

Y sector rhentu preifat

Crynodeb o'r gwaith ymgysylltu

Dydd Mercher, 24 Ebrill 2024

- Fel rhan o ymchwiliad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai i'r sector rhentu preifat, cynigiodd y Tîm Ymgysylltu â Dinasyddion ddull ansoddol o ymgysylltu, gan gynnwys grwpiau ffocws gyda landlordiaid a thenantiaid yn y sector preifat.
- Mae'r papur cryno hwn yn seiliedig ar gyfraniadau a wnaed gan landlordiaid a thenantiaid yn y sector preifat yn ystod tri grŵp ffocws a gynhaliwyd rhwng 22 Chwefror a 4 Ebrill.

Cyfranogwyr

- Recriwtiwyd cyfranogwyr drwy Tai Pawb, Acorn a Pobl yn Gyntaf Sir Gaerfyrddin.
- Cymerodd chwe landlord a thri ar ddeg o denantiaid ran yn y grwpiau ffocws. Roedd cyfansoddiad y cyfranogwyr yn amrywio gyda chyfraniadau gan unigolion mewn pum ardal awdurdod lleol, ar draws tri o ranbarthau'r Senedd.
- Diolch i bawb a gyfrannodd at y rhaglen ymgysylltu.

Trefn

- Roedd fformat y gwaith ymgysylltu yn anffurfiol ac yn gyffelyb i raddau helaeth ar draws pob grŵp ffocws, ond bod ychydig o amrywiaeth er mwyn diwallu anghenion penodol y cyfranogwyr. Cynhaliwyd dau grŵp ffocws wyneb yn wyneb gydag un grŵp ffocws yn cael ei gynnal ar-lein.
- Daeth y themâu a ganlyn i'r amlwg o'r trafodaethau.

Fforddiadwyedd



- 8.** Roedd mwyafrif y tenantiaid a gyfrannodd yn ystod y grwpiau ffocws yn awyddus i bwysleisio bod cost rhentu yn y sector preifat yn gynyddol heriol, yn enwedig yn wyneb y cynnydd mewn costau byw.
- 9.** Rhannodd nifer o denantiaid enghreifftiau o'r hyn yr oeddent yn ei ystyried yn gynydd sylweddol mewn rhent, ynghyd ag amodau talu afresymol. Roedd hyn yn cynnwys gorfod talu rhent yn llawn hyd at 6 neu 12 mis ymlaen llaw, a bod angen gwarantwr lefel uchel os oedd tenant ar gontract cyfnod penodol.
- 10.** Eglurodd un cyfrannwr fod yr eiddo yr oedd wedi'i rentu am £600 y mis yn 2016 bellach wedi cynyddu i £1,300 y mis yn 2024.
- 11.** Roedd rhai cyfranogwyr hefyd yn rhannu'r farn bod asiantaethau gosod tai yn annog rhyfeloedd bidio am eiddo rhent yng Nghaerdydd, sy'n cynyddu rhenti ymhellach.
- 12.** Er mai'r nod i'r rhan fwyaf o denantiaid oedd bod yn berchen ar eu cartref eu hunain, eglurodd llawer ei bod yn anodd iawn cynilo wrth rentu. Mae'n bosibl y byddai'r rhai a oedd yn gallu byw gyda theulu yn gallu prynu eiddo'n haws, ond nid yw hyn yn opsiwn i lawer. Nodwyd diffyg ymreolaeth dros eu cartref eu hunain a natur eu cytundeb tenantiaeth (a allai, er enghraifft, wahardd plant a/neu anifeiliaid anwes) fel rhesymau allweddol dros ddymuno bod yn berchen ar eu heiddo eu hunain.

Cyfathrebu

- 13.** Er bod llawer o gyfraniadau'n mynegi'n benodol neu'n oblygedig berthnasoedd negyddol ar y cyfan rhwng landlordiaid a thenantiaid, roedd rhai cyfranogwyr yn rhannu enghreifftiau o berthnasoedd cadarnhaol rhwng landlordiaid a thenantiaid.

"Mae fy amgylchiadau i ychydig yn wahanol oherwydd mae fy landlordiaid yn gwpl ac maen nhw'n drefnus iawn - boed yn waith cynnal a chadw neu'n gynydd mewn rhent.

Mae gen i awtistiaeth ac rwy'n byw ar fy mhen fy hun. Maen nhw'n bodloni fy ngofynion i hyd eithaf eu gallu a'u gwybodaeth. Mae gennym ni barch at ein gilydd. Os oes gen i unrhyw broblemau, rwy'n rhoi gwybod iddyn nhw, os oes ganddyn nhw broblemau, maen nhw'n rhoi gwybod imi. Rydyn ni'n ceisio datrys y rheini hyd eithaf ein gallu."

Tenant

14. Roedd y perthnasoedd cadarnhaol hyn yn bennaf o ganlyniad i gyfathrebu clir a chyson rhwng landlordiaid a thenantiaid, yr oedd rhai cyfranogwyr yn ei gynnig fel ateb pragmatig i lawer o'r problemau sy'n codi rhwng landlordiaid a thenantiaid.

Drwy gael rhyw fath o adolygiad - unwaith bob chwe mis neu unwaith y flwyddyn - mae'r landlord yn cyfarfod â'r tenant i weld sut mae pethau'n mynd. Byddai'n gyfle i ofyn tri chwestiwn hud - beth sy'n gweithio'n dda?, beth sydd ddim yn gweithio'n dda? a beth allwn ni ei wella? . . . os ydych chi wedi bod yn byw yn eich tŷ am flwyddyn neu ddwy, byddai'n wych gosod rhyw fath o broses adolygu fel bod y landlordiaid yn gallu mynd i ffwrdd a gwella eu gwasanaethau petaent yn cael mwy o bobl ag anableddau dysgu, anableddau corfforol, yr henoed neu fyfyrwyr yn dod i'w gwasanaeth. Mae'n debyg hefyd, o safbwynt y landlord - adolygu'r tenantiaid. Adolygu'r contract ar yr un pryd - os oes angen ei adnewyddu, os yw'r tenant wedi bod yn dda neu os oes beirniadaeth i fynd i'r afael â hi.

Tenant

Cyflwr eiddo sy'n cael ei rentu'n breifat

15. Roedd nifer o gyfranogwyr sy'n denantiaid a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws yn rhannu adroddiadau anecdotaidd o eiddo ar rent mewn cyflwr gwael. Roedd rhai wedi wynebu problemau gyda landlordiaid yn methu â chydabod a/neu fynd i'r afael â phroblemau o fewn yr eiddo, tra bod eraill yn rhwystredig gyda diffyg ymateb gan eu landlord.

"Yn seiliedig ar fy mhrofiad i, tydy'r landlord heb ddatrys unrhyw un o'r problemau yn fy fflat i mewn gwirionedd. Rydw i wedi cael dwy ffenestr nad ydyn nhw'n agor am bron cyn hired ag rydw i wedi bod yn byw yma. Tydy'r landlord heb ymddangos."

Tenant

16. Galwodd rhai cyfranogwyr am gyflwyno deddfwriaeth i orfodi landlordiaid i ymateb i'w tenantiaid o fewn amserlen benodedig, pan godir materion yn ymwneud â safon wael eu heiddo.

"Dylai sianeli cyfathrebu clir i'r landlord fod yn hanfodol. Dylai fod rhywfaint o rwymedigaeth ar waith i ddatrys mater ar ôl i gyfnod penodol fynd heibio."

Tenant

- 17.** Rhannodd un tenant enghraifft o broblemau gyda llygod a llwydni yn yr eiddo, y mae'n ei rannu gyda'i ferch. Mae'n cadw'r eiddo mewn cyflwr da a cheisiodd lanhau'r llwydni. Er ei bod yn amharod i ddechrau dweud wrth ei landlord rhag ofn y canlyniadau, codwyd y materion gyda'r asiant gosod tai ond parhaodd y problemau. Dim ond pan ymyrodd gwasanaeth cymorth i eirioli ar ran y tenant y codwyd y materion hyn gyda'r landlord. Yn y cyfamser, mae'r rhent wedi cynyddu ac mae'r problemau'n parhau heb eu datrys.
- 18.** Eglurodd rhai eu bod yn bryderus ynghylch codi cyflwr gwael eu heiddo gyda'u landlord rhag ofn camau dial, megis troi allan neu godiad rhent.
- 19.** I'r gwrthwyneb, rhannodd landlordiaid enghreifftiau o denantiaid yn methu â chynnal a chadw eu heiddo i safon resymol. Rhoddodd rhai landlordiaid enghreifftiau o denantiaid yn difrodi eu heiddo yn fwriadol ar ôl cael hysbysiad troi allan. O'r herwydd, nid yn unig eu bod yn mynd i gostau yn gysylltiedig â throi tenant allan, ond roedd angen iddynt wario hefyd er mwyn unioni'r difrod a achoswyd.
- 20.** Mae'r broses hon yn aml yn cael ei chymhlethu ymhellach gan y ffaith ei bod yn annhebygol y bydd rhai landlordiaid yn cael eu had-dalu am gostau yr eir iddynt, tra hefyd yn gorfod cofio bod cynrychiolwyr awdurdodau lleol yn annog tenantiaid i aros yn yr eiddo hyd nes iddynt gael eu troi allan.

"Hyd yn oed os ydyn nhw'n dweud nad ydyn nhw wedi talu eu rhent ers wyth mis, bydd yr awdurdod lleol yn dweud wrthyn nhw am aros yno oherwydd does ganddyn nhw unman i'w lletya."

Landlord

Gwahaniaethu

- 21.** Roedd rhai cyfranogwyr, yn landlordiaid ac yn denantiaid, yn cydnabod ei bod yn gwbl bosibl y gallai rhai landlordiaid wahaniaethu yn erbyn darpar denantiaid a allai fod yn derbyn incwm isel neu afreolaidd.
- 22.** Nodwyd hawlwy'r budd-daliadau a'r rhai sydd â ffrydiau incwm annibynadwy fel enghreifftiau o denantiaid a allai gael eu hystyried yn llai dymunol, oherwydd y goblygiadau negyddol canfyddedig sy'n gysylltiedig â'u gallu i anrhydeddu telerau cytundeb tenantiaeth.

23. Eglurodd nifer o landlordiaid a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws, lle gallai fod nifer o ymgeiswyr am denantiaeth, nad yw'r penderfyniad y bydd angen i landlord ei wneud yn y pen draw wedi'i wreiddio mewn gwahaniaethu ond yn hytrach, hyfywedd busnes hirdymor. Mae angen i landlord sicrhau bod tenant yn gallu talu ei rent ar amser a chynnal yr eiddo mewn cyflwr rhesymol. Gall methu â gwneud hynny arwain at oblygiadau sylweddol i landlord a allai fod â morgais i'w dalu a/neu atgyweiriadau i'w wneud i gywiro unrhyw ddifrod i'w eiddo.

“Fel landlord preifat, os gallwch chi gael £700 gyda phâr priod ag un plentyn, y ddau yn gweithio, geirda priodol a manylion cyfrif banc ar gael yn rhwydd, o gymharu â rhywun sy'n ddigartref ar y stryd, sydd angen mynd at y swyddog budd-daliadau, rydych chi am wneud yr opsiwn call fel person busnes.”

Landlord

24. Mae'n bosibl na fydd gan unigolion sy'n byw bywydau anhrefnus neu'r rhai sydd ag anghenion cymhleth ddogfennau adnabod, cyfrif banc na'r sgil a/neu'r gallu angenrheidiol i gynnal cytundeb tenantiaeth. Fodd bynnag, roedd rhai cyfranogwyr, yn landlordiaid ac yn denantiaid, yn awyddus i bwysleisio ei bod yn anghyfiawn difenwi pob landlord preifat pan fo cymaint yn cefnogi eu tenantiaid.

“Ni fyddai llawer o'n tenantiaid sy'n byw yn ein heiddo yr ydym yn eu cefnogi yn gallu mynd i mewn i'r sector rhentu preifat oherwydd eu bod wedi cael problemau lle maen nhw wedi colli cerdyn adnabod, nid oes ganddyn nhw y sgiliau na'r gallu i ymdrin â gofynion symud i'r sector rhentu preifat.”

Landlord

“Rwy'n meddwl o ran fy sefyllfa i, dyma'r tro cyntaf imi rentu ac mae fy landlordiaid yn eithaf da. Maen nhw'n sicr wedi gosod y safon ar sut y dylai rhentu fod. Mae gen i drefniadau cyfathrebu da gyda fy landlordiaid. Ar raddfa o 1 - 10, mae fy mhrofiad i gyda fy sefyllfa dai yn 7.5 - 8.”

Tenant

Y stoc dai

25. Yn ogystal â'r feirniadaeth a anelwyd at landlordiaid yn ôl rhai cyfranogwyr, roedd yr angen i gadw i fyny â newidiadau mewn deddfwriaeth sy'n effeithio ar y sector yn rheswm a roddwyd i rai landlordiaid adael y sector rhentu preifat. Byddai hyn, yn ei dro, yn effeithio ar y stoc dai yn yr hyn yr oedd llawer yn ei weld fel marchnad sydd eisoes wedi disbyddu.

“Dw i ddim yn siŵr bod yna lawer o landlordiaid mawr allan yna. Rwy'n meddwl bod llawer yn debyg i'r rhan fwyaf ohonom ni, sydd ag ychydig o eiddo. Rwy'n meddwl y byddwn ni'n gweld llawer o fethiant yn y sector hwnnw ymhen ychydig flynyddoedd.”

Landlord

26. Er bod y drafodaeth ar ddeddfwriaeth o ran tai yn weddol gyfyngedig, roedd rhai cyfranogwyr yn rhannu'r farn bod rhai cymalau o'r Ddeddf Rhentu Cartrefi yn ddewisol ac felly wedi'u datgymhwyso. Mae tystiolaeth anecdotaidd yn awgrymu bod rhai asiantau gosod eiddo yn dileu gofynion 'ffit a phreswyladwy' o gontractau a bod hyn yn gyfreithiol.

27. Eglurodd rhai cyfranogwyr mai canlyniad diffyg llety rhent preifat yw y gall landlordiaid ddewis pwy y maent yn dewis lletya fel tenantiaid yn eu heiddo.

28. Dywedodd rhai tenantiaid a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws y dylai Llywodraeth Cymru ymyrryd er mwyn rheoli rhenti tra bod y diffyg cyflenwad yn cael sylw. Gallai cyfuniad o gapiau rhent a rhoi diwedd ar achosion o droi allan 'heb fai' fod yn ddefnyddiol ac fe'u disgrifiwyd fel 'datrysiad dros dro', tra bod problemau'n ymwneud â chyflenwad yn cael sylw.

“Byddwn i'n argymhell yn gryf bod Llywodraeth Cymru yn mynd ar drywydd rheolaeth rhent fel polisi. Ni fyddai'n fy helpu i, yn yr ystyr ei fod yn cadw fy nghostau rhag mynd i fyny neu'n eu gostwng.”

Tenant

29. Dywedodd cyfranogwyr y byddent yn hapus i fyw mewn tai cymdeithasol, ond nid oeddent yn ystyried hwn yn opsiwn realistig oherwydd y galw uchel am dai cymdeithasol.

30. Cynigiodd rhai y farn, oherwydd diffyg stoc dai, fod myfyrwyr yn gorfod llofnodi prydlesau ym mis Hydref ar gyfer y flwyddyn academaidd ganlynol oherwydd nad oes unrhyw sicrwydd y byddent yn gallu sicrhau llety ar fyr rybudd. At hynny, dywedodd cyfranogwyr sydd â phrofiad o'r farchnad rhentu breifat yng Nghaerdydd, er bod llawer iawn o lety moethus i fyfyrwyr, mae llawer ohono'n anfforddiadwy. Mae canfyddiad hefyd bod mwy o eiddo myfyrwyr nag sydd o fyfyrwyr i'w llenwi.

31. Roedd diffyg llety rhent preifat yn cael ei ystyried yn arbennig o ddifrifol mewn ardaloedd gwledig, lle eglurodd rhai cyfranogwyr fod pobl yn aml yn cael eu prisio allan o'u cymunedau.

Beio'r landlordiaid

32. Roedd nifer o'r cyfranogwyr sy'n landlordiaid o'r farn bod landlordiaid preifat yn aml yn cael eu nodweddu'n negyddol fel pobl afresymol a barus. Mae'r syniadau cyffredinol hyn, a ddisgrifiwyd gan un cyfranogwr fel 'landlord bashing', yn ddiangen ac yn adlewyrchiad annheg o'r rhai sy'n cefnogi ac yn gofalu am lesiant eu tenantiaid.

"Y broblem sydd gen i bob amser yw, mae yna agenda beio landlordiaid a themlo bod gan landlordiaid bocedi dwfn. Ddoe, roeddwn i'n siarad â landlord sydd ag 20 eiddo, yn mynd i mewn i Gytundeb Gwirfoddol Unigol. Rwy'n siarad â landlordiaid drwy'r amser sy'n cael trafferth cael dau ben llinyn ynghyd. Mae'r system gyfan yn llanast."

Landlord

33. Er gwaethaf sylw anghyfiawn yn aml yn y cyfryngau o landlordiaid preifat yn troi tenantiaid allan, pwysleisiodd landlordiaid a gymerodd ran yn y trafodaethau nad yw o fudd iddynt droi tenant allan heb reswm da. Mae troi tenant allan yn broses sy'n cymryd llawer o amser, yn gostus ac yn aml yn ddadleuol ac felly mae'n annhebygol y byddai landlord yn troi tenant allan heb gyfiawnhad.

"Mae'n costio arian i newid tenantiaid. Mae o fudd inni gael sefydlogrwydd yno - rydyn ni eisiau rhywun sy'n mynd i aros yno yn yr hirdymor a thalu a gofalu am eiddo. Dyna'r cyfan rydyn ni'n ei ofyn. Pan fydd y berthynas honno'n chwalu, mae'n anodd iawn symud y tenant hwnnw allan."

Landlord

Cyfansoddiad y sector rhentu preifat

34. Eglurodd rhai cyfranogwyr fod cyfansoddiad demograffig y sector rhentu preifat yn cwmpasu sbectwm eang. Er bod anghenion ac amgylchiadau tenantiaid yn amrywio, mae natur y cymorth (neu ddiffyg cymorth) a'r llety a ddarperir gan landlordiaid hefyd yn amrywio.

35. Gall anghenion a lefel y cymorth sydd ei angen ar rai tenantiaid fod yn amlochrog a chymhleth, a all wneud rhai mathau o lety yn anaddas. Fodd

bynag, pwysleisiodd rhai landlordiaid a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws eu bod yn lletya tenantiaid sy'n agored i niwed ac yn darparu cymorth i'r rhai sydd ag anghenion penodol.

"Mae pedwar o'm pum fflat yn cael eu meddiannu gan bobl ddigartref ac mae un yn cael ei feddiannu gan rywun sy'n dioddef o ganser a phroblemau'r galon."

Landlord

"Mae gen i 13 o fflatiau...maen nhw i gyd o safon eithaf da a'r cyfan a godwn ni yw'r gyfradd tai leol oherwydd rydym ni'n derbyn na fydd pobl yno byth yn gallu talu rhent atodol neu unrhyw beth arall. Felly, rydyn ni fel arfer yn cael £393 y mis calendr. Mae wedi bod felly ers blynyddoedd. Rydyn ni'n gwrthod mynd ar drywydd £20 - £30 y mis fel ychwanegiadau."

Landlord

36. Rhoddodd un cyfranogwr enghraifft o lefel y cymorth y mae'n ei darparu i'w denantiaid, gyda'r nod o'u hannog i fyw mor annibynnol â phosibl o fewn y gymuned. Mae hyn yn cynnwys eu helpu gyda dyledion, rheoli cyfleustodau a pharatoi bwyd. Maent hefyd yn cefnogi eu tenantiaid gyda hawl i fudd-daliadau.

Datrysiadau

37. Er bod llawer o'r drafodaeth yn ystod y grwpiau ffocws yn canolbwyntio ar yr heriau o fewn y sector rhentu preifat, roedd rhai yn rhannu atebion posibl i rai o'r materion a godwyd. Roedd y rhain yn cynnwys y canlynol:

- Ar hyn o bryd nid oes gan landlordiaid unrhyw gyfrifoldeb cymdeithasol tuag at denantiaid. Hoffai rhai cyfranogwyr weld dyletswydd statudol ar landlordiaid i gydweithredu â thenantiaid.
- Cyfathrebu cyson a chlir rhwng landlordiaid a thenantiaid.
- Sicrhau bod gwybodaeth am y sector rhentu preifat yng Nghymru yn hygyrch i wahanol grwpiau o bobl sydd ag anghenion amrywiol.
- Roedd barn landlordiaid a thenantiaid a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws ar Rhentu Doeth Cymru yn gadarnhaol ar y cyfan, ond teimlai rhai mai 'ymarfer gwaith papur' ydyw. Dywedodd rhai eu bod yn pryderu mai dim ond tri erlyniad sydd wedi bod yn Ne Cymru a bod angen mwy o adnoddau ar Rhentu Doeth Cymru.

“Yr hyn y gall Llywodraeth Cymru ei wella yw gwneud gwybodaeth am y sector rhentu preifat yn fwy hygyrch, a allai gynnwys y math o gymorth y gallai fod ei angen ar yr unigolyn neu y gallai ei gael.”

Tenant