

Dylai Llywodraeth Cymru ymrwymo i fabwysiadu gwaith cynnal a chadw ystadau tai newydd gan awdurdodau lleol

Y Pwyllgor Deisebau | 27 Chwefror 2023
Petitions Committee | 27 February 2023

Cyfeirnod: SR23/5289-1

Rhif y ddeiseb: P-06-1307

Teitl y ddeiseb: Dylai Llywodraeth Cymru ymrwymo i fabwysiadu gwaith cynnal a chadw ystadau tai newydd gan awdurdodau lleol

Geiriad y ddeiseb: Mae preswylwyr 'the Mill', ystâd newydd yn Nhreganna, Caerdydd, yn gorfod talu ffi flynyddol o £102 am gynnal a chadw parc sy'n ffinio ar yr ystâd. Rhaid gwneud y taliad hwn ochr yn ochr â thaliadau cynnal a chadw eraill sy'n talu am y priffyrdd a'r manau gwyrdd heb eu mabwysiadu ac ati. Rhaid i breswylwyr hefyd dalu'r dreth gyngor lawn sy'n ofynnol. Nid yw preswylwyr yn cael dadansoddiad manwl o gostau'r parc, dim ond hysbysiad i ddweud bod yn rhaid iddynt dalu'r ffi.

Ystyriwyd bod 'the Mill' yn enghraifft dda o bolisi Llywodraeth Cymru oherwydd ei statws fel ystâd ddeiliadaeth gymysg sy'n cynnwys tai fforddiadwy ochr yn ochr â phrynu rhydd-ddaliadol - felly, o ystyried yr argyfwng costau byw presennol, rydym o'r farn y dylai Llywodraeth Cymru gefnogi preswylwyr ar ystadau fel 'the Mill' drwy annog a hwyluso awdurdodau lleol i fabwysiadu'r gwaith cynnal a chadw a dileu'r taliadau cosbol hyn.



1. Cefndir

Lle nad yw'r awdurdod lleol wedi mabwysiadu ardaloedd cyffredin – er enghraifft, ffyrdd, mannau agored a chyfleusterau chwarae – ar ystadau tai, gellir rhoi trefniadau preifat ar waith i sicrhau eu bod yn cael eu cynnal. Yn gyffredinol, bydd hyn yn arwain at sefyllfa lle bydd tâl yn cael ei godi ar breswylwyr gan gwmni rheoli, neu eu hasiant, er mwyn talu am gostau cynnal a chadw.

Yn ôl ymgyngoriad a gynhaliwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2020, gall y mannau a'r cyfleusterau hyn gynnwys:

- *ardaloedd agored,*
- *parciau chwarae,*
- *ffyrdd a phalmentydd,*
- *lleoedd parcio ceir,*
- *goleuadau stryd,*
- *gwaith tirlunio,*
- *mentrau amgylcheddol megis lleiniau ymyl ffordd o flodau gwyllt, a*
- *darparu systemau chwistrellu preifat a rennir.*

Yn aml, cyfeirir at y taliadau hyn fel taliadau ystadau. Mae rhydd-ddeiliaid yn debygol o wynebu taliadau uniongyrchol, ac mae'n bosibl y bydd gofyn i lesddeiliaid a thenantiaid dalu drwy eu taliadau gwasanaeth a'u rhent. Mae'r papur briffio hwn yn defnyddio'r term "preswylwyr" i gwmpasu pob grŵp a allai fod yn atebol am daliadau ystadau.

Yn ôl yr ymatebion a ddaeth i law ar gyfer yr ymgynghoriad a gynhaliwyd yn 2020, gall taliadau ystadau fod rhwng £50 a £500 y flwyddyn, gyda'r rhan fwyaf yn amrywio rhwng £100 a £150. Mae preswylwyr yn parhau i fod yn atebol am y dreth gyngor, yn ogystal ag unrhyw daliadau ystadau.

Mae nifer o bryderon wedi'u codi gan Aelodau o'r Senedd ynghylch taliadau ystadau, a thrwy'r ymgynghoriad y cyfeirir ato uchod. Mae tryloywder yn fater allweddol, gyda thrigolion yn cwyno bod rheolwyr ystadau yn gallu pennu taliadau heb ymgynghori. Mae trigolion hefyd wedi gwneud sylwadau ynghylch y ffaith nad yw datblygwyr yn aml yn darparu gwybodaeth am daliadau ystadau yn ystod y broses o werthu eiddo.

Roedd y rhai a ymatebodd i ymgynghoriad 2020 yn cwestiynu pam fod tâl yn cael ei godi arnynt mewn perthynas â gwaith cynnal a chadw ar bethau sydd, ar y cyfan, yn gyfleusterau cyhoeddus, o gofio eu bod eisoes yn talu'r dreth gyngor. Roedd ymgynghoriad 2020 yn nodi bod ymatebwyr 'yn gadarn o blaid' rhoi terfyn ar daliadau ystadau ac o blaid rhoi'r dasg o reoli seilwaith cymunedol yn nwylo awdurdodau lleol.

Ar hyn o bryd, mae'r pwerau sydd gan randdeiliaid i herio taliadau ystadau'n gyfyngedig. Mae hyn yn wahanol i sefyllfa lesddeiliaid, sy'n gallu gwneud cais i Dribiwnlys Prisio Lesddaliadau i herio taliadau gwasanaeth.

Ymddengys fod y defnydd o daliadau ystadau yng Nghymru wedi cynyddu dros y degawd diwethaf, gydag ymgynghoriad 2020 yn nodi bod 72 y cant o'r rhai a ymatebodd yn byw ar ystadau a adeiladwyd ar ôl 2010. Bu cynnydd cyfatebol yn y sylw a roddir yn y cyfryngau i daliadau ystadau, a'r effaith y maent yn ei chael ar rydd-ddeiliaid yn arbennig, gan arwain at boblogeiddio'r term 'fleecehold' ar draws sector tai y DU.

2. Camau gan Lywodraeth Cymru

Cynhaliodd Llywodraeth ei hymgyngghoriad ar daliadau ystadau rhwng mis Chwefror a mis Ebrill 2020, a chafwyd dros 600 o ymatebion iddo. Ar 30 Tachwedd 2020, cyhoeddodd Julie James AS, y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol ar y pryd, ddatganiad ysgrifenedig yn ymateb i'w ganfyddiadau.

Cyhoeddodd y Gweinidog newidiadau i'r cynllun Cymorth i Brynu - Cymru er mwyn mynd i'r afael â rhai o'r pryderon a godwyd yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad ac ymrwymodd i archwilio gwahanol ddulliau o reoli ystadau.

Yn ei ddatganiad, tynnodd y Gweinidog sylw at yr effaith bosibl ar awdurdodau lleol pe baen nhw'n cael eu gwneud yn gyfrifol am y manau neu'r cyfleusterau cymunedol sydd wedi'u cynnwys yn y taliadau ystadau:

Rwy'n cydnabod nad yw'n fater syml o feddwl y gallai awdurdodau lleol ymgymryd â'r cyfrifoldebau ychwanegol hyn am byth heb yr adnoddau angenrheidiol i ddarparu ar gyfer gwasanaeth o'r fath. Mae gofyn inni roi sylw priodol i'r cwestiwn hwnnw, er mwyn sicrhau nad yw unrhyw newidiadau a wnawn yn arwain at ganlyniadau anfwriadol ac effeithiau andwyol ac annisgwyl.

Gwnaeth Llywodraeth Cymru gynnwys diwygio taliadau ystadau yn ei Rhaglen Lywodraethu ym mis Mehefin 2021, gan nodi y byddai'n:

Sicrhau bod taliadau ystad am fannau agored cyhoeddus a chyfleusterau cyhoeddus yn cael eu talu mewn ffordd sy'n deg.

Yn dilyn cwestiwn yn y Cyfarfod Llawn ar 24 Mai 2022, gwnaeth y Prif Weinidog ailddatgan y ffaith na fyddai Llywodraeth Cymru yn rhoi gwarant y byddai awdurdodau lleol yn talu costau cynnal a chadw mewn perthynas ag ystadau tai newydd. Dywedodd y Prif Weinidog:

Pe bai datblygwr yn credu, ni waeth pa mor wael yw'r gwaith, ni waeth pa mor wael yw safon y cyfleusterau cymunedol, byddai sicrwydd y byddai'r pwrs cyhoeddus yn talu am hynny ac yn ei gywiro, nid oes cymhelliad o gwbl iddyn nhw wneud y gwaith yn y ffordd yr ydym eisiau iddo gael ei wneud.

Gwnaeth y Prif Weinidog hefyd gadarnhau y byddai Llywodraeth Cymru yn cyflwyno deddfwriaeth newydd ar ddiogelwch adeiladau yn ystod tymor y Senedd hon, gan gynnwys cynllun cofrestru a thrwyddedu newydd. Bydd y cynllun hwn yn cwmpasu cwmnïau sy'n rheoli eiddo preswyl. Dywedodd y Prif Weinidog y byddai'n "helpu i ddileu rhai o'r achosion o gamddefnyddio'r system" sy'n ymwneud â thaliadau ystadau.

Yn ogystal, dywedodd y Prif Weinidog fod Llywodraeth Cymru yn aros i Lywodraeth y DU gyflwyno rhaglen ddiwygio ar gyfer y gyfundrefn lesddaliadau (yn seiliedig ar argymhellion Comisiwn y Gyfraith) a fyddai'n rhoi mwy o bŵer i rydd-ddeiliaid herio taliadau a rheolaeth ystadau. Ar adeg ysgrifennu, nid yw'r diwygiadau eto wedi'u rhoi ar waith. Ar 30 Ionawr 2023, dywedodd Ysgrifennydd Gwladol y DU dros Ffyniant Bro, Tai a Chymunedau, Michael Gove AS, mai ei nod oedd i Fil lesddaliadau gael ei gynnwys yn Araith y Brenin, a ddisgwylir yn hydref 2023.

Ymatebodd Julie James AS, y Gweinidog Newid Hinsawdd, i'r ddeiseb ar 1 Tachwedd 2022. Yn ei llythyr, gwnaeth y Gweinidog ailddatgan disgwyliadau Llywodraeth Cymru ynghylch cynlluniau Llywodraeth y DU i gyflwyno deddfwriaeth i wella hawliau rhydd-ddeiliaid. Nododd y Gweinidog yn y llythyr fod Llywodraeth Cymru yn ystyried sut i fynd i'r afael â seilwaith cymunedol ar ystadau newydd:

Ar gyfer ystadau newydd, byddwn yn archwilio ymarferoldeb defnyddio deddfwriaeth i ddod â'r gwahanol gyfundrefnau i dalu am gynnal a

Dylai Llywodraeth Cymru ymrwymo i fabwysiadu gwaith cynnal a chadw ystadau tai newydd gan awdurdodau lleol

chadw seilwaith cymunedol ynghyd mewn un dull gweithredu. Bydd hyn yn cynnwys ystyried rhoi dyletswydd ar awdurdodau lleol i fabwysiadu seilwaith cymunedol yn gyfnewid am daliad priodol gan y datblygwr.

Fodd bynnag, dywedodd y Gweinidog y byddai'r cam o fabwysiadu seilwaith cymunedol yn ôl-weithredol yn parhau i fod yn ddewis i gynghorau.

3. Camau gweithredu gan Senedd Cymru

Ar 14 Mawrth 2018, cynhaliwyd dadl yn y Senedd ar Gynnig Deddfwriaethol gan Aelod, sef cynnig a gyflwynwyd gan Hefin David AS i greu Bil â'r nod o reoleiddio cwmnïau sy'n rheoli ystadau. Byddai'r Bil arfaethedig hefyd yn cryfhau gallu rhydd-ddeiliaid i herio rheolwyr ystadau.

Wrth ymateb i'r ddadl, ymrwymodd Rebecca Evans, y Gweinidog Tai ac Adfywio ar y pryd, i sefydlu grŵp gorchwyl a gorffen i archwilio'r mater hwn. Cyhoeddwyd canfyddiadau'r grŵp mewn adroddiad ar 17 Gorffennaf 2019.

Ar 1 Tachwedd 2020, cyflwynwyd ddeiseb a oedd yn galw am ragor o bwerau i rydd-ddeiliaid yng Nghymru herio cwmnïau sy'n rheoli ystadau. Gwnaeth y Gweinidog Newid Hinsawdd ymateb i'r ddeiseb hon ar 5 Hydref 2021, a chafodd y ddeiseb ei chau gan y Pwyllgor gan fod y deisebydd yn fodlon ag ymateb y Gweinidog. Gellir dod o hyd i'r briff ymchwil a baratowyd ar gyfer y ddeiseb hon yma.

Yn ogystal, mae taliadau ystadau yn fater sydd wedi cael ei godi sawl gwaith yn y Cyfarfod Llawn. Gwnaeth Hefin David AS god i'r mater ar 15 Mehefin 2021. Ymatebodd Llywodraeth Cymru drwy ddweud ei bod ystyried pob opsiwn wrth geisio mynd i'r afael â'r mater.

Ar 24 Mai 2022, gofynnodd Rhys ab Owen AS gwestiwn ar y broses o reoli ystadau, yn dilyn cwynion gan breswylwyr ar ystâd 'the Mill' yn Nhreganna, Caerdydd, (sef yr ystâd y cyfeirir ati yn y ddeiseb hon).

Gwneir pob ymdrech i sicrhau bod y wybodaeth yn y papur briffio hwn yn gywir adeg ei gyhoeddi. Dylai darllenwyr fod yn ymwybodol nad yw'r papurau briffio hyn yn cael eu diweddarau o reidrydd na'u diwygio fel arall i adlewyrchu newidiadau dilynol.

