# DATGANIAD YSGRIFENEDIG

# GAN

# LYWODRAETH CYMRU

|  |  |
| --- | --- |
| **TEITL** | **Ymateb i Adroddiad y Grŵp Gorchwyl a Gorffen ar Ddiwygio Cyfraith Lesddaliad** |
| **DYDDIAD** | **06 Chwefror 2020** |
| **GAN** | **Julie James AC, Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol** |

Yn fy natganiad ar 17 Gorffennaf 2019, addewais y byddwn yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i Aelodau am ein gwaith yn ymateb i adroddiad y Grŵp Gorchwyl a Gorffen ar ddiwygio cyfraith lesddaliad preswyl.

Mae lesddaliad yn faes cymhleth, ac mae adroddiad y grŵp, sy'n cynnwys 31 o brif argymhellion, yn adlewyrchu'r cymhlethdod hwn. Fodd bynnag, mae hon yn her yr wyf yn parhau i fod yn ymrwymedig i fynd i'r afael â hi.

Bydd prosiectau Comisiwn y Gyfraith ar Ryddfreinio, yr Hawl i Reoli a Chyfunddaliad, ynghyd â'n gwaith ymchwil ein hunain ar y defnydd o lesddaliad yng Nghymru, a phrofiadau pobl ohono, yn ein galluogi i lunio barn gynhwysfawr ar y materion dan sylw a'r dulliau posibl o newid. Bwriedir cyhoeddi'r adroddiadau hyn yn y gwanwyn, a byddaf yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i Aelodau am fy mwriadau o ran ymateb iddynt unwaith imi gael y cyfle i ystyried eu canfyddiadau.

Heddiw hoffwn roi'r wybodaeth ddiweddaraf i Aelodau am y ddau faes y byddwn yn canolbwyntio arnynt i gychwyn.

Yn gyntaf, mae angen inni fynd i'r afael â'r arfer o godi ffioedd ystad ar rydd-ddeiliaid am waith cynnal a chadw a gwasanaethau ar ystadau. Fodd bynnag, rwy’n ymwybodol o'r amrywiadau eang o ran arferion, a'r diffyg tystiolaeth gadarn i fod yn sail i unrhyw gamau gweithredu. Gan hynny, rwy’n cyflwyno Cais am Dystiolaeth ar godi ffioedd ystad ar ddatblygiadau tai. Bydd y [Cais am Dystiolaeth](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fllyw.cymru%2Ftaliadau-ystad-ar-ddatblygiadau-tai&data=02%7C01%7CGovernment.Plenary.Business%40gov.wales%7Ce1b5ba973ece453b3d6d08d7a8918940%7Ca2cc36c592804ae78887d06dab89216b%7C0%7C0%7C637163215327399155&sdata=rMNDMk7dSXlQ7vu0DnQ1F9b7JYbd4qtcas%2F53sU6Ah4%3D&reserved=0) yn parhau am 12 wythnos, o 6 Chwefror hyd 30 Ebrill.

Mae hwn yn gam pwysig yn ein gwaith i feithrin dealltwriaeth o'r sefyllfa a wynebir gan lawer o berchnogion tai a phreswylwyr mewn datblygiadau tai lle nad yw mannau agored a chyfleusterau yn cael eu mabwysiadu gan eu Hawdurdod Lleol. Mae’r rhan fwyaf o Aelodau'r Cynulliad, os nad pob un ohonynt, wedi clywed gan breswylwyr sydd wedi cael profiadau gwael o’r taliadau hyn, sef naill ai eu bod yn cael gwybod ar gam hwyr yn y broses o brynu'r eiddo bod y taliadau’n bodoli, yn wynebu galwadau sy'n cynyddu'n sylweddol, neu'n methu â herio’r hyn y maent yn ystyried ei fod yn werth gwael am arian neu wasanaethau annigonol yn gyfnewid am y taliadau hynny.

Rwyf hefyd am ddysgu mwy am y rhesymau dros y cynnydd sylweddol ymddangosiadol yn yr arfer o godi taliadau ystad. I'r perwyl hwn, mae rhannau o'r Cais am Dystiolaeth wedi'u hanelu at ddatblygwyr ac Awdurdodau Lleol y mae eu penderfyniadau yn arwain at greu taliadau o'r fath, yn ogystal â gweithwyr proffesiynol eraill a sefydliadau eraill a all feddu ar ddealltwriaeth o'r defnydd ohonynt.

Ein prif ystyriaeth yw casglu tystiolaeth nad yw ar gael hyd yma ar yr arferion presennol. Er hynny, hoffwn annog ymatebwyr i ystyried hefyd pa welliannau a all helpu i fynd i'r afael â'u pryderon ynghylch y system bresennol er mwyn sicrhau bod unrhyw gamau gweithredu y byddwn yn dewis eu cymryd yn seiliedig ar brofiadau pobl.

Yn ail, rwyf am ddechrau mynd i'r afael ag arferion rheoli gwael o ran eiddo lesddaliadol. Gwyddom fod llawer wedi'u rheoli'n dda gan unigol a sefydliadau proffesiynol, ond nid yw'n iawn inni ddisgwyl i landlord preswyl unigol gofrestru a dilyn lefel ofynnol o hyfforddiant heb fod hynny'n ofynnol hefyd i'r rheini sy'n gyfrifol am adeiladau sy'n aml yn gymhleth ac yn cynnwys mwy nag un aelwyd.

Ar hyn o bryd, gall unrhyw un reoli eiddo lesddaliadol neu ddatblygiad tai, gyda'r holl faterion deddfwriaethol, iechyd a diogelwch ac ariannol a ddaw yn sgil hynny. Nid yw unrhyw brofiad blaenorol, cymwysterau nac aelodaeth o gorff proffesiynol yn ofynnol. Yn fy marn i, nid yw hynny'n ddigonol i warantu y cyflawnir y safonau disgwyliedig.

Er mwyn mynd i'r afael â hyn, rwyf wedi comisiynu gwaith i ddatblygu cynllun achredu newydd ar gyfer y cwmnïau hynny sy'n ymwneud â rheoli eiddo lesddaliadol yn ogystal â datblygiadau tai lle y defnyddir taliadau ystad. Bydd y cynllun yn un gwirfoddol yn y lle cyntaf, gyda'r nod o'i wneud yn gynllun gorfodol yn y dyfodol.

Byddwn yn cydweithio'n agos â'r sector i'n helpu ni i ddatblygu'r cynllun hwn. Y gobaith yw y bydd y cynllun ar waith erbyn diwedd tymor y Cynulliad hwn. Bydd yn cymryd amser i sicrhau bod y cynllun yn gweithio'n iawn, a byddwn yn caniatáu amser digonol ac yn rhoi sylw digonol i ystyried cwmpas yr achrediad, y safonau y bydd y cynllun yn ceisio'u rhoi ar waith a pha gorff neu sefydliad fyddai orau o ran gweinyddu'r cynllun.

Yn ogystal â'r meysydd gwaith a nodwyd uchod, rwyf hefyd yn ystyried yr hyn y gellir ei wneud i godi ymwybyddiaeth prynwyr o daliadau lesddaliad a thaliadau ystad. Dylai'r penderfyniad i brynu eiddo bob tro fod yn seiliedig ar ddealltwriaeth dda o oblygiadau’r statws perchenogaeth, a'r costau a'r cyfrifoldebau parhaus tebygol, ar gam cynnar yn y broses brynu.

Bydd angen rhaglen waith sylweddol i weithredu argymhellion y grŵp gorchwyl a gorffen, ond mae newid yn hanfodol ac mae’r camau gweithredu cychwynnol hyn yn rhai cadarnhaol ac arwyddocaol.