



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Llywodraeth Cymru

Papur Gwyn – Crynodeb o'r Ymatebion

Rhentu Cartrefi

Ffordd well i Gymru

Rhagfyr 2013



Cynnwys

1. Cyflwyniad	1
2. Crynodeb o'r Ymatebion	2
3. Rhestr lawn o ymatebwyr	17

1. Cyflwyniad

- 1.1 Cyhoeddwyd y Papur Gwyn “Rhentu Cartrefi: Ffordd well i Gymru” ar 20 Mai 2013. Amlinellodd gynigion Llywodraeth Cymru i wella rhan gymhleth o'r gyfraith tai. Ein nod yw creu system gyfreithiol deg, syml ac effeithiol ar gyfer rhentu cartref, gan sicrhau ei bod yn ddealladwy i landlordiaid ac i'r rheini sy'n rhentu eu cartrefi ar hyn o bryd ac yn y dyfodol.
- 1.2 Daeth y cyfnod ymgynghori i ben ar 16 Awst 2013. Rhoddwyd cyfle i aelodau'r cyhoedd roi sylwadau ar y cynigion drwy ymateb i gyfres o gwestiynau ond gallent hefyd fynegi eu barn yn ehangach ar y cynigion ac ar faterion polisi ehangach sy'n berthnasol i'r broses o ddatblygu'r Bil Rhentu Cartrefi. Caiff yr ymatebion eu defnyddio i lywio'r broses honno.
- 1.3 Mae'r ddogfen hon yn crynhoi'r ymatebion. Mae wedi'i strwythuro yn unol â'r gyfres o gwestiynau ymgynghori a nodwyd yn Atodiad 2 i'r Papur Gwyn. Mewn rhai mannau, defnyddiwyd dyfyniadau penodol i ddangos y pwyntiau a wnaed gan ymatebwyr. Ni ddylid ystyried bod hyn yn golygu bod mwy o bwys neu arwyddocâd wedi cael eu rhoi i bwynt penodol yn ystod y dadansoddiad.
- 1.4 Gwerthfawrogir yr amser a gymerwyd gan unigolion a sefydliadau i ymateb i'r ymgynghoriad.

2. Crynodeb o'r Ymatebion

2.1 Cafwyd cyfanswm o 173 o ymatebion. Gellir rhannu'r ymatebwyr yn gategorïau bras fel a ganlyn:

• Awdurdodau Lleol	26	(15%)
• Cymdeithasau Tai	33	(19%)
• Landlordiaid preifat / Asiantau Gosod	30	(17%)
• Sefydliadau gwirfoddol	21	(12%)
• Sefydliadau eraill	36	(21%)
• Tenantiaid / Unigolion	27	(16%)

2.2 Ceir rhestr lawn o'r ymatebwyr yn Rhan 3.

2.3 Gwelwyd cryn amrywiaeth o ran fformat yr ymatebion. Atebodd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr y rhan fwyaf o'r cwestiynau a ofynnwyd yn y Papur Gwyn. Rhoddodd rhai ymatebwyr ymatebion manwl iawn, gan gynnwys awgrymiadau o fesurau ychwanegol y gellid eu cynnwys neu opsiynau eraill y dylid eu hystyried.

2.4 Gofynnodd y Papur Gwyn gwestiynau ar elfennau allweddol o'r cynigion. Ar gyfer pob cwestiwn, gofynnwyd i'r ymatebwyr dicio naill ai 'ydw' neu 'nac ydw' i ddangos eu bod yn cytuno neu'n anghytuno'n gyffredinol â'r cynnig. Yna rhoddwyd cyfle iddynt egluro'r rheswm (rhesymau) dros eu hymateb.

2.5 Mae'r tabl isod yn rhestru'r cwestiynau a ofynnwyd ac yn dangos faint o ymatebwyr a oedd yn cytuno neu'n anghytuno â'r cynigion. Mae'r dadansoddiad hwn yn seiliedig ar yr ymatebwyr hynny a ddangosodd ffafriaeth glir drwy dicio 'ydw' neu 'nac ydw'. Caiff y materion a godwyd yn y sylwadau ategol gan yr holl ymatebwyr eu hystyried yn fanylach isod.

Tabl 1: Lefelau cyffredinol o gytundeb neu anghytundeb ag elfennau allweddol o gynigion "Rhentu Cartrefi: Ffordd well i Gymru"

Cwestiwn	Ydw (%)	Nac ydw (%)	Nifer yr ymatebion*
Ydych chi o blaid ein cynigion i newid y fframwaith cyfreithiol ar gyfer rhentu cartref?	95	5	110
Ydych chi'n cytuno y dylai'r contract diogel fod yn seiliedig ar y denantiaeth ddiogel a gynigir gan yr awdurdodau lleol ar hyn o bryd?	90	10	81
Ydych chi'n cytuno y dylai'r contract safonol fod yn seiliedig ar y denantiaeth fyrddaliol sicr sydd ar gael ar hyn o bryd?	91	9	100
Ydych chi o blaid y cynigion sy'n gysylltiedig â phob un o'r materion a ganlyn:			
a) Mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol rhai teuluoedd	95	5	96
b) Mynd i'r afael â cham-drin domestig	90	10	97
c) Mwy o hyblygrwydd wrth ymdrin â chyd-denantiaethau	94	6	94
d) Achosion lle mae tenantiaid yn cefnu ar eiddo	97	3	93
e) Rhentu gan bobl ifanc	75	25	83
f) Safoni hawliau olynu	92	8	85
g) Safoni'r broses o droi tenantiaid allan am fod ganddynt ôl-ddyledion rhent	75	25	84
h) Ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid sicrhau nad oes unrhyw beryglon Categori 1 o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai	91	9	96
i) Dileu'r moratoriwm chwe mis ar droi allan ar sail 'dim bai'	84	16	82
j) Sefydlu fframwaith cyfreithiol ar gyfer tai â chymorth	90	10	71
k) Cynnwys tenantiaethau Deddf Rhenti a gynigir gan gymdeithasau tai o fewn fframwaith Rhentu Cartrefi	88	12	69

* Nifer yr ymatebwyr a atebodd "ydw" neu "nac ydw" i gwestiwn (gwestiynau).

2.6 Gan ystyried pob un o'r uchod yn ei dro, mae'r tudalennau canlynol yn manylu ar sylwadau'r rhai a ymatebodd i'r cwestiynau uchod a'r rhai na atebodd y cwestiynau penodol ond a gyflwynodd sylwadau a safbwyntiau.

Newid y fframwaith cyfreithiol ar gyfer rhentu cartref

- 2.7 Roedd 95 y cant o'r ymatebwyr o blaid y cynigion, sy'n dangos cryfder y farn ei bod hi'n bryd gwella'r fframwaith cyfreithiol ar gyfer rhentu cartref. Yng ngeiriau un tenant: 'Mae angen gwneud cytundebau tenantiaeth yn symlach nag y maent ar hyn o bryd ac mae angen datrys y dryswch cyffredinol a brofir gan denantiaid yn y sector rhentu preifat'. Croesawyd y cynigion gan gyrff cynrychioli tenantiaid TPAS Cymru (Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid) a Thenantiaid Cymru. Cyfeiriodd TPAS Cymru at bwysigrwydd sicrhau bod cytundebau tenantiaeth yn deg ac yn gyson, a nododd Tenantiaid Cymru ei fod o blaid datrys y cymhlethdod presennol.
- 2.8 Roedd cefnogaeth gref ymhlith landlordiaid preifat hefyd, a dywedodd un landlord: 'Bydd yn symleiddio pethau'n fawr heb newid y cydbwysedd presennol rhwng landlordiaid a thenantiaid.' Roedd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid yn gefnogol hefyd gan nodi: 'Croesewir y cynnig i symleiddio contractau mewn perthynas â thenantiaeth er mwyn gwneud y broses rentu'n gliriach i bawb.' Mynegwyd rhai pryderon: er enghraifft, gallai cael fframwaith cyfreithiol gwahanol yng Nghymru i'r fframwaith a geir yn Lloegr beri dryswch i landlordiaid ag eiddo yn y ddwy wlad. Tynnwyd sylw hefyd at yr angen i feddwl yn ofalus am amseriad y camau i roi'r cynnig ar waith yng nghyd-destun Diwygiadau Lles Llywodraeth y DU.
- 2.9 Roedd landlordiaid cymdeithasol yn gadarn o blaid y cynigion hefyd. Croesawodd Cartrefi Cymunedol Cymru, y corff sy'n cynrychioli cymdeithasau tai, y cynnig i symleiddio'r fframwaith cyfreithiol, ond mynegodd rai pryderon ynghylch amseriad y camau i roi'r cynnig ar waith yng nghyd-destun y Diwygiadau Lles a materion eraill a drafodir isod. Roedd awdurdodau lleol unigol yn unfrydol o blaid y cynigion. Roedd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru o'u plaid hefyd ond mynegodd bryderon am rai agweddau a disgrifir y rhain hefyd ar y tudalennau canlynol. Dywedodd Housing Leadership Cymru, sy'n cynrychioli uwch swyddogion tai awdurdodau lleol, ei fod: 'o blaid y cynigion ar y cyfan a'r nod o symleiddio'r trefniadau tenantiaeth presennol er mwyn cefnogi system dai ymatebol a all ddiwallu anghenion o ran tai yn well.'
- 2.10 Roedd cefnogaeth gref hefyd ymhlith sefydliadau y tu allan i'r sector tai. Er enghraifft, nododd Bwrdd Iechyd Hywel Dda 'y gallai'r cynigion helpu i sefydlogi deiliadaeth tai i denantiaid, ac mae ymchwil academiaidd yn dangos yn glir y gall cartrefi sefydlog wella canlyniadau iechyd.' Yn yr un modd, dywedodd Heddlu Dyfed Powys 'bod angen cysoni deiliadaeth er mwyn mynd i'r afael â'r broblem o ran tai a'r peryglon niferus sy'n gysylltiedig â landlordiaid drwg a thenantiaid anodd. Mae'r diffiniad o "Ymddygiad Gwaharddedig" yn arbennig o ddefnyddiol a bydd safoni'r gyfraith ar denantiaeth o fudd i swyddogion yr heddlu wrth iddynt ddatrys anghydfodau.'

Contract diogel yn seiliedig ar y denantiaeth ddiogel a gynigir gan yr awdurdodau lleol ar hyn o bryd

- 2.11 Roedd cefnogaeth gref - 90 y cant - i'r cynnig i seilio'r contract diogel ar y denantiaeth ddiogel a gynigir gan yr awdurdodau lleol ar hyn o bryd. Cyfeiriodd llawer o'r sylwadau at y ffaith y byddai hyn yn rhoi mwy o ddiogelwch i denantiaid cymdeithasau tai. Pwysleisiwyd hefyd ei bod yn bwysig sicrhau cydraddoldeb rhwng tenantiaid cymdeithasau tai a thenantiaid awdurdodau lleol. Roedd cefnogaeth hefyd i'r egwyddor y gallai landlordiaid preifat ddefnyddio contract diogel, ond nad oedd rheidrwydd arnynt i wneud hynny.
- 2.12 Holodd rhai ymatebwyr a fyddai sefyllfa tenantiaid, o ran yr hawl i brynu eu tŷ cyngor, neu'r hawl i gaffael yn achos eiddo cymdeithasau tai, yn newid o ganlyniad i'r cynigion. Fel y nodwyd yn y Papur Gwyn, nid oes bwriad i newid unrhyw un o'r hawliau hyn drwy'r Bil Rhentu Cartrefi. Mae'r cynigion yn canolbwyntio'n gyfan gwbl ar y gydberthynas rhentu rhwng y tenant a'r landlord. Mynegodd cymdeithasau tai hefyd eu bod o blaid cael y gallu i amrywio contractau ar yr un sail ag y caiff tenantiaethau awdurdodau lleol eu hamrywio ar hyn o bryd.

Contract safonol yn seiliedig ar y denantiaeth fyrddaliol sicr sydd ar gael ar hyn o bryd

- 2.13 Credai 91 y cant o'r ymatebwyr a fynegodd ffafriaeth y dylai'r contract safonol fod yn seiliedig ar y denantiaeth fyrddaliol sicr. Cydnabuwyd bod angen cytundeb tenantiaeth hyblyg i'w ddefnyddio yn y sectorau rhentu preifat a chymdeithasol (byddai'r sector rhentu cymdeithasol yn defnyddio'r contract safonol yn lle'r trefniadau tenantiaeth rhagarweiniol ac isradd sydd ar waith ar hyn o bryd).
- 2.14 Dywedodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen:
- 'Ydy, mae'n bwysig cadw amrywiaeth o opsiynau ar gyfer tenantiaethau byrdymor, felly bydd cynnig lesoedd mwy hyblyg o fudd i bawb, gan y byddant yn galluogi tenantiaid i gael gosodiadau byrdymor ac yn rhoi cyfle i landlordiaid gynnig cyfnodau prawf i denantiaid.'
- 2.15 Yn yr un modd, dywedodd Cyngor Sir Powys:
- 'Bydd cael un cytundeb safonol yn seiliedig ar y denantiaeth fyrddaliol bresennol yn helpu'r Cyngor i roi cyngor a chymorth cyson a chywir i ddarpar denantiaid. Bydd landlordiaid preifat, yn enwedig y rhai nad oes ganddynt lawer o brofiad o'r farchnad, yn cael budd o allu defnyddio cytundebau safonedig am ddim.'
- 2.16 Nododd Gofal, yr elusen iechyd meddwl a lles: 'Mae hyblygrwydd y math hwn o gontract yn fuddiol i lawer o bobl a dylai'r cysondeb a ddaw yn sgil contract safonol unigol wneud y system rentu yn haws i'w dilyn

a'i deall.' Adleisiwyd hyn yn ymateb TPAS Cymru: 'Bydd creu contract tenantiaeth safonol ar gyfer y sector rhentu preifat yn gwella tryloywder a dealltwriaeth o hawliau a chyfrifoldebau ymhlith tenantiaid a darparwyr tai cymdeithasol yng Nghymru'. Aeth yn ei flaen i ddweud y byddai cael contract o'r fath yn cyd-fynd â'r gwelliannau eraill yn y sector rhentu preifat a gaiff eu llywio gan Fil Tai Llywodraeth Cymru, a gyflwynwyd i Gynulliad Cenedlaethol Cymru ym mis Tachwedd 2013.

- 2.17 Cytunai landlordiaid preifat â'r cynnig hwn hefyd, er y dywedodd un bod y denantiaeth fyrddaliol bresennol yn gweithio'n dda ac felly na ddylid ei newid o gwbl. Er y cytunai ymatebwyr eraill, fel Shelter Cymru, fod y denantiaeth fyrddaliol sicr yn sail briodol i'r contract safonol, mynegwyd pryderon am y cynnig i ddileu'r moratoriwm chwe mis ar droi allan ar sail "dim bai". Ystyrir y mater hwn yn fanylach isod.
- 2.18 Cefnogwyd y cynnig i gyflwyno gofyniad cyfreithiol i ddarparu contractau ysgrifenedig sy'n amlinellu telerau tenantiaethau gan lawer o'r ymatebwyr. Er enghraifft, cytunai un asiant gosod yn gryf y dylid gosod dyletswydd ar y landlord i ddarparu copi ysgrifenedig o'r contract. Cefnogwyd y cynnig hwn gan y Gymdeithas Asiantau Gosod Preswyl hefyd. Fodd bynnag, nid oedd pob ymatebydd o blaid y cynnig. Er enghraifft, er bod yr Urdd Landlordiaid Preswyl yn gefnogol iawn o'r Papur Gwyn ar y cyfan, pryderai na fyddai modd bodloni'r gofyniad hwn yn ymarferol. Yn yr un modd, gwrthwynebai'r Gymdeithas Landlordiaid Preswyl y gofyniad i ddarparu contract ysgrifenedig, gan gynnig yn lle hynny y dylai cyfres o delerau diodyn fod yn gymwys pe na fyddai tenant yn cael contract, neu pe byddai'r contract a ddarparwyd yn gwrthddweud y telerau diodyn.
- 2.19 Er bod y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl yn gefnogol iawn o amcanion cyffredinol Rhentu Cartrefi, cynigiodd hithau hefyd ddull gweithredu arall. Ei chynnig oedd y dylid ymestyn ac addasu'r gyfundrefn tenantiaeth sicr a thenantiaeth fyrddaliol sicr bresennol fel y gellir ei defnyddio ar gyfer pob tenantiaeth (ac eithrio tenantiaethau o dan y Ddeddf Rhentu), yn hytrach na chyflwyno fframwaith cyfreithiol newydd Rhentu Cartrefi.

Mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol rhai teuluoedd

- 2.20 Roedd cefnogaeth gref (95 y cant) i'r cynigion i sefydlu teler 'ymddygiad gwaharddedig' statudol er mwyn mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol sy'n gysylltiedig â thai. Cydnabuwyd yn gyffredinol y byddai cael yr un teler yn y contract diogel a'r contract safonol yn rhoi eglurder sydd ei fawr angen i denantiaid a landlordiaid yn yr un modd (yn y sectorau rhentu preifat a chymdeithasol). Dywedodd Sefydliad Siartredig Tai Cymru:

'Rydym o blaid cynyddu'r rhwymedïau cyfreithiol sydd ar gael i landlordiaid sy'n helpu i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol mewn ffordd sy'n canolbwyntio ar y dioddefwr. Am y rheswm hwn

cefnogwn y cynnig i gyflwyno teler "ymddygiad gwaharddedig" safonol ym mhob contract rhentu. Byddai hyn yn atgyfnerthu hawliau landlordiaid i ddechrau achosion cymryd meddiant yn erbyn y rhai sy'n ymddwyn yn wrthgymdeithasol am eu bod wedi torri'r cymal hwn o'r contract.'

- 2.21 Gwnaed sawl awgrym defnyddiol ynghylch union eiriad y cymal. Er enghraifft, cynigiodd Grŵp Ymddygiad Gwrthgymdeithasol Cymru Gyfan, sy'n cynnwys cynrychiolwyr landlordiaid cymdeithasol a'r heddlu, newidiadau a fyddai, yn ei farn ef, yn helpu i sicrhau bod yr heddlu a landlordiaid yn mynd i'r afael â'r broblem mewn ffordd fwy cydgyssylltiedig.
- 2.22 Mynegodd rhai landlordiaid preifat bryder na ddylai fod yn orfodol iddynt gymryd camau i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol eu tenantiaid. Fodd bynnag, roedd ymatebwyr eraill yn y sector wedi croesawu'r ffaith y byddai'r cynnig hwn yn rhoi ffordd well iddynt o ddelio â'r problemau y maent wedi'u hwynebu.
- 2.23 Roedd yr ymatebwyr hynny a wnaeth sylwadau ar y mater hefyd o blaid rhoi disgresiwn strwythuredig tynn iawn i lysoedd wrth ddelio ag achosion o dorri'r teler. Cydnabuwyd y byddai angen i'r llys bob amser allu ystyried pa mor gymesur yw unrhyw gamau troi allan yng nghydestun deddfwriaeth cydraddoldeb a hawliau dynol. Er enghraifft, nododd Cartrefi Cymoedd Merthyr: 'Mae disgresiwn strwythuredig tynn, sy'n sicrhau y caiff cymesuredd ei ystyried yn gynnar, yn ymddangos fel pe bai'n ffordd gadarnhaol o ddatrys problemau ymddygiad gwrthgymdeithasol yn gyflym ac yn effeithiol.' Tynnwyd sylw hefyd at yr angen i ddefnyddio disgresiwn wrth ystyried amgylchiadau arbennig, fel unrhyw broblemau ieched meddwl a all fod yn sail i ymddygiad gwrthgymdeithasol canfyddedig.

Delio â cham-drin domestig

- 2.24 Mae'r teler 'ymddygiad gwaharddedig' a gynigir hefyd yn cynnwys darpariaethau i ddelio'n fwy effeithiol â cham-drin domestig. Elfen bwysig o'r cynigion hyn yw ei gwneud hi'n bosibl i ddileu enw tenant sydd wedi cyflawni trais domestig o'r denantiaeth, heb orfod terfynu tenantiaeth y dioddefwr, fel sy'n digwydd ar hyn o bryd.
- 2.25 Roedd cefnogaeth gref i'r cynnig (90 y cant). Dywedodd ymatebydd Heddlu Dyfed Powys, sy'n cadeirio Cynadleddau Asesu Risg Amlasiantaethol (MARACs) lle caiff gwybodaeth am ddioddefwyr cam-drin domestig posibl ei rhannu rhwng asiantaethau:
- 'Fel cadeirydd MARAC, mae'r cynigion o ran teuluoedd lle ceir cyd-denantiaeth, a allai olygu mai dim ond y troseddwr a gaiff ei droi allan, yn hirddisgwyliedig. Rydym wedi trafod y mater hwn yn rheolaidd yn y cyfarfodydd MARAC rwy wedi'u cadeirio ac mae wedi arwain at

gryn dipyn o rwystredigaeth ymhlith asiantaethau sy'n gweithio yn y maes Cam-drin Domestig.'

- 2.26 Yn yr un modd, dywedodd Comisiynydd Plant Cymru y gallai'r cynnig: 'wneud cyfraniad sylweddol i liniaru rhywfaint o'r effaith negyddol a gaiff cam-drin domestig ar brofiadau a deilliannau'r plant dan sylw.'
- 2.27 Un mater a godwyd gan nifer o'r ymatebwyr oedd bod y diffiniad a gynigiwyd o drais domestig yn rhy gul o bosibl. Awgrymwyd y dylai gynnwys cam-drin seicolegol, rhywiol, ariannol ac emosiynol. Pwysleisiodd nifer o ymatebwyr hefyd ei bod yn bwysig cofio y gall dynion a merched ddioddef cam-drin domestig.

Mwy o hyblygrwydd wrth ymdrin â chyd-denantiaethau

- 2.28 Elfen bwysig o gynigion Rhentu Cartrefi yw ei gwneud yn bosibl i newid cyd-denantiaethau (drwy ychwanegu neu ddileu tenantiaid) heb orfod terfynu'r denantiaeth wreiddiol a dechrau un newydd, fel sy'n digwydd ar hyn o bryd. Mae'r nodwedd hon hefyd yn golygu y gellir targedu camau i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol a thrais domestig yn y ffordd a nodwyd uchod. Mae hefyd yn golygu na all un cyd-denant derfynu tenantiaeth yr holl gyd-denantiaid eraill, gan beri iddynt wynebu'r risg o ddigartrefedd.
- 2.29 Roedd cefnogaeth gref (94 y cant) i'r cynnig mwy hyblyg hwn. Dywedodd Crisis, yr elusen i bobl sengl ddigartref: 'Ar hyn o bryd, gall cyd-denantiaethau beri problemau i bobl sy'n rhannu llety. Mae'n gyffredin i un person ddewis gadael a therfynu contract y tenantiaid eraill i bob pwrpas.'
- 2.30 Yn yr un modd, dywedodd Shelter Cymru:
- 'Rydym yn cefnogi'r darpariaethau i oresgyn y sefyllfa ddirugaredd bresennol lle mae rhybudd gan un cyd-denant, a roddir heb yn wybod i'r llall neu heb ei ganiatâd, yn terfynu'r gyd-denantiaeth. Mae hefyd yn ymddangos yn synhwyrol galluogi landlord i derfynu buddiant un cyd-denant heb derfynu'r denantiaeth yn ei chyfanrwydd. Byddai hyn yn mynd i'r afael â'r sefyllfaoedd hynny pan fo cyd-denant yn symud allan neu'n dymuno ildio ei fuddiant.'
- 2.31 Yn wir, roedd landlordiaid yn gweld manteision y cynnig i roi mwy o hyblygrwydd, gan gyfeirio at y problemau y maent yn eu hwynebu ar hyn o bryd pan fo perthnasau'n torri lawr. Dywedodd cymdeithas dai Cartrefi Conwy:
- 'Mae'r papur yn cyflwyno dull llawer cliriach o ymdrin â chyd-denantiaethau ac yn adlewyrchu cydberthnasau newidiol ein cymdeithas, gan ei gwneud yn bosibl i ddileu enw tenant heb orfod dechrau tenantiaeth newydd. Bydd y broses hon yn haws i landlordiaid

ei rheoli na'r sefyllfa bresennol lle byddai angen paratoi tenantiaeth newydd pe bai cyd-denant yn terfynu'r denantiaeth, gan achosi straen diangen a risg o ddigartrefedd o bosibl.'

- 2.32 Fodd bynnag, er bod cryn gefnogaeth i'r cynnig yn gyffredinol, mynegwyd pryderon gan rai landlordiaid a'u cynrychiolwyr. Y pryder mwyaf cyffredin oedd y byddai angen egluro sut i ymdrin ag unrhyw ôl ddyledion a oedd wedi cronni cyn i denant adael y contract. Hefyd, ceisiwyd eglurhad ynghylch pe bai landlord eisoes wedi cael gorchymyn cymryd meddiant ataliedig yn erbyn y cyd-denantiaid presennol, a fyddai angen iddo wneud cais am orchymyn newydd yn erbyn y tenant(iaid) sydd ar ôl.
- 2.33 Gofynnwyd am gadarnhad hefyd y byddai angen gael caniatâd y landlord cyn y gellid ychwanegu enw tenant at contract. Ar y pwynt hwnnw, o dan gynigion Rhentu Cartrefi, mae'n rhaid cael caniatâd y landlord (na all wrthod ei roi heb reswm) i ychwanegu enw tenant newydd at gyd-denantiaeth.
- 2.34 Nid oedd lleiafrif o landlordiaid o'r farn bod angen newid. Er enghraifft, dadleuodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl, mewn sefyllfa pan fo'r prif enillydd incwm wedi gadael y denantiaeth, y dylai'r landlord allu cymryd meddiant o'r eiddo pe na bai'n disgwyl y gallai'r tenant sydd ar ôl dalu'r rhent.

Achosion lle mae tenantiaid yn cefnu ar eiddo

- 2.35 Croesawodd y mwyafrif helaeth o ymatebwyr y cynnig i symleiddio'r agwedd hon ar y gyfraith tai, gyda 97 y cant ohonynt yn mynegi'n glir eu bod o blaid y cynnig. Hefyd, tynnwyd sylw at y ffaith y byddai hyn yn ei gwneud hi'n bosibl i ailosod eiddo y cefnwyd arno yn gyflymach i'r rhai sydd ei angen. Er enghraifft, nododd Cymdeithas Tai United Welsh:

'Mae'r cynigion i ymdrin ag achosion o gefnu ar eiddo yn ddefnyddiol iawn. Bydd rhoi'r gallu i landlordiaid adennill meddiant o eiddo yn gyflymach, heb orfod gwneud cais i'r llys, yn sicrhau y gellir lleihau colledion rhent i'r eithaf ac yn golygu y gellir defnyddio stoc tai yn fwy effeithiol er budd y rhai sydd angen tai.'

- 2.36 Teimlai rhai ymatebwyr y byddai'r cynigion hefyd yn helpu i ddelio ag effaith rhaglen Diwygio Lles Llywodraeth y DU. Awgrymodd un gymdeithas dai y gallai achosion o gefnu ar eiddo gynyddu wrth i effeithiau cyfun y Diwygiadau Lles ddechrau dod i'r amlwg, ac y byddai'r cynnig felly yn helpu i leihau'r amser a'r incwm a gollir pan fo eiddo'n wag, yn ogystal ag osgoi'r costau cyfreithiol cysylltiedig.
- 2.37 Er bod llawer o ymatebwyr yn cefnogi'r cynnig, gwnaethant hefyd dynnu sylw at yr angen am ganllawiau clir ar y math o archwiliadau y byddai angen i landlord eu cynnal er mwyn canfod pa un a oedd tenant

wedi cefnu ar yr eiddo ai peidio. Mynegwyd pryder penodol ynghylch unigolion sy'n agored i niwed. Er enghraifft, yn ei ymateb, nododd Housing Leadership Cymru:

'Mae HLC yn croesawu'r cynnig i symleiddio a lleihau'r amser a gymerir i ddelio ag achosion lle mae tenant yn cefnu ar eiddo. Fodd bynnag, bydd angen datblygu prosesau ac amserlenni priodol i landlordiaid eu defnyddio wrth geisio canfod y rhesymau pam fod y tenant yn absennol o eiddo a bydd angen cytuno arnynt er mwyn sicrhau cysondeb a thegwch.'

2.38 Yn yr un modd, nododd Bwrdd Iechyd Prifysgol Caerdydd a'r Fro:

'Er ei bod yn hollbwysig i landlordiaid allu adfeddiannu eiddo yn gyflym ac yn ddarbodus er mwyn sicrhau bod mwy o dai ar gael; efallai y bydd problem yn codi os nad yw'r tenant wedi 'cefnu' ar yr eiddo, a'i fod wedi'i dderbyn i'r ysbyty neu gyfleuster gofal o dan Ddeddf Iechyd Meddwl 1983.'

2.39 Yn yr un modd, dywedodd yr elusen iechyd meddwl Gofal:

'Ydyn, rydym o blaid y cynnig hwn yn gyffredinol. Fodd bynnag, mae'n bwysig sicrhau nad yw'n arwain at ymarfer annheg. Er enghraifft, os yw pobl yn yr ysbyty neu'r carchar am gyfnod byr, mae angen sicrhau nad ystyrir eu bod wedi cefnu ar yr eiddo. Ni ddylai'r cynllun i ddelio ag achosion go iawn o gefnu ar eiddo alluogi landlordiaid diegwyddor i ddefnyddio'r system er mwyn gwneud pobl sydd wedi treulio cyfnod yn yr ysbyty yn ddigartref ar ôl iddynt gael eu rhyddhau.'

2.40 Yn sgil y risg y gallai rhai tenantiaid gael eu troi allan ar gam, ni chefnogwyd y cynigion mewn perthynas â chefnu ar eiddo gan leiafrif o'r ymatebwyr. Er enghraifft, dywedodd Shelter Cymru:

'Mae cyfraith achosion wedi sefydlu y gall tenant adael eiddo am gyfnod hir heb i neb ystyried ei fod wedi cefnu ar yr eiddo, ar yr amod ei fod yn bwriadu dychwelyd. Er enghraifft, gallai tenant adael yr eiddo er mwyn ymweld â theulu dramor am gymaint â dwy flynedd, gan adael ei eiddo ar ôl a threfnu bod gofalwr yn talu'r rhent, a gellir ystyried ei fod yn meddiannu'r eiddo drwy'r cyfnod hwnnw.'

Rhentu gan bobl ifanc

2.41 Roedd tri o bob pedwar ymatebydd yn cefnogi'r cynnig hwn, ond cododd sawl ymatebydd bryderon hefyd ynghylch a yw'n briodol i bobl ifanc 16 a 17 oed rentu eiddo, yn enwedig yn y sector rhentu preifat. Cyfeiriodd llawer o ymatebwyr at y ffaith ei bod yn debygol y bydd angen cymorth ychwanegol ar bobl ifanc er mwyn gallu cadw eu tenantiaethau'n llwyddiannus. Pwysleisiodd eraill, er bod y cynnig yn goresgyn y rhwystr cyfreithiol presennol sy'n atal y grŵp oedran hwn

rhag rhentu ar sail gyfatebol, ei bod yn debygol y bydd landlordiaid yn dal i ofyn am warantwr ar gyfer y rhent.

- 2.42 Nododd Comisiynydd Plant Cymru y gallai'r cynnig helpu i fynd i'r afael â'r ffaith bod diffyg opsiynau llety yn broblem benodol i'r grŵp oedran hwn, ond y byddai angen llunio canllawiau ategol clir ar ddarparu cymorth effeithiol o ran tenantiaethau.
- 2.43 Roedd sylwadau'r 21 o ymatebwyr (allan o 83) nad oeddent yn cefnogi'r cynigion yn amrywio. Dywedodd rhai y gallent alluogi cyrff statudol i osgoi eu cyfrifoldebau i'r grŵp oedran hwn tra roedd eraill yn teimlo bod mesurau diogelu priodol ar waith i atal hyn. Teimlai rhai y byddai rheolau Buddal Tai/Credyd Cynhwysol yn tanseilio unrhyw newidiadau ac awgrymodd un gymdeithas dai y gallai'r cynnig, yn anfwriadol, wneud i deuluoedd ddiarddel eu plant fel eu bod yn cael tai cymdeithasol. Cyfeiriodd un ymatebydd hefyd at y problemau a allai godi wrth geisio adennill dyledion oddi ar rywun o dan 18 oed.

Safoni hawliau olyn

- 2.44 Cafodd y cynnig i safoni'r hawl i olyn i denantiaeth ar ôl i'r tenant farw ei gefnogi gan 78 o'r 85 o ymatebwyr (92 y cant) a fynegodd ffafriaeth glir. Byddai'r cynnig yn arbennig o berthnasol i awdurdodau lleol a chymdeithasau tai gan y byddai'n ymestyn hawliau olyn tenantiaid cymdeithasau tai i'r un lefel â hawliau olyn tenantiaid awdurdodau lleol i bob pwrpas, ac yn creu hawl olyn newydd i ofalwyr.
- 2.45 Cefnogwyd y cynnig gan Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, sef y corff sy'n cynrychioli awdurdodau lleol, a Housing Leadership Cymru, sef y corff sy'n cynrychioli uwch swyddogion tai. Roedd y mwyafrif helaeth o'r ymatebion a gafwyd gan awdurdodau lleol unigol yn gefnogol hefyd.
- 2.46 Cafwyd ymateb gwahanol gan gymdeithasau tai. Roedd 19 o'r 21 o gymdeithasau a fynegodd ffafriaeth glir yn cefnogi'r cynnig. Fodd bynnag, roedd Cartrefi Cymunedol Cymru, sef corff cynrychioliadol y sector, yn erbyn y cynnig gan ddadlau: 'bod hawliau olyn eisoes yn gweithio'n gadarn o blaid tenantiaid ac rydym yn pryderu y bydd y cynnig yn galluogi gofalwr i gael meddiant dros eiddo sy'n gyfystyr â rhoi tenantiaethau oes'.
- 2.47 O blith y sylwadau a wnaed gan yr ymatebwyr, yr amlycaf oedd bod angen diffinio 'gofalwr' yn glir er mwyn sicrhau na chaiff yr hawl ei chamddefnyddio er mwyn cael tenantiaeth. Yn hytrach na chreu hawliau olyn newydd i ofalwyr, awgrymodd rhai landlordiaid cymdeithasol y gellid mynd i'r afael â'r mater drwy addasu polisïau dyrannu tai cymdeithasol fel eu bod yn cynnwys gofalwyr fel grŵp â blaenoriaeth.

Safoni'r broses o droi tenantiaid allan am fod ganddynt ôl-ddyledion rhent

- 2.48 Mae'r elfen hon o'r cynigion yn ymwneud yn bennaf â'r sector rhentu cymdeithasol, gan y byddai'n ymestyn hawliau tenantiaid cymdeithasau tai i'r un lefel â hawliau tenantiaid awdurdodau lleol. Yn fwy arwyddocaol, byddai'n cael gwared ar allu cymdeithasau tai i ddefnyddio 'Sail 8'; hynny yw, y gallu i wneud cais i droi tenant allan am fod ganddo ôl-ddyledion rhent heb i'r llys allu ystyried amgylchiadau lleddfol, fel problem gyda'r budd-dal tai.
- 2.49 O'r 84 o ymatebwyr a nododd eu ffafriaeth yn glir, roedd 63 o blaid safoni (75 y cant). Roedd y rhain yn cynnwys pob ymateb ond un gan awdurdodau lleol unigol, yn ogystal â Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a Housing Leadership Cymru.
- 2.50 Roedd y gwrthwyneb yn wir yn achos cymdeithasau tai. Roedd ychydig dros dri chwarter o'r ymatebwyr o blaid cadw Sail 8 gyda'r gweddill yn cytuno â'r cynnig safoni. Y rheswm mwyaf cyffredin a roddwyd dros gadw Sail 8 oedd bod ôl-ddyledion rhent yn debygol o gynyddu yn sgil rhaglen Diwygio Lles Llywodraeth y DU ac felly, er mwyn delio â'r mater hwn, ni ddylid ei gwneud yn anos i droi tenantiaid allan am fod ganddynt ôl-ddyledion rhent. Awgrymodd un gymdeithas, os mai safoni trefniadau oedd y prif nod, y gellid gwneud hynny drwy ymestyn Sail 8 i gynnwys tenantiaethau awdurdodau lleol, yn hytrach nag atal cymdeithasau tai rhag ei defnyddio.
- 2.51 Dywedodd Tai Cymunedol Cymru, sef y corff sy'n cynrychioli cymdeithasau tai:
- 'Er mai dim ond fel dewis olaf y defnyddiwyd Sail 8 ym mhob achos, mae mwy o landlordiaid cymdeithasol cofrestredig [cymdeithasau tai] wedi dweud y byddant yn ystyried defnyddio Sail 8 gan eu bod yn rhagweld y bydd tenantiaid sydd wedi cael eu taro gan y dreth ystafell wely, ac sy'n amharod i symud, yn debygol o fynd i gryn dipyn o ôl-ddyled yn gyflym iawn. Mae benthycwyr wedi datgan yn glir os bydd ôl-ddyledion rhent yn parhau i gynyddu, byddant yn cynyddu costau benthycu er mwyn adlewyrchu'r lefel uwch o risg.'
- 2.52 Roedd y Cyngor Benthycwyr Morgeisi, sy'n cynrychioli sefydliadau ariannol sy'n benthycu arian i gymdeithasau, hefyd am weld Sail 8 yn cael ei chadw am resymau'n ymwneud â hyfywedd ariannol. Fodd bynnag, credai un gymdeithas tai, am ei bod wedi cadw'r hawl i ddefnyddio Sail 8 ond nad oedd wedi gwneud hynny hyd yma, ei bod yn anodd dadlau'n argyhoeddiadol y byddai cael gwared arni yn effeithio ar hyfywedd.

***Ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid sicrhau nad oes unrhyw beryglon
Categori 1 o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai***

- 2.53 O'r 96 o ymatebwyr a fynegodd ffafriaeth glir, roedd 87 o blaid y cynnig hwn (91 y cant). Ar landlordiaid preifat y byddai'r cynnig hwn yn effeithio fwyaf gan ei bod eisoes yn ofynnol i gymdeithasau tai ac awdurdodau lleol sicrhau nad oes peryglon o'r fath yn eu tai. Fodd bynnag, roedd cefnogaeth gref i'w gweld hyd yn oed ymhlith landlordiaid preifat, wrth i 13 o'r 16 a fynegodd ffafriaeth glir gytuno â'r cynnig. Roedd y sylwadau cefnogol a gafwyd gan landlordiaid preifat yn cynnwys: 'Peryglon Categori 1 yw'r rhai sy'n achosi marwolaeth neu salwch cronig ac ni fyddai unrhyw landlord rhesymol yn ystyried caniatáu peryglon o'r fath yn ei eiddo'.
- 2.54 Fodd bynnag, er gwaethaf y gefnogaeth gref, cafwyd llawer o sylwadau hefyd yn cyfeirio at gymhlethdod y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai. Teimlwyd y byddai'r cymhlethdod hwn yn ei gwneud hi'n anodd gosod rhwymedigaeth gytundebol ar y landlord i sicrhau nad oes unrhyw beryglon o'r fath yn bresennol. Er enghraifft, dywedodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl:
- 'Y broblem yw bod y system yn adnodd gorfodi cymhleth i awdurdodau lleol. Mae'n hysbys bod swyddogion iechyd yr amgylchedd awdurdodau lleol yn ei chael hi'n anodd defnyddio'r system. Mae nifer o agweddau ar y system yn wrthrychol. Rhaid i'r swyddog sy'n defnyddio'r system lunio ei farn ei hun ar debygolrwydd a chanlyniadau penodol. Yn ein barn ni, ni allwch drosi hyn yn deler cytundebol.'
- 2.55 Hefyd, tynnodd rhai ymatebwyr sylw at y ffaith y gall tenantiaid achosi perygl Categori 1, yn enwedig llwydni sy'n datblygu am nad ydynt yn awyru'r eiddo'n ddigonol.
- 2.56 Yn yr ymatebion a gafwyd gan awdurdodau lleol, sydd eisoes yn gyfrifol am nodi a gorfodi camau gweithredu yn erbyn cartrefi â pheryglon Categori 1, cyfeiriwyd at broblemau posibl â'r cynnig. Dywedodd un Rheolwr Diogelu Iechyd y Cyhoedd nad oes gan landlordiaid preifat yr arbenigedd sydd ei angen i asesu peryglon ac y byddai'r cynnig ar ei ffurf bresennol yn rhoi baich annheg a gofynion afrealistig arnynt. Nodwyd hefyd y byddai datblygiadau eraill, yn enwedig y cynllun cofrestru a thrwyddedu landlordiaid arfaethedig, yn helpu i wella'r maes hwn.

Dileu'r moratoriwm chwe mis ar droi allan ar sail 'dim bai'

- 2.57 O'r 82 o ymatebwyr a fynegodd ffafriaeth glir, roedd 69 (84 y cant) o blaid dileu'r moratoriwm tra bo 13 (16 y cant) yn gwrthwynebu. Hefyd, mynegwyd amrywiaeth eang o safbwyntiau, gan gynnwys o fewn yr un sector.

- 2.58 Roedd yr ymatebion a gafwyd gan landlordiaid cymdeithasol unigol o blaid y cynnig i ddileu'r moratoriwm. Roedd 13 allan o'r 15 o ymatebion gan awdurdodau lleol a fynegodd ffafriaeth glir yn cytuno â'r cynnig i ddileu'r moratoriwm, tra roedd 12 allan o'r 15 o gymdeithasau tai a ymatebodd yn gefnogol. Roedd y dadleuon o blaid dileu'r moratoriwm yn cynnwys: mae'r gyfraith bresennol yn ddryslyd; nid yw'r moratoriwm yn cael fawr ddim effaith ymarferol sut bynnag; a byddai dileu'r moratoriwm yn ei gwneud hi'n haws i grwpiau risg uchel gael llety yn y sector preifat.
- 2.59 Dadleuodd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a Housing Leadership Cymru'n gryf o blaid cadw'r moratoriwm. Er ei bod yn aml yn well gan landlordiaid preifat roi gosodiadau tymor hwy i denantiaid da, dywedwyd y byddai dileu'r moratoriwm serch hynny yn cyfateb i roi llai o ddiogelwch i denantiaid preifat. At hynny, dadleuwyd y byddai'r cynnig yn amharu ar allu awdurdodau lleol i ddod o hyd i lety am chwe mis, fel y cynigir o dan ddarpariaethau digartrefedd Bil Tai Llywodraeth Cymru.
- 2.60 O ran landlordiaid preifat, roedd 14 o'r 15 a fynegodd ffafriaeth glir yn cefnogi'r cynnig. Dywedodd llawer ohonynt y byddai'n ei gwneud yn haws iddynt gynnig gosodiadau byrdymor i'r tenantiaid hynny sydd eu heisiau. Roedd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl a Chymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid yn gefnogol hefyd. Cyfeiriodd ymatebwyr o'r grŵp hwn hefyd at ystadegau a ddangosai fod llai na 10 y cant o denantiaethau yn cael eu terfynu gan y landlord.
- 2.61 Roedd Shelter Cymru yn erbyn y cynnig am y rheswm bod y manteision cadarnhaol a amlinellir yn y Papur Gwyn yn drech na'r effaith negyddol. Fodd bynnag, roedd elusen Crisis yn cefnogi'r cynnig am na fyddai'n bosibl troi tenantiaid allan ar sail dim bai o hyd yn ystod unrhyw gontract cyfnod penodedig. Awgrymodd Cyngor ar Bopeth Cymru ddewis arall, lle byddai telerau contract ychwanegol yn cyfyngu'r amgylchiadau lle gellid dod â thenantiaeth i ben, fel y landlord yn dymuno gwerthu'r eiddo neu'n penderfynu bod angen yr eiddo arno ar ei gyfer ei hun neu aelod arall o'r teulu.

Sefydlu fframwaith cyfreithiol ar gyfer tai â chymorth

- 2.62 Am y tro cyntaf, mae cynigion Rhentu Cartrefi yn ceisio sefydlu fframwaith cyfreithiol penodedig ar gyfer tai â chymorth, gan ystyried yr heriau penodol sy'n gysylltiedig â'r ddarpariaeth hon. Roedd cefnogaeth gref i'r amcan hwn, gyda 90 y cant o'r 71 o ymatebwyr a fynegodd ffafriaeth glir yn dweud eu bod yn ei gefnogi.
- 2.63 Fodd bynnag, am mai dyma'r tro cyntaf i fframwaith cyfreithiol o'r fath gael ei ddatblygu, cafwyd llawer o sylwadau ar fanylion y cynigion, a chynigiwyd dulliau amgen hefyd. Argymhellwyd hefyd y dylid

ymgysylltu ymhellach â'r sector tai â chymorth er mwyn sicrhau y bydd modd rhoi'r cynigion terfynol ar waith yn llawn.

- 2.64 Y pryder mwyaf cyffredin a godwyd oedd ynglŷn â chael cyfnod cymhwyso caeth sy'n golygu y byddai unigolyn, ar ôl i'r cyfnod hwn ddod i ben, yn dod yn gymwys yn awtomatig i gael mwy o ddiogelwch o dan y contract safonol neu'r contract diogel. Yn hytrach na dibynnu ar gyfnodau amser penodol er mwyn diffinio'r math o gontract y mae gan unigolyn hawl iddo, awgrymodd Cymorth Cymru, sy'n cynrychioli darparwyr tai â chymorth, y byddai'n fwy priodol canolbwyntio ar y rheswm dros ddarparu'r llety.
- 2.65 Felly cynigiwyd tri chategori arall o lety: darpariaeth mewn argyfwng neu ddarpariaeth fyrdymor iawn; llety â chymorth cyffredinol; a llety tymor hwy / parhaol. Teimlwyd y dylid gadael i'r ddarpariaeth fyrdymor iawn barhau i weithredu o dan drefniant trwyddedu, hyd yn oed pan fo'r ddarpariaeth honno'n para am fwy na phedwar mis. Byddai llety â chymorth cyffredinol yn dilyn y trefniadau rheoli uwch o dan gontract safonol; a dylid defnyddio'r contract diogel ar gyfer llety hirdymor.
- 2.66 Er mwyn sicrhau na chaiff unigolyn ei adael yn annheg mewn sefyllfa gymharol anniogel ar ôl dileu'r cyfnodau amser penodol, awgrymwyd y gallai gweithwyr cymorth Tai â Chymorth asesu trefniadau tenantiaeth yr unigolyn fel rhan o'u proses adolygu. Awgrym arall oedd y dylai Llywodraeth Cymru geisio sefydlu trwydded enghreifftiol a fyddai'n gymwys i ddarpariaeth fyrdymor iawn, yn ychwanegol at y trefniadau rheoli uwch a gynigiwyd ar gyfer y contract safonol a'r contract diogel.
- 2.67 Codwyd pryder arall mewn perthynas â chyfyngu gwaharddiadau dros dro i 48 awr ar unrhyw adeg. Awgrymwyd trefniant mwy hyblyg a fyddai'n ei gwneud yn bosibl i uno'r tri chyfnod o 48 awr gyda'i gilydd, gan greu uchafswm o chwe diwrnod yn ystod cyfnod o chwe mis. Fodd bynnag, mynegodd ymatebwyr eraill bryder y gallai cyfnodau gwahardd dros dro gael eu camddefnyddio gan landlordiaid ac felly y byddai angen llunio canllawiau clir er mwyn diogelu unigolion. Tanlinellwyd hyn gan Tai Pawb, sef elusen cydraddoldeb o ran tai, a gyfeiriodd at dystiolaeth o leoliadau iechyd meddwl sy'n dangos nad yw dynion o gymunedau pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig wedi cael eu trin yn gyfartal.

Cynnwys tenantiaethau Deddf Rhenti a gynigir gan gymdeithasau tai o fewn fframwaith Rhentu Cartrefi

- 2.68 O'r 69 o ymatebwyr a fynegodd ffafriaeth glir, roedd 61 o blaid y cynnig hwn (88 y cant). Cyfeiriai'r sylwadau cadarnhaol yn bennaf at fanteision sicrhau cysondeb ar draws tenantiaethau tai cymdeithasol. Fodd bynnag, pwysleisiodd rhai ymatebwyr, fel Shelter Cymru, bwysigrwydd asesu'r effaith bosibl ar lefelau rhent y tenantiaid cymdeithasau tai hynny y byddai'r cynnig hwn yn effeithio arnynt.

- 2.69 Dadleuodd rhai landlordiaid preifat ac asiantau gosod y dylid cynnwys tenantiaethau preifat y Ddeddf Rhenti hefyd, ond cytunai ymatebwyr eraill yn gryf ei bod yn briodol i'w heithrio.

Sylwadau eraill

- 2.70 Yn ogystal ag ymateb i'r cwestiynau a ofynnwyd yn y Papur Gwyn, awgrymodd sawl ymatebydd naill ai gynigion ychwanegol i'w hystyried neu ffyrdd eraill o gyflawni'r amcanion a nodwyd.
- 2.71 Awgrymodd nifer o ymatebwyr y dylai'r cynigion ymdrin â'r mater o droi tenantiaid allan am resymau dialgar, pan fo landlord yn ceisio dod â thenantiaeth i ben ar ôl i denant ofyn iddo wneud atgyweiriadau, er enghraifft. Mynegodd Undeb Myfyrwyr Aberystwyth bryder hefyd y gallai mwy o denantiaid gael eu troi allan am resymau dialgar o ganlyniad i'r cynnig i ddileu'r moratoriwm chwe mis ar droi allan ar sail dim bai.
- 2.72 Awgrymwyd hefyd y dylid cynnwys gofyniad gorfodol i ddefnyddio dulliau amgen o ddatrys anghydfod, ar ffurf 'cyfryngu strwythuredig', fel un o delerau sylfaenol y contractau newydd. Dadleuwyd bod dulliau amgen o ddatrys anghydfodau'n cael eu defnyddio'n fwyfwy llwyddiannus mewn meysydd eraill sy'n gysylltiedig â thai, gan gynnwys anghydfodau rhwng cymdogion, ymddygiad gwrthgymdeithasol, anghydfodau ynghylch ffiniau a thaliadau gwasanaeth. Fodd bynnag, dywedodd yr ymatebydd nad yw cyfryngu wedi cael fawr o effaith eto yn achos materion tai "prif ffrwd" fel y gellid eu galw, fel eiddo mewn cyflwr gwael, cymryd meddiant, ôl-ddyledion ac olyniaeth.

3. Rhestr lawn o ymatebwyr

Llywodraeth Leol

CLILC
Cyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent
Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili
Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr
Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf
Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen (2)
Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam
Cyngor Caerdydd (2)
Cyngor Dinas Casnewydd
Cyngor Sir Caerfyrddin
Cyngor Sir Ceredigion (4)
Cyngor Sir Ddinbych (2)
Cyngor Sir Penfro
Cyngor Sir Powys
Cyngor Sir y Fflint
Cyngor Sir Ynys Môn
Dinas a Sir Abertawe
Housing Leadership Cymru

Cymdeithasau Tai

Cantref
Cartrefi Conwy
Cartrefi Cymoedd Merthyr
Cartrefi Cymunedol Cymru
Cartrefi Cymunedol Gwynedd
Cartrefi Dinas Casnewydd
Cartrefi Melin
Cartrefi RCT
Cartrefi Tai Calon
Cymdeithas Tai Bro Myrddin
Cymdeithas Tai Cadwyn
Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru
Cymdeithas Tai Clwyd
Cymdeithas Tai Cymuned Caerdydd
Cymdeithas Tai Charter
Cymdeithas Tai Family (Cymru)
Cymdeithas Tai Gogledd Cymru (2)
Cymdeithas Tai Newydd
Cymdeithas Tai Sir Benfro
Cymdeithas Tai Sir Fynwy
Cymdeithas Tai Taf

Cymdeithas Tai United Welsh
Cymdeithas Tai Wales & West
Diwygio Lles Gwent (Tai Cymunedol Bron Afon, Cymdeithas Tai Charter,
Cymdeithas Tai Linc Cymru, Cartrefi Melin, Cymdeithas Tai Sir Fynwy,
Cartrefi Dinas Casnewydd, Cartrefi Tai Calon, Cymdeithas Tai United)
Grŵp Cartrefi Cymunedol Cynon Taf
Grŵp Tai Gwalia
Grŵp Tai Pennaf
Hafan Cymru
Hendre
Tai Ceredigion
Tai Cymoedd i'r Arfordir
Tai Cymunedol Bron Afon

Landlordiaid Preifat ac Asiantau Gosod

Alexanders Estate Agency
CLA - Y Gymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad
CPS Homes
Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid (2)
Meyrick Estate Management
Moginie James Estate Agents
Peter Alan Estate Agents
Urdd Landlordiaid Preswyl
Y Gymdeithas Asiantau Gosod Preswyl
Y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl

19 o landlordiaid preifat

Y Sector Gwirfoddol

BAWSO
Canolfan Cydweithredol Cymru Cyf
Crisis
Cyfeillion y Ddaear Cymru
Cyngor ar Bopeth Cymru (2)
Cymdeithas Gofal Sir Benfro/Gweithredu ar Ddigartrefedd Sir Benfro
Cymorth Cymru
Cymorth i Fenywod Abertawe
Cymorth i Fenywod Sir Faesyfed
Cymorth i Ferched Cymru
Diverse Cymru
Gofal
Llamau
Plant yng Nghymru
Shelter Cymru
Tai Pawb
UCM Cymru
Undeb Myfyrwyr Aberystwyth

Undeb Myfyrwyr Bangor
Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol

Eraill

Arden Chambers
Bwrdd Iechyd Hywel Dda
Bwrdd Iechyd Prifysgol Caerdydd a'r Fro
Cartrefi Cymoedd Merthyr - Fforwm Preswylwyr
Comisiwn Pobl Hŷn Cymru
Comisiynydd Plant Cymru
Corff Cynrychiolwyr yr Eglwys yng Nghymru
Cyngor Benthycwyr Morgeisi
Cyngor Diogelwch Trydanol
Cymdeithas Adeiladu'r Principality
Cymdeithas Ganolog y Priswyr Amaethyddol
Cymdeithas Prif Swyddogion yr Heddlu Cymru
Cymdeithas y Cyfreithwyr
Cymdeithas Ymarferwyr y Gyfraith Tai
Cynllun Gosodiadau Cymeradwy Cenedlaethol
Grŵp Monitro Tai Ceredigion
Grŵp Trosedd a Niwsans Landlordiaid Cymdeithasol
Heddlu De Cymru
Heddlu Dyfed Powys
Ieuenctid Rhyddfrydol Cymru
Nwy Prydain
Partneriaeth Tai Gwynedd a Chyngor Gwynedd
Partneriaethau Tenantiaid a Phreswylwyr Cartrefi Cymunedol Gwynedd
Pwyllgor Diogelu Iechyd
Rhaglen Cefnogi Pobl Canolbarth a Gorllewin Cymru - y Pwyllgor
Cydweithredu Rhanbarthol
Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig
Sefydliad Siartredig Iechyd yr Amgylchedd
Sefydliad Siartredig Tai Cymru
Tenantiaid Cymru
TPAS Cymru
Ungoed-Thomas & King Solicitors
Y Swyddfa Masnachu Teg
Yr Ombwdsmon Eiddo

27 o denantiaid/unigolion