DATRYS SYLFEINI SIMSAN TAI MYFYRWYR YNG NGHYMRU

ucm cymru
undeb cenedlaethol y **myfyrwyr**

nus wales
national union of **students**

SHELTER CYMRU

Registered Charity Number: 515902

CYNNWYS

Datrys Sylfeini Simsan Tai Myfyrwyr yng Nghymru	3
Crynodeb Gweithredol	4
Ein hymchwil a'n canfyddiadau	6
Tirwedd reoleiddiol tai myfyrwyr yng Nghymru	7
Un dirwedd: Dau fframwaith rheoleiddio	8
Codau' llety myfyrwyr	10
Gorfodi'r codau	12
Casgliadau	17

DATRYS SYLFEINI SIMSAN TAI MYFYRWYR YNG NGHYMRU

Nod Shelter Cymru yw sicrhau bod pawb yng Nghymru yn gallu byw mewn cartref diogel. Mae cartref mor bwysig a heb gartref clud a diogel ni ellir byw bywyd iach, hapus a chynhyrchiol.

Mae NUS Cymru yn hyrwyddo, yn amddiffyn ac yn ehangu hawliau mwy na 300,000 o fyfyrwyr coleg, myfyrwyr prifysgol a phrentisiaid mewn sefydliadau addysg ledled Cymru. Manteisiwn ar bŵer cyfunol myfyrwyr drwy gynrychiolaeth ddemocrataidd ac ymgyrchu cynhwysol.

Yn 2021, gwnaeth Shelter Cymru helpu dros 17,000 o bobl drwy ein gwasanaethau cyngor a chymorth, yn cynnwys dros 5,500 o aelwydydd â phlant dibynnol, ym mhob un o ardaloedd awdurdod lleol Cymru. Roedd 15% o'r bobl a ddefnyddiodd ein gwasanaeth rhwng 16 a 24 oed.

Yn ystod pandemig COVID-19, mae'r galw gan fyfyrwyr am ein gwasanaethau cyngor wedi cynyddu cryn dipyn. Gwnaethom ysgrifennu am hyn yn ein blog ym mis Mai 2020, gan dynnu sylw at y problemau penodol a wynebai myfyrwyr, megis rhai yn gorfod talu am lety na allent ei ddefnyddio. Er y daethpwyd o hyd i atebion i'r broblem hon yn achos llawer o'r myfyrwyr mewn llety sefydliadol, nid dyma a ddigwyddodd gyda'r mwyafrif o fyfyrwyr mewn llety rhentu preifat. Mae'r profiad ehangach o dai myfyrwyr yn un anghyfartal ac mae hawliau'n amrywio. Mae'r cyfyngiadau ar y gallu i weithio i gynyddu incwm wedi ychwanegu at y caledi ariannol a achoswyd gan COVID-19. Yn ogystal â'r straen aruthrol ar fyfyrwyr yn ariannol, mae'r pandemig hefyd wedi cael effaith ddifrifol ar iechyd meddwl a llesiant myfyrwyr, a welir mewn ymchwil gan WonkHE. Mae'r sefyllfa hon wedi rhoi llawer o fyfyrwyr mewn mwy o berygl o ddeilliannau addysgol gwaeth, neu o roi'r gorau i addysg yn gyfan gwbl, a fyddai'n gwneud dim ond gwaethygu'r anghydraddoldebau cymdeithasol a brofir yng Nghymru a'r DU ymhellach.

Hefyd, mae ein cynghorwyr wedi gweld cynnydd digynsail mewn achosion o aflonyddu o du landlordiaid neu asiantiaid, a throi allan anghyfreithlon yn y sector rhentu preifat. Gwnaethom ysgrifennu am hyn yn Welsh Housing Quarterly. Mae hyn yn bwysig, oherwydd mae ein hymchwil yn dangos bod y mwyafrif helaeth o fyfyrwyr yn byw yn y sector rhentu preifat ac, felly, byddant wedi cael y profiadau hyn, yn ogystal ag wynebu materion eraill megis lleithder a llwydni, cyflwr gwael, a phlâu.

Mae'r neges yn glir. Hyd yn oed cyn i'r pandemig waethygu effeithiau gwaethaf tai myfyrwyr, roedd yr amodau roedd disgwyl i lawer o fyfyrwyr fyw ynddynt yn wael. Mae diwylliant o hunanfoddhad yn bodoli mewn perthynas â phob math o dai a llety myfyrwyr, ac mae'n ymddangos bod y pandemig wedi ei wneud hyd yn oed yn fwy. Wrth i Gymru ddod allan o'r pandemig, mae addasu i 'normal newydd' yn gyfle i wneud iawn a datrys problem tai myfyrwyr.

Bydd yr adroddiad hwn yn edrych ar y sefyllfa bresennol o ran tai myfyrwyr yng Nghymru ac yn gwneud argymhellion ynghylch sut y gallwn gydweithio i wella amodau a phrofiadau myfyrwyr ledled Cymru. Tra byddai'r argymhellion hyn yn helpu cryn dipyn i wella ansawdd tai myfyrwyr a thai yn ehangach, gobeithio y bydd yr adroddiad hwn a gwaith sy'n mynd rhagddo yn arwain at ddiwygio tai yng Nghymru yn sylweddol, lle mae pawb yn cael yr hawl i gartref da.

CRYNODEB GWEITHREDOL

Ym mis Tachwedd 2021, cyhoeddodd Shelter Cymru ac NUS Cymru adroddiad a roddodd gipolwg o'r sefyllfa o ran tai myfyrwyr yng Nghymru. Yn seiliedig ar arolwg o fyfyrwyr mewn sefydliadau addysg ledled Cymru, daeth yr adroddiad i'r casgliad bod y system ar chwâl a gwnaeth argymhellion eang ynghylch sut y gall Llywodraeth Cymru a chyrff sector wella profiadau myfyrwyr.

Nododd yr arolwg fod mwy na hanner y myfyrwyr wedi byw mewn llety â lleithder neu lwydni. Mae 46% arall wedi byw mewn eiddo mewn cyflwr gwael a nododd traean eu bod wedi cael problemau gyda'u landlord. Mae'r materion hyn wedi bodoli ers degawdau, ac mae COVID-19 wedi gwaethygu effeithiau tai o ansawdd gwael ar y myfyrwyr sy'n byw ynddynt. Mae'r pandemig wedi effeithio ar incwm myfyrwyr, ac mae cyfyngiadau symud wedi effeithio ar iechyd meddwl a llesiant, a chynyddu faint o amser mae myfyrwyr wedi'i dreulio yn eu llety.

Mae'r problemau hyn wedi bod yn arbennig o wael i'r 64% o fyfyrwyr sy'n byw yn y sector rhentu preifat. Tra gwnaeth myfyrwyr oedd yn byw mewn neuaddau preswyl oedd yn eiddo i brifysgolion gael ad-daliadau rhent am yr amser na allent ddefnyddio eu llety, mater i landlordiaid preifat oedd penderfynu p'un ai i ad-dalu myfyrwyr oedd yn byw yn eu heiddo. Felly, gwnaeth llawer o fyfyrwyr dalu cannoedd, os nad miloedd o bunnoedd, am dai na allent eu defnyddio am fisoedd ar y tro.

Gan adeiladu ar ganfyddiadau ein harolwg o dai myfyrwyr, mae Shelter Cymru wedi cynnal adolygiad trylwyr o dirwedd reoleiddio tai myfyrwyr yng Nghymru. Mae'r adroddiad hwn yn rhoi dadansoddiad manwl o'r fframwaith deddfwriaethol sy'n sail i'r sector tai myfyrwyr, sut y caiff darparwyr tai myfyrwyr eu rheoleiddio, a sut y gall myfyrwyr fynd ati i sicrhau yr unionir camweddau ac y gwneir iawn â nhw.

Darlun Cymhleth

Mae'r adroddiad hwn wedi nodi bod maint a chymhlethdod deddfwriaeth tai yn ei gwneud hi'n anodd i fyfyrwyr sicrhau yr unionir camweddau'n effeithiol wrth wynebu problemau â'u llety. Heb ddarn o ddeddfwriaeth gyffredinol ar gyfer tai myfyrwyr, mae Deddf Tai 2004 yn sail i'r system reoleiddiol ddarniog bresennol sy'n rheoli'r sector.

O dan Ddeddf 2004, nid yw neuaddau preswyl sy'n eiddo i brifysgolion na llety myfyrwyr pwrpasol a weithredir yn breifat yn gymwys o dan y cynllun trwyddedu ar gyfer tai amlfeddiannaeth. Yn hytrach mae'r mathau hyn o lety myfyrwyr yn ddarostyngedig i godau ymarfer gwirfoddol.

Wrth i'r dirwedd reoleiddiol a deddfwriaethol ar gyfer tai amrywio rhwng gwledydd y DU ers datganoli, mae gwahaniaethau amlwg wedi dod i'r wyneb sy'n golygu bod modd gwneud cymariaethau uniongyrchol. Mae'r adroddiad yn ystyried sut y gall Cymru ddysgu o'r system unioni camweddau i rentwyr yn yr Alban a Lloegr. Mae hefyd yn ystyried Gweriniaeth Iwerddon, lle mae tai myfyrwyr yn dod o dan yr un cyfreithiau â'r mwyafrif o denantiaethau preswyl.

Unioni Camweddau a Gwneud Iawn

Mae lefelau uchel o anfodlonrwydd a theimlir bod llawer o fylchau mewn systemau unioni camweddau tai ledled y DU, sy'n arbennig o berthnasol i fyfyrwyr. Mae dau fframwaith rheoleiddio penodol – yn ymwneud â llety myfyrwyr pwrpasol a thai a ddarperir gan landlord preifat neu asiant gosod eiddo – yn ceisio cynnal ansawdd a galluogi myfyrwyr i ddatrys anghydfodau.

Yn y sector pwrpasol, mae codau ymarfer y gall darparwyr gytuno iddynt yn wirfoddol yn darparu system i orfodi safonau a phrosesau lle gall myfyrwyr setlo anghydfodau. Yn y sector rhentu preifat, mae landlordiaid wedi cael eu cofrestru a'u trwyddedu gan Rhentu Doeth Cymru ers 2015.

Yn ymarferol, nid yw'r fframweithiau hyn wedi bod yn effeithiol i leihau ymddygiad gwael neu anghyfreithlon gan landlordiaid neu asiantiaid. Ar hyn o bryd mae'r mesurau unioni camweddau a gwneud iawn sydd ar gael drwy godau ymarfer a Rhentu Doeth Cymru yn gyfyngedig ac nid yw llawer o fyfyrwyr yn gwybod eu bod yn bodoli. Mae'r dulliau eraill o sicrhau atebolrwydd sydd ar gael i fyfyrwyr – awdurdodau lleol a'r llysoedd – naill ai'n dioddef prinder adnoddau neu maent yn rhy ddrud a chymhleth i fyfyrwyr.

O ganlyniad i ddegawdau o ddiffyg gweithredu ar dai myfyrwyr nid yw myfyrwyr yn teimlo y gallant wneud dim, a bod tai o ansawdd gwael yn ddefod newid byd. Mae'r system yn rhy gymhleth a biwrocrataidd, ac mae'n anodd i arbenigwyr tai profiadol ei deall, heb sôn am bobl ifanc sy'n byw oddi cartref am y tro cyntaf.

ARGYMHELLION

- Dylai Llywodraeth Cymru arwain gwaith gydag awdurdodau lleol, a darparwyr addysg a llety er mwyn gweithio mewn partneriaeth â myfyrwyr i godi ymwybyddiaeth o farn myfyrwyr am unioni camweddau tai;
- Dylai awdurdodau lleol gynnal gwiriadau cyfnodol gan sicrhau bod unrhyw a phob llety myfyrwyr newydd perthnasol wedi'i gofrestru â chod priodol a'i fod yn cydymffurfio â'r cod hwnnw;
- Dylai cynlluniau a chodau trwyddedu gael eu symleiddio a'u safoni, er mwyn cynnig yr un opsiynau unioni camweddau i fyfyrwyr (neu opsiynau sydd mor agos â phosibl at y rhai gwreiddiol). Mae hyn yn cynnwys mwy o gysondeb o ran trwyddedu gorfodol ac ychwanegol cartrefi amlfeddiannaeth;
- Dylai Llywodraeth Cymru ddefnyddio gorchmynion ad-dalu rhent fel yn Lloegr, er mwyn atal landlordiaid rhag ymddwyn yn anghyfreithlon a rhoi mwy o opsiynau unioni camweddau os torrir cytundebau trwyddedau;
- Dylai Llywodraeth Cymru adolygu Gorchymyn Tai (Cymeradwyo Codau Ymarfer Rheoli) (Llety Myfyrwyr) (Cymru) 2006, yn sgil y newid mawr i dai myfyrwyr ers hynny. Dylid gwneud hyn mewn partneriaeth ag NUS Cymru;
- Dylid cynnull gweithgor, wedi'i gyd-arwain gan NUS Cymru a Llywodraeth Cymru, yn cynnwys aelodau sy'n rhanddeiliaid addysgol ac o'r sector tai, i adolygu'r argymhellion uchod a gwneud gwaith i wella tai myfyrwyr yng Nghymru.

EIN HYMCHWIL A'N CANFYDDIADAU

Yn ddiweddar gwnaethom gyhoeddi ein hadroddiad Sylfeini Simsan: Datrys Llety Myfyrwyr mewn partneriaeth ag NUS Cymru. Cafodd yr adroddiad ei lywio gan arolwg o fyfyrwyr yng Nghymru er mwyn meithrin gwell dealltwriaeth o'r problemau yn y sector tai myfyrwyr yng Nghymru. Datgelodd ein canfyddiadau fod myfyrwyr yng Nghymru yn byw mewn ystod eang o fathau o lety â lefelau gwahanol o ddiogelwch a hawliau.

Pa fath o lety mae myfyrwyr yng Nghymru yn byw ynddo?

Mae llawer o fyfyrwyr blwyddyn gyntaf mewn addysg uwch yn dechrau eu bywydau yn y brifysgol mewn 'neuaddau preswyl' neu fathau eraill o lety myfyrwyr pwrpasol. Ar y cyfan, mae ychydig dros 20% o fyfyrwyr ar draws pob lefel o astudio yn byw yn y mathau hyn o lety. Fodd bynnag, mae'r farchnad dai myfyrwyr yn sector sy'n datblygu'n gyflym a bu tuedd dros y blynyddoedd diwethaf i ddatblygu mwy o lety myfyrwyr pwrpasol, yn ogystal â gwneud defnydd cynyddol o gwmnïau preifat yn hytrach na phrifysgolion eu hunain yn rheoli llety o'r fath.

Fodd bynnag, nodwyd bod mwyafrif sylweddol o fyfyrwyr (64%) yn byw mewn tai rhentu preifat 'prif ffrwd' yn hytrach na llety myfyrwyr pwrpasol. Mae'n gyffredin iawn i fyfyrwyr mewn llety myfyrwyr pwrpasol prif ffrwd rannu tŷ â myfyrwyr eraill, a elwir yn 'dai amlfeddiannaeth'. Mae'r term hwn yn cyfeirio at adeilad, neu ran o adeilad, a feddiannir gan bobl o wahanol aelwydydd sydd ag amwynderau sylfaenol a rennir (e.e. ystafell ymolchi, cegin neu ystafell fyw). Mae angen i rai tai amlfeddiannaeth gael trwydded gan yr awdurdod lleol, ond mae hyn yn amrywio yn dibynnu ar yr ardal, ac mae gwahanol ofynion ym mhob gwlad yn y DU. Nododd ein harolwg fod 45% o'r myfyrwyr yng Nghymru yn byw mewn tai amlfeddiannaeth. Mae'r math hwn o dai yn gyffredin iawn mewn ardaloedd gerllaw sefydliadau addysg uwch megis Bangor, Abertawe, Caerdydd ac Aberystwyth.

Datgelodd ein hymchwil rai materion pryderus o ran tai a brofir gan fyfyrwyr yng Nghymru. Roedd cyflwr gwael, a landlordiaid ac asiantau gosod eiddo yn methu â mynd i'r afael â hynny, a phroblemau eraill o ran ymddygiad a phroffesiynoldeb yn gyffredin. Rhaid herio'r cysyniad ei bod yn dderbyniol i fyfyrwyr brofi tai gwael fel 'defod newid byd'. Mewn meysydd megis tai, gall y fath hunanfoddhad fod yn beryglus o ran diogelwch a llesiant myfyrwyr. Mae canfyddiadau ein harolwg diweddar yn awgrymu bod myfyrwyr o'r farn bod diwylliant o driniaeth anghyfartal o gymharu â rhentwyr eraill, er bod eu hawliau cyfreithiol yr un peth.Nododd un ymatebydd i'r arolwg:

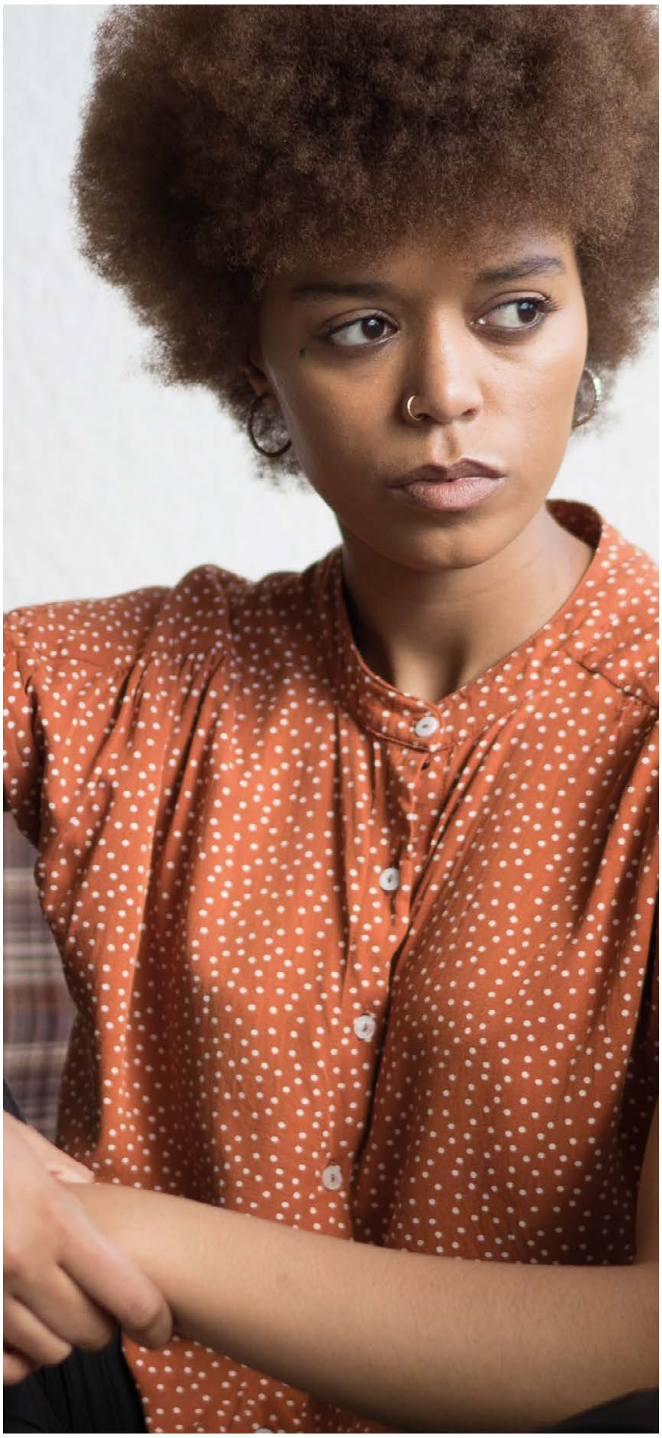
> Ni ddylai'r ffaith mai myfyrwyr ydym ni olygu y dylem ni gael ein trin yn wahanol i oedolion eraill."

Mae cymhlethdod deddfwriaeth tai yn golygu bod llawer o rentwyr yng Nghymru yn ei chael hi'n anodd deall eu hawliau'n llawn. Credwn fod hyn yn arbennig o wir i fyfyrwyr, y mae llawer ohonynt yn byw oddi cartref am y tro cyntaf. Mae'r opsiynau ar gyfer unioni camweddau yn wan ar draws y sector ond yn arbennig o fewn y sector rhentu preifat, ac mae problem o ran diffyg mynediad i gyngor arbenigol a chymorth ymarferol. Mae'r ffactorau hyn yn cyfrannu at anghydraddoldeb tai, anniogelwch a'r amodau gwael y mae llawer o fyfyrwyr yn eu profi. Rydym yn poeni am yr anawsterau a'r rhwystrau sy'n wynebu myfyrwyr wrth iddynt brofi problemau tai, a chredwn fod angen newid diwylliant o fewn tai myfyrwyr er mwyn inni ddechrau datrys y materion hyn. I godi ymwybyddiaeth o'r materion hirsefydledig hyn, rydym yn gweithio mewn partneriaeth ag NUS Cymru i geisio Datrys Llety Myfyrwyr unwaith ac am byth.

Gobeithio y bydd yr adroddiad hwn yn adnodd defnyddiol i fyfyrwyr a'u heiriolwyr o ran unioni camweddau a darparu gwybodaeth ddefnyddiol am hawliau ac opsiynau unioni camweddau. Rydym wedi creu rhai canllawiau 'cyfeirio cyflym' ar ffurf tablau a siartiau llif sy'n darparu gwybodaeth ddefnyddiol am ddatrys problemau tai myfyrwyr.

TIRWEDD REOLEIDDIOL TAI MYFYRWYR YNG NGHYMRU

Gellir diffinio 'rheoleiddio' fel un o'r prif ffyrdd y gall llywodraeth gyflawni amcanion polisi penodol mewn maes penodol, megis gwella ansawdd, sicrhau tegwch ac atal achosion o dorri hawliau. Gall fod ar sawl ffurf yn amrywio o ymyriad uniongyrchol cenedlaethol neu lywodraeth i anuniongyrchol neu 'hunanreoleiddio'. Mewn rhai achosion, mae'n cyfeirio at ddeddfwriaeth sy'n gwneud rhai gweithgareddau yn orfodol ac yn gwahardd rhai eraill. Ar adegau eraill mae'n cyfeirio at weithgareddau trwyddedu lle mae gallu unigolyn neu gwmni i gyflawni gweithgaredd (gosod eiddo, er enghraifft) yn amodol ar gydymffurfio â rhai codau ymarfer. Gall hefyd gyfeirio at hunanreoleiddio gwirfoddol, sy'n dibynnu ar ddefnyddio cymhellion i annog ac atal rhai arferion.



Mae rheoleiddio'r sector rhentu tai yn defnyddio amrywiaeth o'r dulliau a ddisgrifir uchod a gall fod ar sawl ffurf o fewn rhannau gwahanol o'r sector. Mae rheoleiddio tai yn ymwneud â mwy na chyfreithiau tai a landlordiaid/tenantiaid oherwydd mae gwaith rheoleiddio mewn meysydd perthnasol eraill, megis diogelwch adeiladau, diogelwch tân a chynllunio yn effeithio arno.

Mae fframwaith rheoleiddiol a deddfwriaethol tai myfyrwyr yng Nghymru yn gymhleth ac yn annelwig. Gyda chlytwaith o godau gwirfoddol, canllawiau a chyfreithiau yn ceisio cwmpasu sector sy'n tyfu'n gyflym ac yn newid drwy'r amser, nid yw'n syndod bod cynifer o fyfyrwyr yn teimlo na allant wneud dim i fynd i'r afael â phroblemau gyda'u llety. Mae deall yr opsiynau o ran unioni camweddau tai sydd ar gael i fyfyrwyr yn anodd i unigolion â dealltwriaeth dda o gyfraith tai a bron yn amhosibl i lawer o bobl ifanc, sy'n byw oddi cartref am y tro cyntaf. Mae hyn yn creu anghydbwysedd o ran pŵer ac yn cyfrannu at ddiwylliant o hunanfodlonrwydd o fewn tai myfyrwyr, lle mae pobl yn byw mewn amodau gwael heb fawr ddim opsiynau i fynd i'r afael â'r anghyfiawnder hwn.

UN DIRWEDD: DAU FFRAMWAITH RHEOLEIDDIO

Yng Nghymru mae dwy system reoleiddiol wahanol ar waith sy'n effeithio ar dai myfyrwyr, gan greu dau lwybr ar wahân i fyfyriwr sy'n ceisio unioni camweddau. Mae'r llwybr unioni camweddau yn dibynnu ar b'un a yw llety myfyriwr yn bwrpasol ac yn cael ei ddarparu gan sefydliad addysgol neu gwmni preifat, neu'n cael ei ddarparu gan landlord preifat neu asiant gosod eiddo. Mewn rhai sefyllfaoedd gall y gwahanol fathau o dai myfyrwyr gael eu rheoli gan yr un cyfreithiau, rheoliadau neu ganllawiau. O ganlyniad, mae cryn ddryswch nid dim ond ymhlith myfyrwyr, ond hefyd weithwyr proffesiynol o ran nodi'r llwybr priodol i ddatrys problemau tai.

Ar hyn o bryd nid oes un darn o ddeddfwriaeth sylfaenol nac is-ddeddfwriaeth sy'n rheoli tai myfyrwyr yn uniongyrchol, ond mae tarddiad y system reoleiddiol ddarniog bresennol i'w weld yn Neddf Tai 2004. Cyflwynodd Rhan 1 o'r Ddeddf hon set o safonau ar gyfer cyflwr ffisegol eiddo wedi'i rentu, sef System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai. Mae'r Ddeddf yn gosod dyletswydd ar gynghorau lleol i fonitro amodau mewn tai rhentu preifat a rhydd amrywiaeth o bwerau gorfodi pan fydd eiddo islaw safonau derbyniol. Fel y gwelwn isod, mae'r System yn elfen bwysig sy'n sail i'r system reoleiddio o ran tai myfyrwyr. Hefyd cyflwynodd y ddeddf hon gynllun trwyddedu gorfodol ar gyfer tai amlfeddiannaeth mwy o faint a rhoddodd bwerau i'r awdurdodau lleol ymestyn gofynion trwyddedu i dai amlfeddiannaeth llai (trwyddedu ychwanegol). O ran tai amlfeddiannaeth nad oes angen trwydded arnynt ond a ystyrir yn dai amlfeddiannaeth o hyd, gwnaeth y Ddeddf hefyd roi pwerau i lunio isddeddfwriaeth yn ymwneud â rheoli adeiladau llawer llai o faint â llai o ddeiliaid. Yna pasiwyd rheoliadau a roddodd gyfrifoldebau ychwanegol ar bob landlord sy'n rheoli unrhyw fath o dai amlfeddiannaeth yn ymwneud â materion yn cynnwys diogelwch tân a gwaredu gwastraff. Pan fydd angen trwydded orfodol ar dai amlfeddiannaeth neu maent o dan gynllun trwyddedu ychwanegol, mae awdurdodau lleol yn debygol o fod ag amodau trwyddedu llawer llymach er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â rheoliadau diogelwch tân ac adeiladau, er enghraifft.

Fodd bynnag, oherwydd yr esemptiad, nid yw rheoliadau statudol na gorfodol ac ychwanegol o ran trwyddedu yn ymwneud â rheoli tai amlfeddiannaeth llai yn gymwys i lety a ddarperir gan brifysgolion a cholegau. Mae hyn yn golygu nad oes gofyniad cyfreithiol i'r rhan fwyaf o lety myfyrwyr, megis 'neuaddau preswyl' ar y safle a datblygiadau llety myfyrwyr pwrpasol eraill, ar yr amod eu bod yn cael eu rheoli gan y sefydliad, gael trwydded ar gyfer tai amlfeddiannaeth na dilyn rheoliadau tai amlfeddiannaeth statudol. Yn ymarferol mae hyn yn golygu nad oes rhaid i lety a ddarperir gan sefydliadau addysgol *o dan y gyfraith* gydymffurfio â'r llu o reolau statudol yn ymwneud â diogelwch adeilad a'i ddeiliaid. Roedd cydnabod risgiau uwch tai amlfeddiannaeth a'r angen i'w gwneud yn fwy diogel yn ddibenion canolog yn Neddf Tai 2004, a wnaeth hefyd gyflwyno sancsiynau troseddol ac ariannol sylweddol am beidio â chydymffurfio ar ffurf gorchmynion ad-dalu rhent, dirwyon a hyd yn oed garchar. Mae'r esemptiad hwn, sy'n gymwys i ran fawr o dai myfyrwyr, yn lleddfu'r pwysau ar awdurdodau lleol nad oes ganddynt ddigon o adnoddau. Fodd bynnag mae hyn yn codi'r cwestiwn; sut y sicrheir safonau diogelwch a rheoli derbyniol mewn llety myfyrwyr sydd wedi'i esemptio?

Hunanreoleiddio llety myfyrwyr gwirfoddol

Er nad yw darparwyr llety myfyrwyr yn ddarostyngedig i drwyddedau tai amlfeddiannaeth statudol ac nad yw sancsiynau Deddf Tai 2004 yn effeithio arnynt, roedd yn cynnwys opsiwn i bob awdurdod cenedlaethol gyflwyno system hunanreoleiddio wirfoddol ar gyfer tai myfyrwyr a ddarperir gan brifysgolion a cholegau. Dywed adran 233 o'r Ddeddf y caiff y priod lywodraethau cenedlaethol gymeradwyo 'codau ymarfer' ar gyfer llety sydd wedi'i esemptio, gan greu system lle gall sefydliadau ddewis dilyn cod ymarfer. Yn unol â'r adran hon, lluniodd rhanddeiliaid godau ymarfer ar gyfer rheoli llety myfyrwyr wedi'i redeg gan sefydliad addysgol a gymeradwywyd gan Weinidogion Cymru yn 2006. Nid oes unrhyw gosbau os bydd sefydliad yn dewis peidio â

chydymffurfio â chod wedi'i gymeradwyo. Fodd bynnag, er bod aelodaeth o'r cod yn wirfoddol, mae'r potensial i fod yn ddarostyngedig i elfennau eraill o'r Ddeddf (yn benodol camau gorfodi'r System gan awdurdodau lleol) yn creu cymhelliant i ddarparwyr llety ymaelodi ar gyfer un o'r codau. Ymddengys iddo fod yn ddefnydd effeithiol o'r dull 'moronen a ffon' oherwydd mae'r holl brifysgolion a cholegau sy'n darparu llety yng Nghymru wedi cytuno i ddilyn cod ymarfer perthnasol. Mae aelodaeth o god ymarfer yn darparu peth sicrwydd y dylai'r llety gyrraedd safonau penodol a gall roi sicrwydd i'r awdurdod lleol dan sylw oherwydd mae ganddo ddyletswydd statudol i fonitro amodau tai yn yr ardal.

Sut y caiff llety myfyrwyr pwrpasol a reolir yn breifat ei reoleiddio?

Mae cod ymarfer gwirfoddol ar wahân yn benodol ar gyfer llety myfyrwyr nad yw wedi'i reoli gan ddarparwr addysg nac o dan ei reolaeth. Nid yw'r mathau hyn o lety myfyrwyr pwrpasol wedi'u hesemptio o system drwyddedu tai amlfeddiannaeth. Mae pennu'r angen am drwydded ar gyfer llety myfyrwyr pwrpasol preifat yn dibynnu ar sawl ffactor, megis p'un a yw adeilad, neu ran o adeilad a rennir gan y deiliaid, yn bodloni'r diffiniad o dai amlfeddiannaeth. Gallai p'un a oes cynllun trwyddedu ychwanegol yn yr ardal hefyd fod yn berthnasol. Er enghraifft, efallai na fydd fflat a rennir gan bedwar myfyriwr mewn adeilad a reolir gan ddatblygwr masnachol llety myfyrwyr pwrpasol yn bodloni'r diffiniad sy'n ei gwneud yn ofynnol i gael trwydded orfodol, ond gallai fod angen trwydded os yw'r adeilad mewn ardal a ddynodir ar gyfer trwyddedu ychwanegol.

Mater i'r awdurdod lleol yw pennu a oes angen trwydded ar gyfer unedau penodol mewn llety myfyrwyr pwrpasol a redir yn breifat. Unwaith eto, mae prinder adnoddau ar gyfer arolygu a chamau gorfodi yn bryder i awdurdodau lleol, ac felly yr awdurdodau lleol eu hunain a all gymell cydymffurfiaeth wirfoddol â 'chod ymarfer' er mwyn cael sicrwydd bod llety yn cael ei gynnal i safon dderbyniol ac yn cael ei reoli'n briodol. Un dull a ddefnyddir gan awdurdodau lleol yw gweithredu strwythur gostyngiadau ar gyfer ffi'r drwydded yn dibynnu ar nifer y trwyddedau sydd eu hangen i ddatblygu llety myfyrwyr pwrpasol, neu os mai rheolwr llety myfyrwyr pwrpasol yw'r aelod o'r cod ymarfer perthnasol. Ymddengys fod aelodaeth o god, er yn wirfoddol, yn gyffredin ymhlith darparwyr preifat llety myfyrwyr pwrpasol. Mae rhestr o aelodau adrod diad blynyddol Cod Cenedlaethol 2020 yn cadarnhau bod yr holl ddarparwyr yng Nghymru - fel y'u rhestrir yng nghyfeiriadur llety myfyrwyr y Cod Cenedlaethol wedi cytuno i ddilyn y cod ar gyfer darparwyr preifat llety myfyrwyr pwrpasol.

O ran tai myfyrwyr yn y sector rhentu preifat prif ffrwd, mae'r ardaloedd yng Nghymru sydd â rhai o'r cyfrannau uchaf o dai myfyrwyr a rennir yn destun cynlluniau trwyddedu ychwanegol. Fodd bynnag, mae peth amrywiad rhwng awdurdodau lleol o ran y ffordd y rhoddir y cynlluniau hyn ar waith. Er enghraifft, mae'r meini prawf ar gyfer gorfod cael trwydded yn amrywio rhwng awdurdodau lleol. Hefyd, mae rhai awdurdodau yn gweithredu trwyddedu ychwanegol ledled y sir gyfan, ond mae eraill ond yn gofyn am drwydded ar gyfer eiddo mewn wardiau penodol. Mae hyn yn golygu y gall fod dau dŷ amlfeddiannaeth union yr un peth, e.e. un yng Ngheredigion a'r llall yng Nghaerdydd, lle mae angen trwydded ar y naill ond nid y llall. Gall hyn arwain at loteri cod post o ran gofynion diogelwch statudol rhwng dau ddatblygiad union yr un peth yn dibynnu ar eu lleoliad.

‘CODAU’ LLETY MYFYRWYR:

Mae tri chod ymarfer a luniwyd i gwmpasu’r gwahanol fathau o lety myfyrwyr pwrpasol. Mae dau o’r codau hyn yn gymwys i lety a reolir gan sefydliadau addysgol ac sydd o dan eu rheolaeth, a mater i’r darparwr ei hun yw penderfynu pa god sy’n diwallu anghenion y sefydliad orau. Cafodd y codau hyn eu datblygu mewn ymgynghoriad â rhanddeiliaid gan Universities UK, Accreditation Network UK ac Unipol, a chawsant eu cymeradwyo gan reoliadau Llywodraeth Cymru yn 2006.Yna gwnaed rheoliadau yn nodi sefydliadau addysgol y gellid ystyried bod eu llety yn esempt. Er bod y rheoliadau cyfatebol ar gyfer Lloegr wedi cael eu diweddaru’n rheolaidd, nid ymddengys fod y rheoliadau hyn wedi cael eu diweddaru yng Nghymru ers 2006.

Codau ymarfer llety a reolir gan brifysgolion neu golegau:

- Universities UK/Guild of HE Code of Practice for the Management of Student Housing.

Yn aml gelwir y cod hwn yn god UUK neu ‘Y Cod Llety Myfyrwyr’ weithiau. Lluniwyd y cod hwn

> “designed giving due regard to the particular characteristics of student housing, and to management practice, in the higher education sector”.

Felly, mae sefydliadau addysgol yn aml yn dewis y cod hwn ar gyfer llety sy’n eiddo i brifysgol (ar gampysau prifysgol fwyaf).Fodd bynnag, mae hefyd yn nodi

> “where appropriate it may serve also as the code for further education establishments”

Sefydliadau addysg uwch sy’n aelodau yn bennaf ar gyfer llety ‘ar y campws’ gyda rhai eithriadau, megis datblygiad Llys Glas Prifysgol Cymru y Drindod Dewi Sant yn Abertawe a reolir gan y brifysgol ond sydd i ffwrdd o gampysau eraill yn y ddinas.

Rhaid i sefydliadau sy’n aelodau o god UUK, yn unol â pharagraff 1.4, wneud darpar fyfyrwyr yn ymwybodol o’r cod. Mae gwefan myfyrwyr y cod ar gael yn thesac.org.uk sydd â chronfa ddata18 ac adnodd chwilio lle gellir chwilio’r sefydliad ac adeiladau penodol er mwyn pennu a yw Cod UUK yn gymwys i unrhyw lety preswyl penodol.

Pan fydd llety wedi’i ddewis mae’r wefan yn tywys achwynydd posibl drwy’r camau dan sylw. Mae’r wefan hefyd yn cynnwys telerau ysgrifenedig llawn y cod ar-lein a dolen i lawrlwytho fersiwn PDF. Mae’r wefan hon yn adnodd defnyddiol i fyfyrwyr sydd am ddysgu mwy am wneud cwyn. Fodd bynnag, er bod Cod UUK yn ei gwneud yn ofynnol i’w chyhoeddi i fyfyrwyr, nid ymddengys fod y rhan helaeth o fyfyrwyr yn gwybod amdani. At hynny, ac yn anecdotaidd, nid oedd llawer o weithwyr proffesiynol yn y sector myfyrwyr, yn cynnwys cynghorwyr undebau myfyrwyr y gwnaethom gysylltu â nhw, yn gwybod am y wefan hon chwaith. Mae hyn yn dynodi nad oes digon yn cael ei wneud ymhlith darparwyr llety sydd wedi’u cymeradwyo gan God UUK i godi ymwybyddiaeth o’r llwybr rheoleiddio swyddogol i unioni camweddau wrth wynebu problemau gyda llety.

- Accreditation Network UK (ANUK)/Unipol Code of Standards for student accommodation managed and controlled by educational establishments

Yn aml gelwir y cod hwn yn God ANUK (gwnawn ei alw’n God ANUK1 er mwyn gwahaniaethu rhyngddo a’r cod ymarfer ar gyfer llety a reolir gan gwmnïau preifat).Fel cod UUK, mae cod ANUK1 ar gael i’w fabwysiadu gan sefydliadau addysgol sy’n rheoli’r llety. Dywed y cod hwn

> “the UUK Code of Practice for the management of Student Housing also sets out to offer similar arrangements and higher educational establishments are encouraged to review both Codes and adopt the Code which provides most value".

Mae Cod ANUK1 yn gofyn "the educational establishment's membership of this Code is clearly communicated to all occupants by the display of a standard notice within the building, or a central reception area" yn cynnwys arddangos logo'r Cod Cenedlaethol ar wefan y darparwr. Hefyd mae'n ofynnol i'r holl gytundebau meddiannaeth rhwng darparwr y llety a'r myfyriwr

> should include a reference to the fact that the educational establishment is a member of this Code".

Gellir cael gwybodaeth am sefydliadau addysgol sy'n aelodau o God ANUK1 ar wefan nationalcode.org.Mae llawer mwy o wybodaeth ar y wefan hon o gymharu â gwefan Cod UUK, sy'n rhywbeth i'w ganmol. Fodd bynnag, mae'r rhan o'r wefan lle gall myfyriwr ddysgu a yw ei lety yn destun y cod yn llawer llai amlwg ar y wefan hon nag ar wefan Cod UUK. Mae'r diffyg eglurder uniongyrchol ynghylch hyn yn golygu ein bod yn pryderu na fydd myfyrwyr na'r rhai sy'n eu cynghori neu'n eu cefnogi o bosibl yn gallu pennu'n hawdd a yw'r llety dan sylw wedi'i gwmpasu gan y cod hwn. Ar wefan Cod ANUK1, gellir chwilio am lety yn ôl rhanbarth, dinas a datblygiad penodol. Fodd bynnag mae'r wefan yn rhoi Caerdydd yng nghanlyniadau categori rhanbarth 'England'.

Er bod y wefan yn nodi llety ag aelodaeth, mae cipolwg ar y rhestr o sefydliadau addysgol sydd wedi cytuno i ddilyn Cod ANUK1, sydd ar gael yn Adroddiad Blynyddol 2020 y Cod Cenedlaethol, yn datgelu bod sefydliadau addysg bellach yn ffafrio'r cod hwn dros God UUK. Er bod y codau hyn yn weddol debyg, mae rhai gwahaniaethau sylweddol o ran hawliau a phrosesau'r ddau. Mae clicio ar y dolenni yn enwau'r llety ond yn mynd â chi i'r wefan berthnasol (sydd fel arfer yn cynnwys ychydig iawn o wybodaeth ddefnyddiol am ddatrys problemau tai gan ddefnyddio'r codau). Yn hytrach, ceir gwybodaeth am y broses gwyno ac uwchgyfeirio mewn mannau gwahanol ar wefan nationalcode.org, yn aml o fewn darnau hir o destun. Yn hyn o beth nid yw'r wefan hon mor hawdd ei defnyddio â gwefan UUK.

Dim ond un cod ymarfer sydd ar gyfer llety wedi'i reoli gan rywun heblaw am brifysgol neu goleg:

There is just one code of practice for accommodation managed by someone other than a university or college:

- ANUK/Unipol National Code of Standards for Larger Developments for student accommodation NOT managed and controlled by educational establishments

Mae'r cod hwn yn gymwys i lety nad yw'n cael ei reoli gan sefydliadau addysgol ac nad yw dan eu rheolaeth, ac mae'n cwmpasu llety myfyrwyr pwrpasol a reolir gan ddarparwyr preifat. Gwnawn gyfeirio at y Cod hwn fel ANUK2.Mae'r math hwn o lety yn debygol o fod oddi ar y campws a gall amrywio o ran pa mor agos ydyw i'r safle addysg agosaf. Fel y nodwyd yn gynharach yn y papur hwn, bu cynnydd yn y math hwn o lety yng Nghymru dros y blynyddoedd diwethaf gydag enghreifftiau megis Student Roost a Prime Student Living (i enwi ond dau) yn gweithredu eiddo yng Nghaerdydd, Abertawe a Wrecsam.

Fel gydag ANUK1, mae Cod ANUK2 yn ei gwneud yn ofynnol i aelodaeth o'r cod gael ei

> prominently displayed to all tenants in a way that is easily accessible to tenants - both at the time they collect their keys as well as during the course of the tenancy",

yn cynnwys arddangos logo'r Cod Cenedlaethol ar wefan y darparwr. Fodd bynnag, nid yw'n ofynnol i gytundeb meddiannaeth gyfeirio at aelodaeth y darparwr o God ANUK2.Mae hyn yn golygu, os bydd angen ceisio unioni camweddau, na fydd llawer o fyfyrwyr yn gwybod ble i ddechrau.

Gan fod gwefan nationalcode.org yn cynnwys llety a gwmpesir gan godau ANUK1 ac ANUK2, gellir dod o hyd i wybodaeth am sefydliadau addysgol sy'n aelodau o God ANUK2 ar y wefan yn yr un ffordd ag ar gyfer ANUK1.

GORFODI'R CODAU

Mae'r codau yn gweithredu ar ffurf gweithdrefn gwyno sydd (yn fras) yn dilyn proses tri cham:

Cam 1

Dylai cwynion am lety a gwmpesir gan unrhyw un o'r tri chod gael eu gwneud yn gyntaf i reolwr y llety.

Cam 2

Os na fydd y gŵyn wedi'i datrys yna'r ail gam yw uwchgyfeirio'r gŵyn drwy weithdrefn gwyno'r sefydliad addysgol (i fyfyrwyr mewn llety a gwmpesir gan god UUK) neu drwy'r 'Gweinyddwr Cod Cenedlaethol' i fyfyrwyr mewn llety a gwmpesir gan godau ANUK1 neu ANUK2.

Cam terfynol

Os na fydd yr achwynydd yn fodlon ar ganlyniad yr ail gam, gall y mater gael ei uwchgyfeirio at yr awdurdod rheoleiddio cydnabyddedig. Mae'r awdurdod hwn yn amrywio yn dibynnu ar ba god y mae'r sefydliad yn ei ddilyn. Dylai myfyrwyr mewn llety UUK wneud cwyn i Swyddfa'r Dyfarnwr Annibynnol os gellir unioni camweddau'r sefydliad hwnnw drwy'r dyfarnwr. Cafodd y Swyddfa hon ei sefydlu fel cynllun cwynion myfyrwyr Cymru gan Ran 2 o Ddeddf Addysg Uwch 2004.Rhaid i'r Swyddfa gydymffurfio â darpariaethau Deddf 2004, sy'n cynnwys cyhoeddi manylion am y cynllun uchod ac adroddiadau blynyddol er enghraifft. Mae'r Swyddfa yn cyhoeddi crynodebau o'i phenderfyniadau, a geir yma.

Yn achos myfyrwyr mewn llety a gwmpesir gan godau ANUK1 neu ANUK2 byddant eisoes wedi atgyfeirio'r mater at y Gweinyddwr Cod Cenedlaethol ar yr ail gam. Os na chaiff y mater ei ddatrys ar y cam hwn yna mae'n rhaid ei atgyfeirio at 'Gadeirydd Tribiwnlys' y Gweinyddwr a fydd yn penderfynu a ellir ei ddatrys ar sail ei benderfyniad ef ei hun neu a yw tribiwnlys llawn yn briodol, er enghraifft lle honnir bod achos difrifol o dorri'r cod. Er nad yw'r Gweinyddwr yn gorfod bodloni unrhyw ofynion, mae yn cyhoeddi penderfyniadau llawn a geir yma.

Beth sy'n digwydd os bydd darparwyr yn methu â chyrraedd safonau'r codau dro ar ôl tro?

Dywed Atodlen 14 i Ddeddf Tai 2004 y caiff Llywodraeth Cymru "have regard to" p'un a yw sefydliad yn cydymffurfio â'r codau ai peidio. Er nad yw'r ddeddfwriaeth yn egluro pa gamau y caiff y llywodraeth eu cymryd os bydd o'r farn nad yw darparwr yn cydymffurfio â'r codau, mae'r codau eu hunain yn caniatáu iddi dynnu ei aelodaeth yn ôl lle tybir bod y diffyg cydymffurfio yn ddigon difrifol. Mae hyn yn destun proses gwneud penderfyniadau Bwrdd Llywodraethu UUK neu Weinyddwr Cod Cenedlaethol ANUK, y mae'r ddau yn goruchwylio cydymffurfiaeth mewn perthynas â'r cod perthnasol. Byddai hyn yn sbarduno rhwymedigaeth o dan delerau'r codau ymarfer i hysbysu'r cyngor lleol a all wedyn, mewn egwyddor, ddefnyddio ei bwerau i gynnal arolygiad a chymryd camau gorfodi, o ran yr eiddo o dan y System, megis hysbysiadau gwella neu wahardd. Yn yr achosion mwyaf difrifol, gallai hyn arwain at orchymyn llys i gau'r eiddo. Er mai prin y bydd eiddo yn cael ei atal dros dro a'i ddiarddel o god ymarfer, mae'n rhywbeth a wneir o bryd i'w gilydd, fel y mae'r crynodebau achos ar wefan y Gweinyddwr yn eu dangos.

Problemau o ran y dirwedd unioni camweddau

UNIONI CAMWEDDAU YW:

"cywiro rhywbeth sy'n anghywir neu'n annheg"

"unioni neu gywiro sefyllfa annymunol neu annheg"

Diffyg ymwybyddiaeth o sut i geisio unioni camweddau

Gall materion tai fod yn amrywiol ac yn gymhleth o safbwynt cyfreithiol, a gall y broses o fynd ati

i unioni camweddau tai fod yn llwybr anodd ei droedio. Mae'r gwahaniaethau o ran rheoleiddio mathau o dai myfyrwyr a'r swm sylweddol o ddeddfwriaeth a'i chymhlethdod yn golygu bod myfyrwyr, wrth reswm, yn dibynnu ar gyngor a chymorth gan eu hundeb myfyrwyr neu ganolfannau cynghori eraill. Mae'r fath dirwedd unioni camweddau yn ddryslyd i fyfyrwyr, a hefyd i lawer o gynghorwyr undebau myfyrwyr nad oes ganddynt efallai wybodaeth drylwyr am gyfraith tai a rheoleiddio tai.

Mae ein hadroddiad Sylfeini Simsan: Datrys Llety Myfyrwyr yn datgelu mai dim ond lleiafrif o fyfyrwyr fyddai'n gofyn am gymorth gan wasanaeth cynghori arbenigol megis Cyngor ar Bopeth neu Shelter Cymru. Yn hytrach, gwnaeth llawer ddynodi y byddent yn gofyn am gymorth gan deulu a ffrindiau, eu hundeb myfyrwyr neu eu darparwr addysg yn y lle cyntaf.

> Mae hyn yn amlwg yn her allweddol i'w goresgyn – deall pam nad yw myfyrwyr yn troi at wasanaethau cymorth annibynnol a phroffesiynol sy'n rhad ac am ddim, a sut y gallwn ni ddatrys hyn?…O ystyried y bydd llawer o fyfyrwyr yn siarad â theulu neu ffrindiau am broblemau, neu'n troi at undeb y myfyrwyr neu ddarparwr addysg – sut y gallwn ni baratoi'r grwpiau hyn yn well i allu cefnogi a chyfeirio at gymorth proffesiynol?"

Nododd Arolwg Tai Myfyrwyr Cenedlaethol blynyddol 2021 y DU nad oedd traean o fyfyrwyr wedi darllen eu contract llety. O ystyried y problemau sydd ynghlwm wrth y ffaith bod gormod o fyfyrwyr yn cofrestru ar gyrsiau a bod prinder tai myfyrwyr yn y farchnad llety myfyrwyr pwrpasol a'r sector rhentu preifat cyffredinol, nid yw'n syndod nad edrychwyd ar gontractau'n llawn efallai cyn eu llofnodi. Mae'r problemau o ran prinder tai myfyrwyr o bob math a'r elfen gystadleuol sy'n gysylltiedig â chael gafael ar rywle i fyw mewn da bryd cyn y flwyddyn academaidd yn gwaethygu'r sefyllfa o ran diffyg pŵer defnyddwyr. Felly bydd myfyrwyr, fel sydd yn aml yn wir gyda rhentwyr preifat, yn aml yn cael eu gorfodi i dderbyn y contractau a gynigir a phrin y cânt ddewis go iawn.

Dengys Adroddiad Blynyddol ANUK 2020 mai dim ond un mewn 3,000 o fyfyrwyr sy'n cysylltu â'r Cod Cenedlaethol i gwyno. Er y gall hyn fod yn arwydd bod codau ANUK yn effeithiol wrth atal rhai problemau, mae'r adroddiad hwn hefyd yn cydnabod nad oes digon o ymwybyddiaeth o'r codau, oherwydd tynna sylw at lawer llai o achosion o fyfyrwyr yn cysylltu mewn blynyddoedd blaenorol.

A yw'r codau yn sicrhau yr unionir camweddau'n effeithiol?

Mewn rhai ffyrdd, mae'r codau yn ceisio cyflwyno system sy'n sicrhau bod tai myfyrwyr o ansawdd ac yn ddiogel, ac maent yn ei gwneud yn ofynnol i gael gweithdrefn glir ar gyfer cwyno. Fodd bynnag, dim ond ymdrin â honiadau o dorri'r codau eu hunain y gall cwynion a wneir drwy'r codau ei wneud. Ni allant ymdrin â nifer o faterion sydd gan amlaf yn arwain at gwynion am dai megis anghydfodau cytundebol rhwng meddiannydd a landlord. Dangosir hyn ym mhenderfyniad tribiwnlys y Gweinyddwr Cod Cenedlaethol yma. Hefyd ceir anghysondeb rhwng ansawdd yr unioni sy'n bosibl yn dibynnu ar y cod y mae landlord y myfyriwr yn aelod ohono. Mae rheolau Swyddfa'r Dyfarnwr Annibynnol yn caniatáu i benderfyniad *argymell* bod sefydliad yn talu iawndal am unrhyw drallod ac anghyfleustra, ond nid yw rheolau Tribiwnlys y Gweinyddwr yn caniatáu'r fath beth, hyd yn oed lle cadarnheir cwynion. Mae nifer o enghreifftiau lle nodwyd bod bai ar y darparwr tai, ond na ellid ystyried iawndal. Mae hyn yn groes i'r system unioni camweddau yng Ngweriniaeth Iwerddon, lle mae tai myfyrwyr yn dod o dan yr un ddeddfwriaeth â'r rhan fwyaf o denantiaethau preswyl eraill. O dan y system hon, gall myfyriwr uwchgyfeirio cwyn at y Bwrdd Tenantiaethau Preswyl a all wedyn wneud 'gorchymyn penderfynu' gorfodadwy, a all gynnwys unioni ariannol. Ceir enghraifft o hyn yma.

Mewn llawer o achosion nid yw myfyrwyr sy'n byw mewn llety myfyrwyr pwrpasol sefydliadol na phreifat yng Nghymru yn cael system unioni camweddau gymesur nac effeithiol ar gyfer eu problemau tai. Ni ddylid ystyried bod y codau yn cymryd lle opsiynau unioni eraill, megis y llysoedd, oherwydd prin yw lefel a chwmpas yr unioni sy'n bosibl gan ddefnyddio'r codau. Lle mae materion y tu hwnt i gylch gwaith y codau, cyfeirir myfyrwyr

at y llys sirol, ond yn amlwg mae'r gost yn atal y mwyafrif helaeth o fyfyrwyr rhag gwneud hyn. Mae'r llys yn broses gostus a llafurus ac yn rhoi myfyrwyr dan straen. Gwyddom nad yw myfyrwyr sy'n byw yn y sector rhentu preifat sy'n gorfod cymryd camau unioni drwy'r llysoedd yn ymgysylltu â'r broses hon, neu maent yn methu â gwneud, oherwydd cyfyngiadau ariannol neu o ran amser, neu oherwydd diffyg cymorth.

Mewn egwyddor, mae'r 'system codau' yn darparu lefel resymol o reoleiddio a sicrwydd. Mae cryn ddefnydd o'r codau ymhlith darparwyr a byddai amlder y gwaith arolygu ac adrodd yn anodd ei wneud mewn llawer o awdurdodau lleol sydd heb ddigon o adnoddau. Fodd bynnag, gellir dadlau a yw myfyrwyr yn ddigon ymwybodol o'r codau. Hefyd ceir anghysondebau sy'n peri dryswch; mae sawl gwahaniaeth rhwng codau UUK ac ANUK, ac ar draws y codau ar gyfer llety preifat a sefydliadol gan fod rheolau a rheoliadau gwahanol yn gymwys. Mae gan Lywodraeth Cymru ddyletswydd i sicrhau bod y rhai y mae'r codau yn effeithio arnynt yn ymwybodol ohonynt. Mae hyn yn cynnwys myfyrwyr a chynghorwyr, yn ogystal â'r rhai sy'n gyfrifol am reoleiddio. Teimlwn y dylid ystyried sut y gall rhagor o fyfyrwyr a rhanddeiliaid eraill y mae'r codau yn effeithio arnynt ddod yn fwy ymwybodol ohonynt

Unioni camweddau yn y sector rhentu preifat prif ffrwd

Rydym wedi siarad yn gyson am y diffyg opsiynau unioni i rentwyr yng Nghymru. Mae hyn yn arbennig o wir i rentwyr preifat, lle mae amodau gwael ac ymddygiad troseddol gan landlordiaid i'w gweld fwyaf. Nodir hyn yn glir yn ein hadroddiad *Sylfeini Simsan: Datrys Llety Myfyrwyr* sy'n dangos bod y mwyafrif o fyfyrwyr yn byw yn y sector rhentu preifat (naill ai mewn tai amlfeddiannaeth neu mewn tenantiaethau mwy safonol ar eu pen eu hunain neu gyda phartner a/neu blant). Dyma lle gwnaethom nodi llawer o'r problemau ac yn arbennig y diwylliant o hunanfodlonrwydd sy'n gysylltiedig â thai myfyrwyr. Mae gwaith tîm cyngor a chymorth ehangach Shelter Cymru wedi'i ddominyddu gan y sector rhentu preifat, sy'n cyfrif am fwy na 40% o'n gwaith achos cyffredinol. Er mai yn y sector rhentu preifat y ceir llawer o'r problemau, i fyfyrwyr ac yn ehangach yng Nghymru, nid yw'r opsiynau unioni yn adlewyrchu difrifoldeb y sefyllfa a gaiff ei chreu gan y sector hwn, fel y mae'r adran hon yn ei amlinellu. Mae gweithredu Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn 2022 yn debygol o gael effaith sylweddol ar hyn, ond mae'r adroddiad hwn yn ystyried y sefyllfa sydd ohoni yng Nghymru nawr fel y'i gwelwn.

Nododd ymgynghoriad gan Lywodraeth y DU yn 2018 'Strengthening Redress in the housing market' fod cryn dipyn o anfodlonrwydd â'r broses o unioni camweddau tai, a theimlad bod llawer o 'fylchau'. Yn aml teimlwyd bod y broses unioni yn annheg, yn anghymesur ac yn ddryslyd. Gwelwyd bod y broses o nodi'r llwybr unioni priodol ar gyfer materion penodol yn un broblematig. Mae'r rhain i gyd yn ffactorau ataliol ac anghymhellol i fyfyrwyr sy'n wynebu problemau tai.

Rhaid gwneud mwy i ddileu'r rhwystrau i gamau unioni effeithiol i fyfyrwyr sy'n byw yn y sector rhentu preifat prif ffrwd. Rydym yn llwyr gefnogi'r diwygiadau a gyflwynwyd hyd yma gan Lywodraeth Cymru, megis cofrestru a thrwyddedu. Ymddengys eu bod wedi bod yn effeithiol i ryw raddau, gan gynyddu proffesiynoldeb ac atebolrwydd yn y sector. Fodd bynnag, yn rhy aml nid ydynt yn llwyddo i atal ymddygiad amhroffesiynol ac, ar ei waethaf, droseddol. Mae hyn yn rhannol oherwydd y pwyslais ar yr awdurdodau fel y canolwr rhwng tenant a landlord. Am fod adnoddau'n brin, a bod cwmpas y gofyniad cofrestru a thrwyddedu yn gul, ein profiad ni yw nad yw profiad uniongyrchol tenantiaid yn cael ei wella'n aml.

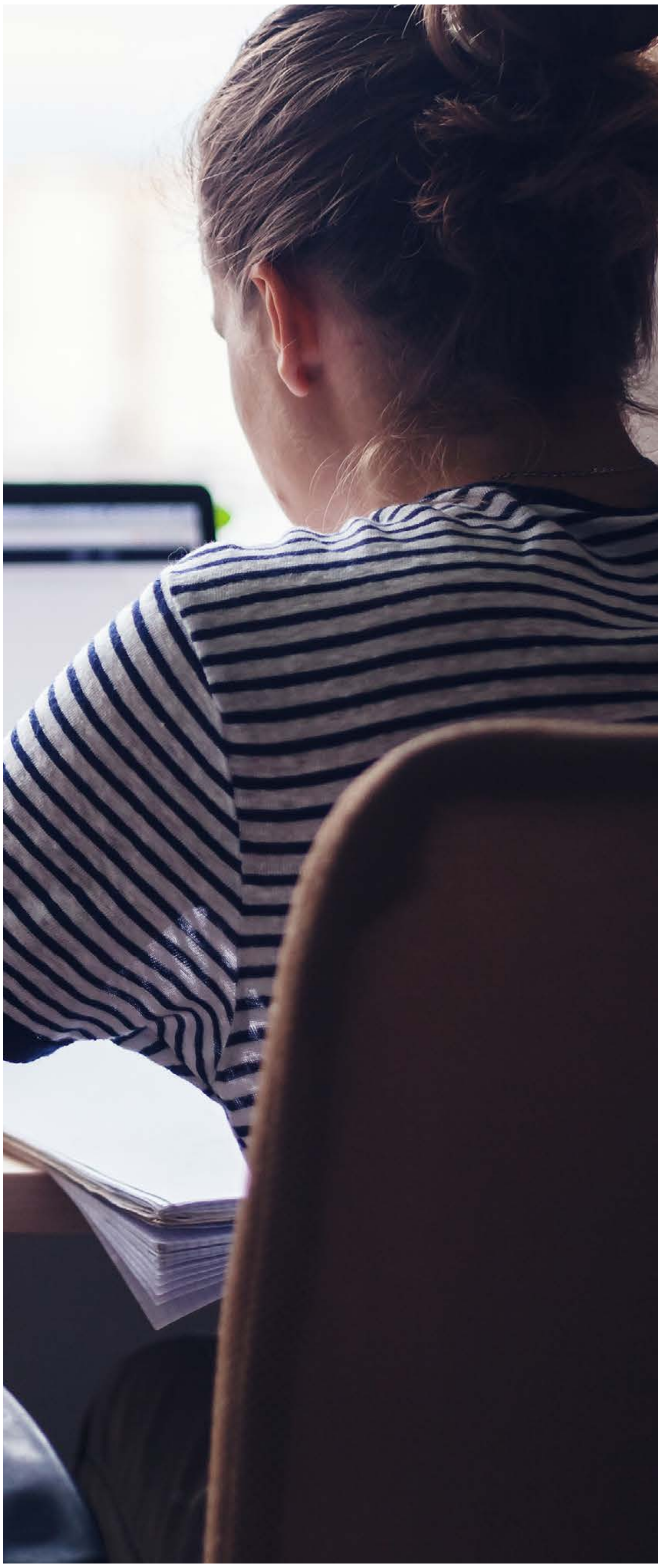
Mae pwerau cynlluniau unioni camweddau asiantiaid gosod eiddo yn gyfyngedig a dim ond yn berthnasol lle mae problemau'n codi mewn perthynas ag eiddo a reolir gan asiantiaid. Yr unig gyrff eraill sy'n darparu atebolrwydd yw Rhentu Doeth Cymru, awdurdodau lleol a'r llysoedd. Dim ond mewn nifer cyfyngedig o achosion y gall Rhentu Doeth Cymru erlyn lle torrir cyfreithiau cofrestru a thrwyddedu, yn rhannol o leiaf oherwydd bod prinder adnoddau ac nad yw'n dueddol o ystyried materion aflonyddu neu droi allan anghyfreithlon. Gall tenantiaid wneud cais am orchmynion ad-dalu rhent mewn achosion lle mae landlordiaid wedi cael eu herlyn yn llwyddiannus am droseddau cofrestru a thrwyddedu Rhentu Doeth Cymru a thai amlfeddiannaeth, ond dim ond cyfran fach o'r rhai sy'n torri'r gyfraith a ddyfernir yn euog. Mae

awdurdodau lleol yn wynebu heriau tebyg o ran gallu ac adnoddau wrth gynorthwyo tenantiaid ac eto, dim ond mewn achosion lle mae'r awdurdod wedi sicrhau euogfarn droseddol y gall tenant wneud cais am orchymyn ad-dalu rhent. Heblaw am y nifer bach iawn o achosion lle gellid gwneud cais am orchymyn ad-dalu rhent o dan gyfraith tai ddatganoledig yng Nghymru, yr unig lwybr uniongyrchol i denantiaid weld unrhyw gyfiawnder arwyddocaol fyddai drwy'r llys sirol, sy'n hynod ddrud a chymhleth gan mai dim ond mewn amgylchiadau cyfyngedig a phenodol iawn y mae cymorth cyfreithiol LASPO ar gael. Felly, er y gall y llysoedd fod yn effeithiol, y gwir yw nad yw hyn yn opsiwn realistig na hygyrch i'r mwyafrif helaeth o fyfyrwyr sy'n rhentu sydd wedi profi achosion o dorri contractau a/neu ymddygiad gwael gan eu landlord neu asiant gosod eiddo.

I'r gwrthwyneb, ymddengys fod y system unioni camweddau i rentwyr yn yr Alban yn fwy hygyrch, gyda thribiwnlys tai ac eiddo dynodedig. Mae ceisiadau i Dribiwnlys Haen Gyntaf yr Alban am ddim fel arfer ac yn y rhan fwyaf o amgylchiadau mae llai o reidrwydd i dalu am gynrychiolaeth gyfreithiol. Yng Nghymru, nid yw unioni camweddau drwy'r llys sirol yn opsiwn ymarferol ac mae'r llwybrau unioni eraill yn ddarniog ac yn ddryslyd.

Mae'r sefyllfa yn Lloegr hefyd yn well i rentwyr sy'n dilyn trywydd unioni. Cyflwynodd Deddf Tai a Chynllunio 2016 orchmynion ad-dalu rhent sydd ar gael i denantiaid wneud cais uniongyrchol amdanynt heb fod angen i'r landlord/asiant fod wedi cael euogfarn droseddol gyntaf. Mae gorchmynion ad-dalu rhent o dan y Ddeddf ar gael i'r rhai sydd wedi'u troi allan yn anghyfreithlon neu wedi'u haflonyddu gan eu landlord, neu mae'r landlord wedi defnyddio trais i fynd i mewn i eiddo, yn ogystal ag achosion eraill o dorri rheolau trwyddedu. Gall tenantiaid wneud cais i'r Tribiwnlys Haen Gyntaf am orchymyn ad-dalu rhent am hyd at 12 mis o rent a dalwyd.

Er nad yw'r gorchmynion ad-dalu rhent hyn yn opsiwn hawdd o bell ffordd, oherwydd mae'n rhaid i'r hawliwr brofi ei achos i safon droseddol "y tu hwnt i amheuaeth resymol", bu sawl achos sydd wedi cael cyhoeddusrwydd o fyfyrwyr yn llwyddo i hawlio gorchmynion ad-dalu rhent o dan ddeddfwriaeth Lloegr, megis Ash Road yn Leeds ac Alton Road yn Birmingham. Hefyd ceir rhai asiantaethau sy'n darparu cyngor a chymorth am ddim i denantiaid ynghylch hawlio gorchmynion ad-dalu rhent megis Safer Renting a Flat Justice, yn ogystal â chwmnïau sy'n darparu help am ffi. Credwn y byddai cyflwyno darpariaethau tebyg yng Nghymru yn ychwanegiad gwerthfawr at opsiynau unioni camweddau i rentwyr.



Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Wrth inni orffen llunio'r adroddiad hwn, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru y byddai Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, y bu disgwyl hir amdani, yn cael ei gweithredu. Mae'r Ddeddf yn golygu newid sylweddol i'r dirwedd rentu yng Nghymru a chaiff effaith sylweddol ar fyfyrwyr.

Ymhlith pethau eraill, bydd y Ddeddf yn:

- Ymestyn cyfnodau hysbysu o droi allan o ddau fis i chwe mis, gwahardd landlordiaid rhag rhoi hysbysiadau meddiant yn ystod chwe mis cyntaf tenantiaeth a darparu mwy o ddiogelwch rhag troi allan dialgar;
- Ei gwneud hi'n symlach i bobl gael eu hychwanegu at gontractau ar y cyd a'u dileu o'r contractau, heb orffen y contract cyfredol;
- Cyflwyno safon Ffit i Bobl Fyw Ynddi, yn seiliedig ar y System bresennol, gan ei gwneud hi'n haws herio cyflwr gwael;

Er bod y Ddeddf yn cymryd rhai camau sylweddol i'r cyfeiriad cywir, nes iddi gael ei rhoi ar waith a bod cyfnod wedi mynd heibio yn monitro ei heffeithiau, mae'n rhy gynnar i'w gwerthuso. Er, ar y cyfan, mae'n cynrychioli newidiadau cadarnhaol i'r cyfeiriad iawn, mae hefyd rai meysydd lle y credwn fod cyfle yn cael ei golli - yn enwedig mewn perthynas â myfyrwyr.

Mae Shelter Cymru wedi bod yn codi pryderon parhaus am y newidiadau i iaith a therminoleg yn ymwneud â rhentu yn sgil y Ddeddf. Gall newid 'tenantiaid' i 'ddeiliaid contract' a thrawsnewid termau cyfarwydd presennol gael effaith niweidiol ar allu myfyrwyr i ddeall y Ddeddf ac felly eu hawliau a'u cyfrifoldebau. Fel y nodwyd yn yr adroddiad hwn, bydd sicrhau bod myfyrwyr yn gallu cael gafael ar gyngor annibynnol ac arbenigol, sydd am ddim, i leihau effaith hyn yn allweddol i lwyddiant y Ddeddf i bawb yng Nghymru. Bydd hyn yn gofyn am ragor o waith gan Lywodraeth Cymru, awdurdodau lleol a rhanddeiliaid yn y sectorau tai ac addysg. Bydd effeithiolrwydd dulliau a gynlluniwyd i atgyfnerthu opsiynau unioni – megis rheoliadau Ffit i Bobl Fyw Ynddi – hefyd yn cael ei brofi gan allu ac adnoddau awdurdodau lleol a gallu myfyrwyr i ddilyn y trywydd unioni hwn, gyda chymorth a chyngor neu heb hynny.

Yn y pen draw, nes i ddeddfwriaeth tai yng Nghymru ystyried anghenion a phrofiadau myfyrwyr fel rhan ganolog o'i chreu, gallwn barhau i weld systemau anhygyrch i fyfyrwyr ac nad ydynt yn addas ar gyfer y farchnad myfyrwyr yn gwaethygu'r problemau a danlinellir yn yr adroddiadau hyn. Mae myfyrwyr yng Nghymru yn fwy nag ôl-ystyriaeth ac er gwaethaf Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, mae angen gwneud mwy i unioni'r sefyllfa.

CASGLIADAU

Mae'n amlwg, o'r adroddiad hwn a chanfyddiadau adroddiad Sylfeini Simsan, fod angen gwneud newid sylfaenol er mwyn mynd i'r afael â'r sefyllfa y mae llawer o fyfyrwyr yn ei hwynebu yng Nghymru. Mae'r argymhellion isod yn cynrychioli amrywiaeth o opsiynau a all gael eu defnyddio i drwsio'r sylfeini simsan.

Fodd bynnag, nes inni newid y ffordd yr ystyriwn dai a'i fframwaith deddfwriaethol a rheoleiddiol – sicrhau bod myfyrwyr wrth ei wraidd yn hytrach na bod yn ôl-ystyriaeth – byddwn yn parhau i weld problemau. Mae'r diwylliant o hunanfodlonrwydd a'r 'ddefod newid byd' ganfyddedig yn golygu bod cartrefi myfyrwyr o ansawdd gwael ym mhobman, a dyma fu'r sefyllfa ers degawdau. Dim ond diwygiadau sylfaenol, a arweinir mewn partneriaeth â myfyrwyr a rhanddeiliaid sylfaenol eraill, all gyflawni'r newid rydym wir am ei weld.

Tan hynny, bydd tai gwael yn effeithio ar fywydau mwy o fyfyrwyr. Bydd mwy o fyfyrwyr yn dioddef yn academaidd, a bydd mwy yn cael problemau iechyd corfforol a meddyliol oherwydd ble maent yn dewis byw a'r diffyg opsiynau unioni addas. Bydd anghydraddoldebau cymdeithasol ond yn gwaethygu a bydd y canfyddiadau yn aros yr un peth.

Gobeithio y bydd yr adroddiad hwn yn helpu i ysgogi'r drafodaeth, gan dynnu sylw at sefyllfa llawer o fyfyrwyr yng Nghymru a dechrau ein taith fel cenedl i greu system tai decach i bawb.

ARGYMHELLION:

- Dylai Llywodraeth Cymru arwain gwaith gydag awdurdodau lleol, a darparwyr addysg a llety er mwyn gweithio mewn partneriaeth â myfyrwyr i godi ymwybyddiaeth o farn myfyrwyr am unioni camweddau tai;
- Dylai awdurdodau lleol gynnal gwiriadau cyfnodol gan sicrhau bod unrhyw a phob llety myfyrwyr newydd perthnasol wedi'i gofrestru â chôd priodol a'i fod yn cydymffurfio â'r cod hwnnw;
- Dylai cynlluniau a chodau trwyddedu gael eu symleiddio a'u safoni, er mwyn cynnig yr un opsiynau unioni camweddau i fyfyrwyr (neu opsiynau sydd mor agos â phosibl at y rhai gwreiddiol). Mae hyn yn cynnwys mwy o gysondeb o ran trwyddedu gorfodol ac ychwanegol cartrefi amlfeddiannaeth;
- Dylai Llywodraeth Cymru ddefnyddio gorchmynion ad-dalu rhent fel yn Lloegr, er mwyn atal landlordiaid rhag ymddwyn yn anghyfreithlon a rhoi mwy o opsiynau unioni camweddau os torrir cytundebau trwyddedau;
- Dylai Llywodraeth Cymru adolygu Gorchymyn Tai (Cymeradwyo Codau Ymarfer Rheoli) (Llety Myfyrwyr) (Cymru) 2006, yn sgil y newid mawr i dai myfyrwyr ers hynny. Dylid gwneud hyn mewn partneriaeth ag NUS Cymru;
- Dylid cynnull gweithgor, wedi'i gyd-arwain gan NUS Cymru a Llywodraeth Cymru, yn cynnwys aelodau sy'n rhanddeiliaid addysgol ac o'r sector tai, i adolygu'r argymhellion uchod a gwneud gwaith i wella tai myfyrwyr yng Nghymru.

ucm cymru
undeb cenedlaethol y **myfyrwyr**

nus wales
national union of **students**

SHELTER CYMRU

Registered Charity Number: 515902