Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau

Y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) - Nodyn cryno o'r broses ymgysylltu

26 Mawrth 2020

Cefndir

Fel rhan o waith craffu Cyfnod 1 y **Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau** ar y **Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru)**, mae Tîm Ymgysylltu â Dinasyddion Cynulliad Cenedlaethol Cymru wedi bod yn casglu safbwyntiau tenantiaid a landlordiaid ar draws Cymru.

Methodoleg

Trefnodd y Tîm Ymgysylltu â Dinasyddion gyfres o grwpiau ffocws gyda thenantiaid rhwng 14 Chwefror a 13 Mawrth 2020. Cofnodwyd safbwyntiau landlordiaid fel rhan o arolwg a gynhaliwyd dros yr un cyfnod.

Bydd y crynodeb hwn yn amlinellu'r prif themâu a ddaeth i'r amlwg o'r grwpiau ffocws gyda thenantiaid. Mae nodyn ar wahân ar gael, sy'n amlinellu canlyniadau'r arolwg.

Trefnwyd **8 sesiwn** ar draws Cymru yn cynnwys **51 o ddinasyddion** o **bedwar o bum rhanbarth y Cynulliad.** Trefnwyd sesiynau ar Ynys Môn (Caergybi) ac yng Nghaerdydd, Gwynedd (Bangor), Sir Benfro (Hwlffordd), ac Abertawe. Daeth y rhai a gymerodd ran yn y sesiynau o ardaloedd yr awdurdodau lleol uchod ac ardaloedd awdurdodau lleol eraill yng Nghymru.

Cafwyd cyfranogwyr o nifer o sefydliadau a grwpiau perthnasol, gan gynnwys Prifysgol Bangor, Prifysgol Caerdydd, Digartref, Digartref Sir Benfro, Home-Start Cymru, Shelter Cyrmu, TPAS Cymru a'r Wallich. Hefyd, cafodd nifer o sefydliadau eraill gyfle i drefnu grwpiau ffocws.

Fformat

Trafodwyd y themâu a ganlyn fel rhan o'r sesiynau:-

- Profiadau o droi allan
- Cymorth i'r rhai sy'n cael eu troi allan neu'n wynebu hynny
- Effaith troi allan ar iechyd a llesiant
- Safbwyntiau ar gynigion Llywodraeth Cymru

Crynodeb o'r prif themâu

Profiad o droi allan

"Mae'r landlord a brynodd yr eiddo roeddwn yn byw ynddo'n prynu llawer o eiddo yn y Barri ac yn eu troi'n dai a rennir. Roeddwn yn un o dri thenant yn byw yn yr eiddo.

Roedd un dyn wedi bod yno ers 36 mlynedd. Roedd y landlord wedi ein sicrhau y byddai'n cadw pob un ohonom. Ddau ddiwrnod cyn y Nadolig, rhoddodd hysbysiad adran 21 i bob un ohonom."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Bro Morgannwg

Yn ddiweddar, cafodd fy chwaer hysbysiad adran 21. Mae wedi bod yn byw yno ers 20 mlynedd ac mae'r landlord wedi gwerthu'r tŷ oddi tani. Mae'n anabl ac wedi cael ei gorfodi i symud i lety nad yw'n addas. Mae'n byw mewn adfyd ac mae'n iawn ar y landlord gan ei fod wedi gallu gwerthu'r tŷ."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Ceredigion

Trafododd cyfranogwyr grwpiau ffocws yn helaeth eu profiadau o droi allan. Er bod yr amgylchiadau troi allan yn amrywio rhwng cyfranogwyr (ac yn cynnwys achosion pan oedd y tenant ar fai), roedd pethau cyffredin rhwng y grwpiau ffocws.

Nid oedd tua hanner yr holl gyfranogwyr grwpiau ffocws yn ymwybodol nad yw'n ofynnol i landlord roi rheswm dros ddymuno cymryd meddiant o'r eiddo wrth gyflwyno hysbysiad troi allan o dan adran 21 o Ddeddf Tai 1988. Serch hynny, i'r cyfranogwyr a gafodd reswm gan eu landlord, nodwyd awydd neu angen i werthu'r eiddo fel y rheswm mwyaf cyffredin.

"Roedd fy merch tua 5 oed ac roeddem wedi symud i mewn i lety rhent preifat heb fod yn bell o Lanbedr Pont Steffan. I ddechrau, roedd y perchnogion yn mynd i symud

i ffwrdd, ond aeth hynny i'r wal, felly roeddent am gael eu tŷ'n ôl. Roeddwn wedi bod yn yr eiddo ers tua blwyddyn.

Rhoddodd y landlord fis o rybudd i mi, ond dywedodd y cyngor wrthyf y byddai'n rhaid i mi gael hysbysiad troi allan adran 21. Fel arall, byddwn yn cael fy ystyried yn fwriadol ddigartref. Dywedodd wrthyf y dylwn aros yn yr eiddo nes y byddai'n rhaid i mi fynd i'r llys.

Er i mi fod mewn sefyllfa anodd, nid oeddwn yn teimlo ei bod yn deg i'r landlord gan mai cartref ei deulu oedd hwn.

Y diwrnod roedd yn rhaid i ni adael oedd y diwrnod y cawsom wybod i ble roeddem yn mynd – lle gwely a brecwast yn y Ceinewydd, tua 20 milltir o lle roeddwn. Nid oeddwn yn gyrru ac roedd gennyf anabledd.

Cyfranogwr grŵp ffocws, Ceredigion

Esboniodd un cyfranogwr ei bod wedi bod yn rhentu ei chartref yn breifat gyda'i dwy ferch ers tua 8 mlynedd ond, yn ddiweddar, y gofynnodd ei landlord iddi adael yr eiddo oherwydd ei fod am ei werthu. Nid yw wedi cael hysbysiad troi allan adran 21 ffurfiol eto.

"Daeth cnoc ar y drws un prynhawn Sadwrn i ddweud ei bod am i mi symud allan oherwydd ei bod am werthu'r eiddo. Rwy'n fam sengl ac, oherwydd salwch, nid wy'n gweithio ar hyn o bryd, felly rwy'n cael budd-daliadau.

Roeddwn wedi dioddef cam-drin domestig ac mae'r cartref hwn wedi bod yn noddfa i ni. Mae gennyf ddwy ferch ac mae eu hysgol o gwmpas y gornel. Maent yn ffynnu yno, ond nid wy'n gwybod a fyddwn yn gallu aros yn yr ardal. Mae mor anodd methu dweud wrth fy merched i ble rydym yn mynd."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd

Esboniodd nifer o gyfranogwyr eu bod wedi cael hysbysiad troi allan adran 21 ar ôl rhoi gwybod i'w landlord na fyddent yn gallu talu rhent uwch. Esboniodd rhai cyfranogwyr y bu achosion pan oedd eu landlord wedi codi'r rhent, er bod yr eiddo mewn cyflwr gwael gydag ychydig iawn o waith cynnal a chadw, os o gwbl, wedi'i wneud.

"Rwyf wedi bod yn yr eiddo ers pum mlynedd. Mae mewn cyflwr gwael a daeth pobl o'r cyngor i asesu'r tŷ a dweud ei fod mewn cyflwr gwael. Talais fond gwerth £1,000 ac rwy'n talu £700 y mis mewn rhent. Mae angen i mi symud allan erbyn 17 Ebrill ac nid wy'n gwybod sut rwy'n mynd i dalu am le newydd."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd

Y cyfnod rhybudd presennol

“Pan rydych mewn llety rhent preifat, rydych yn dibynnu ar fympwy'r landlord. Mae ar bawb angen sicrwydd deiliadaeth oherwydd mai dyna beth sy'n gadael i chi ei wneud yn gartref, yn hytrach na thŷ rydych yn byw ynddo.”

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd

Cytunodd yr holl gyfranogwyr fod y cyfnod rhybudd dau fis presennol yn annigonol ac yn peri nifer o broblemau i'r rhai sy'n wynebu cael eu troi allan. O broblemau ariannol i wneud trefniadau eraill ar gyfer addysg a gofal.

Cytunodd cyfranogwyr sy’n fyfyrwyr y byddai'r sefyllfa'n arbennig o ansicr ar rai mannau cul yn ystod y flwyddyn academaidd.

“Os ydych yn fyfyriwr ac yn digwydd bod yng nghanol arholiadau neu draethawd hir, ac wedi cael hysbysiad “troi allan heb fai” ac wedi cael 2 fis i adael yr eiddo – byddai hynny'n erchyll.

Nid wyf hyd yn oed yn siŵr y byddech yn cael rhyddid gan y brifysgol o ran estyniad ar gyfer gwaith cwrs, er enghraifft."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd

Cymorth

Roedd barn gymysg gan gyfranogwyr ynghylch lefel a digonolrwydd y cymorth sydd ar gael i unigolion sy’n cael eu troi allan neu sydd dan fygythiad o gael eu troi allan.

“Nid yw staff awdurdodau lleol yn ddigymwynas, ond mae’r galw’n eu trechu.”

Cyfranogwr grŵp ffocws, Ceredigion

“Nid oes gan y bobl rydym yn gweithio gyda hwy syniad beth i'w wneud nesaf. Pan gyflwynir hysbysiad troi allan iddynt, maent yn dechrau cynhyrfu. Nid yw'n glir i ble mae'n rhaid mynd, beth i'w wneud a beth yw eu hawliau...felly maent yn dechrau cynhyrfu ar unwaith. Nid yw hynny'n gostegu nes iddynt ddod o hyd i rywle arall. Yna, pan ddewch o hyd i rywle, rydych yn tybio pa mor hir y cewch aros yno."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd

Esboniodd rhai cyfranogwyr a drafododd geisio cymorth gan wasanaeth dewisiadau tai'r cyngor na all helpu nes bod unigolyn mewn argyfwng.

> *"Rydych yn mynd at y gwasanaeth dewisiadau tai ac nid yw'n gwneud dim byd nes ei bod yn bryd i chi gael eich troi allan. Bydd y gwasanaeth dewisiadau tai'n dweud wrthych am geisio dod o hyd i eiddo gosod preifat am fod y rhestr aros am dai cymdeithasol mor hir. Yna, y broblem ychwanegol yw nad yw cynifer o landlordiaid yn derbyn pobl sy'n cael budd-daliadau neu bobl gydag anifeiliaid anwes. Mae'r anghydbwysedd pŵer rhwng landlord a thenant yn enfawr."*
>
> ***Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd***
>
> *"Mae fy landlord wedi dweud wrthyf fod angen i mi adael fy nghartref ac rwyf wedi treulio'r penwythnos cyfan yn ceisio gwglo beth i'w wneud* – dywedodd y gwasanaeth dewisiadau tai y byddaf yn gwneud fy hun yn fwriadol ddigartref os byddaf yn symud allan cyn i mi gael yr hysbysiad swyddogol."
>
> ***Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd***

Hefyd, trafododd y cyfranogwyr bwysigrwydd cael cartref sefydlog a sicr er mwyn gwneud y newidiadau mewn bywyd.

Iechyd a llesiant

> *"Gall fod yn arbennig o drawmatig pan fyddwch yn berson hŷn. Mae'n gwneud i chi deimlo'n ddi-werth ac mae mor straenus. Mae'n gwneud i chi feddwl, 'Ble ydw i'n mynd i fynd, a beth ydw i'n mynd i'w wneud?! Rydych yn dychryn."*
>
> ***Cyfranogwr grŵp ffocws, Bro Morgannwg***
>
> *"Gadawais berthynas ddrwg iawn, gamdriniol gyda'u tad. Mae ein tŷ ni wedi bod yn lle diogel. Roedd yn rhaid i mi fynd â hi i'r feddygfa yr wythnos diwethaf. Dywedodd ei hysgol fod ganddi orbryder a bod llawer o hynny oherwydd y problemau gyda'n cartref. Nid wy'n gwybod i ble y byddwn yn mynd. Ein rhent yw £595 a'r lle rhataf y gallaf ddod o hyd iddo yw £700. Deuthum o hyd i eiddo gerllaw a fyddai wedi bod yn ddelfrydol gan y byddai wedi golygu y gallai fy merched aros yn yr un ysgol – ond ni fydd y landlord yn derbyn rhywun sy'n cael budd-daliadau, hyd yn oed gyda gwarantwr.* Mae mor straenus."
>
> ***Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd***

Roedd y problemau ynghylch iechyd meddwl yn brif thema drwy gydol yr holl sesiynau ymgysylltu.

Roedd bygythiad troi allan, yn enwedig gyda chyfnod rhybudd mor fyr, wedi peri i gyfranogwyr sôn am deimladau o straen, gorbryder a chywilydd.

"Weithiau, os ydych wedi cael eich troi allan, mae'n rhaid i chi ddod o hyd i rywun i fynd â'ch dodrefn – nid pawb sy'n gallu fforddio talu am le storio. Neu, yn waeth fyth, mae'n rhaid gwerthu'r dodrefn, sy'n golygu eich bod yn dechrau o'r newydd. Mae hynny'n anodd iawn."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Bro Morgannwg

Esboniodd un cyfranogwr sydd â phrofiad o ddigartrefedd a phroblem camddefnyddio sylweddau sy'n ceisio gweddnewid ei fywyd fod y cyfnod rhybudd presennol yn peri broblemau:

"I rywun fel fi, mae'n ddychrynllyd. Rwy'n ceisio gweddnewid fy mywyd ac, ymhen cwpl o fisoedd, byddaf yn dod oddi ar sgript. Rwy'n chwilio am waith, ond mae'n anodd cael llety addas... mae meddwl am syrthio'n ôl i mewn gyda phobl â phroblemau dibyniaeth yn ddychrynllyd."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd

Dylai eich cartref fod yn noddfa i chi. Mae'n effeithio ar iechyd meddwl, hyd yn oed os nad oes gennych broblemau ymlaen llaw, mae'n dal i fod yn straenus iawn.

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd

Mae fy mab dan ofal tîm iechyd meddwl sylfaenol ac mae'n eithaf agored i niwed ar hyn o bryd. Mae'n hoffi trefn. Yn ogystal â'r bygythiad troi allan a phroblemau iechyd meddwl, rwy'n ymdrechu'n wyllt i gael trefn ar bethau. Rwy'n poeni o ble mae arian yn mynd i ddod. Rwy'n teimlo'n eithaf negyddol ar hyn o bryd oherwydd yr ansicrwydd, ac mae'n sylwi ar hynny."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd

Landlordiaid cowboi

Cytunodd y rhan fwyafrif o gyfranogwyr fod landlordiaid, yn eu profiad hwy, wedi dilyn y weithdrefn gywir wrth gyflwyno hysbysiad adran 21.

Fodd bynnag, esboniodd rhai cyfranogwyr y bu achlysuron pan oedd rhai landlordiaid, y cyfeiriwyd atynt fel landlordiaid *'cowboi'*, wedi osgoi'r weithdrefn gywir yn fwriadol er

mwyn cael meddiant cynnar o eiddo. Yn aml, roedd hyn yn golygu rhoi ychydig o rybudd, os o gwbl, i'r tenant, a newid y cloeon. Esboniodd un cyfranogwr fod un o gydnabod y landlord wedi bygwth *“curfa”* iddo pe na bai’n gadael yr eiddo.

“Collais fy holl feddiannau i’m landlord preifat ychydig o flynyddoedd yn ôl oherwydd dyledion rhent. Roedd gennyf broblem dibyniaeth ar gyffuriau. Newidiodd y cloeon. Aeth â’m holl feddiannau oddi wrthyf – roedd gennyf wely drud ac roedd wedi diflannu.”

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd

“Roeddwn yn rhentu’n breifat a chollais fy swydd, felly ni allwn dalu fy rhent. Cefais fy nhroi allan bum diwrnod cyn y Nadolig heb ddim rhybudd, gan ddefnyddio grym ymosodol.”

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd

Digartrefedd

“Bob tro rwyf wedi bod yn ddigartref, rwyf wedi cael fy nhroi allan.”

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd

Esboniodd rhai cyfranogwyr fod cael eu troi allan o eiddo yn aml wedi arwain at ddigartrefedd. Roedd llawer wedi cael trafferth gyda phroblemau camddefnyddio sylweddau, a oedd yn golygu bod colli eu cartref yn aml yn tarfu ar y sefydlogrwydd a'r drefn sydd eu hangen er mwyn adsefydlu.

Cynigion newydd

Roedd yr holl gyfranogwyr yn unfrydol yn eu cefnogaeth i ymestyn yr isafswm cyfnod rhybudd ar gyfer achos troi allan *“heb fai”* o ddau fis i chwe mis. Byddai'n rhoi mwy o sicrwydd a sefydlogrwydd i denantiaid, wrth fod yn deg i'r landlord hefyd.

“Mae 6 mis yn deg i’r ddwy ochr. Ni fyddech am i'r hysbysiad troi allan hongian dros eich pen am fwy na hynny.”

Cyfranogwr grŵp ffocws, Bro Morgannwg.

Esboniodd y cyfranogwyr y byddai'r diwygiadau arfaethedig yn rhoi digon o amser i bobl ddod o hyd i lety arall a lleddfu'r pwysau ariannol. Hefyd, esboniodd un cyfranogwr y byddai cyfnod rhybudd estynedig yn golygu bod tenantiaid yn fwy tebygol o adael ar delerau da gyda’u landlord, a all fod yn bwysig os oes angen geirdaon.

"Mae pwynt i'w wneud yma o ran rhoi'r ochr arall. Gyda'm landlord i, hwnnw oedd cartref ei deulu a dylai fod ganddo bob hawl i'w gael yn ôl i fyw ynddo ei hun – nid i'w osod ar rent. Gallai fod yn yr un sefyllfa anodd â fi. Gorau po fwyaf yr amser."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Ceredigion

"Nid yw 6 mis yn amser hir iawn i bobl drefnu eu bywydau. Pa mor bell ydyw o'r gwaith, yr ysgol, yr effaith ar iechyd meddwl."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe

Hefyd, mae chwe mis yn rhoi mwy o amser i awdurdod lleol fod yn rhagweithiol a mwy o amser i roi trefn ar bethau. Mae ceisio aildrefnu symud cartref mewn 8 wythnos yn drychinebus. Mae 6 mis yn well. Yn gyffredinol, dylai tenantiaid preifat osod prydles hwy na blwyddyn. Nid hyn yw cylch gwaith y Bil."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Ceredigion

Roedd rhai cyfranogwyr o'r farn, er bod y cynigion yn gam i'r cyfeiriad cywir, nad yw'n cynnig sicrwydd tymor hir o hyd.

"Mae'r holl ddeddfwriaeth yn gam i'r cyfeiriad cywir, ond nid yw'n ddigon i ddiwallu awydd y rhan fwyaf o bobl am le parhaol i fyw. Nid yw'r rhan fwyaf o bobl o oedran penodol am symud cartref bob ychydig o fisoedd. Rwy'n credu y gallai effaith hynny ar lesiant pobl ac ar deulu fod yn ddinistriol."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Ceredigion