

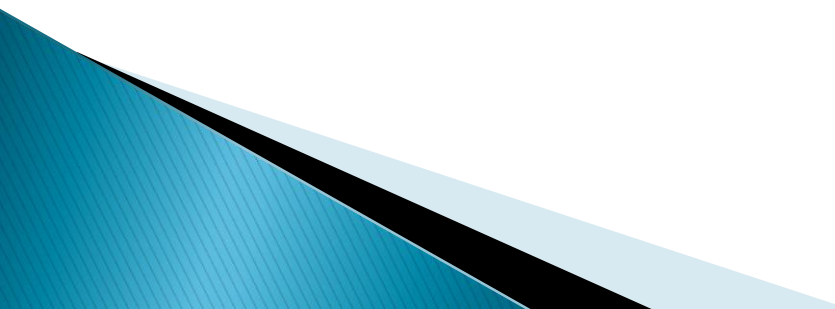


# Arolwg Llety Myfyrwyr Adroddiad: 2012



CYMORTH  
SUPPORT

# Cynnwys

3. Cyflwyniad – Laura Dickens, Swyddog Cymorth Myfyrwyr
  5. Sylwadau ar yr Adroddiad
  6. Casgliadau
  7. Dadansoddiad o Gost Swyddfeydd Gwerthu Tai
  8. Dadansoddiad o Ganlyniadau Swyddfeydd Gwerthu Tai  
(ceir dadansoddiad o bob swyddfa tai ar bob tudalen)
  21. Swyddfeydd gwerthu eraill
  23. Rentu yn y sector preifat
  24. Sylwadau ar y sector preifat
  27. Sylwadau
  29. Casgliadau
  30. Atodiad I
- 

# Cyflwyniad

Daeth yr adroddiad hwn yn sgil y cynnydd yn y nifer o broblemau sy'n gysylltiedig â llety'r sector preifat yn Aberystwyth. Ffocws cychwynol yr arddodiad hwn oedd costau, megis costau gweinyddiaeth uchel a phrisiau cofrestru uchel ar gyfer y cynllun blaendal. Mae myfyrwyr yn eu cael hi'n anodd talu am y rhain ar ben costau byw eraill mae rhaid iddynt dalu.

Roedd hi'n hanfodol inni ddarganfod faint o rent oedd y myfyrwyr yn talu bob wythnos, ar ôl i erthygl gan y BBC gyhoeddi mae £62.01 o 2011 oedd y pris rent ar gyfartaledd. (gwelir yr erthygl yn atodiad 1). Nid oedd hyn yn cyfateb i'r pris a welon ni ar nifer o gytundebau. Roedd hi'n hanfodol inni ddarganfod beth oedd pobl wedi cynnwys yn eu rent cymedr, ac rydym wedi dadansoddi hyn ar y tudalennau nesaf.

Roedd arolwg llety yr NUS yn cynnwys barn 156 o fyfyrwyr am lety yn Aberystwyth ac roedd yr adroddiad yn trafod costau, blaen taliadau a safon tai yn fanwl. Gan fod tua 6000 o fyfyrwr yn y sector breifat roedd hi'n bwysig inni archwilio ymhellach er mwyn cael y darlun llawn. Derbyniom ni 308 o ymatebion dilys sy'n golygu bod y ffigur yn cynrychioli'r sefyllfa yn well, er hyn dim ond 5.13% o ymatebion y sector breifat. Er hyn mae'n bwysig inni nodi fod nifer o fyfyrwyr wedi llenwi'r holiadur ar ran y myfyrwyr maent yn rhannu tai â nhw, sydd felly yn gwneud yr adroddiad yn gyfrif manwl o'r sefyllfa tai presennol yn Aberystwyth.

Y llynedd (2011 – 2012) roedd rhai myfyrwyr yn aros mewn rhes hir, hir iawn am rai swyddfeydd llety, ac roedd myfyrwyr yn danfon negeseuon yn dweud bod angen ystafell arnyh nhw ar frys.

Hefyd, y llynedd cyflwynwyd ystafelloedd bync yn llety'r Brifysgol yn sgil y brifysgol yn derbyn gormod o fyfyrwyr. Rhoddodd hyn bwysau aruthrol ar y farchnad i roi llety i'r myfyrwyr ychwanegol ac arweiniodd at yr ymgyrch 'Gan bwyll – peidiwch â rhuthro.' Yn yr adroddiad, mae myfyrwyr yn cyfeirio at y panig yma a'r modd roeddent yn teimlo o dan bwysau i arwyddo cytundeb oherwydd roeddent yn teimlo nad oedd digon o lety yn y dref i bawb.

Yn sgil cyflwyno £9000 o ffioedd bob blwyddyn am le yn y brifysgol, mae'r nifer o fyfyrwyr sy'n cofrestru yn y brifysgol wedi gostwng, yn ogystal â chyflwyno sawl datblygiad tai newydd megis Old Crown Buildings a llety newydd y Brifysgol ar gyfer 2014. Bydd hyn yn ogystal â datblygiadau eraill yn sicrhau diflaniad llety o safon isel ac yn hytrach yn gweld safonau llety yn cynyddu. O ganlyniad, rydym yn gobeithio bydd y prisoedd uchel mae'r arolwg wedi'i gofnodi yn disgyn.

Mae'n bwysig nodi fod yr arolwg yn cynnwys adolygiadau o 18 swyddfeydd tai a nifer fawr o berchnogion tai yn y sector preifat. O ganlyniad mae'n bwysig cofio wrth edrych ar y siart gylch bod y nifer fach o adolygiadau a dderbyniwyd gan bob cwmni yn effeithio ar sgôr negyddol/positif y siart gylch a dderbyniwyd, ac nid yw hi o reidrwydd yn rhoi darlun llawr o beth mae'r Asiantaeth fel.

Nid yw sgôr positif, niwtral a negatif y tabl a dderbyniwyd yn golygu bod Undeb y Myfyrwyr yn ffafriol i unrhyw swyddfa lety yn fwy na'r llall. Pwrpas yr arolwg hwn oedd casglu gwybodaeth, felly ni roddwyd unrhyw ffafriaeth i unrhyw swyddfa lety. Mae'r sylwadau a ddewiswyd ar gyfer bob swydd swyddfa lety yn cynrychioli'r sylwadau a dderbyniwyd gan y myfyrwyr eraill. Ac mae'r sylwadau llawn am bob swyddfa lety wedi cael ei ddanfôn atynt. Gellir derbyn copi llawn o'r sylwadau trwy ofyn amdanynt trwy ddanfôn e-bost at y cyfeiriad a welir isod.

Roedd gadael sylw yn opsiwn felly golyga hyn fod nifer o fyfyrwyr oedd yn hapus gyda'i llety heb roi sylw ac felly ystyrir y rhain yn niwtral.

Ar ddiwedd yr adroddiad hwn gwelir sylwadau a chasgliadau am y sefyllfa tai yn Aberystwyth ac yn nodi sut yr ydym yn bwriadu delio gyda'r problemau sy'n codi yn yr adroddiad. Ein gobaith yw gweithio gyda'r Cyngor Sir , y swyddfeydd llety a'r perchnogion tai yn y sector preifat er mwyn sicrhau fod y myfyrwyr yn cael eu trin yn deg, ac yn byw mewn llety o safon uwch yn y dyfodol.

Rwy'n gobeithio bydd yr arolwg yn werthfawr i chi ac os oes gennych unrhyw sylwadau neu unrhyw fater am y sefyllfa dai yna danfonwch e-bost at [union.support@aber.ac.uk](mailto:union.support@aber.ac.uk)

Laura Dickens  
Swyddog Cymorth Myfyrwyr  
Undeb Myfyrwyr Aberystwyth

# Sylwadau ar yr adroddiad

“Mae costau byw yn Aberystwyth mor uchel â chostau byw yn San Steffan, ac oherwydd hyn mae myfyrwyr Aberystwyth yn haeddu gwell. Gan fy mod i wedi byw yma am ddwy flynedd rwy'n ymwybodol fod problemau tai yma – ac mae'r Brifysgol, yr Undeb a'r Llywodraeth leol angen cydnabod hyn.

Mae myfyrwyr yn rhan allweddol o'r economi lleol, ond maent yn cael eu cam-drin gan swyddfeydd tai lleol a pherchnogion tai lleol. Nid oes gan Aberystwyth unrhyw obaith o lwyddo yn y dyfodol os yw hyn yn parhau.”

*Greg Dash, Cyd-sefydlydd Undeb Llety Myfyrwyr Aberystwyth*

“Rwy'n croesawu'r gwaith sy'n cael ei gwneud ac rwy'n gobeithio bydd hi'n gwella'r sefyllfa tai yma yn Aberystwyth sy'n gallu bod yn broses ingol a phoenus i nifer o bobl.

Mae fy ngwaith fy hun wedi ymwneud llawer a'r sefyllfa tai wrth iddi effeithio ar fyfyrwyr ac rwy'n croesau'r cyfathrebu rhwng myfyrwyr a'r cyngor.”

*Mark Williams, AS dros Ceredigion*

“Mae'n galonogol gweld ymateb cryf y myfyrwyr at yr arolwg hwn, er hyn mae'n dangos bod tai yn y sector preifat yn bryder mawr i'r rhai sy'n byw yma, nid yn unig cyn iddyn nhw arwyddo'r contract, ond trwy gydol eu hamser fel myfyrwyr. Mae'r ymatebion i'r adroddiad yn dangos bod safon perchnogion tai yn amrywio ar draws Aberystwyth, er hyn rydym yn gobeithio bydd yr arolwg yn annog eraill i ymuno a ni i weithio gyda'r perchnogion tai er mwyn gwella safon byw y tai er lles y myfyrwyr cyfredol, a'r nifer fawr o fyfyrwyr a fydd yn astudio yma yn y dyfodol.”

*Robert Hardware, Cynrychiolydd Undeb Tai Myfyrwyr Aberystwyth*



# Darganfyddiadau

Derbyniodd yr arolwg tua **308** o ymatebion dibynadwy, roedd tua **116** am berchnogion tai'r sector preifat ac roedd tua **193** am swyddfeydd tai.

Ar gyfartaledd, pris rent bob wythnos, ac eithrio cost biliau yw **£81.74**. Y pris lleiaf oedd **£48.00** a'r mwyaf drud oedd **£187.50**.

Ar gyfartaledd, pris rent bob wythnos gan gynnwys cost rhai biliau yw **£80.25**. Y pris lleiaf oedd **£50.00** a'r pris uchaf oedd **£127.00**.

Ar gyfartaledd, pris rent bob wythnos gan gynnwys bob bil yw **£91.21** a'r pris uchaf yw **£160.00**.

# Dadansoddiad o Costau Swyddfeydd Tai (£s)

Swyddfeydd Tai	Cost rent bob wythnos	Blaentaliadau	Costau gweinyddol	Costau eraill
AI	62.50-100	150-450	50-150	-
ABA	70-105	200-450	10-50	-
Aber Letting	61-187.50	270-750	10-45	22-50
Aber Student	75-100	100-650	-	-
Alexanders	61.25-175	360-950	40-150	30-100
ALP	70-110	280-700	50-132	35-50
GD Lettings	75-85	250-350	25-40	-
MS Properties	50-110	200-450	10-200	100-120
Padarn	69-82	150-330	40-70	100
Philip Evans	73-150	100-625	20-100	-
Seafront Student	70-80	100-500	-	-
I Stop Lettings	105-127	425-550	15	

Rydym wedi cael y rhifau hyn o wybodaeth a dderbyniwyd gan Fyfyrywyr. Nid oedd rhai wedi nodi os oedd y rhent yn cynnwys blaendal, neu os oedd y rhent yn cynnwys dau berson, felly gall hyn bod yn gyfrifol dros yr amrywio uchel. Mae'r ffigurau hefyd yn wahanol yn dibynnu ar faint ac ar safon y llety.



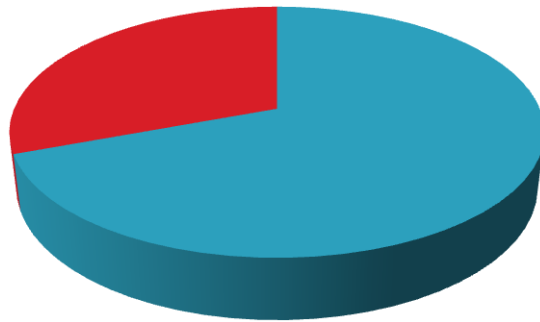
# Dadansoddiad o ganlyniadau Swyddfeydd Tai

Swyddfa Tai	Adolygiadau Positif	Adolygiadau Niwtral	Adolygiadau Negatif
A1	0	9	4
ABA	4	4	4
Aber Letting	3	8	1
Aber Student	3	2	1
Alexanders	0	6	12
ALP	2	17	6
GD Lettings	0	2	6
MS Properties	2	13	6
Padarn	5	8	4
Philip Evans	3	28	11
Seafront Student	0	2	3
1 Stop Lettings	1	2	0



# AI Property Management

## Adborth



■ Positif a  
Niwtral

■ Negatif

O'r 12 canlyniad a dderbyniwyd

## Sylwadau

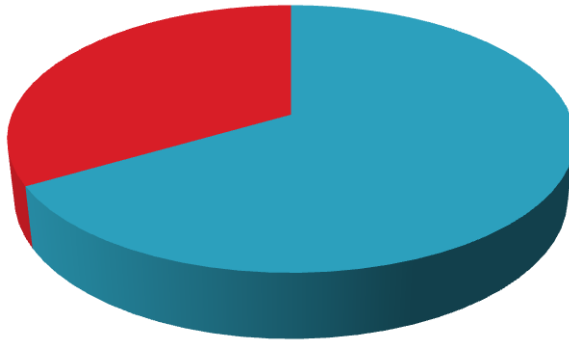
*“Mae safon y llety o amgylch y dref yn isel felly rydw i wedi diweddu yn byw mewn llety drud iawn ac o safon isel ond o leiaf mae gen i olygfa o'r môr!”*

*“Yn fy nhyb i ddefnyddiodd AI tactegau gorfodol wrth ddelio â myfyrwyr. Rwy'n credu ei bod nhw'n defnyddio proffesiynoldeb fel tacteg sy'n rhoi ofn i'r myfyrwyr fel ein bod nhw yn eu gweld nhw fel y grym dominyddol”*

*“Rhaid talu rhent pris llawn dros yr haf er nad oeddem yn byw yno.”*

# ABA Property Management

## Adborth



■ Positif a  
Niwtral

■ Negatif

O'r 12 canlyniad a dderbyniwyd

## Sylwadau

*“Mae e wedi bod yn wych. Os ydw i wedi cael unrhyw broblem 'dwi wedi ffonio fe (hyd yn oed am 8yh) ac mae e wedi bod gyda mi mewn llai na 5 munud. Mae'n hynod o gyfeillgar a chymwynasgar :)”*

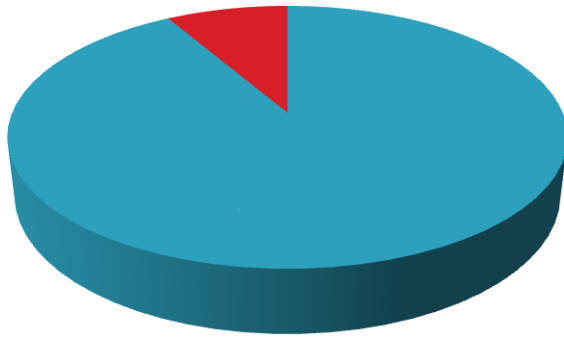
*“Hynod o gyfeillgar a phroffesiynol. Pan symudon nhw i'r llety rhoddwyd rhestr o wasanaethau oedd ar gael inni mewn argyfwng. Mae hyn wedi bod yn gymorth mawr inni.”*

*“Mae'r rhent yn uchel am yr hyn ni'n cael. Rhaid talu'r un pris am ystafelloedd bach yn yr atig ac ag ystafelloedd sy'n tair gwaith mwy eu maint ar y llwr gwaelod.’*

*‘Diogelwch gwael iawn yn y fflat ac roedd y perchennog wedi cymryd misoedd i ddatrys ein problemau.’*

# Aber Letting

## Adborth



■ Positif a  
Niwtral

■ Negatif

O'r 12 canlyniad a dderbyniwyd

## Sylwadau

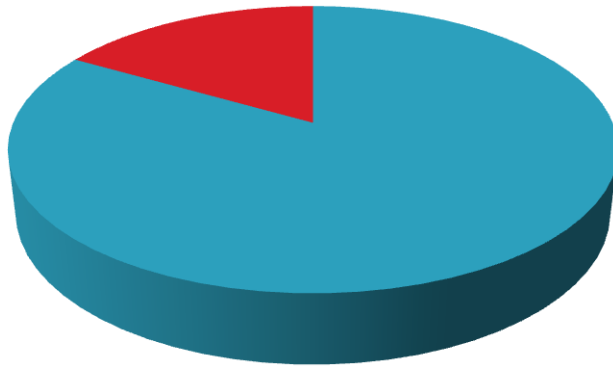
*“Roeddwn i'n casáu'r ffaith pa mor gynnar roedd rhaid inni ddechrau talu. Doedd neb wedi dweud wrthym ni fod e mynd i gychwyn mor gynnar pan arwyddon ni'r cytundeb. Dywedon nhw galle fe fod unrhyw bryd rhwng y Laf o Orffennaf a'r Laf o Fedi.”*

*“Hapus iawn gyda Aber Letting. Roedd gennym ni gysylltiad da gyda nhw trwy gydol y flwyddyn ac roedden nhw'n gyflym yn ddatys unrhyw broblem. Roedd y fflat mewn cyflwr da, y cytundeb yn iawn a safonol”*

*“Mae'n ddrud iawn ac mae rhaid i fi gael swydd i dalu amdano fe, ond mae'n llety hyfryd iawn.”*

# Aber Student

## Adborth



■ Positif a  
Niwtral  
■ Negatif

O'r 6 canlyniad a dderbyniwyd

## Sylwadau

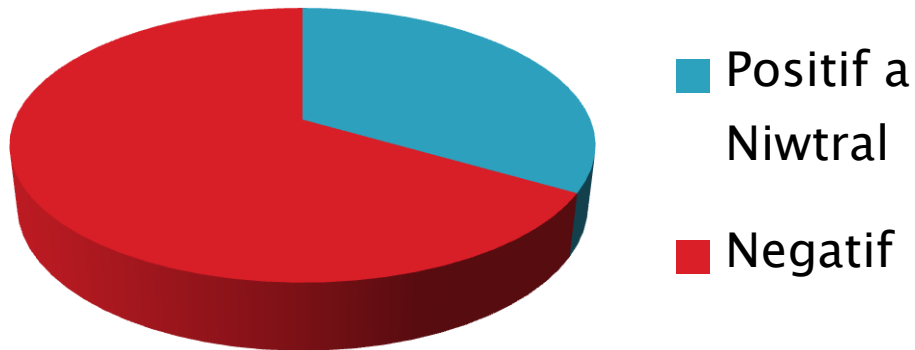
*“Er bod popeth wedi ei cynnwys, heblaw am y trydan, a mae fy landlord yn dda o gymharu â'r landlord blaenorol oedd yn OFNADWY, dwi dal yn teimlo fy mod i'n talu mwy na dylsai fod am fflat 2 ystafell.”*

*“Digonedd o le i dalu.”*

*“Rwy'n teimlo fy mod i'n ffodus iawn oherwydd mae Mr Johnson yn ddibynadwy iawn ac yn esbonio pethau i ni megis y cynllun talu blaendal ac mae wedi gwneud amser i sicrhau bod ein problemau, megis clo drws oedd wedi torri, yn cael eu datrys yn mor gyflym â phosib.”*

# Alexanders

## Adborth



O'r 18 canlyniad a dderbyniwyd

## Sylwadau

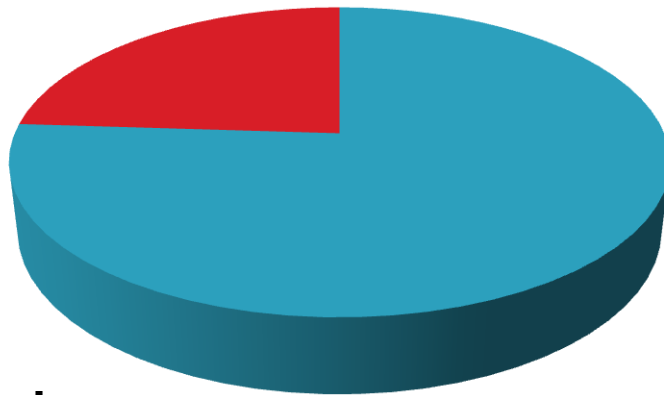
*“Yn dda iawn mor belled. Mae staff Alexanders wedi bod yn gyfeillgar iawn, ond rhaid dwrdio nhw tipyn cyn bod nhw'n datrys unrhyw broblem.”*

*“Er inni ofyn nhw nifer o weithiau i ddatrys problem y polyn llenni, cwmpodd y polyn ac anafu cariad un o'm cyd-fyfyrwyr, yn ffodus nid oedd yr anaf yn rhy ddifriol. Hefyd, roedd mowld yn y tŷ pan gyrhaeddon ni ac nid oedd hi'n addas i fyw ynddi tan wythnos a hanner ar ôl i'r cytundeb cychwyn.”*

*“Roedden nhw am inni arwyddo'r cytundeb ar unwaith hyd yn oed ar ôl inni ddweud ein bod ni eisiau darllen hi yn ofalus. Rhoddon nhw ddeuddydd inni, felly nid oedd hyn yn ddigon o amser i fi bostio hi i fy rhieni i gael darllen hefyd.”*

# ALP Property Management

## Adborth



■ Positif a  
Niwtral  
■ Negatif

O'r 25 canlyniad a dderbyniwyd

## Sylwadau

*“Maen nhw'n araf iawn yn datrys unrhyw broblemau, eto i gyd maen nhw'n dda iawn pan ydych chi fynd i fod yn hwyr yn talu eich rhent, os ydych yn dweud wrthyn nhw.”*

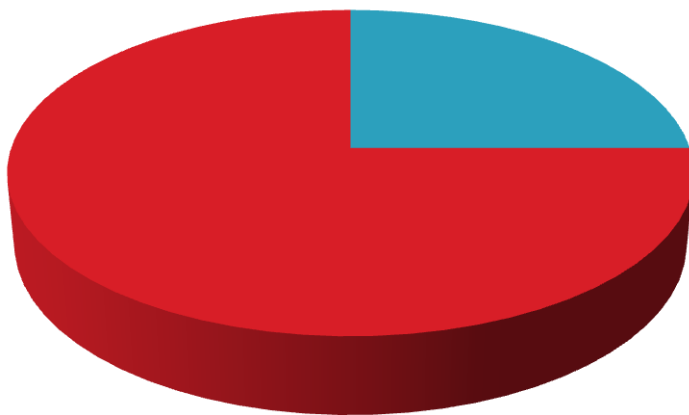
*“Wnaethom ni gysylltu â nhw ynglŷn â nifer o broblemau yn y tŷ (roedd clo'r drws ffrynt wedi torri, drws y ffwrn wedi torri, roedd damp o amgylch y lle ayyb) a dywedon nhw wrthym ni ein bod ni'n 'cwyno gormod.’”*

*“Mae ALP wedi derbyn nifer o adolygiadau negyddol. Ond maen nhw'n bobl hawdd i ddelio a nhw ac yn bobl gyfeillgar.”*

*“£50 oedd y cost gweinyddol, ond rwy'n credu roedd hwnna rhywbeth i wneud a'r cynllun blaendal. Dywedodd neb wrthyn ni am beth oedd yr arian yn talu.”*

# GD Lettings

## Adborth



■ Positif a  
Niwtral

■ Negatif

O'r 8 canlyniad a dderbyniwyd

## Sylwadau

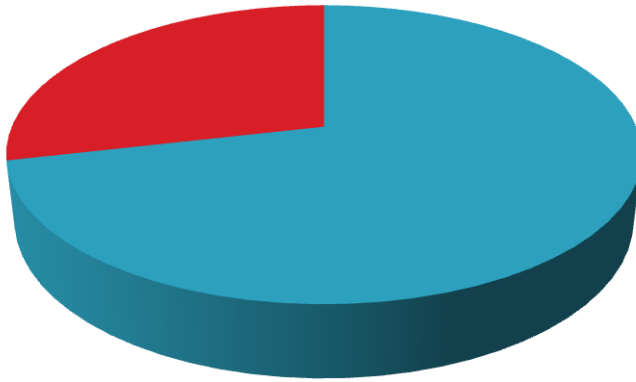
*"Nid oedd y fflat yn lan pan gychwynnodd ein cytundeb. I ddweud y gwir nid oedd hi mewn cyflwr digon da i fyw ynddi"*

*"Nid yw'r llety mewn safon digon da i fyw ynddi yn fy marn i"*



# MS Properties

## Adborth



■ Positif a  
Niwtral  
■ Negatif

O'r 21 canlyniad a dderbyniwyd

## Sylwadau

*“Teimlo fel rhif, nid fel unigolyn sy'n talu llawer o arian am lety, mae angen trin y cwsmeriaid yn well.”*

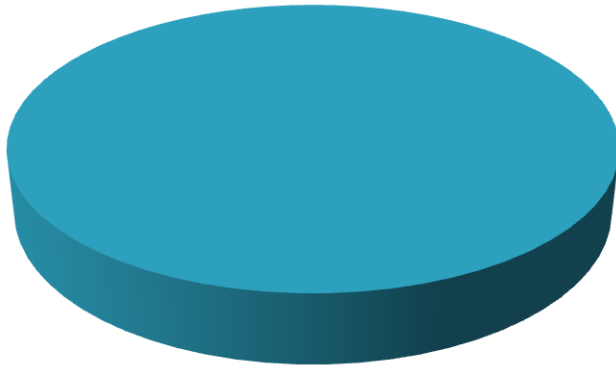
*“Mae MS i weld yn swyddfa tai da. Mae'r perchennog yn gyfeillgar ac maen nhw'n datrys problemau yn gyflym.”*

*“Rydym yn talu pris llai dros yr haf oherwydd gwaith adeiladau DYLAI fod yn cael eu gwneud.”*

*“Mae'r cytundeb yn dweud bod y llety wedi ei dodrefnu – cynnwys gwely, desg, cadair, cwpwrdd a bord. Roedd rhaid inni brynu silffoedd ein hun. Roedd rhaid inni brynu popty-ping, tostiwr a lampau.”*

# I Stop Lettings

## Adborth



■ Positif a  
Niwtral

■ Negatif

O'r 3 canlyniad a dderbyniwyd

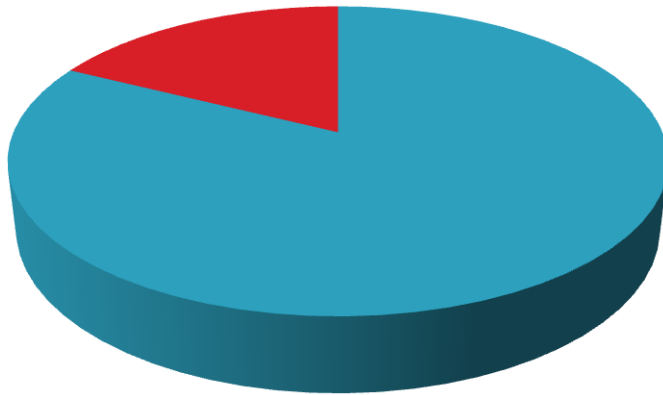
## Sylwadau

*“ I Stop heb os yw'r swyddfa dai fwyaf cyfeillgar yn Aberystwyth.”*

*“£15 am ymchwiliad cefnidr/credyd.”*

# Padarn Lettings

## Adborth



■ Positif a  
Niwtral  
■ Negatif

O'r 17 canlyniad a dderbyniwyd

## Sylwadau

*“Swyddfa tai hyfryd iawn, bob amser yn hawdd delio â nhw. Dim ond canmol fy swyddfa tai a pherchennog tai gallaf wneud”*

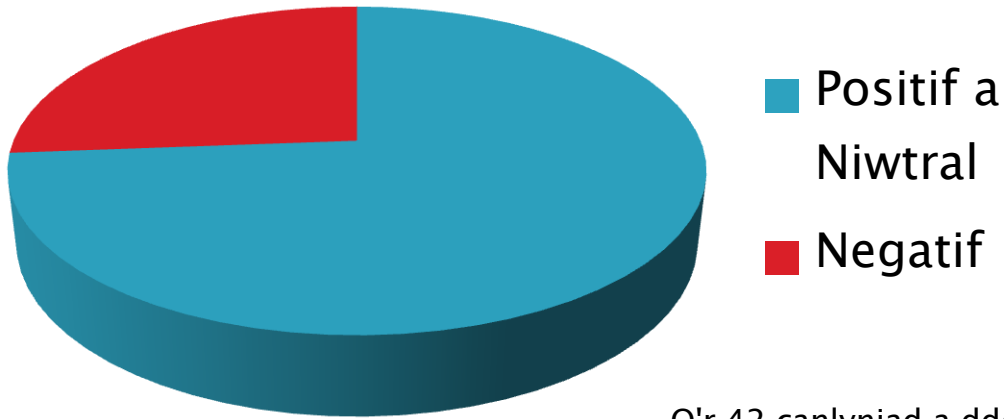
*“Swyddfa dai cyfeillgar iawn. Ni roddasant nhw unrhyw bwysau arnom ni. Rwy'n edrych ymlaen at fyw yn fy nhŷ am yr ail flwyddyn.”*

*“Roedd y blaendal yn eitha' dipyn. Hefyd, roedd cymhlethdod ynglŷn â phryd roeddwn i'n cael symud i mewn a symud fy mhethau i mewn i'r tŷ. Heblaw am hyn, rydw i wedi cael ychydig iawn o broblemau gyda Padarn, er weithiau gallan nhw fod yn gyflymach yn datrys problemau cynnal a chadw.”*

*“Maent yn ymwithgar iawn, ac yn aml yn diystyru ein preifatrwydd.”*

# Philip Evans Estates

## Adborth



O'r 42 canlyniad a dderbyniwyd

## Sylwadau

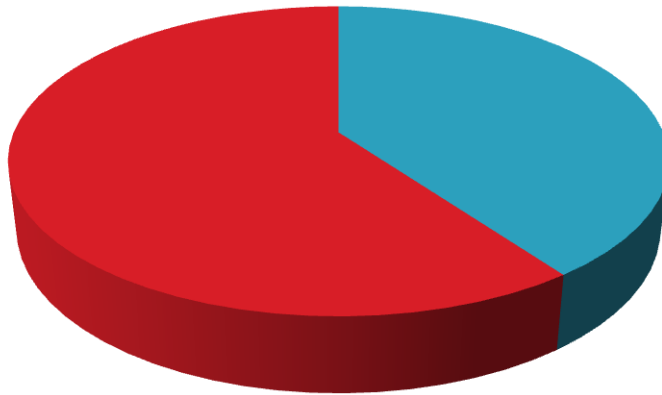
*“Mae'r cysylltiad rhwng perchnogion y tai a'r swyddfa tai yn araf iawn, ond mae problemau cynnal a chadw wedi cael eu datrys yn gyflym iawn (er ni sydd wedi gorfod talu)”*

*“Mae'r swyddfa tai wedi bod yn wych. Os mae unrhyw beth wedi torri neu os ydyn ni wedi cael unrhyw gwestiwn maen nhw wedi bod yn gyfeillgar iawn.”*

*“Oherwydd y pwysau sydd arnom i ddod o hyd i rywle i fyw rydym wedi diweddu yn talu pris uchel iawn am lety, ac eithrio biliau. Er hyn roeddem ni gyda Philip Evans y llynedd ac roedden nhw'n dda iawn ar y cyfan ond peidiwch fod ofn bod yn hy gyda nhw.”*

# Seafront Student

## Adborth



■ Positif a  
Niwtral  
■ Negatif

O'r 5 canlyniad a dderbyniwyd

## Sylwadau

*“Roedden nhw angen ein blaendaliadau yn gynnar iawn (Rhagfyr/Ionawr) sy'n hynod o gynnar ac nid yw'n ystyried pryd mae myfyrwyr yn derbyn eu benthyciadau ariannol. Rhaid talu rhent cyn inni dderbyn ein benthyciadau myfyrwyr sy'n gwneud hi'n anodd iawn i dalu.”*

*“Roedd pawb yn brwydro am yr un tai – a dyma'r broblem. Roedd rhoi ofn ar y myfyrwyr yn amlwg yn dacteg effeithiol.”*

# Swyddfeydd tai eraill

Dim ond ychydig iawn o adolygiadau a dderbyniom ni am y swyddfeydd llety llai ac am y Neddau breifat. Rydym wedi eu cofnodi isod:

## **Aled Ellis**

“Roedd y cytundeb yn 30 tudalennau o hyd ac nid oeddem wedi ei darllen yn dda iawn. O ganlyniad rhaid inni dalu am y difrod a wnaed i'r teiliau ar y to o ganlyniad i'r tywydd gwael a'r difrod a wnaed i'r pibellau oherwydd yr oerfel.”

(1 adolygiad a dderbyniwyd – 2 adolygiad niwtral)

## **The Cambria**

“Codwyd pris y rhent o £80 yr wythnos i £100 am y flwyddyn academiaidd nesaf heb unrhyw esboniad ('mae pawb yn gwneud', chwedl nhw). Rhoddwyd pwysau arnom ni i arwyddo'r cytundeb. Safon isel, er bod nhw yn dod i gadw golwg arnom ni bob wythnos.”

“Rydw i wedi siomi yng ngwaith yn lanhawyr, nid ydyn nhw'n gwneud eu swyddi ac yn gadael y lle mor frwnt â llawn llwch. Mae rhaid inni dalu am y gwasanaeth yma, ond nid yw'r gwasanaeth yn ddigon da.”

(4 adolygiad – 2 niwtral – 2 negatif)

# Swyddfeydd tai eraill

## Jim Raw Rees

“Nid oedden nhw'n swyddfa tai i fyfyrwyr felly roedd y pris yn uchel, ar y llaw arall roeddent yn bobl gyfeillgar. Methu dweud unrhyw beth gwael amdany'n nhw.”

“Roedd yr hysbyseb yn dweud bod pris y biliau wedi cynnwys yn y rhent ac eithrio trydan ; roedd popeth yn y tŷ yn rhedeg ar drydan! Doedd dim we yn y tŷ pan symudon ni fewn, roedd rhaid inni dalu BT i ddod i wneud ac wrth gwrs, nid oedd hyn wedi cynnwys yn y pris.”

(3 adolygiad – 2 positif, 1 negatif)

## Lloyd Herbert & Jones

“Mae'r rent yn eithriadol o ddrud yn Aber ac nid oes digon o dai i fyfyrwyr.”

(2 adolygiad – 2 niwtral)

## Look Letting (Westerly Ltd)

“Nid oes ganddyn nhw swyddfa.”

(2 adolygiad – 2 niwtral)

## Gwesty'r Marine

“£600 i gadw'r llety er oedden nhw'n llogi'r lle fel bwthyn gwyliau ac roedd rhaid talu £200 fel blaendal. Byddwn yn rhoi 1/10 iddyn nhw. Roeddent nhw wedi cael gwared â ni pedwar mis yn gynnwys er mwyn gwneud mwy o arian o bobl ar eu gwyliau, ond roeddent nhw wedi trio cadw ein rent!”

(1 adolygiad – 1 negatif)

## Rees Property Management

(1 adolygiad – 1 niwtral)



# Rhentu yn y Sector Breifat

Pris rhent ar gyfartaledd yn y Sector Breifat

**Dim biliau - £81.20** yr wythnos, gyda'r pris rhataf yn **£48.00** a'r pris mwyaf drud yn **£112.00**

**Rhai biliau - £80.58** yr wythnos, gyda'r pris rhataf yn **£50.00** a'r pris mwyaf drud yn **£105.00**

**Yn cynnwys yr holl filiau - £94.33**, gyda'r pris rhataf yn **£70.00** a'r pris mwyaf drud yn **£160.00**

Yn cynnwys biliau:

Allan o'r **116** tŷ yn y sector breifat, mae **51** yn cynnwys dŵr, **15** yn cynnwys cysylltiad rhyngrwyd, **3** yn cynnwys trydan, **13** yn cynnwys nwy a **2** yn cynnwys trwydded deledu.

# Sylwadau ar y Sector Breifat

Allan o'r sylwadau a dderbyniwyd ar y Sector Breifat, roedd:  
**7** yn gadarnhaol, **84** yn ddiuedd a **25** yn negyddol.

## Sylwadau Cadarnhaol:

*“Mae fy llandedi yn dda iawn, mae hi'n ceisio cadw costau'n isel ac i'w weld yn deg iawn. Nid wyf wedi gorfod talu dros yr haf sydd wedi bod yn wych. Hoffwn pe bai pawb yn gallu cael yr un profiad â minnau pan mae hi'n dod i dai!”*

*“Dyn neis, gawn ni weld beth fydd yn digwydd.”*

*“Mae'r rhent yn £355 y mis mewn tŷ 8 ystafell ar y ffrynt, gyda lolfa, 2 gegin (bach!), 3 toiled a 3 cawod. Mae Brain, ein landlord yn deg iawn, i'w weld gyda'i draed ar y ddaear, mae'n hawdd cael gafael arno ac mae'n garedig. Byddwn yn argymhell Brian a'r gariad Jennifer Thomas fel landlordiaid gan nad ydyn nhw'n gwneud i chi ailyrru eich taliadau rhent.”*

*“Mae rhieni ffrind wedi prynu tŷ ac yn ei rentu i ni, proses esmwyth a hawdd iawn.”*

*“Mae'r tŷ yr wyf yn ei rentu yn Waunfawr - Rhoshendre. Rwy'n argymhell mynd yn breifat os yn bosibl. Bu'r landlord yn ddigon parod i ni gadw'r tŷ ar gyfer yr ail a'r drydedd flwyddyn ac nid ydym wedi cael unrhyw broblemau gyda hi na gydag unrhyw beth yn y tŷ. Os oedd unrhyw broblemau, roedd hi wedi ei sortio o fewn wythnos.”*

*“Mae fy llandedi yn garedig ac yn gymwynasgar iawn.”*

## Sylwadau Diduedd:

“Byddwch yn ofalus wrth rentu, mae modd i chi gael eich twyllo hyd yn oed gyda chytundeb. Cofiwch fod dŵr, nwy, trydan, rhyngrwyd, llinell ffon, trwydded deledu (ar ben eich bil ffon symudol, costau teithio, bwyd ayyb) i gyd yn adio i fyny. Y cyngor gorau allai roi yw i chi o leiaf GEISIO cyfaddawdu, e.e. ceisiwch sicrhau’r bil dŵr yn y rhent (am yr un pris neu fymryn yn fwy). Hefyd, gwylwch y cytundebau 12 mis (neu fwy) gyda chwmnïau fel BT, gwnewch yn siŵr eich bod wir ei angen.”

“Yn gyffredinol, mae’n debyg fod cystadleuaeth gref yn Aberystwyth am dai, ac mae nifer ohonynt yn swnio’n eithaf drud ar gyfer tai myfyrwyr, yn enwedig yn ystod misoedd yr haf. Byddwn i’n tybio y byddai’r rhent yn eithaf rhesymol yn ystod yr haf gan and oes llawer o fyfyrwyr ar ôl yn Aberystwyth, ond nid yw hynny i’w weld yn effeithio’r pris o gwbl. Nid yw fy nghostau llety presennol yn rhy ddrwg gan ein bod wedi derbyn disgownt oherwydd bod y tŷ angen ei adnewyddu yn ystod yr haf. Ond rwy’n ymwybodol fod pobl eraill yn talu llawer mwy am lety a’r llety hwnnw ddim o safon uchel iawn. Hefyd, dylai’r Brifysgol wneud mwy i ddarparu tai yn ystod yr haf, gan fod nifer o fyfyrwyr sy’n gwneud cyrsiau meistr eisïau aros tan ddiwedd yr haf. Mae’n rhaid i fyfyrwyr sy’n aros yn neuaddau’r Brifysgol yn ystod yr haf adael erbyn diwedd mis Awst, er bod hynny yn gynt o lawer na dyddiad cyflwyno eu traethawd hir.”

“Ddim yn cynnwys trydan a nwy - talu ar y metr. Y gost rhwng 3 o bobl yn tua £7 - £10 yr wythnos ar drydan a £5 - £7 yr wythnos ar nwy.”

“Landleidi yn neis a chymwynasgar iawn a’r tŷ yn brydferth, ond mae popeth dal yn ddrud.”

## Sylwadau Negyddol:

“Na, dim ond ei fod mor ddrud am y cyflwr difrifol sydd mewn rhai o'r tai, ond gan fod Aber mor fach, does dim dewis arall. Dwi wedi bod yn gweld ffrindiau ym Mhrifysgol Newcastle, ac maen nhw'n byw mewn fflat newydd sbon, newydd gael ei adnewyddu, gwelyau dwbl ym mhob ystafell, arogl fel paent gwyn ffres. Cegin dur anhygoel, digon o ofod, 3 ystafell ymolchi. Dim ond tua 20 munud o ganol Newcastle ac maen nhw'n talu £80 yr wythnos, sy'n cynnwys dŵr hefyd. Mae hi mor annheg weithiau.”

“Mae'r rhent yn llawer rhy ddrud, does dim peiriant golchi ac mae'r fflat yn fach - dim ond 3 ystafell gyda chegin ac ystafell ymolchi ond roedd rhaid i ni ei gymryd oherwydd doedd unlle arall ar gael. Roedd llawer o'r tai ar gael, ond ddim i fyfyrwyr.”

“Roeddwn yn talu £90 yr wythnos yn ystod fy nhrydedd flwyddyn, a hynny am ystafell bitw mewn fflat oedd heb lolfa gymdeithasol a chegin lle nad oedd lle i swingio cath!! Yn ystod fy ail flwyddyn roeddwn yn talu £70 am dŷ oedd llawer rhy fawr, heb wres canolog ac felly roeddwn yn rhynnu yn ystod y gaeaf a'r gwanwyn!! Mae tai myfyrwyr yn Aberystwyth yn warthus!!!”

“Dim ond drwy siarad â myfyriwr o'r drydedd oedd yn gadael y flwyddyn nesaf y daethom o hyd i dŷ. Mae'r sefyllfa dai yn Aber yn ofnadwy. Roeddwn wedi gwneud cais am lety prifysgol ond nid oeddwn yn llwyddiannus. Wedi bod o gwmpas pob un o'r 15 asiantaeth osod yn Aber, doedd yr un ohonynt yn gallu darparu tŷ i ni. Roedd hyn ym mis Ionawr. Aethom i Alexander's, a ddywedodd y bydd ganddyn nhw restr newydd ar Chwefror y 1af ac i ni ddod yn ôl unrhyw bryd yn ystod y diwrnod gan mai gwneud apwyntiadau i fynd i weld y tai yn unig oedd yn digwydd ar y diwrnod, ac nid rhentu'r tai. Roeddem ni yno am 9YB ar Chwefror 1af ac roedd pob tŷ wedi mynd gan fod myfyrwyr wedi bod yn ciwio y tu allan i'r siop ers 5YB.”

“Bu i ni dderbyn ein rhent am y misoedd cyntaf yn ôl gan fod y landlord wedi bod yn gadael i bobl eraill fyw yno, fel y gwnaethom ni ddarganfod pan symudon ni i mewn a doedd unlle i ni gysgu na rhoi ein pethau.”

“Roedd y ty wedi ei ddifrodi a llanast enfawr wedi ei adael gan y myfyrwyr blaenorol.”

# Arsylwadau

**Fel sy'n amlwg o'r adroddiad, mae sawl thema allweddol yn deillio o'r ymatebion ac mae'n bwysig ein bod yn archwilio'r themâu hynny:**

Mae **Rhenti Uchel** yn un o brif ganolbwyntiau'r arolwg hwn, ac mae'r prisiau sydd wedi cael eu datgelu yn ystod yr ymchwiliad wedi bod yn rhyfeddol. Wrth i ni gymharu'r pris cyfartalog a gafwyd yn arolwg y BBC o £62.01 yr wythnos (gweler Atodiad 1) gyda'r prisiau yn ein harolwg ni, fe welwn fod y prisiau wedi cynyddu'n sylweddol dros y blynedd diwethaf. Rhaid cofio, hyd at y flwyddyn academaidd hon, roedd y galw am dai yn y Sector Breifat yn uchel gan fod y Brifysgol yn derbyn mwy o fyfyrwyr nag oedd hi'n gallu ei ddal. Roedd hyn yn golygu fod y prisiau yn gallu cynyddu. Erbyn hyn rydym ni unwaith eto mewn sefyllfa lle mae mwy o dai nag o fyfyrwyr, a chyda mwy o ddatblygiadau llety myfyrwyr ar y gweill, byddwn ni'n gweld cystadleuaeth yn lleihau prisiau rhent.

Mae rhai o'r landlordiaid yn y sector breifat yn cymharu eu prisiau gyda'r prisiau mae'r Brifysgol yn eu cynnig, ond mae'n bwysig cofio fod y Brifysgol yn cynnig nifer o wasanaethau yn gynwysedig yn y pris, megis diogelwch ar y safle, trydan, dŵr ac yn y blaen. Felly, cwestiwn oedd yn cael ei ailadrodd yn aml yn yr arolwg oedd pam fod rhent mor uchel a pham talu cymaint am gyn lleied?

Y broblem fydd gennym ni os nad yw'r prisiau yn gostwng yw myfyrwyr yn methu fforddio talu'r rhenti uchel, yn enwedig o gofio'r ffordd mae benthyciadau myfyrwyr yn cael eu rhannu yn sgil cyflog y cartref. Felly, bydd hyn yn golygu y bydd myfyrwyr yn mynd i ddyledion enfawr neu yn gorfod dibynnu ar eu rhieni er mwyn talu'r rhent, neu'n gorfod gwneud cais am arian o gronfa wrth gefn y Llywodraeth.

Myfyrwyr yn gorfod talu **rhent haf llawn** er nad ydyn nhw'n cael byw yno. Problem bellach yw'r sylwadau fod rhai landlordiaid yn dwbl-rentu'r ystafell dros yr haf. Rydym ni'n annog myfyrwyr i ofyn pam eu bod yn gorfod talu cymaint a pham nad ydyn nhw'n cael aros yn eu hystafelloedd os ydyn nhw'n talu'r rhent llawn dros yr haf. Mae'n anghyfreithlon i ddwbl-rentu ystafell ac os ydy myfyrwyr yn dod ar draws hyn, rydym ni'n eu hannog i weithredu'n gyfreithiol.

Mae **ffioedd gweinyddu uchel** yn bryder mawr i fyfyrwyr. Mae rhai wedi gorfod talu hyd at £200 o ffioedd gweinyddu, a'r rhan fwyaf o'r amser, nid yw'n bosibl cael yr arian yn ôl. Mae modd cwestiynu hefyd beth yw diben y pris uchel. Fel sy'n amlwg o'r adroddiad hwn, mae cost gweinyddu yn amrywio wrth symud o un asiantaeth i'r llall. Fodd bynnag, mae'r prisiau uchel yn bryder, gan fod disgwyl i fyfyrwyr dalu llawer o arian mewn amser byr. Mae hyn yn gallu bod yn broblem fawr, unai yn eu gadael heb arian am gyfnod hir neu yn eu gorfodi i ddibynnu ar eu rhieni neu eraill i dalu'r costau.

Mae **ffioedd y Cynllun Gwarchod Blaendal** yn bryder. Mae rhai myfyrwyr wedi gorfod talu hyd at £50 y person er mwyn gweld eu blaendal yn cael ei roi'n ddiogel mewn cynllun gwarchod blaendal; cost arall ar ben bob dim. Mae'r cynlluniau gwarchod blaendal sydd ar gael yn dangos nad yw'r broses mor ddrud â hynny. Mae'r cynllun 'mydeposits' yn codi tâl o £30 am y tŷ, neu £17.50 i gofrestru ar lein. Hyd yn oed yn cynnwys TAW, dyma'r pris i ddiogelu blaendal tŷ ac felly ni ddylai'r myfyrwyr fod yn talu mwy na hyn rhyngddyn nhw. Felly mae'n bwysig fod myfyrwyr yn holi ac yn cwestiynu pan fod rhaid iddyn nhw dalu'r pris uchel a pham fod y pris hwnnw yn llawer uwch na'r pris a welir ar wefannau'r cynlluniau.

Mae **cyflwr y tai** yn bryder arall. Mae sylwadau'r myfyrwyr yn dangos nad oedd y tai yn y cyflwr yr oedden nhw wedi ei ddisgwyl ac mae nifer o fyfyrwyr wedi nodi problemau lleithder. Mae lleithder yn fater dadleuol gan fod nifer o dai yn Aberystwyth yn hen ac yn dioddef o awyru gwael. Ond mae hi hefyd yn bwysig cofio rhoi'r gwres ymlaen, agor ffenestri a pheidio gwneud pethau fel sychu dillad ar y rheiddiaduron. Fodd bynnag, pan mae'r myfyrwyr wedi gwneud eu rhan ac mae'r lleithder yn dal i fodoli, mae'n hanfodol fod y landlordiaid yn cadw eu tai i'r safon uchel posibl.

Mae'r prinder tai ar gyfer myfyrwyr yn Aberystwyth, hyd at y flwyddyn yma, wedi golygu fod llety o ansawdd gwael wedi cael bodoli, ac mae myfyrwyr wedi gorfod derbyn y safonau isel er mwyn cael to uwch eu pennau. Rŵan, gyda'r cynnydd mewn nifer llety, ni fydd yr amodau is-safonol yn cael eu caniatáu a bydd nifer y tai gwael yn lleihau.

Roedd **pwysau i arwyddo cytundeb** yn bryder cyffredin, yn yr arolwg hwn ac yn yr adborth a gafwyd yn ystod ymgyrch 'Don't Panic - Fools Rush In' y llynedd. Fe arweiniodd achosion o bobl yn cael gwybod eu bod yn well iddynt lofnodi yn gyflym cyn i bopeth fynd at y duedd i ruthro i arwyddo cytundeb, ac at dderbyn llety israddol. Llwyddodd y Ganolfan Argyfwng Tai yng Ngorffennaf 2012 i ddod o hyd i 170 o ystafelloedd ar y diwrnod cyntaf. Mae hyn yn dangos fod mwy o dai ar gael na'r hyn mae pawb yn ei feddwl a bod y myfyrwyr hynny wnaeth ruthro i mewn i arwyddo cytundebau am dai israddol yn gorfod dioddef y tai hynny nes ddiwedd y flwyddyn academaidd. Gan fod mwy o dai a mwy o ddewis erbyn hyn, does dim rhaid i'r myfyrwyr deimlo fel eu bod yn gorfod rhuthro i mewn ac nid oes rhaid arwyddo nes eu bod yn hapus 100% gyda'u dewis. Os yw myfyrwyr yn teimlo fel eu bod yn cael eu pwysu i arwyddo ac nad ydynt wedi cael digon o amser i ddarllen yn iawn drwy'r telerau, maen nhw wedi cael cyngor i ystyried opsiynau eraill.

Roedd **pryderon eraill** a godwyd yn cynnwys yr amser oedd hi'n cymryd i wneud gwaith cynnal a chadw neu achosion lle'r oedd gwaith atgyweirio yn cael ei anwybyddu'n gyfan gwbl, cyfathrebu rhwng landlord a thenant, yr angen am well cyfathrebu ar ddyddiadau symud i mewn, gwell eglurhad ar bethau nad oedd yn y cytundeb ac ad-daliad yn rhy araf ar y ffioedd gwarchod blaendal.



# Casgliadau

Mae'r adroddiad hwn wedi amlygu'r angen ar gyfer y Brifysgol a'r Undeb i gyd-weithio i ddarparu mwy o gymorth a hyfforddiant ar gyfer y myfyrwyr wrth ymdrin â'r sector breifat. Y mwyaf mae'r myfyrwyr yn cael eu haddysgu am dai, gwell fydd eu triniaeth yn y farchnad.

Mae safon y llety sydd wedi cael ei bortreadu i ni a'r safon yr ydym wedi ei weld wrth ymchwilio i achosion myfyrwyr wedi bod yn frawychus. Yn aml, byddai wedi bod mor hawdd osgoi'r safonau hyn gyda gwell buddsoddiad a chynhaliaeth mewn tai. Fy mwriad yw sicrhau fod ymgyrchoedd tai yn y dyfodol yn canolbwyntio ar safon y llety a'n bod yn cynnal perthynas waith dda gyda Chyngor Sir Ceredigion a chyda Cyngor Ar Bopeth.

Mae'r rhenti uchel a'r ffioedd eraill sy'n cael eu codi ar fyfyrwyr o bryder mawr imi, yn enwedig mewn cyfnod lle mae costau byw mor uchel. Mae llawer o bwysau ar rieni i gynorthwyo'n ariannol, ac er bod Cronfa Arian Wrth Gefn, mae'r swm mae'r Brifysgol yn ei dderbyn pob blwyddyn yn gyfyngedig, ac nid yw ar gael i bob myfyriwr. Gobeithio, nawr bod y gystadleuaeth wedi lleihau yn sgil llai o fyfyrwyr a mwy o lety, y bydd hyn yn arwain ar renti is a rhenti mwy cystadleuol. Gobeithio hefyd byd hyn yn arwain at ostyngiad mewn ffioedd gweinyddu a ffioedd eraill sydd wedi wynebu'r myfyrwyr. Rydym ni'n dal i annog myfyrwyr i gwestiynu pob ffi y maen nhw yn ei dalu, gan fynnu cael gwybod am beth yn unon maen nhw'n ei dalu.

Yn y tymor hir, fel y gwelwyd yn y Cynulliad Myfyrwyr diweddar, byddwn ni'n gweithio tuag at ffurfio Asiantaeth Osod yr Undeb, drwy ddechrau edrych ar fath o Undeb Achredu ar gyfer Asiantaethau Gosod. Ar hyn o bryd, er budd tegwch, nid ydym ni'n argymhell un asiantaeth dros y llall. Yr oll y gallwn ei wneud yw rhannu canlyniadau'r arolwg hwn a gadael i'r myfyrwyr ddod i'w casgliadau eu hunain. Rydym ni'n gobeithio y bydd dyfodiad Asiantaeth Osod yr Undeb yn arwain at safonau llety gwell, perthynas waith gwell gyda'r Sector Breifat a phrisiau rhentu is.

Yn ystod ail dymor y flwyddyn academaidd hon, rydym ni'n bwriadu cynnal 'Gwobrau Landlord' er mwyn cymeradwyo'r landlordiaid da ac i roi rhywbeth i landlordiaid eraill anelu ato. Rydym ni'n clywed yn llawer rhy aml yn Aberystwyth am enghreifftiau gwael ac achosion drwg, ac mae hyn yn sefyllfa anodd iawn i fod ynddi.

Yn y pen draw, byddwn yn edrych ar yr holl sylwadau negyddol sydd wedi deillio o'r arolwg hwn a byddwn ni'n gweithio gyda'r awdurdodau lleol, Asiantaethau Gosod, Landlordiaid Preifat a myfyrwyr er mwyn sicrhau bod y pethau hyn yn cael eu datrys. Rydym ni'n croesawu unrhyw ymateb gan Landlordiaid ac Asiantaethau Gosod ar y sylwadau sydd wedi eu codi yn yr arolwg hwn.

Rydym ni bob amser yn agored i ddatblygiadau newydd ac yn barod i gydweithio â landlordiaid ac asiantaethau gosod i addasu i'r hyn y mae'r myfyrwyr ei eisiau. Rydym ni hefyd yn barod i wrando ar eu syniadau ar sut i fynd ati i wella pethau. Mae ein sedd ar y Grŵp Llywio Landlord yn hynod bwysig ar gyfer cynnal y perthnasau hyn, ac rwy'n gobeithio y bydd hynny'n parhau ar gyfer y dyfodol.



WALES

22 August 2011 Last updated at 07:24

### **Wales' university students face rental price hike**

**Students in Wales are facing an increase of up to 11% in rental charges for private university accommodation, according to a survey.**

Four out of the six main towns and cities show students will have to pay more per week on average, Accommodation for Students website say.

The biggest Welsh rise comes in Bangor where last year's average weekly rent has risen from £59.22 to £65.87.

The figures do not include university-owned accommodation.

But Newport students will not pay any more on average than last year while those living in Pontypridd will see a drop.

Luke Young, president of NUS Wales, said a rise in the cost of accommodation was "deeply worrying" at a time when students are already feeling the pinch.

"As the cost of private accommodation rises, students will be actively comparing prices to see what they can afford," he said.

"The immediate concern is that for some students it may mean choosing poor quality housing to keep budgets under control.

"Students are already feeling the pinch, so we need to be aware how price rises will have an impact."

Cardiff students will see an average £3.59 per week rise to £61.07 while those in Swansea will have to pay £2.42 more on average at £60.17.

Students in Aberystwyth will have a very small rise at £62.01 per week with Newport seeing the status quo maintained at £60.93.

Pontypridd rental prices have dropped from an average of £46.15 a week last year to £45.74.

Simon Thompson, co-founder and director of Accommodation for Students, said: "The rent increases for some cities reflect two key factors.

"One is the changing nature of accommodation coming on the market. The trend is for hi-spec, better quality student accommodation, and some locations are leading the way in this area.

"The other key factor is the popularity or desirability of attending some universities that puts pressure on the accommodation available and hence, the charging of higher rents.

"With such financial pressure being put on students with fees, the cost of accommodation is a real factor in university choice."

**'Financial pressure'**He added: "Either way, students who are going through the current clearing process are unlikely to be able to find university accommodation for their first year and so it is really helpful to know precisely how much they will have to pay for private rented accommodation.

"With such financial pressure being put on student with fees, the cost of accommodation is a real factor in university choice."

The increase in fees are mirrored across the UK.

Students in London face the highest rental charges averaging £108.33 per week with Exeter, Uxbridge, Guildford and Cambridge having to pay in excess of £90.

Middlesbrough is the cheapest place to be a student where they are charged an average £43.68.