

**Cynulliad Cenedlaethol Cymru**  
Crynodeb o Fil

## Y Bil Tai (Cymru)

Ionawr 2014

Cynulliad  
Cenedlaethol  
Cymru

National  
Assembly for  
Wales



Y Gwasanaeth  
Ymchwil

# 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 ac i ddwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Mae'r Gwasanaeth Ymchwil yn darparu ymchwil a gwybodaeth arbenigol a ddiuedd er mwyn cefnogi Aelodau a phwyllgorau'r Cynulliad i gyflawni swyddogaethau craffu, deddfwriaethol a chynrychioliadol Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

Mae briffiau gan Wasanaeth Ymchwil yn cael eu hysgrifennu ar gyfer Aelodau'r Cynulliad a'u staff. Mae'r awduron ar gael i drafod y papurau gydag Aelodau a'u staff ond nid yw'n bosibl rhoi cyngor i'r cyhoedd. Croesawn sylwadau ar ein briffiau; os oes gennych unrhyw sylwadau gallwch eu hanfon i'r cyfeiriad post neu e-bost isod.

Gellir cael gfael ar fersiwn electronig o'r papur ar safle'r Cynulliad Cenedlaethol yn:  
[www.cynulliadcymru.org/research](http://www.cynulliadcymru.org/research)

Mae copïau printiedig hefyd ar gael:

Y Gwasanaeth Ymchwil  
Cynulliad Cenedlaethol Cymru  
Bae Caerdydd  
CF99 1NA

E-bost: [Research.Service@wales.gov.uk](mailto:Research.Service@wales.gov.uk)  
Twitter: [@YmchwilCCC](https://twitter.com/YmchwilCCC)  
Blog: [pigion.wordpress.com](http://pigion.wordpress.com)

© Hawlfraint Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2013

Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'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.

Rhif ymholiad: 13/3129  
Rhif dogfen:14/004

**Cynulliad Cenedlaethol Cymru**  
Crynodeb o Fil

**Y Bil Tai (Cymru)**

Ionawr 2014

Jonathan Baxter ac Alys Thomas

Cynulliad  
Cenedlaethol  
Cymru

National  
Assembly for  
Wales



Y Gwasanaeth  
Ymchwil



# Cynnwys

<b>1.</b>	<b>Cyflwyniad</b> .....	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Rhan 1 – Y Sector Rhentu Preifat</b> .....	<b>2</b>
2.1.	Trefniadau rheoleiddio presennol y sector rhentu preifat .....	2
2.2.	Achredu Landlordiaid Cymru .....	3
2.3.	Adolygiad Rugg.....	3
2.4.	Ymchwiliad y Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant i'r sector rhentu preifat .....	4
2.5.	Cofrestru Landlordiaid yn yr Alban .....	4
2.6.	Adrannau Rhan 1 .....	5
2.6.1.	Adrannau 3-5 (Gwahardd gosod a rheoli heb gofrestru na thrwyddedu).....	5
2.6.2.	Adrannau 6-20 (Cofrestru a thrwyddedu) .....	6
2.6.3.	Adrannau 21-27 (Gorfodi).....	7
2.6.4.	Adrannau 28-35 (Pwerau Gweinidogion Cymru, Atodol a Chyffredinol) .....	8
<b>3.</b>	<b>Rhan 2 – Digartrefedd</b> .....	<b>9</b>
3.1.	Cefndir .....	9
3.2.	Adrannau Rhan 2 .....	9
3.2.1.	Adrannau 36-38 (Adolygiadau a Strategaethau Digartrefedd) .....	9
3.2.2.	Adrannau 39-49 (Cyflwyniad, termau allweddol, gwybodaeth, cymhwysedd, asesiadau a dyletswyddau i atal digartrefedd).....	10
3.2.3.	Adrannau 50-53 (Dyletswyddau i atal digartrefedd).....	10
3.2.4.	Adrannau 54 i 59 (Dyletswyddau i bobl ddigartref a grwpiau angen blaenoriaethol) .....	11
3.2.5.	Adrannau 60-62 (Bwriadoldeb ac amgylchiadau pellach pan fo'r dyletswyddau i gynorthwyo ymgeiswyr yn dod i ben) .....	13
3.2.6.	Adrannau 63-83 (Atgyfeirio at awdurdod tai lleol arall, hysbysiad bod dyletswyddau wedi dod i ben, yr hawl i ofyn am adolygiad ac apelio, darpariaethau atodol a chyffredinol) .....	14
<b>4.</b>	<b>Rhan 3 - Sipsiwn a Theithwyr</b> .....	<b>15</b>
4.1.	Cefndir .....	15
4.2.	Adrannau Rhan 3 .....	15
4.2.1.	Adrannau 84-93 .....	15
<b>5.</b>	<b>Rhan 4 – Safonau ar gyfer Tai Cymdeithasol</b> .....	<b>17</b>
5.1.	Adrannau 94-110 (safonau ar gyfer tai cymdeithasol a ddarperir gan awdurdodau tai lleol).....	17
<b>6.</b>	<b>Rhan 5 – Cyllid Tai</b> .....	<b>20</b>
6.1.	Adrannau 114-119 (Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, taliadau a darpariaethau cyffredinol).....	20

<b>7.</b>	<b>Rhan 6 – Tai cydweithredol .....</b>	<b>23</b>
7.1.	Adrannau 120-121 .....	23
<b>8.</b>	<b>Rhan 7 – Cartrefi gwag.....</b>	<b>25</b>
8.1.	Adran 122 (y Dreth Gyngor ar gyfer Anheddau Gwag) .....	25
<b>9.</b>	<b>Rhan 8 – Amrywiol a chyffredinol.....</b>	<b>26</b>
9.1.	Adrannau 123-128 .....	26
<b>10.</b>	<b>Ymateb i'r Bil.....</b>	<b>27</b>
10.1.	Datganiad yn y Cyfarfod Llawn .....	27
10.2.	Ymateb y sector tai.....	28

# Y Bil Tai (Cymru)

## 1. Cyflwyniad

**Dyddiad cyflwyno:** 18 Tachwedd 2013

**Yr Aelod sy'n gyfrifol:** Carl Sargeant AC, y Gweinidog Tai ac Adfywio

**Y Pwyllgor Cynulliad sy'n cynnal gwaith craffu yn ystod Cyfnod 1 o'r Bil:** Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol

**Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno adroddiad Cyfnod 1:** 21 Mawrth 2014

Prif amcanion y Bil yw:

- Cyflwyno cynllun cofrestru a thrwyddedu gorfodol ar gyfer landlordiaid ac asiantau gosod a rheoli yn y sector rhentu preifat;
- Diwygio'r gyfraith ddigartrefedd, gan gynnwys rhoi mwy o ddyletswydd ar awdurdodau lleol i atal digartrefedd, a chaniatáu iddynt ddefnyddio llety addas yn y sector rhentu preifat er mwyn cyflawni eu dyletswyddau o ran digartrefedd;
- Rhoi dyletswydd ar awdurdodau lleol i ddarparu safleoedd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr lle y nodwyd bod angen safleoedd o'r fath;
- Cyflwyno safonau ar gyfer awdurdodau lleol o ran rhent, ffioedd gwasanaeth a safon llety;
- Diwygio system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai;
- Rhoi'r pŵer i awdurdodau lleol godi 50 y cant yn fwy na chyfradd safonol y dreth gyngor ar gartrefi a fu'n wag am flwyddyn neu ragor; a
- Helpu Cymdeithasau Tai Cydweithredol gyda'r gwaith o ddarparu tai.

Mae'r Bil wedi'i rannu'n **wyth rhan**, ac mae'r crynodeb hwn yn dilyn yr un drefn â'r Bil.

## 2. Rhan 1 – Y Sector Rhentu Preifat

### 2.1. *Trefniadau rheoleiddio presennol y sector rhentu preifat*

Mae'r sector rhentu preifat yn cael ei reoleiddio ar hyn o bryd gan amrywiaeth o ddeddfwriaeth, ac awdurdodau lleol sy'n gyfrifol am orfodi llawer o'r ddeddfwriaeth honno. Mae pob awdurdod lleol hefyd yn gweithio gyda landlordiaid ar sail anstatudol drwy fforymau landlordiaid lleol, a gall hynny fod yn gyfrwng defnyddiol wrth ledaenu gwybodaeth.

Mae eisoes yn ofynnol i rai landlordiaid drwyddedu eiddo penodol y maent yn berchen arnynt. Mae eisoes yn rhaid i lawer o Dai Amfeddiannaeth (HMOs) gael eu trwyddedu o dan ddarpariaethau *Deddf Tai 2004*. Mae HMOs mwy o faint yn destun trwyddedu gorfodol, a bydd HMOs llai o faint yn destun trwyddedu ychwanegol, os bydd yr awdurdod lleol wedi cyflwyno gofynion o'r fath. Mae trwyddedau HMOs yn seiliedig ar yr eiddo, gydag eiddo yn cael ei drwyddedu mewn cysylltiad â deiliad trwydded a rheolwr (a all fod yr un person). Mae Deddf 2004 hefyd yn caniatáu i awdurdodau lleol gyflwyno ardaloedd trwyddedu dethol lle y mae'n rhaid i'r holl eiddo gael eu trwyddedu ar yr amod bod rhai meini prawf a ragnodir gan Weinidogion Cymru yn cael eu bodloni. Gall hyn gynnwys, er enghraifft, ardaloedd lle y mae problem sylweddol ag ymddygiad gwrth gymdeithasol.

Mae agweddau allweddol eraill ar reoleiddio yn y sector yn cynnwys:

- Mae'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai, a gyflwynwyd yn 2006 gan *Ddeddf Tai 2004*, yn ymdrin â safonau ffisegol tai ;
- Mae gan awdurdodau lleol bwerau disgresiwn i gynorthwyo landlordiaid yn y sector rhentu preifat sy'n ceisio gwella eu heiddo drwy grantiau a benthyciadau, yn amodol ar fabwysiadu'r polisi adnewyddu tai lleol;
- Cyflwynwyd mesurau diogelu blaendaliadau tenantiaeth yn 2007, ac mae bellach yn rhaid i bob blaendal a delir mewn perthynas â Thenantiaeth Fyrddaliol Sicr gael ei ddiogelu mewn cynllun awdurdodedig.

Bydd cynigion ar gyfer diwygio'r gyfraith denantiaeth yng Nghymru yn cael eu cynnwys yn y Bil Rhentu Cartrefi a gyflwynir gan Lywodraeth Cymru yn 2015.



## 2.2. *Achredu Landlordiaid Cymru*

Mae'r Memorandwm Esboniadol i'r Bil yn cyfeirio at yr hyfforddiant y bydd yn ofynnol i landlordiaid neu asiantau ei gwblhau er mwyn cael eu hachredu. Nid yw Cynlluniau Achredu yn newydd i Gymru oherwydd sefydlodd nifer o awdurdodau lleol gynlluniau ar ddechrau'r ganrif hon. Mae'r cynigion cofrestru a thrwyddedu yn Rhan 1 o'r Bil yn seiliedig, i raddau helaeth, ar gynllun gwirfoddol Achredu Landlordiaid Cymru<sup>1</sup> sydd â thua 2,000 o aelodau ar hyn o bryd.

Sefydlwyd Achredu Landlordiaid Cymru gan bob un o'r 22 o awdurdodau lleol ym mis Mawrth 2009 gyda chymorth ariannol gan Lywodraeth Cymru. Mae'r cynllun yn canolbwyntio ar unigolion, yn hytrach na'r eiddo y maent yn ei reoli. Cyn hynny, roedd amrywiaeth o gynlluniau lleol a oedd yn canolbwyntio'n bennaf ar yr eiddo. Mae rhai cynlluniau lleol yn dal i fynd ac yn gweithredu ochr yn ochr â chynllun Achredu Landlordiaid Cymru bellach.

Mae landlordiaid ac asiantau Achredu Landlordiaid Cymru yn gwneud diwrnod o hyfforddiant ar agweddau sylfaenol ar gyfraith landlordiaid a thenantiaid fel sut i ddod â thenantiaeth i ben a sut i ymdrin â phroblemau cyffredin gyda thenantiaethau. Mae'n rhaid iddynt hefyd gydymffurfio â chod safonau a gwneud rhywfaint o ddatblygiad proffesiynol parhaus sylfaenol (fel mynd i fforymau landlordiaid lleol) ac adnewyddu eu hachrediad o dro i dro. Codir ffi aelodaeth sy'n talu am gost yr hyfforddiant.

Mae'n bosibl bod trefniadau pasbortio ar waith ar gyfer landlordiaid sydd eisoes yn aelodau o Achredu Landlordiaid Cymru.

## 2.3. *Adolygiad Rugg*

Cynhaliwyd adolygiad helaeth o'r sector rhentu preifat yn Lloegr gan Dr Julie Rugg a Dr David Rhodes yn 2008.<sup>2</sup> Roedd Adolygiad Rugg, fel y cyfeirir ato bellach, yn cynnig system drwyddedu 'ysgafn' ar gyfer landlordiaid na fyddai'n rhwystro gweithgarwch masnachol na'n rhoi gormod o faich ar awdurdodau statudol o ran ei weithredu.<sup>3</sup> Byddai'r system a gynigiwyd gan Rugg a Rhodes wedi ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid gofrestru am ffi fach, ond ni fyddai unrhyw feini prawf rhwystrol, fel prawf person addas a phriodol. Roedd y cynnig olaf yn seiliedig ar broblemau a nodwyd mewn perthynas â chofrestru landlordiaid yn yr Alban, a drafodir yn nes ymlaen yn y ddogfen hon. Mewn gwirionedd, roedd Rugg a Rhodes yn cynnig cynllun cofrestru yn hytrach na chynllun trwyddedu. Gallai'r

---

<sup>1</sup> Achredu Landlordiaid Cymru <http://www.welshlandlords.org.uk/cym/>

<sup>2</sup> Rugg, Dr Julie a Rhodes, Dr David, *The Private Rented Sector: its potential and contribution*, 2008 [fel ar 1 Rhagfyr 2013]

<sup>3</sup> Rugg, Dr Julie a Rhodes, Dr David, *The Private Rented Sector: its potential and contribution*, 2008 [fel ar 1 Rhagfyr 2013], tudalennau 112-113

drwydded gael ei dirymu pe bai tystiolaeth nad oedd y landlord yn bodloni gofynion statudol o ran rheoli tai neu safon yr eiddo.

Cyflwynodd Rugg a Rhodes gynigion ar wahân ar gyfer asiantau gosod gan awgrymu y dylent gael eu trwyddedu a'u rheoleiddio yn briodol.

#### *2.4. Ymchwiliad y Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant i'r sector rhentu preifat*

Ym mis Chwefror 2011, cyhoeddodd y Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant ei argymhellion yn dilyn ei ymchwiliad, sef *Gwneud y Mwyaf o'r Sector Tai Rhent Preifat yng Nghymru*.<sup>4</sup> Mae dau argymhelliad sy'n arbennig o arwyddocaol i'r Bil:

- Argymhelliad bod Llywodraeth Cymru yn ymchwilio i ba mor effeithiol ac ymarferol y byddai cynllun trwyddedu neu gofrestru gorfodol ar gyfer pob rheolwr llety yn y sector rhentu preifat (gan gynnwys landlordiaid) yng Nghymru; ac
- Argymhelliad bod Llywodraeth Cymru yn cymryd camau deddfwriaethol priodol i'w gwneud yn bosibl cyflwyno trefniadau rheoleiddio statudol ar gyfer pob asiantaeth osod yng Nghymru.

#### *2.5. Cofrestru Landlordiaid yn yr Alban*

Mae'r trefniadau ar gyfer Cofrestru Landlordiaid yn yr Alban yn deillio o *Ddeddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol ac ati (Yr Alban) 2004*, sy'n ei gwneud yn ofynnol i bron pob landlord preifat wneud cais i gofrestru gyda'i awdurdod lleol. Mae Llywodraeth yr Alban yn gyfrifol am gynnal y wefan cofrestru ar-lein ar ran pob un o'r 32 o awdurdodau lleol, ond mae'r awdurdodau lleol unigol yn gyfrifol am weithredu'r cynllun yn eu hardaloedd.

Cynllun cofrestru yw'r cynllun yn yr Alban, nid cynllun trwyddedu fel y cynigiwyd gan Lywodraeth Cymru, er ei bod yn ofynnol i'r ymgeisydd basio prawf person addas a phriodol. Yn ogystal â chofrestru landlordiaid, mae cynllun achredu gwirfoddol cenedlaethol<sup>5</sup> yn yr Alban sy'n adlewyrchu cynllun Achredu Landlordiaid Cymru i raddau helaeth, a thrwyddedu gorfodol i HMOs hefyd.

Y gosb i landlordiaid ac asiantau sy'n methu â chofrestru yw dirwy o hyd at lefel 5 ar y raddfa safonol. Mae'r Memorandwm Esboniadol i'r Bil yn nodi bod llai na 10 adroddiad yn argymhell achosion troseddol wedi'u cyflwyno i'r Procuraduron Ffisgal (sy'n penderfynu a ddylid erlyn ai peidio yn yr Alban).

---

<sup>4</sup>Y Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant, *Gwneud y Mwyaf o'r Sector Tai Rhent Preifat yng Nghymru*, Chwefror 2011 [fel ar 1 Rhagfyr 2013]

<sup>5</sup> Gwefan Achredu Landlordiaid yr Alban: [www.landlordaccreditationscotland.com](http://www.landlordaccreditationscotland.com) [fel ar 3 Rhagfyr, 2013]

Gall awdurdodau lleol yn yr Alban hefyd gyflwyno Hysbysiad Cosb Rhent o dan adran 94 o Ddeddf 2004 sy'n eithrio'r tenant rhag unrhyw atebolrwydd am rent.

Mae gwaith ymchwil Llywodraeth yr Alban yn awgrymu y gallai Hysbysiad Cosb Rhent fod yn ateb mwy effeithiol nag erlyn pan fo'r ddirwy yn un isel. Rhoddir enghraifft lle y cafodd landlord yng Nghaeredin ddirwy o £65 gan y llys.<sup>6</sup>

Mae cynllun cofrestru'r Alban wedi bod yn destun rhywfaint o feirniadaeth. Mewn adolygiad o'r cynllun<sup>7</sup> a gomisiynwyd gan Lywodraeth yr Alban, tynnwyd sylw at rai llwyddiannau. Fodd bynnag, tynnwyd sylw at bryderon hefyd, gan gynnwys:

- Ar y cyfan, nid yw ffioedd yn talu costau awdurdodau lleol. Mae'r diffyg incwm hwn yn golygu y defnyddir adnoddau mewn ffordd sy'n canolbwyntio ar weinyddu'r cynllun yn hytrach na gwaith ymchwilio a gorfodi;
- Cafwyd problemau gyda'r system TG;
- Nid yw'r drefn o gofrestru landlordiaid wedi cael gwared ar y landlordiaid 'gwaethaf' o'r sector.

## 2.6. Adrannau Rhan 1

### 2.6.1. Adrannau 3-5 (*Gwahardd gosod a rheoli heb gofrestru na thrwyddedu*)

Mae **Adrannau 3-5** o'r Bil yn ei gwneud yn orfodol i landlordiaid ac asiantau<sup>8</sup> yn y sector rhentu preifat gael eu cofrestru a'u trwyddedu.

Yn ogystal â'r ymgynghoriad ar y Papur Gwyn ym mis Mai 2012, cafwyd ymgynghoriad annibynnol ar y cynigion ar gyfer y sector rhentu preifat rhwng mis Gorffennaf a mis Awst 2012.<sup>9</sup>

Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi bod Rhan 1 yn:

- Gwella safonau yn y sector rhentu preifat;
- Sicrhau bod mwy o wybodaeth am landlordiaid ar gael i awdurdodau lleol a thenantiaid;
- Codi ymwybyddiaeth o hawliau a chyfrifoldebau landlordiaid a thenantiaid.

---

<sup>6</sup>DTZ, *Evaluation of the Impact and Operation of Landlord Registration in Scotland*, 2011, paragraff 2.54 [fel ar 1 Rhagfyr 2013]

<sup>7</sup>DTZ, *Evaluation of the Impact and Operation of Landlord Registration in Scotland*, 2011 [fel ar 1 Rhagfyr 2013]

<sup>8</sup> Mae "asiant" yn cynnwys unigolion sy'n rheoli eiddo yn ogystal ag asiantau gosod tai proffesiynol.

<sup>9</sup> Llywodraeth Cymru, *Cynigion ar gyfer Gwell Sector Rhentu Preifat yng Nghymru*, Gorffennaf 2012 [fel ar 5 Rhagfyr 2013]

Bydd gofynion cofrestru a thrwyddedu yn gymwys i landlordiaid/asiantau sy'n gosod/rheoli eiddo ar rent fel y'i diffinnir yn **Adran 2** o'r Bil. Mae'r diffiniad hwn yn cynnwys eiddo ar osod, neu eiddo y bwriedir ei roi ar osod o dan drefniadau tenantiaeth sicr, tenantiaeth fyrddaliol sicr neu denantiaeth reoleiddedig.<sup>10</sup> Mae eiddo a reolir gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi'u heithrio'n benodol o'r diffiniad. Gan fod Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn cynnig tenantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliol sicr, mae hyn yn golygu na fydd y gofynion cofrestru a thrwyddedu yn effeithio arnynt.

Mae **Adran 4** yn nodi rhai eithriadau i osod eiddo ar rent heb fod yr eiddo wedi'i gofrestru. Mae hyn yn cynnwys sefyllfaoedd pan fo'r landlord wedi gwneud cais, ond nad yw'r cais wedi'i brosesu, a chyfnodau pan fo perchnogaeth yr eiddo'n newid.

Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn tynnu sylw at gostau cyfathrebu posibl yn sgîl rhoi gwybod i landlordiaid ac asiantau beth yw eu rhwymedigaethau statudol a'r hyn a ddisgwyllir ganddynt. Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn awgrymu defnyddio'r cyfryngau a'r sianelau cyfathrebu presennol i rannu gwybodaeth â'r holl randdeiliaid perthnasol. Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn nodi y gellir comisiynu rhywfaint o ddeunydd hysbysebu y telir amdano.

### *2.6.2. Adrannau 6-20 (Cofrestru a thrwyddedu)*

Mae **Adrannau 6-20** yn ymdrin â'r broses gofrestru a'r broses drwyddedu. Mae cofrestru a dod yn drwyddedig yn ddwy broses ar wahân. Mae cofrestru'n golygu bod y landlord, yr asiant neu'r "person cyfrifol"<sup>11</sup> wedi talu'r ffi ofynnol (£50 fesul ymgeisydd, a £10 fesul eiddo<sup>12</sup>) a'i fod wedi rhoi'r wybodaeth sydd ei hangen i'r awdurdod lleol (mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi bod awdurdodau lleol yn debygol o gydweithio, gyda Chyngor Caerdydd yn arwain y gwaith hwn at ddibenion gweinyddu).

Fodd bynnag, ni fydd landlord neu asiant wedi'i drwyddedu tan fod y gofynion canlynol wedi'u bodloni:

- Yn achos landlord, ei fod wedi cwblhau cwrs hyfforddiant cymeradwy yn llwyddiannus, y gall ffi fod yn daladwy amdano;
- Yn achos asiant, rhaid iddo fod yn aelod o gorff proffesiynol cymeradwy a rhaid i bob aelod o staff sy'n ymwneud â rheoli eiddo fod wedi cwblhau cwrs hyfforddiant cymeradwy yn llwyddiannus.

---

<sup>10</sup> Fe'u gelwir hefyd yn denantiaethau Deddf Rhenti neu'n denantiaethau gwarchodedig.

<sup>11</sup> Ystyr "person cyfrifol" yw unigolyn a benodir, ac eithrio drwy gyflawni unrhyw fasnach neu fusnes, gan landlord eiddo rhent i reoli eiddo ar ran y landlord (gan gynnwys eiddo â llawer o landlordiaid, os penodir un landlord i gynrychioli'r gweddill.) (Adran 2(2)).

<sup>12</sup> Bil Tai Cymru, Memorandwm Esboniadol, Paragraff 7.30

Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi y disgwylir i landlordiaid gael trwydded o fewn dwy flynedd ar ôl cofrestru. Os rhoddir trwydded, rhaid iddi fod yn ddarostyngedig i'r amod bod deiliad y drwydded yn cydymffurfio ag unrhyw god ymarfer a gyhoeddir gan Weinidogion Cymru ac, yn y ddau achos, rhaid i'r landlord neu'r asiant hefyd basio prawf person addas a phriodol.<sup>13</sup>

Os nad yw'n dymuno rheoli ei eiddo, dim ond cofrestru y bydd angen i landlord ei wneud, ac ni fydd angen iddo gael trwydded, ar yr amod bod yr eiddo yn cael ei reoli gan asiant neu "berson cyfrifol" trwyddedig.<sup>14</sup>

Bydd trwyddedau'n para am gyfnod o bum mlynedd. Gall ymgeisydd apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl mewn rhai achosion, gan gynnwys os gwrthodir trwydded.<sup>15</sup>

Mae **Adran 6** o'r Bil yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol gadw cofrestr mewn perthynas ag eiddo rhent. Mae Rhan 2 o Atodlen 1 i'r Bil yn rhoi'r hawl i'r cyhoedd weld gwybodaeth benodol ar y gofrestr os gallant ddarparu cyfeiriad eiddo rhent sydd ar y gofrestr. Rhaid darparu'r wybodaeth ganlynol:

- Enw'r landlord ac unrhyw asiant perthnasol; ac
- A yw'r landlord, yr asiant neu'r person cyfrifol wedi'i drwyddedu.

Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi y bydd y wybodaeth hon ar gael ar-lein, yn seiliedig ar gronfa ddata ar-lein bresennol Achredu Landlordiaid Cymru. Mae'r Aseiad Effaith Rheoleiddiol yn amcangyfrif y bydd ehangu cronfa ddata bresennol Achredu Landlordiaid Cymru i wasanaethu'r cynllun newydd yn costio tua £500,000 yn ychwanegol.

### *2.6.3. Adrannau 21-27 (Gorfodi)*

Bydd awdurdodau lleol unigol yn parhau i fod yn gyfrifol am gymryd camau gorfodi os bydd achos o dorri'r gofynion cofrestru neu drwyddedu. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi y caiff costau unrhyw gamau gorfodi a gymerir eu talu gan y refeniw sy'n deillio o'r ffioedd cofrestru.<sup>16</sup>

Bydd unrhyw landlord neu asiant nad yw wedi'i gofrestru yn cyflawni trosedd, a'r gosb am hynny fydd dirwy o hyd at lefel 3 ar y raddfa safonol (£1,000 ar hyn o bryd). Os na fydd landlord neu asiant wedi'i drwyddedu, bydd yn agored i ddirwy a bennir gan y llysoedd, h.y. anghyfyngedig.

Gan efelychu'r drefn yn yr Alban, bydd awdurdodau lleol yn gallu cyflwyno Gorchmynion Atal Rhent os na fydd landlord wedi ei drwyddedu. Bydd hyn yn golygu na fydd unrhyw rent na thâl gwasanaeth yn daladwy gan y tenant.

---

<sup>13</sup> Bil Tai Cymru, Memorandwm Esboniadol, Adran 11

<sup>14</sup> Bil Tai Cymru, Memorandwm Esboniadol, Adran 4(2)(a)

<sup>15</sup> Bil Tai Cymru, Memorandwm Esboniadol, Adran 20

<sup>16</sup> Bil Tai Cymru, Memorandwm Esboniadol, Paragraff 7.40

#### *2.6.4. Adrannau 28-35 (Pwerau Gweinidogion Cymru, Atodol a Chyffredinol)*

Mae **Adran 28** yn rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru gyhoeddi Cod Ymarfer mewn perthynas â rheoli eiddo rhent. Er na fydd y Bil yn disodli nac yn ailddatgan deddfwriaeth sy'n canolbwyntio ar safonau ffisegol mathau o lety, mae'r Cod Ymarfer arfaethedig yn debygol o gyfeirio at rwymedigaethau statudol landlordiaid.

Mae **Adran 31** yn rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru wneud Rheoliadau mewn perthynas â ffioedd cofrestru a thrwyddedu. Y ffi arfaethedig ar hyn o bryd yw £50 am gofrestru, ynghyd â £10 fesul eiddo. Disgwylir i drwyddedu gostio £100 fesul landlord.

### 3. Rhan 2 – Digartrefedd

#### 3.1. Cefndir

Defnyddiwyd Rhan 7 o *Ddeddf Tai 1996* fel sail i'r ddeddfwriaeth ddigartrefedd bresennol. Mae'r Bil yn cynnig nifer o newidiadau.

Nodir dull gweithredu Llywodraeth Cymru ar gyfer mynd i'r afael â digartrefedd yn y *Cynllun Digartrefedd Deng Mlynedd*, a gyhoeddwyd yn 2009, a nododd yr angen i adolygu'r ddeddfwriaeth bresennol.<sup>17</sup> Mae'r cynigion yn y Bil wedi'u llywio gan waith ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru fel rhan o'r adolygiad hwnnw.

Mae nifer yr aelwydydd a dderbyniwyd fel rhai digartref wedi gostwng 11% yn 2012-13 o gymharu â'r blynyddoedd cyn hynny, yn groes i'r duedd a welwyd yn ystod y ddwy flynedd ariannol blaenorol.<sup>18</sup> Fodd bynnag, mae ceisiadau digartrefedd wedi bod yn cynyddu ers 2009-10. Gallai hyn fod yn arwydd o sawl peth, er enghraifft, gwaith atal mwy effeithiol gan awdurdodau lleol.

Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn awgrymu bod y newidiadau arfaethedig i'r ddeddfwriaeth ddigartrefedd yn debygol o arwain at gynnydd yn nifer y ceisiadau, a allai gynyddu hyd at 10%. Bydd hyn yn arwain at gostau ychwanegol, gan gynnwys costau atal ychwanegol. Fodd bynnag, gwneir arbedion drwy atal a lleihau digartrefedd a thrwy newid y grwpiau angen blaenoriaethol a drafodir isod.

Mae'r Memorandwm Esboniadol yn rhoi siart llif ar dudalen 146 sy'n egluro'r broses o wneud penderfyniadau y mae'n rhaid i awdurdodau lleol ei dilyn o dan y cynigion newydd.

#### 3.2. Adrannau Rhan 2

##### 3.2.1. Adrannau 36-38 (Adolygiadau a Strategaethau Digartrefedd)

Mae **Adran 36** o'r Bil yn cynnig rhoi dyletswydd ar awdurdodau lleol i gynnal adolygiad digartrefedd a llunio strategaeth ddigartrefedd. Bydd yn rhaid mabwysiadu'r strategaeth honno yn 2018 a mabwysiadu strategaeth newydd bob pedair blynedd wedi hynny. Mae'r trefniadau hyn yn deillio o ddarpariaethau a geir ar hyn o bryd yn Neddf Digartrefedd 2002, a byddant yn disodli'r darpariaethau hynny.

Argymhellodd gwaith ymchwil Llywodraeth Cymru ar y pwnc hwn y dylid cyflwyno rhyw fath o drefniadau monitro ac arolygu ar gyfer gwasanaethau digartrefedd, wedi'u seilio, o bosibl, ar Reoleiddiwr Tai yr Alban, sy'n arolygu swyddogaethau digartrefedd awdurdodau lleol yn rheolaidd yn erbyn safonau perfformiad

---

<sup>17</sup> Llywodraeth Cymru, *Y Cynllun Digartrefedd Deng Mlynedd i Gymru*, 2009 [fel ar 3 Rhagfyr 2013]

<sup>18</sup> Llywodraeth Cymru, Digartrefedd, *Mis Gorffennaf i fis Medi 2013* [fel ar 3 Rhagfyr 2013]

digartrefedd. Fodd bynnag, ni ddatblygwyd y cynnig hwn yn y Bil oherwydd goblygiadau ymarferol a goblygiadau o ran adnoddau.

### *3.2.2. Adrannau 39-49 (Cyflwyniad, termau allweddol, gwybodaeth, cymhwysedd, asesiadau a dyletswyddau i atal digartrefedd)*

Mae **Adrannau 39-45** yn rhoi trosolwg o Bennod 2 (Cymorth i bobl sy'n ddigartref neu o dan fygythiad o ddigartrefedd) a diffiniad o dermau allweddol. Mae **Adran 41** yn nodi'r diffiniad o ddigartrefedd a bygythiad o ddigartrefedd. Mae'r diffiniad yn cynnwys person nad oes ganddo hawliau cyfreithiol i feddiannu llety yn y DU, nac mewn mannau eraill, a phobl na allant gael mynediad i'w llety (a fyddai'n cynnwys, er enghraifft, person sydd wedi'i droi allan yn anghyfreithlon).

Ystyrir y gallai newid diffiniad y geiriau, "o dan fygythiad o ddigartrefedd", fod yn arwyddocaol. Ar hyn o bryd, o dan Adran 175 o *Ddeddf Tai 1996*, mae person o dan fygythiad o ddigartrefedd os yw'n debygol y bydd yn dod yn ddigartref o fewn 28 diwrnod. Mae hyn yn golygu nad oes dyletswydd statudol ar awdurdod lleol i'w gynorthwyo hyd nes i'r gofyniad hwnnw gael ei fodloni. Mae'r Bil yn ceisio newid ffocws deddfwriaeth ddigartrefedd i ganolbwyntio ar atal, ac mae'n cynnig dyblu'r cyfnod yr ystyrir bod person o dan fygythiad o ddigartrefedd i 56 diwrnod.

Mae **Adran 47** yn amlinellu cymhwysedd am gymorth ac mae'n deillio o Adrannau 185-187 o *Ddeddf Tai 1996*. Mae'n debygol na fydd ymgeiswyr sy'n destun rheolaeth fewnfudo neu rai nad ydynt yn preswyllo fel arfer yn y DU yn gymwys i gael cymorth.

Mae **Adrannau 48 a 49** yn rhoi dyletswydd ar awdurdodau lleol i gynnal asesiad os bydd ymgeisydd yn ddigartref neu o dan fygythiad o ddigartrefedd, a rhoi gwybod i'r ymgeisydd yn ysgrifenedig beth yw canlyniad yr asesiad.

### *3.2.3. Adrannau 50-53 (Dyletswyddau i atal digartrefedd)*

Mae **Adrannau 50-53** yn amlinellu amryw ddyletswyddau i gynorthwyo ymgeiswyr i sicrhau neu gadw llety.

Bydd gan awdurdodau lleol ddyletswydd i helpu pob ymgeisydd digartref i sicrhau bod llety ar gael neu i sicrhau nad yw'n peidio â bod ar gael. Caiff "cynorthwyo i sicrhau" ei ddiffinio yn **Adran 51** ac mae'n golygu y bydd yn ofynnol i'r awdurdod lleol "gymryd camau rhesymol i gynorthwyo, gan roi sylw (ymysg pethau eraill) i'r angen i wneud y defnydd gorau o adnoddau'r awdurdod". Mae'r diffiniad yn glir nad yw hyn yn golygu ei bod yn ofynnol iddynt gynnig tenantiaeth o dan Ran 6 o *Ddeddf 1996* (dyrannu llety) neu ddarparu llety fel arall.

Bydd y ddyletswydd o dan **Adran 52** fel arfer yn dod i ben os bydd ymgeisydd yn dod yn ddigartref, ac o hynny ymlaen bydd y dyletswyddau o dan **Adrannau 54-59** yn berthnasol.



Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn amcangyfrif y bydd yn rhaid i Lywodraeth Cymru dalu costau ychwanegol o £5.9 miliwn wrth gyflwyno eu cynigion o ran digartrefedd. Mae Llywodraeth Cymru wedi dweud y bydd yn cyflwyno cyllid ychwanegol o £4.9 miliwn yn 2015-16, gyda'r £1 filiwn ychwanegol yn dod o gynilion sy'n gysylltiedig â newid statws angen blaenoriaethol cyn-garcharorion. Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol hefyd yn amcangyfrif y gallai fod costau ychwanegol pellach o hyd at £3.7 miliwn yn 2015-16 yn dibynnu ar lefel y digartrefedd.

### *3.2.4. Adrannau 54 i 59 (Dyletswyddau i bobl ddigartref a grwpiau angen blaenoriaethol)*

Mae **Adrannau 54-59** yn ymdrin â dyletswyddau mewn perthynas ag ymgeiswyr sy'n ddigartref (yn hytrach na rhai sydd o dan fygythiad o ddigartrefedd). Bydd gan ymgeiswyr sydd mewn grŵp angen blaenoriaethol yr hawl i gael llety dros dro fel arfer.

Mae **Adran 54** yn rhoi dyletswydd ar awdurdodau lleol i ddarparu llety dros dro ar gyfer ymgeiswyr sydd mewn grŵp blaenoriaethol cyn gwneud unrhyw benderfyniad ynghylch eu cais.

Ni fydd dyletswydd i ddarparu llety dros dro ar gyfer ymgeiswyr nad ydynt mewn grŵp angen blaenoriaethol. Y bwriad gwreiddiol ar gyfer y Bil, fel y nodir yn y Papur Gwyn<sup>19</sup>, oedd mabwysiadu'r hyn a elwir bellach yn ddull "atebion tai". Byddai hyn wedi ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ddarparu llety dros dro ar gyfer  **pob** teulu digartref os nad oedd ganddo unrhyw le diogel i aros.

Mae **Adran 55** yn amlinellu'r categorïau o ymgeiswyr sydd ag angen blaenoriaethol am lety.

Mae'r Bil yn cynnig newid statws angen blaenoriaethol cyn-garcharorion. Yna, gan arfer ei bwerau gweithredol, cymeradwyodd y Cynulliad Cenedlaethol *Orchymyn Personau Digartref (Angen Blaenoriaethol) (Cymru) 2001* a oedd yn ymestyn y categorïau ar gyfer ymgeiswyr ag angen blaenoriaethol i gynnwys (ymhlith nifer o gategorïau eraill) cyn-garcharorion sy'n ddigartref ar ôl cael eu rhyddhau o'r ddalfa.

Mae'r Bil yn cynnig peidio â rhoi statws angen blaenoriaethol i gyn-garcharorion yn awtomatig mwyach, a bydd angen iddynt ddangos eu bod yn agored i niwed o ganlyniad i fod yn y carchar a bod ganddynt gysylltiad lleol. Roedd y cynnig yn destun ymgynghoriad byr yn fuan cyn gosod y Bil gerbron y Cynulliad.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Llywodraeth Cymru, *Papur Gwyn ar gyfer Bywyd Gwell a Chymunedau Gwell*, Mai 2012, paragraff 8.42 [fel ar 3 Rhagfyr 2013]

<sup>20</sup> Llywodraeth Cymru, *Ymgynghori ar y cynnig i newid y ddyletswydd i awdurdod lleol i ddarparu ar gyfer cyn-garcharor o ganlyniad i'w statws angen blaenoriaethol*, Medi 2013 [fel ar 3 Rhagfyr 2013]

Cyhoeddwyd crynodeb o'r ymatebion hefyd.<sup>21</sup> Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr i'r ymgynghoriad yn cefnogi cynigion Llywodraeth Cymru yn gyffredinol, gan gynnwys pob un o'r 18 o awdurdodau lleol a ymatebodd a CLILC.

Yn 2008, ariannodd Llywodraeth Cymru waith ymchwil ar anghenion tai cyn-droseddwyr. Roedd y gwaith ymchwil, sef *Necessary but not sufficient: housing and the reduction of re-offending*<sup>22</sup>, yn nodi'r canlynol:

There is a clear and evidenced link between accommodation and offending – stable and appropriate accommodation being a necessary, but not sufficient condition, for the reduction of re-offending.<sup>23</sup>

Mae'r Asesiad Effaith ar gyfer y Bil yn amcangyfrif y bydd newid statws angen blaenoriaethol carcharorion yn arbed dros £1 filiwn y flwyddyn.

Bydd dyletswydd ar awdurdodau lleol o dan **Adran 56** i "gynorthwyo i sicrhau" llety i'r rhan fwyaf o ymgeiswyr digartref. Yn fras, mae'r ddyletswydd o dan Adran 56 yn ategu'r ddyletswydd o dan Adran 52 i atal digartrefedd a bydd yn para am 56 diwrnod. Bydd dyletswydd o dan **Adran 58** yn ddyledus i ymgeiswyr nad ydynt wedi gallu dod o hyd i gartref erbyn diwedd y cyfnod hwnnw, y maent mewn grŵp angen blaenoriaethol ac yn ddigartref yn anfwriadol (os cymhwysir y prawf hwnnw), pan fo'r ddyletswydd o dan **Adran 56** yn dod i ben. Bydd y ddyletswydd o dan Adran 56 yn dod i ben pan fo unrhyw rai o'r amgylchiadau yn Adran 57 yn cael eu bodloni. Bydd y ddyletswydd yn dod i ben ar ddiwedd y cyfnod o 56 diwrnod os bydd yr awdurdod wedi cymryd camau rhesymol i helpu'r ymgeisydd i ddod o hyd i lety, neu os na fydd yr ymgeisydd yn ddigartref mwyach a bod cyfle rhesymol y bydd llety ar gael i'r ymgeisydd am chwe mis.

Mae **Adran 58** yn rhoi dyletswydd ar awdurdodau lleol i sicrhau llety ar gyfer ymgeiswyr sydd ag angen blaenoriaethol nad ydynt yn ddigartref yn fwriadol pan fo'r ddyletswydd yn Adran 56 yn dod i ben. Bydd yr awdurdod lleol yn gallu diystyru bwriadoldeb yn unol ag Adran 61 (gweler isod). O 2019 ymlaen, disgwylir i awdurdodau lleol ddarparu llety i bob teulu digartref sydd â phlant hyd yn oed os bernir eu bod yn ddigartrefedd yn fwriadol, ar yr amod mai dyma'r tro cyntaf y barnwyd eu bod yn ddigartref yn fwriadol dros y pum mlynedd diwethaf. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi nad yw Gweinidogion Cymru yn bwriadu cychwyn y ddarpariaeth hon tan 2019 er mwyn "rhoi amser i drefniadau cymorth priodol gael eu rhoi ar waith".

---

<sup>21</sup> Llywodraeth Cymru, [Ymgynghori ar y cynnig i newid y ddyletswydd i awdurdod lleol i ddarparu ar gyfer cyn-garcharor o ganlyniad i'w statws angen blaenoriaethol - Crynodeb o'r ymatebion](#), Tachwedd 2013 [fel ar 3 Rhagfyr 2013]

<sup>22</sup> Humphreys, C., a Stirling, T., [Necessary but not sufficient: housing and the reduction of re-offending](#), Mehefin 2008. Paragraff 5.1.1

<sup>23</sup> Humphreys, C., a Stirling, T., [Necessary but not sufficient: housing and the reduction of re-offending](#), Mehefin 2008.

Mae **Adran 59** yn amlinellu amgylchiadau eraill pan fo dyletswydd Adran 58 yn dod i ben. Mae hyn yn cynnwys pan fo'r ymgeisydd yn derbyn cynnig o denantiaeth sicr neu denantiaeth fyrddaliol sicr (a fyddai yn y sector rhentu preifat fel arfer).

O dan y ddeddfwriaeth bresennol, mae'r "prif" ddyletswydd ddigartrefedd o dan adran 193(2) o *Ddeddf Tai 1996* yn ddyledus i ymgeisydd os derbynnir ei fod yn ddigartref yn anfwriadol a'i fod mewn grŵp angen blaenoriaethol. Mae hyn yn golygu bod yn rhaid i'r awdurdod lleol sicrhau bod llety ar gael i'r ymgeisydd. Gall wneud hyn drwy roi tenantiaeth awdurdod lleol ddiogel neu denantiaeth sicr gyda chymdeithas dai. Gall hefyd gynnig tenantiaeth yn y sector rhentu preifat, **ond dim ond os bydd yr ymgeisydd yn rhoi ei ganiatâd**. Mae'r Bil yn cynnig rhoi pŵer i awdurdodau lleol gyflawni eu dyletswydd ddigartrefedd mewn perthynas ag ymgeiswyr sydd mewn grwpiau angen blaenoriaethol drwy sicrhau llety yn y sector rhentu preifat - heb fod angen i'r ymgeisydd roi ei ganiatâd.

Mae'n rhaid i unrhyw denantiaeth breifat a gynigir i ymgeisydd bara am gyfnod penodedig o chwe mis o leiaf.<sup>24</sup> Roedd gwaith ymchwil Llywodraeth Cymru yn awgrymu y byddai cyfnod o 12 mis yn briodol.<sup>25</sup>

### *3.2.5. Adrannau 60-62 (Bwriadoldeb ac amgylchiadau pellach pan fo'r dyletswyddau i gynorthwyo ymgeiswyr yn dod i ben)*

Mae **Adrannau 60 a 61** yn amlinellu ystyr 'bod yn ddigartref yn fwriadol', ac maent hefyd yn nodi y dylai awdurdodau lleol ddiystyru bwriadoldeb.

Bydd awdurdodau lleol yn gallu diystyru bwriadoldeb wrth benderfynu a oes ganddynt ddyletswydd i sicrhau llety ar gyfer ymgeiswyr. Fodd bynnag, dim ond mewn perthynas ag un neu ragor o'r categorïau o bersonau a ragnodir gan Weinidogion Cymru at y diben hwn y gall awdurdodau lleol ddiystyru'r prawf hwnnw. Ni fydd gan awdurdodau lleol yr hawl i ddiystyru bwriadoldeb fesul achos. Er enghraifft, gall Gweinidogion Cymru ddewis nodi bod pobl ifanc 16 neu 17 oed yn fath penodol o ymgeiswyr nad yw'r prawf yn gymwys iddynt.

O dan y ddeddfwriaeth bresennol, rhaid i'r awdurdod lleol benderfynu a yw person wedi dod yn ddigartref yn fwriadol ac, os penderfynir bod hynny'n wir, cyfyngir yn sylweddol ar y cymorth sydd ar gael iddo.

---

<sup>24</sup> Adran 59(4)c

<sup>25</sup> Llywodraeth Cymru, [Opsionau ar gyfer fframwaith deddfwriaethol digartrefedd gwell yng Nghymru](#), Mawrth 2012, tudalen 16 [fel ar 3 Rhagfyr 2013]

### *3.2.6. Adrannau 63-83 (Atgyfeirio at awdurdod tai lleol arall, hysbysiad bod dyletswyddau wedi dod i ben, yr hawl i ofyn am adolygiad ac apelio, darpariaethau atodol a chyffredinol)*

Mae **Adran 63** yn ategu adrannau 198 a 199 o *Ddeddf Tai 1996* ac maent yn caniatáu i awdurdodau lleol atgyfeirio ymgeiswyr sydd ag angen blaenoriaethol am lety, ac nad ydynt yn fwriadol ddigartref, at awdurdod lleol arall yng Nghymru neu Loegr. Mae amodau yn berthnasol i unrhyw atgyfeiriad a dylai fod gan yr ymgeisydd gysylltiad lleol â'r ardal lle y caiff ei atgyfeirio.

Mae **Adran 64** yn diffinio pryd yr ystyrir bod gan ymgeisydd gysylltiad lleol ag ardal awdurdod tai lleol. Mae gan ymgeisydd gysylltiad lleol ag ardal os yw'n preswyllo yno neu wedi gwneud yn flaenorol, drwy gyflogaeth, teulu neu amgylchiadau arbennig eraill.

Mae **Adran 68** yn nodi'r amgylchiadau pan fo gan ymgeisydd yr hawl i ofyn am adolygiad o benderfyniad ynghylch ei gais digartrefedd. Mae hyn yn cynnwys yr hawl i ofyn am adolygiad ynghylch a gymerwyd camau rhesymol i atal neu leddfu digartrefedd.

O dan **adran 76** (gwarchod eiddo) o'r Bil, pan fo awdurdod lleol o dan ddyletswydd a nodir yn yr adran mewn perthynas â digartrefedd, "rhaid iddo gymryd camau rhesymol i atal colli eiddo personol y ceisydd neu i atal neu liniaru niwed iddo" o dan adran 76(1). Fodd bynnag, byddai isadran (4) yn caniatáu i'r awdurdod bennu amodau ynghylch gwaredu eiddo gan yr awdurdod. Nid yw'r Bil yn cynnwys gofyniad i roi hysbysiad i'r ymgeisydd o fwriad yr awdurdod i waredu'r eiddo. Mae hyn yn parhau ag un o ddarpariaethau Deddf 1996, ond nid oes gofyniad i wneud ymdrech rhesymol i hysbysu perchennog yr eiddo, er mwyn sicrhau nad oes unrhyw amheuaeth ynghylch yr hyn a ddisgwylir gan awdurdodau lleol a'r perchennogion perthnasol.

Mae **adran 78** o'r Bil yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod lleol sicrhau bod ei wasanaethau cymdeithasol a'i swyddogion tai yn cydweithredu, yn ogystal â sicrhau bod yr awdurdod ei hun yn cydweithredu â chyrff eraill, gan gynnwys Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae **adran 79** yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau tai lleol gyfeirio achosion at eu hadran gwasanaethau cymdeithasol pan ganfyddir bwriadoldeb, neu pan na fydd y ceisydd yn gymwys i gael cymorth o dan ddeddfwriaeth digartrefedd.

## 4. Rhan 3 - Sipsiwn a Theithwyr

### 4.1. Cefndir

Mae Rhan 3 o'r Bil yn mynd i'r afael â'r diffyg safleoedd awdurdodedig ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr. Cyflwynir strategaeth Llywodraeth Cymru ar gyfer y gymuned Sipsiwn a Theithwyr yn *Teithio at Ddyfodol Gwell*, a ddiweddarwyd ym mis Tachwedd 2013.<sup>26</sup>

Mae gwaith ymchwil Llywodraeth Cymru yn amcangyfrif bod **diffyg o rhwng 209 a 243 o leiniau preswyl parhaol**. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi i'r safleoedd newydd diwethaf sy'n eiddo i awdurdodau lleol gael eu hadeiladu yn Sir Gaerfyrddin, Sir y Fflint a Sir Benfro ym 1997. Mae'r Memorandwm Esboniadol hefyd yn nodi nad oes unrhyw safleoedd tramwy yng Nghymru.<sup>27</sup>

Er bod llawer o'r anawsterau o ran darparu safleoedd newydd yn ymwneud â materion cynllunio, nid yw'r Bil yn newid unrhyw agwedd ar y system gynllunio.

Mae dyletswydd ar awdurdodau lleol eisoes i gynnal asesiad o anghenion Sipsiwn a Theithwyr o dan Adran 225 o *Ddeddf Tai 2004*. Fodd bynnag, nid oes dyletswydd statudol i ddarparu safle mwyach. Roedd *Deddf Safleoedd Carafanau 1968* yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ddarparu safleoedd, ond diddymwyd y ddarpariaeth hon ym 1994.

### 4.2. Adrannau Rhan 3

#### 4.2.1. Adrannau 84-93

Mae'r Bil yn cynnig ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol gynnal asesiad o anghenion Sipsiwn a Theithwyr bob pum mlynedd. **Mae Adran 84** o'r Bil yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod lleol ymgynghori â'r "cyfryw bobl sy'n briodol yn ei farn ef", ond nid oes yn rhaid ymgynghori â'r gymuned Sipsiwn neu Deithwyr yn benodol.

Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru gymeradwyo asesiad yr awdurdod. Os gwrthodir yr asesiad gan Weinidogion Cymru, bydd yn rhaid i'r awdurdod adolygu ac ail-gyflwyno'r asesiad neu ymgymryd ag asesiad arall. Rhaid cyhoeddi'r asesiad a gymeradwyir. Gall Gweinidogion Cymru gyhoeddi canllawiau statudol y bydd yn rhaid i awdurdodau lleol eu hystyried wrth arfer eu swyddogaethau o dan y rhan hon o'r Bil.

---

<sup>26</sup> Llywodraeth Cymru, *Teithio at Ddyfodol Gwell*, Diweddariad mis Tachwedd 2013 [fel ar 6 Rhagfyr 2013]

<sup>27</sup> Paragraff 3.54

Os bydd yr asesiad a gymeradwyir wedi nodi angen am safleoedd, mae'n rhaid i'r awdurdod lleol arfer ei bwerau o dan Adran 56 o *Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013* i ddarparu safle. Os na fydd yr awdurdod lleol yn arfer y pŵer hwn, gall Gweinidogion Cymru gyfarwyddo'r awdurdod i arfer ei bwerau o dan Adran 56 o Ddeddf 2013.

Mae'r Asesiad o Effaith yn nodi i'r opsiwn o annog Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i adeiladu a rheoli safleoedd gael ei ystyried. Cafodd yr opsiwn hwn ei ddiystyru'n bennaf oherwydd na fyddai safleoedd sy'n eiddo i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn elwa o'r mesurau a roddwyd ar waith i ddiogelu lleiniau ar safleoedd awdurdodau lleol rhag cael eu masnachu ar y farchnad agored.

Ar hyn o bryd, mae £1.5 miliwn ar gael i Lywodraeth Cymru fesul blwyddyn ariannol i ariannu safleoedd Sipsiwn a Theithwyr newydd. Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn amcangyfrif y byddai safle newydd yn costio £1.5 miliwn, felly byddai'r trefniadau ariannu presennol yn ariannu un safle newydd y flwyddyn. Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn nodi bod Llywodraeth Cymru yn paratoi achos busnes ar hyn o bryd er mwyn cynyddu'r Grant Cyfalaf Safleoedd.

## 5. Rhan 4 – Safonau ar gyfer Tai Cymdeithasol

### 5.1. *Adrannau 94-110 (safonau ar gyfer tai cymdeithasol a ddarperir gan awdurdodau tai lleol)*

Mae Rhan 4 o'r Bil yn caniatáu i Weinidogion Cymru osod safonau ar gyfer awdurdodau tai lleol mewn perthynas â'r canlynol:

- Ansawdd llety;
- Rhent;
- Taliadau gwasanaeth.

Ar hyn o bryd, mae gan 11 o awdurdodau lleol gyflenwad tai, tra bod yr 11 sy'n weddill wedi trosglwyddo eu tai i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig drwy brosesau Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr. Nid yw'r Safonau ar wyneb y Bil ond caiff Gweinidogion Cymru eu gosod, ac mae'n rhaid iddynt gyhoeddi unrhyw safonau. Caiff Gweinidogion Cymru hefyd gyflwyno canllawiau ynglŷn â'r safonau, ac mae'n rhaid cyhoeddi'r rhain hefyd.

#### *Safonau llety*

Bydd y Rhan hon o'r Bil yn caniatáu i Weinidogion Cymru sicrhau bod Safon Ansawdd Tai Cymru yn ofyniad statudol i awdurdodau lleol. Mae Safon Ansawdd Tai Cymru yn berthnasol i'r holl gartrefi presennol sy'n dai cymdeithasol (rhai sy'n eiddo i awdurdodau lleol a rhai sy'n eiddo i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig). Mae safonau uwch yn berthnasol i anheddau a adeiladwyd o'r newydd. Yn ogystal â safon ffisegol cartrefi, mae Safon Ansawdd Tai Cymru yn cwmpasu materion cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd hefyd.

Y dyddiad targed gwreiddiol ar gyfer cydymffurfio â Safon Ansawdd Tai Cymru oedd 2012. Methodd y rhan fwyaf o awdurdodau lleol â gwneud hynny erbyn y dyddiad targed. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn cynnig gosod 2020 fel y dyddiad statudol erbyn pryd y dylai awdurdodau lleol gydymffurfio â Safon Ansawdd Tai Cymru.

Cyhoeddwyd y data diweddaraf ar gyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru ym mis Tachwedd 2013,<sup>28</sup> ac mae'n dangos bod 60% o anheddau tai cymdeithasol yn cydymffurfio â'r safon ar 31 Mawrth 2013. Fodd bynnag, roedd y gyfradd gydymffurfio'n amrywio'n fawr rhwng awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Y gyfradd gydymffurfio ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig oedd 75%, a'r gyfradd gydymffurfio ar gyfer awdurdodau lleol oedd 39%.

---

<sup>28</sup> Llywodraeth Cymru, [Safon Ansawdd Tai Cymru](#), Tachwedd 2013 [fel ar 4 Rhagfyr 2013]

Nid oes gan Weinidogion Cymru yr un pwerau ar gyfer rheoleiddio landlordiaid awdurdod lleol â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn datgan bod yn rhaid i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ddangos eu cynnydd tuag at gyflawni a chynnal Safon Ansawdd Tai Cymru fel rhan o'r broses reoleiddio. Nid yw Llywodraeth Cymru yn rheoleiddio swyddogaethau tai awdurdodau lleol, ond mae'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr, sef grant cyfalaf y mae'n rhaid ei wario ar gyflenwadau tai, yn amodol ar fodloni Safon Ansawdd Tai Cymru yn unol â'r terfynau amser y cytunwyd arnynt.

Byddai **Adran 98** yn galluogi Gweinidogion Cymru i archwilio safleoedd pe bai'n ymddangos bod "awdurdod tai lleol... yn methu â chynnal a chadw neu atgyweirio unrhyw fangre yn unol â safonau a osodir o dan adran 94 neu ganllawiau a ddyroddir o dan adran 95." Byddai'n ofynnol i Weinidogion roi o leiaf 28 diwrnod o rybudd i'r awdurdod a fyddai, yn ei dro, yn gorfod rhoi o leiaf saith niwrnod o rybudd i'r meddiannwr.

Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn cymryd yn ganiataol y ceir cydymffurfiaeth lawn â Safon Ansawdd Tai Cymru ac na fydd angen ymyrryd, ac felly na fydd unrhyw gostau ychwanegol i Lywodraeth Cymru o ran cynnal arolygiadau.

### *Rhenti*

Mae'r cynigion ar renti a thaliadau gwasanaeth i denantiaid awdurdod lleol yn ceisio gwella tryloywder a mynd i'r afael â'r anghysondebau a geir ar hyn o bryd rhwng gwahanol landlordiaid cymdeithasol.

Mae Llywodraeth Cymru wedi bod â pholisi o gydgyfeirio rhenti ers tro, a ddylai arwain at sefyllfa lle y mae tenantiaid tai cymdeithasol sy'n byw mewn mathau tebyg o dai yn yr un ardal yn talu rhenti tebyg. Ar hyn o bryd, mae rhenti Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn tueddu i fod yn uwch. Caiff rhenti pob sector eu gosod mewn gwahanol ffyrdd ar hyn o bryd:

- Caiff rhenti awdurdodau lleol eu gosod yng nghyd-destun system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai gyda Llywodraeth Cymru yn darparu rhenti wythnosol awgrymedig;
- Yn achos Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, mae Llywodraeth Cymru yn gosod terfynau uchaf ar gyfer rhenti chwe math allweddol o eiddo, y dylai'r cyfartaledd ar eu cyfer fod yn is neu'n gyfwerth â lefel meincnod.

Yn Adolygiad Essex o bolisiau tai fforddiadwy, a gynhaliwyd yn 2011, argymhellwyd adolygiad llawn o'r trefniadau ar gyfer pennu rhenti tai cymdeithasol.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Llywodraeth Cymru, [Polisi newydd ar gyfer rhenti tai cymdeithasol](#), Mawrth 2011 [fel ar 4 Rhagfyr 2013]



Yn achos rhenti awdurdodau lleol, yn sgîl dileu System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai daw'r system rhenti awgrymedig bresennol i ben. Bydd y cynigion yn y Bil yn galluogi Gweinidogion Cymru i barhau i ddylanwadu ar lefelau rhenti mewn llety awdurdod lleol.

### *Taliadau gwasanaeth*

Caiff taliadau gwasanaeth eu cyfuno mewn rhai ardaloedd awdurdod lleol, ond nid ym mhob un. Mae hynny'n golygu bod rhai tenantiaid yn talu am wasanaethau nad ydynt yn eu defnyddio am fod y costau'n cael eu rhannu rhwng holl denantiaid y landlord. Bydd y Bil yn dod â'r arfer hwn i ben, a chaiff taliadau gwasanaeth eu dadgyfuno a'u nodi'n glir yn y dyfodol.

Gallai'r newidiadau arwain at gynnydd mewn taliadau gwasanaeth i denantiaid sy'n defnyddio gwasanaethau cymwys. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi y gallai tenantiaid nad ydynt yn fodlon â thâl gwasanaeth gyfeirio'r mater at y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau.

## 6. Rhan 5 – Cyllid Tai

### 6.1. *Adrannau 114-119 (Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, taliadau a darpariaethau cyffredinol)*

Mae'r 11 o awdurdodau lleol yng Nghymru sydd â chyflenwad tai yn cadw Cyfrif Refeniw Tai sy'n cynnwys eitemau o incwm a gwariant mewn perthynas â'r cyflenwad tai. Mae'r cyfrifon hyn yn gweithredu o fewn fframwaith system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai.

Mae'r Memorandwm Esboniadol yn esbonio sut y mae Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn gweithio ar dudalennau 23 i 25. Sefydlwyd Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai cyn datganoli ac roedd yn gweithredu'n wreiddiol ar lefel Cymru a Lloegr. Roedd system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn galluogi Llywodraeth y DU i benderfynu faint yr oedd angen i awdurdodau lleol ei wario ar eu tai, ac a oedd angen unrhyw gymhorthdal arnynt yn ychwanegol at hynny. Dylai Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai fod wedi ailddosbarthu refeniw ledled Cymru a Lloegr o'r awdurdodau lleol â gwaged yn eu Cyfrifon Refeniw Tai i'r rhai â diffyg, gyda Thrysorlys Ei Mawrhydi yn gwneud iawn am unrhyw ddiffyg cyffredinol yng Nghymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn genedlaethol.

Mae system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn gweithredu ar sail ffigurau tybiannol ar gyfer incwm a gwariant, er bod y Memorandwm Esboniadol yn nodi bod y ffigurau hyn yn seiliedig ar ddata gwirioneddol fel niferoedd stoc, cyfraddau llog a lefelau rhent. Os tybir bod gan awdurdod lleol ddiffyg yn ei Gyfrif Refeniw Tai, caiff gymhorthdal i wneud iawn am y diffyg. Mae'n rhaid talu unrhyw arian y tybir ei fod dros ben, sef derbyniadau rhent tenantiaid i bob pwrpas, i Drysorlys Ei Mawrhydi. Ar hyn o bryd, ni thybir bod gan unrhyw awdurdod lleol yng Nghymru ddiffyg yn ei Gyfrif Refeniw Tai ac mae cyfanswm y gwaged tybiedig ar gyfer awdurdodau lleol yng Nghymru yn fwy na £70 miliwn y flwyddyn.

Pan gyflwynwyd y system, roedd unrhyw arian dros ben yn y Cyfrif Refeniw Tai yn cael ei ddefnyddio i ategu costau'r Budd-dal Tai i denantiaid awdurdod lleol, gyda Thrysorlys Ei Mawrhydi yn talu unrhyw ddiffyg. Fodd bynnag, ers mis Ebrill 2004, mae'r Adran Gwaith a Phensiynau wedi talu'r costau yn llawn, gyda Llywodraeth Cymru yn casglu gwaged cyffredinol y Cyfrif Refeniw Tai ac yn ei roi i Drysorlys Ei Mawrhydi. Mae hyn yn sicrhau bod y Trysorlys, i bob pwrpas, yn dal i gael rhywfaint o iawndal am y gost o ariannu'r Budd-dal Tai i denantiaid awdurdod lleol.

O dan y ddeddfwriaeth bresennol, mae'n bosibl eithrio rhai mathau penodol o eiddo neu awdurdodau lleol o Gymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, cyhyd ag y gellir dod i gytundeb â Gweinidogion Cymru. Fodd bynnag, mae'r Memorandwm

Esboniadol yn nodi, pe bai hynny'n digwydd, y byddai Trysorlys Ei Mawrhydi yn lleihau'r adnoddau a ddarperir i Gymru yn unol â lefel y cymhorthdal negyddol.<sup>30</sup>

Bydd **Adran 114** o'r Bil yn diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yng Nghymru yn dilyn y cytundeb a wnaed â Thrysorlys Ei Mawrhydi ym mis Mehefin 2013.

### *Trefniadau setlo*

Mae'r cytundeb a wnaed â Thrysorlys Ei Mawrhydi yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol fynd i ddyled newydd (gan fenthycy arian o'r Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus) er mwyn gadael y system bresennol. Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn rhoi rhagor o fanylion:

Fel rhan o'r trafodaethau, mynnodd Trysorlys Ei Mawrhydi fod yn rhaid i unrhyw gytundeb i adael y system bresennol fod yn ariannol niwtral o safbwynt y Trysorlys. Mae Swyddfa Rheoli Dyledion y DU yn un o Asiantaethau Gweithredol Trysorlys Ei Mawrhydi. Mae'r Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus yn gorff statudol sy'n gweithredu o fewn y Swyddfa Rheoli Dyledion. O ganlyniad, mae taliadau'r setliad y cytunwyd arnynt i Drysorlys Ei Mawrhydi a'r benthyciadau oddi wrth y Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus a'r ad-daliadau llog blynyddol iddo yn drosglwyddiadau rhynglywodraethol. Golyga hyn fod yr effaith ar economi'r DU yn un niwtral; hynny yw, mae taliad y setliad yn gost i'r awdurdodau tai lleol ond caiff ei ddiddymu gan fuddiant cyfatebol i Drysorlys Ei Mawrhydi.<sup>31</sup>

Dilynwyd proses debyg yn Lloegr ym mis Ebrill 2012, pan adawodd awdurdodau lleol yno system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai. Byddai'r Bil yn caniatáu i Weinidogion Cymru bennu'r ffigur setlo, gan alluogi'r awdurdod lleol i dalu i adael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, a hefyd i newid y ffigur hwnnw pe bai gwall neu newid i fater a gymerwyd i ystyriaeth wrth bennu'r ffigur setlo.

Nid oes amserlen fanwl ar gyfer gadael Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, ond efallai y gellir dod i gytundeb gwirfoddol cyn i ddeddfwriaeth y DU gael ei chyflwyno. Dim ond os bydd pob un o'r 11 o awdurdodau lleol yn cytuno y gall hynny ddigwydd.<sup>32</sup>

Er mwyn ariannu'r setliad, bydd y taliadau llog blynyddol yn dod i gyfanswm o £40 miliwn, sef £33 miliwn y flwyddyn yn llai na'r hyn a delir i Drysorlys Ei Mawrhydi o dan system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ar hyn o bryd. Penderfynir ar y cyfraddau llog ar adeg gwneud y setliad.

---

<sup>30</sup> Paragraff 7.272

<sup>31</sup> Paragraff 7.314

<sup>32</sup> Paragraff 7.275

### *Terfyn benthyca*

Fel rhan o'r cytundeb a wnaed rhwng Llywodraeth Cymru a Llywodraeth y DU, mae'n ofynnol, yn ôl Trysorlys Ei Mawrhydi, bod terfyn benthyca sy'n gysylltiedig â thai yn cael ei osod ar gyfer awdurdodau lleol yn un o Filiau perthnasol y DU. Mae Bil Cymru Drafft yn cynnwys y darpariaethau sydd eu hangen ar lefel y DU gan nad oes gan y Cynulliad gymhwysedd i gyflwyno terfyn cyffredinol ar fenthyciadau awdurdodau lleol yng Nghymru. Bydd hynny'n galluogi Trysorlys Ei Mawrhydi i sicrhau na fenthycir gormod o arian yng Nghymru ac felly nad yw'r ddyled genedlaethol yn cynyddu.<sup>33</sup>

Cyfanswm y terfyn benthyca cyffredinol y cytunwyd arno i Gymru yw £1.85 biliwn. Mae hyn yn cynnwys benthyciadau presennol a'r ddyled newydd sydd ei hangen er mwyn gadael y cynllun.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Llywodraeth y DU, [Bil Cymru Drafft](#), Rhagfyr 2013 [fel ar 10 Ionawr 2014]

<sup>34</sup> Paragraff 7.312

## 7. Rhan 6 – Tai cydweithredol

### 7.1. *Adrannau 120-121*

Dim ond nifer gymharol fach o dai cydweithredol sydd yng Nghymru. Mae'r Cymdeithasau Tai Cymunedol Cydfuddiannol, a sefydlwyd yn dilyn y broses o drosglwyddo stoc, yn rhannu rhai egwyddorion cydweithredol, ond nid cymdeithasau tai cwbl gydfuddiannol mohonynt. Mae'r Bil hwn yn mynd i'r afael â rhai o'r rhwystrau i ddatblygu tai cydweithredol. Ar hyn o bryd, mae Llywodraeth Cymru yn ariannu tri phrosiect tai cydweithredol peilot mewn partneriaeth â chymdeithasau tai ac awdurdodau lleol.<sup>35</sup> Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi ariannu gwaith ymchwil i'r galw posibl am dai cydweithredol yng Nghymru, ac roedd gan y rhai a gymerodd ran yn yr astudiaeth gryn ddiddordeb mewn model tai cydweithredol, ac awydd i roi cynnig ar fodel o'r fath.<sup>36</sup>

Mae **Adrannau 120 a 121** o'r Bil yn cynnig dau newid a fydd yn hwyluso'r gwaith o ddatblygu tai cydweithredol. Bydd y Bil yn:

- Caniatáu i gymdeithasau tai cwbl gydfuddiannol roi tenantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliol sicr; a
- Mewnosod sail ychwanegol ar gyfer meddiant yn Atodlen 2 i Ddeddf Tai 1988, y gall y sawl sy'n rhoi benthycwyr arian i gymdeithasau tai cwbl gydfuddiannol ei defnyddio i geisio sicrhau tenantiaeth sicr er mwyn adfeddiannu'r eiddo am ei werth 'meddiant gwag'. Bwriad hynny yw gwella hyder ymhlith benthycwyr.

Mae Llywodraeth Cymru wedi gweithio gyda rhanddeiliaid i nodi tri phrif fath o dai cydweithredol:

- Mentrau rhentu cydweithredol, pan fo aelodau'n talu rhent bob wythnos neu fis am yr hawl i fyw mewn llety cydweithredol, ond nid oes gan yr aelod unrhyw fuddiant yng ngwerth yr eiddo y mae'n byw ynddo;
- Mentrau cydweithredol gwerth y farchnad, pan fo'r fenter gydweithredol yn berchen ar rydd-ddaliad neu lesddaliad yr eiddo, ond gall aelodau brynu neu werthu'r hawl i fyw yn yr eiddo am werth y farchnad. Mae'r fenter gydweithredol yn gweithredu fel rheolwr yr adeilad;

---

<sup>35</sup> Gwefan Llywodraeth Cymru, [Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda phartneriaid i gyflenwi mwy o dai cydweithredol yng Nghymru](#), 18 Tachwedd 2013 [fel ar 6 Rhagfyr 2013]

<sup>36</sup> Canolfan Cydweithredol Cymru, [Ymchwil i'r galw posibl am dai cydweithredol yng Nghymru](#), Mai 2013, tudalen 30 [fel ar 6 Rhagfyr 2013]

- Mentrau cydweithredol ecwiti cyfyngedig, pan fo gan aelodau yr hawl i fyw mewn eiddo penodol ac mae'n berchen ar gyfran o werth cyffredinol yr eiddo. Mae'r gyfran honno yn gymesur â gwerth yr ecwiti y mae'r aelod yn ei gronni drwy wneud cyfraniadau rheolaidd. Gall werthu neu aseinio ei hawliau meddiannaeth ynghyd â'i gyfran ecwiti cyfyngedig (am bris rheoleiddedig neu bris y farchnad agored).

## 8. Rhan 7 – Cartrefi gwag

### 8.1. Adran 122 (y Dreth Gyngor ar gyfer Anheddau Gwag)

Mae Adran 122 o'r Bil yn diwygio Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 drwy fewnosod Adran 12A newydd.

Mae gan Gymru nifer sylweddol o gartrefi gwag yn y sector preifat. Ar 1 Ebrill 2012, roedd 21,551 o gartrefi a oedd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy. Mae cynllun Troi Tai'n Gartrefi Llywodraeth Cymru yn darparu grantiau i sicrhau y caiff cartrefi gwag eu meddiannu unwaith eto.<sup>37</sup>

Mae'r Bil yn cynnig pŵer dewisol newydd a fyddai'n rhoi'r gallu i awdurdodau lleol godi 50% yn fwy o dreth gyngor na'r ffi berthnasol ar gyfer yr eiddo. Er bod y ddeddfwriaeth gyfredol yn caniatáu gostyngiadau o dan rai amgylchiadau, nid oes darpariaeth i godi unrhyw dreth gyngor ychwanegol. Byddai'r cynnig yn y Bil yn gymwys i eiddo a fu'n wag am dros 12 mis nad yw wedi'i ddodrefnu'n sylweddol.

Nid oes gofyniad i ddefnyddio'r refeniw ychwanegol a godir at ddiben penodol, er enghraifft darparu tai fforddiadwy. Mae'r Memorandwm Esboniadol yn nodi:

Y gobaith yw y byddai awdurdodau lleol yn defnyddio refeniw ychwanegol er mwyn helpu i ddiwallu anghenion tai lleol drwy ddarparu mwy o gartrefi a/neu wella cartrefi sy'n bodoli eisoes. Ni all Llywodraeth Cymru fynnu bod awdurdodau lleol yn gwneud hynny, ond gall Gweinidogion Cymru eu hannog i'w wneud.<sup>38</sup>

Cafodd y cynnig hwn ei gynnwys yn y Papur Gwyn Tai, a chynhaliwyd ymgynghoriad penodol rhwng mis Gorffennaf a mis Hydref 2012.<sup>39</sup> Teimlai naw o'r ymatebwyr i'r ymgynghoriad y dylai'r cynigion gael eu hymestyn i ail gartrefi, gydag wyth arall yn codi materion ymarferol fel gwahaniaethu rhwng eiddo gwag ac ail gartrefi. O ganlyniad i'r ymatebion a gafwyd i'r ymgynghoriad, cynhaliwyd ymgynghoriad ar wahân ar ail gartrefi rhwng mis Medi a mis Hydref 2013.<sup>40</sup>

Bydd Gweinidogion Cymru yn gallu gwneud rheoliadau sy'n nodi categorïau o anheddau na ellir codi unrhyw dreth gyngor ychwanegol mewn perthynas â hwy.

Os caiff annedd ei dodrefnu am gyfnod o hyd at chwe wythnos, ni fydd hynny'n effeithio ar ei statws fel annedd wag hirdymor. Gall Gweinidogion Cymru newid y cyfnod hwn drwy gyflwyno Rheoliad.

---

<sup>37</sup> Gwefan Llywodraeth Cymru, [Troi Tai'n Gartrefi](#) [fel ar 6 Rhagfyr 2013]

<sup>38</sup> Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.116

<sup>39</sup> Llywodraeth Cymru, [Y Dreth Gyngor a Chartrefi Gwag Hirdymor yng Nghymru](#), Gorffennaf 2012 [fel ar 5 Rhagfyr 2013]

<sup>40</sup> Llywodraeth Cymru, [Ymgynghoriad ar Bwerau Disgresiwn i Awdurdodau Lleol Gynyddu'r Dreth Gyngor ar Ail Gartrefi](#), Medi 2013 [fel ar 5 Rhagfyr 2013]

## 9. Rhan 8 – Amrywiol a chyffredinol

### 9.1. *Adrannau 123-128*

Mae **Adran 123 a Rhan 5 o Atodlen 3** yn cywiro rhai mân ddiffygion yn *Neddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013*, a ddaeth i'r amlwg wrth baratoi i gyhoeddi'r Ddeddf. Maent yn cynnwys, er enghraifft, cael gwared ar ddiffiniadau nad oes eu hangen mwyach o ganlyniad i newidiadau a wnaed yn ystod hynt y Bil.



## 10. Ymateb i'r Bil

### 10.1. Datganiad yn y Cyfarfod Llawn

Gwnaeth y Gweinidog ddatganiad i'r Cyfarfod Llawn ar 19 Tachwedd 2013.  
Dywedodd:

Ddoe, gosodais Fil Tai (Cymru), ynghyd â'r memorandwm esboniadol, gerbron Cynulliad Cenedlaethol Cymru. Mae hwn yn ddarn arwyddocaol o ddeddfwriaeth ac, os caiff ei basio, hon fydd Deddf dai gyntaf Cymru erioed. Mae'r cynigion yn deillio o gorff sylweddol o waith gan lawer o bobl a byddant yn cyfrannu at gynnydd pellach yn erbyn blaenoriaethau tai strategol y Llywodraeth hon o fwy o gartrefi, gwell cartrefi a gwell gwasanaethau. [...]

Mae'r fantais o gael cartref fforddiadwy mewn cyflwr da yn fwy na dim ond to dros eich pen. Yn ogystal â chyfrannu at les unigolion a'u teuluoedd, mae cartref addas a diogel yn allweddol i iechyd, addysg a hunan-barch unigolyn. Mae'n elfen hanfodol o fagwraeth plentyn, yn ogystal â'i fod yn darparu sylfaen ar gyfer cymunedau cryf, diogel a theg ac mae'n cyfrannu at agendâu lleihau tlodi a hyrwyddo cydraddoldeb y Llywodraeth.

O gofio pwysigrwydd amlwg cartrefi priodol, mae'r pwerau deddfu newydd a roddwyd i ni yn 2011 yn rhoi cyfle gwych i ni wella'r hyn y gellir ei wneud i helpu i ddiwallu anghenion tai pobl. Wrth gwrs, nid mwy o ddeddfwriaeth yw'r ateb i'r broblem bob amser. Er hynny, gall deddfwriaeth gymesur y myfyriwyd arni'n drylwyr wneud gwahaniaeth gwirioneddol i fywydau pobl ac mae'r Bil yn cyd-fynd â'r nod hwnnw. Mae'r cynigion ynddo yn ategu'r camau polisi ehangach yr ydym yn eu cymryd i ddiwallu anghenion tai pobl a'r targedau uchelgeisiol yr ydym wedi eu gosod ar gyfer darparu cartrefi newydd fforddiadwy ac ar gyfer dod â chartrefi gwag yn nôl i ddefnydd, sydd wedi ei gefnogi drwy fuddsoddiad o £20 miliwn gan y Llywodraeth Cymru hon ers 2012-13.<sup>41</sup>

Dywedodd Mark Isherwood AC, y Ceidwadwyr Cymreig, bod y grŵp "eisiau gweithio'n adeiladol gyda chi ar yr agweddau y mae'r Bil hwn yn ymdrin â nhw a cheisio sicrhau cytundeb lle bynnag y bo'n bosibl, a gwrthwynebu neu graffu'n adeiladol lle na ellir sicrhau cytundeb o reidrwydd." Gofynnodd i'r Gweinidog:

Rydych chi'n cyfeirio at y 'targedau uchelgeisiol'—eich geiriau chi—ar gyfer cartrefi newydd fforddiadwy a dod â chartrefi yn ôl i ddefnydd.[...] sut y bydd y Bil hwn yn helpu i gynyddu'r cyflenwad o gartrefi newydd fforddiadwy drwy'r mesurau y mae'n eu cymryd, neu, fel y mae'n ymddangos, a yw ei amcanion wedi eu seilio'n fwy cymdeithasol, sydd i'w ganmol ond nid yn fater sy'n seiliedig ar gyflenwad?<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> [Cofnod y Trafodion, 19 Tachwedd 2013 \[fel ar 10 Ionawr 2014\]](#)

<sup>42</sup> [Cofnod y Trafodion, 19 Tachwedd 2013 \[fel ar 10 Ionawr 2014\]](#)

Croesawodd Jocelyn Davies AC, Plaid Cymru, rai rhannau o'r Bil ond roedd yn feirniadol o rannau eraill. Dywedodd, "os bydd y Bil yn cael ei weithredu fel y mae, rwy'n credu y byddai'n gyfle a gollwyd i'r sector pwysig hwn". O ran y gofrestr landlordiaid arfaethedig, dywedodd:

gallai gwneud 22 o gyrff yn gyfrifol am gynnal a gorfodi'r gofrestr fod yn sefyllfa hunllefus. Efallai y byddai'n dweud wrthym beth ellid ei gyflawni gyda'r mesur hwn, a sut fydd awdurdodau lleol, rhai ohonynt heb unrhyw stoc, a dim adran dai, fel mae'n digwydd, yn gallu cynnal a gweithredu'r ddeddfwriaeth hon.<sup>43</sup>

Dywedodd Peter Black AC, Democratiaid Rhyddfrydol Cymru:

Yr wyf fi, hefyd, yn croesawu'r Bil sylweddol iawn ac mae'r ffaith bod gennym y ddeddfwriaeth tai cyntaf ers inni gael y pwerau newydd. Croesawaf yn arbennig nifer o agweddau ar y Bil: y dreth gyngor ychwanegol sy'n cael ei chodi ar dai gwag, y byddaf yn gofyn cwestiwn ynglŷn yn ag ef nes ymlaen, a diwygio cymhorthdal y cyfrif refeniw tai. Rwy'n croesawu'n fawr y gorfodi safonau ar gyfer tai cymdeithasol yn y gyfraith; rwy'n credu y dylai hynny fod wedi cael ei wneud yn gynharach. Rwyf hefyd yn croesawu cofrestru a thrwyddedu asiantau gosod a'r model ataliol ar ddigartrefedd. Rwy'n credu bod yr holl bethau hynny yn ddatblygiadau i'w croesawu'n fawr. Rwyf hefyd yn croesawu'r ffaith eich bod yn manteisio ar y cyfle, Weinidog, i atgyfnerthu deddfwriaeth bresennol yn y Bil hwn, sydd yn ddefnyddiol iawn i bawb o ran deall cyfraith tai yng Nghymru, yn fy marn i.<sup>44</sup>

## 10.2. *Ymateb y sector tai.*

Sefydliad Tai Siartredig Cymru (CIH Cymru)

The bill contains diverse, Welsh-crafted solutions, to improve consumer protection, raise standards across all sectors and protect our most vulnerable and disadvantaged citizens by prioritising homelessness reduction. The bill introduces legislation that will improve consumer protection in the private rented sector, raise the standards in affordable housing, increase the supply of new homes and bringing empty properties back into use.<sup>45</sup>

Dywedodd Cyfarwyddwr Sefydliad Tai Siartredig Cymru:

This bill clearly evidences the progress of devolution in Wales, this is grown-up government fashioning Welsh answers to Welsh problems. It provides a narrative that is distinct from Westminster policy, and makes it clear that housing is a priority for Welsh Government.

Dywedodd y Cynghorydd Dyfed Edwards, Llefarydd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru ar gyfer tai:

Mae WLGA o blaid uchelgais y mesur newydd eang yma ynglŷn â nifer o broblemau sylfaenol sy'n effeithio ar fywydau pobl yng Nghymru.

Mae byd llywodraeth leol wedi ymrwymo bellach i gydweithio â Llywodraeth Cymru a phartneriaid eraill i hwyluso'r newidiadau sydd wedi'u hamlinellu yn y mesur. Fe fydd llawer o'r rheiny'n atgyfnerthu gwaith sy'n mynd rhagddo mewn cynghorau lleol trwy Gymru gyfan.

---

<sup>43</sup> [Cofnod y Trafodion, 19 Tachwedd 2013 \[fel ar 10 Ionawr 2014\]](#)

<sup>44</sup> [Cofnod y Trafodion, 19 Tachwedd 2013 \[fel ar 10 Ionawr 2014\]](#)

<sup>45</sup> [Sefydliad Tai Siartredig Cymru, \*Wales' first housing bill is government for grown-ups, says CIH Cymru, Datganiad i'r Wasg, 19 Tachwedd, 2013 \[fel ar 10 Ionawr 2014\]\*](#)

Yn benodol, mae'r cynghorau'n croesawu'r pwyslais ychwanegol ar atal digartrefedd sydd wrth wraidd y mesur newydd, yn ogystal â diwygio Trefn Cyfrifon Cyllid y Tai, sy'n cynnig cyfle amlwg i'r cynghorau gynyddu eu hadnoddau ariannol i wella eu tai nhw ac, o bosibl, adeiladu rhai newydd.

Er y bydd modd cyflwyno rhai o'r newidiadau sydd yn y mesur heb ragor o adnoddau, does dim dwywaith y bydd agweddau eraill yn ymestynnol i'r awdurdodau lleol yn eu sefyllfa ariannol bresennol. Bydd WLGA yn profi pa mor ymarferol yw'r mesur newydd ymhlith yr awdurdodau lleol bellach, yn ogystal â pharhau i gydweithio'n agos iawn â Llywodraeth Cymru fel y bydd rhagor o dai o safon ar gael yng Nghymru.<sup>46</sup>

**Fodd bynnag, mae'r Bil wedi'i ddisgrifio fel llanast biwrocraataidd gan Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid.**

While it comes as no surprise that the Welsh Government wishes to register all private landlords, it is deeply disappointing that the plans appear mired in burdensome bureaucracy. The requirements outlined in the Housing (Wales) Bill requires landlords to not only register, but to subsequently obtain a licence from what could be numerous local authorities – each of which may stipulate its own conditions and fees. Duplication is inevitable.

It is unnecessary, and unhelpful, to require private landlords to submit details of their investments to a public register in the name of driving improvements and rooting out criminals. Far from combatting criminality within the private-rented sector and offering solutions to the undersupply of residential property, these measures look certain to increase the cost of providing homes by forcing landlords to comply with yet more red-tape.

The NLA shares the Welsh Government's desire to raise standards in the private-rented sector but we remain unconvinced that a national register of landlords is the right approach. It will only serve to increase the cost of living for many hard working families as the fee for registering and subsequently obtaining a license will inevitably be passed on to tenants.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> [Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, Mesur newydd i roi rhagor o dai ar gael, Datganiad i'r Wasg, 18 Tachwedd 2013 \[fel ar 10 Ionawr 2014\]](#)

<sup>47</sup> [Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid, Welsh housing Bill a 'bureaucratic mess', says NLA, Datganiad i'r Wasg, 21 Tachwedd 2013 \[fel ar 10 Ionawr 2014\]](#)