



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

BIL TAI (CYMRU)

Memorandwm Esboniadol
yn cynnwys yr Asesiad Effaith
Rheoleiddiol a'r Nodiadau Esboniadol

Tachwedd 2013

BIL TAI (CYMRU)

Memorandwm Esboniadol i Fil Tai (Cymru)

Paratowyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Adran Dyfodol Cynaliadwy Llywodraeth Cymru ac fe'i gosodir gerbron Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

Datganiad yr Aelod

Yn fy marn i, byddai darpariaethau Bil Tai (Cymru) a gyflwynwyd gennyf ar 18 Tachwedd 2013 o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

Carl Sargeant AC

Y Gweinidog Tai ac Adfywio

Yr Aelod Cynulliad sy'n gyfrifol am y Bil

Tachwedd 2013

CYNNWYS

RHAN 1

1. Disgrifiad (Tudalen 7)
2. Y Cefndir Deddfwriaethol (Tudalen 8)
3. Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael (Tudalennau 9 – 31)
4. Ymgynghori (Tudalennau 32 – 45)
5. Y pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth (Tudalennau 46 – 54)
6. Aseiad Effaith Rheoleiddiol (Tudalen 55)

RHAN 2 – ASESIAID EFFAITH

7. Opsiynau, costau a manteision (Tudalennau 56- 143)
8. Asesu'r Gystadleuaeth (Tudalennau 144 – 149)
9. Adolygiad ar ôl gweithredu (Tudalennau 150 – 154)

Atodiad A – Siart Llif Digartrefedd ar gyfer Opsiwn 2 (Tudalen 155)

Atodiad B – Tabl: Crynodeb o Gostau Ychwanegol y Ddeddfwriaeth
(Tudalennau 156 – 157)

Atodiad C – Nodiadau Esboniadol (Tudalennau 158 – 184)

Atodiad Ch – Cyfeiriadau (Tudalennau 185 – 186)

RHAN 1

Adran 1: Disgrifiad

- 1.1 Mae Bil Tai (Cymru) ("y Bil") yn gyfres gydlynol o gynigion a fydd yn cyfrannu at dair blaenoriaeth strategol Llywodraeth Cymru ar gyfer tai, sef: mwy o gartrefi, gwell cartrefi a gwell gwasanaethau. Yn gyffredinol, bydd yn helpu i sicrhau y bydd unigolion yn gallu cael gafael ar gartref fforddiadwy, boddhaol a bod unigolion sydd mewn perygl o ddigartrefedd yn cael y cymorth y mae ei angen arnynt.
- 1.2 Bydd y Bil yn moderneiddio'r sector rhentu preifat a bydd yn rhoi mwy o bwyslais ar gymryd camau i atal pobl rhag bod yn ddigartref. Bydd hefyd yn rhoi'r pŵer i awdurdodau lleol, os byddant am wneud hynny, gyflwyno cyfradd uwch o dreth gyngor fel ffordd arall o fynd i'r afael â phroblem cartrefi gwag a'r effaith ar y cyflenwad tai lleol mewn rhai ardaloedd. Gosodir dyletswydd ar awdurdodau lleol i ddarparu safleoedd ar gyfer cymunedau Sipsiwn a Theithwyr mewn ymateb i angen a nodwyd, a bydd y Bil yn helpu i ehangu'r sector tai cydweithredol drwy wella'r trefniadau ar gyfer pobl sydd am ymuno â chydweithrediaeth neu ei gadael. Bydd yn pennu safonau ar gyfer rhenti awdurdodau lleol, taliadau gwasanaeth ac ansawdd llety ac yn helpu i sicrhau y cyrhaeddir Safon Ansawdd Tai Cymru. Yn olaf, bydd yn diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, gan alluogi awdurdodau lleol i fod yn hunangyllidol.

Adran 2: Y cefndir deddfwriaethol

- 2.1 Mae gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru ("y Cynulliad") y cymhwysedd deddfwriaethol i ddarparu ar gyfer tai, ac mewn cysylltiad â thai, yn rhinwedd Rhan 4 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 ("y Ddeddf"). Nodir darpariaethau perthnasol y Ddeddf yn adran 108 ac Atodlen 7. Mae paragraff 5 o Ran 1 o Atodlen 7 yn nodi'r pynciau canlynol y caiff y Cynulliad ddeddfu arnynt o dan y pennawd 'Tai',

"Housing and housing finance except schemes supported from central or local funds which provide assistance for social security purposes to or in respect of individuals by way of benefits. Encouragement of home energy efficiency and conservation, otherwise than by prohibition or regulation. Regulation of rent. Homelessness. Residential caravans and mobile homes."

- 2.2 Mae gan y Cynulliad hefyd y cymhwysedd deddfwriaethol i wneud darpariaethau ynghylch Llywodraeth Leol yn rhinwedd paragraff 12 o Ran 1 o Atodlen 7, sy'n nodi'r pynciau canlynol

"Constitution, structure and areas of local authorities. Electoral arrangements for local authorities. Powers and duties of local authorities and their members and officers. Local government finance."

- 2.3 Mae'r pynciau uchod yn rhoi'r cymhwysedd i'r Cynulliad Cenedlaethol wneud y darpariaethau a geir ym Mil Tai (Cymru).

Adran 3: Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael

Y cyd-destun

- 3.1 Mae tystiolaeth dda am yr heriau sy'n wynebu unigolion o ran dod o hyd i gartref a'i gadw, a hefyd am yr heriau sy'n wynebu'r sefydliadau sy'n eu helpu^{1,2,3}. Mae manteision cael cartref fforddiadwy sydd mewn cyflwr da yn fwy o lawer na dim ond cael to dros eich pen. Mae cartref boddhaol yn allweddol i iechyd da a lles. Mae'n sicrhau bod plant yn cael y dechrau gorau posibl mewn bywyd ac mae'n gosod y sylfeini ar gyfer cymunedau cryf, diogel a theg. Mae wrth wraidd nodau Llywodraeth Cymru o leihau tlodi a'r anghydraddoldebau sydd i'w gweld mewn rhai o'n cymunedau.
- 3.2 Mae blaenoriaethau'r Llywodraeth yn glir: mwy o gartrefi a mwy o ddewis, cartrefi o ansawdd gwell, a gwell gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thai. Mae'r olaf yn rhoi pwyslais cryf ar helpu unigolion i fyw'n annibynnol yn eu cartref eu hunain am gyhyd ag y bo modd.

Yr angen o ran tai

- 3.3 Amcangyfrifir bod 1.34 miliwn o gartrefi yng Nghymru ac mae 70 y cant ohonynt yn eiddo i berchen-feddianwyr. Mae'r cartrefi sy'n weddill wedi'u rhannu rhwng tai a rentir oddi wrth awdurdodau lleol neu gymdeithasau tai (16 y cant) a chartrefi a rentir oddi wrth landlordiaid preifat (14 y cant). Mae'r sector rhentu preifat yn dod yn rhan fwyfwy pwysig o'r ddarpariaeth tai.
- 3.4 Mae gwaith ymchwil⁴ wedi amcangyfrif bod angen darparu tua 14,000 o gartrefi bob blwyddyn, 9,200 ohonynt yn gartrefi newydd ar gyfer y farchnad (a ddiffinnir fel cartrefi i'w perchen-feddiannu neu gartrefi rhent preifat) a 5,100 o gartrefi nad ydynt ar gyfer y farchnad. Mae'r olaf yn cynnwys cartrefi a ddarperir gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai ac eiddo rhent preifat a gymorthdelir drwy Fudd-dal Tai. Er ei bod yn bosibl bod y gyfradd ffurfio aelwydydd, sy'n sail i'r amcangyfrifon, wedi arafu yn ystod y blynyddoedd diwethaf, oherwydd ffactorau economaidd a ffactorau eraill, yn gyffredinol, mae galw mawr am dai o hyd. Mae'r galw am dai newydd yn fwy o lawer na'r cyflenwad.
- 3.5 Mae cartrefi newydd yn bwysig ond felly hefyd eiddo sy'n bodoli eisoes. Mae 22,000 o gartrefi wedi bod yn wag ers amser maith. Nid yw rhai mewn cyflwr addas ond gellir adfer y rhan fwyaf ohonynt i safon foddhaol.
- 3.6 Mae oedran y stoc tai yn golygu bod angen gwella llawer o'r cartrefi sy'n bodoli eisoes. Mae Safon Ansawdd Tai Cymru wedi arwain at welliannau sylweddol i dai cymdeithasol, gan ddod â manteision o ran iechyd ac ansawdd bywyd i unigolion, ond mae rhagor eto i'w wneud.
- 3.7 Mae marchnadoedd tai yn wan ac ychydig iawn o dai newydd sy'n cael eu hadeiladu. Mae mwy o dai fforddiadwy yn cael eu hadeiladu ond mae'r nifer

wedi lleihau wrth i effeithiau toriadau yn y sector cyhoeddus gael eu teimlo. Mae'r duedd sylfaenol o ran digartrefedd yn un sydd ar i fyny, wrth i gostau byw gynyddu ac wrth i effeithiau colli swyddi gael eu teimlo.

Canlyniadau

3.8 Mae Bil Tai (Cymru) yn cynnwys sawl elfen gydberthynol. Gyda'i gilydd ac ar wahân, mae'r elfennau hynny'n ymateb i'r heriau a ddisgrifir uchod. At ei gilydd, bydd y Bil yn helpu i sicrhau:

- (i) Bod unigolion yn gallu cael gafael ar gartref fforddiadwy, boddhaol.
- (ii) Bod unigolion sydd mewn perygl o ddigartrefedd yn cael y cymorth y mae ei angen arnynt

Bil Tai (Cymru)

3.9 Dyma elfennau penodol y Bil:

- (i) Tai rhent preifat
- (ii) Digartrefedd
- (iii) Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr
- (iv) Safonau Awdurdodau Lleol: Safon Ansawdd Tai Cymru
- (v) Safonau Awdurdodau Lleol: Rhenti a thaliadau gwasanaeth
- (vi) System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai
- (vii) Tai Cydweithredol
- (viii) Treth Gyngor ar gartrefi gwag

3.10 Mae elfennau'r Bil yn cyfrannu at y canlyniadau a ddymunir mewn ffyrdd ychydig yn wahanol ac i wahanol raddau. Nodir isod y gydberthynas gyffredinol rhwng y ddeddfwriaeth a'r canlyniadau.

Tabl 1: Cysylltiadau cyffredinol rhwng Bil Tai (Cymru) a'r canlyniadau

Y Bil Tai: Elfennau allweddol	Canlyniadau	
	Y gallu i gael gafael ar gartref fforddiadwy, boddhaol	Unigolion sydd mewn perygl o fod yn ddigartref yn cael y cymorth y mae ei angen arnynt
Tai rhent preifat	√√√	√√
Digartrefedd	√√	√√√
Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr	√√	√
Safonau awdurdodau lleol: Safon Ansawdd Tai Cymru	√√√	√√
Safonau awdurdodau lleol: Rhenti a thaliadau gwasanaeth	√√	√
System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai	√√√	√√
Tai Cydweithredol	√√√	√
Treth gyngor ar gartrefi a fu'n wag ers amser maith	√√	√

Eglurhad: √√√ - Cyfraniad cymharol fawr; √√ - Cyfraniad rhesymol; √ - Cyfraniad cymharol fach

- 3.11 Mae'r tudalennau canlynol yn disgrifio diben pob un o elfennau'r Bil a'r effaith y bwriedir iddynt ei chael. Mae pob elfen yn cynnwys cefndir cyffredinol y cynigion, y sefyllfa bresennol, diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael.

Tai rhent preifat

Y cefndir

- 3.12 Mae tai rhent preifat yn dod yn fwyfwy pwysig. Mae sector rhentu preifat cryf yn rhan hanfodol o farchnad dai sy'n gweithio'n dda. Mae'n chwarae rôl hollbwysig o ran cefnogi symudedd economaidd, o ran rhoi hyblygrwydd a dewis i'r rhai sy'n penderfynu peidio â phrynu eu cartref eu hunain ac o ran darparu tai i lawer o'r bobl fwyaf agored i niwed yn ein cymdeithas. O ganlyniad i'r dirywiad ariannol, bydd gan y sector rhent preifat ran bwysicach fyth i'w chwarae yn y farchnad dai yn y dyfodol, o ran darparu tai ar gyfer pobl iau a chyfrannu at gynyddu'r cyflenwad o gartrefi.
- 3.13 Mae cryn dipyn o ymchwil wedi'i gwneud i'r sector rhentu preifat. Er enghraifft, nododd adolygiad mawr o'r sector rhentu preifat yn Lloegr yn 2008, sef *Adolygiad Rugg*⁵, gamau yr oedd angen eu cymryd i wella'r sector.
- 3.14 Ym mis Hydref 2010, cynhaliodd Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant Cynulliad Cenedlaethol Cymru ymchwiliad i safonau yn y sector. Cyhoeddodd y Pwyllgor ei adroddiad ym mis Chwefror 2011⁶. Nododd feysydd lle'r oedd angen gwelliannau er mwyn darparu tai gwell a gwella safonau rheoli.

Croesawodd y Pwyllgor ymrwymiad Llywodraeth Cymru i fynd i'r afael â'r problemau a oedd wedi'u nodi, ac argymhellodd y dylai Llywodraeth Cymru ystyried y posibilrwydd o sefydlu cynllun cofrestru a thrwyddedu cenedlaethol, gorfodol er mwyn rheoleiddio landlordiaid preifat ac asiantau gosod a rheoli. Mae'r syniad hwn, sy'n ddatblygiad pwysig, yn y Bil.

Y sefyllfa bresennol

- 3.15 Mae'r cynllun presennol, sef Achredu Landlordiaid Cymru, yn gynllun achredu gwirfoddol i landlordiaid yn y sector rhentu preifat. Mae'n cael ei redeg gan Gyngor Sir Caerdydd ar ran y 22 o awdurdodau lleol yng Nghymru. Mae pob awdurdod lleol yn cefnogi'r cynllun, ac wedi cynyddu ei aelodaeth i tua 2,000 o landlordiaid sy'n aelodau achrededig.
- 3.16 Mae rhannau penodol o'r sector rhentu preifat yn cael eu rheoleiddio ar hyn o bryd drwy bwerau a geir yn Neddf Tai 2004 a'i Hofferynnau Statudol cysylltiedig. Mae dwy elfen yn arbennig o berthnasol:
- (i) Y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai.
 - (ii) Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth.
- 3.17 Mae ansawdd ac addasrwydd llety yn y sector preifat yn cael eu rheoli gan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai, sy'n gymwys i bob llety preswyl ni waeth beth fo'r ddeiliadiaeth. Caiff asesiadau eu cynnal ar sail y risg i'r meddianwyr hynny sydd fwyaf agored i berygl, yn arbennig pobl hen iawn a phlant ifanc iawn. Rhennir risgiau yn ddau gategori. Os bernir bod perygl yn un Categori 1, mae dyletswydd statudol ar yr awdurdod i gymryd camau gorfodi priodol. Os asesir bod perygl yn perthyn i Gategori 2, gall yr awdurdod gymryd camau gorfodi yn ôl ei ddisgresiwn.
- 3.18 Mae'n rhaid i dai amlfeddiannaeth gael eu trwyddedu. Diben hyn yw gwella safonau rheoli a chyflwr eiddo yn y sector hwn o'r farchnad dai. Mae'n orfodol i awdurdodau lleol drwyddedu tai amlfeddiannaeth mwy o faint â thri neu fwy o lorïau sy'n peri mwy o risg. Gall awdurdodau lleol, yn ôl eu disgresiwn, estyn y system drwyddedu i gynnwys eiddo llai o faint er mwyn mynd i'r afael â phroblemau, er enghraifft, eiddo deulawr a feddiennir gan bedwar neu fwy o unigolion. Mae mathau penodol o adeiladau wedi'u hesemptio rhag cael eu trwyddedu; neuaddau preswyl i fyfyrwyr, er enghraifft.
- 3.19 Caiff awdurdodau lleol hefyd gyflwyno cynlluniau trwyddedu dethol ar gyfer mathau eraill o lety preswyl ar yr amod eu bod yn bodloni meini prawf penodol. Yn Lloegr, mae trwyddedu dethol yn canolbwyntio'n bennaf ar ardaloedd lle mae'r galw yn isel a lle mae tystiolaeth bod y farchnad yn methu. Ni fu hyn yn broblem benodol yng Nghymru lle mae problemau gwahanol i'w gweld yn y sector rhentu preifat. Fel arfer, mae problemau yng Nghymru wedi'u crynhoi mewn ardaloedd difreintiedig lle mae gwaith adnewyddu yn mynd rhagddo neu lle mae awdurdodau lleol yn cael llawer iawn o gwynion

am landlordiaid. Mae'r problemau yn eu hamlygu eu hunain yn aml mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol.

- 3.20 Mae'r uchod yn ddulliau pwysig o fynd i'r afael â phroblemau penodol sy'n ymwneud â thai. Fodd bynnag, ni allant sicrhau'r gwelliannau sydd eu hangen i amodau ac arferion cyffredinol yn y sector rhentu preifat.

Diben y ddeddfwriaeth

- 3.21 Bydd y ddeddfwriaeth yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid preifat ac asiantau sy'n rheoli eiddo rhent preifat gofrestru a chael eu trwyddedu gan yr awdurdod lleol yn yr ardal lle mae'r eiddo wedi'i leoli. Bydd yn ofynnol i bob awdurdod lleol reoleiddio landlordiaid preifat ac asiantau ond, er mwyn sicrhau effeithiolrwydd ac effeithlonrwydd, bydd awdurdodau lleol yn cydweithio i sefydlu a gweinyddu'r Cynllun yn genedlaethol. Mae Cyngor Sir Caerdydd, sydd wedi gweithredu'r cynllun achredu gwirfoddol yn llwyddiannus ar ran pob awdurdod lleol, wedi cytuno i wneud hyn ar gyfer y Cynllun newydd.
- 3.22 Bydd awdurdodau lleol unigol yn gyfrifol am unrhyw gamau gorfodi y mae angen eu cymryd yn erbyn landlord neu asiant nad yw'n cydymffurfio â'r cynllun. Mae'n debygol y bydd y cynllun yn gweinyddu camau gorfodi o'r fath ar ran awdurdod lleol.
- 3.23 Bydd y Cynllun yn seiliedig ar gynllun presennol "Achredu Landlordiaid Cymru". Yn ystod trafodaethau â rhanddeiliaid, nodwyd bod llawer i'w ddweud o blaid adeiladu ar y trefniadau presennol, yn enwedig o ran sicrhau parhad a chysondeb ar draws ardaloedd. Bydd dyletswydd ar awdurdodau lleol i gydweithredu fel y bo modd penodi un awdurdod lleol i arwain y gwaith o weinyddu'r Cynllun.
- 3.24 Un o elfennau craidd y Cynllun newydd fydd sefydlu cronfa ddata gynhwysfawr ar-lein o bob landlord preifat ac asiant gosod/rheoli sy'n gweithredu yn y farchnad rhentu preifat. Bydd hyn yn galluogi tenantiaid presennol a darpar denantiaid i gadarnhau a yw eiddo a/neu landlord neu asiant wedi'i gofrestru a/neu ei drwyddedu ar y Cynllun. Ni fydd manylion llawn portffolio cyflawn landlord ar gael i'r cyhoedd. Ar hyn o bryd, mae gan gynllun Achredu Landlordiaid Cymru gronfa ddata o bob un o'i aelodau achrededig, a dyma fydd sail y gronfa ddata ar-lein.
- 3.25 Ar ôl i landlordiaid preifat neu asiantau gofrestru, bydd y broses o gael eu trwyddedu yn dechrau. Bydd yn ofynnol iddynt gael eu hachredu, a byddant yn cael yr achrediad hwnnw ar ôl iddynt gwblhau hyfforddiant cymeradwy yn llwyddiannus. Yn achos asiantau sydd wedi'u cofrestru ar y Cynllun, bydd y broses o gael eu trwyddedu yn cynnwys dod yn aelod o gorff cymeradwy a sicrhau bod o leiaf ddau o bob tri aelod o staff sy'n ymwneud yn uniongyrchol â gosod a rheoli eiddo preswyl yn ennill yr achrediad.

- 3.26 Bydd y Cynllun yn cynnig ei ddarpariaeth hyfforddi a datblygu ei hun, a fydd yn addas i landlordiaid preifat, ond gall landlordiaid ddewis dilyn cyrsiau hyfforddi cymeradwy a ddarperir gan gyrff eraill. Hefyd, bydd awdurdodau lleol yn gallu “cymeradwyo” cyrsiau hyfforddi a darparwyr hyfforddiant sy'n cyrraedd y safonau sy'n ofynnol er mwyn cael trwydded. Mae arwyddion y bydd nifer o gyrff am ddod yn ddarparwyr hyfforddiant cymeradwy i'r Cynllun, gan gynnwys y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid, Cymdeithas yr Asiantau Gosod Preswyl a Chymdeithas yr Asiantau Gosod a Rheoli. Efallai y bydd ffi yn daladwy gan “Ddarparwyr Hyfforddiant Cymeradwy” i dalu'r costau sy'n gysylltiedig â sicrhau bod y gwasanaeth a ddarperir ganddynt yn cyrraedd safonau gofynnol y Cynllun.

Yr effaith y bwriedir i'r ddeddfwriaeth ei chael

- 3.27 Bydd y ddeddfwriaeth yn gwneud y canlynol:

- (i) Gwella safonau yn y sector rhentu preifat.
- (ii) Sicrhau bod mwy o wybodaeth am landlordiaid ar gael i awdurdodau lleol a thenantiaid.
- (iii) Codi ymwybyddiaeth landlordiaid a thenantiaid o'u priod hawliau a chyfrifoldebau.

Digartrefedd

Y cefndir

- 3.28 Mae atal unigolion rhag bod yn ddigartref wedi bod yn un o nodweddion pwysig polisi tai Llywodraeth Cymru. Yn ystod 2010-11 a 2011-12, gwelwyd cynnydd yn nifer yr aelwydydd y derbyniwyd eu bod yn anfwriadol ddigartref a bod ganddynt angen blaenoriaethol. Fodd bynnag, yn 2012-13, derbyniwyd bod 5,795 o aelwydydd yn ddigartref ac roedd hynny'n ostyngiad o 11 y cant o gymharu â'r flwyddyn flaenorol. Credwn fod hyn i'w briodoli i'r ffaith bod awdurdodau lleol yn rhoi mwy o bwyslais ar fesurau atal. Er i nifer yr aelwydydd y derbyniwyd eu bod yn ddigartref leihau yn 2012-13, cynyddodd nifer y ceisiadau 3 y cant, sy'n awgrymu bod mwy o bobl yn gofyn am gymorth. Mae'r ffigur hwn yn debygol o gynyddu yn y blynyddoedd i ddod oherwydd effaith y diwygiadau lles, cyllidebau tynnach yn y sector cyhoeddus, colli swyddi, costau byw cynyddol a'r rhagolygon economaidd.
- 3.29 Mae Cynllun Digartrefedd Deng Mlynedd⁷ Llywodraeth Cymru yn nodi sut mae'n bwriadu gweithredu yn yr hirdymor. Pan gafodd y cynllun ei ddatblygu, nododd fod angen ystyried y ddeddfwriaeth bresennol ar ddigartrefedd er mwyn sicrhau bod unigolion yn cael y cymorth y mae ei angen arnynt er mwyn osgoi dod yn ddigartref yn y lle cyntaf. Roedd y rhesymau dros newid, a nodwyd yn y Papur Gwyn Tai, yn seiliedig ar dystiolaeth o waith ymchwil a gomisiynwyd^{8,9}. Edrychodd yr ymchwil ar effeithiolrwydd y ddeddfwriaeth

bresennol a chafodd rhanddeiliaid a defnyddwyr gwasanaethau digartrefedd eu cynnwys yn y gwaith hwnnw. Cyflwynodd opsiynau i wella deddfwriaeth.

- 3.30 Tynnodd yr astudiaeth sylw at yr angen am newid mewn sawl maes allweddol. Nododd fod angen rhoi hyd yn oed fwy o bwyslais ar fesurau atal a thorri'r cysylltiad rhwng digartrefedd a thai cymdeithasol drwy roi i awdurdodau lleol yr opsiwn o ddarparu llety rhent preifat yn eu lle. Nodwyd hefyd fod angen ehangu'r cymorth a ddarperir. Mae hyn yn cynnwys yr angen i roi mwy o gymorth i'r ymgeiswyr hynny y canfyddir eu bod ag angen blaenoriaethol ond sy'n fwriadol ddigartref, a hefyd i'r rhai sy'n anfwriadol ddigartref ond nad ydynt yn perthyn i un o'r grwpiau angen blaenoriaethol presennol. Yn olaf, nododd yr astudiaeth fod angen mwy o gydweithredu rhwng sefydliadau. Er enghraifft, yr angen i sicrhau bod awdurdodau lleol yn cael mwy o gymorth gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a Byrddau Iechyd Lleol i'w helpu i gyflawni eu dyletswyddau.
- 3.31 Mae ffactorau eraill, megis yr hinsawdd economaidd, costau byw cynyddol, y diwygiadau lles a phrinder tai, yn golygu bod yn rhaid i ddeddfwriaeth digartrefedd, yn ogystal â bod yn addas at y diben, hefyd fod mor effeithiol â phosibl. Mae hyn yn hanfodol, o ystyried bod disgwyl i ffactorau o'r fath arwain at gynnydd yn nifer y bobl sydd mewn perygl o ddigartrefedd.

Y sefyllfa bresennol

- 3.32 Nodir y ddeddfwriaeth bresennol ar ddigartrefedd yn Rhan 7 o Ddeddf Tai 1996, sy'n gymwys i Gymru a Lloegr. Gwnaed nifer mawr o ddiwygiadau iddi, yn arbennig Deddf Digartrefedd 2002. Mae gwahanol eitemau o is-ddeddfwriaeth hefyd yn gymwys.
- 3.33 Mae Deddf Tai 1996 yn gosod dyletswyddau ar awdurdodau lleol i gynorthwyo unigolion sy'n ddigartref neu dan fygythiad o fod yn ddigartref ac sy'n gofyn iddynt am gymorth. Diffinnir unigolyn sydd "dan fygythiad o fod yn ddigartref" fel rhywun sy'n debygol o ddod yn ddigartref o fewn 28 diwrnod.
- 3.34 Dim ond i ymgeiswyr sy'n "gymwys" y mae'r ddyletswydd yn berthnasol. Mae "cymwys" yn cyfeirio at statws mewnfudo unigolyn. Nid yw ymgeiswyr sy'n ddarostyngedig i reolaeth fewnfudo yn "gymwys" i gael cymorth o dan Ddeddf 1996, ond gellir eu cynorthwyo o dan gyfres wahanol o reolau, nad ydynt yn berthnasol yma.
- 3.35 Defnyddir cyfres o brofion i benderfynu pa gymorth y dylai unigolyn ei gael oddi wrth awdurdod lleol. Caiff ymgeiswyr y bernir eu bod yn gymwys ac yn ddigartref, neu dan fygythiad o fod yn ddigartref, eu hasesu wedyn i ganfod a ydynt yn perthyn i gategori angen blaenoriaethol ai peidio. Mae'r categorïau "angen blaenoriaethol" yn cynnwys, er enghraifft, deuluoedd â phlant, menywod beichiog, pobl sy'n gadael gofal, pobl ifanc 16-17 oed, unigolion sy'n gadael y lluoedd arfog, unigolion sy'n gadael y carchar ac unigolion sy'n dianc rhag cam-drin domestig.

- 3.36 Os nad ystyrir bod unigolyn ag “angen blaenoriaethol”, dim ond cyngor a chymorth y bydd ganddo yr hawl i'w cael. Yn ymarferol, cyfyngir hyn yn aml i ddarparu taflenni gwybodaeth a chyfeirio unigolion at asiantaethau eraill. Caniateir i awdurdodau lleol helpu i ddiwallu anghenion yr ymgeiswyr hynny o ran llety, ond yn ymarferol maent yn gwneud hynny mewn modd anghyson ac annigonol mewn llawer o achosion.
- 3.37 Os bernir bod ymgeisydd ag “angen blaenoriaethol”, bydd awdurdod lleol wedyn yn ystyried a yw wedi dod yn ddigartref yn fwriadol. Mae unigolyn yn dod yn fwriadol ddigartref, neu dan fygythiad o fod yn fwriadol ddigartref, os yw, o fwriad, yn gwneud unrhyw beth neu'n methu â gwneud unrhyw beth sy'n golygu ei fod yn peidio â meddiannu llety sydd ar gael iddo i'w feddiannu ac y byddai wedi bod yn rhesymol iddo barhau i'w feddiannu. Gall hyn ddigwydd, er enghraifft, pan gaiff rhywun ei droi allan am beidio â thalu ôl-ddyledion rhent pan fo ganddo'r arian i'w talu.
- 3.38 O dan y gyfraith bresennol, mae'n rhaid cyflawni dyletswydd gyfyngedig yn achos ymgeiswyr y canfyddir eu bod ag angen blaenoriaethol ond eu bod yn fwriadol ddigartref. O dan y ddyletswydd honno, rhaid darparu llety am gyfnod byr tra byddant yn cael gafael ar eu llety eu hunain.
- 3.39 Os canfyddir bod ymgeisydd ag angen blaenoriaethol ond ei fod yn anfwriadol ddigartref, gall yr awdurdod lleol ddewis ystyried â pha le y mae gan yr ymgeisydd hwnnw gysylltiad lleol. Os bernir nad oes ganddo unrhyw gysylltiad lleol â'r awdurdod y mae wedi gwneud cais iddo, gellir ei atgyfeirio at awdurdod lleol arall lle mae ganddo gysylltiad lleol. Nid oes yn rhaid i awdurdod lleol atgyfeirio ymgeisydd at awdurdod arall yn unol â'r weithdrefn ‘cysylltiad lleol’ hon, ond mewn gwirionedd, mae llawer yn dewis arfer eu disgresiwn i wneud hynny.
- 3.40 Mae'r ddeddfwriaeth bresennol hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig neu “gymdeithasau tai” fel y'u gelwir gan amlaf, gydweithredu'n rhesymol ag awdurdodau lleol wrth iddynt gyflawni eu dyletswyddau o ran digartrefedd.

Diben y ddeddfwriaeth

- 3.41 Bwriedir i'r ddeddfwriaeth wneud mwy i fynd i'r afael â digartrefedd ac felly atal yr effeithiau negyddol sylweddol y gall hynny eu cael ar fywydau pobl. Bydd yn gwneud y canlynol:
- (i) Sicrhau y rhoddir hyd yn oed fwy o bwyslais ar atal digartrefedd yn y lle cyntaf drwy atgyfnerthu'r rôl sydd gan weithgarwch atal i'w chwarae fel rhan o'r dyletswyddau y mae'n rhaid i awdurdodau lleol eu cyflawni mewn perthynas ag unigolion a fygythir gan ddigartrefedd.

- (ii) Sicrhau bod deddfwriaeth digartrefedd yn cael ei rhoi ar waith yn fwy cyson fel bod unigolion ym mhob ardal yn cael cymorth a chefnogaeth sy'n gyson dda.
 - (iii) Ymestyn y cymorth sydd ar gael i unigolion drwy wella gwasanaethau i'r rhai nad ydynt ag angen blaenoriaethol a'r rhai y canfyddir eu bod yn fwriadol ddigartref.
 - (iv) Gwellu gallu awdurdodau lleol i gynnig llety diogel drwy'r sector rhentu preifat drwy ddiwygio'r modd y mae awdurdodau lleol yn gallu cyflawni eu dyletswyddau i unigolion y mae'n rhaid iddynt gyflawni dyletswydd ailgartrefu lawn ar eu cyfer oherwydd eu bod ag angen blaenoriaethol ac yn fwriadol ddigartref.
 - (v) Gwellu'r cydweithredu rhwng sefydliadau drwy atgyfnerthu'r ddyletswydd ar Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, neu "gymdeithasau tai" fel y'u gelwir yn fwy cyffredin, i gydweithredu ag awdurdodau lleol wrth iddynt gyflawni eu dyletswyddau o ran digartrefedd.
 - (vi) Rhoi mwy o ddiogelwch i blant mewn teuluoedd y canfyddir eu bod wedi achosi eu digartrefedd eu hunain.
 - (vii) Unioni'r fantol o ran rhoi statws angen blaenoriaethol i ymgeiswyr agored i niwed drwy ddiwygio statws angen blaenoriaethol cyn-garcharorion.
- 3.42 Mabwysiedir y cysyniadau o atal a lliniaru digartrefedd er mwyn disgrifio'r ddyletswydd y bydd yn ofynnol i awdurdodau lleol ei chyflawni o ran pob ymgeisydd sy'n gymwys ac yn ddigartref neu dan fygythiad o fod yn ddigartref. Wrth wraidd y cynigion hyn mae'r bwriad i sicrhau y bydd yn rhaid i awdurdodau lleol gyflawni dyletswydd i gymryd camau rhesymol i atal neu leihau digartrefedd yr ymgeiswyr hyn.
- 3.43 Gall y ddyletswydd i atal digartrefedd ddechrau hyd at 56 diwrnod cyn bod yr ymgeisydd yn debygol o ddod yn ddigartref.
- 3.44 Os bydd y ddyletswydd i atal digartrefedd yn aflwyddiannus neu os bydd yr ymgeisydd eisoes yn ddigartref pan fydd yn cysylltu â'r awdurdod lleol, yna bydd dyletswydd ar yr awdurdod lleol, am hyd at 56 diwrnod, i gymryd camau rhesymol i lliniaru ei ddigartrefedd, megis ei helpu i gael tenantiaeth fforddiadwy yn y sector rhentu preifat.
- 3.45 Bydd y dyletswyddau i atal a lliniaru digartrefedd yn ymestyn cryn dipyn ar hawliau llawer o ymgeiswyr na fyddai ganddynt ond hawl i gael cyngor a chymorth o dan y deddfwriaeth bresennol.
- 3.46 Yn achos yr ymgeiswyr hynny sydd ag angen blaenoriaethol ac sy'n anfwriadol ddigartref a lle mae camau i lliniaru digartrefedd yn aflwyddiannus,

bydd dyletswydd ar yr awdurdod lleol i drefnu llety ar eu cyfer. Ar gyfer yr ymgeiswyr hynny, ni fydd rhagdybiaeth bellach y bydd tenantiaeth ddiogel neu denantiaeth sicr yn cael ei chynnig iddynt mewn tŷ sy'n eiddo i awdurdod lleol neu gymdeithas dai. Bydd awdurdodau lleol yn cadw eu pŵer i gynnig tai cymdeithasol i ymgeiswyr, ond caniateir iddynt hefyd gyflawni eu dyletswydd statudol drwy gynnig tenantiaeth fyrddaliol sicr am chwe mis iddynt yn y sector rhentu preifat.

- 3.47 Mae rhwymedigaeth ar landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i gydweithredu â'r awdurdod lleol i'w helpu i gyflawni ei ddyletswyddau o ran digartrefedd, a bydd y rhwymedigaeth honno'n cael ei hatgyfnerthu drwy ei gwneud yn ofynnol iddynt atal digartrefedd yn y lle cyntaf yn ogystal â darparu llety ar gyfer unigolion sy'n dod yn ddigartref. At hynny, defnyddir y ddeddfwriaeth bresennol i atgyfnerthu cydweithrediad rhwng awdurdodau lleol a byrddau iechyd lleol er mwyn atal a rheoli digartrefedd.
- 3.48 O 2019 ymlaen, bydd disgwyl i awdurdodau lleol sicrhau llety ar gyfer aelwydydd â phlant os canfyddir bod yr aelwydydd hynny'n "fwriadol ddigartref" ac os bu'r ddyletswydd i atal neu liniaru digartrefedd yn aflwyddiannus. Fodd bynnag, er mwyn bod yn gymwys, bydd yn rhaid cadarnhau mai dyma'r tro cyntaf iddynt gael eu canfod yn fwriadol ddigartref yn ystod y pum mlynedd diwethaf. Bydd hyn yn rhoi mwy o ddiogelwch i blant mewn aelwydydd sy'n agored i niwed, yn unol â'r nodau yn Siarter y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau'r Plentyn. At hynny, disgwylir i awdurdodau lleol gydgysylltu cynllun gweithredu a chymorth ar gyfer yr aelwydydd hynny er mwyn helpu i'w hatal rhag dod yn ddigartref yn y dyfodol.
- 3.49 Unwaith y cychwynnir y ddeddfwriaeth, bydd cyn-garcharorion yn cael eu hystyried yn bobl ag angen blaenoriaethol os gallant ddangos eu bod yn agored i niwed oherwydd iddynt fod yn y ddalfa neu mewn lleoliad cadw, a bod ganddynt gysylltiadau lleol. Bydd dyletswydd gorfforaethol ar awdurdod lleol i gymryd camau rhesymol i atal neu i liniaru digartrefedd, a bydd y ddyletswydd honno'n gymwys i gyn-garcharorion a fydd yn ddigartref pan fyddant yn cael eu rhyddhau o'r carchar. Mae'n bosibl y byddant hefyd yn cael statws angen blaenoriaethol os byddant yn arbennig o agored i niwed am resymau eraill, er enghraifft, iechyd meddwl.

Yr effaith y bwriedir i'r ddeddfwriaeth ei chael

3.50 Bydd y ddeddfwriaeth yn arwain at:

- (i) Llai o aelwydydd yn wynebu trawma digartrefedd.
- (ii) Gwaith atal gwell a mwy penodol.
- (iii) Mwy o gymorth i aelwydydd nad ydynt yn cael fawr ddim help o dan y ddeddfwriaeth bresennol.

- (iv) Dewis sy'n seiliedig ar well gwybodaeth i bob aelwyd sy'n ddigartref neu dan fygythiad o fod yn ddigartref am fod mwy o sylw yn cael ei roi yn y ddeddfwriaeth newydd i'w atal neu ei liniaru.
- (v) Mwy o bwyslais ar gydweithredu a gwaith amlasiantaeth.

Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr

Y cefndir

- 3.51 Nod *Teithio at Ddyfodol Gwell*, Fframwaith Gweithredu a Chynllun Cyflenwi Llywodraeth Cymru¹⁰, yw sicrhau cyfle cyfartal. Mae'n annog pobl i ystyried ffyrdd newydd i gymunedau Sipsiwn a Theithwyr fedru cael gafael ar adnoddau nad ydynt bob amser ar gael iddynt, drwy sicrhau bod gwasanaethau yn ddigon hyblyg i ymateb i'w hanghenion.
- 3.52 Mae byw ar gyrion cymdeithas yn golygu bod goblygiadau difrifol i gymunedau Sipsiwn a Theithwyr ac i'w gallu i ddefnyddio gwasanaethau hanfodol. Mae'r Fframwaith yn cynnig cyfle i amlinellu perthynas newydd rhwng Sipsiwn a Theithwyr a'r gymuned sefydlog, ac â llywodraeth leol a chanolog.
- 3.53 Er mwyn mynd i'r afael â'r problemau llety sy'n wynebu Sipsiwn a Theithwyr, gan gynnwys lefel ac ansawdd y ddarpariaeth ar eu cyfer, mae'r Fframwaith yn addo y bydd Llywodraeth Cymru yn parhau i roi arian grant er mwyn helpu i adnewyddu'r safleoedd sydd gan awdurdodau lleol ar hyn o bryd. Mae'r Fframwaith yn cydnabod nad oes digon o safleoedd priodol yn cael eu darparu gan awdurdodau lleol ac yn ymrwymo Llywodraeth Cymru i barhau i weithio gydag awdurdodau lleol i ddarparu safleoedd newydd a chynnig arian, cymorth a chanllawiau i hwyluso'r ddarpariaeth.

Y sefyllfa bresennol

- 3.54 Ar hyn o bryd mae deunaw o safleoedd Sipsiwn a Theithwyr a ddarperir gan awdurdodau lleol. Mae'r safleoedd hyn, sy'n eiddo i dri ar ddeg o awdurdodau lleol, wedi'u gwasgaru'n anghyfartal ledled y wlad. Mae'r galw am safleoedd preswyl parhaol yn fwy na'r cyflenwad ac mae'n ei amlygu ei hun mewn gwersylloedd heb eu hawdurdodi, sy'n anghyfreithlon ac a all fod yn anniogel i Sipsiwn a Theithwyr a'r cymunedau o'u hamgylch. Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw safleoedd tramwy i ddarparu llety ar gyfer grwpiau mudol y mae arnynt angen rhywle i aros am gyfnod byr. Adeiladwyd y safleoedd newydd diwethaf sy'n eiddo i awdurdodau lleol yn Sir Gaerfyrddin, Sir y Fflint a Sir Benfro ym 1997.
- 3.55 Mae'n ofyniad statudol i awdurdodau lleol gynnal Asesiadau o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr yn eu hardal. Mae asesiadau diweddar wedi nodi bod angen safleoedd newydd ar fyrder. Fodd bynnag, ni fu'n bosibl i awdurdodau lleol fwrw ymlaen â chynlluniau i ddatblygu safleoedd newydd.

Mae'r ddeddfwriaeth bresennol yn ei gwneud yn ofynnol iddynt ystyried darparu safleoedd addas a digonol yn eu hardal ond nid yw'n gosod gofyniad statudol penodol arnynt i wneud hynny. Gall y broses o gael caniatâd cynllunio ar gyfer safleoedd newydd arfaethedig a ddarperir gan awdurdodau lleol fod yn un anodd a hir.

Diben y ddeddfwriaeth

- 3.56 Bydd y cynnig yn gosod dyletswydd statudol newydd ar awdurdodau lleol i ddarparu safleoedd Sipsiwn a Theithwyr newydd lle y nodwyd bod eu hangen.

Yr effaith y bwriedir i'r ddeddfwriaeth ei chael

- 3.57 Y nod cyffredinol yw sicrhau bod mwy o safleoedd yn cael eu darparu mewn ymateb i angen a nodwyd. Drwy wneud hynny, bydd modd:
- (i) Darparu llety o safon well.
 - (ii) Sicrhau gwell mynediad at wasanaethau.
 - (iii) Mynd i'r afael ag anghydraddoldeb.
 - (iv) Lleihau nifer y safleoedd anghyfreithlon a'r gwersylloedd heb eu hawdurdodi.
 - (v) Lleihau digartrefedd.
 - (vi) Sicrhau gwell cydlyniant cymunedol.
 - (vii) Lleihau nifer yr achosion o droseddau casineb.
- 3.58 Disgwylir i nifer o fanteision cymdeithasol ddeillio o'r ddyletswydd newydd. Mae'r rhain yn cynnwys: lefelau presenoldeb a chyrhaeddiad gwell o fewn y system addysg oherwydd y bydd gweithwyr addysg proffesiynol yn gallu meithrin perthnasau sefydlog, llawn ymddiriedaeth â theuluoedd, ac y bydd rhagor o unigolion yn manteisio ar ofal iechyd ataliol, gan gynnwys brechu plant, oherwydd y bydd ymwelwyr iechyd yn gallu cysylltu â theuluoedd nad oeddent yn gallu cysylltu â hwy o'r blaen. Dylai hefyd olygu y bydd Sipsiwn a Theithwyr yn integreiddio'n well â'r gymuned ehangach wrth i unigolion ddefnyddio cyfleusterau lleol, ac y bydd plant yn llai tebygol o orfod byw eu bywydau neu chwarae mewn amgylchedd nad yw'n ddiogel.
- 3.59 Yn anad dim, o dan y ddyletswydd newydd, bydd llawer mwy o Sipsiwn a Theithwyr yn gallu cael gafael ar lety sy'n briodol i ddiwallu eu hanghenion diwylliannol. O ganlyniad, gwelir lleihad yn nifer yr achosion o droi pobl allan o safleoedd heb eu hawdurdodi a'r trawma seicolegol sy'n gysylltiedig â hynny.

- 3.60 Bydd y ddyletswydd newydd o fudd penodol i blant a phobl ifanc, ac i bobl anabl a phobl hŷn y gall fod arnynt fwy o angen i ddefnyddio gwasanaethau cymunedol.

Safonau Awdurdodau Lleol: Safon Ansawdd Tai Cymru

Y cefndir

- 3.61 Cyflwynwyd Safon Ansawdd Tai Cymru yn 2002 fel safon i'w chyrraedd gan bob landlord cymdeithasol. Datblygwyd y Safon er mwyn pennu safon darged gyffredin ar gyfer cyflwr ffisegol tai. Mae'n gymwys i gartrefi sy'n bodoli eisoes yn hytrach nag i gartrefi newydd. Mae safonau adeiladu a dylunio eraill ar eu cyfer hwy.
- 3.62 Gall awdurdodau lleol sy'n berchen ar eu tai eu hunain wneud cais bob blwyddyn i Lywodraeth Cymru am grant, y Lwfans Atgyweiriadau Mawr, i'w helpu i wella eu cartrefi fel eu bod yn cyrraedd y safon. Nid yw'r safon yn ofyniad statudol ar gyfer awdurdodau lleol, ond un o'r amodau ar gyfer cael y Lwfans Atgyweiriadau Mawr yw bod yn safon yn cael ei chyrraedd o fewn amserlenni y cytunwyd arnynt â'r Gweinidog.

Y sefyllfa bresennol

- 3.63 Mae'n ofynnol i bob awdurdod lleol sy'n berchen ar ei stoc tai ei hun gyrraedd y safon a dangos ei fod yn gallu cynnal y safon hon drwy ei gynlluniau busnes 30 mlynedd. Ers i'r safon gael ei chyflwyno, mae un ar ddeg o awdurdodau lleol wedi trosglwyddo eu stoc tai i gymdeithasau tai yn dilyn pleidlais o blaid hynny gan denantiaid. Mae un ar ddeg o awdurdodau yn dal i fod yn berchen ar eu stoc tai ac mae rhai eisoes wedi cyrraedd y safon; mae gan eraill gynlluniau i'w chyrraedd o fewn amserlenni y cytunwyd arnynt.
- 3.64 Dylai tenantiaid allu disgwyl llety o safon dderbyniol p'un a ydynt yn denant awdurdod lleol neu gymdeithas dai.
- 3.65 O dan y trefniadau hunangyllido newydd, bydd gan awdurdodau lleol fwy o ryddid i adeiladu tai fforddiadwy newydd er mwyn diwallu anghenion tai lleol. Eu blaenoriaeth gyntaf fydd cyrraedd a chynnal y safon ar gyfer y cartrefi sydd ganddynt eisoes. Os yw awdurdodau lleol am ddatblygu cartrefi newydd, byddai'r safon renti arfaethedig yn sicrhau cydraddoldeb â chymdeithasau tai ac yn golygu y byddai modd pennu rhentu ar gyfer cartrefi fforddiadwy newydd a fyddai uwchlaw rhenti cymdeithasol ond islaw rhenti'r farchnad.

Diben y ddeddfwriaeth

- 3.66 Mae gan Weinidogion Cymru bwerau statudol i reoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac fel rhan o'r broses honno, mae'n ofynnol i gymdeithasau tai, fel rhan o'u proses cynllunio busnes, ddangos eu bod wedi cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru a'u bod yn eu chynnal. Nid oes unrhyw

system o'r fath ar gyfer awdurdodau lleol. Felly, bydd yn ofynnol i awdurdodau lleol gyrraedd y safon.

- 3.67 Bydd y ddeddfwriaeth yn rhoi sail statudol i safonau llety ar gyfer tai cymdeithasol sy'n bodoli eisoes ac ar gyfer tai cymdeithasol newydd. Bydd hyn yn fodd i sicrhau bod pob tenant yn gallu byw mewn llety o safon dderbyniol p'un a yw'n denant awdurdod lleol neu gymdeithas dai.
- 3.68 Bydd yn rhaid i awdurdodau lleol gydymffurfio â'r safonau a bydd cosbau ar gael i'w defnyddio gan Weinidogion Cymru os bydd angen. Byddai safonau yn cael eu hadolygu'n barhaus a'u diwygio, eu newid neu eu tynnu'n ôl yn ôl yr angen. Byddai ymgynghoriad yn cael ei gynnal ynghylch y safonau, y polisiâu perthnasol a'r canllawiau.

Yr effaith y bwriedir i'r ddeddfwriaeth ei chael

- 3.69 Bydd y ddeddfwriaeth yn sicrhau bod pob tenant yn gallu byw mewn llety o safon dderbyniol p'un a yw'n rhentu ei gartref oddi wrth awdurdod lleol neu gymdeithas dai. Bydd yn rhaid i awdurdodau lleol sicrhau bod eu holl eiddo yn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn 2020 a bod y safon yn cael ei chynnal ar ôl hynny.

Safonau Awdurdodau Lleol: Rhenti a thaliadau gwasanaeth

Y cefndir

- 3.70 Yn yr Adolygiad o Dai Fforddiadwy a gynhaliwyd yn 2008¹¹, nodwyd bod y system pennu rhenti yn annheg ag awdurdodau lleol, cymdeithasau tai a'u tenantiaid. Esboniodd yr adroddiad, a argymhellodd y dylid cynnal adolygiad llawn, fod systemau gwahanol ar waith ar gyfer awdurdodau lleol a chymdeithasau tai, a bod eu cyd-destunau ariannol, cyfreithiol a rheoleiddiol yn wahanol. Mae hyn yn golygu bod gwahaniaeth rhwng y rhenti a godir ar gyfer dau eiddo o'r un maint ac o'r un math yn ardal yr un awdurdod lleol.
- 3.71 Cyfeiriodd yr adolygiad hefyd at y ffaith nad oedd unrhyw gymhelliant ariannol yn y system i landlordiaid wella ansawdd eu cartrefi. Argymhellodd hefyd y dylai awdurdodau lleol a chymdeithasau tai ddefnyddio'r un system i godi taliadau gwasanaeth; hynny yw, dim ond tenantiaid sy'n byw mewn eiddo sy'n derbyn gwasanaethau ychwanegol, neu sy'n gymwys i'w derbyn, a ddylai dalu taliadau gwasanaeth. Ar hyn o bryd, mae'r taliadau gwasanaeth ar gyfer tenantiaid mewn rhai awdurdodau lleol yn cael eu "cyfuno". Golyga hyn fod costau gwasanaethau a ddarperir yn cael eu cynnwys yn y rhenti a godir ar bob tenantiaeth.
- 3.72 Mewn ymateb, datblygodd Llywodraeth Cymru bolisi newydd ar gyfer rhenti tai cymdeithasol a fyddai'n cael ei gymhwyso mewn ffordd gyson at awdurdodau lleol a chymdeithasau tai ac a fyddai'n adlewyrchu'r math o gartrefi a fyddai gan denantiaid, ynghyd â maint, lleoliad ac ansawdd y cartrefi hynny.

- 3.73 Dylai tenantiaid ddeall sut y pennwyd eu rhent a dylid gwahanu taliadau am unrhyw wasanaethau y maent yn eu derbyn, neu y mae ganddynt hawl i'w derbyn, oddi wrth eu rhenti, a'u nodi'n glir. Dylai landlordiaid ymgynghori â thenantiaid ynghylch y gwasanaethau a ddarperir a dylid adennill costau drwy daliadau gwasanaeth. Dylid rhoi gwybodaeth i denantiaid ynghylch sut mae'r taliadau gwasanaeth yn cael eu cyfrifo a'u cysoni bob blwyddyn.

Y sefyllfa bresennol

- 3.74 Mae awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn gyfrifol am bennu'r rhenti ar gyfer anheddau unigol o fewn eu stoc yn unol â fframwaith cyllid a pholisi a sefydlwyd gan Lywodraeth Cymru. Yn achos awdurdodau lleol, pennir rhenti yng nghyd-destun system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai. Mae cymdeithasau tai yn pennu rhenti yng nghyd-destun system "Meincnodi Rhenti". Mae'r polisiau rhenti ar gyfer awdurdodau lleol a chymdeithasau tai wedi datblygu dros flynyddoedd lawer. Mae'r dull gweithredu sylfaenol ar gyfer y naill a'r llall yn gwbl wahanol ac mae wedi cyfyngu ar ymdrechion i sicrhau mwy o gysondeb rhwng y ddau.
- 3.75 Ar gyfer awdurdodau lleol, mae Gweinidogion Cymru yn pennu "Rhenti Awgrymedig ar gyfer Awdurdodau Lleol" a ddefnyddir i gyfrifo system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai bob blwyddyn. Er bod awdurdodau lleol yn cael codi rhenti sy'n uwch neu'n is na'r rhent awgrymedig, mae'r datgymhellion ariannol o fewn system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai a'r system gymhorthdal ad-dalu rhent yn eu cymell i beidio â gwneud hynny. Golyga hyn fod pwysau ar awdurdodau lleol i bennu rhenti gwirioneddol sydd, ar gyfartaledd, ar lefel y rhent awgrymedig.
- 3.76 Fel y nodir yn yr adran ddilynol ar system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, daethpwyd i gytundeb â Thrysorlys Ei Mawrhydi ynghylch diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai. O ganlyniad i ddiddymu'r system, daw'r system rhenti awgrymedig bresennol i ben. Golyga hyn na fyddai unrhyw fframwaith deddfwriaethol ar gyfer awdurdodau lleol at ddibenion pennu rhenti ac na fyddai gan Lywodraeth Cymru unrhyw bwerau i ddylanwadu ar lefel rhenti tai cymdeithasol.
- 3.77 Yn achos cymdeithasau tai, bu system meincnodi rhenti ar waith ers blynyddoedd lawer ac mae hyn wedi sicrhau bod lefelau rhenti yn fforddiadwy i bobl ar incwm isel. Mae'r system yn pennu rhent meincnod ac uchafswm y rhent y gellir ei godi am dŷ â thair ystafell wely yn ardal pob awdurdod lleol.
- 3.78 Bu polisi cydgyfeirio rhenti Llywodraeth Cymru ar waith ers peth amser. Nod y polisi hwn yw cysoni lefelau rhenti a godir gan awdurdodau lleol â lefelau rhenti cymdeithasau tai. Fodd bynnag, mae cwrpas y polisi yn gyfyngedig. Mae wedi'i roi ar waith drwy gysoni'r rhenti cyfartalog a godir gan awdurdodau lleol â'r uchafswm rhenti a godir gan gymdeithasau tai.

Diben y ddeddfwriaeth

- 3.79 Bwriedir i'r ddeddfwriaeth sicrhau bod awdurdodau lleol yn pennu rhenti ar gyfer y tai cymdeithasol sydd ganddynt eisoes o fewn fframwaith polisi a chyllid cadarn. Bydd polisi rhenti Llywodraeth Cymru ar gyfer tai cymdeithasol yn un tryloyw, bydd modd ei gyfiawnhau a chaiff ei gymhwyso mewn ffordd gyson at bob landlord cymdeithasol. Bydd hefyd yn adlewyrchu'r math o dai, eu maint, eu lleoliad a'u hansawdd. Bydd y polisi yn pennu band rhent targed ar gyfer landlordiaid tai cymdeithasol a bydd yn ofynnol i awdurdodau lleol sicrhau bod eu lefelau rhenti cyfartalog o fewn y band targed. Bydd yn ofynnol i awdurdodau lleol gydymffurfio â'r polisi rhenti.
- 3.80 Bwriedir hefyd i'r ddeddfwriaeth alluogi Gweinidogion Cymru i bennu safonau ar gyfer taliadau gwasanaeth. Byddai hyn yn sicrhau bod rhenti a thaliadau gwasanaethau yn cael eu gwahanu ac na fyddai'n rhaid i'r tenantiaid hynny nad ydynt yn derbyn gwasanaethau, neu nad ydynt yn gymwys i dderbyn gwasanaethau, dalu costau gwasanaethau a ddarperir i denantiaid eraill ac sydd wedi'u cynnwys ar hyn o bryd yn eu rhent wythnosol.
- 3.81 Bydd yn ofynnol i awdurdodau lleol gydymffurfio â safonau o ran rhenti a thaliadau gwasanaeth a byddai'r cyfrifoldeb am sicrhau bod hynny'n digwydd yn rhan o gylch gwaith presennol Swyddog Adran 151¹² pob awdurdod lleol. Llywodraeth Cymru fydd yn gyfrifol am fonitro bod yr awdurdodau lleol yn parhau i gydymffurfio â'r safon renti. Os bydd gan denantiaid bryderon ynghylch rhesymoldeb taliadau gwasanaeth, byddant yn gallu codi'r mater gyda'r Tribiwnlys Prisio Lesdaliadau. Bydd y safonau, y rheolau a'r canllawiau yn cael eu hadolygu'n barhaus a'u diwygio, eu newid neu eu tynnu'n ôl yn ôl yr angen, a bwriedir ymgynghori yn eu cylch.
- 3.82 Mae'r safon renti arfaethedig yn darparu ar gyfer ystyried caniatáu i awdurdodau lleol bennu, ar gyfer cartrefi a ddatblygwyd neu a gaffaelwyd yn ddiweddar, lefelau rhenti sydd uwchlaw lefelau rhenti cymdeithasol ond islaw lefelau rhenti'r farchnad. Byddai hynny'n eu galluogi i brynu neu ddatblygu tai newydd er mwyn ateb y galw am dai lleol ymhlith pobl na fyddent yn cael blaenoriaeth wrth i dai cymdeithasol gwag gael eu dyrannu.
- 3.83 Nodwyd, wrth archwilio deddfwriaeth ar gyfer cymdeithasau tai, na fyddai'r ddeddfwriaeth bresennol yn darparu ar gyfer diwygio safonau ar gyfer cymdeithasau tai, nac ar gyfer eu tynnu'n ôl na'u cyhoeddi.

Yr effaith y bwriedir i'r ddeddfwriaeth ei chael

- 3.84 Bydd y ddeddfwriaeth yn pennu safonau ar gyfer rhenti a thaliadau gwasanaeth, gan sicrhau eu bod yn cael eu nodi'n glir ac ar wahân. Bydd hyn yn sicrhau mwy o dryloywder o ran taliadau a wneir gan denantiaid i awdurdodau lleol. Swyddog Adran 151 pob awdurdod tai lleol fydd yn gyfrifol am sicrhau bod y gofyniad hwn yn cael ei weithredu.

- 3.85 Bydd y ddeddfwriaeth yn gwneud mân ddiwygiadau i'r ddeddfwriaeth bresennol sy'n ymwneud â'r Safonau ar gyfer cymdeithasau tai.

System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai

Y cefndir

- 3.86 Bwriad gwreiddiol system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai oedd galluogi Llywodraeth y DU i benderfynu faint o arian yr oedd angen i bob awdurdod lleol ei wario ar ei dai, ac a oedd angen cymhorthdal i ategu'r swm hwnnw ai peidio. Roedd y system wedi'i rhannu'n ddwy; yr elfen tai a'r elfen ad-daliadau rhent.
- 3.87 Cyn datganoli, byddai Llywodraeth y DU yn gwneud cyfrifiadau tybiannol o ran faint o incwm a ddylai fod gan bob awdurdod a faint y dylai ei wario. Pe byddai gwariant tybiedig yr awdurdod lleol yn fwy na'r incwm tybiedig, byddai'r Llywodraeth yn talu Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai i wneud iawn am y diffyg. Pe byddai'n llai, byddai'r awdurdod lleol yn talu'r gwarged i Lywodraeth y DU. Er bod y cyfrifiadau yn rhai tybiannol, maent yn seiliedig ar ddata gwirioneddol megis nifer y tai o fewn y stoc, cyfraddau llog a lefelau rhenti sydd, bob un ohonynt, yn cael ei addasu bob blwyddyn.
- 3.88 Effaith y system oedd ailddosbarthu refeniw a dderbyniwyd gan awdurdodau lleol fel nad oedd rhenti a dalwyd gan denantiaid ledled Cymru a Lloegr yn amrywio'n fawr. O beidio ag ailddosbarthu'r refeniw, byddai'r anghenion gwario gwahanol, a gallu gwahanol awdurdodau lleol unigol i godi incwm, wedi golygu y byddai'n rhaid i rai awdurdodau lleol godi rhenti uwch neu ddarparu gwasanaethau o ansawdd is. Byddai awdurdodau lleol naill ai'n cael cymhorthdal neu'n talu'r gwarged, neu'r "cymhorthdal negyddol" fel y'i gelwir, i Lywodraeth y DU. Dros amser, mae hyn wedi arwain at sefyllfa lle mae awdurdodau lleol yng Nghymru yn talu cymhorthdal negyddol.
- 3.89 Nid yw'r glir a yw refeniw wedi parhau i gael ei ailddosbarthu ar sail Cymru a Lloegr ers datganoli. Ar ôl lansio'r adolygiad o'r system yn Lloegr, nodwyd nad oedd y cymhorthdal negyddol oddi wrth awdurdodau lleol yng Nghymru wedi'i gynnwys yn y trefniadau ailddosbarthu yn Lloegr. Cadarnhaodd Trysorlys Ei Mawrhydi fod y cymhorthdal negyddol o Gymru yn cael ei gredydu i gronfa gyfunol Trysorlys Ei Mawrhydi.
- 3.90 Trosglwyddwyd y cyfrifoldeb am y system yng Nghymru i Gynulliad Cenedlaethol Cymru o dan Ddeddf Llywodraeth Cymru 1998, a Gweinidogion Cymru sy'n gyfrifol amdani bellach. Mae'r fformiwla a oedd yn gymwys cyn datganoli wedi parhau ar ôl datganoli. Gwnaed newidiadau yn 2004-2005 er mwyn darparu ar gyfer dileu ad-daliadau rhent a chyflwyno'r gyfundrefn benthyca darbodus. Er bod newidiadau tebyg wedi'u gwneud yn Lloegr hefyd, ni chafodd nifer o newidiadau eraill a wnaed i'r system yn Lloegr eu hailadrodd yng Nghymru.

Y sefyllfa bresennol

- 3.91 Nid yw effeithlonrwydd awdurdodau lleol yn dylanwadu ar y system bresennol. Gwnâi'r system yn Lloegr dybiaethau ynghylch anghenion gwario yn seiliedig ar amrywiaeth eang o ddata ystadegol ond yng Nghymru, mae'r system gymhorthdal yn darparu un lwfans rheoli a chynnal a chadw. Mae lefel y lwfans hwn wedi'i chodi'n flynyddol er mwyn rhoi cynnydd gwirioneddol sy'n uwch na'r gyfradd chwyddiant. Os yw awdurdod lleol yn gwario mwy neu lai na'r lwfans rheoli a chynnal a chadw ar ddarparu gwasanaethau, nid yw hynny'n newid swm y cymhorthdal y mae'n gymwys i'w gael na'r gwarged y mae angen iddo ei dalu.
- 3.92 Cymru yw'r unig wlad yn y Deyrnas Unedig lle mae'r system yn parhau ar waith. Mae un ar ddeg o'r ddau awdurdod lleol ar hugain yn dal i fod yn berchen ar eu stoc tai eu hunain. Mae pob un ohonynt yn parhau i fod mewn sefyllfa negyddol o ran cymhorthdal. Bob blwyddyn, caiff tua £73 miliwn ei gasglu oddi wrth awdurdodau lleol a'i dalu i Lywodraeth y DU. Golyga hynny nad yw'r arian hwnnw ar gael i awdurdodau lleol ei ddefnyddio i wella eu stoc tai.
- 3.93 Mae'r system yn gryn ddatgymhelliad i awdurdodau lleol adeiladu stoc tai newydd oherwydd, wrth gyfrifo'r cymhorthdal, byddai'n rhaid cynnwys unrhyw eiddo newydd a fyddai yn y system. Os bydd awdurdod yn datblygu tai newydd ac yn eu cynnwys yng Nghymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, bydd hynny'n cynyddu'r swm a delir i Lywodraeth y DU.
- 3.94 Mae pwerau o dan adran 80B o Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989 sy'n darparu ar gyfer eithrio eiddo neu awdurdodau penodol o'r system. Er mwyn rhoi trefniant o'r fath ar waith, mae'n ofynnol bod cytundeb yn ei le rhwng yr awdurdod a Gweinidogion Cymru. Cytunwyd â Chyngor Sir Caerfyrddin ar y cais cyntaf, a'r unig gais, am Gytundeb o dan adran 80B.

Diben y ddeddfwriaeth

- 3.95 Ar ôl sicrhau cytundeb â'r Trysorlys, y bwriad yw diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yng Nghymru. Caiff ei disodli gan system hunangyllido newydd a fydd yn caniatáu i bob awdurdod lleol gadw ei holl incwm rhenti yn lleol er mwyn cefnogi ei wasanaethau tai. Mae'r cytundeb â'r Trysorlys yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol dalu am adael y system yn seiliedig ar setliad sy'n ariannol niwtral i Lywodraeth y DU. Bydd rhan o'r cytundeb yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ariannu'r setliad drwy fenthycu oddi wrth y Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus.
- 3.96 Bydd y ddeddfwriaeth yn darparu ar gyfer pennu'r swm sydd i'w dalu gan bob awdurdod er mwyn gadael y system ac ar gyfer diwygio'r ffigur hwnnw os gwneir camgymeriad neu os bydd amgylchiadau'n newid. Bydd hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ymateb i geisiadau am wybodaeth ac i Weinidogion Cymru bennu amserlenni a sefydlu prosesau i roi'r diwygiadau ar waith. Caiff y ddeddfwriaeth bresennol, sy'n sail i'r system gymhorthdal

bresennol, ei diddymu.

- 3.97 Elfen arall o'r cytundeb â Thrysorlys Ei Mawrhydi yw y caiff terfyn ar fenthycha sy'n gysylltiedig â thai ei bennu ar gyfer pob un o'r awdurdodau lleol. Cynigir y bydd Trysorlys Ei Mawrhydi yn dwyn ymlaen y darpariaethau perthnasol o fewn Bil priodol ar gyfer y DU fel bod modd pennu terfyn ar fenthycha sy'n gysylltiedig â thai. Mae'r trafodaethau â'r Trysorlys ar ddechrau mis Hydref 2013 wedi canolbwyntio ar ddeddfwriaeth arfaethedig y DU ynghyd â'r angen i bennu amserlenni pendant yn nodi pryd y bydd awdurdodau tai lleol yn gadael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai.

Yr effaith y bwriedir i'r ddeddfwriaeth ei chael

- 3.98 Y nod cyffredinol yw galluogi awdurdodau tai lleol i fod yn hunangyllidol. Bydd hynny'n rhoi'r hyblygrwydd iddynt wneud mwy i wella ansawdd eu tai presennol.
- 3.99 Y nod yw rhyddhau rhywfaint o refeniw tai lleol er mwyn galluogi awdurdodau i fuddsoddi yn eu stoc tai. Byddai awdurdodau lleol yn gallu defnyddio unrhyw refeniw ychwanegol i gefnogi benthyca. Bydd y terfyn benthyca sy'n rhan o'r cytundeb â'r Trysorlys yn cyfyngu ar fenthycha sy'n gysylltiedig â thai yn y dyfodol ond bydd yn galluogi awdurdodau lleol i barhau i fuddsoddi yn eu stoc tai yn unol â'r ymrwymadau yn eu cynllun busnes presennol ar gyfer tai. Bydd gan awdurdodau lleol fwy i'w wario ar sicrhau bod eu cartrefi yn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru.

Tai cydweithredol

Y cefndir

- 3.100 Mae gan Gymru hanes cyfoethog o dai cydweithredol. Mae hyn yn cynnwys, er enghraifft, fudiad y Pentrefi Gardd ar droad yr 20fed Ganrif. Fodd bynnag, mae canran y tai cydweithredol mewn rhai gwledydd Ewropeaidd (yn amrywio o 10 i 20 y cant) yn llawer uwch na'r hyn a geir yn y DU (0.1 y cant o'r stoc tai). Mae mwy o dai cydweithredol yn Lloegr a'r Alban, a chydweithrediaethau rhentu yw'r rheini yn bennaf. Mae ffurf newydd ar ecwiti cyfyngedig, hynny yw, tai cydweithredol rhan-berchenogaeth, yn datblygu yn Lloegr, er mai ar raddfa fach y mae hynny'n digwydd. Mae Sefydliadau Rheolaeth Tenantiaid hefyd yn rhan o'r mudiad tai cydweithredol yn Lloegr a'r Alban ond nid ydynt i'w cael yng Nghymru.
- 3.101 Cafodd pedwar o'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig newydd a ddaeth i fodolaeth o ganlyniad i drosglwyddo stoc tai cyngor, eu ffurfio fel Cymdeithasau Tai Cymunedol Cydfuddiannol. Maent yn gweithredu ar sail landlord a thenant gyda chyfran o'r tenantiaid yn cael eu cyfethol i fyrddau rheoli.
- 3.102 Nid yw'r sefydliadau newydd yn gydweithrediaethau 'cwbl gydfuddiannol', lle mae'r holl aelodau'n breswylwyr, a'r holl breswylwyr yn aelodau ond, serch

hynny, maent yn ymgorffori egwyddorion allweddol dull cydweithredol o ddiwallu anghenion tai. Maent yn rhoi tenantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliol sicr, sy'n rhywbeth na all cydweithrediaethau cwbl gydfuddiannol ei wneud.

3.103 Mae Llywodraeth Cymru yn ymrwymedig i ddatblygu'r defnydd o fodelau cydweithredol er mwyn cynnig opsiwn arall i unigolion sy'n chwilio am gartref.

Y sefyllfa bresennol

3.104 Ar wahân i nifer bach o gynlluniau cyd-drigo preifat a chymdeithasau hunanadeiladu, yr unig ddarpariaeth bresennol y gellir ei disgrifio fel darpariaeth gydweithredol yw'r "Cwmnïau Cymunedol Cydfuddiannol" a grybwyllwyd uchod. Mae'r rhain wedi'u cofrestru fel landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac yn gweithredu ar sail landlord a thenant gyda chyfran o'r tenantiaid wedi'u cyfethol i fyrddau rheoli. Mae cymdeithasau adeiladu hefyd yn sefydliadau cydfuddiannol ac fe'u sefydlwyd yn wreiddiol i adeiladu tai ar sail gydweithredol. Fodd bynnag, ymddengys bellach eu bod yn cyfyngu eu gweithgareddau i ddarparu cyllid drwy forgeisi preifat ac i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

3.105 Mae llawer mwy o dai cydweithredol yn Lloegr a'r Alban. Yn ychwanegol at y Cymdeithasau Cydfuddiannol Cymunedol a geir yma, maent yn cynnwys cydweithrediaidau rhentu yn bennaf, ond nid cydweithrediaidau cyd-drigo, a ddisgrifir isod. Mae math newydd o dai cydweithredol, rhan-berchenogaeth, ecwiti cyfyngedig yn datblygu ar raddfa fach yn Lloegr ac mae o ddiddordeb yma hefyd. Mae Sefydliadau Rheolaeth Tenantiaid, sy'n rheoli tai cymdeithasol, hefyd yn rhan o'r mudiad tai cydweithredol yn Lloegr a'r Alban, ond nid ydynt i'w cael yng Nghymru.

3.106 Drwy weithio gyda rhanddeiliaid, nodwyd tri phrif gategori o dai cydweithredol:

- (i) **Cydweithrediaethau rhentu:** Mae gan aelod gyfran nominal (£1 neu £5 fel arfer). Mae aelodau yn talu rhent misol neu wythnosol am yr hawl i feddiannu cartref sy'n eiddo i'r gydweithrediaeth. Pan fydd aelod yn gadael, mae'n ildio neu'n trosglwyddo ei gytundeb meddiannaeth a fforffedir ei gyfran nominal. Nid oes gan aelodau unrhyw fuddiant yng ngwerth yr eiddo a feddiennir ganddynt.
- (ii) **Cydweithrediaethau gwerth y farchnad:** Fe'i gelwir hefyd yn "gydweithrediaethau cyd-drigo". Mae'r gydweithrediaeth yn berchen ar ryddfaint neu lesddaliad yr eiddo a feddiennir gan yr aelodau. Mae rhywdd hynt i'r aelodau brynu a gwerthu'r hawl i feddiannu eu heiddo penodol am bris y farchnad. Mae aelodau yn aml yn cael gafael ar forgeisi drwy'r gydweithrediaeth ei hun ond fe'u hariennir gan fanciau a benthydwyr eraill. Prif rôl y gydweithrediaeth yw rheoli adeiladau, ymdrin â gwaith atgyweirio cymunedol a strwythurol, a darparu gwasanaethau eraill i'w haelodau.

- (iii) **Cydweithrediaethau ecwiti cyfyngedig:** Model cymharol newydd o dai cydweithredol. Mae gan yr aelodau hawl i feddiannu eiddo penodol a chael cyfran yng ngwerth cyffredinol holl eiddo'r gydweithrediaeth. Mae'r gyfran yn y gwerth yn gymesur â'r gwerth ecwiti y mae aelod yn ei gynyddu drwy wneud taliadau rheolaidd. Pan fydd aelod yn gadael, mae ganddo hawl i werthu neu aseinio ei hawliau meddiannaeth ynghyd â'i gyfran ecwiti cyfyngedig am bris a reoleiddir, er mwyn sicrhau ei fod yn fforddiadwy, neu am bris y farchnad agored.

3.107 Gallai'r Model Ecwiti Cyfyngedig ddenu ffynonellau newydd o gyllid tymor hwy ac mae Llywodraeth Cymru yn ystyried sut y gellid ei ddefnyddio fel ffordd arall o ariannu'r gwaith o ddatblygu mwy o gartrefi fforddiadwy. Mae'r galw am gartrefi yn fwy na'r cyflenwad a gall darparu gwahanol fathau o dai cydweithredol gynnig mwy o ddewis i unigolion sydd am brynu neu rentu cartref fforddiadwy sy'n addas i'w hamgylchiadau ac yn diwallu eu hanghenion. Fodd bynnag, mae angen iddo fod yn opsiwn ymarferol a hirdymor.

Diben y ddeddfwriaeth

3.108 Bydd y ddeddfwriaeth yn hwyluso'r gwaith o ddatblygu tai cydweithredol ymhellach.

Bydd yn:

- (i) Caniatáu i gydweithrediaethau cwbl gydfuddiannol roi tenantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliol sicr.
- (ii) O ganlyniad i (i), galluogi'r rheini sy'n benthyca i gydweithrediaethau cwbl gydfuddiannol wneud cais i adfeddu'r eiddo am ei werth "meddiant gwag".

Yr effaith y bwriedir i'r ddeddfwriaeth ei chael

3.109 Bydd y ddeddfwriaeth yn atgyfnerthu gallu cydweithrediaethau tai cwbl gydfuddiannol i gyfrannu at ddarparu cartrefi ychwanegol drwy ganiatáu iddynt ddatblygu cynlluniau tai fforddiadwy.

3.110 Bydd caniatáu i gydweithrediaethau tai cwbl gydfuddiannol roi tenantiaethau sicr yn golygu y bydd modd iddynt ddefnyddio cytundebau tenantiaeth safonol y bydd pobl yn eu deall yn dda. Bydd yn fodd hefyd i oresgyn anhawster gyda'r cytundeb meddiannu rhwng y gydweithrediaeth a'i haelodau.

Treth Gyngor ar gartrefi gwag

Y cefndir

- 3.111 Mae tua 22,000 o gartrefi sy'n eiddo preifat wedi bod yn wag ers mwy na chwe mis. Mae cartrefi gwag yn ardal pob awdurdod lleol. Ar adeg pan fo'r galw am gartrefi yn fwy o lawer na'r cyflenwad, maent yn adnodd sy'n cael ei wastraffu. At hynny, o ganlyniad i ddiffyg atgyweirio ac, mewn rhai achosion, fandaliaeth, gallant fod nid yn unig yn hyll ond yn beryglus hefyd.
- 3.112 Mae gan awdurdodau lleol amryfal ffyrdd o fynd i'r afael ag eiddo gwag. Mae'r rhain yn amrywio o gyngor a chanllawiau i fesurau gorfodi megis Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag, y weithdrefn gwerthu gorfodol ac, mewn achosion mwy difrifol, Orchmynion Prynu Gorfodol. Ategir y rhain gan "Troi Tai'n Gartrefi", sef rhaglen genedlaethol i fynd i'r afael â chartrefi gwag lle rhoddir benthyciadau i berchenogion eiddo i'w galluogi i wella eu heiddo fel y bo modd ei werthu neu ei rentu.
- 3.113 Mae cartrefi yn mynd yn wag am lawer o resymau ac felly, mae mae angen ffyrdd gwahanol o helpu perchenogion i sicrhau eu bod yn cael eu defnyddio unwaith eto. Y cyfan sydd ei angen ar rai perchenogion eiddo gwag yw gwybodaeth a chynghor i'w helpu i weithredu, ond mae gan berchenogion eraill anghenion gwahanol. Mae'r cynnig hwn yn ymwneud â rhoi pŵer disgresiwn newydd i awdurdodau lleol i'w galluogi i godi mwy na'r gyfradd sylfaenol o dreth gyngor ar eiddo a fu'n wag ers mwy na blwyddyn.

Y sefyllfa bresennol

- 3.114 Mae'r ddeddfwriaeth bresennol sy'n ymwneud â'r dreth gyngor (Adran 11 o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992) yn darparu ar gyfer rhoi gostyngiadau mewn rhai amgylchiadau, ond nid yw'n gwneud unrhyw ddarpariaeth sy'n caniatáu i dreth ychwanegol gael ei godi ar eiddo.

Diben y ddeddfwriaeth

- 3.115 Bydd y ddeddfwriaeth yn caniatáu i awdurdodau lleol godi cyfradd safonol sy'n seiliedig ar 150 y cant o dâl safonol y dreth gyngor ar eiddo sy'n wag am 12 mis neu fwy. Pŵer disgresiwn fydd hwn, a fydd yn caniatáu i aelodau etholedig lleol benderfynu ar yr achos dros unrhyw dâl ychwanegol ac ar lefel y tâl.
- 3.116 Diben cyffredinol y ddeddfwriaeth yw helpu i wneud y defnydd gorau posibl o gartrefi sy'n bodoli eisoes drwy sicrhau bod eiddo gwag yn cael ei ddefnyddio unwaith eto. Bydd awdurdodau lleol yn gallu cadw unrhyw refeniw ychwanegol a gynhyrchir yn sgil y cynigion hyn. 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.

Yr effaith y bwriedir i'r ddeddfwriaeth ei chael

- 3.117 Y nod yw cynnig opsiwn ychwanegol er mwyn i awdurdodau lleol fedru mynd i'r afael â chartrefi gwag. Felly, y brif effaith fyddai helpu i leihau nifer y cartrefi a fu'n wag ers amser maith. Byddai hynny, yn ei dro, yn cyfrannu at gynyddu'r cyflenwad o dai. Yn achos cymunedau lleol, gallai'r effaith hefyd gynnwys mynd i'r afael â phroblemau a achosir gan eiddo gwag, megis fandaliaeth, a byddai llai o gyfleoedd i bobl ymddwyn yn wrthgymdeithasol. Gall sicrhau bod eiddo gwag yn cael ei ddefnyddio unwaith eto helpu hefyd i wella ymddangosiad ffisegol cymunedau.
- 3.118 Er nad creu mwy o refeniw yw diben y ddeddfwriaeth, gallai awdurdodau lleol ddefnyddio unrhyw refeniw a godir i fuddsoddi mewn camau gweithredu i wneud mwy i helpu i ddiwallu anghenion tai lleol.

4. Ymgynghori

Cwrdd â'r Her Tai: Creu consensws

- 4.1 Gosodwyd y sylfeini i baratoi ar gyfer y Bil hwn, a'i ddatblygu, yn 2011. Cyhoeddwyd papur ymgynghori gan y Gweinidog Tai, Adfywio a Threftadaeth ar y pryd¹³.
- 4.2 Ni nododd y papur restr o gamau gweithredu mewn ymateb i broblemau a nodwyd ond tynnodd sylw at yr heriau allweddol sy'n wynebu unigolion a sefydliadau o ran diwallu anghenion tai ac, fel sail ar gyfer ymgynghori, y blaenoriaethau y gallai fod angen eu cynnwys mewn mesurau polisi yn y dyfodol. Roeddent yn cynnwys y canlynol:
- (i) Prinder tai am fod ein poblogaeth yn cynyddu, am fod pobl yn byw'n hirach ac am fod mwy o bobl yn dewis byw ar eu pen eu hunain.
 - (ii) Yr angen i wella llawer o gartrefi, yn enwedig y rheini a rentir oddi wrth landlordiaid preifat a rhai tai hŷn y mae pobl yn berchen arnynt.
 - (iii) Sicrhau bod unigolion yn cael y gwasanaethau y mae eu hangen arnynt er mwyn dod o hyd i gartref a'i gadw, yn enwedig y rheini sy'n wynebu amgylchiadau personol anodd iawn neu argyfwng.
 - (iv) Effaith costau byw cynyddol a'r diwygiadau lles.
 - (v) Y ffaith bod arian cyhoeddus yn dynn iawn.
- 4.3 Cafwyd cyfanswm o 87 o ymatebion.

Tabl 2: Ymateb i'r papur Heriau a Blaenoriaethau, yn ôl y math o ymatebydd

Math o ymatebydd	Ymateb	
	Nifer	Canran o gyfanswm yr ymatebion
Sefydliadau Tai Cenedlaethol (Cymru)	24	27
Awdurdodau Lleol a Pharciau Cenedlaethol	12	14
Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig	8	9
Grwpiau Lleol	7	8
Y Trydydd Sector/Elusennau	7	8
Cymorth sy'n Gysylltiedig â Thai	1	1
Cyrff Statudol	3	4
Y Sector Preifat	3	4
Unigolion	22	25
Cyfanswm	87	100

4.4 Cyhoeddwyd crynodeb o'r ymatebion¹⁴, a dyma'r themâu cyffredin a welwyd:

(i) Cynyddu'r Cyflenwad.

(ii) Gwella Ansawdd.

(iii) Gwell gwasanaethau a chymorth sy'n gysylltiedig â thai.

Y Papur Gwyn Tai

4.5 Roedd yr ymateb i'r uchod, ynghyd â gwaith ymchwil arall, yn sail i'r Papur Gwyn a gyhoeddwyd ym mis Mai 2012. Roedd yn cynnwys cynigion ar gyfer rhaglen weithredu, a oedd yn cynnwys y ddeddfwriaeth a nodir yn y Bil. Roedd y cynigion yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a barodd deuddeng wythnos. Gwahoddwyd yr ymatebwyr i roi eu barn ar gyfres o gwestiynau a awgrymwyd ond roeddent yn gwbl rydd i wneud sylwadau ar unrhyw faterion tai a oedd yn y Papur Gwyn neu, o ran hynny, unrhyw beth a ddylai fod wedi bod ynddo, yn eu barn hwy. Cyhoeddwyd crynodeb o'r ymatebion ym mis Hydref 2012¹⁵.

4.6 Cafwyd cyfanswm o 195 o ymatebion. Daeth yr ymatebion oddi wrth y canlynol:

Tabl 3: Ymateb i'r Papur Gwyn Tai, yn ôl y math o ymatebydd

Math o ymatebydd	Ymateb	
	Nifer	Canran o gyfanswm yr ymatebion
Awdurdodau lleol	22	11
Cymdeithasau tai	24	12
Sefydliadau yn y sector preifat	10	5
Sefydliadau yn y sector gwirfoddol	24	13
Sefydliadau eraill	63	32
Unigolion*	52	27
Cyfanswm	195	100

Noder: * Cafwyd 43 o ymatebion oddi wrth landlordiaid preifat. Roeddent yn union yr un peth a defnyddiwyd templed safonol a ddarparwyd gan gorff o landlordiaid preifat.

- 4.7 Roedd hyd yr ymatebion yn amrywio'n fawr. Roedd rhai yn canolbwyntio ar feysydd penodol o ddiddordeb; er enghraifft, dim ond i'r cynigion ar gyfer y sector rhentu preifat yr ymatebodd nifer mawr o'r landlordiaid sector preifat. Roedd ymatebion eraill yn ymdrin â nifer o wahanol bynciau. Roedd yn galonogol gweld bod cryn nifer o sefydliadau o'r tu allan i faes tai wedi ymateb.
- 4.8 Roedd mwyafrif llethol yr ymatebion oddi wrth bob math o sefydliadau yn croesawu'r weledigaeth a dull y "system dai gyfan". Cafodd Llywodraeth Cymru ei channol gan nifer o ymatebwyr o sectorau gwahanol, a chan unigolion, am ei bwriad i weithredu mewn ffordd fentrus ac uchelgeisiol. Roedd prinder tai, yn enwedig tai fforddiadwy, yn thema gyson, a nodwyd bod angen cryn dipyn o arloesi o gofio'r dirywiad economaidd a'r gostyngiadau cysylltiedig yng nghyllidebau cyfalaf Llywodraeth Cymru. Gan gydnabod y sefyllfa anodd o ran arian cyhoeddus, roedd rhai ymatebwyr yn amau a oes gan Lywodraeth Cymru ddigon o adnoddau i roi'r cynigion ar waith.
- 4.9 Nodwyd bod nifer o ffactorau yn bwysig er mwyn gwireddu'r weledigaeth:
- (i) Arweinyddiaeth gadarn o ran codi proffil tai a gweithio ar draws y Llywodraeth, a'r angen i atgyfnerthu hyn a'i gyflawni'n lleol.
 - (ii) Blaenoriaethu camau gweithredu ac adnoddau, a sicrhau bod y ddeddfwriaeth yn cael ei defnyddio mewn ffordd gymesur.
 - (iii) Yr angen i gysylltu deddfwriaeth tai a deddfwriaeth berthnasol arall mewn ffordd effeithiol; er enghraifft, y ddeddfwriaeth sy'n cael ei datblygu ar gynllunio, cam-drin domestig, a gwasanaethau cymdeithasol, a'r angen i ymgysylltu â meysydd polisi eraill megis iechyd.
 - (iv) Pwysigrwydd sicrhau cydlyniant â fframweithiau a strategaethau eraill Llywodraeth Cymru megis y Cynllun Cydraddoldeb Sengl, y

Fframwaith drafft ar gyfer Byw'n Annibynnol, y Strategaeth Tlodi Tanwydd, y Cynllun Gweithredu ar gyfer Trechu Tlodi, y Fframwaith Gweithredu ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr a'r Strategaeth Cydlyniant.

- (v) Asesu costau a manteision cynigion er mwyn sicrhau gwerth am arian a lleihau'r posibilrwydd o ganlyniadau anfwriadol,
- (vi) Cydweithredu â rhanddeiliaid er mwyn defnyddio eu sgiliau a'u hadnoddau i helpu i gyflawni'r canlyniadau a ddymunir,
- (vii) Yr angen i fonitro ac olrhain cynnydd.

4.10 Dyma rain o'r pynciau yr ystyriai'r ymatebwyr nad oedd y Papur Gwyn wedi ymdrin â hwy yn ddigonol:

- (i) Cydnabod effaith bosibl diwygiadau lles ar sefydliadau, unigolion a chymunedau a sut y gallai'r rheini effeithio ar y cynigion.
- (ii) Anghenion ardaloedd gwledig a chamau gweithredu i ddiwallu eu hanghenion.
- (iii) Yr amrywiaeth o opsiynau tai a chymorth cysylltiedig y mae angen iddynt fod ar gael er mwyn ymateb i'r ffaith bod y boblogaeth yn heneiddio.
- (iv) Ystyried anghenion pobl sy'n perthyn i'r gwahanol gategorïau o nodweddion gwarchodedig o dan ddeddfwriaeth cydraddoldeb.

Ymgynghoriadau eraill

4.11 Ategwyd yr ymgynghoriadau a'r ymatebion uchod gan amrywiaeth eang o ymgynghoriadau a chamau gweithredu eraill er mwyn ymgysylltu â rhanddeiliaid wrth ddatblygu'r ddeddfwriaeth.

Y Sector Rhentu Preifat

4.12 Lanswyd yr ymgynghoriad ynghylch *Cynigion ar gyfer Gwell Sector Rhentu Preifat yng Nghymru* ar 6 Gorffennaf 2012, a daeth i ben ar 17 Awst 2012¹⁶. Daeth cyfanswm o 167 o ymatebion i law. Cyhoeddwyd crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad ym mis Chwefror 2013¹⁷.

**Tabl 4: Ymateb i Gynigion ar gyfer
Gwell Sector Rhentu Preifat, yn ôl y math o ymatebydd**

Math o Ymatebydd	Ymateb	
	Nifer	Canran o gyfanswm yr ymatebion
Landlordiaid preifat*	84	51
Asiantau gosod/rheoli	18	11
Awdurdodau lleol	11	7
Sefydliadau eraill	28	16
Unigolion	26	15
Cyfanswm	167	100

Noder: * Cafwyd 43 o ymatebion oddi wrth landlordiaid preifat. Roeddent yn union yr un peth a defnyddiwyd templed safonol a ddarparwyd gan gorff o landlordiaid preifat.

4.13 Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebion yn cefnogi'r cynigion i gyflwyno Cynllun cofrestru a thrwyddedu ar gyfer pob landlord preifat ac asiant gosod a rheoli. Mae'r canlynol yn drosolwg o'r sylwadau a ddaeth i law:

- (i) Ar y cyfan, roedd grwpiau sy'n cynrychioli tenantiaid ac awdurdodau lleol yn cefnogi'r cynigion. Roedd a wnelo'r prif bryderon â'r tenantiaid sy'n fwyaf agored i niwed ac felly'n fwy tebygol o gael eu twyllo. Am y rheswm hwn, roedd rhai yn teimlo y dylai'r cynllun fod yn fwy cadarn o ran delio â landlordiaid ac asiantau gwael.
- (ii) Ar y cyfan, roedd landlordiaid yn llai cefnogol i'r Cynllun, er bod rhai ohonynt o'r farn na fyddai landlordiaid gonest yn gwrthwynebu'r Cynllun. Awgrymodd rhai y gallai rhai landlordiaid werthu eu heiddo gan arwain at brinder o ran llety.
- (iii) Roedd y rhan fwyaf o'r asiantau gosod a rheoli a ymatebodd o'r farn bod angen rhyw fath o broses reoleiddio er mwyn mynd i'r afael â'r cwmnïau hynny sy'n rhoi enw gwael i'r diwydiant gosod tai.
- (iv) Roedd unigolion, yn enwedig myfyrwyr, a oedd â phrofiad o fyw mewn llety rhent preifat, yn gefnogol iawn i'r Cynllun.
- (v) Codwyd pryderon ynghylch ariannu'r cynllun gan nifer o ymatebwyr, gan gynnwys awdurdodau lleol unigol a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru.
- (vi) Awgrymodd rhai awdurdodau lleol, a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, y byddai'r Cynllun yn arbed amser ac adnoddau drwy dargedu gweithgarwch gorfodi yn fwy effeithlon.
- (vii) Nododd ymatebwyr fod angen rhoi cymaint o gyhoeddusrwydd â phosibl i'r Cynllun, yn enwedig ymhlith landlordiaid sy'n byw y tu allan i Gymru yn y DU a thu hwnt.

- (viii) Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebion a gafwyd oddi wrth landlordiaid yn nodi eu bod yn gwrthwynebu'r broses o restru pob eiddo, a chyflwynwyd sylwadau am yr hawl i breifatrwydd ac am faterion yn ymwneud â diogelu data.
- (ix) Codwyd mater eiddo a gydberchenogir hefyd ac awgrymwyd y bydd unigolyn enwebedig, sy'n gyfrifol am reoli eiddo o ddydd i ddydd, yn cael ei gofrestru ac yna'n cael ei drwyddedu.
- (x) Lleisiodd landlordiaid a sefydliadau eraill bryderon ynghylch y ffaith bod landlordiaid sy'n berchen ar Dai Amfeddiannaeth eisoes wedi'u trwyddedu ac y bydd yn rhaid iddynt falu ffioedd ychwanegol.
- (xi) Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn ffafrio ffioedd uwch ar gyfer landlordiaid â phortffolios mwy o faint.
- (xii) Cred y rhan fwyaf o'r ymatebwyr y dylai trwydded fod yn ddilys am bum mlynedd yn hytrach na thair blynedd.
- (xiii) Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn cefnogi'r ystod o gosbau a nodwyd yn y papur ymgynghori. Roedd rhai o'r farn bod y cosbau yn rhy uchel o lawer, tra oedd unigolion eraill o'r farn bod angen ffordd weladwy o atal achosion o ddiffyg cydymffurfio.
- (xiv) At ei gilydd, roedd cefnogaeth i'r mesurau i wella'r sector rhentu preifat. Nid yw'n syndod nad oedd unrhyw gonsensws rhwng yr ymatebwyr ynghylch sut y dylid gwneud hynny. Nid oedd rhai yn argyhoeddedig y byddai'r Cynllun yn cyflawni pob un o'i nodau ond roedd cytundeb cyffredinol y bydd yn gwella'r sefyllfa.

Digartrefedd

4.14 Yn ystod hydref 2011, fel rhan o'r broses o ystyried ffyrdd o wneud mwy i atal digartrefedd, comisiynwyd adolygiad o'r ddeddfwriaeth bresennol ar ddigartrefedd. Roedd yr astudiaeth yn cynnwys adolygiad cynhwysfawr o lenyddiaeth, ac aed ati hefyd i ystyried arfer mewn gwledydd eraill. Ymgynghorwyd yn eang hefyd â sefydliadau sy'n gweithio ym maes tai ac mewn meysydd cysylltiedig, ac â defnyddwyr gwasanaethau digartrefedd.

4.15 Prif ganfyddiadau'r ymchwili^{18,19} oedd:

- (i) Mae'r ddeddfwriaeth bresennol ar ddigartrefedd yn darparu rhwyd achub.
- (ii) Mae'r cymorth sydd ar gael i bobl yn ddetholus, yn anhyblyg ac yn seiliedig ar amgylchiadau aelwyd, sy'n ei gosod mewn grŵp angen blaenoriaethol. Ychydig iawn o gymorth a gynigir

i'r rheini nad ydynt yn bodloni'r meini prawf penodol ar gyfer bod ag angen blaenoriaethol.

- (iii) Mae'r fframwaith deddfwriaethol presennol yn golygu bod yn rhaid dyrannu adnoddau er mwyn prosesu penderfyniadau yn hytrach na diwallu anghenion pobl.
- (iv) Pan wneir gwaith i atal digartrefedd, mae'r gwaith hwnnw'n effeithiol ond mae'n anghyson ar draws awdurdodau lleol. Mae hynny'n deillio'n rhannol o amwysedd o fewn y fframwaith deddfwriaethol presennol.
- (v) Prin yw'r data am ddigartrefedd a gaiff eu casglu a'u ddadansoddi.

4.16 Ym mis Medi a mis Hydref 2012, cynhaliwyd tri digwyddiad ar draws Cymru ar gyfer amrywiaeth eang o weithwyr proffesiynol ac ymarferwyr. Canolbwyntiwyd yn ystod y digwyddiadau hynny ar y model "Atebion Tai" a amlinellir yn y Papur Gwyn. Mae'r adroddiad a luniwyd ar ôl y digwyddiadau²⁰, a anfonwyd at rwydweithiau digartrefedd a rhanddeiliaid, wedi llywio'r deddfwriaeth a'r modd y caiff ei gweithredu. Dyma'r prif themâu:

- (i) Cefnogaeth gyffredinol i gyfrifoldebau newydd awdurdodau lleol.
- (ii) Rhywfaint o bryder nad oedd pawb yn deall natur y dyletswyddau a gaiff eu gosod ar awdurdodau lleol a bod hynny'n adlewyrchu pryderon yn y gymuned dai ehangach.
- (iii) Cytundeb unfrydol y bydd y cynigion, o'u gweithredu, yn golygu y bydd yn rhaid i awdurdodau lleol ac asiantaethau sy'n bartneriaid iddynt ymdopi â newid radical yn y ffordd y darperir gwasanaethau digartrefedd a gwasanaethau cynghori.
- (iv) Cytundeb cyffredinol nad yw gwasanaethau bob amser yn gyson, ac awgrymiadau y dylid creu model ar gyfer mathau sylfaenol o ddulliau atal, a hefyd gynnal ymarfer i fapio'r ddarpariaeth bresennol ar gyfer atal digartrefedd a rhoi cyngor a chynnig atebion mewn perthynas â thai.
- (v) Yr angen am arweinyddiaeth gorfforaethol gadarn ac os na roddir arweinyddiaeth o'r fath mewn awdurdod lleol, cymorth oddi wrth Lywodraeth Cymru a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru.

4.17 Roedd y prif bryderon a fynegwyd yn ystod y digwyddiadau fel a ganlyn:

- (i) Y ffaith nad oes prawf cysylltiadau lleol, a allai olygu y bydd nifer mawr o bobl yn gofyn am gymorth oddi wrth awdurdodau lleol gwledig neu'r rheini sy'n agos i'r ffin â Lloegr.
- (ii) Bod camau rhesymol yn cael eu cymryd pan fo pobl dan fygythiad o ddigartrefedd.
- (iii) Bod ymgeiswyr ac asiantaethau eraill yn ymwybodol o'r newidiadau arfaethedig a bod ganddynt ddisgwyliadau realistig o'r hyn y gellid ac na ellid ei ddarparu pan fyddant yn cyflawni eu dyletswydd.

4.18 Ers mis Hydref 2012, bu deialog parhaus â Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, awdurdodau lleol a rhanddeiliaid eraill. Fel rhan o'r trafodaethau, ystyriwyd y newidiadau arfaethedig a'u heffeithiau, gan gynnwys y gost. O ganlyniad i'r trafodaethau, gwnaed rhai diwygiadau i'r cynigion gwreiddiol.

4.19 Dyma'r prif newidiadau i'r cynigion gwreiddiol yn y Papur Gwyn:

- (i) Pan fydd ymgeisydd sy'n ddigartref yn gwneud cais am gymorth am y tro cyntaf, caiff awdurdod lleol ddewis a fydd yn cynnal prawf bwriad ym mhob achos, neu caiff ddewis peidio â chynnal unrhyw brawf o gwbl.
- (ii) Ni fydd gan ymgeiswyr nad ydynt ag angen blaenoriaethol hawl i gael llety dros dro.
- (iii) Bydd awdurdodau lleol yn gallu cyfeirio ymgeiswyr sy'n anfwriadol ddigartref ac sydd ag angen blaenoriaethol at awdurdod arall o dan y darpariaethau presennol sy'n ymwneud â "chysylltiad lleol".
- (iv) Bydd awdurdodau lleol yn callu cyflawni'r ddyletswydd lawn drwy gynnig llety â thenantiaeth gymdeithasol neu denantiaeth fyrddaliol sicr am chwe mis yn y sector preifat.

4.20 Newidiwyd dwy elfen arall o'r cynigion gwreiddiol. Ar ôl ystyried y mater yn ofalus, mae Llywodraeth Cymru wedi penderfynu cyflwyno darpariaeth a fydd yn golygu y bydd gan aelwydydd â phlant y canfyddir eu bod yn fwriadol ddigartref hawl o hyd i'r ddyletswydd ddigartrefedd lawn, ar yr amod mai dyma'r tro cyntaf y canfyddir iddynt fod yn fwriadol ddigartref o fewn y pum mlynedd diwethaf. Hefyd, ym mhob achos lle canfyddir bod aelwyd â phlant yn fwriadol ddigartref ond bod dyletswydd i'w hailgartrefu, bydd dyletswydd ar yr awdurdod lleol i gydlyn cynllun er mwyn helpu i atal yr aelwyd honno rhag mynd yn ddigartref yn y dyfodol.

4.21 Codwyd materion pwysig yn y Papur Gwyn am angen blaenoriaethol a phwy sy'n cael cymorth a pham. Roedd rhai o'r sefydliadau sy'n rhanddeiliaid allweddol yn cwestiynu gwerth y ddyletswydd bresennol i ddarparu llety ar

gyfer cyn-garcharorion, o ystyried y baich y mae'n ei roi ar awdurdodau lleol ac eraill sydd ag angen o ran tai. Ar ôl mynd ati'n ddiweddar i gysylltu â rhanddeiliaid, mae Llywodraeth Cymru wedi penderfynu diwygio angen blaenoriaethol cyn-garcharorion sy'n ddigartref pan fônt yn cael eu rhyddhau o'r carchar. Bellach, bydd angen blaenoriaethol yn gymwys pan fydd cyn-garcharorion yn gallu dangos eu bod yn agored i niwed oherwydd iddynt fod yn y ddalfa neu mewn lleoliad cadw ac oherwydd bod ganddynt gysylltiad lleol.

Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr

- 4.22 Roedd tua thraean (65) o'r ymatebion i'r Papur Gwyn Tai yn cynnwys sylwadau ar y cynnig i osod dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i ddarparu safleoedd ar gyfer cymunedau Sipsiwn a Theithwyr. Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (67 y cant) o blaid.
- 4.23 Deuai'r ymatebwyr a gyflwynodd sylwadau o amrywiaeth eang o gefndiroedd, sy'n adlewyrchu'r amrywiaeth o faterion dan sylw a'r amryfal anghenion sydd gan ddefnyddwyr y gwasanaethau.
- 4.24 Teimlai sefydliadau a grwpiau tai fod rhai Sipsiwn a Theithwyr yn symud i mewn i dai am nad oes digon o leiniau ar gael ar safleoedd gwahanol ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr. Roeddent yn pryderu am yr effaith ychwanegol ar y cyflenwad tai presennol. Tynnwyd sylw hefyd at yr angen i wahaniaethu rhwng safleoedd tramwy a safleoedd parhaol. Dywedodd rhai hefyd y dylid cynnig darpariaeth well er mwyn sicrhau bod cymunedau Sipsiwn a Theithwyr yn gallu manteisio ar wasanaethau ieuchyd, addysg a gwasanaethau eraill.
- 4.25 Fel rhan o ymateb Achub y Plant i'r Papur Gwyn, dywedodd yr holl Sipsiwn a Theithwyr a gymerodd ran yn yr arolwg eu bod am weld dyletswydd statudol i ddarparu safleoedd. Dywedodd llawer ohonynt y bydd angen gwella safleoedd sy'n bodoli eisoes er mwyn iddynt gyrraedd y safonau gofynnol o ran ansawdd ac y dylai safleoedd newydd gael eu cynllunio'n dda. Dylai'r ddyletswydd newydd sicrhau bod plant yn byw ar safleoedd sy'n cyrraedd y safonau gofynnol, yn hytrach nag ar safleoedd heb eu hawdurdodi, a all fod yn anniogel. Roedd yr ymatebwyr o'r Heddluoedd o blaid dyletswydd newydd oherwydd y dylai hynny leihau nifer y gwersylloedd heb eu hawdurdodi.
- 4.26 Roedd dwy ran o dair o'r awdurdodau lleol a ymatebodd (67 y cant) o blaid y ddyletswydd, gan gynnwys y rhan fwyaf o awdurdodau lleol. Dywedodd ychydig llai na thraean (28 y cant) nad oeddent o blaid nac yn erbyn y ddyletswydd newydd tra dywedodd 5 y cant eu bod yn ei gwrthwynebu.
- 4.27 Dywedodd lleiafrif o awdurdodau eu bod yn gwrthwynebu'r ddyletswydd am amryfal resymau. Awgrymodd un awdurdod y dylid mynd ati ar lefel ranbarthol i nodi safleoedd addas. Pe bai cosbau'n cael eu cyflwyno am beidio â chydymffurfio â'r ddyletswydd, dywedodd awdurdod arall y byddai'n rhaid i'r cosbau hynny fod yn rhai y gellid eu gorfodi. Dywedwyd y byddai angen arian

a mathau eraill o gymorth oddi wrth awdurdodau lleol pe câi'r ddyletswydd i ddarparu safleoedd ei chyflwyno.

- 4.28 Ar y cyfan, roedd y cwmnïau cyfreithiol a ymatebodd o blaid y ddyletswydd. Credent y byddai'n mynd i'r afael â'r prinder safleoedd. Dywedodd rhai hefyd ei bod yn bwysig bod y gymuned sefydlog ac aelodau etholedig yn cael gwybod am y datblygiadau fel eu bod yn teimlo perchenogaeth dros y cynlluniau.
- 4.29 Ymatebodd mudiadau a oedd yn cynrychioli Sipsiwn a Theithwyr i'r ymgynghoriad, ac roeddent yn unfrydol o blaid y ddyletswydd newydd. Dywedwyd y byddai'r ddyletswydd newydd yn gwella safonau byw, yn gwella mynediad at wasanaethau, a chyfle cyfartal. Roedd gweithwyr iechyd proffesiynol o blaid y ddyletswydd newydd oherwydd y gallai gael effaith gadarnhaol bwysig ar iechyd.
- 4.30 Nid oedd pob aelod o'r cyhoedd o blaid y ddyletswydd newydd. Dywedodd un na fyddai safleoedd newydd yn digwydd ac y byddai hynny'n arwain at fwy o frwydro a gwastraff o ran gwasanaethau cyhoeddus ond dywedodd un arall ei bod yn well gwario arian ar adeiladu safleoedd yn hytrach nag ar droi pobl allan o safleoedd anghyfreithlon.
- 4.31 Cynhaliwyd digwyddiad ymgysylltu â rhanddeiliaid ar 13 Medi 2012. Trafodwyd cosbau â'r awdurdodau lleol yn y digwyddiad hwnnw. Oherwydd bod proses y Cynllun Datblygu Lleol yn un gymhleth ac am nad oes gan bob awdurdod lleol Gynllun eto, awgrymwyd na ddylai cosbau gael eu cynnwys pan roddir y ddyletswydd newydd ar waith.
- 4.32 Codwyd pryderon ynghylch faint yr amcangyfrifir y bydd y ddyletswydd newydd yn ei chostio. Nid oes unrhyw awdurdod lleol wedi darparu safle newydd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr yng Nghymru ers 1997. Fodd bynnag, bydd cost y ddyletswydd yn dibynnu ar y gallu i gyflwyno safleoedd o ganlyniad i'r ddyletswydd hon. Mae swyddogion Llywodraeth Cymru wedi gweithio gydag awdurdodau lleol i baratoi amcangyfrif o'r goblygiadau ariannol tebygol dros y pum mlynedd ar ôl i'r ddyletswydd gael ei rhoi ar waith. Defnyddiwyd y dystiolaeth o'r broses hon i lywio ac atgyfnerthu'r asesiad o gostau, a amlinellir yn ddiweddarach yn y ddogfen hon.

Safonau Awdurdodau Lleol: Safon Ansawdd Tai Cymru

- 4.33 Roedd cynigion yn y Papur Gwyn i wella ansawdd cartrefi sy'n bodoli eisoes, a hefyd eu heffeithlonrwydd ynni. Cydnabyddai'r ymatebion yr heriau sy'n wynebu'r awdurdodau hynny nad ydynt, hyd yma, wedi cydymffurfio i raddau helaeth â Safon Ansawdd Tai Cymru. Croesawyd y cynigion i weithio gyda'r awdurdodau nad ydynt wedi cydymffurfio'n llawn â'r Safon, a rhoddwyd croeso hefyd i'r bwriad i sefydlu Tasglu Gweinidogol. Fodd bynnag, teimlwyd ei bod yn bwysig nad yw'r ffordd ymlaen yn rhoi'r awdurdodau lleol hynny sydd eisoes wedi cyrraedd y Safon, neu sydd ar fin gwneud hynny, o dan unrhyw anfantais.

Safonau Awdurdodau Lleol: Rhenti a thaliadau gwasanaeth

- 4.34 Ac eithrio ymatebwyr o'r awdurdodau lleol, teimlai'r ymatebwyr i'r Papur Gwyn fod yr egwyddor o sefydlu safonau o ran rhenti a thaliadau gwasanaeth ar gyfer awdurdodau lleol yn un da. Teimlwyd y byddai cysondeb o ran rhenti, taliadau gwasanaeth a safonau ar draws y sector tai cymdeithasol yn fuddiol. Gofynnwyd beth fyddai'n digwydd mewn achosion o beidio â chydymffurfio â'r safonau.
- 4.35 Cymysg oedd barn yr awdurdodau lleol a ymatebodd. Roedd rhai o blaid y cynigion. Teimlai eraill nad oedd y cynigion yn ddigon manwl iddynt fedru rhoi barn arnynt.
- 4.36 Codwyd rhai pryderon y byddai'r rhenti a bennir yn uwch na rhenti cymdeithasol ac na fyddai tenantiaid yn gallu eu fforddio. Manteisiodd nifer bach o gymdeithasau tai ar y cyfle i godi pryderon am y polisi rhenti newydd sy'n gymwys iddynt, gan nodi eu bod yn teimlo ei fod yn ddiffygiol o ran y graddau y mae'n cefnogi camau i ddatblygu tai fforddiadwy. Dywedodd un gymdeithas y dylai rhenti cymdeithasau tai godi i lefel y Lwfans Tai Lleol.
- 4.37 Nodwyd bod y canllawiau²¹ a gyhoeddwyd ar gyfer landlordiaid gan yr Adran Gwaith a Phensiynau ar daliadau gwasanaeth a Chredyd Cynhwysol yn bwysig er mwyn penderfynu ar gamau gweithredu priodol mewn perthynas â thaliadau gwasanaeth. Nid yw rheoliadau'r Credyd Cynhwysol yn gosod dyletswydd ar landlordiaid i bennu neu ddosrannu taliadau gwasanaeth cymwys na hysbysu eu tenantiaid am symiau cymwys. Fodd bynnag, dim ond os bydd y landlord wedi darparu rhestr fanwl o'r taliadau y bydd tenantiaid yn gallu hawlio am daliadau gwasanaeth y byddant yn gymwys i gael Credyd Cynhwysol ar eu cyfer. Felly, mae'n hanfodol bod rhenti a thaliadau gwasanaeth yn cael eu gwahanu a bod tenantiaid yn cael yr wybodaeth briodol fel bod taliadau gwasanaeth yn hollol dryloyw.
- 4.38 Ymgynghorodd Llywodraeth Cymru yn 2011²² ar ei pholisi ar gyfer rhenti tai cymdeithasol. Ar ôl dadansoddi'r ymatebion, cafodd y polisi rhenti drafft ei ddiwygio a'i rannu â landlordiaid er mwyn rhoi cyfle iddynt gyflwyno sylwadau ar y ddogfennaeth cyn i'r polisi gael ei gwblhau'n derfynol. Bydd ymgynghoriad arall yn cael ei gynnal ar fersiwn derfynol y polisi cyn iddo gael ei roi ar waith.

Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai

- 4.39 Sefydlwyd grŵp llywio yn 2009 i ystyried system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai a rhenti cymdeithasau tai ac awdurdodau tai lleol. Ymhlith aelodau'r grŵp roedd swyddogion yn cynrychioli Llywodraeth Cymru, cynrychiolwyr awdurdodau lleol, Swyddfa Archwilio Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a chynrychiolwyr sefydliadau tai a grwpiau tenantiaid. Cymerodd y grŵp ran yn yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyn Tai hefyd.

- 4.40 Ysgogodd y cynigion i ddiddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai farn amrywiol. Roedd cefnogaeth gyffredinol i ddiwygio'r system. Croesawyd y posibilrwydd y gallai awdurdodau lleol gael mwy o adnoddau er mwyn gwella eu stoc tai a/neu adeiladu cartrefi newydd. Rhaid cytuno ar setliad â Thrysorlys Ei Mawrhydi cyn y gellir diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai. Pryderai awdurdodau lleol ynghylch sut y câi arian ei ddosbarthu unwaith y ceid cytundeb ar y setliad, a gwnaethant gais i gael eu cynnwys mewn trafodaethau ar y ddau fater.
- 4.41 Fel rhan o'r cytundeb â Thrysorlys Ei Mawrhydi, bydd yn rhaid dosbarthu'r setliad, y swm am adael y system, a'r terfyn benthyca ar draws yr un ar ddeg o awdurdodau dan sylw. Bydd Llywodraeth Cymru yn ymgynghori â'r awdurdodau perthnasol a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru ynghylch sut y bwriedir dosbarthu'r setliad. Bydd yn ofynnol i bob awdurdod fenthyca symiau newydd oddi wrth y Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus er mwyn talu am adael y system.

Tai Cydweithredol

- 4.42 Datblygwyd y cynigion ar ôl trafod yn eang â rhanddeiliaid. Sefydlwyd grŵp llywio a oedd yn cynnwys cynrychiolwyr o'r sector tai a'r sector cydweithredol.
- 4.43 Roedd y grŵp yn cytuno y dylid ystyried y tri model o dai cydweithredol er mwyn sicrhau hyblygrwydd. Cytunodd y grŵp y dylid mesur llwyddiant cynlluniau cydweithredol yn ôl y meini prawf a ganlyn:
- (i) Maent yn diwallu angen o ran tai ac yn cynnig aelodaeth gymunedol ddemocrataidd.
 - (ii) Mae'r aelodau'n helpu i lywodraethu'r gydweithrediaeth.
 - (iii) Maent yn darparu un o'r canlynol, neu gyfuniad ohonynt: cydweithrediaethau rhentu; cydweithrediaethau gwerth y farchnad a chydweithrediaethau ecwiti cyfyngedig.
 - (iv) Mae ansawdd y tai cystal neu'n well na'r safonau presennol ar gyfer tai cymdeithasol newydd.
 - (v) Dangosir "ansawdd o ran lle" drwy gynaliadwyedd cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol.
 - (vi) Mae hyblygrwydd y llety yn golygu ei fod o fewn cyrraedd ac yn ddeniadol i aelwydydd ag incymau amrywiol, gan gynnwys y rheini sy'n gallu ariannu cyfran ecwiti yn eu cartref a'r rhai sydd ar incwm isel.
 - (vii) Mae'n rhoi math hyblyg o ddeiliadaeth i gymunedau cymysg.

(viii) Gellir ariannu'r model neu'r modelau o dai cydweithredol.

Treth Gyngor ar gartrefi gwag

- 4.44 Disgrifiodd y Papur Gwyn Tai y cynnig i roi pŵer disgresiwn i awdurdodau lleol godi cyfradd uwch o dreth gyngor ar eiddo a fu'n wag ers amser maith. Awgrymwyd y gellid rhoi disgresiwn i awdurdodau godi hyd at 200 y cant o'r dreth gyngor gymwys ar yr eiddo, ac y dylai'r tâl hwnnw fod yn gymwys ar ôl i'r eiddo fod yn wag am 12 mis neu fwy. Teimlai cyfran sylweddol o'r ymatebwyr y byddai 12 mis yn ddigon. Fodd bynnag, teimlai rhai eraill y gallai cyfradd y tâl gynyddu'n raddol, gyda'r gyfradd o 200 y cant yn dod i rym ar ôl cyfnod o hyd at ddwy flynedd. Ysgogwyd y cynnig hwn yn bennaf gan gyflwr llesg y farchnad dai ar hyn o bryd a'r anawsterau sy'n wynebu gwerthwyr.
- 4.45 Lansiodd yr ymgynghoriad manwl ar y cynigion ddiwedd mis Gorffennaf 2012 a daeth i ben ar 20 Hydref 2012. Gofynnwyd yn ystod yr ymarfer am farn ar ddeg maes allweddol, gan gynnwys y pŵer disgresiwn ei hun, am ba hyd y dylai eiddo fod yn wag cyn y byddai angen talu'r dreth gyngor ychwanegol, a sut y dylai'r ddeddfwriaeth wahaniaethu rhwng cartrefi gwag ac ail gartrefi. Gofynnwyd am farn ar uchafswm y tâl ychwanegol ac a ddylai awdurdodau lleol gael pennu lefelau gwahanol ar gyfer eiddo mewn rhannau gwahanol o'u hardal. Gofynnwyd hefyd am farn ynghylch a ddylid cyflwyno esemptiadau rhag y tâl ychwanegol ac o dan ba amgylchiadau y gallai esemptiadau fod yn gymwys.
- 4.46 Daeth trideg tri o ymatebion i law wrth awdurdodau lleol, cymdeithasau tai ac unigolion²³. Roedd yr ymatebion o'r un farn ar y materion a ganlyn:
- (i) Y diffiniad o eiddo a fu'n wag ers amser maith. Roedd barn gymysg ar y diffiniad, gan gynnwys dileu'r statws 'wedi'i ddodrefnu' neu 'heb ei ddodrefnu'. Fodd bynnag, pe na bai meini prawf yn cael eu pennu, gallai problemau godi o ran osgoi talu treth. Gallai unigolion sy'n berchen ar eiddo a fu'n wag ers amser maith osgoi talu treth drwy ddodrefnu eu heiddo.
 - (ii) Ymhlith yr esemptiadau ychwanegol a awgrymwyd oedd achosion lle mae perchenogion cartrefi yn mynd ati i'w gwella fel y bo modd eu defnyddio unwaith eto, tai arbenigol ar gyfer pobl hŷn neu achosion lle mae eiddo yn wag oherwydd amgylchiadau personol eraill y tenant.
- 4.47 Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr o blaid y cynigion i godi Treth Gyngor ychwanegol ar gartrefi gwag. Awgrymwyd nifer o amrywiadau i'r polisi, a thynnwyd sylw at broblemau ymarferol posibl. Roedd cefnogaeth i'r egwyddor gyffredinol o godi mwy o Dreth Gyngor ar gartrefi gwag, ond nid oedd unrhyw gonsensws am y manylion. Roedd naw o'r ymatebwyr o'r farn y dylai'r cynigion hefyd gynnwys ail gartrefi. Codwyd materion

ymarferol (megis sut i wahaniaethu rhwng eiddo gwag ac ail gartrefi) gan
wyth o'r ymatebwyr, ond nid aethant mor bell â dweud y dylai'r
cynigion fod yn berthnasol i ail gartrefi hefyd.

5. Y pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth

5.1 Mae'r Bil yn cynnwys darpariaethau i wneud is-ddeddfwriaeth. Mae'r tabl ar y tudalennau nesaf yn nodi'r canlynol mewn perthynas â phob un o ddarpariaethau'r Bil:

- (i) Y person neu'r corff y rhoddir y pŵer iddo.
- (ii) Ym mha ffordd y mae'r pŵer i'w arfer.
- (iii) Priodoldeb y pŵer dirprwyedig.
- (iv) Y weithdrefn a gymhwysir; hynny yw, "cadarnhaol", "negyddol" neu "dim gweithdrefn", ynghyd â'r rhesymau pam yr ystyrir ei bod yn briodol.

5.2 Bydd Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ar gynnwys yr is-ddeddfwriaeth os bernir ei bod yn briodol gwneud hynny. Penderfynir ar union natur yr ymgynghori ar ôl i'r cynigion gael eu ffurfioli.

Tabl 5: Crynodeb o bwerau i wneud is-ddeddfwriaeth ar gyfer darpariaethau yn y Bil

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Adran 2(4)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol yn yr achos hwn gan fod hynny'n rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru ddiwygio'r diffiniad o "eiddo rhent" yng Nghymru, a allai adlewyrchu unrhyw newidiadau mewn deddfwriaeth yn y dyfodol ynghylch tenantiaethau neu gyrff sy'n rhoi contractau meddiannaeth/tenantiaethau.	Cadarnhaol	Mae'r weithdrefn gadarnhaol yn ofynnol gan y gallai unrhyw newid i'r diffiniad o "eiddo rhent" newid cwrdd y gofynion cofrestru a thrwyddedu.
Adran 6(4)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol yn yr achos hwn gan fod hynny'n rhoi'r hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ddiwygio'r categorïau o wybodaeth a gedwir yn y gofrestr o bryd i'w gilydd a diwygio'r hyn y gall y cyhoedd ei weld.	Cadarnhaol	Mae'r pwerau yn caniatáu i ddeddfwriaeth syflaenol gael ei diwygio ac mae ystyriaethau sydd o bwysigrwydd arbennig yn gysylltiedig â hwy hefyd gan fod y pŵer yn ymwneud â chasglu manylion personol penodol am unigolion ac â rhyddhau'r manylion hynny i eraill.

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Adran 7(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol yn yr achos hwn gan fod hynny'n rhoi'r hyblygrwydd i Weinidogion Cymru benu'r amser i awdurdod tai lleol gofrestru'r ymgeisydd.	Negyddol	Rhagnodi manylion technegol a all newid o bryd i'w gilydd.
Adran 7(1) (b)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn galluogi Gweinidogion Cymru trwy reoliad i ragnodi'r wybodaeth sydd ei hangen ar awdurdod tai lleol wrth benderfynu ar gais cofrestru.	Negyddol	Rhagnodi manylion technegol a all newid o bryd i'w gilydd.
Adran 10(2)(b)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn galluogi Gweinidogion Cymru trwy reoliad i ragnodi'r wybodaeth sydd ei hangen ar awdurdod tai lleol wrth benderfynu ar gais am drwydded.	Negyddol	Rhagnodi manylion technegol a all newid o bryd i'w gilydd.
Adran 11(6)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae'r dystiolaeth sydd i'w hystyried gan awdurdodau lleol wrth iddynt benderfynu a yw rhywun yn berson addas a phriodol ai peidio yn cael ei nodi ar wyneb y Bil. Mae gorchymyn yn briodol yn yr achos hwn gan fod hynny'n rhoi'r gallu i Weinidogion Cymru ddiwygio'r adran hon er mwyn amrywio'r rhestr o dystiolaeth sydd i'w hystyried er mwyn adlewyrchu newidiadau yn y dyfodol i'r gyfraith.	Cadarnhaol	Mae'r pwerau'n caniatáu i ddeddfwriaeth sylfaenol gael ei diwygio ac mae ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig yn gysylltiedig â hwy hefyd am eu bod yn ymwneud â gofyniad i ymgeiswyr ar gyfer trwyddedau ddangos eu bod yn bersonau addas a phriodol.
Adran 13(4)	Gweinidogion	Rheoliadau	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol	Negyddol	Rhagnodi manylion technegol a all

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
	Cymru		yn yr achos hwn gan fod hynny'n rhoi'r hyblygrwydd i Weinidogion Cymru nodi'r cyfnod amser i awdurdod tai lleol benderfynu ar gais am drwydded.		newid o bryd i'w gilydd.
Adran 28(1)	Gweinidogion Cymru	Cod	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol yn yr achos hwn gan ei fod yn nodi manylion ynghylch y safonau ymddygiad i'w dilyn mewn perthynas â gweithgarwch rhent a reoleiddir, y gallai fod angen eu newid o bryd i'w gilydd er mwyn adlewyrchu amgylchiadau sy'n newid.	Cadarnhaol	Ni chaiff y Cod ei gyhoeddi hyd nes y caiff ei gymeradwyo drwy gynnig gan y Cynulliad Cenedlaethol. Mae'r Cod yn rhan integredig o drwyddedu, ac mae cydymffurfiaeth eg ef yn un o amodau statudol trwydded.
Adran 28(7)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol yn yr achos hwn gan fod hynny'n darparu y caiff Gweinidogion Cymru gyhoeddi dyddiad yn nodi pryd y daw Cod Ymarfer i rym.	Dim gweithdrefn	Bydd y Cod ei hun yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol, felly bydd y Cynulliad Cenedlaethol wedi craffu arno.
Adran 31(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae hyn yn galluogi Gweinidogion Cymru i bennu'r ffioedd sy'n daladwy i awdurdod tai lleol gan rywun sy'n gwneud cais i gofrestru.	Negyddol	Rhagnodi manylion technegol a all newid o bryd i'w gilydd.
Adran 36(3)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae hyn yn galluogi Gweinidogion Cymru, drwy orchymyn, i ddiwygio'r gofynion i gymdeithas dai leol gyhoeddi strategaeth digartrefedd yn 2018 a phob pedair blynedd wedi hynny.	Negyddol	Rhagnodi manylion technegol a all newid o bryd i'w gilydd.
Adran 43(5)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae hyn yn rhoi'r hyblygrwydd i Weinidogion Cymru bennu	Cadarnhaol	Bydd y pwerau yn effeithio ar a gaiff unigolion eu diffinio fel pobl

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			amgylchiadau, ac eithrio'r rheini a nodir yn y ddeddfwriaeth, lle'r ystyrir ei bod yn rhesymol, neu fel arall, i berson barhau i feddiannu llety. Gallai Gweinidogion Cymru hefyd bennu materion eraill i'w hystyried.		ddigartrefedd ac felly a oes ganddynt hawl i gymorth â chanfod cartref.
Adran 45(3)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae hyn yn galluogi Gweinidogion Cymru i bennu, drwy orchymyn, amgylchiadau lle nad yw llety i'w ystyried, neu lle y caiff ei ystyried, yn llety addas ar gyfer ymgeisydd. Mae hefyd yn caniatáu i faterion eraill gael eu pennu a allai gael eu hystyried wrth asesu addasrwydd o'r fath.	Cadarnhaol	Gallai'r Adran hon effeithio ar y dyletswyddau sy'n ddyledus i unigolyn.
Adran 55(3)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol yn yr achos hwn gan fod hynny'n rhoi'r hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ddiwygio'r disgrifiadau o bersonau sydd ag angen blaenoriaethol, gan gynnwys y rheini a nodir ar wyneb y Bil.	Cadarnhaol	Mae'r pwerau'n caniatáu i ddeddfwriaeth sylfaenol gael ei diwygio ac mae ystyriaethau sydd o bwysigrwydd arbennig yn gysylltiedig â hwy hefyd oherwydd eu bod yn ymwneud â hawl person i gael gwasanaethau digartrefedd penodol.
Adran 61(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol yn yr achos hwn gan fod hynny'n rhoi'r hyblygrwydd i Weinidogion Cymru bennu'r categorïau o bersonau y gall awdurdodau lleol, at ddibenion y rhan hon o'r Bil, ddewis diystyru eu statws bwriadol digartref.	Cadarnhaol	Dylid dilyn y weithdrefn gadarnhaol gan y byddai Rheoliadau a gaiff eu llunio o dan yr Adran hon yn ychwanegu categori o berson y dylid cynnig llety iddo.

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Adran 63(5)(b)(i)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae hyn yn galluogi Gweinidogion Cymru i nodi'r trefniadau er mwyn i awdurdod tai lleol atgyfeirio achos o ddigartrefedd at awdurdod lleol arall lle bo'r ddau ohonynt yng Nghymru.	Cadarnhaol	Mae'r adran hon yn atgynhyrchu adran 198 o Ddeddf Tai 1996. Ni newidiwyd y weithdrefn. Bernir y dylid parhau i ddefnyddio'r weithdrefn gadarnhaol er mwyn arfer y pŵer oherwydd yr effaith a gaiff y Gorchymyn ar bersonau digartref, ac ar awdurdodau tai lleol y gall fod yn rhaid iddynt gynnig cymorth i'r personau hynny.
Adran 63(5)(b)(ii)	Gweinidogion Cymru a'r Ysgrifennydd Gwladol ar y cyd	Gorchymyn	Mae hyn yn darparu bod Gweinidogion Cymru a'r Ysgrifennydd Gwladol yn cael nodi'r trefniadau er mwyn i awdurdod lleol atgyfeirio achos o ddigartrefedd at awdurdod lleol arall lle bo'r person digartref yng Nghymru a lle bo'n cael ei atgyfeirio at awdurdod lleol yn Lloegr.	Cadarnhaol yng Nghynulliad Cenedlaethol Cymru a dau dŷ'r Senedd	Mae'r adran hon yn atgynhyrchu adran 198 o Ddeddf Tai 1996. Ni newidiwyd y weithdrefn. Bernir y dylid parhau i ddefnyddio'r weithdrefn gadarnhaol er mwyn arfer y pŵer oherwydd yr effaith a gaiff y Gorchymyn ar bersonau digartref, ac ar awdurdodau tai lleol y gall fod yn rhaid iddynt gynnig cymorth i'r personau hynny.
Adran 63(8)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae hyn yn caniatáu i Weinidogion Cymru bennu, drwy orchymyn, amgylchiadau eraill lle bodlonir neu na foddlonir yr amodau ar gyfer atgyfeirio'r achos at awdurdod lleol arall.	Cadarnhaol	Bernir y dylai'r pŵer gael ei arfer yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol oherwydd effaith y Gorchymyn ar bersonau digartref ac ar yr awdurdodau tai lleol y gallai fod rheidwydd amynt i'w cynorthwyo.
Adran 64(4)	Gweinidogion	Gorchymyn	Mae hyn yn galluogi Gweinidogion	Cadarnhaol	Yn gwbl allweddol o ran a ellir

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
	Cymru		Cymru i bennu amgylchiadau lle nad ystyrir bod gan ymgeisydd digartrefedd gysylltiad lleol.		ystyried bod gan berson gysylltiad lleol ac o'r herwydd fod ganddo hawl i gymorth â digartrefedd.
Adran 69(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae hyn yn galluogi Gweinidogion Cymru i nodi'r gweithdrefnau i'w dilyn wrth gynnal adolygiad o benderfyniad gan awdurdod lleol ar gais am gymorth.	Negyddol	Rhagnodi manylion technegol a all newid o bryd i'w gilydd.
Adran 84(4)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae hyn yn galluogi Gweinidogion Cymru i ddiwygio'r cyfnod adolygu ar gyfer asesu anghenion Sipsiwn a Theithwyr a nodir ar wyneb y Bil.	Cadarnhaol	Mae'r pwerau'n caniatáu i ddeddfwriaeth sylfaenol gael ei diwygio o safbwynt cyfnod adolygu Sipsiwn a Theithwyr.
Adran 92(1)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae hyn yn caniatáu i Weinidogion Cymru newid y diffiniad o Sipsiwn a Theithwyr a nodir yn y Bil.	Cadarnhaol	Mae'r pwerau sy'n caniatáu i'r diffiniad o Sipsiwn a Theithwyr gael ei ddiwygio, ac felly i bwy y mae gofynion Rhan 3 yn berthnasol iddynt, yn bwysig iawn.
Adran 122(2) Adran 12A(2) newydd – Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae hyn yn caniatáu i Weinidogion Cymru ragnodi mathau gwahanol o anheddau na fydd y pŵer newydd i godi treth gyngor ychwanegol yn gymwys iddynt.	Negyddol	Rhagnodi manylion technegol a all newid o bryd i'w gilydd.
Adran 123(2) Adran 12A(11) newydd – Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae hyn yn caniatáu i Weinidogion Cymru ddiwygio am ba hyd y ceir meddiannu annedd ond ei bod yn cael ei hystyried yn annedd heb ei meddiannu at ddibenion y Rhan hon o'r Bil.	Negyddol	Rhagnodi manylion technegol a all newid o bryd i'w gilydd.
Adran 126(1)	Gweinidogion	Rheoliadau	Mae hyn yn galluogi Gweinidogion	Negyddol oni	Mae'r weithdrefn gadarnhaol yn

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
	Cymru		Cymru i wneud darpariaethau atodol, cysylltiedig, canlyniadol, trosiannol neu arbed.	bai bod newidiadau'n cael eu gwneud i ddeddfwriaeth sylfaenol. Caiff y weithdrefn gadarnhaol ei defnyddio mewn achosion o'r fath.	brïodol pan fo gorchymyn yn newid deddfwriaeth sylfaenol. Mae'r weithdrefn negyddol yn brïodol ar gyfer gorchymynion eraill sy'n gwneud darpariaeth dechnegol yn unig.
Adran 127(3)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae Gorchymyn yn brïodol yn yr achos hwn oherwydd bod y ddarpariaeth hon yn galluogi Gweinidogion Cymru i ddarparu ar gyfer cychwyn y Bil.	Dim gweithdrefn	Bydd y gorchymynion hyn yn ymdrin â chychwyn yn unig a byddant yn rhai technegol eu natur.
Atodlen 2 paragraff 1(2)	Gweinidogion Cymru neu'r Ysgrifennydd Gwladol	Rheoliadau	Mae rheoliadau'n brïodol yn yr achos hwn oherwydd bod hynny'n galluogi Gweinidogion Cymru neu'r Ysgrifennydd Gwladol i nodi categorïau o bersonau sy'n ddarostyngedig i reolaeth fewnfudo o fewn yr ystyr a roddir yn Neddf Lloches a Mewnfudo 1996 ac sy'n gymwys i gael cymorth o dan Bennod 2 o Ran 2 o'r Bil.	Cadarnhaol	Y weithdrefn gadarnhaol i'w dilyn gan y byddai Rheoliadau a gaiff eu llunio o dan yr Adran hon yn ychwanegu categori o berson y dylid cynnig llety iddo.
Atodlen 2 paragraff 1(4)	Gweinidogion Cymru neu'r Ysgrifennydd	Rheoliadau	Mae rheoliadau'n brïodol yn yr achos hwn oherwydd bod hynny'n galluogi Gweinidogion Cymru neu'r	Cadarnhaol	Y weithdrefn gadarnhaol i'w dilyn gan y byddai Rheoliadau a gaiff eu llunio o dan yr Adran hon yn

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
	Gwladol		Ysgrifennydd Gwladol i nodi categorïau o bersonau nad ydynt yn gymwys i gael cymorth o dan Bennod 2 o Ran 2 o'r Bil.		ychwanegu categori o berson y dylid cynnig llety iddo.

6. Asesiad Effaith Rheoleiddiol

6.1 Cwblhawyd Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer y Bil yn unol â Rheol Sefydlog 26.6(vi) ac mae i'w weld yn Adran 7.

6.2 Ceir asesiad o'r gystadleuaeth a'r effeithiau penodol yn Adran 8.

6.3 Nid oes unrhyw ddarpariaethau penodol yn y Bil sy'n codi gwariant ar Gronfa Gyfunol Cymru.

Rhan 2 – Asesiad Effaith Rheoleiddiol

7. Opsiynau, costau a manteision

- 7.1 Mae strwythur yr asesiad effaith rheoleiddiol hwn yn seiliedig ar bob un o elfennau'r Bil. Er hwylustod, mae'n rhoi cyfres o opsiynau ar gyfer pob elfen, a ddilynir gan gostau a manteision.
- 7.2 Mae'r costau a'r manteision sy'n gysylltiedig â phob opsiwn wedi'u hasesu dros gyfnod o bum mlynedd. Lle bo'n briodol, cyflwynir y costau a'r manteision yn nhermau eu Gwerth Presennol gan ddefnyddio cyfradd ddisgownt o 3.5 y cant. Mae hyn yn unol â'r canllawiau yn Llyfr Gwyrdd Trysorlys Ei Mawrhydi.

Y Sector Rhentu Preifat

Opsiynau

7.3 Yr opsiynau yw:

1. Gwneud dim, hynny yw, parhau â'r cynllun achredu gwirfoddol presennol, sy'n gymwys i landlordiaid yn unig ac nid i asiantau gosod a rheoli.
2. Parhau â'r cynllun gwirfoddol presennol ond gan ei hyrwyddo'n drwyadl ac yn barhaus.
3. Cyflwyno cynllun cofrestru a thrwyddedu gorfodol i landlordiaid ac asiantau gosod a rheoli.

Opsiwn 1 – Gwneud dim

- 7.4 O dan yr opsiwn hwn, byddai'r cynllun gwirfoddol yn parhau fel y mae ar hyn o bryd. Mae cynllun presennol Achredu Landlordiaid Cymru wedi bod ar waith ers pum mlynedd a, hyd yma, mae wedi denu tua 2,000 o aelodau cofrestredig. Yn seiliedig ar brofiad o gofrestru landlordiaid yn yr Alban, mae ein dadansoddiad yn dangos y gallai fod rhwng 70,000 a 130,000 o landlordiaid yng Nghymru. Ni fyddai cynllun gwirfoddol byth yn llwyddo i gynnwys pob un ohonynt.
- 7.5 Os na chaiff cynlluniau gwirfoddol eu hyrwyddo'n drwyadl ac yn barhaus, mae profiad wedi dangos mai cyfran fach iawn o'r gynulleidfa darged y maent yn llwyddo i'w chyrraedd a'u bod, o'r herwydd, yn cyflawni llawer llai o ran sicrhau'r newid a ddymunir, sef cofrestru a thrwyddedu yn yr achos hwn. Polisi'r Llywodraeth yw gwella safonau yn y sector rhentu preifat a sicrhau bod pob landlord ac asiant yn ymwybodol o'i gyfrifoldebau ac yn gweithredu i safon dderbyniol.

- 7.6 Mae risgiau penodol yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn. O gofio'r pwysau sydd ar arian cyhoeddus, mae'n bosibl y gallai rhai awdurdodau lleol dynnu'n ôl eu cefnogaeth bresennol i gynllun a reolir ar eu rhan gan Gyngor Caerdydd. Pe bai unrhyw awdurdod yn tynnu ei gefnogaeth yn ôl, byddai angen i'r awdurdodau eraill lenwi'r bylchau ariannol. Pe na fyddent yn fodlon gwneud hynny, gallai'r cynllun gwirfoddol chwalu. Hyd yn oed os bydd y cynllun yn parhau, mae risg y bydd nifer y landlordiaid sy'n cofrestru yn amrywio rhwng gwahanol ardaloedd, a fyddai'n golygu yn y pen draw lefelau gwahanol o arfer a safonau ar gyfer tenantiaid.
- 7.7 O ystyried yr uchod, nid yw'r opsiwn hwn yn ymarferol ac fe'i gwrthodwyd.

Opsiwn 2 – Hyrwyddo'r cynllun gwirfoddol yn drwyadl ac yn barhaus

- 7.8 Gellid disgwyl i ymgyrch gyhoeddusrwydd barhaus i hyrwyddo manteision y cynllun gwirfoddol arwain at gynnydd yn nifer y landlordiaid sy'n cofrestru ar y gronfa ddata. Fodd bynnag, mae hynny'n dibynnu ar wybodaeth ac ar ddarbwyllo yn unig i newid ymddygiad y landlordiaid hynny nad ydynt wedi cofrestru ar gyfer y cynllun gwirfoddol eto.
- 7.9 Heb ofyniad ffurfiol i gofrestru, nid yw'r cynllun yn debygol o gael yr effaith a ddymunir ac, felly, ni fydd yn cyflawni'r hyn sy'n ofynnol gan Weinidogion. Gallai'r opsiwn hwn wario symiau sylweddol o arian cyhoeddus heb gyflawni rhyw lawer o ran sicrhau cynnydd sylweddol yn nifer y landlordiaid sy'n cofrestru, heb sôn am sicrhau bod pob landlord yn cofrestru. At hynny, ni fyddai'r opsiwn hwn yn cynnwys trefniadau gorfodol i drwyddedu asiantau, na fydd ynddo'i hun yn sicrhau y caiff yr holl asiantau eu cofrestru yn llawn nac ychwaith yn mynd i'r afael â'r arferion gwael sydd i'w gweld ymhliith rhai ohonynt ar hyn o bryd.
- 7.10 Ni fyddai'r opsiwn hwn yn sicrhau'r newidiadau a ddymunir a bydd yn darparu gwerth gwael iawn am yr arian y byddai angen ei wario er mwyn ei gyflawni. Felly, gwrthodwyd yr opsiwn hwn.

Opsiwn 3 – Deddfwriaeth i'w gwneud yn orfodol i gofrestru a thrwyddedu pob landlord ac asiant

- 7.11 Bydd gofyniad cyfreithiol i gofrestru yn fodd i sicrhau bod y niferoedd angenrheidiol yn cofrestru, a bydd ymestyn y cynllun i gynnwys asiantau, ac unigolion a benodir gan landlordiaid fel personau cyfrifol i weithredu ar eu rhan, yn fodd i wella sefyllfa tenantiaid sy'n dioddef arferion gwael ac, mewn rhai achosion, arferion amheus ar hyn o bryd.
- 7.12 Gellir ymestyn cronfa ddata bresennol y cynllun gwirfoddol i gynnwys manylion yr holl eiddo yn y sector rhentu preifat a'r unigolion a benodwyd i reoli'r eiddo hwnnw. Bydd yn ofynnol i unigolion sy'n gosod ac yn rheoli eiddo rhent preifat gael hyfforddiant cymeradwy, a bydd yn ofynnol i berchenogion, personau cyfrifol ac asiantau basio prawf person addas a phriodol cyn cael trwydded. Mae hwn yn ddull costeffeithiol o weithredu. Mae'n cadw – ac yn atgyfnerthu – manteision trefniadau cydweithredu cenedlaethol rhwng

awdurdodau lleol, gan ei gwneud yn bosibl cymryd camau i adeiladu ar y trefniadau presennol.

- 7.13 Bydd angen rhywfaint o gyfathrebu ond diben hyn fydd hysbysu landlordiaid preifat a'u hasiantau o'u rhwymedigaethau o ran cofrestru a thrwyddedu ac nid eu darbwyllo i newid eu hymddygiad, sy'n gofyn am weithgareddau cyfathrebu mwy soffistigedig a pharhaus. Felly, bydd y costau ychwanegol gryn dipyn yn llai ond bydd modd cyflawni llawer drwy swyddogaethau a gweithgareddau presennol awdurdodau lleol.
- 7.14 Ar ôl ystyried yr holl opsiynau, ystyrir mai hwn yw'r opsiwn gorau i gyflawni nodau ac amcanion polisi Llywodraeth Cymru, a dyma'r opsiwn a fu'n destun ymgynghoriad cyhoeddus yn ddiweddarach.

Costau

- 7.15 Mae'r paragraffau canlynol yn ymdrin â phob opsiwn yn ei dro, gan roi amcangyfrif o gyfanswm y gost a'r manteision. Mae cyfanswm y costau ar gyfer pob un yn cynnwys costau ychwanegol y ddeddfwriaeth i'r prif randdeiliaid.

Opsiwn 1 – Gwneud Dim

- 7.16 Nid oes unrhyw gostau ychwanegol yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn. Ariennir y cynllun cofrestru gwirfoddol presennol, sy'n costio tua £65,000 bob blwyddyn, gan awdurdodau lleol. Mae'r cyfraniadau yn galluogi Cyngor Caerdydd i ddarparu'r gwasanaeth ar ran y lleill. Mae'r costau yn tybio y bydd awdurdodau lleol yn parhau i roi cymorth ariannol ar gyfer cynllun gwirfoddol cenedlaethol.

Opsiwn 2 – Hyrwyddo'r cynllun gwirfoddol yn drwyadl ac yn barhaus

- 7.17 Er mwyn ceisio cael yr effaith a ddymunir, Llywodraeth Cymru fyddai'n talu'r rhan fwyaf o gostau'r opsiwn hwn. Byddai'n rhaid iddi dalu'r gost a fyddai ynghlwm wrth gyflawni llawer mwy o weithgarwch i hyrwyddo cynllun gwirfoddol ledled Cymru. Yn seiliedig ar y profiad a gafwyd wrth weithredu'n wirfoddol, byddai angen gwneud llawer mwy o ymdrech i gynyddu nifer y landlordiaid sydd wedi'u cofrestru. Byddai angen i fanteision bod yn rhan o'r cynllun gael eu hyrwyddo'n drwyadl, a'u hatgyfnerthu lawer gwaith dros sawl blwyddyn. Gall sicrhau newid mewn ymddygiad drwy wybodaeth a darbwyllo yn unig fod yn ddrud o ran costau uniongyrchol, amser ac ymdrech.
- 7.18 Heb gefnogaeth gofyniad deddfwriaethol, byddai angen parhau i gyfleu'r neges a darparu gwybodaeth er mwyn darbwyllo landlordiaid i gofrestru. Heb hyd yn oed ystyried argaeledd a blaenoriaethau penderfyniadau cyllidebol yn y dyfodol, mae'n rhesymol dweud y byddai angen o leiaf £440,000 y flwyddyn (£20,000 fesul ardal awdurdod lleol) i gynnal gweithgareddau cyfathrebu digonol – yn genedlaethol ac yn lleol – er mwyn ceisio cynyddu nifer y landlordiaid ar y gofrestr wirfoddol. Wedi dweud hynny, rhaid cydnabod na

fyddai hyd yn oed y lefel hon o wariant yn sicrhau bod y rhan fwyaf o landlordiaid preifat yn cofrestru.

- 7.19 Pe bai gweithgareddau cyfathrebu yn cael rhywfaint o effaith, byddai awdurdodau lleol yn wynebu rhywfaint o gynnydd mewn costau er mwyn ymdrin â chofrestriadau ychwanegol. Ar hyn o bryd mae 2,000 o gofrestriadau ar y gronfa ddata ac fe'i cefnogir gan 1.5 aelod o staff. Fel y nodwyd uchod, amcangyfrifir bod rhwng 70,000 a 130,000 o landlordiaid. Gan ddefnyddio'r ffigur isaf, a chan dybio bod gweithgareddau cyfathrebu yn sicrhau bod 10 y cant yn cofrestru'n wirfoddol, byddai hynny yn arwain at 7,000 o gofrestriadau ychwanegol dros y cyfnod o bum mlynedd. Byddai angen dyblu'r staff presennol o leiaf er mwyn ymdrin â'r cofrestriadau ychwanegol ac ymgymryd â'r gweithgarwch marchnata a hyrwyddo ychwanegol. Felly, mae'n rhesymol dod i'r casgliad y byddai costau awdurdodau lleol yn dyblu i £130,000 y flwyddyn.
- 7.20 Bydd disgwyl i landlordiaid sy'n dewis cofrestru ar y cynllun gwirfoddol fynd ar gwrs Datblygiad Proffesiynol undydd. Cost y cwrs yw £75 am geisiadau ar-lein a £90 am geisiadau papur. Amcangyfrifir y bydd yr opsiwn hwn yn sicrhau 7,000 yn fwy o gofrestriadau (10 y cant o'r amcangyfrif isaf o nifer y landlordiaid, sef 70,000) dros bum mlynedd; hynny yw, tua 1,400 o gofrestriadau ychwanegol y flwyddyn. Y gost i landlordiaid preifat, yn seiliedig ar y ffigur hwn a chost cofrestru ar-lein, fyddai tua £100,000 y flwyddyn. Mae hyn yn tybio bod y cynnydd yn nifer y landlordiaid sy'n cofrestru wedi'i ddosbarthu'n gyfartal dros y cyfnod o bum mlynedd.
- 7.21 Noder nad yw'r gost hon yn ystyried yr arbedion a'r manteision y gall landlordiaid eu sicrhau drwy fod yn well landlord, er enghraifft, costau cyfreithiol is sy'n deillio o lai o anghydfodau â thenantiaid.

Tabl 6: Crynodeb o gostau Opsiwn 2

	2014-15 (£)	2015-16 (£)	2016-17 (£)	2017-18 (£)	2018-19 (£)
Llywodraeth Cymru					
Cyfathrebu	440,000	440,000	490,000	440,000	440,000
Awdurdodau Lleol					
Gweinyddu	65,000	130,000	130,000	130,000	130,000
Landlordiaid					
Cofrestru	--	--	--	--	--
Cwrs Datblygiad Proffesiynol	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000
Cyfanswm	610,000	675,000	725,000	675,000	675,000

Nodiadau:

1. Gwariant ychwanegol o £50,000 yn llinell Llywodraeth Cymru yn 2016-17 ar gyfer gwerthuso'r cynllun gwirfoddol.
2. Mae llai o wariant yn llinell llywodraeth leol ar gyfer 2014-15 yn adlewyrchu'r ffaith bod cofrestriadau ychwanegol yn dilyn gweithgarwch hyrwyddo. Mae angen gweithgarwch hyrwyddo yn gyntaf cyn y ceir cofrestriadau ychwanegol.
3. Mae costau yn llinell y landlordiaid yn adlewyrchu ffioedd gros ar gyfer hyfforddiant (yn seiliedig ar geisiadau ar-lein). Nid yw'r ffigur yn cynnwys effaith net arbedion a manteision y gall landlordiaid eu sicrhau drwy fod yn well landlord, er enghraifft, costau cyfreithiol is sy'n deillio o lai o anghydfodau â thenantiaid.

7.22 Gwerth Net Presennol Opsiwn 2 yw £3,030,000.

Opsiwn 3 – Deddfwriaeth i'w gwneud yn orfodol i gofrestru a thrwyddedu pob landlord ac asiant

- 7.23 Bydd costau gweinyddol yn gysylltiedig â'r cynigion i reoleiddio'r sector rhentu preifat. Nid yw Llywodraeth Cymru yn rhoi unrhyw arian uniongyrchol i gefnogi'r sector ar hyn o bryd. Rhoddwyd tua £50,000 i awdurdodau lleol yn 2007-2008 er mwyn sefydlu cynllun achredu gwirfoddol.
- 7.24 Amcangyfrifir y bydd angen hyd at £500,000 er mwyn rheoleiddio pob landlord ac asiant. Fodd bynnag, caiff yr arian hwn ei adennill drwy ffioedd a thaliadau sy'n golygu y bydd y gyfundrefn cofrestru a thrwyddedu, yn y pen draw, yn hunangyllidol gan sicrhau na fydd unrhyw gostau ychwanegol i awdurdodau lleol.
- 7.25 Mae costau ychwanegol yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn ond mae'n bwysig nodi y bydd y gyfundrefn newydd yn hunangyllidol dros amser; hynny yw, bydd ffioedd yn talu'r costau sy'n gysylltiedig â'i weinyddu a'i reoli. Felly, mae rhai o'r costau yn gysylltiedig â'r broses o drosglwyddo rhwng y cynllun presennol a dechrau'r gyfundrefn orfodol. Gwneir trefniadau i dalu costau yn ystod y cyfnod trosiannol.

Y gost i Lywodraeth Cymru

- 7.26 Y prif gostau i Lywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol fydd y costau trosiannol sy'n gysylltiedig ag ymestyn a datblygu'r gronfa ddata bresennol er mwyn cofrestru pob landlord, person cyfrifol ac asiant a chasglu data ar lefel eiddo unigol. Mae trafodaethau â Chyngor Caerdydd a datblygwyr y gronfa ddata bresennol yn awgrymu mai'r gost ychwanegol fydd tua £500,000. Mae hyn yn cynnwys y costau technegol sy'n gysylltiedig â chronfa ddata estynedig, er mwyn sicrhau y gellir cael mynediad iddi o bell a chreu'r pen blaen cyhoeddus a brand a pharth newydd.
- 7.27 Bydd rhai costau cyfathrebu yn gysylltiedig â hysbysu landlordiaid ac asiantau gosod o'r rhwymedigaethau statudol ac o'r hyn a ddisgwylir ganddynt. Gwneir hyn drwy erthyglau am ddim yn y wasg a'r cyfryngau, sianelau cyfathrebu presennol yr awdurdodau lleol (er enghraifft, gwefannau, cylchlythyrau) a'r sianelau cyfathrebu sydd gan randdeiliaid. Mae'n bosibl y bydd rhai hysbysebion y bydd angen talu amdanynt yn cael eu comisiynu. Bydd gweithgarwch yn dechrau cyn i'r ddeddfwriaeth newydd gael ei gweithredu; hynny yw, yn 2014-15, oherwydd mae arwyddion da o du rhanddeiliaid ei

bod yn bosibl y bydd rhai ohonynt yn dewis cofrestru'n wirfoddol cyn i'r ddeddfwriaeth ddod i rym. Bydd angen ysgwyddo costau cyn i incwm o ffioedd ddechrau dod i mewn. Amcangyfrifir mai'r gost i Lywodraeth Cymru yn y flwyddyn gyntaf fydd £50,000 ac amcangyfrifir mai'r costau ar gyfer y ddwy flwyddyn ganlynol fydd £20,000 a £10,000, yn y drefn honno, ond gallent fod yn llai wrth i incwm ddod i mewn.

Y gost i Awdurdodau Lleol

- 7.28 Y brif gost i awdurdodau lleol yw cost staff ychwanegol i weinyddu'r broses gofrestru a thrwyddedu, helpu gyda'r gweithgarwch marchnata a hyrwyddo ac ymdrin ag unrhyw ymholiadau gan landlordiaid. Amcangyfrifir y bydd angen 10 aelod ychwanegol o staff gweinyddol yn ystod blynyddoedd cychwynnol y cynllun. Unwaith y bydd yr holl landlordiaid wedi'u cofrestru, disgwylir i nifer y staff leihau i bum aelod o staff i gynnal y gofrestr a rhoi cymorth gweinyddol ar gyfer cyrsiau hyfforddi. Mae'r costau gweinyddol yn debygol o gyrraedd uchafswm o £250,000 yn ystod blynyddoedd cychwynnol y cynllun cyn gostwng i £125,000.
- 7.29 Am fod disgwyl i'r gyfundrefn fod yn hunangyllidol, caiff y costau sy'n gysylltiedig â gweinyddu a gweithredu'r cynllun, gan gynnwys y prawf Personau Addas a Phriodol a gweithgarwch monitro a gorfodi, eu talu gan ffioedd sy'n daladwy gan landlordiaid, pobl gyfrifol ac asiantau pan fyddant yn cofrestru ac, wedyn, ar ddiwedd pob cyfnod o bum mlynedd pan fydd angen iddynt ailgofrestru. Yn yr un modd, caiff y costau a ddaw i ran awdurdodau lleol wrth iddynt drefnu cyrsiau datblygiad proffesiynol a'r hyfforddiant trwyddedu/achredu eu talu drwy ffioedd presenoldeb, ac mae'n bosibl y cânt eu caffael yn lleol. Mae Tabl 7 yn adlewyrchu hyn, gan ddangos cost weinyddol i ddechrau o £250,000 yn 2014-15 (cyn derbyn ffioedd landlordiaid) ond ni fydd cost mewn blynyddoedd wedi hynny pan ddefnyddir ffioedd landlordiaid i dalu am y costau gweinyddol).

Y gost i landlordiaid preifat

- 7.30 O dan yr opsiwn hwn, bydd yn ofynnol i bob landlord, person cyfrifol ac asiant gosod gofrestru a, lle y bo'n gymwys, gael trwydded o fewn cyfnodau penodol o amser. Yn ôl yr amcangyfrifon presennol, awgrymir bod rhwng 70,000 a 130,000 o landlordiaid, sydd â 183,000 eiddo. O dan y cynllun, disgwylir i landlordiaid dalu ffi gofrestru gychwynnol o £50 ynghyd â £10 am bob eiddo y maent yn berchen arno. Gan gymryd yr amcangyfrif uchaf o nifer y landlordiaid, mae hyn yn cyfateb i gyfanswm cost i'r sector o tua £8,300,00.
- 7.31 Mae'r gofyniad i roi gwybodaeth ar lefel eiddo yn golygu y bydd y broses gwneud cais o dan yr opsiwn hwn yn cymryd ychydig mwy o amser na'r cynllun gwirfoddol presennol, ond mae'r costau yn gymharol isel. Er enghraifft, amcangyfrifir y bydd y cais yn cymryd 10 munud, ar gyfartaledd. Yn seiliedig ar gyflog cyfartalog fesul awr o £12.77 yng Nghymru²⁴, mae hyn yn cyfateb i gyfanswm cost o tua £277,000 i'r 130,000 o landlordiaid a amcangyfrifwyd. O'i ychwanegu at y ffioedd a amcangyfrifir uchod, cyfanswm y gost i landlordiaid o gofrestru yw rhyw £8,577,000. Fodd bynnag, mewn llawer o achosion, mae'r

amser, i raddau helaeth, yn gost cyfle ac, felly, gall cymhwyso cyfradd fesul awr at y fath gyfrifiad gael yr effaith o gynyddu'r gost yn artiffisial. At bwrpas y tabl isod sy'n dangos crynodeb o'r costau, rhagdybir y gwnaiff 20 y cant o'r landlordiaid gofrestru ym mlwyddyn 2 a chael eu trwyddedu ym mlwyddyn 3, gydag 80 y cant arall yn cofrestru ym mlwyddyn 3 a'u trwyddedu ym mlwyddyn 4. Costau cofrestru ym mlwyddyn 3 felly yw £1,715,000 a £6,862,000 ym mlwyddyn 4.

- 7.32 O fewn dwy flynedd i gofrestru, disgwylir i landlordiaid wneud cais am drwydded os ydynt yn bwriadu gosod a rheoli eu heiddo rhent eu hunain. Disgwylir i hyn gostio tua £100 i bob landlord neu uchafswm o £13 miliwn i'r sector yn gyffredinol. Fel arall, gall landlordiaid ddewis penodi asiant neu berson cyfrifol i reoli eu heiddo ar eu rhan a phe byddent yn gwneud hynny, ni fyddai angen iddynt gael eu trwyddedu. Rhadybir y gwnaiff rhyw 30,000 o landlordiaid gofrestru heb gael trwydded, gan ddewis asiant neu berson cyfrifol i reoli'r eiddo ar eu rhan. Ar sail hynny, mae cost achredu i landlordiaid felly'n cwmpo i £10 miliwn. Fel a nodwyd uchod, rhagdybir y gwnaiff 20 y cant o landlordiaid gofrestru ym mlwyddyn 3 ac 80 y cant arall gofrestru ym mlwyddyn 4, hynny am £2 miliwn ym mlwyddyn 3, ac £8 miliwn ym mlwyddyn 4. Bydd trwydded yn para am bum mlynedd ac ar ôl hynny bydd angen ei hadnewyddu.
- 7.33 Mae risg bosibl y bydd landlordiaid yn trosglwyddo cost cofrestru a/neu drwyddedu i'w tenantiaid. Fodd bynnag, pe câi'r ffi gofrestru ei phennu yn £50, ynghyd â £10 yr uned i landlordiaid, a bod gan landlord ddwy uned, byddai hynny'n cyfateb i £70 am gyfnod o bum mlynedd. Gan gynnwys y ffi hyfforddi o £100 i gael ei drwyddedu, cyfanswm y gost i'r landlord fyddai £170. Mae hyn yn cyfateb i 33c yr wythnos am bob un o'r ddau eiddo dros y cyfnod o bum mlynedd.
- 7.34 Yn yr hinsawdd bresennol, mae'n anodd asesu faint o newydd-ddyfodiaid net a fydd yn ymuno â'r farchnad landlordiaid bob blwyddyn. Os yw'r trosiant yn 1 y cant, byddai hynny'n golygu bod tua 1,300 o landlordiaid yn gadael bob blwyddyn, gyda rhai newydd yn ymuno yn eu lle. At ddibenion yr asesiad hwn, rydym wedi tybio y bydd 1,500 o landlordiaid newydd yn cofrestru mewn blynyddoedd diweddarach am gost o £75,000. Rhagdybir y gwnaiff y landlordiaid hyn achredu flwyddyn ar ôl cofrestru am gost o £150,000.
- 7.35 Nid oes gennym ddata cywir ar faint y farchnad asiantau gosod a rheoli yng Nghymru. At ddibenion yr asesiad hwn, amcangyfrifir bod o leiaf 1,000 o swyddfeydd/canghennau asiantau gosod a rheoli yn gweithredu yng Nghymru. Rhagwelir y bydd yn rhaid i bob un o'r rhain dalu £250 er mwyn cofrestru. At hynny, bydd yn rhaid iddynt dalu tua £100 i ymuno ag un o'r cyrff proffesiynol a gydnabyddir gan y cynllun. Amcangyfrifir felly mai £350,000 fydd cyfanswm y gost. Bydd yr holl gostau hyn yn daladwy yn yr ail flwyddyn am fod gan asiantau gyfnod trosiannol byrrach i gydymffurfio â'r ddeddfwriaeth. Unwaith eto, rhagwelwn drosiant blynyddol yn y farchnad ond disgwylwn weld cyfradd trosiant uwch nag ar gyfer landlordiaid. Gallai asiantaethau newid ar gyfradd o 10 y cant y flwyddyn ond nid ydym yn disgwyl gweld llawer o fusnes newydd ychwanegol yn yr hinsawdd bresennol.

Cost cosbau

- 7.36 Bydd y ddeddfwriaeth yn creu nifer o droseddau, gan gynnwys methiant i gofrestru, rhoi gwybodaeth ffug neu gamarweiniol, methiant i ddiweddarau'r gofrestr a gosod neu reoli eiddo ar ran perchennog sydd heb ei gofrestru. Bydd yr amrywiaeth o gosbau a fydd ar gael i awdurdodau lleol yn cynnwys cosbau sifil; er enghraifft, y pŵer i roi gorchmynion peidio â thalu (sy'n golygu nad oes rhaid i denant dalu rhent am y tro). Byddant hefyd yn cynnwys cosbau troseddol posibl ac iddynt ddirwyon a gaiff eu pennu, yn achos bron pob trosedd, gan y llysoedd.
- 7.37 Disgwylir y bydd y cosbau sifil sydd ar gael yn cael eu defnyddio yn y lle cyntaf os bydd landlord yn gwrthod cofrestru dro ar ôl tro. Mewn termau economaidd, mae cyflwyno gorchymyn peidio â thalu yn drosglwyddiad rhwng y landlord a'r tenant ac nid oes unrhyw effaith net ar economi'r DU.
- 7.38 Disgwylir mai dim ond pan fetho popeth arall y caiff y rhan fwyaf o'r cosbau troseddol eu defnyddio. Felly, disgwylir i nifer yr achosion troseddol fod yn fach. Ategir y farn hon gan y gwerthusiad o'r cynllun cofrestru landlordiaid yn yr Alban a nododd mai dim ond pedwar o'r 32 o awdurdodau lleol a oedd wedi cyflwyno adroddiad i'r Procuradur Ffisgal, a bod llai na 10 adroddiad wedi'u cyflwyno i gyd. Yng Nghymru, bydd y Tribiwnlys Eiddo Preswyl hefyd yn ymdrin ag apeliadau sy'n ymwneud â gweinyddu'r cynllun, gan osgoi'r angen i atgyfeirio materion o'r fath i'r Llysoedd.
- 7.39 Oherwydd yr ansicrwydd ynghylch faint o landlordiaid fydd yn gwrthod cofrestru yn llwyr ac a fydd wedyn yn cael eu trwyddedu neu'n penodi asiant trwyddedig neu berson cyfrifol i reoli eiddo ar eu rhan, ni fu'n bosibl cyfrifo'r costau sy'n gysylltiedig â chosbau. Bydd costau gorfodi yn amrywio yn ôl yr achos. Fodd bynnag, yn ôl y gweithredoedd gorfodi sydd ar gael, bydd y gost yn debygol o amrywio o ryw £30 am roi llythyr rhybuddio i hyd at £30,000 am fynd i lys barn. Dylid pwysleisio y disgwylir i'r rhan fwyaf o landlordiaid gofrestru a chael statws trwyddedig o dan y ddeddfwriaeth. Mae'n debyg mai dim ond yn erbyn y landlordiaid hynny a fydd yn gwrthod cydymffurfio y caiff camau eu cymryd.
- 7.40 Caiff y costau a ddaw i ran awdurdodau lleol wrth iddynt orfodi'r ddeddfwriaeth eu talu gan ddefnyddio'r refeniw o'r ffioedd cofrestru.

Y gost i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl dros Gymru

- 7.41 Bydd costau ychwanegol hefyd i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl, y disgwylir iddo ddyfarnu yn y broses apelio. Mae'r costau ychwanegol i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl dros Gymru wedi'u cynnwys yn y crynodeb o'r costau. Mae'r amcangyfrif yn adlewyrchu costau hyfforddi yn yr ail flwyddyn gan na fydd camau gorfodi gan awdurdodau lleol yn dechrau tan y drydedd flwyddyn. Fodd bynnag, mae'r costau hefyd yn tybio, yn unol â newidiadau deddfwriaethol blaenorol o'r math hwn, y bydd cynseiliau a osodir gan y Tribiwnlys yn arwain at ostyngiad sylweddol yn nifer yr apeliadau mewn

blynyddoedd diweddarach. Felly, disgwylir i gost ychwanegol y ddeddfwriaeth newydd i'r Tribiwnlys gyrraedd uchafbwynt yn y drydedd flwyddyn.

Tabl 7: Crynodeb o gostau (gros) Opsiwn 3

	2014-15 (£)	2015-16 (£)	2016-17 (£)	2017-18 (£)	2018-19 (£)
Llywodraeth Cymru					
Datblygu cronfa ddata	500,000	0	0	0	0
Cyfathrebu	50,000	20,000	10,000	0	0
Awdurdodau Lleol	250,000	0	0	0	0
Landlordiaid					
Cofrestru	0	1,715,000	6,862,000	75,000	75,000
Achredu	0	0	2,000,000	8,000,000	150,000
Asiantau	0	350,000	35,000	35,000	35,000
Y Tribiwnlys Eiddo Preswyl dros Gymru	0	10,000	25,000	15,000	5,000
Cyfanswm	800,000	2,095,000	8,932,000	8,125,000	265,000

7.42 Rhagwelir y bydd y gyfundrefn cofrestru a thrwyddedu yn hunangyllidol. Gwerth Net Presennol Opsiwn 3 yw £18.11 miliwn.

Manteision

7.43 Mae'r paragraffau canlynol yn crynhoi prif fanteision pob opsiwn.

Opsiwn 1 – Gwneud dim

7.44 Nid oes unrhyw fanteision ychwanegol yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn. Yn wir, am fod arian cyhoeddus yn mynd yn fwyfwy tynn, mae risg sylweddol y gallai'r gefnogaeth i'r cynllun gwirfoddol presennol gael ei thynnu'n ôl. Byddai hyn yn peri i'r cynllun chwalu mewn llawer o rannau o Gymru, os nad pob un.

Opsiwn 2 – Hyrwyddo'r cynllun gwirfoddol yn drwyadl

7.45 Gellir disgwyl i'r opsiwn hwn gynyddu nifer y landlordiaid a'r asiantau gosod a rheoli sy'n rhan o'r cynllun gwirfoddol. Yn ei dro, gellir disgwyl yn rhesymol i hynny arwain at o leiaf welliant bach iawn mewn safonau ac arferion rheoli. Fodd bynnag, mae'n rhaid nodi bod y rhai sy'n ymuno yn annhebygol o fod yn landlordiaid gwael, sef un o brif dargedau'r cynnig deddfwriaethol.

- 7.46 Gallai aelodau ychwanegol gynhyrchu mwy o incwm refeniw i'r cynllun gwirfoddol presennol, drwy weithgareddau hyfforddi, er enghraifft. Mae lle i amau a fydd unrhyw fantais o ran costau yn deillio o wariant i hyrwyddo'r cynllun, oherwydd y gall fod yn anodd sicrhau newid gwirfoddol mewn ymddygiad, hynny yw, annog landlord i benderfynu cofrestru ar gynllun gwirfoddol. Mae hynny'n amlwg wrth gymharu maint y gofrestr bresennol â nifer amcangyfrifedig y landlordiaid a pha mor araf y mae'r gofrestr wedi tyfu mewn blynyddoedd blaenorol.

Opsiwn 3 – Deddfwriaeth i'w gwneud yn orfodol i gofrestru a thrwyddedu pob landlord ac asiant

- 7.47 Dangosodd gwaith ymchwil yn yr Alban²⁵ fod y Cynllun Cofrestru Landlordiaid wedi cael rhywfaint o effaith o ran codi safonau yn y sector, gan wneud landlordiaid yn fwy ymwybodol o'u rhwymedigaethau. Mae hynny, yn ei dro, wedi arwain at welliannau yn ymddygiad landlordiaid. Mae wedi arwain hefyd at nifer bach o achosion lle mae cyflwr eiddo wedi gwella. Mae a wnelo'r cynllun hwnnw â chofrestru yn unig. Ein bwriad, wrth ymestyn y rhwymedigaeth fel ei bod yn cynnwys trwyddedu a'r angen i weithredu Cod Ymarfer, yw y bydd cynigion Llywodraeth Cymru yn arwain at welliannau ehangach i'r sector.
- 7.48 Mae'r opsiwn hwn yn atyniadol o ran ei allu i gyflawni'r amcanion polisi, sef moderneiddio'r ffordd y mae landlordiaid ac asiantau gosod yn gweithredu; sicrhau gwell arferion, sydd o fantais i landlordiaid a thenantiaid fel ei gilydd; a mynd i'r afael â landlordiaid gwael. Bydd yn golygu hefyd y bydd modd adeiladu ar y trefniadau presennol ac ar arferion blaenorol.
- 7.49 Mae nifer mawr o fanteision yn deillio o gynllun cofrestru a thrwyddedu gorfodol:
- (i) Gwelliannau o ran arferion landlordiaid ac asiantau gosod sy'n arwain at leihau problemau, pryder a gofid i denantiaid sy'n dioddef oherwydd arferion gwael.
 - (ii) Mae arferion gwell yn arwain at well perthynas rhwng landlordiaid a thenantiaid, gan leihau nifer yr eiddo gwag a gwella incwm rhenti i landlordiaid ac asiantau gosod a rheoli.
 - (iii) Landlordiaid sy'n fwy gwybodus am eu cyfrifoldebau.
 - (iv) Mae gwella delwedd llety rhent preifat yn golygu y byddai'n opsiwn mwy derbyniol ar gyfer cartref.
 - (v) Gwell gwerth am arian i denantiaid yn sgil safonau rheoli gwell a chyflwr gwell yr eiddo.
 - (vi) Byddai tenantiaid yn arbed arian am na fyddai angen iddynt gymryd camau yn erbyn landlordiaid nac asiantau oherwydd gwaith rheoli gwael a chyflwr gwael eiddo.

- (vii) Manteision amgylcheddol i ardaloedd lleol yn deillio o well prosesau gwaredu ysbwriel a llai o lygredd sŵn sy'n gysylltiedig ag ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- (viii) Manteision cymdeithasol ehangach i gymunedau am fod landlordiaid damweiniol yn fwy ymwybodol o'u hawliau a'u cyfrifoldebau.
- (ix) Bydd gan awdurdodau lleol wybodaeth fwy cynhwysfawr am landlordiaid ac eiddo preifat. Bydd hyn yn arwain at ddefnydd mwy effeithiol o adnoddau drwy alluogi awdurdodau lleol a, lle y bo angen yn achos gweithgareddau megis ymddygiad gwrthgymdeithasol, yr heddlu i dargedu camau gorfodi yn well.
- (x) Mae gwybodaeth well yn arwain at dargedu gwell sydd, yn ei dro, yn arwain at ddefnydd mwy effeithiol ac effeithlon o adnoddau staffio prin.

Crynodeb a'r opsiwn a ffefrir

- 7.50 Er mai dim ond ers ychydig dros bum mlynedd y bu'r cynllun gwirfoddol yn weithredol, mae'n amlwg mai ei brif wendid yw ei fethiant i gyrraedd pob landlord. Ni all orfodi landlordiaid i ymuno, sy'n esbonio pam mai dim ond cyfran fach iawn sy'n rhan o'r cynllun. At ei gilydd, dyma'r landlordiaid gwell, mwy cyfrifol. Mae'r cynllun gwirfoddol yn caniatáu i Asiantau gofrestru ond nid oes unrhyw brawf penodol ar gyfer asiantau.
- 7.51 Mae hyrwyddo'r cynllun gwirfoddol yng Nghymru yn annhebygol o sicrhau'r gwelliannau sydd eu hangen i'r sector, a hynny oherwydd y bydd y landlordiaid "gwael" yn parhau i anwybyddu'r cynllun.
- 7.52 Mae Llywodraeth Cymru o'r farn mai Opsiwn 3, sef deddfwriaeth i'w gwneud yn orfodol i gofrestru a thrwyddedu landlordiaid ac asiantau, sy'n cynnig y ffordd orau ymlaen i wella safonau rheoli yng Nghymru. Yr opsiwn hwn fydd yn cael yr effaith fwyaf ar y sector a chaiff ei gyflawni'n ganolog, gan osgoi unrhyw ddryswch ynghylch cofrestru.
- 7.53 O dan y cynigion, Cymru fydd y wlad gyntaf yn y DU i gyflwyno cynllun cofrestru a thrwyddedu gorfodol ar gyfer landlordiaid ac asiantau er mwyn gwella'r ffordd y mae'r sector rhentu preifat yn gweithredu.

Digartrefedd

Opsiynau

- 7.54 Yr opsiynau yw:

1. Gwneud dim a pharhau â'r ddeddfwriaeth bresennol.

2. Gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i gymryd camau rhesymol i atal neu liniaru digartrefedd ar gyfer pob ymgeisydd cymwys sy'n ddigartref neu dan fygythiad o ddigartrefedd.
3. Gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i gymryd pob cam rhesymol i atal neu liniaru digartrefedd ar gyfer pob ymgeisydd cymwys sy'n ddigartref neu dan fygythiad o ddigartrefedd a chyflwyno hawl gyffredinol i lety dros dro ar gyfer pob ymgeisydd nad oes ganddo unrhyw le diogel i aros.

Opsiwn 1 – Gwneud dim

- 7.55 O dan yr opsiwn hwn, ni fyddai unrhyw newid i'r ddeddfwriaeth bresennol, a nodir yn Rhan 7 o Ddeddf Tai 1996, Gorchymyn Personau Digartref (Angen Blaenoriaethol) (Cymru) 2001, Deddf Digartrefedd 2002 a Gorchymyn Digartrefedd (Addasrwydd Llety) (Cymru) 2006.
- 7.56 Gwrthodwyd yr opsiwn hwn ar ôl ystyried yn ofalus y dystiolaeth o waith ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru. Edrychodd yr ymchwil²⁶ ar effeithiolrwydd y ddeddfwriaeth bresennol.
- 7.57 Daeth yr ymchwil i'r casgliad bod y cymorth a roddir i unigolion yn ddetholus ac yn anhyblyg. Lle mae mesurau atal digartrefedd ar waith, maent yn effeithiol ond nid ydynt yn cael eu defnyddio'n gyson ar draws awdurdodau lleol, yn rhannol am fod rôl atal digartrefedd o fewn y fframwaith deddfwriaethol presennol yn amwys. Hefyd, daeth i'r casgliad nad yw deddfwriaeth digartrefedd yn cael ei rhoi ar waith yn gyson ledled Cymru, mai prin yw'r data digartrefedd sy'n cael eu casglu a'u dadansoddi a bod y fframwaith deddfwriaethol presennol yn peri i adnoddau gael eu neilltuo i brosesu penderfyniadau yn hytrach nag er mwyn diwallu anghenion unigolyn.
- 7.58 Nodir bwriad Llywodraeth Cymru yn ei Chynllun Digartrefedd Deng Mlynedd. Y nod yw sefydlu fframwaith statudol sy'n galluogi awdurdodau lleol i ddatblygu a darparu gwasanaethau sydd ar gael i bawb. Byddai dewisiadau tai yn cael eu defnyddio er mwyn diwallu anghenion o ran tai a chymorth gan roi hyd yn oed fwy o bwyslais ar atal rhywun rhag mynd yn ddigartref yn y lle cyntaf.

Opsiwn 2 – Gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i gymryd camau rhesymol i atal neu liniaru digartrefedd ar gyfer pob ymgeisydd sy'n ddigartref neu dan fygythiad o ddigartrefedd

- 7.59 Mae i'r opsiwn hwn sawl elfen. Mae'n gwneud y canlynol:

- (i) Mae'n gosod dyletswydd gychwynnol ar awdurdodau lleol i gymryd camau rhesymol i atal digartrefedd ymhlith aelwydydd. Os na ellir atal

digartrefedd, mae'n rhaid cymryd camau rhesymol i liniaru digartrefedd.

- (ii) Mae'n rhoi i awdurdodau lleol yr opsiwn o allu cyflawni eu dyletswydd tuag at aelwydydd sy'n ddigartref, sydd ag angen blaenoriaethol ac sy'n anfwriadol ddigartref drwy gynnig llety rhent preifat gan ddefnyddio tenantiaeth fyddaliol sicr sy'n para am chwe mis.
- (iii) Os yw ymgeisydd yn ddigartref, gall awdurdod lleol ddewis a fydd yn cynnal prawf bwriad mewn categorïau penodol o angen blaenoriaethol ai peidio.
- (iv) Mae'n atgyfnerthu'r ddyletswydd sydd ar Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i gydweithredu er mwyn helpu awdurdodau lleol i gyflawni eu cyfrifoldebau o ran digartrefedd.

7.60 Mae'r opsiwn hwn yn cynnwys ymrwymiad arall a nodwyd yn y Papur Gwyn, sef adolygu'r ffordd y caiff digartrefedd ei fesur a'r modd y caiff perfformiad gwasanaethau lleol ei fonitro. Ymhlith yr ymatebwyr a gyflwynodd sylwadau ar y mater hwn, roedd cytundeb cyffredinol y dylai'r dangosyddion perfformiad presennol newid er mwyn adlewyrchu'r canlyniadau a ddisgwyli'r o ganlyniad i weithredu'r ddeddfwriaeth newydd. Gwneir hynny.

7.61 Opsiwn 2 yw'r opsiwn a ffeifir. Mae'n rhoi mwy o bwyslais ar atal ac, ar yr un pryd, mae'n sicrhau cydbwysedd priodol rhwng diogelu unigolion sy'n ddigartref neu sydd mewn perygl o fod yn ddigartref, gan gydnabod, ar yr un pryd, y gofynion ychwanegol y byddai awdurdodau lleol yn eu hwynebu o ran darparu gwasanaeth gwell a thecach.

Opsiwn 3 – Gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i gymryd pob cam rhesymol i atal neu liniaru digartrefedd ar gyfer pob ymgeisydd cymwys sy'n ddigartref neu dan fygythiad o ddigartrefedd a chyflwyno hawl gyffredinol i lety dros dro ar gyfer pob ymgeisydd nad oes ganddo unrhyw le diogel i aros

7.62 Dyma'r opsiwn gwreiddiol a nodwyd yn y Papur Gwyn ac a ddisgrifiwyd fel y dull "Atebion Tai". Cynigiodd y byddai'n ofynnol i awdurdodau lleol gymryd pob cam rhesymol er mwyn canfod ateb addas o ran tai ar gyfer pob aelwyd sy'n ddigartref neu sydd dan fygythiad o ddigartrefedd. Byddai hefyd yn ofynnol iddynt ddarparu llety dros dro ar gyfer pob aelwyd digartref pe na bai ganddi unrhyw le diogel i aros.

7.63 Codwyd pryderon ynghylch yr opsiwn hwn gan awdurdodau lleol²⁷. Roeddent o'r farn y byddai'r gofyniad i ddarparu rhywle diogel i aros yn arwain at gynnydd sylweddol yn y galw am lety dros dro ac at faich cynyddol ar awdurdodau lleol i gael gafael ar lety a thalu amdano. Awgrymwyd hefyd y gallai'r cynnig annog aelwydydd digartref heb unrhyw gysylltiad lleol ag unrhyw ardal yng Nghymru i symud i mewn i'r wlad er mwyn ceisio'r hawl i gael mwy o gymorth, i bob pwrpas, o gymharu â'r hyn sydd ar gael yn Lloegr.

- 7.64 Byddai i'r ddau fater a nodwyd uchod oblygiadau o ran cost ac adnoddau ar gyfer awdurdodau lleol a fyddai'n ychwanegol at y rheini a fyddai'n deillio o'r hawl gyffredinol i gymorth a geir yn Opsiwn 2, sef yr opsiwn a ffeirir.
- 7.65 At hynny, argymhellodd ein hymchwil i ddigartrefedd y dylai fod rhyw fath o system ar gyfer monitro ac arolygu gwasanaethau digartrefedd. Argymhellodd y gallai fod yn seiliedig ar Reoleiddiwr Tai'r Alban, sy'n arolygu swyddogaethau digartrefedd awdurdodau lleol yn rheolaidd yn unol â safonau perfformiad mewn perthynas â digartrefedd.
- 7.66 Ystyriwyd bod y goblygiadau ymarferol a'r goblygiadau o ran adnoddau sy'n gysylltiedig â sefydlu swyddogaeth reoleiddiol yn afresymol ac, o ganlyniad, ni chynhwyswyd y cynnig yn y cynigion a nodir yn y Papur Gwyn. O ystyried hyn, ynghyd â phryderon awdurdodau lleol, a nodwyd uchod, gwrthodwyd Opsiwn 3 o blaid Opsiwn 2.

Costau a manteision

Costau

- 7.67 Mae swyddogion Llywodraeth Cymru wedi cynnal trafodaethau helaeth â Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru ynghylch y costau ychwanegol sy'n gysylltiedig â'r opsiynau. Mae'r ddau sefydliad yn cytuno mai'r gwaith ymchwil annibynnol²⁸ yw'r sail fwyaf cadarn ar gyfer amcangyfrif cost mesurau i fynd i'r afael â digartrefedd. Y gwaith ymchwil hwnnw sy'n darparu'r costau uned a ddefnyddir yn yr asesiad hwn. Er hwylustod, mae'r costau cryno wedi'u talgrynnu i'r bunt agosaf.

Opsiwn 1 – Gwneud dim

- 7.68 Am nad yw'r opsiwn hwn yn cynnig unrhyw newid, nid oes unrhyw gostau ychwanegol yn gysylltiedig ag ef. Fodd bynnag, wrth geisio cyfrifo costau ychwanegol y ddeddfwriaeth newydd, y cam cyntaf hanfodol yw amcangyfrif costau'r ddarpariaeth o dan y ddeddfwriaeth bresennol. Mae hyn yn cynnwys y cynnydd disgwylidig yn nifer y ceisiadau digartrefedd rhwng 2010-11 a 2015-16, pan fyddai'r ddeddfwriaeth arfaethedig yn dod i rym.
- 7.69 Y man cychwyn ar gyfer y cyfrifiadau yw datganiadau ystadegol chwarterol 2010-11 ar gyfer ceisiadau digartrefedd²⁹. Disgwylir i sawl ffactor effeithio ar nifer y ceisiadau digartrefedd rhwng 2010-11 a 2015-16. Mae'r rhain yn cynnwys, er enghraifft, y diwygiadau lles a'r sefyllfa economaidd yn gyffredinol. Amcangyfrifir y bydd hyn yn arwain at gynnydd o 25 y cant yn nifer y ceisiadau digartrefedd dros y cyfnod. Cynhaliwyd dadansoddiad o sensitifrwydd er mwyn profi'r effaith y byddai newid y dybiaeth hon yn ei chael.

Tabl 8: Amcangyfrif o nifer y ceisiadau digartrefedd, 2015-2016, ar ôl i'r ddeddfwriaeth ddod i rym, yn ôl math

Math	Aelwydydd	
	Nifer	Y cant
Yn gymwys, yn ddigartref, ag angen blaenoriaethol ac yn anfwriadol ddigartref	7,781	24.2
Yn gymwys, yn ddigartref, ag angen blaenoriaethol ond yn fwriadol ddigartref	738	2.3
Yn gymwys, yn ddigartref, ond heb fod ag angen blaenoriaethol	3,763	11.7
Yn gymwys ond nad ydynt yn ddigartref (tybir bod 27 y cant yn achosion o atal)	3,983	12.4
Anghymwys i gael cymorth	125	0.4
Is-gyfanswm	16,390	51.0
Atal digartrefedd	15,746	49.0
Cyfanswm y ceisiadau am gymorth digartrefedd	32,135	100.0

- 7.70 Tybir bod yr ymgeiswyr “cymwys a digartref” a'r ymgeiswyr “anghymwys” yn cael asesiad llawn sy'n costio £382.50 ym mhob achos, tra tybir bod angen i'r ymgeiswyr “nad ydynt yn ddigartref” gael asesiad cychwynnol, byrrach er mwyn cadarnhau eu statws. Amcangyfrifir bod yr asesiad hwnnw'n costio £191.25 yr un. Amcangyfrifir mai cyfanswm cost yr asesiadau hyn yw £5,507,426.
- 7.71 Mae'n rhaid cyflawni dyletswydd lawn ar gyfer yr ymgeiswyr hynny sy'n 'gymwys, yn ddigartref, ag angen blaenoriaethol ac yn anfwriadol ddigartref', sy'n costio £2,030.50 (£2,413 llai cost yr asesiad, sef £382.50). Amcangyfrifir mai cyfanswm cost cyflawni'r ddyletswydd lawn ar gyfer yr ymgeiswyr hynny yw £15,799,321.
- 7.72 O ran y costau sy'n gysylltiedig â rhoi cymorth digartrefedd i ymgeiswyr o dan y ddeddfwriaeth bresennol, disgwylir y byddai cyfanswm y costau hynny yn £21,306,747 yn 2015-16. Nid yw'r ffigur hwn yn cynnwys cost darparu gwasanaethau atal i'r 49 y cant o ymgeiswyr y tybir eu bod yn cael eu hatal rhag bod yn ddigartref o dan y ddeddfwriaeth bresennol. Tybir bod ymdrin â'r ymgeiswyr hyn yn costio'n union yr un peth o dan y ddeddfwriaeth bresennol a'r ddeddfwriaeth newydd.

Tabl 9: Crynodeb o'r costau amcangyfrifedig os caiff y ddeddfwriaeth digartrefedd bresennol ei rhoi ar waith yn 2015-16

Math	Aelwydydd		
	Nifer	Cost uned (£)	Cyfanswm y gost (£)
Costau asesu			
Yn gymwys, yn ddigartref, ag angen blaenoriaethol ac yn anfwriadol ddigartref	7,781	382.50	2,976,233
Yn gymwys, yn ddigartref, ag angen blaenoriaethol ond yn fwriadol ddigartref	738	382.50	282,285
Yn gymwys, yn ddigartref, ond ddim ag angen blaenoriaethol	3,763	382.50	1,439,348
Yn gymwys ond nad ydynt yn ddigartref (tybir bod 27 y cant yn achosion o atal)	3,983	191.25	761,749
Anghymwys i gael cymorth	125	382.50	47,813
Is-gyfanswm	16,390		5,507,426
Dyletswydd lawn			
Yn gymwys, yn ddigartref, ag angen blaenoriaethol ac yn anfwriadol ddigartref	7,781	2,030.50	15,799,321
Is-gyfanswm	7,781		15,799,321
Amcangyfrif o gyfanswm y gost ar gyfer ymgeiswyr yn 2015-16 o dan y ddeddfwriaeth bresennol			21,306,747

Opsiwn 2 – Gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i gymryd camau rhesymol i atal neu liniaru digartrefedd ar gyfer pob ymgeisydd sy'n ddigartref neu dan fygythiad o ddigartrefedd

Llywodraeth Cymru

- 7.73 Bydd y costau trosiannol a ddaw i ran Llywodraeth Cymru wrth iddi hysbysu awdurdodau lleol a'r cyhoedd am y newidiadau arfaethedig i'r ddeddfwriaeth digartrefedd, a darparu canllawiau a hyfforddiant ar y gwasanaethau digartrefedd newydd i awdurdodau lleol, yn fach iawn. Mae'r gost yn perthyn i dri phrif gategori: canllawiau, hyfforddiant a chyfathrebu.
- 7.74 Caiff canllawiau statudol ar weithredu'r ddeddfwriaeth digartrefedd arfaethedig eu datblygu ar gyfer awdurdodau lleol. Bwriedir i'r canllawiau hyn fod ar gael i awdurdodau lleol cyn y dyddiad gweithredu, sef mis Ebrill 2015. Bydd y gost o lunio'r canllawiau yn fach iawn. Cânt eu datblygu gan Grŵp Cyngori, a bydd ei aelodau yn gweithio'n wirfoddol. Caiff costau gweinyddol a fydd yn gysylltiedig â'r Grŵp eu rheoli gan ddefnyddio adnoddau adrannol

presennol. Amcangyfrifir mai'r gost cyfle yw £7,500 (0.3 o swydd swyddog polisi dros gyfnod o chwe mis). Caiff y canllawiau eu cyhoeddi ar wefan Llywodraeth Cymru a'u diweddarau yn ôl yr angen.

- 7.75 Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i ddarparu hyfforddiant ar y ddeddfwriaeth newydd i ymarferwyr digartrefedd yr awdurdodau lleol. Rhagwelir y bydd angen cynnal deuddeg o ddigwyddiadau hyfforddi a fydd yn costio £500 y dydd, ar gyfartaledd, am yr hyfforddwr, a £120 y dydd am logi lleoliad os na lwyddir i ddod o hyd i leoliadau am ddim. Cyfanswm y gost fyddai £7,440.
- 7.76 Byddai gweithgareddau cyfathrebu yn cynnwys cyfarfodydd a thrafodaethau, gohebiaeth uniongyrchol, a defnyddio'r cyfryngau, y we a'r cyfryngau cymdeithasol. Câi rhwydweithiau sy'n bodoli eisoes rhwng y Llywodraeth ac awdurdodau lleol, ar lefelau strategol a gweithredol fel ei gilydd, eu defnyddio. Ni fyddai unrhyw gostau ychwanegol yn gysylltiedig â'r ddeddfwriaeth newydd am fod y rhwydweithiau hyn eisoes yn cael eu defnyddio i drafod a lledaenu gwybodaeth am ddeddfwriaeth bresennol, arferion a newidiadau i ddeddfwriaeth. Ni fyddai angen unrhyw staff ychwanegol i gyflwyno'r ddeddfwriaeth newydd. Bydd cost cyfle yn gysylltiedig â defnyddio staff polisi a chyfathrebu presennol i helpu i gyflwyno'r ddeddfwriaeth newydd. Yn seiliedig ar amcangyfrif o 0.2 o swydd swyddog cyfryngau a pholisi amser llawn, nodweddiadol, mae hyn yn cyfateb i £9,000.

Tabl 10: Crynodeb o'r costau amcangyfrifedig i Lywodraeth Cymru

Cam Gweithredu	Cyfanswm y gost (£)
Canllawiau	7,500
Hyfforddiant	7,440
Cyfathrebu	9,000
Cyfanswm	23,940

Awdurdodau Lleol

- 7.77 Bydd cost darparu gwasanaethau digartrefedd yn parhau i fod yn gyfrifoldeb i'r awdurdodau lleol. Wrth amcangyfrif costau ychwanegol y ddeddfwriaeth newydd, mae angen rhannu'r dadansoddiad rhwng ymgeiswyr 'presennol' a 'newydd'.

Ymgeiswyr presennol

- 7.78 Tybir y bydd nifer yr ymgeiswyr 'presennol' yn 2015-16 o dan y ddeddfwriaeth newydd yn cyfateb i nifer yr ymgeiswyr o dan y ddeddfwriaeth bresennol yn 2015-16. Dangosir hyn yn Nhabl 11.
- 7.79 Yn yr un modd â'r ddeddfwriaeth bresennol, cynhelir asesiad cychwynnol ar gyfer yr ymgeiswyr hynny nad ydynt yn ddigartref neu nad ydynt yn gymwys i gael cymorth. Tybir y bydd yr asesiad hwn yn costio £382.50 fesul ymgeisydd

“anghymwys” a £191.25 ar gyfer unigolyn yr ystyrir “nad yw'n ddigartref”. Mae hyn yn cyfateb i gost amcangyfrifedig sy'n gyfanswm o £809,561.

- 7.80 O'r 7,781 o unigolion sydd wedi'u categorio'n rhai “cymwys, digartref, ag angen blaenoriaethol ac yn anfwriadol ddigartref”, tybir bod 14 y cant (1,089) yn ddigartref pan fyddant yn gwneud cais. Ystyrir mai'r 86 y cant sy'n weddill ynghyd â'r rheini yn y categori “cymwys, digartref, ag angen blaenoriaethol ond yn fwriadol ddigartref” a'r rhai yn y categori “cymwys, digartref ond heb fod ag angen blaenoriaethol” yw'r rhai y bydd yn rhaid cyflawni dyletswydd atal ar eu cyfer (cyfanswm o 11,193 o ymgeiswyr). Gan ddefnyddio'r gwaith ymchwil a nodwyd uchod fel sail ar gyfer prisio achosion, amcangyfrifir mai cost gyfartalog cyflawni dyletswydd atal yw £993. Mae hyn yn cynnwys cost asesiad. Felly, amcangyfrifir mai cyfanswm y gost yw £11,114,649.
- 7.81 Dengys ystadegau Llywodraeth Cymru mai cyfran yr achosion lle mae digartrefedd eisoes yn cael ei atal yw 49 y cant (2010-11). Er mwyn cyflawni targed cyffredinol o 64 y cant ar gyfer atal digartrefedd, amcangyfrifir y byddai angen atal digartrefedd ar gyfer 43 y cant o'r cyfanswm o 11,193 o ymgeiswyr y mae'n rhaid cyflawni dyletswydd atal ar eu cyfer (4,820). Yn achos y 57 y cant o ymgeiswyr sy'n weddill lle mae mesurau atal yn methu (6,373), bydd angen cynnal asesiad pellach a fydd yn costio £191.25 fesul ymgeisydd, ar gyfartaledd., Cyfanswm y gost hon yw £1,218,836.
- 7.82 Bydd angen i'r 1,089 o ymgeiswyr y tybir eu bod yn ddigartref pan fyddant yn gwneud cais gael asesiad llawn a fydd yn costio £382.50 fesul ymgeisydd, ar gyfartaledd., Cyfanswm y gost hon yw £416,638.
- 7.83 Yn achos ymgeiswyr lle mae mesurau atal yn methu neu y tybir eu bod yn ddigartref pan fyddant yn cyflwyno eu hunain, bydd dyletswydd i liniaru digartrefedd., Tybir na fydd unrhyw gost ychwanegol yn gysylltiedig â'r ddyletswydd i liniaru digartrefedd ar gyfer yr ymgeiswyr hynny sydd eisoes wedi bod yn destun y ddyletswydd i atal digartrefedd., Ar gyfer y 1,089 o ymgeiswyr a oedd yn ddigartref pan wnaethant gyflwyno eu hunain, amcangyfrifir bod y ddyletswydd yn costio £993 fesul ymgeisydd., Felly, amcangyfrifir mai cyfanswm cost cyflawni'r ddyletswydd i liniaru digartrefedd yw £1,081,625.
- 7.84 Tybir bod y ddyletswydd i liniaru digartrefedd yn llwyddiannus mewn 5 y cant o achosion. Bydd gan y 95 y cant o ymgeiswyr yr ystyrir eu bod yn “gymwys, yn ddigartref, ag angen blaenoriaethol ac yn anfwriadol ddigartref”, lle mae mesurau lliniaru digartrefedd yn aflwyddiannus, hawl i fod yn destun y ddyletswydd lawn a fydd yn costio £2,030.50 fesul ymgeisydd (£2,413 llai cost asesiad, sef £382.50). Amcangyfrifir mai cyfanswm y gost hon yw £9,451,978.
- 7.85 Felly, amcangyfrifir mai cyfanswm cost y ddeddfwriaeth arfaethedig ar gyfer ymgeiswyr presennol yw £24,093,287.

**Tabl 11: Crynodeb o gostau Opsiwn 2
ar gyfer ymgeiswyr presennol, 2015-16**

Math	Aelwydydd		
	Nifer	Cost uned (£)	Cyfanswm y gost (£)
Asesiad cychwynnol yn unig			
Nad ydynt yn ddigartref	3,983	191.25	761,749
Anghymwys	125	382.50	47,813
Is-gyfanswm	4,108		809,561
Costau atal			
Ag angen blaenoriaethol, yn anfwriadol ddigartref	6,692	993.00	6,645,156
Ag angen blaenoriaethol, yn fwriadol ddigartref	738	993.00	732,834
Heb flaenoriaeth	3,763	993.00	3,736,659
Is-gyfanswm	11,193		11,114,649
Cost asesu			
Methodd mesurau atal yn achos ymgeiswyr a oedd yn fwriadol ddigartref; nad ydynt ag angen blaenoriaethol	2,563	191.25	490,174
Methodd mesurau atal; yn anfwriadol ddigartref	3,810	191.25	782,663
Yn gymwys, yn ddigartref, ag angen blaenoriaethol ac yn anfwriadol ddigartref (pan wnaethant gyflwyno eu hunain)	1,089	382.50	416,638
Is-gyfanswm	7,462		1,635,475
Cost lliniaru digartrefedd			
Methodd mesurau atal; yn fwriadol ddigartref; heb fod ag angen blaenoriaethol	2,563	0	0
Methodd mesurau atal; yn anfwriadol ddigartref	3,810	0	0
Yn gymwys, yn ddigartref, ag angen blaenoriaethol ac yn anfwriadol ddigartref (pan wnaethant gyflwyno eu hunain)	1,089	993.00	1,081,625
Is-gyfanswm	7,462		1,081,625
Rhaid cyflawni'r ddyletswydd lawn			
Yn gymwys, yn ddigartref, ag angen blaenoriaethol ac yn anfwriadol ddigartref (pan wnaethant gyflwyno eu hunain – methodd camau i liniaru digartrefedd)	1,035	2,030.00	2,101,568
Yn gymwys, yn ddigartref, ag angen blaenoriaethol ac yn anfwriadol ddigartref (methodd camau i atal a lliniaru digartrefedd)	3,620	2,030.00	7,350,410
Is-gyfanswm	4,655		9,451,978
Amcangyfrif o gyfanswm y gost ar gyfer ymgeiswyr presennol yn 2015-16 o dan y ddeddfwriaeth newydd			24,093,287

Ymgeiswyr newydd

- 7.86 Disgwylir i'r ddeddfwriaeth arfaethedig ar ddigartrefedd arwain at gynnydd yn nifer y ceisiadau a gyflwynir i awdurdodau lleol. O dan yr opsiwn hwn, amcangyfrifir y bydd nifer y ceisiadau yn 2015-16 yn cynyddu 10 y cant. Mae hyn yn seiliedig ar gymhariaeth rhwng y gwasanaethau a gynigir yng Nghymru a'r rhai a gyflwynwyd yn yr Alban yn 2003, a arweiniodd at gynnydd o 25 y cant yn nifer y ceisiadau. Roedd y newidiadau yn yr Alban yn cynnwys diddymu'r categori angen blaenoriaethol a chynnig llety dros dro i bawb ac felly, yn anochel, arweiniodd hyn at lawer mwy o gynnydd nag y byddem yn ei ddisgwyl.

Tabl 12: Amcangyfrif o nifer y ceisiadau yn 2015-16 o dan Opsiwn 2

Ceisiadau	Newid
Ceisiadau am gymorth yn 2015-16 o dan y ddeddfwriaeth bresennol	32,135
Newid canrannol yn nifer y ceisiadau a ddisgwylir o ganlyniad i'r ddeddfwriaeth newydd	+10%
Ceisiadau am gymorth yn 2015-16 o dan y ddeddfwriaeth newydd	35,349
Ceisiadau ychwanegol am gymorth o ganlyniad i'r ddeddfwriaeth newydd	3,214

- 7.87 Yn achos ymgeiswyr newydd, disgwylir i asesiad cychwynnol nodi bod 68 y cant ohonynt (2,185) yn ddigartref neu dan fygythiad o ddigartrefedd. Tybir nad yw'r 32 y cant (1,028) sy'n weddill yn ddigartref. Mae'r ffigurau hyn yn seiliedig ar waith ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru³⁰.
- 7.88 Cost gyfartalog pob asesiad cychwynnol sy'n nodi nad yw rhai ymgeiswyr yn ddigartref yw £191.25. Cyfanswm cost yr asesiadau hyn yw £196,605.
- 7.89 O'r ymgeiswyr hynny sy'n ddigartref neu dan fygythiad o ddigartrefedd, tybir bod 14 y cant (306) yn ddigartref pan fyddant yn cyflwyno eu hunain, ac ystyrir bod y 86 y cant sy'n weddill (1,880) dan fygythiad o ddigartrefedd. Fel y nodwyd uchod, cost amcangyfrifedig mesurau atal yw £993 fesul achos, gan gynnwys cost asesiad. Felly, cyfanswm cost y ddyletswydd i atal digartrefedd ar gyfer y 1,880 o ymgeiswyr sydd dan fygythiad o ddigartrefedd yw £1,866,800.
- 7.90 Tybir bod mesurau atal yn llwyddiannus mewn 64 y cant o achosion (1,203). Yn achos y 36 y cant o achosion sy'n weddill (677), mae'n rhaid cyflawni dyletswydd i liniaru digartrefedd ar gyfer yr ymgeisydd. Ni thybir bod unrhyw gost yn gysylltiedig â'r ddyletswydd yn ychwanegol at gost y ddyletswydd aflwyddiannus i atal digartrefedd, sef £993. Cynhelir asesiad pellach i nodi a yw'r ymgeisydd yn un sydd ag "angen blaenoriaethol" ai peidio. Tybir mai cost

gyfartalog yr asesiad hwnnw yw £191.25 fesul ymgeisydd, sy'n golygu mai cyfanswm y gost amcangyfrifedig yw £129,469.

**Tabl 13: Crynodeb o gostau Opsiwn 2
ar gyfer ymgeiswyr newydd, 2015-16**

Math	Aelwydydd		
	Nifer	Cost uned (£)	Cyfanswm y gost (£)
Asesu			
Nad ydynt yn ddigartref (32 y cant o'r ymgeiswyr ychwanegol)	1,028	191.25	196,605
Yn ddigartref oherwydd methiant i atal digartrefedd	677	191.25	129,476
Yn ddigartref pan wnaethant gyflwyno eu hunain	306	382.50	117,045
Is-gyfanswm	2,011		443,126
Atal			
Nifer yr unigolion dan fygythiad o ddigartrefedd sy'n cael eu hatal rhag bod yn ddigartref	1,880	993.00	1,866,840
Is-gyfanswm	1,880		1,866,640
Camau i liniaru digartrefedd			
Y ddyletswydd (ar ôl y ddyletswydd i atal digartrefedd)	677	0	0
Y ddyletswydd (yn ddigartref pan wnaethant gyflwyno eu hunain)	306	993.00	303,858
Is-gyfanswm	983		303,858
Rhaid cyflawni'r ddyletswydd lawn			
Ag angen blaenoriaethol	246	2,030.50	499,503
Is-gyfanswm	246		499,503
Amcangyfrif o gyfanswm y gost ar gyfer ymgeiswyr newydd yn 2015-16 o dan y ddeddfwriaeth newydd			3,113,127

- 7.91 Bydd cost hefyd yn gysylltiedig ag asesu statws y 306 o ymgeiswyr y canfyddir eu bod yn ddigartref pan fyddant yn cyflwyno eu hunain. Amcangyfrifir mai cost gyfartalog pob asesiad yw £382.50, sy'n golygu mai cyfanswm y gost amcangyfrifedig yw £117,060. Bydd yn rhaid cyflawni'r ddyletswydd i liniaru digartrefedd ar gyfer y 306 o ymgeiswyr sy'n ddigartref pan fyddant yn gwneud cais, a thybir y bydd hynny'n costio £993 fesul ymgeisydd. Mae cost yn gysylltiedig â'r ddyletswydd hon am nad yw'r ymgeiswyr wedi bod drwy'r broses atal o'r blaen. Felly, cyfanswm cost y ddyletswydd hon yw £303,858.
- 7.92 O'r 983 o unigolion y mae'n rhaid cyflawni dyletswydd i liniaru digartrefedd ar eu cyfer, hynny yw, y 677 o unigolion na fu'r ddyletswydd i atal digartrefedd yn llwyddiannus ar eu cyfer a'r 306 a oedd yn ddigartref pan wnaethant gais, tybir

bod 25 y cant (246) ag “angen blaenoriaethol” a bod yn rhaid cyflawni dyletswydd lawn ar eu cyfer. Fel y nodwyd uchod, amcangyfrifir y bydd cyflawni dyletswydd lawn yn costio £2,030.50 fesul achos, ar gyfartaledd. Felly, amcangyfrifir mai cyfanswm cost cyflawni'r ddyletswydd lawn yw £499,503.

Costau is dros amser

- 7.93 Amcangyfrifir mai cyfanswm cost y ddeddfwriaeth newydd ar gyfer ymgeiswyr newydd yw £3,113,335. Pan gaiff ei hychwanegu at y gost ar gyfer ymgeiswyr presennol, amcangyfrifir mai cyfanswm cost y ddeddfwriaeth newydd yw £27,182,716.
- 7.94 O'i chymharu â chost y ddeddfwriaeth bresennol, mae cost ychwanegol y ddeddfwriaeth newydd yn 2015-16 tua £5,899,876.
- 7.95 Mae cysylltiad rhwng cost y ddeddfwriaeth newydd a'r cyfraddau atal digartrefedd a gyflawnir gan awdurdodau lleol. Gyda dyletswydd statudol i atal digartrefedd ac arian a chymorth oddi wrth Lywodraeth Cymru i ategu'r dull gweithredu yn ystod y blynyddoedd trosiannol (2015-2018), rhagwelir y bydd awdurdodau lleol yn gallu cynyddu eu cyfraddau atal o 64 y cant yn y flwyddyn gyntaf o weithredu'r ddeddfwriaeth newydd (2015-16) i 70 y cant yn 2016-17, a 74 y cant yn 2017-18. Bydd y cynnydd, yr ystyrir ei fod yn rhesymol ac yn ymarferol, yn arwain at ostyngiad cyfatebol o flwyddyn i flwyddyn yng nghostau ychwanegol y ddeddfwriaeth newydd.

Tabl 14: Crynodeb o gostau trosiannol ar gyfer Opsiwn 2 sy'n gysylltiedig â chyfraddau atal, 2015 - 2018

Blwyddyn	Cyfradd atal (%)	Cost ychwanegol (£ miliwn)
2015/16	64	5.9
2016/17	70	3.2
2017/18	74	1.9

Dadansoddiad o Sensitifrwydd

- 7.96 Cynhaliwyd dadansoddiad o sensitifrwydd ar gyfer nifer o'r tybiaethau allweddol a nodwyd uchod, sef:
- Sensitifrwydd 1: Mae'n tybio cynnydd o 33.5 y cant yn nifer y ceisiadau rhwng 2010-11 a 2015-16 o ganlyniad i ddiwygiadau lles ac amodau economaidd.
 - Sensitifrwydd 2: Mae'n tybio cynnydd o 20 y cant yn nifer y ceisiadau yn 2015-16 o ganlyniad i'r ddeddfwriaeth newydd.
 - Sensitifrwydd 3: Mae'n cyfuno'r ddau newid a nodwyd uchod.

7.97 Dangosir canlyniadau'r profion sensitifrwydd hyn yn y tabl isod.

Tabl 15: Crynodeb o ganlyniadau'r gwaith dadansoddi sensitifrwydd

	Y ddeddfwriaeth bresennol (£)	Y ddeddfwriaeth arfaethedig (£)	Cost ychwanegol (£)
Senario canolog	21,300,000	27,200 000	5,900 000
Sensitifrwydd 1	22,700,000	29,000 000	6,300 000
Sensitifrwydd 2	21,300,000	30,300 000	9,000 000
Sensitifrwydd 3	22,700,000	32,400 000	9,600 000

Noder: Mae'r costau wedi'u talgrynnu i'r £100,000 agosaf

Opsiwn 3 – Gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i gymryd pob cam rhesymol i atal neu liniaru digartrefedd ar gyfer pob ymgeisydd sy'n ddigartref neu dan fygythiad o ddigartrefedd a chyflwyno hawl gyffredinol i lety dros dro ar gyfer pob ymgeisydd nad oes ganddo unrhyw le diogel i aros

Llywodraeth Cymru

7.98 Disgwylir i'r costau sy'n gysylltiedig â chyfathrebu, canllawiau a hyfforddiant o dan yr opsiwn hwn fod yn union yr un peth â'r costau o dan Opsiwn 2 sef, £23,940.

Awdurdodau Lleol

7.99 Yn yr un modd ag Opsiwn 2, awdurdodau lleol fydd yn ysgwyddo'r costau sy'n gysylltiedig â darparu gwasanaethau digartrefedd. Yn yr un modd â'r opsiwn hwnnw, mae'r dadansoddiad yn asesu ymgeiswyr 'presennol' a 'newydd'.

Ymgeiswyr presennol

7.100 Bydd y rhan fwyaf o'r costau sy'n gysylltiedig ag ymdrin ag ymgeiswyr presennol yn union yr un peth â'r costau o dan Opsiwn 2. Fodd bynnag, bydd cost ychwanegol o ganlyniad i'r cynnydd yn nifer yr ymgeiswyr sy'n gymwys i gael llety dros dro. Mae cost darparu llety dros dro i'r ymgeiswyr hynny sydd ag angen blaenoriaethol a lle nad yw digartrefedd yn cael ei atal na'i liniaru eisoes wedi'i chynnwys yn y gost o gyflawni dyletswydd lawn. O dan yr opsiwn hwn, ystyrir bod cyfran o'r ymgeiswyr hynny sydd yn y categori "cymwys, digartref ond heb fod ag angen blaenoriaethol" yn gymwys i gael llety dros dro os tybir nad oes ganddynt unrhyw le diogel i aros. Roedd ymchwil i'r effeithiau yn tybio y byddai angen llety dros dro ar 14 y cant o ymgeiswyr digartref. Mae hyn yn cyfateb i tua 527 o'r ymgeiswyr hynny yr ystyrir eu bod "yn gymwys, yn ddigartref ond heb fod ag angen blaenoriaethol".

7.101 Ar hyn o bryd, darperir tuag 80 y cant o lety dros dro gan lety ar les a'r 20 y cant arall gan lety gwely a brecwast. Mae awdurdodau lleol yn amcangyfrif

bod llety dros dro mewn adeiladau ar les yn costio £57 yr wythnos, ar gyfartaledd, tra bo llety gwely a brecwast yn costio tua £325 yr wythnos, ar gyfartaledd. Mae ymgeiswyr yn aros tua chwe wythnos mewn llety dros dro, ar gyfartaledd. Ar y sail hon, y gost gyfartalog fesul achos lle mae angen darparu llety dros dro yw rhyw £1,082. Ar y sail hon, y gost ychwanegol sy'n gysylltiedig â darparu llety dros dro i ymgeiswyr presennol yw £569,851.

**Tabl 16: Crynodeb o gostau Opsiwn 3
ar gyfer ymgeiswyr presennol, 2015-16**

Math	Aelwydydd		
	Nifer	Cost uned (£)	Cyfanswm y gost (£)
Asesiad cychwynnol yn unig			
Nad ydynt yn ddigartref	3,983	191.25	761,749
Anghymwys	125	382.50	47,813
Is-gyfanswm	4,108		809,561
Costau atal a lliniaru digartrefedd			
Ag angen blaenoriaethol, yn anfwriadol ddigartref	6,692	993.00	6,645,156
Ag angen blaenoriaethol, yn fwriadol ddigartref	738	993.00	732,834
Heb flaenoriaeth	3,763	993.00	3,736,659
Yn gymwys, yn ddigartref, ag angen blaenoriaethol ac yn anfwriadol ddigartref (pan wnaethant gyflwyno eu hunain)	1,089	993.00	1,081,625
Is-gyfanswm	11,193		12,196,274
Cost asesu			
Methodd mesurau atal yn achos ymgeiswyr a oedd yn fwriadol ddigartref; heb fod ag angen blaenoriaethol	2,563	191.25	490,174
Methodd mesurau atal; yn anfwriadol ddigartref	3,810	191.25	782,663
Yn gymwys, yn ddigartref, ag angen blaenoriaethol ac yn anfwriadol ddigartref (pan wnaethant gyflwyno eu hunain)	1,089	382.50	416,638
Is-gyfanswm	7,462		1,635,474
Llety dros dro			
Yn gymwys, yn ddigartref, ond heb fod ag angen blaenoriaethol	527	1,081.68	569,851
Is-gyfanswm	527		569,851
Rhaid cyflawni'r ddyletswydd lawn			
Yn gymwys, yn ddigartref, ag angen blaenoriaethol ac yn anfwriadol ddigartref (pan wnaethant gyflwyno eu hunain – methodd y ddyletswydd i liniaru digartrefedd)	1,035	2,030.00	2,101,567
Yn gymwys, yn ddigartref, ag angen blaenoriaethol ac yn anfwriadol ddigartref (methodd mesurau atal a lliniaru digartrefedd)	3,620	2,030.50	7,350,410
Is-gyfanswm	4,655		9,451,977
Amcangyfrif o gyfanswm y gost ar gyfer ymgeiswyr presennol yn 2015-16 o dan Opsiwn 3			24,663,137

Ymgeiswyr newydd

- 7.102 Disgwylir i'r ddyletswydd ychwanegol arwain at gynnydd yn nifer y ceisiadau digartrefedd. O dan Opsiwn 2, disgwylir i'r newid mewn polisi arwain at gynnydd o 10 y cant yn nifer y ceisiadau digartrefedd yn 2015-16. Mae hyn ar ôl ystyried effaith ffactorau eraill megis diwygiadau lles. O dan Opsiwn 3, disgwylir i fynediad gwell i lety dros dro arwain at gynnydd o 20 y cant yn nifer y ceisiadau digartrefedd. Mae hyn yn cyfateb i 6,427 o geisiadau yn ychwanegol at y rhai a fyddai wedi'u gwneud fel arall.

Tabl 17: Amcangyfrif o nifer y ceisiadau yn 2015-16 o dan Opsiwn 3

Ceisiadau	Newid
Ceisiadau am gymorth yn 2015-16 o dan y ddeddfwriaeth bresennol	32,135
Newid canrannol yn nifer y ceisiadau a ddisgwylir o ganlyniad i'r ddeddfwriaeth newydd	+20%
Ceisiadau am gymorth yn 2015-16 o dan y ddeddfwriaeth newydd	38,562
Ceisiadau ychwanegol am gymorth o ganlyniad i'r ddeddfwriaeth newydd	6,427

- 7.103 O'r ymgeiswyr ychwanegol, disgwylir i asesiad cychwynnol nodi bod 68 y cant (4,370) yn ddigartref neu dan fygythiad o ddigartrefedd. Tybir nad yw'r 32 y cant (2,057) sy'n weddill yn ddigartref. Mae'r dybiaeth hon yn seiliedig ar y gwaith ymchwil a gomisiynwyd fel rhan o'r broses o ddatblygu'r ddeddfwriaeth³¹.
- 7.104 Amcangyfrifir y bydd yr asesiad cychwynnol sy'n nodi nad yw rhai ymgeiswyr yn ddigartref yn costio £191.25 fesul achos. Amcangyfrifir mai cyfanswm cost yr asesiadau hyn yw £393,401.
- 7.105 O'r ymgeiswyr hynny sy'n ddigartref neu dan fygythiad o ddigartrefedd, tybir bod 14 y cant (612) yn ddigartref pan fyddant yn cyflwyno eu hunain ac ystyrir bod yr 86 y cant sy'n weddill (3,758) dan fygythiad o ddigartrefedd.
- 7.106 Fel y nodwyd uchod, amcangyfrifir mai cost mesurau atal a lliniaru digartrefedd yw £993 fesul achos. Mae hyn yn cynnwys cost asesiad. Cyfanswm cost yr ymyriad ar gyfer y 3,758 o ymgeiswyr sydd dan fygythiad o ddigartrefedd yw £3,731,893 a'r gost ar gyfer y 612 o ymgeiswyr sy'n ddigartref pan fyddant yn cyflwyno eu hunain yw £607,517.
- 7.107 Yn yr un modd ag Opsiwn 2, tybir bod mesurau atal yn llwyddiannus mewn 64 y cant o achosion (2,405) lle mae'r ymgeisydd dan fygythiad o ddigartrefedd. Bydd angen i'r 1,353 o ymgeiswyr sy'n weddill gael asesiad pellach er mwyn nodi a ydynt ag "angen blaenoriaethol" a ph'un a oes ganddynt "rywle diogel i aros" ai peidio. Tybir mai cost yr asesiad hwnnw yw £191.25, sy'n golygu mai cyfanswm y gost yw £258,800.

- 7.108 Bydd cost hefyd yn gysylltiedig ag asesu statws y 612 o ymgeiswyr y canfyddir eu bod yn ddigartref pan fyddant yn cyflwyno eu hunain. Amcangyfrifir mai cost yr asesiad hwn yw £382.50 fesul achos, sy'n golygu mai cyfanswm y gost yw £234,014.
- 7.109 Yn seiliedig ar yr asesiadau hyn, disgwylir y bydd gan 25 y cant o ymgeiswyr hawl i ddyletswydd lawn a fydd yn costio £2,030, ar gyfartaledd. Felly, amcangyfrifir mai cyfanswm cost cyflawni'r ddyletswydd lawn yw £996,976.
- 7.110 O dan yr opsiwn hwn, disgwylir i'r 75 y cant o ymgeiswyr sy'n weddill, a oedd yn ddigartref pan wnaethant gyflwyno eu hunain, fod yn gymwys i gael llety dros dro sy'n costio rhyw £1,082 fesul achos, ar gyfartaledd. Mae hyn yn cyfateb i gost o £496,491.
- 7.111 Fel y dangosir yn Nhabl 18, amcangyfrifir mai cyfanswm cost Opsiwn 3 ar gyfer ymgeiswyr newydd yn 2015-16 yw £6,719,091. Felly, amcangyfrifir mai cyfanswm costau'r opsiwn hwn yw £31,382,229 yn 2015-16.
- 7.112 O'i chymharu â'r amcangyfrif o gost y ddeddfwriaeth bresennol yn 2015-16, cost ychwanegol Opsiwn 3 yw £10,075,482 y flwyddyn.

**Tabl 18: Crynodeb o gostau Opsiwn 3
ar gyfer ymgeiswyr newydd, 2015-16**

Math	Aelwydydd		
	Nifer	Cost uned (£)	Cyfanswm y gost (£)
Asesu			
Nad ydynt yn ddigartref (32 y cant o'r ymgeiswyr ychwanegol)	2,057	191.25	393,401
Yn ddigartref oherwydd methiant i atal digartrefedd	1,353	191.25	258,800
Yn ddigartref pan wnaethant gyflwyno eu hunain	612	382.50	234,014
Is-gyfanswm	4,022		886,214
Atal			
Nifer yr unigolion dan fygythiad o ddigartrefedd sy'n cael eu hatal rhag bod yn ddigartref	3,758	993.00	3,731,893
Yn ddigartref pan wnaethant gyflwyno eu hunain	612	993.00	607,517
Is-gyfanswm	4,370		4,339,410
Llety dros dro			
Yn ddigartref pan wnaethant gyflwyno eu hunain (y mae'n rhaid cyflawni dyletswydd lawn ar eu cyfer)	459	1,081.68	496,491
Is-gyfanswm	459		496,491
Rhaid cyflawni'r ddyletswydd lawn			
Ag angen blaenoriaethol	491	2,030.50	996,976
Is-gyfanswm	491		996,976
Amcangyfrif o gyfanswm y gost ar gyfer ymgeiswyr newydd yn 2015-16			6,719,091

7.113 Crynhoir yn y tabl isod y costau trosiannol sy'n gysylltiedig â chyfraddau atal ar gyfer Opsiwn 3 yn y tabl isod.

**Tabl 19: Crynodeb o gostau trosiannol ar gyfer Opsiwn 3
sy'n gysylltiedig â chyfraddau atal, 2015 - 2018**

Blwyddyn	Cyfradd atal (%)	Cost ychwanegol (£ miliwn)
2015/16	64	10.00
2016/17	70	7.3
2017/18	74	5.5

Manteision

Opsiwn 1 – Gwneud dim

7.114 Nid oes unrhyw fanteision ychwanegol i'r opsiwn hwn heblaw am y ffaith na fyddai angen cymryd unrhyw gamau deddfwriaethol na mynd i gostau yn gysylltiedig â gweithredu deddfwriaeth newydd. Byddai gwneud dim byd yn mynd yn groes i gasgliadau ac argymhellion gwaith ymchwil i ddeddfwriaeth digartrefedd a wnaed yn 2011-12. Roedd Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i gomisiynu'r astudiaeth ymchwil oherwydd y cydnabyddir nad yw'r deddfwriaeth bresennol yn adlewyrchu pwysigrwydd gweithgarwch atal na'r angen i roi mwy o hyblygrwydd i awdurdodau lleol gyflawni eu dyletswyddau. Cadarnhaodd yr adroddiad am yr adolygiad fod angen gwell deddfwriaeth. Mae angen deddfwriaeth i fynd i'r afael â'r lefel gynyddol o ddigartrefedd y disgwylir iddi gynyddu ymhellach o ganlyniad i raglen diwygio lles Llywodraeth y DU.

Opsiwn 2 – Gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i gymryd camau rhesymol i atal neu liniaru digartrefedd ar gyfer pob ymgeisydd sy'n ddigartref neu dan fygythiad o ddigartrefedd

7.115 Bydd y cynigion a nodir o dan yr opsiwn hwn yn mynd i'r afael â'r angen i atgyfnerthu rôl gweithgarwch atal fel rhan o'r ddyletswydd y mae'n rhaid i awdurdodau lleol ei chyflawni ar gyfer pobl ddigartref. Byddant yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ddarparu gwasanaeth mwy cynhwysfawr drwy roi cymorth i bob ymgeisydd cymwys sydd mewn perygl o fod yn ddigartref o fewn y 56 o ddiwrnodau nesaf. Bydd y ddyletswydd i gymryd camau rhesymol i atal a liniaru digartrefedd hefyd yn gymwys i bobl sydd wedi dod yn ddigartref. Bydd y ddeddfwriaeth yn lleihau nifer yr unigolion sy'n mynd yn ddigartref yn sylweddol a bydd yn rhoi mwy o gymorth i'r rhai sy'n ddigartref.

7.116 Diwygir y modd y bydd awdurdodau lleol yn gallu cyflawni eu dyletswyddau tuag at unigolion y mae'n rhaid iddynt gyflawni dyletswydd ailgartrefu lawn ar eu cyfer oherwydd eu bod ag angen blaenoriaethol a'u bod yn anfwriadol ddigartref. Bydd yn cynnig opsiwn arall i awdurdodau lleol. Byddant yn gallu cyflawni eu dyletswydd drwy ganfod llety addas yn y sector rhentu preifat, sy'n rhywbeth y mae'n rhaid cael cytundeb yr ymgeisydd ar ei gyfer ar hyn o bryd. Mae hyn yn adlewyrchu pwysigrwydd cynyddol y sector preifat a'r pwysau cynyddol sydd ar y sector tai cymdeithasol.

7.117 Mae'r opsiwn hwn yn gofyn am rywfaint o fuddsoddiad ychwanegol mewn gwasanaethau er mwyn sicrhau bod awdurdodau lleol yn gallu darparu'r cymorth ychwanegol. Bydd yr angen yn lleihau wrth i'r gyfradd atal gynyddu.

Opsiwn 3 – Gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i gymryd pob cam rhesymol i atal neu liniaru digartrefedd ar gyfer pob ymgeisydd sy'n ddigartref neu dan fygythiad o ddigartrefedd a chyflwyno hawl gyffredinol i lety dros dro ar gyfer pob ymgeisydd nad oes ganddo unrhyw le diogel i aros

- 7.118 Mae'r opsiwn hwn yn cynnwys yr un elfennau ag Opsiwn 2, ond gydag un gwahaniaeth pwysig. Mae'n gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i ddarparu llety dros dro i ymgeiswyr digartref nad ydynt ag angen blaenoriaethol ond nad oes ganddynt unrhyw le diogel i aros, megis y rheini sy'n cysgu ar y stryd. Byddai'r opsiwn hwn yn rhoi diogelwch ychwanegol i unigolion sy'n agored i niwed yn ystod y cyfnod pan fyddai'r awdurdod lleol yn gweithio i'w cynorthwyo, gan leihau'r risg o niwed a chan olygu y byddent yn fwy tebygol o ymgysylltu'n llwyddiannus â'r awdurdod lleol. Fodd bynnag, byddai gryn dipyn yn fwy costus nag Opsiwn 2. Amcangyfrifir mai'r gost ychwanegol fyddai tua £4 miliwn yn y flwyddyn gyntaf, a fyddai'n rhoi pwysau mawr ar adnoddau cyhoeddus, sy'n lleihau.
- 7.119 Hefyd, mae pryder mawr y byddai dyletswydd i ddarparu llety dros dro yn annog pobl i ddweud eu bod yn ddigartref hyd yn oed pan fyddai ganddynt rywle diogel i aros, megis gyda'r teulu. Yn benodol, mae'n debyg y byddai'r opsiwn hwn yn cymell pobl i symud ar draws ffiniau, gan gynnwys o Loegr i Gymru, gan greu pwysau ychwanegol mewn ardaloedd sy'n denu pobl i fyw ynddynt am anrhyfresymau.

Crynodeb a'r opsiwn a ffeifir

- 7.120 Bydd Opsiwn 2 yn atgyfnerthu gweithgarwch atal digartrefedd yn sylweddol. Bydd yn ymestyn y cymorth a roddir i ymgeiswyr nad ydynt yn cael fawr ddim cymorth ar hyn o bryd. Bydd hefyd yn rhoi mwy o hyblygrwydd i awdurdodau lleol gyflawni eu dyletswyddau digartrefedd drwy ddefnyddio'r sector rhentu preifat. Bydd yr opsiwn hwn yn rhoi hyd yn oed fwy o bwyslais ar atal digartrefedd yn y lle cyntaf a bydd yn ei gwneud yn bosibl i ymyrryd yn gynharach er mwyn gwneud hynny. Mae'n sicrhau cydbwysedd rhesymol a phriodol rhwng diogelu unigolion sy'n ddigartref a'r rheini sydd mewn perygl o fod yn ddigartref, gan gydnabod ar yr un pryd y gofynion ychwanegol y bydd awdurdodau lleol yn eu hwynebu o ran darparu gwasanaeth gwell a thecach. Er mwyn gwneud y gwelliannau hyn, bydd angen adnoddau ychwanegol o'r flwyddyn gyntaf y caiff y cynigion eu gweithredu, a Llywodraeth Cymru fydd biau'r cyfrifoldeb am ddarparu'r adnoddau hynny. Bydd y gost ychwanegol yn lleihau dros y blynyddoedd dilynol wrth i lefelau'r gwaith atal gynyddu.
- 7.121 Yn ogystal â'r prif gynigion uchod, mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu diwygio'r statws angen blaenoriaethol sy'n cael ei roi i gyn-garcharorion, fel nad yw'r statws hwnnw ond yn gymwys pan fônt yn agored i niwed o ganlyniad i fod yn y ddalfa. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae awdurdodau lleol wedi mynegi mwy a mwy o bryder am y costau sy'n gysylltiedig â dod o hyd i lety ar gyfer y grŵp hwn, sydd bellach yn 15 y cant o'r holl bobl y mae'r awdurdodau'n derbyn bod ganddynt ddyletswydd lawn tuag atynt (tua 1,100 y flwyddyn). Yn ôl arolwg a gynhaliwyd gan Lywodraeth

Cymru ymhlith awdurdodau lleol yn haf 2013, roedd cost cyflawni eu dyletswydd ddigartrefedd i bob cyn-garcharor yn £2,100, ar gyfartaledd. A bwrw bod yr awdurdodau lleol yn gweld bod y diffiniad diwygiedig yn parhau i fod yn gymwys i 10 y cant o garcharorion, a chan gofio'r gost o ddarparu rhagor o ddyletswyddau atal a lliniaru ar gyfer y grŵp hwn, bydd yn newid yn golygu y bydd yr awdurdodau lleol yn gweld gostyngiad o ryw £1,200,000 y flwyddyn yn y costau net sy'n gysylltiedig â chyflawni eu dyletswyddau digartrefedd.

Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr

Opsiynau

7.122 Nodwyd tri phrif opsiwn:

1. Gwneud dim.
2. Cyflwyno dyletswydd newydd sy'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ddarparu ar gyfer safleoedd Sipsiwn a Theithwyr lle y nodwyd bod angen gwneud hynny.
3. Annog Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i adeiladu a rheoli safleoedd.

Opsiwn 1 – Gwneud dim

- 7.123 O dan yr opsiwn hwn byddai'r trefniadau presennol yn parhau. O ganlyniad, bydd y risgiau ac mewn rhai achosion, y realiti, o weld mwy o wersylloedd sydd heb eu hawdurdodi, yn parhau. Gall gwersylloedd sydd heb eu hawdurdodi arwain at gostau cymdeithasol ychwanegol i awdurdodau lleol, yr heddlu a gwasanaethau cyhoeddus eraill. Gellid hefyd ystyried bod Llywodraeth Cymru yn methu â chyflawni ei dyletswydd cydraddoldeb am ei bod yn gyfrifol am hyrwyddo cyfle cyfartal.
- 7.124 Mae ymchwil yn y gorffennol wedi nodi bod angen rhwng 300 a 400 o leiniau, gan gynnwys rhwng 150 a 200 o leiniau awdurdodau lleol, 50 o leiniau preifat a rhwng 100 a 150 o leiniau tramwy. Dengys amcangyfrif Llywodraeth Cymru ei hun, gan ddefnyddio Cyfrifiad 2011, ynghyd â chyfrif chwemisol o garafannau, ac ymchwil yn y gorffennol³², fod angen rhwng 209 a 243 o leiniau preswyl, parhaol ychwanegol. Ers 2007, mae Llywodraeth Cymru wedi rhoi grant ar gyfer safleoedd newydd ond nid oes unrhyw safleoedd awdurdodau lleol wedi'u hadeiladu ers 1997.
- 7.125 Mae Llywodraeth Cymru wedi trefnu ers 2007 fod arian grant ar gael i greu safleoedd newydd ac ers 2011, mae wedi annog ceisiadau am 100 y cant o'r costau cyfalaf sy'n gysylltiedig ag adeiladu safleoedd newydd. Pwysleisiwyd hefyd yn *Teithio at Ddyfodol Gwell* fod angen safleoedd newydd, ond er gwaethaf y mentrau hyn, ni chafodd unrhyw safleoedd newydd eu hadeiladu ers 1997. Am y rhesymau uchod, gwrthodir yr opsiwn hwn.

Opsiwn 2 – Cyflwyno dyletswydd newydd sy'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ddarparu ar gyfer safleoedd Sipsiwn a Theithwyr lle y nodir bod angen gwneud hynny.

- 7.126 Byddai'r opsiwn hwn, i bob pwrpas, yn arwain at ailosod dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i ddarparu ar gyfer safleoedd Sipsiwn a Theithwyr newydd lle y nodir bod angen gwneud hynny. Fodd bynnag, byddai'r ddyletswydd yn wahanol mewn rhai ffyrdd i'r un wreiddiol.
- 7.127 Roedd dyletswydd yn Neddf Safleoedd Carafannau 1968, a ddiddymwyd yn 1994. O dan y ddyletswydd flaenorol, roedd yn ofynnol i awdurdodau lleol ddarparu safleoedd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr. Gosododd gyfrifoldeb ar awdurdodau lleol i ganiatáu hyd at bymtheg o garafannau ar bob safle newydd.
- 7.128 O dan y ddyletswydd newydd, ni chyfyngir ar nifer y carafannau ar safle newydd. Rhoddir canllawiau statudol i awdurdodau lleol i'w helpu i nodi'r angen am safleoedd newydd.
- 7.129 Mae'r opsiwn hwn yn ymateb yn uniongyrchol i'r diffyg gweithredu i ddarparu safleoedd newydd er mwyn diwallu'r angen. Hwn yw'r opsiwn a ffeifrir. Mae'r penderfyniad wedi'i lywio gan y ffeithiau a nodir yn Opsiwn 3 isod.

Opsiwn 3 – Annog Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i adeiladu a rheoli safleoedd

- 7.130 Byddai'r opsiwn hwn yn annog Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu "gymdeithasau tai" fel y'u gelwir gan amlaf, i adeiladu safleoedd newydd a'u rheoli wedyn. Mae'n dibynnu ar gymdeithasau i gynnig a darparu safleoedd newydd, addas.
- 7.131 Yn Lloegr, rheolir nifer o safleoedd gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ond prin yw'r rhai a adeiladwyd ganddynt. Ni reolir unrhyw safleoedd Sipsiwn a Theithwyr gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru. Ers 2007, mae Llywodraeth Cymru wedi darparu'r grant cyfalaf ar gyfer Safleoedd Newydd i awdurdodau lleol ac mae wedi nodi ei bod yn barod i weithio gyda chymdeithasau er mwyn sicrhau bod cynlluniau yn gymwys i gael cymorth. Fodd bynnag, hyd yma ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb.
- 7.132 Er mwyn iddo gael ei ystyried fel opsiwn, byddai angen i gymdeithasau tai fod yn ddewis amgen dichonadwy yn lle'r opsiwn o osod dyletswydd ar awdurdodau lleol. Yr anhawster mwyaf cyffredin wrth ddarparu safleoedd newydd yw eu nodi yn y lle cyntaf ac wedyn cael y caniatâd cynllunio angenrheidiol ar gyfer defnydd o'r fath. Prin iawn yw'r enghreifftiau o gymdeithasau tai sydd wedi darparu safleoedd ac nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu ei bod yn haws iddynt hwy nag i awdurdodau lleol gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol.

- 7.133 O dan yr opsiwn hwn, byddai'r gwahaniaethau mewn statws rhwng awdurdodau lleol a chymdeithasau tai hefyd yn broblem. Drwy ddarparu safleoedd awdurdodau lleol, cydnabyddir bod cymunedau Sipsiwn a Theithwyr am barhau â'u ffordd draddodiadol o fyw. Mae lefel tlodi yn y cymunedau hyn yn gymharol uchel a chydabyddir ei bod yn bosibl na fyddant yn gallu fforddio prynu tir priodol er mwyn datblygu eu safle eu hunain. Mae Canllawiau Cynllunio Llywodraeth Cymru³³ yn annog awdurdodau lleol i ddarparu'r math priodol o safleoedd ar gyfer eu hardal leol. Gallai hyn olygu gweithio gyda theuluoedd mwy cefnog o Sipsiwn a Theithwyr er mwyn sicrhau caniatâd cynllunio ar gyfer llety preifat neu ddarparu safleoedd a ariennir gan yr awdurdod lleol os oes angen. Os bydd cymdeithasau tai yn datblygu safleoedd er mwyn diwallu'r angen a nodir, byddai'r safleoedd yn cael eu cyfrif yn safleoedd preifat o dan Ddeddf Safleoedd Cartrefi Symudol 1983.
- 7.134 Rhoddodd Llywodraeth Cymru Ddeddf Cartrefi Symudol 1983 ar waith ar gyfer safleoedd Sipsiwn a Theithwyr awdurdodau lleol ar 10 Gorffennaf 2013. Mae Deddf 1983, a'r telerau diwygiedig, yn cynnwys diogelwch deiliadaeth cyfartal a threfniadau ar gyfer rheoleiddio ffioedd lleiniau. Maent hefyd yn cynnwys hawliau aseinio cyfyngedig ar gyfer preswylwyr. Mae'r hawliau hyn wedi'u sefydlu fel ffordd o alluogi awdurdodau lleol i reoli eu safleoedd yn effeithiol a sicrhau na chaiff marchnad mewn lleiniau ei chreu. O ran rheoli safleoedd yn effeithiol, byddai hawliau aseinio llawn a fyddai'n galluogi preswylwyr i drosglwyddo'r cytundeb i unrhyw un a ddymunent, yn ei gwneud yn anodd iawn gweinyddu rhestr aros i ddyrannu lleiniau (yn debyg iawn i restr aros am dai cymdeithasol). O ran marchnad mewn lleiniau, wrth drosglwyddo cytundebau, byddai'n bosibl i breswylwyr arwerthu eu llain i'r sawl sy'n cynnig y pris uchaf, i bob pwrpas, am fod lleiniau yn brin iawn yng Nghymru ar hyn o bryd. Mae hawliau aseinio cyfyngedig yn golygu mai dim ond i aelodau'r teulu y gellir rhoi cytundebau.
- 7.135 Ni fyddai safle sy'n eiddo i gymdeithas dai yn cael budd o'r diwygiadau hyn. O ganlyniad, gallai'r safleoedd wynebu'r problemau a nodwyd uchod. Gallai hynny olygu bod arian cyhoeddus yn cael ei ddefnyddio i adeiladu safle ond wedyn, cyn pen dim, na fyddai ar gael, o bosibl, i deuluoedd na allant fforddio darparu eu safleoedd preifat eu hunain. Byddai'r datblygiad hwn yn groes i'r rhesymeg dros safleoedd a ariennir gan gronfeydd cymdeithasol.
- 7.136 Am y rhesymau hyn, nid ystyrir bod safleoedd sy'n eiddo i gymdeithasau tai yn ddewis amgen synhwyrol yn lle'r opsiwn o osod dyletswydd ar awdurdodau lleol. Gallai awdurdodau lleol weithio mewn partneriaeth â chymdeithasau tai i'w helpu i gyflawni dyletswydd i ddarparu safleoedd. Byddai angen i awdurdodau lleol nodi a phrynu'r tir, gwneud cais am arian Llywodraeth Cymru a bod yn berchen ar y safle. Gallai cymdeithas dai helpu drwy ddefnyddio ei harbenigedd i ddatblygu safle ac, o bosibl, ei reoli wedyn ar ran yr awdurdod lleol. Byddai'r bartneriaeth yn sicrhau bod safleoedd yn cael budd o'r newidiadau arfaethedig i Ddeddf Cartrefi Symudol 1983. Er ei bod yn gyfyngedig, mae gwybodaeth o Loegr yn awgrymu y gallai'r fath bartneriaethau gynnig gwerth am arian o ran nifer y lleiniau a ddarperir am yr arian a ddyrannwyd.

- 7.137 Er bod i'r opsiwn hwn rai rhinweddau, mae'r materion sy'n ymwneud â'r Ddeddf Cartrefi Symudol yn awgrymu bod y manteision sy'n deillio o gyfranogiad cymdeithasau tai wedi'u cyfyngu i helpu awdurdodau lleol i gyflawni dyletswydd newydd; hynny yw, Opsiwn 2.

Costau

Opsiwn 1 – Gwneud Dim

- 7.138 O dan yr opsiwn hwn, bydd y polisi a'r ddeddfwriaeth bresennol sy'n ymwneud â Sipsiwn a Theithwyr yn parhau'n ddigyfnewid. Felly, ni fydd unrhyw gostau ychwanegol.

Opsiwn 2 – Cyflwyno dyletswydd newydd sy'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ddarparu ar gyfer safleoedd Sipsiwn a Theithwyr lle y nodir bod angen gwneud hynny.

- 7.139 Bwriedir i'r ddeddfwriaeth sicrhau y caiff safleoedd newydd eu datblygu lle y nodir bod angen gwneud hynny. Felly, bydd costau ychwanegol yn gysylltiedig â'r ddeddfwriaeth. Mae'r paragraffau canlynol yn crynhoi'r prif gostau. Mae'r asesiad yn defnyddio profiad o ddatblygu safleoedd yn y gorffennol a dadansoddiad o'r ystod ddisgwyliedig o elfennau cost sy'n gysylltiedig â datblygu safle newydd.

Llywodraeth Cymru

- 7.140 Pan gyflwynir y ddyletswydd, caiff canllawiau statudol eu darparu ar yr un pryd. Bydd y canllawiau hynny'n rhoi cyfarwyddyd clir am yr hyn a ddisgwyllir, a byddant o gymorth i sicrhau cysondeb o ran sut y bydd pob awdurdod lleol yn gweithredu. Bydd cost untro yn gysylltiedig â datblygu a dosbarthu'r canllawiau hynny ac amcangyfrifir y bydd yn rhyw £35,000.
- 7.141 Bydd y costau cyfathrebu yn seiliedig ar baratoi adnodd sain. Caiff yr adnodd hwnnw ei ddefnyddio i esbonio'r ddyletswydd newydd wrth aelodau o gymunedau Sipsiwn a Theithwyr a fydd yn cael eu cyfweld wrth i awdurdod lleol gynnal asesiad o'u hanghenion llety. Bydd ar gael i'w lawrlwytho o wefan Llywodraeth Cymru a bydd yn helpu i sicrhau bod negeseuon yn rhai cyson. Bydd yn caniatáu hefyd i ddisgwyliadau gael eu rheoli. Ni fydd y costau untro a fydd yn gysylltiedig â pharatoi'r adnodd hwn yn fwy na £5,000. Yr awdurdod lleol fydd yn ysgwyddo'r gost o arbed yr adnodd sain i gryno ddisg i'w rhoi i gymuned, ond bach iawn fydd y costau hynny. Yn ogystal â'r uchod, caiff gwybodaeth ac arfer da eu lledaenu drwy'r sianeli a'r rhwydweithiau sy'n bodoli eisoes a hefyd drwy'r cyhoeddiad arbenigol ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, *Travellers' Times*. Mae'r amcangyfrif o'r costau yn cynnwys y gwaith hwnnw.
- 7.142 Mae Llywodraeth Cymru yn ymrwymedig i weithio gydag awdurdodau lleol i ddarparu safleoedd newydd a bydd yn rhoi hyd at 100 y cant o'r arian grant cyfalaf i awdurdod lleol ar gyfer safle newydd hyd at uchafswm o £1,500,000 ar gyfer pob prosiect. Y gyllideb bresennol ar gyfer y Grant Cyfalaf Safleoedd yw £1,500,000 y flwyddyn. Mae achos busnes wrthi'n cael ei lunio o fewn Llywodraeth Cymru a fydd yn arwain, os caiff

ei gymeradwyo, at gynnydd yn y Grant Cyfalaf Safleoedd, fel y bo modd rhoi cymorth grant hyd at uchafswm o £1,500,000 o gost cyfalaf pob safle. Fodd bynnag, hyd nes iddo gael ei gymeradwyo, tybir y bydd y gyllideb yn parhau'n £1,500,000 y flwyddyn. Bydd y gyllideb hon yn sicrhau ei bod yn bosibl rhoi arian i o leiaf un safle newydd bob blwyddyn. Bydd hefyd yn sicrhau bod awdurdodau lleol yn cynnal prosesau tendro cystadleuol er mwyn sicrhau gwerth am arian bob amser.

- 7.143 Adeiladwyd y safle diwethaf yng Nghymru ym 1997. Felly, prin yw'r data cywir ar gost cyfalaf safle newydd. Fodd bynnag, mae safle newydd yn cael ei ddatblygu ym Mhowys ar hyn o bryd ac mae'r safle hwnnw'n ddefnyddiol o ran rhoi rhyw syniad o'r costau dan sylw. Er bod yr union gostau yn adlewyrchu rhai elfennau sy'n ymwneud yn benodol â'r safle dan sylw ac â nodweddion yr ardal, drwy ddadansoddi'r elfennau cost, mae modd amcangyfrif cost safle nodweddiadol. Nodir y costau yn y tabl isod.

Tabl 20: Cost ddangosol safle Sipsiwn a Theithwyr newydd, yn ôl prif elfennau cost

Prif Efen	Cost (£)
Ffioedd dylunio a chostau arolygu	369,000
Costau rhagarweiniol y prif gcontractwyr	159,000
Ffioedd a thaliadau (e.e., rheoli adeiladu, cynllunio)	11,000
Gofynion cyflogwyr (e.e., treuliau annisgwyl yn gysylltiedig â'r contract; treuliau annisgwyl y cleient; gwaith archwilio'r ddaear)	241,000
Is-strwythur amwynderau	60,000
Uwchstrwythur amwynderau	492,000
Gwaith allanol (e.e., ffyrdd, llwybrau, palmentydd, draeniau, gwasanaethau, ffensys)	892,000
Cyfanswm	2,224,000

- 7.144 Mae'r costau uchod yn ymwneud â safle Sipsiwn a Theithwyr â phedair ar ddeg o leiniau, a ddatblygwyd yn ddiweddar yng Nghymru. Mae'r ffigurau wedi'u haddasu er mwyn dileu amodau cynllunio sy'n ymwneud yn benodol â lleoliad y safle mewn Parc Cenedlaethol. Ar hyn o bryd, mae arfer gorau yn awgrymu mai safle â deuddeg o leiniau yw'r maint a ffefrir ar gyfer datblygiadau o'r fath. Drwy addasu'r costau a nodwyd uchod ar gyfer y safle ym Mhowys er mwyn adlewyrchu safle o'r fath, awgrymir mai'r gost fesul safle yw tua £1,900,000. Fodd bynnag, ar sail y dyraniadau grant diweddaraf yn Lloegr, gall y costau sy'n gysylltiedig â chreu safleoedd newydd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr amrywio o £900,000 i £1,100,000³⁴. Mae'r ffigurau hyn yn seiliedig ar safle â deuddeg o leiniau ac yn cyfateb i 64 y cant o gyfanswm y gost, sef cyfran yr arian a ddarparwyd gan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol yn 2012-13. O gymryd y ffigur hwn a'i gymhwyso at grant 100 y cant Llywodraeth Cymru, dylai'r amcangyfrif o'r costau amrywio o £1,400,000 i £1,700,000.

- 7.145 O gymryd y data o'r gwahanol ffynonellau, amcangyfrifir bod cost datblygu safle newydd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr yn amrywio o £1,400,000 i tua £1,900,000. At ddibenion yr asesiad hwn, mabwysiedir ffigur o £1,500,000 fel yr amcangyfrif gorau o gost datblygu safle newydd. Mae hynny'n adlewyrchu'r posibilrwydd y gallai'r costau fod yn fwy na'r amcangyfrif isaf, ond dylai fod modd cyflawni hynny, fel y dangoswyd yn Lloegr, os bydd awdurdodau lleol yn craffu ar gynigion o ran eu gwerth am arian.
- 7.146 Mae'n anodd iawn rhagfynegi nifer y ceisiadau am arian ar gyfer safleoedd newydd a gyflwynir yn y dyfodol ac, felly, y proffil costau dros y pum mlynedd nesaf. Am fod yn rhaid gwario'r grant ar gyfer safle newydd o fewn blwyddyn ariannol, rhagwelir y bydd angen i awdurdod lleol fod wedi nodi safle o fewn ei Gynllun Datblygu Lleol cyn iddo wneud cais am y grant.
- 7.147 Mae'n debyg y bydd Llywodraeth Cymru yn cael nifer gymharol fach o geisiadau bob blwyddyn. Deëllir bod sawl awdurdod lleol wedi mynegi diddordeb mewn datblygu safleoedd newydd neu ymestyn safleoedd sy'n bodoli eisoes. Fodd bynnag, mae rhai gryn dipyn yn nes at gyflawni hyn nag eraill. Mae asesu angen yn un cam yn y broses ac nid yw sawl awdurdod lleol wedi cynnal asesiadau na mabwysiadu eu Cynlluniau Datblygu Lleol eto. Hyd yn oed pan fydd asesiadau wedi'u cynnal, mae rhai yn annigonol ac mae angen gwneud mwy o waith arnynt. Fodd bynnag, y ffactor allweddol a fydd yn dylanwadu ar y proffil gwariant ar safleoedd yn y blynyddoedd i ddod yw hyd y broses cynllunio a datblygu ei hun. Dengys profiad y gall y broses o nodi ac adeiladu safle newydd gymryd sawl blwyddyn am fod angen ymgynghori â'r cyhoedd a dewis safle addas.
- 7.148 Ar ôl ymgynghori â'r awdurdodau lleol, gwelwyd y gallai 14 ohonynt fod mewn sefyllfa i ddatblygu safle newydd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr yn y pum mlynedd nesaf ar ôl i'r ddyletswydd newydd gael ei chychwyn, ond er hynny, mae Gweinidogion Cymru wedi dweud na fyddant yn gorfodi awdurdodau lleol i ddarparu safleoedd newydd os na fydd arian grant ar gael oddi wrth Lywodraeth Cymru. Fel y nodwyd uchod, mae achos busnes yn cael ei ddatblygu ar hyn o bryd er mwyn ceisio cael mwy o gyllid cyfalaf ar gyfer y safleoedd unwaith y bydd y ddyletswydd newydd wedi ei chychwyn. Fodd bynnag, hyd nes y cymeradwyir yr achos busnes hwnnw, cymerir mai'r cyllid a fydd ar gael i Lywodraeth Cymru fydd swm sefydlog o £1,500,000 y flwyddyn. Mae'r cyllid hwnnw'n gyfwerth â'r amcangyfrif o gost datblygu un safle newydd. Felly, ar hyn o bryd, yr amcangyfrif gorau sydd gennym yw y bydd un safle newydd yn cael ei ddatblygu bob blwyddyn. Ar y sail honno, amcangyfrifir y bydd y gost i Lywodraeth Cymru dros y cyfnod arfarnu pum mlynedd yn £7,500,000.
- 7.149 Os na fydd unrhyw arian grant ychwanegol ar gael, bydd y safleoedd newydd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr yn cael eu datblygu dros y tymor canolig yn hytrach na thros y tymor byr. Os bydd mwy o arian grant yn cael ei ddarparu er mwyn ariannu'r 14 o safleoedd newydd a nodwyd gan yr awdurdodau lleol yn ystod y cyfnod arfarnu (a phob un, yn ôl yr amcangyfrif, yn costio £1,500,000), yna byddai'r gost i Lywodraeth Cymru yn codi i £21,000,000

7.150 Cymerir camau i fonitro a gorfodi'r ddyletswydd newydd. Caiff asesiadau awdurdodau lleol o anghenion eu hadolygu er mwyn sicrhau eu bod yn gadarn ac yn cyrraedd y safon ofynnol, a gaiff ei nodi mewn canllawiau statudol. Bydd yr asesiadau hyn o anghenion yn cael eu cymeradwyo, eu gwrthod, neu eu cymeradwyo ag addasiadau gan Weinidogion Cymru. Bydd Gweinidogion Cymru hefyd yn gallu gofyn i awdurdodau lleol ddarparu gwybodaeth berthnasol fel y bo modd craffu ar asesiadau o anghenion er mwyn sicrhau eu bod yn gadarn. Yn seiliedig ar 0.2 o swydd arweinydd tîm amser llawn a 0.5 o swydd swyddog polisi nodweddiadol, cyfanswm y gost a amcangyfrifir yw £40,000 y flwyddyn.

Awdurdodau lleol

7.151 Ar hyn o bryd mae'n ofynnol i awdurdodau lleol asesu anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr ond nid yw'n benodol ofynnol iddynt ddarparu llety ar safle³⁵. O dan y ddyletswydd hon, bydd yn rhaid i awdurdodau lleol gynnal asesiad cychwynnol o anghenion ymhén 12 mis i'r dyddiad y bydd y ddyletswydd yn cychwyn, ac yna bydd gofyn iddynt gynnal asesiadau dilynol o fewn cyfnodau treigl o bum mlynedd. Os oes prinder safleoedd/leiniau addas, caiff Sipsiwn a Theithwyr eu categoreiddio'n bobl ddigartref os nad oes ganddynt unrhyw lety amgen cyfreithlon, a'u bod yn gymwys i gael cymorth tai oddi wrth yr awdurdod lleol. Mae mynd i'r afael â gwersylloedd heb eu hawdurdodi sy'n deillio o'r ffaith nad oes digon o lety priodol ar gael ar safleoedd, a chlirio neu ddiogelu safle wedyn, hefyd yn arwain at amrywiaeth eang o gostau i awdurdodau lleol. Mae'r costau hynny'n rhai sy'n cael eu hysgwyddo o dan y ddeddfwriaeth bresennol ac felly maent wedi'u hepgor.

7.152 Bydd y canllawiau statudol a gyhoeddir gan Lywodraeth Cymru yn nodi'r fethodoleg ar gyfer cynnal asesiad. Bydd y fethodoleg hon yn fwy trwyadl na'r un a ddefnyddir ar hyn o bryd gan rai awdurdodau lleol. Cydnabyddir y gallai hyn olygu y bydd angen mwy o adnoddau ar rai awdurdodau lleol nad ydynt wedi cynnal asesiadau trwyadl o anghenion eto. Ni ddisgwylir y bydd angen i awdurdodau lleol gyflogi swyddogion ychwanegol i gyflawni'r ddyletswydd newydd ond pe bai angen adnoddau staff ychwanegol ar awdurdod, amcangyfrifir cost o £40,000 y flwyddyn.

7.153 Fel y nodwyd yn gynt, bydd Llywodraeth Cymru yn talu 100 y cant o'r costau cyfalaf sy'n gysylltiedig â datblygu safle newydd, a hynny hyd at uchafswm o £1,500,000 y flwyddyn. Mae'r swm hwnnw'n gyfwerth â'r amcangyfrif gorau sydd ar gael o gost datblygu safle newydd. Bydd gosod terfyn ar yr arian grant sydd ar gael yn annog awdurdodau lleol i graffu ar y broses o gaffael safleoedd newydd er mwyn cael y gwerth gorau am eu harian eu hunain ac am arian Llywodraeth Cymru. Fodd bynnag, dichon y bydd rhai awdurdodau lleol am ddatblygu safleoedd ac ynddynt fwy na 12 o leiniau ac, o dan yr amgylchiadau hynny, mae'n bosibl y bydd y costau'n uwch na'r grant o £1,500,000. Os bydd y costau'n uwch nag uchafswm y grant, mae'n bosibl y bydd angen i'r awdurdodau lleol ddarparu gweddill y cyllid.

- 7.154 Unwaith y bydd safle wedi'i adeiladu, yr awdurdod lleol fydd yn gyfrifol am y costau blynyddol sy'n gysylltiedig â chynnal a chadw a rheoli'r safle. Mae'r rhain yn cynnwys goleuadau, casglu ysbwriel, yswirio'r safle, mân atgyweiriadau ac archwiliadau. Amcangyfrifir y bydd y rhain yn costio £22,000 y flwyddyn fesul safle. Disgwylir y bydd modd gwrthbwysu'r gost hon drwy gasglu ffioedd leiniau oddi wrth y rheini a fydd yn byw ar y safleoedd. Er enghraifft, gellid adennill costau cynnal a chadw drwy godi tâl o £35 yr wythnos ar y preswylwyr. Yn seiliedig ar ddeuddeg o leiniau x £35 yr wythnos x 52 o wythnosau, cyfanswm yr incwm a gynhyrchir fyddai £21,840. Byddai ffi llain o £35 yr wythnos ymhlith y ffioedd leiniau rhataf ar safleoedd yng Nghymru.

Eraill

- 7.155 Nid oes unrhyw gostau i sefydliadau eraill. Mae asesiad o gostau yr aed iddynt gan yr heddlu, perchenogion tir a chyrff eraill, gan gynnwys sefydliadau yn y sector cyhoeddus, yn dangos eu bod yn deillio o wersylloedd sydd heb eu hawdurdodi; dyma'r union bethau y bwriedir i'r ddyletswydd newydd eu hosgoi.
- 7.156 Pan fydd awdurdod lleol yn bwriadu adeiladu safle newydd i Sipsiwn a Theithwyr, mae profiad wedi dangos y gall hynny greu tensiwn mewn cymuned. O ganlyniad, gall amrywiaeth o bartïon, gan gynnwys unigolion a chymunedau ac awdurdodau lleol, fynd i gostau wrth ymdrin â materion cyfreithiol a materion cyfathrebu sy'n gysylltiedig â safleoedd newydd. Fodd bynnag, nid ydynt yn deillio'n uniongyrchol o'r ddeddfwriaeth newydd. Dadleuir na fydd y costau yn uwch na'r costau yr eir iddynt ar hyn o bryd mewn perthynas â safleoedd heb eu hawdurdodi pan nad oes unrhyw safleoedd awdurdodedig ar gael.

Tabl 21: Crynodeb o gostau Opsiwn 2

	2015-16 (£)	2016-17 (£)	2017-18 (£)	2018-19 (£)	2019-20 (£)
Llywodraeth Cymru					
Canllawiau	35,000	0	0	0	0
Cyfathrebu	5,000	0	0	0	0
Monitro a gorfodi	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
Arian grant ar gyfer safleoedd newydd (nodyn 1)	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
Awdurdodau lleol					
Rheoli; cynnal a chadw (nodyn 2)	22,000	44,000	66,000	88,000	110,000
Derbyniadau o ffioedd lleiniau	-22,000	-44,000	-66,000	-88,000	-110,000
Aelwydydd					
Ffioedd lleiniau	22,000	44,000	66,000	88,000	110,000
Cyfanswm	1,602,000	1,584,000	1,606,000	1,628,000	1,650,000

Nodiadau:

1. Yn seiliedig ar 100 y cant o geisiadau am grant hyd at uchafswm o £1,500,000 y flwyddyn
2. Cyfanswm y costau cynnal a chadw i'r awdurdodau lleol, yn seiliedig ar un safle newydd y flwyddyn.

7.157 Gwerth Net Presennol costau Opsiwn 2 yw £7,000,000.

7.158 Fel y nodwyd uchod, mae'r costau yn nhabl 21 yn seiliedig ar lefel y cymorth grant sydd ar gael oddi wrth Lywodraeth Cymru ar hyn o bryd, ac maent yn cymryd y bydd un safle'r flwyddyn yn cael ei ddatblygu yn ystod y cyfnod arfarnu. Mae achos busnes wrthi'n cael ei lunio o fewn Llywodraeth Cymru a fydd yn arwain, os caiff ei gymeradwyo, at gynnydd yn y grant Cyfalaf Safleoedd fel y bo modd rhoi cymorth grant hyd at uchafswm o £1,500,000 o gostau cyfalaf pob safle a ddatblygir gan awdurdodau lleol.

Opsiwn 3 – Anogir Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i adeiladu a rheoli safleoedd.

7.159 Mae costau Opsiwn 3 yn debyg iawn i gostau Opsiwn 2. Y prif wahaniaeth yw mai cymdeithas dai a fyddai'n ysgwyddo'r costau, ond gallai wneud cais am arian i dalu'r costau hynny drwy Grant Cyfalaf Safleoedd Llywodraeth Cymru. Byddai hynny'n amodol ar ddiwygio telerau ac amodau'r Grant Cyfalaf Safleoedd er mwyn caniatáu ceisiadau gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Am fod Opsiwn 3 wedi'i wrthod, ni chyflwynir costau'r opsiwn hwn.

Manteision

Opsiwn 1 – Gwneud Dim

- 7.160 Nid oes unrhyw fanteision ychwanegol yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn. Disgwylir i'r prinder lleiniau cyfreithlon i deuluoedd o Sipsiwn a Theithwyr barhau, a bydd y problemau sy'n gysylltiedig â gwersylloedd sydd heb eu hawdurdodi yno o hyd.

Opsiwn 2 – Cyflwyno dyletswydd newydd sy'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ddarparu ar gyfer safleoedd Sipsiwn a Theithwyr lle y nodwyd bod angen gwneud hynny.

- 7.161 Mae llawer o fanteision i'r opsiwn hwn. Maent yn perthyn i ddau brif gategori. Yn gyntaf, y manteision, gan gynnwys arbedion cost, sy'n deillio o atal gwersylloedd sydd heb eu hawdurdodi mewn cymunedau. Yn ail, y nifer mawr o fanteision cadarnhaol i Sipsiwn a Theithwyr eu hunain fel unigolion ac fel teuluoedd.
- 7.162 Bydd awdurdodau lleol yn gweld gostyngiad hirdymor mewn costau sy'n gysylltiedig â gwersylloedd sydd heb eu hawdurdodi. Mae rhywfaint o wersylla heb ei awdurdodi yn anochel hyd yn oed os oes safleoedd ar gael. Mae hyn yn deillio o'r ffaith bod rhai teuluoedd Sipsiwn a Theithwyr am fyw bywyd hollol nomadig, gan stopio ble bynnag y mae angen iddynt stopio, yn hytrach nag ar safleoedd swyddogol. O ganlyniad i ddarparu safleoedd newydd, disgwylir i nifer y gwersylloedd sydd heb eu hawdurdodi a'r costau sy'n gysylltiedig â hwy leihau'n sylweddol.
- 7.163 Yn ôl gwaith ymchwil a wnaed yn 2002³⁶, amcangyfrifwydbfod gwersylloedd sydd heb eu hawdurdod ledled y DU yn costio o leiaf £6 miliwn y flwyddyn, sy'n cyfateb i tua £8 miliwn y flwyddyn yn ôl prisiau 2013. Nododd fod 88 y cant o'r cyrff cyhoeddus yng Nghymru wedi mynd i gostau o ganlyniad i wersylloedd sydd heb eu hawdurdodi. Yn 2012, nododd yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol yn Lloegr ei bod yn costio tua £18 miliwn y flwyddyn³⁷ i awdurdodau lleol droi teuluoedd allan o safleoedd sydd heb eu hawdurdodi. Yn fwy diweddar, dangosir yr arbedion gan un awdurdod lleol yn Lloegr, sydd wedi gweld ei wariant blynyddol ar ddelio â gwersylloedd anghyfreithlon yn lleihau o tua £200,000 y flwyddyn i £5,000³⁸.
- 7.164 Bydd teuluoedd Sipsiwn a Theithwyr ar eu hennill mewn nifer o ffyrdd. Bydd plant yn cael budd o lefelau presenoldeb a chyrhaeddiad gwell o fewn y system addysg oherwydd y bydd gweithwyr addysg proffesiynol yn gallu meithrin perthynas sefydlog, llawn ymddiriedaeth â theuluoedd. Cydnabyddir hyn gan reoleiddwyr³⁹.
- 7.165 Bydd iechyd Sipsiwn a Theithwyr yn gwella, er enghraifft, drwy fanteisio ar ofal iechyd ataliol, gan gynnwys brechu plant am fod ymwelwyr iechyd yn gallu cysylltu â theuluoedd nad oeddent yn gallu cysylltu â hwy o'r blaen. Hefyd, mae Sipsiwn a Theithwyr yn debygol o integreiddio'n well wrth i

unigolion ddefnyddio cyfleusterau lleol, a all hefyd olygu bod plant yn llai tebygol o orfod byw neu chwarae mewn amgylcheddau anniogel.

- 7.166 Yn bwysicach na dim, bydd llawer mwy o Sipsiwn a Theithwyr yn gallu cael gafael ar lety sy'n ddiwylliannol briodol. Mae hyn yn rhoi sylw dyledus i ddeddfwriaeth sy'n ymwneud â Hawliau Dynol ac yn ategu Amcan 6 yng Nghynllun Cydraddoldeb Strategol Llywodraeth Cymru drwy adlewyrchu anghenion y bobl hynny â nodweddion gwarchodedig drwy ddiwallu anghenion tai.
- 7.167 Mae'n bosibl y gallai'r gwaith o ddatblygu safleoedd newydd olygu y bydd rhai tai cymdeithasol yn dod ar gael os bydd Sipsiwn a Theithwyr yn penderfynu mynd i fyw ar safleoedd newydd. Mae amcangyfrifon o nifer y Sipsiwn a Theithwyr sy'n byw mewn cartrefi mwy traddodiadol yn amrywio rhwng hanner a dau o bob tri^{40,41,42}.
- 7.168 Bydd sefydliadau eraill, megis yr heddlu, perchenogion tir preifat a chyrff cyhoeddus hefyd yn cael budd o gyflwyno'r ddyletswydd. Fel y nodwyd uchod, mae costau sylweddol i'r ddau yn gysylltiedig â gwersylla heb awdurdod. O ganlyniad i ddarparu mwy o safleoedd sydd heb eu hawdurdodi, dylai'r costau hyn leihau'n sylweddol.

Opsiwn 3 – Annog Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i adeiladu a rheoli safleoedd.

- 7.169 Mae manteision Opsiwn 3 yn debyg i fanteision Opsiwn 2 ond gyda'r eithriad pwysig a esboniwyd ar dudalennau 2-3. Am fod yr opsiwn hwn wedi'i roi o'r neilltu, nid yw'r manteision yn cael eu hailddatgan.

Crynodeb a'r opsiwn a ffefrir

- 7.170 Nid oes unrhyw safleoedd newydd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr wedi'u hadeiladu ers 1997. Mae'r ffaith nad oes digon o leiniau a bod nifer o wersylloedd newydd heb eu hawdurdodi yn ymddangos bob blwyddyn yn arwain at gostau economaidd sylweddol, pryderon amgylcheddol a thensiynau cymdeithasol.
- 7.171 Mae Llywodraeth Cymru o'r farn mai Opsiwn 2 sef, deddfwriaeth i sicrhau bod awdurdodau lleol yn darparu ar gyfer safleoedd Sipsiwn a Theithwyr newydd lle y gwelwyd bod angen gwneud hynny, sy'n cynnig y ffordd orau ymlaen er mwyn sicrhau y rhoddir sylw priodol i ofynion diwylliannol a gofynion byw Sipsiwn a Theithwyr.
- 7.172 O dan y cynigion hyn, bydd Cymru ar flaen y gad o ran mynd i'r afael ag anghydraddoldebau sy'n wynebu Sipsiwn a Theithwyr drwy sicrhau bod rhwymedigaeth statudol ar awdurdodau lleol i ddarparu safleoedd newydd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr lle y nodwyd bod angen gwneud hynny. Bydd hynny'n gwella safon llety, yn lleihau nifer y gwersylloedd sydd heb eu hawdurdodi ac yn dod â manteision i unigolion a'u teuluoedd.

Safonau Awdurdodau Lleol: Safon Ansawdd Tai Cymru

Opsiynau

7.173 Yr opsiynau yw:

1. Gwneud dim; cynnal y safon wirfoddol bresennol.
2. Gwneud mwy i hyrwyddo'r safon wirfoddol bresennol.
3. Cyflwyno safon orfodol gyda chosbau am beidio â chydymffurfio.

Opsiwn 1 – Gwneud dim; cynnal y safon wirfoddol bresennol.

7.174 O dan yr opsiwn hwn, byddai Safon Ansawdd Tai Cymru yn parhau i fod yn drefniant gwirfoddol ar ran yr awdurdodau tai lleol sy'n cadw eu stoc tai eu hunain. Heblaw am gynnig anogaeth, nid yw'r opsiwn hwn yn cynnwys unrhyw gosbau y gallai Llywodraeth Cymru eu defnyddio i sicrhau bod awdurdod yn cyrraedd y Safon o fewn amser rhesymol. Mae'n ddigon posibl y gallai arwain at gryn amrywiaeth yn ansawdd cartrefi, gyda safonau yn dibynnu ar landlord y tenant. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn ei bod yn bwysig bod gan denantiaid yr hawl i fyw mewn cartref boddhaol ni waeth pwy yw eu landlord.

7.175 Gwrthodwyd yr opsiwn hwn am y rhesymau canlynol:

- (i) Ar hyn o bryd, gall awdurdodau tai lleol, ar unrhyw adeg, dorri eu hymrwymiad i gyrraedd a chynnal y Safon. Byddai unrhyw benderfyniad o'r fath yn arwain at ddull anghyson o weithredu mewn perthynas â safonau tai rhwng landlordiaid gwahanol a rhwng cymunedau ac ardaloedd gwahanol.
- (ii) Yr unig gosb sydd ar gael ar hyn o bryd i alluogi Llywodraeth Cymru i sicrhau bod awdurdodau'n cydymffurfio â'r Safon yw tynnu Grant y Lwfans Atgyweiriadau Mawr yn ôl. Grant yw hwn sy'n helpu awdurdodau tai lleol i gyrraedd y Safon. Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru ac adroddiad Swyddfa Archwilio Cymru yn cydnabod y byddai hynny'n wrthgynhyrchol. Byddai tynnu'r grant yn ôl yn lleihau ymhellach y buddsoddiad mewn stoc tai sydd eisoes mewn cyflwr gwael.
- (iii) Ni fyddai tenantiaid awdurdodau tai lleol yn cael eu trin yn yr un ffordd â thenantiaid Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae gan denantiaid yr hawl i fyw mewn cartref boddhaol ni waeth pwy yw eu landlord.

Opsiwn 2 – Gwneud mwy i hyrwyddo'r safon wirfoddol bresennol.

- 7.176 Byddai'r opsiwn hwn yn cynnwys cymryd camau ychwanegol i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru drwy wneud mwy i hyrwyddo'r polisi presennol a rhoi mwy o bwysau ar awdurdodau tai lleol i'w chyrraedd. Byddai'n cynnwys rhoi cymorth ychwanegol i'r awdurdodau hynny sy'n cymryd mwy o amser i wneud y gwaith sydd ei angen i gyrraedd y Safon, monitro perfformiad yn fwy gofalus drwy gynlluniau busnes manylach, a thynnu grant yn ôl yn achos y rheini nad ydynt yn cydymffurfio.
- 7.177 Sefydlwyd Tasglu Gweinidogol gan Lywodraeth Cymru ym mis Medi 2012. Ei brif rôl yw ystyried pam na fu'n bosibl i dri awdurdod tai lleol ddatblygu cynllun busnes hyfyw i gyrraedd y Safon erbyn 2020. O ganlyniad i'r gwaith hwnnw, mae nifer o broblemau bellach wedi'u datrys. Erbyn hyn mae gan bob un o'r tri awdurdod gynlluniau sy'n cydymffurfio â'r gofynion. Fodd bynnag, anfantais sylfaenol yr o hyd beidio â chydymffurfio. Pe bai hynny'n digwydd, ni fyddai unrhyw gosbau ar gael i Lywodraeth Cymru fedru sicrhau bod awdurdodau'n cydymffurfio â'r Safon. Byddai manteision cartrefi o ansawdd gwell wedyn wedi'u colli i'r tenantiaid.

Opsiwn 3 – Cyflwyno safon orfodol gyda chosbau am beidio â chydymffurfio.

- 7.178 O dan yr opsiwn hwn, byddai dyletswydd statudol ar bob awdurdod tai lleol i gyrraedd safon o ran "ansawdd llety". Gweinidogion Cymru fyddai'n pennu'r safon. Byddai camau gweithredu i gyrraedd y Safon yn parhau i gael eu hategu gan ganllawiau a grantiau. Byddai'r gofyniad gorfodol newydd yn cael ei ategu gan nifer o fesurau gorfodi ac ymyrryd i'w defnyddio pe na bai'r awdurdodau'n cydymffurfio. Gallai'r mesurau hynny gynnwys Gweinidogion Cymru neu rywun neu rywrai a enwebir ar eu rhan yn cyflawni swyddogaethau'r awdurdod tai lleol, er mai dim ond pan fetho popeth arall y byddent yn gwneud hynny.
- 7.179 Ar hyn o bryd nid oes unrhyw gynlluniau i amrywio nac ailysgrifennu Safon Ansawdd Tai bresennol Cymru. Fodd bynnag, byddai Gweinidogion Cymru yn gallu ei diwygio ar ôl ymgynghori â rhanddeiliaid allweddol ac, yn benodol, yr awdurdodau tai lleol perthnasol.

Costau

Opsiwn 1 – Gwneud dim; cynnal y safon wirfoddol bresennol.

- 7.180 Mae'r opsiwn hwn yn cynnig na ddylid newid y trefniadau presennol, felly nid oes unrhyw gostau ychwanegol yn gysylltiedig ag ef. Mae'r paragraffau canlynol yn crynhoi'r costau yr eir iddynt o dan y polisi presennol.
- 7.181 Mae cynlluniau busnes deng mlynedd ar hugain yr awdurdodau tai lleol yn rhoi gwybodaeth am wariant rhagamcanol ar atgyweiriadau mawr a gwaith cynnal a chadw. Cyfanswm y gwariant rhagamcanol ar gyfer cynlluniau busnes pob un o'r awdurdodau tai lleol yw £1.444 biliwn rhwng mis Ebrill 2013 a mis Mawrth 2021. Mae hyn yn cyfateb i £16,244 fesul eiddo, ar

gyfartaledd. Dengys y ffigurau fod gwariant blynyddol a gynlluniwyd yn cyrraedd uchafbwynt o £202 miliwn yn 2014-15 a'i fod yn gostwng wedyn i £156 miliwn yn 2020-21.

- 7.182 Yn achos awdurdodau tai lleol sydd wedi bod yn cynnal Safon Ansawdd Tai Cymru ers iddi gael ei chyflwyno yn 2002, mae costau wedi bod yn gysylltiedig â'r broses o'i rhoi ar waith. Fodd bynnag, nododd Swyddfa Archwilio Cymru⁴³ ei bod yn anodd dadgyfuno gwariant ar waith cynnal a chadw a gwaith adnewyddu cyffredinol a gynlluniwyd, oddi wrth wariant penodol, ac ychwanegol, sydd i'w briodoli'n llwyr i gyflwyno Safon Ansawdd Tai Cymru. Hefyd, roedd yn amhosibl i'r Swyddfa Archwilio ddweud a fyddai landlordiaid wedi gwneud gwaith cynnal a chadw a gwaith adnewyddu o safon is, am lai o gost pe na bai Safon Ansawdd Tai Cymru wedi'i chyflwyno.
- 7.183 Rhwng mis Ebrill 2004 a mis Mawrth 2012, cyfrannodd Llywodraeth Cymru tua £481 miliwn at wariant craidd awdurdodau tai lleol drwy'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr. Rhagwelir gwariant ychwanegol o £541 miliwn erbyn mis Mawrth 2021.
- 7.184 Ni ddisgwylir i gost y gwaith atgyweirio a chynnal a chadw y mae angen ei wneud i gyrraedd y Safon, a chyfraniad Llywodraeth Cymru at y costau drwy grant y Lwfans Atgyweiriadau Mawr, fod yn wahanol o dan unrhyw un o'r opsiynau. Mae'n bosibl y bydd y costau sy'n gysylltiedig â gwaith monitro a gorfodi yn amrywio rhwng yr opsiynau ac, felly, mae'r dadansoddiad canlynol yn canolbwyntio ar y costau hynny.
- 7.185 Bydd y gwaith o fonitro cydymffurfiaeth â'r Safon yn costio tua £15,000 y flwyddyn i Lywodraeth Cymru. Amcangyfrifir y bydd y gwaith o gasglu'r data monitro gofynnol yn costio tua £7,000 y flwyddyn i'r un ar ddeg o awdurdodau tai lleol sy'n dal i fod yn berchen ar eu stoc tai eu hunain.
- 7.186 Yn 2012-13 a 2013-14, aed i gost ychwanegol drwy greu Tasglu Gweinidogol i ystyried methiant tri awdurdod lleol i lunio cynlluniau busnes a fyddai'n dangos y byddent yn cydymffurfio â'r Safon erbyn 2020. Sefydlwyd y grŵp annibynnol hwnnw i weithredu am amser penodol a darparwyd yr ysgrifenyddiaeth gan swyddogion, gan ddefnyddio adnoddau a oedd eisoes ar gael. Roedd y costau yn llai na £1,000 am fod aelodau'r grŵp wedi gwneud y gwaith yn wirfoddol ac yn ddi-dâl.

Tabl 22: Crynodeb o gostau Opsiwn 1

	2014-15 (£)	2015-16 (£)	2016-17 (£)	2017-18 (£)	2018-19 (£)	2019-20 (£)
Llywodraeth Cymru	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
Awdurdodau Tai Lleol	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
Cyfanswm	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000

Opsiwn 2 – Gwneud mwy i hyrwyddo'r safon wirfoddol bresennol.

- 7.187 Byddai'r costau uniongyrchol i Lywodraeth Cymru sy'n gysylltiedig â'r opsiwn hwn yn codi drwy gyflawni ymyriadau mwy gweithredol gydag awdurdodau tai lleol y nodir eu bod yn gwneud cynnydd araf neu annigonol. Byddai'r camau gweithredu yn cynnwys hyrwyddo'r angen i gyrraedd a chynnal y Safon, monitro cynlluniau busnes yn fwy gofalus, a ffurflenni monitro manylach. At hynny, cymerid camau i godi proffil y Safon fel ffordd o roi pwysau ar unrhyw awdurdod sy'n tanberfformio. Cymerwyd camau tebyg drwy'r Tasglu Gweinidogol. Cyflawnwyd hynny yn wirfoddol gan ddefnyddio amser ac ewyllys da uwch weithwyr tai proffesiynol. Nid ystyrir ei fod yn opsiwn y gellid ei ddewis yn rheolaidd.
- 7.188 Amcangyfrifir y byddai'r gweithgareddau monitro ac ymgysylltu ychwanegol yn costio tua £200,000 y flwyddyn.
- 7.189 At hynny, byddai cost ychwanegol yn gysylltiedig â chasglu a dadansoddi data oddi wrth yr awdurdodau tai lleol. Oherwydd bod angen datblygu systemau a phrosesau, bydd y gwaith o gasglu a dadansoddi data yn y flwyddyn gyntaf yn costio £27,000 a £7,000, yn y drefn honno. Mewn blynyddoedd diweddarach, bydd y costau hynny'n gostwng i £12,000 a £5,000 y flwyddyn, yn y drefn honno.
- 7.190 Byddai'r gwaith o hyrwyddo'r safon wirfoddol yn arwain at gostau uniongyrchol i awdurdodau tai lleol yr ystyrir eu bod "mewn perygl" o beidio â chyrraedd neu gynnal y Safon. Fodd bynnag, mae'n anodd amcangyfrif y costau ychwanegol hyn oherwydd y byddai union lefel y gweithgarwch ymgysylltu ac ymyrryd y byddai ei angen yn amrywio rhwng awdurdodau. Byddai'r gwaith o gasglu'r data gofynnol yn costio tua £11,000 y flwyddyn i awdurdodau; hynny yw, £4,000 y flwyddyn yn fwy nag o dan Opsiwn 1.
- 7.191 Fel y nodwyd uchod, disgwylir i gost y gwaith cynnal a chadw ac atgyweirio y mae angen ei wneud i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru fod yn union yr un peth â'r gost ar gyfer Opsiwn 1; hynny yw, cyfraniad ychwanegol o £541 miliwn gan Lywodraeth Cymru drwy Grant y Lwfans Atgyweiriadau Mawr.

Tabl 23: Crynodeb o gostau Opsiwn 2

	2014-15 (£)	2015-16 (£)	2016-17 (£)	2017-18 (£)	2018-19 (£)	2019-20 (£)
Llywodraeth Cymru						
Ymgysylltu ynglŷn â'r polisi a monitro	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
Casglu data	27,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
Dadansoddi data	7,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
Awdurdod Lleol						
Darparu data	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
Cyfanswm	245,000	228,000	228,000	228,000	228,000	228,000

7.192 Gwerth Net Presennol yr opsiwn hwn yw £1.23 miliwn.

Opsiwn 3 – Cyflwyno safon orfodol gyda chosbau am beidio â chydymffurfio.

7.193 O dan yr opsiwn hwn, yn lle'r cytundeb gwirfoddol presennol, bydd Llywodraeth Cymru yn gosod dyletswydd statudol ar awdurdodau tai lleol i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn 2020. Nid oes unrhyw gynlluniau i adolygu'r Safon bresennol. Tybir bod cost cyrraedd y Safon yn union yr un peth â'r gost o dan Opsiwn 1. Ni fyddai unrhyw gostau ychwanegol a fyddai'n gysylltiedig ag unrhyw ddiwygiadau yn uwch na'r costau a fyddai wedi bod yn gysylltiedig â diwygio'r Safon wirfoddol, bresennol.

7.194 O osod dyletswydd ychwanegol ar awdurdodau tai lleol, cydnabyddir y byddai ychydig yn llai o hyblygrwydd ariannol ar gael i'r awdurdodau hynny sy'n dal i fod yn berchen ar eu stoc tai eu hunain.

7.195 Byddai'r trefniadau monitro presennol yn parhau. Byddai'r gwaith o goladu a dadansoddi'r data yn costio tua £15,000 y flwyddyn i Lywodraeth Cymru. Byddai'r gwaith o gasglu a chyflwyno'r data yn costio tua £7,000 y flwyddyn i'r awdurdodau tai lleol. Mae'r costau yn union yr un peth â'r costau o dan Opsiwn 1.

7.196 Mae'n bosibl y byddai angen ysgwyddo costau ychwanegol pe na bai awdurdod tai lleol yn cydymffurfio â'r Safon, a phed ystyrid bod angen cymryd camau gorfodi ac ymyrryd. Trafodir hyn yn fanylach isod.

7.197 Byddai'r ddeddfwriaeth yn darparu dull ymyrryd y gellid ei ddefnyddio pe na bai awdurdod tai lleol yn cydymffurfio â safon o ran ansawdd llety. Byddai'n cynnwys cyfres o gamau. Yn gyntaf, byddai Gweinidogion Cymru yn cyflwyno hysbysiad rhybuddio i'r awdurdod yn nodi nad yw'n cyrraedd y Safon ac yn ei gwneud yn ofynnol iddo gymryd camau i adfer y sefyllfa. Pe na bai awdurdod yn cydymffurfio â'r hysbysiad rhybuddio, byddai gan Weinidogion Cymru y pwerau i ymyrryd fesul achos. Bwriedir i'r pwerau hynny gael eu defnyddio fel

rhan o ddull cyffredinol, cynyddol o weithredu, ac er mwyn ymdrin ag achosion bwriadol o beidio â chydymffurfio. Mae'n bosibl y bydd ymyriadau'n arwain at sefyllfa lle y bydd awdurdod yn cael cyfarwyddyd gan Weinidogion Cymru. Yn y pen draw, mae gan Weinidogion Cymru bwerau i roi cyfarwyddyd bod swyddogaethau'r awdurdod tai lleol mewn perthynas â chyrraedd y safon o ran ansawdd llety yn cael eu cyflawni gan Weinidogion Cymru neu un o asiantau'r Gweinidogion.

- 7.198 Disgwylir y bydd gwneud y gofyniad gwirfoddol presennol yn un gorfodol yn lleihau'r risg y caiff adnoddau awdurdodau tai lleol eu dargyfeirio i flaenoriaethau eraill. Mae'r ffaith bod gan bob awdurdod o'r fath bellach gynllun busnes cymeradwy er mwyn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru yn golygu y disgwylir iddynt gydymffurfio'n llawn. Byddai hynny'n golygu mai dim ond yn anaml, os o gwbl, y byddai angen cymryd camau ymyrryd a gorfodi, ac wedyn dim ond pan fetho popeth arall. O ragdybio cydymffurfiaeth lawn, amcangyfrifir na fydd unrhyw gost yn gysylltiedig â gweithgarwch gorfodi.
- 7.199 Os tybir bod angen ymyrryd, gwerir y costau ychwanegol bob yn gymal a byddant yn dibynnu ar ymateb yr awdurdod lleol dan sylw. Bydd ymyriadau felly'n amrywio yn ôl yr achos. Fodd bynnag, at bwrpas darluniadol, gallai'r costau amrywio o £30 am baratoi, clirio ac anfon hysbysiadau rhybuddio, hyd at gyflog o £100,000 y flwyddyn ynghyd ag ar-gostau asiant a benodir ar lefel Dirprwy Gyfarwyddwr. Byddai'r ymyriad yn cael ei drefnu mewn modd a fyddai'n sicrhau y byddai'n cael ei gyflawni mewn ffordd na fyddai'n ychwanegu at y costau i lywodraeth leol.
- 7.200 Fel y nodwyd uchod, disgwylir i gost y gwaith cynnal a chadw ac atgyweirio y mae angen ei wneud i gyrraedd y Safon fod yn union yr un peth â'r gost o dan Opsiwn 1. Fodd bynnag, os gorfodir Llywodraeth Cymru i ymyrryd, sy'n rhywbeth nad yw'n debygol o ddigwydd, mae'n bosibl y caiff y gost ei hailddosbarthu i ryw raddau.

Tabl 24: Crynodeb o gostau Opsiwn 3

	2014-15 (£)	2015-16 (£)	2016-17 (£)	2017-18 (£)	2018-19 (£)	2019-20 (£)
Llywodraeth Cymru						
Monitro a chofnodi data	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
Awdurdodau Tai Lleol						
Casglu a chyflwyno data	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
Cyfanswm	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000

7.201 Gwerth Net Presennol yr opsiwn hwn yw £0.12 miliwn.

Manteision

Opsiwn 1 – Gwneud dim; cynnal y safon wirfoddol bresennol.

7.202 Nid yw'r opsiwn hwn yn cynnig unrhyw fanteision ychwanegol i Lywodraeth Cymru, awdurdodau tai lleol na thenantiaid a'u teuluoedd.

Opsiwn 2 – Gwneud mwy i hyrwyddo'r safon wirfoddol bresennol.

7.203 Byddai'r opsiwn hwn yn golygu y byddai modd ymgysylltu mwy ag awdurdodau tai lleol ynghylch eu cynlluniau a'u blaenoriaethau. Dylai hynny sicrhau bod Llywodraeth Cymru yn cael gwybodaeth fanylach am y problemau sy'n wynebu'r awdurdodau a pha mor debygol ydyw na fydd awdurdod yn cydymffurfio â'r Safon. Mae'r Tasglu Gweinidogol a sefydlwyd i sicrhau bod mwy yn cydymffurfio â'r Safon wedi dangos bod y dull gweithredu hwn yn gweithio. Fodd bynnag, ni fyddai'n atal awdurdod tai lleol rhag rhoi'r gorau i weithredu i sicrhau ei fod yn cydymffurfio â'r Safon.

Opsiwn 3 – Cyflwyno safon orfodol gyda chosbau am beidio â chydymffurfio.

7.204 Mae ansawdd cartrefi sy'n bodoli eisoes yn hanfodol i ansawdd bywydau pobl, gan gynnwys eu hiechyd a'u lles. Mae hynny'n arbennig o wir am bobl nad oes modd i'r farchnad dai ddiwallu eu hanghenion, ac am bobl sy'n agored i niwed. Mae'r buddsoddiad mewn gwella cartrefi hefyd yn fuddsoddiad mewn swyddi, sgiliau a chymunedau lleol ar adeg pan fo trechu tlodi a chreu swyddi yn flaenoriaethau. O'r herwydd, mae'n hanfodol bod yr holl landlordiaid tai cymdeithasol yn cyrraedd ac yn cynnal Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn 2020.

7.205 Bu'r dull gwirfoddol ar waith yng Nghymru ers 2002. Mae cynnydd da wedi'i wneud, ond bu'n araf mewn rhai awdurdodau lleol. Dangoswyd hyn gan Swyddfa Archwilio Cymru a Phwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus y Cynulliad Cenedlaethol^{44,45}. Bydd tenantiaid yr awdurdodau tai lleol olaf i gyrraedd y Safon, os cyrhaeddir hi erbyn 2020, wedi byw mewn tai o ansawdd gwaeth am wyth mlynedd yn hwy na'r rheini yn yr awdurdodau a'r cymdeithasau tai a'i cyrhaeddodd yn 2012. Mae'r system bresennol hefyd yn golygu nad oes unrhyw gosb effeithiol yn erbyn yr awdurdodau hynny a allai ddewis peidio â chydymffurfio.

7.206 Heb y ddeddfwriaeth newydd, ac ar adeg pan fod cryn bwysau ar arian cyhoeddus, mae risg y gallai awdurdodau tai lleol ddargyfeirio'r adnoddau sydd eu hangen i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru i flaenoriaethau eraill. Mae hyn yn peri pryder mawr.

7.207 Mae pob awdurdod tai lleol a chymdeithas dai wedi cytuno i gyrraedd y Safon. Bydd yr opsiwn hwn yn sicrhau y bydd yn cael ei chyrraedd erbyn dyddiad penodol oherwydd, os na fydd y cynnydd a wneir yn hyn o beth yn foddhaol, bydd Gweinidogion Cymru yn gallu cymryd camau gorfodi os bydd angen.

- 7.208 Cydnabu adroddiad yr Archwilydd Cyffredinol ar y cynnydd sydd wedi'i wneud o ran cyrraedd y Safon mai prin yw'r dulliau sydd gan Lywodraeth Cymru i sicrhau ei bod yn cael ei chyrraedd, heblaw am beidio â rhoi'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr. Fel y nodwyd uchod, byddai hynny'n wrthgynhyrchol oherwydd y byddai'n arwain at hyd yn oed llai o fuddsoddiad mewn cartrefi sydd eisoes o ansawdd gwael. Mae cysylltiad cryf rhwng tai o ansawdd gwael ac iechyd a lles pobl ac, o ganlyniad, y galw ar y GIG a gwasanaethau cymdeithasol.
- 7.209 Mae Llywodraeth Cymru wedi cydnabod ers tro y manteision ychwanegol y gellir eu sicrhau drwy'r dull caffael er mwyn buddsoddi mewn atgyweirio, adnewyddu a chynnal a chadw cartrefi. Ymhlith y manteision mae swyddi a chyfleoedd hyfforddi newydd i bobl leol ddi-waith.

Crynodeb a'r opsiwn a ffefrir

- 7.210 Mae'r rhan fwyaf o'r cartrefi na fyddant yn cyrraedd y Safon erbyn 2017 yn eiddo i awdurdodau lleol sy'n parhau i fod yn berchen ar eu stoc tai. Methodd tri awdurdod lleol⁴⁶ â chyflwyno cynlluniau busnes derbyniol⁴⁷ yn dangos y byddent yn cydymffurfio â'r Safon erbyn 2020. Roedd disgwyl i bedwar landlord arall, y mae tri ohonynt yn awdurdodau lleol, ei chyrraedd ar ôl 2015-16. Mae Opsiynau 1 a 2 yn rhai gwirfoddol ac felly, nid oes iddynt y manteision sy'n gysylltiedig â chosbau, sy'n fodd i sicrhau bod awdurdodau'n cydymffurfio'n llawn â'r Safon, er mai dim ond pan fetho popeth arall y bwriedir i'r cosbau hynny gael eu defnyddio.
- 7.211 Mae costau llawer uwch yn gysylltiedig ag Opsiwn 2, sy'n deillio o'r cymorth ychwanegol i hybu ymdrechion i gyrraedd y Safon ond nid oes unrhyw sicrwydd y bydd y fath wariant yn gosteffeithiol o ran cyrraedd y Safon.
- 7.212 Opsiwn 3 yw'r opsiwn a ffefrir a'r un mwyaf effeithiol. Mae'n rhoi mwy o sicrwydd y bydd pob un o'r awdurdodau tai lleol yn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn 2020. Ym 1998, yn ôl amcangyfrifon y Swyddfa Gymreig, byddai'r gwaith atgyweirio a oedd yn aros i'w wneud ar gartrefi a oedd yn eiddo i awdurdodau tai lleol yn golygu y byddai angen gwario £750 miliwn i'w gwella i safon foddhaol. Cyflwynwyd Safon Ansawdd Tai Cymru yn 2002 er mwyn mynd i'r afael â'r broblem, gan osod targed o'i chyrraedd erbyn 2012.
- 7.213 Er bod cryn nifer o denantiaid wedi gweld gwelliannau sylweddol i ansawdd eu cartrefi, mae llawer heb weld y manteision eto. Ystyrir bod y Safon yn fwy ymestynnol na safonau mewn rhannau eraill o'r DU ac mae cynnydd da wedi'i wneud o gymharu ag ardaloedd eraill. Fodd bynnag, mae angen ymdrech ar y cyd er mwyn sicrhau bod pob landlord tai cymdeithasol yn cyrraedd y Safon. Am y rhesymau a nodwyd uchod, mae'r ddeddfwriaeth a gynigir yn gwbl angenrheidiol er mwyn cyflawni hyn. Ni fydd yn effeithio ar yr un ar ddeg o awdurdodau lleol sydd wedi trosglwyddo eu stoc tai nac ar Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, ond bydd yn sicrhau bod yr un ar ddeg o awdurdodau lleol sy'n dal i fod yn berchen ar eu cartrefi eu hunain yn

cyrraedd y Safon a, thrwy wneud hynny, yn sicrhau manteision i'w tenantiaid a'u teuluoedd.

Safonau Awdurdodau Lleol: Rhenti a Thaliadau Gwasanaeth

Opsiynau

7.214 Yr opsiynau yw:

1. Gwneud dim; mae system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn dal ar waith ac yn parhau i osod rheolaethau dros renti awdurdodau lleol.
2. Gwneud dim, ond diddymir system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ac ni fyddai unrhyw ofyniad deddfwriaethol i awdurdodau tai lleol gydymffurfio â pholisi Llywodraeth Cymru ar Renti a Thaliadau Gwasanaeth.
3. Diddymir system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai a chyflwynir safonau newydd o ran rhenti a thaliadau gwasanaeth ar gyfer awdurdodau tai lleol er mwyn sicrhau y caiff rhenti a thaliadau gwasanaeth eu gwahanu a'u nodi'n glir.

Opsiwn 1 – Gwneud dim; mae system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn dal ar waith ac yn parhau i osod rheolaethau dros renti awdurdodau lleol.

7.215 Dyma'r sefyllfa ar hyn o bryd. Mae system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn gosod rheolaethau dros renti awdurdodau lleol. Er y byddai rhenti yn parhau i gael eu rheoli, mae'r opsiwn hwn yn cyfyngu ar allu Llywodraeth Cymru i roi fframwaith rhenti newydd ar waith y gellid ei gymhwyso'n gyson at awdurdodau tai lleol a chymdeithasau tai. O dan yr opsiwn hwn, nid oes gan Lywodraeth Cymru unrhyw bwerau i fynnu bod awdurdod tai lleol yn gwahanu rhenti oddi wrth daliadau gwasanaeth er mwyn sicrhau mai dim ond y tenantiaid hynny sy'n derbyn gwasanaethau sy'n talu taliadau gwasanaeth.

7.216 Gwrthodwyd yr opsiwn hwn. Mae Llywodraeth Cymru wedi cytuno â Thrysorlys Ei Mawrhydi i roi terfyn ar system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai.

Opsiwn 2 – Gwneud dim, ond diddymir system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ac ni fyddai unrhyw ofyniad deddfwriaethol i awdurdodau tai lleol gydymffurfio â pholisi Llywodraeth Cymru ar Renti a Thaliadau Gwasanaeth.

7.217 O dan yr opsiwn hwn, byddai awdurdodau tai lleol yn rhydd i bennu eu rhenti eu hunain. Mater i bob awdurdod fyddai penderfynu a yw'n ystyried bod angen gwahanu taliadau gwasanaeth oddi wrth y rhenti presennol.

7.218 Prif anfanteision yr opsiwn hwn yw:

- (i) Ni fyddai Llywodraeth Cymru yn gallu arfer y lefel o reolaeth sydd ei hangen er mwyn cyflawni ei rhwymedigaethau o dan y Concordat â'r Adran Gwaith a Phensiynau. Sefydlodd y Concordat fframwaith ar gyfer cydweithredu ar bob mater sy'n deillio o gyfrifoldebau'r Adran Gwaith a Phensiynau sy'n effeithio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol ar swyddogaethau Llywodraeth Cymru ac i'r gwrthwyneb. Mae paragraff 17 o'r Concordat yn cyfeirio at y Datganiad ar Bolisi Cyllido. Mae paragraff 6 yn cyfeirio at yr angen i wneud addasiadau os bydd newidiadau yn y gwariant ar gymorthdaliadau ad-dalu rhent yn anghymesur â newidiadau cymharol yn Lloegr.
- (ii) Ni fyddai'n galluogi Llywodraeth Cymru i arfer y lefel o reolaeth sydd ei hangen i gyflawni ei rhwymedigaethau o dan y Datganiad ar Bolisi Cyllido a gyhoeddwyd gan Drysorlys Ei Mawrhydi. Mae'r datganiad hwnnw' nodi materion sy'n sail i'r broses o bennu cyllidebau ar gyfer y gweinyddiaethau datganoledig.
- (iii) Gallai'r diffyg rheolaeth beri i Drysorlys Ei Mawrhydi wneud addasiadau i gyllideb Cymru pe bai'n tybio bod codiadau yng Nghymru yn anghymesur o gymharu â Lloegr.
- (iv) Byddai gan awdurdodau tai lleol y pŵer i bennu eu rhenti eu hunain a gallent eu codi i lefel sy'n anghymesur â newidiadau cymharol yn Lloegr. Byddai hynny'n peri i'r Adran Gwaith a Phensiynau a Thrysorlys Ei Mawrhydi wneud addasiadau i gyllideb Cymru.

7.219 Ni fyddai'r opsiwn hwn yn rhoi unrhyw gyfle i Lywodraeth Cymru fynnu bod awdurdodau tai lleol yn cydymffurfio â pholisi rhenti newydd. Byddai hyn yn golygu na fyddai ganddi unrhyw reolaeth dros lefelau rhenti na thros b'un a gaiff taliadau gwasanaeth eu gwahanu oddi wrth renti ai peidio. Felly, gwrthodwyd yr opsiwn hwn.

Opsiwn 3 – Diddymir system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai a chyflwynir safonau newydd o ran rhenti a thaliadau gwasanaeth ar gyfer awdurdodau tai lleol er mwyn sicrhau y caiff rhenti a thaliadau gwasanaeth eu gwahanu a'u nodi'n glir.

7.220 O dan yr opsiwn hwn, byddai safonau o ran rhenti a thaliadau gwasanaeth yn cael eu cyflwyno ar gyfer awdurdodau tai lleol. Byddai canllawiau yn cael eu darparu i ategu'r safonau a byddai'n ofynnol i awdurdodau lleol fodloni'r gofynion.

7.221 Byddai'r ddeddfwriaeth yn sicrhau bod awdurdodau tai lleol yn pennu rhenti ar gyfer eu tai cymdeithasol presennol o fewn fframwaith polisi a chyllid a sefydlir gan Lywodraeth Cymru. Câi polisi rhenti newydd a fyddai'n seiliedig ar dystiolaeth ei gyhoeddi fel canllaw ar gyfer rhenti tai cymdeithasol. Câi ei gymhwyso'n gyson at bob landlord cymdeithasol a byddai'n adlewyrchu'r math o eiddo, ei faint, ei leoliad a'i ansawdd. Byddai'r polisi yn pennu band

rhenti targed ar gyfer pob landlord cymdeithasol. Byddai'n ofynnol iddo gadw ei lefelau rhenti cyfartalog o fewn y band hwnnw. Swyddog Adran 151⁴⁸ yr awdurdod tai lleol a fyddai'n gyfrifol am sicrhau y byddent yn cydymffurfio â'r gofyniad hwnnw. Byddai Llywodraeth Cymru yn monitro cydymffurfiaeth.

- 7.222 Byddai'r dull gweithredu hwn yn galluogi Gweinidogion Cymru i bennu safonau ar gyfer taliadau gwasanaeth. Ar hyn o bryd, mewn rhai awdurdodau tai lleol, caiff taliadau gwasanaeth eu cyfuno a'u rhannu rhwng holl denantiaid awdurdod tai lleol. Golyga hyn fod tenantiaid nad ydynt yn derbyn gwasanaethau, neu nad ydynt yn gymwys i dderbyn gwasanaethau, yn talu tuag at y gwasanaethau a dderbynnir gan denantiaid eraill. Byddai'r opsiwn hwn yn sicrhau bod rhenti a thaliadau gwasanaeth yn cael eu gwahanu. Dim ond y tenantiaid hynny sy'n cael, neu sy'n gymwys i gael gwasanaethau, fyddai'n gorfod talu taliadau gwasanaeth ar wahân. Byddai'n galluogi Gweinidogion Cymru i fynnu bod awdurdodau lleol yn cydymffurfio â'r safonau. Byddai gan denantiaid hawl i godi pryderon ynghylch rhesymoldeb taliadau gwasanaeth gyda'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau.
- 7.223 Byddai angen diwygio'r safonau a'r canllawiau, eu newid a'u tynnu'n ôl o bryd i'w gilydd. Byddai'r broses o'u datblygu ac unrhyw ddiwygiadau iddynt yn y dyfodol yn destun ymgynghoriad.
- 7.224 Byddai'r ddeddfwriaeth hefyd yn golygu y byddai modd ystyried caniatáu i awdurdodau lleol bennu lefelau rhenti ar gyfer tai sy'n eiddo i awdurdodau lleol ac a ddatblygwyd neu a gaffaelwyd yn ddiweddar. Gallai'r rhenti fod uwchlaw lefelau rhenti cymdeithasol ond islaw lefelau rhenti'r farchnad. Byddai hynny'n galluogi awdurdodau lleol i brynu neu ddatblygu tai newydd er mwyn ateb y galw am dai ymhlith pobl na fyddent fel arfer yn cael eu blaenoriaethu ar gyfer tai cymdeithasol.
- 7.225 Mae ymchwil yn y gorffennol i bolisi tai fforddiadwy⁴⁹ yn rhoi inni'r dystiolaeth i gefnogi'r opsiwn hwn. Mae'n esbonio bod y system pennu rhenti sydd ohoni yn annheg ar landlordiaid cymdeithasol ac ar eu tenantiaid. Argymhellodd y dylid cynnal adolygiad llawn. Mae rhesymau eraill dros ddewis yr opsiwn hwn:
- (i) Pennwyd y rhenti meincnod ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, neu "gymdeithasau tai" fel y'u gelwir gan amlaf, beth amser yn ôl. Maent wedi'u cynyddu bob blwyddyn heb gynnal ailwerthusiad systematig.
 - (ii) Mae'r cyd-destunau ariannol, cyfreithiol a rheoleiddiol o ran pennu rhenti ar gyfer awdurdodau tai lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn wahanol, sy'n golygu bod gwahaniaeth annheg rhwng y rhenti ar gyfer dau eiddo o'r un maint ac o'r un math o fewn ardal awdurdod lleol.
 - (iii) Nid oes unrhyw gymhelliant ariannol i landlordiaid cymdeithasol wella ansawdd eu cartrefi.

- (iv) Dylid defnyddio'r un system ar gyfer codi taliadau gwasanaeth yn y ddau sector; hynny yw, dim ond tenantiaid ac eiddo sy'n derbyn gwasanaethau a ddylai dalu taliadau gwasanaeth.
- (v) Nid oes unrhyw system dryloyw sy'n seiliedig ar dystiolaeth ar gyfer pennu rhenti awgrymedig.

Costau

- 7.226 Mae'r cynigion a nodir yn yr adran hon yn gymwys i'r un ar ddeg o awdurdodau tai lleol sydd wedi cadw eu stoc tai. Ni fyddant yn effeithio ar yr un ar ddeg o awdurdodau lleol a drosglwyddodd eu stoc tai i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, ac ni fydd unrhyw gostau na manteision i'r awdurdodau hynny.
- 7.227 Gwahoddwyd yr un ar ddeg o awdurdodau tai lleol sydd wedi cadw eu stoc tai i ddarparu amcangyfrifon cost ar gyfer pob un o'r tri opsiwn. Darparodd saith o'r un ar ddeg o awdurdodau wybodaeth a fu o gymorth wrth amcangyfrif effaith pob un o'r tri opsiwn.

Opsiwn 1 – Gwneud dim; mae system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn dal ar waith ac yn parhau i osod rheolaethau dros renti awdurdodau lleol.

- 7.228 O dan yr opsiwn hwn, byddai'r polisi rhenti presennol yn parhau. Er nad oes unrhyw gostau ychwanegol yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn, rhoddir dadansoddiad o'r costau presennol isod.
- 7.229 Amcangyfrifir mai cost flynyddol cadw'r system bresennol yw £264,000 i awdurdodau lleol a £5,000 i Lywodraeth Cymru. Ni fydd unrhyw gost i Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru. Felly, cyfanswm y gost a amcangyfrifir yw £269,000 y flwyddyn.
- 7.230 Byddai awdurdodau tai lleol yn ysgwyddo'r costau uniongyrchol sy'n gysylltiedig â'r opsiwn hwn drwy barhau i weinyddu'r polisi rhenti presennol. Mae'r costau hynny'n gysylltiedig ag amser staff sydd ei angen i gynyddu rhenti, anfon llythyrau hysbysu at denantiaid, a chael cymeradwyaeth Swyddog Adran 151 a Chabinet yr awdurdod bob blwyddyn. Amcangyfrifir bod hyn yn costio £24,000 i bob un o'r un ar ddeg o awdurdodau tai lleol sydd wedi cadw eu stoc tai. Felly, amcangyfrifir mai cyfanswm y gost yw £264,000.
- 7.231 Mae Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru wedi cadarnhau, gan nad yw'n darparu gwasanaethau landlordiaid, na ddylai fynd i unrhyw gostau mewn perthynas â pholisi rhenti neu daliadau gwasanaeth.
- 7.232 Mae'r gost i Lywodraeth Cymru sy'n gysylltiedig â chadw'r system bresennol yn deillio o'r angen i gasglu data, ymgynghori a rhoi cyngor polisi ar gynigion ar gyfer codiadau blynyddol mewn rhenti. Amcangyfrifir bod hyn yn costio £5,000 y flwyddyn.

Tabl 25: Costau gweinyddol sy'n gysylltiedig â'r system bresennol o bennu rhenti (Opswn 1)

	2014-15 (£)	2015-16 (£)	2016-17 (£)	2017-18 (£)	2018-19 (£)
Llywodraeth Cymru					
Gweinyddu	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
Awdurdodau Tai Lleol					
Gweinyddu	264,000	264,000	264,000	264,000	264,000
Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru					
Gweinyddu	0	0	0	0	0
Cyfanswm	269,000	269,000	269,000	269,000	269,000

7.233 Gwerth presennol y costau o dan yr opsiwn hwn yw £1.2 miliwn.

7.234 Gwrthodwyd yr opsiwn hwn oherwydd daethpwyd i gytundeb â Thrysorlys Ei Mawrhydi ar 25 Mehefin 2013 i adael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai.

Opsiwn 2 – Gwneud dim, ond diddymir system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ac ni fyddai unrhyw ofyniad deddfwriaethol i awdurdodau tai lleol gydymffurfio â pholisi Llywodraeth Cymru ar Renti a Thaliadau Gwasanaeth.

Llywodraeth Cymru

7.235 Byddai'r gost i Lywodraeth Cymru yn gymharol fach am na fyddai unrhyw ofyniad deddfwriaethol i reoli lefelau rhenti ac ni fyddai unrhyw gostau yn gysylltiedig â thaliadau gwasanaeth. Fodd bynnag, byddai Llywodraeth Cymru yn parhau i gasglu data am lefelau rhenti awdurdodau tai lleol er mwyn monitro lefelau rhenti cyfartalog. Yn seiliedig ar ddeg diwrnod o ddwy swydd ystadegydd, y gost a amcangyfrifir yw £5,000 y flwyddyn.

7.236 Pe bai awdurdodau tai lleol yn cynyddu eu rhenti i'r fath raddau fel bod Trysorlys Ei Mawrhydi yn ystyried bod y rhenti a'r ad-daliadau rhent yn anghymesur o gymharu â Lloegr, gallai'r Trysorlys leihau cyllideb Llywodraeth Cymru drwy dynnu swm ohoni i wneud iawn am hynny. Eid i gostau hefyd pe bai Trysorlys Ei Mawrhydi yn lleihau'r gyllideb yn y fath fodd. Byddai angen i Lywodraeth Cymru gadarnhau lefelau rhenti pa awdurdodau lleol a oedd wedi peri i'r gyllideb gael ei lleihau. Byddai angen i Lywodraeth Cymru gysylltu â'r awdurdod neu'r awdurdodau perthnasol er mwyn sicrhau bod atebolrwydd dros y gyfran o'r lleihad yn y gyllideb yn cael ei bennu'n briodol. Hefyd, byddai costau yn gysylltiedig â gwneud yr addasiadau angenrheidiol i gyllidebau Llywodraeth Cymru. Cost enghreiffiol achos o'r fath yw £5,000 y flwyddyn yn

seiliedig ar swyddi o fewn yr is-adrannau cyllidebu strategol, cyllid, llywodraeth leol a chartrefi. Ni chynhwyswyd y gost hon yn y crynodeb o'r costau ar gyfer Opsiwn 2 oherwydd yr ansicrwydd ynghylch a fyddai'r gost yn codi mewn gwirionedd.

Awdurdodau tai lleol

- 7.237 Mae diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn golygu na fyddai'r system bresennol o bennu rhenti awgrymedig ar gyfer awdurdodau tai lleol na'r system ad-daliadau rhent yn bodoli mwyach. Byddai hynny'n golygu y byddai angen i awdurdodau tai lleol adolygu eu polisiau ar bennu rhenti'n lleol. Byddai angen i awdurdodau tai lleol ystyried a allai eu polisi presennol ar bennu rhenti'n lleol barhau heb gyfeirio at system bresennol Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai neu a fyddai angen datblygu polisi newydd ar bennu rhenti'n lleol. Gan y byddai hyn yn dibynnu ar nifer o ffactorau, nid oes modd nodi na phrisio'r amrywiaeth o benderfyniadau y byddai'r awdurdodau yn eu gwneud o dan yr opsiwn hwn.
- 7.238 Heb ystyried yr uchod, byddai costau cylchol i awdurdodau tai lleol yn gysylltiedig â chasglu data, rhoi hysbysiadau o godiadau rhent i denantiaid a cheisio cymeradwyaeth y Swyddog Adran 151 a'r Cabinet. Byddai'r costau yn union yr un peth â'r costau a nodwyd o dan Opsiwn 1, sef £264,000, er y byddent yn gwneud eu penderfyniadau eu hunain ynghylch cynyddu rhenti bob blwyddyn ac a fyddai angen datblygu polisiau newydd ar gyfer pennu rhenti'n lleol. Byddent hefyd yn gwneud eu penderfyniadau eu hunain ynghylch a ddylid gwahanu taliadau gwasanaeth oddi wrth renti. Pe byddai hynny'n digwydd, yr awdurdod fyddai'n gyfrifol am roi systemau priodol ar waith i weinyddu'r taliadau gwasanaeth.
- 7.239 O dan y diwygiadau lles, ac yn arbennig y trefniadau ar gyfer y Credyd Cynhwysol newydd, mae angen gwahanu taliadau gwasanaeth a rhenti am y gofynnir i denantiaid roi tystiolaeth i gefnogi unrhyw hawliadau am gostau taliadau gwasanaeth a rhenti cymwys. Bydd pob landlord yn gyfrifol am sicrhau bod y dystiolaeth briodol ar gael i denantiaid. O dan yr opsiwn hwn, ni fyddai gan Lywodraeth Cymru unrhyw bwerau i fynnu bod awdurdodau lleol yn gwahanu rhenti oddi wrth daliadau gwasanaeth er mwyn sicrhau bod yr wybodaeth gywir am daliadau gwasanaeth yn cael ei rhoi i denantiaid. Gallai hynny gael effaith andwyol ar daliadau budd-dal hawlydd.
- 7.240 Hyd yma, nid yw Trysorlys Ei Mawrhydi wedi gwneud addasiadau technegol i'r gyllideb am nad ystyriwyd bod ad-daliadau rhent yn anghymesur o gymharu â Lloegr. Maent wedi'u rheoli drwy'r system rhenti awgrymedig. O ystyried hynny, ni allwn fesur unrhyw ostyngiadau yn y gyllideb yn y dyfodol.
- 7.241 Nid yw'r gost sy'n gysylltiedig â gwahanu taliadau gwasanaeth oddi wrth renti wedi'i hamcangyfrif ar gyfer yr opsiwn hwn am na fyddai'n ofynnol i awdurdodau tai lleol wneud y gwaith hwn.

Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru

7.242 Fel yn achos Opsiwn 1, nid oes unrhyw gostau i Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru mewn perthynas â rhenti neu daliadau gwasanaeth.

Tabl 26: Crynodeb o'r costau ar gyfer Opsiwn 2

	2014-15 (£)	2015-16 (£)	2016-17 (£)	2017-18 (£)	2018-19 (£)
Llywodraeth Cymru					
Casglu data	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
Awdurdodau Tai Lleol					
Gweinyddu	264,000	264,000	264,000	264,000	264,000
Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru					
Gweinyddu	0	0	0	0	0
Cyfanswm	269,000	269,000	269,000	269,000	269,000

7.243 Gwerth presennol y costau o dan yr opsiwn hwn yw £1.2 miliwn.

Opsiwn 3 – Diddymir system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai a chyflwynir safonau newydd o ran rhenti a thaliadau gwasanaeth ar gyfer awdurdodau tai lleol er mwyn sicrhau y caiff rhenti a thaliadau gwasanaeth eu gwahanu a'u nodi'n glir.

Llywodraeth Cymru

7.244 Mae Llywodraeth Cymru eisoes wedi sefydlu Grŵp Llywio Rhenti sy'n cynnwys rhanddeiliaid allweddol. Cylch gwaith y grŵp yw datblygu polisi newydd ar gyfer rhenti tai cymdeithasol i'w gymhwyso'n gyson at Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac awdurdodau tai lleol. Mae drafft y polisi newydd wedi'i ddiwygio ar ôl ymgynghori, ac mae ystyriaeth wrthi'n cael ei rhoi i faterion technegol er mwyn paratoi ar gyfer rhoi'r polisi ar waith ym mis Ebrill 2015. Byddai'r polisi newydd yn disodli'r polisi rhenti awgrymedig presennol. Mae'r rhan fwyaf o waith y Grŵp eisoes wedi'i gwblhau a bydd Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ac yn cyhoeddi'r polisi rhenti newydd fel canllaw ar y safon newydd ar gyfer rhenti. Amcangyfrifir mai cost y gwaith sydd angen ei wneud i roi'r polisi newydd ar waith yw £9,000 yn y flwyddyn gyntaf yn unig, yn seiliedig ar dair swydd polisi ac un swydd gyfreithiol.

7.245 Byddai angen i Lywodraeth Cymru bennu safon ar gyfer taliadau gwasanaeth. Mae systemau eisoes yn bodoli i alluogi Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i weithredu taliadau gwasanaeth. Câi'r systemau hyn eu

hadolygu gan y Grŵp Llywio er mwyn iddynt gael eu rhoi ar waith gan awdurdodau tai lleol. Bydd Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ac yn cyhoeddi safon newydd ar gyfer taliadau gwasanaeth a chanllawiau. Amcangyfrifir y bydd cost untro o £7,000. Rhagwelir y caiff ymarfer untro ei gynnal i nodi i ba raddau y bydd awdurdodau lleol wedi gwahanu taliadau gwasanaeth oddi wrth renti. Amcangyfrifir mai cost untro yr ymarfer hwn fydd £1,000. Cyfanswm y gost untro felly yw £8,000.

- 7.246 Amcangyfrifir bod casglu data a gwaith monitro parhaus yn costio tua £7,000 y flwyddyn ar gyfer rhenti, yn seiliedig ar ddwy swydd ystadegol ac un swydd swyddog polisi.
- 7.247 Mae pob awdurdod tai lleol yn gyfrifol am bennu'r rhent a'r taliadau gwasanaeth ar gyfer tenantiaid ac eiddo unigol. Ni fyddai'r ddeddfwriaeth arfaethedig ar gyfer rhenti yn cyfyngu ar allu tenantiaid i wneud cwyn i'w landlord nac ar eu hawl i droi at Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru os byddant yn parhau'n anfodlon o ar ôl mynd drwy weithdrefn gwyno'r awdurdod. Fodd bynnag, byddai'r newidiadau arfaethedig i'r gyfraith ar gyfer taliadau gwasanaeth⁵⁰ yn rhoi hawl newydd i denantiaid. Byddai'n galluogi tenantiaid awdurdodau tai lleol i droi at Dribiwnlys Prisio Lesddaliadau, sy'n rhan o'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl dros Gymru, i godi pryderon ynghylch pa mor resymol yw taliadau gwasanaeth. Mae'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl dros Gymru yn gorff statudol annibynnol⁵¹. Mae'n sefydlu Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau er mwyn datrys anghydfodau rhwng landlordiaid a thenantiaid ynghylch pa mor resymol yw taliadau gwasanaeth. O dan yr opsiwn hwn, bydd goblygiadau o ran adnoddau i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl dros Gymru. Amcangyfrifir mai cost gwrandawriad undydd, yn seiliedig ar un Cadeirydd a dau syrfêwr, yw £1,250 fesul gwrandawriad. Bydd y gost wirioneddol yn dibynnu ar gymhlethdod yr achosion y gwrandewir arnynt a bydd yn amrywio hefyd os cynhelir y gwrandawriad dros nifer o ddiwrnodau neu os bydd aelodaeth y panel yn wahanol. Ni ellir bod yn sicr ar hyn o bryd am nifer yr achosion a welir yn y dyfodol, nac am gymhlethdod yr achosion hynny, ond at ddibenion yr asesiad hwn, tybir y gwrandewir ar bedwar achos bob blwyddyn, sy'n rhoi cost amcangyfrifedig o £5,000 y flwyddyn.

Awdurdodau tai lleol

- 7.248 Byddai diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn arwain at ddiwedd y system ar gyfer rhenti awgrymedig awdurdodau lleol. O ganlyniad, byddai awdurdodau tai lleol yn dod yn hunangyllidol. Golyga hyn y byddent yn gallu cadw cant y cant o'u hincwm rhenti. Byddai angen i Lywodraeth Cymru arfer rhywfaint o reolaeth dros lefelau rhenti cyfartalog er mwyn sicrhau y bydd yn gallu bodloni'r disgwyliadau a nodir yn y Concordat â'r Adran Gwaith a Phensiynau a'r Datganiad ar Bolisi Cyllido a gyhoeddwyd gan Drysorlys Ei Mawrhydi.
- 7.249 Byddai costau cylchol i awdurdodau tai lleol yn gysylltiedig â chasglu data, rhoi hysbysiadau am godiadau rhent i denantiaid a cheisio cymeradwyaeth y Swyddog Adran 151 a'r Cabinet. Byddai'r costau yn union yr un peth â'r costau a nodwyd o dan Opsiwn 1, sef £264,000.

- 7.250 Bydd y safonau ar gyfer rhenti a gwasanaethau yn sail ar gyfer cydymffurfiaeth gan awdurdodau lleol. Swyddog Adran 151 yr awdurdod tai lleol fydd yn gyfrifol am sicrhau bod yr awdurdod yn cydymffurfio â'r safonau ac yn ystyried canllawiau a gyhoeddir. Byddai costau yn gysylltiedig â monitro bod awdurdodau tai lleol yn cydymffurfio â'r ddwy safon. Amcangyfrifir mai cost sicrhau cydymffurfiaeth yw £11,000 fesul awdurdod, sy'n rhoi cost amcangyfrifedig o gyfanswm o £121,000 y flwyddyn, yn seiliedig ar yr un ar ddeg o awdurdodau.
- 7.251 Byddai costau gweinyddu i awdurdodau tai lleol yn gysylltiedig â chyflwyno polisi rhenti newydd, a allai gynnwys cost trosi cofnodion a systemau TG. Fodd bynnag, am fod lefelau rhenti cyfartalog cyfredol islaw band rhenti targed y polisi rhenti newydd yn achos deg o'r un ar ddeg o awdurdodau, disgwylir i'w hincwm rhenti gynyddu dros gyfnod o amser. Bydd hyn yn ategu'r arbedion a wneir gan yr awdurdodau dros amser drwy beidio â gorfod gweinyddu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, sy'n gymhleth. Rhoddir diogelwch trosiannol i denantiaid drwy bennu'r uchafswm y gellid cynyddu rhenti bob wythnos. Er y bydd union gost gweithredu polisi rhenti newydd yn amrywio rhwng awdurdodau lleol, amcangyfrifir mai'r gost gyfartalog yw £71,000 sy'n rhoi cyfanswm cost untro o £781,000 ar gyfer yr un ar ddeg o awdurdodau.
- 7.252 Amcangyfrifir y bydd gwahanu taliadau gwasanaeth oddi wrth renti yn costio £18,000 i bob awdurdod. Disgwylir i'r gost hon fod yn gymwys i wyth o'r un ar ddeg o awdurdodau tai lleol gan fod rhai awdurdodau eisoes wedi cyflwyno taliadau gwasanaeth ar wahân. Mae hyn yn rhoi cost untro amcangyfrifedig o £144,000. Mae'r gost hon yn cynnwys ymchwil fanwl ac ymgynghori â thenantiaid er mwyn sicrhau mai dim ond tenantiaid sy'n derbyn gwasanaethau, neu sy'n gymwys i'w derbyn, sy'n talu taliadau gwasanaeth mewn gwirionedd. Tybir y byddai modd adennill costau llawn gwasanaethau a ddarperir i denantiaid am fod costau rheoli wedi'u cynnwys yn y tâl gwasanaeth.
- 7.253 Oherwydd y bydd yr awdurdodau yn gwneud newidiadau i renti a thaliadau gwasanaeth tenantiaid, bydd angen datblygu cytundebau tenantiaeth newydd a sicrhau eu bod yn cael eu llofnodi gan bob tenant yr effeithir arno. Amcangyfrifir mai'r gost fesul awdurdod yw £33,000 sy'n rhoi cyfanswm cost o £363,000. Tybir mai cost untro fyddai hon.
- 7.254 Rhagwelir yr eir i'r costau untro hyn yn y flwyddyn gyntaf o weithredu'r opsiwn hwn, wrth i awdurdodau ymgynghori a rhoi systemau a phrosesau ar waith. Bydd y gost mewn blynyddoedd dilynol gryn dipyn yn llai. Adlewyrchir hyn yn Nhabl 27.

Tenantiaid

- 7.255 Bydd rhai tenantiaid yn gweld effaith y polisi rhenti newydd, a hefyd effaith y gwaith a wneir i wahanu taliadau gwasanaeth oddi wrth renti. Fel y nodwyd uchod, bydd y polisi rhenti'n cynnwys rhoi diogelwch trosiannol i denantiaid

drwy bennu uchafswm o ran y cynnydd wythnosol yn y rhenti. Yn achos taliadau gwasanaeth, bydd pob awdurdod tai lleol yn ymgynghori â'r tenantiaid yr effeithir arnynt. Bydd hynny'n cwmpasu ansawdd, amllder a chost y gwasanaethau a ddarperir. O gofio'r amrywiadau sylweddol o ran tenantiaid, y math o lety, a maint y llety o fewn pob awdurdod tai lleol, nid oes modd llunio amcangyfrif rhesymol o'r gost.

- 7.256 Fel y nodwyd uchod, os bydd tenant o'r farn nad yw rhent wedi'i bennu yn unol â pholisi lleol yr awdurdod, a'i fod wedi dilyn gweithdrefn gwyno'r awdurdod i'w therfyn, gall atgyfeirio cwyn at Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru. At hynny, bydd tenantiaid yn gallu atgyfeirio achosion at Dribiwnlys Prasio Lesddaliadau er mwyn iddo benderfynu a yw taliadau gwasanaeth yn rhesymol. Byddai cyfeirio achos at y Tribiwnlys Prasio Lesddaliadau yn costio rhwng £50 a £350 i denant, yn dibynnu ar y swm y mae anghydfod yn ei gylch. At y dibenion hyn, rydym wedi tybio cost gyfartalog o £200. Byddai'r gost hon yn ychwanegol at ffi gwrandawriad o £150, sy'n rhoi cyfanswm o £350 fesul cais. Ni waeth faint o geisiadau a gaiff eu cyfeirio at y Tribiwnlys bob blwyddyn, amcangyfrifir y bydd y gost i denant unigol yn parhau'n £350. Felly, nid yw'r gost wedi'i chynnwys yn y crynodeb o'r costau ar gyfer Opsiwn 3 ond fe'i nodwyd er gwybodaeth.

Tabl 27: Crynodeb o'r costau ar gyfer Opsiwn 3

	2014-15 (£)	2015-16 (£)	2016-17 (£)	2017-18 (£)	2018-19 (£)
Llywodraeth Cymru					
Gweithredu polisi rhenti newydd	9,000				
Sefydlu system ar gyfer taliadau gwasanaeth	8,000				
Monitro	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
Y Tribiwnlys Eiddo Preswyl					
Cost weithredol pedwar achos y flwyddyn*	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
Awdurdodau Lleol					
Gweinyddu**	264,000	264,000	264,000	264,000	264,000
Cydymffurfio	121,000	121,000	121,000	121,000	121,000
Polisi rhenti	781,000				
Cytundebau tenantiaeth	363,000				
Taliadau gwasanaeth	144,000				
Cyfanswm***	1,702,000	397,000	397,000	397,000	397,000

Noder:

* Amcangyfrifir y bydd atgyfeirio achos at Dribiwnlys Prisio Lesddaliadau yn costio £350 i denant.

** Mae'r gost weinyddu yn gost bresennol ac o'r herwydd nid yw'n cael ei chynnwys yn y Crynodeb o Gostau Ychwanegol Deddfwriaeth yn Atodiad B.

*** Caiff cyfanswm y costau ychwanegol eu dangos yn y Crynodeb o Gostau Ychwanegol Deddfwriaeth yn Atodiad B.

7.257 Gwerth presennol y costau o dan yr opsiwn hwn yw £3,100,000.

Manteision

Opsiwn 1 – Gwneud dim; mae system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn dal ar waith ac yn parhau i osod rheolaethau dros renti awdurdodau lleol.

7.258 Gwrthodwyd yr opsiwn hwn am fod Llywodraeth Cymru wedi dod i gytundeb â Thrysorlys Ei Mawrhydi i ddiddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai.

Opsiwn 2 – Gwneud dim, ond diddymir system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ac ni fyddai unrhyw ofyniad deddfwriaethol i awdurdodau tai lleol gydymffurfio â pholisi Llywodraeth Cymru ar Renti a Thaliadau Gwasanaeth.

7.259 Ar wahân i fanteision diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, byddai'r opsiwn hwn yn rhoi mwy o hyblygrwydd i awdurdodau tai lleol bennu lefelau rhenti yn eu hardal. Fodd bynnag, ni fyddai'n galluogi Llywodraeth Cymru i arfer y lefel o reolaeth sydd ei hangen i gyflawni ei rhwymedigaethau o dan ei Choncordat â'r Adran Gwaith a Phensiynau na'r Datganiad ar Bolisi Cyllido a gyhoeddwyd gan Drysorlys Ei Mawrhydi. Mae goblygiadau o ran cost os na ellir cyflawni'r rhwymedigaethau, a risgiau i hawlwy'r budd-daliadau os na ellir rhoi gwybodaeth gywir am renti a thaliadau gwasanaeth iddynt. Gwrthodwyd yr opsiwn hwn.

Opsiwn 3 – Diddymir system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai a chyflwynir safonau newydd o ran rhenti a thaliadau gwasanaeth ar gyfer awdurdodau tai lleol er mwyn sicrhau y caiff rhenti a thaliadau gwasanaeth eu gwahanu a'u nodi'n glir.

7.260 Byddai'r opsiwn hwn yn galluogi Gweinidogion Cymru i arfer rheolaeth resymol a phriodol drwy ddarparu fframwaith newydd ar gyfer rhenti awdurdodau tai lleol ar ôl i system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ddod i ben. Mae hyn yn rhoi diogelwch i denantiaid. Mae hefyd yn sail ar gyfer dull cyson, a thecach, o weithredu mewn perthynas â rhenti a thaliadau gwasanaeth, p'un a yw rhywun yn denant awdurdod tai lleol neu'n denant Landlord Cymdeithasol Cofrestredig. Bydd yn helpu i sicrhau bod yr holl landlordiaid cymdeithasol yn mabwysiadu dull cyson o weithredu mewn perthynas â rhenti a thaliadau gwasanaeth.

7.261 Dechreuwyd cyflwyno system newydd y Credyd Cynhwysol ym mis Hydref 2013. O dan y trefniadau newydd, dim ond taliadau gwasanaeth cymwys y bydd hawlwy'r yn gallu eu hawlio, yn ychwanegol at gostau rhent. Mae'n hanfodol bod y newidiadau angenrheidiol yn cael eu gwneud i bolisi er mwyn sicrhau bod hawlwy'r yn cael y swm cywir o fudd-dal. Er mwyn cyflawni hynny, rhaid iddynt gael yr wybodaeth berthnasol gan eu landlord, ac mae'r opsiwn hwn yn sicrhau hynny. Dros amser, bydd y taliadau gwasanaeth yn dod yn gwbl dryloyw i landlordiaid a thenantiaid.

7.262 Yn olaf, ac yn bwysicach na dim, byddai'r opsiwn hwn yn sicrhau bod gan Lywodraeth Cymru ddigon o reolaeth er mwyn cyflawni ei rhwymedigaethau o dan ei Choncordat â'r Adran Gwaith a Phensiynau a'r Datganiad ar Bolisi Cyllido a gyhoeddwyd gan Drysorlys Ei Mawrhydi.

Crynodeb a'r opsiwn a ffefrir

7.263 Fel y nodwyd uchod, bydd Opsiwn 3 yn dod â nifer o fanteision, gan gynnwys system decach a mwy tryloyw o ran rhenti a thaliadau gwasanaeth ar gyfer tenantiaid awdurdodau tai lleol. Mae'n diogelu Llywodraeth Cymru rhag canlyniadau ariannol andwyol a allai ddeillio o fethiant i gyflawni

rhwymedigaethau mewn cytundebau â'r Adran Gwaith a Phensiynau a Thrysorlys Ei Mawrhydi.

7.264 Opsiwn 3 sy'n cynnig y ffordd orau ymlaen er mwyn gwella safonau ar gyfer awdurdodau tai lleol o ran rhenti a thaliadau gwasanaeth. Bydd yn helpu i sicrhau bod yr holl landlordiaid cymdeithasol yn mabwysiadu dull cyson o weithredu mewn perthynas â rhenti a thaliadau gwasanaeth. Bydd hefyd o fudd i hawlwydr helpu i sicrhau bod y rheini sy'n derbyn y Credyd Cynhwysol yn gallu cael y swm cywir o fudd-dal.

7.265 Er nad ydynt wedi'u mesur, ystyrir bod y manteision hyn yn ddigonol i gyfiawnhau'r gost ychwanegol sy'n gysylltiedig ag Opsiwn 3.

Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai

Opsiynau

7.266 Yr opsiynau yw:

1. Gwneud dim.
2. Defnyddio dull gwirfoddol heb gytundeb â Thrysorlys Ei Mawrhydi
3. Diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai a chyflwyno trefniadau hunangyllido newydd

Opsiwn 1 – Gwneud dim

7.267 O dan yr opsiwn hwn, byddai'r ddeddfwriaeth bresennol sy'n ymwneud â Chymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn cael parhau'n ddigyfnewid. Byddai'r broses o drosglwyddo refeniw tai o awdurdodau tai lleol i Drysorlys Ei Mawrhydi yn parhau bob blwyddyn. Byddai hyn yn golygu mai Cymru yw'r unig ran o'r Deyrnas Unedig sy'n dal i fod yn y system.

7.268 Mae dychwelyd refeniw i Drysorlys Ei Mawrhydi yn golygu bod gan awdurdodau tai lleol lai o adnoddau i'w gwario ar sicrhau bod eu cartrefi presennol yn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru. Mae hefyd yn cyfyngu ar eu dyheadau i adeiladu cartrefi fforddiadwy newydd.

7.269 Mae i'r opsiwn hwn ddwy anfantais fawr:

1. Byddai £73 miliwn o refeniw tai Cymru yn parhau i gael ei ddychwelyd i Lywodraeth y DU bob blwyddyn.
2. Byddai hynny'n amharu ar y gallu i gyflawni'r nod tymor hwy o gyrraedd a chynnal Safon Ansawdd Tai Cymru a datblygu cartrefi newydd sy'n eiddo i awdurdodau lleol.

Opsiwn 2 – Defnyddio dull gwirfoddol heb gytundeb â Thrysorlys Ei Mawrhydi

- 7.270 Mae'r gyfraith bresennol⁵² yn darparu ar gyfer eithrio mathau penodol o dai, neu awdurdodau tai lleol, rhag system bresennol Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai. Mae'r darpariaethau yn ei gwneud yn ofynnol bod cytundeb cyfreithiol ar waith rhwng Gweinidogion Cymru a'r awdurdod. Golyga hyn y byddai angen i gytundeb ar wahân fod ar waith gyda phob un o'r un ar ddeg o awdurdodau tai lleol a gynhwysir yn system bresennol Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, hynny yw, y rheini y mae ganddynt eu stoc tai eu hunain o hyd.
- 7.271 Anfanta's yr opsiwn hwn yw, er y gallai dull gwirfoddol roi terfyn ar y broses o drosglwyddo refeniw tai, neu leihau'r refeniw tai sy'n cael ei drosglwyddo, ni fyddai'n ei gwneud yn bosibl diddymu darpariaethau system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai mewn deddfwriaeth sylfaenol.
- 7.272 Anfanta's fawr mabwysiadu dull gwirfoddol heb gytundeb Trysorlys Ei Mawrhydi yw y câi pwerau'r Trysorlys eu defnyddio i leihau Cyllidebau Cymru £73 miliwn y flwyddyn i'w ddigolledu am y refeniw a gollwyd. Câi'r swm hwn ei dynnu o'r Gyllideb Cartrefi a Lleodd neu'r Gyllideb Cyllid Llywodraeth Leol, a fyddai'n lleihau'r adnoddau a ddyrennir i'r un ar ddeg o awdurdodau tai lleol yn y pen draw.

Opsiwn 3 – Diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai a chyflwyno trefniadau hunangyllido newydd

- 7.273 Sicrhawyd cytundeb â Thrysorlys Ei Mawrhydi sy'n galluogi awdurdodau tai lleol i adael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai. Y bwriad yw diddymu'r ddeddfwriaeth sylfaenol sy'n gosod y fframwaith ar gyfer y system yng Nghymru drwy ddiddymu'r darpariaethau perthnasol a gwneud trefniadau trosiannol priodol⁵³. Er mwyn gadael y system, darperir pwerau newydd i Weinidogion Cymru wneud penderfyniadau i:
- (i) Pennu gwerth setliad a'r gweithdrefnau i'w dilyn er mwyn galluogi pob awdurdod tai lleol i adael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai.
 - (ii) Diwygio gwerth y setliad os bydd camgymeriad neu newid i fater a ystyriwyd wrth bennu gwerth y setliad.
- 7.274 Fel rhan o'r cytundeb ar gyfer gadael y system, mae Trysorlys Ei Mawrhydi yn mynnu bod terfyn benthyca sy'n gysylltiedig â thai yn cael ei bennu ar gyfer pob awdurdod tai lleol. Mae Trysorlys Ei Mawrhydi yn cynnig y dylid dwyn ymlaen y darpariaethau perthnasol o fewn Bil priodol ar gyfer y DU. Eto i gyd, mae'r drefn ddeddfwriaethol a'r amserlenni ar gyfer pennu terfynau benthyca ar gyfer awdurdodau tai lleol wrthi'n cael eu trafod. O'r herwydd nid oes cytundeb â Thrysorlys Ei Mawrhydi hyd yma ynghylch amserlenni yn nodi pryd y bydd awdurdodau tai lleol yn gadael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai.
- 7.275 Nid oedd Trysorlys Ei Mawrhydi yn gallu cytuno bod modd i awdurdodau tai lleol adael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ym mis Mawrth 2014.

Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru a Thrysorlys Ei Mawrhydi yn cydweithio mewn modd adeiladol er mwyn nodi dyddiad gweithredu priodol. Efallai y bydd yn bosibl, yn amodol ar ganiatâd Trysorlys Ei Mawrhydi, i gytundeb gwirfoddolgael ei weithredu cyn y bydd deddfwriaeth newydd y DU yn dod i rym. Mae'n bwysig nodi na all cytundeb gwirfoddol ond gael ei weithredu os bydd yr 11 awdurdod tai lleol yn cytuno arno.

- 7.276 Pe câi system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ei diddymu, byddai'n rhaid i awdurdodau tai lleol fynd i ddyledion newydd er mwyn ariannu'r broses o adael y system. Bydd hyn yn galluogi pob awdurdod i hunangyllido, sy'n golygu y caiff gadw ei holl incwm rhenti a'i ddefnyddio i gefnogi ei Gynllun Busnes ar gyfer tai.

Costau

Opsiwn 1 – Gwneud dim

- 7.277 O dan yr opsiwn hwn, byddai'r polisi presennol yn parhau ac, felly, ni fyddai unrhyw gostau ychwanegol yn gysylltiedig ag ef. Byddai system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn parhau. Byddai £73 miliwn (sef y swm presennol) yn parhau i gael ei gasglu oddi wrth awdurdodau tai lleol a'i ddychwelyd i Drysorlys Ei Mawrhydi bob blwyddyn.
- 7.278 Mae cost weinyddol barhaus sylweddol yn gysylltiedig â chynnal cynllun system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai. Amcangyfrifir bod y gost hon yn cyfateb i hyd at £35,000 y flwyddyn i bob un o'r un ar ddeg o awdurdodau tai lleol; sy'n gwneud cyfanswm o £385,000 y flwyddyn, a £49,000 y flwyddyn i Lywodraeth Cymru.
- 7.279 Byddai hefyd gost barhaus i'r awdurdodau hynny yn gysylltiedig â thalu Swyddfa Archwilio Cymru i gynnal archwiliad o'r cynllun. Amcangyfrifir y bydd hyn yn costio rhwng £2,000 a £10,000 fesul awdurdod. Drwy fabwysiadu pwynt canol yr ystod hon, awgrymir mai cyfanswm y gost flynyddol sy'n gysylltiedig ag archwilio'r cynllun yw £66,000.
- 7.280 Felly, amcangyfrifir mai cyfanswm y gost weinyddol sy'n gysylltiedig â chynnal cynllun Cymhorthdal y Cyfrif Tai Refeniw yw £500,000 y flwyddyn.

Tabl 28: Costau sy'n gysylltiedig ag Opsiwn 1

	2014-15 (£)	2015-16 (£)	2016-17 (£)	2017-18 (£)	2018-19 (£)
Llywodraeth Cymru					
Gweinyddu	49,000	49,000	49,000	49,000	49,000
Awdurdodau Tai Lleol					
Gweinyddu	385,000	385,000	385,000	385,000	385,000
Archwilio	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000
Cyfanswm	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000

7.281 Gwrthodwyd yr opsiwn hwn. Daethpwyd i gytundeb â Thrysorlys Ei Mawrhydi ar 25 Mehefin 2013 i adael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai.

Opsiwn 2 – Defnyddio dull gwirfoddol heb gytundeb â Thrysorlys Ei Mawrhydi

7.282 Amcangyfrifir mai cost drosiannol a gweinyddol yr opsiwn hwn dros gyfnod o bum mlynedd yw £377,000 i awdurdodau tai lleol, £19,000 i Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a £139,000 i Lywodraeth Cymru. Amcangyfrifir mai cyfanswm y gost yw £535,000, a nodir y manylion yn y paragraffau canlynol.

7.283 Ni fyddai'r costau sy'n gysylltiedig â gweinyddu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn gymwys i'r opsiwn hwn.

7.284 Heb gytundeb i adael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, byddai Trysorlys Ei Mawrhydi yn lleihau cyllideb Llywodraeth Cymru £73 miliwn i'w ddigolledu am y referniw a gollwyd. O ganlyniad i'r fath ostyngiad yn y gyllideb byddai cyllideb Cartrefi a Lleoedd neu gyllideb Cyllid Llywodraeth Leol Llywodraeth Cymru yn cael ei lleihau fel y gellid lleihau'r arian a roddir i awdurdodau tai lleol drwy dynnu'r gyfran briodol o'r £73 miliwn o ddyraniad pob awdurdod unigol. Byddai hynny'n cael effaith andwyol ar eu hadnoddau.

7.285 Gwrthodwyd yr opsiwn hwn. Daethpwyd i gytundeb â Thrysorlys Ei Mawrhydi ar 25 Mehefin 2013 i adael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai.

Llywodraeth Cymru

7.286 Bydd Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ag awdurdodau tai lleol ynghylch dosbarthu gwerth y setliad a'r terfyn benthyca. Amcangyfrifir y bydd hyn yn costio £2,000.

7.287 Eir i gostau wrth lunio a negodi'r un ar ddeg o gytundebau. Bydd swyddogion polisi a chynghorwyr cyfreithiol yn llunio ac yn cyhoeddi cytundeb generig er mwyn i'r awdurdodau tai lleol ei ystyried a chytuno arno. Rhagwelir y câi'r broses ei chyflawni dros gyfnod o dri mis. Yn seiliedig ar gostau swyddog polisi a chyfreithiwr nodweddiadol, amcangyfrifir mai cyfanswm y gost yw £10,000.

7.288 Byddai hefyd angen gwneud gwaith gydag awdurdodau tai lleol a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru i ddatblygu canllawiau ar y trefniadau hunangyllido newydd. Mae hyn yn cynnwys llunio canllawiau technegol ar faterion megis dibrisiant, Darpariaeth Isafswm Refeniw, derbyniadau cyfalaf a datblygu sgiliau a gwybodaeth swyddogion mewn awdurdodau tai lleol. Yr amcangyfrif o'r gost honno yw £57,000.

7.289 Er mwyn rhoi'r trefniadau hunangyllido newydd ar waith, byddai angen cael cymorth technegol o ffynonellau allanol. Byddai angen i'r arbenigedd hwn fod ar gael dros gyfnod o chwe mis. Yn seiliedig ar y swm bras o £1,000 y dydd, amcangyfrifir y bydd hyn yn costio £60,000.

- 7.290 Hefyd, byddai costau yn gysylltiedig â gweinyddu a monitro bod awdurdodau tai lleol yn cydymffurfio â'r trefniadau newydd. Yn seiliedig ar swydd swyddog polisi nodweddiadol, amcangyfrifir cost o £2,000 y flwyddyn.

Awdurdodau tai lleol a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru

- 7.291 Bydd angen i awdurdodau tai lleol ystyried ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ynghylch dosbarthu ffigur y setliad. Amcangyfrifir y bydd hyn yn costio £15,000, sy'n cynnwys ystyried yr ymgynghoriad ar lefel swyddogion a lefel y Cabinet.
- 7.292 Er mwyn rhoi cytundeb gwirfoddol ar waith, byddai'n rhaid wrth gytundebau cyfreithiol unigol rhwng Llywodraeth Cymru a'r un ar ddeg o awdurdodau tai lleol sy'n rhan o system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai.
- 7.293 Byddai angen i'r awdurdodau a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru gydweithio â Llywodraeth Cymru i lunio'r cytundebau a sicrhau eu bod yn dderbyniol i bob parti. Mae awdurdodau tai lleol wedi cadarnhau y byddant yn rhannu adnoddau cyfreithiol ac adnoddau polisi. Amcangyfrifir mai'r gost i'r awdurdodau hynny a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru fydd £7,000 a £2,000, yn y drefn honno. Costau untro yw'r rhain.
- 7.294 Hefyd, bydd angen i awdurdodau tai lleol gael benthyciadau er mwyn talu i adael y cynllun. Bydd angen i'r mater hwn gael ei ystyried gan gyfrifwyr, cynghorwyr rheoli'r trysorlys a chyfreithwyr. Amcangyfrifir y gallai hynny gostio hyd at £5,000 fesul awdurdod.
- 7.295 Byddai angen i awdurdodau tai lleol a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru hefyd gymryd camau i sicrhau bod canllawiau effeithiol ar weithredu'r trefniadau hunangyllido newydd yn cael eu datblygu ac yr ymgynghorir arnynt, yn ogystal â sicrhau bod swyddogion yn cael digon o wybodaeth. Amcangyfrifir cost, yn seiliedig ar gost gyfartalog o £17,000 i bob awdurdod tai lleol, o £190,000, a £17,000 i Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru. Mae cost ychwanegol yn gysylltiedig â gweithgarwch monitro a gyflawnir gan swyddogion Adran 151 yr awdurdodau, a fyddai'n gyfrifol am sicrhau y byddent yn cydymffurfio â'r cytundeb gwirfoddol. Amcangyfrifir y gallai hynny gostio hyd at £2,000 y flwyddyn i bob awdurdod lleol; sy'n gwneud cyfanswm o £22,000 y flwyddyn.

Tabl 29: Crynodeb o gostau Opsiwn 2

	2014-15 (£)	2015-16 (£)	2016-17 (£)	2017-18 (£)	2018-19 (£)
Llywodraeth Cymru					
	10,000				
Ymgynghori	2,000				
Canllawiau a chymorth ar gyfer awdurdodau tai lleol	57,000				
Cymorth technegol	60,000				
Monitro	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
Awdurdodau Tai Lleol					
Cytundeb gwirfoddol	7,000				
Ymgynghori	15,000				
Cyngor ar reoli'r trysorlys	55,000				
Canllawiau a hyfforddiant	190,000				
Monitro	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000
Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru					
Cytundeb gwirfoddol	2,000				
Canllawiau a hyfforddiant	17,000				
Cyfanswm	439,000	24,000	24,000	24,000	24,000

7.296 Dengys y tabl hwn arbedion sylweddol mewn costau gweinyddol o 2015-16 ymlaen o'u cymharu ag Opsiwn 1. Gwerth Presennol y costau gweinyddol o dan yr opsiwn hwn yw £510,000.

Opsiwn 3 – Diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai a chyflwyno trefniadau hunangyllido newydd

7.297 Mae cost yr opsiwn hwn yn dibynnu ar a yw'r holl ddeddfwriaeth yn ei lle neu a yw Trysorlys Ei Mawrhydi yn cytuno ar gytundeb gwirfoddol a gaiff ei ddefnyddio fel trefniant interim tra bo'r darpariaethau deddfwriaethol ar gyfer pennu terfyn ar fenthycia yn cael eu cyflwyno gan Lywodraeth y DU mewn Bil yn y DU.

7.298 Os nad yw deddfwriaeth y DU yn ei lle gallai Trysorlys Ei Mawrhydi gytuno bod cytundeb gwirfoddol yn cael ei weithredu. Byddai hyn yn galluogi awdurdodau tai lleol i adael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ym mis Mawrth 2015. Amcangyfrifir mai cyfanswm y gost, dros y cyfnod o bum mlynedd, yw £828,000 ar gyfer awdurdodau tai lleol, £19,000 ar gyfer Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru ac £188,000 ar gyfer Llywodraeth Cymru. Cyfanswm y gost yw £1,035,000 dros y cyfnod 2014-15 hyd 2018-19.

7.299 Os bydd deddfwriaeth y DU yn ei lle erbyn mis Mawrth 2015, gallai hyn yn galluogi awdurdodau tai lleol i adael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ym mis Mawrth 2015. Bydd y gost amcangyfrifol dros y cyfnod o bum mlynedd yn lleihau i £821,000 ar gyfer yr un ar ddeg awdurdod tai lleol, £17,000 ar

gyfer Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a £178,000 ar gyfer Llywodraeth Cymru. Bydd cyfanswm y gost hyd at £1,016,000 dros y cyfnod 2014-15 hyd 2018-19.

- 7.300 Oherwydd y bydd y broses o ddiddymu'r Cymhorthdal yn golygu bod yn rhaid i awdurdodau tai lleol dalu i adael y cynllun yn seiliedig ar ffigur y cytunwyd arno ar gyfer y setliad, bydd angen i awdurdodau ariannu'r setliad drwy fenthycia symiau oddi wrth y Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus. Bydd ganddynt yr hyblygrwydd i bennu eu gofynion benthycia lleol yn unol â strategaethau rheoli'r trysorlys lleol ac anghenion gweithredol ac anghenion cynllunio busnes. Golyga hyn y bydd ganddynt yr hyblygrwydd i allu benthycia arian yn y byrdymor, y tymor canolig a'r hirdymor. Byddai'r union symiau a fenthycir yn dibynnu ar y cyfraddau llog a fydd mewn grym adeg y setliad.
- 7.301 Mae Llywodraeth Cymru yn sefydlu trefniadau llywodraethu trylwyr ar gyfer goruchwylio a rheoli'r gwaith o weithredu'r diwygiadau. Mae'r angen i gytuno ar amserlenni ar gyfer gweithredu yn agwedd allweddol ar y broses hon. Bydd Llywodraeth Cymru yn ymgynghori â'r un ar ddeg awdurdod tai lleol ynghylch dosbarthu'r terfyn ar fenthycia a'r setliad terfynol, a fydd yn golygu taliadau llog blynyddol o £40 miliwn.
- 7.302 Er mwyn sicrhau bod cytundeb gwirfoddol yn cael ei weithredu ym mis Mawrth 2015, cyn y bydd deddfwriaeth y DU yn dod i rym, ni fyddai'r costau sydd ynghlwm wrth Opsiwn 1 ynghyd ag Opsiwn 2 ar gyfer 2014-15 ond yn berthnasol i'r opsiwn hwn. Y rheswm am hyn yw'r ffaith y byddai system bresennol Cymorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn parhau yn ei lle gydol 2014-15 am gost o £500,000 (Opsiwn 1). Byddai'r gost sydd ynghlwm wrth ddatblygu'r cytundeb gwirfoddol a'i weithredu yn 2014-15 (Opsiwn 2) yn £439,000. Cyfanswm y gost yn 2014-15 yw £939,000, gan leihau i £24,000 y flwyddyn yn ystod y cyfnod 2015-16 hyd 2018-19.
- 7.303 Os na roddir cytundeb gwirfoddol ar waith, byddai'r costau sydd ynghlwm wrth Opsiwn 1 ynghyd ag Opsiwn 2 ar gyfer 2014-15 yn berthnasol, ac eithrio cost datblygu'r cytundeb gwirfoddol gwirioneddol o dan Opsiwn 2. Byddai hyn yn lleihau cyfanswm y gost yn 2014-15 i £920,000 a £24,000 bob blwyddyn yn ystod y cyfnod 2015-16 hyd 2018-19.
- 7.304 Os na fydd deddfwriaeth y DU yn ei lle erbyn mis Mawrth 2015 ac os nad yw Trysorlys Ei Mawrhydi yn cymeradwyo'r defnydd o gytundeb gwirfoddol, byddai system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn parhau. Byddai cost gweinyddu'r system bresennol o dan Opsiwn 1 yn parhau bob blwyddyn hyd nes y byddai deddfwriaeth y DU yn cael ei chyflwyno. Byddai'r costau gweinyddol hyn yn ychwanegol at y trosglwyddiad parhaus o £73,000,000 oddi wrth awdurdodau tai lleol i Drysorlys Ei Mawrhydi am bob blwyddyn y bydd system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn parhau.
- 7.305 Os bydd awdurdodau tai lleol yn gadael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai a bod y trosglwyddiad o £73,000,000 yn dod i ben, heb gymeradwyaeth gan Drysorlys Ei Mawrhydi ar gyfer cytundeb gwirfoddol neu heb ddeddfwriaeth y DU, gallai fod risgiau posibl i Gyllidebau Cymreig. Gallai

Trysorlys Ei Mawrhydi ddefnyddio ei phwerau i leihau Cyllidebau Cymreig er mwyn gwneud iawn am y £73,000,000 na fyddai'n ei dderbyn bob blwyddyn. Fel yr eglurwyd ynghynt, byddai gostyngiadau o'r fath yn digwydd i'r Gyllideb Cartrefi a Lleoedd neu'r Gyllideb Llywodraeth Leol a Chyllid, a fyddai'n lleihau'r adnoddau a gaiff eu neilltuo i'r un ar ddeg awdurdod tai lleol.

Llywodraeth Cymru

- 7.306 Fel y nodwyd uchod, bydd costau Opsiwn 3 yn dibynnu ar b'un a gaiff cytundeb gwirfoddol ei roi ar waith neu a fydd angen dibynnu ar ddeddfwriaeth.
- 7.307 Os caiff cytundeb gwirfoddol ei ddefnyddio fel trefniant interim, gan aros am ddeddfwriaeth y DU, byddai'r costau'n gyfuniad o Opsiwn 1 ac Opsiwn 2 ar gyfer 2014-15.
- 7.308 Mae'r gost sy'n gysylltiedig â'r dull deddfwriaethol yn cynnwys yr holl gostau o dan Opsiwn 1 sy'n gysylltiedig â gweinyddu'r system bresennol ar gyfer 2014-15, ynghyd â'r holl gostau sy'n gysylltiedig ag Opsiwn 2, ac eithrio cost datblygu'r cytundeb gwirfoddol ei hun.
- 7.309 Ar ôl i Lywodraeth Cymru ymgynghori ynghylch gwerth y setliad a'r terfyn ar fenthycia, ac ystyried yr ymatebion i'r ymgynghoriad, caiff cyfran pob awdurdod tai lleol o werth y setliad ei nodi mewn Penderfyniad.
- 7.310 Tra bydd Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ynghylch dosbarthiad y terfyn ar fenthycia, bydd angen i Drysorlys Ei Mawrhydi gymeradwyo'r drefn ar gyfer pennu terfyn benthyca pob awdurdod tai lleol. Bydd angen i ddarpariaethau ei gwneud yn bosibl i gynyddu'r terfyn benthyca o bryd i'w gilydd.

Awdurdodau tai lleol a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru

- 7.311 Mae'r cytundeb â Thrysorlys Ei Mawrhydi yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau tai lleol dalu i adael y system bresennol a mynd i ddyled newydd drwy fenthycia symiau oddi wrth y Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus er mwyn ariannu'r setliad. Mae'r cytundeb yn seiliedig ar y dybiaeth y bydd awdurdodau tai lleol yn talu llog blynyddol sy'n werth cyfanswm o £40 miliwn bob blwyddyn. Caiff lefel y ddyled y bydd yn ofynnol i bob awdurdod fynd iddi, er mwyn cynhyrchu ei gyfran o'r llog blynyddol, ei chyfrifo ychydig cyn y dyddiad gweithredu y cytunwyd arno a bydd yn dibynnu ar y cyfraddau llog bryd hynny. Mae'r cytundeb yn sicrhau arbedion refeniw i awdurdodau tai lleol am fod y taliadau llog blynyddol, sy'n werth cyfanswm o £40 miliwn, £33 miliwn yn llai na'r £73 miliwn sy'n cael ei dalu ar hyn o bryd i Drysorlys Ei Mawrhydi bob blwyddyn. Fodd bynnag, wrth ystyried hyn, dylid nodi y bydd Llywodraeth Cymru, awdurdodau tai lleol a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru yn cydweithio i ystyried materion cyfrifyddu technegol sy'n debygol o effeithio ar yr arbedion refeniw posibl. Dim ond ar ôl cwblhau'r gwaith technegol manwl y gellir amcangyfrif yr arbedion gwirioneddol. Mae'r cytundeb hefyd yn rhoi sicrwydd i bob awdurdod oherwydd y bydd ei gyfran ef

o'r taliad llog blynyddol yn aros yr un peth ac ni fydd yn amrywio pan fydd cyfraddau llog yn newid.

- 7.312 Fel rhan o'r cytundeb â Thrysorlys Ei Mawrhydi, pennir terfyn ar gyfer uchafswm y ddyled sy'n gysylltiedig â thai y gall pob awdurdod tai lleol ei dal. Bydd yn ofynnol iddynt gydymffurfio â'r terfyn. Cyfanswm y terfyn benthycia y cytunwyd arno ar gyfer Cymru yn gyffredinol yw £1.85 biliwn. Mae hyn yn cynnwys benthyciadau presennol awdurdodau tai lleol a'r ddyled newydd sydd ei hangen i dalu am adael y cynllun.
- 7.313 Bydd y modd y dyrennir gwerth y setliad a'r terfyn benthycia ar gyfer pob awdurdod tai lleol yn destun ymgynghoriad manwl â phob un o'r awdurdodau a fydd yn gweithredu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai. Nid yw'n bosibl amcangyfrif yr effaith ar bob awdurdod nes y bydd trafodaeth ac ymgynghoriad llawn wedi'u cynnal.
- 7.314 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. Er y byddai effaith economaidd y trosglwyddiadau hyn yn un niwtral, bydd gadael cynllun Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn effeithio ar sefyllfa ariannol awdurdodau tai lleol ac argaeledd cyllid i gynnal a datblygu eu stoc tai.
- 7.315 Pan fydd Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ar werth y setliad a'r terfyn benthycia, bydd yr awdurdodau tai lleol yn ymateb a, thrwy negodi, yn dod i gytundeb ar y setliad a'r terfyn. Mae'r costau hyn wedi'u cynnwys o fewn yr amcangyfrif o gostau'r cytundeb gwirfoddol o dan Opsiwn 2. Ceir crynodeb o gostau Opsiwn 3 yn nhabl 30. Gwerth Presennol costau gweinyddol Opsiwn 3 yw £990,000 os llwyddir i lunio cytundeb gwirfoddol â Thrysorlys Ei Mawrhydi, a £970,000 os nad oes unrhyw gytundeb gwirfoddol.
- 7.316 Bydd dod â system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai i ben a chyflwyno trefniadau hunangyllido newydd yn golygu bod yr holl incwm rhenti a godir yng Nghymru yn aros yng Nghymru ac y gellir ei ddefnyddio i gefnogi gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thai yn lleol. Fel y nodwyd uchod, mae'r gwahaniaeth rhwng yr ad-daliadau llog y bydd angen eu gwneud o ganlyniad i adael y cynllun a chyfanswm y taliadau i Drysorlys Ei Mawrhydi o ran Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn cyfateb i tua £33 miliwn bob blwyddyn.
- 7.317 Dylai setliad hefyd ryddhau rhywfaint o refeniw o fewn awdurdodau tai lleol, y gallant ei ddefnyddio i helpu i reoli a chynnal eu stoc tai. Gall unrhyw gostau ychwanegol sydd ynghlwm wrth gyflwyno'r Safonau newydd ar gyfer

awdurdodau tai lleol, fel y'u nodir yn yr adran flaenorol, gael eu bodloni o'r arbedion refeniw sy'n deillio o derfynu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai.

7.318 Cydnabyddir y bydd y terfyn benthyca, a oedd yn rhan o'r cytundeb â Thrysorlys Ei Mawrhydi, yn cyfyngu ar faint o arian y byddai pob awdurdod tai lleol yn gallu ei fenthyca mewn perthynas â thai yn y dyfodol. Lle y mae awdurdod tai lleol yn archwilio posibilrwydd adeiladu cartrefi newydd, mae'n rhaid iddo sicrhau cydymffurfiaeth barhaus â'r terfyn ar fenthyca. Cydnabyddir hefyd fod cynlluniau busnes tai presennol awdurdodau tai lleol yn tybio ar hyn o bryd y bydd y Lwfans Atgyweiriadau Mawr, sef grant i helpu i ddelio â'r gwaith atgyweirio sy'n aros i gael ei wneud o fewn eu stoc tai, yn parhau. At ddibenion cynllunio, tybir y bydd y Lwfans Atgyweiriadau Mawr yn parhau'n weithredol, cyn belled â bod cyllid ar gael.

Tabl 30: Crynodeb o gostau Opsiwn 3

	Costau Opsiwn 3			
	Gyda chytundeb gwirfoddol a deddfwriaeth newydd		Heb gytundeb gwirfoddol – deddfwriaeth newydd yn unig	
	2014-15 (£)	2015-16 i 2018-19 (£)	2014-15 (£)	2015-16 i 2018-19 (£)
Llywodraeth Cymru				
Gweinyddu'r system bresennol*	49,000		49,000	
Cytundeb gwirfoddol	10,000			
Ymgynghori	2,000		2,000	
Canllawiau a chymorth ar gyfer awdurdodau tai lleol	57,000		57,000	
Cymorth technegol	60,000		60,000	
Monitro	2,000	8,000	2,000	8,000
Awdurdodau Tai Lleol				
Gweinyddu'r system bresennol	385,000		385,000	
Archwilio'r system bresennol	66,000		66,000	
Cytundeb gwirfoddol	7,000			
Ymgynghori	15,000		15,000	
Cyngor ar reoli'r trysorlys	55,000		55,000	
Canllawiau a hyfforddiant	190,000		190,000	
Monitro	22,000	88,000	22,000	88,000
Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru				
Cytundeb gwirfoddol	2,000			
Canllawiau a hyfforddiant	17,000		17,000	
Cyfanswm**	939,000	96,000	920,000	96,000

Nodiadau: * Mae costau gweinyddu ac archwilio system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn gostau presennol sydd wedi'u cynnwys yn y crynodeb o gostau yn Nhabl 30 uchod.

** Dim ond cyfanswm y costau ychwanegol sydd wedi'u nodi yn y Crynodeb o Gostau Ychwanegol Deddfwriaeth yn Atodiad B.

7.319 Mae'r tabl canlynol yn cymharu'r costau gweinyddol sy'n gysylltiedig ag Opsiwn 1 â'r costau hynny sy'n gysylltiedig â chytundeb gwirfoddol o dan Opsiwn 3. Cymerwyd y data o'r tablau cryno ar gyfer pob opsiwn. Dengys y tabl fod arbedion o tua £1,965,000 mewn costau gweinyddol dros y cyfnod rhwng 2014-15 a 2018-19 o ganlyniad i ddiddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, cyflwyno trefniadau hunangyllido newydd a defnyddio dull gwirfoddol.

Tabl 31: Cymharu costau gweinyddol o dan Opsiynau 1 a 3

	2014-15 (£)	2015-16 (£)	2016-17 (£)	2017-18 (£)	2018-19 (£)	Cyfanswm (£)
Opsiwn 1	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	2,500,000
Opsiwn 3	439,000	24,000	24,000	24,000	24,000	535,000

Manteision

Opsiwn 1 – Gwneud dim

7.320 Nid oes unrhyw fanteision ychwanegol i awdurdodau tai lleol na thenantiaid yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn. Ni fyddai unrhyw arbedion, sy'n golygu na fyddai ganddynt unrhyw adnoddau ychwanegol i'w buddsoddi i wella safon eu stoc tai. Os bydd system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn parhau, bydd y cymhelliant ariannol i beidio ag adeiladu cartrefi newydd yno o hyd.

Opsiwn 2 – Defnyddio dull gwirfoddol heb gytundeb â Thrysorlys Ei Mawrhydi

7.321 Ystyrir na fyddai'r opsiwn hwn yn bodloni disgwyliad Trysorlys Ei Mawrhydi y caiff deddfwriaeth newydd ei chyflwyno sy'n debyg i'r hyn a gyflwynwyd gan Ddeddf Lleoliaeth 2011 ar gyfer y diwygiadau i Gymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn Lloegr.

7.322 Er mwyn rhoi'r opsiwn hwn ar waith byddai angen i bob un o'r un ar ddeg o awdurdodau tai lleol lofnodi cytundeb. Os na fydd un awdurdod yn cytuno, ni ellid bwrw ymlaen â'r cytundeb gwirfoddol.

Opsiwn 3 – Diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai a chyflwyno trefniadau hunangyllido newydd

7.323 Mantais fwyaf cynllun hunangyllido a diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai fyddai'r arbedion refeniw i awdurdodau tai lleol. Fel y nodwyd uchod, mae'r ffigur o tua £33 miliwn bob blwyddyn yn amodol ar gwblhau gwaith manwl ar faterion cyfrifyddu. Cyfrifir yr arbedion hyn drwy gymharu'r taliadau y maent yn eu gwneud ar hyn o bryd fel rhan o system Cymhorthdal y

Cyfrif Refeniw Tai â'r llog blynyddol y bydd awdurdodau tai lleol yn ei dalu ar y ddyled newydd y byddant yn mynd iddi er mwyn talu am adael y cynllun. Mae hyn, ynghyd â'r arbedion sy'n deillio o adael y system, yn darparu buddsoddiad pwysig ac ychwanegol y gellir ei ddefnyddio ar gyfer gwella eu cartrefi. Byddai hyn yn galluogi cryn welliant o safbwynt cyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru.

- 7.324 Unwaith y bydd awdurdod tai lleol wedi cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru, efallai y bydd am adeiladu cartrefi newydd. Er mwyn gwneud hynny, byddai angen i'r awdurdod dalu'r holl gostau datblygu a byddai angen iddo benderfynu a yw mewn sefyllfa i fenthycu os yw'n bosibl y bydd angen iddo wneud hynny.
- 7.325 Byddai cyflwyno trefniadau hunangyllido newydd ar gyfer awdurdodau tai lleol yn rhoi mwy o hyblygrwydd a rheolaeth iddynt o ran cynnal eu stoc tai a'u Cynllun Busnes at y diben hwnnw.
- 7.326 Mae manteision eraill yn cynnwys cael gwared ar y canfyddiad o anghydraddoldeb sydd wedi datblygu ledled y DU mewn perthynas â chyllid tai awdurdodau tai lleol. Mae tegwch y system gymhorthdal bresennol yn dibynnu ar gywirdeb y tybiaethau hanesyddol a ddefnyddiwyd o fewn y fformiwla cymhleth. Mae hynny'n golygu bod y system yn anodd ei deall, yn llai tryloyw ac yn sicrhau canlyniadau na ellir eu rhagweld weithiau. Mae'r tybiaethau a ddefnyddir ynghylch lefelau rhenti hefyd yn gymhleth iawn, sy'n ychwanegu llawer iawn o fiwrocratiaeth.
- 7.327 Mae'r gofyniad bod awdurdodau tai lleol yn gwneud taliadau i Drysorlys Ei Mawrhydi o'u hincwm rhenti yn arbennig o amhoblogaidd gyda hwy, gyda Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a chyda thenantiaid. Mae'r ffaith bod system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn Lloegr wedi'i diddymu yn ychwanegu at ei amhoblogrwydd. Ceir anfanteision eraill. Er enghraifft, mae natur flynyddol y broses sy'n gysylltiedig â system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai a'r anwadalarwydd sydd ynghlwm wrthi yn rhwystro'r awdurdodau rhag gwneud gwaith cynllunio tymor hwy. Mae pob un o'r awdurdodau o'r farn bod angen ei gadael.

Crynodeb a'r opsiwn a ffeirir

- 7.328 Ar hyn o bryd Cymru yw'r unig ran o'r DU lle mae system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn dal ar waith. Roedd Cymru mewn sefyllfa negyddol o ran cymhorthdal tai cyn datganoli ac mae pob un o'r un ar ddeg o awdurdodau tai lleol yn dal i fod mewn sefyllfa negyddol o ran cymhorthdal. Bob blwyddyn mae'n ofynnol iddynt ad-dalu swm sylweddol o system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai i Drysorlys Ei Mawrhydi drwy Lywodraeth Cymru.
- 7.329 Ni ellid diddymu'r system heb gytundeb Trysorlys Ei Mawrhydi. Mae Llywodraeth Cymru a Thrysorlys Ei Mawrhydi wedi dod i gytundeb ynghylch pecyn ariannol a fydd yn ei gwneud yn bosibl i ddiddymu'r system gan sicrhau bod y sefyllfa yng Nghymru yn cyfateb i'r un yn Lloegr. Yr opsiwn a ffeirir yw diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai drwy gyflwyno

deddfwriaeth Gymreig newydd, lle byddai'r terfyn ar fenthycia yn ddarostyngedig i ddeddfwriaeth y DU. Golyga'r opsiwn a ffeirir fod angen mynd ati i ddwyn y diwygiad ymlaen yn gynt drwy gytundeb gwirfoddol â phob un o'r un ar ddeg o awdurdodau tai lleol. Bydd rhaid cael cytundeb Trysorlys Ei Mawrhydi i wneud hyn a bydd yn sicrhau y gall yr awdurdodau dan sylw ddefnyddio refeniw a godir yng Nghymru yn lleol er mwyn gwella stoc tai cymdeithasol.

7.330 Mae tystiolaeth wedi'i chyhoeddi sy'n esbonio sut mae penderfyniadau hanesyddol o ran polisi tai wedi rhoi Cymru dan anfantais dros sawl blwyddyn⁵⁴. Hyn, ynghyd ag ystyriaeth ofalus iawn o'r achos dros ddiddymu, sydd wrth wraidd Opsiwn 3, sef yr opsiwn a ffeirir. Yn ddiau, yr opsiwn hwn sy'n cynnig y ffordd orau ymlaen i sicrhau'r arbedion cost mwyaf ar gyfer awdurdodau tai lleol, gan sicrhau arbedion ar yr un pryd. Mae'r arbedion yn creu adnoddau ychwanegol y mae eu mawr angen. Gellir buddsoddi'r rhain mewn gwella ansawdd y stoc tai cymdeithasol a chyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru. Mae hefyd yn cynyddu'r potensial i adeiladu mwy o gartrefi fforddiadwy. Ni fydd Cymru o dan anfantais mwyach o'i chymharu â rhannau eraill o'r DU.

Tai Cydweithredol

Opsiynau

7.331 Nodwyd tri phrif opsiwn:

1. Gwneud dim.
2. Hyrwyddo tai cydweithredol a chodi ymwybyddiaeth ohonynt.
3. Galluogi mwy o dai cydweithredol drwy ddeddfwriaeth yn caniatáu i gymdeithasau tai cydweithredol cwbl gydfuddiannol ddefnyddio'r drefn tenantiaeth sicr.

Opsiwn 1 – Gwneud dim

7.332 O dan yr opsiwn hwn, byddai angen i dai cydweithredol ddatblygu o fewn terfynau, a chyfyngiadau'r ddeddfwriaeth bresennol. Mae'r defnydd o Fodel Ecwiti Cyfyngedig o dai cydweithredol yn datblygu. Gwyddom am un yn Lloegr sy'n gweithredu o dan y gyfraith gyfredol.

7.333 Er y gellid dod i'r casgliad y dylai'r sefyllfa gyfreithiol aros yr un peth, mae trafodaethau â rhanddeiliaid wedi nodi y gallai'r ddeddfwriaeth yn ymwneud â diogelwch deiliadaeth fod yn broblem, ac y gallai effeithio ar y tebygolrwydd y caiff tai cydweithredol eu cyflwyno ac ar ba mor gyflym y cânt eu datblygu. Felly, gwrthodwyd yr opsiwn hwn.

Opsiwn 2 – Hyrwyddo tai cydweithredol a chodi ymwybyddiaeth ohonynt

- 7.334 Mae tai cydweithredol yn brin yng Nghymru ac felly nid yw'r rhan fwyaf o bobl yn gyfarwydd â hwy fel dewis posibl ar gyfer cartref. Mae lefel y diddordeb mewn tai o'r fath yn hollbwysig i ddichonoldeb datblygiadau, ac mae'n hanfodol, felly, ein bod yn codi ymwybyddiaeth am dai cydweithredol ymhlith y cyhoedd ac yn rhoi mwy o hyder iddynt fod tai o'r fath yn opsiwn.
- 7.335 Gallai ymgyrch gyhoeddusrwydd barhaus i hyrwyddo manteision modelau tai cydweithredol ennyn mwy o ddiddordeb yn y math hwn o ddeiliadaeth fel opsiwn o ran tai fforddiadwy. Gallai ymgyrch o'r fath arwain hefyd at gynydd yn nifer yr unigolion sy'n manteisio ar yr opsiwn hwnnw, sy'n un y gellid bwrw ymlaen ag ef heb unrhyw newidiadau deddfwriaethol. Fodd bynnag, byddai newid agweddau ac ymddygiad unigolion yn gofyn am gryn dipyn o adnoddau. Ni fyddai'r opsiwn hwn yn mynd i'r afael â'r ffaith nad yw cymdeithasau tai cydweithredol yn cael bod yn rhan o'r drefn tenantiaeth sicr, sy'n cael ei weld fel rhwystr posibl i ddatblygiadau newydd.

Opsiwn 3 – Galluogi mwy o dai cydweithredol drwy ddeddfwriaeth a fyddai'n caniatáu i gymdeithasau tai cydweithredol cwbl gydfuddiannol ddefnyddio'r drefn tenantiaeth sicr.

- 7.336 Y bwriad yw dileu rhai o'r rhwystrau deddfwriaethol sy'n atal cymdeithasau tai cydweithredol cwbl gydfuddiannol rhag cael eu defnyddio, a hynny er mwyn caniatáu gwell trefniadau i sicrhau bod tai cydweithredol yn gweithredu'n effeithiol. Mae'r opsiwn hwn yn mynd i'r afael â rhwystr sy'n atal tai cydweithredol rhag cael eu datblygu a bydd yn gwella'r ffordd y mae angen i gydweithrediaethau weithredu. Mae iddo ddwy elfen, sef:
- (i) Dileu'r cyfyngiad statudol ar ganiatáu i gydweithrediaethau tai cwbl gydfuddiannol roi tenantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliol sicr.
 - (ii) Creu sail ychwanegol er mwyn i sefydliadau sy'n benthyca arian i gydweithrediaethau tai cwbl gydfuddiannol fedru ceisio meddiant o denantiaeth sicr fel y bo modd adfeddu eiddo am ei werth meddiant gwag.
- 7.337 Mae'r galw am dai yn llawer mwy na'r cyflenwad. Gall tai cydweithredol gynnig mwy o ddewis i bobl y mae arnynt angen cartrefi fforddiadwy i'w rhentu neu i'w prynu. Fodd bynnag, mae'r gyfraith bresennol yn golygu bod nifer o heriau'n gysylltiedig â modelau o'r fath, a gall yr heriau hynny eu hamlygu eu hunain fel rhwystrau posibl sy'n atal mwy o ddefnydd o'r modelau hyn. Mae Opsiwn 3 yn ymdrin â'r materion hyn ac, felly, hwn yw'r opsiwn a ffeifrir.

Costau

Opsiwn 1 – Gwneud Dim

- 7.338 Am nad yw'r opsiwn hwn yn cynnig unrhyw newid, ni fyddai unrhyw gostau ychwanegol yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn. Byddai gwaith yn mynd rhagddo gyda'r grŵp rhanddeiliaid tai cydweithredol i ystyried ffyrdd o ddatblygu rhagor o dai cydweithredol.
- 7.339 Ar hyn o bryd mae Llywodraeth Cymru yn ariannu adnoddau'r prosiect drwy Ganolfan Gydweithredol Cymru er mwyn cynyddu'r cyflenwad o dai cydweithredol drwy roi cyngor a chymorth i gynlluniau tai cydweithredol newydd. Mae hefyd yn gweithio i godi ymwybyddiaeth o dai cydweithredol fel opsiwn arall ar gyfer pobl ledled Cymru. Cost adnoddau'r prosiect y flwyddyn ariannol hon yw £92,000 y flwyddyn.

Opsiwn 2 – Hyrwyddo tai cydweithredol a chodi ymwybyddiaeth ohonynt

Llywodraeth Cymru

- 7.340 Bydd y prif gostau i Lywodraeth Cymru yn gysylltiedig â pharhau i ariannu adnoddau'r prosiect cydweithio gyda rhanddeiliaid. Y gost yw £92,000, fel y nodwyd yn Opsiwn 1 uchod.
- 7.341 Byddai'r opsiwn hwn hefyd yn cynnwys camau gweithredu ehangach i hyrwyddo tai cymdeithasol a chodi ymwybyddiaeth ohonynt fel opsiwn ar gyfer unigolion sy'n chwilio am gartref fforddiadwy. Byddai'r camau gweithredu ychwanegol yn cynnwys digwyddiadau hyrwyddo a chynadleddau, gwybodaeth ar y we a baratowyd ar gyfer gwefannau rhanddeiliaid gwahanol, defnyddio sianeli cyfathrebu'r cyfryngau cymdeithasu a gweithgareddau detholus ym maes cysylltiadau cyhoeddus. Yn seiliedig ar gost 0.3 o swydd arferol y maes y cyfryngau a pholisi, a chan ystyried costau uniongyrchol digwyddiadau hyrwyddo, amcangyfrifir y byddai'r elfen hon o'r opsiwn yn costio £16,000 y flwyddyn am ddwy flynedd.
- 7.342 Gyda'i gilydd, amcangyfrifir mai cyfanswm cost adnoddau'r prosiect a'r costau cyfathrebu fyddai £124,000 dros ddwy flynedd.
- 7.343 Gwerth Net Presennol costau Opsiwn 2 yw £119,300.
- 7.344 Ni fyddai unrhyw gostau ychwanegol i rhanddeiliaid yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn.

Opsiwn 3 – Galluogi mwy o dai cydweithredol drwy ddeddfwriaeth a fyddai'n caniatáu i gymdeithasau tai cydweithredol cwbl gydfuddiannol ddefnyddio'r drefn tenantiaeth sicr.

Llywodraeth Cymru

- 7.345 Bydd y brif gost i Lywodraeth Cymru yn gysylltiedig â datblygu canllawiau ar gyfer awdurdodau lleol, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a rhanddeiliaid. Bydd hyn yn fodd i sicrhau eu bod yn ymwybodol o'r newid i'r ddeddfwriaeth mewn perthynas â chydweithrediaethau tai cwbl gydfuddiannol yng Nghymru, ac o oblygiadau'r newid hwnnw. Yn seiliedig ar gost 0.5 uwch swyddog polisi a 0.2 arweinydd tîm llawnamser am chwe mis, amcangyfrifir mai cost llunio'r canllawiau yw £19,100. Cost untro yw hon.
- 7.346 Fel gydag Opsiwn 2, bydd Llywodraeth Cymru yn ymgymryd ag amrywiaeth o weithgareddau cyfathrebu er mwyn codi ymwybyddiaeth o dai cydweithredol ymhlith rhanddeiliaid. Caiff y gweithgareddau hynny eu defnyddio hefyd i roi cyhoeddusrwydd i'r canllawiau newydd ar dai cydweithredol. Bydd y gweithgareddau a gyflawnir yn ystod yr ymgyrch hon, a'u cost, yn debyg i'r rhai a ddisgrifiwyd yn Opsiwn 2; hynny yw, £16,000 y flwyddyn am ddwy flynedd. Byddai Llywodraeth Cymru hefyd yn ystyried parhau i ariannu prosiect Canolfan Gydweithredol Cymru yn 2014-15 am gost o £92,000.

Cydweithrediaethau

- 7.347 Bwriedir i'r newid yn y ddeddfwriaeth gynnig mwy o opsiynau posibl i bobl y mae angen tŷ arnynt. Ni fydd y cynigion yn creu tenantiaethau ychwanegol ond fe fyddant yn galluogi tenantiaethau gwahanol. At hynny, ni fydd yn rhaid i gydweithrediaethau ddefnyddio'r ddeddfwriaeth hon.
- 7.348 Mae Tenantiaethau Sicr a Thenantiaethau Byrddaliol Sicr eisoes yn bodoli ac felly, ni fyddai unrhyw gost gychwynnol neu sefydlu yn gysylltiedig â'u defnyddio. Mae trafodaethau â rhanddeiliaid yn awgrymu na fydd cost gweinyddu'r tenantiaethau hyn yn fwy na'r costau gweinyddu y byddai cydweithrediaethau yn mynd iddynt o dan y trefniadau presennol.
- 7.349 O ran y sail ychwanegol a fydd yn caniatáu i'r rheini a fydd yn benthcya arian i gydweithrediaethau cwbl gydfuddiannol geisio meddiant eiddo gwag os yw'r gydweithrediaeth yn methu â thalu'r forgois, ni fyddai'r costau yn uwch na'r costau sydd fel arfer yn gysylltiedig â chamau gweithredu i adfeddu eiddo. Ni fydd y newid yn y ddeddfwriaeth yn creu unrhyw gostau ychwanegol ar gyfer cydweithrediaethau.

Tabl 32: Crynodeb o gostau Opsiwn 3

	2014-15 (£)	2015-16 (£)	2016-17 (£)	2017-18 (£)	2018-19 (£)
Llywodraeth Cymru					
Canllawiau	19,100	0	0	0	0
Cyfathrebu	16,000	16,000	0	0	0
Prosiect Canolfan Gydweithredol Cymru	92,000	0	0	0	0
Cyfanswm	127,100	16,000	0	0	0

7.350 Gwerth Net Presennol costau Opsiwn 3 yw £137,700.

Manteision

Opsiwn 1 – Gwneud dim

7.351 Am nad yw'r opsiwn hwn yn cynnig unrhyw newid, nid ystyrir bod unrhyw fanteision ychwanegol yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn. Ni fyddai'n helpu i ehangu tai cydweithredol fel opsiwn arall ar gyfer cynyddu'r cyflenwad o dai neu ar gyfer ehangu'r dewis o gartrefi fforddiadwy sydd ar gael i bobl.

Opsiwn 2 – Hyrwyddo tai cydweithredol a chodi ymwybyddiaeth ohonynt

7.352 Mae tai cydweithredol yn gysyniad cymharol newydd yng Nghymru ac nid yw darparwyr tai, y cyhoedd na phartïon eraill a allai fod â ddiddordeb yn gwybod beth ydynt. Mae camau gweithredu i godi ymwybyddiaeth am dai cydweithredol ac am fanteision tai o'r fath yn debygol o arwain at rywfaint yn fwy o ddiddordeb yn y maes ac at well dealltwriaeth o dai cydweithredol fel opsiwn ar gyfer cartref.

7.353 Byddai mwy o alw o du'r cyhoedd yn helpu i ennyn mwy o ddiddordeb mewn datblygiadau. Fodd bynnag, mae lle i amau a fyddai'r camau gweithredu hyn yn unig yn llwyddo i gyflawni'r bwriad polisi o ehangu'r cydweithrediaethau tai, a hynny am nad ydynt yn mynd i'r afael â'r rhwystrau sy'n eu hatal rhag cael eu datblygu a'u gweithredu.

Opsiwn 3 – Galluogi mwy o dai cydweithredol drwy ddeddfwriaeth a fyddai'n caniatáu i gymdeithasau tai cydweithredol cwbl gydfuddiannol ddefnyddio'r drefn tenantiaeth sicr.

7.354 Bwriad yr opsiwn hwn yw dileu rhai rhwystrau deddfwriaethol sy'n golygu na ellir defnyddio cymdeithasau tai cydweithredol cwbl gydfuddiannol, a hynny er mwyn caniatáu gwell trefniadau i sicrhau bod tai cydweithredol yn gweithredu'n effeithiol.

- 7.355 Bydd defnyddio tenantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliol sicr yn caniatáu i gydweithrediaethau tai cwbl gydfuddiannol roi mwy o ddiogelwch deiliadaeth i denantiaid sy'n aelodau unigol. Ar hyn o bryd, nid oes modd i gydweithrediaeth dai cwbl gydfuddiannol ddefnyddio tenantiaethau sicr. Bydd y ddeddfwriaeth yn golygu y bydd modd i aelodau fanteisio ar denantiaeth statudol a phecyn cynhwysfawr o hawliau tenantiaid a ddeallir yn dda, gan gynnwys cael eu diogelu'n well rhag cael eu troi allan.
- 7.356 Bydd creu sail ychwanegol yn golygu y bydd y rheini sy'n benthycu i gydweithrediaethau tai twbl gydfuddiannol yn gallu ceisio meddiant tenantiaeth er mwyn cael meddiant gwag os na fydd cydweithrediaethau'n talu'r forgois, a bydd y sail honno hefyd yn golygu y bydd modd defnyddio'r asedau i roi sicrwydd mewn perthynas â benthyciadau neu fuddsoddiad. Mae hyn yn helpu i oresgyn peth amharodrwydd ar ran benthycwyr i ariannu cydweithrediaethau am ei bod yn bosibl na fyddant yn gallu rhyddhau asedau. Bydd yn golygu y gall cydweithrediaethau ddatblygu'n fwy cadarn ac annibynnol.

Crynodeb a'r opsiwn a ffeirir

- 7.357 Opsiwn 3 sy'n cynnig y ffordd orau ymlaen i gyflawni'r bwriad polisi o ddatblygu rhagor o dai cydweithredol. Y bwriad yw dileu rhai o'r rhwystrau deddfwriaethol sy'n golygu na ellir defnyddio cymdeithasau tai cydweithredol cwbl gydfuddiannol, a hynny er mwyn caniatáu gwell trefniadau i sicrhau bod tai cydweithredol yn gweithredu'n effeithiol.
- 7.358 Gwnaed gwaith cychwynnol ar fodolau ariannol ar gyfer tai cydweithredol a hefyd ymchwil i'r farchnad i nodi'r galw posibl uwchlaw'r diddordeb presennol mewn tai cydweithredol. Mae'r ddeddfwriaeth yn ategu hyn drwy hwyluso'r gwaith o ddatblygu a gweithredu'r modelau o'r fath.
- 7.359 Bydd yr opsiwn hwn yn helpu i fynd i'r afael â'r broblem bod y galw am dai yn fwy na'r cyflenwad drwy ddarparu modelau newydd ar gyfer tai, gan ddysgu oddi wrth fannau eraill yn Ewrop. Yr hyn sy'n bwysig yw y bydd yn cynnig opsiwn arall i'r cyhoedd ac, felly, fwy o ddewis i unigolion sy'n chwilio am gartref fforddiadwy i'w rentu neu i'w brynu fel opsiwn tai ymarferol a hirdymor.
- 7.360 Mae amrywiaeth o dystiolaeth i gefnogi'r opsiwn hwn. Er enghraifft, dros y blynyddoedd diwethaf, bu nifer yr anheddau newydd a gwblhawyd ar gyfer y sector preifat yn raddol leihau. Yn 2011-12, cynyddodd nifer yr anheddau a gwblhawyd 5 y cant o gymharu â'r flwyddyn flaenorol. Mewn cyferbyniad, gwelwyd nifer yr anheddau a gwblhawyd gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, a oedd wedi bod yn cynyddu, yn gostwng 16 y cant yn ystod 2011-12. Mae angen cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy er mwyn ymateb nid yn unig i'r galw cyffredinol am fwy o dai ond hefyd i bolisiau Llywodraeth y DU, megis y diwygiadau lles. Gallai modelau tai cydweithredol gynnig opsiwn tai fforddiadwy newydd i unigolion sy'n wynebu anawsterau.
- 7.361 Er y bydd cydweithrediaethau tai cwbl gydfuddiannol yn cael dewis defnyddio tenantiaethau sicr, daeth yn glir drwy'r trafodaethau gyda'r

cydweithrediaethau fod yr elfennau sydd i'w cynnwys yn y Bil yn mynd i fod o gymorth i roi mwy o ddiogelwch deiliadaeth i bobl sy'n byw mewn tai cydweithredol.

- 7.362 O dan y cynnig hwn, Cymru fydd y wlad gyntaf yn y DU i gyflwyno deddfwriaeth sy'n rhoi mwy o ddiogelwch deiliadaeth, a fydd yn dod â manteision ac yn rhoi sicrwydd i aelodau cydweithrediaethau.

Treth Gyngor ar Gartrefi Gwag

7.363 Yr opsiynau yw:

1. Gwneud dim.
2. Gorfodi awdurdodau lleol i godi treth gyngor ychwanegol ar gartrefi a fu'n wag ers amser maith ar gyfradd o 150 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo.
3. Rhoi disgresiwn i awdurdodau lleol wrth benderfynu a ddylent godi treth gyngor ychwanegol ar gartrefi a fu'n wag ers amser maith ar gyfradd o 150 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo ai peidio.

Opsiwn 1 – Gwneud dim

- 7.364 Nod Llywodraeth Cymru yw sicrhau bod 5,000 o gartrefi a fu'n wag ers amser maith yn cael eu defnyddio unwaith eto er mwyn mynd i'r afael â phroblem prinder tai. Nid yw'r opsiwn hwn yn cynnwys unrhyw gamau gweithredu yn ychwanegol at y trefniadau presennol ac ni châi unrhyw dreth gyngor ychwanegol ei chodi yn ei sgil ar gartrefi a fu'n wag ers amser maith.
- 7.365 Ar ôl ystyried yn ofalus, gwrthodwyd yr opsiwn hwn. Ni fydd yn mynd i'r afael â'r angen i annog mwy o berchenogion i sicrhau bod cartrefi gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto. Byddai angen dibynnu'n llwyr ar ddulliau presennol o fynd i'r afael â chartrefi gwag. O dan y rheoliadau presennol, os yw cartref yn wag, ac nad oes ynddo unrhyw ddodrefn, mae wedi'i esemptio rhag y dreth gyngor am y chwe mis cyntaf o'r dyddiad y symudwyd y dodrefn allan ohono. Unwaith y bydd y cyfnod hwn wedi dod i ben, bydd yr eiddo yn perthyn i'r dosbarth anheddau rhagnodedig o fewn y rheoliadau⁵⁵. Ar ddiwedd y cyfnod o chwe mis, gall yr awdurdod lleol benderfynu faint o ostyngiad sy'n gymwys. Fodd bynnag, uchafswm y tâl y ceir ei godi ar yr eiddo gwag yw 100 y cant o'r dreth gymwys ar gyfer y flwyddyn.

Opsiwn 2 – Gorfodi awdurdodau lleol i godi treth gyngor ychwanegol ar gartrefi a fu'n wag ers amser maith ar gyfradd o 150 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo.

- 7.366 O dan yr opsiwn hwn, byddai holl berchenogion cartrefi a fu'n wag ers 12 mis neu fwy yn gorfod talu swm ychwanegol o dreth gyngor. Câi'r swm a'r amserlen ar gyfer ei dalu eu pennu gan y ddeddfwriaeth.

- 7.367 Oherwydd y byddai'r opsiwn hwn yn gymwys i holl berchenogion cartrefi gwag, ni fyddai'n ystyried amgylchiadau lleol, yr amodau economaidd nac amodau'r farchnad dai ar y pryd nac amgylchiadau personol y perchennog. Hefyd, o dan yr opsiwn hwn, ni fyddai gan awdurdodau lleol unrhyw hyblygrwydd wrth weithredu'r gyfraith, a fyddai'n golygu y byddai'r dreth ychwanegol yn gymwys mewn ardaloedd lle nad yw cartrefi gwag yn broblem fawr.
- 7.368 Wrth roi'r opsiwn hwn ar waith, byddai angen i awdurdodau lleol ystyried a fyddai angen iddynt ddefnyddio adnoddau ychwanegol i wneud gwaith archwilio er mwyn penderfynu a yw'r cartref yn wag ai peidio. Byddai hefyd angen darparu ar gyfer apeliadau a gwaith gorfodi ychwanegol. Mae'r systemau i ymdrin â gwaith archwilio drwodd i apeliadau eisoes ar waith ond mae'n rhesymol disgwyl rhywfaint o gynnydd yn y fath weithgarwch o ganlyniad i weithredu'r ddeddfwriaeth.

Opsiwn 3 – Rhoi disgresiwn i awdurdodau lleol wrth benderfynu a ddylent godi treth gyngor ychwanegol ar gartrefi a fu'n wag ers amser maith ar gyfradd o 150 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo ai peidio.

- 7.369 Hwn yw'r opsiwn a ffeirir. Mae'n rhoi disgresiwn i bob awdurdod lleol benderfynu a yw am godi'r dreth gyngor ychwanegol ai peidio. Bydd yn caniatáu i awdurdodau lleol wneud penderfyniad ar sail yr anghenion tai a'r anghenion cymunedol penodol yn eu hardal. Byddant hefyd yn atebol yn ddemocrataidd am eu penderfyniad.
- 7.370 Os bydd awdurdodau lleol yn dewis rhoi'r opsiwn hwn ar waith, mae'n bosibl y bydd yn rhaid iddynt ysgwyddo ychydig o gostau ychwanegol. Yn yr un modd, byddai costau gorfodi yn debygol o gynyddu wrth i berchenogion tai geisio osgoi talu. Wrth benderfynu a ddylid defnyddio'r pŵer disgresiwn ai peidio, byddai angen i awdurdod lleol sicrhau y byddai'r incwm y gallai'r dreth gyngor ychwanegol ei ddarparu yn gwneud iawn am y costau ychwanegol.
- 7.371 Os caiff y pŵer ei ddefnyddio gan rai awdurdodau lleol ond nid gan awdurdodau eraill, efallai y bydd perchenogion cartrefi a fu'n wag ers amser maith yn yr ardaloedd hynny lle y caiff ei ddefnyddio yn anfodlon os caiff perchenogion mewn ardaloedd eraill eu trin yn wahanol. Fodd bynnag, ar yr ochr arall gallai cymhwyso'r fath bŵer at bob ardal gosbi rhai perchenogion sy'n ei chael hi'n anodd gwerthu eu heiddo oherwydd amrywiadau o ran bywiogrwydd marchnadoedd tai lleol a'r economi yn fwy cyffredinol. Fel gydag Opsiwn 2, os bydd awdurdod lleol yn penderfynu rhoi'r polisi ar waith, bydd angen iddo gyfiawnhau'r penderfyniad i'w etholwyr lleol. Mae'n anochel y bydd y cyfiawnhad yn nodi'r sefyllfa leol o ran cartrefi a fu'n wag ers amser maith a'r problemau y maent yn eu hachosi i'r gymuned leol a'r amgylchedd lleol.

Costau

Opsiwn 1 – Gwneud dim

7.372 O dan yr opsiwn hwn, ni chodir unrhyw dreth gyngor ychwanegol ar gartrefi a fu'n wag ers amser maith. O ganlyniad, nid oes unrhyw gostau ychwanegol yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn.

Opsiwn 2 – Gorfodi awdurdodau lleol i godi treth gyngor ychwanegol ar gartrefi a fu'n wag ers amser maith ar gyfradd o 150 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo.

Llywodraeth Cymru

7.373 Byddai cost untro i Lywodraeth Cymru yn deillio o'r angen i gyhoeddi canllawiau ar y dechrau. Yn seiliedig ar yr hyn sy'n gyfwerth â 0.2 o swyddog polisi amser llawn nodweddiadol dros gyfnod o 10 wythnos, amcangyfrifir y byddai'r gwaith o lunio'r canllawiau hyn, eu cyhoeddi ar y wefan, ymgymryd â gweithgarwch cyfathrebu ledled Cymru a thu hwnt gan ddefnyddio sianeli presennol a sianeli eraill y wasg a'r cyfryngau a'u lledaenu yn costio £2,000.

Awdurdodau lleol

7.374 Mae costau'r ddeddfwriaeth i awdurdodau lleol yn cynnwys ei gweithredu, yn arbennig rhoi gwybod am y tâl newydd, a gwaith gweinyddol parhaus i gasglu'r tâl ychwanegol.

7.375 Am y byddai pob awdurdod lleol yn gorfod rhoi'r polisi ar waith, câi gweithgarwch yn gysylltiedig â'r wasg a'r cyfryngau ei gyflawni pan fydd y Bil yn derbyn Cydsyniad Brenhinol. Defnyddid sianeli cyfathrebu presennol a ddefnyddir gan awdurdodau lleol, megis cylchlythyrau cymunedol. Câi gweithgarwch cyfathrebu ychwanegol ei gyflawni er mwyn nodi pryd y byddai'r tâl ychwanegol yn dod i rym. Byddai angen i awdurdodau lleol ategu camau a gymerir gan Lywodraeth Cymru drwy ddefnyddio datganiadau i'r wasg a'u gwefannau. Mabwysiadwyd hyn Lloegr a bu'n llwyddiannus, wrth i wahanol gyfryngau gasglu'r wybodaeth a'i defnyddio'n helaeth. Felly, bydd y tâl ychwanegol yn cael cryn dipyn o gyhoeddusrwydd heb unrhyw gostau ychwanegol. Amcangyfrifir y bydd y fath gamau gweithredu yn costio tua £1,000 fesul awdurdod, sy'n cyfateb i gyfanswm cost untro o £22,000 ar gyfer yr holl awdurdodau lleol.

7.376 Mae pob awdurdod lleol yn defnyddio meddalwedd i weinyddu system y dreth gyngor yn ei ardal. Mae tri chyflenwr meddalwedd yn diwallu anghenion pob un o'r 22 o awdurdodau lleol. Byddai angen newid y feddalwedd er mwyn galluogi awdurdodau i nodi cartrefi a fu'n wag ers 12 mis neu fwy ac wedyn gyfrifo bil y dreth gyngor ar gyfer yr eiddo hwnnw.

7.377 Bydd unrhyw gostau ychwanegol sy'n gysylltiedig â diweddarau meddalwedd yn dibynnu ar y trefniadau cytundebol sydd gan awdurdodau lleol â'u cyflenwyr meddalwedd. Mae rhai contractau yn darparu ar gyfer gwneud

newidiadau i feddalwedd am ddim. Mae'n bosibl na fydd contractau eraill yn gwneud hynny. O gofio bod newid tebyg eisoes wedi'i wneud yn Lloegr, mae'n rhesymol dod i'r casgliad bod y tri chyflenwr meddalwedd yng Nghymru eisoes wedi gwneud y newidiadau angenrheidiol i'r feddalwedd ac, felly, ni fyddai fawr ddim costau ychwanegol, os o gwbl, yn gysylltiedig â hyn.

- 7.378 Mae profiad o newidiadau blaenorol i feddalwedd, yr oedd angen eu gwneud pan newidiodd y dreth gyngor, yn awgrymu, pe bai cost ychwanegol yn gysylltiedig â hyn, y byddai'n cyfateb i tua £20,000 fesul awdurdod. Felly, yr uchafswm cost ar gyfer yr holl awdurdodau lleol fyddai £440,000. Cost untro fyddai hon.
- 7.379 Byddai rhai costau yn gysylltiedig â'r angen i archwilio cartrefi. Mae awdurdodau lleol eisoes yn cadw cofnodion o gartrefi a fu'n wag ers amser maith oherwydd, o dan ddeddfwriaeth bresennol, mae eiddo gwag wedi'i esemptio rhag unrhyw dâl am y chwe mis cyntaf ar ôl iddo ddod yn wag. Fodd bynnag, mae'n bosibl y bydd cyfran gymharol fach o berchenogion yn nodi bod y cartref wedi'i feddiannu er mwyn osgoi talu'r dreth ychwanegol. Felly, efallai y bydd angen cynnal rhai archwiliadau. Byddai patrwm o hysbysiadau yn datgan bod nifer gymharol fawr o gartrefi a fu'n wag ers amser maith yn sydyn wedi'u meddiannu yn awgrymu bod angen cynnal archwiliadau.
- 7.380 Yn seiliedig ar y gofynion presennol i fonitro'r gwaith o gasglu'r dreth gyngor, amcangyfrifir y byddai'r gost yn cyfateb i un aelod o staff yn ennill £30,000 y flwyddyn. Mae'r amcangyfrif hwn yn seiliedig ar y profiad yn Lloegr, lle mae'r rhan fwyaf o awdurdodau lleol wedi rhoi polisi o godi treth gyngor ychwanegol ar gartrefi a fu'n wag ers amser maith ar waith. Cyfanswm y costau, pe bai pob un o'r dau ar hugain o awdurdodau lleol yn cyflogi un aelod ychwanegol o staff, fyddai £660,000 y flwyddyn.
- 7.381 Gallai fod costau ychwanegol yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn, yn deillio o weithgarwch gorfodi ac apeliadau. Mae'n anodd iawn ei amcangyfrif. I ddechrau, gallai perchenogion cartrefi a fu'n wag ers amser maith apelio i'r awdurdod bilio. Ar ôl hynny, byddai ganddynt hawl i apelio i Dribiwnlys Prisio Cymru, corff anweithredol, annibynnol a noddir gan Lywodraeth Cymru, sy'n gyfrifol am wrando apeliadau sy'n ymwneud â threthi lleol. Yn seiliedig ar newidiadau mewn polisi yn y gorffennol, mae'n rhesymol amcangyfrif y bydd y cynnydd yn nifer yr apeliadau a gaiff eu gwrandao gan y Tribiwnlys yn cyfateb i tua 0.5 y cant o'r rhai yr effeithir arnynt. Gan weithio ar y sail bod 24,000 o gartrefi a fu'n wag ers amser maith ond gan ddarparu ar gyfer y ffaith bod yr ystadegyn hwn yn cynnwys cartrefi a fu'n wag am rhwng chwe mis a deuddeg mis, mae hyn yn cyfateb i lwyth achosion o ryw 120. Yn seiliedig ar ddata blaenorol amcangyfrifir y byddai cost o tua £20,000 y flwyddyn yn gysylltiedig â'r llwyth achosion hwn.
- 7.382 Ysgwyddir y costau trosiannol sy'n gysylltiedig â gweithgareddau cyfathrebu a meddalwedd yn 2014-15. Fodd bynnag, caiff perchenogion eiddo sy'n wag ers amser maith amser i benderfynu sut i ymateb i'r newidiadau a gynigir. Ni

fydd treth gyngor ychwanegol yn ddyledus o'r herwydd tan 1 Ebrill 2016. Ysgwyddir y costau sy'n gysylltiedig ag archwilio a gorfodi yn 2016-17.

Perchenogion cartrefi a fu'n wag ers amser maith

- 7.383 Byddai angen i berchenogion cartrefi a fu'n wag ers mwy na deuddeg mis dalu'r dreth gyngor ychwanegol a godir ar eu heiddo. Dim ond pe bai'r perchennog yn penderfynu peidio â gwerthu'r eiddo na chymryd camau i sicrhau ei fod yn cael ei feddiannu, er enghraifft drwy ei rentu, y byddai hyn yn gymwys.
- 7.384 Bydd cyfanswm cost ychwanegol y ddeddfwriaeth yn dibynnu ar nifer y cartrefi a fu'n wag ers amser maith, y tâl ychwanegol a bennir, a'r gyfradd gasglu a gyflawnir.
- 7.385 Y tâl cyfartalog am eiddo ym Mand D y Dreth Gyngor yn 2013-14 yw £1,226. Am fod tâl y dreth gyngor am eiddo a fu'n wag ers amser maith wedi'i bennu yn 150 y cant o'r gyfradd sylfaenol, byddai'r tâl ychwanegol yn cyfateb i tua £613 y flwyddyn fesul eiddo.
- 7.386 Cyfanswm nifer y cartrefi a fu'n wag ers mwy na 12 mis yw 24,216⁵⁶. Yn seiliedig ar y ffigur hwn, cyfradd gyfartalog y dreth gyngor, a chan dybio cyfradd gasglu o 97 y cant fel y cafwyd yn 2010-11, amcangyfrifir mai'r gost ychwanegol gros i berchenogion cartrefi a fu'n wag ers amser maith fyddai £14,00,000 y flwyddyn. Byddai'r gost hon yn is pe bai'r polisi yn llwyddo i annog perchenogion eiddo gwag i werthu neu rentu'r eiddo.
- 7.387 Byddai'r dreth gyngor ychwanegol a delid gan berchenogion cartrefi a fu'n wag ers amser maith yn daliad trosglwyddo ac mae mantais gyfatebol i awdurdodau lleol (gweler isod).

Tabl 33: Crynodeb o gostau Opsiwn 2

	2014-15 (£)	2015-16 (£)	2016-17 (£)	2017-18 (£)	2018-19 (£)
Llywodraeth Cymru					
Arweiniad	2,000	0	0	0	0
Awdurdodau Lleol					
Cyfathrebu	22,000	0	0	0	0
Meddalwedd	440,000	0	0	0	0
Gorfodi		0	660,000	660,000	660,000
Tribiwnlys Prisio Cymru		0	20,000	20,000	20,000
Cyfanswm	464,000	0	680,000	680,000	680,000

Nodiadau:

Nid yw'r tabl hwn yn dangos y dreth ychwanegol a delir gan berchenogion eiddo sydd wedi bod yn wag am amser maith gan ei fod yn daliad trosglwyddo (h.y. cost i berchennog y cartref ond budd (derbyniad) i'r Awdurdod Lleol)

Opsiwn 3 – Rhoi disgresiwn i awdurdodau lleol benderfynu a ddylent godi treth gyngor ychwanegol ar gartrefi a fu'n wag ers amser maith ar gyfradd o 150 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo ai peidio.

Llywodraeth Cymru

7.388 Mae'r costau i Lywodraeth Cymru yn union yr un peth â'r costau o dan Opsiwn 2. Er bod y pŵer i godi'r tâl yn bŵer disgresiwn, ni fyddai unrhyw wahaniaeth o ran yr angen i gyhoeddi canllawiau ar y dechrau. Yn seiliedig ar yr hyn sy'n gyfwerth â 0.2 o swyddog polisi amser llawn nodweddiadol dros gyfnod o ddeg wythnos, amcangyfrifir mai cost untro llunio'r canllawiau hyn, eu cyhoeddi ar y wefan, ymgymryd â gweithgarwch cyfathrebu ledled Cymru a thu hwnt gan ddefnyddio sianeli presennol a sianeli eraill y wasg a'r cyfryngau a'u lledaenu fyddai £2,000.

Awdurdodau lleol

7.389 Mae costau Opsiwn 3 yn dibynnu ar nifer yr awdurdodau lleol sy'n gweithredu'r polisi. O arsylwi'r broses o weithredu deddfwriaeth debyg mewn rhannau eraill o'r DU, mae'n rhesymol tybio y byddai cryn nifer o awdurdodau lleol yn rhoi'r polisi ar waith. Mae'r ddeddfwriaeth bresennol yn darparu ar gyfer rhoi disgownt o 50 y cant pan fydd eiddo wedi bod yn wag am fwy na chwe mis. Ar hyn o bryd nid yw tua 50y cant o'r awdurdodau yn caniatáu unrhyw ddisgownt. Fodd bynnag, oni fydd awdurdodau wedi dewis cynnwys polisi ar y dreth gyngor yn eu priod strategaethau tai nid oes fawr ddim cymhelliant i ddileu unrhyw ddisgownt, a hynny am y câi'r cymorth a roddir i'r awdurdod gan Lywodraeth Cymru ei newid er mwyn adlewyrchu'r newid hwn mewn polisi. Nid yw'r cynigion yn y Bil Tai yn cynnwys unrhyw gyfyngiadau o'r fath. Y bwriad yw y bydd awdurdodau lleol yn gallu cadw'r refeniw treth ychwanegol, er y cânt eu hannog i ddefnyddio'r refeniw hwn i wella tai yn eu hardal.

7.390 Wrth asesu unrhyw gostau a manteision ar gyfer Opsiwn 3 rydym wedi tybio cyfradd weithredu uwch na 50% oherwydd y gwahanol drefniadau ariannol. Felly, rydym yn tybio y bydd y gyfradd weithredu tua 75 y cant (dau ar bymtheg o awdurdodau lleol).

7.391 Ar ôl derbyn Cydsyniad Brenhinol, bydd pob awdurdod lleol yn gallu penderfynu a yw am roi'r polisi ar waith ai peidio. Os penderfynir ei fabwysiadu byddai cost untro i'r awdurdod lleol yn gysylltiedig â rhoi gwybodaeth i aelodau'r cyhoedd. Fel y nodwyd uchod, gallai hyn fod ar ffurf datganiadau i'r wasg mewn papurau newydd lleol, gwybodaeth ar wefan yr awdurdod a defnyddio cylchlythyrau lleol. Byddai hefyd yn cynnwys defnyddio hysbysiadau mwy penodol i berchenogion cartrefi a fu'n wag ers amser maith a ganfuwyd gan system treth gyngor yr awdurdod ei hun. Mae'r costau a amcangyfrifir ar gyfer y cam gweithredu hwn yn union yr un peth â'r gost o

dan Opsiwn 2; hynny yw, £1,000 fesul awdurdod. Pe bai tri chwarter yr awdurdodau lleol yng Nghymru yn mabwysiadu'r polisi, cyfanswm y gost fyddai tua £17,000.

- 7.392 Byddai angen i awdurdodau sy'n rhoi'r polisi ar waith ddiweddar meddalwedd y dreth gyngor ac, fel gydag Opsiwn 2, amcangyfrifir y byddai hyn yn costio tua £20,000 fesul awdurdod. Os bydd dau ar bymtheg o awdurdodau yn rhoi'r polisi ar waith, cyfanswm y gost yw £340,000. Cost untro fyddai hon.
- 7.393 Unwaith eto mae'r costau sy'n gysylltiedig â monitro'r gwaith o gasglu'r dreth gyngor ym mhob awdurdod yn union yr un peth â'r costau ar gyfer Opsiwn 2. Mae hyn yn adlewyrchu cost un aelod ychwanegol o staff ar £30,000 y flwyddyn. Cyfanswm y costau, pe bai dau ar bymtheg o awdurdodau lleol yn cyflogi un aelod ychwanegol o staff, fyddai £510,000 y flwyddyn.
- 7.394 Mae'r gost derfynol sydd i'w hystyried yn ymwneud â'r broses apelio. Os bydd dau ar bymtheg o awdurdodau lleol yn rhoi'r polisi ar waith amcangyfrifir y gwelir cynnydd o tua 100 yn nifer yr apeliadau. Amcangyfrifir y bydd yr apeliadau hyn yn costio tua £17,000 y flwyddyn. Bydd y gost yn is os bydd llai o awdurdodau yn derbyn y pŵer disgrisiwn.
- 7.395 Fel ag yn achos Opsiwn 2, ysgwyddir y costau trosiannol yn 2014-15 ond gan na fydd gofyn talu'r dreth gyngor ychwanegol tan Ebrill 2016, ysgwyddir y costau archwilio a gorfodi o 2016-17.

Perchenogion cartrefi a fu'n wag ers amser maith

- 7.396 At ddibenion priso'r opsiwn hwn rydym yn tybio y bydd dau ar bymtheg o awdurdodau lleol yn rhoi'r polisi hwn ar waith.
- 7.397 Byddai angen i berchenogion cartrefi a fu'n wag ers mwy na deuddeg mis dalu tâl ychwanegol y dreth gyngor. Dim ond pe bai'r perchennog yn penderfynu peidio â gwerthu na rhentu'r eiddo y byddai hyn yn gymwys.
- 7.398 Bydd cyfanswm cost ychwanegol y ddeddfwriaeth yn dibynnu ar nifer y cartrefi a fu'n wag ers amser maith, y tâl ychwanegol a bennir, a'r gyfradd gasglu a gyflawnir. Gan ddefnyddio'r ffigurau yn Opsiwn 2, sef tâl ychwanegol o £613 ar eiddo Band D cyfartalog (£613 y flwyddyn), cyfanswm nifer y cartrefi a fu'n wag ers mwy na deuddeg mis, sef 24,216, a chyfradd lwyddo o 97 y cant o ran casglu trethi, amcangyfrifir mai'r gost ychwanegol gros i berchenogion cartrefi a fu'n wag ers amser maith fyddai £11 miliwn y flwyddyn.
- 7.399 Byddai cyfanswm y gost yn is pe bai'r polisi yn llwyddo i annog perchenogion eiddo gwag i werthu neu rentu'r eiddo ac os mai dim ond rhai awdurdodau lleol a fyddai'n penderfynu defnyddio'r pŵer. Bydd yr un peth yn wir os bydd awdurdodau lleol yn penderfynu defnyddio elfen ddewisol yr opsiwn hwn i esemptio eiddo penodol rhag y tâl ychwanegol. Ni ellir rhagfynegi hyn yn fanwl.

7.400 Byddai'r dreth gyngor ychwanegol a delir gan berchenogion cartrefi a fu'n wag ers amser maith yn daliad trosglwyddo ac mae mantais gyfatebol i awdurdodau lleol. Dangosir hyn yn ddiweddarach yn yr adran hon.

Tabl 34: Crynodeb o gostau Opsiwn 3

	2014-15 (£)	2015-16 (£)	2016-17 (£)	2017-18 (£)	2018-19 (£)
Llywodraeth Cymru					
Arweiniad	2,000	0	0	0	0
Awdurdodau Lleol					
Cyfathrebu	17,000	0	0	0	0
Meddalwedd	340,000	0	0	0	0
Gorfodi		0	510,000	510,000	510,000
Tribiwnlys Prisio Cymru		0	17,000	17,000	17,000
Cyfanswm	359,000	0	527,000	527,000	527,000

Nodiadau:

Nid yw'r tabl hwn yn dangos y dreth ychwanegol a delir gan berchenogion eiddo sydd wedi bod yn wag am amser maith gan ei fod yn daliad trosglwyddo (h.y. cost i berchennog y cartref ond budd (derbyniad) i'r Awdurdod Lleol)

Manteision

Opsiwn 1 – Gwneud dim

7.401 Mae'r opsiwn hwn yn barhad o bolisi presennol. Nid oes unrhyw fanteision yn gysylltiedig ag ef.

Opsiwn 2 – Gorfodi awdurdodau lleol i godi treth gyngor ychwanegol ar gartrefi a fu'n wag ers amser maith ar gyfradd o 150 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo.

7.402 Câi'r dreth gyngor ychwanegol ei chodi ar yr holl gartrefi a fu'n wag ers amser maith heb ystyried amgylchiadau lleol. Byddai'r polisi yn ategu ymdrechion i fynd i'r afael â phroblem prinder tai drwy ddefnyddio'r cartrefi hynny sy'n wag ar hyn o bryd. Byddai'n gymhelliant arall i berchenogion cartrefi a fu'n wag ers amser maith sicrhau eu bod yn cael eu defnyddio unwaith eto. Byddai'n ategu'r amrywiaeth o adnoddau a phwerau sydd gan awdurdodau i fynd i'r afael â chartrefi gwag. Byddai hefyd yn ategu'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi, sy'n rhoi benthyciadau i berchenogion i'w galluogi i wella'r eiddo er mwyn ei werthu neu ei rentu.

7.403 Sicrheir manteision eraill drwy leihau nifer y cartrefi a fu'n wag ers amser maith. Mae'r rhain yn cynnwys gwella ymddangosiad ffisegol cymunedau drwy

fynd i'r afael â chartrefi adfeiliedig a'r fandaliaeth a'r mathau eraill o ymddygiad gwrthgymdeithasol y gall eiddo gwag eu denu. Gall cynnydd yn nifer yr eiddo gwag mewn ardal arwain at ddirywiad graddol. Mae eiddo preswyl yn mynd yn llai deniadol wrth i nifer yr eiddo gwag gynyddu, a all yn ei dro effeithio ar bris eiddo arall. Gall hyn, ynghyd ag ymddangosiad ffisegol ardal, beri i fusnesau osgoi'r ardal. Mae annog perchenogion cartrefi gwag i sicrhau eu bod yn cael eu defnyddio unwaith eto yn bwysig i gynnal cymunedau lleol cadarn a bywiog

7.404 Er nad cynhyrchu incwm yw nod y polisi, gall awdurdodau lleol ddefnyddio unrhyw refeniw a gynhyrchir i wneud gwelliannau pellach sy'n helpu i ddiwallu anghenion tai pobl leol. Amcangyfrifodd astudiaeth flaenorol⁵⁷ y câi tua £22 miliwn ei gynhyrchu pe bai pob awdurdod lleol yn codi'r tâl ychwanegol. Fodd bynnag, roedd hyn yn seiliedig ar uchafswm tâl o 200 y cant ac nid 150 y cant, sy'n sail i'r opsiwn hwn ac Opsiwn 3. Hefyd, nid oedd y ffigur hwn yn cynnwys unrhyw golledion o ran casglu'r dreth gyngor, sy'n nodweddiadol o system y dreth gyngor.

7.405 Gan ddefnyddio'r cyfrifiad ar gyfer y costau ychwanegol i berchenogion cartrefi a fu'n wag ers amser maith a nodwyd uchod, a'r ffaith bod hon yn gost drosiannol gydag awdurdodau lleol, y refeniw ychwanegol i awdurdodau lleol yn deillio o godi tâl o 150 y cant fyddai £14.4 miliwn.

7.406 Dylid nodi y gallai cyfraddau casglu gwirioneddol fod yn is na'r cyfartaledd a ddefnyddiwyd uchod.

Opsiwn 3 – Rhoi disgresiwn i awdurdodau lleol wrth benderfynu a ddylent godi treth gyngor ychwanegol ar gartrefi a fu'n wag ers amser maith ar gyfradd o 150 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo ai peidio.

7.407 Y gwahaniaeth mawr, a'r fantais ychwanegol, yw mai mater i bob awdurdod lleol yn unigol yw penderfynu a ddylid codi'r tâl ychwanegol ai peidio. Mae hyn yn galluogi'r awdurdod i ystyried ffactorau ac amgylchiadau lleol, a all ei helpu i ddefnyddio'r pŵer mewn ffordd sy'n ategu ei bolisi tai strategol.

Crynodeb a'r opsiwn a ffefrir

7.408 Gan nad oes unrhyw fanteision yn gysylltiedig ag Opsiwn 1, dewis rhwng Opsiwn 2 a 3 yw'r prif benderfyniad. Maent yn debyg yn eu hanfod. Y prif wahaniaeth yw y byddai un yn ei gwneud yn ofynnol i bob awdurdod lleol godi'r tâl ychwanegol tra bod y llall yn rhoi'r dewis iddynt wneud hynny. O ystyried yr holl ffactorau, ystyrir bod yr egwyddor o ganiatáu i'r penderfyniad hwn gael ei wneud yn lleol, fel y disgrifir uchod, yn bwysig ac felly Opsiwn 3 yw'r opsiwn a ffefrir.

8. Asesu'r Gystadleuaeth ac Effeithiau Penodol

Asesu'r Gystadleuaeth

Y Sector Rhentu Preifat

- 8.1 Ni ddisgwylir i'r cynigion ar gyfer trwyddedu landlordiaid ac asiantau gael effaith ar gystadleuaeth yn y sector rhentu preifat. Bydd landlordiaid â phortffolios mwy ac asiantau â mwy nag un gangen yn talu mwy ond bydd y costau hyn yn gymesur â maint cymharol eu busnesau.

Digartrefedd

- 8.2 Nid oes unrhyw effaith ar gystadleuaeth oherwydd bydd y ddeddfwriaeth yn disodli dyletswydd statudol sydd ar awdurdodau lleol eisoes i fynd i'r afael â digartrefedd yn eu hardal. Bydd awdurdodau lleol yn dal i allu is-gontractio rhai o'r swyddogaethau yn y ddeddfwriaeth ond ni fyddai hynny'n cyfateb i fwy na 10 y cant o werth y farchnad. Mae'r rhan hon o'r Bil yn gosod dyletswyddau neilltuol ar awdurdod lleol; ni fydd yn cynnwys cystadleuaeth ac ni fydd yn effeithio ar fusnesau, elusennau na'r sector gwirfoddol.

Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr

- 8.3 Mae'r risg o effaith andwyol sylweddol ar gystadleuaeth yn isel. Disgwylir i awdurdodau lleol gynnal ymarfer caffael cystadleuol pan fyddant yn cynllunio i ddatblygu safle newydd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr. Mae Llywodraeth Cymru yn esbonio hyn yn adran 'rhagamodau ariannu' y llythyr cynnig ac yn y telerau ac amodau ariannu.

Safonau Awdurdodau Lleol: Safon Ansawdd Tai Cymru

- 8.4 Nid oes unrhyw effaith ar gystadleuaeth oherwydd byddai'r ddeddfwriaeth i bennu safonau ar gyfer stoc tai awdurdodau lleol, i bob pwrpas, yn ategu'r gwaith y mae awdurdodau lleol eisoes yn ei wneud yn wirfoddol i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru.

Safonau Awdurdodau Lleol: Rhenti a thaliadau gwasanaeth

- 8.5 Ni fydd newidiadau i renti a thaliadau gwasanaeth awdurdodau lleol yn cael effaith ar fusnesau, y sector gwirfoddol nac elusennau, felly nid oes risg y byddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar gystadleuaeth.

Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai

- 8.6 Byddai'r gwelliannau i stoc tai er mwyn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru yn cael eu hariannu'n bennaf gan Grant y Lwfans Atgyweiriadau Mawr ac nid o reidrwydd drwy arbedion a wneir yn sgil diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai. Byddai'r trefniadau ar gyfer adeiladu o'r newydd yn amodol ar y prosesau cynllunio a chaffael sydd ar waith ym maes llywodraeth leol.

Tai Cydweithredol

- 8.7 Ni fydd y ddeddfwriaeth i ganiatáu tai cydweithredol yn creu problemau o ran cystadleuaeth gan ei bod yn creu ffurf amgen o ddeiliadaeth sy'n unigryw ac y gellid ei defnyddio mewn cyd-destunau eraill.

Treth Gyngor ar gartrefi gwag

- 8.8 Bydd y ddeddfwriaeth yn effeithio ar unigolion yn bennaf yn hytrach nag ar fusnesau. Mae'n bosibl y bydd yn effeithio ar ddatblygwyr eiddo preswyl os na allant lenwi eu heiddo o fewn 12 mis i'w gwblhau. Byddai'n effeithio ar bob datblygiad o fewn awdurdod lleol ond byddai'r effaith genedlaethol yn dibynnu ar y graddau y caiff y polisi ei weithredu ledled Cymru. Nid ydym yn rhagweld y byddai hwn yn faich sylweddol nac ystumiol oherwydd y byddai cyfnod o 12 mis rhwng cwblhau eiddo a chodi'r premiwm treth.

Effeithiau Penodol

- 8.9 Fel rhan o'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol, cwblhawyd cyfres o asesiadau o effeithiau'r meysydd polisi a gynhwysir ym Mil Tai (Cymru). Amrywiai'r effeithiau mewn nifer o feysydd polisi ond roeddent, ar y cyfan, yn rhai cadarnhaol.

Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb

- 8.10 Mae Llywodraeth Cymru yn cael ei rhwymo gan Ddeddf Cydraddoldeb 2010, gan y Rheoliadau Dyletswyddau Cydraddoldeb sy'n Benodol i Gymru, Deddf Hawliau Dynol 1998 a'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Canfu asesiad o effaith y Bil Tai ar gydraddoldeb y bydd effeithiau cadarnhaol ar gyfer **Sipsiwn a Theithwyr** oherwydd bydd y ddyletswydd i ddarparu safle lle y nodwyd bod angen un yn golygu y bydd yn haws iddynt gael mynediad at addysg, gofal iechyd a chyfleusterau cymunedol, a bydd hefyd yn gwella cydlyniant cymunedol. Bydd safleoedd awdurdodedig yn fwy diogel na safleoedd heb eu hawdurdodi a byddant o fudd penodol i'r rhai ag anabledd corfforol, plant, pobl ifanc a phobl hŷn. Bydd effaith gadarnhaol ar hawliau dynol Sipsiwn a Theithwyr gan fod Llys Hawliau Dynol Ewrop wedi cydnabod bod y ffaith bod Sipsiwn a Theithwyr yn agored i niwed yn golygu y dylid rhoi ystyriaeth arbennig i'w hanghenion ac y dylai'r wladwriaeth hwyluso eu ffordd o fyw.

- 8.11 Mae'r amrywiaeth o gategoriâu angen blaenoriaethol sy'n berthnasol i asesiadau awdurdodau lleol o **bobl ddigartref** yn dangos y bydd effeithiau cadarnhaol ar gyfer pobl iau, teuluoedd, yr henoed a'r rhai ag anabledd meddyliol neu gorfforol.
- 8.12 Bydd y gyfundrefn cofrestru a thrwyddedu ar gyfer y **sector rhentu preifat** yn cael effaith sylweddol ar sut y caiff perchenogion ddefnyddio eiddo perthnasol. O ganlyniad, mae'n bosibl y gallai perchennog geisio herio agweddau ar y Cynllun ar y sail ei fod yn mynd yn groes i Erthygl 1 o'r Protocol Cyntaf i Erthygl Un (P1, A1) o'r Confensiwn Hawliau Dynol. Fodd bynnag, mae P1, A1 yn datgan "Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law". Fodd bynnag, mae'r Confensiwn Hawliau Dynol yn cydnabod na fydd awdurdod cyhoeddus yn mynd yn groes i'r hawl hon os yw'r gyfraith yn dweud "that it can interfere with, deprive, or restrict the use of a person's possessions". Mae Llys Hawliau Dynol Ewrop wedi dyfarnu y caiff Aelod-wladwriaeth ddeddfu a gorfodi cyfreithiau y mae'n tybio sydd eu hangen i reoli'r modd y caiff eiddo ei ddefnyddio, a bod gan Aelod-wladwriaethau gryn ddisgresiwn, yn enwedig o ran materion sy'n ymwneud ag iechyd y cyhoedd a rheolaeth.
- 8.13 Bydd y cynigion i foderneiddio a gwella'r sector rhentu preifat, a'r arferion a welir ynddo, o fudd i denantiaid, y mae rhai ohonynt yn agored i niwed, drwy wella arferion a safonau landlordiaid preifat ac asiantau gosod.

Hawliau'r Plentyn

- 8.14 Mae *Mesur Hawliau Plant a Phobl Ifanc 2011* yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru roi sylw dyledus i Gonfensiwn y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau'r Plentyn wrth ddatblygu pob deddfwriaeth a pholisi. Mae'r Bil yn cael llawer o effeithiau cadarnhaol ar hawliau'r plentyn, er enghraifft, mae'r ddyletswydd ar awdurdodau lleol i ddarparu safleoedd **Sipsiwn a Theithwyr** lle y nodwyd bod eu hangen yn cael effeithiau cadarnhaol o dan Gonfensiwn y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau'r Plentyn, drwy greu gwell mynediad at gyfleusterau addysgol a darpariaeth iechyd. Mae safleoedd awdurdodedig yn lleoedd gwell a mwy diogel i blant a'u teuluoedd. Bydd y dyletswyddau i atal a lliniaru **Digartrefedd** yn golygu y bydd plant yn osgoi trauma digartrefedd. Bydd y polisïau ar gyfer **Safonau Awdurdodau Lleol** a'r **Sector Rhentu Preifat** yn cael effeithiau buddiol cadarnhaol ar deuluoedd â phlant oherwydd yn sgil y polisïau hynny, bydd tai'n cael eu rheoli'n well, a byddant hefyd o ansawdd gwell.

Effaith ar yr iaith Gymraeg

- 8.15 Mae *Cynllun Iaith Gymraeg* Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i gynnal asesiad o effeithiau'r Bil ar y Gymraeg. Gall y Bil Tai gael effeithiau cadarnhaol ar yr iaith Gymraeg. Gall y cynigion ar gyfer safleoedd **Sipsiwn a Theithwyr** olygu y bydd teuluoedd yn symud i ardaloedd sydd, yn bennaf, yn

rhai Cymraeg eu hiaith ac y bydd eu plant yn mynd i ysgolion cyfrwng Cymraeg ac yn dysgu'r iaith, gyda'r rhieni yn cymysgu mewn cymunedau Cymraeg eu hiaith ac o bosibl yn cynyddu nifer y siaradwyr Cymraeg. Fodd bynnag, gall pwerau disgresiwn ar gyfer **Treth Gyngor ar gartrefi gwag** olygu y bydd mwy o dai fforddiadwy ar gael mewn cymunedau gwledig, Cymraeg eu hiaith, a allai helpu i gynnal a gwella'r cymunedau hynny a'r defnydd o'r Gymraeg.

Datblygu cynaliadwy

- 8.16 Wrth sgrinio effaith polisiâu'r Bil, ystyriwyd y pum prif ddangosydd yng Nghynllun Datblygu Cynaliadwy Llywodraeth Cymru. Pan fo awdurdodau lleol yn adeiladu safleoedd newydd ar gyfer **Sipsiwn a Theithwyr**, bydd yn rhaid i Awdurdodau Lleol fynd ati, yn ystod y broses gynllunio, i ystyried yr effaith ar Ddatblygu Cynaliadwy. Bydd llai o wersylloedd anghyfreithlon yn cael effaith gadarnhaol ar gymunedau. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau bod gwersylloedd heb eu hawdurdodi yn gallu cael effaith andwyol ar yr amgylchedd ar brydiau. Ymhlith y prif fath o ddigwyddiadau a welwyd yn y gorffennol y mae dympio a llosgi gwastraff a llygru cyrsiau dŵr cyfagos. Mae **digartrefedd** yn effeithio ar y rhai sydd mewn tlodi neu'r rhai sy'n wynebu tlodi, a bydd y ddyletswydd i atal neu liniaru digartrefedd yn cael effaith gadarnhaol o ran sicrhau bod gan aelwydydd heb waith o leiaf sicrwydd y bydd ganddynt le diogel i fyw ac y byddant ar eu hennill yn sgil y manteision sy'n gysylltiedig â hynny.
- 8.17 Gall awdurdodau lleol ddefnyddio eu pwerau disgresiwn i godi **Treth Gyngor ar gartrefi gwag** i wella cymunedau lle mae eiddo a fu'n wag ers amser maith yn gallu achosi problemau i breswylwyr, gan gynnwys cynnydd mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol ac eiddo'n cael ei esgeuluso a'i fandaleiddio. Drwy annog camau i sicrhau bod yr eiddo hwn yn cael ei ddefnyddio unwaith eto, caiff y stoc tai ei chynyddu a gellir hefyd wella a chynnal cymunedau lleol. Disgwylir i **Safon Ansawdd Tai Cymru** gael effaith gadarnhaol, a hynny drwy waith a gaiff ei gynllunio i wella ansawdd stoc tai awdurdodau lleol a thrwy gamau i gyrraedd y Safon, sy'n pennu sgôr ofynnol ar gyfer effeithlonrwydd ynni. Ynghlwm â'r Safon hon bydd manteision i iechyd a lles tenantiaid a'u teuluoedd, a fydd yn deillio o welliannau i dai, ac yn cyfrannu at yr elfen lles cymdeithasol ar ddatblygu cynaliadwy.
- 8.18 Disgwylir i **denantiaid yn y sector rhentu preifat** weld y bydd eu llety'n cael ei reoli'n well, ynghyd â biliau gwresogi is os caiff deunydd inswleiddio gwell ei osod. Bydd **tai cydweithredol** yn hyrwyddo lefel o waith adeiladu o'r newydd lle byddai'n rhaid ystyried yr effaith debygol y byddai datblygiadau newydd yn ei chael ar adnoddau ac amgylchedd cynaliadwy.

Prawfesur polisiâu gwledig

- 8.19 Dangosodd yr asesiad sgrinio a gynhaliwyd er mwyn prawfesur polisiâu gwledig y gallai safleoedd newydd ar gyfer **Sipsiwn a Theithwyr** mewn ardal wledig effeithio ar y gwasanaethau cyhoeddus a fydd ar gael. Os bydd mwy o Sipsiwn a Theithwyr yn symud i ardal sefydledig, gallai hynny roi pwysau

ychwanegol ar leoedd mewn ysgolion gwledig bach sydd eisoes heb lawer o leoedd i ddisgyblion. Gallai sefydlu safleoedd newydd hefyd gael effaith ar ansawdd a chymeriad y dirwedd wledig naturiol ac adeiledig, er y byddai pob safle newydd yn destun y trefniadau craffu llawn sy'n gysylltiedig â'r broses gynllunio. Lle caiff safleoedd newydd eu datblygu, gallai hynny fod o fudd economaidd byrdymor i fusnesau adeiladu gwledig.

- 8.20 Os codir **Treth Gyngor ar gartrefi gwag**, efallai y bydd manteision i fusnesau gwledig bach wrth i eiddo gwag gael ei adnewyddu a'i ddefnyddio unwaith eto. Efallai hefyd y bydd mwy o fusnes i asiantau tai neu asiantau gosod mewn ardaloedd gwledig os caiff eiddo gwag ei ddefnyddio unwaith eto.
- 8.21 Gallai cyfundrefn i gofrestru landlordiaid yn y **sector rhentu preifat** gael ychydig bach o effaith ariannol negyddol ar fusnesau gwledig sy'n gysylltiedig â'r farchnad rentu.
- 8.22 Gall **deiliadaeth gydweithredol** gael effeithiau buddiol ar fusnesau gwledig sy'n gysylltiedig â datblygu datblygiadau tai cydweithredol mewn rhannau gwledig o Gymru. Mae Llywodraeth Cymru wedi pennu targed o 500 o gartrefi newydd drwy brosiectau arloesol ym maes tai cydweithredol er mwyn cyflawni'r targed cyffredinol o 7,500 o dai fforddiadwy newydd dros dymor y Llywodraeth. Gallai'r targed hwnnw o ran tai cydweithredol ddarparu rhai cartrefi newydd mewn ardaloedd gwledig.

Iechyd a Lles

- 8.23 Yn ôl asesiadau sgrinio o'r effaith ar iechyd, gwelwyd bod safleoedd **Sipsiwn a Theithwyr** awdurdodedig yn gwella amodau byw, a bod hynny, yn ei dro, yn cael effaith fuddiol ar iechyd teuluoedd Sipsiwn a Theithwyr. Sipsiwn a Theithwyr sy'n tueddu i fod â'r tai a'r cyfleusterau iechydol gwaethaf ac mae clefydau heintus yn broblem benodol. Caiff **digartrefedd** o bob math ei gysylltu'n gyson â dirywiad mewn iechyd corfforol ac iechyd meddwl. Mae'r sefyllfa'n gwaethgu unwaith y gwneir penderfyniad i wneud teulu neu unigolyn yn ddigartref, ac mae iechyd corfforol ac iechyd meddwl yn debygol o waethgu ar ôl cyfnod o fyw ar y stryd neu mewn llety dros dro. Gall digartrefedd, neu'r posibilrwydd o fod yn ddigartref, arwain hefyd at broblemau iechyd meddwl ar amryfal lefelau, a all arwain at yr angen am feddyginiaeth ar bresgripsiwn. Mewn rhai achosion, gall arwain at wrthdaro domestig, a all gael effaith negyddol ddifrifol ar oedolion a phlant. Mae'r dyletswyddau i atal a lliniaru **digartrefedd** yn rhoi mwy o bwyslais ar fabwysiadu dull amlasiantaeth o fynd i'r afael ag achosion digartrefedd ac o ymateb iddo, sy'n cynnwys cryfhau trefniadau cydweithio rhwng awdurdodau lleol a byrddau iechyd lleol er mwyn ymdrin â'r broblem. Bydd y cynigion sy'n ymwneud â **Safon Ansawdd Tai Cymru** yn esgor ar fanteision cadarnhaol unwaith y cyflawnir y Safon. Mae ymchwil wedi profi y gall cartrefi sy'n cyrraedd y Safon olygu y bydd deiliaid y cartrefi hynny'n llai tebygol o gael triniaeth am iselder ac y bydd llai o bobl yn dioddef o heintiau anadlol fel peswch ac annwyd.
- 8.24 Cynhaliwyd asesiad o'r effaith ar iechyd ar gyfer y cynigion sy'n ymwneud â'r **Sector Rhentu Preifat**. Daeth i'r casgliad y byddant yn debygol o gael

effeithiau cadarnhaol ar iechyd. Yn eu plith mae'r ffaith y bydd cartrefi rhent preifat yn fwy diogel, iach a chyfforddus, a manteision a fydd yn deillio o welliannau i'r ffordd y mae landlordiaid yn trin eu tenantiaid. Bydd effeithiau cadarnhaol ar iechyd yn debygol o ddeillio hefyd o gynyddu ymwybyddiaeth landlordiaid a thenantiaid o hawliau a chyfrifoldebau, a fydd yn arwain at lai o wrthdaro, anghydfod, straen a rhwystredigaeth i bobl yn y ddau grŵp. Os na chaiff y cynllun ei orfodi'n effeithiol, mae risg y gallai amodau wella i denantiaid sydd â landlordiaid da, ond nid i denantiaid agored i niwed sy'n byw mewn cartrefi a reolir gan landlordiaid diegwyddor, neu'r rhai sy'n cael anhawster defnyddio'r cynllun. Er na fydd hynny'n cael effaith negyddol ar iechyd, mae posibilrwydd y gallai arwain at senario lle bydd mwy o anghydraddoldebau iechyd.

Effaith ar breifatrwydd

- 8.25 Canfu'r asesiadau o'r effaith ar breifatrwydd y bydd y gyfundrefn ar gyfer cofrestru'r **sector rhentu preifat** yn nodi eiddo unigol sy'n eiddo i landlordiaid neu sy'n cael ei reoli gan eu hasiantau, gan alluogi darpar denantiaid i chwilio am fanylion yr eiddo posibl y maent am ei rentu, neu eu darpar landlord/asiant, i weld a ydynt wedi'u cofrestru a/neu'u trwyddedu o dan y Cynllun. Caiff data eu rhannu rhwng Gweithredwyr y Cynllun hy awdurdodau lleol a Llywodraeth Cymru. Bydd landlordiaid yn gallu gweld y data ar gyfer eu heiddo eu hunain a bydd tenantiaid yn gallu gweld data ar eiddo penodol.

Effaith ar y sector gwirfoddol

- 8.26 Mae amrywiaeth eang o sefydliadau yn y sector gwirfoddol yn cael arian oddi wrth Lywodraeth Cymru i gynorthwyo pobl **ddigartref**. Mae'n bosibl y gallai'r dyletswyddau newydd effeithio arnynt oherwydd gallai atgyfeiriadau gynyddu a bydd disgwyl iddynt gefnogi'r fframwaith atal mewn partneriaeth â'r awdurdod lleol. Fodd bynnag, gallai'r pwyslais cynyddol ar atal digartrefedd yn y lle cyntaf ac ar ymyrryd yn gynnar leihau'r cymhlethdod neu'r anawsterau y gellir dod ar eu traws wrth helpu pobl pan gaiff cymorth ei adael tan yr eiliad olaf bosibl.

9. Adolygiad ar ôl gweithredu

- 9.1 Mae sawl gwedd i'r Bil Tai, ac fe'i cynlluniwyd i fynd i'r afael â blaenoriaethau a nodwyd er mwyn gwneud mwy i helpu pobl i ddiwallu eu hanghenion o ran tai. O ystyried hynny, rhaid i'r gwaith adolygu, monitro a gwerthuso adlewyrchu hynny. Bydd yn cynnwys cyfres gydlynol o rannau. Bydd rhai o'r rhain yn berthnasol i ddwy neu fwy o elfennau'r Bil tra bydd eraill wedi'u teilwra'n arbennig gan fod rhai rhannau o'r Bil yn benodol eu natur.
- 9.2 Caiff elfennau'r Bil Tai eu mesur mewn nifer o ffyrdd. Byddant yn cynnwys defnyddio ystadegau swyddogol, rheolaidd yn ogystal ag arolygon pwrpasol a dulliau ymchwil eraill a fydd wedi'u cynllunio i gasglu'r data angenrheidiol. Wrth gynllunio'r ymchwil ar gyfer y gwerthusiad ar ôl gweithredu, cyfunir amrywiaeth o ddulliau ymchwil gwahanol a fydd fwyaf addas ar gyfer mesur effeithiau cyffredinol y ddeddfwriaeth ac elfennau penodol ohoni.
- 9.3 Caiff rhaglen o weithgarwch monitro a gwerthuso ei datblygu fel y gellir adrodd yn ôl flwyddyn ar ôl i'r elfen berthnasol o'r Bil gael ei rhoi ar waith, ac yna ar adegau priodol wedi hynny. Ar gyfer rhai elfennau, fel y cynllun cofrestru ar gyfer landlordiaid preifat, caiff rhai agweddau arnynt eu monitro'n fisol, er enghraifft, pa mor gyflym mae landlordiaid preifat yn cofrestru.
- 9.4 Bydd y gwaith adolygu a gwerthuso yn adlewyrchu'r dyddiadau dechrau gwahanol ar gyfer elfennau'r Bil. Er enghraifft, caiff yr elfen sy'n ymdrin â'r sector rhentu preifat ei deddfu cyn gynted â phosibl ar ôl cael Cydsyniad Brenhinol, tra bydd angen amserlen wahanol ar gyfer cynlluniau a fydd yn ymwneud â rhai o'r elfennau eraill, megis digartrefedd, a fydd yn dod i rym o fis Ebrill 2015.
- 9.5 Rhoddir enghreifftiau isod o rai o'r dangosyddion a'r mesurau perfformiad rheolaidd a ddefnyddir i adolygu a gwerthuso'r effaith y bwriedir i'r ddeddfwriaeth ei chael:

Dangosyddion

- (i) Stoc breifat wag.
- (ii) Eiddo preifat gwag fel canran o gyfanswm y stoc breifat.
- (iii) Amcangyfrif o nifer y cartrefi sydd eu hangen.
- (iv) Nifer y cartrefi a adeiladwyd ac sy'n barod i'w meddiannu.
- (v) Nifer yr unedau tai fforddiadwy ychwanegol a ddarparwyd.
- (vi) Y nwy a'r trydan a ddefnyddir mewn cartrefi bob blwyddyn.
- (vii) Canran y tai cymdeithasol sy'n cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru.
- (viii) Canran yr aelwydydd sy'n byw mewn tlodi tanwydd.

- (ix) Canran yr aelwydydd digartref sy'n cynnwys plant dibynnol.
- (x) Nifer y ceisiadau digartrefedd a dderbynnir.

Mesurau Perfformiad

- (i) Nifer y cynlluniau datblygu lleol a fabwysiadwyd.
- (ii) Nifer y cartrefi gwag preifat a gaiff eu defnyddio unwaith eto yn dilyn camau gweithredu gan awdurdodau lleol.
- (iii) Nifer y cartrefi a adeiladwyd ac sy'n barod i'w meddiannu.
- (iv) Nifer yr astudiaethau pum mlynedd o argaeledd tir a gwblhawyd o fewn 12 mis.
- (v) Nifer y tai a gafodd eu gwella i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru.
- (vi) Nifer y cartrefi sy'n cael budd o fesurau perfformiad gwell ar gyfer ynni domestig.
- (vii) Nifer y safleoedd a adnewyddwyd sydd gan awdurdodau lleol ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr.
- (viii) Nifer yr aelwydydd a gafodd gymorth i wella perfformiad ynni eu cartrefi.
- (ix) Canran yr anheddau a aseswyd o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai a oedd yn cynnwys o leiaf un perygl Categori 1.
- (x) Nifer y teuluoedd digartref â phlant mewn llety gwely a brecwast.

Y Sector Rhentu Preifat

- 9.6 Bydd proses ffurfiol i fonitro effaith y cynllun cofrestru a thrwyddedu ar gyfer landlordiaid ac asiantau gosod a rheoli yn y sector rhentu preifat. Prosiect gwerthuso cyffredinol fydd hwn a gyflawnir o fewn cyfnod penodol o dair blynedd ar ôl i'r cynllun ddod i rym. Caiff cyfnodau adrodd interim o chwe neu ddeuddeg mis eu pennu. Caiff rhai elfennau o'r cynllun, fel nifer y landlordiaid sy'n cofrestru, eu monitro'n fisol. Fel rhan o'r gwerthusiad, caiff effaith y trefniant newydd ei hasesu hefyd o safbwynt y tenantiaid.

Digartrefedd

- 9.7 Bydd y modd yr eir ati i weithredu'r Bil yn cael ei asesu yn unol â'r gyfundrefn ehangach sydd gan Lywodraeth Cymru ar gyfer goruchwyllo a mesur perfformiad awdurdodau lleol. Mae Llywodraeth Cymru yn rhoi arian i sefydliadau yn y trydydd sector ddarparu cyngor annibynnol ar dai. Mae

gwasanaethau o'r fath yn rhoi cymorth i bobl sicrhau bod awdurdodau lleol yn cyflawni eu dyletswyddau i bobl ddigartref ac felly maent yn ffynhonnell bwysig o wybodaeth am sut y mae'r ddeddfwriaeth yn cael ei chymhwyso a sut y mae gwasanaethau'n cael eu darparu.

- 9.8 Mae cytundeb cyffredinol bod angen sefydlu system i gasglu gwybodaeth am gamau i atal digartrefedd erbyn i'r ddeddfwriaeth gael ei gweithredu. Bydd system o'r fath yn rhoi gwybodaeth fanwl fel y bo modd monitro sut mae awdurdodau lleol yn perfformio o ran atal digartrefedd.
- 9.9 Ar ôl cyfnod priodol, y disgwylir iddo fod o fewn y ddwy flynedd gyntaf i weithredu'r ddeddfwriaeth, mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu comisiynu ymchwil i weld a fydd y deddfwriaeth yn cael ei gweithredu'n mewn effeithiol.

Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr

- 9.10 Cynhelir adolygiad blynyddol i weld pa mor effeithiol fydd awdurdodau lleol o ran cydymffurfio â'r Ddyletswydd.

Safonau Awdurdodau Lleol: Safon Ansawdd Tai Cymru

- 9.11 Gan mai nod y ddeddfwriaeth yw sicrhau y cydymffurfir â safon, caiff effeithiolrwydd ei fesur ar sail a yw'r awdurdodau tai lleol yn gwneud cynnydd boddhaol o ran cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn 2020 ac o ran cynnal y Safon honno wedi hynny. Caiff y cynnydd a wneir gan yr awdurdodau yn hyn o beth ac o ran cynnal y Safon wedyn eu monitro yn bennaf drwy'r gofyniad i gyflwyno cynlluniau busnes a datganiadau data. Bydd Llywodraeth Cymru yn monitro ac yn dadansoddi'r datganiadau ac yn penderfynu a yw'r cynlluniau yn "dderbyniol" o ystyried y nod terfynol.
- 9.12 Byddai methiant i gydymffurfio â'r gofyniad deddfwriaethol neu ag unrhyw is-ddeddfwriaeth ddilynol yn awgrymu bod y mesur wedi methu ac yn arwain at gynnal adolygiad o'i effeithiolrwydd.

Safonau Awdurdodau Lleol: Rhenti a thaliadau gwasanaeth

- 9.13 Caiff effeithiolrwydd y ddeddfwriaeth ei ddangos drwy fonitro awdurdodau lleol er mwyn sicrhau eu bod wedi gwahanu taliadau gwasanaeth oddi wrth renti a bod rhenti yn parhau'n fforddiadwy.
- 9.14 Bydd disgwyl i awdurdodau lleol gyflwyno datganiadau blynyddol mewn perthynas â'r safon renti a bydd Llywodraeth Cymru yn monitro cydymffurfiaeth bob blwyddyn. Cynhelir trafodaethau ag awdurdodau os bydd achosion o ddiffyg cydymffurfio.
- 9.15 Bwriedir ymgynghori â thenantiaid am y gwasanaethau a ddarperir ac, o'r herwydd, mae'n anochel y bydd taliadau gwasanaeth yn amrywio o'r naill gynllun i'r llall. O ganlyniad, byddai casglu gwybodaeth fanwl yn fwy o faich ar

landlordiaid ac ar Lywodraeth Cymru. Felly bydd Llywodraeth Cymru yn cydweithio ag awdurdodau lleol er mwyn gweld i ba raddau y bydd rhenti a thaliadau gwasanaeth yn cael eu gwahanu ac er mwyn nodi unrhyw feysydd sy'n peri pryder.

Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai

- 9.16 Bydd effeithiolrwydd y ddeddfwriaeth yn cael ei fesur drwy waith i fonitro Awdurdodau Tai Lleol. Byddai'r gwaith hwnnw'n cynnwys monitro'r effaith a gâi cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru o fewn yr amserlen y cytunwyd arni ar gyfer pob awdurdod, ynghyd ag ymarferion allanol i ddilysu nifer y cartrefi newydd a ddatblygwyd o ganlyniad i'r arbedion i Awdurdodau Tai Lleol.

Tai Cydweithredol

- 9.17 Caiff y ddeddfwriaeth ei gwerthuso drwy asesu pa gydweithrediaethau a fydd wedi defnyddio'r ddeddfwriaeth a pha fanteision a fydd yn deillio o hynny. Defnyddir astudiaethau achos i ddangos y manteision, gan gynnwys gwybodaeth am achosion lle na ddefnyddiwyd y ddeddfwriaeth.
- 9.18 Rydym yn bwriadu monitro a mesur nifer y tai cydweithredol a ddatblygir yng Nghymru a byddwn yn gwneud hynny drwy eu hasesu yn unol â mesurau a fydd yn dangos llwyddiant yn hynny o beth, megis:
- (i) Eu bod yn diwallu angen o ran tai.
 - (ii) Eu bod yn cynnig aelodaeth gymunedol ddemocrataidd.
 - (iii) Bod yr aelodau'n helpu i lywodraethu'r gydweithrediaeth.
 - (iv) Eu bod yn darparu un neu gyfuniad o'r canlynol; cydweithrediaethau i'w rhentu; cydweithrediaethau gwerth y farchnad a chydweithrediaethau ecwiti cyfyngedig.
 - (v) Bod ansawdd y tai cystal neu'n well na safonau presennol Cymru ar gyfer tai cymdeithasol newydd.
 - (vi) Eu bod yn dangos ansawdd o ran lle drwy fod yn gynaliadwy yn gymdeithasol, yn economaidd ac yn amgylcheddol.
 - (vii) Eu bod yn ddigon hyblyg i fod yn hygyrch ac yn ddeniadol i aelwydydd ag incymau amrywiol, gan gynnwys y rheini sy'n gallu ariannu cyfran ecwiti yn eu cartref a'r rheini sydd ar incwm isel.
 - (viii) Eu bod yn rhoi math hyblyg o ddeiliadaeth i gymunedau cymysg.
 - (ix) Bod modd ariannu'r model(au) tai cydweithredol yr ystyrir eu bod yn briodol i Gymru.

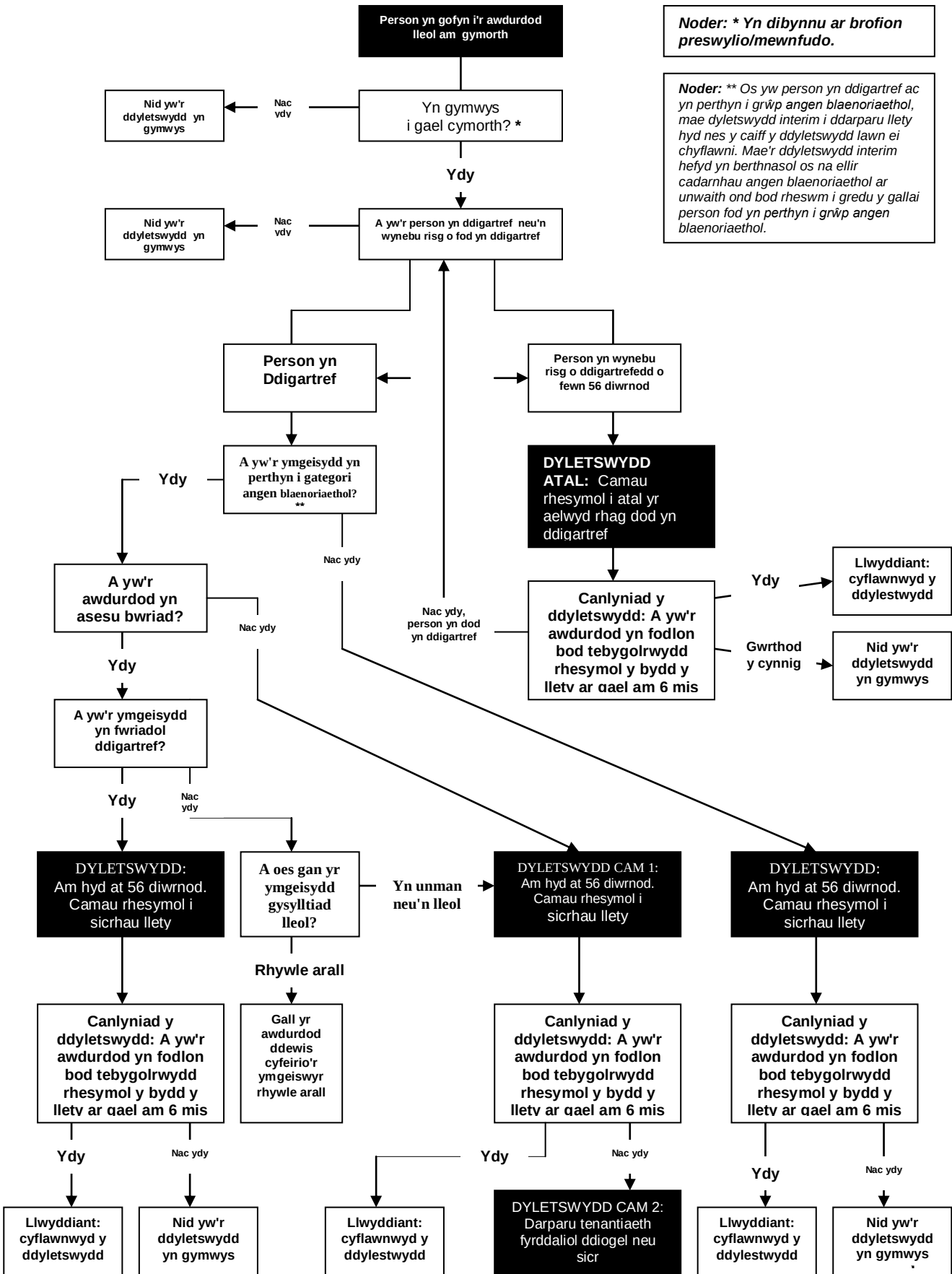
- 9.19 Bydd rhai o effeithiau'r ddeddfwriaeth arfaethedig yn gronnol. Felly, tra bydd modd adrodd dros gyfnodau byrrach fel deuddeg mis ar gyfer rhai elfennau o'r Bil, bydd angen mesur effeithiau elfennau eraill dros gyfnod hwy.
- 9.20 Yn achos eiddo gwag, bydd nifer o ffactorau yn effeithio ar nifer yr eiddo gwag. Mae'r rhain yn cynnwys:
- (i) Cyfraddau llog.
 - (ii) Argaeledd cyllid.
 - (iii) Amodau'r farchnad.
 - (iv) Lefelau cyflogaeth a ffactorau macro-economaidd.
- 9.21 Byddai data a gesglid yn rheolaidd dros gyfnodau hwy yn dangos effeithiau ffactorau economaidd ac yn tueddu i unioni effeithiau cymharol byrdymor ffactorau eraill. Pe bai'r data'n cael eu casglu o'r dyddiad gweithredu a bod y data hynny'n dangos tuedd am i lawr o'u cymharu â'r data hirdymor, gallai hynny fod yn arwydd pwysig o lwyddiant y ddeddfwriaeth. Byddai angen cael data yn rheolaidd o systemau Treth Gyngor awdurdodau lleol er mwyn gwneud y gwaith monitro hwn.

Treth Gyngor ar gartrefi gwag

- 9.22 Nid oes unrhyw fesurau ar waith ar hyn o bryd i fonitro'n rheolaidd nifer y cartrefi a fu'n wag ers amser maith. Felly bydd angen cymryd y mesurau canlynol i fesur effeithiau'r Bil ac unrhyw ganlyniadau anfwriadol:
- (i) Datganiadau ystadegol rheolaidd ar nifer yr eiddo gwag yn ôl ardaloedd awdurdodau lleol. Bydd pob awdurdod yn gallu nodi'r eiddo hwn gan ddefnyddio'u systemau meddalwedd treth gyngor. Bydd angen iddynt nodi hefyd a fyddant wedi gweithredu'r polisi treth gyngor ychwanegol ar gyfer cartrefi gwag.
 - (ii) Un o'r risgiau sy'n gysylltiedig â'r ddeddfwriaeth yw y bydd perchenogion eiddo gwag yn ceisio trefnu bod yr eiddo'n cael ei dynnu oddi ar y rhestrau sydd gan Asiantaeth y Swyddfa Brisiol, a thrwy hynny osgoi unrhyw atebolrwydd o ran treth. Er mwyn canfod a yw hynny'n digwydd, bydd modd gofyn i'r Asiantaeth am adroddiadau rheolaidd ar sawl eiddo a fydd wedi ei dynnu oddi ar y rhestrau yn ardaloedd yr awdurdodau sydd wedi gweithredu'r polisi. Os daw i'r amlwg bod hynny'n digwydd er mwyn osgoi talu treth, yna byddai angen datblygu a gweithredu mesurau pellach.

Atodiad A: Siart Ilif

Digartrefedd: Help a ddarperir i aelwydydd gan Opsiwn 2



Atodiad B –Crynodeb o Gostau Ychwanegol Deddfwriaeth

Pwnc	2014-2015 (£)	2015-2016 (£)	2016-2017 (£)
Y Sector Rhentu Preifat (2)	800,000	2,100,000	8,950,000 (3)
Digartrefedd (4)	0	5,900,000	3,200,000
Sipsiwn a Theithwyr (5)	0	80,000	40,000
Safonau Awdurdodau Lleol (6)	1,438,000	133,000	133,000
System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai (7)	439,000	22,000	22,000
Tai Cydweithredol (8)	35,100	16,000	0
Treth Gyngor ar Gartrefi Gwag (9)	359,000	0	527,000
Cyfanswm	3,006,100	8,181,000	12,789,000

1. Mae'r ffigurau yn y tabl yn deillio o gostau ychwanegol yr opsiwn a ffeirir ar gyfer pob pwnc a bennir yn Rhan 2 – Asesiad Effaith Rheoleiddiol.
2. Amcangyfrifir y bydd y ddeddfwriaeth yn hunangyllidol i awdurdodau lleol o 2015-2016. Mae'n bosibl y bydd angen rhywfaint o arian ysgogi byrdymor oddi wrth Lywodraeth Cymru er mwyn helpu i sefydlu systemau newydd. Bydd cyllid ar gael o Brif Grŵp Gwariant Dyfodol Cynaliadwy. Mae'r Cyfarwyddwr Cyffredinol wedi ymrwymo i ddarparu cyllid, a bydd Llinell Wariant yn y Gyllideb yn cael ei chadarnhau.
3. Cyfanswm Cymru Gyfan ar gyfer costau cofrestru i landlordiaid ac asiantau gosod.
4. Mae'r Gyllideb Ddrafft yn cynnwys £4,900,000 o gyllid newydd. Bydd arbedion gwerth £1,000,000 o ran costau dyletswyddau mewn perthynas â charcharorion a gaiff eu rhyddhau yn deillio o ddarpariaethau'r Bil. Caiff yr arian hwn ei arbed o flwyddyn i flwyddyn. Yn 2016-17 bydd arbediad parhaus o £1,000,000 ynghyd ag arbediad o £1,000,000 o'r cyllidebau Digartrefedd presennol.
5. Costau canllawiau, cyfathrebu ynghyd â gwaith monitro a gorfodi i Lywodraeth Cymru. Bydd ffioedd llain yn talu costau awdurdodau lleol ar gyfer rheoli safleoedd. (Cyfeirir at Gynllun Grant Cyfalaf presennol Llywodraeth Cymru ym mharagraff 41 uchod).
6. Costau safonau'r awdurdodau lleol o safbwynt gweithredu'r polisi newydd ar renti, datgronni taliadau gwasanaeth a sefydlu systemau a chytundebau tenantiaeth newydd a chydymffurfiaeth barhaus. Caiff y rhain eu hariannu o adnoddau presennol ac arbedion refeniw sy'n deillio o'r ffaith bod yr Awdurdodau Tai Lleol yn gadael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai.
7. Golyga'r ffaith bod Awdurdodau Tai Lleol yn gadael system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai y bydd arbedion refeniw gwerth oddeutu £33 miliwn bob blwyddyn. Mae costau system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai ynghlwm wrth baratoi cytundeb gwirfoddol a gweithredu trefniadau newydd ar gyfer hunanariannu. Caiff y costau hyn eu talu o'r adnoddau sydd ar gael a'r arbedion refeniw.
8. Costau isel iawn i Lywodraeth Cymru o safbwynt canllawiau a chyfathrebu.
9. Cost cychwynnol untro o £20,000 i bob awdurdod lleol ar gyfer uwchraddio meddalwedd. Bydd costau parhaus o £30,000 fesul awdurdod ar gyfer cyflogi swyddog

gorfodi.

Atodiad C – Nodiadau esboniadol

1. Mae'r Nodiadau Esboniadol hyn yn ymwneud â Bil Tai (Cymru) fel y'i gosodwyd gerbron y Cynulliad Cenedlaethol ar 18 Tachwedd 2013.
2. Maent wedi eu llunio i gynorthwyo darllenydd y Bil ac i helpu i lywio trafodaeth arno. Nid ydynt yn ffurfio rhan o'r Bil ac ni chawsant eu cymeradwyo gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru.
3. Mae angen darllen y Nodiadau Esboniadol ar y cyd â'r Bil. Nid ydynt, ac ni fwriedir iddynt fod, yn ddisgrifiad cynhwysfawr o'r Bil. Os ymddengys, gan hynny, nad oes angen unrhyw esboniad ar adran neu ran o adran, ni roddir un.

Cyflwyniad

Trosolwg o'r Bil

4. Mae'r Bil yn cynnwys 128 o Adrannau a 3 Atodlen. Bydd y prif ddarpariaethau yn:
 - (a) Darparu newidiadau i'r ddeddfwriaeth ddigartrefedd i gynnwys dyletswydd gorfforaethol newydd gryfach ar awdurdodau lleol i gymryd pob cam rhesymol i sicrhau ateb addas o ran tai;
 - (b) Cyflwyno cynllun trwyddedu gorfodol gydag achrediad ychwanegol ar gyfer pob landlord yn y sector rhentu preifat ac asiantau gosod/rheoli yng Nghymru.
 - (c) Cynnwys darpariaeth i roi dyletswydd ar awdurdodau lleol i ddarparu safleoedd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr lle mae angen am hyn wedi ei nodi.
 - (d) Yn ddarostyngedig i gytundeb â'r Trysorlys, bydd y Bil yn diwygio system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai i roi terfyn ar drosglwyddo refeniw tai o Gymru i Lywodraeth y DU.
 - (e) Gosod safonau ar gyfer Rhenti, Ffioedd Gwasanaeth ac Ansawdd Llety y codir tâl amdanynt neu a ddarperir gan Gymdeithas Dai Leol; yn gosod dyletswydd ar Awdurdod Tai Lleol i gydymffurfio â'r safonau hyn; ac yn creu system gosbau os yw Awdurdod Tai Lleol yn methu â chydymffurfio â'r safonau statudol.
 - (f) Bydd y Bil yn hyrwyddo tai cydweithredol, yn codi ymwybyddiaeth ohonynt ac yn sicrhau mwy ohonynt drwy alluogi cymdeithasau tai cydweithredol cwbl gydfuddiannol i ddefnyddio'r drefn tenantiaeth sicr.
 - (g) Darparu awdurdodau lleol â phŵer yn ôl disgrisiwn i godi hyd at ddwbl y gyfradd safonol o'r dreth gyngor ar gartrefi sydd wedi bod yn wag am fwy na blwyddyn.

Nodiadau Esboniadol

Rhan 1

Rheoleiddio Tai Rhent Preifat

Adran 2 – Ystyr y termau allweddol

Mae'r Adran hon yn diffinio eiddo ar rent fel unrhyw eiddo yng Nghymru sy'n cael ei osod, neu a fwriedir iddo gael ei osod, ar denantiaeth sicr, tenantiaeth fyrddaliol sicr (y mae'r ddau yn denantiaethau a ddyroddir o dan Ran 1 o Ddeddf Tai 1988) neu denantiaeth reoleiddiedig (tenantiaeth y mae Deddf Rhenti 1977 yn gymwys iddi). Ond nid yw'n cynnwys unrhyw eiddo a osodir gan landlord cymdeithasol cofrestredig, awdurdod lleol, y Goron neu gymdeithasau cydweithredol penodol. Bydd unrhyw eiddo ar rent sydd rhwng gosodiadau yn dal i gael ei gynnwys yn y Rhan hon o'r Bil.

Mae'r Adran hon hefyd yn gwahaniaethu rhwng landlordiaid, asiantau a phersonau cyfrifol. Mae hefyd yn diffinio gosod fel rhoi tenantiaeth neu fod â buddiant mewn eiddo ar rent ac yn diffinio rheoli eiddo ar rent fel marchnata'r eiddo a chynnal gweithgareddau rhentu arferol landlord.

Adran 3 – Gofyniad i fod yn gofrestredig ac yn drwyddedig: landlord

Mae'r Adran 3 hon yn darparu na chaiff landlord hysbysebu, gosod neu reoli eiddo ar rent na chaniatáu i berson arall (ac eithrio person cyfrifol neu asiant trwyddedig) wneud hynny oni bai ei fod yn gofrestredig ac yn drwyddedig. Mae'r adran hon yn ei gwneud yn drosedd i landlord beidio â bod yn gofrestredig, yn ddarostyngedig i ddirwy nad yw'n uwch na lefel 3 ar y raddfa safonol ac yn drosedd i beidio â bod yn drwyddedig yn ddarostyngedig i ddirwy, i'w phennu gan y llysoedd.

Adran 4 – Gofyniad landlord i fod yn gofrestredig ac yn drwyddedig: eithriadau

Nid yw'r gofyniad i fod yn gofrestredig yn gymwys o dan yr amgylchiadau canlynol. Yn gyntaf, pan fo landlord wedi gwneud cais i fod yn gofrestredig, hyd nes i'r awdurdod tai lleol wneud penderfyniad am y cais. Er y caiff person wneud cais am gofrestriad yn electronig, gall rhai wneud cais ar bapur. Bydd y ddarpariaeth hon felly yn caniatáu ar gyfer unrhyw oedi rhwng dyddiad y cais a'r dyddiad pan fydd yr awdurdod lleol yn cofrestru ac yn hysbysu'r person am ei gofrestriad. Yn ail, pan fo eiddo ar rent wedi cael ei drosglwyddo i berchennog newydd, ni fydd y gofynion yn gymwys ar gyfer y cyfnod o 28 o ddiwrnodau o ddyddiad y trosglwyddiad. Yn drydydd, yn achos trosglwyddo eiddo â thenant, os yw perchennog yr eiddo hwnnw yn cymryd camau i adennill meddiant o'r eiddo o fewn 28 o ddiwrnodau i drosglwyddo ni fydd y gofyniad i gofrestru yn gymwys, ar yr amod bod y perchennog yn parhau i geisio adennill meddiant o'r eiddo. Mae'r un amgylchiadau yn gymwys mewn perthynas â'r gofyniad i fod yn drwyddedig. Fodd bynnag, yn ogystal â hynny pan fo cais am drwydded wedi cael ei wrthod, caiff y ceisydd apelio yn erbyn y penderfyniad, a phan fydd hynny'n digwydd ni fydd y gofyniad i ddod yn drwyddedig yn gymwys tra arhosir am ganlyniad y broses apelio.

Ni fydd yn ofynnol i landlord gael ei drwyddedu os yw wedi penodi asiant trwyddedig neu berson cyfrifol i hysbysebu, i osod neu i reoli ei eiddo ar rent gyda'r ddealltwriaeth na all y landlord gael unrhyw rôl wrth reoli'r eiddo hynny.

Adran 5 – Gofyniad i fod yn gofrestredig ac yn drwyddedig: asiant neu berson cyfrifol

Mae'r Adran hon yn darparu na chaniateir i asiant neu berson cyfrifol a benodir gan landlord hysbysebu, osod neu reoli eiddo oni bai ei fod yn gofrestredig ac yn drwyddedig gan yr awdurdod tai lleol ar gyfer yr ardal y lleolir yr eiddo ynddi. Mae'r adran hon yn ei gwneud yn drosedd i beidio â bod yn gofrestredig, yn ddarostyngedig i ddirwy nad yw'n uwch na lefel 3 ar y raddfa safonol ac yn drosedd i beidio â bod yn drwyddedig yn ddarostyngedig i ddirwy, i'w phennu gan y llysoedd.

Adran 6 – Dyletswydd i gadw cofrestr mewn perthynas ag eiddo ar rent

Mae'r Adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau tai lleol gynnal a diweddarau cofrestr o landlordiaid (o dai'r sector rhentu preifat), eiddo ar rent a phersonau cyfrifol ac asiantau cofrestredig. Caiff yr wybodaeth sy'n rhaid ei chofnodi ar gofrestrau ei nodi yn Rhan 1 o Atodlen 1. Mae Rhan 2 o'r Atodlen yn nodi pa wybodaeth sydd ar gael i aelodau o'r cyhoedd wrth chwilio drwy'r cofrestrau.

Adran 7 – Cofrestru gan awdurdod tai lleol

O dan yr Adran hon, pan fo ceisydd yn gwneud cais ac yn darparu'r holl wybodaeth angenrheidiol ac yn talu'r ffi angenrheidiol, rhaid i'r awdurdod tai lleol gymeradwyo'r cais, ac aseinio rhif cofrestru i'r ceisydd. Yna bydd yr awdurdod tai lleol yn cofnodi'r ceisydd yn y gofrestr naill ai fel landlord cofrestredig, person cyfrifol cofrestredig neu asiant cofrestredig.

Adran 8 – Dyletswydd i ddiweddarau gwybodaeth

Mae'n ofynnol i berson cofrestredig o dan yr Adran hon sicrhau bod yr wybodaeth y mae wedi ei darparu, fel y nodir yn y rheoliadau a wnaed gan Weinidogion Cymru, wedi ei diweddarau. Os bydd unrhyw newidiadau yn digwydd, rhaid i'r person cofrestredig ddweud wrth yr awdurdod tai lleol o fewn 28 o ddiwrnodau i'r newid. O dan yr Adran hon, mae'n drosedd i fethu â darparu gwybodaeth am unrhyw newidiadau, yn ddarostyngedig i ddirwy nad yw'n uwch na lefel 1 ar y raddfa safonol.

Adran 9 – Dirymu cofrestriad

O dan yr Adran hon caiff awdurdod tai lleol ddirymu cofrestriad os, ymhlith pethau eraill, darparodd y person cofrestredig wybodaeth anwir neu gamarweiniol wrth wneud cais am gofrestriad, neu os methodd â diweddarau gwybodaeth, cadarnhau bod yr wybodaeth honno yn gywir neu dalu unrhyw ffi a nodir yn y rheoliadau.

Cyn dirymu cofrestriad rhaid i awdurdod tai lleol ganiatáu 21 o ddiwrnodau i'r person cofrestredig wneud sylw. Yn ogystal â hynny, mae unrhyw ddirymiad yn

ddarostyngedig i hawl i apelio. Rhaid i apêl i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl gael ei wneud o fewn 28 o ddiwrnodau i'r dyddiad yr hysbyswyd y person am y penderfyniad. Ni fydd dirymiad yn cymryd effaith hyd nes i'r terfynau amser ar gyfer apelio ddod i ben neu, os cyflwynir apêl, pan fo'r broses apelio wedi cael ei chynnal ac mae'r tribiwnlys neu'r llys wedi cadarnhau penderfyniad yr awdurdod i ddirymu cofrestrriad y person.

Adran 10 – Gofynion cais am drwydded

Mae'r Adran hon yn darparu y caiff unrhyw berson sydd wedi gwneud cais i fod yn gofrestrredig hefyd wneud cais i awdurdod tai lleol am drwydded.

Mae is-adran (2) yn darparu bod yn rhaid i gais am drwydded fod ar y cyfryw ffurf a darparu'r cyfryw wybodaeth ag sy'n ofynnol gan yr awdurdod tai lleol a rhaid i'r ffi fel y rhagnodir yn Adran 31(1) fynd gyda'r cais.

Mae is-adran (3) yn nodi'r materion y mae'n rhaid i'r awdurdod tai lleol fod yn fodlon â hwy cyn rhoi trwydded. Y rhain yw bod y ceisydd yn berson addas a phriodol, wedi cwblhau hyfforddiant perthnasol a, phan fo'r ceisydd yn asiant, ei fod yn aelod o gorff proffesiynol a gymeradwyir gan yr awdurdod tai lleol.

O dan yr Adran hon, mae'n drosedd i ddarparu gwybodaeth anwir neu gamarweiniol wrth wneud cais am drwydded, yn ddarostyngedig i ddirwy nad yw'n uwch na lefel 4 ar y raddfa safonol.

Adran 11 – Gofyniad person addas a phriodol

Mae'r Adran hon yn nodi'r materion i awdurdod tai lleol eu hystyried wrth benderfynu a yw ceisydd am drwydded yn berson addas a phriodol. Mae'r rhain yn cynnwys a yw'r ceisydd wedi cyflawni rhai troseddau penodedig; wedi gwahaniaethu yn erbyn person yn anghyfreithlon neu wedi mynd yn groes i unrhyw ddarpariaeth cyfraith tai, landlord neu denantiaeth. Rhaid i awdurdod tai lleol hefyd ystyried a yw camau person sy'n gysylltiedig â'r ceisydd yn berthnasol i ystyriaeth ynghylch a yw ceisydd yn berson addas a phriodol. Gall person cysylltiedig fod yn berson sy'n gysylltiedig â'r ceisydd ar sail bersonol, ar sail gwaith neu ar sail arall. Caiff y rhestr o faterion sydd i'w hystyried ei diwygio gan Weinidogion Cymru drwy orchymyn.

Adran 12 – Gofynion hyfforddiant

Mae'r Adran hon yn nodi materion y caniateir eu cynnwys yn yr hyfforddiant y mae'n rhaid i geiswyr ei ddilyn er mwyn cael eu trwyddedu. Caiff hyfforddiant ei ddarparu gan ystod o ddarparwyr hyfforddiant cymeradwy, sydd wedi eu hawdurdodi gan yr awdurdodau tai lleol. Bydd hyfforddiant yn cynnwys materion y mae'n ofynnol i landlordiaid eu gwneud yn ôl cyfraith statud a chontract, gan gynnwys rhwymedigaethau o dan gytundebau tenantiaeth. Pan fo geiswyr yn gyrrff corfforaethol, er enghraifft, cwmnïau, rhaid i'r holl staff sy'n ymwneud â hysbysebu, gosod a rheoli eiddo ar rent fod wedi dilyn yr hyfforddiant.

Adran 13 – Penderfynu ar gais

Mae'r Adran hon yn darparu bod yn rhaid i awdurdod tai lleol ddyroddi trwydded i geisydd sy'n bodloni'r holl ofynion yn adran 10. Pan gaiff trwydded ei dyroddi gan awdurdod tai lleol rhaid iddo ddyroddi trwydded a rhif trwydded i'r ceisydd a chofnodi hynny yn y gofrestr.

Adran 14 – Amodau trwydded

Mae trwyddedau yn ddarostyngedig i amodau. O dan yr Adran hon, rhaid i bob trwydded fod yn ddarostyngedig i amod bod deiliad y drwydded yn cydymffurfio â chod ymarfer cymeradwy. Caiff awdurdodau tai lleol osod amodau pellach fel y maent yn eu hystyried yn briodol.

Adran 15 – Dyletswydd i ddiweddarau gwybodaeth

Mae'r Adran hon yn darparu, pan fo gwybodaeth a ddarperir gyda'r cais am drwydded yn peidio â bod yn gywir, bod yn rhaid i ddeiliad y drwydded ddarparu'r wybodaeth angenrheidiol yn cywiro hyn o fewn 28 o ddiwrnodau. Mae methu â chydymffurfio â'r gofyniad hwn yn drosedd, yn ddarostyngedig i ddirwy nad yw'n uwch na lefel 4 ar y raddfa safonol.

Adran 16 – Dyletswydd i ddangos rhif trwydded

Mae'r Adran hon yn darparu bod yn rhaid i gytundebau tenantiaeth nodi rhif trwydded deiliad y drwydded a phan nad y person trwyddedig yw'r landlord, rif cofrestru'r landlord. Rhaid i ddeiliad trwydded nodi ei rif trwydded ar unrhyw hysbyseb ar gyfer eiddo ar rent. Mae methu â nodi'r rhif perthnasol yn drosedd, yn ddarostyngedig i ddirwy nad yw'n uwch na lefel 3 ar y raddfa safonol.

Adran 17 – Diwygio trwydded

Mae'r Adran hon yn caniatáu i awdurdod tai lleol ddiwygio trwydded drwy ychwanegu amodau newydd neu ddileu neu addasu amodau presennol. Wrth ddiwygio'r drwydded heb ganiatâd deiliad y drwydded, rhaid i'r awdurdod tai lleol hysbysu deiliaid y drwydded am ei fwriad i ddiwygio'r drwydded a'r rhesymau am wneud hynny a rhaid iddo ystyried unrhyw sylwadau a wnaed o fewn 21 o ddiwrnodau gan ddeiliad y drwydded am y diwygiadau arfaethedig. Ar ôl diwygio'r drwydded, rhaid i awdurdod tai lleol hysbysu deiliad y drwydded am y rhesymau am y diwygiad a hawl deiliad y drwydded i apelio.

Adran 18 – Dirymu trwydded

Mae'r Adran hon yn caniatáu i awdurdod tai lleol ddirymu trwydded os yw deiliad y drwydded wedi torri amodau'r drwydded, os nad yw'n cael ei ystyried yn berson addas a phriodol bellach neu os yw wedi methu â chydymffurfio â gofynion adrannau 15 ac 16. Cyn dirymu trwydded, rhaid i awdurdod tai lleol hysbysu deiliaid y drwydded am ei fwriad i wneud hynny ac ystyried unrhyw sylwadau a wnaed o fewn 21 o ddiwrnodau gan ddeiliad y drwydded. Ar ôl dirymu trwydded, rhaid i awdurdod tai lleol hysbysu deiliaid y drwydded am y rhesymau dros ddirymu'r drwydded a hawl y deiliaid i apelio. Mae'r adran hon hefyd yn darparu y caniateir dirymu trwydded yn sgil cytundeb rhwng deiliad y drwydded a'r awdurdod tai lleol.

Adran 19 – Trwydded yn dod i ben ac yn cael ei hadnewyddu

Daw trwydded i ben bum mlynedd ar ôl iddi gael ei chofnodi ar y gofrestr. Mae'r adran hon yn caniatáu i ddeiliad trwydded wneud cais adnewyddu yn ystod y cyfnod adnewyddu sy'n dechrau 3 mis cyn y mae disgwyl i'r drwydded ddod i ben. Mae'r weithdrefn ar gyfer gwneud ceisiadau am drwyddedau a adnewyddwyd yr un fath ag ar gyfer ceisiadau ar gyfer y drwydded gyntaf. Os bydd awdurdod tai lleol yn gwrthod cais i adnewyddu trwydded, mae gan ddeiliad y drwydded hawl i apelio, ac os ceir apêl, bydd y drwydded bresennol yn parhau mewn effaith tra arhosir am ganlyniad y broses apelio.

Mae is-adran (7) yn nodi'r amgylchiadau pan fydd trwydded yn dod i ben yn awtomatig, a fydd yn cynnwys pan fydd deiliaid y drwydded yn marw neu'n dod yn ansolfent.

Adran 20 – Apelau trwyddedu

Mae'r Adran hon yn rhoi hawl i apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl pan fydd awdurdod tai lleol yn gosod amod ar drwydded (ac eithrio'r amod i gydymffurfio â'r cod ymarfer), gwrthod cais am drwydded, diwygio trwydded neu ddirymu trwydded. Rhaid i apêl gael ei wneud o fewn 28 o ddiwrnodau i awdurdod tai lleol yn hysbysu deiliad y drwydded am ei benderfyniad.

Adran 21 – Gorchmynion atal rhent

Mae'r Adran hon yn rhoi pŵer i awdurdod tai lleol ddyroddi gorchmynion atal rhent ar gyfer eiddo ar rent i denantiaid yn ei ardal, pan fo'r landlord wedi mynd yn groes i ofynion adran 3.

Adran 22 – Effaith gorchymyn atal rhent

Ar gyfer yr adeg pan fydd gorchymyn atal rhent mewn grym, ni fydd unrhyw rent na thâl arall (gan gynnwys taliadau gwasanaeth) o dan denantiaeth eiddo ar rent yn daladwy gan y tenant i'r landlord. Pan fo tenant wedi talu rhent o flaen llaw a bod y rhent hwnnw yn cynnwys y cyfnod ar ôl i orchymyn gael ei wneud, rhaid i'r landlord ad-dalu'r rhent hwnnw o fewn 28 o ddiwrnodau i ddyddiad y gorchymyn. Pan na fydd landlord yn ad-dalu rhent, caiff tenant ddwyn achos yn erbyn y landlord yn y llys am y swm sydd heb ei dalu.

Adran 23 – Gweithdrefn ar gyfer gorchmynion atal rhent

Mae'r Adran 25 hon yn nodi'r weithdrefn ar gyfer gorchmynion atal rhent a'r wybodaeth y mae'n rhaid ei rhoi i landlordiaid a thenantiaid eiddo ar rent pan gaiff gorchymyn ei wneud. Mae gan landlordiaid hawl i apelio yn erbyn gwneud gorchmynion atal rhent, a phan gaiff apêl ei wneud, ni fydd gorchymyn yn cymryd effaith hyd nes y bydd y broses apelio wedi ei disbyddu a'r tribiwnlys neu'r llys wedi cytuno â phenderfyniad yr awdurdod tai lleol i wneud y gorchymyn.

Adran 24 – Apelio yn erbyn gorchymyn atal rhent

Mae'r Adran hon yn rhoi'r hawl i landlord apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn erbyn gorchymyn atal rhent. Rhaid i apel gael ei wneud o fewn 28 o ddiwrnodau i'r gorchymyn gael ei roi.

Adran 25 – Tynnu gorchymyn atal rhent yn ôl

Mae'r Adran hon yn caniatáu i awdurdod tai lleol dynnu gorchymyn atal rhent yn ôl ar unrhyw adeg. Rhaid i awdurdod dynnu gorchymyn yn ôl os yw'r landlord yn cydymffurfio ag adran 3. Fodd bynnag, pan gaiff gorchymyn ei dynnu'n ôl, mae is-adran (3) yn darparu y bydd y gorchymyn yn parhau i gael effaith am y cyfnod pan oedd mewn grym, ac felly ni fydd yn ofynnol i denant dalu unrhyw rent na thâl arall mewn perthynas â'r cyfnod hwnnw.

Adran 26 – Pŵer i'w gwneud yn ofynnol rhoi dogfennau a gwybodaeth

Mae'r Adran hon yn rhoi pŵer i awdurdodau tai lleol i'w gwneud yn ofynnol i unrhyw berson ddarparu dogfennau neu wybodaeth, ar yr amod ei fod at ddiben sy'n ymwneud â'r Rhan hon o'r Bil. Mae is-adran (2) yn darparu na all yr awdurdod hawlio unrhyw ddogfen sydd â braint broffesiynol gyfreithiol (yn cynnwys cyngor gan weithwyr proffesiynol gyfreithiol fel cyfreithwyr neu fargyfreithwyr).

Mae is-adran (4) yn creu troseddau o fethu â darparu, dinistrio neu addasu neu ddarparu gwybodaeth anwir neu gamarweiniol, yn ddarostyngedig i ddirwy nad yw'n uwch na lefel 3 ar y raddfa safonol.

Adran 27 – Troseddau gan gyrff corfforaethol

Mae'r Adran hon yn nodi pan fo trosedd o dan y Rhan hon o'r Ddeddf wedi cael ei chyflawni gan gorff corfforaethol (megis cwmni), y gellir dwyn achos yn erbyn person, cyfarwyddwr, rheolwr, ysgrifennydd, swyddog arall (neu aelod os caiff y corff corfforaethol ei reoli gan ei aelodau) sydd wedi caniatáu neu ymoddef y drosedd.

Adran 28 – Côt ymarfer

Mae'r Adran hon yn grymuso Gweinidogion Cymru i ddyroddi cod ymarfer sy'n nodi safonau ymddygiad i'w dilyn gan landlordiaid, personau cyfrifol ac asiantau wrth hysbysebu, gosod neu reoli eiddo ar rent ac i addasu neu dynnu'n ôl unrhyw god.

Mae'r gofyniad i gadw at y Cod yn rhan allweddol o'r weithdrefn drwyddedu ac er nad yw methiant i gydymffurfio yn drosedd, gall methiant cyson arwain at y drwydded yn cael ei dirymu.

Adran 29 – Canllawiau

O dan yr Adran hon, gall Gweinidogion Cymru, yn dilyn ymgynghoriad ag awdurdodau tai lleol ac eraill, ddyroddi canllawiau i awdurdodau tai lleol mewn cysylltiad ag arfer ei swyddogaethau o dan y Rhan hon, y gall ei amrywio neu ei

ddirymu wedi hynny. Mae'n ofynnol i awdurdodau tai lleol roi sylw i unrhyw ganllawiau a ddyroddir.

Adran 30 – Cyfarwyddiadau

Mae'r Adran hon yn caniatáu Gweinidogion Cymru i roi cyfarwyddiadau i awdurdod tai lleol mewn cysylltiad ag arfer ei swyddogaethau o dan y Rhan hon, y mae'n rhaid i awdurdod tai lleol gydymffurfio â hwy.

Adran 31 – Rheoliadau ar ffioedd

Mae'r Adran hon darparu y caiff Gweinidogion Cymru nodi, drwy orchymyn, y ffioedd sy'n daladwy ar gyfer cofrestru (adran 7) a thrwyddedu (adran 10).

Adran 32 – Gwybodaeth am geisiadau

Mae'r adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol gyhoeddi gwybodaeth am ei ofynion mewn perthynas â ffurf a chynnwys ceisiadau cofrestru a thrwyddedu a'r wybodaeth sy'n ofynnol ganddynt.

Adran 33 – Ffurf trwyddedau a gorchmynion

O dan yr Adran hon, rhaid i drwyddedau, hysbysiadau a gorchmynion atal rhent gael eu gwneud yn ysgrifenedig. Er hynny, pan cytunir ag unrhyw berson, gellir eu hanfon yn electronig.

Adran 34 – Rhannu gwybodaeth

Mae is-adran (1) yn caniatáu i awdurdod tai lleol rannu gwybodaeth pan mae'n ystyried y byddai'n cynorthwyo awdurdod arall i arfer ei swyddogaethau o dan y Rhan hon o'r Ddeddf. Bydd hyn yn caniatáu awdurdodau i rannu data personol yn unol â Deddf Diogelu Data 1998.

Mae is-adran (2) yn caniatáu i awdurdodau tai lleol gydlafurio er mwyn creu cofrestr sy'n cynnwys mwy nag un ardal awdurdod tai lleol. Mae'r ddarpariaeth hon felly yn caniatáu awdurdodau i greu un gofrestr i Gymru, yn hytrach na chofrestrau unigol.

Adran 35 – Dehongli'r Rhan hon a mynegai o dermau wedi eu diffinio

Mae'r Adran hon yn diffinio unigolyn a chwmni ansolfent ac mae'n cyfeirio at ddiffiniadau termau allweddol eraill yn Adran 2.

Atodlen 1 Rhan 1 – Cynnwys y Gofrestr

Mae Atodlen 1 Rhan 1 yn nodi'r rhestr o wybodaeth y mae'n rhaid i awdurdodau tai lleol gadw ar eu cofrestrau. Mae hyn yn cynnwys enw'r landlord, cyfeiriad pob eiddo ar rent a osodir gan y landlord mewn ardal awdurdod lleol, rhif cofrestru'r landlord a'r dyddiadau pan cafodd y landlord ei gofrestru a, lle y bo'n briodol, y dyddiad pan gafodd y drwydded ei rhoi.

Atodlen 1 Rhan 2 – Caniatáu Mynediad i Gofrestr

Mae Atodlen 1 Rhan 2 yn nodi beth y gellir chwilio amdano yn y gofrestr. Diben hyn yw sicrhau bod pobl yn gallu dod o hyd i enw landlord eiddo ar rent a'r person sy'n ei reoli. Gallant hefyd chwilio i gael gwybod a yw landlord, asiant neu berson cyfrifol yn gofrestredig a / neu'n drwyddedig.

Rhan 2

Digartrefedd

Pennod 1 - Adolygiadau a Strategaethau Digartrefedd

Adrannau 36-38 - Dyletswydd i gynnal adolygiad digartrefedd a llunio strategaeth ddigartrefedd

Mae'r Adrannau hyn yn deillio o Ddeddf Digartrefedd 2002 ("Deddf 2002"). Maent yn darparu ei bod yn ofynnol i awdurdod lleol gynnal yn gyfnodol adolygiad digartrefedd o'i ardal a llunio a chyhoeddi strategaeth ddigartrefedd yn seiliedig ar ganlyniadau'r adolygiad. Rhaid cyhoeddi strategaeth newydd bob pedair blynedd. Mae'r cyfnod wedi ei ddiwygio o bum mlynedd i gyd-fynd â chylchoedd cynllunio eraill awdurdodau tai lleol.

Pennod 2 - Cymorth i Bobl sy'n Ddigartref neu o dan Fygythiad o Ddigartrefedd

Adran 39 - Trosolwg o'r Bennod hon

Mae'r Adran hon yn crynhoi'r prif ddarpariaethau ym Mhennod 2. Mae'r darpariaethau hyn yn diwygio i raddau helaeth y dyletswyddau mewn perthynas â phobl y mae digartrefedd yn effeithio arnynt. Yn ganolog i'r newidiadau y mae'r dyletswyddau newydd ar awdurdodau lleol i gymryd camau rhesymol i atal a lliniaru digartrefedd i bob ceisydd cymwys, gan gynnwys y rheini nad ydynt mewn angen blaenoriaethol neu sy'n ddigartref yn fwriadol.

Adran 40 – Cymhwyso termau allweddol

Mae'r Adran hon yn cymhwyso, at ddibenion y Rhan hon o'r Bil, y diffiniadau canlynol o dermau allweddol: digartrefedd a'r bygythiad o ddigartrefedd; pryd y mae llety ar gael i'w feddiannu; pryd y mae'n rhesymol parhau i feddiannu llety; a phryd yr ystyrir bod llety yn addas. Mae'r darpariaethau hyn yn parhau'n bennaf â'r darpariaethau yn Neddf Tai 1996, ac eithrio bod y term 'cam-drin' domestig wedi cymryd lle 'trais' i adlewyrchu'r ystyr ehangach yng nghyfraith achosion ac mewn polisiau.

Adran 41 - Ystyr bod yn ddigartref a bod dan fygythiad o ddigartrefedd

Mae Is-adrannau (1), (2), (3) a (4) yn diffinio pryd y caniateir i berson gael ei drin yn ddigartref at ddibenion y Rhan hon o'r Bil. Mae'n cynnwys, ymysg pethau eraill, rywun y mae ganddo lety ond nad yw'n gallu cael mynediad iddo. Mae'r diffiniad hwn yn deillio o Adran 175 o Ddeddf Tai 1996 ("Deddf 1996"). Y prif newid yw bod y cyfnod ar gyfer y bygythiad o ddigartrefedd wedi ei estyn o 28 i 56 o ddiwrnodau.

Adran 42 - Ystyr llety sydd ar gael i'w feddiannu

Mae Is-adran (1) yn deillio o Adran 176 o Ddeddf 1996. Mae'n nodi na chaniateir ystyried bod llety ar gael i'w feddiannu ond os yw ar gael nid yn unig i'r unigolyn ond i aelodau o'i deulu hefyd.

Adran 43 - A yw'n rhesymol parhau i feddiannu llety

Mae'r Adran hon yn deillio o Adran 177 o Ddeddf 1996. Mae Is-adran (1) yn nodi nad yw'n rhesymol i rywun barhau i fyw mewn llety os yw'n debygol y bydd person, neu aelod o'i deulu, yn ddarostyngedig i gam-drin domestig neu gamdriniaeth o du person nad yw'n gysylltiedig ag ef. Mae'r cyfeiriad at "trais domestig neu drais arall" wedi ei ddiweddarau i "cam-drin domestig neu gamdriniaeth", sy'n cael ei ddiffinio wedyn, er mwyn adlewyrchu'r ffordd y mae cyfraith achosion wedi dehongli Deddf 1996. Mae'r Bil hefyd wedi ei ddiweddarau drwy gynnwys cyfeiriad at "fforddiadwyedd" a dynnir o is-ddeddfwriaeth o dan Ddeddf 1996.

O dan Is-adran (5), rhoddir y pŵer i Weinidogion Cymru i ychwanegu at y rhestr o amgylchiadau ac i ddarparu materion eraill y caniateir eu hystyried.

Adran 44 - Ystyr person cysylltiedig

Mae'r Adran hon yn deillio o Adran 178 o Ddeddf 1996. Mae'r geiriad wedi ei foderneiddio, ond nid oes unrhyw newidiadau sylweddol i'r rhestr o bersonau cysylltiedig.

Adran 45 - Addasrwydd llety

Mae Is-adran (1) yn darparu ar gyfer penderfynu pryd y mae llety'n addas at ddibenion swyddogaethau digartrefedd awdurdod tai lleol. Mae'n deillio o Adran 210 o Ddeddf 1996, ond mae wedi ei moderneiddio a'i hestyn i'w gwneud yn haws ei darllen. Mae Is-adran (2) yn nodi nad yw llety ar gael ond os yw'n fforddiadwy. Darperir ar gyfer hyn ar hyn o bryd mewn is-ddeddfwriaeth o dan Ddeddf 1996. O dan Is-adran (3) caiff Gweinidogion Cymru drwy orchymyn bennu rhagor o fanylion ynghylch pa lety sy'n addas i geisydd.

Adran 46 - Dyletswydd i ddarparu gwybodaeth, cyngor a chynhorthwy i gael gafael ar gymorth

Mae'r Adran hon yn gosod dyletswydd ar awdurdod tai lleol i sicrhau y darperir cyngor a chynhorthwy am ddim yn ymwneud ag atal digartrefedd, sicrhau llety a chael gafael ar gefnogaeth. Mae'r Bil yn caniatáu i ddau neu ragor o awdurdodau gydweithio i ddarparu'r gwasanaeth hwn. Mae hefyd yn caniatáu i'r ddarpariaeth o wybodaeth, cyngor a chynhorthwy gael ei hintegreiddio ag Adran 8 o Ddeddf Gwasanaethau Cymdeithasol a Llesiant (Cymru) 2014. Mae'n deillio o Adran 179 o Ddeddf 1996 ond mae wedi ei chryfhau a'i moderneiddio.

Nid yw Adrannau 180 a 181 o'r Ddeddf honno wedi eu hatgynhyrchu. Rhoddasant bwerau i weinidogion y llywodraeth ac awdurdodau lleol i gynorthwyo sefydliadau gwirfoddol, a darparasant ar gyfer telerau'r cynhorthwy. Nid yw'r rhain wedi eu

dwyn ymlaen oherwydd nid ystyrir eu bod yn angenrheidiol bellach yn wyneb y pwerau ehangach sydd ar gael.

Adran 47 - Cymhwysra am gymorth o dan y Bennod hon

Mae'r Adran hon yn ymwneud â phenderfynu pryd nad yw ceiswyr o dramor yn gymwys i gael cymorth o dan y Rhan hon. Mae'n deillio o Adrannau 185-187 o Ddeddf 1996, ond mae'r darpariaethau wedi eu symud i Atodlen 3. Gyda rhai eithriadau, mae pobl sy'n ddarostyngedig i reolaeth fewnfudo neu nad ydynt yn preswyl fel arfer yn ardal y DU fel arfer yn anghymwys.

Adran 48 - Dyletswydd i asesu

Mae'r Adran hon yn gosod dyletswydd ar awdurdod tai lleol i gynnal asesiad pan fo ceisydd wedi gwneud cais am gymorth a'i bod yn ymddangos y gall fod yn ddigartref neu o dan fygythiad o ddigartrefedd.

Nid yw'r awdurdod tai lleol yn ddarostyngedig i'r ddyletswydd hon os yw'r ceisydd wedi ei asesu o'r blaen ac nad yw ei amgylchiadau wedi newid yn sylweddol.

Mae Is-adran (8) yn ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod tai lleol adolygu'r asesiad tra bydd dyletswydd yn parhau i fod arno mewn perthynas â'r ceisydd.

Mae Is-adran (9) yn ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod tai lleol adolygu'r asesiad ymhellach os daw'r ceisydd yn ddigartref tra bydd dyletswydd mewn perthynas ag ef o dan adran 52 (dyletswydd i helpu i atal digartrefedd). Bydd angen i'r adolygiad o'r asesiad ganiatáu i'r awdurdod tai lleol fod yn fodlon bod dyletswydd mewn perthynas â'r ceisydd o dan Adran 54 'dyletswydd interim i letya ceiswyr mewn angen blaenoriaethol', Adran 56 'dyletswydd i gynorthwyo i ddod â digartrefedd ceisydd i ben' ac Adran 58 'dyletswydd i sicrhau llety ar gyfer ceiswyr mewn angen blaenoriaethol'.

Adran 49 – Hysbysu am ganlyniad asesiad

Mae'r Adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol hysbysu ceisydd yn ysgrifenedig am ganlyniad ei asesiad. Mae hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod roi rhesymau dros y penderfyniad, os yw'n groes i fuddiannau'r ceisydd. Mae hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol roi gwybod i'r ceisydd am ei hawl i ofyn am adolygiad.

Mae Is-adrannau (2) a (5) yn atgynhyrchu Adran 184 (3A) o Ddeddf 1996 o ran ystyr 'person cyfyngedig' a'r ddyletswydd o dan sylw.

Adran 50 - Sut i sicrhau neu gynorthwyo i sicrhau bod llety ar gael

Mae'r Adran hon yn rhoi enghreifftiau o'r modd y caiff awdurdod tai lleol gynorthwyo ceisydd i sicrhau llety addas, gan gynnwys trefnu iddo neu i eraill ddarparu llety. Maent yn cynnwys enghreifftiau o sut y gellid rhoi'r cymorth hwn, gan gynnwys unrhyw cyfryngu, grantiau neu fenthyciadau a mesurau diogelwch i'r ceiswyr hynny sydd mewn perygl o wynebu camdriniaeth.

Adran 51 - Ystyr cynorthwyo i sicrhau

Mae'r Adran hon yn egluro nad yw'r ffaith ei bod yn ofynnol i awdurdod tai lleol "gynorthwyo i sicrhau" bod llety ar gael yn golygu bod rhaid iddo ddarparu llety ei hunan. Fodd bynnag, mae'n ofynnol iddo gymryd camau rhesymol i gynorthwyo i ddod o hyd i ffordd o ddatrys y broblem tai, sy'n golygu gwneud popeth y gall yn rhesymol ei wneud i sicrhau canlyniad cadarnhaol, yn ddarostyngedig i derfynau ei adnoddau a'r farchnad dai leol.

Adran 52 - Dyletswydd i gynorthwyo i atal ceisydd rhag dod yn ddigartref

Mae'r Adran hon yn cynnwys y brif ddyletswydd i atal. Fel y'i disgrifir yn Adran 51, rhaid i'r awdurdod tai lleol gydweithio â'r ceisydd i'w gynorthwyo i osgoi bod yn ddigartref, naill ai drwy gadw ei lety presennol neu drwy ddod o hyd i rywle addas arall i fyw.

Adran 53 - Amgylchiadau pan fo'r ddyletswydd yn Adran 52 yn dod i ben

Mae'r Adran hon yn darparu ar gyfer dwyn i ben ddyletswyddau awdurdod tai lleol i gynorthwyo i atal digartrefedd o dan Adran 52. Y bwriad yw y caiff hyn ei gyflawni fel arfer pan fydd yn fodlon bod llety addas yn debygol o fod ar gael i'r ceisydd am o leiaf chwe mis. Bydd y ddyletswydd hefyd yn dod i ben pan fydd ceisydd yn dod yn ddigartref mewn gwirionedd. Yn yr achos hwnnw, bydd y dyletswyddau yn Adranau 54 (j016) i 59, mewn perthynas â'r rheini sy'n ddigartref mewn gwirionedd, yn gymwys.

Adran 54 - Dyletswydd interim i letya ceiswyr mewn angen blaenoriaethol

Mae'r Adran hon wedi ei seilio ar Adran 188 o Ddeddf 1996 ac yn darparu bod rhaid i awdurdod tai lleol, pan fo ganddo reswm i gredu bod ceisydd, sy'n gymwys i gael cymorth digartrefedd, mewn angen blaenoriaethol, sicrhau bod llety ar gael i'r ceisydd ei feddiannu cyn i benderfyniad gael ei wneud o ran y ddyletswydd (os oes dyletswydd) mewn perthynas â'r ceisydd. Mewn geiriau eraill, rhaid iddo ddod o hyd i lety ar gyfer ceisydd a all fod mewn angen blaenoriaethol, megis teulu â phlant. Mae'r Adran hon hefyd yn darparu bod y ddyletswydd interim hon yn parhau i fod yn gymwys tra bydd y dyletswyddau eraill yn ddyledus i'r ceisydd o ran cynorthwyo'r ceisydd hwnnw i ddod o hyd i gartref.

Adran 55 - Angen blaenoriaethol am lety

Mae'r Adran hon yn rhestru'r categorïau o bersonau sydd ag angen blaenoriaethol am lety at ddibenion y Rhan hon o'r Bil. Mae wedi ei seilio ar Adran 189 o Ddeddf 1996, ond mae wedi ei diweddarau drwy ychwanegu'r categorïau a oedd mewn is-ddeddfwriaeth o'r blaen.

Mae'r Bil yn cynnwys newid i statws angen blaenoriaethol cyn-garcharorion. Ers 2001, ystyrir eu bod mewn angen blaenoriaethol os ydynt wedi bod yn ddigartref ers ymadael â'r carchar, ar yr amod bod ganddynt gysylltiad lleol â'r ardal. Mae'r Bil yn diwygio'r safle hwn fel na fyddant mewn angen blaenoriaethol oni bai eu bod yn hyglwyf o ganlyniad i'w cyfnod yn y carchar, sydd fwyaf tebygol o fod yn gymwys i bobl sydd wedi bod yn y carchar am amser hir ac y byddent yn ei chael yn anodd

ymdopi yn y gymuned. Cânt fod mewn angen blaenoriaethol hefyd oherwydd un o'r categorïau eraill.

Mae geiriad yr Adran hon hefyd wedi ei foderneiddio mewn manau.

Mae Is-adran (3) yn darparu i Weinidogion Cymru drwy orchymyn bennu categorïau pellach o bersonau sydd ag angen blaenoriaethol neu ddiwygio neu ddiddymu'r Adran hon.

Adran 56 - Dyletswydd i gynorthwyo i sicrhau llety addas ar gyfer ceisydd digartref

Mae'r Adran hon yn darparu bod rhaid i awdurdod tai lleol gynorthwyo ceisydd i ddod o hyd i gartref os yw'n ddigartref. I wneud hyn, mae angen defnyddio dull tebyg i'r un sy'n codi o'r ddyletswydd i atal yn Adran 52, ac mae'n darparu ar gyfer yr un camau neu gamau tebyg i ddod o hyd i ffordd o ddatrys y broblem tai. Felly, bydd yn ofynnol i'r awdurdod tai lleol gymryd camau rhesymol fel y'u nodir yn Adrannau 50-51, sy'n golygu gwneud popeth y gall yn rhesymol ei wneud i sicrhau canlyniad cadarnhaol, yn ddarostyngedig i derfynau ei adnoddau a'r farchnad dai leol.

Adran 57 - Amgylchiadau pan fo'r ddyletswydd yn Adran 56 yn dod i ben

Mae'r ddyletswydd i awdurdodau tai lleol o dan Adran 56 yn dod i ben ar ddiwedd y cyfnod o 56 o ddiwrnodau fel y'i nodir yn Adran 4 pan fo'r awdurdod tai lleol wedi cymryd camau rhesymol yn ystod y cyfnod hwnnw i ddod o hyd i lety addas, neu fod yr awdurdod tai lleol yn fodlon nad yw'r ceisydd yn ddigartref bellach ac y daethpwyd o hyd i lety addas (am o leiaf 6 mis) ar gyfer y ceisydd. Er hynny, bydd dyletswydd o hyd ar awdurdodau mewn perthynas â'r ceiswyr hynny sydd mewn angen blaenoriaethol, nad ydynt yn ddigartref yn fwriadol ac nad ydynt wedi llwyddo i ddod o hyd i gartref yn y cyfnod hwn.

Adran 58 - Dyletswydd i sicrhau llety ar gyfer ceiswyr sydd mewn angen blaenoriaethol pan ddaw dyletswydd yn Adran 56 i ben

Mae'r Adran hon yn darparu bod rhaid i'r awdurdod tai lleol, pan fo person cymwys yn parhau i fod yn ddigartref, pan na fo'n ddigartref yn fwriadol a phan fo mewn angen blaenoriaethol, sicrhau llety ar gyfer y ceisydd hwnnw.

Os yw ceisydd yn ddigartref yn fwriadol, a bod plentyn yn yr aelwyd, a phan na fo wedi cael cymorth o dan yr Adran hon o fewn y 5 mlynedd diwethaf, rhaid i'r awdurdod tai lleol sicrhau llety i'w feddiannu gan y ceisydd. Nid yw Gweinidogion Cymru yn bwriadu cychwyn y ddarpariaeth ynglŷn ag aelwydydd sy'n ddigartref yn fwriadol ac sydd â phlant tan 2019, er mwyn rhoi amser i drefniadau cymorth priodol gael eu rhoi ar waith. Y bwriad yw y bydd rheoliadau a chanllawiau a ddyroddir o dan y Bil hwn a'r Bil Gwasanaethau Cymdeithasol a Llesiant yn helpu i ddatblygu'r trefniadau hyn.

Adran 59 – Amgylchiadau pan fo'r ddyletswydd yn Adran 58 yn dod i ben

Mae'r ddyletswydd o dan Adran 58 yn dod i ben pan fo'r ceisydd wedi gwrthod llety y penderfynwyd ei fod yn addas gan yr awdurdod tai lleol, ymhlith pethau eraill; yn dod yn ddigartref yn fwriadol; yn derbyn cynnig y sector rhentu preifat am gyfnod o

chwe mis o leiaf neu'n derbyn cynnig o dŷ cymdeithasol; neu'n wirfoddol yn peidio â meddiannau'r llety a gynnigir fel ei brif gartref.

Mae ehangu pwerau awdurdodau tai lleol i gyflawni eu dyletswydd i letya pobl sy'n ddigartref yn anfwriadol ac sydd ag angen blaenoriaethol i'r sector rhentu preifat yn ddatblygiad sylweddol mewn deddfwriaeth. Mae'n cydnabod yr ystod o gyfleoedd ar gyfer llety addas yn y sector preifat a'r angen i awdurdodau lleol fod yn fwy hyblyg wrth gyflawni eu dyletswyddau.

Adran 60 – Ystyr bod yn ddigartref yn fwriadol

Mae'r Adran hon yn ailddatgan Adran 191 o Ddeddf 1996. Mae'n darparu y caiff person ei drin fel person sy'n ddigartref yn fwriadol os yw'n gwneud rhywbeth yn fwriadol, sy'n achosi i'r ceisydd hwnnw fod yn ddigartref. Mae hyn yn golygu bod yn rhaid ei fod wedi gwneud rhywbeth neu wedi methu â gwneud rhywbeth yn fwriadol i achosi ei ddigartrefedd pan ddylai fod yn ymwybodol o'r canlyniadau, megis ildio tenantiaeth addas neu gael ei droi allan am ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Adran 61 – Penderfynu diystyru bwriadoldeb

Mae'r Adran hon yn darparu ar gyfer Gweinidogion Cymru i wneud rheoliadau ar gyfer awdurdodau lleol i ddiystyru bwriadoldeb ar gyfer categorïau penodol o berson at ddibenion Adran 58. Y bwriad yw y bydd hawl gan awdurdodau lleol i ddefnyddio'r prawf bwriadoldeb ar gyfer pob ceisydd, neu neb ohonynt, neu ar gyfer categorïau penodol o angen blaenoriaethol. Bydd hyn yn caniatáu ar gyfer gostyngiad graddol yn y defnydd o fwriadoldeb ar gyfer grwpiau hyglwyf.

Adran 62 – Amgylchiadau pellach pan fo'r dyletswyddau i gynorthwyo ceiswyr yn dod i ben

O dan yr Adran hon, mae'r dyletswyddau o dan Adran 56 a 58 yn dod i ben pan nad yw'r ceisydd bellach yn gymwys i gael cymorth, pan mae wedi tynnu ei gais am gymorth yn ôl neu pan fo'r awdurdod tai lleol wedi penderfynu nad yw'r ceisydd yn cydymffurfio'n rhesymol â dyletswydd digartrefedd yr awdurdod tai lleol. Yn yr achos hwn, rhaid i'r awdurdod tai lleol hysbysu'r ceisydd am y penderfyniad a'r hawl i adolygiad o fewn 21 o ddiwrnodau. Disgwylir y bydd ceiswyr yn gwneud popeth rhesymol i weithio gyda'r awdurdod tai lleol i ddod o hyd i lety addas.

Adran 63 – Atgyfeirio achos at awdurdod tai lleol arall

Mae'r Adran hon yn ailddatgan effeithiau Adrannau 198 a 199 o Ddeddf 1996. Mae'n darparu y caniateir atgyfeirio'r ceiswyr hynny sydd ag angen blaenoriaethol am lety, ac nad ydynt yn ddigartref yn fwriadol, at awdurdod tai lleol arall yng Nghymru neu Loegr.

Mae'r amodau ar gyfer atgyfeirio yn cynnwys os nad oes gan y ceisydd nac unrhyw berson sy'n preswyllo gyda'r ceisydd gysylltiad lleol ag ardal yr awdurdod y gwneir y cais iddo; bod ganddo gysylltiad lleol ag ardal yr awdurdod y caiff y cais ei atgyfeirio ato; a phan nad yw'r ceisydd nac unrhyw berson sy'n preswyllo gyda'r ceisydd yn wynebu'r perygl o gam-drin neu drais domestig yn yr ardal arall honno.

Rhaid i'r awdurdod sy'n atgyfeirio a'r awdurdod yr atgyfeirir ato gytuno bod yr amodau ar gyfer atgyfeirio wedi cael eu bodloni, a bod Gweinidogion Cymru yn gallu gwneud gorchymyn os na cheir cytundeb. Mae gan yr Ysgrifennydd Gwladol hefyd bŵer i wneud gorchymynion sy'n gymwys mewn perthynas â Lloegr.

Adran 64 – Cysylltiad lleol

O dan yr Adran hon mae gan berson gysylltiad lleol ag ardal awdurdod tai lleol yng Nghymru neu Loegr os oes ganddo gysylltiad â'r ardal gan ei fod yn byw neu wedi byw yn yr ardal o ddewis, gan ei fod yn gweithio yn yr ardal; bod ganddo gysylltiadau teuluol yn yr ardal neu fod ganddo amgylchiadau neilltuol yn ei gysylltu â'r ardal.

Gall Gweinidogion Cymru, drwy orchymyn, bennu pan nad ystyrir bod person yn gweithio mewn ardal neu nad yw'r breswylfa yn un o'i ddewis. O dan Is-adran (5) ystyrir bod gan rywun gysylltiad lleol os yw wedi cael llety mewn ardal o ganlyniad i gais llwyddiannus am loches o dan Ddeddf Cenedligrwydd, Mewnfudo a Lloches 1999.

Ceir cytundeb presennol rhwng y sefydliadau sy'n cynrychioli awdurdodau tai lleol yng Nghymru, Lloegr a'r Alban sy'n cynnwys y gweithdrefnau a'r amgylchiadau ar gyfer atgyfeirio. Caiff canllawiau statudol Llywodraeth Cymru yn y maes hwn eu cryfhau drwy egluro cwrddpas awdurdodau lleol i atgyfeirio pobl at awdurdodau eraill pan mai dim ond am gyfnod byr y maent wedi byw yn yr ardal.

Adran 65 – Dyletswyddau i geisydd y mae ei achos yn cael ei ystyried ar gyfer ei atgyfeirio neu'n cael ei atgyfeirio

O dan yr Adran hon daw dyletswydd digartrefedd awdurdod tai lleol i geisydd i ben unwaith ei fod wedi hysbysu'r ceisydd ei fod yn bwriadu atgyfeirio'r achos at awdurdod tai lleol arall yng Nghymru neu Loegr. Wrth wneud hynny, rhaid iddo sicrhau bod llety ar gael i'r ceisydd hyd nes iddo gael ei hysbysu am y penderfyniad ynghylch a yw'r amodau ar gyfer atgyfeirio'r achos wedi cael eu bodloni. Pan fydd hyn wedi ei wneud, o dan Is-adran (2) rhaid i'r awdurdod sy'n hysbysu roi gwybod i'r ceisydd yn ysgrifenedig am y penderfyniad a'r rhesymau drosto yn ogystal â hawl y ceisydd i ofyn am adolygiad o'r penderfyniad, a'r cyfnod amser y mae'n rhaid cynnal yr adolygiad hwnnw ynddo.

O dan Is-adran (3), os penderfynir nad yw'r amodau ar gyfer atgyfeirio yn cael eu bodloni, mae'r awdurdod sy'n hysbysu yn parhau'n ddarostyngedig i ddyletswydd digartrefedd cam 2 i berson sydd ag angen blaenoriaethol, gyda'r ddyletswydd yn cael ei rhoi ar yr awdurdod sy'n hysbysu os caiff yr amodau eu bodloni.

Adran 66 – Achosion a atgyfeirir gan awdurdod tai lleol yn Lloegr

Mae'r Adran hon yn nodi lle caiff achos ei atgyfeirio at awdurdod tai lleol yn Lloegr, gwneir hynny o dan Adran 198 (1) o Ddeddf Tai 1996.

Adran 67 – Hysbysiad bod dyletswyddau wedi dod i ben

Mae'r Adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol roi hysbysiad ysgrifenedig i geiswyr wedi iddynt gyflawni eu dyletswyddau, rhoi rhesymau dros

hyn a hysbysu'r ceisydd am ei hawl i adolygiad o'r penderfyniad. Mae hyn yn darparu atebolrwydd yn y penderfyniadau a wneir gan awdurdodau lleol.

Adran 68 – Yr hawl i ofyn am adolygiad

Mae Is-adran (1) yn nodi pryd y mae hawl gan geisydd i ofyn am adolygiad o benderfyniad a wneir gan awdurdod tai lleol, megis penderfyniad am gymhwysra'r ceisydd ar gyfer cymorth; pa ddyletswydd sydd arno i'r ceisydd a; pan fo achos wedi cael ei atgyfeirio at awdurdod tai lleol. Mae'r hawl i gael adolygiad yn ymestyn i p'un a yw'r camau a gymerir gan awdurdod tai lleol i atal neu liniaru digartrefedd wedi bod yn rhai rhesymol.

Adran 69 – Gweithdrefn adolygiad

Mae Is-adran (1) yn darparu ar gyfer Gweinidogion Cymru i wneud Rheoliadau o ran y weithdrefn i'w dilyn mewn perthynas ag adolygu penderfyniad awdurdod tai lleol gydag Is-adran (2) yn nodi beth all y Rheoliadau eu cynnwys (ee bod yr adolygiad yn cael ei wneud gan berson ar y "lefel briodol" nad oedd yn ymwneud â'r penderfyniad gwreiddiol.) Mae Is-adrannau (3) a (4) yn cynnwys y dulliau ar gyfer cyfleu'r penderfyniad am yr adolygiad i'r ceisydd gydag Is-adran (5) yn cynnwys hawl y ceisydd i apelio i lys sirol ar bwynt cyfreithiol.

Adran 70 – Effaith penderfyniad mewn adolygiad neu apêl na chafodd camau rhesymol eu cymryd

Mae'r Adran hon yn gymwys i adolygiad llwyddiannus na chafodd pob cam rhesymol ei gymryd i sicrhau llety addas ar gyfer ceisydd cymwys (heb angen blaenoriaethol) sydd wedi apelio o dan Adran 68, gyda'r ddyletswydd o dan Adran 56 yn gymwys eto.

Adran 71 – Hawl i apelio i lys sirol ar bwynt cyfreithiol

Mae Is-adran (1) yn darparu ar gyfer ceisydd i apelio i'r llys sirol ar unrhyw bwynt cyfreithiol sy'n codi o benderfyniad yr awdurdod tai lleol os nad yw'n fodlon â phenderfyniad yr adolygiad. Mae Is-adran (2) yn nodi bod yn rhaid i apêl gael ei wneud o fewn 21 o ddiwrnodau i hysbysu'r ceisydd am benderfyniad yr awdurdod tai lleol, y gellir ei amrywio gan y llys o dan Is-adran (3). Mae Is-adran (5) yn caniatáu awdurdod tai lleol i ddarparu llety i apelydd hyd nes y penderfynir yn derfynol ar yr apêl.

Adran 72 – Apelau yn erbyn gwrthodiad i letya wrth aros am apêl

Pan gytunir bod gan geisydd hawl i apelio i'r llys sirol yn erbyn penderfyniad awdurdod tai lleol mewn adolygiad, o dan Adran 71, gall y llys orchymyn yr awdurdod i sicrhau llety addas ar gyfer yr apelydd hyd nes y penderfynir am yr apêl.

Adran 73 – Ffioedd

Mae'r Adran hon yn caniatáu awdurdod tai lleol a darparwr llety arall i godi ffioedd rhesymol ar y ceisydd am lety y trefnir ei fod ar gael i'r ceisydd.

Adran 74 – Lleoli y tu allan i'r ardal

Mae Is-adran (1) yn nodi y dylai awdurdod tai lleol sicrhau, wrth gyflawni ei swyddogaeth digartrefedd, bod llety ar gael yn ei ardal ar gyfer y ceisydd os yw'n bosibl. Pan fo llety ar gael y tu allan i'r ardal, rhaid i'r awdurdod tai lleol hysbysu'r awdurdod tai lleol perthnasol lle lleolir y llety, yn ysgrifenedig.

Adran 75 – Llety dros dro: trefniadau â landlord preifat

Mae'r Adran hon yn darparu pan fo awdurdod tai lleol yn cyflawni ei swyddogaethau o dan Adranau 54, 65 a 71, na fydd y denantiaeth yn denantiaeth ddiogel nac yn denantiaeth sicr onid caiff hynny ei nodi yn benodol. Mae hyn yn parhau'r ddarpariaeth bresennol yn Adran 209 o Ddeddf Tai 1996.

Adran 76 – Gwarchod eiddo

Mae'r Adran hon yn gwneud darpariaeth i awdurdod tai lleol gymryd camau rhesymol i atal colli neu niweidio eiddo'r ceisydd pan nad oes unrhyw drefniadau addas eraill wedi eu gwneud. Dim ond pan fo gan geisydd angen blaenoriaethol am lety, ac yn parhau'r ddarpariaeth yn Adran 211 o Ddeddf Tai 1996, y bydd hyn yn gymwys.

Adran 77 – Gwarchod eiddo: darpariaethau atodol

Mae Is-adran 76 yn darparu ar gyfer awdurdod tai lleol wrth gyflawni ei ddyletswyddau o dan Adran 99 i fynd i fangre arferol y ceisydd, ar bob adeg resymol, i ymdrin ag unrhyw broblemau a allai fodoli gydag eiddo'r ceisydd, a allai gynnwys trefnu iddo gael ei storio. Mae hyn yn parhau'r darpariaeth yn Adran 212 o Ddeddf Tai 1996.

Adran 78 – Cydweithredu o fewn awdurdodau lleol a rhwng cyrff

O dan Is-adran (1) rhaid i awdurdod tai lleol yng Nghymru (cyngor sir neu gyngor bwrdeistref sirol) drefnu i hybu cydweithredu rhwng ei swyddogion gwasanaethau cymdeithasol a swyddogion tai mewn perthynas â chyflawni ei swyddogaethau digartrefedd yn effeithol. Mae hyn hefyd yn gymwys i gydweithredu â chyrff eraill a restrir yn Is-adran (5). Rhaid i gorff a gaiff ei restru yn Is-adran (5) sy'n penderfynu peidio â chydymffurfio â gofyniad i gydweithredu roi y rhesymau dros ei benderfyniad yn ysgrifenedig i'r awdurdod tai lleol.

Mae'r dyletswyddau i gydweithredu wedi cael eu cryfhau drwy gynnwys rhagdybiaeth gryfach y bydd sefydliad fel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn cydweithredu pan gofynnir iddo wneud hynny gan awdurdod tai lleol, oni bai ei fod yn anghydnaws â'i ddyletswyddau neu y byddai'n cael effaith andwyol ar ei swyddogaethau. Mae hyn yn adlewyrchu'r rôl hanfodol sydd gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wrth weithio gydag awdurdodau lleol i gyflawni'r dyletswyddau digartrefedd o dan y Bil hwn.

Adran 79 – Cydweithredu mewn achosion penodol yn ymwneud â phlant

Mae'r Adran hon yn darparu ar gyfer awdurdod tai lleol i wneud trefniadau ar gyfer atgyfeirio achos at yr Adran gwasanaethau cymdeithasol pan fo ganddo reswm i

gredu bod person o dan 18 oed sy'n preswyllo gyda'r ceisydd yn ddigartref yn anfwriadol neu'n anghymwys i gael cymorth o dan y rhan hon. Mae hyn yn parhau'r darpariaethau o dan Adran 213A o Ddeddf Tai 1996. Diben hyn yw sicrhau bod y plant yn gallu cael eu gwarchod drwy arfer swyddogaethau o dan y Deddfau Plant.

Adran 80 – Datganiadau anwir, celu gwybodaeth a methiant i ddatgelu newid mewn amgylchiadau

Mae'r Adran hon yn nodi y caiff trosedd ei chyflawni pan fo ceisydd am gymorth digartrefedd yn gwneud datganiadau anwir ac yn fwriadol yn celu gwybodaeth y gofynnir amdani gan yr awdurdod wrth gyflawni ei swyddogaethau o dan y rhan hon. Mae Is-adran (2) yn ei gwneud yn ofynnol i geisydd, tra bod ei gais yn cael ei ystyried, hysbysu'r awdurdod tai lleol am unrhyw newidiadau i ffeithiau sy'n berthnasol i'r cais, ac mae person sy'n euog o drosedd o dan yr Adran hon yn agored o'i gollfarnu i ddirwy. Mae hyn yn parhau'r darpariaethau o dan Adran 214 o Ddeddf Tai 1996.

Adran 81 – Canllawiau

Mae'r Adran hon yn darparu ar gyfer awdurdodau tai lleol i roi sylw i unrhyw ganllawiau a ddyroddir gan Weinidogion Cymru mewn perthynas ag amcanion digartrefedd yr awdurdod. Caiff y canllawiau, y mae'n rhaid iddynt gael eu cyhoeddi, eu hadolygu neu eu tynnu'n ôl gan Weinidogion Cymru. Mae hyn yn parhau â'r pwerau o dan Adran 182 o Ddeddf Tai 1996.

Mae Gweinidogion Cymru wedi dyroddi canllawiau ar ddigartrefedd o dan y pŵer hwn yn 2003 ac fe'u hadolygwyd yn 2012. Caiff canllawiau pellach eu dyroddi maes o law i gefnogi'r broses o weithredu darpariaethau'r Bil hwn.

Rhan 3

Sipsiwn a Theithwyr

Adran 84 – Asesiad o anghenion llety

Mae'r Adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau tai lleol gynnal asesiadau o anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr sy'n byw yn eu hardal neu'n ymweld â'r ardal o dro i dro. Rhaid i asesiadau gael eu cynnal o fewn pob cyfnod o bum mlynedd yn dilyn yr asesiad cyntaf, ac mae'n rhaid i hwnnw gael ei gynnal o fewn un flwyddyn i'r adeg pan ddaw'r Rhan hon o'r Ddeddf i rym. Mae'r Adran hon yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru ddiwygio'r cyfnod adolygu dilynol o bum mlynedd drwy orchymyn.

Adran 85 – Adroddiad yn dilyn asesiad

Pan fo awdurdod tai lleol wedi cynnal asesiad o anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr yn ei ardal, rhaid iddo gyflwyno adroddiad i Weinidogion Cymru er mwyn iddynt gymeradwyo asesiad yr awdurdod. Bydd angen i'r adroddiad hwn nodi sut y cynhaliwyd yr asesiad a chynnwys crynodeb o ymgynghoriad yr asesiad, ynghyd ag unrhyw ymatebion a wnaed iddo, a bydd yn llywio penderfyniad Gweinidogion Cymru o ran cymeradwyo neu wrthod yr asesiad. Gall Gweinidogion Cymru gymeradwyo adroddiad yr asesiad, gydag addasiadau neu heb addasiadau, neu

wrthod yr asesiad. Os caiff asesiad ei wrthod rhaid i awdurdodau lleol ddiwygio ac ailgyflwyno'r asesiad neu gynnal asesiad arall. Bydd rhesymau Gweinidogion Cymru dros wrthod asesiad yn llywio penderfyniad awdurdod tai lleol ynghylch p'un ai i ddiwygio neu i gynnal asesiad arall. Mae'n ofynnol i awdurdodau tai lleol gyhoeddi eu hasesiad cymeradwy o dan yr adran hon.

Adran 86 – Dyletswydd i gwrdd ag anghenion asessedig

Mae'r Adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol arfer ei bwerau o dan adran 56 o Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 i ddarparu safleoedd ar gyfer cartrefi symudol i Sipsiwn a Theithwyr lle mae ei asesiad o dan adran 110 yn nodi bod y ddarpariaeth o safleoedd yn annigonol i gwrdd ag anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr yn ei ardal. Mae'r ddyletswydd hon yn ymwneud ag asesiad mwyaf diweddar yr awdurdod a gymeradwywyd gan Weinidogion Cymru.

Mae'r ddyletswydd i gwrdd ag anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr o dan yr adran hon yn ymwneud â'r angen i ddarparu safleoedd lle mae modd gosod cartrefi symudol. Fodd bynnag, caiff unrhyw wybodaeth a gesglir fel rhan o asesiad sy'n ymwneud ag anghenion llety tai Sipsiwn a Theithwyr ei hadolygu gan awdurdod tai lleol wrth gynnal adolygiad cyfnodol o anghenion tai yn eu hardal o dan adran 8 o Ddeddf Tai 1985.

Adran 87 – Methiant i gydymffurfio â dyletswydd o dan adran 86

O dan yr Adran hon, pan fo Gweinidogion Cymru yn ystyried bod awdurdod tai lleol wedi methu â chydymffurfio â'i ddyletswydd o dan Adran 112 uchod, gallant gyfarwyddo awdurdod lleol i wneud hynny o dan adran 56 o Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 i gwrdd â'r anghenion a nodwyd yn ei asesiad cymeradwy. Cyn rhoi unrhyw gyfryw gyfarwyddyd, rhaid i Weinidogion Cymru yn gyntaf ymgynghori â'r awdurdod tai lleol perthnasol. Bydd y cyfarwyddyd, y mae'n rhaid i'r awdurdod tai lleol gydymffurfio ag ef, yn ysgrifenedig.

Adran 88 – Darparu gwybodaeth ar gais

Bydd gwybodaeth a ddarperir o dan yr adran hon yn cynorthwyo Gweinidogion wrth wneud penderfyniadau ynghylch sut i arfer eu swyddogaethau o dan y Rhan hon. Gallai gwybodaeth a allai fod o gymorth fod yn wybodaeth a gesglir gan awdurdodau am amllder a nifer gwersyllfeydd Sipsiwn a Theithwyr heb eu hawdurdodi yn eu hardaloedd (a allai ddangos darpariaeth annigonol o ran safleoedd) neu wybodaeth am y camau y mae awdurdod lleol wedi eu cymryd i ddarparu safleoedd Sipsiwn a Theithwyr pan fo angen am hyn wedi ei nodi.

Adran 89 – Canllawiau

Mae'r Adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol, wrth arfer ei swyddogaethau o dan y Rhan hon, roi sylw i unrhyw ganllawiau a ddyroddir gan Weinidogion Cymru ac i roi sylw i'r canllawiau wrth baratoi Strategaeth Dai fel sy'n ofynnol o dan Ddeddf Llywodraeth Leol 2003.

Adran 90 – Dyletswyddau o ran strategaethau tai

Mae'r Adran hon yn nodi bod yn rhaid i awdurdodau tai lleol, wrth baratoi strategaeth o dan Adran 87 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003, roi sylw i ganllawiau a ddyroddir gan Weinidogion Cymru wrth baratoi'r strategaeth yn ogystal ag ystyried y strategaeth wrth arfer eu swyddogaethau.

Adran 91 – Dehongli

Mae'r Adran hon yn diffinio anghenion llety, cartrefi symudol a Sipsiwn a Theithwyr, sef personau sy'n arfer ffordd nomadig o fyw gan gynnwys, ymhlith pethau eraill, aelodau o grŵp trefnedig o siewmyn teithiol neu bersonau sy'n rhan o syrcasau teithiol.

Adran 92 – Pŵer i ddiwygio y diffiniad o Sipsiwn a Theithwyr

Mae'r Adran hon yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru, drwy orchymyn, newid y diffiniad o Sipsiwn a Theithwyr drwy ychwanegu neu ddileu disgrifiad o berson neu drwy addasu disgrifiad o berson. Caiff gorchymyn hefyd ddiwygio Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 os ystyrir bod hyn yn angenrheidiol. Byddai hyn yn caniatáu diwygiadau i ddarparu diffiniad cyson yn y ddwy Ddeddf os ystyrir bod hyn yn angenrheidiol.

Rhan 4

Safonau ar gyfer Tai Cymdeithasol

Mae'r Rhan hon yn galluogi Gweinidogion Cymru i osod safonau i'w bodloni gan "awdurdodau tai lleol" (awdurdodau lleol sy'n cadw stoc tai cynghorau ac yn gweithredu Cyfrif Refeniw Tai) yng Nghymru, ac yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru ymyrryd pan fo awdurdod tai lleol wedi methu, neu o bosibl yn methu, â bodloni safon ansawdd llety. I grynhoi: mae adrannau 94 i 97 yn ymwneud â thair safon: rhent, ffioedd gwasanaeth ac ansawdd llety. Mae rhent a ffioedd gwasanaeth yn faterion "ariannol" ac mae deddfwriaeth eisoes ar waith i sicrhau bod awdurdodau tai lleol yn cydymffurfio.

Adran 94 – Safonau

Mae'r Adran hon yn galluogi Gweinidogion Cymru i osod safonau sy'n ymwneud â'r llety tai a ddarperir gan bob awdurdod tai lleol. Mae'r safonau yn ymwneud â thri phwnc penodol: rhent, ffioedd gwasanaeth ac ansawdd llety tai. Caiff y safonau bennu'r rheolau y bydd yn ofynnol i awdurdodau tai gydymffurfio â hwy. Gallai'r rheolau, er enghraifft, gynnwys darpariaethau ar gyfer lefelau isaf neu lefelau uchaf rhent neu ffioedd gwasanaeth, neu lefelau isaf neu lefelau uchaf cynnydd neu ostyngiad mewn rhent neu ffioedd gwasanaeth. Caiff Gweinidogion Cymru adolygu'r safonau a'u tynnu'n ôl o dro i dro a rhaid iddynt gyhoeddi unrhyw safonau a ddyroddir.

Adran 95 – Canllawiau

Mae'r Adran hon yn galluogi Gweinidogion Cymru i ddyroddi canllawiau i awdurdodau tai lleol sy'n ymwneud â mater yr eir i'r afael ag ef mewn safon ac yn

ymhelaethu ar y safonau a ddyroddir o dan adran 93. Caiff Gweinidogion Cymru roi sylw i'r canllawiau wrth ystyried a yw awdurdod tai lleol wedi cydymffurfio â'r safonau. Caiff Gweinidogion Cymru adolygu'r canllawiau neu eu tynnu'n ôl a rhaid iddynt gyhoeddi unrhyw ganllawiau a ddyroddir.

Adran 96 – Ymgynghori ar safonau a chanllawiau

O dan yr Adran hon, mae'n ofynnol i Weinidogion Cymru ymgynghori mewn perthynas â safonau a chanllawiau fel y cyfeirir atynt yn adrannau 93 a 94. Mae'n ofynnol iddynt ymgynghori ag un neu ragor o gyrff yr ystyrir eu bod yn cynrychioli buddiannau awdurdodau tai lleol a thenantiaid, yn ogystal ag ymgynghori â rhanddeiliaid eraill, cyn gosod, adolygu neu dynnu'n ôl safonau a chyn dyroddi, adolygu neu dynnu'n ôl ganllawiau. Caiff Gweinidogion Cymru benderfynu pa sefydliadau y maent yn dymuno ymgynghori â nhw.

Adran 97 – Gwybodaeth am gydymffurfio â safonau

O dan yr Adran hon, mae'n ofynnol i awdurdodau tai lleol ddarparu i Weinidogion Cymru unrhyw wybodaeth sy'n ofynnol ganddynt mewn perthynas â'u cydymffurfiaeth â safonau a osodir o dan adran 93.

Adran 98 – Pwerau mynediad

Mae'r Adran hon yn galluogi Gweinidogion Cymru i awdurdodi person i fynd i fangre pan ymddengys y gall awdurdod tai lleol fod yn methu â chydymffurfio â safon ansawdd llety o dan adran 93 neu ganllawiau sydd ynghlwm o dan adran 94. Rhaid i berson a awdurdodir gan Weinidogion Cymru roi rhybudd o 28 o ddiwrnodau i'r awdurdod tai lleol o'i fwriad i fynd i fangre i'w harolygu a'i harchwilio. Rhaid i'r awdurdod tai lleol wedyn roi dim llai na saith niwrnod o rybudd i feddiannwr (tenant) y fangre o'r ymweliad arfaethedig. Rhaid i'r awdurdodiad ar gyfer ymweliad o dan yr adran hon fod yn ysgrifenedig ac amlinellu'r diben dros gael mynediad. Rhaid iddo gael ei ddarparu ar gyfer ei archwilio gan denant neu berson sy'n gweithredu ar ei ran, os gofynnir am hynny. Ar ôl i arolwg ar eiddo gael ei gynnal, mae'n ofynnol i Weinidogion Cymru roi copi o adroddiad yr arolwg i'r awdurdod tai lleol dan sylw. Caiff Gweinidogion Cymru godi tâl ar yr awdurdod tai lleol ar gyfer rhywfaint o gost yr arolwg, neu'r holl gost.

Adran 99 – Arfer pwerau ymyrraeth

O dan yr Adran hon, mae'n ofynnol bod Gweinidogion Cymru yn ystyried a yw methiant, neu fethiant tebygol i fodloni safon, yn ddigwyddiad rheolaidd neu'n ddigwyddiad unigol, neu'n debygol o fod yn ddigwyddiad rheolaidd neu'n ddigwyddiad unigol, a pha mor gyflym y mae angen mynd i'r afael â'r methiant. Bydd hwn yn galluogi Gweinidogion Cymru i benderfynu p'un ai i arfer unrhyw un o'i bwerau ymyrraeth yn adrannau 99 i 109 ai peidio.

Adran 100 – Y sail ar gyfer ymyrraeth

Mae'r adran hon yn darparu y bydd Gweinidogion Cymru yn cael y pwerau i ymyrryd o dan y Rhan hon pan fo'n ystyried bod awdurdod tai lleol wedi methu, neu'n debygol o fethu â bodloni safon ansawdd llety.

Adran 101 – Hysbysiad rhybuddio

Mae'r Adran hon yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru roi hysbysiad rhybuddio i awdurdod tai lleol os ydynt wedi eu bodloni bod y sail ar gyfer ymyrraeth yn adran 99 yn bodoli mewn perthynas â'r awdurdod hwnnw. Rhaid i'r hysbysiad rhybuddio bennu'r rhesymau pam bod Gweinidogion Cymru yn ystyried bod y sail yn bodoli, y camau y mae'n rhaid i'r awdurdod tai lleol eu cymryd er mwyn ymdrin â'r sail ar gyfer ymyrraeth, y cyfnod pan fo angen cymryd y camau a'r camau y bydd Gweinidogion Cymru yn ystyried eu cymryd os nad yw'r awdurdod tai lleol yn cymryd y camau a amlinellir yn yr hysbysiad.

Adran 102 – Pŵer Gweinidogion Cymru i ymyrryd

Mae'r Adran hon yn darparu bod gan Weinidogion Cymru y pŵer i ymyrryd os yw hysbysiad rhybuddio wedi cael ei roi ac nad yw'r awdurdod tai lleol wedi cymryd y camau gofynnol er boddhad Gweinidogion Cymru o fewn y cyfnod cydymffurfio. Pan fo gan Weinidogion Cymru y pŵer i ymyrryd, rhaid iddynt adolygu'r amgylchiadau sy'n arwain at y pŵer a bydd y pŵer yn parhau mewn effaith hyd nes yr hysbysir yr awdurdod yn ysgrifenedig. Nid yw Gweinidogion Cymru ychwaith wedi eu cyfyngu i gymryd y camau y dywedasant eu bod yn bwriadu eu cymryd yn yr hysbysiad rhybuddio.

Adran 103 – Pŵer i'w gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol gael gwasanaethau cynghori

Pan fo gan Weinidogion Cymru y pwerau i ymyrryd o dan adran 101, gallant gyfarwyddo'r awdurdod tai lleol i ymrwymo i gontract â pherson penodedig, neu berson sydd mewn dosbarth penodedig, ar gyfer darparu gwasanaethau penodedig o natur gynghorol. Caiff y cyfarwyddyd ei gwneud yn ofynnol i'r contract gynnwys telerau ac amodau penodol.

Adran 104 – Pŵer i'w gwneud yn ofynnol i bersonau eraill gyflawni swyddogaethau ar ran yr awdurdod

Pan fo gan Weinidogion Cymru y pwerau i ymyrryd o dan adran 101, gallant gyfarwyddo'r awdurdod tai lleol i sicrhau y cyflawnir y swyddogaethau hynny, sy'n ymwneud â'r sail ar gyfer ymyrryd, gan berson penodedig sy'n gweithredu ar ran yr awdurdod tai lleol. Gall y cyfarwyddyd ei gwneud yn ofynnol i unrhyw gontract neu drefniant rhwng awdurdod tai lleol a pherson penodedig gynnwys telerau ac amodau penodol.

Adran 105 – Pŵer i'w gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru neu enwebai gyflawni swyddogaethau

Pan fo gan Weinidogion Cymru y pwerau i ymyrryd o dan adran 101, gallant gyfarwyddo bod y broses o gyflawni'r swyddogaethau hynny, sy'n ymwneud â'r sail ar gyfer ymyrryd yn cael ei harfer ganddynt hwy eu hunain neu berson a enwebir ganddynt. Rhaid i'r awdurdod tai lleol gydymffurfio â chyfarwyddiadau a roddwyd gan Weinidogion Cymru neu eu henwebai.

Adran 106 – Pŵer i gyfarwyddo arfer swyddogaethau eraill awdurdod tai lleol

Os y cred Gweinidogion Cymru ei fod yn hwylus, caiff cyfarwyddyd a wnaed o dan adrannau 103 neu 104 ymwneud â chyflawni swyddogaethau eraill yr awdurdod tai lleol, yn ogystal â'r rheini sy'n ymwneud â'r sail ar gyfer ymyrraeth. Wrth benderfynu a yw'n hwylus, caiff Gweinidogion Cymru roi sylw i ystyriaethau ariannol, ymhlith pethau eraill.

Adran 107 – Pŵer cyffredinol i roi cyfarwyddiadau a chymryd camau

Mae'r Adran hon yn darparu pan fo Gweinidogion Cymru yn arfer eu pŵer i ymyrryd o dan adran 101, bod ganddynt bŵer cyffredinol i roi cyfarwyddiadau i awdurdod tai lleol neu unrhyw un o'i swyddogion neu i gymryd unrhyw gamau eraill.

Adran 108 – Cyfarwyddiadau

Mae'r Adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol, neu ei swyddogion, gydymffurfio â chyfarwyddyd a ddyroddir o dan y Rhan hon. Rhaid i gyfarwyddyd fod yn ysgrifenedig a gellir ei adolygu neu ei ddirymu gan gyfarwyddyd dilynol. Gellir gorfodi cyfarwyddyd os gwneir cais gan, neu ar ran, Gweinidogion Cymru i lys priodol.

Adran 109 – Dyletswydd i gydweithredu

Mae'r Adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol roi cymorth rhesymol i Weinidogion Cymru ac unrhyw berson awdurdodedig, neu berson penodedig arall, sy'n arfer swyddogaethau yn unol â'r Rhan hon o'r Bil.

Adran 110 – Pwerau mynediad ac archwilio

Mae'r adran hon yn darparu bod gan y bobl a bennir yn Is-adran (2) sy'n cynorthwyo Gweinidogion Cymru i gyflawni'r swyddogaethau o dan y Rhan hon o'r Bil ar bob adeg resymol, yr hawliau canlynol: hawl mynediad i fangre yr awdurdod tai lleol dan sylw; yr hawl i archwilio a gwneud copïau o unrhyw ddogfennau perthnasol; a hawl i gael mynediad i unrhyw gyfrifiadur a ddefnyddir mewn cysylltiad ag unrhyw un neu ragor o'r dogfennau. Gall unrhyw un neu ragor o'r bobl a bennir ei gwneud yn ofynnol i'r bobl sy'n defnyddio'r cyfrifiaduron gynorthwyo i gyflwyno gwybodaeth i'w harchwilio.

Adran 111 – Esemptiad o droseddau yn ymwneud â ffioedd gwasanaeth ar gyfer tai cymdeithasol

Ar hyn o bryd, o dan adran 25 o Ddeddf Landlord a Tenant 1985 ("Deddf 1985") mae'n drosedd i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru fethu â darparu gwybodaeth mewn perthynas â ffioedd gwasanaeth y gofynnir amdani o dan Adrannau 21, 22 a 23 o'r Ddeddf honno. Mae deddfwriaeth arall eisoes ar waith i sicrhau bod Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru yn cydymffurfio â gofynion sy'n berthnasol i ffioedd gwasanaeth. Mae'r Adran hon yn cael gwared ar y ddarpariaeth troseddau bresennol yn Adran 25 o Ddeddf 1985 ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru ac mae'n egluro nad yw trosedd o dan adran 25 o Ddeddf 1985 yn gymwys i awdurdodau tai lleol yng Nghymru.

Adran 112 – Cymhwyso dyletswyddau sy'n ymwneud â ffioedd gwasanaeth i denantiaethau awdurdod lleol

Mae'r adran hon yn diwygio adran 26(1) o Ddeddf 1985 i egluro mai dim ond ar gyfer awdurdod lleol ardal yn Lloegr y mae hwn yn gymwys.

Atodlen 3, Rhan 3

Mae paragraff 30(a) o Atodlen 3 yn diwygio Adran 24 o Ddeddf Tai 1985 er mwyn cael gwared ar is-adrannau (3) a (4). Mae'r is-adrannau hynny yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol, wrth bennu rhent rhesymol, roi sylw i'r egwyddor y dylai rhent ar gyfer tenantiaeth neu feddiannaeth ei dai ddilyn yr un gyfatebiaeth yn fras â rhenti yn y sector preifat.

Mae paragraff 30(b) yn mewnosod darpariaeth newydd sy'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol, wrth osod rhenti rhesymol o dan adran 24 o Ddeddf Tai 1985, i gydymffurfio â'r safonau a osodwyd o dan adran 93 a chanllawiau a ddyroddir o dan adran 94 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014.

Mae paragraff 31(2) yn diwygio adran 33A o Ddeddf Tai 1996 ("Deddf 1996") i'w gwneud yn ofynnol i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gydymffurfio â rheolau penodedig mewn safonau a bennir o dan adran 33A o Ddeddf 1996.

Mae paragraff 31(3) yn disodli is-adrannau (3) a (4) o adran 33B o Ddeddf 1996. Effaith yr is-adrannau newydd yw y caiff Gweinidogion Cymru adolygu a thynnu'n ôl ganllawiau ar y safonau o dro i dro a rhaid iddynt gyhoeddi unrhyw ganllawiau a ddyroddir.

Mae paragraff 31(4) yn diwygio adran 33C o Ddeddf 1996 ac yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru ymgynghori wrth osod, adolygu neu dynnu'n ôl safonau ac wrth osod, adolygu neu dynnu'n ôl unrhyw ganllawiau.

Rhan 5

Cyllid Tai

Mae Adrannau 114 i 119 yn darparu y caiff awdurdodau lleol, 'awdurdodau tai lleol', sy'n gweithredu Cyfrif Refeniw Tai, dalu am adael y system gymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai bresennol ac yn darparu i'r system gymhorthdal gael ei diddymu.

Adran 114 – Diddymu cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai

Mae'r Adran hon yn diddymu amryw ddarpariaethau Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989 sy'n ymwneud â'r system cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai.

Adran 115 – Taliadau setlo

Mae'r Adran hon yn galluogi Gweinidogion Cymru i wneud penderfyniad a fydd yn darparu ar gyfer cyfrifo "taliad setlo" ar gyfer pob awdurdod tai lleol. Taliad setlo yw'r swm y bydd yn ofynnol i bob awdurdod tai lleol naill ai ei dalu i Weinidogion

Cymru, neu ei gael ganddynt, er mwyn ymadael â'r system cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai. Gall taliad setlo hefyd fod yn ddim.

Adran 116 – Taliadau pellach

Mae'r Adran hon yn caniatáu i ddyfarniad pellach gael ei wneud gan Weinidogion Cymru i addasu taliad setlo y dyfernir arno o dan Adran 115. Byddai taliad pellach yn cael ei wneud lle'r oedd camgymeriad wedi ei wneud, neu newid mewn unrhyw fater dan ystyriaeth, o ran cyfrifiad neu ddyfarniad yn ymwneud â thaliad setlo. Caniateir i daliadau gael eu gwneud gan Weinidogion Cymru i awdurdodau tai lleol ac i'r gwrthwyneb.

Adran 117 – Darpariaeth ychwanegol ynghylch taliadau

Mae'r Adran hon yn darparu ar gyfer taliadau setlo ac unrhyw daliadau pellach i gael eu gwneud mewn rhandaliadau ac o fewn amserlenni a osodir gan Weinidogion Cymru. Os na chaiff taliadau eu gwneud yn unol â'r trefniant hwn, caiff Gweinidogion Cymru godi llog ar y taliad hwyr hwn, a chodi am y costau yr eir iddynt mewn perthynas ag ef. Dylid trin taliad a wneir gan awdurdod tai lleol, neu iddo, o dan y rhan hon at ddibenion cyfrifo, fel gwariant cyfalaf neu dderbyniad cyfalaf. Caiff Atodlen 4 i Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989 ei diwygio i ganiatáu i log a chostau eraill gael eu trin fel trafodion debyd yng Nghyfrif Refeniw Tai awdurdod tai lleol.

Adran 118 – Darparu gwybodaeth ar gais

Mae'r Adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau tai lleol ddarparu gwybodaeth sydd ei hangen i arfer pwerau yn y Rhan hon i Weinidogion Cymru.

Adran 119 – Dyfarniadau o dan y Rhan hon

Mae'r Rhan hon yn galluogi dyfarniadau a wneir o dan y Rhan hon i fod yn gymwys i bob awdurdod tai lleol, i grwpiau o awdurdodau tai lleol neu i awdurdod tai lleol unigol. Cyn gwneud dyfarniad o dan y Rhan hon, rhaid i Weinidogion Cymru ymgynghori ag unrhyw bersonau y maent yn eu hystyried yn briodol.

Rhan 6

Caniatáu i Gymdeithasau Tai Cwbl Gydfuddiannol Roi Tenantiaethau Sigr

Adran 120 - Diwygio Atodlen 1 i Ddeddf Tai 1988

Mae'r Adran hon yn diwygio Deddf Tai 1988 ("Deddf 1988") i wneud darpariaeth ar gyfer cymdeithasau tai cwbl gydfuddiannol (sy'n cynnwys cymdeithasau tai cydweithredol) i allu rhoi tenantiaethau sigr.

Mae Rhan 1 o Ddeddf 1988 yn darparu ar gyfer system tenantiaethau preswyl sigr (gan gynnwys tenantiaethau byrddaliol sigr). Mae Atodlen 1 i Ddeddf 1988 yn nodi'r mathau o denantiaeth na allant fod yn denantiaethau sigr; mae hyn yn cynnwys, ym

mharagraff 12(1)(h) o Atodlen 1, denantiaethau a gynigir gan gymdeithas dai gwbl gydfuddiannol (gweler isod).

Effaith yr Adran hon yw darparu ar gyfer eithriad i'r cyfyngiad cyffredinol ym mharagraff 12(1)(h) o Atodlen 1 i Ddeddf 1988; pan gaiff yr amodau a grybwyllir yn Adran 120(3) eu bodloni o ran y denantiaeth. Bydd cymdeithasau tai cwbl gydfuddiannol yn gallu dewis bod yn rhan o'r drefn tenantiaeth sicr drwy roi'r denantiaeth honno fel tenantiaeth sicr. Bydd hyn y caniatáu i gymdeithasau tai cwbl gydfuddiannol roi tenantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliad sicr fel y caiff eu haelodau elwa ar y diogelwch statudol y mae'r tenantiaethau hyn yn ei ddarparu, fel y nodir yn Neddf 1988.

Adran 121 - Diwygio Atodlen 2 i Ddeddf Tai 1988

Mae'r Adran hon yn diwygio Atodlen 2 i Ddeddf 1988 i ychwanegu sail ar gyfer meddiannu tenantiaeth sicr a roddir gan gymdeithas dai cwbl gydfuddiannol. Mae hyn yn ganlyniad i'r ffaith bod cymdeithasau yn gallu dewis bod yn rhan o weithdrefn denantiaeth sicr.

Os yw tenantiaeth yn sicr, gan amlaf caiff landlord geisio gorchymyn llys i ddod â'r denantiaeth i ben ac adennill meddiant o gartref ar ddim ond un neu ragor o'r seiliau a nodir yn Atodlen 2. Mae Rhan 1 o Atodlen 2 yn nodi'r seiliau pan nad oes gan lys ddisgresiwn a rhaid iddo wneud gorchymyn am feddiant os caiff y sail ei brofi. Mae'r Adran hon yn mewnosod sail ychwanegol i Ran 1 o Atodlen 2 sy'n darparu ar gyfer gwneud gorchymyn meddiant ar y sail bod cymdeithas dai gwbl gydfuddiannol wedi diffygdalu ar forgais. Ni chaniateir defnyddio'r sail hon oni bai bod y gymdeithas yn hysbysu ei aelod-denant y gallai'r sail hon fod yn gymwys cyn i'r denantiaeth gael ei rhoi.

Diffinnir "cymdeithas dai gwbl gydfuddiannol" ("*fully mutual housing association*") yn adran 45 o Ddeddf 1988 drwy gyfeirio at yr ystyr a roddir i'r ymadrodd gan Ran 1 o Ddeddf Cymdeithasau Tai 1985. Mae Adran 1 o Ddeddf 1985 yn cynnwys y diffiniad. I grynhoi, mae'n diffinio cymdeithas dai fel corff dielw y mae ei ddibenion yn cynnwys darparu tai. Ystyr cymdeithasau tai "cwbl gydfuddiannol" ("*fully mutual*") yw bod yr aelodaeth wedi'i chyfyngu i'r rheini sy'n denantiaid neu denantiaid posibl. Yn ogystal â hynny, dim ond i aelodau y gellir rhoi tenantiaethau. Ystyr "cymdeithas dai gydfuddiannol" ("*co-operative housing association*") yw cymdeithas dai gwbl gydfuddiannol sydd wedi ei chofrestru o dan Ddeddf Cymdeithasau Diwydiannol a Darbodus 1965.

Rhan 7

Y Dreth Gyngor ar gyfer Anheddau Gwag

Adran 122 - Swm y dreth sy'n daladwy ar gyfer anheddau gwag

Mae'r Adran hon yn diwygio Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 drwy fewnosod Adran 12A newydd. Mae'n galluogi cyngor sir neu gyngor bwrdeistref sirol yng Nghymru, drwy benderfyniad, i gynyddu'r dreth gyngor sy'n daladwy ar anheddau gwag hirdymor yn ei ardal 50%. Diffinnir "anheddau gwag hirdymor" fel anheddau sydd heb eu meddiannu a heb eu dodrefnu'n sylweddol am gyfnod parhaus o un flwyddyn o leiaf. Bydd y penderfyniad hefyd yn darparu nad yw'r gostyngiad arferol

o dan Adran 11(2)(a) o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992, ar gyfer anheddau lle nad oes preswylwyr, yn gymwys.

Mae'r Adran hefyd yn nodi'r trefniadau ar gyfer gwneud, amrywio neu ddirymu penderfyniad a wneir o dan yr Adran. Rhaid i benderfyniad gael ei wneud cyn y flwyddyn ariannol y bydd yn gymwys ynddi, a rhaid iddo gael ei gyhoeddi mewn o leiaf un papur newydd lleol o fewn 21 o ddiwrnodau i ddyddiad y penderfyniad.

Mae'r Adran hon hefyd yn galluogi Gweinidogion Cymru i wneud rheoliadau sy'n rhagnodi categorïau o anheddau na ellir codi'r dreth gyngor ychwanegol hyn mewn perthynas â hwy. Gall y categorïau hyn ymwneud â nodweddion yr adeilad neu amgylchiadau'r person sy'n atebol am dalu'r dreth, ond gallant hefyd gael eu rhagnodi mewn perthynas â chyfryw ffactorau eraill fel y mae Gweinidogion Cymru yn credu sy'n addas.

O dan yr Adran hon, ni fydd dodrefnu neu feddiannu annedd am un neu ragor o gyfnodau o 6 wythnos neu lai yn ystod y flwyddyn honno yn effeithio ar ei statws fel annedd wag hirdymor. Felly, ni all person newid statws annedd fel "annedd wag hirdymor" drwy breswyllo a/neu osod dodrefn am gyfnod neu gyfnodau byr: mewn achos o'r fath byddai'r dreth gyngor gynyddol yn dal yn daladwy. Caiff Gweinidogion Cymru bennu, drwy reoliadau, gyfnod gwahanol o fwy na 6 wythnos, yn lle'r cyfnod o 6 wythnos.

Rhan 8

Amrywiol a Chyffredinol - Adrannau 123 – 128

Yn ogystal â gwneud mân newidiadau i Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013, mae Rhan 8 yn nodi, ymhlith pethau eraill, bod pŵer i wneud gorchymyn o reoliadau i gael ei arfer gan offeryn statudol; yn diffinio awdurdodau tai lleol fel cyngor sir neu gyngor bwrdeistref sirol yng Nghymru, yn grymuso Gweinidogion Cymru, drwy reoliadau, i wneud unrhyw ddarpariaeth atodol, gysylltiedig, ganlyniadol a darpariaeth drosiannol neu ddarpariaeth arbed.

Mae hefyd yn nodi'r darpariaethau a fydd yn cymryd effaith ar ddyddiad y Cysyniad Brenhinol, y rheini a ddaw i rym ddau fis ar ôl y Cysyniad Brenhinol a'r rheini a ddaw i rym gan Orchmynion Cychwyn a wneir gan Weinidogion Cymru.

Atodiad Ch – Cyfeiriadau

- ¹ Llywodraeth Cymru (2010) *Gwella Bywydau a Chymunedau, Cartrefi yng Nghymru*.
- ² Llywodraeth Cymru (2011) *Cwrdd â'r Her Tai: Creu consensws ar gyfer gweithredu*.
- ³ Llywodraeth Cymru (2012) *Cartrefi i Gymru: Papur Gwyn ar gyfer Bywyd Gwell a Chymunedau Gwell*.
- ⁴ Holmans, A a Monk, S (2010) *Housing need and demand in Wales 2006-2026*.
- ⁵ Rugg, J. a Rhodes, D. (2008) Prifysgol Efrog (Adolygiad Rugg).
- ⁶ Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2011) *Gwneud y Mwyaf o'r Sector Tai Rhent Preifat yng Nghymru*. Adroddiad ar ymchwiliad gan y Pwyllgor Cymunedau a Diwylliant: Cynulliad Cenedlaethol Cymru.
- ⁷ Llywodraeth Cymru (2009) *Cynllun Digartrefedd Deng Mlynedd i Gymru 2009-2019*.
- ⁸ Y Dr. Peter Mackie, Ian Thomas a Kate Hodgson (2012) *Impact analysis of existing homelessness legislation in Wales: A report to inform the review of homelessness legislation in Wales*.
- ⁹ Llywodraeth Cymru (2012) *Options for an improved homelessness legislative framework in Wales: A report to inform the review of homelessness legislation in Wales*.
- ¹⁰ Llywodraeth Cymru (2011) *Teithio at Ddyfodol Gwell – Fframwaith Gweithredu a Chynllun Cyflawni ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr*.
- ¹¹ Essex, S. (2008) *Adroddiad y Grŵp Gorchwyl a Gorffen ar Dai Fforddiadwy*.
- ¹² Mae Adran 151 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 yn ei gwneud yn ofynnol i bob awdurdod lleol wneud trefniadau i weinyddu ei faterion ariannol yn briodol a phenodi un swyddog i fod yn gyfrifol am weinyddu'r materion hynny. Y swyddog Adran 151 yw trysorydd yr awdurdod lleol fel arfer ac mae'n rhaid iddo fod yn gyfrifydd cymwysedig sy'n perthyn i un o'r cyrff cyfrifyddiaeth siartredig cydnabyddedig. Mae gan y swyddog Adran 151 nifer o ddyletswyddau statudol, gan gynnwys y ddyletswydd i roi gwybod am unrhyw weithgarwch ariannol anghyfreithlon y mae a wnelo'r awdurdod ag ef, neu am fethiant i bennu neu gadw cyllideb gytbwys. Hefyd, mae gan y swyddog Adran 151 nifer o bwerau statudol er mwyn ei alluogi i gyflawni'r rôl hon, megis yr hawl i fynnu bod yr awdurdod lleol yn gwneud darpariaeth ariannol ddigonol i dalu costau archwiliadau mewnol.
- ¹³ Llywodraeth Cymru (2011) *Cwrdd â'r Her Tai: Creu consensws ar gyfer gweithredu*.
- ¹⁴ <http://wales.gov.uk/consultations/housingcommunity/housingchallenge/?skip=1&lang=cy>
- ¹⁵ <http://wales.gov.uk/consultations/housingcommunity/housewhitepaper/?skip=1&lang=cy>
- ¹⁶ Llywodraeth Cymru (2012) *Cynigion ar gyfer Gwell Sector Rhentu Preifat yng Nghymru*.
- ¹⁷ <http://wales.gov.uk/consultations/housingcommunity/proposalprivaterentsector/?jsessionid=2CF99FCDBAA4B669021FFF91D13C3BEE?skip=1&lang=cy>
- ¹⁸ Y Dr. Peter Mackie, Ian Thomas a Kate Hodgson (2012) *Impact analysis of existing homelessness legislation in Wales: A report to inform the review of homelessness legislation in Wales*.
- ¹⁹ Llywodraeth Cymru (2012) *Options for an improved homelessness legislative framework in Wales: A report to inform the review of homelessness legislation in Wales*.
- ²⁰ Delaney, A., Hedges, D., McNally, J ac Inkson, S. (2012) *Y Papur Gwyn a Digartrefedd – Taking Things Forward*.
- ²¹ Canllawiau a gyhoeddwyd gan yr Adran Gwaith a Phensiynau ar daliadau gwasanaeth y Credyd Cynhwysol (2013).
- ²² Llywodraeth Cymru (2011) *Polisi newydd ar gyfer rhenti tai cymdeithasol*.
- ²³ Llywodraeth Cymru (2012) *Ymgynghoriad – Crynodeb o'r Ymatebion - Cartrefi i Gymru: Papur Gwyn ar gyfer Bywyd Gwell a Chymunedau Gwell*
- ²⁴ Y Swyddfa Ystadegau Gwladol 2012. *Annual Survey of Hours and Earnings*.
- ²⁵ Lees, F., a Boyle, J (2011) *Evaluation of the impact and operation of landlord registration in Scotland*.
- ²⁶ Mackie, P., Thomas, I., Fitzpatrick, S., Stirling, T., Johnsen, S a Hoffman, S. (2012) *Assessing the impacts of the proposed changes in homelessness legislation in Wales, 2012*. Caerdydd: Prifysgol Caerdydd.

-
- ²⁷ Delaney, A., Hedges, D., McNally, J. ac Inkson, S (2012) *The White Paper and Homelessness – Taking Things Forward*.
- ²⁸ Shelter ac Acclaim Consulting, 2010. *Value for money in housing options and homelessness services*.
- ²⁹ Ystadegau Cymru (2011), *Digartrefedd* (Ionawr 2011 hyd Mawrth 2011).
- ³⁰ Mackie, P., Thomas, I., Fitzpatrick, S., Stirling, T., Johnsen, S. a Hoffman, S. (2012) *Assessing the impacts of the proposed changes in homelessness legislation in Wales, 2012*. Caerdydd: Prifysgol Caerdydd.
- ³¹ Mackie, P., Thomas, I., Fitzpatrick, S., Stirling, T., Johnsen, S. a Hoffman, S. *Assessing the impacts of the proposed changes in homelessness legislation in Wales, 2012*. Caerdydd: Prifysgol Caerdydd.
- ³² Adroddiad Pat Niner (2006). *Accommodation Needs of Gypsy-Travellers in Wales*.
- ³³ Llywodraeth Cymru (2007) *Cylchlythyr Cynllunio 30/2007: Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn*.
- ³⁴ <http://www.homesandcommunities.co.uk/ourwork/traveller-pitch-funding>
- ³⁵ Adran 225 o Ddeddf Tai 2004.
- ³⁶ Clements, L. a Morris, R. (2002) *At What Cost? The Economics of Gypsy and Traveller Encampments*.
- ³⁷ Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (2012) *Planning policy for traveller sites: Equality Impact Assessment*.
- ³⁸ Y Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol (2009). *Gypsies and Travellers: Simple solutions for living together*.
- ³⁹ Estyn (2011). *Addysg disgyblion sy'n Sipsi Deithwyr. Diweddariad ar y ddarpariaeth mewn ysgolion uwchradd*.
- ⁴⁰ Niner, P. (2003) *Local Authority Gypsy/Traveller Sites in England*.
- ⁴¹ Y Comisiwn Cydraddoldeb Hiliol (2004). *Gypsies and Travellers. A Strategy for the CRE 2004-2007*.
- ⁴² Shelter (2008)., *Good Practice Guide: Working with housed Gypsies and Travellers*.
- ⁴³ Swyddfa Archwilio Cymru (2012) *Cynnydd o ran Cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru*.
- ⁴⁴ Swyddfa Archwilio Cymru (2012) *Cynnydd o ran Cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru*.
- ⁴⁵ Cynulliad Cenedlaethol Cymru: Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus (2012) *Cynnydd o ran Cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru*.
- ⁴⁶ Cyngorau Wrecsam, Abertawe a Sir y Fflint.
- ⁴⁷ Yn dangos cydymffurfiaeth â'r dyddiad diwygiedig.
- ⁴⁸ Mae Adran 151 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 yn ei gwneud yn ofynnol i bob awdurdod lleol wneud trefniadau i weinyddu ei faterion ariannol yn briodol a phenodi un swyddog i fod yn gyfrifol am weinyddu'r materion hynny. Mae gan y swyddog Adran 151 nifer o ddyletswyddau statudol, gan gynnwys y ddyletswydd i roi gwybod am unrhyw weithgarwch ariannol anghyfreithlon y mae a wnelo'r awdurdod ag ef (boed yn weithgarwch blaenorol, presennol neu arfaethedig) neu fethiant i bennu neu gadw cyllideb gytbwys.
- ⁴⁹ Essex, S. (2008) *Adroddiad y Grŵp Gorchwyl a Gorffen ar Dai Fforddiadwy*.
- ⁵⁰ Ddeddf Landlord a Tenant 1985.
- ⁵¹ Fe'i sefydlwyd o dan Ddeddf Rhenti 1965.
- ⁵² Adran 80B o Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989, p.42.
- ⁵³ Rhan VI o Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989, p.42.
- ⁵⁴ Griffiths, P. (2010) *The Great Rent Robbery: A Sustained Attack on Welsh council housing and council tenants*.
- ⁵⁵ Adran 12, Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992, fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Llywodraeth Leol 2003.
- ⁵⁶ Stats Cymru, Dangosyddion Strategol Cenedlaethol.
- ⁵⁷ Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, Trafodaeth ar y Dreth Gyngor – ail gartrefi a chartrefi gwag o gofnodion Cyngor Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, 24 Chwefror 2012.