Cyfarfod y Grŵp Tai Trawsbleidiol
12.00-1.15pm ar 25 Tachwedd 2015
Tŷ Hywel, Bae Caerdydd
Cofnodion

Aelodau Cynulliad yn bresennol: Sandy Mewies, Jocelyn Davies, Mark Isherwood, Mike Hedges

Hefyd yn bresennol:

Elle McNeil, CAB
Julie Nicholas, CIH Cymru (cofnodion)
John Puzey, Shelter Cymru
Jocelle Lovell, Canolfan Cydweithredol Cymru
Dave Palmer, Canolfan Cydweithredol Cymru
David Wilton, TPAS Cymru
Ceri Cryer, Age Cymru
Mark Harris, y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi
Steve Clark, Tenantiaid Cymru
Sioned Hughes, Cartrefi Cymunedol Cymru
David Morgan, RICS
Douglas Haig, RLA

Ymddiheuriadau: Auriol Miller, Cymorth Cymru, Jim Bird-Waddington, Caer Las, Neil Howell, Arweinyddiaeth Tai Cymru, Martin Asquith, HouseMark Cymru, Stuart Ropke, Cartrefi Cymunedol Cymru

1. **Croesawu i'r cyfarfod ar y cyd** - Croesawodd Sandy Mewies AC bawb i'r cyfarfod.
2. **Eitem** - Papurau lesddeiliaid, cyflwynwyd gan DP
   Dosbarthwyd tri phapur, gan Cartrefi Cymunedol Cymru, RLA a Chanolfan Cydweithredol Cymru, gydag argymhelliad i gyfuno'r papurau yn un ddogfen ar ôl trafodaeth gan y grŵp a'i chyflwyno i'r Gweinidog i'w hystyried. Cafwyd cytundeb cyffredinol nad oedd angen deddfwriaeth ychwanegol, ond y gellid cryfhau canllawiau, cymorth ac arfer.
   Argymhellion:
   Achredu lesddeiliaid yn gysylltiedig â Rhentu Doeth Cymru
   Archwilio opsiynau ynghylch ariannu cronfeydd ad-dalu landlord cymdeithasol cofrestredig ar gyfer lesddeiliaid sy'n bodoli eisoes
   Sicrhau cysylltiadau â'r adroddiad ar ymchwil cystadleuaeth a marchnadoedd a gyhoeddwyd yn ddiweddar
   Datblygu dull i sicrhau bod lesddeiliaid yn cael eu grymuso ac yn cymryd rhan

   Cwestiynau a Sylwadau
   MHe: Dylid archwilio dewisiadau cydweithredol ar gyfer lesddeiliaid yn well, gan fod hyn yn fwy cyffredin mewn rhannau eraill o'r byd
   DP: Mae'n ymwneud â chyflwyno darlun cytbwys, cryfhau amddiffyniad i lesddeiliaid ac mae'r holl opsiynau ar gael.

JN: Rhoddodd y wybodaeth ddiweddaraf ar gefndir y papurau, yn dilyn cais yn y grŵp tai trawsbleidiol diwethaf i aelodau gyflwyno adroddiad yn archwilio materion sy'n dod i'r amlwg ar gyfer tai cymdeithasol a lesddeiliaid rhentu preifat.

DW: A oes tystiolaeth bod lesddeiliaid eisiau cronfeydd ad-dalu (yn hytrach na barn landlordiaid yn unig)

SH: Mae landlordiaid cymdeithasol [RSL] o'r farn bod angen gwell cynllunio ac y dylid canolbwyntio ar ddatblygu'r berthynas rhwng lesddeiliaid a landlordiaid. Gallai cynllun achrededig gefnogi hyn, a byddai angen cyllid pellach i'w ddatblygu ymhellach, er nad yw Llywodraeth Cymru yn y gorffennol wedi cefnogi'r cais hwn am gyllid ac er bod rhywfaint o waith yn cael ei wneud.

SC: Mae adran 19-21 o'r papur yn cyfeirio at ymgynghoriad blaenorol. Byddai Tenantiaid Cymru hefyd yn hoffi gweld argymhellion ychwanegol ynghylch corff cynrychiadol cenedlaethol, oherwydd ar hyn o bryd mynediad cyfyngedig sydd i wybodaeth a chyngor. Hoffai Tenantiaid Cymru gyfrannu at yr adroddiad nesaf a fydd yn mynd at y Gweinidog.

DH: Mae cronfeydd ad-dalu ar gyfer prydlesi 125 mlynedd yn broblem, mae angen i ni liniaru yn erbyn ymagwedd tymor byr, maent yn faterion arbennig ar gyfer landlordiaid prynu i osod a allai fod yn osgoi costau seilwaith yn y tymor hir. Mae angen bodloni rhywfaint o anghenion addysg er mwyn sicrhau dealltwriaeth o'r angen. Dylid cynnwys seilwaith ochr yn ochr ag arolygon cynnal a chadw ac anghenion cynnal a chadw adweithiol. Nid yw taliadau artiffisial o isel yn ddefnyddiol ar gyfer hyfywedd tymor hir yr adeiladau.

DW: A ydym yn hyderus ynghylch sut y caiff cronfeydd ad-dalu eu rheoli?

DH: Na, mae gwaith i'w wneud ar arfer da.

JD: Mae angen trefniadau teg a chyfartal ar gyfer lesddeiliaid presennol a rhai'r dyfodol.

SM: Rwyf yn datgan buddiant fel lesddeiliad. Rwyf yn llawer mwy hyderus yn ymdrin ag eiddo sydd â chronfa ad-dalu nag eiddo sydd heb gronfa o'r fath.

JD: A yw hyn yn effeithio ar werth yr eiddo?

DH: Ydy, ond nid yw pobl o reidrwydd yn deall hyn.

SM: Mae'n ymddangos bod addysg yn allweddol er mwyn bwrw ymlaen â hyn, mae blaenlwytho yn bwysig. Felly, rwyf yn gofyn am gyfuno'r papurau ar gyfer y cyfarfod ym mis Ionawr; gall y sefydliadau sy'n cymryd rhan gytuno ar yr argymhellion cyn y cyfarfod.

Camau i'w cymryd:

- JN i gydlynu cyfarfod i ddrafftio'r adroddiad ar y cyd ar gyfer y grŵp tai trawsbleidiol nesaf.
- Adroddiad cyfunol gydag argymhellion i'w gyflwyno i gyfarfod nesaf y grŵp tai trawsbleidiol cyn mynd at y Gweinidog ar ran y grŵp.

3. **Eitem 2: Ymgyrch Cartrefi i Gymru**

Cyflwynodd SH yr ymgyrch, sef menter ar y cyd rhwng saith sefydliad sy'n gysylltiedig â thai cyn cynnal etholiadau Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2016. Gan ddefnyddio'r ymadrodd 'Dod â'r argyfwng tai i ben, adeiladu Cymru gryfach' mae'r ymgyrch yn canolbwyntio ar rôl bwysig tai yn yr agendâu ar yr economi, lles a mynd i'r afael â thlodi. Y nod yw codi proffil tai ymhlith etholwyr a gwleidyddion fel nod tyngedfennol i Gymru. Esboniodd SH y byddai ymgyrch cerdyn Nadolig, ffocws ar stori yn ymwneud â chartrefi a rali ar 4 Mawrth 2016 o'r Senedd i'r Aes yng Nghaerdydd. Mae gwybodaeth ar gael ar y wefan: http://chcymru.org.uk/comms/homes-for-wales/-homes-for-wales--(cym).html

Cwestiynau a Sylwadau

SM: Yr Aelodau Cynulliad presennol i gysylltu â hwy ynglŷn â maniffestos y pleidiau ar gyfer yr ymgyrch yw Ken Skates ar ran Llafur, Suzy Davies ar ran y Ceidwadwyr, Elin Jones ar ran Plaid Cymru a Peter Black ar ran y Democratiaid Rhyddfrydol.

MHe: Mae'n ddiddorol ystyried beth fydd yn digwydd os bydd cyfraddau llog yn codi, a hefyd mae arnom angen fwy o ymwybyddiaeth am dai ac iechyd, mater na grybwyllwyd yn gynharach.

SH: Mae iechyd yn rhan fawr o'r agenda tai ac fel arall. Mae gan Cartrefi Cymunedol Cymru swydd ar y cyd ar hyn o bryd i gefnogi hyn.

SM: Mae'n bwysig bod y grŵp hwn yn gweithio gyda phwy bynnag sydd mewn grym i sicrhau bod tai yng Nghymru yn gweithio er lles y bobl.

Camau i'w cymryd: Dim

4. Eitem 3: Ymgyrch Rhentu Teg Shelter Cymru

Rhoddodd JP y wybodaeth ddiweddaraf am ymgyrch newydd Shelter Cymru sy'n canolbwyntio ar y sector rhentu preifat, dealltwriaeth o hawliau, cyfrifoldebau a dyletswyddau i denantiaid a landlordiaid.

JP: Nod yr ymgyrch yw helpu i ddiwallu anghenion y bobl sydd eisiau mwy o ddiogelwch o ran deiliadaeth a'r rhai nad ydynt yn dymuno hynny, gan fod Shelter Cymru wedi profi bod 40% o denantiaid yn y sector rhentu preifat yng Nghymru ar denantiaethau cyfnodol misol. Nod hirdymor Shelter yw cael gwared ar yr achosion o droi allan dim bai, ond rydym yn cydnabod na ellir gwneud hyn dros nos ac mae angen rhoi mwy o sicrwydd i landlordiaid o ran datrysiad teg. Gallai sefydlu tribiwnlys tai fod yn ddefnyddiol. Mae materion ynghylch ansawdd yn parhau yn y sector rhentu preifat ac mae arnom angen edrych ar sut i gynyddu buddsoddiad. Mae materion fforddiadwyedd yn parhau.

Cwestiynau a Sylwadau

JD: Mae'n anodd anghytuno ag egwyddorion yr ymgyrch.

DH: Mae'r RLA yn gweithio'n galed i ddod o hyd i themâu i gytuno arnynt a'u symud ymlaen.

SM: Mae'r papur hwn wedi ei nodi ac mae consensws cyffredinol o fewn y grŵp i gefnogi'r ymgyrch.

SC: Mae cynrychiolaeth tenantiaid yn bwysig yn hanes datblygu a gwella'r sector rhentu preifat ond mae adnoddau yn fater anodd. Mae pryderon ynglŷn â'r posibilrwydd ein bod yn cael gwared ar yr hyn sy'n dda yn ogystal â'r hyn sy'n ddrwg, Mae'n bwysig ein bod yn adeiladu ar yr hyn sydd gennym.

JN: Mae Shelter Cymru hefyd yn rhan o'r ymgyrch Cartrefi i Gymru. Mae hyn yn enghraifft dda o sut mae'r ymgyrch hon yn uchelgais gyffredinol ar gyfer tai yng Nghymru gydag ymgyrchoedd aelodau unigol oddi tani yn canolbwyntio ar feysydd gwahanol.

JD: Mae deddfwriaeth dda yn well na llawer o ddeddfwriaeth - mae'r dull hwn yn ddefnyddiol.

SC: Mae hyn hefyd yn berthnasol i lesddeiliaid; gwnaethom awgrymu wrth Lywodraeth Cymru y byddai cod ymarfer ar wahân ar gyfer landlordiaid a llesddeiliaid yn fuddiol, ond nid yw hyn wedi cael ei dderbyn.

MHa: Dechreuodd y gwaith hwn gyda JD pan oedd yn Ddirprwy Weinidog Tai a'r gwaith ar alluogi cyflawni dyletswydd y digartref i'r sector preifat. Mae hefyd yn gysylltiedig â chaniatau tenantiaethau hirach, gwella safonau, ond mae yna ymdeimlad pendant bod materion heb eu cwblhau.

Camau i'w cymryd: Dim

5. Eitem 4: Diweddariad ar Brosiect Eich Arian Chi Eich Cartref Chi

Rhoddodd JL ddiweddariad ar y prosiect sector rhentu preifat yng Nghanolfan Gydweithredol Cymru.
Mae'n canolbwyntio ar gefnogi tenantiaid sydd ag anghenion rheoli a pharatoi ariannol, gan weithio ar hyn o bryd ar draws nifer o ardaloedd awdurdodau lleol. Gan dargedu tenantiaid sy'n agored i niwed mae cyfradd ymgysylltu'r prosiect yn 38%.
JD: A ydych chi'n gofyn i bobl os ydynt yn deall peryglon benthyca ac opsiynau?
JL: Ydym
SM: Cafwyd diweddariad ganddi ar fater un o'i hetholwyr ynghylch y costau uchel o rentu nwyddau trydanol - a oes unrhyw ymchwiliad i'r math hwn o fenthyca?
SC: Mae grwpiau defnyddwyr wedi codi pryderon ynghylch hyn o'r blaen; mae angen cynorthwyo pobl i ddeall costau amser a thaliadau hurbwrcas / rhentu.
JD: Os oes gennych arian, yna gallwch ei fenthyca'n rhad, i bobl sydd â morgeisi mae'n bosibl bod dealltwriaeth gyfyngedig o'u trefniadau hwy hefyd. Mae llawer o bobl yn canolbwyntio ar y taliadau misol yn hytrach na'r gyfradd ganrannol flynyddol. Ond mae'n bwysig cydnabod bod gan bobl opsiynau cyfyngedig, nid ydynt yn dwp!
JL: Ydy, mae'r ffocws ar gynyddu opsiynau i bobl megis undebau credyd.
SM: Mae rhywbeth yn mynd o'i le wrth hyrwyddo gwasanaethau os nad yw pobl yn gwybod am undebau credyd.
JL: Cysylltwch â mi am ragor o wybodaeth
DH: Mae llawer o landlordiaid yn helpu tenantiaid gyda'u cyllidebu a Lwfans Tai Lleol. Mae rhannu data yn fater ar gyfer y dyfodol o dan y Credyd Cynhwysol. Hoffem weld cydraddoldeb gyda rhannu data landlordiaid cymdeithasol.
JL: Mae cynllun peilot ar gyfer statws landlord yr ymddiriedir ynddo yn ei le ar hyn o bryd yng Nghymru. Gallai Rhentu Doeth Cymru gysylltu â statws landlord yr ymddiriedir ynddo efallai.
SC: Byddai angen cafeatau sylweddol.

Cwestiynau a Sylwadau

Camau i'w cymryd: Dim

6. Dyddiad Cyfarfod Cyffredinol Blynyddol 2016

Bydd JN yn cysylltu ag aelodau pleidiau presennol y grŵp a Mike Hedges, AC i gytuno ar ddyddiad ar gyfer diwedd Ionawr / Chwefror i gynnwys ysgrifennydd newydd yn CIH Cymru a Chadeirydd newydd, gan fod SM yn camu o'r neilltu ar ôl yr etholiad.
Bydd JN yn rhoi gwybod i aelodau eraill pan fydd y dyddiad wedi'i gadarnhau a'r ystafell wedi'i threfnu.

7. Diwedd y cyfarfod.