Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol

National Assembly for Wales
Communities, Equality and Local Government Committee

Lesley Griffiths AC
Y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi

8 Mehefin 2015

Cod Ymarfer i Landlordiaid ac Asiantwyr y Sector Tai Rhent Preifat

Annwyl Weinidog

Diolch i chi am eich llythyr dyddiedig 17 Mai, lle roeddech yn amlinellu'r amserlen o ran Cod Ymarfer i Landlordiaid ac Asiantwyr y Sector Tai Rhent Preifat ("y Cod").

Gwyddoch efallai, yn ei gyfarfod ar 4 Mehefin, clywodd y Pwyllgor dystiolaeth gan gynrychiolwyr o blith landlordiaid y sector preifat, asiantwyr gosod, tenantiaid ac asiantaethau cynghori ar y Cod drafft. Ar ôl y sesiynau tystiolaeth, cytunodd y Pwyllgor y dylwn i ysgrifennu atoch yn nodi ei farn ar y Cod drafft.

Roedd yn amlwg o'r dystiolaeth a glywsom mai ychydig o gefnogaeth gan gynrychiolwyr sydd i'r Cod, fel y'i drafftiwyd ar hyn o bryd. Rydym yn pryderu, fel y mae, nad yw'r Cod drafft yn bodloni anghenion y grwpiau y bydd yn berthnasol iddynt, nac i denantiaid sydd am ddeall y safonau y gallant eu disgwyl wrth rentu yn y sector preifat.

O ystyried y bydd y Cod yn elfen allweddol yn y drefn trwyddedu landlordiaid ac asiantwyr newydd, a'i fod wedi'i hyrwyddo fel ffordd o helpu i godi safonau yn y sector rhentu preifat, mae'n hanfodol bod y Cod yn glir o ran ei fwriad, yn addas i'r diben ac yn gadarn.

Deallwn fod cyfle o hyd i chi newid y Cod drafft yn sgîl yr ymatebion a gafwyd i'ch ymgynghoriad, cyn y caiff ei osod gerbron y Cynulliad ym mis Gorffennaf. Yng ngoleuni hyn, hoffem dynnu eich sylw at y meysydd sy'n peri'r pryder mwyaf i ni, gan ddisgwyl y byddwch yn ymdrin â hwy cyn i'r Cod drafft gael ei osod.

Cyfranogiad rhanddeiliaid yn natblygiad y Cod

Yn eich llythyr, rydych yn dweud bod y Cod drafft wedi'i "lunio gyda mewnbwn gan grwpiau rhanddeiliaid" a bod ymgynghori ymlaen llaw wedi digwydd â'r prif sefydliadau landlordiaid, asiantwyr a thenantiaid cyn yr ymgynghoriad cyhoeddus diweddar. Er y gall fod hyn wedi digwydd, roeddem yn siomedig o glywed gan y

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Bae Caerdydd, Caerdydd, CF99 1NA
SeneddCCLLL@cynulliad.cymru
www.cynulliad.cymru/SeneddCCLLL
0300 200 6565

National Assembly for Wales
Cardiff Bay, Cardiff, CF99 1NA
SeneddCELG@assembly.wales
www.assembly.wales/SeneddCELG
0300 200 6565

gwahanol gynrychiolwyr am eu hymwneud cyfyngedig wrth i'r Cod gael ei ddrafftio. Hefyd, dywedwyd wrthym, er gwaethaf ceisiadau gan gynrychiolwyr o'r gwasanaethau cynghori a thenantiaid, ni chafwyd unrhyw fewnbwn uniongyrchol gan denantiaid. Ymddengys fod hyn yn golygu hepgor gwybodaeth arwyddocaol o'r broses o ddatblygu'r Cod drafft.

Pwyntiau cyffredinol

Rydym yn pryderu nad oedd y cynrychiolwyr y clywsom dystiolaeth ganddynt yn credu bod y Cod, fel y'i drafftiwyd ar hyn o bryd, yn cael unrhyw effaith ar arferion o ddydd i ddydd yr asiantwyr gosod, sydd eisoes yn cadw at amrywiol godau ymarfer.

Roedd cynrychiolwyr tenantiaid ac asiantaethau cynghori yn amau y byddai'r Cod, fel y mae, yn cael unrhyw effaith ar wella arferion a chodi safonau yn y sector rhentu preifat, ac mewn gwirionedd, roeddent yn credu y gallai leihau'r disgwyliadau ar landlordiaid ac asiantwyr. Er enghraifft, dywedodd cynrychiolwyr wrthym fod y Cod Ymddygiad Achredu Landlordiaid Cymru yn gosod safon uwch na'r Cod drafft.

Roedd cynrychiolwyr yn pryderu bod strwythur y Cod drafft yn ddryslyd a bod cryn ailadrodd rhwng y ddwy ran (y Gofynion Statudol a'r Arferion Gorau). Gallai'r defnydd o rannau ar wahân i ddynodi gofynion statudol ac arferion gorau olygu nad yw rhai landlordiaid ac asiantwyr yn dewis derbyn dim o'r argymhellion arferion gorau. Yn ogystal, amlygodd y cynrychiolwyr tenantiaid ac asiantaethau cynghori bod yr iaith a ddefnyddir yn ddiangen o ddeddfol, ac yn ddryslyd mewn rhai mannau. Byddem yn eich annog i ailystyried sut y mae'r Cod yn cael ei gyflwyno, fel ei fod yn gliriach ac yn fwy hygyrch.

Nid oes cyfeiriad at y cosbau i landlordiaid ac asiantwyr os ydynt yn methu â chydymffurfio â'r Cod. O ystyried bod cydymffurfio â'r gofynion statudol a nodwyd yn y Cod yn amod trwyddedu o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014, credwn fod hwn yn ddiffyg arwyddocaol.

Yn benodol mewn perthynas â'r elfen arfer gorau o'r Cod, yn ein hadroddiad Cyfnod 1 ar y Bil Tai (Cymru), roeddem yn argymell y dylai'r Cod osod safonau y dylai'r sector anelu atynt. Yn ein barn ni, nid yw'r Cod drafft yn gweithredu'r argymhelliad hwn.

Er ein bod yn derbyn bod angen i'r Cod gael ei lunio i gyd-daro â chyflwyno'r cynllun trwyddedu, rydym yn pryderu, mewn amser byr, y bydd yn rhaid ail-ysgrifennu'r Cod, er mwyn ystyried y Bil Rhentu Cartrefi (Cymru).

Byddwn yn ddiolchgar pe baech yn ymateb i'r uchod, ac yn amlinellu sut yr ydych yn bwriadu mynd i'r afael â'r pryderon a godwyd cyn y caiff y Cod drafft ei osod gerbron y Cynulliad.

Yn gywir

Christine Chapman AC

Cadeirydd