------------------------Pecyn dogfennau cyhoeddus ------------------------

Agenda - Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

Lleoliad:

Ystafell Bwyllgora 2

Dyddiad: Dydd Mercher, 24 Ebrill 2024

Amser: 09.30

I gael rhagor o wybodaeth cysylltwch a:

Catherine Hunt

Clerc y Pwyllgor

0300 200 6565

SeneddTai@senedd.cymru

(Rhag-gyfarfod 09:15 - 09:30)

1 Cyflwyniadau, ymddiheuriadau, dirprwyon a datgan buddiannau

(09.30)

2 Y sector rhentu preifat - Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol, Tai a Chynllunio

(09.30 - 10.45) (Tudalennau 1 - 33)

Julie James AS, Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol, Tai a Chynllunio

Sarah Rhodes, Dirprwy Gyfarwyddwr, Polisïau Tai, Llywodraeth Cymru

Gareth Baglow, Uwch Rheolwr Polisi Tai y Sector Preifat, Llywodraeth Cymru

3 Cynnig o dan Reol Sefydlog 17.42 (vi) i benderfynu gwahardd y cyhoedd o weddill y cyfarfod hwn

(10.45)

(Egwyl 10:45 - 10:55)

4 Y sector rhentu preifat - Trafod y prif faterion a chrynodeb o waith ymgysylltu

(10.55 - 11.55)

Senedd Cymru
Welsh Parliament

5 **Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol (Memorandwm Rhif 3) ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliadau a Rhydd-ddaliadau – Ystyried yr adroddiad drafft**

(11.55 - 12.00) (Tudalennau 34 - 40)

6 **Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ar y Bil Rhentwyr (Diwygio) – Ystyried yr adroddiad drafft**

(12.00 - 12.15) (Tudalennau 41 - 54)

Mae cyfyngiadau ar y ddogfen hon

Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai – Ymchwiliad i'r Sector Rhentu Preifat

Papur Tystiolaeth Llywodraeth Cymru

Cyflwyniad

Mae ymchwiliad y Pwyllgor i'r Sector Rhentu Preifat yng Nghymru yn amserol ac i'w groesawu o gofio bod dros flwyddyn wedi mynd heibio ers cyflwyno Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Mae'n gyfle, felly, i edrych ar sut mae'r sector wedi ymateb i'r newidiadau.

Fel y nodwyd yn y rhagair i Bapur Gwyrdd y Cais am Dystiolaeth, mae Llywodraeth Cymru yn hollol ymrwymedig i gefnogi tenantiaid a'u helpu i aros yn eu cartrefi. Rydym yn ymrwymedig i ddefnyddio'r holl ddulliau ysgogi sydd ar gael inni er mwyn sicrhau ein bod yn cynnal sector rhentu preifat hyfyw yma yng Nghymru, sy'n cynnig dewis o lety o ansawdd uchel, lle mae gan landlordiaid yr hyder i fuddsoddi mewn gwneud gwelliannau ac mae gan denantiaid fwy o sicrwydd y bydd y costau tymor hwy sy'n gysylltiedig â symud i mewn i eiddo rhent neu aros mewn eiddo rhent yn fforddiadwy.

Yng nghyd-destun y pwysau sylweddol ar y cyflenwad tai, rydym yn cydnabod y pryderon ynghylch argaeledd a chost llety yn y sector rhentu preifat. Er bod y gyfradd chwyddiant wedi gostwng, mae'r argyfwng costau byw yn dal i effeithio ar bobl ledled y DU, gyda chostau cynyddol, yn enwedig yn y sector rhentu preifat. Fodd bynnag, mae'n bwysig bod data ar rentu a'r cyflenwad eiddo yn cael eu hystyried yng nghyd-destun y sector cyfan, ledled Cymru, dros gyfnod o amser er mwyn cael darlun cywir o'r ffordd y mae'r sector rhentu preifat yn newid a'r ffordd orau o gefnogi landlordiaid a thenantiaid yn y tymor hwy.

Mae'r papur tystiolaeth hwn yn darparu'r data sydd ar gael ar y newidiadau i'r cyflenwad eiddo rhent, fforddiadwyedd rhenti, ac ansawdd. Mae hefyd yn amlygu cyfleoedd posibl i sicrhau mwy o gydweithio rhwng y sector cyhoeddus a landlordiaid preifat/perchnogion eiddo, a'r mesurau y mae Llywodraeth Cymru wedi'u rhoi ar waith i werthuso effeithiolrwydd yr awdurdod trwyddedu (Rhentu Doeth Cymru) a Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016.

Y Cyflenwad Rhentu Preifat

Mae galw sylweddol o fewn y system dai, ac mae'r Sector Rhentu Preifat yn chwarae rôl allweddol o ran helpu i ddiwallu'r angen am dai ledled Cymru. Fel y cyfryw, mae'n hollbwysig bod llety fforddiadwy o ansawdd da ar gael yn y sector rhentu preifat.

Er ein bod yn ymwybodol o dystiolaeth anecdotaidd bod rhai landlordiaid wedi gadael y sector, nid yw data gan Rhentu Doeth Cymru yn dangos lleihad sylweddol yn y stoc gyffredinol o dai rhent preifat yng Nghymru. Rhwng mis Ionawr 2023 a mis Ionawr 2024, cofrestrodd 1,485 o landlordiaid â Rhentu Doeth Cymru, gan gynyddu cyfanswm y landlordiaid cofrestredig i 102,482. Ar 25 Mawrth, roedd gan Rhentu

Doeth Cymru 214,736 o eiddo cofrestredig ar ei gronfa ddata, sy'n gynnydd o gymharu â 208,461 ym mis Ionawr 2023.

Rydym yn cydnabod, fodd bynnag, fod nifer y landlordiaid sydd wedi cofrestru â Rhentu Doeth Cymru wedi amrywio dros y blynyddoedd diwethaf, fel y dangosir yn ffigur 1 isod. Mae'r graff hwn wedi cael ei lunio gan Rhentu Doeth Cymru gan ddefnyddio data sydd ar gael yn gyhoeddus ar ei wefan (Dangosfwrdd Eiddo Cofrestredig – Rhentu Doeth Cymru (llyw.cymru). Mae'n bwysig nodi bod nifer y landlordiaid wedi lleihau ym mis Mehefin 2021 ar ddiwedd y cyfnod cofrestru cyntaf o bum mlynedd. Felly, nid yw'n glir pryd yn union yn ystod y pum mlynedd blaenorol roedd landlord wedi gadael, dim ond ei fod wedi penderfynu peidio ag ailgofrestru ar ddiwedd y cyfnod cofrestru o bum mlynedd.

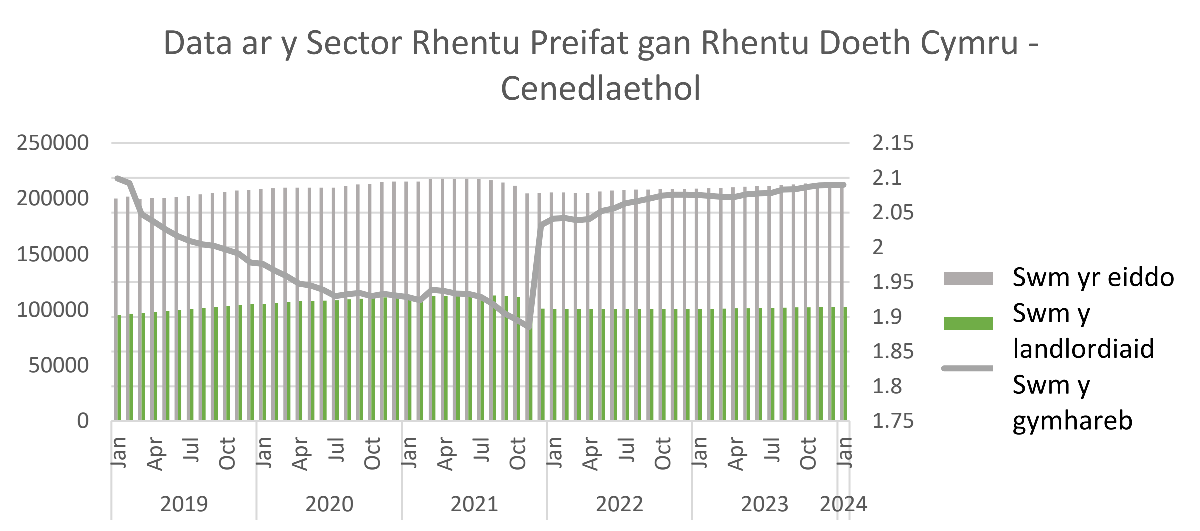
Bydd ffactorau niferus ac, yn aml, gyfunol yn effeithio ar benderfyniad landlordiaid i adael y sector. Er enghraifft, gall patrwm demograffig landlordiaid yng Nghymru fod yn ffactor oherwydd, yn ôl data Rhentu Doeth Cymru, mae tua 70% o landlordiaid ond yn berchen ar un eiddo yn unig (sy'n cyfrif am draean o'r eiddo), ac mae mwy na chwarter ohonynt dros 65 oed. Gall newidiadau i ofynion deddfwriaethol a threth sy'n effeithio ar landlordiaid, yng Nghymru ac yn y DU, yn ogystal â newidiadau economaidd ehangach, fod yn ffactorau hefyd.

Mae Ffigur 1 yn dangos, er y bu gostyngiad o oddeutu 9% yn nifer y landlordiaid ar ôl mis Mehefin 2021, dim ond gostyngiad bach (1.5%) a welwyd yn nifer yr eiddo cofrestredig yn ystod yr un cyfnod. Mae'r graff hefyd yn dangos bod maint cyfartalog portffolio landlord wedi bod yn cynyddu dros yr un cyfnod, o gyfartaledd o 1.8 eiddo ym mis Tachwedd 2021 i 2.08 eiddo ym mis Ionawr 2024. Mae'n ymddangos bod y twf hwn ym maint y portffolio yn awgrymu bod landlordiaid eraill wedi caffael eiddo landlordiaid sydd wedi gadael y sector mewn nifer o achosion a bod yr eiddo, felly, yn aros yn y sector rhentu preifat.

Mae'r data hefyd yn dangos na fu lleihad yn nifer yr eiddo rhent preifat cofrestredig ym mhob awdurdod lleol yn ystod y cyfnod hwn. Mae nifer yr eiddo cofrestredig yn y tri awdurdod lleol canlynol wedi cynyddu o gymharu ffigurau mis Mehefin 2021 a mis Ionawr 2024:

- Blaenau Gwent
- Caerdydd
  Abertawe

Ffigur 1: Cymhareb Eiddo, Landlordiaid a Phortffolio yn y Sector Rhentu Preifat – Cymru



Er bod y cyflenwad o eiddo rhent cofrestredig wedi aros yn gymharol gyson dros y pum mlynedd diwethaf ac uwchlaw 200,000 eiddo, mae data eraill yn dangos bod symudiadau o fewn y farchnad wedi arafu'n sylweddol gyda thenantiaid yn tueddu i aros am gyfnodau hwy mewn eiddo. Wrth edrych ar eiddo rhent a gaiff eu marchnata drwy Zoopla, Rightmove neu On the Market, mae tua 1.5% o eiddo rhent ar gael i'w rhentu bob mis, sydd wedi creu pwysau, yn enwedig mewn lleoliadau penodol, lle mae'r galw yn uwch na'r cyflenwad sydd ar gael. Mae nifer o resymau posibl dros hyn, a gafodd eu cyflwyno i Lywodraeth Cymru drwy weithdai'r Papur Gwyrdd a gynhaliwyd yn 2023. Yn eu plith mae'r heriau sy'n wynebu prynwyr tro cyntaf o ran eu gallu i fforddio blaendaliadau a morgeisi ac sydd, felly, yn gorfod aros am gyfnodau hwy mewn eiddo rhent, a'r ffaith bod y rhenti a godir am eiddo rhent newydd yn sylweddol uwch na'r rhenti a godir o fewn tenantiaethau a'u bod, felly, yn rhwystro pobl rhag symud.

Fforddiadwyedd Rhenti

Ers pandemig COVID-19, bu cynnydd amlwg yng nghanran newid y rhenti a godir yng Nghymru. Caiff hyn ei ategu gan ddata'r Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG)[1], sydd bellach yn defnyddio methodoleg newydd ac sy'n dangos bod rhenti misol cyfartalog wedi cynyddu i £1,276 (8.8%) yn Lloegr, £723 (9.0%) yng Nghymru a £944 (10.9%) yn yr Alban yn ystod y 12 mis hyd at fis Chwefror 2024. Mae'r fethodoleg newydd yn dangos mai'r ffigur uchaf a gofnodwyd erioed yng Nghymru oedd 9.8% ym mis Tachwedd 2023, ac felly mae'r ffigurau diweddaraf ar gyfer mis Chwefror yn dangos bod chwyddiant blynyddol yn arafu.

Nododd y SYG hefyd, o dan y fethodoleg newydd, fod Mynegai Prisiau Rhenti Preifat (PIPR) yn mesur newidiadau mewn prisiau rhent y stoc gyfan o eiddo rhentu preifat, felly mae'n cymryd amser i newidiadau yn chwyddiant blynyddol eiddo gosod newydd o ganlyniad i bwysau cyflenwad a galw gael eu hadlewyrchu yn y PIPR.

[1] Private rent and house prices, UK - y Swyddfa Ystadegau Gwladol (ons.gov.uk)

O ganlyniad, mae'n rhaid bod yn ofalus wrth ddibynnu ar ddata ynghylch cynnydd canrannol mewn prisiau rhent a fforddiadwyedd oherwydd yr oedi posibl hwn.

Yn sgil cyflwyno Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, dim ond unwaith yn ystod unrhyw gyfnod o 12 mis y caiff landlordiaid gynyddu rhent tenantiaid a dim ond ar ôl rhoi deufis o rybudd.

Mae hefyd yn bwysig ystyried sut mae rhenti wedi bod yn newid dros amser, ac o gymharu â'r gyfradd chwyddiant, er mwyn deall a yw tenantiaid yn wynebu cynnydd sylweddol mewn rhenti mewn termau real. Mae Ffigur 2 isod, er enghraifft, yn defnyddio data gan y SYG ar eiddo teras yng Nghymru a'r rhent cyfartalog a godir fesul mis calendr ar 1 Ionawr ar gyfer y naw mlynedd yn ôl i 2015. Wrth gymharu'r cynnydd (neu'r chwyddiant) mewn rhent o'r flwyddyn flaenorol yn erbyn y gyfradd chwyddiant berthnasol (Mynegai Prisiau Defnyddwyr (MPD)), mae'r data yn dangos bod y cynnydd mewn rhenti yn ystod y cyfnod yn amrywio uwchlaw ac islaw'r MPD ond, yn gyffredinol, ni welwyd cynnydd sylweddol mewn termau real dros y cyfnod. Mae'r SYG Housing Purchase Affordability, UK: 2022 bulletin yn nodi patrwm clir sy'n dangos bod prisiau tai yn cynyddu'n gyflymach nag incwm a chwyddiant yn y DU, ond na ellir dangos yr un patrwm clir ar gyfer rhenti preifat ac incwm aelwydydd rhent preifat ers 2013.

Ffigur 2: Rhent Cyfartalog Eiddo Teras yng Nghymru fesul Mis Calendr

Dyddiad	Rhent (fesul mis calendr)	Chwyddiant o'r flwyddyn flaenorol	Cyfradd Chwyddiant y DU
1 Ionawr 2015	£528	-	0.3
1 Ionawr 2016	£537	1.8%	0.3
1 Ionawr 2017	£545	1.5%	1.8
1 Ionawr 2018	£557	2.1%	3.0
1 Ionawr 2019	£572	2.7%	1.8
1 Ionawr 2020	£584	2.2%	1.8
1 Ionawr 2021	£597	2.1%	0.7
1 Ionawr 2022	£613	2.7%	5.5
1 Ionawr 2023	£643	5.0%	10.1
1 Ionawr 2024*	£688	7.0%	4.0

Ffynhonnell: Redevelopment of private rental prices statistics, UK: impact analysis data - y Swyddfa Ystadegau Gwladol (ons.gov.uk) a Consumer price inflation, UK - y Swyddfa Ystadegau Gwladol
*tynnwyd y ffigur o IPHRP o 7.0% at ddibenion dangosol.

Daeth Cais am Dystiolaeth y Papur Gwyrdd ar sicrhau llwybr tuag at Dai Digonol – gan gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd i ben ar 15 Medi 2023. Derbyniwyd ychydig llai na 400 o ymatebion a chaiff crynodeb o'r ymatebion ei gyhoeddi ym mis Ebrill 2024.

Yng Nghais am Dystiolaeth y Papur Gwyrdd, gwnaethom gyfeirio at rai o'r heriau sy'n wynebu Swyddogion Rhenti Cymru o ran casglu data amserol a digonol sy'n berthnasol o safbwynt daearyddol ar renti yng Nghymru. Mae hyn yn hollbwysig er mwyn cyfrifo'r 30ain canradd o rent a ddefnyddir gan Lywodraeth y DU i bennu lefelau'r Lwfans Tai Lleol. Rydym wedi cael ymateb sylweddol i'n cwestiwn ynghylch

a ddylid cyflwyno gofyniad gorfodol i ddarparu data ar renti, a chaiff hyn ei ystyried ymhellach yn y Papur Gwyn ar Dai Digonol a Rhenti Teg a gyhoeddir yn ddiweddarach eleni.

Mae'n berthnasol hefyd ystyried sut mae lefelau rhent wedi newid mewn rhannau eraill o'r DU o gymharu â Chymru. Mae data'r SYG[2] yn dangos bod prisiau rhent preifat cyfartalog yn yr Alban wedi cynyddu 10.9% yn ystod y 12 mis hyd at fis Chwefror 2024 (o gymharu â 9% yng Nghymru). Digwyddodd hyn er i Lywodraeth yr Alban rewi rhenti ym mis Hydref 2022 a chyflwyno cap o 3% ar gynnydd rhent o fewn tenantiaethau ym mis Ebrill 2023, gydag eithriadau a fyddai'n caniatáu cynnydd o hyd at 6% o dan amgylchiadau penodol. Bydd Llywodraeth Cymru, felly, yn parhau i ystyried y dystiolaeth sy'n dod i'r amlwg o'r effaith y mae ymyriadau Llywodraeth yr Alban yn y maes hwn yn ei chael ar y Sector Rhentu Preifat, wrth ddatblygu'r Papur Gwyn arfaethedig.

Ansawdd Eiddo Rhent a Gorfodi

Ar ôl i'r Ddeddf Rhentu Cartrefi ddechrau ym mis Rhagfyr 2022, caiff tenantiaid eu diogelu i raddau mwy mewn perthynas ag ansawdd llety rhent. Mae Adran 91 o'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i landlord sicrhau bod yr annedd y mae'n ei gosod ar rent yn Ffit i Bobl Fyw Ynddi[3] pan fydd deiliad y contract (y tenant) yn symud i mewn iddo (*y dyddiad meddiannu*) ac yn ystod y cyfnod y mae'r annedd yn cael ei gosod ar rent i ddeiliad y contract (y tenant). Bydd contractau meddiannaeth fel arfer[4] yn cynnwys teler sy'n nodi nad yw'n ofynnol i ddeiliad contract (tenant) *dalu rhent mewn perthynas ag unrhyw ddiwrnod neu ran o ddiwrnod pan nad yw'r annedd yn ffit i fod yn gartref*.

O safbwynt gorfodi ac erlyn landlordiaid, mae Rhentu Doeth Cymru yn cyhoeddi dangosfwrdd gorfodi[5]. Mae hwn yn dangos bod dros 230 o erlyniadau wedi cael eu cwblhau rhwng 2017 a 2024, gan gynnwys pump Gorchymyn Ad-dalu Rhent i ad-dalu dros £40,000 o rent. Yn ogystal, cyflwynwyd dros 1,700 o hysbysiadau cosb benodedig a chynhaliwyd dros 1,800 o ymchwiliadau a arweiniodd at gydymffurfiaeth heb fod angen cyflwyno hysbysiad cosb benodedig.

Agwedd allweddol ar gylch gwaith Rhentu Doeth Cymru yw gwella gwybodaeth a dealltwriaeth landlordiaid ac asiantau sy'n gweithredu yng Nghymru. Mae'n darparu cyrsiau hyfforddiant gorfodol ar gyfer landlordiaid ac asiantau y mae angen iddynt gael eu trwyddedu, yn ogystal â chyrsiau datblygiad proffesiynol parhaus ar amrywiaeth eang o faterion gan gynnwys:

- Diogelu Data
- Cydraddoldeb ac Amrywiaeth
- Diogelwch Tân
- Ymwybyddiaeth o Droseddau Casineb

[2] Private rent and house prices, UK - y Swyddfa Ystadegau Gwladol (ons.gov.uk)
[3] Canllawiau i denantiaid (deiliaid contract) ar ffitrwydd i fod yn gartref [HTML] | LLYW.CYMRU
[4] Teler atodol yw hwn a dim ond os bydd deiliad y contract a'r landlord yn cytuno y gellir ei dynnu o'r contract.
[5] Dangosfwrdd Gorfodi - Rhentu Doeth Cymru (llyw.cymru)

- Rheoli Eiddo a Osodir i Fyfyrwyr
- Ymwybyddiaeth o Iechyd Meddwl
- Cartrefi Diogel ac Iach
- Gwaharddiad Ffioedd Tenantiaid
- Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru)
- Atgyweirio a Diogelwch
- Credyd Cynhwysol

Rydym yn ystyried tystiolaeth a gyflwynwyd mewn ymateb i Gais am Dystiolaeth y Papur Gwyrdd ynghylch newidiadau posibl o ran ansawdd a chydymffurfiaeth, a chaiff hyn ei ystyried ymhellach yn y Papur Gwyn arfaethedig.

Tai Amlfeddiannaeth

Mae Tai Amlfeddiannaeth yn cyfrif am gyfran fawr o'r Sector Rhentu Preifat. Mae'r tai hyn yn gwneud cyfraniad pwysig i'r sector rhentu preifat drwy ddiwallu anghenion tai grwpiau ac aelwydydd penodol, yn enwedig aelwydydd un person. Mae'r mathau hyn o eiddo hefyd yn ffynhonnell werthfawr o lety mewn trefi a dinasoedd prifysgol.

Rydym yn cydnabod pwysigrwydd amodau cynllunio a thrwyddedu addas i gefnogi cymunedau cymysg a cheisio osgoi crynodiad gormodol o dai amlfeddiannaeth. Gall crynodiad uchel o dai amlfeddiannaeth weithiau gael effaith sylweddol ar gymunedau sefydlog oherwydd gall seilwaith cymdeithasol cymdogaeth newid, naill ai'n barhaol (gyda llai o dai ar gael i deuluoedd) neu am fod rhannau mawr o'r boblogaeth leol ond yn byw yno am ran o'r flwyddyn, er enghraifft mewn ardaloedd lle mae tai amlfeddiannaeth yn darparu llety i fyfyrwyr (problem y cyfeirir ati'n aml fel '*studentification*' yn Saesneg).

Yn hanesyddol, bu problemau hefyd o ran ansawdd ac amodau gwael mewn rhai tai amlfeddiannaeth a oedd yn aml yn deillio o'r ffaith eu bod yn cael eu rheoli'n wael a bod y landlordiaid yn absennol. Fodd bynnag, mae mesurau a gyflwynwyd drwy Ddeddf Tai 2004, Deddf Tai (Cymru) 2014 a Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 wedi helpu i fynd i'r afael â'r problemau hyn.

Mae Llywodraeth Cymru yn parhau i ymgysylltu a gweithio mewn partneriaeth ag awdurdodau lleol i sicrhau bod rheoliadau ynghylch tai amlfeddiannaeth yn parhau i fod yn addas at y diben a sicrhau cydbwysedd rhwng gorfodi awdurdodau lleol i gyflawni dyletswyddau a chaniatáu iddynt ddefnyddio eu disgresiwn a'r pwerau sydd ar gael iddynt mewn modd strategol yn unol â blaenoriaethau a phwysau lleol.

Cydweithio yn y Sector Rhentu Preifat – Cynllun Lesio Cymru

Cafodd Cynllun Lesio Cymru ei lansio ym mis Ionawr 2022 ac mae bellach yn ail flwyddyn rhaglen bum mlynedd i sicrhau eiddo er mwyn darparu llety fforddiadwy tymor hwy gan ddefnyddio stoc dai'r sector preifat. Dyma un o ymrwymiadau'r Rhaglen Lywodraethu.

Fel rhan o'r cynllun, mae awdurdodau lleol yn cymryd eiddo preifat ar les ac yn cymryd cyfrifoldeb am y gwaith o reoli'r eiddo am gyfnod o rhwng 5 ac 20 mlynedd. Agwedd allweddol ar y cynllun yw bod eiddo yn cael ei osod ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol, fel ei fod yn fforddiadwy i bobl ar incwm isel.

Yn 2022, roedd 15 o awdurdodau lleol yn cymryd rhan ac yn 2023, ymunodd dau awdurdod lleol arall â'r cynllun. Cafwyd ymgysylltiad cadarnhaol â phedwar awdurdod arall sydd wedi cael eu hannog i ymuno â'r cynllun o 1 Ebrill 2024.

Un o amcanion y cynllun yw darparu tai ychwanegol er mwyn helpu awdurdodau lleol i ailgartrefu pobl ddigartref, gan gynnwys pobl mewn llety dros dro. Fel rhan o'r cynllun, mae Llywodraeth Cymru yn darparu cyllid i awdurdodau lleol er mwyn eu helpu gyda gwasanaethau cymorth tenantiaeth a gwaith i atgyweirio a chynnal a chadw'r eiddo. Rhagwelir y bydd dros 200 eiddo yn rhan o'r cynllun erbyn diwedd mis Mawrth 2024. O'r eiddo sy'n rhan o'r cynllun hyd yma, roedd dwy ran o dair ohonynt yn wag am fwy na chwe mis cyn hynny. Mae'r cynllun, felly, yn helpu i sicrhau bod eiddo yn cael eu defnyddio unwaith eto a bod y cyflenwad yn cynyddu.

Yn fuan, byddwn yn cynnal ymgyrch cyhoeddusrwydd genedlaethol i hyrwyddo Cynllun Lesio Cymru a chodi ymwybyddiaeth er mwyn cynyddu nifer yr eiddo sy'n rhan o'r cynllun yn sylweddol i gyflawni'r targed, sef bod 1% o stoc y Sector Rhentu Preifat yn rhan o'r cynllun. Os bydd pob awdurdod lleol yn cymryd rhan, byddai hyn yn cyfateb i 2,100 eiddo erbyn 2027.

Gwerthuso Rhentu Doeth Cymru a Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Yn dilyn proses gaffael, rydym wedi penodi RH Global i gynnal gwerthusiad o Rhentu Doeth Cymru. Dechreuodd y cwmni ar y gwaith ym mis Chwefror a bydd yn ymgysylltu â rhanddeiliaid dros y misoedd nesaf cyn cyflwyno ei ganfyddiadau yn ystod haf 2024.

Cylch gwaith y gwerthusiad yw:

- nodi unrhyw rwystrau i gyflawni;
- mesur effaith y gwasanaeth ar safonau'r Sector Rhentu Preifat ar gyfer rhanddeiliaid allweddol, gan gynnwys tenantiaid, awdurdodau lleol, landlordiaid ac asiantau gosod;
- pennu'r effaith y mae'r gwasanaeth wedi'i chael ar hwyluso cydymffurfiaeth â deddfwriaeth berthnasol ym maes tai;
- mesur cynnydd yn erbyn ymrwymiadau'r Rhaglen Lywodraethu.

Mae'r gwerthusiad o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn darparu gwerthusiad o broses ac effaith Deddf 2016.Drwy ddull gwerthuso fesul cam dros dair blynedd, mae'n asesu llwyddiant y newidiadau deddfwriaethol yn y Ddeddf mewn perthynas â'r canlynol:

- nodi'r prif effeithiau ar landlordiaid a thenantiaid a'r sector rhentu yn gyffredinol yng Nghymru;
- cyflawni'r bwriadau a bennwyd gan Gomisiwn y Gyfraith a Llywodraeth Cymru drwy ddatblygu'r Ddeddf;
- gweithrediad cyffredinol y Ddeddf drwy'r sector cyfan.

Renting Homes Act (Wales) 2016 - Evaluation Summary

Aims and objectives

This research is providing a process and impact evaluation of the Renting Homes (Wales) Act 2016. It will provide an assessment of the success of the legislative changes in the Act. A phased evaluation approach has been adopted to achieve this aim.

This will be done via the following objectives:

- Assess the impact of the Act on landlords and tenants in Wales
- Assess the impact of the Act on the rental sector overall in Wales
- Determine the successes of the Act in meeting the intentions set out through the development of the Act by the Law Commission and the Welsh Government
- Assess the progress of the implementation of the Act

These objectives are being addressed in each of the three phases below.

Phase 1 (December 2022 – September 2023): A proxy-baseline or counterfactual in order to provide early findings and with which to compare research in future phases..

Phase 2: (October 2023 – July 2024) An early assessment of the impacts of the legislation and a continued assessment of the process of embedding the legislation. This will be undertaken 12 months after implementation.

Phase 3: (August 2024 – July 2025) A full impact assessment of the Act. This will be undertaken 24 months after implementation.

Progress so far:

- Welsh Government have appointed Opinion Research Services (ORS) to carry out the 3-year evaluation.
- The first phase of evaluation is covering 5 main activities:
  - Data analysis of a variety of matters affected by The Act, including no-fault possession notices and the use of model contracts by landlords.
  - Interviews with key stakeholders - 17 stakeholders interviewed (in 15 interviews)
  - Survey of landlords pan-Wales (ran from 29th March to 2nd June)
  - Focus groups and interviews with landlords and letting agents - 6 landlord focus groups (3 private, 3 social), 9 interviews (all private) = 55 individual participants
  - Focus groups and interviews with tenants - 7 focus groups (4 social, 3 private), 2 interviews = 29 individual participants
- All of these findings are now being brought together into a final report and summary

Going forward:

- The completion of phase 1 will include the publication of a final report and summary for this phase.
- Phase 2 will then start by making an early assessment of the impacts of the legislation and a continued assessment of the process of embedding the legislation. This will be undertaken 12 months after implementation.

- Lastly, phase 3 will A full impact assessment of the Act. This will be undertaken 24 months after implementation.

Eitem 4

Yn rhinwedd paragraff(au) ix o Reol Sefydlog 17.42

Mae cyfyngiadau ar y ddogfen hon

Eitem 5

Yn rhinwedd paragraff(au) ix o Reol Sefydlog 17.42

Mae cyfyngiadau ar y ddogfen hon

Mae cyfyngiadau ar y ddogfen hon