ALLA I GAEL CARTREF?

Rhwystrau i gael cartref rhent preifat yng Nghymru

Ebrill 2022

sheltercymru.org.uk
Elusen rhif. 515902

SHELTER CYMRU

OAK FOUNDATION

EIN GWELEDIGAETH

Dylai pawb yng Nghymru gael cartref boddhaol a fforddiadwy: dyma'r sylfaen ar gyfer iechyd a llesiant pobl a chymunedau.

Cenhadaeth

Cenhadaeth Shelter Cymru yw gwella bywydau pobl drwy ein gwasanaethau cyngor a chymorth a thrwy waith hyfforddiant, addysg a gwybodaeth. Drwy ein polisi, ymchwil, ymgyrchu a lobïo, byddwn yn helpu i oresgyn y rhwystrau sy'n atal pobl Cymru i gael cartref fforddiadwy boddhaol.

Gwerthoedd

- Bod yn annibynnol a pheidio â chyfaddawdu ar unrhyw agwedd ar ein gwaith gyda phobl sydd ag angen o ran tai.
- Gweithio ar lefel gyfartal â phobl sydd ag angen o ran tai, parchu eu hanghenion a'u helpu i gymryd rheolaeth ar eu bywydau.
- Herio'n adeiladol i sicrhau bod pobl yn derbyn cymorth priodol i wella arferion da.

Ysgrifennwyd yr adroddiad gan Paul Bevan o Shelter Cymru.

Prif Swyddfa Shelter Cymru:
25 Heol Walter, Abertawe SA1 5NN
Ffôn: 01792 469400

Welsh Housing Aid Ltd (yn masnachu fel Shelter Cymru)
Elusen gofrestredig rhif: 515902 ©Shelter Cymru 2022

Mae'r adroddiad hwn ar gael i'w lawrlwytho am ddim o sheltercymru.org.uk/what-we-do/policy-and-research

CYNNWYS

Cyflwyniad	4
Pwy gymerodd ran?	4
Crynodeb o ganfyddiadau	5
Rhwystr 1: Bod yn hawliwr Budd-dal Tai neu Lwfans Tai Lleol	6
Rhwystr 2: Y ffordd mae rhannau o'r system fudd-daliadau'n gweithio	9
Rhwystr 3: Profiad blaenorol rhai landlordiaid o osod i bobl sy'n hawlio budd-daliadau	10
Rhwystr 4: Bod yn ddigartref neu symud o dai â chymorth	12
Rhwystr 5: Bod yr oedran anghywir, yn feichiog, yn drawsryweddol, o grefydd benodol neu ddal credoau penodol	16
Rhwystr 6: Meddu ar wiriadau ariannol a chyn-denantiaeth boddhaol	17
Rhwystr 7: Perchen ar anifail anwes	18
Casgliadau	20
Cydnabyddiaethau	20

CYFLWYNIAD

Mae dod o hyd i gartref rhent preifat yng Nghymru wedi dod yn fwyfwy anodd dros y blynyddoedd diwethaf, gyda rhenti'n cynyddu a'r galw cyffredinol am dai yn fwy na'r hyn sydd ar gael. Ar ben hyn mae cyflenwad annigonol o dai cymdeithasol sy'n cyfrannu at fwy o gystadleuaeth am gartrefi rhent preifat fforddiadwy.

Mae'r adroddiad yn darparu canfyddiadau arolwg Shelter Cymru o landlordiaid preifat yng Nghymru sy'n datgelu rhwystrau y gall rhai darpar denantiaid eu hwynebu wrth geisio cael gafael ar gartrefi rhent preifat, sy'n ei gwneud hi hyd yn oed yn anoddach iddyn nhw ddod o hyd i gartref. Roedd yr arolwg yn canolbwyntio ar saith o'r rhwystrau hyn:

1: Bod yn hawliwr Budd-dal Tai neu Lwfans Tai Lleol

2: Y ffordd mae rhannau o'r system fudd-daliadau'n gweithio

3: Profiad blaenorol rhai landlordiaid o osod i bobl sy'n hawlio budd-daliadau

4: Bod yn ddigartref neu symud o dai â chymorth

5: Bod yr oedran anghywir, yn feichiog, yn drawsryweddol, o grefydd benodol neu ddal credoau penodol

6: Meddu ar wiriadau ariannol a chyn-denantiaeth boddhaol

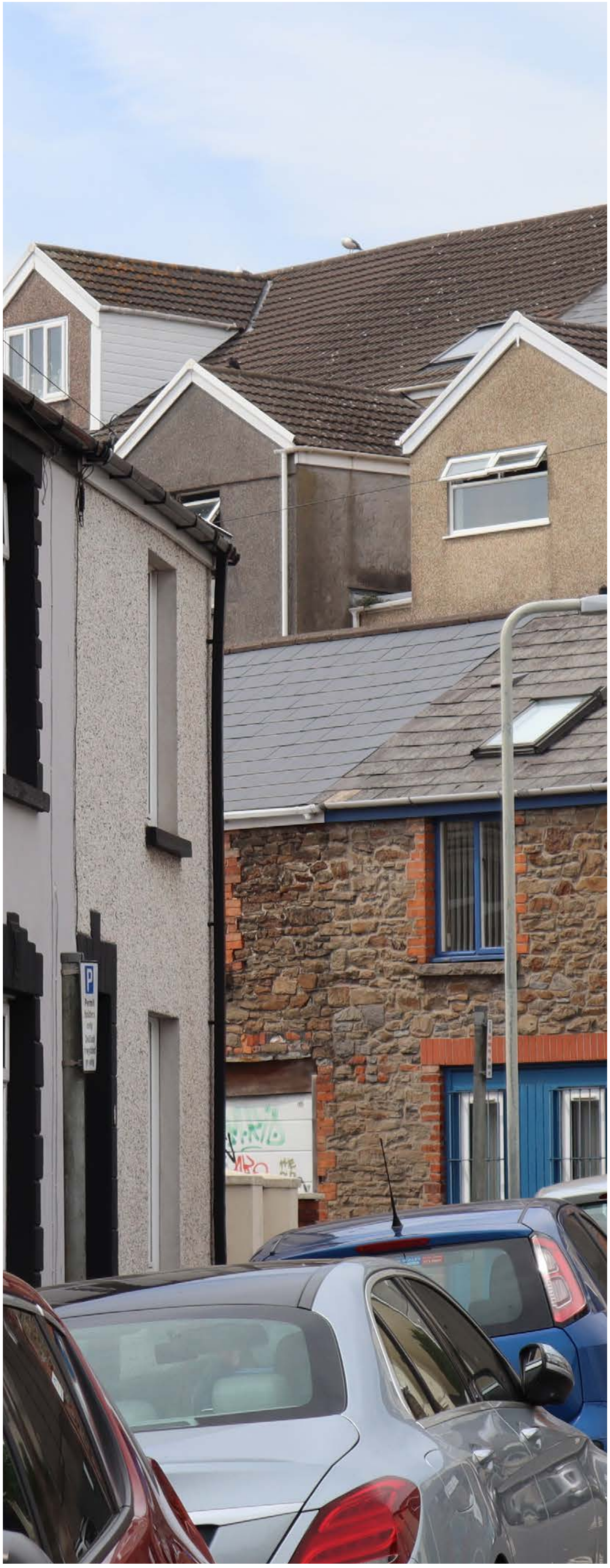
7: Perchen ar anifail anwes

Yn ogystal â gofyn cwestiynau fe ofynnon ni am sylwadau a chlywed ystod eang ohonynt gan landlord oedd â gwahanol safbwyntiau. Mae ein canfyddiadau'n seiliedig ar ddadansoddiad o'r data a'r adborth ansoddol a gasglwyd gennym.

Mae'r adroddiad hwn yn cynnwys sylwadau sarhaus am nodweddion gwarchodedig a allai beri pryder emosiynol i rai pobl.

PWY GYMERODD RAN?

Cynhaliwyd yr arolwg ym mis Tachwedd 2021 ac roedd yn cynnwys holiadur ar-lein a anfonwyd at landlordiaid ac asiantau sydd wedi cofrestru gyda'r corff trwyddedu Rhentu Doeth Cymru i archwilio eu dulliau o osod eiddo. Fe'i cwblhawyd gan 310 o landlordiaid preifat; roedd bron tri chwarter ohonynt (71%) yn gosod rhwng un a phedwar eiddo, roedd 20% yn gosod rhwng pump a 24 eiddo, a 6% yn gosod dros 25 eiddo. Roedd eu heiddo i gyd o fewn awdurdodau lleol Cymru, gyda'r niferoedd uchaf o gartrefi yng Nghaerdydd (20%) a Rhondda Cynon Taf (13%). Roedd y gweddill yn amrywio o 2% gydag eiddo yng Ngheredigion i 8% yn Abertawe a Chasnewydd.



CRYNODEB O GANFYDDIADAU

Roedd dros hanner (51%) o landlordiaid yn gofyn, neu weithiau'n gofyn, i ddarpar denantiaid a oeddynt yn derbyn budd-daliadau.

Ni fyddai dros draean (37%) o landlordiaid yn gosod i bobl sy'n hawlio budd-daliadau neu fe fyddai'n well ganddynt beidio.

Ni fyddai bron hanner yn gosod i bobl sy'n ddigartref (48%) neu sy'n symud o dai â chymorth (47%) neu fe fyddai'n well ganddynt beidio.

Mae bron dri chwarter (72%) yn gofyn am fis o rent ymlaen llaw, a bron 7% yn gofyn am rhwng dau fis a blwyddyn o rent.

Ni fyddai dros hanner (57%) yn gosod i bobl sydd ag anifeiliaid anwes neu fe fyddai'n well ganddynt beidio.

Ni fyddai un rhan o ddeg (10%) o landlordiaid yn gosod i bobl o bob oedran.

Nid oedd gan ychydig dros hanner (54%) o landlordiaid deimladau cryf dros neu yn erbyn gosod i bobl sy'n hawlio budd-daliadau.

Byddai newidiadau i'r system fudd-daliadau a mwy o gymorth i denantiaid a landlordiaid yn ei gwneud hi'n fwy tebygol i lawer o landlordiaid osod i bobl sy'n hawlio budd-daliadau. Byddai'n fwy tebygol i:

- dros dri chwarter (77%) o landlordiaid, pe bai budd-daliadau ar gyfer costau tai'n cael eu talu'n uniongyrchol iddyn nhw;
- bron hanner (46%) pe bai budd-daliadau'n cael eu talu ymlaen llaw yn lle fel ôl-daliadau;
- 39% pe bai budd-daliadau a Lwfans Tai Lleol yn uwch ac yn agosach at lefelau rhenti'r farchnad.

RHWYSTR 1

BOD YN HAWLYDD BUDD-DAL TAI NEU LWFANS TAI LLEOL

Mae llety fforddiadwy yn ffactor allweddol i denantiaid a landlordiaid wrth rentu cartref. Roedd dros hanner (51%) o landlordiaid yn gofyn, neu weithiau'n gofyn i ddarpar denantiaid a oeddynt yn derbyn budd-daliadau. Roedd y rhesymau dros ofyn yn cynnwys asesu a yw pobl yn gallu fforddio talu'r rhent, rhai cyfyngiadau polisïau morgais ac yswiriant ar osod i bobl sy'n derbyn budd-daliadau (oherwydd profiadau anodd blaenorol yn aml). Dywedodd 43% o landlordiaid nad oeddynt yn gofyn i ddarpar denantiaid a oeddynt yn derbyn budd-daliadau

Ydych chi fel arfer yn gofyn i ddarpar denantiaid a ydyn nhw'n derbyn budd-daliadau?	Canran sy'n dewis yr opsiwn hwn
Ydw	41.5%
Nac ydw	43%
Weithiau	9.5%
Ddim am ddweud	6%

Dylai landlordiaid a thenantiaid gofio bod gwrthod gosod i bobl sy'n derbyn budd-daliadau yn gallu bod yn achos o wahaniaethu. Ym mis Gorffennaf 2020 heriodd rhentwr anabl benywaidd bolisi 'Dim DSS' asiant tai yn llwyddiannus ar y sail ei fod yn gwahaniaethu'n anuniongyrchol yn ei herbyn ar sail ei rhyw a'i hanabledd o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010. Mae menywod a phobl anabl yn fwy tebygol o dderbyn budd-dal tai na dynion a phobl nad ydynt yn anabl ac, o ganlyniad i'r polisi, o gael eu hatal rhag rhentu llawer o eiddo.

Gellir darparu cymorth i bobl ar incwm isel neu fudd-daliadau i dalu rhai neu'r cyfan o'u taliadau rhent drwy Fudd-dal Tai neu Gredyd Cynhwysol. Y Lwfans Tai Lleol sy'n penderfynu ar yr uchafswm o Fudd-dal Tai y gall pobl ei hawlio neu'r elfen tai o'r Credyd Cynhwysol tuag at eu cartref rhent preifat. Mae wedi'i gynllunio i ddarparu digon o gymorth i bob fforddio'r 30% rhataf o dai mewn ardal, wedi'i addasu ar gyfer cyfansoddiad aelwyd. Yn ystod haf 2021 canfu Sefydliad Bevan fod cyfradd y lwfans tai lleol ond yn cwmpasu cost rhent llawn 4.7% o gartrefi a hysbysebwyd ar y farchnad mewn 10 o awdurdodau lleol Cymru.

Canfu ein harolwg o landlordiaid bod dros draean (37%) yn dweud nad ydynt yn gosod i bobl sy'n hawlio Budd-dal Tai neu Lwfans Tai Lleol neu y byddai'n well ganddynt beidio, ond eu bod yn gwneud weithiau os gallent gael sicrwydd ychwanegol nad ydynt yn gofyn i denantiaid amdano. Fodd bynnag, roedd ychydig dros hanner (54%) yn dweud nad oedd ganddynt deimladau cryf dros neu wrthod gosod i bobl sy'n hawlio Budd-dal Tai neu Lwfans Tai Lleol.

SAFBWYNT PERSON SY'N HAWLIO BUDD-DALIADAU

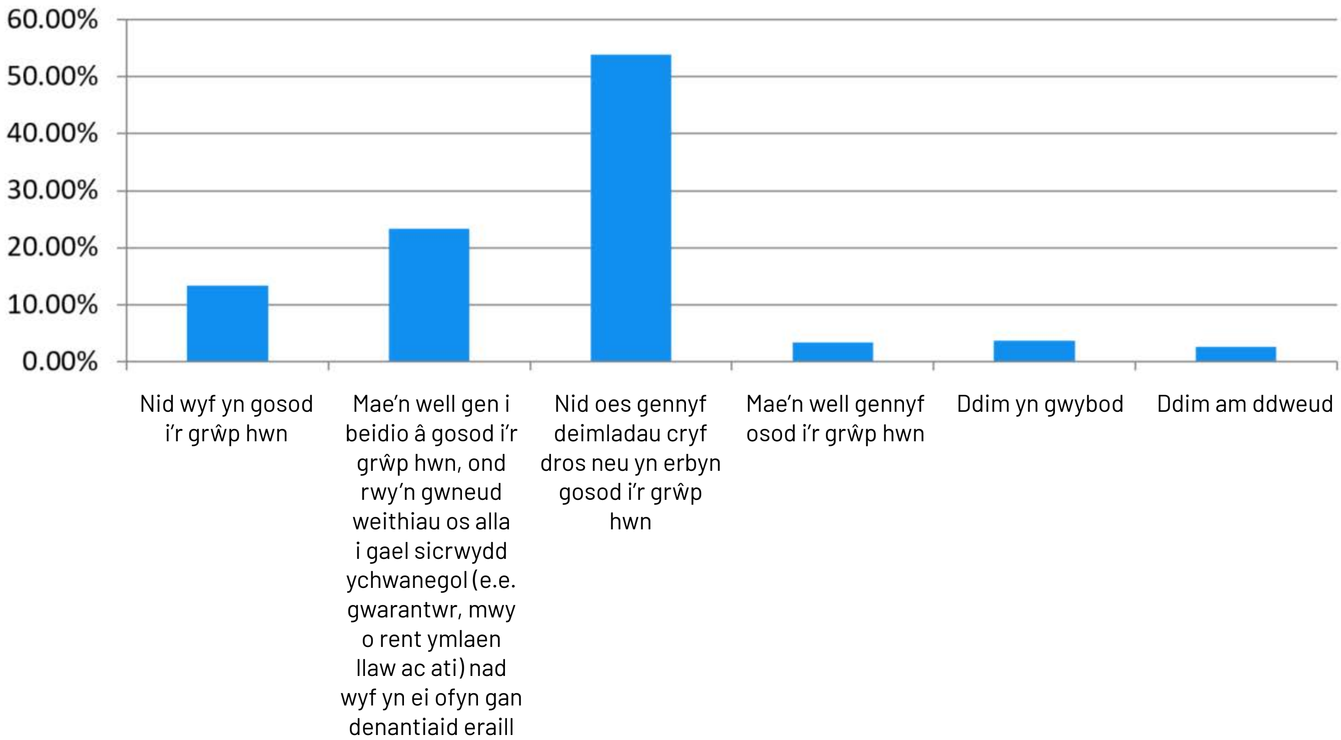
Mae pobl mewn ystod eang o amgylchiadau ariannol yn hawlio budd-daliadau; er enghraifft, gallant wneud hynny ar ôl colli eu swydd, salwch, bod mewn gwaith cyflog isel, gwaith dros dro neu incwm afreolaidd contractau dim oriau. Fodd bynnag, mae pobl yn dal i gyffredinoli am bobl sy'n hawlio budd-daliadau, gan arwain at wahaniaethu.

Ni fydd 37% o landlordiaid yn ystyried pobl sy'n hawlio budd-daliadau am gartref, neu mae'n annhebygol y byddant; efallai y byddent yn cael eu hystyried gan 54% o landlordiaid; ond dim ond 3% o landlordiaid a fyddai'n dymuno gosod i bobl sy'n hawlio budd-daliadau.

Mae gwaith achos Shelter Cymru'n cynnwys cynghori pobl sy'n hawlio budd-daliadau sydd wedi wynebu gwahaniaethu ym maes tai. Un enghraifft yw Siân a werthodd ei chartref ar ôl i'w pherthynas chwalu a symud nôl at ei thad gyda'i mab ifanc. Roedd yn gweithio'n rhan-amser ac yn hawlio budd-daliadau ac yn ei chael hi'n anodd iawn dod o hyd i gartref rhent. Pan roedd hi'n canfod eiddo y gallai fforddio roedd y landlord yn gofyn am chwe mis o rent ymlaen llaw, ond nid oedd ganddi hynny. Yn y diwedd, daeth o hyd i landlord a oedd yn barod i'w derbyn cyn belled ag y byddai ei thad yn gweithredu fel gwarantwr os oedd ei gyflog blynyddol dros £20,000.

"Rwy'n fam sengl sy'n gweithio sydd am ddarparu cartref da i'm mab i allu ffynnu ynddo, ond mae'r gwahaniaethu sy'n digwydd yn erbyn pobl fel fi sy'n derbyn budd-daliadau mor annheg... mae'n rhaid i'r gwahaniaethu hwn ddod i ben gan y bydden i a fy mab yn ddigartref oni bai am fy nhad ac rwy'n teimlo dros eraill yn yr un sefyllfa â fi sydd heb y gefnogaeth ariannol honno."

Yn gyffredinol, pa un o'r canlynol yw'r disgrifiad gorau o'ch polisi ar osod i bobl sy'n hawlio Budd-dal Tai neu Lwfans Tai Lleol



SYLWADAU LANDLORDIAID AR OSOD I BOBL SY'N HAWLIO BUDD-DALIADAU

DROS

"DYW'R FFAITH FOD Y TENANT YN HAWLIO BUDD-DALIADAU DDIM YN FY MHOENI – YR UNIG BETH SY'N BWYSIG YW EI FOD YN TALU'R RHENT AR AMSER A CHADW'R TŶ YN DACLUS"

"DWI DDIM YN CREDU Y DYLID GWAHANIAETHU YN ERBYN Y GRŴP YMA. MAE PAWB YN CAEL CYFNODAU DA A GWAEL MEWN BYWYD, A GALL UNRHYW UN GAEL EI HUN MEWN SEFYLLFA LLE MAEN NHW'N GORFOD DEFNYDDIO'R WLADWRIAETH LES AM GYFNOD. DYNA PAM MAE YNO."

"DWI'N DUEDDOL O EDRYCH AR GYMERIAD YR UNIGOLYN A'I HANES CREDYD NID A YW AR FUDD-DALIADAU."

YN ERBYN

"MAE'R GYFRADD LWFANS TAI YN RHY ISEL AR GYFER Y RHENT DWI'N EI GODI. HEFYD MAE'N ANODDACH ERBYN HYN I DALU LANDLORD YN UNIONGYRCHOL FELLY MAE'N RHOI YMGEISWYR O'R FATH O DAN ANFANTAIS."

"MAE FY NHENANTIAID PRESENNOL YN DERBYN BUDD-DAL TAI. OND FE FYDDEN I'N AMHAROD I RENTU I DENANTIAID O'R FATH YN Y DYFODOL GAN FOD TENANTIAID AR FUDD-DALIADAU'N FWY TEBYGOL O SYRTHIO AR EI HÔL HI O RAN TALU RHENT A BOD YN DENANTIAID ANADDAS – YN GADAEL AR FYR RYBUDD OHERWYDD DYLEDION ERAILL YN AML."

"DWI WEDI CAEL LLAWER O ANAWSTERAU WRTH GEISIO CAEL RHENT GAN DENANTIAID AR FUDD-DALIADAU. A ARWEINIODD AT DROI TENANTIAID ALLAN A NI'N COLLI LLAWER IAWN O INCWM."

"TENANTIAID HUNLLEFUS."

RHWYSTR 2

Y FFORDD MAE RHANNAU O'R SYSTEM FUDD-DALIADAU'N GWEITHIO

Datgelodd yr arolwg fod y ffordd y mae rhannau o'r system fudd-daliadau'n gweithio'n cyfrannu at benderfyniadau rhai landlordiaid i beidio â gosod i bobl sy'n hawlio budd-daliadau. Gallai newidiadau i'r ffordd mae'r system fudd-daliadau a lwfans tai lleol yn gweithio ei gwneud hi'n fwy tebygol i landlordiaid preifat osod i bobl sy'n hawlio budd-daliadau. Roedd y sylwadau a gyflwynwyd gan landlordiaid yn dangos llawer iawn o rwystredigaeth ag elfennau o'r system gyfredol.

Y sefyllfa ddiofyn gyfredol ar gyfer cyfrannu at gostau tai mewn taliadau budd-daliadau yw eu bod yn cael eu talu'n uniongyrchol i'r hawlydd, sydd yna'n gyfrifol am eu trosglwyddo i'r landlord. Os yw'r person yn cael trafferth i reoli ei arian neu dalu ei rent gall wneud cais i'r Adran Gwaith a Phensiynau am dalu costau tai'r Credyd Cynhwysol yn uniongyrchol i'r landlord. Nid yw ceisiadau am y trefniant hwn yn cael eu derbyn yn awtomatig, ac maent yn cael eu penderfynu fesul achos.

Dywedodd dros dri chwarter (77%) o landlordiaid y byddent yn fwy tebygol o osod i bobl ar fudd-daliadau pe bai'r elfen rent yn cael ei thalu'n uniongyrchol iddyn nhw.

Dywedodd bron hanner (46%) o landlordiaid y byddent yn fwy tebygol o osod i bobl sy'n derbyn budd-daliadau pe bai'r elfen rent yn cael ei thalu ymlaen llaw yn lle fel ôl-daliadau; dros draean (39%) pe bai cyfradd y lwfans tai lleol yn agosach at renti'r farchnad; dros chwarter (30%) pe na fyddai yna bum wythnos o aros am Gredyd Cynhwysol cyntaf pobl (yr elfen dai), gan arwain at oedi cysylltiedig mewn talu rhent i'r landlord; a dywedodd ychydig o dan chwarter (24%) fod angen i awdurdodau lleol/canolfannau gwaith brosesu hawliadau budd-daliadau'n well.

SYLWADAU LANDLORDIAID AR Y SYSTEM FUDD-DALIADAU

"Y prif broblem yw'r oedi o ran derbyn rhent. Gyda thenant preifat mae'r rhent yn fisol a bob amser ymlaen llaw. Gyda thenant ar fudd-daliadau mae yna oedi o hyd o ran derbyn y rhent ac mae'n cael ei dalu fel ôl-daliad a bob pedair wythnos nid mis. Dyna'r un brif anfantais o rentu i'r rhai ar fudd-daliadau. Nes bod hyn yn cael ei ddatrys a'r taliadau ar yr un sail â thenant preifat bydd rhywun ar fudd-daliadau bob amser yn llai deniadol."

"Fydden i ond yn gosod i rywun ar fudd-daliadau tai os byddai'n cael ei dalu'n syth i mi. Mae'r budd-dal tai'n cael ei godi gan drethdalwyr a dylai gael ei dalu ar gyfer rhent yn benodol, nid i wario ar unrhyw beth arall."

"Fy mhrif bryder i yw'r amser y gallwn i aros am y taliad cyntaf, ond heblaw hynny dwi fwy na bodlon i osod i bobl ar fudd-dal tai."

"Gyda'r bwlch rhwng budd-daliadau tai a'r cyfraddau rhent cyfredol yn tyfu bob blwyddyn mae'n debygol na fydd pobl sy'n hawlio Budd-daliadau Tai yn gallu cau'r bwlch yn ariannol."

"Mae'r system gyfan yn draed moch! Dyw hi ddim yn annog nac yn cefnogi landlordiaid i osod i bobl ar fudd-daliadau."

Ffactorau a fyddai'n gwneud landlordiaid yn fwy tebygol o osod i denantiaid sy'n derbyn Budd-dal Tai / Lwfans Tai Lleol / Credyd Cynhwysol (yr elfen dai) – gallai landlordiaid ddewis mwy nag un ateb	**Canran a ddewisodd yr opsiwn hwn**
Pe bai'r budd-dal yn cael ei dalu'n uniongyrchol i'r landlord neu'r asiant	77%
Pe bai'r llywodraeth yn ei dalu ymlaen llaw nid fel ôl-daliad	46%
Pe bai faint o arian mae pobl yn ei dderbyn fel Budd-dal Tai / Lwfans Tai Lleol / Credyd Cynhwysol (yr elfen dai) yn uwch ac yn agosach at lefelau rhenti'r farchnad yn fy ardal	39%
Pe bawn i'n sicrhau gwarantwr iddyn nhw	34%
Pe byddai yna ffordd haws o gael geirda ar gyfer y tenantiaid hyn a gwirio eu statws credyd	30%
Pe na bai yna bum wythnos o aros am daliad Credyd Cynhwysol cyntaf pobl	30%
Pe bai awdurdodau lleol / canolfannau gwaith yn prosesu hawliadau budd-daliadau yn well	24%
Ddim yn berthnasol – ni fyddai unrhyw beth yn fy ngwneud i'n fwy tebygol o osod i denantiaid sy'n derbyn Budd-dal Tai / Lwfans Tai Lleol / Credyd Cynhwysol (yr elfen dai)	5%
Ddim yn gwybod	4%
Ddim am ddweud	1%

RHWYSTR 3

PROFIAD BLAENOROL RHAI LANDLORDIAID O OSOD I BOBL SY'N HAWLIO BUDD-DALIADAU

Roedd profiad blaenorol landlordiaid o osod i bobl sy'n hawlio budd-daliadau yn cael dylanwad cryf ar osod i ddarpar denantiaid newydd sy'n hawlio budd-daliadau. Dywedodd dros draean o landlordiaid nad oedd yn dymuno gosod i bobl sy'n derbyn budd-daliadau mai'r rheswm oedd eu bod wedi cael profiad gwael o wneud hynny yn y gorffennol, gyda thenantiaid ddim yn talu rhent (36% o landlordiaid) neu'n difrodi'r eiddo (34% o landlordiaid).

Mae mabwysiadu dymuniad cyffredinol i beidio â gosod i unrhyw un sy'n derbyn budd-daliadau'n seiliedig ar brofiadau gyda thenantiaid eraill yn achos o wahaniaethu, gan arwain at lai o fynediad i grŵp mawr o bobl. Roedd rhai landlordiaid yn cydnabod yr effaith andwyol y mae mabwysiadu dull mor gyffredinol yn ei chael ar bobl eraill sy'n hawlio budd-daliadau.

Roedd rhai'n nodi bod eu polisïau yswiriant yn cynnwys cymalau sy'n dweud na allant osod i bobl sy'n derbyn budd-daliadau (neu fod angen premiymau ychwanegol mewn rhai achosion). Roedd rhai'n nodi bod hwn yn gymal yn eu hamodau morgais.

Er bod rhai cynhyrchion yswiriant landlordiaid yn dal i gynnwys cymalau "Dim DSS" mae yna ddigon o gynhyrchion yswiriant sydd yn darparu yswiriant i landlordiaid osod i denantiaid sy'n derbyn budd-dal tai, ac maent ar gael am ychydig neu ddim cost ychwanegol. Gan fod cymaint o bolisïau yswiriant ar gael heb gymalau 'Dim DSS', nid yw cael cynnyrch yswiriant 'Dim DSS' yn rhwystr cyfreithlon i osod i bobl sy'n derbyn budd-daliadau.

Mae'n fwyfwy anhebygol y bydd gan lawer o landlordiaid gymal cyfyngol yn eu cytundeb morgais. Mae Morgeisi Busnes broceriaid yn amcangyfrif nad yw dros 99% o'r farchnad morgeisi prynu i osod yn cynnwys cyfyngiadau 'Dim DSS'. Hyd yn oed os yw landlord wedi cael ei forgais cyn i'w benthycwr ddiddymu ei bolisi 'Dim DSS', mae'n debygol na fyddai ei bolisi morgais yn cynnwys y cyfyngiadau hyn mwyach.

SYLWADAU LANDLORDIAID AR EU PROFIADAU O OSOD I BOBL SY'N DERBYN BUDD-DALIADAU

"Dwi ddim yn barod i beryglu fy eiddo trwy osod i bobl o'r fath. Mae'n anffodus bod yna rai pobl barchus ar fudd-daliadau sy'n cael eu gweld yn yr un ffordd."

"Nid rhent yw'r broblem ond eu hagwedd a sut maen nhw'n gadael fy eiddo. Fydd y blaendal ddim yn ddigon o bell ffordd i dalu'r costau trwsio. Mae 6 mis i flwyddyn o rent yn diflannu fel arfer."

"Wedi cael llawer o anawsterau wrth geisio cael rhent gan denantiaid ar fudd-daliadau. Arwain at orfod eu troi allan a ni'n colli llawer o incwm."

"Dwi'n gorfod talu mwy am fy yswiriant os oes gen i denant sy'n derbyn budd-daliadau... dwi'n methu deall pam dyw hyn ddim yn wahaniaethu os yw gwrthod gosod i rywun ar fudd-daliadau'n wahaniaethu!"

Beth oedd rhesymau landlordiaid sydd â pholisi neu ddymuniad i beidio â gosod i denantiaid sy'n derbyn Budd-dal Tai / Lwfans Tai Lleol / Credyd Cynhwysol (yr elfen dai) – gallai landlordiaid ddewis mwy nag un ateb	**Canran a ddewisodd yr opsiwn hwn**
Rwyf wedi gosod iddyn nhw yn y gorffennol ac wedi cael profiad gwael wrth iddyn nhw beidio â thalu rhent	36%
Rwyf wedi gosod iddyn nhw yn y gorffennol ac wedi cael profiad gwael gyda difrod i'r eiddo	34%
Rwyf wedi gosod iddyn nhw yn y gorffennol ac wedi cael problemau gydag oedi / trefniadau gweinyddu Budd-dal Tai / Lwfans Tai Lleol y cyngor / y cyngor / y Ganolfan Gwaith	17%
Mae fy mholisïau yswiriant yn dweud na allaf osod i denantiaid sy'n derbyn Budd-dal Tai / Lwfans Tai Lleol / Credyd Cynhwysol	14%
Rwyf wedi clywed gan landlordiaid eraill nad yw'n syniad da i osod i denantiaid sy'n derbyn budd-daliadau	11%
Mae fy morgais yn datgan na alla i osod i denantiaid sy'n derbyn Budd-dal Tai / Lwfans Tai Lleol / Credyd Cynhwysol (yr elfen dai)	8%
Rwyf wedi clywed / gweld o'r cyfryngau nad yw'n syniad da i osod i denantiaid sy'n derbyn budd-daliadau	8%
Oherwydd pryderon sydd gen i am Gredyd Cynhwysol	6%
Nid wyf am osod i'r math hwn o berson / aelwyd	6%
Gan fod fy asiant gosod wedi fy nghynghori i beidio	5%
Mae'n fy mhoeni / fy ngwneud i'n bryderus, er nad wyf wedi clywed neu weld unrhyw beth penodol i wneud i mi deimlo fel hyn	3%
Ddim yn berthnasol	35%
Ddim am ddweud	1%

RHWYSTR 4

BOD YN DDIGARTREF NEU SYMUD O DAI Â CHYMORTH

Dangosodd yr arolwg na fyddai bron hanner landlordiaid (48%) yn gosod i bobl sydd wedi'u hasesu fel bod yn ddigartref gan awdurdod lleol, neu byddai'n well ganddynt beidio gwneud hynny. Nid oedd gan dros draean (36%) deimladau cryf ynghylch gosod i bobl yn y sefyllfa hon. Mae dymuniadau landlordiaid bron yr un fath ar gyfer gosod i bobl a oedd yn symud o dai â chymorth; ni fyddai bron hanner (47%) yn gosod i bobl yn y sefyllfa hon, neu byddai'n well ganddynt beidio, ac nid oedd gan fwy na thraean (35%) deimladau cryf.

Dywedodd rhai landlordiaid eu bod wedi cael anawsterau gyda thenantiaid blaenorol a oedd wedi bod yn ddigartref neu wedi symud o dai â chymorth. Roedd hyn wedi arwain at fabwysiadu polisi cyffredinol o beidio â gosod i bobl yn y sefyllfaoedd hyn eto.

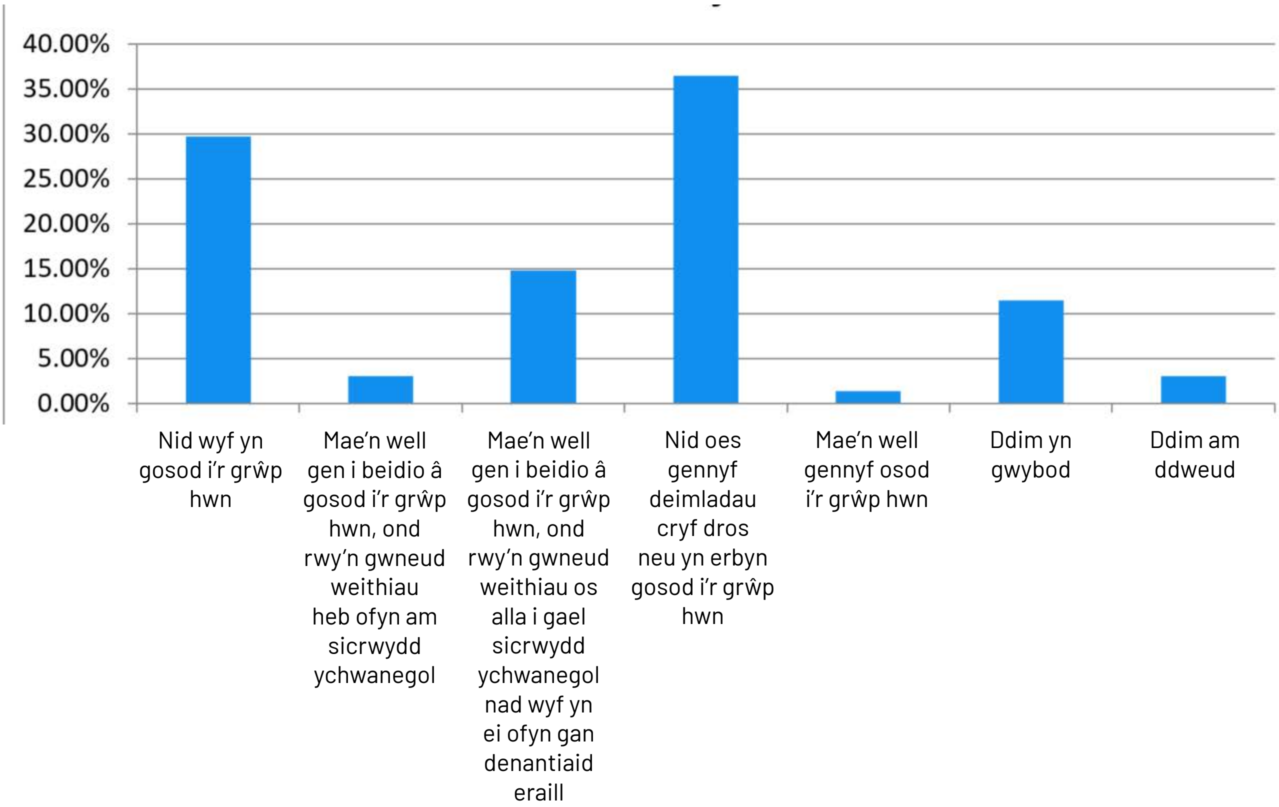
Fodd bynnag, dywedodd eraill y byddent yn ystyried gosod i bobl pe byddai'r tenant a'r landlord yn cael digon o gefnogaeth.

SAFBWYNT PERSON DIGARTREF NEU SY'N SYMUD O DAI Â CHYMORTH

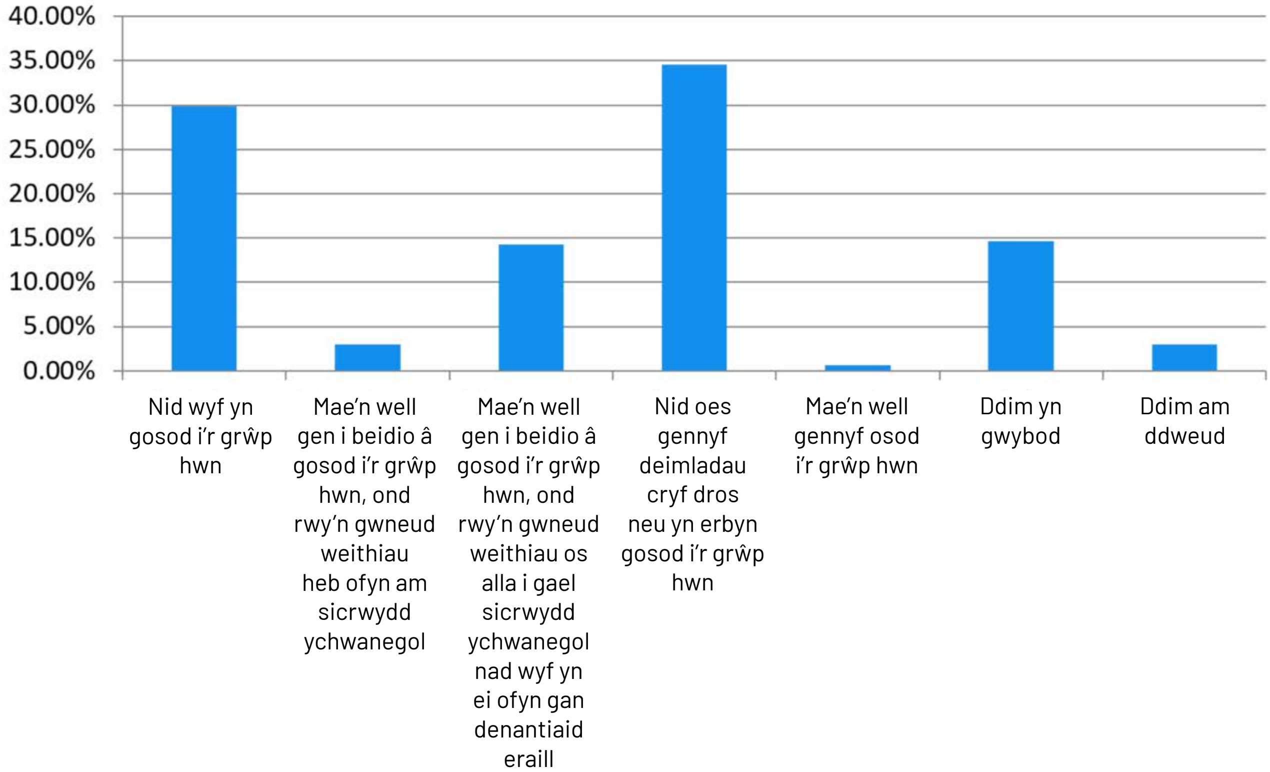
Gall bod yn ddigartref fod yn brofiad trawmatig, a chreu ansefydlogrwydd a gorbryder. Mae rhai pobl yn symud i dai â chymorth ble maen nhw'n cael cymorth i baratoi ar gyfer cael cartref. Efallai y bydd y cyfnodau hyn o ddigartrefedd, pontio ac ansicrwydd yn cael eu hymestyn os yw'r opsiynau llety yn gyfyngedig.

Dangosodd yr arolwg y rhwystrau ychwanegol y mae pobl yn eu hwynebu gan eu bod yn ddigartref neu'n symud o dai â chymorth. Ni fyddent yn cael cartref gan 30% o landlordiaid, gyda 14-15% yn dweud y byddent yn anhebygol o roi cartref iddynt. Fe fyddent, ar brydiau, yn cael cartref gan 3%, ac efallai y byddent yn cael cartref gan 35%-36%. Dim ond 1% o landlordiaid fyddai'n dymuno cael pobl ddigartref neu sy'n symud o dai â chymorth fel tenantiaid.

Yn gyffredinol, pa un o'r canlynol yw'r disgrifiad gorau o'ch polisi ar osod i bobl sydd wedi'u hasesu fel pobl ddigartref gan awdurdod lleol



Yn gyffredinol, pa un o'r canlynol yw'r disgrifiad gorau o'ch polisi ar osod i bobl sydd wedi'u hasesu fel pobl sy'n symud o dai â chymorth (e.e. hosteli, tai â staff cymorth)



SYLWADAU LANDLORDIAID AR OSOD I BOBL SYDD WEDI'U HASESU FEL POBL DDIGARTREF

DROS

"

FYDDAI GEN I DDIM PROBLEM RHENTU I'R GRŴP HWN CYN BELLED BOD GANDDYN NHW WEITHIWR CYMORTH A BOD Y TENANT YN BAROD I WEITHIO (OS YW'N GALLU). RYDYM YN CREDU MEWN CYNNIG CYFLE NID CARDOD."

"

DWI WEDI DARPARU TAI I DEULUOEDD DIGARTREF. MAE UN TEULU DIGARTREF WEDI BOD GYDA MI ERS 4 BLYNEDD A PHERSON SENGL ARALL AM 2 FLYNEDD. DIM PROBLEMAU."

"

DWI'N DUEDDOL O EDRYCH AR GYMERIAD YR UNIGOLYN A'I HANES CREDYD NID A YW AR FUDD-DALIADAU."

YN ERBYN

"

BYDDAI HYN YN BERYGLUS IAWN A DYW'R CYNGHORAU/ADRAN GWAITH A PHENSIYNAU DDIM YN CYNNIG BOD YN WARANTWR, FELLY PAM DDYLEN I GYMRYD RISG PAN NAD YDYN NHW."

"

"DYW DIGARTREFEDD DDIM YN BROBLEM AR EI PHEN EI HUN, MAE'N GYSYLLTIEDIG YN AML Â LLAWER O BROBLEMAU ERAILL FEL CAM-DRIN DOMESTIG, CAMDDEFNYDDIO SYLWEDDAU A PHROBLEMAU IECHYD MEDDWL SYDD DDIM YN CAEL EU CEFNOGI'N DDIGONOL GAN ASIANTAETHAU'R LLYWODRAETH. PE BYDDAI YNA GYMORTH DIGONOL I HELPU POBL DDIGARTREF ORESGYN Y PROBLEMAU HYN BYDDAI LANDLORDIAID YN LLAWER HAPUSACH I'W CAEL YN DENANTIAID."

"

DWI WEDI RHENTU I'R GRŴP YMA YN Y GORFFENNOL OND WEDI CAEL ÔL-DDYLEDION RHENT A DIFROD."

"

DYWEDODD Y TENANT DIWETHAF EI BOD HI'N DDIGARTREF A GADAWODD HEB DALU'R RHENT I GYD, ROEDD YN HAWLIO TALIAD DISGRESIWN AT GOSTAU TAI ER EI BOD HI WEDI SYMUD EI CHARIAD A'I 2 O BLANT I'R TŶ YNA CYMRYD YR HOLL FFITIADAU PAN ADAWODD HI. FYDDA I DDIM YN RHENTU I'R GRŴP YMA ETO."

SYLWADAU LANDLORDIAID AR OSOD I BOBL SY'N SYMUD O DAI Â CHYMORTH

DROS

"FYDDEN I'N FODLON GOSOD FY EIDDO I BOBL SY'N SYMUD O DAI Â CHYMORTH."

"CYN BELLED EU BOD O GYMERIAD DA, DDIM YN WRTH-GYMDEITHASOL, AC YN EDRYCH FEL PE BYDDEN NHW'N PARCHU FY EIDDO I YNA NI FYDDAI GEN I RESWM DROS BEIDIO Â RHENTU IDDYN NHW."

"DWI'N DEALL BOD POBL YN CYMRYD CAM MAWR WRTH ADAEL CYMORTH. FE FYDDEN I'N BAROD I RENTU I'R PERSON HWNNW GAN Y BYDDAI WEDI GWEITHIO'N GALED I GYRRAEDD Y PWYNT HWNNW O ANNIBYNIAETH."

YN ERBYN

"FYDDEN I AM GAEL SICRWYDD GAN ASIANTAETHAU."

"YN ANFFODUS MAE GOSOD I'R MATH HWN O GRŴP YN SIŴR O ARWAIN AT BROBLEMAU AC AMSER ANODD YN CEISIO RHEOLI'R TENANTIAID."

"FYDDAI'N RHAID I MI WELD TYSTIOLAETH EU BOD YN BAROD I GYDWEITHREDU Â GWEITHIWR CYMORTH. DWI WEDI GWEITHIO GYDA LLAWER O'R GRŴP HWN YN Y GORFFENNOL (LLETY DROS DRO) AC YN GWYBOD YN RHY DDA BETH YW'R RISGIAU OS NAD YDYN NHW'N CYDWEITHREDU GYDA GWASANAETHAU CYMORTH/IECHYD MEDDWL."

"MAE'N BWYSIG I FI FEL LANDLORD I WYBOD BOD TENANT YN GYFRIFOL AC YN GALLU GOFALU AM EI GARTREF YN GYFRIFOL. GYDA'R GRŴP YMA, YN SGIL DIFFYG TYSTIOLAETH O'R FATH, DWI DDIM YN DYMUNO GOSOD IDDYN NHW OHERWYDD Y RISG NA FYDDAN NHW'N CYNNAL A CHADW'R EIDDO'N BRIODOL."

RHWYSTR 5

BOD O'R OEDRAN ANGHYWIR, YN FEICHIOG, YN DRAWSRYWEDDOL, O GREFYDD BENODOL NEU DDAL CREDOAU PENODOL

Mae pawb ym Mhrydain wedi'u diogelu rhag achosion o wahaniaethu, aflonyddu ac erledigaeth o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 oherwydd y nodweddion gwarchodedig sydd gan bawb. Gofynnwyd i landlordiaid a fyddent yn gosod i bobl o dan y categorïau o nodweddion gwarchodedig.

Ar gyfer pob un o'r categorïau roedd yna landlordiaid a ddywedodd na fyddent yn gosod i rai pobl. Roedd rhai'n lleiafrif bach: ni fyddai 2% yn gosod i bobl o bob hil, ni fyddai 1% yn gosod i bobl briod, ni fyddai 0.5% yn gosod i bobl mewn partneriaeth sifil, ni fyddai 1% yn gosod i bobl o bob lliw, ac ni fyddai 0.5% yn gosod i bobl o bob cyfeiriadedd rhywiol.

Roedd yna niferoedd uwch o landlordiaid na fyddai'n gosod i bobl oedd â nodweddion gwarchodedig eraill. Y rhain oedd:

Oedran

- Dywedodd 10% na fyddent yn gosod i bobl o bob oed, gyda'r sylwadau'n cynnwys:

"Mae profiad wedi fy nysgu fod pobl ifanc yn fwy tebygol o beidio â thalu'r rhent a difrodi'r eiddo ac achosi problemau i'r cymdogion."

"Mae'r tenantiaid iau yn fwy anghyfrifol ac maen nhw wedi difrodi'r eiddo."

"Fyddai'n well gen i gael pobl dros 25 oed."

Menywod beichiog

- Dywedodd 5% na fyddent yn gosod i fenywod beichiog, gyda'r sylwadau'n cynnwys:

"Yn sgil problemau ailadroddus gyda'r eiddo'n cael ei gadw ar dymheredd uchel, golch yn cael ei sychu y tu mewn a dim awyru - roedd gan eiddo oedd heb hanes blaenorol o broblemau "tamprwydd" a phroblemau llwydni du sydd wastad yn broblem i fi. Ac yn rhyfedd iawn, unwaith yr aethon nhw ac i fi drin y llwydni gyda chynnyrch oddi ar y silff - fe ddiflannodd y broblem."

"Mae pawb wedi cael profiadau gwael gyda nhw ac ryden ni'n dal i gael."

"(Fe fydden i'n gosod iddyn nhw)... ond dim ond os byddai ganddyn nhw swydd neu bartner/gŵr yn eu cefnogi."

Pobl drawsryweddol

- Dywedodd 4% na fyddent yn gosod eu heiddo i bobl drawsryweddol (ac nid oedd 6% am ddweud), gyda sylwadau rhagfarnllyd iawn yn cynnwys:

"Mae'n siŵr bod rhaid i mi wneud ond fyddai'n well gen i beidio."

"Byddai'r lle yn cael ei ddifrodi gyda phartneriaid gwahanol rheolaidd."

"Dwi wedi yn y gorffennol ac roedd hi'n anodd iawn ac yn gofyn am lawer o sylw, roedd yr holl broblemau yn ei bywyd yn ei gwneud hi deimlo bod pawb yn ei herbyn ac roedd hyn yn effeithio ar bob agwedd ar ei bywyd, fel bod pawb yn mynd ati'n fwriadol i wneud rhywbeth iddi, yn fy achosion i doedd hyn ddim yn wir ond doedd dim posib esbonio hyn iddi na'i chael hi i ddeall. Wnaeth pethau ddim gorffen yn dda ac fe wnaethon ni werthu'r eiddo. Dwi'n betrusgar rhag gosod i'r grŵp hwn eto."

"Mae gan y bobl hyn broblemau meddyliol a dwi ddim yn barod i ypsetio fy nghymdogion a fyddai'n arswydo wrth feddwl am hyn."

Crefyddau a chredoau

- Dywedodd 3% na fyddent yn gosod i bobl o bob crefydd a chred (ac nid oedd 4% am ddweud) gyda sylwadau'n cynnwys:

"Na, dim os yw eu credoau'n golygu casáu eraill."

"Na, dim ond achos dwi ddim yn deall gwahanol grefyddau ac wedi cael problemau yn y gorffennol oherwydd bod eu normal nhw yn wahanol iawn i fy normal i (h.y. dim soffa mewn fflat uchaf yn achosi problemau sŵn).

RHWYSTR 6

MEDDU AR WIRIADAU ARIANNOL A CHYN-DENANTIAETH BODDHAOL

Mae gallu symud i gartref rhent preifat fforddiadwy yn gofyn am amrywiaeth o daliadau ariannol a gwiriadau o gymhwysedd ac addasrwydd yr unigolyn.

Dywedodd bron tri chwarter (72%) o landlordiaid eu bod angen mis o rent ymlaen llaw, ac roedd 7% angen rhwng dau fis a blwyddyn o rent ymlaen llaw (gyda bron 2% yn gofyn am chwe mis neu fwy). Mae bron tri chwarter (72%) yn gofyn am fond/blaendal, hanner (50%) yn gofyn am eirda gan gyflogwr, gyda 42% yn gofyn am eirda gan rywun heblaw cyflogwr. Mae ychydig dros chwarter (26%) yn gofyn am un gwarantwr a 3% yn gofyn am ddau warantwr.

Mae dros hanner (55%) yn gofyn am wiriad credyd a bron traean (36%) yn gofyn i bobl gael isafswm incwm. Mae dros hanner (56%) yn gofyn am dystiolaeth o hunaniaeth (fel pasbort) ac ychydig dros chwarter (27%) yn gofyn am dystiolaeth o genedligrwydd.

Mae'n arfer cyffredin i landlordiaid ofyn am daliadau a gwiriadau ymlaen llaw. Gall y rhain fod yn rhwystrau i dai rhent preifat i rai pobl sy'n methu eu darparu. I gydnabod hyn, dywedodd rhai landlordiaid eu bod yn barod i lacio eu polisïau mewn rhai sefyllfaoedd, ac ystyried eu barn am gymeriad pobl.

SYLWADAU LANDLORDIAID AR WIRIADAU ARIANNOL A CHYN-DENANTIAETH

"Os dwi'n nabod y person dwi'n gosod yr eiddo iddo (sydd fel arfer yn wir), dwi ddim yn gofyn am fond neu eirda. Os bydden i'n gosod i rywun don i ddim yn nabod fe fydden i'n gofyn am y ddau, ond ni fyddai'n rhaid cael geirda gan gyflogwr os na fyddai'n gweithio neu os byddai'n hunangyflogedig."

"Dwi'n canolbwyntio ar gymeriad darpar denantiaid yn bennaf, yna eu gallu i fforddio. Dwi'n defnyddio gwarantwyr nawr gan fod y Llywodraeth wedi'i gwneud hi'n anoddach i droi tenantiaid allan am beidio â thalu rhent."

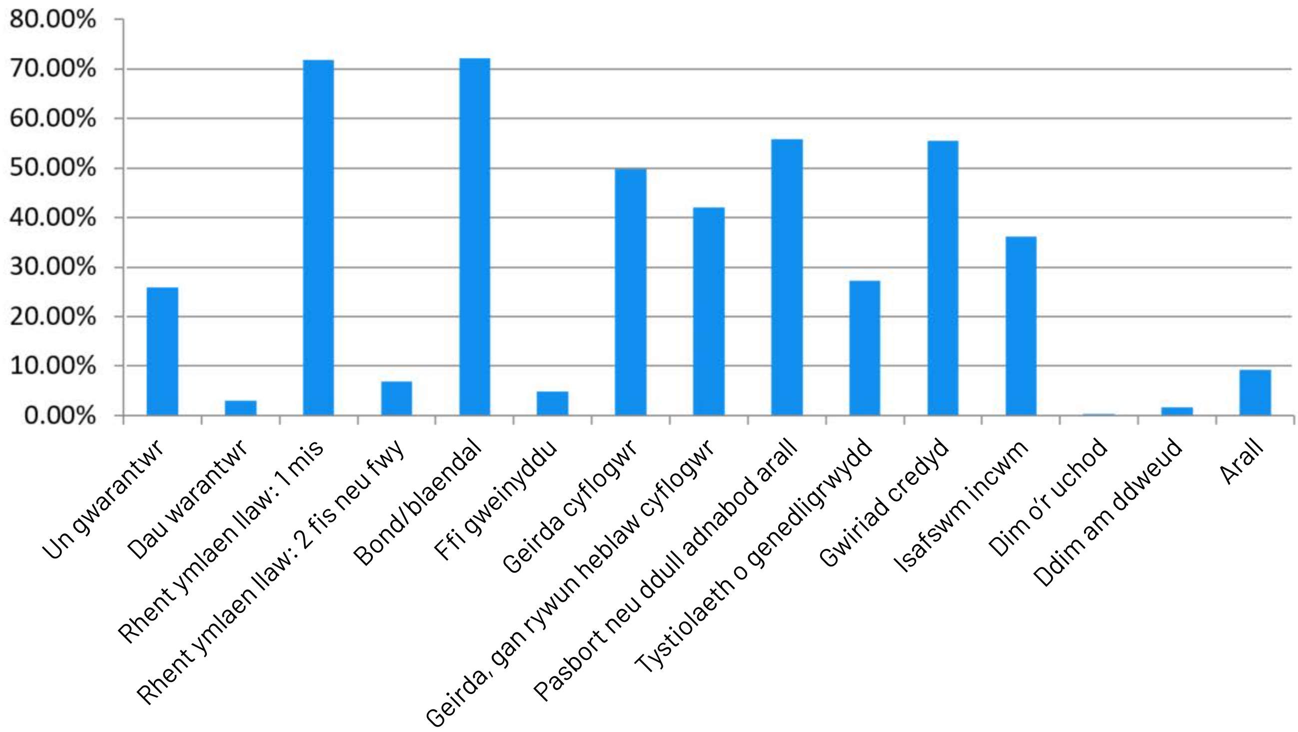
"Mae pob tenant yn cael ei ystyried ar sail ei amgylchiadau ac ni fyddai pob tenant yn pasio gwiriad credyd ond fyddai hynny ddim yn fy atal i rhag rhentu iddyn nhw."

"Ro'n i'n arfer barnu darpar denantiaid ar fy nheimladau wrth siarad gyda nhw a dangos fflat ac ro'n i'n rhoi cyfle iddyn nhw os o'n i'n meddwl eu bod angen hynny, ond mae'r dyddiau hynny wedi hen fynd. Ym marchnad heddiw, gyda'r gyfraith a'r Credyd Cynhwysol fel ag y maen nhw, allwch chi ddim fforddio rhoi cyfle iddyn nhw a nawr mae gen i asiant rhentu i'w gwirio a dwi ddim yn eu hystyried os nad oes ganddyn nhw eirda da. Yn anffodus, mae hyn yn cael yr effaith ganlyniadol o eithrio pob tenant budd-dal tai bron iawn."

"Rydym yn cadw'r hawl i ddewis ein tenantiaid. Mae pob cais yn cael ei ystyried ar sail teilyngdod."

"Yr isafswm incwm yw bodloni gofyniad yr yswiriant rhent."

Pa un neu rai o'r canlynol ydych chi'n gofyn amdanynt gan bobl cyn iddynt gael tenantiaeth? (Gallai landlordiaid ddewis mwy nag un ateb)



RHWYSTR 7

Perchen ar anifail anwes

Gall darpar denantiaid weld bod cael anifail anwes yn gallu cyfyngu ar eu cyfleoedd a'u dewis o dai yn y sector rhentu preifat. Dywedodd dros hanner o landlordiaid (57%) nad ydynt yn gosod i bobl ag anifeiliaid anwes, neu y byddai'n well ganddynt beidio. Ychydig dros draean (36%) ddywedodd nad oedd ganddynt deimladau cryf o blaid neu wrthod gosod i bobl ag anifeiliaid anwes.

SYLWADAU LANDLORDIAID AR OSOD I BOBL AG ANIFEILIAID ANWES

DROS

"DWI'N HAPUS I'M TENANT GAEL ANIFAIL ANWES. MAE'N YMDDANGOS YN RHESYMOL I FI."

"GAN FOD GEN I ANIFAIL ANWES FY HUN DWI'N GWYBOD SUT MAEN NHW'N GALLU BOD O FANTAIS I BOBL – DWI'N GOSOD 2 EIDDO I BOBL AG ANIFEILIAID ANWES AR HYN O BRYD."

"RYDYN NI'N HAPUS IAWN I OSOD I BOBL AG ANIFEILIAID ANWES. MAE GAN DEULU NEIS ANIFEILIAID YN AML IAWN. DWI'N GOFYN AM WARANTWR."

"RYDYN NI WEDI SEFYDLU POLISI ANIFEILIAID ANWES SY'N CAEL EI LOFNODI FEL RHAN O'R CYTUNDEB TENANTIAETH AC YN GOFYN AM FLAENDAL YCHWANEGOL AM ANIFAIL ANWES."

YN ERBYN

"GALL ANIFEILIAID ANWES ACHOSI LLAWER O DDIFROD. MAE'N HOLL BROFIADAU I WEDI BOD YN NEGYDDOL AC WEDI COSTIO LLAWER O ARIAN I'W DATRYS."

"MAE CATHOD WEDI CRAFU FY NGHARPEDI, DWI WEDI CAEL CWYNION AM SŴN CŴN, AC MAE CŴN WEDI DIFETHA CEGIN GYFAN AC ARCHITRAFAU GYDA'U BRATHIADAU. YNA GADAWODD Y TENANTIAID HEB DALU RHENT Y MIS DIWETHAF."

"DWI BOB AMSER YN ANNOG YR HOLL DENANTIAID I WNEUD Y LLE'N GARTREF IDDYN NHW YN CYNNWYS CAEL ANIFEILIAID ANWES OS YDYN NHW'N DYMUNO. MAE HYN WEDI COSTIO'N DDRUD I FI GYDA DIFROD I EIDDO O GANLYNIAD I ANIFEILIAID TENANTIAID. MAEN NHW'N DIRYWIO'N RADDOL GYDA CHWISTRELLYDD AROGL CRYF YN Y CHWE MIS CYNTAF A CHARPED A LLAWR WEDI'U TREULIO. YN DDIWEDDARACH MAE DREWDOD WRIN A CHARTHION A LLAWR WEDI'I DDINISTRIO YN GOLYGU NAD OES POSIB I NEB FYW YN Y FFLATIAU. COSTAU UCHEL O GAEL GWARED AR Y DREWDOD PAN MAE'R TENANT YN SYMUD ALLAN I FFLAT NEWYDD BRAF. MAE CARPEDI DWYFLWYDD OED YN MYND I SAFLE TIRLENWI. MAE'N RHAID SELIO SLABIAU LLAWR GYDA PHAENT OLEW VOC UCHEL I WNEUD Y FFLAT YN FFIT AR GYFER Y TENANT NESAF."

CASGLIADAU

Mae ein hymchwil yn cyflwyno darlun o ddarpar denantiaid yn gorfod wynebu rhwystrau sylweddol i gael cartref rhent preifat, yn enwedig os ydynt yn hawlio budd-daliadau, yn ddigartref, yn symud o dai â chymorth, neu os oes ganddynt anifail anwes. Mae cael eich gwrthod am dŷ ar sail eich bod chi'n hawlio budd-daliadau'n achos o wahaniaethu anghyfreithlon anuniongyrchol ar sail rhyw o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010. Er nad yw llawer o landlordiaid yn gweithredu mewn ffyrdd anghyfreithlon mae ein hymchwil yn awgrymu bod gwahaniaethu'n endemig yn y sector.

Canfu'r ymchwil hefyd nad oedd yna rwystrau cyffredinol i bobl fyw mewn cartrefi rhent preifat. Dywedodd llawer o landlordiaid eu bod yn barod i ystyried gosod i bobl sy'n hawlio budd-daliadau, yn ddigartref, yn symud o dai â chymorth, neu sydd ag anifail anwes. Byddai eraill yn fwy parod i wneud hynny pe byddai agweddau ar y system fudd-daliadau'n newid, yn enwedig ei gwneud hi'n haws i dalu costau tai budd-daliadau pobl yn uniongyrchol i landlordiaid, cynyddu cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol, gwella'r cymorth i landlordiaid a thenantiaid, a rhoi mwy o sicrwydd ariannol i landlordiaid.

Mae'r ymchwil yn atgoffa na ellir cyfiawnhau cyffredinoli am ddarpar denantiaid yn seiliedig ar brofiadau blaenorol o unigolion a bod hynny'n wahaniaethu, ac yn arwain at ddigartrefedd yn y pen draw. Mae hefyd yn ein hatgoffa ei bod hi'n annheg ac anfuddiol cyffredinoli am landlordiaid preifat yn seiliedig ar agwedd rhai ohonynt: mae llawer yn gwneud y peth iawn. Yr her yw sicrhau bod pawb yn gwneud.

CYDNABYDDIAETHAU

Hoffai Shelter Cymru ddiolch i'r Oak Foundation am ariannu'r adroddiad hwn, i Rhentu Doeth Cymru am ddosbarthu'r arolwg hwn ac i'r holl landlordiaid a neilltuodd amser i ymateb.

SHELTER CYMRU

sheltercymru.org.uk
Elusen rhif. 515902