Senedd Cymru
Y Pwyllgor Deisebau

P-06-1307 Dylai Llywodraeth Cymru ymrwymo i fabwysiadu gwaith cynnal a chadw ystadau tai newydd gan awdurdodau lleol

Adroddiad

Mai 2025

senedd.cymru

Senedd Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl. Mae'r Senedd, fel y'i gelwir, yn deddfu ar gyfer Cymru, yn cytuno ar drethi yng Nghymru, ac yn dwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hon ar wefan y Senedd:
www.senedd.cymru/SeneddDeisebau

Gellir cael rhagor o gopïau o'r ddogfen hon mewn ffurfiau hygyrch, yn cynnwys Braille, print bras, fersiwn sain a chopïau caled gan:

Y Pwyllgor Deisebau
Senedd Cymru
Bae Caerdydd
CF99 1SN

Ffôn: **0300 200 6565**
E-bost: **Deisebau@senedd.cymru**
X: **@SeneddDeisebau**

© Hawlfraint Comisiwn y Senedd 2025
Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difrïol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn y Senedd sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Senedd Cymru
Y Pwyllgor Deisebau

P-06-1307 Dylai Llywodraeth Cymru ymrwymo i fabwysiadu gwaith cynnal a chadw ystadau tai newydd gan awdurdodau lleol

Adroddiad

Mai 2025

senedd.cymru

Am y Pwyllgor

Sefydlwyd y Pwyllgor ar 23 Mehefin 2021. Ceir ei gylch gwaith yn:
www.senedd.cymru/SeneddDeisebau

Aelodau cyfredol y Pwyllgor:

Cadeirydd y Pwyllgor:
Carolyn Thomas AS
Llafur Cymru

Rhys ab Owen AS
Aelod Annibynnol Plaid Cymru

Luke Fletcher AS
Plaid Cymru

Vaughan Gething AS
Llafur Cymru

Joel James AS
Ceidwadwyr Cymreig

Mynychodd yr Aelod a ganlyn fel dirprwy yn ystod yr ymchwiliad hwn.

Altaf Hussain AS
Ceidwadwyr Cymreig

Roedd yr Aelodau a ganlyn hefyd yn aelodau o'r Pwyllgor yn ystod yr ymchwiliad hwn.

Peredur Owen Griffiths AS
Plaid Cymru

Jack Sargeant AS
Llafur Cymru

Buffy Williams AS
Llafur Cymru

Cynnwys

Rhagair y Cadeirydd 5

Argymhellion 7

1. Y Ddeiseb 8

2. Y cefndir 9

Diwygio'r system – datblygiadau deddfwriaethol 10

Bwriadau deddfwriaethol Llywodraeth Cymru 12

Darpariaethau mewn Bil i Gymru ar Ddiogelwch Adeiladau? 13

Mabwysiadu gan awdurdodau lleol – safbwynt Llywodraeth Cymru 14

3. Y dystiolaeth 16

Problem newydd – ac un sydd ar gynnydd 17

Rhwystrau gweithredu ôl-weithredol 18

Diffinio 'dyletswydd' ar awdurdodau lleol 20

Gostyngiadau'r Dreth Gyngor 22

Y gyrwyr ar gyfer sefydlu cwmnïau rheoli ystadau 22

Mabwysiadu ffyrdd 31

Atodiad 1: Rhestr o sesiynau tystiolaeth lafar. 33

Atodiad 2: Rhestr o'r dystiolaeth ysgrifenedig 34

Rhagair y Cadeirydd

Roedd y Pwyllgor yn awyddus i archwilio pryderon am ffioedd rheoli ystadau ac mae'n ddiolchgar i drigolion a rannodd eu profiadau gyda ni.

Roedd ymweliad y Pwyllgor â datblygiad tai yn fodd i dynnu sylw at rai o'r problemau gyda'r system bresennol, a'r rhwystredigaethau dealladwy i berchnogion tai.

Mae'r dystiolaeth a glywir yn yr ymchwiliad byr hwn yn gwneud yr achos dros reoleiddio cwmnïau rheoli yn gryfach, er mwyn atal problem gymharol newydd rhag parhau i dyfu. Mae arferion da a drwg i'w cael, a ffyrdd o wneud y system yn decach. Ond mae'r rhwystrau i gynghorau ymgymryd â rheoli ystadau tai presennol yn ôl-weithredol hefyd yn real iawn, ac ni ellir eu hanwybyddu.

Cwblhaodd y Pwyllgor y gwaith casglu tystiolaeth yn 2023, ond ers hynny mae nifer o ddatblygiadau wedi gohirio adrodd. Bu newidiadau i aelodaeth a chadeiryddiaeth y Pwyllgor, newid yng nghyfrifoldebau Gweinidogion Cymru, ac yna newid Llywodraeth y Deyrnas Unedig y llynedd. Mae Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad 2024 wedi effeithio ar y dirwedd ddeddfwriaethol, ond mae Llywodraeth newydd y Deyrnas Unedig hefyd wedi nodi bwriad i gyflwyno cynigion deddfwriaethol pellach eleni. Yng ngoleuni'r holl ddatblygiadau hyn, mae'r Pwyllgor yn awr eisiau rhannu ei ganfyddiadau.

Mae'r adroddiad hwn yn gwneud rhai argymhellion i'w hystyried gan Lywodraeth Cymru, gan ei fod yn ymgysylltu â Llywodraeth y Deyrnas Unedig ar ddeddfwriaeth bellach ledled y Deyrnas Unedig a hefyd yn edrych ar yr hyn y gellir ei wneud drwy ddeddfwriaeth Cymru.

Roedd y dystiolaeth gan y cwmni rheoli Greenbelt yn cynnwys enghreifftiau o arfer da i'w cymhwyso i reoleiddio yn y dyfodol, rheoleiddio y dywedodd y sefydliad hwnnw y byddai'n ei groesawu. Awgrymwyd hefyd y gall Cymru ddysgu o fodel yr Alban o reoleiddio'r sector hwn, ac yn sicr mae lle i'r haenau llywodraeth ac adeiladwyr cartrefi weithio gyda'i gilydd i wella cysondeb ymagwedd.

Mae angen mecanweithiau cadarn hefyd i sicrhau bod prynwyr cartrefi yn deall eu rhwymedigaethau yn llawn *cyn* iddynt ymrwymo i brynu cartref newydd oddi

ar gynllun – eu bod yn gwybod pwy fydd yn rheoli mannau cyffredin a chyfleusterau, sut bydd hynny'n cael ei wneud, a pha gostau i'w disgwyl. Bydd hyn yn gwneud y system yn decach ac yn fwy tryloyw i brynwyr y dyfodol, hyd yn oed os na fydd datrys problemau ar gyfer perchnogion tai presennol mor syml, o bosibl.

Carolyn Thomas AS
Cadeirydd y Pwyllgor Deisebau

Argymhellion

Argymhelliad 1. Dylai Llywodraeth Cymru ddeddfu ar gyfer fframwaith rheoleiddio sy'n defnyddio dull mwy cyfannol a safonol o reoli'r holl fathau gwahanol o asedau a fabwysiadwyd ar ddatblygiad tai, o briffyrdd ac ymylon ffyrdd i barciau a draenio. Tudalen 28

Argymhelliad 2. Dylai Llywodraeth Cymru ddeddfu ar gyfer fframwaith rheoleiddio sy'n cynnwys system gofrestru gwbl dryloyw sy'n dangos pwy sy'n gyfrifol am reoli pob ased ar ystâd dai sy'n cael ei gynnwys ym mhob datblygiad. Tudalen 29

Argymhelliad 3. Dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru i archwilio'r cwmpas ar gyfer pecyn cymorth ariannol – gyda meini prawf clir ynghlwm – fel bod modd mabwysiadu asedau mewn achosion hysbys lle mae rheolwyr yn rhoi baich ariannol parhaus afresymol ar breswylwyr. Tudalen 29

Argymhelliad 4. Wrth ddatblygu atebion rheoleiddio addas ar gyfer Cymru, dylai Llywodraeth Cymru ystyried gwersi a ddysgwyd yn yr Alban a gwerthuso arferion a weithredwyd drwy Ddeddf Ffactorau Eiddo (Yr Alban) 2011. Mae hyn yn cynnwys darparu 'datganiad o wasanaeth' ysgrifenedig i berchnogion tai; safonau a rhwymedigaethau clir ar gyfer trefniadau rheoli; mecanweithiau cadarn ar gyfer gwneud iawn; codau ansawdd; ac arfer gorau ar gyfer darparu gwybodaeth cyn prynu. Tudalen 31

Argymhelliad 5. Dylai Llywodraeth Cymru gynnwys, yn ei chynlluniau i reoleiddio rheoli asedau ystadau tai, sut i weithredu safonau cyffredin y gellir eu mabwysiadu ar gyfer amwynderau cyhoeddus, gan gynnwys mannau gwyrdd, ar ystadau tai newydd yng Nghymru. Tudalen 32

1. Y Ddeiseb

Drwy gydol 2023 cymerodd y Pwyllgor dystiolaeth ar daliadau rheoli ystadau, ar ôl ystyried deiseb (isod) yn galw am reoli'r ystadau hyn gan awdurdodau lleol. Mae'r adroddiad hwn yn nodi'r canfyddiadau, ac yn gwneud argymhellion yng ngoleuni'r datblygiadau ers i'r ymchwiliad gael ei gynnal.

P-06-1307 Dylai Llywodraeth Cymru ymrwymo i fabwysiadu gwaith cynnal a chadw ystadau tai newydd gan awdurdodau lleol

Mae preswylwyr 'The Mill', ystâd newydd yn Nhreganna, Caerdydd yn gorfod talu ffi flynyddol o £102 am gynnal a chadw parc sy'n ffinio ar yr ystâd. Rhaid gwneud y taliad hwn ochr yn ochr â thaliadau cynnal a chadw eraill sy'n talu am y priffyrdd a'r mannau gwyrdd heb eu mabwysiadu ac ati. Rhaid i breswylwyr hefyd dalu'r dreth gyngor lawn sy'n ofynnol. Nid yw preswylwyr yn cael dadansoddiad manwl o gostau'r parc, dim ond hysbysiad i ddweud bod yn rhaid iddynt dalu'r ffi.

Ystyriwyd bod 'The Mill' yn enghraifft dda o bolisi Llywodraeth Cymru oherwydd ei statws fel ystâd ddeiliadaeth gymysg sy'n cynnwys tai fforddiadwy ochr yn ochr â phrynu rhydd-ddaliadol – felly, o ystyried yr argyfwng costau byw presennol, rydym o'r farn y dylai Llywodraeth Cymru gefnogi preswylwyr ar ystadau fel 'The Mill' drwy annog a hwyluso awdurdodau lleol i fabwysiadu'r gwaith cynnal a chadw a dileu'r taliadau cosbol hyn.

Cyflwynwyd y ddeiseb gan Eleri Lewis, a chafodd ei chau ar 24 Tachwedd 2022 ar ôl casglu cyfanswm o 267 o lofnodion.

2. Y cefndir

Mae'n ymddangos bod y defnydd o ffioedd ystadau yng Nghymru wedi cynyddu dros y degawd diwethaf.[1] Mae'r term 'fleecehold' wedi dod i'r amlwg i ddisgrifio'r effaith ar rydd-ddeiliaid yn arbennig, sy'n talu ffioedd am gyfleusterau cyhoeddus ond nad oes ganddynt yr un hawliau â lesddeiliaid hirdymor.

1. Dyma'r ail ddeiseb ar daliadau ystadau a drafodwyd yn y Chweched Senedd. Roedd deiseb gynharach[2] yn 2020 wedi galw am ragor o bwerau i rydd-ddeiliaid yng Nghymru herio cwmnïau sy'n rheoli ystadau. Fe wnaeth y Gweinidog Newid Hinsawdd ymateb[3] i'r ddeiseb honno ar 5 Hydref 2021, a chafodd y ddeiseb ei chau gan y Pwyllgor gan fod y deisebydd yn fodlon ar ymateb y Gweinidog.

2. Mae'r ail ddeiseb hon, P-06-1307, yn galw ar awdurdodau lleol i fabwysiadu ystadau tai fel bod baich cynnal a chadw cyfleusterau cyhoeddus sy'n gysylltiedig â'r ystâd yn disgyn ar yr awdurdod yn hytrach na'r deiliad tŷ. Gall y cyfleusterau hyn gynnwys mannau agored, parciau chwarae, ffyrdd a phalmentydd, mannau parcio, goleuadau stryd, tirlunio, mentrau amgylcheddol fel ymylon blodau gwyllt, a darparu systemau chwistrellu preifat a rennir.

3. Cafodd ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ar ffioedd ystadau yn 2020 dros 600 o ymatebion, gan gynnwys 566 o berchnogion tai a phreswylwyr, wyth datblygwr a nifer o gwmnïau rheoli, awdurdodau lleol, asiantau gosod a chyfreithwyr eiddo. O hyn, ymddengys bod y swm blynyddol a dalwyd mewn taliadau ystadau gan drigolion yng Nghymru yn amrywio o £50 i £500, gyda'r mwyafrif oddeutu £100-150.[4] Mae preswylwyr yn parhau i fod yn atebol am y dreth

[1] Taliadau ystadau ar ddatblygiadau tai - crynodeb o'r ymatebion
[2] Deddfu i roi'r hawl i rydd-ddeiliaid mewn eiddo sydd newydd eu hadeiladu yr hawl i reoli eu hystadau eu hunain - Deisebau
[3] Eich cyf
[4] Datganiad Ysgrifenedig: Crynodeb o'r ymatebion i'r alwad am dystiolaeth ar daliadau ystadau (30 Tachwedd 2020) | LLYW.CYMRU

gyngor, yn ogystal â thaliadau ystadau. Daeth Llywodraeth Cymru i'r casgliad a ganlyn:

> *"Mae'n amlwg o'r dystiolaeth a ddarparwyd nad yw taliadau ystadau yn gweithio'n effeithiol i bawb o dan y trefniadau presennol."*

4. Mae gan lesddeiliaid hirdymor hawliau statudol o ran gwybodaeth am ffioedd gwasanaeth a'r gallu i herio rhesymolrwydd y ffioedd, a/neu a yw'r gwasanaeth a ddarperir o safon resymol drwy'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliad yng Nghymru (y tribiwnlys cyfatebol yn Lloegr yw'r 'Tribiwnlys Haen Gyntaf (Siambr Eiddo)'). Nid oes gan rydd-ddeiliaid y mae'n ofynnol iddynt gyfrannu at gynnal a chadw ardaloedd a chyfleusterau cymunedol ystadau hawliau cyfatebol.[5]

5. Mae'r ddeiseb yn cyfeirio'n benodol at y sefyllfa mewn datblygiad tai o'r enw 'The Mill' yn Nhreganna, Caerdydd. Mae 'The Mill' wedi cael ei chlodfori yn y gorffennol gan Lywodraeth Cymru fel model o arfer da ar gyfer datblygiadau tai newydd, fel yr amlinellwyd mewn adroddiad yn 2024 gan Bwyllgor Llywodraeth Leol a Thai y Senedd ar gyflenwad tai cymdeithasol.[6] Mae tudalennau 24-25 o'r adroddiad hwnnw'n cyfeirio at dystiolaeth gan Sefydliad Tai Siartredig Cymru a Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) bod model Tirion Homes o dai cymdeithasol fforddiadwy yn "enghraifft dda o greu lleoedd o ansawdd uchel".

6. Fodd bynnag, mae'r ddeiseb yn nodi bod trigolion 'The Mill' yn 2022 yn talu ffi flynyddol o £102 am gynnal a chadw parc sy'n ffinio â'r ystâd, ochr yn ochr â thaliadau cynnal a chadw eraill sy'n cwmpasu'r priffyrdd heb eu mabwysiadu, mannau gwyrdd ac ati, a hynny yn ychwanegol at dreth gyngor lawn: "Nid yw preswylwyr yn cael dadansoddiad manwl o gostau'r parc, dim ond hysbysiad i ddweud bod yn rhaid iddynt dalu'r ffi".

Diwygio'r system – datblygiadau deddfwriaethol

7. Mae Llywodraeth y Deyrnas Unedig a Llywodraeth Cymru wedi cydnabod y dylid diwygio'r system a'i gwneud yn decach, ac ers i'r Pwyllgor gymryd tystiolaeth ar y ddeiseb hon, mae Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad 2024[7]

[5] Freehold houses: estate charges – Llyfrgell Tŷ'r Cyffredin
[6] Y cyflenwad o dai cymdeithasol
[7] Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad 2024

wedi cael Cydsyniad Brenhinol, er nad yw'r mwyafrif o'i darpariaethau wedi dod i rym eto ac y bydd angen is-ddeddfwriaeth yn ei chylch.

8. Mae sesiwn friffio Tŷ'r Cyffredin ar Reoli Ystadau Rhydd-ddaliadol a gyhoeddwyd ym mis Tachwedd 2024 yn esbonio y bydd y Ddeddf yn cryfhau hawliau perchnogion tai rhydd-ddaliadol ar ystadau preifat a chymysg yng Nghymru a Lloegr. Yn benodol, byddai'n rhoi'r hawl i rydd-ddeiliaid herio ffioedd ystadau afresymol a safon y gwaith a wneir drwy gais i dribiwnlys, ac i ofyn i'r tribiwnlys benodi rheolwr pan fydd eu cwmni rheoli ystadau yn methu. Mae hefyd wedi ei gynllunio i wella tryloywder taliadau ystadau a sicrhau bod perchnogion tai rhydd-ddaliadol yn cael gwybodaeth allweddol yn rheolaidd, yn ogystal â gwella tryloywder taliadau gweinyddu a rhoi'r hawl i rydd-ddeiliaid herio ffioedd gweinyddu afresymol. Byddai'n ei gwneud yn ofynnol i rydd-ddeiliaid neu ddatblygwyr sy'n rheoli'r ystâd yn uniongyrchol (mewn geiriau eraill, nid ydynt yn cyflogi cwmni rheoli ystadau) i fod yn perthyn i gynllun gwneud iawn.[8]

9. Mae papur briffio Tŷ'r Cyffredin hefyd yn nodi bod y llywodraeth Geidwadol wedi dweud yn 2019 y byddai'n ystyried a ddylid cyflwyno hawl statudol i rydd-ddeiliaid ymgymryd â rheoli ystâd drwy gwmni Hawl i Reoli. Fodd bynnag, ni chynhwyswyd y darpariaethau hynny yn y Bil.

10. Yn dilyn yr Etholiad Cyffredinol ym mis Gorffennaf 2024, fe wnaeth Gweinidog Tai a Chynllunio newydd y Deyrnas Unedig, Matthew Pennycook, ddatganiad ar 21 Tachwedd 2024 ar fwriadau Llywodraeth y Deyrnas Unedig.[9] Dywedodd fod gan y ddeddfwriaeth a basiwyd yn 2024 fylchau mewn amddiffyniadau i lesddeiliaid a rhydd-ddeiliaid, ac felly y bydd Llywodraeth y Deyrnas Unedig yn cyflwyno deddfwriaeth sylfaenol bellach eleni. Dywedodd yn 2025 y bydd Llywodraeth y Deyrnas Unedig yn ymgynghori ar y mesurau yn Neddf 2024 sy'n ymwneud â thaliadau rheoli ystadau, ac yn cyflwyno'r mesurau cyn gynted â phosibl yn dilyn hynny.

11. Dywedodd Gweinidog Tai y Deyrnas Unedig hefyd fod Llywodraeth y Deyrnas Unedig yn bwriadu rhoi terfyn ar anghyfiawnder 'fleecehold' yn gyfan gwbl, ac y bydd yn ymgynghori yn 2025 ar opsiynau i leihau cyffredinrwydd trefniadau rheoli ystadau preifat.

[8] Rheoli ystadau rhydd-ddaliadol
[9] Leasehold and Commonhold Reform - Hansard – Senedd y Deyrnas Unedig

Bwriadau deddfwriaethol Llywodraeth Cymru

12. Mae Rhaglen Lywodraethu Llywodraeth Cymru a gyhoeddwyd ym mis Mehefin 2021yn nodi y bydd yn:

> *"Sicrhau bod taliadau ystad am fannau agored cyhoeddus a chyfleusterau cyhoeddus yn cael eu talu mewn ffordd sy'n deg."*[10]

13. Ar 5 Mai 2022, ymatebodd Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol Cymru i gwestiwn ysgrifenedig gan aelod o'r Pwyllgor Deisebau, Rhys ab Owen AS, a oedd wedi datgan buddiant perthnasol[11] o dan Reol Sefydlog 17.24A gan ei fod yn ymwneud â hyrwyddo'r ddeiseb ac yn un o'r llofnodwyr - drwy ddweud wrth y Senedd:

> *"I have previously set out my intention to include estate management companies within our plans to introduce a mandatory registration and licensing scheme for residential property management. Doing so will provide for much greater oversight and accountability in relation to the activities of these companies.*
>
> *I have also committed to working with the UK Government to introduce legislation on a Wales and England basis that will give freeholders equivalent rights to leaseholders in relation to such matters. This would include the right to apply to a tribunal to challenge the fairness of estate charges, and to appoint a new manager to manage the provision of services covered by estate rent charges. My expectation is that legislation introduced later in the current Westminster Parliament, in relation to the implementation of the Law Commission's recommendations on leasehold and commonhold, will include these extra protections for freeholders.*
>
> *The UK Government has also announced its intention to repeal Section 121 of the Law of Property Act 1925 to ensure homeowners are not subjected to unfair possession orders as a consequence of unpaid estate charges. My intention is that*

[10] Rhaglen Lywodraethu Llywodraeth Cymru: diweddariad [HTML] LLYW.CYMRU
[11] Y Pwyllgor Deisebau 05/12/2022 - Senedd Cymru

that this reform should also be applied in Wales as well as in England.

Although it is usually my preference to make legislative change for Wales in the Senedd, I believe that pursuing these joint measures through a Bill introduced in the UK Parliament will be the most efficient route to change. Such a Bill would, of course, be subject to the legislative consent of the Senedd. If for any reason UK Parliamentary legislation is not forthcoming, or suitable for the needs of residents in Wales, I will consider alternative means to achieve a better outcome for those for those currently subject to estate management charges."[12]

Darpariaethau mewn Bil i Gymru ar Ddiogelwch Adeiladau?

14. Fe wnaeth y Prif Weinidog hefyd gadarnhau ym mis Mai 2022 y byddai Llywodraeth Cymru yn cyflwyno deddfwriaeth newydd ar ddiogelwch adeiladau yn ystod tymor y chweched Senedd hon, gan gynnwys cynllun cofrestru a thrwyddedu newydd sy'n cwmpasu cwmnïau rheoli eiddo preswyl. Dywedodd y byddai hyn yn "helpu i ddileu rhai o'r achosion o gamddefnyddio'r system bresennol" sydd wedi codi oherwydd natur heb ei reoleiddio cwmnïau rheoli ystadau.[13]

15. Ym mis Mawrth 2024, dywedodd Julie James AS, y Gweinidog Newid Hinsawdd ar y pryd, y byddai Llywodraeth Cymru, fel rhan o'i Rhaglen Diogelwch Adeiladau, yn cyflwyno Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru) i "sefydlu system reoleiddio gadarn a chydlynol, gan greu llinellau atebolrwydd clir, a chan osod amrywiaeth o ddyletswyddau statudol ar "ddeiliaid dyletswydd" perthnasol mewn cysylltiad â'r rhannau perthnasol o unrhyw adeilad preswyl amlfeddiannaeth"[14]. Dywedodd y byddai'n "mynd yn bellach o lawer na'r drefn diogelwch adeiladau a gyflwynwyd yn Lloegr drwy Ddeddf Diogelwch Adeiladau 2022". Ar 9 Gorffennaf 2024, wrth amlinellu rhaglen ddeddfwriaethol Llywodraeth Cymru ar gyfer gweddill y Chweched Senedd, ymrwymodd y cyn-Brif Weinidog Vaughan Gething unwaith eto i gyflwyno Bil a fyddai'n "diwygio ystyriaethau meddiannaeth a rheolaeth barhaus ar adeiladau amlbreswyl ac yn mynd i'r afael â materion

[12] Cwestiwn Ysgrifenedig - WQ85002 - Senedd Cymru
[13] Cyfarfod Llawn 24/05/2022 - Senedd Cymru
[14] Datganiad Ysgrifenedig: Diogelwch Adeiladau yng Nghymru (4 Mawrth 2024) | LLYW.CYMRU

diogelwch tân mewn ffyrdd sylweddol"[15]. Nid yw'r Bil wedi ei gyflwyno i'r Senedd eto, ond ar hyn o bryd mae disgwyl iddo gael ei gyflwyno cyn mis Medi 2025.

Mabwysiadu gan awdurdodau lleol – safbwynt Llywodraeth Cymru

16. Mae deiseb P-06-1307 yn galw'n benodol am fabwysiadu rheoli ystadau gan awdurdodau lleol. Er gwaethaf y diwygiadau deddfwriaethol i daliadau ystadau, mae Llywodraeth Cymru wedi dweud yn gyson na fyddai'n rhoi gwarant y byddai'n ofynnol i awdurdodau lleol godi costau cynnal a chadw ystadau tai newydd. Wrth grynhoi ymatebion i ymgynghoriad ar ffioedd ystadau ym mis Tachwedd 2020, tynnodd y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol ar y pryd sylw at yr effaith bosibl ar awdurdodau lleol pe baent yn cael eu gwneud yn gyfrifol am fannau cymunedol neu gyfleusterau a gwmpesir gan daliadau ystadau:

> *"Rwy'n cydnabod nad yw'n fater syml o feddwl y gallai awdurdodau lleol ymgymryd â'r cyfrifoldebau ychwanegol hyn am byth heb yr adnoddau angenrheidiol i ddarparu ar gyfer gwasanaeth o'r fath. Mae gofyn inni roi sylw priodol i'r cwestiwn hwnnw, er mwyn sicrhau nad yw unrhyw newidiadau a wnawn yn arwain at ganlyniadau anfwriadol ac effeithiau andwyol ac annisgwyl."*[16]

17. Yn dilyn cwestiwn yn y cyfarfod llawn ar 24 Mai 2022, ailgadarnhaodd y Prif Weinidog ar y pryd hyn, gan nodi:

> *"Pe bai datblygwr yn credu, ni waeth pa mor wael yw'r gwaith, ni waeth pa mor wael yw safon y cyfleusterau cymunedol, byddai sicrwydd y byddai'r pwrs cyhoeddus yn talu am hynny ac yn ei gywiro, nid oes cymhelliad o gwbl iddyn nhw wneud y gwaith yn y ffordd yr ydym eisiau iddo gael ei wneud."*[17]

18. Wrth ymateb i'r ddeiseb, dywedodd y Gweinidog Newid Hinsawdd ar 1 Tachwedd 2022:

> *"Ar gyfer ystadau newydd, byddwn yn archwilio ymarferoldeb defnyddio deddfwriaeth i ddod â'r gwahanol gyfundrefnau i*

[15] Cyfarfod Llawn 09/07/2024 - Senedd Cymru
[16] Datganiad Ysgrifenedig: Cyhoeddiad: Crynodeb o'r ymatebion i'r cais am dystiolaeth ar daliadau ystadau (30 Tachwedd 2020) | LLYW.CYMRU
[17] Cyfarfod Llawn 24/05/2022 - Senedd Cymru

> *dalu am gynnal a chadw seilwaith cymunedol ynghyd mewn un dull gweithredu. Bydd hyn yn cynnwys ystyried rhoi dyletswydd ar awdurdodau lleol i fabwysiadu seilwaith cymunedol yn gyfnewid am daliad priodol gan y datblygwr."*[18]

19. Fe wnaeth yr Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd (CMA) nifer o argymhellion i Lywodraeth Cymru ym mis Chwefror 2024 mewn perthynas â rheoli'n breifat amwynderau cyhoeddus ar ystadau tai newydd, fel rhan o'i astudiaeth farchnad o'r sector adeiladu tai[19]. Argymhellodd y dylai Llywodraeth Cymru wneud mabwysiadu amwynderau cyhoeddus yn orfodol ar ystadau newydd, ac ystyried opsiynau i gynorthwyo'r gwaith o fabwysiadu amwynderau cyhoeddus ar ystadau sydd ar hyn o bryd o dan drefniadau rheoli preifat.

20. Mewn ymateb, dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd dros Dai, Llywodraeth Leol a Chynllunio ym mis Gorffennaf 2024, er mai ei huchelgais oedd y dylai awdurdodau lleol fabwysiadu amwynderau cyhoeddus ar ystadau, nid oedd hi'n argyhoeddedig y dylid gwneud hyn yn ofyniad gorfodol, gan nodi:

> *"Local planning authorities are best placed to determine the appropriateness of adoption of public amenities on estates in their areas."*[20]

21. Awgrymodd y dylai diwygiadau eraill a gynigiwyd gan y CMA fod yn ddigonol i fynd i'r afael â'r problemau sy'n cael eu profi gan ddeiliaid tai sy'n destun ffioedd rheoli ystadau, ond y gallai fod angen camau pellach i fabwysiadu amwynderau cyhoeddus ar ystadau sydd ar hyn o bryd o dan drefniadau rheoli preifat os nad yw hyn yn wir. Cytunodd hefyd y dylai Llywodraeth Cymru ystyried safonau cyffredin y gellir eu mabwysiadu ar gyfer amwynderau cyhoeddus ond na fyddai'n bosibl datblygu a gweithredu'r rhain yn y tymor byr, a dywedodd ei bod yn gweithio gydag awdurdodau cynllunio lleol i weld a ellid gwneud penderfyniadau yn gynharach yn y broses ynghylch a ddylid mabwysiadu amwynderau.

---

[18] Lllythyr gan y Gweinidog Newid Hinsawdd, 1 Tachwedd 2022
[19] CMA, Housebuilding market study: Wales summary, Chwefror 2024
[20] Llythyr gan Ysgrifennydd y Cabinet dros Dai a Llywodraeth Leol at gadeirydd y Pwyllgor Tai a Llywodraeth Leol Papur 6 - Llywodraeth Cymru

3. Y dystiolaeth

Clywodd y Pwyllgor dystiolaeth gyntaf gan Dr Hefin David AS, sydd wedi ymgyrchu ers amser maith ar fater taliadau ystadau yng Nghymru, cyn cytuno ar gylch gorchwyl ar gyfer casglu rhagor o dystiolaeth. Ymwelodd y Pwyllgor hefyd â datblygiad tai i drafod y mater gyda thrigolion.

22. Ar 27 Chwefror 2023, clywodd y Pwyllgor gan Dr Hefin David AS, a oedd wedi cyflwyno Cynnig Deddfwriaethol yr Aelodau ym mis Mawrth 2018 ar gyfer Bil gyda'r nod o reoleiddio cwmnïau rheoli ystadau a chryfhau gallu rhydd-ddeiliaid i herio rheolwyr ystadau.

23. Wrth ymateb i'r cynnig hwnnw, ymrwymodd Rebecca Evans, y Gweinidog Tai ac Adfywio ar y pryd, i sefydlu grŵp gorchwyl a gorffen i archwilio'r mater hwn, ac adroddodd y grŵp ar 17 Gorffennaf 2019.

24. Yn ogystal, mae taliadau ystadau yn fater sydd wedi cael ei godi sawl gwaith yn y Cyfarfod Llawn. Fe wnaeth Hefin David AS godi'r mater ar 15 Mehefin 2021, a chafodd ymateb yn nodi bod Llywodraeth Cymru yn ystyried pob opsiwn wrth geisio mynd i'r afael â'r mater.

25. Ar 24 Mai 2022, gofynnodd Rhys ab Owen AS gwestiwn ynghylch y broses o reoli ystadau, yn dilyn cwynion gan breswylwyr ar ystâd 'The Mill' yn Nhreganna, Caerdydd, (sef yr ystâd y cyfeirir ati yn y ddeiseb hon).

26. Wrth godi'r mater gyda'r Prif Weinidog ar 5 Rhagfyr 2023[21], croesawodd Dr Hefin David AS gefnogaeth Llywodraeth Cymru i'r Senedd roi caniatâd deddfwriaethol i Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad Llywodraeth y Deyrnas Unedig, ond anogodd Lywodraeth Cymru i fynd ymhellach, drwy sefydlu pwyllgorau cyswllt preswylwyr gorfodol i ddal cwmnïau rheoli i gyfrif. Galwodd hefyd am ddyletswydd ar gynghorau i sicrhau bod taliadau rheoli

[21] Cyfarfod Llawn 05/12/2023 - Senedd Cymru

ystadau yn ddewis olaf. Nododd waith y Pwyllgor Deisebau i ymchwilio i'r mater ymhellach.

Problem newydd – ac un sydd ar gynnydd

27. Nododd Dr Hefin David AS fod tystiolaeth a gasglwyd gan Lywodraeth Cymru ar oedran tai sy'n cael eu cymryd gan gwmnïau rheoli ystadau yn dangos ei bod yn broblem gymharol newydd, ac yn broblem sydd ar gynnydd:

> *"Collectively, the 4 management companies who responded manage a total of 164 housing estates in Wales incorporating more than 11,000 properties. One management company indicated plans for the future management of 24 new estates incorporating 4,000 properties."*[22]

> *"So, it's a growing problem. But the interesting thing from residents who responded was that '72% of respondents indicated their properties were built between 2010 and 2020. Only 1 respondent's property was built before 2000.'"*

28. Roedd tystiolaeth gan Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi Cymru (HBF) yn cytuno bod hon yn broblem sydd wedi bod ar gynnydd ers dros ddegawd.[23]

29. Nododd Dr Hefin David AS fod gwahanol fathau o drefniadau cwmnïau rheoli yn ei etholaeth. Yng Nghwm Calon yn Ystrad Mynach, roedd yr adeiladwr tai Redrow wedi penodi cwmni rheoli ystadau tua 10-15 mlynedd ynghynt i reoli mannau gwyrdd yr ystâd, ac nid oedd y berthynas rhwng datblygwr a rheolwr ystâd yn 'dda', tra ar ystâd lai Cefn Mably, y trigolion eu hunain oedd yn rhedeg y broses reoli, a nododd fod pethau'n llawer haws ar ystâd lai o 40-50 o dai.[24]

30. Disgrifiodd Dr Hefin David AS y diffyg rheoleiddio cwmnïau rheoli ystadau fel sefyllfa debyg i'r "gorllewin gwyllt" yn yr Unol Daleithiau. Croesawodd fwriad Llywodraeth y Deyrnas Unedig i reoleiddio cwmnïau rheoli ystadau, yn enwedig gan gynnwys diddymu adran 121 o Ddeddf Cyfraith Eiddo 1925 i sicrhau nad oedd perchnogion tai yn destun gorchmynion meddiant annheg o ganlyniad i ffioedd ystadau heb eu talu. Dywedodd ei bod yn 'ddychrynllyd' i berchnogion tai fod yn

[22] Y Pwyllgor Deisebau, 27 Chwefror 2023, Paragraffau 8-10
[23] Y Pwyllgor Deisebau, 25 Medi 2023, Paragraff 17
[24] Y Pwyllgor Deisebau, 27 Chwefror 2023, Paragraff 6

destun dyfarniad llys sirol ac yn methu gwerthu eu cartref os ydynt yn gwrthod talu'r ffioedd a godwyd.

31. Nododd Dr Hefin David MS fod deiseb yn Senedd y Deyrnas Unedig yn 2018 wedi galw am gamau cryfach na deiseb y Senedd – ei bod yn ofynnol i awdurdodau lleol 'fabwysiadu'r holl fannau agored cyhoeddus a ffyrdd ar ystadau' - ac mewn ymateb roedd Llywodraeth y Deyrnas Unedig wedi dweud y byddai'n faich newydd sylweddol, a bod trefniadau eisoes yn bodoli i ddarparu ar gyfer cynnal a chadw mewn ffordd y gellir ei theilwra i natur datblygiadau unigol. Yng ngoleuni'r ffaith nad oedd Llywodraeth y Deyrnas Unedig yn bwriadu edrych ar hynny, roedd Dr Hefin David AS o'r farn bod datganiad Gweinidog Cymru, a oedd yn dweud y rhoddid ystyriaeth i roi *"dyletswydd ar awdurdodau lleol i fabwysiadu seilwaith cymunedol yn gyfnewid am daliad priodol gan y datblygwr"* yn ddiddorol. Roedd hynny'n mynd ymhellach nag yr oedd Llywodraeth y Deyrnas Unedig yn fodlon mynd, ond nododd fod rhai problemau ynghlwm wrth hynny.[25]

32. Cydnabuwyd annhegwch y sefyllfa bresennol – lle, er enghraifft, roedd trigolion ystâd 'The Mill' yn talu'r un swm o dreth gyngor â'r rhai mewn ystâd gyfagos lle'r oedd y cyngor yn gyfrifol am bethau fel biniau a mannau gwyrdd. Ond archwiliodd y Pwyllgor hefyd ganlyniadau anfwriadol posibl penderfyniad i roi'r baich ar gynghorau yn ôl-weithredol.

Rhwystrau gweithredu ôl-weithredol

33. Roedd cydnabyddiaeth bod trigolion wedi ymrwymo i gytundeb cyfreithiol wrth ymgymryd ag eiddo newydd, ond hyd yn oed lle'r oeddent yn ymwybodol o ffioedd rheoli ystadau, roedd prynwyr yn aml wedi mynd yn rhy bell yn ariannol wrth ymrwymo i brynu i ystyried tynnu'n ôl, ac nid oeddent yn dal y pŵer yn y farchnad i herio'r taliadau hyn.[26] Roedd aelodau hefyd yn cydnabod nad oedd mynd i'r afael ag unrhyw gamwerthu yn y gorffennol i drigolion yn fater datganoledig.

34. Dywedodd Dr Hefin David AS y byddai'n afrealistig disgwyl i awdurdodau lleol ymgymryd â'r baich cost ychwanegol sy'n gysylltiedig â'r nifer hwnnw o ystadau tai presennol yn ôl-weithredol.[27] Dywedodd fod amharodrwydd y llywodraeth yn amharod i fynd i lawr y llwybr hwn oherwydd y lefel 'frawychus' o

[25] Y Pwyllgor Deisebau, 27 Chwefror 2023, Paragraffau 18-23
[26] Y Pwyllgor Deisebau, 27 Chwefror 2023, Paragraffau 48-58
[27] Y Pwyllgor Deisebau, 27 Chwefror 2023, Paragraffau 14-15

gostau a fyddai'n gysylltiedig.[28] Cytunodd Pennaeth Cynllunio Cyngor Caerdydd y byddai ceisio dadelfennu'r cytundebau cyfreithiol hynny yn 'her arwrol'.[29]

35. Mae cymhlethdodau eraill yn cynnwys y ffaith na fyddai llawer o gwmnïau tai, yn enwedig cwmnïau llai, yn gweithredu mwyach ac mae'n bosibl na fydd y symiau cymudo sy'n ofynnol i'r datblygwyr dalu'r awdurdodau lleol ar gael, a hyd yn oed lle yn achos cwmnïau mwy fel Redrow, byddent eisoes wedi eu trosglwyddo i gwmnïau rheoli ystadau nad ydynt yn mynd i fod yn fodlon gwaredu ased maent yn gwneud arian ohono.[30]

36. O ran cyflwyno darpariaethau i gapio ffioedd, nododd:

> *"When I said in a meeting to [estate management company] Meadfleet, with them at the one community association they attended, that we planned to cap the charges, they said, 'In that case, we'll just raise our fees to whatever the cap is. So, if you cap it at £300, we'll raise all our fees to £300; if you cap it at £500, we'll raise all our fees to £500. We'll just do that', from the average, which in the petition is between around £150 and £200 at the moment. So, that's the attitude of estate management companies if you cap the fees. I think they need controlling, they need greater regulation, and that wild west is a problem."*[31]

37. Tynnodd Dr Hefin David MS sylw hefyd at yr arfer o gwmnïau rheoli ystadau yn gallu symud taliadau o rannau eraill o'u portffolio:

> *"So, you're paying for your grass to be cut in Cwm Calon, but if they're making a loss elsewhere or they've got overhead charges from another estate, they can charge it across their portfolio. It doesn't have to relate to the work that's being done on your estate. That's a massive issue. So, you could be living on one estate and paying for another, effectively."*[32]

38. Er mwyn mynd i'r afael â'r materion a godwyd yn y ddeiseb gan breswylwyr 'The Mill', roedd Dr Hefin David MS o'r farn y gellid cyflawni mwy gan wleidyddion

[28] Y Pwyllgor Deisebau, 27 Chwefror 2023, Paragraff 44
[29] Y Pwyllgor Deisebau, 23 Hydref 2023, Paragraff 53
[30] Y Pwyllgor Deisebau, 27 Chwefror 2023, Paragraff 16
[31] Y Pwyllgor Deisebau, 27 Chwefror 2023, Paragraff 31
[32] Y Pwyllgor Deisebau, 27 Chwefror 2023, Paragraff 37

sy'n ymgysylltu â'r holl randdeiliaid yn lleol na thrwy ddeddfwriaeth genedlaethol gyffredinol, a fyddai'n wynebu'r rhwystrau sydd eisoes wedi eu codi. Cyfeiriodd at Gwm Calon fel enghraifft o lwyddiant ar lefel leol drwy bwyllgor cyswllt cymunedol.[33] Gellid gwneud llawer o bethau ychwanegol drwy reoleiddio,[34] er mwyn atal pobl i sefydlu cwmnïau rheoli ystadau, dod â thribiwnlysoedd i mewn, capio ffioedd, a gwneud cysylltu yn orfodol:

> *"I think capping fees would really help people in the Mill. Capping fees would help people in Cwm Calon. I think having access to a tribunal. One of the things that we've found, which I think should be enacted in legislation, is the requirement that developers, estate management companies, Welsh Water—whoever—are required to attend regular meetings with community associations so that they can explain themselves."*[35]

39. Fodd bynnag, ei farn oedd y gallai canolbwyntio ar ddadelfennu'r materion sy'n ymwneud â chontractau presennol dynnu sylw oddi wrth y mater ehangach, sef atal y broblem rhag tyfu ymhellach:

> *"…There's a whole host of issues that are not as simple as giving local authorities the money to take on the green land, and I think unpicking all of that diverts your attention from solving the longer term issue. You'd be trying to solve the issue of the past whilst not focusing on the real growing problem in the future, and I think that that is where the battle needs to be won now, is in the future."*[36]

Diffinio 'dyletswydd' ar awdurdodau lleol

40. Roedd gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i fabwysiadu ffyrdd a mannau gwyrdd hefyd yn codi'r mater a oedd y seilwaith o 'safon fabwysiadwy', nad oedd bob amser yn wir, ac ochr yn ochr â hynny i gytuno ar y swm cymudo sy'n daladwy gan y datblygwr.[37] Nododd Pennaeth Cynllunio Cyngor Caerdydd y byddai'r costau sy'n gysylltiedig â mabwysiadu'r holl seilwaith cymunedol ar ddatblygiadau

[33] Y Pwyllgor Deisebau, 27 Chwefror 2023, Paragraff 81
[34] Y Pwyllgor Deisebau, 27 Chwefror 2023, Paragraff 82
[35] Y Pwyllgor Deisebau, 27 Chwefror 2023, Paragraff 44
[36] Y Pwyllgor Deisebau, 27 Chwefror 2023, Paragraff 43
[37] Y Pwyllgor Deisebau, 27 Chwefror 2023, Paragraffau 60-68

newydd yn cael effaith ar y swm sydd ar gael yng nghyllideb y cyngor ar gyfer pethau eraill fel tai fforddiadwy neu ysgolion.[38]

41. Nododd Dr Hefin David AS, er ei bod yn gwneud synnwyr i Lywodraeth Cymru yn awr weld pa ddull deddfwriaethol a gymerwyd gan Lywodraeth y Deyrnas Unedig, er mwyn osgoi effaith loteri cod post rhwng Cymru a Lloegr, roedd rhai gwahaniaethau ideolegol rhwng y ddwy weinyddiaeth, ac roedd Llywodraeth Cymru yn ymddangos yn fwy tueddol o wneud mwy.[39] Roedd o'r farn mai'r mater sylfaenol oedd diffinio beth oedd ystyr y cynnig o 'roi dyletswydd ar awdurdodau lleol'[40] fel y nodir yng ngohebiaeth Gweinidog Cymru gyda'r Pwyllgor yn 2022.[41]

42. Ar 26 Mehefin 2023 bu'r Pwyllgor a Dr Hefin David AS yn ymweld â datblygiad tai yn ei etholaeth yng Nghaerffili - Cwm Calon yn Ystrad Mynach, i ddeall y materion yn well o safbwynt y trigolion. Yn dilyn yr ymweliad hwnnw, rhoddodd trigolion restr i'r Aelodau o'r prif faterion roeddent o'r farn y dylid mynd i'r afael â nhw, ynghyd â rhesymeg ategol ar gyfer pob un. Eu prif gynigion oedd:

- Ei gwneud yn ofynnol i Gynghorau ymgymryd â rheoli mannau agored yn uniongyrchol gan ddatblygwyr ar gyfer pob datblygiad yn y dyfodol, a gan ddarparwyr allanol ar gyfer datblygiadau presennol;
- Gweithredu deddfwriaeth briodol i reoli cwmnïau Rheoli Ystadau yn effeithiol a diogelu'r preswylwyr;
- Penodi Ombwdsmon annibynnol i oruchwylio gweithrediadau Rheoli Ystadau a mynd i'r afael â phryderon cwsmeriaid; a
- Gostyngiadau'r Dreth Gyngor i breswylwyr y mae eu mannau agored yn cael eu rheoli gan Gynghorau lleol ond sydd hefyd yn talu ffioedd Rheoli Ystadau.

43. Dywedodd trigolion, pe bai'n ofynnol i gynghorau ymgymryd â rheoli mannau agored yn uniongyrchol gan ddatblygwyr ar gyfer pob datblygiad yn y dyfodol, a darparwyr allanol ar gyfer datblygiadau presennol, y byddai hyn yn negyddu'r angen i fynd i'r afael â'r pwyntiau eraill. Fodd bynnag, maent yn

[38] Y Pwyllgor Deisebau, 23 Hydref 2023, Paragraff 40
[39] Y Pwyllgor Deisebau, 27 Chwefror 2023, Paragraff 76
[40] https://busnes.senedd.cymru/documents/s131837/Gohebiaeth%20gan%20y%20Gweinidog%20Newid%20Hinsawdd%2001%20Tachwedd%202022.pdf
[41] Y Pwyllgor Deisebau, 27 Chwefror 2023, Paragraff 91

cydnabod y byddai angen cymhwyso unrhyw newid yn raddol, ac felly gellir gweld y pwyntiau eraill fel camau lliniaru ar hyd y ffordd i gyflawni datrysiad derbyniol cyffredinol.

Gostyngiadau'r Dreth Gyngor

44. Eglurodd Dr Hefin David AS i'r Pwyllgor fod cymhwyso disgownt treth gyngor wedi cael ei ystyried ond bod y syniad wedi ei ddiystyru fel un anymarferol, annheg a rhy gymhleth i'w weinyddu:

> *"First of all, the council tax discount wouldn't be given to individuals, it would be done through a rebate scheme through a resident-run estate management group claiming for a rebate against the costs that they are paying out. So, what would have to happen would be that all residents would agree that the cost would be paid to whoever's doing the work—the grass cutters, whoever it is—and then, against that, you offset against council tax. The problem is, every single resident would have to agree it and then you'd have to bid for it and then you'd have to share that money out yourselves, so it becomes a very, very complex thing to do. And the irony is that the people who would probably be most able to do that would be people living in very, very large houses in very, very small estates who run their own—you know, Cefn Mably, perhaps. It wouldn't be the middle and lower income householders who would be able to do that."*[42]

45. Aeth y Pwyllgor ymlaen i gymryd rhagor o dystiolaeth gan Mark Harris o Ffederasiwn yr Adeiladwyr Cartrefi yng Nghymru (HBF), Pennaeth Cynllunio Cyngor Caerdydd, Simon Gilbert, a Greenbelt, arbenigwr mewn rheoli mannau agored cyhoeddus ar ddatblygiadau preswyl.

Y gyrwyr ar gyfer sefydlu cwmnïau rheoli ystadau

46. Esboniodd Mark Harris o HBF ddau yrrwr y tu ôl i gwmnïau rheoli ystadau, gan ddweud mai'r man cychwyn i adeiladwyr tai oedd lleihau atebolrwydd am gyfleusterau sy'n gysylltiedig â thai a gwneud y mwyaf o hyfywedd ariannol datblygu: *"they're there to build houses and sell them"*, ac yn hanesyddol y

[42] Y Pwyllgor Deisebau, 27 Chwefror 2023, Paragraff 86

disgwyliad yw mai ar gyfer hynny mae pobl yn talu'r dreth gyngor. Ond dywedodd fod awdurdodau lleol wedi dod yn fwy amharod i fabwysiadu, a bod y costau sy'n gysylltiedig yn hwyr yn y broses yn broblem:

> *"I used to work for a house builder, and I'll give you an example where we were handing over a piece of public open space. We built and paid for the public open space. We then had to cover the cost of maintaining it for 30 years, and we also had to cover the cost of complete replacement of all the play equipment halfway through that 30-year period. So, that was a sizeable sum of money overall."*[43]

47. Ail ysgogydd oedd newidiadau i ganllawiau cynllunio atodol awdurdodau lleol yn deillio o Gynlluniau Datblygu Lleol:

> *"We're starting to see more and more supplementary planning guidance relating to open space, stating that the council will not adopt the open space, and it's for the developer, in providing it, to put forward a way in which it will be managed."*[44]

48. Nododd Mark Harris y byddai adnewyddu Cynlluniau Datblygu Lleol cynghorau yn ôl y disgwyl yn arwain at ddiweddaru canllawiau cynllunio atodol a fyddai'n 10-12 mlynedd y tu hwnt i'w dyddiad, ac roedd yn amau y byddai'r mater yn dod yn fwy cyffredin o'u mewn. Cyfeiriodd at yr enghraifft o Gyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr yn mynnu bod lle chwarae agored yn cael ei ddarparu ond nad oedd yn mabwysiadu'r offer chwarae ynddo.[45]

49. Roedd y wasgfa ar gyllid cyhoeddus sy'n gwneud awdurdodau lleol yn amharod i gymryd atebolrwydd yn "ffactor sylweddol", ynghyd â'r diffyg adnoddau i ddelio â mabwysiadu. Nododd Mark Harris fod y rhan fwyaf o adeiladwyr cartrefi cenedlaethol yn cyflogi unigolyn sy'n delio â materion mabwysiadu yn unig, ac mae'n bosibl y bydd ganddynt o leiaf bum safle ar y gweill ar unrhyw adeg, felly mae llawer o waith ynghlwm.[46]

[43] Y Pwyllgor Deisebau, 25 Medi 2023, Paragraff 8
[44] Y Pwyllgor Deisebau, 25 Medi 2023, Paragraff 9
[45] Y Pwyllgor Deisebau, 25 Medi 2023, Paragraffau 25-31
[46] Y Pwyllgor Deisebau, 25 Medi 2023, Paragraff 13

50. Nid oedd Mark Harris yn gweld unrhyw reswm pam na ellid cytuno ar y costau sy'n gysylltiedig â mabwysiadu ymlaen llaw.[47]

51. Dywedodd Simon Gilbert o Gyngor Caerdydd, pe bai cynghorau'n mabwysiadu asedau, y bydd heriau i lawer o awdurdodau lleol yng Nghymru ddarparu'r lefel a'r ansawdd gwasanaeth y byddai'r trigolion newydd hynny'n ei ddisgwyl.[48] Dywedodd:

> *"...[commuted sums] are a fixed payment for maintenance and they are not in perpetuity. One of the benefits of a management company is that residents are more often than not responsible for that organisation and the appointment of contractors to manage and maintain the asset. That will run with the land, so that will last as long as those homes are occupied and lived in, whereas commuted sums are often for 20 years on average. So, the question would be then how would the council manage to maintain those to a standard that the residents expect, once those commuted sums have expired, notwithstanding they are council tax payers, often."*[49]

52. Dywedodd hefyd y gallai ansawdd dylunio mannau agored ddioddef pe bai awdurdodau lleol yn mabwysiadu'r asedau hynny, er mwyn gwneud iawn am oblygiadau adnoddau eu rheoli.[50]

53. Dywedodd Greenbelt, cwmni rheoli mannau agored, nad oedd bellach yn ymgymryd â datblygiadau presennol oherwydd bod gormod o risg ynghlwm wrth y symiau cymudo dan sylw. Esboniodd Robin Waddell:

> *"... It just takes a few unforeseen events, some damage or windblown trees or damage to a play area, and before you know it, your annual budget for maintenance for that year or the next couple of years is seriously compromised. And what we were finding with commuted sums is that they were just dwindling very, very quickly and not sustainable. So, we've taken*

[47] Y Pwyllgor Deisebau, 25 Medi 2023, Paragraffau 20-23
[48] Y Pwyllgor Deisebau, 23 Hydref 2023, Paragraff 7
[49] Y Pwyllgor Deisebau, 23 Hydref 2023, Paragraff 6
[50] Y Pwyllgor Deisebau, 23 Hydref 2023, Paragraff 8

> *a business decision not to take that kind of business on any more."*[51]

54. Gan nodi'r heriau cynyddol sy'n ymwneud â draenio cynaliadwy, roedd Simon Gilbert o Gyngor Caerdydd o'r farn bod 'dadl gymhellol' dros ddod â'r prosesau rheoleiddio at ei gilydd ar gyfer mabwysiadu a rheoli asedau:

> *"… Cardiff Council will have many streets in new developments where the highways department are managing the verges, the parks department are managing the trees in those verges, and the drainage department might be managing the swales within that highway—all within a metre of each other—and the highways department are managing the footways and the tarmac. So, we've got three different parts of the council all managing what is essentially the same asset."*[52]

55. Awgrymodd Mark Harris o HBF, er bod pobl yn fwy ymwybodol o'r straeon 'newyddion drwg' na'r rhai lle'r oedd y cwmni rheoli yn gweithio'n dda, roedd symudiad i ffwrdd o gytundebau cytundebol pur tuag at sefyllfa lle'r oedd trigolion yn cael mwy o lais ar sut roedd gwasanaethau yn cael eu darparu, a chyda chymalau terfynu a chyfleoedd i newid pethau. Fodd bynnag, cytunodd fod angen canllawiau a rheoleiddio gwell:

> *"… it's not an industry that's necessarily governed in any way at the moment, and there are no set standards or templates to use. So, I definitely think in terms of going forward, you might not be able to solve the old problems, but in avoiding future problems, there could be some better guidance and some governance given to the industry so that there is a standard set."*[53]

56. Nododd y Pwyllgor fod y trefniant rhwng Cymdeithas Gymunedol Cwm Calon a'r cwmni rheoli ystadau yn un gwirfoddol. Cytunodd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi fod rheoleiddio hyn yn ddewis mae'n ei ffafrio, gyda thrigolion ar fwrdd cwmnïau rheoli.[54] Nododd Mark Harris fod cyfranogiad preswylwyr yn fodel a welir yn amlach gan gwmnïau rheoli erbyn hyn, ond bod yr adeg roedd

[51] Y Pwyllgor Deisebau, 11 Rhagfyr 2023, Paragraff 106
[52] Y Pwyllgor Deisebau, 23 Hydref 2023, Paragraff 52
[53] Y Pwyllgor Deisebau, 25 Medi 2023, Paragraff 36
[54] Y Pwyllgor Deisebau, 25 Medi 2023, Paragraffau 39-43

trigolion yn cael gwybod am y cyfle hwn i gyfrannu yn broblem. Dylid sôn amdano cyn gwerthu, gyda phrynwyr yn cael cymaint o wybodaeth â phosibl am ffioedd tebygol, a nododd fod perygl bod gwybodaeth yn mynd ar goll yn yr holl wybodaeth arall a ddarperir yn y pecyn perchnogion tai.[55] Nododd hefyd:

> *"One of the grey areas that's developed around that is that that board initially has to be set up by members of the house-building company to create the board, because there are no residents at that point, and the first 10 people who might move in may not be willing to be on the board, so sometimes, on the face of it, it looks like it's been set up by the developer and they've got complete control of it, but they want to get off that board as quickly as they can. They want to encourage other people to take their positions and run that board."*[56]

57. Cytunodd Simon Gilbert o Gyngor Caerdydd y dylai unrhyw drefniant cwmni rheoli hefyd fod yn eiddo i breswylwyr, fel eu bod yn gyfrifol am y trefniadau cytundebol ar gyfer cwmnïau cynnal a chadw.[57] Gwelodd berchnogaeth deiliaid tai o'r cyfrifoldeb i benodi sefydliad i reoli'r ased fel rhan o'r ateb.[58]

58. Esboniodd Simon Gilbert, o dan gytundebau cyfreithiol adran 106 gyda'r datblygwr, eu bod yn gyfrifol am sefydlu'r man gwyrdd am gyfnod o amser, gyda chyfnod trosglwyddo graddol o bum mlynedd yn fodd i Gyngor Caerdydd sefydlu bod asedau'n ddigonol ac yn cael eu cynnal cyn i'r cwmni rheoli gymryd cyfrifoldeb. Mae rhai o fanylion y trefniadau rheoli wedi eu hymgorffori yn y cytundebau cyfreithiol, ac mae rhai mewn canllawiau technegol i'r datblygwr, nad ydynt yn statudol. Yn ôl yr hyn roedd ef yn ei ddeall, byddai trigolion yn gyfranddalwyr yn y cwmni rheoli, felly mae hynny'n rhoi llawer mwy o lywodraethu a rheolaeth, ac o bosibl yn lliniaru pryder trigolion y bydd eu taliadau yn cynyddu dros amser.[59]

59. Holodd y Pwyllgor am fesurau pe bai cwmni rheoli yn methu. Nododd Simon Gilbert y gallai hyn ddigwydd o ganlyniad i gostau yn dod yn anfforddiadwy i drigolion mewn tai cymdeithasol, ac roedd y cytundebau cyfreithiol yn cynnwys mecanwaith i gyngor gamu i mewn i sicrhau bod asedau'n cael eu cynnal am

[55] Y Pwyllgor Deisebau, 25 Medi 2023, Paragraff 39; Paragraffau 50-52
[56] Y Pwyllgor Deisebau, 25 Medi 2023, Paragraff 43
[57] Y Pwyllgor Deisebau, 23 Hydref 2023, Paragraffau 12-13
[58] Y Pwyllgor Deisebau, 23 Hydref 2023, Paragraff 13
[59] Y Pwyllgor Deisebau, 23 Hydref 2023, Paragraffau 15-19

gyfnod o amser. Roedd hyn yn arbennig o bwysig os oedd risgiau difrifol neu angheuol - er enghraifft, yn ymwneud ag asedau draenio. Gallai cynghorau wedyn hefyd geisio adennill y taliadau gan drigolion, yn ogystal â'u treth gyngor.[60]

60. Nododd Simon Gilbert y risg i gynghorau:

> *"We've got a lot of privately maintained open spaces at the moment; should they all fail concurrently, how on earth would a local authority be able to take on that resource effectively? So, it's potentially a bit of a ticking time bomb."*[61]

61. Pan ofynnwyd iddo a allai cynghorwyr cymuned ymgymryd â rôl gyda'r materion mabwysiadu, roedd Mark Harris o HBF o'r farn y gallai fod problemau gyda'r dull hwnnw, ond nododd fod modelau amgen lle'r oedd y landlord cymdeithasol cofrestredig yn ymgymryd â rôl reoli, lle'r oedd ganddynt yr adnoddau i wneud hynny.[62]

62. Cododd aelod bryderon am y straen ar drigolion o beidio â gwybod pwy oedd yn gyfrifol am reoli gwahanol rannau o ystâd. Cytunodd Simon Gilbert o Gyngor Caerdydd y gallai fod cryn dipyn o ddryswch ymysg trigolion newydd ystadau ynghylch pwy sy'n gyfrifol am beth, ac arfer da fyddai cael dull mwy cyfannol o ymdrin â'r holl asedau a fabwysiadwyd, o briffyrdd ac ymylon ffyrdd i barciau ac asedau draenio.[63] Cefnogodd Mark Harris o'r HBF y syniad o gofrestr ganolog i ddangos pwy oedd yn gyfrifol am reoli'r holl dir ac asedau ar bob datblygiad.[64]

63. Roedd Mark Harris yn gweld rôl glir i Lywodraeth Cymru o ran darparu fframwaith polisi i reoleiddio'r ddarpariaeth o wasanaethau a chanllawiau a ddatblygwyd ar y cyd â datblygwyr a chwmnïau rheoli, a dywedodd bod HBF yn barod i weithio gyda Llywodraeth Cymru ar hynny. Dywedodd Simon Gilbert o Gyngor Caerdydd hefyd y byddai gwerth mewn rhywfaint o safoni'r cytundebau cyfreithiol ar reoli asedau.[65]

64. Archwiliodd y Pwyllgor y posibilrwydd o dariffau safonol 'fesul metr sgwâr' ar gyfer rheoli mannau agored cyhoeddus. Gwelodd Mark Harris o HBF fanteision i'w

---

[60] Y Pwyllgor Deisebau, 23 Hydref 2023, Paragraffau 24-26
[61] Y Pwyllgor Deisebau, 23 Hydref 2023, Paragraff 26
[62] Y Pwyllgor Deisebau, 25 Medi 2023, Paragraff 46
[63] Y Pwyllgor Deisebau, 23 Hydref 2023, Paragraff 12
[64] Y Pwyllgor Deisebau, 25 Medi 2023, Paragraffau 64-67
[65] Y Pwyllgor Deisebau, 23 Hydref 2023, Paragraff 26

aelodau o ran cael cysondeb, ond nododd y gallai cymhlethdodau godi oherwydd y gwahanol gategorïau o ddefnydd tir, e.e. ar gyfer systemau draenio trefol cynaliadwy (SUDS) a/neu gynnydd net bioamrywiaeth. Nododd fod gan awdurdodau lleol ffyrdd gwahanol o gyfrifo eu costau, ac felly mae'n debyg y byddent eisiau gweld rhywfaint o hyblygrwydd, yn hytrach na gorfod cadw at un set o gostau. Roedd yn meddwl y byddai hyn yn arwain at ganlyniadau cyflawni gwell.[66]

Casgliad 1. Mae'r Pwyllgor yn cydymdeimlo'n fawr â'r problemau a brofwyd gan drigolion rhai datblygiadau tai yng Nghymru o ran taliadau rheoli ystadau. Hoffai'r Aelodau weld cyfundrefn reoleiddio yn cael ei gweithredu'n gyflym sy'n sicrhau nad yw darpar brynwyr yng Nghymru yn wynebu'r problemau hyn yn y dyfodol. Clywodd y Pwyllgor dystiolaeth o blaid system reoleiddio'r Alban, sy'n cynnwys Cod Ymddygiad; mynediad at dribiwnlys; a safonau sy'n ymwneud â chyfathrebu ac ymgynghori da, a rhwymedigaethau ynghylch tryloywder ariannol ac adennill dyledion. Bydd safonau gwell yn y dyfodol o fudd i bob preswylydd. Fodd bynnag, mae'r Pwyllgor yn cydnabod yr heriau i awdurdodau lleol wrth ymgymryd ag asedau heb eu mabwysiadu ar yr holl ddatblygiadau presennol. Mae rhai, ond nid pob un, o'r heriau hyn yn ariannol eu natur. Ond pan nad yw'r awdurdod lleol wedi mabwysiadu asedau, am ba bynnag reswm, dylai o leiaf fod yn wir bod y cwmnïau sy'n gyfrifol am reoli'r asedau hynny yn cael eu rheoleiddio'n dynn, bod perchnogion tai wedi eu harfogi â chymaint o wybodaeth â phosibl ar bob cam, a bod mecanweithiau cadarn ar gyfer gwneud iawn pan fydd pethau'n mynd o'i le. Mae Llywodraeth Cymru wedi nodi bwriad i gyflwyno system gofrestru a thrwyddedu ar gyfer cwmnïau rheoli eiddo preswyl – gan gynnwys cwmnïau rheoli ystadau – fel rhan o'r Bil Diogelwch Adeiladau sydd ar ddod.[67] Yn ddelfrydol, dylai'r system gofrestru hon osod y sylfaen ar gyfer rheoleiddio cryfach a mwy o dryloywder i berchnogion tai. Hoffai'r Pwyllgor hefyd i Lywodraeth Cymru archwilio beth yn rhagor y gellir ei wneud i fynd i'r afael â'r achosion hanesyddol mwyaf difrifol, lle mae trigolion yn wynebu baich ariannol trwm parhaus am reoli ased heb ei fabwysiadu. Pan fyddai pecyn o gymorth ariannol i awdurdodau lleol yn ddigon i hwyluso mabwysiadu ased a lleddfu'r baich hwnnw ar drigolion, hoffai Aelodau weld yr opsiwn hwn yn cael ei ddewis.

Argymhelliad 1. Dylai Llywodraeth Cymru ddeddfu ar gyfer fframwaith rheoleiddio sy'n defnyddio dull mwy cyfannol a safonol o reoli'r holl fathau

[66] Y Pwyllgor Deisebau, 25 Medi 2023, Paragraff 76
[67] Cyfarfod Llawn 24/05/2022 - Senedd Cymru

gwahanol o asedau a fabwysiadwyd ar ddatblygiad tai, o briffyrdd ac ymylon ffyrdd i barciau a draenio.

Argymhelliad 2. Dylai Llywodraeth Cymru ddeddfu ar gyfer fframwaith rheoleiddio sy'n cynnwys system gofrestru gwbl dryloyw sy'n dangos pwy sy'n gyfrifol am reoli pob ased ar ystâd dai sy'n cael ei gynnwys ym mhob datblygiad.

Argymhelliad 3. Dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru i archwilio'r cwmpas ar gyfer pecyn cymorth ariannol – gyda meini prawf clir ynghlwm – fel bod modd mabwysiadu asedau mewn achosion hysbys lle mae rheolwyr yn rhoi baich ariannol parhaus afresymol ar breswylwyr.

65. Nododd y Pwyllgor nad oedd trigolion yn ymwybodol o faich posibl sefydlu ac eistedd ar bwyllgor rheoli mewn rhai achosion - er enghraifft, os oeddent wedi ymddeol, a gofynnodd a ddylai dyletswydd fod ar awdurdodau lleol i gamu i mewn yn yr amgylchiadau hynny. Dywedodd Simon Gilbert o Gyngor Caerdydd;

> *"I think 'duty' is quite a strong question, a strong word. I think there's always the opportunity for councils to act as advisers to residents' groups, and certainly through their local elected Members, or through community councils as well in many locations in Wales. And I think there's that advisory, facilitation function—whether that's a duty or whether that's just a function of providing a service, whether it's parks, highways, drainage, it's very much a function of local government anyway to provide that service to residents, certainly. So I think inadvertently the answer's probably 'yes' to your question."*[68]

66. Clywodd y Pwyllgor dystiolaeth hefyd gan Greenbelt, sefydliad sy'n arbenigo mewn rheoli mannau agored ar ddatblygiadau tai ledled y Deyrnas Unedig. Gan ddechrau fel cwmni a ddeilliodd o Gyngor Rhanbarthol Strathclyde i reoli coetiroedd a mannau agored cyhoeddus, roedd y sefydliad wedi symud i ymgymryd ag offer chwarae a systemau draenio hefyd. Roedd Greenbelt yn gweithredu mewn chwe awdurdod lleol yng Nghymru, gyda thua 2,500 o eiddo ar draws 25 o ddatblygiadau, a mwy ar y gweill.[69]

[68] Y Pwyllgor Deisebau, 23 Hydref 2023, Paragraff 35
[69] Y Pwyllgor Deisebau, 11 Rhagfyr 2023, Paragraff 90

67. Mae Greenbelt yn prisio'n llawn y gwaith cynnal a chadw ar fannau agored i'r datblygwr ymlaen llaw, ac mae'r rhwymedigaeth i dalu yn cael ei ychwanegu at drosglwyddo plot prynwr y cartref fel bod tryloywder ynghylch prisio. Mae timau gofal cwsmeriaid ac mewn rhai achosion wardeniaid hefyd yn ymgysylltu â pherchnogion tai o'r dechrau – dywedodd Greenbelt fod yr ymgysylltiad hwn yn benderfyniad busnes, i adeiladu perthynas hirdymor gyda thrigolion. Mae cwsmeriaid yn cael y bil tâl rheoli blynyddol ymlaen llaw, yn seiliedig ar gostau disgwyliedig, ac yna'n cael dadansoddiad o'r costau ar ddiwedd y flwyddyn, gyda balansau'n cael eu cario ymlaen. Mae perchnogion tai yn cael cynllun – "datganiad ysgrifenedig o wasanaeth" sy'n manylu ar ba fannau fydd yn cael eu cynnal a sut, ac mae'r tîm cyswllt cwsmeriaid hefyd ar gael i esbonio'r taliadau. Mae'r rhain yn tueddu i fod yn ailadroddus flwyddyn ar ôl blwyddyn, er y gallai fod costau annisgwyl hefyd, fel difrod storm neu fandaliaeth, a byddai'r costau hynny'n cael eu casglu wrth gysoni ar ddiwedd y flwyddyn.

68. Dywedodd Greenbelt ei fod wedi gweld enghreifftiau da a drwg o gwmnïau rheoli, a nododd, yn enwedig yn achos datblygiadau gyda gofynion rheoli cymhleth ynghylch llifogydd a draenio, er enghraifft, bod y cyfrifoldeb a'r atebolrwydd a ysgwyddwyd gan drigolion sy'n gweithredu fel cyfarwyddwyr y cwmnïau hynny yn sylweddol.[70]

69. Holodd y Pwyllgor ynghylch datrys anghydfodau, mewn achosion lle'r oedd perchnogion tai yn anhapus â chostau, ac yn enwedig yng ngoleuni costau byw a phwysau chwyddiant. Nododd Greenbelt y gallai costau fod yn hanfodol - er enghraifft, fel gofyniad cynllunio neu am resymau diogelwch, ac os na ellid datrys y rhain drwy gyswllt â chwsmeriaid, yna gwasanaeth yr Ombwdsmon, neu drigolion yn ymgymryd â'r gwaith eu hunain, fyddai'r opsiynau eithaf i breswylwyr.[71]

70. Argymhellodd Greenbelt fod manylebau ar gyfer rhwymedigaethau cynnal a chadw yn bwysig. Dylid gweithio gyda pherchnogion tai fel eu bod yn eu deall, sicrhau bod yr wybodaeth yn cael ei darparu ymlaen llaw cyn prynu, a bod dealltwriaeth hefyd o rolau a chyfrifoldebau preswylwyr o ran rheoli ystadau.[72] Nodwyd bod cyhoeddi'r Cod Ansawdd Cartrefi Newydd[73] yn 2022 yn gam cadarnhaol.

[70] Y Pwyllgor Deisebau, 11 Rhagfyr 2023, Paragraffau 126-127
[71] Y Pwyllgor Deisebau, 11 Rhagfyr 2023, Paragraffau 133-134
[72] Y Pwyllgor Deisebau, 11 Rhagfyr 2023, Paragraffau 140-141
[73] New Homes Quality Code published

71. Roedd Robin Waddell hefyd o'r farn y dylai awdurdodau cynllunio lleol fod mewn sefyllfa i gynnig cyngor i ddatblygwyr ar y cam cynllunio am y math cywir o fodel ar gyfer y raddfa gywir o ddatblygiad, a beth fydd yn gweithio.

72. Roedd Greenbelt yn cydnabod bod ymchwiliad gan yr Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd a chyflwyno'r Bil Diwygio Lesddaliad a Rhydd-ddaliad wedi bod yn "agoriad llygad" wrth ganfod bod problem. Cydnabuwyd yr angen am reoleiddio ac y byddai'n cael ei groesawu, cyn belled â'i fod yn cael ei wneud mewn ffordd nad oedd yn atal rheolaeth dda.[74]

73. Argymhellodd Greenbelt edrych ar Ddeddf Ffactorau Eiddo (Yr Alban) 2011, fel deddfwriaeth a oedd wedi cael derbyniad da yn gyffredinol ledled yr Alban, ac a oedd yn cael ei mireinio a'i datblygu.[75] Roedd yn sail ar gyfer arferion fel y 'datganiad gwasanaeth' ysgrifenedig a gymhwyswyd gan Greenbelt i'w weithrediadau ledled y Deyrnas Unedig.

Argymhelliad 4. Wrth ddatblygu atebion rheoleiddio addas ar gyfer Cymru, dylai Llywodraeth Cymru ystyried gwersi a ddysgwyd yn yr Alban a gwerthuso arferion a weithredwyd drwy Ddeddf Ffactorau Eiddo (Yr Alban) 2011. Mae hyn yn cynnwys darparu 'datganiad o wasanaeth' ysgrifenedig i berchnogion tai; safonau a rhwymedigaethau clir ar gyfer trefniadau rheoli; mecanweithiau cadarn ar gyfer gwneud iawn; codau ansawdd; ac arfer gorau ar gyfer darparu gwybodaeth cyn prynu.

Mabwysiadu ffyrdd

74. Roedd tystiolaeth gan Dasglu Ffyrdd Heb eu Mabwysiadu Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru[76] yn tynnu sylw at broblemau gyda ffyrdd ystadau tai a chamau gweithredu i fynd i'r afael â'r rhain. Y pum prif fater a nodwyd oedd:

- Datblygiadau yn mynd rhagddynt heb i'r cytundebau angenrheidiol rhwng awdurdodau priffyrdd a datblygwyr gael eu cwblhau;
- Datblygwyr ac adeiladwyr yn cael eu diddymu ac arian bond annigonol wedi ei neilltuo ar gyfer cwblhau ffyrdd;

[74] Y Pwyllgor Deisebau, 11 Rhagfyr 2023, Paragraff 149
[75] Y Pwyllgor Deisebau, 11 Rhagfyr 2023, Paragraff 151
[76] Y Pwyllgor Deisebau, 23 Hydref 2023, Gohebiaeth gan Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, 12 Hydref 2023, Eitem 2

- Datblygiadau sy'n digwydd dros ddegawdau mewn rhai enghreifftiau;
- Eiddo sy'n cael eu prynu, a phrynwyr cartrefi ddim yn ymwybodol, mae'n ymddangos, o rwymedigaethau priffyrdd parhaus posibl; a hefyd
- Ymddengys bod diffyg cysondeb yn y safonau disgwyliedig ar draws y 22 awdurdod lleol ond hefyd gydag ymagwedd datblygwyr.

75. Dywedodd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru fod y Tasglu, a adroddodd[77] i'r Gweinidog Trafnidiaeth yn 2020, wedi cynhyrchu canllaw arfer da ar gyfer awdurdodau lleol, sydd â phwerau o dan y Ddeddf Priffyrdd i ymgymryd â rheoli ffyrdd heb eu mabwysiadu. Roedd hefyd wedi datblygu set o safonau cyffredin i ddatblygwyr ac awdurdodau lleol eu cymhwyso ledled Cymru. Dywedodd *"Yn ddelfrydol, dylai holl ddatblygiadau tai newydd gael priffyrdd mabwysiedig, ond roedd cydnabyddiaeth y byddai rhai datblygiadau megis fflatiau uchel a ffyrdd pengaead gyda giatiau, yn cynnwys lleiniau mynediad na fyddai yn y parth cyhoeddus, ac felly'n rhesymol yn cael eu rheoli a'u cynnal a chadw yn breifat ar y cyd â chostau adeiladu cymunedol"*.

76. Mae'r Pwyllgor yn croesawu gwaith y Tasglu ffyrdd heb eu mabwysiadu i ddatblygu safonau cyffredin ac arfer da ar gyfer awdurdodau lleol. Fodd bynnag, mae'n nodi nad yw mannau agored cyffredinol yn meddu ar yr un sail ddeddfwriaethol â seilwaith priffyrdd, sydd â chysylltiad agos â darparu cyfleustodau a gwasanaethau i ddatblygiadau newydd. Mae adroddiad yr Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd ar y farchnad adeiladu tai, y cyfeirir ato yn gynharach yn yr adroddiad hwn, yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn gweithredu safonau cyffredin y gellir eu mabwysiadu ar gyfer amwynderau cyhoeddus ar ystadau tai newydd.[78]

Argymhelliad 5. Dylai Llywodraeth Cymru gynnwys, yn ei chynlluniau i reoleiddio rheoli asedau ystadau tai, sut i weithredu safonau cyffredin y gellir eu mabwysiadu ar gyfer amwynderau cyhoeddus, gan gynnwys mannau gwyrdd, ar ystadau tai newydd yng Nghymru.

[77] Gohebiaeth gan Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru Atodiad 12 Hydref 2023.pdf
[78] Housebuilding market study final report

Atodiad 1: Rhestr o sesiynau tystiolaeth lafar.

Rhoddodd y tystion a ganlyn dystiolaeth lafar i'r pwyllgor ar y dyddiadau a nodir isod. Gellir gweld trawsgrifiadau o'r holl sesiynau tystiolaeth lafar ar dudalen y Pwyllgor ar y we.

Dyddiad	Enw a Sefydliad
27 Chwefror 2023	**Dr Hefin David AS,** Aelod o'r Senedd
26 Mehefin 2023	**Ymweliad y Pwyllgor i gwrdd â thrigolion Cwm Calon, Ystrad Mynach**
25 Medi 2023	**Mark Harris, Cynghorydd Cynllunio a Pholisi,** Ffederasiwn yr Adeiladwyr Cartrefi
23 Hydref 2023	**Simon Gilbert, Pennaeth Cynllunio,** Cyngor Caerdydd
11 Rhagfyr 2023	**Robin Waddell, Cyfarwyddwr Datblygu,** Greenbelt **Adam Cooper, Cyfarwyddwr Cyfreithiol y Grŵp,** Greenbelt **Colin Thomson, Rheolwr Gyfarwyddwr,** Greenbelt

Atodiad 2: Rhestr o'r dystiolaeth ysgrifenedig

Rhoddodd y bobl a'r sefydliadau a ganlyn dystiolaeth ysgrifenedig i'r Pwyllgor. Mae'r holl ymatebion a gwybodaeth ysgrifenedig ychwanegol ar gael ar dudalen y Pwyllgor ar y we.

Tystiolaeth ysgrifenedig	Dyddiad
Gohebiaeth gan Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (gydag atodiad), 12 Hydref 2023, Eitem 2	23 Hydref 2023
Briff Ymchwil, SR23/5289-1, Eitem 2	27 Chwefror 2023
Briff Ymchwil, SR22/4474-1, Eitem 2	5 Rhagfyr 2022
Gohebiaeth gan y Gweinidog Newid Hinsawdd	1 Tachwedd 2022