Grŵp Trawsbleidiol Cynulliad Cenedlaethol Cymru ar Dai
12.15-1.15pm 17 Mehefin 2015
Ystafell Gynadledda 24,
Tŷ Hywel, Bae Caerdydd

Aelodau'r Cynulliad yn bresennol: Sandy Mewies AC, Peter Black AC, Mark Isherwood AC.

Eraill yn bresennol:
Julie Nicholas, Sefydliad Tai Siartredig Cymru
Helen Northmore, Sefydliad Tai Siartredig Cymru
Hugh Russell, Cartrefi Cymunedol Cymru
Auriol Miller, Cymorth Cymru
Alicja Zalesinska, Tai Pawb
Elle McNeil, Cyngor ar Bopeth Cymru
Steve Clarke, Tenantiaid Cymru
Philip Nichols, Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl
Douglas Haig, Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl
Rachel Gingell, Gofal a Thrwsio Cymru
Mike Owen, Cartrefi Cymoedd Merthyr
Jennie Bibbings, Shelter Cymru
Michelle Wales, Shelter Cymru
David Palmer, Canolfan Cydweithredol Cymru

Ymddiheuriadau
John Puzey, Shelter Cymru
Sioned Hughes, Cartrefi Cymunedol Cymru
Jim Bird-Waddington, Caer Las
Rhyan Berrington, Anabledd Cymru
Neil Howell, Arweinyddiaeth Tai Cymru
Mark Harris, Ffederasiwn yr Adeiladwyr Tai
Ceri Cryer, Age Cymru

Cofnodion

1. **Croeso:** Croesawodd Sandy Mewies AC, Cadeirydd y Grŵp Trawsbleidiol, y rhai oedd yn bresennol.

2. **Gweithredu Deddf Tai (Cymru): Cod Ymarfer ar y Sector Rhentu Preifat ar gyfer Landlordiaid ac Asiantau**
Amlinellodd Jennie Bibbings farn Shelter Cymru ar y Cod Ymarfer, gan ddweud eu bod yn gefnogwyr cryf o drwyddedu landlordiaid, ond bod Shelter yn siomedig am y Cod. Tynnodd sylw at y ffaith bod problemau drafftio yn codi yn y ddogfen a oedd yn golygu bod cyfle i dynnu sylw at arferion gorau yn cael ei golli, yn hytrach na dim ond gosod allan y safon ofynnol. Roedd llawer o ailadrodd ac nid oedd y canllawiau yn ymdrin ag effaith y ddeddfwriaeth atal digartrefedd. Teimlai Shelter y bu diffyg ymgysylltu â thenantiaid a landlordiaid wrth ddatblygu'r Cod Ymarfer hwn, ac y dylai hon wedi bod yn ddogfen a oedd yn cynnig ysbrydoliaeth, canllawiau ac arfer gorau yn hytrach na dim ond gosod allan y gyfraith.

Amlinellodd Douglas Haig sefyllfa Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl: nid ydynt yn cytuno â thrwyddedu landlordiaid ond mae Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl wedi ymrwymo i wneud i'r cynllun newydd weithio. Fodd bynnag, mae Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl hefyd yn cytuno â Shelter nad yw'r Cod Ymarfer hwn yn ymgysylltu'n ddigonol â rhanddeiliaid a thynnodd sylw at yr hyn y gellid ei gyflawni, fel y broses ymgynghori ar gyfer y Bil Rhentu Cartrefi. Dylai Cod Ymarfer fod yn ganllaw uchelgeisiol ar ble i fynd, ond ar hyn o bryd mae'n pennu lefel isel. Ar hyn o bryd nid yw'r Cod yn deall y gwahaniaeth rhwng landlordiaid ac asiantau ond ni fydd ceisio cwmpasu pawb o dan yr un rheolau a phrosesau yn gweithio.

Cwestiynau a sylwadau

a. Amlygodd Alicja Zalesinska bryderon am ddiffyg darpariaeth ar gyfer materion cydraddoldeb ac amrywiaeth yn y Cod, yn enwedig diffyg cyfeirio at ddyletswyddau ar gyfer iechyd meddwl a

darpariaeth i bobl anabl, yn ogystal ag unrhyw gyfeiriad at wiriadau hawl i rentu Deddf Mewnfudo 2014.

b. Adlewyrchodd Steve Jones sylwadau'r siaradwyr blaenorol, gan gytuno na fu unrhyw ymgysylltu â thenantiaid a bod y ddogfen yn brin o weledigaeth, nad oedd yn cyfleu'r hyn a fwriadwyd ac, mewn gwirionedd, wedi methu ym mhob maes.
c. Cytunodd Ellie McNeil nad oedd yn nodi sut y byddai hyn yn effeithio ar drwyddedu. Nid oedd unrhyw wybodaeth am pa wybodaeth fyddai'n cael ei chynnwys yn y sesiynau hyfforddi, nid oedd llwybr i wneud iawn ac y dylai'r broses ymgynghori fod wedi dilyn y gwaith ymgysylltu ar y Bil Rhentu Cartrefi.
d. Dywedodd Julie Nicholas fod y sector wedi colli cyfle i gefnogi'r ddeddfwriaeth a gweithio i gefnogi'r broses o weithredu'r cynllun trwyddedu.
e. Dywedodd Auriol Miller fod y broses ymgynghori wedi bod yn wahanol i'r broses ar gyfer y Bil Rhentu Cartrefi a dylai fod wedi dilyn y model yn agosach.
f. Teimlai Steve Jones nad oedd y dull strategol cyffredinol o ymdrin â'r sector rhentu preifat i'w gweld yn y ddogfen hon na'r broses ei hun.
g. Nododd Sandy Mewies fod y sector rhentu preifat yn amrywio'n fawr iawn ledled Cymru
h. Gofynnodd Douglas Haig bod corff yn cael ei greu i ddal y ddeddfwriaeth newydd i gyfrif, gan edrych ar bob sector.
i. Eglurodd Peter Black fod llefarwyr y gwrthbleidiau wedi gofyn am gyfarfod gyda'r Gweinidog i drafod y pryderon niferus y mae ganddynt hwy a rhanddeiliaid ynghylch y Cod Ymarfer. Roedd y cyfarfod hwnnw i fod i gael ei gynnal y prynhawn hwnnw. Byddai'n gofyn i'r Gweinidog adolygu'r Cod Ymarfer i adlewyrchu'r pryderon hyn.

Camau i'w cymryd:

- Helen Northmore i grynhoi'r pryderon allweddol o'r drafodaeth.
- Peter Black i adrodd yn ôl ar gynnydd gyda'r Gweinidog.
- Os bydd angen, gallai pryderon allweddol hyn gael eu cyflwyno yn ffurfiol i'r Gweinidog gan Sandy Mewies.

DIWEDDARIAD ERS Y CYFARFOD
Yng nghynadledd Shelter Cymru, cyhoeddodd y Gweinidog ei bod yn adolygu'r Cod Ymarfer yn sgil y pryderon a gafodd eu codi.

3. Lesddeiliaid a'r Hawl i Reoli

Amlygodd David Palmer o Ganolfan Cydweithredol Cymru faterion allweddol o'r papur a ddosbarthwyd yn flaenorol. Teimlai fod Hawl i Reoli wedi arwain at well atebolrwydd a democratiaeth leol ac y gallai amddiffyn pobl rhag taliadau gwasanaeth uchel.

Sylwadau a chwestiynau

a) Dywedodd Sandy Mewies fod hwn yn fater o bwys ac nid oedd unrhyw beth penodol yn y Bil Rhentu Cartrefi a oedd yn cwmpasu hyn.
b) Dywedodd Peter Black ei fod wedi bod drwy broses Hawl i Reoli ac roedd diffyg gwybodaeth glir ac nid oedd yn hawdd deall y broses.
c) Dywedodd Steve Jones yr oedd cefnogaeth yn y blynyddoedd blaenorol drwy'r Grant Grymuso Tenantiaid ond bod y cyllid ar gyfer y rhaglen honno wedi dod i ben ac nad oedd unrhyw fynediad i gyngor a chefnogaeth annibynnol i lesddeiliaid sy'n ystyried Hawl i Reoli.
d) Ychwanegodd Steve Jones y gallai Cymru ystyried capio gwariant cyfalaf a godir ar lesddeiliaid, fel 'cyfraith Florrie' yn Lloegr. Teimlai y dylid cael dadl ynghylch a ddylai Cymru wneud yr un peth. Roedd yn pryderu y gallai tenantiaid fod yn rhoi cymhorthdal i landlordiaid y sector rhentu preifat a bod cymrodeddu yn bwysig hefyd.

e) Dywedodd Mike Owen ei fod wedi cymryd rhan mewn cyfarfodydd gyda gweision sifil ar daliadau gwasanaeth gan fod gwybodaeth am dâl gwasanaeth landlordiaid cymdeithasol yn cael ei chasglu ar hyn o bryd.

f) Dywedodd Douglas Haig fod Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl wedi cael nifer sylweddol o gwynion gan landlordiaid am reoli blociau. Eglurodd fod ei fusnes yn rheoli blociau o fflatiau, a'i fod yn ymwneud â set gymhleth iawn o ddeddfau ac y gallai rheoli blociau arwain at golli miloedd drwy beidio â dilyn rheolau biwrocrataidd. Fodd bynnag, mae'r farchnad bresennol yn arwain at ffocws ar daliadau gwasanaeth isel ar draul cynaliadwyedd hirdymor yr adeiladau. Tynnodd sylw at waith rhagorol Lease a dywedodd ei fod yn gresynu at y ffaith nad yw hyn yn cynnwys Cymru bellach. Yn olaf, dywedodd Douglas bod hawl i reoli yn opsiwn, ond gall y rheolwr rhydd-ddeiliad ei gwneud yn anodd i lesddeiliaid gael mynediad at fanylion lesddeiliaid eraill a'i gwneud yn haws i lesddeiliaid i ystyried y gallai'r hawl i reoli fod yn gadarnhaol, cyn belled â bod y canlyniadau tymor hir yn glir.

g) Cymharodd Mark Isherwood y mater lesddeiliad i ffyrdd preifat a nododd mai un ystyriaeth yw bod benthycwyr morgeisi yn amharod i roi benthyg oni bai bod cwmni rheoli wedi cael ei benodi.

h) Cytunodd Peter Black gyda Douglas Haig fod hwn yn faes cymhleth iawn, a bod gwybodaeth yn allweddol i alluogi llesddeiliaid i ddeall y canlyniadau tymor hir. Derbyniodd gwaith achos sylweddol am achosion lle roedd ffioedd rheoli aneglur yn achosi pryder a thrallod ac roedd yn teimlo bod mwy o wybodaeth yn hanfodol i bob parti. Roedd hyn yn arbennig o wir mewn achosion lle roedd tenantiaid cymdeithasol wedi prynu lesddaliad heb fod yn deall y taliadau gwasanaethau ac roedd bellach yn methu fforddio eu cartrefi.

Camau gweithredu

- Gofynnodd Sandy Mewies am bapur sefyllfa ar gyfer cyfarfod y grŵp trawsbleidiol ar dai yn dyfodol.
- Helen Northmore i alw cyfarfod o'r holl bartïon sydd â diddordeb er mwyn datblygu papur.
- Papur i'w drafod gan y Grŵp Trawsbleidiol ar Dai ac yna ei gyflwyno i'r Gweinidog.

4. Unrhyw fater arall

a) Rhoddodd Mike Owen y wybodaeth ddiweddaraf am gynnydd Merthyr Valley Homes o ran symud i fodel cydfuddiannol, y cyntaf yng Nghymru i gael staff a thenantiaid fel cyfranddalwyr, gan greu cwmni gweithredol mwyaf Cymru. Roedd y Bwrdd i fod i bleidleisio'r diwrnod canlynol i gymeradwyo MVH yn dod yn gwmni cydweithredol Y bwriad yw cwblhau'r broses yn 2016 a bydd Mike yn diweddaru'r Grŵp ar adeg briodol yn y broses.

b) Tynnodd Alicja Zalesinska sylw at lansio adroddiad Comisiwn y Sefydliad Tai Siartredig ar Arweinyddiaeth ac Amrywiaeth ar 29 Mehefin, a oedd yn cyflwyno 10 her i'r sector tai eu cwblhau erbyn 2020 i wella amrywiaeth.