



promoting equality in housing
hybu cydraddoldeb ym maes tai

Tai Pawb

Ymateb i:

Y sector rhentu preifat

Ymchwiliad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

Mai 2023

Paratowyd gan: David Rowlands ac Anna Tuhey

I gael rhagor o wybodaeth am y papur hwn, cysylltwch â:

Enw: David Rowlands
Swydd: Rheolwr Polisi
E-bost: David@taipawb.org
Ffôn: 029 2278 8956





Pwy ydym ni

Mae Tai Pawb (tai i bawb) yn elusen gofrestredig ac yn gwmni cyfyngedig trwy warant. Ni yw prif sefydliad cenedlaethol Cymru sy'n hyrwyddo cydraddoldeb ac amrywiaeth yn y sector tai. Rydym yn dychmygu Cymru fel lle y mae gan bawb yr hawl i gartref da. Mae gormod o bobl yng Nghymru heb rywle diogel a heddychlun i fyw ynddo, a rhywle sydd ag urddas iddo. Rydym yn benderfynol o newid y sefyllfa hon. Rydym yn cefnogi ac yn gweithio gyda'n haelodau i'w helpu i roi syniadau ar waith wrth ddylanwadu ar lunwyr polisi i greu polisi tai sy'n deg. Rydyn ni ar flaen y gad o ran materion yn ymwneud â chydaddoldeb, amrywiaeth a hawliau dynol ar gyfer y sector tai a thu hwnt.

Mae Tai Pawb yn gweithredu system aelodaeth sy'n agored i awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, sefydliadau trydydd sector, buddiannau tai eraill ac unigolion.

Beth mae Tai Pawb yn ei wneud

Mae Tai Pawb yn gweithio'n agos gyda Llywodraeth Cymru a phartneriaid allweddol eraill ar strategaethau tai cenedlaethol a gweithgorau allweddol, i sicrhau bod cydraddoldeb yn cael ystyriaeth hanfodol wrth fynd ati i ddatblygu a gweithredu strategaethau cenedlaethol. Mae'r sefydliad hefyd yn darparu cyngor a chymorth ymarferol i'w aelodau ar ystod o faterion cydraddoldeb ac amrywiaeth mewn tai a gwasanaethau cysylltiedig, gan gynnwys QED – yr achrediad cydraddoldeb ac amrywiaeth ar gyfer y sector tai.

Bydd ein hymateb yn defnyddio sylwadau ar draws ein prosiectau a'n hymchwil, gan gynnwys cefnogi ffoaduriaid, ein hymgyrch [Cefnogi'r Ymgyrch](#) ymchwil ddiweddar ynghylch tai a'n prosiect Sector Rhentu Preifat Gwent sy'n ceisio helpu i roi diwedd ar ddigartrefedd.

I gael rhagor o wybodaeth ewch i: www.taipawb.org

Rhif cofrestru'r elusen. 1110078

Rhif Cwmni 5282554

1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae Tai Pawb yn gweithio ar draws ystod o faterion tai wrth geisio mynd i'r afael ag anghydraddoldeb tai. Mae hyn yn cynnwys cefnogi ffoaduriaid a cheiswyr lloches, y gymuned LGBTQ+, pobl hŷn, pobl anabl a chymunedau du a lleiafrifol. Rydym hefyd yn cefnogi aelodau i fynd i'r afael â'r argyfwng hinsawdd. Ar draws yr ehangder hwn o waith, mae'r sector rhentu preifat (PRS) yn her sy'n codi dro ar ôl tro. Nid yn unig mae llai o reoleiddio ynddo na'r sector cymdeithasol, ond, ymhlith ystod o faterion, mae'r cartrefi yn ddrutach, gallant fod yn anoddach eu cyrchu, maent yn llai hawdd eu haddasu ac yn ddrutach i'w gwresogi.
- 1.2 Mae'r PRS yn darparu llety i nifer sylweddol o bobl yng Nghymru. Nododd y cyfrifiad diweddar ei fod yn cartrefu 229,000 neu [17% o'r holl aelwydydd](#), cynnydd o 45,000 o aelwydydd ers 2011.
- 1.3 Bydd rhan gyntaf yr ymateb i'r ymgynghoriad hwn yn canolbwyntio ar gwestiynau cenedlaethol a 'darlun ehangach' y PRS, gan dynnu sylw at effaith diffyg strategaeth neu gynllun, nid yn unig ar y PRS ond ar y sector tai ehangach. Oherwydd ei faint, mae'n rhaid i'r PRS fod yn rhan o'r ateb i'r argyfwng tai presennol yng Nghymru; er y gall anawsterau cynhenid (fel y cyfeirir atynt uchod a chyfeirir atynt ymhellach yn yr ymateb hwn) atal hyn.
- 1.4 Bydd ail ran yr ymateb hwn yn canolbwyntio mwy ar y cwestiynau a nodwyd yn yr ymgynghoriad, gan gynnwys ystyriaethau i wella cyflwr y sector. Yn benodol, byddwn yn cynnwys gwybodaeth o'n prosiect sy'n cwmpasu Gwent sy'n gweithio gyda thenantiaid sector preifat a landlordiaid.

Y darlun ehangach

- 1.5 Mae Tai Pawb yn croesawu'r cyfle hwn i gyfrannu at well dealltwriaeth o'r PRS. Teimlwn fod hwn yn gyfle euraidd i ofyn rhai cwestiynau am y "darlun ehangach" ynghylch tai yng Nghymru.

Er enghraifft,

- Beth yw trefniadau Llywodraeth Cymru ar gyfer y PRS?
- Pa mor fawr fyddai'n briodol iddo fod?
- Beth yw trefniadau Llywodraeth Cymru ar gyfer y PRS o fewn strategaeth dai ehangach?
- Pwy sydd fwyaf addas i gael mynediad at y PRS?
- O ystyried y ffocws ar ailgartrefu cyflym a rhoi terfyn ar ddigartrefedd, pa mor addas yw ar gyfer cyfrannu at raglenni o'r fath?

1.6 Teimlwn fod y rhain yn gwestiynau y mae angen eu hystyried mewn unrhyw drafodaeth ar gyflwr a dyfodol y PRS. Ar hyn o bryd, nid yw'n glir bod gan Lywodraeth Cymru atebion i'r cwestiynau hyn. Heb ystyried y pwyntiau hyn, mae'n anodd datrys y materion mwy penodol a godwyd yn sgil yr ymgynghoriad hwn.

1.7 Yn olaf, mae'n bwysig nodi nad yw'r PRS yn bodoli ar ei ben ei hun. Mae diffyg cartrefi cymdeithasol, rhestri aros hir am dai cymdeithasol, dim digon o gartrefi hygyrch yn cael eu hadeiladu a system budd-daliadau tai diffygiol yn elfennau amlwg yn y sector PRS (RhSP). Os ydym am wneud digartrefedd yn fyr, yn brin ac yn fater na chaiff ei ailadrodd a dod â'r argyfwng tai yng Nghymru i ben, mae'n angenrheidiol edrych ar dai yn eu cyfanrwydd i ddatrys ein hargyfwng tai yn hytrach nag ar un sector yn unig. Mae Llywodraeth Cymru yn adolygu ei dull o ymdrin â thai a digartrefedd drwy'r Bwrdd Cyngori Cenedlaethol ar Roi Diwedd ar Ddigartrefedd, y Papur Gwyn ar ddeddfwriaeth Digartrefedd sydd ar y gweill a Phapur Gwyrdd a Gwyn ar yr hawl i dai digonol a rhent teg. Heb fod edefyn euraidd yn cysylltu'r meysydd gwaith hyn, mae perygl y bydd newidiadau'n cael eu datblygu ar eu pennau eu hunain, nid ydynt yn cynnig y newid i'r systemau sydd eu hangen.

2 Cyflenwad, ansawdd a fforddiadwyedd llety yn y PRS

Cyflenwad ar lefel genedlaethol

- 2.1 Yn 2015, nododd [papur ymchwil PPIW](#) ynghylch y sector rhentu preifat y byddai angen 174,000 o gartrefi yng Nghymru ar gyfer y sector rhentu cyfan erbyn 2031. O'r rhain, byddai angen i 37% fod yn y sector cymdeithasol; gyda rhagamcan o 109,610 o gartrefi ar gyfer y PRS. Rhagwelwyd y byddai angen 45% o'r cartrefi hyn yng Nghaerdydd, Abertawe a Chasnewydd.
- 2.2 Mae newidiadau sylweddol wedi digwydd i'r farchnad dai ers 2015. Mae Covid-19, cynnydd mewn Air BnB a llety gwyliau wedi rhoi mwy o bwysau ar y cyflenwad o gartrefi. Er bod y PRS wedi tyfu yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae ffigurau'n awgrymu bod [13,593 o bobl](#) wedi'u cartrefu mewn Llety Dros Dro yn 2022, cynnydd o 50% ers 2019. Mae hyn yn awgrymu bod diffyg llety addas ar draws pob deiliadaeth, gan gynnwys y PRS yng Nghymru.
- 2.3 Fodd bynnag, mae'n bwysig peidio â chanolbwyntio ar dargedau yn unig. Mae tŷ yn gartref. Dylai unrhyw ymdrechion i gynyddu'r cyflenwad fod yn seiliedig ar angen lleol ac ystyried y galw ynghylch hygyrchedd a maint yr aelwyd. Gallai methu â gwneud hynny arwain at ffurfiau pellach o [ddigartrefedd cudd](#) [<https://www.equalityhumanrights.com/en/publication-download/housing-and-disabled-people-wales-hidden-crisis>](https://www.equalityhumanrights.com/en/publication-download/housing-and-disabled-people-wales-hidden-crisis). O ystyried y rhagamcanion gwreiddiol o 2015, credwn fod angen dadansoddiad a ffigurau mwy diweddar, gan ystyried y math o gartrefi sydd eu hangen yn y sector rhentu preifat. Gall ymgymryd â'r gwaith hwn helpu i ddeall faint a math y cartrefi sydd eu hangen a chaniatáu dull mwy strategol o ymdrin â'r sector (a thai yn gyffredinol).

Ystyriaeth – Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai i ofyn i Lywodraeth Cymru gynnal a chyhoeddi ymchwil ar y PRS i sicrhau bod y cyflenwad yn ateb y galw ac yn cefnogi gwell cynllunio.

Fforddiadwyedd

2.5 Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae Sefydliad Bevan wedi gwneud gwaith rhagorol ar fforddiadwyedd y PRS, yn enwedig mewn perthynas â Lwfans Tai Lleol (LHA). Lwfans Tai Lleol yw'r ffordd y mae Budd-dal Tai, neu elfen tai Credyd Cynhwysol yn cael ei gyfrifo ac wedi cael ei rewi ers 2020. Ym mis Mai 2022, aeth Sefydliad Bevan ati i [ddadansoddi](#) 1775 eiddo oedd ar gael i'w gosod yn y sector rhentu preifat. Fe wnaethant ganfod mai dim ond 24 (neu 1.4%) neu eiddo oedd ar gael ar gyfraddau Lwfans Tai Lleol neu'n is na hynny. Yn ogystal, dim ond 7 ardal Awdurdod Lleol (sy'n golygu dros ddwy ran o dair o Awdurdodau Lleol) nad oedd ganddynt eiddo i'w osod ar gyfradd y Lwfans Tai Lleol yn y PRS. O ystyried yr argyfwng costau byw, mae hyn yn golygu bod y PRS yn syml yn anfforddiadwy i rai. Oni bai bod yr LHA yn cael ei ddiweddarau, bydd y duedd hon yn parhau i roi mwy o bwysau ar aelwydydd, y PRS a'r sector cymdeithasol yn unol â hynny gan arwain at fwy o alw a rhestrau aros.

Ystyriaeth – Mae'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn lobïo Llywodraeth y DU i gynyddu'r gyfradd Lwfans Tai Lleol i ffigur priodol.

Y PRS yng Ngwent:

2.6 Mae ein prosiect Helpu Rhoi Diwedd ar Ddigartrefedd [yn gweithredu ar draws Gwent mewn partneriaeth â](#) The Wallich ac yn ceisio cefnogi tenantiaid a landlordiaid preifat. Fel rhan o'r gwaith hwn, rydym wedi cynnal sgysiau gyda'r holl randdeiliaid; tenantiaid, asiantau gosod a staff yr ALI ac mae hyn yn creu darlun arbennig o heriol. Gan ganolbwyntio ar ardal Gwent, mae materion sy'n cael eu hadlewyrchu ledled Cymru.

Galw yn rhagori ar gyflenwad a pharhad y goroesiad y cryfaf

2.7 Ar draws Gwent gyfan rydym wedi canfod bod sawl unigolyn yn ymgeisio am yr un eiddo yn y PRS. Dywedodd un o staff cyngor Casnewydd: “Am bob fflat sydd gennym, mae hyd at 30 o bobl yn gwneud cais amdano. Mae pobl bellach yn dod o Fryste i fyw yng Nghasnewydd, ond yn parhau i weithio ym Mryste ac yn ennill cyflogau llawer uwch na'r rhai yng

Nghasnewydd. Dyw asiantau gosod byth yn mynd i ddewis y sawl sy'n ennill cyflog is neu'r unigolyn sy'n derbyn budd-daliadau pan fo'r gystadleuaeth mor frwd am dai.”

Mae'r PRS yn gynyddol anfforddiadwy

- 2.8 O ystyried y pwysau ar y cyflenwad, nid yw'n syndod bod rhenti yn parhau i godi ar draws Gwent. Er mwyn cefnogi eu ceisiadau am eiddo, mae rhai tenantiaid posibl yn cynnig nifer o fisoedd o rent ymlaen llaw (weithiau hyd at 12 mis) ac mae'n ymddangos bod y ceisiadau hyn bob amser yn cael eu blaenoriaethu, gan gynnig enillion mwy diogel ar fuddsoddiad.
- 2.9 Mae hysbysebion sy'n cynnwys 'rhaid bod ar gyflog uwch na £26,000' neu 'gweithwyr proffesiynol yn unig' ar restrau eiddo bellach yn ymddangos ar draws Gwent, gan wahaniaethu yn erbyn y rheini sy'n ennill llai o gyflog neu'r rhai sy'n derbyn budd-daliadau. Yn ôl aelod o staff elusen digartrefedd yng Nghasnewydd, o 27 o landlordiaid, gwnaeth 14 ddatgan yn bendant nad ydynt yn ystyried pobl sy'n derbyn budd-dal tai (bron 52%). Fel yr eglurodd unigolyn oedd yn cael ei gyfweld, “Y gwir yw na all unrhyw un sy'n ennill llai na thua £22,000 y flwyddyn fforddio byw yn y sector rhentu preifat yn 2023.”

Er bod disgwyliadau a safonau yn codi, dyw llawer yn dal ddim yn bodloni safonau Ffitrwydd Annedd Pobl i Fyw Ynddi

- 2.10 Mae'r Ddeddf Rhentu Cartrefi wedi cyflwyno mesurau i wella safonau. Fel y dywedodd un landlord yng Nghasnewydd, “Mae pethau wedi newid er gwell yn hyn o beth oherwydd bod safonau wedi codi, mae safonau wedi codi llawer yn y 5 mlynedd diwethaf.”
- 2.11 Fodd bynnag, er gwaethaf y gwelliannau, mae rhai tenantiaid yn dal i gael anhawster gydag amodau gwael wrth symud i mewn. Yn rhannol, gall hyn fod yn gyfuniad o'r pwysau sydd ar gyflenwad a galw. Fel y dywedodd un tenant “Roedd yn dipyn o straen yn sefyllfa ddigalon gan

fod yn rhaid i ni edrych ar waelod y farchnad. Doedd y landlord ddim yn credu bod disgwyl iddo fodloni safonau sylfaenol. Roedd yn ymddangos bod anghysondeb rhwng yr iaith y byddai pobl fel Shelter yn ei defnyddio i ddisgrifio beth ddylai'r safonau gofynnol fod a beth oedd ein profiad ni.”

- 2.12 Dywedodd tenant arall ei fod wedi derbyn fflat yn dilyn cyfarfod fideo yn unig, oherwydd ei fod yn benderfynol i ddod o hyd i gartref yn dilyn sawl cais aflwyddiannus. Yn aml, byddai fflatiau'n cael eu tynnu oddi ar y farchnad cyn bo modd i'w gweld, cymaint oedd y galw. Ond o symud i mewn i'w gartref newydd, canfuwyd bod y tŷ yn fochaid.
- 2.13 Yn fwy cyffredinol, nododd tenantiaid anhawster i gael cymorth gydag atgyweiriadau a gwelliannau tra yn yr eiddo: “Rydyn ni wedi cael llawer o broblemau gyda'r tŷ gan gynnwys lleithder – ond maen nhw (y landlord) yn mynnu nad oes unrhyw beth o'i le ar y to. Yr unig beth y maen nhw'n ei wneud yw papuro dros y craciau fel petai, does dim ots ganddynt.”
- 2.14 Er bod y Ddeddf Rhentu Cartrefi wedi cyflwyno safonau uwch, efallai bod y pwysau ar y PRS a'i fforddiadwyedd yn golygu nad yw tenantiaid bob amser yn deall beth yw bwriad y polisi.

Safon Ansawdd Tai Cymru

- 2.14 Dros yr 20 mlynedd diwethaf, mae SATC wedi gweld buddsoddiad a gwelliant sylweddol mewn cartrefi cymdeithasol. Nid yn unig mae safon ac ansawdd wedi gwella, ond gwelliannau wedi cael eu gwneud i inswleiddio sy'n golygu y gall gwresogi cartref cymdeithasol fod yn rhatach na gwresogi cartref yn y PRS. I denant PRS, mae hyn yn creu ergyd ddwbl; yn gyntaf, fel y nodwyd gyda'r problemau gyda'r LHA, mae tenantiaid yn debygol o fod yn talu mwy o rent am eu cartref na chartref tebyg yn y sector cymdeithasol ac yn ail, maent yn debygol o dalu mwy i'w wresogi. O ystyried bod buddsoddiad yn y sector cymdeithasol yn debygol o barhau, mae perygl y bydd system tenantiaid dwy haen yn esblygu heb ymyrraeth bellach.

3 Y cyfleoedd ar gyfer mwy o weithio mewn partneriaeth rhwng landlordiaid cymdeithasol a phreifat

- 3.1 Er bod gwahaniaethau rhwng y sectorau rhentu cymdeithasol a phreifat, mae cyfleoedd hefyd i'r sectorau gydweithio. Yn seiliedig ar ein profiad, mae'r cynlluniau partneriaeth canlynol yn gweithio'n dda.

Arfer da

- 3.2 Mae [Bwrdd Bondiau Pobl <https://www.poblgroup.co.uk/bond-scheme/>](https://www.poblgroup.co.uk/bond-scheme/) yn cynorthwyo unigolion a theuluoedd incwm isel i gael mynediad i'r PRS trwy roi bond papur i landlordiaid. Mae'r bond yn contract blwyddyn rhwng y landlord, tenantiaid a phobl a'i nod yw helpu pobl sy'n ddigartref neu sydd dan fygythiad o ddigartrefedd i ddod o hyd i lety rhent preifat. Mae buddion i'r landlord yn cynnwys gwasanaeth cyflenwol, ymweliad cydymffurfio ag eiddo, rhestr eiddo sylfaenol am ddim, dolenni i'r Adran Gwaith a Phensiynau i drefnu taliadau uniongyrchol i landlordiaid a chymorth gydag ymholiadau tenantiaid. Er gwaethaf y buddion hyn, mae llawer o asiantau gosod yn amharod i fod yn rhan o'r cynllun. Dyma oedd gan aelod o staff cynllun Bond Casnewydd i'w ddweud: "Mae llawer o'r asiantaethau gosod (ac yn Sir Fynwy a Thorfaen yn ogystal â Chasnewydd) yn gwrthod yn llwyr dderbyn bond papur. Er y gwnaethom esbonio ei fod yr un fath â'r bond arian parod, does ganddynt ddim diddordeb ynddo ac yn syml, maent yn gwrthod ystyried tenant sydd â bond papur."
- 3.3 Mae [Allweddi Caerffili](#), dan arweiniad Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili, yn helpu landlordiaid preifat i ddod o hyd i denantiaid hirdymor ar gyfer eiddo, tra hefyd yn atal digartrefedd. Mae'r cymorth a gynigir yn cynnwys rheoli tenantiaeth, cyllidebu, cynyddu incwm, lleddfu dyled, cymorth gydag addysg, dysgu a chyflogaeth ac atgyfeirio at sefydliadau eraill. Dywedodd un landlord sydd wedi defnyddio'r cynllun ers blynnyddoedd lawer: "Mae gweithio gyda'r Awdurdod Lleol i ddarparu llety addas yn y sector anodd hwn a derbyn eu harweiniad a'u cefnogaeth unrhyw adeg wedi bod o fudd i ni. Mae gan yr Awdurdod Lleol fynediad at adnoddau ymhell y tu hwnt i'n hadnoddau ni, nid yn unig o fewn yr Awdurdod ond hefyd yn y sector preifat. Mae'r rhain yn

cynnwys iechyd, iechyd meddwl, dibyniaeth ar gyffuriau, dyled, cwnsela ac ati."

- 3.4 Mae [Gwasanaeth Gosod Sir Fynwy](#) yn disodli gwasanaethau gwerthwyr tai traddodiadol gyda gwasanaeth a gynhelir gan yr awdurdod lleol, sy'n rhad ac am ddim i landlordiaid. Mae'r gwasanaeth yn helpu landlordiaid i sicrhau eu bod yn cydymffurfio â deddfwriaeth, yn cynnig cymorth i denantiaid ac yn darparu cyngor a chymorth i denantiaid a landlordiaid ynghylch unrhyw ymholiadau.

Ystyriaeth – Mae'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn rhannu arfer da ac yn cynnig cyllid i wella ac annog gwell gwaith partneriaeth rhwng y PRS a'r sector cymdeithasol.

4 Yr heriau sy'n wynebu landlordiaid sector preifat

Dryswch ynghylch gofynion deddfwriaethol newydd

- 4.1 Nododd sgysiau ar draws Gwent ddryswch a rhwystredigaeth ynghylch y newidiadau i'r Ddeddf Rhentu Cartrefi ymhlith landlordiaid preifat. Dyma oedd gan landlord yng Nghasnewydd i'w ddweud: "Mae'r ddeddfwriaeth newydd i fod i symleiddio pethau...mae wedi gwneud y gwrthwyneb. Mae hyd y contractau newydd yn 26 tudalen ac mae'r cynnwys fel pe tai wedi cael eu hysgrifennu ar gyfer bargyfreithwyr i fargyfreithwyr. Rwy'n cytuno â llawer o'r hyn sydd yn y Ddeddf a'r newidiadau, ond nid y modd y caiff ei chyflwyno. Mae'n ymddangos ei bod wedi cael ei llunio'n frysiog. Rhwy'n ychydig mwy o amser i ni allu pwysau a mesur y Ddeddf. Mae 3 wythnos yn weddill (hyd nes y bydd angen cwblhau'r newidiadau) a **does gennyf ddim syniad beth rwy'n ei wneud. Rwyf wedi siarad â llawer o landlordiaid eraill sydd ddim yn gwybod sut i fynd ati chwaith.** Hyd yn oed pan fyddaf yn yr ystafell gyda'r tenant, dydyn nhw ddim yn deall y contractau newydd hyn chwaith. Mae hynny cyn unrhyw broblemau fel deall yr iaith."

Landlordiaid preifat yn gadael y sector

- 4.2 Dywedwyd wrthym fod llawer o landlordiaid yn penderfynu gwerthu eu tai. Yng Nghasnewydd, dywedodd tenant y gofynnwyd iddo adael ei dŷ:

“Gan fod hyn wedi digwydd i ni, roedd hwn yn agoriad llygad. Rydym yn gwybod bod cymaint o bobl yn un sefyllfa oherwydd bod landlordiaid eisiau gwerthu eu tai. Maen nhw un ai yn gwerthu'r tŷ neu'n dyblu neu dreblu'r rhent.”

Amcangyfrifodd aelod o staff yng nghyngor Blaenau Gwent fod 10% o'r landlordiaid preifat y maent yn gweithio gyda nhw wedi penderfynu gwerthu ers mis Rhagfyr 2022.

Ystyriaeth – Cynnal ymchwil ar effaith trosiant y PRS i ddeall graddfa'r eiddo sy'n gadael y farchnad a sut y cânt eu disodli.

Diffyg cefnogaeth a chyngor

4.3 O gynnal sgysiau gyda landlordiaid yng Ngwent, mae nifer o faterion yn ymwneud â diffyg cefnogaeth a chyngor wedi codi. Mae'r rhain yn cynnwys Fforymau Landlordiaid nad ydynt yn bodoli rhagor a Rhwydwaith Swyddogion PRS a ddiddymwyd ym mis Medi 2022. Yn flaenorol, ystyriwyd bod y fforymau hyn yn amhrisiadwy. Dywedodd landlordiaid wrthym hefyd eu bod yn teimlo nad oes gan Rhentu Doeth Cymru lawer o atebion i gwestiynau ac er mai Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl yw'r ffynhonnell wybodaeth orau i landlordiaid, nid yw pob landlord yn ymwybodol ohoni. Yn benodol, dywedwyd wrthym y byddai mwy o ganllawiau ar-lein yn cael eu croesawu.

5 Rhwystrau sy'n atal mynediad i'r sector rhentu preifat

Pobl ifanc

5.1 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, mae rhwystrau ariannol sylweddol rhag cael mynediad i'r PRS. Mae ein gwaith yng Ngwent wedi nodi mai cyflog yw'r rhwystr mwyaf i bobl ifanc. Bydd cyflog llawer o bobl ifanc yn llai na'r “£26,000” a hysbysebiri a bydd system sy'n blaenoriaethu pobl sydd â mwy o arian yn effeithio ar bobl iau sydd ond yn dechrau ar eu gyrfaedd yn debygol o gael eu talu llai ac efallai na fydd ganddynt gynilion i dalu rhent ymlaen llaw.

Pobl anabl

- 5.2 Tynnodd adroddiad y Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol (EHRC) [Tai a phobl anabl](#) sylw at rai o'r heriau sy'n wynebu'r sector tai yng Nghymru. Amcangyfrifir bod [26% o'r boblogaeth yng Nghymru yn anabl](#). Gyda phoblogaeth sy'n heneiddio, rhagwelir y bydd nifer y bobl anabl yn cynyddu i 58% erbyn 2035, bydd yr heriau hyn yn cynyddu.
- 5.3 Mae'r ymateb hwn eisoes wedi amlinellu'r heriau sy'n wynebu fforddiadwyedd a mynediad at y PRS. Fodd bynnag, mae hyn yn fwy cymhleth fyth i bobl anabl. Canfu ymchwil ddiweddar gan Tai Pawb i brofiadau pobl o ddigartrefedd fod pob person anabl a gyfwelwyd yn cael anhawster i ddod o hyd i eiddo addas yn y PRS. Mewn rhai achosion, arweiniodd hyn at ddamweiniau mewn llety anniogel tra mewn eraill, roedd yn golygu na ellid dod o hyd i gartrefi addas. Ceisiodd un cyfranogwr ymchwil hyd yn oed sicrhau llety Air BnB fel mesur dros dro.
- 5.4 Yn ogystal â mynediad at gartrefi hygyrch, gellir cyfyngu ar wybodaeth amdanynt yn y sector rhentu preifat. Canfu adroddiad EHRC UK nad yw gwerthwyr tai fel arfer yn darparu gwybodaeth am hygyrchedd gosodiadau preifat, gan ddwysau'r broblem o ran cyflenwad.

Ystyriaeth – Mae'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn sicrhau bod gwell gwybodaeth ar gael am gartrefi hygyrch i'w rhentu.

Addasiadau yn y PRS

- 5.5 O ystyried yr heriau sy'n gysylltiedig â chartrefi hygyrch, mae addasiadau yn arbennig o bwysig i bobl anabl a phobl hŷn yn y PRS. Er bod cyllid ar gael ar gyfer addasiadau (h.y. Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl), nododd sgyrsiau gyda [Gofal a Thrwsio Cymru](#) y materion canlynol ar gyfer cael addasiadau yn y PRS:

- Ymgysylltu â landlordiaid - Adroddodd tenantiaid eu bod yn aml yn gorfod treulio llawer iawn o amser yn ceisio cysylltu â'i fod yn anodd, gan arwain yn rheolaidd at wrthod caniatâd ar gyfer addasiadau.
- Amharodrwydd cleientiaid – Er bod tenantiaid yn cydnabod y gallai fod angen help neu addasiadau arnynt, maent yn amharod i'w grybwyll i'r landlord rhag ofn y bydd y ffaith eu bod yn anabl yn mynd yn eu herbyn neu rybuddion troi allan posibl.
- Diffyg potiau cyllid cymwys – Roedd yn ymddangos bod y rhan fwyaf o'r cyllid ar gyfer addasiadau ar gael i berchnogion tai neu'r sector rhentu cymdeithasol.
- Arfer da a drwg – Er bod y rhan fwyaf o landlordiaid yn hapus i fân waith gael ei wneud ar eu heiddo, dyw rhai ddim mor fodlon. Yn yr achosion gwaethaf, mae'n hysbys i landlordiaid wrthod addasiadau i geisio gorfodi tenant i symud allan a chael un newydd yn eu lle ar delerau mwy ffafriol.

Anifeiliaid Anwes yn y PRS

- 5.6 Gall gofalu am anifail anwes gynyddu lles pobl _ ac felly fod yn rhan bwysig o fywyd bodlon. Yn arbennig, o ran pobl sy'n profi digartrefedd, dengys [ymchwil](#) y gall anifeiliaid anwes liniaru unigrwydd, arwahanrwydd, iselder ysbryd, camddefnyddio sylweddau a gweithgarwch troseddol.
- 5.7 Mae cwestiynau hefyd ynghylch cŵn tywys. Er enghraifft, o ystyried yr heriau sy'n gysylltiedig â'r cyflenwad o gartrefi hygyrch addas yn y PRS, i rywun sydd â chi tywys, gall hyn ychwanegu cymhlethdod ychwanegol wrth geisio sicrhau bod rhywle i'r ci ymarfer yn rheolaidd.

Ffoaduriaid a mynediad i'r sector rhentu preifat

- 5.7 Unwaith y cant hawl i aros yn y DU, mae gan ffoaduriaid 28 diwrnod i adael eu llety llywodraeth (noder: mae hyn yn union hanner y nifer o ddyddiau y mae gan ALL ddyletswydd i atal pobl eraill yng Nghymru rhag bod yn ddigartref). Nododd grŵp ffocws diweddar _ gan Tai Pawb fod yr holl gyfranogwyr sy'n ffoaduriaid wedi profi digartrefedd ar yr adeg

hon, gan fethu â dod o hyd i lety. Ategir hyn gan ymchwil gan y Cyngor Ffoaduriaid _ a nododd nad oedd yr un o'r 54 o ffoaduriaid a gyfwelwyd wedi dod o hyd i unrhyw le i fyw pan ddaeth y 28 diwrnod o rybudd i ben. Un o'r rhesymau am hyn yw na all ffoaduriaid gael mynediad at y PRS. Gan na allant weithio cyn datgan statws ffoadur, ni allant gronni cynilion neu greu hanes credyd. Golygu hyn eu bod yn anghymwys oherwydd y gwiriadau sydd ar waith ar gyfer y sector rhentu preifat. Mae methu â sicrhau llety unwaith y daw'r cyfnod rhybudd hwn i ben yn golygu eu bod yn cael eu gorfodi i geisio cymorth gan awdurdodau lleol, yn aml mewn Llety Dros Dro sy'n gostus.

Argymhelliad – Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn ystyried opsiynau ar gyfer cynlluniau gwarantwr (neu debyg) ar gyfer ffoaduriaid sy'n eu galluogi i gael mynediad i'r PRS ac osgoi lletyau dros dro costus.

6. Pa mor effeithiol yw'r sector rhentu preifat a reoleiddir?

6.1 mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) wedi bod ar waith ers llai na blwyddyn. O ystyried mai ffocws allweddol y ddeddf yw codi safonau ar gyfer tenantiaid, ar draws pob sector, mae'n rhy gynnar i farnu effaith lawn hyn. Fodd bynnag, mae'n ymddangos yn synhwyrol pan fydd Llywodraeth Cymru yn cynnal adolygiad, bod rhan o'r adolygiad hwn yn ystyried pa mor effeithiol y caiff y sector ei reoleiddio ac a oes angen gwneud unrhyw newidiadau.

Ystyriaeth - Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn annog Llywodraeth Cymru i ystyried rheoleiddio ar y cyd ag adolygu Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru).

6.2 Mae Tai Pawb yn credu y byddai angen gwneud mwy o reoleiddio mewn partneriaeth â thenantiaid a landlordiaid a gallai ddod â manteision cadarnhaol i'r sector a thai yng Nghymru gyfan. Dyma rai opsiynau y gellir eu harchwilio:

Rheoleiddiwr cyffredin

6.3 O gyflwyno Ombwdsmon Tai, fel sy'n digwydd mewn rhai gwledydd fel Canada, byddai modd rhoi cyfle i gael eglurder ynghylch atebolrwydd a helpu i godi safonau. Gallai rôl rheoleiddiwr hefyd helpu i yrru gwell data ar y PRS i wella safonau, nodi anghenion hyfforddi a helpu i gynllunio ar gyfer y dyfodol; buddugoliaeth i'r holl randdeiliaid.

Cryfhau rôl Rhentu Doeth Cymru

6.4 Gallai cynyddu capasiti a phwrrpas RDC roi cyfle i greu system reoleiddio mwy gydnerth, drwy ddefnyddio corff sefydledig a chydnyddedig.

Gwella gallu timau gorfodi

6.5 Gallai buddsoddi mewn mwy o adnoddau o fewn cynghorau a thimau iechyd yr amgylchedd sicrhau, lle ceir achosion o esgeulustod neu achosion o dorri rheolau gofynion, eu bod yn fwy tebygol o gael eu hymchwilio yn gynt a'u datrys. Byddai hyn yn cynyddu hyder tenantiaid i godi materion, yn hytrach na phoeni y gellid cymryd unrhyw gamau n eu herbyn neu nad oes gan yr ALL y gallu i'w datrys. Gallai hefyd wella safonau ymhlith eiddo sydd mewn cyflwr gwael.

Buddsoddi mewn grwpiau tenantiaid

6.6 Mae gan y sector cymdeithasol fwy o gyfranogiad tenantiaid yn eu gweithgareddau, boed hynny drwy aelodau'r Bwrdd, paneli tenantiaid neu ymgynghori rheolaidd. Er nad yw'n bosibl trosglwyddo'r model hwn i'r PRS, gallai mwy o fuddsoddiad mewn grwpiau sy'n seiliedig ar denantiaid roi cyfle i graffu ychwanegol, cefnogaeth i denantiaid gael llais a mynediad at gyngor ac eiriolaeth.

7. Y data sydd ar gael am y sector rhentu preifat a sut y gellir ei wella

Y data sydd ar gael yn brin

7.1 Mae data ar y PRS yng Nghymru yn gyfyngedig. Mae data cyhoeddus naill ai'n gysylltiedig â'r Cyfrifiad neu Ystadegau Cymru. Mae diffyg data hefyd o'i gymharu â'r sector tai cymdeithasol. O ystyried statws y PRS yng Nghymru, nid yw hyn yn ddefnyddiol o safbwynt cyflawni a chynllunio.

Manteision Data Cydraddoldeb, Amrywiaeth a Chynhwysiant

7.2 Ers 2020, mae Tai Pawb wedi bod yn gweithio gyda darparwyr tai cymdeithasol ar [Deeds Not Words](#), ymgyrch sy'n ceisio mynd i'r afael ag anghydraddoldeb hiliol a gwahaniaethu yn y sector tai cymdeithasol. Mae achosion sydd wedi cael llawer o sylw yn y wasg ynghylch amodau tai gwael a diffyg atgyweiriadau ledled y DU wedi dangos elfennau o wahaniaethu a hiliaeth ynghylch atgyweiriadau ac amodau byw mewn tai cymdeithasol. Fodd bynnag, nid oes gwybodaeth gymharol ar gael am y PRS. Er ei bod yn haws i Landlordiaid Cymdeithasol gasglu data EDI a gwneud newidiadau, mae diffyg data ar gyfer y PRS yn ei gwneud yn anodd gwybod yn bendant beth sy'n digwydd, er enghraifft mewn perthynas ag amodau byw, safonau, hygyrchedd, gorlenwi a chysylltiadau landlordiaid (h.y. cwynion neu orchymyn troi allan). Byddai casglu data ar y PRS yn helpu i lywio hyn a gallai helpu i wella cartrefi pobl, mynd i'r afael â gwahaniaethu, darparu mewnwelediadau ar gyfer cyfleoedd hyfforddi i landlordiaid a helpu i gynllunio'n well mewn perthynas â chyflenwi.

Ystyriaeth – Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn cynnal arolwg rheolaidd o'r PRS i gasglu gwybodaeth am denantiaid ac yn arwain y gwaith o gynllunio'r PRS yn y dyfodol.

8. Casgliad

- 8.1 Mae'r PRS ar hyn o bryd yn darparu cartrefi i gyfran sylweddol o boblogaeth Cymru. I rai pobl, mae'n darparu cartref diogel ac addas fforddiadwy mewn lleoliad o'u dewis. I eraill, mae'n parhau i fod yn anhygyrch, yn anfforddiadwy ac yn anaddas – ac yn gynyddol felly.
- 8.2 Mae Cymru yn dioddef o argyfwng tai; er bod y PRS yn ffactor yn hyn o beth, mae gan hyn gymaint i'w wneud â'r amgylchedd y mae'r PRS yn gweithredu ynddo yn hytrach na'r ffaith ei fod yn bodoli.
- 8.3 Mae Tai Pawb yn teimlo bod yr heriau sy'n gysylltiedig â'r PRS oherwydd diffyg gweledigaeth a strategaeth tai. Gallai dull rhynglywodraethol a rhyngadrannol cydgysylltiedig o ymdrin â pholisi, cynllunio ac adeiladu sicrhau y diweddir anghenion tai pawb. Mae gan gamau gweithredu unigol a awgrymir yn yr ymateb hwn y potensial i helpu i ddiwallu anghenion tai pobl yng Nghymru, maent yn annhebygol o gyflawni'r diwygiadau sylfaenol sydd eu hangen i sicrhau atebion cynaliadwy hirdymor.
- 8.4 Dyna pam rydym yn teimlo mai ymgorffori hawl i dai digonol yw'r ffordd orau o gyflawni hyn. Byddai hawl i dai yn cynnig buddion i'r PRS gan gynnwys cyfeiriad polisi clir, cartrefi sy'n diwallu anghenion rhentwyr ac yn helpu i ddarparu eiddo mwy effeithlon o ran ynni i landlordiaid. Nododd [dadansoddiad](#) o fuddiannau cost Cefnogi'r Bil bod darparu hawl i dai i bob dinesydd yn niwtral o ran deiliadaeth ac y gellid ei wneud yng Nghymru drwy gynyddu tai cymdeithasol neu dai rhent preifat. Er yn realistig, byddai'n debygol o olygu cydweithrediad rhwng awdurdodau lleol, RSL a datblygwyr preifat i gynyddu cyflenwad a chodi safonau, mae gweithredu yn cynnig cyfleoedd ar gyfer y diwygio sylfaenol sydd ei angen ar y sector Tai yng Nghymru gyda buddion i bawb, gan gynnwys y PRS.