Maniffesto CGLP Cymru 2021

NRLA
NATIONAL RESIDENTIAL LANDLORDS ASSOCIATION

Cyflwyniad

Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (CGLP) yw sefydliad aelodaeth fwyaf y DU ar gyfer landlordiaid preswyl preifat. Mae'n cefnogi ac yn cynrychioli dros 85,000 o aelodau ledled Cymru a Lloegr, sy'n berchen ar oddeutu 10% o'r cartrefi yn y sector rhentu preifat (SRP) sy'n cyfateb i hanner a miliwn o eiddo. Fe'n ffurfiwyd yn dilyn uno'r Gymdeithas Landlordiaid Cenedlaethol a Chymdeithas y Landlordiaid Preswyl, ym mis Ebrill 2020. Rydym yn sefydliad ymgyrchu yn bennaf, ac yn darparu cefnogaeth ac adnoddau sy'n galluogi aelodau reoli eu heiddo yn llwyddiannus. Rydym yn dyheu am SRP sy'n gweithio i bawb - landlordiaid a thenantiaid.

O ganlyniad i'r galw cynyddol am dai a phrisiau eiddo cynyddol mae mwy a mwy o bobl bellach yn chwilio am gartref yn y SRP. Gyda'r cynnydd hwn yn y galw daw cynnydd mewn archwiliadau, gan ddod â newidiadau cyfanwerth i'r ffordd y mae pobl yn rhentu yng Nghymru. Croesawir rhai o'r rhain - yn wir mae'n hen bryd amdanynt. Fodd bynnag, mae graddfa'r newid yn peri niwed i landlordiaid gyda phedwar darn mawr o ddeddfwriaeth wedi'u cyflwyno yn ystod y chwe blynedd diwethaf yn unig. Er bod landlordiaid wedi cydymffurfio â'r rhain, er mwyn cwrdd â heriau eraill a heriau'r dyfodol, gall y llywodraeth gymryd camau pellach i'w cynorthwyo i gyflawni'r nodau a rennir. Dim ond pan fydd y SRP yn cael ei ystyried yn rhan o'r ateb i'r argyfwng tai y gall landlordiaid a thenantiaid ffynnu.

Mae'r pandemig coronafeirws wedi tynnu sylw at bwysigrwydd y SRP o ran darparu cartrefi y mae Cymru wir eu hangen. Mae CGLP Cymru wedi ymrwymo i weithio gyda'r llywodraeth, a'r holl bleidiau a gwleidyddion hynny sy'n ceisio cynrychioli cymunedau lleol, i lunio deddfwriaeth sydd o fudd i'w landlordiaid a thenantiaid wrth wella safonau ar draws y sector ar yr un pryd. Credwn y gall hyn ddigwydd trwy:

NRLA
NATIONAL RESIDENTIAL LANDLORDS ASSOCIATION

1. Symleiddio trwyddedu

Mae rhwymedigaethau Rhentu Doeth Cymru (RDC) a Ffitrwydd i fod yn gartref (FFYG) yn golygu ei bod yn ofynnol i landlordiaid gwrdd â'r safonau uchaf. Golyga hyn nad oes angen i gynghorau gyflwyno cynlluniau trwyddedu sy'n aml yn dyblygu llawer o amodau ac yn cynyddu cost cydymffurfio. Dylai'r cynlluniau lleol diangen hyn gael eu diddymu gan ymgorffori unrhyw nodweddion buddiol ac amddiffynfeydd i'r RDC a'r FFYG. Gallai hyn leihau costau a biwrocratiaeth i landlordiaid gan olygu y gallent fuddsoddi'r arbedion mewn gwelliannau i'r eiddo a chynnal lefelau rhent i'r tenant. Yn ychwanegol, mae angen sefydlu mwy o dryloywder ac atebolrwydd clir ar gyfer sefydliad mor fawr a phwerus a'r RDC. Dylai hyn gynnwys:

- **Cynhyrchu adroddiad gwerthuso a pherfformiad blynyddol cyhoeddus**
- **Archwiliad uniongyrchol gan y Senedd**
- **Llawer mwy o eglurder rhwng swyddogaethau gweithredu polisi a phenderfynu arnynt , gan ddiffinio'n glir pwy sydd gan gyfrifoldeb drostynt**
- **Sefydlu corff annibynnol i oruchwylio'r RDC, sy'n atebol i Weinidogion Cymraeg**

2. Cefnogi landlordiaid a thenantiaid

Mae digartrefedd yn fater cynyddol ac wrth i bobl fregus ddod yn fwyfwy dibynnol ar y SRP, mae angen rhoi'r un gefnogaeth i aelwydydd rhent preifat â'r rhai mewn tai cymdeithasol. Gellir cynnig hyn trwy:

- **Cynorthwyo'r rheini sydd â phroblemau tymor byr ac anghenion cymorth a all effeithio ar eu gallu i gynnal tenantiaeth**
- **Cyllido Swyddogion Cefnogi Landlordiaid i helpu tenantiaid i aros yn eu cartrefi**
- **Ychwanegu ymddygiad gwrthgymdeithasol at y rhestr o seiliau gorfodol dros adfeddiannu.**

Credwn hefyd y byddai cyflwyno pasbort tenant newydd yn cynorthwyo landlordiaid a thenantiaid. Byddai 'pasbort' newydd yn caniatáu landlord allu cyrchu data byw ar ddarpar denant, gan gynnwys statws credyd, statws cyflogaeth, a geirda er mwyn gallu penderfynu a fyddent yn debygol o allu cynnal y denantiaeth a gynigir iddynt ac o bosib, nodi unrhyw anghenion cymorth a allai eu heffeithio yn y dyfodol. Gallai hefyd ganiatáu tenantiaid i drosglwyddo eu blaendal presennol i'w landlord newydd pan fyddant yn symud cartref, heb orfod casglu 'ail' flaendal cyn i'r cyntaf gael ei ddychwelyd iddynt.

3. Gwella cartrefi

Dylai Llywodraeth Cymru ymrwymo i hybu graddfeydd effeithlonrwydd ynni cartrefi SRP ac ariannu'r gwaith o osod addasiadau ar raddfa fawr a gwelliannau diogelwch. Cam cynaf pwysig tuag at gwireddu hyn fyddai cyfateb, neu'n well, efelychu cynlluniau cymorth ynni gwyrdd cenhedloedd eraill Prydain yn enwedig y Grant Cartrefi Gwyrdd. Byddai hyn yn sicrhau bod Cymru yn dilyn gweddill y DU. Yn ychwanegol, dylai awdurdodau lleol gysylltu â darparwyr ynni i gynyddu a thargedu'r defnydd o arian Eco-Flex a grantiau eraill.

Gallai awdurdodau lleol ddefnyddio cynneddf landlordiaid preifat er mwyn cyflawni eu hamcan o lenwi cartrefi gwag. O ystyried y byddai hyn yn golygu angen am adnewyddu a darparu mwy o gartrefi yn rheolaidd, dylid annog landlordiaid sy'n barod i gymryd cartrefi gwag er mwyn eu hadnewyddu i:

- **Ddileu'r premiwm Treth Trafodiad Tir ail gartref**
- **Cyflwyno benthyciadau neu grantiau cyngor di-log mewn ardaloedd gwerth isel ac anodd eu rhentu**
- **Cyflwyno pecyn cyfannol o gymhellion Treth Cyngor, gan gydnabod effaith posib sancsiwn a gwobr ar ymddygiad o fewn y system**

4. Cyflwyno Arolwg Tai o Gymru

Mae ymchwil ar y SRP yng Nghymru yn gyfyngedig, sy'n golygu bod polisïau yn cael eu llunio yn seiliedig ar dystiolaeth storïol yn rhy aml. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn comisiynu Arolwg Tai Cymru blynyddol tebyg i'r un a gynhelir yn rheolaidd yn Lloegr, gan alluogi'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau gyrchu pecyn cynhwysfawr o ddata dibynadwy, annibynnol ar bob maes tai. Mae ein sefydliad eisoes yn cael ei gefnogi gan sawl sefydliad, yn eu plith Homes for All Cymru, cynghrair sy'n cynnwys Shelter a Crisis.

5. Gwella cyfiawnder i landlordiaid a thenantiaid

Dylid sefydlu llys neu dribiwnlys tai pwrpasol i Gymru er mwyn darparu mynediad cyflymach i gyfiawnder er mwyn galluogi landlordiaid adfeddiannu eu heiddo yn gyfreithlon a galluogi tenantiaid i ddweud eu landlord i gyfrif. Mae hyn yn bwysicach fyth o ystyried y dargyfeiriad statudol cynyddol sy'n deillio o ddatganoli. Mae'r cynnig eisoes wedi'i gefnogi gan Bwyllgor Dethol Tŷ'r Cyffredin, Shelter Cymru, y Sefydliad Tai Siartredig a landlordiaid ar lawr gwlad. Mae pwyllgorau senedd hefyd wedi cefnogi archwilio'r cynnig hwn.

6. Gwrthod Rheolaethau Rhent a Hawl i rentu

Mae tystiolaeth o bob cwr o'r byd yn dangos nad yw rheoliadau rhent yn gweithio. Maent yn ei gwneud yn anoddach i rentwyr ddod o hyd i gartref fforddiadwy, annog codiadau rhent, achosi i amodau tai ddirywio a gallent arwain at ostyngiad yn nifer gyffredinol y cartrefi i'w gosod wrth i'r landlordiaid adael y farchnad. Byddem yn annog Llywodraeth Cymru i wrthsefyll unrhyw ymdrech i'w cyflwyno.

Byddem hefyd yn annog Llywodraeth Cymru i wrthod cyflwyno'r cynllun Hawl i Rentu, sy'n weithredol yn Lloegr ar hyn o bryd. Credwn fod y cynllun, lle mae'n rhaid i denantiaid brofi eu hawl gyfreithiol i fyw yn y DU, yn rhwystro'r broses osod, yn annog perthnasoedd gwrthwynebus ac y gallai arwain at fwy o wahaniaethu. Ni ddylid ei fabwysiadu yng Nghymru.

Darganfyddwch fwy:

www.nrla.org.uk
wales@nrla.org.uk

Twitter
@NRLAWales

Facebook
/NRLANews

LinkedIn
/nrlassociation

Instagram
@nrla_news