

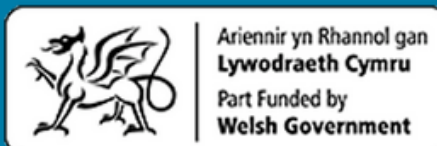


You matter | Ti'n cyfri

CRYNODEB GWEITHREDOL: RHENT, TALIADAU GWASANAETH A Fforddiadwyedd

YR ANGEN AM FWY O DRYLOYWDER

MEDI 2024
WWW.TPAS.CYMRU



AM YR YMCHWIL YMA

Ar gais Llywodraeth Cymru, rydym wedi cynnal ein 3ydd Pwls Tenantiaid ymroddedig sy'n canolbwyntio ar osod rhenti. Er ein bod bellach yn gweld chwyddiant a phrisiau ynni yn gostwng, mae'r argyfwng costau byw yn parhau.

Mae gosod rhent yn bwnc heriol. Mae landlordiaid angen lefelau penodol o setliad rhent i barhau â gwasanaethau gan eu bod wedi gweld cynnydd yng nghostau deunyddiau adeiladu, contractwyr atgyweirio a chyflogau staff. Fodd bynnag, rhaid i denantiaid allu fforddio'r codiadau hyn.

DULLIAU YMCHWIL

- Roedd yr arolwg yn fyw ym mis Gorffennaf 2024 dros gyfnod byr. Caniataodd yr amser hwn i TPAS Cymru ymgynghori â sefydliadau sy'n aelodau a'r trydydd sector i roi'r cyfle i denantiaid rannu eu lleisiau.
- Cyflwynwyd Pwls Tenantiaid gennym trwy blatfform arolwg ar-lein QuestionPro.
- Gofynnodd TPAS Cymru 19 cwestiwn i aelodau cronfa ddata Pwls ac aelodau'r cyhoedd.
- Fe ddefnyddion ni amrywiaeth o lwyfannau cyfryngau cymdeithasol i gynyddu effaith gan gynnwys hysbysebu ar Meta.

DEMOGRAFFEG

- Rhaid nodi bod y lefel ymateb yn is eleni gan i ni gael cyfnod byr i ofyn am ymatebion. Y llynedd gyda chyfnod hirach, fe wnaethom gyrraedd dros 800 o ymatebion.
- Gwelsom ostyngiad yn yr ymatebion gan denantiaid sy'n byw mewn tai Awdurdod Lleol.
- Yr ardaloedd a ymatebodd fwyaf oedd De-ddwyrain Cymru (34%). Mae ein hymatebwyr ieuengaf (o dan 45 mlwydd oed) yn byw yn Ne Orllewin Cymru.
- Ein hystod oedran ymateb uchaf ar gyfer yr holl ymatebion oedd 46-65 mlwydd oed (44%).
- Nododd 38% o'r holl ymatebwyr eu bod yn f/Fyddar neu'n anabl.
- Nododd 3.5% o'r holl ymatebwyr eu bod yn Ddu, Asiaidd Lleiafrifoedd Ethnig, cynnydd o 1% o 2023.

CANFYDDIADAU ALLWEDDOL - CYFATHREBIAD LANDLORDIAID A THENANTIAID

- Mae nifer y tenantiaid (89%) sydd wedi cael cyfathrebiad gan eu landlord ynghylch codiadau rhent wedi gwella.
- Mae lefelau bodlonrwydd ynghylch cyfathrebiad landlordiaid wedi gwella (35%).
- Mynegodd nifer gynyddol o denantiaid (57%) awydd i wybod sut mae eu rhent yn cael ei wario (42% yn 2023).
- Rydym wedi gweld gwelliant yn nealltwriaeth tenantiaid o'r cymorth ariannol sydd ar gael gan eu landlord, er nad yw bron hanner y tenantiaid dal ddim yn ymwybodol o'r cymorth hwn.
- Nid yw 66% o denantiaid y mae eu prif incwm yn cael ei gynhyrchu trwy waith wedi gweld unrhyw wybodaeth am gymorth ariannol, o gymharu â 46% o denantiaid sydd wedi ymddeol.



Darganfuom dri gyrrwr o'r rhai a oedd yn anfodlon am y gyfathrebiad:

- 1) Mynegodd tenantiaid rwystredigaeth sylweddol ynghylch codiadau rhent, gan bryderu am fforddiadwyedd a chyfiawnhad o ran gwella gwasanaethau.
- 2) Roedd cwynion am daliadau gwasanaeth uchel, cyfathrebu annigonol a chynnal a chadw gwael ac annhegwch canfyddedig mewn rhenti ar draws gwahanol ardaloedd ac eiddo.
- 3) Roedd tenantiaid a nododd eu bod yn anabl a'r rhai nad oeddent yn derbyn budd-daliadau yn arbennig o bryderus am effaith rhent a thaliadau gwasanaeth.





ARGYMHELLION - CYFATHREBIAD LANDLORDIAID A THENANTIAID

Rydym yn argymhell y canlynol:

- 1) Gwella a thargeddu cyfathrebiadau gyda grwpiau demograffig penodol - yn enwedig tenantiaid hŷn a'r rhai yn Ne-orllewin Cymru, i sicrhau bod pob tenant yn cael gwybod am godiadau rhent a chefnogaeth.
- 2) Dylai landlordiaid ddarparu esboniadau tryloyw gwell am godiadau rhent a sut y caiff rhent ychwanegol ei wario.
- 3) O ystyried y diddordeb cynyddol yn y modd y caiff rhent ei wario, dylai landlordiaid gynnig gwybodaeth glir a thryloyw am wariant ariannol.
- 4) Dylai landlordiaid fynd i'r afael â phryderon am daliadau gwasanaeth a chynnal a chadw drwy wella ansawdd ac amseroldeb atgyweiriadau a sicrhau bod taliadau'n adlewyrchu'r gwasanaeth a ddarperir.
- 5) Dylid rhoi sylw arbennig i denantiaid bregus, gan sicrhau eu bod yn cael eu hysbysu a'u cefnogi, yn enwedig yng ngoleuni'r heriau ariannol a achosir gan godiadau rhent.



CANFYDDIADAU ALLWEDDOL - OPSIYNAU FFORMIWLA RHENT

- Mae 60% o denantiaid yn cytuno â chodi rhenti cymdeithasol uwch am eiddo mewn ardaloedd dymunol neu gyda gwell effeithlonrwydd ynni. 
- Mae 56% o denantiaid yn gwrthwynebu codi rhent ychwanegol am gartrefi newydd sy'n defnyddio ynni'n effeithlon. Roedd y gwrthwynebiad hwn yn gryfach yn rhanbarthau'r Gogledd a'r De-orllewin. 
- Roedd gwrthwynebiad i godiadau rhent ar gyfer effeithlonrwydd ynni. Teimlai 71% o denantiaid na ddylai rhenti gynyddu ar gyfer cartrefi gyda gwell effeithlonrwydd ynni. Roedd hyn yn adlewyrchu consensws cryf na ddylai biliau ynni is fod yn gyfartal â rhent uwch. 
- Roedd gwrthwynebiad i amrywiad rhent yn seiliedig ar fynediad i wasanaethau cyhoeddus. Roedd 67% o denantiaid yn gwrthwynebu amrywio rhenti yn seiliedig ar fynediad i wasanaethau cyhoeddus. Roedd tenantiaid Cymdeithasau Tai yn fwy agored i'r syniad hwn. 

Roedd yna wrthwynebiad cryf i Rent sy'n Gysylltiedig â'r Farchnad.

- Nid yw tenantiaid eisiau i renti cymdeithasol gael eu cysylltu â rhenti marchnad gostyngol, maent am gael eu hamddiffyn rhag amrywiadau yn y farchnad.
- Ymatebodd 88% o denantiaid eu bod yn gwrthwynebu cysylltu rhenti cymdeithasol â phrisiau rhentu preifat, gyda ffafriaeth i renti fod yn seiliedig ar yr eiddo ei hun yn hytrach na'r ardal.
- Roedd tenantiaid BAME yn arbennig o bryderus am gymhlethdod ac ymarferoldeb y system hon.

ARGYMHELLION - OPSIYNAU FFORMIWLA RHENT

Rydym yn argymhell y canlynol:

1) Ystyried dewisiadau tenantiaid mewn polisiau rhent. Dylai landlordiaid flaenoriaethu polisi rhent sy'n canolbwyntio ar fforddiadwyedd. Ar hyn o bryd nid oes llawer o awydd am amrywiadau rhent yn seiliedig ar y gymuned, graddfeydd EPC ac ati.

2) Dylai landlordiaid deilwra'r cyfathrebu a'r ymgysylltu a ddarperir i denantiaid. Mae angen i landlordiaid fynd i'r afael â'r safbwyntiau amrywiol ymhlith gwahanol ranbarthau a grwpiau heb gynrychiolaeth ddigonol trwy ymgysylltu a chyfathrebu targedol.

3) Mae angen osgoi strwythurau rhent cymhleth. O ystyried y pryderon eang ynghylch cymhlethdod systemau rhent amrywiol, dylai landlordiaid osgoi model gosod rhent sy'n rhy gymhleth a allai ddrysu neu ddieithrio tenantiaid.



CANFYDDIADAU ALLWEDDOL - TALIADAU GWASANAETH

- Bu ymwybyddiaeth gynyddol o'r dadansoddiad o daliadau gwasanaeth ers 2023, gyda % y tenantiaid sy'n gwybod beth yw eu taliadau gwasanaeth ar gyfer codiad o 41% i 58%.
- Er gwaethaf y gwelliant hwn, nid yw 42% o denantiaid sy'n talu taliadau gwasanaeth yn deall yn llawn yr hyn y maent yn talu amdano. Mae 13% yn anymwybodol, ond eisiau gwybod mwy.
- Ceir canfyddiad hollt o gynnydd afresymol. Dywedodd 37% o denantiaid fod eu cynnydd mewn tâl gwasanaeth yn rhesymol a theimlai 39% fod eu cynnydd yn y tâl gwasanaeth eleni yn afresymol.
- Mae gwahaniaethau mawr rhwng ymwybyddiaeth taliadau gwasanaeth tenantiaid Cymdeithasau Tai (67%) a thenantiaid Awdurdod Lleol (ymwybyddiaeth o 37%). Mae hyn yn awgrymu gwahaniaeth o ran pa mor dda y mae gwahanol fathau o landlordiaid yn cyfathrebu ac yn cyfiawnhau taliadau.
- Mae tenantiaid yn rhwystredig gydag ansawdd ac amllder y gwasanaethau y maent yn talu amdanynt, ac yn teimlo eu bod yn cael eu codi am wasanaethau is-safonol neu wasanaethausydd ddim yn bodoli. Mae hyn yn dangos pryderon am berfformiad contractwyr gwael a diffyg atebolrwydd.



Mae yna deimlad o ddiffyg tryloywder a gwerth am arian.

- Mynegodd llawer o denantiaid bryder cryf ynghylch diffyg tryloywder o ran sut y cyfrifir taliadau gwasanaeth a chred eang nad yw'r taliadau hyn yn adlewyrchu gwerth y gwasanaethau a ddarperir.

ARGYMHELLION - TALIADAU GWASANAETH

Rydym yn argymhell y canlynol

- 1) Dylai landlordiaid wella tryloywder drwy gyfleu'n glir pa daliadau gwasanaeth y mae'n eu cwmpasu a sut y cânt eu cyfrifo. Bydd hyn yn mynd i'r afael â bwlch ymwybyddiaeth sylweddol.
- 2) Mae angen i landlordiaid wella ansawdd gwasanaeth a sicrhau bod y gwasanaethau y codir tâl ar denantiaid amdanynt yn cael eu darparu'n gyson ac i safon uchel.
- 3) Mae angen mynd i'r afael â phryderon tenantiaid. Dylid defnyddio adborth rheolaidd gan denantiaid i addasu taliadau gwasanaeth a darpariaeth gwasanaeth. Bydd hyn yn sicrhau bod taliadau'n deg ac yn adlewyrchu ansawdd ac amllder y gwasanaethau a ddarperir.
- 4) Mae angen adolygu perfformiad contractwyr. Dylai fod goruchwyliaeth ac atebolrwydd llymach ar gyfer contractwyr er mwyn sicrhau y darperir gwasanaeth dibynadwy ac o ansawdd uchel.



CANFYDDIADAU ALLWEDDOL - FFORDDIADWYEDD

- Mae canfyddiad newidiol o fforddiadwyedd rhent. Mae 62% o denantiaid yn credu bod eu rhent yn fforddiadwy, gostyngiad o 78% yn 2023.
- Mae tenantiaid Cymdeithasau Tai ychydig yn fwy tebygol o ganfod eu rhent yn fforddiadwy (65%) o gymharu â thenantiaid Awdurdod Lleol (57%).



O blith y tenantiaid a oedd yn gweld rhent yn anfforddiadwy, y prif resymau oedd:

- Cost rhent uchel o gymharu ag incwm, yn enwedig y rhai ar incwm sefydlog (pensiynau, budd-daliadau lles ac ati). Mae'r rhenti uchel hyn yn gorfodi tenantiaid i aberthu anghenion hanfodol sy'n arwain at drallod ariannol.
- Mae effaith y system lles a budd-daliadau yn gwaethygu straen ariannol. Mae pryderon ynghylch symud i Gredyd Cynhwysol o fudd-daliadau etifeddol oherwydd colledion ariannol posibl.
- Mae tenantiaid yn dweud eu bod yn anfodlon â gwaith cynnal a chadw ac atgyweirio, gan deimlo nad yw ansawdd y tai yn cyfiawnhau'r rhent uwch.
- Dywed tenantiaid fod materion effeithlonrwydd ynni yn cynyddu biliau cyfleustodau ac yn cyfrannu at amodau byw gwael, sy'n effeithio ar fforddiadwyedd.
- Mae fforddiadwyedd yn achosi straen emosiynol a seicolegol ar denantiaid. Dywed tenantiaid fod y pwysau ariannol ynghyd ag amodau tai gwael a phroblemau sy'n llywio'r system fudd-daliadau yn achosi straen ac effaith ar iechyd meddwl.
- Mae tenantiaid o grwpiau agored i niwed, fel yr henoed neu bobl anabl, yn teimlo nad ydynt yn cael eu cefnogi. Mae hyn yn arbennig o ran cael mynediad at dai a chymorth ariannol.

CANFYDDIADAU ALLWEDDOL - FFORDDIADWYEDD



Rhesymau allweddol (parhad):

- Mae tenantiaid yn adrodd teimlad canfyddedig o annhegwch a diffyg rheolaeth. Gyda chynnydd parhaus mewn rhent a diffyg gwelliant yn ansawdd tai, mae tenantiaid yn dweud eu bod yn teimlo'n rhwystredig.
- Mae tenantiaid yn dweud eu bod yn teimlo'n ddi-rym heb unrhyw fewnbwn ar rent neu benderfyniadau eiddo.
- Dywed tenantiaid mai atgyweirio a chynnal a chadw cartrefi presennol yw'r flaenoriaeth fwyaf ar gyfer gwariant rhent. Mae gwella effeithlonrwydd ynni ac adeiladu cartrefi newydd hefyd yn flaenoriaethau uchel i denantiaid.



Barn ar y setliad rhent Tai Cymdeithasol:

- Mae'r gefnogaeth bresennol yn dangos bod 39% o denantiaid yn cefnogi cynnal y setliad rhent ar CPI+1%.
- Y gwrthwynebiad mwyafrifol yw bod 62% o denantiaid yn credu y dylai'r setliad rhent newid, gyda 30% o denantiaid yn ffafrio addasiad yn seiliedig ar ddata fforddiadwyedd a chwyddiant.

ARGYMHELLION - Fforddiadwyedd

Rydym yn argymhell y canlynol:

- 1) Rhaid i landlordiaid roi sylw i bryderon fforddiadwyedd. Gallai hyn fod drwy archwilio fformiwlâu rhent sy'n ystyried incwm a fforddiadwyedd tenantiaid, yn enwedig ar gyfer tenantiaid agored i niwed a BAME.
- 2) Mae angen mwy o gefnogaeth i denantiaid bregus. Dylai landlordiaid ddarparu cymorth ariannol wedi'i dargedu a gwell mynediad at dai ar gyfer grwpiau agored i niwed.
- 3) Rhaid ymgymryd â gwaith i wella cyflwr tai. Dylai landlordiaid flaenoriaethu atgyweiriadau, cynnal a chadw a gwelliannau effeithlonrwydd ynni i sicrhau bod tenantiaid yn teimlo bod eu rhent yn cael ei adlewyrchu yn ansawdd eu tai.
- 4) Dylai landlordiaid ystyried modelau gosod rhent mwy hyblyg sy'n seiliedig ar fforddiadwyedd sy'n ymateb i chwyddiant a sefyllfaoedd ariannol tenantiaid.
- 5) Rhaid i denantiaid fod yn rhan o brosesau gwneud penderfyniadau i sicrhau bod eu hanghenion a'u dewisiadau yn cael eu hadlewyrchu mewn addasiadau rhent.
- 6) Dylid gwella'r cyfathrebiad â thenantiaid ynghylch sut y pennir codiadau rhent, a dylid cynnwys tenantiaid mewn trafodaethau am wariant rhent a thaliadau gwasanaeth.

