

DEALL FFORDDIADWYEDD

I BWY MAE'R SECTOR RHENTU PREIFAT YNG NGHYMURU YN
GWEITHIO, A SUT ALLWN NI EI NEWID.



CRYNODEB GWEITHREDOL

Nid yr adroddiad hwn yw'r cyntaf i dynnu sylw at y ffaith bod y sector rhentu preifat yng Nghymru wedi torri'n sylfaenol ac o ystyried maint yr heriau a welwn yn y sector hwnnw heddiw, mae'n annhebygol mai dyma'r olaf. Fodd bynnag, rydyn ni'n gobeithio mai'r adroddiad hwn yw'r cyntaf i ailfframio ein cysyniad o fforddiadwyedd y sector rhentu preifat i ganolbwyntio'n gliriach ar y bobl sydd wrth wraidd y sector.

Hefyd, mae Cymru wedi cuddio y tu ôl i naratif bod rhenti yma'n is na'r rhai yn Lloegr neu'r Alban. Gan ddefnyddio'r ffaith hon i anwybyddu'r realiti syml nad yw fforddiadwyedd wedi'i wreiddio ym mhreis cynhenid y peth ond yn hytrach a yw'r peth hwnnw wedi'i brisio i fod yn hygyrch i'r rhai sydd ei angen.

Dros y deng mlynedd diwethaf, mae nifer gynyddol o rentwyr preifat wedi bod yn estyn allan at Shelter Cymru am gymorth a thro ar ôl tro mae'r dulliau hyn wedi'u gwreiddio yn her fforddiadwyedd. Mae cartrefi'n aml yn wynebu codiadau rhent amhosibl, weithiau hyd at 75% o'u rhent cyfredol. Yn yr un modd, rydym yn clywed gan lawer o bobl sydd mewn perygl uniongyrchol o fod yn ddigartref yn rhannol oherwydd eu bod yn methu'n lân â dod o hyd i gartref fforddiadwy i amddiffyn eu teulu.

Er gwaethaf hyn, mae'r Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG) wedi dod i'r casgliad mai dim ond mewn dwy ardal awdurdod lleol yng Nghymru y mae rhentu preifat yn anfforddiadwy: Caerdydd a Bro Morganwg. Ac eto, pan fyddwn yn siarad â chynghorwyr Shelter Cymru neu â phobl sy'n gweithio yn y sector tai a digartrefedd ledled Cymru, mae'r syniad bod y sector rhent preifat yn fforddiadwy yn unrhyw le yn ymddangos yn gwbl anghredadwy. Sy'n codi'r cwestiwn, pam fod cymaint o ddatgysylltiad rhwng y data swyddogol a'r hyn a welwn ar lawr gwlad?

I ateb y cwestiwn hwnnw, aeth Shelter Cymru ati i archwilio yn union beth oedd gwreiddiau'r model fforddiadwyedd SYG hwn, ac i ddeall sut y daeth mor groes i brofiadau bywyd go iawn pobl yng Nghymru.

I helpu i lywio ein gwaith ar hyn, cawsom gyfres o drafodaethau gyda'n panel cynghori rhentwyr preifat, fforwm o bobl â phrofiad bywyd o'r heriau sy'n wynebu rhentwyr sy'n llywio ac yn cefnogi ein gwaith yn y maes hwn. Helpodd y trafodaethau hyn ni i wella lle nad oedd dull SYG yn cyd-fynd â'u profiadau byd go iawn, ac yn y pen draw fe'n helpodd ni i nodi'r angen am ddull newydd, sy'n canolbwyntio mwy ar y person, o gyfrifo fforddiadwyedd y sector rhent preifat yng Nghymru.

Er mwyn i unrhyw fodel fforddiadwyedd weithio, fodd bynnag, mae'n rhaid iddo fod wedi'i wreiddio ym mhrofiadau pobl, ac mewn dealltwriaeth o'r bywydau y mae rhentwyr yn eu gadael, y costau na allant eu hosgoi a realiti eu hincwm. Dyma pam mai'r model yr ydym wedi'i ddefnyddio yw un sydd wedi'i lywio gan ein panel rhentwyr preifat ei hun, gyda'r panel yn cyflwyno model y maent yn credu sy'n adlewyrchu'r realiti y mae rhentwyr yn byw ynddo:

YSTYRIR BOD CARTREF YN FFFORDDIADWY OS YW'R HOLL GOSTAU TAI HANFODOL YN DEFNYDDIO LLAI NA THRAEAN O INCWM NET AELWYDYDD INCWM IS.

Gyda chostau tai hanfodol yn cynnwys rhent, treth y cyngor, biliau ynni a dŵr.

Yna profodd ymchwilwyr Shelter Cymru y model hwn gan ddefnyddio data ar gyfer rhenti cyfredol a gwybodaeth o restrau newydd ochr yn ochr ag amcangyfrifon rhesymol ar gyfer costau tai ehangach, gan ddefnyddio'r wybodaeth a oedd gennym am y cartrefi i deilwra'r rhain (gweler atodiad A am fethodoleg).

Gan ddefnyddio data enillion ar gyfer gwahanol gyfansoddiadau aelwydydd, gwahanol ardaloedd awdurdodau lleol, ac oedrannau gwahanol, roeddem yn gobeithio ateb y cwestiwn "i bwy mae rhentu preifat yng Nghymru yn gweithio?"

Yn anffodus, er nad yw'n syndod, yr hyn a ganfuom wrth ymgymryd â'r gwaith hwn yw bod argyfwng o anfforddiadwyedd yn digwydd ar draws pob rhan o Gymru. Wrth gwrs, mae ardaloedd a mathau o aelwydydd lle mae effeithiau fforddiadwyedd yn cael eu teimlo'n fwy amlwg, ond mae hon yn her llethol sy'n cael ei theimlo gan ddegau o filoedd o bobl a theuluoedd ledled y wlad.

O ystyried hyn, yr unig gasgliad y gallwn ei dynnu o'r ymchwil yw bod y sector rhentu preifat bellach yn cynnig cartrefi cynaliadwy i ffenestr gul iawn o denantiaid yn unig. Y rhain yw aelwydydd â dau enillydd llawn amser, sydd â dau o blant neu lai (a digon o ofal plant cost isel i alluogi'r ddau riant i weithio), ac sy'n gallu adeiladu eu bywydau yng nghanolbarth Cymru.

Mae miloedd o aelwydydd nad ydynt yn bodloni'r disgrifiad hwn ond sy'n dal i gael eu gorfodi i rentu'n breifat oherwydd diffyg dewisiadau amgen hyfyw. Bob mis mae'r aelwydydd hyn yn cael eu taro gan gostau ychwanegol sy'n cyfateb i gannoedd o bunnoedd.

CIPLUN: DIFFYG ANGHYNALADWY

Byddai gan deulu sydd angen cartref tair ystafell wely yn Sir Fynwy gydag un rhiant sy'n gweithio gostau tai misol dros £1,000 yn fwy nag y byddai Shelter Cymru yn ei ystyried yn gost resymol cartref fforddiadwy. Byddai gan oedolyn sengl yn ei 40au sy'n rhentu fflat un ystafell wely yng Ngwynedd gostau ychwanegol o bron i £500 bob mis.

Mae graddfa rhentu anfforddiadwy yn cael effaith sylweddol ar aelwydydd unigol yng Nghymru ac arnom ni ar y cyd fel cenedl. Mae rhentu anfforddiadwy yn cynyddu digartrefedd, yn effeithio ar iechyd pobl, yn creu goblygiadau ariannol difrifol i aelwydydd a gwariant cyhoeddus, ac mae'n dal pobl mewn system nad yw'n gweithio iddyn nhw.

Fel cenedl, gallwn wneud yn well i rentwyr. Gallwn sicrhau bod gan bobl yn eu blynyddoedd canol eu drws ffrynt eu hunain a phreifatrwydd yn eu cartrefi. Gallwn sicrhau nad yw rhieni sengl yn cael eu gorfodi i hepgor prydau bwyd i gadw to uwchben pennau eu plant. Gallwn ailadeiladu Cymru lle gall pobl ifanc fforddio gadael y nyth cyn eu 30au hwyr.

Mae'n hawdd darllen y casgliadau hyn a thybio bod y sector rhentu preifat y tu hwnt i atgyweirio, fodd bynnag, nid yw hyn yn wir o gwbl. Gyda'r ewyllys wleidyddol gywir, y polisïau cywir a'r brys angenrheidiol, mae'n bosibl cyflawni'r newid sydd ei angen. Bydd angen i hyn gynnwys:

- Symud i gysoni hawliau allweddol rhentwyr yng Nghymru â rhai Lloegr. Ymhlith y rhain yn bennaf fydd gwahardd "rhyfeloedd cynnig" (bidding wars) a rhoi terfyn ar droi allan heb fai, heb reswm.
- Cymryd camau beiddgar i sefydlogi costau rhentu yng Nghymru gyda nod clir o sicrhau fforddiadwyedd i denantiaid.
- Sicrhau digon o gyllid a hyblygrwydd yn ein dull o gaffael i alluogi trosglwyddo tai rhent preifat i dai rhent cymdeithasol wrth i gyfleoedd godi.

Ochr yn ochr â'r camau hyn sydd wedi'u targedu at rentu preifat, bydd hefyd angen parhau i fuddsoddi yn y sector rhentu cymdeithasol yng Nghymru a chymryd camau newydd beiddgar fel mabwysiadu Hawl i Dai Digonol yn gyfraith yng Nghymru.

Nid oes ateb cyflym ond rydym yn hyderus bod newid yn bosibl.

CARTREF YW POPETH

**CARTREFI I BAWB.
CARTREFI DIOGEL. CARTREFI SEFYDLOG. CARTREFI
FFORDDIADWY.**

Gallwch chi helpu i wneud hyn ddigwydd. Cofrestrwch i gefnogi
Shelter Cymru heddiw a'n helpu i ddod â'r Argyfwng Tai yng
Nghymru i ben.

