

Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau - Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc) (Cymru)

Y cefndir

Fel rhan o waith craffu'r **Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau** ar y Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc) (Cymru), cynhaliodd Tîm Allgymorth y Cynulliad Cenedlaethol gyfres o grwpiau ffocws a chyfarfodydd ar draws Cymru i gasglu barn, profiadau a syniadau trawsdoriad o bobl. Crëwyd fforwm trafod ar-lein hefyd gan ddefnyddio Senedd Dialogue, a oedd yn caniatáu i bobl rannu eu barn ar-lein ac yn ddienw pe baent yn dymuno.

Casglwyd cyfraniadau gan denantiaid preifat, landlordiaid preifat, asiantau gosod, pobl â phrofiad o rentu yn breifat a'r rhai a oedd am fynd i mewn i'r sector rhentu preifat. Roedd hyn yn cynnwys pobl ar incwm isel, pobl ddigartref, pobl sy'n derbyn budd-daliadau lles, myfyrwyr prifysgol, pobl mewn cyflogaeth a'r di-waith, defnyddwyr gwasanaethau a staff rheng flaen.

Roedd y grwpiau ffocws yn galluogi'r Tîm Allgymorth i gasglu barn y rhai y bydd y Bil yn fwyaf tebygol o effeithio arnynt, i gasglu barn ar ei effeithiolrwydd, ac unrhyw ddewisiadau eraill a allai gyflawni amcanion y Bil. Casglwyd y cyfranogwyr trwy gysylltiadau a ddatblygwyd gan y Cynulliad a'r rhai a ddarparwyd gan randdeiliaid allweddol.

Cynhaliodd y Tîm Allgymorth 8 sesiwn grŵp ffocws ar draws Cymru a chyfres o gyfarfodydd unigol. Ymgysylltodd y tîm â grwpiau ac unigolion o Ben-y-bont ar Ogwr, Caerdydd, Conwy, Gwynedd, Merthyr Tudful, Powys, Abertawe, Bro Morgannwg a Wrecsam, a chasglwyd eu barn. Mae safbwyntiau 58 o bobl a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws wedi'u cofnodi a'u crynhoi mewn themâu allweddol. Cyflwynwyd 28 syniad, barn a phrofiad i'r fforwm ar-lein a gynhyrchoedd 19 o sylwadau. Cafwyd cyfraniadau i Senedd Dialogue gan bobl o Gaerdydd, Ceredigion, Conwy, Powys ac Abertawe.

Trefn

Rhoddwyd gwybodaeth gefndir i'r cyfranogwyr, ynghyd â throsolwg byr o'r Bil ac effaith debygol y Bil cyn gofyn cyfres o gwestiynau.

Crynodeb o themâu a chyfraniadau allweddol

Amrywiad mewn ffioedd a godir ar denantiaid a thryloywder

"I have a severely disabled son. I got divorced and I was going to lose my home. I looked at private renting but couldn't afford the fees. There was a real possibility that I might be homeless with a severely disabled child."

Landlord preifat, Merthyr Tudful

Nodwyd bod yr amrywiad mewn ffioedd a godir ar denantiaid gan asiantau gosod yn fater pwysig i bob grŵp ffocws.

Roedd y math o ffi a swm y ffi a godir gan asiantau gosod yn amrywio'n helaeth yn ôl y cyfranogwyr, gyda rhai asiantau gosod yn codi rhai ffioedd, ac na fyddai eraill yn codi ffioedd.



"I moved recently in Cardiff and paid approximately £400 in moving fees and then they had the cheek to tell me I'd need to pay a moving-out fee up front, before I'd even moved in! I hadn't even signed the tenancy yet. You have to pay a £60 moving out fee at the start before you even sign a tenancy."

Tenant preifat, Caerdydd

Esboniodd llawer o asiantau gosod bod rhai asiantaethau yn y sector yn codi ffi rhy uchel. Roedd rhai hefyd yn feirniadol o asiantau gosod sy'n cadw ffioedd hyd yn oed os nad yw'r darpar denant yn llwyddo i gael tenantiaeth yr eiddo (lle mae, er enghraifft, wedi methu o ran gwiriad geirda).

"Should a tenant apply, we charge what we would call a reservation fee which is £200. That £200 is a charge we make that we return to the tenant should they be unsuccessful in securing the tenancy. So if the references don't stack up and we decide they're not for us, we return the reservation fee. We do reserve the right to retain some of it for costs we may have incurred. Should the tenant application be successful, that £200 is carried forward and becomes an administration fee which we retain."

Asiant gosod, Wrecsam

Eglurodd myfyrwyr prifysgol fod yr anghysondeb yn y math o ffi a'r swm a godir yn arbennig o syfrdanol i lawer, gan mai'r brifysgol fel arfer yw'r tro cyntaf i lawer o bobl ifanc rentu eiddo yn y sector rhentu preifat. Felly, bydd mwyafrif y myfyrwyr yn ansicr o'r hyn a gaiff ei ystyried yn dderbyniol neu'n arferiad safonol. Dywedodd un myfyriwr nad oes unrhyw fodd o wybod beth sy'n deg a rhesymol a pha safon o wasanaeth i'w ddisgwyl gan asiantaeth. Yn yr un modd, ni fyddai myfyrwyr yn teimlo'n gyfforddus wrth herio landlord neu asiant gosod sydd wedi codi tâl sydd wedi ei wahardd o dan y Bil. Mae'r lefel o ymwybyddiaeth tenantiaid o ran mentrau fel Rhentu Doeth Cymru yn isel, felly mae'r mwyafrif o bobl yn ansicr, ac yn aml yn anghyfforddus, wrth fynnu eu hawliau.

Roedd diffyg tryloywder hefyd yn thema gyffredin a godwyd gan nifer o gyfranogwyr yn ystod y sesiynau grŵp ffocws. Roedd y rhan fwyaf o'r cyfranogwyr o'r farn bod angen mwy o eglurder ynglŷn â'r math o ffi a'r swm a godir ac y dylid darparu esboniadau yn nhermau llyeg. Siaradodd un cyfranogwr am dalu ffi o £90 i ychwanegu ei phartner ar gytundeb tenantiaeth, a'i bod yn ystyried hynny'n ormod ar gyfer "gwaith pum munud."

Dywedodd yr holl asiantau gosod y buom yn siarad â hwy fod llawer o wybodaeth gan gynnwys y math o ffi a'r swm a godir yn cael eu hamlinellu ar eu gwefan, ond byddai hefyd yn hapus i ddarparu rhagor o wybodaeth yn bersonol pe bai tenant yn gofyn am hyn.

Siaradodd rhai o gyfranogwyr y grŵp ffocws am geisio dod o hyd i landlordiaid yn uniongyrchol, trwy hysbysebion / tudalennau Facebook er enghraifft, gan osgoi asiantau gosod am fod y ffioedd a godir yn anfforddiadwy.

"I've paid them myself and they've been ridiculous. My brother is moving back to Cardiff soon and cannot afford the fees and has gone to Gumtree to find a landlord. That landlord could be anyone, but that's the sort of places people are looking."

Tenant preifat, Caerdydd



Un ffi benodol a feirniadwyd fel un ddiangen ac afresymol gan bob grŵp ffocws oedd y ffi sy'n gysylltiedig ag adnewyddu cytundeb tenantiaeth. Ar wahân i newid dyddiad a'r angen am lofnod, ychydig iawn, o newidiadau a wneir i'r cytundeb tenantiaeth, os o gwbl.

"Why do they need to renew a tenancy? Can't it just be periodic? Charging a fee for renewing a tenancy is just a money-making exercise."

Tenant preifat, Conwy

Yn wir, byddai'n well gan lawer o gyfranogwyr, yn landlordiaid a thenantiaid, gael contract 'treigl'.

"I remember looking for a property to rent last year and we viewed a property in Cardiff Bay which was shown to us by an agent. I queried about the agency fees, which came to about £600 to move in, with the rent being £650 – that's extortionate. The agent said he would have to prepare the tenancy agreement, which is a legal document...well so is a bus ticket. When you look at your tenancy agreement, it's just been downloaded online. There doesn't seem to be any changes made that require a solicitor for example. When you have a figure like that and then the cost is much lower elsewhere, it's difficult to understand the disparity."

Tenant preifat, Caerdydd

Roedd pob un o gyfranogwyr y grŵp ffocws yn deall y pwrpas a'r angen am flaendal cadw gan fod angen cymhelliant i'r asiant gosod ddal yr eiddo yn ôl. Fodd bynnag, roedd y cyfranogwyr o'r farn y dylid egluro'r amgylchiadau lle na fyddai blaendal yn cael ei ddychwelyd (os ydych chi'n methu gwiriad credyd, er enghraifft). Dywedodd llawer bod y gair 'blaendal' yn awgrymu y gallech ei gael yn ôl neu y byddai'n cael ei ychwanegu at ffi / tâl yn y dyfodol, sy'n wahanol i 'ffi', sy'n cael ei ddeall, yn bennaf, fel tâl na ellir ei adennill.

Ar ben hynny, eglurodd y cyfranogwyr mai'r uchaf yw'r blaendal cadw, y mwyaf annhebygol yw darpar denant o adael tenantiaeth - hyd yn oed os yw'r contract yn anfanteisiol neu'r eiddo yn anaddas / o safon isel. Wrth drafod blaendaliadau cadw, cawsant eu disgrifio gan un cyfranogwr fel "*cloi pobl i mewn*".

Er bod rhai cyfranogwyr yn croesawu gwaharddiad ar ffioedd, roedd eraill o'r farn y dylai'r ffioedd gael eu capio neu eu safoni'n gyffredinol i bawb.

Dywedodd un cyfranogwr mewn grŵp ffocws nad oedd llawer o landlordiaid a oedd yn bresennol yn ystod fforwm landlordiaid ym Mro Morgannwg yn ymwybodol o 'godi tâl dwbl', sef bod yr asiant gosod yn codi tâl ar y landlord a'r tenant am yr un ffi.

"I get the sense that fees are charged sometimes without landlords' knowledge."

Tenant preifat (myfyriwr prifysgol), Caerdydd

Gwnaeth cyfranogwr arall y gymhariaeth rhwng talu rhent a thaliadau morgais.

"My rent at the moment is £650 a month. I have just purchased an identical property on the same road, and I will be paying £540 a month in mortgage re-payments."

Tenant preifat, Conwy

Blaendal diogelu / Bond



Cynulliad Cenedlaethol Cymru

Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau

Roedd y rhan fwyaf o'r grwpiau ffocws wedi cyfeirio at y problemau dwys a hirfaith sy'n codi wrth geisio cael ad-daliad o'r blaendal diogelu (a elwir yn gyffredin fel bond gan gyfranogwyr y grŵp ffocws) a delir ar ddechrau tenantiaeth.

Soniodd y cyfranogwyr am eu profiad o'r heriau y maent yn eu hwynebu wrth gael ad-daliad o ran eu blendal diogelu, neu'r blaendal cyfan gan eu hasiant gosod a / neu landlord. Yn benodol, ystyrir bod yr amser a gymerir i gael ad-daliad o'r blaendal diogelu yn rhwystredig ac yn ffactor wrth waethygu sefyllfa ariannol tenant.

"You rely on the bond for the next place, so if you don't get it back, it's a huge hit"

Tenant preifat, Abertawe

Dyweddodd un cyfranogwr nad yw'n ymddangos bod hawl i adennill y blaendal diogelu o fewn amserlen benodol.

"I moved out of a property in mid-June and it's late August now and I still haven't been told how much deposit I will get back. I've had no communication from them – it's not as if they're working on it. So I don't know if I'm getting all of it or a penny."

Tenant preifat (myfyriwr prifysgol), Caerdydd

Roedd y mwyafrif o'r grwpiau ffocws o'r farn bod hyblygrwydd ar gyfer traul arferol yn gyfyngedig ac y gallai landlordiaid ac asiantau gosod yn aml fod yn afresymol. Os yw'r landlord neu'r asiant gosod o'r farn bod angen glanhau neu wneud gwaith cynnal a chadw ychwanegol ar ddiwedd denantiaeth, a bod costau'n gysylltiedig â hynny, roedd y cyfranogwyr o'r farn y dylai'r rhain fod yn rhesymol ac yn gymesur ac y dylid cyflwyno tystiolaeth ysgrifenedig o hyn i'r tenant.

Roedd rhai myfyrwyr o'r farn y dylai tenantiaid mewn tenantiaethau amlfeddiannaeth, sy'n sefyllfa gyffredin i fyfyrwyr prifysgol, fod yn gyfrifol am eu hystafelloedd eu hunain a phob ystafell gyffredin yn unig. Byddai hyn yn osgoi unrhyw ddidyniad annheg o flaendal diogelu y rhai sydd wedi sicrhau bod eu hystafell yn lân / wedi'u cynnal a'i gadw'n dda, ond nad oes ganddynt, fel arfer, reolaeth dros gyflwr ystafelloedd cyd-denantiaid.

Roedd ymdeimlad ymysg cyfranogwyr y grŵp ffocws bod y blaendal diogelu yn "*ddim ond rhywbeth y gall y landlord ei ddefnyddio ar ddiwedd y denantiaeth.*"

Clywyd am rai o gyfranogwyr y grŵp ffocws yn colli eu blaendal diogelu llawn am resymau afresymol, gan gynnwys rhywun y codwyd tâl arnynt am ail-garpedu ystafell lawn ar ôl gollwng haearn a rhywun y codwyd tâl arnynt am ail-baentio ystafell gyfan o ganlyniad i farc bach ar y wal.

"In the last house, the letting agent took £150 out of the bond because of wear and tear to the house without letting me know or letting me challenge it."



Tenant preifat, Pen-y-bont ar Ogwr

Pobl sydd ag incwm isel

"I was on the streets for two and a half years and looked for bedsits and flats. I found one and went to a letting agent. They took about £190 -£210 for a holding fee for a month until I could get £400 for a bond and £400 for the first month's rent. I couldn't get that money together and didn't get my money back, not even a partial sum. I had borrowed that money too."

Private tenant, Bridgend

Dyweddod llawer o gyfranogwyr y grwpiau ffocws nad yw'r mwyafrif helaeth o asiantaethau gosod yn derbyn darpar denantiaid sy'n cael budd-daliadau lles. Bydd y rhan fwyaf o wefannau asiantaethau gosod yn datgan yn benodol *"Dim DSS (Adran Nawdd Cymdeithasol)"*.

"There are too many properties which say no pets, no students, no smokers, no DSS, no children. The market gets smaller and smaller because of all the restrictions."

Tenant preifat, Gwynedd

Dyweddod rhai o'r cyfranogwyr fod canfyddiad, os ydych yn derbyn budd-daliadau lles, nad ydych yn gweithio, na allwch fforddio rhentu neu y byddwch yn gadael yr eiddo yn fler. Dywedodd un cyfranogwr nad yw caniatáu i denant sy'n cael budd-daliadau lles symud i'r eiddo yn aml yn amod a bennir gan y benthyciwr morgeisi.

"Three years ago I was living on Barry Island. I'd rented a house from a friend of a friend so didn't pay a deposit. The landlord and landlady got divorced and I was served a Section 21 notice, so I had to look for somewhere new to rent, along with my non-dependent son. I looked around Barry but every property was via letting agencies. We found a property we liked but because my son was doing agency work at the time and was therefore in and out of work and had been signing on for housing benefit in between, we weren't able to access a budgeting loan because he hadn't been in receipt of benefits long enough. The admin fees were £230. Plus, I had a dog which added £200 to the deposit. I had to take a loan out to be able to move.

I wasn't expecting my landlord and landlady to get divorced. It was a real bolt out of the blue and very stressful."

Tenant preifat, Bro Morgannwg

Roedd sicrwydd y denantiaeth yn un mater penodol yn y cyd-destun hwn, gan y bydd yn rhaid i denantiaid, weithiau, symud yn amlach nag yr hoffent oherwydd, er enghraifft, bod eu landlord am werthu'r eiddo. O ran teuluoedd ar incwm isel, gall yr effaith fod yn drychinebus, oherwydd bydd gofyn i denantiaid dalu ffioedd unwaith eto. Roedd llawer o grwpiau ffocws o'r farn bod hyn yn codi cyfraddau digartrefedd.



"We spent months looking for a property because most agencies wouldn't accept pets. We found one who was willing to accept and went through the agency procedure and paid fees. Within three months, the landlord said he wanted to move back into the property so we had to look again. Eventually we found a property to rent that would accept pets, but having paid agency fees, deposit and first month's rent up front, we were £1,500 down. Until we got the deposit back from the first property, which was £600, we had to find money for the deposit and first month's rent. Fortunately, we didn't have to pay fees on the second property as we had posted an add on 'Buy, sell, swap' looking for a landlord who would accept pets."

Tenant preifat, Gwynedd

Dyweddod un landlord mai'r landlord ddylai allu penderfynu a fyddai'n derbyn rhywun sy'n cael budd-daliadau lles ond nid yw hynny'n wir bob amser.

"As a landlord, I have to confess prejudice – I would be concerned about taking on a benefit tenant for my property because I'd be concerned about their ability to pay the rent. I think it's a nonsense thing really because their rent is taken care of through benefits. I guess it's actually more reliable than someone in employment as I guess someone could lose their job."

Landlord preifat, Bro Morgannwg

Myfyrwyr

Esboniodd cynrychiolwyr o Undeb Myfyrwyr Prifysgol Caerdydd eu bod wedi sefydlu gwasanaeth yn ddiweddar, o dan arweiniad myfyrwyr o'r enw Housing Action, gyda'r nod o addysgu, hysbysu a chynghori myfyrwyr am bryderon cyffredin yn ymwneud â thai, a chynnig arweiniad i'w datrys. Yn ogystal â chynghor academaidd, dywedwyd mai pryderon yn ymwneud â thai myfyrwyr, ac yn arbennig anawsterau wrth geisio cael ad-daliad blaendal diogelu, yw'r prif bryder y mae myfyrwyr ym Mhrifysgol Caerdydd yn ei wynebu.

Dyweddod myfyrwyr mai ychydig iawn o wybodaeth y mae'r rhan fwyaf o asiantau gosod yn ei rhoi ynghylch ffioedd, neu ddim o gwbl, hyd yn oed - cyfeirir atynt yn syml fel 'ffioedd gweinyddol', ond ni roddir manylion ynghylch pa waith gweinyddol a gaiff ei wneud.

Dyweddod rhai o gyfranogwyr y grŵp ffocws fod demograffeg y myfyrwyr rhyngwladol yn arbennig o agored i niwed gan fod angen i'r rhan fwyaf dalu blaendal uwch os na allant ddarparu gwarantydd yn y DU. Ar ben hynny, mae'r rhwystrau diwylliannol ac ieithyddol yn aml yn golygu eu bod yn cael anhawster deall y ffioedd, sy'n golygu y bydd yn haws i rywun gymryd mantais arnynt. Nodwyd hyn fel un o'r rhesymau pam mae llawer o fyfyrwyr rhyngwladol yn dewis byw mewn neuaddau preswyl prifysgolion.

"As an international student myself, I have experienced a lot of difficulties because they do require a guarantor and that's difficult to get in the UK."

Tenant preifat (myfyriwr prifysgol rhyngwladol), Caerdydd

Dyweddod y myfyrwyr ei bod yn gyffredin i fyfyrwyr orfod talu hanner rhent neu rent llawn, weithiau, dros wyliau'r haf heb allu symud i mewn i'r eiddo. Dywedodd un myfyriwr y byddant yn cyrraedd ym mis Medi, fel arfer, ar gyfer dechrau'r tymor, ac nad oes unrhyw waith wedi cael ei wneud ar yr eiddo. Maent, i bob pwrpas, yn talu am rywle nad oes ganddynt hawl i fyw ynddo.



"I understand paying half rent sometimes because occasionally you can move some of your stuff in. However, if you're being charged full rent – that's where there's a problem because you don't have full use of the house. You're talking about £500 in rent being paid by about four or five students and all you're allowed to do is move a few bags in."

Tenant preifat (myfyriwr), Caerdydd

Cyfathrebu

"Although I haven't moved in yet, I went through a letting agency this year and paid my deposit. The agency said we'd be able to move stuff in over summer so I rang the landlord to organise a day and time, but he explained this wasn't possible because he was doing work on the house. He was helpful though, and said he'd happily store my stuff and apologised that the agency had told me the wrong thing."

Private tenant (university student), Cardiff

Roedd cyfathrebu, neu ddiffyg cyfathrebu, rhwng asiantau gosod a landlordiaid a/neu denantiaid yn broblem sylweddol arall gan bob grŵp ffocws.

Trafododd llawer o gyfranogwyr, fel tenantiaid, mai ychydig iawn o rybudd y mae landlordiaid yn ei roi, os o gwbl, pan fydd angen mynediad i'r landlord neu'r asiant gosod i'r eiddo i wneud gwaith cynnal a chadw, neu fel arall. Disgrifiodd rhai ohonynt y profiad o gyrraedd adref i ganfod bod rhywun wedi bod yn yr eiddo ond na dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth erioed. Disgrifiad un cyfranogwr oedd ei fod yn rhywbeth *hynod ofidus ac sy'n ymyrryd ar breifatrwydd*.

Dywedodd rhai tenantiaid y byddai'n well ganddynt gysylltu yn uniongyrchol â'r landlord, gan eu bod yn credu mai'r asiantaeth osod sydd ar fai o ran trafferthion cyfathrebu. At hynny, dywedodd landlord preifat mai ychydig iawn o wybodaeth a gaiff am yr hyn sy'n digwydd yn yr eiddo ac nad ydynt, yn aml, yn rhoi gwybod iddi pwy yw'r tenantiaid sydd wedi eu sicrhau ar gyfer yr eiddo.

"The property I'm renting out now – it was advertised to me as 'rent guarantee' and a specific fee was quoted as payable per month. It wasn't explained to me that the 'rent guarantee' wasn't included in that price. I was under the impression it was covered until the tenant didn't pay rent. So when I went to do a Section 8, I find out I'm not covered. They don't inform landlords or tenants correctly."

Landlord preifat, Merthyr Tudful

Ffoaduriaid

Dywedodd cyfranogwyr mewn un grŵp ffocws fod ffoaduriaid yn ddemograffig sy'n wynebu heriau sylweddol a'i bod yn arbennig o hawdd i bobl fanteisio arnynt. Fe soniodd cynrychiolydd o Gyngor Ffoaduriaid Cymru am brofiad un ffoadur yng Nghaerdydd:

"He is employed and was determined to get a one bedroom property. He went to a letting agent and everything seemed to be coming together. However, they charged him £360 in fees but he did not get the tenancy agreement. He was completely heartbroken."

Cynrychiolydd o Gyngor Ffoaduriaid Cymru



Safon yr eiddo

"If I'm paying all these fees, I expect that the property is of good standard. I don't think they often check these houses between tenancies."

Tenant preifat (myfyriwr prifysgol), Caerdydd

Roedd safon gwael yr eiddo yn thema gyffredin a ddaeth i'r amlwg o bob un o'r grwpiau ffoecs. Dywedodd llawer o gyfranogwyr fod rhai pobl mewn sefyllfaoedd mor anobeithiol y byddant yn derbyn unrhyw eiddo, waeth beth fo'r safon.

Siaradodd y cyfranogwyr am ystod o drafferthion gyda'r eiddo yr oeddent yn eu rhentu, gan gynnwys gerddi sydd wedi gordyfu, pla llygod a llygod mawr, dŵr yn gollwng, a heb ei atgyweirio, lleithder a chodi tâl am bethau nad oeddent yn ystyried oedd yn gyfrifoldeb arnynt hwy.

"I have struggled (financially) this year, because my house was in such a horrible state. I was trying to stay out of it as much as possible. I was spending money by eating out so I didn't have to be in the house. Now I'm £1,500 into my overdraft, I still haven't had any communication about having my deposit back and my agency fees were hundreds of pounds, so I've really struggled this year."

Tenant preifat (myfyriwr prifysgol), Caerdydd

Canlyniadau anfwriadol

Nid oedd y myfyrwyr yn pryderu'n ormodol am unrhyw ganlyniadau anfwriadol sy'n deillio o'r Bil, gan gyfeirio'n benodol at gynnydd mewn rhent, gan eu bod yn ymwybodol o ddeddfwriaeth debyg a gyflwynwyd yn yr Alban a oedd wedi arwain at gynnydd bach iawn yn unig yn y rhent. Fe wnaethpwyd y sylw, hyd yn oed pe bai'r rhent yn cynyddu, y byddai hynny'n well na chael taliadau cudd a phobl yn cymryd mantais.

"In several countries, government and local authorities can set acceptable rent increase levels and it has to be within certain percentage points. As the measure comes into force, perhaps consideration should be given to an acceptable range. If rent goes over a particular percentage point, an alarm bell goes off and Welsh Government steps in."

Tenant preifat (myfyriwr prifysgol), Caerdydd

Roedd y rhan fwyaf o'r cyfranogwyr o'r farn, er y gallai landlordiaid sy'n berchen ar un neu ddau eiddo ddewis gwerthu eu heiddo a gadael y farchnad rhentu preifat, mae'n annhebygol y bydd y rhai sy'n berchen ar nifer o eiddo yn gwneud hynny gan ei bod yn dal i fod yn farchnad broffidiol. Cyfeiriodd un cyfranogwr at landlordiaid sy'n berchen ar un eiddo fel '*landlordiaid damweiniol*' gan eu bod yn debygol o fod wedi etifeddu'r eiddo, er enghraifft – nad oeddent felly wedi penderfynu bod yn landlord ac yn debygol o werthu'r eiddo yn sgil mwy o reoleiddio.

"The Bill will make the situation worse. Landlords are being hit left, right and centre at the moment with taxes, Rent Smart Wales and all sorts of regulation. I'm not saying they shouldn't do these things, but it's not worthwhile for a landlord to continue renting their property."



Effaith ar y sector asiantau gosod

Dywedodd llawer o asiantau gosod, os gweithredir y Bil yn ei ffurf bresennol, eu bod yn pryderu am yr effaith ar eu busnes a'r sector. Dywedodd perchennog cwmni cyfeirio tenantiaid yng Ngogledd Cymru ei fod eisoes yn gwneud addasiadau a chynllunio ar gyfer y dyfodol, ond os nad yw'r busnes yn bodoli, ychydig iawn y gall ei wneud. Amlinellodd un asiant gosod yr effaith debygol ar ei fusnes:

"Fees add £30,000 to our business in a year. As a business, that's one big hole that can't be filled. An important point to note is that administrative fees attract VAT, but rent does not, so when we charge our £200 reservation fee, £40 goes to HMRC.

As a business, the only other fee we charge is £75 as a guarantor fee. So that's it as a business - just the application/reservation fee and a guarantor fee.

As a business we have looked at how we fill that void and we will do so by increasing the rent to compensate for what we are going to lose."

Asiant gosod, Wrecsam

Dywedodd nifer o asiantau gosod fod nifer o asiantau o fewn y sector yn dibynnu'n drwm ar ffioedd asiantau gosod. Bydd gan bob asiant ei strwythur ffioedd ei hun y maent yn dibynnu arni ac, heb yr incwm o'r ffioedd hyn, maent yn annhebygol o oroesi pe cyflwynir y ddeddfwriaeth. Caiff hyn effaith negyddol ar gyflogaeth ac ar yr economi gan y bydd llawer o asiantaethau gosod yn cael eu gorfodi i fod yn llai a gwneud toriadau staffio.

Dywedodd nifer o denantiaid, landlordiaid ac asiantau gosod eu bod yn deall yr angen am rai costau gweinyddol oherwydd lefel y gwaith sydd ei angen i sefydlu tenantiaeth. Dywedasant fod y tenant yn debygol o dalu mwy dros gyfnod y denantiaeth oherwydd y bydd yn rhaid trosglwyddo'r gost.

Iechyd Meddwl / Llesiant

Ar wahân i'r effaith ar gyllid, roedd yr effaith ar iechyd meddwl a llesiant unigolyn yn thema gyffredin a ddaeth i'r amlwg yn ystod y rhan fwyaf o'r grwpiau ffocws.

Dywedodd y myfyrwyr y gall y ffioedd a godir gael effaith negyddol sylweddol ar gynnydd academaidd myfyriwr.

"We see students dropping out because they run out of money, or suffer mental health problems that are exacerbated by the quality of housing or because they're worried about being able to afford somewhere to live. Some aren't able to find somewhere to live and then have to



move home, commute or drop out. But even if you do navigate it all, it can still put a strain on you."

Tenant preifat (myfyriwr prifysgol), Caerdydd

Dywedodd llawer o gyfranogwyr, er eu bod yn gwerthfawrogi bod rhentu eiddo yn fusnes, y caiff yr elfen ddynol ei hanwybyddu yn aml ac ystyrir tenantiaid yn nwyddau neu ffynhonnell incwm ar gyfer asiant.

Hoffem ddiolch i bawb a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws a'r cyfarfodydd ac a gyfrannodd wybodaeth yn ysgrifenedig, am rannu eu barn gyda ni. Diolch hefyd i'r sefydliadau a fu'n gweithio gyda ni i gasglu'r safbwyntiau a'r profiadau hyn:

Undeb Myfyrywr Prifysgol Caerdydd

Cyngor ar Bopeth Merthyr Tudful

Prosiect Open Doors

Tai Pawb

Y Wallich

TPAS Cymru - Conwy

Cyngor ar Bopeth Bro Morgannwg

