

Rhondda Cynon Taf

Strategaeth Sector Rhentu Preifat

2023 - 2026



Mae croeso i chi gyfathrebu â ni yn y Gymraeg.
You are welcome to communicate with us in Welsh.

Cynnwys

1. Crynodeb gweithredol.....	2
2. Cyflwyniad	4
3. Y Sector Rhentu Preifat a'r Angen am Dai	9
4. Y Fframwaith Deddfwriaethol.....	13
5. Heriau yn y Sector Rhentu Preifat.....	17
6. Dulliau Presennol	23
7. Amcanion Strategol	32
8. Cynllun Gweithredu a Monitro	35

1

Crynodeb Gweithredol



Crynodeb Gweithredol

Mae pwysigrwydd cael strategaeth Sector Rhentu Preifat (SRhP) ar wahân yn gydnabyddiaeth o'r cynnydd yn y galw am dai, ar draws pob deiliadaeth yn Rhondda Cynon Taf (RhCT). Mae'r SRhP yn chwarae rhan bwysig wrth helpu'r Cyngor i ddiwallu ei angen am dai ac mae'n darparu opsiwn tai amgen i'r sector rent cymdeithasol neu perchen-feddiannaeth.

Mae'r SRhP yng Nghymru wedi tyfu dros y ddau ddegawd diwethaf ac mae bellach yn cyfrif am 15% o stoc tai Cymru. Yn RhCT, rhwng Cyfrifiad 2011 a Chyfrifiad 2021, tyfodd canran yr eiddo rhent preifat o 13.7% i 17.6%. Amcangyfrifwyd roedd 18,180 eiddo rhent preifat yn y Fwrdeistref.

Mae'r SRhP yn RhCT wedi wynebu nifer o heriau dros y degawd diwethaf megis newidiadau i ddiwygio lles, cynnydd mewn tenantiaid ag anghenion cymorth, safonau eiddo gwael a chyflwyno deddfwriaeth sy'n anelu at reoleiddio'r SRhP a gwella safonau. Mae'r heriau yma wedi dwysáu ymhellach o ganlyniad i'r pandemig Covid-19, yr argyfwng costau byw a chynnydd mewn cyfraddau llog.

Er gwaethaf yr heriau yma, mae'r SRhP wedi parhau i fod yn amhrisiadwy fel opsiwn tai i drigolion yn RhCT ac i alluogi'r Cyngor i gyflawni ei ddyletswydd i bobl ddigartref.

Mae ymagweddau presennol y Cyngor yn y SRhP, yn fodd i gynyddu argaeledd eiddo rhentu preifat fforddiadwy, cefnogi tenantiaid i gael mynediad at denantiaethau rhent preifat a'u cynnal, ac i weithio gyda landlordiaid i sicrhau bod safonau yn y sector rhentu preifat yn sicrhau bod eiddo o'r fath yn ddiogel ac yn ddeniadol ac mae preswylwyr eisiau byw ynndyn nhw.

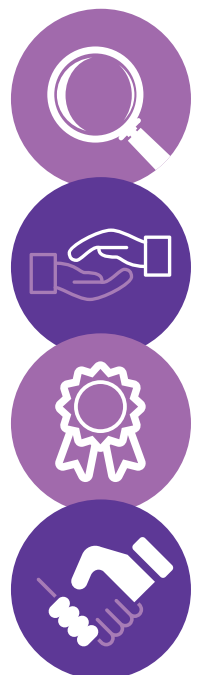
Gweledigaeth gyffredinol RhCT ar gyfer y SRhP yw

“sicrhau bod y sector rhentu preifat yn RhCT yn cynnig llety diogel, fforddiadwy, sy'n cael ei reoli'n dda ac o safon dda, gan greu tenantiaethau hygyrch a chynaliadwy.”

Mae'r nodau strategol canlynol wedi'u nodi i gyflawni'r weledigaeth:

- 1** | Nodi cyfleoedd, cyllid a dulliau i gynyddu'r cyflenwad o lety rhent preifat fforddiadwy.
- 2** | I gefnogi preswylwyr i gael mynediad at lety sy'n cael ei reoli'n dda a'i gadw.
- 3** | Sicrhau bod y sector rhentu preifat yn cynnig tai o ansawdd da sy'n cael eu rheoli.
- 4** | Datblygu partneriaethau ac ymgysylltu cryf i gefnogi'r sector rhentu preifat.

Bydd y nodau strategol yn sicrhau bod y sector rhentu preifat yn RhCT yn darparu opsiwn tai addas ar gyfer yr holl breswylwyr ac yn cyfrannu at farchnad dai swyddogaethol gan arwain at gymunedau llewyrchus.



2

Cyflwyniad



Cyflwyniad:

Cefndir a Chyd-destun Strategol

Mae Strategaeth y Sector Rhentu Preifat (SRhP) yn rhan o Strategaeth Tai gyffredinol RhCT 2023 - 2028. Mae'n amlinellu sut bydd y Cyngor yn gweithio mewn partneriaeth â landlordiaid, preswylwyr a chyrrff statudol i ddeall proffil cartrefi ar draws y SRhP yn Rhondda Cynon Taf (RhCT). Mae'r Strategaeth yn darparu fframwaith ar gyfer yr holl weithgarwch yn RhCT gyda'r nod o wella cyflwr tai a safonau rheoli er mwyn sicrhau bod y SRhP yn opsiwn tai hygyrch i drigolion RhCT.

Mae'r angen i gael Strategaeth SRhP ar wahân yn RhCT yn gydnabyddiaeth o'r cynnydd yn y galw am dai. Mae'r SRhP hefyd yn chwarae rhan hyblyg a phwysig yn y farchnad dai leol yn gyffredinol fel partner allweddol wrth ddiwallu'r angen am dai.

Ar draws y Fwrdeistref, mae mwy a mwy o aelwydydd yn dod yn ddirgartref. Mae hyn oherwydd cyfuniad o ddiwygiadau lles parhaus, cyflwyno hysbysiadau adran 21 (hysbysiadau troi allan heb fai), rhewi cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol (LTLI) a rhenti yn cael eu cynyddu gan landlordiaid am nifer o resymau gan gynnwys y cynnydd mewn cyfraddau llog. Ar yr un pryd mae data Rhentu Doeth Cymru yn awgrymu bod 70% o landlordiaid yn berchen ar un eiddo yn unig. Mae'n debygol bod llawer wedi'u hetifeddu neu wedi prynu'r eiddo i ategu eu hincwm yn hytrach na chael rhentu eiddo fel eu prif ffocws busnes. Mae rhagor o reoleiddio drwy gofrestru gorfodol, y newidiadau a gyflwynwyd gan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a chyfraddau llog uwch, wedi arwain i lawer o landlordiaid llai i gwestiynu a ydyn nhw am aros yn y sector.

Rydyn ni wedi gweld cynnydd dramatig yn y defnydd o'r SRhP ar gyfer llety dros dro i deuluoedd dirgartref, gosodiadau tymor byr, adeiladu buddsoddiad i'w rentu, a rhenti angen cyffredinol i'r rhai sydd ddim yn gallu cael morgais neu dai cymdeithasol. Yn fyr, mae'n elfen hanfodol o'r farchnad dai yn RhCT ac yn un sy'n edrych fel y bydd yn gynyddol bwysig yn y blynyddoedd i ddod.



Ym mis Mawrth 2020, mabwysiadwyd Cynllun Corfforaethol y Cyngor 'Gwneud Gwahaniaeth'. Mae'r cynllun yn gosod gweledigaeth ar gyfer:

“I Rondda Cynon Taf fod y lle gorau yng Nghymru i fyw, gweithio a chwarae ynddo, lle mae pobl a busnesau yn annibynnol, yn iach ac yn llewyrchus.”

Y tair prif flaenoriaeth yng Nghynllun Corfforaethol y Cyngor yw:

Sicrhau bod POBL yn

annibynnol, yn iach ac yn llwyddiannus.

Creu LLEOEDD lle mae pobl yn

falch o gael byw, gweithio a chwarae ynddyn nhw

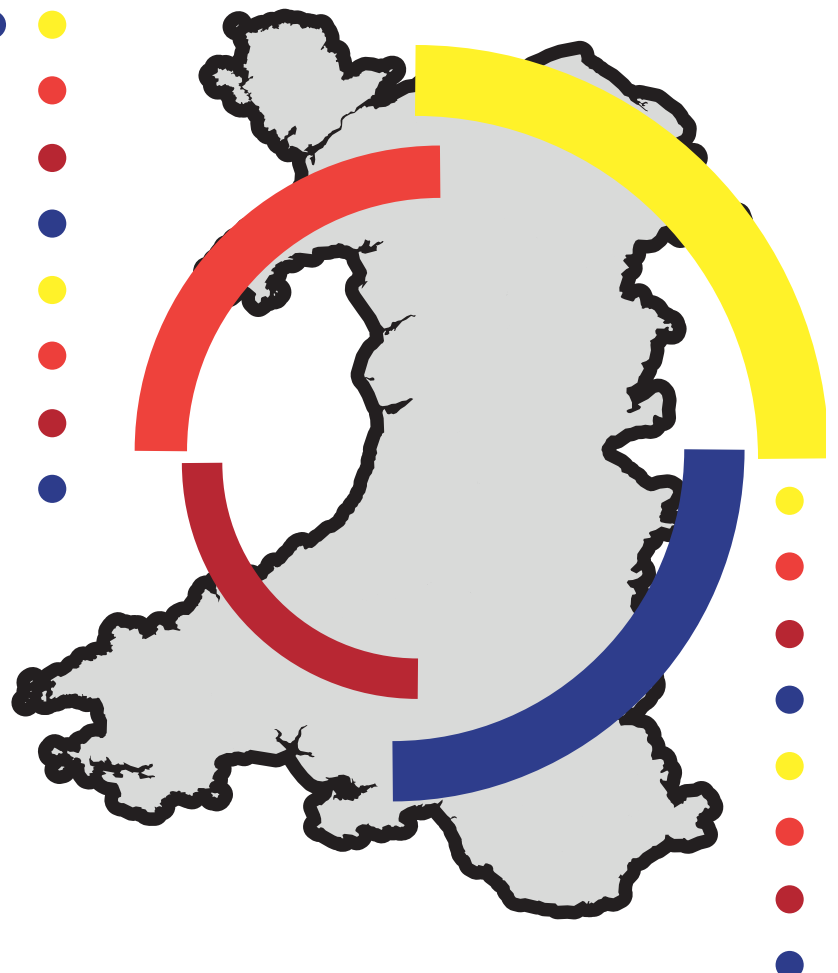
Galluogi FFYNIANT

Ffyniant drwy greu'r cyfle i bobl a busnesau

fod yn arloesol, yn entrepreneuriaidd ac i gyflawni eu potensial.

Mae'r Strategaeth SRhP yn cyfrannu at bob un o'r tair egwyddor yn y Cynllun Corfforaethol yn ogystal â chyfrannu at bedwar o'r saith nod llesiant y mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn eu rhoi ar waith sef:

- 1** Cymru lewyrchus
- 2** Cymru iachach
- 3** Cymru sy'n fwy cyfartal
- 4** Cymru o gymunedau cydlynus



Mae 'Rhoi diwedd ar ddigartrefedd: cynllun gweithredu lefel uchel 2021 i 2026' yn gosod y cyfeiriad ar gyfer gwaith Llywodraeth Cymru (LIC) a'i phartneriaid i roi terfyn ar ddigartrefedd yng Nghymru dros y pum mlynedd nesaf. Mae'r Cynllun yn amlinellu'r systemau a'r prosesau sy'n atal digartrefedd, gan ganolbwyntio ar atal digartrefedd yn gynnar a gwneud newid trawsnewidiol mewn ymagweddau tuag at ailgartrefu cyflym. Mae'r Cynllun yn ymrwymo i wneud digartrefedd yn **brin** lle does dim modd ei atal; sicrhau bod y profiad o ddigartrefedd yn **fyr**; a chefnogi pobl i gael mynediad i gartrefi addas, hirdymor a sefydlog fel bod digartrefedd **ddim yn cael ei ailadrodd**. Bydd cynyddu capasiti tai, yn y sectorau rhentu cymdeithasol a phreifat, yn hanfodol i roi diwedd ar ddigartrefedd.

Mae Strategaeth y Rhaglen Cymorth Tai RhCT, sy'n bwydo i mewn i Strategaeth Tai gyffredinol RhCT 2023 – 2028 a'r Strategaeth SRhP, yn nodi dull y Cyngor o gefnogi'r preswylwyr mwyaf agored i niwed - y rhai sydd mewn perygl o fod yn ddigartref a'r rhai sydd angen cymorth i gynnal eu tenantiaethau a byw yn rhan o'u cymunedau. Rhaglen grant ymyrraeth gynnar yw'r Grant Cymorth Tai i gefnogi gweithgarwch sy'n atal pobl rhag dod yn ddigartref, yn sefydlogi eu sefyllfa o ran llety neu'n helpu pobl a allai fod yn ddigartref i ddod o hyd i lety a'i gadw.

Cyd-destun Cenedlaethol

Yn ôl ystadegau mwyaf diweddar LIC, ar 31 Mawrth 2020 amcangyfrifwyd bod 1.4 miliwn o anheddau yng Nghymru, ac o'r rhain roedd 204,995 yn cael eu rhentu'n breifat.¹ Mae'r SRhP yng Nghymru, fel mewn rhannau eraill o'r DU, wedi tyfu'n sylweddol dros y ddau ddegawd diwethaf, ac mae bellach yn 15% o stoc tai Cymru.

Wrth iddo ddod i chwarae rhan bwysicach wrth ddiwallu'r angen a'r galw am dai, mae yna bryderon ynghylch materion fel fforddiadwyedd rhenti SRhP a rheoleiddio safonau yn y sector. Datgelodd ymchwil a gynhaliwyd gan Tyfu Tai Cymru (Gorffennaf 2022) (rhan o Sefydliad Tai Siartredig Cymru) mai'r SRhP yng Nghymru yw'r ddeiliadaeth sy'n cyflawni waethaf o ran effeithlonrwydd ynni. Mae 20% o rentwyr preifat yn byw mewn tldi tanwydd, o gymharu â 11% o berchen-feddianwyr a 9% o denantiaid tai cymdeithasol.²



Cyd-destun Lleol



RhCT yw'r awdurdod mwyaf ond un yng Nghymru gyda phoblogaeth o 241,900 a 108,420 annedd³. O'r anheddau hyn, mae 92,930 yn y sector preifat (naill ai'n perthyn i berchen-feddianwyr neu'n cael eu rhentu'n breifat). Rhwng 2011 a Chyfrifiad 2021, cododd canran yr eiddo a rentir yn breifat yn RhCT o 13.7% i 17.6%. Mae hyn yn cynrychioli'r cynnydd uchaf ond un yng Nghymru. Erbyn hyn, amcangyfrifir bod 18,180 o eiddo rhent preifat yn y Fwrdeistref, sy'n gynydd o 14,353 ym mis Ebrill 2018.

Mae cyfanswm o 549 (3.02%) o Dai Amlfeddiannaeth (HMOs) yn RhCT. Yn hanesyddol bu tai amlfeddiannaeth yn RhCT yn llety i fyfyrwyr ac mae'r galw cysylltiedig yma wedi gweld y crynodiadau uchaf wedi'u datblygu mewn ardaloedd cyfagos i Brifysgol De Cymru, yn ward Trefforest yn bennaf. Bu gostyngiad yn nifer y myfyrwyr sy'n byw yn Nhrefforest, o bosibl o ganlyniad i uno gyda Chasnewydd a Merthyr Tudful, lleoli un o'r cyfadrannau yng Nghaerdydd a myfyrwyr yn cael llety i Gaerdydd ac yn cymudo i Drefforest. Mae hyn wedi bod yn allweddol i gael newid sylweddol yn y defnydd o dai amlfeddiannaeth yn ward Trefforest ac mae landlordiaid y tai hyn wedi gorfod addasu i'r newid yma yn y farchnad i'w galluogi i osod eu heiddo. O ganlyniad, mae landlordiaid yn troi at y galw gan bobl sengl sydd ddim yn fyfyrwyr ac mae'r duedd yma'n debygol o barhau.

Er gwaethaf y cynnydd yn nifer yr eiddo yn y SRhP, mae gwybodaeth anecdotaidd leol ddiweddar gan Wasanaeth Digartrefedd RhCT yn nodi cynnydd mewn hysbysiadau troi allan Adran 21. Y prif reswm a roddwyd gan landlordiaid dros roi hysbysiad Adran 21 yw gwerthu eiddo a gadael y SRhP.

Mae'r farchnad perchen-feddianwyr allan o gyrraedd llawer o aelwydydd, sydd yn ei dro yn cynyddu'r galw am lety cymdeithasol a llety rhent. Yn ogystal â hyn, mae'r galw am dai cymdeithasol yn fwy na'r cyflenwad ac felly'r unig ddeiliadaeth mae modd i lawer o bobl gael mynediad iddi yw'r sector rhentu preifat. Mae'r farchnad gystadleuol yma'n golygu bod landlordiaid mewn sefyllfa i fynnu rhenti uwch. Mae'r dadansoddiad diweddaraf o brisiau rhent preifat cyfartalog yn RhCT yn dangos twf o 9% rhwng 2017 a 2019⁴.

¹ Llywodraeth Cymru, StatsCymru

² Welsh Housing Quarterly, Gorffennaf 2022

³ Y Swyddfa Ystadegau Gwladol - Cyfrifiad 2021

⁴ Swyddogion Rhenti Cymru – Cronfa Ddata Gwybodaeth am Osodiadau

3

Y Sector Rhentu Preifat a'r Angen am Dai



Y Sector Rhentu Preifat a'r Angen am Dai

Mae Canllawiau Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2006 Llywodraeth Cymru yn esbonio bod yr angen am dai yn cyfeirio at **'aelwydydd sydd heb eu tai eu hunain neu'n byw mewn tai y bernir eu bod yn annigonol neu'n anaddas, nad ydynt yn debygol o allu diwallu eu hanghenion yn y farchnad dai heb rywffaint o gymorth ariannol'**.

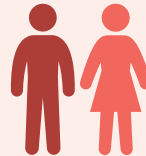
Mae'r sector rhentu preifat yn chwarae rhan bwysig wrth ddiwallu rhywfaint o'r angen am dai yn RhCT.

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol

Mae'r Cyngor wedi nodi diffyg cyffredinol mewn tai fforddiadwy, yn ogystal â rhagweld cynnydd yn yr angen am dai yn y dyfodol. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) diweddaraf, a gynhaliwyd yn 2022, wedi nodi bod angen 255 o gartrefi fforddiadwy newydd bob blwyddyn rhwng 2022 a 2037.

Mae amcanestyniad yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn nodi y bydd poblogaeth RhCT yn tyfu i dros 250,000 erbyn 2035 ac y bydd y cynnydd mwyaf ymhlith pobl rhwng 20-29 oed. Bydd y grŵp oedran yma'n bennaf yn sengl a bydd yn cael ei effeithio fwyaf gan ddiffyg tai fforddiadwy a bydd yn fwyaf tebygol o chwilio am lety mewn tai amlfeddiannaeth.

Mae newidiadau i bolisiau gosod tai fel y gyfradd Lwfans Tai Lleol ar gyfer rhai dan 35 oed a phwysau ar y stoc dai yn ei gwneud yn llai tebygol i bobl sengl o dan 35 oed gael cynnig eiddo rhent cymdeithasol neu rent fforddiadwy un ystafell wely. O'r herwydd, mae'r SRhP yn gwneud cyfraniad hanfodol tuag at ddarparu opsiynau tai ar gyfer aelwydydd incwm isel, yn enwedig lle mae'n bosibl bod rhenti preifat yn rhatach.



Poblogaeth RhCT
yn tyfu i dros

250,000

erbyn 2035

cynnydd mwyaf ymhlith
pobl rhwng:

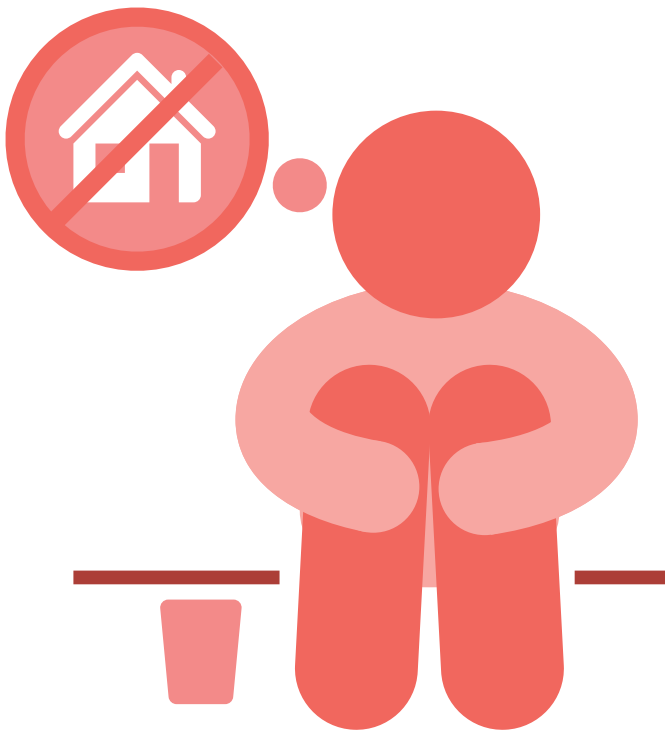
**20-29
oed**



Digartrefedd

Mae'r pwysau presennol ar y system dai yn RhCT wedi gweld cynnydd yn nifer y bobl sy'n cyflwyno eu hunain fel pobl ddigartref. Mae hyn yn bennaf oherwydd dileu'r meini prawf angen blaenoriaethol sy'n gysylltiedig â pholisi 'neb yn cael ei adael allan' a'r gwaharddiad ar droi allan yn ystod y Pandemig. Bu ymchwydd o bobl yn dod yn ddigartref pan gafodd y gwaharddiad ei godi wrth i landlordiaid gyflwyno hysbysiadau troi allan. Canlyniad hyn yw dibyniaeth gynyddol ar lety dros dro mewn argyfwng, megis llety gwely a brecwast. Serch hynny, mae toriadau i grantiau atal digartrefedd a chaledi yn ystod y Pandemig wedi ei gwneud hi'n anoddach cadw llety dros dro diogel fel gwestai. Mae hyn yn cyflwyno risg o fethu â sicrhau digon o lety dros dro mewn argyfwng yn ystod cyfnodau o gynnydd yn y nifer sy'n dod yn ddigartref, megis misoedd y gaeaf.

Mae modd i'r sector rhentu preifat gynnig model amgen ar gyfer llety dros dro ar ffurf llety canolradd mwy addas yn hytrach na defnyddio sefydliadau fel gwestai a llety gwely a brecwast, yn enwedig i deuluoedd.



Colli llety rhent preifat yw'r rheswm uchaf dros ddigartrefedd yn RhCT, a briodolir yn bennaf i fforddiadwyedd ac effaith y Lwfans Tai Lleol (LTLI yn enwedig yn ardal Cwm Taf lle mae cyfraddau LTLI yn sylweddol is na rhenti'r farchnad).⁵ Mae cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol yn RhCT yn cael eu pennu gan Wasanaeth Swyddogion Rhenti Cymru sy'n cyfrifo'r cyfraddau yn ôl y 30fed canradd o'r holl renti, ar gyfer eiddo o bob maint, yn y ddwy Ardal Rhentu Marchnad Eang ar wahân yn berthnasol i RhCT. Y ddwy Ardal Rhentu Marchnad Eang yn RhCT yw Cwm Cynon/Merthyr Tudful a Chwm Rhondda/Taf-elái. Yn ystod 2022/23, roedd cyfanswm o 440 o aelwydydd dan fgythiad o ddigartrefedd oherwydd colli llety rhent neu lety clwm⁶. Roedd yna hefyd gynnydd o 44% yn nifer y lleoliadau llety dros dro rhwng 2019/20 a 2022/23.⁷

Mae pryderon cynyddol bod pobl sy'n ceisio rhentu yn y sector preifat yn ei chael hi'n anodd cael mynediad i denantiaeth a'i chynnal, lle mae disgwyl iddyn nhw dalu diffygion rhent gan roi pwysau ar gyllidebau aelwydydd sydd eisoes yn dynn ac sy'n cael eu gwaethygu gan yr argyfwng costau byw presennol. Mae llawer o eiddo yn RhCT yn anfforddiadwy i'r unigolion hynny sy'n derbyn budd-daliadau tai neu sydd ar incwm isel.

Yn ogystal â diffyg fforddiadwyedd, mae gan RCT rai o'r niferoedd uchaf o achosion o gamddefnyddio sylweddau, salwch meddwl a lles gwael yr adroddwyd amdany'n nhw yng Nghymru. Problemau iechyd meddwl yw'r rheswm mwyaf cyffredin dros fod ag anghenion tai â blaenoriaeth yn RhCT. Yn ôl Strategaeth Rhaglen Cymorth Tai RhCT mae pobl â salwch meddwl yn llawer mwy tebygol o fyw mewn llety wedi'i rentu ac, yn aml, maen nhw'n nodi eu salwch fel prif reswm dros fethiant eu tenantiaeth.⁸

Gyda'r anawsterau sy'n gysylltiedig â phobl yn RhCT i ddod yn berchnogion tai a'r galw am dai cymdeithasol, mae'r Cyngor yn cydnabod y rôl hollbwysig y mae'r SRhP yn ei chwarae wrth ddiwallu'r angen yma am dai ac i helpu atal digartrefedd.

⁵ Strategaeth Ddrafft Rhaglen Cymorth Tai 2022-2026

⁶ Meddalwedd Abritas Housing Solutions

⁷ Meddalwedd Abritas Housing Solutions

⁸ Strategaeth Rhaglen Cymorth Tai 2022 - 2026

Cymorth i Ffoaduriaid, Dinasyddion Wcráin A Cheiswyr Lloches

Mae Cyngor RhCT wedi chwarae rhan bwysig ar draws holl gynlluniau ailsefydlu'r DU ac mae wedi ymrwymo i roi cymorth i deuluoedd o ffoaduriaid a aseswyd gan y Cenhedloedd Unedig fel rhai sy'n arbennig o agored i niwed ac felly'n gymwys ar gyfer adsefydlu ffurfiol. Mae'r ymrwymiad i ailsefydlu'r niferoedd cynyddol o ffoaduriaid, dinasyddion Wcráin a cheiswyr lloches yn RhCT yn cyflwyno heriau o ran yr angen am dai a chymorth a gofynion ariannol sy'n dod i'r amlwg.

Trefnir ailsefydlu drwy'r cynlluniau canlynol a ariennir gan lywodraeth San Steffan ac a oruchwylir gan y Swyddfa Gartref:

- Cynllun Ailsefydlu'r DU (UKRS) – o dan y cynllun yma, mae ffoaduriaid agored i niwed yn cael eu henwebu'n bennaf o'r Dwyrain Canol (yn enwedig Syria), Gogledd Affrica ac o wersylloedd ffoaduriaid mewn ardaloedd eraill.
- Plant ar eu Pen eu hunain yn Ceisio Lloches (UASC) – mae'r cynllun yma'n cael ei oruchwyllo gan Gyfarwyddwr Gwasanaethau i Blant RhCT mewn partneriaeth â Chynghorau Pen-y-bont ar Ogwr a Merthyr Tudful.
- Polisi Adleoli a Chynorthwyo Affganiaid (ARAP) – mae'r cynllun yma'n cynnig y cyfle i ailsefydlu staff sy'n cael eu cyflogi'n lleol a'u teuluoedd a oedd yn gweithio i Lywodraeth San Steffan yn Afghanistan.
- Cynllun Gwasgaru Ceiswyr Lloches y DU – o dan y cynllun yma mae'n ofynnol i bob awdurdod lleol yng Nghymru a Lloegr ddod yn ardaloedd gwasgaru ceiswyr lloches.



Yng Nghymru, mae gofyniad i gynnig dros 2,300 o welyau ac mae cynllun gwasgaru rhanbarthol ar gyfer pob un o'r 22 awdurdod lleol wedi'i ddatblygu. Un o egwyddorion gweithredu'r cynllun gwasgaru yw caffael eiddo yn uniongyrchol oddi wrth landlordiaid preifat.

Bydd rhwng 179 a 236 o geiswyr lloches yn cael eu lleoli yn RhCT erbyn Rhagfyr 2023, yn amodol ar argaeledd llety priodol. Mae eiddo rhentu preifat newydd y bwriedir eu defnyddio ar gyfer cartrefu unigolion ar y cynllun Gwasgaru Ceiswyr Lloches yn cael eu nodi gan gontractwr y Swyddfa Gartref sy'n gweithio mewn partneriaeth â'r Bartneriaeth Cymunedau Diogel, yr Heddlu ac adrannau Iechyd, Addysg a Thai'r Cyngor i ystyried eu haddasrwydd.

Yn ogystal â'r uchod, mae RhCT yn cyfrannu at yr ymateb i'r rhyfel yn Wcráin drwy gynllun ymateb Cartrefi i Wcráin llywodraeth y DU, a lanswyd ym mis Mawrth 2022. Serch hynny, mae hi'n heriol dod o hyd i lety addas oherwydd prinder eiddo i'w rhentu.



4

Fframwaith deddfwriaethol



Fframwaith deddfwriaethol: Deddf Tai (Cymru) 2014

Mae Deddf Tai (Cymru) 2014 yn darparu system reoleiddio ar gyfer landlordiaid ac asiantaethau gosod tai, gyda'r nod o wella safonau yn y sector rhentu preifat. Mae hefyd wedi diwygio cyfraith ddigartrefedd gyda phwyslais cryfach ar atal digartrefedd drwy ganiatáu i awdurdodau lleol ddefnyddio llety addas yn y SRhP i gyflawni eu dyletswydd i'r digartref.



Rhan 1



Daeth Rhan 1 o'r Ddeddf â gofyniad cyfreithiol sy'n ei gwneud yn ofynnol i gofrestru eiddo rhent preifat yng Nghymru a bod angen i landlordiaid sy'n hunanreoli eu heiddo fod yn drwyddedig. Diben sylfaenol Rhan 1 o'r Ddeddf yw codi safonau llety ar rent ac arfer proffesiynol y landlordiaid ac asiantau sy'n rheoli'r eiddo.

Mae'n ofynnol i bob landlord preifat gofrestru ei hun a chyfeiriadau'r eiddo mae'n ei rentu yng Nghymru. Rhaid i landlordiaid sy'n gosod neu reoli eiddo ar rent diffiniedig gael trwydded. Os yw landlord yn cyfarwyddo asiant i wneud gwaith o'r fath ar ei ran, yr asiant sydd angen cael trwydded. Rhentu Doeth Cymru sy'n gweinyddu'r broses gofrestru a thrwyddedu.



Rhan 2



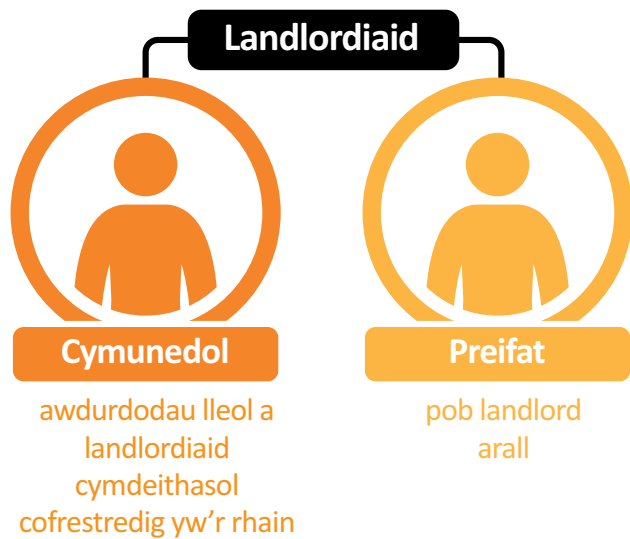
Mae Rhan 2 o'r Ddeddf yn ymdrin â diwygio'r gyfraith ar ddigartrefedd, gan gynnwys gosod dyletswydd gryfach ar awdurdodau lleol i ddatblygu strategaethau i atal digartrefedd a chaniatáu iddyn nhw ddefnyddio llety addas yn y SRhP i gyflawni eu dyletswyddau i'r digartref.

Mae'r Ddeddf yn gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i gymryd camau rhesymol i atal digartrefedd i unrhyw un sydd mewn perygl o ddod yn ddigartref o fewn 56 diwrnod. Mae angen i wasanaethau digartrefedd ystyried eu dyletswydd i asesu anghenion am dai, y ddyletswydd i atal digartrefedd, y ddyletswydd i helpu i sicrhau llety, y ddyletswydd i ddarparu llety dros dro, y ddyletswydd i leddfu digartrefedd a'r ddyletswydd i sicrhau llety.

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Daeth Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 i rym ar 1 Rhagfyr 2022, gan gyflwyno newidiadau i'r ffordd y mae pob landlord preifat a chymdeithasol yn rhentu eu heiddo. Nod y Ddeddf yw gwella sut mae eiddo'n cael ei rentu a'i reoli, a bydd yn ei gwneud yn ofynnol i bob landlord wneud y diweddariadau angenrheidiol i'w heiddo a'u gwaith papur.

O dan y ddeddfwriaeth newydd mae tenantiaid yn cael eu hadnabod fel 'deiliaid contract' ac mae dau fath o landlord:



Mae trefniadau tenantiaeth a thrwyddedu wedi'u disodli gan 'gcontractau meddiannaeth', ac mae dau fath o'r rhain:

- **Contractau diogel** – mae'r rhain yn cael eu defnyddio gan landlordiaid cymunedol
- **Contractau safonol** – dyma'r contractau diofyn ar gyfer y SRhP (mae modd i awdurdodau lleol eu defnyddio hefyd mewn rhai amgylchiadau megis ar gyfer llety â chymorth)

Mae'r ddeddfwriaeth wedi'i chyflwyno gyda'r nod o roi llety gwell a mwy o sicrwydd i denantiaid a phroses weithredu symlach i landlordiaid.

Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019

Daeth Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019 i rym ar 1 Medi 2019), a'i gwneud yn drosedd i landlord neu asiant fynnu bod person yn gwneud taliad a waherddir, neu i ymrwymo i gcontract am wasanaethau, neu i'w gwneud yn ofynnol i roi benthyciad i gydnabod grant, adnewyddu neu barhad contract meddiannaeth safonol, neu yn unol â un o delerau contract meddiannaeth safonol.

Yn unol â'r Ddeddf, mae hawl i landlordiaid neu asiant godi tâl am y pethau canlynol yn unig:

- Rent
- Blaendal diogelwch
- Blaendal cadw
- Taliadau oherwydd diffyg daliad
- Taliadau mewn perthynas â Threth y Cyngor
- Taliadau mewn perthynas â chyfleustodau
- Taliadau mewn perthynas â thrwydded deledu
- Taliadau mewn perthynas â gwasanaethau cyfathrebu.

Yn ogystal â'r uchod, mae hawl i landlordiaid godi ffi am daliadau rhent hwyr (mae hyn yn gyfyngedig), a gofyn am flaendal tenantiaeth a rhent ymlaen llaw. Mae'r Ddeddf hefyd yn gosod cyfyngiadau ar y rhent mae modd ei godi lle does dim hawl i landlordiaid neu asiantau ofyn am rent gwahanol bob mis. Mae'r Ddeddf dim ond yn berthnasol i'r rhai y dechreuodd eu contract ar ôl 1 Medi 2019.

Nod y Ddeddf yw sicrhau bod costau sy'n gysylltiedig â rhentu yn y sector rhentu preifat yn rhesymol, yn fforddiadwy ac yn dryloyw.



Cynllun Trwyddedu Gorfodol (Deddf Tai 2004)

Daeth Cynllun Trwyddedu Gorfodol y DU (Deddf Tai 2004) i rym ar 1 Mehefin 2006 ac mae'n gofyn bod tai amlfeddiannaeth sydd â 3 llawr neu ragor, lle mae 5 person neu ragor yn byw mewn dau gartref neu ragor, yn cael eu trwyddedu.

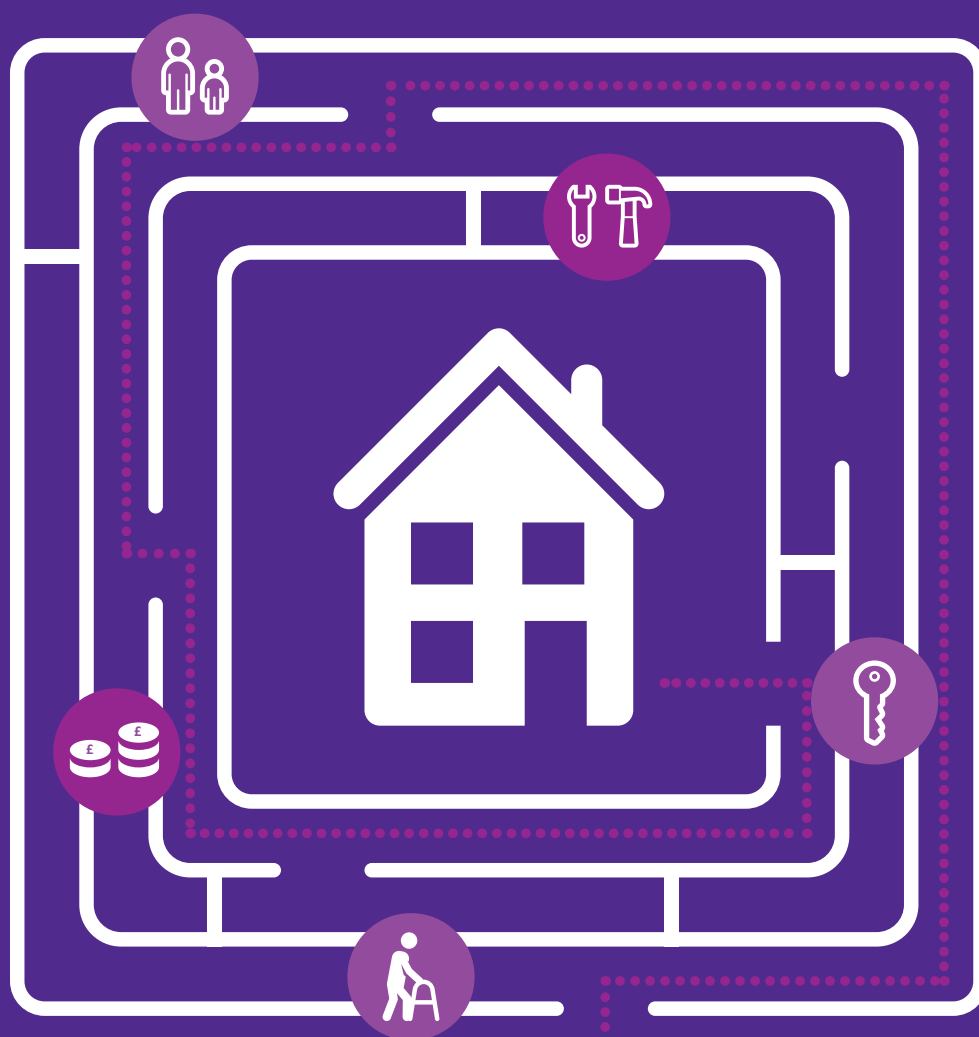
Ymdrinnir â thrwyddedu tai amlfeddiannaeth o dan Ran 2 o Ddeddf Tai 2004 ac mae'n rhoi disgrisiwn i awdurdodau tai lleol nodi bod yn rhaid i landlordiaid rhai tai amlfeddiannaeth eraill, neu bob un, wneud cais am drwydded os ydyn nhw am osod i denantiaid. Gelwir hyn yn Drwyddedu Ychwanegol. Mae hawl i bob awdurdod lleol benderfynu gweithredu Cynllun Trwyddedu Ychwanegol i ddod â rhagor o dai amlfeddiannaeth o fewn cwmpas y gyfundrefn drwyddedu.

Mae tai amlfeddiannaeth wedi bod yn destun rheoleiddio rhagweithiol yn RhCT ers 17 mlynedd.



5

Heriau yn y Sector Rhentu Preifat



Heriau yn y Sector Rhentu Preifat

Mae nifer o heriau gwahanol gan gynnwys heriau lleol yn gysylltiedig â'r Sector Rhentu Preifat (SRhP) yn RhCT. Dyma rai ohonyn nhw:

Ffordiadwyedd y SRhP

Mae'r gostyngiad yn fforddiadwyedd y SRhP dros yr ychydig flynyddoedd diwethaf yn dueddiad yn RhCT ac ar lefel genedlaethol. Cododd mynegai'r Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG) ar gyfer cofnodi prisiau a dalwyd am rentu preifat fwy na 11.7% rhwng Ionawr 2015 ac Ionawr 2023. Y rhent cyfartalog yn y SRhP yng Nghymru ym mis Chwefror 2023 oedd £614 y mis, o gymharu â £430 yn y sector rhentu cymdeithasol.

Mae Canllawiau Asesu'r Farchnad Dai Leol Llywodraeth Cymru yn diffinio fforddiadwyedd yn y sector rhentu preifat fel:

“Dylid cymryd bod aelwyd yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored mewn achosion lle na fyddai'r rhent sy'n daladwy yn fwy na 25% o incwm gros yr aelwyd”.

Mae modd priodoli'r cynnydd mewn costau rhentu yn RhCT i gyfraddau llog cynyddol sy'n golygu bod landlordiaid yn cael trafferth i dalu eu morgeisi a chynnydd mewn costau gweithredu megis ardystio, atgyweiriadau a deunyddiau.

Gall cyfraddau'r Lwfans Tai Lleol yn RhCT, sy'n cael eu pennu gan y Swyddog Rhenti, fod yn broblemus oherwydd bod Cwm Rhondda ac ardal Taf-elái yn cael eu grwpio gyda'i gilydd, er bod y ddwy ardal yn wahanol iawn gyda rhenti'n llawer uwch yn Nhaf-elái na Chwm Rhondda. Mae hyn wedi arwain at gyfraddau Lwfans Tai Lleol sy'n llawer is na phris rhent y farchnad yn ardal Taf-elái. Mae modd i hyn wedyn achosi anhawster i ymgysylltu â'r SRhP a gallu cyflawni dyletswydd y Cyngor i leddfu digartrefedd. Dydy llawer o landlordiaid preifat ddim yn gallu fforddio codi rhenti mor isel â chyfraddau'r Lwfans Tai Lleol oherwydd ymrwymadau ariannol eraill megis ad-daliadau morgais.

Mae Ffigur 1 yn rhoi trosolwg o'r cyfraddau Lwfans Tai Lleol ar gyfer y ddau ardal marchnad rentu eang yn RhCT, ar gyfer eiddo o bob maint:

Ffigur 1: Cyfraddau Lwfans Tai Lleol hyd at Ebrill 2020

Ffynhonnell: www.lha-direct.voa.gov.uk		Cyfraddau Rhannu Llety	1 ystafell wely	2 ystafell wely	3 ystafell wely	4+ ystafell wely
Cwm Cynon/ Merthyr Tudful	Bob wythnos	£54.00	£77.10	£86.30	£97.81	£149.59
	Bob mis	£216.00	£308.40	£345.20	£391.24	£598.36
Cwm Rhondda/ Taf-elái:	Bob wythnos	£54.00	£75.00	£92.05	£98.96	£137.51
	Bob mis	£216.00	£300.00	£368.20	£395.84	£550.04

Mae Ffigur 2 isod yn dangos cymhariaeth o gyfraddau Lwfans Tai Lleol cyfartalog yn RhCT, ym mis Ebrill 2022, yn erbyn y canolrif a'r chwarter isaf ar gyfer rhenti preifat, ar gyfer pob eiddo o bob maint, ar draws y ddau ardal marchnad rentu eang.

Mae ffiniau presennol yr ardal marchnad rentu eang yn cyfrannu at anawsterau cynyddol anghydraddoldeb a phegynnu aelwydydd sy'n dibynnu ar fudd-daliadau incwm isel mewn ardaloedd difreintiedig yng Nghymoedd y Rhondda. Mae aelwydydd incwm isel sy'n derbyn

Lwfans Tai Lleol yn wynebu diffygion cynyddol yn y gwahaniaeth rhwng yr hyn mae modd iddyn nhw ei hawlio a gwir brisiau rent yn Ne RhCT. Fel y dangosir yn Ffigur 2 uchod, ac eithrio'r gyfradd Lwfans Tai Lleol ar gyfer eiddo 3 ystafell wely, mae rhenti chwarter isaf yn uwch na'r gyfradd Lwfans Tai Lleol uchaf yn Rhondda Cynon Taf. Er bod y gwahaniaeth rhwng y chwarter isaf a'r Lwfans Tai Lleol yn fach, mae'n amlwg bod dim modd i denantiaid sy'n gwbl ddbynol ar fudd-dal tai fforddio rhentu eiddo yn y SRhP ar sail y ffigurau yma.

Ffigur 2: Rhenti canolrifol a chwarter isaf yn erbyn cyfraddau Lwfans Tai Lleol

Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Briso 2021 – 2022	Rhent Preifat Canolrifol	Rhent Preifat Chwarter Isaf	Lwfans Tai Lleol (Ardaloedd marchnad rentu eang Merthyr Tudful/Cwm Cynon a Chwm Rhondda/Taf-elái)
1 ystafell wely	£83.71	£76.27	£76.05
2 ystafell wely	£104.24	£90.16	£89.18
3 ystafell wely	£109.93	£99.50	£100.69
4+ ystafell wely	£173.15	£135.72	£135.50



Diwygio Lles

Mae diwygio lles wedi cael effaith ar y sector rhentu preifat am amrywiaeth o resymau. Yn ogystal â'r problemau gyda chyfraddau Lwfans Tai Lleol a amlinellwyd yn yr adran flaenorol, mae cyflwyno Credyd Cynhwysol, y cymhorthdal ystafell sbâr ac ymestyn y gyfradd ystafell a rennir i rai dan 35 oed hefyd wedi cael effaith sylweddol ar y SRhP.

Mae Credyd Cynhwysol yn daliad misol ar gyfer pobl o oedran gweithio, sydd ar incwm isel, allan o waith neu'n methu gweithio ac mae wedi'i gynllunio i ychwanegu at incwm i gyrraedd isafswm. Mae Credyd Cynhwysol yn disodli sawl budd-dal, gan gynnwys Budd-dal Tai, gydag un taliad.

Yn ôl data a gyhoeddwyd gan yr Adran Gwaith a Phensiynau, ym mis Awst 2021, roedd 63,102 o aelwydydd yn y SRhP yng Nghymru, a oedd yn derbyn Credyd Cynhwysol, yn derbyn elfen cymorth cost tai (Lwfans Tai Lleol) yn eu taliad. O'r grŵp yma, roedd gan 42,891 (68%) o aelwydydd fwch rhwng y dyfarniad Lwfans Tai Lleol a'u rhenti.

Mae Credyd Cynhwysol yn cael ei dderbyn mewn taliad misol mewn ôl-daliadau gyda'r syniad y bydd hyn yn adlewyrchu'r byd gwaith. Yn aml, mae angen

aros am bum wythnos o'r adeg y gwneir cais am hawliad i dderbyn y taliad Credyd Cynhwysol cyntaf. Yn y cyfnod yma, mae modd i ôl-ddyledion godi'n sydyn cyn mynd yn fwy sefydlog ar ôl tua 12 wythnos. Er bod ôl-ddyledion fel arfer yn peidio â chynyddu ymhellach, dydyn nhw ddim yn cael eu talu i lawr, gan achosi cynnydd mawr mewn dyled hawlwr dydyn nhw ddim wedyn yn gallu ei thalu⁹. Mae'r ôl-ddyledion rhent yn peri risg ariannol sylweddol, barhaus i awdurdodau lleol ar adeg pan mae'r pwysau ariannol a wynebier gan lywodraeth leol yn uwch nag erioed, ac mae hefyd yn cael effaith andwyol ar yr hawlwr eu hunain. Efallai mai pryder mwy byth yw effaith bosibl hawlwr yn y SRhP, lle mae modd i lefel yr ôl-ddyledion roi hawlwr agored i niwed mewn perygl uniongyrchol o gael eu gwneud yn ddigartref.

Cyfrifir elfen tai'r Credyd Cynhwysol ar sail nifer yr ystafelloedd gwely yn yr eiddo, os oes gan denant ystafell wely sbâr, efallai y bydd y gyfradd Lwfans Tai Lleol, neu'r elfen costau tai o'r Credyd Cynhwysol, yn cael ei lleihau. Mae modd i hyn gael effaith ar denantiaid a landlordiaid fel ei gilydd wrth i denantiaid gael trafferth i gwrdd â'r diffyg i dalu rhenti, sy'n rhannol oherwydd y diffyg eiddo addas sydd ar gael i bobl, yn enwedig eiddo un ystafell wely ar gyfer oedolion sengl.

⁹ Y Smith Institute: Falling Behind, The Impact of Universal Credit on Rent Arrears

Safonau Eiddo

Rhaid i bob cartref sy'n cael ei rentu fodloni safonau iechyd a diogelwch penodol. Mae hawl i'r Cyngor archwilio eiddo a defnyddio'r System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai (HHSRS) i asesu a oes risgiau. Mae'r System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai yn edrych ar amrywiaeth o safonau, gan gynnwys, lleithder a thyfiant llwydni, oerfel gormodol, gorlenwi, boeleri nwy diffygiol, risgiau tân, trydan peryglus, y risg o ddisgyn ar risiau, lloriau neu lwybrau sy'n arwain at eich cartref. Yna mae modd i'r Cyngor gymryd camau yn erbyn landlordiaid os caiff risgiau eu nodi ac mae modd iddo roi rhybuddion a hysbysiadau gorfodi i landlordiaid i sicrhau bod atgyweiriadau neu welliannau yn cael eu gwneud o fewn amserlen benodol.

Yn ogystal â'r System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai, bydd yn rhaid i landlordiaid bellach ddilyn safonau 'Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi', a fydd yn cael eu gweithredu yn rhan o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Mae LIC wedi nodi'r 29 o faterion ac amgylchiadau y mae'n rhaid eu hystyried wrth benderfynu a yw eiddo'n ffit i bobl fyw ynddi.

Mae'r 29 eitem sydd wedi'u cynnwys yn Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi) (Cymru) (Diwygio) 2022, bron yr un fath â'r rhai a ddefnyddir yn y System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai. Mae LIC wedi paratoi canllawiau i landlordiaid i sicrhau eu bod nhw'n deall y dylai eiddo fod mewn cyflwr da ac yn ffit i fyw ynddo. Mae'r Ddeddf yn nodi na fydd rhent yn daladwy gan y tenantiaid pan fo eiddo yn is na'r safonau gofynnol.

Mae mwyafrif y tai yn RhCT yn dai teras traddodiadol a gafodd eu hadeiladu cyn 1920. Yr ail gyfran fwyaf o dai yw tai parod a adeiladwyd ar ôl y rhyfel. Mae'r mathau yma o dai yn aml yn cael eu hystyried yn anos ac yn fwy costus i'w gwella i'r safonau gofynnol.

Yn ôl adroddiad a gyhoeddwyd gan Inside Housing ym mis Gorffennaf 2022, y Sector Rhentu Preifat (SRhP) yng Nghymru yw'r ddeiliadaeth waethaf o ran effeithlonrwydd ynni. Yn 2020, amcangyfrifwyd bod 20% o denantiaid rhentu preifat yn byw mewn tldi tanwydd yng Nghymru, o gymharu ag 11% o berchenfeddianwyr a 9% o denantiaid tai cymdeithasol.



Mae llawer o'r tai yn RhCT yn cael ei hystyried yn 'anodd i'w gwresogi' ac maen nhw wedi'u lleoli mewn ardaloedd o amddifadedd gyda lefelau incwm is, nifer uwch o drigolion â phroblemau iechyd presennol, sy'n peri mwy o risg o dlodi tanwydd i'r rhai sy'n byw mewn cartrefi oer. Hefyd, cartrefi 'anodd eu cynhesu' yw rhai o'r anoddaf eu trin oherwydd y gwaith drud a'r gwaith galluogi sydd ei angen iddyn nhw gyrraedd lefel ynni effeithlon.

Ym mis Ionawr 2023, roedd 52% o'r cartrefi sydd wedi'u cofrestru'n rhai sy'n cael eu rhentu'n breifat yn RhCT â sgôr o D, gyda 25% arall yn cael sgôr o E neu is. Felly, mae cyfanswm o 77% o gartrefi sy'n cael eu rhentu'n breifat â sgôr o D neu is. Ledled RhCT, mae'r ffigwr ar gyfer yr holl gartrefi sydd wedi cael sgôr o radd D neu is yn 70%, sy'n amlygu effeithlonrwydd ynni is yn y SRhP. Ers 1 Ebrill 2020, mae rheoliadau domestig Safonau Gofynnol Effeithlonrwydd Ynni (MEES) yn atal landlordiaid (oni bai bod yr eiddo wedi'i eithrio) rhag gosod neu barhau i osod eiddo os oes ganddyn nhw sgôr EPC o F neu G. Dim ond 22% o'r cartrefi sydd wedi'u cofrestru'n dai rhentu preifat sy'n cael gradd C ac mae polisi'r llywodraeth yn annog cartrefi i gyrraedd safon ofynnol o C, er mwyn helpu i liniaru tldi tanwydd. Mae cynyddu nifer yr eiddo i radd C yn cyfrannu at gyrraedd y targed o sero net i bob cartref erbyn 2050.

Tenantiaid ag Anghenion Cymorth

Yn ôl Strategaeth Rhaglen Cymorth Tai RhCT, mae RhCT wedi'i nodi fel un o'r awdurdodau lleol â rhai o'r nifer uchaf o achosion o broblemau iechyd meddwl, camddefnyddio sylweddau a lles gwael yr adroddwyd amdany'n nhw yng Nghymru. Mae diwallu anghenion yr unigolion yma, yn enwedig lle mae gyda nhw nifer o broblemau sy'n cyd-ddigwydd, yn her sylweddol i'r Cyngor a'i bartneriaid. Mae'r Strategaeth Rhaglen Cymorth Tai yn nodi fod pobl â salwch meddwl yn llawer mwy tebygol o fyw mewn llety wedi'i rentu ac, yn aml, maen nhw'n nodi eu salwch fel prif reswm dros fethiant eu tenantiaeth.¹⁰

Ers pandemig Covid-19, bu cynnydd yn nifer y bobl ag anghenion cymhleth. Mae anawsterau wrth gael mynediad at wasanaethau'r GIG i drin problemau iechyd meddwl a chamddefnyddio sylweddau yn cael effaith negyddol ar unigolion sy'n rheoli eu tenantiaethau. Mae'r Strategaeth Rhaglen Cymorth Tai yn adrodd mai salwch meddwl yw'r prif reswm dros fethiant tenantiaeth¹¹.

Mae landlordiaid preifat heb fawr o brofiad a dim hyfforddiant ffurfiol ar sut i weithio gyda thenantiaid agored i niwed ag anghenion cymhleth yn gorfod rheoli lefelau uwch o dorri amodau tenantiaeth. Gallai'r rhain fod oherwydd peidio talu rhent, ymddygiad gwrthgymdeithasol ac yn aml difrod i eiddo. Mae modd i'r costau ariannol i'r landlord gynnwys camau cyfreithiol, colli incwm a thalu am atgyweiriadau, gan arwain at amharodrwydd landlordiaid i weithio gyda'r Cyngor i gartrefu tenantiaid ag anghenion cymorth.

Rhwystrau ariannol i denantiaid

Mae'n bosibl bod amrywiaeth o rwystrau i ddarparu denantiaid wrth geisio cael llety yn y SRhP. Mae'n bosibl bod y rhwystrau yma hyd yn oed yn fwy i'r unigolion hynny ar incwm isel neu sy'n hawlio Lwfans Tai Lleol i gynorthwyo gyda'u rhent.

Yn y rhan fwyaf o sefyllfaoedd lle bwriedir gosod eiddo i denant, mae'n ofynnol i'r tenant ddarparu costau ymlaen llaw a sicrwydd i gael mynediad i'r eiddo. Bydd y rhan fwyaf o landlordiaid/asiantau nawr yn gofyn am un neu ragor o daliadau ariannol i rentu eiddo. Serch hynny, dydy llawer o bobl ddim yn gallu bodloni'r gofynion yma ac mae angen cymorth ariannol pellach arny'n nhw i gael mynediad i denantiaeth yn y SRhP.

Mae landlordiaid preifat yn aml yn gofyn i denant dalu mis o rent ymlaen llaw, ac mewn rhai achosion mae hyn wedi bod cymaint â 6 mis o rent ymlaen llaw, ar ddechrau tenantiaeth newydd. Mae landlordiaid angen blaendal neu fond, sy'n cynnig rhywfaint o amddiffyniad i'r landlord rhag ofn y bydd difrod i'r eiddo neu rent heb ei dalu.

Mae Ffigur 3 yn cyflwyno'r costau ymlaen llaw arferol sydd eu hangen i sicrhau eiddo yn y SRhP:

Ffigur 3: **Costau ymlaen llaw ar gyfartaledd yn RhCT**

Nifer yr ystafelloedd gwely	Cyfradd fisol y farchnad ar gyfartaledd	Bond	Gwarant Rhent	Costau ymlaen llaw nodweddiadol
1 ystafell wely	£522	£522	£522	£1,044
2 ystafell wely	£565.50	£565.50	£565.50	£1,131
3 ystafell wely	£609	£609	£609	£1,218
4 ystafell wely	£739.50	£739.50	£739.50	£1,479

(Ffynhonnell: Right Move)

Gofyniad arall a nodir yn aml er mwyn cael mynediad i'r SRhP yw darparu gwarantwr, rhywun a fydd yn atebol i dalu'r rhent os dydy'r tenant ddim yn gwneud hynny. Efallai na fydd gan lawer o ddarpar denantiaid rwydwaith cymorth fel teulu neu ffrindiau ac felly ni fydden nhw'n gallu darparu gwarantwr i sicrhau llety.

¹⁰ Strategaeth Rhaglen Cymorth Tai

¹¹ Strategaeth Rhaglen Cymorth Tai

Galw ac Argaeledd y Sector Rhentu Preifat (SRhP)

Mae'r SRhP yn chwarae rhan bwysig wrth ddiwallu'r angen am dai yn RhCT. Gyda mwy na 5,000 o ymgeiswyr ar restr aros tai'r Cyngor, cynnydd mewn pobl yn cyflwyno'n ddigartref, a'r angen i ddod o hyd i dai addas yn rhan o'r Cynlluniau Ailsefydlu a Gwasgaru, mae argaeledd a hygyrchedd y SRhP yn hanfodol i helpu'r Cyngor i gyflawni ei amcanion o ran yr angen am dai yn RhCT.

Pryder cynyddol yn RhCT, a hefyd ar lefel genedlaethol, yw nifer y landlordiaid sy'n gadael y SRhP. Yn ôl arolwg diweddar a gynhaliwyd gan y Cyngor, mae 63% (42) o landlordiaid yn ystyried gadael y sector rhentu preifat. Mae modd i hyn gynnwys landlordiaid gydag un eiddo yn unig, i landlordiaid gyda phortffolio mawr. Dydy'r senario yma ddim yn unigryw i RCT, gyda Phen-y-bont ar Ogwr, Blaenau Gwent, Ceredigion, Conwy, Casnewydd a Bro Morgannwg yn adrodd am senarios tebyg yn ddiweddar.

Mae'r arolwg yn amlygu bod landlordiaid yn ystyried gadael y sector am wahanol resymau, megis costau uchel, difrod i eiddo, tenantiaid ddim yn talu rhent a chyflwyno Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, fel yr amlygir yn Ffigur 4 isod.

Mae llawer o landlordiaid preifat yn ystyried bod y ddeddfwriaeth newydd yn rhy feichus a chymhleth ac yn teimlo ei bod yn ffafrio'r tenant dros y landlord, gyda goblygiadau cost i'r safonau tai newydd 'Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi'. Mae landlordiaid hefyd yn pryderu am y cyfnodau rhybudd newydd, lle does dim hawl iddyn nhw gyflwyno hysbysiad adennill meddiant am hyd at 12 mis.

Ffigur 4: Rhesymau dros adael y sector (Arolwg Landlordiaid RhCT)

Rheswm pam fod landlordiaid yn ystyried gadael y SRhP	Nifer
Tenant ag ôl-ddyledion	9
Tenantiaid gwael	5
Difrod i eiddo	7
Costau rhent yn codi	9
Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016	9
Arall *Ymddeoliad - 1, Diffyg cefnogaeth i denantiaid - 1, Treuliau yn y dyfodol - 1	3

(Ffynhonnell: Arolwg Landlordiaid Preifat RhCT)

6

Dulliau presennol RhCT o Gefnogi'r Sector Rhentu Preifat



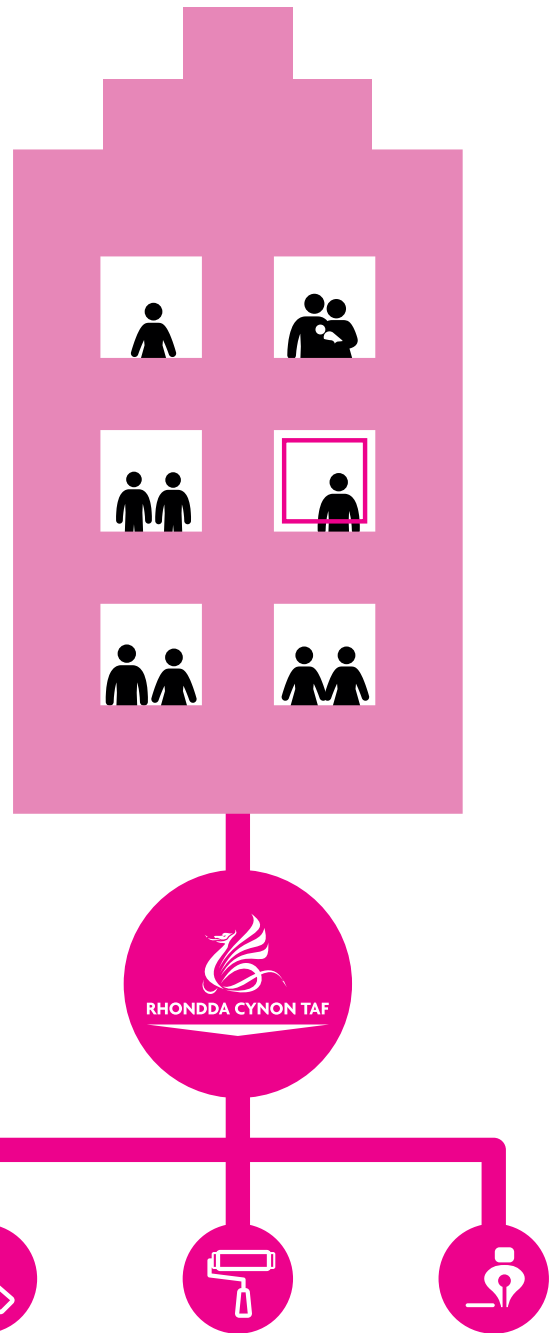
Dulliau presennol RhCT o Gefnogi'r Sector Rhentu Preifat: Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol RhCT

Yn 2022, lansiodd LIC ei Gynllun Lesio Cymru, gan roi'r cyfle i bob awdurdod lleol weithio gyda landlordiaid preifat i gynnig sicrwydd llety tymor hwy (rhwng 5 ac 20 mlynedd) i'r rhai sydd mewn perygl o ddigartrefedd neu sy'n ddigartref yn y SRhP gyda rhent ar lefel Lwfans Tai Lleol. Mae'r cynllun hefyd yn cynnig cymorth parhaus ar gyfer materion yn ymwneud â thai tra'n cadw eiddo o safon uchel (a gynhelir gan y Cyngor) heb unrhyw gost ychwanegol i'r landlord.

Mae Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol RhCT yn cynnig gwasanaeth rheoli eiddo llawn i landlordiaid am gyfnod y brydles, gan gynnwys gwaith atgyweirio a chynnal a chadw, ac incwm rhent gwarantiedig hyd yn oed pan fo'r eiddo'n wag.

Ar ddiwedd cyfnod y brydles, bydd yr eiddo'n cael ei ddychwelyd i berchennog yr eiddo yn ei gyflwr gwreiddiol, yn unol â thelerau'r brydles. Nod y cynllun yw mynd i'r afael â heriau sy'n ymwneud â thlodi a achosir gan dai, lle mae aelwydydd yn cael eu priso allan o'r SRhP. Mae'r Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol hefyd yn anelu at gynyddu argaeledd eiddo SRhP fforddiadwy i'r rhai sy'n derbyn budd-daliadau, ynghyd â mynd i'r afael â materion iechyd meddwl a chorfforol, mynd i'r afael ag anghydraddoldebau sy'n gysylltiedig â'r risg o ddigartrefedd o ganlyniad i fyw mewn llety ansicr, o ansawdd gwael.

Mae'n ofynnol i bob eiddo a dderbynnir ar y cynllun fodloni safonau ansawdd gorfodol fel y nodir yn Cynllun Lesio Cymru: Canllawiau. Er mwyn dod â'r eiddo i fyny i'r safonau gofynnol cynigir grant o hyd at £5,000 i landlordiaid lle mae'r eiddo wedi bod yn wag am lai na 6 mis, neu hyd at £9,999 lle mae'r eiddo wedi bod yn wag am 6 mis neu ragor.



Mae RhCT wedi cael cyllid gan Lywodraeth Cymru i gyflawni'r Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol gyda tharged o 24 eiddo i'w cofrestru erbyn 2023/24, 65 eiddo erbyn 2024/25, 97 eiddo erbyn 2025/26 a 161 eiddo erbyn 2026/27 (mae'r targedau yma'n rhai cronrus). Hyd yn hyn, rhagorwyd ar y targed ar gyfer 2023/24 eisoes sy'n dangos y galw am y cynllun.



Ymgysylltu â Landlordiaid

Mae Fforwm Landlordiaid RhCT yn rhoi cyfle i landlordiaid gyfarfod a rhannu profiadau, safbwyntiau a barn ar ddatblygu, gosod a rheoli llety rhent preifat. Mae landlordiaid yn gallu elwa ar wybodaeth am arfer da ym mhob agwedd ar y SRhP ac yn y pen draw yn codi safon eu harfer proffesiynol.

Cynhelir y Fforwm Landlordiaid bob chwarter ac mae'n darparu mecanwaith i'r Cyngor ar gyfer codi ymwybyddiaeth o wasanaethau'r Cyngor ac amcanion strategol a dylanwadu'n uniongyrchol ar y ddarpariaeth o opsiynau llety ar rent.

Cyhoeddir Cylchlythyr Landlordiaid RhCT ddwywaith y flwyddyn ac mae'n allweddol o ran ymgysylltu â landlordiaid preifat sydd ag eiddo yn RhCT. Mae'r cylchlythyr yn fodd i hysbysu landlordiaid am wasanaethau newydd, mentrau, deddfwriaeth a chyfluoedd i wella eu gwybodaeth a'u sgiliau fel landlord yn y SRhP.

Er mwyn sicrhau bod cysylltiadau uniongyrchol yn cael eu cynnal â landlordiaid, mae cronfa

ddata o landlordiaid wedi'i sefydlu sy'n darparu mecanwaith cyflym ac effeithlon ar gyfer cyfathrebu â'r rhestr helaeth o landlordiaid. Mae'n cadw llinellau cyfathrebu ar agor ac yn ffordd gyflym ac effeithiol o rannu gwybodaeth bwysig a allai fod o fudd i landlordiaid a'u tenantiaid.

Ni fydd fforwm Rhwydwaith Swyddogion Sector Rhentu Preifat Cymru Gyfan yn cael ei gadeirio gan Lywodraeth Cymru bellach, fodd bynnag, mae pob awdurdod lleol wedi cytuno i barhau â'r cyfarfodydd bob chwarter i rannu gwybodaeth a phrosesau'r SRhP â chydweithwyr o awdurdodau lleol ledled Cymru.

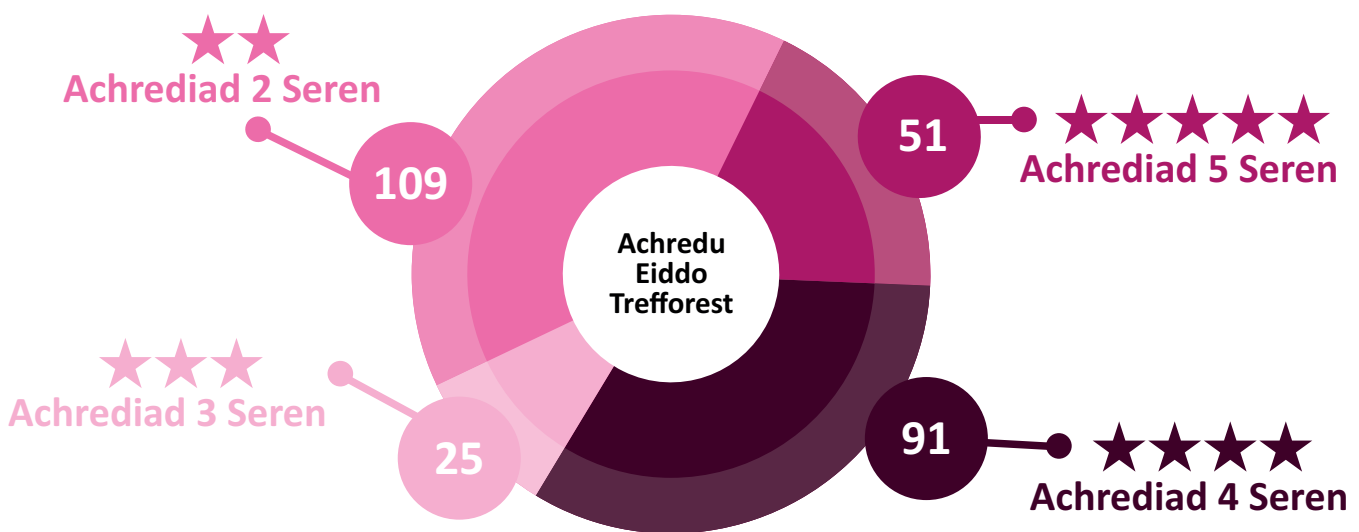
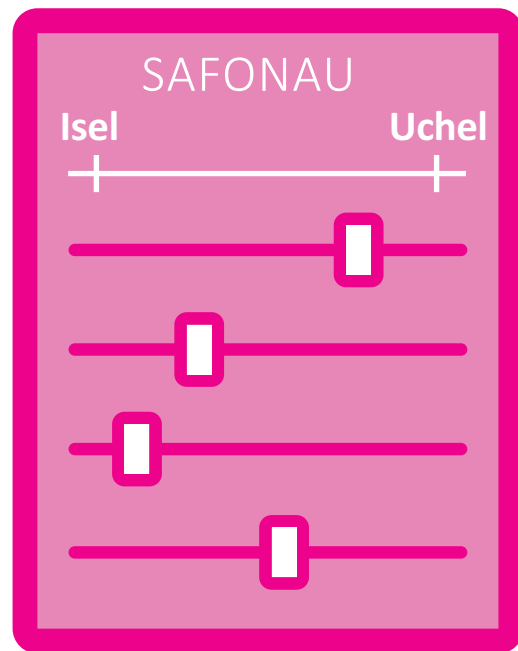
Cynllun Achredu Eiddo Trefforest

Mae'r Cynllun Achredu Eiddo wedi cael ei gyflwyno gyda'r bwriad o godi ansawdd, amwynder a rheolaeth y Stoc Tai i'w Rhentu'n Breifat yn ardal Trefforest yn Rhondda Cynon Taf.

Caiff eiddo eu hasesu a'u hachredu ar sail lefel y safonau a'r amwynderau maen nhw'n eu cynnig. Mae pedair lefel o achrediad i adlewyrchu ansawdd yr eiddo a'i gydymffurfiaeth â gofynion deddfwriaethol. Mae gwybodaeth am yr eiddo a'u hachrediad ar gael i ddarpar denantiaid ei gweld ar wefan RhCT.

Mae Cynllun Achredu Eiddo Trefforest yn gynllun achredu gwirfoddol ac mae'n agored i bob landlord ac asiant gosod yn rhad ac am ddim. Bydd landlordiaid yn derbyn cymorth yn ystod y broses hunanasesu ac yn cael gwybodaeth berthnasol megis y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (Deddf Tai 2004) ac arferion da yn y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru.

Mae gan y Cynllun Achredu Eiddo gefnogaeth gan Gyngor Rhondda Cynon Taf, Prifysgol De Cymru a chyrrff cynrychioliadol o'r Sector Rhentu Preifat, Heddlu De Cymru a'r Gwasanaeth Tân. Y prif fudd i landlordiaid fydd cydnabyddiaeth o ansawdd eu heiddo a'r rheolaeth tai y maen nhw'n ei darparu, wrth ddenu tenantiaid a chystadlu mewn marchnad rentu gystadleuol iawn.



Gwasanaeth Dod o hyd i Denant



Mae Gwasanaeth Dod o hyd i Denant RhCT yn cael ei reoli gan Wasanaeth Datrysiaidau Tai'r Cyngor ac mae'n cynorthwyo landlordiaid i ddod o hyd i ddarpar denantiaid. Mae tenantiaid yn cael eu paru ag eiddo yn unol â'u gallu i fodloni'r rhwymedigaethau ariannol wrth dalu lefel benodol o rent. Yn ystod y cam yma, mae tenantiaid yn cael cymorth i sefydlu hawliadau Credyd Cynhwysol ar gyfer eu costau tai ac yn cael cymorth i sefydlu cyfleustodau.

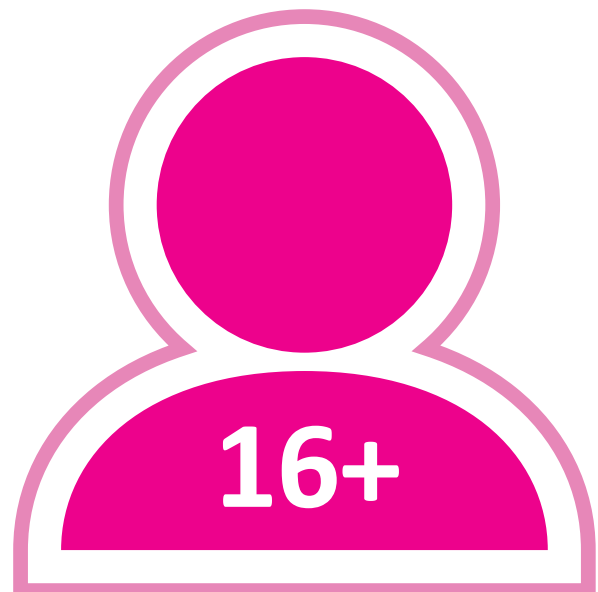
Os oes angen rhagor o gymorth, gwneir atgyfeiriad i wasanaeth Cefnogi Pobl lle byddai'r tenant wedyn yn cael cymorth cysylltiedig â thenantiaeth (Cymorth fel y bo Angen) am 3 i 6 mis cyntaf ei denantiaeth. Mae'r cymorth yma'n dibynnu'n llwyr ar ymgysylltiad y tenant i fwrw ymlaen. Does dim rhaid i landlordiaid dderbyn tenantiaid sydd wedi'u henwebu gan wasanaeth Atebion Tai y Cyngor ac mae hawl gyda nhw hysbysebu a gosod yr eiddo ar rent yn breifat o hyd.

Gwasanaeth Cymorth fel y bo Angen

Mae Cymorth fel y bo Angen yn wasanaeth cymorth am ddim sy'n ymwneud â thai yn RhCT i bobl 16 oed a throsodd. Mae'r gwasanaeth yma yn helpu i atal digartrefedd trwy fagu hyder pobl a'u helpu nhw gyda'r sgiliau sydd eu hangen arnyn nhw i fyw'n annibynnol a rheoli cartref yn llwyddiannus.

Mae Cymorth fel y bo Angen ar gael i aelwydydd sy'n agored i niwed gael mynediad i lety yn y SRhP a'i gadw. Mae cymorth tenantiaeth arbenigol yn galluogi aelwydydd sy'n agored i niwed i ddatblygu sgiliau byw'n annibynnol a'u cynorthwyo i ddeall y cyfrifoldebau sy'n gysylltiedig â thelerau cytundeb tenantiaeth. Mae landlordiaid yn gallu elwa ar y sicrwydd ychwanegol sydd i'w gael drwy wybod bod eu tenant yn gallu cydymffurfio â thelerau eu tenantiaeth.

Yn ystod blwyddyn ariannol 2022/23, derbyniodd gwasanaeth Cymorth fel y bo Angen RhCT 642 o atgyfeiriadau ar gyfer tenantiaid sy'n byw yn y SRhP, lle cefnogwyd 486 o denantiaid mewn gwirionedd â chymorth sy'n gysylltiedig â thai.



Benthyciadau Troi Tai'n Gartrefi

Mae'r Benthyciad Troi Tai'n Gartrefi yn gynllun a ariennir gan Lywodraeth Cymru, sy'n cynnig benthyciadau di-log hyd at £25,000 fesul eiddo neu uned, a hyd at uchafswm o £150,000 fesul ymgeisydd. Mae'r cynllun wedi'i anelu at wella cartrefi gwag preifat er mwyn eu defnyddio eto a chaiff ei reoli gan y Cyngor. Dydy'r benthyciadau yma ddim ar gael ar gyfer perchnogion preswyl posibl; maen nhw'n addas ar gyfer ymgeiswyr sydd am rentu neu werthu'r eiddo ar ôl cwblhau'r gwaith yn unig. Rhaid ad-dalu'r benthyciad yn dilyn gwerthu'r tŷ neu o fewn 2 flynedd i ddyddiad cymeradwyo'r benthyciad, pa un bynnag sydd gyntaf, neu o fewn 3 blynedd i ddyddiad cymeradwyo'r benthyciad os yw'r eiddo ar rent.

Mae'r Benthyciad Troi Tai'n Gartrefi wedi bod yn boblogaidd iawn gyda landlordiaid a buddsoddwyr, mae'r Cyngor wedi cymeradwyo a chwblhau 149 o fenthyciadau, sy'n cyfateb i 220 o unedau llety newydd ac wedi buddsoddi dros £4 miliwn ers dechrau'r cynllun yn 2012.



Y Garfan Safonau Tai

Mae carfan Safonau Tai RhCT yn gweithio gyda landlordiaid, tenantiaid a phartneriaid i sicrhau bod y llety yn y SRHP yn darparu amgylchedd diogel, deniadol ac iach y mae pobl eisiau byw ynddo. Mae rheoli eiddo ar rent yn effeithiol hefyd yn bwysig, yn enwedig mewn cymunedau sydd â chrynodeiadau uchel o eiddo ar rent.

Mae'r Cyngor wedi mabwysiadu Polisi Gorfodi Corfforaethol sy'n ceisio sicrhau ei fod yn annog pobl i gydymffurfio â'r gyfraith. Lle mae hyn yn cael ei danseilio, bydd y Cyngor yn defnyddio ei bwerau cyfreithiol i amddiffyn trigolion a chymunedau. Mae'r polisi yma'n sail i ymagwedd y Cyngor at orfodaeth tai.

Mae'r Cyngor yn ymdrechu i gysylltu â landlordiaid i sicrhau eu bod nhw'n effro i'r safonau sy'n ofynnol wrth osod eiddo ar rent. Mae RhCT hefyd yn cynnig gwasanaeth cynghori i landlordiaid newydd a phresennol i'w cefnogi wrth iddyn nhw wneud gwelliannau, atgyweiriadau ac addasu eu heiddo. Hefyd, cynhelir arolygiadau rheolaidd wedi'u rhaglennu o dai amlfeddiannaeth, yn ogystal ag

ymateb i geisiadau i'r gwasanaeth tenantiaid gan denantiaid sy'n pryderu am eu hamodau byw.

Er mwyn cydymffurfio â gofynion statudol, mae'r Garfan Safonau Tai, lle bo modd, yn gweithio'n anffurfiol gyda pherchnogion, landlordiaid ac asiantaethau rheoli. Lle dydy ymagwedd anffurfiol ddim yn effeithiol neu mewn sefyllfaoedd risg uchel, bydd y garfan yn ystyried defnyddio deddfwriaeth berthnasol i ddileu neu leihau risgiau i iechyd a diogelwch preswylwyr neu aelodau eraill o'r cyhoedd.

Lle canfyddir peryglon sylweddol mewn eiddo ac yn enwedig lle mae'r meddianwyr yn agored i niwed ac mewn perygl o gael eu hanafu, mae'r Cyngor yn defnyddio amrywiaeth o opsiynau gorfodi i ddiogelu eu hiechyd a'u diogelwch. Bydd hyn yn cynnwys cyflwyno hysbysiadau gwella sy'n mynnu bod atgyweiriadau'n cael eu gwneud i dŷ, cyhoeddi gorchmynion gwahardd i atal y defnydd o eiddo cyfan neu ran o eiddo a defnyddio hysbysiadau adfer brys i wneud gwaith atgyweirio i atal risg sydd ar fin digwydd. Lle na chydymffurfir â dogfennau cyfreithiol, bydd y Cyngor yn gweithredu i erlyn landlordiaid lle bo'n briodol. Mae modd iddo hefyd ymgymryd â gwaith yn ddiodyn ac adennill y costau.

Cynllun Trwyddedu Ychwanegol Tai Amlfeddiannaeth

Mae Cynllun Trwyddedu Ychwanegol wedi bod ar waith yn RhCT ers 2006. Mae hyn yn ychwanegol at y Cynllun Trwyddedu Gorfodol.

Ar hyn o bryd, mae cynllun Trwyddedu Ychwanegol RhCT yn cynnwys y tai amlfeddiannaeth canlynol:

- Tai cyfan neu fflatiau sy'n cael eu meddiannu gan o leiaf tri thenant, sy'n ffurfio o leiaf dwy aelwyd ac sy'n rhannu cegin, ystafell ymolchi neu doiled.
- Tai sydd wedi'u haddasu yn gyfan gwbl i fflatiau un ystafell neu lety arall, sydd ddim yn rhai hunangynhwysol, ac sy'n cael eu meddiannu gan o leiaf tri thenant sy'n ffurfio o leiaf dwy aelwyd, ac sy'n rhannu cyfleusterau cegin, ystafell ymolchi neu doiled.
- Tai sydd wedi'u haddasu ac sy'n cynnwys o leiaf un fflat sydd ddim yn gwbl hunangynhwysol (h.y. ddim yn cynnwys cegin, ystafell ymolchi a thoiled), ac sy'n cael eu meddiannu gan o leiaf tri thenant sy'n ffurfio o leiaf dwy aelwyd.
- Adeiladau wedi eu haddasu'n llwyr i fflatiau hunangynhwysol, os nad oedd yr addasiad yn bodloni safonau Rheoliadau Adeiladu 1991, a mwy na thraean o'r fflatiau yn cael eu gosod ar denantiaethau tymor byr.
- Er mwyn bod yn dŷ amlfeddiannaeth rhaid defnyddio'r eiddo fel unig neu brif breswylfa'r tenantiaid a dylid ei ddefnyddio'n unig neu'n bennaf i gartrefu tenantiaid.
- Mae'n bwysig nodi bod tai amlfeddiannaeth mawr h.y. rhai 3 llawr neu fwy gyda 5 neu fwy o denantiaid sy'n cynnwys 2 aelwyd neu fwy yn parhau i gael eu rheoleiddio drwy'r Cynllun Trwyddedu Gorfodol.

Mae gan Gynllun Trwyddedu Ychwanegol RhCT ddau ddiben, sef diogelu tenantiaid sy'n byw mewn tai amlfeddiannaeth a lleihau effaith tai a rennir ar gymeriad ac amwynder yr ardal gyfagos. Mae newidiadau yn y farchnad, fel y gwelir yn Nhrefforest ar hyn o bryd, yn enghraifft wych o sut mae modd defnyddio cynllun trwyddedu tai amlfeddiannaeth RhCT ochr yn ochr â mentrau eraill y Cyngor i lywodraethu, monitro a sicrhau ansawdd a safon yr eiddo a sut mae'n cael ei reoli. Mae'r Cynllun Trwyddedu Ychwanegol hefyd yn lliniaru'r effeithiau

negyddol sy'n gysylltiedig â dwyseddau uchel o dai amlfeddiannaeth ac yn rheoli'r newidiadau yn nymameg y farchnad dai yn effeithiol. Mae modd i'r newidiadau yma, o'u gadael heb eu gwirio, gael effaith andwyol ar ddymunoldeb ardal, sef cynnydd mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol a thor cydlyniant cymdeithasol.

Mae ffigurau archwilio tai amlfeddiannaeth yn amlygu bod 1050 o beryglon Categori 1 a 2 wedi'u tynnu o 360 o dai amlfeddiannaeth trwyddedig ers cychwyn Cynllun Trwyddedu Ychwanegol 2018. Mae hyn yn dangos, heb reoleiddio tai amlfeddiannaeth llai nac adeiladau wedi'u trosi yn barhaus, bod risg uchel y bydden nhw naill ai'n cael eu gosod i'w rhentu pan maen nhw o safon isel neu y bydden nhw'n dirywio'n gyflym o ran safon gan gyflwyno peryglon i ddeiliaid dros amser ar ôl i'r gofyniad am drwyddedu ddod i ben.

Mae Tai Amlfeddiannaeth yn darparu ffynhonnell amhrisiadwy o lety fforddiadwy mewn cyfnod o alw uchel ar gyfer ystod amrywiol o denantiaid. Mae tai amlfeddiannaeth sy'n cael eu rheoli a'u cynnal yn dda yn darparu ased gwerthfawr ac yn ffurfio rhan hanfodol o stoc tai RhCT. Serch hynny, heb y modd i fonitro, llywodraethu a gorfodi safonau derbyniol mae risg y bydd y sector yn dirywio, ac yn ei dro yn creu malltod ar y cymunedau y maen nhw wedi'u lleoli ynddyn nhw a risg i ddiogelwch a lles y trigolion sy'n dibynnu fwyaf arny'n nhw.

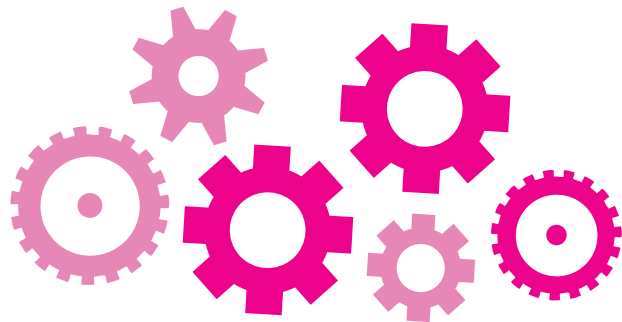


Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth

Mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol (ACLlau) gyfle i reoli cynigion ar gyfer tai amlfeddiannaeth yn ffurfiol. Yn RhCT, fel y crybwyllwyd eisoes yn y Strategaeth, mae tai amlfeddiannaeth wedi'u clystyru'n drwm yn Nhrefforest o ganlyniad i'r galw yn y blynyddoedd blaenorol gan fyfyrwyr sydd eisiau byw yn agos at y Brifysgol. Mae'r gostyngiad diweddar ym mhoblogaeth myfyrwyr Trefforest wedi golygu does dim angen bellach i glystyru tai amlfeddiannaeth mewn un ardal.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn cynnwys cyngor a gwybodaeth ategol, anstatudol, sy'n ategu'r polisiau a'r cynigion sy'n rhan o Gynllun Datblygu Lleol (CDLI) Rhondda Cynon Taf. Mae dau ddiben i'r Canllawiau Cynllunio Atodol, sef amlygu'r adeg pan fydd crynhoad y tai amlfeddiannaeth mewn ardal benodol yn dechrau cael effaith anffafriol ar y gymuned; a rhoi arweiniad ar safonau tai amlfeddiannaeth, a sut dylen nhw gael eu datblygu. O ganlyniad i bryderon yn ymwneud â'r crynodiad uchel o dai amlfeddiannaeth yn Nhrefforest, cyflwynwyd Canllawiau Cynllunio Atodol yn 2018 i sicrhau bod y ganran o dai amlfeddiannaeth yn yr ardal honno ddim yn mynd y tu hwnt i drothwy o

20% (o fewn radiws o 50 metr) a dydyn nhw ddim yn mynd y tu hwnt i drothwy o 10% (o fewn radiws o 50 metr) ar gyfer gweddill RhCT.



Cymorth Ariannol i Denantiaid

Mae Gwasanaeth Datrysiadau Tai'r Cyngor yn gweithio gyda thenantiaid a landlordiaid i sicrhau bod y SRhP yn fforddiadwy, yn enwedig i'r rhai ar fudd-daliadau sydd neu sydd wedi bod mewn perygl o ddigartrefedd. Mae cymorth ar gael i sicrhau bod tenantiaid agored i niwed yn gallu sicrhau a chynnal tenantiaethau fel cymorth gyda thaliadau bond.

Mae Taliadau Tai yn ôl Disgresiwn (TTD) yn ychwanegiad at fudd-dal i dalu'r diffyg rhwng Budd-dal Tai / Credyd Cynhwysol a rhent ac fe'u hystyrir os oes angen cymorth ychwanegol ar berson gyda'u costau tai. Mae unrhyw daliad yn ychwanegol i'r Budd-dal Tai/Credyd Cynhwysol sydd wedi'i roi.

Mae cyllideb gyfyngedig ar gyfer TTD, felly mae angen gwneud cais er mwyn asesu cymhwysedd. Mae Taliadau Tai Dewisol yn cynnig cymorth tymor byr; dydyn nhw ddim yn ateb tymor hir.

Grant Cyfleusterau i'r Anabl

Mae Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl ar gael i landlordiaid, y mae gan eu tenant(iaid) anabledd ac sydd angen addasiadau i'r eiddo i'w helpu i gynnal eu hannibyniaeth yn eu cartref. Bydd gofyn i'r landlord lofnodi tystysgrif yn nodi bydd y tenant sydd angen yr addasiadau'n byw yn y tŷ am o leiaf pum mlynedd. Mae angen tystysgrif perchnogaeth neu denantiaeth wrth wneud cais.



Dyfernir Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl ar gyfer addasiadau hanfodol i alluogi'r rhyddid i symud o gwmpas yr eiddo. Mae modd i'r addasiadau gynnwys:

- Gosod lifft grisiau
- Gosod cawod mynediad gwastad neu fath/toiled arbenigol
- Gwella neu osod system wresogi addas
- Lledu drysau neu osod rampiau
- Addasu systemau rheoli gwresogi a goleuo
- Estyniad ar gyfer cyfleusterau gofal ychwanegol
- Addasiadau allanol ar gyfer mynediad haws i'r cartref.

Uchafswm y grant a ganiateir yw £36,000 ac efallai y bydd angen cyfraniad ar gyfer addasiadau mawr megis estyniad, lifftiau drwy'r llawr neu addasiadau sylweddol. Gwariwyd y gyllideb Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl o £4.3 miliwn ar gyfer 2022/2023 yn llawn gyda 436 o grantiau'n cael eu cymeradwyo a 348 o brosiectau wedi'u cwblhau yn y flwyddyn ariannol honno.



Llety Dros Dro i Bobl Sengl Digartref

Mae'r Cyngor wedi gweithio mewn partneriaeth â landlord preifat i ddatblygu 18 uned o lety dros dro o ansawdd da ar ffurf model tai a rennir ar gyfer pobl sengl ledled RhCT.

Mae'r cynllun yn osgoi lleoliadau ac yn lleihau'r ddibyniaeth ar sefydliadau gwely a brecwast. Mae'r ddarpariaeth wedi bod yn hynod lwyddiannus ac mae gwaith yn mynd rhagddo gyda'r landlord i sicrhau a datblygu 10 – 20 uned ychwanegol.



7

Amcanion Strategol



Amcanion Strategol

Er bod tystiolaeth i ddangos bod rhywfaint o waith da wedi'i wneud i wella'r sector rhentu preifat, mae'n amlwg bod mwy i'w wneud o hyd er mwyn cynyddu argaeledd a hygyrchedd tai rhent preifat fforddiadwy o ansawdd da. Er mwyn gwneud hyn a mynd i'r afael â rhai o'r heriau a nodwyd, mae gan y Strategaeth Sector Rhentu Preifat bedwar nod strategol a fydd yn llywio ei chyflawniad.

1 | Canfod cyfleoedd, cyllid a dulliau i gynyddu'r cyflenwad o lety rhent preifat fforddiadwy.

Mae hyn yn cynnwys:

- Cefnogi sefydliadau partner i geisio cael adolygiad o gyfraddau Lwfans Tai Lleol a'r ardal marchnad rentu eang yn RhCT oherwydd bod y cyfraddau presennol yn sylweddol is na rhenti'r farchnad yn ne'r fwrdeistref, ac felly dydy tai ar rent ddim yn fforddiadwy.
- Gweithio gyda phartneriaid gan gynnwys Llywodraeth Cymru i gyflwyno 'cynnyrch canolradd' gyda safonau diwygiedig, sy'n wahanol i'r rhai a bennir gan Safonau Ansawdd Tai Cymru (SATC). Byddai hyn yn galluogi rhagor o ddefnydd o'r Sector Rhentu Preifat ar gyfer defnydd canolig ac yn lleihau'r amser mae pobl yn treulio mewn llety dros dro brys.
- Gweithio gyda LLC a rhanddeiliaid eraill i gael mynediad at gyllid a nodi modelau a dulliau newydd i gynyddu nifer yr eiddo llety rhent preifat fforddiadwy fel Cynllun Prydlesu Cymru (Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol RhCT).
- Hyrwyddo'r Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol gyda landlordiaid drwy fforwm Landlordiaid RhCT, cylchlythyr Landlordiaid RhCT, a thrwy'r dudalen bwrsapol i'r asiantaeth ar wefan y Cyngor.
- Cynnal cysylltiadau cryf gyda landlordiaid preifat presennol a cheisio gweithio gyda landlordiaid newydd, gan gynnig cefnogaeth a chymhellion i'w hannog i weithio gyda'r Cyngor i gynyddu nifer y cartrefi sydd ar gael i'n preswylwyr.

2 | Cefnogi preswylwyr i gael mynediad at lety rhent preifat a reolir yn dda a'i gadw.

Mae hyn yn cynnwys:

- Gweithio'n agos gyda darparwyr tai a landlordiaid i godi ymwybyddiaeth a hyrwyddo'r cymorth sy'n ymwneud â thenantiaeth sydd ar gael drwy'r Garfan Grant Cymorth Tai megis cymorth fel y bo angen.
- Cyfeirio preswylwyr at y cymorth priodol sydd ar gael er mwyn iddyn nhw allu gwella eu mynediad i'r SRhP, megis gwasanaeth cymorth fel y bo angen y Cyngor a chymorth cyllideb a gomisiynir gan CAB.
- Gweithio gyda phartneriaid i adolygu a datblygu'r ymateb aml-asiantaeth i anghenion cymorth tai drwy adeiladu ar berthnasoedd â'r Gwasanaethau Iechyd, y Gwasanaeth Prawf, Gwasanaethau Cymdeithasol a landlordiaid ac adolygu a datblygu arferion a phrosesau gwaith ar y cyd.
- Gwerthuso effeithiolrwydd gwasanaethau a ariennir gan Grant Cymorth Tai yng ngoleuni anghenion a risgiau cynyddol, a fydd yn galluogi'r Cyngor i ddeall lefel y cymorth sydd ei angen ar landlordiaid.
- Datblygu polisi ar gyfer darparu cymorth ariannol, gan gynnwys defnyddio rhent ymlaen llaw ac ychwanegiadau at rent.



3 | Sicrhau bod y sector rhentu preifat yn cynnig tai o ansawdd da sy'n cael eu rheoli.

Mae hyn yn cynnwys:

- Gweithio gyda landlordiaid i wella safonau rheoli ac amodau eiddo a sicrhau bod eiddo'n cael ei reoli'n effeithiol drwy godi ymwybyddiaeth o'r safonau gofynnol, sicrhau bod landlordiaid yn cydymffurfio â'r gyfraith a chymryd camau gorfodi lle bo angen.
- Gwerthuso buddion parhaus Cynllun Achredu Eiddo Trefforest, i benderfynu a oes ganddo rôl barhaus mewn gwella safonau rheolaethol a gwasanaeth.
- Hyrwyddo'r grantiau a'r benthyciadau sydd ar gael i landlordiaid i wella effeithlonrwydd ynni eu stoc tai, megis Rhaglen Cartrefi Clyd LIC er mwyn helpu landlordiaid i gyrraedd Band C EPC erbyn 2030 yn unol â'r polisi cenedlaethol.
- Cynnig cyngor i landlordiaid a thenantiaid ar sut i wneud cartrefi yn fwy ynni-effeithlon a lleihau biliau ynni trwy gynllun Gwresogi ac Arbed y Cyngor trwy fynychu fforymau landlordiaid ac achlysuron cymunedol.
- Adolygu'r Cynllun Trwyddedu Ychwanegol presennol a chyflwyno argymhellion yn dilyn yr adolygiad i'w datblygu a'u gweithredu.

4 | Datblygu partneriaethau cryf a gwella ymgysylltu i gefnogi'r sector rhentu preifat.

Mae hyn yn cynnwys:

- Sicrhau bod cyfathrebu â landlordiaid yn rheolaidd, yn glir ac yn dryloyw. Bydd y Cyngor yn parhau i ymgysylltu â landlordiaid drwy Fforwm Landlordiaid RhCT a chylchlythyr bob chwarter ac yn darparu ystod eang o gyngor, gwybodaeth ac addysg i roi'r wybodaeth ddiweddaraf i landlordiaid am bynciau a deddfwriaeth berthnasol.
- Mapio'r holl gynnyrch sydd ar gael i landlordiaid a datblygu 'Siop Un Stop' ar-lein lle bydd landlordiaid yn gallu llywio rhwng gwasanaethau a deall yn glir y gwahanol opsiynau a gwasanaethau sydd ar gael iddyn nhw.



8

Cynllun Gweithredu a Monitro



Bydd cynllun gweithredu blynyddol yn cael ei ddatblygu i gyflawni a gyrru ymlaen nodau'r Strategaeth a sicrhau bod uchelgeisiau'r Cyngor mewn perthynas â'r sector rhentu preifat yn y fwrdeistref sirol yn cael eu cyflawni. Bydd yn cael ei fonitro'n chwarterol gan Weithgor y Sector Rhentu Preifat a bydd cyflawniad yn cael ei fesur yn ei erbyn.



Rhondda Cynon Taf

Strategaeth Sector Rhentu Preifat

2023 - 2026

52349-14 • Awst 2023

Mae croeso i chi gyfathrebu â ni yn y Gymraeg.
You are welcome to communicate with us in Welsh.