Rhwydwaith
CYMUNEDAU MWY DIOGEL CYMRU
WALES SAFER COMMUNITIES
Network

Ymateb Rhwydwaith Cymunedau Mwy Diogel Cymru i: Papur Gwyn ar sicrhau llwybr tuag at dai digonol, gan gynnwys rhenti teg a fforddiadwyedd

Yn cau 31 Ionawr 2025

Ymateb a gyflwynwyd drwy'r arolwg ar-lein

Cwestiynau

C1: Pe bai'r saith ffactor digonolrwydd tai yn cael eu defnyddio yng Nghymru i fonitro digonolrwydd tai, pa ddangosyddion a allai fod yn briodol i werthuso pob un o saith ffactor digonolrwydd tai? (Rhestrir y saith ffactor isod a cheir trafodaeth fanylach am bob ffactor yn gynharach ym Mhennod 2. Defnyddiwch y penawdau hyn a nodwch o dan bob pennawd y dangosydd neu'r dangosyddion y gallai fod yn briodol ei ddefnyddio (eu defnyddio), yn eich barn chi)

- Diogelwch deiliadaeth
- Argaeledd gwasanaethau, deunyddiau, cyfleusterau a seilwaith
- Fforddiadwyedd
- Cyfaneddoldeb
- Hygyrchedd
- Lleoliad
- Digonolrwydd diwylliannol

Diogelwch deiliadaeth- Fel rhan o lywodraethu a sicrhau ansawdd landlordiaid yn barhaus, dylai contractau a gyflwynir trwy Rentu Doeth Cymru ddarparu templedi. Trwy ddefnyddio templedi cytunedig mae'n gosod ansawdd deiliadaeth a gellir cofnodi'n feintiol os llofnodir contractau a'u harbed trwy'r porth. Rydym yn cytuno y dylai'r templed nodi unrhyw gyfnod rhybudd a byddai'n darparu dull Cenedlaethol o ran goresgyn aflonyddu a bygythiadau eraill.

Argaeledd gwasanaethau, deunyddiau, cyfleusterau a seilwaith - Wrth weithio gyda chwmnïau cyfleustodau a Llywodraeth Leol dylai'r landlord fod â dyletswydd i adnabod y gwasanaethau, deunyddiau, cyfleusterau a'r isadeiledd a gynigiant fel y cytunwyd gan y cwmnïau hynny - a dylai fod yn bosib cyflwyno tystysgrif darpariaeth a ellir ei huwchlwytho i borth Rhentu Doeth Cymru i'w rheoli mewn un lle - ar gael i denantiaid posibl ac yn nodi'n glir beth sydd ar gael. Os na fodlonir y safonau sylfaenol ni ellir rhentu'r eiddo.

Fforddiadwyedd - Er ein bod yn sylweddoli y bydd hyn yn amrywio rhwng eiddo gwahanol, awgrymwn y dylai landlordiaid orfod gweithio gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu werthwyr tai a gymeradwywyd gan yr awdurdod lleol (gallai hyn olygu cost i'r landlord - ond dylai fod yn gyfradd sylfaenol fel y cytunwyd gyda'r ALl). Eto, awgrymwn y dylai cadarnhad o'r gwerth fod ar gael ar borth Rhentu Doeth Cymru a fydd yn sicrhau nad yw prisiau'n rhy uchel ac na gam-fanteisir ar bobl ddiamddiffyn.

Cyfaneddoldeb - Yn debyg i wasanaethau sydd ar gael, awgrymwn fod angen i landlordiaid drafod gyda Llywodraeth Leol a chysylltu â rhyw ffurf o Swyddog Tai neu efallai trydydd parti megis y Gwasanaeth Tân ac Achub a ddylai gynnal archwiliad safle. Eto, awgrymwn uwchlwytho tystysgrif sicrwydd ansawdd trwy'r porth Rhentu Doeth Cymru.

Hygyrchedd - Awgrymwn y rheolir hyn mewn dwy ffordd, ei fod yn ffurfio rhan o'r cytundeb gyda Rhentu Doeth Cymru - bydd methiant i gydymffurfio yn golygu dirymu contract. A dylai hygyrchedd corfforol fod yn rhan o'r archwiliad (fel yr awgrymwyd o dan *Gyfaneddoldeb)* gan Swyddog Tai a ddylai gynnal archwiliad safle

Lleoliad - Ar yr un testun â'r awgrym ar gyfer *Argaeledd gwasanaethau,* mae angen i Lywodraeth Cymru a Llywodraeth Leol adnabod y ddarpariaeth sylfaenol y credant sy'n dderbyniol. Dyletswydd y landlord yw ymchwilio i amwynderau lleol a thrafod gyda Llywodraeth Leol i gadarnhau os ydynt yn beryglus (llygredd/peryglon hysbys yn yr ardal). Eto, dylid uwchlwytho'r wybodaeth hon i borth Rhentu Doeth Cymru i'w rheoli mewn un lle - ar gael i denantiaid posibl ac yn nodi'n glir beth sydd ar gael. Os na fodlonir y safonau sylfaenol ni ellir rhentu'r eiddo.

Digonolrwydd diwylliannol - Wrth weithio gyda Llywodraeth Cymru a Llywodraeth Leol dylai cofrestru Rhentu Doeth Cymru weithredu fel cytundeb rhwng LIC/ALl a'r tenant, ac awgrymwn fod digonolrwydd diwylliannol yn ffurfio rhan o'r cytundeb hwn. Dylai monitro fod yn rhan o'r archwiliad (fel yr awgrymwyd o dan Gyfaneddoldeb) gan Swyddog Tai a ddylai gynnal archwiliad safle.

C2: Os caiff dangosyddion eu datblygu er mwyn mesur digonolrwydd tai yng Nghymru, a ddylent fod yn gymwys yn yr un ffordd ledled Cymru neu a ddylent gynnwys rhywfaint o amrywiad rhanbarthol neu leol? Os felly, sut y gallai hyn weithio yn ymarferol?

Ydym

Nid yw'r Rhwydwaith yn anghytuno gyda mesur yn erbyn y saith ffactor a amlinellwyd uchod, a gwnaed awgrymiadau o ran sut y gellir rheoli dangosyddion. Awgrymwn alinio'r data sydd ei angen ar lefel Genedlaethol fel awgrymir uchod, fodd bynnag mae'n hanfodol, wrth greu'r templedi, fod bob awdurdod lleol (fel amlygwyd yn yr ateb blaenorol) yn adolygu ac yn gyfrifol am adnabod y ffactorau amrywiol i sicrhau bod angen lleol, adnoddau lleol a goblygiadau rhanbarthol (megis gwahaniaethau trefol-gwledig) yn cael eu hystyried.

Awgrymwn ddefnyddio'r isadeiledd sy'n bodoli, er enghraifft Rhentu Doeth Cymru i'w wneud fwyaf effeithiol.

Rydym yn sylweddoli y gallai'r awgrymiadau hyn fod yn gostus a byddai angen buddsoddiad gan Lywodraeth Cymru i greu templedi; ail-ysgrifennu cytundeb cofrestru tenantiaid Rhentu Doeth Cymru; cyflogi, uwchsgilio neu gael 'Swyddogion Tai' yn allanol; sefydlu a gweithio gyda busnesau lleol a gweithredu cynllun cyfathrebu i ddiweddaru tenantiaid a'r cyhoedd ynglŷn â'r newidiadau. Fodd bynnag, byddai'r broses hefyd yn cynhyrchu incwm - er y dylid cadw costau'n isel er mwyn peidio gwthio tenantiaid i ffwrdd o'r farchnad rentu.

C3: A ddylai pobl sy'n byw mewn ardal awdurdod lleol benodol allu cael tai digonol mewn unrhyw ardal o'u dewis yn yr awdurdod lleol hwnnw? Beth yw eich barn ar y mater hwn?
Ydym
Rydym wir yn cefnogi unigolion yn gallu prynu neu rentu eiddo o fewn unrhyw ardal Awdurdod Lleol yng Nghymru os ydynt yn dymuno. Rydym yn cydnabod y gallai gwerthoedd tai olygu y bydd rhai ardaloedd yn fwy heriol gyda llai o dai mwy fforddiadwy ar gael, ond mae'n hanfodol i unigolion sydd wedi byw a gweithio yn yr ardal, sy'n dymuno cadw cysylltiad â'u teulu/ffrindiau a'u cartref, i'w hatal rhag peidio â gallu eu fforddio. Os nad oes darpariaeth tai fforddiadwy yna mae angen i Awdurdodau Lleol / Llywodraeth Cymru ymdrin â hyn trwy weithio gyda phartneriaid megis datblygwyr eiddo preifat yn ogystal â Swyddogion Dylunio i Atal Troseddau i sicrhau bod datblygiadau newydd yn cael eu hintegreiddio'n llawn ac osgoi rhaniad 'nhw a ni'.

C4. A ddylai elfennau o'r fframwaith tai digonol fod yn gymwys i'r sector perchen-feddianwyr (Dylent/Na ddylent/Dim Barn/Ddim yn gwybod)? Os felly, sut y gellid gwneud i hyn weithio yn ymarferol a pha faterion sydd angen eu hystyried ymhellach?
Ydym.
Mewn egwyddor byddai'r Rhwydwaith yn croesawu unrhyw gymorth i wella ansawdd bob cartref, o dan berchnogaeth breifat neu ar rent. Fodd bynnag, mae'r Rhwydwaith yn cydnabod y gall gweithredu hyn yr un pryd â'r Sector Rhentu fod yn rhy uchelgeisiol. Awgrymwn yn hytrach na gwthio ar gyfer popeth yr un pryd, y dylid cyflwyno'r Fframwaith ar gyfer y sector rhentu preifat yn gyntaf, gyda digon o amser ar gyfer dysgu ac adolygu ac yna trefnu'r symudiad i weithredu prosesau i'r farchnad perchen-feddianwyr a all fod yn seiliedig ar y dysgu ac adolygu effaith newidiadau a wnaed i'r Sector Rhentu Preifat.

C5. Yn eich barn chi, a fyddai'r cynnig i'w gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru lunio strategaeth dai yn helpu i ysgogi cynnydd tuag at sicrhau bod tai digonol ar gael i bobl yng Nghymru? (Byddai/Na fyddai/Ddim yn gwybod). Rhowch eich rhesymau.
Ydym.
Mewn egwyddor byddai'r Rhwydwaith yn croesawu'r cynnig hwn. Fodd bynnag, nid yw ein pryderon wedi newid. Rydym yn cydnabod y bydd cyflwyno Strategaeth Tai yn cael effaith sylweddol ar Awdurdodau Lleol ac o ganlyniad byddai angen cefnogi hyn gan gyllid ychwanegol i sicrhau nid yn unig bod adnoddau, staff a stoc tai ar gael ond y gellir eu cynnal ledled Cymru.

C6. A ddylai fod yn ofynnol i Weinidogion Cymru ddefnyddio'r saith ffactor digonolrwydd tai wrth ddrafftio'r strategaeth? (Dylai/Na ddylai/Ddim yn gwybod). Rhowch eich rhesymau.
Ydym.
Mae'r Rhwydwaith yn cefnogi'r syniad y dylai Gweinidogion Cymru ddefnyddio'r saith ffactor digonolrwydd tai gan y teimlwn y byddai o gymorth wrth symud y canolbwynt oddi wrth elw a maint portffolio i anghenion iechyd a diogelwch tenantiaid yn lle. Fodd bynnag, fel y dadleuwyd yn yr ymateb i'r papur Gwyrdd, bydden hefyd yn awgrymu lefel o hyblygrwydd i alluogi elfennau ychwanegol i gael eu hystyried os yw tueddiadau a dadansoddi data yn awgrymu y dylai meysydd ychwanegol o bryder fod yn flaenoriaeth megis cyllid, yn arbennig o ystyried yr heriau costau byw parhaus.

C7. Pa mor aml y dylai fod yn ofynnol i Weinidogion Cymru adolygu'r strategaeth? (Bob blwyddyn; Bob 2-3 blynedd; Bob 4-5 mlynedd; Ni ddylai fod unrhyw ofyniad o'r fath; Ddim yn gwybod; Dim barn). Rhowch eich rhesymau.
Bob 4-5 mlynedd
Teimlwn y dylai'r adolygiad fod yn unol â Strategaethau Llywodraeth Cymru tebyg ac nid yw strategaeth 4-5 mlynedd yn ymddangos yn afresymol, cyn belled â bod hyblygrwydd i adolygu'n gynt pe bai angen.

C8. Pa mor aml y dylai fod yn ofynnol i Weinidogion Cymru adrodd i'r Senedd ar y cynnydd sydd wedi'i wneud o ran cyflawni'r strategaeth? (Bob blwyddyn neu'n amlach; Bob 2-3 blynedd; Bob 4-5 mlynedd; Ni ddylai fod unrhyw ofyniad o'r fath; Ddim yn gwybod; Dim barn). Rhowch eich rhesymau.
Bob blwyddyn
Ymddengys bod adolygiad blynyddol yn briodol

C9. Ydych chi'n cytuno y dylai data rhenti gael eu casglu ar lefel leol gan Rhentu Doeth Cymru (e.e. lefel ward neu god post)? (Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod – Pam?)
Ydym

C10. Heblaw'r rhai a nodwyd eisoes, a oes unrhyw egwyddorion neu amcanion eraill y dylid eu hystyried wrth ddatblygu sut y dylid darparu gwybodaeth am renti i Rhentu Doeth Cymru?
Dylid cyfeirio at ein hymateb i C1

C11. Ydych chi'n credu bod llunio mapiau gofodol o ddata rhenti cyfunol yn ddefnyddiol ac y dylid cyhoeddi'r mapiau hyn? (Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod – Pam?)
Ddim yn gwybod
Tra bod y syniad yn ymddangos yn ddefnyddiol i'r rhai sy'n edrych am eiddo fforddiadwy, gall ei wneud yn gyhoeddus gael canlyniadau na ragwelwyd megis cyfleoedd i ddatblygu eiddo rhad yn atal y farchnad rhentu fforddiadwy

C12. Ydych chi'n credu y dylai fod mecanwaith i herio cynnydd mewn rhent? (Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod – Pam?)
Ydym
Gallai cael proses i herio cynnydd prisiau annheg o bosib helpu i amddiffyn unigolion/teuluoedd rhag cam-fanteisio ariannol posib. Roedd enghraifft prisiad yr Alban yn ymddangos yn ddull doeth i'w fabwysiadu yng Nghymru.

C13. Ydych chi'n credu y dylai fod yn ofynnol i ddeiliaid trwydded gwblhau Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol? (Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod – Pam?)
Ydym
Credwn y byddai hon yn broses gyflym, effeithiol a hawdd ei rheoli.

C14. Yn eich barn chi, pa wybodaeth y dylid ei chynnwys yn y Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol? Er enghraifft, a ddylai data rhenti gael eu casglu gan y Cofnod Cyflwr Eiddo Blynyddol?
Gweler ein hymateb i C 1

C15. A oes unrhyw grwpiau eraill o bobl nad ydynt wedi'u nodi yn y meini prawf cymhwystra y dylid eu hystyried? Nodwch unrhyw grwpiau nad ydynt wedi'u nodi yn y meini prawf cymhwystra arfaethedig.
Byddem yn awgrymu y dylid hefyd rhoi ystyriaeth i unigolion sy'n gadael yr ystâd diogeledd.

C16. Ydych chi'n credu y byddai taliadau a ganiateir yn helpu pobl ag anifeiliaid anwes i gael mynediad at y Sector Rhentu Preifat? (Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod)
Ydym
Mae'r Rhwydwaith yn cytuno mewn egwyddor gyda'r cynigion a amlinellir ar gyfer taliadau a ganiateir.

C17. Ydych chi'n rhagweld unrhyw effeithiau cadarnhaol neu negyddol a fyddai'n deillio o'r cynnig hwn?
Ydym
I gefnogi'r cynnig hwn dymunwn amlygu fod pobl sy'n gadael perthnasoedd camdriniol yn aml yn nodi bod anifeiliaid anwes yn rhwystr i adael. Pe bai'n haws i berchnogion anifeiliaid anwes ddod o hyd i lety o fewn y sector rhentu preifat gallai hyn gael effaith gadarnhaol ar y grŵp hwn o bobl.

C18. Ydych chi'n credu y byddai'r meini prawf arfaethedig ar gyfer ad-dalu elfen cyfraddau preswyl uwch y Dreth Trafodiadau Tir o'r dreth a godir yn rhoi cymhelliant i landlordiaid ac yn cynyddu mynediad at gartrefi fforddiadwy yn y Sector Rhentu Preifat? (Ydw/Nac ydw/Ddim yn gwybod – Pam?)
Ydym
Mae'r cynnig yn ymddangos yn ddeniadol a gallai annog mwy o eiddo rhent preifat dros dro i ddod ar gael Fodd bynnag, nid yw hyn yn ateb hirdymor a dylid ei weld fel dim ond un agwedd i ymdrin ag anghenion byrdymor. Mae angen mwy o waith i sicrhau bod eiddo hirdymor ar gael.

C19. Pa gyfnod o amser rhwng prynu'r annedd a chofrestru'r brif brydles â'r awdurdod lleol y dylid ei ddarparu er mwyn bod yn gymwys i gael ad-daliad?
Ni allwn wneud sylw

C20. Ydych chi'n rhagweld unrhyw effeithiau cadarnhaol neu negyddol a fyddai'n deillio o'r cynnig hwn?
Ni allwn wneud sylw

C21: A oes gennych chi unrhyw dystiolaeth neu sylwadau pellach yr hoffech ei (eu) darparu?
Dim sylwadau pellach ar hyn o bryd