



Eich cyf/Your ref P-04-480  
Ein cyf/Our ref CS/01318/13

William Powell AC  
Cadeirydd y Pwyllgor Deisebau  
Tŷ Hywel  
Bae Caerdydd  
Caerdydd  
CF99 1NA  
committeebusiness@Wales.gsi.gov.uk

9 Awst 2013

Annwyl William

Diolch i chi am eich llythyr pellach a oedd yn dwyn sylw at y pryderon sydd gan y deisebydd o hyd am nifer o faterion yn gysylltiedig â llety i fyfyrwyr yn y sector rhentu preifat. Af ati i ymateb i'r pryderon hynny yn y drefn y cawsant eu codi.

**Ffioedd gweinyddu** – ar hyn o bryd, nid oes gan Lywodraeth Cymru unrhyw fwriad i roi terfyn ariannol (cap) ar ffioedd a godir gan asiantaethau gosod eiddo, na dod â ffioedd o'r fath i ben ychwaith. Ar hyn y bryd, nid yw'r mater hwn wedi'i ddatganoli i Gymru ac o'r herwydd, nid oes gennym unrhyw bwerau i gyflwyno deddfwriaeth i ddod â ffioedd asiantaethau i ben, fel y gwnaed yn yr Alban. Er hynny, fel yr wyf wedi crybwyll eisoes, bydd y codau ymddygiad a fydd yn rhan o'r cynllun cofrestru a thrwyddedu landlordiaid ac asiantaethau gosod eiddo a fydd yn cael ei gyflwyno yn y Bil Tai, yn pwysleisio'r angen i landlordiaid ac asiantaethau sicrhau bod tenantiaid yn cael gwybod faint o ffioedd a godir arnynt. Bydd cydymffurfio â'r codau ymddygiad yn un o amodau'r drwydded, fel y nodwyd yn ein cynigion gwreiddiol, yr ymgynghorwyd yn eu cylch y llynedd. Yn y cyfamser, os oes unrhyw un o'r farn bod y ffioedd sy'n cael eu codi yn rhai afresymol, dylai herio'r ffioedd hynny, neu fel arall, dylai gysylltu â Chyngor ar Bopeth neu'r Adran Safonau Masnach, a fydd yn ystyried a ddylid cymryd unrhyw gamau pellach.

**Cynlluniau Blaendal Tenantiaeth** – Yn fy marn i, mae'r ddeddfwriaeth bresennol ar gynlluniau blaendal tenantiaeth, a'r opsiynau sydd ar gael i denantiaid os nad yw eu landlord neu eu hasiantaeth gosod eiddo yn cydymffurfio â'r ddeddfwriaeth honno, yn ddigonol. Nid wyf yn cytuno, felly, bod angen deddfwriaeth bellach ar y mater hwn. Unwaith eto, bydd y cod ymarfer arfaethedig ar gyfer y cynllun cofrestru a thrwyddedu yn dweud yn glir wrth landlordiaid ac asiantaethau bod angen iddynt gydymffurfio â'u holl gyfrifoldebau statudol. Wrth gwrs, bydd y pecynnau gwybodaeth am denantiaeth yr wyf yn bwriadu eu cyflwyno yn helpu i sicrhau y bydd tenantiaid yn gwybod y dylai eu blaendal gael ei roi yn un o'r cynlluniau, a beth i'w wneud os na fydd hynny'n digwydd. Tan hynny, wrth gwrs, mae gan Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr (UCM) a Swyddogion Llety'r Prifysgolion ran i'w

chwarae o safbwynt helpu i sicrhau bod myfyrwyr yn gwybod sut mae'r cynllun yn gweithio a beth allant ei wneud os nad yw ei landlord yn cydymffurfio ag ef.

**Cyflwr Eiddo** – Fel yr wyf wedi nodi eisoes, safonau llety yw un o'r prif ffactorau sydd wedi symbylu'r cynllun cofrestru a thrwyddedu arfaethedig. Rwyf o'r farn y bydd ein cynllun ni yn gwneud gwahaniaeth mawr i safonau llety ac i'r modd y mae eiddo rhent yn cael ei reoli. Bydd angen i landlordiaid ac asiantaethau gosod eiddo gydymffurfio â gofynion y cynllun neu ni fyddant yn cael rheoli eiddo yn y sector rhentu preifat. Fodd bynnag, rhagwelir, ar hyn o bryd, y bydd y cynigion hyn yn dod i rym yn 2015, ac nid yn 2016, fel y nodwyd gan y deisebydd. Er fy mod yn deall y bydd y cynllun hwn yn rhy hwyr i rai o'r rheini sy'n fyfyrwyr ar hyn o bryd, rhaid sicrhau, wrth ddatblygu a chyflwyno deddfwriaeth, bod hynny'n cael ei wneud mewn ffordd bwyllog a phriodol, gan graffu arni'n ofalus.

O ran gorfodi'r ddeddfwriaeth bresennol, er enghraifft, mewn perthynas â'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS) a thrwyddedu tai amlfeddiannaeth (HMOs), cyfrifoldeb yr awdurdod lleol, fel y barna'n angenrheidiol, yw cymryd y camau gorfodi priodol. Os oes gan unrhyw un gŵyn yn erbyn yr awdurdod lleol mewn perthynas â'r gwasanaeth y mae'n ei ddarparu neu mewn perthynas ag unrhyw fethiant ar ei ran i weithredu, dylid cyflwyno'r gŵyn honno drwy weithdrefn gwyno'r awdurdod ac Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru.

**Ymgynghori** – O ran ymgynghori am fanylion y cynllun arfaethedig, rwyf yn credu bod y deisebydd, o bosibl, yn drysu rhwng y Bil Tai a'r Bil Rhentu Cartrefi. Mae'r cynllun cofrestru a thrwyddedu yn rhan o'r Bil Tai y bwriedir ei gyflwyno gerbron y Cynulliad yn ddiweddarach eleni. Fe'i datblygwyd drwy'r Gweithgor ar y Sector Rhentu Preifat a sefydlwyd gan Lywodraeth Cymru ym mis Ionawr 2012. Mae UCM Cymru yn cael ei gynrychioli ar y grŵp ers iddo gael ei sefydlu ac mae'r gynrychiolaeth honno'n parhau. At hynny, anfonwyd ymateb gan UCM pan aethom ati, ym mis Gorffennaf 2012, i ymgynghori am y cynigion.

Rwyf yn ymfalchïo yn y ffaith ein bod wedi llwyddo i gydweithio'n effeithiol ag UCM Cymru i ddatblygu'r cynigion, ac rwyf yn gwerthfawrogi'r cyfraniad a wnaed ganddyn nhw, a chan yr holl grwpiau eraill a oedd yn cael eu cynrychioli ar y gweithgor. Fodd bynnag, mae'n rhaid pennu terfyn amser ar gyfer y cyfnod ymgynghori, neu fel arall, ni fyddem byth mewn sefyllfa i symud y ddeddfwriaeth yn ei blaen a'i chyflwyno. At ei gilydd, rwyf o'r farn bod y cynigion sydd yn y Bil Tai ar gyfer y sector rhentu preifat yn mynd cryn ffordd tuag at fynd i'r afael â'r rhan fwyaf o bryderon y deisebydd. Er hynny, bydd cyflwyno darn mor bwysig o ddeddfwriaeth yn cymryd peth amser, ac mae hynny'n gwbl briodol.

Hyderaf y bydd yr wybodaeth bellach hon yn fodd i egluro'r sefyllfa. Nodaf ei bod yn fwriad gan y Pwyllgor ymgynghori am y mater hwn a chynnal sesiynau tystiolaeth lafar yn ystod tymor yr hydref.



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