



Llywodraeth Cymru
Ymgynghoriad – crynodeb o ymatebion

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 – Canllawiau ar gyfer Llety â Chymorth

Gorffennaf 2017

Mae'r ddogfen yma hefyd ar gael yn Saesneg.
This document is also available in English.

Cyflwyniad

Daeth [Ddeddf Rhentu Cartrefi \(Cymru\)](#) i rym ym mis Ionawr 2016 a bydd yn effeithio ar bron pob tenantiaeth bresennol yng Nghymru. Bydd y Ddeddf yn effeithio ar dros filiwn o bobl sy'n byw ar hyn o bryd mewn llety sy'n cael ei rentu yng Nghymru, ac ar y gweithwyr tai proffesiynol sy'n gweithio yn y diwydiant.

Nod y ddeddfwriaeth newydd yw gwneud y broses o rentu cartref yn symlach ac yn haws, gan gyflwyno un fframwaith cyfreithiol clir yn lle'r nifer o ddarnau gwahanol a chymhleth o ddeddfwriaeth yn ymwneud â thenantiaeth sy'n bodoli ar hyn o bryd. Mae'r Ddeddf yn berthnasol i dai rhent o bob math yng Nghymru, gyda nifer fach o eithriadau, fel eiddo sy'n cael ei osod ar rent o dan Ddeddf Rhenti 1977.

Mae'r Ddeddf yn gweithredu argymhellion adroddiad 'Rhentu Cartrefi' 2006 Comisiwn y Gyfraith, ac roedd yn un o ymrwymadau'r Papur Gwyn Cartrefi i Gymru a gyhoeddwyd ym mis Mai 2012.

Am y tro cyntaf, bydd Rhentu Cartrefi yn ei gwneud yn ofynnol i bob landlord gyhoeddi datganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth i'r tenant neu'r trwyddedai (cyfeirir atynt fel 'deiliaid contract' yn y Ddeddf). Bydd y datganiad yn nodi hawliau a chyfrifoldebau landlordiaid a deiliaid contract.

O safbwynt llety â chymorth, gall y landlord gyhoeddi trwydded neu denantiaeth ar gyfer chwe mis cyntaf y feddiannaeth (cyfeirir at hyn yn y Ddeddf fel y "cyfnod perthnasol", a gellir ei ymestyn mewn rhai amgylchiadau). Fodd bynnag, ar ôl chwe mis o feddiannaeth, bydd gofyn i landlordiaid gyhoeddi 'contract safonol â chymorth' o leiaf (oni bai bod cais yn cael ei wneud i ymestyn y cyfnod perthnasol). Mae'r contract safonol â chymorth yn seiliedig ar y contract safonol gyda phŵer statudol ychwanegol i wahardd deiliad y contract dros dro ac, os yw'r landlord yn dewis, cymal symudedd sy'n golygu bod modd ail-leoli deiliad y contract yn yr adeilad.

Ymgynghoriad

Ar 6 Chwefror 2017, cyhoeddodd Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant ganllawiau drafft ar lety â chymorth fel rhan o ymarferiad ymgynghori. Nod y canllawiau yw darparu cyngor a chymorth i landlordiaid, awdurdodau lleol, defnyddwyr llety â chymorth a sefydliadau sy'n cefnogi defnyddwyr.

Diben yr ymgynghoriad oedd casglu safbwyntiau ac adborth ar y canlynol:

- canllawiau statudol drafft y mae'n rhaid i landlordiaid roi sylw iddynt wrth wahardd deiliad y contract dros dro o dan gontract safonol â chymorth;
- canllawiau anstatudol drafft i helpu landlordiaid ac awdurdodau lleol i gyflawni eu swyddogaethau mewn perthynas ag ymestyn y cyfnod perthnasol cyn i denantiaeth neu drwydded sy'n ymwneud â llety â chymorth fynd yn gontract meddiannaeth.

Dechreuodd ymgynghoriad 12 wythnos ar 6 Chwefror 2017, a'r dyddiad cau ar gyfer cyflwyno ymatebion oedd 28 Ebrill 2017. Gofynnwyd chwe chwestiwn, ac roedd modd ymateb iddynt mewn e-bost, ar-lein neu drwy'r post. Roedd y ddogfen ymgynghori ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru.

Gofynnodd yr ymgynghoriad am safbwyntiau ar y canlynol yn benodol:

Canllawiau Statudol ar Wahardd Dros Dro

1. Lefel y swydd a awgrymir ar gyfer y sawl sy'n gwneud penderfyniad gwahardd;
2. Y camau y gallai landlord eu cymryd i osgoi digartrefedd;
3. Y weithdrefn ar gyfer cynnal adolygiad o'r gwersi a ddysgwyd;
4. A yw'r ffurflen adolygu gwersi a ddysgwyd yn hawdd ei deall ac yn ateb y diben.

Canllawiau ar gael cydsyniad awdurdod lleol i ymestyn y cyfnod perthnasol

5. A yw'r weithdrefn y dylai landlord ei dilyn i ymestyn y cyfnod perthnasol wedi'i disgrifio'n glir;
6. A yw rôl yr awdurdod tai lleol wrth ystyried cais am estyniad wedi'i disgrifio'n glir.

Derbyniodd Llywodraeth Cymru 31 o ymatebion i'r ymgynghoriad gan y sefydliadau a'r unigolion canlynol:

Cyngor Rhondda Cynon Taf	Tai â Chymorth ar gyfer Cyn-filwyr
Cyngor Torfaen	Cymdeithas Tai Unedig Cymru
Cymdeithas y Cyfreithwyr Cymru a Lloegr	Cyngor Caerdydd
Tai Cymunedol Bron Afon	Cyngor Caerffili
Age Cymru	Cymdeithas Tai Teulu (Cymru) Cyf.
Prosiect Pobl Ifanc Sengl Ddigartref Abertawe	Tai Taf
Grŵp Cynllunio Cymorth i Bobl Merthyr Tudful	Solas Cymru
Shelter Cymru	Tai Pawb
Cymorth i Fenywod Cymru	Action on Hearing Loss
Canolfan Wallich	Tai Dewis
Caer Las Cymru	Cyngor Casnewydd
Grŵp Coastal Housing	Llamau
Cymorth Cymru	Tai Cymunedol Cymru
Garden Court Chambers	Cyngor Powys
Cyngor Ynys Môn	Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
Ymatebodd un unigolyn preifat hefyd	

Mae Llywodraeth Cymru yn croesawu'r ymatebion i'r ymgynghoriad, a hoffai ddiolch i bawb a ymatebodd. Mae pob ymateb i'r ymgynghoriad wedi'i ystyried ac wedi llywio'r gwaith o ddatblygu'r dogfennau canllawiau.

Mae'r ddogfen hon yn crynhoi'r ymatebion i chwe chwestiwn yr ymgynghoriad. Nid yw'n gallu cynnwys pob sylw. Fodd bynnag, mae'n ceisio cynnwys themâu a materion sy'n codi'n gyson. Codwyd sawl mater nad oeddent yn uniongyrchol berthnasol i destun yr ymgynghoriad. Rydym wedi nodi'r materion hyn ond nid ydym wedi eu hystyried yn fanwl fel rhan o'r ymateb hwn. Roedd y rhan fwyaf o ymatebion i'r ymgynghoriad wedi dod gan bobl neu sefydliadau yng Nghymru.

Ymatebion i gwestiynau'r ymgynghoriad

Cwestiwn 1 – Y penderfynwr: ydych chi'n cytuno â lefel y swydd a awgrymir ar gyfer y sawl sy'n gwneud penderfyniad gwahardd?

O'r ymatebion a dderbyniwyd:

Ni atebwyd y cwestiwn gan 4 (13%)

'Ydw' oedd ateb 17 (55%)

'Nac ydw' oedd ateb 10 (32%)

O'r rhai a atebodd y cwestiwn, 'ydw' oedd ateb 63% a 'nac ydw' oedd ateb 37%.

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebion i'r cwestiwn hwn yn ffafriol. Roedd y rhan fwyaf o'r rhai a atebodd 'nac ydw' yn credu y dylai'r sawl sy'n gwneud y penderfyniad fod yn gweithio ar lefel cyfarwyddwr o leiaf. Fodd bynnag, awgrymodd rhai pobl y dylai'r gweithiwr shift ar y safle wneud y penderfyniad.

Dyma rai o'r sylwadau eraill:

- Dim ond yr heddlu neu'r llysoedd a ddylai wneud gwaharddiadau dros dro;
- Dylid caniatáu i'r uwch aelod o staff sydd ar ddyletswydd wneud y penderfyniad, gan sicrhau bod uwch reolwr yn ei adolygu wedyn;
- Nid oes modd cysylltu â rheolwr sydd ar alwad bob amser;
- Arbenigedd y sawl sy'n gwneud y penderfyniad yw'r elfen bwysicaf, nid lefel ei swydd.

Ymateb Llywodraeth Cymru:

Y brif ystyriaeth yw bod angen i'r penderfynwr fod â'r profiad a'r cymwysterau priodol i wneud penderfyniad gwahardd. Cydnabyddir y bydd lefel swydd yr unigolyn, er enghraifft rheolwr, uwch reolwr neu gyfarwyddwr, yn amrywio rhwng sefydliadau unigol. Hefyd, mae'n bwysig cofio bod angen sicrhau bod rhywun ar gael i gymryd rhan mewn adolygiadau o benderfyniadau, a bod angen i'r unigolyn hwn fod mewn swydd uwch na'r penderfynwr. Fodd bynnag, byddwn yn ystyried y mater hwn ymhellach yn sgil gweithredu'r trefniadau newydd ac fel rhan o werthuso'r Ddeddf ar ôl ei chyflwyno.

Mewn ymateb i'r sylwadau i'r ymgynghoriad, rydym wedi diwygio'r canllawiau er mwyn nodi y dylai'r penderfynwr fod â phrofiad priodol ac mewn swydd lefel uwch, ac y dylai polisi gwahardd y landlord nodi'r weithdrefn ar gyfer penderfynu gwneud gwaharddiad dros dro.

Cwestiwn 2 – Osgoi Digartrefedd: ydych chi'n cytuno â'r camau y dylai landlord eu cymryd i osgoi digartrefedd?

O'r ymatebion a dderbyniwyd:

Ni atebwyd y cwestiwn gan 3 (10%)

'Ydw' oedd ateb 14 (45%)

'Nac ydw' oedd ateb 14 (45%)

O'r rhai a atebodd y cwestiwn, 'ydw' oedd ateb 50% a 'nac ydw' oedd ateb 50%.

Roedd rhaniad cyfartal i'r ymatebion i'r cwestiwn hwn.

Dyma rai o sylwadau'r 28 o ymatebwyr a atebodd y cwestiwn hwn:

- Ni ddylai nifer y gwaharddiadau gael eu cyfyngu i dri yn unig mewn cyfnod treigl o chwe mis;
- Mae angen rhoi mwy o bwyslais ar ddatblygu gwelyau mewn argyfwng a hyrwyddo mwy o weithio ar draws partneriaethau;
- Mae rhai darparwyr llety yn debygol o fod yn anfodlon derbyn rhywun sydd wedi'i wahardd;
- Cwestiynau ynglŷn â'r effaith bosibl ar fudd-dal tai;
- Mae'n hollbwysig bod darparwyr yn nodi achosion lle mae gwaharddiadau yn arwain at ddigartrefedd ar y stryd;
- Dylai hysbysiadau ysgrifenedig gynnwys cyfnod y gwaharddiad a rhestr gywir o lochesi a ffynonellau cyngor cyfreithiol;
- Dylid cwblhau asesiad risg yn gyntaf cyn defnyddio'r pŵer i wahardd - bydd hyn yn atal ail-leoli ar frys;
- Mae perygl y bydd pobl sy'n agored i niwed yn methu dychwelyd os ydynt yn mynd yn ddigartref dros dro;
- Mae'n debygol o gynyddu'r galw am wasanaethau eraill (e.e. iechyd, gwasanaethau cymdeithasol, yr heddlu);
- Nid oes llety digonol ar gael mewn hosteli mewn sawl rhan o Gymru;
- Gallai caniatáu'r cymal symudedd achosi problemau, ac ni ellir disgwyl y bydd gan landlordiaid eraill ystafelloedd sbâr;
- Dylai darparwyr fod â pholisi gwahardd ar waith cyn y gallant ddefnyddio'r pŵer;
- Dylai landlordiaid roi gwybod i'r tîm dewisiadau tai lleol pan fyddant yn gwahardd unigolion;
- Dylai darparwyr cymorth fod â dyletswydd gofal i gynorthwyo unigolion i ddod o hyd i lety amgen yn ystod cyfnod y gwaharddiad;
- Dylai gwasanaethau cymorth fod ar gael o hyd tra bod unigolyn wedi'i wahardd;
- Pwy sy'n gyfrifol am dalu cost llety dros dro?
- Nid yw Awdurdodau Lleol yn darparu gwasanaeth bedair awr ar hugain y dydd, saith diwrnod yr wythnos bob amser;
- Nid oes llwybr ar gyfer herio penderfyniad i roi'r pŵer i wahardd dros dro;
- Mae llawer o ddigwyddiadau'n codi gyda'r nos/dros y penwythnos ac nid oes unrhyw sicrwydd y bydd sefydliadau'n staffio cynlluniau yn yr un modd;
- Dylid sicrhau bod gan landlordiaid ddyletswydd gofal i hysbysu unigolion penodol am y gwaharddiad, e.e. gweithiwr cymdeithasol, gweithiwr cymorth, perthynas agosaf, meddyg teulu a/neu swyddog prawf;
- Dylai landlordiaid ddarparu gwybodaeth lafar yn ogystal â gwybodaeth ysgrifenedig am wasanaethau digartrefedd, er mwyn darparu ar gyfer pobl ag anawsterau llythrennedd.

Ymateb Llywodraeth Cymru:

Mae gan Lywodraeth Cymru amcan polisi clir i atal digartrefedd ar y stryd ynghyd â fframweithiau i gyflawni'r nod. Rydym yn nodi'n glir y dylai'r pŵer i wahardd unigolyn/unigolion o'i gartref/eu cartref dros dro, hyd yn oed am gyfnod hyd at 48 awr ar y tro yn unig, fod yn ddewis olaf. Rydym wedi cryfhau'r canllawiau i adlewyrchu hyn. Fodd bynnag, mewn rhai amgylchiadau mae'n bosibl mai gwahardd unigolyn fydd y cam gweithredu mwyaf priodol, er enghraifft os yw rhywun yn bygwth preswylwyr eraill neu aelodau o staff, neu os yw rhywun sy'n byw mewn hostel sy'n gwahardd alcohol yn dychwelyd yno yn feddw a bod angen iddo sobri cyn cael mynediad. Mae landlordiaid wedi dweud wrthym nad ydynt yn awyddus i gysylltu â'r heddlu mewn sefyllfaoedd fel hyn gan y gallai hynny gael effaith niweidiol ar ragolygon hirdymor yr unigolyn o symud ymlaen i fyw'n annibynnol.

Rydym wedi ystyried y sylwadau a wnaed yn ofalus fel rhan o'r broses ymgynghori. Rydym

wedi cryfhau'r canllawiau yn unol â'r canlynol:

- dylai landlordiaid sy'n bwriadu defnyddio'r pŵer gwahardd dros dro fod â pholisi ar waith ar sut i'w ddefnyddio cyn bod modd defnyddio'r pŵer i wahardd dros dro;
- dylai polisi gwahardd y landlord gynnwys manylion trefniadau cyfatebol sydd wedi'u gwneud â landlordiaid eraill i osgoi digartrefedd, gan nodi a fydd hyn yn digwydd ar sail lleu yn unig neu a fydd gwasanaethau cymorth yn cael eu darparu hefyd, fel sy'n briodol;
- dylai awdurdodau tai lleol weithio gyda landlordiaid a darparwyr yn eu hardal i hyrwyddo a hwyluso trefniadau cyfatebol;
- dylai landlordiaid roi gwybod i'r gwasanaeth digartrefedd lleol os ydynt yn gwahardd deiliad y contract;
- dylai landlordiaid hysbysu gweithiwr cymdeithasol neu weithiwr cymorth dynodedig, perthynas agosaf deiliad y contract, a/neu swyddog prawf, fel sy'n briodol;
- dylai'r landlord hysbysu deiliad/deiliaid y contract am y polisi gwahardd dros dro ar ddechrau'r contract safonol â chymorth.

Cwestiwn 3 – Adolygiad o'r Gwersi a Ddysgwyd: ydych chi'n cytuno â'r weithdrefn ar gyfer cynnal adolygiad o'r 'gwersi a ddysgwyd'?

O'r ymatebion a dderbyniwyd:

Ni atebwyd y cwestiwn gan 4 (13%)

'Ydw' oedd ateb 16 (52%)

'Nac ydw' oedd ateb 11 (35%)

O'r rhai a atebodd y cwestiwn, 'ydw' oedd ateb 59% a 'nac ydw' oedd ateb 41%.

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebion i'r cwestiwn hwn yn ffafriol.

Roedd llawer o'r sefydliadau a oedd yn anghytuno â'r cwestiwn yn teimlo nad yw'n ymarferol disgwyl i gynrychiolydd awdurdod lleol fynychu pob cyfarfod adolygu. Roedd y farn hon yn cyferbynnu â'r ymatebwyr a oedd yn cytuno â'r cwestiwn, a oedd yn teimlo ei bod yn hollbwysig sicrhau bod yr awdurdod lleol yn cael ei gynrychioli ym mhob cyfarfod adolygu.

Roedd y sylwadau eraill yn cynnwys:

- Nododd dau sefydliad y dylai'r adolygiad gael ei gynnal ymhen 7 diwrnod o wahardd yr unigolyn, nid 14 diwrnod;
- Cwestiwn ynglŷn â sut y gellir ystyried rhywun o'r un sefydliad yn aelod "annibynnol" o'r panel;
- Dylid anfon ystadegau i awdurdodau lleol bob chwarter, nid bob blwyddyn;
- Ar gyfer prosiectau mawr â throsiant uchel, gallai'r adolygiad fod yn anymarferol ac yn anodd oherwydd y gweithdrefnau a nifer y bobl sydd angen eu cynnwys;
- Dylai paneli adolygu gael eu cynnal bob chwarter i adolygu'r holl waharddiadau yn y cyfnod hwnnw yn hytrach nag ar ôl pob gwaharddiad;
- Mynegwyd pryder ynglŷn â baich gweinyddol a chost cynnal paneli adolygu;
- Nid oes unrhyw lwybr i ddeiliad y contract herio penderfyniad i arfer y pŵer gwahardd dros dro;
- Lle bynnag y bo modd, dylai'r panel adolygu gynnwys cynrychiolwyr o sefydliadau sy'n cynrychioli buddiannau deiliad y contract, gan gynnwys elusennau digartrefedd neu gyffuriau ac alcohol.

Cwestiwn 4 – Ffurflen Adolygu Gwersi a Ddysgwyd: ydych chi'n cytuno bod y ffurflen adolygu'n hawdd ei deall ac yn ateb y diben?

O'r ymatebion a dderbyniwyd:

Ni wnaeth 4 (13%) ateb y cwestiwn

'Ydw' oedd ateb 15 (48%)

'Nac ydw' oedd ateb 12 (39%)

O'r rhai a atebodd y cwestiwn, 'ydw' oedd ateb 56% a 'nac ydw' oedd ateb 44%.

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebion i'r cwestiwn hwn yn ffafriol. Roedd y rhai a oedd yn anghytuno â'r cwestiwn yn tueddu i nodi nad yw'r ffurflen yn cynnwys yr holl nodweddion gwarchoddedig o dan adran 7 o'r ffurflen (monitro cydraddoldeb ac amrywiaeth) yn unol â gofynion Deddf Cydraddoldeb 2010.

Roedd y sylwadau eraill yn cynnwys:

- Nid yw'r ffurflen yn gofyn cwestiwn am ddibynyddion yr unigolyn;
- Dylai'r ffurflen grynhoi'r dolenni/camau gweithredu yn ymwneud â chynllun datblygu personol yr unigolyn;
- Dylai'r ffurflen a'r broses adolygu roi mwy o bwyslais ar effaith gwahardd deiliad y contract;
- Mewn achosion lle mae unigolyn wedi'i wahardd o'r blaen, byddai'n fanteisiol cynnwys adolygiad o'r gwersi a ddysgwyd o adolygiadau blaenorol, a'u heffeithiolrwydd;
- Bydd llwyddiant y ffurflen yn dibynnu ar effeithiolrwydd polisi gwahardd pob sefydliad, a bydd angen hyfforddiant a chymorth ychwanegol ar staff a rheolwyr;
- Gall natur gymhleth y ffurflen fod yn anghymesur os yw cyfnod y gwaharddiad yn para ychydig oriau'n unig;
- Mae'r ffurflen yn hawdd ei deall ac yn ateb y diben;
- Nid yw'r ffurflen yn ateb y diben, a dylai gynnwys mesurau sydd wedi'u rhoi ar waith i osgoi digartrefedd ar y stryd ac effaith y gwaharddiad ar yr unigolyn a'r gymuned yn ehangach;
- Dylai deiliad y contract dderbyn copi o'r ffurflen sydd wedi'i chwblhau;
- Mae'r ffurflen yn caniatáu gwahardd deiliaid contract lluosog, ond nid yw'r canllawiau yn cyfeirio at hyn.
- Nid oes unrhyw ofyniad i nodi'r ymdrechion a wnaed i ddarparu eiriolwr ar gyfer deiliad y contract;
- Nid yw ystyr "tystiolaeth yr adolygiad" (adran 4) yn glir, ac mae angen egluro bod hyn yn cyfeirio at dystiolaeth y landlord yn unig.

Ymateb Llywodraeth Cymru i gwestiynau 3 a 4:

Diben y cyfarfod adolygu yw sicrhau bod y gwaharddiad dros dro yn gymesur, a'i fod wedi'i gwblhau yn unol â pholisi gwahardd y landlord. Hefyd, dylai'r adolygiad nodi unrhyw wersi a ddysgwyd sy'n gallu gwella'r polisi a llywio arferion gorau. Nid yw'r adolygiad yn broses apelio, ac ni ellir dileu'r gwaharddiad dros dro o ffeil deiliad y contract ar ôl ei gyflwyno. Rydym wedi cryfhau geiriad y ddogfen ganllawiau er mwyn gwneud hyn yn gliriach, gan ei bod yn ymddangos bod rhywfaint o ddryswch ynglŷn â diben yr adolygiad.

Rydym wedi ystyried yr ymatebion yn ymwneud ag amseriad y cyfarfod adolygu. Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebion yn cytuno â'r amserlen 14 diwrnod ar gyfer cynnal yr adolygiad, ond nododd rhai sefydliadau y dylid ei gynnal ymhen 7 diwrnod. Awgrymodd eraill y dylid cynnal adolygiadau bob chwarter ac ystyried pob achos yn y cyfnod hwnnw. Rydym yn

credu mai *hyd at 14 diwrnod* yw'r cyfnod mwyaf priodol ar gyfer cynnal y cyfarfod adolygu. Nid oes unrhyw beth i rwystro cynnal yr adolygiad ymhen 7 diwrnod os yw pawb yn cytuno bod hynny'n briodol. Fodd bynnag, dylai'r cyfnod hirach hyd at 14 diwrnod ganiatáu digon o amser i dawelu emosiynau a sicrhau bod y landlord yn gallu cysylltu â'r unigolion perthnasol a sefydlu'r panel adolygu. Hefyd, bydd yn rhoi amser i ddeiliad y contract ofyn am gymorth eiriolwr i fynychu'r cyfarfod, os yw hynny'n berthnasol.

Roedd y rhan fwyaf o ymatebwyr yn cytuno y dylai awdurdodau lleol fynychu pob cyfarfod adolygu, ac awgrymodd rhai y dylai cynrychiolydd yr awdurdod lleol fod yn uwch reolwr. Yn ôl rhai sefydliadau (awdurdodau lleol yn bennaf), byddai gorfod mynychu pob cyfarfod adolygu yn rhy feichus i awdurdodau lleol. Rydym wedi ystyried y sylwadau ac yn credu bod y trefniant a nodir yn yr ymgynghoriad yn briodol. Mae'n bwysig bod awdurdodau lleol yn gwbl ymwybodol o'r gwaharddiadau sydd wedi digwydd, a'r rhesymau amdanynt. Er ein bod yn cydnabod y bydd goblygiadau o safbwynt adnoddau yn deillio o hyn, nid ydym yn credu y byddent yn ormodol, a bydd y wybodaeth sy'n dod i law yn fanteisiol i'r awdurdod wrth gyflawni ei rôl gomisiynu. Fodd bynnag, nid ydym yn credu ei bod yn briodol pennu lefel swyddog yr awdurdod lleol sy'n mynychu'r cyfarfod adolygu. Dylai awdurdodau unigol benderfynu'r mater hwn.

O ran y cwestiwn yn ymwneud ag annibyniaeth aelodau'r panel adolygu – ni ddylai'r unigolion hyn fod yn gysylltiedig â'r penderfyniad i wahardd.

Rydym wedi ehangu'r canllawiau ar rôl yr awdurdod lleol yn monitro gwaharddiadau ar sail y wybodaeth gan landlordiaid. Bydd hyn yn helpu i sicrhau bod awdurdodau lleol mewn sefyllfa i weithredu os ydynt yn credu nad oes modd cyfiawnhau gwaharddiadau dros dro. Rydym wedi newid y drefn i sicrhau bod landlordiaid yn cyflwyno gwybodaeth yn fwy rheolaidd – bob chwarter yn hytrach na phob blwyddyn – er mwyn cynorthwyo'r gwaith monitro. Hefyd, dylai awdurdodau lleol ddefnyddio'r wybodaeth i lywio'r broses o gomisiynu tai â chymorth.

Ychwanegiad arall i'r canllawiau yw'r angen i gyflwyno copi o'r ffurflen adolygu i ddeiliad y contract, a'r angen i gynnal sesiynau cymorth yn y dyfodol i ategu canlyniad y cyfarfod adolygu. Bydd hyn yn helpu i sicrhau bod unigolion yn derbyn cymorth i fynd i'r afael â'r ymddygiad a arweiniodd at y gwaharddiad dros do, gan leihau'r tebygolrwydd o waharddiadau pellach.

O ran y ffurflen adolygu, rydym wedi ychwanegu'r tair nodwedd warchoddedig sy'n weddill o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010. Hefyd, rydym wedi cynnwys meysydd ychwanegol i'w cofnodi: ble y lleolwyd unrhyw ddibynyddion yn ystod cyfnod y gwaharddiad (os yn berthnasol); dyddiad cyflwyno'r hysbysiad ysgrifenedig i ddeiliaid y contract; dyddiad hysbysu'r awdurdod lleol am y gwaharddiad; manylion y cyngor neu'r wybodaeth am ddigartrefedd a ddarparwyd i ddeiliad y contract; manylion y mesurau a roddwyd ar waith i osgoi digartrefedd ar y stryd; crynodeb o'r mesurau a roddwyd ar waith yn dilyn gwaharddiadau blaenorol (os yn berthnasol); a chofnodi manylion gwasanaethau eirioli penodol y cafodd deiliad y contract ei atgyfeirio iddynt.

Cwestiwn 5 – Rôl y landlord: ydych chi'n cytuno bod y weithdrefn y dylai landlord ei dilyn i ymestyn y cyfnod perthnasol wedi'i disgrifio'n glir?

O'r ymatebion a dderbyniwyd:

Ni wnaeth 5 (16%) ateb y cwestiwn

'Ydw' oedd ateb 21 (68%)

'Nac ydw' oedd ateb 5 (16%)

O'r rhai a atebodd y cwestiwn, 'ydw' oedd ateb 81% a 'nac ydw' oedd ateb 19%.

Roedd y rhan fwyaf o ymatebwyr yn cytuno â'r cwestiwn:

- Mae rolau'n cael eu disgrifio'n glir;
- Diffyg eglurder ynglŷn â sut mae ymddygiad gwrthgymdeithasol yn cael ei ddiffinio;
- Nid yw cyfnod prosesu o bedair wythnos yn ystyried y posibilrwydd y bydd yr un math o ymddygiad yn codi eto, datgysylltu o wasanaethau iechyd ac ati, lle y gall ymddygiad a oedd yn sefydlog o'r blaen waethygu a bod angen ymestyn y cyfnod ar fyr rybudd er mwyn sefydlogi'r sefyllfa eto;
- Nid yw cais am estyniad chwe wythnos ymlaen llaw yn ymarferol, a dylai fod yn llai o lawer;
- Nid oes unrhyw eglurder ynglŷn â sawl gwaith y gellir ymestyn y cyfnod perthnasol;
- Dylai'r cais am estyniad fod yn seiliedig ar nifer o resymau, gan gynnwys osgoi cyhoeddi contract safonol os bydd gan ddeiliad y drwydded ateb hyfyw ar gyfer llety symud ymlaen yn y dyfodol agos, h.y. nid dim ond oherwydd ymddygiad gwael.

Cwestiwn 6 – Rôl yr awdurdod tai lleol – ydych chi'n cytuno bod rôl yr awdurdod tai lleol wrth ystyried cais am estyniad wedi'i disgrifio'n glir?

O'r ymatebion a dderbyniwyd:

Ni wnaeth 5 (16%) ateb y cwestiwn

'Ydw' oedd ateb 21 (68%)

'Nac ydw' oedd ateb 5 (16%)

O'r rhai a atebodd y cwestiwn, 'ydw' oedd ateb 81% a 'nac ydw' oedd ateb 19%.

Roedd y rhan fwyaf o ymatebwyr yn cytuno â'r cwestiwn:

- Nid yw'r canllawiau yn nodi pa unigolion yn yr awdurdod lleol sy'n debygol o gymryd rhan yn y broses, neu lefel yr unigolion y disgwylir iddynt wneud penderfyniad;
- Ni ddylai rhesymau am estyniadau fod yn gyfyngedig i ymddygiad gwrthgymdeithasol yn unig, a dylent gynnwys materion fel ôl-ddyledion rhent ac enghreifftiau eraill o dorri contractau;
- Mae angen rhagor o eglurder ynglŷn â sawl gwaith y bydd modd rhoi estyniad;
- Mae angen pennu ffiniau pob rôl os yw'r awdurdod lleol wedi cyfrannu at y broses o leoli'r trwyddedai;
- Mae'r broses yn rhoi gormod o faich ar yr awdurdod lleol;
- Mae terfynau amser yn rhy fyr;
- Y camau a allai neu a fyddai'n cael eu rhoi ar waith mewn achosion lle mae'r landlord wedi cyflwyno'r cais am estyniad mewn pryd ond nad yw'r awdurdod lleol yn gwneud penderfyniad ymhen pythefnos;
- Nid yw'r landlord yn gallu apelio os yw'n anghytuno â phenderfyniad yr awdurdod lleol;
- Nododd un sefydliad nad yw'n cytuno â'r ffaith fod yr awdurdod lleol yn cymryd rhan yn y broses o wneud penderfyniadau.

Ymateb Llywodraeth Cymru i gwestiynau 5 a 6:

Yn ôl paragraff 15(8) o Ran 5 o Atodlen 2 i'r Ddeddf, wrth benderfynu ymestyn y cyfnod perthnasol, caiff y landlord ystyried ymddygiad y tenant neu'r trwyddedai neu ymddygiad unrhyw berson yr ymddengys i'r landlord ei fod yn byw yn yr annedd. Nid yw'r Ddeddf yn diffinio "ymddygiad" ymhellach, a byddai pob landlord yn gyfrifol am benderfynu a yw ymddygiad y tenant neu'r trwyddedai yn golygu bod angen ymestyn y cyfnod perthnasol. Gan fod y rhesymau am ymestyn y cyfnod perthnasol yn ymwneud â materion ymddygiad, rydym wedi ychwanegu at y canllawiau er mwyn nodi y byddai hyn yn cynnwys ymddygiad yn ymwneud â pheidio â thalu'r rhent. Ni fyddai'n briodol cynnwys diffyg llety symud ymlaen, neu oedi gyda llety symud ymlaen, fel rheswm i ymestyn y cyfnod perthnasol. Byddai gwneud hynny'n cosbi'r unigolyn er nad oes unrhyw fai arno.

Hefyd, rydym wedi egluro yn y canllawiau nad oes unrhyw gyfyngiad ar sawl gwaith y gellir ymestyn y cyfnod perthnasol.

Mae cyfraniad yr awdurdod lleol at y penderfyniad i ymestyn y cyfnod perthnasol wedi'i nodi ym mharagraff 15(5) o Ran 5 o Atodlen 2 i'r Ddeddf. Mae'r ddarpariaeth hon yn sicrhau y bydd awdurdodau lleol, fel comisiynwyr tai â chymorth, yn ymwybodol o nifer yr estyniadau a'r rhesymau amdanynt.

O dan y Ddeddf, mae'n rhaid rhoi hysbysiad i ymestyn y cyfnod perthnasol i'r tenant neu'r trwyddedai o leiaf bedair wythnos cyn y byddai'r cyfnod perthnasol yn dod i ben fel arall (paragraff 15(3) o Ran 5 o Atodlen 2 i'r Ddeddf). Rydym yn nodi bod rhai sylwadau a dderbyniwyd yn datgan bod yr amserlen hon yn anhyblyg ac nad yw'n ystyried enghreifftiau o ymddygiad a fyddai'n cyfiawnhau estyniad yn ystod wythnosau olaf y cyfnod perthnasol. Nid ydym yn bwriadu newid y ddeddfwriaeth sylfaenol yn ymwneud â'r cyfnod hysbysu pedair wythnos ar hyn o bryd. Fodd bynnag, byddwn yn cynnal gwerthusiad o'r Ddeddf ar ôl ei chyflwyno, a bydd hyn yn cynnwys ystyried y trefniadau ar gyfer llety â chymorth yn benodol.

Nid ydym yn bwriadu pennu lefel swyddog yr awdurdod lleol sy'n gallu gwneud penderfyniad ynglŷn â chais am estyn y cyfnod perthnasol. Bydd pob awdurdod lleol yn gyfrifol am benderfynu'r mater hwn. Fodd bynnag, mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad, rydym wedi ychwanegu bod angen gwahanu rôl swyddog sydd wedi gosod unigolyn yn y llety a rôl swyddog sy'n penderfynu ymestyn y cyfnod perthnasol.

Hefyd, rydym wedi diwygio'r canllawiau er mwyn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid anfon ffurflen ystadegol flynyddol i'r awdurdod lleol yn nodi cyfanswm y cyfnodau estynedig perthnasol, y rhesymau amdanynt a gwybodaeth am gydraddoldeb sy'n berthnasol i bob estyniad. Mae'r awdurdod lleol yn gyfrifol am fonitro tueddiadau ar sail y wybodaeth a ddarparwyd, ac am weithredu pan fydd hynny'n briodol. Nid yw'r canllawiau'n nodi'r camau gweithredu sydd angen eu rhoi ar waith, gan mai pob awdurdod unigol a fydd yn gyfrifol am wneud hynny yn unol â'i gyfrifoldebau rheoli ar sail y contract.

Mewn ymateb i'r sylw nad yw'r landlord yn gallu apelio os yw'n anghytuno â phenderfyniad yr awdurdod lleol i beidio ag ymestyn y cyfnod perthnasol, bwriad y canllawiau yw pennu bod penderfyniad yr awdurdod lleol yn benderfyniad terfynol. Fodd bynnag, dylid sicrhau bod deialog agored a didwyll yn cael ei chynnal rhwng y ddwy ochr gydol cyfnod y contract tai â chymorth. Bydd hyn yn helpu i sicrhau bod landlordiaid a darparwyr cymorth yn deall dull yr awdurdod o ymestyn y cyfnod perthnasol. Fodd bynnag, byddwn yn ystyried y mater hwn ymhellach wrth werthuso'r Ddeddf.

Casgliad

Mae Llywodraeth Cymru yn ddiolchgar am yr ymatebion i'r ymgynghoriad, ac mae wedi'u defnyddio i ddiwygio dogfennau'r canllawiau. Caiff fersiynau terfynol o'r canllawiau eu cyhoeddi ochr yn ochr â dogfennau eraill yn ymwneud â'r Ddeddf.