

Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai – Hawl i Dai Digonol

Cyd-destun

1. Yn ein Rhaglen Lywodraethu ac fel rhan o'r Cytundeb Cydweithio â Phlaid Cymru, mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i gyhoeddi Papur Gwyn yn ystod Tymor y Llywodraeth hon (Haf 2024), a fydd yn nodi cynigion ar gyfer Hawl i Dai Digonol. Bydd y Papur Gwyn hefyd yn edrych ar rent teg a dulliau newydd o wneud cartrefi'n fforddiadwy i'r rheini sydd ar incwm lleol.
2. Fel rhan o'r gwaith o ddatblygu'r sylfaen dystiolaeth er mwyn deall effeithiau a chanlyniadau posibl y ffyrdd y gellid bwrw ymlaen â'r cynigion hyn yng Nghymru, byddwn yn lansio ymgynghoriad ar Bapur Gwyrdd (Galw am Dystiolaeth) cyn bo hir. I gefnogi'r gwaith hwn, rydym wedi sefydlu Grŵp Cynghori Rhanddeiliaid i sicrhau dull cydweithredol o fynd ati a chynrychiolaeth briodol gan sefydliadau sy'n cynrychioli tenantiaid, landlordiaid a llywodraeth leol. Mae llawer o'r rhai a gynrychiolir ar y Grŵp Cynghori eisoes wedi rhoi tystiolaeth i'r ymchwiliad hwn.
3. Rwy'n croesawu'r gwaith y mae'r Pwyllgor yn ei wneud yn y maes hwn, a fydd yn helpu i greu sylfaen dystiolaeth gadarn a fydd yn gweithredu fel sail ar gyfer datblygu'r Papur Gwyn.

Tai Digonol

4. Mae'r Cenhedloedd Unedig yn nodi saith maen prawf y mae'n rhaid eu bodloni i lety gael ei ystyried yn 'dŷ digonol'.
 - *Sicrwydd deiliadaeth*: nid yw tai'n ddigonol os nad oes gan y preswylwyr rywfaint o sicrwydd deiliadaeth sy'n gwarantu amddiffyniad cyfreithiol rhag troi allan gorfodol, aflonyddu a bygythiadau eraill.
 - *Argaeledd gwasanaethau, deunyddiau, cyfleusterau a seilwaith*: nid yw tai yn ddigonol os nad oes gan y preswylwyr ddŵr yfed diogel, glanweithdra digonol, ynni ar gyfer coginio, gwresogi, goleuo, storio bwyd neu waredu sbwriel.
 - *Fforddiadwyedd*: nid yw tai'n ddigonol os yw eu cost yn bygwth neu'n peryglu mwynhad y preswylwyr o hawliau dynol eraill (e.e. bwyd).
 - *Ffitrwydd i fod yn gartref*: nid yw tai'n ddigonol os nad ydynt yn gwarantu diogelwch corfforol neu os nad ydynt yn darparu digon o le, yn ogystal â nodded rhag oerfel, lleithder, gwres, glaw, gwynt, bygythiadau eraill i iechyd a pheryglon strwythurol.
 - *Hygyrchedd*: nid yw tai'n ddigonol os nad yw anghenion penodol grwpiau difreintiedig ac ymylol yn cael eu hystyried.
 - *Lleoliad*: nid yw tai'n ddigonol os ydynt ymhell o gyrraedd cyfleoedd am waith, gwasanaethau gofal iechyd, ysgolion, canolfannau gofal plant a chyfleusterau cymdeithasol eraill, neu os ydynt wedi'u lleoli mewn ardaloedd llygredig neu beryglus.

- *Annigonolrwydd diwylliannol*: nid yw tai'n ddigonol os nad ydynt yn parchu ac yn ystyried rhyddid i fynegi hunaniaeth ddiwylliannol.
5. Uchelgais Llywodraeth Cymru yw bod pob person yng Nghymru yn gallu cael cartref diogel a fforddiadwy sy'n diwallu eu hanghenion ar wahanol adegau yn eu bywydau. Boed yn dai brics a mortar traddodiadol yn y sector cymdeithasol, y sector preifat neu'r sector eiddo i berchen-feddianwyr, neu'n llety arall fel cartref mewn parc, carafán neu gwch preswyl. Mae gallu galw rhywle yn gartref yn rhoi sicrwydd, hunaniaeth ac ymdeimlad o berthyn i gymuned. Mae cael y sicrwydd hwn yn caniatáu i bobl fagu gwreiddiau, os ydynt yn dymuno gwneud hynny, boed hynny o ran swyddi, addysg, magu teulu, neu adleoli ar ôl ymddeol.
 6. Ar draws ei holl weithgareddau tai, mae Llywodraeth Cymru eisoes wedi cymryd, ac yn parhau i gymryd, camau sylweddol ymlaen tuag at fodloni'r meini prawf sy'n sicrhau bod tai'n ddigonol. Un enghraifft yw cyflwyno'r Ddeddf Rhentu Cartrefi ar 1 Rhagfyr y llynedd. Mae hyn wedi helpu i roi mwy o sicrwydd i landlordiaid a thenantiaid ynghylch eu hawliau a'u cyfrifoldebau, gan sicrhau y dylai pawb gael contract sy'n nodi'r hyn a ddisgwylir o ran rhenti, hysbysiadau a chyfnod deiliadaeth. Rydym hefyd wedi gwneud cynnydd o ran ceisio gwella pa mor ddigonol yw llety drwy gyflwyno'r Rheoliadau Ffitrwydd Anedd i Bobl Fyw Ynddi.
 7. Mae'r tabl isod yn rhoi rhai enghreifftiau o sut mae ein hymyriadau polisi eisoes yn cyflawni yn erbyn y 7 ffactor.

Meini Prawf	Mesurau sydd ar waith
<i>Sicrwydd deiliadaeth</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) wedi ymestyn y cyfnod rhybudd cyn troi tenant allan heb fai i 6 mis ac wedi ei gwneud yn ofynnol i gyhoeddi contractau meddiannaeth safonol neu gontractau meddiannaeth diogel. • Mae darparwyr tai cymdeithasol yn dilyn polisi o beidio â throi allan i ddigartrefedd. • Mae gwasanaethau digartrefedd awdurdodau lleol yn cael eu hariannu i helpu i atal digartrefedd. • Gwybodaeth a chyngor ar denantiaeth – cyllid gan Shelter Cymru (drwy'r Grant Atal Digartrefedd), Cyngor ar Bopeth (drwy'r Gronfa Gyngori Sengl).
<i>Argaeledd gwasanaethau, deunyddiau, cyfleusterau a seilwaith</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Mae rheoliadau adeiladu yn ei gwneud yn ofynnol cydymffurfio â safonau sylfaenol penodol yng nghyswllt dylunio, adeiladu a newid anheddau. • Mae Safonau Ansawdd Tai Cymru (SATC) wedi pennu safon sylfaenol ar gyfer tai cymdeithasol sydd i'w bodloni erbyn mis Rhagfyr 2020. Mae ymgynghoriad ar gynigion i ddiweddarau SATC wedi cael ei gynnal.

<i>Fforddiadwyedd</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Pennir y cynnydd blynyddol mewn rhenti cymdeithasol gan Weinidogion Cymru. • Mae landlordiaid preifat wedi'u cyfyngu o ran cyflwyno hysbysiadau rhent i unwaith mewn cyfnod o 12 mis a rhaid iddynt roi 2 fis o rybudd. • Neilltuo £30m i Gynllun Prydlesu Cymru er mwyn sicrhau bod eiddo rhentu preifat dros y tymor canolig i'r tymor hir yn cael ei gynnig ar gyfraddau Lwfans Tai Lleol.
<i>Ffitrwydd i fod yn gartref</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn rhoi rhwymedigaeth ar landlordiaid i sicrhau bod annedd mewn cyflwr da a'i bod yn ffit i fod yn gartref. • Mae Safonau Ansawdd Tai Cymru yn gosod safon sylfaenol ar gyfer tai cymdeithasol.
<i>Hygyrchedd:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bydd y Gronfa Tai â Gofal yn darparu £182 miliwn i fyrddau partneriaeth rhanbarthol i ddarparu tai newydd â gofal, gan gynnwys tai hygyrch. • £3m o gyllid cyfalaf i asiantaethau Gofal a Thrsio i ddarparu Addasiadau Brys, • £4.8m o gyllid refeniw i ddarparu gwasanaethau Asiantaeth Gwella Cartrefi • £6m o grant i awdurdodau lleol drwy'r Grant Galluogi, a £10m i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig drwy'r Grant Addasiadau Ffisegol at ddibenion darparu addasiadau o'r mathau mwyaf cyffredin gan gynnwys rampiau a gwneud drysau'n hygyrch i gadeiriau olwyn.
<i>Lleoliad:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040, a Pholisi Cynllunio Cymru yn darparu'r fframwaith strategol i lywio ac i ddylanwadu ar gynlluniau datblygu lleol, sy'n nodi lle y bydd angen cartrefi yn y dyfodol.
<i>Annigonolrwydd diwylliannol</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Mae Canllawiau ar Aseadau o'r Farchnad Dai Leol sy'n sail i Gynlluniau Datblygu Lleol nawr yn gofyn am ystyried anghenion lleol pobl Ddu, Asiaidd a Lleiafrifoedd Ethnig. • Mae'r Cynllun Gweithredu Cymru Wrth-hiliol yn amlinellu nifer o gamau gweithredu i wella sut mae cyrff a pholisiau tai yn ymateb i anghenion pobl Ddu, Asiaidd a Lleiafrifoedd Ethnig. • Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol yn ei gwneud yn ofynnol i ystyried canlyniadau'r polisi presennol yn y dyfodol, yn ogystal â gweithio tuag at nifer o nodau, fel Cymru sy'n Fwy Cyfartal, Cymru o Gymunedau Cydlynus a Chymru â Diwylliant Bywiog lle mae'r Gymraeg yn Ffynnu.

Heriau Allweddol

8. Mae datblygu'r sylfaen dystiolaeth hefyd yn gyfle i gael gwell dealltwriaeth o nifer o heriau a rhwystrau posibl, a sut y gallem eu goresgyn.

Data Cadarn ac Amserol

9. Mae'n bwysig gallu casglu gwybodaeth ar draws pob deiliadaeth tai er mwyn sefydlu llinell sylfaen, a gallu monitro'r ddarpariaeth a'r cynnydd tuag at gyflawni'n llawn y 7 ffactor a nodwyd gan y Cenhedloedd Unedig sy'n dangos bod yr hawl i dai digonol wedi'i bodloni. Rydym yn cydnabod bod agweddau ar ddata y bydd angen eu gwella er mwyn gallu gwneud hyn. Er enghraifft, mae gan Swyddogion Rhenti ddyletswydd i gasglu gwybodaeth am renti'r farchnad yng Nghymru, ond nid oes dyletswydd i ymateb i Swyddog Rhenti gyda gwybodaeth, a allai effeithio ar gadernid y data.
10. Mae amseriad casglu data hefyd yn ystyriaeth arall, gan fod gennym nifer o wahanol ffynonellau data, ond nid ydynt i gyd yn cael eu casglu ar yr un pryd, neu dros yr un cyfnod neu i'r un graddau yn ddaearyddol. Mae Llywodraeth Cymru eisoes wrthi'n gweithio i geisio deall y materion hyn yn well.
11. Er enghraifft, rydym wedi comisiynu Alma Economics i archwilio'r data sydd ar gael ar hyn o bryd mewn perthynas â'r farchnad rentu yng Nghymru. Fel rhan o'r ymchwil hwn, maent wedi edrych ar 138 o ganlyniadau ar draws gwahanol fathau o ddangosyddion: amodau cymdeithasol-ddemograffig, ansawdd tai, stoc tai ac adeiladu, prisiau tai yn y farchnad werthu, rhenti tai, digartrefedd, camau meddiannu a throi allan landlordiaid, trethi, deiliadaeth tai, costau cyfleustodau, budd-daliadau tai, mathau o anheddau, a nodweddion landlordiaid. Drwy'r adolygiad hwn maent wedi canfod nifer o fylchau a chyfyngiadau, gan gynnwys y canlynol:
 - Diffyg data cadarn ar nodweddion tenantiaid.
 - Data cyfyngedig am landlordiaid, gan gynnwys y rheini sy'n gadael y sector os nad ydynt yn diweddarau Rhentu Doeth Cymru.
 - Nid oes data daearyddol manwl gywir (ar gyfer Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is) ar gael ar gyfer sawl dangosydd, gan gynnwys costau ynni a chyfleustodau a digartrefedd.
Nid yw amcangyfrifon incwm ar lefel ddaearyddol is na lefel yr Awdurdod Lleol yn gyfredol, ac mae hyn yn effeithio ar gadernid y dadansoddiad o ran fforddiadwyedd tai.

Bydd eu hadroddiad llawn yn cael ei gyhoeddi ochr yn ochr â'r ymgynghoriad Papur Gwyrdd.

12. Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn ystyried yr achos dros arolwg tai cenedlaethol blynyddol a fydd yn ystyried a oes modd mynd i'r afael â'r bylchau hyn yn y data, a sut y gellir gwneud hynny, a bydd yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Pwyllgor am ganlyniad y gwaith hwn ar yr adeg briodol.

Diffinio Meini Prawf Craidd Sylfaenol dros amser

13. Mae'r Cenhedloedd Unedig yn cydnabod ei bod yn hanfodol bod monitro effeithiol ar waith i fesur i ba raddau y mae ymyriadau polisi yn cyflawni yn erbyn meini prawf sylfaenol craidd er mwyn sicrhau tai digonol. Yr her gyntaf sy'n codi yw nad oes set o safonau wedi'u diffinio sy'n cael eu derbyn yn gyffredinol ar gyfer beth yw'r meini prawf craidd sylfaenol ar gyfer tai, a byddai angen sefydlu a chytuno ar hyn er mwyn pennu'r profion tystiolaethol ar gyfer a yw "digonol" wedi'i gyflawni ai peidio.
14. Mae'r Cenhedloedd Unedig yn cydnabod bod yr hawl i dai digonol yn hawl gynyddol na ellir ei chyflawni ar unwaith o'r cychwyn cyntaf. Ond, wrth i amser fynd heibio, ac wrth i newidiadau technolegol a datblygiadau arloesol ddigwydd, mae'n debygol y bydd y meini prawf craidd sylfaenol disgwylidig yn newid hefyd. Er enghraifft, roedd amser pan ystyriwyd bod toiled allanol yn briodol i fodloni safonau glanweithdra. Felly, byddai angen i unrhyw feini prawf craidd sylfaenol allu ymateb i ddatblygiadau technolegol o'r fath.
15. Mae hefyd yn bwysig adlewyrchu'r ffaith bod 83.5% o aelwydydd yng Nghymru, yn ôl Cyfrifiad 2021, yn byw mewn eiddo sydd mewn perchnogaeth breifat (naill ai wedi'u perchnogi'n llwyr, dan forgais, neu yn y sector rhentu preifat). Felly, byddai angen ystyried sut y byddai gweithredu meini prawf craidd sylfaenol yn berthnasol ar draws deiliadaethau a beth fyddai goblygiadau peidio â chydymffurfio i berchnogion eiddo.

Agweddau sydd heb eu datganoli

16. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i ddefnyddio'r holl ddulliau sydd gennym i helpu pobl mewn ffordd gynaliadwy i aros yn eu cartrefi ac osgoi digartrefedd. Ond, rydym yn cydnabod nad yw pob un o'r dulliau gweithredu polisiâu sydd eu hangen i gyflawni hyn wedi cael eu datganoli. Un dull arbennig o bwysig nad yw wedi'i ddatganoli yw'r Lwfans Tai Lleol. Mae'r Lwfans Tai Lleol yn ffordd hollbwysig o gefnogi aelwydydd ar incwm is i sicrhau bod rhentu yn y sector preifat yn fforddiadwy, sef un o'r ffactorau ar gyfer tai digonol. Mae Llywodraeth Cymru wedi galw dro ar ôl tro ar Lywodraeth y DU i lacio a chynyddu'r Lwfans Tai Lleol o gyfradd 2020 er mwyn adlewyrchu gwir gost rhentu eiddo yng Nghymru yn 2023. Fodd bynnag, ar gyfer 2023/2024 maen nhw wedi aros yr un fath ac mae hyn yn creu bwlch cynyddol mewn fforddiadwyedd ac yn lleihau gallu aelwydydd sydd ar incwm is i gael cartref.
17. Mae ymchwil gan Sefydliad Bevan (a nodir yn fanylach isod) wedi canfod ym mis Chwefror eleni bod y bwlch mwyaf rhwng y gyfradd Lwfans Tai Lleol bresennol ar gyfer eiddo 4 ystafell wely a'r eiddo 4 ystafell wely rhataf sy'n cael ei hysbysebu ar gyfer eu rhentu dros £850 y mis yn Ynys Môn.

Risg o ganlyniadau anfwriadol/canlyniadau sy'n gwrthdaro â'i gilydd

18. Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod pwysigrwydd defnyddio dull seiliedig ar dystiolaeth i liniaru'r risg o ganlyniadau anfwriadol. Rydym yn ymwybodol bod yr holl elfennau sy'n berthnasol i sicrhau cartref digonol yn gydgysylltiedig, ac felly mae'n bwysig deall risgiau ac effeithiau posibl gwneud newidiadau i bolisiau ar sail un ffactor yng nghyd-destun ffactor arall. Er enghraifft, gallai mesurau i fynnu safon benodol o ran perfformiad ynni (ffitrwydd i fod yn gartref) effeithio ar y galw, gan y gallai tenantiaid arbed arian ar filiau ynni ond, yn ei dro, gallai hyn arwain at osod rhent uwch, a allai gael effaith gyffredinol ar fforddiadwyedd. Ar y llaw arall, gallai gosod safonau perfformiad ynni mewn rhai ardaloedd hefyd olygu bod y cyflenwad o eiddo sydd ar gael yn lleihau os bydd landlordiaid yn dewis gadael y farchnad yn hytrach na buddsoddi yn yr eiddo. Felly, mae'n bwysig ystyried yr holl oblygiadau posibl er mwyn sicrhau bod pecyn a dull polisi cydlynol yn cael eu datblygu i liniaru canlyniadau anfwriadol posibl.

Oed y Stoc Tai

19. Wrth ystyried y llwybr tuag at hawl i dai digonol, mae Llywodraeth Cymru yn sylweddoli bod angen pwysu a mesur oedran ac ansawdd presennol rhai o'r stoc dai bresennol yng Nghymru, ac felly'r cyfyngiadau posibl a'r gofynion o ran adnoddau y gallai fod eu hangen. Er enghraifft, mae data gan Rhentu Doeth Cymru yn dangos bod bron i 80,000 eiddo rhent (46%) yng Nghymru wedi'u hadeiladu cyn 1929, a dros 65% yn is na chyfradd ynni EPC C.

Y Cyflenwad Tai

20. Mae cysylltiad rhwng argaeledd eiddo a gallu pobl i sicrhau tai digonol. Mae Pwyllgor y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol yn nodi bod yn rhaid i'r hawl i dai digonol fod yn fwy na 'dim ond rhoi to dros ben rhywun'. Er enghraifft, os mai'r flaenoriaeth yw cael unrhyw lety rhent preifat mewn marchnad gystadleuol gyda chyflenwad cyfyngedig mewn lleoliad penodol, mae'n debygol y bydd yn rhaid i bobl aberthu mesurau digonolrwydd eraill, naill ai o ran ffitrwydd i fod yn gartref neu, yn fwy tebygol, fforddiadwyedd.
21. Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod y pwysau presennol sydd yn y system dai yng Nghymru a phwysigrwydd cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy o ansawdd da. Dyna pam ein bod yn buddsoddi £330m mewn tai cymdeithasol yn 2023/24 fel rhan o'n hymrwymiad i ddarparu 20,000 o gartrefi carbon isel i'w rhentu yn y sector cymdeithasol yn ystod tymor y Senedd hon.
22. Fel yr amlinellwyd uchod, rydym yn cydnabod bod pwysau penodol yn y sector rhentu preifat, sy'n cael ei waethygu gan y rhewi ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol. Mae Sefydliad Bevan wedi cyhoeddi adroddiad ar argaeledd llety ar gyfraddau Lwfans Tai Lleol ar gyfer y rheini sy'n dibynnu ar fudd-daliadau sy'n gysylltiedig â thai. Mae'r Lwfans Tai Lleol yn cael ei osod ar renti 30 canradd mewn Ardal

Marchnad Rentu Eang (BRMA), ac mae wedi cael ei rewi ers mis Ebrill 2020. Yn ystod pythefnos ymchwil Sefydliad Bevan ym mis Chwefror 2023, canfuwyd bod 32 eiddo ledled Cymru gyfan ar gael ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol, sy'n cyfateb i 1.2% o'r farchnad rentu a oedd ar gael; nid oedd gan 16 o awdurdodau lleol unrhyw eiddo fforddiadwy o fewn y Lwfans Tai Lleol.

23. Mae data sydd gan Swyddogion Rhenti Cymru ar gyfer y flwyddyn hyd at ddiwedd mis Medi 2022 yn dangos diffyg rhwng cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol a'r rhenti sy'n cael eu codi ar sail Cymru gyfan, sef ychydig o dan 9% (8.99%). Fodd bynnag, mae hyn yn cuddio amrywiadau rhanbarthol sylweddol, gyda Chasnewydd a Threfynwy yn dangos y gwahaniaethau mwyaf o 20.20% a 17.55% yn y drefn honno.
24. Mae tystiolaeth anecdotaidd gan asiantau gosod yn awgrymu bod cystadlu ffyrnig am eiddo sy'n newydd i'r farchnad rentu, yn enwedig mewn ardaloedd poblogaidd lle mae galw amdanynt. Gall galw mawr hefyd gynyddu pris llety.¹
25. Mae data Cyfrifiad 2021 y Swyddfa Ystadegau Gwladol yn dangos bod cyfran yr aelwydydd sy'n rhentu'n breifat yng nghanol dinasoedd yn gallu bod mor uchel â 78% o'r cartrefi mewn ardal, sy'n dangos ardaloedd lle mae galw mawr, a phrisiau rhent uchel cyfatebol yn sgil y gwasgu ar gyflenwad ychwanegol.
26. Yng Nghymru, mae gennym ddull gweithredu sy'n seiliedig ar gynllun ac sy'n cynnwys Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040. Mae'r cynllun hwn ar frig hierarchaeth y Cynllun Datblygu ac mae'n rhoi arweiniad clir iawn i'r holl bartneriaid bod yn rhaid i'r system gynllunio yng Nghymru helpu i ddarparu'r cartrefi fforddiadwy sydd eu hangen arnom. Rydym yn awyddus i gefnogi datblygwyr busnesau bach a chanolig gyda chymhellion ar gyfer datblygiadau sy'n cael eu cynnig gan Gynllun Safleoedd Segur Cymru a'r Gronfa Datblygu Eiddo. Bydd Cymorth i Brynu yng Nghymru hefyd yn parhau ar ôl 2023 ac mae Polisi Cynllunio Cymru yn cefnogi busnesau bach a chanolig drwy fynnu bod Awdurdodau Cynllunio yn cynnwys safleoedd bach yn eu Cynlluniau Datblygu Lleol ar gyfer datblygu busnesau bach a chanolig.

Casgliad

27. Er bod nifer o heriau i'w goresgyn, mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo o hyd i'n huchelgais bod gan bawb yng Nghymru fynediad at gartref diogel, sicr a fforddiadwy. Edrychaf ymlaen at barhau i weithio gyda'r sector wrth i ni ddatblygu mwy ar y sylfaen dystiolaeth i lywio a bwrw ymlaen â'r gwaith hwn.

¹ [Welsh rents seeing record rises in busy letting market | Peter Alan Estate and Letting Agent](#)