Grŵp Trawsbleidiol ar Eiddo Lesddaliad a Rhent

---

9 Rhagfyr 2022, 10.00 – 11.00

Cyfarfod rhithwir

Aelodau o'r Senedd: Mike Hedges, Jane Dodds, Carolyn Thomas, Rhianon Passmore

Staff y Senedd: Dan Rose (Swyddfa Carolyn Thomas), Sion Trewyn (Swyddfa Sioned Williams), Ryland Doyle (Swyddfa Mike Hedges)

Ysgrifenyddiaeth: William Ward (Ymgynghorydd i Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl), Richard Robinson (Ymgynghorydd i Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl), Chris Norris (Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl), Kayleigh Buckingham (Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl), Joshua Lovell (Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl)

Siaradwyr: Dr Robert Smith, Canolfan Gydweithredol ar gyfer Tystiolaeth Tai

Aelodau allanol: David Wilton (TPAS Cymru), Ceri Cryer (Age Cymru), Sam Rees (Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig), Ruth Power (Shelter), Jim McKirdle (Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru), David Rowlands, Alicja Zeleinska (Tai Pawb), Mark Harris, Matthew Dicks (Y Sefydliad Tai Siartredig yng Nghymru)

Cyfarfod cyffredinol blynyddol

- Etholwyd Mike Hedges yn Gadeirydd y Grŵp yn unfrydol.
- Nodwyd bod Jane Dodds, Carolyn Thomas a Sioned Williams yn aelodau o'r Grŵp.
- Cadarnhawyd mai Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl fydd yr Ysgrifenyddiaeth a soniwyd bod y grŵp yn chwilio am sefydliad sydd â chefndir ym maes tai rhent cymdeithasol i weithredu fel ysgrifenyddiaeth ar y cyd.

Dr Robert Smith, Canolfan Gydweithredol ar gyfer Tystiolaeth Tai

- Siaradodd am rai o’r prif faterion ym maes polisi tai yng Nghymru, gan dynnu ar dystiolaeth o waith ymchwil a wnaed ganddo a chyfeirio at adroddiad a ysgrifennodd, sydd ar gael yma.
- Cyfeiriodd Dr Smith at y chwe thema a ganlyn:
    - Cyflenwad tai fforddiadwy. Mae hyn yn effeithio ar bob deiliadaeth ac yn gyffredinol nid yw’r cyflenwad yn ateb y galw.
    - Mae’r Sector Rhentu Preifat wedi tyfu’n sylweddol yng Nghymru, gan ddyblu mewn maint yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Mae materion yn codi o ran rheoleiddio’r sector rhentu preifat a gwella ansawdd y sector. Soniodd fod rheoli rhent yn fater sylweddol yng Nghymru, gan ychwanegu ei fod yn credu bod ymgynghoriad yn cael ei gynnal yn y maes hwn.
    - Mae digartrefedd yn parhau i fod yn fater hirdymor pwysig yng Nghymru, yn enwedig yn y sector rhentu cymdeithasol. Mae gwir angen gwella mynediad at dai.
    - Mae ymgysylltiad tenantiaid â’r sector rhentu cymdeithasol a’r sector rhentu preifat yn fater pwysig iawn i ymdrin ag ef. Bu gostyngiad yn y gefnogaeth sydd ar gael ar gyfer ymgysylltiad gan denantiaid, sy’n hynod siomedig.
    - Mae adeiladu tai cynaliadwy, sy’n effeithlon o ran ynni, hefyd yn hanfodol bwysig.
    - Hefyd, mae'n bwysig iawn pwysleisio'r cysylltiadau rhwng tai ac iechyd corfforol ac iechyd meddwl pobl yng Nghymru.

Roedd pynciau eraill a grybwyllwyd gan Dr Smith yn cynnwys:

- Canfyddiadau o eiddo lesddaliad, gwaith adfer yn cael ei wneud i eiddo lesddaliad.

- Heneiddio ac ansawdd tai–mae yna broblemau sylweddol o ran ansawdd, yn enwedig o fewn y sector rhentu preifat.
- Datgarboneiddio'r stoc tai presennol.

- Gwaith parhaus yn cael ei wneud ar lefel y DU, a disgwylir i adroddiad gael ei gyhoeddi y flwyddyn nesaf sy'n trafod anghydraddoldebau tai. Bydd yr adroddiad hwn yn sicr yn berthnasol i Gymru.
- ran tai cymdeithasol, mae'n rhaid edrych ar ble mae dyraniadau'n cael eu gwneud.
- Trwy'r Ganolfan Gydweithredol ar gyfer Tystiolaeth Tai, mae llawer o waith yn parhau i gael ei wneud ar yr amgylchedd a datgarboneiddio.
- Mae yna ddiffyg data gwydn ac o ansawdd da am y sector preifat, fel y mae Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl eisoes wedi'i nodi.
- Ar adeg argyfwng costau byw, mae hyn yn golygu y gall newidiadau cyflym gael eu gwneud y dylai pob un ohonom fod yn ymwybodol ohonynt.

Mike Hedges AS:

- Nododd ei fod yn cytuno â'r blaenoriaethau o ran tai ac iechyd.
- Hefyd, cododd Tai Gwarchod fel mater, sy'n boblogaidd iawn ymhlith pobl oedrannus.
- Mae ganddo gwestiynau am Airbnb.

Matthew Dicks:

- Holodd ynghylch cylch gorchwyl y grŵp. Cadarnhaodd Mike y bydd y cylch gorchwyl yn cael ei drafod yn ystod y cyfarfod nesaf.

Ruth Power:

- Soniodd am fforddiadwyedd tai a pha mor hanfodol bwysig yw'r mater hwn.
- Mae hefyd yn bwysig i bob fforwm fesur llwyddiant yn ôl pa ganlyniadau y maent yn eu sicrhau, gyda'r un peth yn wir ar gyfer y grŵp hwn.

David Wilton:

- Nododd fod Sefydliad Bevan wedi gwneud gwaith rhagorol ar Airbnb.

Robert Smith:

- Soniodd fod Tŷ'r Arglwyddi yn edrych ar safleoedd sy'n cynnig llety gosod tymor byr, gan gynnwys Airbnb.
- Hefyd, o ran data, nododd bwysigrwydd edrych ar faterion lleol mewn ffordd systematig. Er enghraifft, gall materion sy'n effeithio ar dai yn Ne Cymru fod yn wahanol iawn i'r materion sy'n berthnasol yn rhannau o Ogledd Cymru (pwysig iawn cydnabod hyn).
- Mae'n bwysig nad yw'r grŵp hwn yn ailadrodd y gwaith y mae grwpiau eraill yn ei wneud.

Jane Dodds AS:

- Soniodd am gynlluniau trwyddedu.
- Dywedodd hefyd ei bod yn cynrychioli ardal wledig yn bennaf a bod yn rhaid i'r grŵp ystyried yr heriau y mae cefn gwlad Cymru yn eu hwynebu, yn enwedig o ran y sector rhentu preifat.
- Nododd fod ganddi ddiddordeb mawr mewn rheoli rhenti.
- Roedd hi am wybod pa gynigion pendant y gall y grŵp hwn eu gwneud a'u cyflwyno i'r Senedd.

Carolyn Thomas AS:

- Roedd o’r farn y bydd yn rhaid i Airbnb gofrestru'n ffurfiol.
- Gofynnodd pam nad oedd y grŵp wedi clywed safbwynt y tenant eto.
- Soniodd yn gyffredinol am y diffyg cartrefi i bobl, gan nodi y dylai hyn fod yn brif ffocws i’r grŵp.
- Cyfeiriodd at y diffyg tai yng Ngogledd Cymru, gyda rhai cynghorau yn cadw eu stoc yn fewnol ac eraill ddim.

Sam Rees:

- Roedd yn cydnabod y broblem glir o ran cyflenwad tai.
- Fodd bynnag, efallai nad yw Airbnb yn her mor fawr ag y mae pobl yn ei feddwl. Mae amwysedd ynghylch yr eiddo sy'n cael ei osod am 365 diwrnod y flwyddyn, o gymharu â'r eiddo sydd ar gael am ychydig wythnosau, neu hyd yn oed ambell ddiwrnod yn unig.
- Mae yna ddiffyg cyflenwad yn y sector rhentu preifat.
- Mae yna ddiffyg amlwg o ran mentrau sydd wedi’u hanelu at y sector rhentu preifat.
- Mae wedi bod yn cyfathrebu â landlordiaid sydd wedi gadael y farchnad. Mae'r rhesymau am hyn wedi amrywio, gan gwmpasu rheoliadau gormesol a chyfraddau treth newidiol.
- O’i brofiad ef, mae landlordiaid yn awyddus i ofalu am les eu tenantiaid.

David Wilton:

- Mae'r cap ar rent wedi’i groesawu i raddau helaeth.
- Hefyd, mae’n hynod bwysig ymdrin â thaliadau gwasanaeth oherwydd eu bod yn fater allweddol i denantiaid.
- Soniodd ei fod wedi gweld adeiladau newydd sydd wedi’u heffeithio gan leithder a llwydni, felly ni ddylid ystyried hwn fel digwyddiad unigol a gafodd sylw yn y penawdau cenedlaethol ychydig wythnosau yn ôl.

Sion Trewyn:

- Awgrymwyd y dylid gwahodd Acorn i'r cyfarfod nesaf.

Chris Norris:

- Siaradodd am gyflenwad tai ac Airbnb.
- Ychwanegodd fod gan Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl setiau data amrywiol. Mae rhai ohonynt yn trafod landlordiaid yn gadael y sector rhentu preifat ond mae ansicrwydd o ran i le y maen nhw'n mynd.
- ran Awyru Mewnbwn Positif, mae Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl yn annog eu haelodau i ystyried hyn. Hoffai wybod i ba raddau y mae'r dechnoleg hon yn cael ei defnyddio.

Alicja Zeleinska:

- Mae'n rhaid sicrhau nad yw'r grŵp hwn yn dyblygu'r gwaith y mae eraill yn ei wneud.

Ruth Power:

- ran cyflenwad tai cymdeithasol, holodd pa Grŵp Trawsbleidiol sydd yn y sefyllfa orau i ymdrin â'r mater hwn.
- Mae caffael eiddo preifat a dod ag ef o dan berchnogaeth gymdeithasol yn faes pwysig iawn y gallai'r grŵp ei drafod.

Robert Smith:

- Mae'r drafodaeth ar dai yng Nghymru yn amrywiol a diddorol.
- Mae cyflenwad a fforddiadwyedd yn y sector cymdeithasol a'r sector rhentu preifat yn faterion pwysig iawn sy'n werth eu hystyried wrth symud ymlaen.

- Mae casglu tystiolaeth i lywio polisi yn gwbl hanfodol. Fel y crybwyllwyd o'r blaen, mae yna ddiffyg data o ansawdd am y sefyllfa yng Nghymru.
- Mae’n bwysig ystyried problemau tai sy’n unigryw i Gymru, heb anwybyddu’r hyn sy’n digwydd yn y Deyrnas Unedig ychwaith.

Mike Hedges:

- Bydd yn rhaid llunio cylch gorchwyl y grŵp cyn y cyfarfod nesaf.
- Hefyd, bydd yn rhaid holi Llywodraeth Cymru ynghylch Airbnb, ac mae angen data penodol am y mater hwn.