



Ein cyf/Our ref CS/01018/13

William Powell AC
Cadeirydd y Pwyllgor Deisebau
T Hywel
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1NA

26 Mehefin 2013

Annwyl William

Diolch i chi am eich llythyr â'ch cwestiynau am y prif bwyntiau gweithredu yn Adroddiad Arolwg Tai Aberystwyth 2012 a baratowyd gan Undeb Myfyrwyr Aberystwyth.

Yn gyntaf, ga' i ddweud bod yr adroddiad yn un penigamp ac mae'r cyn Weinidog Tai a finne wedi cydnabod hynny yn ein gohebiaeth. Mae canfyddiadau'r adroddiad yn ategu i raddau helaeth ein sylfeini cadarn ar gyfer y camau rydym eisoes yn eu cymryd trwy ein cynnig i gyflwyno cynllun cofrestru a thrwyddedu gorfodol ar gyfer pob landlord ac asiant gosod/rheoli syn gweithredu yn y sector rhentu preifat.

O ran y pwyntiau penodol rydych yn eu codi, rwyf am ddelio â nhw yn y drefn y cefais nhw gennych:

Rhenti uchel – rwy'n cydnabod bod problem ynghylch lefel y rhenti, yn enwedig mewn ardaloedd fel Aberystwyth lle ceir llawer o fyfyrwyr. Mae'r sector rhentu preifat yn gweithredu fel marchnad ac nid oes gan Lywodraeth Cymru y pŵer i reoli'r rhenti a godir ar denantiaid, yn enwedig y rheini nad ydynt yn derbyn y Lwfans Tai Lleol.

Rhenti haf – Bydd hyn yn dibynnu ar y contract; dogfen gyfreithiol rhwng y landlord a'r tenant. Mae codi rhent yn yr haf, p'un a yw'r tenant yno neu beidio, yn fater y dylid ei nodi yn y contract, ac mae'n bwnc y byddaf am ei grisialu yn y cod ymarfer pan gaiff y cynllun cofrestru a thrwyddedu ei roi ar waith. Rwy'n gwybod bod problem gyda 'rhentu ddwywaith' ond mae hyn yn arfer anghyfreithlon y deddfwyd eisoes ar ei gyfer. Mae landlordiaid tai myfyrwyr angen cael y tai hynny'n wag am gyfnod p'run bynnag er mwyn gallu eu trwsio, eu haddurno a'u hailddodrefnu. Rwy'n sylweddoli serch hynny nad pob landlord sy'n codi am y cyfnodau pan fydd y tŷ'n wag ac mae hwn yn fater y gellid ei drafod cyn llofnodi'r contract.

Ffioedd gweinyddol – Nid yw'n anghyfreithlon codi ffi am sefydlu tenantiaeth, ond rhaid cyhoeddi'r manylion ymlaen llaw. Mae'r adroddiad yn dangos y gwahaniaethau mawr yn y ffioedd a godir gan asiantaethau. Rwy'n nodi â diddordeb nad yw myfyrwyr i'w gweld yn fwy nac yn llai bodlon ag asiantaethau sy'n cynnig eu gwasanaethau am ddim neu ond yn codi ffioedd bach na chyda'r rheini sy'n codi arian mawr. Unwaith eto, bydd codau ymddygiad y cynllun newydd yn ailadrodd yr angen i landlordiaid a'r asiantwyr wneud yn siŵr bod darpar denantiaid yn deall y ffioedd a godir arnynt. Gellir wastad herio unrhyw ffioedd sy'n ymddangos yn annheg ac ni ddylai neb arwyddo contract nad yw'n gwbl gyfforddus ag ef.

Ffioedd Cynllun Diogelu Ernes – mae pasio'r ffioedd hyn ymlaen fel tâl ychwanegol yn fy marn i yn annheg. Er bod rheidrwydd cyfreithiol ar landlord neu asiant i gofrestru'r ernes (deposit), caiff ddewis cofrestru'r ernes un ai mewn cynllun 'gwarchod' lle nad oes ffi neu mewn cynllun 'yswiriant' lle codir ffi. Os codir ffi o'r fath, dylid ei herio cyn arwyddo'r contract.

Cyflwr tai – y prif sbardun dros greu'r cynllun oedd i wella safonau'r sector rhentu preifat. Er bod y rhan fwyaf o gartrefi'n cael eu cadw at o leiaf safon resymol, mae'n glir bod llawer o eiddo'n ddiffygiol iawn. Bydd y cynllun yn sicrhau bod pob landlord/asiant yn cynnal ei eiddo at safon byw weddus gan y gallai peidio â gwneud hynny arwain yn y pen draw at ddirwyon a/neu waharddiad ar gadw eiddo yn y sector rhentu preifat.

Pwysau i lofnodi contractau – Rwy'n cytuno bod problem yn yr ardaloedd lle ceir galw mawr, ond er hynny, does dim rheidrwydd ar unrhyw un i lofnodi cytundeb tenantiaeth nes ei fod yn gwbl fodlon bod y cytundeb yn gweddu iddo. Nid yw hyn yn fater y gallwn ddeddfu arno mewn gwirionedd, ond rwy'n cytuno â'r adroddiad, ei fod yn fwy o fater addysgol na dim byd arall.

Un rhan bwysig newydd o'r cynllun newydd fydd yr ymrwymiad ar landlordiaid / asiantwyr i roi pecyn gwybodaeth i denantiaid sy'n nodi eu hawliau, eu rolau a'u cyfrifoldebau. Er nad ydym wedi penderfynu eto ar union ffurf y pecyn, mae'n amlwg mai dyma'r trywydd ar gyfer mynd i'r afael â llawer o'r problemau uchod. Mae fy swyddogion wedi bod yn cydweithio â llawer o randdeiliaid i ddatblygu'r cynigion hyd yma, ac mae Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr wedi bod yn aelod gwerthfawr o'r trafodaethau hynny. Rwy'n gobeithio y gwnaiff y cydweithio hwn barhau pan fydd gofyn trafod manylion sut orau i addysgu pawb sy'n rhan o'r sector rhentu preifat, myfyrwyr yn eu plith, am y cynllun ac am y ddeddfwriaeth bresennol.

Mae'r ddeiseb yn galw ar Lywodraeth i gynnal ymgynghoriad llawn ac agored ynghylch y problemau sy'n wynebu'r sector rhentu preifat. Rwy'n tueddu i feddwl bod hyn eisoes wedi'i wneud. O ganlyniad i ymgynghori a thrafod llawn â phob rhanddeiliad, rydym yn y sefyllfa nawr i allu rhoi cynllun cofrestru a thrwyddedu ar waith. Rwy'n grediniol y bydd y cynllun newydd yn arwain at welliant mawr yn y sector rhentu preifat.



Carl Sargeant AC / AM
Y Gweinidog Tai ac Adfywio
Minister for Housing and Regeneration