

# Goblygiadau ariannol y Bil Rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (Cymru)

Ionawr 2018



Cynulliad Cenedlaethol Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl, i ddeddfu ar gyfer Cymru, i gytuno ar drethi yng Nghymru, ac i ddwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hon ar wefan y Cynulliad Cenedlaethol: [www.cynulliad.cymru/SeneddCyllid](http://www.cynulliad.cymru/SeneddCyllid)

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

**Y Pwyllgor Cyllid**  
**Cynulliad Cenedlaethol Cymru**  
**Bae Caerdydd**  
**CF99 1NA**

Ffôn: **0300 200 6565**  
E-bost: **SeneddCyllid@cynulliad.cymru**  
Twitter: **@SeneddCyllid**

© **Hawlfraint Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2018**

Ceir atgynhychu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhychu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difriol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

# **Goblygiadau ariannol y Bil Rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (Cymru)**

Ionawr 2018



# Am y Pwyllgor

Sefydlwyd y Pwyllgor ar 22 Mehefin 2016 i gyflawni swyddogaethau'r pwyllgor cyfrifol fel y'u nodir yn Rheolau Sefydlog 18.10, 18.11, 19 a 20 Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

O dan Reolau Sefydlog 19 ac 20, mae cyfrifoldebau'r Pwyllgor yn cynnwys ystyried unrhyw adroddiad neu ddogfen a osodir gerbron y Cynulliad yn ymwneud â'r defnydd o adnoddau, neu wariant o Gronfa Gyfunol Cymru. Mae hyn yn cynnwys ymgymryd â gwaith craffu ar gyllideb y cyrff a ariennir yn uniongyrchol o Gronfa Gyfunol Cymru.

Ymhlith cyfrifoldebau'r Pwyllgor o dan Reolau Sefydlog 18.10 ac 18.11, mae goruchwyllo llywodraethu Swyddfa Archwilio Cymru, fel y nodir yn Neddf Archwilio Cyhoeddus (Cymru) 2013.

Mae'r Pwyllgor hefyd yn ystyried unrhyw gynigion ar gyfer datganoli pwerau cyllidol i Gymru a chynnydd yn hyn o beth, fel rhan o'i gyfrifoldebau.

Gall y Pwyllgor hefyd graffu ar ddeddfwriaeth a gyflwynwyd i'r Cynulliad.

---

## Cadeirydd y Pwyllgor:



**Simon Thomas AC**  
Plaid Cymru  
Canolbarth a Gorllewin Cymru

## Aelodau cyfredol y Pwyllgor:



**Neil Hamilton AC**  
UKIP Cymru  
Canolbarth a Gorllewin Cymru



**Mike Hedges AC**  
Llafur Cymru  
Dwyrain Abertawe



**Jane Hutt AC**  
Llafur Cymru  
Bro Morgannwg



**Steffan Lewis AC**  
Plaid Cymru  
Dwyrain De Cymru



**Nick Ramsay AC**  
Ceidwadwyr Cymreig  
Mynwy



**David Rees AC**  
Llafur Cymru  
Aberafan

---

---

# Cynnwys

<b>Rhagair y Cadeirydd.....</b>	<b>5</b>
<b>Argymhellion.....</b>	<b>6</b>
<b>1. Cefndir a Throsolwg.....</b>	<b>7</b>
<b>2. Goblygiadau ariannol y Bil .....</b>	<b>9</b>



## Rhagair y Cadeirydd

Aethom ati fel Pwyllgor i gasglu tystiolaeth gan yr Aelod sy'n gyfrifol am y Bil hwn. Bydd darpariaethau'r Bil yn dileu neu'n diwygio'r drefn gyfredol o reoleiddio'r sector tai cymdeithasol gan y llywodraeth ganolog a'r llywodraeth leol er mwyn caniatáu i'r Swyddfa Ystadegau Gwladol ddsbarthu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fel cyrff sector preifat at ddibenion cyfrifyddu.

Mae angen gwneud y newid hwn er mwyn osgoi sefyllfa lle y byddai benthyciadau landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn cael eu nodi fel tâl yn erbyn cyllideb Llywodraeth Cymru neu'n cael eu cynnwys fel rhan o'r cyfanswm y caiff Llywodraeth Cymru ei fenthyg. Fodd bynnag, roeddem yn pryderu hefyd fod rhai risgiau yn sgil dadreoleiddio'r sector, ac mae'r adroddiad hwn yn ystyried y risgiau hynny.

Mae rhai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi mentro i ffwrdd o'u cyfrifoldebau craidd ac mae'n bosibl y gallai dadreoleiddio arwain at arallgyfeirio pellach. Roeddem yn pryderu y gallai arallgyfeirio pellach arwain at risg ariannol. Roeddem yn pryderu hefyd am y risg i Lywodraeth Cymru o fod yn fenthyciwr dewis olaf i bob pwrpas.

Er gwaethaf y dadreoleiddio, bydd y gwaith gan Lywodraeth Cymru i fonitro rheolaeth ariannol landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn allweddol. Credwn y dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod ganddi strategaeth gadarn i sicrhau bod landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn gweithredu'n briodol ac yn osgoi cymryd rhan mewn gweithgareddau a allai gynyddu'r risg o drafferthion ariannol.

Simon Thomas AC  
Cadeirydd

## Argymhellion

**Argymhelliad 1.** Mae'r Pwyllgor yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn llunio strategaeth sy'n amlinellu sut y bydd yn monitro perfformiad ariannol landlordiaid cymdeithasol cofrestredig er mwyn lleihau'r risgiau sydd ynghlwm wrth ddadreoleiddio'r sector..... Tudalen 19

**Argymhelliad 2.** Mae'r Pwyllgor yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru ddyrannu adnoddau digonol i alluogi'r Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid i gyfathrebu mwy â thenantiaid i sicrhau eu bod yn ymwybodol o'r newidiadau o ganlyniad i'r Bil hwn ac yn eu deall..... Tudalen 19

**Argymhelliad 3.** Mae'r Pwyllgor yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru ddyrannu adnoddau digonol i gynhyrchu canllawiau ar gyfer landlordiaid cymdeithasol cofrestredig er mwyn sicrhau dull cyson o weithredu'r drefn newydd..... Tudalen 19



## 1. Cefndir a Throsolwg

1. Cyflwynwyd y **Bil Rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (Cymru)** (y Bil) ar 16 Hydref 2017 gan Carl Sargeant AC, Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant. O 9 Tachwedd 2017 ymlaen, cafodd Rebecca Evans AC, y Gweinidog Tai ac Adfywio (y Gweinidog), ei hawdurdodi i fod yr Aelod sy'n gyfrifol am y Bil gan y Prif Weinidog.

2. Ym mis Medi 2016, cyhoeddodd y Swyddfa Ystadegau Gwladol (ONS) ei adolygiad o **ddosbarthiad ystadegol darparwyr tai cymdeithasol cofrestredig yng Nghymru, yr Alban a Gogledd Iwerddon**. Daeth yr adolygiad i'r casgliad y dylid ailddosbarthu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yng Nghymru, a'r cyrff cyfatebol yn yr Alban a Gogledd Iwerddon, i'r is-sector corfforaethau cyhoeddus anariannol at ddibenion cyfrifon cenedlaethol ac ystadegau economaidd eraill y Swyddfa Ystadegau Gwladol. Yn flaenorol, roedd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi'u dosbarthu i is-sector y corfforaethau preifat anariannol.

3. Mae'r **Memorandwm Esboniadol** yn nodi:

- diben y ddeddfwriaeth yw rhoi diwygiadau rheoleiddiol ar waith sy'n cael gwared â rheolaethau llywodraeth leol a'r llywodraeth ganolog. Byddai hyn yn caniatáu i'r ONS adolygu dosbarthiad landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, sydd ar hyn o bryd yn cael eu pennu'n sefydliadau'r sector cyhoeddus at ddibenion cyfrifyddu;
- yr effaith y bwriedir i'r Bil ei chael yw galluogi'r ONS i ailddosbarthu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn sefydliadau'r sector preifat at ddibenion cyfrifyddu. Y dull arfaethedig o ddiwygio'r drefn ar gyfer rheoleiddio yw'r lleiafswm gofynnol i gyflawni'r diben hwnnw. Bydd cael eu hailddosbarthu i'r sector preifat yn caniatáu i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fanteisio ar fenthyciadau'r sector preifat

4. Yn ôl Llywodraeth Cymru, canlyniad posibl peidio â chyflwyno'r Bil yw y byddai unrhyw fenthyciadau sector preifat gan sefydliadau sector cyhoeddus sydd newydd eu hailddosbarthu yn cael eu nodi fel tâl yn erbyn cyllideb Llywodraeth Cymru. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi mai £213 miliwn y flwyddyn ar gyfartaledd yw'r benthyciadau hyn o farchnad y sector preifat a byddant yn arwain at gynydd yn lefel fenthycia net y sector cyhoeddus.<sup>1</sup>

5. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn cynnwys asesiad effaith rheoleiddiol, sy'n cyflwyno amcangyfrif o'r costau a'r manteision a fyddai'n deillio o'r Bil.

---

<sup>1</sup> Y Memorandwm Esboniadol, paragraff 8.9

**6.** Clywodd y Pwyllgor dystiolaeth gan y Gweinidog ar oblygiadau ariannol y Bil ar **23 Tachwedd 2017**.

## 2. Goblygiadau ariannol y Bil

- 7.** Mae'r Memorandwm Esboniadol yn cymharu costau dau opsiwn:
- Opsiwn 1: Gwneud dim a delio â'r canlyniadau o ailddosbarthu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i'r sector cyhoeddus;
  - Opsiwn 2: Cyflwyno Bil Rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (Cymru).

Opsiwn 2 yw'r un a ffefrir gan Lywodraeth Cymru.<sup>2</sup>

**8.** Yn ogystal â'r £213 miliwn o arian cyfalaf landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a fyddai'n cyfrif fel cost benthyca'r sector cyhoeddus pe na bai'r Bil yn cael ei gyflwyno, mae'r asesiad effaith rheoleiddiol yn nodi y byddai cost drosiannol ac arbedion anariannol yn sgil yr opsiwn a ffefrir ar gyfer cyflwyno'r Bil (opsiwn 2).<sup>3</sup>

**9.** Yn ôl yr asesiad effaith rheoleiddiol, byddai'r opsiwn a ffefrir, sef gweithredu darpariaethau'r Bil, yn arwain at gost drosiannol o £33,000 i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig am adolygu a newid eu rheolau er enghraifft, nifer y lleoedd ar y Bwrdd sydd wedi'u neilltuo ar gyfer enwebiadau awdurdodau lleol. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi nad yw'n gwbl angenrheidiol newid rheolau ond y byddai'n beth da, o safbwynt llywodraethu, i ddiweddarau rheolau a dyna pam y darperir amcangyfrifon costau yn yr asesiad effaith rheoleiddiol.<sup>4</sup> Amcangyfrifir y byddai newid rheol yn costio tua £3,000 ar gyfer pob landlord cymdeithasol cofrestredig, sy'n cynnwys cyngor cyfreithiol.<sup>5</sup> Yn ôl y Memorandwm Esboniadol, dim ond i'r 11 landlord cymdeithasol cofrestredig a sefydlwyd yn dilyn trosglwyddiad stoc awdurdodau lleol y byddai'r costau hyn yn berthnasol yn ôl pob tebyg. Fodd bynnag, mae yna bosibilrwydd bach y gallai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig eraill wynebu costau.<sup>6</sup>

**10.** Mae'r asesiad effaith rheoleiddiol yn nodi arbedion anariannol i Lywodraeth Cymru o ran amser staff gan y byddai gofyniad i hysbysu yn disodli'r drefn gydsynio ar gyfer gwarediadau ac ailstrwythurau. Amcangyfrifir arbedion o rhwng

---

<sup>2</sup> Y Memorandwm Esboniadol, paragraffau 7.1-7.3

<sup>3</sup> Y Memorandwm Esboniadol, paragraff 8.9

<sup>4</sup> Y Memorandwm Esboniadol, tudalen 18

<sup>5</sup> Y Memorandwm Esboniadol, paragraff 8.28

<sup>6</sup> Y Memorandwm Esboniadol, paragraffau 8.28-8.29

£9,700 a £13,000 y flwyddyn o 2018-19, yn seiliedig ar 30 y cant o swydd Swyddog Gweithredol/Uwch-swyddog Gweithredol amser llawn.<sup>7</sup>

**11.** Esboniodd y Gweinidog resymeg Llywodraeth Cymru wrth gyflwyno'r Bil:

“this wouldn't be something that we would do if it were not for the fact that the ONS requires us to do so in order to keep the public borrowing, or the borrowing of RSLs, on the public sector [correction: on the private sector]. We don't want it to show, for example, on the Welsh Government's borrowing, because that would have a huge impact in terms of what we're able to do not just in housing, but across Government. It would mean, for example, £1 billion showing on our borrowing, which would be £1 billion that we can't then spend across Government. So, difficult decisions would have to be made, both in my portfolio and across the rest of Government. It could mean cuts to portfolio budgets, or it could mean that we would be unable to build around 5,000 of the 20,000 affordable homes that we've committed to building over the course of this Assembly.”<sup>8</sup>

**12.** Eglurodd y Gweinidog hefyd fod Llywodraeth Cymru wedi cynnal trafodaethau â'r Swyddfa Ystadegau Gwladol a Thrysorlys EM er mwyn ystyried a oedd ffyrdd ymarferol eraill o gyflawni nod y Bil, ond ni ganfuwyd unrhyw ffyrdd o wneud hynny.<sup>9</sup> Ychwanegodd y swyddog a oedd yn cefnogi'r Gweinidog:

“HM Treasury weren't keen, should I say, to increase our capital departmental expenditure limit, and they didn't do it in England either, where the English RSLs and the English Government had exactly the same problem, which they have just fixed with a similar Bill. So, we did have conversations about options, and that seemed like a very difficult avenue for us to pursue.”<sup>10</sup>

**13.** Dywedodd y Gweinidog fod Swyddfa Ystadegau Gwladol wedi rhoi sicrwydd iddi yn hyn o beth, gan gadarnhau:

“If the Bill receives Royal Assent in its current form, the totality of public sector influence exercised through central Government, local

---

<sup>7</sup> Y Memorandwm Esboniadol, paragraff 8.31

<sup>8</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraff 404

<sup>9</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraff 406

<sup>10</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraff 407

authorities and the existence of nomination agreements would not constitute public sector control.”<sup>11</sup>

**14.** Wrth ateb cwestiynau ynghylch a yw'r Bil yn darparu y byddai'r sector landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn cael ei reoleiddio'n ddigonol, ac a fyddai hynny'n gwrthdaro â safbwynt y Swyddfa Ystadegau Gwladol ar reoli landlordiaid cymdeithasol cofrestredig drwy lywodraeth ganolog a llywodraeth leol, dywedodd y swyddog a oedd yn cefnogi'r Gweinidog:

“Certainly, we are very confident, as you know, that the ONS are very content with what we have in the wording that we've got in the current Bill about the level of control. We're also very content that, given the amount of meetings that we have with the mortgage lenders and with UK Finance, they are content with the level of control as well.”<sup>12</sup>

## Risgiau posibl sy'n wynebu Llywodraeth Cymru

**15.** Mae tudalen 28 o'r Memorandwm Esboniadol yn nodi dau risg i'r Bil, sef:

- Y risg y bydd rhanddeiliaid allweddol ac awdurdodau lleol yn herio ac yn newid y darpariaethau yn y Bil a bod y Bil yn methu a sicrhau'r ailddosbarthiad gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol<sup>13</sup>; a
- Bod y Bil yn cynnig y dylai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig symud o drefn gydsynio i ofyniad i hysbysu ar gyfer gwarediadau a newid cyfansoddiadol ac y gallai hyn olygu elfen o risg os yw landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn gwneud dewisiadau gwael.<sup>14</sup>

**16.** Mae'r asesiad effaith rheoleiddiol yn mynd ymlaen i nodi bod Llywodraeth Cymru wedi ceisio lliniaru'r risg y bydd rhanddeiliaid allweddol yn herio darpariaethau'r Bil drwy greu'r grŵp cynghori ar reoleiddio, sydd wedi gweithio gyda swyddogion ar y cynigion am ddiwygiadau rheoleiddiol. Mae aelodau'r grŵp yn cynnwys: Cartrefi Cymunedol Cymru (y corff sy'n cynrychioli'r sector landlordiaid cymdeithasol cofrestredig), y Cyngor Benthycwyr Morgeisi (sydd bellach wedi uno â chyrrff eraill i greu UK Finance), Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid Cymru, Tenantiaid Cymru - y corff sy'n cynrychioli tenantiaid, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, Bwrdd Rheoleiddiol Cymru (bwrdd

---

<sup>11</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraff 410

<sup>12</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraff 422

<sup>13</sup> Y Memorandwm Esboniadol, paragraff 8.34

<sup>14</sup> Y Memorandwm Esboniadol, paragraff 8.35

annibynnol a benodir yn gyhoeddus i gynghori Gweinidogion Cymru), Sefydliad Tai Siartredig Cymru a Shelter Cymru.<sup>15</sup>

**17.** Mae'r asesiad effaith rheoleiddiol yn nodi y bydd y safonau perfformiad sydd wedi'u cynnwys yn y fframwaith rheoleiddio newydd ar gyfer landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn mynd i'r afael â'r risgiau ynghylch y broses o wneud penderfyniadau. Ym marn Llywodraeth Cymru, mae hyn yn gosod disgwyliadau clir ynghylch y penderfyniadau a wneir gan fyrddau landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, ac ystyrir y bydd y fframwaith yn cyflwyno barn gyhoeddus glir ar berfformiad landlordiaid cymdeithasol cofrestredig unigol.<sup>16</sup>

**18.** Mae tystiolaeth ysgrifenedig UK Finance i'r Is-bwyllgor sy'n cynnal gwaith craffu ar ran y Pwyllgor Materion Allanol a Deddfwriaeth Ychwanegol yn nodi'r costau ychwanegol posibl sy'n wynebu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig o ganlyniad i gael gwared ar y drefn gydsynio ar gyfer gwarediadau:

“The measures are broadly consistent with the position elsewhere in the UK, and this is welcome. Government and RSLs should recognise, however, that the disposal consents regime is a powerful source of regulatory intelligence. Without it, we expect funders to ramp-up their own due diligence on a proposition, which could lead to increased costs for housing associations. In the absence of the consents regime, funders would expect association Boards, themselves, to strengthen their own self-assessment regimes.”<sup>17</sup>

**19.** Rhoddodd y Gweinidog wybod i'r Pwyllgor beth yw ei barn ar y fframwaith rheoleiddio yn y Bil:

“it is the most robust system of its kind in the UK in terms of giving Government assurance about the work of RSLs, and we would expect them to continue to operate as they do now.”<sup>18</sup>

**20.** Aeth y Gweinidog yn ei blaen:

“Under the new Bill, they would remain accountable to Welsh Ministers and accountable to their stakeholders and their tenants as well. The performance standards offer good governance, and none of that will

---

<sup>15</sup> Y Memorandwm Esboniadol, paragraff 4.1

<sup>16</sup> Y Memorandwm Esboniadol, paragraff 8.24

<sup>17</sup> Tystiolaeth ysgrifenedig, y Pwyllgor Materion Allanol a Deddfwriaeth Ychwanegol, [RSL 04 UK Finance](#)

<sup>18</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraff 453

change. And also, when the notification comes to Welsh Government, we do have some powers there in terms of what we will require through that notification in terms of the level of information provided to us and so on. So, those safeguards all remain in place, and of course we have the formal intervention powers. None of that changes as a result of this Bill either.”<sup>19</sup>

**21.** Ychwanegodd y swyddog a oedd yn cefnogi'r Gweinidog fod swyddogion Llywodraeth Cymru yn cwrdd â UK Finance a'r holl brif fenthycwyr bob chwarter, gan nodi ei gred bod rhanddeiliaid yn teimlo bod y fframwaith rheoleiddio yn y Bil yn “addas i'r diben”,<sup>20</sup> a'i fod yn fwy pwerus, mewn gwirionedd, o ran dylanwadu ar ymddygiad na'r rheolaeth ddeddfwriaethol sydd gan Lywodraeth Cymru.<sup>21</sup>

**22.** Wrth ateb cwestiynau am y goblygiadau o ran cost i Lywodraeth Cymru yn sgil gorfodi a phlismaona'r fframwaith rheoleiddio, cadarnhaodd y Gweinidog na fyddai unrhyw gynnydd o ran cost, ac y byddai rhywfaint o ostyngiad mewn gwirionedd, oherwydd y byddai hysbysiadau'n creu llai o bwysau gwaith i Lywodraeth Cymru.<sup>22</sup>

**23.** Ychwanegodd swyddog y Gweinidog ei fod yn hyderus bod y berthynas rhwng Llywodraeth Cymru a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn ddigon cadarn i sicrhau y câi'r trefniadau cydymffurfio eu craffu'n briodol:

“we feel that there is enough scrutiny in the relationship we have—that very close, highly concentrated relationship that we have—that the other countries in the UK do not have. We have a far lower ratio of regulation manager to RSL than anywhere else, so we have that time to work with them and assure all the stakeholders, which would be both ourselves, the tenants and the lenders, that their investments and that their homes are safe.”<sup>23</sup>

**24.** Yn dilyn y gwaith a wnaed gan y Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus ar reoleiddio landlordiaid cymdeithasol cofrestredig<sup>24</sup>, a oedd yn edrych yn fanwl ar risgiau a manteision arallgyfeirio landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, nododd swyddog y Gweinidog nad yw arallgyfeirio o fusnes craidd landlordiaid cymdeithasol

---

<sup>19</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraff 453

<sup>20</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraff 455

<sup>21</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraff 503

<sup>22</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraffau 459-461.

<sup>23</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraff 463

<sup>24</sup> Y Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus, **Ymchwiliad i Drefn Reoleiddio Cymdeithasau Tai**

cofrestrredig i ddarparu tai cymdeithasol mor gyffredin yng Nghymru ag ydyw yn Lloegr.<sup>25</sup> Nododd y swyddog hefyd nad yw'r Bil hwn yn newid unrhyw agwedd ar y fframwaith ar gyfer rheoleiddio landlordiaid cymdeithasol cofrestredig o ran pwerau i sicrhau bod buddsoddiadau tenantiaid, benthycwyr a Llywodraeth Cymru yn cael eu hamddiffyn yn ddigonol.<sup>26</sup>

**25.** Cadarnhaodd swyddogion y Gweinidog na fyddai pwerau gorfodi ac ymyrraeth Llywodraeth Cymru yn newid o dan y darpariaethau yn y Bil, ac y byddai'n gallu ymyrryd mewn argyfwng felly.<sup>27</sup> Mae hyn yn golygu bod potensial i Lywodraeth Cymru fod yn fenthyciwr i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig sy'n cael anhawster ariannol pan fydd pob dull arall wedi methu, a bod potensial i ddyledion landlordiaid cymdeithasol cofrestredig unigol gael eu trosglwyddo i'r sector cyhoeddus tan fod ateb arall yn dod i'r fei. Esboniodd y swyddogion a oedd yn cefnogi'r Gweinidog fod hyn yn annhebygol o ddigwydd, ac y byddai Llywodraeth Cymru yn chwilio am landlord cymdeithasol cofrestredig arall neu awdurdod lleol i gymryd rheolaeth o'r sefydliad ac ysgwyddo unrhyw ddyled yn y lle cyntaf.<sup>28</sup>

## Costau ac arbedion i Lywodraeth Cymru

### Costau staffio

---

**26.** Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi ei bod yn rhagweld arbedion anariannol o ran amser staff gan y byddai gofyniad i hysbysu yn disodli'r drefn gydsynio ar gyfer gwarediadau ac ailstrwythurau. Amcangyfrifir arbedion o rhwng £9,700 a £13,000 bob blwyddyn ariannol o 2018-19 ymlaen, yn seiliedig ar 30 y cant o swydd Swyddog Gweithredol/Uwch-swyddog Gweithredol amser llawn.<sup>29</sup>

**27.** Fodd bynnag, yn ei asesiad effaith rheoleiddiol, mae Llywodraeth yr Alban, sy'n datblygu Bil tebyg ar hyn o bryd, sef y Bil Tai (Diwygio) (Yr Alban), yn nodi costau staff ychwanegol o tua £175,000 i Reoleiddiwr Tai yr Alban o ganlyniad i gollu ei bwerau cydsynio. Er bod Llywodraeth yr Alban yn rhagweld y bydd arbedion i'r Rheoleiddiwr o ran adnoddau staff os na fydd angen ystyried ceisiadau cydsynio mwyach, mae'r costau ychwanegol yn gwrthbwysu hynny. Mae asesiad effaith rheoleiddiol Llywodraeth yr Alban yn nodi:

“No longer having to consider applications for consent should lead to a saving in staff resources for the Regulator. On the other hand, having to

---

<sup>25</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraff 440

<sup>26</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraff 509

<sup>27</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraffau 426-427

<sup>28</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraffau 428-446

<sup>29</sup> Y Memorandwm Esboniadol, paragraff 8.31



review the notifications that it receives instead of applications for consent, and then follow up any issues arising from these reviews, is likely to prove more time consuming. The Regulator also identified that it would need to engage more closely with a greater number of RSLs to compensate for the loss of assurance that the consents framework currently provides.”<sup>30</sup>

**28.** Mae asesiad effaith rheoleiddiol Llywodraeth yr Alban hefyd yn nodi ei bod yn disgwyl i Reoleiddiwr Tai yr Alban ysgwyddo costau ychwanegol untro o £10,000 i wneud newidiadau i’w system TG i’w galluogi i ymdopi â llif yr hysbysadau a ddaw i law yn lle’r ceisiadau cydsynio.

**29.** Esboniodd y swyddog a oedd yn cefnogi’r Gweinidog fod angen adnoddau ychwanegol ar ddeddfwriaeth yr Alban gan y byddai’r system yn symud yn nes at yr un a weithredir yng Nghymru:

“we noted when we were talking to the Scots about why they were asking for extra resources was that they were going to a system that will be closer to the way that we operate, with that very close relationship. What they actually said was that ‘The Regulator also identified that it would need to engage more closely with a greater number of RSLs’. We already do that. They have a lot more RSLs than we do; they are an independent regulator. They will move closer to a system such as ours.”<sup>31</sup>

**30.** Ychwanegodd y Gweinidog nad oedd yn disgwyl unrhyw gostau yn gysylltiedig â TG i Gymru oherwydd y system sydd eisoes ar waith.<sup>32</sup>

## Canllawiau

---

**31.** Mae’r asesiad effaith rheoleiddiol yn nodi nad oes disgwyl i Lywodraeth Cymru gynhyrchu unrhyw lenyddiaeth na chanllawiau penodol o ganlyniad uniongyrchol i ddarpariaethau’r Bil. Fodd bynnag, roedd nifer o’r **ymatebion i’r ymgynghoriad** ar y cynigion ar gyfer y Bil yn galw am ganllawiau gan Lywodraeth Cymru ynghylch gorfodi’r rhain, yn enwedig o ran yr amserlenni, y cyfnodau hysbysu a’r trothwyon a fydd yn berthnasol.

**32.** Rhoddodd y Gweinidog wybod i’r Pwyllgor y byddai unrhyw ganllawiau a gyhoeddir o ganlyniad i’r Bil yn cael eu cyflwyno fel rhan o waith arferol Llywodraeth Cymru, drwy ei pherthynas â landlordiaid cymdeithasol cofrestredig,

---

<sup>30</sup> **Y Bil Tai (Diwygio) (Yr Alban), y Memorandwm Ariannol**

<sup>31</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraffau 468-470

<sup>32</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraff 472

awdurdodau lleol a rhanddeiliaid eraill. Ychwanegodd nad oedd yn disgwyl ysgwyddo cost ychwanegol y tu hwnt i'r costau busnes arferol.<sup>33</sup>

**33.** Rhoddodd y swyddog a oedd yn cefnogi'r Gweinidog ragor o fanylion am sut y byddai'n cyflwyno canllawiau ac yn cyfathrebu â rhanddeiliaid:

“It also will happen in our quarterly regulatory advisory group, which has tenant representation through the Tenant Participation Advisory Service, and mortgage lenders via UK Finance. It also has RSLs and RSL chief executives, and local authorities as well, which are an important part of this. So, that will be the other conduit for communication, but you're right: there has to be clear guidance.”<sup>34</sup>

**34.** Yn dilyn hynny, darparodd y Gweinidog nodyn technegol i'r Pwyllgor yn nodi sut y sicrhair bod tenantiaid yn cael gwybod am y newidiadau. Roedd yn cyfeirio at y dystiolaeth a gyflwynwyd gan Wasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid Cymru i'r Is-bwyllgor sy'n craffu ar y Bil:

“it's certainly been communicated well within the sector in terms of the professional level. I don't think there's any doubt about that. We've drawn on conversations with tenants, our tenant networks, regulation events and had some conversations with tenants at those.”

**35.** Nodir hefyd yn y nodyn technegol:

“Yn ogystal, mae swyddogion wedi rhoi cyflwyniadau mewn nifer o gyfarfodydd i denantiaid er mwyn gwneud yn siŵr eu bod yn cael cyfle i glywed am y cynigion, a chynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus i egluro'r cynigion yn fanylach.

Mae Llywodraeth Cymru wedi bod yn gweithio gyda TPAS o dan y contract presennol, a bydd yn parhau i wneud hynny, er mwyn sicrhau bod y neges ynghylch goblygiadau'r Bil yn cael eu lledaenu mor eang â phosibl.”<sup>35</sup>

## Costau'r Bil i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

**36.** Mae tudalennau 26 a 27 o'r asesiad effaith rheoleiddiol yn nodi manylion y costau ychwanegol i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a allai ddeillio o'r Bil.

---

<sup>33</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraff 475

<sup>34</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraff 477

<sup>35</sup> Y Pwyllgor Cyllid, **FIN(5)-01-18 PTN6, 11 Ionawr 2018**

Er bod costau posibl o £261,000 i'r 87 landlord cymdeithasol cofrestredig sy'n gweithredu yng Nghymru, mae'r asesiad effaith rheoleiddiol yn nodi na fydd mwyafrif y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn wynebu costau, ac amcangyfrifir costau o £33,000 ar gyfer yr 11 landlord cymdeithasol cofrestredig a sefydlwyd yn dilyn trosglwyddo stoc awdurdodau lleol. Y rheswm am hynny yw oherwydd y gall landlordiaid cymdeithasol cofrestredig adolygu eu trefniadau llywodraethu i newid eu rheolau mewn meysydd megis nifer y lleoedd ar Fwrdd sydd wedi'u cadw ar gyfer enwebiadau awdurdodau lleol wedi i'r ddeddfwriaeth ddod i rym. Er y bydd cael y ddeddfwriaeth yn golygu nad yw'n gwbl angenrheidiol i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wneud newidiadau, mae'r asesiad effaith rheoleiddiol yn nodi y byddai'n arfer llywodraethu da pe byddent yn diweddarau eu rheolau a bydd hyn yn costio tua £3,000 i bob landlord cymdeithasol cofrestredig.

**37.** Mae'r asesiad effaith rheoleiddiol yn nodi ei bod yn 'annhebygol iawn' y bydd y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig na sefydlwyd o ganlyniad i drosglwyddo stoc yn wynebu costau ychwanegol gan nad yw'r newidiadau i reolaethau awdurdodau lleol, sy'n deillio o'r Bil, mor debygol o effeithio arnynt hwy.

**38.** Mae tystiolaeth ysgrifenedig Sefydliad Tai Siartredig Cymru i'r Is-bwyllgor sy'n cynnal gwaith craffu ar ran y Pwyllgor Materion Allanol a Deddfwriaeth Ychwanegol yn nodi dwy her y mae angen i'r Bil fynd i'r afael â hwy o ran landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a sefydlir ar ôl trosglwyddo stoc awdurdodau lleol. Dyma'r ddwy her:

"Stock transfer RSLs came into existence as a result of local government councillors agreeing to ballot tenants. It will therefore be important to inform and reassure tenants of arrangements in place to ensure a continued positive relationship between the local authority representatives and councillors.

The important role of local authorities in safeguarding vulnerable individuals and the need to ensure that views of local authorities are fully considered and represented as the HA formulates and updates its own plan for delivering cost-effective and high quality services."<sup>36</sup>

**39.** Wrth ymateb i gwestiynau ynghylch cost rhoi gwybod am y newidiadau i denantiaid, eglurodd y swyddog sy'n cefnogi'r Gweinidog fod y Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid Cymru (TPAS) wedi ei gontractio i gyfathrebu â thenantiaid ar ran landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Dywedodd

---

<sup>36</sup> Tystiolaeth ysgrifenedig, y Pwyllgor Materion Allanol a Deddfwriaeth Ychwanegol, **RSL02 Sefydliad Tai Siartredig Cymru**

fod grŵp llywio o'r enw 'Clywed Llais y Tenantiaid' yn gweithio gyda TPAS i ganfod y ffordd orau o gyfathrebu â thenantiaid. Roedd yn cydnabod bod cyfathrebu gwybodaeth ynghylch Bil yn waith arbennig o anodd, ond nid oedd o'r farn ei fod yn her ariannol.<sup>37</sup> Daeth y swyddog i'r casgliad:

"We're not anticipating anything above the RIA and the normal cost of doing business. We have a contract that TPAS won, I think it was a year ago, which still has a year to run, so, I don't see anything on top of that."<sup>38</sup>

## Costau is-ddeddfwriaeth

**40.** Mae'r Bil yn cynnwys pwerau i Weinidogion Cymru wneud is-ddeddfwriaeth gysylltiedig ynghyd â chyfarwyddiadau. Mae'r Pwyllgor wedi nodi wrth graffu ar Filiau eraill yn y gorffennol nad yw'r broses o ddiwygio deddfwriaeth sylfaenol drwy is-ddeddfwriaeth yn caniatáu i'r Cynulliad graffu ar y ddeddfwriaeth honno'n ddigonol. Er y caiff asesiadau effaith rheoleiddiol eu llunio i ddangos y costau a'r manteision pan gyflwynir is-ddeddfwriaeth, nid yw'r wybodaeth honno wedi'i chynnwys yn y costau a'r manteision a nodir yn y Bil hwn.

**41.** Dywedodd y Gweinidog wrth y Pwyllgor:

"The only subordinate legislation that we would envisage coming as a result of the Bill would be consequential amendments, as we discussed in the previous committee, in terms of anything that might be necessary to give effect to the Bill. It wouldn't be anything above and beyond what's set out in the RIA."<sup>39</sup>

## Safbwynt y Pwyllgor

**42.** Mae'r Pwyllgor yn nodi ac yn derbyn rhesymeg Llywodraeth Cymru am gyflwyno'r Bil hwn ac yn cytuno bod angen y darpariaethau er mwyn sicrhau bod landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn cael eu dosbarthu fel sefydliadau sector preifat ac felly'n osgoi gorfod nodi eu benthyciadau fel tâl yn erbyn cyllideb Llywodraeth Cymru.

**43.** Mae gan y Pwyllgor rai pryderon ynglŷn â rheoleiddio'r sector landlordiaid cymdeithasol cofrestredig o dan ddarpariaethau'r Bil, ond mae'n nodi'r sicrwydd a roddwyd gan y Gweinidog a'i swyddogion y bydd fframwaith rheoleiddio cadarn

---

<sup>37</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraff 480

<sup>38</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraff 496

<sup>39</sup> Y Pwyllgor Cyllid, Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2017, paragraff 513

yn parhau er na fydd y broses yn cael ei reoli gan lywodraeth ganolog a lleol leol mwyach. Er gwaethaf y sicrwydd a roddwyd, nid yw'r Pwyllgor wedi'i argyhoeddi gan y farn a fynegwyd bod y fframwaith rheoleiddio a gyflwynwyd yn arf mwy pwerus i ddylanwadu ar ymddygiad landlordiaid cymdeithasol cofrestredig na'r rheolaeth ddeddfwriaethol sydd gan Lywodraeth Cymru.

**44.** Mae'r Pwyllgor o'r farn bod risgiau sylweddol yn wynebu Llywodraeth Cymru o ran dadreoleiddio'r sector. Mae'r rhain yn cynnwys landlordiaid cymdeithasol cofrestredig sy'n mentro ymhellach i ffwrdd o'u busnes craidd i feysydd newydd, a rhwymedigaethau ariannol posibl Llywodraeth Cymru pe bai'n fenthyciwr dewis olaf i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig mewn trafferth ariannol. Cred y dylai Llywodraeth Cymru ystyried sut y bydd yn monitro'r risgiau hyn.

**45.** Os bydd y Bil yn cael ei basio, mae'r Pwyllgor yn ymwybodol y caiff newidiadau eu gwneud heb fod gofyniad i denantiaid landlordiaid cymdeithasol cofrestredig bleidleisio arnynt, ac felly mae'n credu y bydd yn bwysig cyfathrebu â thenantiaid i sicrhau eu bod yn ymwybodol ac yn deall y newid cyfundrefn. Er ei fod yn nodi'r trefniadau i gyfathrebu â thenantiaid drwy'r Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid, gan gynnwys cyflwyniadau gan swyddogion mewn cyfarfodydd i denantiaid, mae'r Pwyllgor yn pryderu nad oes adnoddau ychwanegol wedi'u dyrannu ar gyfer y dasg bwysig o godi ymwybyddiaeth o'r newidiadau.

**46.** Mae'r Pwyllgor o'r farn y dylid darparu canllawiau digonol i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig er mwyn sicrhau dull cyson o weithredu'r gyfundrefn newydd, ac mae'n pryderu nad yw Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i gynhyrchu canllawiau penodol y tu hwnt i'w harlwy arferol, na neilltuo arian i'r perwyl hwn.

**Argymhelliad 1.** Mae'r Pwyllgor yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn llunio strategaeth sy'n amlinellu sut y bydd yn monitro perfformiad ariannol landlordiaid cymdeithasol cofrestredig er mwyn lleihau'r risgiau sydd ynghlwm wrth ddadreoleiddio'r sector.

**Argymhelliad 2.** Mae'r Pwyllgor yn argymhell y dylai Llywodraeth Cymru ddyrannu adnoddau digonol i alluogi'r Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid i gyfathrebu mwy â thenantiaid i sicrhau eu bod yn ymwybodol o'r newidiadau o ganlyniad i'r Bil hwn ac yn eu deall.

**Argymhelliad 3.** Mae'r Pwyllgor yn argymhell y dylai Llywodraeth Cymru ddyrannu adnoddau digonol i gynhyrchu canllawiau ar gyfer landlordiaid cymdeithasol cofrestredig er mwyn sicrhau dull cyson o weithredu'r drefn newydd.