RHF 01
Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru)
Renting Homes (Fees etc) (Wales) Bill
Ymateb gan: Undeb cenedlaethol y mytyrwyr
Response from: National union of students

Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru)

Mae'n dda gen i dderbyn eich gwahoddiad caredig i roi tystiolaeth gerbron eich pwyllgor ar 5 Gorffennaf 2018 ar y Bil a nodwyd uchod.

Rwy'n falch iawn o weld fod y Bil hwn wedi'i gyflwyno rai dyddiau yn ôl. Mae ffïoedd gosod eiddo wedi bod yn destun pryder i UCM Cymru a'n haelodau ar draws Cymru ers blynyddoedd.

Rydym felly'n croesawu'r cynnig hwn gan Lywodraeth Cymru i roi terfyn ar ffïoedd gosod eiddo afresymol sydd yn annheg ac yn peri niwed ariannol ac emosiynol i les myfyrwyr.

Gwahardd ffïoedd ychwanegol

Costau byw yw'r rhwystr fwyaf i fyfyrwyr rhag cael mynediad i addysg. Wrth gwrs, talu am lety yw un o'r costau mwyaf bydd myfyrwyr yn ei wynebu.

Yn ein hymateb i ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ar ffïoedd, galwom ar y Llywodraeth i ddeddfu i atal landlordiaid ac/neu eu hasiantiaid rhag codi ffïoedd ychwanegol ar denantiaid. Ein barn gref ni yw fod unrhyw ffïoedd ac eithrio mis o rent ymlaen llaw a blaendal diogelwch y gellir ei ad-dalu yn annheg.

Fel y gwyddoch efallai, mae ein hymchwil ni'n dangos fod cost llety yn rhwystr fawr i fyfyrwyr. Yn wir, yn ein adroddiad *Punt yn eich poced*, bu i 62% o fyfyrwyr a oedd yn talu £300-399 yn fisol nodi eu bod yn poeni'n aml am beidio bod â digon o arian i dalu costau syml megis rhent a biliau'r tŷ[i].

Yn ogystal, mewn ymchwil gan ein cydweithwyr yn UCM y DU, *Homes fit for study*, nododd 37% eu bod wedi mynd i ryw fath o ddyled er mwyn talu costau cychwynnol y denantiaeth[ii].

Yn hynny o beth, bydd darpariaethau'r Bil dan sylw o fudd enfawr i fyfyrwyr sydd wedi wynebu costau aruthrol ynghlwm â'u llety ers llawer gormod o amser.

Effaith ar rent

Yn eu hymatebion i ymgynghoriad y Llywodraeth, nododd landlordiaid ac asiantiaid y posibilrwydd o gynyddu rhent er mwyn digolledu yn sgil y Bil hwn os daw i rym.

I ryw raddau, gallwn dderbyn cynnydd bach, gan fod hynny'n llawer gwell na chostau afresymol cychwynnol.

Fodd bynnag, rydym yn pryderu rywfaint y bydd landlordiaid ac asiantiaid'n defnyddio hwn fel esgus i gynnyddu rhent yn afresymol.

Perygl arall yw y bydd landlordiaid neu asiantiaid'n dewis peidio buddsoddi cymaint yn eu tai a hynny er mwyn lleihau eu costau eu hunain. Fodd bynnag, rydym yn gryf o'r farn fod arnynt gyfrifoldeb i sicrhau fod eu tai o safon uchel.

Ni ddylai gwahardd ffïoedd gosod arwain at leihad mewn safonnau tai.

Daeth ymchwil UCM y DU, *Homes fit for study*, i'r casgliad fod 76% o fyfyrwyr wedi profi o leiaf un problem gyda'u cartref e.e. llwydni, lleithder, plâu, a bod hynny wedi effeithio'n negyddol ar eu gallu i barhau, ac i ffynnu, mewn addysg[iii].

Mae'n hanfodol, felly, bod landlordiaid yn buddsoddi yn eu tai er mwyn sicrhau eu bod o ansawdd digonol.

Yn dilyn gwahardd ffïoedd gosod yn yr Alban, adroddodd 59% o asiantiaid nad oedd y gwaharddiad wedi effeithio ar eu busnes[iv]. Yn wir, nid oedd unrhyw gynnydd mewn rhent yn yr Alban o ganlyniad i'r gwaharddiad; dim ond o ganlyniad i'r hinsawdd economaidd ehangach.

Os bydd rhent yn cynyddu yma yng Nghymru yn sgil y gwaharddiad arfaethedig hwn felly, rydym o'r farn mai canlyniad i farusrwydd landlordiaid ac/neu asiantiaid fydd hynny, ac nid canlyniad uniongyrchol i'r gwaharddiad.

Blaendal cadw y gellir ei ad-dalu

Rydym yn croesawu'r cynigion a fydd yn sicrhau nad yw tenantiaid yn cael eu trin yn annheg o ran blaendaliadau cadw. Ein barn gyffredinol yw y bydd y darpariaethau hyn yn deg ar denantiaid, ar asiantiaid, ac ar landlordiaid.

Bydd myfyrwyr yn aml iawn yn trefnu'u llety yn ystod hanner gyntaf y flwyddyn galendr yn barod i symud i mewn ym mis Medi. Efallai y gwyddoch bod yna arfer o godi hanner rhent neu hyd yn oed rhent llawn ar fyfyrwyr yn ystod gwyliau'r haf, ond peidio rhoi mynediad iddynt i'r tŷ.

Hyd y gwelwn, nid yw'r math yma o daliad yn un a ganiateir. Os yw'r ddealltwriaeth hon yn gywir, yna mae croeso cynnes iawn i hynny.

Hyrwyddo ac hysbysebu

Mae Rhan 6 (18)(1)(a) yn caniatáu i reoleiddiadau newid y Ddeddf Hawliau Defnyddwyr i ofyn bod asiantiaid yn sicrhau yr hysbysebir eu ffïoedd penodol ar-lein.

Mae hynny'n ddechrau da, ond mae angen sicrhau nid yn unig fod unrhyw ffïoedd yn cael eu hysbysebu ar-lein, ond fod gofyniad ar landlordiaid ac asiantiaid i sicrhau yn rhagweithiol fod tenantiaid yn ymwybodol o'r holl ffïoedd perthnasol cyn i'r tenant ymweld â thŷ, a bendant cyn arwyddo cytundeb.

Yn ein barn ni, mae'n ddyletswydd foesol ar landlordiaid ac asiantiaid i sicrhau fod yr holl ffïoedd a godir yn glir o'r cychwyn. Dim ond fel hynny bydd tenantiaid yn gallu asesu a fydd y cartref dan sylw yn fforddiadwy gydol y dentantiaeth.

Yn ogystal â hynny, byddem yn disgwyl i Lywodraeth Cymru weithredu a monitro darpariaethau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn llawn. Mae gwaith i'w wneud eto o ran sicrhau fod tenantiaid yn deall eu hawliau a'u rhwymedigaethau, a byddem yn gofyn bod y newidiadau cadarnhaol dan sylw yma yn digwydd law yn llaw â gweithredu Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn llawn.

Sylwadau arall

Yn ein hymateb i'r ymgynghoriad, galwom ar Lywodraeth Cymru i ystyried rhoi terfyn ar yr angen am warantwr sy'n byw yn y DU. Nid yw'n ymddangos bod darpariaeth wedi'i gwneud yn y Bil hwn yn hynny o beth.

Mae ystod o resymau pam na all rhai tenantiaid ddarparu gwarantwr sy'n byw yn y DU. Un o'r rhesymau amlwg yw bod y myfyriwr yn dod o dramor. Yn aml iawn, bydd y myfyrwyr hyn yn dibynnu ar gynilion personol (ac nid, fel y tybir yn aml, ar rieni) i dalu costau ychwanegol sydd ynghlwm wrth beidio gallu darparu gwarantwr.

Dylid cofio yn ogystal y bydd rhai myfyrwyr yn methu darparu gwarantwr am eu bod wedi colli cysylltiadau teuluol, neu am eu bod yn dod o gefndiroedd ariannol di-freintiedig. Yn ein barn ni, mae codi costau ychwanegol ar y myfyrwyr hyn yn hollol annheg. Byddai wedi bod yn dda gennym gweld darpariaeth yn hynny o beth.

Sylwadau cyffredinol

Ein barn ni yw y bydd gwahardd ffïoedd gosod eiddo yn newid am y gorau ar ran tenantiaid ar draws Cymru, ac yn enwedig ar ran myfyrwyr.

Bydd y newidiadau dan sylw yn gwneud llawer i sicrhau fod myfyrwyr yn gallu cael mynediad i gartrefi fforddiadwy heb orfod wynebu costau ychwanegol afresymol. Rydym yn hyderus y ceir effaith gadarnhaol ar lesiant ac ar sefyllfa ariannol myfyrwyr yn sgil y newidiadau hyn.

Fel y byddwch yn tybio, nid peth bach yw ymgymryd â chwrs addysg, yn aml iawn i ffwrdd o adref am y tro cyntaf. Mae myfyrwyr yn wynebu heriau a straen aruthrol, ac mae’r gallu i fforddio costau byw yn un ohonynt.

Mae’n ddyletswydd arnom fel cymdeithas i sicrhau fod pawb yn gallu cael mynediad i, ac i ffynnu mewn, addysg, waeth beth eu cefndir cymdeithasol neu ariannol. Rwyf innau o’r farn fod y newidiadau hyn yn gam yn y cyfeiriad hynny.

Hoffwn nodi fy niolchgarwch i’r Llywodraeth am ei pharodrwydd i ddeddfu yn y maes hwn, i gydweithio â ni a’n cynnwys ni yn eu trafodaethau, ac i wrando ar ein barn a’n pryderon.

Rwy’n edrych ymlaen at drafod â chi a’r pwyllgor ymhellach ymhen rhai wythnosau. Rwy’n gobeithio y bydd y llythyr hwn o ddefnydd ichi wrth grynhoi ein barn, ond os byddwch eisiau gwybodaeth bellach yn y cyfamser, cysylltwch ar bob cyfrif.

Yn gywir iawn,

Gwyneth Sweatman
Llywydd UCM Cymru (o 1 Gorffennaf ymlaen)
d/o Cerith Rhys Jones, Rheolwr Materion Allanol (cerith.rhys-jones@nus-wales.org.uk)

---

[i] https://www.nus.org.uk/PageFiles/12238/NUS_poundinyourpocketWales_report-English.pdf
[ii] https://www.nus.org.uk/Global/Homes%20Fit%20For%20Study/Housing%20research%20report_web.pdf
[iii] Ibid
[iv] https://england.shelter.org.uk/__data/assets/pdf_file/0010/834832/6636_Scottish_letting_fees_report_v9.pdf