

Dadansoddi ar gyfer Polisi



Analysis for Policy



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

RHIF YMCHWIL CYMDEITHASOL:

57/2020

DYDDIAD CYHOEDDI:

25/08/2020

Deall Profiadau Tenantiaid o'r Sector Rhentu Preifat

Deall Profiadau Tenantiaid o'r Sector Rhentu Preifat

Adroddiad gan Opinion Research Services

Barn yr ymchwilyr a fynegir yn yr adroddiad hwn ac nid yw o
reidrydd yn adlewyrchu barn Llywodraeth Cymru

Am ragor o wybodaeth cysylltwch â:

Enw: Rhian Davies

Is-adran: Yr Is-adran Ymchwil Gymdeithasol a Gwybodaeth

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

Ffôn: 03000 256791

E-bost: Rhian.Davies45@llyw.cymru

Cynnwys

Rhestr o acronymau.....	2
Terminoleg ddefnyddiol arall	2
1. Cyflwyniad/Cefndir	5
2. Methodoleg	8
3. Canfyddiadau: Pam mae tenantiaid yn byw yn y SRhP a beth yw eu dyheadau o ran llety yn y dyfodol.....	11
4. Canfyddiadau: Barn ar y broses o symud yn y SRhP	21
5. Canfyddiadau: Profiadau o fyw yn y sector rhentu preifat	35
6. Canfyddiadau: Barn ar droi allan heb fai a phrofiadau o hyn.....	49
7. Canfyddiadau: Cefnogi tenantiaid y SRhP	62
8. Casgliadau	67
Atodiad A: Canllaw cyfweliad i denantiaid.....	71
Atodiad B: Canllawiau cyfweliad i randdeiliaid allweddol	72

Rhestr o acronymau

Acronym	Enw llawn / diffiniad
CAB	Canolfan Cyngor ar Bopeth.
CIH	Y Sefydliad Tai Siartredig
Cap LTLI	Cap Lwfans Tai Lleol
Cyfraddau LTLI	Defnyddir cyfraddau Lwfans Tai Lleol (LTLI) i gyfrifo Budd-dal Tai i denantiaid sy'n rhentu wrth landlordiaid preifat
TGRF	Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr
CGSB	Cymdeithas Gofal Sir Benfro
RLA	Cymdeithas Landlordiaid Preswyl
SRS	Cydwasanaethau Rheoliadol
CBT	Cynllun Blaendal Tenantiaeth
CC	Credyd Cynhwysol
CLILC	Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru

Terminoleg ddefnyddiol arall

Acronym	Enw llawn / diffiniad
Y Sefydliad Tai Siartredig (CIH)	Llais annibynnol tai yw Sefydliad Siartredig Tai (Cymru) sy'n cynnal safonau proffesiynol yng Nghymru. Nod CIH Cymru yw rhoi'r wybodaeth, y sgiliau a'r sylfaen foesegol sydd eu hagen ar weithwyr proffesiynol ym maes tai i ddarparu cartrefi diogel a fforddiadwy i bawb.
Canolfan Cyngor ar Bopeth (CAB)	Elusen annibynnol yw'r Ganolfan Cyngor ar Bopeth sy'n cynnig ystod eang o gyngor i gleientiaid, ac mae'r cyngor hwn yn cynnwys cael cymorth i gleientiaid ag anableddau corfforol a phroblemau iechyd meddwl aros yn eu cartrefi, gwneud gwaith atgyweirio, ymdrin ag anghydfod rhwng cymdogion ac ymddygiad gwrthgymdeithasol, a gwaith dyled gan gynnwys dyled rhent a dyledion eraill.
Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016	Bydd Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) yn diwygio Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (y Ddeddf), nad yw wedi dod i rym eto. Bydd y Bil diwygio hwn yn gwella ymhellach ddiogelwch deiliadaeth a ddarperir o dan y Ddeddf drwy gynyddu'r cyfnod rhybudd y mae'n ofynnol i landlord ei roi o dan adran 173 (sy'n debyg i adran 21 o

	Ddeddf Tai 1988) i chwe mis. Ni all landlord gyhoeddi'r hysbysiad hwn o fewn chwe mis cyntaf contract, sy'n rhoi, i bob pwrpas, diogelwch deiliadaeth am ddeuddeg mis ar gyfer contractau newydd (ar yr amod nad yw deiliad y contract yn torri ei contract).
Rhentu Doeth Cymru	Cyngor Caerdydd sy'n cynnal Rhentu Doeth Cymru. Maent yn sicrhau cydymffurfiaeth â deddfwriaeth mewn partneriaeth â'r 22 o awdurdodau lleol yng Nghymru. Cafodd Cyngor Caerdydd ei ddynodi'n awdurdod trwyddedu ar gyfer Cymru gyfan gan Weinidogion Cymru yn 2015. Mae'n rhaid i wasanaeth Rhentu Doeth Cymru brosesu cofrestriadau landlord a rhoi trwyddedau i landlordiaid ac asiantwyr y mae'n rhaid iddynt gydymffurfio â Deddf Tai (Cymru) 2014.
Pwyllgor asesu rhenti	Mae pwyllgor asesu rhenti yn driwlynlys yng Nghymru a Lloegr a sefydlwyd o dan y Deddfau Rhenti a'i brif orchwyl yw asesu rhenti teg a marchnad yr eiddo a gyfeirir ato. Wrth ffurfio'r Gwasanaeth Tribiwnlys Eiddo Preswyl o ganlyniad i Ddeddf Tai 2004 daeth y pwyllgorau asesu rhenti yn rhan o'r corff hwnnw.
Cymdeithas Landlordiaid Preswyl	Mae'r Gymdeithas Landlordiaid Preswyl yn cynrychioli dros 35,000 o landlordiaid yn y DU.
Hysbysiad Adran 8	Hysbysiad a ddefnyddir i gyflwyno hysbysiad i denant fel y nodir yn Neddf Tai 1988. Mae angen i hysbysiad Adran 8 ddangos bod y tenant wedi torri amodau'r cytundeb tenantiaeth. Mae unrhyw derm neu amod y cytundeb tenantiaeth yr ystyrir ei fod wedi ei dorri gan denant yn gyfystyr â thorri amod.
Hysbysiad Adran 21	Hysbysiad a ddefnyddir i gyflwyno hysbysiad i denant fel y nodir yn Neddf Tai 1988. Gellir defnyddio'r hysbysiad Adran 21 i droi tenantiaid allan pan fydd tenantiaeth cyfnod penodol yn dod i ben. Yn ystod tenantiaeth heb ddyddiad penodol, a elwir yn denantiaeth 'gyfnodol', yn gyffredinol gall landlord roi dau fis o rybudd i ddod â thenantiaeth i ben ar unrhyw adeg. Mae Adran 21 yn rhoi hawl awtomatig i landlord gymryd meddiant heb orfod rhoi unrhyw sail (rhesymau).

Cydwasanaethau Rheoliadol (SRS)	Partneriaeth rhwng Cyngor Pen-y-bont ar Ogwr, Cyngor Caerdydd a Chyngor Bro Morgannwg. Mae'n darparu gwybodaeth a chyngor i breswylwyr sy'n byw mewn llety sy'n cael ei rentu'n breifat.
Shelter Cymru	Elusen annibynnol yw Shelter Cymru sy'n rhoi cyngor di-dâl, diduedd a chyfrinachol ar dai i bobl sydd angen tai, neu i'r rhai sy'n cael eu bygwth â digartrefedd a'r rhai sy'n ddigartref. Mae Shelter Cymru yn cynghori oddeutu 20,000 o bobl bob blwyddyn ac yn gweithredu ledled Cymru.
Cymdeithas Gofal Sir Benfro (CGSB)	Sefydliad sy'n cael ei ariannu'n bennaf gan Lywodraeth Cymru drwy'r Grant Atal Digartrefedd (rhan o'r Grant Cymorth Tai), sy'n wasanaeth cyngor, cyfarwyddyd ac ymyrraeth mewn argyfwng i gynorthwyo gyda chyngor ar dai i'r rheini sy'n ddigartref neu mewn perygl o ddod yn ddigartref.
Cymorth Tenantiaeth	Cymorth, wedi'i ariannu drwy Raglen Cefnogi Pobl Llywodraeth Cymru, i helpu a chefnogi pobl agored i niwed i fyw'n annibynnol.
Cynllun blaendal tenantiaeth	Rhaid i landlordiaid neu asiantau roi blaendaliadau tenantiaeth mewn cynllun blaendal tenantiaeth a gefnogir gan y Llywodraeth os yw'r cartref yn cael ei rentu ar denantiaeth fyrrddaliadol sicr a ddechreuodd ar ôl 6 Ebrill 2007.
Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC)	Mae Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru yn gorff cynrychioliadol sy'n cynrychioli buddiannau'r 22 o awdurdodau lleol ledled Cymru ac maent yn gwneud y rhan fwyaf o'u gwaith tai gydag awdurdodau lleol yn eu rôl fel landlordiaid a'u rôl tai strategol.

1. Cyflwyniad/Cefndir

Cefndir

- 1.1 Yn ystod 2018-19, bu 10,737 o aelwydydd mewn perygl o ddigartrefedd yng Nghymru, ac roedd 11,500 pellach yn ddigartref.¹
- 1.2 Mae Llywodraeth Cymru (LIC) yn cydnabod bod llawer gormod o bobl o hyd nad yw eu digartrefedd yn cael ei atal ac sy'n cwmpo drwy'r rhwyd. Felly, fel rhan o'i pholisi ar atal digartrefedd, a'i atal am byth, mae LIC wedi pennu ymagwedd strategol sy'n cynnwys symud y ffocws tuag at atebion hirdymor sy'n seiliedig ar dai, ac i ffwrdd o ddarparu gwasanaethau brys, dros dro a hostel.
- 1.3 Yn benodol, mae LIC yn ymrwymedig i gynyddu'r cyflenwad tai a'r dewis drwy adeiladu tai cymdeithasol ar raddfa ac yn gyflym, gan sicrhau y caiff y Sector Rhentu Preifat (SRhP) ei gefnogi'n briodol a'i reoleiddio i sicrhau ei fod yn cynnig cartrefi o safon sy'n fforddiadwy.
- 1.4 Fodd bynnag, er bod awdurdodau lleol wedi gwneud llawer o waith i atal unigolion a theuluoedd rhag dod yn ddigartref, mae'r galw am eu gwasanaethau o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 yn cynyddu. Mae hyn wedi rhoi straen ychwanegol ar y SRhP, gan arwain at gynnydd yn nifer a mathau'r bobl sy'n chwilio am lety yn y sector. Yn wir, yn y gorffennol, byddai'r SRhP yn cael ei ystyried yn bennaf fel ffynhonnell lety hyblyg, yn enwedig i fyfyrwyr a gweithwyr proffesiynol ifanc. Fodd bynnag, yn fwyfwy mae rhentu bellach yn gynnig hirdymor i amrywiaeth eang o bobl, gan gynnwys pobl hŷn, teuluoedd gyda phlant a phobl sy'n agored i niwed. Felly, fel rhan o'i hymagwedd ataliol, mae LIC yn rhoi pwyslais mawr ar weithio gydag awdurdodau lleol, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a'r SRhP i leihau lefel yr achosion o droi allan, a chynyddu sefydlogrwydd deiliadaeth i bawb.
- 1.5 Am y rheswm hwn, mae rhai cyrff cynrychiadol, megis Shelter Cymru, wedi galw am ddod i ben â gallu landlord yng Nghymru i droi tenant allan drwy gyhoeddi rhybudd o dan Adran 21 Deddf Tai 1988, gan roi cyfnod rhybudd o ddau fis. Yn aml, cyfeirir at gyflwyno rhybudd fel hyn fel achos

¹ Ystadegau Digartrefedd Cymru, [Ystadegau Cymru](#).

o droi allan 'heb fai' gan nad oes yn rhaid i'r tenant fod wedi torri'r cytundeb ac nid oes yn rhaid i'r landlord roi rheswm dros ofyn am feddiannaeth.

- 1.6 Bydd Deddf Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) yn diwygio Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (y Ddeddf), nad yw wedi dod i rym eto. Bydd y bil diwygio hwn yn gwella diogelwch y deiliadaeth o dan y Ddeddf ymhellach gan gynyddu'r cyfnodau rhybudd y mae'n ofynnol i landlord eu rhoi o dan adran 173 (sy'n debyg i adran 21 Deddf Tai 1988) i chwe mis. Ni fydd modd i landlord gyflwyno'r hysbysiad hwn yn ystod chwe mis cyntaf contract, gan roi diogelwch deiliadaeth deuddeg mis i gontractau newydd i bob pwrpas (ar yr amod na fydd deiliad y contract yn torri ei gontract).

Comisiwn

- 1.7 Comisiynwyd Opinion Research Services (ORS) gan Lywodraeth Cymru ym mis Medi 2019 i ymgymryd ag ymchwil ansoddol i archwilio profiadau tenantiaid o'r Sector Rhentu Preifat (SRhP).
- 1.8 Nod yr ymchwil yw deall y canlynol:
- Pam mae tenantiaid yn byw yn y SRhP a beth yw eu dyheadau o ran llety yn y dyfodol;
 - Boddhad cyffredinol gydag eiddo SRhP presennol a blaenorol;
 - Yr hyn mae tenantiaid yn ei ystyried wrth chwilio am lety newydd;
 - Pa brosesau sy'n berthnasol wrth symud o un eiddo i eiddo arall; a
 - Barn ar sefydlogrwydd tenantiaeth a newidiadau posib i Adran 21.
- 1.9 Roedd hyn yn golygu y gwnaed y canlynol gan ORS:
- Cyfweiliadau manwl â thenantiaid sy'n byw yn y SRhP;
 - Cyfweiliadau manwl dros y ffôn â landlordiaid y SRhP; a
 - Chyfweiliadau manwl dros y ffôn gyda sefydliadau sy'n rhanddeiliaid tai allweddol yng Nghymru.

- 1.10 Bydd argymhellion o'r gwaith hwn yn cyfrannu at waith datblygu polisi dyfodol Llywodraeth Cymru ym maes y SRhP.
- 1.11 Dylid nodi y cynhaliwyd yr ymchwil hon cyn pandemig Covid-19 ac felly nid yw'n ystyried newidiadau i brofiadau tenantiaid yn y SRhP yn sgil hwnnw.

2. Methodoleg

Cyfweliadau ansoddol

Cyfweliadau â thenantiaid y SRhP

- 2.1 Cynhaliwyd cyfweliadau manwl dros y ffôn gyda 40 o denantiaid mewn llety'r SRhP ledled Cymru, gan ymchwilio'n fanwl i'r nodau ymchwil.
- 2.2 Nodwyd a recriwtiwyd tenantiaid i gymryd rhan drwy Arolwg Cenedlaethol Cymru (ACC), a gynhelir ar hyn o bryd gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG) ar ran Llywodraeth Cymru. Mae'r astudiaeth hon yn casglu gwybodaeth am nifer o bynciau, gan gynnwys iechyd, ysgolion, chwaraeon, y celfyddydau a diwylliant. Darparodd Llywodraeth Cymru fanylion cyswllt i ORS ar gyfer pobl a oedd wedi cymryd rhan yn ACC 2018-2019, a oedd yn dweud eu bod yn byw mewn llety'r SRhP ar adeg yr arolwg ac a oedd wedi cytuno i gymryd rhan mewn ymchwil bellach ar ran Llywodraeth Cymru.
- 2.3 Ceisiodd ORS recriwtio croestoriad eang o denantiaid o bedwar rhanbarth Cymru, yn ogystal ag amrywiaeth o oedrannau a mathau o aelwydydd. Ceir dadansoddiad o wybodaeth ddemograffig yn Nhabl 1.

Tabl 1: Nodweddion demograffig y tenantiaid a gymerodd ran

Demograffeg	Nifer y cyfranogwyr
Menyw	18
Dyn	22
16-34 oed	15
35-54 oed	15
55 + oed	10
Aelwyd unigol	10
Byw gyda phartner	10
Byw gyda theulu	7
Aelwyd un rhiant	6
Mewn llety a rennir	7
Canolbarth Cymru	7
Gogledd Cymru	10
De-ddwyrain Cymru	11
De-orllewin Cymru	12

Cyfweliadau gyda rhanddeiliaid allweddol

- 2.4 Er mwyn datblygu dealltwriaeth strategol o'r SRhP, cynhaliwyd cyfweliadau manwl dros y ffôn gyda rhanddeiliaid a sefydliadau allweddol sy'n gweithio ar draws sector tai Cymru. Cymerodd cynrychiolwyr o'r sefydliadau canlynol ran: Cyngor ar Bopeth (CAB) Cymru; Y Sefydliad Tai Siartredig (CIH) Cymru; Cymdeithas Gofal Sir Benfro (CGSB); Tîm Strategaeth Tai Awdurdod Lleol; Cymdeithas Landlordiaid Preswyl (RLA); Rhentu Doeth Cymru; Shelter Cymru; Cydwasanaethau Rheoliadol; Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC); a chynrychiolydd llys Shelter Cymru.

Trosolwg o'r Fethodoleg

- 2.5 Cynhaliwyd y cyfweliadau rhwng Tachwedd 2019 ac Ionawr 2020². parodd pob cyfweliad 30 munud, a thîm ymchwil ansoddol ORS a oedd yn ei gynnal. Sicrhawyd y cyfweledigion y byddai'r cyfweliad yn gwbl gyfrinachol a'u bod yn rhydd i fod mor agored a gonest ag yr oeddent yn dymuno gan na fyddant yn cael eu henwi yn yr adroddiad hwn. Mae enwau, sefydliadau penodol a sylwadau a fyddai'n ei gwneud hi'n bosib adnabod yr unigolyn wedi cael eu dileu o'r sylwadau gair am air er mwyn sicrhau anhysbysrwydd.
- 2.6 Rhoddodd y cyfweliadau manwl yr adroddir amdanynt yma gyfle i denantiaid y SRhP a rhanddeiliaid y sector fod yn rhan o'r ymchwil, er y dylid nodi nad oes modd ardystio ymagweddau ansoddol fel samplau cynrychiadol ystadegol o farn y cyhoedd a sefydliadau. O ganlyniad, mae'r canlyniadau yr adroddir amdanynt yn yr adroddiad hwn yn enghreifftiau o adfyfyriadau a barn amrywiaeth o bobl sydd â phrofiad o fyw yn y SRhP, ac o weithio gyda'r sector.
- 2.7 Gall y farn a fynegir yma gan y cyfranogwyr gael ei chefnogi gan y dystiolaeth sydd ar gael neu ddim. Hynny yw, gallant fod yn fersiynau cywir neu anghywir o'r ffeithiau. Ni all ORS gyfryngu ar gywirdeb neu fel arall barn pobl wrth adrodd amdani. Dylid cofio hyn wrth ystyried y

² Dylid nodi y cynhaliwyd yr ymchwil hon cyn pandemig Covid-19. O ganlyniad, nid yw'r canfyddiadau'n ystyried profiadau tenantiaid o'r SRhP a allai ddeillio o effaith y pandemig.

canfyddiadau. Lle bo'n bosib, caiff materion o'r fath eu hamlygu yn yr adroddiad.

- 2.8 Defnyddir dyfyniadau gair am air drwyddi draw, mewn italig cilosodedig, am eu heglurder wrth fynegi safbwyntiau. Mae ORS yn adrodd am y farn fel y'i rhoddwyd ac nid yw'n cymeradwyo'r farn dan sylw.

3. Canfyddiadau: Pam mae tenantiaid yn byw yn y SRhP a beth yw eu dyheadau o ran llety yn y dyfodol;

Cyflwyniad

- 3.1 Ystyriodd y cyfweiliadau manwl a gynhaliwyd gyda thenantiaid y SRhP yng Nghymru a rhanddeiliaid allweddol amrywiaeth eang o faterion pwysig yr adroddir amdanynt yn llawn, ac fe'u strwythurwyd i fynd i'r afael â phob un o'r meysydd trafod mewn manylder mawr. Mae barn rhai o'r cyfweledigion wedi cael eu cyfuno i roi adroddiad cyflawn o'r canfyddiadau – ond tynnwyd sylw i wahaniaethau gwerth sylw lle bo'n briodol.

Rhesymau dros fyw yn y SRhP ar hyn o bryd

Hyblygrwydd a chyfleustra

- 3.2 Adroddodd tua hanner y tenantiaid a gymerodd ran (sef 22 allan o 40) eu bod yn dewis byw mewn llety a rentwyd yn breifat. Un o'r prif resymau am ddewis y SRhP yw am yr hyblygrwydd mae'n ei gynnig, gan ei fod yn galluogi i denantiaid symud i eiddo arall a/neu leoliad pan fyddant yn dymuno, heb deimlo eu bod 'yn gaeth'. Mae hyn yn gyfleus yn enwedig i'r bobl hynny sy'n ansicr o p'un a ydynt am aros yn yr ardal lle maent yn byw ar hyn o bryd yn y tymor hir.

'Yn wreiddiol, symudon ni yma ar gyfer fy ngwaith ac nid oeddem ni'n siŵr am faint y byddem ni yma.' (Dyn, 30, Sir Gâr, yn byw gyda phartner, cyflogedig)

"Dw i'n fyfyrwraig o Bortiwgal a phan fyddaf yn gorffen fy ngradd, efallai na fydda i'n aros yn y DU" (Menyw, 21, Abertawe, yn byw gyda 3 chymbreswlydd, myfyrwraig)

'Mae fy nheulu i'n byw yn y dwyrain felly roeddwn i am yr hyblygrwydd o rentu i allu gadael gorllewin Cymru pryd bynnag yr oeddwn i am wneud hynny. Doeddwn i ddim am brynu eiddo arall yng ngorllewin Cymru oherwydd cymerodd yr un diwethaf a brynais i flynyddoedd i werthu. Mantais rhentu yw'r hyblygrwydd o allu rhoi rhybudd a gadael. (Menyw, 68, Sir Benfro, yn byw ar ei phen ei hun, cyflogedig)

Mae'n cynnig annibyniaeth

- 3.3 Dywedodd rhai fod rhentu preifat hefyd yn rhoi annibyniaeth iddynt fyw ar eu pennau eu hunain yn eu cartref eu hunain wrth ystyried opsiynau ar gyfer y dyfodol a/neu gynilo ar gyfer blaendal neu forgais. Roedd hyn yn ymddangos i fod yn wir yn enwedig ymhlith y tenantiaid ifanc a'r myfyrwyr a gymerodd ran.

“Dw i yma fel mater o ddewis a chyfleustra. Mae'n rhatach na phrynu tŷ ar hyn o bryd. Mae'n fy ngalluogi i i gynilo arian wrth ystyried fy opsiynau oherwydd 'dw i ddim yn gwybod beth 'dw i am wneud, a 'dw i ddim yn gwybod lle byddwn i'n prynu tŷ.’ (Menyw, 26, Caerdydd, yn byw gydag un cydbreswilydd, cyflogedig)

‘Pan benderfynon ni rentu, roedd fy nghariad yn y brifysgol ac roeddwn i newydd adael tŷ fy rhieni. Roedd yn rhy fuan i gael morgais.’ (Dyn, 30, Castell-nedd Port Talbot, yn byw gyda phartner, cyflogedig)

‘Fel myfyriwr mae'n haws, yn enwedig gan nad oes gen i'r arian i brynu.’ (Dyn, 30, Caerdydd, yn byw gyda phartner, myfyriwr)

‘Mae'n braf rhentu. Mae wedi ein galluogi ni i sylweddoli'r hyn nad ydym ni ei eisiau a'r hyn rydym ni ei eisiau... Mae'n hyblyg ond mae'n gyfleus i ni nes ein bod ni'n sefydlog yn ariannol.’ (Dyn, 29, Abertawe, yn byw gyda phartner, cyflogedig)

‘Roeddwn i'n byw gartref cyn hyn, ond yma mae gen i'r rhyddid i sicrhau bod y tŷ yn edrych y ffordd sy'n fy mhlesio i.’ (Dyn, 23, Sir Fynwy, yn byw gyda phartner, cyflogedig)

Mae'n llai o gyfrifoldeb

- 3.4 Mantais arall a adroddwyd oedd bod llawer llai o gyfrifoldeb ynghlwm wrth rentu'n breifat oherwydd y landlord sy'n gorfod talu am waith cynnal a chadw neu atgyweirio a'i reoli.

‘Mae rhywun arall yn gofalu am waith cynnal a chadw ac mae hyblygrwydd.’ (Menyw, 39, Powys, yn byw ar ei phen ei hun, di-waith)

‘Peidio â gorfod poeni pan fydd pethau’n mynd o chwith; y landlord sy’n dod mas i wneud pethau.’ (Dyn, 48, Sir Ddinbych, yn byw gyda theulu, cyflogedig)

‘Os bydd problemau gyda ni, y landlord sy’n gyfrifol am waith trwsio.’ (Dyn, 23, Sir Fynwy, yn byw gyda phartner, cyflogedig)

Mae’n rhoi cyfle i denantiaid fyw yn yr ardal o’u dewis

- 3.5 Roedd eraill – yn enwedig gweithwyr proffesiynol ifanc – yn teimlo bod rhentu’n breifat yn eu galluogi i fyw yn eu lleoliad dewisol, ac mae hyn yn, i’r rhan fwyaf ohonynt, yn agos i’r gwaith, ffrindiau a chysylltiadau cludiant i ardaloedd eraill.

‘Dewis yw hi [byw yn y SRhP] yn bennaf. Mae fy rhieni’n byw yng nghefn gwlad ond ‘dw i’n gweithio yng Nghaerdydd, felly mae [eiddo’r SRhP] yn agosach i’r gwaith, ffrindiau ac mae’n haws cymudo i Abertawe ar gyfer y brifysgol. Hefyd, mae’n braf bod yn annibynnol. (Menyw, 26, Caerdydd, yn byw gyda dau gydbreswlydd, cyflogedig yn rhan-amser)

‘Mae’n gost-effeithiol, yn gyfleus a gallaf gymudo’n rhwydd.’ (Dyn, 27, Abertawe, yn byw gyda thri chydbreswlydd, cyflogedig)

Trafferthion dechrau ar yr ysgol eiddo

- 3.6 Fodd bynnag, dywedodd canran resymol o’r tenantiaid a gymerodd ran y byddai’n well ganddynt fod mewn llety fel perchen-feddiannydd yn ddelfrydol ond eu bod wedi ei chael hi’n anodd dechrau ar yr ysgol eiddo gan nad oeddent yn gallu fforddio blaendal a/neu sicrhau morgais. Mae hyn wedi effeithio’n arbennig ar denantiaid a gymerodd ran a oedd o dan 40 oed, mewn cyflogaeth ansicr a rhieni plant ifanc.

‘I ddechrau, dechreuais i rentu’n breifat oherwydd roeddwn i am adael cartref a mynd i weithio a byw gyda ffrindiau. Ond erbyn hyn, mae’n anodd rhoi arian i’r naill ochr a chael troed ar yr ysgol eiddo gyda theulu ifanc. Yn y gorffennol, roedd morgeisi 100% ar gael – a gwnaethon ni gais ond doedd dim hanes credyd gennym ni oherwydd nad oeddem ni byth wedi benthyg arian, felly doedd dim ffordd i ni gael morgais. (Dyn, 36, Caerdydd, yn byw gyda theulu, cyflogedig)

‘Yn anffodus, nid oeddem ni wedi gallu gwerthu’r busnes roeddem ni’n mynd i’w werthu ac felly aeth popeth o chwith yn ariannol. Yn wreiddiol, roeddwn ni i fod i fyw mewn llety wedi’i rentu am ddau fis yn unig...’)

Menyw, 62, Sir Benfro, yn byw gyda phartner, hunangyflogedig)

‘Dw i bob amser wedi bod mewn llety wedi’i rentu hyd yn oed pan oeddwn i’n byw gyda fy rhieni yn Norwy, felly dyna sy’n gyfarwydd i mi. Ond mae prynu yn ddrud iawn a does dim gen i’r sefydlogrwydd ariannol i fenthylg.’ (Menyw, 29, Ceredigion, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn rhan-amser)

‘Mae contractau dros dro a thâl isel yn golygu mai’r SRhP yw’r unig opsiwn. Hyd yn oed gyda chyflog cyson, nid yw’n ddigon i gynilo ar gyfer blaendal. Does dim sicrwydd swydd gen i er mwyn gwarantu morgais. (Menyw, 42, Abertawe, yn byw gyda’i phlentyn (dan oed), cyflogedig yn rhan-amser)

Digwyddiadau mewn bywyd

- 3.7 Roedd eraill - yn enwedig tenantiaid hŷn - yn siarad am ddigwyddiadau penodol mewn bywyd a oedd wedi eu harwain at fyw yn y SRhP, megis diwedd perthynas neu golli swydd. Mae rhai o’r tenantiaid a gymerodd ran wedi ystyried tai cymdeithasol fel opsiwn yn y gorffennol ond roedd y rhestrau aros yn rhy hir a’r meini prawf yn rhy lym i gael eu derbyn yn eu profiad nhw. Yn wir, nododd rhanddeiliad o CLILC fod pobl hŷn a oedd yn byw yn y SRhP yn fwy agored i niwed na thenantiaid iau. At hynny, mynegodd cynrychiolydd o’r CIH bryder nad yw’r SRhP wedi datblygu i gynnig cartrefi i bobl ag anableddau cymhleth neu gyflyrau cronig sy’n fwy tebygol o effeithio ar denantiaid hŷn.

‘Roedd gen i ddau dŷ cyn rhentu, ond o ganlyniad i wahanu o bartneriaid, es i i’r sector rhentu. (Dyn, 48, Sir Ddinbych, yn byw gyda theulu, cyflogedig yn llawnamser)

‘Cawsom ni ein gwneud yn ddigartref ac roedd yn rhaid i ni symud rywle’n gyflym iawn. Daeth hwn [yr eiddo presennol] lan yn syth ac felly cymeron ni ef nes i’m hysgariad a setliad terfynol gael eu terfynu. Byddai

tai cymdeithasol wedi bod yn rhatach ond roedd rhaid aros yn rhy hir. Talodd y cyngor fy mlaendal a rhent y mis cyntaf oherwydd gadawon ni heb unrhyw beth – dim arian, dim dodrefn’ (Menyw, 32, Sir Ddinbych, yn byw gyda dau o blant (dan oed), cyflogedig yn rhan-amser)

‘Pan gollodd fy ngŵr ei swydd a phenderfynu dychwelyd i’r brifysgol, gwerthon ni’r tŷ gan fwriadu prynu eto pan gafodd e’r swydd oedd e ei heisiau. Yna, ar ôl i ni wahanu, parheais i i rentu. Ar hyn o bryd, alla’ i ddim â chael blaendal i allu prynu. (Menyw, 56, Pen-y-bont ar Ogwr, yn byw ar ei phen ei hun, cyflogedig)

‘Dw i yma o ganlyniad i amgylchiadau personol: priodas yn dod i ben. Nid oedd swm setliad yr ysgariad yn ddigon i mi allu prynu eto am sbel. (Dyn, 59, Abertawe, yn byw gyda theulu, cyflogedig y rhan-amser)

‘Des i i fod yn feichiog a bues i’n byw mewn tŷ cyngor am sbel... Roedd hynny’n iawn ac yn fforddiadwy ond cefais brofiad o drais domestig a bu’n rhaid i mi symud allan. Roeddwn i am adael y llety a dechrau o’r newydd yn rhywle arall. Roedd yn rhaid i mi gael yr hyn a allwn ni. (Menyw, 43, Abertawe, rhiant sengl, cyflogedig yn rhan-amser)

Mae tai cymdeithasol yn rhy ddrud ac mae’r stoc yn rhy isel

- 3.8 Mae eraill wedi adrodd y byddai’n well ganddynt fyw mewn tai cymdeithasol, ond roeddent yn honni eu bod yn rhy ddrud gan ddweud bod opsiynau rhatach ar gael yn y SRhP. Roedd yr honiadau hyn yn cael eu gwneud yn arbennig gan denantiaid a gymerodd ran a oedd yn byw yng ngogledd Cymru, a oedd yn 40 oed neu’n hŷn, rhieni sengl a/neu bobl ar fudd-daliadau.
- 3.9 Yn ogystal, rhannodd rhanddeiliad o Shelter Cymru ei bryder bod nifer gynyddol o denantiaid yn *‘rhy dlawd’* ar gyfer tai cymdeithasol oherwydd bod ganddynt ôl-ddyledion hanesyddol, gan arwain iddynt gael *‘eu condemnio i bob pwrpas i’r SRhP’*. At hynny, roedd yn dadlau nad oes digon o dai cymdeithasol yn cael eu hadeiladu i ymdopi â’r galw, sy’n achosi i bobl symud i mewn i’r SRhP.

‘Dw i wedi cael cynnig tŷ cyngor dymunol ond ni fyddwn i’n gallu talu’r costau (£86 yr wythnos). (Dyn, 47, Wreccsam, byw gyda thri chyd-breswilydd)

‘Po fwyaf yr amser ewn ni heb adeiladu digon o dai cymdeithasol, anoddach yw’r pwysau o ran galw, a dyma le rydych chi’n ei deimlo mewn gwirionedd – yn y SRhP’ (Rhanddeiliad o Shelter Cymru)

‘Cawsom ni ein gwneud yn ddigartref ac roedd yn rhaid i ni symud rywle’n gyflym iawn. Daeth (yr eiddo hwn) lan yn syth ac felly cymeron ni ef tan i’m hysgariad a setliad terfynol gael eu terfynu. Byddai tai cymdeithasol wedi bod yn rhatach ond roedd rhaid aros yn rhy hir.’
(Menyw, 32, Y Rhyl, yn byw gyda’u dau o blant (dan oed), cyflogedig yn rhan-amser)

‘Roedd yn rhaid i mi adael fy nghartref oherwydd priodas yn dod i ben a thriais i gael tŷ cyngor, ond symudais i allan ar frys ac roedd cael eiddo gan y cyngor yn rhy anodd.’ (Dyn, 49, Sir y Fflint, yn byw ar ei ben ei hun, cyflogedig)

Rhesymau eraill dros ddewis y SRhP

- 3.10 Esboniodd cyfranogwr hŷn ei fod yn parhau i fyw yn y SRhP oherwydd ei fod yn byw ar ei ben ei hun a does dim teulu ganddo i etifeddu. Penderfynodd un arall werthu ei dŷ perchen-feddiannydd a rhentu llety llai, gan ei ddisgrifio fel opsiwn a oedd yn haws i’w reoli ar sail dros dro wrth iddynt gynllunio i brynu eiddo llai.

Newidiadau mewn galw am eiddo’r SRhP

- 3.11 Roedd rhanddeiliaid a gymerodd ran yn credu bod y SRhP wedi cynyddu mewn maint yn ystod y blynyddoedd diwethaf, tra nad oedd y sector rhentu cymdeithasol wedi cynyddu ar yr un gyfradd. Esboniwyd bod tystiolaeth anecdotaidd wedi arwain at nid yn unig fwy o bobl yn ystyried y SRhP fel opsiwn i gyrchu tai mwy fforddiadwy, ond hefyd demograffeg ehangach, megis: pobl hŷn, teuluoedd, hawlwr budd-daliadau, mewnfudwyr a’r bobl hynny ag anghenion cymhleth megis materion iechyd meddwl. Roedd y rhan fwyaf ohonynt yn teimlo bod y newidiadau

hyn, i raddau helaeth, yn ganlyniad i broblemau a grybwyllwyd uchod ynghylch argaeledd a fforddiadwyedd tai cymdeithasol. Fodd bynnag, mae'n werth amlygu nad yw'r data a gasglwyd gan Arolwg Cenedlaethol Cymru (ACC) 2018-19³ yn cyflwyno newidiadau mor helaeth. Er bod y canlyniadau wedi awgrymu cynnydd yn nifer y bobl â salwch hir dymor sy'n cyfyngu arnynt sy'n byw yn y SRhP (30% yn 2018-19; 23% yn 2012-13), nid oes unrhyw newidiadau arwyddocaol wedi bod yn y grwpiau demograffig eraill.

'Mae'n sicr bod canran lawer mwy o deuluoedd a phobl hŷn yn cyrchu'r SRhP nag y byddai wedi bod yn draddodiadol. Os ydych chi'n ystyried pobl ifanc y mae angen hyblygrwydd a'r gallu i symud o gwmpas arnynt – pethau felly. Mae hynny'n dal i fod yno ond mae cyfran fwy o bobl sy'n ceisio atebion mwy parhaol yn y sector rhentu preifat, yn fy marn i.
(Rhanddeiliad CLILC)

'Oherwydd y pwysau sy'n adeiladu ar dai cymdeithasol erbyn hyn, mae llawer o gleientiaid yn troi at y SRhP – felly mae'r problemau sy'n cael eu hwynebu yn nhai cymdeithasol yn lledaenu allan gyda'r tenantiaid.'
(Rhanddeiliad CAB)

'Dechreuais i weithio yn y 1990au cynnar, ac mae maint a phwysigrwydd y sector wedi ehangu y tu hwnt i bob adnabyddiaeth ers hynny. Roedd y SRhP yn hanner maint y sector cyhoeddus yr adeg honno a, bellach, mae'r gwrthwyneb yn wir. Mae'r sector rhentu preifat bellach yn ddwbl maint y sector rhentu cyhoeddus yng Nghaerdydd. Mwy na thebyg, mae wedi ehangu o 13,000 o unedau i hyd at 34-35,000 o unedau.
(Rhanddeilad Cydwasanaethau Rheoliadol Cymru)

Dyheadau tai yn y dyfodol

Bod yn berchen-feddiannydd

- 3.12 Mae'r rhan fwyaf o denantiaid a gymerodd ran (dan 30 oed) yn cynllunio i barhau i rentu'n breifat yn y dyfodol agos, er bod ganddynt ddyheadau tymor hir i berchen ar eu cartrefi. Rhesymwyd bod perchen ar eiddo yn

³ [Arolwg Cenedlaethol Cymru, 2018-2019. Llywodraeth Cymru.](#)

well gan fod hynny'n rhoi mwy o ymdeimlad o sefydlogrwydd, a'ch bod chi'n talu'r arian at eich briciau a mortar chi yn hytrach na rhai landlord. Fodd bynnag, mae p'un a yw'r dyheadau hyn yn cael eu hystyried yn rhai y gellir eu gwireddu yn dibynnu i raddau helaeth ar amgylchiadau cyflogaeth a chyllid, a'r gallu i gynilo digon o arian ar gyfer blaendal.

'Byddwn i wrth fy modd yn prynu'r lle 'dw i'n rhentu ar hyn o bryd. 'Dw i eisiau teimlo sicrwydd a theimlo y gallaf ymgartrefu. (Menyw, 41, Sir Gâr, yn byw gyda'i phlentyn (dan oed), cyflogedig yn rhan-amser)

'Y bwriad yw gadael y SRhP a phrynu fy nghartref fy hun pan fydd yr ysgariad wedi'i gwblhau.' (Menyw, 32, Sir Ddinbych, yn byw gyda dau o blant (dan oed), cyflogedig yn rhan-amser)

'Dw i eisiau prynu. Mae'r SRhP yn arian marw ac rwy'n ei wario heb fanteision.' (Menyw, 24, Rhondda Cynon Taf, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn rhan-amser)

'Byddai prynu yn rhoi mwy o ymdeimlad o ymsefydlu i mi. Chi biau eich cartref, felly does neb yno i ddweud na allwch chi wneud rhywbeth. Gallwch chi ei wneud yn gartref i chi. Mae hefyd sefydlogrwydd gyda hynny. Rydych chi'n clywed am bobl sy'n cael eu troi allan oherwydd bod y landlord wedi penderfynu gwerthu. Rydych chi'n arbed arian hefyd. Os ydych chi'n adio'r arian mae pobl yn ei wario ar rent, bydden nhw'n gallu prynu.' (Menyw, 26, Caerdydd, yn byw gyda dau gydbreswlydd, myfyrwraig ran-amser)

'Y dyhead yw symud rhywle arall pan fydd fy nghariad ar gontract parhaol ac yna meddwl am brynu mewn ychydig o flynyddoedd.' (Dyn, 29, Abertawe, yn byw gyda phartner, cyflogedig)

'Dw i byth wedi cael y cyfalaf i gael morgais. Nid oedd yn cyd-fynd â'm ffordd o fyw nes i mi gael fy mab... Mae mwy o ddiddordeb gen i mewn prynu ers bod yn fam, ond 'dw i dal ddim mewn sefyllfa ddigon cryf. Dim ond yn ddiweddar 'dw i wedi cael swydd â chontract sefydlog, felly efallai rywbryd yn y dyfodol....' (Menyw, 43, Abertawe, yn byw gyda'i phlentyn (dan oed), cyflogedig yn rhan-amser)

Ansicrwydd am uchelgeisiau tai

- 3.13 Fodd bynnag, er bod eraill wedi dweud eu bod nhw wedi meddwl am brynu eiddo neu symud i dai cymdeithasol yn y dyfodol, maent yn parhau i fod yn ddibenderfyniad ac yn ystyried aros yn y SRhP.

'Pan fyddwch yn rhentu, rydych chi bob amser yn teimlo eich bod chi'n colli arian, ond gallech chi fod yn talu morgais am byth. Yn gyffredinol, 'dw i ddim yn siŵr a 'dw i o hyd yn ceisio gweithio allan a yw prynu'n werth chweil. 'Dw i wedi symud o gwmpas cryn dipyn yn fy mywyd, felly dyw hi ddim wedi bod yn bosibl bod mewn un lle penodol. Mae'n gyfleus i mi ar hyn o bryd aros yn y Sector Rhentu Preifat.' (Dyn, 30, Abertawe, yn byw gyda phedwar cydbreswlydd, cyflogedig)

'Mae'n bosib y byddwn yn gallu prynu. Gwnaethom ni benderfyniad ymwybodol i wario ein harian ar brofiadau gyda'n teulu ifanc, gan taw dim ond brics a morter yw tŷ. (Dyn, 36, Caerdydd, yn byw gyda theulu, cyflogedig)

'Efallai y bydda' i'n ystyried tai cymdeithasol ond 'dw i'n eithaf hapus lle ydw i. Mae'n fflat ar y llawr gwaelod, felly bydd yn iawn wrth i mi fynd yn hŷn.' (Dyn, 60, Ynys Môn, yn byw ar ei ben ei hun, cyflogedig)

Symud i dai cymdeithasol

- 3.14 Mynegodd nifer fach o denantiaid a gymerodd ran (5 allan o 40) – a oedd yn hŷn ac yn byw ar eu pennau eu hunain, neu'n rheini sengl yn bennaf – ddiddordeb mewn symud i dai cymdeithasol oherwydd ystyrir ei fod yn cynnig buddion rhentu preifat ond gyda mwy o sefydlogrwydd.

'Byddwn i'n ystyried tai cymdeithasol os na fydd pethau'n gweithio o ran prynu... Mae cynlluniau da yn y sector rhentu cymdeithasol.' (Menyw, 41, Sir Gâr, yn byw gyda'i phlentyn (dan oed), cyflogedig yn rhan-amser)

'Byddai'n well gen i gael llety gan y cyngor. Nid yw dod o hyd i lety addas i'w rentu yn hawdd. Ar hyn o bryd, rwy'n byw mewn tŷ pêr tair ystafell wely ar fy mhen fy hun, a does dim angen hynny. Byddai rhywbeth llai gyda chymdeithas tai yn diwallu fy anghenion i.' (Dyn, 79, Sir Fynwy, yn byw ar ei ben ei hun, wedi ymddeol)

“Dw i wedi gweld bod tai cymdeithas tai newydd a allai fod yn ddymunol oherwydd bod pwysau i fod yn denant preifat o ran pa mor hir y bydd yn para. Ni fyddwn i’n gallu fforddio prynu tŷ.” (Menyw, 54, Powys, yn byw ar ei phen ei hun, ar gyfnod salwch)

Aros yn y SRhP

- 3.15 Ar y llaw arall, mae rhai eraill yn hyderus y byddant yn aros yn y SRhP. Roedd rhai yn rhesymu y bydd yn gyfleus iddynt yn y tymor hir oherwydd yr agweddau fforddiadwyedd a hyblygrwydd, tra roedd rhai eraill yn teimlo nad oedd ganddynt ddewis ond aros yn y SRhP a’u bod wedi rhoi’r gorau i’w breuddwydion o fod yn berchennog-feddiannydd neu symud i dai cymdeithasol.

‘Bydd rhentu’n breifat yn rhywbeth hirdymor. Alla’ i ddim â gweld fy sefyllfa’n newid.’ (Dyn, 49, Sir Ddinbych, yn byw ar ei ben ei hun, cyflogedig)

‘Hoffwn i brynu ond dw i’n weddol siŵr fy mod i’n rhy hen erbyn hyn. ‘Dw i heb edrych ar rentu cymdeithasol na thrwy’r cyngor.’ (Menyw, 56, Pen-y-bont ar Ogwr, yn byw ar ei phen ei hun, cyflogedig)

‘Byddaf yn parhau i rentu yn y SRhP oni bai y bydd fy iechyd yn dirywio a bydd yn rhaid i mi fynd i gartref neu i ofal cymdeithasol.’ (Dyn, 65, Y Trallwng, yn byw ar ei ben ei hun, cyflogedig yn rhan-amser)

4. Canfyddiadau: Barn ar y broses o symud yn y SRhP

- 4.1 Pan ofynnwyd am eu barn ar symud eiddo o fewn y SRhP, trafododd cyfranogwyr tenantiaid yr hyn y maent yn chwilio amdano wrth geisio dod o hyd i lety newydd, beth mae'r broses yn ei olygu, eu profiadau personol, a'r hyn a ystyriant yn agweddau anoddaf ar symud.

Ffactorau pwysig wrth ddod o hyd i eiddo newydd

- 4.2 Nododd y rhan fwyaf o'r tenantiaid a gymerodd ran amrywiaeth o ffactorau sy'n bwysig iddynt wrth ystyried eiddo yn y SRhP, sydd wedi'i grynhoi isod.

Landlord ymatebol, 'da'

- 4.3 Barnwyd bod cael landlord preifat sy'n ddibynadwy, yn gyfeillgar ac yn 'ymarferol' yn bwysig i gyfran fawr o denantiaid. Yn benodol, mae'r tenantiaid a gymerodd ran yn chwilio am rywun y gallant gysylltu ag ef/hi a chyfathrebu â nhw'n uniongyrchol yn rheolaidd ac sy'n ymfalchïo mewn rheoli eu heiddo. Yn wir, roedd landlord sy'n byw yn weddol agos ac yn awyddus i feithrin perthynas gyda thenantiaid yn cael ei ystyried yn ddelfrydol.

'Dod o hyd i landlord sy'n ddibynadwy... bod y landlord yn byw'n agos i'r tŷ. Rwyf wedi cael profiadau blaenorol lle nad oedd y landlord hyd yn oed yn yr un wlad ac roedd yn hunllef.' (Menyw, 24, Rhondda Cynon Taf, cyflogedig yn rhan-amser, yn byw gyda phartner)

'Byddwn i eisïau landlord ychydig yn fwy ymarferol sy'n galw heibio yn weddol rheolaidd.' (Dyn, 30, Abertawe, yn gweithio'n llawnamser, yn byw gyda phartner)

'Mae cael landlord da yn bwysig; yn ddelfrydol rhywun nad yw'n absennol. Roedd fy landlord yn arfer byw yma, felly mae'n gofalu amdano. Mae'n gwneud gwahaniaeth mawr.' (Menyw, 41, Abertawe, cyflogedig yn rhan-amser, byw gyda phlentyn)

'Dw i'n hapus i dalu ychydig yn fwy (o fewn y gyllideb) i gael eiddo o safon a maint da gyda landlord derbyngar.' (Menyw, 29, Ceredigion, cyflogedig yn rhan-amser, yn byw gyda phartner)

Lleoliad a chost

- 4.4 Nodwyd bod lleoliad eiddo hefyd yn ffactor allweddol. Yn benodol, roedd bod yn agos at amwynderau yn arbennig o bwysig i'r rheini sy'n dibynnu ar drafnidiaeth gyhoeddus, tra bod ffafriaeth gyffredinol i fynediad hawdd i siopau, gwaith a phrifysgolion lleol.
- 4.5 At hynny, dywedodd tenantiaid a gymerodd ran sydd â phlant eu bod yn ffafrio'n fawr fyw mewn lleoliad sy'n addas i deuluoedd h.y. ardaloedd di-drosedd, nad ydynt yn rhai i fyfyrwyr, gerllaw ysgolion ac ati. Dywedodd y rheini nad ydynt yn cadw eu plant ar y cyd oherwydd bod perthynas wedi chwalu ei bod yn bwysig byw rywle gerllaw fel y gall eu plant ymweld â nhw'n hawdd.
- 4.6 Cafwyd sylwadau hefyd yn ymwneud â fforddiadwyedd, gyda'r rhan fwyaf o denantiaid yn ystyried mai cost rhent oedd y prif ffactor o ran ystyried eiddo ai peidio.

Ansawdd a maint yr eiddo

- 4.7 Byddai'r tenantiaid a gymerodd ran hefyd yn disgwyl i'r eiddo fod mewn cyflwr da a chael gofal da, tra bod y rhai sydd â theuluoedd yn arbennig o awyddus i ddod o hyd i eiddo o faint addas ar gyfer eu haelwyd.

'Roeddwn yn chwilio am rywbeth a oedd yn weddus ac yn cael gofal da.'

(Menyw, 74, Ynys Môn, wedi ymddeol, yn byw ar ei phen ei hun)

'Roedd fy ngwraig yn dechrau busnes gwarchod plant ac mae'r teulu'n tyfu, felly lle i fyw sydd â mwy o faint oedd y flaenoriaeth.' (Dyn, 36, Caerdydd, cyflogedig yn llawnamser, byw gyda phartner a phlant)

'Mae maint yn bwysig. Mae gennyf saith o wyrion ac wyresau sydd am ymweld, felly mae angen imi allu eu ffitio.' (Menyw, 56, Pen-y-bont ar Ogwr, cyflogedig yn llawnamser, yn byw ar ei phen ei hun)

Cael hyd i eiddo addas

- 4.8 O safbwynt pa mor hawdd neu anodd oedd hi i denantiaid a gymerodd ran ddod o hyd i eiddo SRhP addas yn seiliedig ar eu meini prawf allweddol, roedd y profiadau'n amrywio.

Proses gyflym, hawdd

- 4.9 Disgrifiodd rhai (12 allan o 40) broses gymharol gyflym a di-straen, a oedd yn golygu dod o hyd i'w heiddo diweddaraf ar lein heb orfod treulio gormod o amser yn chwilio ac yn trefnu ymweliad. Dywedodd y rhan fwyaf o'r tenantiaid hyn iddynt edrych ar un eiddo yn unig cyn cytuno i'r denantiaeth.

'Roedd yn hawdd iawn. Daethom o hyd i'r eiddo ar y diwrnod cyntaf o edrych, ymweld ag e ychydig ddyddiau'n ddiweddarach ac yna ei gymryd e.' (Dyn, 40, Merthyr Tudful, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn llawnamser)

'Doedd hi ddim yn arbennig o anodd cael hyn y llefydd, gyda dewisiadau fel Rightmove' (Menyw, 23, Abertawe, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn llawnamser)

Problemau o ran argaeledd yr eiddo

- 4.10 Clywodd eraill am eu heiddo drwy rywun arall neu o adnabod ffrindiau i'r teulu a oedd yn chwilio am denantiaid. Fodd bynnag, teimlwyd bod y cynnydd sydd i'w weld yn nifer y landlordiaid sy'n defnyddio dulliau anffurfiol yn arwain at ddiffyg argaeledd eiddo sy'n cael ei hysbysebu'n swyddogol. At hynny, dadleuodd rhai fod diffyg cyffredinol o ran dewis ac argaeledd yn eu hardal. Yn wir, dywedodd rhai o'r tenantiaid a lwyddodd i sicrhau'r eiddo cywir eu bod yn 'lwcus' am nad ydynt yn ystyried ei bod hi'n arbennig o hawdd gwneud hynny.

'Mae'n bosibl bod llawer o landlordiaid mynd yn gudd oherwydd y ddeddfwriaeth newydd ac mae tipyn llai o'r math yma o eiddo ar gael. Ond 'dw i'n meddwl eu bod nhw jyst yn rhentu drwy dafod leferydd... yn yr ardal yma does dim dewisiadau go iawn eraill.' (Menyw, 62, Sir Benfro, yn byw gyda phartner, hunangyflogedig)

'Roeddwn i wedi bod yn chwilio am ychydig cyn cael hyd i fy eiddo presennol. Roedd cyfaill fy nhad yn awyddus i rentu allan a chefais glywed amdano drwy dafod leferydd. Cyn hynny roeddwn i'n edrych trwy asiantaethau ac ar lein, a oedd yn cymryd amser.' (Menyw, 24, Rhondda Cynon Taf, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn rhan-amser)

Tai fforddiadwy sydd hefyd yn cyflawni meini prawf allweddol eraill

- 4.11 Fodd bynnag, un o'r prif faterion a wynebwyd gan denantiaid oedd dod o hyd i eiddo a oedd yn fforddiadwy ac a oedd yn bodloni meini prawf allweddol eraill megis lleoliad, maint ac ansawdd a ddymunir. Arweiniodd hyn at rai tenantiaid a gymerodd ran naill ai'n 'setlo' gydag eiddo nad oedd yn bodloni eu holl ddymuniadau neu'n gorfod aros yn hwy nag yr oeddent yn disgwyl i ddod o hyd i'r eiddo cywir a'i sicrhau.

'Os ydych chi'n chwilio am eiddo cyffredin mae'n anodd; mae'n dibynnu ar lwc. Weithiau gall gymryd misoedd.' (Dyn, 50, Wrecsam, yn byw gyda phlentyn sy'n oedolyn ac wyresau sydd dan oed, cyflogedig yn llawnamser)

'Cymerodd chwe wythnos ac roedd yn eithaf anodd- roeddwn yn eithaf lwcus gan imi ddod o hyd i hwn ar dafod leferydd. Nid oes llawer o eiddo rentu preifat yma ac maen nhw'n eithaf drud. Roedd un asiant eiddo'n codi £400 dim ond i wneud y gwaith papur.' (Dyn, 60, Ynys Môn, yn byw ar ei ben ei hun, wedi hanner-ymddeol)

'Cymerodd amser i mi ddod o hyd i'r lle hwn. Roedd angen i mi gael lle mwy i fy merch, doedd gen i ddim lle yn y lle diwethaf. Ac roeddwn i'n dal eisiau bod yn ddigon agos at fy rhieni ... Fe wnes i edrych ar ychydig o lefydd, ond fe gymerodd hi ychydig o fisoedd.' (Menyw, 41, Sir Gâr, yn byw gyda phlentyn, cyflogedig yn rhan-amser)

'Dro ar ôl tro, des i o hyd i eiddo rhad a gadwyd yn wael neu eiddo a gadwyd yn dda a oedd yn ddrytach na'i werth yn fy marn i.' (Dyn, 30, Abertawe, cyflogedig yn llawnamser, yn byw gyda phedwar cyd-breswilydd)

'Byddwn i'n talu mwy i symud i mewn i eiddo ar fy mhen fy hun (yn hytrach na byw mewn HMO) ond dydw i ddim yn meddwl y gallwn ddod o hyd i unrhyw le. Fyddwn i ddim yn gallu cael blaendal... Os ydych yn dlawd ac yn ceisio rhoi trefn ar eich hun, nid yw'r gymdeithas yn poeni amdano chi mewn gwirionedd: yn eu llygaid nhw dydych chi ddim

mewn angen'. (Dyn, 47, Wrecsam, yn byw gyda phedwar cyd-breswilydd, di-waith)

'Roeddwn i ar gyllideb dynn ac fe wnaethom setlo am rywbeth nad oedd wir yn addas i ni gyda landlord ofnadwy a arferai ddod bob wythnos a gweiddi arnaf. (Menyw, 43, Abertawe, yn byw gydag un plentyn, cyflogedig yn rhan-amser)

- 4.12 Yn ogystal, adroddodd tenantiaid sy'n byw ar eu pen eu hunain eu bod yn wynebu trafferthion arbennig wrth ddod o hyd i eiddo addas i un person ac o fewn eu hystod pris. Nododd nifer o randdeiliaid allweddol hefyd fod diffyg stoc tai priodol i denantiaid sengl yn broblem.

'Roedd yn eithaf anodd. Yn fy amser sbâr, rôn i'n mynd ar lein yn ogystal ag ymweld ag asiantau eiddo. Rhoddodd fy ngoruchwyliwr ddiwrnod i ffwrdd o'r gwaith i mi er mwyn i mi gael diwrnod llawn o chwilio. Cymerodd dri mis i ddod o hyd i'r eiddo hwn. Nid oedd yn syndod i mi y cymerodd hi gymaint o amser – does dim llawer o eiddo mawr i berson sengl yn yr ardal hon. Roedd yr eiddo yn fforddiadwy ond ar ben uchaf fy nghyllideb ac fe'i cymerais am fod fy iechyd yn dioddef lle'r oeddwn i.' (Dyn, 65, Powys, yn byw ar ei ben ei hun, wedi hanner-ymddeol)

'Nid yw llety unigol yn cael ei hysbysebu'n dda. Mae llawer o leoedd yn ddwy neu dair ystafell wely.' (Dyn, 64, Powys, yn byw ar ei ben ei hun, di-waith)

'Mae gennyf anhwylder straen wedi trawma (PTSD). Dywedwyd wrthyf na allwn gael lle'r cyngor, edrychais am eiddo preifat bob dydd ar Rightmove. Cymerodd dri mis i ddod o hyd i un. Roedd y Lleng Brydeinig yn ystyried bod rhai o'r llefydd y cefais hyd iddynt yn anghynladwy o safbwynt cael eu cymorth ariannol. Cefais fy ngwrthod sawl tro cyn i mi ffeindio rhywbeth.' (Dyn, 49, Sir y Fflint, yn byw ar ei ben ei hun, cyflogedig yn llawnamser)

- 4.13 Trafododd rhanddeiliaid hefyd y rhwystrau y mae pobl ar fudd-daliadau yn eu hwynebu wrth geisio sicrhau eiddo yn y SRhP sydd o fewn eu hystod pris. Teimlent fod llawer o'r materion hyn yn deillio o rew

cyfraddau LTLI, diwygio lles (gan gynnwys Credyd Cynhwysol) a phrisiau rhent yn cynyddu'n raddol.

'Mater arall i'r rheini sy'n rhentu'n breifat ac sy'n cael budd-daliadau yw'r lwfans tai lleol sy'n pennu cyfradd y budd-dal tai a holl elfennau CC y gall pobl eu cael mewn gwirionedd. Mae hyn i fod i gael ei seilio ar werth canolrifol y farchnad ... mae rhai pobl yn llwyddo i ddod o hyd i eiddo o fewn yr ystod pris honno, ond mae'n dibynnu. Hyd yn oed mewn dinas fel Abertawe, mae pobl yn cael trafferth symud i rin ardaloedd oherwydd y prisiau.' (Rhanddeiliad CAB)

'O ran fforddiadwyedd eiddo'r SRhP, mae rhewi cyfraddau lwfans tai lleol wedi cael effaith aruthrol. Bu Llywodraeth y DU yn sôn ddiwedd y llynedd neu'n gynharach eleni ynglŷn â chodi'r rhewbwynt a'i ailgyflwyno yn unol â chwyddiant. Erbyn hyn, unwaith eto mae ailfeddwl wedi bod o ran hyn, gyda mwy o ansicrwydd ynglŷn â sut y mae hynny'n mynd i weithio. Y diwrnod o'r blaen fe greon ni adroddiad am y lwfans tai lleol a'r argyfwng a sut mae hyn yn sefyllfa i'r rhan fwyaf o bobl lle mae'r cap yn sicrhau bod 30% o'r cartrefi yn eich ardal yn fforddiadwy i chi. Ond mewn rhai rhannau o Gymru mae hynny mewn gwirionedd yn debycach i 2% neu 0%, dim ond oherwydd y ffordd mae rhenti wedi symud i ffwrdd o gyfradd y budd-dal y gallwch ei gael. Mae llawer o bobl mewn sefyllfa lle yw nad yw tai yn fforddiadwy, lle nad yw hyd yn oed dai cymdeithasol yn fforddiadwy.' (Rhanddeiliad CIH)

- 4.14 Dywedodd ychydig o denantiaid mai'r unig ffordd y llwyddasant i sicrhau blaendal ar gyfer eu heiddo oedd gwneud aelod o'r teulu neu gyflogwr yn warantwr rhent.

'Roedd angen i mi gael gwarantwr. Daeth fy mhennaeth yn warantwr, gan gytuno â'r gwaith y byddai'r rhent yn cael ei gymryd o'm cyflog.'
(Dyn, 49, Y Fflint, yn byw ar ei ben ei hun, Cyflogedig yn llawnamser).

- 4.15 Ar ben hynny, roedd rhanddeiliad o CGSP (Cymdeithas Gofal Sir Benfro) yn teimlo bod fforddio blaendal yn fater allweddol i denantiaid yn y SRhP, ac y byddai digartrefedd yn broblem hyd yn oed yn fwy heb gynllun

tystysgrif bond y sefydliad⁴. Fodd bynnag, mynegwyd pryder mai uchafswm y dystysgrif bond y gallant ei darparu yw £250 (oherwydd nad yw'r canllawiau ariannu wedi cael eu codi), er gwaethaf y ffaith fod y rhan fwyaf o landlordiaid yn gofyn am flaendal o rhwng £300 a £350 ar gyfartaledd. Nodwyd hefyd bod rhai landlordiaid yn gwrthod derbyn tystysgrifau bond, a bod achosion wedi bod lle mae eiddo wedi bod yn wag ers peth amser gan nad oedd unrhyw un wedi gallu fforddio blaendal arian.

Rhwystrau hawlwr budd-daliadau yn y SRhP

- 4.16 Er bod hawlwr budd-daliadau wedi dangos mwy o ddiddordeb mewn byw yn y SRhP, mynegodd rhanddeiliaid allweddol bryder bod landlordiaid SRhP yn gwrthod tenantiaethau i'r ddemograffeg hon. Yn benodol, roeddent yn dadlau bod aros pum wythnos i gael taliad CC cyntaf yn gwaethygu materion ariannol i denantiaid, sy'n gwneud landlordiaid yn wyladwrus. Teimlwyd hefyd bod y sylw negyddol yn y cyfryngau wedi gwneud landlordiaid yn llai parod, yn fwy cyffredinol. Roedd ansicrwydd ynghylch beth yn union sy'n digwydd i hawlwr budd-daliadau y mae tenantiaethau SRhP yn cael eu gwrthod iddynt, ond roedd un rhanddeiliad yn amau eu bod naill ai'n *'eistedd ar restr aros tai cymdeithasol am gyfnod'* neu'n canfod tenantiaeth breifat arall nad yw'n diwallu eu hanghenion yn llwyr. Yn wir, daethant i'r casgliad *'mae'n cyfyngu ar bobl, yn eu gadael â llai o ddewis o ran ble maen nhw'n byw.'*
- 4.16 Dywedodd CGSB - sefydliad sy'n helpu i gartrefu pobl o'r sector digartref - fod y rhan fwyaf o'r landlordiaid maent yn gweithio gyda nhw yn barod i gartrefu tenantiaid sy'n agored i niwed (h.y. tenantiaid sengl sydd wedi dod o'r sector digartrefedd). Fodd bynnag, esbonion nhw fod rhai wedi'u digalonni ar ôl cael profiadau negyddol sy'n gysylltiedig ag ôl-ddyledion rhent, tra nad yw eraill yn gallu gweithio gyda'r grŵp cleient hwn mwyach oherwydd bod eu costau yswiriant yn rhy uchel (oherwydd eu bod yn gysylltiedig ag elusen ddigartrefedd).

⁴ Mae cynllun tystysgrif bond CGSB yn helpu i gynorthwyo oedolion sengl i mewn i'r SRhP drwy roi gwarant bond o £250 (uchafswm) iddynt. Mae'r cynllun hwn yn gweithio ar y cyd â'r adran dai a'r awdurdod lleol fel y gellir cwsmeriaid perthnasol gael eu llywio rhwng y ddau wasanaeth a chael gafael arnynt.

- 4.17 At hynny, roedd rhai rhanddeiliaid yn teimlo bod llawer o landlordiaid y SRhP mewn sefyllfa ar hyn o bryd lle gallan nhw 'ddewis a dethol' eu tenantiaid oherwydd y galw uchel, ac yn y pen draw yn ystyried bod pobl sydd mewn gwaith parhaol â chyflog da yn 'bet saffach.' Fodd bynnag, roedd aelod o Dîm Strategaeth Tai awdurdod lleol yn rhesymu bod tua hanner landlordiaid y SRhP sydd wedi'u cofrestru yn eu hawdurdod lleol yn rhentu allan un eiddo yn unig, sy'n 'creu teimlad amddiffynnol o ran pwy maen nhw'n mynd i'w roi ynddo'. Cefnogwyd hyn gan y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl, a ddywedodd fod eu ffigurau'n dangos mai dim ond un eiddo sydd gan tua thri chwarter y landlordiaid. Roedd y ddau rhanddeiliad yn dadlau bod landlordiaid yn dod yn fwyfwy gwrth-risg o ran y mathau o bobl maent yn eu cartrefu oherwydd eu bod yn teimlo'nad oes neb ganddynt i fod ar eu hochr nhw', sy'n wahanol i denantiaid, sy'n gallu cael cymorth a chynghor gan Shelter Cymru neu wasanaethau'r cynghor.

Y SRhP yn symud yn gyflym

- 4.18 Rhwystr arall a wynebier gan nifer o denantiaid a gymerodd ran oedd cystadleurwydd y SRhP o ran yr eiddo yr oedd ganddynt ddiddordeb ynddo a oedd yn derbyn nifer fawr o geisiadau. I rai, arweiniodd hyn at golli eiddo, tra dywedodd eraill eu bod yn teimlo eu bod 'yn cael eu brysio' i wneud penderfyniad oherwydd lefel y diddordeb, neu eu bod hyd yn oed wedi penderfynu cymryd yr eiddo heb ei weld yn bersonol fel nad oeddynt yn colli allan.

'Roedd hi'n eithaf anodd oherwydd yr ardal. Dim ond am wythnos y cafodd y lle rwyf ynddo nawr ynddo ei hysbysebu a chefais 10-15 o ymgeiswyr. Cefais y lle hwn dim ond am y ffaith yr oeddwn i'n barod i symud i mewn ar unwaith.' (Menyw, 31, Sir Ddinbych, yn byw gyda dau o blant (dan oed), cyflogedig yn rhan-amser)

'Pan gawsom y tŷ rydym yn byw ynddo, roedd fy nghariad yn astudio dramor, a daeth hi o hyd iddo ar y rhyngrwyd a dywedodd hi wrtha'i am fynd gyda'i mam i fynd i edrych arno... roeddwn i'n teimlo dan ychydig o bwysau gan yr asiant - roedd yn dweud wrthym o hyd bod ganddo rywun

arall yn dod yn hwyrach y diwrnod hwnnw i edrych arno.' (Dyn, 30, Abertawe, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn llawnamser)

'Roedd hi'n eitha' brysiog... Fe'i gwelais a rhoddais flaendal i lawr ar yr un diwrnod. Y broblem gydag eiddo yng Nghaerdydd yw eu bod yn symud yn eithaf cyflym a'u bod yn gallu mynd cyn i chi allu cadarnhau.' (Menyw, 26, Caerdydd, yn byw gydag un cyd-breswilydd, cyflogedig yn llawnamser)

'Cymerodd ychydig o amser a bu'n rhaid i ni neidio cyn gynted ag y roedd ar gael. Roedd gan lawer o bobl ddiddordeb ac felly aethom ar daith rithwir a'i gymryd heb ei weld. Roedd natur y farchnad yn golygu bod yn rhaid i chi neidio arno.' (Dyn, 36, Caerdydd, yn byw gyda phartner a phlant, cyflogedig yn llawnamser)

4.19 Roedd anawsterau ychwanegol o ran dod o hyd i'r eiddo cywir a nodwyd gan ychydig o denantiaid a gymerodd ran (4 allan o 40) yn cynnwys:

- Tenantiaid a myfyrwyr iau yn llai dymunol na thenantiaid hŷn;
- Ceisio trefnu i weld eiddo ochr yn ochr â gwaith llawnamser; a
- Diffyg opsiynau i bobl ag anifeiliaid anwes.

Blaendaliadau

4.20 Er y credwyd bod y gwaharddiad ar ffioedd tenantiaid wedi bod yn ddatblygiad cadarnhaol yn nhyb tenantiaid a rhanddeiliaid allweddol⁵, roedd baich ariannol symud yn dal i gael ei nodi fel yr agwedd fwyaf heriol ar y broses symud. Yn benodol, barnwyd bod fforddio'r blaendal yn arbennig o anodd; esboniwyd ei bod hi, yn y mwyafrif o achosion, yn ofynnol i denantiaid dalu'r blaendal ar gyfer eu heiddo newydd cyn iddynt gael y bond o'u heiddo blaenorol yn ôl. Er i rai tenantiaid egluro bod ganddynt gynilion ac felly eu bod yn canfod bod y costau'n hawdd i'w trin wrth symud, roedd yn rhaid i gyfran fawr ddibynnu ar deulu i'w cefnogi, cardiau credyd neu gymryd benthyciadau tymor byr, a dalwyd yn ôl ganddynt ar ôl cael eu blaendaliadau gwreiddiol yn ôl. Defnyddiodd ambell un arall warantwr.

⁵ Daeth y gwaharddiad i rym ar 1 Medi 2019.

'Mae hi wir yn gallu eich gwrthio'n ôl yn ariannol a gall hynny fod yn straen. Yn enwedig wrth geisio dod o hyd i flaendal ac ati. Fyddai hi ddim yn hawdd i mi gael gafael ar dros fil o bunnoedd mewn costau, a byddai'n rhaid imi ystyried benthyca'r arian hwnnw o rywle, sy'n golygu rhoi fy hun mewn dyled dim ond er mwyn symud tŷ. Gallwn i ddefnyddio fy ngherdyn credyd, ond gallai fod cost ychwanegol mewn llog.' (Dyn, 30, Abertawe, yn byw gyda thri o gyd-breswilydd, cyflogedig yn llawnamser)

'...Yn enwedig os byddwch yn dod o hyd i le hanner ffordd drwy'r mis ac mae'n rhaid i chi dalu dau fis ynghyd â bond. Mae'n swm sylweddol o arian i gael hyd iddo tra'ch bod yn gobeithio y byddwch yn cael eich bond yn ôl pan fyddwch yn gadael eich llety presennol. Gall y gost fod yn afresymol ar adegau ... rydyn ni wedi gorfod pwyso ar aelodau'r teulu ar adegau i helpu gyda'r broses honno.' (Dyn, 36, Caerdydd, yn byw gyda theulu, cyflogedig yn llawnamser)

'Un drafferth arall i bobl yn aml – yn enwedig os ydynt ar incwm isel a'u bod yn ansicr o ran tenantiaeth – yw cost symud oherwydd bod angen iddynt gael hyd i arian o rywle.' (Rhanddeiliad CAB)

- 4.21 Cymhlethdod ychwanegol i rai tenantiaid oedd na chafodd y blaendal llawn o'u heiddo blaenorol ei roi'n ôl a chafodd landlordiaid eu cyhuddo o godi prisiau chwyddedig am fân draul yn yr eiddo. Er enghraifft, eglurodd un tenant ei fod wedi dadlau gyda'i landlord ynglŷn â *'chostau pethau fel staen bach ar y carped'*, y codwyd tâl amdanynt o tua £100, er ei fod yn *"smotyn maint darn 50c."* Nid oedd rhai tenantiaid yn teimlo'n gyfforddus yn gwadu'r swm o arian a dynnwyd oddi arnynt, tra dywedodd eraill iddynt roi'r gorau iddi a derbyn colli eu harian am eu bod yn dymuno symud ymlaen o'r profiad. Ar ben hynny, dywedodd rhanddeiliad allweddol os bydd tenantiaid yn codi anghydfod drwy'r Cynllun Blaendaliadau Tenantiaeth⁶, y gall penderfyniad gymryd amser i'w benderfynu, tra yn y cyfamser mae'n ofynnol iddynt dalu blaendal ar eiddo newydd. Dywedodd eraill nad oedd eu blaendaliadau wedi cael eu rhoi yn y Cynllun Blaendaliadau Tenantiaeth, gan ei gwneud hi'n

⁶ Os yw'r blaendal yn cael ei ddiogelu gan Cynllun Blaendal Tenantiaeth, gall yr anghydfod gael ei gyfeirio atynt a'i ddatrys gan ddyfarnwr diduedd, sy'n penderfynu faint y dylid ei ddyfarnu i bob parti ar sail y dystiolaeth.

anoddach i'w cael yn ôl a rhoi mwy o ddisgresiwn i landlordiaid ynghylch faint o arian a fyddai'n cael ei ddychwelyd iddynt.

'Yn ein heiddo SRhP cyntaf roedd gennym gontract lle na chafodd rhai pethau eu cyflawni. Roeddwn i eisiau gadael ond yna cefais wybod nad oedd fy mlaendal wedi cael ei ddiogelu ac ni ches i fe yn ôl (£1200). Roedd rhaid i mi fynd i mewn i'm gorddrafft er mwyn symud ac roedd rhaid i mi setlo am le a oedd yn is na'r safon gyda llwydni oherwydd imi golli arian.' (Dyn, 20, Caerdydd, yn byw gyda phartner, myfyriwr)

'Nid yw pobl yn gwybod beth yw eu hawliau, mae ei landlordiaid yn bwlio myfyrwyr. Dydy e ddim yn beth bach, mae'n beth enfawr. 'Dw i wedi cael problemau gyda landlordiaid yn atal fy mlaendal, er bod y contract yn datgan y bydd yr holl waith atgyweirio'n cael ei gwneud gan y landlord, ac wrth i mi symud 'dw i 'di derbyn e-byst yn tynnu sylw at bethau a dorrwyd yn yr eiddo cyn i mi feddiannu arno.' (Dyn, 20, Caerdydd, yn byw gyda phartner, myfyriwr)

'Pan adawon ni ein heiddo, fe gadwon nhw ein blaendal ei ddal, gan greu rhesymau dwl i'w gadw. Roedd yn anoddach ei gael yn ôl oherwydd nad oedd wedi'i amddiffyn. Fe gollon ni gryn dipyn o arian yr oeddem ni'n gobeithio ei ddefnyddio ar gyfer eiddo arall... Mae'n ymwneud mwy â'r arian fel arfer; mae wedi ei gwneud hi'n anodd symud gan eu bod yn ceisio cael cymaint o arian ag y gallant oddi wrthym ni. Roedd fy eiddo blaenorol drwy asiantaeth. Roedd ganddo ardd flêr iawn a gofynnais i'r landlord yn ysgrifenedig i'w datrys ac er y gwnaeth e rywbeth, doedd e ddim i fy safonau i. Pan adawon ni, roedd y landlord eisiau dal ein blaendal os na wnaethon ni rywbeth am yr ardd. Roeddwn i mor rhwystredig ar y diwedd fel fy mod i jyst wedi talu am yr ardd a symud allan.' (Menyw, 24, Rhondda Cynon Taf, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn rhan-amser)

- 4.22 Wedi dweud hynny, cafwyd sylwadau cadarnhaol hefyd, gyda rhai tenantiaid yn disgrifio pa mor gyflym a hawdd y cawsant eu blaendal yn ôl, gan ddweud bod hyn wedi gwneud y broses o symud yn llawer mwy syml.

"Roedd ein blaendal yn y cynllun diogelu blaendal – felly'r cyfan oedd angen ei wneud oedd mynd ar-lein a chael yr arian 'nôl o fewn dau ddiwrnod.' (Dyn, 40, Merthyr Tudful, yn byw gyda phartner, Cyflogedig yn llawnamser)

'Yn y gorffennol mae rhoi blaendal a'i gael yn ôl bob amser wedi bod yn syml iawn.' (Dyn, 43, Sir Gâr, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn llawnamser)

Costau ychwanegol

- 4.23 Pryder arall i denantiaid yw'r costau ychwanegol sy'n gysylltiedig â symud, gan gynnwys: ffioedd gweinyddol (a ddiddymwyd yng Nghymru ym mis Medi 2019), llogi fan symud, dodrefnu eiddo newydd, talu rhent y mis cyntaf ymlaen llaw a chymryd amser o'r gwaith i symud. Eglurodd tenantiaid a gymerodd ran fod y costau hyn yn dechrau pentyrru'n gyflym, gyda llawer o denantiaid yn dyfynnu costau symud a oedd yn amrywio o £1,400 i £2,500.

'Roedd fy lle newydd heb ei ddodrefnu, felly roeddwn yn lwcus i gael dodrefn oddi wrth deulu a ffrindiau. Roedd rhaid i mi brynu oergell, meicrodon a pheiriant golchi.' (Menyw, 31, Sir Ddinbych, yn byw gyda dau o blant, cyflogedig yn rhan-amser)

'Y peth arall oedd cost cael y fan i symud fy holl bethau. Byddwn i'n amcangyfrif bod cost symud tua £200 ar gyfer y fan ar ben y £600 ar gyfer y blaendal. Fel arfer mae'n rhaid i mi gynilo neu fenthylg y math yna o arian.' (Menyw, 56, Pen-y-bont ar Ogwr, yn byw ar ei phen ei hun, cyflogedig)

Amserlen symud

- 4.24 Mae'r broses symud hefyd yn cymryd llawer o amser, sydd – yn ôl tenantiaid a gymerodd ran - yn gallu cymryd unrhyw beth rhwng ychydig wythnosau a chwe mis neu fwy i'w chwblhau. Dywedodd rhai, yn eu profiad nhw, fod hyn oherwydd yr amser mae'n ei gymryd i ddod o hyd i eiddo, llenwi'r holl waith papur a bod yn destun gwiriadau ariannol.

"Mae'n cymryd llawer o amser. Mae gennych lawer o waith papur i'w lenwi, fel newid eich cyfeiriad ar bopeth." (Dyn, 31, Conwy, yn byw gyda phartner, hunangyflogedig)

'Rydym yn credu y byddai'n cymryd dau i dri mis i ni ddod o hyd i le a chael y gwiriadau credyd. Byddem wedyn yn rhoi mis o rybudd ac yn defnyddio'r amser hwnnw i roi trefn biliau ac ati a phacio popeth er mwyn symud.' (Menyw, 29, Ceredigion, yn byw gyda phartner, cyflogedig rhan-amser)

- 4.25 Fodd bynnag, dywedodd eraill y gall y broses gymryd llawer iawn o amser i'r rheini nad oes ganddynt eu cludiant eu hunain a bod yn rhaid iddynt rentu fan neu ddibynnu ar ffrindiau a theulu i'w helpu. Yn wir, dywedodd rhai y byddai'n cymryd sawl wythnos iddynt symud i mewn i'w heiddo newydd. At hynny, nodwyd bod gweithio'n llawnamser, gofalu am deuluoedd ifanc, a byw bywydau prysur yn gyffredinol, yn ffactorau a all arafu amserlenni symud.

Cwblhau / sefydlu cyfrifon cyfleustodau newydd

- 4.26 Mae cwblhau a/neu sefydlu cyfrifon cyfleustodau a band eang newydd yn ffynhonnell ychwanegol o rwystredigaeth sy'n gysylltiedig â'r broses symud. Nododd tenantiaid faterion megis:

- Setlo'r biliau cyfleustodau terfynol a chau'r cyfrifon, a all gymryd misoedd a llawer o 'nôl ac ymlaen' rhwng y tenant, y landlord a'r cwmni cyfleustod;
- Cael eu rhoi ar dariffau anghywir gan y landlord pan fydd tenantiaid yn symud i mewn, a oedd yn anodd ei ddatrys; ac
- Oedi wrth sefydlu cyfrif band eang gyda darparwr newydd.

'Y brif broblem yw dod i ben â'r biliau gan fod yna bob amser rywbeth a fydd yn dal heb ei ddatrys tan ar ôl i chi orffen symud.' (Menyw, 29, Aberystwyth, cyflogedig yn rhan-amser, yn byw gyda phartner)

'Pan symudon ni i mewn, cymerodd chwech i saith mis inni gael trefn ar bob un o'r biliau. Roedd ein tariffau wedi'u sefydlu ar gyfradd fusnes a bu'n rhaid i ni eu newid i rai preswyl. Ond wnaeth y landlord ddim byd i'n helpu i'w newid. Nid oedd wedi trefnu unrhyw beth gyda'r cyflenwyr fel eiddo preswyl

pan oedden nhw'n ei drosi o fod yn dafarn - a phan ffoniais i i sefydlu cyfleustodau'r tŷ, doedden nhw ddim yn gwybod unrhyw beth am ein heiddo gan ei fod yn dal i fod ar eu system fel busnes.' (Dyn, 30, Abertawe, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn llawnamser)

'Y peth mwyaf rhwystredig i mi symud oedd newid darparwyr rhyngrwyd, yn bennaf y ffaith nad oedden nhw'n gallu fy symud i o fewn yr amser a addawyd.' (Dyn, 43, Sir Gâr, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn llawnamser)

5. Canfyddiadau: Profiadau o fyw yn y sector rhentu preifat

Profiadau cadarnhaol o fyw yn y SRhP

Landlord rhagweithiol sy'n cyfathrebu'n dda ac eiddo o ansawdd da

5.1 Dywedodd tua hanner y tenantiaid eu bod yn fodlon â'u llety presennol yn y SRhP. Pan ofynnwyd pam, dywedodd rhai nad oeddent wedi dod ar draws unrhyw broblemau, tra bod eraill wedi canmol eu landlord am:

- Gadw'r eiddo mewn cyflwr da;
- Ymdrin ag unrhyw faterion yn gyflym ac yn effeithiol;
- Bod yn agored ac yn fodlon i'r addasiadau angenrheidiol gael eu gwneud i'r eiddo; a
- Chynnal perthynas onest ac agored â'u tenant(iaid).

'Dw i'n fodlon iawn. Mae ychydig o fân broblemau wedi bod yn ystod y flwyddyn ddiwethaf sy'n cael eu datrys. Mae'n cael ei gynnal yn dda. Bob chwe mis bydd yr asiant yn ei arolygu ac yn gofyn os oes unrhyw beth o'i le. Nodais fod un neu ddau o baneli ar goll yn y ffens gefn, a chawson eu disodli. Caiff y boiler ei arolygu'n rheolaidd ac er ei fod yn gweithio, byddant yn cael un arall yn le. Mae'r perchennog yn byw yn yr Alban – rwy'n delio'n uniongyrchol â'r asiant dai. Trefnais i i ganllaw diogelwch gael ei roi yn y gawod, ac roedd y landlord yn fodlon â hynny.' (Dyn, 65, Powys, yn byw ar ei ben ei hun, wedi hanner-ymddeol)

'Mae'n berffaith. Roedd yn berffaith pan symudais i mewn. Roedd y landlord yn hapus i mi gael gwared ar rai o'r dodrefn er mwyn i mi ddod â fy mhethau fy hun. 'Dw i wedi cael ambell i fater bach yn ystod y tair blynedd: tap sy'n gollwng, cawod, larwm nad yw'n gweithio a'r ffenestr ddim yn cau'n iawn. Mae'r asiantaethau gosod yn effeithlon ac yn brydlon wrth ddatrys unrhyw faterion.' (Dyn, 59, Abertawe, yn byw ar ei ben ei hun, cyflogedig yn rhan-amser)

'Mae'r landlord yn wych; caiff unrhyw broblemau eu datrys yn gyflym. Mae'r landlord bob amser yn onest gyda ni ac yn rhoi digon o amser i ni o ran dod i mewn i drwsio pethau. Mae hi hefyd yn barod i newid darparwyr rhyngwrdd os teimlwn fod angen gwneud hynny.' (Menyw, 21, Abertawe, yn byw gyda phedwar o gyd-breswylwyr, myfyriwr llawnamser)

- 5.2 At hynny, dywedodd un tenant, er bod adroddiadau yn y cyfryngau am landlordiaid 'gwael', nad yw hyn yn adlewyrchu eu profiad. Yn benodol, roeddent yn dweud eu bod yn teimlo'n ddiogel iawn ac yn fodlon ar eu tenantiaeth.

'Rydych chi'n clywed straeon erchyll yn y cyfryngau am sut mae landlordiaid yn gwneud dim, ac mae pethau'n disgyn yn ddarnau ac os ydyn nhw [y tenantiaid] yn creu ffwdan, maen nhw'n cael eu troi allan. Dydw i ddim wedi cael unrhyw broblemau na phryderon mawr dros y tair blynedd. Yn fuan ar ôl cytuno ar yr eiddo gofynnodd yr asiantaeth osod i mi a'r landlord am ein bwriadau o ran yr eiddo a dywedais, pe bawn i'n gallu, y byddwn i yma am tua phum mlynedd ac nid oedd problem gyda'r landlord ynglŷn â hynny. I ddechrau, roedd gen i ddau gontract chwe mis, yna contract treigl flwyddyn-o-hyd wedi hynny.' (Dyn, 59, Abertawe, yn byw ar ei ben ei hun, wedi hanner-ymddeol)

- 5.3 Er bod nifer o denantiaid wedi canmol eu hasiantaeth osod am fod yn rhagweithiol ac yn effeithlon, honnodd eraill fod landlordiaid sy'n rhentu eu heiddo'n uniongyrchol yn fwy awyddus i'w gynnal a chadw ac ymdrin â phroblemau. Dywedasant hefyd fod eu rhent yn rhatach gan nad oes rhaid i'r landlord dalu ffi i'r asiantaethau gosod tai.

- 5.4 Ymhellach, dywedodd rhanddeiliad o CIH fod llawer o landlordiaid y SRhP yn mynd 'y tu hwnt i'r galw' wrth reoli tenantiaeth, ond nad ydynt o reidrwydd yn cael yr un lefel o sylw na chydabyddiaeth o gymharu â'r gwaith da a wneir mewn tai cymdeithasol. Fodd bynnag, roeddent hefyd yn cydnabod bod y SRhP yn llawer mwy amrywiol na'r sector cymdeithasol, a bod landlordiaid eraill sy'n casglu'r rhent ac nad ydynt fawr o ddiddordeb mewn cynaliadwyedd tenantiaethau.

'Bydd llawer o landlordiaid y SRhP yn gwneud pethau fel gwiriadau cyn-denantiaeth, siarad â thenantiaid ar sail un i un er mwyn dod i adnabod pobl a phenderfynu beth allai ddod i'r wyneb a allai gymhlethu'r denantiaeth. Fodd bynnag, efallai bod eraill yn gweithredu ar ffurf llawr mwy gweithrediadol.' (Rhanddeiliad CIH)

Teimlo'n gyfforddus i roi gwybod am broblemau

- 5.5 Mae tua hanner y tenantiaid a gymerodd ran yn teimlo'n gyffyrddus yn rhoi gwybod am unrhyw broblemau gyda'r eiddo i'w landlord oherwydd eu bod yn ymateb yn gyflym ac yn rhagweithiol o ran gwneud gwaith atgyweirio. Teimlwyd bod asiantaethau gosod tai yn arbennig o gyflym i ymateb i geisiadau cynnal a chadw a dywedodd rhai tenantiaid eu bod yn fwy 'cyfrifol' a 'phroffesiynol'. Canmolwyd hefyd ansawdd y cwmnïau trwsio a ddefnyddiodd asiantaethau.

'Mae'r asiant presennol yn eithaf ymatebol os aiff rhywbeth o'i le. Cafodd y peiriant golchi llestri ei drwsio'n ddiweddar, a chawsom ffwrn newydd. Roedd peiriant golchi dillad yn gollwng y llynedd a chafodd hwnnw ei drwsio'n brydlon. Mae'r asiant wedi bod yn wych. Rydym yn denantiaid da ac mae'n berthynas dda. Rwy'n teimlo'n gyfforddus iawn a fyddwn i ddim yn poeni am sôn am broblemau.' (Dyn, 36, Caerdydd, yn byw gyda theulu, cyflogedig yn llawnamser)

'Os bydd unrhyw broblem yn codi, y cyfan sydd angen i mi ei wneud yw codi'r ffôn. Pan bwysais i'r botwm gwres ar gyfer y gaeaf, doedd y pwmp yn yr atig ddim yn cychwyn ac o fewn 24 awr daeth plymiwr i'w drwsio.' (Dyn, 65, Y Trallwng, yn byw ar ei ben ei hun, wedi hanner-ymddeol)

'Mae'r bobl maen nhw'n eu defnyddio i wneud unrhyw atgyweirio'n wych. Fe wnes i hyd yn oed ofyn a allent fy rhoi i ar fesurydd dŵr a dyna a wnaethon nhw.' (Dyn, 59, Abertawe, yn byw ar ei ben ei hun, cyflogedig yn rhan-amser)

- 5.6 Dywedodd y rhai sy'n teimlo'n gyfforddus wrth adrodd am broblemau hefyd ei bod hi'n hawdd cysylltu â'r landlord ynglŷn â phethau o'r fath. Yn benodol, roedd landlordiaid ac asiantaethau gosod sydd â gwasanaeth ar-lein, testun neu ap ffôn yn cael eu hystyried yn ddefnyddiol iawn i denantiaid sy'n swil neu'n nerfus i godi pryderon. Ategwyd hefyd bwysigrwydd cael perthynas ymddiriedus, ddwy ffordd, rhwng y tenant a'r landlord, sy'n galluogi tenantiaid i deimlo'n hyderus ac yn gyfforddus wrth gysylltu.

'Maen nhw'n grêt. Unrhyw faterion a gawsom hyd yn hyn, 'dw i 'di gallu tecstio.' (Menyw, 24, Rhondda Cynon Taf, yn byw gyda'i gŵr, myfyriwr rhan-amser)

'Mae'n iawn ogan ei fod e ar-lein. Pe bawn i'n gorfod eu ffonio byddwn yn fwy nerfus am y peth gan nad ydw i'n hoffi gwrthdaro.' (Menyw, 26, Caerdydd, yn byw gyda chyd-breswlydd, cyflogedig yn llawnamser)

'Mae gan fy asiant tai ap lle gallwch gyflwyno problemau, sy'n effeithiol ac maen nhw'n dod yn ôl atoch chi'n gyflym.' (Menyw, 26, Caerdydd, yn byw gydag un cyd-breswlydd, cyflogedig yn llawnamser)

Parodrwydd i leihau rhent

- 5.7 Roedd rhai tenantiaid hefyd yn canmol eu landlord am gytuno i drafod a lleihau cost wreiddiol eu rhent yn y pen draw, i'w wneud yn fwy fforddiadwy.

'Mae fy landlord yn ffrind i'r teulu ystyriol iawn pan wnaethom ofyn iddo ddod â'r pris i lawr i rywbeth a oedd yn fforddiadwy i ni.' (Menyw, 24, Rhondda Cynon Taf, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn rhan-amser)

Mentrau, polisïau ac arfer da sy'n codi safonau'r SRhP

- 5.8 Dywedodd rhanddeiliad o CLILC fod llawer o waith yn cael ei wneud yn barhaus gan awdurdodau lleol i broffesiynoli'r sector drwy Rhentu Doeth Cymru o dan ran 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Trafodwyd hefyd fentrau newydd sy'n anelu at roi gwell mynediad i landlordiaid at ystod ehangach o gymorth, ac mae wedi cael adborth cadarnhaol gan landlordiaid sydd wedi ymgysylltu â'r cymorth hwnnw. Tynnwyd sylw hefyd at y ffaith fod fforymau landlordiaid bellach yn cael eu rhedeg ym mhob awdurdod lleol, ac nid oedd hynny'n digwydd ddeng mlynedd yn ôl. Eglurodd y rhanddeiliad mai nod pob un o'r rhaglenni gwaith hyn yw gwella eiddo a thenantiaethau'r SPhP.

'Mae sefydliadau, gan gynnwys awdurdodau lleol, yn gwneud llawer o waith i gefnogi'r ddeddfwriaeth i gynorthwyo landlordiaid i roi mynediad iddynt at ystod eang o gymorth a chynghor er mwyn sicrhau bod eu swyddi'n haws wrth ddarparu gwasanaeth proffesiynol sydd, yn y pen draw, o fudd i denantiaid ar ddiwedd y dydd drwy broffesiynoli'r

gwasanaeth hwnnw, gwneud landlordiaid ac asiantaethau'n fwy hyddysg a darparu gwell gwasanaeth i denantiaid a, gobeithio, gwella amodau eiddo ar hyd y ffordd.' (Rhanddeiliad CLILC)

- 5.9 At hynny, dywedodd y CIH ei fod yn gwneud llawer o waith i wella proffesiynoldeb a safonau proffesiynol y SRhP. Yn benodol, dadl y rhanddeiliad oedd y dylai pob landlord SRhP feddu ar *'ryw fath o gymwysterau'* i adlewyrchu eu gallu i wneud y swydd, er nad oes llawer o gyfle ar gyfer hyn ar hyn o bryd. Felly, hoffent weld twf mewn safonau ansawdd ar draws sector preifat Cymru drwy ddarparu hyfforddiant a datblygiad proffesiynol ar gyfer pob math o landlordiaid preifat (o'r rhai sy'n berchen ar eiddo i'r rhai sy'n berchen ar bortffolio o eiddo, i asiantaethau gosod). Awgrymwyd y gallai hyn, o bosibl, gael ei weithredu drwy Rhentu Doeth Cymru.

Prif faterion a phryderon am fyw yn y SRhP

Materion cynnal a chadw ac atgyweirio

- 5.10 Fodd bynnag, dywedodd tua dwy ran o dair o'r tenantiaid a gymerodd ran eu bod yn anfodlon neu'n anhapus ag o leiaf un agwedd ar eu tenantiaethau presennol neu flaenorol. Y broblem fwyaf o bell ffordd oedd cyflwr yr eiddo a gwaith i'w gynnal a chadw, megis peidio â chynnal gwiriadau diogelwch yn rheolaidd, gwres canolog ddim yn gweithio, gerddi'n gordyfu, problemau plymio a cyddwyso a llwydni. Mae hyn yn awgrymu darlun cymysg o ran y modd yr ymdrinnir â materion trin ac atgyweirio ar draws SRhP Cymru.

'Y broblem fwyaf yw cynnal a chadw. Gall eiddo fod mewn cyflwr eithaf gwael.' (Menyw, 54, Powys, yn byw ar ei phen ei hun, ar absenoldeb salwch)

'Roedd ganddi llwydni mewn un ystafell, a'r cyfan a ddywedwyd wrthym oedd am symud dodrefn.' (Dyn, 31, Conwy, yn byw gyda phartner, hunangyflogedig)

'Nid oedd inswleiddio digonol yn fy eiddo SRhP. Roedd llwydni yn y tŷ. Dechreuais edrych am rywle arall ar ôl pum mlynedd o fyw yno gan fod

cyflwr yr eiddo yn effeithio ar fy iechyd.' (Dyn, 55, Y Fenni, yn byw ar ei ben ei hun, ar absenoldeb salwch)

'Roedd yna broblemau. Roedd marciau ar y wal yr oedd y landlord wedi addo eu peintio ac ni wnaeth e hynny. Roedd yr ardd wedi gordyfu ac roedd angen glanhau'r tŷ cyfan gan fod gan y tenant blaenorol gathod ac nid oedd yn glanhau - ac nid wnaeth y landlord ychwaith. Roedd llwydni mewn un ystafell wely na chafodd ei drin, byth. Cymerais yr eiddo am fy mod i eisiau'r lleoliad, roedd o fewn fy nghyllideb ac roedd angen i mi symud allan o gyflym dŷ fy nhad. Roedd y tenant a ddaeth i mewn ar fy ôl i'n gorfod gadael ar ôl deufis oherwydd bod y llwydni yn yr ystafell wely yn ei gwneud hi'n sâl iawn.' (Dyn, 40, Merthyr Tudful, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn llawnamser)

'Roedd fy eiddo diwethaf yn anniogel... Cwmpodd nenfwd y tŷ i lawr ar fy mhen ac mi lithrais i lawr grisiau deirgwaith oherwydd bod dŵr yn rhedeg i lawr y wal.' (Dyn, 65, Y Trallwng, yn byw ar ei ben ei hun, cyflogedig yn rhan-amser)

'Pan symudais i mewn doedd dim gwres, felly rhoesant ddau wresogydd olew i mi. 'Dw i'n gwybod bod gwresogyddion trydan yn ddrud.' (Dyn, 64, Llandrindod, yn byw ar ei ben ei hun, di-waith)

- 5.11 O blith y tenantiaid hyn a gymerodd ran, dywedodd cyfran fawr nad yw eu landlord yn rhagweithiol o ran datrys y problemau. Adroddwyd bod rhai landlordiaid yn mynnu gwneud y gwaith atgyweirio eu hunain yn hytrach na defnyddio gweithwyr proffesiynol, gan arwain at waith 'cowboi' neu, mewn achosion eraill, nad yw'r gwaith yn cael ei wneud o gwbl. Teimlai eraill nad yw atgyweirio'n cael sylw am nad yw eu landlord yn byw'n lleol ac nad oes ganddo berthynas â'u tenantiaid. Fodd bynnag, mae'r rhan fwyaf yn credu nad yw'r landlord yn poeni am reoli ei eiddo.
- 5.12 Dywedodd ychydig o denantiaid a gymerodd ran (3 allan o 40) mai'r asiantaethau gosod sydd ar fai am beidio ag ymdrin â gwaith atgyweirio, gan fod cael 'dyn yn y canol' rhwng y tenant a'r landlord yn cymhlethu pethau ac yn gallu achosi methiant o ran cyfathrebu. Fodd bynnag, dywedodd pobl eraill ei bod hi'n ymddangos bod gan denantiaid sy'n

defnyddio asiantaethau gosod fwy o brosesau swyddogol a chontractau 'tynnach' ar waith sy'n ei gwneud yn haws i denantiaid godi materion.

- 5.13 Mae landlordiaid nad ydynt yn rhagweithiol wedi golygu bod tenantiaid a gymerodd ran wedi gorfod aros am gyfnodau annerbyniol o hir (h.y. mwy nag ychydig wythnosau) i broblemau gael eu trwsio, neu drefnu a thalu am eu gwaith atgyweirio eu hunain. Dywedodd eraill eu bod yn teimlo'n 'lletchwith' am godi materion yn barhaus, gan ddweud eu bod yn parhau i gael eu hanwybyddu ac wedi arwain iddynt roi'r gorau i adrodd ar y pethau hyn yn gyfan gwbl – er gwaethaf pryderon bod yr eiddo wedi dod yn anniogel neu'n effeithio ar eu hiechyd. Yn wir, dywedodd y tenantiaid a gymerodd ran eu bod yn teimlo mai eu cyfrifoldeb nhw yw gwaith atgyweirio, yn hytrach na chyfrifoldeb eu landlordiaid.

'Doedd ein tŷ bach ni ddim yn fflysio'n iawn - yn y pen diwedd bu'n rhaid i ni drefnu i blymiwr ddod, a thalu am y gwaith. Roedd problem lleithder, y cytunodd y landlord i'w drwsio, ond yr unig ffordd a lwyddon ni i'w drwsio oedd drwy alwad ffôn wrth fy mam, sef y gwarantwr, ac yna gwnaethon nhw'r gwaith atgyweirio. (Dyn, 23, Sir Fynwy, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn llawnamser)

'Materion cynnal a chadw fu'r prif bryder yn y gorffennol. Yn enwedig wrth ymdrin yn uniongyrchol â landlord yn uniongyrchol ac os nad oes ganddynt yr arian. Pan oeddwn i'n iau ac yn byw gyda ffrindiau, byddai'r asiantaethau'n dweud wrthym mai ein problem ni ydoedd.' (Dyn, 36, Caerdydd, yn byw gyda theulu, cyflogedig yn llawnamser)

'A bod yn gwbl onest, mae'r landlord wedi bod yn dda i ddim. Nid yw problemau'n cael sylw ac maen nhw'n parhau i bentyrru. Fe wnes i roi'r gorau i adrodd arnynt yn y pen draw. Mae trefnu i unrhyw beth gael i wneud yn dod yn drafferthus. Mae pawb yn y tŷ yn cwyno am bethau ac mae'n dal ati i ddweud ei fod yn mynd i drwsio pethau ac yna nid yw'n ei wneud, ac rwy'n teimlo bod yn rhaid i mi ddal ati i fynd ar drywydd pethau. Y cyfan y dylai fod yn rhaid i mi ei wneud yw rhoi gwybod am y mater a dylid rhoi sylw iddo.' (Dyn, 30, Abertawe, yn byw gyda phedwar cyd-breswilydd, cyflogedig yn llawnamser)

'Dw i 'di cael llawer o broblemau cynnal a chadw, yn enwedig gyda landlordiaid sy'n absennol, a oedd naill ai'n gwrthod gwneud y gwaith neu asiantaethau nad oeddent yn gallu cysylltu â nhw. Mae landlordiaid yn gwrthod derbyn cyfrifoldeb am bethau fel lleithder a does dim opsiynau o ran cael iawndal.' (Menyw, 23, Abertawe, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn llawnamser)

- 5.14 Roedd y rhan fwyaf o denantiaid a gymerodd ran yn teimlo'n ansicr p'un a yw eu landlord yn torri rheoliadau penodol neu beidio, drwy beidio â sicrhau bod materion cynnal a chadw yn cael sylw, tra bod rhai yn pryderu y bydd eu rhent yn codi os byddant yn parhau i *'greu helynt'*. Yn wir, ni fu unrhyw adroddiadau o fod wedi ceisio cymorth drwy wasanaethau fel Rhentu Doeth Cymru. Esboniodd cyfranogwr arall mai dim ond yn ddiweddar y mae wedi sylweddoli bod ganddo hawl i gwyno wrth y cyngor am broblemau penodol, ond yn y gorffennol roeddent yn teimlo, pe bai'r landlord yn gwrthod gwneud rhywbeth, bod rhaid iddynt dderbyn hynny.

'Dydw i ddim yn siŵr a oes gan fy eiddo dystysgrifau diogelwch digonol ac ati. Dydw i ddim yn siŵr chwaith a yw'n rhywbeth y gallaf gwyno i reolyddion amdano. 'Dw i'n teimlo fy mod i'n cerdded ar raff dynn... 'Dw i'n hoffi fy ffordd o fyw fel ag y mae, mae'n ddiogel ac yn well na lleoedd eraill rwyf wedi byw ynddynt ... Mae pryder yng nghefn eich meddwl, os rwy'n ei alw i wneud y pethau hyn i gyd, y bydd fy rhent yn codi'n sylweddol! Dydw i ddim eisiau gorfod pacio popeth a mynd drwy drafferth symud eto.' (Menyw, 43, Sir Gâr, rhiant sengl, cyflogedig yn rhan-amser)

Cyflwr cyffredinol ac ansawdd eiddo

- 5.15 Eglurodd rhanddeiliad o Shelter Cymru fod cyfran fawr o denantiaid SRhP yn defnyddio gwasanaethau eu sefydliad, y llinell gyngor a'r 'cymorthfeydd' wyneb yn wyneb, i roi gwybod am amodau eiddo gwael⁷.

⁷ Dros gyfnod o dri mis (Rhagfyr 2019 - Chwefror 2020), rhoddodd Shelter Cymru gefnogaeth i 176 o denantiaid y SRhP preifat lle mai'r brif broblem a ddaeth i'r fei oedd eiddo mewn cyflwr gwael, gan awgrymu ffigur blynyddol o tua 700 o bobl yn ceisio cyngor ar y materion hyn. Fodd bynnag, mae Shelter Cymru wedi gosod rhybudd ar y ffigurau hyn, i'r graddau eu bod yn seiliedig ar gofnodi'r prif broblem'. Eglurwyd bod materion yn ymwneud ag eiddo mewn cyflwr gwael hefyd yn ffactor mewn llawer o achosion eraill (er enghraifft pan fo'r tenant dan fygythiad o ddigartrefedd) ac, yn hyn o beth, mae nifer yr achosion o eiddo mewn cyflwr gwael y mae'n delio â nhw mewn gwirionedd yn uwch na'r hyn a awgrymir gan y data

Esboniodd, er bod cynghorau'n ymwybodol o'r problemau, bod eu hadrannau iechyd yr amgylchedd yn ei chael hi'n anodd darparu'r adnoddau sydd eu hangen i wneud gwaith dilynol ar hysbysiadau gorfodi ac felly nid yw'r materion yn cael sylw. Nododd CAB hefyd fod materion cynnal a chadw yn cael eu trin fel mater allweddol sy'n wynebu tenantiaid y SRhP. Ar ben hynny, er bod y cynrychiolydd o CLILC a gymerodd ran yn credu bod amodau eiddo yn y SRhP yn gwella ar y cyfan, derbyniodd fod *'lle i wella'* o safbwynt deddfwriaeth sy'n ymwneud â safonau gofynnol. Roedd yn teimlo mai un ffactor allweddol sydd ar goll yw *'llais'* i denantiaid y SRhP y gall llunwyr polisi a rheoleiddwyr ei glywed.

'Rwy'n credu bod angen mwy o gefnogaeth bob amser. Pe bai mwy o adnoddau mewn awdurdodau lleol er enghraifft, byddai dull mwy rhagweithiol o arolygu eiddo yng nghyd-destun system mesur iechyd a diogelwch ar gyfer tai ac ymateb i gwynion mewn ffordd lawnach.
(Rhanddeiliad CLILC)

- 5.16 Cytunodd rhanddeiliad arall o Cydwasanaethau Rheoliadol ("SRS") Cymru fod safonau eiddo yn gwella ar y cyfan, ond ei fod yn teimlo bod yr amodau *'ar ben isaf y raddfa'* yn dirywio. Yn benodol, roedd yn teimlo bod landlordiaid *'gwael'* neu *'amheus'* yn cynyddu o fewn y SRhP, gan olygu bod tenantiaid agored i niwed yn cael eu hecsbloetio. At hynny, esboniodd bod eu tîm iechyd yr amgylchedd yn cyhoeddi mwy o orchmynion gwahardd nag *'erioed o'r blaen'*, a bod trosi tai (lle mae landlordiaid yn cymryd tai ac yn eu rhannu'n unedau lluosog ar gyfer llety) heb unrhyw ystyriaeth o gynllunio, rheoleiddio adeiladu neu ddiogelwch tân, yn dod yn broblem arbennig. Cytunodd aelod o dîm atebion tai awdurdod lleol fod *'llawer o achosion o rannu tai yn cael eu creu o dan y radar'*.

'Yn ddiweddar fe wnaethom gau eiddo yn ardal y Rhath a oedd wedi'i droi'n naw fflat lle'r oedd y gwasanaeth tân a ninnau'n cytuno ei fod yn peryglu bywyd gan nad oedd y landlord wedi dilyn y broses rheoli adeiladu yn gywir ac wedi gweithredu mewn modd anghofrestredig. Pe bai tân wedi digwydd byddai pobl wedi cael eu lladd felly bu'n rhaid i ni

gau hwn i lawr. Heb amheuaeth, dyma achos o ddiystyru'r rheolau ac mae tenantiaid yn cael eu rhoi mewn perygl.' (Rhanddeiliad SRS)

- 5.17 Awgrymodd Shelter Cymru y gellid ariannu a datblygu gwasanaeth pwrpasol ledled Cymru, lle caiff tenantiaid eu cefnogi i fynd ar drywydd eu hachosion cyfreithiol eu hunain yn erbyn y landlord mewn perthynas ag eiddo mewn cyflwr gwael, tra hefyd yn cael eu diogelu rhag cael ei droi allan. Roeddent yn rhesymu y byddai hyn yn ysgafnhau'r pwysau ar yr awdurdodau lleol ac yn cynyddu safonau eiddo cyffredinol o fewn SRhP Cymru.
- 5.18 Ar y llaw arall, trafododd rhanddeiliad o Rentu Doeth Cymru waith presennol y sefydliad ar ddatblygu prosesau a gweithdrefnau archwilio asiantaethau, sydd â'r nod o raddio a rhoi barn ar ansawdd asiantaethau gosod ar ffactorau pwysig, megis a gynhaliwyd archwiliadau diogelwch nwy. Esboniwyd mai'r gobaith yw gweithredu system sy'n debyg iawn i'r cynllun sgorio hylendid bwyd, lle bydd cwsmeriaid (h.y. y tenantiaid) yn helpu i godi safonau o fewn y SRhP, gan arwain at lai o angen am strategaethau gorfodi.

Diffyg rhyddid i wneud newidiadau i eiddo

- 5.19 Roedd rhwystredigaeth hefyd nad yw rhai landlordiaid yn caniatáu i'w tenantiaid addasu neu wneud gwelliannau i'r eiddo - hyd yn oed ar draul amser ac arian y tenantiaid eu hunain. Teimlwyd bod peidio â gallu gwneud hynny yn atgoffa tenantiaid yn barhaus nad nhw sydd piau'r eiddo, sy'n gwneud iddynt deimlo'n ansicr.

'Rydym wedi cael profiadau eithaf gwael gyda landlordiaid ac asiantaethau tai. Mae'n teimlo fel eich bod yn cael gwybod beth y gallwch ac na allwch ei wneud ac nid oes unrhyw ryddid yn hynny – rwy' bob amser yn ymwybodol nad eich cartref chi yw hyn.' (Menyw, 23, Abertawe, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn llawnamser)

'Os ydych chi'n rhentu am amser hir, mae'n anodd personoli'r lle rydych chi'n byw. Mewn fflat sydd wedi'i ddodrefnu, mae'n rhaid i ni wneud y mwyaf o'r hyn sydd yno hyd yn oed os nad yw e at eich dant chi oherwydd nad oes gan y landlord storfa er mwyn i ni brynu ein pethau ein

hunain.' (Menyw, 29, Ceredigion, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn rhan-amser)

Cost a fforddiadwyedd

- 5.20 Maes pryder ac anfodlonrwydd allweddol arall ymysg y tenantiaid a gymerodd ran oedd cost rhent a biliau cyfleustodau. Ymddangosai fod hyn yn broblem benodol i'r tenantiaid hynny a gymerodd ran ar fudd-daliadau, a ddisgrifiodd eu hunain fel rhai sy'n ei chael hi' anodd cael dau ben llinyn ynghyd. Yn wir, dywedodd rhai rhanddeiliaid allweddol (4 allan o 10) fod prisiau rhent ar gyfartaledd ledled Cymru wedi bod yn codi'n raddol dros y blynyddoedd diwethaf - mewn ardaloedd trefol a gwledig fel ei gilydd - gan olygu bod eiddo y SRhP yn mynd yn anfforddiadwy ac yn anhygyrch. Ar ben hynny, nodwyd bod hawl wyr budd-daliadau a rhieni sengl yn arbennig o agored i niwed oherwydd eu bod yn cael eu heffeithio gan ddatblygiadau diwygio lles a chap yr LTLI. Yn wir, dywedodd Shelter Cymru fod ôl-ddyledion rhent a thlodi yn dod yn fater fwyfwy pwysig o fewn y SRhP a'u bod yn gweld cynnydd yn nifer yr hysbysiadau adran 8⁸ sy'n cael eu cyhoeddi o ganlyniad.

'Rydym ni'n gweld symiau enfawr o ôl-ddyledion rhent a thlodi yn y SRhP sy'n golygu nad yw pobl yn gallu fforddio mewn gwirionedd... Mae ôl-ddyledion rhent yn broblem enfawr, ond nid oherwydd bod gennym lwyth o denantiaid diog nad ydynt am dalu eu rhent, dyna'r ffordd anghywir o'i nodweddu; mae pobl sydd mewn tlodi yn byw yn y SRhP.' (Rhanddeiliad Shelter Cymru)

'Byddai pobl ar fudd-daliadau tai yn cael eu heffeithio gan bethau fel y cap ar lwfans tai lleol... mae'n broblem gymhleth iawn ond yn y pen draw mae'n golygu nad oes gan bobl ddigon o arian gyda'r budd-daliadau tai i dalu eu rhent. Felly, maen nhw'n pontio'r blwch mewn ffyrdd eraill, ac mewn gwirionedd os mai dyma eich sefyllfa chi rydych chi'n fwy tebygol o gael eich effeithio a bod angen i chi ddefnyddio pethau fel banciau bwyd, yn gorfod gwneud dewisiadau rhwng gwresogi, bwyta a thalu rhent, y

⁸Gellir defnyddio hysbysiad [Adran 8](#) i ddadfeddiannu tenantiaid sydd â thenantiaeth fyrddaliol sicr os yw'r tenantiaid wedi torri telerau'r denantiaeth.

math yna o beth. Pob un o'r pethau erchyll iawn yna rydym yn clywed amdanynt.' (Rhanddeiliad CIH)

- 5.21 Esboniodd rhai o'r tenantiaid a gymerodd ran, oherwydd eu sefyllfa ariannol, eu bod wedi cael eu gorfodi i fyw mewn llety rhad yn y SRhP sydd mewn cyflwr gwael. Soniodd cyfranogwr arall sy'n denant am ei sefyllfa bresennol o fyw mewn fflat un ystafell, lle mae wedi cael ei adael i dalu biliau'r cyfleustodau oherwydd bod y tenantiaid eraill wedi gadael yr eiddo heb dalu eu siâr.

'Mae'r pris yn fater pwysig; mae'n ddrud - byddai tai cymdeithasol yn llawer rhatach. Nid wyf yn cael mwy o gymorth ariannol wrth rentu'n breifat o'i gymharu â thai cymdeithasol, felly mae angen i mi dalu am y bwlch. Yn sicr, fyddwn i ddim yn gallu ei fforddio hi pe bai'r rhent yn codi'n uwch na'r hyn mae e nawr.' (Menyw, 41, Sir Ddinbych, yn byw gyda phartner a dau o blant, cyflogedig yn rhan-amser)

'Dim ond cyfran fach o gost rhent yn y SRhP y mae budd-daliadau tai yn gallu talu amdano. Rhaid cymryd y gweddill o'm budd-daliadau anabledd sydd ar gyfer bwyd, dillad a byw.' (Dyn, 55, Sir Fynwy, yn byw ar ei ben ei hun, di-waith)

- 5.22 Mae rhai tenantiaid a gymerodd ran sy'n ei chael yn anodd fforddio'r rhent yn y SRhP, yn y diwedd gan nad oes dewis arall ganddynt, yn symud i mewn i eiddo heb contractau ysgrifenedig na chytundebau tenantiaeth ar dafod leferydd. Mae hyn wedi arwain at renti'n cael eu codi heb unrhyw rybudd, a'r ofn o gael eu troi allan heb gyfnod hysbysu ffurfiol.

'Roeddwn i'n ffodus i ddod o hyd i'r ddau eiddo diwethaf drwy dafod leferydd, ond fel tenant anffurfiol a minnau'n dal heb ddiogelwch digonol - nid oes cytundeb ffurfiol. Roedd gennyf gytundeb anffurfiol i'r landlord godi gwerth rhent llawn arna'i, ond byddwn yn hawlio budd-dal tai a byddai'r landlord lleihau'r rhent pe bai'r amgylchiadau'n newid. Cefais fy niswyddo wedyn, ond ni wnaeth y landlord leihau'r rhent i adlewyrchu'r newid i'r amgylchiadau, felly roedd yn rhaid i mi adael gan nad oeddwn yn gallu ei fforddio mwyach.' (Menyw, 43, Abertawe, rhiant sengl, cyflogedig yn rhan amser)

5.23 Nododd Shelter Cymru hefyd fod codiadau rhent anghymesur yn her allweddol yn y SRhP ar hyn o bryd. Esboniodd fod ceisio herio'r cynnydd hwn drwy bwyllgor asesu rhenti (rhan o Dribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru sy'n datrys anghydfodau ynghylch rhent), ym marn y Pwyllgor, yn aml ddim yn ddefnyddiol i denantiaid a bod perygl, mewn rhai achosion, i'r rhent gynyddu o ganlyniad i fynd drwy'r broses. Awgrymodd Shelter Cymru y gallai dilyn model a ddefnyddir yn Iwerddon, y mae'r Alban hefyd yn y broses o'i weithredu, lle rhoddir y pŵer i awdurdodau lleol reoleiddio rhent mewn ardaloedd daearyddol penodol, fod yn gam cadarnhaol ymlaen.

5.24 Roedd rhanddeiliad Shelter Cymru hefyd yn trafod eu pryderon am landlordiaid y SRhP *'nad ydynt yn gweithredu o fewn unrhyw fframwaith cyfreithiol'*, ac yn *'swyno'* tenantiaid bregus sy'n brwydro gyda thlodi. Dywedasant fod y mathau hyn o landlordiaid yn fwy tebygol o wneud bygythiadau troseddol (megis trais corfforol) pan gollir taliadau rhent. Teimlent fod hyn broblem yn enwedig ymhlith mudwyr newydd sy'n annhebygol o herio na rhoi gwybod am landlordiaid anghyfreithlon.

'Mae is sector rhentu preifat nad oes neb byth yn clywed amdano gan nad yw'r landlordiaid yn gweithredu o fewn unrhyw fframwaith cyfreithiol. Mae'r bobl maent yn eu cartrefu yn ymfudwyr newydd o ddwyrain Ewrop, er enghraifft, nad ydynt yn gwybod am unman arall i fynd ac os nad ydych yn talu'r rhent – dydyn nhw ddim yn mynd i wneud unrhyw weithred gyfreithiol – maen nhw'n mynd i ddod draw gyda bat pêl fas. Mae'n ymddangos bod y sector rhentu preifat anghyfreithiol yn gweithredu y tu hwnt i'r holl gyfreithiau a'r pethau rydym yn eu cyflwyno. Rwy'n credu bod hynny'n ofnadwy ond dyma'r realiti. Mae'n anodd iawn oherwydd beth allwch chi ei wneud? Nid yw tenantiaid byth yn mynd i geisio gorfodaeth na dim.' (Rhanddeiliad Shelter Cymru)

Pryderon am ddiogelwch tenantiaeth

5.25 Dywedodd cyfran fechan o ymatebwyr (3 allan o 40) mai'r prif bryder sydd ganddynt am fyw yn y SRhP yw bod y landlord yn penderfynu gwerthu'r eiddo a gofyn iddynt adael, tra bod eraill yn teimlo'n agored i niwed oherwydd eu bod ar gontract treigl neu'anffurfiol'.

'Byddwn i'n tybio mai fy mhrif bryder fyddai petaen nhw'n gwerthu a byddai'n rhaid i mi adael. Dyna'r prif bryder. Ond mae gennym gytundeb tenantiaeth ac rwy' wedi talu bond sydd wedi'i ddiogelu. Ond rwy'n dal i boeni.' (Menyw, 56, Pen-y-bont ar Ogwr, yn byw ar ei ben ei hun, cyflogedig yn llawnamser)

Lleoliad

- 5.26 Er bod tua thri chwarter y tenantiaid a gymerodd ran yn fodlon ar y lleoliad maen nhw'n byw ynddo, mae rhai wedi profi problemau ymddygiad gwrthgymdeithasol yn eu hardal leol.

'Dydyn ni ddim yn byw yn y lle gorau yn y byd. Does dim gardd gyda ni, a dyw hynny ddim yn wych dros yr haf ac mae yna llawer o feddwon a phobl ar gyffuriau sy'n crwydro y tu allan i'n heiddo.' (Dyn, 29, Abertawe, yn byw gyda phartner, cyflogedig)

'Dw i'n hoffi'r fflat, ond mae'r ardal ychydig yn annymunol; mae car fy mhartner wedi cael ei fandaleiddio.' (Dyn, 23, Sir Fynwy, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn llawnamser)

6. Canfyddiadau: Barn ar droi allan heb fai a phrofiadau o hyn

Profiadau o 'droi allan heb fai'

6.1 Adroddodd chwe thenant a gymerodd ran (allan o 40) eu bod wedi cael profiad o droi allan heb fai tra'n byw yn y SRhP. Roedd yr union resymau pam y penderfynodd y landlord roi hysbysiad dim bai yn amrywio, ac roeddynt yn cynnwys:

- Dymuno gwerthu'r eiddo;
- Angen symud yn ôl i'r eiddo ei hun; a
- Newid y gofynion fel bod yr eiddo ar gyfer myfyrwyr yn unig.

'Roedden nhw am droi'r eiddo roeddwn i'n byw ynddo gynt yn eiddo i fyfyrwyr, felly fe wnaethon nhw roi mis neu ddau i mi adael.' (Dyn, 27, Abertawe, yn byw gyda thri o gyfeillion preswyl, yn gyflogedig yn llawnamser)

'Bu farw ein landlord a rhoddodd y teulu rybudd i ni eu bod yn mynd i wneud gwelliannau i'r tŷ a'i werthu.' (Menyw, 29, Ceredigion, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn rhan-amser)

'Roedd ein landlord yn byw dramor ac wedi mynd yn sâl, felly roedd angen iddo symud yn ôl i'r eiddo yr oeddem yn byw ynddo er mwyn cael triniaeth y GIG.' (Menyw, 35, Abertawe, yn byw gyda'r teulu, cyflogedig yn rhan-amser)

6.2 Disgrifiodd y tenantiaid a gymerodd ran fod y profiad yn '*siomedig*', yn '*gythryblus*', yn '*peri pryder*' ac yn '*anghyfleus*'. Yn wir, dywedodd bron pawb a gymerodd ran eu bod yn dymuno cael mwy na dau fis o rybudd a bod dod o hyd i eiddo o fewn yr amserlen yn achosi straen. Nid oedd dau denant a gyfrannodd wedi llwyddo i sicrhau llety newydd o fewn yr wyth wythnos ac roeddent yn cael eu gorfodi i aros gyda ffrindiau a thalu i roi eu heiddo mewn storfa. Roedd dau arall yn dweud eu bod nhw'n '*lwcus*' am eu bod wedi clywed am eiddo addas a oedd ar gael i'w rentu gan gyfeillion teulu. Symudodd y ddau gyfranogwr arall i mewn i eiddo newydd drwy chwilio'n ffurfiol, ond dywedodd un eu bod wedi gorfod '*setlo*' yn rhywle nad oedd wir ei eisiau, ac esboniodd y llall fod ei

landlord wedi rhoi tri mis o rybudd iddo, a bod hynny wedi gwneud gwahaniaeth mawr.

'Roedd yn gythryblus oherwydd roedd yn dal gen i o leiaf chwe mis arall o'r flwyddyn. Ceisiais ddod o hyd i le ar yr un stryd ac nid oedd llawer o leoedd ar gael. Fe wnes i setlo am le arall yn y diwedd. Hoffwn i pe bawn i wedi cael mwy o amser.' (Dyn, 27, Abertawe, yn byw gyda thri o gyd-breswilydd, cyflogedig yn llawnamser)

'Mae wedi digwydd i mi ac mae'n annymunol. 'Dw i wedi gorfod aros gyda ffrindiau a rhoi dodrefn mewn storfa. Weithiau, byddwch yn cyfaddawdu ar yr eiddo nesaf er mwyn cael hyd i rywbeth yn gyflym er mwyn peidio ag amharu ar ffrindiau rydych yn aros gyda nhw dros dro.' (Dyn, 50, Wrecsam, yn byw gyda phlant ac wyrion, cyflogedig yn llawnamser)

'Roedd yn achosi cryn straen. Roedd yn annisgwyl iawn, wedi i mi fod yn byw yn yr eiddo am 6 mlynedd. Nid oedd ein rhent wedi cynyddu yn ystod y cyfnod hwnnw, felly cawsom sioc enfawr pan welsom faint fyddai'n costio i ni ddod o hyd i rywle yn yr un ardal. Doedden ni ddim yn gallu ei fforddio. Yn y diwedd fe wnaethon ni rentu gan ffrind yn anffurfiol am fod y rhent yn rhad, ond doedd e ddim y math o eiddo roedden ni eisiau.' (Menyw, 34, Abertawe, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn llawnamser)

'Roedd yr amseru'n wael iawn. Digwyddodd hyn ar adeg pan oedden ni'n cynllunio priodas... Roedd wedi anfon gwahoddiadau gan ddisgwyl i'r ymatebion gael eu hanfon nôl i'n tŷ ni, roeddwn wedi trefnu i bethau ddod i'n tŷ ni ar ddiwrnod y briodas. Felly, roedd rhaid i ni newid llawer o bethau. Ond hefyd, doedd gyda ni ddim llawer iawn o amser i feddwl am symud i rywle arall a doedden ni ddim wir eisiau symud i mewn i eiddo arall ar rent gan ein bod ni'n bwriadu prynu tŷ. Felly, fe benderfynon ni roi cynnig ar brynu tŷ a achosodd lawer o straen... Y broblem yw nad yw prynu tŷ yn mynd mor ddidrafferth ag y dylai, ac roeddem yn gobeithio y byddwn ni'n gallu cyflawni yn ystod y ddau fis a oedd gennym ond ni ddigwyddodd hynny. Felly, yn dechnegol nid oedd gennym le swyddogol i fyw. Roeddem yn ddigon lwcus i fod â ffrindiau a fyddai'n gadael i ni

aros ac roeddem yno'n hirach nag yr oeddem yn ei ddisgwyl, bron i ddeufis [yn ychwanegol]. Roedd yn anghyfleus iawn. Gallem ni fod wedi rhentu dros dro ond byddai wedi bod mor anghyfleus yn symud ac yna'n symud eto, a gallai'r un peth fod wedi digwydd yn y lle nesaf.' (Menyw, 35, Abertawe, yn byw gyda theulu, cyflogedig yn rhan-amser)

- 6.3 Mae mynd drwy broses troi allan heb fai hefyd wedi newid barn y tenantiaid a gymerodd ran ar rentu'n breifat. Er bod y rhan fwyaf wedi aros yn y SRhP, dywedasant eu bod bellach yn teimlo'n llai diogel nag yr oeddent o'r blaen.

'Ond mae bod ar eich pen eich hun yn llawer haws; pe bai gen i deulu byddai'n hollol wahanol. Ers hynny [troi allan heb fai] Mae fy marn wedi newid ar y SRhP. Mae'n gwneud i mi feddwl na allwch chi aros mewn un lle; mae yna ddiffyg diogelwch ac mae'n rhaid i chi gadw ar ben eich contract o hyd a sicrhau bod popeth yn cael ei drefnu.' (Dyn, 27, Abertawe, yn byw gyda thri o gyd-breswylwyr, cyflogedig llawnamser)

'Petawn ni wedi aros yn y SRhP yn hytrach na phrynu eiddo, byddai'r profiad siŵr o fod wedi troi arna'i. Mae'n debyg y byddwn i'n ei gydbwysu gyda manteision rhentu pe na fyddem ni eisiau cael ein clymu i unman, yna efallai y bydden ni'n meddwl mai rhentu fyddai orau. Ond yn bendant byddai'n gwneud i mi feddwl ddwywaith cyn ei wneud gan ei fod yn llai cadarn ac nid chi sy'n rheoli'r sefyllfa.' (Menyw, 35, Abertawe, yn byw gyda theulu, cyflogedig yn rhan-amser)

- 6.4 Dywedodd rhai rhanddeiliaid allweddol, megis CAB, nad ydynt wedi bod yn profi llawer o faterion sy'n gysylltiedig â hysbysiadau Adran 21⁹ yn y SRhP o fewn eu cylch gwaith. Fodd bynnag, dywedodd Shelter Cymru fod cymorth mewn perthynas â hysbysiadau Adran 21 yn rhywbeth sy'n codi llawer yn eu gwaith gan fod cyfran y tenantiaid y mae'n effeithio arnynt wedi cynyddu ychydig yn ystod y blynyddoedd diwethaf.

- 6.5 Fodd bynnag, roedd cytundeb cyffredinol ymhlith nifer o randdeiliaid bod *'troi allan er mwyn talu pwyth yn ôl'* yn broblem yn y SRhP, lle mae'r landlord yn cyflwyno hysbysiad Adran 21 i denantiaid oherwydd iddynt

⁹Ar hyn o bryd, gellir defnyddio hysbysiad [Adran 21](#) i droi tenantiaid allan o'r eiddo gyda dau fis o rybudd.

gwyno am amodau eiddo gwael. Dadleuwyd hefyd fod troi allan heb fai yn tueddu i 'guddio' materion sylfaenol fel tlodi.

- 6.6 Aeth cynrychiolydd llys o Shelter Cymru ymlaen i egluro bod llawer o denantiaid yn methu â mynychu'r llys pan gânt eu rhestru ar gyfer gwrandawriad meddiannu. Awgrymwyd y gallai hyn fod yn gysylltiedig â chau llysoedd, gan olygu bod tenantiaid yn ei chael yn anodd cyrraedd eu llys agosaf oherwydd costau teithio a gorfod dibynnu ar gludiant cyhoeddus. Mae hon yn broblem benodol oherwydd, yn ôl y rhanddeiliad, yn eithaf aml ni fydd yr hysbysiad Adran 21 yn ddilys gan nad yw'r landlord yn cydymffurfio â'r rheolau diogelu blaendaliadau, neu am fod y trwyddedu / cofrestriadau yn anghywir (sy'n annilysu hysbysiad Adran 21). Fodd bynnag, esboniodd fod mwy o siawns y byddai'r barnwr yn sylwi ar yr achosion hyn o dorri'r rheolau ac yn gwrthod yr hysbysiad (y byddai'n rhaid iddo gael ei ailgyhoeddi, gan roi mwy o amser i'r tenant symud) os yw'r tenant yn dod i'r llys i ddarparu gwybodaeth. Dywedasant hefyd fod tenantiaid eraill yn aml yn cael eu hannog i beidio â dechrau achos llys i wrthod hysbysiad Adran 21 o'r cychwyn cyntaf, oherwydd pe baen nhw'n colli, byddant nid yn unig yn gorfod symud allan o fewn deufis, ond hefyd dalu am gostau'r llys, ac mae'r rhanddeiliad yn credu y dylai'r landlord dalu am hynny.

'Rwy'n credu bod rhywfaint o rwystredigaeth yn gysylltiedig â gweithdrefn orfodol Adran 21, o safbwynt eu bod yn gorfod talu costau'r llys yn ogystal, os yw popeth yn ei le. Rwy'n credu pobl yn meddwl: "arhoswch funud, os yw'n orfodol, pam na all y landlord dalu'r costau hynny?" Mae'n ddigon teg os yw'n Adran 8 a bod y sail wedi cael ei brofi a bod y denantiaeth wedi ei thorri. Dydw i ddim yn credu bod hynny'n helpu ac yn meithrin ofn naill ai o ran: "dydw i ddim eisiau mynd i'r llys, dydw i ddim eisiau cael y costau hyn heb reswm"'. (Rhanddeiliad Shelter Cymru)

Barn ar y cyfnod rhybudd presennol ar gyfer 'troi allan heb fai'

- 6.7 Pan ofynnwyd i bob un o'r tenantiaid a gymerodd ran am eu barn ar y cyfnod presennol o ddeufis o rybudd ar gyfer hysbysiadau heb fai, teimlai'r mwyafrif nad oedd yn ddigon hir – mae'r rhesymau dros hyn wedi'u hamlinellu isod.

Pwysau ariannol

- 6.8 Y mater mwyaf cyffredin a nodwyd o safbwynt y broses gyfredol ar gyfer troi allan o dan Adran 21 oedd y straen ariannol ar gyfranogwyr sy'n denantiaid. Yn benodol, teimlwyd nad oedd dau fis yn ddigon o amser i gasglu digon o arian i symud i eiddo newydd, yn enwedig os yw'r tenant am ddod o hyd i eiddo sy'n gweddu'n ddelfrydol i'w anghenion. Dywedodd llawer y byddai'n rhaid iddynt droi at gymryd benthyciad, benthyciad arian neu ddefnyddio eu cerdyn credyd i allu symud i eiddo newydd o fewn deufis.

'Does dim ffordd y gallwch chi gynilo'r swm hwnnw o arian a byw ar yr un pryd o fewn cyfyngiadau ariannol. Does gennych chi ddim byd dros ben am bethau fel hynny. Does dim cynilon gyda'r rhan fwyaf o bobl sydd ar fudd-daliadau. (Menyw, 48, Bro Morgannwg, yn byw ar ei phen ei hun, myfyriwr)

'Pe bai rhywun yn dweud wrtha i bod gen i ddau fis i roi trefn ar fy mywyd a symud allan, byddai'n heriol iawn. Byddai dau fis yn anodd o ran trefnu arian a dod o hyd i rywle i fyw.' (Dyn, 28, Sir Fynwy, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn llawnamser)

'Mae cydweithwyr a ffrindiau wedi wynebu'r problemau hyn ac maen nhw wedi cael trafferth – mae un yn byw gyda'i fodryb ar hyn o bryd am nad yw'n gallu fforddio dod o hyd i rywle.' (Dyn, 51, Gwynedd, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn llawnamser)

- 6.9 Yn wir, dadleuwyd na fyddai eu blaendal gwreiddiol yn cael ei dalu'n ôl iddynt cyn iddynt orfod talu un arall ar gyfer eiddo newydd, ac y byddai'r gost o symud eiddo, cymryd amser i ffwrdd o'r gwaith a phrynu dodrefn newydd yn achosi caledi ariannol pellach.

'Byddwn i'n mynd i banig pe digwyddai hynny. Nid dim ond y gost o ddod o hyd i flaendal newydd [cyn cael yr un yma' nôl] a rhentu ymlaen llaw, ond hefyd talu deufis o rent fan hyn a chostau ychwanegol symud - byddai'n amhosib gwneud hynny. Pe bawn i'n gorfod, byddai'n rhaid i mi ei roi e ar gerdyn credyd/benthyciad.' (Menyw, 32, Sir Ddinbych, yn byw gyda dau o blant, cyflogedig yn rhan-amser)

'Y blaendal fyddai'r prif fater, oherwydd mae'n dibynnu: gallai rhai lleoedd ofyn am dâl gweinyddol, a bydd rhai lleoedd yn gofyn am flaendal a rhent am fis llawn.' (Dyn, 30, Abertawe, yn byw gyda thri o gyd-breswylydd, yn gyflogedig yn llawnamser)

- 6.10 At hynny, eglurodd Shelter Cymru eu bod yn gweithio gyda thenantiaid i ddod o hyd i lety amgen, megis ailgartrefu neu wneud ceisiadau digartrefedd - ond yn canfod y gall *'natur gyflym yr amserlen'* wneud y broses yn anodd ac yn rhoi pwysau ar bobl.

Dod o hyd i eiddo addas

- 6.11 Dadleuodd rhanddeiliad allweddol mai dim ond dau fis o rybudd sy'n peri straen a bod llawer o denantiaid yn cael trafferth dod o hyd i eiddo newydd. Yn benodol, dadleuwyd nad yw'r amserlen yn cynrychioli'r farchnad dai bresennol, sydd â diffyg tai fforddiadwy, addas.
- 6.12 Dadleuodd rhanddeiliaid hefyd fod gorfod symud eiddo o fewn dau fis yn arbennig o *'anodd'* ac yn *'aflonyddgar'* i deuluoedd â phlant. Yn wir, nodwyd y byddai angen ystyried ffactorau ychwanegol, megis dod o hyd i lety newydd sy'n ddigon mawr ac yn agos i ysgolion lleol, yn ogystal â natur aflonyddgar y cythrwfl i blant, yn enwedig os yw'r cyfnod symud yn gwrthdaro ag arholiadau. At hynny, roedd rhanddeiliaid a thenantiaid yn teimlo y byddai'r cyfnod rhybudd presennol yn rhoi mwy o bwysau ar rieni – yn enwedig rhieni sengl – sydd â bywydau prysur ac sydd eisoes yn gorfod cydbwysu blaenoriaethau gwahanol.

'Mae'n fywyd gwaith prysur fel mam sengl dyna'r prif ffactor - pryd fyddai amser gyda fi i chwilio a threfnu popeth? Rwy'n cerdded fy nghi ac mae fy mab yn 9 oed ac rwy'n gweithio; mae gen i fywyd go hectig. Nawr 'mod i'n fam, mae'n rhaid i mi hefyd ddod o hyd i rywbeth sy'n addas sy'n agos i'r ysgol, nid yw mor hawdd â hynny.' (Menyw, 43, Abertawe, rhiant sengl, cyflogedig rhan yn amser)

'Yr hyn sy'n creu straen yw gadael lle sy'n iawn a mynd i mewn i rywbeth dieithr, yn enwedig gydag un bach. Straen ymweld â llefydd a gwneud y penderfyniad' (Menyw, 41, Sir Gâr, rhiant sengl, cyflogedig rhan-amser)

'Roedd ychydig o bobl yn dweud bod yr hysbysiad troi allan yn dod ar yr union adeg pan oedd eu plant yn sefyll arholiadau, ei fod yn effeithio ar ganlyniadau eu harholiadau, bod un plentyn wedi colli lle mewn ysgol feddygol am ei fod yn gweithio i godi arian i gefnogi'r teulu yn hytrach nag astudio.' (Rhanddeiliad Shelter Cymru)

'Weithiau byddwn ni'n clywed gan gleientiaid, "edrychwch, mae fy mhlentyn yn 12 oed ac maen nhw eisoes wedi byw mewn pum tŷ a mynd i ddwy ysgol, alla' i ddim gwneud hynny iddyn nhw unwaith eto, mae angen rhywfaint o sicrwydd arna' i, rwyf am ymgartrefu, rwyf am gael cartref'". (Rhanddeiliad Shelter Cymru)

Canlyniadau incwm isel i denantiaid sy'n hawlio budd-daliadau

- 6.13 Roedd rhanddeiliad o CAB yn teimlo bod p'un a yw dau fis yn gyfnod rhybudd digonol ai peidio yn dibynnu i raddau helaeth ar amgylchiadau unigol. Roeddent yn dadlau, er efallai na fydd y rhai hynny sydd mewn gwaith llawnamser ac sydd a chynlon yn ei chael yn rhy anodd, bod tenantiaid sy'n hawlio budd-daliadau neu sydd mewn gwaith â chyflog isel yn wynebu llawer mwy o rwystrau wrth gael mynediad at eiddo SRhP. Er enghraifft, eglurodd bod llawer o landlordiaid ac asiantaethau gosod yn eithrio pobl yn seiliedig ar wiriadau credyd, y mae'r mathau hyn o denantiaid yn fwy tebygol o'u methu.

Diogelwch tenantiaeth

- 6.14 Dywedodd sawl rhanddeiliad allweddol fod diffyg diogelwch tenantiaeth yn fater allweddol o fewn y SRhP a bod gwybod y gellid rhoi rhybudd iddynt adael yr eiddo o fewn dau fis – er gwaethaf bod yn denant da – yn gythryblus iawn i denantiaid. Honnwyd bod profiadau rhai tenantiaid o'r SRhP yn ddigon gwael i wneud iddynt droi at dai cymdeithasol, sy'n cynnig mwy o ddiogelwch. Ar ben hynny, teimlai rhai tenantiaid a gymerodd ran fod y cyfnod rhybudd troi allan heb fai o ddeufis yn eu gwneud iddynt deimlo'n bryderus ac yn agored i niwed.

'Rwy'n credu mai dyna'r broblem fwyaf a welwn yn ein gwaith achos, pan fydd tenantiaid yn cael hysbysiad Adran 21, eu hymateb yw 'Beth? Y cyfan sydd gen i yw dau fis a hynny heb reswm'. 'Dw i'n meddwl eu bod yn teimlo'n anniogel iawn ac os ydych chi'n ceisio ymwreiddio neu

ymgartrefu neu fynd â'ch plant i'r ysgol, dydych chi ddim eisiau byw dan fygythiad gorfod symud gyda dau fis o rybudd.' (Rhanddeiliad Shelter Cymru)

'Credaf fod pawb yn sylweddoli bod cael rhybudd a gorfod gadael eu cartref yn drawmatig iawn, ac wedi iddynt fynd drwy'r hynny mae llawer o bobl yn awyddus iawn i gael tai cymdeithasol oherwydd maen nhw wedi bod trwy gyfnod gofidus iawn yn eu bywyd ac mae'r posibilrwydd y gallai ddigwydd eto yn ofnadwy.' (Tîm Strategaeth dai, Rhanddeiliad Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy)

- 6.15 Fodd bynnag, eglurodd tenantiaid eraill a gymerodd ran fod ganddynt berthynas dda gyda'u landlord, a'u bod yn credu'n gryf y byddent yn cael mwy na'r cyfnod rhybudd lleiaf pe gofynnid iddynt adael. Yn ogystal, nododd rhanddeiliaid o'r Gymdeithas Landordiaid Preswyl (RLA), CIH ac aelod o'r Tîm Atebion Tai fod 90% o denantiaethau yn cael eu terfynu gan y tenantiaid, nid y landlord¹⁰ a dadleuwyd y gellid gwneud mwy i gynyddu ymdeimlad o ddiogelwch yn y SRhP drwy ganolbwyntio ar yr ystadegau hyn.

Barn ar newid y cyfnod rhybudd presennol ar gyfer 'troi pobl allan heb fai' (Adran 21)

Byddai ymestyn y cyfnod rhybudd byrraf i chwe mis o fudd i denantiaid y SRhP

- 6.16 Roedd yr holl denantiaid a gymerodd ran yn cytuno y dylid cynyddu'r cyfnod rhybudd o dan Adran 21, ond roedd y farn o ran ba hyd y dylai fod. Roedd tua hanner y cyfranogwyr (20 allan o 40) yn cytuno y byddai cynyddu'r cyfnod rhybudd gofynnol i chwe mis yn cynnig y manteision canlynol:
- Cynyddu ymdeimlad o ddiogelwch a '*thawelwch meddwl*';
 - Caniatáu i denantiaid gynilo ar gyfer blaendal a chostau eraill sy'n gysylltiedig â symud; a
 - Rhoi mwy o amser i denantiaid ddod o hyd i eiddo newydd sy'n bodloni eu meini prawf allweddol. Teimlwyd bod hyn yn arbennig o bwysig i deuluoedd â phlant.

¹⁰ [Arolwg Tai Lloegr, Sector Rhentu Preifat 2016/17](#)

'Y prif beth i mi yw cael tenantiaeth hir; rydyn ni i gyd eisiau teimlo'n ddiogel. Nid yw dau fis yn rhoi cymaint â hynny o sicrwydd i chi, rwy'n credu bod chwech yn llawer gwell, llawer llai o straen.' (Menyw, 41, Abertawe, rhiant sengl, cyflogedig yn rhan-amser)

'Roeddwn yn meddwl y byddai o leiaf tri mis yn ddelfrydol, ond mae chwe mis yn swnio'n well. Gall gymryd amser i ddod o hyd i rywle arall, yn enwedig i bobl sydd â theuluoedd.' (Menyw, 29, Ceredigion, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn rhan-amser)

'Byddai'n fwy rhesymol ei gynyddu i chwe mis. Mae'n rhoi amser i ddod o hyd i le addas, gynilo ar gyfer blaendal, a pharhau â gwaith a chael bywyd'. (Dyn, 50, Wrecsam, yn byw gyda phlentyn ac wyrion, cyflogedig yn llawnamser)

'Rwy'n credu bod Llywodraeth Cymru'n dychmygu math gwahanol o denant yn yr ystyr eu bod yn meddwl am deuluoedd. Os ydych chi'n deulu sy'n symud i mewn i ardal sydd ag ysgol dda, y peth olaf yr ydych am ei wynebu yw gorfod symud allan gyda dau fis o rybudd. Oherwydd nad ydych o anghenraid yn mynd i allu dod o hyd i rywle arall yn yr un gymdogaeth, o fewn dalgylch yr ysgol ac ati o fewn cyfnod byr o amser. Felly, mae'n rhaid ceisio dod o hyd i rywbeth sy'n gweithio i'r teulu, a hefyd weithio i unigolion neu gyplau sydd am gael mwy o hyblygrwydd ynghylch pa mor gyflym maen nhw'n symud allan.' (Rhanddeiliad Rhentu Doeth Cymru)

- 6.17 Dywedodd rhanddeiliaid CLILC a Shelter Cymru eu bod hefyd yn cefnogi'r newid hwn yn y ddeddfwriaeth arfaethedig gan eu bod yn credu y byddai'n rhoi mwy o sicrwydd i denantiaid ac yn lleihau'r pwysau ar wasanaethau digartrefedd a ddarperir gan awdurdodau lleol.

'Ein safbwynt ni yw ein bod yn cefnogi hynny [cynyddu'r cyfnod rhybudd gofynnol i chwe mis] fel ffordd ymlaen. Yn ein barn ni, byddai unrhyw beth sy'n rhoi mwy o sicrwydd i denantiaid yn y SRhP - o safbwynt awdurdodau lleol - yn lleihau'r pwysau ar wasanaethau digartrefedd a gaiff eu darparu gan awdurdodau lleol ond hefyd ond yn rhoi mwy o sicrwydd i bobl ynghylch y penderfyniadau y gallant eu gwneud mewn

perthynas â'r buddsoddiad ehangach o ran eu bywydau gwaith ac addysg a'r holl gyfleoedd eraill sydd ar gael.' (Rhanddeiliad CLILC)

'Yn amlwg bu Shelter Cymru yn ymgyrchu i gael gwared ar Adran 21 ond rwy'n credu ein bod yn cefnogi'r newidiadau arfaethedig oherwydd o leiaf gyda'r newidiadau hyn, rydych chi'n sicr o gael y chwe mis cyntaf pan na allwch chi gael rhybudd ac mae gennych chi gyfnod llawer hirach i weithio gyda'ch landlord i ddatrys unrhyw broblemau neu i ddod o hyd i rywbeth gwahanol mewn ffordd nad oes gan bobl nawr oherwydd y gallech chi, yn llythrennol, symud i mewn, efallai y bydd rhywbeth yn newid ac yna efallai y byddwch chi ond mewn eiddo am bedwar neu bum mis.' (Rhanddeiliad Shelter Cymru)

Rhybudd ynghylch ymestyn y cyfnod rhybudd gofynnol i chwe mis

- 6.18 Fodd bynnag, credai hanner arall y tenantiaid a gymerodd ran (20 allan o 40), er bod angen cyfnod rhybudd hwy, fod chwe mis yn rhy hir.

Dywedwyd mai'r rheswm am y farn honno yw ei bod yn bwysig ystyried hawliau'r landlord hefyd; er enghraifft, gallai fod ganddynt reswm da iawn dros droi allan heb fai (megis materion ariannol neu iechyd) a gallai aros am gyfnod mor hir fod yn broblem arbennig i'r rheini nad ydynt yn berchen ar lawer o eiddo. Roedd sawl rhanddeiliad allweddol yn cefnogi'r farn hon gan bwysleisio pwysigrwydd *'ystyried y ddwy ochr.'*

- 6.19 Ar y llaw arall, roedd rhai tenantiaid a gymerodd ran yn poeni y gallai ymestyn y cyfnod rhybudd i chwe mis arwain at landlordiaid yn *'creu'* problemau neu'n defnyddio *'tactegau'* er mwyn gorfodi tenantiaid allan o'r eiddo yn gynt. Dadleuodd eraill ei bod yn annhebygol y byddai tenantiaid yn defnyddio'r amser ychwanegol a oedd ar gael iddynt. Roedd pryder hefyd - ymhlith tenantiaid a gymerodd ran a rhanddeiliaid - y gallai wneud y SRhP yn llai deniadol i landlordiaid, gan arwain at hyd yn oed yn llai o eiddo ar gael i denantiaid.

'O safbwynt landlord mae hyn yn ymddangos fel llawer o amser i aros. Dw i'n meddwl efallai y byddai'n well mynd gyda rhywbeth yn y canol - tua phedwar mis efallai. Galla'i ddychmygu tenantiaid, pan fyddant yn cael chwe mis, yn gohirio pethau tan y funud olaf hefyd - gall fod yn

ormod o amser. (Dyn, 43, Sir Gâr, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn llawnamser)

'Mae yna broblem bosibl y gallai landlordiaid graffu'n fwy ar y tenantiaid, ac y gallai rhai dynnu allan o'r farchnad rentu yn gyfan gwbl. Cefais brofiad o hyn pan oeddwn i'n byw yn Norwy; rhoddwyd mwy o hawliau i denantiaid a daeth yn anoddach dod o hyd i eiddo addas o ganlyniad. Felly, rhaid cael cydbwysedd. Mae trwyddedu wedi golygu bod llai o eiddo yn fy ardal i ac mae'r rhenti wedi mynd yn uchel iawn. (Menyw, 29, Sir Gâr, yn byw gyda phartner, cyflogedig yn rhan-amser)

'Byddai cael chwe mis wedi bod yn wych oherwydd fe allen ni fod wedi aros yn ein tŷ ni nes oedd y tŷ newydd yn barod. Ond ar yr un pryd, gyda chwe mis, gallaf weld sut y gallai hynny fod yn broblem i lawer o landlordiaid. Yn ein hachos ni, y rheswm pam y gofynnodd ein landlordiaid am rybudd oedd oherwydd eu bod dramor a bod angen iddo ddod yn ôl i ddefnyddio'r GIG am ei fod wedi cael damwain. (Menyw, 35, Abertawe, yn byw gyda theulu, cyflogedig yn rhan-amser)

'Byddwn yn pryderu'n fawr am ymyrryd ag amodau ym maes diogelwch deiliadaeth rhag ofn y byddai'n atal landlordiaid penodol rhag rhentu eu heiddo. Efallai bod landlordiaid anfwriadol ar hyd y lle, efallai rhai sydd wedi etifeddu eiddo neu sy'n symud am gyfnod a fyddai'n rhentu eiddo am 6 mis ac ati ond sy'n gwybod y byddant yn ei gael yn ôl yn eithaf cyflym. Gallai hynny fod yn ddigon i wneud i bobl beidio â rhentu a gallai hynny arwain at leihau nifer yr eiddo sydd ar gael ar y farchnad.'
(Rhanddeiliad SRS Cymru)

'Mae chwe mis o bosib yn rhy hir gan fod tenantiaid yn fwy na thebygol o'i anwybyddu am y tri mis cyntaf. Mae gormod o amser yn rhoi ymdeimlad ffug o ddiogelwch i bobl.' (Rhanddeiliad Rhentu Doeth Cymru)

- 6.20 Yn ogystal â hyn, cododd rhanddeiliaid CAB a Shelter Cymru y pwynt, ar hyn o bryd, mai'r cyfnod rhybudd o ddau fis sy'n sbarduno gwasanaethau cymorth digartrefedd y cyngor ar gyfer unigolion y bernir eu bod yn agored i niwed. Dywedasant eu bod yn disgwyl sicrwydd y byddai

deddfwriaeth ddigartrefedd yn cael ei haddasu'n unol â hynny os caiff y cyfnod rhybudd ei ymestyn.

'Yr hyn sy'n peri pryder i ni yw y bydd tenantiaid sydd wedi derbyn Adran 21 yn mynd at yr awdurdod lleol a'u bod nhw'n dweud; "wel, dydych chi ddim yn bodloni'r diffiniad o fygythiad digartrefedd, ewch i ffwrdd a dod yn ôl ymhen pedwar mis" ac os oes ôl-ddyledion rhent neu unrhyw beth yn mynd ymlaen yr adeg honno mae'n mynd i fod yn llawer gwaeth na hynny.' (Rhanddeiliad Shelter Cymru)

Awgrymiadau eraill

- 6.21 Felly, awgrymwyd gan rai tenantiaid a gymerodd ran a rhanddeiliaid y dylid ceisio cyfaddawd sy'n rhoi mwy o amser i'r tenant symud allan, ond sydd hefyd yn 'decach' i'r landlord. Roedd y rhan fwyaf o'r cyfranogwyr yn cytuno mai cyfnod rhybudd o dri neu bedwar mis o leiaf fyddai orau.

'Rydym wedi bod yn ymgyrchu i ddod i ben â throi allan heb fai, ond fe allech chi gyfaddawdu mewn rhai mathau o sefyllfaoedd... gan mai'r landlord sy'n berchen ar y brics a'r mortar, dylai fod hawl ganddynt, ac weithiau mae'n bosibl y bydd angen iddynt godi cyfalaf ac ni ddylid rhwystro hynny. (Rhanddeiliad Shelter Cymru)

'Efallai y dylid cael marc hanner ffordd o dri mis. Gallaf hefyd ei weld o safbwynt y landlord ac mae chwe mis yn amser eithaf hir.' (Menyw, 26, Caerdydd, yn byw gyda dau gyd-breswlydd, cyflogedig yn rhan-amser)

'Rwy'n meddwl bod chwe mis siŵr o fod yn rhy hir; cwrdd yn y canol - rhwng tri a phedwar mis - fyddai orau. Byddai hyn yn gweddu i'r perchennog ac yn rhoi amser i'r tenant ddod o hyd i'r hyn maen nhw ei eisiau. Mae chwe mis yn rhy hir i'r landlord gan y gallan nhw hefyd fod dan bwysau, yn ariannol, o ran iechyd neu am resymau eraill.' (Menyw, 68, Sir Benfro, yn byw ar ei phen ei hun, cyflogedig yn llawnamser)

- 6.22 Roedd eraill o blaid amserlen hyblyg a oedd yn diwallu anghenion tenantiaid a landlordiaid wrth symud tŷ. Tynnwyd sylw hefyd at y gwahaniaeth rhwng ardaloedd gwledig ac ardaloedd metropolitan o ran faint o amser sydd ei angen i symud. Yn benodol, nododd tenantiaid a gymerodd ran, er y gallai cyfnod rhybudd o chwe mis fod yn fwy priodol

mewn ardaloedd gwledig, y byddai hyn yn llai angenrheidiol mewn ardaloedd mwy metropolitan am fod mwy o eiddo ar gael.

'Yn hytrach rheol o chwe mis i bawb – efallai gellid ystyried y math o landlord cyn pennu'r rheol.' (Dyn, 55, Sir Fynwy, yn byw ar ei ben ei hun, di-waith)

'Byddwn i'n croesawu newid y cyfnod rhybudd o chwe mis i landlordiaid gael yr eiddo'n ôl a hefyd hyblygrwydd i drafod os gall y landlord gynorthwyo'r tenant i adael yn gynt.' (Dyn, 36, Caerdydd, yn byw gyda theulu, cyflogedig yn llawnamser)

'Mewn ardal sy'n wirioneddol wledig, byddai bendant angen y chwe mis hynny arnoch, ond petaech chi yng Nghaerdydd neu rywbeth, rydych chi'n fwy tebygol o gael hyd i rywbeth yn rhywle o fewn y ddau neu dri mis hynny.' (Menyw, 62, Sir Benfro, yn byw gyda phartner, hunangyflogedig)

- 6.23 Awgrymodd rhanddeiliad y dylai model tebyg i'r hyn a ddefnyddir ar hyn o bryd yn Ffrainc gael ei weithredu yn lle hynny er mwyn diogelu tenantiaid rhag cael hysbysiad Adran 21 fel *'troi allan i dalu pwyth yn ôl'* (am gwyno am amodau eiddo gwael). Esboniwyd bod y denantiaeth, o dan y rheoliad hwn, yn cael ei *'rhewi'* os tybir nad yw'r eiddo yn cyrraedd y safon ac mae'r awdurdod lleol yn gweithredu; felly, ni fydd yn ofynnol i'r tenant dalu rhent nes gwneir y gwaith atgyweirio/newid angenrheidiol i'r eiddo.

7. Canfyddiadau: Cefnogi tenantiaid y SRhP

Y cymorth sydd ar gael

- 7.1 Un o'r prif themâu sy'n rhedeg drwy'r ymchwil yw bod tenantiaid y SRhP yn ansicr o'u hawliau ac nad ydynt yn estyn allan am gymorth allanol. Fodd bynnag, mae'n ymddangos bod cymorth ar gael, a thrafododd rhanddeiliaid allweddol a gymerodd ran y gwasanaethau amrywiol sydd ar gael i denantiaid y SRhP ledled Cymru, a cheir crynodeb o'r rhain isod.
- 7.2 Ar hyn o bryd mae Shelter Cymru yn cynnig llinell gyngor dros y ffôn, cymorthfeydd wyneb yn wyneb mewn cymunedau lleol a gwasanaeth e-bost. Ar gyfer achosion cymhleth, mae ganddynt dîm cyfreithiol penodedig (sy'n cael ei ariannu gan gymorth cyfreithiol). Mae'r tîm cyfreithiol hefyd yn ymgymryd â llawer o waith partneriaeth gyda CAB - sy'n aml yn cyfeirio achosion mwy cymhleth atyn nhw - a thimau dewisiadau tai. Dywedodd cynrychiolydd llys lloches eu bod yn ceisio helpu tenantiaid i osgoi mynd i'r llys. Eu rheswm am y farn honnon oedd, pe bai hysbysiad dilys yn cael ei gyflwyno (er enghraifft, bod tenant yn cael hysbysiad i adael yr eiddo oherwydd ôl-ddyledion rhent), bod mynd i'r llys yn cronni costau, gan roi rhagor o bwysau ariannol ar denantiaid tra'u bod yn ceisio dod o hyd i le newydd i fyw, a'i fforddio.
- 7.3 Ar hyn o bryd, mae gan CAB Abertawe gydlynwyr ardal leol sy'n bwyntiau cyswllt ar gyfer ardaloedd a sectorau penodol, megis tai. Mae hefyd ganddynt swydd *'brocer trydydd sector'*, a'i waith yw rhoi cysylltu cwsmeriaid â mudiadau gwirfoddol sy'n gallu eu cefnogi dan eu hamgylchiadau penodol.
- 7.4 Disgrifiodd Cymdeithas Gofal Sir Benfro (CGSB) hefyd yr amrywiaeth o gymorth maent yn ei ddarparu i denantiaid y SRhP, gan gynnwys y cynllun tystysgrif bond a grybwyllwyd gynt. Mae ganddynt hefyd gynllun cefnogi tenantiaethau ar waith, a ariennir drwy Raglen Cefnogi Pobl (a ddarperir gan Lywodraeth Cymru, drwy awdurdodau lleol, sy'n cynnig cymorth tenantiaeth sy'n gysylltiedig â thai i helpu pobl sy'n agored i niwed i fyw mor annibynnol â phosibl)¹¹. Eglurodd cynrychiolydd y SRhP

¹¹ [Gwybodaeth am Raglen Cefnogi Pobl](#)

mai ei nod yw galluogi tenantiaid i gynnal tenantiaeth hirdymor yn y SRhP, yn hytrach na cheisio 'gwneud popeth' ar eu rhan. Maent yn gweithio'n agos gydag adran dai'r awdurdod lleol, a ddisgrifiwyd ganddynt fel perthynas 'ragorol' o ran y protocol rhannu data ac ymgysylltu â thenantiaid.

- 7.5 Mae Rhentu Doeth Cymru yn cael ceisiadau gan denantiaid y SRhP am wasanaethau ar amrywiaeth o faterion, rhai sydd naill ai'n delio'n uniongyrchol â nhw, fel cwestiynau ynghylch cofrestru landlordiaid. Mae eraill – sy'n ymwneud yn bennaf ag amodau eiddo – yn cael eu cyfeirio at sefydliadau a gwasanaethau allanol fel Shelter, awdurdodau lleol, CAB a safonau masnach.
- 7.6 Yn ogystal, adroddwyd y gall tenantiaid y SRhP hefyd geisio cymorth gan wasanaethau a sefydliadau fel Cymorth i Fenywod, gwasanaethau lles prifysgolion ac unedau cymorth tenantiaeth.

Bylchau wrth ddarparu cyngor a chymorth, ac amddiffyn

- 7.7 Fodd bynnag, adroddodd rhanddeiliaid fod y ffocws cynyddol ar ddiogelu'n well denantiaid y SRhP (sy'n cael ei lywio'n rhannol gan Lywodraeth Cymru) chefnidir o galedi a thoriadau yn rhoi pwysau sylweddol ar Lywodraeth Leol, sy'n ei chael hi'n anodd ymdopi. Esboniwyd bod hyn, yn ei dro, yn arwain at ddiffyg mynediad ac argaeledd gwasanaethau cymorth a chynghor ar gyfer tenantiaid y SRhP. Er mwyn gwneud y gwaith angenrheidiol i roi cymorth digonol i denantiaid, roedd y rhanddeiliaid o'r farn bod angen i Lywodraeth Cymru gydnabod a helpu i fynd i'r afael â'r galw yn erbyn materion adnoddau o fewn gwasanaethau tai statudol.

'Mae ymyriadau cyson i'r SRhP, ac rwy'n eu croesawu'n rhannol gan ei bod hi'n dda gweld fy maes gwaith yn cael sylw, ond nid yw Llywodraeth Cymru yn deall beth sy'n digwydd ar lawr gwlad ... Mae maint y tîm wedi cael ei dorri yn ei hanner. Rwy'n credu y bydden nhw'n synnu pe bydden nhw'n gwybod pa mor fach oedd y tîm a faint rydyn ni'n llwyddo i'w wneud gyda'r adnoddau sydd gennym. Nid yw'n gynaliadwy ... Mae'r

*pwysigrwydd yn tyfu drwy'r amser, mae'r agenda'n tyfu drwy'r amser.
Rydym newydd gael set newydd o gyfrifoldebau'n ymwneud â
deddfwriaeth ynghylch ffioedd ac nid ydym wedi cael dim o ran adnoddau
ychwanegol i ddelio â hyn. (Rhanddeiliad SRS Cymru)*

*'Ar hyn o bryd, rydym yn ymladd tân, ac rwy'n meddwl bod angen mwy o
gyngor ac mae'r toriadau mewn cymorth cyfreithiol a welsom ychydig
flynyddoedd yn ôl wedi golygu nad oes modd gwneud cymaint o waith
pwysig y mae angen ei wneud, a rhaid adfer hyn.' (Rhanddeiliad Shelter
Cymru)*

- 7.8 Roedd rhanddeiliaid o CLILC a CIH yn rhesymu ei bod yn haws cysylltu tenantiaid â'r gwasanaethau cywir pe bai gan landlordiaid gronfa ddata o wybodaeth i gael gafael ar gymorth i'w tenantiaid a chysylltu'n rheolaidd. Roeddent yn teimlo bod hyn yn haws ei gwneud ym maes tai cymdeithasol na'r SRhP. Yn wir, roeddent yn dadlau nad yw landlordiaid y SRhP yn siŵr sut i gael cymorth i denantiaid agored i niwed ar hyn o bryd ac nad yw llwybrau atgyfeirio o reidrwydd yn glir nac yn amlwg. Teimlwyd bod hyn yn ei gwneud hi'n anodd iawn gweithredu dulliau 'o droi allan heb fai i ddigartrefedd' yn y SRhP, a byddai sawl rhanddeiliad allweddol yn hoffi gweld hyn yn digwydd.

'Yn y SRhP, rwy'n clywed landlordiaid drwy'r amser yn dweud ei bod hi'n anodd gwybod at bwy i fynd i gael cymorth i denantiaid agored i niwed a gwybod sut i wneud hynny... rhaid ei bod hi'n anodd iawn cael gwybod yn gyntaf bod cefnogaeth ar gael ond wedyn pwy i siarad â nhw er mwyn cael y gefnogaeth honno i'ch tenantiaid.' (Rhanddeiliad CLILC)

- 7.9 Awgrymwyd bod angen darparu hyfforddiant ar gyfer landlordiaid y SRhP, drwy Rentu Doeth Cymru, ar faterion a allai effeithio ar eu tenantiaid, megis iechyd meddwl, cam-drin domestig ac ati. Pwysleisiwyd nad oes disgwyl i landlordiaid fod yn gyfrifol am eu tenantiaid, nac i fabwysiadu rôl gweithiwr cymorth, ond i annog sgysiau rhwng landlordiaid a thenantiaid ynghylch llesiant ac angen unigolyn i fyw'n annibynnol ar ddechrau tenantiaeth newydd.

'Roedd gennym fenyw ifanc a siaradodd yn un o'n digwyddiadau lansio ac roedd hi wedi bod yn deubegynol y rhan fwyaf o'i bywyd, wedi cael tri o blant ac wedi bod mewn llety dros dro gyda'i thri phlentyn ifanc, a hithau newydd adael ei chartref SRhP gan fod y landlord gwerthu'r eiddo, ond petai hynny wedi digwydd yn y sector cymdeithasol byddai'r unigolyn hwnnw wedi cael ei chysylltu'n well â gwasanaethau cefnogi, y math yna o beth.' (Rhanddeiliad CIH)

'Ychydig iawn o gymwysterau sydd gan bobl. Ac rydym yn teimlo y dylai fod gan bawb ryw fath o gymwysterau i roi sicrwydd i bobl am eu gallu i wneud y gwaith. Yn y SRhP does dim cysylltiadau i allu datblygu'n bersonol. Ac mae'r rheoleiddio fel rheol yn syrthio i ddwylo Rhentu Doeth Cymru. Hoffem weld ychydig o welliant o ran cysondeb p'un a ydych yn landlord preifat gyda'ch cwmni eich hun neu'n asiantaeth gosod, ond yn safoni ansawdd ar bob lefel.' (Rhanddeiliad CIH)

'Os ydym yn cydnabod ac yn derbyn rôl ac arwyddocâd cynyddol y SRhP o ran darparu tai i bobl, yna rhaid i ni ategu hynny gyda'r gefnogaeth sydd ei hangen ar bobl.' (Rhanddeiliad CLILC)

Diffyg ymwybyddiaeth o'r hyn sydd ar gael

- 7.10 Dadleuodd rhanddeiliaid o CAB a Rhentu Doeth Cymru, er bod cymorth ar gael i denantiaid y SRhP, nad oes digon o bobl yn gwybod ei fod yno na sut i gael gafael arno, ac ni fyddai llawer o denantiaid yn meddwl edrych ar wefannau awdurdodau lleol. Daeth yn amlwg hefyd o'r cyfweiliadau gyda thenantiaid fod llawer o ansicrwydd ynghylch eu hawliau o ran gofyn am waith atgyweirio penodol, rhent a chyfnodau rhybudd.
- 7.11 Awgrymodd rhanddeiliaid y dylai fod yn orfodol i landlordiaid y SRhP ddarparu gwybodaeth gyswllt am wasanaethau cyngor a chymorth tai mewn copïau o gytundebau tenantiaeth a ddarperir i denantiaid. Yn gadarnhaol, bu cynrychiolydd Rhentu Doeth Cymru yn trafod cyfeirlyfr o wasanaethau cymorth i landlordiaid a thenantiaid y SRhP, ac mae ei sefydliad wedi'i gomisiynu i'w ddatblygu gan Lywodraeth Cymru. Buont yn trafod pwysigrwydd cael ymgyrch farchnata gref o'i gwmpas pan gaiff

ei lansio er mwyn sicrhau ymwybyddiaeth o'i fodolaeth ymysg tenantiaid y SRhP.

- 7.12 Argymhellodd rhanddeiliaid hefyd y dylai fod yn ofynnol i landlordiaid gymryd yr amser i fynd drwy gytundebau tenantiaeth yn drylwyr gyda thenantiaid, er mwyn iddynt ddeall eu hawliau'n well. Fodd bynnag, cydnabuwyd y gallai hyn fod yn anodd ei orfodi a bod angen llawer o hyfforddiant arno.
- 7.13 Yn gyffredinol, roedd rhanddeiliaid yn teimlo bod angen mwy o godi ymwybyddiaeth, gwybodaeth a chynghor i denantiaid a landlordiaid yn gyffredinol o ran sut y gall gwendidau fel problemau iechyd meddwl effeithio ar denantiaethau SRhP.

8. Casgliadau

- 8.1 Mae tua hanner y tenantiaid yn byw yn y SRhP drwy ddewis. Fodd bynnag, mae'r hanner arall yn byw yn y math hwn o lety oherwydd amgylchiadau, megis perthynas yn chwalu, colli swydd, cael trafferth i ddechrau ar yr ysgol eiddo neu fethu â dod o hyd i dai cymdeithasol addas.
- 8.2 Disgrifiodd rhanddeiliaid allweddol SRhP sydd wedi newid dros y blynyddoedd diwethaf, sydd nid yn unig wedi gweld twf cyffredinol, ond hefyd cynnydd o ran y ddemograffeg 'anhraddodiadol' o bobl sy'n dewis byw yn y math hwn o lety. Dadleuwyd bod y newidiadau hyn, yn rhannol, yn deillio o faint y sector cymdeithasol sy'n methu â datblygu ar yr un gyfradd â'r SRhP, sy'n mynd yn fwyfwy drud. Gall hefyd fod yn briodol ystyried y cyd-destun ehangach megis twf yn y boblogaeth, faint o dai fforddiadwy sydd ar gael a mesurau cyni. Mae hyn wedi arwain at lai o argaeledd i denantiaid a nodweddir fel 'agored i niwed' ac a fyddai fel arfer yn byw yn y math hwn o dai, megis; hawl wyr budd-daliadau; mewnfudwyr; rhai ag anghenion cymhleth megis problemau iechyd meddwl; pobl hŷn; tenantiaid sengl; a rhieni sengl.
- 8.3 Ar ben hynny, mae'r mathau o denantiaid – a adroddir arnynt yn y darn hwn o ymchwil - yn ei chael yn fwy anodd cynilo ar gyfer blaendal a dod o hyd i eiddo addas o fewn eu hystod pris – nid yn unig oherwydd eu bod yn fwy tebygol o fod ar incwm isel – ond hefyd oherwydd cynnydd anghymesur yn rhent y SRhP a materion ariannol sy'n deillio o gap yr LTLI a Chredyd Cynhwysol. Yn ôl rhanddeiliaid allweddol mae hyn yn achosi cynnydd mewn ôl-ddyledion rhent, cyhoeddi hysbysiadau Adran 8 a pherygl o ddigartrefedd. At hynny, nodwyd bod rhai landlordiaid y SRhP yn amharod i dderbyn hawl wyr budd-dal, a/neu dderbyn blaendal drwy gynlluniau bond neu warantwyr eraill.
- 8.4 Roedd cynlluniau tai tenantiaid yn y dyfodol yn tueddu i fod yn gymysg iawn, ac yn dibynnu i raddau helaeth ar ddemograffeg. Yn gyffredinol, mae'r rhan fwyaf o'r tenantiaid iau eisiau bod yn berchen-feddianwyr tai yn yr hirdymor, er bod pryder ynghylch y gallu i gynilo digon o arian ar gyfer blaendal. Ar y llaw arall, mae'r rhai sy'n hŷn, yn byw ar eu pen eu

hunain neu'n rhieni sengl yn fwy tebygol o fynegi diddordeb mewn symud i'r sector cymdeithasol, oherwydd byddai'n rhoi mwy o sicrwydd iddynt na'r SRhP. Fodd bynnag, o ystyried y diffygion a welir o ran mynediad at dai cymdeithasol a phrisiau tai cynyddol, gall mwy o bobl gael eu gorfodi i aros yn y SRhP am fwy o amser nag y maent yn ei fwriadu neu'n dymuno gwneud.

- 8.5 Roedd pa mor hawdd oedd hi i denantiaid ddod o hyd i eiddo addas i'r SRhP hefyd yn amrywio. Roedd rhai yn teimlo bod y broses yn gymharol ddi-straen oherwydd eu bod yn gallu canfod a sicrhau eiddo addas yn gyflym ac yn hawdd ar-lein. Fodd bynnag, mae llai o eiddo SRhP, yn ôl y cyfranogwyr, yn cael eu hysbysebu'n swyddogol, gyda nifer cynyddol o landlordiaid yn dibynnu yn hytrach ar lenwi eu heiddo ar dafod leferydd, gan arwain at ddiffyg dewis ac argaeledd. Roedd pryder hefyd ynghylch galw a chystadleurwydd cynyddol y SRhP, sy'n golygu bod tenantiaid yn colli allan ar eiddo o'u dewis neu'n 'setlo' am eiddo llai.
- 8.6 Adroddwyd mai'r broblem fwyaf, unwaith y bydd eiddo wedi'i ganfod, oedd talu blaendal i'w sicrhau, yn enwedig gan fod angen ei dalu cyn i'r blaendal o'r eiddo blaenorol gael ei roi'n ôl. Mae rhai tenantiaid hefyd wedi cael problemau gyda'u landlord yn dal nôl gannoedd o bunnoedd am resymau bach neu ddibwys. Fel arfer, mae tenantiaid sy'n ei chael hi'n anodd fforddio'r blaendal yn gorfod benthycu arian gan eu teulu, cymryd benthyciadau tymor byr neu ddefnyddio eu cardiau credyd i dalu amdano. Ar y cyfan, ystyrir bod symud yn gostus, yn enwedig wrth hefyd ystyried cost hurio fan/lori, gwario arian ar ddodrefn a chymryd amser i ffwrdd o'r gwaith.
- 8.7 Yn gadarnhaol, dywedodd tua hanner y tenantiaid a gymerodd ran eu bod yn fodlon ar fyw yn y SRhP. Dywedodd y rhan fwyaf mai'r rheswm am hyn yw bod eu landlord yn cadw'r eiddo mewn cyflwr da, yn *'ymarferol'* ac yn meithrin perthynas ymddiriedus â nhw. Yn bwysig, er bod rhai tenantiaid wedi cael problemau gyda'u heiddo, esboniwyd eu bod yn gyfforddus yn adrodd amdanynt ac yn fodlon â'r ffaith bod eu landlord yn ymdrin â nhw yn gyflym ac yn effeithiol. Ar ben hynny, mae gwasanaethau ar-lein, testun neu ap ffôn yn cael eu defnyddio gan rai

asiantaethau gosod er mwyn i denantiaid adrodd am atgyweirio yn arbennig o boblogaidd i'r rhai sy'n swil neu'n poeni am godi pryderon.

- 8.8 Fodd bynnag, dywedodd tua dwy ran o dair o'r tenantiaid a gymerodd ran a gafodd broblemau gyda'u heiddo, nad oedd eu landlord wedi bod yn rhagweithiol ynghylch eu hatgyweirio na'u cywiro. Mae'r problemau hyn yn amrywio o faterion lefel isel, megis gerddi sydd wedi tyfu'n wyllt i'r rhai sy'n fwy difrifol, megis peidio â chynnal archwiliadau diogelwch gorfodol, llwydni sy'n achosi salwch a diffyg mynediad i wres canolog. Roedd llawer o denantiaid a gymerodd ran yn ymddangos yn ansicr ynghylch a yw eu landlord yn torri'r cytundeb tenantiaeth drwy beidio ag ymdrin yn effeithiol â chynnal a chadw eu heiddo ac yn ansicr a oes ganddynt sail i'w herio yn ei gylch.
- 8.9 Nododd rhanddeiliad allweddol y gallai'r gwahaniaethau mewn profiadau ymhlith tenantiaid adlewyrchu'r ffaith fod y SRhP yn fwy amrywiol ac yn llai rheoledig o'i gymharu â'r sector cymdeithasol, i'r graddau y bydd rhai landlordiaid a fydd yn mynd y tu hwnt i'r galw wrth reoli tenantiaeth, a'r rhai sydd am wneud dim ond casglu rhent ac eraill sy'n'landlordiaid anghyfreithlon'. Mae Rhentu Doeth Cymru wrthi'n ceisio gwella safonau o fewn y SRhP drwy ddatblygu system raddio a yrrir gan gwsmeriaid, lle caiff asiantaethau gosod eu graddio ar sail ansawdd eu heiddo, eu prosesau a'u gweithdrefnau.
- 8.10 Thema a gododd dro ar ôl tro drwy'r ymchwil oedd diffyg sicrwydd a welir yn y SRhP, a dyna pam mae rhai tenantiaid yn dyheu am fod yn berchen-feddianwyr neu symud i dai cymdeithasol. Mae'r cyfnod rhybudd presennol o ddau fis ar gyfer hysbysiadau Adran 21 wedi creu ansicrwydd, straen a phwysau ychwanegol i broblemau iechyd meddwl sy'n bodoli eisoes i'r tenantiaid hynny a gymerodd ran sydd wedi cael eu heffeithio ganddo. Mae hefyd wedi arwain at rai tenantiaid yn setlo am eiddo newydd nad oedd yn diwallu eu hanghenion yn llwyr neu'n aros gyda ffrindiau tra roeddent yn parhau i chwilio. Yn y pen draw, nid ystyrir bod dau fis yn ddigon o amser; credid bod hyn yn arbennig o wir ar gyfer teuluoedd â phlant, sy'n gorfod ystyried ffactorau ychwanegol fel aros gerllaw i ysgolion a sut y gallai'r cynnwrf effeithio ar adolygu arholiadau.

Hefyd, dadleuwyd nad yw rhai pobl yn gallu fforddio'r costau sy'n gysylltiedig â symud (a allai arwain at ddyled neu hyd yn oed ddigartrefedd).

- 8.11 Croesawyd yn eang gynyddu'r cyfnod rhybudd o ddeufis, ond roedd y farn wedi'i rhannu o ran a ddylid ei ymestyn i chwe mis. Roedd tua dwy ran o dair o'r tenantiaid a gymerodd ran a rhai rhanddeiliaid allweddol yn rhesymu bod angen 'bargen' addas, megis cyfnod rhybudd o dri neu bedwar mis o leiaf, a fyddai'n deg i'r tenant a'r landlord yn eu barn nhw – yn enwedig gan y gallai fod gan rai landlordiaid resymau dilys dros eisiau eu heiddo yn ôl. Dadleuwyd hefyd y gallai cyfnod rhybudd o chwe mis arwain at denantiaid yn gohirio chwilio am eiddo newydd tan y tri mis diwethaf beth bynnag. Awgrym arall oedd cael hysbysiad troi allan 'hyblyg' a fyddai'n gweddu i'r tenant a'r landlord fel ei gilydd. Ystyriwyd bod cyfnod rhybudd o chwe mis yn fwy angenrheidiol i denantiaid sy'n byw mewn ardaloedd gwledig nag i'r rhai sy'n byw mewn ardaloedd metropolitan (gan fod llai o eiddo ar gael yn y cyntaf).
- 8.12 Dadleuwyd hefyd bod cymorth ar gael i denantiaid, ond nid yw'r rhan fwyaf yn gwybod ei fod yn bodoli na sut i gael gafael arno a bod angen ymgyrchoedd hysbysebu cadarnach i godi ymwybyddiaeth. Awgrymwyd hefyd y dylai landlordiaid gynnwys mynegai o wasanaethau cymorth mewn cytundebau tenantiaeth a'u bod yn rhoi o'u hamser i drafod hawliau tenantiaid.
- 8.13 Fodd bynnag, mae rhanddeiliaid yn dweud bod gwasanaethau Llywodraeth Leol, fel adrannau iechyd yr amgylchedd, yn cael trafferth ymdopi â'r galw cynyddol am denantiaid sy'n chwilio am gymorth ar gyfer materion sy'n ymwneud ag amodau eiddo. Honnwyd bod hyn yn bennaf oherwydd diffyg staffio ac adnoddau a bod angen i Lywodraeth Cymru gydnabod hyn. Yn ogystal, nododd rhanddeiliaid nad yw landlordiaid yn ymwybodol o sut i gael gafael ar gymorth ar gyfer eu tenantiaid, a bod angen mwy o hyfforddiant ar ffactorau sy'n gallu effeithio ar denantiaethau, megis iechyd meddwl.

Atodiad A: Canllaw cyfweiliad i denantiaid

AMDANOCH CHI

1. Pa mor hir ydych chi wedi bod yn byw mewn eiddo rhentu preifat?
2. Faint o gartrefi yn y SRhP ydych chi wedi byw ynddyn nhw? Os yw'n fwy nag un: Am ba mor hir ydych chi wedi byw yn eich eiddo presennol?
3. Pam ydych chi'n byw mewn eiddo rhentu preifat?
4. Gan feddwl am eich dyheadau yn y dyfodol, petai'r dewis gennych, byddech chi'n aros mewn eiddo rhentu preifat, neu'n symud i lety fel perchen-feddiannydd neu i'r sector tai cymdeithasol?
5. Ydych chi'n teimlo y byddwch chi'n gallu gwireddu'r dyheadau hyn?

PROFIADAU O'R SRHP

6. Beth yw'r ffactorau pwysicaf rydych chi'n eu hystyried (neu wedi'u hystyried yn y gorffennol) wrth geisio dod o hyd i lety newydd yn y SRhP a pham?
7. Pa mor hawdd neu anodd oedd hi i ddod o hyd i eiddo yn y SRhP?
8. Pa mor fodlon ydych chi â'ch eiddo presennol yn y SRhP? Pam?
9. Beth yw prif fanteision rhentu'n breifat?
10. Beth yw'r prif broblemau a phryderon rydych chi'n eu hwynebu fel tenant yn y SRhP?
11. Ydych chi'n teimlo'n gyffyrddus am gwyno neu adrodd ar unrhyw broblemau yn eich eiddo? Pam?

SYMUD O UN EIDDO I EIDDO ARALL

12. Gan feddwl am y broses symud o un eiddo i eiddo arall, allwch chi ddweud wrtha' i am y prif dasgau y mae angen i chi eu cyflawni?
13. Pa mor hir gymerodd y tasgau hynny?
14. A oes unrhyw dasgau sy'n achosi anhawster penodol i chi? Sut felly, a pha effeithiau oedd gan hyn ar y broses symud?
15. Beth yw eich barn chi am y costau sy'n gysylltiedig â symud o un eiddo yn y SRhP i un arall?

TROI ALLAN / GOFYN I DENANT ADAEL YR EIDDO

16. Ydych chi wedi cael eich troi allan neu a ofynnwyd i chi adael eich eiddo yn y SRhP yn ystod y 3 blynedd ddiwethaf?
 - Os YDW, gofynnwch y rheswm am hyn, e.e. heb fai, ôl-ddyledion rhent, ymddygiad gwrthgymdeithasol etc, a phryd. Os NAD YDW, EWCH I C23.
17. Os cawsoch chi eich troi allan / gofynnwyd i chi adael, sut ymdriniwyd â'r broses? Gawsoch chi eich trin yn deg yn eich barn chi?

18. Os cawsoch eich troi allan/gofynnwyd i chi adael: allwch chi ddweud wrtha' i ba effaith gafodd hyn arnoch chi?

19. Os cawsoch chi brofiad o 'droi allan heb fai': A roddwyd cyfnod rhybudd o 2 fis i chi, neu fwy?

20. Os cawsoch chi brofiad o 'droi allan heb fai': I ba fath o eiddo y gwnaethoch chi symud iddo?

- Cwestiwn cynorthwyol: y sector preifat, tai cymdeithasol neu symud i eiddo fel perchen-feddiannydd

21. Os cawsoch chi brofiad o 'droi allan heb fai': Pa anawsterau, os cawsoch chi anawsterau, y gwnaethoch chi eu profi o ganlyniad i orfod symud allan a dod o hyd i eiddo addas yn y cyfnod hwn o amser?

22. Os cawsoch chi brofiad o 'droi allan heb fai': A yw'r profiad wedi cael effaith ar sut rydych chi'n teimlo am rentu'n breifat? Sut?

- Cwestiwn cynorthwyol: A yw wedi achosi ymdeimlad o ddiffyg diogelwch, gwneud iddynt deimlo and ydyn nhw am aros yn y SRhP yn y tymor hir etc.

Ar hyn o bryd, mae'n rhaid i landlordiaid roi cyfnod rhybudd 2 fis neu fwy i denantiaid adael yr eiddo.

23. Os nad ydych byth wedi cael eich troi allan heb fai: A oeddech chi'n ymwybodol o hyn? Sut mae hyn yn gwneud i chi deimlo a pham?

- Gofynnwch a yw hyn yn peri pryder iddyn nhw, yn achosi ymdeimlad o ddiffyg diogelwch, yn gwneud iddyn nhw deimlo and ydyn nhw am aros yn y SRhP yn y tymor hir, neu a yw'n gwneud dim gwahaniaeth o gwbl iddynt.

24. Yn ddiweddar, mae Llywodraeth Cymru wedi cynnal ymgynghoriad ar gynyddu'r cyfnod rhybudd heb fai o 2 fis i 6 mis. Beth yw eich barn chi ar hyn, a pham?

- Cwestiwn cynorthwyol: Ydych chi'n meddwl bod hyn yn syniad da?
- Os mae'n meddwl bod hyn yn syniad da: Pam mae cyfnod rhybudd o 6 mis yn well na 2 fis? Pa wahaniaeth fyddai'n ei wneud i chi a thenantiaid eraill y SRhP? Sut?

BARN GYFFREDINOL

25. Ar y cyfan, sut fydddech chi'n crynhoi eich profiad o fod yn denant yn y sector rhentu preifat?

26. Unrhyw sylwadau eraill?

Atodiad B: Canllawiau cyfweiliad i randdeiliaid allweddol

AMDANOCH CHI A'CH SEFYDLIAD

1. A allwch chi ddweud wrtha' i amdanoch chi a'ch sefydliad, yn ogystal ag a yw'n gweithio gyda thenantiaid neu landlordiaid y SRhP, neu'r ddau?

TIRLUN AC ARFERION PRESENNOL Y SRHP

2. Yn eich barn chi, sut mae'r SRhP wedi newid dros y blynyddoedd diwethaf a beth yw canlyniadau'r newidiadau hyn?

PROBLEMAU MAE TENANTIAID YN EU HWYNEBU

3. Beth ydych chi'n meddwl yw'r prif broblemau/pryderon mae tenantiaid y SRhP yn eu hwynebu a pham?
4. Os na thrafodwyd hyn eisoes, i ba raddau ydych chi'n meddwl bod diogelwch tenantiaeth yn bryder ymhlith tenantiaid y SRhP? Pam ydych chi'n dweud hynny?
5. A oes unrhyw is-grwpiau demograffig penodol o denantiaid y sector rhentu sy'n fwy agored i wynebu problemau gyda'u tenantiaeth?

SYMUD O UN EIDDO I EIDDO ARALL

6. Pa mor rhwydd neu anodd yw hi i denantiaid symud o un eiddo yn y SRhP i un arall? Beth yw'r prif broblemau gallant eu hwynebu wrth wneud hynny? Pam ydych chi'n dweud hynny?
7. Beth yw'r effeithiau ar denantiaid sy'n wynebu anawsterau yn ystod y broses symud?

TROI ALLAN HEB FAI

8. O ran 'troi allan heb fai' (Adran 21), o'ch safbwynt chi:
 - a. A yw eich sefydliad chi wedi gweld cynnydd yn y galw am gymorth ar gyfer problemau sy'n gysylltiedig â throi allan heb fai yn y SRhP?
 - b. A yw Adran 21 yn cael ei defnyddio'n briodol yn y SRhP?
 - c. Beth yw eich barn ar y gofyniad presennol ar landlordiaid i roi cyfnod rhybudd 2 fis neu fwy i denantiaid cyn iddynt adael yr eiddo?
 - d. Ar y cyfan, a yw tenantiaid yn derbyn cyfnod rhybudd 2 fis, neu fwy? A yw'n gwneud gwahaniaeth i denantiaid os cânt yn fwy na 2 fis? Sut?
 - e. Beth yw'r prif effeithiau ar denantiaid sy'n cael eu troi allan heb fai?

YMAGWEDDAU AT GEFNOGI TENANTIAID

9. Pa mor rhwydd/anodd yw hi i weithio gyda, ac ymgysylltu â thenantiaid/landlordiaid y SRhP i liniaru'r problemau a grybwyllwyd gennych uchod?
10. Pa wasanaethau a sefydliadau eraill ydych chi'n gweithio gyda nhw i helpu tenantiaid/landlordiaid y SRhP?

11. Sut mae landlordiaid y SRhP yn mynd ati i ymdrin â'r problemau mae tenantiaid yn eu hwynebu gyda'u tenantiaeth?

- A yw'r ffyrdd o ymdrin â phroblemau'n briodol ai peidio? Gofynnwch am enghreifftiau penodol
- A yw landlordiaid yn ceisio hyrwyddo tenantiaeth gynaliadwy?

12. Beth arall y mae angen ei wneud i wella'r cymorth a ddarperir i denantiaid y SRhP?

BARN AR NEWIDIADAU POLISI ARFAETHEDIG

13. Ydych chi'n meddwl bod y ddeddfwriaeth bresennol yn diogelu tenantiaid y SRhP yn ddigonol? Pam ydych chi'n dweud hynny?

14. Yn ddiweddar, mae Llywodraeth Cymru wedi cynnal ymgynghoriad ar gynyddu'r cyfnod rhybudd heb fai o 2 fis i 6 mis. Beth yw eich barn chi ar hyn, a pham?

Sylwadau olaf

15. Ar y cyfan, pa brif ffactorau ydych chi'n meddwl a allai wella profiadau tenantiaid y SRhP?

16. Unrhyw sylwadau eraill?