



You matter | Ti'n cyfri

LLAIS Y TENANT AR RENT A FFORDDIADWYEDD

Y 4YDD PWLS TENANTIAID BLYNYDDOL AR RENT

MEDI 2025

WWW.TPAS.CYMRU



Ariennir yn Rhannol gan
Lywodraeth Cymru
Part Funded by
Welsh Government



NODDWYR LLAIS Y TENANT

GAN Y PRIF WEITHREDWR



David Wilton,
Prif Weithredwr



Nid data yn unig yw'r adroddiad hwn. Mae'n alwad i weithredu. Mae canlyniadau eleni yn peri pryder. Dim ond 42% o denantiaid sy'n teimlo bod eu rhent yn fforddiadwy, i lawr o 62% y llynedd a 78% y flwyddyn flaenorol. Y tu ôl i'r niferoedd mae pobl go iawn sy'n ei chael hi'n anodd dod â dau ben llinyn ynghyd.

Gyda Safon Rhent newydd ar y gorwel, rhoddodd y Pwls Tenantiaid hwn gyfle i TPAS Cymru rannu'r hyn yr hoffai tenantiaid ei weld yn nyfodol Polisi Rhent.

YNGLŶN Â'R PWLS TENANTIAID HWN:

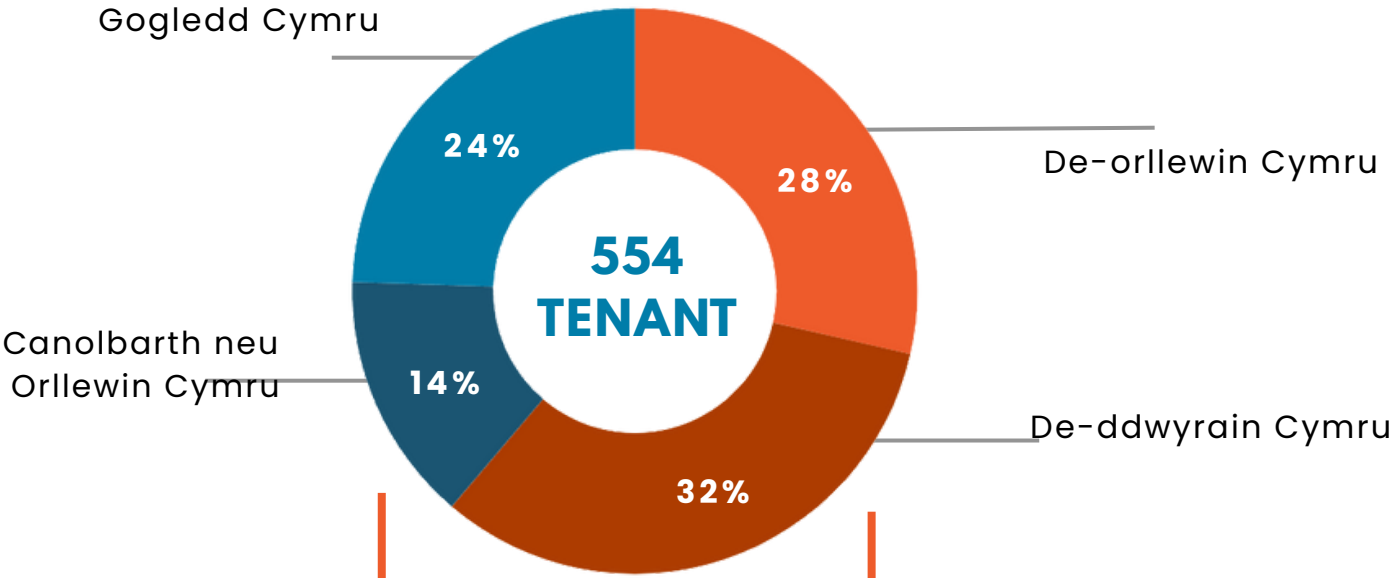
Fel rhan o'n gwaith parhaus gyda Llywodraeth Cymru a'r sector tai ehangach, rydym wedi cwblhau ein pedwerydd arolwg Pwls Tenantiaid blynyddol sy'n canolbwyntio ar rent a fforddiadwyedd. Mae gosod rhent yn parhau i fod yn fater cymhleth a sensitif, wrth i landlordiaid wynebu costau cynyddol tra bod angen rhenti gwirioneddol fforddiadwy ar denantiaid.

Mae'r adroddiad hwn yn archwilio safbwyntiau tenantiaid ar fforddiadwyedd, taliadau gwasanaeth, cyfathrebu, ac addasiadau rhent posibl. Rydym yn parhau i weithio'n agos gyda landlordiaid a Llywodraeth Cymru i sicrhau bod lleisiau tenantiaid yn llunio polisi, gan gynnwys yr ymgynghoriad a ddaeth i ben yn ddiweddar ar y Safon Rhent a Thaliadau Gwasanaeth newydd.

Awduron: Eleanor Roberts a David Wilton



GAN BWY Y CLYWSOM NI?



01

Grwpiau heb gynrychiolaeth ddigonol

Rydym yn falch o rannu mai dyma fu ein Pwls Tenantiaid mwy amrywiol hyd yn hyn.

Nododd 47% o'r holl ymatebwyr eu bod yn Anabl neu â chollod synhwyrdd. Nododd 3.7% eu bod yn BAME. Nododd 19% eu bod yn ofalwr neu'n ofalwr di-dâl a nododd 7% eu bod yn LGBTQ+.

02

Ymatebion yn ôl Oedran

Arhosodd ein proffil oedran yn debyg i Arolwg 2024. Darparodd yr ymateb cyffredinol gymysgedd da o denantiaid 18-66+ oed.

Y grŵp mwyaf oedd tenantiaid 44-65 oed o hyd.

03

Math o Denantiaeth

Daeth 30% o'r ymatebion gan denantiaid Awdurdod Lleol, a daeth 66% o'r ymatebion gan denantiaid Cymdeithasau Tai. Mae'r rhaniad hwn yn debyg i'n hymateb i arolwg 2024.

CANFYDDIADAU ALLWEDDOL AR GYFATHREBU Â LANDLORDIAID

- Mae angen cynyddol am dryloywder ynghylch gwariant rhent. Nid yw 56% o denantiaid yn gwybod sut mae eu rhent yn cael ei wario - ond maen nhw eisiau. Nid oes gan 8% o denantiaid ddiddordeb mewn gwybod y wybodaeth hon.
- Mae gwahaniaethau rhanbarthol amlwg o ran cyfathrebu. Mae llai o denantiaid o Ganolbarth/Gorllewin a De-orllewin Cymru yn nodi eu bod yn derbyn gwybodaeth am eu rhent. Mae hyn yn dangos bod angen cyfathrebu wedi'i dargedu.
- Rydym yn gweld gwahaniaeth o ran oedran. Mae tenantiaid hŷn yn fwy ymwybodol o wariant rhent. Mae tenantiaid iau (dan 30 oed) yn llai ymgysylltiedig o ran cyfathrebu.
- Mae angen cyfathrebu pellach ar denantiaid ynghylch cymorth ariannol. Mae 41% o denantiaid wedi gweld y cymorth hwn, ond mae 44% o denantiaid eisiau mwy o wybodaeth am gynhwysiant ariannol.
- Mae ymatebion tenantiaid yn Ne-orllewin Cymru yn sefyll allan yn yr adroddiad hwn. Maent yn nodi ymwybyddiaeth isel a galw mawr am gyfathrebu pellach. Mae hyn yn dynodi maes ffocws i landlordiaid.



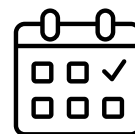
ARGYMHELLION AR GYFATHREBU Â LANDLORDIAID

Rydym yn argymhell y canlynol:

- 1) Bod yn gliriach ynglŷn â sut mae rhent yn cael ei wario.** Nid yw dros hanner (56%) y tenantiaid yn gwybod sut mae eu rhent yn cael ei wario, ond maen nhw eisiau. Dylai landlordiaid ddarparu dadansoddiadau syml fel bod tenantiaid yn teimlo eu bod yn wybodus ynglŷn â sut mae eu rhent yn cael ei ddefnyddio.
- 2) Canolbwyntio ar y meysydd sydd ei angen fwyaf.** Mae tenantiaid yng Nghanolbarth/Gorllewin a De-orllewin Cymru yn nodi mai nhw yw'r lleiaf tebygol o glywed cyfathrebiadau am rent.
- 3) Ymgysylltu â phob oed.** Mae'r adroddiad hwn yn tynnu sylw at fwlch ar gyfer tenantiaid iau, sy'n llai ymgysylltiedig ac yn llai tebygol o weld cyfathrebiadau rhent.
- 4) Rhaid i gymorth ariannol fod yn haws i'w gael.** Mae 45% o denantiaid yn nodi eu bod eisiau gweld rhagor o wybodaeth am gymorth ariannol.

CANFYDDIADAU ALLWEDDOL AR ADDASIADAU AC AMRYWIADAU RHENT

- Mae 71% o denantiaid yn gwrthwynebu talu rhenti uwch am gartrefi sy'n effeithlon o ran ynni, gan ddangos bod tenantiaid yn blaenoriaethu fforddiadwyedd dros ailfuddsoddi landlordiaid.
- Gwrthwynebiad i'r model rhenti cynnes. Dim ond 20% o denantiaid sy'n cefnogi'r model rhenti cynnes, ac mae hanner yn ei wrthwynebu. Mae tenantiaid eisiau gweld gwelliannau effeithlonrwydd ynni heb risgio talu costau tai uwch.
- Mae 66% o denantiaid yn cefnogi cadw'r Cap Gweinidogol, os yw'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr yn fwy na 3%. Roedd tenantiaid iau a'r rhai sy'n byw yn Ne-orllewin Cymru yn arbennig o gefnogol i hyn.
- Roedd barn y tenantiaid wedi'i rhannu rhwng hyd polisi rhent 5 a 10 mlynedd. Ar y cyfan, galwodd tenantiaid am hyblygrwydd ac adolygiad canol tymor, er mwyn sicrhau bod fforddiadwyedd yn cael ei gadw wrth wraidd unrhyw bolisi.



ARGYMHELLION AR ADDASIADAU AC AMRYWIADAU RHENT

Rydym yn argymhell y canlynol:

- 1) Sicrhau ystyried dewisiadau tenantiaid mewn polisi rhent.** Dylai llunwyr polisi a landlordiaid flaenoriaethu sicrhau bod polisïau rhent yn canolbwyntio ar fforddiadwyedd. Yn gyffredinol, mae tenantiaid wedi dweud wrthym nad oes llawer o gefnogaeth i amrywiadau rhent penodol yn seiliedig ar ardal, EPC neu adeiladau newydd.
- 2) Dylai landlordiaid flaenoriaethu cyfathrebu clir a hygyrch.** Mae llawer o denantiaid, yn enwedig tenantiaid iau, yn ansicr ynghylch beth mae polisïau gosod rhent yn ei olygu. Dylai landlordiaid ddarparu gwybodaeth glir, hawdd ei deall fel bod pob tenant yn gwybod beth i'w ddisgwyl.
- 3) Mae angen cynnal amddiffyniadau yn erbyn cynnydd mawr mewn rhent.** Mae 66% o denantiaid yn cefnogi cadw'r Cap Gweinidogol, a dylai mesurau diogelwch pellach fod ar waith i helpu i gadw rhent yn fforddiadwy i bob tenant.

Other key findings from tenants:

- Pwysleisiodd tenantiaid y gall defnyddio'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr achosi dryswch a theimlo'n anhygyrch, gydag un tenant yn dweud “*Pam fydddech chi'n meddwl bod tenant safonol yn deall Mynegai Prisiau Defnyddwyr...*”
- Wrth edrych ar y Cap Gweinidogol, galwodd rhai tenantiaid hefyd am derfynau llymach na'r 3% a gynigir.



CANFYDDIADAU ALLWEDDOL AR FFIOEDD GWASANAETH

- Mae gan denantiaid bryderon difrifol ynghylch fforddiadwyedd. Mae 46% o denantiaid yn ystyried bod eu ffioedd gwasanaeth yn fforddiadwy, ac nid yw 29% yn gwneud hynny - gyda 24% yn ansicr. Mae hyn yn dangos bod cyfran sylweddol o denantiaid yn profi pwysau ariannol.
- Mae tenantiaid Cymdeithasau Tai a'r rhai rhwng 31 a 45 oed yn fwyaf tebygol o ganfod bod ffioedd gwasanaeth yn anfforddiadwy. Hefyd y rhai sy'n byw yng Nghanolbarth/Gorllewin Cymru.
- Mae gwerth am arian a thryloywder yn parhau i fod yn fater allweddol i denantiaid. Mae llawer o denantiaid yn teimlo bod ffioedd gwasanaeth yn uchel o'u cymharu ag incwm. Mae llawer o denantiaid hefyd yn teimlo nad yw gwasanaethau'n cael eu darparu hefyd, gan arwain at deimlad o werth gwael am arian.
- Mae tenantiaid yn nodi diffyg eglurder ynghylch yr hyn y mae taliadau gwasanaeth yn ei gynnwys, gan gyfrannu at deimladau o rwystredigaeth a theimlad o lai o ymddiriedaeth.
- Mae tenantiaid eisiau cael dealltwriaeth bellach o gyfrifiadau taliadau gwasanaeth, gyda dim ond 31% o denantiaid yn nodi eu bod yn deall sut mae taliadau gwasanaeth yn cael eu cyfrifo. Mae 50% o denantiaid eisiau rhagor o wybodaeth am sut mae taliadau gwasanaeth yn cael eu cyfrifo. Yn gyffredinol, mae galw clir am well tryloywder ac ymddiriedaeth.
- Mae angen cyfathrebu wedi'i dargedu, gyda grwpiau canol oed yn nodi eu bod yn teimlo'n llai gwybodus am ffioedd gwasanaeth. Dylai landlordiaid ddarparu gwybodaeth glir a hygyrch wedi'i theilwra i bob grŵp oedran.



Mae teimlad o ddiffyg tryloywder ac ymddiriedaeth o ran taliadau gwasanaeth. Gwnaeth un tenant y sylw canlynol:

“Mae wedi codi gormod yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf. Yn aml, nid yw'r gwasanaethau yr ydym yn talu amdanynt yn cael eu cyflawni.”



ARGYMHELLION AR FFIOEDD GWASANAETH

Rydym yn argymhell y canlynol:

1) Rhaid i landlordiaid wella tryloywder ac eglurder gwasanaethau. Dim ond 31% o denantiaid sy'n teimlo eu bod yn deall sut mae eu taliadau gwasanaeth yn cael eu cyfrifo. Tra bod dros hanner y tenantiaid eisiau mwy o wybodaeth.

Er mwyn meithrin ymddiriedaeth a dealltwriaeth yn y tymor hir, dylai landlordiaid ddarparu dadansoddiad clir o'r taliadau ac egluro beth mae tenantiaid yn talu amdano.

2) Darparu a sicrhau gwerth am arian. Mae llawer o denantiaid yn nodi eu bod yn teimlo nad yw gwasanaethau sy'n dod o dan eu tâl gwasanaeth yn cael eu darparu yn ôl eu disgwyliadau. Dylai landlordiaid adolygu ansawdd a darpariaeth gwasanaethau i wneud yn siŵr bod taliadau'n adlewyrchu'r hyn a ddarperir.

3) Darparu cymorth wedi'i dargedu lle bo angen. Mae tenantiaid iau a'r rhai sydd ar incwm gweithio yn fwy tebygol o gael taliadau gwasanaeth yn heriol. Dylai landlordiaid gynnig cymorth ac arweiniad wedi'i dargedu i denantiaid sy'n cael anhawster rheoli'r costau hyn.



CANFYDDIADAU ALLWEDDOL AR Fforddiadwyedd

- Mae fforddiadwyedd ar bwynt argyfwng i denantiaid. **Dim ond 42% o denantiaid sydd bellach yn ystyried bod eu rhent yn fforddiadwy.** Mae hyn yn ostyngiad sydyn o 2024 (62%) a 2023 (78%).
- Mae fforddiadwyedd ar ei isaf ymhlith tenantiaid iau, y rhai y mae eu hincwm yn dod o'u cyflog, a grwpiau penodol sydd heb gynrychiolaeth ddigonol. Mae hyn yn tynnu sylw at effaith anwastad ar draws tenantiaid yng Nghymru.



Rhannodd tenantiaid 5 prif reswm pam eu bod yn cael trafferth gyda fforddiadwyedd:

- 1) Mae tenantiaid yn teimlo bod rhent yn rhy uchel o'i gymharu ag incwm.** Mae llawer o aelwydydd yn gwario canran fawr o'u henillion ar rent.
- 2) Mae tenantiaid yn profi costau cynyddol.** Mae unrhyw gynnydd mewn rhent, o'i gyfuno â thâl gwasanaeth a chost byw, yn rhoi pwysau enfawr ar aelwydydd.
- 3) Mae tenantiaid yn datgan eu bod yn profi gwerth gael am arian.** Mae llawer o denantiaid yn adrodd eu bod yn teimlo nad yw'r gwasanaethau sydd wedi'u cynnwys yn eu rhent yn cyfateb i'r gost.
- 4) Mae tenantiaid yn datgan eu bod yn teimlo diffyg eglurder.** Mae llawer yn adrodd eu bod yn teimlo ei bod yn aml yn aneglur beth mae taliadau gwasanaeth yn ei gynnwys. Mae hyn yn gadael tenantiaid yn teimlo'n rhwystredig ac yn ansicr a ydynt yn talu swm teg.
- 5) Mae amgylchiadau aelwydydd newidiol wedi effeithio ar denantiaid.** Mae llawer yn adrodd bod gwahanol feintiau teuluoedd, mathau o incwm a phrofiadau o'r system fudd-daliadau i gyd yn effeithio ar a yw rhent yn teimlo'n hylaw. Mae tenantiaid yn datgan eu bod yn teimlo nad yw un rhent safonol yn addas i bawb.



MWY O GANFYDDIADAU AR Fforddiadwyedd

Barn ar y model Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI)

Roedd y rhan fwyaf o denantiaid yn gwrthwynebu'r model cynnydd rhent blyneddol safonol CPI+1%. Rhannodd 55% o denantiaid eu bod yn well ganddynt weld cynnydd yn is na'r lefel hon.



Mae tenantiaid Awdurdodau Lleol yn fwy o blaid cadw rhenti yn is na thenantiaid Cymdeithasau Tai.

Fframwaith Fforddiadwyedd

Mae tenantiaid yn amlwg eisiau model fforddiadwyedd wedi'i ddiffinio. Dylai'r model hwn ystyried incwm aelwydydd, incwm budd-daliadau a chost byw. Mae tenantiaid yn nodi mai dyma'r ffordd orau i renti aros yn deg i bawb.



Meddwl hirdymor

Wrth edrych ar bolisi tymor hir, mae tenantiaid eisiau mesurau clir i gadw rhenti'n hylaw. Gall hyn gynnwys capiau rhent, cyflenwad cynyddol o dai cymdeithasol a strategaeth tymor hir. Rhaid i'r strategaeth hon gydbwyso tegwch, tryloywder a sefydlogrwydd i bob tenant.



ARGYMHELLION AR Fforddiadwyedd

Rydym yn argymhell y canlynol:

- 1) Rhaid i fforddiadwyedd rhent gynnwys pob tenant.** Gyda dim ond 42% o denantiaid yn canfod bod eu rhent yn fforddiadwy, dylai landlordiaid a llunwyr polisi flaenoriaethu mesurau i gadw rhenti yn hylaw. Mae hyn yn arbennig o bwysig i denantiaid iau a'r rhai sydd ar incwm gweithio.
- 2) Ystyriwch greu fframwaith fforddiadwyedd clir.** Mae tenantiaid eisiau gweld model wedi'i ddiffinio sy'n ystyried incwm aelwydydd, budd-daliadau a chost byw.
- 3) Adolygu polisiâu cynyddu rhent.** Gyda dros hanner y tenantiaid (55%) yn ffafrio i godiadau rhent blyneddol aros islaw Mynegai Prisiau Defnyddwyr + 1%, dylai polisiâu gosod rhent ystyried pryderon tenantiaid. Dylai polisiâu gydbwyso anghenion tenantiaid o ran fforddiadwyedd, ac angen landlordiaid i gynnal cartrefi a gwasanaethau.
- 4) Cefnogi sefydlogrwydd a gwarchodaethau hirdymor i denantiaid.** Mae tenantiaid yn gwerthfawrogi gwarchodaethau fel y Cap Gweinidogol a chynllunio hirdymor. Dylai landlordiaid a Llywodraeth Cymru barhau i archwilio strategaethau sy'n darparu diogelwch, tryloywder a thegwch i bawb.



I DRAFOD YMHLLACH,
CYSYLLTWCH:
ENQUIRIES@TPAS.CYMRU