Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Y Pwyllgor Cyllid

National Assembly for Wales
Finance Committee

Christine Chapman AC
Cadeirydd
Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol

28 Mai 2015

Annwyl Christine

Y Bil Rhentu Cartrefi (Cymru)

Fel y gwyddoch, gwahoddodd y Pwyllgor Cyllid Lesley Griffiths AC, y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi, i roi tystiolaeth lafar mewn perthynas â goblygiadau ariannol y Bil Rhentu Cartrefi (Cymru) yn ei gyfarfod ar 25 Chwefror 2015.

Gan y bydd y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol yn ystyried egwyddorion cyffredinol y Bil ac yn cyflwyno adroddiad arnynt, mae'r Pwyllgor Cyllid yn awyddus i roi ei ganfyddiadau o ran goblygiadau ariannol y Bil i chi, i gynorthwyo eich ystyriaethau.

Roedd gan yr Aelodau bryderon am rai meysydd, a byddwn yn ddiolchgar pe bai modd i chi ystyried y pryderon hyn fel rhan o waith eich Pwyllgor o graffu'n ehangach ar y Bil.

Asesiad Effaith Rheoleiddiol

Nid yw'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn cyflwyno ffigurau cyfanswm cost na'r ffigurau o ran buddion ar gyfer y Bil; gan hynny, mae'r Pwyllgor yn pryderu nad oes digon o dystiolaeth wedi'i chyflwyno i ganiatáu ar gyfer craffu ariannol priodol ar y Bil.

Sicrhaodd y Gweinidog yr Aelodau fod y costau yn y Memorandwm Esboniadol wedi cael eu hystyried yn ofalus a bod y ffigurau yn deillio o brofiad o

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Bae Caerdydd, Caerdydd, CF99 1NA
SeneddCyllid@cynulliad.cymru
www.cynulliad.cymru/SeneddCyllid
0300 200 6565

National Assembly for Wales
Cardiff Bay, Cardiff, CF99 1NA
SeneddFinance@assembly.wales
www.assembly.wales/SeneddFinance
0300 200 6565

ddeddfwriaeth flaenorol, sef Deddf Tai (Cymru) 2014. Dywedodd y Gweinidog hefyd fod llawer o waith wedi'i wneud gyda rhanddeiliaid.[1]

Ystyriai'r Aelodau bod y diffyg gwybodaeth ariannol hwn o ran deddfwriaeth yn annefnyddiol, ac efallai yr hoffai'r Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol ystyried hyn ymhellach pan fydd yn craffu'n gyffredinol ar y Bil.

Y costau i landlordiaid preifat o ganlyniad i'r Bil

Roedd y Pwyllgor yn awyddus i ddeall pa mor fforddiadwy yw'r Bil i landlordiaid preifat, ac i asesu cywirdeb y costau a amcangyfrifwyd, a fydd yn dod i ran y sector.

Roedd gan yr Aelodau ddiddordeb yng nghyfrifiadau'r Gymdeithas Landlordiaid Preswyl, a nododd y bydd cyfanswm costau ychwanegol y Bil rhwng 2015-16 a 2019-20, mewn gwirionedd, yn £45 miliwn, sef dros deirgwaith cymaint â'r ffigur a nodwyd yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol.

Nid oedd y Gweinidog yn cytuno ag amcangyfrif y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl, a dywedodd mai amcangyfrif bras a wnaed ganddi, heb ystyried bod rhai landlordiaid â phortffolios sylweddol sy'n golygu y byddant yn mynd i gost unwaith yn unig.[2]

Er bod y Gweinidog yn amlwg o'r farn bod yr amcangyfrifon o gostau yn ddigonol, mae'r Pwyllgor Cyllid yn credu y gall hwn fod yn faes y bydd eich Pwyllgor yn dymuno ei ystyried pan fydd yn craffu ar y Bil.

Bu'r Aelodau yn holi'r Gweinidog am yr amcangyfrifon o gostau o ran cyfathrebu â landlordiaid a thenantiaid am y newidiadau. Cafodd yr Aelodau eu calonogi gan dystiolaeth y Gweinidog ynghylch cyfanswm y gost a amcangyfrifir ar gyfer cyfathrebu. Roedd y Pwyllgor yn falch bod yr amcangyfrif wedi'i seilio ar brofiad blaenorol y Llywodraeth o gyfathrebu o'r math hwn, yn enwedig o ran y Ddeddf Tai.

Mae'r Aelodau'n cydnabod bod eglurder a ddarperir drwy gyfathrebu'n glir yn gorbwyso'r gost gychwynnol. Fodd bynnag, pan fydd eich Pwyllgor yn ystyried y

---

[1] Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Ebrill 2015, paragraff 12
[2] Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Ebrill 2015, paragraff 14

Bil, mae'n bosibl y byddwch am ystyried a yw tystion yn credu bod y costau yn adlewyrchu'r gofynion o ran cyfathrebu yn gywir.

Effaith ariannol rhoi terfyn ar y moratoriwm chwe mis ar landlordiaid preifat i gael gorchmynion meddiannu 'dim bai'

Roedd y Pwyllgor am ystyried effaith ariannol rhoi terfyn ar allu llys i roi gorchymyn meddiant 'dim bai' i landlord mewn perthynas ag eiddo yn ystod chwe mis cyntaf tenantiaeth ('y moratoriwm chwe mis'). Er nad oes unrhyw gostau yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol, roeddem yn ymwybodol bod tystiolaeth a ddaeth i law eich Pwyllgor wedi nodi bod goblygiadau ariannol posibl i awdurdodau lleol a thenantiaid.

Dywedodd y Gweinidog nad oes dim tystiolaeth sy'n awgrymu bod landlordiaid yn debygol o newid eu hymddygiad, ac, o gofio nad yw landlordiaid am gael trosiant uchel o denantiaid, gall, yn wir, eu hannog i ystyried preswylwyr risg uchel.[3] Fodd bynnag, teimla'r Aelodau fod hwn yn gam yn ôl o ran diogelwch rhentwyr preifat, ac maent o'r farn ei bod yn debygol y bydd y gost yn dod i ran tenantiaid. Mae'r Pwyllgor hefyd yn pryderu, gan mai'r prif reswm dros ddigartrefedd yw colli llety yn y sector rhentu preifat, y gallai costau i awdurdodau lleol godi o ganlyniad i ragor o ddigartrefedd.

Mae'n bosibl y bydd y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol am ystyried ymhellach effaith canlyniad anfwriadol posibl y Bil ar bobl sy'n rhentu tai yn y sector preifat, ac ar awdurdodau lleol.

Gobeithio bod y pwyntiau a nodir yma yn ddefnyddiol o ran eich ystyriaethau, gan nad oedd y Pwyllgor yn teimlo bod ei bryderon yn cyfiawnhau llunio adroddiad llawn.

Rwy'n anfon copi o'r llythyr hwn at y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi.

Yn gywir

Jocelyn Davies

Jocelyn Davies AC

Cadeirydd

---

[3] Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Ebrill 2015, paragraff 74