



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.llyw.cymru

Tai Amlfeddiannaeth: Adolygu a Chasglu Tystiolaeth

Adroddiad Canfyddiadau



Ebrill 2015

Paratowyd yr ymchwil hon ar gyfer Llywodraeth Cymru gan:

Opinion Research Services | The Strand, Swansea SA1 1AF
ymholiadau: 01792 535300 | info@ors.org.uk | www.ors.org.uk

Lavender & Wilson Housing Training & Consultancy
ymholiadau: 01746 768866 | info@htlc.co.uk | www.htlc.co.uk

E-bost: planning.directorate@cymru.gsi.llyw.uk
Gwefan cynllunio: www.llyw.cymru/cynllunio

Cynnwys

1. Cyflwyniad	4
Cefndir yr astudiaeth a throsolwg o ymchwil blaenorol	
Diben yr Astudiaeth.....	4
Deall y Materion.....	5
Methodoleg yr Ymchwil	6
Papurau ac Adroddiadau Ymchwil	8
2. HMOs yng Nghymru	10
Crynoadau o Dai Amlfeddiannaeth yng Nghymru	
Beth yw HMO	10
Pwy sy'n Byw mewn HMOs a Pham?	12
Deddf Tai (Cymru) 2014 a Chrynoadau o HMOs	13
Nifer yr HMOs yng Nghymru a Nodi'r Awdurdodau Ffocws	14
Awdurdodau Ffocws Cymru	16
Caerdydd	16
Abertawe.....	20
Ceredigion	23
Gwynedd	26
Rhondda Cynon Taf	29
Wrecsam	32
3. Cynllunio.....	35
Newid defnydd a phwerau cynllunio eraill	
Fframwaith Gyfreithiol Cymru a Lloegr.....	35
Profiad mewn perthynas â chyfarwyddiadau o dan Erthygl 4	38
Y Newid ym Mhatrwm Llety Myfyrwyr	46
Canllawiau Ychwanegol.....	53
Cynllunio a HMOs yn Awdurdodau Cymru.....	56
Newidiadau Posibl i'r Fframwaith Rheoleiddiol	57
Diffinio HMO at Ddibenion Cynllunio a Safonau Tai	57
A yw Crynoadau o HMOs yn Achos Problem yng Nghymru?	58
A Ddylai Newid Defnydd i HMO sydd â Llai na Saith o Breswylwyr gael ei Reoli yng Nghymru?	59
A Fyddai Newid i'r Categoriâu Defnydd yn Delio â Phroblemau Ynghylch Crynhoad HMOs?	60
Opsiynau ar gyfer Newidiadau i'r Fframwaith Rheoleiddiol	62
Rheoli Arwyddion Gosod Tai	66
Y Fframwaith Gyfreithiol.....	66
Profiad Yng Nghymru a Lloegr.....	66

Pwerau Cynllunio Amrywiol	67
S215 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.....	67
Crynodeb o Argymhellion.....	69
Newid Defnydd.....	69
Rheoli Arwyddion Gosod Tai	69
Pwerau Cynllunio.....	69
4. Tai.....	71
Trwyddedu a Phwerau Gorfodi Eraill	
Trwyddedu Ychwanegol o HMOs	71
Y Fframwaith Cyfreithiol.....	71
Profiad mewn Awdurdodau Ffocws a rhai nad ydynt yn Awdurdodau Ffocws	73
Newidiadau Posibl i'r Fframwaith Rheoleiddiol	77
Rheoliadau Rheoli a Gorfodi Amodau Trwydded HMO	80
Y Fframwaith Cyfreithiol.....	80
Newidiadau Posibl i'r Fframwaith Rheoleiddiol	82
Codi tâl am Gasglu a Gwaredu Gwastraff	84
Gwastraff Ychwanegol mewn HMOs	84
Crynodeb o Argymhellion.....	85
Y System Drwyddedu, Rheoliadau Rheoli HMOs a Gorfodi	85
Codi tâl am Gasglu a Gwaredu Gwastraff	86
5. Arfer Da / Pecyn Cymorth.....	87
Mentrau Lefel y Stryd ac Enghreifftiau Eraill o Arferion Da	
Mentrau sy'n Perthyn i Fyfyrrwyr.....	87
Llety Prifysgol a Strategaethau Tai.....	87
Swyddog Cyswllt Myfyrrwyr / Y Gymuned	88
Wardeiniaid Cymunedol.....	88
Partneriaethau Myfyrrwyr/Y Gymuned.....	89
Siarter Myfyrrwyr a Gweithdrefnau Disgyblu Ymddygiad Gwrthgymdeithasol.....	92
Mentrau Town & Gown [Tref a Gŵn]	93
Cynlluniau Cymeradwyo Landlordiaid.....	96
Cynlluniau 'Rate Your Landlord' [Graddiwch eich Landlord]	98
Gweithio mewn Partneriaeth - Trwyddedu Dethol, Bwrdeistref Llundain Newham.....	98
Mentrau i Ddelio ag Ymddygiad Gwrthgymdeithasol	100
Pwerau Newydd ynghylch Ymddygiad Gwrthgymdeithasol	100
Llinellau Cymorth Cymdogaeth.....	101
Delio â Sŵn.....	103
Delio â Phryderon ynghylch Sbwriel/ Strydolwg.....	105
Mentrau i Fynd i'r Afael â Throsedd.....	109
Llwybr Cerdded Diogelach	111
Mentrau ar gyfer Parcio Stryd / Cludiant	111

Atodiad A	113
Tabl o Ffigurau	
Atodiad B	114
Sefydliadau Rhanddeiliaid a Gyfwelwyd	
Atodiad C	115
Ystadegau HESA ar gyfer Awdurdodau Ffocws Cymru 2007/08 -2013/2014	
Atodiad D	122
Dogfennau Cyfeirio a Llyfryddiaeth	
Atodiad E	127
Holiadur Awdurdodau Lleol	

1. Cyflwyniad

Cefndir yr astudiaeth a throsolwg o ymchwil blaenorol

Diben yr Astudiaeth

- ^{1.1} Mae'r adroddiad hwn yn archwilio canran y crynodaau o dai amlfeddiannaeth (HMOs) yng Nghymru a'r materion sy'n gysylltiedig â hwy, yn adolygu'r ddeddfwriaeth bresennol ac yn ystyried arferion da gan awdurdodau yng Nghymru ac mewn mannau eraill. Mae'n cynnig argymhellion ynghylch arferion awdurdodau lleol a newidiadau posibl i'r fframwaith rheoleiddio.
- ^{1.2} Mae Llywodraeth Cymru'n deall y cyfraniad a wneir gan HMOs at ddarpariaeth tai trwy gynnig llety i bobl na all brynu na rhentu llety mwy, yn enwedig ar adeg pan mae newidiadau demograffig a lleihad yn yr amrywiaeth o fudd-daliadau tai yn cynyddu'r galw am lety llai. Fodd bynnag, comisiynwyd yr astudiaeth oherwydd pryderon a fynegwyd i Weinidogion ynghylch effaith crynodaau o HMOs mewn ardaloedd penodol, ac yn benodol, yr effaith ar sefydlogrwydd cymunedau lleol. Mae crynodaau wedi tueddu i dyfu mewn dinasoedd/trefi prifysgolion yn anad dim, lle mae'r angen i gartrefu nifer fawr o fyfyrwyr amser llawn yn gweithredu fel ysgogiad pwerus i brynu cartrefi teuluol a'u gosod fel tai a rennir gan fyfyrwyr.
- ^{1.3} Dyma oedd amcanion yr ymchwil:
- » Deall ehangder materion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol sy'n gysylltiedig â HMOs, yn ogystal â gallu meintoli gwybodaeth ynghylch trefi/dinasoedd unigol y mae HMOs yn effeithio arnynt;
 - » Deall sut mae deddfwriaeth bresennol cynllunio, tai, cludiant ac iechyd yr amgylchedd yn berthnasol i weithrediad HMOs; i ba raddau maent yn effeithiol; a pha faterion sydd wedi cael eu codi mewn perthynas â sut maent yn gweithredu'n ymarferol;
 - » Adolygu sut gellir defnyddio mecanweithiau arolygu/rheoli presennol i ddelio â phroblemau sy'n gysylltiedig â HMOs (gan ystyried arferion a ddefnyddir ar draws Cymru a Lloegr) ac ystyried mecanweithiau arolygu/rheoli posibl;
 - » Ystyried arferion da o ran mecanweithiau arolygu/rheoli ar draws Cymru, Lloegr a Gogledd Iwerddon, a mesur a fyddai defnydd ehangach ohonynt yn addas mewn mannau sy'n wynebu problemau;
 - » Darparu tystiolaeth y gallai Llywodraeth Cymru ei defnyddio fel sail i becyn cymorth ynghylch HMOs a fyddai'n cynnig canllawiau gam wrth gam i Awdurdodau Lleol ynghylch arolygu/rheoli HMOs gan ymgorffori arferion da o feysydd cynllunio, tai, cludiant ac iechyd yr amgylchedd;
 - » Cynnig argymhellion clir ynghylch dulliau o wella mesurau arolygu/rheoli yn cynnwys newidiadau posibl i ddeddfwriaeth.

Deall y Materion

- 1.4 Derbynnir y gall HMOs fod yn ddefnyddiol o ran darparu llety i grwpiau penodol yn cynnwys myfyrwyr sy'n preswyl dros dro mewn cymdogaeth ac unigolion a/neu deuluoedd bychan sy'n methu fforddio llety hunangynhaliol. Ar wahân i faterion yn ymwneud â chrynoadau, derbynnir yn gyffredinol y gall pryderon godi ynghylch rheolaeth HMOs oherwydd natur dros dro llawer o denantiaethau, y nifer fawr o breswylwyr sydd ag incwm isel a/neu sy'n perthyn i grwpiau hyglwyf, y defnydd dwys o gyfleusterau a rennir, a diffyg rhyngweithio rhwng preswylwyr a allai fod yn ddieithriaid llwyr. Gall aflonyddu a dadfeddiannu anghyfreithlon fod yn fwy cyffredin. Yn gyffredinol, bydd defnydd o dŷ fel HMO yn fwy dwys na defnydd ohono fel un aelwyd.
- 1.5 Yn ogystal ag effeithio ar y preswylwyr mewn HMO, gall hyn hefyd effeithio ar y gymdogaeth ehangach ac mae hyn yn fwy tebygol o ddigwydd mewn mannau ble mae nifer sylweddol o enghreifftiau o eiddo o'r fath. Pryderon ynghylch materion rheoli a pheryglon posibl mewn HMOs tri llawr lle mae'r risgiau'n fwy sylweddol a arweiniodd at gyflwyno trwyddedau gorfodol yng Nghymru a Lloegr trwy Ran 2 Deddf Tai 2004.
- 1.6 Gofod crynoadau o HMOs wedi'u canolbwyntio o gwmpas trefi a dinasoedd lle ceir prifysgolion sydd wedi hen ymsefydlu (Caerdydd, Abertawe, Aberystwyth a Bangor). Mae'r astudiaeth hon yn dangos yn glir fod twf y prifysgolion sefydledig a'r rhai mwy newydd yn ystod blynyddoedd diweddar wedi bod yn elfen sylweddol yn y cynnydd mawr mewn crynoadau o HMOs. Yn ystod y cyfnod 2000/01, bu cynnydd o 40.1% yn nifer y myfyrwyr amser llawn ym Mhrydain; yng Nghymru, roedd y cynnydd yn 43.2% yn ystod yr un cyfnod, a chynyddodd y cyfanswm o 65,800 i 94,200¹. Mae hynny'n golygu y gallai dros 28,000 o fyfyrwyr ychwanegol fod yn chwilio am lety. Yn y blynyddoedd cynnar, cafwyd llawer o'r llety ychwanegol oedd ei angen yn sgil twf HMOs mewn ardaloedd preswyl; fel mae Pennod 3 yn ei ystyried, bu cynnydd sylweddol mewn llety pwrpasol ar gyfer myfyrwyr² a bellach mae hyn yn effeithio ar batrwm tai myfyrwyr.
- 1.7 Cafwyd sawl astudiaeth sydd wedi ystyried y problemau sy'n gysylltiedig â chrynoadau o HMOs, yn enwedig mewn mannau lle ceir prifysgolion, a gelwir hyn yn "fyfyrwreiddio"³. Yn benodol, yn 2008, fe wnaeth astudiaeth gan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, "Evidence Gathering – Housing in Multiple Occupation and possible planning responses" (Adroddiad ECOTEC), arwain at newidiadau yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987⁴ i ehangu rheolaethau cynllunio dros HMOs llai; fodd bynnag, gweithredwyd y newid yn Lloegr yn unig
- 1.8 Caiff y problemau sy'n gysylltiedig â chrynoadau sylweddol o HMOs eu trafod yn fanylach ym Mhennod 3 yr adroddiad hwn. Derbynnir yn gyffredinol mai dyma'r problemau hynny:
- » Niwed i gydlyniad cymdeithasol â lefelau uwch o breswylwyr dros dro a llai o aelwydydd tymor hir a theuluoedd sefydledig, sy'n arwain yn y tymor hir at gymunedau sydd ddim yn gytbwys nac yn hunangynhaliol;
 - » Daw mynediad i'r ardal i berchnogion preswyl a phrynwyr tro cyntaf yn llawer anoddach oherwydd cynnydd ym mhrisiau tai a chystadleuaeth gan landlordiaid, â lleihad yn nifer y cartrefi teuluol;
 - » Cynnydd mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol, sŵn, byrgleriaeth a throseddau eraill;

¹ www.hesa.ac.uk/stats

² Darllenwch y paragraffau o 3.49 ymlaen

³ Cafodd fyfyrwreiddio ei sefydlu gan Darren Smith yn 2002 (processes of studentification in Leeds, Prifysgol Leeds) a'i ddefnyddio i ddisgrifio twf crynoadau sylweddol o fyfyrwyr yn byw mewn cymdogaethau yn agos at brifysgolion neu sefydliadau addysg uwch, yn aml iawn yn lletya mewn HMOs

⁴ 1987 Rhif 764 www.legislation.gov.uk/ukSI/1987/764/made

- » Lleihad yn ansawdd yr amgylchedd lleol a'r strydolwg o ganlyniad i ragor o sbwriel a thipio anghyfreithlon, llai o atgyweirio ac arwyddion gosod tai mynych.
- » Newid yng nghymeriad ardal yn sgil tuedd am niferoedd cynyddol o siopau prydau parod, siopau bwyd disgownt, asiantaethau gosod tai ac ati;
- » Rhagor o bwysau ar barcio;
- » Llai o gyfleusterau cymunedol i deuluoedd a phlant, ac yn benodol, pwysau ar ysgolion oherwydd lleihad yn nifer y disgyblion.

^{1.9} Mae'r enillion sylweddol y gellir eu cael ac ehangu cyflym argaeledd cyllid morgeisi ar ffurf morgeisi prynu-i-osod yng nghanol y nawdegau yn ffactorau a gyfrannodd at dwf HMOs. Mewn rhai achosion, mae'r enillion wedi denu landlordiaid sy'n methu neu sy'n anfodlon delio'n effeithiol ag anawsterau rheoli a chyfrifoldebau ychwanegol amlfeddiannaeth.

^{1.10} Efallai na fydd cyfran fechan o HMOs mewn lle yn effeithio'n sylweddol ar y gymdogaeth gyfan. Fodd bynnag, pan fydd cynnydd sylweddol mewn crynadau, gall hynny arwain at bryderon sylweddol i breswylwyr a'r awdurdod lleol. Lle mae'r crynadau'n cartrefu myfyrwyr yn bennaf, fel y disgrifir ym Mhenodau 3 (materion cynllunio) a 5 (arferion gorau) yr adroddiad hwn, canfu'r astudiaeth hon y bydd cwynion ynghylch ymddygiad gwrthgymdeithasol, sŵn, sbwriel ac ati yn cynyddu, ynghyd â byrgleriaethau sy'n targedu'r gliniaduron, cyfrifiaduron llechen, ffonau symudol ac ati y ceir nifer sylweddol ohonynt mewn tai myfyrwyr.

^{1.11} Mae cydweithio rhwng awdurdodau lleol, prifysgolion, Undebau Myfyrwyr, yr heddlu a grwpiau cymunedol i geisio lliniaru canlyniadau crynadau o fyfyrwyr mewn ardaloedd preswyl yn nodwedd gyson ym mhrifysgolion Cymru a thu allan i Gymru, a/neu sefydliadau addysg uwch eraill. Ystyrir hyn yn fanylach ym mhennod 5.

Methodoleg yr Ymchwil

^{1.12} Yn unol â'r cyfarwyddyd a gafwyd gan Lywodraeth Cymru, roedd methodoleg yr ymchwil yn cynnwys yr elfennau allweddol canlynol:

- (i) Sefydlu grŵp llywio i gyfarwyddo a monitro'r prosiect ymchwil. Roedd y grŵp llywio yn cynnwys cynrychiolwyr Llywodraeth Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, awdurdodau lleol, prifysgolion a chymdeithas genedlaethol landlordiaid. Fe wnaeth y grŵp hwn gyfarfod dair gwaith, a bwriad y cyfarfod cyntaf oedd helpu i lunio methodoleg yr astudiaeth. Yn y cyfarfodydd dilynol, ystyriwyd y canfyddiadau oedd yn dod i'r amlwg a'r adroddiad, ac fe wnaeth yr ymatebion helpu i lywio'r adroddiad terfynol.
- (ii) Adolygiad bwrdd gwaith o astudiaethau perthnasol, ymchwil blaenorol a thystiolaeth ddogfennol mewn cysylltiad â HMOs a chrynadau ohonynt, a ffenomen "myfyriwreiddio" yn benodol.
- (iii) Y defnydd o ddata eiliad o ffynonellau cyhoeddedig cenedlaethol, yn cynnwys Cyfrifiad 2011 yn ogystal ag ystadegau gan Lywodraeth Cymru (StatsCymru) i fapio lleoliadau a chrynadau HMOs ledled Cymru a nodi'r awdurdodau a'r ardaloedd lle mae crynadau sylweddol o HMOs i ganolbwyntio arnynt. Yn ogystal â hyn, cafwyd ymchwil ychwanegol dros y ffôn gydag awdurdodau lleol penodol i greu rhestr fer o

awdurdodau lleol ffocws. Nodwyd chwe awdurdod lleol ffocws i'w cynnwys yn yr astudiaeth gychwynnol⁵.

- (iv) Cyfres o gyfweiliadau strwythuredig gyda swyddogion tai, iechyd yr amgylchedd a gwaredu gwastraff awdurdodau lleol o awdurdodau lleol Cymru sydd â chrynoadau sylweddol o HMOs (myfyrwyr neu grwpiau cymdeithasol eraill, megis gweithwyr mudol). Darparodd y cyfweiliadau hyn dystiolaeth o faint y crynoadau, yn cynnwys niferoedd, mathau a thueddiadau mewn perthynas â HMOs, yr heriau a ddaw yn eu sgil ac arferion arolygu a rheoli presennol. Yn ychwanegol, archwiliwyd y rhwystrau sy'n atal defnydd effeithiol o ddeddfwriaeth bresennol ynghyd â dulliau posibl o addasu'r fframwaith deddfwriaethol presennol er mwyn cyfyngu ar dwf neu ddarparu rheolaethau mwy effeithiol. Mewn rhai achosion, cafwyd trafodaethau ag aelodau etholedig hefyd.
- (v) Cyfweiliadau strwythuredig â phrifysgolion a sefydliadau addysg uwch eraill yn ardaloedd yr awdurdodau lleol ffocws i sefydlu beth yw'r materion sy'n deillio o grynoadau HMOs o'u safbwynt hwy. Yn benodol, darganfod sut byddant yn ymateb i broblemau yn deillio o lety myfyrwyr a ddarperir gan ddarparwyr allanol a beth yw eu cynlluniau tymor hirach.
- (vi) Cyfweiliadau strwythuredig â chynrychiolwyr Undebau Myfyrwyr yn ardaloedd pob un o'r awdurdodau lleol ffocws i sefydlu beth yw'r materion sy'n deillio o grynoadau HMOs o'u safbwynt hwy. Yn benodol, y camau a gymerir i gyfeirio myfyrwyr at lety o ansawdd uchel ac annog perthnasau positif â chymdogion mewn mannau preswyl.
- (vii) Trafodaethau strwythuredig â swyddogion mewn 10 awdurdod oddi allan i Gymru sydd â chrynoadau hysbys o HMOS a lle mae camau rhagweithiol wedi cael eu cymryd gan ddefnyddio trwyddedau ychwanegol, cyfarwyddiadau Erthygl 4 a mesurau rheoli eraill. Nodi ehangder y materion yn ymwneud â chrynoadau y mae'r awdurdodau lleol hynny yn delio â hwy, effeithiolrwydd y mesurau a fabwysiadwyd a sylwadau ynghylch unrhyw fesurau neu ddulliau gweithredu eraill yr hoffent eu gweld yn cael eu mabwysiadu, yn cynnwys newidiadau deddfwriaethol. Roeddent yn cynnwys trafodaethau â swyddogion Gwasanaeth Cynllunio Gogledd Iwerddon a Gweithrediaeth Dai Gogledd Iwerddon, yn ogystal â Chyngor Dinas Belfast.
- (viii) Trafodaethau strwythuredig â chynrychiolwyr cymdeithas genedlaethol landlordiaid. Yn ychwanegol, cafwyd trafodaethau strwythuredig â nifer o asiantau tai mewn mannau dethol i gael eu safbwyntiau ynghylch grymoedd marchnadoedd tai lleol.
- (ix) Cynhaliwyd dau grŵp llywio, y naill yng Ngogledd Cymru a'r llall yn Ne Cymru, i roi cyfle i gynrychiolwyr holl awdurdodau lleol Cymru, prifysgolion a sefydliadau addysg uwch eraill, Undebau Myfyrwyr a sefydliadau landlordiaid cenedlaethol ledled Cymru i gynnig sylwadau ynghylch materion oedd yn dod i'r amlwg o'r astudiaeth ynghyd ag arferion gorau presennol ac argymhellion ynghylch newidiadau posibl i'r fframwaith ym meysydd cynllunio, tai a meysydd cysylltiedig. Fe wnaeth ymatebion a gafwyd yn y Grwpiau Ffocws helpu i lywio newidiadau argymelledig a sylwadau ynghylch arferion gorau yn yr adroddiad terfynol.

^{1.13} Mae manylion y sefydliadau a'r unigolion oedd yn rhan o'r cyfweiliadau a'r grwpiau ffocws wedi'u rhestru yn Atodiad B.

⁵ Darllenwch y paragraffau o 2.21 ymlaen

Papurau ac Adroddiadau Ymchwil

^{1.14} Daeth effaith nifer gynyddol o fyfyrwyr preswyl ar y cymunedau oedd yn eu cartrefu yn destun pryder a thestun astudiaethau hefyd ar ddiwedd y 1990au. Yn ei astudiaeth yn 1999⁶, ystyriodd Chatterton effaith bosibl nifer uchel o fyfyrwyr ar ganol trefi/dinasoedd. Fe wnaeth astudiaethau gan Kenyon⁷ a gan Rugg, Rhodes a Jones⁸ ystyried yn benodol beth oedd effaith cymunedau o fyfyrwyr ar gymdogaethau preswyl. Yn ddiddorol, yn eu hastudiaeth yn 2000, dywedodd Rugg, Rhodes a Jones fod HMOs myfyrwyr yn 'farchnad arbenigol' a chyfeiriwyd at bryderon hefyd:

- » Effaith sylweddol ar y farchnad perchnogion preswyl lleol, â phrisiau yn cael eu gyrru gan fuddsoddwyr a phrynwyr am y tro cyntaf yn cael eu hallgau o ardaloedd a gysylltir yn draddodiadol ag aelwydydd o'r fath ('cystadleuaeth daliadaeth');
- » Cymeriad y gymdogaeth yn newid;
- » Tensiynau rhwng myfyrwyr a phreswylwyr sefydledig;
- » Cystadleuaeth rhwng landlordiaid yn gwella cyflwr eiddo; a
- » Tystiolaeth fod marchnadoedd yn cael eu gorlenwi a bod gormodedd yn arwain at wagleoedd a allai fod allan o gyrraedd grwpiau o denantiaid eraill.

^{1.15} Defnyddiwyd y term 'myfyriwreiddio' i ddisgrifio'r ffenomen o grynoadau sylweddol o fyfyrwyr mewn ardaloedd sy'n rhai preswyl yn bennaf am y tro cyntaf gan Smith yn 2002 mewn adroddiad ynghylch ardal Headingley yn Leeds⁹. Nododd fod gan y broses bedwar dimensiwn:

- » *Cymdeithasol*: Aelwydydd dros dro yn cynnwys pobl ifanc sengl yn disodli aelwydydd sefydledig ;
- » *Diwylliannol*: Crynoadau o bobl ifanc sydd â'r un ffyrdd o fyw yn arwain at newidiadau yn narpriaeth gwasanaethau a seilwaith;
- » *Ffisegol*: Newidiadau i'r amgylchedd lleol, sy'n aml iawn yn negyddol a bydd diffyg cynnal a chadw eiddo a gerddi anniben;
- » *Economaidd*: Prisiau eiddo yn cynyddu gan arwain at lety preifat ar rent, yn enwedig HMOs, yn dominyddu'r ardal, a lleihad yn nifer y perchnogion preswyl

^{1.16} Cafwyd nifer o astudiaethau ers hynny, ac un thema gyson yw disodli cymunedau sefydledig a'r perchnogion preswyl sy'n weddill yn gorfod ymdopi â newidiadau sylweddol yng nghymeriad eu cymdogaeth, cynnydd mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol, mân droseddau, eiddo anniben, colli cydlynid cymunedol yn gyffredinol, ac ati.

^{1.17} Yn naturiol, ceisiodd cymunedau lleol wrthsefyll newid, a rhoddwyd pwysau'n rheolaidd ar aelodau etholedig awdurdodau lleol a'r Senedd. Sefydlwyd grwpiau lobiö, a'r amlycaf yw'r Lobi Genedlaethol Tai Amlfeddiannaeth¹⁰ (NHL), sydd bellach yn cynrychioli pum deg grŵp cymunedol mewn tri deg tref ar draws Prydain. Mae'r NHL yn lobiö'n weithgar ers 2000, yn cynnwys ar lefel gweinidogion, ac roedd eu cynrychiolwyr yn ffactor yn adroddiad ECOTEC¹¹ a gyhoeddwyd cyn y newidiadau yn Lloegr yn 2010 i

⁶ Chatterton, P. (1999) University students and city centres – the formation of exclusive geographies. The case of Bristol, UK. *Geoforum* 30 117-133

⁷ Kenyon, E.L. (1997) Seasonal sub-communities: the impact of student households on residential communities. *British Journal of Sociology* 48: 286-301.

⁸ Rugg, J., Rhodes, D. & Jones, A. (2000) The Nature and Impact of Student Demand on Housing Markets. Joseph Rowntree Foundation, York and Rugg, J., Rhodes, D & Jones, A. (2002) Studying a niche market: UK students and the private rented sector. *Housing studies*. 17 (2): 289-303.

⁹ Smith, D.P. (2002) Processes of Studentification In Leeds. Report presented to the City and Regional Office, University of Leeds, Leeds

¹⁰ www.hmlobby.org.uk

¹¹ Evidence Gathering - Housing in Multiple Occupation and possible planning responses, CLG, ECOTEC, Medi 2008

Orchymyn Cynllunio Tref a Gwlad (Dosbarthiadau Defnydd) 1987¹² Mae eu datganiad yn 2008, 'Balanced Communities & Studentification – Problems and Solutions'¹³, yn crynhoi eu safbwynt yn glir

- ^{1.18} Fe wnaeth pryder ynghylch tensiynau rhwng myfyrwyr a phreswylwyr sefydledig arwain at Universities UK, corff ambarél yn cynrychioli is-gangellorion/prifathrawon sawl sefydliad prifysgol, yn cyhoeddi adroddiad o'r enw 'Studentification: a guide to opportunities, challenges and practice' yn Ionawr 2006¹⁴. Roedd y canllaw hwn yn cynnig amrywiaeth o enghreifftiau o arferion da ar y lefel strategol ac ar lefel leol ymarferol iawn. Roedd yr adroddiad yn cydnabod cyfrifoldeb sefydliadau addysg uwch i geisio mynd i'r afael â phryderon dilys iawn cymunedau lleol, ac roedd yn annog gweithio'n effeithiol ag awdurdodau lleol ar y lefel strategol. Argymhellid penodi rheolwyr strategaeth myfyrwyr/swyddogion cyswllt â'r gymuned ynghyd ag amrywiaeth o fesurau i liniaru effaith poblogaethau o fyfyrwyr yn lleol, mewn ardaloedd preswyl ac yng nghanol dinasoedd/trefi.
- ^{1.19} Cafodd crynadau o HMOs myfyrwyr eu hystyried mewn adroddiad yn 2008 o'r enw 'The Private Rented Sector: its contribution and potential' gan Rugg a Rhodes¹⁵ oedd yn ystyried amrywiaeth o faterion yn ymwneud â thai'r sector breifat. Roedd yr adroddiad yn cydnabod yr anawsterau sy'n gysylltiedig â chrynadau sylweddol o HMOs, ond roedd casgliad cyffredinol yr adroddiad yn dangos fod data Cyfrifiadau yn dangos nad yw preswylwyr dwys gan fyfyrwyr yn gyffredin: 'mae dros 8,000 o wardiau yn Lloegr, ac o blith y rhain, dim ond 59 oedd â dwyseddu o fyfyrwyr lle'r oedd personau cyswllt cartrefi myfyrwyr yn cynrychioli deg y cant neu ragor o holl bersonau cyswllt cartrefi yn y ward'.
- ^{1.20} Felly, roedd yr awduron yn credu fod llawer o'r problemau 'tai' sy'n gysylltiedig â chrynadau yn ddim mwy na materion 'plismona' y dylai awdurdodau lleol ac asiantaethau eraill ddelfio â hwy, ac o ystyried pwysigrwydd sefydliadau addysg uwch i economïau lleol, byddai newid dosbarthiadau defnydd yn ymateb anghymesur. Mae meintiau poblogaethau wardiau etholiadol yn amrywio'n sylweddol o ran eu maint (mae wardiau mewn ardaloedd trefol mawr yn fwy poblog ar y cyfan) ond dengys y Swyddfa Ystadegau Gwladol mai'r maint cyfartalog yw oddeutu 5,500¹⁶. Mae'r defnydd o ystadegau cyffredinol a gesglir ar raddfa fawr i ddadlau fod newidiadau cynllunio yn anaddas ar y cyfan yn ymddangos yn anghytûn â'r realiti y gall anawsterau godi mewn cymdogaethau lleol iawn, ac mae'r casgliad fel pe bae'n gwrth-ddweud yr adroddiad yn 2000 y cyfeirir ato uchod¹⁷.
- ^{1.21} Cafwyd adroddiad arall yn 2008 a weithredodd fel rhagflaenydd i'r newidiadau mewn dosbarthiadau defnydd a gyflwynwyd yn Lloegr. Dyma'r adroddiad a baratowyd gan ECOTEC ar ran CLG: 'Evidence Gathering – Housing in Multiple Occupation and possible planning responses'¹⁸. Roedd yr adroddiad hwn yn casglu fod pedwar dewis ar gael – gwneud dim, defnyddio dulliau nad oedd yn ymwneud â chynllunio, gweithredu positif i liniaru effaith crynadau a phlismona safonau, ac yn olaf, newid dosbarthiadau defnydd i ddarparu diffiniad o HMOs a chaniatáu rheolaethau cynllunio tynnach dros dai amlfeddiannaeth. Argymhellai'r adroddiad y dylai awdurdodau lleol a sefydliadau addysg uwch gael eu hannog i ddefnyddio'r opsiynau a ddisgrifir yn yr ail ddewis, ond dywedai hefyd y dylid ystyried newid deddfwriaethol, ond fe wnaeth rybuddio y gallai newid cyflym arwain at anawsterau â heriau lle na wnaed penderfyniadau o fewn fframwaith priodol, gan gyfeirio at brofiad â newid tebyg yng Ngogledd Iwerddon.

¹² Darllenwch baragraff 3.4 ac ymlaen

¹³ www.hmolobby.org.uk/39articles.pdf

¹⁴ Universities UK, ISBN 1 84036 127 1, Ionawr 2006

¹⁵ Centre For Housing Policy, University Of York, 2008

¹⁶ www.ons.gov.uk/ons/guide-method/geography/beginner-s-guide/administrative/england/electoral-wards-divisions/index.html

¹⁷ Darllenwch baragraff 1.14 ac ymlaen

¹⁸ CLG, ECOTEC Medi 2008

2. HMOs yng Nghymru

Crynoadau o Dai Amlfeddiannaeth yng Nghymru

Beth yw HMO

- 2.1 Yn ddelfrydol, dylai'r diffiniad o beth yn union yw tai amlfeddiannaeth fod yn un eglur. Mewn gwirionedd, nid yw'r diffiniad yn eglur; mae gwahanol ddiffiniadau at ddibenion safonau tai, cynllunio a threth cyngor. Y diffiniad mwyaf eglur yw'r diffiniad at ddibenion safonau tai sydd wedi'i gynnwys yn Rhan 7 Deddf Tai 2004. Mae'r diffiniad at ddibenion cynllunio yn dibynnu ar ba un a yw'r HMO yng Nghymru neu yn Lloegr, ac a yw'n cartrefu saith neu ragor o denantiaid nad ydynt yn perthyn i'w gilydd, ac at ddibenion treth cyngor, mae'n dibynnu ar faint o waith addasu a wnaed a faint o gyfleusterau a rennir, a gall ddibynnu i raddau helaeth ar farn Asiantaeth y Swyddfa Briso¹⁹.
- 2.2 Fel y trafodir ym Mhennod 3, daeth yn amlwg o'r cyfweiliadau strwythuredig fod y gwahanol ddiffiniadau at ddibenion safonau tai a chynllunio yn peri dryswch i berchnogion eiddo ac anawsterau i swyddogion awdurdodau lleol, yn enwedig yn awdurdodau Cymru lle mae angen trwydded ond nid caniatâd cynllunio i sefydlu HMO sy'n cartrefu 6 o bobl, er enghraifft. Gall y mater gael ei gymhlethu ymhellach yn achos treth cyngor, ond dylid nodi fod eiddo y mae myfyrwyr amser llawn yn trigo ynddynt, gan gynnwys HMOs, wedi'u heithrio rhag treth cyngor²⁰. Mae ystyried diffiniad HMOs at ddibenion treth cyngor oddi allan i gwmpas yr astudiaeth hon ac ni chaiff ei ystyried ymhellach, ond dylid nodi fod swyddogion awdurdodau lleol wedi cyfeirio at anawsterau â thrydydd diffiniad yn ystod y cyfweiliadau strwythuredig.
- 2.3 Cyn Deddf Tai 2004, at ddibenion safonau tai, roedd Deddf Tai 1985 yn ei hanfod yn diffinio HMO fel "tŷ y mae pobl nad ydynt yn ffurfio aelwyd unigol yn trigo ynddo"²¹. Mae corff o gyfraith achosion wedi datblygu o amgylch y diffiniad hwn, yn enwedig achos Barnes v Cyngor Dinas Sheffield²² a amlinellodd ddangosyddion cyffredinol o beth yn union yw HMO.
- 2.4 Mae'r diffiniad at ddibenion safonau tai bellach yn fwy cynhwysfawr a chaiff ei amlinellu'n bennaf yn ss254 – 260 yn Neddf Tai 2004 ynghyd â deddfwriaeth eilaidd gysylltiedig. Roedd y diffiniad hwn yn berthnasol i HMOs yng Nghymru ac yn Lloegr. Mae adeilad neu ran o adeilad yn HMO os yw'n bodloni un o'r profion hyn - y prawf safonol, y prawf fflat annibynnol neu'r prawf adeilad a addaswyd²³. Caiff y rhan fwyaf o HMOs eu diffinio felly o ganlyniad i'r prawf safonol. I fodloni'r prawf safonol, rhaid cyflawni chwe amod:
- » Mae yno un neu ragor o unedau llety nad ydynt yn fflatiau annibynnol;
 - » Mae pobl nad ydynt yn ffurfio aelwyd unigol yn trigo yn y llety byw²⁴;
 - » Defnyddir yr eiddo gan y bobl hynny fel eu hunig breswylfa neu eu prif breswylfa (mae myfyrwyr sy'n trigo mewn eiddo at ddibenion dilyn cwrs addysg uwch amser llawn yn dod o dan y diffiniad hwn²⁵);

¹⁹ Darllenwch er enghraifft www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/389853/BandingofHousesinMutliOcc.pdf

²⁰ Atodlen 4 Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 a Gorchymyn Treth Cyngor (Diystyru Gostyngiad)1992 (fel y'i diwygiwyd)

²¹ S345

²² (1995) 27 HLR 719

²³ Ss254(1)(a)-(c), Deddf Tai 2004

²⁴ S258 – mae'r diffiniad yn golygu fod defnydd gan fyfyrwyr cael ei ddiffinio fel HMO hyd yn oed os byddant yn byw fel un aelwyd

²⁵ S259 Deddf Tai 2004

- » Eu defnydd o'r llety byw yw'r unig ddefnydd a wneir o'r llety hwnnw;
- » Telir rhenti neu darperir ystyriaeth arall mewn perthynas ag o leiaf un o'r preswylwyr; ac
- » Mae dwy neu ragor o'r aelwydydd sy'n byw yn y llety byw yn rhannu un neu fwy o gyfleusterau sylfaenol neu mae diffyg un neu ragor o gyfleusterau sylfaenol yn y llety byw.

- 2.5 Mae'r prawf **fflat annibynnol**²⁶ yn ymwneud â fflatiau amlfeddiannaeth, a'r unig wahaniaeth rhwng y prawf fflat a'r prawf safonol yw'r bod rhaid i'r eiddo fod yn fflat annibynnol. Mae'r **prawf adeilad wedi'i addasu**²⁷ yn ymwneud ag adeiladau (neu rannau o adeiladu) sydd wedi cael eu haddasu'n rhannol yn fflatiau annibynnol, ond maent hefyd yn cynnwys llety byw sydd ddim yn rhan o fflat annibynnol, yn aml oherwydd nad oes drws ffrynt sy'n darparu mynediad at bob rhan o'r llety byw. Mae adeilad wedi'i addasu yn adeilad (neu ran o adeilad) sy'n cynnwys llety preswyl y mae un neu ragor o unedau wedi cael eu creu ynddo ers i'r adeilad gael ei adeiladu²⁸.
- 2.6 Yn ychwanegol, gall adeilad hefyd fod yn HMO²⁹ os oes "datganiad HMO" yn ei le mewn perthynas â'r adeilad hwnnw neu os yw'n floc o fflatiau wedi'i addasu. Mae'r diffiniad o dan y tri phrawf uchod yn cynnwys gofyniad i ddefnyddio'r eiddo fel unig breswylfa neu brif breswylfa yn unig. Gall natur anwadal deiliadaeth rhai mathau penodol o eiddo (er enghraifft, busnesau gwely a brecwast) olygu y gall eiddo symud i mewn ac allan o'r diffiniad hwnnw. I gael gwared ar unrhyw amheuan ynghylch statws eiddo unigol, gall awdurdod lleol wneud **datganiad HMO**³⁰ lle mae defnydd o'r eiddo fel unig neu brif breswylfa gan bobl nad ydynt yn ffurfio aelwyd unigol gyfystyr â defnydd sylweddol o'r eiddo perthnasol. Mae **bloc o fflatiau wedi'i addasu** yn adeilad (neu ran o adeilad) sydd wedi cael ei addasu yn fflatiau annibynnol ac sy'n cynnwys fflatiau o'r fath³¹. Gall tai wedi'u haddasu ac adeiladau masnachol wedi'u haddasu ddod o dan y diffiniad hwn os nad yw'r gwaith adeiladu yn cydymffurfio â gofynion Rheoliadau Adeiladu blaenorol 1990 (yn benodol o ran rhagofalon tân). Yn aml iawn, cyfeirir at eiddo o'r fath fel HMOs S257.
- 2.7 Yn ychwanegol, caiff rhai eiddo penodol eu heithrio o'r diffiniad o HMO³² at ddibenion trwyddedu a'r defnydd o rymoedd awdurdodau lleol sydd wedi'u hanelu'n benodol at HMOs yn unig, megis y Rheoliadau Rheoli. Mae eiddo o'r fath sydd wedi'u heithrio yn dal yn HMOs at ddibenion y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS) wrth ddelio â pheryglon. Mae'r eiddo hyn yn cynnwys llawer o safleoedd lle caiff llety ei ddarparu a reolir gan gyrff cyhoeddus yn cynnwys awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, ac mae'n benodol yn cynnwys adeiladau sy'n cael eu rhedeg gan gyrff addysgol y mae myfyrwyr amser llawn sefydliadau addysgol penodol yn trigo ynddynt.
- 2.8 Er nad yw'r diffiniad hwn yn hollgynhwysfawr, o leiaf mae'n weddol glir. Y diffiniad hwn sydd wedi cael ei ddefnyddio mewn ystadegau ynghylch HMOs trwyddedig ac amcangyfrifon awdurdodau lleol o niferoedd HMOs³³. Fel yr eglurir isod³⁴, mae data Cyfrifiad 2011 hefyd wedi cael ei ddefnyddio i ddarparu data diweddar a manwl ar y lefel leol. Nid yw'r Cyfrifiad yn benodol yn cofnodi niferoedd HMOs ond mae'n nodi niferoedd 'aelwydydd lle ceir nifer o oedolion' ac os caiff yr wybodaeth hon ei hidlo'n briodol, gellir ei defnyddio fel procsi am niferoedd HMOs. Mae'r sefyllfa o ran y diffiniad at ddibenion cynllunio yn llawer llai eglur ac mae'n wahanol yng Nghymru a Lloegr.

²⁶ Adran 254 (3), Deddf Tai 2004

²⁷ Adran 254 (4), Deddf Tai 2004

²⁸ Adran 254 (8), Deddf Tai 2004

²⁹ Adran 254 (1)(d) ac (e), Deddf Tai 204

³⁰ Adran 255, Deddf Tai 2004

³¹ Adran 257, Deddf Tai 2004

³² Adran 254 (5) ac Atodlen 14, Deddf Tai 2004

³³ www.statswales.wales.gov.uk/Catalogue

³⁴ Darllenwch baragraff 2.21 ac ymlaen

- ^{2.9} Fel mae paragraff 3.4 ac wedi hynny yn egluro, cyn Ebrill 2010, nid oedd unrhyw ddiffiniad penodol o nodweddion HMO wrth ystyried a oedd newid defnydd sylweddol wedi digwydd. Yna, cafodd Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987³⁵ ei addasu at ddibenion Lloegr yn unig i greu Dosbarth C3 diwygiedig (tai annedd) a chyflwyno Dosbarth C4 newydd (tai amlfeddiannaeth y mae 3-6 o bobl yn trigo ynddynt). Roedd y diffiniad yn y Gorchymyn diwygiedig wedi'i gysylltu'n benodol â'r diffiniad yn Rhan 7 Deddf Tai 2004³⁶.
- ^{2.10} Fel y gwelir ym Mhennod 3³⁷, pan gyflwynwyd y newid mewn dosbarthiadau defnydd am y tro cyntaf, roedd gofyniad i sicrhau caniatâd i newid o C3 i C4 yn weithredol ledled Lloegr yn wreiddiol. Daeth newid i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995³⁸ i rym ym mis Hydref 2010; fe wnaeth hyn olygu fod newid defnydd o C3 i C4 yn ddatblygiad a ganiateir. Fodd bynnag, ar ôl dilyn gweithdrefnau penodedig, roedd gan awdurdodau lleol Lloegr hawl i ddiddymu'r hawl datblygu a ganiateir hwn trwy wneud cyfarwyddyd o dan Erthygl 4(1) Gorchymyn 1995, a hyd yn hyn, mae 50 o awdurdodau wedi gwneud hynny³⁹ er mwyn cyfyngu ar dwf crynoddau o HMOs oherwydd pryderon am eu heffaith.
- ^{2.11} Cyn y newid hwn yn Lloegr, roedd HMOs mwy yn cael eu hystyried yn 'sui generis' (o'i fath ei hun) a chymerid eu bod yn HMOs mwy yr oedd saith neu ragor o breswylwyr nad oeddynt yn perthyn i'w gilydd yn trigo ynddynt, er nad yw'r diffiniad hwn wedi'i ddatgan yn benodol; mae cyfraith achosion a phenderfyniadau cynllunio yn dangos nad yw hyn yn fater o niferoedd yn unig, ond gall ffactorau megis y dull o breswyllo a'r effaith bosibl ar eiddo cyfagos fod yn berthnasol hefyd⁴⁰. Defnyddir y categori sui generis mewn perthynas â HMOs mwy yn Lloegr a dyma'r unig ddiffiniad o HMO at ddibenion cynllunio yng Nghymru; nid oes rheolaethau cynllunio yn achos newid defnydd i HMO sydd â chwech neu lai o denantiaid.

Pwy sy'n Byw mewn HMOs a Pham?

- ^{2.12} Mae'r ymchwil yn canolbwyntio ar grynoddau o HMOs, yn enwedig crynoddau sy'n gysylltiedig â phrifysgolion/sefydliadau addysg uwch. Fodd bynnag, rhaid cofio fod amrywiaeth helaeth o bobl yn trigo mewn HMOs. Mae llawer ohonynt yn tueddu i fod yn ifanc ac yn ffurfio aelwydydd pobl sengl. Yn aml iawn, bydd HMOs yn cartrefu aelwydydd dros dro am gyfnodau byr iawn. Maent yn tueddu i fod yn aelwydydd incwm isel yn bennaf oherwydd mae llawer ohonynt yn economaidd anweithgar, neu'n fyfyrwyr amser llawn sydd â swyddi sy'n talu cyflogau isel⁴¹. Fodd bynnag, yn dibynnu ar y gymdogaeth, yn aml iawn, bydd gweithwyr proffesiynol a graddedigion ifanc yn trigo mewn HMOs yn ystod camau cynnar eu gyrfa, ac efallai na fyddant yn gallu rhentu neu brynu llety annibynnol, neu byddant yn anfodlon gwneud hynny.
- ^{2.13} Yn aml iawn, ystyrir fod problemau sy'n deillio o niferoedd sylweddol o HMOs yn deillio o'r ffaith fod myfyrwyr yn byw ynddynt. Fodd bynnag, gallant fod yn gysylltiedig â'r sawl sy'n hawlio budd-daliadau, cyn-droseddwyd a grwpiau hygylwyf eraill. Yn sawl un o drefi'r arfordir, ceir crynhoad o weithwyr tymhorol a nifer o westai a thai llety nad ydynt bellach yn gwasanaethu'r fasnach ymwelwyr. Yn ychwanegol, mae mudwyr newydd yn llawer mwy tebygol o rentu yn y sector rhentu preifat na sectorau eraill, ac maent yn fwy tebygol o fod yn byw mewn tai sydd yn agos at waelod y farchnad.⁴²

³⁵ 1987 Rhif 764

³⁶ Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) (Lloegr) 2010

³⁷ Darllenwch baragraff 3.9 ac ymlaen

³⁸ 1995 Rhif 418

³⁹ Darllenwch baragraff 3.17

⁴⁰ Darllenwch baragraff 3.93 ac ymlaen

⁴¹ The Nature and Impact of Student Demand on Housing, Rugg, Rhodes and Jones, Joseph Rowntree Foundation, 2000

⁴² UK migrants and the private rented sector, Joseph Rowntree Foundation 2012

- 2.14 Mae newidiadau'r Llywodraeth i'r dull o ddyrannu Lwfans Tai Lleol (budd-dal tai) wedi golygu, ers mis Ionawr 2012, fod y gyfradd llety a rennir (sy'n gymwys ar hyn o bryd i bobl sengl dan 25 mlwydd oed sy'n byw mewn llety y maent yn ei rentu gan landlord preifat) yn cael ei ymestyn i bobl sydd dan 35. Bydd mwyafrif helaeth y bobl sengl sydd dan 35⁴³ yn cael budd-dal tai sy'n caniatáu iddynt drigo mewn llety HMO yn unig, ac mae hynny'n amlwg yn ffactor sy'n debygol o hybu twf HMOs.
- 2.15 Mae'r tablau isod yn amlinellu'r amrywiaeth helaeth o bobl a ganfyddir yn gyffredin mewn HMOs, ac yn ail, rhai o'r rhesymau pam mae pobl yn byw mewn HMOs.

Ffigur 1: Pwy sy'n byw mewn HMOs a'r Rhesymau Pam

PWY sy'n Byw mewn HMOs	PAM mae Pobl yn Byw mewn HMOs
Myfyrwyr (yn cynnwys addysg bellach, israddedigion, uwchraddedigion, tramor ac ysgolion iaith)	Fforddiadwyedd (cost isel)
Pobl ddi-waith - senglau a chypplau	Datblygiad personol / defod newid byd
Y sawl sy'n symud i'r ardal i weithio, gweithwyr tymhorol neu dros dro/dan gontract	Contractau tymor byr / hyblygrwydd / gwaith
Preswylwyr hostelau / llochesi	Lleol / cyfleus
Pobl sydd ag anghenion addysgol arbennig - sydd â gofalwr neu weithiwr cymdeithasol preswyl	Dim digon o lety mewn prifysgol
Gweithwyr mudol	Diwylliannol / cymorth gan gyfoedion
Pobl hŷn sy'n rhannu tai na all fforddio prynu neu rentu ar wahân	Unigrwydd / ddim yn dymuno byw eu hunain
Lletywyr	Cysylltiadau cludiant da / costau teithio
Pobl sydd ar fechniaeth / dioddefwyr trais yn y cartref / ffoaduriaid	Yr unig ddewis - dim croeso adref bellach
Pobl sy'n ddigartref am y tro cyntaf / sy'n cael eu hadsefydlu yn y gymuned	Darperir gan gyflogwyr i ganiatáu iddynt gychwyn gweithio'n syth
Pobl dan 35 sy'n hawlio Lwfans Tai Lleol (Budd-dal Tai)	Cânt eu cartrefu mewn HMOs fel cam yn ôl i'r gymuned neu i gael cymorth
Staff preswyl, er enghraifft, gweithwyr gwetai (dosbarth defnydd arall)	Ymrwymadau gwaith - byw mewn HMO yn ystod yr wythnos ac adref ar benwythnosau
Staff meddygol dan hyfforddiant neu wedi ymgymhwyso'n ddiweddar	
Gweithwyr proffesiynol ifanc a graddedigion diweddar	
Pobl ifanc nad ydynt yn weithwyr proffesiynol	

Deddf Tai (Cymru) 2014 a Chrynoadau o HMOs

- 2.16 Tra'r oedd yr adroddiad hwn yn cael ei baratoi, cafodd Mesur (Tai) Cymru 2013-14 Gydsyniad Brenhinol (ar 17 Medi 2014) i ddod yn Ddeddf (Tai) Cymru 2014. Mae Deddf 2014 yn gwneud newidiadau sylweddol i ddeddfwriaeth sy'n effeithio ar dai cyhoeddus a phreifat yng Nghymru, yn cynnwys trefniadau sy'n ymwneud â thai cymdeithasol a digartrefedd.
- 2.17 Un ddarpariaeth sy'n neilltuo o berthnasol i dai'r sector breifat yn gyffredinol yw cyflwyno cynllun cofrestru a thrwyddedu gorfodol i landlordiaid y sector rhentu preifat ac asiantau gosod a rheoli tai. Y bwriad yw

⁴³ Mae esemptiadau ar gyfer cyplau sy'n byw fel partneriaid, y rhai hynny â phlant neu sy'n byw gydag oedolyn a gofalwyr maeth. Nid yw'r gyfradd yn perthyn o dan rai amgylchiadau i bersonau digartref neu rai pobl sy'n gadael y carchar.

cyflwyno'r darpariaethau yn ystod 2015 a 2016. Disgwylir y daw'r gofyniad i landlordiaid ac asiantau gofrestru a dod yn drwyddedig i rym yn hydref 2015, ac yn ei hanfod, bydd yn creu rhestr gynhwysfawr o'r sector rhentu preifat yng Nghymru. Yn ychwanegol, bydd rhaid i unigolion sy'n ymwneud yn uniongyrchol â gosod a rheoli eiddo a rentir gael eu hyfforddi'n briodol a datgan eu bod yn 'addas a phriodol' i wneud gwaith o'r fath.

- 2.18 Dylai hyn wella safonau gosod ac arferion rheoli yn y sector. Pan ddaw'r system cofrestru i rym, bydd yn caniatáu i awdurdodau lleol Cymru gael trosolwg o leoliadau llety a rentir, a bydd hynny'n llesol iddynt hwy a'r landlordiaid trwy ganiatáu iddynt rannu gwybodaeth, ac os a phryd bydd hynny'n briodol, ymyrryd yn strategol. Yn amlwg, mae awdurdodau lleol eisoes yn meddu ar rymoedd rheoleiddio mewn perthynas â'r sector rhentu preifat. Yn y dyfodol, os ceir cwyn ynghylch landlord neu eiddo sydd ar y gofrestr, gall y cyngor gysylltu â'r landlord neu'r asiant yn gyflym, gan sicrhau fod y mater yn cael ei ddatrys yn gyflymach. Ar brydiau, efallai caiff y defnydd o weithdrefnau statudol ei ymestyn oherwydd yr angen i ganfod manylion cyswllt landlordiaid ac asiantau, gan arwain at oedi diangen wrth weithredu.
- 2.19 Fel mae paragraff 5.57 yn dynodi, mae Cyngor Bwrdeistref Newham yn Llundain wedi canfod fod cyflwyno trwyddedau ychwanegol a detholus ledled y Fwrdeistref wedi dylanwadu'n bositif iawn o ran delio â'zchwynion, oherwydd bellach, bydd angen llawer iawn llai o amser i ganfod pwy sy'n gyfrifol am eiddo.
- 2.20 Mae rhan 2 Deddf 2014 hefyd yn rhoi dyletswyddau ychwanegol i awdurdodau lleol mewn perthynas â'zdigartrefedd. Mae hefyd yn addasu trefniadau ynghylch digartrefedd yng Nghymru trwy adael i'zawdurdodau lleol gyflawni eu dyletswyddau llawn mewn perthynas â thai yn achos ymgeiswyr sydd ag anghenion blaenoriaethol ac sy'n ddigartref yn anfwriadol (ac mae camau gweithredu ganddynt i beidio bod yn ddigartref wedi methu) trwy gynnig tenantiaeth byrddaliad sicr chwe mis yn y sector rhentu preifat⁴⁴ iddynt, ac ar yr un pryd, yn cadw'u grym i gynnig tai cymdeithasol i ymgeiswyr. Felly, ni fydd unrhyw ragdybiaeth y caiff ymgeiswyr cymwys gynnig tenantiaeth sicr mewn tŷ sy'n eiddo i'r awdurdod lleol neu gymdeithas dai, ac mae hyn yn debygol o arwain at ragor o ddefnydd o dai a rentir yn breifat, yn cynnwys HMOs.

Nifer yr HMOs yng Nghymru a Nodi'r Awdurdodau Ffocws

- 2.21 Er mwyn nodi'r awdurdodau lleol a ddewiswyd fel awdurdodau ffocws lle'r oedd crynadau o HMOs yn bryder sylweddol a lle byddai cyfweiliadau wyneb yn wyneb yn digwydd, archwiliwyd data eilaidd ynghylch niferoedd HMOs a chrynadau ohonynt. Cysylltwyd yn uniongyrchol â swyddogion awdurdodau lleol lle'r oedd y dadansoddiad o'r data yn amhendant.
- 2.22 Cafwyd y data eilaidd o ganlyniadau Cyfrifiad 2011 a StatsCymru⁴⁵ (ystadegau tai awdurdodau lleol). Mae data'r Cyfrifiad yn caniatáu dadansoddiad llawer manylach oherwydd mae'n cynnig gwybodaeth mor fanwl â'r lefel Ardaloedd Cynnyrch (o leiaf 40 aelwyd breswyl a 100 o bobl breswyl â maint targed o 125 aelwyd). Mae data StatsCymru ar y lefel awdurdodau lleol yn unig. Nid yw data'r Cyfrifiad yn dangos HMOs yn benodol, ond mae'n dangos aelwydydd lle ceir nifer o oedolion (MPHs). Nodir aelwydydd myfyrwyr yn glir; cafodd y sector rhentu preifat ei hidlo i ddileu teuluoedd mawr sy'n berchen ar eu tai a chaniatáu defnydd o'r ystadegau fel procsi am HMOs.
- 2.23 Dengys ffigur 2 niferoedd yr MPHs (Cyfrifiad) a'r HMOs gwirioneddol ac amcangyfrifedig (StatsCymru) ym mhob awdurdod; amlygir y canrannau uchel.

⁴⁴ S76(2), Deddf Tai (Cymru) 2014

⁴⁵ www.statswales.wales.gov.uk/Catalogue

Ffigur 2: Dosbarthiad HMOs ym mhob Awdurdod Lleol⁴⁶

Awdurdod Lleol	Cyfrifiad 2011							Amcangyfrifon ALI 2013/14			
	Cyfanswm yr Aelwydydd	Rhentu Preifat	Aelwydydd lle ceir nifer o Bobl (MPH)			% Cyfanswm yr Aelwydydd	% RhP	HMOs Hysbys	Cyfanswm Amcangyfrifedig yr HMOs	% Cyfanswm yr Aelwydydd	% RhP
			Myfyrwyr	Eraill	Cyfanswm						
Ynys Môn	30,594	5,073	41	183	224	0.7%	4.4%	116	260	0.8%	5.1%
Gwynedd	52,473	9,417	621	456	1,077	2.1%	11.4%	1,120	1,200	2.5%	13.8%
Conwy	51,177	9,352	3	307	310	0.6%	3.3%	1,165	1,300	2.7%	15.0%
Sir Ddinbych	40,546	7,162	8	264	272	0.7%	3.8%	359	359	0.8%	4.5%
Sir y Fflint	63,781	7,339	4	424	428	0.7%	5.8%	90	200	0.3%	2.7%
Wrecsam	57,029	7,743	145	464	609	1.1%	7.9%	428	962	1.7%	12.4%
Powys	58,345	9,915	2	357	359	0.6%	3.6%	571	571	1.0%	5.8%
Ceredigion	31,562	6,933	803	366	1,169	3.7%	16.9%	880	880	3.6%	16.3%
Sir Benfro	53,122	8,112	6	303	309	0.6%	3.8%	94	150	0.3%	1.8%
Sir Gaerfyrddin	78,829	10,653	69	402	471	0.6%	4.4%	406	406	0.5%	3.7%
Abertawe	103,497	17,052	1,589	1,148	2,737	2.6%	16.1%	1,736	1,900	1.9%	11.7%
Castell-nedd Port Talbot	60,393	7,258	3	307	310	0.5%	4.3%	430	430	0.7%	5.9%
Pen-y-bont ar Ogwr	58,515	7,925	9	364	373	0.6%	4.7%	213	255	0.4%	3.2%
Bro Morgannwg	53,505	8,379	3	375	378	0.7%	4.5%	245	308	0.7%	4.2%
Caerdydd	142,557	33,282	3,025	4,026	7,051	4.9%	21.2%	4,760	7,000	4.9%	21.0%
Rhondda Cynon Taf	99,663	15,080	681	481	1,162	1.2%	7.7%	765	790	1.0%	6.6%
Merthyr Tudful	24,264	3,261	3	170	173	0.7%	5.3%	48	48	0.2%	1.6%
Caerffili	74,479	8,669	5	300	305	0.4%	3.5%	189	200	0.3%	2.2%
Blaenau Gwent	30,416	4,208	3	121	124	0.4%	2.9%	38	50	0.2%	1.2%
Torfaen	38,524	3,707	0	130	130	0.3%	3.5%	37	60	0.2%	1.6%
Sir Fynwy	38,233	4,662	0	152	152	0.4%	3.3%	37	200	0.5%	4.3%
Casnewydd	61,172	9,453	274	569	843	1.4%	8.9%	593	650	1.6%	10.6%
CYFANSWM	1,302,676	204,635	7,297	11,669	18,966	1.5%	9.3%	14,320	18,179	1.5%	9.4%

- 2.24 Mae'r tabl uchod yn dangos yn glir fod Gwynedd (Prifysgol Bangor), Ceredigion (Prifysgol Aberystwyth), Abertawe a Chaerdydd oll yn uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol, beth bynnag fo'r cymharydd a ddefnyddir. Mae crynadau amlwg o aelwydydd lle ceir nifer o oedolion mewn tair ardal awdurdod lleol arall: Wrecsam, Rhondda Cynon Taf (RCT) a Chasnewydd. Yn ychwanegol, mae gan Gonwy nifer amcangyfrifedig sylweddol uwch o HMOs na'r hyn a awgrymir gan y procsi am aelwydydd lle ceir nifer o bobl. Cysylltwyd â'r awdurdodau hyn i holi a oeddent yn ystyried fod ganddynt broblem sylweddol â HMOs a pha un ai a oedd hynny'n adlewyrchu'r hyn oedd yr ystadegau yn ei ddynodi.
- 2.25 Er bod ffigyrau'r ardal yn is na'r cyfartaledd cenedlaethol, cadarnhaodd Rhondda Cynon Taf fod HMOs yn broblem sylweddol yn ward Trefforest. Roedd hyn yn ganlyniad i ddarparu llety myfyrwyr yn agos at Gampws Trefforest Prifysgol De Cymru.
- 2.26 Dywedodd Cyngor Bwrdeistref Wrecsam fod niferoedd HMOs yn is na rhai awdurdodau lleol eraill, ond roedd crynadau o HMOs yn cael ei gydnabod fel problem sylweddol mewn pocedi lleol. Roedd ehangu Prifysgol Glyndŵr wedi ychwanegu at hyn, ond rhaid nodi fod myfyrwyr yn trigo mewn ychydig dros un rhan o bump o'r HMOs yn unig, ac mae gweithwyr mudol yn trigo mewn llawer ohonynt.
- 2.27 Cadarnhaodd Cyngor Dinas Casnewydd fod ganddynt broblem leol iawn mewn nifer fechan o strydoedd. Fe wnaeth Prifysgol Caerdydd astudiaeth i fesur i ba raddau y mae ward Stow Hill yng nghanol dinas Casnewydd wedi'i myfyriwreiddio. Bwriad yr astudiaeth oedd llywio datblygiad Cynllun Datblygu Lleol

⁴⁶ www.statswales.wales.gov.uk/Catalogue/Housing/Hazards-and-Licences/housesinmultipleoccupation-by-area

Abertawe. Yn ôl yr adroddiad, er nad oedd llawer o fyfyrwreiddio o fewn ward Stow Hill, roedd posibilrwydd yn bodoli y byddai myfyrwreiddio yn cynyddu ac yn dod yn broblem.

^{2.28} Nododd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy fod ganddynt grynhoed o HMOs yn bennaf yn ardaloedd Bae Colwyn a Llandudno. Roedd mwyafrif helaeth y rhain yn HMOs s257 (fflatiau annibynnol sydd ddim yn cyflawni Rheoliadau Adeiladu 1991), nid tai a rennir na fflatiau un ystafell. Roedd hyn yn adlewyrchu polisi awdurdod lleol blaenorol i rwystro twf HMOs.

^{2.29} Ar sail yr wybodaeth ystadegol uchod a sylwadau gan awdurdodau lleol, nodwyd yr awdurdodau lleol a restrir isod fel yr awdurdodau ffocws. Oherwydd natur a chrynhoad cyfyngedig o HMOs yng Nghasnewydd a'r nifer a'r math o HMOs yng Nghonwy, ni chafodd y ddau awdurdod hynny eu cynnwys.

- » Cyngor Dinas Caerdydd
- » Cyngor Dinas Abertawe
- » Cyngor Sir Ceredigion
- » Cyngor Gwynedd
- » Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf
- » Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam

Awdurdodau Ffocws Cymru

^{2.30} Mae'r wybodaeth isod yn cynnwys deunydd sy'n deillio o'r cyfweiliadau strwythuredig a data eilaidd hefyd, yn cynnwys Cyfrifiad 2011, StatsCymru, data ynghylch myfyrwyr gan HESA a gwybodaeth gan awdurdodau lleol sydd ar gael i'r cyhoedd. Mae'r mapiau sy'n dangos crynadau daearyddol yn seiliedig ar ddata Cyfrifiad 2011. Er bod tystiolaeth sylweddol o effeithiau negyddol crynadau o HMOs, cydnabyddir yn gyffredinol fod effeithiau positif hefyd, a cheisiwyd sicrhau fod y rhain yn cael eu cyfleu yn y cyfweiliadau strwythuredig. Roedd y cyfweiliadau strwythuredig hefyd yn ceisio ennyn gwybodaeth ynghylch arferion presennol, effaith ymarferol polisiâu megis cyflwyno trwyddedau ychwanegol, y fframwaith rheoleiddio presennol, rhwystrau sy'n atal rheoleiddio effeithiol a chymesur, a chamau gweithredu ac awgrymiadau ynghylch diwygiadau effeithiol.

^{2.31} Y nod yn yr adran nesaf yw cyfleu darlun clir o faint crynadau o HMOs o ran eu niferoedd a'u lledaeniad daearyddol, argraff o effeithiau (negyddol a chadarnhaol) y crynadau a darlun o'r tueddiadau presennol o'r cyfweiliadau strwythuredig.

Caerdydd

^{2.32} Caerdydd yw dinas fwyaf Cymru <<http://en.wikipedia.org/wiki/Wales>> a hi oedd prif dref sir hanesyddol Morgannwg <http://en.wikipedia.org/wiki/South_Glamorgan> (De Morgannwg <http://en.wikipedia.org/wiki/South_Glamorgan> yn ddiweddarach). Hon yw prifddinas Cymru. Amcangyfrifir fod ei phoblogaeth yn 346,100 ac mae'n ymestyn dros oddeutu 140km². Amcangyfrifir fod mwy na 7,051 (Cyfrifiad 2011) HMO yng Nghaerdydd, a lleolir hwy yn bennaf yn wardiau Cathays, Plasnewydd a Gabalfa yng Nghaerdydd.

^{2.33} Roedd gan Brifysgol Caerdydd a Phrifysgol Metropolitan Caerdydd 40,900 o fyfyrwyr uwchraddedig ac israddedig yn 2012/13, cynnydd o 45% o'i gymharu â'r cyfanswm o 28,300 yn 2000/01. Mae 2,235 o fyfyrwyr addysg bellach a nifer sylweddol o fyfyrwyr rhyngwladol yno hefyd. Yn ychwanegol, ceir poblogaeth o fyfyrwyr sy'n astudio ym Mhrifysgol De Cymru ond sy'n cymudo o Gaerdydd. Dim ond 19% o

fyfyrwyr (7,771) sy'n cael eu cartrefu gan y prifysgolion neu neuaddau preswyl preifat, ac mae 28% yn byw gartref. O ganlyniad, mae'r mwyafrif helaeth yn byw yn y sector rhentu preifat, yn bennaf mewn tai a rennir (HMOs).

2.34 Cyflwynodd y Cyngor drwyddedau ychwanegol ar gyfer HMOs yn Ward Cathays yn 2010 a bydd hyn yn dod i ben yn 2015. Byddir yn ystyried ymhellach yn ddiweddarach eleni a ddylid adnewyddu'r cynllun neu beidio. Yn ychwanegol, sefydlwyd cynllun trwyddedau ychwanegol mewn perthynas â Ward Plasnewydd (3 Tachwedd 2014).

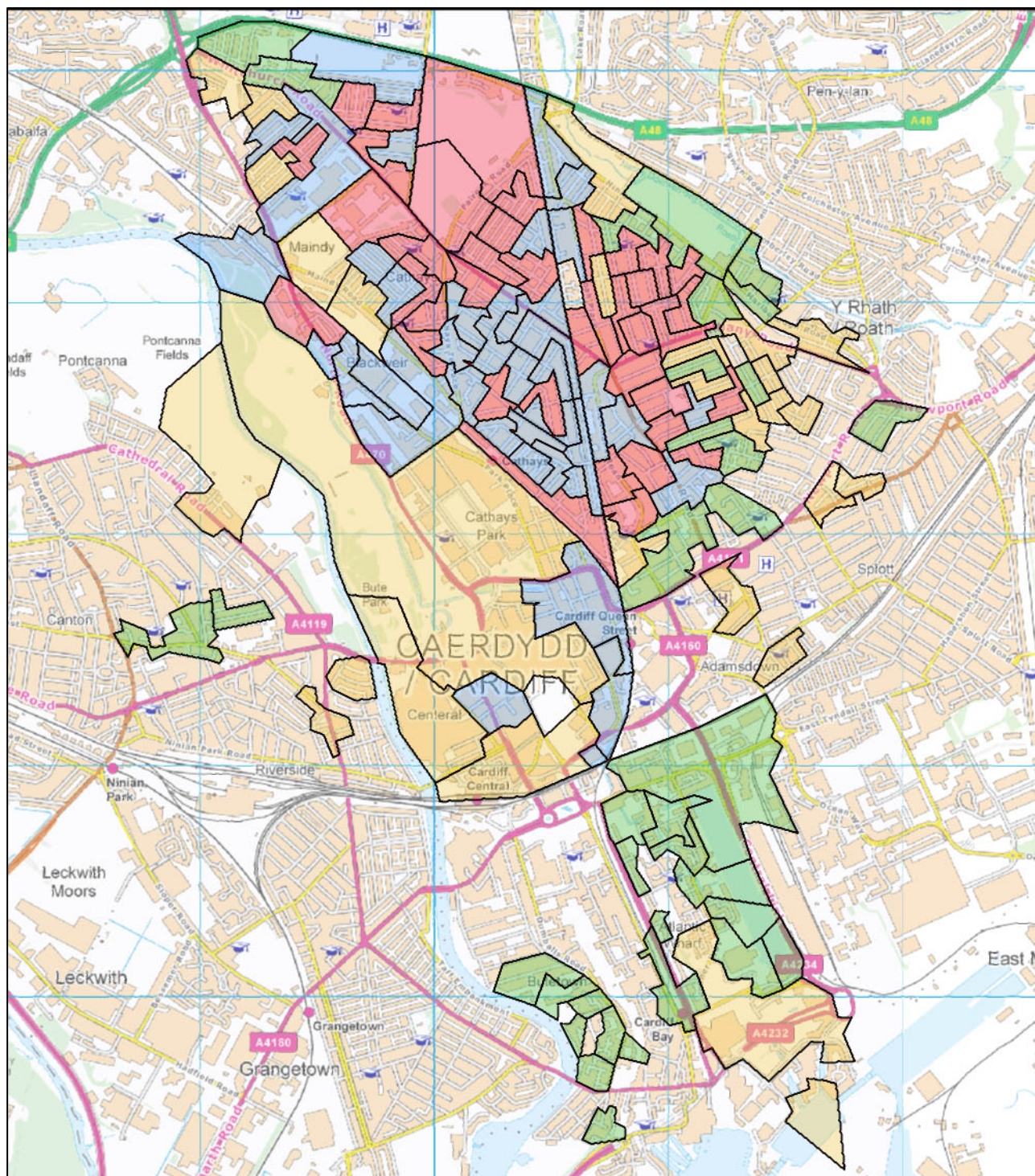
2.35 Ar hyn o bryd, mae 862 o HMOs â thrwyddedau gorfodol yng Nghaerdydd (Cathays 498, Plasnewydd 294, Gabalfa 20 a 50 mewn wardiau eraill) a 1,500 o HMOs â thrwyddedau ychwanegol yn Cathays. Rhagwelodd yr awdurdod lleol y bydd oddeutu 1,500 HMO trwyddedadwy yn Ward Plasnewydd. Defnyddiwyd ffigyrau o Gyfrifiad 2011 ⁴⁷ i gyfleu darlun o ddosbarthiad a chrynoadau HMOs, ac maent i'w gweld yn y tabl isod. Mae gan y tair ward yng Nghaerdydd grynoadau o HMOs sy'n uwch na 10%. Mae'r rhes olaf yn dangos ffigyrau cyflawn y wardiau hynny.

Ffigur 3: Dosbarthiad Aelwydydd Lle Ceir Nifer o Bobl (MPH) yn Wardiau Cathays, Plasnewydd a Gabalfa yng Nghaerdydd

Ward	Cyfanswm yr Aelwydydd	Rhentu Preifat	MPH Myfyrwyr	MPH Eraill	Cyfanswm MPH	% MPH	% RhP
Cathays	6,192	4,261	1,769	699	2,468	40%	69%
Gabalfa	2,426	928	216	253	469	19%	38%
Plasnewydd	7,565	4,171	785	890	1,675	22%	55%
Cyfanswm	16,183	9,360	2,770	1,842	4,612	28%	58%

⁴⁷ Darllenwch baragraff 2.8

Ffigur 4: Map yn Dangos Dosbarthiad Aelwydydd Lle Ceir Nifer o Bobl yn Wardiau Cathays, Plasnewydd a Gabalfa yng Nghaerdydd



- Coch** Mae Aelwydydd Myfyrwyr ac Aelwydydd Pobl Eraill yn cyfrif am ychydig dros 10% o gyfanswm yr aelwydydd
- Glas** Myfyrwyr dros 10% Pobl Eraill dan 10%
- Gwyrdd** Pobl Eraill dros 10%, Myfyrwyr dan 10%
- Melyn** Myfyrwyr a Phobl Eraill dan 10% ond gyda'i gilydd maent dros 10% (h.y. Cyfanswm MPH yn y SRHP >10%)

- 2.36 Dywedodd swyddogion awdurdodau lleol fod pryderon ynghylch yr effaith sylweddol ar gymunedau yn sgil dadleoli teuluoedd o fannau oedd yn ardaloedd preswyl yn flaenorol a'r galw am lety i fyfyrwyr yn chwyddo prisiau/rhenti tai. Roedd lefelau HMOs yn wedi cyrraedd lefel dwys iawn mewn rhai wardiau penodol a dywedodd swyddogion awdurdodau lleol fod diffyg rheolaethau cynllunio yn ffactor yn hyn o beth. Roedd golwg yr amgylchedd lleol wedi dirywio yn sgil arwyddion gosod tai i'w gweld ym mhobman (ac mae llawer yn cymryd camau i unioni hyn, fel y nodir ym mharagraff 2.40 isod) a'r ffaith fod llawer o adeiladau mewn cyflwr gwael. Roedd cwynion rheolaidd ynghylch sŵn ac ymddygiad gwrthgymdeithasol wedi golygu fod un awdurdod lleol, mewn partneriaeth â thair prifysgol, wedi datblygu Cynllun Gweithredu ar gyfer Myfyrwyr a'r Gymuned i liniaru effeithiau crynoadau o fyfyrwyr (gweler paragraff 2.43 isod). Mae'r cynllun cymunedol hefyd yn ceisio mynd i'r afael â'r cyfraddau uchel o fyrgleriaethau mewn eiddo a osodir gan fyfyrwyr.
- 2.37 Cyfeiriodd yr awdurdod hefyd at lawer o agweddau positif presenoldeb sefydliadau addysg uwch yn y ddinas; maent yn hanfodol i'r economi leol ac yn gyflogwyr pwysig. Mae gwariant gan fyfyrwyr yn bwysig o ran rhoi hwb i fywiogrwydd canol y ddinas ac mae myfyrwyr hefyd yn darparu cronfa weithwyr hyblyg ar gyfer busnesau lleol. Wrth raddio, byddan nhw'n darparu cyflenwad o weithwyr medrus ar gyfer cwmnïau lleol. Mae mynediad at adnoddau chwaraeon a diwylliannol y brifysgol yn llesol i'r gymuned gyfan a bydd llawer o fyfyrwyr yn gwirfoddoli i gynorthwyo prosiectau cymunedol.

Tueddiadau Diweddar a Sylwadau Cyffredinol

- 2.38 Wedi cynnydd graddol a gychwynnodd yn 2000/01, mae niferoedd myfyrwyr yn gyson ar y cyfan ers 2009 (oddeutu 41,000), ac eithrio cyfanswm ychydig yn uwch yn 2011-2012.
- 2.39 Mae gan yr awdurdod lleol bolisi cynllunio i ddenu myfyrwyr o'r farchnad dai gyffredinol (yn enwedig mewn mannau lle ceir crynoadau) trwy ganiatáu darparu llety a adeiladwyd yn bwrpasol i fyfyrwyr mewn lleoliadau priodol, yn bennaf yn Ardaloedd Busnes Canol y Ddinas a'r Bae. Mae polisi K10 o fewn Cynllun Datblygu Lleol newydd 2006-2026 yn atgyfnerthu'r safbwynt⁴⁸.
- 2.40 Yn ychwanegol, mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi gofyn i Weinidog Cynllunio Cymru wneud Cyfarwyddyd dan Reoliad 7, Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Rheoli Hysbysebion) 1992 i reoli'r arfer o godi "arwyddion gosod tai" o fewn Wardiau Cathays a Phlasnewydd⁴⁹.
- 2.41 Mae'r awdurdod lleol wedi canfod fod y cynllun trwyddedu gorfodol a'r cynllun trwyddedu ychwanegol yn Cathays yn ddull effeithiol o wella safonau eiddo a safonau rheoli. Dywedodd y swyddogion fod y drefn bresennol o drwyddedau ychwanegol wedi bod yn feichus iawn i'w sefydlu, a byddent yn cefnogi newidiadau i symleiddio'r drefn a hefyd i ymestyn y cyfnod hwyaf i 10 mlynedd oherwydd y gwaith sy'n gysylltiedig â sicrhau cydymffurfiaeth â'r amodau. Nid oedd swyddogion yn credu y byddai cyflwyno trwyddedau ar gyfer bob HMO yn briodol, oherwydd mewn gwirionedd, byddai'n anodd iawn gweithredu hyn o fewn yr adnoddau presennol. Roeddent hefyd yn credu y byddai ailgyflwyno'r grym i gyflwyno rhybuddion am dorri amodau rheoli HMOs yn ddefnyddiol iawn, yn ogystal â hysbysiadau cosb benodol am dorri rheoliadau o'r fath ac amodau trwyddedau.
- 2.42 Roedd swyddogion awdurdodau lleol o'r farn nad oedd rheolaethau cynllunio presennol yn ddigonol i gyfyngu ar dwf HMOs llai yng Nghaerdydd, ac ar y cyfan, roeddent yn cefnogi newid mewn dosbarthiadau defnydd tebyg i'r drefn yn Lloegr, gan ymgorffori diffiniad Deddf Tai 2004 o HMO. Os byddai'r newid yn golygu gofyniad i wneud cyfarwyddiadau dan Erthygl 4, byddai'n bwysig i'r awdurdod lleol fod yn gallu codi tâl am geisiadau cynllunio.

⁴⁸ Darllenwch baragraff 3.86

⁴⁹ Darllenwch y paragraffau o 3.129 ymlaen

- 2.43 Ers 2007, mae'r awdurdod lleol mewn partneriaeth â'r tair prifysgol wedi datblygu Cynllun Gweithredu ar gyfer Myfyrwyr a'r Gymuned Mae'r cynllun yn amlinellu llwyddiannau'r bartneriaeth ers ei sefydlu, a'i fwriad yw cyflawni nifer o gamau gweithredu cytûn sy'n mynd i'r afael â materion o dan themâu llety, cymdogrwydd a pharch at y gymuned, iechyd a diogelwch, cynaliadwyedd amgylcheddol a chyfathrebu gwell, er mwyn gwella ansawdd bywyd myfyrwyr a phreswylwyr. Er mwyn helpu i weithredu'r cynllun, ariannwyd Swyddog Cyswllt â Myfyrwyr trwy'r bartneriaeth i gydlynw llawer o weithgareddau'r cynllun gweithredu. Mae presenoldeb cryf ar-lein trwy gyfrwng www.cardiffdigs.co.uk i gefnogi nodau'r cynllun gweithredu. Mae'r bartneriaeth arloesol hon yn effeithiol iawn a chaiff ei thrafod yn fanwl ym mhennod 5⁵⁰.

Abertawe

- 2.44 Mae Dinas a Sir Abertawe yn ddinas a sir arfordirol a saif o fewn terfynau sir hanesyddol Morgannwg. Dinas a Sir Abertawe yw'r ail ymhlith ardaloedd awdurdodau lleol mwyaf poblog Cymru ar ôl Caerdydd, ac amcangyfrifir fod yno boblogaeth o 240,300 o fewn arwynebedd sy'n mesur tua 378km². Abertawe yw prif ganolfanynt ardal drefol y sir, ac mae'n ymestyn i'r gorllewin ac i'r gogledd o ganol y ddinas. Mae nifer o ganolfannau trefol eilaidd a threfi bychan yno hefyd. Lleolir HMOs yn Abertawe yn bennaf, yn bennaf yn wardiau'r Castell ac Uplands.
- 2.45 Roedd yno 20,045 o fyfyrwyr uwchraddedig ac israddedig yn 2012/13, cynnydd o 23% o'i gymharu â'r cyfanswm o 16,250 yn 2000/01. Mae nifer sylweddol o fyfyrwyr addysg bellach yno hefyd, a bron iawn 5,000 o fyfyrwyr nyrsio.
- 2.46 Ychydig iawn o lety sydd gan y Brifysgol ei hun, oddeutu 2,930 ystafell yn unig. Arferai safle Hendrefoelan ddarparu 1,600 ystafell ychwanegol, ond cafodd ei werthu'n ddiweddar i helpu i ariannu'r Campws newydd. Fodd bynnag, bydd y campws newydd yn y Bae yn darparu 900 ystafell ar y safle ym Medi 2015, a bydd 540 ychwanegol ar gael yn Ionawr 2016. O ganlyniad, mae'r mwyafrif helaeth o fyfyrwyr yn byw yn y sector rhentu preifat (HMOs).
- 2.47 Sefydlwyd Prifysgol Cymru y Drindod Dewi Sant (PCDDS) (Prifysgol Fetropolitan Abertawe gynt) yn 2010 trwy uno Prifysgol Cymru Llanbedr Pont Steffan a Phrifysgol y Drindod, Caerfyrddin, ac mae grŵp PCDDS yn cynnwys Coleg Sir Gâr a Choleg Ceredigion. Mae gan PCDDS dri phrif gampws yn Abertawe, Caerfyrddin a Llanbedr Pont Steffan. Mae llety presennol y brifysgol yn darparu ychydig dros 900 o welyau yn unig.
- 2.48 Mae gan Brifysgol Cymru y Drindod Dewi Sant (PCDDS) bum neuadd breswyl yn Abertawe ar ddau gampws ar wahân, ac maent yn darparu oddeutu 300 ystafell i fyfyrwyr blwyddyn gyntaf. Lleolir holl lety'r Drindod Dewi Sant yng Nghaerfyrddin ar y prif gampws, a gall gartrefu oddeutu 631 myfyriwr. Lleolir llety Llanbedr Pont Steffan ar y prif gampws, a chaiff ei ddarparu trwy neuaddau preswyl a thai, a gall gartrefu oddeutu 623 myfyriwr. Yn ychwanegol, mae PCDDS wedi clustnodi Glannau Abertawe SA1 fel lleoliad i ddatblygu campws newydd, a bydd yn cynnwys addysg, ymchwil, chwaraeon, cyfleusterau cymdeithasol a llety i fyfyrwyr. Efallai bydd y gwaith datblygu yn cychwyn yn 2016.
- 2.49 Amcangyfrifir fod mwy na 2,737 (Cyfrifiad 2011) HMO yn Abertawe. Yn 2006, cyflwynodd y Cyngor drwyddedau ychwanegol ar gyfer HMOs yn Wardiau'r Castell ac Uplands, ac adnewyddwyd hynny yn 2011. Ar hyn o bryd, mae 1,507 HMO trwyddedig yn Abertawe (698 gorfodol ac 809 ychwanegol). Defnyddiwyd ffigyrau o Gyfrifiad 2011⁵¹ i gyfleu darlun o ddosbarthiad a chrynoadau o HMOs, ac maent i'w gweld yn y

⁵⁰ Darllenwch y paragraffau o 5.16 ymlaen

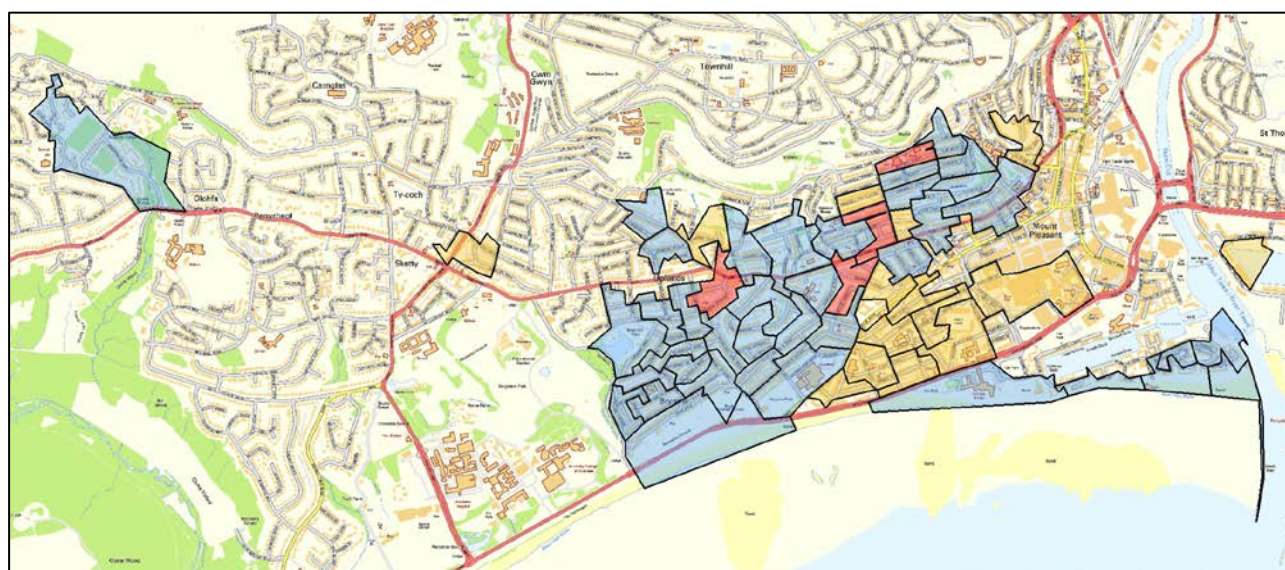
⁵¹ Darllenwch baragraff 2.8

tabl isod. Mae crynodaau o HMOs sydd dros 10% yn y ddwy ward. Mewn un stryd, mae 71% o'r tai yn HMOs ac mae un ar ddeg stryd sydd â chrynhoed sy'n fwy na 50%.

Ffigur 5: Dosbarthiad Aelwydydd Lle Ceir Nifer o Bobl (MPH) yn Wardiau'r Castell ac Uplands yn Abertawe

Ward	Cyfanswm yr Aelwydydd	Rhentu Preifat	MPH Myfyrwyr	MPH Arall	Cyfanswm MPH	% MPH	% RhP
Y Castell	8,031	2,956	505	339	844	11%	37%
Uplands	5,888	2,406	967	313	1,280	22%	41%
Cyfanswm	13,919	5,362	1,472	652	2,124	15%	39%

Ffigur 6: Map yn Dangos Dosbarthiad Aelwydydd Lle Ceir Nifer o Bobl (MPH) yn Wardiau'r Castell ac Uplands yn Abertawe



Coch Mae Aelwydydd Myfyrwyr ac Aelwydydd Pobl Eraill yn cyfrif am ychydig dros 10% o gyfanswm yr aelwydydd
Glas Myfyrwyr dros 10% Pobl Eraill dan 10%
Gwyrdd Pobl Eraill dros 10%, Myfyrwyr dan 10%
Melyn Myfyrwyr a Phobl Eraill dan 10% ond gyda'i gilydd maent dros 10% (h.y. Cyfanswm MPH yn y SRhP >10%)

2.50 Fe wnaeth swyddogion yr awdurdod lleol fynegi pryderon ynghylch yr effaith sylweddol ar gymuned sefydledig preswyl yn sgil dadleoli teuluoedd a phreswylwyr tymor hir a'r cynnydd mewn gwerthoedd tai a'rhenti a achoswyd gan y galw am eiddo buddsoddi. Mae crynodaau o HMOs myfyrwyr yn sylweddol iawn ger rhannau o wardiau'r Castell ac Uplands. Gallai buddsoddiadau sylweddol gan Brifysgol Abertawe ger ardal Sant Thomas arwain at grynodaau yn datblygu yn yr ardaloedd hynny (ynghyd â phosiblirwydd o rywfaent o'zddadfyfyrwreiddio mewn ardaloedd lle ceir crynodaau ar hyn o bryd). Dywedodd swyddogion fod problemau sylweddol o ran sŵn ac ymddygiad gwrthgymdeithasol, gwastraff a sbwriel, rhagor o barcio, lefelau uchel o fyrgleriaethau mewn ardaloedd myfyrwyr a chyflwr cyffredinol llawer o'r eiddo. Mae arwyddion gosod tai ym mhobman wedi annog y Cyngor i fabwysiadu cod gwirfoddol i geisio cyfyngu ar nifer arwyddion o'r fath (darllenwch baragraff 2.55 isod). Cyfeiriodd swyddogion at y costau sylweddol a ddaw i'zran y Cyngor wrth ddelio â HMOs a phroblemau cysylltiedig. Fel mewn mannau eraill, mae'r awdurdod lleol wedi mabwysiadu dull aml-asiantaeth, gan weithio gyda'r prifysgolion, Undebau Myfyrwyr a'r Heddlu i'zliniaru problemau.

2.51 Cydnabu swyddogion y cyngor hefyd yr agweddau positif iawn i'r ddinas sy'n gysylltiedig â thwf prifysgolion, a hefyd, fod HMOs yn gwneud cyfraniad pwysig at ddarpariaeth tai fforddiadwy, yn enwedig

yn sgil newidiadau diwedd i fudd-dal tai. Mae'r prifysgolion yn gyflogwyr pwysig sy'n gwneud cyfraniad hollbwysig i'r economi leol. Mae gwariant gan fyfyrwyr yn gwneud cyfraniad sylweddol at incwm barrau, bwyta, siopau a sawl math arall o fusnes.

Tueddiadau Diweddar a Sylwadau Cyffredinol

- 2.52 Mae'r Brifysgol yn darparu nifer cyfyngedig o unedau a adeiladwyd yn bwrpasol, a bydd rhai ohonynt yn dod ar gael yn 2015/2016. Mae gan PCDDS bum neuadd breswyl yn Abertawe ar ddau gampws ar wahân, sy'n darparu oddeutu 300 ystafell ar gyfer myfyrwyr blwyddyn gyntaf. Fodd bynnag, mae'r galw am lety i fyfyrwyr yn debygol o gynyddu yn sgil Campws newydd y Bae sy'n eiddo iŵ Brifysgol Abertawe yn Heol Fabian. Gall hyn annog datblygiad HMOs yn ardal St Thomas yn Abertawe, lle ceir nifer fechan iawn ohonynt ar hyn o bryd. Gall y datblygiad newydd hwn arwain at rywfaint o symud o wardiau'r Castell ac Uplands, ond bydd niferoedd cynyddol o fyfyrwyr yn parhau i sicrhau fod galw o amgylch campws Singleton, ble mae mannau sefydledig sy'n cynnig adnoddau da.
- 
- 2.53 Mae'r awdurdod lleol wedi canfod fod y cynllun trwyddedau gorfodol a thrwyddedau ychwanegol yn ddull effeithiol o wella safonau eiddo a sicrhau fod eiddo'n cael eu rheoli'n well. Mae rhai o amodau'r trwyddedau wedi'u targedu'n benodol at faterion yn ymwneud â HMOs a rentir i fyfyrwyr, er enghraifft, amodau ynghylch diogelwch, ymddygiad gwrthgymdeithasol, rheoli gwastraff. Dywedodd swyddogion fod y drefn bresennol o drwyddedau ychwanegol yn cymryd llawer o amser ac yn gymhleth, a byddent yn cefnogi newidiadau i symleiddio'r drefn. Roeddent hefyd yn cefnogi'r posibilrwydd o ailgyflwyno'r grym i roi rhybuddion am dorri amodau rheoli HMOs, yn ogystal â hysbysiadau cosb benodol am dorri rheoliadau o'r fath ac amodau trwyddedau.
- 2.54 Credai swyddogion fod rheolaethau cynllunio presennol yn annigonol i atal twf HMOs llai yn wardiau presennol Uplands a'r Castell, ac roeddent yn bryderus iawn na fyddent yn gallu rheoli unrhyw HMOs a ddatblygir yn y dyfodol yn ardal St Thomas. Byddent yn croesawu sefyllfa debyg i'r un yn Lloegr, ar yr amod y byddent yn gallu codi tâl am geisiadau cynllunio.
- 2.55 Yn ychwanegol, mae'r awdurdod lleol wedi sefydlu cod gwirfoddol ar gyfer hysbysebwr mewn perthynas ag arwyddion hysbysebu tai sydd ar osod, i geisio lleihau effaith niweidiol arwyddion o'r fath ar amwynder lleol.
- 2.56 Ariennir Swyddog Cyswllt â'r Gymuned mewn partneriaeth â phrifysgol Cymru, Coleg Gŵyr Abertawe, Heddlu De Cymru a Chyngor Dinas Abertawe, a bydd yn ymateb i bryderon myfyrwyr a phreswylwyr lleol. Fe wnaeth yr Heddlu gyfraniad allweddol at greu'r swydd ac mae llawer o'r materion y bydd y Swyddog Cyswllt â'r Gymuned yn delio â hwy yn gysylltiedig ag ymddygiad gwrthgymdeithasol, yn cynnwys achosion o ymosodiadau a throseddau casineb. Bydd y Brifysgol yn sicrhau mai dim ond eiddo trwyddedig a hysbysebir trwy gyfleuster Student Pad y Brifysgol.
- 2.57 Mae Fframwaith Strategol Canol y Ddinas yn annog byw a dysgu yng Nghanol y Ddinas i gefnogi adfywio'r ddinas trwy gynyddu nifer yr ymwelwyr a gwella bywiogrwydd.

- 2.58 Mae'r gwaith partneriaeth rhwng y Brifysgol, Prifysgol Cymru y Drindod Dewi Sant (PCDDS) ac asiantaethau eraill (yr heddlu yn benodol) wedi bod yn llwyddiannus ar y cyfan mewn perthynas ag ymddygiad gwrthgymdeithasol, sbwriel a diogelwch.

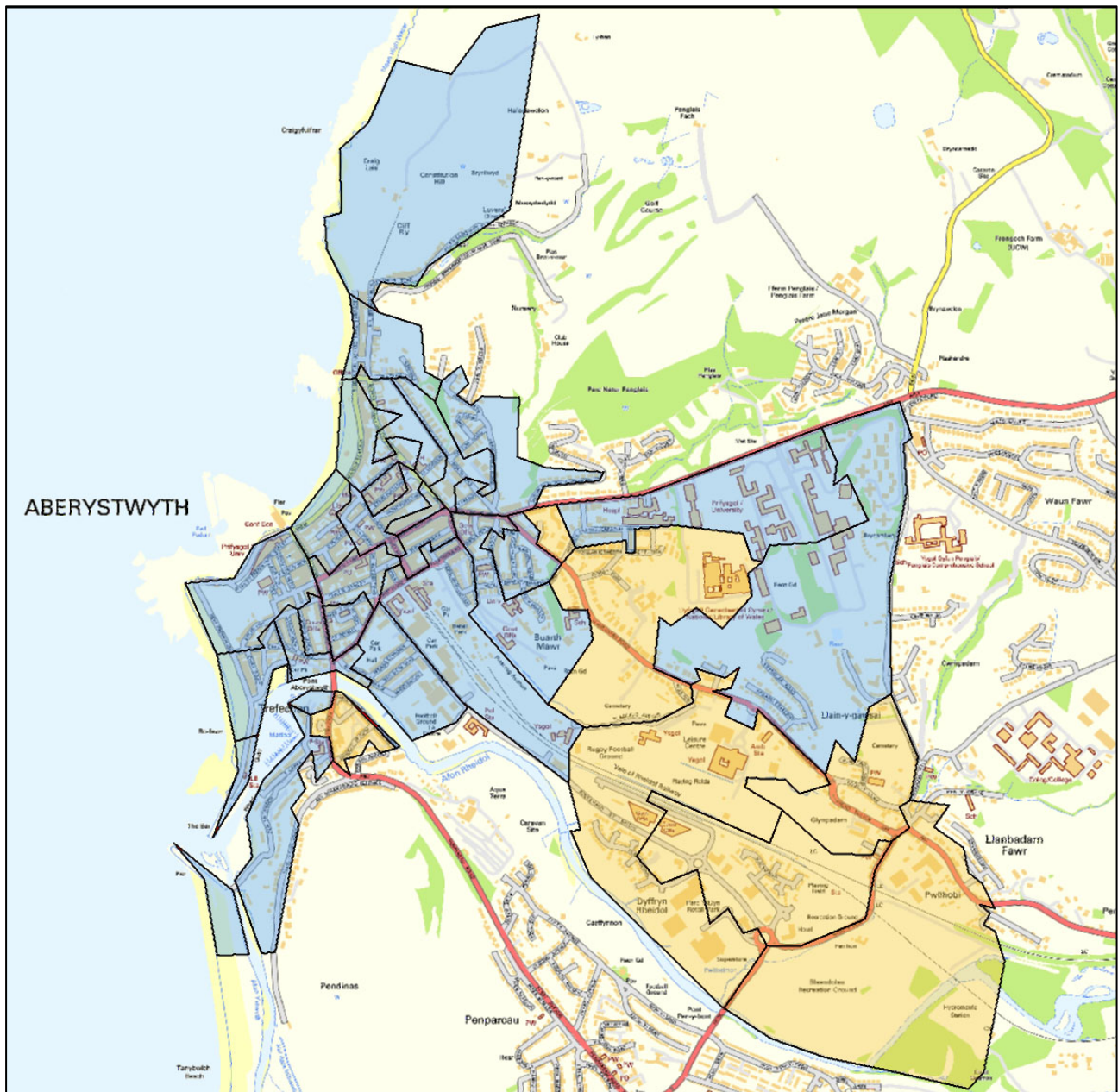
Ceredigion

- 2.59 Mae gan Sir Ceredigion boblogaeth o 75,900 ac mae ei harwynebedd yn 1,783 km². Y dref fwyaf yw Aberystwyth, sy yn un o ddwy ganolfan weinyddol. Aberaeron yw'r llall. Cysylltir HMOs yn bennaf ag Aberystwyth ac i raddau llai â Llanbedr Pont Steffan.
- 2.60 Roedd 11,615 o fyfyrwyr israddedig ac uwchraddedig yn astudio ym Mhrifysgol Aberystwyth yn 2012/13, cynnydd o 25% o'i gymharu â ffigwr 2000/01 (9,920). Mae nifer sylweddol o fyfyrwyr addysg bellach yno hefyd (3,900).
- 2.61 Bu cynnydd sylweddol yn narpariaeth llety a adeiladwyd yn bwrpasol a ddarperir gan y Brifysgol a neuaddau preifat. Yn flaenorol, roedd y Brifysgol yn gallu darparu 3,500 o welyau, ond bydd hyn yn cynyddu i 4,200 ym Medi 2015. Ateir hyn gan 230 o welyau ychwanegol y bwriedid eu dadgomisiynu yn 2014, ond maent wedi parhau i gael eu defnyddio a chânt eu hadolygu'n flynyddol. Rhagwelir y bydd y Brifysgol yn gallu cyflawni 47% o'r galw am lety gan fyfyrwyr yn 2015.
- 2.62 Yn 2014, fe wnaeth y Cyngor adnewyddu ei gynllun trwyddedau ychwanegol ar gyfer bob HMOs yn cynnwys HMOs s257 (ledled y Sir). Ar hyn o bryd, mae 627 HMO trwyddedig yng Ngheredigion (308 gorfodol, 294 ychwanegol a 25 HMO s257). Ystyrir fod hyn yn amcangyfrif rhy isel o gyfanswm yr HMOs. Defnyddiwyd ffigyrau o Gyfrifiad 2011^{521.1} i gyfleu darlun o ddosbarthiad a chrynoadau o HMOs, ac maent i'w gweld yn y tabl isod. O blith y deg ward yn Aberystwyth, mae gan chwech ohonynt grynoadau o HMOs sy'n fwy na 10%. Mae'r rhes olaf yn dangos ffigyrau cyflawn Aberystwyth.

Ffigur 7: Dosbarthiad Aelwydydd Lle Ceir Nifer o Bobl (MPH) yn Aberystwyth, Ceredigion

Ward	Cyfanswm yr Aelwydydd	Rhentu Preifat	MPH Myfyrwyr	MPH Arall	Cyfanswm MPH	% MPH	% RhP
Aberystwyth Bronglais	604	238	64	25	89	15%	39%
Canol Aberystwyth	1,022	724	265	54	319	31%	71%
Gogledd Aberystwyth	864	411	144	33	177	20%	48%
Aberystwyth Penparcau	1,282	159	17	17	34	3%	12%
Aberystwyth Rheidol	1,216	516	209	65	274	23%	42%
Borth	949	212	2	11	13	1%	22%
Faenor	742	101	27	5	32	4%	14%
Llanbadarn Fawr-Padarn	424	94	13	13	26	6%	22%
Tirymynach	764	116	1	3	4	1%	15%
Llanbadarn Fawr-Sulien	507	177	54	21	75	15%	35%
Cyfanswm	8,374	2,748	796	247	1,043	12%	33%

⁵² Darllenwch baragraff 2.8

Ffigur 8: Map yn Dangos Dosbarthiad Aelwydydd Lle Ceir Nifer o Bobl (MPH) yn Aberystwyth, Ceredigion

Coch Mae Aelwydydd Myfyrwyr ac Aelwydydd Pobl Eraill yn cyfrif am ychydig dros 10% o gyfanswm yr aelwydydd

Glas Myfyrwyr dros 10% Pobl Eraill dan 10%

Gwyrdd Pobl Eraill dros 10%, Myfyrwyr dan 10%

Melyn Myfyrwyr a Phobl Eraill dan 10% ond gyda'i gilydd maent dros 10% (h.y. Cyfanswm MPH yn y SRhP >10%)

- 2.63 Dywedodd swyddogion yr awdurdod lleol fod ardaloedd lle ceir dwysedd uchel o HMOs yn broblem, yn enwedig yng nghanol tref Aberystwyth, a bod diffyg rheolaethau cynllunio effeithiol yn ffactor yn hyn. Roedd anawsterau yn cynnwys dadleoli teuluoedd a phreswylwyr tymor hir, a phroblemau â sŵn ac ymddygiad gwrthgymdeithasol, parcio, gwastraff a sbwriel yn ymgasglu, rhai eiddo mewn cyflwr gwael, lefelau uwch o fyrgleriaethau ac ati. Dywedodd swyddogion fod y cynnydd yn nifer yr eiddo rhent ar rai ystadau mwy newydd wedi arwain at densiynau, yn enwedig ynghylch parcio a chasglu gwastraff, ac at

bryder cyffredinol gan rai preswylwyr fod 'cydbwysedd' y gymdogaeth yn newid er gwaeth. Unwaith yn rhagor, mae'r awdurdod lleol wedi mabwysiadu dull aml-asiantaeth, ac mae'n gweithio gyda phrifysgolion, Undeb y Myfyrwyr a'r Heddlu i liniaru problemau mewn ardaloedd lle ceir crynadau o fyfyrwyr. Roedd prisiau a rhenti wedi cynyddu o ganlyniad i'r galw am eiddo buddsoddi. Serch hynny, roedd arwyddion clir fod y farchnad yn newid wrth iddi ragweld lleihad yn y galw am HMOs, oherwydd bydd nifer o lefydd gwelyau a adeiladwyd gan y Brifysgol yn dod ar gael yn fuan.

- 2.64 Mae Prifysgol Aberystwyth yn gyfrannwr pwysig at economi tref Aberystwyth ac mae'n dylanwadu'n sylweddol ar fywiogrwydd economaidd Ceredigion a Chanolbarth Cymru. Mae gan Aberystwyth economi liw nos ffyniannus. Mae'r Brifysgol yn uchel ei pharch o ran addysgu ac ymchwil, ac mae ganddi ei lle arbennig ei hun mewn marchnad ryngwladol hynod gystadleuol am fyfyrwyr. Mae'r Brifysgol yn gyflogwr pwysig ac mae hefyd yn darparu gweithwyr medrus ar gyfer busnesau a sefydliadau lleol. Mae myfyrwyr presennol yn darparu cyflenwad o lafur rhan amser a hefyd yn cynorthwyo sefydliadau cymunedol yn wirfoddol

Tueddiadau Diweddar a Sylwadau Cyffredinol

- 2.65 Bydd y cynnydd sylweddol yn narpriaeth llety a adeiladir yn bwrpasol yn 2015 (800-900 gwely) yn effeithio'n sylweddol ar y galw am dai a rennir (HMOs) yng Nghanol Tref Aberystwyth, gan arwain at rywfaif yn llai o fyfyrwreiddio efallai. Mae hyn eisoes wedi effeithio ar werth eiddo yn yr ardal.
- 2.66 Mae'r awdurdod lleol yn cydweithio'n agos â'r Brifysgol i sicrhau mai dim ond eiddo trwyddedig a hysbysebir i fyfyrwyr.
- 2.67 Mae'r awdurdod lleol wedi canfod fod y cynllun trwyddedau gorfodol a thrwyddedau ychwanegol yn ddull effeithiol o wella safonau eiddo a sicrhau fod eiddo'n cael eu rheoli'n well. Mae rhai o amodau'r trwyddedau wedi'u targedu'n benodol at faterion HMOs myfyrwyr, megis datganiad tenantiaid - cymdogion da, gofynion rheoli, manylion landlordiaid, storio biniau, ymddygiad gwrthgymdeithasol a chydymffurfio â rheoliadau rheoli.
- 2.68 Roedd swyddogion yn credu fod y drefn bresennol o drwyddedau ychwanegol yn pwysu'n drwm ar adnoddau a byddent yn cefnogi newidiadau i symleiddio'r drefn. Roeddent hefyd yn cefnogi'r posibilrwydd o ailgyflwyno'r grym i gyflwyno rhybuddion am dorri amodau rheoli HMOs, yn ogystal â hysbysiadau cosb benodol am dorri rheoliadau o'r fath ac amodau trwyddedau.
- 2.69 Roedd swyddogion yr awdurdod lleol o'r farn nad oedd rheolaethau cynllunio presennol yn ddigonol i gyfyngu ar dwf HMOs llai yn Aberystwyth, ac ar y cyfan, roeddent yn cefnogi newid mewn dosbarthiadau defnydd tebyg i'r drefn yn Lloegr. Os byddai'r newid yn golygu gofyniad i wneud cyfarwyddiadau dan Erthygl 4, dylai'r awdurdod lleol allu codi tâl am geisiadau cynllunio.
- 2.70 Mae'r Cyngor wedi sefydlu Fforwm y SRhP a Grŵp Llywio Fforwm y SRhP i sicrhau fod trefniadau yn eu lle gyda landlordiaid ac asiantau fel gellir cyfathrebu a chydweithio'n effeithiol. Mae'r fforymau'n cynorthwyo i ddatblygu partneriaeth gwaith dda rhwng yr Awdurdod lleol a Landlordiaid y Sector Preifat ac Asiantau Rheoli Tai, Tenantiaid a Grwpiau sy'n Cynrychioli Tenantiaid.
- 2.71 Ceir nifer o fentrau Tref a Phrifysgol megis y Prosiect Economi Liw nos, ymgyrch Sshh a'r Gwobrau Baneri Piws i fynd i'r afael â materion sy'n ymwneud ag economi liw nos Aberystwyth, diogelwch myfyrwyr a'r effaith ar breswylwyr lleol.

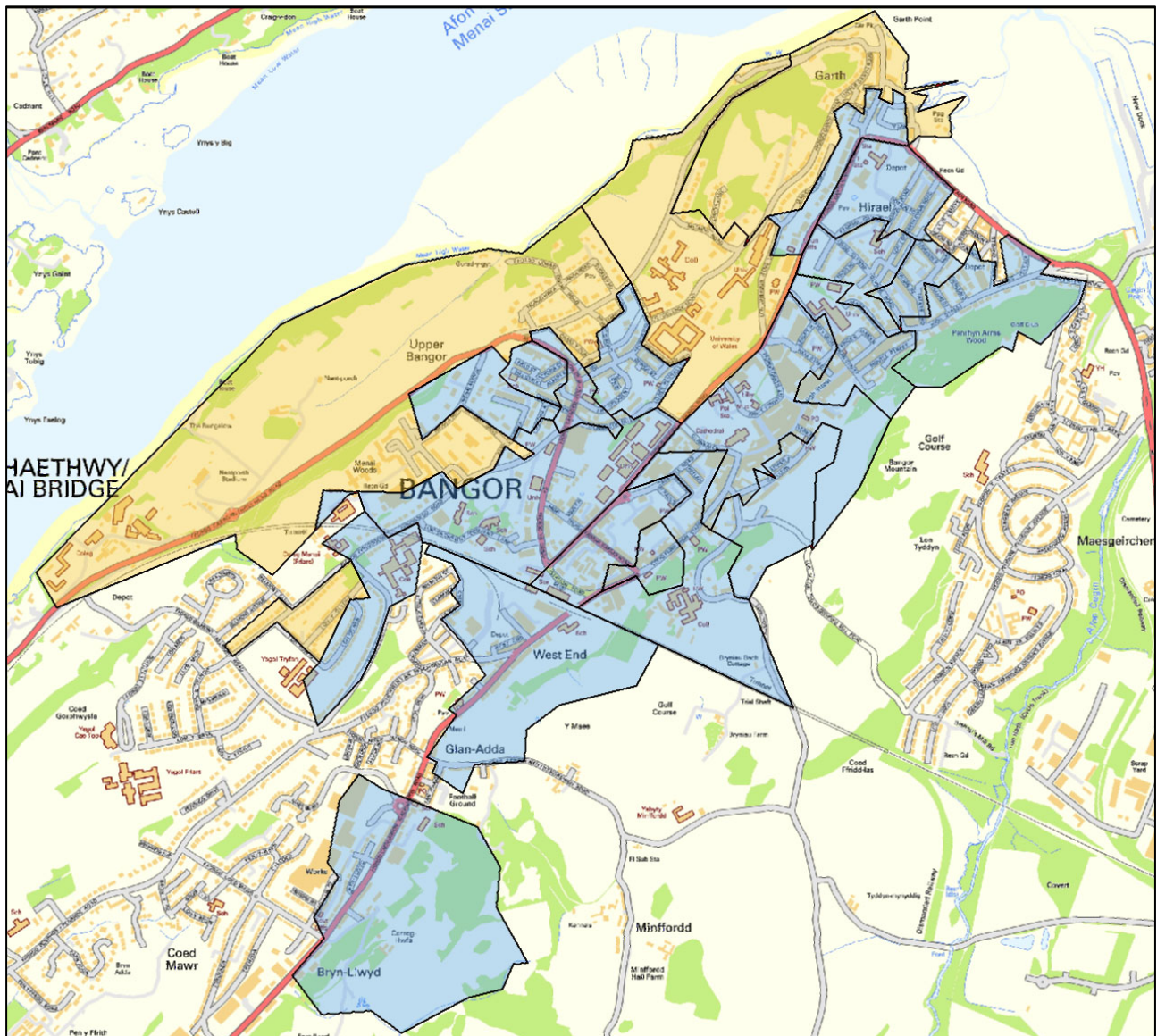
Gwynedd

- 2.72 Mae ardal weinyddol Cyngor Gwynedd yn cwmpasu hen siroedd Caernarfon a Meirionnydd (2,548 km²) a'r ddwy ganolfan boblog fwyaf yw Bangor a Chaernarfon. Cysylltir HMOs yn bennaf â Bangor, lle cafodd y Brifysgol ei siarter yn 1885. Roedd yno 11,360 o fyfyrwyr uwchraddedig ac israddedig yn 2012/13, cynnydd o 30% o'i gymharu â'r cyfanswm o 8,735 yn 2000/01. Mae nifer sylweddol o fyfyrwyr addysg bellach yno hefyd, ynghyd â myfyrwyr nyrsio. Tan yn ddiweddar iawn, ychydig iawn o'i lety ei hun oedd gan y Brifysgol; mae'n cynnig oddeutu 2,300 o lefydd ar hyn o bryd a bydd hyn yn cynyddu i tua 3,000 o lefydd yn 2015. Mae'r diffyg llety pwrpasol wedi arwain at grynoadau sylweddol o HMOs myfyrwyr yn y ddinas.
- 2.73 Fe wnaeth y Cyngor gyflwyno trwyddedau ychwanegol ar gyfer pob HMO gan gynnwys HMOs s257 yn 2011, ac ar hyn o bryd, mae 882 HMO trwyddedig yng Ngwynedd (278 gorfodol a 604 ychwanegol). Defnyddiwyd ffigyrau o Gyfrifiad 2011^{531.1} i gyfleu darlun o ddosbarthiad a chrynoadau o HMOs, ac maent i'w gweld yn y tabl isod. O blith yr wyth ward ym Mangor, mae gan bump ohonynt grynoadau o HMOs sy'n fwy na 10%. Mae'r rhes olaf yn dangos ffigyrau cyflawn Bangor. Mewn un stryd, mae 98% o'r tai yn HMOs.
- 2.74 Mae gan y Cyngor berthynas waith bositif â'r Brifysgol, a chynhelir cyfarfodydd grŵp aml-asiantaeth yn rheolaidd, ac mae'n cynnwys cynrychiolwyr yr Heddlu ac Undeb y Myfyrwyr yn ogystal â swyddogion yr awdurdod lleol a staff y Brifysgol.

Ffigur 9: Dosbarthiad Aelwydydd Lle Ceir Nifer o Bobl (MPH) ym Mangor, Gwynedd

Ward	Cyfanswm yr Aelwydydd	Rhentu Preifat	MPH Myfyrwyr	MPH Arall	Cyfanswm MPH	% MPH	% RhP
Menai	697	405	214	58	272	39%	58%
Deiniol	553	316	141	40	181	33%	57%
Hirael	713	211	100	34	134	19%	30%
Garth	312	98	33	21	54	17%	31%
Hendre	622	159	53	22	75	12%	26%
Cyfanswm	5,319	1,455	614	213	827	16%	27%

⁵³ Darllenwch baragraff 2.8

Ffigur 10: Map yn Dangos Dosbarthiad Aelwydydd Lle Ceir Nifer o Bobl (MPH) ym Mangor, Gwynedd

Coch	Mae Aelwydydd Myfyrwyr ac Aelwydydd Pobl Eraill yn cyfrif am ychydig dros 10% o gyfanswm yr aelwydydd
Glas	Myfyrwyr dros 10% Pobl Eraill dan 10%
Gwyrdd	Pobl Eraill dros 10%, Myfyrwyr dan 10%
Melyn	Myfyrwyr a Phobl Eraill dan 10% ond gyda'i gilydd maent dros 10% (h.y. Cyfanswm MPH yn y SRhP >10%)

2.75 Dywedodd Swyddogion fod yr awdurdod yn neilltuol o bryderus ynghylch dadleoli preswylwyr tymor hir a theuluoedd, ac fe wnaethant gymharu hynny ag effaith tai haf. Roedd llawer o'r ardaloedd bellach yn 'glofannau' o fyfyrwyr. Mae'r galw am incwm buddsoddi i sefydlu HMOs wedi arwain at gynydd mewn prisiau tai a rhenti, ond mae arwyddion clir fod hyn bellach yn cildroi yn sgil i niferoedd sylweddol o lety i fyfyrwyr sydd wedi'i adeiladu'n bwrpasol sydd wedi dod ar gael yn ystod y gorffennol diweddar. Roedd swyddogion yn wynebu problemau sy'n nodweddiadol o ardaloedd lle ceir crynadau o fyfyrwyr, ac roedd pryderon ynghylch ailgylchu a chasglu sbwriel, niferoedd sylweddol o arwyddion gosod tai, eiddo blêr mewn cyflwr gwael a chyfraddau uchel o fyrgleriaethau. Cyfeiriodd swyddogion at gwynion ynghylch swm ac ymddygiad gwrthgymdeithasol, ond roeddent yn creu nad oedd llawer o'r rhain. Fodd bynnag, dywedodd Undeb Myfyrwyr y Brifysgol eu bod wedi helpu i ddatrys cwynion gan gymdogion ar sawl achlysur.

Dywedodd swyddogion fod y Brifysgol yn hollbwysig i economi Bangor; mae'n gyflogwr pwysig ac mae'n darparu graddedigion/gweithwyr medrus. Yn y ward sydd â'r crynhoad uchaf o fyfyrwyr, ceir tafarndai, bwytaï a siopa ffyniannus. Mae'r adeiladau newydd i fyfyrwyr sydd â defnydd cymysg wedi helpu i ailddefnyddio adeiladau diangen. Mae myfyrwyr wedi chwarae rhan weithredol mewn gweithgareddau cymunedol, ac mae partneriaeth newydd o'r enw Caru Bangor yn cael ei datblygu.

- 2.76 Dywedodd swyddogion fod y Brifysgol yn hollbwysig i economi Bangor; mae'n gyflogwr pwysig ac mae'n darparu graddedigion/gweithwyr medrus. Yn y ward sydd â'r crynhoad uchaf o fyfyrwyr, ceir tafarndai, bwytaï a siopau ffyniannus hefyd. Mae'r adeiladau newydd i fyfyrwyr sydd â defnydd cymysg wedi helpu i ailddefnyddio adeiladau diangen. Mae myfyrwyr wedi chwarae rhan weithredol mewn gweithgareddau cymunedol, ac mae partneriaeth newydd o'r enw Caru Bangor yn cael ei datblygu.

Tueddiadau Diweddar a Sylwadau Cyffredinol

- 2.77 Mae nifer o unedau a adeiladwyd yn bwrpasol ac amrywiol eu math wedi cael eu datblygu yn ystod blynyddoedd diweddar, ac ynghyd â chynnydd yn nifer unedau preswyl y brifysgol, mae hyn wedi arwain at leihau'r galw am lety HMO i fyfyrwyr. Yn ychwanegol, bu gostyngiad bychan yn niferoedd y myfyrwyr. Mae rhai HMOs wedi cael eu gwerthu, a bellach, mae gweithwyr mudol yn trigo mewn rhai HMOs myfyrwyr. Mae ychydig o dystiolaeth fod rhai yn cael eu defnyddio fel un aelwyd eto. Mae'r awdurdod lleol yn ceisio annog rhai landlordiaid i gynnig llety HMO i aelwydydd digartref. Dywed asiantau fod newid sylweddol wedi digwydd yn y farchnad am eiddo HMO, a bu gostyngiad o hyd at 25% yn eu gwerth.
- 2.78 Mae'r awdurdod yn fodlon ag effaith trwyddedau ychwanegol. Nid oedd y trwyddedau'n cael eu rhedeg i gyfyngu ar niferoedd, ond maent wedi bod yn bositif iawn o ran gwella safonau ac mae'r awdurdod lleol yn credu fod hyn yn cael ei blismona'n effeithiol. Mae rhai o amodau'r trwyddedau wedi'u targedu'n benodol at faterion yn ymwneud â HMOs myfyrwyr, er enghraifft, amodau ynghylch diogelwch ac ymddygiad gwrthgymdeithasol. Wedi dweud hynny, roedd y drefn bresennol o drwyddedau ychwanegol yn feichus iawn i'w sefydlu, a byddent yn cefnogi newidiadau i symleiddio'r drefn a hefyd i ymestyn y cyfnod hwyaf i 10 mlynedd oherwydd y gwaith sy'n gysylltiedig â sicrhau cydymffurfiaeth â'r amodau. Fe wnaethant gyfeirio'n benodol at yr anawsterau sy'n gysylltiedig â'r broses adnewyddu, oherwydd bydd y gwaith dros y bum mlynedd flaenorol wedi lleihau pryderon ynghylch rheoli sy'n ei gwneud hi'n fwy anodd i ddangos fod y meini prawf o ran dynodi ardal wedi cael eu cyflawni.
- 2.79 Roedd swyddogion hefyd yn credu y byddai ailgyflwyno'r grym i gyflwyno rhybuddion am dorri amodau rheoli HMOs yn ddefnyddiol iawn, yn ogystal â hysbysiadau cosb benodol am dorri rheoliadau o'r fath ac amodau trwyddedau. Mae gwastraff ychwanegol a gynhyrchir gan HMOs yn bryder, ynghyd ag anawsterau sy'n gysylltiedig ag ailgylchu a chasglu gwastraff.
- 2.80 Nid yw polisi cynllunio'r awdurdod lleol yn ceisio cyfyngu ar dwf HMOs lle mae crynadau gormodol, ond ni chaiff hyn ei asesu mewn cymhariaeth â pharamedrau penodol. Mae'r awdurdod lleol hefyd wedi ceisio cyfyngu ar dwf llety newydd lle caiff hynny ei dargedu at fyfyrwyr. Cynhwysir y polisi presennol yn y Cynllun Datblygu Unedol a fabwysiadwyd yn ffurfiol yng Ngorffennaf 2009⁵⁴. Rhagwelir y bydd y Cynllun Datblygu Lleol newydd (ar y cyd ag Ynys Môn) yn cynnwys polisi manylach ynghylch delio â HMOs.
- 2.81 Mae'r defnydd o ddiffiniadau gwahanol o HMOs at ddibenion gwasanaethau tai a chynllunio yn peri anawsterau i staff tai a chynllunio; nid oes angen caniatâd cynllunio yn achos llawer o'r HMOs y mae'n rhaid eu trwyddedu. Gallai swyddogion weld y byddai newid i'r model a ddefnyddir yn Lloegr o ran newydd defnydd HMO yn fuddiol, ond fe wnaethant ychwanegu y byddai gallu codi ffioedd yn hollbwysig.

⁵⁴ Darllenwch baragraff 3.86

- ^{2.82} Bydd yr awdurdod yn gweithio'n agos â'r Brifysgol i sicrhau mai dim ond eiddo trwyddedig a hysbysebir trwy gyfleuster Student Pad y Brifysgol. Mae gwaith mewn partneriaeth rhwng y Brifysgol ac asiantaethau eraill (yr Heddlu ac Undeb y Myfyrwyr yn benodol) mewn perthynas ag ymddygiad gwrthgymdeithasol, sbwriel a diogelwch wedi bod yn llwyddiannus ar y cyfan. Gwneir rhywfaint o ddefnydd o gyfryngau cymdeithasol i gyfleu negeseuon, er enghraifft, atgoffa myfyrwyr pryd caiff sbwriel ei gasglu.

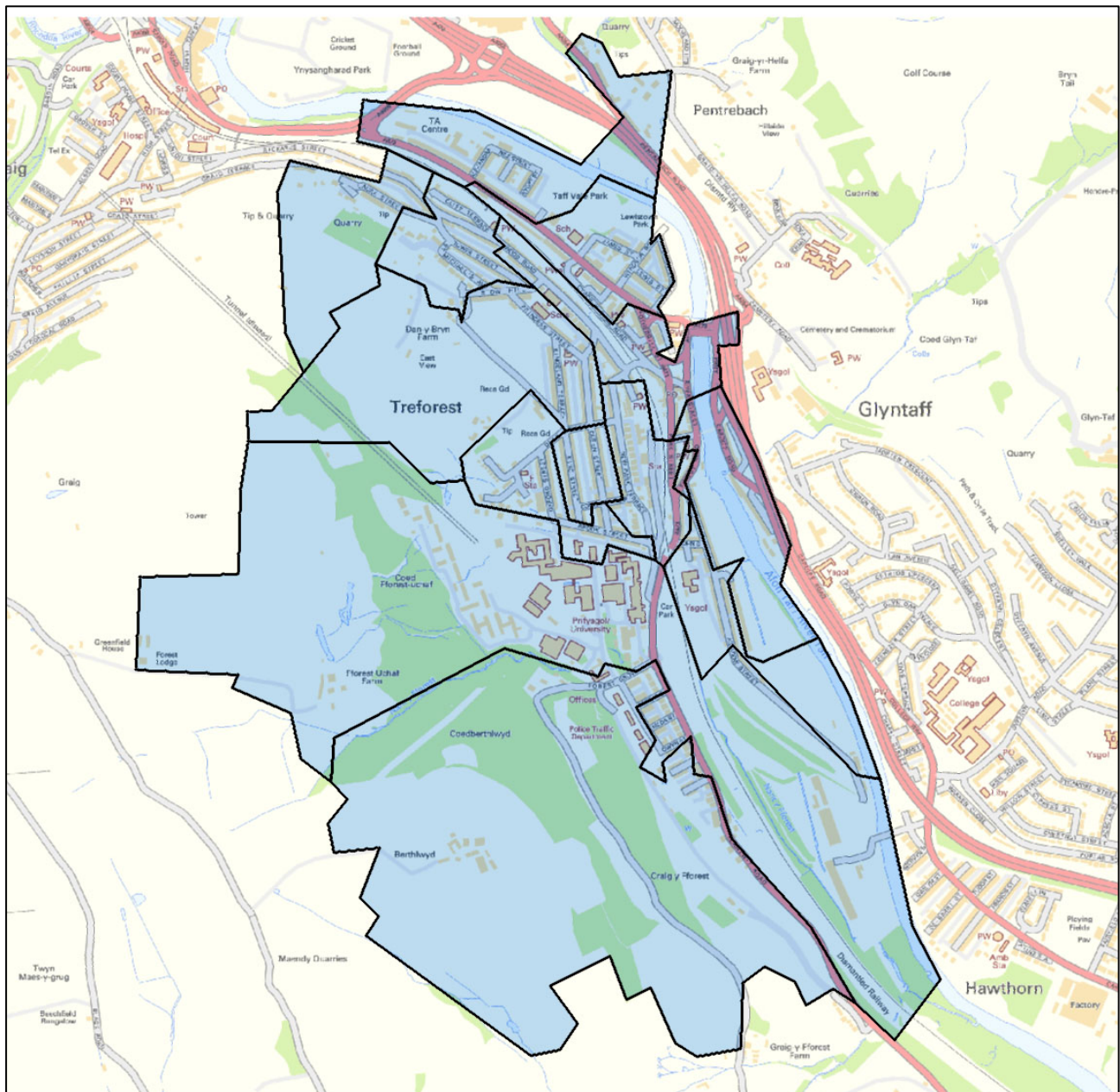
Rhondda Cynon Taf

- ^{2.83} Mae gan ardal Cyngor Bwrdeistref Rhondda Cynon Taf boblogaeth o 234,400 ac mae ei harwynebedd yn 1,783 km². Yn 2013, unodd Prifysgol Morgannwg â Phrifysgol Cymru (Casnewydd) i sefydlu Prifysgol De Cymru. Lleolir un o brif gampysau Prifysgol De Cymru yn Nhrefforest, ac yno mae'r prif grynhoad o HMOs.
- ^{2.84} Roedd yno 20,350 o fyfyrwyr uwchraddedig ac israddedig yn 2012/13, cynnydd o 16% o'i gymharu â'r cyfanswm o 17,535 yn 2000/01. Mae 1,850 o fyfyrwyr addysg bellach yno hefyd. Ychydig iawn o lety sydd gan y Brifysgol, sydd wedi arwain at alw am lety i fyfyrwyr yn agos at gampws Trefforest.
- ^{2.85} Yn 2014, fe wnaeth y Cyngor adnewyddu ei gynllun trwyddedau ychwanegol ar gyfer bob HMO ledled y sir, yn cynnwys HMOs s257. Ar hyn o bryd, mae 809 HMO trwyddedadwy yn ardal Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf (http://en.wikipedia.org/wiki/County_borough_-_Wales) (80 gorfodol a 729 ychwanegol, yn cynnwys HMOs s257). Defnyddiwyd ffigyrau o Gyfrifiad 2011 ⁵⁵ i gyfleu darlun o ddosbarthiad a chrynoadau HMOs, ac maent i'w gweld yn y tabl isod. Mae'r crynhoad o HMOs yn ward Trefforest yn 30% ar y cyfan, ac mae dros 80% o'r tai mewn sawl stryd sy'n agos at y Brifysgol yn HMOs.

Ffigur 11: Dosbarthiad Aelwydydd Lle Ceir Nifer o Bobl (MPH) yn Ward Trefforest, Rhondda Cynon Taf

Ward	Cyfanswm yr Aelwydydd	Rhentu Preifat	MPH Myfyrwyr	MPH Arall	Cyfanswm MPH	% MPH	% RhP
Trefforest	1,665	770	421	79	500	30%	46%

⁵⁵ Darllenwch baragraff 2.8

Ffigur 12: Map yn Dangos Dosbarthiad Aelwydydd Lle Ceir Nifer o Bobl (MPH) yn Ward Trefforest, Rhondda Cynon Taf

Coch	Mae Aelwydydd Myfyrwyr ac Aelwydydd Pobl Eraill yn cyfrif am ychydig dros 10% o gyfanswm yr aelwydydd
Glas	Myfyrwyr dros 10% Pobl Eraill dan 10%
Gwyrdd	Pobl Eraill dros 10%, Myfyrwyr dan 10%
Melyn	Myfyrwyr a Phobl Eraill dan 10% ond gyda'i gilydd maent dros 10% (h.y. Cyfanswm MPH yn y SRhP >10%)

2.86 Er eu bod yn llai amlwg nag yn y pedair dinas/tref sydd â phrifysgolion yno ers tro byd, mae crynadau o HMOs yn ardal Trefforest gerllaw campws Prifysgol De Cymru wedi arwain at ddadleoli teuluoedd a phreswylwyr tymor hir. Fe wnaeth y galw am eiddo buddsoddi effeithio ar brisiau eiddo. Mae'r awdurdod wedi profi'r problemau cyffredin o sbwriel/gwastraff yn ymgasglu, rhywfaint o eiddo blêr ac mewn cyflwr gwael, a llawer o arwyddion gosod tai. Fel y trafodir isod (paragraff 2.88 ymlaen), bu gostyngiad yn nifer y myfyrwyr sy'n ceisio llety yn Nhrefforest, a bellach, bydd llawer ohonynt yn cymuno o Gaerdydd.

- 2.87 Mae'r awdurdod yn cydnabod fod y brifysgol yn gyflogwr sydd â dylanwad positif sylweddol ar yr economi leol. Mae gwariant gan fyfyrwyr yn helpu i gynnal busnesau lleol, ac maent hefyd yn darparu cronfa o lafur rhan amser.

Tueddiadau Diweddar a Sylwadau Cyffredinol

- 2.88 Bu gostyngiad yn nifer y myfyrwyr y mae arnynt angen llety yn Nhrefforest, ac mae nifer o fyfyrwyr bellach yn byw yng Nghaerdydd ac yn teithio yno ar drenau. Mae cyfran sylweddol o fyfyrwyr rhyngwladol yn byw yn Nhrefforest.
- 2.89 Mae'r farchnad dai mewn perthynas â darpariaeth HMOs wedi bod yn weddol ddisymud dros y blynyddoedd diwethaf, ac mae'n debyg y bydd gostyngiad cyffredinol yn y galw am HMOs i gartrefu myfyrwyr.
- 2.90 Mae'r cynlluniau trwyddedau gorfodol a thrwyddedau ychwanegol yn ddull effeithiol o wella safonau eiddo a sicrhau fod eiddo'n cael eu rheoli'n well. Mae rhai o amodau'r trwyddedau wedi'u targedu'n benodol at faterion HMOs myfyrwyr, yn cynnwys datganiad tenantiaid - cymdogion da, gofynion rheoli, manylion landlordiaid, storio biniau, ymddygiad gwrthgymdeithasol a chydymffurfio â rheoliadau rheoli, yn cynnwys sicrhau fod cyflwr allanol yr eiddo yn dda.
- 2.91 Dywedodd swyddogion y byddant yn cefnogi symleiddio'r drefn a'r meini prawf a ddefnyddir i gyflwyno trwyddedau ychwanegol a dethol a hefyd symudiad i ailgyflwyno'r grym i gyflwyno rhybuddion am dorri amodau rheoli HMOs, yn ogystal â hysbysiadau cosb benodol am dorri rheoliadau o'r fath ac amodau trwyddedau.
- 2.92 O ran newidiadau posibl i'r drefn gynllunio mewn perthynas â HMOs, roedd swyddogion yn credu na fyddai newid yn werthfawr iawn yn eu bwrdeistref oherwydd byddai'r effaith yn ôl-weithredol, ac roedd arwyddion fod grymoedd y farchnad yn arwain at leihad yn y farchnad HMOs myfyrwyr beth bynnag. Fodd bynnag, roeddent yn ystyried y gallai fod yn werthfawr i awdurdodau sydd â chrynoadau sylweddol iawn mewn rhai mannau.

Wrecsam

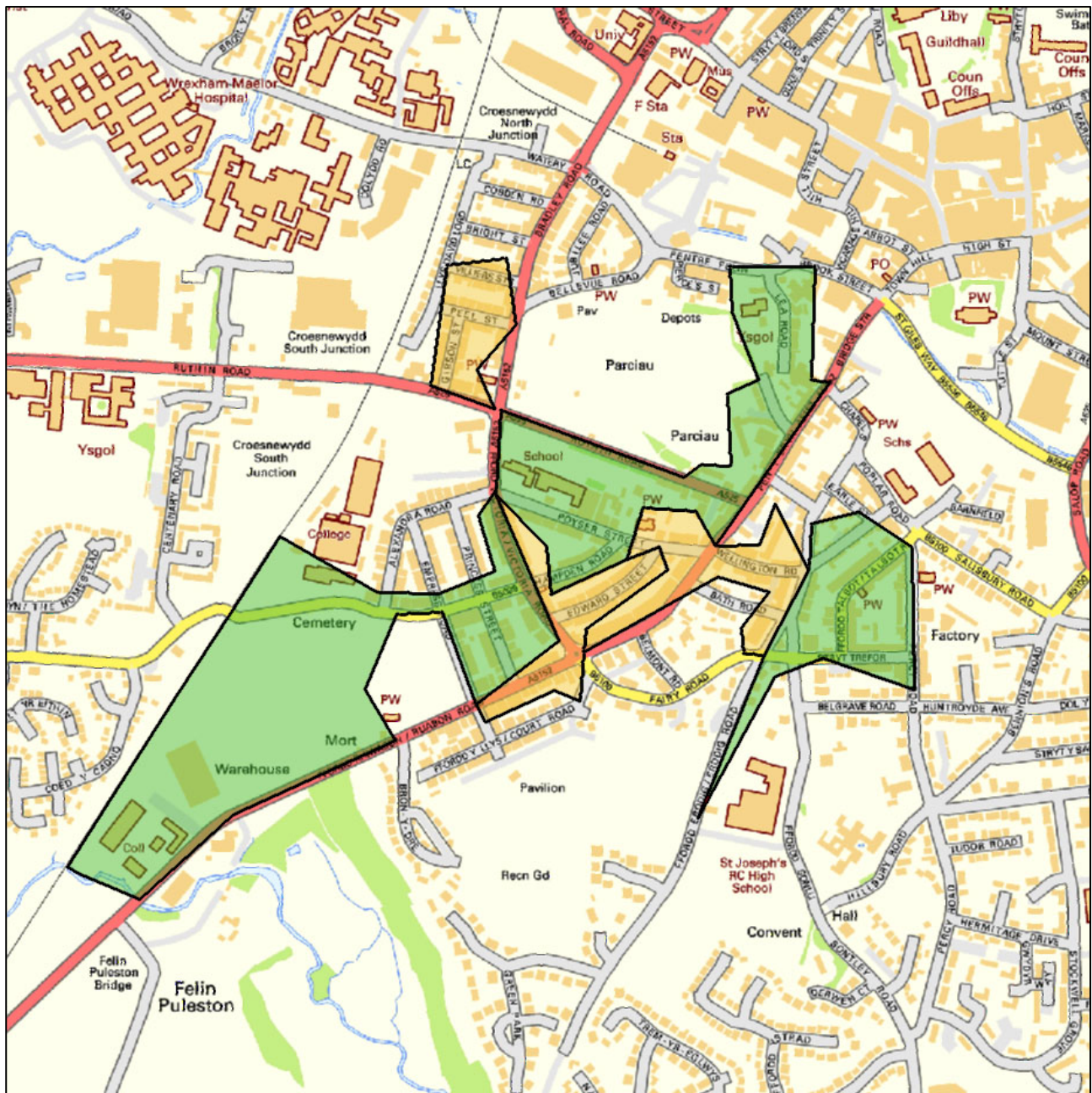
- 2.93 Mae ardal weinyddol Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam yn 499 km² a'r brif ganolfan boblogaeth yw tref Wrecsam. Cysylltir HMOs yn bennaf â Wrecsam, ble lleolir Prifysgol Glyndŵr. Fodd bynnag, dengys ffigyrau'r Cyfrifiad fod myfyrwyr yn trigo mewn oddeutu 23% o'r HMOs yn unig, ac mae aelwydydd dros dro yn trigo yn y gweddill, yn enwedig gweithwyr mudol diweddar.
- 2.94 Cafodd Prifysgol Glyndŵr statws Prifysgol llawn yn 2008; cyn hynny, fe'i gelwid yn Sefydliad Addysg Uwch Gogledd-ddwyrain Cymru. Mae ganddi gampysau eraill yn Llaneurgain a Llanelwy yng Nghymru, a safle yn Llundain, ond Wrecsam yw ei phrif gartref. Mae nifer y myfyrwyr uwchraddedig ac israddedig wedi cynyddu o 5,375 yn 2000/01 i 8,520 yn 2012/13, cynnydd o 58%. Cafodd gwaharddiad diweddar (Gorffennaf 2014) gan y Swyddfa Gartref ar recriwtio myfyrwyr o du allan i'r Undeb Ewropeaidd ei godi yn Nhachwedd 2014.
- 2.95 Fe wnaeth y Cyngor gyflwyno trwyddedau ychwanegol ar gyfer pob HMO ledled y sir ar ¹ Tachwedd 2011. Mae cyfanswm o 296 HMO trwyddedig ar hyn o bryd, ac mae 40 o geisiadau ar y gweill. O blith y rhain, mae 28 trwydded orfodol a 268 trwydded ychwanegol. Roedd y sylfaen tystiolaeth ar gyfer mabwysiadu trwyddedau yn cyfeirio at gwynion ynghylch sŵn a sbwriel, ond roedd cyflwr eiddo yn ffactor allweddol, a chanfuwyd peryglon HHSRS mewn oddeutu 70% o'r eiddo. Dywed swyddogion ein bod hi'n rhy gynnar i farnu effeithiolrwydd y drefn trwyddedau ychwanegol yn llawn, ond mae swyddogion yn credu fod y rheolaethau ychwanegol yn ddefnyddiol iawn o ran delio â chwynion ynghylch HMOs, a dylai hynny wella safonau.
- 2.96 Mae pryderon ynghylch crynadau o HMOs mewn pum ward: Offa, Smithfield, Erddig, Brynffynnon and Grosvenor. Defnyddiwyd ffigyrau o Gyfrifiad 2011 ⁵⁶ i gyfleu darlun o ddosbarthiad a chrynadau o HMOs, ac maent i'w gweld yn y tabl isod.

Ffigur 13: Dosbarthiad Aelwydydd Lle Ceir Nifer o Oedolion (MPH) yn Wardiau Offa, Smithfield, Erddig, Brynffynnon a Grosvenor yn Wrecsam

Ward	Cyfanswm yr Aelwydydd	Rhentu Preifat	MPH Myfyrwyr	MPH Arall	Cyfanswm MPH	% MPH	% RhP
Offa	1,137	502	30	92	122	11%	44%
Smithfield	1,260	387	21	77	98	8%	31%
Erddig	822	138	15	40	55	7%	17%
Brynffynnon	1,556	443	41	46	87	6%	28%
Grosvenor	1,125	347	10	47	57	5%	31%
Cyfanswm	32,059	4,227	146	483	629	2%	13%

⁵⁶ Darllenwch baragraff 2.8

Ffigur 14: Map yn Dangos Dosbarthiad Aelwydydd Lle Ceir Nifer o Bobl (MPH) yn Wardiau Offa, Smithfield, Erddig, Brynffynnon a Grosvenor yn Wrecsam.



- Coch** Mae Aelwydydd Myfyrwyr ac Aelwydydd Pobl Eraill yn cyfrif am ychydig dros 10% o gyfanswm yr aelwydydd
- Glas** Myfyrwyr dros 10% Pobl Eraill dan 10%
- Gwyrdd** Pobl Eraill dros 10%, Myfyrwyr dan 10%
- Melyn** Myfyrwyr a Phobl Eraill dan 10% ond gyda'i gilydd maent dros 10% (h.y. Cyfanswm MPH yn y SRhP >10%)

2.97 Fel y gellir gweld, mae'r gyfran o HMOs ar lefel y wardiau yn weddol isel; mae'n debyg fod y pryderon yn deillio i raddau o grynoadau lleol iawn o fewn wardiau. Yn ychwanegol, roedd aelodau yn awyddus i bwysleisio nad oedd cwynion yn ymwneud yn unig ag eiddo a osodir fel HMOs, ond â chyfrannau uchel yn gyffredinol o lety rhentu preifat.

- 2.99 Mae'r problemau yr adroddwyd amdanynt yn debyg i'r rhai mewn awdurdodau lleol eraill, ac er eu bod mewn crynadau mwy lleol, maent yn achosi pryder sylweddol serch hynny. Credid fod y graddau uwch o fyrhoedledd aelwydydd yn niweidio cydlynid cymunedol ac yn dadleoli preswylwyr tymor hir. Roedd rhai eiddo yn flêr ac mewn cyflwr gwael, ac roedd sŵn, ymddygiad gwrthgymdeithasol, gwastraff a sbwriel yn broblemau, yn enwedig yn achos HMOs nad oeddent yn aelwydydd myfyrwyr. Unwaith eto, mae'r awdurdod wedi mabwysiadu dull aml-asiantaeth ar y cyd â'r Brifysgol, Undeb y Myfyrwyr a'r Heddlu i annog perthnasau cytûn rhwng myfyrwyr a'r gymuned leol.
- 2.100 O ran agweddau positif, unwaith yn rhagor, rhoddwyd cydnabyddiaeth sylweddol i gyfraniad y Brifysgol a'i myfyrwyr at yr economi leol, yn ogystal â chyfraniad yn sgil gwariant y nifer fwy o aelwydydd bychan nad ydynt yn aelwydydd myfyrwyr sy'n gysylltiedig â thwf HMOs. Roedd yr awdurdod yn awyddus i annog adfywio canol y dref a gallai twf aelwydydd llai fod yn ffactor yn hyn o beth. Roedd swyddogion hefyd yn cydnabod cyfraniad HMOs at ddiwallu'r galw cynyddol am lety llai yn deillio o dueddiadau demograffig tymor hir a newidiadau diweddar i'r budd-dal tai.

Tueddiadau Diweddar a Sylwadau Cyffredinol

- 2.101 Yn ôl yr awdurdod lleol, roedd llety myfyrwyr yn broblem sylweddol dair blynedd yn ôl (byddai myfyrwyr yn cyrraedd yr orsaf drenau heb fod â lle i aros) ond mae hyn wedi gwella'n sylweddol yn sgil adeiladu llety pwrpasol i fyfyrwyr yn raddol dros y tair blynedd diwethaf (amcangyfrifir fod oddeutu 700 uned ar gael) ac mae rhywfaint o dystiolaeth erbyn hyn o anawsterau wrth geisio sicrhau fod pob uned yn cael ei gosod. Mae llawer o fyfyrwyr yn byw gartref hefyd. Mae gweithgor ar y cyd â'r Brifysgol i gynorthwyo i wella'r berthynas rhwng myfyrwyr a phreswylwyr.
- 2.102 Roedd yr awdurdod lleol yn pryderu ynghylch lefel yr adnoddau oedd yn angenrheidiol i gyflwyno trwyddedau ychwanegol, a byddai'n croesawu unrhyw newidiadau i symleiddio'r broses. Mae mesurau rhagweithiol yn cael eu mabwysiadu i ganfod eiddo heb drwyddedau; mae'r awdurdod yn credu'n bendant fod mwy o HMOs na'r rhai a drwyddedwyd, ac mae hyn yn gyson â data'r Cyfrifiad. Roedd swyddogion yn cefnogi'r posibilrwydd o ailgyflwyno'r grym i gyflwyno rhybuddion am dorri amodau rheoli HMOs, yn ogystal â hysbysiadau cosb benodol am dorri rheoliadau o'r fath ac amodau trwyddedau.
- 2.103 Mae'r tîm cynllunio yn awyddus i hybu adfywiad canol y dref ac maent hefyd yn ystyried fod cynnydd mewn llety priodol llai ei faint yn rhywbeth positif. Mewn gwirionedd, ceir 'toesen' o amgylch canol y dref lle mae newid yn digwydd oherwydd grymoedd y farchnad; mae aelodau yn awyddus iawn i warchod cymunedau presennol o fewn yr ardal hon. Bydd polisiâu cynllunio presennol yn ceisio cyfyngu ar dwf HMOs lle byddai cais o dan y drefn bresennol yn arwain at grynhoed gormodol, ond nid oes meini prawf penodol. Mae polisi cynllunio H4 yn datgan: "ni fyddai'r cynnig yn arwain at grynhoed gormodol o Dai Amlfeddiannaeth, ar draul lefelau troseddau, gwead cymdeithasol yr ardal ac amwynderau'r preswylwyr presennol"⁵⁷.
- 2.104 Roedd swyddogion yn credu y dylai'r diffiniadau o HMOs at ddibenion safonau tai a chynllunio gael eu cysoni, a bod y berthynas bresennol rhwng trwyddedu a chynllunio heb gael ei ystyried yn briodol; dylai'r ddwy gyfundrefn ategu ei gilydd. Gallai swyddogion weld y byddai newid i'r model a ddefnyddir yn Lloegr o ran newydd defnydd HMO yn fuddiol, ond fe wnaethant ychwanegu y byddai gallu codi ffioedd yn hollbwysig.

⁵⁷ Darllenwch baragraff 3.86

3. Cynllunio

Newid defnydd a phwerau cynllunio eraill

Fframwaith Gyfreithiol Cymru a Lloegr

- 3.1 Mae'r system o reoli datblygiadau yn deillio o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1947. Mewn sawl achos, bydd ar y perchennog angen caniatâd cynllunio i weithredu datblygiad; mae'r diffiniad o ddatblygiad a amlinellir yn S55 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990⁵⁸ bellach yn cynnwys newid defnydd yn sylweddol. Disgrifiwyd *"newid defnydd yn sylweddol"* fel *"... gweithgareddau a wneir yn y tir, ochr yn ochr â'r tir neu ar y tir, ond nid ydynt yn ymyrryd â nodweddion ffisegol gwirioneddol y tir"*⁵⁹. Mae nifer o gategoriâu datblygiadau bychan yn cael eu hystyried yn ddatblygiadau a ganiateir, ac yn sgil hynny, gellir eu gweithredu heb ganiatâd cynllunio. Y diben cyffredinol yw rhoi cyfle i awdurdodau lleol reoli datblygiadau sy'n digwydd yn eu hardal, ac mae'r fframwaith yn rhoi'r cyfle i eraill y gallai datblygiadau effeithio arnynt fynegi eu barn ac i benderfyniadau gael eu herio, dan rai amgylchiadau penodol, gan y sawl sy'n cyflwyno ceisiadau cynllunio.
- 3.2 Mae'r system gynllunio yn ceisio rheoli rhai mathau penodol o newid defnydd oherwydd yr effaith posibl ar eiddo cyfagos. Mae newid defnydd o dŷ annedd y mae un teulu yn trigo ynddo i dŷ amlfeddiannaeth wedi cael ei drafod yn helaeth, oherwydd, fel y trafodir ym Mhennod 1, gall newid o'r fath effeithio'n sylweddol ar breswylwyr cyfagos. Bydd hyn yn digwydd yn benodol pan fydd crynodaau o HMOs yn datblygu.
- 3.3 Yng Nghymru a Lloegr, mae'r diffiniad o HMO at ddibenion gorfodi safonau tai a thrwyddedu HMOs wedi cael ei ddiffinio'n glir yn Rhan 7 Deddf Tai 2004⁶⁰ a rheoliadau a wnaed o dan y ddeddf. Mae'n gynhwysfawr iawn; yn gyffredinol, mae'n cynnwys tai a fflatiau lle rhennir cyfleusterau neu sydd ddim yn annibynnol, ac mae'n cynnwys yn benodol adeiladau sy'n cael eu rhannu gan 3 neu ragor o bobl sydd ddim yn perthyn i'w gilydd, er gallant fod yn byw fel grŵp cydlynol. Yn ychwanegol, mae adran 257 yn cynnwys blociau penodol o fflatiau wedi'u haddasu ac yw'r gwaith addasu yn cydymffurfio â Rheoliadau Adeiladu 1991. Trafodwyd y diffiniad at ddibenion safonau tai yn fanylach ym Mhennod 2⁶¹.
- 3.4 Nid yw'r diffiniad o HMO at ddibenion cynllunio mor eglur. Cyn Ebrill 2010, nid oedd gan Gymru na Lloegr unrhyw ddiffiniad penodol o nodweddion HMO wrth ystyried a oes newid defnydd sylweddol wedi digwydd. Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987⁶² (fel y'i diwygiwyd) yn rhannu defnydd tir ac adeiladu yn gategoriâu amrywiol a elwir yn 'ddosbarthiadau defnydd'. Mae Dosbarth C yn ymwneud â defnydd preswyl. Mae adran S52(2)(f) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ac Erthygl 2 y gorchymyn yn darparu nad yw newid defnydd o fewn dosbarth penodol gyfystyr â datblygiad, felly nid oes angen caniatâd cynllunio i wneud hynny (cyn belled â bod y defnydd yn parhau, bod y caniatâd cynllunio wedi cael ei weithredu, ac nid oes unrhyw amod cyfyngol ynghlwm). Yn ychwanegol, mae Gorchymyn

⁵⁸ 1990 Pennod 8

⁵⁹ Parkes v Yr Ysgrifennydd Gwladol dros yr Amgylchedd [1978] 1 WLR 1308 yn 1311

⁶⁰ 2004 Pennod 34

⁶¹ Darllenwch y paragraffau o 2.1 ymlaen

⁶² 1987 Rhif 764

Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995⁶³ yn caniatáu rhai newidiadau defnydd penodedig rhwng dosbarthiadau .

- 3.5 Fe wnaeth Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 ddiffinio dosbarth defnydd C3 fel:

Defnydd fel tŷ annedd (fel prif neu unig breswylfa neu beidio) gan-
(a) un unigolyn neu bobl y gellir ystyried eu bod yn ffurfio un aelwyd;
(b) ddim mwy na chwe phreswyllydd yn byw gyda'i gilydd fel un aelwyd (yn cynnwys aelwyd lle darperir gofal i breswylwyr).

- 3.6 Yn ymarferol, ystyrid HMOs yn 'sui generis' (o'i fath ei hunan) a chymerid eu bod yn HMOs lle'r oedd saith neu ragor o breswylwyr nad oeddent yn perthyn yn preswyllo (fodd bynnag, efallai na fydd yn amlwg ar yr olwg gyntaf a yw tŷ penodol yn perthyn i'r categori hwn, fel y gellir gweld o'r dyfyniad o'r paragraff arweiniad a roddir 3.7 isod).
- 3.7 Newidiodd y sefyllfa yn Lloegr pan ddaeth Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Gwelliant) (Lloegr) 2010 i rym ar ⁶ Ebrill 2010. Fe wnaeth hyn gyflwyno Dosbarth C diwygiedig (tai annedd) a chyflwyno Dosbarth C4 newydd (tai amlfeddiannaeth â 3 – 6 o bobl yn byw ynddynt). Mae HMOs mwy yn dal yn cael eu hystyried yn sui generis, ond dylid nodi fod Cylchlythyr 08/2010^{64.1} (a oedd yn cynnig canllawiau ynghylch y dosbarthiadau defnydd C3 a C4 diwygiedig) yn datgan yn Atodiad A “Er bod y terfyn rheoli o chwech o bobl yn diffinio cwmipas dosbarthiadau C3 (b) a'r annedd-dai (c) a'r tai amlfeddiannaeth, nid yw hyn yn awgrymu y bydd nifer fwy na hynny yn gyfystyr o reidrwydd â thorri rheolaeth cynllunio. Bydd newid defnydd sylweddol yn digwydd lle bydd cyfanswm y preswylwyr wedi cynyddu i'r fath raddau y gellir dweud fod ei ddefnydd wedi dwysáu, ac felly mae ei gymeriad yn wahanol neu nid yw'r preswylwyr mewn perthynas â C3 bellach yn ffurfio un aelwyd.”
- 3.8 Amlinellir y Dosbarth C3 diwygiedig a'r C4 newydd isod:

Dosbarth C3. Tai Annedd

Defnydd fel tŷ annedd (boed yn brif neu unig breswylfa neu beidio) gan-

(a) un unigolyn neu bobl y gellir ystyried eu bod yn ffurfio un aelwyd;

(b) ddim mwy na chwe phreswyllydd yn byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle darperir gofal i breswylwyr.

(b) ddim mwy na chwe phreswyllydd yn byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle na ddarperir gofal i breswylwyr (ac eithrio defnydd o fewn Dosbarth C4).

Dehongli Dosbarth C3

At ddibenion Dosbarth C3(a) dehonglir “un aelwyd” yn unol â diffiniad adran 258 Deddf Tai 2004.”

Dosbarth C4. Tai amlfeddiannaeth

Defnydd o annedd-dŷ gan hyd at chwech o breswylwyr fel “tŷ amlfeddiannaeth”.

Dehongli Dosbarth C4

⁶³ 1995 Rhif 418

⁶⁴ Cylchlythyr 08/2010 Yr Adran Gymunedau a Llywodraeth Leol Tachwedd 2010

At ddibenion Dosbarth C4, nid yw “tŷ amlfeddiannaeth” yn cynnwys bloc o fflatiau a addaswyd y mae adran 257 Deddf Tai 2004 yn berthnasol iddo, ond ac eithrio hynny, mae ganddo'r un ystyr â'r un yn adran 257 Deddf Tai 2004”.

- 3.9 Pan gyflwynwyd hyn am y tro cyntaf, roedd yn golygu nad oedd newid defnydd o un annedd-dŷ i HMO bellach yn ddatblygiad a ganiateir; byddai'n rhaid gwneud cais am ganiatâd cynllunio. Yn ychwanegol, mabwysiadwyd y diffiniad o HMO a amlinellir yn Neddf Tai 2004 at ddibenion safonau tai (yn cynnwys diffiniadau ynghylch beth oedd ddim yn golygu tai unigol), felly yn ymarferol roedd hynny'n golygu fod angen caniatâd cynllunio i greu annedd a rennir ar gyfer 3 - 6 o bobl nad oedd yn perthyn i'w gilydd.
- 3.10 Fe wnaeth y Llywodraeth a etholwyd ym Mai 2010 ddiwygio'r gorchymyn, a daeth hynny i rym ar ¹ Hydref 2010 trwy orchymyn ychwanegol⁶⁵ oedd yn addasu Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 i roi hawliau datblygu a ganiateir clir i newid o C3 i C4 (ac o C4 i C3). Fodd bynnag, gallai awdurdod lleol ddewis diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir yn achos newid o'r fath trwy wneud datganiad Erthygl 4(1) o dan y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir. Mae Canllawiau gan Weinidogion Lloegr yn Atodiad Amnewid D Cylchlythyr 9/95 Adran yr Amgylchedd^{66,1} yn dynodi na ddylid gwneud cyfarwyddiadau o'r fath onid oes “... tystiolaeth sy'n awgrymu y byddai arfer hawliau datblygu a ganiateir yn niweidio amwynder lleol neu gynllunio priodol yn yr ardal”. Cynaliadwyedd cymunedau yw un ffactor a ystyrir o fewn hyn. Fel y trafodir isod, mae rhai awdurdodau lleol wedi gweithredu cyfarwyddyd ar gyfer eu holl ardal, ac eraill ar gyfer rhan o'u hardal yn unig (wardiau penodol gan amlaf).
- 3.11 Mae dau brif fath o gyfarwyddyd dan Erthygl 4:
- (i) Cyfarwyddiadau na weithredir yn syth (caiff hawliau datblygu a ganiateir eu diddymu ar ôl i'r awdurdod cynllunio gadarnhau'r cyfarwyddyd yn dilyn ymgynghori â phobl leol); a
 - (ii) Chyfarwyddiad a weithredir yn syth (lle caiff hawliau datblygu a ganiateir eu diddymu'n syth, ond rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol eu cadarnhau yn dilyn ymgynghori â'r gymuned leol o fewn chwe mis, neu bydd y cyfarwyddyd yn darford).
- 3.12 Hyd at Ebrill 2010, roedd angen cadarnhad gan yr Ysgrifennydd Gwladol. Nawr, yr awdurdod cynllunio lleol sy'n cadarnhau yng ngoleuni ymgynghoriadau lleol. Mae gan yr Ysgrifennydd Gwladol y grym i addasu neu ganslo cyfarwyddyd dan Erthygl 4, ond ni fydd yn gwneud hynny oni bydd rhesymau clir iawn sy'n golygu fod rhaid ymyrryd⁶⁷. Fe wnaeth yr RLA a NLA ofyn i'r Adran Gymunedau a Llywodraeth Leol ddiddymu'r pob un o'r 19 cyfarwyddyd o dan Erthygl 4 oedd yn bodoli ar 24 Tachwedd 2011. Dadleuai'r sefydliadau fod y cyfarwyddiadau'n cwmpasu darnau sylweddol o dir ac roeddent yn ystyried fod y dystiolaeth yn cyfiawnhau'r cyfarwyddiadau yn annigonol mewn nifer o achosion. Fe wnaeth Bob Neill, Is-ysgrifennydd Seneddol, Adran Gymunedau a Llywodraeth Leol, ymateb ar 6 Mawrth 2012 gan ddweud na ellid cyfiawnhau eu diddymu neu eu haddasu, oherwydd roedd tystiolaeth i'w hategu ac roedd ymgynghori lleol yn eu llywio.
- 3.13 Gallai diddymu hawliau datblygu a ganiateir arwain at orfod talu iawndal lle bydd y cyfarwyddyd dan Adran 4 yn arwain at wrthod caniatâd neu orfodi amodau mwy cyfyngol na'r rhai fyddai'n weithredol fel arall. Nid

⁶⁵ Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Rhif 2) (Lloegr) 2010 Rhif 2134

⁶⁶ Atodiad Amnewid D Cylchlythyr Adran yr Amgylchedd 9/95: Gorchymyn Cydgrynhai Datblygu Cyffredinol 1995 Mehefin 2012.

⁶⁷ Llythyr RLA ac NLA dyddiedig ²⁴ Tachwedd 2011 yn gofyn i SoS ddiddymu'r pob un o'r Erthyglau 4, ymateb dyddiedig ⁶ Mawrth 2012 na ellid cyfiawnhau eu diddymu neu eu haddasu, oherwydd roedd tystiolaeth i'w hategu ac roedd ymgynghori lleol yn eu llywio

oes unrhyw gyfrifoldeb i dalu iawndal yn achos cyfarwyddiadau na weithredir yn syth lle rhoddir 12 mis o rybudd cyn i'r cyfarwyddyd ddod i rym⁶⁸.

- 3.14 Mae'r drefn ymgynghori, a amlinellir yn Atodiad A yn Atodiad Amnewid D y cyfeirir ato uchod, yn cynnwys cyhoeddi hysbysiad ar ffurf hysbyseb lleol (papur lleol), arddangos hysbysiadau ar safleoedd mewn o leiaf dau leoliad am o leiaf chwe wythnos a thrwy hysbysu pob perchennog a phreswlydd yn unigol yn yr ardal yr effeithir arno, oni bydd hynny'n anymarferol. Rhaid hysbysu'r Ysgrifennydd Gwladol ar yr un pryd. Rhaid i'r awdurdod lleol ystyried unrhyw sylwadau a gaiff ac mae angen ymgynghori ynghylch unrhyw newidiadau sylweddol o ganlyniad i hynny. Mae'r broses ymgynghori yn eithaf trylwyr.
- 3.15 Gallai gwneud Cyfarwyddyd o dan Erthygl 4 roi cryn dipyn yn fwy o reolaeth i awdurdod lleol. Fodd bynnag, mae'n amlwg nad yw cyfarwyddyd o dan Erthygl 4 yn golygu fod newid o annedd-dŷ i ddefnydd HMO wedi'i wahardd, ond mae angen caniatâd cynllunio a bydd gan awdurdod lleol gyfle i lunio'i farn. Nid yw gweithredu cyfarwyddyd o dan Erthygl 4 yn ddigonol ynddo'i hun; rhaid mabwysiadu ceisiadau cynllunio yn unol â chynllun lleol a fabwysiadwyd⁶⁹. Fel mae'r adran isod sy'n trafod profiad Lloegr yn ei awgrymu, mae gan y rhan fwyaf o awdurdodau lleol ganllawiau cynllunio a ddefnyddir i farnu ceisiadau gan ystyried amgylchiadau lleol. Gallai hyn olygu dull trothwy sy'n seiliedig ar ganrannau o HMOs presennol, neu 'ardaloedd cymysgedd tai', a/neu ganolbwyntio ar lety a adeiladir yn bwrpasol.
- 3.16 Mae un mater a ddaeth i'r amlwg yn y trafodaethau ag awdurdodau Cymru yn ymwneud â'r anawsterau a achosir gan wahanol ddiffiniadau o HMOs at ddibenion cynllunio a thrwyddedu HMOs/gorfodi safonau tai. Cysylltai'r swyddogion broblemâu penodol ag ymholiadau ynghylch trwyddedau; byddai'n rhaid iddynt egluro y gallai eiddo lle mae pum preswlydd nad ydynt yn perthyn i'w gilydd gael ei gynnwys o fewn y diffiniad o HMOs at ddibenion trwyddedu, ond efallai na fyddai'n cyd-fynd â'r diffiniad o HMOs sy'n berthnasol i gynllunio. Dywedodd swyddogion sawl gwaith y byddai'n well ganddynt ddweud fod eiddo yn cyd-fynd â diffiniad cyffredin o HMO neu beidio. Mae trydydd diffiniad at ddibenion treth y cyngor hefyd, ond nid yw hynny'n rhan o gylch gorchwyl yr astudiaeth hon.

Profiad mewn perthynas â chyfarwyddiadau o dan Erthygl 4

- 3.17 Nid oes rhestr gynhwysfawr o bob awdurdod lleol yn Lloegr sydd wedi mabwysiadu cyfarwyddyd dan Erthygl 4 mewn perthynas â HMOs. Awgryma ymchwil fod mwy na 50 awdurdod (allan o 326 awdurdod cynllunio lleol) wedi gwneud hynny, ac mewn nifer o awdurdodau eraill, mae sefydlu cyfarwyddyd yn cael ei ystyried neu mae ymgynghoriadau ynghylch hynny yn digwydd mewn sawl awdurdod arall. Yn gyffredinol, y trefi/dinasoedd sydd wedi gwneud cyfarwyddiadau dan Erthygl 4 yw'r rhai lle ceir prifysgolion/sefydliadau addysg uwch a chyrchfannau'r arfordir, a/neu nifer uchel o breswylwyr dros dro, er enghraifft, gweithwyr mudol.
- 3.18 Ar adeg paratoi'r adroddiad hwn, mae'r awdurdodau y gwyddys eu bod wedi gwneud cyfarwyddiadau o dan erthygl 4 yn cynnwys

Ashford, Barking & Dagenham, Basingstoke, Bournemouth, Brighton, Birmingham, Bryste, Camden, Caerefrog, Caerfaddon, Caergaint, Caerlŷr, Caerwrangon, Caerwysg, Charnwood, Dacorum, Durham, Enfield, Gorllewin Sir Gaer a Sir Gaer, Gorllewin Swydd Caerhirfryn, Guildford, Hastings, Haringey, Harlow, Hillingdon, Hull, Leeds, Manceinion, Milton Keynes, Norwich, Newcastle, Newham, Northampton, Nottingham, Rhydychen, Ormskirk, Plymouth,

⁶⁸ Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Digolledu) (Rhif 3) (Lloegr) 2010

⁶⁹ Darllenwch y paragraffau o 4 ymlaen

Poole, Portsmouth, Preston, Reading, Redbridge, Sheffield, Southampton, Southwark, Tendering, Thanet, Waltham Forest, Warwick, Welwyn Hatfield.

3.19 Mae wyth o'r naw awdurdod yn Lloegr a gyfwelwyd wedi gwneud cyfarwyddiadau o dan Erthygl 4. Mae gan yr un awdurdod sydd heb wneud hynny, Cyngor Dinas Peterborough, grynoadau sylweddol iawn o HMOs â gweithwyr mudol yn byw ynddynt, nid myfyrwyr. Dywedodd swyddogion fod y ffaith nad oes angen talu unrhyw ffi yn factor sylweddol yn erbyn gwneud cyfarwyddiad; gallai hynny fod wedi golygu gorfod gwneud llawer iawn o waith heb gael unrhyw refeniw. Yn ymarferol, byddai hyn wedi golygu baich sylweddol, ac fe wnaeth yr awdurdod lleol hefyd ragweld anawsterau wrth orfodi cyfarwyddyd o'r fath o gofio ehangder y mater ac ystyriaethau ymarferol y broses gorfodi. Fe wnaeth astudiaeth flaenorol ddangos nad oedd gan gyfran sylweddol o denantiaid (47%) gytundebau tenantiaeth⁷⁰.

3.20 O blith yr wyth awdurdod sydd wedi sefydlu cyfarwyddiadau o dan Erthygl 4, mae'r canlynol wedi sefydlu cyfarwyddiadau sy'n cwmpasu rhan o'u hardal yn unig:

Cyngor Dinas Brighton & Hove: *Hanover ac Elm Grove, Hollingdean a Stanmer, Moulsecoomb a Bevendean, Queen's Park a St. Peters a North Laine (Ebrill 2013)*

Cyngor Dinas Bryste: *wardiau Lawrence Hill, Ashley, Cabot, Cotham, and Clifton East (Mehefin 2011), wardiau Clifton a Redland (Hydref 2012)*

Cyngor Bwrdeistref Charnwood: *Pob un o ddeg ward Loughborough (Mawrth 2011)*

Cyngor Dinas Leeds: *Adel a Wharfedale, Armley, Beeston Hill a Holbeck, Bramley a Stanningley, Burmantofts a Richmond Hill, Chapel Allerton, City a Hunslet, Gipton a Harehills, Headingley, Horsforth, Hyde Park and Woodhouse, Kirkstall, Moortown, Roundhay a Weetwood (Chwefror 2012)*

Cyngor Dinas Newcastle: *Rhannau oHeaton, High West Jesmond, Jesmond, South Gosforth, Sandyford a Spital Tongues (Tachwedd 2011), Rhannau o High West Jesmond a North Jesmond (Rhagfyr 2012), Ystâd Saint Gabriel, Heaton (Awst 2013)*

3.21 Mae Cyngor Dinas Nottingham (Mawrth 2012), Cyngor Dinas Rhydychen (Chwefror 2012) a Chyngor Newham (Gorffennaf 2013) wedi sefydlu cyfarwyddiadau sy'n weithredol ym mhob cwr o'u hardal (ac eithrio'r rhan o Newham y mae Corfforaeth Datblygu Etifeddiaeth Llundain yn dal yn gyfrifol amdano).

3.22 Yn Belfast, hyd at 1 Ebrill 2015, nid oedd gan Gyngor y Ddinas bwerau cynllunio. Adran yr Amgylchedd Gogledd Iwerddon oedd â'r pwerau hyn, ond bellach, maent wedi cael eu trosglwyddo. Yn ychwanegol, mae'r fframwaith cyfreithiol yn wahanol; newidiwyd y dosbarthiadau defnydd yng Ngogledd Iwerddon yn 2004 fel ymateb uniongyrchol i'r problemau oedd yn gysylltiedig â chrynoadau sylweddol o HMOs myfyrwyr mewn rhannau o Belfast (yn enwedig De Belfast). O dan Orchymyn Cynllunio (Dosbarthiadau Defnydd) diwygiedig (Gogledd Iwerddon) 2004⁷¹, dywedir yn glir nad yw HMOs wedi'u cynnwys yn y dosbarthiadau defnydd, ac felly, mae angen caniatâd i newid defnydd. Yn ychwanegol, y diffiniad o HMOs a fabwysiadwyd gan y Gorchymyn yw'r un a nodir yng Ngorchymyn Tai (Gogledd Iwerddon) 1992⁷² fel y'i diwygiwyd⁷³ sydd yn ei hanfod yn golygu fod unrhyw eiddo y mae mwy na 2 'unigolyn cymwys' yn trigo ynddo (sy'n cynnwys yn benodol myfyrwyr amser llawn ar adeg y tymor) yn HMO. Yn gryno, mae angen caniatâd i newid defnydd i HMO waeth beth fo maint eiddo, ac fel y trafodir yn ddiweddarach, o fewn Cynllun HMOs Belfast, mae 22

⁷⁰ A study of migrant workers in Peterborough, Lisa Scullion and Gareth Morris, Salford Housing & Urban Studies Unit Mehefin 2009

⁷¹ 2004 Rhif. 458

⁷² 1992 Rhi. 1725 (N.I. 15)

⁷³ 2003 Rhif. 412 (N.I. 18)

ardal sydd â chrynoadau sy'n fwy na 30% wedi cael eu dynodi'n Ardaloedd Polisi HMO, ac yno, ni fyddir yn caniatáu rhagor o newid defnydd i HMOs.

- 3.23 Dywedodd awdurdodau lleol fod maint y crynoadau yn amrywio, ond roedd gan bob un ohonynt nifer o ardaloedd cyfyngedig iawn, yn bennaf wrth ymyl sefydliadau addysg uwch, lle gallai'r gyfradd o HMOs fod yn 80-90% neu'n uwch. Mae'r tabl isod yn dangos cyfraddau'r HMOs yn awdurdodau Lloegr yn ôl Cyfrifiad 2011 (DS fel yr eglurwyd eisoes, mae aelwydydd lle ceir nifer o bobl (MPH) wedi cael eu defnyddio fel procsi am nifer yr HMOs):

Ffigur 15: Aelwydydd Lle Ceir Nifer o Oedolion (MPH) yn yr Awdurdodau o Loegr a gyfwelwyd

Awdurdod Lleol	Cyfanswm yr Aelwydydd	Rhentu Preifat	MPH Myfyrwyr	MPH Arall	Cyfanswm MPH	% MPH	% RhP
Brighton & Hove	121,500	35,960	2,680	5,980	8,660	7.1%	29.6%
Dinas Bryste	182,700	43,030	3,310	7,430	10,740	5.9%	23.5%
Charnwood	66,500	9,400	1,170	740	1,910	2.9%	14.1%
Leeds	320,600	57,460	4,530	7,250	11,790	3.7%	17.9%
Newcastle upon Tyne	117,200	22,320	4,370	3,520	7,890	6.7%	19.1%
Nottingham	126,100	29,100	4,470	4,150	8,620	6.8%	23.1%
Rhydychen	55,400	15,630	1,740	2,990	4,720	8.5%	28.2%
Peterborough	74,000	14,170	40	1,850	1,890	2.5%	19.1%
Newham	101,500	34,570	1,640	8,410	10,050	9.9%	34.1%
Lloegr	22,063,400	3,715,920	112,360	411,700	524,060	2.4%	16.8%

- 3.24 Fel y gellir gweld, mae'r canrannau cyffredinol yn uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol O ran wardiau unigol, roedd crynoadau uwch na 40% mewn dwy ward yn Leeds, crynhoad o 38% yn Nottingham ac un crynhoad o 32% yn Newcastle. Canfuwyd crynoadau lleol iawn oedd yn fwy na 90% mewn nifer o awdurdodau.
- 3.25 Mae'n ymddangos fod y penderfyniad i weithredu cyfarwyddyd mewn ardaloedd cyfyngedig neu ardal gyfan yn dibynnu'n sylweddol iawn ar amgylchiadau lleol. Roedd y cyfweiliadau â'r awdurdodau hynny sydd wedi cyflwyno cyfarwyddyd mewn ardaloedd cyfyngedig yn awgrymu eu bod wedi gwneud hynny oherwydd ystyrid fod y broblem wedi'i chyfyngu i gymdogaethau penodol, ac nid oeddent yn dymuno neilltuo mwy o adnoddau na'r hyn oedd yn ofynnol i brosesu ceisiadau a grëwyd yn sgil y cyfarwyddyd/cyfarwyddiadau. Ar y cyfan, roedd yr ardal a ddiffinnid yn ardal oedd â chrynoadau sylweddol o HMOs â ffin lydan o'i chwmpas er mwyn atal twf HMOs ychydig y tu allan i derfynau'r mannau lle ceir crynoadau. Yn Newcastle, er enghraifft, gwnaed cyfarwyddiadau ychwanegol yn ddiweddarach i atal dadleoli.
- 3.26 Roedd y rhai a wnaeth gyfarwyddyd ar gyfer ardaloedd cyfan yn teimlo fod defnydd HMOs yn disodli tai annedd aelwydydd unigol yn effeithio ar yr ardal gyfan, a/neu roeddent yn pryderu am yr effaith dadleoli, a diffyg rheoli'r symudiad i ardaloedd oedd heb eu cwmpasu gan gyfarwyddyd. Dwy enghraifft o Nottingham a Newham yn eu trefn:

*"Byddai'r dull gweithredu dinas gyfan yn osgoi'r ystumio a allai ddeillio o gwmpasu ardal ddaearyddol benodol yn unig, ac yn benodol, HMOs yn symud i'r rhannau hynny o'r ddinas sydd yn union wrth ymyl ardaloedd dynodedig o'r fath ac yn ehangu heb unrhyw reolaeth yno."*⁷⁴

⁷⁴ Adroddiad i Fwrdd Gweithredol Cyngor Dinas Nottingham 22 Chwefror 2011 - Article 4 Direction in Relation Houses in Multiple Occupation.

“Ni fabwysiadwyd y dewis hwn oherwydd ystyrid fod y mater o HMOs yn disodli tai annedd unigol yn broblem i'r fwrdeistref gyfan, ac mae angen dull o dacio'r broblem sy'n cwmpasu'r fwrdeistref gyfan.”⁷⁵

- 3.27 Dangosodd y cyfweiliadau â'r awdurdodau o Loegr oedd yn gwneud cyfarwyddiadau o dan Erthygl 4 fod y rhesymau dros ddewis gwneud hynny yn hynod o gyson, ac yn eu hanfod, dyma'r problemau y cyfeiriwyd atynt ym Mhennod 1 yr adroddiad hwn ac yn adroddiad ECOTEC. Trafodir y rhain ymhellach ym mharagraff 3.35 isod. Ac eithrio Newham, roedd gan bob awdurdod grynoadau sylweddol iawn o fyfyrwyr. Yn Newcastle, er enghraifft, mae cyfanswm y boblogaeth myfyrwyr amser llawn (dwy brifysgol) ychydig yn llai na 42,000 o fewn cyfanswm poblogaeth sydd ychydig dros 286,000 yn ôl amcangyfrifon ONS⁷⁶. Yn Charnwood, amcangyfrifir fod y boblogaeth myfyrwyr amser llawn yn 16,000 allan o gyfanswm amcangyfrifedig o tua 171,000⁷⁷. Yn Rhydychen, ceir oddeutu 38,000 o fyfyrwyr amser llawn o blith poblogaeth sydd oddeutu 155,000, yr ail ymhlith cyfrannau myfyrwyr uchaf y wlad ar ôl Caergrawnt.
- 3.28 Dywedodd yr awdurdodau oedd â phoblogaethau sylweddol o fyfyrwyr fod twf yn nifer y myfyrwyr wedi digwydd yn ystod y 1990au, ond roedd hyn wedi cyflymu yn sgil twf sylweddol iawn yn nifer y myfyrwyr ers 2000/2001. Ystyrid fod hyn yn ffactor sylweddol yn y cynnydd mewn crynoadau o HMOs. Ar ddiwedd y 1990au, fe wnaeth Llywodraeth flaenorol y DU bennu targed o 50% o ymadawyr ysgol yn cyfranogi mewn addysg uwch, ac ymatebodd prifysgolion a sefydliadau addysg uwch trwy ehangu cyrsiau'n sylweddol. Er enghraifft, yn achos yr awdurdodau y cyfeirir atynt uchod, bu cynnydd o 16,600 (37%) yn nifer y myfyrwyr amser llawn rhwng 2000/01 a 2012/13 yn Newcastle, 2,500 (23%) yn Charnwood a 5,420 (21%) yn Rhydychen.
- 3.29 Ni fu cynnydd cyfatebol yng nghyfanswm y llety a gynigid gan sefydliadau addysg uwch ar yr un pryd â'r cynnydd sylweddol yn nifer y myfyrwyr. Mewn gwirionedd, yn yr awdurdodau a nodwyd, fe wnaeth twf HMOs myfyrwyr mewn ardaloedd preswyl yn agos at brifysgolion/sefydliadau addysg uwch lenwi'r bwlch yn y llety oedd ar gael i fyfyrwyr preswyl. Roedd nifer sylweddol o HMOs myfyrwyr eisoes yn bodoli yn llawer o'r ardaloedd hynny, ond roedd y crynoadau yn tueddu i gynyddu'n sylweddol ac fe wnaeth yr ardaloedd ehangu tuag allan hefyd.
- 3.30 Roedd y cynnydd mewn buddsoddiadau prynu-i-osod wedi bod yn digwydd trwy gydol y 1990au, ac roedd llawer o landlordiaid yn cydnabod yr enillion sylweddol y gellid eu cael trwy newid anheddau un aelwyd yn dai amlfeddiannaeth i fyfyrwyr, lle codir rhent fesul pen yn wythnosol. Gall cyfanswm yr enillion rhent fod yn ddwywaith cyfanswm enillion preswylfa debyg a osodir i un aelwyd (ac yn uwch yn dibynnu ar nifer yr ystafelloedd), er bod hynny i raddau wedi'i osod yn erbyn y costau rheoli a chynnal a chadw ychwanegol. Dywedodd mynegai chwarterol y diwydiant, Mortgages for Business, yn Ionawr 2015^{78.1} fod enillion cyfartalog HMOs yn ystod 2014 wedi amrywio o 8.9% i 9.6% (9.0% yn y chwarter olaf), mwy nag un rhan o dair yn uwch na buddsoddiadau prynu-i-osod yn gyffredinol.
- 3.31 Dywedodd yr holl awdurdodau o du allan i Gymru fod y galw am lety oedd yn addas i'w ddefnyddio fel HMOs wedi cynyddu prisiau yn y cymdogaethau oedd wedi'u heffeithio. Ategwyd hyn yn y cyfweiliadau strwythuredig â'r awdurdodau ffocws a hefyd yn y cyfweiliadau â'r asiantau tai o ardaloedd yr awdurdodau ffocws Fodd bynnag, fel y dywedir ym mharagraff 3.54 isod, yn y ddau awdurdod ffocws ac yn y rhan fwyaf o awdurdodau y tu allan i Gymru (roedd Newcastle yn eithriad) nodwyd fod y galw am HMOs naill ai wedi sefydlogi neu wedi gostwng, ac o ganlyniad, bu gostyngiad o hyd at 25% yn eu prisiau.

⁷⁵ Adroddiad i'r Cabinet Bwrdeistref Llundain Newham, 21 Mawrth 2013 - Cadarnhad o Gyfarwyddyd Erthygl 4 HMO.

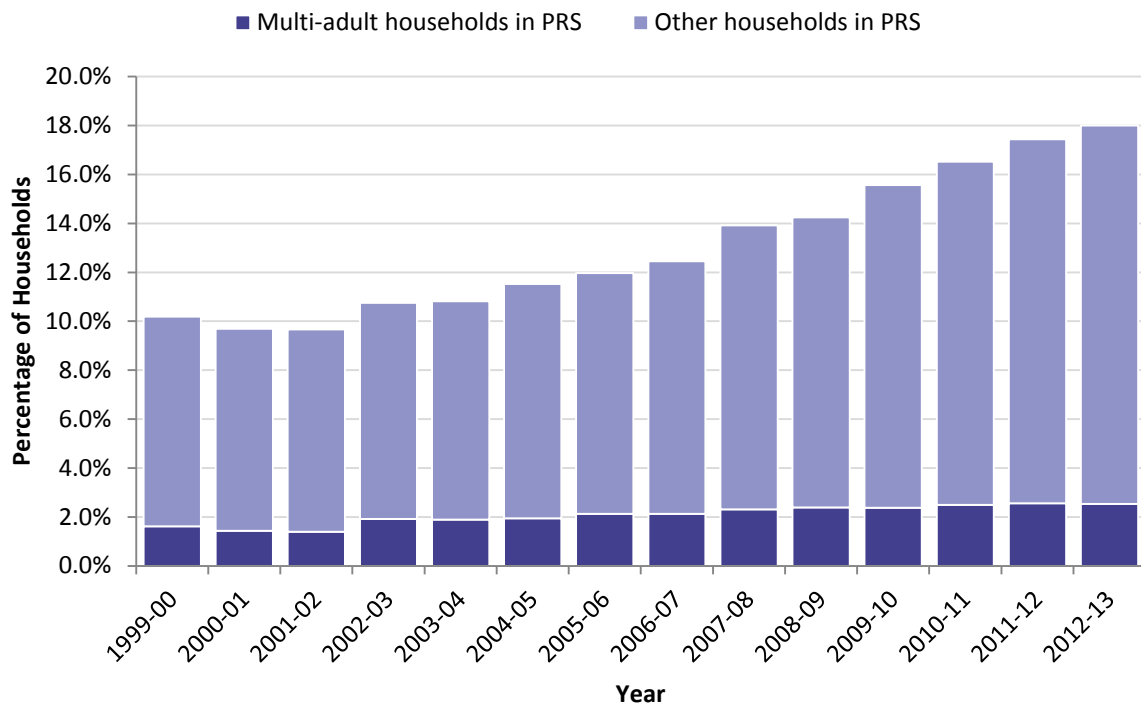
⁷⁶ Amcangyfrifon Poblogaeth y DU, Cymru a Lloegr, yr Alban a Gogledd Iwerddon, Canol 2013, ONS

⁷⁷ Ibid

⁷⁸ www.mortgagesforbusiness.co.uk/media/1430/mfb-complex-buy-to-let-index-q4-2014.pdf

- 3.32 Nes i'r dosbarthiadau defnydd gael eu newid yn 2010, yr unig reolaeth o ran cynllunio oedd dibyniaeth ar y dosbarth sui generis. Cafodd y trwyddedau ychwanegol oedd ar gael wedi 2006 eu cyflwyno gan rai awdurdodau, oedd efallai i raddau yn dymuno ceisio cyfyngu ar niferoedd. Fodd bynnag, fel y trafodir ym Mhennod 4, ni fabwysiadodd rhai awdurdodau drwyddedau ychwanegol oherwydd yr adnoddau sylweddol oedd yn angenrheidiol i greu'r sylfaen dystiolaeth i gyfiawnhau mabwysiadu'r drefn ac yna ymgynghori; byddai methiant i wneud hyn yn ddigon trylwyr wedi golygu y gallai'r awdurdod fod wedi bod yn agored i her bosibl trwy adolygiad barnwrol.

Ffigur 16: Growth of Private Rented Sector and HMOs in England (Ffynhonnell: English House Condition Survey and English Housing Survey)



- 3.33 Byddai polisïau Strategaethau Craidd yn ystod y cyfnod hwn yn gyffredinol wedi cyfeirio at roi caniatâd i ddatblygiadau preswyl oedd yn sicrhau cymysgedd gytbwys, cymunedau cynaliadwy ayyb, neu hyd yn oed yn gosod targedau ar gyfer nifer y myfyrwyr yn 'byw allan', er enghraifft, cyfyngu ar ddatblygiad prifysgolion heb gynydd cyfatebol mewn llety pwrpasol (fel yn Rhydychen). Byddai polisïau eraill yn annog datblygu llety pwrpasol, naill ai gan brifysgolion neu gyflenwyr o'r sector preifat. Mewn gwirionedd, fodd bynnag, dywedodd bob awdurdod fod rheolaethau i gyfyngu ar grynoadau o HMOs cyn y newid mewn dosbarthiadau defnydd wedi bod yn aneffeithiol, oherwydd roedd gan fwyafrif helaeth yr HMOs newydd lai na saith preswlydd.
- 3.34 Fel y trafodir ym Mhennod 1 yr adroddiad hwn, roedd pwysau uniongyrchol gan gymunedau unigol oedd dan effaith y newidiadau a gysylltir â chrynoadau sylweddol o HMOs a gan grwpiau lobio ambarél megis y Lobi Genedlaethol Tai Amlbreswyliaeth yn cynrychioli grwpiau cymunedau, ac arweiniodd hyn at adroddiad ECOTEC, ac yn dilyn ymgynghoriad ar hynny, cyflwynwyd y newidiadau yn y dosbarthiadau defnydd.
- 3.35 Fel y dynodir uchod, rhoddodd pob awdurdod oedd â chrynoadau sylweddol o HMOs resymau cyson yn y cyfweiliadau strwythuredig ac mewn adroddiadau i gyrff cynghorau i gefnogi gwneud cyfarwyddiadau o dan Erthygl 4. Gellir crynhoi'r rhain fel hyn:

- (i) Dadleoli cymunedau sefydledig a lleihad yn nifer y llety i deuluoedd;
- (ii) Teuluoedd ifanc yn wynebu anawsterau wrth geisio prynu tai oherwydd cystadleuaeth â buddsoddwyr prynu-i-osod;
- (iii) Teuluoedd ifanc yn wynebu anawsterau wrth geisio rhentu tai oherwydd cystadleuaeth ag eiddo a osodir fesul ystafell;
- (iv) Cynnydd yn nifer yr aelwydydd dros dro heb unrhyw fudd tymor hir yn yr ardal ynghyd ag (i) a (ii) uchod yn lleihau cydlynid cymunedol a rhyngweithio cymdeithasol;
- (v) Newidiadau yng nghymeriad cymdogaethau, â siopau a gwasanaethau wedi'u hanelu at y grwpiau newydd a myfyrwyr yn benodol, â chynnydd yn nifer y siopau prydau parod, siopau all-drwydded, siopau nwyddau rhad, asiantau gosod tai ayyb.;
- (vi) Yr amgylchedd a'r strydolwg lleol yn cael eu diraddio gan gynnydd mewn sbwriel (a biniau yn cael eu gadael o flaen eiddo), gerddi ffrynt anniben, ffasadau wedi'u cynnal a'u cadw'n wael, cynnydd yn nifer y posteri a godir yn anghyfreithlon;
- (vii) Arwyddion gosod tai ym mhobman yn gwneud i ardaloedd edrych yn flêr ac yn rhoi argraff o fyrhoedledd;
- (viii) Cynnydd mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol (yn aml ar adegau anghymdeithasol) yn benodol, sŵn o bartïon ac ymddygiad afreolus, a myfyrwyr yn dychwelyd yn ystod y nos ar ôl bod yn mwynhau difyrwch canol y ddinas;
- (ix) Cynnydd mewn troseddau, yn enwedig byrgleriaeth yn fuan ar ôl cychwyn blynyddoedd academiaidd newydd;
- (x) Problemau parcio (ond nid ym mhobman);
- (xi) Llai o alw am gyfleusterau cymunedol a llefydd mewn ysgolion oherwydd y lleihad yn nifer y teuluoedd; ac
- (xii) Ardaloedd yn dod yn 'drefi anghyfannedd' yn ystod gwyliau prifysgolion/sefydliadau addysg uwch, yn aml iawn â lleihad yn y gwasanaethau sydd ar gael i weddill y preswylwyr.

3.36 Yn y cyfweiliadau strwythuredig, dywedodd yr holl awdurdodau sydd wedi gwneud cyfarwyddiadau o dan Erthygl 4 y bu pwysau gan gymunedau lleol i gyflwyno cyfarwyddyd ac roedd hynny'n adlewyrchu'r ffactorau uchod.

3.37 Mae'r cynnydd mewn materion ymddygiad gwrthgymdeithasol a chynnydd mewn lladrata wedi gwneud i awdurdodau sydd â chrynoadau sylweddol o HMOs myfyrwyr fabwysiadu amrywiaeth o fesurau lliniaru. Er bod manylion y ddarpariaeth yn amrywio, yn ymarferol, maent yn dilyn model tebyg o ddull aml-asiantaeth sy'n cysylltu cynrychiolwyr yr awdurdod lleol, yr Heddlu, y brifysgol ac Undeb y Myfyrwyr, gwirfoddolwyr cymunedol, ayyb. Trafodir hyn yn fanylach ym Mhennod 5 yr adroddiad hwn, ond ar lefel greadigol, mae hynny wedi golygu gwasanaethau megis Bws Undeb Myfyrwyr Caerdydd yn cludo myfyrwyr a ganfyddir yn feddw yng nghanol y ddinas adref a Charnwood yn ariannu gweinidogion stryd yn rhannol, ac ar lefel mwy cyffredin, ariannu timau i daclo sbwriel wedi ymgasglu. Fe wnaeth Cyngor Dinas Belfast hyd yn oed sefydlu ffigyrau costau rheoli a lliniaru'r effaith ar y gymuned; amcangyfrifwyd fod y rhain yn £3m yn 2010, ac roedd yr Heddlu yn ysgwyddo 53% a Chyngor y Ddinas ac asiantaethau tai a chynllunio'r llywodraeth yn ysgwyddo 28%. Fe wnaeth y brifysgol a'r colegau ysgwyddo 19% o'r gost.⁷⁹

⁷⁹ Belfast: A Learning City, Holyland and Wider University Area Strategic Study, Final Independent Consultant's Report Mawrth 2012 Louise Browne Associates

- 3.38 Er bod y cynnydd mewn crynadau o HMOs wedi bod yn agwedd negyddol o dwf addysg uwch, fe wnaeth y cyfweiliadau strwythuredig ag awdurdodau lleol hefyd ddangos pwysigrwydd enfawr sefydliadau addysg uwch i'r dinasoedd/trefi ble lleolir hwy ('yr economi wybodaeth'). Mewn gwirionedd, mae llawer o sefydliadau yn brif gyflogwr yn eu hardal, yn enwedig ardaloedd ble mae diwydiannau gweithgynhyrchu mawr wedi diflannu, ac mae gwario gan fyfyrwyr yn cyfrannu at economi a bywiogrwydd y trefi a'r dinasoedd sy'n eu cartrefu. Mae polisïau awdurdodau lleol yn ymdrechu i hyrwyddo'r sefydliadau addysg uwch; mae Cyngor Dinas Belfast yn enghraifft o hyn, â'i gysyniad o Ddinas Dysg Belfast⁸⁰.
- 3.39 Yn yr holl gyfweiliadau strwythuredig, fe wnaeth swyddogion awdurdodau lleol gyfeirio at fuddion pendant siopau, bwytai a thafarndai ffyniannus mewn ardaloedd myfyrwyr; gwelai swyddogion Leeds wahaniaeth rhwng lefelau ffyniant canolfannau lleol yn ardaloedd myfyrwyr a'r rhai oddi allan i ardaloedd myfyrwyr. Cyfeiriwyd hefyd, heb gynnig tystiolaeth benodol i gefnogi hynny o reidrwydd, at niferoedd uchel o fyfyrwyr yn cyfrannu at ddatblygiad parciau manwerthu/mannau adloniant a chadw brandiau'r Stryd Fawr. O safbwynt safonau tai, roedd swyddogion awdurdodau lleol yn rhai o'r awdurdodau y tu allan i Gymru yn credu fod buddsoddi mewn eiddo a osodir i fyfyrwyr, ynghyd â thrwyddedau yn ystod blynyddoedd diweddarach, wedi cynorthwyo i wella cyflwr llawer o anheddau ac wedi helpu i sicrhau fod eiddo gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto.
- 3.40 Roedd yr holl awdurdodau yn Lloegr a gyfweilwyd oedd wedi gwneud cyfarwyddyd dan Erthygl 4 yn credu bod gwneud hynny wedi cyfyngu'n sylweddol ar dwf HMOs mewn ardaloedd lle ceir crynadau, ac wedi rhoi rhagor o reolaeth i'r awdurdod. Rhywbeth y gwnaethant ei brofi yn ystod y cyfnod rhybudd 12 mis cyn i'r cyfarwyddiadau ddod i rym oedd cynnydd sylweddol mewn prynu tai a newid eu defnydd i HMOs. Nid yw effaith cyfarwyddyd o dan Erthygl 4 yn ôl-weithredol; roedd buddsoddwyr yn ceisio sefydlu newid defnydd nad oedd angen caniatâd ar ei gyfer ar y pryd a byddai'r eiddo wedi parhau i elwa ar hynny ar ôl cyflwyno'r cyfarwyddyd. Roedd nifer y ceisiadau i newid defnydd ar ôl gweithredu'r cyfarwyddyd yn brin ar y cyfan; roedd landlordiaid profiadol yn ymwybodol o'r sefyllfa, ac ar y cyfan, nid oeddent yn gwneud ceisiadau mewn ardaloedd lle'r crynadau a byddai buddsoddwyr profiadol wedi cael cyngor a fyddai wedi dwyn eu sylw at realiti gwrthodiad tebygol. Dywedodd un swyddog cynllunio fod rhai landlordiaid ar y pryd yn credu fod y cyfyngiad wedi cynorthwyo i warchod gwerth yr eiddo oedd ganddynt oherwydd roedd caniatâd newydd yn yr ardal bellach yn annhebygol.
- 3.41 Dywedodd yr holl awdurdodau fod cymunedau lleol wedi croesawu'r cyfarwyddiadau o dan Erthygl 4 pan wnaed hynny; dywedodd nifer o swyddogion lleol eu bod yn credu y gallai preswylwyr weld na fyddai crynadau yn cynyddu (neu nid yn sylweddol, o leiaf) ac yna, roeddent yn fwy parod i weithio'n bositif i ddelio â phryderon yn yr ardal ac i feithrin perthnasau cymunedol.
- 3.42 Cyfeirir at y cyd-destun a ddefnyddid gan awdurdodau lleol i benderfynu ynghylch ceisiadau am ddefnydd C4 ym mharagraff 3 ac wedi hynny. Dywedodd pob awdurdod y cafwyd nifer gyfyngedig o achosion o apelio yn erbyn penderfyniad i wrthod cais am ddefnydd C4; ni lwyddwyd i ganfod yr holl benderfyniadau o'r fath, ond o'r nifer cyfyngedig a welwyd, cafodd y mwyafrif eu gwrthod.
- 3.43 Un mater y mae angen ei ystyried yw 'fflipio'. Os oes cyfarwyddyd dan Erthygl 4 yn ei le, mae angen caniatâd i newid o C3 i C4, ond nid oes angen caniatâd i newid yn ôl i C3 o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Gwelliant) (Rhif 2) (Lloegr) 2010. Ar brydiau, oherwydd newid yn amgylchiadau'r farchnad a all fod dros dro, efallai bydd landlord yn dymuno rhentu HMO sydd â chaniatâd C4 i deulu. Ni fyddai angen caniatâd i osod tŷ fel hynny, ond mae gwahanol safbwyntiau ynghylch a fyddai defnydd C3 am gyfnod yn golygu fod angen caniatâd os dymunir ei ddefnyddio fel eiddo C4 unwaith eto.

⁸⁰ www.belfastcity.gov.uk/business/developmentplans/belfastmasterplan.aspx

Cyfeiriodd sawl awdurdod at y mater hwn; roedd rhywfaint o bryder y byddai landlordiaid yn dewis dioddef gostyngiad yn y farchnad am HMOs a ystyrir yn ostyngiad dros dro a gadael eiddo yn wag yn hytrach na chymryd y risg o golli statws C4 (yn enwedig oherwydd gallai unrhyw leihad mewn gwerth, a fyddai'n digwydd yn sgil colli statws C4, arwain at oblygiadau o ran unrhyw forgais neu fenthyciad arall a ddefnyddiwyd i brynu'r eiddo).

- 3.44 Cyfeiriwyd at y mater wrth archwilio Strategaeth Graidd Cyngor Dinas Leeds⁸¹. Roedd y Cyngor yn cydnabod manteision 'fflipio', ac yn anad dim, lleihau'r risg o fod â HMOs gwag a allai gartrefu teulu. Cynigiwyd newid i'r polisi H6A cyffredinol, sydd, ymhlith pethau eraill, yn ceisio atal colli tai sy'n addas i deuluoedd mewn ardaloedd sydd â chrynoadau sylweddol o HMOs, a chymeradwywyd hynny gan yr Arolygwr. Mae paragraff 5.2.25 y Strategaeth Graidd yn cynnwys y datganiad hwn:

“Er mwyn annog landlordiaid i arbrofi â gosod HMOs i'r sawl nad ydynt yn breswylwyr HMOs, bydd y Cyngor yn ystyried rhoi caniatâd C3/C4 hyblyg ar gyfer HMOs C4 newydd a phresennol. Bydd hyn yn caniatáu i HMO C4 gael ei newid yn annedd C3 heb golli'r posibilrwydd o'i ddefnyddio eto fel annedd C4 o fewn cyfnod sefydlog (10 mlynedd fel arfer). Os oes gan eiddo ddefnydd C4 cyfreithlon wrth wneud cais am ganiatâd hyblyg, bydd hyn yn ystyriaeth sylweddol pan fyd y Cyngor yn ystyried y cais cynllunio. Bydd y caniatâd yn galluogi hyblygrwydd i osod eiddo fel defnydd C3 neu C4 yn ystod y cyfnod penodol. Pan ddaw'r cyfnod defnydd deublyg i ben, y defnydd o'r eiddo ar yr adeg honno fydd y defnydd a ganiateir o'r eiddo.”

- 3.45 Er nad oedd yn un o'r awdurdodau a gyfwelwyd, mae Cyngor Dinas Southampton wedi mabwysiadu darpariaeth debyg⁸² trwy gynnwys amod cynllunio mewn ceisiadau cynllunio C4 i ganiatáu defnydd hyblyg o'r annedd a all newid i'r naill gyfeiriad rhwng defnydd C3 a defnydd C4 heb fod angen caniatâd cynllunio. Mae'r ddarpariaeth yn berthnasol i geisiadau newydd yn unig, ond mae'r Cyngor yn datgan y gellir sicrhau caniatâd hyblyg os oedd yr eiddo'n cael ei ddefnyddio fel HMO C4 cyn dyddiad gweithredu'r cyfarwyddyd dan Erthygl 4. Bydd yr amod yn para am 10 mlynedd; pan ddaw hynny i ben, y defnydd a wneir ohono ar y pryd fydd y defnydd cyfreithlon. Fodd bynnag, mae'r Cyngor yn datgan y gall ymgeiswyr ailymgeisio am ganiatâd hyblyg newydd fel gallant barhau i 'fflipio' y defnydd.

- 3.46 Un pryder y cyfeiriodd yr holl awdurdodau ffocws a'r awdurdodau eraill ato oedd nad oeddent yn gallu codi tâl am gais cynllunio i newid defnydd i C4 o ganlyniad i weithdrefn cyfarwyddyd Erthygl 4. Fel y cyfeiriwyd uchod, roedd hyn yn ffactor ym mhenderfyniad swyddogion Cyngor Dinas Peterborough i argymell na ddylid ystyried gwneud cyfarwyddyd o dan Erthygl 4. Mae'r ffi i newid defnydd i HMO sui generis yn £335 ar hyn o bryd. Mae'r Lobi Genedlaethol Tai Amlfeddiannaeth wedi dadlau'n gryf fod diffyg ffi yn cosbi awdurdodau sy'n ceisio rheoli crynoadau, ac wedi dwyn sylw at y ffaith y byddai ffi cynllunio gyfystyr â mis o rent am ystafell mewn HMO fwy neu lai⁸³. Fe wnaeth trafodaethau â nifer o Swyddogion Cynllunio awgrymu fod y gost sy'n gysylltiedig â phrosesu cais sui generis gryn dipyn yn uwch na'r ffi a dderbynnir am hynny.

- 3.47 Ond dyma'r wrthddadl - os dilëir hawl datblygu a ganiateir, ni fyddai'n deg codi tâl am gais i newid defnydd os nad oedd angen unrhyw gais yn flaenorol. Yr hyn sydd wrth wraidd y mater yw'r ddadl ynghylch a ddylid sefydlu rheolaethau cynllunio ar gyfer newid defnydd o C3 i C4 neu beidio. Un safbwynt rhy syml fyddai dweud, oherwydd yr effaith posibl ar gymdogaeth, mae codi tâl yn rhesymol, ac os ystyrir fod rheolaeth o'r

⁸¹ www.leeds.gov.uk/SiteAllocationMaps/Core%20Strategy/Adopted%20Core%20Strategy%20Nov%202014%20Final.pdf

⁸² www.southampton.gov.uk/modernGov/mgConvert2PDF.aspx?ID=7999

⁸³ www.hmlobby.org.uk/HMO%20Consultation%202010.pdf

fath yn anaddas oherwydd ni ystyrir fod effaith HMOs yn sylweddol nac yn arwyddocaol, yna nid yw codi tâl am benderfyniad sy'n deillio o benderfyniad polisi gan yr awdurdod lleol yn rhesymol.

- 3.48 Yn ogystal â'r safbwyntiau a fynegwyd gan yr awdurdodau o Loegr, mae'r awdurdodau ffocws a'r awdurdodau lleol eraill (fe wnaeth yr ail garfan fynychu'r Grwpiau Ffocws yn unig) yn credu'n gryf y dylid caniatáu iddynt godi tâl os byddai ceisiadau yn cael eu cyflwyno ac os byddai angen cyfarwyddyd o dan Erthygl 4.

Y Newid ym Mhatrwm Llety Myfyrwyr

- 3.49 Cyn ystyried y meini prawf amrywiol a fabwysiadir gan awdurdodau lleol o Loegr wrth ystyried ceisiadau i newid defnydd i C4, dylid ystyried y fframwaith cynllunio ehangach. Hyd yn oed cyn y newidiadau i'r dosbarthiadau defnydd, roedd awdurdodau lleol oedd â chrynoadau o fyfyrwyr wedi bod yn ceisio rheoli twf ac annog cymunedau cytbwys. Roedd y ffaith fod angen ceisiadau i newid defnydd HMOs o fewn y category sui generis yn unig yn amlwg yn factor cyfyngol o ran eiddo oedd eisoes yn bodoli, ond yn gyffredinol, roedd yr awdurdodau a gyfwelwyd wedi mabwysiadu polisiâu oedd yn ystyried tai myfyrwyr yn eu cyfanrwydd. Roedd annog datblygu llety a adeiladir yn bwrpasol yn thema amlwg; naill ai gan y sefydliadau addysg uwch eu hunain (er enghraifft, y polisi yn Rhydychen y cyfeirir ato ym mharagraff 3.33) neu gan ddarparwyr arbenigol o'r sector preifat.

- 3.50 Yn amlwg, mae gan faterion cynllunio a datblygu amseroedd dirwyn sylweddol, ac yn sgil yr ymgynghoriad ag awdurdodau o du allan i Gymru a'r awdurdodau ffocws o Gymru, mae'n ymddangos fod polisiâu yn ymwneud â llety wedi'i adeiladu'n bwrpasol i fyfyrwyr wedi dwyn ffrwyth yn y gorffennol diweddar, ac mae nifer sylweddol o ddarpariaethau llety o'r fath wedi cael eu hadeiladu. Mae darparu llety i fyfyrwyr a adeiladir yn bwrpasol (PBSA) wedi denu buddsoddwyr yn ystod blynyddoedd diweddar, ar waethaf y ffaith fod Opal Property Group oedd yn ddarparwr sylweddol yn y farchnad llety i fyfyrwyr wedi'i adeiladu'n bwrpasol wedi mynd i ddwylo'r gweinyddwyr yn 2013. Dywed Savills fod twf sylweddol mewn buddsoddi wedi digwydd yn ystod y ddwy neu dair blynedd diwethaf, a buddsoddwyd £2.7 biliwn yn 2012 i greu lle ar gyfer bron iawn 45,000 o welyau⁸⁴. Roedd y ffigwr wedi gostwng i ychydig yn llai na £2 biliwn (30,000 gwely) yn 2012, ond yn ystod chwarter cyntaf 2014 yn unig, roedd cyfanswm y trafodion yn £950 miliwn (17,000 gwely).



- 3.51 Mae dau brif fath o PBSA.

- (i) Prydlesu - bydd sefydliadau addysg uwch yn llofnodi cytundeb tymor hir i ddefnyddio'r llety sy'n eiddo i berchnogion preifat, a chaiff ei reoli'n uniongyrchol neu gan drydydd parti.
- (ii) Gosod yn uniongyrchol - bydd myfyrwyr yn llofnodi cytundebau tenantiaeth 12 mis a reolir fel arfer gan drydydd parti ar ran y buddsoddwr.

- 3.52 Yn Nhachwedd 2014, dangosodd adroddiad gan CBRE Global Research and Consulting⁸⁵ fod y cynnydd sylweddol mewn buddsoddi a ragwelwyd gan Savills yn gywir, ac roedd o leiaf £2.37 biliwn o gyfalaf wedi'i

⁸⁴ Spotlight - UK Student Housing, 2014 Savills World Research Mai 2014

⁸⁵ UK Student Housing – Market View, CBRE Global Research and Consulting, Tachwedd 2014.

fuddsoddi ar y pryd. Un nodwedd neilltuol o drawiadol yn ffigyrau adroddiad CBRE oedd symudiad sylweddol tuag at brynwyr o sefydliadau amlwladol (cronfeydd pensiynau yn cynnwys including LaSalle, Henderson, Blackrock a Pramerica). Yn ychwanegol, cyfeiriodd yr adroddiad at symudiad sylweddol i brynu asedau fel eiddo uniongyrchol yn hytrach na'r cynlluniau prydlesu tymor hir. Mae hyn yn awgrymu fod hyder sylweddol yn y farchnad PBSA. Cyfeiriwyd hefyd at y cynnydd amlwg yn nifer darparwyr preifat yn yr arolwg yn 2012/13 gan Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr/Unipol⁸⁶:

“Mae'r arolygon presennol yn dangos newid dramatig yng nghydbwysedd y cyflenwad rhwng darpariaeth gan sefydliadau a darpariaeth breifat: yn 2012-13, mae'r sector preifat bellach yn cyfrif am 39 y cant o'r cyflenwad (o'i gymharu â 22 y cant dair blynedd yn ôl). Mae'r cynnydd sylweddol hwn wedi cael ei arwain gan fathau newydd o ddarparwyr a buddsoddwyr, ac yn aml iawn, meant yn gallu gwneud busnes yn llwyddiannus heb gytundebau partneriaeth â sefydliadau.”⁸⁷

3.53 Roedd yr adroddiad yn cyferbynnu'r ffigwr uchod â ffigwr 2003/04⁸⁸ pan oedd 96% o lety pwrpasol yn eiddo i sefydliadau. Roedd gair o rybudd yn arolwg NUS; cyfeiriwyd at y ffaith fod llawer o'r buddsoddi newydd wedi'i anelu tuag at ran ddrutaf y farchnad, a dylai polisiau cynllunio hefyd geisio sicrhau fod llety pwrpasol fforddiadwy yn cael ei ddarparu i fyfyrwyr. Fodd bynnag, dywedodd yr arolwg hefyd fod cystadleuaeth wedi golygu fod darpariaeth y sector breifat £0.48c yr wythnos yn rhatach na darpariaeth sefydliadau ar gyfartaledd (mae'r arolwg wedi cael ei gynnal yn achlysurol ers bron iawn 30 mlynedd).

3.54 Dywedodd yr holl awdurdodau o du allan i Gymru fod hyn yn effeithio rhywfaint ar y galw am HMOs myfyrwyr, ac roedd y ffenomen i'w weld yn amlwg yn nifer o'r awdurdodau ffocws, yn enwedig Ceredigion. Fodd bynnag, un ffactor sy'n cymhlethu yw'r mater o renti. Y consensws cyffredinol wrth siarad â chynrychiolwyr Undebau Myfyrwyr o ardaloedd yr awdurdodau ffocws ac â chynrychiolwyr prifysgolion oedd y ffaith fod rhenti llety a adeiladwyd yn bwrpasol yn uwch ar y cyfan na rhenti HMOs, yn enwedig yn achos llety ar y campws, ac mae myfyrwyr uwchraddedig a thramor yn tueddu i ffafrio'r math hwn o lety yn fwy. Roedd rhai cyfeiriadau at rai myfyrwyr yn dymuno treulio o leiaf rhywfaint o amser mewn tŷ a rennir (dwyr neu dair blynedd yn achos israddedigion) a chrybwyllwyd hyn hefyd mewn cyfweiliadau â chynrychiolwyr Undebau Myfyrwyr yn yr awdurdodau ffocws.

3.55 Fe wnaeth arolwg NUS/Unipol hefyd wneud cymhariaeth â rhenti'r sector preifat (er bod yr wybodaeth a gasglwyd yn llai helaeth), ac er bod eu harolwg yn 2010/11 wedi canfod fod rhenti HMOs yn rhatach ar y cyfan (ar ôl gwneud addasiadau am wahanol strwythurau codi tâl), canfuwyd yn 2012/13 fod sawl enghraifft mewn dinasoedd fel Nottingham and Leeds lle'r oedd llety a adeiladwyd yn bwrpasol yn rhatach na llety stryd.

“Yn Leeds, mae sawl dewis ar gael o ran eiddo a adeiladwyd yn bwrpasol sy'n rhatach na byw mewn eiddo ar y stryd, os ystyrir beth a gynhwysir yn y rhent. Mae hyn yn groes i'r sefyllfa a welwyd yn yr arolwg diwethaf, pan oedd hi'n rhatach byw mewn eiddo ar yn stryd. Gellir rhentu ystafell en-suite mewn dau o'r datblygiadau am lai na chost gyfartalog ystafell mewn eiddo ar y stryd.”⁸⁹

3.56 Mae'r tabl isod yn dangos yr holl newidiadau canrannol ym mhob math o lety yn ystod y tymor rhwng 2007/08 a 2013/14 gan ddefnyddio ffigyrau HESA ar gyfer cyfradd uchaf y DU⁹⁰. Y twf mwyaf o bell ffordd o

⁸⁶ www.nus.org.uk/Global/Campaigns/Accommodation%20Costs%20Survey%20V6%20WEB.pdf

⁸⁷ Tudalen 6 Arolwg NUS/Unipol 2012/13

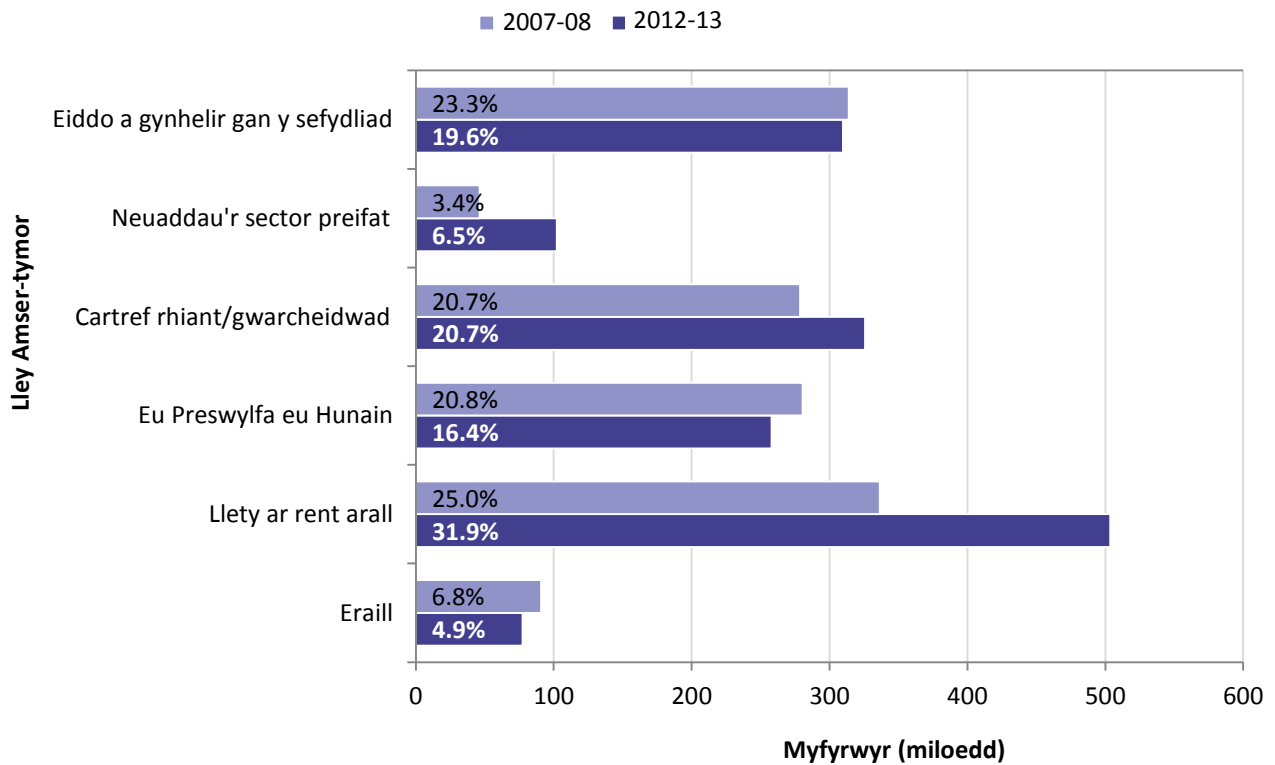
⁸⁸ Arolwg Costau Llety, NUS (2002), t8

⁸⁹ Arolwg NUS/Unipol 2012/13, tudalen 31

⁹⁰ www.hesa.ac.uk/stats

ran cyfran yw fflatiau'r sector preifat ('neuaddau'r sector preifat'), sydd bron iawn wedi dyblu o 3.4% i 6.5%. Mae 'Llety ar rent arall' (oedd yn HMOs yn bennaf) wedi cynyddu o 25.0% i 31.9% (ychydig dros chwarter). Mae cyfrannau'r eiddo a gynhelir gan sefydliad ac eraill wedi disgyn, ac er bod cyfran y myfyrwyr sy'n byw yng nghartref rhiant/gwarcheidwad wedi aros yr un fath, bu cynnydd o ran niferoedd wrth i gyfanswm y myfyrwyr gynyddu.

Ffigur 1: Newid mewn Llety Adeg y Tymor Rhwng 2007/08 a 2012/13



^{3.57} Mae'r tabl isod⁹¹ yn dangos y ffigyrau fesul blwyddyn:

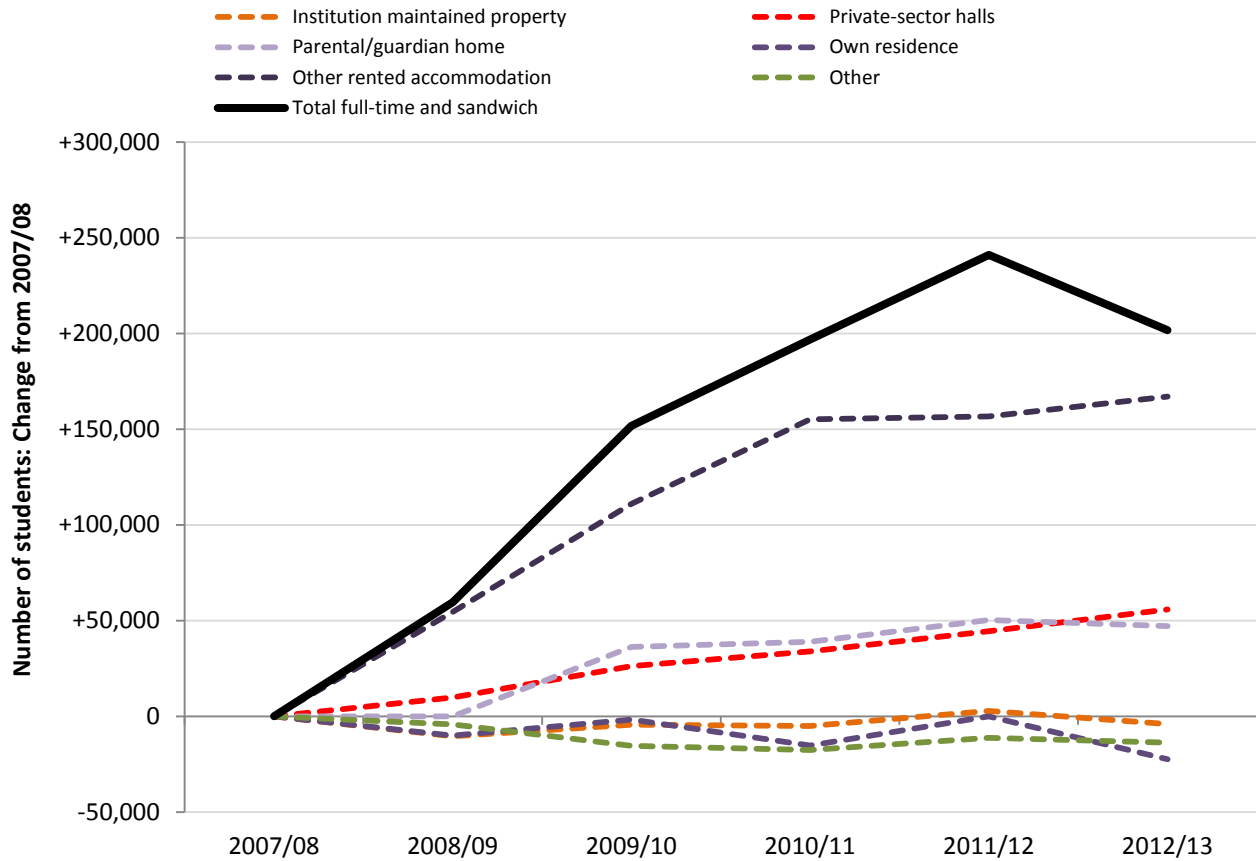
Ffigur 18: Llety Adeg y Tymor Myfyrwyr Amser Llawn a Rhyngosod: Newid o waelodlin 2007/08

Llety adeg y tymor	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012-13
Eiddo a gynhelir gan y sefydliad	-10,300	-4,300	-5,000	+2,800	-4,100
Neuaddau'r sector preifat	+9,900	+26,200	+33,900	+44,500	+55,900
Cartref rhiant/gwarcheidwad	-100	+36,300	+39,000	+50,300	+47,200
Eu Preswylfa eu Hunain	-10,100	-1,800	-15,300	0	-22,400
Llety ar rent arall	+54,500	+111,100	+155,200	+156,700	+167,100
Eraill	-4,200	-15,400	-17,500	-11,300	-13,700
Anhysbys / ddim yn mynychu	+19,900	-300	+6,700	-1,900	-28,300
Cyfanswm amser llawn a rhyngosod	59,600	151,800	197,000	241,000	201,800

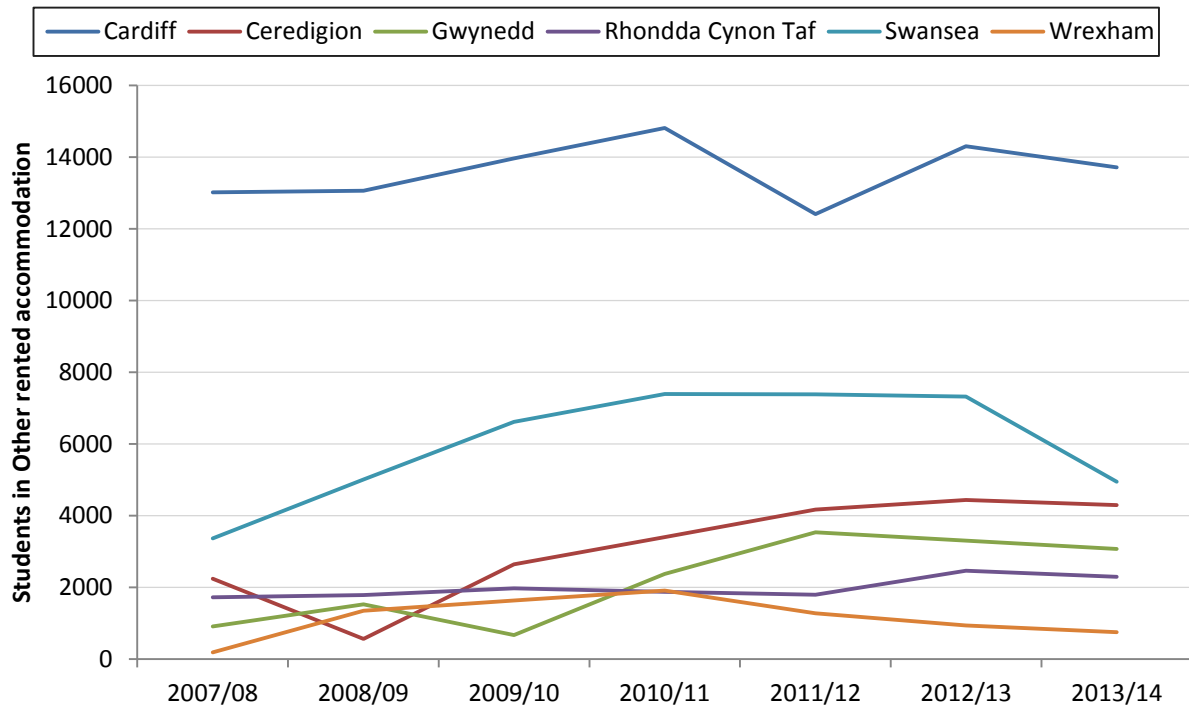
⁹¹ Ibid

- 3.58 Mae'r siart isod yn dangos y newidiadau mewn llety adeg y tymor mewn cymhariaeth â chyfanswm niferoedd myfyrwyr ar ffurf raffigol:

Ffigur 19: Llety yn Ystod y Tymor Myfyrwyr Amser Llawn a Rh yngosod: Newidiadau cronus o waelodlin 2007/08



- 3.59 Mae ystadegau HEA yn adlewyrchu'r tueddiadau y cyfeiriwyd atynt yn flaenorol; mae'n amlwg fod y cynnydd mewn PBSA yn gynyddol a bod cynnydd arwyddocaol wedi digwydd ar ôl 2007/08. Mae'r niferoedd mewn 'llety ar rent arall' hefyd wedi parhau i gynyddu, ond mae'n ymddangos eu bod bellach wedi sefydlogi.
- 3.60 Mae'r siart isod yn dangos cyfansymiau'r myfyrwyr mewn llety ar rent arall yn chwe awdurdod ffocws Cymru rhwng 2007/08 a 2013/14.

Ffigur 20: Nifer y Myfyrwyr mewn Llety Rhent Arall: 2007/08 i 2013/14 (Ffynhonnell: HESA)

3.61 Mae ystadegau HESA yn dangos fod y niferoedd mewn 'llety rhent arall' wedi parhau i gynyddu ar y cyfan ers 2007/08, ond mae'n ymddangos bellach eu bod wedi sefydlogi. Yn atodiad C, ceir amlinellid manylach o'r newid mewn llety adeg y tymor myfyrwyr amser llawn a rhyngosod ers 2007/08 ym mhob un o awdurdodau ffocws Cymru.

3.62 Wrth edrych ar ffigyrau myfyrwyr, fe wnaeth nifer o'r awdurdodau o du allan i'r Gymru a'r awdurdodau ffocws gyfeirio at ryw faint o dystiolaeth o'r nifer o lefydd mewn prifysgolion/sefydliadau addysg uwch yn sefydlogi neu hyd yn oed yn gostwng mewn rhai achosion. Bu cynnydd sylweddol yn niferoedd HMOs myfyrwyr ar ôl 1990, ac yna cychwynnodd cynnydd cyflym yn eu niferoedd ar ddiwedd y 1990au, ond mewn sawl achos, mae'r twf wedi arafu neu sefydlogi i raddau yn ddiweddar, yn dibynnu ar y lleoliad. Mae ffigyrau HESA yn dangos fod gostyngiad o 2.3% yng nghyfanswm myfyrwyr y DU wedi digwydd yn 2012/13⁹² (0.2% yng Nghymru a 2.7% yn Lloegr) sy'n cyd-fynd â diddymu'r cyfyngiad ar ffioedd myfyrwyr i £9,000 y flwyddyn (ond yn achos myfyrwyr o Gymru, mae Llywodraeth Cymru yn cyfyngu'r swm a delir gan y myfyriwr i £3,685). Roedd y gostyngiad yn nifer y derbyniadau blwyddyn gyntaf (uwchraddedig ac israddedig) yn y DU yn 8.2% ac yn achos Cymru a Lloegr yn 3.8% a 9.6% yn eu trefn.

⁹² www.hesa.ac.uk/stats

3.63 Mae'r tabl isod yn dangos cyfanswm niferoedd myfyrwyr yn y DU, Cymru a Lloegr ers 2000/01.

Ffigur 1: Niferoedd Myfyrwyr Amser Llawn 2000/01 - 2013/14

	Y DU		Lloegr		Cymru	
	Uwchraddedigion	Israddedigion	Uwchraddedigion	Israddedigion	Uwchraddedigion	Israddedigion
2000-01	172,300	1,037,900	144,500	839,700	7,800	58,000
2001-02	186,300	1,069,200	155,400	862,700	8,700	58,700
2002-03	206,800	1,111,300	173,600	898,600	9,900	60,500
2003-04	220,400	1,141,900	186,600	925,000	9,700	62,400
2004-05	226,100	1,165,400	190,700	945,100	9,800	63,800
2005-06	234,200	1,198,800	196,700	976,800	10,200	64,800
2006-07	243,100	1,208,600	201,800	985,800	11,200	66,000
2007-08	248,400	1,232,000	206,900	1,012,000	11,400	66,800
2008-09	268,000	1,272,000	223,000	1,044,700	12,500	68,400
2009-10	298,300	1,333,900	249,900	1,095,800	14,300	73,800
2010-11	310,000	1,367,300	257,200	1,125,400	16,100	75,700
2011-12	309,400	1,412,000	257,300	1,166,600	15,500	77,700
2012-13	296,500	1,385,700	244,700	1,140,600	15,900	77,100
2013-14	304,400	1,391,600	250,600	1,142,900	16,600	77,600

3.64 Mae'r tabl isod yn dangos nifer y derbyniadau newydd bob blwyddyn rhwng 2009/10 a 2013/14

Ffigur 2: Derbyniadau Newydd rhwng 2009/10 a 2013/14

	Y DU	Lloegr	Cymru
2009-10	717,395	594,550	40,605
2010-11	716,560	598,240	41,055
2011-12	729,225	611,690	40,620
2012-13	669,315	552,860	39,075
2013-14	714,110	592,180	40,755

3.65 Er bod y cyfansymiau yn awgrymu y bu sefydlogi yn ystod blynyddoedd diweddar yn sgil y cynnydd sylweddol mewn niferoedd yn ystod degawd gyntaf y ganrif hon (a amlygwyd yn y cyfweiliadau strwythuredig â phrifysgolion yn yr awdurdodau ffocws), mae nifer o adroddiadau diweddar gan fusnesau eiddo a buddsoddi oll yn awgrymu bydd galw am lety yn y DU yn parhau yn gryf oherwydd mae'r galw am addysg brifysgol wedi'i ordanysgrifio, ac mae'r niferoedd yn cychwyn cynyddu eto. Dengys ffigyrau diweddaraf UCAS⁹³ y gwnaeth bron iawn 500,000 o raddedigion newydd gychwyn cwrs addysg uwch yn 2014/15, y nifer fwyaf erioed er gwaethaf y cynnydd mewn ffioedd myfyrwyr, ac mae niferoedd myfyrwyr uwchraddedig yn parhau i gynyddu. Y DU yw'r ail o blith y cyrchfannau mwyaf poblogaidd i fyfyrwyr tramor, ar ôl yr Unol Daleithiau⁹⁴.

3.66 Mae astudio tueddiadau posibl mewn addysg uwch y tu hwnt i gwmpas yr adroddiad hwn (yn amlwg, mae tueddiadau o'r fath yn dibynnu ar amrywiaeth o ffactorau, er enghraifft, ffioedd cyrsiau, diddymu'r cyfyngiad ar niferoedd myfyrwyr sydd â'u holl raddau yn rhai Safon Uwch yn y dyfodol agos, newidiadau demograffig â lleihad yn nifer y bobl ifanc 18 oed, rheoli ffiniau ayyb) ond mae'n amlwg o'r cyfweiliadau strwythuredig fod gan dueddiadau o'r fath effaith amlwg, ac mae'n bwysig bod timau cynllunio awdurdodau lleol yn gweithio'n agos â darparwyr addysg uwch lleol wrth ystyried pob agwedd o bolisi tai myfyrwyr. Digwyddodd enghraifft neilltuoel yn un o'r awdurdodau ffocws; diddymwyd trwydded Prifysgol Glyndŵr i recriwtio myfyrwyr tramor yng Ngorffennaf 2014 (ailsefydlwyd y drwydded yn Nhachwedd 2014). Yn ôl asiantau lleol, fe wnaeth y ddau ddigwyddiad effeithio'n syth ar y farchnad fuddsoddi leol. Bydd

⁹³ Ibid

⁹⁴ OECD and UNESCO Institute for Statistics – "Education at a Glance 2013", Mehefin 2013.

tueddiadau mewn ardaloedd lle ceir crynoddau o HMOs ar hyn o bryd a darpar grynoddau newydd yn ddiddorol wrth i gampws newydd Abertawe ddatblygu.

3.67 Mae angen ystyried y cwestiwn o ganlyniadau lleihad yn y galw am HMOs myfyrwyr. Fel rydym newydd ddisgrifio, mae cynnydd sylweddol mewn PBSA wedi digwydd, ac mae arwyddion y farchnad yn eithaf clir fod hyn yn debygol o barhau. Fe wnaeth pob un o'r awdurdodau o du allan i Gymru a'r awdurdodau ffocws ddweud fod hyn wedi lleihau'r galw am HMOs myfyrwyr (gan arwain at y ffenomenon o 'ddadfyfyrwreiddio'). Mae'n ymddangos yn anochel y gwnaiff y duedd hon barhau, cyn belled na fydd y gwahaniaeth ym mhreis llety o'r fath yn sylweddol uwch (fel y disgrifir uchod, mae'r NUS yn cyfeirio at dystiolaeth fod rhentu llety wedi'i adeiladu'n bwrpasol yn is na rhenti HMOs wrth gymharu'r ddau ar sail 'tebyg am debyg' mewn rhai lleoliadau).

3.68 Daeth effaith rhywfaint o leihau yn y galw i'r amlwg mewn sawl ffordd:

- (i) Cyfeiriodd rhai awdurdodau at ragor o gystadlu rhwng landlordiaid - cyfeiriodd sawl un at 'wella'u safonau', gan gyfeirio at fabwysiadu safonau uwch i ddenu myfyrwyr fel tenantiaid;
- (ii) Cafwyd rhai cyfeiriadau at leihau rhenti; cyfeiriodd sawl swyddog at rai HMOs wedi'u tanfeddiannu neu'n hollol wag;
- (iii) Er bod y galw yn dal yn gryf mewn ardaloedd yn agos at sefydliadau, roedd lleihad yn y galw mewn mannau pellach oddi wrth gampysau sefydliadau addysg uwch wedi arwain at ganfod defnydd arall neu grwpiau tenantiaid eraill; cyfeiriodd y rhan fwyaf o awdurdodau at eiddo o'r fath yn cael eu defnyddio gan weithwyr mudol, ac roedd rhywfaint o dystiolaeth (cyfyngedig iawn) fod rhai wedi dychwelyd i fod yn anheddau un aelwyd.
- (iv) Lleihad ym mhreis gwerthu tai lle mae'r galw wedi arafu.

3.69 Gwnaed astudiaeth fanwl o'r amgylchiadau yn Leeds gan Unipol yn 2012⁹⁵. Dangosodd hyn fod nifer y llefydd gwelyau mewn llety a adeiladwyd yn bwrpasol wedi cynyddu ers 2006 o 12,500 i dros 18,500, ac yn amlwg, roedd hyn yn lleihau'r galw yn y sector HMOs. Yn ychwanegol, roedd nifer y myfyrwyr yn byw mewn fflatiau yng nghanol y ddinas wedi cynyddu bron iawn ddeg gwaith i 4,800, ac roedd hyn yn dylanwadu hefyd (ffenomenon y cyfeiriwyd ato mewn dinasoedd eraill gan gynnwys Newcastle). Roedd yr adroddiad yn rhagweld gostyngiad yn y sector HMOs, o 26,500 i 23,000 erbyn 2014/15, a nododd fod nifer yr eiddo a'r tai a osodir sy'n wag wedi cynyddu yn y mannau oedd wedi dod yn llai poblogaidd i fyfyrwyr.

3.70 Bu cynnydd sylweddol yn narpariaeth llety wedi'i adeiladu'n bwrpasol a ddarperir gan y Brifysgol a neuaddau preifat yng Ngheredigion. Yn flaenorol, roedd y Brifysgol yn gallu darparu 3,500 o welyau, ond bydd hyn yn cynyddu i 4,200 ym Medi 2015. Ategir hyn gan 230 o welyau ychwanegol y bwriedid eu dadgomisiynu yn 2014, ond maent wedi parhau i gael eu defnyddio a chânt eu hadolygu'n flynyddol. Rhagwelir y bydd y Brifysgol yn cyflawni 47% o'r galw am lety gan fyfyrwyr yn 2015.

3.71 Nid yw gwneud cysylltiadau rhwng polisi cenedlaethol addysg uwch a datblygiad HMOs myfyrwyr yn y sector preifat yn uniongyrchol o fewn cwrpas yr adroddiad hwn. Fodd bynnag, mae'n ymddangos, mewn termau cyffredinol, y gwnaeth polisïau cenedlaethol o'r 1990au ymlaen roi hwb sylweddol i ddarpariaeth cyrsiau addysg uwch, ond ar yr un pryd, ni wnaethant fabwysiadu polisïau i annog darparu PBSA a/neu gyfyngu ar y defnydd o lety preswyl cyfagos fel HMOs myfyrwyr. Roedd yr amser dirwyn hir i sefydlu PBSA,

⁹⁵ Assessment of Housing Market Conditions and Demand Trends in Inner North West Leeds, re'n new Unipol Awst 2012

naill ai trwy'r brifysgol neu'r sector preifat, yn golygu fod angen cyfnod sylweddol cyn gallai darpariaeth o'r fath gychwyn dal i fyny.

- 3.72 Mae hi'n anodd peidio casglu fod y galw ychwanegol wedi cael ei ddiwallu trwy newid y defnydd i HMOs myfyrwyr mewn mannau agos at sefydliadau addysg uwch, ac mae'r cyfweiliadau strwythuredig wedi cadarnhau hyn. Roedd HMOs myfyrwyr eisoes yn bodoli mewn ardaloedd o'r fath, ond bu cynnydd sylweddol yn y crynadau a chynyddodd maint yr ardaloedd. Mae darparwyr llety a adeiladwyd yn bwrpasol yn y sector preifat wedi gweld cyfle clir ac maent yn bellach yn dal i fyny; gan gymryd y bydd y duedd yn parhau, efallai bydd grymoedd y farchnad eu hunain yn ddylanwad sylweddol ar 'ddad-fyfyriwreiddio'.

Canllawiau Ychwanegol

- 3.73 Ar waethaf y tueddiadau amlwg o ran PBSA a lleihad gwirioneddol neu bosibl yn y galw am HMOs, ac ar waethaf y ffaith nad yw hynny wedi cael unrhyw effaith o ran lleihau crynadau presennol, fel y dywedwyd eisoes, mae dros 50 o awdurdodau yn Lloegr bellach wedi gwneud cyfarwyddiadau o dan Erthygl 4, ac mae awdurdodau eraill yn dal i fod wrthi'n gwneud hynny. Gellir dweud fod y newid mewn dosbarthiadau defnydd a ddigwyddodd yn Lloegr wedi digwydd yn hwyr iawn; pe byddai wedi cael ei sefydlu pan oedd darpariaeth addysg uwch yn cael ei ehangu'n sylweddol, efallai byddai newid mwy trefnus wedi digwydd. Mewn gwirionedd, mae llawer o gymdogaethau wedi cael eu newid yn ddramatig yn sgil grymoedd y farchnad. Mae'r Lobi Genedlaethol Tai Amlfeddiannaeth wedi disgrifio sawl ymgais i godi'r mater o ddosbarthiadau defnydd â gweinidogion yn 2001 ac wedi hynny.⁹⁶
- 3.74 Rhaid i geisiadau cynllunio gael eu hystyried yn unol â'r cynllun datblygu, *"oni bydd ystyriaethau sylweddol yn mynd yn groeso i hynny"*⁹⁷. Mae'r meini prawf a ddefnyddir gan awdurdodau oddi allan i Gymru i wneud penderfyniadau mewn perthynas â newid defnydd i C4 yn amrywio'n sylweddol o awdurdod i awdurdod, ond mae'r dulliau gweithredu yn seiliedig ar ardaloedd a throthwyon ar y cyfan. Un o'r pryderon posibl a fynegwyd yn adroddiad ECOTEC oedd na ddylid ystyried unrhyw newid mewn dosbarthiadau defnydd fel ateb cyflym, roedd hi'n bwysig i awdurdodau lleol "sicrhau eu bod wedi mabwysiadu polisiau cynllunio i alluogi iddynt reoli'n briodol y mannau y dylid lleoli datblygiadau HMOs ynddynt a'r mannau ble cânt eu hatal"⁹⁸. Dylai mecanweithiau polisiau fod yn ddigon cadarn i wrthsefyll heriau, naill ai mewn achosion apelio yn erbyn penderfyniadau cynllunio neu ymchwiliadau cyhoeddus. Daeth anawsterau mewn perthynas â hyn i'r amlwg yng Ngogledd Iwerddon pan newidiwyd y dosbarthiadau defnydd er mwyn nodi HMOs yn glir, a phan geisiodd cynllunwyr gyfyngu ar dwf HMOs mewn rhannau o Belfast ble mae crynadau (darllenwch baragraff 3.82 ac ymlaen isod).
- 3.75 Fe wnaeth Cyngor Dinas Leeds geisio rheoli datblygiad tai myfyrwyr yn ardal Headingley trwy greu o Gynllun Datblygu Unedol ynghylch polisi H15 Ardaloedd Lle Cyfyngir ar Dai Myfyrwyr (ASHORE), a lle'r oedd angen caniatâd cynllunio o dan amgylchiadau mwy cyfyngedig (cyn y newidiadau yn y dosbarthiadau ddefnydd), byddai cais o'r fath wedi cael ei wrthwynebu oherwydd crynadau oedd eisoes yn bodoli. Yn dilyn ymchwiliad cyhoeddus, cafodd ASHORE ei feirniadu gan yr Arolygwr Cynllunio, oedd yn cydnabod y problemau a grëwyd gan grynadau yn Headingley, ond dywedodd fod problemau o'r fath yn amrywiol yn eu natur, ac ni ellid ac ni ddylid ceisio delio â hwy trwy ddefnyddio'r system gynllunio. Ni fyddai dull o'r fath yn gwella problemau presennol i unrhyw raddau a *"... byddai hefyd yn afresymol o anhyblyg, yn ddyrys i'w weithredu, ac yn wahaniaethol yn y modd y byddai'n gosod cyfyngiadau ar un grŵp o fewn y boblogaeth*

⁹⁶ www.hmobby.org.uk/natuseclassesorder.htm

⁹⁷ S.38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004

⁹⁸ Evidence Gathering – Housing in Multiple Occupation and possible planning responses, CLG, ECOTEC, tudalen 44

gyffredinol, sef myfyrwyr". Fe wnaeth yr Arolygwr argymhell polisi seiliedig ar feini prawf ynghylch cynigion am lety myfyrwyr yn cael ei hail-gyfleu fel 'Ardal Lle Ceir Cymysgedd o Dai'.

- 3.76 Maent yn parhau i ddefnyddio polisi H15 wedi'i addasu fel sail i asesu ceisiadau am newid defnydd i C4 Er nad yw hyn yn cynnwys unrhyw gyfeiriadau at lefelau crynadau penodol, mae'n cyfeirio at leihad annerbyniol yn ansawdd ac amrywiaeth y stoc tai (yn cynnwys tai i deuluoedd), effaith ar amgylchiadau byw cymdogion, parcio ceir a bod angen i'r cynnig fwriadu gwella ansawdd neu amrywiaeth y stoc o dai myfyrwyr.
- 3.77 Yn wreiddiol, roedd Cyngor Dinas Newcastle yn bwriadu mabwysiadu dull tebyg i ASHORE, ond yn dilyn sylwadau'r Arolygwr Cynllunio, dewiswyd Ardaloedd Lle Ceir Cymysgedd o Dai yn lle hynny (yn eu hanfod, rhain oedd terfynau'r cyfarwyddyd cyntaf dan Erthygl 4, a ehangwyd yn ddiweddarach). Mae'r meini prawf a ddefnyddir i asesu ceisiadau C4 wedi'u cynnwys mewn Dogfen Gynllunio Atodol⁹⁹ sy'n dilyn trywydd tebyg i'r un yn Leeds - colli cartrefi teuluoedd, niweidio amwynder cymdogion lleol (traffig, parcio, sŵn, aflonyddwch ac ati). Mae'r Ddogfen Gynllunio Atodol yn pwysleisio yn benodol fod colli cartrefi i deuluoedd yn ffactor sylweddol iawn o fewn ardaloedd Erthygl 4, onid yw'r eiddo bellach yn anaddas i'w ddefnyddio i gartrefu teulu, er enghraifft, o ganlyniad i "*ansawdd a chymeriad yr ardal sydd yn union o amgylch yr annedd*". Yn ddiddorol iawn, mae'r polisi hefyd yn cyfeirio at osod deunydd inswleiddio rhag sŵn lle caiff ceisiadau eu cymeradwyo, er mwyn gwarchod amwynder.
- 3.78 Yn fwy cyffredin, mabwysiadir dull trothwy, lle bydd canllawiau cynllunio atodol yn cyfeirio at lefelau crynadau o HMOs a meini prawf penodol eraill. Enghraifft nodedig yw'r dull a fabwysiadwyd gan Gyngor Bwrdeistref Charnwood. Y canllawiau perthnasol yw'r rhai yn y Ddogfen Gynllunio Atodol o 2005 'Student Housing Provision in Loughborough'¹⁰⁰ a gyhoeddwyd cyn y cyfarwyddyd o dan Erthygl 4. Deallir y caiff dogfen gynllunio atodol newydd ei chynllunio fel rhan o'r adolygiad o'r Strategaeth Graidd. Mae'r dull hwn yn seiliedig ar asesiad o'r gyfran o'r aelwydydd o fewn y 'gymdogaeth' o amgylch cais, yn unol â'r wybodaeth a gesglir o gofnodion Treth Cyngor. 'Diffinnir cymdogaeth trwy gyfeirio at glwstwr o Ardaloedd Cynnyrch cydgyffyrddol a ddefnyddir gan y Swyddfa Ystadegau Cenedlaethol at ddibenion gwybodaeth y Cyfrifiad. Mae'r dull yn ystyriol o breswyllo gan fyfyrwyr, er enghraifft, mewn neuaddau preswyl prifysgolion (rhennir y niferoedd â chwech).
- 3.79 Yna, mae'r polisi yn cydnabod mai'r unig fecanwaith i adfer cymunedau cytbwys yn y pen draw yw datblygu llety pwrpasol i fyfyrwyr, ac mae sawl polisi yn ceisio annog hynny, er enghraifft, datblygiadau uwch nag un llawr yng nghanol y dref, cyn belled na fydd hynny'n gwaethygu anawsterau mewn ardaloedd preswyl presennol. Yna, mae'r canllawiau yn mabwysiadu dull matrices sy'n ystyried tair lefel trothwy – mwy na 20% yn aelwydydd myfyrwyr, 10-20% yn aelwydydd myfyrwyr, a llai na 10% yn aelwydydd myfyrwyr. Defnyddir gwahanol baramedrau yn achos pob un o'r tair lefel trothwy, ond mae'r polisi yn nodi y gellir gwrthod ceisiadau i newid defnydd (i sui generis oherwydd nid oedd C4 yn bodoli pan gafodd ei ddrafftio) lle mae aelwydydd myfyrwyr yn fwy na 10%.
- 3.80 Mae Nottingham yn defnyddio dull trothwy. Ardaloedd sydd â 'chrynadau sylweddol o aelwydydd myfyrwyr' yw'r rhai lle mae'r ganran yn fwy na 25% (eto, defnyddir cofnodion treth cyngor). Defnyddir methodoleg dau gam; yn gyntaf, canfyddir a yw'r eiddo mewn (neu gerllaw) ardal gynnyrch y mae 25% neu ragor o'r aelwydydd yn rhai myfyrwyr, ac os felly, gwneir dadansoddiad manylach fydd yn cynnwys llety i fyfyrwyr a adeiladwyd yn bwrpasol yn yr holl ardaloedd cynnyrch cyfagos a gwybodaeth ynghylch materion ymddygiad gwrthgymdeithasol a achosir gan fyfyrwyr. Yn gyffredinol, gwrthodir y cais oni all yr ymgeisydd

⁹⁹ www.newcastle.gov.uk/sites/drupalncc.newcastle.gov.uk/files/wwwfileroot/planning-and-buildings/planning/maintaining_sustainable_communities_spd_25nov2011.pdf

¹⁰⁰ www.charnwood.gov.uk/files/documents/student_housing_in_loughborough_spd/studenthousinginloughboroughspd.pdf

ddangos na fydd yn effeithio'n andwyol ar gydbwysedd y gymuned. Mae ceisiadau gan berchnogion preswyl am newid defnydd i C4 mewn ardaloedd lle ceir crynadau sylweddol iawn wedi cael eu gwrthod, ac ar y cyfan, nid yw apeliadau wedi newid y penderfyniad hwnnw. Un pwynt diddorol y cyfeiriodd Nottingham ato oedd tuedd diweddar i ddefnyddio newidiadau a wnaed ym Mai 2013 i'r Gorchymyn Datblygiadau Cyffredinol a Ganiateir a fydd yn caniatáu newid defnydd o Ddosbarth B1 (a) (swyddfeydd) yn y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd i ddefnydd sy'n dod o dan Ddosbarth C3 fel cyfle i ddarparu fflatiau stiwdio sydd wedi'u hanelu at y farchnad myfyrwyr.

- 3.81 Mae Cyngor Dinas Brighton & Hove hefyd yn defnyddio dull trothwy, a data o gofnodion cynllunio a thrwyddedu HMOs yn ogystal â threth cyngor (Polisi CP21¹⁰¹). Llunnir cylch sydd â radiws o 50m o amgylch yr eiddo ac ni roddir caniatâd lle mae mwy na 10% o'r eiddo preswyl o fewn y cylch eisoes yn cael eu defnyddio fel HMOs. Mae'r polisi hefyd yn cynnwys annog llety a adeiladir yn bwrbasol, ar yr amod (ymysg pethau eraill) na fydd llety o'r fath yn andwyo amwynder preswylwyr a dylai fod yn agos at goridorau cludiant cynaliadwy.
- 3.82 Fel y trafodwyd eisoes¹⁰², mae'r fframwaith gynllunio yng Ngogledd Iwerddon yn wahanol, ac mae'r pwerau cynllunio ar hyn o bryd yn nwylo Adran yr Amgylchedd Gogledd Iwerddon, ac mae'r dosbarthiadau defnydd wedi newid fel ymateb uniongyrchol i grynadau o HMOs yn Ne Belfast. Mae Cynllun Testun Tai Amlfeddiannaeth Ardal Cyngor Dinas Belfast 2015¹⁰³ a fabwysiadwyd yn 2008 yn diffinio 22 Ardal Polisi HMOs lle mae crynadau presennol yn fwy na 30%, ac yn yr ardaloedd hynny, nid chaniateir datblygu rhagor o HMOs nes bydd y ganran wedi disgyn yn is na 30%. Gwneir rhai eithriadau ar yr amod na fyddant yn dwysau defnydd ymhellach (er enghraifft, HMO presennol ag 8 ystafell wely yn cael ei droi yn ddau fflat HMO â phedair ystafell wely ynddynt).
- 3.83 Mae'r Cynllun Testun yn mynd gam ymhellach â pholisïau sydd wedi'u hanelu'n benodol at ddatblygu PBSA a gwasgaru crynadau o HMOs trwy ganiatáu datblygiadau HMOs mewn ardaloedd penodol a ddynodir yn Nodau Datblygu HMOs ar hyd rhai ffyrdd prifwythiennol. Mae'r Cynllun yn cydnabod pwysigrwydd HMOs yn benodol o ran darparu llety ar gyfer aelwydydd pobl sengl a gweithwyr mudol, ac mae'n caniatáu datblygu HMOs ar hyd ffasadau'r Nodau, os na fydd hynny'n amharu ar ddefnydd masnachol llawr gwaelod neu ddefnydd fel siopau. Wrth nodi lleoliadau'r Nodau, ystyriwyd presenoldeb cysylltiadau cludiant cyhoeddus da, argaeledd gwasanaethau a mynediad at gyfleusterau. Oddi allan i Ardaloedd Polisi a Nodau Datblygu, chaniateir datblygu HMOs os nad yw nifer yr HMOs yn fwy na 10% o'r unedau preswyl ar y ffordd neu'n stryd honno, ac mae darpariaeth ychwanegol yn cyfyngu ar hyd y stryd i 300m i'r naill ochr neu'r llall o safle'r datblygiad arfaethedig. Bwriad hyn yw 'gwarchod amwynder ardaloedd preswyl a hybu cymunedau cytbwys'¹⁰⁴.
- 3.84 Datblygwyd y polisïau hyn ar ôl profi anawsterau cychwynnol â heriau pan gyflwynwyd y newidiadau i'r dosbarthiadau defnydd eraill am y tro cyntaf¹⁰⁵. Yn achos y polisi presennol, dywedodd Gwasanaeth Cynllunio Adran yr Amgylchedd Gogledd Iwerddon y cafwyd rhywfaint o lwyddiant o ran cynnal penderfyniadau lle mae trothwyon a ganiateir yn amlwg yn cael eu torri. Fodd bynnag, maent wedi bod yn llai llwyddiannus lle mae'r mater wedi ymwneud â pha un ai a oes newid defnydd wedi digwydd neu beidio oherwydd rhywfaint o wahaniaeth ynghylch y dehongliad o HMO rhwng y Gwasanaeth Cynllunio a Gweithrediaeth Dai Gogledd Iwerddon Serch hynny, credir fod y polisi wedi llwyddo i reoli crynadau yn yr Ardaloedd Polisi.

¹⁰¹ www.brighton-hove.gov.uk/sites/brighton-hove.gov.uk/files/CP21.pdf

¹⁰² Darllenwch baragraff 3.22

¹⁰³ www.planningni.gov.uk/index/policy/dev_plans/devplans_az/houses_in_multiple_occupation_subject_plan-2.pdf

¹⁰⁴ Tudalen 35

¹⁰⁵ Er enghraifft, darllenwch 'Belfast warns over student house rule', Planning Resource, 18 Ebrill 2008

Cynllunio a HMOs yn Awdurdodau Cymru

- 3.85 Fel y trafodwyd yn rhannau cynharach y Bennod hon, ni ddigwyddodd y newid mewn dosbarthiadau defnydd trwy gyflwyno dosbarth C4 yng Nghymru. Yn sgil hynny, o ran cynllunio, mae'r fframwaith cyfreithiol yn cynnwys HMOs yn y categori sui generis yn unig (saith neu ragor o bobl sydd ddim yn perthyn i'w gilydd). Yn sgil hynny, trwy gydol y cyfnod o ehangu sylweddol yn nifer y llefydd mewn prifysgolion, prin iawn oedd y rheolaeth cynllunio effeithiol ynghylch newid defnydd HMOs bychan. Mae Pennod 2 yr adroddiad hwn wedi disgrifio effaith hynny, a'r crynadau sylweddol sy'n bodoli lle mae prifysgolion mwy.
- 3.86 Mae gan bob un ohonynt bolisiâu cyffredinol sydd wedi'u hanelu at gynnal cymunedau cynaliadwy. Dyma enghreifftiau o bolisiâu presennol sy'n berthnasol i HMOs
- » *Cynllun Lleol Dinas Caerdydd*¹⁰⁶ : Sefydlwyd y Cynllun Lleol hwn yn 1996 ac nid yw'n cyfeirio o gwbl at grynadau o HMOs. Fodd bynnag, mae Polisi H5 Cynllun Datblygu Lleol Arfaethedig Caerdydd¹⁰⁷ yn caniatáu addasiadau, os na fyddai'r cynllun (ymysg pethau eraill) yn achosi niwed sylweddol i amwynder preswylwyr presennol y gymdogaeth oherwydd sŵn, aflonyddwch neu oruchwyllo, ac na fydd effaith gronnydd addasiad o'r fath yn niweidio amwynder a/neu gymeriad yr ardal nac yn niweidio parcio lleol. Mae Caerdydd newydd orffen ymgynghori ynghylch Canllawiau Cynllunio Atodol sy'n cynnwys darpariaethau a allai gyfyngu ar addasu adeiladau yn HMOs.
 - » *Cynllun Datblygu Unedol Cyngor Dinas Abertawe*¹⁰⁸: Polisi H5 – Caniateir addasu HMOs os na fyddai effaith andwyol ar amwynder preswylwyr yn sgil sŵn, poendod a/neu aflonyddwch arall, dim cyfraniad at grynhoed niweidiol neu ddwysau HMOs, dim effaith andwyol ar olwg allanol yr eiddo a chymeriad y gymdogaeth, dim effaith andwyol ar barcio ceir/diogelwch traffig a bod trefniadau casglu sbwriel priodol yn eu lle.
 - » *Cynllun Datblygu Lleol Cyngor Sir Ceredigion*¹⁰⁹: Polisi LU07 – Ni chaniateir addasu unedau preswyl yn HMOs y mae angen caniatâd cynllunio ar eu cyfer. (Daliwch sylw: mabwysiadwyd y Polisi yn Ebrill 2013)
 - » *Cynllun Datblygu Unedol Cyngor Gwynedd*¹¹⁰: CH14 - Cymeradwyir ceisiadau i newid defnydd i HMO "cyn belled na fydd unrhyw effaith negyddol ar gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal".
 - » *Cynllun Datblygu Unedol Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam*¹¹¹: Polisi H4 – Caniateir isrannu aneddau preswyl os na fyddai'r cynnig yn arwain at grynhoed gormodol o HMOs ar draul lefelau troseddu, gwead cymdeithasol yr ardal, ac amwynder trigolion presennol. Cyhoeddwyd Nodyn Canllawiau¹¹² yn 2005 ynghylch addasu aneddau yn HMOs, ond mae hyn yn ymwneud yn bennaf â pharcio ac amwynderau gerddi cefn.
 - » Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf¹¹³: Nid yw'n ymddangos fod unrhyw gyfeiriad penodol at ddefnydd o HMOs yn y Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd ym Mawrth 2011.

¹⁰⁶ www.cardiff.gov.uk/ENG/resident/Planning/Planning-Policy/Documents/City%20of%20Cardiff%20Local%20Plan.pdf

¹⁰⁷ www.cardiff.gov.uk/ENG/resident/Planning/Local-Development-Plan/Deposit-Plan/Pages/Deposit-Plan.aspx

¹⁰⁸ www.swansea.gov.uk/udp

¹⁰⁹ www.ceredigion.gov.uk/index.cfm?articleid=21843

¹¹⁰ www.cartogold.co.uk/gwynedd/

¹¹¹ www.wrexham.gov.uk/assets/pdfs/planning/udp/written_statement_e.pdf

¹¹² www.wrexham.gov.uk/assets/pdfs/planning/lpg/guide5e.pdf

¹¹³ www.rctcbc.gov.uk/en/relateddocuments/publications/developmentplanning/localdevelopmentplan2006-2021/adoptedldp2011.pdf

Daliwch sylw: mae Caerdydd, Abertawe, Gwynedd a Wrecsam oll wrthi'n dilyn y broses o fabwysiadu Cynlluniau Datblygu Lleol newydd.

- 3.87 Dangosodd y cyfweiliadau strwythuredig â'r awdurdodau ffocws fod pryderon sylweddol ymhlith cymunedau lleol ac aelodau etholedig ynghylch crynadau o HMOs yng Nghaerdydd, Abertawe, Ceredigion a Gwynedd. Yn Rhondda Cynon Taf a Wrecsam, er bod niferoedd yn isel, mynegwyd pryder sylweddol gan gymunedau sydd wedi'u heffeithio ac aelodau etholedig.
- 3.88 Dywedodd swyddogion cynllunio o Gaerdydd, Abertawe a Cheredigion yn glir yn ystod y cyfweiliadau strwythuredig eu bod yn credu fod rheolaethau cynllunio presennol yn annigonol a byddent yn cefnogi newid yn y dosbarthiadau defnydd. Roedd staff Abertawe yn neilltuoel o bryderus ynghylch y potensial i ddatblygu crynadau o HMOs yn ardal St Thomas yn sgil datblygiad y campws newydd. Roedd pawb o blaid newidiadau yn y dosbarthiadau defnydd, ac roedd swyddogion Caerdydd a Cheredigion o blaid y model a ddefnyddir yn Lloegr ynghyd â'r gofyniad am gyfarwyddyd dan Erthygl 4 yn amodol ar ffioedd cynllunio'n cael eu talu. Roedd swyddogion yng Ngwynedd a Wrecsam yn fwy amwys ynghylch newid posibl, ond roeddent yn gallu gweld manteision newid ar yr amod y gellid codi ffioedd. Roedd swyddogion Rhondda Cynon Taf yn credu na fyddai newid yn llesol iawn yn eu bwrdeistref, oherwydd ni fyddai'r effaith yn ôl-weithredol, ac roedd arwyddion fod grymoedd y farchnad yn arwain at grebachu'r farchnad HMOs myfyrwyr beth bynnag. Fodd bynnag, roeddent yn ystyried y gallai fod yn werthfawr i awdurdodau sydd â chrynadau sylweddol mewn mannau.
- 3.89 Fe wnaeth swyddogion o bob awdurdod gyfeirio at yr anawsterau ymarferol sy'n gysylltiedig â'r gwahanol ddiffiniadau, ac yn benodol, egluro hyn i ymgeiswyr mewn perthynas â thrwyddedau HMOs.
- 3.90 Yn y Grwpiau Ffocws, a fynychwyd gan swyddogion o awdurdodau eraill yn ogystal â rhai o'r awdurdodau ffocws, ynghyd â chynrychiolwyr prifysgolion, Undebau Myfyrwyr a sefydliadau landlordiaid, roedd cefnogaeth gyffredinol i newid yn y dosbarthiadau defnydd a chysoni diffiniadau o HMOs at ddibenion cynllunio a safonau tai. Fodd bynnag, mynegwyd pryderon ynghylch oblygiadau o ran yr adnoddau i brosesu ceisiadau, paratoi unrhyw gyfarwyddiadau o dan Erthygl 4 a gorfodaeth. Os byddai cyfarwyddiadau o dan Erthygl 4 yn ofynnol, roedd consensws cyffredinol y dylid codi ffioedd cynllunio a dylai'r cyfnod rhybudd ar gyfer osgoi atebolrwydd am iawndal gael ei leihau o ddeuddeg mis i chwe mis. Fe wnaeth y Grwpiau Ffocws bwysleisio pwysigrwydd sicrhau fod unrhyw newidiadau o ran y dull gweithredu strategol ehangach yn cwmpasu safonau tai ac addysg uwch.

Newidiadau Posibl i'r Fframwaith Rheoleiddiol

Diffinio HMO at Ddibenion Cynllunio a Safonau Tai

- 3.91 Wrth geisio llunio barn ynghylch newidiadau posibl i'r fframwaith rheoleiddiol, rhaid ystyried nifer o ffactorau, a'r cyntaf yw'r cwestiwn ynghylch a ddylid cysoni'r diffiniadau at ddibenion cynllunio a safonau tai, ac os felly, sut ddylid cyflawni hyn.
- 3.92 Cyfeiriodd pob awdurdod ffocws at yr anawsterau a ddaw yn sgil dau ddiffiniad (ac yn wir, trydydd at ddibenion treth cyngor), a chafodd y pryder hwn ei ategu yng nghyfarfodydd Grwpiau Llywio a Grwpiau Ffocws (gan yr awdurdodau ffocws a'r awdurdodau eraill). Dywedodd pob un o'r awdurdodau o Loegr eu bod yn croesawu'r eglurder ychwanegol a gafwyd yn sgil unioni'r diffiniad o C4 â'r diffiniad yn Neddf Tai 2004. Mae'n ymddangos y byddai hyn yn ffactor amlwg o ran cefnogi newid posibl yn nosbarthiadau

defnydd Cymru, â dosbarthiadau C3 a C4 yn cael eu creu gan ddilyn y diffiniad yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) diwygiedig 1987¹¹⁴.

3.93 Mae HMOs sui generis yn cymhlethu'r sefyllfa. Roedd yr awdurdodau o Loegr a gyfwelwyd yn credu'n gyffredinol fod saith unigolyn nad ydynt yn perthyn i'w gilydd mewn tŷ yn gyfystyr â HMO sui generis, ac mae'r safbwynt hwn wedi cael ei ategu gan Gaerdydd wrth ymgynghori ynghylch canllawiau diweddar¹¹⁵. Fodd bynnag, mae'r cwestiwn allweddol ynghylch pa un ai a oes newid defnydd sylweddol wedi digwydd, ac mae hyn yn fater a drafodir ar sail ffaith a gradd mewn achosion unigol. Mae cyfraith achosion a phenderfyniadau cynllunio'n dangos nad yw hyn mor syml â chyfrif niferoedd, ond gall ffactorau megis y dull o breswyllo a'r effaith bosibl ar dai cyfagos fod yn ddylanwadol.

3.94 Mae'n ymddangos yn anghyson fod materion sydd ddim yn berthnasol wrth bennu statws HMO sy'n cynnwys 3 - 6 o bobl yn cael eu hystyried yn berthnasol yn y diffiniad at ddibenion cynllunio o HMO posibl sydd â 7 neu ragor o breswylwyr. Gallai dau eiddo fod drws nesaf i'w gilydd, un â chwe phreswyllydd sydd ddim yn perthyn i'w gilydd a'r llall â saith. Byddai'r eiddo â chwe phreswyllydd yn amlwg yn HMO at ddibenion safonau tai a chynllunio, ond efallai byddai'r eiddo â saith o bobl yn HMO at ddibenion safonau tai yn unig. Felly, at ddibenion eglurder, argymhellir y dylai Llywodraeth Cymru ystyried eglurhad statudol o'r diffiniad o HMOs mwy at ddibenion cynllunio, ac efallai'n wir y gellid sicrhau hynny trwy greu dosbarth C5 newydd. Yn rhesymegol, byddai dosbarth o'r fath yn mabwysiadu diffiniad Deddf Tai 2004 o HMO yn yr un modd â'r dosbarth C4 yn Lloegr. Un mater dylai unrhyw ddiffiniad newydd ei ystyried yw dwysau defnydd trwy osod ystafelloedd ychwanegol o fewn HMOs presennol; dywedodd sawl awdurdod fod rhai landlordiaid wedi ymateb i newidiadau mewn amodau trwy gynyddu nifer yr ystafelloedd a osodir o fewn HMOs presennol.

3.95 Os caiff y diffiniad at ddibenion cynllunio a diffiniad Deddf Tai 2004 eu cysoni, gallai hyn gael effaith yn yr achosion ymylol lle ceir ychydig iawn neu ddim newid sylweddol yn y telerau cynllunio. Un enghraifft bosibl fyddai tri o raddedigion yn byw gyda'i gilydd fel dwy aelwyd, neu lle byddai teulu yn rhentu ystafelloedd i ddau letywr. O ran cynllunio, ychydig iawn fyddai effaith y rhain, ond byddent yn cael eu cynnwys yn y diffiniad a byddai'n rhaid i'r partïon hynny ysgwyddo'r baich. Mewn gwirionedd, mae'n debyg y byddai llawer iawn o ddiffyg cydymffurfio ar y lefel hon, a byddai HMOs o'r fath yn tueddu i ddod 'o dan chwyddwydr yr awdurdod lleol' o safbwynt cynllunio - ac mewn gwirionedd, o ran gorfodi safonau tai. Mae sylw ychwanegol am hyn ym mharagraff 3.128.

A yw Crynadau o HMOs yn Achos Problem yng Nghymru?

3.96 Y mater cyntaf yw pa un ai a yw crynadau o HMOs yn achosi problemau yng Nghymru. Mae'n amlwg iawn o'r data eilaidd a ddefnyddiwyd i ddewis yr awdurdodau ffocws ac o'r cyfweiliadau strwythuredig â'r awdurdodau hynny fod crynadau sylweddol iawn yn bodoli ger y prifysgolion sydd wedi'u sefydlu ers tro, ac mae crynadau llai wedi datblygu ger y prifysgolion newydd. Amlinellir data'r casgliadau hyn ym Mhennod 2 yr adroddiad. Mae'n amlwg iawn hefyd fod y crynadau hyn wedi achosi newidiadau i gymunedau lleol sydd wedi arwain at bryderon sylweddol yn y cymunedau hynny, ac mae'r problemau yn y manau lle ceir crynadau sylweddol yn adlewyrchu'r rhai sy'n bodoli yn yr awdurdodau y tu allan i Gymru (dadleoli cymunedau sefydledig, rhwystro prynwyr am y tro cyntaf, ymddygiad gwrthgymdeithasol, niweidio'r amgylchedd cyffredinol a'r strydolwg, problemau parcio ayyb) a grynhoir yn fanylach ym mharagraff 3.35 uchod.

¹¹⁴ Darllenwch baragraff 3.5

¹¹⁵ Darllenwch baragraff 3.79

- 3.97 Dylid nodi, fodd bynnag, fod data'r Cyfrifiad wedi dangos fod yr unig wardiau lle mae'r ganran o aelwydydd lle ceir nifer o bobl yn 10% neu'n uwch yn y chwe awdurdod ffocws yn unig¹¹⁶. Yr unig wardiau lle mae'r ganran yn 5% neu'n uwch yw rhai yn y chwe awdurdod ffocws ynghyd a Chasnewydd (3 ward), Sir y Fflint (1 ward) ac Ynys Môn (1 ward). Er y gellid dadlau fod y ffigyrau hyn yn awgrymu na ellir cyfiawnhau newid yn y fframwaith rheoleiddiol mewn nifer o awdurdodau, dylid cofio y gall dylanwadau allanol arwain at newid cyflym ac anrhagweladwy iawn.
- 3.98 Yn unol â hynny, byddai'n ymddangos yn briodol i ddweud fod crynodaau o HMOs wedi arwain at broblemau sylweddol mewn mannau cyfyngedig yn oddeutu un rhan o dair o awdurdodau Cymru. Felly nid yw'n broblem ym mhobman. Yn yr un modd, rhaid cofio y gall amgylchiadau arwain at newidiadau cyflym ac annisgwyl, er enghraifft, fel digwyddodd yn Peterborough pan newidiodd cymdogaethau preswyl yn sylweddol iawn mewn amser gweddol fyr yn dilyn derbyn nifer o wledydd Dwyrain Ewrop yn aelodau o'r UE. Gallai dylanwadau allanol megis adeiladu atomfa Wylfa Newydd yn Ynys Môn arwain at newid sylweddol a chyflym mewn cymdogaethau o ganlyniad i fewnlifiad o weithwyr.

A Ddylai Newid Defnydd i HMO sydd â Llai na Saith o Breswylwyr gael ei Reoli yng Nghymru?

- 3.99 A wnaiff cyflwyno rheolaethau cynllunio ychwanegol yng Nghymru arwain at effeithiau positif mewn perthynas â chrynodaau o HMOs? Awgrymodd y cyfweiliadau strwythuredig ag awdurdodau o du allan i Gymru fod gwneud caniatâd yn ofynnol i newid defnydd i HMO yn llwyddo i gyfyngu'n sylweddol ar dwf crynodaau yn y dyfodol. Mae cymhlethdodau; mae materion sy'n ymwneud â pherchnogion preswyl yn ceisio gwerthu pan fyddant wedi'u 'hynysu' mewn mannau lle ceir crynodaau sylweddol iawn¹¹⁷ a 'fflipio'¹¹⁸ rhwng defnyddio tai fel un aelwyd a sawl aelwyd yn bryderon y dylid eu hystyried mewn unrhyw HMO lle mae cyfyngiadau cynllunio ar ddefnydd HMOs llai yn cael eu gweithredu. Rhaid ystyried hefyd y meini prawf a ddefnyddir i farnu ceisiadau am newid defnydd; byddai angen cryn dipyn o amser i wneud newidiadau i'r canllawiau cyffredinol a'r canllawiau atodol penodol. Serch hynny, mae dros 50 o awdurdodau lleol Lloegr wedi gwneud cyfarwyddiadau o dan Erthygl 4, ar waethaf yr anawsterau, gan fwriadu cyfyngu ar dwf crynodaau o HMOs yn y dyfodol.
- 3.100 Beth ddaeth i'r amlwg oedd y gefnogaeth sylweddol i gyfyngiadau gan gymunedau lleol sydd dan effaith HMOs a gan aelodau etholedig. Roedd tystiolaeth fod rhai cymunedau wedi teimlo rhyddhad pan wnaed cyfarwyddyd o dan Erthygl 4; roeddent o leiaf yn gwybod na fyddai crynodaau'n tyfu ac y byddent yn gallu gweithio'n adeiladol gyda phartneriaid, yn cynnwys rhai mewn sefydliadau addysg uwch, Undebau Myfyrwyr ac asiantaethau eraill megis yr Heddlu i wneud y gorau o'r sefyllfa er lles pawb. Clywyd hefyd nad oedd bob landlord yn gwrthwynebu newid; roedd llawer yn cydnabod y gall cyfyngu ar dwf yn y dyfodol warchod gwerth eiddo y gwneir defnydd cyfreithlon ohonynt ar hyn o bryd.
- 3.101 A yw newid yn angenrheidiol o gofio fod grymoedd y farchnad fel pe baent yn cyfyngu ar dwf HMOs yn y dyfodol beth bynnag? Mae tystiolaeth glir¹¹⁹ fod patrwm darparu tai myfyrwyr yn newid; mae darparwyr preifat wedi gweld faint yw'r elw sylweddol a dibynadwy sydd ar gael a'r rhagolygon am dwf yn y dyfodol. Mae llety i fyfyrwyr a adeiladir yn bwrpasol bellach yn ffrwd incwm sylweddol i gwmnïau buddsoddi mawr ac i ddarparwyr arbenigol hefyd. Mae'r twf mewn llety a adeiladir yn bwrpasol yn cynnwys llety a adeiladir gan y sefydliadau addysg uwch eu hunain wedi arwain at leihau'r galw am HMOs myfyrwyr. Mae hyn wedi

¹¹⁶ Darllenwch baragraff ## (pennod 2)

¹¹⁷ Darllenwch baragraff 3.80

¹¹⁸ Darllenwch y paragraffau o 3.43 ymlaen

¹¹⁹ Darllenwch y paragraffau o 3.49 ymlaen

arwain at newidiadau yn y farchnad ynghyd â rhenti a gwerthoedd cyfalaf is, rhagor o gystadlu o ran safonau a rhai symudiadau oddi wrth ddefnydd gan fyfyrwyr ('dadfyfyrwreiddio'), gan arwain at osod eiddo i weithwyr mudol.

- 3.102 Y sector preifat oedd y prif weithredwr pan wnaeth twf cyflym mewn prifysgolion greu galw enfawr am lety; mae'r sector preifat bellach yn arwain y ffordd wrth i amrywiaeth o ffactorau gan gynnwys polisïau cynllunio cyffredinol annog symudiad at lety i fyfyrwyr a adeiladir yn bwrpasol. Fodd bynnag, nid yw ffigyrau gan HESA ynghylch llety adeg y tymor yn awgrymu lleihad yn narpariaeth HMOs myfyrwyr hyd yma, ond nid oes ffigyrau am y cyfnodau ar ôl 2012/13, ac awgrymodd y cyfweiliadau strwythuredig fod 'dadfyfyrwreiddio' wedi cynyddu'n sylweddol yn y gorffennol diweddar iawn.
- 3.103 Er gallai hyn awgrymu lleihad yn yr achosion o newid defnydd i HMOs yn annibynnol i'r rheolaethau cynllunio, un thema ddiddorol mewn nifer o gyfweiliadau strwythuredig oedd y ffaith fod y syniad o fyw mewn cymuned leol mewn amgylchedd llai strwythuredig na neuaddau preswyl penodol yn cynnig rhyw fath o atyniad i fyfyrwyr. Yn ychwanegol, rhaid ystyried gwerth rhenti; er bod data arolygon NUS yn awgrymu mewn rhai achosion cyfyngedig fod cost llety a adeiladir yn bwrpasol bellach yn is na chost HMOs myfyrwyr, mae cyfweiliadau wedi awgrymu fod HMOs yn dal i gostio cryn dipyn yn llai i'w rhentu, er bod y gwahaniaeth wedi lleihau. Rhaid ystyried newid daearyddol yn y galw hefyd; fel y trafodwyd eisoes, mae estyniadau campysau Prifysgolion yn Abertawe yn debygol o arwain at gynydd yn y galw am lety yn ardaloedd St Thomas a SA1¹²⁰. Beth bynnag a ddywedir, roedd crynodaau o HMOs wedi'u hen sefydlu yn Lloegr cyn i'r newid mewn dosbarthiadau defnydd ddigwydd, ond serch hynny, mae dros 50 o awdurdodau wedi gwneud cyfarwyddiadau o dan Erthygl 4 ac mae eraill yn y broses o wneud hynny.
- 3.104 A wnaiff prifysgolion barhau i dyfu? Mae ystyriaeth o bolisi addysg uwch y dyfodol y tu hwnt i gwmpas yr astudiaeth hon. Fodd bynnag, mae'n drawiadol bod niferoedd myfyrwyr wedi adfer yn dilyn treblu'r uchafswm ffi ddysgu yng Nghymru a Lloegr (er i'r effaith ar fyfyrwyr o Gymru gael ei lleddfu gan grant sylweddol gan Lywodraeth Cymru) a hefyd bod gan dai buddsoddi ddigon o hyder i barhau i fuddsoddi ar raddfa fawr mewn llety pwrpasol, â thwf parhaol yn y nifer o fyfyrwyr tramor yn un ffactor.
- 3.105 Wrth gwrs, mae barnau'r awdurdodau lleol eu hunain yn berthnasol iawn; roedd yn amlwg bod swyddogion cynllunio mewn tri awdurdod ffocws gyda phrifysgolion mawr, hirsefydlog o'r farn bod rheolaethau cynllunio presennol yn annigonol ac roeddent eisiau gweld newid i'r categorïau defnydd (gyda staff yng Nghaerdydd yn fodlon gweld bod angen caniatâd cynllunio ar gyfer pob HMO); roedd swyddogion mewn dau awdurdod yn fwy amhendant ond gallent weld manteision newid cyhyd â bod ffioedd yn daladwy, a dim ond mewn un o'r awdurdodau ffocws oedd swyddogion o'r farn y byddai newid o werth cyfyngedig yn eu bwrdeistref ond gallent weld y gwerth mewn awdurdodau eraill¹²¹. Yn y Grwpiau Ffocws, roedd cefnogaeth eang o blaid newid y categorïau defnydd ac o blaid cysoni'r diffiniad o HMO at ddibenion cynllunio a thai.
- 3.106 Gan gymryd yr holl ffactorau hyn i gyfrif, mae'n ymddangos bod dadl glir y dylid diwygio'r categorïau defnydd yng Nghymru er mwyn caniatáu i awdurdodau lleol gael pwerau i reoli'r datblygiad o HMOs gyda llai na saith preswlydd.

A Fyddai Newid i'r Categorïau Defnydd yn Delio â Phroblemau Ynghylch Crynhoad HMOs?

- 3.107 Ni fyddai unrhyw newid yn y categorïau defnydd yn ôl-weithredol. Byddai pob eiddo â defnydd cyfreithlon presennol yn cadw hwnnw, er byddai problemau ynghylch tystiolaeth ar achlysuron a phe byddai eiddo â

¹²⁰ Darllenwch baragraff ## (pennod 2)

¹²¹ Gweler paragraff 3.89

defnydd sefydledig yn dychwelyd i feddiannaeth aelwyd sengl yna byddai unrhyw symudiad dilynol at ddefnydd cyfwerth â defnydd C4 yn golygu fod angen cydsyniad datganedig o dan y system newydd. Mae'n amlwg bod y ffaith nad yw'r broses yn ôl-weithredol yn golygu na fyddai unrhyw newid yn arwain at unrhyw newid uniongyrchol o ran cyfansoddiad cymunedau. Fodd bynnag, mae'n golygu y byddai awdurdod lleol yn cael y cyfle i gyfyngu twf y dyfodol mewn ardal grynhoed (o fewn cyd-destun polisi cyffredinol a chyfarwyddyd atodol yn delio ag HMOs a thai myfyrwyr yn arbennig, ac mae mabwysiadu polisiâu newydd yn broses gymharol hir). Byddai unrhyw bolisi o'r fath angen cymryd i ystyriaeth resymol feddianwyr preswyl sy'n ceisio gwerthu mewn ardaloedd grynhoed uchel iawn lle na fyddai unrhyw alw gan fuddsoddwyr nad oeddynt yn gallu sicrhau defnydd C4¹²² a'r cwestiwn o 'fflipio' ill dau¹²³.

- 3.108 Fel y trafodwyd yn gynharach, mae patrwm tai myfyrwyr yn newid beth bynnag oherwydd polisiâu cynllunio sydd wedi ceisio hyrwyddo PBSA mewn lleoliadau priodol ac oherwydd bod buddsoddwyr graddfa fawr wedi nodi'r cyfleoedd mawr a gyflwynir gan y farchnad dai myfyrwyr. Mae'r cyfweiliadau strwythuredig gydag awdurdodau lleol ac asiantau tai a'r data eilaidd i gyd yn awgrymu y bydd llai o fyfyrwreiddio oherwydd bod grymoedd y farchnad wedi dechrau ac o bosibl wedi dechrau cyflymu.
- 3.109 Beth fydd yn digwydd i ardaloedd crynhoed os bydd myfyrwreiddio yn cynyddu? Mae'r cyfweiliadau strwythuredig yn awgrymu y bydd ardaloedd crynhoed uchel yn agos i ganolfannau sefydliadau addysg drwy'r amser (mewn gwirionedd llety hirsefydlog ar gyfer myfyrwyr). Mae myfyrwreiddio, lle mae'n bresennol, yn digwydd yn yr ardaloedd crynhoed allanol ac un thema a nodwyd yn y cyfweiliadau oedd y defnydd o HMOs blaenorol ar gyfer myfyrwyr gan weithwyr mudol. Roedd rhywfaint o dystiolaeth o ddychwelyd i ddefnydd aelwyd sengl; cyfeiriodd nifer o awdurdodau at dystiolaeth o hyn yn cael ei wneud oherwydd bod eiddo'n cael ei osod i deuluoedd mwy niferus o fudwyr o darddiad Dwyreiniol Ewropeaidd.
- 3.110 Os derbynnir bod crynodaau uchel o HMOs wedi 'niweidio' yr hyn oedd yn ardaloedd preswyl traddodiadol (sydd mewn gwirionedd yn sylfaen i'r broses o wneud cyfarwyddiadau Erthygl 4 gan awdurdodau Seisnig), a all awdurdodau gymryd camau i 'iacháu' y fath niwed os cyfyngir twf y dyfodol ac os bydd grymoedd y farchnad yn arwain at ostyngiad mewn defnydd gan fyfyrwyr? Er bod amser cyfyngedig yn unig wedi mynd heibio ers i'r galw oedd yn gyrru myfyrwreiddio leihau, fe wnaeth y cyfweiliadau strwythuredig gydag awdurdodau awgrymu bod unrhyw ail-gydbwyso sylweddol yn annhebygol o ddilyn fel canlyniad uniongyrchol i rymoedd y farchnad. A allai ymyrraeth gan awdurdodau lleol gael unrhyw effaith positif? Mae profiad gyda'r rhaglen Troi Tai'n Gartrefi wedi dangos, gyda chartrefi sydd wedi bod yn wag yn y tymor hir, bod awdurdodau lleol sy'n defnyddio cymysgedd o gymorth ar gyfer buddsoddi trwy fenthyciadau ac ymyrraeth a dargedir, gan ddefnyddio pwerau statudol, yn gallu cynhyrchu effeithiau positif iawn, yn arbennig gyda chartrefi sy'n gynyddol fforddiadwy gydag eiddo sydd wedi bod yn wag yn y tymor hir¹²⁴. Hyd yn hyn mae'r cynllun wedi gwneud cyfraniad allweddol at helpu i sicrhau fod bron i 4,500 o gartrefi'n cael eu defnyddio eto¹²⁵.
- 3.111 Fodd bynnag, ymddengys fod y sefyllfa ynghylch ardaloedd â'r potensial i ail-gydbwyso ar ôl ymchwyddiadau yn ystod blynyddoedd diweddar o ran defnydd HMO yn llai syml. Gellir deall y bydd landlordiaid sydd wedi buddsoddi, mewn llawer o achosion, symiau sylweddol wrth gaffael tai ac yna sicrhau cydymffurfiaid â safonau statudol a thrwyddedu fel ei gilydd yn anfodlon ildio defnydd eiddo a all, o bosibl, gynhyrchu elw sy'n uwch na defnydd aelwyd sengl ac yn sylweddol uwch nag elw ar y mwyafrif o fathau o fuddsoddiad cyfalaf.

¹²² Gweler paragraff 3.80

¹²³ Gweler paragraffau 3.44 ymlaen

¹²⁴ www.wales.gov.uk/docs/caecd/research/2014/141112-houses-into-homes-third-interim-evaluation-summary-en.pdf

¹²⁵ www.wales.gov.uk/newsroom/housing-and-regeneration/2014/141112-dramatic-increase-in-the-number-of-houses-turned-into-homes/

- 3.112 Mewn nifer o gyfweiliadau strwythuredig, cyfeiriwyd at y ffaith bod graddedigion yn aros yn nhref/dinas eu prifysgol yn aml; wedyn, fel gweithwyr proffesiynol ifanc, maent yn ceisio symud i ffwrdd o'u lleoliad blaenorol pan oeddynt yn fyfyrwyr. Mae'n bosibl y gallai annog y fath aelwydydd newydd, sydd eisoes â chysylltiad sefydledig â'r ardal, ddarparu ysgogiad allweddol i symbylu'r gwaith o adfer cymdogaethau â chrynhoad o HMOs er mwyn cyflawni cydbwysedd teuluol mwy traddodiadol.

Opsiynau ar gyfer Newidiadau i'r Fframwaith Rheoleiddiol

- 3.113 Gallai opsiynau sy'n agored ynglŷn ag HMOs llai (y tu allan i sui generis) gynnwys:-

- (i) Cynnal y status quo;
- (ii) Mabwysiadu'r categorïau ar gyfer defnydd wedi'i addasu a ddefnyddir yn Lloegr fel y'i deddfwyd yn wreiddiol (mewn ymarfer byddai'r holl newidiadau defnydd newydd i HMO angen caniatâd cynllunio, oni bai fod awdurdod lleol yn gwneud Gorchymyn Datblygiad Lleol);
- (iii) Mabwysiadu'r categorïau ar gyfer defnydd wedi'i addasu a ddefnyddir yn Lloegr, ond yn cynnal hawliau datblygu a ganiateir fel bod angen cyfarwyddyd Erthygl 4 er mwyn sicrhau bod yr angen am ganiatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd yn dod yn effeithiol. Byddai hyn yn golygu cyfnod rhybudd o 12 mis ac ymgynghori er mwyn osgoi gorfod talu iawndal; ar ben hynny, ni allai awdurdodau lleol codi ffi ar gyfer delio â cheisiadau cynllunio perthnasol
- (iv) Fel (iii) uchod ond yn addasu'r weithdrefn Erthygl 4 fel y byddai'r cyfnod rhybudd yn cael ei leihau i, er enghraifft, chwe mis ac yn caniatáu i awdurdodau lleol godi ffi am geisiadau cynllunio.

- 3.114 Ar ben yr hyn uchod, hefyd mae'r opsiwn i wneud y diffiniad sui generis yn gliriach er enghraifft, trwy greu categori defnydd ychwanegol.

- 3.115 Byddai mabwysiadu opsiwn (i) yn golygu y byddai newidiadau mewn ardaloedd crynhoad ond yn cael eu gyrru gan rymoedd y farchnad heb fod unrhyw opsiwn gwirioneddol ar gyfer rheolaeth effeithiol yn agored i awdurdodau lleol Mae'r adroddiad hwn wedi amlygu bod crynodaau HMO wedi bod, ac yn dal i fod yn achos pryder mewn rhannau o Gymru. Gallai twf HMOs leihau neu wrthdroi oherwydd datblygiad cynyddol PBSA sydd yn ôl pob golwg yn cyflymu, ond mae ffactorau sy'n gweithredu yn erbyn hyn, er enghraifft gwahaniaethau o ran rhent a'r dymuniad amlwg ymhlith llawer o fyfyrwyr i dreulio o leiaf rhywfaint o amser mewn cymuned leol. Ymhellach, gall newidiadau mewn ardaloedd crynhoad ddigwydd oherwydd bod campws newydd i'r brifysgol yn cael ei greu (er enghraifft, megis yn ardal St Thomas ac SA1 Abertawe) neu yrwyr allanol megis newidiadau mewn rheolaethau'r ffin neu'r datblygiad o seilwaith mawr megis gorsaf bŵer Wylfa Newydd. Nodwyd cydnabyddiaeth o fuddion posibl a fyddai'n dod o newid y categorïau defnydd i o leiaf rhai awdurdodau lleol ymhob cyfweiliad strwythuredig ac yn y Grwpiau Ffocws. Felly, nis argymhellir cadw'r status quo.

- 3.116 Byddai mabwysiadu'r categorïau ar gyfer defnydd wedi'i addasu a ddefnyddir yn Lloegr heb y diwygiad canlynol¹²⁶ i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (opsiwn (iii)) yn opsiwn clir a chymharol syml. Mae'r diffiniad hwn yn gwneud defnydd o ddiffiniad Deddf Tai 2004 o HMO a ddefnyddir at ddibenion tai¹²⁷. Unwaith ei fod yn weithredol, byddai'n galw am ganiatâd ar gyfer newid defnydd a fyddai'n dod i rym yn uniongyrchol. Un fantais fyddai'r diffiniad cyson o HMO at ddibenion tai a

¹²⁶ Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Rhif 2) (Lloegr) 2010 Rhif 2134

¹²⁷ Gweler paragraff 3.8

chynllunio, o leiaf ar gyfer HMOs llai. Mantais neilltuol ar gyfer yr awdurdodau hynny â phryderon sylweddol ynghylch crynadau HMO fyddai'r ffaith y byddai'n cael ei weithredu ar unwaith. Ni fyddai unrhyw gyfnod ymgynghori na chyfnod rhybudd statudol o un flwyddyn i osgoi talu iawndal. Ar ben hynny, byddai ffioedd yn daladwy i'r awdurdod lleol.

- 3.117 Un ddadl yn erbyn yr ymagwedd hon yw gellid awgrymu ei bod yn anghymesur; fel y nodwyd yn gynharach fe wnaeth data'r Cyfrifiad ddangos bod yr unig wardiau lle mae'r ganran o aelwydydd aml-berson yn 10% neu'n uwch yn y chwe awdurdod ffocws, a'r unig wardiau lle mae'r ganran yn 5% neu'n uwch yn y chwe awdurdod ffocws a hefyd Casnewydd (3 ward), Sir Fflint (1 ward) ac Ynys Môn (1 ward). O fewn yr awdurdodau ffocws, mae'r crynadau mewn ardaloedd cyfyngedig. A ddylid gweithredu gofyniad cyffredinol ar gyfer caniatâd i bob awdurdod er nad oes tystiolaeth uniongyrchol o bryder yn y mwyafrif ohonynt, a dim ond mewn ardaloedd cyfyngedig lle mae ganddynt grynadau sylweddol? Hefyd byddai'n rhaid ystyried y broblem bod adnoddau awdurdod lleol yn gysylltiedig. Yn erbyn hynny, efallai y gellid dweud, os nad yw crynadau o HMOs yn broblem mewn awdurdod penodol, bydd cais yn llai tebygol o achosi pryder, ac mae'n debyg y bydd yn llai tebygol o gael ei wrthwynebu. Pe byddai gwrthodiadau yn digwydd mewn awdurdodau o'r fath, byddai unrhyw apel yn anochel yn canolbwyntio ar amgylchiadau'r eiddo penodol a'r amgylchedd lleol heb ystyried materion ehangach crynadau.
- 3.118 Un ffordd bosibl y gellid lleddfu'r effaith fyddai defnyddio'r pŵer a roddwyd i awdurdodau lleol i wneud Gorchmynion Datblygu Lleol (LDOs) o dan adran 61 (a ddiwygiwyd) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990¹²⁸. Ar ôl cael eu gwneud, mae LDOs yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y math o ddatblygiad a ganiateir yn yr LDO cyhyd â bod amodau penodol yn cael eu diwallu. Mewn gwirionedd maent yn golygu ymestyn datblygiad a ganiateir ond maent yn estyniadau a benderfynir yn lleol mewn ymateb i'r amgylchiadau yn yr awdurdod. Fel arfer fe'i defnyddir ynghylch problemau raddfa fach a rhai nad ydynt yn ddadleuol a gallant weithredu ar draws ardal gyfan awdurdod lleol neu gallant gael eu cyfyngu i ardaloedd penodol. Defnyddiau nodweddiadol yn Lloegr, lle mae 65 o'r fath orchmynion wedi'u gwneud, oedd i gynorthwyo'r broses o adfywio ardal gyflogaeth neu i arwain datblygiad at ardaloedd neilltuol, er bod dau wedi'u gwneud i leddfu cyfyngiadau ar estyniadau preswyl.
- 3.119 Fel gyda'r weithdrefn sy'n llywodraethu cyfarwyddiadau Erthygl 4, mae gweithdrefn gaeth sy'n cynnwys ymgynghori sylweddol yn gymwys¹²⁹. Er nad yw cymeradwyaeth gan Lywodraeth Cymru'n ofynnol ymhob achos, mae'n rhaid i'r awdurdod lleol anfon yr LDO a Datganiad o'r Rhesymau i Lywodraeth Cymru sydd â'r pŵer i gyfarwyddo bod LDO yn cael ei gyflwyno i'w gymeradwyo neu i'w addasu. Nid yw'r broblem ynghylch a allai awdurdod lleol ddefnyddio LDO i greu hawliau datblygu a ganiateir i symud o'r hyn a fyddai C3 at C4 wedi codi o'r blaen ond nid ymddengys fod unrhyw reswm amlwg pam na allent symud.
- 3.120 Dylid nodi nad oedd unrhyw un o awdurdodau Cymru wedi gwneud unrhyw LDOs ar adeg cyhoeddi'r adroddiad hwn, ar waethaf camau a gymerwyd gan Lywodraeth Cymru i hyrwyddo eu defnydd fel dull o symleiddio'r broses gynllunio, yn cynnwys arweiniad ymarferol a'r cynnig o gymorth ariannol cyfyngedig. Efallai fod hyn yn adlewyrchu pryderon ynghylch colli incwm o ffioedd cynllunio, cost paratoi a gweinyddu LDOs a'r diffyg democrataidd canfyddiedig¹³⁰. Os bydd Llywodraeth Cymru yn mynd rhagddi â'r opsiwn hwn, efallai gallai ystyried pa gamau ychwanegol allai gynorthwyo awdurdodau lleol i fabwysiadu LDOs, megis y posibilrwydd o greu dogfennau templed neu ragor o gymorth ariannol i gefnogi'r broses

¹²⁸ Cafodd adrannau 61A (gorchmynion datblygu lleol), 61B (ymyrraeth gan y Cynulliad Cenedlaethol) a 61C (caniatâd a roddir gan orchymyn datblygu lleol) eu mewnosod yn Neddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 gan adran 40(1) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004. Mewnosodwyd adran 61D (Effaith adolygu neu ddirymu gorchymyn datblygu ar ddatblygiad anghyflawn) gan adran 41 Deddf 2004.

¹²⁹ Cylchlythyr Llywodraeth Cymru Rhif 003/2012 Ebrill 2012, paragraffau 1.16-1.26

¹³⁰ Local Development Orders: Impacts and Good Practice, January 2014, Welsh Government (Peter Brett Associates)

- 3.121 Pe byddai'r categorïau defnydd wedi'i addasu yn cael eu mabwysiadu heb i unrhyw hawliau ynghylch datblygiad a ganiateir gael eu rhoi ar lefel genedlaethol (megis yn Lloegr pan y'i cyflwynwyd gyntaf) a phe byddai LDOs yn cael eu defnyddio fel y disgrifir uchod, i bob golwg byddai'n creu'r sefyllfa yn Lloegr ond i'r gwrthwyneb; yn lle bod rhaid i awdurdod lleol gymryd cam rhagweithiol i reoli newid defnydd at HMOs bach, byddai'n rhaid iddo gymryd cam rhagweithiol i symud y fath newid defnydd *allan* o reolaeth gynllunio. Yn ei hanfod, byddai angen i awdurdodau lleol ymeithrio.
- 3.122 Byddai opsiwn (iii) yn golygu mabwysiadu fframwaith cyfredol Lloegr yn uniongyrchol. Roedd yn glir o'r cyfweiliadau strwythuredig gydag awdurdodau Seisnig eu bod yn fodlon bod gwneud cyfarwyddyd Erthygl 4 wedi cyflawni'r effeithiau arfaethedig o roi rheolaeth a chyfyngu twf HMOs yn yr ardaloedd a gwmpasir gan y cyfarwyddyd¹³¹. Fodd bynnag, roedd yn llawn mor glir bod awdurdodau'n poeni nad oedd ffioedd yn daladwy wedyn ynghylch ceisiadau, a hefyd, yn gyffredinol, bod ymchwydd o ran caffaeliadau a newid defnydd yn ystod 12 mis y cyfnod rhybudd.
- 3.123 Byddai mabwysiadu opsiwn (iii) yn golygu y gallai awdurdodau lleol â chrynoadau HMO dargedu'r gofyniad am ganiatâd ar ardaloedd priodol gan ystyried amgylchiadau lleol ac ni fyddai rhaid i awdurdodau lleol a oedd yn canfod nad oedd angen am reolaeth weithredu. Byddai hyn yn golygu y byddai lefel y rheolaeth yn gymesur â lefel y broblem. Fodd bynnag, byddai'n cymryd cyfnod sylweddol hwy na 12 mis i ddod i rym (wedi ymgynghori a 12 mis o rybudd i osgoi gorfod talu iawndal) a gallai hyn ysgogi ymchwydd 'cyfle olaf' o gaffaeliadau er mwyn caffael defnydd cyfreithlon. Gallai'r amser estynedig cyn gweithredu fod yn bryder sylweddol lle mae ffactorau sy'n ysgogi newid ar droed, er enghraifft, ardal St Thomas yn Abertawe¹³². Ar ben hynny, ni fyddai awdurdodau lleol yn gallu codi ffioedd, a mynegwyd pryder ynghylch y baich y gallai hyn ei achosi gan awdurdodau Cymreig yn y cyfweiliadau strwythuredig a'r Grwpiau Ffocws fel ei gilydd. Yn ei hanfod, byddai'r opsiwn hwn yn golygu fod angen i awdurdodau lleol ddewis bod yn rhan ohono.
- 3.124 Ni all cwmplas yr astudiaeth hon gynnwys ystyriaeth fanwl o raddau pwerau deddfwriaethol Cynulliad Cymru. Fodd bynnag, cynhwysir y darpariaethau sy'n perthyn i'r cyfnod rhybudd mewn rheoliadau¹³³ sy'n gosod cyfnodau rhagnodedig at ddibenion a108 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Nid oes unrhyw ffi'n daladwy lle tynnir hawliau datblygu a ganiateir gan unrhyw gyfarwyddyd dan Erthygl 4, nid dim ond y rhai hynny sy'n perthyn i HMOs eto fel y'i cyflwynir mewn rheoliadau¹³⁴.
- 3.125 Byddai opsiwn (iv) yn fersiwn addasedig o fframwaith cyfredol Lloegr. Os tybiwn fod pwerau'r Cynulliad yn ymestyn i ddiwygio'r ddeddfwriaeth berthnasol fel bo angen ag effaith yng Nghymru, byddai'r cyfnod rhybudd yn cael ei leihau a byddai ffioedd yn daladwy. Argymhellir cyfnod rhybudd o chwe mis; gellir dadlau bod y fath gyfnod yn deg i fuddsoddwyr a allai wedi newydd brynu (neu a allai fod wrthi'n prynu) eiddo, ac ar yr un pryd byddai'n ddigon byr i beidio â chefnogi'r broses o brynu eiddo'n hapfasnachol. Byddai'r opsiwn hwn yn delio â'r broblem o dargedu a chymesuredd ond hefyd byddai'n lleihau pryder ynghylch y baich cost ar awdurdodau lleol ac ymchwyddiadau o newid defnydd.
- 3.126 Fodd bynnag, byddai angen i Lywodraeth Cymru ystyried yr anfanteision posibl yn ofalus gydag opsiwn (iv); fel yr awgrymir ym mharagraff 3.18 uchod, mae y tu hwnt i gwmpas yr astudiaeth hon i ystyried manylion ynghylch cymhwysedd deddfwriaethol Cynulliad Cenedlaethol Cymru. Byddai angen i unrhyw adolygiad o'r fframwaith rheoleiddiol edrych yn ofalus ar y goblygiadau posibl ynghylch digolledu heblaw am heriau posibl ynghylch cymhwysedd gan gynnwys heriau o dan Ddeddf Hawliau Dynol 1998. O ganlyniad, yn realistig, byddai angen mwy o amser i fabwysiadu dewis (iv) a byddai'n llai syml na dewis (ii) neu ddewis

¹³¹ Gweler paragraff 3.40

¹³² See paragraphs 2.50 and 2.51

¹³³ Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Digolledu) (Rhif 3) (Lloegr) 2010

¹³⁴ Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ffioedd ar gyfer Ceisiadau, Ceisiadau Tybiedig, Ceisiadau ac Ymweliadau Safle) (Lloegr) 2012

(iii), a hefyd, byddai angen ystyried y cwestiwn o amserlen trwy'r cyfnod ymgynghori. Fel yn achos opsiwn (iii), byddai oblygiadau i ardaloedd y gellir rhagweld twf mewn crynodaau ynddynt yn y dyfodol agos, er enghraifft, ardal St Thomas yn Abertawe y cyfeirir ato ym mharagraff 3.123 uchod.

3.127 Fodd bynnag, mae'n rhaid cofio, fel yr awgrymwyd yn yr adroddiad ECOTEC¹³⁵ ac o brofiad cynnar yn Belfast¹³⁶, ni ddylid ystyried bod unrhyw newid o'r categorïau defnydd ar y lefel genedlaethol yn ddatrysiad 'ateb cyflym'; bydd angen i bolisiâu cynllunio a fabwysiadir gan awdurdodau lleol fod yn ddigon cadarn i wrthsefyll her mewn apêl neu ymchwiliad ac mae'n sicr bod angen ystyried y profiad yn Belfast. Wedi dweud hynny, gellir gwneud achos clir o blaid pwerau i reoli'r datblygiad o HMOs mewn ardaloedd crynhoad presennol a phosibl; efallai bydd problemau i'w datrys os gweithredir newid ond ar yr un pryd mae'n amlwg y bydd methu â gweithredu'n golygu y bydd problemau sy'n gysylltiedig â'r diffyg rheolaeth yn parhau. Fel yr awgrymwyd yn gynharach¹³⁷, mae mwy na 50 o awdurdodau Seisnig wedi gwneud cyfarwyddiadau dan Erthygl 4 yn ystod yr ychydig flynyddoedd mae'r opsiwn i reoli HMOs bach wedi bodoli. Mae'r dystiolaeth o'r cyfweiliadau strwythuredig yn awgrymu eu bod yn cyfyngu twf mewn ardaloedd crynhoad ac mae mwy o awdurdodau'n bwriadu gwneud cyfarwyddiadau.

3.128 Un peth bach yw'r cwestiwn ynghylch diffiniad gwirioneddol HMO o fewn Deddf Tai 2004 a rheoliadau cysylltiedig. Yn ei hanfod, os oes tri pherson neu'n fwy nad ydynt yn perthyn i'w gilydd mewn dwy aelwyd neu'n fwy, yna, yn amodol ar eitemau penodol eraill, gellir creu HMO. Codwyd y broblem ynghylch tri pherson neu'n fwy mewn cyfarfod Grŵp Ffocws a soniwyd amdani gan asiantau tai. Mae is-grŵp neilltuol o denantiaid HMO yn weithwyr proffesiynol ifanc neu weithwyr eraill; efallai bydd landlordiaid yn anfodlon gosod eiddo i dri gweithiwr proffesiynol ifanc wrth i rwymedigaethau HMO godi. Mae hyn yn eithaf pwysig o ran tai gan y gallai gofynion ychwanegol godi lle mae'r risg ychwanegol yn isel. Efallai fod y mater yn fwy arwyddocaol o ran cynllunio; mae angen clir am unedau tai llai, ac mae HMOs gyda gweithwyr proffesiynol ifanc yn llai tebygol o achosi pryderon sy'n gysylltiedig â myfyrwyr neu ddefnydd gan grwpiau crwydrol. Dylai unrhyw adolygiad o'r categorïau defnydd Cymreig ystyried y diffiniad C4 sy'n cwmpasu 4 i 6 o breswylwyr yn hytrach na 3 i 6 o breswylwyr, er na fyddai hyn yn cyd-fynd â diffiniad y Ddeddf Tai sy'n gymwys yng Nghymru a Lloegr ill dau.

3.129 Pwynt arall yw'r mater o HMOs a ystyrir yn sui generis. Ni weithredir diffiniad y Ddeddf Tai o HMO fel mater o drefn; nid yw achosion a benderfynwyd a phenderfyniadau apeliadau cynllunio'n gwbl gyson ynghylch yr hyn sy'n golygu newid pwysig o ddefnydd. Byddai'n ddefnyddiol i adolygiad o'r categorïau defnydd ystyried y broblem hon; os yw'r diffiniad cynllunio o HMOs llai yn cydfynd â'r un ar gyfer tai, yna byddai'n ymddangos yn rhesymegol y dylai'r diffiniad cynllunio sy'n gymwys i HMOs mwy o faint wneud hynny hefyd, oherwydd, yn realistig, mae HMOs mwy o faint yn fwy tebygol o achosi pryderon sy'n galw am ymyrraeth gynllunio. Byddai creu categori defnydd arall (C5) yn ffordd y gellid cyflawni hyn.

3.130 I grynhoi, argymhellir bod Llywodraeth Cymru'n ystyried naill ai opsiwn (ii) neu (iv), gan gymryd i ystyriaeth fanteision cymharol a beirniadaethau posibl y ddau, yn enwedig y materion posibl yn ymwneud â chymhwysedd deddfwriaethol ac amserlenni. Ar ben hynny, dylai'r Llywodraeth ystyried a ddylai unrhyw adolygiad at ddibenion cynllunio ddechrau gydag isafswm o 4 person nad ydynt yn perthyn i'w gilydd a hefyd a ddylai fod diffiniad statudol ar gyfer HMOs mwy o faint (7 person neu'n fwy) er enghraifft, trwy gyflwyno categori defnydd ychwanegol.

3.131 Rhoddir crynodeb o argymhellion ym mharagraff 7.150.

¹³⁵ Gweler paragraff 3.74

¹³⁶ Gweler paragraff 3.84

¹³⁷ Gweler paragraff 3.17

Rheoli Arwyddion Gosod Tai

Y Fframwaith Cyfreithiol

3.132 Rheolir arddangos hysbysebion yr awyr agored gan y Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Rheoli Hysbysebion) 1992. Mae'r ddeddfwriaeth hon yn caniatáu i hysbysebion sy'n perthyn i osod eiddo preswyl gael eu harddangos heb angen caniatâd y Cyngor, cyhyd â'u bod yn cydymffurfio â nifer o amodau a chyfyngiadau (Categori 3A).

3.133 Er, o dan amgylchiadau arferol, bod y rheoliadau'n ddigonol i gadw effaith arwyddion yn yr awyr agored o fewn rheolaeth dderbyniol, mewn rhai ardaloedd megis y rhai hynny sy'n cynnwys crynhoed uchel o HMOs gall y nifer ormodol o arwyddion gosod gael effaith anffafriol sylweddol ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal. Yn ogystal â chreu annibendod ac ymddangos yn hyll, maent yn rhoi argraff o fyrhoedledd i gymdogaeth a allai hefyd arwain at risg gynyddol o drosedd; gallai ymyrraeth fod yn briodol lle mae'r effaith ar amwynder gweledol yn sylweddol.



3.134 Gall awdurdodau cynllunio lleol wneud cais i'r Gweinidog neu'r Ysgrifennydd Gwladol am gyfarwyddyd o dan Rheoliad 7 y Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Rheoli Hysbysebion) 1992 na ddylai caniatâd tybiedig ar gyfer arddangos arwyddion gosod tai ynghylch eiddo preswyl weithredu^{138.1}. Os cymeradwyir cyfarwyddyd, byddai pob arwydd gosod tai o fewn yr ardal ddiffiniedig angen caniatâd i hysbysebu. Yna gellid tynnu arwyddion heb eu hawdurdodi (y rhai hynny nad ydynt yn cydymffurfio â chanllawiau penodol) yn effeithiol trwy weithdrefnau gorfodi normal.

3.135 Cyn i gyfarwyddyd gael ei wneud, bydd rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol ddangos y byddai'n gwella amwynder gweledol ac nad oes unrhyw ffordd effeithiol arall i reoli'r arddangosiad o'r categori neilltuol hwnnw o hysbyseb. Fel rhan o'r broses hon, mae'n rhaid i awdurdodau cynllunio lleol gyflwyno datganiad a resymir yn llawn i arddangos effaith amgylcheddol anffoddhaol y darpariaethau caniatâd tybiedig neilltuol yn yr ardal neu le yr argymhellir y cyfarwyddyd ar ei chyfer/gyfer. Mae'n rhaid i'r datganiad gyflwyno'r effeithiau anffafriol ar amwynder gweledol, y camau adfer a gymerwyd eisoes i leihau'r effeithiau, manylion ynghylch erlyniadau am unrhyw arddangosiadau anghyfreithlon a chanlyniadau tebygol gwneud y cyfarwyddyd. Mae'n rhaid ceisio sylwadau sefydliadau ac unigolion y byddai eu buddiannau'n cael eu heffeithio gan wneud cyfarwyddyd fel rhan o'r broses i benderfynu a yw cyfarwyddyd yn briodol.

Profiad Yng Nghymru a Lloegr

3.136 Mae cynghorau'n cynnwys Cyngor Dinas Leeds, Cyngor Dinas Newcastle, Cyngor Dinas Nottingham, Cyngor Bwrdeistref Charnwood a Chyngor Dinas Brighton and Hove i gyd wedi sicrhau cymeradwyaeth am gyfarwyddyd Rheoliad 7 mewn cysylltiad ag arwyddion gosod tai. Mae Cyngor Dinas Abertawe wedi cyflwyno cod gwirfoddol ar gyfer hysbysebwy ac yn ddiweddar mae Cyngor Dinas Caerdydd wedi cyflwyno cais i Weinidog Cynllunio Cymru am gyfarwyddyd Rheoliad 7.

¹³⁸ Hysbysebion o fewn Atodlen 3, Rhan 1, Categori 3A y Rheoliadau

- 3.137 Cychwynnodd Leeds y defnydd o gyfarwyddyd i gyfyngu ar arwyddion gosod tai gyda'r cyfyngiad cyntaf yn 2006 yn cwmpasu wardiau Headingley, Hyde Park a Woodhouse mewn ymateb i grynoadau uchel o arwyddion gosod tai. Yn hytrach na gosod gwaharddiad cyffredinol, mae'r cyngor yn caniatáu i arwyddion gael eu harddangos ble maent yn cydymffurfio â chod a gytunir yn lleol. Mae'r cyngor hefyd yn gweithredu cod gwirfoddol mewn ardaloedd cyfagos, a orfodir yn bennaf gan grwpiau cymunedol a chymdeithasau landlordiaid. Mae'r cod yn pennu meintiau mwyaf ar gyfer arwyddion, testun du a gwyn, maint logo, arddangos yn wastad i'r ffasâd, pob arwydd gosod i'w dynnu erbyn mis Tachwedd, tynnu wedi i'r denantiaeth gael ei rhoi, ac ati. Cymerir camau gorfodi lle na ddilynir y cod.
- 3.138 Mabwysiadodd Newcastle god ymarfer gwirfoddol yn 2008 ond canfuwyd bod yr effaith yn gyfyngedig yn unig. Felly, dechreuodd broses ymgynghori eang yn 2011 gan gyflwyno ei chyfarwyddyd ym mis Gorffennaf 2013. Gyda thri gwrthwynebiad, cynhaliwyd ymchwiliad cyhoeddus ym mis Mai 2014 cyn i gymeradwyaeth gael ei chyhoeddi ym mis Awst 2014 mewn perthynas â chyfarwyddyd yn cwmpasu saith ardal yn y ddinas. Nid yw'r Cyngor yn dilyn model Leeds, ni chaniateir arwydd heb gydsyniad datganedig. Mae'r swyddogion cynllunio'n fodlon ar effaith y cyfarwyddyd; maent yn amcangyfrif bod oddeutu 80% o'r arwyddion wedi mynd erbyn hyn.
- 3.139 Mae Cyngor Dinas Brighton and Hove hefyd wedi gwneud cyfarwyddyd Rheoliad 7 ond targedir hwn ar yr holl arwyddion asiantau tai gan gynnwys hysbysiadau 'ar werth' ac mae'n gweithredu mewn ardaloedd cadwraeth. Eto, mae ar unrhyw arwydd yn yr ardaloedd a gwmpasir angen caniatâd.
- 3.140 Cyfyngir y cyfarwyddyd gan amser (fel arfer 5 mlynedd) ac mae awdurdodau lleol yn gwneud cais i'w adnewyddu.
- 3.141 Mewn ymarfer, mae'r angen am arwyddion gosod tai i hysbysebu eiddo wedi mynd i raddau helaeth, gyda'r mwyafrif o bobl sy'n bwriadu symud tŷ'n defnyddio gwefannau chwilio ar-lein. Yn gyffredinol mae myfyrwyr yn defnyddio Student Pad. Mewn cyfweiliadau gydag asiantau tai, yn gyffredinol maent yn cydnabod mai prif bwrpas arwyddion gosod tai yw marchnata eu gwasanaethau i landlordiaid yn hytrach na thenantiaid. Mae'n eithaf cyffredin i weld arwyddion yn hysbysebu eiddo i'w osod i fyfyrwyr ar gyfer blynyddoedd academaidd sydd ar ddod.
- 3.142 Fe wnaeth nifer o awdurdodau Cymreig a Seisnig sylwi ar gymhlethdod y broses ymgynghori sy'n gysylltiedig â gwneud cyfarwyddyd. O gofio'r newidiadau sylweddol sydd wedi digwydd yn y ffordd y marchnatir eiddo erbyn hyn, argymhellir bod Llywodraeth Cymru yn ystyried adolygu'r rheoliadau fel maent yn gymwys i arwyddion gosod tai yn hytrach na hysbysiadau 'ar werth' gyda golwg ar y posibilrwydd o leihau cymhlethdod yn y broses ymgynghori. Hefyd gellid ystyried yr hyd; efallai gellid ymestyn oes cyfarwyddyd at 10 mlynedd neu hyd yn oed ei wneud yn gyfnod amhendiant tan ei fod yn cael ei ddirymu.

Pwerau Cynllunio Amrywiol

S215 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

- 3.143 Mae adran 215 (a215) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (y Ddeddf) yn darparu'r pŵer i awdurdod lleol (LPA), dan amgylchiadau penodol, i gymryd camau yn erbyn y tramgwyddwr sy'n mynnu bod y tir yn cael ei lanhau pan yw ei gyflwr yn effeithio'n anffafriol ar amwynder yr ardal. Os ymddengys fod amwynder eu hardal yn cael ei yn effeithio'n anffafriol gan gyflwr tir ac adeiladau gerllaw, gallant gyflwyno hysbysiad ar y perchennog a'r meddiannydd i fynnu bod y sefyllfa'n cael ei adfer. Mae adran 215 Deddf Cynllunio Gwlad

a Thref 1990 yn caniatáu i awdurdodau lleol ddelio â thir hyll neu ymddangosiad allanol eiddo¹³⁹ (mae Adran 336, Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn diffinio tir i gynnwys adeiladau).

3.144 Mae'n rhaid i'r hysbysiad bennu camau adfer a chyfnod i gydymffurfio. Gall y perchennog apelio yn erbyn yr hysbysiad o fewn 21 diwrnod ond dim ond ar seliau penodedig a gyflwynir yn y Ddeddf: mae'n rhaid i'r awdurdod ganiatáu cyfnod o 28 diwrnod o leiaf wedi cyflwyno'r hysbysiad cyn bod yr hysbysiad yn dod i rym. Mae'n drosedd i beidio â chydymffurfio â'r hysbysiad o fewn yr amser hwn, a allai arwain at erlyniad yn Llys yr Ynadon (lefel uchaf 3, £1,000 ar hyn o bryd)¹⁴⁰. Mae peidio â chydymffurfio'n drosedd parhaol ac mae unrhyw golffarn ddilynol yn golygu dirwy heb fod yn fwy nag un degfed ran o ddirwy lefel 3.

3.145 Mae Adran 219 (1) yn datgan, os nad yw unrhyw gamau sy'n ofynnol o dan yr hysbysiad wedi'u cymryd o fewn amser dyledus, gall yr awdurdod lleol fynd ar y tir er mwyn cymryd y camau hynny ac adennill *"oddi wrth y person sydd yn berchen ar y tir pryd hynny"* unrhyw dreuliau a dynnwyd yn rhesymol ganddynt wrth wneud hynny.

3.146 Fodd bynnag, rhoddodd adran 219 (5) bwerau i reoliadau ddarparu am godi tâl ar y tir ar gyfer unrhyw dreuliau y gellir eu hadennill gan awdurdod cynllunio lleol o dan Adran 291 (1). Gweithredwyd y pŵer o dan Adran 219 (5) gan Reoliadau Cyffredinol Cynllunio Gwlad a Thref (Diwygio) 1997. Fe wnaeth hyn fewnosod rheoliad newydd 14(3), sy'n datgan:

"Ile cyflwynir hysbysiad o dan adran 215 Deddf 1990, mae unrhyw dreuliau y gellir eu hadennill gan awdurdod cynllunio leol o dan adran 291(1) y Ddeddf, tan eu bod yn cael eu hadennill, yn bridiant tir sy'n rhwymedigol ar berchnogion olynol y tir mae'r hysbysiad yn perthyn iddo, a bydd y pridiant tir yn dod i rym oddi ar y dyddiad y cwblheir y gwaith".

3.147 Mae'r diffiniad hwn yn adlewyrchu'r un o bridiant tir yn adran 1 (1)(a) Deddf Pridiannau Tir Lleol 1975 ac nid yw'n rhoi blaenoriaeth dros bridianau a grëwyd o'r blaen. Felly mae'n rhaid i awdurdodau lleol fod yn ofalus wrth ystyried ymgymryd â gwaith os yw'r perchennog heb ei gyflawni neu os yw'r perchennog mewn ecwiti negyddol neu wedi'i forgeisio'n drwm. Efallai gellid ystyried adolygu blaenoriaeth y fath bridiant mewn unrhyw ddeddfwriaeth yn y dyfodol; gallai hyn ganiatáu i awdurdod lleol sy'n gorfodi pridiant i fwynhau'r un pwerau a rhwymedïau i gyd o dan Ddeddf Cyfraith Eiddo 1925 a morgeisi.

3.148 Fe wnaeth y cyfweliadau strwythuredig awgrymu bod HMOs yn bendant y mae eu hymddangosiad yn *effeithio'n anffafriol ar amwynder yr ardal*"; thema gyffredin oedd nifer yr achosion o eiddo ag ymddangosiad anniben a gerddi blêr mewn ardaloedd crynhoed. Fodd bynnag, un rhwystr y gwnaed sylw arno oedd y ffaith y byddai'n anodd gwahaniaethu rhwng tai ar brydiau, gyda nifer mewn cyflwr tebyg.

3.149 Yn y mwyafrif o awdurdodau, dirprwyir y pŵer i gymryd camau gorfodi o dan a215 i dimau cynllunio'n unig; mewn rhai fe'i dirprwyir i dimau cynllunio ac iechyd yr amgylchedd ar y cyd. Fe wnaeth y cyfweliadau strwythuredig awgrymu bod dirprwyo i dimau iechyd yr amgylchedd (sydd fel arfer yn gysylltiedig â gorfodi) yn fwy tebygol o arwain at ddefnydd o bwerau a215. Mae hyn yn adlewyrchu cyngor a roddwyd yn y pecyn cymorth gan Lywodraeth Cymru a anfonwyd i awdurdodau lleol ynghylch cartrefi gwag ac argymhellir y mabwysiadir yr arfer hon gan awdurdodau lleol.

¹³⁹ Canllaw Arfer Orau: Adran 215, Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ODPM

¹⁴⁰ Adran 216 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

Crynodeb o Argymhellion

Newid Defnydd

^{3.150} Mae'r pwyntiau isod yn cyflwyno argymhellion ar gyfer newid i'r fframwaith rheoleiddio o ran egwyddor eang ac argymhellion penodol ill dau:

1. Fel egwyddor eang, dylid newid y fframwaith rheoleiddio er mwyn alinio'r diffiniad o HMO at ddibenion cynllunio a thai; mae'r diffiniad o fewn Rhan 2 Deddf Tai 2004 yn gynhwysfawr a dylai'r diffiniad at ddibenion cynllunio adlewyrchu hynny.
2. Mae'r sefyllfa bresennol yn anfoddhaol a, fel egwyddor eang, dylid diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 er mwyn rhoi'r pŵer i awdurdodau lleol yng Nghymru i reoli'r datblygiad o HMOs gyda llai na saith preswlydd.
3. Mae paragraffau 3.116 - 3.226 yn cyflwyno'r manteision a phryderon posibl ynghylch yr opsiynau amrywiol ar gyfer newidiadau i'r fframwaith i reoli'r datblygiad o HMOs llai ac argymhellir bod Llywodraeth Cymru'n archwilio ymhellach y dadleuon o blaid ac yn erbyn opsiwn (ii) ac opsiwn (iv) fel ei gilydd fel rhan o adolygiad sydd ar fin dod o ddosbarthiadau defnydd ac yna mabwysiadu'r naill opsiwn neu'r llall.
4. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried a ddylai unrhyw adolygiad o'r diffiniad o HMO at ddibenion cynllunio ddechrau gydag isafswm o 4 person nad ydynt yn perthyn i'w gilydd
5. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried gwneud diffiniad statudol ar gyfer HMOs mwy o faint (7 person neu'n fwy) er enghraifft, trwy gyflwyno dosbarth defnydd ychwanegol.

Rheoli Arwyddion Gosod Tai

^{3.151} Mae'r pwyntiau isod yn cyflwyno argymhellion cryno ynghylch rheoli'r arddangosiad o arwyddion gosod tai o dan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Rheoli Hysbysebion) 1992:

6. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried diwygio'r Rheoliadau fel maent yn perthyn i arwyddion gosod tai (nid arwyddion gwerthu) gyda golwg ar leihau cymhlethdod y broses ymgynghori.
7. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried diwygio'r Rheoliadau fel bod gan unrhyw gyfarwyddyd a wneir o dan y Rheoliadau naill ai oes isaf o 10 mlynedd neu fel ei fod o gyfarwyddyd amhendant tan ei fod yn cael ei ddirymu.

Pwerau Cynllunio

^{3.152} Mae'r pwyntiau isod yn cyflwyno argymhellion cryno ynghylch adran 215 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990:

8. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried diwygio'r Rheoliadau sy'n llywodraethu'r darpariaethau ar gyfer rhoi pridiant ar dir lle mae awdurdodau lleol wedi ymarfer eu pwerau er mwyn gwneud gwaith lle na chyflawnwyd y gwaith gan berchennog y tir lle nas cydymffurfiwyd â hysbysiad a215 er mwyn sicrhau bod unrhyw dreuliau a gronnir ar gwblhau'r gwaith yn bridiant ar bob ystâd a buddiant ynddo (mewn effaith yn cymryd blaenoriaeth dros bridianau eraill).

9. Fel mater o arfer da, dylai awdurdodau lleol ddirprwyo'r pŵer i gymryd camau gorfodi o dan a215 i dimau cynllunio ac iechyd yr amgylchedd ar y cyd.

4. Tai

Trwyddedu a Phwerau Gorfodi Eraill

Trwyddedu Ychwanegol o HMOs

Y Fframwaith Cyfreithiol

- 4.1 Fe wnaeth Rhan 2 Deddf Tai 2004 gyflwyno cynlluniau trwyddedu ar gyfer HMOs, a weithredir gan awdurdodau lleol. Mae dau fath o gynllun trwyddedu: y cynllun gorfodol, yr hyn y mae'n rhaid i'r holl awdurdodau lleol ei weithredu a thrwyddedu ychwanegol, sydd yn ôl disgrisiwn. Bwriedir i drwyddedu gorfodol fod wedi'i anelu at reoli safonau tai mewn HMOs â risg uwch h.y. y rhai hynny lle mae'r risg uchaf o farwolaeth trwy anaf oherwydd tân. Mae trwyddedu gorfodol yn cwmpasu HMOs gyda thri llawr neu'n fwy lle mae 5 preswlydd neu'n fwy yn ffurfio 2 aelwyd neu'n fwy¹⁴¹.
- 4.2 Mae Rhan 2 y Ddeddf yn rhoi pŵer yn ôl disgrisiwn i awdurdodau lleol i ddynodi eu holl ddosbarth neu ardaloedd ynddo fel ardal drwyddedu ychwanegol ar gyfer mathau penodol (neu bob math) o HMO os diwallir amodau penodol¹⁴². Mae Rhan 3 y Ddeddf hefyd yn rhoi pwerau trwyddedu dethol i awdurdodau lleol i ddellio â llety lle mae pryderon ynghylch galw isel am dai neu lle mae angen cymryd mesurau er mwyn gwella'r cyflwr cymdeithasol neu economaidd oherwydd ymddygiad gwrthgymdeithasol mynych, gyda rhai landlordiaid yn y sector preifat yn methu â gweithredu i atal y fath ymddygiad¹⁴³.
- 4.3 Bwriedir systemau trwyddedu HMO (ai'n orfodol neu'n ychwanegol) i sicrhau safonau rheoli a ffisegol boddhaol. Esbonnir y mecanweithiau cyn bo hir. Er mwyn mabwysiadu trwyddedu ychwanegol, mae'n rhaid i awdurdod lleol ystyried bod cyfran sylweddol o'r math perthnasol o HMO yn yr ardal gyfan neu benodedig o'u dosbarth yn cael "eu rheoli'n ddigon aneffeithiol eu bod yn achosi, neu eu bod yn debygol o achosi, un neu'n fwy o broblemau neilltuol naill ai i'r rhai hynny sy'n byw yn yr HMOs neu i'r cyhoedd"¹⁴⁴. Felly, gall yr awdurdod gymryd i ystyriaeth nid yn unig cyflwr tai meddianwyr HMOs, ond hefyd effaith HMOs ar y cyhoedd yn gyffredinol, e.e. ymddygiad gwrthgymdeithasol meddianwyr a'u hymwelwyr.
- 4.4 Ar ben hynny, mae gofynion i gymryd camau rhesymol i ymgynghori â phersonau sy'n debygol o gael eu heffeithio gan y dynodiad ac mae'n rhaid i'r awdurdod lleol ystyried unrhyw sylwadau a wneir gan yr ymgynghoreion¹⁴⁵. Mae'n rhaid i awdurdodau sicrhau bod unrhyw enghraifft o ymarfer eu pŵer i alw am drwyddedu ychwanegol yn gyson â'u strategaeth dai gyffredinol¹⁴⁶. Mae'n rhaid iddynt fabwysiadu ymagwedd gydgysylltiedig mewn cysylltiad â delio â digartrefedd, tai gwag ac ymddygiad gwrthgymdeithasol sy'n effeithio ar y sector preifat. Hefyd mae'n rhaid i'r awdurdod lleol arddangos eu bod wedi ystyried dulliau eraill o weithredu ar gyfer delio â rheoli HMOs er enghraifft, gwaharddebau i atal ymddygiad gwrthgymdeithasol o dan Ddeddf Tai 1996, neu gyda champau eraill y gellir eu cymryd gan bobl eraill, er enghraifft cynlluniau gwirfoddol neu gynlluniau cymeradwyo. Cyn gwneud dynodiad, mae'n rhaid i'r

¹⁴¹ Adran 254, Deddf Tai 2004

¹⁴² Adran 56, Deddf Tai 2004

¹⁴³ Adran 80, Deddf Tai 2004

¹⁴⁴ Adran 56 (2), Deddf Tai 2004

¹⁴⁵ Adran 56 (3), Deddf Tai 2004

¹⁴⁶ Adran 57 (2), Deddf Tai 2004

awdurdod lleol fod o'r farn y bydd yn eu cynorthwyo'n sylweddol wrth ddelio â'r problemau, os gweithredir fel arall neu beidio¹⁴⁷.

- 4.5 Er nad oes angen cymeradwyaeth gan Lywodraeth Cymru bellach (Caniatâd Cyffredinol¹⁴⁸), mae'n bosibl herio trwy gais am adolygiad barnwrol gan unrhyw berson neu grŵp sy'n cael ei effeithio neu dramgwyddo gan ddynodiad trwyddedu ychwanegol. Mae gan ddynodiad trwyddedu ychwanegol oes hyd at 5 mlynedd¹⁴⁹ ac wedi hynny mae'n rhaid i'r awdurdod lleol ystyried a ydynt yn dymuno ailadrodd y broses ddynodi er mwyn cynnal yr ardal drwyddedu ychwanegol.
- 4.6 Mae'r astudiaeth wedi dangos bod awdurdodau Cymreig a Seisnig ill dau yn cael bod y gofynion ymgynghori'n feichus iawn, gan eu bod yn gosod galwadau trwm ar adnoddau, ac mae'n rhaid eu hailadrodd ar ddiwedd yr oes fwyaf o bum mlynedd. Ymhellach, os, ar ddiwedd y cyfnod o bum mlynedd, yw effaith y system drwyddedu ychwanegol wedi golygu bod safonau wedi'u gyrru i fyny'n sylweddol, gallai awdurdod lleol brofi anawsterau o ran diwallu'r meini prawf ar gyfer mabwysiadu a ddisgrifir ym mharagraff 4.3 uchod. Cyfeiriodd tri o'r awdurdodau Seisnig at y goblygiadau ynghylch adnoddau sy'n gysylltiedig â'r prosesau casglu tystiolaeth ac ymgynghori a'r goblygiadau canlynol ynghylch adnoddau sy'n gysylltiedig â gweithredu a gorfodi fel rhesymau dros beidio â mabwysiadu trwyddedu ychwanegol. Dywedodd swyddogion gydag un o'r awdurdodau y byddai mabwysiadu ysbardun syml megis trothwy ar gyfer crynadau yn golygu y gellid ystyried dynodi.
- 4.7 Mae'r system statudol sy'n gymwys i drwyddedu gorfodol ac ychwanegol ill dau yn mynnu bod perchennog eiddo perthnasol yn gwneud cais sy'n cynnwys ystod o wybodaeth benodedig ac yna bod yr awdurdod lleol yn ystyried y cais gan ddal sylw ar dri phrawf penodol. Mae'n drosedd i weithredu HMO didrwydded lle mae trwyddedu'n ofynnol, y gellir ei gosbi ar gollfarn â dirwy heb fod yn fwy nag £20,000¹⁵⁰ (a gall y Tribiwnlys Eiddo Preswyl¹⁵¹ wneud Gorchymyn Ad-dalu Rhent¹⁵²).
- 4.8 Y tri phrawf penodol yw:
- (i) Y prawf ynghylch person addas a phriodol¹⁵³; ac
 - (ii) Y prawf ynghylch yr adeilad¹⁵⁴; ac
 - (iii) Y prawf ynghylch rheoli¹⁵⁵.
- 4.9 Mae'r fframwaith trwyddedu'n gymhleth iawn ac mae'n rhaid i'r awdurdod lleol wneud penderfyniadau rhesymegol ar y tri phrawf. Os ydynt yn penderfynu cyhoeddi trwydded mae'n rhaid iddynt atodi amodau statudol ynghylch diogelwch nwy, tân a thrydanol gyda datganiad o delerau meddiannaeth. Hefyd gallant (ac fel arfer gwnânt) atodi amodau yn ôl disgrisiwn sy'n gallu perthyn i faterion megis cymryd camau rhesymol ac ymarferol i atal ymddygiad gwrthgymdeithasol, cyfyngiadau ar ddefnydd rhan o'r eiddo neu'r nifer sy'n byw ynddo, ymgymryd ag unrhyw waith adfer er mwyn codi'r eiddo at y safon ofynnol, ac ati. Mae'r astudiaeth wedi amlygu nifer o amodau trwydded a anelir yn benodol ar broblemau posibl ynghylch tai myfyrwyr. Mae'r rhain yn cynnwys darpariaethau sy'n gosod gofynion ar landlordiaid ynghylch ymddygiad gwrthgymdeithasol gan denantiaid, y golwg ar eiddo a diogeled hefyd (gan gynnwys, er enghraifft, cloeon ar ffenestri a drysau mewnol).

¹⁴⁷ Adran 57 (4), Deddf Tai 2004

¹⁴⁸ Deddf Tai 2004 (Trwyddedu HMO Ychwanegol) (Cymru) Cymeradwyaeth Cyffredinol 2007, a ddaeth i rym 13eg Mawrth 2007

¹⁴⁹ Adran 60 (2), Deddf Tai 2004

¹⁵⁰ Adran 72, Deddf Tai 2004

¹⁵¹ Yn Lloegr, mae'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl wedi'i ddisodli gan y Tribiwnlys Haen-gyntaf (Siambr Eiddo)

¹⁵² Adran 73 a 74, Deddf Tai 2004

¹⁵³ Adran 66, Deddf Tai 2004

¹⁵⁴ Adran 65, Deddf Tai 2004

¹⁵⁵ Adran 66, Deddf Tai 2004

- 4.10 Os oes diffyg mwynderau neu gyfleusterau ar yr eiddo, gellir pennu bod y fath bethau'n cael eu darparu, a hefyd gellir pennu gofyniad gorfodol i ddeiliaid trwydded neu reolwyr fynychu cyrsiau hyfforddi perthnasol. Mae darpariaethau manwl ynghylch gweithdrefnau ac apeliadau i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Ar ben hynny, gellir cosbi toriad ar amodau trwyddedu ar gollfarn gan ddirwy heb fod yn fwy na £5,000.
- 4.11 Os oes gan awdurdod lleol bryderon difrifol ynghylch a yw person yn addas a phriodol a/neu a yw trefniadau rheoli'n foddhaol, gallant geisio negodi rheolaeth gan berson neu gwmni addasach. Yn y pen draw, os yw'r awdurdod lleol yn ystyried nad oes unrhyw ddisgwyliad rhesymol o roi trwydded ar gyfer yr eiddo mae'n rhaid iddynt wneud Gorchymyn Rheoli Dros Dro lle maent yn cymryd y cyfrifoldeb am reoli'r eiddo eu hunain (ar y cychwyn am flwyddyn, ac yna o bosibl yn symud ymlaen at Orchymyn Rheoli Terfynol).
- 4.12 Mae pwrpas y gorchymyn dros dro yn ddeublyg: sicrhau camau uniongyrchol mae'r awdurdod yn ystyried bod eu hangen er mwyn diogelu iechyd, diogelwch a lles personau sy'n byw yn y tŷ, neu bersonau sydd ag ystad neu fuddiant yn y cyffiniau, a sicrhau unrhyw gamau priodol eraill gyda golwg ar reolaeth briodol o'r tŷ wrth aros i drwydded gael ei rhoi neu i orchymyn rheoli terfynol gael ei wneud. Mae gorchymyn rheoli terfynol yn parhau am uchafswm o 5 mlynedd a fe'i gwneir at ddiben sicrhau bod y tŷ'n cael ei reoli'n briodol ar sylfaen hirdymor yn unol â chynllun rheoli a gynhwysir yn y gorchymyn.
- 4.13 Mae'r fath orchymynion yn galw am lawer o adnoddau ac yn galw am waith sylweddol er mwyn galluogi i gais gael ei wneud; ni ellir adennill y costau hyn gan y perchennog. Ar ben hynny, yn aml mae'n anodd dod o hyd i bartneriaid rheoli addas, neu anfodlonrwydd i gymryd cyfrifoldeb am reoli'r tŷ'n fewnol. Awgrymwyd y dylid bod yn bosibl adennill costau gwneud y cais trwy'r gorchymyn rheoli ac argymhellir bod y fframwaith rheoleiddiol i gyflawni hyn yn cael ei ddiwygio.
- 4.14 Mae trwydded, os yw'n cael ei chyhoeddi o dan gynllun gorfodol neu ychwanegol, fel arfer yn parhau am gyfnod o 5 mlynedd (er y gallai amser byrrach gael ei bennu os oes gan yr awdurdod lleol bryderon ynghylch y cais). Mae rhai awdurdodau lleol megis Cyngor Dinas Rhydychen yn cyhoeddi trwyddedau am flwyddyn ar y cychwyn, yn arbennig os nad yw'r landlord yn hysbys i'r awdurdod lleol. Yna caiff trwyddedau canlynol eu cyhoeddi am gyfnodau hwy. Lle mae awdurdodau lleol yn lleihau cyfnod y drwydded (fel arfer 5 mlynedd), mae'n arfer da i bennu'r meini prawf ar gyfer y fath ymagwedd o fewn eu polisi gorfodi neu drwyddedu.

Profiad mewn Awdurdodau Ffocws a rhai nad ydynt yn Awdurdodau Ffocws

- 4.15 Mae gan yr holl awdurdodau lleol yng Nghymru eiddo sy'n syrthio i mewn i'r cynllun trwyddedu gorfodol, gyda'r nifer uchaf o drwyddedau'n cael eu cyhoeddi yng Nghaerdydd (929), Abertawe (727), Ceredigion (323) Gwynedd (261), Casnewydd (158) a Rhondda Cynon Taf (82). Rhoddwyd cyfanswm o 2,678 o drwyddedau yng Nghymru o dan y cynllun Trwyddedu Gorfodol¹⁵⁶.
- 4.16 Dim ond 12 o'r 22 (55%) o awdurdodau lleol yng Nghymru sy'n gweithredu cynllun trwyddedu ychwanegol, yn cwmpasu eu holl ardal neu wardiau penodedig. Mae'r rhain yn cynnwys yr holl awdurdodau ffocws. Mae'r nifer uchaf o drwyddedau a gyhoeddwyd o dan ddarpariaethau trwyddedu ychwanegol yn cynnwys Caerdydd (1,403), Abertawe (867), Gwynedd (518), Ceredigion (326) a Chasnewydd (324). Rhoddwyd cyfanswm o 4,480 o drwyddedau yng Nghymru o dan y darpariaethau trwyddedu ychwanegol yn ôl disgrisiwn¹⁵⁷.

¹⁵⁶ www.statswales.wales.gov.uk/Catalogue/Housing/Hazards-and-Licences/dwellingslicensed-by-area-licencetype

¹⁵⁷ Ibid

- 4.17 Wrth ystyried y trwyddedau cronol a gyhoeddwyd o dan y cynllun trwyddedu gorfodol ac ychwanegol, mae gan Gaerdydd (2,332) ac Abertawe (1,594) y ffigur uchaf, yn cael eu dilyn gan Wynedd (779), Ceredigion (649), Rhondda Cynon Taf (533) a Chasnewydd (482). Cyhoeddwyd cyfanswm o 7,158 o drwyddedau yng Nghymru o dan y cynlluniau trwyddedu gorfodol ac ychwanegol¹⁵⁸.
- 4.18 Mae Cyngor Bwrdeistref Castell Nedd Port Talbot wedi gweithredu cynllun trwyddedu dethol yng Nghymru (ward Aberafan). Cymeradwywyd y dynodiad hwn gan y Cyngor ar 30^{ain} Ionawr 2009 a daeth i rym ar 5^{ed} Mai 2009 gan barhau am 5 mlynedd. Ar ben hynny, ar 3^{ydd} Mawrth 2014 fe wnaeth Cyngor Sir Gaerfyrddin gadarnhau bod cynllun trwyddedu dethol wedi'i ddynodi ar gyfer Ward Tyisha Llanelli, lle'r oedd yn ofynnol i landlordiaid drwyddedu eu heiddo o 3^{ydd} Gorffennaf 2014 ymlaen.

Ffigur 23: Anheddau a drwyddedir yn ôl ardal awdurdod lleol a'r math o drwydded (Ffynhonnell: Ystadegau Cymru 2013-14)¹⁵⁹

Y flwyddyn 2013-2014	Trwyddedau HMO			Trwyddedau dethol	Cyfanswm trwyddedau
	Trwyddedau HMO gorfodol	Trwyddedau HMO ychwanegol	Cyfanswm trwyddedau HMO		
Ynys Môn	12	29	41	0	41
Gwynedd	261	518	779	0	779
Conwy	29	168	197	0	197
Sir Ddinbych	32	92	124	0	124
Sir Fflint	7	0	7	0	7
Wrecsam	28	257	285	0	285
Powys	4	40	44	0	44
Ceredigion	323	326	649	0	649
Sir Benfro	7	0	7	0	7
Si Gaerfyrddin	33	0	33	0	33
Abertawe	727	867	1,594	0	1,594
Castell Nedd Port Talbot	6	0	6	63	69
Pen-y-bont ar Ogwr	20	0	20	0	20
Bro Morgannwg	7	5	12	0	12
Caerdydd	929	1,403	2,332	0	2,332
Rhondda Cynon Taf	82	451	533	0	533
Merthyr Tudful	1	0	1	0	1
Caerffili	9	0	9	0	9
Blaenau Gwent	3	0	3	0	3
Torfaen	0	0	0	0	0
Sir Fynwy	0	0	0	0	0
Casnewydd	158	324	482	0	482
Cymru	2,678	4,480	7,158	63	7,221

- 4.19 Mae'r holl awdurdodau ffocws wedi gweithredu trwyddedu ychwanegol i'w holl ardal neu wardiau penodedig lle'r oedd crynadau sylweddol o HMOs. Mae Abertawe, Ceredigion, a Rhondda Cynon Taf wedi adnewyddu eu cynlluniau trwyddedu ychwanegol. Yn ddiweddar, mae Caerdydd wedi datgan cynllun trwyddedu ychwanegol newydd (Tachwedd 2014), yn cwmpasu Ward Plasnewydd, a byddant yn ystyried a ddylent adnewyddu eu cynllun presennol yn Cathays, a fydd yn dod i ben yn 2015. Ar hyn o bryd mae Gwynedd yn ystyried a ddylent adnewyddu eu cynlluniau presennol a chyflwynodd Wrecsam gynllun trwyddedu ychwanegol ar gyfer y Sir gyfan yn 2011.
- 4.20 Mae nifer o awdurdodau ffocws â chrynadau sylweddol o HMOs wedi awgrymu nad yw cyfnod o 5 mlynedd yn ddigon i sicrhau bod yr holl dai trwyddedig yn cydymffurfio ag amodau trwydded ac y cymerir camau gorfodi priodol i ddellio'n effeithiol â thoriadau ar amodau trwydded a thai didrwydded fel ei gilydd.

¹⁵⁸ www.statswales.wales.gov.uk/Catalogue/Housing/Hazards-and-Licences/dwellings/licenced-by-area/licencetype

¹⁵⁹ Ibid

Fe wnaeth y mwyafrif o awdurdodau nad ydynt yn rhai ffocws a gyfwelwyd awgrymu nad yw cyfnod o 5 mlynedd yn ddigon hefyd, â Chyngor Dinas Bryste'n eithriad gyda swyddogion yn ystyried bod 5 mlynedd yn briodol. Fodd bynnag, dylid nodi bod yr ardaloedd trwyddedu ychwanegol ym Mryste yn seiliedig ar ardaloedd cynnyrch ehangach (ardaloedd daearyddol cymharol fach a gynllunnir i gasglu a dadansoddi ystadegau sy'n galluogi'r Swyddfa Ystadegau Gwladol i gymharu ardaloedd o faint tebyg ledled y wlad) ac felly maent yn fwy cyfyng o ran maint.

- 4.21 Gall yr awdurdod lleol godi ffi resymol am ddelio â cheisiadau ac fel arfer mae'r rhain yn amrywio o £250 i swm sy'n fwy na £1,000 (yn cwmpasu holl gyfnod y drwydded). Eto, mae'n bosibl herio trwy adolygiad barnwrol (ac yn wir mae hyn wedi digwydd yn yr achos San Steffan y cyfeirir ato isod). Ni ellir defnyddio ffioedd trwydded ar gyfer ariannu camau gorfodi yn erbyn safleoedd didrwydded¹⁶⁰. Yn y cyfarfodydd Grŵp Ffocws awgrymwyd y dylid ceisio cadarnhad pellach ynghylch gallu awdurdodau lleol i adennill rhyw elfen o'r gost gorfodi trwy'r ffi cais. Yn *Hemming v Cyngor Dinas San Steffan*¹⁶¹ dyfarnodd Is-adran Mainc y Frenhines yn yr Uchel Lys mai dim ond y costau'n gysylltiedig â phrosesu cais am drwydded sy'n daladwy (o ganlyniad i Gyfarwyddeb Gwasanaethau Ewropeaidd). Apeliwyd yn erbyn y penderfyniad a chynhaliwyd y Llys Apêl y dyfarniad¹⁶², tra'n cadarnhau y gellir adennill y costau ynghylch monitro cydymffurfiaid yn erbyn gweithredwyr trwyddedig. Daeth y mater gerbron Y Goruchaf Lys ar 13^{eg} Ionawr 2015 a disgwyli'r dyfarniad o fewn yr ychydig fisoedd nesaf
- 4.22 Mae'r mater o ffioedd trwydded y tu hwnt i gwmpas yr adroddiad hwn. Fodd bynnag, mae'r mater yn peri pryder sylweddol i lawer o awdurdodau ac efallai bydd Llywodraeth Cymru eisiau adolygu canllawiau ar y pwynt hwn wedi i benderfyniad Y Goruchaf Lys gael ei roi.
- 4.23 Fel y dangosir uchod, mae'r holl awdurdodau ffocws wedi cyflwyno trwyddedu ychwanegol, fel mae'r mwyafrif o awdurdodau Seisnig â chrynoadau sylweddol o HMOs wedi'i wneud. Nid yw'r astudiaeth hwn wedi cynnwys dadansoddiad meintiol manwl o effeithlonedd trwyddedu ychwanegol mewn cymhariaeth â dangosyddion megis cydymffurfiaeth â safonau Tai, lechyd a'r System Mesur lechyd a Diogelwch ar gyfer tai (HHSRS), cyfraddau troseddau, materion rheoli, rheoli gwastraff ac ati; ni fyddai gwaith o'r fath wedi gallu digwydd o fewn amserlen yr astudiaeth hon a gallai fod yn astudiaeth ynddo'i hun. Mae sefydliadau landlordiaid wedi awgrymu y gallai adnoddau sydd wedi'u neilltuo i weinyddu cyfundrefnau trwyddedu gael eu gwario'n well ar ddarpariaeth gorfodi uniongyrchol; mae hynny'n gofyn cwestiynau cymhleth sydd unwaith eto y tu allan i gwmpas yr adroddiad hwn
- 4.24 Fodd bynnag, fe wnaeth sylwadau a gasglwyd yn ystod y cyfweiliadau strwythuredig awgrymu, lle mae trwyddedu ychwanegol wedi bodoli am gyfnod (ag un eithriad yn unig), er nad yw ei gyflwyno'n cyfyngu ar dwf HMOs o angenrheidrwydd, mae'n cael effaith bositif o ran gyrru safonau i fyny a delio â rheolaeth anfodddhaol. Mae trwyddedu ychwanegol yn cynorthwyo'n sylweddol at sicrhau fod HMOs yn cael eu nodi, bod safonau¹⁶³ yn cael eu cyflawni a bod trefniadau rheoli yn effeithiol. Yr unig awdurdod nad oedd o'r farn hon oedd Cyngor Dinas Peterborough, nad oedd am ymestyn eu system drwyddedu ychwanegol gan eu bod yn teimlo nad oedd yn werth yr adnoddau gofynnol, yn bennaf oherwydd y diffyg cydweithrediad gan breswylwyr. Fe wnaeth swyddogion yr awdurdod lleol yno awgrymu eu bod yn defnyddio erlyniadau yn aml.
- 4.25 Heb drwyddedu ychwanegol, y brif reolaeth ar HMOs nad ydynt yn destun trwyddedu gorfodol yw'r System Mesur lechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (system statudol o dan Ran 1 Deddf Tai 2004 ar gyfer delio â

¹⁶⁰ *Hemming ac Eraill v Cyngor Dinas San Steffan* [2012] EWHC 1260 (Gwein)

¹⁶¹ *Ibid*

¹⁶² [2013] EWCA Sif 591

¹⁶³ Please see paragraph 4.25

pheryglon sy'n effeithio ar iechyd mewn tai) a'r Rheoliadau Rheoli. Lle mae trwyddedu ychwanegol neu orfodol yn ei le, mae'r awdurdod lleol yn gallu asesu safonau yn yr eiddo o ran lle, mwynderau a rheolaeth mewn cymhariaeth â safonau clir wedi'u pennu'n lleol, yn hytrach na dilyn y gweithdrefnau asesu risgiau cyffredinol yn y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai. Mae'r rhain yn sicrhau rhagor o eglurder i awdurdodau lleol a landlordiaid. Yn ychwanegol, mae gweithredu amodau trwyddedau (gorfodol a dethol) yn rhoi rhagor o allu i reoleiddio materion a allai achosi pryder i breswylwyr a'r gymuned leol

4.26 Un feirniadaeth y gellid ei gwneud o'r system bresennol yw bod rhaid i awdurdod lleol wneud ymdrech sylweddol i arddangos bod problem reoli'n bodoli yn y sector preifat, cyn bod mewn sefyllfa i wneud dyfarniad a fyddai'n caniatáu i'r awdurdod lleol gymryd mesurau i reoli'r broblem, h.y. mae'n fwy adweithiol ei natur na rhagweithiol. Ar ben hynny, fel y datganwyd yn gynharach, mae'n rhaid i awdurdod lleol wneud ymdrech sylweddol i gasglu tystiolaeth i gyfiawnhau mabwysiadu trwyddedu ychwanegol; nid oes rhaid iddo sicrhau cymeradwyaeth gweinidogol cyn mabwysiadu cynllun trwyddedu ond os nad yw'r gronfa dystiolaeth yn ddigonol neu os na ddilynnir y broses ymgynghori'n iawn^{1641.1}, yna gallai fod mewn perygl o wynebu cais am adolygiad barnwrol. Yn y cyfweiliadau strwythuredig fe wnaeth awdurdodau ffocws ac awdurdodau Seisnig ill dau fynegi pryder sylweddol ynghylch yr adnoddau a'r amser sy'n gysylltiedig â gwneud hyn. Adleisiwyd hyn yn y cyfarfodydd Grŵp Ffocws, gan gynnwys gan awdurdodau nad ydynt yn grwpiau ffocws.

4.27 Pryder posibl arall yw'r angen i ailadrodd y broses os yw awdurdod eisiau ymestyn trwyddedu ychwanegol mewn ardal arbennig. Yn ei hanfod mae sefyllfa 'catch 22' yn bodoli; efallai bydd awdurdod lleol eisiau ymestyn trwyddedu gan ei fod wedi bod yn llwyddiannus ynghylch delio â safonau HMO a rheolaeth wael ond os yw materion wedi gwella a yw'r meini prawf cymhwys ar gyfer trwyddedu ychwanegol yn cael eu bodloni o hyd? Roedd rhai awdurdodau'n poeni, lle mae'r system wedi bod yn llwyddiannus oherwydd sylw agos i safonau rheoli ac eiddo sy'n hanfodol i'r broses drwyddedu, unwaith na weithredir y craffu sy'n ofynnol o fewn y system, byddai'r sefyllfa'n dychwelyd i'r problemau blaenorol a byddai rheolaeth aneffeithiol yn digwydd.

4.28 Gellir dadlau nad yw'r angen i fodloni meini prawf, lle, trwy ddiffiniad, mae'n rhaid arddangos bod problemau arwyddocaol yn bodoli ac ymhellach mae'n rhaid gwneud ymdrech sylweddol (gan gymryd amser sylweddol wrth gwrs) i sicrhau tystiolaeth gadarn o'r fath broblemau, yn ymagwedd adeiladol. Mae'r system drwyddedu'n faich, ond un sy'n orfodol mewn rhai achosion ac sy'n gymwys i dai lle gellir arddangos bod y tebygolrwydd o broblemau i breswylwyr o fewn annedd ac yn y gymdogaeth ill dau yn fwy. Dangosodd yr ymatebion a gafwyd mewn cyfweiliadau strwythuredig yn glir bod y tebygolrwydd o broblemau i breswylwyr cynddogol yn fwy mewn ardaloedd crynhoad a bod trwyddedu'n helpu i yrru safonau i fyny a gwella rheolaeth.

4.29 Awgrymodd un o'r awdurdodau y gallai trwyddedu fod yn gymwys i bob HMO heb ystyried y math a'r lleoliad. Fodd bynnag, yn y Grŵp Llywio a'r Grwpiau Ffocws fel ei gilydd, gwrthasafwyd hyn gan awdurdodau eraill, yn arbennig y rhai hynny â niferoedd uchel o HMOs oherwydd y baich ychwanegol ar adnoddau. Hefyd mae'n debygol yr ystyrid bod hyn yn anghymesur, yn bennaf gan sefydliadau'r landlordiaid. Fel gyda'r mater o ganiatâd cynllunio, gellid argymhell ymagwedd a dargedir, ond gyda throthwy llai beichus. Gallai mabwysiadu trothwy crynhoad fod yn un opsiwn syml; ar ben tystiolaeth oddi wrth gyfweiliadau strwythuredig mae tystiolaeth allanol sylweddol bod pryderon gan y gymuned leol yn cynyddu ar ôl i aelwydydd HMO godi'n uwch na 10%. Ynghylch dibenion cynllunio, mae'n hawdd i awdurdod lleol

¹⁶⁴ Regas, R (Ar gais) v Bwrdeistref Llundain Enfield [2014] EWHC 4173 Gwein

ddarganfod y niferoedd o HMOs mewn lleoliad trwy gyfeirio at gofnodion treth gyngor, trwyddedu a gorfodi.

- 4.30 Yn y Grwpiau Ffocws, awgrymwyd ymagwedd 'groesiad'; gallai mabwysiadu gan awdurdod lleol gael ei ysbarduno naill ai gan fynd heibio i grynhoad trothwy a/neu drwy gyfeirio at dystiolaeth o amodau/rheolaeth wael.

Newidiadau Posibl i'r Fframwaith Rheoleiddiol

- 4.31 Mae'r astudiaeth yn awgrymu bod pryderon yn bodoli ynghylch y fframwaith deddfwriaethol presennol ar gyfer trwyddedu ychwanegol, yn arbennig ynghylch y meini prawf ar gyfer mabwysiadu a hyd y trwyddedu ychwanegol lle mae niferoedd sylweddol o HMOs perthnasol.
- 4.32 Felly, argymhellir nifer o opsiynau i'w hystyried. Nodir unwaith eto nad yw'r astudiaeth wedi gwneud gwerthusiad manwl a meintiol o effeithlonedd trwyddedu ychwanegol ac nid yw ymarfer 'gwerth am arian' wedi cael ei gynnal oherwydd y rhesymau a eglurir ym mharagraff 4.23, ac efallai bydd Llywodraeth Cymru yn dymuno ystyried y materion hyn yn fanylach wrth ystyried unrhyw un o'r opsiynau isod. Mae'r opsiynau amrywiol sy'n agored, nad ydynt yn gyd-gyfngol, yn cynnwys:

(i) Cynnal y status quo

- 4.33 Ni fyddai'r opsiwn hwn yn delio naill ai â'r meini prawf ar gyfer mabwysiadu na hyd y cynllun. Bydd rhaid i awdurdodau lleol ddal i adolygu eu cynllun bob 5 mlynedd, gan ddefnyddio adnoddau sylweddol er mwyn darparu cyfiawnhad digonol pam eu bod yn parhau'r cynllun. Byddai awdurdodau lleol yn dal i fod mewn perygl o wynebu Adolygiad Barnwrol ynghylch y penderfyniad hwnnw.
- 4.34 Er mwyn galluogi i'r cynllun gael ei adnewyddu, byddai'n rhaid i'r awdurdod lleol ddangos bod cyfran sylweddol o'r math perthnasol o HMO yn yr ardal gyfan neu benodedig o'u dosbarth yn cael "eu rheoli'n ddigon aneffeithiol eu bod yn achosi, neu eu bod yn debygol o achosi, un neu'n fwy o broblemau neilltuoel naill ai i'r rhai hynny sy'n byw yn yr HMOs neu i'r cyhoedd"¹⁶⁵.
- 4.35 Os yw'r cynllun presennol wedi gwella cyflwr a rheolaeth HMOs yn yr ardal yn sylweddol, ond mae'r awdurdod lleol yn ystyried y byddai methu ag adnewyddu'r cynllun trwyddedu ychwanegol yn golygu bod yr ardal yn gwaethygu neu y byddai'r problemau'n dal i fodoli, fel nad yw nod sylfaenol y cynllun wedi'i chyflawni'n llawn, yna mae'n rhoi'r awdurdod lleol mewn perygl o wynebu her, os yw adnewyddu'n digwydd.

(ii) Ymestyn oes hwyaf dynodiad y tu hwnt i 5 mlynedd

- 4.36 Roedd yn amlwg bod y mwyafrif o awdurdodau ffocws ac awdurdodau nad ydynt yn rhai ffocws yn ystyried bod 5 mlynedd yn annigonol i alluogi i ddatrysiad hirdymor effeithiol gael ei weithredu ar gyfer unrhyw ardal benodol. Mae'n rhaid i unrhyw bolisi ymyrraeth gael digon o adnoddau a chael ei gynnal yn y tymor hwy er mwyn bod yn effeithiol. Roedd awdurdodau lleol yn ystyried y byddai cyfnod trwyddedu hwy o 10 mlynedd yn fwy priodol. Roedd hyn yn arbennig o berthnasol i Gyngor Dinas Caerdydd sydd â niferoedd sylweddol iawn o HMOs. Hefyd byddai cyfnod hwy yn osgoi'r ymrwymiad mawr o adnoddau awdurdodau lleol a fyddai'n ofynnol i ddarparu tystiolaeth ar gyfer adnewyddu.
- 4.37 Ni chefnogwyd y syniad o gynllun amhendiant mewn ymatebion i ymgynghoriad a dylai'r cynllun fod yn amodol ar adolygiad cyfnodol er mwyn sicrhau ei fod yn dal yn briodol ar gyfer yr ardal.

¹⁶⁵ Adran 56 (2), Deddf Tai 2004

- 4.38 Fel gyda'r fframwaith cyfreithiol presennol, byddai hawl gan awdurdod lleol i ddirymu'r dynodiad, os oeddent yn ystyried ei fod yn briodol i wneud hynny, yn amodol ar gydymffurfio â gofynion ynghylch cyhoeddusrwydd¹⁶⁶

(iii) Ymlacio'r meini prawf ar gyfer dynodi ardal (er enghraifft seilio dynodiad ar dystiolaeth wrthrychol o gynhad HMOs megis canrannau trothwy)

- 4.39 Fel yr awgrymir uchod (paragraff 4.34) ymddengys fod y meini prawf presennol ar gyfer mabwysiadu'n gyfarwyddol iawn ac mae'n golygu bod rhaid i awdurdodau lleol ymrwymo adnoddau sylweddol er mwyn lleihau'r risg o her. Yn ychwanegol, mae'n rhaid i awdurdodau lleol arddangos bod problem wedi codi cyn gallu cymryd camau i ddelio â'r broblem, sy'n ymddangos yn wrthgynhyrchiol.
- 4.40 Efallai bydd ail-ddynodi cynllun trwyddedu ychwanegol yn anodd o gofio'r meini prawf presennol ar y sail y gallai cyfran o'r problemau a gododd wedi'u trafod yn ystod y cyfnod cychwynnol hwnnw.
- 4.41 Mae tystiolaeth glir gan astudiaethau blaenorol¹⁶⁷ a'r astudiaeth hon bod crynoddau mawr o HMOs yn cael effaith sylweddol ar y gymuned. Felly, efallai bydd yn briodol i ystyried a ellid defnyddio trothwy canran syml o HMOs mewn unrhyw ardal benodol, fel dirprwy er mwyn dynodi ardal drwyddedu ychwanegol. Gellid seilio hyn ar ystadegau a ddelir yn lleol (gan gynnwys cofnodion treth gyngor) neu ar ddata Cyfrifiad Y Swyddfa Ystadegau Gwladol (Ardaloedd Cynnyrch) gan ddefnyddio data megis aelwydydd aml-berson. Fel y trafodwyd ym Mhennod 3, defnyddir trothwyon eisoes gan nifer o awdurdodau lleol wrth osod polisïau mewn cyfarwyddyd cynllunio atodol ac wrth benderfynu ceisiadau unigol¹⁶⁸. Defnyddiwyd cyfran o 10% o aelwydydd HMO mewn rhai polisïau cynllunio fel meincnod ar gyfer effaith sylweddol ar gymunedau
- 4.42 Dangosodd data'r Cyfrifiad ar gyfer Cymru bod yr unig wardiau lle'r oedd y ganran o aelwydydd aml-berson yn 10% neu'n uwch yn y chwe awdurdod ffocws¹⁶⁹. Roedd yr unig wardiau lle mae'r ganran yn 5% neu'n uwch yn y chwe awdurdod ffocws a Chasnewydd hefyd (3 ward), Sir Fflint (1 ward) ac Ynys Môn (1 ward). Gellid rhoi ystyriaeth bellach i'r mater o osod y trothwy ysbarduno (er enghraifft 5% mewn ardal gyfyng iawn) ond awgrymir 10%.
- 4.43 Byddai'r ymagwedd hon yn addas dim ond lle'r oedd awdurdod lleol eisiau dynodi rhan o'u hardal fel cynllun trwyddedu ychwanegol. Byddai'n anodd mynd heibio i'r fath drothwy ysbarduno ar gyfer ardal gyfan awdurdod lleol.
- 4.44 Ar ben defnyddio trothwyon, awgrymir y byddai'r meini prawf presennol yn cael eu cadw hefyd; byddai awdurdod lleol yn dal i gael yr opsiwn i ddynodi ardal ar sail tystiolaeth o reolaeth aneffeithiol o HMOs er y gellid drafftio'r meini prawf mewn ffordd symlach, er enghraifft, trwy gyfeirio'n uniongyrchol at dystiolaeth o amodau anfodddhaol yn yr eiddo (megis peryglon HHSRS) a materion penodol sy'n effeithio ar y gymdogaeth, er enghraifft, sŵn, croniadau o sbwriel, ymddygiad gwrthgymdeithasol cyffredinol ac ati.
- 4.45 Yn y ddau achos, dylid cadw mecanwaith ymgynghori er y byddai'r cyfle i herio trwy adolygiad barnwrol yn cael ei leihau'n sylweddol gyda'r ymagwedd drothwy ac o bosibl gyda meini prawf a ddiffinnir yn fwy gwrthrychol ynghylch rheolaeth aneffeithiol.

¹⁶⁶ Adran 60 (4), Deddf Tai 2004

¹⁶⁷ Er enghraifft Casglu Tystiolaeth - Tai Amlfeddiannaeth ac Ymatebion Cynllunio posibl, CLG 2008 (ECOTEC)

¹⁶⁸ Gweler paragraffau 3.72 ymlaen

¹⁶⁹ Gweler paragraff ## (pennod 3)

(iv) Ymestyn y system drwyddedu orfodol y tu hwnt i'r meini prawf cyfredol yn seiliedig ar uchder lloriau a meddiannaeth i grŵp ehangach o HMOs neu'r holl HMOs

- 4.46 Mae gan yr ymagwedd hon y budd gweinyddol o osgoi unrhyw feini prawf cymhwyso i'w mabwysiadu ond gallai osod baich sylweddol iawn ar awdurdodau lleol lle mae niferoedd uchel o HMOs, megis Caerdydd.
- 4.47 Mae'n amlwg y byddai'n cael ei ddadlau nad yw'r ymagwedd hon yn briodol. Mae gan drwyddedu oblygiadau ar gyfer landlordiaid ynghylch colled, adnoddau ac amser. Mae trwyddedu wedi bod yn fuddiol ynghylch gyrru safonau i fyny a gwella rheolaeth ac mae'n amlwg ei fod yn briodol mewn llawer o achosion, ond nid felly mewn eraill.
- 4.48 A derbyn y pryderon posibl, nid argymhellir yr ymagwedd hon.

(v) Gorchymynion Rheoli

- 4.49 Mae gorchymyn rheoli'n fodd a ddefnyddir gan awdurdod lleol i gymryd cyfrifoldeb am reoli HMO. Yn fwyaf cyffredin, gwneir gorchymyn rheoli gan fod yr awdurdod lleol yn ystyried nad oes unrhyw bosibilrwydd rhesymol y bydd yn gallu rhoi trwydded ar gyfer yr eiddo.
- 4.50 Effaith gyffredinol gorchymyn rheoli yw bod yr awdurdod lleol yn cymryd rheolaeth ar yr eiddo, er nad ydynt yn cael unrhyw fuddiant cyfreithiol ynddo Mae tenantiaethau a thrwyddedau presennol yn rhwymol ar yr awdurdod lleol ac, o dan rai amgylchiadau, gall yr awdurdod lleol roi tenantiaethau neu drwyddedau.¹⁷⁰
- 4.51 Mae dau fath o orchymyn rheoli: dros dro a therfynol. Mae gorchymyn dros dro'n parhau am 12 mis. Mae pwrpas gorchymyn dros dro'n ddeublyg:
- (i) sicrhau y cymerir unrhyw gamau uniongyrchol mae'r awdurdod lleol yn ystyried bod eu hangen er mwyn diogelu iechyd, diogelwch a lles personau sy'n byw yn y tŷ, neu bersonau sydd ag ystad neu fuddiant yn y cyffiniau; a
 - (ii) sicrhau y cymerir unrhyw gamau priodol eraill gyda golwg ar reoli'r tŷ yn iawn (yn bennaf amodau tai gwael ond mae'n eu galluogi i geisio sicrhau y rheolir ymddygiad preswylwyr yn iawn) wrth aros i roi trwydded neu wneud gorchymyn rholi terfynol.
- 4.52 Mae gorchymyn terfynol yn parhau am uchafswm o 5 mlynedd. Mae'n rhaid ei wneud at ddiben sicrhau bod y tŷ'n cael ei reoli'n briodol ar sylfaen tymor hwy yn unol â'r cynllun rheoli a gynhwysir yn y gorchymyn¹⁷¹.
- 4.53 Gall y broses o reoli'r HMO yn ystod cyfnod y gorchymyn fod yn anodd iawn mewn gwirionedd; bydd yr eiddo wedi mynd yn amodol ar y gorchymyn oherwydd pryderon ynghylch ei reoli. Yn aml mae awdurdodau lleol yn contractio'r gwaith i asiantau arbenigol, fel arfer landlordiaid cymdeithasol. Mae Deddf Tai 2004 yn mynnu bod unrhyw warged ar ôl gwariant yn cael ei dalu i'r landlord¹⁷². Yn y cyfweiliadau strwythuredig gyda'r awdurdodau ffocws a'r awdurdodau Seisnig fel ei gilydd, roedd yn amlwg bod nifer o swyddogion awdurdod lleol o'r farn y dylai unrhyw warged gael ei gadw gan yr awdurdod lleol (yn ddelfrydol, wedi'i glustnodi at ddibenion tai) a chefnogwyd hyn mewn cyfarfodydd Grŵp Ffocws.
- 4.54 Ar ddiwedd cyfnod gorchymyn, dychwelir yr eiddo i'r landlord a bydd yr eiddo wedi'i ddwyn i gyflwr llawer gwell o ganlyniad i reolaeth yr awdurdod lleol; oherwydd hynny byddai'n ymddangos yn rhesymol y dylai'r

¹⁷⁰ Rhan 4, Deddf Tai 2004

¹⁷¹ Adran 119, Deddf Tai 2004

¹⁷² Adran 110 a 119, Deddf Tai 2004

awdurdod lleol gadw budd unrhyw waged ar ben costau rheoli a gyflawnir gan reolaeth fwy effeithiol. Gellid dadlau y byddai rhoi unrhyw waged i'r landlord a oedd yn gyfrifol am y problemau rheoli gwreiddiol yn lleihau'r cymhelliad i ganiatáu i eiddo ddirywio i'r fath raddau nes bod gorchymyn yn ofynnol. Dangosodd yr holl awdurdodau lleol yn glir na wneir y fath orchmynion ar chwarae bach oherwydd y problemau sylweddol mae'r awdurdod lleol yn eu derbyn fel arfer; yn gyffredinol maent yn cael eu defnyddio pan fetha popeth arall.

- 4.55 Fel gwrthddadl, gellid dweud y gallai awdurdod lleol geisio manteisio i'r eithaf ar gyfnod gorchymyn er mwyn cynhyrchu incwm; mae'n fater o farn, ond mae problemau ymarferol sylweddol ynghylch rheoli'r fath dai. Gellid cynnwys mecanwaith apelio at y Tribiwnlys Eiddo Preswyl¹⁷³ er mwyn gwarchod yn erbyn ymddygiad afresymol gan awdurdod lleol.
- 4.56 Ysgwyddir y costau o wneud Gorchmynion Rheoli Dros Dro, sydd yn aml yn defnyddio llawer o adnoddau, gan yr awdurdod lleol ac ni ellir eu hadennill oddi wrth y landlord. Byddai'n briodol a theg i'r awdurdod lleol allu adennill eu holl gostau wrth wneud y fath gais. Byddai hyn yn unol â'r egwyddor 'y llygrwr sy'n talu'.
- 4.57 Yn ychwanegol, byddai'n briodol i wariant yr awdurdod lleol drwy Orchymyn Dros Dro neu Orchymyn Terfynol fod yn bridiant cyfreithiol, a fyddai'n bridiant tir lleol ar ôl cwblhau'r gwaith. Ar hyn o bryd, mae'r pridiant dim ond yn dod i rym ar ddyddiad terfynu'r gorchymyn. Bydd hyn yn darparu mwy o allu i'r awdurdod lleol i adennill eu harian â blaenoriaeth dros unrhyw forgeisi¹⁷⁴.

Rheoliadau Rheoli a Gorfodi Amodau Trwydded HMO

Y Fframwaith Cyfreithiol

- 4.58 Mae'r Rheoliadau Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Cymru) 2006 yn perthyn i HMOs yng Nghymru ond nid ydynt yn perthyn i flociau o fflatiau addasedig a ddiffinir fel HMOs o ganlyniad i Adran 257 (a257) Deddf Tai 2004. Cyflwynwyd Rheoliadau Trwyddedu a Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Darpariaethau Ychwanegol) (Cymru) 2007, er mwyn cwmpasu HMOs a257 ac er mwyn canolbwyntio'n bennaf ar rannau cyffredin.

Mae'r Rheoliadau'n gosod dyletswyddau ar berson sy'n rheoli HMO ynghylch:

Rheoliad 3: Darparu gwybodaeth i feddianwyr

Rheoliad 4: Cymryd mesurau diogelwch, gan gynnwys mesurau ynghylch diogelwch tân

Rheoliad 5: Cynnal y cyflenwad dŵr a draenio

Rheoliad 6: Cyflenwi a chynnal gwasanaethau nwy a thrydan, gan gynnwys archwiliadau rheolaidd

Rheoliad 7: Cynnal rhannau cyffredin, gosodiadau, ffitiadau ac offer

Rheoliad 8: Cynnal llety preswyl

Rheoliad 9: Darparu cyfleusterau ar gyfer gwaredu gwastraff

Rheoliad 10: Dyletswyddau meddianwyr HMO i gydweithredu neu at ddiben sicrhau y gall y person sy'n rheoli'r HMO gynnal y dyletswyddau a osodir ar y rheolwr gan y Rheoliadau'n effeithiol.

¹⁷³ Yn Lloegr, mae'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl wedi'i ddisodli gan y Tribiwnlys Haen-gyntaf (Siambr Eiddo)

¹⁷⁴ Adran 129 (7) i (10), Deddf Tai 2004

- 4.59 Yn aml, mae un o'r prif bryderon a ddaw o'r gymuned leol yn perthyn i olwg allanol gwael yr eiddo. Mae Rheoliad 7 (4) yn mynnu bod y rheolwr yn sicrhau:

- (a) cynhelir tai allan, iardiau a blaengyrtiau a ddefnyddir yn gyffredin gan ddwy aelwyd neu'n fwy sy'n byw y tu mewn i'r HMO yn weithredol, mewn cyflwr glân a chyflwr da; a
- (b) chedwir unrhyw ardd sy'n perthyn i'r HMO mewn cyflwr diogel a thaclus; a
- (c) cedwir a chynhelir waliau terfyn, ffensiau a rheiliau (gan gynnwys unrhyw reiliau yn ardal yr islawr), cyn belled â'u bod yn perthyn i'r HMO, mewn cyflwr da a diogel fel nad ydynt yn cyflwyno perygl i feddianwyr.

- 4.60 Un opsiwn fyddai ymestyn y Rheoliadau Rheoli i gwmpasu golwg allanol yr eiddo er mwyn sicrhau y'i cynhelir a'i fod mewn cyflwr addurnol da. Byddai hyn yn rhoi modd syml i'r awdurdod lleol i ddelio â phryder cyffredin i gymdogion ar adeg archwiliad.

- 4.61 Pan gyhoeddir trwydded naill ai o dan y system orfodol neu'r system ychwanegol, gall gynnwys y fath amodau mae'r awdurdod lleol yn ystyried eu bod yn briodol ar gyfer rheoleiddio pob un neu unrhyw un o'r dilynol:

- » Rheoli, defnyddio a meddiannu'r tŷ dan sylw; ac
- » Ei gyflwr a'i gynnwys.

- 4.62 Gall yr amodau hynny fod yn orfodol eu natur fel y cyflwynir yn Atodlen 4, Deddf Tai 2004 neu yn ôl disgrisiwn fel y cyflwynir yn Atodlen 67 (2) (a) i (f).

Amodau Gorfodol

- » Maent yn galw ar ddeiliad y drwydded i gyflwyno tystysgrif diogelwch nwy i'r awdurdod lleol yn flynyddol i'w harchwilio, wedi'i chael o fewn y 12 mis diwethaf;
- » Cadw offer trydanol a dodrefn a ddarperir mewn cyflwr diogel;
- » Cyflenwi, ar gais, ddatganiad ynghylch diogelwch y fath offer a dodrefn;
- » Sicrhau y gosodir larymau mwg a'u cadw mewn cyflwr gweithredol da;
- » Cyflenwi, ar gais, ddatganiad ynghylch cyflwr a safle'r fath larymau;
- » Amod yn galw ar ddeiliad y drwydded i gyflenwi datganiad ysgrifenedig i feddianwyr y tŷ o'r telerau maent yn ei feddiannu arnynt

Amodau yn ôl Disgrisiwn

- » Amodau'n gosod cyfyngiadau neu waharddiadau ar ddefnydd neu feddiannaeth rhannu neilltuol o'r tŷ gan bersonau sy'n ei feddiannu neu'n ymweld ag ef;
- » Amodau'n mynnu y cymerir camau rhesymol ac ymarferol i atal neu leihau ymddygiad gwrthgymdeithasol gan bersonau sy'n meddiannu neu'n ymweld â'r tŷ;
- » Amodau'n mynnu y trefnir bod cyfleusterau ac offer ar gael yn y tŷ at ddiben diwallu safonau a ragnodir o dan adran 65;
- » Amodau'n mynnu bod y fath gyfleusterau ac offer yn cael eu cadw mewn cyflwr da ac mewn cyflwr gweithredol priodol;
- » Amodau'n mynnu, yn achos sefyllfa lle mae angen unrhyw waith er mwyn trefnu bod unrhyw gyfleusterau neu offer o'r fath ar gael neu er mwyn diwallu unrhyw safonau o'r fath, bod y

gwaith yn cael ei wneud o fewn y fath gyfnod neu gyfnodau y gellir eu pennu yn, neu a benderfynir o dan, y drwydded;

- » Amodau'n mynnu bod deiliad y drwydded neu reolwr y tŷ yn mynychu cyrsiau hyfforddi mewn cysylltiad ag unrhyw god ymarfer cymwys a gymeradwyir o dan Adran 233.

4.63 Ar hyn o bryd, cyfyngir gorfodi ynghylch toriadau ar amodau trwydded¹⁷⁵ a Rheoliadau Rheoli HMO fel ei gilydd ¹⁷⁶ i erlyniad (mae'r ddirwy uchaf yn £5,000 ar hyn o bryd yn y ddau achos). Mae defnyddio erlyniadau'n gosod galw sylweddol ar adnoddau awdurdodau lleol. O ganlyniad, yn aml cyfyngir erlyniadau i'r troseddau mwy difrifol lle mae'n amlwg bod y dystiolaeth yn diwallu'r prawf lles y cyhoedd. Hefyd mae awdurdodau lleol yn ofalus i beidio â dilyn achosion lle mae risg y gallai'r llysoedd ystyried eu bod yn ddibwys eu natur. Yn ychwanegol, yn aml rhwystrir awdurdodau lleol rhag cychwyn erlyniadau oherwydd lefel isel y dirwyon a ddyfarnir gan lysoedd yr ynadon.

4.64 O ganlyniad, mae troseddau lefel is neu lai difrifol yn tueddu i beidio â chael eu herlyn, a'r unig opsiwn sydd ar gael i'r awdurdod lleol yw ymagwedd anffurfiol, sydd yn aml yn golygu na ddatrysir y problemau. Dangosodd y cyfweiliadau strwythuredig gydag awdurdodau ffocws a'r awdurdodau Seisnig fel ei gilydd bod llawer o awdurdodau'n bryderus ynghylch y newid yn y fframwaith rheoleiddio yn dilyn Deddf Tai 2004. O dan Ddeddf Tai 1985 (fel y'i diwygiwyd), roedd yn bosibl i awdurdod lleol gyflwyno hysbysiad rheoli ynghylch toriadau ar Reoliadau Rheoli Roedd methu â chydymffurfio â thelerau'r hysbysiad yn dramgwydd troseddol. Yn ychwanegol, roedd gan yr awdurdod lleol yr opsiwn i ymgymryd â'r gwaith os nas gwnaed gan y landlord ac adennill y costau gan y parti perthnasol.

4.65 Dangosodd y cyfweiliadau strwythuredig bod awdurdodau lleol ar y cyfan yn cefnogi ailgyflwyno'r system o hysbysiadau ar gyfer toriadau ar y Rheoliadau Rheoli, a fyddai'n golygu bod y broses o orfodi er mwyn delio â thoriadau cyfyngedig ond cyson o'r Rheoliadau Rheoli'n fwy effeithiol. Cymeradwywyd y barnau hyn yn y cyfarfodydd Grŵp Ffocws.

4.66 Yn arbennig, roedd y defnydd posibl o hysbysiadau cosb benodedig (FPNs) yn well gan lawer o gyfweledigion. Mae'r defnydd o FPNs wedi dod yn ehangach yn arbennig mewn deddfwriaeth amgylcheddol fel ffordd o ddangos bod troseddwy'r lefel is yn effeithio ar fywydau pobl a gellir defnyddio sancsiynau priodol gyda throseddwy'r. Maent yn tueddu i gael eu cyhoeddi dan amgylchiadau lle, am ystod o resymau, gallai awdurdod lleol fod yn anfodlon ymgymryd ag erlyniad llawn. Fodd bynnag, mae'n rhaid cofio bod angen eu cyhoeddi o fewn fframwaith sy'n rhagdybio y caiff troseddwy'r eu herlyn, os byddant yn dewis peidio â thalu'r hysbysiad cosb benodedig sydd wedi'i gynnig iddynt. Mae hawl i dderbynnydd geisio dyfarnu fel dewis arall yn lle talu (mewn gwirionedd yn fecanwaith apelio) yn rhan hanfodol o'r broses FPN.

4.67 Ar ben y problemau ynghylch gorfodi y soniwyd amdanynt uchod, hefyd mae nifer o bryderon technegol ynghylch darpariaethau yn Deddf Tai 2004 sy'n perthyn i waith a wneir os nas gwnaed gan y landlord ac adennill treuliau. Os digwydd na fydd Llywodraeth Cymru'n adolygu unrhyw ddeddfwriaeth tai sylfaenol sy'n perthyn i orfodi tai, yna argymhellir y dylid ystyried pwyntiau (i) i (iii) ym mharagraff 4.69 isod.

Newidiadau Posibl i'r Fframwaith Rheoleiddiol

4.68 Mae'r argymhellion isod yn cyflwyno newidiadau posibl i'r fframwaith rheoleiddiol:

- (i) Ailgyflwyno hysbysiadau ar gyfer toriadau ar Reoliadau Rheoli â'r pŵer i wneud gwaith os nas gwnaed gan y perchennog. Ystyriwyd y byddai cyflwyno hysbysiad yn fwy

¹⁷⁵ Adran 72 (3), Deddf Tai 2004

¹⁷⁶ Adran 234 (3), Deddf Tai 2004

tebygol o arwain at ymateb mwy positif gan y landlord o gymharu â'r bygythiad o erlyniad am doriad ar y rheoliadau.

- (ii) Cyflwynwyd hysbysiadau cosb benodedig fel opsiwn ychwanegol mewn nifer o systemau gorfodi eraill gan awdurdodau lleol, gan gynnwys Deddf Tai (Cymru) 2014. Byddai cyflwyno hysbysiadau cosb benodedig ar gyfer toriadau ar y Rheoliadau Rheoli ac amodau trwydded fel ei gilydd yn caniatáu i awdurdodau lleol ddelio â throseddau mewn modd cost-ffeithiol ac effeithlon, tra'n cyfyngu ar lefel y gosb ar gyfer unrhyw landlord neu reolwr.
- (iii) Mae'r Rheoliadau Rheoli hefyd yn gosod dyletswyddau ar feddianwyr HMO at ddiben sicrhau y gall y person sy'n ei reoli gynnal y dyletswyddau a osodir ar y rheolwr gan y Rheoliadau hyn yn effeithiol¹⁷⁷. Os cânt eu cyflwyno, gellid cyhoeddi hysbysiadau cosb benodedig i feddianwyr lle mae tystiolaeth o gamarfer cyson.
- (iv) Yn unol â'r ddarpariaeth gyffredinol o dan a49 Deddf Tai 2004, os cyflwynir y pŵer i gyflwyno hysbysiad am dorri ar y Rheoliadau Rheoli, argymhellir y dylai awdurdod lleol gael y pŵer i godi ffi resymol am gyflwyno'r fath hysbysiad.

^{4.69} Ni thrafodwyd yr argymhellion isod yn uniongyrchol yn y cyfweiliadau strwythuredig ond maent yn ymwneud â chyfeiriadau a wnaed mewn cyfweiliadau ynghylch anawsterau technegol a brofwyd gan ymarferwyr gwasanaethau tai mewn perthynas â diffygion amlwg yn Neddf Tai 2004. Os diwygir y ddeddfwriaeth sylfaenol, argymhellir y dylid ystyried y materion canlynol:

- (i) Trwy gydol Deddf Tai 2004, cyfeirir at "bridiant ar y safle" yn unig. Er enghraifft a50, Adennill Pridiant (pŵer i godi tâl am gamau gorfodi penodol) neu ymgymryd â gwaith os nas gwnaed gan y landlord mewn cysylltiad â Hysbysiad Gwella ac adennill treuliau yn unol â Rhan 3 Atodlen 3 Deddf Tai 2004. Mae'n rhaid dibynnu ar gyfraith achosion¹⁷⁸ er mwyn cefnogi'r farn bod unrhyw bridiant o'r fath yn cymryd blaenoriaeth dros unrhyw forgais neu fuddiant arall. Byddai'n fuddiol pe byddai'r Ddeddf Tai'n cael ei diwygio er mwyn datgan yn benodol bod unrhyw swm, tan y'i hadnillir, yn bridiant ar y safle ac ar bob ystad a buddiant ynddo, fel sy'n wir mewn cysylltiad â Deddf Adeiladu 1984 a Deddf Atal Niwed gan Blâu1949. Fodd bynnag, byddai'n briodol i ddarparu gweithdrefn archebu ffurfiol â hawl apelio er mwyn sicrhau y diogelir hawliau'r person sydd â rheolaeth neu'r rheolwr. Byddai hyn yn unol â'r weithdrefn bresennol lle mae'r awdurdod lleol wedi ymgymryd â gwaith a wneir os nas gwnaed gan y landlord mewn cysylltiad â hysbysiad gwella¹⁷⁹.
- (ii) Yn ychwanegol, argymhellir bod y warant i awdurdodi mynediad o dan Adran 240, Deddf Tai 2004 yn cael ei hymestyn i alluogi'r awdurdod lleol i ymgymryd â gwaith a wneir os nas gwnaed gan y landlord mewn cysylltiad â hysbysiad gwella ac i ymgymryd â gwaith a wneir os nas gwnaed gan y landlord mewn cysylltiad ag unrhyw hysbysiad rheoli, pe byddent yn cael eu cyflwyno.
- (iii) Dylid adolygu gofynion hysbysiadau Adran 239, Deddf Tai 2004 (sydd yn gyffredinol yn gofyn am rybudd o 24 awr i berchnogion a phreswylwyr) er mwyn cymryd i ystyriaeth briodol amgylchiadau lle gallai fod angen camau argyfwng neu, er enghraifft, lle mae awdurdod lleol yn ymchwilio i berygl difrifol o dân neu orlenwi difrifol.

¹⁷⁷ Rheoliad 10, Rheoliadau Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Cymru)2006

¹⁷⁸ Bristol Corporation – v – Virgin [1928] 2.K.B.622, Cyngor Bwrdeistref Paddington – v – Finucane [1928] Ch567 a Chyngor Dinas Westminster – v – Haymarket Publishing Ltd [1981] 2 ALL ER 555

¹⁷⁹ Atodlen 3, Rhan 3, Deddf Tai 2004

Codi tâl am Gasglu a Gwaredu Gwastraff

Gwastraff Ychwanegol mewn HMOs

- 4.70 Cododd y cwestiwn o gasglu gwastraff mewn HMOs drosodd a thro yn ystod cyfweiliadau strwythuredig gydag awdurdodau ffocws a'r awdurdodau nad ydynt yn rhai Cymreig ill dau. Fe wnaeth yr awdurdodau ffocws a'r awdurdodau nad ydynt yn rhai Cymreig ddisgrifio anawsterau, o ran pentyrrau mawr pan gliriwyd safleoedd HMO myfyrwyr ar ddiwedd blynyddoedd academiaidd ac ynghylch casgliadau rheolaidd fel ei gilydd. Cyfeiriwyd yn aml at y ffaith bod myfyrwyr yn methu â rhoi biniau allan ar gyfer casgliadau ar y diwrnod priodol a dywedwyd yn aml bod aelwydydd myfyrwyr yn wael ynghylch diwallu gofynion ailgylchu.
- 4.71 Ystyrir y cwestiwn o arfer da i annog myfyrwyr (a phreswylwyr eraill mewn HMOs) i ailgylchu a rhoi biniau allan ar ddiwrnodau priodol ym Mhennod 5. Pwysleisiodd swyddogion Cyngor Gwynedd fod y sbwriel ychwanegol a gasglwyd (a'r anawsterau ychwanegol wrth sicrhau casglu) yn tynnu costau ychwanegol. Mae adroddiad¹⁸⁰ a wnaed gan Gyngor Dinas Abertawe wedi awgrymu mai cost darparu timau parhaol yn y ddwy ward â chrynhoad uchel o HMOs oedd oddeutu £130,000 y flwyddyn, sef pum gwaith yr adnodd nodweddiadol a ddyrennir i wardiau eraill. Amcangyfrifwyd bod costau ychwanegol pellach ar gyfer casgliadau sbwriel ac ailgylchu yn dod i £5,000 y flwyddyn, heb gynnwys costau gwaredu.
- 4.72 Eglurodd swyddogion Gwynedd fod rhai awdurdodau Seisnig wedi ceisio codi tâl ar awdurdodau am y gwastraff ychwanegol ar y sail y gellid ystyried bod HMOs yn safleoedd eiddo domestig a ddefnyddir wrth gynnal busnes' o fewn ystyr y Rheoliadau Gwastraff a Reolir (Cymru a Lloegr) 2012. Ysgrifennodd Gweinidogion Seisnig gyda DEFRA a DCLG at brif weithredwr pob awdurdod lleol ar 29 Gorffennaf 2013¹⁸¹ yn cynghori'n glir nad oedd ffioedd ychwanegol yn briodol. Nis bwriadwyd y rheoliadau i ganiatáu codi tâl fel hyn, a gallai'r fath daliadau 'greu cymhelliad ar gyfer 'tipio anghyfreithlon a llosgi yn yr iard gefn'.
- 4.73 Gwnaeth y gweinidogion yn glir, os na ddaethpwyd â'r arfer i ben, eu bod yn fodlon diwygio deddfwriaeth eilaidd fel bo angen. Hefyd fe wnaethant gyfeirio at y posibilrwydd y byddai her gyfreithiol ynghylch camau gweithredu gan awdurdodau lleol, cwynion wrth yr Ombwdsmon Llywodraeth Leol a chwynion wrth yr archwilydd ardal leoledig ynghylch codi tâl ultra vires. Fe wnaethant gynghori awdurdodau lleol i 'geisio gweithio'n adeiladol i hyrwyddo ailgylchu a rheolaeth gyfrifol o wastraff gan aelwydydd myfyrwyr'.
- 4.74 Gellir gwneud dadleuon y naill ffordd neu'r llall ynghylch a yw HMOs yn cynhyrchu gwastraff ychwanegol. Mae cynrychiolwyr landlordiaid yn dadlau na fydd pedwar preswilydd mewn HMO yn cynhyrchu mwy o wastraff na phedwar preswilydd mewn teulu Mewn rhai HMOs efallai fod nifer o dalwyr treth gyngor (er nad mewn HMOs myfyrwyr oherwydd eu hesemptiad). Eglurodd awdurdodau lleol yn y cyfweiliadau strwythuredig fod preswylwyr HMOs, hyd yn oed mewn tai a rennir gan fyfyrwyr, yn tueddu i ddilyn bywydau unigol gan gynhyrchu mwy o wastraff; cyfeiriwyd at gyfran uwch o gynhwysyddion prydau parod mewn nifer o gyfweiliadau. Cyflwynir costau meintioledig mewn adroddiad o Abertawe uchod ym mharagraff 4.71.



¹⁸⁰ HMOs yn Ninas Abertawe: Asesiad o'u Nifer, Math a Lleoliad ac Effeithiau Cymuned, Tîm Polisi Cynllunio 2014

¹⁸¹ www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/225657/20130711_CWRs_letter_to_LAs_template.pdf

- 4.75 Argymhellir bod Llywodraeth Cymru'n ystyried y broblem hon yn fanylach; roedd yn ymddangos o'r cyfweiliadau strwythuredig fod yr awdurdodau lleol yn tynnu costau ychwanegol gydag HMOs, yn arbennig mewn ardaloedd crynhoed. Os yw ymchwilio pellach yn cadarnhau bod hyn yn wir yna efallai bydd Llywodraeth Cymru'n dymuno ystyried gwelliant sy'n benodol i wlad i'r fframwaith rheoleiddio presennol fel y gall awdurdodau lleol adennill o leiaf rhan o'r gost ychwanegol (o bosibl dim ond mewn HMOs lle mae eithriad myfyrwyr i'r dreth gyngor yn perthyn) drwy daliadau rhesymol a chymesur. Mae'n amlwg y byddai angen i unrhyw newid o'r fath ymgorffori mecanwaith i herio taliadau afresymol. Cymeradwywyd y farn hon yn gyffredinol mewn cyfarfodydd Grŵp Ffocws.

Crynodeb o Argymhellion

Y System Drwyddedu, Rheoliadau Rheoli HMOs a Gorfodi

- 4.76 Mae'r pwyntiau isod yn cyflwyno argymhellion ar gyfer newid; dylid diwygio'r fframwaith rheoleiddio fel:
1. Gall awdurdod lleol ddynodi ardal fel ardal drwyddedu ychwanegol am gyfnod rhwng pump a deng mlynedd, gyda dirymu, os yn briodol, yn bosibl ar unrhyw adeg yn ystod y cyfnod.
 2. Dylai trothwy dynodi ardal drwyddedu ychwanegol barhau i gynnwys y meini prawf presennol yn ymwneud â phryderon yn codi o reoli aneffeithiol ond dylai hefyd gynnwys (mewn perthynas â rhan o'u hardal yn unig) maen prawf yn seiliedig ar gyfran yr eiddo a ddefnyddir fel HMOs yn fwy na throthwy rhagnodedig (argymhellir 10%). Yn y ddau achos, dylid cadw mecanwaith ymgynghori;
 3. Dylai awdurdod lleol allu adennill y costau o wneud Gorchymyn Rheoli Dros Dro.
 4. Pan fydd Gorchymyn Rheoli Dros Dro neu Orchymyn Rheoli Terfynol yn dod i ben a bydd gwarged ariannol yn weddill ar ôl talu'r costau, dylai'r awdurdod lleol allu cadw unrhyw waged o'r fath
 5. Dylid diwygio'r fframwaith rheoleiddio fel gall yr awdurdod lleol sicrhau pridiant statudol yn erbyn yr eiddo sy'n rhwymo pob ystad a buddiant ynghylch gwariant yn ystod oes Gorchymyn Rheoli Dros Dro neu Orchymyn Terfynol i gael effaith uniongyrchol ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau, nid wrth i'r gorchymyn ddod i ben.
 6. Mae'r Rheoliadau Rheoli HMOs yn cynnwys gofyniad i gadw mannau allanol eiddo mewn cyflwr da ac mewn cyflwr addurnol da.
 7. Mae gan awdurdod tai lleol y pŵer i gyflwyno hysbysiad ynghylch toriadau ar y Rheoliadau Rheoli HMOs â'r pŵer i wneud gwaith os nas gwneir gan y landlord; hefyd dylai'r awdurdod tai lleol gael y pŵer i erlyn am beidio â chydymffurfio.
 8. Mae gan awdurdod lleol y pŵer i gyhoeddi hysbysiadau cosb benodedig ynghylch toriadau ar Rheoliadau Rheoli HMOs ac amodau trwyddedu fel ei gilydd gan berchnogion a rheolwyr HMOs, a, lle mae'n briodol, achosion o breswylwyr yn torri Rheoliadau Rheoli HMOs.
 9. Os yw'r cyfle'n codi, ystyried diwygio'r materion a gyflwynir ym mhwyntiau (i) i (iii) ym mharagraff 4.69, i sicrhau'r canlynol:
 - (i) Lle bydd awdurdod lleol yn gosod pridiant ar eiddo i warchod rhag costau a ddaw i'w ran o ganlyniad i gamau gorfodi, bydd y pridiant yn cael blaenoriaeth dros unrhyw godwr morgais neu fuddiant arall (rhwymir pob ystâd a buddiant);

- (ii) Lle bydd angen hynny, gall awdurdod lleol wneud cais am warrant i gyflawni gwaith na wnaed yn dilyn camau gorfodi;
- (iii) Ni ddylai'r gofyniad i awdurdodau tai lleol roi rhybudd o 24 awr cyn archwiliadau statudol i berchnogion a phreswylwyr mewn perthynas â'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer tai lle bydd gweithredu brys yn angenrheidiol neu lle byddai rhoi rhybudd ymlaen llaw yn drech na'r diben o fynd i mewn i'r adeilad, er enghraifft, i asesu gorlenwi.

Codi tâl am Gasglu a Gwaredu Gwastraff

^{4.77} Argymhellir fod Llywodraeth Cymru:

10. Yn ymchwilio i'r costau sy'n gysylltiedig ag ailgylchu a chasglu gwastraff o HMOs ac,
11. Os yw hynny'n briodol, dylai ystyried addasu Rheoliadau Gwastraff a Reolir (Cymru a Lloegr) 2012 fel gall awdurdod lleol yng Nghymru adfer cyfran o gostau ychwanegol yn sgil HMOs trwy daliadau rhesymol a chymesur, a dylai'r rheoliadau diwygiedig ymgorffori mecanwaith i herio taliadau afresymol.

5. Arfer Da / Pecyn Cymorth

Mentrau Lefel y Stryd ac Enghreifftiau Eraill o Arferion Da

- 5.1 Roedd yn amlwg o'r cyfweiliadau strwythuredig bod awdurdodau lleol yng Nghymru a Lloegr fel ei gilydd, a oedd wedi profi problemau sylweddol a gododd o grynoadau HMO, wedi gweithio mewn partneriaeth gyda sefydliadau addysg uwch, Undebau Myfyrwyr a rhanddeiliaid eraill (gan gynnwys cymunedau lleol) er mwyn dod o hyd i ffyrdd o leddfu'r pryderon. Mewn sawl achos, roedd y rhain yn arloesol; roedd y defnydd cynyddol o'r cyfryngau cymdeithasol ar gyfer cyfathrebu effeithiol yn drawiadol.
- 5.2 Mae rhan fwyaf yr arfer y cyfeirir ato yn y rhan hon o'r adroddiad wedi'i dynnu o'r cyfweiliadau strwythuredig gydag awdurdodau Cymreig a'r rhai nad ydynt yn Gymreig fel ei gilydd. Fodd bynnag, mae gwybodaeth ar arfer da ar lefelau strategol a lleol ill dau wedi'i lledaenu'n eang, a chyfeirir hefyd at arloesi gan awdurdodau a sefydliadau addysg uwch nas cynhwysir yn y cyfweiliadau strwythuredig.
- 5.3 Bydd y pecyn cymorth i'w gyhoeddi gyda'r adroddiad hwn yn cyflwyno rhagor o wybodaeth ar faterion ynghylch arfer gorau.

Mentrau sy'n Perthyn i Fyfyrwyr

Llety Prifysgol a Strategaethau Tai

- 5.4 Mae nifer o astudiaethau wedi digwydd ers 2000¹⁸² yn amlygu'r rôl bwysig y gall Sefydliadau Addysg Uwch (HEIs) ei chwarae wrth helpu i leddfu'r effaith negyddol mae crynoadau uchel o HMOs yn ei chael ar y gymuned.
- 5.5 Yn 2006, cyhoeddodd Universities UK 'Myfyriwreiddio: ganllaw i gyfleoedd, heriau ac arfer'¹⁸³. Mae'r canllaw yn amlinellu'r materion allweddol a natur yr heriau a fe'i hanelir at HEIs ac awdurdodau lleol heblaw am rhanddeiliaid eraill gan gynnwys Undebau Myfyrwyr a grwpiau preswylwyr lleol.
- 5.6 Er mwyn bod yn effeithiol mae'n hanfodol bod awdurdodau lleol yn gweithio mewn partneriaeth gyda'u partneriaid HEI, ac i'r perwyl hwnnw, mae llawer wedi cynhyrchu Strategaethau Llety Prifysgol a Thai ar y cyd sy'n ategu'r strategaethau a gynhyrchir gan yr awdurdod lleol.

Strategaeth Llety Myfyrwyr Prifysgol Brighton 2010-2015 (Cyngor Brighton a Hove)

- 5.7 Mae Prifysgol Brighton yn cydnabod fod ganddi gyfrifoldeb mawr yn y ffordd mae ei myfyrwyr yn cael eu lletya yn y ddinas. Mae'r Brifysgol yn ceisio sicrhau bod y ddarpariaeth o lety myfyrwyr yn ddiogel ac yn cael ei rheoli'n dda a byddant yn dal i gymryd i ystyriaeth ac ymateb i bryderon rhanddeiliaid eraill, yn arbennig y cymunedau preswyl y darperir y math hwn o lety y tu mewn iddynt, drwy adolygiadau rheolaidd o'r Strategaeth Lety".
- 5.8 Prif amcanion Strategaeth Llety Myfyrwyr Prifysgol Brighton¹⁸⁴ yw:

¹⁸² The Nature and Impact of Student Demand on Housing [Natur ac Effaith Galw Myfyrwyr ar Dai], Rugg, Rhodes and Jones, Joseph Rowntree Foundation, 2000

¹⁸³ Mae 'Myfyriwreiddio': canllaw i gyfleoedd, heriau ac arfer, wedi'i gyhoeddi gan Universities UK mewn partneriaeth gyda'r Standing Conference of Principals [Cynhadledd Sefydlog Penaethiaid] (SCOP) ac ar y cyd â'r Adran Addysg a Sgiliau (DfES), Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog (ODPM) a'r Gymdeithas Llywodraeth Leol (LGA).

- » Gweithio mewn partneriaeth gyda landlordiaid, asiantau gosod a rhanddeiliaid eraill er mwyn sicrhau cyflenwad o dai rhent preifat o safon uchel ac a reolir yn dda ar gyfer myfyrwyr, ac integreiddio myfyrwyr yn effeithiol i mewn i gymdogaethau preswyl sefydledig.
- » Cwrdd â'r galw am leoedd gwely a reolir gan y brifysgol ar gyfer myfyrwyr trwy drefniadau partneriaeth gyda'r sector tai rhent preifat, trwy'r model Unihomes cyfredol o dai i fyfyrwyr.
- » Gweithio'n agos gyda rhanddeiliaid eraill er mwyn datblygu llety pwrpasol newydd ar gyfer myfyrwyr i ffwrdd oddi ar gymdogaethau presennol sydd â myfyrwyr, a pharhau â'r cynlluniau carlam ar gyfer ailwampio llety mae'r brifysgol yn berchen arno ac yn ei reoli.

5.9 Mae'r brifysgol yn monitro ac adolygu'r broses o weithredu'r Strategaeth Lety yn ôl ei amcanion ac yn cyhoeddi'r canlyniadau. Hefyd mae'n gwneud adroddiadau ffurfiol i grŵp rheoli'r brifysgol ac i'r Bartneriaeth Tai Strategol (a hwylusir gan yr awdurdod lleol).

Swyddog Cyswllt Myfyrwyr / Y Gymuned

5.10 Argymhellodd Canllaw Myfyriwreiddio Universities UK [Prifysgolion y DU] fod swyddog parhaol yn cael ei benodi i gysylltu rhwng HEIs, yr awdurdod lleol a rhanddeiliaid eraill, yn arbennig cymunedau lleol. Mae partneriaid Cynllun Cymuned Myfyrwyr Caerdydd yn ariannu swydd Cyswllt Myfyrwyr ar y cyd, er mwyn cynorthwyo ynghylch gweithredu'r cynllun gyda golwg ar gryfhau partneriaethau rhwng y Cyngor a Phrifysgolion a chreu un man cyswllt ar faterion yn ymwneud â thai a ffordd o fyw myfyrwyr. Mae'r rhain yn cynnwys rheoli gwastraff, iechyd a diogelwch, atal trosedd, parcio, cydlyniant cymunedol, ymddygiad gwrthgymdeithasol a llety.

5.11 Ar ben hynny, mae Cyngor Dinas Abertawe, mewn partneriaeth gyda'u Sefydliadau Addysg Uwch a Heddlu De Cymru, hefyd yn gweithredu Swyddog Cyswllt Y Gymuned sydd yr ymatebwr cyntaf i unrhyw bryderon ynghylch myfyrwyr neu'r gymuned. Defnyddir yr ymagwedd hon hefyd gan nifer o awdurdodau lleol/HEIs eraill megis Loughborough, Nottingham, Leeds a Rhydychen.

Wardeiniaid Cymunedol

5.12 Mae'r Wardeiniaid Cymunedol yng Nghaerwysg i gyd yn fyfyrwyr a gyflogir gan y Brifysgol. Maent yn annog y broses o integreiddio myfyrwyr fel dinasyddion gweithredol ac yn hyrwyddo cydlyniant cymunedol mewn ardaloedd preswyl â niferoedd uchel o fyfyrwyr. Maent yn hwyluso gwaith Swyddog Cyswllt Y Gymuned ac yn gweithio'n agos gydag Urdd y Myfyrwyr, yr Heddlu Lleol a Chyngor y Ddinas er mwyn cefnogi cyd-fyfyrwyr sy'n byw oddi ar y campws. Mae'r tîm o Wardeiniaid Cymunedol yn gweithio ar draws yr ardaloedd ward lle mae'r mwyafrif o fyfyrwyr yn byw: St James, Polsloe, Newtown, St Davids a Phennsylvania.

5.13 Mae Wardeiniaid yn ymgymryd â 'chrwydriadau' yn eu hardal, gan gynorthwyo myfyrwyr gydag ymholiadau cymunedol, mynychu cyfarfodydd cymunedol a datblygu eu prosiectau cymunedol tymhorol eu hunain. Mae Wardeiniaid hefyd yn hwyluso ymgyrchoedd a mentrau parhaus, gan gynnwys y cynllun 'Students on the Move' [Myfyrwyr wrthi'n Symud] i symud sbwriel, ymwybyddiaeth o sŵn, marcio diogelwch ar gyfer eitemau gwerthfawr a chasglu gwybodaeth ar faterion cymunedol.

5.14 Mae Prifysgol Caerwysg yn cefnogi prosiectau sy'n gwella'r berthynas rhwng myfyrwyr a phreswylwyr parhaol y ddinas. Mae'r gronfa StreetWise yn cynnig grantiau hyd at £500 ar gyfer prosiectau sy'n cysylltu

¹⁸⁴ www.brighton-hove.gov.uk

myfyrwyr, preswylwyr lleol, sefydliadau cymunedol ac asiantaethau lleol Mae'r cylch gwaith yn eang iawn a gallai gwmpasu prosiectau amgylcheddol, digwyddiadau cymunedol, a chyfathrebu gwell rhwng partïon.

- 5.15 Mae Undeb Myfyrwyr Bangor ar fin dechrau gweithredu Cynllun Wardeiniaid Cymunedol tebyg gyda thair interniaeth daledig am 50 awr¹⁸⁵ "Bydd y cynllun yn delio â phroblemau yn rhagweithiol a bydd yn gweithredu fel dolen rhwng preswylwyr parhaol a'r Undeb Myfyrwyr trwy eistedd ar grwpiau cymunedol a chymdeithasau preswylwyr er mwyn adeiladu perthnasau positif. Y nod yw dod â dwy gymuned ynghyd fel un ym Mangor".

Partneriaethau Myfyrwyr/Y Gymuned

- 5.16 Mae'r mwyafrif o Brifysgolion ac HEIs â chrynhoad uchel o fyfyrwyr wedi datblygu Partneriaethau Myfyrwyr/Y Gymuned er mwyn hyrwyddo perthnasau gwell rhwng myfyrwyr Addysg Uwch (HE) ac aelodau eraill y cymunedau lleol. Mae'r Bartneriaeth Myfyrwyr/Y Gymuned yn darparu fframwaith ar gyfer cydweithio rhwng Undebau Myfyrwyr y Prifysgolion a Chynghorau, ar faterion sy'n effeithio ar y berthynas rhwng myfyrwyr a'r gymuned leol.
- 5.17 Pwrpas y Bartneriaeth yw creu strategaeth hirdymor yn cynnwys prosiectau amrywiol er mwyn mynd i'r afael â phroblemau sy'n effeithio ar berthynas myfyrwyr â'r gymuned ehangach, a chyfathrebu'n well y gwaith positif a gwblhawyd eisoes gan fyfyrwyr yn y gymuned ehangach.

Cynllun Myfyrwyr/Y Gymuned Caerdydd 2014-17

- 5.18 Mae Cynllun Myfyrwyr/Y Gymuned Caerdydd 2014 - 2017 yn ddogfen bartneriaeth a ddatblygwyd gan Gyngor Dinas Caerdydd a thair Prifysgol, sef Prifysgol Caerdydd, Prifysgol Metropolitan Caerdydd a Phrifysgol De Cymru.
- 5.19 Mae'r Cynllun yn darparu strategaeth ar y cyd ar gyfer cyflenwi gwelliannau sy'n mynd i'r afael â phroblemau tai a ffordd o fyw yn gysylltiedig â lefelau uchel o fyfyrwyr yn byw mewn ardaloedd daearyddol bach o'r Ddinas. Mae'r Cynllun yn nodi mai dim ond trwy gydweithio a chydweithredu y gall unrhyw welliannau gael eu cynyddu. Felly maent wedi datblygu'r gyd-genhadaeth ddilynol:-

Gweithio gyda'i gilydd er mwyn gwella ansawdd bywyd ar gyfer myfyrwyr, preswylwyr a'r gymuned ehangach

- 5.20 Er mwyn gwneud hyn, mae'r Bartneriaeth wedi mabwysiadu'r canlyniadau dilynol sy'n disgrifio'n beth mae'r Cynllun a'r Bartneriaeth yn bwriadu ei gyflenwi, sef:-

Gwella cysylltiadau cymunedol trwy weithio gyda phartneriaid i:-

- ***Sicrhau llety gwell mewn ardaloedd myfyrwyr;***
- ***Annog natur gymdogol a pharch cymunedol;***
- ***Gwella iechyd a diogelwch yn y gymuned;***
- ***Hyrwyddo cynaliadwyedd amgylcheddol;***
- ***Datblygu cyfathrebu er mwyn creu cymunedau sy'n derbyn gwybodaeth briodol.***

¹⁸⁵ bangorstudents.com/lovebangor/wardens.php.en

- 5.21 Mae'r Cynllun Gweithredu'n cael ei adolygu ac mae cynnydd yn cael ei fonitro gan y Gweithgor Tai Myfyrwyr.
- 5.22 Un o'r prif ddulliau a ddefnyddir i gyflawni'r canlyniadau uchod yw trwy eu gwefan benodedig www.cardiffdigs.co.uk <<http://www.cardiffdigs.co.uk>>.



Sicrhau llety gwell mewn ardaloedd myfyrwyr

Cefnogi'r rhestrau Cynllun Cymeradwyo Landlordiaid Cymru a Thai Prifysgol - dim ond HMOs achrededig a Thrwyddedu a hysbysebair.

Wythnosau Tai - yn helpu myfyrwyr i wneud penderfyniadau deallus ynghylch rhentu.

Neuaddau i Dai - yn darparu gwybodaeth i fyfyrwyr ynghylch byw mewn llety rhentu preifat.

Annog natur gymdogol a pharch cymunedol

Cyfarfodydd Partneriaeth a Chymunedau Gyda'i Gilydd (PACT) rheolaidd ar draws y prif wardiau i fyfyrwyr er mwyn darparu cyfle i breswylwyr amlygu problemau cymunedol.

You're In [Rydych chi Mewn]. Mae'r ymgyrch blyneddol Now What? [Beth Nawr?] yn anelu at roi gwybodaeth i fyfyrwyr ynghylch eu cyfrifoldebau fel tenantiaid yn y sector preifat - gwybodaeth ar faterion megis cysylltiadau cymunedol, sbwriel ac ailgylchu, diogeledd ac iechyd a diogelwch - rhoddir rhestrau gwirio ynghylch symud i mewn i fyfyrwyr a landlordiaid fel rhan o'r ymgyrch.



Gwirfoddolwyr ymhlith preswylwyr lleol yn gweithio wrth ochr myfyrwyr, yn ymuno ag ac yn cefnogi crwydriadau ynghylch ymwybyddiaeth o droseddau a gwastraff ac ymgyrchoedd addysg - mae cardiau post Cymuned a Unity News yn pontio'r bwlch rhwng preswylwyr sy'n fyfyrwyr a'r rhai nad ydynt yn fyfyrwyr trwy greu sianeli cyfathrebu rhwng y ddau grŵp.

Digwyddiadau Cydlyniant Cymunedol megis dyddiau o hwyl i'r gymuned a redir gan Heddlu De Cymru, sy'n caniatáu i'r cyhoedd ymgysylltu â'r boblogaeth fyfyrwyr.

Gweithio mewn partneriaeth rhwng tîm Llygredd Sŵn Cyngor Dinas Caerdydd, Swyddog Cyswllt yr Heddlu a Myfyrwyr, Prifysgolion ac Undebau Myfyrwyr er mwyn disgyblu myfyrwyr sy'n creu problemau yn y gymuned, gan ddefnyddio proses Ddisgyblu'r Brifysgol a phwerau llygredd sŵn.



Gwella iechyd a diogelwch yn y gymuned

Clowch e. Cuddiwch e. Cadwch e. Ymgyrch ar y cyd gyda'r Heddlu a anelir at fyfyrwyr i gynyddu diogelwch a lleihau/atal byrgleriaethau. Mae Menter Gwirfoddolwyr yr Heddlu a Myfyrwyr yn addysgu myfyrwyr gyda gwybodaeth allweddol ynghylch diogelwch a diogeledd. Ymgyrchoedd, cyngor o ddrws i ddrws, mentrau marcio meddiannau.



Operation Saturn [Ymgyrch Sadwrn] - Ymgyrch a arweinir gan yr Heddlu ac a gynhelir yn flynyddol i gyd-fynd â dychweliad myfyrwyr prifysgolion ar ôl gwyliau'r haf - mae'r fenter yn anelu at rwystro troseddau ac ymddygiad gwrthgymdeithasol a chynyddu diogelwch a diogeledd ymhlith poblogaeth y gymuned a myfyrwyr - mae adnoddau ychwanegol gan yr Heddlu a Swyddogion Sŵn y Cyngor ar gael trwy gydol y nosweithiau i ddelio â chwynion ynghylch sŵn. Mae



Bws Diogelwch Myfyrwyr a ddarperir gan Undeb Myfyrwyr Caerdydd ac a reolir gan Heddlu De Cymru'n nodi myfyrwyr a allai fod yn hyglwyf oherwydd eu bod wedi meddwi, neu oherwydd eu lleoliad neu amser y nos, ac yn mynd â hwy i fan diogel - cyflwynwyd strapiau arddwrn yn 2013 yn cyflenwi'r neges 'Sut gyrhaeddoch chi adref?'

Partneriaeth atal byrgleriaethau arweiniodd gwaith rhwng Gorfodi Tai Dinas Caerdydd a Heddlu De Cymru at ostyngiad 0 80% mewn byrgleriaethau ar draws y pum brif stryd ar gyfer byrgleriaethau yn Cathays rhwng 2012 a 2013.

Hyrwyddo cynaliadwyedd amgylcheddol

Erbyn hyn mae gwastraff ac ailgylchu yn cael eu casglu ar yr un diwrnod yn wardiau'r myfyrwyr er mwyn osgoi dryswch a lleihau'r risg y caiff gwastraff ei roi allan ar y diwrnod anghywir. Cynhelir **ymgyrch addysgu a gorfodi blynyddol** er mwyn sicrhau bod myfyrwyr newydd yn deall eu cyfrifoldebau cymdeithasol. "Tidy Text" "i'w hatgoffa am ddiwrnodau sbwriel.

Mae 'Get It Out For Cardiff' yn ymgyrch ar y cyd sydd wedi ennill gwobrau, sy'n helpu myfyrwyr i glirio eu sbwriel allan ar ddiwedd y flwyddyn academiaidd â'r nod o aildddefnyddio ac ailgylchu cymaint â phosibl.

Ochr ailgylchu elusennol y cynllun 'Get It Out' - ailwerthu offer cegin.

Hyrwyddwyr Amgylcheddol grŵp gweithredu gwirfoddol sy'n cynnwys myfyrwyr ac aelodau'r gymuned.

Mae tudalennau teithio Llety Caerdydd yn annog myfyrwyr i adael eu ceir ar ôl ac i beidio â dod â hwy i Gaerdydd.

Datblygu cyfathrebu er mwyn creu cymunedau sy'n derbyn gwybodaeth briodol

Cardiffdigs.co.uk, y wefan siop un stop ar gyfer yr holl gyngor ar dai a byw i fyfyrwyr.

Mae cylchlythyr 'Unity' [Undod] yn gyhoeddiad partneriaeth lle mae prifysgolion ac undebau myfyrwyr Caerdydd yn ymgysylltu â'r gymuned.

Partneriaeth Myfyrwyr Caerfaddon (www.townandgown.org.uk)

- 5.23 Arweinir y rhan fwyaf o weithgarwch cyfredol yng Nghaerfaddon gan y Bartneriaeth Myfyrwyr a'r Gymuned, sy'n dod â'r Cyngor, y ddwy Brifysgol, Undebau Myfyrwyr y ddwy Brifysgol a Choleg City of Bath [Dinas Caerfaddon] ynghyd, a sefydlwyd yn 2010/2011. Mae'r Bartneriaeth yn ariannu Llinell Weithredu i

Fyfyrrwyr. Mae hon yn agored i'r holl breswylwyr hirdymor a myfyrrwyr fel y gall unrhyw broblemau gael eu hadrodd, cofnodi ac ymchwilio.

5.24 Mae'r Bartneriaeth hefyd yn ariannu Cydgysylltydd Cyswllt â Chymunedau sy'n gweithio gyda phreswylwyr lleol, yr Heddlu a sefydliadau eraill er mwyn hyrwyddo cysylltiadau positif rhwng myfyrrwyr a'r gymuned leol. Mae'r Bartneriaeth hefyd yn gweithio gyda Heddlu Avon a Gwlad yr Haf, gan annog pobl i fynychu cyfarfodydd PACT (Partneriaid a Chymunedau Gyda'i Gilydd. Mae'r rhain yn gyfarfodydd cyhoeddus sy'n agored i breswylwyr a myfyrrwyr lle gall aelodau'r cyhoedd godi pryderon allweddol ac mae pleidlais ar ba broblemau y dylid eu blaenoriaethu.

5.25 Mae'r Undebau Myfyrrwyr yn y ddwy brifysgol yn cyflogi Cydgysylltwyr Gwirfoddol sy'n hwyluso nifer o gyfleoedd gwirfoddoli ar gyfer myfyrrwyr yn y ddinas sy'n helpu i annog cysylltiadau da gyda'r gymuned leol.

Siarter Myfyrrwyr a Gweithdrefnau Disgyblu Ymddygiad Gwrthgymdeithasol

5.26 Mae Siarter Myfyrrwyr yn gytundeb ar hawliau a chyfrifoldebau rhwng myfyriwr a'u Sefydliad Addysg Uwch (HEI). Mae nifer o Brifysgolion ledled y wlad wedi gweithredu'r rhain, ond mae'n anodd diffinio eu heffeithiolrwydd gan na ellir eu gorfodi i raddau helaeth. Fodd bynnag, maent yn ddefnyddiol ynghylch hysbysu myfyrrwyr o'r rheolau a rheoliadau mewn modd llai anffurfiol.

5.27 Mae myfyrrwyr mewn llawer o Brifysgolion ac HEIs eisoes yn cael eu dal yn atebol am eu gweithredoedd a gallant wynebu camau disgyblu, gan gynnwys dirwyon neu beryglu eu siawnsiau o gwblhau eu cwrs os ceir bod eu hymddygiad yn y gymuned yn annerbyniol. Fel enghraifft nodweddiadol, caiff myfyrrwyr eu disgyblu pan ydynt wedi "ymddwyn yn y fath ffordd y gellid tybio eu bod wedi cyflawni tramgwydd troseddol neu fel arall wedi ymddwyn, yn y Brifysgol neu rywle arall, mewn modd a amcangyfrifir i, neu sy'n debygol o, ddwyn anfri ar y Brifysgol (ar neu i ffwrdd o'r campws)".

Prifysgol Portsmouth - Cod Ymddygiad Myfyrrwyr a Siarter Myfyrrwyr

5.28 Mae gan Brifysgol Portsmouth God Ymddygiad Myfyrrwyr ¹⁸⁶ i amlinellu ymddygiad derbyniol ar gyfer myfyrrwyr y Brifysgol, ar neu i ffwrdd o'r campws fel ei gilydd, er mwyn sicrhau bod y Brifysgol yn gweithredu'n iawn.

5.29 Cyflwynir y disgwyliadau ynghylch ymddygiad myfyrrwyr yn Siarter Myfyrrwyr Prifysgol Portsmouth ¹⁸⁷ ac yn arbennig, mae myfyrrwyr yn rhoi ymrwymiad i'r Brifysgol i:

- » Gweithredu fel aelodau o gymuned gynhwysfawr sy'n cefnogi cydraddoldeb, amrywiaeth, ymddygiad moesol a chyfrifol.
- » Ymddwyn yn gyfrifol a pharchus tuag at eu cymdogion a'r gymuned leol a gwneud dim byd a allai niweidio enw da'r Brifysgol.
- » Ystyried yr amgylchedd a chefnogi mentrau gwyrdd y Brifysgol.
- » Cadw at reolau a rheoliadau'r Brifysgol a chydymffurfio â rheoliadau allanol perthnasol.

5.30 Er y cyfeiriwyd at gamau disgyblu yn erbyn myfyrrwyr yn yr holl gyfweiliadau strwythuredig, roedd yn ymddangos bod sancsiynau cadarn yn erbyn myfyrrwyr yn gymharol anghyffredin. Fodd bynnag, roedd yn ddiddorol sylwi, yn Belfast, bod y polisi cytunedig lle'r oedd yr awdurdod lleol yn cyfeirio pob digwyddiad i'r

¹⁸⁶ Prifysgol Portsmouth – Cod Ymddygiad Myfyrrwyr Medi 2014

¹⁸⁷ Siarter Myfyrrwyr Prifysgol Portsmouth 2014, www.port.ac.uk/accesstoinformation/policies/teachingandlearning/filetodownload,162599,en.pdf

¹⁸⁴ UUK, Myfyriwreiddio: ganllaw i gyfleoedd, heriau ac arfer, 2006, www.universitiesuk.ac.uk

Brifysgol fel mater o drefn (ar sylfaen wythnosol) wedi cael effaith ataliol sylweddol. Byddai myfyrwyr yn mynd mor bell â gofyn i swyddogion yr awdurdod lleol beidio â'u hadrodd wrth y Brifysgol.

Mentrau Town & Gown [Tref a Gŵn]

- 5.31 Mae tensiynau rhwng 'tref' a 'gŵn' wedi'u dogfennu'n dda a daethant yn fwy amlwg wrth i addysg uwch ehangu, gan ddechrau yn y 1990au. Dim ond mewn amseroedd cymharol ddiweddar mae HEIs, Undebau Myfyrwyr, awdurdodau lleol a gwneuthurwyr polisi cenedlaethol wedi ceisio mynd i'r afael â'r broblem wrth i effeithiau negyddol myfyriwreiddio ddod yn fwy hysbys a dod yn destun sylwadau.
- 5.32 Trwy'r amser mae sefydliadau'n chwilio am ffyrdd newydd o ymateb i'r problemau yn ogystal â cheisio harneisio'r buddion mae myfyrwyr yn eu cyflwyno a sicrhau y profir y buddion hyn fan y gymuned ehangach.
- 5.33 Fel y soniwyd amdano'n gynharach, cyhoeddodd Universities UK [Prifysgolion DU] eu canllaw ar fyfyrwreiddio¹⁸⁸ yn 2006. Yn 2010, cyhoeddodd Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr, HEIs a GuildHE (corff cynrychiadol ar gyfer prifathrawon) 'Living Together, Working Together' [Byw Gyda'n Gilydd, Gweithio Gyda'n Gilydd]¹⁸⁹, er mwyn arddangos y mentrau creadigol lluosog ledled y DU sy'n mynd i'r afael â phroblemau ynghylch myfyrwyr yn y gymuned.
- 5.34 Un ffordd mae hynny'n helpu yw trwy ganiatáu i'r gymuned ehangach gyrchu cyfleusterau ar y campws a chyfleusterau sefydliadol, neu drwy ymgysylltiad sefydliadau â phartneriaethau a phrosiectau lleol er mwyn torri rhwystrau i lawr yn eu cymuned leol. Mae ymrwymiad cynyddol wedi bod gan HEIs ac Undebau Myfyrwyr i'r nod hon. Yn aml cyfeirir at y rhain fel "Town and Gown Initiatives" ["Mentrau Tref a Gŵn"].
- 5.35 Mae llawer o Brifysgolion ac HEIs yn trefnu bod eu campysau a mannau'n fwy hygyrch i'r cyhoedd lleol. Mae llawer o sefydliadau'n annog ymgysylltiad ehangach gan y gymuned trwy ddarlithoedd cyhoeddus, rhannu llyfrgelloedd a chyfleusterau chwaraeon a darparu mynediad i archifau. Mae'r rhain i gyd yn anelu at helpu'r gymuned ehangach i fanteisio ar fuddion anferth addysg uwch. Trwy'r mentrau hyn mae sefydliadau hefyd yn anelu at fynd i'r afael â chanfyddiadau bod campysau prifysgol yn 'anhygyrch'.
- 5.36 Yn gynyddol, mae Prifysgolion ac Undebau Myfyrwyr yn rhedeg ystod o brosiectau i gynyddu amlygrwydd positif myfyrwyr yn y gymuned leol.
- 5.37 Mae dysgu gydol oes a'r broses gyson o ddatblygu a chyfnewid sgiliau a syniadau wedi'u mewnbllannu yn niwylliant addysg uwch a gall fod yn ddylanwad positif o fewn y gymuned ehangach. Ymestynnir y diwylliant hwn trwy waith staff a myfyrwyr y Brifysgol sy'n cyfrannu cannoedd o oriau gwirfoddoli at brosiectau heblaw am sgiliau penodol gan gynnwys arbenigedd yn eu meysydd academiaidd. Hefyd gall yr ymagwedd hon fod yn ffordd o sicrhau bod gwybodaeth yn cael ei chyfathrebu i fyfyrwyr am yr ardal maent yn byw ynddi a'r hyn sy'n dderbyniol, a'r hyn nad yw.
- 5.38 Amcangyfrifir bod mwy na 725,000 o fyfyrwyr, 31% o boblogaeth myfyrwyr addysg uwch wedi cymryd rhan mewn gwirfoddoli, ar gyfartaledd maent yn darparu 44 awr y flwyddyn (wedi'i seilio ar ddychweliad 32 wythnos) ac yn cyfrannu oddeutu £175 miliwn y flwyddyn at economi'r DU. Mae sefydliadau sy'n cynnwys gwirfoddolwyr yn gosod gwerth mawr ar fyfyrwyr addysg uwch^{190 191}.

¹⁸⁹ www.nus.org.uk/PageFiles/12238/02-07-10_Living_Together_Working_Together.pdf

¹⁹⁰ Myfyrwyr, Gwirfoddoli a'r Gymuned, Crynodeb Ymchwil, Institute for Volunteering Research [Sefydliad er Ymchwil Gwirfoddoli] 2010

¹⁹¹ The Student Volunteering Landscape [Tirlun Gwirfoddoli Myfyrwyr], Fiona Ellison & Helen Kerr, Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr 2014

- 5.39 Mae gweithgareddau gwirfoddoli'n amrywiol ac yn cynnwys gwirfoddoli gyda phlant a phobl ifanc, yn aml y rhai hynny ag anableddau neu anghenion arbennig eraill; gwaith amgylcheddol a chadwraeth; e-fentora; siopau elusen; dylunio gwefannau, rolau TG a gweinyddol ar gyfer elusennau; dehongli amgueddfeydd; ymgyrchoedd ac apeliadau; cymorth i eglwysi a grwpiau crefyddol; hyfforddi chwaraeon a threfnu digwyddiadau.
- 5.40 Ar ben hynny, gellir cyfeirio gwirfoddoli tuag at fuddion myfyrwyr eraill. Gallai hyn gynnwys gweithgareddau megis Nightline [Llinell y Nos] mentora myfyrwyr eraill, rhedeg clybiau a chymdeithasau, neu fod yn aelod o bwyllgor yr Undeb Myfyrwyr.
- 5.41 Arddangosir rhai enghreifftiau o'r ymagweddau uchod isod:

Cyngor Sir Ceredigion / Prosiect Economi Amser Nos Aberystwyth

- 5.42 Mae tîm Economi Amser Nos Cyngor Sir Ceredigion yn gweithio gyda phartneriaid megis Cyngor Tref Aberystwyth, Prifysgol Aberystwyth, yr Heddlu, y Fasnach Drwyddedig, Grwpiau Cymunedol a Chynghorau Tref a Chymuned eraill ledled Ceredigion er mwyn gwella ansawdd bywyd sydd yn y pen draw yn effeithio ar iechyd a lles pobl. Mae'r economi amser nos hefyd yn hanfodol i'r economi lleol ac wrth gynnal bywiogrwydd a chynaliadwyedd Ceredigion gyfan.
- » **Mae'r Purple Flag [Y Faner Borffor]**¹⁹² yn gynllun cymeradwyo sy'n cydnabod rhagoriaeth ynghylch rheoli canolau trefi a dinasoedd yn y nos Canolau tref megis Aberystwyth sy'n cyflawni Baner Borffor fydd y rhai hynny sy'n: ddiogel, bywiog, atyniadol, wedi'u rheoli'n dda ac sy'n cynnig noson well allan.
 - » **Night Light Scheme [Cynllun Golau'r Nos]**¹⁹³ - mae gwirfoddolwyr gydag Eglwys Mihangel Sant yn cynnig cymorth neu gefnogaeth i'r rhai hynny a allai fynd i drafferthion tra'u bod allan ar noson yn Aberystwyth. Mae hwn wedi'i seilio ar gynllun cenedlaethol sydd wedi gweithio'n dda mewn ardaloedd eraill o'r wlad a gwelwyd ei fod yn tawelu tensiwn ac yn cyfrannu at ostyngiad sylweddol mewn problemau ar y stryd. Mae dros 40 o wirfoddolwyr yn derbyn hyfforddiant ac mae ganddynt bresenoldeb cryf yn Aberystwyth ar nosau prysur. Ar ben hynny, mae gan y Brifysgol wirfoddolwyr o blith y myfyrwyr, "Street Angels" [Angylion y Stryd], sy'n hebrwng nosau parti'r Undeb Myfyrwyr er mwyn gofalu am les y myfyrwyr a'r gymuned yn gyffredinol.
 - » **Mae Canllaw Byw Myfyrwyr Preifat Aberystwyth** yn ganllaw siop un stop i helpu myfyrwyr i fynd i'r afael â'u profiad tai yn y sector rhentu preifat (ar ôl neuaddau preswyl) ac mae'n darparu ystod eang o gyfarwyddyd o gynlluniau blaendal tenantiaeth i'r diwrnod cywir i roi'ch bin allan.
 - » **Ymgyrch SSHH ((Silent Students Happy Homes) [Myfyrwyr Distaw Cartrefi Hapus]** nod yr ymgyrch Sshh yw cynyddu ymwybyddiaeth o effaith sŵn ar y strydoedd ac annog y rhai hynny sy'n mwynhau noson allan yn y dref i oedi i feddwl ac ystyried sut y gallai eu hymddygiad effeithio ar breswylwyr lleol.
 - » **Best Bar None Scheme [Cynllun Y Gorau Heb Eithriad]** mae'r cynllun yn gweithredu ledled y DU gyda safleoedd mewn mwy na 100 o siroedd, trefi a dinasoedd ac mae'n cydnabod a gwobrwyo busnesau sy'n gofalu am ofal cwsmeriaid, diogelwch cwsmeriaid ac sy'n cynnig lleoliad o safon uchel. Yn ychwanegol, mae gan rannau penodol o ganolau tref Aberystwyth, Llanbedr Pont Steffan ac Aberteifi gyfyngiadau ar yfed cyhoeddus trwy Orchmynion Man Cyhoeddus Dynodedig (DPPO).

¹⁹² www.atcm.org/programmes/purple_flag/WelcometoPurpleFlag

¹⁹³ www.ceredigion.gov.uk/index.cfm?articleid=11184

Cambridge Student Community Action [Gweithredu Cymunedol Myfyrwyr Caergrawnt] (SCA)

5.43 Mae SCA Caergrawnt (Prifysgol Caergrawnt a Phrifysgol Anglia Ruskin) yn bodoli i annog myfyrwyr i ymgysylltu â gwaith cymunedol gwirfoddol, gan ddarparu gwasanaethau i grwpiau difreintiedig o fewn y gymuned a rhoi profiad dysgu gwerthfawr i fyfyrwyr. Maent yn cynnig mwy na 70 o gyfleoedd gwirfoddoli. Rheolir deg o'r prosiectau hyn yn fewnol a fe'u gelwir yn "brosiectau mewnol" gan eu bod yn darparu'n benodol ar gyfer buddiannau myfyrwyr Caergrawnt; rhedir y prosiectau eraill gan ystod eang o sefydliadau allanol mae SCA yn recriwtio drostynt.



5.44 Nod SCA yw annog pob myfyriwr i ymgysylltu â gwirfoddoli o leiaf unwaith yn ystod eu gyrfaeoddd yng Nghaergrawnt. Mae gweithgareddau'n cynnwys:

- » **Big Sibs** - Mae'r prosiect hwn yn anelu at ddarparu cyfeillachwr gwirfoddol ar gyfer plant hyglwyf. Efallai eu bod wedi dioddef profedigaeth, ar gynlluniau amddiffyn plant, wedi'u cau allan yn gymdeithasol, ag anableddau, anawsterau dysgu neu broblemau ymddygiadol, neu ag aelodau'r teulu sydd ag anableddau, anawsterau dysgu neu broblemau ymddygiadol. Mae gwirfoddolwyr yn gweithredu fel brawd neu chwaer hŷn "wedi'i fabwysiadu/mabwysiadu" i'r plentyn, gan ymweld â'r plentyn oddeutu unwaith yr wythnos. Yn aml mae Big Sibs yn mynd â'u Little Sib allan i'r maes chwarae lleol, mynd beicio, mynd i'r sinema, gwneud celf a chrefft, coginio, neu ond yn gwyllo'r teledu gyda hwy. Oddeutu unwaith neu ddwywaith y tymor trefnir gweithgareddau grŵp hefyd, megis ein partiön tymhorol i blant, teithiau i'r sw, teithiau i'r pantomeim ac ati. Ymgwymerir â gweithgareddau a gymeradwyir gan y rhiant/gwarcheidwad/gofalwr yn unig. Mae dibynadwyedd yn hanfodol gan fod plant a rhieni'n mynd yn ofidus iawn os ydynt yn cael eu siomi.
- » **Cynhelir boreau coffi** mewn cyfleuster byw â chymorth ar gyfer yr henoed; mae angen gwirfoddolwyr i helpu, hefyd dim ond i sgwrsio gyda phreswylwyr.
- » **Mae Bounce!** yn glwb am ddim ar gyfer plant difreintiedig ar gyfer plant hyglwyf a difreintiedig. Mae'n awr a hanner o gemau chwaraeon, gemau bwrdd, a chrefftau difyr sy'n llawn hwyl a sbri. Mae'n gyfle i'r plant ollwng stêm a chael hwyl gyda'r gwirfoddolwyr brwdfrydig.
- » **Parklife** - mynd â phlant hyglwyf i'r parc a mwynhau'r awyr agored.
- » **Grwpiau Adloniant Cerddorol:** Mae gwirfoddolwyr yn adlonni gyda sesiynau cyd-ganu, perfformiadau grŵp, unawdau a darlleniadau achlysurol. Hefyd maent yn trefnu lluniaeth ac yn sgwrsio gyda'r preswylwyr yn ystod y noson - agwedd sy'n llawn mor bwysig â'r adloniant.
- » **Homework Help [Cymorth Gwaith Cartref], Learning Buddies [Cyfeillion Dysgu], Revision buddies [Cyfeillion Adolygu]** - Y nod yw helpu plant o ysgolion prif ffrwd sy'n profi anawsterau ynghylch eu gwaith academiaidd, darllen neu fathemateg. Fel arfer mae hyn ar ffurf clwb ar ôl yr ysgol.
- » **Prifysgol y Plant** - Mae gwirfoddolwyr SCA yn cwrdd mewn ysgol leol er mwyn rhedeg sesiwn ar gyfer Prifysgol y Plant. Yn ystod yr amser hwn mae'r holl ysgol yn rhoi terfyn ar ei gweithgareddau arferol ac mae'r plant yn cael mynychu cwrs o'u dewis sy'n cynnig gweithgareddau a phrofiadau dysgu cyffrous ac arloesol megis garddio, radio ysgol, caligraffeg, adeiladu Lego a choginio creadigol.
- » **Taskforce Project [Prosiect Tasglu]:** Mae enghreifftiau o geisiadau'n cynnwys:

- Caiff unrhyw un arall sy'n cysylltu ag SCA i ofyn am wirfoddolwr ei ystyried o dan ein prosiect Tasglu. Helpu pobl sydd yn gorfforol anabl i adael eu cartrefi (ar gyfer cerdded, siopa, dosbarthiadau ymarfer, mynd i'r llyfrgell ac ati)
- Cyfeillio oedolion ifanc ag anableddau corfforol a dysgu.
- Garddio ar gyfer pobl hŷn.
- Addysgu Saesneg fel Ail Iaith ar gyfer oedolion.
- Cyfeillio pobl sy'n dioddef gan iselder neu fathau eraill o broblemau ynghylch iechyd meddwl.

Cynlluniau Cymeradwyo Landlordiaid

- 5.45 Mae awdurdodau lleol yn cydnabod y rôl bwysig mae'r sector rhentu preifat yn ei chwarae ynghylch helpu cwrdd â'r galw lleol am dai. Mae llawer o awdurdodau lleol yn gweithio mewn partneriaeth gyda landlordiaid y sector preifat ac asiantau gosod trwy eu cynllun cymeradwyo landlordiaid a'r fforwm i landlordiaid.
- 5.46 Mae cynlluniau cymeradwyo landlordiaid yn gynlluniau gwirfoddol â'r nod o annog arfer da ymhlith landlordiaid ac asiantau a gallant gael eu seilio ar eiddo, sef y cymeradwyir pob eiddo unigol neu cymeradwyir y landlord neu asiant unigol. Mae'r cynllun yn cydnabod a gwobrwyo landlordiaid sy'n rheoli eu heiddo hyd at safon dda. Gall cynllun cymeradwyo llwyddiannus helpu i gynyddu'r cyflenwad o lety o safon dda er lles tenantiaid presennol a phosibl. Hefyd mae'n helpu i fagu perthnasau gwell rhwng landlordiaid a thenantiaid ac yn lleihau'r angen i swyddogion awdurdod lleol ymyrryd.
- 5.47 Un o'r gwirioneddau anffodus ynghylch cynlluniau cymeradwyo yw eu bod yn tueddu i ddenu landlordiaid da ond yn cael ond ychydig o effaith ar landlordiaid gwael.
- 5.48 Gall cynlluniau cymeradwyo gael eu rhedeg ar sylfaen awdurdod lleol unigol, ranbarthol neu genedlaethol neu gallant gael eu rhedeg gan y prif gymdeithasau ar gyfer landlordiaid (NLA/RLA). Mae'r blychau isod yn dangos y cynlluniau Cymreig a Llundain. Mae gan y mwyafrif o gynlluniau cymeradwyo rai neu i gyd o'r elfennau dilynol:
- » Rhaid i'r landlord neu asiant gosod fod yn addas a phriodol.
 - » Rhaid i gyflwr ffisegol pob eiddo maent yn berchen arnynt neu'n eu rheoli ddiwallu isafswm safonau cyfreithiol.
 - » Rhaid i arferion rheoli fod yn deg a rhesymol a rhaid eu bod yn gweithio at god ymarfer cytunedig.
 - » Rhaid iddynt gwblhau cwrs datblygiad proffesiynol un diwrnod a pharhau â Datblygiad Proffesiynol Parhaus.
 - » Hyrwyddo cysylltiadau cymunedol da.
 - » Cael cyfradd ymateb gytunedig i ddelio â chwynion gan denantiaid.
 - » Rhaid i asiantau fod yn aelod o gynllun proffesiynol cydnabyddedig ar gyfer asiantau rheoli neu osod.
 - » Darparu mantais farchnata, disgownt ar hyfforddiant, ffioedd trwyddedu HMO neu gyflenwyr eraill, llawlyfr cyfarwyddo ar arfer da yn y sector rhent preifat a chylchlythyrau rheolaidd.

Cynllun Cenedlaethol Cynllun Cymeradwyo Landlordiaid Cymru



www.welshlandlords.org.uk

Beth yw Cynllun Cymeradwyo Landlordiaid Cymru Mae'r Cynllun Cymeradwyo Landlordiaid Cymru (LAW) yn gynllun cenedlaethol, yn ymgorffori pob un o'r 22 awdurdod lleol yng Nghymru. Mae'n cydnabod landlordiaid da ac yn eu helpu i'w gwahaniaethu eu hunain rhag landlordiaid llai cyfrifol sy'n rhoi enw gwael i'r farchnad rentu. Hefyd mae'n caniatáu i denantiaid geisio landlordiaid proffesiynol sy'n cynnig llety da a reolir yn dda. Mae'n gweithio trwy gymeradwyo'r landlord, nid yr eiddo, ac felly mae'n nodi'r cyfranogwyr fel pobl gymwys a phroffesiynol yn eu trafodion gyda'u heiddo a'u tenantiaid, a gyda'r sgiliau sydd eu hangen i redeg busnes llwyddiannus. Mae 3,144 o landlordiaid wedi'u cymeradwyo o dan y cynllun, sy'n cynrychioli oddeutu 16,985 o dai. Nawr caiff y cynllun hwn ei gynnwys mewn cynllun cofrestru a thrwyddedu gorfodol ar gyfer landlordiaid ac asiantau gosod a rheoli'r sector rhent preifat a gyflwynwyd gan Ddeddf Tai (Cymru) 2014.

Cynllun Rhanbarthol London Landlord Accredited Scheme [Cynllun Cymeradwyo Landlordiaid Llundain] (LLAS) ac UK Landlord Accreditation Partnership [Partneriaeth Cymeradwyo Landlordiaid y DU] (UKLAP)
<http://www.londonlandlords.org.uk/accreditation/home>



www.londonlandlords.org.uk

<http://www.londonlandlords.org.uk> **The London Landlord Accreditation Scheme [Cynllun Cymeradwyo Landlordiaid Llundain] (LLAS)** Mae'r London Landlord Accreditation Scheme [Cynllun Cymeradwyo Landlordiaid Llundain] yn cymeradwyo landlordiaid cyfrifol sy'n mynd trwy hyfforddiant ac yn cydymffurfio â chod ymddygiad. Gall landlordiaid cymeradwy arddangos logo'r LLAS fel bathodyn sy'n cynrychioli arfer da a gallant gyrchu ystod o gynhyrchion a chymelliadau gan gynnwys grantiau awdurdod lleol, cynlluniau prydlesu a gostyngiadau ar ffioedd ar gyfer trwyddedau a thaliadau eraill Fe'i sefydlwyd yn 2004 fel partneriaeth rhwng sefydliadau landlordiaid, sefydliadau addysgol a 33 o Fwrdeistrefi Llundain. Ers i Fwrdeistrefi o'r tu allan i Lundain ymuno â'r bartneriaeth, erbyn hyn mae'n hysbys fel UK Landlord Accreditation Partnership [Partneriaeth Cymeradwyo Landlordiaid y DU] (UKLAP). Erbyn hyn mae'n bwriadu ehangu'n sylweddol, fel rhan ganolog o safon rhentu'r Maer - yn gweithio gyda'i hawdurdodau lleol sy'n aelodau a'r GLA er mwyn derbyn aelodau newydd oddi ar ei chronfa gyfredol o 13,000 o landlordiaid (a 1000 o asiantau gosod a rheoli) yn Llundain er mwyn cyrraedd 100,000 o landlordiaid ac asiantau erbyn 2016.

**LONDON
RENTAL
STANDARD**
SUPPORTED BY
MAYOR OF LONDON

Cynlluniau 'Rate Your Landlord' [Graddiwch eich Landlord]

- 5.49 Yn ystod blynyddoedd diweddar, mae nifer o Undebau Myfyrwyr wedi dechrau rhedeg arolygon Graddiwch eich Landlord er mwyn dysgu rhagor am brofiadau eu haelodau o dai, ac er mwyn graddio landlordiaid ac asiantau lleol.
- 5.50 Un enghraifft yw'r un a weithredir gan Undeb Myfyrwyr Prifysgol Sussex. Gall y Brifysgol ddarparu llety ar gyfer oddeutu 5,000 o'i 13,000 o fyfyrwyr mewn llety ar y campws ac i ffwrdd o'r campws Fodd bynnag, mae'r mwyafrif mawr o'r myfyrwyr sy'n weddill yn Sussex yn byw yn y sector rhent preifat yn Brighton a Hove sydd gerllaw, a'r ardaloedd amgylchynol, ac mae Sussex Advice and Representation Centre [Canolfan Cyngor a Chynrychiolaeth Sussex]¹⁹⁴ yn datgan bod mwy na thraean o'r ymholiadau'n perthyn i amodau tai gwael. Mae Undeb Myfyrwyr Sussex yn cyhoeddi adroddiad 'Rate Your Landlord' [Graddiwch eich Landlord] blynyddol¹⁹⁵ a, heblaw am adrodd ar y fath faterion ag atgyweiriadau, rhenti, blaendaliadau ac ati, mae hefyd yn cynhyrchu tablau pwysedig sy'n dangos lefel foddhaol mewn nifer o ardaloedd gyda landlordiaid ac asiantau gosod fel ei gilydd.
- 5.51 Roedd Undeb Myfyrwyr Bangor yn arfer gweithredu cynllun Rate Your Landlord [Graddiwch eich Landlord] ond yn ddiweddar mae wedi symud at system o wobrau blynyddol ar gyfer landlordiaid sy'n cwmpasu ystod o categorïau gan gynnwys landlord ymatebol, bargaen dda, landlord mawr, landlord bach ac ati. Dywed yr Undeb Myfyrwyr ei fod yn cael bod anogaeth yn llwyr gwell.

Gweithio mewn Partneriaeth - Trwyddedu Dethol, Bwrdeistref Llundain Newham

- 5.52 Amcangyfrifir bod sector rhent preifat Newham yn cynnwys 38,000 o anheddau, sy'n golygu mai dyma'r ddeiliadaeth fwyaf yn y fwrdeistref (35%). Mae HMOs yn cynyddu o ran nifer oherwydd diffyg tai fforddiadwy a lefelau uchel o fewnfudo; amcangyfrifir bod 25% o'r sector rhent preifat yn HMOs erbyn hyn¹⁹⁶.
- 5.53 Newham oedd yr awdurdod lleol Seisnig cyntaf i gyflwyno trwyddedu ychwanegol a dethol ar draws y fwrdeistref yn 2013¹⁹⁷. Mae timau Tai'r Sector Preifat ac Iechyd yr Amgylchedd wedi datblygu strategaeth orfodi yn seiliedig ar drwyddedu eiddo rhent yn ôl disgrisiwn a gorfodi amlasiantaeth er mwyn delio ag amodau byw gwael a landlordiaid anghyfrifol.
- 5.54 Yn y dechrau, cychwynnodd Newham gydag ardal beilot yn cwmpasu oddeutu 580 o anheddau, 43% ohonynt yn y sector rhent preifat. Yn ystod y cynllun peilot dwy flynedd cafodd pob eiddo ei archwilio a'i drwyddedu. Cafodd mwy na 30 o landlordiaid eu herlyn oherwydd ystod o droseddau o dan y Ddeddf Tai a Chynllunio Gwlad a Thref, gan gynnwys methu â thrwyddedu, toriadau ar Reoliadau Rheoli HMOs a thoriadau ar hysbysiadau cynllunio.
- 5.55 Ers dynodi'r cynllun trwyddedu dethol, credir bod 99% o'r tai oedd angen trwydded wedi'u trwyddedu erbyn hyn. Y flaenoriaeth dros ddwy flynedd cyntaf y cynllun oedd nodi'r rhai hynny oedd angen cael eu trwyddedu a bydd yr ychydig flynyddoedd nesaf yn canolbwyntio ar sicrhau bod tai a rheolaeth yn cwrdd â'r safon ofynnol.
- 5.56 Canfuwyd bod trwyddedu eiddo'n cynnig dwy fantais allweddol.

¹⁹⁴ www.sussex.ac.uk/students/support/

¹⁹⁵ www.sussex.ac.uk/webteam/gateway/file.php?name=rate-your-landlord-2013.pdf&site=327

¹⁹⁶ Strategaethau ac Ymyriadau Effeithiol: iechyd yr amgylchedd a'r sector tai preifat, Jill Stewart 2013

¹⁹⁷ Bydd diwygiadau i Drwyddedu Dethol o 1^{af} Ebrill 2015, yn galw ar Gynghorau i geisio cymeradwyaeth y Llywodraeth cyn gweithredu cynllun Trwyddedu, os ydynt yn bwriadu trwyddedu ardal fawr o ran cyfran y farchnad (sy'n debygol o fod yn 20% naill ai o'r ardal ddaearyddol a gwmpasir gan y Cyngor neu'r sector rhent preifat)

- 5.57 Yn gyntaf, mae'n helpu'r awdurdod lleol i adnabod landlordiaid. Mae maint sylweddol o adnoddau'r awdurdod lleol yn mynd tuag at ddod o hyd i'r perchennog neu'r person sydd â rheolaeth. Mae cael mynediad uniongyrchol i fanylion cyswllt person yn galluogi'r awdurdod lleol i osgoi'r elfen hon o'r gwaith ac i sicrhau eu bod yn delio â 'r person cywir. Landlordiaid sy'n cydymffurfio yw'r rhai cyntaf i ddod ymlaen a mae'r mwyafrif o'r rhai eraill yn dod ymlaen wedi llythyr o rybudd. Mae lleiafrif o 15-20% o landlordiaid nad ydynt yn cydymffurfio nad ydynt yn ymgysylltu a mae hyn yn caniatáu i'r awdurdod lleol flaenoriaethu eu hadnoddau ar yr elfen anghyfrifol hon.
- 5.58 Fe wnaeth y cynllun peilot ddangos bod y landlordiaid a oedd yn osgoi trwyddedu'n tueddu i dorri ar ofynion eraill. Roedd y landlordiaid hynny a fethodd â thrwyddedu'n 4 gwaith yn fwy tebygol o fod yn gyfrifol am dai a oeddyn perii pryderon difrifol ynghylch iechyd a diogelwch. Yn ychwanegol, mae tystiolaeth anecdotaidd yn awgrymu nad oedd y fath landlordiaid yn talu'r swm cywir o dreth incwm a threth gyngor, yn methu â chydymffurfio'n llawn â rheoliadau cynllunio ac adeiladu, yn debygol o fod yn gysylltiedig â throseddau mewnffurfio a mewn rhai achosion oedd â hanes o aflonyddu a throi allan yn anghyfreithlon.
- 5.59 Yn ail, mae'r pwerau ychwanegol a ddaw gyda thrwyddedu ychwanegol a dethol, gan gynnwys y lefel uwch o ddirwy sy'n gysylltiedig â pheidio â thrwyddedu (lefel uchaf) £20,000, yn cael effaith ataliol. Lle roedd y fath dramgwydd troseddol wedi'i gyflawni, roedd hyn hefyd yn darparu'r opsiwn o ddefnyddio darpariaethau Deddf Enillion Troseddau 2002 (POCA) neu orchmynion ad-dalu rhent.
- 5.60 Mae trwyddedu'n helpu i nodi landlordiaid troseddol ac yn darparu sancsiynau a phwerau ychwanegol; ni all ddelio â'r troseddoldeb ehangach sy'n gysylltiedig â'r tai rhent preifat a redir waethaf. O ganlyniad, er mwyn delio â'r elfen hon o'r farchnad cychwynnwyd tîm gorfodi amlasiantaeth yn ymgorffori'r Heddlu, Tai'r Sector Preifat, Gorfodi Cynllunio, Asiantaeth Ffiniau'r DU, y Frigâd Dân ac eraill.
- 5.61 Mae cysylltiadau cryf Newham â'r Heddlu wedi helpu i gyflawni datrysiadau cynaliadwy i broblemau sy'n achosi troseddau ac ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mae Newham, fel rhan o'r gwaith hwn, yn cyflogi rhyw 40 o Swyddogion Heddlu'n uniongyrchol er mwyn delio â'r problemau hyn ar draws y Bwrdeistref (nid yn unig ar y cynllun trwyddedu).
- 5.62 Mae'r Heddlu wedi addasu'r model VOLT yn eang er mwyn helpu i yrru i lawr problemau diogelwch cymunedol sy'n codi o gyfuniad o bedair elfen allweddol: Dioddefwr, Troseddwr, Lleoliad ac Amser. Mae'r ymagwedd hon wedi bod yn llwyddiannus ynghylch lleihau troseddau cysylltiedig â thafarnau, clybiau a safleoedd trwyddedadwy eraill. Mae'r model hwn wedi galluogi rhannu cudd-wybodaeth yn well, datrys problemau ar y cyd a'r gallu i edrych ar y broblem oddi wrth ystod o ymagweddau, yn galluogi i ddatrysiad mwy effeithiol gael ei ganfod. Mae hyn wedi arwain at ganlyniadau gwell, llai o fiwrocratiaeth ac arbedion ynghylch amser swyddogion o gymharu ag ymagwedd asiantaeth sengl.
- 5.63 Mae Newham hefyd wedi cyflwyno Prosiect Gosod Teg er mwyn sicrhau bod asiantau gosod yn cydymffurfio â deddfwriaeth gyfredol ynghylch diogelu defnyddwyr a sicrhau nad yw tenantiaid yn cael eu hecsbloetio, yn ogystal ag annog gwell safonau yn y diwydiant.
- 5.64 Mae'r Llywodraeth (Lloegr) wedi cyhoeddi'n ddiweddar welliannau i'r gymeradwyaeth gyffredinol, ddaeth i rym ar 1 Ebrill 2015. Bydd rhaid i awdurdodau lleol gael cadarnhad gan yr Ysgrifennydd Gwladol ar gyfer unrhyw gynllun trwyddedu dethol fyddai'n cwmpasu mwy nag 20% o'u hardal dddearyddol neu a fyddai'n effeithio ar 20% o dai rhent preifat yn ardal yr awdurdod lleol. Bwriad hyn yw sicrhau fod awdurdodau lleol yn canolbwyntio eu gweithgarwch ar y mannau lle ceir y problemau gwaethaf.

5.65 Yn ychwanegol, mae rheoliadau wedi cael eu pennu yn San Steffan a wnaiff ehangu meini prawf trwyddedu dethol. Mae hyn mewn ymateb i bryderon a fynegwyd gan lawer o awdurdodau lleol sydd wedi awgrymu fod y meini prawf presennol yn rhy gaeth ac nid ydynt yn rhoi digon o ddisgresiwn i awdurdodau lleol ystyried amgylchiadau lleol. Yn dibynnu ar gymeradwyaeth y senedd, caiff y meini prawf eu hymestyn er mwyn cwmpasu'r meysydd canlynol:

- » Ardaloedd lle ceir eiddo mewn cyflwr gwael
- » Llawer iawn o fudo o'r tu allan
- » Lefel uchel o ddifreintedd neu
- » Lefelau uchel o droseddu

5.66 Mae'r awdurdodau canlynol yn rhedeg cynllun trwyddedu dethol:

Newcastle, Cyngor Dinas Lerpwl (yr ardal gyfan), Cyngor Dosbarth Thanet, Blackpool, Wolverhampton, Stoke on Trent, Gateshead (estynedig), Salford (extended), Southampton, Coventry, Bryste, Portsmouth, Hull, Cyngor Brent, Bwrdeistref Llundain Waltham Forest, Cyngor Blackburn a Darwen, Oldham, Hyburn, Reading, Northampton, Sheffield, Sir Gaerfyrddin, Bolton, Durham, Hartlepool, Leeds, Middlesbrough a Sunderland.

Mentrau i Ddelio ag Ymddygiad Gwrthgymdeithasol

Pwerau Newydd ynghylch Ymddygiad Gwrthgymdeithasol

5.67 Derbyniodd Deddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, Troseddu a Phlisma 2014 Gydsyniad Brenhinol ym mis Mawrth 2014; daeth llawer o'r darpariaethau allweddol i rym ar 20fed Hydref 2014. Mae llawer o awdurdodau lleol yn dal i roi eu gweithdrefnau yn eu lle er mwyn manteisio ar y pwerau newydd.

5.68 Mae ymddygiad gwrthgymdeithasol yn derm llydan a ddefnyddir i ddisgrifio'r digwyddiadau dyddiol o droseddu, niwsans ac anhrefn a all gael effaith ddramatig ar fywydau pobl yn y gymuned. Mae'n cwmpasu'r fath bethau â sbwriel a fandaliaeth, meddwdod cyhoeddus neu gŵn ymosodol, i gymdogion swnllyd a difriol. Mae'r fath ystod eang o ymddygiad yn golygu bod cyfrifoldeb am ddelio ag ymddygiad gwrthgymdeithasol yn cael ei rannu rhwng nifer o asiantaethau, yn arbennig yr Heddlu, awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol.

5.69 Mae'r Ddeddf yn disodli 19 o bwerau ymddygiad gwrthgymdeithasol a gyflwynwyd yn flaenorol yn Neddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol 2003, a oedd yn llywodraethu ymatebion blaenorol i ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mae'r Ddeddf newydd yn darparu 6 offeryn yn unig, gan gynnwys Gwaharddeb Sifil, Gorchmynion Ymddygiad Troseddol, Pwerau Gwasgaru, Gorchmynion Diogelu Man Cyhoeddus, Hysbysiad Cau / Gorchmyn Cau, Hysbysiadau Rwymedi Cymuned / Diogelu Cymuned.

5.70 Mae'r elfennau dilynol yn arbennig o berthnasol mewn ardaloedd crynhoad:

Ffigur 24: Pwerau Newydd ynghylch Ymddygiad Gwrthgymdeithasol

Ysbardun Cymuned	Mae'n galw ar yr Heddlu, awdurdodau lleol a darparwyr cofrestredig o dai cymdeithasol sydd wedi'u cyfethol i mewn i'r grŵp hwn i weithredu yn erbyn ymddygiad gwrthgymdeithasol mynych pan yw nifer benodol o gwynion wedi'u derbyn. Diffinir y trothwy ar gyfer yr ysbardun hwn gan yr asiantaethau lleol ond rhaid iddo beidio â bod yn fwy na 3 chŵn ynghylch ymddygiad gwrthgymdeithasol yn y cyfnod blaenorol o 6 mis. Mae cŵn cymwys yn un lle adroddwyd am ymddygiad gwrthgymdeithasol o fewn un mis o'r ymddygiad honedig yn digwydd a gwneir y cais i ddefnyddio'r
-------------------------	---

	Ysbardun Cymuned o fewn 6 mis o'r adroddiad o ymddygiad gwrthgymdeithasol¹⁹⁸. Mae'n rhaid i'r cyrff perthnasol gyhoeddi dogfen rwymedi cymuned, sy'n cyflwyno nifer o ddatrysiadau anffurfiol i ddelio ag ymddygiad gwrthgymdeithasol heb yr angen i fynd at y Llys, megis cyfryngu, ymddiheuriad ysgrifenedig neu ar lafar, y cyflawnwr yn llofnodi Contract Ymddygiad Derbyniol, talu swm priodol am niwed i'w drwsio neu eiddo a ddygwyd i gael ei amnewid neu wneud iawn i'r gymuned (gwaith lleol di-dâl er lles y gymuned).
Hysbysiadau Diogelu'r Gymuned (CPN)	Gall yr Heddlu, awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (os y'i dynodir gan y Cyngor) gyhoeddi Hysbysiad Diogelu'r Gymuned (CPN) yn erbyn unrhywun er mwyn atal person (dros 16 oed), busnes neu sefydliad rhag cyflawni ymddygiad gwrthgymdeithasol lle mae eu hymddygiad yn cael effaith niweidiol ar ansawdd bywyd y rhai hynny yn y lleoliad. Rhaid bod eu hymddygiad yn fynych neu o natur barhaol ac afresymol. Yn gyntaf cyhoeddir rhybudd ysgrifenedig yn hysbysu'r cyflawnwr o'r ymddygiad sy'n achosi'r broblem, yn gofyn iddynt roi terfyn arno ac yn cyflwyno'r canlyniadau sy'n gysylltiedig â pharhau. Mae torri CPN yn dramgwydd troseddol y gellir delio ag ef gyda hysbysiad cosb benodedig (hyd at £100) neu ddirwy hyd at lefel 4, £2,500 (ar gyfer unigolion) neu £20,000 ar gyfer busnesau. Gall y cyflawnwr apelio yn erbyn termau'r CPN o fewn 21 diwrnod o'i gyhoeddi. Gall y cyngor ymgymryd â gwaith os nas gwneir gan y cyflawnwr a gellir adennill y gost gan y cyflawnwr. Mae hawl i herio os yw'r cyflawnwr yn ystyried bod y costau'n anghymesur â lefel y gwaith yr ymgwymerwyd ag ef. Gall y CPN ddelio ag ystod ehangach o ymddygiadau megis diflastod swm a sbwriel ar dir preifat sy'n agored i'r awyr.
ASB Sail Orfodol am Feddiant	Mae'r Ddeddf yn cyflwyno sail absoliwt am feddiant ar gyfer tenantiaethau diogel (awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig) a thenantiaethau sicr (landlordiaid preifat), lle mae ymddygiad gwrthgymdeithasol neu droseddoldeb wedi'i brofi eisoes gan Lys arall. Gellir ei defnyddio lle mae'r tenant, aelod o aelwyd y tenant neu berson sy'n ymweld â'r eiddo wedi cwrdd ag un o'r amodau dilynol: » wedi'i gollfarnu am dramgwydd troseddol difrifol (Atodlen 2A i'r Ddeddf Tai 1985). » mae llys wedi dyfarnu ei fod wedi torri ar waharddeb sifil. » wedi'i gollfarnu am dorri ar orchymyn ymddygiad troseddol (CBO). » wedi'i gollfarnu am dorri ar hysbysiad lleihau swm o dan Ddeddf Diogelu'r Amgylchedd 1990. » Mae eiddo'r tenant wedi'i gau am fwy na 48 awr o dan orchymyn cau oherwydd ymddygiad gwrthgymdeithasol. Fel y soniwyd amdano, mae'r mwyafrif o awdurdodau lleol ar gyfnod cynnar ynghylch datblygu eu polisiau a gweithdrefnau. Fodd bynnag, gallai defnydd o'r Ysbardun Cymuned ddarparu'r gallu i ddioddefwyr ymddygiad gwrthgymdeithasol fynnu cael gamau gweithredu, gan ddechrau gydag adolygiad o'u hachos lle cwrddir â'r trothwy a ddiffinir yn lleol. Mae'n debygol y gelwir am hyn mewn ardaloedd crynhoad - yn wir mae Cyngor Bwrdeistref Charnwood newydd dderbyn eu Hysbardun Cymuned cyntaf er gwaethaf ymdrechion sylweddol a wnaed i leddfu effaith ymddygiad myfyrwyr.

Llinellau Cymorth Cymdogaeth

Prifysgol Caerwysg

- 5.71 Mae Llinell Gymorth a gwasanaeth e-bost StreetWise Prifysgol Caerwysg wedi'i sefydlu er mwyn helpu i gyfeirio ymholiadau gan breswylwyr Caerwysg sy'n dymuno rhannu unrhyw feddyliau, newyddion, adborth a phryderon a allai fod ganddynt ynghylch byw gyda myfyrwyr yn y gymuned.

¹⁹⁸ Cafodd yr Ysbardun Cymuned ym Manceinion, Brighton and Hove, West Lindsey a Boston, a Richmond upon Thames. Adroddiad y Swyddfa Gartref 'Empowering Communities, Protecting Victims: summary report on the community trigger trials', a gyhoeddwyd ym mis Mai 2013 (www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/207468/communitytrigger-trials-report-v4.pdf)

- 5.72 Mae'r Llinell Gymorth StreetWise yn wasanaeth ffôn ateb a gwasanaeth e-bost 24 awr a mae'n caniatáu i breswylwyr amlygu problemau ar unrhyw amser o'r dydd neu nos. Mae rhai o'r problemau allweddol sy'n cael eu trafod yn tueddu i fod yn gysylltiedig â sŵn, sbwriel a pharcio. Bydd y Llinell Gymorth a gwasanaeth e-bost StreetWise yn helpu i ddatblygu darlun gwell o sut a pham y gallai'r fath broblemau fod yn digwydd Fodd bynnag, nid yw'r gwasanaeth ar gyfer cofnodi cwynion yn unig, mae hefyd yn bodoli ar gyfer amlygu newyddion da, gwelliannau mewn ardaloedd lleol neu awgrymu syniadau ar gyfer prosiectau'r dyfodol.

Llinell Gymorth Gymdogaeth Leeds

- 5.73 Sŵn ac ymddygiad gwrthgymdeithasol yw'r prif problemau a godir o fewn y gymuned leol a chefnogir hyn gan ddata oddi wrth y Llinell Gymorth Gymdogaeth a weithredir gan Brifysgol Leeds, Prifysgol Metropolitan Leeds, Prifysgol Trinity Leeds a cholegau. Mae'r Llinell Gymorth yn wasanaeth neges llais ac e-bost penodedig 24 awr. Os yw'r broblem yn golygu sŵn, gwastraff, parcio neu chwarae gemau pêl, mae'r bartneriaeth Llinell Gymorth yn gweithio gyda defnyddwyr gwasanaeth, yr Heddlu a Chyngor Dinas Leeds i addysgu ac i gywiro ymddygiad negyddol ymhlith myfyrwyr.



- 5.74 Mae problemau ynghylch sŵn yn tueddu i gyrraedd uchafbwynt ar ddiwedd cyfnod arholiadau ac ar ddechrau tymhorau. Mae'r Llinell Gymorth wedi bod yn effeithiol ynghylch delio ag achosion unigol, ond derbynnir mai'r nifer o wahanol ffynonellau sŵn o fewn ardal ddiffiniedig sy'n gwaethygu'r broblem. Mae'r Brifysgol yn gweithio'n agos gyda'r Gwasanaeth Difflastod Sŵn, Tîm Ymddygiad Gwrthgymdeithasol Leeds a'r Heddlu er mwyn cyfuno adnoddau i fynd i'r afael â'r broblem barhaus hon
- 5.75 Er mwyn sicrhau ymagwedd gyson tuag at yr holl problemau a godir, mae pob sefydliad yn dilyn y gweithdrenau a fanylir yng Nghod Llinell Cymorth y Gymdogaeth. Mae'r Cod wedi'i ddatblygu a'i addasu ers 2007 er mwyn sicrhau bod myfyrwyr yn cael cyfle i gywiro eu hymddygiad cyn bod camau disgyblu'n cael eu cymryd Cynhyrchir adroddiad blynyddol¹⁹⁹ er mwyn olrhain nifer a natur yr achosion a archwilir gan y Llinell Gymorth bob blwyddyn Defnyddir y data i arwain gwaith rhagweithiol mewn partneriaeth gydag Undeb Prifysgol Leeds, Cyngor Dinas Leeds a'r Heddlu er mwyn mynd i'r afael yn weithgar â phroblemau'r gymdogaeth. Mae gan Llinell Cymorth y Gymdogaeth weithdrefn safonol²⁰⁰ ar gyfer sut i ddelio â chwynion.

Get to Know Your Neighbour [Dewch i Adnabod Eich Cymydog]

- 5.76 Mae'r fenter gan Undeb Prifysgol Leeds yn anelu at sicrhau bod myfyrwyr yn ymwybodol eu bod yn byw ymhlith cymuned sydd eisoes wedi'i sefydlu yn ogystal â magu gwell synnwyr o gymuned ar gyfer yr holl breswylwyr.
- 5.77 Ar ddechrau'r flwyddyn, mae gwirfoddolwyr o blith y myfyrwyr yn cael eu hebrwng gan swyddogion o'r Brifysgol, Undeb Prifysgol Leeds, Cyngor Dinas Leeds a'r Heddlu wrth ymweld ag aelwydydd yn yr ardaloedd lle mae'r mwyafrif o fyfyrwyr yn byw. Eleni ymwelwyd ag 895 o aelwydydd yn yr ardaloedd targed o Hyde Park a Headingley a nodwyd gan Llinell Cymorth y Gymdogaeth fel rhai oedd angen addysg ychwanegol.
- 5.78 Darperir cerdyn post i aelwydydd myfyrwyr²⁰¹, a mae gofod ar hwn i breswylwyr ysgrifennu neges gyflwyniadol fach i'w cymydog²⁰². Ar ben hynny, rhoddwyd negeseuon ar eiddo a diogelwch personol, rheoli

¹⁹⁹ www.leeds.ac.uk/sustainability/downloads/Community/Helpline%20Report%202013.pdf

²⁰⁰ www.leeds.ac.uk/sustainability/downloads/Community/Neighbourhood%20Helpline%20Procedure.pdf

²⁰¹ www.leeds.ac.uk/sustainability/downloads/Community/get%20to%20know%20your%20neighbour%20leaflet.pdf

²⁰² www.leeds.ac.uk/sustainability/downloads/Community/Resident%20Letter.pdf

gwastraff, cael eu cynnwys yn y gymuned leol a sut i osgoi achosi diflastod sŵn. Wrth galon y fenter mae'r cred mai deialog rhwng cymdogion yw'r dull mwyaf effeithiol i fynd i'r afael ag unrhyw broblemau cymdeithasol.

Delio â Sŵn

5.79 Fel arfer mae myfyrwyr yn astudio, gweithio a chymdeithasu ar amseroedd gwahanol a gall y ffordd amrywiol hon o fyw, heblaw am eiddo nas insiwleiddir yn dda, mewn ardaloedd â llawer iawn o dai, achosi pryderon sylweddol ynghylch sŵn yn y gymuned. Ar ben hynny, mewn ardaloedd â chrynhoed uchel o lety ar gyfer myfyrwyr gall amllder partïon fod yn broblem.

5.80 Mae'r cwynion amlaf yn y nos fel arfer yn cynnwys:

- » sŵn a wneir gan fyfyrwyr wrth fynd allan/dod adref - siarad yn uchel, gweiddi, siantio/canu, taro drysau tŷ a thacsi;
- » cerddoriaeth uchel neu gemau cyfrifiadur swnllyd gyda ffenestri ar agor;
- » casgliadau o fyfyrwyr mewn gerddi yn hwyr yn y nos yn aflonyddu cymdogion sy'n ceisio cysgu;
- » partïon swnllyd, cerddoriaeth uchel, gwesteion yn gweiddi yn y stryd neu mewn gerddi.

5.81 Mae'r mwyafrif o Brifysgolion yn darparu cyfarwyddyd ar sut i leihau'r risg o gwynion wrth gynnal parti²⁰³. Mae Cyngor Dinas Bryste'n darparu'r cyfarwyddyd dilynol:

- » Rhowch ddigon o rybudd o flaen llaw gyda'ch manylion cyswllt i'ch cymdogion. Rhowch wybod iddynt ba amser (rhesymol) rydych yn disgwyl i'r parti orffen a chadw at hwn. Nid yw parti trw'r nos yn rhesymol - os mai dyma'r hyn rydych yn ei gynllunio yna chwiliwch am leoliad yn y dref sy'n fwy addas ar gyfer hyn.
- » Peidiwch â hysbysebu'ch parti ar safleoedd rhwydweithio cymdeithasol; yn y pen draw gallech gael llawer mwy o westeion nag y gallwch ymdopi â hwy.
- » Nid yw deciau DJ, seinchwyddwyr, neu offer eraill sy'n creu sŵn eithafol o uchel yn dderbyniol. Ni ddylai'r gerddoriaeth fod yn ddigon uchel i'w chlywed y tu allan i'ch eiddo.
- » Cadwch ddrysau a ffenestri ar gau er mwyn atal sŵn rhag teithio.
- » Gofynnwch i westeion gyrraedd/gadael eich eiddo'n dawel a cheisio cadw pawb y tu mewn gan fod cymdogion yn cael eu cadw ar ddi-hun yn aml gan fynychwyr parti sy'n sgrechian a gweiddi mewn gerddi neu ar y stryd. Os derbynnir cwynion ynghylch gwesteion swnllyd, cewch eich dal yn gyfrifol.
- » Osgowch bartïon ar nosau'r wythnos.
- » Ymatebwch yn gwrtais i geisiadau gan gymdogion naill ai i ddod â'r parti i ben neu i droi'r gerddoriaeth i lawr (a'i chadw i lawr).
- » Cliriwch unrhyw annibendod a adewir y tu allan i'ch tŷ y bore nesaf.

5.82 Os yw Prifysgolion yn derbyn cwynion a chadarnheir bod ymddygiad annerbyniol wedi digwydd, gall sancsiynau a/neu ddirwyon gael eu gosod o dan y rheolau a rheoliadau ar gyfer ymddygiad myfyrwyr yn y gymuned (Siarter Myfyrwyr / gweithdrefn ddisgyblu)²⁰⁴.

²⁰³ www.bristol.ac.uk/accommodation/community/living/

²⁰⁴ Gweler paragraffau 5.24 ymlaen

- 5.83 Mae llawer o awdurdodau lleol yn cynnig gwasanaeth y tu allan i oriau mewn cysylltiad â sŵn; mae rhai'n cyfyngu'r fath wasanaethau i'r penwythnos neu yn ystod amser y tymor, pan yw cwynion yn debygol o fod ar eu huchaf. Ar ben hynny, mae rhai awdurdodau lleol yn cynnig gwasanaeth cyfryngu²⁰⁵ er mwyn ceisio delio ag unrhyw gwynion ynghylch sŵn.
- 5.84 Mae Cyngor Bwrdeistref Charnwood wedi sefydlu Panel Craffu sy'n cwmpasu cynllunio, tai a phartneriaeth gymunedol gan gynnwys delio ag ymddygiad gwrthgymdeithasol. Maent wedi mabwysiadu ymagwedd gynyddrannol ynghylch ymddygiad gwrthgymdeithasol/cwynion ynghylch sŵn (geiriau o gyngor, rhybudd ar lafar, rhybudd ysgrifenedig, contract ymddygiad derbyniol, unrhyw gŵyn yn arwain at ymweliad) a mae hyn wedi bod yn effeithiol iawn, gan gael gwared ar yr angen am gamau cyfreithiol ffurfiol i raddau helaeth.
- 5.85 O gymharu â hynny, mae Cyngor Dinas Leeds wedi mabwysiadu ymagwedd ymyraethol gadarn iawn â sŵn yn wardiau Headingley a Hyde gyda mwy na 100 o hysbysiadu'n cael eu cyflwyno o dan a80 Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 o gwmpas Wythnos y Glas eleni. Ymafaelwyd yn offer oddi wrth o leiaf dau dŷ myfyrwr²⁰⁶. Mae Tîm Ymddygiad Gwrthgymdeithasol Leeds yn monitro'r cyfryngau cymdeithasol (lle caiff partïon eu hysbysebu'n aml) yn weithredol er mwyn targedu camau gweithredu'n effeithiol a lle mae'n bosibl i ragatal cwynion (gan fod niwsans statudol yn 'debygol o ddigwydd')
- 5.86 Rhoddwyd ystyriaeth gan rai awdurdodau lleol i ganiatáu mesur ac adrodd diflastod sŵn trwy gymhwysiad ffôn symudol "ap sŵn". Ar gyfer defnyddwyr, mae'r ap am ddim i'w lawrlwytho a'i ddefnyddio. Ar ôl iddynt gofrestru gallant wneud recordiadau o sŵn ar unwaith a chânt eu procio i nodi ychydig o wybodaeth seml trwy dapio ychydig o eiconau. Ar ôl eu cyflwyno anfonir yr wybodaeth a'r ffeil sain ymlaen at yr awdurdod lleol neu'r gymdeithas dai fel mater o drefn. Yna gallant adolygu'r recordiad a bydd hyn yn eu galluogi i asesu pa gamau neu weithredoedd y dylid eu dilyn (www.thenoiseapp.com).

Opsiynau Deddfwriaethol

- 5.87 Mae timau awdurdod lleol ledled Cymru a Lloegr yn defnyddio'r darpariaethau niwsans statudol o dan Ran III Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 yn rheolaidd ar gyfer delio â chwynion ynghylch sŵn ac ni ystyrir manylion y pwerau yma. Pan yw hysbysiadu lleihau sŵn wedi'u cyflwyno, mae gan yr awdurdod yr opsiwn o erlyn am beidio â chydymffurfio â'r hysbysiad (uchafswm lefel 5) a/neu gall yr awdurdod lleol gwneud y gwaith eu hunain os nad yw wedi'i wneud, er mwyn lleihau'r niwsans, gan gynnwys atafaelu erthyglau megis offer sain a'u symud i ffwrdd dros dro.
- 5.88 Mae rhai awdurdodau wedi mabwysiadu darpariaethau Deddf Sŵn 1996 (fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol 2003 a Deddf Cymdogaethau Glân a'r Amgylchedd 2005). Mae A2 y Ddeddf yn caniatáu i awdurdod lleol ddelio â chwynion gan unigolyn sy'n bresennol mewn anhedd yn ystod oriau'r nos lle mae sŵn gormodol yn cael ei allyrru gan annedd arall. Diffinir oriau'r nos fel 11pm tan 7am ar y bore dilynol²⁰⁷.
- 5.89 Lle, ar ôl ymchwilio, mae'r swyddog yn fodlon bod sŵn yn cael ei allyrru gan y safle sy'n peri tramgwydd yn ystod oriau'r nos a byddai'r sŵn, neu gallai'r sŵn, pe byddai'n cael ei fesur o fewn anhedd y cwynwr, yn mynd yn uwch na'r lefel ganiateir²⁰⁸, gall ef/hi gyflwyno hysbysiad rhybuddio²⁰⁹. Mae'n rhaid i'r cyfnod a bennir yn yr hysbysiad rhybuddio beidio â bod yn llai na 10 munud. Ar ôl i hysbysiad rhybuddiogael ei gyflwyno, os yw'r sŵn sy'n cael ei allyrru gan yr annedd sy'n peri tramgwydd yn uwch na'r lefel a ganiateir

²⁰⁵ www.bristol-mediation.org/

²⁰⁶ www.yorkshireeveningpost.co.uk/news/latest-news/top-stories/police-raid-over-leeds-noisy-student-neighbours-1-6957230

²⁰⁷ Adran 2, Deddf Sŵn 1996

²⁰⁸ Caiff lefelau a ganiateir eu gosod gan SOS mewn cyfarwyddiadau a wneir o dan Adran 5

²⁰⁹ Adran 2 (4), Deddf Sŵn 1996

fel y'i mesurir o fewn annedd y cwynwr, mae unrhyw berson sy'n gyfrifol yn cyflawni trosedd a chaiff ddirwy heb fod yn fwy na lefel 3. Fel dewis arall gall ef/hi gyflwyno hysbysiad cosb benodedig. Mae darpariaethau Deddf Sŵn 1996 yn caniatáu i'r awdurdod lleol ymafael yn offer am hyd at 28 diwrnod a gall yr awdurdod lleol wneud cais i'r Llys am orchymyn fforffedu ynghylch unrhyw offer cysylltiedig, os yw'r person wedi'i gollfarnu am drosedd ynghylch sŵn.

- 5.90 Mae Cyngor Dinas Belfast yn gwneud defnydd rheolaidd iawn o'r pŵer mewn ardaloedd crynhoad myfyrwyr a maent yn cyhoeddi llawer o hysbysiadau cosb benodedig. Maent wedi cael bod y pŵer yn ddefnyddiol iawn a mae myfyrwyr yn tueddu i gyfyngu sŵn ar ôl yr ymweliad cyntaf wrth iddynt ddod yn ymwybodol iawn o'r canlyniadau os nad ydynt ei gyfyngu. Cyfunir y defnydd o'r pŵer gyda'r polisi o adrodd pob cŵn wrth yr HEI berthnasol a ddisgrifir ym mharagraff 5.30.
- 5.91 Ar ben hynny, erbyn hyn mae gan yr awdurdod lleol, yr Heddlu a chymdeithasau tai y gallu i ddefnyddio Hysbysiadau Diogelu Cymuned fel a gyflwynir yn Ffigur 24.

Delio â Phryderon ynghylch Sbwriel/ Strydolwg

- 5.92 Un o'r prif bryderon ar gyfer cymunedau lleol ac awdurdodau lleol oedd y broblem o wastraff a glendid strydoedd, o ran casgliadau mawr pan yw myfyriwr yn symud i mewn i'r eiddo yn y lle cyntaf a phan yw safle'r HMO'n cael ei glirio ar ddiwedd y flwyddyn academaidd ill dau.
- 5.93 Yn ychwanegoll, mae'r broblem barhaus o denantiaid HMO yn methu â rhoi eu biniau allan ar gyfer casglu ar y diwrnod priodol, sy'n golygu bod sbwriel yn cael ei adael allan am gyfnodau hir, ac yn ei dro mae bagiau'n cael eu torri a mae eu cynnwys yn cael ei ledaenu o gwmpas y stryd.
- 5.94 Yn yr holl gyfweiliadau strwythuredig dywedwyd bod tenantiaid HMOs yn gyffredinol wael ynghylch ailgylchu. Ymgwymerodd Undeb Prifysgol Leeds â phrosiect ymchwil yn 2009 er mwyn sefydlu geth oedd ymddygiad ac agweddau myfyrwyr tuag at wastraff ac ailgylchu²¹⁰. Canfu'r ymchwil nad oedd myfyrwyr yn gwybod llawer am y gwasanaeth gwastraff a gynigiwyd, gan gynnwys diwrnodau casglu'r biniau, amllder casglu'r biniau, ble i gadw biniau olwyn os nad oes gofod ar yr eiddo a ble mae'r safleoedd didoli.
- 5.95 Mae'r ymchwil yn awgrymu bod myfyrwyr angen rhagor o wybodaeth gan yr awdurdod lleol, yn arbennig yn ystod dechrau'r tymor ac ar gyfer y rhai hynny sydd wedi symud i mewn i lety rhent newydd am y tro cyntaf. Hefyd mae'n dangos bod ardaloedd myfyrwyr, yn arbennig tai sydd â chyfradd feddiannu uchel, angen mwy gan y Cyngor o ran biniau mwy o faint neu nifer fwy o finiau, yn seiliedig ar y nifer o bobl sy'n byw yn y tŷ, a gwell amllder casglu.
- 5.96 Yn bennaf, mae gan awdurdodau lleol bolisi o addysgu a chodi ymwybyddiaeth o gyfrifoldeb cymdeithasol a chyflwyniad cywir o wastraff yng nghymuned y myfyrwyr a landlordiaid. Mae'r cyfnewidiad blynyddol o fyfyrwyr yn golygu bod angen i'r fath raglenni gael eu ffocysu ar ddechrau pob blwyddyn academaidd a chael eu hatgyfnerthu'n rheolaidd.
- 5.97 Mae gan awdurdodau lleol ddulliau amrywiol o gynyddu ymwybyddiaeth, megis mynychu ffeiriau wythnos y glas, defnydd o gyfryngau arloesol megis podlediadau a fideos, gweithio'n agos gyda'r prifysgolion ac Undebau Myfyrwyr ar gyfathrebu trwy restrau postio, canllawiau 'beth sydd ymlaen', y cyfryngau cymdeithasol, gwefannau a chylchlythyrau cymunedol. Fodd bynnag, ni fydd polisi o addysg ar ei hunan yn datrys y broblem yn ddigonol bob tro, a mae awdurdodau lleol wedi defnyddio ystod o ymagweddau a mentrau i geisio lleddfu'r broblem

²¹⁰ www.leedsuniversityunion.org.uk/pageassets/brandguidelines/resources/wasteresearchreportJan10.pdf

- 5.98 Fe wnaeth Cyngor Dinas Rhydychen fabwysiadu Strategaeth Gwastraff ac Ailgylchu newydd ²¹¹ yn 2013, a gyflwynodd bolisi ar gyfer fflatiau ac HMOs, lle na fydd yr awdurdod lleol yn casglu mwy o wastraff o finiau sbwriel domestig nag o finiau ailgylchu domestig (1 bag ailgylchu = 1 bag o wastraff domestig). Bwriedir y polisi i annog lefel uwch o gyfranogi yn eu cynllun ailgylchu. Mae'r polisi ar gyfnod cynnar ei weithredu a mae'n rhy gynnar i sefydlu effeithiolrwydd y polisi.

Flat Recycling Project

The flat recycling project aimed to provide every council tenant who lives in a communal building with access to recycling infrastructure. This involved providing additional recycling bins, adapting and building new bin stores to ensure they were user friendly and running an intensive education campaign.

The project included a number of tower blocks and has resulted in a significant increase in the amount of material generated for recycling. Oxford City Council has recently revised our Recycling Collection Policy for Flats and Houses of Multiple Occupation. The new policy says that at all relevant sites, the Council shall seek to collect no greater quantity of waste from domestic refuse bins than from domestic recycling bins.

Oxford City Council will seek to enforce the new policy following an implementation period.



Trwyddedu HMOs

- 5.99 Fel rhan o'u hamodau trwyddedu HMOs yn ôl disgrisiwn, mae gan y mwyafrif o awdurdodau lleol ddarpariaethau i hysbysu tenantiaid o'u cyfrifoldebau ynghylch ymddygiad gwrthgymdeithasol, ymddygiad cymdogol da a gwastraff. Fel enghraifft, mae gan Gyngor Dinas Abertawe'r amod dilynol o fewn eu hamodau trwyddedu: Trefniadau Gwastraff a Golwg y Strydoedd.

“Bydd deiliad y drwydded yn sicrhau y darperir cyfleusterau storio addas a digonol ar gyfer gwastraff a deunydd ailgylchu y cartref tra'n aros iddo gael ei waredu. Fel arfer byddai hyn yn golygu darparu biniau yn y gymhareb o 1 bin (â chapasiti o 80 litr o leiaf) i bob 2 berson.”

“Bydd deiliad y drwydded yn sicrhau y rhoddir esboniad i denantiaid ar ddechrau eu meddiannaeth ynghylch y trefniadau storio a gwaredu sydd yn eu lle ynghylch gwastraff a deunydd ailgylchu y cartref. Ar ôl derbyn y fath esboniad, bydd deiliad y drwydded yn sicrhau y bydd pob tenant yn llofnodi'r Datganiad o Ddealltwriaeth.”

“Bydd deiliad y drwydded yn sicrhau y gwneir unrhyw waith adeiladu neu welliannau â'r isafswm o amhariad ar y meddianwyr, cymdogion a'r gymuned ehangach a, lle mae'n bosibl, na fydd unrhyw wastraff sy'n codi o'r gwaith adeiladu neu welliannau i'r tŷ yn cronni yn nhalar y tŷ nag yn agos iddo. Ble mae'n amhosibl osgoi'r fath groniadau byddant yn cael eu symud cyn gynted ag y mae'n rhesymol ymarferol at gyfleuster gwaredu gwastraff â thrwydded addas.”

“Ni chaniateir i wastraff arall megis hen ddodrefn neu offer gronni yn nhalar yr eiddo. Os yw trefniadau wedi'u gwneud i symud y fath eitemau gellir eu rhoi wrth flaen yr eiddo ar y dyddiad casglu'n unig.”

²¹¹ www.oxford.gov.uk/Library/Documents/Policies%20and%20Plans/Waste%20and%20Recycling%20Strategy%202013-20.pdf – Strategaeth Gwastraff ac Ailgylchu Cyngor Dinas Rhydychen 2013-2020

5.100 Mae Cyngor Dinas Nottingham, Cyngor Gwynedd, Cyngor Dinas Caerdydd a nifer o awdurdodau lleol eraill yn gweithredu gwasanaeth “Tidy Text” lle gall myfyrwyr a phreswylwyr gofrestru i gael neges destun am ddim, sy'n eu hatgoffa pryd y cesglir deunydd ailgylchu/gwastraff. Mae angen iddynt decstio ‘Tidy’ gyda rhif eu tŷ a'u cod post i 60066 er mwyn derbyn eu nodyn atgoffa AM DDIM ynghylch diwrnodau casglu gwastraff a deunydd ailgylchu. Mae Rheoli Gwastraff a'r grŵp Cadwch Gaerdydd yn Daclus yn edrych i mewn i ffyrdd o rannu data ar fyfyrwyr fel maent yn cael eu cofrestru fel mater o drefn ar gyfer y gwasanaeth.



5.101 **Get it Out for Cardiff** yw'r cynllun blynyddol ar ddiwedd tymor ar gyfer gwastraff, ailgylchu a chasglu ar gyfer elusennau sy'n gweithredu rhwng Mai a Medi bob blwyddyn. Mae'r fenter mewn partneriaeth gyda Chyngor y Ddinas, Prifysgol Caerdydd, Prifysgol Metropolitan Caerdydd a Phrifysgol De Cymru ac Undebau sy'n helpu Myfyrwyr i glirio eu sbwriel allan ar ddiwedd y flwyddyn academiaidd. Y nod yw aildddefnyddio ac ailgylchu cymaint ohono â sy'n bosibl. Yn ymgyrch 2010 casglwyd 225 o dunelli o wastraff ac eitemau nad oedd eu hangen gyda mwy na 62 o dunelli'n cael eu hailgylchu a mwy na chwe thunnell yn cael eu haildddefnyddio gan fod myfyrwyr yn eu rhoi i gasgliadau elusennol. Mae darpariaeth o gasgliadau ychwanegol o wastraff a deunydd ailgylchu ar dri Sadwrn ym mis Mehefin a mis Gorffennaf bob blwyddyn, sy'n cydfynd â diwedd y flwyddyn academiaidd.

5.102 **Y Cynllun Hyrwyddwyr Amgylcheddol:** Wrth baratoi ar gyfer dechrau'r flwyddyn academiaidd mae Rheoli Gwastraff, cardiffdigs.co.uk, Undeb Myfyrwyr Caerdydd a Student Volunteering Cardiff [Gwirfoddoli Myfyrwyr Caerdydd] (SVC) yn dod ynghyd er mwyn edrych ar faterion ynghylch cynaliadwyedd. Mae ganddynt nifer o gydgyssylltwyr a gwirfoddolwyr a fydd yn mabwysiadu stryd neu ardal er mwyn helpu i godi addysg ac ymwybyddiaeth ynghylch cyfrifoldebau gwastraff heblaw am faterion lletach ynghylch cynaliadwyedd.

5.103 Mae nifer sylweddol o awdurdodau lleol yn cynnig casgliad o wastraff swmpus am ddim neu am gost isel (£17-£30). Fel arfer bydd y Cyngor yn casglu nifer gyfyngedig o eitemau (3-6) o wastraff domestig swmpus oddi wrth eiddo preswlydd. Mae'r gwasanaeth hwn yn caniatáu i breswylwyr gadw eu gerddi blaen yn rhydd rhag sbwriel heb gost neu am gost fach. Fel arfer nid yw'r gwasanaeth yn casglu gwastraff DIY na gwastraff adeiladu am ddim. Yn ychwanegol, mae llawer o awdurdodau lleol yn gweithredu safleoedd amwynder dinesig, lle gall preswylwyr lleol gael gwared ar wastraff a dodrefn.

5.104 Lle nad yw cyfarwyddyd a chyngor yn datrys y mater a mae angen i'r awdurdod lleol gymryd ymagwedd fwy cadarn, mae nifer o ymagweddau statudol y gallir eu dilyn Bydd addasrwydd pob ymagwedd yn dibynnu ar amgylchiadau unigol yr achos.

Opsionau Deddfwriaethol

5.105 Rhoddir crynodeb o bwerau perthnasol isod:

- » **Mae adran 215 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990** yn darparu'r pŵer i awdurdod lleol dan amgylchiadau penodol, i fynnu bod perchennog y tir mae ei gyflwr yn effeithio'n anffafriol ar amwynder yr ardal yn cymryd camau i wneud ei gyflwr yn iawn Gweler paragraff 3.140.
- » **Mae Rhan III Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990** yn delio â niwsansau statudol sy'n cynnwys:
 - unrhyw safle sydd yn y fath gyflwr ag ei fod yn niweidiol i iechyd neu'n niwsans (Adran 79(1)(a))
 - unrhyw groniat neu gramen sy'n niweidiol i iechyd neu'n niwsans (Adran 79(1)(e))

Lle mae'r awdurdod lleol yn fodlon bod niwsans statudol yn bodoli, ei fod yn debygol o ddigwydd neu'n debygol o ailddigwydd, yna gall gyflwyno hysbysiad atal sy'n mynnu:

- atal y niwsans neu wahardd iddo ddigwydd neu gyfyngu arno
- gwneud y fath waith neu gymryd y fath gamau fel bo angen at y diben hwn
- pennu'r amseroedd neu amseroedd oddi mewn iddynt y mae'n rhaid cydymffurfio â'r hysbysiad

Mae gan yr awdurdod lleol yr opsiwn i erlyn am beidio â chydymffurfio â'r hysbysiad (uchafswm lefel 5) a/neu gall yr awdurdod lleol wneud y gwaith os nas gwneir ac adennill eu costau

- » **Mae Adran 80ZA Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990** yn darparu'r pŵer i awdurdodau lleol i gyflwyno hysbysiadau cosb benodedig am doriad neu am fethu â chydymffurfio â'r gofynion a osodir gan hysbysiad atal.
- » **Mae Adran 4, Deddf Atal Niwed gan Blâu 1949** yn darparu'r pŵer i awdurdod lleol fynnu ar gamau gweithredu, os ymddengys i'r awdurdod lleol, yn achos unrhyw dir, y dylid cymryd camau i ddifa llygod mawr neu lygod bach ar y tir neu fel arall i gadw'r tir yn rhydd rhag llygod mawr a llygod bach. Gallant gyflwyno hysbysiad i berchennog a/neu meddiannydd y tir yn mynnu ei fod yn cymryd, o fewn y fath gyfnod rhesymol â sy'n cael ei bennu yn yr hysbysiad, camau rhesymol at y diben uchod. Mae gan yr awdurdod lleol yr opsiwn i erlyn am beidio â chydymffurfio (uchafswm lefel 3) a/neu gall yr awdurdod lleol wneud y gwaith os nas gwneir ac adennill eu costau
- » **Mae Adran 34, Deddf Iechyd y Cyhoedd 1961**, yn darparu gweithdrefn i ddelio ag unrhyw sbwriel sydd yn yr awyr agored a sydd yn ddifrifol niweidiol i amwynderau'r gymdogaeth. Mae'r hysbysiad yn darparu 28 diwrnod o rybudd i'r perchennog a meddiannydd o fwriad yr awdurdod lleol i symud y sbwriel i ffwrdd. Mae'r weithdrefn yn caniatáu i'r parti gyflwyno gwrth-hysbysiad neu apelio yn erbyn termau'r hysbysiad i Lys yr Ynadon o fewn y cyfnod o 28 diwrnod. Nid oes unrhyw bŵer i'r awdurdod lleol adennill eu costau.
- » **Mae'r Rheoliadau Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Cymru) 2006** yn perthyn i HMOs yng Nghymru. Mae Rheoliadau'n gosod dyletswyddau ar berson sy'n rheoli HMO ynghylch cynnal rhannau cyffredin, gosodiadau, ffitiadau ac offer (Rheoliad 7), darparu cyfleusterau ar gyfer cael gwared ar wastraff (Rheoliad 9) a dyletswyddau ar feddianwyr HMO i gydweithredu at ddiben sicrhau y gall y person sy'n rheoli'r HMO gynnal y dyletswyddau a osodir ar y rheolwr gan y rheoliadau'n effeithiol (Rheoliad 10).
Ar hyn o bryd, cyfyngir pwerau gorfodi ynghylch toriadau ar y Rheoliadau Rheoli HMOs at erlyn (uchafswm dirwy lefel 5) ond argymhellir gwelliannau i'r darpariaethau gorfodi ym Mhennod 2 yr adroddiad hwn²¹².
- » **Hysbysiadau Diogelu Cymuned**²¹³ yn ychwanegol, mae gan awdurdod lleol, yr Heddlu a chymdeithasau tai y gallu i ddefnyddio CPNs.
- » **Adran 92A, Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990**, mae'r weithdrefn hon yn caniatáu i awdurdod lleol gyflwyno Hysbysiad Clirio Sbwriel lle mae angen clirio rwbel a sbwriel oddi ar dir yn yr awyr agored a maent o'r farn ei fod yn achosi anharddiad fel ei fod yn niweidiol i hyfrydwch yr ardal Gall yr hysbysiad gael ei gyflwyno i'r meddiannydd, neu oes nad oes meddiannydd, i'r

²¹² Gweler paragraff 4.68(i)-(iii)

²¹³ Gweler Ffigur 24

perchennog²¹⁴. Mae hawl apelio at Lys yr Ynadon o fewn 21 diwrnod; os nad oes apêl neu os na chydymffurfir â'r hysbysiad, gall y PLA naill ai erlyn am beidio â chydymffurfio (uchafswm lefel 4) a/neu gall symud y rwbel neu sbwriel ac adennill eu costau a/neu gallant gyhoeddi hysbysiad cosb benodedig²¹⁵.

- » **Hysbysiadau Cosb Benodedig:** mae'r defnydd o hysbysiadau cosb benodedig yn bwerau yn ôl disgresiwn a roddir i swyddogion awdurdodedig mewn rhai gweithdrefnau gorfodi fel dewis arall yn lle erlyniadau a dirwy. Gall yr awdurdod lleol bennu swm y ddirwy i'w chasglu o fewn bandiau statudol fel a fanylir yn y Rheoliadau Tramgwyddau Amgylcheddol (Cosbau Penodedig) (Darpariaethau Amrywiol) 2007. Lle nad yw'r awdurdod lleol yn cymryd yr opsiwn hwn, pennir swm rhagosodedig yn y rheoliadau.

- 5.106 Fe wnaeth Deddf Cymdogaethau Glân a'r Amgylchedd 2005 ddarparu ystod estynedig o hysbysiadau cosb benodedig i awdurdodau i fynd i'r afael â'r troseddau amgylcheddol a'r ymddygiad gwrthgymdeithasol a all ddifetha'r gymdogaeth leol. Mae hysbysiadau cosb benodedig yn anfon neges sydyn ac uniongyrchol at y lleiafrif, sy'n parhau i niweidio'r amgylchedd lleol²¹⁶.

Ffigur 25: Mynegai o Ddeddfwriaeth ar gyfer Hysbysiadau Cosb Benodedig

Sbwriel	Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 – Adran 87 ac 88 fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cymdogaethau Glân a'r Amgylchedd 2005 – euog o drosedd y gellir delio ag ef hefyd trwy FPN.
Hysbysiadau Rheoli Sbwriel ar y Stryd a Hysbysiadau Clirio Sbwriel	Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 - Adran 94(8) a 92C(2)
Dosbarthu deunydd darllen heb awdurdod ar dir dynodedig	Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 – Atodlen 3A(1), para 1(1) a (2)
Parcio sy'n peri Niwsans	Deddf Cymdogaethau Glân a'r Amgylchedd 2005 Adran 3 (1) a (4)
Graffiti a gosod posteri'n anghyfreithlon	Deddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, Adran 43

Mentrau i Fynd i'r Afael â Throseddu

- 5.107 Mae poblogaeth fawr o fyfyrwyr yn golygu bod derbyniad newydd o ddioddefwyr bwrgleriaeth posibl bob blwyddyn, gyda thai myfyrwyr yn aml yn darparu ffynhonnell gyfoethog o offer electronig megis ffonau symudol, llechenni a gliadiuron. Mae ffordd myfyrwyr o fyw gyda thymhorau a gwyliau'n golygu bod y grŵp hwn yn fwy agored i weithgareddau troseddol. Ymhellach, gan fod y boblogaeth o fyfyrwyr yn newid o flwyddyn i flwyddyn gall troseddwy'r ddychwelyd i'r un cyfeiriad oherwydd eu gwybodaeth a phrofiadau blaenorol.
- 5.108 Yn aml mae gan y boblogaeth o fyfyrwyr gysylltiadau llai sefydledig â'r gymuned, sy'n darparu rhywfaint o anhysbysrwydd i droseddwy'r a all symud o gwmpas â mwy o ryddid nag a allai fod yn wir fel arall Yn yr holl gyfweiliadau strwythuredig lle roedd crynadau oherwydd myfyrwyr, mabwysiadwyd ystod o fentrau i frwydro yn erbyn y fath droseddu mewn ymagwedd bartneriaeth amlasiantaeth.

²¹⁴ Adran 92(4), Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990

²¹⁵ Adran 94A, Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990

²¹⁶ Gorfodi amgylcheddol lleol - cyfarwyddyd ar ddefnyddio hysbysiadau cosb benodedig: Defra 2007

Partneriaeth Lleihau Troseddu Prifysgolion a Cholegau Leeds

5.109 Mae mynd i'r afael â phroblemau ynghylch peryglon i fyfyrwyr yn flaenoriaeth i'r Heddlu, Cyngor Dinas Leeds a phrifysgolion a cholegau'r ddinas. Mae Partneriaeth Lleihau Troseddu Prifysgolion a Cholegau Leeds yn gweithio ar y cyd i gyflenwi a chydgyssylltu nifer o fentrau ynghylch lleihau troseddu a diogelwch a arweinir gan yr ymgyrch Knowledge [Gwybodaeth]²¹⁷.

- » Immobilise [Llonyddu]: cofrestr eiddo am ddim sy'n helpu'r Heddlu i olrhain unrhyw eitemau a ddygir a'u dychwelyd i'r perchennog.
- » Know How [Gwybod Sut]: Mae'n cynnwys Geiriau o Gyngor ar sut i osgoi mynd yn ddioddefwr troseddu yn Leeds
- » In the Know [Ei Gwybod Hi]: Ystadegau Troseddu Lleol.
- » Know Who [Gwybod Pwy]: Gwybodaeth ynghylch pwy y dylid cysylltu â hwy i gael cymorth a chefnogaeth a chynghor pellach.
- » Know why [Gwybod Pam]: Straeon o fywyd go iawn sy'n dangos pam mae osgoi troseddu a chadw'n ddiogel yn Leeds yn bwysig.

5.110 Hefyd mae'r Brifysgol yn cyfrannu at gyllido Swyddog Heddlu'r Brifysgol er mwyn lleihau bregusrwydd myfyrwyr i droseddu'n sylweddol, gyda phwyslais ar ganfod bwrgheriaethau yn ardal fewnol Gogledd-orllewin Leeds. Mae troseddau lleol wedi gostwng oherwydd gweithio partneriaeth lleol effeithiol, rhwng 2004 a 2010, gostyngodd bwrgheriaethau yn ardaloedd myfyrwyr Leeds decreased o 40%.

Menter Wirfoddoli'r Heddlu a Myfyrwyr Caerdydd

5.111 Mae'r cynllun Gwirfoddoli'r Heddlu a Myfyrwyr yn golygu bod myfyrwyr Caerdydd yn gweithio gyda swyddogion o Heddlu De Cymru ar ostwng troseddu a mentrau atal yn yr ardal leol. Nod y fenter yw datblygu cysylltiadau cymunedol cryfach a gwella bywydau myfyrwyr a phobl leol mwyn gwneud iddynt deimlo'n ddiogelach yn yr ardal leol.



er

5.112 Mae'r fenter wedi rhoi profiad gwerthfawr i fyfyrwyr ynghylch gweithio gyda phreswylwyr lleol, myfyrwyr a Heddlu De Cymru. Mae eu yn y fenter wedi gwella cysylltiadau cymunedol tra'n gwneud effaith bositif hefyd ar leihau ffigurau troseddu o fewn Cathays.

5.113 Mae gwirfoddolwyr yn gweithio wrth ochr swyddogion ac yn cynnal ystod o weithgareddau. Gall y rhain gynnwys cyflenwi ymwybyddiaeth o ddrws i ddrws o ymgyrchoedd atal troseddu (y fenter marcio eiddo), plismona diogel mewn digwyddiadau mawr megis y gêm 'Farsiti', yn rhoi cefnogaeth weladwy iawn i Swyddogion Cymorth Cymunedol yr Heddlu a Swyddogion Heddlu mewn digwyddiadau, ar batrôl ac yn cefnogi cyd-fyfyrwyr trwy fentrau lleol megis:

- » **Bws Diogelwch Myfyrwyr** a ddarperir gan Undeb Myfyrwyr Caerdydd ac a reolir gan Heddlu De Cymru: mae'n nodi myfyrwyr a allai fod yn hyglwyf oherwydd eu bod wedi meddwi, neu oherwydd eu lleoliad neu amser y nos, ac yn mynd â hwy i fan diogel. Cyflwynwyd strapiau arddwrn yn 2013 yn cyflenwi'r neges 'Sut gyrraeddoch chi adref?' Mae'r cod QR neu'r ddolen URL unigryw ar y strapen arddwrn, yn mynd â hwy i dudalen benodedig (heb fod yn gyhoeddus) ar y wefan www.studentdigs.co.uk, sy'n darparu cyngor a chyfarwyddyd iddynt. Pwrpas y fenter hon yw ceisio newid ymddygiad myfyrwyr.

²¹⁷ www.knowledge-leeds.co.uk/

- » **Ymgyrch Sadwrn** – Ymgyrch blynyddol a arweinir gan yr Heddlu i gydfynd â dychweliad myfyrwyr y brifysgol ar ôl gwyliau'r haf. Mae'r fenter yn anelu at rwystro troseddu ac ymddygiad gwrthgymdeithasol a chynyddu diogelwch a diogeledd y gymuned a phoblogaeth y myfyrwyr. Mae mwy o adnoddau heddlu a Swyddogion Sŵn y Cyngor ar gael trwy gydol y nosweithiau ar gyfer cwynion ynghylch sŵn.
- » **Partneriaeth Atal Byrgleriaethau** arweiniodd gwaith rhwng Gorfodi Tai Dians Caerdydd a Heddlu De Cymru at ostyngiad o 80% mewn bwrghleriaethau ar draws y pum brif stryd ar gyfer bwrghleriaethau yn Cathays rhwng 2012 a 2013. Fe wnaeth yr ymagwedd hon gynnwys yr Heddlu'n mynd i mewn i dai pan nad oedd y drws blaen wedi'i gloi a gosod balwnau trwy ffenestri agored, gyda chardiau â neges wedi'u cysylltu'n amlygu'r risg a gyflwynir gan fwrgleriaeth.

5.114 Yn Charnwood, mae Operation Umble yn digwydd bob blwyddyn gydag ymweliadau o ddrws i ddrws gan wirfoddolwyr o'r gymuned a'r Undeb Myfyrwyr, Swyddogion Cymorth Cymunedol yr Heddlu a staff yr awdurdod lleol sy'n rhoi cyngor ar faterion ynghylch atal troseddu.

5.115 Ym Mangor, yn ychwanegol i'r cyflwyniad o ddarpariaethau diogeledd mewn amodau trwydded, erbyn hyn mae'r holl safleoedd newydd eu trwyddedu'n cael ymweliad gan yr Heddlu a sticer ffenestr i ddweud ei fod wedi'i archwilio gan yr Heddlu. Darparu rhestrau sy'n mynd ar gronfa ddata a phennau marcio diogeledd.

Llwybr Cerdded Diogelach

5.116 Mae nifer o Brifysgolion megis Wolverhampton a Bradford, mewn partneriaeth gyda'r Undeb Myfyrwyr a'r Heddlu, yn dyfeisio Llwybr Cerdded Diogelach i'w ddefnyddio o'r llety i'r prif adeiladau academiaidd. Yn aml, darperir goleuadau ychwanegol neu well ar y llwybrau hyn.

5.117 Mae Charnwood wedi ariannu'r ddarpariaeth o fugeiliaid stryd yn rhannol er mwyn helpu i leihau problemau yng nghanol tref Loughborough a maent yn ceisio ymestyn hyn i'r llwybrau diffiniedig o ganol y dref i ardaloedd myfyrwyr.

5.118 Mae partneriaethau eraill yn darparu gwybodaeth ar eu hardal leol, gan gynnwys troseddu, y ffyrdd gorau i fynd adref yn y nos, megis bysus nos neu gwmnïau tacsï diogel (gyda menywod yn gyrru).

Mentrau ar gyfer Parcio Stryd / Cludiant

5.119 Mewn cymdogaethau preswyl â pharcio cyfyngedig cydnabyddir y gall tai amlfeddiannaeth achosi neu waethgu problemau parcio presennol. Ar ben hynny, bydd myfyrwyr sy'n gyrru i mewn i HEI yn ceisio parcio cyn agosad i'r cyfleuster â phosibl, sy'n golygu bod strydoedd gerllaw yn mynd yn orlawn. Mae llawer o awdurdodau lleol wedi annog myfyrwyr i gyfyngu eu defnydd o gerbydau preifat trwy'r defnyddio strategol o gynlluniau trwydded barcio ceir, llinellau melyn dwbl a gorfodi sifil (cosbau pennnodedig).



- 5.120 Ar ben hynny, mae campysau HEI yn cyfyngu'n gynyddol ar y lefel o barcio sydd ar gael er mwyn rhwystro myfyrwyr rhag dod â'u ceir yn ogystal ag annog parcio ystyriol. Mae amcangyfrifon yn awgrymu bod dod â char i'r Brifysgol yn costio oddeutu £2,500 y flwyddyn²¹⁸.
- 5.121 Mae llawer o HEIs yn cydnabod yr angen i hyrwyddo defnydd gan fyfyrwyr o gludiant cyhoeddus, beicio a cherdded fel dewis arall. Trwy hyn, gall HEIs ac awdurdodau lleol weithio mewn partneriaeth ac annog proses o negodi gyda darparwyr lleol o gludiant cyhoeddus er mwyn sicrhau bod gwasanaeth digonol ar gael ac os bosibl i gyflawnhau cyllid ar gyfer llwybrau cludiant cyhoeddus pennodedig a allai angen cymhorthdal i weithredu.
- 5.122 Mae Prifysgol Leeds wedi gweithredu ystod o fesurau i annog dewisiadau cludiant mwy cynaliadwy gan staff a myfyrwyr fel ei gilydd ac i leihau defnydd o geir. Mae hyn yn cynnwys datgymhellion megis atal unrhyw fyfyrwr rhag parcio ar y campws, ond mae'n cael ei ategu gan ystod o gymhellion gan gynnwys y cynllun llogi beiciau Velocampus²¹⁹. Mae buddsoddiad wedi mynd i mewn i'r seilwaith beicio ar y campws ac o gwmpas preswylfeydd y Brifysgol, gan gynnwys mannau diogel i gadw beiciau a chyfleusterau cawod. Mae gwefan gynhwysfawr yn darparu cyngor a chymorth ynghylch cludiant cyhoeddus, a mae canolbwynt Beiciau Velocampus yn cynnig hyfforddiant ar feicio, cyfeillio beiciau, cyngor ar ddiogelwch a llwybrau, heblaw am gynnal beiciau.
- 5.123 Mae beiciau Velocampus Leeds o safon dda, gan gynnwys clo a goleuadau, ar gael i'w llogi gan y Brifysgol am un wythnos hyd at 12 mis dros flwyddyn academiaidd. Mae angen llofnodi cytundeb llogi a thalu'r ffi llogi a blaendal (tymor £35, hyd at flwyddyn £50, blaendaliadau £100)
- 5.124 Mae Trwydded Beiciwr Met Caerdyddyn ddewis da ar gyfer myfyrwyr Metropolitan Caerdydd. Darperir y gwasanaeth gan Brifysgol Metropolitan Caerdydd mewn partneriaeth gyda Bws Caerdydd a mae'n cysylltu pob un o dri champws Prifysgol Metropolitan Caerdydd. Gall myfyrwyr a staff brynu trwydded Beiciwr Met, â chymhorthdal y Brifysgol, sy'n caniatáu teithio diderfyn drwy gydol y flwyddyn academiaidd ar holl rwydwaith Bws Caerdydd.
- 5.125 Mae Prifysgol Caerwysg yn cynnig gwasanaeth minibws am ddim ar gyfer gorsaf reilffordd Dewi Sant Caerwysg i Gampws Streatham ar gyfer staff a myfyrwyr.
- 5.126 Mae City Car Club [Clwb Ceir y Ddinas] yn cynnig dewis amgen cost-effeithiol ac ecolegol gadarnach yn lle perchnogaeth car a dull traddodiadol o logi cerbyd mewn 17 o ddinasoedd y DU. Lleolir cerbydau City Car Club [Clwb Ceir y Ddinas] mewn baeau dynodedig ar draws y ddinas a gellir eu harchebu yn ôl yr awr, diwrnod neu am gymaint o amser â sydd ei angen. Ar ben hynny, mae llawer o brifysgolion yn cynnig cynllun rhannu car ar gyfer staff a myfyrwyr fel ei gilydd.

²¹⁸ www.cardiffdigs.co.uk²¹⁹ www.leeds.ac.uk/velocampus

Atodiad A

Tabl o Ffigurau

Ffigur 1: Newid mewn Llety Adeg y Tymor Rhwng 2007/08 a 2012/13.....	48
--	----

Atodiad B

Sefydliadau Rhanddeiliaid a Gyfwelwyd

Awdurdodau Lleol Ffocws Cymreig: Cyngor Dinas Caerdydd
Cyngor Dinas Abertawe
Cyngor Sir Ceredigion
Cyngor Gwynedd
Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf
Cyngor Sir Wrecsam

Awdurdodau o'r Tu Allan i Gymru: Cyngor Dinas Belfast
Cyngor Dinas Brighton and Hove
Cyngor Dinas Bryste
Cyngor Bwrdeistref Charnwood (Loughborough)
Cyngor Dinas Leeds
Cyngor Dinas Newcastle
Cyngor Dinas Nottingham
Cyngor Dinas Rhydychen
Cyngor Dinas Peterborough
Bwrdeistref Llundain Newham

Prifysgolion: Prifysgol Caerdydd
Metropolitan Caerdydd
Prifysgol Abertawe
Prifysgol Cymru Y Drindod Dewi Sant
Prifysgol De Cymru
Prifysgol Aberystwyth
Prifysgol Bangor

Landlordiaid: Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl
Cymdeithas Genedlaethol Landlordiaid

Llywodraeth: Cynrychiolwyr Llywodraeth Cymru
Adran yr Amgylchedd, Gogledd Iwerddon
Aelodau'r Cynulliad - Cynulliad Cenedlaethol Cymru

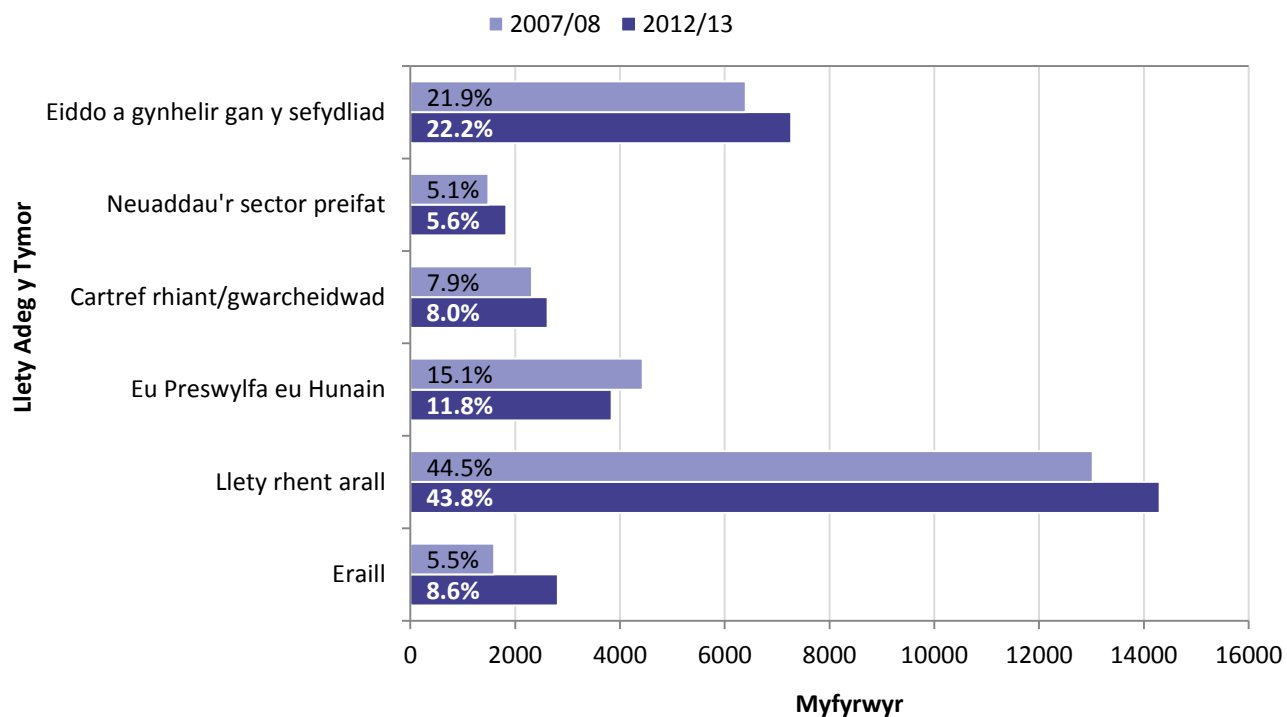
Atodiad C

Ystadegau HESA ar gyfer Awdurdodau Ffocws Cymru 2007/08 -2013/2014

CAERDYDD

Llety Adeg y Tymor yng Nghaerdydd ar gyfer Myfyrwyr Amser Llawn a Rhyngosod: Newid ers gwaelodlin 2007/08

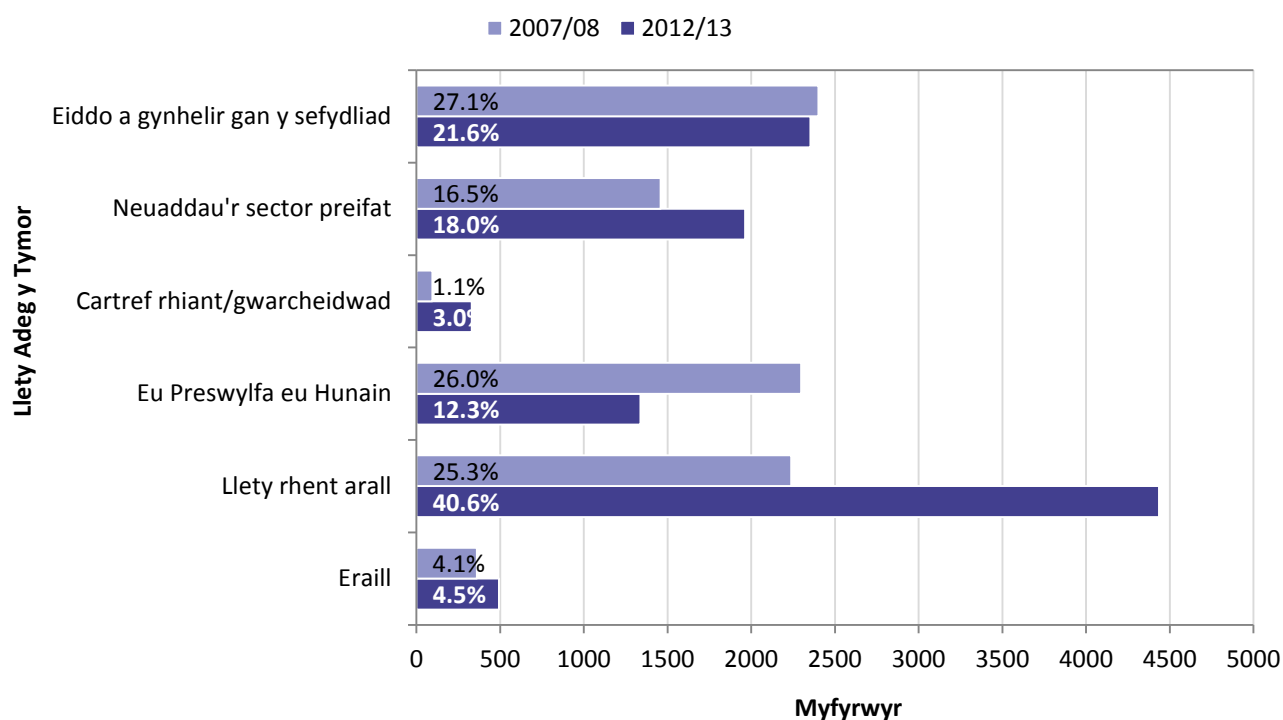
Llety adeg y tymor	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14
Eiddo a gynhelir gan y sefydliad	+21	-47	+885	-469	+477	-279
Neuaddau'r sector preifat	+264	+197	-157	+119	-80	+405
Cartref rhiant/gwarcheidwad	+172	+80	+189	-433	+291	+144
Eu Preswylfa eu Hunain	-389	+784	+512	+744	-2,242	+1,491
Llety rhent arall	+44	+901	+849	-2,404	+1,890	-583
Eraill	-16	-8	+268	-174	+539	-69
Anhysbys / ddim yn mynychu	-155	+139	-137	+11	0	-10
Cyfanswm llawn amser a rhyngosod	1,016	2,329	3,436	-3,988	621	1,164



CEREDIGION

Llety Adeg y Tymor yng Ngheredigion ar gyfer Myfyrwyr Amser Llawn a Rhyngosod: Newid ers gwaelodlin 2007/08

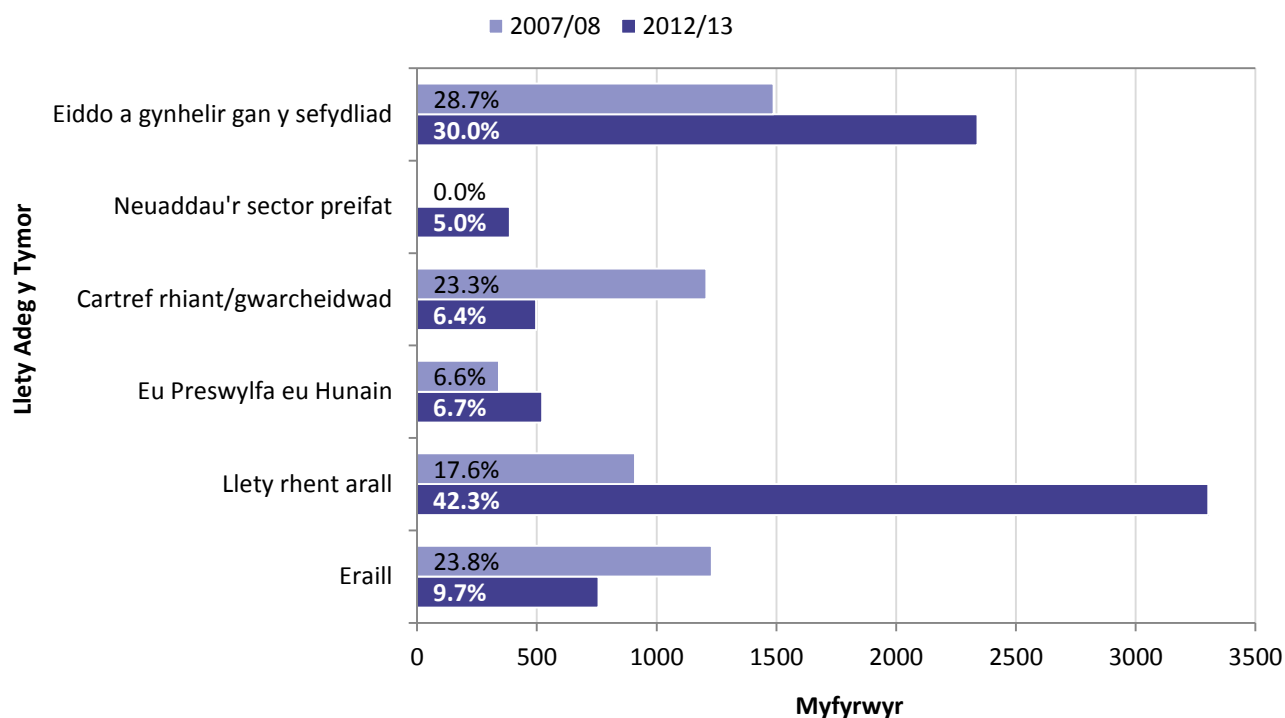
Llety adeg y tymor	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14
Eiddo a gynhelir gan y sefydliad	+176	-209	-181	+276	-111	-216
Neuaddau'r sector preifat	+247	+250	-10	+256	-238	-147
Cartref rhiant/gwarcheidwad	+17	+112	+59	+4	+42	-85
Eu Preswylfa eu Hunain	+1,458	-1,631	-519	-201	-66	+59
Llety ar rhent arall	-1,672	+2,074	+759	+767	+270	-137
Eraill	-21	+136	-22	-8	+85	+80
Anhysbys / ddim yn mynychu	-52	-5	-8	+4	-7	+5
Cyfanswm llawn amser a rhyngosod	244	673	182	1,094	-132	-461



GWYNEDD

Llety Adeg y Tymor yng Ngwynedd ar gyfer Myfyrwyr Amser Llawn a Rhyngosod: Newid ers gwaelodlin 2007/08

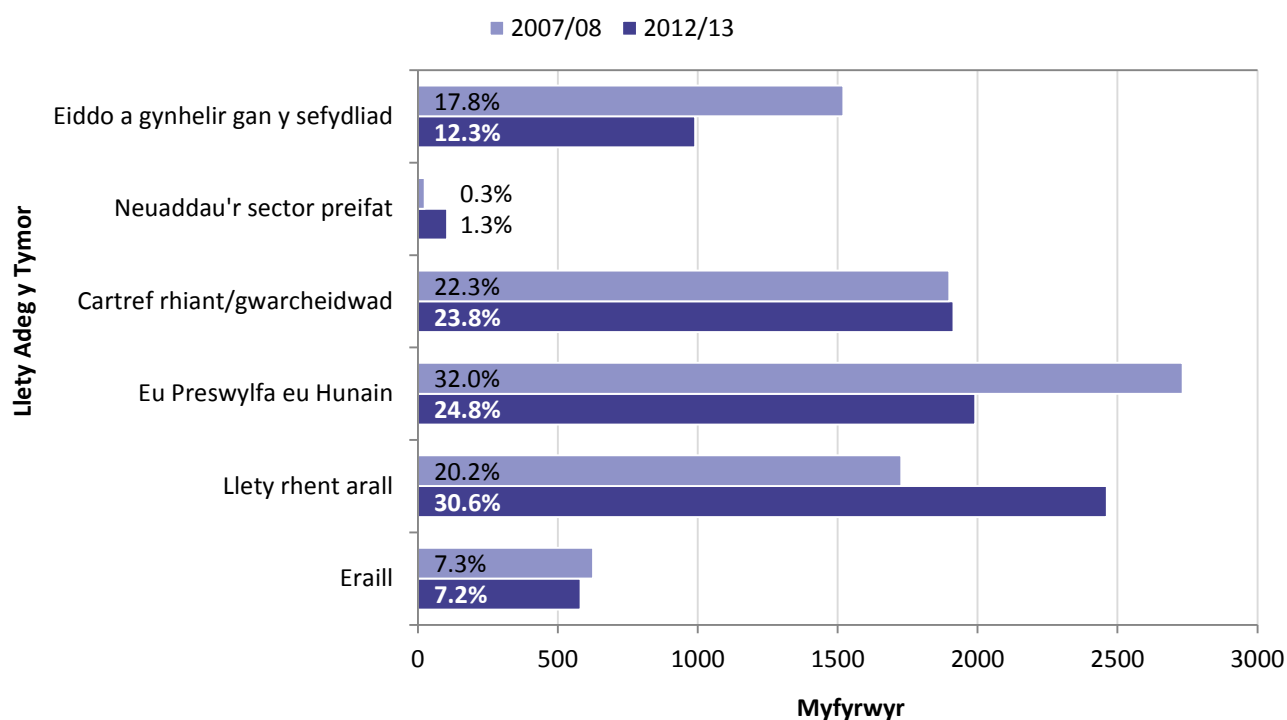
Llety adeg y tymor	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14
Eiddo a gynhelir gan y sefydliad	-685	+2,188	+711	-1,182	-180	-69
Neuaddau'r sector preifat	+80	-10	+132	+102	+82	+44
Cartref rhiant/gwarcheidwad	-1,051	+109	+302	-91	+20	+15
Eu Preswylfa eu Hunain	+122	-22	+399	-231	-87	+170
Llety rhent arall	+613	-856	1,709	+1,164	-237	-229
Eraill	+22	-5	+51	+5	+29	+13
Anhysbys / ddim yn mynychu	-107	-2	-2	+2	+3	-3
Cyfanswm llawn amser a rhyngosod	-225	1,422	1,938	-35	-473	-106



RHONDDA CYON TAF

Llety Adeg y Tymor yn Rhondda Cynon Taf ar gyfer Myfyrwyr Amser Llawn a Rhyngosod: Newid ers gwaelodlin 2007/08

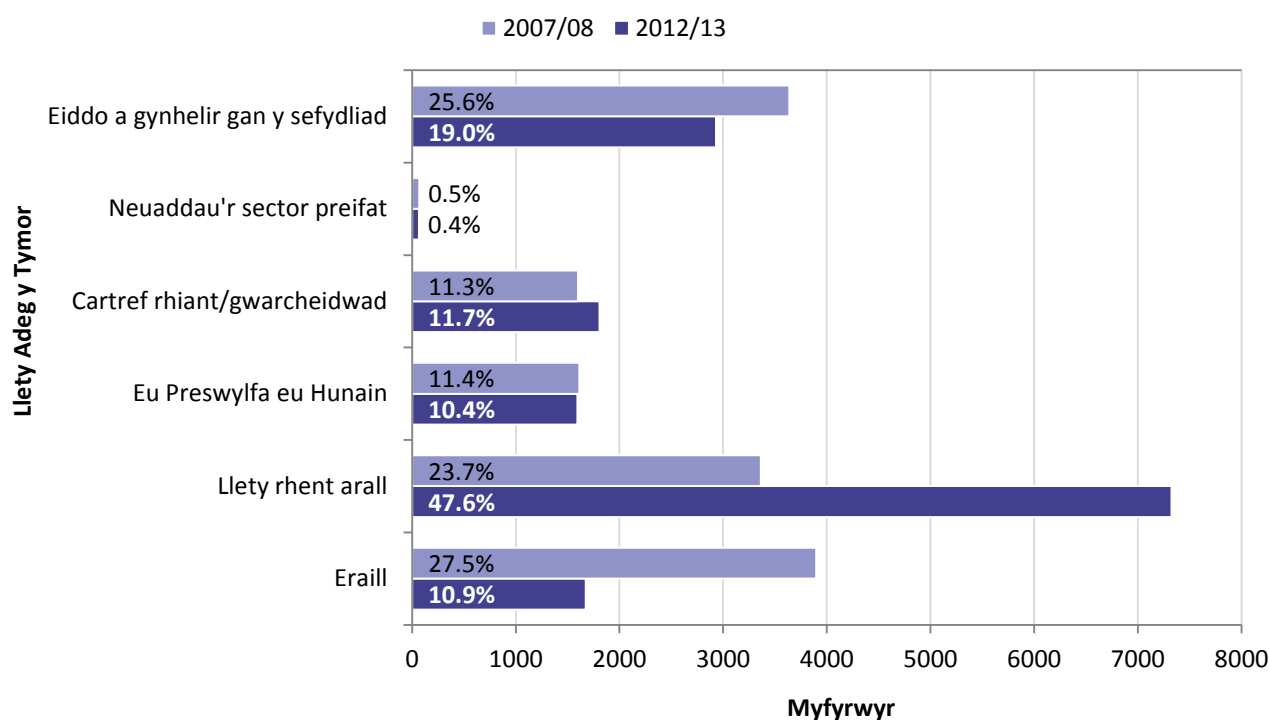
Llety adeg y tymor	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14
Eiddo a gynhelir gan y sefydliad	+324	-546	-661	+427	-74	+298
Neuaddau'r sector preifat	-2	+9	+34	+20	+20	+39
Cartref rhiant/gwarcheidwad	-168	+132	-56	+19	+88	+96
Eu Preswylfa eu Hunain	-519	+183	+179	+505	-1,089	-2
Llety rhent arall	+59	+191	-106	-74	+665	-167
Eraill	-11	+34	+3	+43	+97	+54
Anhysbys / ddim yn mynychu	-212	-10	-5	-8	-22	0
Cyfanswm llawn amser a rhyngosod	-308	-128	-446	835	-438	344



ABERTAWE

Llety Adeg y Tymor yn Abertawe ar gyfer Myfyrwyr Amser Llawn a Rhyngosod: Newid ers gwaelodlin 2007/08

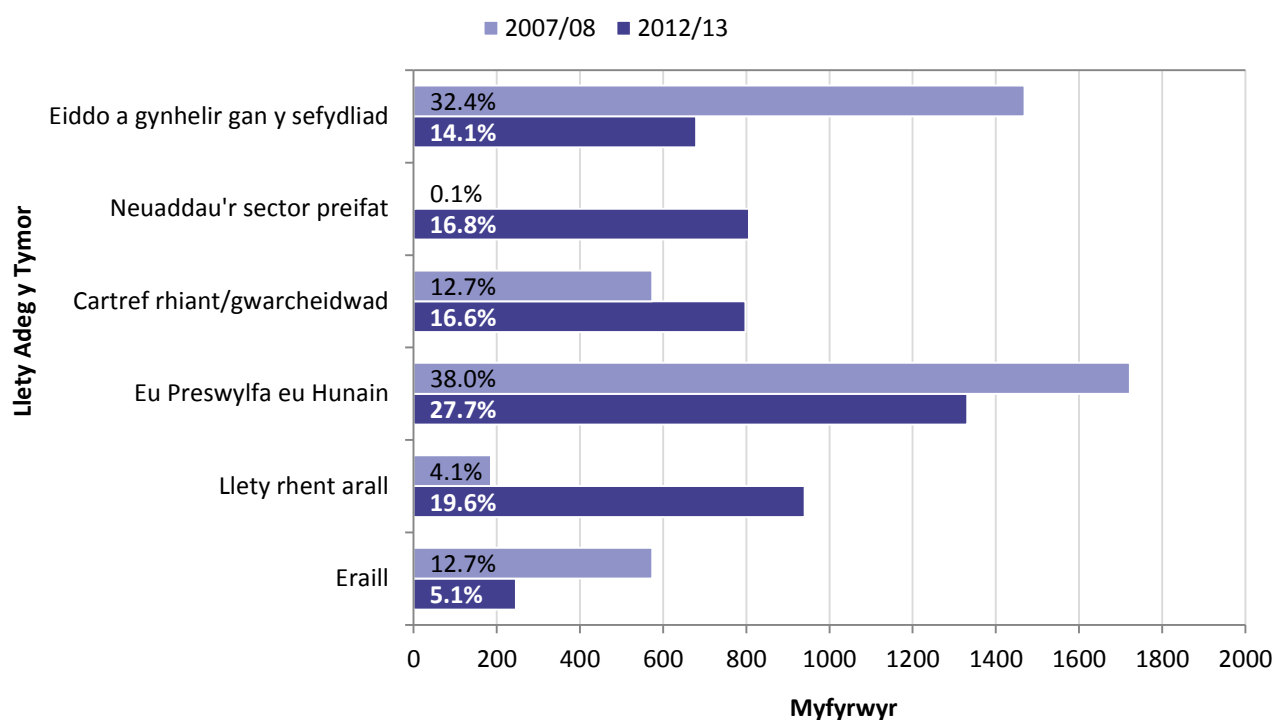
Llety adeg y tymor	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14
Eiddo a gynhelir gan y sefydliad	+83	-496	-88	-23	-183	+884
Neuaddau'r sector preifat	-27	+9	+8	+15	-8	+59
Cartref rhiant/gwarcheidwad	+134	+239	-135	-166	+136	-117
Eu Preswylfa eu Hunain	-266	+704	-316	+21	-161	+105
Llety rhent arall	+1,642	+1,613	+778	-16	-57	-2,375
Eraill	-1,514	-486	-161	-15	+45	+2,499
Anhysbys / ddim yn mynychu	-135	-1	-7	-4	-12	1
Cyfanswm llawn amser a rhyngosod	655	837	155	-56	-374	425



WRECSAM

Llety Adeg y Tymor yn Wrecsam ar gyfer Myfyrwyr Amser Llawn a Rhyngosod: Newid ers gwaelodlin 2007/08

Llety adeg y tymor	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14
Eiddo a gynhelir gan y sefydliad	-342	-308	-116	+125	-149	-79
Neuaddau'r sector preifat	+379	+42	+54	+287	+40	-78
Cartref rhiant/gwarcheidwad	-33	+129	+95	-23	+56	-14
Eu Preswylfa eu Hunain	-576	+30	+107	+22	+26	+58
Llety rhent arall	+1,166	+280	+277	-631	-338	-186
Eraill	-68	+75	-43	-16	-20	+5
Anhysbys / ddim yn mynychu	-6	+1	+2	-1	-1	0
Cyfanswm llawn amser a rhyngosod	421	218	332	-246	-454	-316



Atodiad D

Dogfennau Cyfeirio a Llyfryddiaeth

Academaidd

- Chatterton, P. (1999) University students and city centres – the formation of exclusive geographies. The case of Bristol, UK. *Geoforum*.
- Holmes, D. (2007). Practical Geography: Investigating Studentification. *Geography Review*.
- Hubbard, P. (2008). Regulating the Social Impacts of Studentification: A Loughborough case study.
- Joseph Rowntree Foundation, (2012), UK migrants and the private rented sector.
- Kenyon, E.L. (1997) Seasonal sub-communities: the impact of student households on residential communities. *British Journal of Sociology* (48).
- Rugg and Rhodes Centre For Housing Policy. (2008). The Private Rented Sector: its contribution and potential'. Prifysgol Caerefrog.
- Rugg, J., Rhodes, D. & Jones, A. (2000) The Nature and Impact of Student Demand on Housing Markets. Sefydliad Joseph Rowntree, Caerefrog
- Rugg, J., Rhodes, D & Jones, A. (2002). Studying a niche market: UK students and the private rented sector. *Astudiaethau Tai*.
- Sage, J., Smith, D., & Hubbard, P. (2011). The Rapidity of Studentification and Population Change: There Goes the (Student) hood.
- Sage, J., Smith, D., & Hubbard, P. (2013). New-build Studentification: A Panacea for Balanced Communities? *Astudiaethau Trefol*.
- Scullion, L. & Gareth Morris, G. (2009). A study of migrant workers in Peterborough. Uned Astudiaethau Tai a Threfol Salford.
- Smith D.P., Holt, L. (2004). Processes of Studentification In Brighton and Eastbourne. Adroddiad a gyflwynwyd i Swyddfa'r Is-Ganghellor, Prifysgol Brighton, Brighton.
- Smith, D. (2002). 'Patterns and processes of studentification in Leeds'. *Adolygiad Rhanbarthol*, (12:1).
- Smith, D. (2012). The social and economic consequences of Houses in multiple occupation (HMO) in UK coastal towns: geographies of segregation.
- Smith, D., & Hubbard, P. (2014). The segregation of educated youth and dynamic geographies of studentification.
- Smith, D.P. (2002). Processes of Studentification In Leeds. Adroddiad a gyflwynwyd i'r Swyddfa Ddinas a Rhanbarthol, Prifysgol Leeds, Leeds.
- Smith, D.P. (2005). 'Studentification': the gentrification factory? In *Gentrification In A Global Context: The New Urban Colonialism*. Eds Atkinson R, Bridge G, Routledge, Llundain.

- Stewart, J. (2013). Effective Strategies and Interventions: environmental health and the private housing sector.

Llywodraeth

- Cylchlythyr 08/2010 Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, Changes to Planning regulations for Dwelling Houses and Houses in Multiple Occupation Tach 2010.
- DCLG Dealing with Rogue Landlords, A Guide for Local Authorities, Awst 2012.
- DCLG Proposals for changes to planning application fees in England: Consultation, Awst 2012.
- Defra Local environmental enforcement – guidance on the use of fixed penalty notices Defra 2007.
- Adran yr Amgylchedd, The Planning Service Houses in Multiple Occupation (Cynllun Pwnc ar gyfer Ardal Cyngor Dinas Belfast 2015.
- Evidence Gathering – Housing in Multiple Occupation and possible planning responses, CLG, ECOTEC Mdi 2008.
- Y Swyddfa Gartref, Deddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, Troseddu a Phlisma 2014: Reform of anti-social behaviour powers – Statutory Guidance for front line professionals, Gorffennaf 2014.
- Houses into Homes: Third Interim Evaluation Report, Centre for Regional Economic and Social Research (CRESR), Sheffield Hallam University Tachwedd 2014.
- ODPN, Canllaw Arfer Orau: Adran 215, Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, 2005.
- Atodiad Amnewid D i Gylchlythyr Adran yr Amgylchedd 9/95: Gorchymyn Cydgrynhoi Datblygu Cyffredinol 1995 Mehefin 2012.
- Y Swyddfa Gartref, 'Empowering Communities, Protecting Victims: summary report on the community trigger trials', Mai 2013.
- Cylchlythyr Llywodraeth Cymru Rhif 003/2012 (Guidance on Using Local Development Orders), April 2012.
- Llywodraeth Cymru, Local Development Orders, Impacts and Good Practice, Ionawr 2014.

Awdurdodau Lleol

- Cyngor Bath & North East Somerset. Houses in Multiple Occupation in Bath, Supplementary Planning Document Consultation Document, Medi 2012.
- Cyngor Dinas Belfast, Belfast Master Plan 2013-2020.
- Belfast: A Learning City, Holyland and Wider University Area Strategic Study, Final Independent Consultant's Report Mawrth 2012 Louise Browne Associates.
- Brighton and Hove City Council City Plan Part 1 Student Housing Technical Background Paper, Local Development Plan, Mehefin 2013.
- Cyngor Dinas Brighton and Hove, Consultation on Policy Options: Student Housing Options Paper, 2011.

- Cyngor Dinas Brighton and Hove, Policy CP21 Student accommodation and Houses in Multiple Occupation.
- Cyngor Dinas Brighton and Hove, Student Housing and Houses in Multiple Occupation Concentration Assessment, Rhagfyr 2011.
- Adroddiad i'r Cabinet Cyngor Dinas Bryste, 21 Medi 2011 - Cadarnhad o Gyfarwyddyd Erthygl 4 HMO.
- Cyngor Dinas Caerdydd, Adroddiad Tystiolaeth ynghylch arwyddion gosod tai, Hydref 2014.
- Cyngor Dinas Caerdydd, Arolwg Cyflwr Stoc ar gyfer HMOs yn Gabalfa a Phlasnewydd, May 2014.
- Cyngor Dinas Caerdydd. Cynllun Lleol, Ionawr 1996 a Chynllun Datblygu Lleol 2006 - 2026, Medi 2013.
- Cyngor Sir Ceredigion, Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion 2007-2022, Ebrill 2013.
- Cyngor Sir Ceredigion, Gwerthuso'r Cynllun Trwyddedu Ychwanegol ar gyfer HMOs yng Ngheredigion, Hydref 2013.
- Cyngor Bwrdeistref Charnwood, Adroddiad i'r Panel Craffu – Managing Student Occupancy, 10^{fed} Ebrill 2014.
- Charnwood District Council, Charnwood Development Framework, Student Housing Provision in Loughborough, Dogfen Gynllunio Atodol, Rhagfyr 2005.
- Cyngor Gwynedd, Cynllun Datblygu Unedol 2001-2016, 2001.
- Cyngor Dinas Leeds, The Letting Board Code, Ionawr 2013.
- Cyngor Dinas Leeds, Universities and Colleges Neighbourhood Helpline Annual Report 2012-2013.
- Cyngor Dinas Leeds. Local Development Framework, Tachwedd 2014.
- Leeds Housing, A Strategy for Housing Students in Leeds 2005 – 2010, 2005.
- Leeds University Union, Waste Research, Rhagfyr 2009.
- Leeds, Cyngor Dinas. Policy and Procedure for dealing with Anti-social Behaviour, Ebrill 2012.
- Cyngor Dinas Newcastle, To Let Boards Evidence Report, Mehefin 2013.
- Cyngor Dinas Newcastle. Local Development Framework Supplementary Planning Document Maintaining Sustainable Communities, Tachwedd 2011.
- Adroddiad i'r Cabinet Bwrdeistref Llundain Newham, 21 Mawrth 2013 - Cadarnhad o Gyfarwyddyd Erthygl 4 HMO.
- Cyngor Dinas Casnewydd, Cynllun Datblygu Lleol – Llety Annibynnol a Thai Amlfeddiannaeth 2011 – 2016, Mehefin 2013.
- Cyngor Dinas Nottingham: Local Development Framework - Building Balanced Communities, Supplementary Planning Document, Mawrth 2007 and Land and Planning Policies, Development Plan Document – Local Plan Part 2, Medi 2013.
- Adroddiad i Fwrdd Gweithredol Cyngor Dinas Nottingham 22 Chwefror 2011 - Article 4 Direction in Relation Houses in Multiple Occupation.
- Cyngor Dinas Rhydychen Waste and Recycling Strategy 2013-2020.
- Cyngor Dinas Rhydychen, Sites and Housing DPB Background Paper 14 (HMOs), 2012.

- Adroddiad i Gabinet Cyngor Bwrdeistref Rhondda Cynon Taf, Trwyddedu Tai Amlfeddannaeth, Hydref 2013.
- Cyngor Bwrdeistref Rhondda Cynon Taf, Cynllun Datblygu Lleol 2006-2021, Mawrth 2011.
- Cyngor Dinas Southampton Houses in Multiple Occupation Supplementary Planning Document, Mawrth 2012.
- Cyngor Dinas Abertawe, Bwrdd Ar Osod – Cod Gwirfoddol ar gyfer Hysbysebwy, Rhagfyr 2013.
- Cyngor Dinas Abertawe, HMOs yn Ninas Abertawe: Asesiad o'u Nifer, Math a Lleoliad ac Effeithiau Cymuned, Tîm Polisi Cynllunio 2014.
- Cyngor Dinas Abertawe. Cynllun Datblygu Unedol, Tachwedd 2008.
- Cyngor Dosbarth Thanet, Margate Task Force, 2012.
- Cyngor Dosbarth Thanet, Private Sector Housing: Enforcement Policy and Guidance, Mehefin 2014.
- Cyngor Dinas Caerwrangon, Draft Supplementary Planning Document – Houses in Multiple Occupation, Chwefror 2014.
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam, Strategaeth y Sector Rhentu Preifat 2009 – 2012 (Mae Rhentu'n Ddewis Go iawn), Mehefin 2009.
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam, Cynllun Datblygu Unedol 1996 - 2011, Chwefror 2005.
- Adroddiad i Gabinet Cyngor Dinas Caerfrog, Controlling the Concentration of HMOS, Supplementary Planning Document Review, Ionawr 2014.

Prifysgolion / Sefydliadau Addysg Uwch / Undebau Myfyrwyr

- Accommodation Costs Survey, Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr/ Unipol 2013.
- Assessment of Housing Market Conditions and Demand Trends in Inner North West Leeds, renew Unipol Awst 2012.
- Living Together Working Together, Guild HE, Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr, Universities UK [Prifysgolion y DU], Mehefin 2010
- Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr, *Students in the Community: Working together to achieve harmony*, NUS, Llundain, 2007.
- OECD and UNESCO Institute for Statistics – "Education at a Glance 2013", Mehefin 2013.
- Rate Your Landlord Report 2012-2013, Undeb Myfyrwyr Brighton and Sussex 2013.
- Mae Studentification': a guide to opportunities, challenges and practicewedi'i gyhoeddi gan Universities UK [Prifysgolion y DU]. UUK, Llundain 2006.
- Students, Volunteering and the Community, Research Summary, Institute for Volunteering Research 2010.
- The Student Volunteering Landscape, Fiona Ellison & Helen Kerr, Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr 2014.
- Prifysgol Portsmouth, Code of Student Behaviour Medi 2014 a Student Charter Phrifysgol Portsmouth 2014.

Partïon Eraill a chanddynt Fuddiant

- Association of Town and City Management, Purple Flag.
- Chester Community Voice, Response Chester West and Chester Local Plan Final Draft – Studentification of Chester, 2013.
- Planning Advisory Service, Report into the use, value for money and effectiveness of Local Development Orders in implementing Local Authority Objectives, Ionawr 2014.
- Cymdeithas Landlordiaid Preswyl, the case against Article 4 directions for small houses in multiple occupation, Ionawr 2011.
- Response to the Consultation on Houses in Multiple Occupation Changes to Planning Legislation, National HMO Lobby, 2010.
- Spotlight - UK Student Housing, 2014 Savills World Research Mai 2014.
- Student Property, Insight Frank Night, 2014.
- UK Student Housing – Market View, CBRE Global Research and Consulting, Tachwedd 2014.
- UK Student Housing – Spotlight, Savills World Research, Tachwedd 2014.

Atodiad E

Holiadur Awdurdodau Lleol

Awdurdod Lleol:

Dyddiad y Cyfweiliad:

Enw'r Swyddog Arweiniol:

Dynodiad/ Adran:

Rhif Ffôn:

Cyfeiriad e-bost:

Agwedd: Iechyd yr Amgylchedd / Cynllunio / Strydolwg / Priffyrdd / Arall nodwch

Enw'r Swyddog:

Dynodiad/ Adran:

Rhif Ffôn:

Cyfeiriad e-bost:

Agwedd: Iechyd yr Amgylchedd / Strydolwg / Priffyrdd / Arall nodwch

Cwestiynau

I ba raddau mae crynadau o HMOs yn bresennol yn eich awdurdod lleol ac a oes unrhyw anawsterau neu fuddion yn gysylltiedig â chrynadau o'r fath? Os oes, disgrifiwch natur a graddau unrhyw faterion o'r fath, gan gynnwys effaith gymdeithasol, effaith amgylcheddol ac effaith economaidd

Cyfanswm bras yr HMOs yn ardal yr awdurdod lleol

Cyfanswm bras yr HMOs â thrwyddedau gorfodol yn ardal yr awdurdod lleol

Nifer yr HMOs â thrwyddedau ychwanegol yn yr ardal yr awdurdod lleol

Nodwch y wardiau sy'n dioddef gan grynadau o HMOs

Cyfanswm/canran bras HMOs â thrwyddedau gorfodol mewn wardiau ardaloedd perthnasol

Cyfanswm/canran bras HMOs â thrwyddedau ychwanegol mewn wardiau ardaloedd perthnasol

Awgrym o ganran HMOs mewn wardiau/ardaloedd perthnasol

A yw'r awdurdod lleol wedi gwneud unrhyw ymchwil ynghylch y galw presennol a'r galw yn y dyfodol am HMOs yn ei ardal ac a gaiff hyn ei adlewyrchu yn ei bolisiau presennol?

A oes unrhyw grwpiau preswylwyr sefydledig o fewn yr ardal lle ceir HMOs h.y. Heddlu a Chymunedau Gyda'i Gilydd (Pact)?

A yw'r awdurdod lleol yn pryderu'n bennaf ynghylch materion sy'n deillio o grynadau o HMOs neu reolaeth HMOs unigol neu gyfuniad o'r ddau?

A yw'r awdurdod lleol wedi cyflwyno trwyddedau ychwanegol i HMOs neu drwyddedu dethol ac a yw hyn wedi cael effaith mewn perthynas â HMOs?

Pa fesurau mae'r awdurdod lleol neu asiantaethau eraill (yn enwedig sefydliadau addysgol, yr heddlu, grwpiau gwirfoddol neu asiantaethau'r awdurdod lleol) wedi'u cyflwyno i geisio delio â chrynadau o HMOs a'r problemau cysylltiedig?

A yw'r mesurau hyn wedi bod yn llwyddiannus a sut maent wedi cael eu mesur?

Gan ystyried rôl pob un o adrannau'r awdurdod lleol, a ydynt wedi defnyddio neu ystyried y mesurau canlynol?

Iechyd yr Amgylchedd/Tai'r Sector Preifat

A ydynt yn gweithredu cynllun cymeradwyo landlordiaid?

A gyflwynwyd cynllun trwyddedau ychwanegol / dethol ar gyfer HMOs (yr ardal gyfan neu wardiau penodol yn unig)?

Bydd trwyddedau mandadol / ychwanegol / dethol ar gyfer HMOs yn tueddu i ddellio â chyflwr, safonau a rheolaeth eiddo, nid crynadau. Ers eu cyflwyno:

A oes lleihad yn nifer yr HMOs yn yr ardal wedi digwydd?

A yw hynny wedi arwain at landlordiaid annerbyniol yn gadael yr ardal a/neu'r awdurdod?

A yw hynny wedi gwella cyflwr y tai ac a ydynt yn cael eu rheoli'n well?

A ydych chi'n credu fod meini prawf presennol trwyddedau ychwanegol / dethol yn briodol?

Pa Amodau fydd yr awdurdod lleol fel arfer yn eu cysylltu â'i drwydded HMO?

Tenantiaid yn llofnodi datganiad eu bod yn deall eu cyfrifoldebau o ran sbwriel a sŵn

Gofyniad i landlordiaid fod â system reoli effeithiol yn ei lle i ddellio â chwynion

Darparu manylion cyswllt y landlord

Darparu digon o le i storio biniau'r eiddo

Cydymffurfio â rheoliadau rheoli a sicrhau fod rhan allanol yr adeilad yn cael ei chynnal a'i chadw.

Cynllunio

A yw'r awdurdod lleol wedi mabwysiadu (neu a yw'n ystyried mabwysiadu) unrhyw bolisiâu cynllunio sydd wedi'u targedu'n benodol at y broblem o grynadau o HMOs? Os ydy:

Nodwch fanylion y polisi a sut caiff ei weithredu

Ers pryd mae hyn yn weithredol?

Beth yw'r effaith?

A yw'r polisi yn cael ei ystyried yn llwyddiannus?

A yw'r awdurdod lleol yn defnyddio Adran 215 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990?

A yw'r awdurdod lleol wedi cyflwyno unrhyw bolisiâu i reoli amllder arwyddion gosod tai?

A ydych chi'n credu fod y rheolaethau cynllunio presennol yn ddigonol i gyflawni anghenion yr awdurdod lleol o ran delio â chrynadau sylweddol o HMOs?

Strydolwg / Sbwriel

A yw'r awdurdod lleol wedi mabwysiadu unrhyw un o'r canlynol? Os ydy, nodwch fanylion:

Gorchymyn Mannau Cyhoeddus Dynodedig

Cynllun Atal Gosod Poster'n Anghyfreithlon

Glanhau wedi'i dargedu, yn cynnwys Graffiti

Parthau Rheoli Taflenni Cyhoeddusrwydd

Sgipiau am ddim ar ddiwedd y flwyddyn academiaidd neu'r awdurdod lleol yn casglu llwythi o sbwriel yn rhad ac am ddim neu am bris isel

Rhybuddion Cost Sefydlog o dan Ddeddf Diogelu'r Amgylchedd 1990

Priffyrdd / Parcio

A yw'r awdurdod lleol wedi mabwysiadu unrhyw un o'r canlynol? Os ydy, nodwch fanylion:

Parcio i breswylwyr

Rhagor o gludiant cyhoeddus

Defnyddio Beiciau Am Ddim

Dewisiadau Nad Ydynt yn Statudol (mentrau ar Lefel y Stryd)**Prifysgolion / Sefydliadau Addysg Uwch ac Undebau Myfyrwyr**

A oes cydweithredu'n digwydd rhwng yr awdurdod lleol, y sector preifat, grwpiau preswylwyr a chymunedol, yr heddlu neu randdeiliaid eraill?

A oes unrhyw un o'r mentrau canlynol yn cael ei gweithredu?

Strategaethau Llety Prifysgol a thai

Swyddogion Cyswllt â Myfyrwyr/y Gymuned

Llinellau cymorth ar gyfer cymdogaethau

Ymddygiad gwrthgymdeithasol – gweithdrefnau disgyblu

Cynllun Cymeradwyo Landlordiaid

Asiantau Gosod Prifysgolion / Wythnos Ymwybyddiaeth o Dai

Mentrau Tref a Phrifysgol

Mentrau Undebau Myfyrwyr

Heddlu / Diogelwch Cymunedol

Targed Cynllun Cerdded yn Ddiogel

Cyngor ynghylch atal lladrata o dai

Pecyn Cymorth Alcohol

Deddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, Troseddu a Phlisma 2014

Sefyllfa Gyffredinol

A ydych chi'n credu fod y ddeddfwriaeth neu'r rheolaethau sydd ar gael i'r awdurdod lleol ac asiantaethau eraill yn ddigonol i atal rhagor o dwf crynadau o HMOs yn eich ardal?

A ydych chi'n credu fod y ddeddfwriaeth neu'r rheolaethau sydd ar gael i'r awdurdod lleol ac asiantaethau eraill yn ddigonol i ddatrys y problemau sy'n gysylltiedig â chrynadau o HMOs yn yr ardal bresennol?

A hoffech chi wneud unrhyw sylwadau ychwanegol?