Rhwydwaith
CYMUNEDAU MWY DIOGEL CYMRU
WALES SAFER COMMUNITIES
Network

Ymateb Rhwydwaith Cymunedau Mwy Diogel Cymru i:
Cais am Dystiolaeth ar sicrhau llwybr tuag at Dai Digonol – gan gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd.
Yn cau 15 Medi 2023.

Ymateb a gyflwynwyd drwy'r arolwg ar-lein.

C1. Yn eich barn chi, a yw saith ffactor digonolrwydd yn rhywbeth y dylem anelu at ei gyflawni yng Nghymru? Os felly, pa fecanwaith neu gyfuniad o fecanweithiau sydd eu hangen i gyflawni saith ffactor digonolrwydd tai yng Nghymru, yn eich barn chi? (Esboniwch eich rhesymau)
Mae Rhwydwaith Cymunedau Mwy Diogel Cymru yn credu bod cefnogi'r 7 ffactor digonolrwydd tai yn ddull synhwyrol i hyrwyddo tai diogel i bawb. Fodd bynnag, mae yna ddiffyg cyllid ac felly byddem yn awgrymu ychwanegu hyn fel ffactor ychwanegol. Mae'r Rhwydwaith yn awgrymu defnyddio cyfuniad o gyllid, rhaglenni polisi, strategaethau a mesurau deddfwriaethol. Er mwyn darparu cefnogaeth ymarferol i unigolion bydd yn rhaid cael cyfeiriad deddfwriaethol addas gyda chanllawiau clir a syml, a dylai fod wedi'i gefnogi gan benderfyniadau ar sail tystiolaeth ac adnoddau a chyllid addas. Mae casglu data a monitro effeithiol i sicrhau cydymffurfiaeth yn hanfodol i ddeall y bylchau a/neu'r rhwystrau yn y ddarpariaeth, y mae modd wedyn eu targedu.

C2. Pa bethau y dylid eu hystyried wrth sefydlu craidd gofynnol i Gymru yn erbyn saith ffactor digonolrwydd tai?
Mae'r Rhwydwaith yn teimlo, drwy fabwysiadu'r rhain fel gofynion craidd sylfaenol, y byddant yn helpu i symud y ffocws oddi ar elw a maint portffolio i anghenion iechyd a diogelwch tenantiaid yn lle. Tra bod y Rhwydwaith yn cefnogi canolbwyntio ar ofynion craidd sylfaenol er mwyn sicrhau ffocws, rydym ni hefyd yn awgrymu lefel o hyblygrwydd i gynnwys elfennau ychwanegol os yw tueddiadau yn newid neu waith dadansoddi data yn awgrymu y dylid blaenoriaethu pryderon ychwanegol e.e cyllid, o ystyried y sefyllfa bresennol gyda chostau byw.

C3. Pa fath o drefniadau monitro a/neu fesurau gorfodi a ddylai fod ar gael er mwyn sicrhau digonolrwydd tai? (Esboniwch eich rhesymau)
Er mwyn monitro a gorfodi tai digonol, fel Rhwydwaith rydym ni'n cytuno y bydd angen cyfuniad o brosesau a gweithdrefnau i gadw'r gofynion o ran adnoddau yn isel ac i sicrhau cysondeb a thryloywder. Bydd angen dull cyfannol i newid y safonau, ac i bethau weithio bydd yn rhaid i ymarferwyr gael cefnogaeth, bydd yn rhaid i ddeddfwriaeth fod ar gael a bydd yn rhaid cyflwyno cosbau mewn ffordd weithredol ac addysgu pobl. Asesiadau rheolaidd o landlordiaid ac eiddo drwy hunan-asesiadau ac asesiadau wedi'u cynnal gan ystod o bartneriaid (nid cynghorau'n unig, ond gellir cynnwys gwasanaethau cyhoeddus eraill fel gwasanaethau tân ac achub), hapwiriadau, arolygon tenantiaid a chael llwybr hygyrch i roi gwybod am unrhyw achos o dorri'r rheolau.

C4. A oes unrhyw ystyriaethau eraill neu oblygiadau posibl yn gysylltiedig â gweithio tuag at gyflawni saith ffactor digonolrwydd tai yr hoffech dynnu sylw atynt?
Mae'r sefyllfa o ran costau byw a goblygiadau ychwanegol tlodi a all gyfyngu'r cyfleoedd ar gyfer cadw cartrefi'n gynnes, a heb unrhyw ddewis arall ond sychu dillad heb gymorth peiriannau, oll yn effeithio ar y cartref ac yn annhebygol o fod dan reolaeth y landlord. Mae'n werth nodi hefyd, o ran tai cymdeithasol, eu bod yn cynnwys llawer o'r bobl fwyaf diamddiffyn ac felly fe all fod yn briodol cynnwys elfen ar ddiogelu oedolion a phlant diamddiffyn rhag casineb a chamfanteisio.

C5. Ydych chi'n cytuno â'r cynnig i ddiffinio "teg" yn ei gyd-destun ehangach? (Ydw/Nac ydw – Esboniwch pam)
Ydw. Mae ehangu rhenti teg i dai teg a fforddiadwy yn ymddangos yn briodol, yn enwedig o ystyried bod y sefyllfa ariannol bresennol yn cael effaith negyddol ar ffactorau economaidd-gymdeithasol, a chyflogau ddim yn cyd-fynd â chwyddiant a mwy a mwy o bobl yn gorfod gwneud dewisiadau bywyd go iawn rhwng bwyd a biliau.
Fodd bynnag, mae'r Rhwydwaith yn cydnabod nad yw'r hyn sy'n cael ei ystyried yn 'deg a fforddiadwy' bob tro'n cael ei ystyried yn 'deg' gan bawb. Er enghraifft, efallai bod llefydd 'rhatach' i fyw ynddynt yn cael eu defnyddio'n amlach gan wasanaethau neu'n fwy deniadol i bobl ar gyllidebau tynn. Mae hyn wedyn yn arwain at newidiadau mewn cymunedau yn seiliedig ar lefelau fforddiadwyedd, nad ydynt bob tro'n cael eu hystyried yn deg gan y gymuned a gall hefyd arwain at densiynau cymunedol yn hytrach na chydlyniant cymunedol.

C6. Yn eich barn chi, pa bethau y dylid eu hystyried wrth ddiffinio ystyr rhenti teg a sut y gallem osgoi canlyniadau anfwriadol?
Fel Rhwydwaith gallwn weld manteision ceisio mwy o ymreolaeth mewn tai fforddiadwy, ac rydym ni'n croesawu'r gefnogaeth ar gyfer unigolion a theuluoedd sydd yn ei chael hi'n anodd talu rhent a lle ceir risg go iawn o ddigartrefedd. Dylai tai fforddiadwy leihau'r risg o bobl yn gorfod aros mewn perthnasau camdriniol oherwydd nad ydyn nhw'n gallu fforddio gadael a gall hefyd helpu i gyfyngu rheolaeth ariannol, yn ogystal â lleihau camfanteisio neu droseddau meddiangar.
Yn ychwanegol, dylai ailddiffinio 'teg' helpu i gyfyngu camfanteisio ariannol neu rywiol gan landlordiaid neu eu cynrychiolwyr.

C7. Yn eich barn chi, pa bethau y dylid eu hystyried wrth ddiffinio "incymau lleol" a sut y dylid eu diffinio?
Mae'r Rhwydwaith yn awgrymu cysylltu'n uniongyrchol â thenantiaid, cymdeithasau tai a darparwyr tai cymdeithasol cofrestredig er mwyn deall yr anawsterau cyffredin. O fewn yr ymgynghoriad gwelwn y bydd newidynnau rhwng ardaloedd cyngor, ac y bydd incymau lleol yn cael eu hystyried. Rydym ni'n cefnogi hyn fel nad yw ardaloedd yn cael eu rhoi dan anfantais yn anghyfartal.
Un o ganlyniadau damweiniol tai teg a fforddiadwy, fel y nodwyd uchod, yw gwneud rhai ardaloedd yn fwy deniadol yn ariannol; maen nhw'n dod yn fwy deniadol i wasanaethau fel y gwasanaethau prawf a mewnfudo sy'n ceisio lleoli pobl yn genedlaethol a rheoli cyllidebau tynn ar yr un pryd. Fodd bynnag, gall hyn gynyddu

nifer y bobl o gefndiroedd ethnig a diwylliannol gwahanol. Gellir lliniaru'r effeithiau drwy weithgareddau a gwasanaethau cydlyniant cymunedol a gweithio mewn partneriaeth gyda'r gymuned, y cyngor, yr heddlu a gwasanaethau eraill sy'n lleoli pobl yn yr ardal.

C8a. Pa fesurau y dylid eu defnyddio i asesu fforddiadwyedd, a pham?
Rydym ni'n awgrymu mai defnyddio incwm cyfartalog ardaloedd cyngor fyddai'r ffordd hawddaf i gyfrifo incymau lleol. Ni fydd unigolion bob tro'n gweithio yn yr ardal maen nhw'n byw ynddi, ond hon yn aml iawn fydd yr ardal y byddan nhw'n siopa ynddi ac yn treulio eu hamser hamdden ynddi.

C8b. Ydych chi'n cytuno bod 30% o incwm aelwyd yn ddangosydd priodol o fforddiadwyedd? (Ydw/Nac ydw – Os nad ydych, esboniwch pam a pha werth amgen y gellid ei ddefnyddio).
Ydw. Gwelwch 8a.

C9. A allwch ddarparu unrhyw ddata neu dystiolaeth ychwanegol nad ydynt (yw) wedi cael eu (ei) hystyried? (Rhowch fanylion)
Nid yw'r rhwydwaith gyda mwy o ddata neu dystiolaeth i ddarparu.

C10. Ydych chi'n cytuno bod angen gwell data ar incymau a fforddiadwyedd er mwyn llywio ymyriadau polisi – a sut y gellid cael y data hyn?
Gall fod yn briodol cael y wybodaeth ddiweddaraf ble bynnag y bo'n bosibl oherwydd yr heriau ychwanegol a achosir gan y costau byw cynyddol, sydd o bosibl yn rhoi mwy o unigolion a theuluoedd mewn tlodi. Gall data'r cyfrifiad ddarparu man cychwyn ond rydym ni'n ymwybodol bod mwy o bobl yn gorfod cael ail neu drydedd swydd ac nad yw'r cynnydd parhaus mewn prisiau yn cyd-fynd â chyflogau ymhob sector.

C11. Yn eich barn chi, pa ddata sydd angen eu casglu ar renti a ffactorau fforddiadwyedd perthnasol, ar ba raddfa, a pha mor aml?
Er nad ydym ni fel Rhwydwaith yn ymwneud â gwaith casglu data, rydym ni'n awgrymu y byddai cael data blynyddol yn ddefnyddiol. Neu, fel arall, cael gwybodaeth sydd o leiaf yn benodol i Gymru o ran nifer yr eiddo rhent mewn ardal, y rhent cytunedig a nifer y meddianwyr, ynghyd â gwybodaeth am incymau ac incymau gwario.

C12. A oes unrhyw ystyriaethau eraill neu effeithiau posibl eraill (gan gynnwys ffynonellau data eraill) yr hoffech dynnu sylw atynt mewn perthynas â'r farchnad rhentu preifat nawr ac yn y dyfodol?
Nid yw'r rhwydwaith gyda un rhywbeth arall i ddarparu.

C13. Pa ffynonellau eraill o ddata ar renti y gallem eu defnyddio i lywio'r gwaith o ddatblygu polisïau a gwaith monitro a gwerthuso yn y dyfodol?
Mae'r Rhwydwaith yn awgrymu eich bod yn ystyried siarad gyda banciau bwyd lleol ynglŷn â chyfraddau defnyddio mewn ardaloedd penodol; siarad gydag elusennau sy'n darparu cyngor ariannol neu gyngor ar ddyledion; a chysylltu â sefydliadau sy'n

darparu cymorth i ferched sy'n dioddef trais domestig er mwyn gwella eich dealltwriaeth o ferched mewn perthnasau camdriniol ac sydd heb adnoddau i adael.

C14. Ydych chi'n credu y dylai fod gofyniad i ddarparu gwybodaeth am renti i Swyddogion Rhenti? (Ydw/Nac ydw – Os nad ydych, esboniwch pam)
Ydw. Os oes dyletswydd i'w chasglu, yna dylai bod dyletswydd i ddarparu'r wybodaeth hefyd. Bydd hyn hefyd yn helpu i fonitro/amlygu lefelau o gamfanteisio (fel costau uchel neu gostau isel ar gyfer llety o ansawdd gwael, neu hyd yn oed rhyw fel taliad rhent).

C15. Sut y gallai gofyniad o'r fath gael ei ddeddfu a'i orfodi, yn eich barn chi?
Rydym ni'n awgrymu cyflwyno deddfwriaeth ategol, gyda chanllawiau clir ar ddyletswyddau landlordiaid, a rhoi pwerau i Swyddogion Rhenti gyflwyno cosbau penodol i landlordiaid am fethu â chyflawni cyfrifoldebau statudol. Gellir gwneud darparu'r wybodaeth yn un o ofynion Rhentu Doeth Cymru ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a landlordiaid preifat.

C16. A ddylai gofyniad o'r fath fod yn gymwys i bob landlord neu ddim ond rhai landlordiaid sydd, o bosibl, yn fwy o faint? Pam?
Mae'r Rhwydwaith yn teimlo y dylai hyn fod yn berthnasol i bob landlord oherwydd y rhesymau a amlinellir yng nghwestiwn 14. Rydym ni'n sylweddoli y bydd hyn yn ychwanegu at y baich gweinyddol ond byddai ei wneud yn berthnasol i rai yn unig yn esgeulus ac yn gallu arwain at esgeulustod a phobl yn camddefnyddio'r system, neu alluogi cuddio grwpiau bach sydd â bwriadau troseddol neu ecsbloetiol.

C17. Beth yw manteision a/neu anfanteision mesurau rheoli rhenti cenhedlaeth gyntaf, ail genhedlaeth a thrydedd genhedlaeth?
Nid oes gan y Rhwydwaith unrhyw farn ar fanteision neu anfanteision mesurau rheoli rhent y genhedlaeth gyntaf, ail na'r drydedd genhedlaeth.

C18. Pa ffactorau y dylid eu hystyried wrth benderfynu a oes angen mesurau rheoli rhenti?
Nid oes gan y Rhwydwaith sylwadau i'w gwneud ar y ffactorau, ac eithrio ystyried diogelwch a lles tenantiaid a chymryd camau i osgoi niwed, camdriniaeth a chamfanteisio pan roddir y ffactorau ar waith.

C19. Pwy ddylai fod yn gyfrifol am benderfynu a ddylid cyflwyno mesur rheoli rhenti?
Fel Rhwydwaith Cymreig rydym ni'n credu y dylai penderfyniadau ynghylch rheoli rhenti gael eu gwneud gan swyddogion etholedig sy'n cynrychioli buddiannau pobl Cymru neu, os nad yw hynny'n bosibl, dylai corff cenedlaethol fel Rhentu Doeth Cymru fod yn gyfrifol amdanyn nhw neu, mewn rhai achosion, Llywodraeth Cymru.

C20. Sut y gallai cydymffurfiaeth â'r mesur rheoli rhenti gael ei monitro a'i gorfodi?
Yn amlwg, bydd yr ymateb i hyn yn dibynnu ar y mesur rheoli dewisol. Fodd bynnag, cyfeiriwn yn ôl at gwestiwn 15. Rydym ni'n credu bod cael canllawiau clir a digonol i

landlordiaid a thenantiaid yn hollbwysig ac fe ddylen nhw fod yn ymwybodol o'r cosbau am fethu â chydymffurfio.

C21. A oes gennych unrhyw sylwadau ar y modelau ar gyfer mesurau rheoli rhenti?
Nid yw'r rhwydwaith gyda barn ar yr amser yma.

C22. A oes gennych chi unrhyw dystiolaeth neu sylwadau pellach yr hoffech ei (eu) darparu?
Mae tai yn elfen bwysig o ddiogelwch cymunedol, gall alluogi cydlyniant cymunedol a gwella iechyd a lles unigolion. Gall cefnogaeth gyda thai fod yn bwysig i atal digartrefedd a helpu iechyd a lles pobl, ac er nad yw'n rhan o sicrhau bod tai digonol ar gael fe all fod yn elfen bwysig o sicrhau tenantiaethau llwyddiannus mewn tai priodol.