



Tystiolaeth Llywodraeth Cymru i Ymchwiliad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai i Cyflwr Anniogel Tai Cymdeithasol

Cefndir

1. Mae mynd i'r afael â chyflwr anniogel tai cymdeithasol wedi bod yn flaenoriaeth i Lywodraeth Cymru erioed, ac mae'n parhau i fod yn flaenoriaeth. Rydym yn cydnabod y cysylltiad rhwng tai gwael a chyflyrau iechyd ac rydym yn cymryd ansawdd tai cymdeithasol wir o ddifrif.
2. Cyflwynwyd Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) yn 2002 a phennodd y safonau ffisegol gofynnol cynhwysfawr cyntaf ar gyfer yr holl dai cymdeithasol yng Nghymru, gan ei gwneud yn ofynnol i gartrefi fod mewn cyflwr da ac yn ddiogel. Gan adeiladu ar y cynnydd hwn, mae'r fersiwn ddiweddaraf o SATC, sydd wedi bod ar waith ers mis Ebrill 2024, yn ei gwneud yn ofynnol i'r holl dai cymdeithasol fod mewn cyflwr da. Bydd unrhyw gartref sy'n cynnwys perygl Categori 1, sef y risg iechyd a diogelwch fwyaf difrifol, yn methu'r safon hon yn awtomatig.
3. Ategwyd SATC gan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai a gyflwynwyd yn 2006. Adnodd asesu risg yw'r system hon a ddefnyddir i nodi peryglon mewn tai a mynd i'r afael â nhw. Mae'n canolbwyntio ar effaith wirioneddol cyflwr gwael ar iechyd a diogelwch y meddiannydd.
4. Cryfhawyd y fframwaith deddfwriaethol ynghylch cyflwr gwael ymhellach drwy gyflwyno Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi) (Cymru) 2022. Mae'r rheoliadau hyn yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid sicrhau bod eiddo yn ffit i fod yn gartref ar ddechrau tenantiaeth a thrwyddi. Mae gofynion allweddol yn cynnwys gosod larymau mwg a

diogelwch trydanol bob pum mlynedd o leiaf. Mae gofynion hefyd i fynd i'r afael â phroblemau megis lleithder a llwydni.

5. Er gwaethaf y fframwaith deddfwriaethol hwn, yn sgil adroddiad y crwner i farwolaeth drychinebus Awaab Ishak, adroddiadau gan Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru, ynghyd â diddordeb parhaus y wasg ym mhrofiad bywyd tenantiaid o leithder a llwydni, daeth yn amlwg nad oedd rhai landlordiaid cymdeithasol yn gweithredu'n ddigonol i fynd i'r afael ag achosion o gyflwr gwael.

Grŵp Rhanddeiliaid Cyflwr Gwael Tai Cymdeithasol

6. Yn dilyn adroddiad y crwner i farwolaeth ofnadwy Awaab Ishak, ysgrifennodd CIH Cymru a Cartrefi Cymunedol Cymru ar y cyd at y Gweinidog dros Newid Hinsawdd a Materion Gwledig mewn perthynas â'r *Better Social Housing Review (BSHR)* a gyhoeddwyd ar y cyd gan y Ffederasiwn Tai Cenedlaethol a'r Sefydliad Tai Siartredig. Nododd yr adroddiad fod cyflwr gwael tai cymdeithasol yn fater sylweddol sy'n deillio o fethiannau cynnal a chadw systemig a diffyg cysylltiad rhwng landlordiaid a phreswylwyr. Nodwyd bod nifer mawr o gwynion yn ymwneud â lleithder a llwydni.
7. Gan gydnabod yr amgylchedd deddfwriaethol a rheoliadol gwahanol yng Nghymru, sefydlwyd grŵp rhanddeiliaid i ystyried y gwersi a ddysgwyd o'r BSHR a'i argymhellion, yng nghyd-destun y sector tai cymdeithasol yng Nghymru. Mae'r grŵp hwn yn cynnwys cynrychiolwyr o CIH Cymru, Cartrefi Cymunedol Cymru, TPAS Cymru, Shelter Cymru, CLILC, Tai Pawb a Llywodraeth Cymru.
8. Canfu dadansoddiad cychwynnol y grŵp fod mentrau polisi arwyddocaol, deddfwriaeth a rheoliadau sydd eisoes yn bodoli sy'n gosod fframwaith cadarn i leihau'r risgiau sy'n ymwneud â phroblemau lleithder a llwydni difrifol, a chyflwr gwael yn gyffredinol. Fodd bynnag, daeth y grŵp i'r casgliad, er gwaethaf y mesurau presennol hyn, fod cyfleoedd clir i wella camau i fynd i'r afael â chyflwr gwael, er mwyn sicrhau y caiff y canlyniadau gorau i denantiaid eu cyflawni ac y caiff y risg i'w hiechyd a'u diogelwch ei leihau.
9. Nododd y grŵp gyfleoedd i wella atebolrwydd landlordiaid cymdeithasol a sicrhau bod eu hymatebion i leithder a llwydni a pheryglon eraill yn fwy tryloyw. O ganlyniad, argymhellwyd y dylid cyflwyno rheol newydd o fewn SATC 2023 mewn perthynas ag ymateb landlordiaid cymdeithasol i leithder, llwydni a pheryglon eraill. Dewiswyd defnyddio dulliau perfformiad presennol, yn hytrach na llwybr deddfwriaethol y byddai wedi bod angen deddfwriaeth sylfaenol ar ei gyfer, er mwyn rhoi'r rheol ar waith yn y ffordd gyflymaf. Blaenoriaeth Llywodraeth Cymru oedd gosod amserlenni clir, ar sail risg a dulliau adrodd tryloyw, gan ddarparu fframwaith atebolrwydd uwch a mwy o welededd i denantiaid fel y gallent geisio iawn lle y bo'n briodol.

Ymgynghoriad ar nodi rheol mewn perthynas ag ymateb landlordiaid cymdeithasol i leithder, llwydni a pheryglon eraill

10. Datblygwyd cwmpas a chynnwys yr ymarfer ymgynghori ar y cyd â'r grŵp rhanddeiliaid. Cytunwyd ar gyfnod ymgynghori 12 wythnos o hyd er mwyn ystyried y cynigion yn llawn, a rhannwyd yr ymgynghoriad â holl aelodau'r grŵp llywio yn ogystal â'r grwpiau ymgynghori statudol¹.
11. Ymdriniodd yr ymgynghoriad â materion gan gynnwys pa beryglon y dylai'r rheol newydd ymwneud â nhw, p'un a ddylai amserlen gyffredin ar gyfer ymchwilio neu unioni fod yn gymwys ai peidio a hyd amserlen o'r fath, sut y dylid trin peryglon y pennir eu bod yn peri 'risg

¹ O dan Ddeddf Tai 1996, mae'n rhaid i Weinidogion Cymru ymgynghori ag: (i) un corff neu fwy yr ymddengys ei fod/eu bod yn cynrychioli buddiannau landlordiaid cymdeithasol cofrestredig; (ii) un corff neu fwy yr ymddengys ei fod/eu bod yn cynrychioli buddiannau tenantiaid; ac (iii) un corff neu fwy yr ymddengys ei fod/eu bod yn cynrychioli buddiannau cymdeithasau tai lleol.

sylweddol'. Cynhaliwyd yr ymgynghoriad rhwng 01 Ebrill 2025 a 20 Mehefin 2025. Cafwyd 29 o ymatebion ac roedd 19 o'r rhain gan landlordiaid cymdeithasol.

12. Ar y cyfan, roedd yr ymatebion i'r ymgynghoriad yn gymysg. Roedd yn well gan landlordiaid cymdeithasol ddull gweithredu ar sail risg a fyddai'n fwy cymesur yn eu barn nhw, gyda hyblygrwydd i ymdrin â chyfyngiadau gweithredol, gan gyfeirio at bryderon ynglŷn â'r goblygiadau o ran adnoddau. I'r gwrthwyneb, roedd rhanddeiliaid eraill, gan gynnwys cynrychiolwyr tenantiaid a grwpiau eiriolaeth, yn tueddu i gefnogi cwmpas ehangach a gofynion mwy llym a safonedig er mwyn sicrhau tegwch, tryloywder a mesurau cryfach i warchod tenantiaid. Defnyddiwyd yr adborth hwn i lywio penderfyniad Ysgrifennydd y Cabinet ar fireinio rheol derfynol SATC.

Gweithredu

13. Cyhoeddodd Ysgrifennydd y Cabinet **ddatganiad ysgrifenedig** ar 19 Rhagfyr 2025 yn cyhoeddi y byddai SATC yn cael ei diweddaru er mwyn gosod amserlenni clir ar gyfer ymchwilio i beryglon a'u hunioni, gan gynnwys y rhai sy'n ymwneud â lleithder a llwydni. Cafodd atodiad i SATC yn nodi'r rheol newydd ac yn darparu canllawiau ei gyhoeddi ar yr un pryd, gan gadarnhau y daw'r rheol i rym o 1 Ebrill 2026.
14. Er mwyn cefnogi'r broses weithredu, bydd swyddogion yn cynnal sesiynau codi ymwybyddiaeth gyda phob landlord cymdeithasol. Caiff hyn ei gefnogi drwy Cartrefi Cymunedol Cymru a CLILC. Bydd hyn yn cynnwys esbonio gofynion y rheol newydd a threfniadau adrodd newydd. Sesiynau rhyngweithiol fydd y rhain a bydd swyddogion yn ystyried a oes angen canllawiau ychwanegol yn seiliedig ar adborth gan y sector. Mae sesiynau codi ymwybyddiaeth yn cael eu trefnu ar gyfer tenantiaid hefyd a chânt eu hwyluso gan Wasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid Cymru (TPAS).
15. Mae Llywodraeth Cymru wedi darparu tua £2 biliwn o gyllid i landlordiaid cymdeithasol ers 2004 i gefnogi rhaglen wreiddiol SATC a wnaeth wella ansawdd tai cymdeithasol ledled Cymru yn sylweddol. Dros y ddwy flynedd ddiwethaf, mae bron £250m wedi cael ei ddyrannu i landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru drwy'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr, cyllid llenwi'r bwlch gwaddoli a Grant Gweithredu SATC. Mae hyn yn darparu pecyn o gymorth i landlordiaid cymdeithasol barhau i wella ansawdd eu tai cymdeithasol.

Monitro effaith

16. Adroddir ar gydymffurfiaeth â rheol newydd SATC fel rhan o adroddiad monitro cydymffurfiaeth â SATC. O fis Hydref 2026, ac yn flynyddol ar ôl hynny, bydd angen i landlordiaid cymdeithasol gyflwyno adroddiad monitro cydymffurfiaeth sy'n adrodd ar agweddau penodol ar y safon. Caiff y gwaith o fonitro Cyflwr Anniogel ei gynnwys o fis Hydref 2027, ar ôl y flwyddyn lawn gyntaf o weithredu.
17. Ochr yn ochr â hyn i wella tryloywder i denantiaid, bydd crynodeb lefel uchel o'r adroddiad cydymffurfiaeth yn ofynnol fel rhan o ffurflen chwarterol landlordiaid cymdeithasol. Disgwylir i'r adroddiad chwarterol cyntaf gael ei gyflwyno ddiwedd mis Mehefin 2026.
18. Bydd y ffurflen chwarterol yn darparu data landlordiaid cymdeithasol unigol y bydd y Rheoleiddiwr (ar ran Gweinidogion Cymru) yn eu defnyddio fel rhan o'u gweithgareddau rheoleiddio arferol. Mae'r adroddiadau data hyn yn ategu mentrau y cytunwyd arnynt gyda'r sector o dan y *Safon Renti a Thaliadau Gwasanaeth* ddiweddaraf. Yn benodol, ymrwymiad i weithio gyda Llywodraeth Cymru i gryfhau tryloywder ac atebolrwydd a gwella dysgu ac ymarfer drwy rannu data ar lefel uwch. Fel rhan o hyn, byddwn yn gweithio ar y cyd â'r sector i ddatblygu data perfformiad unigol, unwaith y byddwn wedi ymdrin ag unrhyw bryderon o ran ansawdd y data.

-
19. Caiff y darlun data hwn ei wella hefyd yn sgil y model asesu rheoleiddiol diwygiedig a ddefnyddir gan y Rheoleiddiwr. Mae hyn yn cynnwys ystyried pa mor effeithiol yw goruchwyliaeth y Bwrdd Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig o iechyd a diogelwch, gan gynnwys sicrwydd bod systemau a data sylfaenol yn gadarn.
20. Mae Llywodraeth Cymru yn ymwybodol o waith parhaus Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru mewn perthynas â chyflwr gwael, gan gynnwys lleithder a llwydni, mewn cartrefi cymdeithasol. Pan fydd Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru yn cynnal cwyn yn erbyn Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, caiff Llywodraeth Cymru ei hysbysu'n ffurfiol gan yr Ombwdsmon a'r landlord. Mae'r hysbysiad hwn yn nodi canfyddiadau'r ymchwiliad, yn amlinellu'r cynllun gweithredu a luniwyd i fynd i'r afael â'r materion a nodwyd, ac yn cadarnhau a dderbyniwyd holl argymhellion yr Ombwdsmon.
21. Yn dilyn hynny, bydd Llywodraeth Cymru yn monitro'r broses o roi'r camau gweithredu y cytunwyd arnynt ar waith drwy'r Tîm Rheoleiddio er mwyn sicrhau y caiff camau unioni priodol eu cymryd o fewn yr amserlenni a nodwyd a bod yr argymhellion wedi cael eu hymgorffori'n llawn ac yn effeithiol.
22. Mae swyddogion yn trafod â'r Ombwdsmon yn rheolaidd ac, er mwyn cryfhau'r gydberthynas hon ymhellach a hwyluso trefniadau rheolaidd i rannu data, mae gwaith cychwynnol yn mynd rhagddo i ddatblygu Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth rhwng Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru a'r Rheoleiddiwr.

Yr effaith ddisgwyliedig i denantiaid a landlordiaid cymdeithasol

23. O ganlyniad i gyflwyno'r rheol newydd hon, bydd tenantiaid yn cael budd o amseroedd ymateb a osodwyd yn genedlaethol, gan roi mwy o hyder iddynt na fydd problemau megis lleithder a llwydni yn cael eu gadael heb eu trin am gyfnodau hir. Ynghyd â'r gofynion data ar lefel uwch drwy'r adroddiad monitro cydymffurfiaeth a'r ffurflenni data chwarterol, bydd hyn yn creu mwy o atebolrwydd a thryloywder i denantiaid.
24. Lle nad oes modd atgyweirio'r perygl yn llawn o fewn cyfnod penodol o amser, bydd tenantiaid yn cael cynllun cryno ysgrifenedig yn:
- Cadarnhau natur y perygl a nodwyd a ph'un a aseswyd ei fod yn peri niwed uniongyrchol ai peidio.
 - Nodi unrhyw gamau gweithredu a gymerwyd/a gaiff eu cymryd i wneud yr eiddo yn ddiogel.
 - Nodi manylion y gwaith a gaiff ei wneud i unioni'r perygl.
 - Nodi pryd mae'r gwaith yn debygol o ddechrau a gorffen.
 - Nodi'r trefniadau a wnaed i liniaru unrhyw risgiau i'r tenant yn y cyfamser.
 - Rhoi cyngor ar sut i gysylltu â'r landlord.
25. Wrth bennu a yw perygl yn cyflwyno "risg sylweddol", rhaid ystyried amgylchiadau'r tenant ac i ba raddau y mae'n agored i niwed. O ganlyniad, disgwyli'r denantiaid sydd ag iechyd gwael neu anghenion ychwanegol neu sy'n agored i niwed gael camau gweithredu cyflymach neu â blaenoriaeth uwch.
26. Cymerwyd gofal i adeiladu ar y fframwaith deddfwriaethol a rheoleiddiol presennol mewn perthynas â diogelu tenantiaid a sicrhau bod tai mewn cyflwr da. Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod y gall rhai landlordiaid brofi goblygiadau ychwanegol o ran adnoddau drwy gam gweithredu a dysgu'r rheol hon, yn enwedig mewn perthynas â'r gofynion adrodd ychwanegol a chamau i graffu mwy ar berfformiad.

Data ar gyflwr gwael a ddelir gan Lywodraeth Cymru

-
27. Mae Llywodraeth Cymru yn casglu amrywiaeth o setiau data gwahanol sy'n berthnasol i ddeall pa mor gyffredin yw achosion o gyflwr gwael mewn tai cymdeithasol ac ansawdd y stoc tai cymdeithasol.
28. Mae'r Rheoleiddiwr yn casglu **data** nas dilyswyd bob chwarter ar gyfer pob Awdurdod Lleol sy'n dal stoc a phob Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn y categorïau canlynol.
- Nifer yr eiddo ag achos lleithder a llwydni ar agor ar ddiwedd y chwarter, p'un a ydynt wedi'u categorio o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai ai peidio – i nodi cyfanswm yr achosion agored mewn chwarter.
 - Nifer yr achosion protocol cyn gweithredu newydd ar gyfer cyflwr gwael (gan gynnwys llythyrau hysbysu cynnar) a agorwyd yn ystod y chwarter.
 - Nifer yr achosion protocol cyn gweithredu ar gyfer cyflwr gwael a gyflwynwyd i'r Lllys yn ystod y chwarter.
 - Cyfanswm nifer yr honiadau o gyflwr gwael nas ymdriniwyd â nhw erbyn diwedd y chwarter.
29. Yn 2021, cynhaliodd Llywodraeth Cymru ymarfer sicrwydd gyda phob landlord cymdeithasol er mwyn deall polisi ac ymarfer mewn perthynas ag achosion o gyflwr gwael a chynnal ansawdd eu stoc dai. Mae hwn yn rhoi cipolwg ar y data ar landlordiaid cymdeithasol: [Cyflwr a diffyg atgyweirio tai cymdeithasol \[HTML\] | LLYW.CYMRU](#).
30. Mae Llywodraeth Cymru yn cyhoeddi adroddiad blynyddol ar beryglon a nodwyd drwy asesiadau'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai fel rhan o'r cyhoeddiad ar Beryglon tai [Peryglon tai | LLYW.CYMRU](#). Er ei bod yn fwy cyffredin i'r asesiadau hyn gael eu cynnal yn y sector preifat, caiff rhai eu cynnal mewn perthynas â stoc landlordiaid cymdeithasol.
31. Adroddir ar ddata ar ansawdd tai cymdeithasol drwy Safon Ansawdd Tai Cymru [Safon Ansawdd Tai Cymru | LLYW.CYMRU](#). Ar 31 Mawrth 2023, roedd 100% o'r tai cymdeithasol yng Nghymru yn cyrraedd y Safon flaenorol â rhai methiannau derbyniol. Llwyddodd 78% i gydymffurfio'n llawn heb unrhyw fethiannau derbyniol. Disodlwyd y Safon flaenorol gan SATC newydd 2023 ar 1 Ebrill 2024. Bwriedir i'r cyhoeddiad ystadegol cyntaf ar y safon newydd gael ei gyhoeddi ar 26 Chwefror 2026, ond bydd yn cymryd sawl blwyddyn cyn y gellir defnyddio'r data i nodi tueddiadau o ran peryglon.
32. Ystyriodd [Arolwg Cyflwr Tai Cymru](#) 2017-18 bresenoldeb peryglon tai ym mhob deiliadaeth. Bydd Arolwg Tai Cymru 2027-28 yn darparu'r wybodaeth ddiweddaraf am ansawdd tai ledled Cymru, a disgwylir y prif ganlyniadau yn 2028-29, a chanfyddiadau manylach yn 2029-30.
33. Roedd Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru (**MALIC**) 2025 hefyd yn cynnwys amcangyfrif o bresenoldeb peryglon categori 1 mewn cartrefi ledled Cymru.
-