



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

BIL TAI (CYMRU)

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

Mehefin 2014

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.

Fe'i paratowyd yn wreiddiol ac fe'i gosodwyd yn unol â Rheol Sefydlog 26.6 ym mis Tachwedd 2013, ac mae Memorandwm diwygiedig bellach wedi'i osod yn unol â Rheol Sefydlog 26.28.

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

17 Mehefin 2014

CYNNWYS

RHAN 1

1. Disgrifiad (Tudalen 7)
2. Y Cefndir Deddfwriaethol (Tudalen 9)
3. Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael (Tudalennau 10 – 35)
4. Ymgynghori (Tudalennau 36 – 50)
5. Y pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth (Tudalennau 51 – 65)
6. Asesiad Effaith Rheoleiddiol (Tudalen 66)

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH

7. Opsiynau, costau a manteision (Tudalennau 67 - 161)
8. Asesu'r Gystadleuaeth (Tudalennau 162 – 168)
9. Adolygiad ar ôl gweithredu (Tudalennau 169 – 174)

Atodiad A – Siart Llif Digartrefedd ar gyfer Opsiwn 2 (Tudalen 175)

Atodiad B – Tabl: Crynodeb o Gostau Ychwanegol y Ddeddfwriaeth (Tudalennau 176 – 177)

Atodiad C – Nodiadau Esboniadol (Tudalennau 178 – 210)

Atodiad Ch – Cyfeiriadau (Tudalennau 211 – 213)

RHAN 1

Adran 1: Disgrifiad

- 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.
- 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 ac ail gartrefi, a'u heffaith ar y cyflenwad tai mewn rhai ardaloedd.
- 3 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 hefyd yn pennu safonau ar gyfer rhenti awdurdodau lleol, taliadau gwasanaeth ac ansawdd llety ac yn helpu i sicrhau y cyrhaeddir Safon Ansawdd Tai Cymru. Bydd yn diddymu system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, gan alluogi awdurdodau lleol i fod yn hunangyllidol.
- 4 Yn olaf, bydd y Bil hefyd yn diwygio hawliau lesddeiliaid. Mae hyn yn osgoi'r angen i ddiwygio'n ddiweddarach drwy gyfrwng Bil arall.

Adran 2: Y cefndir deddfwriaethol

- 5 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 11 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."

- 6 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."

- 7 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

- 8 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.
- 9 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

- 10 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.
- 11 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.
- 12 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.
- 13 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.

- 14 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

- 15 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)

- 16 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
- (ix) Treth gyngor ar gartrefi a ddefnyddir o dro i dro (ail gartrefi)
- (x) Newid Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993

- 17 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	√√	√
Treth gyngor ar ail gartrefi	√√	√
Diwygio hawliau lesddeiliaid	√	√

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

- 18 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

- 19 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.
- 20 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.

- 21 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

- 22 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.
- 23 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.
- 24 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.
- 25 Mae'n rhaid i dai amlfeddiannaeth gael eu trwyddedu. Diben hyn yw gwella safonau rheoli, ac o ganlyniad, cyflwr 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.
- 26 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.

- 27 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

- 28 Bydd y ddeddfwriaeth yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid preifat gofrestru eu manylion, gan gynnwys manylion eu heiddo rhent gyda'r Awdurdod Trwyddedu yn yr ardal neu'r ardaloedd lle mae eu hanheddau wedi'u lleoli. Hefyd, bydd landlordiaid sy'n dymuno gwneud gwaith gosod a rheoli yng nghyswllt eu heiddo, ac asiantau sy'n gwneud gwaith gosod a rheoli ar ran landlordiaid, yn gorfod cael eu trwyddedu gan yr Awdurdod Trwyddedu. Bydd Gweinidogion Cymru yn dynodi corff cyhoeddus i fod yn Awdurdod Trwyddedu ar gyfer Cymru gyfan, neu ar gyfer ardal ddifiniedig yng Nghymru. Bwriedir iddo fod yn awdurdod lleol. Mae Cyngor Caerdydd, sydd wedi gweithredu'r cynllun achredu gwirfoddol yn llwyddiannus ar ran pob awdurdod lleol, wedi cytuno i gyflawni'r swyddogaethau cofrestru a thrwyddedu.
- 29 Bydd yr Awdurdod Trwyddedu dynodedig yn gyfrifol am unrhyw gamau gorfodi y mae angen eu cymryd yn erbyn landlord neu asiant nad yw'n cydymffurfio â'r cynllun. Hefyd, gyda chaniatâd yr Awdurdod Trwyddedu, gall yr awdurdod lleol lle mae eiddo rhent wedi'i leoli gymryd camau gorfodi mewn amgylchiadau lle byddai'n fwy priodol iddo gymryd yr awenau yn hytrach na'r Awdurdod Trwyddedu.
- 30 I raddau, bydd y drefn 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.
- 31 Un o elfennau craidd y darpariaethau 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. Ni fydd manylion llawn portffolio cyflawn landlord ar gael i'r cyhoedd.
- 32 Ar ôl i landlordiaid preifat neu asiantau gofrestru, bydd y broses o gael eu trwyddedu yn dechrau. Bydd yn ofynnol i landlord sy'n ymgymryd â gwaith gosod neu reoli ei hun basio prawf "Person Addas a Phriodol" a chwblhau

cwrs hyfforddi cymeradwy yn llwyddiannus. Yn achos asiantau sy'n ymgymryd â gwaith gosod neu reoli, bydd y broses o gael eu trwyddedu yn cynnwys pasio prawf "Person Addas a Phriodol", dod yn aelod o gorff cymeradwy a sicrhau bod pob aelod o staff sy'n ymwneud yn uniongyrchol â gosod a rheoli eiddo preswyl yn cwblhau'r hyfforddiant angenrheidiol yn llwyddiannus.

- 33 Y bwriad yw y bydd yr Awdurdod Trwyddedu hefyd yn gallu "cymeradwyo" cyrsiau hyfforddi a darparwyr hyfforddiant sy'n bodloni'r safonau hyfforddi gofynnol. Mae arwyddion y bydd nifer o gyrff am ddod yn ddarparwyr hyfforddiant cymeradwy; er enghraifft, y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid, Cymdeithas yr Asiantau Gosod Preswyl a'r Cynllun Gosod Cenedlaethol Cymeradwy. Efallai y bydd ffi yn daladwy gan "Ddarparwyr Hyfforddiant Cymeradwy" i'r Awdurdod Trwyddedu 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

- 34 Bydd y ddeddfwriaeth yn gwneud y canlynol:
- (i) Gwella safonau gosod a rheoli yn y sector rhentu preifat.
 - (ii) Sicrhau bod mwy o wybodaeth am landlordiaid ac asiantau ar gael i awdurdodau lleol a thenantiaid.
 - (iii) Codi ymwybyddiaeth landlordiaid, asiantau a thenantiaid o'u priod hawliau a chyfrifoldebau.

Digartrefedd

Y cefndir

- 35 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.
- 36 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.

- 37 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.
- 38 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

- 39 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.
- 40 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.
- 41 Dim ond i ymgeiswyr sy'n "gymwys" y mae'r ddyletswydd yn berthnasol. Mae "cymwys" yn cyfeirio at statws mewnffudo 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.
- 42 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.

- 43 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.
- 44 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.
- 45 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.
- 46 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.
- 47 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

- 48 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.
- 49 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.
- 50 Gall y ddyletswydd i atal digartrefedd ddechrau hyd at 56 diwrnod cyn bod yr ymgeisydd yn debygol o ddod yn ddigartref.
- 51 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 liniaru ei ddigartrefedd, megis ei helpu i gael tenantiaeth fforddiadwy yn y sector rhentu preifat.

- 52 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 ddeddfwriaeth bresennol.
- 53 Yn achos yr ymgeiswyr hynny sydd ag angen blaenoriaethol ac sy'n anfwriadol ddigartref a lle mae camau i liniaru 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.
- 54 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.
- 55 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 lliniaru 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.
- 56 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 lliniaru 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

- 57 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

- 58 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.
- 59 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.
- 60 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

- 61 Ar hyn o bryd mae pedwar ar bymtheg 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. Agorwyd safle Sipsiwn a Theithwyr newydd sy'n eiddo i awdurdod lleol ac a ariannwyd gan Lywodraeth Cymru a Chyngor Sir Powys ym mis Ebrill 2014. Cyn hynny, cafodd y safleoedd newydd diwethaf sy'n eiddo i awdurdodau lleol eu hadeiladu yn Sir Gaerfyrddin, Sir y Fflint a Sir Benfro ym 1997.

- 62 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

- 63 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

- 64 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.

- 65 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.

- 66 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.
- 67 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

- 68 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.
- 69 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

- 70 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.
- 71 Dylai tenantiaid allu disgwyl llety o safon dderbyniol p'un a ydynt yn denant awdurdod lleol neu gymdeithas dai.
- 72 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

- 73 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.
- 74 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.
- 75 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 polisiau perthnasol a'r canllawiau.

Yr effaith y bwriedir i'r ddeddfwriaeth ei chael

- 76 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

- 77 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.

- 78 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.
- 79 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.
- 80 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

- 81 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.
- 82 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.
- 83 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.

- 84 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.
- 85 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 cwmpas 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

- 86 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.
- 87 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.
- 88 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 Lesddaliadau. 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.

- 89 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.
- 90 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

- 91 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.
- 92 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

- 93 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.
- 94 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.
- 95 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.

- 96 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.
- 97 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

- 98 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.
- 99 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.
- 100 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.

- 101 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

- 102 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 fenthycia oddi wrth y Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus.
- 103 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.
- 104 Elfen arall o'r cytundeb â Thrysorlys Ei Mawrhydi yw y caiff terfyn ar fenthycia 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 fenthycia 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

- 105 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.
- 106 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 benthycia. Bydd y terfyn benthycia sy'n rhan o'r cytundeb â'r Trysorlys yn cyfyngu ar fenthycia 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

- 107 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.
- 108 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.
- 109 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.
- 110 Mae Llywodraeth Cymru yn ymrwymedig i ddatblygu'r defnydd o fodolau cydweithredol er mwyn cynnig opsiwn arall i unigolion sy'n chwilio am gartref.

Y sefyllfa bresennol

- 111 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.

- 112 Mae llawer mwy o dai cydweithredol yn Lloegr a'r Alban. Yn ychwanegol at y Cymdeithasau Cydfuddiannol Cymunedol a geir yma, maent yn cynnwys cydweithrediadau rhentu yn bennaf, ond nid cydweithrediadau 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.
- 113 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 benthycwyr 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 hawlau meddiannaeth ynghyd â'i gyfran ecwiti cyfyngedig am bris a reoleiddir, er mwyn sicrhau ei fod yn fforddiadwy, neu am bris y farchnad agored.
- 114 Gallai'r Model Ecwiti Cyfyngedig ddenu ffynonellau newydd o gyllid tymor hwy ond mae'n dal i fod yn ddull gweithredu newydd ar gyfer tai canolradd. Mae Llywodraeth Cymru yn ystyried sut y gellid ei ddefnyddio fel ffordd arall o ariannu'r gwaith o ddatblygu mwy o gartrefi fforddiadwy ond mae ganddi ddiddordeb mewn tai cydweithredol yn fwy cyffredinol hefyd ac mae'n cefnogi nifer o brosiectau peilot. 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

- 115 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

- 116 Bydd y ddeddfwriaeth yn atgyfnerthu gallu cydweithrediaethau tai cwbl gydfuddiannol i gyfrannu at ddarparu cartrefi ychwanegol drwy ganiatáu iddynt ddatblygu cynlluniau tai fforddiadwy.
- 117 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

- 118 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.
- 119 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.

- 120 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 o leiaf blwyddyn, a'r gallu i ddefnyddio dull gweithredu fesul cam, gyda chynnydd graddol dros amser.

Y sefyllfa bresennol

- 121 Mae'r ddeddfwriaeth bresennol sy'n ymwneud â'r dreth gyngor (Rhan 1 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 gwag yng Nghymru.

Diben y ddeddfwriaeth

- 122 Bydd y ddeddfwriaeth yn caniatáu i awdurdodau lleol godi hyd at, ond dim mwy na 100 y cant yn ychwanegol ar y gyfradd dreth gyngor safonol; hynny yw, premiwm o 100 y cant ar eiddo sy'n wag (heb eu meddiannu a heb eu dodrefnu'n sylweddol) am o leiaf blwyddyn. Pŵer disgresiwn fydd hwn, a fydd yn caniatáu i aelodau etholedig lleol benderfynu ar yr achos dros unrhyw dâl ychwanegol ac i amrywio swm y dreth gyngor a godir, yn dibynnu ar am ba mor hir y mae'r eiddo wedi bod yn wag.
- 123 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. Bydd Llywodraeth Cymru yn annog awdurdodau lleol i wneud hyn a bydd yn cyhoeddi cyfarwyddyd ar y mater hwn.

Yr effaith y bwriedir i'r ddeddfwriaeth ei chael

- 124 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.

- 125 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.

Treth Gyngor ar anheddau sy'n cael eu meddiannu'n achlysurol (ail gartrefi)

Cefndir

- 126 Nid yw system bresennol y dreth gyngor yn diffinio ail gartrefi yn benodol ond mae'n gweithredu ar y sail a yw eiddo yn brif breswylfa neu'n unig breswylfa i rywun ai peidio. Mae'n ystyried hefyd a yw eiddo wedi ei feddiannu neu beidio, ac a yw eiddo wedi'i ddodrefnu'n sylweddol neu beidio.
- 127 Mewn arolwg gan Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru yn 2011¹³, canfuwyd bod oddeutu 23,360 o ail gartrefi yng Nghymru. Roedd y ffigur hwn yn cynnwys llety hunanddarpar wedi'i osod dros y gwyliau. Mae system bresennol y dreth gyngor yn caniatáu gostyngiadau mewn treth gyngor ar ail gartrefi ar ddisgresiwn yr awdurdodau lleol ac felly, nid yw'r ffigur hwn, a ddaw o gofnodion o ostyngiadau sydd wedi'u rhoi, yn darparu'r union ffigur ar gyfer yr holl eiddo a ddefnyddir fel ail gartrefi. Mae Cyfrifiad Poblogaeth 2011¹⁴ yn awgrymu hefyd o blith y bobl sydd ag ail gartref at ddibenion gwyliau yng Nghymru, mae oddeutu 80 y cant ohonynt yn berchen ar y cartref hwnnw yng Ngwynedd, Ynys Môn, Conwy, Ceredigion, Sir Benfro neu Bowys
- 128 Er bod manteision ail gartrefi i'r economi leol ac i dwristiaeth yn cael eu cydnabod, mae'r ffaith mai dim ond am ran o'r flwyddyn y mae rhywun yn byw ynddynt wedi codi cwestiynau am eu heffaith ar y gwasanaethau lleol ac a yw tai fforddiadwy ar gael yn lleol. Cafodd y manteision a'r anfanteision hyn eu codi mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar y dreth gyngor ac ail gartrefi.¹⁵

Y sefyllfa bresennol

- 129 Mae deddfwriaeth bresennol ynghylch y dreth gyngor (Rhan 1 o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992) yn caniatáu i ostyngiadau gael eu rhoi o dan amgylchiadau penodol, ond nid yw'n cynnig dim darpariaeth sy'n galluogi codi treth ychwanegol ar ail gartrefi yng Nghymru.

Diben y ddeddfwriaeth

- 130 Bydd y ddeddfwriaeth yn rhoi disgresiwn i awdurdodau lleol godi premiwm treth gyngor ar ail gartrefi (y rheini nad ydynt yn brif breswylfa neu'n unig breswylfa unigolyn ac sydd wedi'u dodrefnu'n sylweddol) pe byddent yn dymuno gwneud hynny. Fel ag y gwneir gyda chartrefi gwag, bydd y ddeddfwriaeth yn caniatáu i awdurdodau lleol godi hyd at 100 y

cant ychwanegol o'r hyn a godir yn y dreth gyngor safonol, ond dim mwy na hynny; hynny yw, premiwm 100 y cant ar ail gartrefi. Os gweithredir hyn, byddai Llywodraeth Cymru yn annog yr awdurdod lleol i fuddsoddi'r arian a godir i wella a chynyddu darpariaeth o dai lleol a gwasanaethau lleol. Cyhoeddir canllawiau mewn perthynas â hyn.

Yr effaith y bwriedir i'r ddeddfwriaeth ei chael

- 131 Hwyluso rhagor o gamau gweithredu i fynd i'r afael â'r pwysau ar dai lleol a gwrthsefyll effeithiau'r ffactorau sy'n effeithio ar y cyflenwad tai lleol, sy'n achosi neu'n cyfrannu at y pwysau ar dai lleol.
- 132 Er nad creu mwy o refeniw yw diben y ddeddfwriaeth, gallai unrhyw refeniw a godir gael ei ddefnyddio gan awdurdodau lleol i fuddsoddi mewn camau gweithredu i wneud mwy i helpu i fodloni anghenion tai lleol.

Diwygio Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993

Cefndir

- 133 Mae Adran 13 o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 yn rhoi'r hawl i lesddeiliaid gymryd rhan mewn rhyddfrenio ar y cyd ac mae adran 42 yn rhoi'r hawl i lesddeiliaid ymestyn eu les. Yn unol ag Adran 99(5) o'r Ddeddf, mae'n ofynnol i lesddeiliaid, wrth ymarfer eu hawliau o dan yr adrannau hyn, lofnodi unrhyw hysbysiadau yn bersonol.

Y sefyllfa bresennol

- 134 Ar hyn o bryd, mae'n rhaid i hysbysiadau o dan yr adrannau hyn gael eu llofnodi'n bersonol gan y lesddeiliad ac nid oes modd iddynt gael eu llofnodi gan rywun sy'n gweithredu o dan, er enghraifft, Atwrneiaeth neu yn unol â chyfarwyddyd y Llys Gwarchod.
- 135 Mae hyn yn effeithio ar lesddeiliaid nad ydynt yn gallu manteisio ar ymarfer eu hawliau oherwydd nad ydynt yn gorfforol yn gallu llofnodi'r hysbysiad, neu nad ydynt yn meddu ar y gallu meddyliol i wneud hynny. Mae'n bosibl y byddai lesddeiliaid o'r fath o dan anfantais ariannol sylweddol o'u cymharu â lesddeiliaid sy'n gorfforol abl. Gallai hyn effeithio er gwaeth hefyd ar lesddeiliaid sy'n byw dramor ac y mae angen iddynt lofnodi'r hysbysiadau hyn er mwyn ymarfer eu hawliau.
- 136 Mae diwygiad tebyg eisoes wedi'i wneud yn Lloegr o dan Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2014. Mae hyn yn sicrhau bod lesddeiliaid yn Lloegr yn gallu ymarfer eu hawliau hyd yn oed os nad ydynt yn gallu llofnodi'r hysbysiad eu hunain.

Diben y ddeddfwriaeth

- 137 Mae hyn yn diwygio adran 99 o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 i ddarparu na fydd angen i hysbysiadau, pan fyddant yn cael eu cyflwyno o dan adrannau 13 a 42 o'r Ddeddf hon, gael eu llofnodi'n bersonol gan y lesddaliad mwyach ond mae'n bosibl iddynt gael eu llofnodi gan rywun a benodir i weithredu ar ei ran.

Yr effaith y bwriedir i'r ddeddfwriaeth ei chael

- 138 Yr effaith y bwriedir i'r ddeddfwriaeth ei chael yw sicrhau y gall pob lesddeiliad ymarfer ei hawliau o dan Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993. Y bwriad yw sicrhau nad yw lesddeiliaid o dan unrhyw fath o anfantais oherwydd eu hanallu i benodi rhywun, megis cyfreithiwr neu berthynas, i lofnodi'r hysbysiad ar eu rhan. Bydd yn sicrhau hefyd nad yw lesddeiliaid yng Nghymru o dan anfantais o'u cymharu â lesddeiliaid yn Lloegr.

4. Ymgynghori

Cwrdd â'r Her Tai: Creu consensws

- 139 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 pryd¹⁶.
- 140 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.
- 141 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

142 Cyhoeddwyd crynodeb o'r ymatebion¹⁷, a dyma'r themâu cyffredin a welwyd:

(i) Cynyddu'r Cyflenwad.

(ii) Gwellfa Ansawdd.

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

Y Papur Gwyn Tai

143 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 am 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 2012¹⁸.

144 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.

- 145 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.
- 146 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 chanmol 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.
- 147 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.

148 Dyma rai 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 gategoriâu o nodweddion gwarchodedig o dan ddeddfwriaeth cydraddoldeb.

Ymgynghoriadau eraill

149 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

150 Lanswyd yr ymgynghoriad ynghylch "Cynigion ar gyfer Gwell Sector Rhentu Preifat yng Nghymru" ar 6 Gorffennaf 2012, a daeth i ben ar 17 Awst 2012¹⁹. Daeth cyfanswm o 167 o ymatebion i law. Cyhoeddwyd crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad ym mis Chwefror 2013²⁰.

**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.

151 Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebion yn cefnogi'r cynigion i gyflwyno proses gofrestru ar gyfer pob landlord preifat a threfn drwyddedu ar gyfer pob landlord ac asiant sy'n gosod a rheoli rhywfaint. 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 gyflwyno system gofrestru a thrwyddedu orfodol, er bod rhai ohonynt o'r farn na fyddai landlordiaid gonest yn gwrthwynebu'r cynigion. 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 drefn gofrestru a thrwyddedu 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 gofynion, yn enwedig ymhlith landlordiaid sy'n byw y tu allan i Gymru 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 Amlfeddiannaeth 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 cynigion yn cyflawni pob un o'r nodau a nodwyd ond roedd cytundeb cyffredinol y bydd yn gwella'r sefyllfa.

Digartrefedd

- 152 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.
- 153 Prif ganfyddiadau'r ymchwili^{21,22} 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.

154 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 digwyddiadau²³, a anfonwyd at rwydweithiau digartrefedd a rhanddeiliaid, wedi llywio'r ddeddfwriaeth 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.

155 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.

156 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.

157 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.

158 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 gydlynu cynllun er mwyn helpu i atal yr aelwyd honno rhag mynd yn ddigartref yn y dyfodol.

- 159 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 rhanddeiliaid²⁴, 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

- 160 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.
- 161 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.
- 162 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 iechyd, addysg a gwasanaethau eraill.
- 163 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 annigol. Roedd yr ymatebwyr o'r Heddluoedd o blaid dyletswydd newydd oherwydd y dylai hynny leihau nifer y gwersylloedd heb eu hawdurdodi.

- 164 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.
- 165 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.
- 166 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.
- 167 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 ieuchyd proffesiynol o blaid y ddyletswydd newydd oherwydd y gallai gael effaith gadarnhaol bwysig ar ieuchyd.
- 168 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.
- 169 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.
- 170 Codwyd rhywfaint o bryderon ynghylch faint yr amcangyfrifir y bydd y ddyletswydd newydd yn ei chostio. 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. Edrychwyd hefyd ar y costau sy'n gysylltiedig â datblygu'r safle newydd ym Mhowys ac ar gostau datblygu safleoedd yn Lloegr. 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

- 171 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

- 172 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.
- 173 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.
- 174 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.
- 175 Nodwyd bod y canllawiau²⁵ 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.

- 176 Ymgynghorodd Llywodraeth Cymru yn 2011²⁶ 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

- 177 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.
- 178 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.
- 179 Fel rhan o'r cytundeb â Thrysorlys Ei Mawrhydi, bydd yn rhaid dosbarthu'r setliad, y swm am adael y system, a'r terfyn benthycu 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 fenthycu symiau newydd oddi wrth y Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus er mwyn talu am adael y system.

Tai Cydweithredol

- 180 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.
- 181 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 crystal 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

- 182 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 (h.y. codi 100% ychwanegol ar ben cyfradd safonol y dreth gyngor), 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.
- 183 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.
- 184 Daeth trideg tri o ymatebion i law wrth awdurdodau lleol, cymdeithasau tai ac unigolion²⁷. 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'. 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.

185 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.

Treth gyngor ar anheddau sy'n cael eu meddiannu yn achlysurol (ail gartrefi)

186 Lansiodd Llywodraeth Cymru ymarfer ymgynghori ar dreth gyngor ac ail gartrefi rhwng 16 Medi a 28 Hydref 2013. Cyhoeddwyd crynodeb o ymatebion ar 2 Ebrill 2014²⁸. Cafwyd 198 ymateb i gyd ac roedd 13 y cant o'r rheini gan awdurdodau lleol. Roedd 81 y cant o'r ymatebion gan unigolion preifat, a oedd yn cynnwys perchnogion ail gartrefi a pherchnogion busnesau llety hunanddarpar. Dyma'r prif bwyntiau:

- (i) Yn nhermau nifer, roedd ychydig yn fwy o ymatebwyr (55 y cant) o'r farn na ddylai awdurdodau lleol gael disgresiwn i godi treth ychwanegol ar ail gartrefi. Roedd yr ymatebion hyn yn sôn yn aml iawn am y gefnogaeth roedd ail gartrefi yn ei rhoi i'r gymuned leol a'r manteision economaidd.
- (ii) Roedd 41 y cant o'r ymatebwyr yn cefnogi rhoi disgresiwn i awdurdodau lleol godi treth ychwanegol ar ail gartrefi. Yn gyffredinol, cafwyd rhesymau gan yr ymatebwyr megis yr effaith ar brisiau tai a hyfywedd cymunedau lleol. Dywedodd un ymatebydd o bob pump (22 y cant) y dylai lefel uchaf y dreth i'w thalu fod oddeutu 200 y cant (h.y. 100% ychwanegol ar ben cyfradd safonol y dreth gyngor).

Mynegodd traean o'r ymatebwyr (32 y cant) eu pryderon ynghylch pennu unrhyw breimiwm ar eiddo hunanddarpar. Nid oeddent am weld dim treth ychwanegol yn cael ei rhoi ar yr eiddo hyn. Cyfeiriwyd ganddynt at effeithiau'r ddeddfwriaeth bresennol ac roeddent yn pryderu sut y byddai hyn yn cael ei roi ar waith. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymgynghori ar wahân ynghylch eiddo hunanddarpar. Daeth yr ymgynghoriad hwn i ben ym mis Mawrth 2014.

- (iii) Pwysleisiodd un ymatebydd o bob pedwar y manteision posibl wrth godi cyfradd uwch o Dreth Gyngor. Roedd y rhain yn cynnwys creu adnoddau ychwanegol i'w buddsoddi mewn cymunedau lleol a thai a'r posibilrwydd o wneud tai yn fwy fforddiadwy.

5. Y pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth

187 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.

188 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(1)(c)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn galluogi Gweinidogion Cymru i bennu mathau eraill o denantiaeth oddi mewn i ystyr “tenantiaeth ddomestig” y byddai’r darpariaethau yn y Rhan hon yn berthnasol iddynt, megis os caiff mathau newydd o denantiaethau eu sefydlu yn y ddeddfwriaeth.	Cadarnhaol	Mae gan y pwerau ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig oherwydd gallai unrhyw newid i ystyr “tenantiaeth ddomestig” ymestyn y mathau o eiddo, unigolion a busnesau y mae Rhan 1 o’r Bil yn berthnasol iddynt ac yn cael effaith sylweddol arnynt
Adran 3(1)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn galluogi Gweinidogion Cymru i ddynodi’r awdurdod trwyddedu ar gyfer Cymru gyfan neu ardaloedd yng Nghymru, fel sy’n briodol.	Cadarnhaol	Mae gan y pwerau ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig gan eu bod yn galluogi i Weinidogion Cymru roi pwerau arwyddocaol i bersonau, gan gynnwys hwy eu hunain, i weinyddu a gorfodi’r system gofrestru a thrwyddedu.

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Adran 5(f)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru bennu eithriadau pellach o'r gofyniad i landlord fod yn drwyddedig.	Cadarnhaol	Mae gan y pwerau ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig oherwydd gallant orfodi neu leihau dyletswyddau ar y cyhoedd i gydymffurfio â'r gofynion cofrestru, a gallant gael effaith sylweddol arnynt.
Adran 6(3)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ddiwygio, hepgor neu ychwanegu at y rhestr o weithgareddau gosod y mae'n ofynnol i landlord fod wedi'i drwyddedu ar eu cyfer.	Cadarnhaol	Mae gan y pwerau ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig oherwydd gallant ymestyn y gofynion trwyddedu i gynnwys unigolion a busnesau ychwanegol, a chael effaith sylweddol arnynt.
Adran 6(6)(c)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru bennu pwy y gellir ei ystyried fel "asiant awdurdodedig" mewn perthynas â pharatoi, neu drefnu i baratoi, y cytundeb tenantiaeth.	Negyddol	Rhagnodi manylion technegol y bydd angen eu diweddarau o bryd i'w gilydd efallai.
Adran 7(4)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion	Cadarnhaol	Mae gan y pwerau ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig oherwydd gallant

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			Cymru ddiwygio, hepgor neu ychwanegu at y rhestr o weithgareddau gosod y mae'n ofynnol i landlord fod wedi'i drwyddedu ar eu cyfer.		orfodi neu leihau dyletswyddau ar y cyhoedd i gydymffurfio â'r gofynion trwyddedu, a gallant gael effaith sylweddol arnynt.
Adran 7(7)(c)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru bennu pwy y gellir ei ystyried fel "asiant awdurdodedig" mewn perthynas â chyflwyno hysbysiad i derfynu tenantiaeth.	Negyddol	Rhagnodi manylion technegol y bydd angen eu diweddarau o bryd i'w gilydd efallai.
Adran 8(f)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru bennu eithriadau pellach o'r gofyniad i landlord fod yn drwyddedig.	Cadarnhaol	Mae gan y pwerau ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig oherwydd gallant orfodi neu leihau dyletswyddau ar y cyhoedd i gydymffurfio â'r gofynion trwyddedu, a gallant gael effaith sylweddol arnynt.
Adran 10(4)(d)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ddisgrifio camau gweithredu pellach, a phersonau i ymgymryd â chamau gweithredu, na fyddai'n cyfateb i	Cadarnhaol	Mae gan y pwerau ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig oherwydd gallant orfodi neu leihau dyletswyddau ar y cyhoedd i gydymffurfio â'r gofynion trwyddedu, a gallant gael

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			“waith gosod” mewn perthynas â'r Rhan hon.		effaith sylweddol arnynt.
Adran 12(3)(d)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ddisgrifio camau gweithredu pellach, a phersonau i ymgymryd â chamau gweithredu, na fyddai'n cyfateb i “waith rheoli eiddo” mewn perthynas â'r Rhan hon.	Cadarnhaol	Mae gan y pwerau ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig oherwydd gallant orfodi neu leihau dyletswyddau ar y cyhoedd i gydymffurfio â'r gofynion trwyddedu, a gallant gael effaith sylweddol arnynt.
Adran 13(3)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru amrywio'r materion yn Atodlen 1, sy'n datgan y wybodaeth i'w chasglu ar y gofrestr a'r wybodaeth i'w darparu mewn perthynas ag archwilio yn erbyn y gofrestr.	Cadarnhaol	Mae gan y pwerau ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig gan eu bod yn ymwneud â chasglu a chadw gwybodaeth o dan bwerau gorfodol, a all fod ar gael yn gyhoeddus.
Adran 14(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru bennu'r cyfnod o amser i awdurdod trwyddedu wneud penderfyniad am gais i gofrestru.	Negyddol	Rhagnodi manylion technegol, a all newid o bryd i'w gilydd efallai.
Adran 15(1)(e)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn galluogi	Negyddol	Rhagnodi manylion technegol, a all newid o bryd i'w gilydd

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			Gweinidogion Cymru i ragnodi drwy reoleiddio'r newidiadau y mae'n rhaid i landlord cofrestredig hysbysu'r awdurdod trwyddedu yn eu cylch er mwyn diweddarau ei wybodaeth yn gyson.		efallai.
Adran 18(1)(b)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru bennu'r wybodaeth sy'n ofynnol mewn cais am drwydded i'r awdurdod trwyddedu.	Negyddol	Rhagnodi manylion technegol, a all newid o bryd i'w gilydd efallai.
Adran 19(6)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru amrywio'r wybodaeth sy'n ofynnol wrth benderfynu a yw person yn berson addas a phriodol i gael ei drwyddedu, fel pan fo erlyniadau troseddol newydd yn cael eu creu.	Cadarnhaol	Mae'r pwerau'n caniatáu diwygio'r ddeddfwriaeth sylfaenol ac mae gan y pwerau ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig hefyd oherwydd gallant gael effaith sylweddol ar allu person i fod yn gymwys fel person addas a phriodol i gael ei drwyddedu.
Adran 29(5)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ddiwygio lefelau dirwy'r hysbysiadau cosb benodedig.	Cadarnhaol	Mae'r pwerau'n caniatáu i ddeddfwriaeth sylfaenol gael ei diwygio ac mae ganddynt botensial hefyd i orfodi neu gynyddu baich ariannol ar y cyhoedd.

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Adran 34(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru wneud darpariaethau atodol mewn perthynas â gorchmynion atal ac ad-dalu rhent.	Negyddol	Rhagnodi manylion technegol y bydd angen eu diweddarau o bryd i'w gilydd efallai.
Adran 40(3)	Gweinidogion Cymru	Cod	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan fod hwn yn datgan manylion y safonau rheoli y dylid cadw atynt mewn perthynas â gweithgarwch rhent sydd wedi'i reoleiddio, y bydd angen ei newid o bryd i'w gilydd i adlewyrchu amgylchiadau sy'n newid.	Cadarnhaol	Mae'r pwerau'n cynnwys ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig gan fod y diben wedi'i bennu gan y Ddeddf ond bydd y prif gynnwys yn cael ei ddatgan yn y Cod Ymarfer. Mae cadw at y Cod Ymarfer yn amod statudol ar y drwydded.
Adran 40(7)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan fod hyn yn galluogi Gweinidogion Cymru i bennu dyddiad ar gyfer dod â'r Cod Ymarfer i rym.	Dim gweithdrefn	Bydd y cod ymarfer ei hun yn amodol ar weithdrefn gadarnhaol. Mae'r pwerau hyn yn pennu'r dyddiad dechrau ar gyfer dod â'r Cod Ymarfer i rym.
Adran 46(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliad	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru bennu'r ffioedd sy'n daladwy i awdurdod tai lleol gan	Negyddol	Rhagnodi manylion technegol y bydd angen eu diweddarau o bryd i'w gilydd efallai.

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			ymgeisydd am gofrestru neu drwyddedu.		
Adran 50(3)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ddiwygio'r cyfnod o amser mewn perthynas â mabwysiadu strategaethau digartrefedd.	Negyddol	Rhagnodi manylion technegol y bydd angen eu diweddarau o bryd i'w gilydd efallai.
Adran 57(4)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru bennu amgylchiadau ar wahân i'r rhai sydd wedi'u pennu yn y ddeddfwriaeth, lle credir ei bod yn rhesymol, neu ddim, i berson barhau i breswyllo mewn llety. Gall awdurdodau lleol ddewis rhoi ystyriaeth i ddibenion y rhan hon o'r Bil.	Cadarnhaol	Mae'r pwerau'n cynnwys ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig oherwydd byddant yn effeithio ar ba un ai yw unigolion wedi'u diffinio eu hunain fel pobl ddigartref a thrwy hynny, a oes ganddynt hawl i gymorth gyda dod o hyd i gartref.
Adran 59(3)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru bennu'r amgylchiadau lle mae llety'n cael ei ystyried yn briodol neu beidio ar gyfer ymgeisydd. Mae hefyd yn caniatáu i faterion eraill gael eu pennu, i'w hystyried o bosib wrth	Cadarnhaol	Mae'r pwerau'n cynnwys ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig oherwydd bydd yr is-ddeddfwriaeth yn effeithio ar ddyletswyddau i unigolion a'r llety a gynigir iddynt.

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			asesu priodolrwydd o'r fath.		
Adran 72(1)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ddiwygio, hepgor neu ychwanegu at y disgrifiadau o bersonau sydd ag anghenion blaenoriaeth, gan gynnwys y rhai sydd wedi'u datgan ar wyneb y Bil. Hefyd, gall Gweinidogion Cymru ddiwygio neu ddiddymu unrhyw ddarpariaethau yn y Rhan hon.	Cadarnhaol	Mae'r pwerau'n caniatáu diwygio neu ddiddymu deddfwriaeth sylfaenol a hefyd maent yn cynnwys ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig fel maent yn berthnasol i hawl person i rai gwasanaethau digartrefedd.
Adran 78(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru bennu categorïau o bersonau sydd â statws bwriadol ddigartref ac y gall awdurdodau lleol ddewis rhoi ystyriaeth iddynt, at ddibenion y rhan hon o'r Bil.	Cadarnhaol	Bydd pwerau i gynnwys ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig fel yr is-ddeddfwriaeth yn effeithio ar hawl person i rai gwasanaethau digartrefedd.
Adran 80(5)(b)(i)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn galluogi Gweinidogion Cymru i bennu trefniadau i awdurdod tai lleol gyfeirio achos digartrefedd i awdurdod lleol arall, lle mae'r	Cadarnhaol	Mae'r pwerau'n gorfodi dyletswyddau beichus neu feichiau ariannol ar awdurdodau lleol, a phwerau sy'n cynnwys ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig,

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			ddau yng Nghymru.		oherwydd gallai'r is-ddeddfwriaeth effeithio ar hawl person i rai gwasanaethau digartrefedd.
Adran 80(5)(b)(ii)	Gweinidogion Cymru ac Ysgrifennydd Gwladol Cymru ar y cyd	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn galluogi Gweinidogion Cymru a'r Ysgrifennydd Gwladol i bennu trefniadau i awdurdod lleol gyfeirio achos digartrefedd i awdurdod lleol arall, lle mae'r person digartref yng Nghymru a'r cyfeirio'n digwydd at awdurdod yn Lloegr.	Cadarnhaol yng Nghynulliad Cenedlaethol Cymru a'r Tai Seneddol	Mae'r pwerau'n gorfodi dyletswyddau beichus neu feichiau ariannol ar awdurdodau lleol, a phwerau sy'n cynnwys ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig, oherwydd gallai'r is-ddeddfwriaeth effeithio ar hawl person i rai gwasanaethau digartrefedd.
Adran 80(8)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru bennu amgylchiadau eraill lle mae'r amodau'n cael eu bodloni neu beidio ar gyfer cyfeirio'r achos at awdurdod lleol arall.	Cadarnhaol	Mae'r pwerau'n gorfodi dyletswyddau beichus neu feichiau ariannol ar awdurdodau lleol, a phwerau sy'n cynnwys ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig, oherwydd gallai'r is-ddeddfwriaeth effeithio ar hawl person i rai gwasanaethau digartrefedd.
Adran 81(4)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru bennu amgylchiadau lle	Cadarnhaol	Mae'r pwerau'n cynnwys ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig, oherwydd gallai'r is-ddeddfwriaeth effeithio ar hawl

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			nad yw ymgeisydd digartref yn cael ei ystyried fel person sydd â chyswllt lleol.		person i rai gwasanaethau digartrefedd.
Adran 86(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru bennu'r gweithdrefnau sydd i'w dilyn wrth adolygu.	Cadarnhaol	Mae'r pwerau'n cynnwys ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig, oherwydd gallai'r is-ddeddfwriaeth effeithio ar hawl person i rai gwasanaethau digartrefedd.
Adran 95(6)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ddiwygio, hepgor neu ychwanegu at y rhestr o bobl y mae'n ofynnol iddynt gydweithredu wrth ddarparu gwasanaethau digartrefedd.	Negyddol	Rhagnodi manylion technegol, a all newid o bryd i'w gilydd efallai.
Adran 101(4)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ddiwygio'r cyfnod adolygu ar gyfer asesu anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr, fel y nodir ar wyneb y Bil.	Cadarnhaol	Mae'r pwerau'n caniatáu diwygio'r ddeddfwriaeth sylfaenol a hefyd yn cynnwys ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig oherwydd gallant gael effaith ar y llety a ddarperir i Sipsiwn a Theithwyr.
Adran 109(1)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi	Cadarnhaol	Mae'r pwerau'n cynnwys ystyriaethau o bwysigrwydd

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			hyblygrwydd i Weinidogion Cymru newid y diffiniad o Sipsiwn a Theithwyr yn y Bil.		arbennig oherwydd gallant effeithio ar ba un ai yw Rhan 3 o'r Bil yn berthnasol i Sipsiwn a Theithwyr.
Adran 139(2) Adran newydd 12A(4) o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ragnodi gwahanol ddosbarthiadau o anheddau na fyddant yn ddarostyngedig i'r pŵer i godi treth gyngor ychwanegol mewn perthynas ag anheddau gwag a fu'n wag ers amser maith.	Negyddol	Mae pwnc yr is-ddeddfwriaeth yn rhagnodi manylion technegol a all newid o bryd i'w gilydd.
Adran 139(2) Adran newydd 12A(13) o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ddiwygio'r cyfnod o amser y gellir preswyllo mewn annedd ond mae'n cael ei ystyried fel annedd gwag at ddibenion y Rhan hon o'r Bil.	Negyddol	Mae pwnc yr is-ddeddfwriaeth yn rhagnodi manylion technegol a all newid o bryd i'w gilydd.
Adran 139(2) Adran newydd 12B(5) o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ragnodi gwahanol ddosbarthiadau o anheddau na	Negyddol	Mae pwnc yr is-ddeddfwriaeth yn rhagnodi manylion technegol a all newid o bryd i'w gilydd.

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			fyddant yn ddarostyngedig i'r pŵer i godi treth gyngor ychwanegol mewn perthynas ag anheddau sy'n cael eu meddiannu'n achlysurol yng Nghymru.		
Adran 144(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn galluogi Gweinidogion Cymru i wneud darpariaethau atodol, damweiniol, canlyniadol, trawsnewidiol neu arbed at ddiben neu o ganlyniad i roi effaith lawn i'r darpariaethau yn y Bil hwn.	Cadarnhaol lle gwneir newidiadau i ddeddfwriaeth sylfaenol. Negyddol ar gyfer is-ddeddfwriaeth.	Gall y pwerau sy'n galluogi i ddarpariaethau gael eu gwneud effeithio'n sylweddol ar ddarpariaethau Deddfau Seneddol, Mesurau neu Ddeddfau'r Cynulliad. Mae gweithdrefn negyddol yn briodol ar gyfer gorchmynion eraill sy'n diweddarau pwnc is-ddeddfwriaeth.
Adran 145(3)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn galluogi Gweinidogion Cymru i ddarparu ar gyfer dechrau ar y darpariaethau sy'n weddill o'r Ddeddf.	Dim gweithdrefn	Pwerau i bennu dyddiadau dechrau ar gyfer y darpariaethau sy'n weddill.
Atodlen 2 paragraff 1(2)	Gweinidogion Cymru neu'r Ysgrifennydd Gwladol	Rheoliadau	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru neu'r Ysgrifennydd Gwladol bennu'r categorïau o bersonau sy'n ddarostyngedig i	Cadarnhaol	Mae'r pwerau'n cynnwys ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig oherwydd gallai hyn gael effaith ar gategorïau penodol o bersonau a allai fod yn gymwys am gymorth ar

Adran:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			reolaeth fewnfudo oddi mewn i ystyr Deddf Lloches a Mewnfudo 1996 ac sy'n gymwys am gymorth o dan Bennod 2 o Ran 2 y Ddeddf, fel personau sy'n dianc rhag cam-drin neu gam-drin domestig.		gyfer gwasanaethau digartrefedd, a gallai'r pwerau orfodi dyletswyddau a beichiau ariannol ychwanegol ar yr awdurdodau lleol.
Atodlen 2 paragraff 1(4)	Gweinidogion Cymru neu'r Ysgrifennydd Gwladol	Rheoliadau	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol gan eu bod yn rhoi hyblygrwydd i Weinidogion Cymru neu'r Ysgrifennydd Gwladol bennu disgrifiadau o bobl o dramor sy'n anghymwys am gymorth o dan Bennod 2 neu Ran 2 o'r Bil.	Cadarnhaol	Mae'r pwerau'n cynnwys ystyriaethau o bwysigrwydd arbennig oherwydd gallai hyn gael effaith ar gategorïau penodol o bersonau a fyddai'n anghymwys am gymorth ar gyfer gwasanaethau digartrefedd.

6. Asesiad Effaith Rheoleiddiol

- 189 Cwblhawyd Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer y Bil yn unol â Rheol Sefydlog 26.6(vi) ac mae i'w weld yn Adran 7. Mae'r asesiad a baratowyd ar gyfer cyflwyno'r Bil ym mis Tachwedd 2013 wedi cael ei adolygu a, lle bo angen, ei newid i adlewyrchu diwygiadau i'r Bil yn dilyn craffu gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru.
- 190 Ceir asesiad o'r gystadleuaeth a'r effeithiau penodol yn Adran 8.
- 191 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

- 192 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. Mae rhai darpariaethau mewn rhannau o'r Bil yn cynnwys elfennau nodedig wahanol. Er enghraifft, ceir darpariaeth ar gyfer y dreth gyngor ar eiddo gwag am amser maith a darpariaeth ar gyfer treth gyngor ar anheddau sy'n cael eu meddiannu'n achlysurol (ail gartrefi) yn un rhan o'r Bil. Os yw hyn yn digwydd, ac i sicrhau eglurder a thryloywder, cyflwynir asesiadau o rai darpariaethau ar wahân.
- 193 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

- 194 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 proses gofrestru orfodol ar gyfer landlordiaid yng Nghymru, a threfn drwyddedu ar gyfer pwy bynnag sy'n gwneud gweithgareddau gosod a rheoli cysylltiedig ag eiddo rhent preifat yng Nghymru.

Opsiwn 1 – Gwneud dim

- 195 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.

- 196 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.
- 197 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.
- 198 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

- 199 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.
- 200 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 ymhlith rhai ohonynt ar hyn o bryd.
- 201 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 greu cofrestr o landlordiaid preifat ac eiddo rhent a system drwyddedu ar gyfer landlordiaid ac asiantau sy'n ymwneud â gosod a rheoli gweithgareddau.

- 202 Bydd gofyniad cyfreithiol i landlordiaid gofrestru'n sicrhau bod y niferoedd angenrheidiol yn cofrestru. Hefyd, bydd y gofyniad i landlordiaid sy'n gosod ac yn rheoli eu heiddo eu hunain ac asiantau (boed yn unigolion neu'n gwmnïau) a benodir gan landlordiaid i osod neu reoli eiddo ar eu rhan, fod yn

drwyddedig yn fodd i wella sefyllfa tenantiaid sy'n dioddef arferion gwael ac, mewn rhai achosion, arferion rheoli amheus ar hyn o bryd.

- 203 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 osod a rheoli'r eiddo hwnnw. Bydd yn ofynnol i unigolion y mae'n rhaid iddynt fod yn drwyddedig gael hyfforddiant cymeradwy a phasio prawf person addas a phriodol. Mae hwn yn ddull cost-effeithiol o weithredu.
- 204 Bydd Gweinidogion Cymru yn penodi awdurdod neu awdurdodau trwyddedu sy'n cynnwys Cymru gyfan. Bydd cydweithredu yn cadw ac yn cryfhau'r manteision sydd i'w cael o gydweithredu cenedlaethol rhwng awdurdodau lleol a deimlir eisoes drwy gyflawni Achrediad Landlordiaid Cymru drwy adeiladu ar y trefniadau presennol.
- 205 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 darbwylo 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.
- 206 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

- 207 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

- 208 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

- 209 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 darbwylio yn unig fod yn ddrud o ran costau uniongyrchol, amser ac ymdrech.

- 210 Heb gefnogaeth gofyniad deddfwriaethol, byddai angen parhau i gyfleu'r neges a darparu gwybodaeth er mwyn darbwylio 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.
- 211 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.
- 212 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.
- 213 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.

214 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

- 215 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.
- 216 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.
- 217 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 ac yn sicrhau cydymffurfiaeth y bobl yn y system. Dim ond Awdurdodau Trwyddedu/Lleol ddylai ddefnyddio dirwyon Cosb Benodedig am fethu cydymffurfio â gofynion y Cynllun, ar gyfer eu swyddogaethau gorfodi o dan

Ran 1 y Bil ac felly bydd yn cynnwys costau rhai camau gweithredu gorfodi: bydd dirwyon a chostau yn rhoi sylw i'r gweddill. 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

- 218 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, y broses o drwyddedu asiantau a landlordiaid, ac i gasglu 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.
- 219 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'r Awdurdod Trwyddedu

- 220 Y brif gost i'r Awdurdod Trwyddedu yw cost staff ychwanegol i weinyddu'r broses gofrestru a thrwyddedu, helpu gyda'r gweithgarwch marchnata a hyrwyddo ac ymdrin ag unrhyw ymholiadau am y darpariaethau. 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.
- 221 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'r monitro parhaus ar gydymffurfiaeth yr aelodau, eu talu gan ffioedd cofrestru gan landlordiaid a ffioedd trwyddedu gan landlordiaid ac asiantau; ac wedyn, ar ddiwedd pob cyfnod o bum mlynedd

pan fydd angen iddynt ailgofrestru ac aildrwyddedu. Yn yr un modd, caiff y costau a ddaw i ran yr Awdurdod Trwyddedu wrth iddo 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 ac asiantau i dalu am y costau gweinyddol.

Y gost i landlordiaid preifat ac asiantau

- 222 O dan yr opsiwn hwn, bydd yn ofynnol i bob landlord sy'n ymgymryd â gosod neu reoli eu heiddo rhent, ac asiantau sy'n ymgymryd â gweithgareddau o'r fath ar ran landlordiaid, 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 annedd unigol 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.
- 223 Mae'r gofyniad i roi gwybodaeth ar lefel annedd unigol 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 Nghymru²⁹, 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.
- 224 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 i osod a rheoli eu heiddo ar eu rhan a phe byddent yn gwneud hynny, ni fyddai angen iddynt gael eu trwyddedu. Rhagdybir y gwnaiff rhyw 30,000 o landlordiaid gofrestru heb gael trwydded, gan ddewis asiant i osod a rheoli'r eiddo ar eu rhan. Ar sail hynny, mae cost cael trwydded i landlordiaid felly'n cwmpo i £10 miliwn. Fel y 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.

- 225 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 ddisgwyliedig 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.
- 226 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 ddod yn drwyddedig flwyddyn ar ôl cofrestru am gost o £150,000.
- 227 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 ffi o £250 er mwyn dod yn drwyddedig. 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 disgwyliwn 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

- 228 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 tenantiaethau domestig heb drwydded. Bydd yr amrywiaeth o gosbau a fydd ar gael i awdurdodau lleol a'r Awdurdod Trwyddedu yn cynnwys nifer o gosbau sifil; er enghraifft, y pŵer i roi Gorchymyn Atal Rhent (sy'n golygu nad oes rhaid i denant dalu rhent am y tro) neu i wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn ad-dalu rhent. Yn economaidd, mae gorfodi gorchymyn ad-dalu rhent neu orchymyn atal rhent yn cynrychioli trosglwyddo o landlord i denant ac mae'r effaith net ar economi'r DU yn sero.
- 229 Bydd Hysbysiadau Cosb Benodedig yn gosb y bydd yr Awdurdod Trwyddedu (neu, lle cytunir, yr Awdurdod Lleol) yn gallu ei chynnig i landlord neu asiant nad yw'n cydymffurfio fel opsiwn arall yn lle cosbau troseddol am rai troseddau. Y swm i'w godi am Hysbysiad Cosb Benodedig yw naill ai £150 neu £250, gan ddibynnu ar y trosedd. Mae disgwyl y bydd y swm taladwy'n cynnwys cosbau gorfodi'r Awdurdod a dim ond ar gyfer swyddogaethau o dan Ran 1 y gall yr awdurdod ddefnyddio derbynebaw.

- 230 Bydd hefyd gosbau troseddol posibl ac iddynt ddirwyon a gaiff eu pennu, yn achos bron pob trosedd, gan y llysoedd. 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.
- 231 Oherwydd yr ansicrwydd ynghylch faint o landlordiaid fydd yn gwrthod cofrestru yn llwyr ac na fyddant wedyn yn cael eu trwyddedu na phenodi asiant trwyddedig i osod a rheoli 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 naill ai gael statws trwyddedig eu hunain neu benodi asiant trwyddedig o dan y ddeddfwriaeth. Mae'n debyg mai dim ond yn erbyn y landlordiaid a'r asiantau hynny a fydd yn gwrthod cydymffurfio y caiff camau eu cymryd.
- 232 Caiff y costau a ddaw i ran Awdurdod Trwyddedu wrth iddo orfodi camau gweithredu mewn perthynas â'r rhai sy'n gofrestredig eu talu o'r ffioedd cofrestru. Caiff costau gorfodi camau gweithredu yn erbyn landlordiaid ac asiantau trwyddedig eu talu gan ffioedd trwyddedu a bydd costau gorfodi camau gweithredu yn erbyn landlordiaid ac asiantau nad ydynt yn cydymffurfio eu talu'n bennaf gan y refeniw a dderbynnir o Hysbysiadau Cosb Benodedig.

Y gost i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl dros Gymru

- 233 Bydd costau ychwanegol hefyd i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl, y disgwylir iddo ddyfarnu yn y broses apelio a hefyd ystyried ceisiadau Gorchmynion Ad-dalu Rhent a dirymiadau Gorchmynion Atal Rhent. 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 a'r 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
Awdurdod Trwyddedu	250,000	0	0	0	0
Landlordiaid					
Cofrestru	0	1,715,000	6,862,000	75,000	75,000
Trwyddedu	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

234 Rhagwelir y bydd y gwaith o weinyddu a chydymffurfio â'r gyfundrefn cofrestru a thrwyddedu yn hunangyllidol. Gwerth Net Presennol Opsiwn 3 yw £18.11 miliwn.

Manteision

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

Opsiwn 1 – Gwneud dim

236 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

237 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.

238 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 wneud cofrestru pob landlord, a gofyniad trwyddedu ar gyfer pob landlord ac asiant sy'n ymgymryd â gosod a rheoli, yn orfodol

- 239 Dangosodd gwaith ymchwil yn yr Alban³⁰ 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.
- 240 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.
- 241 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 landlord/tenant/asiant, gan leihau nifer yr eiddo gwag a gwella incwm rhenti i landlordiaid ac asiantau gosod a rheoli.
 - (iii) Landlordiaid ac asiantau 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

- 242 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 gwrs hyfforddi penodol ar gyfer asiantau.
- 243 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.
- 244 Mae Llywodraeth Cymru o'r farn mai Opsiwn 3, sef deddfwriaeth i gyflwyno cofrestru gorfodol ar gyfer landlordiaid a thrwyddedu ar gyfer y rhai sy'n ymwneud â gosod a rheoli eiddo rhent yng Nghymru, 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 sut mae cael mynediad at y gofynion a chydymffurfio â hwy.
- 245 O dan y cynigion, Cymru fydd y wlad gyntaf yn y DU i gyflwyno mesurau mor eang er mwyn gwella'r ffordd y mae'r sector rhentu preifat yn gweithredu.

Digartrefedd

Opsiynau

- 246 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

- 247 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.
- 248 Gwrthodwyd yr opsiwn hwn ar ôl ystyried yn ofalus y dystiolaeth o waith ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru. Edrychodd yr ymchwil³¹ ar effeithiolrwydd y ddeddfwriaeth bresennol.
- 249 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.
- 250 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

- 251 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 fyrddaliol 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.

252 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 ddisgwylir o ganlyniad i weithredu'r ddeddfwriaeth newydd. Gwneir hynny.

253 Opsiwn 2 yw'r opsiwn a ffeirir. 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

254 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.

255 Codwyd pryderon ynghylch yr opsiwn hwn gan awdurdodau lleol³². 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.

- 256 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 ffefrir.
- 257 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.
- 258 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

- 259 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 annibynnol³³ 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

- 260 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.
- 261 Y man cychwyn ar gyfer y cyfrifiadau yw datganiadau ystadegol chwarterol 2010-11 ar gyfer ceisiadau digartrefedd³⁴. 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

- 262 Tybir bod yr ymgeiswyr “cymwys a digartref” a'r ymgeiswyr “anghymwys” yn cael asesiad llawn sy'n costio £382.50 ym mhob achos (gweler Tabl 9), 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.
- 263 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.
- 264 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

- 265 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.
- 266 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 Cynghori, 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.

- 267 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.
- 268 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

- 269 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

- 270 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.
- 271 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.

- 272 O'r 7,781 o unigolion sydd wedi'u categoreiddio'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.
- 273 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.
- 274 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.
- 275 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.
- 276 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 liniaru 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.
- 277 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

- 278 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

- 279 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 Cymru³⁵.
- 280 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.
- 281 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.
- 282 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		1,866,840
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			3,113,327

- 283 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 £117,045. 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.
- 284 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

- 285 Amcangyfrifir mai cyfanswm cost y ddeddfwriaeth newydd ar gyfer ymgeiswyr newydd yw £3,113,327. Pan gaiff ei hychwanegu at y gost ar gyfer ymgeiswyr presennol, amcangyfrifir mai cyfanswm cost y ddeddfwriaeth newydd yw £27,182,716.
- 286 O'i chymharu â chost y ddeddfwriaeth bresennol, mae cost ychwanegol y ddeddfwriaeth newydd yn 2015-16 tua £5,899,876.
- 287 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

- 288 Ystyrir bod y rhagdybiaethau a ddefnyddiwyd uchod yn rhai cymedrol. Mae nifer fechan o awdurdodau lleol eisoes wedi cyflawni cyfraddau atal uwch, a disgwylir y bydd y niferoedd yn cynyddu wrth i ddull gweithredu sy'n canolbwyntio mwy ar atal gael ei ddatblygu ym mhob ardal yn y misoedd nesaf. Wrth i gyfraddau atal gynyddu, bydd y costau sydd ynghlwm â helpu pobl sy'n canfod eu hunain yn ddigartref, a chost ychwanegol y ddeddfwriaeth newydd, yn gostwng.

Dadansoddiad o Sensitifrwydd

- 289 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.

290 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

291 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

292 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

293 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".

- 294 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

- 295 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

- 296 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 ddeddfwriaeth³⁶.
- 297 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.
- 298 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.
- 299 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.
- 300 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.
- 301 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.

- 302 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.
- 303 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.
- 304 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.
- 305 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

306 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

- 307 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

- 308 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.
- 309 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.
- 310 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

- 311 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.
- 312 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

- 313 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.
- 314 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 £1,000,000 y flwyddyn yn y costau net sy'n gysylltiedig â chyflawni eu dyletswyddau digartrefedd.

Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr

Opsiynau

315 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

- 316 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 gwerylloedd 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.
- 317 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 gorffennol³⁷, fod angen rhwng 209 a 243 o leiniau preswyl, parhaol ychwanegol. Ers 2007, mae Llywodraeth Cymru wedi rhoi grant ar gyfer safleoedd newydd ond dim ond un safle awdurdod lleol sydd wedi'i adeiladu ers 1997.
- 318 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, dim ond un safle newydd sydd wedi cael ei adeiladu yng Nghymru 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.

- 319 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.
- 320 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.
- 321 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.
- 322 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

- 323 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.
- 324 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.
- 325 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.

- 326 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 Cymru³⁸ yn annog awdurdodau lleol i ddarparu'r math priodol o safleoedd ar gyfer eu hardal lleol. 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.
- 327 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.
- 328 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.
- 329 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.

- 330 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

- 331 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.

- 332 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

- 333 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 ddisgwyli'r, 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.
- 334 Bydd y costau cyfathrebu yn seiliedig ar baratoi adnodd sain neu fideo. 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 neu fideo i gwyno ddisg neu DVD 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* a'r cyhoeddiad ar gyfer Diddanwyr, *World's Fair*.
- 335 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'r gwaith o gyflawni prosiectau ar gyfer safleoedd newydd yn cael ei fonitro i sicrhau bod y cyllid sy'n angenrheidiol yn cael ei asesu'n briodol. Pan fydd y galw y tu hwnt i'r gyllideb llinell sylfaen o £1,500,000 y flwyddyn, bydd ffynonellau cyllido eraill Llywodraeth Cymru'n cael eu hystyried. Fodd bynnag, oherwydd bod yn rhaid gwneud hyn yn gyson, ac na ellir gwarantu y bydd cyllid ar gael o ffynonellau eraill, 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.

- 336 Agorwyd safle awdurdod lleol newydd ym Mhowys ym mis Ebrill 2014. Cyn hynny, adeiladwyd y safle diwethaf yng Nghymru ym 1997. Felly, prin yw'r data cywir ar gost cyfalaf safle newydd. Fodd bynnag, mae'r safle newydd yn 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 gontractwyr	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, draenau, gwasanaethau, ffensys)	892,000
Cyfanswm	2,224,000

- 337 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 £1,100,000³⁹. 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.

- 338 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.
- 339 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.
- 340 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.
- 341 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'r angen am fwy o gyllid cyfalaf ar gyfer safleoedd newydd yn cael ei fonitro. Fodd bynnag, hyd nes y bydd angen rhagor o gyllid a hyd nes y bydd yn cael ei ganfod, 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.
- 342 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

- 343 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

- 344 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 safle⁴⁰. O dan y ddyletswydd hon, bydd yn rhaid i awdurdodau lleol gynnal asesiad cychwynnol o anghenion ymhen 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.
- 345 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.
- 346 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.

- 347 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 lleiniau 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 lleiniau rhataf ar safleoedd yng Nghymru.

Eraill

- 348 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.
- 349 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 bartion, 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

	2014-15	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	40,000	1,562,000	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.

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

351 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. Fel y nodwyd uchod, mae'r angen am ragor o gyllid cyfalaf ar gyfer safleoedd newydd yn cael ei fonitro. Fodd bynnag, hyd nes y bydd angen rhagor o gyllid a hyd nes y bydd yn cael ei ganfod, cymerir mai'r cyllid a fydd ar gael i Lywodraeth Cymru fydd swm sefydlog o £1,500,000 y flwyddyn.

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

352 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

- 353 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.

- 354 Mae llawer o fanteision i'r opsiwn hwn. Maent yn perthyn i ddau brif categori. 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.
- 355 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.
- 356 Yn ôl gwaith ymchwil a wnaed yn 2002⁴¹, 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 flwyddyn⁴² 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 £5,000⁴³.
- 357 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 reoleiddwyr⁴⁴.
- 358 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.

- 359 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.
- 360 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^{45,46,47}. Mae Cyfrifiad 2011 wedi dangos bod Sipsiwn a Theithwyr fwy na dwywaith yn fwy tebygol o fyw mewn tai cymdeithasol (41 y cant) na'r boblogaeth yn gyffredinol (16 y cant)⁴⁸.
- 361 Bydd sefydliadau eraill, megis yr heddlu, perchenogion tir preifat a chyrrff 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.

- 362 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

- 363 Dim ond un safle newydd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr sydd wedi'i adeiladu 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.
- 364 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.
- 365 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

366 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.

367 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.

368 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.

- 369 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.
- 370 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.

- 371 O dan yr opsiwn hwn, byddai dyletswydd statudol ar bob awdurdod tai lleol i gyrraedd safon o ran "ansawdd lleol". 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.
- 372 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.

- 373 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.
- 374 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.

- 375 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 Cymru⁴⁹ 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.
- 376 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.
- 377 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.
- 378 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.
- 379 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.

- 380 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.
- 381 Amcangyfrifir y byddai'r gweithgareddau monitro ac ymgysylltu ychwanegol yn costio tua £200,000 y flwyddyn.
- 382 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.
- 383 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.
- 384 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

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

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

386 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.

387 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.

388 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.

389 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.

390 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.

- 391 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.
- 392 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.
- 393 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

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

Manteision

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

395 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.

396 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.

397 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.

398 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^{50,51}. 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.

399 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.

400 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.

- 401 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.
- 402 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

- 403 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 lleol⁵² â chyflwyno cynlluniau busnes derbynol⁵³ 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.
- 404 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.
- 405 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.
- 406 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

407 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.

408 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.

409 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.

410 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.

411 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.
- 412 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.

- 413 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.
- 414 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 151⁵⁴ yr awdurdod tai lleol a fyddai'n gyfrifol am sicrhau y byddent yn cydymffurfio â'r gofyniad hwnnw. Byddai Llywodraeth Cymru yn monitro cydymffurfiaeth.

- 415 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.
- 416 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.
- 417 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.
- 418 Mae ymchwil yn y gorffennol i bolisi tai fforddiadwy⁵⁵ 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

- 419 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.
- 420 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.

- 421 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.
- 422 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.
- 423 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.
- 424 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.
- 425 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 (Opsiw 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

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

427 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

428 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.

429 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 enghreifftiol 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

- 430 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.
- 431 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.
- 432 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.
- 433 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.
- 434 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

- 435 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

- 436 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

- 437 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.
- 438 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.

- 439 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.
- 440 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 gwasanaeth⁵⁶ 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 annibynnol⁵⁷. 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

- 441 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.
- 442 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.

- 443 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.
- 444 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.
- 445 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.
- 446 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.
- 447 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

- 448 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.

- 449 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 Prisio Lesddaliadau er mwyn iddo benderfynu a yw taliadau gwasanaeth yn rhesymol. Byddai cyfeirio achos at y Tribiwnlys Prisio 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 Priso 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.

*** Dim ond y costau ychwanegol sy'n cael eu dangos yn y Crynodeb o Gostau Ychwanegol Deddfwriaeth yn Atodiad B.

450 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.

451 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.

- 452 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.

- 453 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.
- 454 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.
- 455 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

- 456 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.

- 457 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 drwy helpu i sicrhau bod y rheini sy'n derbyn y Credyd Cynhwysol yn gallu cael y swm cywir o fudd-dal.
- 458 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

459 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

- 460 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.
- 461 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.
- 462 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

- 463 Mae'r gyfraith bresennol⁵⁸ 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.
- 464 Anfantais 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.
- 465 Anfantais 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 Lleoedd 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

- 466 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 priodol⁵⁹. 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.
 - a. Diwygio gwerth y setliad os bydd camgymeriad neu newid i fater a ystyriwyd wrth bennu gwerth y setliad.
- 467 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.

- 468 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.
- 469 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

- 470 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.
- 471 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.
- 472 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.
- 473 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

474 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

475 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.

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

477 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 refeniw 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.

478 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

479 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.

480 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.

- 481 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.
- 482 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.
- 483 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

- 484 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.
- 485 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.
- 486 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.
- 487 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.
- 488 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					
Cytundeb gwirfoddol	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

489 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

490 Mae cost yr opsiwn hwn yn dibynnu ar a yw'r holl deddfwriaeth 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.

491 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.

492 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.

- 493 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.
- 494 Mae Llywodraeth Cymru yn sefydlu trefniadau llywodraethu trylwyr ar gyfer goruchwyllo 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.
- 495 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.
- 496 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.
- 497 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.
- 498 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

- 499 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.
- 500 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.
- 501 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.
- 502 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.
- 503 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

- 504 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.

- 505 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.
- 506 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.
- 507 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.
- 508 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.
- 509 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.
- 510 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 referniw sy'n deillio o derfynu system Cymhorthdal y Cyfrif Referniw Tai.

- 511 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 Referniw Tai yn gostau presennol, felly nid ydynt wedi'u cynnwys yn y Crynodeb o Gostau Ychwanegol yn Atodiad B.

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

- 512 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	939,000	24,000	24,000	24,000	24,000	1,035,000
Arbedion/Costau ychwanegol	439,000	-476,000	-476,000	-476,000	-476,000	-1,465,000

Manteision

Opsiwn 1 – Gwneud dim

- 513 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

- 514 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.
- 515 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

- 516 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.

- 517 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.
- 518 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.
- 519 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.
- 520 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 anwadalrwydd 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 ffefrir

- 521 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.
- 522 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.

- 523 Mae tystiolaeth wedi'i chyhoeddi sy'n esbonio sut mae penderfyniadau hanesyddol o ran polisi tai wedi rhoi Cymru dan anfantais dros sawl blwyddyn⁶⁰. 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

- 524 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

- 525 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.
- 526 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

- 527 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.
- 528 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.

- 529 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.
- 530 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 ffefrir.

Costau

Opsiwn 1 – Gwneud Dim

- 531 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.
- 532 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 hyd yn hyn yw £86,000 yn 2012/13 a £92,000 yn 2013/14.

Opsiwn 2 – Hyrwyddo tai cydweithredol a chodi ymwybyddiaeth ohonynt

Llywodraeth Cymru

- 533 Bydd y prif gostau i Lywodraeth Cymru yn gysylltiedig â pharhau i ariannu adnoddau'r prosiect cydweithio gyda rhanddeiliaid. Mae'r gost wedi'i chymeradwyo ar hyn o bryd fel cyfanswm o £204,322 ar gyfer 2014/15 a 2015/16.
- 534 Byddai'r opsiwn hwn hefyd yn cynnwys camau gweithredu ehangach i hyrwyddo tai cydweithredol 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 oddeutu £16,000 y flwyddyn am ddwy flynedd.
- 535 Gwerth Net Presennol costau Opsiwn 2 yw £224,500.
- 536 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

- 537 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 llawn-amser am chwe mis, amcangyfrifir mai cost llunio'r canllawiau yw £19,100. Cost untro yw hon.

- 538 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. Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi cymeradwyo parhau i ariannu prosiect Canolfan Cydweithredol Cymru yn 2014-15 a 2015-16 am gost o £102.161 y flwyddyn.

Cydweithrediaethau

- 539 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.
- 540 Mae Tenantiaethau Sigr a Thenantiaethau Byrddaliol Sigr 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.
- 541 O ran y sail ychwanegol a fydd yn caniatáu i'r rheini a fydd yn benthyca arian i gydweithrediaethau cwbl gydfuddiannol geisio meddiant eiddo gwag os yw'r gydweithrediaeth yn methu â thalu'r morgais, 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	0	19,100	0	0	0
Cyfathrebu	16,000	16,000	0	0	0
Prosiect Canolfan Gydweithredol Cymru	102,161	102,161	0	0	0
Cyfanswm	118,161	137,261	0	0	0

- 548 Gwerth Net Presennol costau Opsiwn 3 yw £242,300.

Manteision

Opsiwn 1 – Gwneud dim

- 549 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

- 550 Mae tai cydweithredol yn gysyniad cymharol newydd yng Nghymru ac nid yw darparwyr tai, y cyhoedd na phartion eraill a allai fod â diddordeb 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.
- 551 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.

- 552 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.
- 553 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 deddfwriaeth 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.
- 554 Bydd creu sail ychwanegol yn golygu y bydd y rheini sy'n benthycu i gydweithrediaethau tai cwbl gydfuddiannol yn gallu ceisio meddiant tenantiaeth er mwyn cael meddiant gwag os na fydd cydweithrediaethau'n talu'r forgis, 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 ffefrir

- 555 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.
- 556 Gwnaed gwaith cychwynnol ar fodelau 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.
- 557 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.
- 558 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.
- 559 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.
- 560 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

561 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 hyd at 200 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo (h.y. premiwm o hyd at 100 y cant).
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 hyd at 200 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo ai peidio (h.y. premiwm o hyd at 100 y cant).

Opsiwn 1 – Gwneud dim

- 562 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.
- 563 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'n dod o dan gategori anheddau sydd, yn unol â'r rheoliadau⁶¹, wedi'u hesemptio rhag y dreth gyngor am y chwe mis cyntaf o'r dyddiad y symudwyd y dodrefn allan ohono. Pan fydd y cyfnod hwn wedi dod i ben, bydd yr eiddo yn perthyn i ddosbarth rhagnodedig o anheddau o fewn rheoliadau eraill⁶², sy'n golygu y gall yr awdurdod lleol benderfynu faint o ostyngiad (hyd at 50 y cant) 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 hyd at 200 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo (premiwm o hyd at 100 y cant).

- 564 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.
- 565 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. Byddai'r opsiwn hwn hefyd yn cyfyngu ar hyblygrwydd awdurdodau lleol 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.
- 566 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 hyd at 200 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo ai peidio (premiwm o hyd at 100 y cant).

- 567 Hwn yw'r opsiwn a ffefrir. 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.
- 568 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.
- 569 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

- 570 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 hyd at 200 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo (premiwm o hyd at 100 y cant).

Llywodraeth Cymru

- 571 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

- 572 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.
- 573 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.
- 574 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.
- 575 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.
- 576 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.
- 577 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.

- 578 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.
- 579 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 gwrandio 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.
- 580 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

- 581 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.
- 582 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.
- 583 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 200 y cant o'r gyfradd safonol (premiwm o 100 y cant), byddai'r tâl ychwanegol yn cyfateb i swm cyfartalog o tua £1,226 y flwyddyn fesul eiddo.

- 584 Cyfanswm nifer y cartrefi a fu'n wag ers mwy na 12 mis yw 24,216⁶³. Yn seiliedig ar y ffigur hwn, cyfradd gyfartalog y dreth gyngor, a chan dybio cyfradd gasglu o 97 y cant fel y cafwyd yn 2012-13, amcangyfrifir mai'r gost ychwanegol gros i berchenogion cartrefi a fu'n wag ers amser maith fyddai £28.8m y flwyddyn.
- 585 Byddai'r gost hon yn is pe bai'r polisi yn llwyddo i annog perchenogion eiddo gwag i werthu neu rentu'r eiddo. Bydd yr un peth yn wir os bydd awdurdodau lleol yn penderfynu defnyddio elfen ddisgresiwn yr opsiwn hwn i eithrio eiddo penodol rhag y tâl ychwanegol ac i amrywio lefel y tâl, hyd at yr uchafswm a ganiateir. Nid oes modd rhagfynegi hyn yn gywir o gwbl.
- 586 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 hyd at 200 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo ai peidio (premiwm o hyd at 100 y cant).

Llywodraeth Cymru

587 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

588 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.

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

590 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.

- 591 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.
- 592 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.
- 593 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.
- 594 Fel ag yn achos Opsiwn 2, ysgwyddir y costau trosiannol yn 2014-15 ond gan na fydd gofyn talu'r dreth gyngor ychwanegol tan 1 Ebrill 2016, ysgwyddir y costau archwilio a gorfodi o 2016-17.

Perchenogion cartrefi a fu'n wag ers amser maith

- 595 At ddibenion prisio'r opsiwn hwn rydym yn tybio y bydd dau ar bymtheg o awdurdodau lleol yn rhoi'r polisi hwn ar waith a bod eiddo gwag yn cael eu rhannu'n gyfartal ar draws yr awdurdodau lleol.
- 596 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.
- 597 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 £1,226 ar eiddo Band D cyfartalog, 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 £22.2 miliwn y flwyddyn.
- 598 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 ddisgrisiwn yr opsiwn hwn i eithrio eiddo penodol rhag y tâl ychwanegol ac i amrywio lefel y tâl, hyd at yr uchafswm a ganiateir. Nid oes modd rhagfynegi hyn yn gywir o gwbl.

- 599 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

- 600 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 hyd at 200 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo (premiwm o hyd at 100 y cant).

- 601 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 gymhellant 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 benthychiadau i berchenogion i'w galluogi i wella'r eiddo er mwyn ei werthu neu ei rentu.
- 602 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.

- 603 Er nad cynhyrchu incwm yw nod y polisi, gall awdurdodau lleol ddefnyddio unrhyw referniw a gynhyrchir i wneud gwelliannau pellach sy'n helpu i ddiwallu anghenion tai pobl leol. Amcangyfrifodd astudiaeth flaenorol⁶⁴ y câi tua £22 miliwn ei gynhyrchu pe bai pob awdurdod lleol yn codi'r tâl ychwanegol. Roedd hyn yn seiliedig ar uchafswm tâl o 200, sy'n sail i'r opsiwn hwn ac Opsiwn 3. Fodd bynnag, nid oedd y ffigur hwn yn cynnwys unrhyw golledion o ran casglu'r dreth gyngor, sy'n nodweddiadol o system y dreth gyngor.
- 604 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 referniw ychwanegol i awdurdodau lleol yn deillio o godi tâl o 200 y cant fyddai £28.8 miliwn.
- 605 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 hyd at 200 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo ai peidio (premiwm o hyd at 100 y cant).

- 606 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

- 607 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 disgresiwn 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.

Treth Gyngor ar anheddau sy'n cael eu meddiannu'n achlysurol (Ail Gartrefi)

- 608 Yr opsiynau yw:

1. Gwneud dim.
2. Gorfodi awdurdodau lleol i godi treth gyngor ychwanegol ar ail gartrefi ar gyfradd o hyd at 200 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo (premiwm o hyd at 100 y cant).
3. Rhoi'r disgresiwn i awdurdodau lleol wrth benderfynu a ddylent godi treth gyngor ychwanegol ar ail gartrefi ar gyfradd o hyd at 200 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo ai peidio (premiwm o hyd at 100 y cant).

Dewis 1 – Gwneud dim

- 609 Nod cyffredinol Llywodraeth Cymru yw sicrhau bod cynnydd yn y cyflenwad tai mwy fforddiadwy ar gyfer trigolion ardaloedd. Byddai'r opsiwn hwn yn barhad o'r polisi presennol lle nad oes tâl ychwanegol yn cael ei godi ar ail gartrefi.
- 610 Gwrthodwyd yr opsiwn hwn gan na fyddai'n gwella cynaliadwyedd cymunedau lleol. Ni fydd yn datrys y broblem o ail gartrefi'n cael eu defnyddio am ddim ond rhan o'r flwyddyn, sy'n arwain at golli ymdeimlad o gymuned ac yn effeithio ar fusnesau lleol.

Opsiwn 2 – Gorfodi awdurdodau lleol i godi treth gyngor ychwanegol ar ail gartrefi ar gyfradd o hyd at 200 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo (premiwm o hyd at 100 y cant).

- 611 Byddai pob perchennog tŷ yn atebol i dalu tâl ychwanegol y dreth gyngor os oes ganddynt ddau dŷ neu ragor. Byddai'r ddeddfwriaeth yn nodi'r lefel a'r amserlen ar gyfer gweithredu'r tâl.
- 612 Ni fydd yr opsiwn hwn yn ystyried amgylchiadau lleol mewn ardaloedd awdurdodau lleol. Ni fydd gan awdurdodau lleol unrhyw hyblygrwydd o ran gweithredu'r gyfraith. Gallai hyn olygu y byddai'r gyfraith yn berthnasol mewn ardaloedd lle nad yw ail gartrefi'n broblem fawr. Bydd hyn yn effeithio mwy ar rai ardaloedd awdurdodau lleol yn fwy nag eraill gan na fyddai dull gweithredu 'yr un fath i bawb' yn briodol.

Opsiwn 3 – Rhoi'r disgresiwn i awdurdodau lleol wrth benderfynu a ddylent godi treth gyngor ychwanegol ar ail gartrefi ar gyfradd o hyd at 200 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo ai peidio (premiwm o hyd at 100 y cant).

- 613 Bydd modd i awdurdodau lleol ddewis a ydynt am godi'r tâl ychwanegol ai peidio a byddant yn atebol i'w hetholwyr am y penderfyniad hwn. Bydd modd iddynt wneud penderfyniadau ar sail anghenion eu cymunedau.

Costau

Dewis 1 – Gwneud Dim

614 Nid oes dim costau ychwanegol yn gysylltiedig â'r dewis hwn.

Opsiwn 2 – Gorfodi awdurdodau lleol i godi treth gyngor ychwanegol ar ail gartrefi ar gyfradd o hyd at 200 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo (premiwm o hyd at 100 y cant).

Llywodraeth Cymru

615 Bydd modd i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau ynghylch codi treth gyngor ar gyfradd uwch ar ail gartrefi, a bydd arweiniad yn cael ei roi i awdurdodau lleol ynghylch hynny. Ni fyddai dim costau ychwanegol yn gysylltiedig â chyhoeddi arweiniad y tu hwnt i'r rheini a nodir yn Opsiwn 2 o dan y testun treth gyngor ar gyfer cartrefi gwag, gan y byddai'r arweiniad ar gyfer awdurdodau lleol yn cael ei ymestyn i ymdrin â threth gyngor ac Ail Gartrefi.

Awdurdodau lleol

616 Mae cyswllt agos rhwng y costau a fyddai'n dod i ran awdurdod lleol wrth gyflwyno tâl ychwanegol y dreth gyngor a'r penderfyniad ynghylch a ddylid codi treth gyngor ychwanegol ar eiddo gwag. Mae paragraffau 588-594 ynghylch treth gyngor ar eiddo gwag yn nodi costau trosiannol ychwanegol o oddeutu £1,000 ar gyfer gweithgareddau cyfathrebu ac £20,000 ar gyfer newidiadau i systemau meddalwedd i bob awdurdod lleol. Ceir hefyd y gost barhaus o oddeutu £30,000 i bob awdurdod lleol ar gyfer gweithgareddau arolygu, casglu a gorfodi. Mae'n bwysig nodi na fyddai'r costau hyn yn cael eu dyblygu pe bai awdurdod lleol yn cyflwyno tâl ychwanegol y dreth gyngor ar eiddo gwag ac ail gartrefi, gan y byddai disgwyl i'r costau dan sylw ymdrin â'r ddwy elfen. Mae Tabl 33 yn cyflwyno crynodeb o'r costau sy'n gysylltiedig â chyflwyno tâl ychwanegol y dreth gyngor ar eiddo gwag.

Perchnogion ail gartrefi

617 Byddai angen i berchnogion ail gartrefi dalu tâl ychwanegol y dreth gyngor sy'n berthnasol i'w heiddo. Bydd y gost ychwanegol yn dibynnu ar nifer yr ail gartrefi yng Nghymru, y tâl ychwanegol a godir a'r gyfradd gasglu.

618 Yn ôl yr arolwg a gynhaliwyd yn 2011, y cyfeiriwyd ato yn gynharach, roedd oddeutu 23,000 o ail gartrefi yng Nghymru. Er y credir bod y ffigur hwn yn cynnwys sawl llety gwyliau hunanarlwyo, sy'n talu ardrethi annomestig yn hytrach na threth gyngor, dyma'r amcangyfrif gorau o nifer yr ail gartrefi yng Nghymru, ac mae'n sail i'r cyfrifiadau canlynol.

619 Gan ddefnyddio'r amcangyfrif o 23,000 o ail gartrefi, y tâl cyfartalog ar gyfer Band D y dreth gyngor yn 2013-14 (£1,226), a chyfradd gasglu'r dreth gyngor

ar gyfartaledd ar hyn o bryd, sef 97 y cant, mae'r gost ychwanegol a amcangyfrifir i'r perchnogion tai perthnasol yn oddeutu £27.4 miliwn y flwyddyn.

- 620 Byddai'r gost hon yn is petai'r polisi yn annog perchnogion ail gartrefi i werthu neu i rentu'r eiddo. Bydd yr un peth yn wir os bydd awdurdodau lleol yn penderfynu defnyddio elfen ddisgresiwn yr opsiwn hwn i ethrio eiddo penodol rhag y tâl ychwanegol ac i amrywio lefel y tâl, hyd at yr uchafswm a ganiateir. Nid oes modd rhagfynegi hyn yn gywir o gwbl.
- 621 Byddai'r dreth gyngor ychwanegol a delir gan berchnogion yr ail gartrefi yn daliad trosglwyddo ac mae mantais gyfatebol i awdurdodau lleol (gweler isod).

Opsiwn 3 – Rhoi'r disgresiwn i awdurdodau lleol wrth benderfynu a ddylent godi treth gyngor ychwanegol ar ail gartrefi ar gyfradd o hyd at 200 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo ai peidio (premiwm o hyd at 100 y cant).

Llywodraeth Cymru

- 622 Yr un gost untro a fyddai'n dod i ran Llywodraeth Cymru fyddai'r gost o gyflwyno arweiniad. Bydd yr arweiniad ar gyfer y ddarpariaeth hon yn cael ei gynnwys yn yr arweiniad a fyddai'n cael ei roi ar gyfer y premiwm ar eiddo a fu'n wag ers amser maith (llinell costau yn Nhabl 34). Felly, ni fyddai angen talu dim costau ychwanegol o ganlyniad i ymestyn yr arweiniad i fod yn berthnasol i ail gartrefi.

Awdurdodau lleol

- 623 Byddai'r costau i awdurdodau lleol yn cynnwys newid systemau presennol fel eu bod yn ystyried ail gartrefi ac arolygiadau parhaus i sefydlu perchnogaeth ail gartrefi. Bydd unrhyw systemau a roddir ar waith ar gyfer cartrefi gwag yn cael eu hymestyn i ail gartrefi ac felly bydd y costau'n cael eu cadw o fewn y costau a nodwyd yn yr adran flaenorol. Ceir crynodeb yn Nhabl 34.
- 624 At ddibenion priso'r premiwm treth gyngor ar eiddo fu'n wag ers amser maith, tybiwyd y byddai dau ar bymtheg o awdurdodau lleol yn dewis defnyddio'r pŵer disgresiwn i roi'r polisi ar waith. Mae lefelau uchel o berchnogaeth ail gartrefi wedi'u cronni mewn rhannu penodol o Gymru ac o'r herwydd rydym yn rhagweld y bydd llai o awdurdodau lleol yn defnyddio'r pŵer disgresiwn ar gyfer ail gartrefi. Fel y nodwyd o dan Opsiwn 2, bydd modd cadw'r costau i awdurdodau lleol ymestyn y ddarpariaeth treth gyngor i ail gartrefi yn y costau a fyddai'n berthnasol wrth roi'r premiwm ar gyfer eiddo a fu'n wag ers amser maith ar waith. Os ceir achos lle bydd awdurdod lleol yn dewis peidio â chodi'r premiwm ar gyfer eiddo a fu'n wag ers amser maith ond yn dewis ei godi ar ail gartrefi yn unig, ni fyddai'r costau'n fwy na'r costau a nodwyd eisoes yn yr opsiwn a ffefrir ar gyfer eiddo a fu'n wag ers amser maith (Opsiwn 3).

- 625 Mater i bob awdurdod lleol unigol fydd pwyso a mesur y costau cymharol a'r buddion yn eu hardal hwy cyn penderfynu a ddylid cyflwyno'r tâl ychwanegol dewisol ar ail gartrefi.

Perchnogion ail gartrefi

- 626 Pe bai awdurdod lleol yn dewis defnyddio'r pŵer disgresiwn, byddai angen i berchnogion ail gartrefi dalu tâl ychwanegol y dreth gyngor. Mae hyn yn tybio bod y perchennog yn penderfynu peidio â gwerthu na rhentu'r eiddo. Gan ystyried y rhesymau dros gael ail gartref, ni ddisgwylir i hyn ddigwydd ac nid dyma effaith arfaethedig y ddeddfwriaeth – nodir y pwrpas yn gynharach yn y ddogfen hon.
- 627 Bydd cyfanswm costau ychwanegol y ddeddfwriaeth yn dibynnu ar nifer yr awdurdodau lleol sy'n dewis manteisio ar y pŵer a nifer yr ail gartrefi yn yr ardaloedd hynny. Byddai'r gost hefyd yn dibynnu ar lefel y tâl ychwanegol a bennir gan awdurdodau lleol, a allai amrywio o un awdurdod i'r llall, a'r gyfradd gasglu. Gan ddefnyddio'r ffigurau yn Opsiwn 2, sef tâl ychwanegol o £1,226 (y swm cyfartalog ar gyfer eiddo Band D yn 2013-14 (h.y. cynnydd o 100 y cant)), amcangyfrif o 23,000 o ail gartrefi a chyfradd llwyddiant o 97 y cant o ran casglu treth, byddai'r gost ychwanegol gros a amcangyfrifir i berchnogion ail gartrefi yn oddeutu £27.4 miliwn y flwyddyn pe bai pob awdurdod lleol yn cyflwyno'r tâl ychwanegol.
- 627 Bydd y gost drwyddi draw yn is os yw'r polisi yn annog dim ond rhai awdurdodau lleol i ddefnyddio'r pŵer. Mae tystiolaeth yn awgrymu bod nifer neilltuol o uchel o ail gartrefi yn ardaloedd arfordirol Gogledd-orllewin a De-orllewin Cymru, yn ogystal â'r Canolbarth. Mae'r Cyfrifiad o'r Boblogaeth yn 2011⁶⁵ yn awgrymu, o'r bobl ag ail gartref a ddefnyddir at ddibenion gwyliau yng Nghymru, mae gan oddeutu 80 y cant dŷ yng Ngwynedd, Ynys Môn, Conwy, Ceredigion, Sir Benfro neu Bowys. Ystyrir bod yr ardaloedd hynny sydd â nifer uwch o ail gartrefi yn fwy tebygol o gyflwyno'r tâl ychwanegol. Ar sail y rhagdybiaethau uchod, petai dim ond y chwe awdurdod lleol hyn yn dewis cyflwyno'r tâl ychwanegol, byddai'r gost ychwanegol gros i berchnogion cartrefi yn oddeutu £21.9 miliwn y flwyddyn.
- 628 Bydd y gost hefyd yn is os bydd perchnogion ail gartrefi yn penderfynu gwerthu neu rentu'r eiddo, ond ni ddisgwylir i hynny ddigwydd, ac ni ddisgwylir gweld yr effaith arfaethedig chwaith.
- 629 Bydd yr un peth yn wir os bydd awdurdodau lleol yn penderfynu defnyddio elfen ddisgresiwn yr opsiwn hwn i eithrio ambell eiddo rhag y tâl ychwanegol ac i amrywio lefel y tâl, hyd at yr uchafswm a ganiateir. Nid yw'n bosib rhagfynegi hyn yn gywir o gwbl.
- 630 Byddai'r dreth gyngor ychwanegol a delir gan berchnogion yr ail gartrefi yn daliad trosglwyddo ac mae mantais gyfatebol i awdurdodau lleol. Ystyrir hyn yn ddiweddarach yn yr adran.

Manteision

Dewis 1 – Gwneud Dim

- 631 Gyda'r opsiwn hwn, bydd y polisi presennol yn parhau, gyda pherchnogion tai yn talu treth gyngor ar y gyfradd safonol. Ni fyddai unrhyw fanteision.

Opsiwn 2 – Gorfodi awdurdodau lleol i godi treth gyngor ychwanegol ar ail gartrefi ar gyfradd o hyd at 200 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo (premiwm o hyd at 100 y cant).

- 632 Byddai'r dreth gyngor ychwanegol yn berthnasol i bob ail gartref beth bynnag fo'r amgylchiadau lleol. Byddai'r polisi yn helpu i atal yr effeithiau economaidd a chymdeithasol sy'n deillio o niferoedd cymharol uchel o ail gartrefi mewn rhai cymunedau. Mae'r effeithiau negyddol yn cynnwys mwy o gystadleuaeth mewn marchnadoedd tai lleol, newidiadau i nodweddion cymdeithasol cymunedau a darpariaeth gwasanaethau lleol. Fodd bynnag, ceir hefyd rywffaint o dystiolaeth sy'n awgrymu y gallai perchnogaeth ail gartrefi wella ansawdd y stoc tai a hybu twristiaeth mewn ardaloedd lleol penodol.
- 633 Er nad cynhyrchu incwm yw pwrpas y polisi, gallai unrhyw refeniw gael ei ddefnyddio gan awdurdodau lleol i gefnogi cymunedau lleol ac i gymryd mwy o gamau i roi sylw i anghenion tai pobl leol, yn enwedig tai mwy fforddiadwy. Byddai Llywodraeth Cymru yn annog hyn. Roedd astudiaeth flaenorol⁶⁶ yn amcangyfrif y byddai oddeutu £22 miliwn yn cael ei gynhyrchu petai pob awdurdod lleol yn codi'r tâl ychwanegol. Roedd hyn yn seiliedig ar uchafswm tâl o 200 y cant. Fodd bynnag, nid oedd y ffigur hwn yn cynnwys unrhyw golledion o ran casgliadau, sy'n un o nodweddion cyffredin y system treth gyngor, ac yn cynnwys casglu treth gyngor ar gyfer llety gwyliau hunanarlwyo a chartrefi gwag.
- 634 Gan ddefnyddio'r cyfrifiad ar gyfer y costau ychwanegol i berchnogion cartrefi a fu'n wag ers amser maith a nodwyd yn gynharach, a gan fod hon yn gost trafodion gydag awdurdodau lleol, byddai tâl o 200 y cant yn arwain at £27.4 miliwn o refeniw ychwanegol i awdurdodau lleol.
- 635 Dylid nodi y gallai'r cyfraddau casglu gwirioneddol fod yn is na'r cyfartaledd uchod.

Opsiwn 3 – Rhoi'r disgrisiwn i awdurdodau lleol wrth benderfynu a ddylent godi treth gyngor ychwanegol ar ail gartrefi ar gyfradd o hyd at 200 y cant o'r tâl sy'n gymwys i'r eiddo ai peidio (premiwm o hyd at 100 y cant).

- 636 Y prif wahaniaeth, a'r fantais ychwanegol i'r opsiwn hwn o'i gymharu ag Opsiwn 2, yw mai'r awdurdod lleol sy'n gwneud y penderfyniad ynghylch a yw am godi'r tâl ychwanegol ai peidio. Mae hyn yn rhoi'r gallu i'r awdurdod ystyried amgylchiadau a ffactorau lleol, sy'n gallu dylanwadu ar y modd y defnyddir y pŵer mewn ffordd sy'n ategu ei bolisi tai strategol.

- 637 Yn yr un modd ag opsiwn 2, byddai'r opsiwn hwn yn cynhyrchu refeniw treth gyngor ychwanegol i awdurdodau lleol ei ddefnyddio yn eu hardal nhw.

Crynodeb a'r opsiwn a ffefrir

- 638 Opsiwn 3 yw'r opsiwn a ffefrir. Nid oes dim manteision yn perthyn i Opsiwn 1 ac nid yw'n mynd i'r afael â'r materion a allai ddeillio o lefelau uchel o ail gartrefi mewn rhai cymunedau. Mae Opsiynau 2 a 3 yn debyg. Y prif wahaniaeth yw y byddai angen i bob awdurdod lleol godi'r tâl ychwanegol gydag Opsiwn 2, tra mae Opsiwn 3 yn rhoi'r dewis i wneud hynny.
- 639 Nid yw Opsiwn 2 yn rhoi'r opsiwn i awdurdodau lleol ddewis a ydynt am godi tâl ai peidio, gan ddibynnu ar amodau lleol. Gan ystyried y ffactorau i gyd, mae'r egwyddor o ganiatáu i hyn gael ei benderfynu'n lleol, fel y disgrifir uchod, yn bwysig. Oherwydd hyn, Opsiwn 3 yw'r opsiwn a ffefrir. Bydd gan awdurdodau lleol y rhyddid i godi tâl gan fod gwahanol gymunedau yn wynebu gwahanol heriau, a bydd angen iddynt gyfiawnhau'r penderfyniad hwn i'w hetholwyr lleol.

Diwygio Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993

- 640 Mae'r ddeddfwriaeth arfaethedig yn gwneud newid cymharol fach sydd eto'n bwysig i'r gyfraith bresennol. Mae'r opsiynau ar gyfer yr elfen hon o'r Bil yn syml; naill ai gwneud y newid arfaethedig i'r ddeddfwriaeth neu beidio.
- 641 Mae'r ystyriaethau o ran manteision yr un mor syml. Byddai peidio â gwneud y newid yn golygu y byddai lesddeiliaid yng Nghymru yn wynebu anfanteision o'u cymharu â lesddeiliaid yn Lloegr, lle mae'r newid eisoes wedi digwydd. Byddai hefyd yn golygu y byddai lesddeiliaid nad ydynt yn gallu elwa o ddefnyddio'u hawliau – gan nad ydynt yn gorfforol yn gallu llofnodi'r hysbysiad, neu gan nad oes ganddynt y gallu meddyliol i wneud hynny – yn gallu wynebu anfanteision ariannol o'u cymharu â lesddeiliaid eraill. Nid oes unrhyw gostau sylweddol i'r elfen hon o'r Bil.
- 642 Gan ystyried yr uchod, manteisir ar y cyfle i newid y ddeddfwriaeth bresennol.

8. Asesu'r Gystadleuaeth ac Effeithiau Penodol

Asesu'r Gystadleuaeth

Y Sector Rhentu Preifat

- 643 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

- 644 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

- 645 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 'rhag-amodau ariannu' y llythyr cynnig ac yn y telerau ac amodau ariannu.

Safonau Awdurdodau Lleol: Safon Ansawdd Tai Cymru

- 646 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

- 647 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

- 648 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

- 649 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

- 650 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.

Treth Gyngor ar anheddau sy'n cael eu meddiannu'n achlysurol (ail gartrefi)

- 651 Unigolion yn hytrach na busnesau fydd yn teimlo effaith y ddeddfwriaeth yn bennaf. Pe bai'r premiwm ychwanegol yn annog pobl i beidio â chael ail gartref, gallai hynny effeithio ar fusnesau lleol mewn ardaloedd lle ceir nifer uchel o ail gartrefi. Fodd bynnag, gan mai dim ond am ran o'r flwyddyn y mae ail gartrefi'n cael eu meddiannu, ac os bydd perchnogion – o ganlyniad i'r premiwm treth gyngor – yn penderfynu sicrhau bod eu heiddo ar gael i'w ddefnyddio, gallai hynny arwain ar effaith gadarnhaol i fusnesau lleol.
- 652 Bwriad y polisi yw hwyluso camau pellach i fynd i'r afael â'r pwysau o ran tai lleol, a gwrthsefyll effeithiau ffactorau sy'n effeithio ar gyflenwad tai fforddiadwy, sy'n achosi pwysau o ran tai lleol, neu'n cyfrannu at hynny. Ni ragwelir y byddai'r polisi hwn, pe bai awdurdod lleol yn dewis ei roi ar waith, yn creu llawer o faich neu faich sy'n arwain at newidiadau.

Effeithiau Penodol

- 653 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

- 654 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.
- 655 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.
- 656 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.
- 657 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.
- 658 Mae'r diwygiad i'r **Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad** yn eithaf bach, ond mae'n bwysig o ran cydraddoldeb. Bydd yn golygu na fydd lesddeiliaid nad ydynt yn gallu elwa o ddefnyddio'u hawliau – gan nad ydynt yn gorfforol yn gallu llofnodi'r hysbysiad, neu gan nad oes ganddynt y gallu meddyliol i wneud hynny – yn wynebu anfanteision ariannol o'u cymharu â lesddeiliaid eraill.

Hawliau'r Plentyn

- 659 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 trawma 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

- 660 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 a fu'n wagers amser maith** ac/neu ar **ail gartrefi** 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

- 661 Wrth sgrinio effaith polisïau'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 Datblygu 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 tloedi neu'r rhai sy'n wynebu tloedi, a bydd y ddyletswydd i atal neu lliniaru 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.

- 662 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. Gall awdurdodau lleol ddefnyddio eu pwerau disgresiwn ar gyfer **Treth Gyngor ar ail gartrefi** er mwyn gwella cymunedau lle gall nifer uchel o ail gartrefi effeithio ar argaeledd tai fforddiadwy ac ar ddarpariaeth gwasanaethau 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 ieuchyd 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.
- 663 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 polisïau gwledig

- 664 Dangosodd yr asesiad sgrinio a gynhaliwyd er mwyn prawfesur polisïau 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.
- 665 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.
- 666 Lle mae **Treth Gyngor ar ail gartrefi** yn berthnasol, mae'n bosibl y bydd manteision i gymunedau gwledig. Gall nifer uchel o ail gartrefi arwain at brinder tai lleol fforddiadwy. Bydd awdurdodau lleol sy'n defnyddio'r polisi yn cael eu hannog i ddefnyddio'r refeniw ychwanegol a godir i wella a chynyddu'r cyflenwad o dai lleol a'r gwasanaethau a ddarperir.
- 667 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.

- 668 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

- 669 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 gwaethygu unwaith y gwneir penderfyniad i wneud teulu neu unigolyn yn ddigartref, ac mae iechyd corfforol ac iechyd meddwl yn debygol o waethygu 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.
- 670 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

- 671 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 h.y. yr Awdurdod Trwyddedu, 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

- 672 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

- 673 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.
- 674 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.
- 675 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.
- 676 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.
- 677 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) Anheddau preifat a fu'n wag ers amser maith.
- (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 preifat a fu'n wag ers amser maith 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

- 678 Bydd proses ffurfiol i fonitro effaith y system 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 trefniadau newydd ei hasesu hefyd o safbwynt y tenantiaid.

Digartrefedd

- 679 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.

- 680 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.
- 681 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 ddeddfwriaeth yn cael ei gweithredu'n mewn effeithiol.

Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr

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

Safonau Awdurdodau Lleol: Safon Ansawdd Tai Cymru

- 683 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.
- 684 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

- 685 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.
- 686 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.
- 687 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

- 688 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

- 689 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.
- 690 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.

- 691 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.
- 692 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.
- 693 Byddai data a gesglid yn rheolaidd dros gyfnodau hwy yn dangos effeithiau ffactorau economaidd ac yn tueddu i unioni effeithiau cymharol fyrdymor 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

- 694 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.

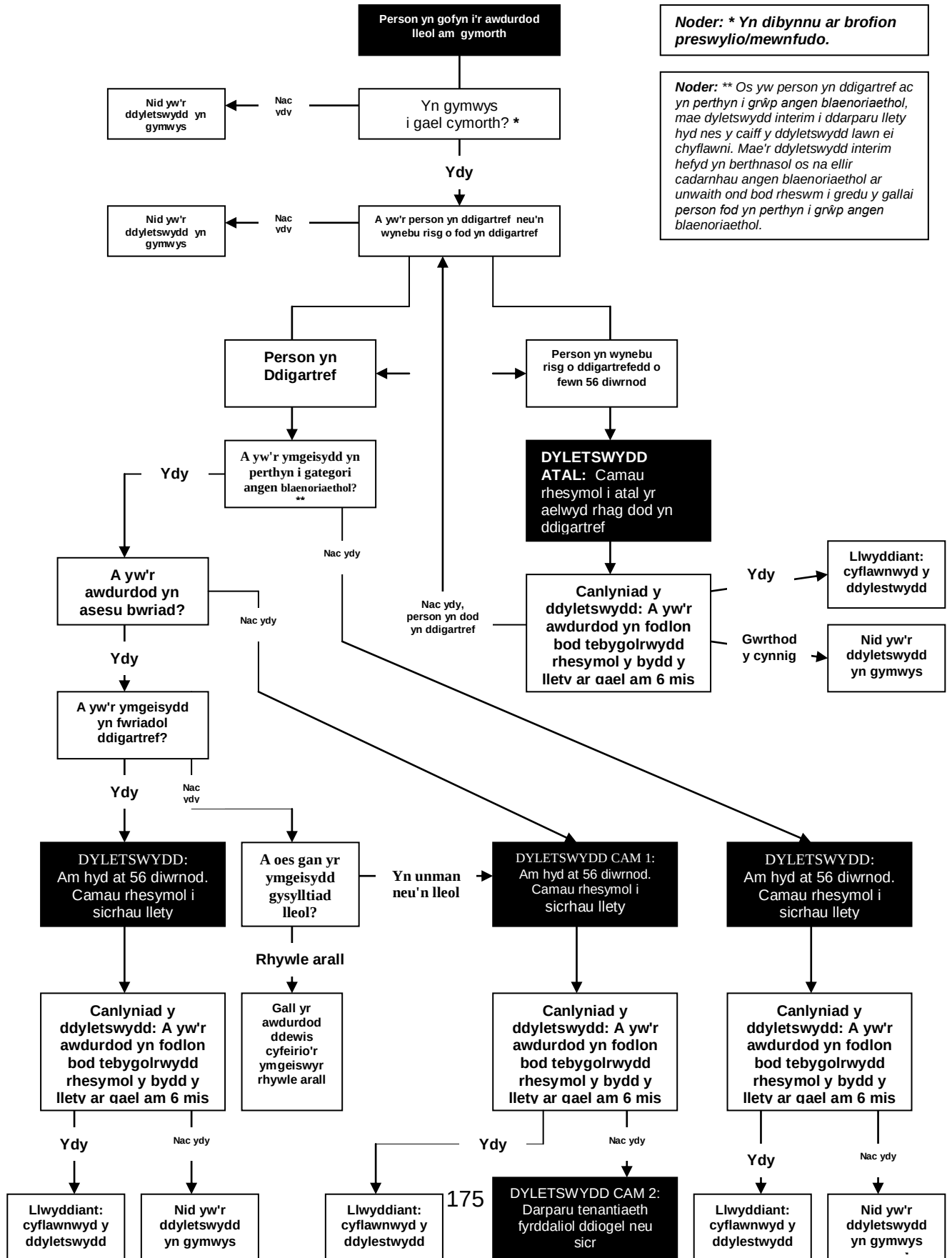
Treth Gyngor ar anheddau sy'n cael eu meddiannu'n achlysurol (ail gartrefi)

695 Nid oes mesurau ar waith ar hyn o bryd i fonitro'n rheolaidd nifer yr ail gartrefi. Oherwydd hyn, bydd angen cymryd y camau canlynol i fesur effeithiau'r Bil ac unrhyw ganlyniadau anfwriadol:

- (i) Gwybodaeth ystadegol reolaidd ynghylch nifer yr ail gartrefi mewn ardal awdurdod lleol, p'un a yw'r polisi treth gyngor ychwanegol ar gyfer ail gartrefi wedi'i roi ar waith ai peidio. Os yw wedi'i roi ar waith, bydd gofyn i'r awdurdod lleol nodi faint o refeniw ychwanegol a gynhyrchwyd. Byddai angen cymryd camau i bennu'r defnydd a wnaed hefyd.
- (ii) Un o'r risgiau sy'n gysylltiedig â'r ddeddfwriaeth yw y bydd perchnogion ail gartrefi yn ceisio cael eu heiddo wedi'u dosbarthu fel eiddo Ardrethi Annomestig yn hytrach na Threth Gyngor. I weld a yw hyn yn digwydd ai peidio, gellir cael adroddiadau cyfnodol gan Asiantaeth y Swyddfa Brisiog ar nifer yr eiddo sy'n symud o Dreth Gyngor i Ardrethi Annomestig yn ardaloedd yr awdurdodau sydd wedi rhoi'r polisi ar waith. Os yw'n amlwg bod pobl yn gwneud hyn i osgoi talu treth, byddai angen llunio mesurau pellach a'u rhoi ar waith.

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)	735,000	2,030,000	8,867,000 (3)
Digartrefedd (4)	23,940	5,900,000	3,200,000
Sipsiwn a Theithwyr (5)	40,000	40,000	40,000
Safonau Awdurdodau Lleol (6) – Rhenti a Ffioedd Gwasanaeth (6)	1,438,000	133,000	133,000
System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai (7)	439,000	-476,000	-476,000
Tai Cydweithredol (8)	16,000	35,100	0
Treth Gyngor ar Gartrefi Gwag (9)	359,000	0	527,000
Treth Gyngor ar Ail Gartrefi (10)			
Cyfanswm	3,050,940	7,662,100	12,291,000

1. Mae'r ffigurau yn y tabl yn deillio o gostau ychwanegol yr opsiwn a ffefrir 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 a chostau trwyddedu i landlordiaid ac asiantau gosod a rheoli.
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 referniw sy'n deillio o'r ffaith bod yr Awdurdodau Tai Lleol yn gadael system Cymhorthdal y Cyfrif Referniw Tai.
7. Golyga'r ffaith bod Awdurdodau Tai Lleol yn gadael system Cymhorthdal y Cyfrif Referniw Tai y bydd arbedion referniw gwerth oddeutu £33 miliwn bob blwyddyn. Mae costau system Cymhorthdal y Cyfrif Referniw 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 referniw.
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.
10. Daw'r gost i awdurdodau lleol o dan y gwariant a nodwyd o dan y dreth gyngor ar gyfer eiddo gwag. Mae'r taliadau treth gyngor ychwanegol wedi'u hailddosbarthu gan berchnogion ail gartrefi i'r awdurdod lleol.

BIL TAI (CYMRU)

NODIADAU ESBONIADOL

RHAGARWEINIAD

1. Mae'r Nodiadau Esboniadol hyn yn ymwneud â Bil Tai (Cymru) fel y'i gosodwyd gerbron Cynulliad Cenedlaethol Cymru ar 18 Tachwedd 2013. Fe'u lluniwyd gan Adran Dyfodol Cynaliadwy Llywodraeth Cymru er mwyn cynorthwyo'r sawl sy'n darllen y Bil. Dylid darllen y Nodiadau Esboniadol ar y cyd â'r Bil ond nid ydynt yn rhan ohono.

TROSOLWG O'R BIL

2. Mae'r Bil yn gwneud darpariaeth yn y meysydd a ganlyn:
 - (a) cyflwyno gofyniad cofrestru gorfodol ar gyfer pob landlord ar annedd a rentir yng Nghymru a gofyniad trwyddedu ar gyfer pob landlord sy'n cyflawni gweithgareddau gosod a rheoli ac ar gyfer asiantau sy'n cyflawni gwaith gosod a rheoli ar ran landlordiaid;
 - (b) newid deddfwriaeth digartrefedd i gynnwys dyletswydd gorfforaethol newydd ar awdurdodau lleol i gymryd pob cam rhesymol i sicrhau ateb addas o ran tai;
 - (c) rhoi dyletswydd ar awdurdodau lleol i ddarparu safleoedd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr pan fo angen am safleoedd o'r fath wedi ei bennu;
 - (d) gyda chytundeb Trysorlys ei Mawrhydi, dod â'r trosglwyddiad o reffeniw tai o Gymru i Lywodraeth y Deyrnas Unedig o dan y System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai i ben;
 - (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;
 - (f) galluogi cymdeithasau tai cwbl gydfuddiannol i ddefnyddio'r drefn tenantiaeth sicr; a
 - (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 ac ar ail gartrefi.

SYLWEBEAETH AR YR ADRANNAU

Adran 2 – Ystyr y prif dermau

3. Mae'r adran hon yn nodi diffiniadau o'r termau a ganlyn: "tenantiaeth ddomestig", "annedd", "landlord", "eiddo ar rent", "tenant statudol" a "tenantiaeth statudol" at ddibenion y Rhan hon o'r Bil. Mae'r diffiniadau hyn yn egluro beth yw ystyr y termau hyn pan gânt eu defnyddio yn adrannau dilynol y Bil.
4. Mae "tenantiaeth ddomestig" fel y'i diffinnir yn cyfeirio at y mathau o gytundebau tenantiaeth breswyl y mae darpariaethau'r Rhan hon yn gymwys iddynt. Mae "annedd" fel y'i diffinnir yn ei gwneud yn glir bod rhaid i unrhyw adeilad a man amwynder sy'n perthyn iddo neu a fwynheir gydag ef fel arfer (megis gerddi neu dai allan) fod yn gyfan gwbl yng Nghymru i'r Rhan hon fod yn gymwys iddo. Mae'r gwahaniaethau rhwng y diffiniadau ar gyfer "landlord" ac "annedd" yn sicrhau bod darpariaethau'r Rhan yn gymwys i anheddau a feddiannir ond hefyd i'r amgylchiadau hynny pan fo annedd yn cael ei marchnata neu ei rhoi ar osod.

Adran 3 – Awdurdod trwyddedu

5. Mae'r adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru wneud gorchymyn i ddynodi person i weithredu fel yr awdurdod trwyddedu ar gyfer Cymru gyfan, neu rannau penodedig o Gymru. O dan yr adran hon, er enghraifft, gallai Gweinidogion Cymru ddynodi awdurdod tai lleol i weithredu fel awdurdod trwyddedu ar gyfer Cymru gyfan, gwneud trefniadau rhanbarthol neu ddynodi person arall sy'n cyflawni swyddogaethau o natur cyhoeddus yn gyfan gwbl neu'n bennaf yng Nghymru, gan gynnwys Gweinidogion Cymru eu hunain.
6. Mae'r posibilrwydd o gael un awdurdod trwyddedu yng Nghymru yn cydnabod bod llawer o asiantau a landlordiaid yn gweithio ar draws ffiniau awdurdodau lleol. Yn lle bod landlordiaid yn gorfod gwneud sawl cofrestriad, a landlordiaid ac asiantau yn gorfod cael trwyddedau gwahanol ar gyfer ardaloedd gwahanol yng Nghymru, o ddynodi un awdurdod gall person gofrestru a chael ei drwyddedu o un man yn unig.

Adran 4 – Gofyniad i landlord fod yn gofrestredig

7. Mae'r adran hon yn darparu bod rhaid i landlord eiddo ar rent sy'n ddarostyngedig i denantiaeth ddomestig neu sy'n cael ei farchnata neu ei roi ar osod o dan denantiaeth ddomestig, fod wedi'i gofrestru gyda'r Awdurdod Trwyddedu ar gyfer yr ardal y mae'r eiddo hwnnw wedi'i leoli ynddi. Ceir nifer o eithriadau i hyn, fel a nodir yn adran 5. 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.

Adran 5 – Eithriadau i'r gofyniad i landlord fod yn gofrestredig

8. O dan yr adran hon, nid yw'r gofyniad i fod yn gofrestredig yn gymwys o dan yr amgylchiadau a ganlyn. Ymhlith yr eithriadau mae:
 - a. os yw cais landlord i gael ei gofrestru wrthi'n cael ei ystyried;
 - b. yn ystod cyfnod o hyd at 28 o ddiwrnodau ar ôl i'r annedd gael ei aseinio i'r landlord;

- c. os yw'r landlord wedi dechrau cymryd camau i adennill meddiant o'r annedd o fewn 28 o ddiwrnodau i'r annedd gael ei aseinio iddo a'i fod yn parhau yn ddiwyd i geisio adennill meddiant;
- d. os yw'r landlord yn landlord cymdeithasol cofrestredig neu'n gymdeithas dai gwbl gydfuddiannol,
- e. os yw'r landlord yn berson y'i disgrifir mewn gorchymyn a wnaed gan Weinidogion Cymru.

Gwneir yr eithriadau hyn i'w gwneud yn glir i rai mathau penodol o landlordiaid tenantiaethau domestig eu bod yn esempt (megis landlord preswyl cymdeithasol) neu ar gyfer sefyllfaoedd lle mae'r landlord yn delio â'r cofrestriad neu'n gwneud trefniadau a fydd yn golygu nad yw cofrestriad yn gymwys bellach).

Adrannau 6 a 7 - Gofyniad i landlord fod yn drwyddedig

- 9. Mae gofyn i landlordiaid eiddo domestig, o dan adrannau 6 a 7, fod wedi'u trwyddedu i gyflawni unrhyw rai o'r gweithgareddau gosod a rheoli eiddo a restrir.
- 10. Mae adran 6(2) yn nodi'r gweithgareddau sy'n gysylltiedig â gosod eiddo, sef:
 - a. trefnu neu gynnal ymweliadau â'r eiddo gan ddarpar denantiaid;
 - b. gwirio addasrwydd darpar denantiaid;
 - c. paratoi cytundeb tenantiaeth; neu
 - d. paratoi stocrestr neu restr gyflwr ar gyfer yr annedd.
- 11. Mae adran 7(2) yn nodi'r hyn a olygir gan weithgareddau rheoli eiddo (ar gyfer y cyfnod y mae'r annedd yn ddarostyngedig i denantiaeth):
 - a. casglu rhent;
 - b. bod yn brif bwynt cyswllt ar gyfer y denantiaeth;
 - c. gwneud trefniadau i drwsio neu gynnal a chadw'r eiddo, neu i sicrhau mynediad i'r eiddo;
 - d. gwirio cyflwr yr eiddo; neu
 - e. cyflwyno hysbysiad terfynu tenantiaeth.
- 12. Mae adran 7(3) yn nodi, unwaith i denantiaeth ddomestig ddod i ben, bod raid i weithgareddau sy'n ymwneud â gwirio cyflwr neu gynnwys mewn cysylltiad â'r denantiaeth sy'n dod i ben hefyd gael eu gwneud gan landlord trwyddedig.
- 13. Os bydd asiant awdurdodedig (fel y'i diffinnir yn adrannau 6(6) a 7(7)) yn cyflawni'r holl weithgareddau gosod neu reoli eiddo fel y manylir arnynt yn adrannau 6(2), 7(2) a 7(3) ar ran y landlord, nid oes gofyn i'r landlord fod yn drwyddedig ar gyfer y gweithgareddau hynny. Fodd bynnag, os bydd landlord yn cyflawni un o'r gweithgareddau hyn, neu fwy, bydd angen trwydded arno o dan y Rhan hon. Mae amgylchiadau eraill hefyd lle, fel y nodir yn adran 8 o'r Bil, nad yw'r gofyniad i landlord fod yn drwyddedig yn gymwys. Ymhlith y rhain, er enghraifft, mae landlord sy'n landlord cymdeithasol cofrestredig neu'n gymdeithas dai gwbl gydfuddiannol, neu pan fo cais landlord am drwydded o dan apêl.

14. Bydd landlordiaid sy'n methu cydymffurfio â'r gofynion trwyddedu o dan adran 6 yn cyflawni trosedd a byddant yn agored, ar gollfarn, i ddirwy; mae hyn hefyd yn wir o ran gofynion trwyddedu landlordiaid o dan adran 7.

Adran 9 - Gofyniad i asiantau fod yn drwyddedig i ymgymryd â gwaith gosod

15. O dan yr adran hon, gall person sy'n gweithredu ar ran landlord annedd sy'n cael ei farchnata neu ei roi ar osod ond wneud gwaith gosod os yw'n drwyddedig i wneud hynny. Os bydd asiant yn cynnal gwaith rheoli eiddo pan nad yw wedi ei drwyddedu i wneud hynny, bydd y person hwnnw'n cyflawni trosedd ac yn agored i ddirwy ar gollfarn. Mae esgus rhesymol yn amddiffyniad am beidio bod yn drwyddedig.

Adran 10 - Ystyr gwaith gosod

16. Mae'r adran hon yn nodi ystyr 'gwaith gosod' gan gyfeirio at weithgareddau sy'n gysylltiedig â'r broses o osod eiddo ar rent. Yn ogystal, mae'n nodi gweithgareddau nad ydynt i gael eu hystyried yn waith gosod. Caiff disgrifiadau pellach o bethau nad ydynt yn waith gosod neu bethau a wneir gan bersonau penodedig nad ydynt yn waith gosod eu nodi mewn gorchymyn a wneir gan Weinidogion Cymru.

Adran 11 - Gofyniad i asiantau fod yn drwyddedig i ymgymryd â gwaith rheoli eiddo

17. O dan yr adran hon, gall berson sy'n gweithredu ar ran landlord annedd ar osod ond gyflawni gwaith rheoli eiddo os yw'r person wedi ei drwyddedu i wneud hynny. Yn ogystal, pan fo tenantiaeth wedi dod i ben ond bod angen gwirio cynnwys neu gyflwr annedd sy'n gysylltiedig â'r denantiaeth honno, ni ddylai'r gwaith hwnnw gael ei wneud gan asiant onid yw wedi ei drwyddedu i wneud hynny. Os bydd asiant yn cynnal gwaith rheoli eiddo pan nad yw wedi ei drwyddedu i wneud hynny, bydd y person hwnnw'n cyflawni trosedd ac yn agored i ddirwy ar gollfarn. Mae esgus rhesymol yn amddiffyniad am beidio bod yn drwyddedig.

Adran 12 - Ystyr gwaith rheoli eiddo

18. Mae'r adran hon yn nodi ystyr 'gwaith rheoli eiddo' gan gyfeirio at weithgareddau sy'n gysylltiedig â'r broses o reoli eiddo (er enghraifft, gwneud trefniadau i rywun wneud gwaith atgyweirio neu gynnal a chadw ar yr eiddo). Yn ogystal, mae'n nodi'r gweithgareddau nad ydynt i gael eu hystyried yn waith rheoli eiddo. Caniateir i ddisgrifiadau pellach o bethau nad ydynt yn waith gosod neu bethau a wneir gan bersonau penodedig nad ydynt yn waith gosod eu nodi mewn gorchymyn a wneir gan Weinidogion Cymru.

Adran 13 - Dyletswydd i gynnal cofrestr mewn perthynas ag eiddo ar rent

19. Mae gofyn i Awdurdod Trwyddedu, o dan yr adran hon, greu a chynnal cofrestr mewn perthynas â phob eiddo ar rent sydd wedi'u cofrestru yng Nghymru. Mae'r wybodaeth y mae'n rhaid ei chofnodi ar y gofrestr wedi ei nodi yn Rhan 1 o Atodlen 1 i'r Ddeddf.
20. Mae Rhan 2 yn nodi pa wybodaeth oddi ar y gofrestr sydd i gael ei darparu i aelodau'r cyhoedd pan fyddant yn chwilio'r drwy'r gofrestr. Un o ddibenion caniatáu mynediad i'r cyhoedd yw galluogi tenantiaid, neu ddarpar denantiaid, i

wirio statws cofrestredig a thrwyddedig eu landlordiaid cyfredol neu ddarpar landlordiaid neu'r personau sy'n gosod neu'n rheoli'r eiddo.

Adran 14 – Cofrestru gan awdurdod trwyddedu

21. O dan yr adran hon, pan fo landlord yn gwneud cais, yn darparu'r holl wybodaeth angenrheidiol ac yn talu'r ffi angenrheidiol, rhai i'r awdurdod trwyddedu dderbyn y cais, gofrestru'r landlord, ac aseinio rhif cofrestru i'r landlord. Hefyd, rhaid i'r awdurdod trwyddedu rhoi gwybod i'r landlord ei fod wedi ei gofrestru a rhoi'r rhif cofrestru unigryw iddynt ar gyfer eu cofnodion. Bob 5 mlynedd ar ôl cofrestriad cychwynnol landlord, caiff yr awdurdod trwyddedu godi tâl pellach ar y landlord am barhau i fod yn gofrestredig. Mae'r ffioedd cofrestru wedi eu nodi mewn Rheoliadau a wnaed gan Weinidogion Cymru.

Adran 15 - Dyletswydd i ddiweddarau gwybodaeth

22. Mae gofyn i landlord cofrestredig sicrhau bod y wybodaeth y mae'n ei rhoi, fel rhan o'i gofrestriad, i'r awdurdod trwyddedu mewn cysylltiad â'r eiddo ar rent (megis enw neu fanylion cyswllt) yn cael ei diweddarau'n rheolaidd. Os bydd unrhyw newidiadau yn digwydd, rhaid i'r landlord 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 16 - Dirymu cofrestriad

23. O dan yr adran hon, caiff awdurdod trwyddedu ddirymu cofrestriad landlord os bydd y landlord wedi darparu gwybodaeth anwir neu gamarweiniol wrth wneud cais am gofrestriad, os bydd wedi methu diweddarau gwybodaeth, neu os bydd wedi methu talu unrhyw ffi y mae gofyn ei thalu i gynnal y cofrestriad.
24. Cyn dirymu cofrestriad rhaid i awdurdod trwyddedu roi 21 o ddiwrnodau i'r landlord 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, adeg apêl, pan mae'r broses apelio wedi rhedeg ei chwrs ac mae'r tribiwnlys neu'r llys wedi cadarnhau penderfyniad yr awdurdod i ddirymu cofrestriad y person.

Adran 17 – Trwyddedau y caniateir eu rhoi

25. Dim ond ar gyfer ei hardal ef ei hun y caiff awdurdod lleol ddyroddi trwyddedau. Mae trwyddedau o'r fath at ddibenion trwyddedu landlordiaid ac asiantau awdurdodedig i gyflawni gweithgareddau gosod neu reoli eiddo, yn ôl y digwydd (fel y'u disgrifir yn adrannau 6, 7, 9 ac 11).

Adran 18 - Gofynion cais am drwydded

26. Mae'r adran hon yn darparu ar gyfer y gofynion o ran cais am drwydded y mae rhaid i berson eu bodloni cyn i drwydded gael ei dyroddi ac, hefyd, y materion y mae rhaid i awdurdod trwyddedu fod yn fodlon yn eu cylch cyn dyroddi trwydded.

27. Mae is-adran 1 yn ei gwneud yn ofynnol i'r cais fod ar y ffurf ofynnol, i gynnwys yr wybodaeth berthnasol a bod y ffi fel y'i nodir yn y rheoliadau o dan adran 46(1) gyda'r cais.
28. Mae is-adran (2) yn nodi'r materion y mae'n rhaid i'r awdurdod trwyddedu fod yn fodlon arnynt cyn dyroddi 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 trwyddedu.
29. Parthed a yw person wedi cwblhau hyfforddiant perthnasol, pan fo'r ceisydd yn gorff corfforaethol, o dan is-adran (3), y personau y mae rhaid iddynt wneud yr hyfforddiant yw'r holl bobl sy'n ymgymryd â gosod a rheoli eiddo ar rent. A bydd y personau hyn, o dan is-adran (4), yn gyfarwyddwr, yn rheolwr neu'n swyddog tebyg ar y cwmni neu'n unrhyw aelod o staff y corff. Pan fydd busnes y cwmni yn cael ei gynnal gan yr aelodau, y personau perthnasol fyddai unrhyw swyddog neu aelod o'r cwmni.

Adran 19 - Gofyniad person addas a phriodol

30. Mae'r adran hon yn nodi'r materion i'w hystyried gan awdurdod trwyddedu wrth ystyried a yw ceisydd am drwydded yn berson addas a phriodol. Mae'r rhain yn cynnwys, ymhlith pethau eraill, a yw'r ceisydd wedi cyflawni rhai troseddau penodedig, megis twyll ac anonestrwydd; wedi gwahaniaethu yn erbyn person yn anghyfreithlon o dan Adran 4 o Ddeddf Cydraddoldeb 2010, neu wedi torri unrhyw ddarpariaeth mewn cyfraith tai, landlordiaid neu denantiaeth. Rhaid i awdurdod trwyddedu hefyd ystyried a yw camau person sy'n gysylltiedig â'r ceisydd yn berthnasol wrth benderfynu 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 Gweinidogion Cymru ddiwygio'r rhestr o bethau i'w hystyried drwy orchymyn.

Adran 20 - Gofyniad hyfforddiant

31. Rhaid i'r awdurdod trwyddedu fod yn fodlon (o dan adran 18(2)(b)) fod ceisydd wedi cyflawni'r hyfforddiant y mae'r awdurdod yn ei gwneud yn ofynnol i'w gyflawni. Mae adran 20 yn nodi materion y gellid eu cynnwys mewn hyfforddiant o'r fath. Gallai hyfforddiant gynnwys materion y mae gofyn i landlordiaid eu cyflawni o dan gontract neu gyfraith statud, gan gynnwys rhwymedigaethau o dan gytundebau tenantiaeth, rôl asiantau awdurdodedig sy'n cyflawni gwaith gosod a rheoli, neu arfer gorau wrth osod a rheoli anheddau preifat. Gall awdurdodau trwyddedu hefyd ei gwneud yn ofynnol i wahanol geisyddion am drwyddedau gyflawni gwahanol hyfforddiant, felly, er enghraifft, efallai y bydd angen i staff asiantaeth gyflawni hyfforddiant gwahanol i landlord rheoli.

Adran 21 - Penderfynu ar gais

32. Rhaid i bob cais am drwydded gael ei benderfynu gan awdurdod trwyddedu o fewn cyfnod a nodir mewn rheoliadau gan Weinidogion Cymru. Mae'r adran hon yn darparu bod yn rhaid i awdurdod trwyddedu ddyroddi trwydded i geisydd sy'n bodloni'r holl ofynion yn adran 18. Pan gaiff trwydded ei dyroddi gan awdurdod

trwyddedu, rhaid i'r awdurdod aseinio rhif trwydded i'r ceisydd, cofnodi'r rhif ar y drwydded a rhoi'r drwydded i'w deiliad.

33. Fodd bynnag, os bydd awdurdod trwyddedu yn gorfod gwrthod cais am drwydded o dan yr adran hon, rhaid iddo roi gwybod i'r ceisydd am y penderfyniad, y rhesymau dros wrthod ac am hawl y ceisydd i apelio.

Adran 22 - Amodau trwydded

34. Mae amodau ar drwyddedau a ddyroddir gan yr awdurdod trwyddedu. Rhaid i bob trwydded fod yn ddarostyngedig i amod fod deiliad y drwydded yn cydymffurfio ag unrhyw god ymarfer y mae Gweinidogion Cymru yn ei gyhoeddi, o dan adran 40, sy'n gosod y safonau ynghylch gosod a rheoli eiddo ar rent. Gellir gosod rhagor o amodau ar y drwydded, fel yr ystyrir yn briodol gan yr awdurdod trwyddedu.

Adran 23 - Dyletswydd i ddiweddarau gwybodaeth

35. Mae'r adran hon yn darparu, pan fo gwybodaeth a gaiff ei darparu gyda'r cais am drwydded yn peidio â bod yn gywir, bod rhaid i ddeiliad y drwydded ddarparu'r wybodaeth angenrheidiol i'r awdurdod trwyddedu i gywiro hyn o fewn 28 o ddiwrnodau. Mae methiant i gydymffurfio â'r gofyniad hwn yn drosedd sy'n ddarostyngedig i ddirwy nad yw'n fwy na lefel 4 ar y raddfa safonol ; mae esgus rhesymol yn amddiffyniad, fodd bynnag.

Adran 24 - Diwygio trwydded

36. Mae'r adran hon yn caniatáu i awdurdod trwyddedu ddiwygio trwydded drwy ychwanegu amodau newydd neu gael gwared ar amodau presennol neu eu newid. Wrth ddiwygio'r drwydded heb ganiatâd deiliad y drwydded, rhaid i'r awdurdod trwyddedu hysbysu deiliaid y drwydded o'i fwriad i ddiwygio'r drwydded a'r rhesymau dros wneud hynny a rhaid iddo ystyried unrhyw sylwadau a wneir o fewn 21 o ddiwrnodau gan ddeiliad y drwydded am y diwygiadau arfaethedig. Ar ôl diwygio trwydded, rhaid i awdurdod trwyddedu hysbysu deiliad y drwydded gan nodi'r rhesymau dros y newid a hawl deiliad y drwydded i apelio (i'r tribiwnlys eiddo preswyl fel a nodir yn adran 27(3)(a)).

Adran 25 - Dirymu trwydded

37. Mae'r adran hon yn caniatáu i awdurdod trwyddedu ddirymu trwydded os yw deiliad y drwydded wedi torri amodau'r drwydded, os na'i hystyrir yn berson addas a phriodol bellach neu os yw wedi methu cydymffurfio â gofynion adrannau 16 a 23. Cyn dirymu trwydded, rhaid i awdurdod trwyddedu roi rhybudd i ddeiliaid y drwydded o'i fwriad i wneud hynny ac ystyried unrhyw sylwadau a wneir o fewn 21 o ddiwrnodau gan ddeiliad y drwydded. Ar ôl dirymu trwydded, rhaid i awdurdod trwyddedu hysbysu deiliaid y drwydded o'r rhesymau dros wneud hynny ac am hawl deiliad y drwydded i apelio (i'r tribiwnlys eiddo preswyl fel a nodir yn adran 27(3)(a)). Mae'r adran hon hefyd yn darparu y caniateir dirymu trwydded drwy gytundeb rhwng deiliad y drwydded a'r awdurdod trwyddedu.
38. Mae'r adran hon hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod trwyddedu sy'n dirymu'r drwydded hysbysu rhai pobl penodol am y dirymiad. Y bobl hyn fyddai'r

landlord pan fo trwydded asiant a benodwyd wedi'i dirymu, neu denant neu feddianwyr unrhyw eiddo ar rent perthnasol pan fo trwydded landlord yn cael ei dirymu.

Adran 26 - Y drwydded yn dod i ben ac adnewyddu'r drwydded

39. Daw trwydded i ben bum mlynedd ar ôl iddi gael ei dyroddi. Mae'r adran hon yn caniatáu i ddeiliad trwydded wneud cais i adnewyddu ei drwydded 84 o ddiwrnodau cyn iddi ddod i ben. Yr un yw'r drefn ar gyfer gwneud cais i adnewyddu trwydded ag ar gyfer gwneud cais am drwydded gyntaf.
40. Os bydd awdurdod trwyddedu yn gwrthod cais i adnewyddu trwydded, bydd gan ddeiliad y drwydded yr hawl i apelio i'r tribiwnlys eiddo preswyl (fel a nodir yn adran 27(3)(a)), ac os gwneir apêl bydd y drwydded gyfredol yn parhau'n effeithiol tan ganlyniad y broses apeliadau.
41. Mae is-adran (7) yn nodi'r amgylchiadau pan fydd trwydded yn dod i ben yn awtomatig, sef pan fydd deiliaid y drwydded yn marw neu, yn achos corff corfforaethol, yn cael ei ddiddymu.

Adran 27 - Apelau trwyddedu

42. Mae'r adran hon yn darparu hawl i geisydd am drwydded apelio i'r tribiwnlys eiddo preswyl. Mae'r hawl hwnnw i apelio yn bodoli os bydd awdurdod trwyddedu'n rhoi amod ar drwydded (ac eithrio'r amod i gydymffurfio â chod ymarfer mewn perthynas â safonau gosod neu reoli eiddo), gwrthod cais am drwydded neu ddiwygio neu ddirymu trwydded. Rhaid dwyn apêl o fewn 28 o ddiwrnodau i'r dyddiad yr hysbysodd yr awdurdod trwyddedu ddeiliad y drwydded am ei benderfyniad.
43. Gall y tribiwnlys, fodd bynnag, ganiatáu i apêl gael ei wneud ar ôl y cyfnod hwn o 28 diwrnod os yw'n fodlon bod rheswm da na chafodd yr apêl ei wneud yn y cyfnod arferol.
44. Mae is-adran (5) yn nodi pwerau'r tribiwnlys o ran apêl, sy'n cynnwys cadarnhau penderfyniad yr awdurdod trwyddedu neu, er enghraifft, gyfarwyddo'r awdurdod i ail-ddyroddi'r drwydded gyda'r amodau y mae'r tribiwnlys yn eu hystyried yn briodol.

Adran 28 - Erlyniad gan awdurdod trwyddedu neu awdurdod tai lleol

45. Mae'r adran hon yn galluogi awdurdod trwyddedu, pan fo troseddau'n ymwneud ag annedd yn ei ardal, i ddwyn achos mewn cysylltiad â sawl trosedd yn y Rhan hon. Mae hyn yn cynnwys:
 - a. dwyn achos yn erbyn landlordiaid nad ydynt yn gofrestredig neu'n drwyddedig pan fo gofyn iddynt fod;
 - b. dwyn achos yn erbyn asiantau nad ydynt yn drwyddedig i wneud gwaith gosod a rheoli eiddo pan fo gofyn iddynt fod; a
 - c. dwyn achos yn erbyn personau sy'n methu darparu gwybodaeth neu ddogfennaeth ar gais awdurdod.

46. Efallai y bydd rhai achlysuron pan y bydd hi'n fwy priodol i'r awdurdod tai lleol gychwyn achos, gyda chydysyniad yr awdurdod trwyddedu. Felly gwneir darpariaeth ar gyfer hyn yn (2) ar gyfer rhai troseddau penodol sy'n digwydd mewn cysylltiad ag eiddo yn ei ardal.

Adran 29 – Hysbysiadau cosbau penodedig

47. Mae'r adran hon yn darparu y gall person a awdurdodir gan awdurdod trwyddedu roi hysbysiad cosb benodedig i berson sydd wedi cyflawni trosedd o dan y Rhan hon o'r Bil (ac eithrio trosedd o dan adran 38(4)); bydd yr hysbysiad yn rhoi'r cyfle i'r person ryddhau ei hun o'i atebolrwydd am gollfarn am y drosedd honno drwy dalu ffi benodedig. Mae'r adran hon yn rhoi manylion am ffurf hysbysiad cosb benodedig, sut y gellir ei dalu a'r amserlen y mae'n rhaid gwneud taliad oddi fewn iddi i osgoi collfarn dilynol am y drosedd.
48. Mae is-adran (4) yn nodi lefel y gosb sy'n daladwy am droseddau. Gall Weinidogion Cymru newid hyn drwy orchymyn. Mae is-adran (9) yn nodi na all yr awdurdod sy'n derbyn yr arian ond ei ddefnyddio i dalu am gyflawni swyddogaethau gorfodi o dan y Rhan hon.

Adran 30 – Gorchmynion atal rhent

49. Caiff awdurdod tai lleol ddyroddi gorchmyn atal rhent mewn perthynas ag eiddo ar rent yn ei ardal sydd â thenant pan nad yw'r landlord yn gofrestredig yn unol â gofynion adran 4.
50. Effaith hyn fydd un o set o ddulliau gorfodi i sicrhau cydymffurfiaeth â'r Rhan hon o'r Bil, a bydd yn atal landlord nad yw'n cydymffurfio rhag cael incwm gan denant nes fod y landlord hwnnw'n cydymffurfio â'r Rhan hon.

Adran 31 – Dirymu gorchmynion atal rhent

51. Mae'r adran hon yn darparu y caiff tribiwnlys eiddo preswyl ddirymu gorchmyn atal rhent ar gais gan awdurdod trwyddedu, awdurdod tai lleol neu'r landlord, lle bo'r tribiwnlys yn fodlon nad yw'r landlord bellach yn cyflawni'r drosedd o beidio â bod yn gofrestredig i gyflawni gweithgareddau rheoli eiddo.
52. Effaith dirymu gorchmyn atal rhent fydd adfer gallu'r landlord i dderbyn rhent am ei eiddo o'r dyddiad y bydd y tribiwnlys yn fodlon nad yw'r drosedd o dan adran 7(5) bellach yn cael ei chyflawni.
53. Yn dilyn cais am ddirymu gorchmyn atal rhent, rhaid i'r tenant neu'r preswylydd (a'r landlord os nad ef yw'r ceisydd) gael eu hysbysu gan yr awdurdod am y penderfyniad a'i effaith.

Adran 32 – Gorchmynion ad-dalu rhent

54. Mae'r adran hon yn caniatáu ceisiadau i dribiwnlys eiddo preswyl am orchymyn ad-dalu rhent pan fo trosedd o dan adran 7(5) wedi'i chyflawni. Mewn achos o gais gan denant, rhaid i'r tribiwnlys fod yn fodlon fod y landlord wedi cael collfarn am y drosedd neu fod gorchmyn ad-dalu wedi'i ddyroddi i awdurdod tai lleol neu awdurdod trwyddedu. Rhaid i'r tribiwnlys eiddo preswyl, wrth wneud gorchmyn,

fod wedi ei fodloni bod hysbysiad o achos arfaethedig wedi ei roi i'r person priodol a'i fod wedi cael amser i wneud sylwadau a bod y sylwadau hynny wedi cael eu hystyried. Gan ddibynnu ar bwy sy'n gwneud y cais, rhaid i'r tribiwnlys hefyd fod wedi'i fodloni o ran gofynion eraill fel y'u nodir yn y rhan hon.

Adran 33 – Gorchmynion ad-dalu rhent: darpariaeth bellach

55. Mae'r adran hon yn darparu sefyllfa oedd pan gaiff a phan fo raid i dribiwnlys eiddo preswyl wneud gorchmyn ad-dalu rhent. Pan fo awdurdod trwyddedu neu awdurdod tai lleol yn gofyn i rent sy'n swm cyfwerth â'r credyd cynhwysol neu'r budd-dal tai gael ei ad-dalu gan y person a oedd wedi eu derbyn, a phan fo'r person perthnasol wedi ei gollfarnu am drosedd o reoli eiddo ar rent, rhaid gwneud Gorchmyn. Rhaid peidio â gwneud gorchmyn ad-dalu rhent am gyfnod sy'n hwy na 12 mis cyn y cais a chaiff y tribiwnlys ystyried amgylchiadau arbennig a allai ei gwneud yn anodd i'r person perthnasol ad-dalu'r rhent yn ogystal â materion eraill megis ymddygiad ac amgylchiadau ariannol y person priodol yn dibynnu ar bwy yw'r ceisydd ac a oes collfarniad am drosedd wedi digwydd.

Adran 34 – Pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau mewn perthynas ag adrannau [] i 33

56. Mae'r adran hon ym rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau i ategu'r ddarpariaeth yn adrannau 32 i 34. Mae hyn yn cynnwys darpariaeth i sicrhau nas rhagfarnir yn erbyn personau gan orchmynion ad-dalu rhent. Yn ogystal, mae'n caniatáu i Weinidogion Cymru wneud darpariaeth ynghylch sut y dylid ymdrin â'r symiau a dderbynnir gan awdurdodau o dan orchmynion ad-dalu rhent.

Adran 35 - Troseddau gan gyrff corfforaethol

57. Mae'r adran hon yn nodi y gellir dwyn achos o dan y Rhan hon o'r Ddeddf pan fo trosedd wedi ei chyflawni gan gorff corfforaethol (megis cwmni cyfyngedig), ac yn erbyn unrhyw berson o fewn y cwmni, fel a nodir yn yr adran hon, y profir ei fod, drwy gydsyniad, ymoddefiad neu esgeuluster hefyd yn gysylltiedig â'r drosedd. Mae personau o'r fath yn cynnwys cyfarwyddwr, rheolwr, ysgrifennydd neu berson arall sydd, i bob golwg, yn gweithredu mewn rôl o'r fath (neu unrhyw aelod neu swyddog pan fo'r corff corfforaethol yn cael ei reoli gan ei aelodau).

Adran 36 – Ceisiadau am wybodaeth gan awdurdodau a defnyddio gwybodaeth gan awdurdodau

58. Mae'r adran hon yn caniatáu i awdurdod trwyddedu wneud cais am wybodaeth gan awdurdod tai lleol er mwyn gallu arfer ei swyddogaethau'n effeithiol o dan y Rhan hon. Y wybodaeth berthnasol yw'r wybodaeth a gesglir fel rhan o swyddogaethau'r awdurdod lleol fel awdurdod tai lleol, swyddogaethau'n ymwneud â'r Dreth Gyngor a (tan gaiff y Budd-dal Tai fel system a weinyddir gan Awdurdod Lleol ei ddiddymu) gwybodaeth a gesglir at y diben hwnnw.
59. At hynny, mae'r adran hon yn caniatáu i un awdurdod trwyddedu fynnu bod awdurdod trwyddedu arall (os oes un) yn rhoi gwybodaeth iddo a gesglir o dan y Rhan hon er mwyn ei gynorthwyo wrth arfer ei swyddogaeth o dan y Rhan hon. Yn yr un modd, gall yr awdurdod tai lleol ofyn am yr un wybodaeth a nodir uchod gan

awdurdod trwyddedu er mwyn gallu arfer ei swyddogaethau lleol o dan y Rhan hon.

60. Hefyd yn yr adran hon, ceir elfennau diogelwch cyffredinol i alluogi i'r awdurdod y gofynnir iddo am wybodaeth i wrthod y cais os byddai cydymffurfio â'r cais yn anghydnaws â'i ddyletswyddau neu fel arall yn cael effaith andwyol ar arfer ei swyddogaethau.

Adran 37 - Pŵer i'w gwneud yn ofynnol cyflwyno dogfennau neu ddarparu gwybodaeth

61. Mae'r adran hon yn rhoi'r pŵer i awdurdod trwyddedu ei gwneud yn ofynnol drwy hysbysiad i unrhyw berson fel y'i diffinnir i ddarparu dogfennau neu wybodaeth, cyhyd â bod hynny at ddiben sy'n gysylltiedig â naill ai arfer ei bwerau, neu ymchwilio i drosedd bosibl, o dan y Rhan hon. Nodir ffurf yr hysbysiad yn yr adran hon, gan gynnwys y ffaith fod yn rhaid i hysbysiad ddatgan sut a phryd y mae'n rhaid cyflwyno dogfennau a goblygiadau peidio â gwneud hynny. Mae is-adran (6) yn darparu na all yr awdurdod hawlio unrhyw ddogfen sydd â braint broffesiynol gyfreithiol (hynny yw sy'n cynnwys cyngor gan weithwyr proffesiynol cyfreithiol fel cyfreithwyr neu fargyfreithwyr).
62. Mae'r adran hon yn cyfyngu ar bwy y caiff awdurdod trwyddedu ei gwneud yn ofynnol iddo gyflwyno dogfennaeth neu ddarparu gwybodaeth i'r personau a restrir yn is-adran (8). Mae'r rhain yn cynnwys trwyddedeion neu geisyddion, pobl sydd, neu allai fod, yn cyflawni gweithgareddau gosod neu reoli neu bobl sy'n meddiannu eiddo ar rent.
63. Mae is-adran (7) yn yr adran hon (fel yn 38(6)) yn nodi beth sydd wedi ei gynnwys yn y term "dogfen" o ran yr adran berthnasol.

Adran 38 - Gorfodi pwerau cael gafael ar wybodaeth

64. Mae'r adran hon yn ei gwneud yn drosedd i berson fethu gwneud unrhyw beth y mae gofyn iddo ei wneud o dan adran 37, yn ddarostyngedig i ddirwy nad yw'n fwy na lefel 4 ar y raddfa safonol. Fodd bynnag, mae esgus rhesymol yn amddiffyniad i drosedd o'r fath.
65. Mae'r adran hefyd yn creu trosedd bellach, fwy difrifol, o newid, atal neu ddinistrio dogfennau, a hynny'n bwrpasol, sydd eu hangen o dan yr adran. Ar gollfarn, byddai'r person yn ddarostyngedig i ddirwy.

Adran 39 - Gwybodaeth anwir neu gamarweiniol

66. Mae'r adran hon yn ei gwneud yn drosedd i roi gwybodaeth anwir neu gamarweiniol, a hynny'n hysbys neu'n ddi-hid, i awdurdod trwyddedu mewn perthynas â'r Rhan hon. Mae'r adran hefyd yn ei gwneud yn drosedd i berson, yn hysbys neu'n ddi-hid, roi gwybodaeth gamarweiniol neu anwir os yw'r person yn gwybod y bydd yr wybodaeth yn cael ei rhoi i'r awdurdod trwyddedu o dan yr Adran hon. Mae'r ddwy drosedd yn ddarostyngedig i ddirwy ar gollfarniad.

Adran 40 – Cod ymarfer

67. Mae'r adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru ddyroddi cod ymarfer (y mae cydymffurfio ag ef yn amod trwydded o dan adran 22). Bydd y cod yn nodi safonau sydd i'w dilyn gan drwyddedigion sy'n cyflawni gweithgareddau gosod neu reoli mewn cysylltiad â thenantiaethau domestig. Caiff Gweinidogion Cymru hefyd addasu neu dynnu yn ôl god sydd wedi ei ddyroddi.

Adran 41 – Canllawiau

68. O dan yr adran hon, mae'n ofynnol i awdurdodau trwyddedu roi sylw i ganllawiau a ddyroddir ac a gyhoeddir gan Weinidogion Cymru wrth arfer eu swyddogaethau o dan y Rhan hon. Caiff Gweinidogion Cymru ddiwygio neu ddirymu'r canllawiau a'u cyhoeddi ar ôl ymgynghori â'r cyfryw bersonau a ystyrir yn briodol ganddynt.

Adran 42 – Cyfarwyddiadau

69. Mae'r adran hon yn galluogi Gweinidogion Cymru i roi cyfarwyddiadau wedi eu cyhoeddi i awdurdod trwyddedu o ran arfer ei swyddogaethau o dan y Rhan hon, y mae'n rhaid i'r awdurdod trwyddedu gydymffurfio â hwy. Yn ogystal â hynny, caiff Gweinidogion Cymru amrywio neu ddirymu'r cyfryw gyfarwyddiadau ac, yn dilyn hynny, eu cyhoeddi.

Adran 43 - Gweithgaredd sy'n groes i'r Rhan hon: effaith ar gytundebau tenantiaeth

70. Mae'r adran hon yn esbonio'r sefyllfa nad yw unrhyw doriad o'r Rhan hon yn effeithio ar ddilysrwydd cytundeb tenantiaeth neu orfodadwyedd unrhyw rwymedigaethau o dan gytundeb o'r fath; ar wahân i arian a ataliwyd neu a dalwyd yn ôl mewn perthynas â gorchmynion ad-dalu rhent neu orchmynion atal rhent. Diben hyn yw gwarchod tenantiaid rhag landlordiaid ac asiantaethau anghyfreithlon o dan y Rhan hon.

Adran 44 - Cyfyngiad ar derfynu tenantiaethau

71. O dan yr adran hon, ni chaiff hysbysiad a ddyroddwyd o dan adran 21 o Ddeddf Tai 1988 gael ei ddyroddi mewn cysylltiad â thenantiaeth fyrddaliol sicr os nad yw'r landlord yn gofrestredig, neu nad yw'r landlord yn drwyddedig nac wedi penodi asiant trwyddedig i gynnal holl waith rheoli'r eiddo. Diben hyn yw gwarchod tenantiaid rhag cael eu troi allan yn anghyfreithiol pan fydd landlordiaid yn dymuno symud tenantiaid ymaith er mwyn peidio gorfod cydymffurfio â darpariaethau'r Rhan hon.

Adran 45 – Landlordiaid sy'n ymddiriedolwyr

72. Mae'r adran hon yn galluogi ymddiriedolwyr i ddod yn gofrestredig neu'n drwyddedig mewn perthynas â'r Rhan hon o'r Bil o dan enw neu ddisgrifiad ar y cyd yn hytrach na gorfod datgelu manylion unigol yr ymddiriedolwyr.

Adran 46 – Rheoliadau ar ffioedd

73. Mae'r adran hon yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru nodi, drwy orchymyn, y ffioedd sy'n daladwy ar gyfer cofrestru (adran 14) a thrwyddedu (adran 18). Caiff y gorchymyn hefyd ganiatáu i wahanol berson bennu'r ffioedd fel y gwél Gweinidogion Cymru yn dda ac y gellir gosod gwahanol ffioedd ar gyfer gwahanol

bersonau (er enghraifft y ffi ar gyfer landlord sengl cofrestredig a landlordiaid cofrestredig ar y cyd).

Adran 47 – Gwybodaeth am geisiadau

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

Adran 48 – Ffurf trwyddedau a gorchmynion

75. O dan yr adran hon, caniateir i drwydded gael ei dyroddi'n electronig, pan fo'r person wedi cytuno i hynny.

Adran 50 – Dyletswydd i gynnal adolygiad digartrefedd a llunio strategaeth ddigartrefedd

76. Mae'r adran hon yn deillio o Ddeddf Digartrefedd 2002 ("Deddf 2002"). Mae'n 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.

Adran 51 – Adolygiadau digartrefedd

77. Mae'r adran hon yn ganlyniadol i adran 50 ac mae'n nodi'r meysydd y mae'n rhaid eu cynnwys yn yr adolygiad digartrefedd, megis yr ardaloedd cyfredol a rhagamcanol o ddigartrefedd mewn ardal awdurdod tai lleol a'r adnoddau sydd ar gael i'r awdurdod wrth gyflawni ei swyddogaethau o dan y Bennod hon.

Adran 52 – Strategaethau digartrefedd

78. Mae'r adran hon hefyd yn ganlyniadol i i adran 50 ac mae'n nodi amcanion y strategaeth digartrefedd, sef atal digartrefedd, sicrhau bod llety addas ar gael i bobl sy'n ddigartref neu sydd ar fin dod yn ddigartref a bod cymorth digonol ar gael i bobl sy'n ddigartref neu a allai ddod yn ddigartref.

Adran 53 - Trosolwg o'r Bennod hon

79. 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 54 – Cymhwyso termau allweddol

80. 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 polisïau.

Adran 55 - Ystyr bod yn ddigartref a bod dan fygythiad o ddigartrefedd

81. 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 56 - Ystyr llety sydd ar gael i'w feddiannu

82. 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 aelwyd hefyd ac unrhyw berson arall y mae disgwyl iddo'n rhesymol breswyllo gyda'r unigolyn.

Adran 57 - A yw'n rhesymol parhau i feddiannu llety

83. 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 aelwyd, yn dioddef camdriniaeth. Mae'r Bil hefyd wedi ei ddiweddarau drwy gynnwys cyfeiriad at "fforddiadwyedd" a dynnir o is-ddeddfwriaeth o dan Ddeddf 1996.
84. 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 58 - Ystyr camdriniaeth a chamdriniaeth ddomestig

85. Mae'r adran hon yn deillio o Adran 178 o Ddeddf 1996. Mae'r cyfeiriad yn Neddf 1996 at "domestic violence or other violence" wedi ei ddiweddarau i "abuse" a "domestic abuse", sydd wedi eu diffinio. Mae'r geiriad wedi ei ddiweddarau i adlewyrchu'r modd y mae cyfraith achosion wedi dehongli Deddf 1996. O ran y rhestr o bersonau cysylltiedig, mae'r geiriad wedi ei foderneiddio.

Adran 59 - Addasrwydd llety

86. 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 60 - Dyletswydd i ddarparu gwybodaeth, cyngor a chynhorthwy i gael gafael ar gymorth

87. Mae'r adran hon yn gosod dyletswydd ar awdurdod tai lleol i sicrhau y darperir gwybodaeth, 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.

88. 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 61 - Cymhwystira am gymorth o dan y Bennod hon

89. 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 2. Gyda rhai eithriadau, mae pobl sy'n ddarostyngedig i reolaeth fewnfudo neu nad ydynt yn preswyllo fel arfer yn ardal y DU fel arfer yn anghymwys.

Adran 62 - Dyletswydd i asesu

90. 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.
91. 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.
92. 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.
93. Mae is-adran (9) (Achos 1) 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 66 i helpu i atal digartrefedd. Bydd angen i'r adolygiad o'r asesiad ganiatáu i'r awdurdod tai lleol fod yn fodlon os oes dyletswydd mewn perthynas â'r ceisydd o dan adran 68 'dyletswydd interim i letya ceiswyr mewn angen blaenoriaethol', adran 73 'dyletswydd i gynorthwyo i ddod â digartrefedd ceisydd i ben' ac adran 75 'dyletswydd i sicrhau llety ar gyfer ceiswyr mewn angen blaenoriaethol'.
94. Mae is-adran (9) (Achos 2) mewn modd tebyg yn ei gwneud yn ofynnol bod adolygiad pellach yn cael ei gynnal, ond yn yr achos hwn, pan fydd y ddyletswydd yn adran 73 wedi dod i ben a'i bod yn bosibl bod dyletswydd yn ddyledus i'r ceisydd o dan adran 75 am fod y ceisydd yn dal i fod yn ddigartref, ac o bosibl mewn angen blaenoriaethol ac yn ddigartref yn anfwriadol.

Adran 63 - Hysbysu am ganlyniad asesiad

95. 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.

96. 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 64 - Sut i sicrhau neu gynorthwyo i sicrhau bod llety ar gael

97. 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 gyfryngu, grantiau neu fenthyciadau a mesurau diogelwch i'r ceiswyr hynny sydd mewn perygl o wynebu camdriniaeth.

Adran 65 - Ystyr cynorthwyo i sicrhau

98. 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 66 - Dyletswydd i gynorthwyo i atal ceisydd rhag dod yn ddigartref

99. Mae'r adran hon yn cynnwys y brif ddyletswydd i atal, sy'n nodi bod 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 67 - Amgylchiadau pan fo'r ddyletswydd yn Adran 66 yn dod i ben

100. Mae'r adran hon yn darparu ar gyfer dwyn i ben ddyletswyddau awdurdod tai lleol i gynorthwyo i atal digartrefedd o dan adran 66. 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 adran 73, mewn perthynas â'r rheini sy'n ddigartref mewn gwirionedd, yn gymwys. Ar gyfer y rheini y mae'n ymddangos eu bod mewn 'angen blaenoriaethol', bydd y dyletswyddau yn adran 68 hefyd yn gymwys.

Adran 68 - Dyletswydd interim i sicrhau llety ar gyfer ceiswyr digartref mewn angen blaenoriaethol

101. 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 69 - Amgylchiadau pan fo'r ddyletswydd yn adran 68 yn dod i ben

102. Mae'r adran hon yn nodi'r amgylchiadau pan fydd y ddyletswydd o dan adran 68 yn dod i ben mewn adran annibynnol ac ar wahân. Mae hefyd yn gwneud darpariaeth bod llety interim i geiswyr sydd yn ddigartref yn fwriadol ac mewn angen blaenoriaethol i barhau am o leiaf 56 o ddiwrnodau, neu, os yw'n parhau am ragor o amser, am gyfnod rhesymol, ac mae'n dod â'r ddyletswydd i ddarparu llety interim i ben os yw'r ceisydd yn ei wrthod neu'n gadael.

Adran 70 - Angen blaenoriaethol am lety

103. 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 diweddaru drwy ychwanegu'r categorïau a oedd mewn is-ddeddfwriaeth o'r blaen. Mae'r rhain yn cynnwys ychwanegu at y rhestr o enghreifftiau o resymau arbennig ar gyfer pobl a ystyrir mewn angen blaenoriaethol am eu bod yn hyglwyf, megis pobl sy'n hyglwyf oherwydd 'salwch corfforol neu feddyliol neu anabledd corfforol neu feddyliol'.
104. Mae'r Bil hefyd 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.
105. Mae geiriad yr adran hon hefyd wedi ei foderneiddio mewn manau.

Adran 71 - Ystyr hyglwyf yn adran 70

106. Mae'r adran hon yn nodi'r materion i'w hystyried wrth benderfynu pa un a oes gan rywun angen blaenoriaethol o dan adran 70 am eu bod yn "hyglwyf". Bydd hyn yn helpu i sicrhau bod awdurdodau tai lleol yn cymhwyso'r prawf yn gyson ar draws Cymru.

Adran 72 - Pŵer i ddiwygio neu ddiddymu darpariaethau ynghylch angen blaenoriaethol am lety

107. Mae'r adran hon yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru i ddiddymu neu ddiwygio, drwy orchymyn, y cysyniad o angen blaenoriaethol, neu newid disgrifiadau'r personau sydd mewn angen blaenoriaethol. Mae'n ofynnol i Weinidogion Cymru ymgynghori â phersonau perthnasol cyn gwneud hynny.

Adran 73 - Dyletswydd i gynorthwyo i sicrhau llety ar gyfer ceiswyr digartref

108. 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 66, 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 64 i 65, 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 74 - Amgylchiadau pan fo'r ddyletswydd yn adran 73 yn dod i ben

109. Mae'r ddyletswydd i awdurdodau tai lleol o dan adran 73 yn dod i ben ar ddiwedd y cyfnod o 56 o ddiwrnodau fel y'i nodir yn adran 74(2). Caiff ddod i ben yn gynharach, o dan weddill darpariaethau adran 74 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 o dan adran 75 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 75 - Dyletswydd i sicrhau llety ar gyfer ceiswyr sydd mewn angen blaenoriaethol pan ddaw dyletswydd yn adran 73 i ben

110. 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.
111. Os yw ceisydd yn ddigartref yn fwriadol, a bod plentyn yn yr aelwyd, a phan na fo wedi cael cymorth o dan is-adran (3) o fewn y 5 mlynedd diwethaf, mae is-adran (3) yn darparu bod 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 76 - Amgylchiadau pan fo'r ddyletswydd yn adran 75 yn dod i ben

112. Mae'r ddyletswydd o dan adran 75 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.
113. 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 77 - Ystyr bod yn ddigartref yn fwriadol

114. 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 78 – Penderfynu rhoi sylw i fwriadoldeb

115. Mae'r adran hon yn darparu ar gyfer Gweinidogion Cymru i wneud rheoliadau ar gyfer awdurdodau lleol i roi sylw i fwriadoldeb ar gyfer categorïau penodol o berson at ddibenion adran 68 a 75. Y bwriad yw y bydd hawl gan awdurdodau lleol i ddewis defnyddio'r prawf bwriadoldeb ar gyfer rhai ceiswyr neu bob ceisydd ar gyfer categorïau penodedig penodol o angen blaenoriaethol. Bydd hyn yn caniatáu ar gyfer gostyngiad graddol yn y defnydd o fwriadoldeb ar gyfer grwpiau hyglwyf.

Adran 79 – Amgylchiadau pellach pan fo'r dyletswyddau i gynorthwyo ceiswyr yn dod i ben

116. O dan yr adran hon, mae'r dyletswyddau o dan Adran 66, 73 a 75 yn dod i ben pan nad yw'r ceisydd bellach yn gymwys i gael cymorth, mae'r awdurdod tai lleol yn fodlon bod camgymeriad ffeithiol perthnasol, mae'r ceisydd wedi tynnu ei gais am gymorth yn ôl neu pan fo'r awdurdod tai lleol wedi penderfynu bod y ceisydd yn methu â chydweithredu, a hynny'n afresymol, â'r awdurdod tai lleol. Yn yr achosion hyn i gyd, rhaid i'r awdurdod tai lleol hysbysu'r ceisydd am y penderfyniad a'r hawl i adolygiad o fewn 21 o ddiwrnodau (gweler adran 84). Disgwylir y bydd ceiswyr yn gwneud popeth rhesymol i weithio gyda'r awdurdod tai lleol i ddod o hyd i lety addas.

Adran 80 – Atgyfeirio achos at awdurdod tai lleol arall

117. 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.
118. 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 domestig yn yr ardal arall honno.
119. 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 yn cyfarwyddo trefniadau ar gyfer datrys anghydfodau. Mae pŵer ar y cyd â'r Ysgrifennydd Gwladol i wneud gorchymynion sy'n gymwys mewn perthynas ag atgyfeiriadau o Gymru i Loegr.

Adran 81 – Cysylltiad lleol

120. 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.

121. 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 gaisam loches o dan Ddeddf Cenedligrwydd, Mewnfudo a Lloches 1999.
122. 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 cwmpas awdurdodau lleol i atgyfeirio pobl at awdurdodau eraill pan mai dim ond am gyfnod byr y maent wedi byw yn yr ardal.

Adran 82 – Dyletswyddau i geisydd y mae ei achos yn cael ei ystyried ar gyfer ei atgyfeirio neu'n cael ei atgyfeirio

123. 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.
124. 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 o dan adran 73 i gynorthwyo i ddod â digartrefedd ceisydd i ben, gyda'r ddyletswydd yn cael ei rhoi ar yr awdurdod sy'n hysbysu os caiff yr amodau eu bodloni.

Adran 83 – Achosion a atgyfeirir gan awdurdod tai lleol yn Lloegr

125. Mae'r adran hon yn nodi pa ddyletswyddau sy'n gymwys pan fo achos yn cael ei atgyfeirio gan awdurdod tai lleol yn Lloegr o dan adran 198 (1) o Ddeddf Tai 1996. Os yw'r atgyfeiriad yn cael ei dderbyn, mae'r un dyletswyddau yn ddyledus i'r ceisydd â cheisydd o Gymru.

Adran 84 – Hysbysiad bod dyletswyddau wedi dod i ben

126. 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 85 – Yr hawl i ofyn am adolygiad

127. Mae is-adran (1) yn nodi bodhawl gan geisydd i ofyn am adolygiad o benderfyniad a wneir gan awdurdod tai lleol, megis penderfyniad am gymhwystra'r ceisydd ar gyfer cymorth; neu ba ddyletswydd sydd arno i'r ceisydd. Mae'r hawl i gael adolygiad yn ymestyn i ba un a oes camau rhesymol wedi eu cymryd gan awdurdod tai lleol i atal neu liniaru digartrefedd.

Adran 86 – Gweithdrefn adolygiad

128. 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 87 – Effaith penderfyniad mewn adolygiad neu apêl na chafodd camau rhesymol eu cymryd

129. Mae'r adran hon yn gymwys i adolygiad llwyddiannus na chafodd camau rhesymol eu cymryd i sicrhau llety addas ar gyfer ceisydd cymwys sydd wedi apelio o dan adran 85, ac yn yr achos hwnnw, bydd y ddyletswydd o dan adran 73 yn gymwys eto.

Adran 88 – Hawl i apelio i lys sirol ar bwynt cyfreithiol

130. 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 89 – Apelau yn erbyn gwrthodiad i letya wrth aros am apêl

131. Pan gytunir bod gan geisydd hawl i apelio i'r llys sirol yn erbyn penderfyniad awdurdod tai lleol mewn adolygiad, o dan adran 88, gall y llys orchymyn yr awdurdod i sicrhau llety addas ar gyfer yr apelydd hyd nes y penderfynir am yr apêl.

Adran 90 – Ffioedd

132. Mae'r adran hon yn caniatáu awdurdod tai lleol i godi ffioedd rhesymol ar y ceisydd am lety y trefnir ei fod ar gael i'r ceisydd.

Adran 91 – Lleoli y tu allan i'r ardal

133. 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 92 – Llety interim: trefniadau â landlord preifat

134. Mae'r adran hon yn darparu pan fo awdurdod tai lleol yn cyflawni ei swyddogaethau o dan adrannau 68, 82 neu 88, na fydd y denantiaeth yn denantiaeth ddiogel nac yn denantiaeth sicr oni chaiff hynny ei nodi yn benodol. Mae hyn yn atgynhyrchu'r ddarpariaeth bresennol yn adran 209 o Ddeddf Tai 1996.

Adran 93 – Gwarchod eiddo

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

Adran 94 – Gwarchod eiddo: darpariaethau atodol

136. Mae'r adran hon yn darparu ar gyfer awdurdod tai lleol wrth gyflawni ei ddyletswyddau o dan adran 93 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 atgynhyrchu'r darpariaethau yn adran 212 o Ddeddf Tai 1996. Fodd bynnag, mae'n ychwanegu darpariaeth sy'n ei gwneud yn ofynnol i swyddog awdurdodedig ddangos awdurdodiad os gofynnir amdano. Mae hefyd yn ychwanegu trosedd os yw'r swyddog yn cael ei rwystro.

Adran 95 – Cydweithredu

137. 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 effeithiol. 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.
138. 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 96 – Cydweithredu mewn achosion penodol yn ymwneud â phlant

139. 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 atgynhyrchu'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 97 – Datganiadau anwir, celu gwybodaeth a methiant i ddatgelu newid mewn amgylchiadau

140. 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 atgynhyrchu'n fras y darpariaethau o dan adran 214 o Ddeddf Tai 1996.

Adran 98 – Canllawiau

141. 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.
142. 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 101 – Asesiad o anghenion llety

143. 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 102 – Adroddiad yn dilyn asesiad

144. 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 103 – Dyletswydd i gwrdd ag anghenion aseddig

145. 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.

146. 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 104 – Methiant i gydymffurfio â dyletswydd o dan adran 103

147. 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 103 uchod, gallant gyfarwyddo awdurdod lleol i arfer ei swyddogaethau 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 105 – Darparu gwybodaeth ar gais

148. 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 106 – Canllawiau

149. 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.

Adran 107 – Dyletswyddau o ran strategaethau tai

150. 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 mewn cysylltiad ag anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr, roi sylw i unrhyw ganllawiau a ddyroddir gan Weinidogion Cymru wrth baratoi'r strategaeth yn ogystal ag ystyried y strategaeth wrth arfer eu swyddogaethau.

Adran 108 – Dehongli

151. 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 siwemyn teithiol neu bersonau sy'n rhan o syrcasau teithiol.

Adran 109 – Pŵer i ddiwygio'r diffiniad o Sipsiwn a Theithwyr

152. 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

Adran 111 – Safonau

153. 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 112 – Canllawiau

154. 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 111. 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 113 – Ymgynghori ar safonau a chanllawiau

155. O dan yr adran hon, mae'n ofynnol i Weinidogion Cymru ymgynghori mewn perthynas â safonau a chanllawiau fel y cyfeirir atynt yn adrannau 111 a 112. 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 114 – Gwybodaeth am gydymffurfio â safonau

156. 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 111.

Adran 115 – Pwerau mynediad

157. 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 111 neu ganllawiau sydd ynghlwm o dan adran 112. 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 116 – Arfer pwerau ymyrraeth

158. 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 116 i 126 ai peidio.

Adran 117 – Sail ar gyfer ymyrraeth

159. 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 118 – Hysbysiad rhybuddio

160. 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 116 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 119 – Pŵer Gweinidogion Cymru i ymyrryd

161. 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 120 – Pŵer i'w gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol gael gwasanaethau cynghori

162. Pan fo gan Weinidogion Cymru y pwerau i ymyrryd o dan adran 119, 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 121 – Pŵer i'w gwneud yn ofynnol i bersonau eraill gyflawni swyddogaethau ar ran yr awdurdod

163. 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 122 – Pŵer i'w gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru neu enwebai gyflawni swyddogaethau

164. 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 123 – Pŵer i gyfarwyddo arfer swyddogaethau eraill awdurdod tai lleol

165. Os y cred Gweinidogion Cymru ei fod yn hwylus, caiff cyfarwyddyd a wnaed o dan adrannau 120 neu 121 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 124 – Pŵer cyffredinol i roi cyfarwyddiadau a chymryd camau

166. Mae'r adran hon yn darparu pan fo Gweinidogion Cymru yn arfer eu pŵer i ymyrryd o dan adran 119, bod ganddynt bŵer cyffredinol i roi cyfarwyddiadau i awdurdod tai lleol neu unrhyw un o'i swyddogion neu i gymryd unrhyw gamau eraill.

Adran 125 – Cyfarwyddiadau

167. 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 126 – Dyletswydd i gydweithredu

168. 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 127 – Pwerau mynediad ac archwilio

169. 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 128 – Esemptiad o droseddau yn ymwneud â ffioedd gwasanaeth ar gyfer tai cymdeithasol

170. 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 129 – Cymhwyso dyletswyddau sy'n ymwneud â ffioedd gwasanaeth i denantiaethau awdurdod lleol

171. 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.

Rhan 5

Cyllid Tai

Adran 131 – Diddymu cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai

172. 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 132 – Taliadau setlo

173. 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 133 – Taliadau pellach

174. 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 132. 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 134 – Darpariaeth ychwanegol ynghylch taliadau

175. 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 135 – Darparu gwybodaeth ar gais

176. 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 136 – Dyfarniadau o dan y Rhan hon

177. 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 Sicr

Adran 137 - Diwygio Atodlen 1 i Ddeddf Tai 1988

178. Mae'r adran hon ac adran 138 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 sicr.
179. Mae Rhan 1 o Ddeddf 1988 yn darparu ar gyfer system tenantiaethau preswyl sicr (gan gynnwys tenantiaethau byrddaliol sicr). Mae Atodlen 1 i Ddeddf 1988 yn nodi'r mathau o denantiaeth na allant fod yn denantiaethau sicr; mae hyn yn cynnwys, ym mharagraff 12(1)(h) o Atodlen 1, denantiaethau a gynigir gan gymdeithas dai gwbl gydfuddiannol (gweler isod).
180. Effaith adran 137 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 137(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 138 - Diwygio Atodlen 2 i Ddeddf Tai 1988

181. 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.
182. 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 diffygdlu 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.
183. 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 Mathau Penodol o Anheddau

Adran 139 - Swm y dreth sy'n daladwy ar gyfer mathau penodol o anheddau

184. 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 hyd at, ond heb fod yn fwy na 100 y cant ychwanegol i'r ffi safonol; mae hynny'n breimiwm o 100 y cant. Mae hefyd yn eu galluogi i gyflwyno'r drefn fesul cam, gyda chodiadau cynyddrannol dros amser. 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.

185. 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.
186. 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.
187. Mae'r adran hon hefyd yn diwygio Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992, drwy fewnosod adran 12B newydd i'r Ddeddf honno, a fydd yn galluogi awdurdodau lleol i godi'r dreth gyngor sy'n daladwy ar anheddau a feddiannir yn gyfnodol (ail gartrefi) yn eu hardal gan hyd at, ond heb fod yn fwy na, 100 y cant o'r ffi safonol ychwanegol; mae hynny'n breimiwm o 100 y cant. Diffinnir ail gartrefi fel y rheini nad ydynt yn unig neu'n brif breswylfa ac sydd wedi eu dodrefnu i raddau helaeth.
188. Mae'r adran hefyd yn nodi'r trefniadau ar gyfer gwneud penderfyniad o dan yr adran, ei amrywio neu ei ddirymu. Caiff awdurdod lleol amrywio neu ddirymu ei benderfyniad ond dim ond cyn dechrau'r flwyddyn ariannol ac mae'n rhaid i'w benderfyniad cyntaf fod wedi ei wneud o leiaf un flwyddyn cyn dechrau'r flwyddyn ariannol y mae'n ymwneud â hi. 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 ar eiddo gwag neu ail gartrefi 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 ag unrhyw ffactorau eraill y mae Gweinidogion Cymru yn credu eu bod yn addas. Mae hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol roi sylw i ganllawiau a ddyroddir gan Weinidogion Cymru wrth gymhwyso premiwm treth gyngor ar eiddo gwag neu ail gartrefi.

Rhan 8

Diwygio Cyfraith Lesddaliad - Hysbysiadau

Adran 140 - Diwygio Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993

189. Mae'r adran hon yn diwygio Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993 ("Deddf 1993"). Ni fydd hysbysiadau a roddir o dan adran 13 neu adran 42 o Ddeddf 1993 bellach yn ddarostyngedig i'r gofyniad bod yr hysbysiad yn cael ei lofnodi gan y lesddeiliad ei hun. Effaith y diwygiad yw bod hysbysiadau a roddir o dan adran 13 ac adran 42 o Ddeddf 1993 yn cael eu trin yn yr un modd â phob

hysbysiad arall a roddir o dan Bennod 1 neu Bennod 2 o Ran 1 o Ddeddf 1993, pan y caiff hysbysiad gael ei lofnodi gan y lesddeiliad ei hun neu ar ei ran.

Rhan 9

Amrywiol a Chyffredinol – Adrannau 141 - 146

190. Yn ogystal â gwneud mân newidiadau i Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013, mae Rhan 9 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.
191. 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

Atodlen 1 Rhan 1 – Cynnwys Cofrestr

192. Mae Atodlen 1 Rhan 1 yn nodi'r rhestr o wybodaeth y mae'n rhaid i awdurdodau trwyddedu eu cadw 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 y cofrestrwyd y landlord, a phan fo hynny'n briodol, y dyddiad y dyroddwyd y drwydded.

Atodlen 1 Rhan 2 – Mynediad i Gofrestr

193. Mae Atodlen 1 Rhan 2 yn nodi'r hyn y gellir chwilio amdano yn erbyn y gofrestr. Diben hyn yw sicrhau y gall pobl ganfod enw'r landlord cofrestredig ar gyfer eiddo ar rent ac i weld pwy sy'n dal trwydded i ymgymryd â gweithgareddau gosod a rheoli yr eiddo. Mae'r adran hon yn golygu mai dim ond pan fydd meini prawf wedi eu diffinio yn cael eu rhoi y bydd gwybodaeth yn cael ei gwneud yn gyhoeddus.

Atodlen 2 – Cymhwysra i dderbyn cymorth o dan Bennod 2 o Ran 2

194. Mae'r Atodlen hon yn nodi'r amgylchiadau pan na fydd ceiswyr yn gymwys i dderbyn cynhorthwy o dan Bennod 2. Mae'r rhain yn cynnwys person o dramor sy'n anghymwys am gynhorthwy neu nad oes hawl ganddo i gredyd cynhwysol neu fudd-dal tai o dan adran 115 o Ddeddf Mewnfudo a Lloches 1999.

Atodlen 3 Rhan 1 – Digartrefedd – Mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol

195. Mae'r Atodlen hon yn diwygio amrywiol Ddeddfau Tai i wneud newidiadau sydd eu hangen o ganlyniad i ddarpariaethau Rhan 2. Yn benodol, mae angen nifer o newidiadau i Ddeddf Tai 1996 er mwyn ei chyfyngu i awdurdodau tai lleol yn Lloegr. Mae paragraffau 11 i 14 yn cynnwys diwygiadau sy'n gadael i'r system atgyfeirio ceiswyr rhwng Cymru a Lloegr barhau, gyda'r newidiadau angenrheidiol o ganlyniad i ddarpariaethau'r Bil.

Atodlen 3 Rhan 2 – Sipswn a Theithwyr

196. Mae paragraffau 23 i 25 yn diwygio Deddf Llywodraeth Leol 2003, Deddf Tai 2004 a Rheoliadau Tai (Asesiad o Anghenion Llety) (Ystyr Sipsiwn a Theithwyr) (Cymru)

2007 i gael gwared ar gyfeiriadau at asesu anghenion llety yng Nghymru o'r gyfraith gyfredol.

197. Mae paragraff 26 yn diwygio Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 i ddarparu diffiniad wedi ei gydgrynhoi o 'Sipswn a Theithwyr'. Effaith hyn yw sicrhau y bydd telerau Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 (Atodlen 2, Penodau 3 a 4) hefyd yn gymwys lle y darperir safleoedd i Sipswn a Theithwyr o dan y diffiniad sydd wedi ei gynnwys yn y ddeddfwriaeth hon. Bydd hyn yn sicrhau bod yr holl safleoedd a ddarperir gan awdurdodau lleol ar gyfer Sipswn a Theithwyr yn elwa o'r un darpariaethau tenantiaeth.

Atodlen 3 Rhan 3 – Safonau ar gyfer tai cymdeithasol

198. 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, pan fyddant yn gosod cyfraddau rhent rhesymol, roi sylw i'r egwyddor y dylai'r rhent ar gyfer y denantiaeth neu ar gyfer meddiannu un o'i dai fod yn gymharol i'r cyfraddau rhent yn y sector preifat.
199. Mae paragraff 30(b) yn mewnosod darpariaeth newydd i Ddeddf 1985 sy'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol, wrth nodi cyfraddau rhent rhesymol o dan adran 24 o Ddeddf Tai 1985, gydymffurfio â'r safonau a nodwyd o dan adran 93 a'r canllawiau a ddyroddir o dan adran 94 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014.
200. Mae paragraff 31(2) yn diwygio adran 33A o Ddeddf Tai 1996 ("Deddf 1996") er mwyn ei gwneud yn ofynnol i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gydymffurfio â rheolau a bennir mewn safonau a nodir o dan adran 33A o Ddeddf 1996.
201. 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 yn ôl y canllawiau ar y safonau o bryd i'w gilydd a rhaid cyhoeddi unrhyw ganllawiau a ddyroddir.
202. Mae paragraff 31(4) yn diwygio adran 33C o Ddeddf 1996 er mwyn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru ymgynghori pan fyddant yn nodi safonau, yn eu hadolygu neu'n eu tynnu yn ôl ac wrth nodi unrhyw ganllawiau, eu hadolygu neu eu tynnu yn ôl.

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 Welsh Local Government Association (2011) - Survey undertaken by WLGA to estimate the impact of charging Additional council tax on empty and second homes
- ¹⁴ <http://www.ons.gov.uk/ons/guide-method/census/2011/census-data/2011-census-data-catalogue/index.html>
- ¹⁵ <http://wales.gov.uk/consultations/localgovernment/council-tax-second-homes/?lang=en>
- ¹⁶ Llywodraeth Cymru (2011) *Cwrdd â'r Her Tai: Creu consensws ar gyfer gweithredu*.
- ¹⁷ <http://wales.gov.uk/consultations/housingcommunity/housingchallenge/?skip=1&lang=cy>

- ¹⁸<http://wales.gov.uk/consultations/housingcommunity/housewhitepaper/?skip=1&lang=cy>
- ¹⁹ Llywodraeth Cymru (2012) *Cynigion ar gyfer Gwell Sector Rhentu Preifat yng Nghymru*.
- ²⁰<http://wales.gov.uk/consultations/housingcommunity/proposalprivaterentsector/?sessionid=2CF99FCDBAA4B669021FFF91D13C3BEE?skip=1&lang=cy>
- ²¹ 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*.
- ²² Llywodraeth Cymru (2012) *Options for an improved homelessness legislative framework in Wales: A report to inform the review of homelessness legislation in Wales*.
- ²³ Delaney, A., Hedges, D., McNally, J ac Inkson, S. (2012) *Y Papur Gwyn a Digartrefedd – Taking Things Forward*.
- ²⁴ <http://wales.gov.uk/consultations/housing-and-regeneration/amend-duty-to-accomodate-former-prisoner/?skip=1&lang=cy>
- ²⁵ Canllawiau a gyhoeddwyd gan yr Adran Gwaith a Phensiynau ar daliadau gwasanaeth y Credyd Cynhwysol (2013).
- ²⁶ Llywodraeth Cymru (2011) *Polisi newydd ar gyfer rhenti tai cymdeithasol*.
- ²⁷ Llywodraeth Cymru (2012) *Ymgynghoriad – Crynodeb o'r Ymatebion - Cartrefi i Gymru: Papur Gwyn ar gyfer Bywyd Gwell a Chymunedau Gwell*
- ²⁸ <http://wales.gov.uk/consultations/localgovernment/council-tax-second-homes/?lang=en>
- ²⁹ Y Swyddfa Ystadegau Gwladol 2012. *Annual Survey of Hours and Earnings*.
- ³⁰ Lees, F., a Boyle, J (2011) *Evaluation of the impact and operation of landlord registration in Scotland*.
- ³¹ 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.
- ³² Delaney, A., Hedges, D., McNally, J ac Inkson, S (2012) *The White Paper and Homelessness – Taking Things Forward*.
- ³³ Shelter ac Acclaim Consulting, 2010. *Value for money in housing options and homelessness services*.
- ³⁴ Ystadegau Cymru (2011), *Digartrefedd* (Ionawr 2011 hyd Mawrth 2011).
- ³⁵ 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.
- ³⁶ 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.
- ³⁷ Adroddiad Pat Niner (2006). *Accommodation Needs of Gypsy-Travellers in Wales*.
- ³⁸ Llywodraeth Cymru (2007) *Cylchlythyr Cynllunio 30/2007: Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn*.
- ³⁹ <http://www.homesandcommunities.co.uk/ourwork/traveller-pitch-funding>
- ⁴⁰ Adran 225 o Ddeddf Tai 2004.
- ⁴¹ Clements, L. a Morris, R. (2002) *At What Cost? The Economics of Gypsy and Traveller Encampments*.

42 Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (2012) *Planning policy for traveller*
43 *sites: Equality Impact Assessment.*
44 Y Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol (2009). *Gypsies and Travellers:*
45 *Simple solutions for living together.*
46 Estyn (2011). *Addysg disgyblion sy'n Sipsi Deithwyr. Diweddariad ar y*
47 *ddarpariaeth mewn ysgolion uwchradd.*
48 Niner, P. (2003) *Local Authority Gypsy/Traveller Sites in England.*
49 Y Comisiwn Cydraddoldeb Hiliol (2004). *Gypsies and Travellers. A Strategy for*
50 *the CRE 2004-2007.*
51 Shelter (2008)., *Good Practice Guide: Working with housed Gypsies and*
52 *Travellers.*
53 Shelter (2008)., *Good Practice Guide: Working with housed Gypsies and*
54 *Travellers.*
55 Swyddfa Archwilio Cymru (2012) *Cynnydd o ran Cyrraedd Safon Ansawdd Tai*
56 *Cymru.*
57 Swyddfa Archwilio Cymru (2012) *Cynnydd o ran Cyrraedd Safon Ansawdd Tai*
58 *Cymru.*
59 Cynulliad Cenedlaethol Cymru: Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus (2012) *Cynnydd o*
60 *ran Cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru.*
61 Cyngorau Wrecsam, Abertawe a Sir y Fflint.
62 Yn dangos cydymffurfiaeth â'r dyddiad diwygiedig.
63 Mae Adran 151 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 yn ei gwneud yn ofynnol i bob
64 awdurdod lleol wneud trefniadau i weinyddu ei faterion ariannol yn briodol a
65 phenodi un swyddog i fod yn gyfrifol am weinyddu'r materion hynny. Mae gan y
66 swyddog Adran 151 nifer o ddyletswyddau statudol, gan gynnwys y
67 ddyletswydd i roi gwybod am unrhyw weithgarwch ariannol anghyfreithlon y
68 mae a wnelo'r awdurdod ag ef (boed yn weithgarwch blaenorol, presennol neu
69 arfaethedig) neu fethiant i bennu neu gadw cyllideb gytbwys.
70 Essex, S. (2008) *Adroddiad y Grŵp Gorchwyl a Gorffen ar Dai Fforddiadwy.*
71 *Deddf Landlord a Tenant 1985.*
72 Fe'i sefydlwyd o dan Ddeddf Rhenti 1965.
73 Adran 80B o Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989, p.42.
74 Rhan VI o Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989, p.42.
75 Griffiths, P. (2010) *The Great Rent Robbery: A Sustained Attack on Welsh*
76 *council housing and council tenants.*
77 Gorchymyn y Dreth Gyngor (Anheddau sydd wedi'u Heithrio) 1992 (SI
78 1992/558)
79 Adran 12, Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992, fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf
80 Llywodraeth Leol 2003.
81 Stats Cymru, Dangosyddion Strategol Cenedlaethol.
82 Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, Trafodaeth ar y Dreth Gyngor – ail
83 gartrefi a chartrefi gwag o gofnodion Cyngor Cymdeithas Llywodraeth Leol
84 Cymru, 24 Chwefror 2012.
85 [http://www.ons.gov.uk/ons/guide-method/census/2011/census-data/2011-](http://www.ons.gov.uk/ons/guide-method/census/2011/census-data/2011-census-data-catalogue/index.html)
86 [census-data-catalogue/index.html](http://www.ons.gov.uk/ons/guide-method/census/2011/census-data/2011-census-data-catalogue/index.html)
87 Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, Trafodaeth ar y Dreth Gyngor – ail
88 gartrefi a chartrefi gwag o gofnodion Cyngor Cymdeithas Llywodraeth Leol
89 Cymru, 24 Chwefror 2012.