- Cam 1 (Ionawr 2023 – Ebrill 2023): Cychwyn a chwmpasu'r prosiect, pryd y cadarnhawyd cynllun y prosiect gyda Llywodraeth Cymru, y darparwyd gwybodaeth gyd-destunol, ac y datblygwyd offer gwaith maes.
- Cam 2 (Ebrill 2023 – Chwefror 2024): Gwerthusiad proses llinell sylfaen a oedd yn cynnwys arolwg llinell sylfaen ar gyfer perchnogion eiddo a thenantiaid (rhai sy'n cymryd rhan a'r rhai nad ydynt yn cymryd rhan); cyfweiliadau a grwpiau ffocws gyda pherchnogion eiddo, tenantiaid, ac Awdurdodau Lleol cyfranogol; a dadansoddiad meintiol o ddata monitro. Yn yr adroddiad hwn, cyflwynir argymhellion interim er mwyn llywio'r cynllun a'r dull gwaith maes wrth symud ymlaen.
- Cam 3 (Mawrth 2024 – Chwefror 2025): Gwerthusiad effaith sy'n dod i'r amlwg, a fydd yn cynnwys gwaith dilynol yn ogystal ag ymgysylltu ychwanegol â pherchnogion eiddo, tenantiaid, ac Awdurdodau Lleol ar y cynllun gan gynnwys unrhyw Awdurdodau Lleol sydd ag amheuan ynghylch ymuno â'r cynllun.
- Cam 4 (Chwefror 2025 – Chwefror 2026): Gwerthuso prosesau, a gynhelir yn yr un arddull â chamau blaenorol ond gyda ffocws ar gael sampl mwy a gallu nodi p'un a yw canfyddiadau wedi newid yn ystod y gwerthusiad a pham.

2. Methodoleg

Mae'r adran hon yn amlinellu'r dull methodolegol ar gyfer Camau 1 a 2 o'r gwerthusiad a gynhaliwyd hyd yma. Cynhaliwyd yr holl waith maes ar gyfer Camau 1 a 2 o bell (yn rhithwir neu dros y ffôn).

Cwmpasu (Cam 1)

2.1 Pwrpas Cam 1 oedd meithrin dealltwriaeth o'r cyd-destun polisi, amcanion y cynllun, unrhyw newidiadau ers gweithredu'r cynllun peilot, y rhanddeiliaid allweddol i ymgysylltu â nhw, a'r data i gael mynediad ato ar gyfer yr ymchwil hwn. Felly, rhannwyd y cam hwn yn ddau fath o weithgarwch:

- Adolygiad pen desg o ddeunyddiau a rannwyd gan Lywodraeth Cymru ac, yn ddiweddarach, gan gyfranogwyr y cyfweliadau cwmpasu. Roedd y rhain yn cynnwys taflenni ffeithiau, dogfennau canllaw ac adroddiadau cynnydd.
- Tri chyfweiliad cwmpasu gyda swyddogion Llywodraeth Cymru sy'n ymwneud â'r cynllun neu adrannau ategol.

2.2 Defnyddiwyd mewnweliadau o Gam 1 i lywio cam nesaf y gweithgareddau ymchwil, gan gynnwys datblygu deunyddiau ymchwil (arolygon a chanllawiau trafod).

Gwerthusiad proses llinell sylfaen (Cam 2)

2.3 Ymgysylltwyd ag amrywiaeth o randdeiliaid i gwblhau gwerthusiad y broses llinell sylfaen. Mae'r tabl isod yn dangos cyfanswm nifer y rhanddeiliaid a ymgysylltwyd yn ôl y math o randdeiliad a math o weithgarwch ymchwil, ac mae'r paragraffau a ganlyn yn rhoi rhagor o wybodaeth am yr hyn yr oedd pob math o weithgarwch ymchwil yn ei olygu a sut y cafodd rhanddeiliaid eu recriwtio ar bob achlysur.

Tabl 2.1 Nifer y rhanddeiliaid cyfranogol yn ôl grŵp a gweithgarwch rhanddeiliaid

Grŵp rhanddeiliaid	Unigolion yn cymryd rhan trwy gyfweliadau neu grwpiau ffocws	Unigolion yn cymryd rhan drwy arolygon
Cynrychiolwyr Awdurdodau Lleol	25	Amherthnasol
Perchnogion eiddo cyfranogol yn y cynllun	6	45
Perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun	21 ⁴	1,535

⁴ Yn cynnwys 1 unigolyn a gyflwynodd ei brofiadau a'i feddyliau yn ysgrifenedig trwy e-bost.

Tenantiaid sy'n cymryd rhan yn y cynllun	1	6
Tenantiaid nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun	0	1

Arolygon o berchnogion a thenantiaid eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun a rhai nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun

- 2.4 Yn seiliedig ar yr adolygiad pen desg a chyfweliadau cwmpasu, crëwyd deunyddiau ymchwil yn cynnwys fersiynau Cymraeg a Saesneg o arolygon perchnogion eiddo a thenantiaid (ar gyfer unigolion sy'n cymryd rhan yn y cynllun ac unigolion nad ydynt yn cymryd rhan o fewn y grwpiau hyn). Roedd gan yr arolygon hefyd adran ar y diwedd i fynegi diddordeb i gyfrannu ymhellach yn yr ymchwil (ar ffurf cyfweiliad neu grŵp ffocws).
- 2.5 Darparodd Llywodraeth Cymru fanylion cyswllt yr Awdurdodau Lleol cyfranogol i Alma Economics, a gefnogodd yr ymchwil mewn nifer o ffyrdd gan gynnwys trwy fynychu cyfweiliadau, rhannu data monitro a gesglir o fewn y cynllun, a dosbarthu'r arolygon a galwad am gyfweiliadau i'r rhai sy'n cymryd rhan yn y cynllun o fewn ardal eu Hawdurdod Lleol.
- 2.6 Roedd yr arolwg perchnogion eiddo ar agor ar-lein rhwng 13 Mehefin 2023 a 6 Awst 2023. Roedd yr arolwg tenantiaid ar agor ar-lein am gyfnod hirach o amser, o 13 Mehefin 2023 tan 20 Medi 2023, i ganiatáu i fwy o Awdurdodau Lleol rannu'r arolwg. Cynigiwyd yr opsiwn o gwblhau'r arolwg tenantiaid dros y ffôn hefyd, rhag ofn y byddai'r ymatebwyr yn cael trafferth cael mynediad at y fersiwn ar-lein.
- 2.7 Cafwyd cyfanswm o 1,587 o ymatebion yn Saesneg ac 20 ymateb yn Gymraeg i'r arolwg perchnogion eiddo. O'r rhain, mynegodd 318 o berchnogion eiddo ddiddordeb hefyd mewn cymryd rhan mewn gweithgareddau ymchwil pellach.
- 2.8 Roedd cyfranogiad tenantiaid yn fwy heriol ac fe'i nodweddiwyd gan gyfradd ymateb isel o'i gymharu â chyfradd ymateb perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun, yn ogystal â lefel ymgysylltiad perchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun. Er mwyn hybu cyfranogiad tenantiaid, estynnwyd cyfnod ymateb i'r arolwg am gyfnod hwy, a gofynnwyd i Awdurdodau Lleol cyfranogol anfon nodiadau atgoffa at denantiaid a oedd yn cael eu cartrefu o dan y cynllun. Cafwyd cyfanswm o saith ymateb Saesneg a dim ymateb Cymraeg i'r arolwg tenantiaid. Anfonwyd tri chopi papur ychwanegol wedi'u sganio o arolygon a gwblhawyd gan denantiaid, ond

roedd fformat yr arolwg (h.y. defnyddio rhesymeg osgoi fel y byddai'r ymatebwyr ond yn ateb y cwestiynau oedd yn berthnasol iddyn nhw) yn golygu nad oedd argraffu a chwblhau'r arolwg ar bapur yn ymarferol, felly bu'n rhaid diystyru'r rhain. O'r ymatebwyr hyn, mynegodd pedwar tenant ddiddordeb mewn ymgysylltu ymhellach â'r ymchwil.

- 2.9 Cynhaliwyd dadansoddiad data meintiol ar yr ymatebion i'r arolwg, a gyflwynir yn adrannau canlynol yr adroddiad hwn.

Grwpiau ffocws a chyfweiliadau gyda pherchnogion eiddo

- 2.10 Oherwydd y galw mawr, defnyddiwyd grwpiau ffocws 90 munud fel y prif weithgaredd ymgysylltu ar gyfer perchnogion eiddo, gyda chyfweiliadau 30 munud yn cael eu cynnig i'r rhai na allai fynychu'r grwpiau ffocws, neu nad oeddent eisiau gwneud hynny. Cynhaliwyd y gweithgareddau hyn rhwng Awst a Medi 2023, a chynigiwyd opsiynau ar gyfer ymgysylltu yn y Gymraeg neu'r Saesneg.
- 2.11 Yn achos y perchnogion eiddo cyfranogol, cynhaliwyd un grŵp ffocws gyda phedwar cyfranogwr, yn ogystal â dau gyfweiliad. Roedd y grŵp perchnogion dan sylw yn cynnwys rhai a oedd yn rhan o'r cynllun ar hyn o bryd, neu rai a fu'n cymryd rhan yn y gorffennol. Ymhlith perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun, mynychodd 17 ddau sesiwn grŵp ffocws, mynychodd tri gyfweiliadau unigol, a chyflwynodd un arall a oedd wedi'i wrthod gan y cynllun yn flaenorol ddogfen ysgrifenedig yn amlinellu ei farn.
- 2.12 Dilynodd pob grŵp ffocws a chyfweiliad ddull lled-strwythuredig, gan gwmpasu profiadau a gwybodaeth am y cynllun, cymhellion neu ffactorau oedd yn atal ymuno, yn ogystal â phosibiliadau ar gyfer gwelliannau yn y dyfodol. Mae adrannau diweddarach yr adroddiad hwn yn amlinellu'r canfyddiadau a ddaeth i'r amlwg o grwpiau ffocws, cyfweiliadau, a chyflwyniadau ysgrifenedig. Cyflwynir y canfyddiadau hyn ar wahân i berchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun a pherchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun.
- 2.13 Noder y trafodwyd lefelau rhent o dan y cynllun sy'n cael eu gosod ar y gyfradd LTLI fel rhan o'n cyfweiliadau a'n grwpiau ffocws gyda pherchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun a pherchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun (fel yr oedd gydag Awdurdodau Lleol; gweler isod). Fodd bynnag, bydd cyfraddau LTLI yn cynyddu i'r 30ain canradd o renti'r farchnad leol yn 2024-2025, fel y cyhoeddwyd yn Natganiad yr Hydref 2023 (Llywodraeth y DU, 2023). Dylid darllen barn y

rhanddeiliaid drwy gydol yr adroddiad hwn fel pe baent yn adlewyrchu eu barn ar gyfraddau LTLI fel yr oedd ar adeg eu cyfranogiad yn yr ymchwil. Rhagwelir y bydd y cynnydd mewn cyfraddau LTLI yn cael effaith gadarnhaol ar y nifer sy'n manteisio ar y cynllun, a bydd hyn yn cael ei fonitro yng nghamau dilynol y gwerthusiad.

Cyfweliadau gyda tenantiaid

- 2.14 Cysylltwyd â'r pedwar tenant a oedd wedi mynegi diddordeb mewn ymgysylltu ymhellach â'r ymchwil a chawsant eu gwahodd i gymryd rhan mewn cyfweiliad 30 munud yn y Gymraeg neu'r Saesneg. Cynigiwyd y cyfle hefyd i denantiaid nad oeddent wedi llenwi'r arolwg drwy eu Hawdurdod Lleol, ond ni ddewisodd unrhyw denantiaid ymgysylltu â ni fel hyn.
- 2.15 Bu'n anodd trefnu cyfweliadau, gyda dau denant yn methu ag ymateb i apwyntiadau dilynol lluosog ac un yn methu â chymryd rhan oherwydd ei fod yn rhan o achosion cyfreithiol parhaus. Felly, dim ond un cyfweiliad a gwblhawyd gyda thenant a gymerodd ran yn y cynllun peilot.

Cyfweliadau ag Awdurdodau Lleol a data monitro

- 2.16 Cysylltwyd â phob un o'r 16 Awdurdod Lleol cyfranogol i drefnu cyfweliadau unigol neu gyfweliadau grŵp o 60 munud gyda staff a oedd yn gweithredu'r cynllun.
- 2.17 O'r 16 hyn, ni chafwyd ymateb gan un Awdurdod Lleol i'r cais, er gwaethaf ymweliadau dilynol gan dimau prosiect Alma Economics a Llywodraeth Cymru. Gwrthododd dau awdurdod arall gymryd rhan ar yr adeg hon gan eu bod yn teimlo ei bod yn rhy gynnar yn eu gweithrediad o'r cynllun i gyfrannu'n ystyrlon. Felly, cwblhawyd cyfanswm o 13 o gyfweliadau gyda'r Awdurdodau Lleol cyfranogol.
- 2.18 Gofynnwyd hefyd i bob un o'r 16 Awdurdod Lleol cyfranogol rannu data monitro ar gyfer chwarter diweddaraf ar yr adeg hon, gyda 13 ohonynt yn rhannu data â ni. Nid ymatebodd y tri arall i'r cais hwn er gwaethaf ymdrechion dilynol.
- 2.19 Cynhaliwyd dadansoddiad data meintiol ar y data monitro, a gyflwynir yn adrannau dilynol yr adroddiad hwn.

Y Camau Nesaf

- 2.20 Trafodir y camau nesaf, sef Camau 3 a 4, yn fanwl ym mhennod olaf yr adroddiad hwn, "Argymhellion ac ystyriaethau".

3. Mewnbwn gan Awdurdodau Lleol

Mewnwelediadau allweddol o gyfweiliadau Awdurdod Lleol (ALI):

- Roedd rhaniad cyfartal o ALLau yn nodi ei bod naill ai'n hawdd neu'n anodd recriwtio perchnogion eiddo. Yn fwyaf cyffredin, nodwyd bod perchnogion eiddo yn berchnogion damweiniol ac/neu'n berchen ar eu heiddo'n llwyr.
- Roedd adborth cadarnhaol a gafwyd gan ALLau gan berchnogion eiddo yn cynnwys rhent gwarantedig, tâl am atgyweiriadau anstrwythurol, a'r dull rheoli annibynnol (ymhlith ffactorau eraill). Roedd adborth negyddol yn cynnwys gosod rhent ar y gyfradd LTLI, hyd y les yn rhy hir, a grantiau ddim yn atyniad pan fo'r eiddo mewn cyflwr da (ymhlith ffactorau eraill).
- Mae'r galw uchaf ar draws y cynllun am eiddo 1 ystafell wely ac eiddo teulu 5-6 ystafell wely. Fodd bynnag, mae'r rhan fwyaf o eiddo sy'n dod ar y cynllun yn rhai 2-3 ystafell wely.
- Mae'r rhan fwyaf o ALLau yn cynnal arolwg mewnol o eiddo sy'n gweithio'n dda ar hyn o bryd, er bod rhai yn nodi problemau tagfeydd a methu dod o hyd i gontractwyr.
- Mae'r rhan fwyaf o ALLau yn rheoli'r eiddo yn fewnol; mae rhai'n awdurdodau dal stoc dai neu'n gallu manteisio ar adnoddau o'u cynlluniau tai eraill.
- Mae tenantiaid yn cael eu hadnabod trwy gofrestrau tai fel y bwriadwyd gan y cynllun. Pwysleisiodd ALLau bwysigrwydd paru'r tenantiaid cywir â'r eiddo cywir er mwyn sicrhau tenantiaethau cynaliadwy.
- Darperir cymorth tenantiaeth yn fewnol yn bennaf ac mae'n dibynnu ar anghenion tenantiaid unigol, er ei bod yn gyffredin i'r gweithiwr cymorth weithio ar draws cynlluniau tai lluosog.
- Dywedwyd bod Llywodraeth Cymru yn ymatebol ac yn gefnogol. Roedd rhai ALLau eisiau mwy o gefnogaeth o ran benthycwyr morgeisi yn gwrthod caniatáu i eiddo ddod ar y cynllun, a mwy o wybodaeth a hyfforddiant yn gyffredinol.

Teimladau cyffredinol yr Awdurdodau Lleol:

- Cryfderau – darparu tai fforddiadwy sydd fawr eu hangen, cyllid ORP newydd, gwella safonau eiddo, a dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd.
- Meysydd i'w gwella – cyllid ar gyfer staffio (i dalu staff presennol a/neu i gyflogi staff newydd sy'n gweithio ar CLC), tasgau gweinyddol sy'n cymryd llawer o amser, a chystadleurwydd cyfradd rhentu LTLL i gyfraddau'r farchnad.
- Gwersi a ddysgwyd – cymryd amser wrth roi'r cynllun ar waith am y tro cyntaf, cyfathrebu ag awdurdodau lleol eraill cyfranogol, cydweithio aml-adrannol, a gweld y darlun ehangach.

Dadansoddiad o ddata monitro'r cynllun

- 3.1 Mae Awdurdodau Lleol yn y cynllun yn rhannu data monitro gyda Llywodraeth Cymru yn chwarterol fel rhan o'u ffurflenni hawlio. O fewn Cam 2 yr ymchwil, rhannodd yr Awdurdodau Lleol cyfranogol gyda'r tîm ymchwil ddangosyddion allweddol o'r data monitro a ddefnyddiwyd yn y ffurflenni hawlio a gyflwynwyd i Lywodraeth Cymru ym mis Medi 2023. Bydd data monitro'n cael ei gasglu gan y tîm ymchwil ddwywaith y flwyddyn (ym mis Mawrth a Medi) ar draws pob Cam o'r ymchwil, felly cynhelir dadansoddiad mwy cynhwysfawr o gynnydd Awdurdodau Lleol o fewn CLC wrth i'r cynllun ddatblygu a chaiff ei adlewyrchu mewn allbynnau ymchwil yn y dyfodol.
- 3.2 Derbyniodd Alma Economics ddata monitro o fis Medi 2023 gan 13 o'r 16 Awdurdod Lleol a gymerodd ran yn y cynllun. O'r rhain, cyflwynodd pob Awdurdod Lleol ac eithrio un ymatebion cyflawn.
- 3.3 Mae'r tabl isod yn cyflwyno'r ymatebion cyfartalog ar draws Awdurdodau Lleol.

Tabl 3.1 Ymatebion cyfartalog Awdurdodau Lleol

Categori'r cwestiwn	Cwestiwn	Cyfartaledd
Nifer yr eiddo	Nifer yr eiddo a ddaeth ymlaen y chwarter hwn	1.31
	Cyfanswm yr eiddo ar y cynllun	6.92
Nifer yr ystafelloedd gwely	Nifer yr eiddo 1 ystafell wely	2.62

	Nifer yr eiddo 2/3 ystafell wely	3.62
	Nifer yr eiddo 4+ ystafell wely	0.62
	Nifer y tenantiaid	4.62
Nifer y tenantiaid	Nifer yr aelwydydd â phlant	3.31
Eiddo gwag	Nifer yr eiddo a ddsbarthwyd yn flaenorol yn wag	4.08
Grantiau	Cais grant CLC y chwarter hwn	8,908
	Hawliad cyllid ORP y chwarter hwn	4,767
	Nifer y grantiau a gyhoeddwyd yr hawliad hwn	2.25
Hyd y lesioedd	Lesioedd 5 mlynedd	5.62
	Lesioedd 6-10 mlynedd	0.46
	Lesioedd 11-15 mlynedd	0.54
	Lesioedd 16-20 mlynedd	0.23
Graddfeydd EPC	Graddfa EPC E	0.77
	Graddfa EPC D	2.85
	Graddfa EPC C	3.00
	Graddfa EPC B	0.31
	Graddfa EPC A	0.00

3.4 Daeth Caerdydd â'r nifer fwyaf o eiddo ymlaen yn chwarter yr arolwg (8), ac yna Ynys Môn (4). Yn gyfan gwbl, Caerdydd oedd â'r nifer fwyaf o eiddo ar y cynllun (42), ac yna Sir Benfro (10), a Chonwy (9).

3.5 Fel y dangosir yn y tabl isod, daethpwyd â holl eiddo Ynys Môn ymlaen yn chwarter yr arolwg.

Tabl 3.2 Nifer yr eiddo yn ôl Awdurdod Lleol, a ddaeth ymlaen chwarter hwn a chyfanswm

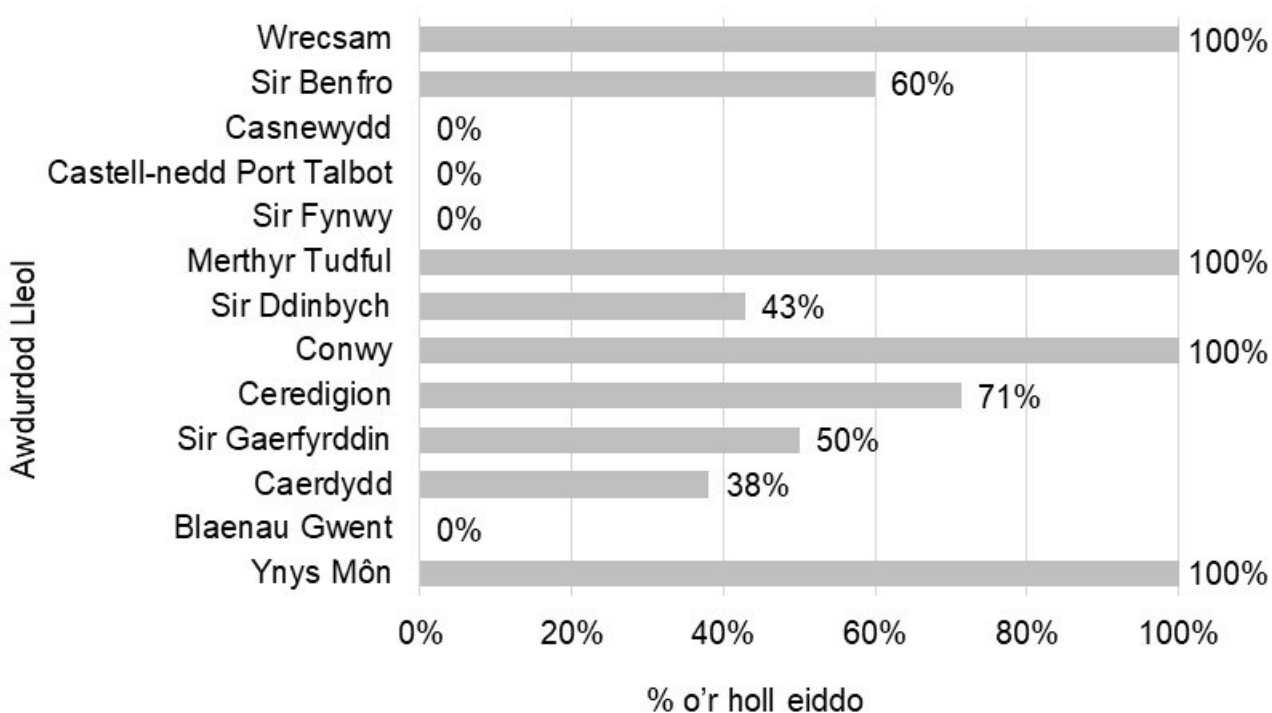
	Nifer yr eiddo a ddaeth ymlaen y chwarter hwn (Tachwedd 2023)	Cyfanswm yr eiddo ar y cynllun (Tachwedd 2023)
Ynys Môn	4	4
Blaenau Gwent	0	0
Caerdydd	8	42
Sir Gaerfyrddin	0	2
Ceredigion	1	7

Conwy	0	9
Sir Ddinbych	2	7
Merthyr Tudful	0	1
Sir Fynwy	0	0
Castell-nedd Port Talbot	0	0
Casnewydd	0	0
Sir Benfro	1	10
Wrecsam	1	8
Cyfanswm	17	90

3.6 Caerdydd oedd â'r nifer uchaf o denantiaid (14) yn ogystal â'r nifer uchaf o aelwydydd â phlant (23).

3.7 Roedd gan Gaerdydd hefyd y nifer uchaf o eiddo a ddsbarthwyd yn flaenrol yn wag (16, o'i gymharu â 1,391 o eiddo gwag trethadwy yng Nghaerdydd yn 2023 (StatsCymru, 2023)), ac yna Conwy (9, o'i gymharu â chyfanswm o 828 o eiddo gwag trethadwy (ibid)), a Wrecsam (8, o'i gymharu â 303 (ibid)). Fodd bynnag, Ynys Môn, Conwy, Merthyr Tudful a Wrecsam oedd â'r ganran uchaf o gyfanswm yr eiddo a ddsbarthwyd yn wag yn flaenrol (100%).

Ffigur 3.1 Canran yr holl eiddo a ddsbarthwyd yn flaenrol yn wag, fesul Awdurdod Lleol



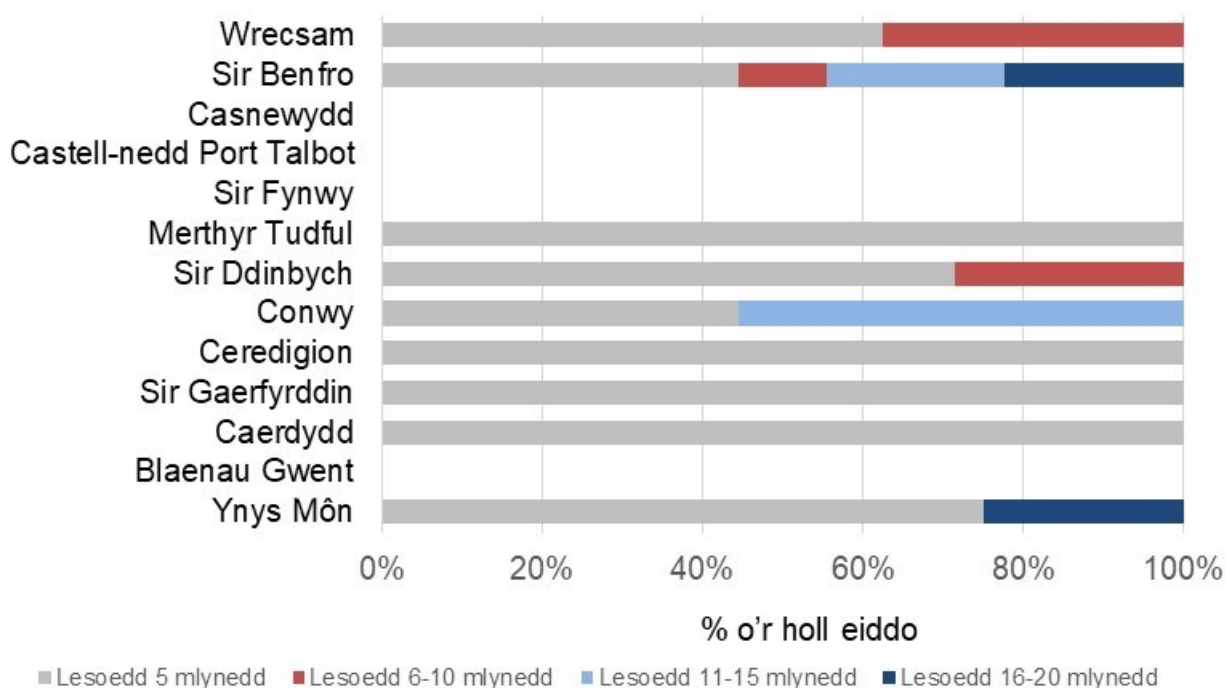
- 3.8 Caerdydd oedd â'r grant CLC uchaf (£44,996) a hawliadau cyllid ORP uchaf (£39,348) ar gyfer Chwarter 2, yn ogystal â'r nifer uchaf o grantiau a roddwyd (14).

Tabl 3.3 Hawliadau grant CLC a chyllid ORP yn Chwarter 2 (Tachwedd 2023), yn ôl Awdurdod Lleol

	Cais grant CLC y chwarter hwn	Hawliad cyllid ORP y chwarter hwn	Nifer y grantiau a roddwyd yr hawliad hwn
Ynys Môn	£0	£0	0
Blaenau Gwent	£0	£0	0
Caerdydd	£44,996	£39,348	14
Sir Gaerfyrddin	£0	£0	0
Ceredigion	Dim ar gael	Dim ar gael	Dim ar gael
Conwy	£9,999	£362.25	2
Sir Ddinbych	£2,742	£5,000	2
Merthyr Tudful	£0	£0	0
Sir Fynwy	£0	£0	0
Castell-nedd Port Talbot	£0	£0	0
Casnewydd	£0	£0	0
Sir Benfro	£44,161	£7,545	7
Wrecsam	£5,000	£4,950	2

- 3.9 Mae'r siart ganlynol yn cyflwyno dadansoddiad o hyd lesioedd yn ôl Awdurdodau Lleol. Mae Caerdydd, Sir Gaerfyrddin, Ceredigion a Merthyr Tudful yn defnyddio lesioedd 5 mlynedd yn unig. Conwy yw'r unig Awdurdod Lleol lle nad lesioedd 5 mlynedd yw'r hyd les mwyaf cyffredin, gan fod 56% o lesioedd yn para 11-15 mlynedd.

Ffigur 3.2 Dadansoddiad o hyd lesioedd fesul Awdurdod Lleol (% o'r holl eiddo mewn Awdurdod Lleol)



3.10 Y sgôr EPC mwyaf cyffredin ar draws yr Awdurdodau Lleol cyfranogol oedd C (9/13 o Awdurdodau Lleol), ac yna D (6/13). Ni chafodd yr un o'r eiddo sgôr EPC o A. Roedd gan Sir Gaerfyrddin y graddfeydd EPC uchaf gan fod eu holl eiddo wedi'u graddio naill ai'n B neu C. Roedd Ceredigion yn ail yn y safle EPC, gyda 71% o'u heiddo wedi'u dosbarthu fel B neu C. Roedd gan y rhan fwyaf o eiddo yn Wrecsam (63%), Conwy (67%), a Chaerdydd (62%) raddau EPC o D neu is.

Tabl 3.4 Graddfeydd EPC yn ôl Awdurdod Lleol (% o holl eiddo CLC yn yr Awdurdod Lleol)

Awdurdod Lleol	Graddfa EPC A	Graddfa EPC B	Graddfa EPC C
Ynys Môn	0%	0%	25%
Blaenau Gwent	Amh.	Amh.	Amh.
Caerdydd	0%	2%	36%
Sir Gaerfyrddin	0%	50%	50%
Ceredigion	0%	29%	43%
Conwy	0%	0%	33%
Sir Ddinbych	0%	0%	43%
Merthyr Tudful	0%	0%	100%
Sir Fynwy	Amh.	Amh.	Amh.
Castell-nedd Port Talbot	Amh.	Amh.	Amh.
Casnewydd	Amh.	Amh.	Amh.

Sir Benfro	0%	0%	90%
Wrecsam	0%	0%	38%

Cyfweliadau ag Awdurdodau Lleol cyfranogol yn y cynllun

Darparodd Llywodraeth Cymru fanylion cyswllt yr 16 Awdurdod Lleol cyfranogol i Alma Economics. Cysylltwyd â phawb a chwasant gyfle i fynychu cyfweiliad rhithwir 60 munud i rannu mewnwelediad ar sut yr oeddent wedi darganfod gweithredu'r cynllun hyd yma. Roedd hyn yn cynnwys lle'r oedd y cynllun wedi bod yn gweithio'n effeithiol yn ogystal â lle y gellid ei wella. At ei gilydd, cymerodd 13 o'r 16 Awdurdod Lleol ran, gydag un heb ymateb a dau arall yn gwrthod cymryd rhan ar y cam presennol. Amlinellir y canfyddiadau a rannwyd yn y cyfweiliadau hyn isod.

Rolau a chyfrifoldebau

- 3.11 Roedd rolau'r rhai a gyfwelwyd yn amrywio o Swyddogion SRhP i Arweinwyr Tîm Opsiynau/Atebion Tai i Uwch Syrfewyr a Datblygwyr Eiddo. Roedd nifer y staff a oedd yn gweithio ar y cynllun mewn rhyw fodd hefyd yn amrywio yn ôl Awdurdod Lleol, ond roedd y timau yn gyson yn eithaf bach. Roedd staff gan amlaf yn gweithio ar y cynllun ochr yn ochr â'u rolau eraill yn yr Awdurdod Lleol. Roedd ambell achos lle'r oedd cyfweleion yn gweithio ar y cynllun fel eu hunig rôl, ond prin oedd hyn.
- 3.12 Dywedodd y rhan fwyaf o gyfweleion Awdurdodau Lleol fod nifer yr aelodau tîm yn ddigonol i reoli'r cynllun ar hyn o bryd. Nodwyd hefyd y gall y llwyth gwaith gymryd llawer o amser (yn enwedig ar yr ochr weinyddol) ond y gellir ei reoli. Dywedasant yn aml y byddent yn ystyried cyflogi mwy o staff wrth i'r niferoedd targed o eiddo ar y cynllun gynyddu ac wrth i'r cynllun ddatblygu (yn enwedig staff a allai ganolbwyntio ar y cynllun yn unig), ond crybwyllwyd hefyd y byddai hyn yn dibynnu ar gynnydd yn y gyllideb staffio gan Lywodraeth Cymru.
- 3.13 Soniodd bron pob un o'r cyfweleion am yr angen i gynnwys adrannau Awdurdod Lleol ehangach (ariannol, cyfreithiol, tai, ac ati) i weithredu'r cynllun. O'r rhai a holwyd am eu gallu i fodloni gofynion y Gymraeg, dywedodd cyfweleion eu bod yn gallu ymdrin â Chymraeg sylfaenol ond bod ganddynt hefyd yr adnoddau i gael mynediad at sgiliau iaith Gymraeg helaeth pe bai angen, neu fe ddywedwyd yr hoffent gynnig hyn, ond bod problem adnoddau ar draws yr Awdurdod Lleol.

Effaith digwyddiadau allanol

- 3.14 Pan ofynnwyd am yr effaith y mae digwyddiadau allanol amrywiol wedi'i chael ar weithrediad y cynllun, gwnaeth llawer o'r rhai a gyfwelwyd sylwadau ar Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (yn dod i rym ym mis Rhagfyr 2022). Disgrifiodd y rhai a gyfwelwyd fod y Ddeddf wedi achosi dryswch ymhlith Awdurdodau Lleol o safbwynt pa fath o gontract y gallent ei rentu i denantiaid, a oedd wedi arwain at i rai awdurdodau roi'r gorau i weithredu'r cynllun. Dywedwyd hefyd bod y Ddeddf wedi achosi pryderon ymhlith rhai perchnogion eiddo nad ydynt ar y cynllun, ac o ganlyniad, bu iddynt werthu eu heiddo a lleihau eu portffolios.

“Yn y bôn, ceir darlun llwm iawn i landlordiaid.”

- 3.15 Soniodd cyfweleion hefyd am yr argyfwng costau byw presennol, y dywedwyd ei fod yn gyffredinol wedi achosi diffyg tai fforddiadwy ac wedi creu mwy o alw am y cynllun gan denantiaid. Dywedodd sawl cyfwelai fod cyfraddau'r farchnad wedi cynyddu i'r pwynt lle nad yw cyfraddau LTLI a oedd unwaith yn dderbyniol i berchnogion eiddo bellach yn dderbyniol. Dywedodd Awdurdod Lleol arall fod yr argyfwng wedi golygu bod mwy o ddeiliaid contract mewn ôl-ddyledion.

“Rwy'n meddwl mai'r effaith fwyaf ar y funud yw costau byw, yn amlwg, ynghyd â chyfraddau llog yn cynyddu'n ddirugaredd [...] ac yn drist iawn, wyddoch chi, mae pobl yn dechrau teimlo'r pwysau.”

- 3.16 Pwnc allweddol arall a drafodwyd oedd materion yn ymwneud â morgeisi, a godwyd hefyd mewn trafodaethau gyda pherchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun. Roedd hyn yn cynnwys cyfweleion yn dweud na chaiff perchnogion eiddo yn aml ganiatâd gan eu benthycwyr morgeisi i gymryd morgais ar gyfer eiddo ar y cynllun. Disgrifiodd un Awdurdod Lleol sut yr oedd rhai perchnogion eiddo wedi newid benthycwyr morgeisi i ymuno â'r cynllun er mwyn datrys y broblem hon. Yn fwy cyffredinol, dywedwyd bod cyfraddau morgeisi a oedd yn codi yn ogystal â newidiadau i reolau treth o ran gwrthbwysu morgeisi wedi annog perchnogion eiddo i werthu yn hytrach na pharhau i lesio eu heiddo naill ai'n breifat neu drwy'r cynllun.
- 3.17 Pan ofynnwyd am fewnlif ffoaduriaid⁵ a'u heffeithiau posibl ar y cynllun, dywedodd y rhan fwyaf o'r cyfweleion fod gan eu Hawdurdod Lleol dimau a sianeli dynodedig i ymdrin â ffoaduriaid, felly nid oedd hyn wedi effeithio ar y cynllun. Fodd bynnag,

⁵ Yn enwedig o dan Bolisi Adleoli a Chymorth Affganaid (ARAP), Cynllun Adsefydlu Dinasyddion Affganistan (ACRS), Cynllun Teulu Wcráin, a Chynllun Nawdd Wcráin.

dywedodd un Awdurdod Lleol fod y rhyfel yn yr Wcráin wedi arwain at i berchnogion eiddo gysylltu â nhw am y cynllun i weld a allent helpu Wcreiniaid i symud i'r DU trwy CLC.

- 3.18 Dywedwyd hefyd fod pandemig COVID-19 wedi achosi problemau i'r Awdurdodau Lleol o safbwynt creu rhwystrau gweithredu a chydweithredu ar y cynllun (neu'r cynllun braenaru SRhP blaenorol) yn ystod y cyfnod hwn, ond mae'r effaith yn llai erbyn hyn.
- 3.19 Soniodd dau Awdurdod Lleol y gallai cynnydd yn y rheoliadau EPC yn y dyfodol greu rhwystrau i ymuno â'r cynllun i rai perchnogion eiddo.⁶ Mater arall a godwyd oedd bod ail gartrefi a llety gwyliau yn cyflwyno heriau o ran cyflenwad tai fforddiadwy yn fwy cyffredinol.
- 3.20 Yn olaf, mynegodd sawl cyfwelai mai cronriad o ddigwyddiadau yn hytrach nag un digwyddiad unigol oedd yn effeithio ar weithrediad y cynllun, yn ogystal â lleihad yn y cyflenwad o dai fforddiadwy ar yr un pryd ag y gwelwyd cynnydd yn y galw amdanynt.

“Mae pwysau ar y farchnad leol o bob rhan o'r sector [tai], felly mae pawb yn pysgota o'r un pwell.”

Recriwtio perchnogion eiddo

- 3.21 Pan ofynnwyd pa mor hawdd neu anodd yr oedd Awdurdodau Lleol yn ei chael i recriwtio perchnogion eiddo i'r cynllun, roedd gwahaniaeth barn bron yn gyfartal rhwng y cyfweleion. Disgrifiodd rhai cyfweleion fod perchnogion eiddo wedi mynegi diddordeb yn wythnosol ond nad oeddent wedi cael niferoedd targed digon uchel gan Lywodraeth Cymru i ymdopi â'r galw hwn. Felly, siaradodd y cyfweleion am fod yn ddetholus gyda'r eiddo a oedd yn rhan o'r cynllun ac nad oedd angen dyrannu grantiau eto. Disgrifiodd yr Awdurdodau Lleol hyn eu bod yn gwneud penderfyniadau ar sail pa fathau o eiddo y mae'r galw mwyaf amdanynt, er enghraifft, dewis yn seiliedig ar nifer yr ystafelloedd gwely neu leoliad. Bu Awdurdodau Lleol eraill yn trafod naill ai aros am gyllid ychwanegol gan Lywodraeth Cymru i gymryd mwy o eiddo ymlaen, neu eu bod eisoes wedi cael caniatâd i fynd

⁶ Sylwch fod Llywodraeth y DU ers hynny wedi cyhoeddi ei bwriad i beidio â bwrw ymlaen â chyflwyno safonau gofynnol newydd ar gyfer eiddo rhent.

dros eu niferoedd targed, cyn belled â bod Llywodraeth Cymru yn cael ei diweddaru am y sefyllfa.

- 3.22 Y mathau mwyaf cyffredin o berchnogion eiddo â diddordeb yn y cynllun y soniodd y cyfweleion Awdurdod Lleol amdanynt oedd perchnogion eiddo damweiniol a'r rhai oedd yn berchnogion llwyr ar eu heiddo. Dywedodd dau Awdurdod Lleol fod ganddynt berchnogion eiddo ar y cynllun a fyddai hyd yn oed mynd ati i chwilio am eiddo i'w brynu a'i rentu drwy'r cynllun. Roedd cyfweleion Awdurdod Lleol eraill a ddisgrifiodd y broses recriwtio fel un haws yn rhybuddio ei bod yn anos ar y dechrau, a bod y cynllun wedi bod yn araf yn tyfu i ddechrau ond ei fod yn symud ymlaen yn dda nawr.

“Ni fyddwn yn dweud ei fod yn hawdd, ond rydym yn gweld bod y farchnad bresennol yn caniatáu i landlordiaid ddod atom ac edrych ar ein cynnyrch.”

- 3.23 Disgrifiodd rhai o'r cyfweleion Awdurdod Lleol eu bod wedi cael amser anoddach o ran recriwtio perchnogion eiddo ar gyfer y cynllun, ac un rheswm a grybwyllwyd yn aml oedd benthycwyr morgeisi yn gwrthod rhoi caniatâd i berchnogion eiddo ymuno, gan atal symud ymlaen. Mynegodd un neu ddau o gyfweleion Awdurdod Lleol rwystredigaeth ynghylch y mater hwn nad oedd Llywodraeth Cymru wedi ymchwilio iddo ymlaen llaw, ac nad oeddent wedi cael rhestr o fenthycwyr morgeisi a fyddai'n derbyn y cynllun. Dywedodd cyfwelai Awdurdod Lleol arall y gall fod yn anodd cael dyfynbrisiau ar gyfer gwaith gwella ar ôl COVID-19 ond ei bod yn haws pan fydd gan berchnogion eiddo eu cysylltiadau eu hunain ar gyfer masnachwyr.
- 3.24 Mynegodd un cyfwelai Awdurdod Lleol na allent nodi unrhyw dueddiadau eto oherwydd niferoedd isel yr eiddo ar y cynllun ar hyn o bryd, ac unigolrwydd y broses.

Adborth gan berchnogion eiddo

- 3.25 Gofynnwyd hefyd i gyfweleion Awdurdodau Lleol pa adborth yr oedd perchnogion eiddo wedi'i roi ar drefniadau lesio'r cynllun. Y pwyntiau cadarnhaol oedd y rhent gwarantedig a chynnydd awtomatig mewn rhent os/pan fydd y gyfradd LTLI yn cynyddu, yn ogystal â chael tâl am gyfnodau gwag ac nad oedd ôl-ddyledion rhent yn effeithio arnynt (gan mai'r Awdurdod Lleol sy'n gyfrifol am hyn). Roedd pethau cadarnhaol eraill yn cynnwys yr holl atgyweiriadau anstrwythurol a gynhwysir dan y cynllun, a pherchnogion eiddo'n cael yr eiddo yn ôl ar ddiwedd y les yn yr un cyflwr ag yr oedd ar y dechrau. Dywedodd sawl Awdurdod Lleol a gyfwelwyd fod

perchnogion eiddo wedi'u "harbed" rhag gorfod gwerthu eiddo oherwydd y gofynion ychwanegol a gyflwynwyd drwy Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 neu, yn achos rhai perchnogion eiddo gwag, rhag gorfod sicrhau trwydded Rhent Doeth Cymru (RhDC). Yn olaf, soniodd un cyfwelai hefyd am wella effeithlonrwydd ynni a'r mynediad at gyllid ORP fel elfennau cadarnhaol o'r cynllun, a soniodd un arall am berchnogion eiddo yn cael problemau gyda thenantiaid blaenorol. Yn gyffredinol, roedd yn ymddangos bod y dull "annibynnol" (o safbwynt Awdurdodau Lleol) yn hynod ddeniadol i berchnogion eiddo.

3.26 Fodd bynnag, cafodd Awdurdodau Lleol hefyd adborth negyddol gan berchnogion eiddo – y mwyaf arwyddocaol oedd bod y gyfradd rhentu yn cael ei gosod ar y gyfradd LTLI. I'r rhan fwyaf o gyfweleion, dywedwyd mai'r gyfradd LTLI oedd y prif rwystr, ac weithiau'r unig rwystr, i berchnogion eiddo oedd eisiau ymuno â'r cynllun. Dywedodd y cyfweleion Awdurdod Lleol hyn nad yw'r gyfradd LTLI yn cyfateb i gyfraddau'r farchnad (mae hyn yn broblem benodol mewn ardaloedd mwy cefnog) na chyfraddau llog morgais.

“Os bydd landlord yn cysylltu â mi gyda diddordeb yn y cynllun, byddaf yn sôn am y gyfradd LTLI i ddechrau ac yn anffodus 9 gwaith allan o 10 nid ydynt am fynd ymhellach”.

3.27 Nododd cyfweleion Awdurdod Lleol hefyd nad oedd pob perchennog eiddo yn awyddus i gael lesioedd hirach, gan gynnwys lle'r oedd ansicrwydd economaidd i'r dyfodol yn cyfyngu ar eu hapêl. Dywedodd Awdurdodau Lleol a ddisgrifiodd yn flaenorol eu bod wedi cael anhawster recriwtio perchnogion eiddo ar y cynllun nad oedd y grantiau'n denu llawer o berchnogion eiddo lle'r oedd eiddo mewn cyflwr da. Soniodd un neu ddau o'r cyfweleion Awdurdod Lleol hefyd am oedi cyn cychwyn ar y broses o gyflwyno tenantiaid i'w llety newydd a phroses ffurfiol hirfaith yr oedd angen i berchnogion eiddo ei dilyn, gan eu gwneud ym amharod dechrau ar y broses o gwbl. Roedd adborth negyddol arall a nodwyd yn ôl cyfweleion Awdurdod Lleol yn cynnwys perchnogion eiddo yn dal i fod yn gyfrifol am ardaloedd cymunedol a diogelwch tân felly roedd y broses yn llai "annibynnol" o safbwynt perchnogion fflatiau. Hefyd, nodwyd bod y safonau gofynnol yn rhy uchel, ac nad oedd y perchnogion eiddo yn rhan o ddewis tenantiaid.

3.28 Er mwyn mynd i'r afael â'r canfyddiadau negyddol ynghylch y gyfradd LTLI yn benodol, disgrifiodd rhai cyfweleion Awdurdod Lleol yr angen i becynnu'r cynnig

mewn ffordd fwy apelgar. Er enghraifft, arwain trafodaethau gyda'r gyfradd rhentu yn bennaf oll, ac yna dilyn hyn yn gyflym gyda rhestru buddion y cynllun.

“Felly mae'n rhaid i ni roi'r negyddol iddyn nhw [perchnogion eiddo] yn gyflym ac yna rhoi'r holl bethau cadarnhaol iddyn nhw wedyn, ac mae'n ymddangos fel pe bai hynny'n cadw eu diddordeb [...]”.

Hysbysebu

- 3.29 Roedd p'un a ddywedodd cyfweleion Awdurdod Lleol ai peidio fod eu Hawdurdod Lleol wedi hysbysebu'r cynllun mewn rhyw ffordd yn dibynnu i raddau helaeth ar faint o ddiddordeb “organig” yr oeddent yn ei gael gan berchnogion eiddo, a'u nifer targed o eiddo.
- 3.30 O'r Awdurdodau Lleol hynny nad oeddent wedi hysbysebu'r cynllun, dywedodd y rhai a gyfwelwyd fod diddordeb wedi'i ennyn ar lafar yn unig. Roedd eu rhesymau dros beidio â hysbysebu yn cynnwys peidio â bod angen gwneud hynny ar hyn o bryd, ddim â'r capasiti i ymdrin â'r mewnlifiad o ddatganiadau o ddiddordeb y byddai hysbysebu yn ei greu, neu wedi hysbysebu yn y gorffennol ond nad oedd angen iddynt wneud hynny mwyach.
- 3.31 O'r Awdurdodau Lleol hynny a oedd wedi hysbysebu'r cynllun, bu'r cyfweleion yn trafod gwneud hynny drwy amrywiaeth o dulliau. Ymhlith y dulliau mwyaf cyffredin oedd eu cynnwys ar wefan eu Hawdurdod Lleol, ar gyfryngau cymdeithasol, a thrwy ymgyrchoedd post a fforymau. Ymhlith y sianelau eraill y soniwyd amdanynt yn ôl cyfweleion Awdurdod Lleol, roedd papurau bro a chylchgronau lleol, posterï ar gefn bysus, a llythyrau a anfonwyd i eiddo gwag. Dywedodd un cyfwelai Awdurdod Lleol y byddant yn ystyried pob dull o hysbysebu, yn enwedig i ddal perchnogion eiddo oedrannus hefyd. Dywedodd cyfwelai arall fod eu Hawdurdod Lleol wedi creu brandio ar gyfer pob un o'u cynlluniau SRhP (gan gynnwys CLC) ar wahân i'w brand Awdurdod Lleol arferol, er mwyn ymdebygu'n agosach i asiantiaid gosod tai ar y stryd fawr.

Galw am eiddo

- 3.32 Pan ofynnwyd iddynt am y galw am dai fforddiadwy ac a oedd digon o eiddo yn y sector rhentu preifat i fodloni'r galw hwn, dywedodd y mwyafrif helaeth o gyfweleion Awdurdod Lleol nad oedd.

3.33 Disgrifiodd cyfweleion Awdurdod Lleol alw digynsail am dai fforddiadwy yn gyffredinol, gyda llety dros dro, gan gynnwys gwely a brecwast, yn llawn, ac nid oedd yn bosibl symud tenantiaid ymlaen yn ddigon cyflym. Dywedodd un cyfwelai fod y cyflenwad yn gostwng yn ddramatig, a dywedodd un arall fod perchnogion eiddo yn gallu codi tair gwaith y gyfradd LTLI am eu heiddo, ac felly nad oeddent angen y cynllun. Teimlai cyfwelai Awdurdod Lleol arall, er ei fod wedi cyrraedd y targedau, fod parhau i wneud hynny yn mynd i fod yn anos.

“Nid ydym wedi gweld yr argyfwng digartrefedd mor llethol â'r hyn yr ydym yn ei weld ar hyn o bryd”.

3.34 Mynegodd un cyfwelai Awdurdod Lleol ei fod yn teimlo bod digon o eiddo i ateb y galw ar hyn o bryd, a dywedodd un arall fod digon o eiddo sector rhentu preifat yn gyffredinol, ond dim digon yn benodol ar y cynllun.

3.35 Gofynnwyd hefyd i'r Awdurdodau Lleol pa fathau o dai yr oedd y galw mwyaf amdanynt yn eu hardaloedd. Dywedodd y mwyafrif o gyfweleion mai llety sengl 1 ystafell wely oedd hyn, a dywedodd rhai hefyd fod galw mawr am eiddo mwy (e.e., 5-6 gwely) i deuluoedd. Cododd cyfweleion Awdurdod Lleol y mater o eiddo mwy (4+ ystafell wely) y byddai'n rhaid i berchennog yr eiddo wynebu colled enillion sylweddol arno pe bai'n ymuno â'r cynllun, gan fod y gyfradd LTLI wedi'i chapio ar 4 ystafell wely. Dywedodd rhai cyfweleion Awdurdod Lleol fod angen pob math o eiddo arnynt. Dywedodd un cyfwelai Awdurdod Lleol hefyd mai lleoliad oedd y ffactor penderfynu pwysicaf ar gyfer tai ar y cynllun, gyda llawer llai o alw am eiddo gwledig. Roedd hefyd yn ymddangos bod anghysondeb rhwng y math o eiddo yr oedd y galw mwyaf amdano yn yr Awdurdodau Lleol (h.y. 1 ystafell wely yn bennaf ond hefyd eiddo mwy) a'r rhai a ymunodd â'r cynllun, oherwydd gan amlaf roedd cyfweleion Awdurdod Lleol yn dweud eu bod yn cael eiddo 2-3 ystafell wely drwy'r cynllun.

Arolygu eiddo

3.36 Bu bron pob Awdurdod Lleol a aeth i'r afael â'r mater hwn yn arolygu eiddo ar gyfer y cynllun yn fewnol. Roedd y rhan fwyaf yn dilyn llwybr tebyg o fynegi diddordeb a rhannu mwy o wybodaeth (naill ai dros y ffôn neu daflen ffeithiau) i syrfewyr a oedd yn mynd allan i asesu'r eiddo a llunio rhestr waith. Roedd hon wedyn yn cael ei throsglwyddo i berchennog yr eiddo. Disgrifiodd llawer o'r rhai a gyfwelwyd fod

Swyddogion lechyd yr Amgylchedd yn gwneud yr arolygiad, ond nid oedd hyn bob amser yn wir.

“Mae yna lawer o gyswllt rhwng [pwynt cyswllt] a'r landlord [...] ynglŷn â beth sydd angen ei wneud, beth ellir ei wneud, a gwneud yn siŵr eu bod yn cydfynd ag ef, felly eu penderfyniad nhw yw, rydym ni'n hwyluso yn fwy na dim ar y cam hwn”.

- 3.37 Byddai syrfewyr rhai Awdurdodau Lleol yn cael dyfynbrisiau ar gyfer y gwaith a byddai eraill yn gofyn i berchennog yr eiddo wneud hynny. Os mai'r Awdurdod Lleol oedd yn cael y dyfynbrisiau, dywedodd y cyfweleion y gall hyn fod yn anodd yn aml, ac weithiau arwain at oedi. Dywedodd dau Awdurdod Lleol a gyfwelwyd ei bod yn anodd dod o hyd i gontractwyr, a dywedodd un cyfwelai Awdurdod Lleol fod hyn yn arbennig o wir mewn lleoliadau mwy gwledig. Dywedodd un arall fod eu Hawdurdod Lleol yn hoffi cael mwy nag un dyfynbris, a allai fod yn her ychwanegol.
- 3.38 Dywedodd rhai cyfweleion Awdurdod Lleol fod y broses arolygu gyffredinol yn aml yn destun i dagfeydd ac oedi oherwydd diffyg adnoddau cyffredinol. Yn nodweddiadol, dywedodd yr Awdurdodau Lleol â llai o eiddo ar eu llyfrau fod y broses arolygu yn gweithio'n iawn am nawr, ond bod hyn o bosibl oherwydd y nifer isel o eiddo sydd ganddynt i'w harolygu.
- 3.39 Dim ond un Awdurdod Lleol a ddywedodd ei fod yn defnyddio adnoddau allanol, sef syrfewr allanol yn yr achos hwn, gan fod gwneud hyn yn fewnol wedi bod yn “hunllef”.
- “I ddechrau, roedd yn dipyn o hunllef. Fe wnaethon ni geisio ei gadw'n fewnol, ond wedyn gyda stwff bob dydd arferol [y syrfewyr] nid oedden nhw'n gallu cynnal nifer yr arolygon roedd angen i ni eu gwneud.”
- 3.40 Pan ofynnwyd a oedd eiddo fel arfer yn bodloni'r gofynion gorfodol, ac, os nad oedd, beth oedd y methiannau mwyaf cyffredin, roedd yr atebion ymhlith cyfweleion Awdurdod Lleol yn eithaf cymysg. Y rhan fwyaf o'r amser dywedwyd bod eiddo yn gyffredinol mewn cyflwr da, gyda dim ond angen mân waith i ddod â nhw ar y cynllun. Lle nodwyd bod angen gwneud gwaith i ddod ag eiddo i mewn i'r cynllun, rhannodd Awdurdodau Lleol a gyfwelwyd amrywiaeth o resymau, er enghraifft, sgôr EPC, lleithder, trydan, diogelwch tân (gan gynnwys amodau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) newydd y mae'n rhaid i larymau tân fod â gwifrau caled), ffensys gardd, addurniadau, ac ati. Dywedodd un cyfwelai Awdurdod Lleol mai dim ond oherwydd

eu niferoedd targed isel y gwrthodwyd y rhan fwyaf o eiddo yn hytrach na bod yr eiddo'n methu â bodloni gofynion gorfodol.

- 3.41 Un gofyniad gorfodol penodol y gwnaeth rhai Awdurdodau Lleol a gyfwelwyd sylwadau arno oedd safonau gofod ystafelloedd gwely ar y cynllun.⁷ Disgrifiodd y cyfweleion Awdurdod Lleol a siaradodd am hyn fod y safonau yn aml yn rhy gyfyngol. Er enghraifft, lle'r oedd ganddynt eiddo i gartrefu teulu, ond na allent wneud hynny oherwydd bod yr ystafell wely ychydig yn rhy fach i'r plentyn. Arweiniodd hyn at rwystredigaeth ymhlith Awdurdodau Lleol a oedd yn teimlo y gallent helpu mwy o deuluoedd a oedd angen llety fforddiadwy pe gallent fod yn fwy hyblyg wrth benderfynu os oedd ystafelloedd gwely yn addas ar gyfer plant ar sail achos unigol.

“Yr hyn yr ydym yn ei ddarganfod mewn gwirionedd yw nad ydym yn rhoi'r person sydd â'r angen mwyaf brys i mewn i'r eiddo mewn cryn dipyn o'n heiddo.”

Rheoli eiddo

- 3.42 Dywedodd mwyafrif helaeth yr Awdurdodau Lleol a atebodd gwestiynau ar sut y maent yn rheoli eiddo ar y cynllun fod hyn yn cael ei wneud yn fewnol, neu fe ddywedwyd y byddai hyn yn cael ei wneud yn fewnol ar ôl iddynt gael eu heiddo cyntaf. O'r Awdurdodau Lleol hynny sy'n rheoli'n fewnol ar hyn o bryd, dywedodd y cyfweleion fod y broses yn rhedeg yn esmwyth at ei gilydd, a bod yr adnoddau mewnol yn ddigonol am nawr. Mynegwyd, fodd bynnag, y gallai hyn fod oherwydd bod nifer isel o eiddo ar y cynllun ar hyn o bryd, ac y gallai ddod yn broblem wrth i'r cynllun dyfu. Roedd gan y rhan fwyaf o Awdurdodau Lleol dimau rheoli ac adnoddau a oedd yn rychwantu nifer o gynlluniau lesio y gallai eiddo CLC penodol fanteisio arnynt. Mewn rhai achosion, dim ond un pwynt cyswllt oedd ar gyfer y cynllun, ac roedd hwn yn ysgwyddo'r holl gyfrifoldebau rheoli, ond roedd nifer yr eiddo yn isel.

“Y flwyddyn nesaf bydd naid fawr [o ran niferoedd targed]. Mae'n debyg y byddaf yn cael problemau dyddiol cynnal a chadw gyda pheth eiddo. Gallai gyrraedd y pwynt lle efallai y bydd rhaid i ni geisio cael rhagor o weithlu.”

⁷ [Sylwch fod safonau gofod fel y'u diffinnir gan Safon Ansawdd Tai Cymru \(SATC\)](#)

- 3.43 Roedd gan y rhai a oedd eisoes yn awdurdodau dal stoc dai brofiad blaenorol o reoli eiddo, felly roedd ganddynt wybodaeth ac adnoddau mwy perthnasol. Dywedodd un neu ddau o'r rhai a gyfwelwyd o awdurdodau nad oeddent yn dal stoc dai ei bod yn anoddach iddynt oherwydd nad oedd yr AGP yn eu cydnabod fel landlord. Mae hyn yn golygu pan fydd tenantiaid yn derbyn Credyd Cynhwysol, nid oes gan yr Awdurdod Lleol fynediad i'r porth ar-lein sy'n cadw eu "dyddlyfr"⁸, ac mae eu Credyd Cynhwysol ar gyfer rhent yn dod drwodd naill ai heb gyfeirnod neu'n mynd yn syth at y tenant cyn yr Awdurdod Lleol; os felly, bydd tenantiaid weithiau'n ei wario cyn y gellir ei dalu fel rhent.
- 3.44 Holwyd y cyfweleion Awdurdod Lleol am y ffi rheoli o 10% y gellir ei hawlio gan Lywodraeth Cymru, a dywedwyd ei fod yn gymhellant cadarnhaol a da i Awdurdodau Lleol. Fodd bynnag, dywedodd un cyfwelai y gall y ffurflen hawlio Llywodraeth Cymru gymryd llawer o amser, a bod llawer o ailadrodd ynddi.
- 3.45 Ar gyfer yr Awdurdodau Lleol hynny a oedd yn defnyddio adnoddau allanol i reoli eiddo eu cynllun, dywedodd un ei fod yn defnyddio Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) i reoli'r holl lesioedd llety dros dro. Dywedwyd fod hyn yn cynnwys atgyweirio a chynnal a chadw, cyswllt y tu allan i oriau, rheoli ymddygiad gwrthgymdeithasol, ac ati. Dywedodd cyfwelai arall mai contractwyr allanol oedd yn gwneud y rhan fwyaf o waith cynnal a chadw adeiladau yn eu Hawdurdod Lleol sy'n dal stoc dai, gyda chyfran fach yn unig yn cael ei wneud yn fewnol.

Adnabod tenantiaid a dod o hyd i eiddo addas

- 3.46 Dywedodd cyfweleion Awdurdod Lleol fod tenantiaid yn dod o gofrestrau tai Awdurdodau Lleol lle penderfynwyd eisoes bod tenantiaid mewn perygl o fod yn ddigartref a bod ganddynt angen tai (fel y bwriadwyd gan y cynllun). Weithiau byddai cyfweleion Awdurdod Lleol yn cyrchu'r gofrestr hon eu hunain er mwyn nodi tenantiaid addas ar gyfer y cynllun, ond yn fwy cyffredin byddent yn gweithio ochr yn ochr â Thîm Tai eu Hawdurdod Lleol (Opsynau Tai, Atebion Tai, Darganfod Cartrefi, ac ati) a fyddai'n enwebu tenantiaid i'w hystyried.
- 3.47 Dywedodd bron pob un o'r cyfweleion Awdurdod Lleol fod cydweithio agos a chyfarfodydd rheolaidd gyda'u Tîm Tai yn hanfodol i'r broses. Dywedodd rhai o'r cyfweleion Awdurdod Lleol eu bod hyd yn oed yn rhannu'r un gofod ffisegol yn eu

⁸ Mae'r dyddlyfr yn faes o fewn cyfrifon Credyd Cynhwysol ar-lein sy'n cadw cofnod cyflawn o weithgareddau a gyflawnwyd tra bod defnyddwyr wedi gwneud cais am Gredyd Cynhwysol a'i hawlio.

swyddfeydd, a oedd yn gwneud y cyfathrebu hwn yn haws. Dywedodd rhai cyfweleion Awdurdod Lleol fod y cydweithio hwn hefyd yn golygu y gallai'r rhai oedd yn cymryd rhan yn y broses weld y "darlun mwy" a helpu tenant hyd yn oed pe bai hyn yn digwydd drwy gynllun arall.

"Rwy'n meddwl mai un o'r manteision i ni yw ein bod ni i gyd yn un tîm ac felly rydyn ni [...] i bob pwrpas yn eistedd ochr yn ochr â'r gwasanaeth Opsïynau Tai sy'n delio â digartrefedd a dyletswydd tai."

3.48 Yna aeth cyfweleion Awdurdod Lleol ymlaen i drafod y broses o baru tenantiaid â'r eiddo sydd ar gael ar y cynllun. Roedd ystyriaethau allweddol wrth asesu tenantiaid ac eiddo a grybwyllwyd yn cynnwys (i) tenantiaid yn "barod am SRhP" ac yn gallu cynnal les hirach, (ii) eiddo sy'n cyfateb i angen ystafelloedd gwely'r tenantiaid, (iii) fforddiadwyedd, (iv) lleoliadau eiddo (e.e., ddim eisiau gosod tenantiaid mewn eiddo sydd ymhell o'u rhwydweithiau cymorth, swyddi ac ysgolion, ac yn ychwanegol ar gyfer eiddo gwledig, ystyriwyd ba drafnidiaeth gyhoeddus oedd ar gael), a (v) ymddygiad gwrthgymdeithasol neu gofnodion troseddol yn y gorffennol. Disgrifiodd cyfweleion Awdurdod Lleol yn bennaf y broses o baru tenantiaid ag eiddo fel un llyfn ac un oedd yn gweithio'n dda, er i rai grybwyll y gallai fod yn dasg hir i ddod o hyd i'r paru cywir.

3.49 Dywedwyd bod sicrhau cynaliadwyedd y denantiaeth yn allweddol i'r Awdurdod Lleol a'r tenant. Crybwyllwyd hefyd, gan y gall y gair ledaenu ymhlith perchnogion eiddo am "denantiaeth wael", y gallai diddordeb yn y cynllun yn y dyfodol hefyd ddibynnu ar baru tenantiaid addas ag eiddo. Pwynt arall a wnaed oedd na allai rhai Awdurdodau Lleol fforddio mynd i ddyled dros daliadau a fethwyd, felly ystyriwyd bod sicrhau fforddiadwyedd a "pharodrwydd SRhP" i denantiaid yn bwysig.

"Mae'n ymwneud mewn gwirionedd â cheisio gwneud y denantiaeth honno'n gynaliadwy ym mha bynnag ffordd y gallwn, ac fel arfer mae hynny'n ymwneud â dod o hyd i'r ffit orau yn seiliedig ar y tenant. [...]"

Cefnogaeth i denantiaid

3.50 Pan ofynnwyd iddynt sut yr oedd tenantiaid yn cael eu cefnogi o fewn y cynllun, dywedodd mwyafrif helaeth yr Awdurdodau Lleol fod hyn yn cael ei wneud yn fewnol, gyda dim ond ychydig yn nodi ei fod yn cael ei wneud trwy gymysgedd o gymorth mewnol ac allanol, neu gefnogaeth allanol yn unig. Roedd hyn yn cynnwys lle dywedodd Awdurdodau Lleol heb unrhyw eiddo ar y cynllun ar adeg y cyfweiliad

sut y byddai cymorth yn cael ei gynnig yn y dyfodol. Byddai'r rhai a fyddai'n rhoi eu cymorth ar gontract allanol yn gwneud hynny drwy ddarparwyr a gomisiynir gan y Grant Cymorth Tai, sydd eisoes yn darparu cymorth i denantiaid mewn cynlluniau tai nad ydynt yn rhai CLC.

- 3.51 Yn gyffredinol, dywedodd cyfweleion Awdurdod Lleol fod y cymorth a ddarperir yn gwbl ddibynol ar anghenion unigol tenantiaid ac aethant ymlaen i roi enghreifftiau o gefnogaeth yr oeddent wedi'i darparu'n flaenorol, neu'r hyn maent yn ei ddarparu ar hyn o bryd fel rhan o'r cynllun. Roedd hyn yn cynnwys cymorth cyn-denantiaeth, sefydlu cyfleustodau a threth y cyngor, pecynnau dodrefn, rheoli cyllid a chyngor ar ddyledion, achubiaeth rhent a chymorth ar gyfer ôl-ddyledion rhent, cymorth emosiynol, mynediad at Gyllid Cymorth Dewisol, a chyfeirio at adnoddau.

“Mae'r gefnogaeth yn ddibynol iawn ar anghenion yr unigolyn [...] ond byddai fforddiadwyedd yno, y math yma o dir cyffredin gan mai dim ond LTLI y gallant ei fforddio”.

- 3.52 Dywedodd Awdurdodau Lleol yn aml fod y cymorth hwn yn cael ei ddarparu gan swyddog cymorth, gyda'r rhan fwyaf yn nodi bod y swyddog cymorth yn gweithio ar draws cynlluniau tai lluosog o fewn yr Awdurdod Lleol. Anaml y daethpwyd o hyd i swyddog cymorth a oedd wedi'i neilltuo i CLC yn unig, er bod rhai Awdurdodau Lleol wedi dweud y byddai hyn yn rhywbeth y byddent eisiau ei wneud yn y dyfodol wrth i'r galw a niferoedd targed yr eiddo ar y cynllun gynyddu.
- 3.53 Dywedodd mwyafrif helaeth o gyfweleion Awdurdod Lleol nad oedd gan y tenantiaid presennol ar y cynllun anghenion cymhleth ar hyn o bryd, ac felly eu bod yn cael mynediad at gymorth mwy “cyffredinol” a llai dwys. O'r rhai oedd â thenantiaid ag anghenion mwy cymhleth (neu'r rhai a oedd wedi cynllunio ar gyfer y senario hwn yn y dyfodol), roedd y mathau o gymorth mwy dwys yn cynnwys therapyddion galwedigaethol, cymorth anabled, gwasanaethau plant, cymorth iechyd meddwl, ymyrraeth mewn argyfwng, cymorth defnyddio sylweddau, cymorth cam-drin domestig, ac ailsefydlu o'r carchar. Yn gyffredinol, dywedodd cyfweleion a soniodd am y mathau hyn o gymorth, er bod eu cymorth presennol yn cael ei gynnig yn fewnol, byddai tenantiaid a oedd angen cymorth mwy dwys yn debygol o gael eu cyfeirio at sefydliad cymorth trydydd sector i gael y gwasanaethau penodol hyn.
- 3.54 Roedd y cyfweleion Awdurdod Lleol hynny a ofynnodd am reoleidd-dra'r cymorth parhaus a ddarperir yn nodi'n fwyaf cyffredin bod cymorth yn fwy dwys ar ddechrau'r denantiaeth ac yna'n lleihau wrth i'r tenant setlo i mewn. Fodd bynnag,

roedd cymorth parhaus yn digwydd yn rheolaidd hyd yn oed ar ôl y dwysedd cychwynnol hwn; er enghraifft, gydag ymweliadau rheolaidd gan swyddogion cymorth ac arolygiadau chwarterol. Dywedodd un Awdurdod Lleol y byddai'n dod â darparwr trydydd parti i mewn pe bai angen cymorth mwy rheolaidd. Dywedodd yr Awdurdodau Lleol hyn hefyd y byddent yn parhau i asesu anghenion tenantiaid gan eu bod yn destun newidiadau dros amser.

Partneriaid a chydweithio

- 3.55 Roedd rhaniad cyfartal rhwng yr Awdurdodau Lleol hynny a oedd yn cyflawni holl weithgareddau'r cynllun yn gyfan gwbl yn fewnol a'r rhai a oedd yn cydweithio â sefydliadau partner ar ryw agwedd ar y cynllun. Ar gyfer yr Awdurdodau Lleol hynny â phartneriaid, roedd yn amrywio o ran ba agwedd oedd hyn; er enghraifft, mynegodd rhai cyfweleion eu bod yn defnyddio partneriaid ar gyfer arolygu eiddo neu gynnal a chadw ac atgyweirio drwy gydol y denantiaeth. Bu eraill yn cydweithio â sefydliadau allanol ar gymorth tenantiaeth, ac roedd yr Awdurdodau Lleol eraill wedi defnyddio partneriaid i hysbysebu'r cynllun ar fforymau amrywiol. Weithiau roedd y partneriaid hyn yn LCC'iaid. Yn fwyaf cyffredin, roedd Awdurdodau Lleol yn sôn am berthnasoedd gwaith da gyda'u partneriaid. Yr unig her a rannwyd oedd pan ddywedodd cyfwelai Awdurdod Lleol fod eu partner wedi bod angen eu haddysgu am brosesau'r cynllun a'r gwahaniaethau rhwng y cynllun a chynlluniau tebyg eraill yr oeddent yn fwy cyfarwydd â hwy.

Cydweithio â Llywodraeth Cymru

- 3.56 Holwyd awdurdodau lleol hefyd am eu profiadau o gydweithio â Llywodraeth Cymru ac roedd yr atebion yn gadarnhaol ar y cyfan. Nododd cyfweleion Awdurdod Lleol yn aml bod Llywodraeth Cymru wedi bod yn "ymatebol", yn "gefnogol", ac yn "gymwynasgar". Buont yn siarad am gyfarfodydd rheolaidd â thîm Llywodraeth Cymru yn ogystal â chael cyfleoedd i drafod problemau a oedd yn dod i'r amlwg, a phan gyflwynwyd problemau, yr oeddent yn cael eu datrys yn gyflym ac yn greadigol. Nododd rhai Awdurdodau Lleol y bu rhai newidiadau i dîm CLC Llywodraeth Cymru, ond dywedasant nad oedd hyn wedi effeithio ar y modd y maent yn cyflenwi'r cynllun.

"Maen nhw yma i'n cefnogi ni, ac mae'n teimlo fel eu bod nhw wir eisiau tai ar y cynllun [...] sy'n rhoi ychydig o hwb i ni mewn hyder a morâl hefyd. Nid yw fel ymladd yn erbyn neb. Mae'n cael ei gefnogi'n dda."

- 3.57 Nododd y cyfweleion Awdurdod Lleol rai heriau, yn cynnwys lle'r oedd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 wedi achosi dryswch ymhlith Awdurdodau Lleol ac roeddent yn teimlo bod angen mwy o rannu gwybodaeth a chanllawiau ar ddull unffurf ar draws Awdurdodau Lleol i fynd i'r afael â hyn o fewn y cynllun. Mater arall

a grybwyllwyd mewn cyfweiliadau ag Awdurdodau Lleol oedd lle'r oedd ymatebwyr yn teimlo y gallai Llywodraeth Cymru wneud mwy i'w cynorthwyo ar fater benthycwyr morgeisi yn gwrthod rhoi caniatâd i berchnogion eiddo ymuno â'r cynllun – er enghraifft, drwy gael sgysiau â'r benthycwyr morgeisi eu hunain. Galwodd cyfweleion Awdurdod Lleol hefyd am fwy o gymorth ar agweddau cyfreithiol y cynllun, yn enwedig lle'r oedd gan Awdurdodau Lleol lai o brofiad gyda deddfwriaeth dai benodol. Yn ogystal, mynegodd un cyfweilai Awdurdod Lleol y buasai wedi hoffi cael rhywfaint o hyfforddiant cyn gweithredu'r cynllun a dywedodd y byddent fel Awdurdod yn manteisio ar y cyfle i fynychu hyfforddiant hyd yn oed nawr.

“Roedd yn llythrennol fel neidio oddi ar glogwyn heb wybod beth oedd ar y ddaear, ond fe ddaethon ni drwyddo. Nid wyf yn dweud mai Llywodraeth Cymru oedd ar fai am hynny, ond rwy'n meddwl y byddai cael hyfforddiant ar yr hyn yr oedd y cynllun yn ei olygu wedi bod yn fuddiol iawn cyn cyflwyno'r cynllun mewn gwirionedd.”

Hyblygrwydd

- 3.58 Yn ogystal, gofynnwyd i Awdurdodau Lleol am eu barn ar lefel yr hyblygrwydd a roddir i Awdurdodau Lleol wrth weithredu'r cynllun. Dywedodd y rhan fwyaf o gyfweleion Awdurdod Lleol y gofynnwyd y cwestiwn hwn iddynt eu bod yn hapus â lefel yr hyblygrwydd. Fe wnaethant nodi rhesymau megis teimlo eisoes bod ganddynt ddigon o hyblygrwydd, neu roeddent yn gwerthfawrogi'r angen i safoni gweithrediad y cynllun ar draws yr Awdurdodau Lleol. Roedd Awdurdodau Lleol a oedd yn fwy newydd i'r cynllun yn arbennig yn mwynhau'r ymdeimlad cryfach o anhyblygrwydd a ddarparwyd yn y canllawiau ar gyfer gweithredu'r cynllun. Wrth i Awdurdodau Lleol ddod yn fwy cyfforddus a hyderus wrth weithredu, roeddent yn gwerthfawrogi mwy o hyblygrwydd.
- 3.59 O'r cyfweleion Awdurdod Lleol hynny a ddywedodd yr hoffent gael mwy o hyblygrwydd, dywedodd y mwyafrif y byddai hyn yn ddefnyddiol ar gyfer trafod cyfraddau rhent, er enghraifft, cael 10-20% ychwanegol ar ben y gyfradd LTLI i'w gynnig i berchnogion eiddo, yn enwedig lle mae galw mawr am fath o eiddo neu lle mae'r eiddo o safon arbennig o uchel. Roedd un Awdurdod Lleol yn meddwl am y potensial i gynyddu buddion wrth i hyd y les gynyddu i annog lesioedd tymor hwy, a holodd un arall a ellid teilwra cymhellion i berchnogion eiddo i bob Awdurdod Lleol.

Fodd bynnag, roedd yr Awdurdodau Lleol a fynegodd y farn hon wedi rhybuddio y gallai fod yn anodd gweithredu'r dull hwn yn ymarferol.

“Mae ein marchnad rhentu preifat yn wahanol iawn i farchnad, dyweder [Awdurdod Lleol arall], felly rwy'n meddwl ei fod yn fater o gael dull cyffredinol sydd yn swnio'n dda iawn ar bapur, ond nid yw'r math o beth sydd o reidrwydd yn mynd i berswadio landlordiaid [...]”.

- 3.60 Agweddau eraill ar y trefniadau lesio yr oedd Awdurdodau Lleol eisiau mwy o hyblygrwydd â hwy, ond a godwyd yn llai aml, oedd y safonau gofod ar gyfer ystafelloedd gwely plant a'r angen i doiledau beidio â bod yn fwy nag un llawr i ffwrdd o ystafelloedd gwely. Ychwanegodd y cyfweleion Awdurdod Lleol y byddai diwydrwydd dyladwy priodol ac asesiadau risg yn cael eu cynnal cyn i unrhyw un o'r safonau hyn gael eu gostwng.

Casgliadau: Cryfderau

- 3.61 Yn olaf, gofynnwyd i gyfweleion Awdurdod Lleol am eu barn gasgliadol am y cynllun yn gyffredinol, gan gynnwys y cryfderau cyffredinol. O'r rhai a atebodd y cwestiwn hwn, nododd y cyfweleion Awdurdod Lleol mai prif gryfder y cynllun oedd ei fod yn darparu tai fforddiadwy mawr eu hangen ar gyfer y rhai mewn angen ac yn agor llwybr newydd i'r rhai na allant gael mynediad at dai cymdeithasol.

“Rwy'n meddwl ei fod yn amlwg yn darparu llety fforddiadwy y mae mawr ei angen ar gyfer grwpiau cleientiaid sydd angen tai. Rwy'n meddwl ei fod yn gynnyrch gwych.”

- 3.62 Roedd cryfderau cyffredinol eraill yn cynnwys bod y cyllid grant yn arbennig o ddeniadol i berchnogion eiddo (nodwyd cyllid ORP yn aml) yn ogystal â bod y cynllun yn gwella safonau eiddo a dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Soniodd un Awdurdod Lleol hefyd ei fod yn arbed rhywfaint o eiddo rhag cael ei werthu. Cryfderau eraill yr oedd Awdurdodau Lleol yn teimlo oedd yn berthnasol i berchnogion eiddo oedd: eiddo'n cael ei gynnal a'i gadw a'i ddychwelyd iddynt yn ei gyflwr gwreiddiol, rhent gwarantedig, cael tâl am eiddo gwag, a'r cynllun yn ehangu'r cynigion sydd ar gael iddynt.
- 3.63 Soniodd rhai Awdurdodau Lleol mai un o gryfderau'r cynllun oedd cydweithio fel tîm. Er enghraifft, soniwyd am weithlu sy'n ymroddedig i'w weithredu, cefnogaeth tîm agos, a chyllid i Awdurdodau Lleol gyflogi staff.

Casgliadau: Meysydd i'w gwella

- 3.64 Gofynnwyd hefyd i gyfweleion Awdurdod Lleol beth oedd gwendidau cyffredinol y cynllun a'r meysydd i'w gwella yn eu barn nhw, gyda'r rhai a atebodd y cwestiwn hwn yn trafod cyllid ac adnoddau yn gyffredinol. Dywedodd rhai Awdurdodau Lleol er bod cyllid ar gyfer staffio yn ddigonol ar hyn o bryd, y bydd yn peri problem wrth i nifer yr eiddo ar y cynllun gynyddu. Teimlai Awdurdodau Lleol eraill fod y cyllid ar gyfer staffio a dyrannu lleoedd gwag eisoes yn annigonol, gydag un cyfwelai yn poeni am orwariant mawr yn y dyfodol. Dywedwyd bod angen llawer o amser ac adnoddau ar gyfer tasgau gweinyddol, megis ffurflenni hawlio chwarterol neu anfon dogfennau cyfreithiol yn ôl a blaen. Bu un Awdurdod Lleol hefyd yn trafod anawsterau wrth recriwtio a chadw staff gan arwain at ddiffyg parhad gwybodaeth.⁹
- 3.65 Mater cyffredin arall a nodwyd yng nghyfweliadau Awdurdodau Lleol oedd y gyfradd LTLI a'i chymhariaeth â lefelau rhent y farchnad. Dywedodd Awdurdodau Lleol na allai'r gyfradd LTLI gystadlu â rhenti'r farchnad a dywedasant fod angen gwell cydbwysedd rhwng cynnig rhent y cynllun a thai cymdeithasol neu renti'r farchnad. Dywedwyd mai'r gyfradd LTLI oedd un o'r rhwystrau mwyaf wrth recriwtio perchnogion eiddo ar gyfer y cynllun, a galwodd cyfweleion am gynyddu hyn er mwyn cynyddu'r nifer sy'n manteisio arno.
- 3.66 Yn ogystal, soniodd sawl cyfwelai am ansicrwydd a diffyg gwybodaeth fel maes i'w wella ar gyfer y dyfodol – er enghraifft, ansicrwydd ynghylch yr hyn sy'n digwydd i denantiaid pan fydd lesoedd wedi dod i ben.¹⁰ Galwodd Awdurdodau Lleol am fwy o hyfforddiant cyffredinol a gwybodaeth bellach ynghylch cydymffurfio â Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a newidiadau deddfwriaethol yn y dyfodol. Dywedwyd hefyd bod diffyg dealltwriaeth ar ran perchnogion eiddo ynghylch safonau eiddo a gofynion cyfreithiol a all fod yn her, felly galwyd hefyd am addysg bellach yn y farchnad SRhP agored.

Gwersi a ddysgwyd

- 3.67 Yn olaf, holwyd Awdurdodau Lleol am y gwersi a ddysgwyd hyd yma wrth roi'r cynllun ar waith. Roedd hyn yn cynnwys gofyn i gyfweleion pa gyngor y byddent yn

⁹ Noder bod Pennod 7: Adennill colledion *Cynllun Lesio Cymru - Canllawiau Cynllun i sefydliadau arweiniol* yn cynnwys gwybodaeth am opsiynau ar gyfer cyllid ac adnoddau.

¹⁰ Noder bod Adran 6.4 *Cynllun Lesio Cymru – Canllawiau Cynllun i sefydliadau arweiniol* yn cynnwys gwybodaeth am ddiwedd tenantiaethau.

ei roi i Awdurdodau Lleol sydd newydd ddechrau ar y cynllun, neu i Lywodraeth Cymru.

- 3.68 Un wers gyffredinol a ddysgwyd yn ôl y cyfweleion oedd yr angen i Awdurdodau Lleol gymryd eu hamser a pharatoi'n llawn wrth ddechrau'r cynllun. Roedd hyn yn cynnwys cymryd amser i ymgyswrtio â'r broses gyfan, deall dogfennau cyfreithiol cyn llofnodi, cynhyrchu gwaith papur a rhestrau gwirio, a sicrhau bod yr holl adnoddau sydd eu hangen yn eu lle. Dywedodd rhai cyfweleion y gall rhoi prosesau mewnol ar waith gymryd llawer o amser, ond na ddylai Awdurdodau Lleol rithro. Roedd un Awdurdod Lleol yn cwestiynu a allai Llywodraeth Cymru gynorthwyo mwy gydag adnoddau cyfreithiol (enghreifftiau a roddwyd oedd llunio lesioedd a chynnig cronfa o gynrychiolwyr cyfreithiol).

“[...] y peth yw, os ydych chi'n Awdurdod Lleol newydd sy'n ystyried ymuno, rwy'n meddwl bod yn rhaid i chi wneud eich gwaith cartref ac mae'n rhaid i chi wneud yn siŵr bod gennych yr adnoddau yn eu lle i weinyddu'r cynllun [...]”

- 3.69 Pwysleisiodd Awdurdodau Lleol hefyd bwysigrwydd cyfathrebu ag Awdurdodau Lleol cyfranogol eraill a rhannu adnoddau a gwybodaeth. Dywedodd rhai Awdurdodau Lleol fod cyfarfodydd Grŵp Cefnogi Cymheiriaid (a drefnir gan yr Awdurdodau Lleol eu hunain ac a rennir yn rhanbarthol i Ogledd, De, a'r Canolbarth/Gorllewin) yn ddefnyddiol gan eu bod yn cynnig y cyfle i drafod materion a rennir a rhannu adnoddau. Dywedwyd, fodd bynnag, y gall Awdurdodau Lleol gael profiadau gwahanol iawn ar draws y wlad.

“Rwy'n meddwl mai peth arall sydd wir wedi fy helpu o fewn y cynllun yw trafod pethau gydag Awdurdodau Lleol eraill [...] maen nhw wedi rhannu gwybodaeth gyda mi ac rydw i wedi gweld hynny'n amhrisiadwy a dweud y gwir [...]”

- 3.70 Hefyd, cynigiodd Awdurdodau Lleol gyngor i Awdurdodau Lleol eraill ynghylch y gweithlu sy'n gweithredu'r cynllun. Er enghraifft, dywedwyd ei bod yn fuddiol cael digon o swyddogion i gamu i mewn rhag ofn y byddai absenoldeb, ond codwyd y mater parhaus o recriwtio a chadw staff fel rhybudd ychwanegol. Nodwyd pwysigrwydd cydweithio aml-adrannol ac uno arbenigeddau (er enghraifft, rhwng adrannau tai, corfforaethol a chyfreithiol). Gan y dywedwyd bod adrannau corfforaethol a chyfreithiol yn arbennig o amharod i gymryd risg, nodwyd ei bod yn hollbwysig cael yr adrannau hyn i gefnogi'r gweithredu.

- 3.71 Roedd cynnwys perchnogion eiddo ar y cynllun yn faes arall lle nododd Awdurdodau Lleol llawer o wersi a ddysgwyd. Siaradodd rhai cyfweleion Awdurdod Lleol am yr angen i farchnata'n effeithiol a pha mor heriol oedd gwneud hyn mewn modd fyddai'n apelio at amrywiaeth o gymhellion, gydag un Awdurdod Lleol yn nodi bod angen marchnata parhaus ar y cynllun. Ond er gwaethaf derbyn llawer o ddiddordeb yn y cynllun, soniodd Awdurdod Lleol arall nad yw bob amser yn hawdd cyrraedd targedau yn y blynyddoedd cynnar o weithredu beth bynnag. Pwysleisiodd rhai cyfweleion Awdurdod Lleol hefyd y dylai Awdurdodau Lleol sicrhau bod perchnogion eiddo yn gwbl ymwybodol ymlaen llaw o holl drefniadau'r cynllun ac y dylid rheoli disgwyliadau. Roedd hyn yn cynnwys sicrhau caniatâd ysgrifenedig gan fenthycwyr morgesei cyn symud ymlaen â'r broses. Yn olaf, dywedodd cyfweleion Awdurdod Lleol hefyd ei bod yn bwysig peidio ag ofni gwrthod eiddo anaddas, ac y dylid manteisio ar unrhyw hyblygrwydd a gynigir gan Lywodraeth Cymru.
- 3.72 Nododd y cyfweleion hefyd y gwersi a ddysgwyd ynghylch symud tenantiaid i mewn i eiddo cynllun. Gan fod y broses gyffredinol yn gallu cymryd llawer o amser a bod oedi yn digwydd, roedd yn bwysig symud y tenantiaid i mewn i'r eiddo mor fuan â phosibl a chael gweithiwr cymorth yn ei le ar unwaith. Dywedodd y cyfweleion Awdurdod Lleol hefyd y gall cymorth tenantiaeth fod angen llawer o adnoddau; er enghraifft, pan fo angen i swyddogion tai gadw ar ben tenantiaethau hyd yn oed pan nad oes problemau ar hyn o bryd, ond bod cyllid cymorth tenantiaeth wedi'i gapio ar £100,000 y flwyddyn i bob Awdurdod Lleol, waeth beth fo nifer y tenantiaid ar y cynllun. Un adnodd y dywedodd Awdurdod Lleol y byddai'n ddefnyddiol fyddai canllaw symud i mewn a symud allan i denantiaid.¹¹
- 3.73 Yn olaf, bu Awdurdodau Lleol yn trafod y gwersi a ddysgwyd o ran gweld y darlun ehangach a'r cynllun yn gyffredinol. Roedd y cyngor i Awdurdodau Lleol sy'n dechrau ar y cynllun yn cynnwys deall y cynnyrch a gynigir a'r hyn y gellir ei gyflawni'n rhesymol. Roedd y cyngor i Lywodraeth Cymru yn cynnwys siarad â swyddogion ar lawr gwlad sy'n gweithredu'r cynllun i ddeall ei weithrediad o'u safbwynt hwy yn ogystal â darparu diweddariadau mwy rheolaidd i'r Awdurdodau Lleol cyfranogol.

¹¹ Sylwch fod canllawiau sy'n berthnasol i denantiaid sy'n cael eu cartrefu o dan CLC i'w gweld yn y ddogfen [Cartref yn y Sector Rhentu Preifat: Canllaw i Denantiaid yng Nghymru](#).

“Gwers arall a ddysgwyd mae'n debyg [...] yw'r darlun ehangach hwnnw o bwy rydych chi'n ceisio'i helpu, a pha broblem rydych chi'n ceisio ei datrys gyda hyn, ac felly pa eiddo ydych chi ei angen i'w wneud?”

4. Mewnbwn gan be rchnogion eiddo

Mewnwelediadau o'r arolwg perchnogion eiddo:

- Roedd mwyafrif yr ymatebwyr yn berchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun (97%) o'i gymharu â pherchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun (3%), ond roeddent yn rhannu tebygrwydd o ran oedran cyfartalog pwysol (58 oed a 60 oed yn y drefn honno). Roeddent hefyd yn debyg o ran eu bod wedi lesio eiddo yn breifat yn bennaf am 10+ mlynedd, gan rentu rhwng 0-5 eiddo, a rhentu tai teras yn bennaf.
- O'r perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun, roedd 27% yn ymwybodol o'r cynllun cyn yr arolwg a 26% wedi clywed amdano drwy RhDC, tra bod 40% o berchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun wedi clywed amdano trwy gyfathrebiadau Awdurdod Lleol.
- Y prif gymhelliant dros ymuno â'r cynllun i berchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun oedd rheolaeth yr Awdurdod Lleol o'r eiddo, a'r prif rwystr i berchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun oedd bod y cynnig rhent yn rhy isel a'r gallu i sicrhau gwell rhent y farchnad breifat.
- O'r perchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun, roedd 40% o eiddo'r cynllun o fewn rhanbarth Grŵp Cymorth Cymheiriaid Canolbarth/Gorllewin, roedd 87% o lesioedd yn 5-7 mlynedd o hyd, ac roedd 69% wedi cael cynnig cyllid i wella eu heiddo.
- Mewnwelediadau o grwpiau ffocws a chyfweiliadau gyda pherchnogion eiddo:
- Y cymhellion cyffredin neu nodweddion deniadol i berchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun a pherchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun oedd: (i) taliadau rhent gwarantedig, (ii) rheolaeth yr eiddo gan Awdurdodau Lleol, (iii) dychwelyd yr eiddo yn yr un cyflwr ag yr oedd ar y dechrau, a (iv) helpu'r rhai mewn angen.
- Y brif her a drafodwyd oedd bod y gyfradd rhent yn rhy isel a heb fod yn gystadleuol gyda rhenti'r farchnad breifat.
- Roedd y gwelliannau a awgrymwyd yn y dyfodol yn cynnwys gwneud rhent yn fwy cystadleuol, gwell sianeli cyfathrebu gydag Awdurdodau Lleol, a chanolbwyntio'r cynllun ar ddod ag eiddo gwag ymlaen (ymhlith pethau eraill).

Dosbarthiad arolygon a chyfraddau ymateb

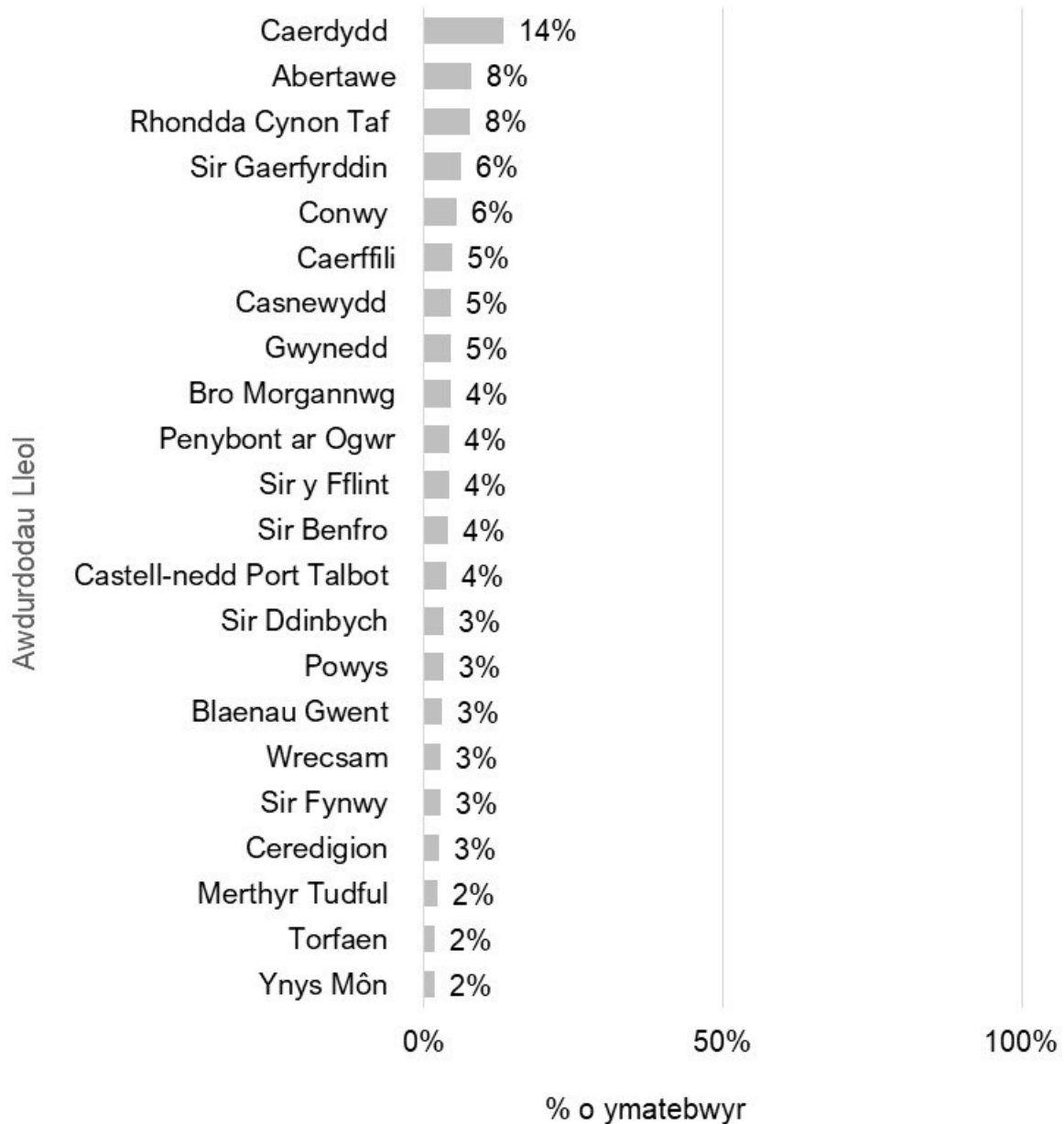
- 4.1 Dosbarthodd Alma Economics arolwg i berchnogion eiddo yng Nghymru drwy'r Awdurdodau Lleol cyfranogol a neges bost RhDC wedi'i thargedu.¹² Cynhaliwyd yr arolwg rhwng 13 Mehefin a 6 Awst 2023, a chafwyd 1,607 o ymatebion.
- 4.2 Dim ond atebion yr ymatebwyr a gadarnhaodd yn benodol eu dealltwriaeth o'r telerau cyfranogiad ac a gytunodd i fwrw ymlaen â'r arolwg a ddadansoddwyd. O ganlyniad, roedd y sampl terfynol yn cynnwys 1,580 o ymatebwyr. Fodd bynnag, roedd nifer yr ymatebion i bob cwestiwn yn amrywio yn dibynnu ar: i) y rhesymeg osgoi a ymgorfforwyd yn yr arolwg, a oedd yn hidlo cwestiynau dilynol yn seiliedig ar ymatebion y cyfranogwyr ac felly nid oedd pob ymatebwr yn gymwys i ateb pob cwestiwn, a ii) nifer yr ymatebion a ganiatawyd i bob person fesul cwestiwn, gyda'r cwestiynau aml-ddewis lle'r oedd yn bosibl rhoi atebion lluosog yn nodi cyfanswm yr atebion a ddewiswyd, nid cyfanswm yr ymatebwyr.¹³ Nid oedd rhaid i ymatebwyr yr arolwg ateb pob cwestiwn a oedd yn berthnasol iddynt a lle dewisodd ymatebwyr hepgor cwestiynau, mae hyn hefyd wedi effeithio ar gyfanswm yr ymatebion a dderbyniwyd.
- 4.3 Dangosir canfyddiadau'r arolwg ymhellach gyda graffiau allweddol drwy'r bennod hon, tra gellir gweld graffiau ychwanegol yn Atodiad A ar ddiwedd yr adroddiad hwn.
- 4.4 Derbyniodd yr arolwg ymatebion gan berchnogion eiddo sy'n gweithredu ar draws pob un o'r 22 Awdurdod Lleol yng Nghymru. Yr Awdurdod Lleol a ddewiswyd amlaf lle'r oedd ymatebwyr yn lesio eiddo oedd Caerdydd (14%)¹⁴, yna 8% yn gweithredu yn Abertawe a Rhondda Cynon Taf.

¹² Dosbarthwyd yr ymgyrch bost i landlordiaid cofrestredig ac anghofrestredig gyda chyfeiriadau gohebiaeth ac/neu eiddo cofrestredig drwy Gymru gyfan.

¹³ Mae copi o holiadur yr arolwg i'w weld yn Atodiad B ar ddiwedd yr adroddiad hwn.

¹⁴ Mewn cwestiynau aml-ddewis lle gallai ymatebwyr ddewis mwy nag un opsiwn, dyfynnir y canrannau mewn perthynas â nifer yr ymatebion i bob cwestiwn yn hytrach na nifer yr ymatebwyr.

Ffigur 4.1 Dadansoddiad o ymatebwyr yn ôl Awdurdod Lleol (%) (n=1580)



Perchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun

- 4.5 Nododd lleiafrif bach o ymatebwyr, 3% (45 o ymatebwyr allan o 1580), eu bod yn cymryd rhan yn y cynllun, tra nad oedd y 1,535 arall o ymatebwyr yn cymryd rhan yn y cynllun ¹⁵. Oedran cyfartalog pwysol cyfranogwyr y cynllun a ymatebodd i'n harolwg oedd 60 oed.
- 4.6 Roedd y rhan fwyaf o gyfranogwyr y cynllun rhwng 55-64 oed (38% neu 15 allan o 40 o ymatebwyr, o'i gymharu â 27.2% yng Nghymru yn 2023), ac yna'r rhai 65-74

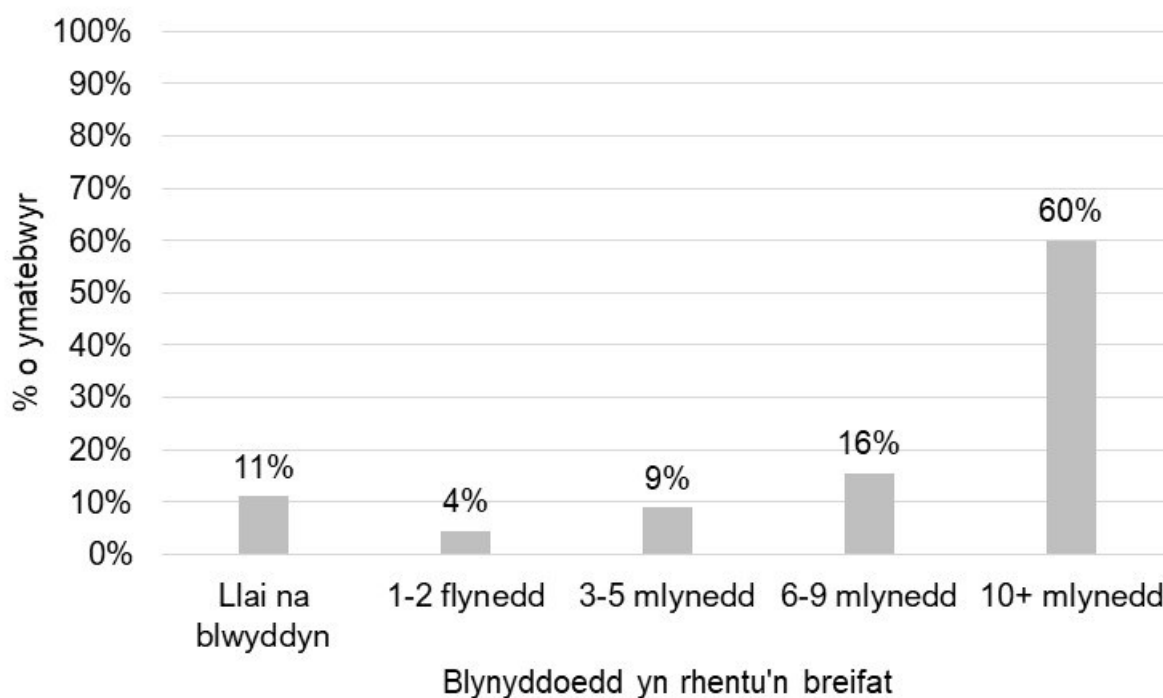
¹⁵ Cafodd tri o'r ymatebwyr hyn eu heithrio o'r dadansoddiad oherwydd eu bod wedi eu nodi fel cyfranogwyr cynllun mewn Awdurdodau Lleol oedd heb ymuno â'r cynllun ar adeg yr arolwg. Gallai hyn awgrymu dryswch rhwng CLC a chynlluniau lesio eraill a weithredir gan Awdurdodau Lleol.

oed (20% neu 8 allan o 40 o ymatebwyr)¹⁶. Roedd cyfranogwyr 35-44 oed a 75 oed a throsodd yr un mor gyffredin (13% neu 5 o bob 40 o ymatebwyr, o'i gymharu â 16.8% rhwng 35-44 oed), ac yna 10% (neu 4 o bob 40 o ymatebwyr, o'i gymharu â 16.8% yng Nghymru) yn 45-54 oed, a 3% (neu 1 allan o 40 o ymatebwyr, o'i gymharu â 6.7% yng Nghymru) yn 25-34 oed. Ni ddewisodd unrhyw un o'r cyfranogwyr yr ystod oedran 16-24 oed, tra bod yn well gan 5% (neu 2 o bob 40 o ymatebwyr) o'r ymatebwyr i'r cwestiwn hwn beidio â datgelu eu hoedran.

Cwestiynau portffolio eiddo ehangach

4.7 Fel y dangosir yn y siart ganlynol, mae'r rhan fwyaf o gyfranogwyr y cynllun (60%, 27 allan o 45 o ymatebwyr) wedi bod yn rhentu eiddo'n breifat ers dros 10 mlynedd. O'r gweddill, mae 16% (7 allan o 45 o ymatebwyr) wedi bod yn rhentu am 6-9 mlynedd, tra bod 11% (5 allan o 45 o ymatebwyr) wedi bod yn rhentu am lai na blwyddyn.

Ffigur 4.2 Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl blynyddoedd yn rhentu'n breifat (%) (n= 45)

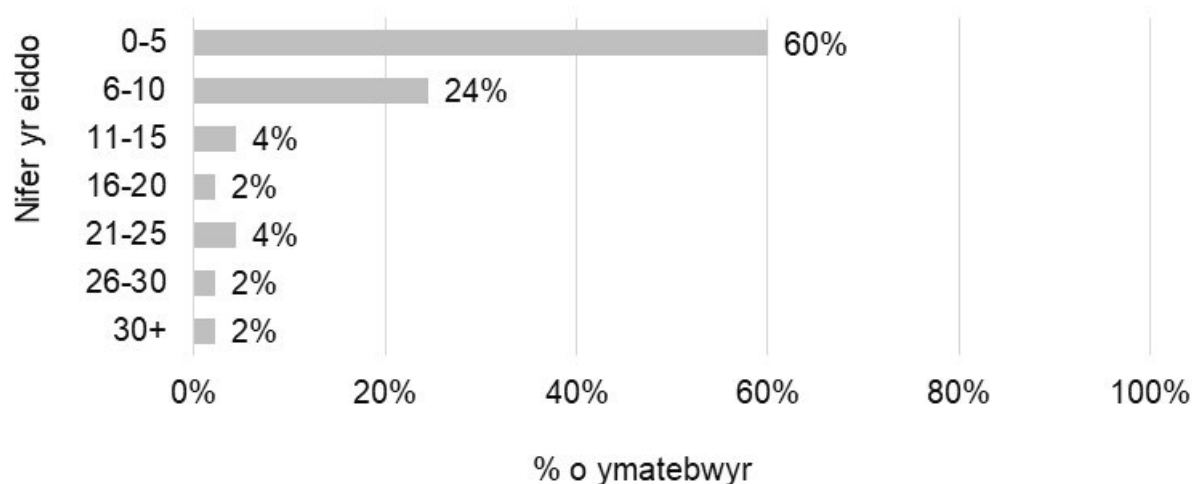


4.8 Mae'r siart ganlynol yn dangos cyfanswm yr eiddo a rentwyd yn breifat gan gyfranogwyr y cynllun ar adeg yr arolwg (ar y cynllun ac oddi arno). Mae mwyafrif yr ymatebwyr (60%, 27 allan o 45 o ymatebwyr) yn rhentu 0-5 eiddo, ac yna tua

¹⁶ Mae ein dadansoddiad yn dilyn dosbarthiad oedran 8d y Swyddfa Ystadegau Gwladol ([ONS, 2021](#)).

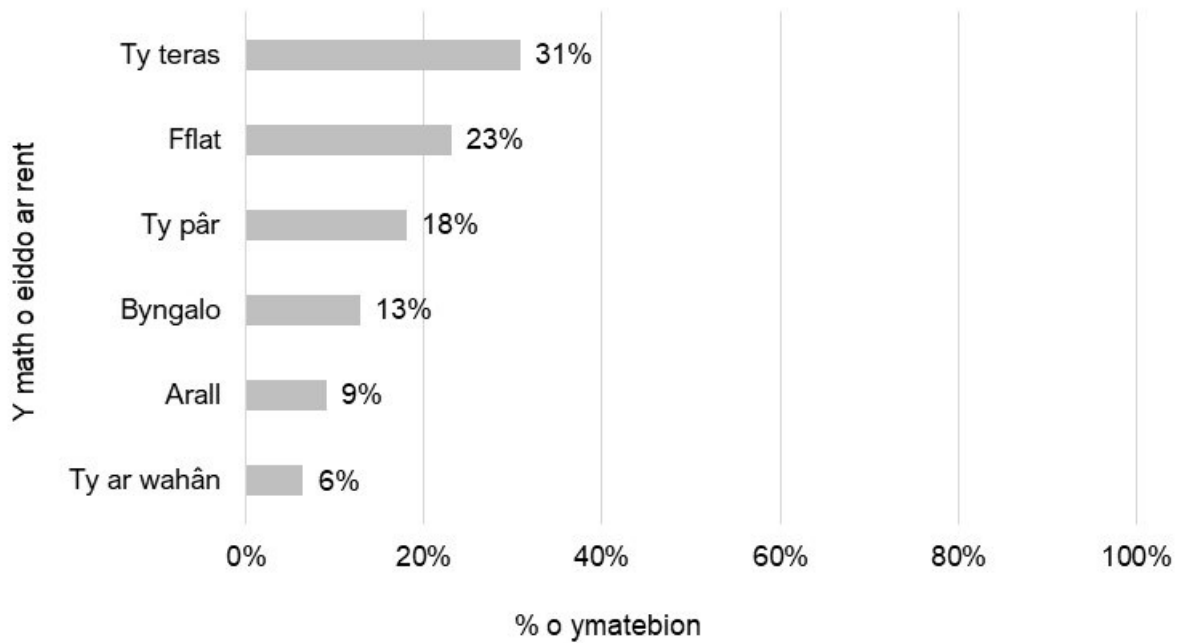
chwarter yn rhentu 6-10 eiddo (24%, 11 allan o 45 o ymatebwyr). Nifer cyfartalog pwysol yr eiddo a oedd yn cael ei rentu oedd 7.

Ffigur 4.3 Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl nifer yr eiddo ar rent (%) (n=45)



- 4.9 Nododd y mwyafrif helaeth o gyfranogwyr y cynllun a arolygwyd (82%, 37 allan o 45) nad oedd yr un o'u heiddo yn eu portffolio yn wag ar adeg yr arolwg. Roedd gan leiafrif sylweddol o gyfranogwyr y cynllun a arolygwyd (11%, 5 allan o 45) un eiddo yn wag, tra bod uchafswm nifer yr eiddo gwag ar gyfer unrhyw un o gyfranogwyr y cynllun yn ddau (dewiswyd gan 7% o ymatebwyr i'r cwestiwn hwn, 3 allan o 45).
- 4.10 Y math mwyaf cyffredin o eiddo rhent yr oedd cyfranogwyr y cynllun yn berchen arno oedd tai teras (31%, 24 allan o 78), ac yna fflatiau (23%, 18 allan o 78), a thai pâr (18%, 14 allan o 78).

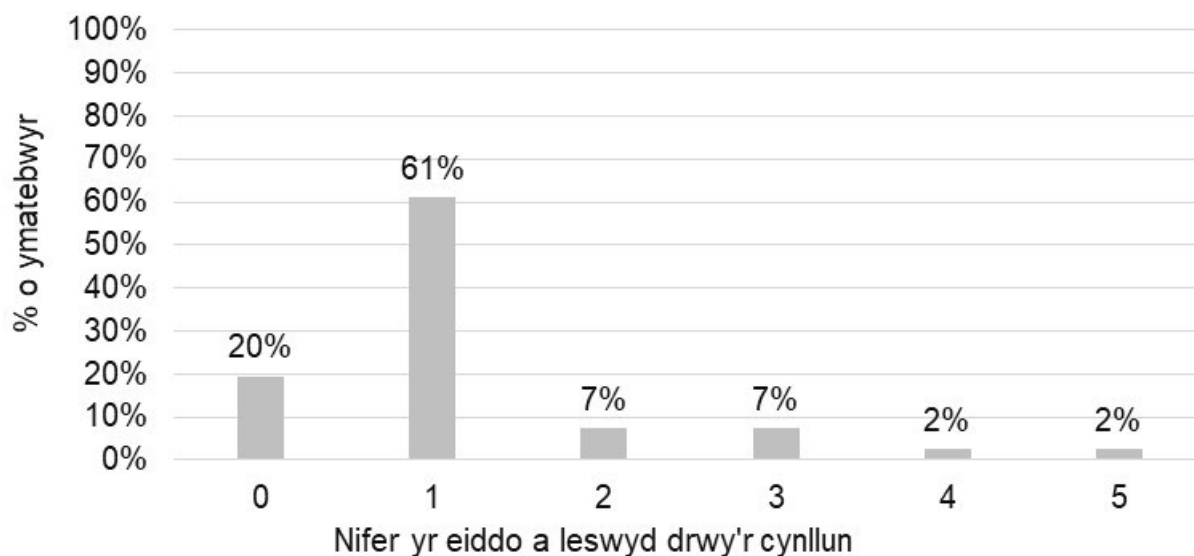
Ffigur 4.4 Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl y math o eiddo ar rent (%) (n=78)



Cwestiynau penodol i'r cynllun

- 4.11 Nododd nifer uchel o gyfranogwyr y cynllun a arolygwyd (40%, 14 allan o 35) eu bod wedi dod i wybod am y cynllun trwy gyfathrebiadau gan eu Hawdurdod Lleol. Yr ail ddull mwyaf cyffredin o gael gwybod am y cynllun oedd ar lafar (31%, 11 allan o 35) ac yna fforwm perchnogion eiddo RhDC (20%, 7 allan o 35).
- 4.12 Mae mwyafrif yr ymatebwyr (61%, 28 allan o 45) yn lesio un eiddo yn unig drwy'r cynllun, o'i gymharu â'r 7 eiddo sy'n cael eu rhentu'n breifat ar gyfartaledd, yn ôl ymatebwyr yr arolwg. Nid oedd lleiafrif sylweddol (20%, 9 allan o 45) yn lesio unrhyw eiddo drwy'r cynllun ar adeg yr arolwg.

Ffigur 4.5 Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun a arolygwyd yn ôl nifer yr eiddo a leswyd drwy'r cynllun (%) (n=45)

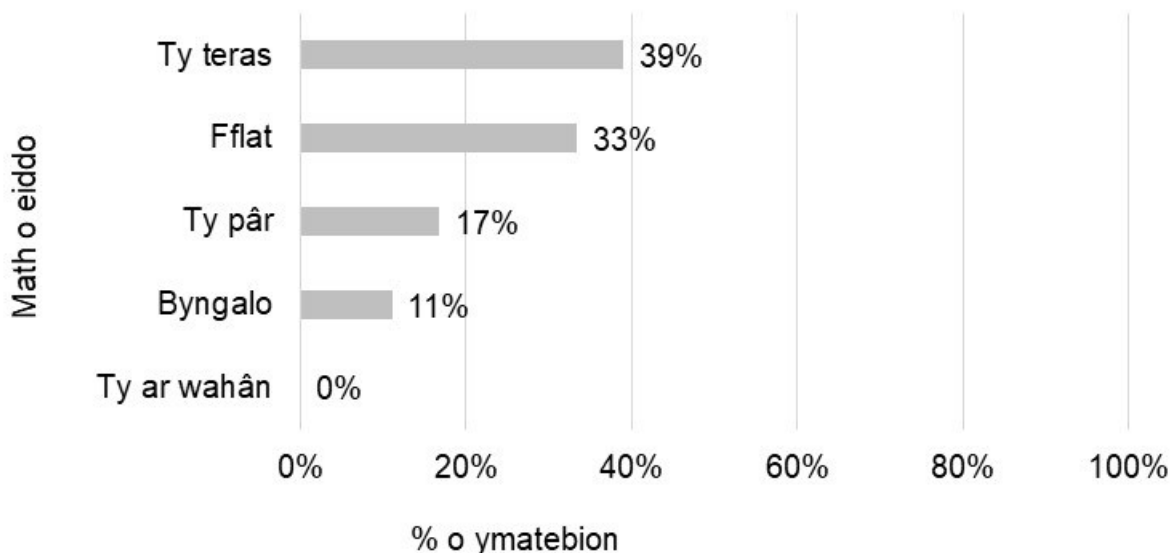


- 4.13 Roedd cyfran sylweddol o'r ymatebwyr (37%, 13 allan o 35) wedi camddechongli'r cwestiwn ar ddyddiad cychwyn lesio drwy'r cynllun ac yn ôl pob tebyg wedi ateb gan gyfeirio at ddiwrnod cychwyn lesio eiddo p'un a oedd hynny drwy CLC ai peidio, o ystyried bod eu hymatebion yn sôn am amser cyn 2020. Unwaith eto, mae hefyd yn debygol bod rhywfaint o ddryswch rhwng CLC a chynlluniau lesio eraill a weithredir gan Awdurdodau Lleol. Mae'n bosibl bod cyfran lai o ymatebwyr (14%, 5 allan o 35) wedi ateb gyda'r diwrnod y gwnaethant ddechrau lesio trwy gynllun peilot Cynllun Lesio SRhP, gan iddynt roi ymatebion yn amrywio rhwng 2020-2021.
- 4.14 O'r ymatebwyr a gynigiodd ymatebion dilys (49% o'r holl ymatebwyr i'r cwestiwn hwn, 17 allan o 35), dywedodd 47% (8 allan o 17) eu bod wedi dechrau lesio drwy'r cynllun yn 2023, tra bod y 53% arall (9 allan o 17) wedi dechrau yn 2022.
- 4.15 Roedd yr ymatebion yn nodi bod y rhan fwyaf o eiddo a oedd wedi ei lesio drwy'r cynllun yn dod o fewn rhanbarth Grŵp Cymorth Cymheiriaid CLC Canolbarth/ Gorllewin (40%, 14 allan o 35 o ymatebion), fel y dangosir yn y siart isod. Cyflwynir y dadansoddiad hwn ar lefel Grŵp Cymorth Cymheiriaid CLC yn hytrach na lefel Awdurdodau Lleol unigol er mwyn osgoi datgelu pwy yw'r ymatebwyr, o ystyried nifer fach o gyfranogwyr y cynllun a oedd yn sampl yr arolwg.¹⁷

¹⁷ Dilynyd yr un dull ar gyfer dadansoddi ymatebion arolwg y tenantiaid sy'n cael eu cartrefu drwy'r cynllun (gweler y bennod nesaf). Unwaith eto, y prif yrwyr oedd osgoi datgelu hunaniaeth a chanolbwyntio ar negeseuon pwysig at ddefnydd y Grwpiau Cymorth Cymheiriaid.

- 4.16 Nododd y rhai a gymerodd ran yn yr arolwg mai'r math mwyaf cyffredin o eiddo a rentir drwy'r cynllun oedd tai teras (39%, 14 allan o 36), ac yna fflatiau (33%, 12 allan o 36) a thai pâr (17%, 6 allan o 36).

Ffigur 4.6 Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl y math o eiddo a leswyd drwy'r cynllun (%) (n=36)

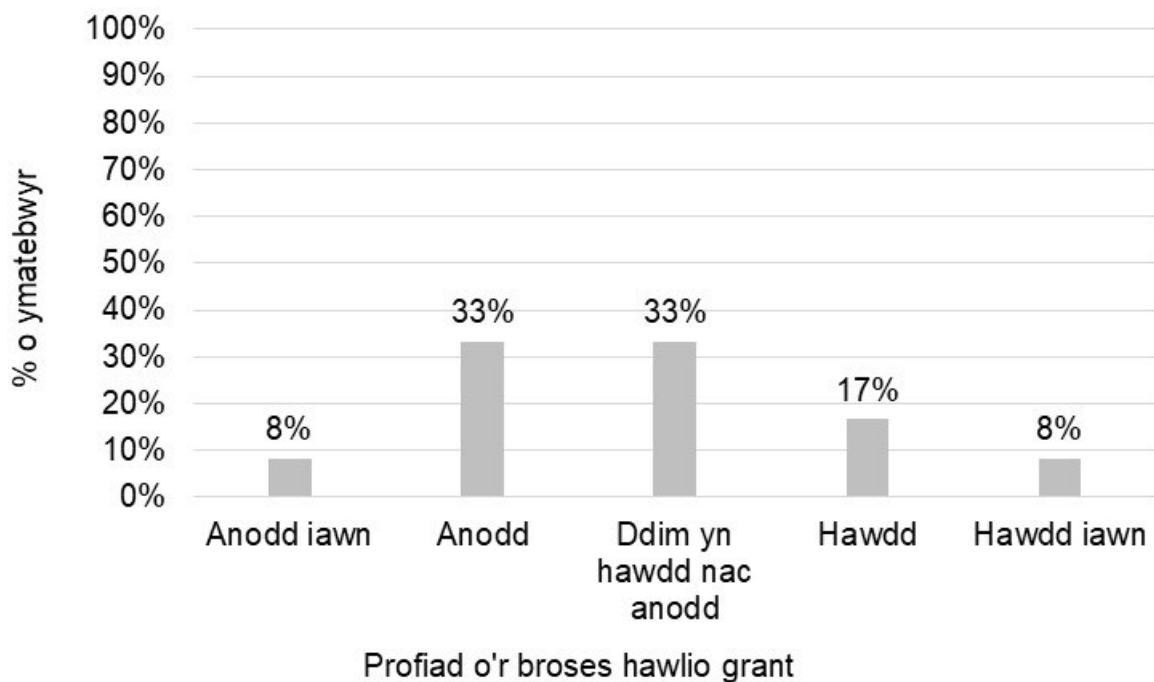


- 4.17 Adroddwyd bod y mwyafrif helaeth o hyd lesioedd (87%, 27 allan o 31) y cytunwyd arnynt gyda'r Awdurdodau Lleol yn para rhwng 5-7 mlynedd. Yr ail hyd les mwyaf cyffredin y cytunwyd arno oedd 8-10 mlynedd (6%, 2 allan o 31), ac yna 11 mlynedd a throsodd (6%, 2 allan o 31).
- 4.18 O ran cymhellion a ddarparwyd ar gyfer lesio drwy'r cynllun, y cymhelliad a ddewiswyd amlaf gan y rhai a gymerodd ran yn yr arolwg oedd y byddai'r Awdurdod Lleol yn cymryd cyfrifoldeb am reoli eiddo (28%, 15 allan o 53). Yr ail gymhelliad mwyaf cyffredin oedd sicrwydd rhent (23%, 12 allan o 53), ac yna parodrwydd i ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer y rhai mewn angen (19%, 10 allan o 53).
- 4.19 Teimlai'r rhan fwyaf o'r rhai a gymerodd ran yn yr arolwg nad oedd y broses ar gyfer ymuno â'r cynllun naill ai'n hawdd nac yn anodd (43%, 18 allan o 41). Roedd gan y mwyafrif o ymatebwyr eraill farn gadarnhaol am y broses ymuno, gan fod 22% (8 allan o 41) yn gweld y broses yn hawdd a 16% (7 allan o 41) yn credu ei bod yn hawdd iawn.
- 4.20 Roedd mwyafrif o gyfranogwyr y cynllun yn fodlon i raddau helaeth â'r cymorth a gynigiwyd gan eu Hawdurdod Lleol cyn ac yn ystod y cynllun ymuno â'r cynllun, gyda 24% yn nodi eu bod yn fodlon (10 allan o 42) a 24% arall yn fodlon iawn (10

allan o 42). Ymhellach, nid oedd 29% naill ai'n fodlon nac yn anfodlon (12 allan o 42) ac roedd 24% yn nodi fod ganddynt rywffaint o anfodlonrwydd. Roedd 13% arall (6 allan o 42) yn dweud eu bod yn anfodlon iawn ac 11% (4 allan o 42) yn anfodlon.

4.21 Mae mwyafrif o gyfranogwyr y cynllun a arolygwyd (69%, 27 allan o 39) wedi cael cynnig grant ar gyfer eu heiddo er mwyn bodloni safonau gofynnol y cynllun a gwaith cymorth sy'n cyfrannu at radd EPC well. Roedd rhaniad cyfartal ym mhrofiad hawlwyd grant, gyda 33% o ymatebwyr perchnogion eiddo cynllun yn dweud bod y broses hawlio grant yn anodd (4 allan o 12), a 33% arall yn dweud nad oedd y broses yn hawdd nac yn anodd (4 allan o 12). O'r ymatebion sy'n weddill, roedd 25% yn dweud fod y broses yn hawdd (2 allan o 12) neu'n hawdd iawn (1 allan o 12), a dim ond 8% yn dweud ei bod yn anodd iawn (1 allan o 12).

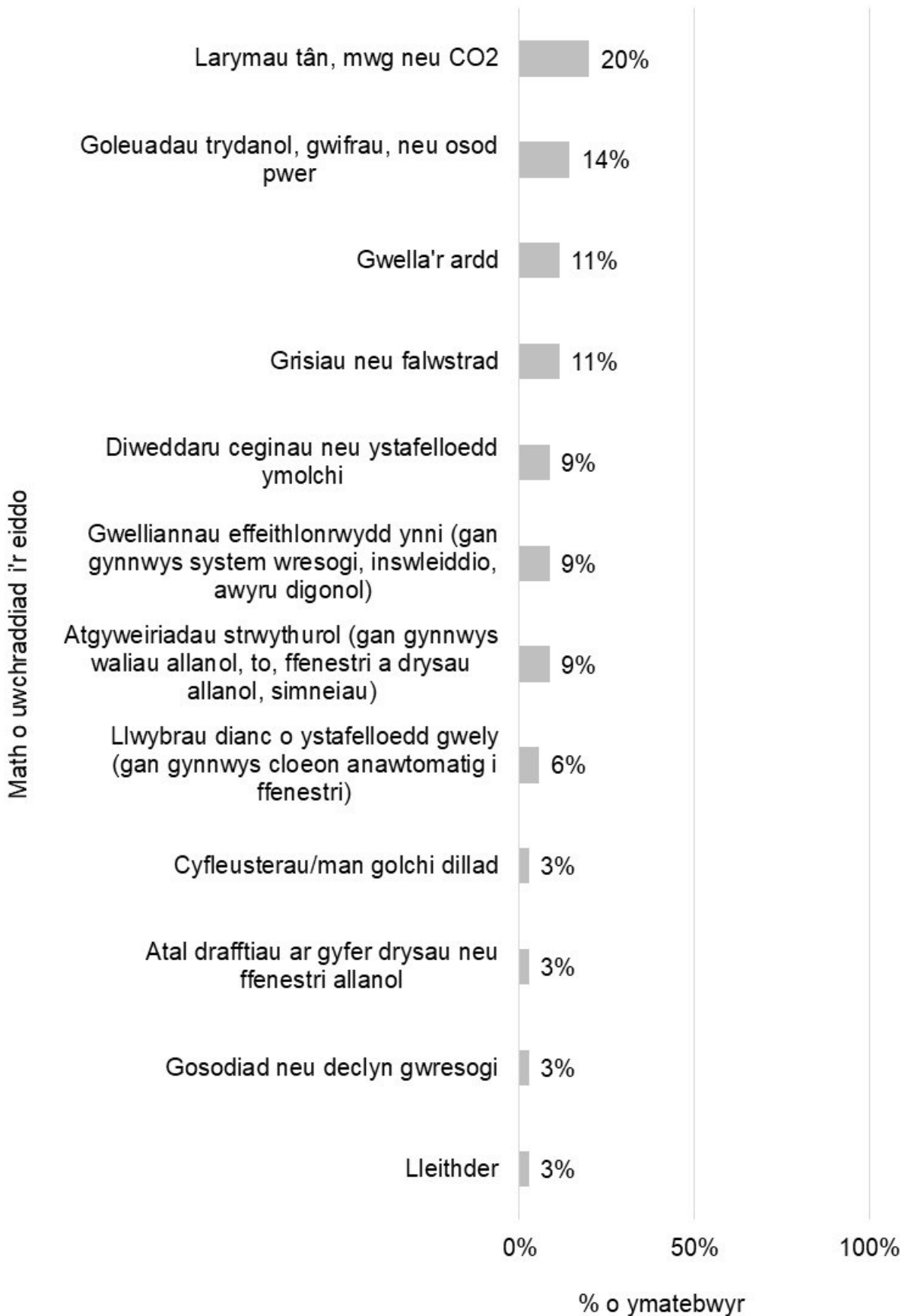
Ffigur 4.7 Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl profiad o hawlio'r grant (%) (n = 12)



4.22 Roedd gan y rhan fwyaf o'r perchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun (67%) o leiaf un eiddo yn wag cyn ymuno â'r cynllun (8 allan o 12). O'r rhai a gymerodd ran yn y cynllun ac a nododd fod ganddynt o leiaf un eiddo gwag, ac a atebodd y cwestiwn am werth y grantiau a gawsant i ddod â'u heiddo i'r safon y cytunwyd arni, derbyniodd y mwyafrif (57%) hyd at £5,000 tra bod y 43% arall wedi derbyn hyd at £9,999.

- 4.23 Nid oedd mwyafrif y perchnogion eiddo a ymatebodd (83%) wedi gwneud cais am arian ORP ar gyfer gwaith tuag at sgôr EPC C ar adeg yr arolwg (10 allan o 12). O'r perchnogion eiddo a ymatebodd a oedd wedi gwneud cais am gyllid ORP, dywedodd pob un eu bod yn gweld y broses i hawlio cyllid ORP yn anodd.
- 4.24 O'r ymatebwyr hynny nad oeddent wedi defnyddio cyllid grant o gwbl, dywedodd y mwyafrif (54%, 19 allan o 35) mai'r rheswm am hynny oherwydd nad oeddent yn ymwybodol bod cyllid grant ar gael. Ymhellach, ni wnaeth 26% (9 allan o 35) gais am arian grant oherwydd bod eu heiddo eisoes yn bodloni'r holl safonau ansawdd gorfodol, tra bod 11% arall (4 allan o 35) yn nodi bod yr eiddo yn bodloni'r holl safonau ansawdd dymunol.
- 4.25 Mae'r siart isod yn dangos dadansoddiad o'r gwaith uwchraddio a gafodd yr eiddo a enwebwyd, neu y gwaith uwchraddio y byddant yn ei gael, i wella safon. Roedd yr ymatebion i'r cwestiwn hwn yn cynnwys cyfranogwyr y cynllun sydd wedi gwneud cais am unrhyw fath o grant sy'n berthnasol i'w heiddo (grantiau cychwynnol hyd at £5,000, eiddo gwag a chyllid ORP). Roedd y gwaith uwchraddio a adroddwyd amlaf yn ymwneud â larymau tân, mwg neu CO2 (20%, 7 allan o 35), ac yna goleuadau trydanol, gwifrau neu osod pŵer (14%, 5 allan o 35). Y gwaith uwchraddio mwyaf cyffredin nesaf oedd grisiau neu balwstradau, yn ogystal â gwelliannau i'r ardd (cydradd drydydd ar 11% o'r ymatebion, 4 allan o 35).

Ffigur 4.8 Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl eiddo wedi ei uwchraddio (%) (n = 35)



Ymchwil pellach gyda pherchnogion eiddo ar y cynllun

- 4.26 Ar ddiwedd yr arolwg, roedd gan berchnogion eiddo yr opsiwn i fynegi eu diddordeb mewn ymgysylltu ymhellach â'r tîm ymchwil. Cymerodd pedwar o ymatebwyr ran yn y grŵp ffocws o berchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun (tri ohonynt yn gyfranogwyr presennol yn y cynllun¹⁸) a chymerodd dau berchennog eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun ran mewn cyfweiliadau rhithwir un-i-un. Roedd cyfranogwyr y cynllun yn berchen ar rhwng un a phum eiddo i gyd ar draws pum Awdurdod Lleol gwahanol, ac roedd un ohonynt yn cael ei rentu drwy'r cynllun.¹⁹
- Cefndir a gwybodaeth am yr eiddo
- 4.27 Esboniodd un perchennog eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun ei fod wedi cymryd eiddo mewn cyflwr gwael, a oedd wedi bod yn wag am gyfnod hir. Yn yr un modd, eglurodd ail perchennog eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun ei fod wedi prynu eiddo a oedd yn wag ac angen ei adnewyddu, ac y gallai ei fforddio gwneud hyn trwy wneud cais am grantiau fel rhan o'r cynllun. Eglurodd y cyfranogwr ymhellach, o ystyried lleoliad yr eiddo mewn ardal ddifreintiedig o Gymru, nad oedd y gyfradd LTLI yn amrywio'n sylweddol oddi wrth incwm rhent y farchnad agored. Eglurodd perchnogion eiddo eraill a gymerodd ran yn y cynllun, er eu bod wedi bod yn berchen ar yr eiddo eisoes cyn ymuno â'r cynllun, mai eu prif gymhelliant oedd cefnogi pobl a theuluoedd difreintiedig drwy ddarparu tai fforddiadwy drwy'r cynllun yn hytrach na rhentu'r eiddo ar y farchnad agored.
- 4.28 Un cymhelliad canolog i'r holl berchnogion eiddo a ymatebodd i'r cynllun oedd y sicrwydd y byddai'r eiddo'n cael ei ddychwelyd i berchennog yr eiddo yn ei gyflwr gwreiddiol. Teimlai ymatebwyr fod hyn yn rhoi ymdeimlad o ddiogelwch a sicrwydd na fyddai perchnogion eiddo yn debygol o fod wedi ymuno â'r cynllun hebddynt. Roedd ymatebwyr yn teimlo y byddai gan Awdurdodau Lleol fwy o drosoledd gyda thenantiaid na landlordiaid preifat, yn enwedig yn achos ôl-ddyledion neu filiau heb eu talu, tra bod perchnogion eiddo yn teimlo eu bod yn agored i risgiau uwch ar y farchnad breifat.
- 4.29 Cymhelliant pellach i ymuno â'r cynllun ymhlith y perchnogion eiddo a ymatebodd oedd gwarantu taliadau rhent o'r eiliad y llofnodwyd y contract, p'un a yw'r eiddo'n

¹⁸ Roedd y pedwerydd ymatebwr wedi cymryd rhan mewn cynllun blaenorol a redwyd gan yr Awdurdod Lleol ac arhosodd drwy gydol y grŵp ffocws i gynnig barn.

¹⁹ O ystyried niferoedd isel yr eiddo sydd wedi'u cofrestru gyda'r cynllun mewn sawl Awdurdod Lleol, byddai datgelu enwau Awdurdodau Lleol yn datgelu pwy yw'r cyfranogwyr ac felly maent wedi'u hepgor o'r adroddiad.

cael ei feddiannu ai peidio. Trydydd cymhelliad canolog dros ymateb y perchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun, ynghyd â'r rhent gwarantedig, oedd peidio â bod yn gyfrifol am reoli'r eiddo o ddydd i ddydd. Cyfeiriwyd at brofiadau negyddol gyda gwerthwyr tai lleol, gan arwain at i'r perchnogion eiddo cyfranogol fynegi gobaith am brofiad mwy cadarnhaol gydag Awdurdodau Lleol.

4.30 Hefyd, dywedodd y perchnogion eiddo a ymatebodd sut yr oeddent wedi dysgu am y cynllun gyntaf – roedd tri wedi clywed amdano gan ffrind, ond dywedodd pob un ei bod yn anodd dod o hyd i ragor o wybodaeth. Ni allai un ohonynt ddod o hyd i unrhyw wybodaeth am y cynllun yn eu Hawdurdod Lleol eu hunain felly aethant ymlaen i e-bostio eu Hawdurdod Lleol sawl gwaith, lle'r oedd yn ymddangos nad oedd aelodau staff yn ymwybodol o'r cynllun, cyn iddynt ganfod y pwynt cyswllt cywir yn ddiweddarach. Llwyddodd dau berchennog eiddo arall a gymerodd ran yn y cynllun i gael gwybodaeth yn llwyddiannus ond dywedwyd eu bod yn cael trafferth dod o hyd i'r cyswllt cywir o fewn eu Hawdurdodau Lleol. Unwaith y nodwyd y cyswllt Awdurdod Lleol cyfrifol, disgrifiwyd y broses ddilynol fel un ddefnyddiol ac effeithiol, gydag un perchennog eiddo yn cael cyngor ar ba eiddo oedd yn addas i'w prynu cyn i berchnogion eiddo orfod penderfynu ymuno â'r cynllun ai peidio. Disgrifiwyd y gefnogaeth hon gan berchnogion eiddo fel rhywbeth gwerthfawr. Dywedwyd bod yr Awdurdod Lleol hwn wedi dechrau dosbarthu taflenni ynghylch pwy sy'n gyfrifol am ba faes gwaith, a dywedwyd bod hyn yn ddefnyddiol.

4.31 Nododd pedwar ymatebydd hyd les o bum mlynedd ac un ymatebydd les o ddeng mlynedd. Ymhlith y rhai â les oedd pum mlynedd, byddai'n well gan un perchennog eiddo a ymatebodd i'r cynllun fod wedi cael les hirach ond ni chafodd gynnig yr opsiwn hwn. Esboniodd ail berchennog eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun mai ei bendefyniad ef oedd hyd y les, ac o gofio swm y grant a gafwyd wedi'i gyfrifo ar draws y pum mlynedd gyda rhent ar y gyfradd LTLI, roedd wedi gweithio'n dda iddo'n ariannol. Roedd trydydd ymatebydd yn awyddus i ymestyn y les ar ôl pum mlynedd petai pob peth yn mynd yn dda. Ni chynigiwyd yr opsiwn 20 mlynedd i unrhyw berchennog eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun, ac ymhellach cawsant wybod bod y grantiau sydd ar gael yn dibynnu ar hyd y les.

Profiadau gyda'r cynllun

4.32 Pwysleisiodd ymatebion y perchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun fod y cymorth uniongyrchol a gawsant gan Awdurdodau Lleol yn galonogol ac yn ddefnyddiol. Enghraifft benodol a drafodwyd yn ystod y grŵp ffocws oedd bod yr

Awdurdod Lleol yn talu am yr arolygon asbestos ac arolygon cyffredinol (e.e., lleithder) ar ôl y cyfarfod cychwynol oedd yn cadarnhau eu diddordeb mewn dod â'r eiddo ar y cynllun.

- 4.33 Nodwyd y grantiau a gynigir drwy'r cynllun gan y perchnogion eiddo fel elfen gymorth hanfodol bellach. Eglurodd un perchennog eiddo ei fod wedi gwneud cais am grant a bod yr Awdurdod Lleol wedi cysylltu â nhw yn fuan wedyn. Disgrifiwyd y broses fel un "lyfn" gydag arolwg yn cael ei gynnal yn gyflym ac yn rhad ac am ddim, ac wedi hynny bu'n rhaid cael dyfynbrisiau ar gyfer costau adeiladu fel rhan o ofynion gorfodol. Fodd bynnag, esboniodd yr un ymatebydd hefyd nad oeddent wedi derbyn unrhyw waith papur gan yr Awdurdod Lleol yn cadarnhau eu bwriad i symud yr eiddo i'r cynllun. Teimlwyd bod hyn yn achosi ansicrwydd a phryder ynghylch diffyg cytundeb rhwymol a gwarant gan yr Awdurdod Lleol er gwaethaf sicrwydd trwy e-bost bod y cynllun angen yr eiddo. Disgrifiodd perchnogion eiddo eraill a gymerodd ran eu profiadau gyda'r grant fel un dirdynol, o ystyried bod grantiau'n cael eu talu'n ôl yn ôl-weithredol, gyda pherchnogion eiddo yn gorfod talu yn y lle cyntaf, a bod y broses yn un araf. Ni chymerodd un cyfranogwr grant oherwydd nad oedd angen adnewyddu'r eiddo a oedd i'w lesio drwy'r cynllun.

Heriau a phryderon

- 4.34 Y brif her a amlygwyd gan yr holl berchnogion eiddo oedd yn cymryd rhan oedd y farn bod y gyfradd LTLI yn rhy isel, yn enwedig o'i gymharu â rhai cyfraddau marchnad leol. Roedd enghreifftiau a ddarparwyd gan gyfranogwyr yn cynnwys gwahaniaeth o hyd at £300 y mis rhwng y LTLI a chyfraddau'r farchnad agored ar gyfer eu heiddo presennol. Pwysleisiodd perchnogion eiddo eu pryderon ynghylch yr argyfwng costau byw a'u dibyniaeth eu hunain ar eiddo rhent fel rhan o'u hincwm neu gynlluniau ymddeol. Roedd y perchnogion eiddo hefyd yn ansicr a fyddai unrhyw gynnydd yn y LTLI yn cael ei gymhwyso ar unwaith i'r taliadau rhent a gawsant. Yn ogystal, nododd y perchnogion eiddo, gyda thaliadau misol mor isel, nad oeddent yn gallu talu costau cynnal a chadw ac atgyweirio sylfaenol. Er gwaethaf hyn, roedd rhai perchnogion eiddo yn fodlon parhau i rentu eu heiddo drwy'r cynllun er mwyn parhau i helpu'r rhai mewn angen. Fodd bynnag, esboniodd perchnogion eiddo eraill ei bod yn debygol y byddai'n rhaid iddynt ailystyried pan oeddent yn ymddeol, gan y byddent yn dibynnu ar yr incwm o'r eiddo.
- 4.35 Roedd heriau pellach a nodwyd gan nifer o berchnogion eiddo yn eu hymatebion yn cynnwys diffyg eglurder ynghylch yr hyn sydd ei angen gan berchnogion eiddo i

sicrhau bod eu heiddo yn cael eu cymryd ymlaen yn llwyddiannus. Soniodd dau berchennog eiddo a ymatebodd i'r cynllun fod yr oedi hir yn y broses, yn enwedig ar y dechrau, wedi bod yn siomedig ac wedi arwain at golli incwm. Amlygodd sawl cyfranogwr fod y lefel bresennol o fiwrocratiaeth yn rhy uchel, gan arwain yn aml at oedi ac ansicrwydd ynghylch cynnydd. Gwaethygydd hyn ymhellach gan ddiffyg ymatebolrwydd yr Awdurdodau Lleol a chamgyfathrebu trwy gydol y cyfnod cychwynnol a'r broses sefydlu. Roedd y profiadau a amlinellwyd yn cynnwys peidio â chael cadarnhad ysgrifenedig o dderbyniad i'r cynllun tan yr eiliad y caiff ei drosglwyddo, gan arwain at ansicrwydd a straen i berchnogion eiddo.

- 4.36 Trydedd her graidd a nodwyd gan y perchnogion eiddo cyfranogol oedd gofynion ynghylch dosbarthiadau Tystysgrif Perfformiad Ynni. Mynegodd y cyfranogwyr bryderon, wrth iddynt ryngweithio ag Awdurdodau Lleol, nad oedd materion yn ymwneud â'u Dystysgrif Perfformiad Ynni wedi'u cynnwys gan Awdurdodau Lleol ac felly bod rhaid i berchnogion eiddo dalu amdanynt. Ymhellach, dywedwyd wrth y cyfranogwyr, pe bai materion yn cael eu nodi yn ystod yr arolygon yr oedd yr Awdurdodau Lleol yn talu amdanynt, y byddent hwy eu hunain fel perchnogion yn parhau i fod yn agored yn breifat i dalu'r costau trwsio. O ystyried nifer y gofynion, eglurodd perchnogion eiddo ei bod yn haws ar adegau i werthu eu heiddo yn hytrach na chomisiynu'r gwaith gofynnol.
- 4.37 Codwyd pryderon pellach ynghylch benthycwyr morgaeisi yn gwrthod cymeradwyo morgaeisi os yw perchennog eiddo yn bwriadu rhentu'r eiddo i Awdurdod Lleol, gan gynnwys o dan y cynllun presennol – mater a godwyd hefyd mewn trafodaethau ag Awdurdodau Lleol. Un enghraifft benodol a drafodwyd gan berchnogion eiddo cyfranogol oedd achos o eiddo yn gorfod cael ei dynnu'n ôl o'r cynllun yn agos at ddechrau swyddogol y contract, ar ôl gwrthwynebiad gan y cwmni morgaeisi yn dilyn pryderon y gallai'r eiddo gael ei ddifrodi pe bai'n cael ei rentu drwy'r Awdurdod Lleol. Felly aeth y perchennog ymlaen i rentu'r eiddo'n breifat gan na fyddai'r pryniant wedi bod yn bosibl fel arall. Mewn ymateb, argymhellodd y cyfranogwyr y dylai'r Awdurdod Lleol ddarparu gwarant, yn gwarantu incwm rhent a chynnal a chadw. Fel arall, argymhellwyd gan berchnogion eiddo cyfranogol y dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda benthycwyr morgaeisi i ddod â (rhai o'r) cwmnïau morgaeis ar y cynllun i gefnogi darpar berchnogion eiddo.

Awgrymiadau ar gyfer newidiadau i'r dyfodol

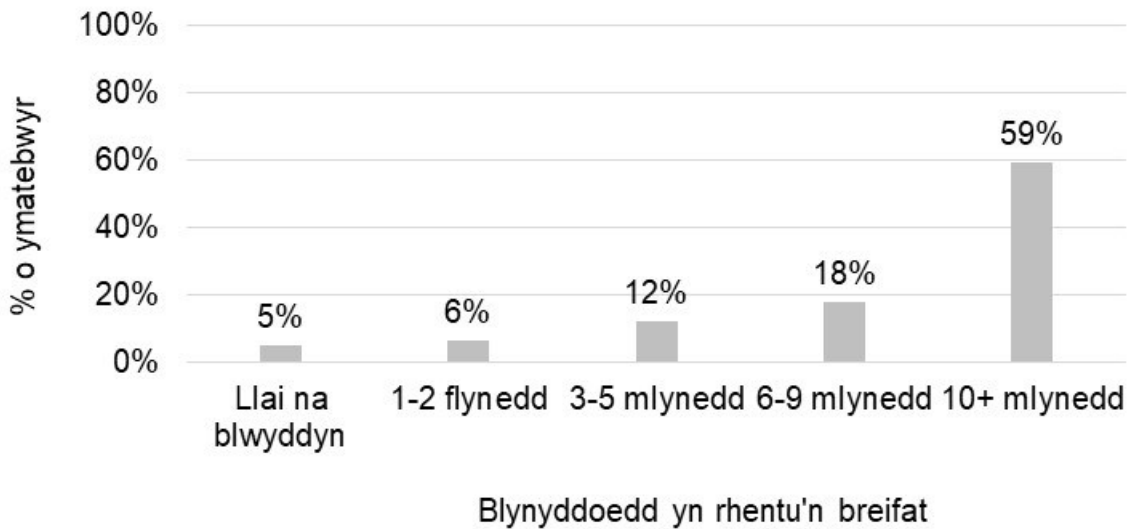
- 4.38 Wrth drafod awgrymiadau ar gyfer addasiadau neu newidiadau i'r cynllun yn y dyfodol, amlygodd y perchnogion eiddo cyfranogol nifer o bwyntiau. O dan y cytundeb lesio presennol, esboniwyd eu bod hwy fel perchnogion eiddo yn dal i fod yn gyfrifol am yr holl ddiweddariadau a thaliadau yswiriant. O ystyried costau uchel yswiriant (amcangyfrifodd y cyfranogwyr fod hyn tua 60-70% o'r rhent misol), mae hon yn ystyriaeth yn eu penderfyniad ac ymarferoldeb economaidd gosod eu heiddo o dan y cynllun, yn enwedig o gofio y gallant gael rhenti uwch, sy'n cynnwys cyfran uwch o gostau yswiriant, wrth rentu'n breifat. Ymhellach, pwysleisiodd perchnogion eiddo, er mwyn diweddarau polisïau yswiriant, y byddai angen iddynt gael eu diweddarau a'u hysbysu'n well am gyflwr eu heiddo os y disgwylir iddynt weinyddu materion yswiriant yn y dyfodol.
- 4.39 Yn unol â heriau wrth gysylltu ag Awdurdodau Lleol a chanfod yr aelod cywir o staff, awgrymodd perchnogion eiddo cyfranogol y dylai negeseuon e-bost gael eu hanfon i swyddi, yn hytrach nag aelodau unigol o staff, er mwyn sicrhau parhad mewn achosion o newid staff neu absenoldeb. Ychwanegodd cyfranogwyr eraill y dylai fod mewNFLwch e-bost pwrpasol ar gyfer perchnogion eiddo yn unig, a bod angen mwy o gysylltiadau â RhDC. Soniodd un perchennog eiddo cyfranogol y dylai canllawiau a rhestrau gwirio mwy cyffredinol fod ar gael i berchnogion eiddo, gan ddefnyddio llai o jargon ac iaith symlach..
- 4.40 Dywedodd y perchnogion eiddo eu bod wedi cael gwybod gan eu Hawdurdod Lleol y byddai'n rhaid iddynt gadw tenantiaid blaenorol yn eu heiddo ar ddiwedd y cynllun (unwaith y daw'r les pum neu ddeng mlynedd i ben). Roedd y perchnogion eiddo yn teimlo'n gryf y byddent eisiau penderfynu drostynt eu hunain i bwy i rentu eu heiddo ar ôl gadael y cynllun a, phe bai tenantiaid blaenorol yn aros yn yr eiddo, yna dylai'r Awdurdod Lleol barhau i reoli'r eiddo. Yn yr un modd, gwnaeth perchnogion eiddo cyfranogol a ymatebodd bwyntiau ehangach am deimlo'n anwybodus ynghylch diwedd eu tenantiaethau priodol, sut y byddai gweinyddu terfynu contractau yn gweithio, a beth oedd eu hawlau.
- 4.41 Roedd y perchnogion eiddo felly'n cytuno bod angen proses fwy strwythuredig o'r eiliad o fynegi diddordeb i ymuno â'r cynllun hyd nes y byddent yn gadael. Dylai prosesau gweinyddol fod yn llai dibynnol ar gysylltiadau personol ag Awdurdodau Lleol, a dylid cyfathrebu'n glir ymlaen llaw ynglŷn ag amserlenni, a chadw atynt.

- 4.42 Yn unol â'r her a fynegwyd amlaf - lefel isel y gyfradd LTLI bresennol - gwnaeth y perchnogion eiddo nifer o awgrymiadau ar gyfer gwelliannau yn y dyfodol. Roedd rhai yn ehangach, megis y dylai'r LTLI gynyddu yn unol â chwyddiant, tra bod eraill yn fwy penodol i'w lesioedd hwy, megis y dylid cynnig codiadau graddol yn eu rhent fel perchnogion eiddo, gyda thaliadau'n cael eu gosod ar lefel sy'n ei gwneud yn bosibl iddynt weithredu, talu costau cynnal a chadw uwch, neu dalu eu morgeisi lle bo'n berthnasol.
- 4.43 Yn olaf, cynigiodd y perchnogion eiddo y dylai Llywodraeth Cymru ganolbwyntio fwyfwy ar dai gwag a dod ag unedau o'r fath i mewn i'r cynllun. Mae hyn oherwydd eu bod yn dadlau y gall y grantiau a gynigir gefnogi uwchraddio eiddo gwag yn fwy nag eiddo nad yw'n wag sydd mewn cyflwr da. Awgrymwyd hefyd y gallai perchnogion eiddo gwag fod yn fwy bodlon derbyn taliadau rhent sy'n cyfateb i'r LTLI.

Perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun

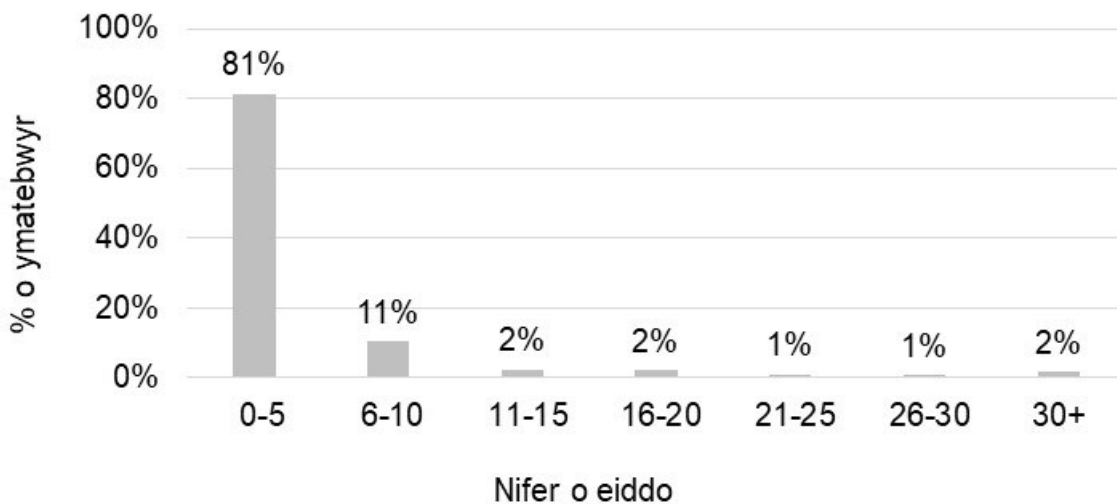
- 4.44 Roedd oedran cyfartalog pwysol yr ymatebwyr nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun (58 oed) ychydig yn is nag oedran cyfartalog cyfranogwyr y cynllun (60 oed).
- 4.45 Yn debyg i'r ymatebwyr a gymerodd ran yn y cynllun, y grŵp oedran a gynrychiolwyd amlaf ymhlith perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan oedd 55-64 oed (37%, 495 allan o 1,346), ac yna 65-74 oed (19%,). 257 allan o 1,346) a 45-54 oed (19%, 253 allan o 1,346). Roedd lleiafrif o ymatebwyr (7%, 100 allan o 1,346) rhwng 35-44 oed, ac yna 5% o ymatebwyr yn 75 oed a hŷn (70 allan o 1,346), a 2% a yn 25-34 oed (33 allan o 1,346). Roedd yn well gan leiafrif sylweddol o ymatebwyr (10%, 133 allan o 1,346) beidio â datgelu eu hoedran.
- 4.46 Yn debyg i gyfranogwyr y cynllun, mae'r rhan fwyaf o ymatebwyr nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun (59%, 906 allan o 1,529) wedi bod yn rhentu'n breifat ers 10 mlynedd neu fwy. Mae lleiafrif sylweddol (18%, 271 allan o 1,529) wedi bod yn rhentu am 6-9 mlynedd, ac yna 12% sydd wedi bod yn rhentu'n breifat ers 3-5 mlynedd (184 allan o 1,529).

Ffigur 4.9 Dadansoddiad o gyfranogwyr nad ydynt yn rhan o'r cynllun yn ôl nifer o flynyddoedd yn rhentu'n breifat (%) n=1,529



4.47 Roedd mwyafrif yr ymatebwyr nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun (81%, 1,226 allan o 1,514) yn rhentu rhwng 0-5 eiddo ar adeg yr arolwg, yn debyg i'r rhai sy'n cymryd rhan yn y cynllun. Roedd lleiafrif sylweddol (11%, 167 allan o 1,514) yn rhentu 6-10 eiddo, tra bod 2% (30 allan o 1,514) yn dweud eu bod wedi rhentu mwy na 30 eiddo ar adeg yr arolwg.²⁰

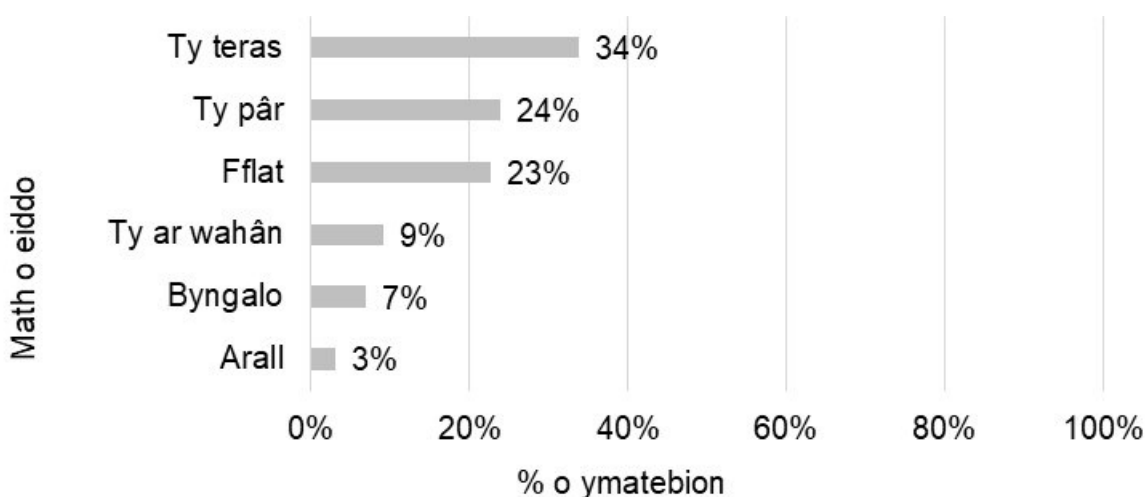
Ffigur 4.10 Dadansoddiad o gyfranogwyr nad ydynt yn rhan o'r cynllun yn ôl nifer yr eiddo a rentir (%) n=1,514



²⁰ Noder y gall y 2% hwn gynnwys asiantaethau gosod tai.

- 4.48 Yn debyg i'r rhai sy'n cymryd rhan yn y cynllun, nid oedd gan y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (83%, 1,256 o 1,513) unrhyw eiddo gwag ar adeg yr arolwg, tra mai dim ond un eiddo gwag oedd gan 12% (182 allan o 1,513). Fodd bynnag, er bod gan gyfranogwyr y cynllun ddau eiddo gwag ar y mwyaf, roedd gan ychydig o'r rhai nad ydynt yn cymryd rhan (>0%, 5 allan o 1,513) 10 eiddo gwag neu fwy..
- 4.49 Yn debyg i'r rhai sy'n cymryd rhan yn y cynllun, roedd yr ymatebwyr nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun yn rhentu tai teras yn fwyaf cyffredin (34%, 811 allan o 2,398), tai pâr (24%, 573 allan o 2,398), a fflatiau (23%, 542 allan o 2,398).
- 4.50 Roedd rhai ymatebwyr yn rhentu mathau eraill o eiddo, a'r mwyaf cyffredin oedd Tai Amlfeddiannaeth (HMOs). Roedd ymatebion eraill yn cynnwys tai tref, siopau gyda fflatiau uwchben, a fflatiau deulawr.

Ffigur 4.11 Dadansoddiad o gyfranogwyr nad ydynt yn rhan o'r cynllun yn ôl y math o eiddo a rentir (%) n= 2,398

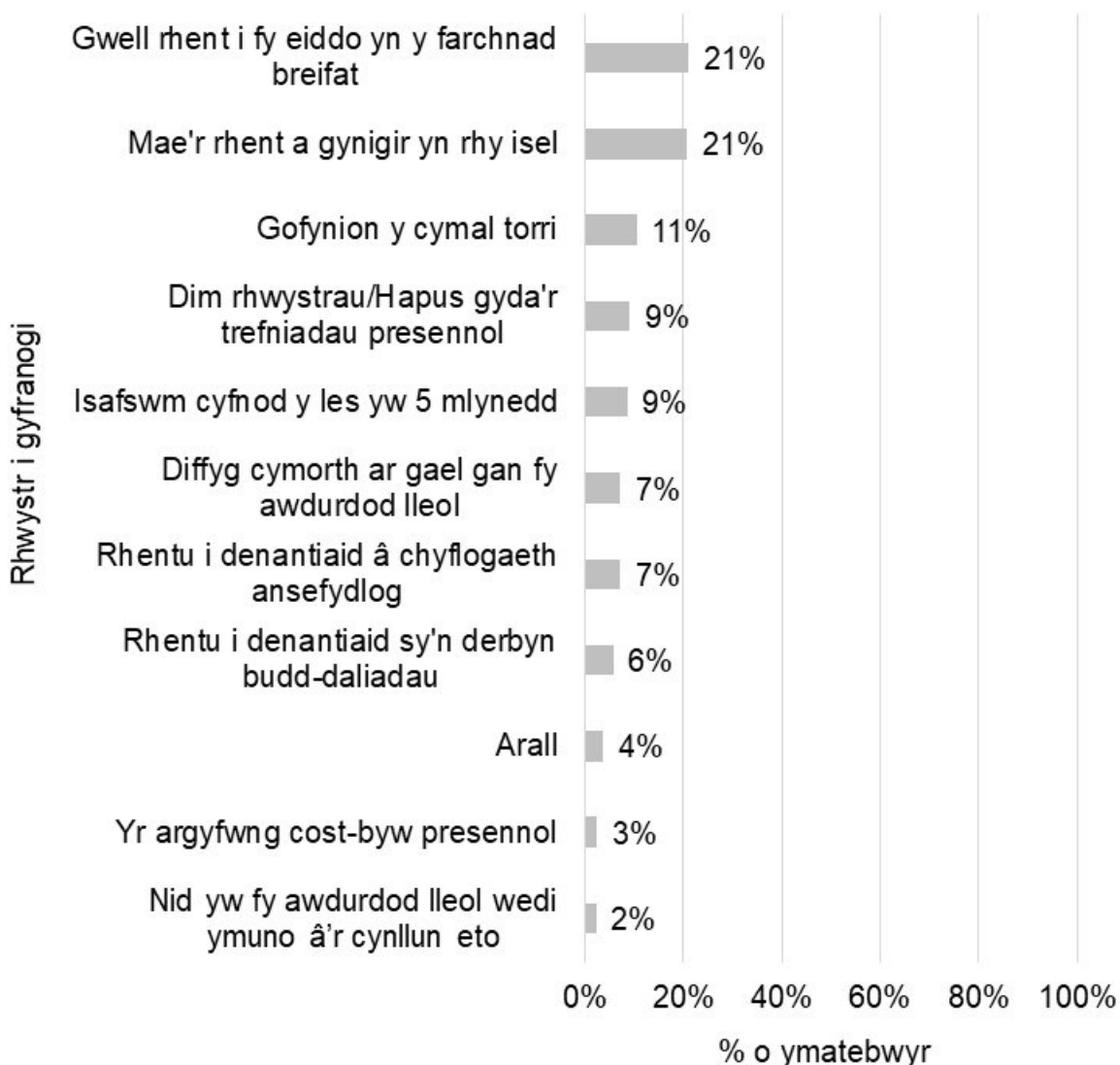


- 4.51 Yn nodedig, dim ond 27% o'r rhai nad ydynt yn cymryd rhan (398 allan o 1,472) oedd yn ymwybodol o'r cynllun cyn yr arolwg. Ymhellach, dim ond 26% o'r rhai nad ydynt yn cymryd rhan (101 allan o 390) oedd wedi gweld y cynllun yn cael ei hysbysebu. Y ffynhonnell hysbysebu fwyaf cyffredin²¹ yn ôl ymatebwyr oedd drwy wefan RhDC, tra bod nifer sylweddol o ymatebwyr yn sôn eu bod wedi gweld hysbyseb ar-lein, heb gynnig unrhyw fanylion ychwanegol. Roedd ffynonellau hysbysebu eraill, a grybwyllwyd yn llai aml gan gyfranogwyr, yn cynnwys postiadau cyfryngau cymdeithasol, Awdurdodau Lleol, e-byst, a fforymau landlordiaid.

²¹ Nid ydym yn rhoi union feintoli amllder pob hysbyseb, gan mai cwestiwn testun agored oedd hwn.

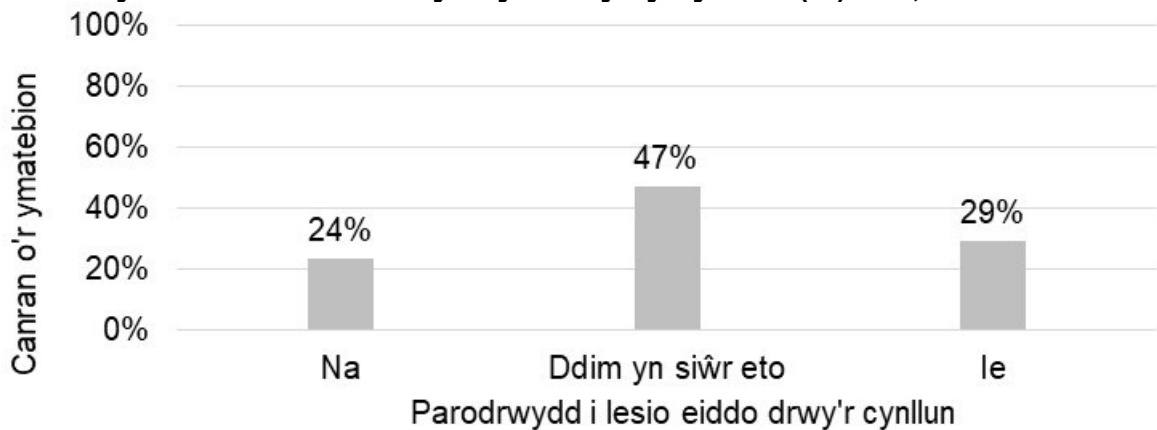
- 4.52 Mae Ffigur 4.12 yn cyflwyno'r rhwystrau mwyaf cyffredin i gyfranogi yn y cynllun yn ôl perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan. Y rhwystr a grybwyllwyd amlaf (21%, 190 allan o 898) oedd y gred y gallai perchnogion sicrhau gwell rhenti am eu heiddo yn y farchnad breifat, tra bod cyfran debyg (21%, 187 allan o 898) o ymatebion yn nodi bod y rhent a gynnigir yn rhy isel.
- 4.53 Soniodd rhai ymatebwyr (4%, 35 allan o 898) am resymau eraill dros beidio â chymryd rhan yn y cynllun, nad oeddent wedi'u cynnwys yn ein set ddewisol o resymau. Y rhesymau a godwyd amlaf oedd bod â thenantiaid yn yr eiddo ar hyn o bryd, a diffyg ymddiriedaeth mewn agweddau ar y cynllun. Yn benodol, cyfeiriodd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr a amlygodd ddiffyg ymddiriedaeth yn benodol at Lywodraeth Cymru. Nododd lleiafrif sylweddol o ymatebwyr nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun ddiffyg gwybodaeth berthnasol.

Ffigur 4.12 Dadansoddiad o gyfranogwyr nad ydynt yn rhan o'r cynllun yn ôl rhwystr i gyfranogi yn y cynllun (%) (n=898)



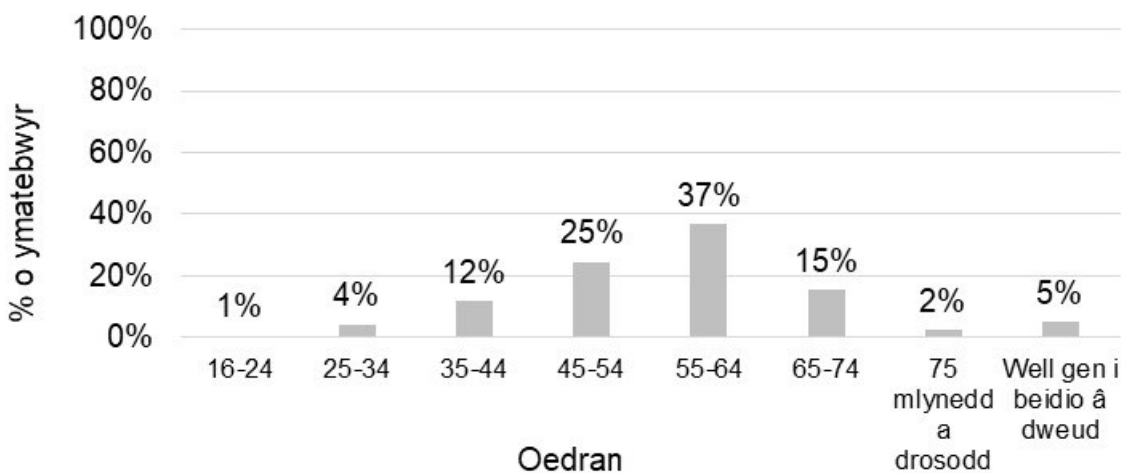
4.54 Yn olaf, nid oedd bron i hanner y perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun (47%, 690 allan o 1,462) yn siŵr a fyddent yn ystyried lesio eiddo drwy'r cynllun yn y dyfodol. Roedd tua thraean (29%, 428 allan o 1,462) yn gadarnhaol o ran ymuno yn y dyfodol, tra bod 24% yn negyddol (344 allan o 1,462).

Ffigur 4.13 Dadansoddiad o gyfranogwyr nad ydynt yn rhan o'r cynllun yn ôl parodrwydd i lesio eiddo drwy'r cynllun yn y dyfodol (%) n=1,462



4.55 Roedd y rhan fwyaf o'r perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun a fyddai'n ystyried ymuno â'r cynllun yn y dyfodol²² (37%) rhwng 55-64 oed (136 allan o 371). Roedd bron i chwarter (25%) yn 45-54 oed (91 allan o 371), ac yna 15% yn 65-74 oed (57 allan o 371).

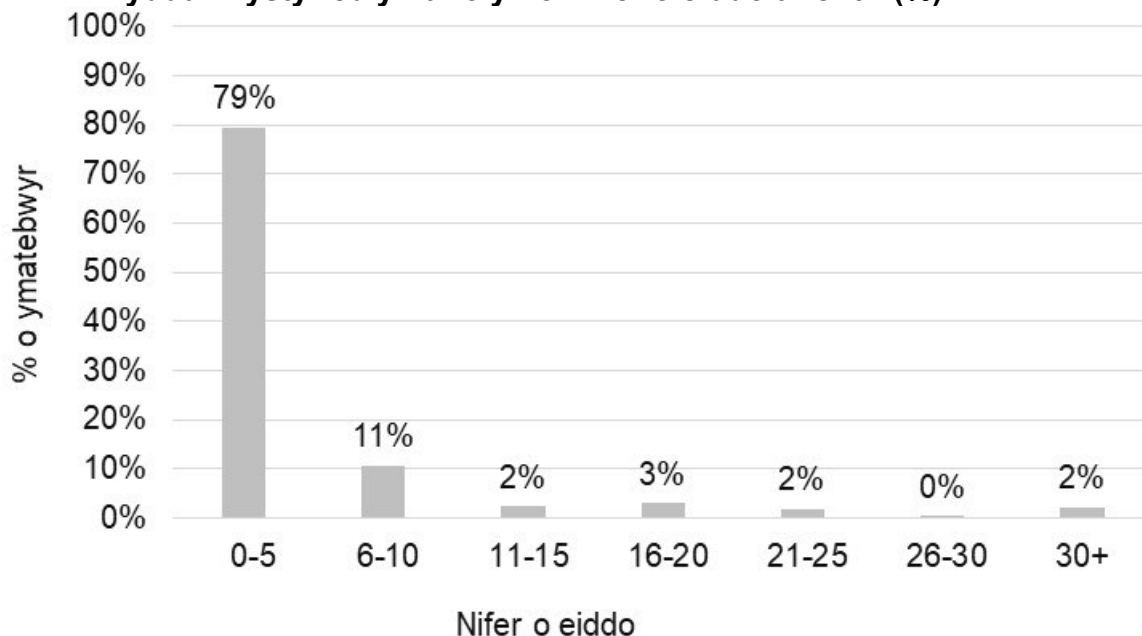
Ffigur 4.14 Dadansoddiad o gyfranogwyr nad ydynt yn rhan o'r cynllun a fyddai'n ystyried ymuno yn ôl oed (%) n= 371



²² Mae'r graffiau canlynol yn seiliedig ar atebwyr yn ateb "ie" i'r cwestiwn a fyddent yn ystyried lesio eiddo drwy'r cynllun yn y dyfodol. Croes dabladau yw'r rhain o gwestiynau a ddadansoddiwyd yn flaenorol, nid cwestiynau ychwanegol a ofynnwyd yn yr arolwg.

- 4.56 Mae gan fwyafrif y perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan o'r cynllun a fyddai'n ystyried ymuno (79%, 337 allan o 424) rhwng 0-5 eiddo ar rent, ac mae 11% â 6-10 eiddo (45 allan o 424).

Ffigur 4.15 Dadansoddiad o gyfranogwyr nad ydynt yn rhan o'r cynllun a fyddai'n ystyried ymuno yn ôl nifer o eiddo a rentir (%) n= 424



Ymchwil pellach gyda perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun

Cefndir a gwybodaeth am yr eiddo

- 4.57 Cynhaliwyd dau grŵp ffocws gyda chyfanswm o 17 o gyfranogwyr a thri chyfweliad rhithwir un-i-un gyda perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun. Cyflwynodd un perchennog eiddo arall ei brofiadau a'i feddyliau yn ysgrifenedig trwy e-bost. Rhannodd y cyfranogwyr eu profiadau a'u barn o ystod eang o gefndiroedd, yn amrywio o landlordiaid damweiniol gydag un eiddo i berchnogion dros 15 o eiddo ar wahân, a gwerthwyr tai proffesiynol.
- 4.58 O'r rhai a holwyd ynghylch eu cymhelliad i fynychu'r gwaith maes rhanddeiliaid ar gyfer yr ymchwil hwn, dywedodd nifer o ymatebwyr eu bod yn teimlo'n anfodlon â chyflwr y sector rhentu a'r polisi presennol yng Nghymru. Mynegodd rhai ymatebwyr ddiddordeb mewn ymuno â'r cynllun neu roeddent wedi ceisio ymuno yn y gorffennol, ac esboniodd eraill eu presenoldeb oherwydd eu gwrthwynebiad i'r cynllun.

Dealltwriaeth a barn ar y cynllun

- 4.59 Gofynnwyd i'r cyfranogwyr am eu dealltwriaeth a'u barn am y cynllun yn gyffredinol yn ogystal ag agweddau penodol arno. Roedd llawer o'u safbwyntiau ar agweddau cadarnhaol y cynllun yn cyd-fynd â'r rhai a fynegwyd gan berchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun. Er enghraifft, soniodd y ddau grŵp am (i) rhent gwarantedig, (ii) rheolaeth yr eiddo gan yr Awdurdod Lleol, (iii) cael yr eiddo yn ôl yn yr un cyflwr ag yr oedd ar y dechrau, (iv) y grantiau sydd ar gael, a (v) cefnogi'r rhai sydd ag angen tai, fel elfennau cadarnhaol o'r cynllun. Un agwedd gadarnhaol ar y cynllun y soniodd perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun hefyd oedd na fyddai lleoedd gwag yn yr eiddo yn ystod eu cyfnod ar y cynllun.
- 4.60 Dywedodd nifer o gyfranogwyr nad oeddent wedi clywed am y cynllun o'r blaen, neu mynegwyd diffyg gwybodaeth am fanylion y cynllun. Mynegodd grŵp arall o berchnogion eiddo eu dryswch ynghylch pam nad yw'r cynllun yn bodoli mewn rhai Awdurdodau Lleol neu eu Hawdurdod Lleol nhw eu hunain. Mynegwyd amheuan pellach ynghylch i bwy y byddent yn gosod yr eiddo yn gyfreithlon (rhwng yr Awdurdod Lleol neu'r darpar-denant drwy'r cynllun).
- 4.61 Pan ofynnwyd iddynt a fyddent yn ystyried gwneud cais i'r cynllun, atebodd y rhan fwyaf o'r perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan na fyddent yn gwneud hynny, gan nodi'n bennaf y rhent isel, y deallir ei fod yn cyfateb i'r gyfradd LTLL. Esboniodd y cyfranogwyr eu bod yn deall y gallent dderbyn hyd at 50% yn is na chyfraddau'r farchnad ar gyfer eu heiddo pe bai'n cael ei lesio drwy'r cynllun. Ystyriwyd nad oedd hyn yn rhoi gwerth am arian nac yn cynnwys costau atgyweirio a chynnal a chadw sylfaenol. Ychwanegodd perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan y byddent yn disgwyl cynnydd yn y gyfradd LTLL yn unol â chwyddiant, ac y dylid cynyddu taliadau rhent drwy gydol y les bum neu ddeng mlynedd berthnasol ²³.
- 4.62 Ymhellach, nododd y perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun bryderon ynghylch diffyg ymddiriedaeth mewn Awdurdodau Lleol, gan gyfeirio'n aml at brofiadau blaenorol o beidio â chael ymatebion i'w hymholiadau. Arweiniodd hyn at gasgliad nad oedd ganddynt ymddiriedaeth mewn rheolaeth effeithiol o eiddo drwy Awdurdodau Lleol, yn ogystal â bod yn bryderus ynghylch diffyg archwiliadau rheolaidd o'r eiddo gan Awdurdodau Lleol (neu sefydliadau allanol y mae

²³ Sylwch mai AGP sy'n penderfynu ar gyfraddau LTLL gan ddefnyddio gwybodaeth a ddarperir gan VOA ac nid yw Llywodraeth Cymru yn dylanwadu arnynt [Canllaw Lwfans Tai Lleol](#)

Awdurdodau Lleol wedi partneru â nhw). Yn lle hynny, argymhellodd y perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun y dylid cael aelodau staff penodedig o fewn Awdurdodau Lleol i wella ymatebolrwydd ac ansawdd rheolaeth.

Awgrymiadau ar gyfer newidiadau i'r dyfodol

- 4.63 Yn olaf, gofynnwyd i'r perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun a oedd ganddynt unrhyw awgrymiadau ar gyfer y dyfodol neu unrhyw welliannau i'r cynllun. Nododd yr ateb amlaf bwysigrwydd derbyn rhenti cystadleuol os oeddent yn ymuno â'r cynllun. Yn debyg i'r perchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun a gyfwelwyd fel rhan o'r ymchwil hwn, roedd y perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun yn unfrydol o'r farn bod y gyfradd LTLL wedi'i gosod yn rhy isel, gan eu hatal yn aml rhag talu costau sylfaenol ymlaen llaw a thrwy gydol y denantiaeth (e.e., yswiriant). Roedd y perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun wedi'u rhannu ynghylch pa lefelau rhent a fyddai'n dderbyniol. Ar y naill law, dadleuodd rhai perchnogion eiddo, o ystyried y risgiau uwch a'r ansicrwydd ynghylch tenantiaid, y dylai'r cynllun dalu mwy na lefel rhent y farchnad. Ar y llaw arall, esboniodd grŵp gwahanol o berchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun y byddent yn fodlon derbyn rhenti oedd 10-20% yn is na chyfradd y farchnad, o ystyried arbedion gyda rheoli eiddo a dim cyfnodau gwag.
- 4.64 I grynhoi, roedd y cyfranogwyr yn cytuno'n gyffredinol bod lefel isel y LTLL yn golygu mai dim ond i eiddo sylfaenol â safonau isel yr oedd y cynllun yn ddeniadol, yr oedd y grantiau ar gael iddynt, a oedd yn gwrthbwysu'r lefelau rhent isel. Ni nodwyd unrhyw gymhellant i ymuno â'r cynllun i berchnogion eiddo sy'n cael ei gynnal a'i gadw'n dda, neu eiddo mwy. Arweiniodd hyn at i nifer o berchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun ddod i'r casgliad bod y cynllun wedi â'r "bwriad iawn" ond nad yw'n gweithio iddyn nhw na'u heiddo ar hyn o bryd.
- 4.65 Roedd awgrym pellach ar gyfer gwelliant yn ymwneud â hyd lesioedd. Awgrymwyd cyfnodau les amgen o dair blynedd, yn ogystal â chymalau terfynu byrrach o 6 i 12 mis, yn enwedig mewn achosion o argyfyngau neu bryderon ariannol²⁴.
- 4.66 Mater arall a godwyd gan berchennog eiddo nad oedd yn cymryd rhan yn y cynllun oedd y codir treth gyngor uwch ar eiddo gwag, gan gynnwys tra'u bod yn y broses o ymuno â'r cynllun, neu wneud gwaith adnewyddu i ymuno â'r cynllun wedyn.

²⁴ Sylwch y gallai hyn arwain at anghysondebau ag amcanion y cynllun i ddarparu tenantiaethau mwy sicr.

Argymhellwyd yn lle hynny eithrio eiddo o'r drefn hon, os oedd yr eiddo'n gredadwy yn y broses o ymuno â'r cynllun.

- 4.67 Soniodd dau o'r perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun am awgrymiadau tebyg i rai perchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun, megis cynyddu mynediad at wybodaeth am y cynllun a gwella amseroldeb cyfathrebu gan Awdurdodau Lleol.
- 4.68 Yn olaf, argymhellodd perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun y dylid ffocysu'r cynllun ar eiddo sy'n wag ar hyn o bryd yn hytrach nag ar berchnogion eiddo gweithredol. Gellid cyflawni hyn trwy gymhellion, megis eithriadau Treth Ar Werth (TAW) ar gyfer adnewyddu eiddo sydd i'w hychwanegu at y cynllun.

5. Mewnbwn gan denantiaid

Mewnwelediadau o'r arolwg tenantiaid

- Nifer fach o denantiaid a gymerodd ran yn y cam hwn o'r ymchwil; nid yw'n syndod o ystyried camau cynnar gweithredu'r cynllun. Bydd ymgysylltu â thenantiaid yn cael ei flaenoriaethu yng nghamau dilynol y gwerthusiad.
- Roedd ymatebwyr i'r arolwg tenantiaid gan amlaf rhwng 25-34 oed neu 45-54 oed, yn wyn ac yn fenywaidd. Roedd y rhan fwyaf yn byw yn rhanbarthau Grwpiau Cefnogi Cymheiriaid Gogledd a De. Roedd y mwyafrif helaeth yn rhentu eiddo drwy'r cynllun adeg yr arolwg ac roedd llai na hanner wedi clywed am y cynllun drwy eu Hawdurdod Lleol.
- Manteision y cynllun a ddewiswyd amlaf ymhlith tenantiaid sy'n cymryd rhan yn y cynllun oedd cymorth tenantiaeth a fforddiadwyedd rhent.
- O'r rhai sy'n rhentu eiddo trwy'r cynllun, roedd hanner yn disgwyl aros yn yr eiddo am 5-7 mlynedd, ac roedd rhaniad cyfartal rhwng y rhai oedd yn rhentu fflatiau neu dai teras.
- O'r rhai sy'n rhentu eiddo trwy'r cynllun, teimlai'r mwyafrif fod y cynllun wedi cwrdd â'u hangen am dai a theimlai mwyafrif gwahanol fod rhentu trwy'r cynllun yn cael effaith bositif ar eu llesiant.
- Nid oedd y rhan fwyaf o denantiaid sy'n cymryd rhan yn y cynllun naill ai'n fodlon nac yn anfodlon, nac yn fodlon iawn, ag ansawdd tai'r cynllun.
- Roedd y rhan fwyaf o denantiaid sy'n cymryd rhan yn y cynllun yn fodlon neu'n fodlon iawn â'r cymorth tenantiaeth a dderbyniwyd ar y cynllun.

Canfyddiadau'r arolwg

- 5.1 Dosbarthwyd yr arolwg tenantiaid drwy Shelter Cymru a'r Awdurdodau Lleol cyfranogol yn y cynllun a chafwyd saith ymateb ar-lein.²⁵ Cyflwynwyd tri ymateb arall ar bapur, ond ni allai'r fersiwn brint o'r arolwg gynnwys y rhesymeg osgoi ac ni atebodd tenantiaid yr holl gwestiynau cywir. Felly, bu'n rhaid diystyru'r tri ymateb papur yn y dadansoddiad data. Yn ogystal, ar adeg dosbarthu'r arolwg, roedd gan

²⁵ O ystyried y niferoedd isel o denantiaid a gymerodd ran yn yr ymchwil hwn ac ystyried camau cynnar gweithredu'r cynllun, bydd ymgysylltu â thenantiaid yn cael ei flaenoriaethu yng nghamau dilynol y gwerthusiad.

saith Awdurdod Lleol rhwng 0 a 5 o denantiaid yn rhentu drwy'r cynllun ar hyn o bryd ac roedd gan bedwar arall rhwng 5 a 10.²⁶

- 5.2 Y grwpiau oedran mwyaf cyffredin ymhlith tenantiaid a ymatebodd oedd 25-34 oed a 45-54 oed (canrannau wedi'u hatal oherwydd niferoedd ymateb isel). Roedd yr holl ymatebwyr o ethnigrwydd gwyn ac roedd y rhan fwyaf ohonynt yn fenywod (canrannau wedi'u hatal oherwydd niferoedd ymateb isel).
- 5.3 Nid oedd gan y rhan fwyaf o'r ymatebwyr anabledd (canrannau wedi'u hatal oherwydd niferoedd ymateb isel). Yng nghyd-destun y cwestiwn hwn, diffiniwyd anabledd fel unrhyw fath o nam corfforol neu feddyliol sy'n effeithio'n sylweddol ar allu unigolion i gyflawni gweithgareddau dyddiol arferol am gyfnod hir o amser.
- 5.4 Dywedodd hanner yr ymatebwyr eu bod yn byw ar aelwydydd gyda 3 o bobl, gan gynnwys nhw eu hunain. Roedd aelwydydd o 1, 2, a 4 o bobl i gyd yr un mor gyffredin yn y sampl.
- 5.5 Roedd aelwydydd heb unrhyw aelodau o dan 18 oed a'r rhai â 3 aelod yr un mor gyffredin ymhlith ymatebwyr, tra nododd nifer is o ymatebwyr fod 1 aelod o dan 18 oed ar eu haelwyd.
- 5.6 Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn byw mewn Awdurdodau Lleol o fewn rhanbarthau Grŵp Cefnogi Cymheiriaid Gogledd a De Cymru. Roedd gweddill yr ymatebwyr yn byw yn y Canolbarth/Gorllewin.
- 5.7 Roedd mwyafrif helaeth yr ymatebwyr yn rhentu eiddo drwy'r cynllun adeg yr arolwg.
- 5.8 Dim ond un ymatebydd oedd ddim yn cymryd rhan yn y cynllun ar adeg yr arolwg. Roedd yr ymatebydd hwn yn fodlon ag ansawdd eu tai presennol ac yn ymwybodol o'r cynllun er na welwyd y cynllun yn cael ei hysbysebu. Byddai'r ymatebydd yn ystyried ymuno â'r cynllun yn y dyfodol ond dywedodd nad oedd eu Hawdurdod Lleol wedi ymuno â'r cynllun, a oedd yn rhwystro iddynt rhag cymryd rhan.

Cwestiynau yn benodol i denantiaid sy'n cymryd rhan yn y cynllun

- 5.9 Daeth y rhan fwyaf o ymatebwyr i wybod am y cynllun trwy eu Hawdurdod Lleol.

²⁶ Roedd yr arolwg hefyd yn cynnwys nifer o gwestiynau hunanasesu, ar raddfa o 0-10, lle holwyd tenantiaid sy'n cymryd rhan a'r rhai nad ydynt yn cymryd rhan am eu llesiant, gyda'r nod o asesu effaith cyflwr tai ar denantiaid (eiddo CLC o'i gymharu ag eiddo eraill). Fodd bynnag, oherwydd niferoedd ymateb isel, nid oedd cymhariaeth o'r fath yn ymarferol ac felly nid yw'r atebion i'r cwestiynau hyn yn cael eu trafod yn yr adroddiad hwn.

- 5.10 Y manteision cynllun a ddewiswyd amlaf oedd y cymorth tenantiaeth a gynhwyswyd yn y cynllun a fforddiadwyedd y rhent. Y fantais a ddewiswyd leiaf aml oedd tai diogel, tra bod y les hirdymor a gynigiwyd yn cael ei ddewis mewn ychydig llai na chwarter yr achosion.
- 5.11 Roedd hanner yr ymatebwyr yn disgwyl aros yn eu heiddo ar les am 5-7 mlynedd. Soniodd cyfran sylweddol o'r ymatebwyr eu bod yn ansicr ynghylch hyd eu harhosiad yn yr eiddo a rentwyd drwy'r cynllun.
- 5.12 Roedd yr ymatebwyr wedi'u rhannu'n gyfartal rhwng y rhai oedd yn rhentu fflatiau a'r rhai oedd yn rhentu tai teras drwy'r cynllun.
- 5.13 Nid oedd hanner yr ymatebwyr yn fodlon nac yn anfodlon ag ansawdd eu tai, tra bod cyfran lai yn fodlon iawn.
- 5.14 Teimlai mwyafrif yr ymatebwyr fod y cynllun wedi bodloni eu hanghenion tai. Yn yr un modd, roedd mwyafrif yr ymatebwyr, er nad yr un ymatebwyr ar draws y ddau gwestiwn, yn teimlo bod rhentu drwy'r cynllun wedi cael effaith gadarnhaol ar eu llesiant.
- 5.15 Roedd yr holl denantiaid cyfranogol yn y cynllun a ymatebodd yn cael cymorth gan eu Hawdurdodau Lleol mewn perthynas â rhentu. Yr opsiwn a ddewiswyd amlaf oedd cymorth iechyd a llesiant, yna mathau eraill o gymorth y tu allan i'r opsiynau amlddewis a ddarparwyd²⁷, a phe cynnau dodrefn.
- 5.16 Yn gyffredinol, roedd cyfraddau bodlonrwydd â'r cymorth tenantiaeth a dderbyniwyd drwy'r cynllun yn uchel ymhlith tenantiaid sy'n cymryd rhan yn y cynllun. Roedd hanner yr ymatebwyr yn fodlon, tra bod cyfran lai yn fodlon iawn. Nid oedd unrhyw gyfranogwyr yn anfodlon â'u cymorth tenantiaeth.

Profiad tenantiaid

- 5.17 Ar ôl cwblhau'r arolwg, cafodd tenantiaid gyfle i fynegi eu diddordeb mewn cyfweiliad byr gyda'n tîm. Yn ogystal, gofynnwyd i'r Awdurdodau Lleol cyfranogol rannu'r cyfle i gael cyfweiliad â'r tenantiaid oedd ganddynt ar y cynllun ar y pryd. Mynegodd pedwar tenant ddiddordeb mewn cyfweiliad, ond yn y diwedd dim ond un cyfweiliad fu'n bosibl.
- 5.18 Rhannodd y tenant a gyfwelwyd ei brofiad o rentu drwy'r cynllun a'i farn ar y broses o ymuno â'r cynllun, cyflwr yr eiddo ar rent a lefel yr uwchraddio sydd ei angen,

²⁷ Soniodd y cyfranogwyr am help gydag ôl-ddyledion rhent a chynnal a chadw eiddo.

cefnogaeth tenantiaeth, ac effaith tai ar lesiant. Darparwyd mewnwelediadau pwysig hefyd ynghylch rhannu gwybodaeth a sianeli cyfathrebu, a sut y gellir eu gwella yn enwedig pan fydd Awdurdodau Lleol yn rhoi gwaith rheoli eiddo ar gontract allanol i isgontractwyr. Bydd data o'r cyfweiliad hwn â thenant yn cael ei ddadansoddi'n thematig ochr yn ochr â chyfweiliadau ychwanegol gyda thenantiaid a gaiff eu cynnal yng nghanau nesaf y gwerthusiad, gyda'r nod o ddod i gasgliadau cynhwysfawr a chynrychioliadol ynghylch profiad tenantiaid ar draws y cynllun.

6. Argymhellion ac ystyriaethau

Argymhellion ar gyfer gweithredu pellach CLC

- 6.1 Gweler isod set o argymhellion sy'n deillio o ganfyddiadau'r gwerthusiad proses llinell sylfaen. Sylwch, fodd bynnag, er mwyn penderfynu ar eu dichonoldeb a'u cymhwysedd, bydd rhaid meincnodi'r rhain yn erbyn y dirwedd polisi tai ehangach yng Nghymru yn ogystal â chapasiti ar draws Awdurdodau Lleol. Felly, darperir yr argymhellion isod i'w hystyried ymhellach ac nid fel camau perthnasol sy'n barod i'w dilyn.

Gwella'r cyfathrebu a'r wybodaeth sydd ar gael am y cynllun

- 6.2 Codwyd argaeledd gwybodaeth am y cynllun fel her gan berchnogion eiddo sydd â diddordeb mewn ymuno. Roedd hefyd yn arwydd bod perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan a ymunodd â'r grwpiau ffocws yn eu trin fel sesiynau gwybodaeth ac yn ceisio darganfod mwy am y cynllun yn y ffordd honno (er y byddai'r tîm ymchwil yn atgoffa cyfranogwyr o ddiben y grwpiau ffocws trwy gydol eu cyfnod). Yn arbennig:

- Gwneud y cynllun yn fwy hysbys, gyda phwyntiau gwerthu ar gyfer perchnogion eiddo â diddordeb, yn dangos sut mae ei gryfderau yn fwy na'i wendidau canfyddedig (e.e. sut mae cael rhent sicr a rheolaeth yr eiddo yn cydbwysu'n erbyn rhent ar y gyfradd LTLI). Bydd gwell cyfathrebu ynghylch yr hyn y mae'r cynllun yn ei olygu a sut mae'n gweithio hefyd yn helpu i osgoi unrhyw ddryswch rhwng CLC a chynlluniau lesio eraill a weithredir yn lleol, tra gall eglurder ynghylch telerau ac amodau'r cynllun leddfu pryderon ynghylch sut y caiff ei reoli'n ganolog.
- Nodi pwyntiau cyswllt allweddol o fewn pob Awdurdod Lleol (rhai cyfranogol a rhai nad ydynt yn cymryd rhan) a sicrhau bod y wybodaeth hon ar gael yn glir i'r cyhoedd fel bod perchnogion eiddo â diddordeb yn gwybod ble i gyfeirio'u hymholiadau. Bydd hyn hefyd yn galluogi cyfathrebu cyflymach rhwng Awdurdodau Lleol a pherchnogion eiddo â diddordeb a allai, os yw'n llwyddiannus, wrthweithio'r ddrwgdybiaeth a'r pryderon a godwyd gan berchnogion eiddo ynghylch y modd y mae Awdurdodau Lleol yn trin eiddo.
- Codi ymwybyddiaeth o fewn y sector rhentu preifat am yr hyn y mae tai o ansawdd da yn ei olygu ac yn fwy penodol y safonau eiddo gofynnol o dan

CLC. Bydd hyn nid yn unig yn sicrhau nad oes unrhyw beth annisgwyl i'r rhai sydd â diddordeb mewn lesio eu heiddo drwy'r cynllun, ond gall hefyd gael effaith hirdymor drwy addysgu perchnogion eiddo yn y sector preifat yn well a thrwy hynny wella ansawdd tai yng Nghymru. Gallai codi ymwybyddiaeth fod ar ffurf digwyddiadau ymgysylltu â'r cyhoedd a drefnir ar lefel Awdurdod Lleol, ac yn ystod y cyfnod hwn, bydd Cynrychiolwyr Awdurdodau Lleol hefyd yn cael y cyfle i glywed unrhyw farn neu bryderon ynghylch perchnogion eiddo sy'n rhentu'n breifat, ac yn dilyn hynny gallant deilwra hysbysebion a recriwtio ar gyfer CLC (a chynlluniau lesio eraill lle maent ar gael neu'n briodol) i fodloni nodweddion eu poblogaeth leol o berchnogion eiddo. Gellir defnyddio canfyddiadau'r arolwg o berchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun, a gynhaliwyd fel rhan o'r gwerthusiad o'r broses llinell sylfaen, i roi gwybodaeth am grwpiau targed a'r nodweddion allweddol i'w hystyried wrth gynllunio digwyddiadau ymgysylltu â'r cyhoedd gyda pherchnogion eiddo sy'n rhentu'n breifat (h.y. roedd 77% o berchnogion eiddo nad ydynt yn rhan o'r cynllun ond a fyddai'n ystyried ymuno â'r cynllun yn y dyfodol dros 45 oed, tra bod gan 79% o berchnogion eiddo nad ydynt yn rhan o'r cynllun ond a fyddai'n ystyried ymuno hyd at bum eiddo y maent yn eu rhentu'n breifat).

Cynyddu adnoddau a chymorth i Awdurdodau Lleol

6.3 Roedd rhoi nodweddion cyffredin o ran syniadau am wella'r cynllun gan Awdurdodau Lleol a pherchnogion eiddo sy'n cymryd rhan ynghylch sut y gellir gwella strwythur y cynllun i sicrhau ei fod yn fwy effeithlon. Adlewyrchir y rhain yn yr argymhellion canlynol:

- Rhoi mwy o adnoddau i Awdurdodau Lleol ymdrin ag agweddau cyfreithiol y cynllun, megis esboniad ynghylch sut mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn effeithio ar CLC, canllawiau pellach ar ddiwedd tenantiaethau, yn ogystal ag offer ymarferol megis templedi ar gyfer lesioedd a chronfa o gynrychiolwyr cyfreithiol.
- Cefnogi Awdurdodau Lleol gydag offer parod a all symleiddio'r broses o gymryd eiddo ymlaen a chael tenantiaid iddynt ledled Cymru. Gall hyn amrywio o restrau gwirio ar gyfer perchnogion eiddo a thafleini ffeithiau i denantiaid, i restr o fenthycwyr morgeisi sydd wedi cadarnhau ymlaen llaw gyda Llywodraeth Cymru eu bod yn fodlon cefnogi eiddo ar y cynllun. Byddai'r

olaf yn benodol yn symleiddio'r broses i Awdurdodau Lleol i gofrestru'r eiddo ac yn helpu i osgoi anghytundebau â pherchnogion eiddo sy'n digwydd o ganlyniad i oedi, ond byddai'n ei gwneud yn ofynnol i Lywodraeth Cymru ymgysylltu'n uniongyrchol â benthycwyr morgeisi a chodi ymwybyddiaeth o'r cynllun yn eu plith.

- Byddai cynyddu cyllid ar gyfer staff o fewn Awdurdodau Lleol i weithio'n gyfan gwbl ar weithrediad y cynllun yn hwyluso recriwtio a chadw, yn enwedig wrth i nifer yr eiddo a geir ar y cynllun gynyddu yn y blynyddoedd i ddod. Yn hytrach na chael staff yn jyglo rolau lluosog o fewn eu Hawdurdod Lleol, fel sy'n dueddol o ddigwydd ar hyn o bryd, byddai cael staff sy'n ymroddedig i CLC o fewn Awdurdodau Lleol hefyd yn helpu i sicrhau bod cyfathrebu â thenantiaid a pherchnogion eiddo a'u cefnogi yn digwydd yn fwy rheolaidd, a bod y cynllun yn gwireddu ei lawn botensial ym mhob ardal leol.

Cynyddu cymhellion i berchnogion eiddo sydd â diddordeb

- 6.4 Bydd cyfraddau LTLI yn cael eu cynyddu i'r 30ain canradd o renti'r farchnad leol yn 2024-2025, fel y cyhoeddwyd yn Natganiad yr Hydref 2023 (Llywodraeth y DU, 2023). O ystyried bod yr eiddo ar y cynllun yn cael eu lesio ar gyfradd LTLI, disgwylir i hyn leihau pryderon ynghylch priodoldeb y gyfradd LTLI a'r bwlch sydd gyda chyfraddau'r farchnad mewn nifer o ardaloedd lleol, fel y mynegwyd gan berchnogion eiddo a gyfrannodd at y cyfnod hwn o'r ymchwil.
- 6.5 Fodd bynnag, o'r canfyddiadau ymchwil sydd ar gael hyd yn hyn, mae'n ymddangos bod ffyrdd ychwanegol o gymell gwahanol fathau o berchnogion eiddo i archwilio eu cyfranogiad yn y cynllun:
- Targedu recriwtio i berchnogion eiddo gwag, oherwydd gall lesio eiddo gwag drwy'r cynllun arwain at fanteision personol (h.y. uwchraddio eiddo) yn ogystal â chymdeithasol i Gymru (h.y. uwchraddio safonau tai yn y wlad). Sylwer, fodd bynnag, er mwyn sicrhau bod eiddo gwag yn cyrraedd y safon cyn cael eu gosod i denantiaid drwy'r cynllun, bydd angen craffu a gwiriadau mwy trylwyr, gan olygu y bydd Awdurdodau Lleol yn defnyddio mwy o adnoddau ar gyfer gosod eiddo gwag.
 - Ystyried adborth gan berchnogion gydag eiddo sydd eisoes yn cyrraedd y safon, sy'n teimlo nad oes gan y cynllun unrhyw gymhellion sy'n berthnasol iddyn nhw, ynghyd â pha mor dda y canfyddwyd y symud o lesio ar y gyfradd

LTLI -10% (cynllun peilot Cynllun Lesio SRhP) i'r gyfradd LTLI llawn (CLC). Yn y tymor hir, gellid ystyried cynnig cyfradd rhent uwch na'r LTLI i'r perchnogion eiddo hynny y mae eu heiddo mewn cyflwr da ac nad oes angen iddynt ddefnyddio'r grantiau a gynigir o dan y cynllun. Er mwyn sicrhau bod yr eiddo a gaiff ei lesio o dan y cynllun yn parhau i fod yn fforddiadwy hyd yn oed yn yr achos hwn, gellid archwilio p'un a yw'n ymarferol i Lywodraeth Cymru sybsideiddio swm atodol y LTLI. Gellir llywio'r opsiwn hwn ymhellach drwy fonitro'r broses o gofrestru eiddo ar ôl i'r cynnydd mewn cyfraddau LTLI gael ei roi ar waith, y gellir ei gyflawni drwy'r data monitro a gesglir ac a ddadansoddir fel rhan o'r gwerthusiad hwn.

Y camau ymchwil nesaf i'r gwerthusiad o CLC

6.6 O ystyried yr ymgysylltu a gyflawnwyd a'r data a gasglwyd yn nau gam cyntaf yr ymchwil, rydym yn cynnig y gweithgareddau canlynol ar gyfer Cam 3 (Mawrth 2024 – Chwefror 2025):

- Cynnal cyfweiliadau dilynol, byr gyda'r Awdurdodau Lleol cyfranogol a gyfwelwyd eisoes yng Ngham 2. Fel hyn, bydd y tîm ymchwil yn cofnodi cynnydd neu newidiadau yn yr Awdurdodau Lleol hynny wrth i'r cynllun fynd rhagddo, ond heb fawr o ymrwymadau amser ar gyfer yr olaf.
- Cynnal cyfweiliadau hirach gydag Awdurdodau Lleol cyfranogol nad oeddent yn fodlon cael eu cyfweld yng Ngham 2, yn ogystal ag unrhyw Awdurdodau Lleol ychwanegol sydd wedi ymuno â'r cynllun yn y cyfamser. Ar gyfer y cyfweiliadau hyn, byddwn yn defnyddio'r un canllawiau trafod ag a ddefnyddiwyd yng Ngham 2, gydag unrhyw newidiadau angenrheidiol i gael diweddariadau ehangach i'r cynllun os oes angen, fel bod y prosiect yn arwain at linell sylfaen gynhwysfawr i bob Awdurdod Lleol ar y cynllun. Bydd ymgysylltu hefyd yn digwydd gydag unrhyw Awdurdodau Lleol sydd wedi ystyried ymuno â'r cynllun ond sydd wedi penderfynu yn ei erbyn, neu sy'n parhau i fod yn amheus yn ei gylch, i ddeall y rhesymau y tu ôl i hyn.
- Casglu data monitro ddwywaith y flwyddyn (Mawrth a Medi bob blwyddyn) gan yr Awdurdodau Lleol cyfranogol a fydd, wrth i faint sampl yr eiddo gynyddu, yn caniatáu dadansoddiad segmentu sy'n amlygu gwahaniaethau mewn cynnydd rhwng ardaloedd gwledig a threfol yn ogystal â'r gwahanol ranbarthau yng Nghymru.

- Targeddu ymgysylltiad â thenantiaid a pherchnogion eiddo i estyn allan i fwy o gyfranogwyr y cynllun. Yn dilyn ymgysylltiad perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yng Ngham 2 y prosiect, mae'r tîm ymchwil wedi cael dealltwriaeth gadarn o'r rhesymau a'r heriau sy'n atal perchnogion eiddo rhag ymuno â'r cynllun – trafodwyd y rhain yn yr adroddiad hwn.
- Ar yr un pryd, tra bod yr arolwg yn ddull hynod lwyddiannus o ysgogi perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan i gyfrannu at yr ymchwil hwn, roedd yn llai llwyddiannus o ran cael sylw'r perchnogion eiddo sy'n cymryd rhan a'r un modd gyda tenantiaid sy'n cymryd rhan. Felly, gan fod disgwyl i nifer yr eiddo ar y cynllun gynyddu tra bod yr ymchwil hwn yng Ngham 3, bydd y tîm ymchwil yn cysylltu'n agosach ac yn amlach â chysylltiadau o fewn yr Awdurdodau Lleol i nodi'n bennaf y tenantiaid sy'n fodlon cyfrannu at yr ymchwil, o ystyried yr ymgysylltiad isel yng Ngham 2. Bydd yr un peth yn wir am berchnogion eiddo ar y cynllun, felly gellir cynyddu eu mewnbwn i'r gwerthusiad. Os bydd perchnogion eiddo yn tynnu allan o'r cynllun mewn rhai Awdurdodau Lleol, byddant hefyd yn cael eu gwahodd i rannu eu profiadau fel rhan o'r gwerthusiad. Oherwydd bod y tenantiaid ar y cynllun yn agored i niwed, bydd ymgysylltu â nhw yn digwydd trwy gyfweiliadau un-i-un. Bydd ymgysylltu â pherchnogion eiddo yn dibynnu ar gyfraddau ymateb, gyda niferoedd uchel yn cael eu hwyluso trwy gynnal grwpiau ffocws yn lle cyfweiliadau un-i-un.

Cyfeiriadau

- Alma Economics a Rees, N. (2021) [*Gwerthusiad o beilot Cynllun Prydlesu'r Sector Rhent Preifat*](#). Caerdydd: Llywodraeth Cymru, Rhif adroddiad GSR 74/2021.
- Alma Economics (2023) [*Delweddu a mapio data ar y farchnad rhentu tai yng Nghymru*](#). Caerdydd: Llywodraeth Cymru, Rhif adroddiad GSR 60/2023.
- Crisis. n.d. [*Housing models and types*](#). [Ar-lein]. [Cyrchwyd 20 Tachwedd 2023].
[*Housing \(Wales\) Act 2014*](#). [Ar-lein]. London: The Stationery Office. [Cyrchwyd 23 Tachwedd 2023].
- Swyddfa Ystadegau Gwladol. (2023) [*Dosbarthiadau oedran: Cyfrifiad 2021*](#). [Ar-lein]. [Cyrchwyd 16 Tachwedd 2023].
- [*Renting Homes \(Wales\) Act 2016*](#). [Ar-lein]. London: The Stationery Office. [Cyrchwyd 23 Tachwedd 2023].
- [*Rhentu Doeth Cymru \(2023\) Cartref yn y Sector Rhentu Preifat: Canllaw i Denantiad*](#). [Ar-lein]. [Cyrchwyd 28 February 2024].
- [*UK Government \(2023\) Autumn Statement 2023*](#). [Ar-lein]. [Cyrchwyd 28 Tachwedd 2023].
- StatsCymru (2023) [*Cartrefi gwag ac ail gartrefi sy'n daladwy, yn ôl awdurdod lleol, yn ôl blwyddyn \(nifer yr anheddau\)*](#) [Ar-lein]. [Cyrchwyd 26 Ionawr 2024].
- Valuation Office Agency (2023) [Ar-lein]. [*Local Housing Allowance*](#). [Cyrchwyd 18 Ionawr 2024].
- Llywodraeth Cynulliad Cymru a House Mark (2008) [*The Welsh Housing Quality Standard: Revised Guidance for Social Landlords on Interpretation and Achievement of the Welsh Housing Quality Standard*](#).
- Llywodraeth Cymru (2023) [Ar-lein]. [*Darpariaeth Tai Fforddiadwy: Ebrill 2022 i Fawrth 2023*](#). [Cyrchwyd 29 Ionawr 2024].

Atodiad A –

Graffiau ychwanegol o'r arolwg perchnogion eiddo

Figure 1.1. Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl nifer yr eiddo gwag (%) (n= 45)

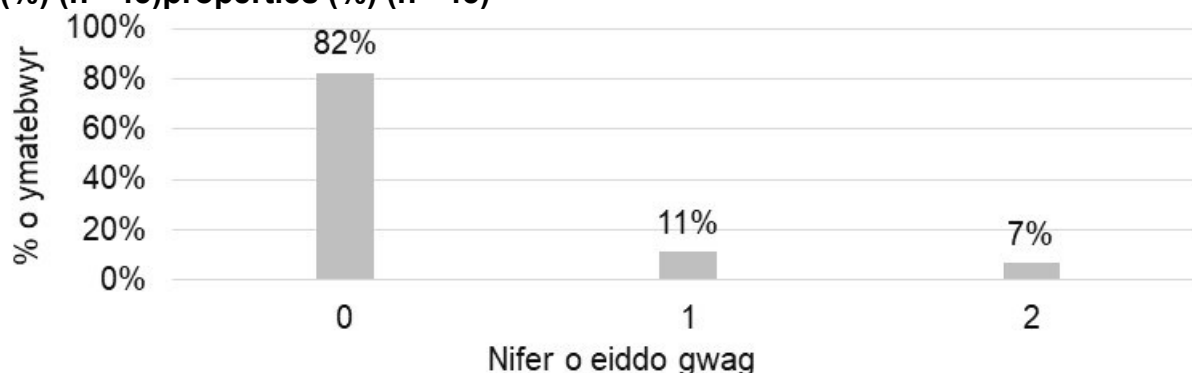


Figure 1.2. Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl ffordd o ddarganfod yn ôl y cynllun (%) (n=35)

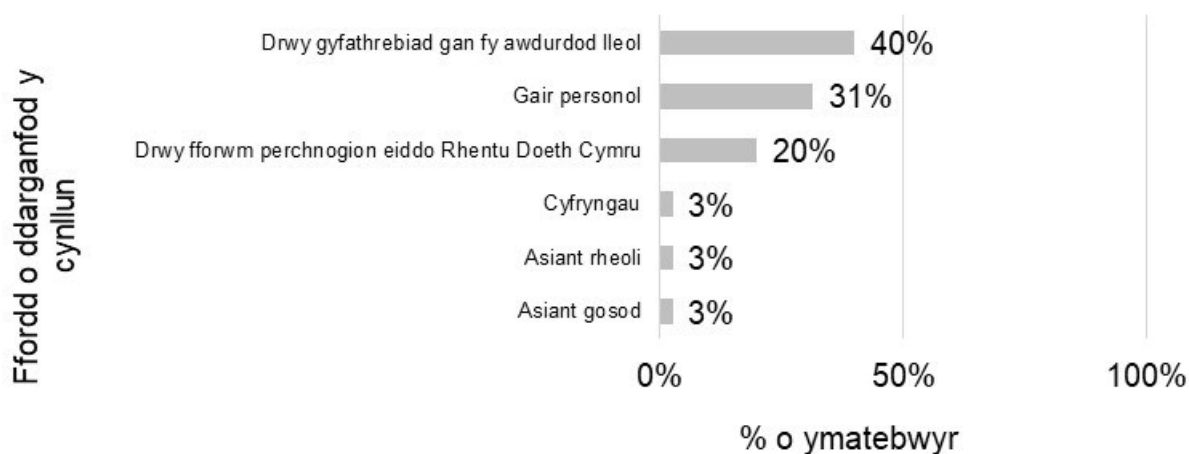


Figure 1.3. Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl rhanbarth yr eiddo (%) (n=35)

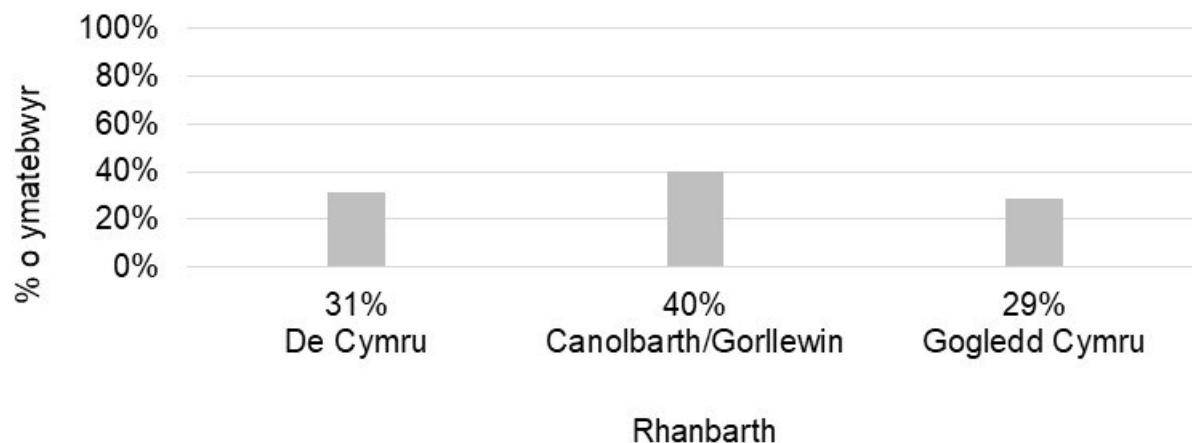


Figure 1.4. Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl hyd cytunedig y les (%) (n= 31)

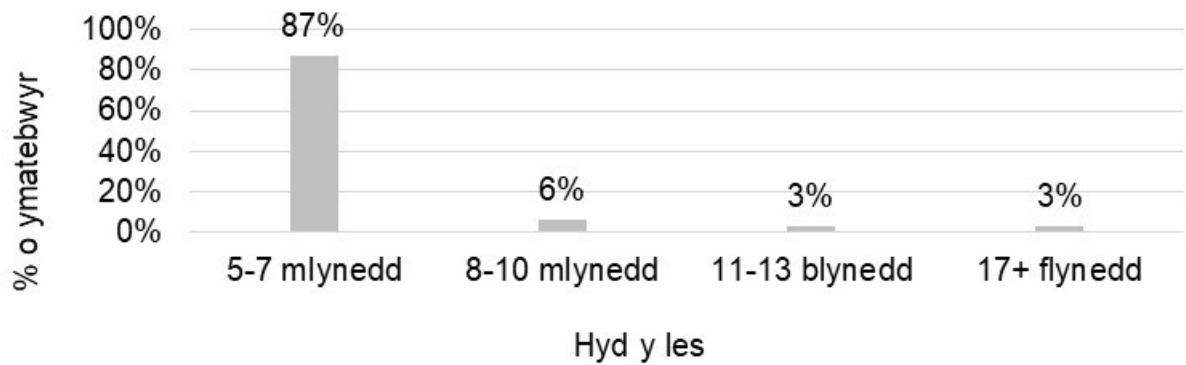


Figure 1.5. Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl cymhellion dros lesio drwy'r cynllun (%) (n=53)

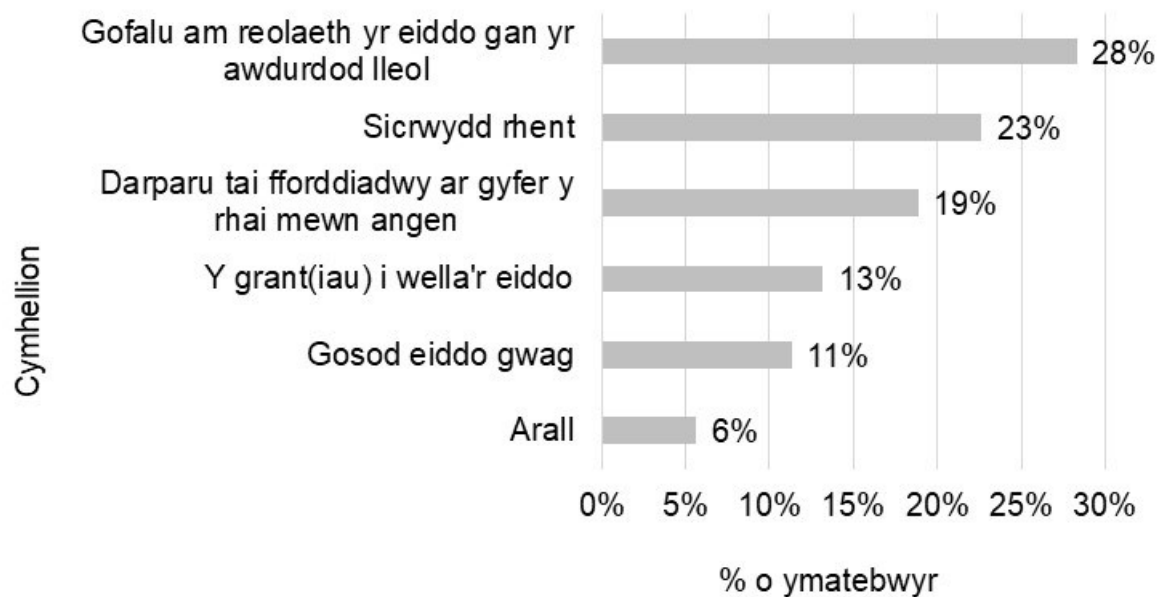


Figure 1.6. Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl y profiad o ymuno â'r cynllun (%) (n=41)

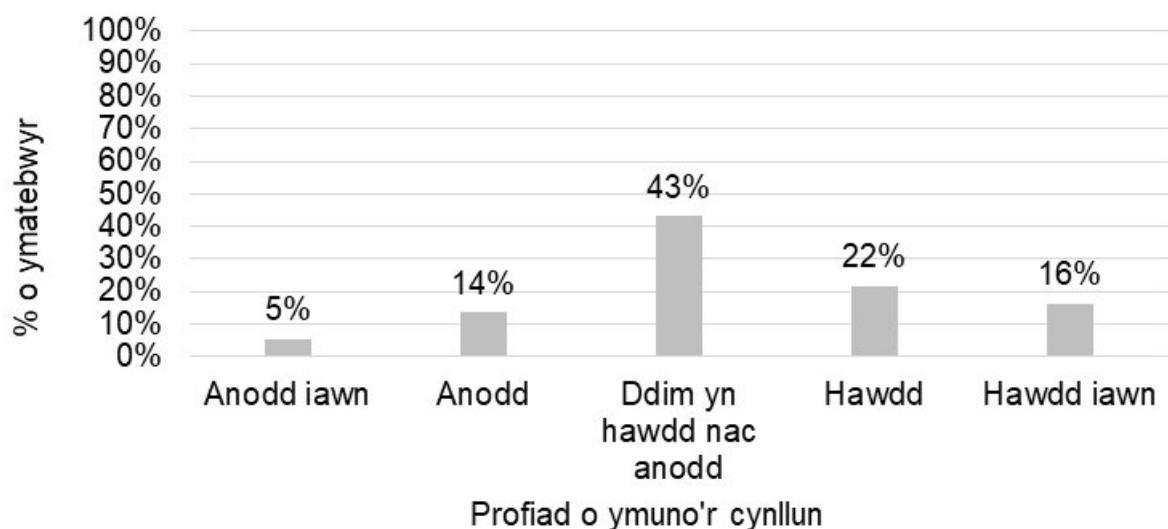


Figure 1.7. Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl boddhad gyda chefnogaeth Awdurdod Lleol (%) (n=42)

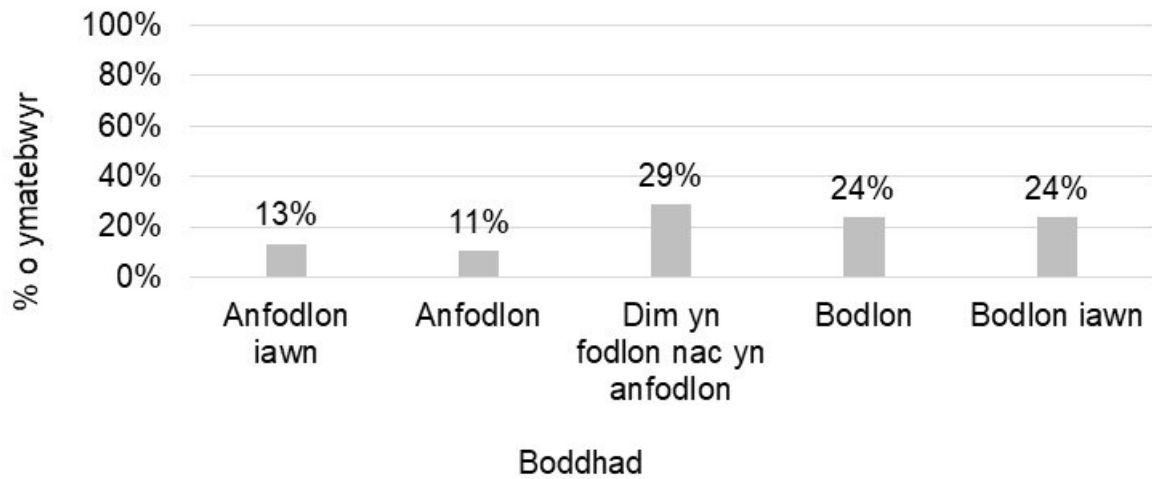
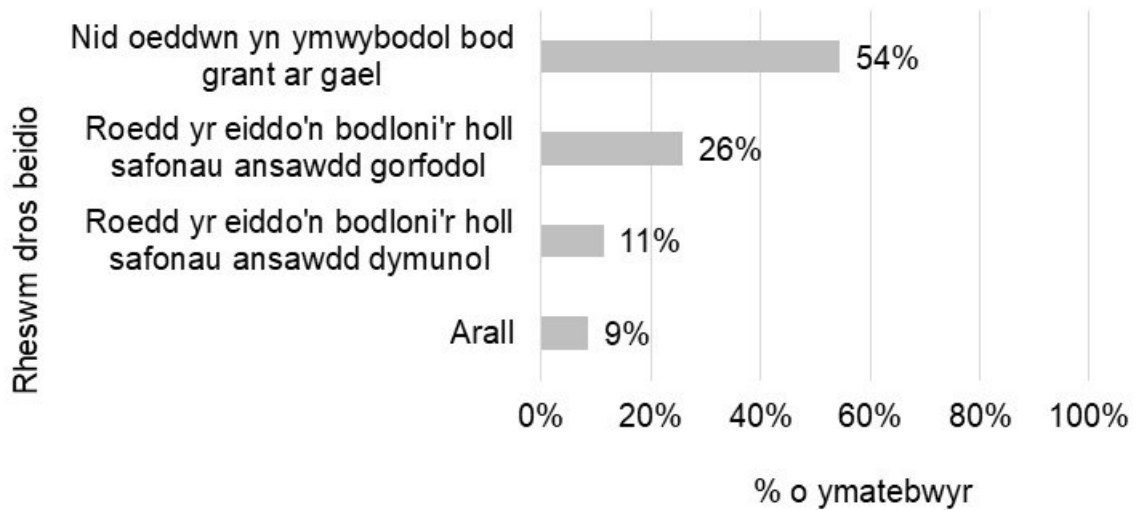


Figure 1.8. Dadansoddiad o gyfranogwyr y cynllun yn ôl rheswm dros beidio â chael arian grant (%) (n= 35)



Atodiad B –

Deunyddiau ymchwil a ddefnyddiwyd ar gyfer y Gwerthusiad Proses Llinell Sylfaen

Canllaw trafod Awdurdodau Lleol ar gyfer cyfweiliadau

Trosolwg

1. Allwch chi ddisgrifio eich rôl o fewn eich awdurdod lleol?
2. Allwch chi ddisgrifio eich rôl o ran Cynllun Prydlesu Cymru?
3. Allwch chi ddisgrifio strwythur y tîm sy'n gweithio ar y cynllun o fewn eich awdurdod lleol?

Cwestiwn trafod A: Faint o aelodau staff? Ydy hyn yn ddigon?

Cwestiwn trafod B: Ydyn nhw'n gweithio ar y cynllun yn unig neu ochr yn ochr â'u rolau bob dydd?

Cwestiwn trafod C: Ydy'r tîm yn bodloni gofynion y Gymraeg?

Cwestiwn trafod D: Ydych chi'n ystyried cyflogi mwy o aelodau staff wrth i'r cynllun uwchraddio?

4. Sut mae digwyddiadau allanol parhaus (e.e. argyfyngau ffoaduriaid, argyfwng costau byw, Covid-19 ac ati) wedi effeithio ar eich gweithrediad o'r cynllun?

Cwestiwn trafod A: A fu effaith ar y galw a'r rhestrau aros?

Cwestiwn trafod B: A fu newid yn nodweddion tenantiaid y cynllun?

Perchnogion eiddo

5. Ydy recriwtio perchnogion eiddo i ymuno â'r cynllun wedi bod yn broses hawdd ynteu anodd?

Cwestiwn trafod A: Beth, os o gwbl, yw prif heriau'r broses hon?

Cwestiwn trafod B: Sut ydych chi'n penderfynu pa berchnogion eiddo i'w cynnwys yn y cynllun?

Cwestiwn trafod C: Sut mae eich awdurdod lleol wedi hysbysebu'r cynllun?

6. Pa adborth mae perchnogion eiddo wedi'i gynnig am drefniadau prydlesu'r cynllun (h.y. prydlesi 5-20 mlynedd, taliadau rhent o gyfradd Lwfans Tai Lleol, ac ati)?

Cwestiwn trafod A: A yw hyn wedi bod yn gadarnhaol ynteu'n negyddol yn bennaf?

Cwestiwn trafod B: Beth sy'n ymddangos fel y nodwedd fwyaf deniadol i berchnogion eiddo?

Cwestiwn trafod C: Beth sy'n ymddangos fel y prif rwystr i berchnogion eiddo?

Cwestiwn trafod D: A oedd gennych unrhyw berchnogion eiddo a fynegodd ddiddordeb i adael y cynllun cyn ymaelodi?

Priodweddau

7. A ydych yn gweld bod digon o eiddo Sector Rhentu Preifat ar gael i ateb galw'r cynllun?

Cwestiwn trafod A: A oes unrhyw ardaloedd neu lefydd y mae galw mawr amdanynt?

Cwestiwn trafod B: Oes galw mawr am unrhyw fath penodol o dai?

Cwestiwn trafod C: Os felly, beth sy'n achosi'r galw hwn? (e.e. llety gwyliau, poblogaeth myfyrwyr, cynnydd mewn nomadiaid digidol ar ôl Covid)

8. Ydych chi'n gweld bod arolygu eiddo yn broses hawdd ynteu anodd?

Cwestiwn trafod A: Beth, os o gwbl, yw prif heriau'r broses hon?

Cwestiwn trafod B: Faint o eiddo a arolygwyd sy'n bodloni holl ofynion gorfodol y cynllun?

Cwestiwn trafod C: Beth yw rhai o'r methiannau mwyaf cyffredin?

9. Ydych chi'n gweld bod rheoli eiddo yn broses hawdd ynteu anodd?

Cwestiwn trafod A: A ydych yn hawlio'r tâl rheoli o 10% y gyfradd Lwfans Tai Lleol ar gyfer unrhyw un o'r eiddo hwn? Os ydych, sut mae'r broses hon?

Cwestiwn trafod B: A oes gennych chi'r gallu i reoli eiddo yn fewnol, neu a ydych chi'n ei allanoli i sefydliad arall?

10. Faint o'r eiddo sydd wedi gwneud cais am y grantiau sydd ar gael? h.y.:

1. Y grant cychwynnol
2. Y grant ychwanegol ar gyfer eiddo gwag
3. Y grant ORP ar gyfer gweithio tuag at lefel EPC C

Cwestiwn trafod: Ydych chi'n ymwybodol o berchennog eiddo yn gwneud cais am unrhyw un o'r grantiau - ond wedyn heb fod yn llwyddiannus yn ei gais?

Tenantiaid

11. Sut ydych chi'n asesu a yw anghenion tenantiaid yn addas ar gyfer y cynllun?

Cwestiwn trafod A: Sut mae tenantiaid yn cael eu blaenoriaethu o fewn yr un ddyletswydd gofal - sut ydych chi'n mynd ati i ddewis pa denantiaid sy'n cael cynnig eiddo trwy Gynllun Prydlesu Cymru?

Cwestiwn trafod B: Beth, os o gwbl, yw prif heriau asesu anghenion tenantiaid mewn perthynas â'r cynllun?

12. Pa gymorth ydych chi'n ei gynnig i denantiaid ar y cynllun?

Cwestiwn trafod A: A yw'r rhan fwyaf o denantiaid yn derbyn y gefnogaeth?

Cwestiwn trafod B: Pa ganlyniadau, os o gwbl, ydych chi wedi'u gweld o ganlyniad i'r gefnogaeth?

Cwestiwn trafod C: Ydych chi'n contractio'r gefnogaeth neu'n ei darparu'n fewnol?

13. Sut mae tenantiaid sydd â nodweddion gwarchoddedig neu anghenion cymhleth yn cael eu cefnogi yn benodol?

Partneriaid a chydweithio

14. Ydych chi'n gweithio mewn partneriaeth â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, Cymdeithasau Tai, neu sefydliadau'r trydydd sector i gyflawni Cynllun Prydlesu Cymru?

Cwestiwn trafod A: Pa gyfrifoldebau sydd gan eich partneriaid yn y cynllun?

Cwestiwn trafod B: Sut ydych chi'n penderfynu pwy fydd yn ymuno?

Cwestiwn trafod C: Sut gydweithio sydd â phartneriaid?

15. Sut mae gweithio gyda Llywodraeth Cymru ar y Cynllun?

Cwestiwn trafod A: Ydych chi'n teimlo eich bod yn derbyn y gefnogaeth a'r arweiniad sydd eu hangen arnoch?

Cwestiwn trafod B: Ydych chi'n hapus gyda lefel yr hyblygrwydd sydd gennych chi fel awdurdod lleol wrth weithredu'r cynllun? Hoffech chi gael mwy neu lai o hyblygrwydd?

Cwestiwn trafod C: Sut ydych chi'n dod o hyd i'r sianeli cyfathrebu?

Casgliad

16. Yn eich barn chi, beth yw cryfderau cyffredinol y cynllun?

17. Yn eich barn chi, beth yw heriau cyffredinol y cynllun?

18. A oes unrhyw wersi sy'n dod i'r amlwg yr hoffech eu rhannu am sut i weithredu'r cynllun?

Cwestiwn trafod A: Unrhyw gyngor i awdurdodau lleol eraill sy'n ystyried ymuno â'r cynllun?

Cwestiwn trafod B: Unrhyw gyngor i Lywodraeth Cymru?

I gloi

Oes gennych chi unrhyw sylwadau neu gwestiynau eraill cyn i ni orffen?

Fel rhan o'r ymchwil hwn, hoffem hefyd gasglu data monitro gan awdurdodau lleol ddwywaith y flwyddyn; a fyddai hyn yn rhywbeth y gallech helpu ag ef? Bydd mwy o fanylion i ddilyn mewn e-bost.

Arolwg perchnogion eiddo

Cyflwyniad

Mae Alma Economics wedi cael ei gomisiynu gan Lywodraeth Cymru i werthuso'r cyflwyniad cenedlaethol o Gynllun Prydlesu Cymru yn genedlaethol ('y cynllun' o hyn ymlaen). Mae'r cynllun yn cael ei ariannu gan Lywodraeth Cymru a'i reoli gan awdurdodau lleol. Mae'n rhoi cyfle i berchnogion eiddo brydlesu eu heiddo i awdurdodau lleol ar gyfer taliad rhent sicr am 5 i 20 mlynedd. Y nod yw gwella mynediad i'r sector rhentu preifat (PRS), darparu sicrwydd llety dros yr hirdymor, cynnig fforddiadwyedd, darparu cefnogaeth, gwella safonau tai, a chyfrannu at leihau digartrefedd. Gallwch ddarllen mwy yma: [Cynllun Lesio Cymru: canllawiau](#).

Fel rhan o'r ymchwil hon, bydd yr arolwg byr canlynol yn ein helpu i ddeall datblygiad, gweithrediad ac effeithiau'r cynllun yn well. Bydd hyn yn cynnwys casglu gwybodaeth am ba fathau o eiddo sy'n cael eu prydlesu drwy'r cynllun, cymhellion a rhwystrau i gyfranogiad, ac effeithiau'r cynllun. Mae'r arolwg hwn yn cynnwys cwestiynau amlddewis yn bennaf. Bydd yr arolwg yn cymryd rhwng 5 a 10 munud i'w gwblhau ac yn cau ar 06/08/2023, 23:45.

Mae eich cyfranogiad yn yr arolwg hwn yn gwbl wirfoddol a'r holl gwestiynau a ofynnir yn ddewisol. Mae'r data personol rydym yn ei gasglu gennych chi (oedran ac awdurdod lleol) yn cael ei gasglu i'n helpu i ddeall sut y gellir gwella'r cynllun ar gyfer gwahanol grwpiau o bobl.

Ar ddiwedd yr arolwg, bydd gennych yr opsiwn i fynegi diddordeb ar gyfer cyfweiliad dilynol, lle byddwch chi, fel perchennog eiddo, yn cael cyfle i drafod yn fanylach sut mae'r cynllun wedi gweithio i chi neu heb weithio i chi. Os oes gennych ddiddordeb, bydd angen i chi rannu eich enw a'ch cyfeiriad e-bost gyda ni. Dim ond os cewch eich dewis ar gyfer cyfweiliad y bydd y wybodaeth hon yn cael ei defnyddio i gysylltu â chi, ac ni fydd yn gysylltiedig â'ch atebion.

Bydd y data yn cael ei storio'n ddiogel yn electronig gan Alma Economics. Dim ond y tîm ymchwil sy'n gallu gweld atebion yr arolwg. Ni fydd yr ymatebion yn cael eu rhannu gydag unrhyw un tu allan i Alma Economics.

Gallwch ddod o hyd i fwy o wybodaeth am sut y bydd eich data yn cael ei storio a'i ddefnyddio at ddibenion yr ymchwil hwn, yma: [dolen i Hysbysiad Preifatrwydd]

Mae bar cynnydd ar waelod pob tudalen sy'n dangos i chi pa gyfran o'r arolwg rydych wedi'i gwblhau. Sylwch nad oes opsiwn i arbed eich cynnydd ac aildechrau yn nes ymlaen, felly gwnewch yn siŵr eich bod yn mynd trwy bob cwestiwn a thudalen, a'ch bod yn dewis 'Cyflwyno' cyn cau'r arolwg.

Os oes gennych unrhyw gwestiynau neu os hoffech fwy o wybodaeth am yr ymchwil hon, cysylltwch â Rheolwr y Prosiect, Lawrence Newland, trwy Lawrence.newland@almaeconomics.com.

1. Cadarnhewch eich bod wedi darllen y wybodaeth uchod a'ch bod yn hapus i fwrw ymlaen â'r arolwg:

Rwyf wedi darllen a deall y manylion cyfranogi fel yr amlinellir uchod, ac rwy'n cytuno i fwrw ymlaen â'r arolwg.

Ydw/Nac ydw

Cwestiynau arolwg

Lleoliad a demograffeg

2. Beth yw eich oedran?
 - [Rhowch hyd at ddau ddigid]
 - Mae'n well gen i beidio â dweud
3. Pa awdurdod lleol ydych chi'n gweithredu ynddo ar hyn o bryd? Os ydych yn gweithredu mewn mwy nag un awdurdod lleol, dewiswch bopeth sy'n berthnasol.
 - Blaenau Gwent
 - Pen-y-bont ar Ogwr
 - Caerffili
 - Caerdydd
 - Sir Gaerfyrddin
 - Ceredigion
 - Conwy
 - Sir Ddinbych
 - Sir y Fflint
 - Gwynedd
 - Ynys Môn
 - Merthyr Tudful
 - Sir Fynwy

- Castell-nedd Port Talbot
- Casnewydd
- Sir Benfro
- Powys
- Rhondda Cynon Taf
- Abertawe
- Torfaen
- Bro Morgannwg
- Wrecsam

Portffolio eiddo

Ar gyfer y cwestiynau yn yr adran hon, meddyliwch am yr **holl** eiddo rydych chi'n eu rhentu ar hyn o bryd. Mae hyn yn golygu'r holl eiddo rydych chi'n eu rhentu o dan y cynllun (os ydych chi'n gyfranogwr) **a thu allan i'r** cynllun.

4. Ers pryd ydych chi wedi bod yn rhentu eiddo'n breifat?
 - Llai na blwyddyn
 - 1-2 flynedd
 - 3-5 mlynedd
 - 6-9 mlynedd
 - 10+ mlynedd
5. Faint o gartrefi ydych chi'n eu rhentu allan ar hyn o bryd?
[Nodwch y nifer o 0-1000]
6. Faint o'ch eiddo sy'n wag ar hyn o bryd?
[Nodwch y nifer o 0-1000]
7. Pa fath o eiddo ydych chi'n ei rentu? Dewiswch bopeth sy'n berthnasol.
 - Fflat
 - Tŷ teras
 - Tŷ pâr
 - Tŷ ar wahân
 - Byngalo
 - Eiddo masnachol
 - Arall [Nodwch os gwelwch yn dda]

Cymryd rhan yn y cynllun

8. Ydych chi'n cymryd rhan yn y cynllun ar hyn o bryd?

- Ydw [ewch ymlaen i **gwestiwn 9**]
- Nac ydw [Ewch ymlaen i **gwestiwn 26**]

Perchnogion eiddo sy'n cymryd rhan

9. Sut wnaethoch chi glywed am y cynllun?

- Trwy gyfathrebiad gan fy awdurdod lleol
- Trwy fforwm perchnogion eiddo Rhentu Doeth Cymru
- Trwy Gymdeithas y Landlordiaid
- Ar lafar
- Arall [nodwch os gwelwch yn dda]

10. Faint o eiddo ydych chi'n eu prydlesu drwy'r cynllun?

[Nodwch y nifer 1-1000]

11. Pryd wnaethoch chi ddechrau prydlesu'ch eiddo trwy'r cynllun? Os ydych yn prydlesu mwy nag un eiddo drwy'r cynllun, rhowch y dyddiad ar gyfer yr eiddo cyntaf a gafodd ei brydlesu trwy'r cynllun.

[Dyddiad]

12. Ym mha awdurdod lleol mae'r eiddo yr ydych yn eu prydlesu drwy'r cynllun? Os ydych wedi ymuno â'r cynllun mewn mwy nag un awdurdod lleol, dewiswch bob un sy'n berthnasol.

- Blaenau Gwent
- Pen-y-bont ar Ogwr
- Caerffili
- Caerdydd
- Sir Gaerfyrddin
- Ceredigion
- Conwy
- Sir Ddinbych
- Sir y Fflint
- Gwynedd
- Ynys Môn
- Merthyr Tudful
- Sir Fynwy

- Castell-nedd Port Talbot
- Casnewydd
- Sir Benfro
- Powys
- Rhondda Cynon Taf
- Abertawe
- Torfaen
- Bro Morgannwg
- Wrecsam

13. Pa fath o eiddo ydych chi'n eu prydlesu drwy'r cynllun? Dewiswch bob un sy'n berthnasol.

- Fflat
- Tŷ teras
- Tŷ pâr
- Tŷ ar wahân
- Byngalo
- Arall [Nodwch os gwelwch yn dda]

14. Pa mor hir ydych chi wedi cytuno i brydlesu gyda'ch awdurdod lleol? Os ydych chi'n prydlesu mwy nag un eiddo drwy'r cynllun a bod hyd y cytundebau yn amrywio, dewiswch bopeth sy'n berthnasol.

- 5-7 mlynedd
- 8-10 mlynedd
- 11-13 mlynedd
- 14-16 mlynedd
- 17+ mlynedd

15. Beth wnaeth eich ysgogi i brydlesu eich eiddo drwy'r cynllun? Dewiswch bopeth sy'n berthnasol.

- Llenwi eiddo gwag
- Grant(iau) i wella'r eiddo
- Sicrwydd rhent
- Awdurdod lleol yn edrych ar ôl yr eiddo
- Darparu tai fforddiadwy i bobl sydd mewn angen
- Arall [Nodwch os gwelwch yn dda]

16. Pa mor hawdd neu anodd oedd y broses o ymuno â'r cynllun?

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

17. Pa mor hapus ydych chi â'r cymorth a ddarparwyd gan eich awdurdod lleol cyn ac yn ystod eich amser yn dechrau'r cynllun?

- Hapus iawn
- Hapus
- Ddim yn hapus nac yn anhapus
- Anhapus
- Anhapus iawn

Grantiau a chymhellion

18. A ydych wedi cael cynnig grant i'ch eiddo gyrraedd safonau gofynnol y cynllun ac i gefnogi gwaith sy'n cyfrannu at well sgôr EPC?

- Ydw [Ymlaen i **gwestiwn 19**]
- Nac ydw [Ymlaen i **gwestiwn 25**]

19. Pa mor hawdd neu anodd oedd y broses o hawlio'r grant?

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

20. A oedd eich eiddo (neu unrhyw un o'ch eiddo ar y cynllun) yn cael ei ystyried yn eiddo gwag cyn ymuno â'r cynllun?

- Oedd [Ewch ymlaen i **gwestiwn 21**]
- Nac oedd [Ewch ymlaen i **gwestiwn 22**]

21. Faint o arian grant ydych chi wedi derbyn – neu yn disgwyl ei dderbyn - i ddod â'r eiddo i'r safon gytunedig?

- Hyd at £5,000
- Hyd at £9,999
- Hyd at £14,999
- Hyd at £19,999

- Hyd at £25,000
- Ddim yn gwybod

22. A wnaethoch chi ymgeisio am gyllid ORP ar gyfer gwaith tuag at sgôr EPC o "C"?

- Do [Ewch ymlaen i **gwestiwn 23**]
- Naddo [Ewch ymlaen i **gwestiwn 24**]

23. Pa mor hawdd neu anodd oedd y broses o hawlio cyllid ORP?

- Hawdd iawn
- Hawdd
- Ddim yn hawdd neu yn anodd
- Anodd
- Anodd iawn

24. Dewiswch pa rai o'r uwchraddiadau a restrir isod y mae eich eiddo wedi cael neu bydd angen i wella i'r safon er mwyn gallu cael eu prydlesu drwy'r cynllun. Dewiswch bopeth sy'n berthnasol.

- Atgyweiriadau strwythurol (gan gynnwys waliau allanol, to'r tŷ, ffenestri allanol a drysau, simneiau)
- Llaith
- Grisiau neu balwster
- Larymau tân, mwg, neu CO2
- Gosodiad neu offer gwresogi
- Golau trydanol, gwifrau neu offer pŵer
- Gwella'r ardd
- Gwelliannau effeithiolrwydd ynni (gan gynnwys system wresogi, inswleiddio, awyru digonol)
- Atal drafftiau o ddrysau neu ffenestri allanol
- Diweddarau ceginau neu ystafelloedd ymolchi
- Llwybrau dianc o ystafelloedd gwely (gan gynnwys cloeon awtomatig ar gyfer ffenestri)
- Gwella mynedfa'r eiddo
- Cyfleusterau golchi dillad
- Dodrefn i fodloni gofynion gofod digonol
- Darparu lle storio
- Darparu cymhorthion corfforol angenrheidiol
- Arall [Nodwch os gwelwch yn dda]

- Ddim yn gwybod

25. [Os na chynigiwyd y grant] Pam na wnaethoch chi ymgeisio am arian grant?

Dewiswch bopeth sy'n berthnasol.

- Mae'r eiddo yn bodloni'r holl safonau ansawdd gorfodol
- Mae'r eiddo yn bodloni'r holl safonau ansawdd dymunol
- Doeddwn i ddim yn ymwybodol bod grant ar gael
- Arall [Nodwch os gwelwch yn dda]
- Ddim yn gwybod

Perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan

[Dylai perchnogion eiddo sy'n cymryd rhan hepgor yr adran hon]

26. Oeddech chi'n ymwybodol o'r cynllun cyn yr arolwg hwn?

- Oeddwn [Ewch ymlaen i **gwestiwn 27**]
- Nac oeddwn [Ewch ymlaen i **gwestiwn 30**]

27. Ydych chi wedi gweld y cynllun yn cael ei hysbysebu?

- Ydw [Ewch ymlaen i **gwestiwn 28**]
- Nac ydw [Ewch ymlaen i **gwestiwn 29**]

28. Lle welsoch chi y cynllun yn cael ei hysbysebu?

[Ateb byr]

29. Pa rwystrau, os o gwbl, sydd wedi eich atal rhag prydlesu eiddo drwy'r cynllun?

Dewiswch bopeth sy'n berthnasol.

- Y cyfnod prydlesu lleiaf yw 5 mlynedd
- Mae'r rhent a gynigir yn rhy isel
- Gallaf sicrhau gwell rhent ar gyfer fy eiddo yn y farchnad breifat
- Gofynion y cymal terfynu (ni all perchennog yr eiddo na'r awdurdod lleol derfynu'r cytundeb am ddwy flynedd ar ôl dechrau'r brydles, ac mae angen 12 mis o rybudd cyn dod â'r brydles i ben)
- Rhentu i denantiaid sy'n derbyn budd-daliadau
- Rhentu i denantiaid sydd â chyflogaeth ansefydlog
- Yr argyfwng costau byw presennol
- Diffyg cefnogaeth ar gael oddi wrth fy awdurdod lleol
- Nid yw fy awdurdod lleol wedi ymuno â'r cynllun eto
- Nid oes unrhyw rwystrau wedi fy atal rhag prydlesu eiddo drwy'r cynllun / dwi'n hapus gyda'r trefniadau presennol i rentu fy eiddo

- Arall [Nodwch os gwelwch yn dda]

30. A fydddech chi'n ystyried prydlesu eiddo drwy'r cynllun yn y dyfodol?

- Byddwn
- Na fyddwn
- Ddim yn siŵr eto

Gorffen cwestiynau

31. Fel rhan o'r ymchwil hon, rydym hefyd yn cynnal cyfweiliadau dilynol un i un gyda pherchnogion eiddo. Cynhelir y cyfweiliadau hyn o bell (ar-lein neu dros y ffôn) ac maent yn para hyd at 30 munud. Y nod fydd cael adborth manylach ynghylch sut mae'r cynllun wedi gweithio - neu heb weithio - i berchnogion eiddo, gyda'r nod o wella'r cynllun. Mae sawl cyfnod cyfweld yn y prosiect hwn, gan ddechrau ym mis Mehefin 2023 a gorffen ym mis Mehefin 2025. Hoffem ofyn i chi a fyddai gennych ddiddordeb cael eich ystyried am gyfweiliad o fewn yr amserlen hon? (Dewiswch un yn unig)

- Hoffwn gael fy ngwahodd i gyfweiliad unrhyw bryd o fewn y flwyddyn nesaf
- Hoffwn gael fy ngwahodd i gyfweiliad unrhyw bryd o fewn y ddwy flynedd nesaf
- Na, ni fyddwn yn hoffi cael fy ngwahodd i gyfweiliad

32. [Os hoffech gael gwahoddiad i gyfweiliad] Rhwng eich enw a'ch cyfeiriad e-bost i ni gysylltu â chi os ydych yn hapus i gael eich ystyried ar gyfer cyfweiliad.

[Ysgrifennwch hyd at 100 gair]

Canllaw trafod perchnogion eiddo ar gyfer cyfweiliadau

Gofyn cwestiynau i berchnogion eiddo sy'n cymryd rhan

1. A allwch ddweud wrthyf am yr eiddo rydych yn eu prydlesu drwy'r cynllun?

Cwestiwn trafod A: Nifer yr eiddo?

Cwestiwn trafod B: Math o eiddo (gan gynnwys eiddo sy'n wag yn flaenorol)?

Cwestiwn trafod C: Pa gyfran o'ch portffolio eiddo cyfan sy'n cael ei brydlesu drwy'r cynllun?

Cwestiwn trafod D: Pa mor hir yw hyd y prydlesi? (Os yw hyd y lesioedd yn wahanol ar gyfer pob eiddo, gofynnwch am ddadansoddiad manwl a'r rhesymeg y tu ôl i hyn)

Cwestiwn trafod E: Ym mha awdurdod lleol (neu awdurdodau lleol) y maent wedi'u lleoli?

Cwestiwn trafod F: Ers pryd ydych chi wedi bod yn berchennog eiddo?

2. Beth wnaeth eich ysgogi i gymryd rhan yn y cynllun? Beth oedd yn ddeniadol am y cynllun?

Cwestiwn trafod: Sut wnaethoch chi ddod ar draws y cynllun?

3. Pa mor hawdd neu anodd oedd y broses o brydlesu eiddo ar y cynllun?

Cwestiwn trafod A: Faint o amser oedd yn ei gymryd?

Cwestiwn trafod B: A oes rhaid i chi wneud unrhyw newidiadau i'ch eiddo cyn ymuno?

4. Beth ydych yn ei feddwl o'r trefniadau prydlesu?

Cwestiwn trafod A: Taliadau rhent o gyfradd Lwfans Tai Lleol: sut mae hyn yn cymharu â chyfraddau'r farchnad yn eich ardal?

Cwestiwn trafod B: Rheoli'r eiddo gan awdurdod lleol?

Cwestiwn trafod C: Hyd y prydlesi yn 5-20 oed?

5. Ydych chi wedi gwneud cais am unrhyw grantiau drwy'r cynllun - a beth oeddech chi'n ei feddwl o'r broses hon?

Cwestiwn trafod: A oedd y swm yn ddigon sylweddol i dalu'r costau?

6. Pa gefnogaeth, os o gwbl, sydd wedi cael ei chynnig i chi gan eich awdurdod lleol?

Cwestiwn trafod A: Beth oedd y gefnogaeth? Oeddech chi'n fodlon â'r lefel hon o gefnogaeth?

Cwestiwn trafod B: A oes unrhyw gefnogaeth ychwanegol yr hoffech ei chael yn y dyfodol o'r cynllun?

7. Pa bryderon, os o gwbl, sydd gennych ynglŷn â'ch cyfranogiad yn y cynllun?

Cwestiwn trafod: A yw'r argyfwng costau byw presennol wedi effeithio ar eich cyfranogiad? Ym mha ffyrdd?

8. Ym mha ffyrdd fydddech chi'n gwella'r cynllun pe gallech chi?

Cwestiwn trafod A: Pa nodweddion fydddech chi'n eu hychwanegu?

Cwestiwn trafod B: Pa nodweddion fydddech chi'n eu dileu?

Cwestiwn trafod C: Unrhyw gyngor i awdurdodau lleol sy'n gweithredu'r cynllun?

Cwestiynau i berchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan

1. A allwch ddweud wrthyf am eich portffolio eiddo presennol?

Cwestiwn trafod A: Nifer yr eiddo?

Cwestiwn trafod B: Math o eiddo (gan gynnwys eiddo gwag)?

Cwestiwn trafod C: Ym mha awdurdod lleol (neu awdurdodau lleol) mae eich eiddo wedi'i leoli?

Cwestiwn trafod D: Ers pryd ydych chi wedi bod yn berchen ar yr eiddo?

2. Pa mor gyfarwydd ydych chi â'r cynllun?

Cwestiwn trafod A: Sut wnaethoch chi ddod ar draws y cynllun? A gafodd ei hysbysebu yn unrhyw le?

Cwestiwn trafod B: A yw'r cynllun ar gael yn eich awdurdod lleol ar hyn o bryd?

3. A fydddech chi'n ystyried gwneud cais am y cynllun hwn?

Cwestiwn trafod [os yn bositif]: A ydych chi wedi mynegi diddordeb gyda'ch awdurdod lleol?

Cwestiwn trafod [os yn bositif neu'n negyddol]: Ydych chi wedi dod o hyd i unrhyw rwystrau yn y broses o ymaelodi â'r cynllun?

4. Pa nodweddion o'r cynllun, os o gwbl, sy'n ddeniadol i chi?

Cwestiwn trafod A: Rhent wedi'i sicrhau?

Cwestiwn trafod B: Eich eiddo yn cael ei reoli ar eich rhan?

Cwestiwn trafod C: Unrhyw beth arall?

5. Pa nodweddion o'r cynllun, os o gwbl, sydd wedi eich atal rhag cymryd rhan, neu a allai eich atal rhag cymryd rhan yn y dyfodol?

Cwestiwn trafod A: A ydych yn gallu cael taliadau rhent uwch trwy'r farchnad breifat?

Cwestiwn trafod B: Sut ydych chi'n teimlo am rentu i bobl sy'n derbyn budd-daliadau, neu i bobl â chyflogaeth ansefydlog?

Cwestiwn trafod C: A yw hyd y brydles yn rhy hir?

Cwestiwn trafod D: A yw'r argyfwng costau byw presennol wedi effeithio ar eich penderfyniad i beidio â chymryd rhan yn y cynllun?

Cwestiwn trafod E: Oes gennych chi ddiffyg hyder yn eich awdurdod lleol i edrych ar ôl eich eiddo?

6. I'r graddau eich bod yn gyfarwydd â manylion y cynllun, a oes unrhyw beth y byddech yn ei newid neu'n ei wella - yn enwedig pe gallai hyn gynyddu'r siawns y byddwch yn cymryd rhan?

Cwestiwn trafod A: Pa nodweddion fydddech chi'n eu hychwanegu?

Cwestiwn trafod B: Pa nodweddion fydddech chi'n eu dileu?

Cwestiwn trafod C: Unrhyw gyngor i awdurdodau lleol sy'n gweithredu'r cynllun?

I gloi

Oes gennych chi unrhyw sylwadau neu gwestiynau eraill cyn i ni orffen?

Canllaw trafod perchnogion eiddo ar gyfer grwpiau ffocws

Cwestiynau i berchnogion eiddo sy'n cymryd rhan

Darganfod ffeithiau

1. A allech chi rannu ychydig o wybodaeth gyda'r grŵp am yr eiddo rydych chi'n eu prydlesu drwy'r cynllun?

Cwestiwn trafod A: Nifer a math o eiddo?

Cwestiwn trafod B: Eiddo a oedd yn wag?

Cwestiwn trafod C: Pa mor hir yw'r cytundebau?

Cwestiwn trafod D: Pa gyfran o'ch portffolio eiddo sy'n cael ei rhentio drwy'r cynllun?

2. Beth wnaeth annog pawb yma i gymryd rhan yn y cynllun?

Cwestiwn trafod A: Rhent sicr?

Cwestiwn trafod B: Grantiau?

Cwestiwn trafod C: Awdurdod lleol yn rheoli'r eiddo?

Cwestiwn trafod D: Darparu tai fforddiadwy i'r rhai mewn angen?

Cwestiwn trafod E: Arall?

3. Pa mor hawdd neu anodd oedd y broses o brydlesu eiddo trwy'r cynllun?

Cwestiwn trafod A: Faint o amser gymrodd y broses?

Cwestiwn trafod B: (Ile bo hynny'n berthnasol) Beth arafodd y broses?

Cwestiwn trafod C: Beth oedd yr heriau yn y broses?

4. Sut ydych chi'n teimlo am y trefniadau prydlesu?

Cwestiwn trafod A: Taliadau rhent o gyfradd Lwfans Tai Lleol: sut mae hyn yn cymharu â chyfraddau'r farchnad breifat yn eich ardal?

Cwestiwn trafod B: Eiddo yn cael eu rhedeg gan awdurdodau lleol?

Cwestiwn trafod C: Hyd y cytundebau o 5-20 blwyddyn?

5. Ydych chi wedi gwneud cais am unrhyw grantiau drwy'r cynllun? Sut oedd y broses hon?

Cwestiwn trafod A: Pa uwchraddiadau oeddech chi'n gobeithio eu cwblhau trwy'r grantiau?

Cwestiwn trafod B: Ydy'r swm yn ddigon i dalu'r costau? Wnaethoch chi gwblhau pob gwelliant yn y cynlluniau gwella?

Cwestiwn trafod C: Sut oedd y broses o ymgeisio am grantiau?

6. Pa fath o gefnogaeth, os o gwbl, y mae eich awdurdod lleol wedi ei chynnig hyd yn hyn?

Cwestiwn trafod: A oes unrhyw gefnogaeth ychwanegol yr hoffech ei chael o'r cynllun yn y dyfodol?

Eu safbwyntiau

7. Pa bryderon, os o gwbl, sydd gennych ynglŷn â'ch cyfranogiad yn y cynllun?

Cwestiwn trafod: A yw'r argyfwng costau byw presennol wedi effeithio ar eich cyfranogiad yn y cynllun? Ym mha ffyrdd?

8. Ym mha ffyrdd fyddech chi'n gwella'r cynllun pe gallech chi?

Cwestiwn trafod A: Pa nodweddion fyddech chi'n eu hychwanegu?

Cwestiwn trafod B: Pa nodweddion fyddech chi'n eu dileu?

Cwestiwn trafod C: Oes gennych unrhyw gyngor i awdurdodau lleol sy'n gweithredu'r cynllun?

Cwestiwn trafod D: Sut gall mwy o berchnogion eiddo cael eu hannog i ymuno â'r cynllun?

I gloi

9. A oes unrhyw beth nad ydym wedi'i drafod? Oes yna rywbeth yr hoffech chi ei ddweud neu ei ychwanegu at y drafodaeth?

Cwestiynau i berchnogion eiddo sydd ddim yn cymryd rhan

Cynhesu

1. A all pawb gyflwyno eu hunain a dweud ychydig wrthym am eu portffolio eiddo?

Cwestiwn trafod A: Nifer o eiddo? Mathau o eiddo?

Cwestiwn trafod B: Ym mha awdurdod(au) lleol mae eich eiddo wedi ei leoli?

Cwestiwn trafod C: Ers pryd ydych chi wedi rhentu eich eiddo?

Cwestiwn trafod D: A ydych yn berchen unrhyw eiddo gwag ar hyn o bryd ac, os felly, pa gamau ydych chi wedi'u cymryd i'w lenwi?

Diolch i chi i gyd am rannu. Nawr byddwn yn symud ymlaen i gael trafodaeth benodol am y Cynllun. Gan ein bod yn ymwybodol na fydd pob un ohonoch yn gyfarwydd â manylion y Cynllun, cyn i ni ddechrau, rwy'n mynd i roi trosolwg cyflym i chi.

Cadeirydd i ddarparu trosolwg 5 munud o Gynllun Lesio Cymru, gan ddefnyddio deunydd ategol, taflen ffeithiau a ddarperir gan Lywodraeth Cymru.

Profiad o ymgeisio

2. Oes unrhyw un yma wedi ystyried gwneud cais am y cynllun hwn?

Cwestiwn trafod [os oes ateb positif]: A ydych chi wedi mynegi diddordeb gyda'ch awdurdod lleol?

Barn ar LSW

3. Pa nodweddion y cynllun, os o gwbl, sydd fwyaf deniadol i chi?

Cwestiwn trafod A: Rhent wedi'i sicrhau?

Cwestiwn trafod B: Eich eiddo yn cael ei reoli gan awdurdod lleol?

Cwestiwn trafod C: Grant i wella'r eiddo?

Cwestiwn trafod D: Rhywbeth arall?

4. Pa nodweddion o'r cynllun, os o gwbl, sydd wedi eich atal rhag cymryd rhan yn y cynllun?

Cwestiwn trafod A: A ydych chi'n gallu cael taliadau rhent uwch tu allan i'r cynllun? (h.y. ar y farchnad breifat)

Cwestiwn trafod B: A yw'r hyd y cytundeb yn rhy hir? Ydych chi'n poeni am gryfder y cymal terfynu?

Cwestiwn trafod C: Diffyg hyder yn eich awdurdod lleol i edrych ar ôl eich eiddo?

Gwelliannau i LSW

5. A oes unrhyw fanylion o'r cynllun y byddech yn ei newid neu ei wella? Rydym eisiau clywed yn enwedig am newidiadau a fydd yn cynyddu'r siawns y byddwch yn cymryd rhan yn y cynllun.

Cwestiwn trafod A: Pa nodweddion fyddech chi'n eu hychwanegu?

Cwestiwn trafod B: Pa nodweddion fyddech chi'n eu dileu?

Cwestiwn trafod C: Unrhyw gyngor i awdurdodau lleol sy'n gweithredu'r cynllun?

I gloi

6. A oes unrhyw beth nad ydym wedi'i drafod? Oes yna rywbeth yr hoffech chi ei ddweud neu ei ychwanegu at y drafodaeth?

Arolwg tenantiaid

Cyflwyniad

Mae Alma Economics wedi cael ei gomisiynu gan Lywodraeth Cymru i werthuso'r cyflwyniad cenedlaethol o Gynllun Prydlesu Cymru yn genedlaethol ('y cynllun' o hyn ymlaen). Mae'r cynllun yn cael ei ariannu gan Lywodraeth Cymru a'i reoli gan awdurdodau lleol. Mae'n rhoi cyfle i berchnogion eiddo brydlesu eu heiddo i awdurdodau lleol ar gyfer taliad rhent sicr am 5 i 20 mlynedd. Y nod yw gwella mynediad i'r sector rhentu preifat (PRS), darparu sicrwydd llety dros yr hirdymor, cynnig fforddiadwyedd, darparu cefnogaeth, gwella safonau tai, a chyfrannu at leihau digartrefedd. Gallwch ddarllen mwy yma: [Cynllun Lesio Cymru: canllawiau](#).

Fel rhan o'r ymchwil hon, bydd yr arolwg byr canlynol yn ein helpu i ddeall datblygiad, gweithrediad ac effeithiau'r cynllun yn well. Bydd hyn yn cynnwys casglu gwybodaeth am ba fathau o eiddo sy'n cael eu prydlesu drwy'r cynllun, cymhellion a rhwystrau i gyfranogiad, ac effeithiau'r cynllun. Mae'r arolwg hwn yn cynnwys cwestiynau amlddewis yn bennaf. Bydd yr arolwg yn cymryd rhwng 5 a 10 munud i'w gwblhau ac yn cau ar 20/09/2023, 23:30.

Mae eich cyfranogiad yn yr arolwg hwn yn gwbl wirfoddol a'r holl gwestiynau a ofynnir yn ddewisol. Mae'r data personol rydym yn ei gasglu gennych chi (oedran ac awdurdod lleol) yn cael ei gasglu i'n helpu i ddeall sut y gellir gwella'r cynllun ar gyfer gwahanol grwpiau o bobl.

Ar ddiwedd yr arolwg, bydd gennych yr opsiwn i fynegi diddordeb ar gyfer cyfweiliad dilynol, lle byddwch chi, fel perchennog eiddo, yn cael cyfle i drafod yn fanylach sut mae'r cynllun wedi gweithio i chi neu heb weithio i chi. Os oes gennych ddiddordeb, bydd angen i chi rannu eich enw a'ch cyfeiriad e-bost gyda ni. Dim ond os cewch eich dewis ar gyfer cyfweiliad y bydd y wybodaeth hon yn cael ei defnyddio i gysylltu â chi ac ni fydd yn gysylltiedig â'ch atebion.

Bydd y data yn cael ei storio'n ddiogel yn electronig gan Alma Economics. Dim ond y tîm ymchwil sy'n gallu gweld atebion yr arolwg. Ni fydd yr ymatebion yn cael eu rhannu gydag unrhyw un tu allan i Alma Economics.

Gallwch ddod o hyd i fwy o wybodaeth am sut y bydd eich data yn cael ei storio a'i ddefnyddio at ddibenion yr ymchwil hwn, yma: [dolen i Hysbysiad Preifatrwydd]

Mae bar cynnydd ar waelod pob tudalen sy'n dangos i chi pa gyfran o'r arolwg rydych wedi'i gwblhau. Sylwch nad oes opsiwn i arbed eich cynnydd ac ailddechrau yn nes ymlaen, felly gwnewch yn siŵr eich bod yn mynd trwy bob cwestiwn a thudalen, a'ch bod yn dewis 'Cyflwyno' cyn cau'r arolwg.

Os oes gennych unrhyw gwestiynau neu os hoffech fwy o wybodaeth am yr ymchwil hon, cysylltwch â Dirprwy Rheolwr y Prosiect, Dr Eleni Kotsira, trwy eleni.kotsira@almaeconomics.com.

1. Cadarnhewch eich bod wedi darllen y wybodaeth uchod a'ch bod yn hapus i fwrw ymlaen â'r arolwg:

Rwyf wedi darllen a deall y manylion cyfranogi fel yr amlinellir uchod, ac rwy'n cytuno i fwrw ymlaen â'r arolwg.

Ydw/Nac ydw

Cwestiynau arolwg

Lleoliad a demograffeg

2. Beth yw eich oedran? (Dewiswch un yn unig)
 - [Rhowch hyd at ddau ddigid]
 - Mae'n well gen i beidio â dweud
3. Beth yw eich rhyw? (Dewiswch un yn unig)
 - Menyw
 - Dyn
 - Ddim yn ddyn nac yn fenyw
 - Mae'n well gen i beidio dweud
4. Beth yw eich grŵp ethnig? (Dewiswch un yn unig)
 - Gwyn / Gwyn Prydeinig
 - Lluosog/Grwpiau ethnig cymysg
 - Asiaidd / Asiaidd Prydeinig
 - Du / Affricanaidd / Caribïaidd / Du Prydeinig
 - Grŵp ethnig arall

- Mae'n well gen i beidio dweud
5. Oes gennych chi anabledd? Gydag anabledd, rydym yn golygu unrhyw fath o nam corfforol neu feddyliol sy'n effeithio'n sylweddol ar eich gallu i gyflawni gweithgareddau dyddiol arferol am gyfnod hir.
- Oes
 - Nac oes
 - Mae'n well gen i beidio dweud
6. Gan gynnwys chi eich hun, faint o bobl sy'n byw yn eich cartref ar hyn o bryd?
[Ateb hyd at ddau ddigid]
7. Sawl aelod o'ch cartref sydd o dan 18 oed?
[Ateb hyd at ddau ddigid]
8. Pa awdurdod lleol ydych chi'n byw ynddo ar hyn o bryd? (Dewiswch un yn unig)
- Blaenau Gwent
 - Pen-y-bont ar Ogwr
 - Caerffili
 - Caerdydd
 - Sir Gaerfyrddin
 - Ceredigion
 - Conwy
 - Sir Ddinbych
 - Sir y Fflint
 - Gwynedd
 - Ynys Môn
 - Merthyr Tudful
 - Sir Fynwy
 - Castell-nedd Port Talbot
 - Casnewydd

- Sir Benfro
- Powys
- Rhondda Cynon Taf
- Abertawe
- Torfaen
- Bro Morgannwg
- Wrecsam

Lles

Mae'r adran hon yn cynnwys rhai cwestiynau am eich lles. Bydd ateb y cwestiynau hyn yn ein helpu i ddeall yr effaith y mae amodau tai yn ei chael ar denantiaid.

Atebwch y pedwar cwestiwn nesaf ar raddfa o 0-10, lle mae 0 'ddim o gwbl' a 10 yn 'llwyr'.

9. Pa mor hapus ydych chi â'ch bywyd heddiw?

[Graddfa 0-10]

10. Ar y cyfan, i ba raddau ydych chi'n teimlo bod y pethau rydych chi'n eu gwneud yn eich bywyd yn werth chweil?

[Graddfa 0-10]

11. Pa mor hapus oeddech chi'n teimlo ddoe?

[Graddfa 0-10]

12. Ar raddfa lle mae 0 'ddim yn bryderus o gwbl' a 10 yn 'hollol bryderus', ar y cyfan, pa mor bryderus oeddech chi'n teimlo ddoe?

[Graddfa 0-10]

Cymryd rhan yn y cynllun

13. Ydych chi'n rhentu eiddo drwy'r cynllun ar hyn o bryd?

- Ydw [Ewch ymlaen i **Gwestiwn 14**]
- Nac ydw [Ewch ymlaen i **Gwestiwn 26**]

Tenantiaid sy'n cymryd rhan

[Er gwybodaeth, dylai tenantiaid nad ydynt yn cymryd rhan hepgor yr adran hon]

14. Sut wnaethoch chi ddarganfod y cynllun?

[Ateb testun byr]

15. Beth ydych chi'n ei ystyried yw fanteision ymuno â'r cynllun? Dewiswch bopeth sy'n berthnasol.

- Fforddiadwyedd y rhent a dalwyd drwy'r cynllun
- Cymorth tenantiaeth wedi'i gynnwys yn y cynllun
- Ansawdd y tai sydd ar gael drwy'r cynllun
- Prydles hirdymor sydd ar gael drwy'r cynllun
- Llety wedi'u sicrhau
- Arall [Nodwch os gwelwch yn dda]

16. Pryd wnaethoch chi symud i mewn i'r eiddo rydych chi'n ei rentu drwy'r cynllun ar hyn o bryd? Os nad ydych wedi symud i mewn eto, ond eich bod yn y broses o wneud hynny, rhowch eich dyddiad symud i mewn.

[Dyddiad mewnbwn]

17. Ydych chi'n gwybod pa mor hir y byddwch chi'n aros yn yr eiddo yr ydych yn ei rentu drwy'r cynllun?

- 5-7 mlynedd
- 8-10 mlynedd
- 11-13 mlynedd
- 14-16 mlynedd
- 17+ mlynedd
- Ddim yn gwybod

18. Pa fath o eiddo ydych chi'n ei rentu drwy'r cynllun?

- Fflat
- Tŷ teras
- Tŷ pâr

- Tŷ ar wahân
- Byngalo
- Arall [Nodwch os gwelwch yn dda]

19. Pa mor fodlon ydych chi ag ansawdd y tai ar y cynllun?

- Hapus iawn
- Hapus
- Ddim yn hapus nac yn anhapus
- Anhapus
- Anhapus iawn

20. Ydych chi'n teimlo bod y cynllun wedi diwallu eich anghenion am eich sefyllfa o ran tai?

- Ydw
- Nac ydw
- Ansicr / Ddim yn gwybod

21. Ydych chi'n teimlo bod rhentu drwy'r cynllun wedi cael effaith ar eich lles cyffredinol?

- Ydw – Effaith Cadarnhaol
- Ydw – Effaith Negyddol
- Dim effaith
- Ansicr / Dim yn gwybod

Cymorth tenantiaeth

22. Ydych chi'n derbyn cefnogaeth gan eich awdurdod lleol ynglŷn â rhentu eich cartref?

- Ydw [Ewch ymlaen i **Gwestiwn 23**]
- Nac ydw [Ewch ymlaen i **Gwestiwn 25**]

23. Pa fath(au) o gefnogaeth ydych chi'n ei derbyn ar hyn o bryd a/neu wedi ei dderbyn hyd yn hyn yn y cynllun? Dewiswch bopeth sy'n berthnasol.

- Cefnogaeth i wneud cais am fudd-daliadau
- Cefnogaeth i reoli fy nhenantiaeth

- Cefnogaeth i reoli fy sefyllfa ariannol
- Cefnogaeth i ddod o hyd i waith neu i gadw gwaith
- Cymorth iechyd a lles
- Pecynnau dodrefn
- Arall [Nodwch os gwelwch yn dda]

24. Pa mor fodlon ydych chi â'r gefnogaeth rydych chi'n ei derbyn a/neu wedi ei derbyn hyd yma yn y cynllun?

- Hapus iawn
- Hapus
- Ddim yn hapus nac yn anhapus
- Anhapus
- Anhapus iawn

25. [Os na chawsoch gymorth] Pam nad ydych chi'n derbyn cymorth tenantiaeth? (Dewiswch un yn unig)

- Doeddwn i ddim yn ymwybodol bod y gefnogaeth yma ar gael
- Rwyf wedi clywed am y gefnogaeth hon, ond ni chefais ei chynnig
- Gwrthodais y gefnogaeth
- Arall [Nodwch os gwelwch yn dda]
- Ddim yn gwybod

Tenantiaid sydd ddim yn cymryd rhan

[Dylai tenantiaid sy'n cymryd rhan hepgor yr adran hon]

26. Pa mor fodlon ydych chi ag ansawdd eich tai presennol?

- Hapus iawn
- Hapus
- Ddim yn hapus neu yn anhapus
- Anhapus
- Anhapus iawn

27. Oeddech chi'n ymwybodol o'r cynllun cyn yr arolwg hwn?

- Oeddwn [Ewch ymlaen i **gwestiwn 28**]
- Nac oeddwn [Ewch ymlaen i **gwestiwn 31**]

28. Ydych chi wedi gweld y cynllun yn cael ei hysbysebu?

- Ydw [Ewch ymlaen i **gwestiwn 29**]
- Nac ydw [Ewch ymlaen i **gwestiwn 30**]

29. Lle ydych chi wedi gweld y cynllun yn cael ei hysbysebu?

[Ateb byr]

30. Pa rwystrau, os o gwbl, sydd wedi eich atal rhag rhentu eiddo drwy'r cynllun?

Dewiswch bopeth sy'n berthnasol.

- Mae'r rhent yn anfforddiadwy
- Byddai'n rhaid i mi symud allan o fy ardal leol
- Nid wyf yn gymwys i rentu drwy'r cynllun
- Diffyg cefnogaeth ar gael gan fy awdurdod lleol
- Nid yw fy awdurdod lleol wedi ymuno â'r cynllun eto
- Ni allwn ddod o hyd i eiddo sy'n addas ar gyfer fy anghenion tai drwy'r cynllun
- Nid oes unrhyw rwystrau wedi fy atal rhag rhentu eiddo drwy'r cynllun / dwi'n hapus gyda'r trefniadau presennol
- Arall [Nodwch os gwelwch yn dda]

31. A fydddech chi'n ystyried rhentu eiddo drwy'r cynllun yn y dyfodol?

- Buaswn
- Na fuaswn
- Ddim yn siŵr eto

Gorffen cwestiynau

32. Fel rhan o'r ymchwil hon, rydym hefyd yn cynnal cyfweiliadau dilynol un i un gyda thenantiaid. Cynhelir y cyfweiliadau hyn o bell (ar-lein neu dros y ffôn) a byddant yn para hyd at 30 munud. Y nod fydd cael adborth manylach ynghylch sut mae'r cynllun wedi gweithio - neu heb weithio - i denantiaid, gyda'r nod o wella'r cynllun. Mae sawl

cyfnod cyfweld yn y prosiect hwn, gan ddechrau ym mis Mehefin 2023 a gorffen ym mis Mehefin 2025. Hoffem ofyn i chi a fyddai gennych ddiddordeb cael eich ystyried am gyfweliad o fewn yr amserlen hon? (Dewiswch un yn unig)

- Hoffwn gael fy ngwahodd i gyfweliad unrhyw bryd o fewn y flwyddyn nesaf
- Hoffwn gael fy ngwahodd i gyfweliad unrhyw bryd o fewn y ddwy flynedd nesaf
- Na, ni fyddwn yn hoffi cael fy ngwahodd i gyfweliad

33. **[Os hoffech gael gwahoddiad i gyfweliad]** Rhowch eich enw a'ch cyfeiriad e-bost i ni gysylltu â chi os ydych yn hapus i gael eich ystyried ar gyfer cyfweliad.

[Ysgrifennwch hyd at 100 gair]

Canllaw trafod tenantiaid

Cwestiynau tenantiaid sy'n cymryd rhan

1. A allwch ddweud wrthyf am yr eiddo rydych yn ei rentu ar hyn o bryd?

Cwestiwn trafod A: Ym mha awdurdod lleol mae'r eiddo?

Cwestiwn trafod B: Pa faint a math o eiddo ydych chi'n ei rentu?

Cwestiwn trafod C: Pa mor hir yw hyd y brydles?

Cwestiwn trafod D: A yw'r rhent yn fforddiadwy i chi?

Cwestiwn trafod E: Ydych chi'n hoffi'ch llety presennol? Pam/pam ddim?

2. A allwch ddweud wrthyf sut y daethoch chi i fod yn denant y cynllun?

3. Sut ydych chi'n teimlo am y trefniadau rhentu?

Cwestiwn trafod A: Hyd y brydles 5-20 mlynedd? Rhentu ar gyfradd y Lwfans Tai Lleol (LHA)? Awdurdod lleol yn rheoli eiddo?

Cwestiwn trafod B: A yw'r trefniadau hyn yn gwella eich anghenion tai?

Cwestiwn trafod C: Ydych chi'n disgwyl i'ch anghenion tai newid yn y dyfodol? Ydych chi'n meddwl bydd angen newid eich trefniadau rhentu presennol?

4. Pa fathau o gefnogaeth ydych chi wedi ei derbyn yn ystod eich tenantiaeth?

Cwestiwn trafod A: Cefnogaeth gydag arian, y tŷ, dod o hyd i waith a'i gadw, ac ati?

Cwestiwn trafod B: Pwy sy'n darparu'r gefnogaeth hon? (yr awdurdod lleol, contractwyr yr awdurdod, trydydd sector ac ati)

Cwestiwn trafod C: Ydych chi'n teimlo bod y lefel yma o gefnogaeth yn ddigonol?

Cwestiwn trafod D: A wnaethoch chi dderbyn unrhyw gefnogaeth cyn y denantiaeth?

Cwestiwn trafod E: Pa gefnogaeth ychwanegol hoffech chi ei chael yn y dyfodol?

5. A fydddech chi'n dweud bod rhentu drwy'r cynllun wedi cael effaith gadarnhaol, negyddol neu ddim effaith ar eich llesiant?

Cwestiwn trafod: Wrth gwrs, mae heriau ehangach a allai fod wedi effeithio ar eich llesiant. Yn benodol, a ydych chi'n credu bod pandemig Covid-19 a'r argyfwng costau byw presennol wedi effeithio ar eich llesiant mewn unrhyw ffordd?

6. Pa bryderon, os o gwbl, sydd gennych ynglŷn â rhentu eiddo drwy'r cynllun?

7. Ym mha ffyrdd fyddech chi'n gwella'r cynllun pe gallech chi?

Cwestiwn trafod A: Pa nodweddion fyddech chi'n eu hychwanegu?

Cwestiwn trafod B: Pa nodweddion fyddech chi'n eu dileu?

Cwestiwn trafod C: Unrhyw gyngor i awdurdodau lleol sy'n gweithredu'r cynllun?

Cwestiynau i denantiaid sydd ddim yn cymryd rhan

1. A allwch ddweud wrthyf am eich sefyllfa bresennol o ran tai?

Cwestiwn trafod A: Pa faint a math o eiddo ydych chi'n ei rentu?

Cwestiwn trafod B: Pa mor hir yw hyd y brydles?

Cwestiwn trafod C: A yw'n fforddiadwy i chi?

Cwestiwn trafod D: A ydych yn derbyn unrhyw gefnogaeth gyda'ch tenantiaeth?

Cwestiwn trafod E: Ydych chi'n hoffi'ch llety presennol? Pam?

2. A fyddech chi'n ystyried bod eich sefyllfa bresennol o ran tai wedi cael effaith gadarnhaol, negyddol neu ddim effaith ar eich llesiant?

Cwestiwn trafod: Wrth gwrs, mae heriau ehangach a allai fod wedi effeithio ar eich llesiant. Yn benodol, a ydych chi'n credu bod pandemig Covid-19 a'r argyfwng costau byw presennol wedi effeithio ar eich llesiant mewn unrhyw ffordd?

3. Sut wnaethoch chi ddod ar draws y cynllun?

Cwestiwn trafod A: Ydych chi wedi ei weld yn cael ei hysbysebu?

Cwestiwn trafod B: A yw'r cynllun ar gael yn eich awdurdod lleol ar hyn o bryd?

4. Pe byddech yn cael cynnig eiddo rhent drwy'r cynllun hwn, a fyddech chi yn ei dderbyn?

Cwestiwn trafod [os yw'r ateb yn bositif]: A ydych wedi mynegi diddordeb gyda'ch awdurdod lleol?

Cwestiwn trafod [os yw'r ateb yn bositif neu negyddol]: Ydych chi wedi canfod unrhyw rwystrau i gymryd rhan yn y cynllun?

5. Pa nodweddion y cynllun, os o gwbl, ydych chi'n teimlo sydd fwyaf manteisiol i denantiaid?

Cwestiwn trafod A: rhent cyfradd LHA?

Cwestiwn trafod B: Cefnogaeth tenantiaeth, ac os felly, pa elfennau?

Cwestiwn trafod C: Unrhyw beth arall?

6. Pa nodweddion o'r cynllun, os o gwbl, ydych chi'n teimlo sydd lleiaf manteisiol i denantiaid?

Cwestiwn trafod A: Mathau ac ansawdd y tai a ddarperir?

Cwestiwn trafod B: Fforddiadwyedd?

Cwestiwn trafod C: Unrhyw beth arall?

7. I'r graddau eich bod yn gyfarwydd â manylion y cynllun, a oes unrhyw beth y byddech yn ei newid neu'n ei wella - yn enwedig pe gallai'r newidiadau yma gynyddu'r siawns y byddwch yn cymryd rhan?

Cwestiwn trafod A: Pa nodweddion fydddech chi'n eu hychwanegu?

Cwestiwn trafod B: Pa nodweddion fydddech chi'n eu dileu?

Cwestiwn trafod C: Unrhyw gyngor i awdurdodau lleol sy'n gweithredu'r cynllun?

I gloi

Oes gennych chi unrhyw sylwadau neu gwestiynau eraill cyn i ni orffen?