# Agenda - Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

Lleoliad:
**Fideogynhadledd drwy Zoom**
Dyddiad: Dydd Mercher, 1 Rhagfyr 2021
Amser: 08.45

I gael rhagor o wybodaeth cysylltwch a:
**Manon George**
Clerc y Pwyllgor
0300 200 6565
SeneddTai@senedd.cymru

Rhag-gyfarfod (08.45 - 09.00)

## 1 Cyflwyniad, ymddiheuriadau, dirprwyon a datgan buddiannau

## 2 Sesiwn dystiolaeth gydag Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru i drafod yr adroddiad "Adolygiad Digartrefedd: drws agored i newid cadarnhaol"

(09.00 - 09.45) (Tudalennau 1 - 8)

Nick Bennett, Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru

Adroddiad yr Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru: “Adolygiad Digartrefedd: Drws agored i newid cadarnhaol”

## 3 Cynnig o dan Reol Sefydlog 17.42 i benderfynu gwahardd y cyhoedd o eitemau 4, 6, 7 ac 8 yn y cyfarfod

Egwyl (09.45 - 09.55)

## 4 Ymchwiliad i ail gartrefi: sesiwn friffio dechnegol gyda swyddogion Llywodraeth Cymru

(09.55 - 10.40)

Egwyl (10.40 - 10.50)

## 5 Ymchwiliad i ail gartrefi: sesiwn dystiolaeth 2

(10.50 - 11.50) (Tudalennau 9 - 35)

Cynghorydd Dafydd Meurig, Dirprwy Arweinydd, Cyngor Gwynedd

Senedd Cymru
Welsh Parliament

Heledd Fflur Jones, Arweinydd Tîm Polisi Cynllunio, Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd a Môn

Gareth Jones, Pennaeth Adran Cynorthwyol, Adran yr Amgylchedd, Cyngor Gwynedd

Adroddiad gan Wasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Môn a Gwynedd: Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau

Sesiwn breifat (11.50 - 12.30)

## 6 Papurau i'w nodi

(Tudalen 36)

**6.1 Llythyr gan y Gweinidog Newid Hinsawdd at Gadeirydd y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad mewn perthynas â'r Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir)**

(Tudalennau 37 - 51)

**6.2 Llythyr gan y Gweinidog Newid Hinsawdd mewn perthynas â'r Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir)**

(Tudalennau 52 - 53)

**6.3 Llythyr gan Jonathan Edwards AS ynghylch ystadau o dai anorffenedig ac allanoli rheoli adeiladu**

(Tudalen 54)

**6.4 Llythyr gan Rhys ab Owen AS ynghylch cladin a'r Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ar y Bil Diogelwch Adeiladau**

(Tudalen 55)

## 7 Trafod y dystiolaeth a gafwyd gan Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru o dan eitem 2

## 8 Trafod yr adroddiad drafft ar Femorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol y Bil Diogelwch Adeiladau

(Tudalennau 56 - 78)

**9 Y wybodaeth ddiweddaraf am Femorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir)**

(Tudalennau 79 - 86)

**10 Ymchwiliad i ail gartrefi – trafod y dystiolaeth a ddaeth i law o dan eitemau 4 a 5**

Mae cyfyngiadau ar y ddogfen hon

Mae cyfyngiadau ar y ddogfen hon

# Eitem 6

**Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai**

**1 Rhagfyr 2021 – clawr y papurau i'w nodi**

| Rhif y papur | Mater | Oddi wrth | Gweithredu |
|---|---|---|---|
| Papur 1 | Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) | Y Gweinidog Newid Hinsawdd | I'w nodi |
| Papur 2 | Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) | Y Gweinidog Newid Hinsawdd | I'w nodi |
| Papur 3 | Ystadau o Dai Anorffenedig ac Allanoli Rheoli Adeiladu | Jonathan Edwards AS, Dwyrain Caerfyrddin a Dinefwr | I'w nodi |
| Papur 4 | Cladir a'r Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaeth ar y Bil Diogelwch Adeiladau | Rhys ab Owen AS, Ganol De Cymru | I'w nodi |

**Julie James AS/MS**
**Y Gweinidog Newid Hinsawdd**
**Minister for Climate Change**

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Huw Irranca-Davies AS
Cadeirydd – Y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad
Senedd Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1SN
SeneddLJC@senedd.cymru

16 Tachwedd 2021

Annwyl Huw,

**Memoranda Cydsyniad Deddfwriaethol ar Fil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) a Bil Diogelwch Adeiladau Llywodraeth y DU**

Diolch am eich llythyr dyddiedig 15 Tachwedd yn gofyn am ymateb ysgrifenedig i'ch cwestiynau ynglŷn â'r memoranda cydsyniad deddfwriaethol ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) a'r
Bil Diogelwch Adeiladau.

Mae'n ddrwg gennyf nad oeddwn yn gallu dod i gyfarfod y Pwyllgor ar 15 Tachwedd i roi tystiolaeth yn bersonol ond hyderaf y bydd fy ymatebion yn y ddogfen a atodir yn rhoi'r wybodaeth sydd ei hangen arnoch er mwyn cwblhau eich adroddiadau.

Rwy'n anfon copi o'r llythyr hwn at John Griffiths, AS, Cadeirydd y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai.

Yn gywir

Julie James

**Julie James AS/MS**
Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:
0300 0604400
Gohebiaeth.Julie.James@llyw.cymru
Correspondence.Julie.James@gov.Wales

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1SN

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

ATODIAD

**Deddfu mewn meysydd datganoledig:**

1. *O ystyried prif egwyddor Llywodraeth Cymru sef y dylai'r Senedd ddeddfu mewn meysydd datganoledig, a allwch chi nodi eich rheswm pam nad yw'r egwyddor hon yn cael ei dilyn mewn perthynas â'r holl ddarpariaethau yn y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) a 35 o gymalau yn y Bil Diogelwch Adeiladau?*

   i. *A allwch chi gadarnhau ai'ch barn chi yw y gellir ond cyflawni cyffredinrwydd trwy ddeddfwriaeth Cymru a Lloegr yn y ddau achos gan ddefnyddio Biliau Llywodraeth y DU ac a allwch chi egluro pam na ellir defnyddio deddfwriaeth Senedd Cymru i ddiwygio deddfwriaeth Cymru a Lloegr i gyflawni neu gadw cyffredinrwydd os mai dyna yw amcan Llywodraeth Cymru yn y meysydd hyn?*

   ii. *Ai blaenoriaeth eich adran yw sicrhau dull gweithredu cyson yn y meysydd polisi hyn y tu hwnt i egwyddor Llywodraeth Cymru y dylid gwneud deddfwriaeth mewn meysydd datganoledig yng Nghymru?*

   iii. *Beth yw'ch barn chi ar oblygiadau cyfansoddiadol cronnus yn sgil gofyn a chaniatáu i Senedd y DU ddeddfu mewn dau faes sydd wedi'u datganoli'n llwyr?*

Mae'r rhesymau dros ganiatáu i Lywodraeth y DU ddeddfu yn y ddau faes datganoledig hyn ychydig yn wahanol ym mhob achos. O gymryd y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) ('y Bil Rhent Tir') a'r Bil Diogelwch Adeiladau yn eu tro:

<u>Y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir)</u>

Mae Bil Rhent Tir Llywodraeth y DU yn paratoi'r ffordd ar gyfer cyfres ehangach o ddiwygiadau i gyfraith lesddaliad a nodwyd yn argymhellion Comisiwn y Gyfraith. Gellir ei ystyried fel y darn cyntaf yn y broses o greu rhaglen diwygio cyfraith lesddaliad ehangach hynod gymhleth. Er mwyn creu cyfres gwbl gydlynol o ddiwygiadau deddfwriaethol mewn perthynas â chyfraith lesddaliad, mae'n rhaid i bob elfen o'r ddeddfwriaeth gyd-fynd â'r lleill. Er inni nodi yn y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ein bod o'r farn bod y Bil hwn o fewn cymhwysedd y Senedd, mae'n bosibl iawn y gallai rhai elfennau o'r rhaglen ehangach o ddiwygiadau fod y tu hwnt i gymhwysedd y Senedd. Felly, dim ond drwy weithio gyda Llywodraeth y DU, a thrwy ddefnyddio deddfwriaeth a wneir ar sail Cymru a Lloegr, y gallwn sicrhau y bydd yr holl elfennau unigol yn cyd-fynd â'i gilydd.

At hynny, os na chydweithredwn â Llywodraeth y DU o ran y rhaglen diwygio cyfraith lesddaliad, pan ddaw i weithredu ar rai o argymhellion Comisiwn y Gyfraith, efallai y byddwn mewn sefyllfa lle na allem ddeddfu yng Nghymru

mewn perthynas â rhai materion oherwydd problemau yn ymwneud â chymhwysedd deddfwriaethol. Ni fyddai hyn yn dderbyniol, yn fy marn i, gan y byddai'n golygu y gallai lesddeiliaid yng Nghymru fod mewn sefyllfa waeth.

Y Bil Diogelwch Adeiladau

Drwy estyn y rhannau o'r Bil Diogelwch Adeiladau i Gymru (yn unol â'n cais) bydd cyfle i ymateb i rai o'r materion a godwyd yn sgil trychineb Grenfell cyn y byddai modd gwneud hynny pe baem yn aros am Fil gan y Senedd. Mae beirniadaethau adroddiad annibynnol y Fonesig Judith Hackitt yr un mor gymwys i Gymru; er enghraifft, yr un ddeddfwriaeth (Deddf Adeiladu 1984) a basiwyd 35 mlynedd yn ôl, yr un system rheoli adeiladu sydd wedi bod yn ddiffygiol.

Mae'r llywodraeth hon wedi dweud yn glir, er bod diogelu'r setliad datganoli yn flaenoriaeth hollbwysig o hyd ac mai ein hegwyddor gyffredinol yw y dylid deddfu yn y Senedd mewn meysydd datganoledig, y dylem fod yn agored i fod yn bragmatig o ran defnyddio deddfwriaeth y DU i gyflawni amcanion Llywodraeth Cymru lle y bo angen. Rwy'n credu bod trychineb Grenfell a'r angen i ymateb i'r adolygiad annibynnol o reoliadau adeiladu a gynhaliwyd yn ei sgil wedi creu amgylchiadau lle mae'n briodol defnyddio deddfwriaeth y DU. Felly, yn fy marn i, y Bil hwn yw'r ffordd fwyaf effeithiol o ddwyn y darpariaethau hyn i rym mor fuan â phosibl. Er y gallwn gyflwyno'r un darpariaethau yn ein Bil i Gymru yn y dyfodol, mae bron yn sicr mai'r un fyddai'r darpariaethau ond y byddent yn cael eu cyflwyno'n ddiweddarach.

Mae'r goblygiadau cyfansoddiadol cronnus yn gyfyngedig, yn fy marn i. Nid yw cydweithio â Llywodraeth y DU i sicrhau darpariaethau i Gymru a fydd yn diweddaru ac yn moderneiddio hen ddeddfwriaeth mewn maes datganoledig yn newid mewn unrhyw ffordd nac yn tanseilio'r ffaith bod gan y Senedd gymhwysedd deddfwriaethol yn y maes hwn.Gallwn wneud diwygiadau yn y dyfodol os bydd angen.

**Capasiti Llywodraeth Cymru:**

2. *A oes gan eich adran y capasiti sydd ei angen arni i gyflawni blaenoriaethau deddfwriaethol Llywodraeth Cymru?*

   i. *A allwch chi egluro pam bod y ddau Femorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ar y Bil yn dweud nad oes amser gan y Senedd i gyflwyno'r darpariaethau sydd wedi'u cynnwys yn y ddau Fil y DU yn y Senedd?*

   ii. *Beth yw'ch blaenoriaethau deddfwriaethol eraill a pham nad oes capasiti i gyflwyno deddfwriaeth y Senedd yn y meysydd hyn?*

iii. *A ydych chi wedi holi ynghylch barn rhanddeiliaid ac Aelodau o'r Senedd o ran a fyddent yn blaenoriaethu cynnwys y Biliau hyn dros rai eraill ac a fyddai'n well ganddynt ddeddfwriaeth y Senedd yn y meysydd hyn hyd yn oed pe bai'n cymryd mwy o amser na dilyn y darpariaethau hyn trwy Filiau'r DU?*

Mae deddfu yn y ddau faes hyn yn sicr yn flaenoriaeth i'r Llywodraeth hon. Fodd bynnag, fel y nodwyd yn ein Rhaglen Ddeddfwriaethol, mae gennym lawer o flaenoriaethau eraill, ac er mwyn cyflawni pob un ohonynt, bydd angen inni weithredu mewn ffordd bragmatig ac, yn wir, mewn ffordd arloesol. Mae gweithredu yn y ffordd a gynigiwn er budd pobl Cymru yn fy marn i. Mae'r Papur Gwyn yn nodi ein bwriad i ddefnyddio'r Bil Diogelwch Adeiladau a bu cefnogaeth gyffredinol o blaid gwneud hynny.

Y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir)

Yn achos y Bil Rhent Tir, mae deddfu drwy Fil gan Lywodraeth y DU nid yn unig yn cynnig ffordd bragmatig o weithredu sy'n cefnogi'r defnydd gorau o'n hadnoddau, mae hefyd yn cynnig y ffordd orau o sicrhau diwygiadau deddfwriaethol cydlynol a chynhwysfawr. Os byddwn yn dewis peidio â chydweithredu â Llywodraeth y DU ar y rhaglen diwygio cyfraith lesddaliad ac, yn lle hynny, yn dewis cyflwyno ein diwygiadau deddfwriaethol ar sail Cymru yn unig, byddai'r diwygiadau hynny yn cymryd mwy o amser ac yn dargyfeirio amser ac adnoddau gwerthfawr oddi wrth feysydd lle mae sicrhau deddfwriaeth benodol i Gymru yn hanfodol. Yn bwysicach na hynny, gallai arwain at gyfres o ddiwygiadau sy'n anghyflawn neu nad ydynt yn cyd-fynd yn briodol â diwygiadau y mae Llywodraeth y DU yn eu gwneud ynglŷn â Chymru mewn perthynas ag elfennau o'r rhaglen a all fod y tu hwnt i gymhwysedd deddfwriaethol y Senedd.

Gwyddom o'n hymchwil ein hunain fod lesddeiliaid yng Nghymru yn wynebu'r un problemau â lesddeiliaid yn Lloegr, ac mai'r un yw'r atebion a gynigiwyd gan Gomisiwn y Gyfraith. Nid oes unrhyw randdeiliad yng Nghymru wedi codi unrhyw bryderon penodol am gynnwys y Bil Rhent Tir, ac mae'r unig ohebiaeth a gefais wedi bod yn gefnogol i'r diwygiadau arfaethedig i gyfraith lesddaliad – ac wedi galw arnom i sicrhau eu bod yn ymestyn i Gymru.

Y Bil Diogelwch Adeiladau

Mae adnoddau wedi cael eu neilltuo i gefnogi hynt y Bil Diogelwch Adeiladau a datblygu is-ddeddfwriaeth ganlyniadol a chanllawiau cysylltiedig i gyflwyno'r gyfundrefn rheoli adeiladu gadarnach a gynigir yn ein Papur Gwyn, 'Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru'.

Mae'r penderfyniad i ddefnyddio'r hyn a oedd yn y Bil i Loegr yn adlewyrchu natur frys y materion y mae angen ymdrin â nhw yn sgil Grenfell a'r galwadau ar amser y Senedd. Rydym wedi gweithredu mewn ffordd bragmatig i estyn cwmpas y Bil Diogelwch Adeiladau er mwyn cyflawni amcanion Llywodraeth Cymru lle y bo'n briodol. Mae'r amcanion cyffredin a ysgogwyd gan adroddiad adolygiad annibynnol y Fonesig Judith Hackitt a'r sylfaen ddeddfwriaethol gyffredin gyfredol yn awgrymu mai'r Bil Diogelwch Adeiladau yw'r ffordd fwyaf effeithiol o ddwyn y darpariaethau hyn i rym mor fuan â phosibl. Er y gallem gyflwyno'r un darpariaethau yn ein Bil diogelwch adeiladau yn y dyfodol, mae bron yn sicr mai'r un fyddai'r darpariaethau ond y byddent yn cael eu cyflwyno'n ddiweddarach.

Nododd ein Papur Gwyn, sydd wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus, fod angen gweithredu ar fyrder a'n bod yn bwriadu defnyddio Bil Diogelwch Adeiladau Llywodraeth y DU. Cyn dadansoddi'r ymatebion a'n hymateb fel llywodraeth, sydd i'w cyhoeddi'n ddiweddarach eleni, mynegwyd cefnogaeth glir i gynigion y Papur Gwyn yn gyffredinol, o ran yr elfennau sy'n gyffredin i Loegr, e.e. Deiliaid Dyletswydd, Camau Porth a'r Edefyn Euraid ac elfennau sy'n bwrpasol i Gymru e.e. pŵer Gweinidogion Cymru i ddiffinio adeiladau risg uwch ac awdurdodau lleol fel unig reoleiddiwr adeiladau risg uchel.

**Hygyrchedd:**

3. *Pa asesiad rydych chi wedi’i wneud o effaith gwneud y darpariaethau hyn ym Miliau’r DU ar ddyletswyddau Llywodraeth Cymru o ran hygyrchedd cyfraith Cymru yn enwedig o ran y canlynol:*

- *diffyg deddfwriaeth ddwyieithog yn y ddau faes datganoledig hyn mewn perthynas â’r Biliau hyn;*
- *bydd cyfraith mewn perthynas â diwygio cyfraith lesddaliad i Gymru wedi’i chynnwys mewn dau Fil ar wahân yn y DU;*
- *bydd cyfraith mewn perthynas â Diogelwch Adeiladau yn cael ei chynnwys ym Mil y DU sy’n diwygio Deddf sy’n bodoli eisoes ac mewn Bil Senedd Cymru ar wahân?*

Drwy ganiatáu i Senedd y DU ddeddfu yn y meysydd hyn bydd hynny, yn anochel, yn golygu mai dim ond yn Saesneg y bydd y ddeddfwriaeth sylfaenol – ac mae'n hynny'n amlwg yn anffodus. Fodd bynnag, yn achos diwygio cyfraith lesddaliad, mae'r materion o ran cymhwysedd a grybwyllir uchod yn golygu fwy na thebyg mai'r ffordd orau o gyflawni ein hymrwymiad i sicrhau bod y gyfraith yng Nghymru yn gydlynol ac yn hygyrch yw drwy gydweithio. Bydd unrhyw is-ddeddfwriaeth a wneir gennym a'r canllawiau a luniwn, o dan y Bil Rhent Tir, wrth reswm, yn gwbl ddwyieithog. At hynny, yn achos y Bil Diogelwch Adeiladau, bydd y manylion hollbwysig sy'n rhoi darpariaethau'r Bil ar waith ac

y bydd y byd allanol yn dueddol o ryngweithio â nhw, sef y rheoliadau, yn ddwyieithog.

O ran yr awgrym y bydd diwygio cyfraith lesddaliad i Gymru wedi’i gynnwys mewn dau Fil ar wahân ar lefel y DU a Bil yn y Senedd, mae'r Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ar gyfer y Bil Rhent Tir, yn wir, yn nodi y bydd ein bil arfaethedig ar ddiogelwch adeiladau, i'w gyflwyno'n ddiweddarach yn ystod tymor y Senedd hon, yn ymgorffori mesur sy'n ymwneud â diwygio cyfraith lesddaliad, sef creu system cofrestru a thrwyddedu mewn perthynas â'r rhai sy'n ymwneud ag agweddau ar ddiogelwch adeiladau. Fodd bynnag, bwriadwn i'r cynllun hwn hefyd gynnwys endidau eraill sy'n ymwneud â rheoli eiddo neu ystadau. Bydd hon yn gyfres gymharol hunangynhwysol o drefniadau a fydd yn benodol i Gymru, mewn modd tebyg i'r gofynion cofrestru a thrwyddedu a osodwn ar landlordiaid preswyl ar hyn o bryd. Gan fod rhai cysylltiadau â mesurau ehangach yn y bil diogelwch adeiladau arfaethedig, rwy'n fodlon ei bod yn briodol cynnwys hynny fel rhan o'r bil hwnnw.

O ran y pryder yr ymdrinnir â diogelwch adeiladau mewn dau ddarn o ddeddfwriaeth, y gwir amdani yw bod dwy elfen ar wahân y mae angen ymdrin â nhw:

i. dylunio ac adeiladu;
ii. meddiannaeth.

Er bod y rhyngwyneb rhwng cwblhau'r gwaith adeiladu a pharatoi ar gyfer meddiannaeth yn bwysig, bydd y cyfundrefnau rheoleiddio ar gyfer y ddwy elfen yn wahanol.

**Cyflawnrwydd y wybodaeth:**

4. *A ydych yn fodlon gydag ansawdd a chyflawnrwydd y wybodaeth a ddarperir i Aelodau yn y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol a Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol atodol y Bil Diogelwch Adeiladau? Rydym yn tynnu eich sylw at gyfeiriadau a wnaed yn y crynodeb o gymalau ym Memorandwm y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad at ddarpariaethau sy’n ymwneud â Lloegr yn unig a’r diffyg gwybodaeth ym Memorandwm y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad ynghylch pa welliannau pellach a geisir.*

Rwy'n fodlon ar y Memoranda Cydsyniad Deddfwriaethol a osodwyd gennym mewn perthynas â'r Bil Rhent Tir a'r Bil Diogelwch Adeiladau. Fodd bynnag, rwy'n cydnabod ehangder a chymhlethdod y Bil Diogelwch Adeiladau ac rwyf wedi cynnig trefnu sesiynau briffio technegol i'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai pe bai'n dymuno hynny. Yn achos y Bil Rhent Tir, rwyf wedi nodi y bydd angen gosod Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol atodol unwaith y bydd yr holl welliannau wedi'u cyflwyno.

Mae'r Pwyllgor wedi awgrymu bod y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ar gyfer y Bil Rhent Tir yn cyfeirio at ddarpariaethau sy'n ymwneud â Lloegr yn unig. Ar ôl gofyn i'm swyddogion edrych eto ar y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol, rwy'n credu ei fod o bosibl yn cynnwys y model rhanberchnogaeth a nodir ym mharagraff 23  Mae'r model hwn yn debyg iawn i'r un sy'n gweithredu yng Nghymru, yn yr ystyr bod terfynau ar lefelau rhent a chodi rhent. Yng Nghymru, mae'r terfynau perthnasol ychydig yn wahanol i'r rhai a nodwyd yn y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol, gyda rhent cychwynnol yn cael ei gapio ar 2.75% o'r ecwiti nas gwerthwyd a'r gallu i godi rhent ar ôl hynny wedi'i gyfyngu i 1% uwchlaw'r Mynegai Prisiau Manwerthu. Rwy'n fodlon bod y paragraff hwn wedi'i gynnwys ond byddwn yn diweddaru'r ffigurau mewn ffordd briodol pan gaiff y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol atodol ei osod.

Hefyd, mae'r esboniad o gymalau'r Bil yn cynnwys cyfeiriadau byr at y pwerau gorfodi sy'n cael eu rhoi i gynghorau dosbarth yn Lloegr. Rwyf hefyd yn fodlon, er cyflawnder ac ychydig o linellau o destun ychwanegol, fod y paragraff hwn yn cael ei gynnwys.

O ran yr awgrym bod diffyg gwybodaeth yn y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ynglŷn â'r gwelliannau rydym wedi eu ceisio i'r Bil hwn, nododd y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol ein bod yn ceisio gwelliannau mewn perthynas â'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau a hefyd mewn perthynas â rhoi pwerau gweithredol i Weinidogion Cymru. Mae gwelliannau bellach wedi cael eu cyflwyno mewn perthynas â'r materion hyn.

**Craffu:**

5. *A oes gennych chi unrhyw bryderon nad yw Aelodau o'r Senedd wedi cael cyfle i graffu'n fanwl ar effaith a chwmpas y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a'r 35 o gymalau a gynigir ar hyn o bryd i Gymru yn y Bil Diogelwch Adeiladau?*

   i. *Pa waith ymgysylltu y mae Llywodraeth Cymru wedi'i wneud â rhanddeiliaid yng Nghymru ar y gwaith o ddatblygu'r Biliau hyn?*

   ii. *A allwch chi roi unrhyw enghreifftiau  o sut mae Llywodraeth Cymru wedi ymateb i bryderon rhanddeiliaid ynghylch unrhyw un o'r Biliau hyn o ystyried y materion a nodwyd yn ystod y gwaith o graffu ar y Biliau yn Senedd y DU?*

   iii. *Sut ydych chi'n ymateb i bryderon  ynghylch y diffyg gwaith craffu ar ddarpariaethau Cymreig gan y pwyllgor biliau cyhoeddus ar Ddiogelwch Adeiladau ac nad oes unrhyw Aelodau Seneddol o Gymru wedi'u cynnwys yng ngwaith y pwyllgor?*

Bil cryno â 27 o gymalau yw'r Bil Rhent Tir. Gellid dadlau mai dim ond 19 o'r cymalau sy'n gymalau o sylwedd, sy'n cyflawni ei amcanion polisi mewn ffordd daclus a syml. Bydd yr Aelodau yn cael cyfle i graffu arno fel rhan o'r broses cydsyniad deddfwriaethol ac rwy'n credu, oherwydd natur gymharol gryno'r Bil, y byddent yn gallu gwneud hynny'n eithaf trwyadl.

Yn achos y Bil Diogelwch Adeiladau, rwy'n cydnabod y pryder na fydd y Senedd yn cael cyfle i graffu'n llawn ar fil mor eang ei gwmpas, sef pryder a godwyd gan gadeirydd y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai. Felly, rwyf wedi cynnig y dylai fy swyddogion gynnal sesiynau briffio technegol i fynd drwy'r Bil fesul cymal os bydd angen er mwyn helpu'r Pwyllgor i ddeall yn llawn yr hyn y mae'r bil yn ei ddarparu i Gymru. Rwyf hefyd wedi cynnig rhoi manylion am y pwerau dirprwyedig yn y Bil.

O ran ymgysylltu â rhanddeiliaid, fel y soniais uchod, nodwyd y bwriad i ddefnyddio agweddau ar Fil Diogelwch Adeiladau Llywodraeth y DU yn ein Papur Gwyn, y bu cefnogaeth eang iddo, a chaiff y manylion eu nodi yn ein hymateb fel llywodraeth y bwriadwn ei gyhoeddi cyn diwedd y flwyddyn. Yn achos y Bil Rhent Tir, mae'n ymdrin â phryderon sydd wedi cael eu codi gan randdeiliaid dro ar ôl tro, sef problem rhenti tir annheg. Felly, er na chynhaliwyd ymgynghoriad penodol ar y Bil Rhent Tir ei hun, rwy'n credu bod rhanddeiliaid yn sicr wedi bod yn allweddol yn y broses o'i ddatblygu. At hynny, ac fel y nodais eisoes uchod, mae'r rhanddeiliaid hynny yng Nghymru a gysylltodd â mi ynglŷn â'r Bil hwn, a'r rhaglen diwygio cyfraith lesddaliad ehangach, wedi bod yn gefnogol iawn. Eu hunig bryder oedd y dylai'r diwygiadau hun fod yn gymwys yng Nghymru. Rwy'n ymwybodol bod y Bil wedi cael ei feirniadu yn Senedd y DU ar y sail nad yw'n mynd i'r afael â rhenti tir uchel ar brydlesau cyfredol. Fodd bynnag, ymdrinnir â'r mater hwn drwy roi argymhellion Comisiwn y Gyfraith ar waith. Mae fy swyddogion yn parhau i weithio gyda Chomisiwn y Gyfraith a Llywodraeth y DU, gyda'r nod o gyflwyno Bil arall yn sesiwn nesaf Senedd y DU.

Mae'r graddau y bydd y Pwyllgor Biliau Cyhoeddus yn craffu ar ddarpariaethau Cymreig y Bil Diogelwch Adeiladau a'r ffaith nad oes unrhyw Aelodau Seneddol o Gymru yn aelodau o'r Pwyllgor yn faterion i Senedd y DU.

<u>Materion penodol ynglŷn â'r Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir)</u>

6. *Dywed y Memorandwm fod Comisiwn y Gyfraith wedi dod i'r casgliad nad oedd unrhyw dystiolaeth o angen am ddarpariaeth wahanol yn y gyfraith yng Nghymru a Lloegr. A aeth y Comisiwn ymlaen i argymell Bil Cymru a Lloegr ac a wnaeth baratoi cymalau drafft?*

Yn ôl Comisiwn y Gyfraith, roedd y mwyafrif llethol o ymgyngoreion a atebodd ei gwestiwn ynghylch a ddylai fod unrhyw wahaniaeth rhwng y ffordd y dylid

trin Cymru a Lloegr o dan gyfundrefn ddiwygiedig, o'r farn na ddylai fod gwahaniaeth. Felly, daeth y Comisiwn i'r casgliad nad oes unrhyw agweddau ar gyfundrefn ddiwygiedig a ddylai fod yn wahanol rhwng Cymru a Lloegr. Fodd bynnag, nid yw'r Bil Rhent Tir ei hun yn rhan o argymhellion Comisiwn y Gyfraith ond, yn hytrach, Bil sy'n paratoi'r ffordd ar gyfer rhoi'r argymhellion hynny ar waith mewn deddfwriaeth yn y dyfodol. Felly, yn yr achos hwn, nid yw'r Comisiwn wedi chwarae unrhyw ran yn y gwaith o ddrafftio cymalau'r Bil.

7. *Mae’r Memorandwm ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad yn nodi bod y Bil wedi sefydlu cynsail pwysig i ddeddfwriaeth yng Nghymru gael ei datblygu drwy ddeddfwriaeth y DU. A allwch chi egluro pam bod y cynsail hwn yn bwysig a beth yw'r goblygiadau hirdymor i’r Senedd o osod y cynsail hwn yn y maes hwn?*

Mae'r Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol yn nodi y bydd y ffordd gydweithredol o ddiwygio cyfraith lesddaliad a welir yn y Bil Rhent Tir yn gosod cynsail buddiol dros fwrw ymlaen â deddfwriaeth ynglŷn â diwygio cyfraith lesddaliad yn y dyfodol. Yn benodol, mae'n bwysig o ran rhoi argymhellion Comisiwn y Gyfraith ar waith.
Fel y nodwyd uchod, efallai y bydd elfennau o'r diwygiadau ehangach nad ydynt o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd. Drwy roi cydsyniad i Lywodraeth y DU ddeddfu mewn perthynas â Chymru bydd hynny'n helpu i sicrhau y caiff dull gweithredu cydlynol ei fabwysiadu ym mhob agwedd ar y diwygiadau. Ar yr un pryd, bydd fy adran yn gweithio gyda Llywodraeth y DU i sicrhau y caiff buddiannau Cymru eu hystyried a'u diogelu'n briodol. Rwy'n credu mai dyna'r ffordd orau o hyrwyddo buddiannau lesddeiliaid yng Nghymru a hefyd sicrhau bod y setliad datganoli yn cael ei barchu'n briodol.

8. *Yn y Memorandwm ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad ac mewn gohebiaeth â Phwyllgor Llywodraeth Leol a Thai'r Senedd, rydych chi wedi nodi eich bwriad i fwrw ymlaen â meysydd eraill o ddiwygio cyfraith lesddaliad mewn deddfwriaeth y DU ar wahân. A allwch chi egluro pam bod y ddeddfwriaeth hon yn cael ei datblygu ar wahân mewn dau Fil y DU yn hytrach nag mewn un Bil Senedd Cymru? O ystyried eich bod yn awgrymu gweithredu yn y dyfodol drwy ddeddfwriaeth y DU, sut mae hyn yn cyd-fynd â’ch egwyddor y dylai’r Senedd ddeddfu mewn meysydd datganoledig?*

Byddai drafftio un Bil i'r Senedd sy'n cwmpasu'r holl agweddau ar ddiwygio cyfraith lesddaliad a ddymunir yn gryn ymrwymiad a fyddai'n arwain at fil hir a chymhleth iawn. Hyd yn oed pe bai'n ymarferol ddichonadwy inni ddeddfu mewn perthynas â phob agwedd ar ddiwygio cyfraith lesddaliad yn ystod tymor y Senedd hon, yn fy marn i, mae'n debygol y byddai angen mwy nag un Bil. Fodd bynnag, fel y nodwyd uchod, nid yw'n amlwg o gwbl a fyddai gan y

Senedd y cymhwysedd deddfwriaethol i ddeddfu ar bob agwedd ar ddiwygio cyfraith lesddaliad.

9. *A allwch chi egluro pa welliannau pellach i'r Bil yr ydych yn eu ceisio a chadarnhau a yw Llywodraeth y DU wedi cytuno i'r gwelliannau hyn ai peidio?*

Mae un gwelliant arall sy'n benodol i Gymru rydym wedi ei geisio ac rydym yn gobeithio y caiff ei osod maes o law. Mae hwn yn ymwneud â sicrhau bod arian cosbau ariannol nad yw'n cael ei wario ar orfodi yng Nghymru yn daladwy i Weinidogion Cymru yn hytrach na'r Ysgrifennydd Gwladol. Parheir i weithio ar ein cais gyda Llywodraeth y DU.

10. *A allwch chi egluro pryd y bydd ail Femorandwm atodol yn cael ei gyflwyno a faint o amser y bydd gan Aelodau o'r Senedd i graffu arno o ystyried bod rhai o'r gwelliannau wedi'u gwneud ym mis Gorffennaf 2021 ac na osodwyd Memorandwm o fewn y cyfnod arferol o bythefnos a nodir mewn rheolau sefydlog?*

Rwyf wedi ysgrifennu o'r blaen at Gadeirydd y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn esbonio fy mod yn bwriadu gosod Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol atodol ar ddiwedd mis Tachwedd neu ddechrau mis Rhagfyr, unwaith y bydd yr holl welliannau disgwyliedig i'r Bil wedi cael eu cyflwyno. Dyma fy mwriad o hyd.

Yn fy marn i, bydd cyflwyno un Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol atodol sy'n cwmpasu'r holl welliannau i'r Bil Rhent Tir yn llawer mwy defnyddiol i Aelodau o'r Senedd na sawl memorandwm atodol sy'n ymdrin â gwelliannau gwahanol ar adegau gwahanol. Bydd un memorandwm atodol yn rhoi darlun cyflawn a chydlynol. Bydd sawl memorandwm atodol, o reidrwydd, yn rhoi darlun anghyflawn ac efallai y bydd risg o amryfusedd a diffyg cydlyniaeth.

Gobeithiaf, o ystyried pa mor fyr yw'r Bil hwn, y bydd Aelodau o'r Senedd yn teimlo eu bod yn cael digon o amser i graffu arno.

11. *O ystyried bod y Bil yn dod o fewn meysydd sydd wedi'u datganoli'n llwyr, pam bod rhai o'r pwerau dirprwyedig yn y Bil yn ymestyn i'r Ysgrifennydd Gwladol yn unig a beth yw goblygiadau hyn os ydynt yn parhau heb eu diwygio?*

Dim ond tri phŵer i wneud rheoliadau, heb gynnwys y rhai sy'n ymwneud â chychwyn, sydd heb gael eu dirprwyo. Rwy'n fodlon nad ydynt yn hanfodol i weithredu'r ddeddfwriaeth yn effeithiol yng Nghymru

Y pŵer cyntaf nas dirprwywyd yw'r pŵer i ragnodi'r hysbysiadau i'w defnyddio mewn perthynas ag esemptio prydlesau busnes rhag bod yn y ddeddfwriaeth

(cymal 2(2)). Rwy'n fodlon nad oes angen y pŵer arnom i ragnodi hysbysiadau gwahanol i Gymru at y diben hwn. Mae nid yn unig yn fater technegol iawn, mae'n fater lle y byddai'n anodd rhagweld unrhyw reswm pam y byddai Cymru a Lloegr yn gweithredu'n wahanol i'w gilydd.

Yr ail bŵer nas dirprwywyd yw'r pŵer i wneud rheoliadau sy'n diwygio'r diffiniad o brydlesau cynlluniau cyllid cartrefi, sydd wedi'u hesemptio rhag bod yn y Bil (cymal 2(6)). Nododd y Gweinidog yn Senedd y DU nad oes unrhyw gynlluniau i ddefnyddio'r pŵer hwn, ond caiff ei gadw yn ôl rhag ofn y bydd angen cyfyngu ar achosion posibl o gamddefnyddio'r esemptiad. Nid wyf yn ymwybodol o unrhyw reswm pam y byddai byth angen gweithredu'n wahanol yng Nghymru i'r hyn a wneir yn Lloegr.

Yn drydydd, nid yw'r pŵer i wneud diwygiadau canlyniadol wedi'i ddirprwyo (cymal 21(1)). Nid yw hon yn sefyllfa anarferol a phan gaiff deddfwriaeth ei gwneud gan y Senedd, bydd yn aml cynnwys y pŵer i Weinidogion Cymru wneud newidiadau canlyniadol i ddeddfwriaeth arall y DU nad yw wedi'i datganoli.

Mae'r Bil ei hun yn gwneud diwygiadau canlyniadol allweddol (cymalau 19-20) i ddeddfwriaeth sylfaenol, felly mae'n annhebygol y caiff y pŵer hwn ei ddefnyddio mewn ffordd arwyddocaol sut bynnag.

12. *A allwch chi egluro pam mai dim ond i'r Ysgrifennydd Gwladol y darperir pwerau cychwyn o ystyried bod pwerau cychwyn mewn perthynas â Chymru wedi'u ceisio yn y Bil Diogelwch Adeiladau a beth yw goblygiadau hyn ar gyfer deddfu'r darpariaethau yng Nghymru?*

Bydd darpariaethau'r Bil Rhent Tir yn gymwys yn yr un modd yng Nghymru ac yn Lloegr mewn ffordd nad yw'n wir am y Bil Diogelwch Adeiladau. At hynny, y disgwyl yw y bydd y gwaith o roi cyhoeddusrwydd i'r ddeddfwriaeth newydd yn ymdrech ar y cyd rhyngom ni a Llywodraeth y DU.

O ystyried y sefyllfa hon, ni fyddai'n briodol cychwyn y Bil ar wahanol adegau yng Nghymru a Lloegr, felly nid oes angen i Weinidogion Cymru gael pwerau cychwyn.

13. *A oes gennych chi unrhyw gynlluniau i gyflwyno Bil yn y Chweched Senedd ar agweddau pellach ar ddiwygio cyfraith lesddaliad pe na bai Llywodraeth y DU yn cyflwyno Bil?*

Nid wyf yn cynllunio ar gyfer y senario honno gan fy mod yn lwyr ddisgwyl i Lywodraeth y DU ddeddfu i roi argymhellion Comisiwn y Gyfraith ar waith, yn unol â'r ymrwymiadau a wnaed yn Senedd y DU. Os na wna hynny, neu os

gwna hynny mewn ffordd nad ydym yn cytuno â hi, bydd angen inni ystyried ein rhaglen ddeddfwriaethol ein hunain a pha le sydd i ddeddfu ar sail Cymru yn unig er mwyn diogelu buddiannau lesddeiliaid yng Nghymru.

Materion Penodol sy'n ymwneud â'r Bil Diogelwch Adeiladau

14. *Pryd y bydd crynodeb o ymatebion yr ymgynghoriad i Bapur Gwyn Llywodraeth Cymru ar ddiogelwch adeiladau yn cael ei gyhoeddi, ac a fydd hynny cyn gofyn i'r Aelodau bleidleisio ar gynnig cydsyniad ar gyfer y Bil Diogelwch Adeiladau?*

Rhagwelaf y bydd y crynodeb ac ymateb y Llywodraeth yn cael eu cyhoeddi cyn diwedd y flwyddyn ac felly cyn y bleidlais ar y cynnig.

15. *A allwch chi egluro sut mae darpariaethau'r Bil yn 'bwrpasol' ac yn angenrheidiol er mwyn cysondeb ar yr un pryd, ac a allwch egluro a wnaeth drafftwyr Cymru neu ddrafftwyr Seneddol y DU ddrafftio'r darpariaethau pwrpasol yn y Bil?*

Mae'r Bil yn ymateb i argymhellion penodol iawn adroddiad annibynnol Hackitt ac felly mae'n cynnwys elfennau y byddem yr un mor awyddus i'w cyflwyno yng Nghymru gan fod yr un ddeddfwriaeth graidd y mae'r adroddiad yn ei beirniadu, sef Deddf Adeiladu 1984, y mae'r Bil yn ei diwygio, yn gymwys i Gymru a Lloegr, e.e.:

- Cyfrifoldebau deiliaid dyletswydd;
- Camau craffu porth (cais cynllunio, cyn adeiladu a chyn meddiannu);
- Gofynion cymhwysedd ar gyfer y diwydiant a rheoleiddwyr.

Ond mae yna'n rhoi'r holl bwerau angenrheidiol i Weinidogion Cymru i addasu model Hackitt i Gymru e.e. Gweinidogion Cymru fydd yn penderfynu beth yw adeilad risg uwch, ac i awdurdodau lleol weithredu fel y rheoleiddiwr (gan ddileu'r dewis o opsiynau sy'n ymwneud â'r sector preifat ar gyfer adeiladau risg uwch).

Rwy'n ystyriol o'r ffaith bod llawer o weithwyr proffesiynol ym maes rheoli adeiladu yn gweithio yng Nghymru a Lloegr a'i bod yn werth cael darpariaethau tebyg sy'n gymwys yn y naill wlad a'r llall lle mae gweithgarwch trawsffiniol a'u bod yn addas ar gyfer ein priod anghenion. Cafodd y gwaith drafftio cychwynnol ei wneud gan Lywodraeth y DU a gwnaeth ein swyddogion polisi a'n swyddogion Gwasanaethau Cyfreithiol graffu arno, ei ddiwygio yn ôl yr angen a chytuno arno.

16. *Beth oedd barn rhanddeiliaid ar fwrw ymlaen â materion mewn perthynas â diogelwch adeiladau mewn dau Fil ar wahân, un Bil yn y DU ac un Bil Senedd Cymru?*

Nododd y Papur Gwyn, Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru, ein bwriad i ddefnyddio'r Bil, gan amlinellu ei nodweddion hanfodol ac roedd yr ymatebion i'r ymgynghoriad yn gefnogol iawn yn gyffredinol. Rwy'n disgwyl y bydd y gwaith dadansoddi ac ymateb y Llywodraeth yn cael eu cyhoeddi'n ddiweddarach eleni. Roedd y Papur Gwyn yn adlewyrchu'r dulliau gweithredu gwahanol roedd eu hangen ar gyfer y cam dylunio ac adeiladu, ac yna'r cam meddiannu. Roedd y cyntaf yn welliannau i'r system rheoli adeiladu bresennol a lywiwyd gan waith a oedd eisoes wedi'i wneud ar gyfer y Bil drafft gwreiddiol i Loegr yn unig ac roedd y llall yn gofyn am ffordd o feddwl fwy sylfaenol ynghylch dull rheoleiddio newydd. Felly, bydd y gwaith o ddatblygu deddfwriaeth sylfaenol ar gyfer y cam meddiannu yn cymryd mwy o amser.

17. *A oes gennych chi unrhyw bryderon y bydd bwrw ymlaen â deddfwriaeth ar ddiogelwch cylch bywyd adeiladau mewn dau ddarn o ddeddfwriaeth ar wahân yn cael unrhyw effaith ar gydlyniant a hygyrchedd y ddeddfwriaeth honno?*

Nid ystyrir bod hyn yn achos pryder gan y bydd y ddau ddarn gwahanol o ddeddfwriaeth yn ymdrin ag agweddau ar wahân ar fywyd adeilad ar y cyfan, gyda Bil Llywodraeth y DU yn ymdrin â'r cam dylunio ac adeiladu a'n Bil ni yn ymdrin â'r cam meddiannu. Fodd bynnag, rydym yn cymryd pob gofal i sicrhau eglurder ar y cam trosglwyddo ar ôl cwblhau adeilad er mwyn sicrhau bod yr wybodaeth gywir yn cael ei chasglu, yn y fformat cywir, a'i throsglwyddo i'r rhai sy'n gyfrifol am y cam meddiannu. Mewn ffordd debyg, bydd angen i'r rheoliadau ymdrin â rheoli'r gwaith o adnewyddu yn y dyfodol yr hyn fydd yn adeilad wedi'i feddiannu a'r rhyngwyneb rhwng hynny a'r gyfundrefn rheoli adeiladu.

18. *A allwch chi egluro pam na chafodd y gwelliannau technegol a wnaed yn ystod cyfnod Pwyllgor Tŷ'r Cyffredin eu cynnwys yn y Bil wrth ei gyflwyno ac a ydych yn disgwyl i unrhyw welliannau pellach gael eu gwneud i'r Bil mewn perthynas â Chymru?*

Roedd yr amserlen ar gyfer cyflwyno'r Bil yn golygu nad oedd rhai manylion wedi cael eu cwblhau. Roedd y rhai a gyflwynwyd yn ystod cam y Pwyllgor fel gwelliannau a oedd yn ymwneud â Chymru yn ymwneud ag ehangu darpariaethau ar gyfer cydweithredu rhwng cyrff a rhannu gwybodaeth ynghyd ag estyn pŵer i sicrhau hyblygrwydd wrth ddiffinio 'adeiladau risg uwch'. Yn amodol ar fy ateb i Gwestiwn 20 isod, ni ddisgwyliaf y bydd unrhyw welliannau pellach o sylwedd mewn perthynas â Chymru.

19. *A allwch chi gadarnhau a oes gan Lywodraeth Cymru unrhyw fwriad i gyhoeddi rheoliadau drafft i'r Senedd graffu ar eich bwriad mewn perthynas â'r pwerau dirprwyedig a ddarperir i Weinidogion Cymru yn y Bil? (Gwnaeth Llywodraeth y DU hynny yn Lloegr ym mis Gorffennaf 2021.)*

    Nid oes unrhyw fwriad i gyhoeddi rheoliadau dangosol yn ystod hynt y Bil drwy Senedd y DU ond byddwn yn ystyried maes o law sut y byddwn yn llunio'r trefniadau datblygu ac ymgynghori ar gyfer yr is-ddeddfwriaeth y byddwn yn ei chyflwyno ar ôl cael Cydsyniad Brenhinol. Un opsiwn fyddai ymgynghoriad ar reoliadau drafft.

20. *A allwch chi egluro a oes unrhyw fwriad i ymestyn cwmpas yr Ombwdsmon Cartrefi Newydd i Gymru?*

    Rydym wedi bod yn gweithio gyda Llywodraeth y DU mewn ffordd gadarnhaol gyda'r nod o estyn y cynllun gan ein bod yn credu y gallai'r cynllun fod yn fuddiol i berchenogion cartrefi a busnesau yng Nghymru. Bydd angen Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol os caiff y darpariaethau hyn eu hestyn i Gymru a chaiff hwn ei osod ar ôl i Lywodraeth y DU gyflwyno gwelliant i'r Bil. Mae'r amseriad yn aneglur o hyd, ond rydym yn gweithio ar sail mis Rhagfyr/Ionawr.

    Mae'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd yn cael ei gyflwyno o ganlyniad i feirniadaeth o'r diwydiant adeiladu tai; o ran ei record mewn perthynas ag ansawdd adeiladau a gwasanaeth cwsmeriaid. Y bwriad, drwy ddeddfwriaeth, yw cyflwyno un cod ymarfer y cytunwyd arno, a fydd yn adeiladu ar y camau diogelu yn y codau sy'n bodoli eisoes ac yn gosod gofynion llymach ar ddatblygwyr mewn perthynas â gwerthu cartrefi newydd ac ôl-ofal, yn enwedig ar ôl iddynt gael eu meddiannu. Bydd hefyd yn nodi sut y bydd yn rhaid i ddatblygwyr ymdrin ag unrhyw broblemau sydd gan berchenogion gyda'u cartrefi newydd yn ystod y ddwy flynedd gyntaf. Bydd perchenogion cartrefi newydd hefyd yn gallu cysylltu ag Ombwdsmon annibynnol newydd er mwyn helpu i ddatrys anghydfod. Efallai y bydd yn ofynnol i ddatblygwyr ddod yn aelodau o'r cynllun a pharhau'n aelodau. Rhagwelir mai'r diwydiant adeiladu tai fydd yn talu am gostau'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd ac, unwaith y bydd wedi'i sefydlu, y bydd gwasanaeth yr Ombwdsmon am ddim i achwynwyr.

21. *A allwch chi gadarnhau y byddwch yn hysbysu'r Senedd o unrhyw reoliadau a wneir gan ddefnyddio'r pwerau a ddarperir o dan gymal 40 o'r Bil?*

    Mae cymal 40 yn rhoi pwerau ar gyfer rheoliadau adeiladu i ddirymu darpariaeth mewn rheoliadau adeiladu a wneir drwy ddefnyddio'r pŵer yn adran 2(2) o Ddeddf Cymunedau Ewropeaidd 1972. Gwna hynny drwy ddiffinio rheoliadau a wnaed drwy ddefnyddio pwerau yn adran 1 o Ddeddf Adeiladu 1984 ac adran 2(2) o Ddeddf Cymunedau Ewropeaidd fel offeryn cyfun ac mae'n rhoi pwerau i reoliadau adeiladu a wnaed o dan adran 1 o Ddeddf Adeiladu 1984 ddirymu darpariaeth mewn offeryn cyfun. Mae diddymu adran

2(2) o Ddeddf Cymunedau Ewropeaidd 1972 ar ddiwedd y cyfnod gweithredu wedi arwain at sefyllfa lle nad oes unrhyw bŵer i ddiddymu'r darpariaethau hynny mewn rheoliadau adeiladu presennol a wnaed o dan adran 2(2), gan nad yw pŵer adran 1 o Ddeddf Adeiladu 1984 yn ddigonol; mae isadran (2) o'r cymal hwn yn unioni'r broblem hon drwy roi pwerau i ddiddymu offerynnau cyfun. Mae hwn yn bŵer i Weinidogion Cymru mewn perthynas â Chymru ac felly byddai unrhyw reoliadau a wnaed o dan adran 1 o Ddeddf Adeiladu 1984, yn dibynnu ar y pŵer hwn, yn gallu cael eu diddymu gan y Senedd.

Papur 2

Eitem 6.2

Julie James AS/MS
Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

John Griffiths AS
Cadeirydd – y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai
Senedd Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1SN
SeneddTai@senedd.cymru

22 Taschwedd 2021

Annwyl John,

**Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir)**

Diolch am eich llythyr dyddiedig 18 Tachwedd yn gofyn am ddiweddariad pellach ar y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol ar y Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir).

Yng ngoleuni'ch sylwadau yn eich llythyr, rwy'n bwriadu gosod Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol erbyn 26 Tachwedd. Bydd y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol hwnnw'n ymneud yn unig â'r gwelliannau a wnaed i'r Bil yn ystod ei daith drwy Dŷ'r Arglwyddi. Rydym yn cynnig cynnal y ddadl ynghylch cydsyniad ar 14 Rhagfyr, ond rydym yn cydnabod y bydd hyn yn cyfyngu ar y cyfnod craffu. Felly, byddwn yn gofyn i'r Pwyllgor Busnes ystyried estyn y terfyn amser ar gyfer adrodd mewn perthynas â'r Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol a osodwyd ar 26 Mai (a'r Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol wedi hynny) i 9 Rhagfyr.

Rwy'n dal i ragweld y bydd Llywodraeth y Deyrnas Unedig yn gosod gwelliannau pellach i'r Bil cyn y Cam Pwyllgor yn Nhŷ'r Cyffredin, ond nid wyf yn gwybod eto pryd fydd hynny. Mae'n bur annhebyg, er hynny, y bydd hyn yn digwydd cyn yr wythnos sy'n dechrau ar 29 Tachwedd.

Byddaf yn gosod Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol arall mewn perthynas â'r gwelliannau pellach disgwyliedig cyn gynted â phosibl ar ôl iddynt gael eu gosod, ond heb amserlen wedi'i chadarnhau ni allaf ymrwymo i ddyddiad pendant.

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:
0300 0604400
Gohebiaeth.Julie.James@llyw.cymru
Correspondence.Julie.James@gov.Wales

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1SN

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

Rwy'n anfon copi o'r llythyr hwn at Huw Irranca-Davies, Cadeirydd y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad.

Yn gywir

**Julie James AS/MS**
Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change

John Griffiths MS
Chair
Local Government and Housing Committee
Welsh Parliament
Cardiff Bay
Cardiff
CF99 1SN

Ein cyf/Our ref: CEDRL 25 November 2021

Dear Chair,

**Incomplete Housing Estates and Outsourcing of Building Control**

I am writing to ask whether the Committee may consider a possible inquiry as part of their future work into the issue of builders failing to complete housing estates to a satisfactory standard. Buying a home is the most important investment most people will undertake in their lives. Unfortunately, in my time as a Member of Parliament I have come across many new housing developments built in my constituency in which infrastructure such as roads, pavements and street lighting are left incomplete. Often homeowners are informed by builders prior to sale that these vital completion works will be undertaken once all properties are sold only to be left living in an unsafe environment, sometimes for many years if not indefinitely. In correspondence with the Local Authority, I am informed they lack the enforcement powers necessary to act, whilst the Welsh Government maintain that this is a matter for LPAs. It seems to me that there is considerable policy failure here which is allowing some unscrupulous developers to avoid their responsibilities.

Problems are often confounded where building control has been outsourced to alternative providers to the Local Authority. Where building control has been undertaken by private providers and where subsequent problems arise within properties or on a development it can be very difficult to achieve recourse for homeowners. If building control has been undertaken by a private provider, Local Planning Authorities will not investigate or enforce where there is clear defective work.

I understand that the Committee will have many issues to consider as a part of its work, however I would be grateful if the Committee will consider this request.

Yours Sincerely

**Jonathan Edwards AS/MP**
**Dwyrain Caerfyrddin a Dinefwr / Carmarthen East & Dinefwr**

Plaid Cymru
Party of Wales

**Rhys ab Owen AS/MS**
Canol De Cymru | South Wales Central

John Griffiths AS
Cadeirydd Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai
Senedd Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1SN
SeneddHousing@senedd.wales

26 Dachwedd 2021

Ein cyfeirnod: RaO-GWE-0042

Annwyl John,

Rwy'n cysylltu â chi prynhawn yma i ofyn a fyddech yn ystyried gwahodd lesddeiliaid sydd wedi eu heffeithio gan gladin i roi tystiolaeth i'ch pwyllgor? Gan fod y bil dan drafodaeth am gael effaith mawr arnynt, rwy'n credu ei bod yn bwysig clywed eu barn a'u gofidion yn uniongyrchol.

Yn ogystal, byddai'n ddefnyddiol i'r pwyllgor ymgynghori â chwmnïau datblygu ac adeiladu ynghylch y gweithredoedd a arweiniodd at ddiffygion tân mewn nifer o fflatiau.

Yn gywir,

**Rhys ab Owen AS**

Aelod o'r Senedd dros Ganol De Cymru
Member of the Senedd for South Wales Central

# Eitem 8

Yn rhinwedd paragraff(au) vi o Reol Sefydlog 17.42

Mae cyfyngiadau ar y ddogfen hon

# Eitem 9

Mae cyfyngiadau ar y ddogfen hon