

Ymateb Llywodraeth Cymru i Adroddiad y Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus; Cynnydd o ran Cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru

Hydref 2012

Argymhelliad 1: Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn datgan yn gyhoeddus – gan ddefnyddio'r fframwaith rheoleiddio ac yn sgîl ymgynghori â CLILC a chyrrff perthnasol eraill – sut y bydd:

- Yn canfod ac yn hyrwyddo arferion da o ran ymgysylltu â thenantiaid;
- Yn herio landlordiaid nad ydynt yn gwneud yn dda yn y cyswllt hwnnw

Ymateb: Derbyn

Mae Llywodraeth Cymru ar fin comisiynu gwerthusiad o SATC a fydd yn cyflwyno adroddiad yn 2013. Bydd nodi enghreifftiau penodol o arfer da o ran ymgysylltu â thenantiaid yn rhan ohono. Bydd hyn yn cyfrannu at waith sydd eisoes yn cael ei wneud gan Sefydliad Tai Siartredig Cymru a Ffederasiwn Tenantiaid Cymru i ddatblygu a hyrwyddo arfer da ymhlith landlordiaid cymdeithasol o ran ymgysylltu â thenantiaid. Disgwylir i *Canolbwyntio ar Gyflawni* gael ei gwblhau yng ngwanwyn 2013. Bydd canlyniadau'r gwerthusiad a'r prosiect ar y cyd yn sail ar gyfer ymgynghori â landlordiaid, CLILC, Cartrefi Cymunedol Cymru a chyrrff perthnasol eraill gyda'r nod o weithredu canllawiau sy'n hyrwyddo arfer da erbyn mis Mawrth 2014.

Asesir perfformiad Landlord Cymdeithasol Cofrestredig o ran ymgysylltu â thenantiaid gan gynnwys ar wasanaeth SATC yn erbyn canlyniadau allweddol yn Fframwaith Rheoleiddio Llywodraeth Cymru ar gyfer Cymdeithasau Tai Cofrestredig yng Nghymru. Mae awdurdodau lleol sy'n cadw eu stoc tai wedi cytuno ar sail ffurfiol ond gwirfoddol i gyflwyno adroddiad yn erbyn canlyniadau cyflawni i denantiaid sy'n debyg i'r ffordd y mae cymdeithasau tai yn cyflwyno adroddiadau. Mae'r gwaith hwn eisoes yn mynd rhagddo ac, os nad yw landlordiaid yn perfformio'n dda, cymerir camau ymyrryd rheoleiddiol.

Argymhelliad 2: Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn bosibl cyflwyno dull gwirio allanol, annibynnol ar adroddiadau landlordiaid lle maent yn dweud a ydynt yn cydymffurfio â SATC.

Argymhelliad 3: Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn sicrhau bod unrhyw ddull gwirio allanol ar gydymffurfiaeth landlordiaid â SATC yn cynnwys ystyried dehongliad landlordiaid o'r meini prawf methiant derbyniol.

Ymateb Cyfunol i 2 a 3: Derbyn mewn egwyddor

Mae rhai landlordiaid eisoes yn dilysu eu cynnydd o ran cyrraedd y Safon yn annibynnol. Fodd bynnag, mae'r ymateb 'derbyn mewn egwyddor' yn adlewyrchu pryder y gall landlordiaid llai ei chael hi'n anodd gweithredu hyn am resymau'n ymwneud â chostau. Byddwn yn gweithio gyda'r sector i nodi costau posibl ac yn penderfynu ar y cam gweithredu nesaf erbyn 31 Mawrth 2013.

Bydd y gwaith arfaethedig o werthuso SATC y cyfeiriwyd ato uchod yn cynnwys hap-samplu eiddo yn annibynnol a defnyddio data a gwybodaeth o'r gwirio annibynnol a gyflawnwyd eisoes. Bydd yr ymchwilyr yn cyflwyno eu canfyddiadau gan gynnwys adborth ar ba mor drwyadl a defnyddiol yw'r broses wirio annibynnol, gan gynnwys unrhyw wersi a ddysgwyd. Wrth drafod â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, awdurdodau lleol, Cartrefi Cymunedol Cymru (CHC) a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC) gallwn wedyn benderfynu ar y cam gweithredu nesaf.

Cafodd trefn fonitro newydd ar gyfer SATC a gyflwynwyd yn 2010 ei hatgyfnerthu ymhellach eleni, a cheisiodd wella ac egluro sut y cofnodir methiannau derbyniol. Cyhoeddwyd canlyniadau arolwg 2012 ar 15 Hydref ac mae gwybodaeth bellach ar gael gan landlordiaid am nifer y 'methiannau derbyniol' a'r rhesymau drostynt. Mae Llywodraeth Cymru yn edrych ar y ffurflenni i weld, er enghraifft, a oes angen gwneud rhagor o waith naill ai gyda'r sector cyfan neu gyda landlordiaid unigol. Penderfynir ar hyn erbyn mis Rhagfyr 2012.

Argymhelliad 4: Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru'n ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid ddangos eu bod wedi mynd drwy broses o nodi a blaenoriaethu gwelliannau amgylcheddol ehangach i gyffiniau agos eiddo.

Ymateb: Derbyn

Mae'r gwaith presennol sy'n cael ei wneud gan Wasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid (TPAS) i lunio canllawiau a chynnal seminarau ar ofynion y safonau amgylcheddol i'w groesawu ac mae'n adeiladu ar ei waith *Guidance on the Interpretation of the WHQS Environmental Standard* a gyhoeddwyd yn 2008. Bydd Llywodraeth Cymru yn atgyfnerthu'r gwaith hwn drwy gyhoeddi canllawiau i landlordiaid erbyn 31 Mawrth 2013, yn ei gwneud yn ofynnol iddynt ddangos eu bod wedi mynd drwy broses briodol yn eu cynlluniau busnes.

Argymhelliad 5: Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn nodi amserlen arfaethedig glir i'w thrafodaethau â Thrysorlys EM ynglŷn â diwygio system y Cyfrif Refeniw Tai. Fel rhan o hyn, dylai Llywodraeth Cymru hefyd egluro sut a phryd y caiff sefydliadau priodol eraill fod â rhan yn y gwaith o symud ymlaen i ddiwygio system y Cyfrif Refeniw Tai.

Ymateb: Derbyn mewn egwyddor

Mae Llywodraeth Cymru yn awyddus iawn i adael system bresennol y Cyfrif Refeniw Tai. Mae'r Gweinidog Tai, Adfywio a Threftadaeth eisoes wedi dweud y byddai'n hoffi gweld diwedd i'r broses o drosglwyddo refeniw erbyn 31 Mawrth 2013. Ond nid oes gennym unrhyw reolaeth dros brosesau gwneud penderfyniadau Trysorlys EM ac, er gwaethaf ein hymrwymiad i'r amserlen, mae'n bwysig cydnabod y gallai hyn danseilio ein gallu i gyflawni dymuniadau'r Gweinidog. Rydym yn parhau i gyd-drafod â Thrysorlys EM i gyflawni hyn o fewn y terfyn amser. Ar ôl dod i gytundeb, bydd Llywodraeth Cymru yn cyhoeddi amserlen i ddangos sut y gellir cyflawni hyn a sut a phryd y caiff sefydliadau eraill eu cynnwys.

Argymhelliad 6: Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru'n cynhyrchu canllawiau i landlordiaid ar sut i sicrhau'r buddion mwyaf posibl wrth adnewyddu tai i gyrraedd SATC.

Ymateb: Derbyn

Rôl Gwerth Cymru yw rhoi cymorth ac arweiniad i'r sector cyhoeddus ar sicrhau'r buddion mwyaf posibl o ganlyniad i'w fuddsoddiad. Mae gwariant ar dai yn rhan graidd o hynny. Mae canllaw Gwerth Cymru - *Budd i'r Gymuned - Sicrhau'r Gwerth Gorau am Arian Cymru* a gyhoeddwyd yn 2010 - yn rhoi cyngor ar y dulliau gwahanol yr anogir caffaelwyr i'w mabwysiadu i sicrhau gwerth ychwanegol drwy gynnwys buddion cymunedol yn eu gweithgareddau caffael. Mae'r canllaw hwn yn rhoi cyngor penodol i landlordiaid gyda chysylltiadau uniongyrchol i'r *Pecynnau Cymorth 'Gallu Gwneud'*, gan gynnwys canllawiau technegol a deunydd enghreifftiol.

Ategir y cyngor ymhellach gan y gwaith Hysbysu i Ymrwymo (i2i) sy'n cynnig cymorth uniongyrchol wedi'i dargedu i landlordiaid gan gynnwys cymorth drwy seminarau ar y cyd a chyngor pwrpasol i sefydliadau unigol.

Mae disgwyl i Ganllaw Gwerth Cymru gael ei ddiweddarau a byddwn yn ystyried sut y gellir gwella hyn er mwyn sicrhau y gweithredir argymhelliad y Pwyllgor yn llawn. Os bydd angen canllawiau ar wahân byddwn yn eu cynhyrchu ar y cyd â Gwerth Cymru a CIH Cymru. Disgwylir i'r canllaw diwygiedig gael ei gyhoeddi ym mis Ionawr 2013.

Argymhelliad 7: Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn datblygu canllawiau ar sut y gall landlordiaid gyfathrebu'n effeithiol â thenantiaid yn cynnwys:

- Rhoi gwybod i denantiaid a yw eu cartref yn cydymffurfio/ddim yn cydymffurfio â SATC;
- Iaith briodol i'w defnyddio wrth gyfleu'r cysyniad o 'fethiant derbyniol'

Ymateb: Derbyn mewn egwyddor

Mae'r argymhelliad hwn yn ymwneud â cham gweithredu sy'n ofynnol o dan Argymhelliad 1. Mae Llywodraeth Cymru yn gefnogol iawn i'r egwyddor bod landlordiaid yn cyfathrebu'n effeithiol â thenantiaid ac mae wedi nodi'n gynharach yn yr ymateb hwn ei bwriad i gomisiynu gwerthusiad o SATC a fydd yn cynnwys edrych ar enghreifftiau o arfer da ym maes ymgysylltu â thenantiaid.

Mae arfer da o ran hysbysu tenantiaid a yw eu cartref yn cydymffurfio ai peidio â SATC a defnyddio iaith briodol mewn perthynas â 'methiannau derbyniol' yn rhywbeth a gaiff ei ystyried yn benodol yn yr ymchwil. Bydd hyn yn helpu i lywio'r canllawiau (gweler yr ymateb i Argymhelliad 1) sy'n cael eu datblygu ar hyn o bryd gan CIH Cymru a Thenantiaid Cymru i'w gweithredu erbyn mis Mawrth 2014.

Argymhelliad 8: Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn datblygu canllawiau i sicrhau bod y data a gesglir gan landlordiaid yn amlygu'r rhesymau am ddsbarthiadau methiant derbyniol.

Ymateb: Derbyn

Mae system casglu data SATC a gyflwynwyd yn 2010, ac a wnaed yn fwy cadarn ar gyfer 2012, bellach yn cynnwys gofyniad ar landlordiaid i roi gwybod sawl eiddo sydd wedi cyrraedd SATC ond mae hefyd yn cynnwys o leiaf un elfen a ddsberthir fel methiant derbyniol. Mae'r data diweddaraf a gyhoeddwyd ar 15 Hydref yn nodi bod nifer yr eiddo sy'n cynnwys elfennau a ddsberthir fel methiant derbyniol yn amrywio'n sylweddol ymhlith landlordiaid. Byddwn yn cynnal ymweliadau sampl ar frys â landlordiaid i gadarnhau sut mae methiannau derbyniol yn cael eu dehongli ar lawr gwlad ac yna'n cyhoeddi canllawiau priodol drwy ymgynghori â landlordiaid.

Caiff y gwaith o gasglu data a gynllunnir ar gyfer 2013 ei wella i gofnodi nifer yr eiddo sy'n cydymffurfio â SATC sydd â methiannau derbyniol fesul prif reswm (h.y. cost yr ateb; amseriad yr ateb; dewis y trigolion; cyfyngiad ymarferol).

Argymhelliad 9: Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn asesu - mewn trafodaeth â landlordiaid - oblygiadau cost ac ymarferoldeb ei gwneud yn

ofynnol i landlordiaid roi'r wybodaeth ddiweddaraf i denantiaid i ddweud a yw eu cartref yn cydymffurfio â SATC.

Ymateb: Derbyn

Bydd gwerthusiad SATC yn chwilio am arfer da o ran ymgysylltu â thenantiaid ac yn cadarnhau'r costau a'r problemau sy'n gysylltiedig â dull gweithredu unigol. Caiff hyn ei ymgorffori yn y broses o weithredu'r canllawiau sy'n hyrwyddo arfer da erbyn mis Mawrth 2014.

Argymhelliad 10: Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn sicrhau bod dull dilysu allanol ar gydymffurfiaeth landlordiaid â SATC hefyd yn rhoi ystyriaeth lawn i'r rheoliadau iechyd a diogelwch.

Ymateb: Derbyn

Bydd gwerthusiad SATC - y ceir adroddiad arno yn 2013 - yn edrych am dystiolaeth i gadarnhau y cydymffurfir â gofynion Iechyd a Diogelwch.

Argymhelliad 11: Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus am y cynnydd a wnaed yn erbyn argymhellion yr Archwilydd Cyffredinol cyn diwedd mis Rhagfyr 2012, yn cynnwys sut y mae'n datblygu'r gwersi ehangach a ddysgwyd o'r adroddiad.

Ymateb: Derbyn

Bydd Llywodraeth Cymru yn nodi cynnydd yn ôl y gofyn.