



Ymchwiliad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai i rentu preifat

Ymateb CIH Cymru i'r ymchwiliad

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

Cyflwyniad

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Y gyflenwad o gartrefi rhentu preifat

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

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

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

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



Fforddadwyedd

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

Ansawdd

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

Nodweddion landlordiaid a thenantiaid

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

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

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

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

- Ethnigrwydd
- Math o aelwyd
- Incwm
- Anableddau

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

Defnyddio rhentu preifat i atal neu leddfu digartrefedd.

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

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

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



Casgliad

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

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

Ynghylch CIH

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

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

Mai 2023