Will Henson
Rheolwr Polisi a Materion Allanol
Cartrefi Cymunedol Cymru

17 Mawrth 2020

Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru): cwestiynau yn dilyn canslo'r cyfarfod ar 18 Mawrth 2020

Annwyl Will,

Yn sgil canslo cyfarfod y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau ar 18 Mawrth 2020 oherwydd cyfarwyddyd gan Lywodraeth Cymru a Llywodraeth y DU ynghylch y coronafeirws, byddwn yn ddiolchgar pe gallech roi ymateb ysgrifenedig i'r cwestiynau a amlinellir isod, a hynny i lywio gwaith craffu'r Pwyllgor ar y Bil Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru).

Cwestiynau cyffredinol

1. A oes angen y Bil hwn ac, os felly, pam hynny?
2. Mae Llywodraeth Cymru wedi penderfynu diwygio Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 cyn ei chychwyn. A ydych chi'n cytuno â hyn? Os nad ydych, pam hynny?
3. Pa lefel o ymwybyddiaeth sydd ymhlith landlordiaid, tenantiaid a gweithwyr proffesiynol sy'n gweithio yn y sector bod Deddf 2016 ar ddod? Pa gamau y mae modd eu cymryd, os o gwbl, i godi lefelau ymwybyddiaeth?
4. Mae'r Pwyllgor wedi clywed tystiolaeth am yr effaith y gall diogelwch deiliadaeth ei chael ar iechyd, llesiant a bywyd teuluol pobl. Pa grwpiau o denantiaid/deiliaid contract a allai elwa fwyaf o'r Bil hwn? A yw'r Bil yn gwneud unrhyw beth i fynd i'r afael ag anghenion y grwpiau mwyaf agored i niwed?
5. A oes gennych unrhyw farn am effaith bosibl y Bil ar hawl landlord i fwynhau eiddo'n heddychlon o dan Erthygl 1 Protocol 1 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol, a hawl deiliad contract o dan Erthygl 8 i fywyd preifat a bywyd teuluol?

6. Pa mor effeithiol y mae'r Bil o ran cydbwyso hawliau landlordiaid a hawliau deiliaid contract?
7. I ba raddau ydych chi'n meddwl bod y Bil hwn yn gwneud cynnydd tuag at hawl gyffredinol ddeddfwriaethol i ddarpariaeth ddigonol o dai?

Yr ymgynghoriad a'r sail dystiolaeth

8. Mae'r Pwyllgor wedi clywed bod rhywfaint o'r sail dystiolaeth ar gyfer y Bil hwn yn anecdotaidd. Pa mor gryf yw'r sail dystiolaeth dros newid y dull gweithredu presennol o ran troi allan heb fai? A yw tystiolaeth anecdotaidd yn ddigonol i newid y gyfraith yn y maes hwn?
9. A ddylai Llywodraeth Cymru fod yn gwneud mwy i ddeall sut mae'r sector yn gweithredu, a sut y gallai fynd ati i wneud hyn?
10. Mae Cartrefi Cymunedol Cymru yn dweud bod defnyddio hysbysiadau Adran 21 (dim bai) gan gymdeithasau tai yn sylfaenol wahanol i'w ddefnydd yn y sector rhentu preifat. A allech chi egluro beth yw'r gwahaniaethau hynny?
11. Mae tystiolaeth Tai Pawb yn nodi bod prinder mecanweithiau i ymgysylltu â thenantiaid y sector rhent preifat neu nad yw'r mecanweithiau hyn yn cael eu hariannu'n ddigonol. Pa heriau y mae diffyg cynrychiolaeth i denantiaid yn eu cyflwyno i lunwyr polisi, yn enwedig yn y sector rhentu preifat?

Newidiadau i droi allan heb fai

12. I ba raddau y mae landlordiaid cymdeithasol yn gallu troi allan heb fai ar hyn o bryd a pham maen nhw gwneud hyn?
13. Os yw landlordiaid cymdeithasol yn troi allan heb fai, pa fesurau sydd ar waith i amddiffyn tenantiaid rhag unrhyw gamddefnydd o hyn?
14. Mae'r Bil yn eithrio contractau safonol ar gyfer ymddygiad gwaharddedig ac yn cefnogi contractau safonol o'r gofynion hysbysiad dim bai estynedig newydd. Ydych chi'n cefnogi'r ddarpariaeth hon, a pham hynny?
15. Nid yw'r Bil yn eithrio contractau safonol rhagarweiniol o gwbl a byddant yn ddarostyngedig i'r trefniadau newydd ar gyfer hysbysiadau dim bai. Pa effaith y gallai hyn ei chael ar landlordiaid cymdeithasol?
16. A fyddai cynnwys contractau safonol rhagarweiniol yn y rhestr o eithriadau yn golygu y byddai landlordiaid cymdeithasol yn cadw mecanwaith ychwanegol i droi tenantiaid allan mewn ffordd na fyddai landlordiaid preifat yn ei wneud? Ydych chi'n meddwl y byddai hyn yn cyd-fynd â bwriad polisi'r Bil?
17. O ystyried bod gwaith yn mynd rhagddo i gael gwared ar droi allan i ddigartrefedd o dai cymdeithasol, a oes achos, fel y mae rhai rhanddeiliaid wedi'i honni, dros gael gwared ar y gallu i gyhoeddi hysbysiad dim bai yn llwyr felly bod wastad yn rhaid i landlordiaid roi rheswm dros droi allan?

Effaith ar y sector preifat

18. A oes pryderon y bydd landlordiaid preifat yn gadael y sector o ganlyniad i'r gwelliannau yn y Bil hwn? A yw'r Bil mewn unrhyw ffordd yn golygu bod perygl o leihau'r cyflenwad o lety rhent preifat a rhoi pwysau ychwanegol ar ddarparwyr tai cymdeithasol?
19. A oes pryderon y gallai'r newidiadau yn y Bil hwn i droi allan heb fai wneud landlordiaid y sector preifat yn llai tebygol o roi eu heiddo ar osod i denantiaid mwy agored i niwed, a allai gael eu hystyried yn risg uwch?
20. A allai hyn gynyddu ymhellach y galw am dai cymdeithasol? Pa oblygiadau ehangach y gallai hyn eu cael i landlordiaid cymdeithasol o ystyried y gallai rhai deiliaid contract sy'n agored i niwed fod yn meddu ar anghenion cymorth uchel?

Effaith y Bil ar y llysoedd

21. Mae llawer o randdeiliaid wedi mynegi pryderon ynghylch sut mae'r llysoedd yn ymdrin â hawliadau meddiant. Pa mor effeithiol fydd y Bil hwn heb ddiwygiadau i'r system llysoedd, a pha fesurau i ddiwygio'r system y dylai Llywodraeth Cymru wthio amdanynt?
22. A ddylid cael llys neu dribiwnlys pwrpasol sy'n ymdrin â hawliadau meddiant ac anghydfodau eraill ym maes tai?
23. Dywedodd y Gweinidog wrth y Pwyllgor ei bod yn disgwyl gostyngiad yn nifer yr hawliadau meddiant tai cymdeithasol, ac y bydd hyn yn rhyddhau amser y llysoedd. Pryd mae'r gostyngiad hwn mewn hawliadau meddiant gan landlordiaid cymdeithasol yn debygol o ddigwydd? A yw'n debygol o ddigwydd cyn cychwyn Deddf 2016 – a ddisgwylir yng ngwanwyn 2021?

Effaith y Bil ar ddigartrefedd

24. Mae nifer o randdeiliaid wedi codi pryderon gyda'r Pwyllgor am yr effeithiau posibl ar ddigartrefedd. O ystyried y gallai fod mwy o ddefnydd o hawliadau meddiant seiliedig ar sail/bai, yn enwedig yn y sector rhentu preifat, a yw'n debygol y bydd mwy o aelwydydd i'w cael yn ddigartref yn fwriadol?
25. A fydd disgwyliad y dylai deiliaid contract herio hawliadau meddiant seiliedig ar sail yn y llysoedd os ydynt yn cyflwyno'u hunain fel bod yn ddigartref?
26. Dywedodd y Gweinidog wrth y Pwyllgor hwn y dylai ymgeiswyr digartref ddisgwyl gwasanaeth gan awdurdodau lleol ar yr adeg y byddant yn cael hysbysiad, hyd yn oed os yw hynny chwe mis cyn i'w hysbysiad ddod i ben.
27. A fydd hyn yn digwydd yn ymarferol, neu a fydd awdurdodau lleol yn aros nes bod 56 diwrnod cyn i'r ymgeisydd fod o dan fygythiad o ddigartrefedd?

28. Os bydd awdurdodau lleol yn aros nes bod 56 diwrnod cyn i hysbysiad deiliaid contract ddod i ben, a fydd y cyfnod hysbysiad o chwe mis yn gwneud unrhyw wahaniaeth i'r rhai sy'n wynebu digartrefedd? A yw hwn yn fater y gellid ei egluro mewn canllawiau neu a oes angen newid deddfwriaethol?
29. Yng ngoleuni'r newidiadau yn y Bil, mae Shelter Cymru wedi galw am gynyddu'r diffiniad statudol o atal a rhyddhad rhag digartrefedd yn llwyddiannus o gael llety addas sy'n debygol o fod ar gael am chwe mis i 12 mis.
30. Mae'r Gweinidog wedi dweud nad oes angen gwneud hyn, gan nad oes modd rhoi hysbysiad o fewn chwe mis cyntaf contract meddiannaeth, felly yn ymarferol mae yna gontract o 12 mis o leiaf ar ôl i'r hysbysiad chwe mis gael ei ystyried.
31. Ydych chi'n meddwl bod y cyfiawnhad y mae'r Gweinidog wedi'i roi yn ddigonol, neu a ydych chi'n ystyried bod angen newid y diffiniad statudol yn Neddf 2014?
32. Dywedodd Shelter Cymru, pe bai awdurdod lleol yn gallu darbwyllo landlord i roi hysbysiad dim bai o 6 mis yn hytrach na hysbysiad 28 diwrnod seiliedig ar sail, y byddai hyn yn cyfrif fel atal digartrefedd. A ddylid ystyried senario o'r fath fel atal digartrefedd yn llwyddiannus?

Oherwydd natur ansicr y sefyllfa sydd ohoni, ni allaf roi dyddiad cau pendant o ran pryd y byddai angen yr ymateb, ond rwy'n gobeithio rhoi cadarnhad o hyn erbyn diwedd yr wythnos.

Yn gywir

John Griffiths AC

Cadeirydd

Croesewir gohebiaeth yn Gymraeg neu yn Saesneg.

We welcome correspondence in Welsh or English.