Llywodraeth Cymru
Welsh Government

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

Mae'r Pwyllgor Deisebau wedi cyhoeddi adroddiad sy'n archwilio pryderon preswylwyr ynghylch ffioedd rheoli ystadau.

Llofnodwyd y Ddeiseb gan breswylwyr 'the Mill', Treganna, Caerdydd oherwydd codir £102 bob blwyddyn arnynt am waith cynnal a chadw parc sy'n ffinio â'r ystad; mae hyn yn ychwanegol at y dreth gyngor.

Mae'r Pwyllgor wedi gwneud 5 argymhelliad i Lywodraeth Cymru a restrir yn llawn isod. Mae ymatebion Llywodraeth Cymru i'r argymhellion wedi'u nodi isod.

Cynnwys

1. Trosolwg o'r ddeiseb 3

2. Argymhelliad 1 4

3. Argymhelliad 2 5

4. Argymhelliad 3 6

5. Argymhelliad 4 7

6. Argymhelliad 5 8

1. Trosolwg o'r ddeiseb

Cyflwynwyd *deiseb* (P-06-1307) i'r Senedd yn nodi y dylai Llywodraeth Cymru ymrwymo i fabwysiadu gwaith cynnal a chadw ystadau tai newydd gan awdurdodau lleol. Lluniwyd y ddeiseb oherwydd bod trigolion 'the Mill', ystad newydd yn Nhreganna, Caerdydd yn gorfod talu ffi flynyddol o £102 am gynnal parc sy'n ffinio â'r ystad. Mae'r taliad hwn yn ychwanegol at daliadau cynnal a chadw eraill sy'n ymwneud â phriffyrdd, mannau gwyrdd ac ati.

Cafodd ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ar ffioedd ystadau yn 2020 dros 600 o ymatebion, gan gynnwys 566 o berchnogion tai a phreswylwyr. Daeth Llywodraeth Cymru i'r casgliad a ganlyn:

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

Drwy gydol 2023 cafodd y Pwyllgor dystiolaeth ar ffioedd rheoli ystadau, ar ôl ystyried y ddeiseb uchod yn galw ar awdurdodau lleol i reoli'r ystadau hyn. Archwiliodd y Pwyllgor bryderon am ffioedd rheoli ystadau a gwnaeth 5 argymhelliad.

Mae Llywodraeth Cymru a'r DU yn parhau i fod yn ymrwymedig i wneud y system yn decach. Ers i'r Pwyllgor gael tystiolaeth ar y ddeiseb hon, mae Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad 2024 wedi cael y Cydsyniad Brenhinol.

Mae Llywodraeth Cymru yn parhau i weithio gyda chymheiriaid yn Llywodraeth y DU i leihau cyffredinrwydd trefniadau rheoli preifat. Mae ymgynghoriad ar y gweill ar hyn o bryd Cryfhau amddiffyniadau lesddeiliaid dros ffioedd a gwasanaethau: ymgynghoriad - GOV.UK ar weithrediad Deddf 2024. Mae gwaith parhaus ar lefel y DU ac ystyriaeth o faterion cymhwystra yn llywio ymateb Llywodraeth Cymru i'r argymhellion.

2. 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

Ymateb Llywodraeth Cymru: Derbyn mewn egwyddor

Mae'r dull presennol o sicrhau a thalu am seilwaith y safle ar ystadau tai yn dameidiog. O dan ddeddfwriaeth Draenio Trefol Cynaliadwy, mae'n ofynnol i ddatblygwyr ddarparu'r seilwaith angenrheidiol ar gyfer Systemau Draenio Cynaliadwy (SUDs) y mae'n rhaid i'r awdurdod lleol ei fabwysiadu. Mae'n ofynnol i ddatblygwyr hefyd dalu symiau cymudedig i dalu am waith cynnal a chadw ar ôl mabwysiadu.

Ar gyfer seilwaith priffyrdd, gall awdurdodau lleol fabwysiadu ffyrdd ystad o dan Adran 38 o Ddeddf Priffyrdd 1990 pan ofynnir iddynt wneud hynny. Nid oed rhaid iddynt fabwysiadu ffyrdd ystad, ac os byddant yn gwneud hynny, y cwmnïau rheoli ystadau fydd yn cymryd cyfrifoldeb am gynnal a chadw'r ffyrdd a'r seilwaith cysylltiedig ac yn codi tâl ar breswylwyr yn uniongyrchol drwy ffi rheoli ystadau.

O ran mannau agored cyhoeddus a mannau chwarae ac ati, lle nad ydynt yn rhan o SUDs neu seilwaith priffyrdd, maent fel arfer yn cael eu darparu gan y datblygwr gyda gwaith chynnal a chadw parhaus yn cael ei ddarparu gan yr awdurdod lleol a'r datblygwr yn talu amdano gan ddefnyddio swm cymudedig wedi'i sicrhau o dan Adran 106 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref. Os nad yw hyn yn opsiwn, mae cwmni rheoli ystadau yn gwneud y gwaith cynnal a chadw sy'n codi tâl ar breswylwyr yn uniongyrchol am y gwaith hwn drwy ffi rheoli ystadau.

Bu tuedd gynyddol tuag at ddefnyddio cwmnïau rheoli ystadau wrth i adnoddau awdurdodau lleol leihau. Efallai y bydd yn bosibl diwygio deddfwriaeth bresennol neu greu deddfwriaeth newydd i'w gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol fabwysiadu seilwaith yn gyfnewid am daliad am waith cynnal a chadw parhaus gan y datblygwr gan ddefnyddio dull swm cymudedig. Bydd angen ystyried opsiynau yn ofalus i sicrhau y gellir darparu ystod o opsiynau sy'n adlewyrchu amgylchiadau lleol yn hytrach na gorfodi dull safonol iawn fel cynlluniau ffyrdd a deunyddiau safonol.

3. 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.

Ymateb Llywodraeth Cymru: Derbyn mewn Egwyddor

Mae Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad 2024 wedi cyflwyno'r hawl i herio ffioedd ystadau a mynnu tryloywder llawn. Bydd Llywodraeth Cymru yn parhau i weithio gyda Llywodraeth y DU i weithredu'r Ddeddf gan gynnwys ymgynghoriad ar weithredu yn ddiweddarach eleni. Bydd Llywodraeth y DU hefyd yn cyhoeddi Bil Drafft ar Ddiwygio'r Gyfraith Lesddaliad a Chyfunddaliadaeth yn nes ymlaen yn 2025. Er nad yw manylion y Bil yn hysbys eto, gall gynnwys rhai meysydd y mae'r argymhelliad hwn yn berthnasol iddynt.

Bydd Llywodraeth Cymru yn parhau i weithio gyda Llywodraeth y DU yn y maes pwysig hwn. Unwaith y bydd manylion deddfwriaeth y DU yn gwbl hysbys, byddwn yn ystyried a yw deddfwriaeth ar wahân yng Nghymru yn briodol, gan gynnwys dadansoddiad cymhwystra manwl i nodi pwerau priodol y gellid eu defnyddio.

4. 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

Ymateb Llywodraeth Cymru: Gwrthod

Mae Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad 2024 wedi cyflwyno'r hawl i herio ffioedd ystadau a mynnu tryloywder llawn. Bydd Llywodraeth Cymru yn parhau i weithio gyda Llywodraeth y DU i weithredu'r Ddeddf gan gynnwys ymgynghoriad ar weithredu yn ddiweddarach eleni. Bydd hyn yn darparu llwybr i breswylwyr herio ffioedd ystadau annheg.

Rydym yn cydnabod y risgiau i awdurdodau lleol o unrhyw drosglwyddo rhwymedigaethau a chostau cyfredol o gwmnïau rheoli ystadau, datblygwyr a deiliaid tai i awdurdodau lleol. Byddai darparu cymorth ariannol penodol ar gyfer mabwysiadu o'r fath yn ymarferol yn dargyfeirio cyllid oddi wrth bwysau a blaenoriaethau eraill.

5. 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.

Ymateb Llywodraeth Cymru: Derbyn

Mae ffactorau eiddo (a elwir hefyd yn rheolwyr eiddo) yn gyfrifol am reoli a chynnal rhannau cyffredin adeiladau neu dir preswyl. Gallant fod yn gwmnïau preifat, awdurdodau lleol, neu gymdeithasau tai. Cyflwynwyd y ddeddfwriaeth yn yr Alban i wella tryloywder ac atebolrwydd. Mae'n cynnwys:

- Cofrestr orfodol o'r holl ffactorau eiddo yn yr Alban
- Cod Ymddygiad sy'n gosod safonau gwasanaeth gofynnol
- Proses datrys anghydfodau drwy'r Tribiwnlys Haen Gyntaf (Siambr Tai ac Eiddo)

Bydd unrhyw ddeddfwriaeth a gyflwynir yng Nghymru yn ystyried gwersi a ddysgwyd o'r Alban ac mewn mannau eraill.

6. 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

Ymateb Llywodraeth Cymru: Derbyn

Mae safonau statudol y gellir eu mabwysiadu eisoes yn bodoli ar gyfer SUDs.

safonau-cenedlaethol-statudol-ar-gyfer-systemau-draenio-cynaliadwy.pdf

Ar gyfer ffyrdd ar ystadau tai, mae safonau y gellir eu mabwysiadu ar gael ar wefan y Gymdeithas Syrfewyr Sirol wedi'i hategu gan y Manual for Streets

Cymdeithas Syrfewyr Sirol Cymru - County Surveyors' Society Wales

Manual for the Streets

O ran gofynion mannau agored cyhoeddus ac ardaloedd chwarae, maent yn aml yn seiliedig ar safonau Meysydd Chwarae Cymru/Fields in Trust sy'n aml yn cael eu cymhwyso'n lleol drwy ganllawiau cynllunio atodol.

Safonau Meysydd Chwarae Cymru: Creu mannau gwych i bawb