

Dadansoddi ar gyfer Polisi



Analysis for Policy



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

YMCHWIL GYMDEITHASOL RHIF:
19/2018
DYDDIAD CYHOEDDI:
10/04/2018

Rhentu i Berchnogi - Cymru: Ymchwil gyda thenantiaid y sector rhentu preifat ar gyfer datblygu'r cynllun

Teitl: Rhentu i Berchnogi – Cymru: Ymchwil i ddyheadau a mynediad tenantiaid yn y sector rhentu preifat at brynu eu cartrefi a'u barn am ddatblygu'r cynllun

Awdur(on): Nina Prosser a Dr Jo Coates

Adroddiad Ymchwil Llawn: Prosser, N a Coates, J. (2018) Rhentu i Berchnogi – Cymru: Ymchwil i ddyheadau a mynediad tenantiaid yn y sector rhentu preifat at brynu eu cartrefi a'u barn am ddatblygu'r cynllun Caerdydd: Llywodraeth Cymru, adroddiad GSR rhif 19/2018

Ar gael yn:

<http://gov.wales/statistics-and-research/rent-own-wales-research-private-rental-sector-tenants/?lang=cy>

Eiddo'r ymchwilydd yw'r safbwyntiau a fynegir yn yr adroddiad hwn ac nid o reidwydd rai Llywodraeth Cymru.

Am fwy o wybodaeth, cysylltwch â:

Nina Prosser

Yr Is-adran Ymchwil Gymdeithasol a Gwybodaeth

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

Ffôn: 0300 025 5866

E-bost: nina.prosser@llyw.cymru

Tabl y Cynnwys

Rhestr o dablau.....	2
Geirfa	3
Crynodeb Gweithredol	4
1. Rhagarweiniad	9
2. Adolygiad o'r Llenyddiaeth	14
3. Methodoleg	24
4. Canfyddiadau'r Cyfweiliadau.....	30
5. Casgliadau ac Argymhellion.....	62
Dogfennau Cyfeiriol	66
Atodiad A	68

Rhestr o dablau

Tabl 1.1: Nodau a rhesymeg yr ymchwil	12
Tabl 3.1: Cyfansoddiad y sampl yn ôl rhywedd.....	25
Tabl 3.2: Cyfansoddiad y sampl yn ôl oed	25
Tabl 3.3: Cyfansoddiad y sampl yn ôl band incwm	25
Tabl 3.4: Cyfansoddiad y sampl yn ôl amgylchiadau byw.....	26
Tabl 3.5: Nifer yr ymatebwyr cyfweiliad yn ôl Awdurdod Lleol	28

Geirfa

Acronym / Gair allweddol	Diffiniad
ISA	Cyfrif Cynilo Unigol
IRP	Rhaglen Ymchwil Fewnol
ONS	Swyddfa Ystadegau Gwladol
PPIW	Sefydliad Polisi Cyhoeddus i Gymru
PRS	Sector Rhentu Preifat
RhCT	Rhondda Cynon Taf
RSL	Landlord Cymdeithasol Cofrestredig

Crynodeb Gweithredol

1. Nod y gwaith ymchwil hwn oedd darparu tystiolaeth ansoddol i brofi rhagdybiaethau a materion yn ymwneud â phrynu cartrefi yng Nghymru a chyfrannu at ddatblygu'r cynlluniau Rhentu i Berchnogi - Cymru a Rhanberchnogaeth - Cymru gan Lywodraeth Cymru. Dyfeisiwyd y ddau gynllun i helpu unigolion / teuluoedd na fedrant ar hyn o bryd brynu eu cartrefi eu hunain. Dyfeisiwyd Rhentu i Berchnogi - Cymru ar gyfer rhai nad oes ganddynt arian blaendal, neu na fedrant ar hyn o bryd gael morgais gan fenthycwyr traddodiadol. Mae'r unigolion yn llunio cytundeb rhentu gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSL), sy'n codi rhent marchnad arnynt. Mae gan denantiaid opsiwn i brynu'r eiddo o ddiwedd yr ail flwyddyn rhentu ymlaen. Os ydynt yn ymarfer yr opsiwn i brynu, bydd 25 y cant o'r rhent yn cael ei roi'n ôl i'r tenantiaid i'w ddefnyddio fel blaendal ar gyfer morgais gan felly eu helpu i gael morgais i brynu'r eiddo a rentir ganddynt. Dyfeisiwyd cynllun Rhanberchnogaeth - Cymru ar gyfer rhai a lwyddodd i gynilo blaendal bach ac sy'n gallu cael morgais i brynu eiddo'n rhannol a thalu rhent ar y rhan nad ydynt yn berchen arno. Mae'r ddau gynllun ar gael i bobl / teuluoedd na fedrant ar hyn o bryd brynu eu cartrefi eu hunain. Dim ond ar gartrefi penodol a adeiladwyd o'r newydd y bydd y cynllun ar gael.

2. Cyflwynwyd y polisi ar ôl nodi bod angen cynigion tai mwy amrywiol ar rai sy'n cael trafferth cynilo i brynu cartref eu hunain o ganlyniad i incwm isel a chostau byw uchel. I ddeall pa grwpiau demograffig i dargedu'r cynnig atynt, a sut i ddrafftio telerau ac amodau penodol i baratoi ar gyfer lansiad swyddogol Rhentu i Berchnogi - Cymru a Rhanberchnogaeth - Cymru yn 2018, gofynnodd yr Is-adran Cartrefi a Lleoedd (Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus, Llywodraeth Cymru) i'r Rhaglen Ymchwil Fewnol (IRP, Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi, Llywodraeth Cymru) wneud ychydig o ymchwil gyda'r cyhoedd. Nod yr ymchwil oedd;

- Deall y rhesymau pam fod unigolion yn rhentu'n breifat ar hyn o bryd a faint o awydd sydd gan unigolion i brynu eu cartrefi eu hunain;
- Deall ac ystyried y ffactorau sy'n galluogi a rhwystro tenantiaid yn y sector rhentu preifat (PRS) wrth geisio prynu cartref;
- Mesur ymwybyddiaeth unigolion o gynlluniau eraill i'w helpu i brynu cartrefi, e.e. Cymorth i Brynu – Cymru, Rhent yn Gyntaf ac eraill, ac a ydynt wedi ystyried gofyn am gymorth drwy'r cynlluniau hynny.
- Trafod barn unigolion am Rentu i Brynu Cymru – gan gynnwys eu canfyddiadau o dai cymdeithasol ac a fyddai manteisio ar y cynllun yn addas o ystyried cyflogaeth a ffordd o fyw bresennol yr unigolion;

- Ystyried addasiadau i'r cynllun mewn gwahanol leoliadau i wneud y cynllun yn werth chweil a deniadol i'w farchnad darged.

3. Roedd yr ymchwil yn cynnwys 30 o gyfweiliadau dros y ffôn gyda thenantiaid PRS presennol, bob un yn para tua hanner awr ar gyfartaledd, rhwng Gorffennaf ac Awst 2017. Recriwtiwyd y rhai a holwyd yn defnyddio rhestr ailgysylltu Arolwg Cenedlaethol Cymru ac roeddent ar y cyfan yn eithaf cynrychiadol o ran oed, rhywedd ac incwm, ac yn amrywio o ran eu hamgylchiadau byw ar y pryd. Gofynnwyd i'r rhai a holwyd am eu sefyllfa rentu bresennol a'u dyheadau yn y pen draw am brynu cartref, cyn symud ymlaen at drafod prif delerau'r cynnig a holi eu barn am ba mor ddeniadol yw'r cynnig yng nghyswllt eu hamgylchiadau presennol.

Canfyddiadau Allweddol

4. Roedd gan y rhan fwyaf o'r cyfranogwyr ddyheadau am brynu eu cartrefi eu hunain. Dywedodd y rhan fwyaf o'r unigolion ar draws bob grŵp oed, beth bynnag oedd eu profiad blaenorol o fod yn berchen ar dŷ neu pa mor fodlon oeddent â'u cartref rhent presennol, fod arnynt eisiau bod yn berchen ar eu cartref eu hunain. Teimlent fod bod yn berchen ar gartref yn ddymunol yn y lle cyntaf i roi sefydlogrwydd a sicrwydd hirdymor i denantiaid, rhywbeth nad oedd yn bosib yn y PRS yn ôl llawer, ac yn ail fel buddsoddiad ar gyfer eu teulu yn y dyfodol.

5. Roedd tenantiaid yn dewis rhentu oherwydd na allent brynu eu cartref eu hunain, yn hytrach na bod yn well ganddynt rentu. Roedd penderfyniadau unigolion yng nghyswllt â'u hamgylchiadau rhentu presennol wedi eu dylanwadu gan drafferthion yn cynilo am flaendal ar gyfer cartref, neu gan ddigwyddiad bywyd annisgwyl ond sylweddol a effeithiodd ar eu hamgylchiadau personol, fel perthynas yn chwalu neu golli gwaith.

6. Roedd penderfyniadau rhentu'r tenantiaid wedi eu dylanwadu gan eu canfyddiad o werth a fforddiadwyedd eiddo rhent ac agoswydd yr eiddo rhent at eu man gwaith. Disgrifiodd y cyfranogwyr fod eu penderfyniadau'n seiliedig ar eu hasesiad o leoliad yr eiddo, yn hytrach na'u barn am nodweddion yr eiddo. Dywedodd y rhan fwyaf o'r rhai a holwyd fod agoswydd yr eiddo rhent at deulu a ffrindiau, neu ei leoliad mewn cymuned leol oedd yn bwysig iddynt, ymhlith y manteision.

7. Dywedodd y cyfranogwyr mai'r rhwystrau mwyaf cyffredin i fod yn berchen ar gartref oedd ei bod yn anodd cynilo ar gyfer blaendal, eu canfyddiad o botensial y buddsoddiad ac effaith digwyddiad bywyd annisgwyl ar eu hincwm neu anghenion. Roedd cyfranogwyr iau'n fwy tebygol o ddisgrifio cael trafferth yn cynilo ar gyfer blaendal,

gyda chyfranogwyr hŷn yn debycach o ddisgrifio rhwystrau gyda chael gafael ar gyllid oherwydd eu hoed neu o fod wedi profi digwyddiad bywyd sylweddol a newidiodd eu statws ariannol neu anghenion, fel perthynas yn chwalu, colli gwaith neu oherwydd bod salwch neu anabledd wedi eu taro. Roedd cyfranogwyr gydag incwm aelwyd uwch yn tueddu i ddisgrifio wynebu rhwystrau'n gysylltiedig â hanes credyd gwael neu gyfyngedig, er bod diffyg ymwybyddiaeth o bwysigrwydd cynnal credyd iach yn amlwg ar draws pob un o'r grwpiau oed ac incwm.

8. Roedd cymorth gan ffrindiau a theulu'n ffordd addas i rai er mwyn gallu goresgyn hanes credyd gwael neu gyfyngedig a rhoi troed ar yr ysgol eiddo. Disgrifiodd rai o'r cyfranogwyr fod ganddynt drefniadau gydag aelodau o'r teulu neu ffrindiau dibynadwy oedd wedi cymryd morgais allan yn eu henw hwy, gyda'r cyfranogwyr yna'n talu'r ad-daliad misol ar y morgais. Drwy wneud hyn roedd rhai nad oeddent yn bodloni meini prawf benthycar benthycwyr traddodiadol, oherwydd hanes credyd gwael neu gyfyngedig, yn gallu rhentu eiddo am bris rhatach na phris y farchnad leol.

9. Roedd y cyfranogwyr yn derbyn gwybodaeth a chyngor cyffredinol am forgeisi a bod yn berchen ar gartrefi drwy ystod o wahanol ffynonellau, yn bennaf ar y we neu drwy lwyfannau cyfryngau cymdeithasol, eu banc lleol a ffrindiau a theulu. Eglurodd y rhai oedd yn dyheu am fod yn berchen ar eu cartref eu hunain yn y tymor byr eu bod yn aml yn cyflawni eu hymchwil eu hunain ar-lein, yna'n holi eu banc lleol neu'n gofyn am gyngor gan deulu a ffrindiau.

10. Roedd ymwybyddiaeth y cyfranogwyr o'r cynlluniau cymorth presennol i'w helpu i brynu cartref wedi'i ddylanwadu gan eu parodrwydd i brynu. Ymhlith y cynlluniau y soniwyd amdanynt, roedd y cyfranogwyr yn fwyaf ymwybodol o'r cynllun ISA Cymorth i Brynu a'r brand Cymorth i Brynu'n fwy cyffredinol.

11. At ei gilydd, teimlai'r cyfranogwyr ar draws yr holl grwpiau oed yn gadarnhaol am Rentu i Brynu Cymru gan gydnabod y rhwystrau y dyfeisiwyd y cynllun i sylw iddynt. Soniodd y cyfranogwyr iau yn fwy na'r lleill am fanteision defnyddio'r cynllun heb fod angen blaendal a'r potensial i ddefnyddio eu hanes o rentu yn y PRS i ddangos y gallent ymdopi â'r ymrwymiad ariannol hirdymor.

12. Pe byddent yn manteisio ar gael cynnig eiddo o dan y cynllun, dywedodd y cyfranogwyr fod angen cyngor clir a manwl arnynt cyn llofnodi cytundeb ffurfiol, yn rhoi arweiniad ar ad-dalu a fforddiadwyedd yn gyffredinol. Teimlent fod hyn yn bwysig fel bod darpar ymgeiswyr yn llwyr ddeall beth oedd telerau ac amodau'r cynllun ac yn gallu

gwneud penderfyniad gwybodus ynghylch ai hyn oedd y dewis iawn iddynt hwy a'u teuluoedd.

13. Y teimlad oedd y byddai amrywiaeth o ddulliau marchnata'n fuddiol er mwyn cyrraedd cynulleidfa mor eang â phosib. Credai ymatebwyr y byddai'n fuddiol cael dulliau marchnata traddodiadol a mwy newydd i gyflwyno prif delerau'r cynllun i'r cyhoedd, gan gynnwys y cyfryngau cymdeithasol, teledu a radio, a thrwy ymgysylltu â'r cyhoedd mewn gwahanol ardaloedd ar draws Cymru.

Argymhellion

1. Dylai unrhyw ddeunydd marchnata neu ddeunydd pellach a roddir i ddarpar ymgeiswyr egluro beth yw prif nodweddion cynllun Rhentu i Berchnogi - Cymru a gwahaniaethu rhyngddo a chynlluniau eraill sydd ar gael yng Nghymru. Er y gwyddai rai am y gwahanol gynlluniau ar gyfer prynu cartref a'u prif nodweddion, roedd peth dryswch ynghylch prif delerau'r cynlluniau ac a oedd y cynnig dan sylw ar gael yng Nghymru'n unig neu ar draws y DU, fel yn achos cynllun Cymorth i Brynu Cymru, gyda rhai'n drysu rhwng y cynllun hwnnw a'r fersiwn arall o'r cynllun yn Lloegr. Byddai eglurhad clir o'r prif wahaniaethau rhwng y cynlluniau, ac enghreifftiau o sefyllfaoedd lle gallai unigolyn fod eisiau manteisio ar gynllun, yn helpu pobl i wneud y penderfyniad cychwynol am ymgeisio neu beidio.

2. Dylai unrhyw ymgyrch farchnata ystyried ystod eang o gyfryngau ar gyfer hysbysebu Rhentu i Berchnogi - Cymru. Dywedodd y rhai a holwyd fod amrywiaeth o ddulliau gwahanol y gallai ymgyrch gyfathrebu gysylltiedig efallai eu defnyddio i farchnata Rhentu i Berchnogi - Cymru, gan gynnwys dulliau traddodiadol fel y teledu a'r radio, y cyfryngau cymdeithasol ac ymgysylltu wyneb yn wyneb â chymunedau. Dylid gwneud unrhyw benderfyniad am farchnata gan gadw'r grŵp demograffig targed mewn golwg. Dylai unrhyw ymgyrch geisio cryfhau'r galw ond cydbwysu'r cyllid er mwyn gallu cynnig y cynllun ar fil o dai newydd ledled Cymru, a sicrhau mynediad cyfartal at y cynllun ar draws gwahanol awdurdodau lleol.

3. Dylid rhoi cyngor clir, diduedd ac annibynnol i ddarpar ymgeiswyr unwaith eu bod yn penderfynu symud ymlaen. Dywedodd y rhai a holwyd yn glir fod angen cyngor annibynnol ar brif delerau ac amodau'r cynllun arnynt ynghyd ag asesiad o'u sefyllfa ariannol bresennol a'u sefyllfa hirdymor pe baent yn penderfynu llunio cytundeb gyda RSL. Byddai cynnig amcanestyniadau trylwyr o ad-daliadau a faint o amser y byddai'n ei gymryd i gynilo blaendal yn wybodaeth bwysig y gellid ei defnyddio i benderfynu ar fforddiadwyedd, gan sicrhau diwydrwydd dyladwy gyda phob cynnig a wneir.

4. Yn y cam ymgeisio, dylid rhoi gwybodaeth glir am gymhwyster a chynlluniau hapddigwyddiad yng nghyswllt telerau'r cytundeb. Gofynnodd lawer o'r rhai a holwyd a fyddai eu hoed neu sefyllfa ariannol yn eu gwneud yn gymwys ar gyfer y cynnig. Roeddent hefyd yn holi a fyddai unrhyw newid sylweddol yn amgylchiadau eu bywyd, fel ysgariad, partner yn marw neu berson ychwanegol yn symud i mewn i'r eiddo'n effeithio ar ddilysrwydd eu cytundeb rhentu neu ranberchnogaeth. Dylai gwybodaeth am yr amgylchiadau hyn a sut y byddai'n berthnasol i unrhyw gytundeb rhentu fod ar gael yn rhwydd, ynghyd â chyfeiriadur o gynghorwyr ariannol annibynnol i'w helpu i wneud penderfyniad.

5. Dylid ystyried darparu neu hysbysebu addysg mewn llythrennedd ariannol i rai sydd â diddordeb mewn ymgeisio am Rentu i Brynu Cymru. Dangosodd ymchwil flaenorol fod pobl gyda llythrennedd ariannol gwell yn fwy tebygol o gyfrannu at benderfyniadau am brynu cartref, ac yn cael eu haddysgu ymhellach drwy'r broses o wneud hynny. Dangosodd yr ymchwil hefyd fod pobl gyda chymhelliad cryfach i brynu'n fwy gwybodus am eu dewisiadau. Gallai'r cynllun fod eisiau ystyried, yn enwedig os yw pobl iau'n ffocws gan yr ymyriad, darparu llythrennedd ariannol sylfaenol mewn opsiynau tai a morgais i helpu pobl i ddeall yr opsiynau sydd ganddynt yn well ac i ddangos diddordeb mewn cynlluniau cymorth.

1. Rhagarweiniad

- 1.1 Nod y gwaith ymchwil hwn oedd darparu tystiolaeth ansoddol i brofi rhagdybiaethau a materion yn ymwneud â phrynu cartrefi yng Nghymru a chyfrannu at ddatblygu'r cynlluniau Rhentu i Berchnogi - Cymru a Rhanberchnogaeth - Cymru gan Llywodraeth Cymru. Mae Rhentu i Berchnogi - Cymru a Rhanberchnogaeth - Cymru'n gynlluniau sydd wrthi'n cael eu datblygu. Nod Rhentu i Berchnogi - Cymru yw helpu prynwyr tro cyntaf, nad oes ganddynt ddigon o flaendal, i brynu cartref. Mae Rhanberchnogaeth - Cymru'n helpu rhai a lwyddodd i gynilo blaendal bychan i gyfrannu'r blaendal hwn a dod yn rhanberchnogion ar eu heiddo, gan symud tuag at fod yn berchnogion llawn dros amser. Datblygwyd y ddau gynllun o dan 'Symud Cymru Ymlaen', rhaglen Llywodraeth Cymru ar gyfer llywodraeth dros gyfnod Cynulliad 2016-2021.
- 1.2 Mae dyheu am a llwyddo i fod yn berchen ar gartref wedi bod yn gyffredin iawn yn y DU, gan gynnwys yng Nghymru, ers degawdau. O ganlyniad daeth cyfran uchel o bobl yn berchen ar eu cartrefi yng Nghymru, gan aros yn gyson uchel. Fodd bynnag, oherwydd nifer o ffactorau'n deillio o argyfwng ariannol byd-eang 2008, daeth prynu cartref am y tro cyntaf yn llai cyraeddadwy neu'n rhywbeth sy'n cymryd hirach iddo ddigwydd i ddarpar berchentywyr. Cafodd yr argyfwng nifer o effeithiau negyddol ar yr economi, sydd wedi cyfrannu at wneud prynu cartref yn anoddach i brynwyr tro cyntaf. Yn gyntaf, arweiniodd hyn at lai o dai newydd yn cael eu hadeiladu yn y blynyddoedd yn syth ar ôl yr argyfwng, gan olygu bod llai o stoc dai ar gael i'w prynu (PPIW, 2015; Stats Cymru, 2017)
- 1.3 Mae prynwyr tro cyntaf hefyd wedi'i chael yn anoddach cael gafael ar dŷ i'w brynu oherwydd bod mwy o dai prynu-i'w-gosod yn cael eu prynu, oherwydd y cynnydd ar yr un pryd mewn prisiau tai o'i gymharu ag incwm yr aelwyd, ac oherwydd bod cyflogau wedi aros yn llonydd. Yn 2015/16 roedd y gymhareb prisiau tai i incwm aelwydydd yng Nghymru'n 5.6, ac mae'r ffaith bod y gymhareb wedi dringo'n gyson hyd at yr argyfwng yn 2008 (i gyrraedd 6.3 yn 2007) wedi golygu bod tai'n dod yn fwyfwy anfforddiadwy wrth i gyflogau fethu â chadw i fyny â'r cynnydd mewn prisiau (ONS, 2017).

- 1.4 Wrth chwilio am opsiynau eraill yn lle prynu tŷ, ac o gofio bod gan bobl lai o fynediad at dai awdurdod lleol¹, mae llawer o aelwydydd wedi dewis aros yn y sector PRS wrth gynilo ar gyfer blaendal, neu'n barhaol mewn rhai achosion. Mae hyn wedi'i adlewyrchu mewn lleihad o tua 5% (o 75% yn 2002-03 i 70% yn 2015-16) yn y nifer sy'n berchen ar eu tai, a chynnydd cyfatebol mewn tenantiaethau rhenti preifat o 8% yn 2002-03 i 14% yn 2015-16 (Stats Cymru, 2017). Mewn cymdeithas sy'n hyrwyddo a rhoi statws uchel i berchentyaeth, daeth hyn yn fater dyrys wrth i'r manteision sefydledig o fod yn berchen ar dŷ, sef sicrhau asedau i deuluoedd a thrwy hynny ennill sicrwydd ariannol mwy parhaol, gulhau. Gallai aros yn y PRS am gyfnod hir gael ei ystyried i fod yn rhywbeth nas dymunir am sawl rheswm, gan gynnwys y diffyg rheoleiddio cymharol o'r sector ac, o ganlyniad, y diffyg sicrwydd a pharhad; y 'gwastraffu' arian yng ngolwg y tenantiaid o orfod talu rhent yn lle morgais; a'r diffyg ymreolaeth a rheolaeth gan denantiaid dros eu hamgylchedd cartref o'i gymharu â rhai sy'n berchen ar eu cartrefi.
- 1.5 Mae'r dyheu parhaus am fod yn berchen ar gartref yn hytrach na rhentu'n hirdymor wedi'i adlewyrchu yn y polisiau a ddatblygwyd gan y llywodraeth i gael mwy o bobl i fod mewn sefyllfa i brynu eu cartref eu hunain. Mae Llywodraeth Cymru wedi datblygu nifer o gynlluniau i alluogi hyn. Yn 2014, lansiodd Cymorth i Brynu Cymru. Addasiad oedd hwn o'r cynllun yn dwyn yr un enw a lansiodd yn Lloegr, ac roedd wedi'i anelu at brynwyr tro cyntaf a rhai a brynodd eisoes. O dan y cynllun, mae darpar brynwyr yn cyfrannu isafswm blaendal o 5% gyda Llywodraeth Cymru yna'n cynnig benthyciad rhannu ecwiti o hyd at 20% o bris yr eiddo, a'r darpar brynwyr yna'n gorfod dod o hyd i uchafswm benthyciad o 75% gan fenthycwr cymeradwy. O dan y brand Cymorth i Brynu traws DU, mae cyfrif ISA hefyd ar gael i roi hwb i gynilion unigolion er mwyn gallu cynilo blaendal, a hefyd ar gael i rai sy'n byw yng Nghymru². Mae cynlluniau eraill sydd ar gael yng Nghymru'n cynnwys Prynu Cartref, cynllun gan Lywodraeth y Cynulliad sy'n helpu pobl, drwy ddarparu benthyciad ecwiti, i brynu eu cartref presennol ar y farchnad agored. Gellir ad-dalu'r benthyciad ecwiti (rhwng 30-50% o'r pris prynu) ar unrhyw adeg ond rhaid ei dalu'n ôl pan werthir yr eiddo.

¹ Mae'r lleihad yn stoc dai'r awdurdodau lleol wedi digwydd yn bennaf oherwydd Hawl i Brynu, polisi oedd mewn grym ar draws y DU gan lywodraeth Margaret Thatcher lle'r oedd tenantiaid tai awdurdodau lleol yn cael prynu eu cartrefi am bris is. Ni chafodd y stoc dai ei hailgyflenwi ar ôl i'r stoc gael ei phrynu'n breifat.

² Deallir mai 'ISA Gydol Oes / Lifetime ISA' fydd yr enw ar y cynnyrch hwn yn y dyfodol agos.

- 1.6 Ateb arall i helpu unigolion a theuluoedd i roi troed ar yr ysgol eiddo yw defnyddio cytundeb rhentu am lai na phris y farchnad i'w helpu i gynilo arian tuag at fod yn berchen ar yr eiddo. Yn 2011 cyflwynodd Llywodraeth Cymru Rhent yn Gyntaf, ateb rhentu canolraddol i rai na fedrant brynu tŷ ond sy'n gallu fforddio mwy na rhent cymdeithasol. Mae gan rai sy'n manteisio ar y cynllun yr opsiwn o brynu nes ymlaen, ond nid yw hyn yn orfodol.
- 1.7 Yn dilyn etholiadau'r Cynulliad ym mis Mai 2016, daeth yn amlwg fod pobl ifanc, yn enwedig rhai o dan 35 oed, yn cael trafferthion arbennig gyda phrynu tŷ am y tro cyntaf. Yn aml iawn roedd pobl ifanc wedi eu cloi mewn cytundebau rhenti preifat oherwydd na allent gynilo ar gyfer blaendal i brynu tŷ. Roedd hyn yn gwarafun nid yn unig y cyfle iddynt fwynhau sicrwydd ariannol drwy fod yn berchen ar gartref, ond hefyd y cyfle i gael morgais, sy'n aml yn rhatach na rhent. Roedd Llywodraeth Cymru eisiau creu cynllun a fyddai'n rhoi cyfle i ddarpar brynwyr brynu cartref drwy RSL. Cafodd ddau gynnyrch felly eu datblygu; y cyntaf (Rhentu i Berchnogi) ar gyfer rhai heb flaendal ac a fyddai'n rhentu'r eiddo a chynilo ar gyfer blaendal dros amser, a'r ail (Rhanberchnogaeth - Cymru) lle mae tenant yn cyfrannu swm cychwynnol fel blaendal ac yn dringo'n raddol i fod yn berchennog llawn ar eu heiddo. Byddai'r cynllun ar gael ar gyfer tai newydd yn unig, gyda'r nod o ysgogi cwblhau mwy o dai, a byddai cytundebau rhent yn cael eu llunio gyda landlordiaid RSL i sicrhau rhent is na rhent y farchnad.
- 1.8 Dechreuodd y gwaith ar ddatblygu'r ddau gynllun ar ôl etholiadau'r Cynulliad, ac yn Ionawr 2017 cysylltodd yr Is-adran Cartrefi a Lleoedd (Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus, Llywodraeth Cymru) â'r Rhaglen Ymchwil Fewnol (IRP, Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi, Llywodraeth Cymru) i gyflawni ymchwil gyda'r farchnad darged ar gyfer y cynllun, i holi barn a gweld pa mor addas oedd Rhentu i Berchnogi - Cymru. Byddai hyn yn goleuo penderfynu faint o awydd oedd gan bobl i fod yn berchen ar eu cartrefi, y grŵp targed ar gyfer y cynnig ynghyd â thelerau ac amodau addas ar gyfer y cynnig. Amcanion allweddol yr ymchwil felly oedd;

Tabl 1.1: Nodau a rhesymeg yr ymchwil

Nod	Rhesymeg
1. Deall y rhesymau pam fod unigolion yn rhentu'n breifat ar hyn o bryd a faint o awydd sydd ganddynt i brynu eu cartrefi eu hunain	Edrychodd yr ymchwil ar y rhesymau pam fod unigolion yn rhentu yn y PRS gan geisio profi rhagdybiaethau ynghylch a oedd y rhai a holwyd yn dal i ddyheu'n bendant am fod yn berchen ar gartref.
2. Deall ac ystyried y ffactorau sy'n galluogi a rhwystro tenantiaid yn y sector rhentu preifat (PRS) wrth geisio prynu cartref	Drwy ddeall pam fod y rhai a holwyd yn rhentu yn y PRS, gellir deall y rhesymau pam eu bod efallai'n oedi cyn prynu eu cartref eu hunain.
3. Mesur ymwybyddiaeth unigolion o gynlluniau eraill i'w helpu i brynu cartrefi, e.e. Cymorth i Brynu Cymru, Rhent yn Gyntaf ac eraill, ac a ydynt wedi ystyried gofyn am gymorth drwy'r cynlluniau hynny	Gall deall ymwybyddiaeth unigolion o'r cymorth sydd ar gael roi syniad o lefelau ymwybyddiaeth a hefyd pa ddulliau a fyddai fwyaf addas wrth farchnata'r cynllun.
4. Trafod barn unigolion am Rentu i Brynu Cymru – gan gynnwys eu canfyddiadau o dai cymdeithasol ac a fyddai manteisio ar y cynllun yn addas o ystyried cyflogaeth a ffordd o fyw bresennol yr unigolion	Gall deall persbectif y rhai a holwyd ar delerau'r cynnig daflu goleuni ar y prif agweddau a allai wneud i'r cynnig apelio mwy neu lai atynt a pha grŵp demograffig sydd efallai'n fwy tueddol o fanteisio arno. Bydd cyfweiliadau hefyd yn rhoi syniad a oes unrhyw broblemau gyda'r cynnig sy'n codi dro ar ôl tro, ac sydd efallai angen rhoi sylw iddynt.
5. Ystyried addasiadau i'r cynllun mewn gwahanol leoliadau i wneud y cynllun yn werth chweil a deniadol i'w farchnad darged.	Er mwyn sicrhau bod y cynllun wedi'i gynllunio a'i farchnata'n briodol, bwriedir cymharu data gan rai a holwyd ar draws gwahanol leoliadau i weld a oes unrhyw amrywiadau a allai effeithio ar apêl a faint sy'n manteisio ar y cynllun mewn gwahanol ardaloedd drwy Gymru.

1.9 Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno canfyddiadau'r ymchwil ansoddol. Mae adran dau'n rhoi crynodeb o'r brif lenyddiaeth yn ymwneud â pherchnogaeth a fforddiadwyedd cartrefi, tai fforddiadwy a'r prif ymyriadau a ddefnyddiwyd i ysgogi prynu tai yng Nghymru ers yr argyfwng ariannol. Mae adran tri'n egluro'r fethodoleg a ddefnyddiwyd ar gyfer yr ymchwil, mae adran pedwar yn cyflwyno'r prif ganfyddiadau o'r cyfweiliadau, gydag adran pump yn cynnig rhai o'r casgliadau ac argymhellion allweddol gan hefyd wneud awgrymiadau ar gyfer gwaith ymchwil pellach.

2. Adolygiad o'r Llenyddiaeth

- 2.1 Mae'r adran hon yn amlinellu peth o'r llenyddiaeth academaidd a pholisi allweddol sy'n berthnasol i berchentyaeth ac i'r cynlluniau Rhentu i Berchnogi - Cymru a Rhanberchnogaeth - Cymru, gan egluro cyd-destun y polisi tai a'r prif newidiadau iddo ers cyfnod y rhyfel a heddiw. Bydd hyn yn cynnwys trafod argyfwng ariannol byd-eang 2007-08 a'r effaith a gafodd hyn ar fforddiadwyedd prynu cartref, cyn mynd ymlaen i drafod datblygiad polisiau Llywodraeth Cymru a pha mor effeithiol ydynt wedi bod gyda helpu prynwyr tro cyntaf rhwng 2010 a heddiw. Bydd yna'n egluro sut yr arweiniodd hyn at ddatblygu'r cynnig presennol fel ffordd hygyrch a fforddiadwy o brynu, drwy ddefnyddio cytundeb rhentu fel mesur canolraddol tuag at fod yn berchen llawn ar dŷ yn y pen draw.

Tai Cymdeithasol a'r Symudiad tuag at fod yn Berchen ar Gartref

- 2.2 Heddiw yng Nghymru, fel yng ngweddill y DU, mae ethos cryf fod bod yn berchen ar gartref yn garreg filltir bwysig ym mywyd person. Cysylltir bod yn berchen ar gartref ag annibyniaeth, sefydlogrwydd a grymuso personol ac edrychir arno fel ased y gellir ei ddefnyddio i roi hwb nid yn unig i statws ariannol yr unigolyn ond eu plant hefyd wrth i gyfoeth gael ei drosglwyddo i genedlaethau'r dyfodol. Cododd y gwerth diwylliannol uchel a roddir ar fod yn berchen ar gartref allan o gyfres o benderfyniadau polisi penodol a symudodd llywodraeth leol i ffwrdd o ddarparu tai cymdeithasol ym mherchnogaeth y cyngor³ at deuluoedd ac, o ganlyniad, at gyfraddau uwch o berchnogaeth o ddiwedd yr 20fed ganrif ymlaen. Mae hyn wedi cael canlyniadau'n enwedig i rai sydd angen tai fforddiadwy arnynt, mater sydd wedi'i waethygu gan effeithiau argyfwng ariannol byd-eang 2007-08.
- 2.3 Gwelodd y cyfnod yn syth ar ôl yr ail ryfel byd alw uchel am dai newydd i deuluoedd i ateb y twf yn y boblogaeth yn ystod y cyfnod hwn. Un o effeithiau Deddf Gynllunio Gwlad a Thref 1947, yn unol â'r polisi cyffredinol o berchnogaeth gan lywodraeth ar y pryd, oedd gwladoli hawliau datblygu gan olygu y gallai llywodraeth ganolog a lleol reoli newidiadau mewn defnydd tir (Gurran a Whitehead, 2011). Y nod oedd sicrhau y gallai'r llywodraeth ddarparu cartrefi i holl deuluoedd y wlad, p'un ai y gallent dalu neu beidio. Gyda llywodraeth leol yn gallu rheoli a chodi tai'n gynyddol ar dir,

³ Drwy gydol yr adroddiad hwn, mae 'tai cymdeithasol' yn cyfeirio at dai a fu'n bennaf ym mherchnogaeth y cyngor ers y rhyfel. Mae 'tai fforddiadwy' yn derm ehangach sy'n disgrifio nifer o ddeiliadaethau tai a grewyd o'r 1980au ymlaen, o dai cymdeithasol traddodiadol ym mherchnogaeth y cyngor i berchentyaeth drwy rannu ecwiti a chymhorthdal, gan adlewyrchu amrywiaeth yr opsiynau sydd ar gael i denantiaid / perchenogion y dyddiau hyn.

codwyd mwy a mwy o dai cyngor gan gyrraedd penllanw ym 1980, gyda thai cymdeithasol yn cyfrif am draean o'r holl stoc dai a'r cyngor yn berchen ar 90% ohonynt (Blessing, 2016: 161). Roedd cynghorau eisoes yn chwarae llai o rôl mewn darparu tai newydd o ganol y 1970au ymlaen, ond nid tan y daeth llywodraeth Margaret Thatcher i rym y cafodd polisi ei gyflwyno i gyfyngu ar gapasiti awdurdodau lleol i gael benthyg arian i ddarparu tai, ac ar eu hawliau i ddarparu tai cymhorthdal (Gurran a Whitehead, 2011:1200), a chafodd y gwaith o godi tai ei drosglwyddo i Gymdeithasau Tai oedd yn ariannu eu datblygu drwy fenthyca gan y sector preifat a defnyddio grantiau cyfalaf.

- 2.4 Ym 1980, cyflwynodd y llywodraeth Doriáidd o dan Thatcher hefyd Hawl i Brynu, polisi lle gallai tenantiaid cyngor brynu eu tŷ cyngor am bris disgownt. Cafodd bŵer disgresiynol awdurdodau lleol i ganiatáu prynu'n breifat ei ddileu gan hyrwyddo'r 'hawl' i brynu fel y peth pwysicaf ac arwain at gynnydd sylweddol yn y nifer oedd yn dewis prynu tai cymdeithasol (McKee, 2010). Mae'r polisi wedi cael effaith sylweddol ar gyfansoddiad tenantiaethau yn y DU, gan arwain yn anorfod at gyfraddau uwch o berchentyaeth ers diwedd yr 20fed ganrif a hyd heddiw, gyda dros 2.5 miliwn o gartrefi wedi eu gwerthu yn y DU drwy' cynllun ers ei gyflwyno (McKee, 2010). Mae Hawl i Brynu wedi bod yn boblogaidd gyda'r cyhoedd a gwleidyddion gan hyrwyddo gwerthoedd sefydlogrwydd ariannol drwy fod yn berchen ar asedau fydd yn cynyddu yn eu gwerth ac y gellir eu trosglwyddo i blant. Mae perchentyaeth hefyd yn cyflwyno'r potensial i ennill symudedd cymdeithasol a bod yn hunangynhaliol drwy hel a gallu dosbarthu eich cyfoeth. Roedd Hawl i Brynu hefyd yn boblogaidd yng Nghymru, gyda gwerthiannau tai cymdeithasol yn cyrraedd penllanw ar ddechrau a diwedd y 1980au, er i lai a llai gael eu gwerthu ers 2007-08 (Stats Cymru, 2017).
- 2.5 Mae Hawl i Brynu, er yn boblogaidd gyda'r cyhoedd, wedi cael effeithiau negyddol ar y sector rhentu preifat, yn fwyaf amlwg drwy golli dros ddwy filiwn o gartrefi oedd ar gael i'w gosod ar draws y DU, gyda'r canlyniadau hefyd yn effeithio ar Gymru (McKee, 2010)⁴. Mae'r lleihad hwn mewn argaeledd tai cymdeithasol wedi bod yn arbennig o andwyol i'r aelwydydd mwyaf agored i niwed, na fedrant fforddio â phrynu cartref ar y farchnad agored, a landlordiaid cymdeithasol hefyd yn ei chael yn anodd darparu llety i rai sy'n ddigartref neu ar incwm isel. Mae'r lleihad mewn tai

⁴ Ers cyflawni'r gwaith ymchwil hwn, mae Mesur Cynulliad Cymru i ddileu'r Hawl i Brynu, a'i holl hawliau cysylltiedig yng Nghymru, wedi'i gychwyn. Disgwylir iddo ddod i rym yn 2018. Cafodd yr Hawl i Brynu hefyd ei ddileu yn yr Alban yn 2016.

cymdeithasol wedi arwain at ehangu'r PRS, oherwydd gwerthwyd rhai tai cyngor blaenorol i landlordiaid preifat. Roedd tai cymdeithasol wedi'u canoli'n gynyddol mewn ardaloedd penodol ac oherwydd y poblogaethau cynyddol fwy agored i niwed yr oeddent yn eu gwasanaethu, cawsant ddelwedd negyddol gan arwain at ddirywiad mewn datblygu economaidd yn yr ardaloedd hyn (McKee, 2010).

- 2.6 O ganlyniad i'r polisiau hyn, mae dyheadau pobl am fod yn berchen ar gartref yn gryf yn y DU (Saunders, 1990, yn Houston a Sissons, 2012) ac wedi aros felly ers y 1980au. Mae'r rhesymau am hyn yn rhannol oherwydd creu polisiau o hyrwyddo perchentyaeth a'r lleihad o ganlyniad mewn argaeledd tai cymdeithasol a'r ddelwedd negyddol sy'n gysylltiedig â hwy, ynghyd â'r negeseuon ynghylch grymuso a hunan-wireddu sy'n aml yn gysylltiedig â bod yn berchen ar gartref, er mewn realiti y cafwyd mai prin yw gwir effaith rymusol prynu cartref (Kleinhaus ac Elsinga, 2010). Er y negeseuon cryf hyn o rymuso a rheolaeth, dengys y dystiolaeth fod effaith yr argyfwng ariannol byd-eang ar economi'r DU wedi profi i fod yn rhwystr sylweddol i lawer gyda chyflawni'r nod hwn.

Heriau i Berchentyaeth (2007 hyd heddiw)

- 2.7 Effeithiodd argyfwng ariannol byd-eang 2007-08 ar y farchnad dai mewn nifer o ffyrdd, gyda'r canlyniadau wedi parhau dros amser gan effeithio ar ddarpar brynwyr a bywiogrwydd y farchnad dai'n fwy cyffredinol. O ran yr effeithiau ar unigolion, mae arafu'r economi wedi arwain at farchnad waith ddifywyd a chyflogau llonydd gan olygu na welodd y rhai sydd mewn gwaith unrhyw gynnydd mewn termau real yn eu cyflogau ers bron i ddegawd. Ar y cyd â chostau byw sy'n dringo, mae unigolion yn ei chael yn llawer anoddach cynilo ar gyfer blaendal ar dŷ.
- 2.8 Mae hyn, ynghyd â pholisiau sydd wedi lleihau'r posibiladau o gael gafael ar dai cymdeithasol, wedi golygu bod dylanwad y PRS wedi tyfu. Ers 2000-01, mae'r ganran o dai rhent preifat yng Nghymru wedi dyblu, o 7% i 15% yn 2016 (Stats Cymru, 2017). I'r gwrthwyneb fodd bynnag, rhwng 2001 a 2011 mae Cymru at ei gilydd wedi gweld lleihad yng nghyfran ei pherchen-feddianwyr (Llywodraeth Cymru, 2017). Caerdydd oedd â'r gyfran fwyaf o dai rhent preifat, ar 22%, er y gallai llawer o'r gyfran hon fod oherwydd poblogaeth fyfyrwyr uchel y ddinas. Gyda'r lleihad mewn argaeledd tai cymdeithasol, un o effeithiau Deddf Tai 1988 oedd gwneud i ffwrdd â rheolaethau rhent ar gyfer y PRS, fel bod landlordiaid yn gallu pennu eu rhenti eu hunain yn ôl galw'r farchnad (Houston a Sissons, 2012). O

ganlyniad, dengys y data ar gyfer Cymru wahaniaethau eang rhwng rhenti cymdeithasol a phreifat mewn rhai awdurdodau lleol. Yn Abertawe, roedd rhenti preifat 83% yn uwch na rhenti a godir am eiddo o faint tebyg yn y sector cymdeithasol, ac yng Nghaerdydd roeddent 66% yn uwch (Stats Cymru, 2015). O ganlyniad, ar gyfer tenantiaid ar incwm isel, mae'r potensial i rent gyfrif am gyfran gynyddol o incwm yn cael effaith negyddol ar ansawdd bywyd ac yn golygu bod y PRS allan o gyrraedd y grwpiau mwyaf agored i niwed.

- 2.9 Mae'r ffaith bod y PRS wedi ehangu hefyd wedi'i briodoli i'r cynnydd yn nifer y morgeisi prynu-i-osod a'r lleihad mewn fforddiadwyedd perchentyaeth. Mae fforddiadwyedd cartrefi ar gyfer prynwyr tro cyntaf yn anoddach fyth oherwydd y gymhareb uchel barhaus rhwng prisiau tai ac incwm aelwydydd. Yn 2016, dangosodd data gan yr ONS fod y gymhareb rhwng prisiau tai canolrifol ac enillion yn 5.6. Roedd hyn yn is na'r gymhareb yn syth cyn y dirwasgiad economaidd (6.3 yn 2008) ond er hynny mae'n llyffethair sylweddol i brynu. Mae hyn yn amrywio ar draws awdurdodau lleol yng Nghymru, gyda'r cymarebau uchaf mewn ardaloedd gwledig fel Ceredigion, a'r rhai isaf ym Mlaenau Gwent. Mae'n golygu bod aelwydydd yn gweld llai o ddewis o ran yr eiddo y medrant fforddio eu prynu oherwydd daw'n fwyfwy anodd cydbwyso rhenti sector preifat a chostau byw uwch gyda chyflogau llonydd.
- 2.10 Y ffactor olaf sydd wedi cyfrannu at leihau mynediad at berchentyaeth yn dilyn y dirwasgiad yw bod llai o dai newydd yn cael eu cwblhau. Mae'r blynyddoedd diwethaf wedi gweld cynnydd yn y galw am dai; fodd bynnag, llwyddodd y dirwasgiad a ddilynodd yr argyfwng ariannol i darfu'n sylweddol ar ba mor gyflym yr oedd tai newydd yn cael eu cwblhau. Yn 2006-07, cyrhaeddodd nifer y tai newydd a gwblhawyd yng Nghymru benllanw ar 9,300 y flwyddyn. Ar ôl yr argyfwng, cwblhawyd llai o dai gyda'r nifer i lawr i 6,800 yn 2016-07 (PPIW, 2015; Stats Cymru, 2017), er bod y ffigur hwn bellach yn cynyddu. Cwblhawyd y rhan fwyaf gan y sector preifat ac ni chyfrannodd awdurdodau lleol ddim at gwblhau tai newydd yn 2015/16. Mae prinder argaeledd tai newydd, yn enwedig tai y gall prynwyr tro cyntaf neu rai ar incwm is eu fforddio, wedi cadw llawer o deuluoedd yn y PRS am gyfnodau estynedig.

Pobl Ifanc a Pherchentyaeth

- 2.11 Fel arfer, y rhai a gysylltir amlaf â chael problemau gyda phrynu tŷ yw pobl ifanc, yn enwedig rhai rhwng 18 a 35 oed. Mae rhai a ymunodd â'r farchnad lafur ar ddechrau'r dirwasgiad wedi'i chael yn gynyddol anodd dod o hyd i gyflogaeth sy'n talu'n dda yn erbyn cefndir o gostau byw uwch. O ganlyniad mae llawer wedi gorfod aros cyn rhoi'r droed gyntaf ar yr ysgol eiddo ac mae'r cynnydd cysylltiedig yn nifer y tai rhent preifat, ac am ba hyd y mae pobl yn rhentu, yn golygu bod y duedd hon yn cael ei hailadrodd ar draws nifer o wledydd yng ngogledd Ewrop (Lennartz et al, 2015). Daeth y term 'Y Genhedlaeth Rentu' yn un a glywir yn aml i ddisgrifio dibyniaeth pobl ifanc ar y PRS neu ar fyw gyda'u rhieni am gyfnodau hirach yn eu bywydau (McKee, 2012, yn Hoolachan et al, 2017) oherwydd cyfuniad o fwy o ddiweithdra, amodau morgais mwy llym gan fenthycwyr, bod angen mwy o flaendal i gael morgais ar eiddo ynghyd â'r diwygiadau i'r system nawdd cymdeithasol sy'n eu hatal rhag dod yn berchen ar dai. Arweiniodd hyn at leihad aruthrol yn y cyfleoedd sydd ar gael i bobl ifanc o'i gymharu â'u rhieni neu neiniau a theidiau.
- 2.12 Mae incwm yn cael effaith nodedig ar brynu tŷ; yn ôl Gathergood a Weber (2017), mae pobl ar incwm isel yn llai tebygol o fod yn berchen ar eu cartref ac mae'r tebygolrwydd o brynu cartref hefyd yn cael ei ddylanwadu gan faint o llythrennedd ariannol sydd gan yr unigolion. Dangoswyd fod lefelau llythrennedd ariannol, sy'n gyntaf oll yn rhwystr i gael morgais addas ar gyfer enillion yr aelwyd, hefyd yn ffactor ddylanwadu bwysig o ran pryd y mae pobl yn penderfynu prynu tŷ a'r math o forgais y medrant ei gael (Gathergood a Weber, 2017). Yn ôl yr ymchwil, gall llythrennedd ariannol isel oedi'r penderfyniad i brynu cartref. Roedd rhai gyda lefel is o llythrennedd ariannol yn aml yn cael eu tywys tuag at gynhyrchion morgais uwch sy'n fwy proffidiol i fenthycwyr, gan olygu eu bod yna'n fwy agored i fynd i drafferthion gyda'r ad-daliadau a'u cartref yn fwy tebygol o gael ei adfeddiannu. Roedd rhai gyda llythrennedd ariannol gwell yn aml yn gallu prynu'n gynt ac yn gwneud dewisiadau benthyca mwy priodol yng nghyswllt eu hincwm a'u gwariant, gan felly roi sefydlogrwydd ariannol o ran incwm, ad-daliadau a llai o gyfyngiadau ar eu credyd yn y tymor hir.
- 2.13 Er hynny, arhosodd perchentyaeth yn un o'r dyheadau pwysicaf gan bobl ifanc, fel ers cenedlaethau lawer. Gellir priodoli hyn yn rhannol i'r pwysigrwydd ideolegol dwfn a roddir ar berchentyaeth, yn enwedig yn y DU (Coulter, 2016), ac i'r manteision a bwysleisir yn y llenyddiaeth o ran hunaniaeth a'r teimlad cryf o

reolaeth dros eu heiddo eu hunain a deimlir gan rai sy'n berchen ar eu cartrefi (Hulse a Milligan, 2014, yn Hoolachan, 2016). Mae'r gwerthoedd hyn wedi eu trosglwyddo'n llwyddiannus i bobl ifanc, ond heb y modd ariannol i'w gwireddu mor gynnar yn eu bywydau ag y llwyddodd cenedlaethau blaenorol efallai i'w wneud.

- 2.14 Mae gohirio perchentyaeth, p'un ai am gyfnod neu'n barhaol, yn cael nifer o effeithiau ariannol a phersonol. Gall oedi cyn gallu prynu cartref atal y teimlad bod gan rywun wreiddiau yn rhywle ac, o ganlyniad, gall arwain at ohirio cyflawni cerrig milltir pwysig fel priodi neu ddewis magu teulu (Hoolachan, 2016). Fel y soniwyd yn flaenorol, mae tystiolaeth hefyd i awgrymu bod yr oedi cyn dod yn berchen ar dŷ'n cael effaith andwyol ar sefyllfa ariannol unigolyn neu deulu yn y tymor hirach, gyda phrynu'n hwyrach yn aml yn arwain at ymestyn ymrwymadau morgais i'r blynyddoedd hŷn.
- 2.15 Dengys tystiolaeth hefyd fod hollt cynyddol rhwng pobl ifanc sy'n gallu, a rhai nad ydynt yn gallu fforddio prynu tŷ, ar sail nifer o ffactorau economaidd-gymdeithasol a daearyddol. Canfu Coulter (2016) yn gyntaf fod pobl yn llai tebygol o fod yn gallu fforddio prynu yn yr ardaloedd lle'r oedd prisiau tai'n uwch. Fodd bynnag, cafwyd fod sefyllfa'r rhieni hefyd yn effeithio ar y gobeithion o brynu tŷ, gyda rhieni oedd yn berchen ar eu cartref yn golygu bod eu plant hefyd yn fwy tebygol o fod. Roedd gallu rhieni i helpu eu plant i brynu tŷ yn arbennig o bwysig yn yr ardaloedd lle'r oedd prisiau'n uchel. Mae hyn yn dangos tuedd lle mae gan rai gyda rhieni sy'n gallu helpu'n ennill mwy o fantais yn y tymor hir o ran sicrwydd ariannol a chronni cyfoeth, gan arwain at fwy o wahaniaeth rhwng y rhai sy'n gallu a ddim yn gallu prynu cartref. Awgrymodd McKee (2012) hefyd fod symudiad i ffwrdd o les a chymorth cyfunol a thuag at ddibynnu ar deulu. Mae'n bosib i hyn gael ei ailadrodd a dwysau drwy'r cenedlaethau, gan arwain at anghydraddoldeb endemig mewn cymdeithas a llai o gyfleoedd symudedd cymdeithasol. Mae ymyriadau polisi tai felly'n wynebu'r dasg o ailsefydlu cyfle cyfartal o ran mynediad at berchentyaeth, yn enwedig i bobl iau sy'n profi modd a chyfleoedd llawer mwy cyfyngedig yn y blynyddoedd diwethaf.

Darparu Tai Fforddiadwy

- 2.16 Mae rhai wedi beirniadu hyrwyddo perchentyaeth dros bob opsiwn tai arall fel rhywbeth sy'n cyfrannu at ddirywiad tai cymdeithasol, un o brif gonglfeini cymorth i deuluoedd ar incwm isel a chanolig, ac sy'n arwain at stigma i rai sy'n dal i dderbyn cymorth o'r fath (Blessing, 2016). Gwaethygydd y broblem hon gan y lleihad, fel y soniwn uchod, yn y nifer o dai newydd a gwblhawyd yn y degawd yn dilyn y dirwasgiad, oherwydd nid yw'r stoc dai wedi cadw i fyny â'r twf mewn aelwydydd. Er yn ceisio ateb materion yn ymwneud â'r galw am gartrefi'n dilyn y dirwasgiad, mae hefyd angen i lywodraethau sicrhau eu bod yn cwrdd â'r cyflenwad o dai fforddiadwy i'w prynu. Mae tai cymdeithasol, felly, wedi eu disodli i raddau helaeth gan 'dai fforddiadwy', ystod o opsiynau cymorth i rentu a phrynu neu gymorth i brynu cartref am bris fforddiadwy tra bydd rhywun yn rhentu.
- 2.17 Mae'r modd y caiff tai fforddiadwy eu hariannu a'u codi wedi arallgyfeirio yn y DU ers y 1980au. Disgynnodd llawer o'r cyfrifoldeb am greu tai fforddiadwy ar ysgwyddau'r Cymdeithasau Tai; mudiadau preifat (ond wedi eu hariannu'n gyhoeddus), di-wneud-elw a sefydlwyd i ddarparu tai i deuluoedd ar incwm isel, gyda'r datblygwyr yn cyfrannu at y costau cwblhau ac yn ymrwymo i neilltuo 15-20% o'r cartrefi newydd ar gyfer tai fforddiadwy (Gurran a Whitehead, 2011). Roedd hyn yn sicrhau bod tai marchnad agored a fforddiadwy yn dod ar gael ac yn helpu i gynnal polisi o 'gymunedau cymysg', e.e. sicrhau bod gwahanol fathau o dai'n cael eu codi ac nad yw rhai ardaloedd yn gorfod ymdopi â'r stigma o fod yn llai dymunol oherwydd eu cyfran uchel o dai fforddiadwy.
- 2.18 I raddau, mae'r twf mewn cynlluniau tai canolraddol fel y gelwir hwynt wedi llenwi'r bwlch a adawyd gan y prinder tai cymdeithasol. Diffinnir tai canolraddol fel tai sydd ar werth neu ar gael i'w rentu, ac sy'n ddrytach na thai cymdeithasol ond yn rhatach na chyfraddau'r farchnad. Mae'n cynnwys cynlluniau rhanberchnogaeth a chytundebau rhentu. Daeth yr amrywiaeth gynyddol yn y cynlluniau sydd ar gael o dan y faner 'tai fforddiadwy' yn fwyfwy pwysig i helpu unigolion a theuluoedd, yn enwedig prynwyr tro cyntaf, i wrthsefyll y cyfuniad o brisiau tai sy'n dringo o hyd, y prinder tai cymdeithasol, costau byw uwch ac incymau llonydd neu sy'n gostwng hyd yn oed. Yng Nghymru, datblygwyd cyfres benodol o gynlluniau i fynd i'r afael â'r heriau neilltuol sy'n wynebu'r wlad yn hyn o beth.

Cymorth i Brynu Cartref yng Nghymru

- 2.19 Modelwyd cynlluniau tai Cymru'n rhannol ar ddulliau llywodraeth y DU, a'u creu'n rhannol i fynd i'r afael â materion yn ymwneud â'r farchnad benodol yn y wlad. Mae'r cynlluniau wedi rhoi sylw i ddau beth yn bennaf; nad yw pobl yn gallu fforddio'r rhenti marchnad cynyddol na chynilo ar gyfer blaendal i sicrhau cytundeb morgais.
- 2.20 Yn 2011 cyflwynodd Llywodraeth Cymru Rhent yn Gyntaf, cynllun ateb rhentu canolraddol wedi'i ariannu drwy grantiau cyfalaf i rai na fedrant brynu tŷ ond sy'n gallu fforddio mwy na rhent cymdeithasol. Wedi'i anelu at rai gydag incwm aelwyd rhwng £16,000 a £30,000 y flwyddyn, gyda'r opsiwn hefyd o brynu eu heiddo yn y dyfodol, roedd Rhent yn Gyntaf yn cynnig opsiwn nid yn unig i rentu'n unig ond hefyd y posibilrwydd o brynu. Cafodd y rhenti eu pennu ar 80 y cant o gyfraddau'r farchnad. Dyfeisiwyd Rhent yn Gyntaf i fynd i'r afael â'r bwlch mewn fforddiadwyedd rhwng rhenti cymdeithasol a phreifat a phrynu eiddo, ac roedd ar gael ar gyfer eiddo un, dwy a thair ystafell wely.
- 2.21 Yn dilyn gwerthuso'r cynllun, roedd y darlun yn gymysg; cafwyd fod ei ddefnydd ar draws gwahanol awdurdodau lleol yn amrywio'n sylweddol a'i weithrediad yn dibynnu i raddau helaeth ar ddisgresiwn pob awdurdod (Llywodraeth Cymru, 2015). Er y potensial i draws-sybsideiddio datblygu o'r cynllun ar gyfer tai rhent preifat, tybiwyd fod gwerth y cynllun wedi'i gyfyngu i'r ardaloedd lle'r oedd prisiau tai'n is. Roedd awdurdodau lleol hefyd wedi gweithredu nifer o gynlluniau eraill yn cynnig perchentyaeth ac felly roedd gan Rhent yn Gyntaf gryn dipyn o gystadleuaeth, oedd efallai'n cyfrif am y defnydd llai na'r disgwyl ohono. Nid oedd awdurdodau lleol yn gweld y cynllun fel rhan allweddol o'u cynnig tai canolraddol ond yn hytrach fel cynllun atodol i'w ddefnyddio'n achlysurol. Fodd bynnag, casglodd y gwerthusiad hefyd fod canolbwyntio'r cynllun ar rai'n ennill incwm rhwng £16,000 a £30,000 yn ddilys, o gofio y gallai aelwydydd iau ddisgwyl gweld eu hincwm yn tyfu wrth iddynt nesáu at ganol oed a thu hwnt.
- 2.22 Fodd bynnag ychydig iawn a fanteisiodd ar opsiwn prynu Rhent yn Gyntaf ac roedd awdurdodau lleol, yn yr ardaloedd gyda galw uchel am dai cymdeithasol, yn aml yn defnyddio'r cynllun i gwrdd â'r galw hwn. Golygai hyn y câi ei weld yn llai fel opsiwn i brynu cartref ac yn fwy fel opsiwn i gael gafael ar gartref fforddiadwy. Roedd angen hyblygrwydd, naill ai drwy Rhent yn Gyntaf neu gynllun arall, fel y gallai'r rhai oedd yn gallu gwneud hynny symud ymlaen at brynu tŷ nes ymlaen.

- 2.23 Ar gyfer rhai oedd yn dyheu am fod yn berchen ar eu cartref ond oedd angen cymorth i gael morgais mwy fforddiadwy, cafodd cynllun Cymorth i Brynu Cymru ei gyflwyno yn 2014. Roedd gan y cynllun hwn bwrpas deublyg o gefnogi'r llwybrau at berchentyaeth a hefyd o roi hwb i'r sector adeiladu tai drwy ddarparu benthyciad ecwiti gan Lywodraeth Cymru i lenwi'r bwlch rhwng blaendal y prynwr a'r arian gan y cwmni morgais. Mae'r cynllun ar gael i rai sy'n prynu eiddo preswyl gwerth hyd at £300,000 gyda'r prynwr dan rwymedigaeth i ariannu hyd at 80% o werth yr eiddo, gan gynnwys 5% o flaendal o leiaf. Dyfeisiwyd y cynllun i roi hwb i'r galw am dai ac i'r cyflenwad tai, yn enwedig tai newydd, ac i sicrhau bod y diwydiant adeiladu tai'n aros yn gystadleuol a chynnig llwybr haws at brynu cartref ar yr un pryd (Llywodraeth Cymru, 2016).
- 2.24 Cyfrannodd y canfyddiadau o'r gwerthusiad interim, oedd yn cynnwys arolygon o brynwyr a datblygwyr, at y canfyddiadau dangosol ar effaith y cynllun. O'r arolwg prynwyr, cafwyd fod y rhan fwyaf o'r buddiolwyr yn brynwyr tro cyntaf (75%) a bod y cynllun wedi cael dylanwad mawr ar y rhan fwyaf ohonynt o ran eu penderfyniad i brynu, a sut fath o eiddo yr oeddent wedi'i ddewis. Dewisodd bron i dri chwarter (73%) o'r buddiolwyr brynu eiddo newydd yn benodol oherwydd y cynllun (Llywodraeth Cymru, 2016). O bersbectif y datblygwyr, dywedodd y rhan fwyaf eu bod yn adeiladu mwy o dai yng Nghymru oherwydd y cynllun a bod y cynllun wedi cynyddu gwerthiannau, gydag ychydig dros eu chwarter yn dweud eu bod yn chwilio'n neilltuol am leoliadau newydd i godi tai oherwydd y cynllun. Roedd lefelau uchel o hyrwyddo'r cynllun gan ddatblygwyr.⁵ Ar y cyfan, cafwyd bod y cynllun wedi cael effaith gadarnhaol ar annog prynwyr tro cyntaf i brynu, yn enwedig i brynu tai newydd, gan felly ysgogi'r cyflenwad a mynd i'r afael ag argaeledd isel y stoc dai. Fodd bynnag, mae peth arwydd o ddadleoli gwaith a allai fod wedi digwydd fel arall, hynny yw unigolion yn gallu prynu tŷ mwy, neu brynu'n gynt nag yr oeddent efallai wedi'i fwriadu. At ei gilydd roedd y gwerthusiad interim yn gadarnhaol ond yn argymhell y dylai Llywodraeth Cymru efallai weithio gyda'r datblygwyr i adnabod a chynyddu faint o dir sydd ar gael i godi tai er mwyn cynyddu'r stoc newydd ymhellach, oherwydd nid oedd yn llwyddo i gadw i fyny â'r galw. Mae hyn yn arbennig o bwysig mewn ardaloedd lle mae prisiau tai'n uwch. Fel gyda Rhent yn Gyntaf, mae effaith y cynllun ar draws gwahanol awdurdodau lleol yn debygol o amrywio a dylid monitro hyn dros amser i sicrhau bod y cynllun yn parhau i lwyddo.

⁵ Dylid cofio bod y canfyddiadau hyn yn rhai dangosol oherwydd y cyfraddau ymateb isel o'r arolwg, yn enwedig yr arolwg datblygwyr.

- 2.25 Yn dilyn etholiadau'r Cynulliad yn 2016, rhoddodd Llywodraeth Cymru gynigion gerbron i gyflwyno cynllun pellach i fynd i'r afael â fforddiadwyedd prynu tŷ ac i roi hwb i nifer y tai newydd oedd yn cael eu cwblhau. Cafodd bwch mewn mynediad at berchentyaeth ei adnabod i rai oedd eisiau prynu ond na allent gael morgais drwy gynlluniau fel Cymorth i Brynu Cymru, oherwydd na allent gynilo ar gyfer blaendal, neu am resymau eraill, fel sgôr credyd gwael. Cynigiwyd cynllun newydd, Rhentu i Berchnogi - Cymru, fel ateb canolraddol lle gallai darpar brynwyr symud i mewn i eiddo newydd wedi'i reoli gan RSL, a naill ai rhentu am 80% o bris y farchnad, neu ar sail rhanberchnogaeth os oeddent wedi cynilo rhan o flaendal a chynilo'r 20% arall tuag at flaendal yn y tymor hir. Ar ddiwedd y cyfnod rhentu⁶, byddai rhwymedigaeth arnynt i brynu'r eiddo. Byddai hyn yn rhoi mynediad yn gynt at eiddo addas iddynt ac yn golygu y gallai prynwyr gynilo gweddill y blaendal a byw mewn cartref boddhaol ar yr un pryd. Bydd y cynllun hefyd yn cael ei gyfuno â'r cynllun Cymorth i Brynu, a chynllun arall o'r enw Prynu Cartref, sy'n darparu benthyciadau ecwiti o hyd at 50% tuag at brynu eiddo presennol mewn ardaloedd gwledig. Y gobaith yw y bydd cyfuno'r brandio ar bob un o'r cynlluniau hyn yn ddefnyddiol i helpu darpar brynwyr i benderfynu pa gynllun a allai weithio orau iddynt, ac yn ateb rhai o'r problemau gyda'r cynlluniau blaenorol o ran yr wybodaeth a roddir i arwain unigolion i ddewis yr opsiwn iawn.
- 2.26 Mae'r polisi wedi adnabod bod angen cynllun fel Rhentu i Berchnogi - Cymru, ond yr hyn oedd yn llai clir oedd lefel y galw, ac anghenion penodol grwpiau demograffig arbennig, er mwyn gallu penderfynu a fyddai'r cynllun yn iawn iddynt hwy. Nod yr astudiaeth bresennol felly oedd helpu i ddatblygu telerau ac amodau'r cynllun a thrafod gyda thenantiaid PRS i nodi eu gofynion a'u pryderon. Mae'r adran ganlynol yn amlinellu methodoleg y gwaith ymchwil cyn symud ymlaen at drafod y dadansoddiad o'r cyfweiliadau dros y ffôn gyda'r cyfranogwyr yn llawn.

⁶ Gall cyfnod y cytundeb fod yn hyblyg a phum mlynedd yw'r cyfnod hwyaf.

3. Methodoleg

- 3.1 Dangosodd y trafodaethau cychwynnol gyda'r Is-adran Cartrefi a Lleoedd mai prif gymhelliad yr ymchwil gyda thenantiaid PRS oedd er mwyn ennill dealltwriaeth o amgylchiadau'r unigolion a arweiniodd at rentu yn lle prynu cartref, a'r ffactorau a allai eu galluogi a'u rhwystro i wneud hynny yn y dyfodol. Yn ogystal, roedd angen i'r ymchwil roi syniad o'u barn am delerau ac amodau'r cynllun Rhentu i Berchnogi - Cymru ar yr adeg y cafodd y gwaith ymchwil ei wneud. Byddai hyn yn helpu i lunio, neu mewn rhai achosion i addasu, telerau ac amodau'r cynllun. Oherwydd y gofynion hyn, roedd angen dull ymchwil ansoddol yn hytrach na meintiol o gasglu'r manylion angenrheidiol.
- 3.2 Yn dilyn cynnal cyfarfodydd cwmpasu â chydweithwyr polisi, penderfynwyd felly mai cyfweiliadau un-i-un lled-ffurfiol ansoddol oedd y dull ymchwil gorau. Mae cyfweiliadau lled-ffurfiol yn caniatáu trafodaeth resymegol o'r holl faterion sy'n peri pryder i sicrhau y cesglir data'n gyson drwy ddefnyddio amserlen gyfweld. Fodd bynnag, maent hefyd yn caniatáu elfen o hyblygrwydd wrth gyfweld er mwyn gallu trafod materion sy'n berthnasol i gyfweiliadau unigol, gan helpu i fynd i'r afael â materion penodol a chyfrannu data mwy cyfoethog i'w dadansoddi. Y dull hwn yw'r un mwyaf addas i hwyluso trafodaeth gydag unigolion er mwyn cael at y manylion angenrheidiol. Er mwyn casglu data'n effeithlon yn y ffordd fwyaf cyfleus i'r cyhoedd, penderfynwyd cynnal cyfweiliadau dros y ffôn i leihau teithio a hefyd i gydfynd a tharfu cyn lleied â phosib ar fywydau prysur pobl.
- 3.3 Penderfynwyd ar 30 cyfweiliad i gyd. Roedd hyn yn darparu dosbarthiad digonol o unigolion ar draws gwahanol leoliadau, oedran ac incwm i roi data amrywiol a chyfoethog ar y materion dan sylw wrth ddatblygu Rhentu i Berchnogi - Cymru. Er nad oedd nifer y cyfweiliadau a gynhaliwyd yn ddigon i wneud yr ymchwil yn gynrychiadol o'r holl grwpiau demograffig yng Nghymru, mae'n bwysig sicrhau dosbarthiad llyfn o nodweddion i sicrhau y gellir ystyried yr ystod barn ehangaf posib. Mae'r tablau canlynol yn rhoi dadansoddiad o'r sampl yn ôl gwahanol nodweddion.

Tabl 3.1: Cyfansoddiad y sampl yn ôl rhywedd

Rhywedd	Nifer y Cyfranogwyr
Dynion	14
Merched	16

Tabl 3.2: Cyfansoddiad y sampl yn ôl oed

Oed	Nifer y Cyfranogwyr
18-24	4
25-34	7
35-44	7
45-54	5
55-64	3
65+	3

Tabl 3.3: Cyfansoddiad y sampl yn ôl band incwm

Band Incwm	Nifer y Cyfranogwyr
Llai na £10,000	3
£10,001 - £20,000	9
£20,001 - £30,000	4
£30,001 - £40,000	2
£40,001 - £50,000	3
£50,000 neu fwy	2
Anhysbys	7

Tabl 3.4: Cyfansoddiad y sampl yn ôl amgylchiadau byw

Amgylchiadau Byw	Nifer y Cyfranogwyr
Byw eu hunain	12
Byw eu hunain (gyda phlant yn ymweld)	1
Byw gyda phartner / cymar	4
Byw gyda phartner / cymar a phlant	8
Byw gyda phlant	1
Byw mewn llety rhent wedi'i rannu (nid gyda theulu)	1
Byw gyda rhieni a brodyr / chwiorydd	2

- 3.4 Drwy wneud hyn gallai'r IRP daro'r cydbwysedd o gasglu data cyfoethog gan ystod amrywiol o unigolion a heb roi baich trwm ar amser ac adnoddau drwy gyflawni nifer uwch o gyfweiliadau oherwydd ni fyddai hyn wedi ildio llawer mwy o wybodaeth. Mae'r data, fel gyda llawer o ymchwil feintiol, yn fwy cyfoethog nag y byddid yn eu casglu drwy arolwg ond eto'n ddangosol ac nid yn gynrychiadol o'r holl unigolion yn y PRS yng Nghymru. Er mwyn cael y nifer fwyaf a gytunodd i gael eu holi i gymryd rhan, penderfynwyd hefyd y dylid cynnal y cyfweiliadau dros y ffôn. Roedd hyn yn golygu nad oedd yn rhaid i'r ymatebwyr a'r ymchwilwyr deithio i gyflawni'r gwaith maes, a gallai'r ymatebwyr hefyd ddewis yr amser mwyaf cyfleus i'r ymchwilwyr ffonio i gynnal y cyfweiliadau.
- 3.5 Defnyddiwyd rhestr ailgysylltu'r Arolwg Cenedlaethol i dynnu rhestr o unigolion i ofyn iddynt gymryd rhan mewn cyfweiliadau ffôn. Mae'r rhestr ailgysylltu'n cael ei chreu o restr sampl fwyaf cyfredol yr Arolwg Cenedlaethol ac yn cofnodi gwybodaeth bersonol a chyswllt y rhai a gymrodd ran yn yr arolwg ac a gytunodd i fod ar y rhestr ailgysylltu i gymryd rhan mewn ymchwil bellach gan Lywodraeth Cymru. Penderfynwyd y dylai'r sampl ganolbwyntio ar nifer lai o awdurdodau lleol lle'r oedd cyfradd uwch o dai newydd eisoes wedi eu cwblhau, neu ar fin cael eu cwblhau yn y blynyddoedd i ddod. Roedd hyn er mwyn sicrhau y byddai gan y rhai a gymrodd ran, oedd â diddordeb mewn clywed mwy am y cynllun wrth iddo gael ei

gyflwyno, well siawns o ddefnyddio'r cynllun o'i gymharu ag ardaloedd gyda chyfran is o dai newydd wedi eu cwblhau.

- 3.6 Y pum awdurdod lleol cyntaf y byddai ymatebwyr yn cael eu dewis ohonynt oedd; Sir Gâr, Conwy, Casnewydd, Rhondda Cynon Taf (RhCT) a Phowys. Dewiswyd yr ardaloedd hyn oherwydd y nifer uchel o dai newydd a gwblhawyd yn yr awdurdodau hyn yn ddiweddar, a hefyd ar sail a oedd cynlluniau i godi tai newydd yn y blynyddoedd i ddod. Creodd hyn tua 250 o achosion o'r rhestr ailgysylltu. Oherwydd pryderon na fyddai hyn efallai'n ddigon i ddewis 30 o gyfweliadau ohonynt, ac o ystyried y gyfradd uchel o unigolion oedd yn gwrthod pan ffonwyd hwynt yn 'oer' i ofyn am gyfweliad dros y ffôn, ychwanegwyd dau awdurdod lleol wrth gefn arall, Sir Ddinbych a Thorfaen, gan godi maint y sampl i dros 400. Dewiswyd yr awdurdodau lleol hyn fel opsiynau ychwanegol pe bai'n digwydd na fyddai digon o gyfweliadau'n cael eu cynnal o'r pum awdurdod lleol gwreiddiol. O'r ddau, dim ond Torfaen a ddefnyddiwyd fel awdurdod lleol sampl gan ddod â chyfanswm yr ardaloedd awdurdod lleol a samplwyd i chwech.
- 3.7 Dewiswyd yr ymatebwyr os oeddent yn rhentu yn y sector preifat ac yn 18+ oed ar y pryd. I sicrhau'r ystod barn ehangaf posib ar draws y gwahanol amgylchiadau, cafodd ymatebwyr o bob band incwm eu cynnwys. Yn wreiddiol meddyliwyd mai ond aelwydydd gydag incwm o £30,000 neu lai'r flwyddyn a fyddai'n cael eu cynnwys, ar y sail y byddai pobl ar incwm is yn fwy tebygol o'i chael yn anodd prynu cartref. Fodd bynnag, nid yw manylion ailgysylltu'r rhestr Arolwg Cenedlaethol ddiweddaraf yn cynnwys gwybodaeth am incwm yr aelwyd felly mae'n debyg y byddai angen i ymatebwyr gael eu 'hidlo' i benderfynu pwy a fyddai'n gymwys. Oherwydd y trafferthion posib y gallai hyn ei achosi wrth recriwtio digon o bobl ar gyfer cyfweliad, ynghyd â'r ffaith na phrofwyd y rhagdybiaeth mai pobl sy'n ennill llai yw'r grŵp mwyaf tebygol o gael trafferth rhoi troed ar yr ysgol eiddo, penderfynwyd na fyddid yn defnyddio cyfyngiadau incwm wrth ddewis y sampl. Ar ddechrau pob cyfweliad, gofynnwyd am wybodaeth ddemograffig sylfaenol gan gynnwys rhywedd, oed, statws priodasol, tarddiad ethnig, statws cyflogaeth, incwm y flwyddyn, am ba hyd yr oeddent wedi byw yn eu cartref rhent presennol, a gyda phwy yr oeddent yn byw. Llwyddodd y sampl i sicrhau dosbarthiad rhesymol o unigolion yn ôl pob un o'r nodweddion hyn.
- 3.8 Nodir isod gyfanswm y cyfweliadau a gynhaliwyd ar gyfer pob awdurdod lleol;

Tabl 3.5: Nifer yr ymatebwyr cyfweiliad yn ôl Awdurdod Lleol

Awdurdod Lleol	Nifer y cyfweiliadau a gwblhawyd
Sir Gâr	5
Conwy	4
Casnewydd	7
RhCT	6
Powys	6
Torfaen	4

- 3.9 Daeth hyn â chyfanswm y cyfweiliadau a gynhaliwyd i 32. Cafodd ddau gyfweiliad eu diystyru; un oherwydd nad oedd y cyfranogwr yn gymwys ar gyfer y cynllun a'r ail oherwydd ansawdd sain gwael y llinell ffôn, gan ddod â'r chyfanswm a ddefnyddiwyd i 30.
- 3.10 Datblygwyd y prifddulliau cyfweld gan yr IRP mewn cydweithrediad â'r tîm polisi, gan drafod tri maes pryder cyffredinol; yr amgylchiadau rhentu presennol a'r dyhead am brynu cartref, ymwybyddiaeth o'r cynlluniau cymorth presennol i brynu cartref, a thrafodaeth o delerau'r cynllun Rhentu i Berchnogi - Cymru a pha mor addas y gallai fod i'r cyfranogwr. Nod rhan gyntaf y cyfweiliad oedd trafod pam yr oeddent yn rhentu ar hyn o bryd ac a oedd dyhead am brynu'n bresennol. Os oedd, gofynnwyd iddynt a oeddent yn meddwl y gallent fod mewn sefyllfa i brynu yn y ddwy flynedd nesaf, mewn 2-5 mlynedd, neu mewn mwy na phum mlynedd, er mwyn deall a fyddai cartref fforddiadwy'n bosib yn y tymor byr neu hirach, a'r rhesymau am hyn. Pwrpas arall i'r cyfweiliad oedd mesur faint oedd yr ymatebwyr yn ymwybodol o gynlluniau'r llywodraeth i'w helpu i brynu cartref ac o ffynonellau cyngor eraill ar gynhyrchion morgais a'r broses brynu. Byddai hyn yn sefydlu sut orau i hyrwyddo Rhentu i Berchnogi - Cymru i sicrhau bod y mwyafrif o'r rhai a allai fod yn gymwys yn ymwybodol ohono. Ceisiodd yr adran olaf ddisgrifio cymaint o wybodaeth am y cynllun ag oedd wedi'i datblygu pryd hynny (haf 2017) i gasglu barn am amodau allweddol y cynllun Rhentu i Berchnogi - Cymru a pha mor addas yr oeddent i bobl o wahanol oed, gyda gwahanol amgylchiadau teuluol ac mewn gwahanol leoliadau.

Roedd hyn yn rhoi syniad o ba mor ymarferol oedd rhai o'r telerau ac amodau ac yn helpu i oleuo datblygu cynllun a fyddai'n addas i'r rhai oedd ei angen fwyaf arnynt. Mae'r amserlen gyfweld ar gael yn Atodiad A.

- 3.11 Cynhaliwyd y rhan fwyaf o'r cyfweiliadau rhwng Gorffennaf ac Awst 2017, gyda chyfweiliadau ychwanegol rhwng Medi a Hydref. Cynhaliwyd cyfweiliadau cychwynnol cyn gwneud newidiadau allweddol i eiriad y cwestiynau ac ychwanegu esboniad o'r cynllun er mwyn ei egluro'n well i'r cyfranogwyr. Recordiwyd y cyfweiliadau cyn eu trawsgrifio a'u dadansoddi'n defnyddio MaxQDA, pecyn meddalwedd dadansoddi ansoddol. Cyflwynwyd y canfyddiadau i'r tîm polisi ac yna i Grŵp Llywio Rhentu i Berchnogi - Cymru ym mis Medi 2017, a gynorthwyodd y broses o oleuo penderfyniadau ynghylch cymhwyster a chyfathrebu telerau ac amodau'r cynllun i ddarpar fuddiolwyr. Mae'r adran isod yn cyflwyno'r prif ganfyddiadau o'r cyfweiliadau.

4. Canfyddiadau'r Cyfweiliadau

- 4.1 Mae'r adran hon yn nodi'r canfyddiadau o bob un o'r 30 cyfweiliad ac yn trafod prif themâu'r amserlen gyfweld yn eu tro, o'r amgylchiadau rhentu presennol, y dyheadau a'r cynlluniau i brynu cartref, i gael gafael ar wybodaeth a chynngor ar berchentaeth a'u barn am y cynllun Rhentu i Berchnogi - Cymru. Mae'n bwysig cofio, pan gynhaliwyd y cyfweiliadau, mai cyfnod mwyaf disgwylidig unrhyw gytundeb o dan y cynllun oedd 10 mlynedd a bod y sylwadau a wnaed ar y cynllun wedi eu gwneud gyda hyn mewn golwg. Mae cyfnod y cytundeb rhentu ers hynny wedi'i leihau i bum mlynedd.
- 4.2 Nod y cyfweiliadau oedd creu darlun o sefyllfaoedd presennol yr unigolion er mwyn deall yn well beth oedd eu persbectif ar Rentu i Brynu Cymru a sut y byddai eu hamgylchiadau'n dylanwadu ar ba mor debygol oeddent o ymgeisio am y cynllun. Roedd rhan gyntaf y cyfweiliad yn eu holi am eu sefyllfa rentu bresennol a'r rhesymau am rentu. Roedd hyn yn creu darlun cyfoethog a hefyd yn penderfynu a oeddent yn dyheu am brynu, oherwydd byddai hyn yn ffactor hollbwysig o ran penderfynu ymgeisio. Trafodwyd ymwybyddiaeth y cyfranogwyr o'r cynlluniau presennol; roedd hyn yn ddefnyddiol i benderfynu pa ffynonellau cymorth sydd fwyaf hysbys a sut yr oedd unigolion yn cael gafael ar eu cynngor. Byddai hyn yn rhoi syniad o sut i ddylunio'r marchnata ar gyfer Rhentu i Berchnogi - Cymru er mwyn cyrraedd y farchnad darged. Yna disgrifiwyd telerau ac amodau'r cynllun i'r cyfranogwyr cyn gofyn iddynt ba mor atyniadol fyddai'r cynllun yn ei ffurf bresennol, unrhyw agweddau a allai fod yn broblematic iddynt ac a oedd ganddynt unrhyw faterion o bwys y teimlent y byddai angen eu hystyried cyn gallu manteisio ar y cynllun. Byddai hyn yn helpu'r tîm polisi i addasu'r telerau ac amodau penodol os oedd yr un materion yn codi dro ar ôl tro yn y cyfweiliadau.

Rhesymau dros rentu

- 4.3 Y rhesymau mwyaf cyffredin a roddwyd gan gyfranogwyr am rentu oedd diffyg modd i brynu eiddo. **Siaradodd y rhan fwyaf am fforddiadwyedd prynu eu cartref eu hunain gan ei ddisgrifio fel rhywbeth oedd allan o'u cyrraedd ar hyn o bryd.** Roedd yn glir fod prynu eu cartref eu hunain, ym marn y rhan fwyaf, yn cael ei weld fel yr opsiwn gorau ganddynt yn y tymor hir a bod rhentu yn y sector rhentu preifat yn gyfaddawd angenrheidiol yn hytrach na'n ddewis penodol.

“Nid oeddwn mewn sefyllfa i fod yn gallu prynu a bod yn onest, mae’n dipyn o drafferth hel yr arian at ei gilydd ar gyfer blaendal yn y lle cyntaf,[...] dyna’r prif reswm pam nad ydw i wedi prynu a dweud y gwir.”

Cyfranogwr, Sir Gâr

- 4.4 Roedd y cyfranogwyr yn tueddu i droi at y sector rhentu preifat yn niffyg unrhyw opsiwn arall a edrychai'n hyfyw iddynt. Dywedodd rai fod y diffyg dewis o ran cyflenwad tai wedi eu gorfodi i droi at y sector rhentu preifat lle mae’n gallu bod yn anodd talu'r biliau misol a chynilo ar gyfer blaendal ar yr un pryd. Mynegodd lawer o'r cyfranogwyr y teimlad o fod yn gaeth mewn cylch o rentu yn y PRS, gyda phrinder dewis a diffyg pŵer i newid eu hamgylchiadau. Roedd y teimlad yn arbennig o daer ymhlith rhai oedd nid yn unig yn wynebu costau rhentu uwch ond oedd ag incwm isel a pherthynas wael â'u landlord neu asiant gosod tai.

“Y peth ydy, rydyn ni wedi gofyn a gofyn iddo newid ffenest yr ystafell fyw oherwydd bod y sêl wedi torri ond ei ateb bob tro yw iawn, mi wnâi ei thrwsio ond bydd yn rhaid i mi godi'r rhent. Rydyn ni wedi bod yma am bedair blynedd ac mae'r ffenest yn gwaethygu.”

Cyfranogwr, Conwy

- 4.5 Pwysleisiodd cyfranogwyr a oedd eisiau prynu mewn lleoliad neilltuol nad oedd y farchnad lafur leol yn cynnig unrhyw gyfle iddynt ennill digon o incwm i fforddio math addas o eiddo yn yr ardal. Roedd y teimlad hwn yn arbennig o daer mewn ardaloedd gwledig fel Powys a Chonwy lle teimlai rhai o'r cyfranogwyr mai rhentu eiddo o safon uwch oedd yr opsiwn gorau o ystyried na allent fforddio â phrynu cartrefi o safon debyg. Disgrifiodd un cyfranogwr y ffactorau economaidd heriol a wynebai nifer sylweddol o'r rhai a holwyd ac a oedd yn effeithio ar y marchnadoedd tai a llafur yn ei ardal:

“Mae'r sector [rhentu] preifat yn debyg i wn yn cael ei ddal i'ch pen o ran faint yr ydych yn ei ennill a faint yr ydych yn ei dalu – mae faint o incwm yr ydych yn ei ennill a faint yr ydych yn ei dalu'n anghynaliadwy yn y sector preifat. Os ydych am roi troed ar yr ysgol forgais, rhaid i rywun drïo ac yna – ar ôl talu rhenti sector preifat, a lle'r ydw i mae o gwmpas £600 felly mae hynny o gwmpas 55 y cant o fy hen gyflog – ac yna ceisio cynilo ar gyfer blaendal ac yn ennill hynny. Dydy o ddim yn bosib.”

Cyfranogwr, Powys

- 4.6 Roedd cyfranogwyr iau'n fwy tebygol o droi at rentu fel ateb dros dro ar y siwrne tuag at fod yn berchen ar eu cartref eu hunain, gan ddisgrifio rhentu fel cam ar y siwrne tan y gallent ennill incwm uwch a fyddai'n caniatáu iddynt hel arian a chynilo digon ar gyfer blaendal. Siaradodd nifer lai am wynebu rhwystrau penodol i brynu eu cartrefi eu hunain, sef rhai oedd yn gysylltiedig â hanes credyd gwael neu gyfyngedig neu ddyledion personol.
- 4.7 Fel y byddid efallai yn ei ddisgwyl, roedd cyfranogwyr hŷn yn fwy tebygol o fod wedi bod yn berchen ar eiddo yn y gorffennol gan siarad yn aml am effaith digwyddiad bywyd annisgwyl, fel newid yn eu statws ariannol oherwydd amodau economaidd cyfnewidiol, colli gwaith, perthynas yn chwalu neu salwch neu anabledd hirdymor lle bu'n rhaid iddynt symud i'r PRS.

“Roedden ni'n arfer â phrynu eiddo a'u hadnewyddu, wedyn pan aeth pethau'n ddrwg, dechreuodd y banciau ofyn am eu harian yn ôl. Felly cawsom ein gorfodi i werthu ein tai am brisiau is ac fe wnaethom ddiweddu heb ddim byd. Roedd fy [mhartner] ar fin mynd i'r ysbyty felly roedden ni ar frys i ddod o hyd i rywle i'w rentu.”

Cyfranogwr, Conwy

- 4.8 I rai, roedd rhentu yn y PRS yn ffordd o gynnal rhywfaint o sefydlogrwydd ac osgoi straen ar adegau o adfyd, er enghraifft wrth newid cyflogaeth neu ar adeg o straen mewn perthynas.

“Roedd yn ymrwymiad fel rhan o fy ngwaith i ddechrau ac yna, ers newid cwmni...roedd yn fantais ychwanegol i fy nghael i mewn i'r swydd ac yna pan es i weithio i gwmni ailgylchu, roeddwn yn cael parhau i rentu'r eiddo, oedd yn wych pan oedd fy mhriodas yn chwalu a bu'n rhaid i ni wahanu.”

Cyfranogwr, Powys

- 4.9 Cyfeiriodd y cyfranogwyr at nifer o fanteision gyda'u cartref rhent presennol, ei leoliad yn bennaf. Roedd rhai oedd yn byw mewn cymunedau mwy gwledig yn fwy tebygol o sôn am osodiad neu leoliad yr eiddo yng nghefn gwlad, yn benodol manteision ac effaith mynediad at fannau gwyrdd a gweithgareddau awyr agored ar eu lles hwy a lles plant yn y teulu. P'un ai oedd eu heiddo mewn lleoliad gwledig neu drefol, siaradai'r cyfranogwyr amlaf am bwysigrwydd teimlo mewn cysylltiad. Soniodd rai am bwysigrwydd bod mewn cysylltiad yn ymarferol, fel cael mynediad hawdd at wasanaethau, amwynderau a chysylltiadau trafndiaeth:

“Gallaf gerdded i fy ngwaith mewn tua phum munud. Mae ‘da fi barc ar draws yr heol. Mae canol y ddinas tua dwy filltir i lawr y lôn. Mae’r draffordd yn llai na milltir i ffwrdd, mae’n wych.”

Cyfranogwr, Casnewydd

- 4.10 Disgrifiodd rai hyn fel bod yn rhan o gymuned neu fel elwa o ymdeimlad o gymuned yn yr ardal:

Yn bennaf o ran cymuned, oherwydd yr amrywiol amgylchiadau yn fy mywyd nid wyf erioed wedi bod yn rhan o gymuned fach leol. [...] Ac yna bu’n rhaid i mi roi’r gorau i weithio ac roedd yn teimlo’n bwysig iawn i mi ddod o hyd i ffordd arall o gysylltu’n gymdeithasol gyda grŵp arall o bobl a dyna beth yr ydw i wedi’i wneud yma.”

Cyfranogwr, Powys

- 4.11 Siaradodd y cyfranogwyr am sut yr oedd cost rhentu’n dylanwadu ar eu barn am eu heiddo rhent presennol, gan fel pe bai’n diffinio cost mewn nifer o ffyrdd. Fel y byddid yn ei ddisgwyl efallai, soniodd y cyfranogwyr am bwysigrwydd gwerth am arian o ran y ffioedd cychwynnol yr oedd yn rhaid eu talu i’r asiant gosod tai am ddod o hyd i a chytuno tenantiaeth rentu, ac yna’r ffioedd rhentu misol, ar eu cyfer. Disgrifiodd rai ohonynt eu bod wedi pwyso a mesur cost ansawdd a lleoliad yr eiddo rhent y gallent ei fforddio â chost ansawdd a lleoliad eiddo y gallent fforddio ei brynu yn yr un ardal. Roedd dylanwad ansawdd a bywiogrwydd y farchnad ar benderfyniadau’r cyfranogwyr i’w weld yn amlwg ymhlith rhai a ddisgrifiodd symud i Gymru neu i wahanol ardal yng Nghymru.

“Gwerth am arian fyddwn i’n ei ddweud. Mi wnaethon ni edrych ar un eiddo arall oedd fymryn yn rhatach ond roedd ei gyflwr yn llawer gwaeth. Roedden ni’n gwthio’r peth o ystyried ein cyflogau pan oedden ni’n dechrau ond roedd yn amlwg yn dŷ llawer gwell.”

Cyfranogwr, Casnewydd

- 4.12 Cyfeiriodd nifer o’r cyfranogwyr at ddylanwad pwysig eu perthynas â’u landlord neu asiant tai o ran eu hasesiad o ‘werth am arian’ eu heiddo rhent presennol. Roedd rhai fel pe baent yn meddwl bod cysylltiad rhwng cost eu heiddo rhent a’u perthynas â’u landlord a / neu asiant gwerthu tai.

“Mae fy landlord yn glên iawn, yn ddiffwdan iawn ac yn gadael i ni wneud pethau gyda’r eiddo. Mae’r asiant gwerthu tai’n gyfleus iawn; dim ond ychydig ddrysau i lawr o fy ngwaith y maen nhw felly gallaf bicio i’w gweld os oes unrhyw broblem...”

Cyfranogwr, Casnewydd

- 4.13 Ymhlith yr agweddau pwysicaf ar berthynas dda â’r landlord a / neu’r asiant gwerthu tai oedd pa mor hygyrch ac ymatebol yr oeddent i anghenion y tenantiaid, pa mor gyfeillgar a hawdd siarad â hwy oeddent, ym marn y tenantiaid, a pha mor effeithlon yr oeddent am ddatrys problemau.

“Os oes unrhyw broblemau gennym...rydym wedi gorfod [torri’r] gwrych ddwywaith ers i ni ddod yma ond cyn gynted ag y soniwch am unrhyw beth, mae’n dod yma i roi sylw i’r peth. Felly mae’n landlord arbennig o dda.

Cyfranogwr, Sir Gâr

Dyheadau am Brynu

- 4.14 Ymddengys fodd bynnag, pa addas bynnag y teimlai unigolion oedd eu heiddo rhent i’w hanghenion, fod y ffaith bod angen iddynt rentu ar wahanol adegau yn eu bywydau’n gwneud iddynt deimlo’n aml fod y freuddwyd o brynu cartref yn nod pell ac anodd. **Teimlwyd fod y cynnydd mewn rhenti, yn enwedig ar draws ardaloedd trefol ac ardaloedd o fewn cyrraedd hawdd i ganolfannau trefol, ynghyd â’r cynnydd mewn costau byw, yn cyfrannu at ddiffyg gallu rhai cyfranogwyr i gynilo a hel digon o flaendal i brynu yn y dyfodol.**

“Wrth gwrs, gyda chostau byw a chostau rhentu fel y maen nhw, mae’n anodd iawn i ni wedyn gynilo’r math yna o arian gydag opsiwn i brynu oherwydd...hynny yw, pan mae gennych blentyn yn y tŷ hefyd...mae fwy neu lai’n golygu ei bod yn amhosib i ni allu cynilo’r math yna o arian mewn cyn lleied o amser.”

Cyfranogwr, RhCT

4.15 **Roedd dyheadau cyffredin, gan gyfranogwyr o bob oed, am fod yn berchen ar eu cartrefi eu hunain yn y dyfodol.** P'un ai oedd cyfranogwyr wedi bod yn berchen ar eiddo o'r blaen neu beidio, roedd llawer yn gytûn ar fanteision perchentyaeth. Un o'r prif resymau a roddwyd dros fod yn berchen ar gartref oedd er mwyn cael sicrwydd. Siaradodd y cyfranogwyr am bwysigrwydd cael sicrwydd er mwyn cael dewisiadau, gwneud penderfyniadau a phenderfynu sut fath o amgylchedd yr ydych eisiau byw, ymlacio a magu teulu ynddo. Soniodd y rhan fwyaf am bwysigrwydd gallu buddsoddi mewn addasu a gwella eu hamgylchoedd, gan elwa o'r teimlad o gyflawni a ddaw gyda chael rheolaeth dros eich dyfodol eich hun a'r enillion a ddaw o'r buddsoddiad drwy gynyddu gwerth gwrthrychol a goddrychol eich cartref eich hun.

“Y fantais yn fy marn i ydy fy mod ar y funud yn talu cannoedd o bunnau'r mis sy'n diflannu, a wela i byth mohono eto. Ond drwy brynu fy eiddo fy hun, rwyf mewn ffordd yn buddsoddi yn yr eiddo hwnnw felly ar ddiwedd y 25 mlynedd neu faint bynnag, ar ôl tynnu'r llog y byddaf wedi'i dalu, bydd hynny o arian wedi hel. Bydd yn gorwedd yno fel ased. Dyna'r brif ystyriaeth. Yr ail ystyriaeth yw gallu rheoli lle'r wyf yn byw. I'w wneud a'i addasu fel y dymunaf.”

Cyfranogwr, Powys

4.16 **I rai, mae prynu eu cartref eu hunain wedi cael effeithiau cadarnhaol ar eu teimlad o hunanwerth a hunan-effeithiolrwydd. Disgrifiodd y cyfranogwyr fod perchentyaeth yn gyfle i osod eu stamp eu hunain ar yr eiddo.** Disgrifiodd un unigolyn yr effaith y cafodd bod yn berchen ar ei gartref ei hun ar y ffordd yr oedd yn gweld ei hun, ar ei agweddau a'i ymddygiad, gan awgrymu fod y cynnydd mewn hunanwerth o fod yn berchen ar ei gartref ei hun wedi'i sbarduno i ychwanegu gwerth at ei eiddo.

P: Credaf mai'r prif beth wrth fyw mewn eiddo rhent yw nad ydych byth yn ei drin fel eich lle eich hun. Pan brynwch eich lle eich hun, wn i ddim mae'n dipyn o ddrill a dweud y gwir, gerio fyny, symud i mewn, addurno a dodrefnu a'i hawlio fel eich lle eich hun. Ar y llaw arall, rwyf yn berson hollol wahanol yn byw mewn eiddo rhent. Ond dw i ddim yn ei esgeuluso...

Cyfranogwr, Powys

4.17 Yn ogystal â bod eisiau mwy o sicrwydd, roedd nifer sylweddol o'r cyfranogwyr yn dyheu am fod yn berchen ar eu cartrefi eu hunain fel ased i'w adael i'w teulu. Dywedodd y rhan fwyaf eu bod yn difaru eu bod wedi gwastraffu'r holl arian pan oeddent yn rhentu. Siaradodd lawer am fod eisiau prynu eu cartrefi eu hunain er mwyn gweithio tuag at nod clir a fyddai, gobeithio, yn rhoi rhywfaint o sicrwydd iddynt wrth fynd yn hŷn a sicrwydd i unrhyw blant a allai fod ganddynt yn y dyfodol.

"Byddwn wrth fy modd, nid yn unig fel pensiwn, ond er mwyn unrhyw blant yn y dyfodol. Mae'n rhywbeth i'w adael. Rwyf yn teimlo wrth rentu'n breifat fy mod yn talu arian mawr. Rwyf yn talu morgais rhyw globyn cyfoethog sy'n eistedd ar yr eiddo hwn, a rhai eraill, a minnau'n cael dim ohono."

Cyfranogwr, Powys

4.18 **Roedd rhai a ddywedodd fod ganddynt fawr ddim neu ddim awydd o gwbl bod yn berchen ar eu cartrefi eu hunain yn fwy tebygol o fod yn hŷn ac yn gweld oed fel rhwystr i gael morgais.** Cyfeiriodd y rhai a deimlai mai rhentu oedd yr opsiwn iawn iddynt at ddwy ffactor oedd yn dylanwadu ar eu penderfyniad i barhau i rentu; yn gyntaf, teimlent y gallent ennill mwy o sicrwydd drwy eu trefniant rhentu presennol o ganlyniad i'r math o berthynas, ac ansawdd y berthynas honno â'u landlord, ac yn ail teimlent y gallent fforddio eiddo o safon uwch yn y sector rhentu nag y gallent ei brynu yn yr un ardal.

4.19 Cyfeiriodd y rhan fwyaf o'r cyfranogwyr at brynu eu cartrefi eu hunain fel dyhead tymor byr i ganolig y gobeithient ei gyflawni yn y 3-5 mlynedd nesaf. Fodd bynnag, pan ofynnwyd iddynt am eu rhesymau dros rentu ar y pryd, cyfeiriodd y rhan fwyaf yn syth at ddiffyg cyfandaliad ar gyfer blaendal a thrafferthion yn cynilo fel y rhwystr mwyaf i brynu cartref, yn hytrach na bod yn well ganddynt rentu cartref. Mae'n nodedig mai'r cyfranogwyr ymhlith y grwpiau oed 25-34 a 35-44 oedd y rhai mwyaf tebygol o gyfeirio at ddiffyg blaendal neu drafferthion cynilo fel y prif rwystr i brynu cartref. Siaradodd y cyfranogwyr yn aml am yr her o roi arian i un ochr i brynu pethau sylweddol gan ddisgrifio bod angen iddynt flaenoriaethu gwariant tymor byr er mwyn cwrdd ag anghenion eu teulu neu i gynnal eu cyflogaeth. Er bod cronni cynilion a chynilo digon o flaendal yn ffactor ar draws yr holl grwpiau incwm, roedd y rhai a wynebai'r rhwystrau penodol hyn yn amlach na pheidio'n gweithio'n llawn amser ac yn ennill £10-20k neu £20-30k y flwyddyn.

“Mi allwn roi ychydig i un ochr bob mis a'i weld yn cronni'n raddol ac yna'n sydyn...mae'r handbrêc yn torri ar y car eto ac mae £250 wedi mynd yn syth...felly dyna gynilion dau fis wedi mynd eto....mae fel un cam ymlaen a dau gam yn ôl.”

Cyfranogwr, Conwy

- 4.20 Cyfeiriwyd at broblemau'n ymwneud â hanes credyd fel rhwystr ar draws yr holl grwpiau incwm ond yn fwyaf aml ymhlith cyfranogwyr yn ennill incwm aelwyd uwch. Teimlai rai fod problemau gyda dyledion personol yn rhwystr i gynilo, yn enwedig wrth orfod ymdopi hefyd â chostau rhentu uwch gan adael fawr ddim o arian dros ben i gynilo blaendal.

“Nid oes gan fy ngŵr hanes credyd da iawn. Roedd braidd yn...[cyfeirio at arferion gwario blaenorol ei gŵr] pan oedd yn iau gyda'r busnes cardiau credyd. Felly mae ganddo gynllun ad-dalu ac nid yw hynny fel arfer yn edrych yn dda. Yn amlwg a ninnau'n talu hyn am rent, mae llai a llai i fynd tuag at flaendal felly mae'n amhosib.”

Cyfranogwr, Conwy

- 4.21 Eglurodd rai o'r cyfranogwyr nad oedd ganddynt ddigon o wybodaeth am bwysigrwydd cynnal a chreu hanes credyd da a pha gamau y byddai angen iddynt eu cymryd i ennill sgôr credyd cadarnhaol. Siaradodd rai eu bod wedi sylweddoli o'r diwedd bod rheoli eu harian personol yn ofalus a chall yn allweddol i fod mewn sefyllfa i brynu cartref. Mae'n bwysig nodi bod llawer o'r cyfranogwyr wedi disgrifio problemau o ganlyniad i hanes credyd gwael neu lai ffafriol yn gyntaf pan oeddent wedi cysylltu gyntaf â benthycwyr i holi am gael benthycg arian i brynu ac, felly, mae'n bosib fod gan unigolion lai o ymwybyddiaeth a phenderfyniad i ddatrys y problemau sy'n codi oherwydd statws credyd tan eu bod yn cyrraedd y pwynt o deimlo'n barod i brynu.

“Rydyn ni wedi bod yn gweithio'n galed iawn i wella ein sgôr credyd. Doedd gen i ddim credyd pan wnaethom gyfarfod gyntaf oherwydd roeddwn yn ddeunaw oed ac yn byw gyda fy rhieni. Doedd gen i erioed gerdyn credyd. Chafais i erioed gontract ffôn symudol. [...] Felly dros y flwyddyn neu ddwy ddiwethaf rwyf wedi bod yn defnyddio cerdyn credyd ac yn ei dalu ar ddiwedd bob mis i wella fy sgôr credyd. Rydyn ni wedi cyfuno ein dyledion yn un benthyciad ac yn ei dalu'n ôl yn rheolaidd.”

Cyfranogwr, Casnewydd

4.22 Roedd cyfran lai'n hunangyflogedig ac yn disgrifio bod angen iddynt gael y busnes ar ei draed yn iawn fel y gallent ennill incwm rheolaidd a digonol i hel arian at ei gilydd ar gyfer blaendal a dangos tystiolaeth o'u sefydlogrwydd ariannol.

“Rydyn ni'n edrych ar 3-5 mlynedd oherwydd rwyf i a fy mhartner yn hunangyflogedig mewn busnesau newydd a byddai'n rhaid i ni sicrhau bod incwm y ddau ohonom yn sefydlog cyn cael morgais[...], ond dyw ymrwymiad hirdymor ddim yn broblem, na.”

Cyfranogwr, Torfaen

4.23 Yn fwy cyffredinol, credai rai fod perfformiad yr economi a'i effaith ar gyfraddau llog yn rhwystr i berchentaeth oherwydd eu bod yn teimlo ei fod yn atal rhai rhag cael gafael ar forgais fforddiadwy.

“O ran fy nghynllun, ac mae gen i gynllun, o fewn dwy flynedd hoffwn fod yn berchen ar eiddo. Mae llawer o bethau'n dibynnu ar hynny [...] os yw'r cytundeb ar Brexit yn mynd trwodd a chyfraddau llog yn dringo, bydd hynny'n rhoi pethau'n ôl cwpwl o flynyddoedd oherwydd ni fyddwn yn gallu fforddio'r gyfradd llog y byddai arno am dair i bedair blynedd.”

Cyfranogwr, Powys

4.24 Roedd cyfranogwyr hefyd yn awyddus i bwysleisio effaith negyddol y dirywiad economaidd ar feini prawf benthyca'r banciau a'r cymdeithasau adeiladu a pha mor hawdd ydoedd i unigolion gael morgais. Dywedodd lawer y dylid ystyried eu hymrwymiad a'u gallu i dalu eu rhent yn rheolaidd yn y PRS wrth asesu cais am forgais.

“Pe byddwn yn gwneud awgrymu o beth fyddai'n ddefnyddiol i bobl, yna byddai bod rhentwyr hirdymor yn defnyddio eu hanes o dalu hyn a hyn o rent bob mis fel ffordd o gael morgais oherwydd, fel y dywedais, mae ceisio dod o hyd i flaendal mawr yn amhosib i lawer o bobl. Felly mae'n ffordd o brofi y gallwn fforddio â thalu morgais a chadw i fyny â'r taliadau.”

Cyfranogwr, Conwy

4.25 **Teimlwyd hefyd fod argaeledd tai addas yn ffactor amgylcheddol bwysig oedd yn dylanwadu ar a allai unigolion brynu eu cartrefi eu hunain neu beidio.**

Roedd rhai cyfranogwyr oedd yn rhentu mewn ardaloedd gwledig yn awyddus i ddisgrifio manteision y lleoliad i'w ffordd o fyw a'u lles ond dywedasant hefyd ei bod

yn anodd iddynt brynu yn yr ardal oherwydd nad oedd prisiau tai lleol ar yr un lefel ag enillion unigolion a'r farchnad lafur leol.

“Nid wyf yn meddwl bod yr eiddo – ar gyfer magu'r plant mae'n wych oherwydd yr ardal a'r cefn gwlad ond yn yr ystyr economaidd nid yw'n wych oherwydd rhagolygon gwaith ac ati, os ydw i eisiau prynu eiddo ni fyddwn yn gallu dod o hyd i waith yn yr ardal honno a fyddai wedi caniatáu i mi gael digon o forgais i brynu'r eiddo.”

Cyfranogwr, Powys

- 4.26 Yn ogystal, y teimlad oedd bod diffyg dewis yn y sector tai cymdeithasol yn gyrru'r galw yn y PRS sydd, yn ei dro, yn gyrru cynnydd mewn costau rhentu ac yn cwtogi ar allu unigolion i brynu.

“Nid ydy o'n deg iawn a bod yn onest. Dylai pethau fod yn fwy cytbwys. Ond ar yr ochr rhenti preifat yn amlwg mae galw amdanynt, sy'n cynyddu'r prisiau ac mae gymaint yn fwy o alw am eiddo rhent preifat, ac wrth gwrs does dim tai cymdeithasol ar gael, nid yn fy ardal i, felly rydyn ni mewn twll.”

Cyfranogwr, Conwy

- 4.27 Er yn dyheu'r un fath am fod yn berchen ar eu cartrefi eu hunain, cyfeiriodd y cyfranogwyr hŷn oedd fel arfer dros 45 oed yn aml at oed fel rhwystr i gael benthycwyr y cyfalaf oedd ei angen i brynu eu cartrefi eu hunain. Nodedig hefyd yw bod cyfranogwyr a deimlai fod oed yn rhwystr gyda benthycwyr yn fwy tebygol o fod yn sengl neu wedi cael ysgariad. **Teimlwyd fod yr her o gynilo digon o flaendal ar un incwm yn gwneud perchentyaeth yn ddyhead pell, os nad amhosib, i rai.**

“Dw i ddim yn meddwl y bydd fy nghynllun yn bosib yn y dyfodol [...] oherwydd gwn ei bod yn rhatach talu'r morgais na'r rhent ac na fyddai'n amhosib, ond yn y bôn oherwydd fy oed. Nid yw'n hawdd cael morgais yn fy oed i. Ac rwyf ar fy mhen fy hun heb bartner eto.”

Cyfranogwr, Casnewydd

- 4.28 Roedd barn y mwyafrif yn ymddangos i fod wedi'i dylanwadu gan eu tybiaethau ynghylch pwy fyddai benthycwyr yn barnu i fod yn ymgeiswyr morgais addas. Roedd y rhan fwyaf yn awyddus i gael y sicrwydd y tybient y byddai bod yn berchen ar gartref yn ei roi iddynt, yn enwedig wrth fynd yn hŷn, ond wedi rhoi heibio unrhyw obaith o gael morgais naill ai oherwydd yr oed yr oeddent yn disgwyl ymddeol

ynddo neu eu canfyddiad o beth fyddai buddsoddiad da i fenthycwr morgais neu ddarparwr tai.

P: Na, dim ond oherwydd fy oed. Felly yn fy oed i ni fyddwn yn cael morgais na morgais fforddiadwy ar gyfer rhywle y byddwn eisiau byw. Felly mae'r llwybr hwnnw wedi cau i mi bellach.

NP: A yw eich barn wedi'i dylanwadu gan unrhyw gyswllt a gawsoch â benthycwr neu gynghorydd ariannol neu fanc, neu a yw'n gasgliad a gyhaeddoch eich hunain ar sail sgyrsiau a gawsoch ag eraill?

P: Ie, casgliad yr wyf wedi dod iddo fy hun. Mae gen i dair blynedd arall o weithio tan y gallaf godi fy mhensiwn ac ni fyddai neb yn rhoi morgais i mi ar sail hynny dw i ddim yn meddwl."

Cyfranogwr, Torfaen

Trefniadau Rhoi Benthycwyr Arian

4.29 Roedd lleiafrif wedi mynd ati i gysylltu â benthycwyr neu gymdeithasau tai oedd yn cynnig cynlluniau perchentyaeth ac wedi wynebu agweddau negyddol, rhywbeth yr oeddent yn ei briodoli i'w hoed a bod benthycwyr yn gyndyn o fentro rhoi benthycwyr i bobl hŷn nad oeddent yn gweithio mwyach. Cyfeiriodd rai at rwystrau penodol gyda'r meini prawf benthycwyr a ddefnyddir gan rai benthycwyr, yn enwedig methu â chydabod pensiwn y wladwriaeth fel incwm rheolaidd.

"Mae rhywun yn gofyn am yswiriant ac ati ac maen nhw'n dy wrthod os wyt ti dros 75 neu ballu. Maen nhw'n gwrthod morgais os nad oes gen ti incwm rheolaidd ac yn diystyru dy bensiwn fel incwm rheolaidd, er dy fod yn cael hwnnw bob wythnos. Felly dw i ddim yn gweld sut y gallwn gael y morgais."

Cyfranogwr, Conwy

4.30 Roedd effaith digwyddiadau bywyd annisgwyl a newidiadau i amgylchiadau personol unigolion yn ymddangos i fod yn ffactor bwysig gyda dylanwadu ar eu gallu a'u parodrwydd i brynu eu cartrefi eu hunain. Mae'n nodedig bod y rhan fwyaf o'r cyfranogwyr a gyfeiriodd at ddiffyg blaendal neu drafferthion cynilo fel y prif rwystr i brynu cartref yn disgrifio eu hunain fel sengl neu wedi cael ysgariad.

Disgrifiwyd digwyddiadau bywyd annisgwyl a sylweddol, fel perthynas yn chwalu, colli gwaith neu newidiadau i iechyd unigolion, oedd yn aml yn effeithio ar eu gallu i weithio, fel pethau oedd yn cael effaith fawr ar statws ariannol ac incwm yr unigolion.

“Roeddwn yn gweithio a phenderfynais rentu lle’n nes at fy ngwaith a chwe mis wedyn cefais ddamwain fawr a dw i heb weithio ers hynny [...] Ar y pryd roedd gen i ddigon o arian felly nid oedd yn broblem o gwbl [...] gallwn ei fforddio ar y dechrau, ni allaf ei fforddio nawr [...] Mae popeth yn fy mywyd yn ansicr ar y funud, a fydd y swyddfa fudd-daliadau’n rhoi sancsiwn arnaf am rywbeth bach, sy’n broblem fawr arall.”

Cyfranogwr, RhCT

- 4.31 Roedd y newidiadau hyn yn eu hamgylchiadau, meddent, yn newid ymddygiad gwario a chynilo. Disgrifiodd y cyfranogwyr fod angen iddynt flaenoriaethu gwariant tymor byr a hanfodol er mwyn gallu cwrdd â’u rhwymedigaethau ariannol a chynnal cartref a bywyd gwaith sefydlog. Teimlwyd fod digwyddiadau bywyd annisgwyl yn cael effaith negyddol ar eu gallu i gynilo a blaenoriaethu nodau hirdymor fel cynilo ar gyfer blaendal.

“Mae ein hamgylchiadau wedi gwella’n arw, cefais flwyddyn pryd y cefais fy niswyddo ac felly roedd yn gyfnod o orfod dal i fyny a bu’n rhaid i mi wario llawer iawn o fy nghynilion bryd hynny [...] cyn cyrraedd pwynt lle mae gennym ddigon ar gyfer y blaendal yr ydym wedi bod yn siarad amdano ers cyhyd.”

Cyfranogwr, RhCT

- 4.32 **Teimlwyd fod perthynas bwysig yn chwalu neu’n dechrau nid yn unig yn effeithio ar wariant ac incwm rheolaidd yr unigolion ond ar eu statws ariannol hefyd.** Siaradodd rai lle’r oedd perthynas ganddynt wedi chwalu am yr anawsterau a gawsant yn cysoni llai o incwm misol â’r angen am lety er mwyn ateb anghenion dibynyddion nad oeddent efallai’n byw gyda hwy ond eto’n ymweld yn aml. Y teimlad felly oedd bod statws perthynas yn dylanwadu nid yn unig ar barodrwydd a gallu’r cyfranogwyr i brynu eu cartrefi eu hunain ond hefyd ar eu hanghenion llety. Pwysleisiodd rieni a neiniau a theidiau oedd eisiau cartref eu hunain fod cartref addas yn bwysig iddynt er mwyn gallu treulio amser â’u plant a’u hwyrion a’u hwyresau, cefnogi’r teulu ehangach ac aros gerllaw ac mewn cysylltiad â’u hanwyliaid.

“Os ydy’r wyrion a’r wyresau’n dod draw, ni fedrant aros dros nos wedyn. Mae gennyn ni wely chwythu-i-fyny a ddefnyddiwn pan fydd ffrindiau’n aros, ond dydy o ddim yn addas i blant bach [...]”

Cyfranogwr, Conwy

4.33 Mae angen llety addas i anghenion teulu pan fydd gan unigolion ddibynyddion neu deulu o berthnasoedd blaenorol yn dod i aros. O reidrwydd roedd yr anghenion hyn yn disgwyl mwy gan gyfranogwyr oedd eisiau gallu fforddio cartref o faint arbennig mewn ardal arbennig fel nad oeddent yn rhy bell o'u teuluoedd.

“Dewisais yr eiddo oedd yn cynnig y gwerth gorau am arian, o ran pris a'r hyn oedd ei angen arnaf, hynny yw hyn a hyn o 'stafelloedd gwely, o leiaf dwy 'stafell ymolchi, oherwydd fy mhlant [...] ni allaf weld fy hun yn unlle arall, yn rhannol oherwydd bod fy mhlant yn yr ardal felly mae'n golygu y gallaf eu gweld a....wel, dyna fy mhrif flaenoriaeth.”

Cyfranogwr, RhCT

4.34 Disgrifiodd rai a ddechreuodd berthynas newydd eu bod yn wynebu rhwystrau gyda benthycwyr oherwydd nad oedd ganddynt hanes ariannol gyda'r partner newydd.

“Mae'n debyg ei fod i'w wneud â'r ffaith bod gan y ddau ohonom forgeisi yn ein henwau oherwydd fy mod yn mynd drwy ysgariad. [...] Felly gyda'n gilydd nid oedd gennym unrhyw warant ar gyfer cyfandaliad ac roedd angen rhywbeth yn eithaf sydyn arnom.”

Cyfranogwr, Torfaen

4.35 Disgrifiodd gyfranogwyr eraill ffactorau oedd yn cyfrannu at, ac yn eu galluogi i brynu cartref. Siaradodd rai am y cyfraniad a gawsant gan rieni fel y gallai aelodau iau o'r teulu roi troed ar yr ysgol eiddo.

“Roedden ni'n chwilio am rywle arall i fyw, doedden ni ddim yn gallu fforddio morgais gyda'r plant i gyd yn dal i fod gartref felly cymrodd fy mam a nhad-yng-nghyfraith forgais yn eu henwau nhw ac rydyn ni'n rhentu'n breifat ganddyn nhw.”

Cyfranogwr, Torfaen

4.36 Roedd cymorth gan deulu a ffrindiau'n golygu fod rhai wedi gallu gwneud trefniadau tebyg i oresgyn trafferthion yn ymwneud â hanes credyd gwael neu gyfyngedig. Disgrifiodd y cyfranogwyr fod y trefniant yn eu galluogi i 'rentu' gan ffrindiau a theulu dibynadwy am brisiau is na'r farchnad dim ond drwy dalu'r morgais a gymerwyd allan yn enw'r llall.

“Rwyf wedi bod yn ceisio rhoi troed ar yr ysgol eiddo ers tro ond heb lwyddo erioed i gael morgais dim ond oherwydd fy sgôr credyd isel a phethau felna. Digwydd â bod fe ddaeth y tŷ arbennig hwn ar y farchnad ac mi wnes i geisio ei brynu fy hun yn wreiddiol ond cefais fy ngwrthod am forgais a dyna pryd y gwnaeth ffrind da i mi gamu i’r bwlch ac achub y dydd.”

Cyfranogwr, Casnewydd

Ymwybyddiaeth o ffynonellau gwybodaeth am berchentyaeth

4.37 Roedd ymwybyddiaeth o ffynonellau gwybodaeth, cyngor ac arweiniad yn uwch ymhlith y cyfranogwyr a ddywedodd eu bod yn fwy parod i brynu ac wedi cael peth cyswllt eisoes â'r farchnad. Ffynonellau gwybodaeth ar-lein oedd y rhai cyntaf yr oedd cyfranogwyr yn troi atynt i chwilio am gyngor cyffredinol ar berchentyaeth a morgeisi. Disgrifiodd lawer eu bod wedi gwneud eu hymchwil bersonol eu hunain ac wedi defnyddio ystod o ffynonellau ar-lein fel asiantau gwerthu tai lleol a gwefannau rheoli arian a chyngor morgais cyffredinol. Soniodd rai am dderbyn gwybodaeth berthnasol drwy lwyfannau cyfryngau cymdeithasol poblogaidd fel Facebook. Tueddai'r cyfranogwyr i gyfeirio at eu banc lleol a benthyccwyr traddodiadol eraill neu eu hasiant tai lleol fel eu cam nesaf wrth chwilio am wybodaeth am berchentyaeth. Yn fwy cyffredinol, siaradai bobl am bwysigrwydd rhwydweithiau teuluol a chydweithwyr fel ffordd o gael gwybod am ffynonellau gwybodaeth a chymorth.

4.38 **Mae'n nodedig mai dim ond lleiafrif a ddywedodd y byddent yn gofyn i gynghorydd ariannol am gyngor ariannol ac ar forgeisi.** Roedd y rhai a ddywedodd y byddent yn gofyn am gyngor ariannol annibynnol yn fwy tebygol o fod yn ennill mwy o incwm ac o fod â phrofiad blaenorol o ddefnyddio cyngor annibynnol drwy aelod o'r teulu neu rwydwaith.

“Mae gen i gyfrifydd teuluol yr wyf wedi'i adnabod ers deng mlynedd ar hugain a gallaf ymddiried ynddo.”

Cyfranogwr, Torfaen

4.39 Roedd ymwybyddiaeth isel o rôl ac argaeledd cyngor ariannol annibynnol er bod y farn ymhlith rhai a ddefnyddiodd gyngor o'r fath ar y cyfan yn gadarnhaol.

“Do, rwyf wedi defnyddio un. A dyna sut y dechreuais gael syniadau. Roedd yn dda iawn a bod yn onest. Dyna sut y cefais wybod am y ffeil gredyd oherwydd fe ofynnodd i mi argraffu copi o fy adroddiad Experian a'i anfon ato. Dyna pryd y dysgais y triciau gwych a gwachul a ddefnyddir gan y cwmnïau morgeisi, a beth i beidio ei wneud.”

Cyfranogwr, Powys

- 4.40 Er mai ond ychydig oedd â phrofiad o ddefnyddio cyngor ariannol annibynnol, roedd un unigolyn yn cwestiynu gwerth ychwanegol y cyngor a gawsant ganddynt.

“Wel ie dim ond ar forgeisi ynde, manteision y gwahanol forgeisi sydd ar gael a phan fyddaf yn siarad gyda nhw am unrhyw beth arall, rwyf bob tro wedi cael fy nghyfeirio'n ôl at y we.”

Cyfranogwr, RhCT

- 4.41 Lleisiodd un arall ganfyddiadau negyddol a phryderon am ba mor wirioneddol ddiuedd oedd cyngor ariannol annibynnol. Cwestiynodd un unigolyn a ddaeth yn ymwybodol o argaeledd cyngor ariannol annibynnol drwy bartneriaeth â'r datblygwr tai lleol ba mor ddiuedd oedd y cyngor y cyfeiriwyd ef ato. Fodd bynnag, roedd eraill wedi croesawu'r cyfle i dderbyn cyngor ariannol diduedd drwy gynllun perchentyaeth.

“Cyn belled â bod rhywun yn derbyn cyngor ariannol diduedd cyn arwyddo'r cytundeb neu'r denantiaeth, mae'n iawn [...] Efallai fod angen yr un peth [ar gyfer Rhentu i Berchnogi - Cymru], lle mae'r cais yn mynd drwy gynghorydd ariannol annibynnol sy'n cael ei reoleiddio a'r hyn a'r llall, ac yna mae'r cynghorydd yn llenwi bob dim ac yn rhoi'r golau gwyrdd ac yn dweud ydy, mae'r person yma'n gymwys, yn gallu ei fforddio [...]”

Cyfranogwr, Powys

Ymwybyddiaeth o gynlluniau cymorth presennol

- 4.42 Roedd ymwybyddiaeth o gynlluniau cymorth i annog perchentyaeth ledled Cymru'n amrywio ar draws yr holl grwpiau oed. Roedd gan y rhan fwyaf o'r unigolion beth ymwybyddiaeth bod cynlluniau ar gael i helpu pobl i roi troed ar yr ysgol eiddo ond heb ddigon o wybodaeth i drafod manylion y cynlluniau unigol, pwy y mae'r cynlluniau wedi'u dyfeisio i'w helpu ac ym mha ffordd. Roedd y rhai oedd â pheth ymwybyddiaeth o gynlluniau penodol yn fwyaf cyfarwydd â'r cynllun Cymorth i

Brynu, er ei bod yn bwysig nodi y gallai hyn fod oherwydd cryfder y brand Cymorth i Brynu'n hytrach nag ymwybyddiaeth o bwrpas a manylion y cynllun ei hun. Roedd arwyddion bod unigolion yn eu meddyliau'n cyfuno cynllun Cymorth i Brynu Llywodraeth Cymru â chynllun perchentyaeth y Llywodraeth Ganolog o'r un enw. Ymhlith rhai oedd â pheth ymwybyddiaeth o'r cynllun Cymorth i Brynu, soniodd gyfran helaeth ohonynt am Gyfrif Cynilo Unigol (ISA) Cymorth i Brynu y tynnwyd eu sylw ato gan eu banc neu o ganlyniad i ymgyrch hysbysebu ar y radio. Gallai hyn fod yn arwydd o'r ffordd y disgrifia unigolion dderbyn cyngor a chymorth ac o'r nifer a ddywedodd y byddent yn gyntaf yn gofyn am wybodaeth neu'n ymateb i wybodaeth a gawsant gan eu banc neu gymdeithas adeiladu.

“Rydw i a fy nghariad wedi cael y sgwrs hon. Rydyn ni wedi agor cyfrif ISA Cymorth i Brynu ac yn meddwl prynu un o'r tai newydd yn y datblygiad hwn sy'n cael ei godi i fyny'r ffordd.”

Cyfranogwr, Conwy

- 4.43 Mae peth tystiolaeth fod cyfranogwyr hŷn yn meddwl bod y cynllun Cymorth i Brynu wedi'i anelu at brynwyr tro cyntaf yn unig.

I: Ydych chi'n cofio lle clywsoch chi am y cynllun Cymorth i Brynu?

P: Bore heddiw ar y teledu. Roedden nhw'n siarad am gyfrifon ISA chi'n gwybod?

I: Ydy o wedi teimlo fel cynllun wedi'i anelu atoch chi a'ch partner erioed?

P: Dim a dweud y gwir...maen nhw fel pe baent wedi'u targedu at bobl iau oherwydd bod ganddynt fwy o amser i gynilo.

Cyfranogwr, Conwy

- 4.44 I rai, roedd y canfyddiad hwn wedi'i atgyfnerthu drwy ryngweithio â chynghorwyr oedd wedi cynnig wybodaeth am ystadau tai newydd yn hysbysebu'r cynllun Cymorth i Brynu. Disgrifiodd un cyfranogwr hŷn iddi gael profiad negyddol mewn ystâd debyg lle'r oedd wedi holi am y cynllun Cymorth i Brynu.

“Gwn fod llwyth o gynlluniau i'w cael, rwyf wedi bod yn chwilio o gwmpas ardal [X] ac maen nhw'n codi tai a byngalos newydd ac mae'r cynllun Cymorth i Brynu ar gael ond dw i'n meddwl erbyn i chi gyrraedd fy oed i, nad oes gan bobl gymaint o ddiddordeb, dim digon i roi benthyg arian i chi yn fy marn i.”

Cyfranogwr, Conwy

4.45 Roedd gan rai a oedd yn fwy gwybodus am y cynllun Cymorth i Brynu farn gymysg amdano. I rai cyfranogwyr, roedd y gofyniad i gynilo blaendal sy'n cwrdd â meini prawf y cynllun Cymorth i Brynu'n parhau i fod yn heriol.

“Gwyddom fod cynllun ISA Cymorth i Brynu'r llywodraeth ar gael, rydyn ni wedi edrych ar hwnnw hefyd [...] os gallwch gynilo hyn a hyn bydd y llywodraeth yn eich helpu, ond eto'r rhwystr i ni yw cynilo'r arian hwnnw a gorfod talu'r biliau a ballu [...].”

Cyfranogwr, RhCT

4.46 Roedd ymwybyddiaeth o feini prawf benthyca'r cynllun Cymorth i Brynu ar y cyfan yn isel. Lleisiodd un unigolyn, a oedd yn ystyried y cynllun Cymorth i Brynu'n barod ar gyfer symud i Loegr, ei farn am fforddiadwyedd y cynllun dros amser ac yn enwedig o ystyried pa mor ansefydlog oedd yr economi.

“Yn y pen draw, rhaid i chi ddeall bod y Llywodraeth yn rhoi 20 y cant i chi a rhaid, rhaid i chi ei dalu a dydy'r 20 y cant hwnnw ddim yn dod ar y gwynt - arian trethdalwyr ydy o [...] dw i'n meddwl bod pobl yn drysu ac yn meddwl ei fod yn 20 y cant.....ond nid 20 y cant o ecwiti ydy o. Felly os gwerthwch y tŷ am elw, yn amlwg mae'r hyn sydd arnoch yn mynd i fyny, sy'n ddigon teg. [...] wn i ddim am Gymru. Mae'n gynllun da iawn yn fy marn i. Un o'r rhai gorau. Fy unig gwestiwn yw faint o reoleiddio sydd ar y tai hyn oherwydd rydyn ni'n clywed o hyd – wn i ddim ydy o'r un fath yng Nghymru, ond dim ond gyda thai newydd y mae o ar gael – am straeon dychrynlyd am bobl yn symud i mewn i'r tai hyn a'u bod o safon wael ac ati. Wn i ddim pam na fedran nhw ei gael ar gyfer tai hyn hefyd. Efallai y byddai hynny'n syniad da.”

Cyfranogwr, Powys

4.47 Lleisiodd y rhan fwyaf o'r cyfranogwyr farn am y ffaith bod y cynllun ar gael dim ond ar gyfer tai ac ystadau tai newydd⁷. Er bod y rhan fwyaf ar y cyfan yn gadarnhaol am dai newydd, roedd gan lawer farn gymysg am yr agwedd hon ar y cynllun. Teimlai'r rhai a deimlai'n gadarnhaol y byddai tŷ newydd yn opsiwn addas ar gyfer eu chwaeth bersonol a'u hoffter o ddyluniad a nodweddion cyfoes. Roedd y cyfle i gyfrannu mewnbwn i ddyluniad rhai o'r agweddau ar yr eiddo yn apelio at y cyfranogwyr. Pwysleisiodd rai fod gan dai newydd fanteision gan gynnwys bod y

⁷ Fel rhan o ddatblygiad y cynllun gan Lywodraeth Cymru, mae ehangu'r cynllun i gynnwys eiddo hyn yn rhywbeth fydd yn cael ei ystyried yn y dyfodol.

cyfarpar a'r nwyddau gwyn yn dod gyda gwarant a'u bod yn cwrdd â safonau ar arbed ynni.

“Credaf fod hynny'n dda oherwydd fe wyddoch gyda thai newydd eu bod yn tueddu i ddod gyda gwarant ac yn amlwg maen nhw i gyd yn effeithlon iawn o ran tanwydd a ballu.”

Cyfranogwr, Sir Gâr

- 4.48 Roedd y rhai a leisiodd farn fwy negyddol yn poeni am y gost gymharol o ran maint, ansawdd a lleoliad tai newydd. Y teimlad oedd bod contractwyr efallai'n torri corneli ar ansawdd rhai ffitiadau a chyfarpar er mwyn cwrdd â gofynion cytundebol ac i gadw costau'n isel ac y gallai'r gost ychwanegol o brynu tŷ newydd gael ei gwrthbwysu gan y gost o roi sylw i broblemau sy'n codi ar ôl i warant ddod i ben.
- 4.49 Yn nodedig, roedd y rhai a leisiodd farn gadarnhaol am dai newydd hefyd yn awyddus i ddisgrifio manteision eiddo hŷn, yn enwedig yng nghyswllt ansawdd gwell gwneuthuriad y tai hyn yn eu barn hwy a bod gan dai hŷn fwy o le. Roedd arddull, cymeriad a lleoliad gwledig rhai tai hŷn hefyd yn apelio at rai. Gofynnwyd i'r cyfranogwyr ymhelaethu ar eu barn am y cynllun Rhentu i Berchnogi arfaethedig ar gyfer Cymru a rhoddir trosolwg ar y farn hon nes ymlaen yn yr adroddiad hwn.
- 4.50 Ychydig oedd ag ymwybyddiaeth a gwybodaeth am gynlluniau rhanberchnogaeth ond lle'r oedd gan gyfranogwyr beth gwybodaeth neu brofiad, roedd ganddynt farn eithaf cryf am eu manteision ac anfanteision. I nifer fach, roedd cynllun rhanberchnogaeth wedi rhoi cyfle iddynt hwy neu aelod iau o'r teulu roi troed ar yr ysgol eiddo, cynyddu eu cyfran yn yr eiddo'n raddol dros amser ac yn unol â'u gallu ariannol.

“Wel roedd o'n addas i [fy merch] oherwydd roedd yn golygu y gallai fforddio cartref brafiach nag y byddai wedi gallu ei fforddio pe na bai wedi defnyddio'r cynllun. Ac yna roedd yn golygu, wrth i'w gyrfa ddatblygu a gallai fforddio â thalu mwy, ei bod yna'n gallu prynu'r 30 y cant arall i fod yn berchennog llawn arno. Felly roedd yn ffordd dda iawn o wneud hynny.”

Cyfranogwr, Torfaen

- 4.51 At ei gilydd fodd bynnag, roedd gan y cyfranogwyr bryderon nad oeddent yn berchen ar eiddo'n llawn ac am y gost dybiedig o dalu rhent a chyfran o'r taliadau morgais ar eiddo rhanberchnogaeth.

“Roedd yn ffordd eithaf drud o’i wneud o yn fy marn i. Nid wyf erioed wedi’i wneud fy hun ond, o edrych arno, ni allwn weld ei fod yn llawer rhatach. Erbyn i chi dalu’r rhent ar ben hynny, nid oedd yn llawer rhatach na mynd allan a phrynu rhywle.”

Cyfranogwr, Torfaen

- 4.52 Siaradodd eraill a oedd â phrofiad o gynlluniau rhanberchnogaeth fod y dewis prin o ddarparwyr sy’n rhoi benthyg arian i ymgeiswyr yn rhwystr.

“Do mi edrychon ni arno, ond a bod yn onest nid oedd llawer ar gael yn yr ardal hon o ran rhanberchnogaeth.”

Cyfranogwr, Casnewydd

- 4.53 Siaradodd y rhai a ddywedodd eu bod yn gyndyn o lunio cytundeb gyda chyfranddalwyr eraill am y cymhlethdod tybiedig o gyd-drafod gwaith trwsio ac addasiadau i’r eiddo.

“Y brif anfantais gyda Rhannu i Brynu yw’r hyn y mae rhywun yn ei brynu. Rydych yn prynu eiddo prydles ac nid oeddwn i’n fodlon gwneud hynny ar dŷ. Pe bawn yn berchen ar 55% ohono ac yn brif gyfranddaliwr yn yr eiddo, byddwn yn dal i fod yn brydleswr a byddai dal angen i mi gael caniatâd gan y rhydd-ddeiliad. Pe bawn yn gwneud yr atig yn rhan o’r tŷ byddwn yn gwneud ond byddwn hefyd yn cynyddu ei werth i’r rhydd-ddeiliad felly dydy hynny ddim yn apelio o gwbl. Nid yw’n gynllun da yn fy marn i.”

Cyfranogwr, Powys

- 4.54 I un unigolyn a ddefnyddiodd gynllun rhanberchnogaeth i roi troed gyntaf ar yr ysgol, roedd nifer y cyfranddalwyr oedd yn rhan o reoli’r cynllun rhanberchnogaeth wedi arwain at gymhlethdodau pan ddaeth yn amser gwerthu. Eglurodd y cyfranogwr pam y teimlai na fyddai byth eisiau defnyddio cynllun rhanberchnogaeth eto:

“Ni fyddwn yn ei wneud eto, oherwydd er i mi allu rhoi troed ar yr ysgol, aeth popeth braidd yn gymhleth pan ddaeth yn amser gwerthu. Roedd y broses yn llawer rhy hir.”

Cyfranogwr, Casnewydd

Barn am Rentu i Brynu Cymru

4.55 At ei gilydd, teimlai cyfranogwyr ar draws yr holl grwpiau oed yn gadarnhaol am y cynllun gan gydnabod y rhwystrau y'i dyfeisiwyd i roi sylw iddynt.

Soniodd y cyfranogwyr iau yn fwy na'r lleill am fanteision defnyddio'r cynllun heb fod angen blaendal a'r potensial i ddefnyddio eu hanes o rentu yn y PRS i ddangos y gallent ymdopi â'r ymrwymiad ariannol hirdymor.

“Mae'n swnio fel syniad da oherwydd rwyf wastad wedi dweud wrth fy ngŵr os nad oes angen blaendal, mae rhywun yn talu ei rent, ond yn hytrach na thalu eich rhent mae rhywun yn talu morgais, a bydden ni'n gallu gwneud hynny.”

Cyfranogwr, Casnewydd

4.56 Roedd y cyfranogwyr hŷn yn tueddu i weld y cynllun fel ffordd o ennill teimlad gwell o sicrwydd hirdymor nag oedd ar gael yn y PRS.

“Mae'n swnio fel cynllun da iawn. Byddai gen i'n sicr ddiddordeb mewn cael gwybod mwy. Yna dros 2-10 mlynedd dywedwch, mae hynny o leiaf yn rhoi sicrwydd i chi am 2-10 mlynedd. Ydych chi'n gweld fy mhwynt i, yn lle bod fy landlord yn gallu dod i'r drws ar unrhyw adeg a dweud, rydyn ni'n gwerthu.”

Cyfranogwr, Torfaen

4.57 Cyfeiriodd nifer at y ffaith y gallai'r cynllun roi cyfle i unigolion gyda hanes credyd gwael neu ddyledion personol ddod yn berchen ar eu cartrefi eu hunain.

4.58 Rhoddwyd ychydig o wybodaeth sylfaenol i'r cyfranogwyr am nodweddion allweddol y cynllun cyn holi eu barn am apêl tai newydd, pwysigrwydd lleoliad tai Rhentu i Berchnogi - Cymru, yr ymrwymiad ariannol hirdymor a phwysigrwydd cael gafael ar gyngor ariannol annibynnol fel rhan o'r broses ymgeisio.

4.59 Roedd lleoliad yr eiddo'n ffactor bwysig iawn i'r rhan fwyaf o'r cyfranogwyr wrth ystyried a oedd y cynllun yn addas. Dywedodd y cyfranogwyr ei bod yn bwysig bod yr eiddo'n agos at eu man gwaith, ac yn fwy cyffredinol, at seilwaith trafndiaeth.

“Os am fod yn berchen ar eich cartref eich hun ar ryw bwynt, mae angen i chi gael gwaith ac mae angen i chi fod yn gallu dringo'r ysgol honno i fod yn gallu fforddio eich cartref eich hun. Felly mae'n debyg, mae bod yn agos at y gwaith yn bwysig iawn o ran lle'r wyf yn byw...”

Cyfranogwr, Casnewydd

4.60 I rai gyda phlant, roedd agosrwydd at ysgolion neu at ysgol lle'r oedd eu plant eisoes wedi setlo'n bwysicach nag agosrwydd at waith. Roedd rhieni'n awyddus i osgoi gorfod symud eu plant o'r ardaloedd addysgol lle byddent yn pontio o'r ysgol gynradd i'r ysgol uwchradd. I un rhiant, roedd argaeledd dewis i gael mynediad at addysg cyfrwng Cymraeg yn ddylanwad pwysig ar leoliad unrhyw eiddo y byddai'n ei ddewis drwy'r cynllun.

NP: Felly pe bai ysgol cyfrwng Cymraeg ar gael yn lleol, a fyddai hynny'n dylanwadu ar ble y byddech eisiau byw?

P: Byddai, mae'n debyg oherwydd fy mod wastad – ddim yn difaru felly ond byddwn wedi dymuno bod yn ddwyieithog a dw i ddim. Felly roeddwn wastad wedi dweud pe bawn yn cael plant y byddwn wrth fy modd yn eu hanfon i ysgol Gymraeg er mwyn cael y cyfle na chefais i.

Cyfranogwr, Casnewydd

4.61 Roedd bod yn agos at deulu a ffrindiau'n ffactor bwysig i rai. Ystyriwyd fod hyn yn bwysig nid yn unig er mwyn cael mynediad at rwydwaith cymorth a chymdeithasol ond hefyd er mwyn rhoi a derbyn gofal ar gyfer aelodau eraill o'r teulu, fel plant. Disgrifiodd un cyfranogwr hŷn y cysylltiad cymhleth rhwng y ffactorau a fyddai'n dylanwadu ei phenderfyniad i ddefnyddio'r cynllun.

“Ni allwn gyfaddawdu ar fod yn agos i'r busnes a'r teulu oherwydd ar fy niwrnodau i ffwrdd rwyf yn gwarchod yr wyrion a'r wyresau felly rhaid i mi ystyried nid yn unig lle'r wyf yn byw, ond bod yn agos at y ferch a'r mab.”

Cyfranogwr, Torfaen

4.62 Yn debyg i'r farn am y cynllun Cymorth i Brynu, roedd y farn hefyd yn gymysg oherwydd ei fod ond ar gyfer tai newydd. Roedd y cyfranogwyr yn rhoi gwerth mawr ar bwysigrwydd dewis y math o eiddo a lleoliad oedd yn cyd-fynd orau â'r anghenion a'r dyheadau yr oedd ganddynt ar gyfer eu teuluoedd. Tueddai'r cyfranogwyr i fynegi barn a ffafriaeth gref dros ac yn erbyn tai newydd. Pwysleisiodd y rhai oedd yn fwy cadarnhaol am dai newydd eu manteision o ran arbed ynni, gwarantau ar ffitiadau a chyfarpar a'u hedrychiad a'u teimlad cyfoes.

“Credaf fod hynny'n dda oherwydd fe wyddoch gyda thai newydd eu bod yn tueddu i ddod gyda gwarant ac yn amlwg maen nhw i gyd yn effeithlon iawn o ran tanwydd a ballu.”

Cyfranogwr, Sir Gâr

4.63 I rai, roedd prynu eiddo newydd yn cynnig y fantais o fod yn gallu cyfrannu mewnbyn i ddyluniad a ffitiadau'r eiddo:

“Mae gan dŷ newydd gymeriad a gallwch ei weld cyn iddo gael ei orffen.”

Cyfranogwr, Torfaen

4.64 Roedd cyfranogwyr oedd yn amheus ynghylch tai newydd yn parhau i leisio pryderon am werth am arian. Eu canfyddiad hwy oedd bod tai newydd yn ddrytach o'i gymharu â phrisiau marchnad tai hŷn, gyda llai o le ynddynt ac yn fwy cyfyngedig o ran mynediad at ofod allanol a lle parcio ac yn fwy diffygiol o ran ansawdd, *cymeriad a chryfder eu gwneuthuriad na thai hŷn.*

“Fy unig bryder gyda'r hyn yr ydych newydd ei ddweud yw y byddai'n dŷ newydd a gwn fod problem ansawdd gyda thai newydd ar hyn o bryd.”

Cyfranogwr, Casnewydd

4.65 Roedd y farn am reoleiddio a rheoli ansawdd datblygiadau tai newydd yn un gyffredin ymhlith nifer o gyfranogwyr a oedd yn gofyn pam na allai'r cynllun hefyd fod ar gael ar gyfer tai hŷn.

“Fy unig broblem yw faint y mae tai newydd yn cael eu rheoleiddio [...] rydyn ni'n clywed o hyd am straeon erchyll am bobl yn symud i mewn i'r tai hyn a'u bod o safon wael ac ati. Wn i ddim pam na fedran nhw ei gael ar gyfer tai hŷn hefyd. Efallai y byddai hynny'n syniad da.”

Cyfranogwr, Powys

4.66 Barn lai cyffredin oedd bod tai newydd yn gallu bod yn ddigymeriad ac nad oeddent yn cyd-fynd ag eiddo yr oedd rhai cyfranogwyr yn dyheu am ei brynu.

“Maen nhw'n tueddu i fod braidd yn ddigymeriad, mae gen i ffrindiau sy'n byw mewn tai newydd a fydda i byth yn cael fy nharo ganddynt a bod yn onest.”

Cyfranogwr, Powys

4.67 Yng nghyd-destun trafodaethau am Rentu i Brynu Cymru, pwysleisiodd lawer bwysigrwydd y lleoliad a'r gymuned lle byddai'r tai newydd yn cael eu lleoli.

“...fel yr ystadau tai newydd a adeiladir y dyddiau hyn, mae'r tai i gyd yn cael eu gwasgu at ei gilydd, i geisio cael cymaint o dai â phosib i mewn i le mor fach â phosib, chi'n gwybod; mae'n anodd mynd o gwmpas y lle a dyw rhywun ddim yn cael llawer o le iddo'i hun [...]"

Cyfranogwr, Sir Gâr

- 4.68 Dywedodd y cyfranogwyr fod yr amgylchedd lle caiff tai newydd eu lleoli'n bwysig. I rai, roedd hyn fel pe bai wedi'i wreiddio yn eu dymuniad i gael gofod personol, preifatrwydd ac eiddo y gellid ei ystyried i fod yn gweddu i'r ardal.

“Yn bersonol - wel, mae rhai pobl wrth eu bodd gyda thai newydd - ond i mi'n bersonol rwy'n meddwl eu bod braidd yn glinigol ac fel bocsys. Fel y dywedais, rwyf wedi gweld rhai tai newydd yn ddiweddar sy'n sicr yn wahanol i hynny. Y [lleoliad] yw tref dreftadaeth. Maen nhw wedi cael eu hadeiladu i weddu i'r amgylchedd ac yn dai hyfryd.”

Cyfranogwr, Torfaen

Fforddiadwyedd

- 4.69 Beth bynnag oedd barn gyffredinol y cyfranogwyr am Rentu i Brynu Cymru, roedd gan lawer gwestiynau pellach am fforddiadwyedd y cynllun. Roedd pwysigrwydd cytuno ar daliadau misol cystadleuol mewn cymhariaeth â thaliadau marchnad lleol a'r cymysgedd o gyflenwad tai'n ffactor bwysig gyda denu unigolion i ddefnyddio'r cynllun. Roedd y cyflenwad tai yn yr ardal leol hefyd yn ffactor i rai a ddywedodd y teimlent y gallent gael mwy am eu harian mewn ardaloedd lle'r oeddent yn credu bod nifer fwy o dai hŷn ar gael i'w prynu am brisiau yr oeddent yn teimlo eu bod yn sylweddol is na thai newydd i'w prynu, neu'n wir na'r pris marchnad cyfartalog am rentu eiddo.

“Fe hoffwn i [wybod] beth yw'r pris marchnad cytunedig, felly er enghraifft ar y funud, mae fy rhent am dŷ dwy ystafell wely'n bedwar can punt y mis. Pe bai'r pris marchnad [am dŷ newydd] yn wyth cant a hanner o bunnau, byddai hynny ymhell allan o 'nghyrraedd i ynde [...]"

Cyfranogwr, RhCT

- 4.70 Lle teimlai cyfranogwyr yn fodlon ac wedi setlo mewn lle arbennig, roeddent yn fwy tebygol o ystyried ansawdd yr eiddo yr oeddent yn ei rentu ar y pryd yn erbyn ansawdd yr eiddo y teimlent y gallent ei fforddio'n lleol. Roedd cyfranogwyr a

ddisgrifiodd fod yn agos at ysgolion addas i'w plant neu'n agos at deulu a ffrindiau'n fwy tebygol o lynu wrth leoliad arbennig.

- 4.71 Siaradodd llawer am fanteision cael digon o le mewn eiddo, gyda mynediad at ofod allanol fel gardd neu fannau gwyrdd cyhoeddus, a digon o le parcio. Siaradodd nifer fach am yr olygfa o'r eiddo a sefyllfa'r eiddo a bod hynny yn eu barn hwy'n cyfrannu at y gwerth a gawsant drwy rentu mewn lleoliad penodol. Roedd rhai a deimlai eu bod eisoes yn elwa o rai o'r pethau hyn o ganlyniad i'w trefniant rhentu presennol yn fwy tebygol o wneud cymhariaeth gwerth am arian uniongyrchol rhwng darpar eiddo drwy'r cynllun a'u heiddo rhent presennol fel ffactor a allai ddylanwadu ar eu penderfyniad i ddefnyddio Rhentu i Berchnogi - Cymru.

“Byddwn yn pwysu a mesur lle'r oedd yr eiddo, nid dim ond yr ardal ond yr olygfa a phethau ac yna'n pwysu a mesur y gost o'i gymharu â'r hyn yr ydw i'n ei dalu nawr. Mae llawer o ffactorau i'w hystyried, gan gynnwys pa mor agos y byddai at deulu a ffrindiau.”

Cyfranogwr, Torfaen

- 4.72 Pwysleisiodd y cyfranogwyr hefyd bwysigrwydd gallu cael gafael ar eiddo y teimlent y gallent ei fforddio mewn cymhariaeth â'u hincwm a'u gwariant misol. O ystyried faint o'r cyfranogwyr a siaradodd am y trafferthion a gawsant gyda hel arian ac a ddywedodd fod cynilo blaendal yn rhwystr i berchentyaeth, nid yw efallai'n syndod mawr y gallai'r gwahaniaeth ariannol, a allai arwain at benderfynu ymgeisio am eiddo addas drwy'r cynllun Rhentu i Berchnogi - Cymru neu aros mewn eiddo rhent oedd efallai cyfwerth neu'n well na'r eiddo Rhentu i Berchnogi, fod yn fach.
- 4.73 Roedd y gwerth a roddai'r cyfranogwyr ar dawelwch meddwl ac ansawdd bywyd hefyd yn ffactor bwysig i rai wrth bwysu a mesur pa mor fforddiadwy oedd y cynllun. Soniodd rai am bwysigrwydd gallu cael gafael ar eiddo Rhentu i Berchnogi - Cymru am gost fisol a fyddai'n caniatáu iddynt fwynhau bywyd o ansawdd yn y tymor byr, yn enwedig fel y gallent fwynhau treulio amser o ansawdd gyda'r plant.

Ymrwymiad hirdymor

- 4.74 Roedd gan y cyfranogwyr wahanol ystyriaethau wrth asesu'r ymrwymiad hirdymor angenrheidiol ar gyfer Rhentu i Berchnogi - Cymru. Ar y cyfan, gofynnodd cyfranogwyr ar draws yr holl grwpiau oed nifer o gwestiynau am fforddiadwyedd hirdymor y cynllun. Dywedodd y rhan fwyaf fod arnynt eisiau dewis, hyblygrwydd

neu'n gallu trosglwyddo eu hymrwymiad o un eiddo neu leoliad i un arall a allai brofi i fod yn fwy addas pe bai eu hamgylchiadau personol yn newid.

- 4.75 Mae'n bwysig nodi bod llawer o'r cyfranogwyr wedi disgrifio wynebu anawsterau'n cyflawni gweithgareddau sy'n gofyn cynllunio hirdymor ac amgylchiadau ariannol sefydlog, fel cynilo ar gyfer amcanion neu ymrwymadau hirdymor. Dywedodd rai fod eu cynlluniau i gynilo ar gyfer morgais wedi eu llyffetheirio pan oedd angen cwrdd â galwadau ariannol o ganlyniad i ddigwyddiadau annisgwyl neu ymrwymadau tymor byr fel talu am drwsio cerbyd, cwrdd ag anghenion plant neu fynychu priodas deuluol. Siaradodd nifer lai am fod mewn cyflogaeth ansicr neu ar incwm isel drwy fudd-daliadau'r wladwriaeth neu fusnes newydd. Gan hynny, gallai fod yn bwysig ystyried bod amgylchiadau ariannol presennol cyfranogwyr efallai'n cael effaith ar feddwl yn hirdymor am eu hamgylchiadau personol. Roedd cyfranogwyr iau'n tueddu i sôn am lai o ystyriaethau hirdymor ynghylch pa mor fforddiadwy neu addas oedd Rhentu i Berchnogi - Cymru. Dywedodd rai a soniodd am hynny y gallai eu blaenoriaethau ac anghenion newid o ganlyniad i fagu plant neu ddyheadau gwaith.

“Mae'n swnio'n reit dda ond mae'r ffaith bod rhywun yn llunio contract, gallech ddarganfod – wel, mae amgylchiadau'n newid, a gallech symud i eiddo dwy ystafell wely a chael plentyn arall a bydd angen ystafell wely arall arnoch [...]”

Cyfranogwr, Sir Gâr

- 4.76 Roedd cyfranogwyr hŷn, efallai gyda mwy o brofiad bywyd, yn fwy tebygol o sôn am yr anhawster o asesu fforddiadwyedd hirdymor y cynllun. Siaradodd lawer am ba mor anodd oedd gallu rhagweld newidiadau i'w hamgylchiadau personol a phroffesiynol a allai effeithio ar gynnal ymrwymiad hirdymor i eiddo Rhentu i Berchnogi - Cymru. O ystyried pryderon unigol ynghylch fforddiadwyedd hirdymor y cynllun, nid yw efallai'n syndod i lawer sôn am natur ansefydlog yr economi a'r farchnad lafur. Roedd y pryderon hyn yn ymddangos i fod gryfaf yn yr economïau a'r ardaloedd gwledig gyda'r cyflogau isaf, lle'r oedd llai o gyfleoedd gwaith neu economïau llai gwydn.

“Wel yn un peth, rhaid gwybod y manylion ond mater o wybod - does yr un swydd yn ddiogel heddiw, dim ond drwy fynd yn sâl neu gael eich diswyddo – beth fyddai'n digwydd wedyn?”

Cyfranogwr, RhCT

4.77 Siaradodd gyfran helaeth o'r cyfranogwyr am effaith digwyddiad bywyd annisgwyl ar eu hamgylchiadau personol gan gwestiynu pa hyblygrwydd oedd yng nghynllun Rhentu i Berchnogi - Cymru i ystyried newidiadau i statws ariannol pobl, o ganlyniad i newidiadau dros dro i'w cyflogaeth neu statws perthynas neu o ganlyniad i newid hirdymor a di-droi'n ôl i'w hincwm ar ôl damwain andwyol neu salwch hirdymor.

"I ni, ni allaf weld fy ngŵr yn gweithio am 10 mlynedd arall. Mi fyddai'n ffodus para am ddwy arall [...] mae'n debyg i eraill y gallai fod yn beth da, ond yn bersonol i mi, nid wyf yn meddwl y byddai ac ni fyddwn am roi fy hun o dan y fath straen."

Cyfranogwr, Sir Gâr

Lleoliad

4.78 Roedd lleoliad yn parhau i fod yn ffactor bwysig i gyfranogwyr wrth ystyried pa mor addas oedd Rhentu i Berchnogi - Cymru. Yn ogystal â phwysigrwydd bod yn agos at waith ac ysgolion, soniodd nifer am fod eisiau teimlo'n rhan o gymuned. Dywedodd un cyfranogwr, oedd yn ystyried eu teulu i fod wedi setlo'n dda yn eu cymuned bresennol, y byddai'n dylanwadu'n gryf ar eu penderfyniad i ddefnyddio Rhentu i Berchnogi - Cymru.

"Mae o'n bwysig i ni achos, er nad ydyn ni wedi bod wrth ymyl ers hir hir iawn, rydyn ni wedi rhyw fath o greu ein cymuned, mae gan yr hogyn ei ffrindiau yma, rydyn ni'n rhan o'r gymuned leol [...] mi fydden ni eisiau aros yn yr ardal hon pe bai'n opsiwn i ni."

Cyfranogwr, RhCT

4.79 Roedd lleoliad arferol safleoedd tai newydd hefyd yn ysgogi barn gymysg. Er bod y rhai oedd yn bennaf gadarnhaol am dai newydd yn canolbwyntio ar nodweddion a chymeriad tai newydd, roedd y rhai a leisiodd farn fwy negyddol neu gymysg yn sôn yn amlach am ddyluniad a chymeriad ystadau tai newydd. Lleisiodd rhai a fynegodd bryderon am ddyluniad a chymeriad ystadau tai newydd farn am y posibilrwydd o ddiffyg preifatrwydd, diffyg lle a'r diffyg sylw i arddull a chymeriad ac y byddai hynny'n haws ei gael wrth brynu eiddo hŷn. Teimlai rai fod ystadau tai newydd yn aml wedi'u lleoli mewn ardaloedd nad oeddent fel arall yn apelio at brynwyr a datblygwyr tai.

“Ia a hefyd gyda’r cynlluniau hyn, dim ond hyn a hyn o dai sydd ganddynt ac maen nhw fel arfer yn y lle gwaethaf oherwydd mi edrychais ar gwpwl o dai yn [lleoliad] ac nid oedd y lleoliad yn apelio rhyw lawer o gwbl ataf oherwydd roedden nhw’n cefnu’n syth ar fflatiau cyngor [...] felly roedd hynny’n rheswm arall pam nad oedd gen i ddiddordeb mawr.”

Cyfranogwr, Conwy

- 4.80 Yn yr un modd, teimlai cyfranogwyr eraill y dylai’r cynllun Rhentu i Berchnogi - Cymru fod ar gael ar gyfer eiddo neilltuol mewn ardaloedd mwy gwledig neu y dylid eu cynnig i bobl oedd yn awyddus i brynu tir i godi eu cartrefi eu hunain.

Barn am Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSL)

- 4.81 **Ar y cyfan roedd ymwybyddiaeth a gwybodaeth am y sector tai cymdeithasol a’i rôl yn y farchnad dai’n isel ymhlith cyfranogwyr ar draws yr holl grwpiau oed.** Ychydig iawn a wyddai am y cyngor ar berchentyaeth y mae landlordiaid RSL yn ei gynnig neu a oedd wedi manteisio arno. Roedd rhai cyfranogwyr yn gallu lleisio barn a chanfyddiadau am landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a’r sector tai cymdeithasol ac roedd gan nifer fach beth profiad o ymgysylltu â’r sector, naill ai i’w dibenion eu hunain neu i bwrpas teulu a ffrindiau. Roedd y rhai oedd heb fawr o wybodaeth neu brofiad yn bennaf gadarnhaol am y posibilrwydd y gallai’r cynllun gael ei weinyddu drwy RSL. Teimlai un cyfranogwr y byddai unigolion efallai’n fwy tebygol o elwa o fwy o warchodaeth a sicrwydd nag y byddai gan denantiaid yn y sector preifat.

“Os yw’n dod drwy’r awdurdod lleol yna mae’n debyg y byddai hynny’n well oherwydd mae gan rywun fwy o hawliau, mwy o sicrwydd. Byddai mwy o ddeddfwriaeth i’w hamddiffyn nag yn y sector preifat.”

Cyfranogwr, Powys

- 4.82 Roedd eraill yn cydnabod pwysigrwydd rheoleiddio’r sector tai cymdeithasol i sicrhau bod y cynllun yn fforddiadwy ac addas i ddarpar ymgeiswyr. Lleisiwyd rhai pryderon am gymhwyster ar gyfer y cynllun pe bai’n cael ei weinyddu gan ddarparwyr tai cymdeithasol cofrestredig. Gofynnodd nifer fach o’r cyfranogwyr y cwestiwn a fyddai angen i ymgeiswyr gwrdd â chyfres o feini prawf blaenoriaeth er mwyn cael eu hystyried ar gyfer y cynllun.

NP: A sut ydych chi'n teimlo am y cynllun yn cael ei weinyddu gan gymdeithas dai, er enghraifft?

P: Does dim o'i le â hynny – cyn belled â bod y gymdeithas dai'n cael ei rheoleiddio'n iawn a'r holl archwiliadau'n cael eu gwneud [...] Ond a fyddai hynny'n golygu y byddai'n rhaid i'r person fod ar gofrestr dai i eiddo gael ei ddyrannu iddynt?

Cyfranogwr, Powys

- 4.83 Dywedodd nifer fach o'r cyfranogwyr hefyd ei bod yn bwysig rheoleiddio nid yn unig y sector tai cymdeithasol ond hefyd y PRS er mwyn sicrhau bod prisiau ac ansawdd yn aros yn ddigon cystadleuol ar gyfer cynllun Rhentu i Berchnogi - Cymru fel y byddai'n parhau i apelio yn wyneb ansefydlogrwydd y farchnad dai.

“Wel mae rhai'n gwneud ac eraill ddim. Roeddwn yn Llandudno ac yn digwydd â phasio swyddfa [asiant rhentu tai] ac mi es i mewn ac egluro ar y pryd – roedd hyn tua dwy flynedd yn ôl – nad oeddwn yn gant y cant hapus lle'r oeddwn yn byw a dywedasant y byddent yn dod yn ôl ataf ond chlywais i byth ganddyn nhw.”

Cyfranogwr, Conwy

- 4.84 Roedd gan oedd â pheth gwybodaeth a phrofiad o'r sector tai cymdeithasol farn gymysg am landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Dywedodd un cyfranogwr, er ei gwybodaeth am y sector tai cymdeithasol, nad oedd yn ystyried y dylai'r sector roi cyngor ar berchentyaeth oherwydd, yn ei barn hi, rôl y sector oedd rhoi cymorth a chyngor i bobl agored i niwed oedd ag anghenion a blaenoriaethau tai penodol.

“Rwyf bob amser yn meddwl bod [y sector tai cymdeithasol] yn ymwneud â digartrefedd ac atal digartrefedd pan fyddant yn rhoi'r cyngor hynny, a gwn nad dyna ydy o ond hynny fyddai fy marn i am y peth. Ac mae'n debyg mai'r peth arall fyddai y byddwn yn siarad am fy amgylchiadau personol gyda rhywun yr oeddwn efallai'n eu hadnabod yn eitha da ac ni fyddwn yn gyffyrddus â hynny.”

Cyfranogwr, Torfaen

4.85 Yn bennaf ymhlith y pryderon a leisiodd y cyfranogwyr am landlordiaid cymdeithasol cofrestredig oedd y tueddiad yn eu barn hwy i faterion yn ymwneud ag ansawdd a chynnal a chadw tai cymdeithasol beidio â chael sylw a chael eu datrys. Disgrifiodd cyfranogwyr amgylchiadau lle gall fod yn anodd cysylltu â landlordiaid cymdeithasol i adrodd problemau, am yr anhawster o greu perthynas dda, eu harafwch neu weithiau eu diffyg ymateb i ddatrys problemau. Dywedodd rai fod angen i landlordiaid cymdeithasol ymgysylltu mewn ffordd fwy cadarnhaol â'u tenantiaid, gan nodi y gallai landlordiaid cymdeithasol fod yn fwy parod eu cymorth a'u cymwynas.

“Gwn eu bod yn ddrud [...] a chafodd fy nghyfnither brofiadau gwael gyda landlordiaid cymdeithasol....ond roedd fy nghyfnither – dwn i ddim pam iddi gael y profiad hwnnw [...] roedd tamprwydd drwg yn ei thŷ a'r to'n gollwng [...]”

Cyfranogwr, RhCT

4.86 Roedd gan eraill bryderon am achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol a'r effaith yn eu golwg hwy y gallai'r ymddygiad hwn ei gael ar ddiogelwch a lles tenantiaid pe na bai'n cael sylw neu'n cael ei gamreoli.

“Nid cymaint er fy mwyn i ond gwn nad oedd rhai o'm cymdogion mewn byngalos yn hapus o gwbl. Yna mi fyddwn yn gweld plant allan yn cicio pêl ac yn poeni wrth feddwl am fy nghymdogion.”

Cyfranogwr, Torfaen

Marchnata'r Cynllun

4.87 Cynigiodd gyfranogwyr ystod o awgrymiadau ynghylch sut orau i farchnata'r cynllun Rhentu i Berchnogi - Cymru. Roedd y rhan fwyaf yn sydyn iawn i sôn am ddulliau marchnata ar-lein fel rhannu gwybodaeth ar lwyfannau cyfryngau cymdeithasol poblogaidd fel Facebook. Fodd bynnag, awgrymodd nifer ohonynt ddulliau marchnata mwy penodol fel y chwilotwyr tai poblogaidd, Zoopla a RightMove. Soniodd eraill am wefannau arbed arian neu reoli arian fel Money Saving Expert a darparwyr yn y sector cyngor am ddim fel Cyngor ar Bopeth a'r Undebau Credyd.

4.88 Nododd un cyfranogwr, a awgrymodd hysbysebu'r cynllun drwy'r gofrestr o landlordiaid cymdeithasol, y gallai fod yn bwysig ystyried y canfyddiadau y gallai fod gan rai am bwrpas landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Teimlwyd fod rhai efallai'n diystyru gwybodaeth am gynllun y gallent fod yn gymwys ar ei gyfer ar sail eu canfyddiadau o bwy y mae tai cymdeithasol wedi'u targedu atynt.

“Dw i’n meddwl drwy bethau fel y cyfryngau cymdeithasol. Ym, ond hefyd drwy’r gofrestr o landlordiaid cymdeithasol ond y dylid eu cael i gofio os yw’n dod gan RSL ei fod yn edrych fel pe bai ar gyfer grŵp penodol o bobl, os ydy hynny’n gwneud synnwyr? Mae gan rai pobl ganfyddiadau am landlordiaid RSL felly efallai y byddai rhai’n edrych arno ac yn meddwl, na nid i mi.”

Cyfranogwr, Torfaen

- 4.89 Soniodd nifer fawr o gyfranogwyr iau hefyd am farchnata drwy’r cyfryngau cymdeithasol ond hefyd am gyfryngau mwy traddodiadol fel y papur newydd lleol am ddim neu'r radio. I rai, roedd y papur newydd lleol yn ddull marchnata mwy effeithiol nag ar-lein lle'r oeddent yn teimlo y byddai gormod o wybodaeth. I eraill, y ffordd fwyaf effeithiol o hysbysebu i ddal eu sylw oedd hysbysfyrdau ar safleoedd tai newydd.

“Fel y dywedais, yr unig adegau y cawsom wybod dim am hyn oedd drwy’r arwyddion anferth wrth ymyl tai newydd, neu drwy’r radio. Dydyn ni ddim yn edrych ar y post sothach sy’n dod drwy’r blwch post. Mae’n mynd yn syth i’r bin.”

Cyfranogwr, Casnewydd

- 4.90 Roedd teulu a ffrindiau’n aml yn ffynhonnell gyfoethog o wybodaeth am y broses o brynu eiddo a siaradai’r cyfranogwyr a oedd yn dyheu am brynu eu cartrefi eu hunain yn aml am dderbyn gwybodaeth a chynghor gan aelod o’r teulu neu gydweithiwr oedd wedi bod drwy’r un broses yn ddiweddar.
- 4.91 Cyfeiriodd un cyfranogwr at y diffyg gwybodaeth i bob golwg oedd ar gael i bobl mewn rhai cymunedau gan awgrymu bod angen dull mwy rhagweithiol wedi’i deilwrio i wneud pobl yn ymwybodol o’r cynllun.

“Rhoi’r si ar led ynde, mae’n grêt mewn dinasoedd fel Caerdydd a ballu, ond yn y Cymoedd does dim llawer o wybodaeth – wn i ddim, efallai trefnu cyfarfodydd, pobl i fynd o ddrws i ddrws, i’r rhai sydd eisiau gwranddo chi’n gwybod, lledaenu’r neges, ei rhoi mewn taflenni drwy’r drws yn dweud mwy na ‘gallwch fod yn berchen ar eich eiddo eich hun’, a siarad â’r cyhoedd am y peth.”

Cyfranogwr, RhCT

4.92 Ar bwynt mwy cyffredinol o ran sut i dreiddio i ymwybyddiaeth grwpiau targed penodol, cyfeiriodd un cyfranogwr at yr anawsterau o farchnata ymrwymiad hirdymor i ymgeiswyr iau posib ar gyfer y cynllun Rhentu i Berchnogi - Cymru. Yn gyson â'r sylwadau y bu rhai o'r cyfranogwyr yn barod iawn i'w gwneud o ran manteision cael a chadw hanes credyd iach, dywedodd pa mor bwysig oedd bod yn ddigon craff i wybod beth i'w roi yn ei le'n gynnar er mwyn cynllunio i brynu yn y dyfodol. Gallai pwysigrwydd addysgu unigolion am ba gamau yr oedd angen eu cymryd yn gynnar i wireddu dyheadau hirdymor fod yn ffactor allweddol i annog pobl i ystyried buddsoddi yn y cynllun Rhentu i Berchnogi - Cymru.

NP: Pe bydden ni'n hysbysebu'r cynllun hwn i fersiwn iau ohonoch eich hun, sut fyddai gwneud hynny?

Y rhwystr mwyaf yw'r deng mlynedd ynde oherwydd ni sylweddolodd y fersiwn iau ohonof fy hun pa mor gyflym y byddai'r deng mlynedd nesaf yn hedfan. Felly, os dywedwch wel buddsoddwch yn hyn am ddeng mlynedd ac yna bydd gennyh flaendal, dydy hynny ddim o reidrwydd yn apelio...

Cyfranogwr, Powys

4.93 At ei gilydd roedd cyfranogwyr ar draws yr holl grwpiau oed yn cytuno ynghylch sut y byddai'n well ganddynt dderbyn cyngor a chymorth i ddefnyddio'r cynllun. **Dywedodd y rhan fwyaf y byddai'n well ganddynt dderbyn gwybodaeth wyneb yn wyneb gan gynghorydd fel y byddai ganddynt gyfle i ofyn cwestiynau a chadarnhau'r manylion.** Roedd cyfranogwyr yn ddieithriad yn awyddus i dderbyn peth gwybodaeth ddilynol mewn ffurf ysgrifenedig i'w helpu i wneud penderfyniad ystyriol, yn aml gyda mewnbwn gan deulu. Roedd ganddynt wahanol ddulliau oedd yn orau ganddynt i dderbyn gwybodaeth drwy e-bost neu'r post.

"Wyneb yn wyneb mae'n debyg. Hynny yw, y we i ddechrau, ond cael sgwrs gyda rhywun yw'r ffordd orau er mwyn gallu gwneud penderfyniad."

Cyfranogwr, Powys

4.94 Roedd y cyfranogwyr yn fwyaf awyddus i dderbyn gwybodaeth bellach am feini prawf cymhwyster a thelerau ac amodau'r cynllun Rhentu i Berchnogi - Cymru a phawb yn croesawu'r cyfle i dderbyn cyngor ariannol annibynnol cyn gwneud penderfyniad ar ymgeisio neu beidio. Cynigiodd rai awgrymiadau ymarferol o ran pa wybodaeth y byddai'n ddefnyddiol ei chynnwys mewn pecyn gwybodaeth. Roedd y

rhan fwyaf yn awyddus i ddeall sut orau i asesu pa mor fforddiadwy oedd y cynllun iddynt ar y funud a hefyd pe bai eu hamgylchiadau personol yn newid dros amser.

Ym, gwybod faint ac felly cael enghreifftiau o brisiau a phethau felly....ac mae'n mynd fel hyn, dyma dŷ pedair ystafell wely, byddwch yn talu hyn, dyma faint y byddwch yn ei dalu am hyn, dyma faint fydd yn mynd i'ch cynilion felly byddwch yn gwybod beth i'w ddisgwyl am bum mlynedd a faint y bydd gennyh ar ôl deng mlynedd [...]"

Cyfranogwr, RhCT

- 4.95 Pwysleisiodd pawb bwysigrwydd cael mynediad at wybodaeth fel y gallent bwysio a mesur manteision ac anfanteision y cynllun. Roedd yn bwysig i'r wybodaeth fod yn ddiduedd fel y gallent lunio rhagolygon cywir i weld a allent gynnal ymrwymiad i eiddo dros gyfnod o amser. Roedd cyfranogwyr hefyd eisiau derbyn mwy o wybodaeth am yr opsiynau a fyddai ar gael pe bai eu hamgylchiadau'n newid a beth fyddai canlyniadau tebygol y newidiadau hyn o ran gallu parhau gyda threfniant neu drosglwyddo trefniant ar eiddo Rhentu i Berchnogi - Cymru.

"Wrth brynu tŷ, mae'r cwbl yn fater o arian yn fy marn i felly mae'n dibynnu ar faint a phryd, faint sy'n mynd ar hyn a faint y bydd y tŷ'n ei gostio...mae'n dibynnu ar gymaint o ffactorau."

Cyfranogwr, Conwy

- 4.96 Roedd cyfranogwyr hŷn yn arbennig o awyddus i wybod pa ragofalon a allai fod yn eu lle i roi dewis a hyblygrwydd iddynt pe byddent yn mynd yn sâl neu'n marw dros gyfnod y cytundeb. Roedd rhai'n awyddus i wybod a allai fod opsiynau i drosglwyddo eu hymrwymiad o dan gynllun Rhentu i Berchnogi - Cymru i aelod arall o'r teulu.
- 4.97 Mae'r adran ganlynol yn crynhoi'r canfyddiadau allweddol ac yn cynnig cyfres o argymhellion i dywys y tîm polisi gyda'r gwaith o lunio telerau ac amodau'r cynllun.

5. Casgliadau ac Argymhellion

- 5.1 Mae'r ymchwil yn cynnig dealltwriaeth fanwl ac ansoddol o farn a phrofiadau tenantiaid sy'n rhentu'n breifat am brynu tŷ. Mae'r prif ganfyddiadau wedi eu crynhoi isod ac yn adlewyrchu barn a phersbectif pobl ar draws ystod o wahanol grwpiau oed a bandiau incwm.
- 5.2 **Roedd gan y rhan fwyaf o'r cyfranogwyr ddyheadau am brynu eu cartrefi eu hunain.** Dywedodd y rhan fwyaf o'r unigolion ar draws bob grŵp oed, beth bynnag oedd eu profiad blaenorol o fod yn berchen ar dŷ neu pa mor fodlon oeddent â'u cartref rhent presennol, fod arnynt eisiau bod yn berchen ar eu cartref eu hunain. Teimlent fod bod yn berchen ar gartref yn ddymunol yn y lle cyntaf i roi sefydlogrwydd a sicrwydd hirdymor i denantiaid, rhywbeth nad oedd yn bosib yn y PRS yn ôl llawer, ac yn ail fel buddsoddiad ar gyfer eu teulu yn y dyfodol.
- 5.3 **Roedd tenantiaid yn dewis rhentu oherwydd na allent brynu eu cartref eu hunain, yn hytrach na bod yn well ganddynt rentu.** Roedd penderfyniadau unigolion yng nghyswllt â'u hamgylchiadau rhentu presennol wedi eu dylanwadu gan drafferthion yn cynilo am flaendal ar gyfer cartref, neu gan ddigwyddiad bywyd annisgwyl ond sylweddol a effeithiodd ar eu hamgylchiadau personol, fel perthynas yn chwalu neu golli gwaith.
- 5.4 **Roedd penderfyniadau rhentu'r tenantiaid wedi eu dylanwadu gan eu canfyddiad o werth a fforddiadwyedd eiddo rhent ac agosrwydd yr eiddo rhent at eu man gwaith.** Disgrifiodd y cyfranogwyr fod eu penderfyniadau'n seiliedig ar eu hasesiad o leoliad yr eiddo, yn hytrach na'u barn am nodweddion yr eiddo. Dywedodd y rhan fwyaf o'r rhai a holwyd fod agosrwydd yr eiddo rhent at deulu a ffrindiau, neu ei leoliad mewn cymuned leol oedd yn bwysig iddynt, ymhlith y manteision.
- 5.5 **Dywedodd y cyfranogwyr mai'r rhwystrau mwyaf cyffredin i fod yn berchen ar gartref oedd ei bod yn anodd cynilo ar gyfer blaendal, eu canfyddiad o botensial y buddsoddiad ac effaith digwyddiad bywyd annisgwyl ar eu hincwm neu anghenion.** Roedd cyfranogwyr iau'n fwy tebygol o ddisgrifio cael trafferth yn cynilo ar gyfer blaendal, gyda chyfranogwyr hŷn yn debycach o ddisgrifio rhwystrau gyda chael gafaél ar gyllid oherwydd eu hoed neu o fod wedi profi digwyddiad bywyd sylweddol a newidiodd eu statws ariannol neu anghenion, fel perthynas yn chwalu, colli gwaith neu oherwydd bod salwch neu anabledd wedi eu

taro. Roedd cyfranogwyr gydag incwm aelwyd uwch yn tueddu i ddisgrifio wynebu rhwystrau'n gysylltiedig â hanes credyd gwael neu gyfyngedig, er bod diffyg ymwybyddiaeth o bwysigrwydd cynnal credyd iach yn amlwg ar draws pob un o'r grwpiau oed ac incwm.

- 5.6 **Roedd cymorth gan ffrindiau a theulu'n ffordd addas i rai er mwyn gallu goresgyn hanes credyd gwael neu gyfyngedig i roi troed ar yr ysgol eiddo.** Disgrifiodd rai o'r cyfranogwyr fod ganddynt drefniadau gydag aelodau o'r teulu neu ffrindiau dibynadwy oedd wedi cymryd morgais allan yn eu henw hwy, gyda'r cyfranogwyr yna'n talu'r ad-daliad misol ar y morgais. Drwy wneud hyn roedd rhai nad oeddent yn bodloni meini prawf benthycyca'r benthycwyr traddodiadol, oherwydd hanes credyd gwael neu gyfyngedig, yn gallu rhentu eiddo am bris rhatach na phris y farchnad leol.
- 5.7 **Roedd y cyfranogwyr yn derbyn gwybodaeth a chyngor cyffredinol am forgeisi a bod yn berchen ar gartrefi drwy ystod o wahanol ffynonellau, yn bennaf ar y we neu drwy lwyfannau cyfryngau cymdeithasol, eu banc lleol a ffrindiau a theulu.** Eglurodd y rhai oedd yn dyheu am fod yn berchen ar eu cartref eu hunain yn y tymor byr eu bod yn aml yn cyflawni eu hymchwil eu hunain ar-lein, yna'n holi eu banc lleol neu'n gofyn am gyngor gan deulu a ffrindiau.
- 5.8 **Roedd ymwybyddiaeth y cyfranogwyr o'r cynlluniau cymorth presennol i'w helpu i brynu cartref wedi'i ddylanwadu gan eu parodrwydd i brynu.** Ymhlith y cynlluniau y soniwyd amdanynt, roedd y cyfranogwyr yn fwyaf ymwybodol o'r cynllun ISA Cymorth i Brynu a'r brand Cymorth i Brynu'n fwy cyffredinol.
- 5.9 **At ei gilydd, teimlai cyfranogwyr ar draws yr holl grwpiau oed yn gadarnhaol am y cynllun gan gydnabod y rhwystrau y'i dyfeisiwyd i roi sylw iddynt.** Soniodd y cyfranogwyr iau yn fwy na'r lleill am fanteision defnyddio'r cynllun heb fod angen blaendal a'r potensial i ddefnyddio eu hanes o rentu yn y PRS i ddangos y gallent ymdopi â'r ymrwymiad ariannol hirdymor.
- 5.10 **Pe byddent yn manteisio ar gael cynnig eiddo o dan y cynllun, dywedodd y cyfranogwyr fod angen cyngor clir a manwl arnynt cyn llofnodi cytundeb ffurfiol, yn rhoi arweiniad ar ad-dalu a fforddiadwyedd yn gyffredinol.** Teimlent fod hyn yn bwysig fel bod darpar ymgeiswyr yn llwyr ddeall beth oedd telerau ac amodau'r cynllun ac yn gallu gwneud penderfyniad gwybodus ynghylch ai hyn oedd y dewis iawn iddynt hwy a'u teuluoedd.

- 5.11 **Y teimlad oedd y byddai amrywiaeth o ddulliau marchnata'n fuddiol er mwyn cyrraedd cynulleidfa mor eang â phosib.** Credai ymatebwyr y byddai'n fuddiol cael dulliau marchnata traddodiadol a mwy newydd i gyflwyno prif delerau'r cynllun i'r cyhoedd, gan gynnwys y cyfryngau cymdeithasol, teledu a radio, a thrwy ymgysylltu â'r cyhoedd mewn gwahanol ardaloedd ar draws Cymru.
- 5.12 Ar sail y canfyddiadau hyn, lluniwyd cyfres o argymhellion ar gyfer amodau a thelerau'r cynllun ac ar gyfer ei farchnata. Mae'r rhain yn ystyried y farn a'r themâu mwy cyffredin i ddod allan o'r cyfweiliadau.

1. Dylai unrhyw ddeunydd marchnata neu ddeunydd pellach a roddir i ddarpar ymgeiswyr egluro beth yw prif nodweddion cynllun Rhentu i Berchnogi - Cymru a gwahaniaethu rhyngddo a chynlluniau eraill sydd ar gael yng Nghymru. Er y gwyddai rai am y gwahanol gynlluniau ar gyfer prynu cartref a'u prif nodweddion, roedd peth dryswch ynghylch prif delerau'r cynlluniau ac a oedd y cynnig dan sylw ar gael yng Nghymru'n unig neu ar draws y DU, fel yn achos cynllun Cymorth i Brynu Cymru, gyda rhai'n drysu rhwng y cynllun hwnnw a'r fersiwn arall o'r cynllun yn Lloegr. Byddai eglurhad clir o'r prif wahaniaethau rhwng y cynlluniau, ac enghreifftiau o sefyllfaoedd lle gallai unigolyn fod eisiau manteisio ar gynllun, yn helpu pobl i wneud y penderfyniad cychwynnol am ymgeisio neu beidio.

2. Dylai unrhyw ymgyrch farchnata ystyried ystod eang o gyfryngau ar gyfer hysbysebu Rhentu i Berchnogi. Dywedodd y rhai a holwyd fod amrywiaeth o ddulliau gwahanol y gallai ymgyrch gyfathrebu gysylltiedig efallai eu defnyddio i farchnata Rhentu i Berchnogi - Cymru, gan gynnwys dulliau traddodiadol fel y teledu a'r radio, y cyfryngau cymdeithasol ac ymgysylltu wyneb yn wyneb â chymunedau. Dylid gwneud unrhyw benderfyniad am farchnata gan gadw'r grŵp demograffig targed mewn golwg. Dylai unrhyw ymgyrch geisio cryfhau'r galw ond cydbwysu'r cyllid er mwyn gallu cynnig y cynllun ar fil o dai newydd ledled Cymru, a sicrhau mynediad cyfartal at y cynllun ar draws gwahanol awdurdodau lleol. .

3. Dylid rhoi cyngor clir, diduedd ac annibynnol i ddarpar ymgeiswyr unwaith eu bod yn penderfynu symud ymlaen. Dywedodd y rhai a holwyd yn glir fod angen cyngor annibynnol ar brif delerau ac amodau'r cynllun arnynt ynghyd ag asesiad o'u sefyllfa ariannol bresennol a'u sefyllfa hirdymor pe baent yn penderfynu llunio cytundeb gyda RSL. Byddai cynnig amcanestyniadau trylwyr o ad-daliadau a faint o amser y byddai'n ei gymryd i gynilo blaendal yn wybodaeth bwysig y gellid ei

defnyddio i benderfynu ar fforddiadwyedd, gan sicrhau diwydrwydd dyladwy gyda phob cynnig a wneir.

4. Yn y cam ymgeisio, dylid rhoi gwybodaeth glir am gymhwyster a chynlluniau hapddigwyddiad yng nghyswllt telerau'r cytundeb. Gofynnodd lawer o'r rhai a holwyd a fyddai eu hoed neu sefyllfa ariannol yn eu gwneud yn gymwys ar gyfer y cynnig. Roeddent hefyd yn holi a fyddai unrhyw newid sylweddol yn amgylchiadau eu bywyd, fel ysgariad, partner yn marw neu berson ychwanegol yn symud i mewn i'r eiddo'n effeithio ar ddilysrwydd eu cytundeb rhentu neu ranberchnogaeth. Dylai gwybodaeth am yr amgylchiadau hyn a sut y byddai'n berthnasol i unrhyw gytundeb rhentu fod ar gael yn rhwydd, ynghyd â chyfeiriadur o gynghorwyr ariannol annibynnol i'w helpu i wneud penderfyniad.

5. Dylid ystyried darparu neu hysbysebu addysg mewn llythrennedd ariannol i rai sydd â diddordeb mewn ymgeisio am Rentu i Brynu Cymru. Dangosodd ymchwil flaenorol fod pobl gyda llythrennedd ariannol gwell yn fwy tebygol o gyfrannu at benderfyniadau am brynu cartref, ac yn cael eu haddysgu ymhellach drwy'r broses o wneud hynny. Dangosodd yr ymchwil hefyd fod pobl gyda chymhelliad cryfach i brynu'n fwy gwybodus am eu dewisiadau. Gallai'r cynllun fod eisiau ystyried, yn enwedig os yw pobl iau'n ffocws gan yr ymyriad, darparu llythrennedd ariannol sylfaenol mewn opsiynau tai a morgais i helpu pobl i ddeall yr opsiynau sydd ganddynt yn well ac i ddangos diddordeb mewn cynlluniau cymorth.

Dogfennau Cyfeiriol

Blessing, A (2016) *Repackaging the poor? Conceptualising neoliberal reforms of social rental housing*, Housing Studies, Cyfrol 31 Rhif 2, t. 149-172.

Coulter, R (2016) *Local house prices, parental background and young adults' homeownership in England and Wales*, Urban Studies, Cyfrol 54 Rhif 14, t. 3360-3379

Gathergood, J. a Weber, J. (2017) *Financial literacy: A barrier to home ownership for the young?*, Journal of Urban Economics, Cyfrol 99, t. 62-78

Gurran, N. a Whitehead, C. (2011) *Planning and Affordable Housing in Australia and the UK: A Comparative Perspective*, Housing Studies, Cyfrol 26 Rhif 7-8, t. 1193-1214.

Holmans, A., (2015) *Future Need and Demand for Housing in Wales*. Caerdydd: PPIW

Hoolachan, J. et al (2017) *'Generation rent' and the ability to 'settle down': economic and geographical variation in young people's housing transitions*, Journal of Youth Studies, Cyfrol 20 Rhif 1, t. 63-78.

Houston, D. a Sissons, P. (2012) *The Changing Geography of Privately Rented Housing in England and Wales*, Urban Studies, Cyfrol 49 Rhif 4, t. 795-819.

Hulse, K a Milligan, V., (2014) *Secure Occupancy: A New Framework for Analysing Security in Rental Housing*. Housing Studies. Cyfrol 29 Rhif 5 t. 638-656

Kleinhans, R a Elsinga, M. (2010) *'Buy Your Home and Feel in Control' Does Home Ownership Achieve the Empowerment of Former Tenants of Social Housing?*, International Journal of Housing Policy, Cyfrol 10 Rhif 4, t. 41-61.

Lennartz, C. et al (2015) *Younger Adults and Homeownership in Europe Through the Global Financial Crisis*, Population, Space and Place, Cyfrol 22, t. 823-835.

McKee, K. (2010) *The End of the Right to Buy and the Future of Social Housing in Scotland, Local Economy*, Cyfrol 25 Rhif 4, t. 319-327.

McKee, K. (2012) *Young People, Homeownership and Future Welfare*, Housing Studies, Cyfrol 27 Rhif 6, t. 853-862.

ONS (2017) *Ratio of house price to workplace-based earnings*. Dolen: <https://cy.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/housing/datasets/ratioofhousepricetoworkplacebasedearningslowerquartileandmedian?uri=peoplepopulationandcommunity/housing/datasets/ratioofhousepricetoworkplacebasedearningslowerquartileandmedian>. Dyddiad cyrchu: 09.01.2018

Stats Cymru (2016) *Anheddau newydd a gwblhawyd yn ôl cyfnod a deiliadaeth*. Dolen: <https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Housing/New-House-Building/newdwellingscompleted-by-period-tenure> Dyddiad cyrchu: 19.12.2017

Llywodraeth Cymru (2015) *Gwerthusiad o Rhent Gyntaf*. Caerdydd: Llywodraeth Cymru
<http://gov.wales/statistics-and-research/evaluation-rent-first/?lang=cy> Dyddiad cyrchu:
21.12.2017

Llywodraeth Cymru (2016) *Gwerthusiad o gynllun Cymorth i Brynu - Cymru*. Caerdydd:
Llywodraeth Cymru. [http://gov.wales/statistics-and-research/evaluation-help-to-buy-wales-
scheme/?lang=cy](http://gov.wales/statistics-and-research/evaluation-help-to-buy-wales-scheme/?lang=cy)
Dyddiad cyrchu: 21.12.2017

Llywodraeth Cymru (2017) *Amcangyfrifon Stoc Anedd 2015-16*. Caerdydd: Llywodraeth
Cymru
Dolen: <http://gov.wales/statistics-and-research/dwelling-stock-estimates/?lang=cy> Dyddiad
cyrchu: 09.01.18

Atodiad A

Amserlen Gyfweld – Tenantiaid PRS

Cyflwyniadau

- Cyflwyno eich hun - o Lywodraeth Cymru, yn gwneud gwaith gyda'r tîm polisi sy'n gyfrifol am y cynllun Rhentu i Berchnogi newydd. Wedi cael eu manylion ar ôl iddynt gymryd rhan yn yr Arolwg Cenedlaethol.
- Rydym eisiau cyfweld tenantiaid PRS i'w holi am eu dyhead am brynu a'u barn am y cynllun.
- Rydym yn cynnig tocyn rhodd o £10 am 25-30 munud o'ch amser;
- Hoffech chi gymryd rhan, ac os felly, pa iaith fyddai orau gennych?
- Os byddai'n well ganddynt siarad Cymraeg, cymryd eu manylion i'w ffonio'n ôl.

(1) Eu sefyllfa rentu bresennol a'u dyheadau am brynu

1. Dywedwch wrthyf am eich sefyllfa rentu bresennol.

PROC ATEB: Yr amgylchiadau o gwmpas eich sefyllfa rentu bresennol; y meini prawf dethol ar gyfer eich eiddo rhent presennol (cost, lleoliad ar gyfer gwaith / ysgol / teulu arall); rhesymau dros rentu ar hyn o bryd.

2. Ydy bod yn berchen ar eich cartref yn rhywbeth y byddech yn hoffi ei wneud yn y dyfodol agos? Pam / pam ddim?

PROC ATEB:

(1) Trafod a gwahaniaethu rhwng (i) nid yw'r ymatebwr yn dyheu am brynu, neu (ii) mae'r ymatebwr eisiau prynu ond yn methu ar hyn o bryd, a'r rhesymau am hyn.

(2) Pryd ydych chi eisiau / yn cynllunio i brynu? <2 flynedd, 2-5 mlynedd neu >5 mlynedd?

Dalier sylw: Os yw'r ymatebwr yn nodi nad ydynt yn dymuno prynu, gofynnwch y cwestiwn canlynol;

Allwch chi ddweud ychydig yn fwy wrthyf am y rhesymau dros beidio â bod eisiau prynu cartref? Ydych chi'n meddwl y bydd eich barn efallai'n newid yn y dyfodol a pham / pam ddim?

Os ydynt yn mynegi dymuniad cryf i beidio â phrynu, dylid dod â'r cyfweiliad i ben.

3. Beth yw'r ffactorau sy'n eich (i) galluogi a (ii) rhwystro i brynu tŷ ar hyn o bryd?

PROC ATEB: sôn am gynilo blaendal; sefyllfa waith / enillion yn rhy isel i ystyried prynu; gwybod lle'r ydych chi eisiau byw; sefyllfa deuluol.

(2) Ymwybyddiaeth o gynlluniau cymorth presennol

4. Lle fydddech chi'n mynd am gyngor / i wneud ymchwil i brynu eich cartref eich hun?

PROC ATEB: Cynghorydd ariannol annibynnol, neu ffynonellau eraill? e.e. gwefannau, eich banc etc.

5. Beth yw eich ymwybyddiaeth o gynlluniau sy'n annog a chefnogi unigolion i brynu cartref yng Nghymru?

PROC ATEB: Cymorth i Brynu, Rhanberchnogaeth, Rhannu Ecwiti - telerau ac amodau; lle clywodd yr ymatebwr am y cynlluniau hyn.

6. Ydych chi wedi ystyried defnyddio unrhyw un o'r cynlluniau hyn er mwyn gallu prynu cartref? Pam / pam ddim?

PROC ATEB: Os ystyriwyd eu defnyddio ond yna penderfynwyd peidio – beth oedd eu rhesymau?

(3) Y Cynllun Rhentu i Berchnogi

Y cyfwelydd yn egluro'n fyr beth yw prif egwyddorion ac amcanion y cynllun.

7. A fyddai'r cynllun hwn yn addas i chi a'ch amgylchiadau presennol, o gofio pryd y bydddech yn hoffi prynu cartref? Pam / pam ddim?

PROC ATEB: Trafod;

- dyheadau am brynu;
- sut fath o gartref y bydddech yn hoffi ei brynu, e.e. tŷ newydd;
- lleoliad eich cartref o ystyried gwaith / ysgol y plant / meithrinfa etc;
- ymrwymiad ariannol hirdymor – ydy hynny'n rhywbeth y bydddech yn gyffyrddus â fo ac a fyddai'n addas i'ch anghenion?
- Cyngor gan Gynghorydd Ariannol Annibynnol?

8. O'ch persbectif chi, a oes unrhyw bethau eraill y mae angen i'r cynllun efallai eu hystyried i ateb eich anghenion neu i'ch helpu i brynu eich cartref cyntaf?

9. Sut orau hoffech chi dderbyn cyngor a chymorth i ddefnyddio'r cynllun Rhentu i Berchnogi pe baech yn teimlo y byddai'n addas i chi?

CWESTIWN DILYNOL: Ydych chi'n gwybod bod landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac awdurdodau lleol yn rhoi cyngor ar brynu cartref? A fydddech yn gyffyrddus yn gofyn iddynt am gyngor ar brynu cartref?

PROC ATEB: A fyddai rhentu eiddo gan RSL yn rhywbeth y bydddech yn ei ystyried? - Eu gwybodaeth a'u canfyddiadau o RSL / Awdurdodau Lleol a'u dealltwriaeth o rôl RSL.

10. Sut orau allwn ni hysbysebu / cyfeirio pobl at Rentu i Brynu er mwyn codi ymwybyddiaeth?

11. Pa mor atyniadol yw'r cynllun fel y mae ar y funud? A oes angen unrhyw beth arall arnoch i'ch annog i ddefnyddio'r cynllun?