

Ymgynghoriad ar flaenoriaethau'r Pwyllgor
Llywodraeth Leol a Thai ar gyfer y Chweched Senedd
Consultation on the Local Government and Housing
Committee's priorities for the Sixth Senedd
Ymateb gan: Propertymark
Response from: Propertymark

Cefndir

1. Propertymark yw'r prif gorff proffesiynol ar gyfer asiantau tai a gosod, asiantau masnachol, darparwyr stocrestrau, arwerthwyr a phriswyr, sy'n cynnwys bron i 17,500 o aelodau ledled y DU. Rydym yn cael ein harwain gan aelodau, gyda Bwrdd sy'n cynnwys asiantau wrth eu gwaith ac yn gweithio'n agos gyda'n haelodau i bennu safonau proffesiynol drwy reoleiddio, cymwysterau achrededig a chydabyddedig, rhaglen hyfforddi flaenllaw y diwydiant a Datblygiad Proffesiynol Parhaus gorfodol.

Crynodeb

2. Wrth i ni ddod allan o'r pandemig COVID-19, mae Propertymark yn credu bod pedwar maes blaenoriaeth eang, rhyng-gysylltiedig y dylai Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai'r Senedd eu hystyried yn ystod y 12 mis nesaf.
 - Cryfhau data ar gyfer tai a llunio polisi
 - Cefnogi'r sector rhentu preifat yn sgil COVID-19
 - Gwneud y defnydd gorau posib o'r cyflenwad presennol
 - Ymchwilio i deilyngdod Llys Neu Dribiwnlys Tai i Gymru

Isod, rydym yn nodi pob un o'r blaenoriaethau hyn yn eu tro, gan gynnwys pam eu bod yn feysydd pwysig i'r Pwyllgor eu cynnwys yn ei gynllun gwaith ar gyfer y 12 mis nesaf.

Cwestiwn: Beth yw'r meysydd blaenoriaeth allweddol y dylid eu hystyried yn ystod y 12 mis nesaf, gan gynnwys effaith COVID ac adfer yn sgil y pandemig?

Cryfhau data ar gyfer tai a llunio polisi

3. Cred Propertymark y dylai'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ystyried ffyrdd o gryfhau data er mwyn llunio polisiâu'n gadarn a theilyngdod cyflwyno Arolwg Tai i Gymru. Mae hyn yn bwysig oherwydd bod sylfeini cryf ar gyfer llunio polisiâu clyfar yn dibynnu ar gael eu cyfeirio gan ddata a thystiolaeth ddibynadwy, a all hefyd helpu i gyfeirio adolygiad o'r hyn sy'n gwneud a'r hyn nad yw'n gweithio. Fel y gwelwyd drwy'r broses ddeddfwriaethol ddiweddar ar gyfer biliau tai Cymru, mae tystiolaeth anecdotaidd yn dylanwadu ar lawer o'r canfyddiadau a ffurfiwyd gan randdeiliaid. Y rheswm dros hynny yw nad oes ymchwil gynhwysfawr, annibynnol, cylchol a gomisiynir gan y llywodraeth sy'n ceisio mesur amrywiaeth o ddangosyddion, y gall pawb gytuno a dibynnu arnynt. Bu'r Rhaglen Dystiolaeth Amodau Tai¹⁶ ac Arolwg Cenedlaethol Cymru¹⁷ yn ddechrau da i gywain gwybodaeth am gyflwr tai yng Nghymru ond nid yw'n mynd

¹⁶ Llywodraeth Cymru, 2018, Y Rhaglen Dystiolaeth ar Gyflwr Tai: <https://llyw.cymru/y-rhaglen-dystiolaeth-ar-gyflwr-tai>

¹⁷ Llywodraeth Cymru (2021) Arolwg Cenedlaethol Cymru: <https://llyw.cymru/arolwg-cenedlaethol-cymru>

yn ddigon pell wrth gywain gwybodaeth bwysig arall. At hynny, mae Arolwg Tai Lloegr¹⁸ wedi bod ar waith ers 1967 ac mae'n cywain gwybodaeth am amgylchiadau tai pobl a chyflwr ac effeithlonrwydd ynni tai. Gallai Arolwg Tai i Gymru hefyd gywain cyfoeth o wybodaeth megis y lefelau boddhad ymhlith rhentwyr cymdeithasol, a chanran cartrefi perchen-feddiannwyr sydd wedi'u tanfeddiannu. Mae tai yn chwarae rhan hanfodol ym mywydau pobl a safonau eiddo, mae angen i rôl asiantau a gweithredoedd landlordiaid a thenantiaid, yn ogystal â phrynwyr a gwerthwyr cartrefi, gael eu cofnodi'n well er mwyn sicrhau bod gan y rhai sy'n llunio polisi drosolwg cywir o'r diwydiant a'u bod yn gwneud y penderfyniadau cywir yn y pen draw. Mae data, ystadegau a thystiolaeth gywir yn hanfodol i lunio polisi'n dda, ac rydym yn annog y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai i flaenoriaethu ymchwilio i sut y gall Llywodraeth Cymru gryfhau data ar gyfer datblygu polisi tai.

Cefnogi'r sector rhentu preifat yn sgil COVID-19

4. Cred Propertymark y dylai'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai archwilio deilliannau hirdymor y pandemig Covid-19 ar gyfer dyfodol y sector rhentu preifat. Mae'r sector rhentu preifat yn chwarae rôl arwyddocaol yn y gwaith o ddarparu cartrefi i bobl yng Nghymru, gyda bron i 205,000 o anheddau yn gartref i 14 y cant o aelwydydd ledled y wlad.¹⁹ Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, y sector rhentu preifat yw'r unig opsiwn ymarferol ar gyfer nifer cynyddol o aelwydydd nad ydynt yn gallu cael mynediad i dai cymdeithasol ac nad yw perchnogaeth yn opsiwn iddynt, sef tuedd sy'n debygol o barhau.²⁰ At hynny, mae asiantau gosod tai wedi gweithio'n galed i gefnogi landlordiaid a thenantiaid a rheoli tenantiaethau'n ddiogel drwy gydol yr argyfwng iechyd cyhoeddus. Dylai'r Pwyllgor edrych ar effaith y mesurau presennol i gefnogi'r sector rhentu preifat, gan gynnwys y Cynllun Benthyciadau Arbed Tenantiaeth,²¹ y penderfyniad i godi gordal y Dreth Trafodiadau Tir ar brynu eiddo preswyl ychwanegol fel eiddo prynu i osod,²² yn ogystal ag effaith polisiau lles a ddylunnir i ddarparu cymorth tuag at gostau tai i bobl ar incwm is - yn fwyaf nodedig y rhewi'r cyfraddau Lwfans Tai Lleol a'r bwriad sydd ar ddod i ddileu'r £20 ychwanegol i Gredyd Cynhwysol.²³ Bydd newid deddfwriaethol pellach yn cael ei gyflwyno drwy Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016²⁴ yn ogystal â'r targedau effeithlonrwydd ynni newydd disgwylidig ar gyfer eiddo rhentu preifat.²⁵ Felly, mae'n bwysig bod y Pwyllgor yn archwilio sut y gall y llywodraeth, ar bob lefel, liniaru effaith economaidd a chymdeithasol Covid-19 ar y sector rhentu preifat a datblygu polisiau i sicrhau bod y sector yn parhau i fod yn opsiwn tai ymarferol ar gyfer tenantiaid, landlordiaid ac asiantau gosod.

18 Y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol, 2021, Arolwg Tai Lloegr: <https://www.gov.uk/government/collections/english-housing-survey>

19 Llywodraeth Cymru (2020) Amcangyfrifon Stoc Anheddau Cymru: <https://llyw.cymru/sites/default/files/statistics-and-research/2020-09/amcangyfrifon-stoc-annedd-ar-31-mawrth-2020-619.pdf>.

20 CLILC, 2021: <https://www.wlga.cymru/private-sector-housing>

21 Llywodraeth Cymru, 2021, Gwneud cais am fenthyciad i helpu i dalu eich ôl-ddyledion rhent oherwydd y coronafeirws: <https://llyw.cymru/gwnewch-gais-am-fenthyciad-i-helpu-i-dalu-eich-ol-ddyledion-rhent-oherydd-y-coronafeirws>

22 Llywodraeth Cymru, 2020, Newidiadau i gyfraddau a bandiau'r Dreth Trafodiadau Tir: <https://llyw.cymru/newidiadau-i-gyfraddau-bandiau-treth-trafodiadau-tir-rhagfyr-2020>

23 Trysorlys EM, 2021, Cyllideb 2021: Yr hyn y mae angen i chi ei wybod: <https://www.gov.uk/government/news/budget-2021-what-you-need-to-know>

24 Yr Archifau Cenedlaethol, 2021, Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016: <https://www.legislation.gov.uk/anaw/2016/1/contents/enacted/welsh?lang=cy>

25 Yr Adran dros Fusnes, Ynni a Strategaeth Ddiwydiannol, 2020, Gwella perfformiad ynni cartrefi rhentu preifat: <https://www.gov.uk/government/consultations/improving-the-energy-performance-of-privately-rented-homes>

Gwneud y defnydd gorau posib o'r cyflenwad presennol

5. Cred Propertymark y dylai'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai graffu ar ddull Llywodraeth Cymru o wneud y defnydd gorau posib o'r cyflenwad tai presennol ac asesu effaith Covid-19 ar amcangyfrifon o'r angen am dai, gan ystyried ffactorau fel costau, ansawdd, dylunio, a rôl tai mewn bywyd cymunedol. I'r perwyl hwn, dengys data diweddar fod pris gwerthu eiddo newydd cyfartalog yn y DU 37 y cant yn uwch na phris cyfartalog annedd sy'n bodoli eisoes, gan ddangos yr angen am edrych ar bolisiau sy'n cefnogi perchnogion tai presennol i symud.²⁶ Mae Llywodraeth Llafur Cymru wedi nodi cynlluniau i ddarparu 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel newydd i'w rhentu²⁷, ond i gyfha'u cyflenwad yn y sector rhentu preifat ac i berchnogion-feddianwyr yn ogystal ag anghenion tai disgwylidig pobl hŷn, gall cynlluniau ychwanegol helpu. At hynny, mae ffigurau Llywodraeth Cymru yn dangos y bu 25,725 o eiddo gwag hirdymor yng Nghymru ym mis Ionawr 2017 a phedair blynedd yn ddiweddarach mae'r ffigur hwn ddim ond 24 yn llai gyda ffigurau'n dangos 25,701 o gartrefi gwag hirdymor ym mis Ionawr 2021.²⁸ At hynny, prin iawn yw'r ddealltwriaeth o faint o ail gartrefi sy'n cael eu gosod allan yn y farchnad rentu hirdymor o'i gymharu â niferoedd yn y diwydiant gosod tymor byr /gwyliau. I'r perwyl hwn, dylai'r Pwyllgor edrych ar bolisiau sy'n bodoli eisoes ac archwilio lle y gellir manteisio i'r eithaf ar y cyflenwad pellach, gan gynnwys dychwelyd mwy o gartrefi gwag i gael eu defnyddio, a ddylid ymestyn Cymorth i Brynu i'r farchnad cartrefi ail-law, sut i gynyddu nifer y cartrefi sydd ar gael i bobl oedranus, gan annog symud i gartref llai a datblygu teipoleg ail gartref ddibynadwy i helpu i gyfeirio'r gwaith o ddatblygu polisiau cadarn y mai eu bwriad yw lleihau effaith perchnogaeth ar ail gartrefi yng Nghymru.

Ymchwilio i deilyngdod Llys Neu Dribiwnlys Tai i Gymru

Fel y nodwyd gan Bwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a Chyfansoddiad Senedd Cymru a'i adroddiad ar yr Adroddiad ar Fil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) ym mis Hydref 2020, credwn y dylai'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai archwilio'r angen am lys neu dribiwnlys tai penodedig yng Nghymru.²⁹ Wrth gyflwyno Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) (Diwygio) 2021³⁰ sy'n dod â mwy o sicrwydd i denantiaid, mae'n hanfodol bod gan landlordiaid fynediad digonol at gyfiawnder mewn achosion o adfeddiannu er mwyn eu hatal rhag gadael y sector. At hynny, mae'r system llysoedd yn debygol iawn o weld cynnydd yn y llwyth gwaith ac yn y tymor hir mae'n rhaid osgoi oedi posib i achosion llys. Er mwyn unioni'r materion o ran amseru a chysondeb sy'n wynebu'r system llysoedd ar hyn o bryd, yn ogystal â'r gwahaniaethau statudol cynyddol sy'n deillio o ddatganoli o'r gyfundrefn denantiaeth yn Lloegr, credwn y dylai'r Pwyllgor ymchwilio i deilyngdod llys neu dribiwnlys tai i Gymru. Mae'r prosesau llys presennol yn araf ac yn anghyson. Heb brosesau llys effeithiol, ni fydd modd i'r newidiadau i'r broses o droi allan yng Nghymru yn ymarfe

26 ONS, 2021, Mynegai Prisiau Tai'r DU Mehefin 2021: www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/bulletins/housepriceindex/june2021

27 Llafur Cymru, 2021, Maniffesto Etholiad y Senedd, Pennod 9. Ein Cartrefi, Cymunedau a Chynghorau: <https://movingforward.wales/our-homes-communities-and-councils.html>

28 Ystadegau Cymru, 2021, Cartrefi gwag ac ail gartrefi sy'n daladwy, yn ôl awdurdod lleol: <https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Local-Government/Finance/Council-Tax/Dwellings/chargeableemptyandsecondhomesbylocalauthority>

29 Senedd Cymru, 2020, Adroddiad ar y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru): <https://senedd.wales/laid%20documents/cr-ld13553/cr-ld13553-w.pdf>

30 Senedd Cymru, 2020, Deddf Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) 2021: <https://busnes.senedd.cymru/mgIssueHistoryHome.aspx?lId=27569>