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

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Eich cyf/Your ref P-06-1194
Ein cyf/Our ref JJ/11328/21

Jack Sargeant AS
Cadeirydd y Pwyllgor Deisebau
Senedd Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1SN
deisebau@senedd.cymru

5 Hydref 2021

Annwyl Jack,

Diolch am eich llythyr dyddiedig 2 Medi, ynglŷn â Deiseb P-06-1194: Deddfu i roi'r hawl i rydd-ddeiliaid mewn eiddo sydd newydd eu hadeiladu i reoli eu hystadau eu hunain.

Rwy hefyd yn pryderu am y problemau y mae rhydd-ddeiliaid yn eu wynebu mewn perthynas taliadau ystâd, a dyna pam y lansiais Galwad am Dystiolaeth i'r arfer o ddefnyddio taliadau ystâd y llynedd. Mae ystod o broblemau wedi'u nodi yn y crynodeb o'r ymatebion a gyhoeddwyd fis Tachwedd diwethaf, ac fel y dywedais yn fy natganiad ysgrifenedig sy'n gysylltiedig â hyn, rwyf am ddefnyddio'r dystiolaeth a gasglwyd i weld lle mae angen newid a'r opsiynau sydd ar gael i gyflawni'r newid hwnnw, boed hynny trwy ddeddfu neu fel arall. Hyd yn hyn, rwyf eisoes wedi cymryd y cyfle a godwyd wrth ddatblygu trydydd cam Cymorth i Brynu – Cymru, a agorodd ym mis Ebrill 2021, i fynd i'r afael â'r arferion sy'n peri'r pryder mwyaf yn fy marn i.

Yn gyntaf oll, nid yw Cymorth i Brynu – Cymru bellach ond ar gael ar gyfer datblygiadau newydd lle mae'r taliad ystâd yn gwahardd cwmnïau rheoli ystadau rhag rhoi eiddo ar les hir neu gymryd meddiant o eiddo pan fo ôl-ddyledion o'r taliad ystâd (drwy adran 121 o Ddeddf Eiddo 1925). Ystyriaf bod y pŵer hwn yn ddidostur ac yn anghymesur, ac rwy'n awyddus i wneud popeth o fewn ein gallu i atal eu defnyddio.

Yn ail, rwyf wedi sicrhau bod gwybodaeth gliriach a mwy pendant ar gael ynghylch bodolaeth taliadau ystâd a lefel debygol y taliadau hynny yn gynnar ym mhroses y gwerthiant, ac yn sicr cyn y bydd yn ofynnol i brynwr posibl ymrwymo i brynu eiddo. Bydd hyn yn caniatáu i ddarpar breswylwyr wneud penderfyniad gwybodus ynghylch dewis eiddo â thaliadau o'r fath. Hefyd, mae'r gofynion sydd wedi'u gosod ar drawsgludwyr Cymorth i Brynu – Cymru wedi'u tynhau ymhellach er mwyn sicrhau eu bod yn trafod taliadau ystâd â'u cleientiaid.

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.

Er hynny, daeth cwestiwn mwy sylfaenol i'r amlwg wrth gasglu tystiolaeth ynghylch sut y dylid talu am fannau a chyfleusterau awyr agored, sydd mor werthfawr mewn datblygiadau tai newydd. Mae'n rhaid ystyried y cwestiwn hwn yn ddwys a'i archwilio'n drylwyr, a bydd yn cymryd amser i ymdrin ag ef, er mwyn sicrhau nad oes gan y newidiadau arfaethedig unrhyw ganlyniadau nas bwriadwyd.

Rwy'n benderfynol o fynd i'r afael ag arferion annerbyniol ac annheg sy'n bosibl ar hyn o bryd oherwydd cwmnïau rheoli ystâd nad ydynt yn cael eu rheoleiddio, a'r taliadau y mae'n bosibl iddynt eu codi. Rwyf eisoes wedi cyhoeddi fy nghynlluniau i roi hawliau cyfreithiol i rydd-ddeiliaid herio taliadau annheg. Mae'n fwriad gennyf hefyd i gynnwys cwmnïau rheoli ystâd yn ein cynlluniau i gyflwyno cynllun cofrestru a thrwyddedu ar gyfer cwmnïau rheoli eiddo preswyl fel rhan o'r Ddeddfwriaeth Diogelwch Adeiladau y byddaf yn ei chyflwyno yn nes ymlaen yn ystod tymor y Senedd hon.

Yn ogystal â chymryd camau deddfwriaethol a chamau nad ydynt yn ddeddfwriaethol i ymdrin â phryderon rhydd-ddeiliaid yng Nghymru, rydym hefyd yn cydweithio â Llywodraeth y Deyrnas Unedig i weithredu newidiadau pellach. Byddwn yn defnyddio'r dystiolaeth sydd gennym eisoes yng Nghymru i helpu i lywio a siapio'r ddeddfwriaeth sydd i'w datblygu drwy'r cydweithio hwn, a bydd cydweithio â Llywodraeth y Deyrnas Unedig fel hyn yn caniatáu i'r newidiadau gael eu gweithredu'n gynt yng Nghymru. Ar hyn o bryd, disgwylir y bydd y newidiadau yn cynnwys rhoi i rydd-ddeiliaid hawliau cyfartal fel y rhai sydd gan lesddeiliaid, megis yr hawl i wneud cais i Dribiwnlys er mwyn penodi rheolwr newydd i reoli'r gwasanaethau a ddarperir drwy daliadau rhent ystâd. Mae rhagor o wybodaeth ar gael yn: https://www.gov.uk/government/consultations/implementing-reforms-to-the-leasehold-system.

Ar wahân i'r camau a gymerir mewn perthynas â thaliadau ystâd sydd eisoes yn yr arfaeth, boed hynny gennym ni yn Llywodraeth Cymru neu gan Lywodraeth y Deyrnas Unedig, mae fy swyddogion hefyd yn ystyried pa amddiffyniadau eraill y gallai fod eu hangen ar sail deddfwriaethol neu fel arall.

Gobeithio bod yr esboniad hwn yn eich helpu i ddeall f'ymrwymiad i fynd i'r afael â problemau sy'n wynebu rhydd-ddeiliaid o ran taliadau rheoli ystadau, ac yn grynodeb defnyddiol o'r camau sydd eisoes wedi eu cymryd neu sydd yn yr arfaeth.

Yn gywir,

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