Llywodraeth Cymru Welsh Government

Llywodraeth Cymru

Ymateb ysgrifenedig gan Lywodraeth Cymru i adroddiad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai – Y Sector Rhentu Preifat

03/12/2024

Rwy'n ddiolchgar i aelodau'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai am eu hadroddiad ar y Sector Rhentu Preifat ac rwy'n croesawu'r argymhellion a'r casgliadau sydd i'w gweld yn yr adroddiad. Rwyf wedi ymateb yn fanwl i bob un ohonynt:

Argymhelliad 1

Dylai Llywodraeth Cymru gyhoeddi, erbyn mis Hydref 2025, ddatganiad cryno yn amlinellu ei weledigaeth ar gyfer rôl y sector rhentu preifat yn y tymor byr a'r tymor hwy o ran diwallu'r angen am dai yng Nghymru, ac amlinellu sut y bydd yn defnyddio'r datganiad i roi ffocws i bolisi, deddfwriaeth a gwariant Llywodraeth Cymru.

Ymateb: Derbyn mewn egwyddor

Aeth Llywodraeth Cymru ati yn ein Papur Gwyn ar Dai Digonol,

amlinellu'r rôl bwysig y mae'r Sector Rhentu Preifat yn ei chwarae o ran helpu i fynd i'r afael â'r angen am dai yng Nghymru.

Bydd canlyniad yr ymgynghoriad hwnnw a'r dystiolaeth a ddaw i law mewn ymateb iddo yn helpu i lywio a mireinio'r ffocws wrth inni fynd ati i lunio polisi a deddfwriaeth ar y Sector Rhentu Preifat, a mynd i'r afael â'r ystyriaethau cyllidebol cysylltiedig.

Rydym yn bwriadu cyhoeddi canlyniad yr ymgynghoriad yn y Papur Gwyn erbyn haf 2025.

Goblygiadau ariannol: Dim.

Argymhelliad 2

Dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda rhanddeiliaid i roi hyfforddiant ac addysg ar waith i landlordiaid a thenantiaid ar y grantiau a'r cymorth sydd ar gael drwy'r rhaglen addasiadau ymateb cyflym.

Ymateb: Derbyn mewn Egwyddor

Byddwn yn gweithio gyda rhanddeiliaid i bwyso a mesur y pecynnau hyfforddi sydd wrthi'n cael eu datblygu a byddwn yn ystyried sut orau y gellid eu defnyddio i roi cymorth i landlordiaid a thenantiaid.

Goblygiadau ariannol: Dim. Mae cyllid yn ei le ar gyfer y pecynnau hyfforddi sydd wrthi'n cael eu datblygu ar hyn o bryd.

Argymhelliad 3

Dylai Llywodraeth Cymru ystyried sut y gellid cyflwyno cofrestr o lety hygyrch sydd ar gael i'w rentu'n breifat. Dylai hyn gynnwys p'un a allai'r gofrestr ar gyfer tai cymdeithasol hygyrch a gynigir ym Mhapur Gwyn Llywodraeth Cymru gae ei hymestyn i eiddo yn y sector preifat.

Ymateb: Derbyn

Byddwn yn edrych ar y posibilrwydd o greu cofrestr o lety hygyrch ar gyfer y sector rhentu preifat, ac ar yr ystyriaethau y byddai angen mynd i'r afael â nhw er mwyn cyflwyno cofrestr o'r fath.

Goblygiadau ariannol: Dim.

Argymhelliad 4

Dylai Llywodraeth Cymru, yn ei hymateb i'n hadroddiad, nodi amserlenni a cherrig milltir clir ar gyfer yr adolygiadau y cyfeirir atynt yn yr ymrwymiad yn Safon Ansawdd Tai Cymru i ymestyn y Safon i fathau eraill o dai a deiliadaeth. Dylai hyn gynnwys manylion ynghylch pryd y bydd adolygiadau'n cael eu cynnal, beth fydd adolygiadau o'r fath yn eu hystyried, a sut y gwneir penderfyniadau ynghylch a ddylid ymestyn y Safon i'r sector rhentu preifat a phryd.

Ymateb: Derbyn mewn egwyddor

Cyflwynwyd y fersiwn gyfredol o Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) flwyddyn yn ôl ac mae landlordiaid tai cymdeithasol yn dechrau rhoi'r safon ar waith. Rydym wedi ymrwymo i adolygu'r safon newydd hon o fewn tair blynedd, cyn 31 Mawrth 2027. Cyn ystyried sut y gellid cyflwyno'r safon ar gyfer mathau eraill o ddeiliadaeth, rydym wrthi ar

hyn o bryd yn casglu tystiolaeth am sut y mae'r safon yn cael ei chyflwyno mewn tai cymdeithasol.

Bydd y Pwyllgor yn gwybod bod Llywodraeth flaenorol y DU wedi penderfynu, ar yr adeg y'i cyflwynwyd, beidio â diwygio'r Safon Ofynnol Effeithlonrwydd Ynni ar gyfer Eiddo Rhent Preifat. Fodd bynnag, ar 23 Medi, cadarnhaodd Llywodraeth bresennol y DU y byddai'n gwrthdroi'r penderfyniad hwnnw a'i bod yn bwriadu cyhoeddi ymgynghoriad yn y man am safonau gofynnol effeithlonrwydd ynni (MEES) ar gyfer eiddo rhent. Deallwn y bydd yn cynnwys gofyniad i sicrhau bod cartrefi rhent preifat yn bodloni safon C y Dystysgrif Perfformiad Ynni (EPC) erbyn 2030.

O ystyried y bydd y safon newydd yn berthnasol i Gymru, y ffocws a'r flaenoriaeth yn y maes hwn felly yw gweithio gyda Llywodraeth y DU i ddeall y goblygiadau i Gymru a helpu'r sector i sicrhau ei bod yn mabwysiadu ac yn cydymffurfio â'r safon MEES newydd.

Goblygiadau ariannol: Dim

Argymhelliad 5

Dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda Rhentu Doeth Cymru i ddatblygu MOT eiddo ar gyfer addasrwydd i bobl fyw ynddo fel rhan o’r gyfundrefn drwyddedu. Dylai Llywodraeth Cymru, yn ei hymateb i’n hadroddiad, ymrwymo i roi diweddariadau cynnydd blynyddol i ni ar ddatblygu a gweithredu’r MOT, gan gynnwys a fydd yn barod mewn da bryd i’w ddefnyddio yn y cylch cofrestru landlordiaid nesaf (y disgwylir iddo ddechrau ar ddiwedd 2026).

Ymateb: Derbyn mewn egwyddor

Rydym wrthi ar hyn o bryd yn y Papur Gwyn ar Dai Digonol, Rhenti Teg a Fforddiadwyedd yn ymgynghori am gyflwyno Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol. Byddai'r Cofnod hwnnw, o'i ddatblygu, yn cyflwyno gofyniad ar ddeiliaid trwydded i hunanardystio er mwyn cadarnhau wrth Rhentu Doeth Cymru fod eu heiddo'n bodloni'r safonau ffitrwydd i fod yn gartref (h.y. tystysgrifau diogelwch nwy a thrydan, a larymau mwg sydd wedi'u cysylltu â'r prif gyflenwad) ac i ddarparu tystiolaeth, os bydd angen, i ddangos eu bod yn bodloni’r gofynion.

Yn amodol ar ganlyniad yr ymgynghoriad, gellid cyflwyno Cofnodion Cyflwr Eiddo Blynyddol yn barod ar gyfer y cylch cofrestru landlordiaid nesaf ddiwedd 2026.

Goblygiadau ariannol: Dim. Bydd unrhyw oblygiadau ariannol yn cael eu hystyried pan ddaw canlyniadau'r ymgynghoriad i law ac wrth benderfynu a ddylid bwrw ymlaen i gyflwyno Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol ai peidio.

Argymhelliad 6

Dylai Llywodraeth Cymru ymchwilio i ddichonoldeb galluogi tenantiaid sy’n cael eu troi allan heb fai i gadw’r ddau fis diwethaf o rent eu tenantiaeth fel iawndal am effaith ariannol a lles yn sgil gorfod symud, ac ysgrifennu atom erbyn mis Ebrill 2025 i nodi ei chasgliadau.

Ymateb - Derbyn

Byddwn yn cysylltu ac yn trafod ag ystod eang o randdeiliaid, gan gynnwys aelodau o'r Grŵp Cynghori Rhanddeiliaid a fu'n helpu i ddatblygu'r Papur Gwyn ar Dai Digonol, Rhenti Teg a Fforddiadwyedd, er mwyn ymchwilio i weld a yw'r cynnig hwn yn

ymarferol bosibl. Byddwn yn ymateb, gan gyflwyno'n casgliadau, cyn diwedd mis Ebrill 2025.

Goblygiadau ariannol: Dim.

Argymhelliad 7

Dylai Llywodraeth Cymru amlinellu pa gamau sy'n cael eu cymryd i sicrhau bod y pum awdurdod lleol sy'n weddill yn dod yn rhan o Gynllun Lesio Cymru. Dylai hyn gynnwys amserlenni erbyn pryd y mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu y bydd pob un o'r 22 awdurdod leol yn rhan o'r Cynllun, ac, os bydd unrhyw awdurdod lleol yn nodi nad yw'n bwriadu cymryd rhan, manylion y rhesymau a'r trefniadau amgen y bydd yr awdurdod lleol yn eu rhoi ar waith i gyflawni'r amcanion cyfatebol.

Ymateb: Derbyn

Ein nod yw sicrhau bod Cymru gyfan yn cael ei chynnwys, a bod pob un o'r 22 awdurdod lleol yn rhan o Gynllun Lesio Cymru. Rydym o'r farn y bydd hynny'n sicrhau cysondeb ac mai dyna fydd yn cael yr effaith fwyaf.

Lansiwyd y cynllun ym mis Ionawr 2022 am gyfnod o bum mlynedd. Mae nifer yr awdurdodau lleol wedi cynyddu ers y sesiwn ar yr ymchwiliad i'r sector rhentu preifat y llynedd ac, erbyn hyn, mae 19 o awdurdodau lleol yn rhan o'r cynllun. Ymunodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr â'r cynllun ym mis Mawrth 2023 a Chyngor Bwrdeistref Torfaen a Chyngor Bwrdeistref Caerffili yn 2024.

Byddwn yn parhau i gysylltu a thrafod gyda'r tri awdurdod lleol (Sir y Fflint, Abertawe a Bro Morgannwg) nad ydynt yn rhan o'r cynllun ar hyn o bryd, a byddwn yn parhau i'w cefnogi. Mae Abertawe a Sir y Fflint wedi mynegi diddordeb mewn ymuno yn 2025. Fodd bynnag,

os na fydd yr awdurdodau lleol sy'n weddill yn ymuno â'r cynllun, byddwn yn ysgrifennu at y Pwyllgor i amlinellu'r rhesymau a'r trefniadau amgen a fydd yn cael eu rhoi ar waith.

Goblygiadau ariannol: Dim. Mae dyraniadau yn y gyllideb eisoes i ddarparu ar gyfer y costau sy'n codi pa fo awdurdodau'n ymuno â Chynllun Lesio Cymru.

Argymhelliad 8

Dylai Llywodraeth Cymru adolygu faint o landlordiaid y sector preifat sy'n cael Grant Cymorth Tai ar gyfer tenantiaid sydd ag anghenion cymorth, a chymryd camau i adolygu a hyrwyddo enghreifftiau o arfer da o fewn y sector.

Ymateb: Gwrthod

Mae'r Grant Cymorth Tai (HSG) yn cael ei ddosbarthu i awdurdodau lleol er mwyn iddynt gael cynllunio a chomisiynu gwasanaethau cymorth sy'n gysylltiedig â thai. Gall y cymorth hwnnw fod ar ffurf gwasanaethau cymorth yn ôl yr angen sy'n helpu unigolyn a allai fod mewn perygl o fynd yn ddigartref i gynnal ei denantiaeth. Nid yw'r Grant Cymorth Tai yn ddibynnol ar y math o ddeiliadaeth, felly gellir darparu cymorth i unrhyw unigolyn i'w atal rhag mynd yn ddigartref a/neu i gynorthwyo pobl sydd ag amryfal anghenion cymorth i fyw'n annibynnol a chynnal tenantiaeth, pa fath bynnag o ddeiliadaeth sydd ganddynt. Darperir cymorth yn uniongyrchol i'r tenant; ni fyddai'r landlord yn y sector rhentu preifat yn cael cyllid y Grant Cymorth Tai.

Gofynnodd Llywodraeth Cymru i'r awdurdodau lleol a Rhentu Doeth Cymru hyrwyddo ymwybyddiaeth o'r Grant Cymorth Tai ymhlith eu holl randdeiliaid, gan gynnwys y sector rhentu preifat, yn ogystal â

helpu Rhentu Doeth Cymru a Shelter Cymru i ddarparu cymorth a chyngor i'r landlordiaid a'r tenantiaid hynny y gallai fod arnynt eu hangen. Mae hefyd yn ofynnol i'r awdurdodau lleol gysylltu a thrafod â'r sector rhentu preifat wrth iddynt fynd ati i ddatblygu eu Strategaeth a'u Cynllun Cyflawni ar gyfer y Rhaglen Cymorth Tai. Byddwn yn parhau i weithio gyda'r awdurdodau lleol a Rhentu Doeth Cymru i sicrhau bod gwasanaethau sydd ar gael o dan y Grant Cymorth Tai yn cael eu hyrwyddo ddigon, a bod enghreifftiau o arferion da yn cael eu nodi.

Goblygiadau ariannol: Dim.

Argymhelliad 9

Dylai Llywodraeth Cymru roi'r wybodaeth ddiweddaraf am Gynllun Gweithredu'r Sector Rhentu Preifat yr ymrwymodd i'w ddatblygu yn ei Chynllun Gweithredu Cymru Wrth-hiliol ym mis Gorffennaf 2022. Dylai diweddariad gael ei ddarparu erbyn mis Rhagfyr 2024.

Ymateb: Derbyn

Ar ôl i Lywodraeth Cymru gysylltu a thrafod gyda rhanddeiliaid, cyhoeddodd ei diweddariad o Gynllun Gweithredu Cymru Gwrth-hiliol ar 5 Tachwed.

Nid yw'r cynllun diwygiedig yn cynnwys cam gweithredu penodol sy'n ymwneud â chyflwyno Cynllun Gweithredu ar wahân yn benodol ar gyfer y Sector Rhentu Preifat. Yn hytrach, mae'r cynllun diwygiedig yn canolbwyntio ar yr ymrwymiad i weithio gyda'r Sector Rhentu Preifat i wella ymwybyddiaeth o hiliaeth a throseddau casineb. Ein hymrwymiad dros y ddwy flynedd nesaf felly yw gweithio gyda landlordiaid ac asiantiaid ar draws y Sector Rhentu Preifat i wella

ymddygiad ac agweddau gwael a allai fod yn parhau. Mae'r gwaith hwnnw'n cynnwys:

- cynorthwyo'r bobl hynny sydd ar incymau is i gael tenantiaethau fforddiadwy a mwy hirdymor;
- parhau i gyflwyno hyfforddiant ar wrth-hiliaeth a throseddau casineb i landlordiaid ac asiantiaid;
- darparu gwybodaeth ar gyfer tenantiaid er mwyn eu galluogi i roi gwybod am hiliaeth a throseddau casineb;
- gwella'r ffordd yr eir ati i gyfathrebu ac i ymgysylltu â thenantiaid Du, Asiaidd ac ethnig leiafrifol yn y sector rhentu preifat er mwyn sicrhau eu bod yn ymwybodol o'u hawliau a sut i'w gweithredu, a bod ganddynt yr hyder i wneud hynny.

Byddaf yn gallu rhoi rhagor o ddiweddariadau i'r Pwyllgor wrth i'r gwaith hwn fynd rhagddo dros y ddwy flynedd nesaf.

Goblygiadau ariannol: Ni ddisgwylir unrhyw gostau ychwanegol.

Argymhelliad 10

Dylai Llywodraeth Cymru reoleiddio er mwyn mynd i'r afael â'r rhwystrau ariannol a biwrocrataidd y gall tenantiaid eu hwynebu pan fyddant yn gwneud cais am gartref, megis gofynion gwarantwr, a gofynion am sawl mis o rent ymlaen llaw.

Ymateb: Derbyn mewn egwyddor

Mae ein hymgynghoriad yn y Papur Gwyn ar Dai Digonol, Rhenti Teg a Fforddiadwyedd yn cynnwys cynigion i gael gwared ar y rhwystrau ariannol sy'n atal tenantiaid rhag cael llety yn y Sector Rhentu Preifat, ac aros ynddo. Mae'n cynnwys cynigion i fynd ati mewn cydweithrediad â'r awdurdodau lleol i ddatblygu canllawiau

cenedlaethol ar ddarparu gwarantwyr rhenti.

Pwrpas y canllawiau hynny fyddai sicrhau cysondeb wrth weithredu a datblygu meini prawf clir ar gymhwystra i helpu'r awdurdodau lleol i gynnig bod yn warantwyr ar gyfer pobl y mae arnynt angen rhentu eiddo yn y Sector Rhent Preifat ond nad ydynt yn gallu dod o hyd i warantwr.

Byddwn yn ystyried y dystiolaeth a ddaw i law mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn y Papur Gwyn wrth inni fynd ati i benderfynu ar y camau nesaf.

Goblygiadau ariannol: Dim

Argymhelliad 11

Rhaid i Lywodraeth Cymru amlinellu ar fyrder sut y mae'n bwriadu ymestyn hawliau tenantiaid i gael anifail anwes i mewn i gontractau, gan gynnwys a fydd yn cyflwyno deddfwriaeth i roi terfyn ar y gwahaniaethu hwn.

Ymateb: Derbyn mewn egwyddor

Rydym wedi cynnwys yn y Papur Gwyn ar Dai Digonol, Rhenti Teg a Fforddiadwyedd gynigion a fydd, drwy ddiwygio is-ddeddfwriaeth, yn darparu ar gyfer "taliad a ganiateir" lle bydd landlord yn gallu gofyn am daliad ar gyfer cost premiwm ychwanegol sy'n gysylltiedig â difrod a achosir gan anifeiliaid. Mae'r cynnig hwn yn debyg iawn i'r un sy'n cael ei gyflwyno gan Lywodraeth y DU yn y Bil Mesur Hawliau Rhentwyr ar gyfer Lloegr.

Mae'r Papur Gwyn hefyd yn tynnu sylw at sut y byddem am hyrwyddo sefyllfa lle mai "anifeiliaid anwes yn cael eu hystyried" fyddai'r arfer safonol mewn hysbysebion gosod eiddo er mwyn annog rhagor o landlordiaid i fod yn barod i'w gosod i ddarpar denantiaid sydd ag anifeiliaid anwes.

Byddwn yn ystyried y dystiolaeth a ddaw i law mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn y Papur Gwyn wrth inni fynd ati i benderfynu ar y camau nesaf.

Goblygiadau ariannol: Dim

Argymhelliad 12

Dylai Llywodraeth Cymru nodi sut y bydd yn gweithio gyda llywodraeth leol i gynyddu capasiti arolygu awdurdodau lleol i wella safonau tai yn y sector rhentu preifat, gan gynnwys camau gweithredu i fynd i'r afael â phrinder recriwtio hirdymor ym maes iechyd yr amgylchedd.

Ymateb: Derbyn mewn Egwyddor

Mae'r awdurdodau lleol yn gyrff sy'n atebol yn ddemocrataidd ac yn gyfrifol am reoli eu hadnoddau eu hunain, gan gynnwys eu gweithluoedd. Drwy ei phenderfyniadau ar y gyllideb, mae Llywodraeth Cymru, cyn belled ag y bo modd, yn blaenoriaethu gwasanaethau cyhoeddus rheng flaen, gan gynnwys y rheini a ddarperir gan lywodraeth leol. Mae cysylltiad a thrafodaethau rheolaidd rhwng Gweinidogion Llywodraeth Cymru, arweinwyr yr awdurdodau lleol, Aelodau'r Cabinet dros Dai, a chydweithwyr eraill yn yr awdurdodau lleol, yn helpu i sicrhau ein bod yn gweithio mewn partneriaeth ac maent yn rhoi cyfleoedd inni drafod yr heriau

allweddol y byddwn yn eu hwynebu wrth inni fynd ati i gyflawni blaenoriaethau cyffredin.

Mae gwaith i wireddu'r ymrwymiad yn Rhaglen Lywodraethu Llywodraeth Cymru i leihau'r baich gweinyddol ar awdurdodau lleol yn canolbwyntio ar leihau biwrocratiaeth ddiangen, yn enwedig mewn perthynas â chyllid a ddarperir i'r awdurdodau lleol ar ffurf grantiau. Mae cyfuno grantiau, neu symud cyllid i'r Grant Cynnal Refeniw, yn caniatáu mwy o hyblygrwydd i wneud penderfyniadau'n lleol fel y bo modd blaenoriaethu cyllid ac adnoddau eraill er mwyn darparu gwasanaethau i bobl a chymunedau ledled Cymru. Mae'r strwythurau rhanbarthol sydd ar gael, gan gynnwys y Cyd-bwyllgorau Corfforaethol, yn gyfle i rannu capasiti a gallu ar draws nifer o awdurdodau, yn enwedig mewn meysydd proffesiynol sy'n wynebu heriau hirdymor o ran recriwtio.

Mae Ysgrifennydd y Cabinet dros Dai a Llywodraeth Leol yn awyddus i weithio gyda'r awdurdodau lleol i hyrwyddo llywodraeth leol fel cyflogwr delfrydol yng Nghymru, ac i bwysleisio'r amrywiaeth o yrfaoedd sydd ar gael ar draws yr haen hon o lywodraeth. Mae cydweithwyr yn Llywodraeth Cymru sy'n gweithio ar bolisi Addysg a Hyfforddiant ôl-16 yn gweithio gyda phartneriaid i ddatblygu rhaglenni prentisiaethau, gan gynnwys un ym maes Iechyd yr Amgylchedd. Byddai'r ddau gam hyn yn mynd rhywfaint o'r ffordd i helpu i fynd i'r afael â phrinder hirdymor sy'n wynebu'r awdurdodau lleol wrth recriwtio.

Goblygiadau ariannol: Dim

Argymhelliad 13

Dylai Llywodraeth Cymru archwilio'r defnydd a wneir o bwerau prynu gorfodol awdurdodau lleol a'u heffeithiolrwydd fel ffordd o annog

landlordiaid i beidio ag annog arfer gwael parhaus, gyda’r bwriad o annog eu defnydd ehangach os ystyrir eu bod yn effeithiol. Dylai hyn gynnwys ystyried y cyngor cyfreithiol sydd ar gael i awdurdodau lleol a’r cynnydd a wnaed o ran sefydlu ffynhonnell ranbarthol neu genedlaethol o arbenigedd cyfreithiol i gynghori ar bwerau prynu gorfodol.

Ymateb: Derbyn mewn Egwyddor

Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod digon o bwerau o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS), o ran hysbysiadau gwella, hysbysiadau gwahardd, hysbysiadau gwaith brys, a'r prawf person addas a phriodol, i fynd i'r afael ag arferion gwael gan landlordiaid a methiannau i fynd i'r afael â chyflwr eiddo. Mae gan Rhentu Doeth Cymru hefyd y pŵer i ddileu trwydded landlord gwael fel na fydd yn cael parhau i reoli'r eiddo.

Ym mis Chwefror 2020, trefnodd Llywodraeth Cymru bod Arbenigwr o'r Diwydiant Gorfodi yn cynnig hyfforddiant a chyngor arbenigol pwrpasol i'r awdurdodau lleol ar gamau gorfodi, gan gynnwys hyfforddiant am y pwerau gorfodi sydd ganddynt ar hyn o bryd a sut i'w defnyddio mewn ffordd fwy effeithiol. Mae’r arbenigwr hwnnw hefyd yn rhoi cyngor i swyddogion polisi am y polisi cyfredol ar gamau gorfodi, gan gynnwys Gorchmynion Prynu Gorfodol a Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag, ac am sut i ddefnyddio'r dulliau hynny mewn ffyrdd mwy effeithiol er mwyn sicrhau bod eiddo gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto.

Mae'r arbenigwr o'r diwydiant dan gontract tan 31 Mawrth 2025; bydd hyfforddiant a chymorth gyda chamau gorfodi ar ôl y flwyddyn ariannol hon yn ystyriaeth allweddol wrth inni barhau i ddatblygu'n pecyn cymorth ar gamau gorfodi.

Bydd y pecyn hwnnw'n cynnwys darparu'r Llawlyfr Cartrefi Gwag a fydd yn ganllaw ymarferol a llawn gwybodaeth i helpu'r awdurdodau lleol a landlordiaid i sicrhau bod cartrefi gwag yn cael eu defnyddio mewn ffyrdd buddiol unwaith eto. Gan adeiladu ar ymyriadau blaenorol a defnyddio deddfwriaeth gyfredol, bydd y llawlyfr yn ganllaw llawn gwybodaeth a hawdd ei ddefnyddio a fydd yn cynorthwyo'r rhanddeiliaid hynny sydd â chartrefi mwy cymhleth. Bydd y llawlyfr yn cynnig arweiniad manwl, ymarferol am y camau y bydd angen eu cymryd er mwyn dod o hyd i gartrefi gwag gan ddefnyddio dulliau cyfreithiol ac ariannol, a thrwy berswâd. Bydd yn helpu rhanddeiliaid i ddysgu, ac yn darparu adnoddau hyfforddi a fydd yn eu galluogi i fynd i'r afael â'r problemau a ddaw i'w rhan wrth iddynt fynd ati i sicrhau bod cartrefi gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto.

Goblygiadau ariannol: Mae costau'r hyfforddiant a'r Llawlyfr Cartrefi Gwag yn cael eu talu o gyllidebau sydd eisoes yn bod.

Casgliadau

Yn ogystal â'r Argymhellion a wnaed gan y Pwyllgor, mae’r adroddiad hefyd yn cynnwys chwe Chasgliad. Mae fy ymateb i’r casgliadau hynny i’w gweld isod:

Casgliad 1

Dylai Llywodraeth Cymru, fel rhan o’i Phapur Gwyn ar Ddigonolrwydd Tai a Rhenti Teg, ystyried y dystiolaeth lafar ac ysgrifenedig a gyflwynwyd i ni mewn ymateb i’n hymchwiliad i’r Sector Rhentu Preifat wrth iddi ddatblygu ei chynigion a gwneud penderfyniadau ar y camau polisi a deddfwriaethol nesaf.

Ymateb: Derbyn

Byddwn yn ystyried yr holl dystiolaeth a ddaw i law mewn ymateb i ymchwiliad y Pwyllgor ar y Sector Rhentu Preifat, yn ogystal â'r dystiolaeth a ddarperir mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn y Papur Gwyn, i lywio'r camau nesaf.

Goblygiadau ariannol: Dim

Casgliad 2

Maent yn bwriadu ysgrifennu at Lywodraeth Cymru i ofyn, unwaith y bydd digon o dystiolaeth ar gael, i'r Ysgrifennydd Cabinet priodol roi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Senedd yn amlinellu effaith y mesurau sydd wedi'u rhoi ar waith i annog landlordiaid i beidio â throsglwyddo eiddo i'r marchnadoedd llety gwyliau.

Ymateb: Derbyn

Rydym yn aros am y llythyr ffurfiol oddi wrth y Pwyllgor a byddwn yn ymateb maes o law. Anfonodd Ysgrifennydd y Cabinet dros Gyllid a'r Gymraeg ddatganiad ysgrifenedig at Aelodau'r Senedd ar 12 Tachwedd gan roi'r wybodaeth ddiweddaraf am ddeddfu i gefnogi twristiaeth yng Nghymru.

Goblygiadau ariannol: Dim

Casgliad 3

Maent yn credu y dylai Llywodraeth Cymru ymchwilio i ddichonoldeb datblygu cynllun graddio statudol ar gyfer asiantau gosod tai i annog gwelliannau mewn safonau tai a llywio dewisiadau tenantiaid.

Ymateb: Derbyn

Mae Rhentu Doeth Cymru yn cynnal archwiliadau o asiantiaid gosod masnachol ar hyn o bryd, ac mae dyfarnu sgôr graddio yn rhan o'r archwiliadau hynny. Byddwn yn cysylltu ac yn trafod â Rhentu Doeth Cymru ac asiantiaid gosod i ystyried a fyddai'n ymarferol bosibl ei gwneud yn ofynnol i sgoriau a ddyfernir yn ystod archwiliadau gael eu harddangos yn gyhoeddus ar eiddo a gwefannau asiantiaid gosod.

Goblygiadau ariannol: Dim

Casgliad 4

Yn sgil pryderon a godwyd ynghylch dibynadwyedd y data a gedwir gan Rhentu Doeth Cymru, ni ddylai Llywodraeth Cymru ddibynnu ar gywirdeb y data hwn i roi'r darlun diweddaraf o'r sector rhentu preifat yng Nghymru.

Ymateb: Derbyn mewn Egwyddor

Y data sydd gan Rhentu Doeth Cymru yw'r data gorau sydd ar gael ar hyn o bryd am y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru ac mae, felly, yn rhoi amcan inni o sut y mae'r sector yn newid.

Maent, er hynny, yn cydnabod cyfyngiadau'r data hynny ac mae'n Papur Gwyn ar Dai Digonol, Rhenti Teg, a Fforddiadwyedd yn cynnig y dylid gwella data drwy ystyried y posibilrwydd o'i gwneud yn ofynnol i landlordiaid a/neu asiantiaid anfon data am rentu a chofnodion am gyflwr eiddo at Rhentu Doeth Cymru bob blwyddyn.

Goblygiadau ariannol: Dim

Casgliad 5

Maent yn cydnabod manteision cyflwyno arolwg o gyflwr aelwydydd o ran gwella'r data sydd ar gael ar y stoc dai yng Nghymru. Maent felly'n croesawu'r ymrwymiad gan Lywodraeth Cymru i wneud gwaith cwmpasu ar hyn yn ystod blwyddyn ariannol 2024-25, a byddem yn ddiolchgar am ddiweddariad gan Ysgrifennydd y Cabinet unwaith y bydd y gwaith cwmpasu hwn wedi'i gwblhau.

Ymateb: Derbyn

Mae achos busnes ar yr opsiynau ar gyfer cynnal Arolwg Tai Cymru yn cael ei baratoi ar hyn o bryd a disgwylir iddo gael ei gwblhau erbyn mis Mawrth 2025 er mwyn i'r Gweinidog gael ei ystyried. Bydd diweddariad yn cael ei roi i'r Pwyllgor unwaith y bydd Ysgrifennydd y Cabinet wedi ystyried yr achos busnes.

Goblygiadau ariannol: Dim –bydd y costau sy'n gysylltiedig â datblygu'r achos busnes yn cael eu talu o gyllidebau sydd eisoes yn bod.

Casgliad 6

Maent yn credu y dylai Llywodraeth Cymru roi'r wybodaeth ddiweddaraf am ei chynlluniau sy'n ymwneud â chasglu data rhent y sector rhentu preifat, a ph'un a allai fod rôl i Rhentu Doeth Cymru yn hyn o beth.

Ymateb: Derbyn

Mae'n Papur Gwyn ar Dai Digonol, Rhenti Teg, a Fforddiadwyedd yn cynnig y dylid gwella'r data sydd ar gael am rentu, ac y dylid hefyd

ystyried gosod gofyniad ar landlordiaid a/neu asiantiaid i anfon data am rentu at Rhentu Doeth Cymru. Bydd yr ymgynghoriad yn para tan 31 Ionawr. Ar ôl i'r ymgynghoriad ddod i ben, byddwn yn ystyried y dystiolaeth a fydd wedi'i chyflwyno er mwyn inni gael mynd ati i lywio'r camau nesaf.

.

Goblygiadau ariannol: Dim