Grŵp Trawsbleidiol ar Eiddo Lesddaliad a Rhent

31 Mai 2023, 10:00 – 11:10
Cyfarfod rhithwir
Rhwystrau sy'n atal landlordiaid preifat rhag darparu cartrefi i'w rhentu

Aelodau o'r Senedd: Mike Hedges AS (Llafur, Dwyrain Abertawe – Cadeirydd y Grŵp), Huw Irranca-Davies AS (Llafur, Ogwr), Jenny Rathbone AS (Llafur, Canol Caerdydd), Janet Finch-Saunders AS (Ceidwadwyr, Aberconwy), David Rees AS (Llafur, Aberafan)

Staff y Senedd: Gillian Brockley (Swyddfa Carolyn Thomas AS), Alex Sims (Swyddfa Jenny Rathbone AS), Andrea Algar (Swyddfa Huw Irranca-Davies AS), Owen Jones (Swyddfa Jayne Bryant AS), Branwen Lloyd (Swyddfa Sioned Williams AS), Tom Perry (Swyddfa Tom Giffard AS), Owen Thomas (Swyddfa John Griffiths AS), Mostyn Jones (Swyddfa Janet Finch-Saunders AS)

Ysgrifenyddiaeth William Ward (Ymgynghorydd i Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl), Richard Robinson (Ymgynghorydd i Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl).

Siaradwyr: Bethan Jones (Rheolwr Gweithredol, Rhentu Doeth Cymru), Malin Joneleit (Rheolwr Ymgyrchoedd a Materion Cyhoeddus, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl).

Aelodau allanol: Dr Bob Smith (Canolfan Gydweithredol y DU ar gyfer Tystiolaeth Tai), Ceri Cryer (Age Cymru), Debbie Thomas (Crisis), Beth Taylor (TPAS Cymru)

- Croesawodd Mike Hedges bawb i'r cyfarfod a diolchodd i Bethan a Malin am gytuno i gyfrannu.

Bethan Jones

- Rhoddodd gyflwyniad ar Rentu Doeth Cymru, sy'n gweithredu'r cynlluniau cofrestru a thrwyddedu yn y sector rhentu preifat yng Nghymru.
- Cododd faterion sy'n gysylltiedig ag ansawdd tai yn y sector rhentu preifat, gan ychwanegu fod ansawdd y ddarpariaeth yn amrywio'n aruthrol, gyda rhai cartrefi o safon uchel iawn a chartrefi eraill yn peri problemau.

- Tynnodd sylw at faint o stoc tai hŷn sydd yn y sector a dywedodd fod hyn yn ddi-os yn cael effaith negyddol o ran lleithder ac anwedd.
- Cyfeiriodd at y gyfran fach o landlordiaid problematig sy'n amsugno llawer iawn o adnoddau oherwydd bod yn rhaid cymryd camau gorfodi yn eu herbyn.
- Mae landlordiaid amheus i bob pwrpas yn droseddwyr, ac yn aml mae ganddynt bortffolios sylweddol. Er bod gan Rentu Doeth Cymru ac awdurdodau lleol bwerau gorfodi, mae landlordiaid amheus yn anodd delio â nhw oherwydd natur y drosedd.
- O ran effeithlonrwydd ynni'r stoc tai yn y sector, dywedodd fod cynnydd a gwelliannau sylweddol wedi'u gwneud drwy waith Rhentu Doeth Cymru. Mae hyn wedi cynnwys cymorth grant a dulliau gorfodi 'meddal'. Mae cynnydd hefyd yn cael ei wneud o ran cydymffurfio a safonau.
- Cafwyd cydnabyddiaeth bod landlordiaid yn poeni fwyfwy am safonau effeithlonrwydd ynni gofynnol, sy'n cynyddu i Dystysgrif Perfformiad Ynni Band C, yn ogystal ag am y costau a'r ansicrwydd sy'n gysylltiedig â hyn. Mae landlordiaid yn amau a fydd unrhyw waith a wneir yn cyrraedd y safonau gofynnol.
- Mae ymddygiad gwrthgymdeithasol yn broblem fawr, ac yn aml mae yna ganfyddiad nad yw landlordiaid yn ymateb pan fo tenant yn ymddwyn yn wael. Dylai mwy o gymorth fod ar gael i landlordiaid sy'n ceisio ymdrin ag ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- Mae'r mwyafrif helaeth o landlordiaid am wneud y peth cywir, felly mae'n bwysig bod y negeseuon cywir yn cael eu rhannu â nhw, bod hyfforddiant ar gael yn ôl yr angen a bod y cymorth mwyaf posibl yn cael ei gynnig iddynt.
- Cyfran fach o'r sector rhentu preifat sy'n cael ei rheoli'n wael, ac nid oes digon o sylw'n cael ei roi i'r pethau da sy'n digwydd. Dylid meithrin perthnasoedd cadarnhaol i helpu landlordiaid i ymdrin â'r problemau sy'n codi gyda'u tenantiaid. Nodwyd y ffordd y mae hyn yn digwydd yn y sector rhentu cymdeithasol – ond mae'r cymorth hanfodol hwn ar goll yn y sector rhentu preifat.
- Mae dadrewi'r Lwfans Tai Lleol yn gam pwysig iawn i'w ystyried hefyd, gan ei fod yn effeithio ar gynifer o agweddau ar fywydau bob dydd tenantiaid a landlordiaid yn y sector rhentu preifat.

Malin Joneleit

- Diolchodd i'r Cadeirydd am y gwahoddiad a chadarnhaodd ei bod yn bresennol yn lle Chris Norris.
- Trafodwyd tri phrif bwnc – ansicrwydd rheoleiddiol, effeithlonrwydd ynni ac effaith y baich treth a chyfraddau llog cynyddol ar y sector.
- **Ansicrwydd rheoleiddiol** – nododd faint o landlordiaid yng Nghymru sydd wedi wynebu sawl her yn gysylltiedig â'r gweithredu Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Tynnodd sylw at y ffordd y cafodd y Ddeddf ei gweithredu heb ystyriaeth drylwyr o'r goblygiadau a chydag amserlen annelwig. Cafodd hyn effaith niweidiol ar hyder landlordiaid cyfrifol yn y broses. Cyfeiriodd hefyd at y cynigion ar gyfer diwygiadau mwy radical, fel rheoli rhenti, a allai fod yr un mor niweidiol. Roedd y diffyg data swyddogol am y sector rhentu preifat yng Nghymru i'n helpu i ddeall effaith y polisïau arfaethedig yn peri pryder penodol. Byddai effaith rheoli rhenti yn achosi i rai landlordiaid adael y sector.
- **Effeithlonrwydd ynni** – mae Cymru yn wynebu heriau unigryw oherwydd ei stoc tai hŷn. Mae gwerth cartrefi yng Nghymru yn aml yn is o gymharu â chartrefi yng ngweddill y Deyrnas Unedig. Hefyd, tynnodd sylw at y ffaith bod yr amserlenni arfaethedig ar gyfer y Safonau Gofynnol Effeithlonrwydd Ynni newydd yn bryder mawr. Dywedodd fod Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl yn gofyn sut y gall landlordiaid ôl-ffitio'r 5 y cant o eiddo sy'n weddill sydd â sgôr Tystysgrif Perfformiad Ynni D-G, gan ganolbwyntio ar y cartrefi sydd anoddaf eu hôl-osod a lle gallai costau fod yn afresymol o uchel. Byddai hyn yn ei dro yn helpu i gadw buddsoddiad yn y sector ac o bosibl yn lleihau costau ynni i denantiaid.
- **Beichiau treth a chyfraddau llog** – tynnwyd sylw at yr effaith ar landlordiaid yn sgil cyfraddau llog cynyddol, sy'n cyfyngu ar eu gallu i fuddsoddi yn yr eiddo sydd ganddynt, gan arwain iddynt adael y sector neu gynyddu rhenti. Mae Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl yn galw ar Lywodraeth Cymru i ystyried lleddfu'r baich treth drwy gyflwyno eithriad o'r Ardoll Trafodiadau Tir o 4 y cant ar brynu cartrefi ychwanegol lle mae cartrefi'n cael eu rhentu yn y tymor hir.

Cwestiynau

- **Jenny Rathbone AS** – gofynnodd am eglurder ynghylch y sefyllfa o ran landlordiaid sydd ag eiddo lluosog. A allai landlord gael ei atal dros dro os oedd yn gweithredu'n anghyfreithlon mewn cysylltiad ag un eiddo ond

nid eiddo arall? Nododd Bethan Jones fod landlordiaid wedi'u trwyddedu fel unigolion, nid fesul eiddo. O ganlyniad, ni fyddai landlord yn gallu gosod unrhyw eiddo os nad oedd ganddo drwydded. Fodd bynnag, ychwanegodd nad oedd modd gwneud unrhyw beth i atal landlordiaid rhag bod yn berchen ar eiddo heb ei osod, hyd yn oed os nad oes ganddynt drwydded.

- **David Rees MS** – holodd am achosion o droi allan, ymddygiad gwrthgymdeithasol, landlordiaid amheus a thrwyddedu, ac yn benodol sut i fynd i'r afael â landlordiaid na fyddant yn cydymffurfio. Atebodd Bethan Jones fod angen tystiolaeth bob amser a bod y gallu i wneud defnydd o gosbau sifil yn bwysig, ac ychwanegodd fod angen safonau clir ar landlordiaid i'w dilyn. Gall Rhentu Doeth Cymru gefnogi'r gwaith hwn ac ymgynghori â'r sector rhentu preifat yn amlach. Yn achos troi allan, mae'n rhaid dod o hyd i ffordd o allu symud tenantiaid ymlaen yn effeithiol lle bo angen.
- **Huw Irranca-Davies AS** – gofynnodd faint o landlordiaid sy'n gweithredu y tu hwnt i ofynion y cynlluniau cofrestru, cyn gwneud pwyntiau ynghylch y gefnogaeth ar gyfer cosbau sifil i landlordiaid amheus a lefelau budd-dal tai. Cadarnhaodd Bethan Jones nad yw pob landlord yn cydymffurfio, ond mae yna gydymffurfiaeth eang ar draws y sector. Mae gan Rentu Doeth Cymru strategaethau ar waith i geisio ymdrin ag unrhyw faterion sy'n codi. O ran y Lwfans Tai Lleol, tynnodd sylw at y ffaith nad yw cyfran dda o'r stoc tai ar gael i bobl sy'n derbyn y Lwfans hwn, sy'n golygu ei bod yn anochel mai stoc salach sy'n aml ar gael i bobl dlotach. Cadarnhaodd Malin fod Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl yn cefnogi cosbau sifil i landlordiaid amheus, ond ychwanegodd fod yn rhaid i hyn gyd-fynd â chamau gorfodi priodol o ran y rheoliadau sy'n gysylltiedig â'r sector rhentu preifat, yn ogystal â darparu adnoddau ar gyfer awdurdodau lleol i alluogi iddynt gymryd y camau gorfodi hyn.
- **Janet Finch-Saunders AS** – pwysleisiodd fod mwyafrif y landlordiaid, fel hi, yn darparu llety i bobl na fyddent byth yn gallu bod yn berchen ar gartref. Roedd hi am wybod beth arall y gellid ei wneud i gefnogi landlordiaid. Cadarnhaodd Bethan Jones fod Llywodraeth Cymru yn bwriadu cynnal gwerthusiad o Rentu Doeth Cymru. Y llynedd cafodd Rhentu Doeth Cymru drafferth o ran recriwtio. Fodd bynnag, mae'r broblem hon bellach wedi'i datrys. Tynnodd sylw at y nifer fawr o bobl sy'n defnyddio eu gwasanaethau, gan nodi eu bod bob amser yn gwneud eu gorau i gynorthwyo landlordiaid, yn enwedig ar faterion sy'n gysylltiedig â

newidiadau i’r Ddeddf Rhentu Cartrefi. Mae Rhentu Doeth Cymru yn awyddus i ddysgu o'r gwerthusiad sy'n cael ei gynnal a gwella gwasanaethau yn ôl yr angen wrth symud ymlaen.

- **Robert Smith** – cyfeiriodd at y diffyg data swyddogol mewn perthynas â'r sector rhentu preifat a gofynnodd sut y gellir rhannu’r data sy’n cael eu casglu gan Rentu Doeth Cymru yn ehangach cyn cymryd y camau gweithredu perthnasol. Cadarnhaodd Bethan Jones fod rhywfaint o ddata ar gael ar wefan Rhentu Doeth Cymru ar hyn o bryd, a thynnodd sylw at gynlluniau i lunio dangosfyrddau mwy rhyngweithiol i gyflwyno gwybodaeth am eiddo cofrestredig ledled Cymru.
- **Alex Sims** – soniodd am fyfyrwyr a’r problemau y maent yn eu hwynebu wrth geisio cael blaendaliadau yn ôl. Roedd am wybod sut y gellir gwneud asiantau gosod yn fwy atebol. Atebodd Bethan Jones mai diben blaendaliadau yw ceisio datrys anghydfodau drwy dawelu meddyliau landlordiaid a rhoi sicrwydd iddynt bod modd adennill costau pe bai eiddo yn cael ei ddifrodi. Dywedodd ei bod yn bwysig i fyfyrwyr, er enghraifft, dynnu lluniau i ddangos cyflwr yr eiddo pan maent yn symud i mewn, a hynny er mwyn amddiffyn eu hunain drwy ddangos tystiolaeth.
- **Debbie Thomas** – roedd am wybod mwy am gwmpas yr adolygiad o Rentu Doeth Cymru, a gofynnodd a ddylai fod dyletswydd ar awdurdodau lleol i helpu i gynnal/cefnogi tenantiaethau pan fo’r berthynas rhwng landlord a thenant yn chwalu. O ran y pwynt olaf, atebodd Bethan Jones y dylai pa bynnag gefnogaeth sydd ar gael i helpu tenantiaid yn y sector cymdeithasol fod ar gael yn yr un modd i denantiaid sy'n rhentu'n breifat. Cadarnhaodd Bethan fod Llywodraeth Cymru yn comisiynu gwerthusiad o Rentu Doeth Cymru, yn hytrach nag edrych ar y darlun ehangach o ran y fframwaith cyfreithiol ar gyfer rheoli’r sector rhentu preifat.

Mike Hedges AS

- Diolchodd i bawb am fod yn bresennol ac am ofyn cwestiynau, cyn diolch yn arbennig i'r ddau siaradwr. Nododd y bydd y sleidiau a ddangoswyd yn ystod y cyfarfod yn cael eu rhannu ag aelodau’r grŵp maes o law. Bydd cyfarfodydd yn y dyfodol yn trafod sut y gall y Llywodraeth ehangu’r ddarpariaeth o ran tai rhent cymdeithasol yng Nghymru.