Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai y Senedd

Ymchwiliad i'r Sector Rhentu Preifat

Mae The Wallich yn awyddus i greu Cymru lle mae pobl yn sefyll gyda'i gilydd i roi gobaith, cymorth ac atebion i roi diwedd ar ddigartrefedd.

Fel elusen digartrefedd a chysgu allan fwyaf Cymru, mae The Wallich yn gweithredu o dan dri amcan craidd: cael pobl oddi ar y strydoedd; cadw pobl oddi ar y strydoedd; a chreu cyfleoedd i bobl.

Gan redeg dros 100 o brosiectau amrywiol ar draws 18 awdurdod lleol, mae The Wallich yn gweithio gyda dros 7,000 o bobl ddigartref neu bobl sydd mewn perygl o fod yn ddigartref ledled Cymru bob blwyddyn.

Cyflenwad, ansawdd a fforddiadwyedd llety yn y sector rhentu preifat

Credwn fod prinder sylweddol o dai rhent preifat fforddiadwy ar draws pob rhan o Gymru, a bod unrhyw eiddo sydd ar gael o ansawdd gwael fel arfer, neu ddim yn diwallu anghenion y bobl rydyn ni'n eu cefnogi sydd wedi profi digartrefedd neu sydd mewn perygl o fod yn ddigartref. Fel arfer, mae eiddo'n cael ei osod ar rent sy'n uwch na chyfraddau'r Lwfans Tai Lleol, sy'n golygu nad yw'n fforddiadwy i bobl ar incwm isel neu bobl sy'n derbyn budd-daliadau tai sylfaenol.

Mae ein gwasanaeth sector rhentu preifat yn Abertawe wedi dweud bod y rhan fwyaf o'r ystafelloedd sydd ar gael ar hyn o bryd rhwng £100 a £200 yn uwch na chyfraddau'r Lwfans Tai Lleol, sy'n gynnydd o tua 30 y cant ers 2020. Cyn y pandemig, byddai'r tîm hwn fel arfer yn dod o hyd i rhwng 10-15 eiddo ar gyfradd Lwfans Tai Lleol bob mis. Nawr, maen nhw'n lwcus i ddod o hyd i un bob mis. Mae lleoli'n llwyddiannus yn dibynnu ar feithrin perthynas o ymddiriedaeth â landlordiaid unigol, gan roi sicrwydd ynghylch y cymorth parhaus rydyn ni'n ei ddarparu i denantiaid, a negodi gyda landlordiaid a'r awdurdod lleol i bontio'r bwlch ar gyfer rhenti sy'n uwch na chyfraddau'r Lwfans Tai Lleol gan roi cyllid yn ôl disgresiwn.

Rydyn ni hefyd yn ymwybodol o ofynion ychwanegol sylweddol gan landlordiaid cyn gosod eiddo, gan gynnwys rhent ymlaen llaw, bondiau/ernesau dwbl, a gwarantwyr. Gall pob un o'r rhain fod yn rhwystrau sylweddol i'n cleientiaid heb ddim cynilion a dim ond hyn a hyn o incwm gwario. Mae'r holl heriau hyn yn cyfrannu at beidio â gallu symud pobl a theuluoedd o lety dros dro. Ar draws pob rhan o Gymru, mae nifer y bobl mewn llety dros dro yn cynyddu o fis i fis wrth i fwy o bobl ddod i'r system na'r nifer sy'n llwyddo i adael y system.

Mae diffyg data go iawn ar ansawdd cartrefi'r sector rhentu preifat, er bod tystiolaeth anecdotaidd yn awgrymu bod rhai problemau go iawn sy'n ymwneud â diffyg atgyweirio, addasrwydd, a safonau amgylcheddol. Mae ymchwil ddiweddar gan Shelter yn Lloegr yn tynnu sylw at ansawdd gwael y sector rhentu preifat dros y ffin, ond nid oes ymchwil debyg i ddangos yr un materion yng Nghymru.

Gan mai dim ond ym mhen isaf y farchnad y gall ein cleientiaid gael gafael ar eiddo fel arfer, yn aml iawn bydd lleithder a llwydni, diffygion atgyweirio strwythurol, problemau plymio neu drydanol, neu amrywiaeth o beryglon eraill i'w gweld yn y mathau hyn o eiddo na ddylent fod yn dderbyniol yn yr unfed ganrif ar hugain. Mae deddfwriaeth yn mynnu bod pob landlord yn sicrhau bod eu heiddo'n addas i bobl fyw ynddynt, ond rydyn ni'n dal yn bryderus nad yw gorfodi'r gofyniad hwn yn ddigon i ateb maint y broblem.

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

Fel llawer o sefydliadau eraill yn y sector, rydyn ni wedi clywed rhywfaint o dystiolaeth anecdotaidd o gynnydd yn nifer y landlordiaid sy'n gwerthu eu heiddo ac yn gadael y sector yn ystod y misoedd diwethaf, rhywbeth sy'n cael ei briodoli yn bennaf i ddechrau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 y Llywodraeth ddiwedd y llynedd. Credwn fod angen mwy o wybodaeth am yr hyn sy'n digwydd i'r eiddo hynny sy'n cael eu gwerthu: i ba raddau maen nhw'n cael eu prynu gan berchen-feddianwyr, neu ydyn nhw'n cael eu prynu gan landlordiaid eraill sy'n ehangu eu portffolios? Ar hyn o bryd, dim ond damcaniaethu y gallwn ei wneud.

Dylem ddatgan ein bod yn gwbl gefnogol i nodau'r Ddeddf Rhentu Cartrefi, gan ei bod yn ail-gydbwyso hawliau a chyfrifoldebau yn sylweddol o blaid tenantiaid. Mae ymestyn sicrwydd deiliadaeth i hyd at chwe mis ar gyfer hysbysiad troi allan heb fai, a gofynion newydd i wneud eiddo'n addas i bobl fyw ynddo, yn fesurau diogelu hanfodol, ac yn rhywbeth y dylai pob landlord da ei groesawu. Dylai gwella ansawdd cyffredinol cartrefi'r sector rhentu preifat, gan gynnwys gwella effeithlonrwydd ynni a datgarboneiddio, fod yn flaenoriaeth bwysig i landlordiaid dros y misoedd a'r blynyddoedd nesaf.

Y cyfleoedd ar gyfer mwy o weithio mewn partneriaeth rhwng landlordiaid cymdeithasol a landlordiaid preifat Os yw nifer cynyddol o landlordiaid y sector rhentu preifat yn ystyried gadael y sector am nad ydynt yn fodlon neu'n gallu bodloni'r gofynion newydd o dan y Ddeddf Rhentu Cartrefi, yna mae hyn yn gyfle sylweddol i landlordiaid cymdeithasol ac awdurdodau lleol sy'n dal stoc dai. Efallai y byddan nhw'n ystyried prynu eiddo'n uniongyrchol wrth iddyn nhw ddod ar gael, er mwyn eu trosi'n denantiaethau cymdeithasol. Neu, efallai y byddan nhw'n ystyried gweithio gyda landlordiaid nad ydynt yn awyddus mwyach i gael cyfrifoldeb rheoli dros eu heiddo, a'u rheoli fel cartrefi cymdeithasol ar eu rhan.

Mae cynllun lesio sector preifat Llywodraeth Cymru yn syniad da mewn egwyddor, gan y bydd yn dod â mwy o stoc i'w ddefnyddio fel tai cymdeithasol fforddiadwy, gan ddarparu incwm wedi'i warantu i landlordiaid a chaniatáu buddsoddi mewn gwella eiddo. Anfantais y cynllun yw nad yw landlordiaid ond yn gymwys i gael y gyfradd Lwfans Tai Lleol ar gyfer eu heiddo, sy'n llawer is fel arfer na'r hyn y gallent ei gael yn rhentu'n breifat eu hunain, felly efallai nad yw'r cymhelliant ariannol yn ddigon i lawer ei ystyried o ddifrif. Mae ymchwil ddiweddar gan Sefydliad Bevan yn dangos y bwlch cynyddol rhwng lwfans tai lleol a chyfraddau'r farchnad.

Ar hyn o bryd, rydyn ni wrthi'n cychwyn prosiect unigryw ac arloesol yng Nghastell-nedd Port Talbot, mewn partneriaeth â landlord preifat a'r awdurdod lleol, i greu nifer o unedau llety â chymorth newydd. Mae'r adeilad yn gartref hefyd i Wasanaeth Atal a Lles The Wallich ar y llawr gwaelod, ac mae'n cael ei addasu gan y perchennog preifat i gynnwys 12 fflat hunangynhwysol ar y lloriau uchaf. O ganlyniad i'r gefnogaeth dda a gynigir gan The Wallich, mae'r landlord yn hyderus i gynnig y cartrefi hyn i bobl sydd wedi profi digartrefedd, oherwydd bod dealltwriaeth y bydd anghenion cymorth yn cael eu diwallu, a bod rhwydwaith o amgylch pob tenant sy'n gweithio tuag at sicrhau llwyddiant y denantiaeth. Pan fydd y prosiect hwn ar waith, byddwn yn awyddus wrth gwrs i rannu llwyddiannau ac unrhyw wersi a ddysgwyd.

Dylai Llywodraeth Cymru barhau i archwilio pob opsiwn posib i droi'r cynllun lesio sector preifat yn gynnig mwy deniadol i landlordiaid, gan sicrhau nad ydynt yn talu gormod am eiddo dim ond am fod y farchnad dai mor gryf ar hyn o bryd.

Rhwystrau rhag cael mynediad i'r sector rhentu preifat gan gynnwys heriau sy'n wynebu pobl ifanc a phobl ag anifeiliaid anwes

Mae nifer o rwystrau sylweddol rhag cael mynediad i'r sector rhentu preifat, gan gynnwys i bobl ifanc a'r rheini sydd ag anifeiliaid anwes, ond gellid dweud yn y pen draw mai fforddiadwyedd ac argaeledd eiddo sy'n gyfrifol am y rhwystrau hyn. Yn y rhan fwyaf o Gymru, nid oes digon o dai fforddiadwy ar gael ar gyfer rhent preifat, ac felly mae landlordiaid yn gallu bod yn fwy gofalus wrth ddewis darpar denantiaid. Diffyg llwyr tai addas sydd ar gael i'w rhentu yw'r brif broblem fan hyn, ond mae problemau'n cael eu dwysáu ymhellach os oes gennych ofynion hygyrchedd oherwydd anabledd corfforol, os ydych yn berson ifanc heb deulu neu rwydwaith cefnogi, os gofynnir am ernes fawr neu rent am sawl mis ymlaen llaw, neu os nad ydych yn gallu dod â'ch anifail anwes i dŷ newydd. Yn y gorffennol, rydyn ni wedi cefnogi galwadau gan Dogs Trust ac eraill i bob tenant gael hawl i gadw anifail anwes yn eu heiddo rhent a chefnogi eu cynllun arloesol Lets with Pets.

Pa mor effeithiol y caiff y sector rhentu preifat ei reoleiddio

Rydyn ni'n teimlo bod rheoliadau presennol, sy'n deillio'n bennaf o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 a Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, yn ddefnyddiol ar gyfer nodi'n glir beth yw hawliau a chyfrifoldebau priodol tenantiaid a landlordiaid, ond rydyn ni'n credu ei bod yn bwysig hybu dealltwriaeth am hawliau tenantiaid yn benodol. Mae'r drefn drwyddedu bresennol ar gyfer landlordiaid ac asiantau yn cael ei rhedeg gan Rhentu Doeth Cymru ac mae'n un o gryfderau eraill system Cymru. Ond rydyn ni'n teimlo y gallai Rhentu Doeth Cymru a'r awdurdodau lleol wneud mwy i orfodi safonau ansawdd uwch ar draws y sector rhentu preifat. Canfu adolygiad 2018 o Rhentu Doeth Cymru a'r drefn drwyddedu fod heriau parhaus o hyd o ran gwneud tenantiaid yn ymwybodol o'u hawliau o dan y Ddeddf Tai, a bod problemau sylweddol o ran capasiti i awdurdodau lleol orfodi'n llym.

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

Rydyn ni'n cefnogi galwadau blaenorol gan yr NRLA, Shelter Cymru a llawer o rai eraill ynghylch pwysigrwydd sefydlu arolwg tai rheolaidd yng Nghymru, tebyg i'r arolwg blynyddol a gynhaliwyd yn Lloegr. Mae bylchau sylweddol yn y data ar dai, sy'n golygu bod yn rhaid i ni ddibynnu'n rheolaidd ar ddata anghyflawn neu ddata anecdotaidd pan fyddwn yn edrych ar wahanol fathau o ddeiliad-aethau tai yng Nghymru.

Byddai arolwg tai cynhwysfawr yn cyfrannu rhywfaint at fynd i'r afael â'r materion a godwyd uchod ynghylch landlordiaid sydd, yn ôl pob sôn, yn gadael y sector. Byddai'n ein galluogi i ddeall yn gliriach a yw eiddo'n cael ei werthu i landlordiaid eraill, i berchen-feddianwyr, neu dim ond yn aros yn wag. Byddai arolwg hefyd yn dangos yn well beth yw ansawdd cartrefi ar draws y sectorau rhentu preifat a chymdeithasol, ac yn tynnu sylw at feysydd ffocws ar gyfer effeithlonrwydd ynni ac ym-drechion datgarboneiddio.