

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



Ymateb i ymgynghoriad Papur Gwyrdd Llywodraeth Cymru: Creu llwybr tuag at dai digonol gan gynnwys rhenti teg a fforddiadwyedd

Medi 2023

Manylion Cyswllt:

Enw: Wendy Dearden – Rheolwr Polisi a Materion Cyhoeddus

Sefydliad: Shelter Cymru

E-bost: wendyd@sheltercymru.org.uk

Cyfeiriad: 25 Heol Walter, Abertawe SA1 5NN

Cyflwyniad.

Mae Shelter Cymru'n croesawu'r cyfle i ddarparu tystiolaeth i'r ymgynghoriad ar y Papur Gwyrdd hwn. Rydym yn cefnogi gweledigaeth Llywodraeth Cymru yn gryf y dylai pob person allu cael cartref diogel a fforddiadwy. Fel y mae'r cyflwyniad i'r ddogfen ymgynghori'n cydnabod, "*Mae'r gallu i alw rhywle yn gartref yn rhoi sicrwydd, hunaniaeth ac ymdeimlad o berthyn i gymuned.*"¹

Fel elusen, rydym yn bodoli i amddiffyn yr hawl i gartref diogel, oherwydd **cartref yw popeth**. Rydym yn helpu miloedd o bobl ledled Cymru bob blwyddyn sydd wedi cael eu heffeithio gan yr argyfwng tai drwy gynnig cyngor annibynnol, cyfrinachol yn rhad ac am ddim. Lle bo angen, rydym yn herio ar ran pobl mewn ffordd adeiladol i sicrhau eu bod yn cael cymorth priodol ac i wella ymarfer a dysgu. Rydym yn gweithio gyda phobl sy'n defnyddio ein gwasanaethau fel pobl gyfartal. Rydym yn darparu gwybodaeth, cyngor a chymorth i helpu pobl i nodi'r opsiynau gorau i atal digartrefedd, dod o hyd i gartref a'i gadw a'u helpu i gymryd rheolaeth dros eu bywydau eu hunain yn ôl. Rydym yn brwydro yn erbyn yr effaith ddinistriol y mae'r argyfwng tai yn ei chael ar bobl a chymunedau yng

¹ <https://www.llyw.cymru/sites/default/files/consultations/2023-06/rhenti-teg-fforddiadwyedd.pdf>

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



Nghymru drwy ein hymgyrchu, ein cyngor a'n cefnogaeth - a dydyn ni byth yn rhoi'r ffidil yn y to.

Deallwn y bydd ein hymateb yn helpu i lywio datblygiad ymgynghoriad ar Bapur Gwyn y flwyddyn nesaf, a fydd yn cynnwys cynigion i sicrhau digonolrwydd tai, gan gynnwys rhenti teg a fforddiadwyedd, ymrwymiad sy'n rhan o'r Cytundeb Cydweithio â Phlaid Cymru.

Rydym hefyd yn gwerthfawrogi bod hwn yn ymarfer casglu tystiolaeth, nad oes bwriad cyflwyno deddfwriaeth newydd yn ystod tymor y Senedd hon, a'i fod yn annhebygol o gael ei symud ymlaen tan 2026/27, h.y. ymhen tair i bedair blynedd.

Mae angen amser a chyfle i ystyried wrth lunio polisiâu strategol ehangach. Fodd bynnag, ni ddylai hyn dynnu sylw oddi ar yr angen am ymatebion di-oed i gynorthwyo aelwydydd Cymru yn ein hargyfwng tai heddiw. Gall galwadau am dystiolaeth o'r math hwn greu argraff o gynnydd ond nid ydynt yn gwneud fawr ddim yn y tymor byr ar gyfer y nifer uchaf erioed, sef 10,869 o bobl, sy'n galw llety dros dro yn gartref². Mae'r ffigur hwn wedi cynyddu 70% dros y ddwy flynedd ddiwethaf a dim ond cynyddu ymhellach a wnaiff oni welir gweithredu sylweddol nawr. Yn ein hymateb rydym yn darparu awgrymiadau ar ble y dylid canolbwyntio ar y gweithredu di-oed hwn.

Sicrhau llwybr tuag at dai digonol

Ers 2019, rydym wedi ymgyrchu gyda'n partneriaid Back the Bill³ - Tai Pawb a CIH Cymru - i sicrhau tai fel hawl ddynol ac wedi adeiladu'r sylfaen dystiolaeth i gefnogi ein galwad am ymgorffori'r hawl i dai digonol yng Nghymru.

Yn Shelter Cymru, rydym wedi ceisio hyrwyddo **rôl yr hawl i hwyluso diwedd ar ddigartrefedd yng Nghymru**. Cyfeirir at y fframwaith digartrefedd statudol yn aml fel ein rhwyd diogelwch tai, ond cydnabyddir yn eang bod gan y rhwyd hon fylchau sylweddol a

² <https://www.llyw.cymru/darpariaeth-llety-digartrefedd-chysgu-allan-mehffin-2023>

³ <https://www.taipawb.org/policy-influencing/backthebill/>

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



chynyddol a achosir gan ddiffyg cartrefi y gall pobl eu fforddio a'r cymorth sydd ar gael iddynt.

Dywedodd Alma Economics wrth y Pwyllgor, yn eu barn nhw "*nad yw'r trywydd polisi presennol yn rhoi Cymru ar lwybr at ddod â digartrefedd i ber*". Mae Shelter Cymru'n credu y bydd sefydlu hawl i dai digonol yn gosod sylfeini ar gyfer dull system gyfan o sicrhau bod pawb yng Nghymru yn gallu cael mynediad i gartref addas. Bydd yn llywio cynllunio y tu hwnt i dymor y Senedd, mewn modd sy'n gyson â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Byddai mynnu bod cartref da i bawb yn cael ei wireddu'n gynyddol, yn cefnogi blaenoriaethau'r Gweinidog o roi terfyn ar ddigartrefedd a sefydlu ailgartrefu cyflym. **Un o fanteision allweddol cyflwyno'r hawl i dai digonol fyddai dyrchafu lefel y flaenoriaeth y mae llywodraethau presennol a llywodraethau'r dyfodol yn ei rhoi ar dai a rhoi terfyn ar ddigartrefedd, ac felly byddai'n diogelu, ac yn hyrwyddo, buddsoddi yn y maes polisi hwn yn well yn ystod cyfnod o gyfyngu cyllidebol.**

Mae fforddiadwyedd yn elfen allweddol o'r hawl i dai digonol. Fodd bynnag, fel clymblaid, **nid ydym yn cytuno â'r dull o gyfuno dau faes polisi cysylltiedig ond hollol wahanol o renti teg a'r hawl i dai digonol mewn un Papur Gwyrdd.** Mae gwneud hyn yn tanseilio archwiliad llawn o'r ddau fater, waeth beth fo'r persbectif.

I gydnabod hyn, rydym wedi paratoi ymateb ar y cyd fel clymblaid i'r elfen ar hawl i dai digonol yn y Papur Gwyrdd yn benodol sydd wedi'i gyflwyno gan Tai Pawb ar ran y partneriaid. Mae pob partner wedyn wedi darparu ymateb unigol ar wahân i'r drafodaeth ar renti teg a fforddiadwyedd.

Rhenti Teg a Fforddiadwyedd

Mae ein syniadau am renti teg a fforddiadwyedd wedi cael eu siapio gan ein gwaith achos helaeth yn cynghori ar dai ledled Cymru a'n profiad uniongyrchol o weithio gydag aelwydydd sy'n byw mewn llety rhent preifat. Rhoi cyngor i denantiaid y sector preifat yw cyfran sylweddol o waith achos Shelter Cymru.

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



Yn ystod chwe mis cyntaf 2023 yn unig, cynorthwyodd ein gwasanaeth cynghori ar dai 2,362 o aelwydydd sy'n byw yn y sector rhentu preifat, sef 52% o gyfanswm ein llwyth achosion. O'r achosion hyn, roedd gan 243 (10%) broblemau ynghylch lefelau rhent, roedd gan 242 (10%) ôl-ddyledion rhent ac roedd 700 (30%) yn wynebu achos meddiant. Ymhlith ein gwaith achos rydym wedi gweld enghreifftiau eithafol o renti'n cynyddu 100% a mwy.

Nid yw'r ffigurau hyn yn cynnwys y nifer fawr o aelwydydd eraill sy'n gofyn am gymorth gennym ar ôl dod yn rhan o'r system ddigartrefedd yn sgil colli tenantiaeth sector rhentu preifat.

O ystyried natur ein gwaith achos, mae'n ddealladwy bod Shelter Cymru'n gefnogol i fesurau sy'n sefydlogi costau rhentu ac yn sicrhau mynediad i opsiynau llety fforddiadwy ar gyfer aelwydydd incwm isel. Byddai'r mesurau hyn yn helpu i atal digartrefedd rhag digwydd oherwydd costau tai anghynnaladwy a sicrhau bod llety arall ar gael pan fo angen. Fodd bynnag, rydym yn ochelgar ynghylch ymyriadau polisi sy'n targedu symptomau methiannau yn system dai Cymru yn hytrach na'r achosion sylfaenol.

Nodyn ar rôl llety rhent preifat yn ein system dai

Rydym yn teimlo ei bod yn bwysig ystyried rôl y sector rhentu preifat a'i safle presennol yn ein marchnad dai sydd dan bwysau. Dylai hyn fod yn fan cychwyn ar gyfer unrhyw ymyrraeth polisi strategol o'r math hwn.

Mae Shelter Cymru'n siarad llawer am argyfwng tai Cymru ac ni all wneud hynny heb dynnu sylw at yr anawsterau y mae aelwydydd sy'n byw yn y sector rhentu preifat yn eu hwynebu, neu aelwydydd sydd eisiau sicrhau llety yn y sector hwnnw. **O ystyried prinder tai cymdeithasol, problemau cyflenwad a fforddiadwyedd yn y sector rhentu preifat yw rhai o brif ysgogwyr digartrefedd yng Nghymru.**

Datgelodd cyfrifiad 2021 gynnydd o 155% yn nifer yr aelwydydd sy'n rhentu'n breifat yng Nghymru dros yr 20 mlynedd diwethaf, sef 139,000 o aelwydydd ychwanegol. Mae hyn

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



yn wrthgyferbyniad llwyr i gynnydd o 2% yn unig mewn perchen-feddiannaeth a'r cynnydd o 3% mewn aelwydydd sy'n byw mewn tai cymdeithasol.

Efallai bod dewis rhentu'n breifat yn benderfyniad a wnaed yn flaenorol gan y rhai oedd gwneud dewis gweithredol er mwyn sicrhau hyblygrwydd tymor byr, neu i'w galluogi i breswyllo mewn ardal benodol er budd eu ffordd o fyw neu er hwylustod. Roedd yn ddeiliadaeth o ddewis ymwybodol i bobl a oedd am sefydlu eu hunain mewn ardal newydd cyn ymrwymo i brynu eiddo, neu i rywun oedd yn adleoli ar gyfer cyfle swydd tymor byr.

Rydym bellach yn clywed cyfeiriadau rheolaidd at y sector rhentu preifat fel deiliadaeth dewis olaf i bobl nad ydynt yn gallu fforddio perchentyaeth oherwydd prisiau tai cynyddol ac aelwydydd a fyddai â rhywfaint o flaenoriaeth ar gyfer tai cymdeithasol pe bai cyflenwad digonol.

Mae'r sector rhentu preifat wedi tyfu i lenwi'r bylchau mewn mannau eraill ac ymateb i'r galw tra'n cynrychioli penderfyniad busnes cadarn i landlordiaid sy'n buddsoddi hefyd. Yn y cyfamser, mae aelwydydd sydd angen llety diogel hirdymor yn eu cymuned leol mewn sefyllfa o bryder parhaus ynghylch a fydd eu tenantiaeth yn dod i ben a phryd y bydd angen iddynt bacio a symud eto.

Mae'r duedd ddiweddar o landlordiaid yn ystyried gadael y sector oherwydd mwy o reoleiddio wedi tynnu sylw at ein dibyniaeth ar yr opsiwn llety hwn i lenwi'r bylchau sydd wedi datblygu mewn mannau eraill yn y farchnad dai.

Mae angen gweledigaeth strategol arnom gan Lywodraeth Cymru ynghylch rôl y sector rhentu preifat yn ein system dai, i bwy mae hi a phwy ddylai fod yn ei darparu. Rhaid ystyried trafodaethau polisi ar fesurau rheoli rhent yn y dyfodol yn y cyd-destun ehangach hwn.

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



Ymateb Shelter Cymru i gwestiynau'r Papur Gwyrdd:

C5. Ydych chi'n cytuno â'r cynnig i ddiffinio "teg" yn ei gyd-destun ehangach?

C6. Yn eich barn chi, pa bethau y dylid eu hystyried wrth ddiffinio ystyr rhenti teg a sut y gallem osgoi canlyniadau anfwriadol?

Er ein bod yn cymeradwyo Llywodraeth Cymru am fod yn ymwybodol o sefyllfa'r landlord a'r tenant yn eu diffiniad eang o "deg", mewn gwirionedd bydd lefelau rhent sy'n fforddiadwy i deulu incwm isel ar ben gwahanol y sbectrwm prisiau i'r rhai sydd eu hangen i ddarparu enillion boddhaol ar fuddsoddiad landlord. **Mae'n naïf meddwl y gellir dod o hyd i lefel rhent sy'n "deg" i bob parti, i landlord a thenant. Mae cysylltiad agos hefyd rhwng unrhyw farn o'r hyn sy'n "deg" a phwy rydym yn ystyried bod y sector rhentu preifat ar ei gyfer, a natur a maint ei rôl arfaethedig yn y dyfodol yn y system dai.**

Mae mwy o reoleiddio drwy gofrestru gorfodol, y newidiadau a gyflwynwyd gan y Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) a chyfraddau llog cynyddol wedi arwain llawer o landlordiaid i gwestiynu a ydynt am aros yn y sector. Cydnabyddir bod unrhyw drafodaeth bellach am reoli'r rhent y gallant ei godi yn debygol o ychwanegu tanwydd at yr ecsodus hwnnw.

Fodd bynnag, rhaid i ffocws Shelter Cymru fod ar yr aelwydydd sy'n methu talu costau rhent cynyddol, gyda nifer cynyddol yn troi at dimau digartrefedd awdurdodau lleol pan na allant ddod o hyd i opsiynau fforddiadwy eraill eu hunain. Bydd llawer angen llety dros dro am gost sylweddol i'r pwrs cyhoeddus.

Nid yw'n bosibl cyflawni rhenti is heb effeithio ar enillion landlord, gyda llawer yn dibynnu ar y ffrwd incwm hon ac yn wynebu costau ad-dalu morgais uwch eu hunain.

Mae budd-dal tai wedi gweithredu fel byffer cymhorthdal cyhoeddus rhwng lefelau fforddiadwyedd a gofynion enillion ar fuddsoddiadau. Fodd bynnag, nid yw lefelau Lwfans Tai Lleol wedi cynyddu ers mis Ebrill 2020, ac rydym yn gwybod bod Cymru wedi gweld cynnydd sylweddol mewn rhenti o 10% neu 11% mewn mannau problemus fel Merthyr, Rhondda Cynon Taf, Caerdydd, Casnewydd, Bro Morgannwg a Chonwy. Mae gwaith ymchwil⁷ gan Sefydliad Bevan wedi cadarnhau rhywbeth rydym ni i gyd yn ei

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



wybod ond yn ei ofni – prinder opsiynau llety fforddiadwy yn y sector rhentu preifat ar gyfer teuluoedd incwm isel. Canfu data a gasglwyd o 2,638 o hysbysebion rhent ledled Cymru ym mis Chwefror 2023, mai dim ond 32 eiddo a hysbysebwyd yng Nghymru oedd ar gael ar gyfraddau Lwfans Tai Lleol neu'n is, sy'n cyfateb i 1.2% yn unig o'r farchnad. Nid oedd gan 16 o awdurdodau lleol un eiddo ar gael ar gyfraddau Lwfans Tai Lleol.

Galw am weithredu ar unwaith: Mae Shelter Cymru'n parhau i ymgychu i ofyn i ASau gefnogi'r alwad i ddadrewi Lwfans Tai Lleol a chodi'r cap budd-daliadau i wneud rhentu preifat yn fwy fforddiadwy a byddai'n galw ar Lywodraeth Cymru i barhau i wneud yr un peth.

C7. Yn eich barn chi, pa bethau y dylid eu hystyried wrth ddiffinio "incymau lleol" a sut y dylid eu diffinio?

C8a. Pa fesurau y dylid eu defnyddio i asesu fforddiadwyedd, a pham?

C8b. Ydych chi'n cytuno bod 30% o incwm aelwyd yn ddangosydd priodol o fforddiadwyedd?

Byddwn yn gadael i eraill, gyda mwy o wybodaeth am ffynonellau data a chyfrifiadau sydd ar gael i wneud sylwadau manwl ar yr adran hon, e.e. Sefydliad Bevan a thîm ystadegol Llywodraeth Cymru ei hun, ond gallwn gynnig ambell sylw ehangach.

Mae'r papur ymgynghori yn iawn i gydnabod pwysigrwydd adlewyrchu gwahaniaethau daearyddol lleol o ran lefelau rhent ac incwm. **Wrth ddiffinio lleol, gorau po leiaf yw'r ardal ddaearyddol sy'n cael ei hystyried, er mwyn datgelu gwahaniaethau lleol yn y farchnad.**

Ar hyn o bryd mae cyfrifiadau Lwfans Tai Lleol yn defnyddio Ardaloedd Marchnad Rhent Eang fel sail ar gyfer eu daearyddiaeth. Mae'r rhain wedi cael eu beirniadu gan Dŷ'r Arglwyddi⁴ ac mae ardaloedd yng Nghymru yn ddigon mawr i gynnwys sawl awdurdod

⁴ <https://publications.parliament.uk/pa/ld200708/ldjudgmt/jd080730/heffer-1.htm>

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



lleol sydd â marchnadoedd tai gwahanol iawn. Byddai clymu ardaloedd casglu daearyddol i'r ardaloedd marchnad dai lleol a bennwyd gan Asesiadau Marchnad Dai Strategol Awdurdodau Lleol yn gwneud synnwyr gan y byddai hyn yn galluogi cydgysylltu data ynghylch incwm, fforddiadwyedd, cyflenwad a galw.

Efallai y bydd y 30% o incwm aelwydydd fel dangosydd o fforddiadwyedd tai yn cael ei ystyried fel y gorau sydd gennym ar hyn o bryd ond mae'n bryd adolygu pa mor gywir y mae'n adlewyrchu realiti. Ein dealltwriaeth ni yw bod hwn yn ddangosydd "bys yn yr awyr" hanesyddol ac ni allwn ddod o hyd i unrhyw sail dystiolaeth ar gyfer ei ddefnyddio. Mae yna amrywiadau hefyd ar yr hyn a ystyrir yn gost tai. **Byddai Shelter Cymru'n croesawu ac yn hapus i ddarparu cymorth ymarferol i ymchwilio i'r maes hwn. A yw 30% o incwm y cartref yn adlewyrchiad cywir o fforddiadwyedd tai o ystyried costau byw yn fwy cyffredinol?**

Gwnaeth yr Athro Geoff Meen gyflwyniad gerbron cyfarfod o'r Grŵp Tai Trawsbleidiol ar y pwnc⁵ hwn, a rhannodd ganlyniadau gwaith ymchwil archwiliadol a oedd yn awgrymu bod 30% yn dal i fod yn rhy ddrud i rai aelwydydd. Yn ôl ciplun o dlodi Sefydliad Bevan yn Haf 2023⁶, mae 48% o denantiaid PRS Cymru yn torri lawr ar fwyd neu'n hepgor prydu bwyd. Mae angen mwy o ymwybyddiaeth arnom o effaith gronnol yr argyfwng costau byw ar gyllidebau cartrefi a'r effaith ar allu pobl i gadw to uwch eu pennau.

⁵ <https://www.youtube.com/watch?v=UN2OyZsMytE>
<https://www.bevanfoundation.org/wp-content/uploads/2023/08/Snapshot-of-poverty-in-summer-2023.pdf>

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



C9. A allwch ddarparu unrhyw ddata neu dystiolaeth ychwanegol nad ydynt wedi cael eu hystyried?

Mae'r ddogfen ymgynghori a'r papurau cysylltiedig yn darparu cyd-destun cynhwysfawr i'r data sydd ar gael yn rhwydd yn y maes hwn. Tybed a ellid ymchwilio ymhellach i ffynonellau data y mae angen talu amdanynt fel:

- CACI Paycheck ⁷
- Data rhestru eiddo fel Zoopla
- Dealltwriaeth o ddata a ddarperir gan Policy in Practice ⁸

Rydym yn ymwybodol o nifer o awdurdodau lleol a melinau trafod megis Sefydliad Bevan sy'n defnyddio'r data hwn i gefnogi eu gwaith strategaeth tai ac yn gweld y byddai manteision i ddull caffael traws Cymru a allai sicrhau bod y data hwn ar gael i sefydliadau'r trydydd sector fel ni hefyd.

C10. Ydych chi'n cytuno bod angen gwell data ar incymau a fforddiadwyedd er mwyn llywio ymyriadau polisi – a sut y gellid cael y data hyn?

C11. Yn eich barn chi, pa ddata sydd angen eu casglu ar renti a ffactorau fforddiadwyedd perthnasol, ar ba raddfa, a pha mor aml?

Mae Shelter Cymru'n cytuno'n gryf bod angen gwell data mewn perthynas ag incwm, lefelau rhent, fforddiadwyedd, cyflenwad a galw er mwyn defnyddio dystiolaeth fel sail i ymyriadau polisi. Mae angen i Lywodraeth Cymru arwain y gwaith o gasglu a lledaenu'r data hwn drwy Arolwg Tai Cymru rheolaidd.

Mae adroddiad ymgyrchu NRLA, State of the Private Rented Sector,⁹ yn galw am Arolwg Tai Cymru i gasglu a chyhoeddi data'n rheolaidd. Rydym yn cefnogi hyn yn llwyr ac yn credu bod potensial i hyn fod yn arolwg pob deiliadaeth a allai lywio sbectrwm eang o

⁷ <https://www.caci.co.uk/datasets/paycheck/>

⁸ <https://policyinpractice.co.uk/>

⁹ <https://www.nrla.org.uk/campaigns/wales>

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



feysydd polisi gan gynnwys y rhai y tu allan i dai yn benodol, e.e. gofal cymdeithasol, cynllunio a newid yn yr hinsawdd. Byddem yn tynnu sylw hefyd at y potensial i Rhentu Doeth Cymru weithredu fel cyfrwng ar gyfer casglu data ar renti - gweler isod.

C12. A oes unrhyw ystyriaethau eraill neu effeithiau posibl eraill (gan gynnwys ffynonellau data eraill) yr hoffech dynnu sylw atynt mewn perthynas â'r farchnad rhentu preifat nawr ac yn y dyfodol?

Fel yr amlygir yn y ddogfen ymgynghori, y pryder pennaf yw y bydd mesurau rheoli rhent yn ychwanegu at nifer y landlordiaid sy'n dewis gadael y sector, gan arwain at brinder hyd yn oed yn fwy o opsiynau llety sydd ar gael.

Yn wahanol i'r ofn hwn, yn eu Hadroddiad ar Farchnad Rhentu'r DU Mehefin 2023¹⁰, adroddodd Zoopla er bod rhai landlordiaid yn gwerthu "*talk of landlord exodus is overdone*".

Ar draws y DU, mae gwerthiant Zoopla yn dangos llif cyson o landlordiaid preifat yn gwerthu - mae hyn wedi bod yn wir ers 2018 ond nid yw'n cyflymu. Ar yr un pryd, mae buddsoddiad newydd parhaus o hyd mewn cartrefi rhent, gan landlordiaid corfforaethol a sefydliadol yn bennaf. Y canlyniad net yw nad oes newid yn nifer y cartrefi rhent preifat yn y DU ers 2016.

Fe wnaethom gysylltu â Zoopla i gael gwybod a oedd y darlun yn wahanol yng Nghymru yng nghyd-destun ein trefn reoleiddio ar wahân. Buont yn ddigon caredig i ddarparu data penodol i Gymru, gan ddweud wrthym er bod cyfradd ehangach y DU o gartrefi oedd ar werth a oedd gynt yn cael eu rhentu yn 11% ym mis Mehefin, roedd cyfradd Cymru yn is ar 6%. Gweler y graff isod a ddarparwyd ganddynt i ni ac maent yn hapus iddo gael ei rannu.

¹⁰ <https://www.zoopla.co.uk/discover/property-news/rental-market-report/>

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



Fe wnaethant ddweud “*we have been through the worst of the sales since 2016 but higher mortgage rates and further policy changes continue to shift the landscape for landlords pushing further rationalisation of portfolios and lower new investment.*” Gyda dim ond 50% o landlordiaid yn defnyddio asiant nid yw'r data hwn yn rhoi darlun perffaith ond mae Zoopla yn ei ystyried yn gynrychioliadol.

Cyfradd y cartrefi ar werth a oedd gynt yn cael eu rhentu, Cymru



Detholiad o Adroddiad Marchnad Rhentu Zoopla dyddiad Mehefin 2023.

Rydym yn teimlo bod angen rhagor o waith i ddeall graddau gwirioneddol landlordiaid yn gadael y farchnad, eu cymhellion, a sut mae hyn yn cyfrannu at drafodaeth ehangach ar rôl y sector yn y dyfodol.

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



C13. Pa ffynonellau eraill o ddata ar renti y gallem eu defnyddio i lywio'r gwaith o ddatblygu polisiau a gwaith monitro a gwerthuso yn y dyfodol?

C.14. Ydych chi'n credu y dylai fod gofyniad i ddarparu gwybodaeth am renti i Swyddogion Rhenti?

C15. Sut y gallai gofyniad o'r fath gael ei ddeddfu a'i orfodi, yn eich barn chi?

C16. A ddylai gofyniad o'r fath fod yn gymwys i bob landlord neu ddim ond rhai landlordiaid sydd, o bosibl, yn fwy o faint? Pam?

Mae'r diffyg data dibynadwy mewn perthynas â rhenti'r sector preifat wedi bod yn bryder i ni ers tro. Mae casglu data cadarn yn hanfodol i lywio penderfyniadau polisi yn y dyfodol a monitro eu heffaith.

Fel y mae'r Ganolfan Gydwethredol ar gyfer Tystiolaeth Tai (CaCHE) yn cydnabod¹¹ mae yna *"absence of grounded understanding of landlord supply structure, how segments of rental markets function and operate with different degrees of interdependence, and the extent to which local markets are volatile and subject to external shocks."*

Collwyd cyfleoedd yn nyddiau cynnar Rhentu Doeth Cymru o ran y data a gasglwyd fel rhan o'r broses gofrestru a thrwyddedu. Ni wrandawyd ar alwadau i gasglu gwybodaeth rhent ar adeg gwneud cais neu adnewyddu pan sefydlwyd yr awdurdod trwyddedu.

Rydym yn deall bod rhagor o gasglu data gan Rhentu Doeth Cymru i alluogi llunio polisiau gwybodus yn cael ei ystyried erbyn hyn ac rydym yn cefnogi hyn yn fawr fel y lle rhesymegol iddo ddigwydd.

Dylai gwybodaeth ar lefelau rhent gael ei chasglu gan Rhentu Doeth Cymru adeg cofrestru a thrwy broses adolygu flynyddol, gyda methu â gwneud hynny yn arwain at ddiddymu trwyddedau landlordiaid. Mae'r casgliad cynhwysfawr hwn o ddata yn hanfodol er mwyn llywio cyfeiriad polisi yn y dyfodol a chredwn y gellir cyfiawnhau gofyn i bob landlord ei ddarparu, beth bynnag yw eu maint.

¹¹ <https://housingevidence.ac.uk/wp-content/uploads/2022/02/220223-Rent-control-Exec-summary-1.pdf>

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



C17. Beth yw manteision a/neu anfanteision mesurau rheoli rhenti cenhedlaeth gyntaf, ail genhedlaeth a thrydedd genhedlaeth?

C18. Pa ffactorau y dylid eu hystyried wrth benderfynu a oes angen mesurau rheoli rhenti?

C19. Pwy ddylai fod yn gyfrifol am benderfynu a ddylid cyflwyno mesur rheoli rhenti?

C20. Sut y gallai cydymffurfiaeth â'r mesur rheoli rhenti gael ei monitro a'i gorfodi?

C21. A oes gennych unrhyw sylwadau ar y modelau ar gyfer mesurau rheoli rhenti?

Gellir nodi'n glir mai manteision pennaf mesurau rheoli rhent yw gwella fforddiadwyedd rhentu yn y sector ar gyfer aelwydydd incwm isel. **Yn sicr, mae Shelter Cymru'n gweld rhinweddau mesurau sy'n ceisio sefydlogi codiadau prisiau rhent ar gyfer tenantiaethau newydd a phresennol. Rydym wedi bod yn poeni'n arw am dueddiadau diweddar yn ein gwaith achos ac effaith cynnydd eithafol ar aelwydydd sy'n aml yn agored i niwed, nad oes ganddynt lwybrau ystyrlon i herio cynnydd o'r fath oherwydd y risg o gael eu troi allan.**

Tynnwyd ein sylw at un enghraifft o'r fath gan ein gweithiwr Cyngor ar Ddyled yn ardal Pen-y-bont ar Ogwr. Yn yr achos hwn, roedd y rhent a godir wedi mwy na dyblu o £675 i £1375 y mis calendr gyda'r rhybudd lleiaf yn cael ei roi. O'r cychwyn nid oedd y tenant yn gallu gwneud y taliadau ac aeth i ddyled yn syth. Yna roedd yr ôl-ddyledion hyn yn rhwystr iddynt o ran tai cymdeithasol wrth iddynt leihau eu blaenoriaeth ar y gofrestr dai. Gyda'n cymorth ni, defnyddiwyd budd-dal tai dewisol i glirio ôl-ddyledion o bron i £5,000 ond roedd angen llety dros dro ar yr aelwyd o hyd. Yn anffodus, mae achosion fel hyn yn cael eu gweld yn fwyfwy rheolaidd.

Fel y nodwyd mewn blog Shelter (DU) ar y pwnc ¹², mae arolygon barn wedi dangos bod y cyhoedd o blaid y syniad o reoli rhenti ar y cyfan, er bod pryder bod gan y rhan fwyaf o

¹² <http://blog.shelter.org.uk/2015/02/the-politics-of-rent-control>

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



bobl ddealltwriaeth gyfyngedig o'r gwahanol ffyrdd y gallai hyn weithio neu beth allai'r canlyniadau ehangach fod.

Mae Shelter Cymru'n poeni am unrhyw fesur sy'n creu uchafswm rhent neu lefel uchaf o rent y gellir ei godi. Mae ymchwil¹³ yn awgrymu y byddai llawer o landlordiaid yn ymateb drwy godi rhenti i'r uchafswm a ganiateir gan arwain at gynnydd pellach mewn rhenti yn y sector yn gyffredinol. Yn wir, mae Zoopla newydd adrodd¹⁴ bod yr Alban wedi gweld y twf cyflymaf mewn lefelau rhent ar draws y DU, sef 12.7%, lle *mae "rent controls are forcing landlords to maximise rents for new lets"*. Wrth i eiddo ddod yn wag, gall landlordiaid ailosod y rhent i gyfradd lawn y farchnad. Mae hyn yn golygu bod landlordiaid yn ceisio sicrhau'r rhent mwyaf posibl ar gyfer tenantiaethau newydd i dalu costau uwch a gwneud iawn am y ffaith y bydd cynnydd mewn rhent yn y dyfodol yn cael ei gapio dros oes y denantiaeth.

Rydym yn pryderu hefyd y gallai unrhyw fesurau sy'n gysylltiedig â chyflwr yr eiddo neu ei effeithlonrwydd ynni arwain at farchnad rhentu dwy haen gyda'r rhai sydd â'r incwm isaf yn byw yn yr amodau eiddo gwaethaf. Ar y naill law rydym yn gweld rhinweddau defnyddio hyn fel mecanwaith i gymell buddsoddiad mewn eiddo a gwelliant mewn safonau / amodau byw. I'r gwrthwyneb, gellid prasio aelwydydd incwm is allan o lety o ansawdd gwell.

Nid ydym yn teimlo mewn sefyllfa i ddadlau o blaid unrhyw un dull o weithredu mesurau rheoli rhent nes bod gennym gyfeiriad strategol clir gan Lywodraeth Cymru ar ei barn am bwrpas cyffredinol y sector, a'i le yn strategaeth y dyfodol. Os yw hyn yn cael ei ystyried yn fesur dros dro tra bod y cyflenwad o dai cymdeithasol yn cynyddu, yna gallai rhyw fath o gap rhent neu godiadau rhent rheoledig fod yn effeithiol yn y tymor byr. Os mai'r nod yw cadw'r sector rhentu preifat ar ei faint presennol neu ei gefnogi i dyfu, yna byddai angen ystyried modelau eraill - er y byddem yn dadlau mai mynediad i fwy o

¹³ https://www.cchpr.landecon.cam.ac.uk/system/files/documents/Report_106.pdf

¹⁴ <https://advantage.zoopla.co.uk/research-and-insights/zoopla-uk-rental-market-report-september-2023/?member=true>

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



gartrefi cymdeithasol yw'r unig ateb sy'n sicrhau cartrefi sefydlog y gall pobl eu fforddio.

O ran y mecanweithiau ar gyfer pennu a chyflwyno mesurau rheoli rhent, byddai trafodaethau gyda'n cydweithwyr yn Shelter Scotland yn awgrymu bod **symlwydd yn allweddol** i lwyddiant. Yn achos model parth pwysau rhent yr Alban, rydym wedi clywed bod y ffactorau sydd eu hangen i gyflwyno tystiolaeth yn rhy gymhleth ac nad oes unrhyw awdurdod lleol wedi gwneud cais eto i Weinidogion yr Alban i ddynodi ardal parth pwysau rhent.

Rydym yn cefnogi awgrym CaCHE nad yw'n bosibl *"to separate rent regulation from other components of the private rented sector regulatory architecture e.g. tenancy length and security. Enforcement shapes the impact of regulatory intervention."*

Byddai'r rhan fwyaf o landlordiaid yn dadlau eu bod yn teimlo'n or-reoledig ar hyn o bryd. Serch hynny, mewn gwirionedd, dylem gofio bod marchnad rentu'r DU wedi bod yn eithriad ar draws Ewrop, a bod dadreoleiddio graddol a mynediad haws at gyllid dyled yma wedi sbarduno twf cyflym y sector ers troad y ganrif.¹⁵

Galw am weithredu ar unwaith: Bydd angen i unrhyw fesurau i reoleiddio codiadau rhent gael eu dilyn gan fesurau i amddiffyn rhentwyr rhag troi allan dialgar. Dyma un rheswm pam mae Shelter Cymru'n parhau i alw am waharddiad ar droi allan heb fai.

Er bod gennym drefn reoleiddio strwythuredig ar gyfer darparwyr tai cymdeithasol, mae rheoleiddio'r sector rhentu preifat wedi'i wasgaru ar draws gwahanol fecanweithiau - Rhentu Doeth Cymru, Tribiwnlys Eiddo Preswyl, gwasanaethau iechyd yr amgylchedd awdurdodau lleol ac ati - ac yn wannach o ganlyniad. Mae cyfansoddiad y ddau sector yn wahanol iawn ond credwn fod llawer i'w ddweud am reoleiddio sydd i gyd yn yr un lle.

Galw am weithredu ar unwaith: Byddai Shelter Cymru'n dadlau o blaid strwythur rheoleiddio cliriach ar gyfer y sector rhentu preifat a fyddai o fudd i landlordiaid a

¹⁵ https://www.cchpr.landecon.cam.ac.uk/system/files/documents/Summary_14.pdf

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



thenantiaid, yn ein barn ni, gan gynnwys llwybr ystyrllon i denantiaid herio codiadau rhent afresymol.

C22. A oes gennych unrhyw dystiolaeth neu sylwadau pellach yr hoffech eu darparu?

Y brif ddadl a wneir yn erbyn cyflwyno mesurau rheoli rhent yng Nghymru yw y bydd yn arwain at gyfran fawr o landlordiaid sector preifat yn penderfynu gadael y farchnad, colli unedau rhent a chynnydd pellach mewn digartrefedd. Byddai'n anghywir i Shelter Cymru beidio â chydabod yr ofn hwn ar adeg pan fo opsiynau llety eisoes yn brin. Fodd bynnag, o edrych ar y sefyllfa gyda lens strategol ehangach, gallai'r symudiad posibl hwn yn y farchnad gael ei ystyried fel cyfnod o gyfle hefyd.

Yn eu hadroddiad yn 2022, *Making a house a home*¹⁶, mae Sefydliad Joseph Rowntree (JRF) yn ystyried perchnogaeth a dosbarthiad cartrefi ym marchnad dai Lloegr. Maen nhw'n cynnig y ddadl y dylai symud dosbarthiad cartrefi fod yn nod craidd mewn polisi tai. Mae'r argymhellion yn cynnig "*exploiting and supporting any reduction in the size of the private rented sector with market intervening policy which expands the supply of social housing and supports households into homeownership.*"

Mae JRF yn dadlau bod "*focussing on the secondary market, particularly in the context of a shrinking private rented sector, offers an opportunity to rapidly scale social housing stock through utilising existing stock.*" Yn ogystal ag ehangu'r cyflenwad tai cymdeithasol, mae cymdeithasu stoc tai yn cynnig "*a revenue-raising means of bringing stock up to the environmental standards needed to meet net zero targets, while also supporting the regeneration of local places.*"

Mae'n edrych y byddai'n anodd cyflawni targed Llywodraeth Cymru o 20,000 o gartrefi cymdeithasol newydd trwy ein llwybr adeiladu newydd y mae gennym brofiad helaeth ohono, gyda nifer o heriau yn y ffordd.

¹⁶ <https://www.jrf.org.uk/report/making-house-home-why-policy-must-focus-ownership-and-distribution-housing>

CARTREF YW POPETH HOME IS EVERYTHING



Galw am weithredu ar unwaith: Mae Shelter Cymru'n galw ar Lywodraeth Cymru i fanteisio ar y cyfle o'r newid hwn yn ein stoc tai a mynd ati i gefnogi prynu eiddo presennol ar raddfa i ddarparu'r cartrefi cymdeithasol y mae gwir eu hangen arnom nawr.

Galw am weithredu ar unwaith: Yn yr un modd, gallai tarfu drwy bolisi o'r fath gefnogi twf partneriaethau sylweddol rhwng landlordiaid preifat a chymdeithasol, megis prydlesu gan y sector preifat, tra bo'r angen am drefniadau o'r fath yn parhau.

Ein hargymhellion ar gyfer gweithredu di-oed

I gloi, rydym yn ailadrodd ein galwad ar Lywodraeth Cymru i gydnabod yr angen am weithredu di-oed nawr yn 2023. Mae meddwl tymor hir fel y Papur Gwyrdd hwn yn bwysig, ond mae angen i ni fod yn gwneud mwy i gefnogi aelwydydd yn yr argyfwng tai sydd ohoni. Rydym yn galw ar Lywodraeth Cymru i:

- Barhau i bwysleisio'r brys i Lywodraeth y DU ddadrewi Lwfans Tai Lleol a chodi'r cap budd-daliadau i wneud rhentu preifat yn fwy fforddiadwy.
- Rhoi llwybrau ystyrlon i rentwyr preifat herio cynnydd afresymol a'u hamddiffyn trwy wahardd troi allan heb fai.
- Wrth i landlordiaid sector preifat ystyried gadael y farchnad, bachu'r cyfle i gefnogi prynu neu brydlesu eiddo presennol ar raddfa fawr i ddarparu'r cartrefi cymdeithasol y mae gwir eu hangen arnom nawr.