The Property Institute

Manifesto i Gymru 2026

Gwella bywydau perchnogion tai Cymru

Maniffesto ar gyfer gwella safonau, diogelwch a chynaliadwyedd mewn cartrefi Cymru—cefnogi modelau perchnogaeth sy’n esblygu, goruchwyliaeth gryfach ac adeiladau sy’n cael eu rheoli’n well.

Llais Proffesiynol Proffesiwn Rheoli Eiddo'r DU

The Property Institute (TPI) yw'r corff proffesiynol blaenllaw ar gyfer y proffesiwn rheoli eiddo preswyl yng Nghymru, Lloegr a'r Alban, sy'n cynrychioli tua 7,500 o reolwyr eiddo a mwy na 380 o gwmnïau asiantau rheoli a ffactorio ledled y DU.

Mae aelodau TPI yn gyfrifol ar y cyd am reoli tua dwy filiwn o gartrefi ar draws miloedd o flociau preswyl yng Nghymru a Lloegr, fflatiau rhydd-ddaliadol yn yr Alban a chartrefi adeilad-i-rentu sefydliadol ledled y DU.

Diben The Property Institute yw codi safonau mewn rheoli adeiladau preswyl, gan sicrhau bod preswylwyr yn ddiogel yn eu cartrefi. Cyflawnir hyn drwy ddarparu ystod eang o gymwysterau achrededig Ofqual, Fframwaith Credydau a Chymwysterau'r Alban (SCQF), cyrsiau hyfforddi a Datblygiad Proffesiynol Parhaus (DPP), ochr yn ochr ag adolygiadau cydymffurfiaeth ar gyfer Aelodau'r Cwmni yng Nghymru a Lloegr yn erbyn Siarter a Safonau'r Defnyddwyr, a darparu canllawiau a chefnogaeth i'r proffesiwn.

Rhagair

Mae polisi tai yng Nghymru mewn cyfnod hollbwysig. Er bod llawer o'r sgwrs genedlaethol yn parhau i ganolbwyntio ar gyflenwad tai, mae ansawdd, diogelwch a chynaliadwyedd hirdymor cartrefi—yn enwedig y rhai mewn adeiladau aml-feddiannaeth—yn rhy aml yn cael eu hanwybyddu.

I gannoedd o filoedd o bobl, nid brics a morter yn unig sy'n llunio realiti tai, ond pa mor dda y caiff yr adeiladau a'r cymunedau hynny eu rheoli. Mae safon y cynnal a chadw, diogelwch mannau cyffredin, y gallu i wneud atgyweiriadau hanfodol, a'r gallu i gynllunio ar gyfer y dyfodol, i gyd yn cael effaith uniongyrchol ar ansawdd bywyd trigolion.

Mae Cymru eisoes wedi cymryd camau pwysig i fynd i'r afael â'r heriau hyn. O ddiwygiadau diogelwch adeiladau a rhaglen gynhwysfawr i adfer cladin, i ddeddfwriaeth tai ehangach, mae cyfeiriad clir tuag at wella safonau ac atebolrwydd. Fodd bynnag, mae bwlch sylweddol o hyd o ran rheoleiddio cyson asiantau rheoli ac o ran grymuso perchnogion tai i gymryd rheolaeth effeithiol dros eu hadeiladau.

Mae gan Lywodraeth Cymru gyfle gwirioneddol i adeiladu ar y cynnydd hwn—ond hefyd i fynd ymhellach. Nid yw hyn yn ymwneud â pharhau â pholisïau presennol yn unig, ond cydnabod lle mae angen newid a chyflwyno system dryloyw sy'n gweithio'n fwy effeithiol i drigolion.

Mae diwygio lesddaliad, ochr yn ochr â'r newid tuag at gyd-ddaliadaeth, yn gyfle unigryw i ailgydbwyso'r system - gan roi mwy o reolaeth, tryloywder a hyder i berchnogion tai yn y ffordd y caiff eu hadeiladau eu rheoli. Ar yr un pryd, mae cyflwyno rheoleiddio cadarn ar asiantau rheoli, wedi'i gefnogi gan gymwysterau gorfodol a safonau proffesiynol, yn hanfodol i sicrhau rheolaeth gyson o ansawdd uchel ar draws y sector.

Mae TPI yn edrych ymlaen at weithio gyda Llywodraeth newydd Cymru i gyflawni newid ystyrlon i drigolion ledled Cymru.

Andrew Bulmer, CEO
The Property Institute

Gofynion TPI i Lywodraeth Cymru

Dylai tai yng Nghymru fod yn ddiogel ac yn wydn ar gyfer y dyfodol. Dyna pam mae argymhellion TPI i Lywodraeth Cymru yn canolbwyntio ar dair colofn graidd, pob un yn hanfodol i amddiffyn perchnogion tai:

1 Codi **Safonau**

Gall unrhyw un sefydlu fel asiant rheoli yng Nghymru heb unrhyw gymwysterau na chymhwysedd. Mae angen rheoleiddio asiantau rheoli yng Nghymru, gan gynnwys cymwysterau gorfodol, aelodaeth orfodol o gorff proffesiynol a datblygiad proffesiynol parhaus (DPP) gorfodol.

2 Gwella **Diogelwch**

Mae dros hanner yr adeiladau sydd angen gwaith adfer allanol neu fewnol yn dal i aros i waith ddechrau. Rhaid cryfhau mecanweithiau cymorth ariannol ar gyfer adfer, rhaid dwyn datblygwyr sy’n araf i adfer eu hadeiladau i gyfrif, a rhaid gweithredu’r Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru) newydd yn effeithiol.

3 Sicrhau **Cynaliadwyedd**

Mae uwchraddio adeiladau amlfeddiannaeth i ddiogelu eu perfformiad ynni ar gyfer y dyfodol, lleihau allyriadau carbon a gostwng biliau ynni i drigolion yn heriol ond yn hanfodol. Rhaid i Lywodraeth Cymru ddeddfu i alluogi’r rhai sydd â chymalau prydles cyfyngol i gael uwchraddiadau effeithlonrwydd ynni, gwella mynediad lesddeiliaid at gynlluniau ariannu’r Llywodraeth, a chefnogi cynllunio cynnal a chadw hirdymor trwy gronfeydd wrth gefn gorfodol.

Mae TPI yn annog Gweinidogion Cymru, y Senedd, awdurdodau lleol, diwydiant a grwpiau defnyddwyr i weithio mewn partneriaeth â The Property Institute i gyflawni’r blaenoriaethau hyn, er budd perchnogion tai ledled Cymru.

1. Codi Safonau

Codi safonau a chymhwysedd proffesiynol ar gyfer asiantau rheoli

Mae asiantau rheoli yng Nghymru yn chwarae rhan hanfodol wrth gynnal a chadw adeiladau preswyl a rennir a sicrhau eu bod yn ddiogel, yn cael eu rheoli'n dda, ac yn gynaliadwy yn y tymor hir. Yn aml, mae eu cyfrifoldebau'n cynnwys goruchwylio atgyweiriadau, rheoli cyllid, cydlynu cynnal a chadw, a gweithredu fel y prif bwynt cyswllt i breswylwyr. Mae asiantau rheoli a rheolwyr eiddo yn cyflawni swyddogaethau bob dydd sy'n hanfodol i reoli adeiladau'n effeithiol a diogelwch preswylwyr.

Er gwaethaf pwysigrwydd y rôl hon, nid oes unrhyw gymwysterau na meini prawf gofynnol ar gyfer dod yn asiant rheoli. Gall unrhyw un sefydlu ei hun a dechrau casglu taliadau gwasanaeth gan breswylwyr – a bod yn gyfrifol am gadw llawer o bobl yn ddiogel yn eu cartrefi. Nid oes unrhyw wiriadau ar addasrwydd i gyflawni'r rôl hon na gwybodaeth am ddeddfwriaeth berthnasol.

Mae Cymru wedi cymryd camau sylweddol i gryfhau safonau tai drwy gyfuniad o ddiwygiadau deddfwriaethol. Cyflwynodd Deddf Tai (Cymru) 2014 system genedlaethol o gofrestru a thrwyddedu ar gyfer landlordiaid ac asiantau yn y sector rhent preifat drwy Rhentu Doeth Cymru, gan sefydlu lefel sylfaenol o hyfforddiant ac atebolrwydd. Mae hyn yn cael ei ategu gan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, a weithredwyd yn 2022. Gyda'i gilydd, mae'r fframweithiau hyn yn darparu sylfaen bwysig ar gyfer gwella a diogelu preswylwyr o fewn y sector rhent preifat.

Fodd bynnag, mae rheoleiddio'n parhau i fod yn dameidiog. Mae'r gofynion presennol yn berthnasol yn bennaf i landlordiaid ac asiantau gosod tai, ac nid ydynt yn ymestyn i asiantau rheoli sy'n gweithredu mewn adeiladau prydles neu gymysgedd, sy'n rheoli rhannau cyffredin adeilad preswyl a rennir. O ganlyniad, ni roddir yr un amddiffyniadau, tryloywder na sicrwydd o gymhwysedd i berchnogion tai yn yr adeiladau hyn. I fynd i'r afael â hyn.

Dylai Llywodraeth Cymru adeiladu ar ei fframwaith deddfwriaethol presennol drwy hwyluso cyflwyno rheoleiddio asiantau rheoli yng Nghymru. Dylai hyn gynnwys cymwysterau proffesiynol gorfodol ar gyfer asiantau rheoli ac aelodaeth orfodol o gorff proffesiynol, ochr yn ochr â gofynion ar gyfer datblygiad proffesiynol parhaus (DPP), gan sicrhau bod ymarferwyr yn cynnal gwybodaeth a sgiliau cyfredol.

Mae hefyd yn bwysig cydnabod rôl taliadau gwasanaeth mewn adeiladau amlfeddiannaeth. Nid ffioedd dewisol yw'r rhain, ond cyfraniadau gan breswylwyr i dalu costau gwirioneddol cynnal a chadw ac atgyweirio rhannau a rennir o adeilad, gan gynnwys gwaith sy'n hanfodol i ddiogelwch. Mae'n bwysig gwybod eu bod yn wahanol i ffioedd rheoli, sy'n ymwneud â'r gwasanaethau proffesiynol a ddarperir gan asiantau rheoli. Er y gall fod pwysau i gapio taliadau gwasanaeth, mae gwneud hynny'n peryglu tanseilio'r gallu i gynnal a chadw adeiladau'n iawn. Yn hytrach, dylai'r ffocws fod ar sicrhau tryloywder, atebolrwydd a safonau uchel ymhlith y rhai sy'n gyfrifol am weinyddu'r cronfeydd hyn.

Drwy gryfhau a chydweddu rheoleiddio ar draws pob deiliadaeth, gall Cymru gefnogi sector rheoli eiddo mwy proffesiynol, atebol a gwydn sy'n amddiffyn perchnogion tai a thrigolion yn well wrth gefnogi stiwardiaeth hirdymor adeiladau.

2. Gwella Diogelwch

Cwblhau'r gwaith cyweirio a chryfhau goruchwyliaeth

Mae sicrhau bod adeiladau aml-feddiannaeth yn wirioneddol ddiogel i fyw ynddynt yn un o'r heriau tai mwyaf brys yng Nghymru heddiw. Mewn ymateb i fethiannau systemig ag amlygwyd gan drasiedïau fel tân Tŵr Grenfell, mae Llywodraeth Cymru wedi deddfu cyfundrefn diogelwch adeiladau newydd gynhwysfawr i wella sut mae safonau diogelwch adeiladau preswyl aml-feddiannaeth yn cael eu hasesu, eu rheoli a'u hadfer. Mae hyn i'w groesawu'n fawr, ond mae llawer o adeiladau'n parhau i fod heb eu trwsio ar hyn o bryd.

Mae'r Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru) newydd, a basiodd y Senedd ym mis Mawrth 2026, yn sefydlu dyletswyddau statudol newydd i'r rhai sy'n gyfrifol am adeiladau preswyl amlfeddiannaeth ac yn nodi cyfundrefn ddiogelwch newydd ar gyfer adeiladau o bob uchder, nid dim ond blociau uchel. Mae'n disodli ac yn cryfhau fframweithiau blaenorol trwy osod rhwymedigaethau cliriach ar bersonau atebol i asesu a rheoli risgiau tân a strwythurol tra bod adeilad yn cael ei feddiannu, wedi'i gefnogi gan bwerau gorfodi cadarn ar gyfer awdurdodau lleol ac awdurdodau diogelwch tân.

Er gwaethaf y cynnydd hwn, mae llawer o adeiladau ledled Cymru yn parhau i fod yn anniogel neu wedi'u hadfer yn rhannol yn unig. Mae ffigurau Ebrill 2026 yn dangos, o blith 470 o adeiladau a nodwyd, mai dim ond 90 ohonynt sydd wedi cael gwaith wedi'i gwblhau, tra bod 52% yn aros am eu cyweirio.

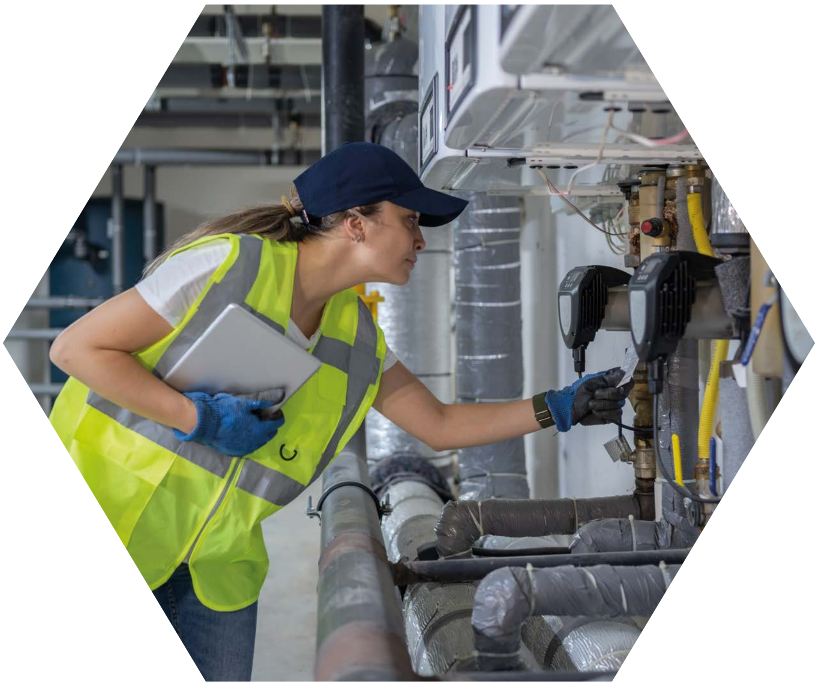
Mae Rhaglen Diogelwch Adeiladau Llywodraeth Cymru yn cynnwys cymorth cyweirio fel Cronfa Diogelwch Adeiladau Cymru i helpu i fynd i'r afael â diffygion diogelwch tân hysbys, yn enwedig ar gyfer adeiladau 11 metr a throsodd. Fodd bynnag, mae'r ddarpariaeth wedi bod yn arafach ac yn fwy cymhleth nag yr oedd llawer o drigolion wedi'i obeithio, ac mae heriau logistaidd, ariannol a chydymffurfiaeth sylweddol yn parhau.

Mae hyn yn bwysig oherwydd bod adeiladau anniogel yn rhoi preswylwyr mewn perygl gwirioneddol o niwed, yn creu beichiau ariannol i berchnogion tai, ac yn tanseilio hyder yn y farchnad dai. Yn aml, mae adeiladau sydd â phroblemau diogelwch tân neu strwythurol heb eu datrys yn denu costau yswiriant uwch a gallant fod â gwerthoedd isel, tra bod preswylwyr yn byw gyda straen ac ansicrwydd parhaus ynghylch cyflwr eu cartrefi, ac efallai na fyddant yn gallu gwerthu, pe baent yn dymuno symud.

Rhaid i Lywodraeth Cymru:

- Cefnogi adferiad llawn ac amserol o adeiladau anniogel drwy gryfhau mecanweithiau cymorth ariannol a sicrhau bod gan bersonau atebol lwybrau clir i gael mynediad at gronfeydd cyweirio, ar gyfer diffygion diogelwch tân allanol a mewnol.
- Mynd i'r afael â chynnydd araf datblygwyr addawol nad ydynt wedi adfer diffygion diogelwch allanol ar eu hadeiladau eto.
- icrhau gweithrediad effeithiol a chymesur o Fil Diogelwch Adeiladau (Cymru).
- Gwella tryloywder ac ymgysylltiad preswylwyr, gan roi gwybodaeth gliriach i breswylwyr am statws diogelwch a chynnydd adfer yn eu hadeiladau, a llwybrau cadarn ar gyfer codi pryderon a datrys anghydfodau.

Trwy ganolbwyntio ar gyweirio a rheoli diogelwch rhagweithiol, gall Cymru adeiladu ar ei diwygiadau deddfwriaethol i sicrhau bod pob preswylydd yn byw mewn cartrefi sydd nid yn unig yn fwy diogel yn ôl y gyfraith, ond yn amlwg yn fwy diogel yn ymarferol.



3. Sicrhau Cynaliadwyedd

Cefnogi datgarboneiddio i gyflawni effeithlonrwydd ynni a Sero Net

Mae Cymru wedi gosod targedau uchelgeisiol i gyrraedd sero net erbyn 2050, gyda thargedau interim yn cynnwys gostyngiad o 63% mewn allyriadau erbyn 2030 a gostyngiad o 58% o dan Gyllideb Carbon 3 (2026-2030). Mae cynlluniau pontio sero net Llywodraeth Cymru yn cydnabod y bydd adeiladau preswyl yn chwarae rhan ganolog wrth gyrraedd y targedau hyn, gan mai nhw yw'r chweched sector â'r allyriadau uchaf yng Nghymru yn 2022.

Eto i gyd, mae uwchraddio adeiladau aml-feddiannaeth i ddiogelu eu perfformiad ynni ar gyfer y dyfodol, lleihau allyriadau carbon a gostwng biliau ynni i drigolion yn heriol. Mae newid hinsawdd yn rhwygo deunyddiau adeiladu ymhellach ac yn dirywio eu hoes.

Mae angen inni ddiogelu blociau o fflatiau ar gyfer y dyfodol, a chael yr ôl-osod yn iawn, neu fel arall bydd lesddeiliaid yng Nghymru yn cael biliau ynni uchel, a chartrefi sydd wedi gorboethi, drafftiog neu sy'n gollwng na allant eu gwerthu na byw ynddynt.

Mae rhaglenni fel Safon Ansawdd Tai Cymru (2023), y Rhaglen Ôl-osod Optimeiddiedig, y Rhaglen Cartrefi Cynnes a Chartrefi Gwyrdd Cymru wedi'u cynllunio i wella effeithlonrwydd ynni, lleihau tlodi tanwydd a chefnogi'r newid i wresogi carbon isel. Fodd bynnag, mae'r cynnydd yn parhau'n anghyson ac nid yw'r rhan fwyaf o bolisïau cyfredol yn cydnabod yr heriau penodol mewn blociau lesddaliad sy'n atal effeithlonrwydd ynni ac uwchraddio a gwelliannau ôl-osod.

Gyda lesddeiliaid yn talu'r biliau ynni (cynyddol) ar gyfer eu cartrefi eu hunain, a chyfran o'r bil ynni cymunedol ar gyfer eu bloc, **rhaid canolbwyntio ar unwaith ar wella effeithlonrwydd ynni mewn blociau lesddaliad i helpu lesddeiliaid gyda chostau.**

Er gwaethaf uchelgais polisi cryf, mae adeiladau aml-feddiannaeth yn cael eu gadael ar ôl, gan nad yw cynlluniau ariannu grantiau, fframweithiau cyfreithiol a modelau cyflawni presennol yn adlewyrchu eu cymhlethdodau, gan greu rhwystrau ac arafu cynnydd.
Mae TPI yn galw am lwybr clir, â chymorth i ddatgarboneiddio, gyda gwell ymgysylltiad ag aelwydydd i sicrhau trosglwyddiad teg.

Rhaid i Lywodraeth Cymru:

1. **Deddfu i alluogi uwchraddio effeithlonrwydd ynni ym mhob adeilad prydlesol** – gan gynnwys y rhai sydd â chymalau prydles cyfyngol, trwy delerau ymhlyg, i rymuso lesddeiliaid i uwchraddio eu cartrefi a gostwng eu biliau.

2. **Gwella mynediad at gynlluniau gwella effeithlonrwydd ynni.** Rhaid ystyried blociau prydlesol wrth ddylunio unrhyw bolisi neu gynllun ariannu ôl-osod tai Llywodraeth Cymru, gan sicrhau y gall pob preswylydd - waeth beth fo'u deiliadaeth - elwa o uwchraddio cynaliadwyedd.

3. **Cefnogi cynllunio cynnal a chadw hirdymor.** Cyflwyno mecanweithiau fel cronfeydd wrth gefn gorfodol a chynlluniau cynnal a chadw strwythuredig i sicrhau bod adeiladau'n cael eu cynnal a'u cadw'n iawn a'u paratoi ar gyfer uwchraddio yn y dyfodol, gan osgoi biliau mawr sydyn a lleihau'r risg y bydd adeiladau'n dirywio oherwydd na ellir sicrhau cyllid.

The Property Institute

Maniffesto Cymru

Gwybodaeth Bellach

Os hoffech chi drafod ein maniffesto yn Fwy manwl, cysylltwch â Thîm Polisi TPI yn policyteam@tpi.org.uk

E: info@tpi.org.uk
W: tpi.org.uk

The Property Institute
2–4 St George's Road,
Wimbledon, London SW19 4DP