Ymchwil i Denantiaid

Y Sector Rhentu Preifat:

Rhoi gwybod am newidiadau ym maes cyfraith tai

Gorffennaf 2016

4ydd Llawr, Tŷ Trafalgar | 5 Plas Fitzalan | Caerdydd | CF24 0ED

Ffôn: 03000 231 011 | Ffacs: 03000 231060

www.citizensadvice.org.uk

Rhoi gwybod am newidiadau

Yn sgil hen Ddeddf Tai (Cymru) 2014, daeth cofrestru a thrwyddedu yn orfodol yn y Sector Rhentu Preifat (SRhP) a bydd Deddf Rhentu Tai (Cymru) 2016 yn cyflwyno'r contract model yn y blynyddoedd nesaf. Yng ngoleuni'r newidiadau hyn, roedd Cyngor ar Bopeth Cymru am ddysgu oddi wrth denantiaid y SRhP pa ffordd fyddai orau ganddynt i gael gwybod am newidiadau a fyddai'n effeithio ar eu tai a'u tenantiaeth.

Nid oes gan denantiaid SRhP gorff cyffredin neu ddull cyson i'w helpu i ddod o hyd i wybodaeth am eu tai, eu hawliau a'u cyfrifoldebau fel sydd gan denantiaid tai cymdeithasol. Mae cyrff cynrychioliadol megis TPAS Cymru a Ffederasiwn Tenantiaid Cymru yn cefnogi tenantiaid tai cymdeithasol yn bennaf, er bod gan y ddau erbyn hyn fwy o denantiaid SRhP yn dod i ofyn am eu gwybodaeth, eu cyngor a'u cefnogaeth yn y blynyddoedd diwethaf. Yn sgil niferoedd cynyddol ac amrywiol y SRhP a'r newidiadau parhaus i bolisïau a deddfwriaeth tai, roeddem yn awyddus i ddeall pa ffordd fyddai orau inni gysylltu ac ymgysylltu â thenantiaid SRhP er mwyn rhoi gwybod iddyn nhw am y newidiadau hyn mewn modd effeithiol a helpu pobl i'w cymhwyso i'w sefyllfaoedd. Mae manylion gwaith cefndir yr ymchwil ar ddiwedd yr adroddiad byr hwn.

Ble ydyn ni nawr?

Roedd tenantiaid y grwpiau ffocws yn mynd i chwilio am wybodaeth a'i defnyddio pan fyddai problemau'n codi, yn hytrach na bod yn rhagweithiol yn y sefyllfa. Roedd yn ofid, er gwaethaf y pryderon niferus a godwyd gan gyfranogwyr y grwpiau ffocws ynghylch diffyg atgyweirio, mai prin oedd yr ymwybyddiaeth ymhlith tenantiaid o'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS) nac o rôl orfodi eu Hawdurdod Lleol. Roedd mwy o ymwybyddiaeth mewn ardaloedd lle'r oedd lefelau uwch o eiddo o ansawdd gwael wedi eu nodi gan gyfranogwyr.[1]

"Mae angen i ni wybod llawer mwy amdano, mwy am ein hawliau.....Os nad oes gennych chi'r wybodaeth briodol, byddwch chi'n eich gwneud eich hun yn sâl gyda'r straen"

- tenant anabl, incwm isel, aelwyd sengl, Sir Gâr

Roedd yn siom mai dim ond 1 tenant a ymddangosai'n ymwybodol o Rhentu Doeth Cymru, cofrestru neu drwyddedu. Roedd y person hwn yn cael cymorth gwaith achos gan Shelter Cymru er mwyn herio rhybudd troi allan ac felly roedd ganddo wybodaeth dda am ei hawliau a'r newidiadau deddfwriaethol cyfredol. Prin oedd yr ymwybyddiaeth o wahaniaethau yn y ddeddfwriaeth tai yng Nghymru a Lloegr.

[1] Roedd cyfranogwyr grwpiau ffocws Llandrindod a Tylorstown yn ymddangos yn fwy gwybodus am HHSRS oherwydd eu profiad o roi gwybod am broblemau a chael yr Awdurdod Lleol yn eu datrys yn Tylorstown.

Sut mae tenantiaid SRhP yn dysgu am hawliau tai ar hyn o bryd?

Pan ofynnwyd iddyn nhw ble bydden nhw'n chwilio am wybodaeth a chyngor am broblemau tai, atebodd mwyafrif y cyfranogwyr o bob math o aelwydydd y bydden nhw'n chwilio ar Google yn gyntaf i gael yr ateb.

> *"Dwi ddim yn mynd i chwilio am wybodaeth oni bai bod pethau'n mynd o chwith"*
>
> - incwm canol-uchel, rhannu llety, rhentu tymor hir, Caerdydd

Dywedodd tenantiaid a gymerodd ran sydd mewn cysylltiad ar hyn o bryd ag asiantaeth gymorth, cyngor neu wybodaeth y bydden nhw'n defnyddio'r asiantaeth hon i ddechrau i gael cymorth gyda phroblem yn ymwneud â thai. Roedd hyn oherwydd ei bod yn well gan rai dderbyn cyngor wyneb yn wyneb ar faterion pwysig sy'n effeithio arnyn nhw'n bersonol, tra bod eraill yn ymddiried mewn gweithiwr/asiantaeth benodol. Nodwyd anawsterau mewn dod o hyd i gyngor wyneb yn wyneb gan bobl sy'n gweithio'n llawn amser a rhai sy'n byw mewn ardaloedd gwledig oherwydd oriau agor a lleoliad y gwasanaethau.

Sut mae tenantiaid SRhP am ddysgu am newidiadau sydd ar y gweill?

Ar draws y grwpiau ffocws, archwiliwyd pa ffordd fyddai orau o godi ymwybyddiaeth o newidiadau sydd ar y gweill a gwella gwybodaeth pobl am eu hawliau a'u cyfrifoldebau fel tenantiaid SRhP. Roedd gan y mwyafrif ddiddordeb mewn derbyn gwybodaeth am y newidiadau arfaethedig i ddeddfwriaeth cyn gynted â phosibl.

Dyma a awgrymwyd:

- ***ymgyrchoedd cenedlaethol ar y teledu a'r radio*** gan ddefnyddio sianeli cymunedol rhad ac am ddim ynghyd â thalu am hysbysebion ar y prif sianeli teledu a radio
- ***ymgyrchoedd ar y cyfryngau cymdeithasol*** gan ddefnyddio platfformau fel YouTube, Facebook, Twitter, google+, a Flickr
- ***defnyddio gwefannau tai*** fel Rightmove, Zoopla a PrimeLocation i arddangos gwybodaeth allanol neu drwy roi dolen gyswllt
- ***datblygu gwefan benodedig ar gyfer rhentwyr preifat*** i ddarparu ystod o wybodaeth a chynnal fforwm ar-lein

> *"Mae gwybodaeth yn rym. Os ydych chi'n gwybod eich hawliau, rydych chi'n gwybod ble i ddechrau"*
>
> - aelwyd sengl, tenant anabl, incwm isel, rhentiwr hir dymor, Pen-y-Bont

- ***asiantau gosod a landlordiaid*** - gallen nhw ddarparu gwybodaeth ar ffurf llyfryn neu daflen gyda chytundebau tenantiaeth yn egluro hawliau a chyfrifoldebau
- ***gwybodaeth i'r cyhoedd -*** gosod gwybodaeth mewn lleoliadau cymunedol, fel llyfrgelloedd, hybiau cymunedol, eglwysi, ysgolion, colegau a phrifysgolion
- ***dosbarthu drwy'r post*** gyda chyfranogwyr yn pwysleisio gohebiaeth gyfredol y cyngor fel gwybodaeth flynyddol am y dreth gyngor, neu dargedu gwybodaeth i denantiaid hysbys y SRhP, megis pobl sy'n derbyn budd-daliadau tai
- ***targedu myfyrwyr*** trwy gylchlythyrau ysgol, coleg a phrifysgol, gwefannau a dulliau cyfathrebu eraill

Roedd cyfranogwyr Caerdydd yn arbennig am wybod rhagor am achredu a chofrestru landlordiaid ac yn teimlo y byddai tenantiaid gwybodus mewn lle cryfach i allu negodi gyda landlordiaid. Ar y llaw arall, nid oedd gan grŵp ffocws Tylorstown fawr o ddiddordeb yn y newidiadau deddfwriaethol arfaethedig, ac redden nhw'n amau'n fawr a fyddai cofrestru, trwyddedu neu gontract model yn gwneud unrhyw wahaniaeth ymarferol.

Roedd tenantiaid anabl a gymerodd ran yn y grŵp ffocws ac mewn cyfweliadau manwl am weld gwybodaeth benodol yn cael ei datblygu ar gyfer tenantiaid anabl, megis dogfennau hawdd eu darllen a fideos BSL. Awgrymwyd hefyd y dylai gweithwyr (yn amrywio o weithwyr cymdeithasol i gynorthwywyr personol) sy'n rhan o'r gwaith o gefnogi tenantiaid anabl fod yn gwbl hysbys o'r ddeddfwriaeth dai gyfredol - neu o leiaf yn gwybod ble i gyfeirio pobl i fynd i gael cymorth.

Casgliad ac argymhellion

Mae'r arfer tra chyffredin o chwilio ar Google am wybodaeth neu atebion penodol i gwestiynau tai ynghyd â'r diffyg ymwybyddiaeth o'r gwahaniaethau cyfreithiol cynyddol rhwng Cymru a Lloegr yn broblem wrth gyfleu gwybodaeth am y newidiadau arfaethedig. Gan fod canlyniadau chwiliad yn dibynnu ar y dull o flaenoriaethu a noddi, mae sicrhau mai atebion perthnasol, diweddar a phenodedig i Gymru sydd ar frig canlyniadau chwiliad yn galw am fuddsoddiad a monitro parhaus.

> *"Nid oes gan Lywodraeth Cymru'r gallu i'w fonitro. Does gen i ddim diddordeb - erbyn i hyn gael ei roi ar waith bydd landlordiaid wedi dod o hyd i ffordd o dwyllo'r system"*
>
> - pâr gyda phlant dibynnol, , incwm isel, rhentiwr hir dymor, Tylorstown

Eisoes, mae adnoddau sylweddol ar gael ar wefannau sefydliadau statudol, y trydydd sector a'r sector preifat ynghylch tai yng Nghymru, ond dangosodd cyfranogwyr lai o ymwybyddiaeth o'r rhain ar draws yr holl wahanol fathau o aelwydydd. Mae'r ymchwil yn dangos bod angen gwneud gwaith sylweddol i godi lefel ymwybyddiaeth a dealltwriaeth tenantiaid o ddeddfwriaeth tai, sut mae'n berthnasol i denantiaid a landlordiaid, a ble i ddod o hyd i gymorth a mwy o wybodaeth.

Awgrymodd yr holl wahanol aelwydydd ymgyrch fywiog ar raddfa fawr ar y cyfryngau cymdeithasol, y teledu a'r radio i godi ymwybyddiaeth o'r gwahaniaethau o ran y gyfraith, polisïau a gwasanaethau rhwng Cymru a Lloegr. Gellid cysylltu hyn â newidiadau arfaethedig, e.e. pan ddaw trwyddedu yn orfodol, neu pan gyflwynir y contract model. Trafodwyd hefyd yn yr holl grwpiau ffocws y dulliau monitro a gorfodi newydd, gyda'r disgwyliad y byddai hyn yn cael ei weithredu gan Lywodraeth Cymru ac Awdurdodau Lleol.

Mae Cyngor ar Bopeth Cymru yn argymell bod Llywodraeth Cymru a Rhentu Doeth Cymru yn:

- Buddsoddi mewn ymgyrch wybodaeth gyhoeddus eang i hyrwyddo ymwybyddiaeth o wahaniaethau deddfwriaethol yng Nghymru a Lloegr. Bydd hyn yn gymorth i sicrhau bod yr holl denantiaid yn rhoi '+ Cymru' wrth chwilio yn Google, gan wella perthnasedd a chywirdeb canlyniadau eu chwiliad.
- Cydweithio â chwmnïau tai a rhentu sefydledig ar-lein ar y we fel RightMove, Zoopla a PrimeLocation i ddefnyddio dyfeisiau chwilio daearyddol er mwyn atgyfeirio defnyddwyr at Rhentu Doeth Cymru a lleoedd arall sy'n darparu cyngor a gwybodaeth am dai yng Nghymru.
- Buddsoddi mewn ymgyrchoedd cyhoeddus proffil uchel penodol sy'n gysylltiedig â newidiadau mewn deddfwriaeth, e.e. ar ôl Tachwedd 2016 pan ddaw trwyddedu gorfodol i rym gan gynnwys gwaith targed ar y teledu, y radio a'r cyfryngau cymdeithasol.
- Cydweithio ag Awdurdodau Lleol i ddefnyddio cyfleoedd cyfathrebu a all godi ymwybyddiaeth gyffredinol neu dargedu grwpiau penodol, e.e. defnyddio cyfleoedd swmp-bostio megis datganiadau blynyddol y Dreth Gyngor, neu deilwra gwybodaeth am fudd-daliadau tai i gyfeirio at Rhentu Doeth Cymru, cofrestru a thrwyddedu.
- Cydweithio â phrifysgolion a darparwyr addysg uwch yng Nghymru i sicrhau eu bod yn rhoi sylw i gofrestru a thrwyddedu, gan atgyfeirio staff a myfyrwyr at Rhentu Doeth Cymru am fanylion pellach.
- Cydweithio â'r Rhwydwaith Cyngor Cenedlaethol i sicrhau bod holl ddarparwyr cyngor a gwybodaeth Cymru yn atgyfeirio pobl at Rhentu Doeth Cymru a bod eu gwybodaeth yn berthnasol, yn gyfredol ac yn gywir.

> *"Y tystion gorau yw'r tenantiaid, felly cael tenantiaid mwy deallus sy'n gwybod eu hawliau ac sy'n gwybod ble i fynd pan fo pethau'n mynd o chwith yw'r ffordd orau o orfodi hyn... mae angen i chi godi ymwybyddiaeth trwy ymgyrch ar y cyfryngau cymdeithasol"*
>
> *- aelwyd sengl, incwm isel, rhentiwr hir dymor, Porthmadog*

Cefndir i'r ymchwil

Yng nghyd-destun pwysigrwydd cynyddol y Sector Rhentu Preifat (SRhP) yng Nghymru a gweddill y DU, mae Cyngor ar Bopeth Cymru wedi comisiynu *Opinion Research Services* (ORS) i archwilio materion tai amrywiaeth o denantiaid SRhP, gan ganolbwyntio ar y canlynol:

- cyflwr eu heiddo
- eu contractau tenantiaeth
- y ffordd orau o roi gwybod am newidiadau i ddeddfwriaeth tai

Comisiynwyd ymchwil ansoddol gennym i ddarparu naratif pellach i ategu'r dystiolaeth o'n rhwydwaith gyfan yng Nghymru. Cynhaliodd ORS 8 grŵp ffocws ledled Cymru [2] yn Chwefror a Mawrth 2016, yn ogystal â dau gyfweliad manwl gyda thenantiaid anabl.

Recriwtiwyd cyfranogwyr i'r grwpiau ffocws ar y stryd gan weithwyr maes profiadol a chwbl hyfforddedig IQCS ORS. Roedd pawb a recriwtiwyd wedi derbyn gwahoddiadau ysgrifenedig, yn ogystal â galwad ffôn i'w hatgoffa ychydig cyn y cyfarfod. Roedd y grwpiau ffocws yn para tua dwy awr a thalwyd y tenantiaid a fu'n cymryd rhan am eu hamser a'u hymdrech i gymryd rhan. Er mwyn sicrhau bod gan y cyfranogwyr y 'profiad bywyd ' perthnasol, roeddent i gyd wedi bod yn byw yn y SRhP am o leiaf 4 mis. Roedd cymysgedd o rentwyr hir dymor a phobl gyda phrofiadau mwy diweddar,yn amrywio o gyfranogwyr a oedd wedi rhentu am dros 20 mlynedd i denantiaid newydd a oedd wedi dechrau rhentu yn y 6 mis diwethaf.

Gofalwyd nad oedd unrhyw ddarpar gyfranogwr yn cael ei eithrio neu o dan anfantais oherwydd anableddau neu unrhyw factor arall, a chynhyrchwyd gwybodaeth hygyrch i'w defnyddio yn ystod y grwpiau ffocws i ddarparu gwybodaeth gefndir am y meysydd a drafodwyd. Yn ystod y broses recriwtio, trwy waith monitro gofalus, sicrhawyd bod aelodau'r grŵp ffocws yn amrywiol ac yn bodloni'r meini prawf a oedd wedi eu cytuno ymlaen llaw er mwyn adlewyrchu gwybodaeth y cyfrifiad ynghylch ystod y tenantiaid SRhP yng Nghymru.

Cynhaliwyd y grŵp ffocws Cymraeg a'r grwpiau ffocws gyda thenantiaid anabl yn benodol (a 2 gyfweliad manwl gyda phobl anabl) er mwyn ystyried a oedd gwahaniaethu ym mhrofiad a disgwyliadau tenantiaid anabl neu ddefnyddwyr y Gymraeg. Er mwyn recriwtio tenantiaid ag anableddau, cysylltodd ORS â nifer o sefydliadau sy'n cefnogi pobl ag anableddau a gweithiwyd gyda Cefnogi Pobl Sir Gaerfyrddin i gynnal grŵp ffocws gyda chwe thenant sydd ag anawsterau dysgu. Darparodd Anabledd Cymru hefyd enwau dau o denant ag anableddau corfforol a gymerodd ran mewn cyfweliadau wyneb yn wyneb.

Lluniwyd yr ymchwil yn ofalus er mwyn sicrhau astudiaeth o fathau penodol o aelwydydd a oedd yn byw mewn lleoliadau gwledig, trefol ac yn y cymoedd - er enghraifft: roedd 'pen

[2] Cynhaliwyd grwpiau ffocws yn: Caerdydd (x2), Caerfyrddin (tenantiaid anabl), Porthmadog (cynhaliwyd yn Gymraeg), Llandridnod, Shotton, Abertawe a Tylorstown.

isaf y farchnad', 'anheddau anaddas', 'rhentwyr incwm uchel' a 'thenantiaid anabl' wedi eu cynnwys er mwyn cyfateb mor agos â phosibl i'r cyfrifiad diweddar [3], fel y gwelir yn y tabl isod. Roedd 79 o bobl wedi cymryd rhan:

Math o aelwyd	Nifer mynychwyr	% cyfanswm mynychwyr y grŵp ffocws	% cyfartaledd hysbys o ddadansoddiad cyfrifiad 2011
Parau a oedd yn cyd-fyw a heb blant	14	18%	Mae **52%** o denantiaid SRhP yn 'deuluoedd' lle mae: - 17% yn aelwydydd rhiant sengl - 16% yn barau sy'n cyd-fyw
Aelwydydd â phlant dibynnol	12	15%	
Aelwydydd â phlant annibynnol	11	14%	
Aelwydydd a oedd yn rhannu	9	11%	*Anhysbys*
Aelwydydd person sengl	15	19%	36%
Tenantiaid anabl	8	10%	*Anhysbys*
Tenantiaid duon a lleiafrifoedd ethnig	10	13%	8%
Cyfanswm	**79**	**100%**	

Roedd yr ymgysylltiad a ddefnyddiwd ar gyfer y prosiect hwn yn drwyadl, yn gynhwysol ac yn gynrychioliadol yn yr ystyr ei fod wedi cynnwys grwpiau amrywiol o bobl; ond ni ddylid ystyried iddo gyflawni 'sampl ystadegol o unigolion'. Ni ellir ystyried grwpiau ffocws felly, am eu bod yn fach o ran maint, ond roedd y broses recriwtio a'r defnydd o wybodaeth wedi ei chyflwyno i roi cyd-destun drafodaeth ar gyfer cyfranogwyr wedi rhoi cyfle i ystod amrywiol o denantiaid gymryd rhan a lleisio barn. Credwn y gellir ystyried bod y canlyniadau yn dangos yn gyffredinol sut mae barn yn gallu amrywio a chytuno ar draws y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru.

Am wybodaeth bellach neu unrhyw ymholiadau, cysylltwch ag:

Elle McNeil, Policy Officer / Rheolwr Polisi
Citizens Advice Cymru / Cyngor ar Bopeth Cymru
elle.mcneil@citizensadvice.org.uk

[3] http://gov.wales/docs/statistics/2014/140225-2011-census-characteristics-households-cy.pdf