Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.llyw.cymru

Tai Amlfeddiannaeth: Adolygu a Chasglu Tystiolaeth

Crynodeb Gweithredol

Mai 2015

Crynodeb Gweithredol

Crynodeb o'r canfyddiadau allweddol a'r casgliadau

Diben yr Astudiaeth

1. Mae'r adroddiad hwn yn archwilio canran y crynoadau 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.

2. Mae Llywodraeth Cymru'n gwerthfawrogi pwysigrwydd y cyfraniad pwysig y mae HMOs yn ei wneud at y ddarpariaeth o dai ar gyfer y rheini nad ydynt yn gallu prynu neu rentu eiddo llai. Fodd bynnag, comisiynwyd yr astudiaeth oherwydd pryderon a fynegwyd i Weindogion ynghylch effaith crynoadau o HMOs mewn ardaloedd penodol, ac yn benodol, yr effaith ar sefydlogrwydd cymunedau lleol. Mae crynoadau wedi tueddu i dyfu mewn dinasoedd/trefi prifysgolion yn anad dim, lle mae'r angen i gartrefu nifer fawr o fyfyrwyr llawn amser yn gweithredu fel ysgogiad pwerus i brynu cartrefi teuluol a'u gosod fel tai a rennir gan fyfyrwyr.

3. Dyma oedd amcanion yr ymchwil:

   » Deall ehangder materion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol sy'n gysylltiedig â HMOs, yn ogystal â gallu meintioli gwybodaeth ynghylch trefi/dinasoedd unigol y mae HMOs yn effeithio arnynt;

   » Deall sut mae deddfwriaeth bresennol o ran 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 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, gan gynnwys newidiadau posibl i ddeddfwriaeth.

4. 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 "fyfyriwreiddio". 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) 1987 a ehangodd reolaethau cynllunio dros HMOs llai; fodd bynnag, gweithredwyd y newid yn Lloegr yn unig.

5. Efallai na fydd cyfran fechan o HMOs mewn lle yn effeithio'n sylweddol ar y gymdogaeth gyfan, ond gall hyn newid pan fo crynoadau'n cynyddu'n sylweddol. Mae'r problemau sy'n gysylltiedig â chrynoadau uchel o HMOs, a godwyd mewn adroddiadau blaenorol, yn dilyn themâu cyffredin, sy'n cynnwys:

- » Niwed i gydlyniad cymdeithasol a lefelau uwch o breswylwyr dros dro a llai o aelwydydd tymor hir a theuluoedd sefydledig;
- » Daw mynediad i'r ardal i berchen-feddianwyr 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;
- » Lleihad yn ansawdd yr amgylchedd lleol a'r strydlun 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.

Methodoleg

6. 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 lywio a monitro'r prosiect ymchwil, gyda chynrychiolwyr o Lywodraeth Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, awdurdodau lleol, prifysgolion a chymdeithas landlordiaid genedlaethol. Gwnaeth y grŵp hwn gyfarfod deirgwaith gyda'r cyfarfod cyntaf yn helpu i lywio methodoleg yr astudiaeth a chyfarfodydd dilynol yn ystyried canfyddiadau a oedd yn dod i'r amlwg a'r adroddiad drafft.

(ii) Adolygiad bwrdd gwaith o astudiaethau perthnasol, ymchwil blaenorol a thystiolaeth ddogfennol mewn cysylltiad â HMOs a chrynoadau ohonynt, a ffenomen "myfyriwreiddio" yn benodol.

(iii) Y defnydd o ddata eiliadd o ffynonellau cyhoeddedig cenedlaethol, yn cynnwys Cyfrifiad 2011 yn ogystal ag ystadegau gan Lywodraeth Cymru (StatsCymru) i fapio lleoliadau a chrynoadau HMOs ledled Cymru a nodi'r awdurdodau a'r ardaloedd lle mae crynoadau 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 ffocws. Nodwyd chwe awdurdod ffocws i'w cynnwys yn yr astudiaeth gychwynnol.

(iv) Cyfres o gyfweliadau strwythuredig gyda swyddogion awdurdodau lleol perthnasol yn yr awdurdodau ffocws lle roedd crynoadau uchel o HMOs (sydd fel arfer yn gartrefi i fyfyrwyr neu weithwyr mudol). Darparodd y cyfweliadau hyn dystiolaeth o faint y

crynoadau, gan gynnwys niferoedd, mathau a thueddiadau mewn perthynas â HMOs, y materion sy'n codi 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.

(v) Cyfweliadau strwythuredig â phrifysgolion a sefydliadau addysg uwch eraill yn ardaloedd yr awdurdodau ffocws i nodi'r materion sy'n deillio o grynoadau o HMOs o'u safbwynt hwy, sut maent yn ymateb i'r problemau a achosir gan dai myfyrwyr, a'u cynlluniau tymor hwy.

(vi) Cyfweliadau strwythuredig â chynrychiolwyr Undebau Myfyrwyr yn ardaloedd pob un o'r awdurdodau ffocws i nodi'r materion sy'n deillio o grynoadau o HMOs o'u safbwynt hwy, yn arbennig y camau a gymerir i dywys myfyrwyr at lety o ansawdd da a hyrwyddo cydberthnasau cadarnhaol â chymdogion.

(vii) Structured discussions with officers in 10 non-Welsh authorities with known high concentrations of HMOs and where proactive steps have been taken using additional licensing, Article 4 directions[1] and other control measures. 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, gan gynnwys 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 landlordiaid genedlaethol. At hynny, 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 chymdeithasau 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. Gwnaeth ymatebion a gafwyd yn y Grwpiau Ffocws helpu i lywio newidiadau argymelledig a sylwadau ynghylch arferion gorau yn yr adroddiad terfynol.

Pennod 2 - HMOs yng Nghymru

7. Gan ystyried data eilaidd o Gyfrifiad 2011 a StatsCymru ynghyd ag ymchwil pellach dros y ffôn, y chwech awdurdod ffocws a ddewiswyd oedd Caerdydd, Abertawe, Ceredigion, Gwynedd, Rhondda Cynon Taf a Wrecsam. Cynhaliwyd cyfweliadau strwythuredig gyda swyddogion o'r awdurdodau hyn ac, mewn un achos, aelodau'r awdurdod lleol.

---

[1] Mae cyfarwyddiadau Erthygl 4 mewn perthynas â HMOs yn cael eu llunio gan awdurdodau lleol yn Lloegr sydd am godi hawliau datblygiadau a ganiateir i symud o ddosbarth defnydd C3 (tai annedd) i C4 (HMOs â 3-6 phreswylydd). Gweler paragraff 13 ymlaen.

8. Yn gyffredinol, roedd y data eilaidd yn dangos bod y crynoadau o HMOs ledled Cymru yn gymharol gyfyngedig. Dangosodd data'r Cyfrifiad fod yr unig wardiau lle mae'r ganran o aelwydydd aml-berson yn 10% neu'n uwch yn y chwech awdurdod ffocws, a'r unig wardiau lle mae'r ganran yn 5% neu'n uwch yn y chwech awdurdod ffocws a hefyd Casnewydd, Sir y Fflint ac Ynys Môn. O fewn yr awdurdodau ffocws, mae'r crynoadau mewn ardaloedd cyfyngedig, ond gall y crynoadau fod yn fawr iawn yn yr ardaloedd hyn (40% mewn un ward yng Nghaerdydd) a hyd yn oed yn fwy fesul stryd.

9. Mae Pennod 2 yr adroddiad yn nodi'n fanwl y data ar grynoadau HMO yn y chwech awdurdod ffocws ar ffurf tiwbaidd a map. Gwelwyd crynoadau sylweddol yn y pedair dinas a thref lle ceir prifysgolion sefydledig (Caerdydd, Abertawe, Aberystwyth a Bangor), yn arbennig yng Nghaerdydd. Roedd y crynoadau mwy cyfyngedig yn Rhondda Cynon Taf wedi tyfu o amgylch campws Trefforest Prifysgol De Cymru ac yn Wrecsam roedd y crynoadau'n lleol iawn, gyda'r rhan fwyaf yn cael eu meddiannu gan aelwydydd dros dro yn hytrach na myfyrwyr, ond mae twf Prifysgol Glyndŵr, a sefydlwyd yn ddiweddar, wedi cael effaith.

10. Dangosodd y cyfweliadau strwythuredig fod crynoadau HMO (a oedd wedi cynyddu'n sylweddol ar ôl 2000) wedi effeithio ar gymunedau lleol (i raddau amrywiol) yn y ffyrdd a ddisgrifir uchod. Roedd y gystadleuaeth am eiddo buddsoddi wedi effeithio ar farchnadoedd tai lleol a bu pryderon sylweddol mewn cymunedau yn sgil materion fel ymddygiad gwrthgymdeithasol, sŵn, parcio, gwastraff, eiddo a gerddi mewn cyflwr gwael ac ati. Roedd cymeriad llawer o gymdogaethau wedi newid, gan adlewyrchu natur dros dro llawer o aelwydydd. Fodd bynnag, yn yr un modd, nododd yr holl awdurdodau ffocws bwysigrwydd sefydliadau addysg uwch i'w hardaloedd; roeddent yn ffactor allweddol yn yr economi leol ac roedd yr incwm o aelwydydd o fyfyrwyr yn benodol yn cyfrannu'n sylweddol at fusnesau lleol.

11. Ym mhob awdurdod, roedd yn amlwg bod llety pwrpasol i fyfyrwyr wedi dod yn fwyfwy cyffredin yn ddiweddar iawn, ac roedd hyn bellach yn cael rhywfaint o effaith ar y galw am HMOs i fyfyrwyr yn y sector rhent preifat. Dangosodd y cyfweliadau fod tystiolaeth o 'ddadfyfyriwreiddio' yn dechrau ymddangos mewn rhai lleoliadau.

Pennod 3 - Cynllunio

12. Mae newid defnydd o dŷ annedd y mae un teulu yn trigo ynddo i dŷ amlfeddiannaeth wedi cael ei drafod yn helaeth, oherwydd gall newid o'r fath effeithio'n sylweddol ar breswylwyr cyfagos, yn arbennig lle mae crynoadau o HMOs yn datblygu.

13. 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 2004 a rheoliadau a wnaed o dan y Ddeddf. Fodd bynnag, nid yw'r diffiniad o HMO at ddibenion cynllunio mor eglur. Yn Lloegr, yn dilyn adroddiad ECOTEC, diwygiwyd Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 o 6ed Ebrill 2010 i greu Dosbarth C3 (tai annedd) a Dosbarth newydd C4 i gwmpasu HMOs yn cynnwys 3-6 pherson (gyda diffiniad Deddf Tai 2004 yn cael ei ddefnyddio i ddiffinio 'HMO').

14. Golyga hyn, pan gafodd ei gyflwyno, y byddai angen caniatâd cynllunio i newid defnydd o dŷ annedd sengl i HMO. Fodd bynnag, o 1 Hydref 2010 diwygiwyd y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd fel bod newid o C3 i C4 unwaith eto'n ddatblygiad a ganiateir oni bai bod awdurdod lleol yn penderfynu dileu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer newid o'r fath drwy greu cyfarwyddyd Erthygl 4(1) o dan y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir. Er mwyn osgoi talu iawndal ar gyfer dileu hawliau

datblygu a ganiateir, rhaid i awdurdod lleol gynnal ymgynghoriad a rhoi 12 mis o rybudd. Nid oes angen talu ffi lle gwneir ceisiadau i newid defnydd i C4.

15. Ystyrir HMOs mwy o faint yng Nghymru a Lloegr yn 'sui generis' (o'u math eu hunain) a'u bod yn cael eu meddiannu gan saith neu fwy o breswylwyr nad ydynt yn perthyn i'w gilydd, ond nid yw'r diffiniad hwn wedi'i nodi'n glir. Dyma'r unig reolaeth sydd ar gael i awdurdodau yng Nghymru mewn perthynas â'r HMOs mwy o faint hyn.

16. Nododd yr astudiaeth dros 50 o awdurdodau yn Lloegr (allan o 326 o awdurdodau cynllunio lleol) lle roedd cyfarwyddyd Erthygl 3 wedi'i lunio, ond roedd ymgyngoriadau'n mynd rhagddynt mewn mannau eraill. Yn gyffredinol, roedd gan yr awdurdodau hyn ardaloedd o grynoadau HMO, fel arfer yn gysylltiedig â llety myfyrwyr, ond mae ffactorau eraill fel lleoliad arfordirol (cyn-westai) a/neu niferoedd uchel o breswylwyr dros dro, e.e. gweithwyr mudol, hefyd yn berthnasol.

17. Dangosodd y cyfweliadau 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 materion y cyfeiriwyd atynt uchod (newid mewn cymeriad cymdogaeth, ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ati). Roedd yr holl awdurdodau yn Lloegr a oedd wedi gwneud cyfarwyddyd dan Erthygl 4 o'r farn bod gwneud hynny wedi cyfyngu'n sylweddol ar dwf HMOs mewn ardaloedd lle ceir crynoadau, ac wedi rhoi rhagor o reolaeth i'r awdurdod. Mae cyfarwyddiadau fel rheol yn cael eu croesawu gan breswylwyr. Yn gyffredinol, profodd awdurdodau gynnydd sylweddol mewn prynu tai a newid eu defnydd i HMOs yn ystod y 12 mis o gyfnod rhybudd cyn i'r cyfarwyddiadau ddod i rym. Nododd pob un ohonynt bryderon ynghylch cymhlethdod y weithdrefn ymgynghori ac nad oeddent yn gallu codi ffioedd lle gwnaed ceisiadau i newid defnydd.

18. Nododd yr astudiaeth dueddiadau eang yn y ddarpariaeth o dai myfyrwyr; roedd ehangu addysg uwch yn amlwg yn ffactor yn y cynnydd sylweddol mewn HMOs i fyfyrwyr. Roedd yr astudiaeth hefyd yn nodi bod y ddarpariaeth o lety myfyrwyr pwrpasol wedi cynyddu'n sylweddol yn ddiweddar, a bod y duedd hon yn debygol o bara. Fel y disgwyl, mae hyn yn ymddangos fel pe bai'n cael effaith ar y galw am HMOs i fyfyrwyr yn y sector rhent preifat.

19. Mae'r argymhellion ar gyfer addasu'r fframwaith rheoleiddio, gan gynnwys dau opsiwn ar gyfer newidiad y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd, wedi'u nodi ar ddiwedd y crynodeb hwn, ynghyd ag argymhellion yn ymwneud â rheoli byrddau gosod.

Tai

20. Cyflwynodd Rhan 2 Deddf Tai 2004 ddau fath o gynllun trwyddedu ar gyfer HMOs: y cynllun gorfodol mewn perthynas â HMOs risg uwch â thri llawr, a thrwyddedu ychwanegol yn ôl disgresiwn. Gall awdurdod ddynodi ardal gyfan neu ran o ardal yn ardal drwyddedu ychwanegol ar gyfer mathau penodol o HMO. Er mwyn gwneud hynny, rhaid i'r awdurdod ddangos bod amodau penodol wedi'u bodloni, yn bennaf yn ymwneud â rheolaeth aneffeithiol, a bod ymgynghoriad wedi'i gynnal. Mae dynodiad yn para am bum mlynedd, ac er nad oes yn rhaid cael cymeradwyaeth gan Lywodraeth Cymru mwyach, mae her drwy adolygiad barnwrol yn bosibl.

21. Lle bo trwyddedau'n berthnasol, rhaid i berchennog eiddo wneud cais yn cynnwys amrywiaeth o wybodaeth. Yna, rhaid i'r awdurdod lleol ystyried y cais yn seiliedig ar dri phrawf penodol sydd â'r nod o sicrhau bod yr adeilad yn addas, bod y bobl sy'n ei reoli yn bobl addas a phriodol a bod trefniadau rheoli addas ar waith. Gall awdurdodau lleol godi tâl am weinyddu'r broses (gorfodol neu

yn ôl disgresiwn) ac mae pob un ohonynt yn gwneud hynny. Mae gweithredu HMO a ddylai fod wedi'i drwyddedu heb drwydded mewn grym yn drosedd. Bydd hyn yn torri amodau'r drwydded. Fel cosb eithaf, gall awdurdod lleol gymryd rheolaeth o eiddo drwy Orchymyn Rheoli Interim neu Derfynol.

22. Mae cynlluniau trwyddedu ychwanegol yn nodweddiadol wedi'u cyflwyno mewn awdurdodau lle ceir crynoadau uchel o HMOs. Mae'r holl awdurdodau ffocws wedi cyflwyno trwyddadau ychwanegol, yn gyffredinol yn y lleoliadau penodol sydd â chrynoadau uchel o HMOs, ond yng Ngwynedd a Wrecsam mae hyn wedi'i wneud ar draws ardal gyfan yr awdrudod. Mae Abertawe, Ceredigion a Rhondda Cynon Taff wedi adnewyddu eu cynlluniau trwyddedu ychwanegol, ac mae Caerdydd yn ystyried gwneud hynny. Nid oedd yr holl awdurdodau o Loegr a gafodd eu cynnwys yn yr astudiaeth wedi cyflwyno trwyddedau ychwanegol, gan nodi'r dystiolaeth fanwl angenrheidiol a'r broses ymgynghori fel rhesymau dros beidio.

23. Nid yw'r astudiaeth hon wedi cynnwys dadansoddiad manwl ac ansoddol o effeithlonrwydd trwyddedu ychwanegol yn erbyn dangosyddion fel Tai, cydymffurfiaeth â'r System Mesur Iechyd a Diogelwch, cyfraddau troseddu, materion yn ymwneud â rheoli neu reoli gwastraff; mae hyn y tu allan i'w chwmpas. Fodd bynnag, roedd y sylwadau a gafwyd yn ystod y cyfweliadau (ac eithrio un awdurdod o Loegr) yn nodi, lle bo trwyddedau ychwanegol wedi bod ar waith ers cryn amser, eu bod yn cael effaith gadarnhaol iawn o ran codi safonau a sicrhau bod trefniadau rheoli'n foddhaol, er nad ydynt o reidrwydd yn cyfyngu ar dwf HMOs.

24. Un feirniadaeth bosibl o'r drefn gyfredol yw bod yn rhaid i awdurdod lleol ddangos bod problem yn bodoli cyn cymryd camau i ddelio â hi, h.y. mae'n ymatebol yn hytrach na rhagweithiol. At hynny, nododd awdurdodau lleol dro ar ôl tro yn y cyfweliadau fod y broses o gasglu tystiolaeth ac ymgynghori yn galw am lawer o adnoddau; os nad yw hyn yn cael ei gyflawni mewn modd cadarn, ceir risg o her drwy adolygiad barnwrol.

25. Un o'r pryderon eraill a godwyd oedd yr angen i ailadrodd y broses os yw awdurdod eisiau ymestyn y cyfnod trwyddedu ychwanegol y tu hwnt i bum mlynedd. Yn ei hanfod mae sefyllfa ‘catch 22’ yn bodoli; efallai bydd awdurdod lleol eisiau ymestyn y cyfnod trwyddedu gan ei fod wedi bod yn llwyddiannus o ran gwella safonau a rheolaeth ond, os yw materion wedi gwella, a yw'r meini prawf cymhwyso ar gyfer trwyddedu ychwanegol yn cael eu bodloni o hyd? Roedd rhai awdurdodau'n poeni, pe na bai'r trefniadau craffu angenrheidiol yn cael eu cymhwyso mwyach, y byddai'r problemau blaenorol o ran cyflwr a rheolaeth yn dychwelyd.

26. Ceir crynodeb o newidiadau a awgrymir i'r fframwaith rheoleiddio ar ddiwedd y crynodeb hwn, ynghyd â newidiadau posibl i'r Rheoliadau Rheoli HMO a darpariaethau gorfodi eraill.

27. Un o'r materion amrywiol a godwyd yn ystod cyfweliadau oedd casglu gwastraff mewn HMOs. Nododd awdurdodau lleol fod mwy o wastraff yn cael ei gynhyrchu mewn HMOs a bod y gyfradd ailgylchu'n tueddu i fod yn is, tra bod cynrychiolwyr landlordiaid yn dadlau nad yw pedwar preswylydd mewn HMO yn cynhyrchu mwy o wastraff na phedwar preswylydd mewn teulu. Mae'r astudiaeth yn argymell i Lywodraeth Cymru ystyried y mater yn fanylach; nodwyd o'r cyfweliadau fod awdurdodau yn mynd i gostau ychwanegol gyda HMOs, yn arbennig mewn ardaloedd o grynoadau.

Pennod 5 - Arfer Da

28. Roedd yn amlwg o'r cyfweliadau strwythuredig bod awdurdodau lleol yng Nghymru a Lloegr a oedd wedi cael problemau sylweddol yn sgil crynoadau o HMOs 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.

29. Mae'r rhan fwyaf o'r arferion y cyfeirir atynt yn y rhan hon o'r adroddiad wedi'u tynnu o'r cyfweliadau strwythuredig gydag awdurdodau Cymreig a'r rhai nad ydynt yn Gymreig fel ei gilydd. Fodd bynnag, mae gwybodaeth am 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 cynhwyswyd yn y cyfweliadau strwythuredig. Ceir crynodeb o gyngor ar arfer da mewn nodyn canllaw a gaiff ei gyhoeddi ar wahân i adroddiad yr astudiaeth.

Crynodeb o'r Prif Argymhellion

Cynllunio - Newid Defnydd

1. Dylid newid y fframwaith rheoleiddio er mwyn alinio'r diffiniad o HMOs at ddibenion cynllunio a thai; mae'r diffiniad yn Rhan 2 Deddf Tai 2004 yn gynhwysfawr a dylai'r diffiniad at ddibenion cynllunio adlewyrchu hynny.
2. Dylid diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 er mwyn rhoi'r pŵer i awdurdodau lleol yng Nghymru reoli'r datblygiad o HMOs gyda llai na saith preswylydd.
3. O ran newidiadau i'r fframwaith rheoleiddio ar gyfer rheoli HMOs llai o faint, argymhellir i Lywodraeth Cymru archwilio ymhellach y dadleuon o blaid ac yn erbyn:
    - Addasu'r dosbarthiadau defnydd fel bod angen caniatâd cynllunio bob amser i newid defnydd i HMO, oni bai bod awdurdod cynllunio lleol yn gwneud Gorchymyn Datblygu Lleol priodol; neu
    - Addasu'r dosbarthiadau defnydd fel uchod, ond gan gynnwys yr angen am gyfarwyddyd Erthygl 4 (gyda chyfnod rhybudd llai) i weithredu'r gofyniad am ganiatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd.
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 fwy), er enghraifft, drwy gyflwyno dosbarth defnydd ychwanegol.

Cynllunio - Byrddau Gosod

6. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried diwygio Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Rheoli Hysbysiadau) 1992 fel maent yn berthnasol i fyrddau gosod (nid byrddau gwerthu) gyda golwg ar leihau cymhlethdod y broses ymgynghori.

7. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried diwygio'r Rheoliadau fel bod unrhyw gyfarwyddyd a wneir o dan y Rheoliadau mewn grym am o leiaf 10 mlynedd neu'n amhendant tan ei fod yn cael ei ddirymu.

Tai - Trwyddedu Ychwanegol

8. Dylai'r fframwaith rheoleiddio gael ei ddiwygio fel y gall awdurdod lleol ddynodi ardal yn ardal drwyddedu ychwanegol am gyfnod rhwng pump a deg mlynedd, gyda dirymu, os yn briodol, yn bosibl ar unrhyw adeg yn ystod y cyfnod.
9. Dylai'r fframwaith rheoleiddio gael ei ddiwygio fel bod y trothwy ar gyfer dynodi ardal yn ardal drwyddedu ychwanegol yn parhau i gynnwys y meini prawf cyfredol sy'n deillio o reolaeth aneffeithiol, ond dylai hefyd gynnwys (mewn perthynas â rhan o'r ardal yn unig) faen prawf yn seiliedig ar drothwy o ran cyfran yr eiddo sydd wedi'i feddiannu fel HMO (argymhellir 10%). Yn y ddau achos, dylid cadw mecanwaith ymgynghori.
10. Dylai'r fframwaith rheoleiddio gael ei ddiwygio fel y gall awdurdod lleol adennill y costau o wneud Gorchymyn Rheoli Interim.
11. Lle bo Gorchymyn Rheoli Interim neu Orchymyn Rheoli Terfynol yn dod i ben a bod gwarged ariannol yn weddill ar ôl tynnu'r costau yr aed iddynt, dylai awdurdod lleol allu cadw gwarged o'r fath.
12. Dylid diwygio'r fframwaith rheoleiddio fel y gall awdurdod lleol sicrhau pridiant statudol yn erbyn yr eiddo sy'n rhwymo pob ystâd a buddiant ynghylch gwariant yn ystod oes Gorchymyn Rheoli Interim neu Derfynol, i ddod i rym yn syth ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau, nid wrth i'r gorchymyn ddod i ben.

Tai - Gorfodi

13. Dylid diwygio'r Rheoliadau Rheoli HMOs i gynnwys gofyniad i gadw mannau allanol eiddo mewn cyflwr da ac mewn cyflwr addurnol da.
14. Dylai'r fframwaith rheoleiddio gael ei ddiwygio fel bod gan awdurdod tai lleol y pŵer i gyflwyno hysbysiad mewn perthynas â thoriadau o'r 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.
15. Dylai'r fframwaith rheoleiddio gael ei ddiwygio fel bod gan awdurdod lleol y pŵer i gyhoeddi hysbysiadau cosb benodedig mewn perthynas â thoriadau o'r Rheoliadau Rheoli HMOs ac amodau trwyddedu fel ei gilydd gan berchnogion a rheolwyr HMOs a, lle y bo'n briodol, mewn perthynas â thoriadau o'r Rheoliadau Rheoli HMOs gan feddianwyr.

Codi tâl am Gasglu a Gwaredu Gwastraff

16. Dylai Llywodraeth Cymru ymchwilio i'r costau sy'n gysylltiedig ag ailgylchu a chasglu gwastraff mewn HMOs ac, os yn briodol, dylai ystyried diwygio Rheoliadau Gwastraff a Reolir (Cymru a Lloegr) 2012 fel gall awdurdod lleol adennill cyfran o'r costau ychwanegol mewn HMOs a geir

drwy daliadau rhesymol a chymesur, gyda'r rheoliadau diwygiedig yn ymgorffori mecanwaith i herio taliadau afresymol.

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

ISBN Digidol 978 1 4734 3633 6 © Hawlfraint y Goron 2015 WG25446