Communities and Culture Committee

Y Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
National Assembly for Wales

At yr ymgynghoreion ar y rhestr atodedig

Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1NA

8 Hydref 2010

Annwyl Gyfaill,

Y Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant: Gwneud y mwyaf o'r Sector Tai Rhent Preifat

Mae Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn galw am dystiolaeth yn ei ymchwiliad i wneud y mwyaf o'r sector tai rhent preifat.

Y Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant sy'n gyfrifol am edrych ar wariant, gwaith gweinyddu a pholisi Llywodraeth Cymru, a chyrff cyhoeddus cysylltiedig, o ran Tai, Diogelwch Cymunedol, Cynhwysiant Cymunedol, y Gymraeg, Chwaraeon a Diwylliant. Felly, credwn fod ymchwiliad i dai rhent preifat o fewn cylch gwaith ein Pwyllgor trawsbleidiol.

Cefndir – Tai Rhent Preifat

Cafodd *Gwella Bywydau a Chymunedau – Cartrefi yng Nghymru,* sef Strategaeth Genedlaethol newydd Llywodraeth Cymru ar gyfer Tai, ei lansio ym mis Ebrill 2010 yng nghynhadledd flynyddol Sefydliad Tai Siartredig Cymru.[1] Hanfod y strategaeth yw anelu at wella bywydau pobl, eu cartrefi a'u cymunedau, drwy ddarparu'r math cywir o

[1] Llywodraeth Cymru, *Gwella Bywydau a Chymunedau – Cartrefi yng Nghymru*, Ebrill 2010

Ffon / Tel: 029 20 898736
E-bost / E-mail:sandy.mewies@wales.gov.uk

dai a chynnig mwy o ddewis. Felly, bydd y sector rhentu preifat yn chwarae rhan bwysig yn y gwaith o weithredu'r strategaeth yn llwyddiannus.

Fodd bynnag, rydym yn deall bod y sector yn parhau i wynebu nifer o sialensiau o ran polisi, gan gynnwys:

- cyflwr yr eiddo;
- sicrwydd deiliadaeth; a
- safon rheoli'r eiddo.

Deallwn fod yr amcangyfrifon swyddogol diweddaraf yn dangos bod 12 y cant o anheddau yng Nghymru yn perthyn i'r sector rhentu preifat, ac 8 y cant yr un yn perthyn i awdurdodau lleol a chymdeithasau tai.[2] Felly, mae'r hinsawdd economaidd bresennol wedi amlygu'r potensial sydd gan y sector i ddiwallu anghenion tai Cymru. Cafwyd mwy o ddefnydd hefyd o lety yn y sector rhentu preifat i gynnig cartrefi i denantiaid sy'n fwy agored i niwed, gyda mentrau fel asiantaethau gosod cymdeithasol a chynlluniau gosod y sector preifat yn cael eu datblygu mewn rhai rhannau o Gymru.

Cefndir i'r ymchwiliad

Wrth gynnal yr ymchwiliad, rydym wedi penderfynu canolbwyntio ar sut y gall Cymru wneud y mwyaf o dai rhent preifat a'r rhan y gall y sector ei chwarae o ran diwallu anghenion tai y wlad hon.

Er ein bod yn ymwybodol nad oes gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru gymhwysedd deddfwriaethol yn y maes hwn, nodwn y gwelwyd nifer o ddatblygiadau yn y maes polisi hwn yn ddiweddar. Mae'r rhain yn cynnwys ymgynghoriad gan Lywodraeth Cymru ar y sector rhentu preifat, penderfyniad Llywodraeth y DU i beidio gweithredu'r rhan fwyaf o Adolygiad Rugg a newidiadau i Fudd-dal Tai a gyhoeddwyd gan Ganghellor y Trysorlys.

Adolygiad Rugg

Er ein bod yn deall na fu llawer iawn o waith ymchwil i'r sector rhentu preifat yng Nghymru, mae adolygiad diweddar o'r sector rhentu preifat yn Lloegr, a gynhaliwyd gan Dr Julie Rugg (a elwir yn Adolygiad Rugg) wedi tynnu sylw at nifer o faterion y credwn sydd yr un mor berthnasol yng Nghymru.[3]

Dylanwadodd Adolygiad Rugg ar yr ymgynghoriad diweddar a gynhaliodd Llywodraeth Cymru i'r sector rhentu preifat yng Nghymru. Tynnodd yr ymgynghoriad hwn sylw at nifer o feysydd y byddai'n bosibl eu datblygu yng Nghymru a Lloegr, gan gynnwys

---

[2] Llywodraeth Cymru, *Amcangyfrifon Stoc Annedd 2008-09*, 1Ebrilll 2010
[3] Rugg, J.a& Rhodes, D, *The Private Rented Sector: Its Contribution and Potential*, Centre for Housing Policy, Prifysgol Caerefrog, 2008

cofrestru landlordiaid preifat, rheoleiddio asiantaethau gosod a'r gofyniad statudol am gytundebau tenantiaeth ysgrifenedig. Fodd bynnag, mae Llywodraeth y DU wedi cadarnhau yn ddiweddar na fydd yn parhau ag unrhyw gynlluniau i reoleiddio mwy ar y sector yn Lloegr.

Cartrefi Gwag

Yn ddiweddar, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ganllawiau arfer da i awdurdodau o ran defnyddio cartrefi gwag unwaith eto.[4] Mae hyn yn dilyn gwaith sylweddol a wnaeth Shelter Cymru a Sefydliad Tai Siartredig Cymru yn y maes hwn.

Budd-dal Tai

Wrth lansio'r ymchwiliad hwn, rydym yn ymwybodol bod y newidiadau a gyhoeddodd Llywodraeth y DU i'r Budd-dal Tai wedi achosi cryn anghydfod ym mhob rhan o'r sector tai yng Nghymru, gan y gallai'r cynigion hyn effeithio ar ddatblygu'r sector rhentu preifat yng Nghymru.

Cylch Gwaith

Bydd y Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant yn:

- ceisio canfod a yw'n bosibl defnyddio'r sector rhentu preifat yn fwy effeithiol i ysgafnhau'r pwysau ar restrau aros tai cymdeithasol a darparu llety ar gyfer y rhai na allant fforddio i brynu cartref;
- dod o hyd i newidiadau strategol a allai godi safonau o fewn y sector;
- edrych ar y rhwystrau tybiedig sy'n rhwystro pobl rhag defnyddio'r sector rhentu preifat, fe; pa mor fforddiadwy yw'r rhent, sicrwydd y ddeiliadaeth a dod o hyd i unrhyw bosibiliadau ar gyfer eu diwygio;
- edrych ar y potensial o ddefnyddio cartrefi gwag unwaith eto fel llety ar rent.

Gwahoddiad i gyfrannu at yr ymchwiliad

Gwahoddir pawb sydd â diddordeb i gyflwyno tystiolaeth ysgrifenedig i Glerc y Pwyllgor yn y cyfeiriad uchod, i gyrraedd erbyn dydd Gwener 10 Rhagfyr 2010.

Os yw'n bosibl, anfonwch fersiwn electronig MS Word neu fformat testun cyfoethog drwy e-bost at Community.Culture.comm@Wales.gov.uk

[4] Llywodraeth Cymru, *Empty Homes Good Practice Guidance*, 2010

Nodwch yn eich papur a fyddai diddordeb gennych mewn cyflwyno eich safbwyntiau i'r pwyllgor yn bersonol.

Dylech gychwyn eich cyflwyniad drwy ddarparu rhywfaint o wybodaeth amdanoch eich hun, neu'ch sefydliad, cyn amlinellu eich safbwyntiau a'ch profiadau mewn cysylltiad â rhai o'r meysydd canlynol, neu'r cyfan ohonynt.

Beth yr hoffem ei gael gennych chi - cwestiynau'r ymgynghoriad

1. Sut y byddai'n bosibl gwneud gwell defnydd o'r sector rhentu preifat fel ei bod yn cael ei ystyried fel y dewis o ddeiliadaeth, gan gyfrannu'n fwy effeithiol at ddiwallu anghenion tai Cymru?

2. Sut mae mynd ati i fynd i'r afael â chyflwr gwael rhai o'r eiddo a safonau rheoli eiddo yn y sector rhentu preifat?

3. A oes digon o ymgysylltiad â'r sector rhentu preifat drwy fentrau gwirfoddol fel Cynlluniau Achredu a Fforymau Landlordiaid i helpu i godi safonau yn y sector ynteu a oes angen mwy o orfodi a rheoleiddio? A oes angen mwy o waith cydgysylltu strategol yn genedlaethol ar gyfer yr ymdrechion hyn?

4. A yw sicrwydd deiliadaeth yn rhwystro datblygu'r sector rhentu preifat ymhellach? A oes unrhyw rwystrau allweddol eraill sy'n rhwystro pobl rhag defnyddio'r sector rhentu preifat? Sut mae eu gorchfygu?

5. A allwch chi nodi unrhyw ffyrdd cyflym o gyrraedd y nod (lle nad oes angen deddfwriaeth newydd) a allai effeithio ar wella'r sector rhentu preifat ar unwaith?

6. Beth y gall Cymru, a Llywodraeth Cymru, ei wneud i baratoi ar gyfer y newidiadau i Fudd-daliadau Tai a gyhoeddwyd gan Lywodraeth y DU?

7. Sut mae modd defnyddio tai gwag unwaith eto fel llety rhent?

Mae'r Pwyllgor wedi gwahodd cyflwyniadau gan y rhai a nodir ar y rhestr ddosbarthu atodedig (Atodiad 1). Fodd bynnag, **byddem yn ddiolchgar pe gallech anfon copi o'r llythyr ymlaen at unrhyw unigolion neu sefydliadau nad ydynt ar y rhestr ond a hoffai gyfrannu at yr adolygiad o bosibl.** Gosodwyd copi o'r llythyr hwn ar wefan y Cynulliad Cenedlaethol gyda gwahoddiad agored i gyflwyno safbwyntiau.

Datgelu gwybodaeth

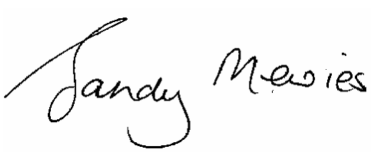
Dylai tystion fod yn ymwybodol, pan fo tystiolaeth ysgrifenedig wedi'i chyflwyno i bwyllgor, y caiff ei thrin fel eiddo'r pwyllgor. Mae'n fwriad gan y Cynulliad i gyhoeddi papurau ysgrifenedig ar ei wefan, a gallant gael eu hargraffu gyda'r adroddiad. Ni fydd y Cynulliad Cenedlaethol yn cyhoeddi gwybodaeth a ystyrir yn ddata personol.

Fodd bynnag, os ceir cais am wybodaeth a gyflwynwyd o dan Ddeddf Rhyddid Gwybodaeth 2000, efallai y bydd angen datgelu'r wybodaeth a ddarperir gennych. Gall hyn gynnwys gwybodaeth a ddilëwyd cyn hynny gan y Cynulliad Cenedlaethol at ddibenion cyhoeddi.

Os byddwch yn darparu unrhyw wybodaeth, ac eithrio data personol, nad yw'n addas i'w datgelu i'r cyhoedd yn eich barn chi, eich cyfrifoldeb chi yw nodi pa rannau na ddylid eu cyhoeddi a rhoi dadl resymol dros hyn. Bydd y Cynulliad Cenedlaethol yn ystyried hyn wrth gyhoeddi gwybodaeth neu wrth ymateb i geisiadau am wybodaeth.

Mae rhagor o wybodaeth am y Pwyllgor a'i ymchwiliad i'w chael yn:
www.cynulliadcymru.org

Yn gywir



Sandy Mewies
Cadeirydd y Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant

Atodiad 1

Accreditation Network UK
Achredu Landlordiaid Cymru
Achub y Plant Cymru
Age Concern Cymru a Help the Aged in Wales
Anabledd Cymru
Archesgobaeth Babyddol Caerdydd
Arolygiaeth Gofal a Gwasanaethau Cymdeithasol
Autism Cymru
Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch Cymru
Awdurdod Heddlu De Cymru
Awdurdod Heddlu Dyfed Powys
Awdurdod Heddlu Gogledd Cymru
Barnardos Cymru
Black Association of Women Stepping Out
Black Environment Network (Gogledd Cymru)
Black Voluntary Sector Network Wales
Bwrdd Bondiau Caerdydd
Bwrdd Iechyd Cwm Taf
Bwrdd yr Iaith Gymraeg
Byddin yr Iachawdwriaeth
CAB Cymru
Caer Las
Canolfan Gwasanaethau Gwirfoddol y Fro
Canolfan Wallich
Canolfan y Gyfraith Caerdydd
Cartrefi Cymunedol Cymru
CBI Cymru
Chwarae Cymru
Chwarae Teg
Clybiau Plant Cymru Kids' Clubs
Comisiwn Coedwigaeth Cymru
Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol
Consortiwm Awdurdodau Lleol Cymru ar gyfer Ffoaduriaid a Cheiswyr Lloches
Crossroads Cymru
Cymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl
Cymdeithas Asiantaethau Rheoli Preswyl
Cymdeithas Fietnamaidd De Cymru
Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid
Cymdeithas Genedlaethol yr Asiantau Tai
Cymdeithas Gwasanaethau Gwirfoddol Ceredigion
Cymdeithas Gwasanaethau Gwirfoddol Sir Benfro
Cymdeithas Gwasanaethau Gwirfoddol Sir Gaerfyrddin
Cymdeithas Gweithwyr Proffesiynol Mwslimaidd
Cymdeithas Gydfuddiannol Bwyleg Cymru
Cymdeithas Gymunedol Swdanaidd

Cymdeithas Landlordiaid Preswyl
Cymdeithas Lleiafrifoedd Ethnig Cymru Gyfan
Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
Cymdeithas Mudiadau Gwirfoddol Gwent
Cymdeithas Mudiadau Gwirfoddol Pen-y-bont ar Ogwr
Cymdeithas Mudiadau Gwirfoddol Powys
Cymdeithas Mudiadau Gwirfoddol Wrecsam
Cymdeithas Pacistan o Gyngor Asiaidd Cymru Casnewydd a Gwent
Cymdeithas Pacistan o Gyngor Asiaidd Cymru Casnewydd a Gwent
Cymdeithas Saheli Cymru Gyfan
Cymdeithas Seicotherapyddion Plant Cymru
Cymdeithas y Byddar Cymru
Cymdeithasau Tai yng Nghymru
Cymorth Cymru
Cymorth i Ddioddefwyr Cymru
Cymru Yfory
Cynghrair Efengylaidd Cymru
Cynghrair Wirfoddol Tor-faen
Cyngor Ar Bopeth
Cyngor Asiaidd Cymru
Cyngor Benthycwyr Morgeisi Cymru
Cyngor Bro Morgannwg
Cyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent
Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tudful
Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr
Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf
Cyngor Bwrdeistref Sirol Sir Ddinbych
Cyngor Bwrdeistref Sirol Sir Fynwy
Cyngor Bwrdeistref Sirol Sir Gaerfyrddin
Cyngor Bwrdeistref Sirol Sir y Fflint
Cyngor Bwrdeistref Sirol Tor-faen
Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam
Cyngor Cydraddoldeb Hiliol De-ddwyrain Cymru
Cyngor Cydraddoldeb Hiliol y Cymoedd
Cyngor Cydraddoldeb Hilion Bae Abertawe
Cyngor Dinas a Sir Caerdydd
Cyngor Dinas Casnewydd
Cyngor Ffoaduriaid Cymru
Cyngor Gofal Cymru
Cyngor Gwasanaethau Gwirfoddol Castell-nedd Port Talbot
Cyngor Gwasanaethau Gwirfoddol Conwy
Cyngor Gwasanaethau Gwirfoddol Cymru
Cyngor Gwasanaethau Gwirfoddol Sir Ddinbych
Cyngor Gweithredu Gwirfoddol Cymru
Cyngor Gwirfoddol Lleol Sir y Fflint
Cyngor Gwynedd

Cyngor Moslimiaid Cymru
Cyngor Sir Castell-nedd Port Talbot
Cyngor Sir Ceredigion
Cyngor Sir Penfro
Cyngor Sir Powys
Cyngor Sir Ynys Môn
Cynhalwyr Cymru
Cyswllt Ieuenctid Cymru
Cytun – Eglwysi Ynghyd yng Nghymru
Dinas a Sir Abertawe
ESTYN
Ffederasiwn Tenantiaid Cymru
Ffederasiwn y Busnesau Bach
Grŵp Menywod Asiaidd
Grŵp Menywod Bangladeshaidd
Gwasanaeth Cynghori Cyfranogiad Tenantiaid
Gwasanaeth Gwirfoddol Cyngor Abertawe
Gwasanaeth Llysoedd Ei Mawrhydi
Gweithredu Gwirfoddol Caerdydd
Gweithredu Gwirfoddol Merthyr Tudful
Housemark
Interlink
Joint Committee for Ethnic Minorities in Wales
Joint Council for the Welfare of Immigrants
Llais Defnyddwyr
Llais Ffoaduriaid Cymru
Mantell Gwynedd
Medrwn Môn
MEWN Cymru
National Energy Action Cymru
Network Rail
NSPCC Cymru
Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru
Panel Prif Swyddogion Tai Cymru Gyfan (AWCHOP)
Panel Technegol Cymru Gyfan ar Dai
Plant yng Nghymru
Principality
Pwyllgor Gwasanaethau Cymunedol Tsieniaidd
Race Equality First
Rhwydwaith Cydraddoldeb Hiliol Gogledd Cymru
Rhwydwaith Gwrth-dlodi Cymru
Save the Family
SCOPE Cymru
Sefydliad Bevan
Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig
Sefydliad Joseph Rowntree
Sefydliad Siartredig Iechyd yr Amgylchedd (Cymru)
Sefydliad Tai Siartredig Cymru

Shelter Cymru
Shout
SNAP Cymru
Stonewall Cymru
Swyddfa Archwilio Cymru
Tenovus
The Prince's Trust – Cymru
TUC Cymru
Undeb Cenedlaethol Myfyrwyr Cymru
Undeb y Mamau yng Nghymru
UNICEF UK
UNSAIN Cymru
Welsh Housing Quarterly
Y Cyngor Ymchwil Economaidd a Chymdeithasol
Y Ddraig Ffynci
Y Ganolfan Gynghori Somali
Y Gronfa Loteri Fawr
Y Gymdeithas Genedlaethol ar gyfer Plant Byddar
Y Gymdeithas Les Fangladeshaidd
Y Rhwydwaith HMO Cenedlaethol
Y Samariaid
Ymddiriedolaeth GIG Gofal Iechyd Gwent
Youth Cymru
Yr Eglwys yng Nghymru
YWCA