

Gwerthuso Defnydd Tenantiaethau Rhagarweiniol a Chychwynnol





Mae copïau ychwanegol o'r adroddiad hwn ar gael yn rhad ac am ddim oddi wrth:

Louise Millard

Y Gangen Strategaeth, Ymchwil ac Arloesi

Y Gyfarwyddiaeth Dai

Llywodraeth Cynulliad Cymru

Parc Cathays

Caerdydd CF10 3NQ

Ffôn: (029) 2082 3887

E-bost: louise.millard@wales.gsi.gov.uk

Gwefan: www.tai.cymru.gov.uk

Cynnwys

Diolchiadau

1	Rhagarweiniad	1
2	Cyd-destun	5
3	Canlyniadau	15
	Rhagarweiniad	15
	Sail resymegol dros ddefnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol	16
	Dechrau defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol	20
	Effaith ac effeithiolrwydd	23
	Darparu gwybodaeth	28
	Rheolaeth tai yn ystod y denantiaeth rhagarweiniol/gychwynnol	32
	Beth sy'n digwydd ar ddiwedd y denantiaeth	38
	Monitro canlyniadau ac effaith	43
	Gwelliannau a awgrymwyd	45
4	Casgliadau cyffredinol ac argymhellion	47
	Atodiad 1: Llyfryddiaeth	54



Diolchiadau

Carem ddiolch i'r lluo o sefydliadau ac unigolion a gyfrannodd ar yr ymchwil, yn enwedig y sefydliadau yn yr astudiaethau achos a landlordiaid cymdeithasol eraill a gyfrannodd eu profiadau:

- Cymdeithas Tai Cadwyn
- Cyngor Dinas Caerdydd
- Cyngor Sir Caerfyrddin
- Cymdeithas Tai Clwyd
- Cymdeithas Tai'r Cymoedd Dwyreiniol
- Grŵp Tai Gwalia Cyf
- Cymdeithas Tai'r Canolbarth
- Cyngor Sir Mynwy
- Cymdeithas Tai Newydd
- Cymdeithas Tai Gogledd Cymru
- Cymdeithas Tai Pontypridd a'r Cylch
- Dinas a Sir Abertawe
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam

Tamsin Stirling a Monica Keeble, ymgynghorwyr project Rowan Associates.



Pennod 1: Rhagarweiniad

Cefndir i'r ymchwil

Comisiynwyd yr ymchwil hon o ganlyniad i bryderon ynglŷn â'r modd mae tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn cael eu defnyddio mewn rhai achosion, a gan rai landlordiaid. Er mai rheswm gwreiddiol Llywodraeth y DU dros ddefnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol oedd fel dyfais i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol, roedd yn destun pryder i Lywodraeth y Cynulliad a rhai cyrff ambarél eu bod yn cael eu defnyddio fel dyfais i reoli ôl-ddyledion rhent gan rai landlordiaid. Roedd pryder hefyd ynglŷn ag anghysondeb yn eu defnydd, a chwestiynau ynglŷn â faint a wyddai tenantiaid ynglŷn â'u hawliau, yn enwedig eu hawl i gael penderfyniad i beidio â gwneud eu tenantiaeth rhagarweiniol/gychwynnol yn un barhaol wedi ei adolygu.

Testun pryder pellach oedd y cynnydd mewn ailfeddiannu a throi allan gan landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru. Dangosai data Gwasanaeth y Llysoedd fod achosion meddiant gan landlordiaid cymdeithasol yn llysoedd Cymru wedi cynyddu o 3,400 ym 1996 i 5,400 yn 2001, cynnydd o 60%. Achosodd y ffigurau hyn, ynghyd â thystiolaeth a gasglwyd gan Shelter Cymru a'r cylchgrawn Roof, i Lywodraeth y Cynulliad fynd ati i fonitro achosion meddiant a throi allan am y tro cyntaf yn 2001/02. Parheir i fonitro hyn yn flynyddol.

Nodau ac amcanion yr ymchwil

Prif nod yr ymchwil oedd archwilio i ba raddau, ac i ba ddiben, mae tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn cael eu defnyddio gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai Cymreig. Y bwriad hefyd oedd y byddai'r ymchwil yn datblygu

canllawiau arfer da priodol y gallai Llywodraeth y Cynulliad eu cyhoeddi ar gyfer landlordiaid cymdeithasol Cymru.

Yn benodol, aeth yr ymchwil ati i:

- asesu effeithiau tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ar y ffordd y bydd landlordiaid yn darparu'r gwasanaeth rheolaeth tai
- asesu eu heffaith ar ymddygiad tenantiaid a'r gymuned yn gyffredinol
- nodi arfer da er mwyn cynghori ar ddatblygiad pellach, gweithrediad a rheolaeth cynlluniau tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol

Nid oedd yr ymchwil yn cynnwys y modd y bydd cymdeithasau tai'n defnyddio tenantiaethau diogel prydles-fer yn hytrach nag eithrio ymgeiswyr unigol rhag cael eu hailgartrefu. Fodd bynnag, roedd yn cynnwys y defnydd a wneir, gan grŵp bach o gymdeithasau tai, o denantiaethau diogel prydles-fer fel 'tenantiaethau cychwynnol' wedi eu targedu ar gyfer ardaloedd daearyddol neilltuol neu grwpiau neilltuol o gleientiaid. Ni ellir diffinio'r rhain fel cyfundrefn denantiaethau cychwynnol gan nad ydynt yn cael eu defnyddio ar gyfer pob tenant newydd, ac nid yw'r defnydd hwn o fewn cwmipas y **Gofynion Rheoliadol** ychwaith.

Methodoleg

Gwnaed y gwaith ymchwil rhwng Gorffennaf 2003 a Chwefror 2004 mewn sawl cam gwahanol. Yn gyntaf, gwnaed arolwg o'r dystiolaeth gyhoeddedig ar ddefnydd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn y Deyrnas Unedig, ac enghreifftiau o arfer positif ac effeithiol. Cysylltwyd â sefydliadau sy'n darparu ffynonellau arfer da dilys, yn cynnwys

Grŵp Troeseddu a Niwsans y Landlordiaid Cymdeithasol, HouseMark a gwefan Gostwng Troseddu y Swyddfa Gartref. Cynhwysir deunydd perthnasol o'r ffynonellau hyn yn adran canlyniadau yr adroddiad hwn.

Yn gynnar yn y project, cysylltwyd dros y ffôn â holl landlordiaid cymdeithasol Cymru i gael gwybod pa sefydliadau oedd yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol. Gofynnwyd i'r rhai oedd yn gwneud hynny i ddarparu copiâu o bolisiâu, taflenni hysbysrwydd a chytundebau tenantiaeth perthnasol, a dadansoddwyd y rhain yn erbyn pro forma y cytunwyd arno.

Ar sail y gorolwg hwn, detholwyd pedwar landlord (dwy gymdeithas tai a dau awdurdod lleol) nad oedd yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol. Cyfwelwyd ag aelod staff uwch o bob un o'r rhain i ddarganfod pam nad oeddynt yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol, a thrwy ba broses y penderfynwyd hynny.

Cafodd pedwar awdurdod lleol a phedair cymdeithas tai sy'n defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol eu dethol i fod yn astudiaethau achos. Detholwyd yr wyth i gynrychioli gwahanol fathau o landlord, h.y., cefn gwlad, trefol ac yn y cymoedd. O ran cymdeithasau tai, cynhwysai'r ymchwil un gymdeithas sy'n defnyddio tenantiaethau diogel prydles-fer fel tenantiaethau cychwynnol mewn modd wedi ei dargedu (ar gyfer ardaloedd daearyddol penodol). Ym mhob astudiaeth achos, ceisiodd yr ymchwilwyr gynnal:

- cyfweliad gydag aelod staff uwch
- grwpiau ffocws gyda staff rheng-flaen, tenantiaid sydd â

tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol, a thenantiaid sicr/diogel

- cyfweliadau ffôn gyda'r adran gwasanaethau cymdeithasol berthnasol ac asiantaeth gynghori annibynnol (Swyddfa Gynghori Dinasyddion neu Shelter Cymru)
- cyfweliadau ffôn gyda chyn-denantiaid rhagarweiniol/cychwynnol

Roedd y materion a ystyriwyd yn yr astudiaethau achos yn cynnwys:

- i ba raddau y credai staff, tenantiaid a sefydliadau eraill fod tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn effeithiol
- sut y maent yn cael eu defnyddio'n ymarferol
- sut y maent yn cael eu monitro
- faint mae tenantiaid yn ei ddeall am oblygiadau a hawliau'r math yma o denantiaeth
- ffyrdd o wella eu defnydd

Casglwyd amrywiaeth o wybodaeth o bob astudiaeth achos, gan gynnwys canlyniadau monitro ar gyfer 2002/03.

Gwnaed yr astudiaethau achos rhwng Tachwedd 2003 a Ionawr 2004. O blith yr wyth sefydliad, cymerodd 65 tenant a 30 o staff rheng-flaen ran mewn grwpiau ffocws a chyfwelwyd â chyfanswm o 16 o staff uwch. Cynhaliwyd un grŵp ffocws gyda staff ym mhob un o'r wyth sefydliad. Mewn chwe sefydliad, cynhaliwyd un grŵp ffocws gyda'r tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol ac ail un gyda thenantiaid parhaol. Mewn un sefydliad, dim ond un

grŵp ffocws a gynhaliwyd, a oedd yn cynnwys tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol a rhai parhaol. Mewn sefydliad arall, cynhaliwyd grŵp ffocws gyda chynrychiolwyr ffederasiwn y tenantiaid.

Bu'r ymgais i gyfweld â'r adrannau gwasanaethau cymdeithasol perthnasol yn ardaloedd yr astudiaethau achos yn aflwyddiannus. Atgyfeiriai'r wyth adran yr ymchwilyd yn gyson at adran tai eu hawdurdod lleol fel y cysylltbwynt gwybodaeth ar gyfer ymdrin â thenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol. Ceisiwyd cysylltu â Swyddfeydd Cynghori Dinasyddion mewn pedair ardal astudiaeth achos a gwasanaethau cynghori lleol Shelter Cymru yn y pedair arall. Cyfwelwyd â chyfanswm o bedwar o weithwyr cynghori, un o Swyddfa Cynghori Dinasyddion, dau gynghorydd Shelter Cymru ac un swyddog cynghori ar fudd-daliadau lles.

Ym mhob sefydliad a astudiwyd, ceisiwyd darganfod tenantiaid a oedd wedi bod â thenantiaeth rhagarweiniol/gychwynnol na chafodd ei gwneud yn un barhaol, neu lle bu problemau difrifol gyda'r denantiaeth, a chysylltu â nhw drwy gyfrwng y landlord. Cynhaliwyd cyfanswm o saith cyfweiliad ffôn gyda'r grŵp hwn. Nid oedd yr un o'r rhain wedi cael eu troi allan. O'r saith yma, roedd:

- dau wedi gadael y denantiaeth yn wirfoddol oherwydd erledigaeth nas ataliwyd
- dau yn dal i fod yn eu tenantiaeth gyda gorchmynion llys gohiriedig
- un wedi gadael am na themlai'n ddiogel yn y cartref wedi iddo gael ei ddifrodi

- un wedi symud i mewn i lety â chefnogaeth
- un wedi cael ei enwebu gan y cyngor i gymdeithas tai

Daethpwyd o hyd i'r unigolion hyd gyda chymorth un o'r landlordiaid astudiaeth achos ac asiantaeth gynghori annibynnol.

Gwnaethpwyd dwy astudiaeth achos fer gyda chymdeithasau tai a oedd yn defnyddio tenantiaethau diogel prydles-fer fel tenantiaethau cychwynnol mewn modd wedi ei dargedu. Holwyd aelod staff uwch dros y ffôn i ddarganfod pam roeddynt yn cael eu defnyddio fel hyn a pha mor effeithiol oedd hynny.

Trafodwyd y mater gydag wyth sefydliad cenedlaethol:

- Sefydliad Tai Siartredig Cymru
- Cynghori Dinasyddion Cymru
- Cyfryngu Cymru
- Shelter Cymru
- Gwasanaeth Cyngori ar Gyfranogaeth Tenantiaid Cymru
- Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru
- Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
- Ffederasiwn Tenantiaid Cymru

Roedd y cyfweiliadau hyn yn canolbwyntio ar ddibenion tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol a'u heffeithiolrwydd, a hefyd yn archwilio unrhyw dystiolaeth o ddefnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn effeithiol, neu eu camddefnyddio, yn ogystal ag awgrymiadau ar sut y gellid eu defnyddio'n well.

Gwnaed y gwaith ymchwil gan Tamsin Stirling a Monica Keeble o Rowan Associates.

Strwythur yr adroddiad

Mae pennod nesaf yr adroddiad hwn yn rhoi'r cyd-destun cyfreithiol a rheoliadol i denantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol, canlyniadau ymchwil flaenorol, ac yn disgrifio sut y defnyddiwyd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yng Nghymru yn y gorffennol, a defnydd cyfoes. Amlinellir canlyniadau'r ymchwil ym mhennod 3 a cheir y casgliadau cyffredinol ac argymhellion ym mhennod 4. Cyhoeddir nodyn ar arfer da i landlordiaid cymdeithasol ar wahân.

Nodyn ar derminoleg

Defnyddir y term tenantiaeth rhagarweiniol i ddynodi cyfundrefn denantiaethau rhagarweiniol a weithredir gan awdurdod lleol.

Defnyddir y term tenantiaeth gychwynnol i ddynodi defnydd cymdeithasau tai o denantiaethau diogel prydles-fer fel cyfundrefn denantiaethau rhagarweiniol.

Lle mae tenantiaethau diogel prydles-fer yn cael eu defnyddio fel tenantiaethau cychwynnol mewn modd wedi ei dargedu yn hytrach nag ar gyfer pob tenant newydd, cyfeirir at y tenantiaethau hynny fel prydlesi byr diogel.

Sylwer hefyd, drwy gydol yr adroddiad:

- y defnyddir y term cymdeithas tai yn hytrach na landlord cofrestredig cymdeithasol
- y defnyddir y term landlord cymdeithasol fel term torfol sy'n cynnwys awdurdodau lleol a chymdeithasau tai

Pennod 2: Cyd-Destun

Y cyd-destun cyfreithiol a rheoliadol

Mae cyd-destun cyfreithiol a rheoliadol tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn newid yn sylweddol. Ceir y fframwaith cyfreithiol cyfredol ar gyfer awdurdodau lleol yn Adran 124 o Ddeddf Tai 1996 sy'n rhoi pwerau disgresiynol i awdurdodau i sefydlu tenantiaethau rhagarweiniol. Os bydd awdurdod yn penderfynu sefydlu cynllun tenantiaethau rhagarweiniol, rhoddir tenantiaeth rhagarweiniol i bob tenant newydd. Nid yw hyn yn effeithio ar denantiaid sicr presennol neu unrhyw denantiaeth lle roedd un o'r denantiaid yn denant sicr.

Y cyd-destun rheoliadol cyfredol ar gyfer cymdeithasau tai yw'r **Gofynion**

Rheoliadol a Chylchlythyr Tai Cymru 7/98 Tenantiaethau Diogel Prydles-fer i'w Defnyddio fel Tenantiaethau

Rhagarweiniol. Mae'r cylchlythyr hwn yn nodi y gall bwrdd cymdeithas tai benderfynu defnyddio tenantiaethau diogel prydles-fer fel tenantiaethau cychwynnol. Mae'r cylchlythyr yn pwysleisio y bydd tenantiaethau cychwynnol mewn grym yn achos pob tenant newydd, gyda'r un eithriadau ag awdurdodau lleol. Disgwylir i awdurdodau lleol a chymdeithasau tai ymgynghori â thenantiaid cyn sefydlu cynllun tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol.

Mae'r fframwaith rheoliadol ar gyfer cymdeithasau tai yng Nghymru yn cael ei adolygu. Ymgynghorwyd ynghylch drafft o **Gôd Rheoliadol** yn gynnar yn 2003. Mae hwn yn cynnwys dyletswydd sylfaenol y dylid gwneud meddiant tenantiaid o'u cartrefi mor sicr ag sy'n bosibl. Mae pob cylchlythyr a gyhoeddwyd gan y cyn-Dai Cymru yn cael eu hadolygu hefyd.

Bydd dau ddarn o ddeddfwriaeth yn newid y fframwaith cyfreithiol cyfredol. Mae'r Mesur Tai yn cynnwys darpariaeth ar gyfer ymestyn tenantiaethau rhagarweiniol o chwe mis. I wneud hynny, rhaid i awdurdod lleol gyflwyno hysbysiad o estyniad i'r tenant o leiaf wyth wythnos cyn y dyddiad y daw'r denantiaeth rhagarweiniol i ben. Rhaid i'r hysbysiad hwn roi rhesymau dros yr estyniad a hysbysu'r tenant o'i hawl i geisio adolygiad o'r penderfyniad. Yn ychwanegol at hynny, rhaid i unrhyw adolygiad o'r penderfyniad i ymestyn y denantiaeth rhagarweiniol a geisiwyd gan denant fod wedi cefnogi'r penderfyniad gwreiddiol i ymestyn y denantiaeth. Ar adeg llunio'r adroddiad hwn, mae amserlen gweithredu'r ddarpariaeth hon yn y Mesur Tai yn anhysbys ond mae'n debyg o ddod i rym ddiwedd 2004 neu ddechrau 2005. Bydd Llywodraeth y Cynulliad yn hysbysu landlordiaid cymdeithasol o'r gofynion gweithredu. Mae'n debyg yr ymestynir darpariaethau'r Mesur i gynnwys cymdeithasau tai drwy ganllawiau rheoliadol.

Rhydd Deddf Ymddygiad Gwrth-gymdeithasol 2003 bŵer newydd i landlordiaid cymdeithasol i ymgeisio am orchymyn i israddio tenantiaeth, lle bo tenant neu breswlydd, neu ymwelydd â'r cartref yn euog o ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Pan gânt eu hisraddio, bydd tenantiaid cymdeithasau tai yn mynd yn denantiaid diogel prydles-fer. Bydd tenantiaid sicr awdurdodau lleol a israddiwyd mewn safle tebyg i denantiaid rhagarweiniol. Mae'r rhan fwyaf o bwerau'r Ddeddf yng Nghymru yn debyg o ddod i rym yn ystod haf 2004. Er mwyn aifeddiannu eiddo a osodwyd o dan denantiaeth israddedig, bydd yn rhaid i'r landlord gyflwynio hysbysiad o achos meddiant a sicrhau gorchymyn gan y llys. Rhaid i'r llys wneud gorchymyn meddiant oni fydd o'r farn nad yw'r gofynion mewn

perthynas â'r hysbysiad achos wedi cael eu bodloni ac/neu na ddilynwyd y drefn gywir o safbwynt adolygiad gan y landlord. Gan y bydd y gorchymyn yn orfodol, heb ddim darpariaeth ar gyfer gohirio neu oedi, yr unig ddisgresiwn fydd gan y llys fydd oedi meddiant am hyd at 42 diwrnod o dan Adran 89(1) o Ddeddf Tai 1980.

Yn ogystal â'r newidiadau cyfreithiol hyn, mae arolwg Comisiwn y Gyfraith o'r gyfraith ddeiliadaeth yn cynnwys cynigion i newid yr holl gyfraith ar ddeiliadaeth. Byddai hyn yn creu dau fath o denantiaeth ar gyfer pob landlord cymdeithasol:

- tenantiaeth Teip I tymor-hwy a fydd yn cymryd lle tenantiaethau diogel a sicr cyfredol, y ddeiliadaeth fwyaf sicr. Y bwriad yw y bydd disgwyl i bob landlord cymdeithasol, yn amodol ar eithriadau diffiniedig, i ddefnyddio cytundebau Teip I. Rhagwelir y rhoddir pwerau penodol i Lywodraeth y Cynulliad i amrywio'r gofyniad hwn yng Nghymru, pe bai hynny'n briodol. Bydd tenantiaethau Teip I yn cyfyngu ar allu landlordiaid i ailfeddiannu eiddo, ar sail ddisgresiynol yn unig. Ni fyddai'r llys yn dyfarnu meddiant oni fyddai'n rhesymol gwneud hynny
- tenantiaeth Teip II tymor-byr a fydd yn cymryd lle tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol cyfredol a'r brydles fer ddiogel yn y sector rhentu preifat. Drwy ddiffiniad, bydd cytundebau Teip II yn llai sicr na rhai Teip I. Bydd gan landlordiaid cymdeithasol y gallu i droi allan ar sail orfodol hefyd (yn ogystal â'r seiliau ar gyfer Teip I) lle na fydd gan y llys unrhyw ddisgresiwn i ohirio meddiant. Fe fydd pŵer hefyd i ymestyn unrhyw gyfnod rhagarweiniol/cychwynnol o chwe mis ychwanegol

Hyd yma nid oes amserlen glir ar gyfer gweithredu cynigion Comisiwn y Gyfraith.

Bydd y newidiadau cyfreithiol hyn yn effeithio ar fanylion y modd y defnyddir tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol a beth fyddant yn cael eu galw. Fodd bynnag, yr un yw'r egwyddor: bydd llawer o denantiaid newydd awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn cael tenantiaethau o fath rhagarweiniol. Felly bydd canlyniadau'r ymchwiliad hon a'r argymhellion sy'n deillio o hynny yn dal i fod yn berthnasol hyd yn oed wedi i'r newidiadau hyn ddod i rym.

Dyfeisiwyd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol gyda'r bwriad clir o helpu landlordiaid i ymdrin â phroblemau cynyddol gyda honiadau o ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Dechreuwyd eu defnyddio ar yr un pryd â darpariaethau eraill a luniwyd yn benodol i'r diben hwn, megis ehangu cwmplas y seiliau ar gyfer ailfeddiannu oherwydd niwsans a gyflawnwyd gan denantiaid sicr. Mae'r fframwaith cyfreithiol a rheoliadol yn caniatáu i awdurdodau lleol a chymdeithasau tai i ddiweddu tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol oherwydd ymddygiad gwrth-gymdeithasol ac ôl-ddyledion rhent.

Mae nifer o wahaniaethau cyfreithiol rhwng hawliau tenantiaid rhagarweiniol a rhai tenantiaid sicr. Y prif rai yw na chaiff tenantiaid rhagarweiniol drosglwyddo'u tenantiaeth, nid oes ganddynt hawl i brynu'r eiddo yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol ac nid oes ganddynt yr hawl i gadw lletywyr, is-osod, gwella'r eiddo neu gyfnewid. Yn yr un modd, mae gwahaniaethau rhwng y tenantiaethau diogel prydles-fer a ddefnyddir gan gymdeithasau tai fel tenantiaethau cychwynnol a thenantiaethau diogel, yn cynnwys dim hawl i gadw lletywyr, is-osod neu gyfnewid

Os bydd landlord yn dwyn achos llys yn erbyn tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol mae'n rhaid i'r llys ganiatáu meddiant. Fodd bynnag, gall cymdeithasau tai ddefnyddio seiliau 10 ac 11 o Ddeddf Tai 1998 ar gyfer

tenantiaid cychwynnol sydd ag ôl-ddyledion rhent. Drwy wneud hynny, gallant sicrhau gorchymyn meddiant gohiriedig, yn hytrach na defnyddio'r darpariaethau prydles-fer sy'n arwain at feddiant di-oed.

Canlyniadau ymchwil flaenorol

Ychydig o waith ymchwil a wnaed i ddarganfod pa mor effeithiol yw tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol. Mae mymryn o ymchwil yn bod sy'n awgrymu y gallant gyfrannu at ostwng ymddygiad gwrth-gymdeithasol fel rhan o strategaethau adnewyddu ac ymddygiad gwrth-gymdeithasol ehangach. Fodd bynnag, mae'n amlwg o ddarllen y llenyddiaeth fod cryn amheuaeth ynglŷn â'u heffeithiolrwydd o hyd, yn enwedig pan gânt eu defnyddio mewn ardaloedd lle nad oes llawer o alw.

Amlygwyd y pryderon hyn yn glir gan y fforwm drafod ar wefan HouseMark (gwasanaeth tanysgrifiad ar-lein ar arfer da). Yn ystod y misoedd diwethaf, mae nifer o swyddogion wedi cyhoeddi cwestiynau sy'n gofyn am wybodaeth ynglŷn â phrofiad sefydliadau eraill o ddefnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol, i'w helpu i benderfynu p'run ai i'w defnyddio yn eu sefydliadau hwythau.

Mae'r rheini sy'n argymhell defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn eu gweld fel un arf ymhlith llawer. Mae rhai ymarferwyr yn cyfaddef y gall cyfran o fudd tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol ddeillio'n syml o gadw gwell trefn a rheolaeth ar denantiaethau yn ystod eu blwyddyn gyntaf. Mae neges ar fforwm drafod HouseMark gan Ddinas Westminster yn ategu'r pwynt yma:

'Dylai defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol gael ei weld fel arf ychwanegol yn strategaeth yr awdurdod lleol ar gyfer mynd i'r afael ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Mae'r gofyniad i ymweld yn ysbeidiol drwy gydol y flwyddyn

yn fesur defnyddiol o ran atal problemau posibl yn gynnwys cyn iddyn nhw fynd yn ddifrifol. Mae hefyd yn gyfle i gynnwys asiantaethau cefnogi lle mae tenantiaid yn ei chael hi'n anodd ymdopi. Mae'n sefyllfa debyg o ran ymdrin ag ôl-ddyledion rhent. Fodd bynnag, mae'r cynllun yn dibynnu ar y ffaith fod y rhai sy'n ei weithredu yn gwneud hynny'n effeithiol a sicrhau fod y camau angenrheidiol yn cael eu dilyn.'

Comisiynwyd yr ymchwil fwyaf cynhwysfawr hyd yma gan y Gorfforaeth Tai yng nghanol y 1990au, a gyhoeddwyd ym 1998 o dan y teitl **Starter Tenancies and Introductory Tenancies: An Evaluation**. Ym 1995, rhoddodd y Gorfforaeth Tai ganiatâd i ddwy gymdeithas tai a oedd yn gweithio yng ngogledd Manceinion i ddefnyddio tenantiaethau diogel prydles-fer fel tenantiaethau cychwynnol mewn dwy ardal ddaearyddol gymharol fechan. Ar ddiwedd y cynllun peilot, gofynnwyd nifer o gwestiynau:

- a gyfrannodd tenantiaethau cychwynnol at ostyngiad mewn ymddygiad gwrth-gymdeithasol?
- a gyfrannodd tenantiaethau cychwynnol at greu mwy o sefydlogrwydd?
- a wnaeth y tenantiaethau cychwynnol denantiaid yn fwy ymwybodol o'u cyfrifoldebau?
- a symudodd y tenantiaethau cychwynnol y problemau i ardaloedd eraill?
- beth oedd barn tenantiaid ynglŷn â thenantiaethau cychwynnol?

Darganfu'r ymchwil y bu gostyngiad mewn ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn y ddwy ardal, a bod natur y digwyddiadau yn llai difrifol. Er bod y sefyllfa wedi gwella i raddau, cafwyd llai o ostyngiad mewn ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn y naill ardal na'r llall. Drwy gydol y cyfnod peilot, ni roddwyd terfyn ar yr un denantiaeth

gychwynnol, ac ni phenderfynodd yr un landlord i beidio â throi tenantiaeth gychwynnol yn denantiaeth ddiogel. Lle'r oedd tenantiaid wedi derbyn rhybudd, roedd hynny fel arfer yn ddigon i sicrhau na fyddai'r un peth yn digwydd eto. Fodd bynnag, roedd rhai tenantiaid oedd â chwynion yn eu herbyn wedi dewis symud allan cyn y gallwyd gweithredu yn eu herbyn.

Cred gyffredinol gweithwyr tai proffesiynol oedd yn gweithio yn yr ardaloedd peilot oedd bod un o'r ardaloedd wedi sefydlogi i raddau mwy na'r llall, gyda chynnydd yn y galw am dai cymdeithasol, gostyngiad mewn trosiant, a llai o bobl yn rhoi'r gorau i'w tenantiaeth. Yn yr ardal arall, credai rhai swyddogion fod y galw wedi cynyddu, ond credai eraill fod hyn yn dal i fod yn broblem. Roedd trosiant fel pe bai wedi gostwng yn y rhannau o'r ardal a oedd wedi cael eu hadfywio. Roedd rhai'n dal i roi'r gorau i'w tenantiaethau, ond gan wneud llai o ddifrod i'r eiddo nag yn y gorffennol. Roedd grwpiau preswylwyr gweithgar wedi cael eu sefydlu hefyd.

Teimlai swyddogion o fewn yr ardaloedd peilot fod tenantiaethau cychwynnol wedi llwyddo i gyfleu'r neges i denantiaid newydd a'r rhai oedd yno eisoes fod y landlord yn cymryd ymddygiad gwrth-gymdeithasol o ddifrif ac yn gwrthod ei oddef. Nodwyd hefyd fod tenantiaid yn gyffredinol wedi mynd yn fwy ymwybodol o'u cyfrifoldebau.

Credai llawer o'r swyddogion oedd yn gweithio yn y ddwy ardal beilot a'r cyffiniau fod rhai o'r problemau oedd yn bod cyn yr adfywio a'r cynllun tenantiaethau cychwynnol wedi symud i gymdogaethau cyfagos. Fodd bynnag, gan ei bod hi'n amhosibl gwahanu effeithiau tenantiaethau cychwynnol oddi wrth y polisïau eraill oedd yn cael eu gweithredu i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn y ddwy ardal, ni themlid fod modd ateb y cwestiwn hwn yn llawn.

Roedd y mwyafrif o denantiaid yn yr ardaloedd peilot, presennol a newydd, yn cefnogi defnyddio tenantiaethau cychwynnol. Teimlai ychydig yn llai na 40% o'r tenantiaid fod tenantiaethau cychwynnol wedi cyfrannu at ostwng lefelau o ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn eu hardal. Yn gyffredinol, nid oedd tenantiaid newydd yn poeni'n neilltuol am effaith tenantiaethau cychwynnol ar eu sicrwydd deiliadaeth. Mae'n debyg nad yw sicrwydd deiliadaeth o bwys mawr i denantiaid mewn ardaloedd fel y rhai peilot, oherwydd ei bod yn ardal o alw isel a gormodedd o lety ar rent, oedd yn golygu ei bod yn gymharol hawdd dod o hyd i lety amgen.

Mae **Neighbour Nuisance, Social Landlords and the Law**, a gyhoeddwyd gan y Sefydliad Tai Siartredig yn 2000, yn cynnwys pennod fer ar denantiaethau rhagarweiniol a chychwynnol. Mae'r cyhoeddiad yn nodi fod 30% o awdurdodau lleol, bryd hynny, yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol a bod 13% o landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn defnyddio tenantiaethau cychwynnol. Dangosai'r ymatebion i'r arolwg a wnaed i ddatblygu'r cyhoeddiad fod:

- amrywiaeth barn ynglŷn ag effeithiolrwydd tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol
- tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol yn gallu cynyddu gwaith swyddogion tai, gydag ymweliadau ychwanegol a gwaith yn gysylltiedig ag adolygiad
- pryderon ynglŷn â sut roedd swyddogion yn cael eu hyfforddi ar gyfer y gwaith
- dryswch ynglŷn â'r broses o droi allan a'r safon o dystiolaeth roedd ei hangen
- swyddogion yn ymwybodol iawn o'r pŵer roeddynt yn ei weithredu dros fywydau unigolion

- y mwyafrif o achosion o droi allan (68%) yn digwydd oherwydd ôl-ddyledion rhent, a dim ond 19% am niwsans cymdogion. Doedd yr astudiaeth ddim yn dweud i ba raddau yr oedd awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ar gyfer ôl-ddyledion rhent
- rhywfaint o amheuaeth ynglŷn â'u heffeithiolrwydd mewn achosion o niwsans cymdogion. Roedd gan landlordiaid sy'n gweithredu mewn ardaloedd lle mae'r galw'n isel bryderon neilltuol

Mae canllawiau arfer da ar gael at gyfer awdurdodau lleol ar ddefnyddio tenantiaethau rhagarweiniol (cyhoeddwyd gan y Gymdeithas Llywodraeth Leol yn 2001). Cyhoeddwyd canllawiau arfer da ar gyfer cymdeithasau tai ar ddefnyddio tenantiaethau cychwynnol gan y Gorfforaeth Tai ym 1999. Ers hynny, mae'r cyd-destun polisi a chyfreithiol wedi newid mewn ffyrdd pwysig, gyda llawer mwy o bwyslais ar strategaethau i atal a mynd i'r afael ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn ogystal â dyletswyddau a gofynion newydd ar landlordiaid cymdeithasol. Bydd Llywodraeth y Cynulliad yn cyhoeddi canllawiau i gefnogi'r gofyniad yn Neddf Ymddygiad Gwrth-gymdeithasol 2003 fod yn rhaid i landlordiaid fod â pholisi ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Yn ychwanegol at hynny, dosbarthodd Llywodraeth y Cynulliad y **Cyfarpar Byw'n Gytûn** ym mis Ebrill 2004 i holl landlordiaid cymdeithasol Cymru. Mae'r cyhoeddiad hwn yn adnodd ar gyfer landlordiaid i'w helpu i gyflawni gofynion y Ddeddf a'r canllawiau sydd i ddod.

Tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yng Nghymru yn y gorffennol a defnydd cyfredol

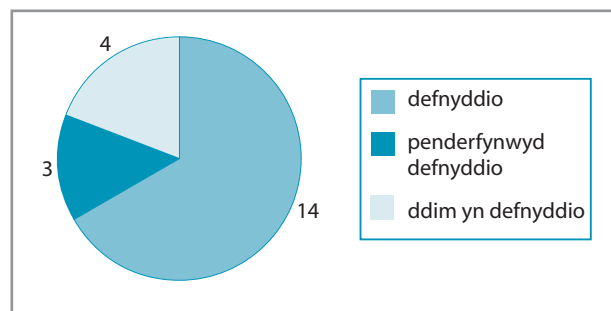
Dangosodd y dystiolaeth a gyflwynwyd yn adroddiad Sefydliad Tai Siartredig Cymru Y Gyfraith: Ymateb Digonol i Ymddygiad

Gwrth-gymdeithasol? fod 23 o'r 35 landlord a ymatebodd i arolwg yn dweud eu bod yn fodlon terfynu tenantiaeth rhagarweiniol/cychwynnol mewn egwyddor, ac roedd wyth landlord wedi gwneud hynny hyd at ddiwedd 2000.

Roedd yr arolwg ffôn a wnaed o bob landlord cymdeithasol fel rhan o'r ymchwiliad hon, yn dynodi fod y mwyafrif o awdurdodau lleol Cymru (14 awdurdod lleol, 67%) a chymdeithasau tai Cymru (18 cymdeithas, 62%) yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ym mis Awst 2003. Mae'r ffigur hwn yn cynnwys tair cymdeithas tai a oedd yn defnyddio tenantiaethau diogel prydles-fer fel tenantiaethau cychwynnol ar gyfer stadau neu ardaloedd penodol a/neu gyda grwpiau penodol.

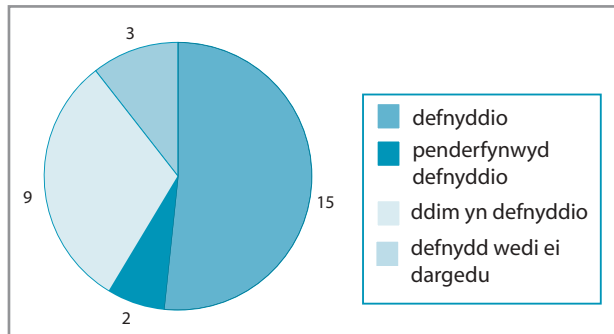
Mae'r siartiau isod yn dangos faint o landlordiaid cymdeithasol Cymru oedd yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ym mis Awst 2003. Mae'r categori 'penderfynu defnyddio' yn golygu bod sefydliad, erbyn Awst 2003, wedi penderfynu'n ffurfiol i ddechrau defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol, ond yn dal heb weithredu'r penderfyniad hwn.

Siart 1: Defnydd o denantiaethau rhagarweiniol gan awdurdodau lleol Cymru, Awst 2003



[Ffynhonnell: arolwg ffôn]

Siart 2: Defnydd o denantiaethau rhagarweiniol gan gymdeithasau tai Cymru, Awst 2003



[Ffynhonnell: arolwg ffôn]

Fel y nodwyd yn gynharach, bu Llywodraeth y Cynulliad yn monitro meddiannu a throï allan gan landlordiaid cymdeithasol Cymru ers 2001/02. Y flwyddyn honno, roedd 68 achos lle'r oedd ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn brif achos dwyn achos meddiant, ni waeth pa fath o denantiaeth, o'i gymharu â gorchmynion meddiant di-oed gorfodol yn erbyn 383 o denantiaid rhagarweiniol gan awdurdodau lleol ac yn erbyn 155 o denantiaid cychwynnol gan gymdeithasau tai.

Yn 2002/03, gosododd y 14 awdurdod lleol sy'n defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol

gartrefi i 9,611 o denantiaid newydd, o gyfanswm o 14,348 uned a osodwyd i denantiaid newydd gan awdurdodau lleol Cymru y flwyddyn honno. Yn yr un flwyddyn, roedd 71 achos lle'r oedd ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn brif achos dwyn achos meddiant, ni waeth pa fath o denantiaeth. Roedd 361 o orchmynion gorfodol yn erbyn tenantiaid rhagarweiniol a 120 o orchmynion gorfodol gan gymdeithasau tai yn erbyn tenantiaid cychwynnol.

Y casgliad yw fod y mwyafrif o achosion meddiant yn erbyn tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol yn ystod 2001/02 a 2002/03 am ôl-ddyledion rhent. Cefnogir y casgliad hwn gan dystiolaeth o waith ar achosion unigol gan Shelter Cymru, a gyflwynwyd mewn papurau cefndir fel **Tenantiaethau Cyflwyniadol – Gwadu Hawliau**.

Cafodd y monitro ar gyfer y ddwy flynedd fod tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol yn llawer tebycach o adael eu cartrefu cyn cael eu troi allan na thenantiaid nad oedd yn rhai rhagarweiniol/cychwynnol, fel y nodir yn Nhablau 1 a 2 isod.

Tabl 1: Canran o denantiaid rhagarweiniol ac anragarweiniol awdurdodau lleol sy'n gadael eu cartrefi cyn cael eu troi allan, 2001/02 a 2002/03

Blwyddyn	Awdurdodau Lleol		
	Gwarantau i droi allan yn erbyn tenantiaid rhagarweiniol	Tenantiaid rhagarweiniol sy'n gadael eu cartref cyn cael eu troi allan	Tenantiaid anragarweiniol sy'n gadael eu cartref cyn cael eu troi allan
2001/02	250	71%	35%
2002/03	260	93%	32%

[Ffynhonnell: bwletinâu ystadegol Llywodraeth y Cynulliad SB 104/2002 a SB 96/2003]

Tabl 2: Canran o denantiaid cychwynnol ac anghychwynnol cymdeithasau tai sy'n gadael eu cartrefi cyn cael eu troi allan, 2001/02 a 2002/03

Blwyddyn	Cymdeithasau Tai		
	Gwarantau i droi allan yn erbyn tenantiaid cychwynnol	Tenantiaid cychwynnol sy'n gadael eu cartref cyn cael eu troi allan	Tenantiaid anghychwynnol sy'n gadael eu cartref cyn cael eu troi allan
2001/02	34	70%	44%
2002/03	49	67%	43%

[Ffynhonnell: bwletinâu ystadegol Llywodraeth y Cynulliad SB 104/2002 a SB 96/2003]

Ceir gwybodaeth fonitro o ganlyniadau RSL5 a WHO16 Llywodraeth y Cynulliad ar gyfer yr wyth landlord astudiaeth achos ar gyfer 2002/03 yn Nhablau 3 a 4 isod. Maent yn dangos y gwahanol raddfeydd a lefelau o feddiant yn erbyn tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol ymhlith yr wyth landlord. Mae'r amrywiaeth, i raddau, yn adlewyrchu'r gwahanol niferoedd o unedau sy'n eiddo i'r landlordiaid ac o dan eu rheolaeth. Fodd bynnag, does dim cydberthnas uniongyrchol rhwng maint y stoc a nifer y gorchmynion meddiant a gwarantau troi allan yn erbyn tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol.

Mae'r wybodaeth fonitro gan yr wyth landlord yn dynodi, o'r holl orchmynion meddiant yn erbyn tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol a gynhwysir yn y tablau:

- dim ond un gorchmyn meddiant gohiriedig a thri gorchmyn meddiant di-oed gan y pedair cymdeithas tai oedd am ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn bennaf

- dim ond pedwar o'r gorchmynion meddiant di-oed gan y pedwar awdurdod lleol oedd am ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn bennaf

Mae landlordiaid yr astudiaethau achos yn adlewyrchu tuedd Cymru gyfan, gweler uchod, gyda mwyafrif yr achosion meddiant yn erbyn tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol am ôl-ddyledion rhent yn hytrach nag ymddygiad gwrth-gymdeithasol.

Mae Tablau 3 a 4 yn cymharu achosion meddiant yn erbyn tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol gyda rhai yn erbyn tenantiaid anragarweiniol/ anghychwynnol o fewn yr wyth landlord astudiaeth achos. Dengys y tablau hyn, yn y pedwar awdurdod lleol, fod y nifer o warantau troi allan a ohiriwyd yn llawer is ar gyfer tenantiaid rhagarweiniol na rhai anragarweiniol. Dengys y tablau hefyd, yn ystod 2002/03, y gohiriwyd achosion meddiant yn erbyn nifer sylweddol o denantiaid cychwynnol, ond na ohiriwyd yr un achos meddiant yn erbyn tenantiaid rhagarweiniol.

Tabl 3: Nifer o denantiaethau cychwynnol (C) ac anghychwynnol (ANG) a ddaeth i ben â gorchmynion meddiant a gwarantau troi-allan, pedair cymdeithas tai yr astudiaethau achos, 2002/03

					Gwarantau troi allan a roddwyd							
									Gwarantau na chafodd eu gweithredu			
Landlord	Gorchmyn-ion meddiant gohiriedig		Gorchmyn-ion meddiant dioed		Gwarantau troi allan a ohiriwyd		Gwarantau troi allan yn arwain at droi allan		Tenant yn gadael eiddo cyn cael ei droi allan		Tenant heb adael eiddo cyn cael ei droi allan	
	C	ANG	C	ANG	C	ANG	C	ANG	C	ANG	C	ANG
CT1	3	26	1	3	0	7	0	12	0	1	0	0
CT2	0	13	0	0	0	2	0	3	0	1	0	0
CT3	29	105	17	55	12	41	12	34	1	6	0	0
CT4	1	29	0	9	0	6	0	6	0	0	0	0

[Ffynhonnell: canlyniadau RSL5 2002/03 ar gyfer cymdeithasau tai'r astudiaeth achos]

Table 4: Nifer o denantiaethau rhagarweiniol (RH) ac anragarweiniol (ANR) a ddaeth i ben â gorchmynion meddiant a gwarantau troi-allan, pedwar awdurdod lleol yr astudiaeth achos, 2002/03

					Gwarantau troi allan a roddwyd							
									Gwarantau na chafodd eu gweithredu			
Landlord	Gorchmyn-ion meddiant gohiriedig		Gorchmyn-ion meddiant dioed		Gwarantau troi allan a ohiriwyd		Gwarantau troi allan yn arwain at droi allan		Tenant yn gadael eiddo cyn cael ei droi allan		Tenant heb adael eiddo cyn cael ei droi allan	
	RH	ANR	RH	ANR	RH	ANR	RH	ANR	RH	ANR	RH	ANR
ALI1	0	153	15	88	0	40	11	56	1	1	6	60
ALI2	0	64	30	52	1	30	9	25	0	0	0	15
ALI3	0	125	62	66	0	76	48	54	5	3	7	91
ALI4	0	137	97	79	0	229	52	33	16	60	0	0

[Ffynhonnell: canlyniadau WHO16 2002/03 ar gyfer awdurdodau lleol yr astudiaethau achos]

Nid yw'r ystadegau'n cynnwys yr holl denantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol nad ydynt yn llwyddiannus. Nid yw, er enghraifft, yn cynnwys y rhai nad ydynt yn dod ger bron llys, ond lle mae tenantiaid yn rhoi'r gorau i'w tenantiaeth. Mae un o'r awdurdodau lleol hyn yn monitro canlyniad pob tenantiaeth rhagarweiniol. Yn ystod 2003, cafodd fod 16% o denantiaethau rhagarweiniol heb gael eu gwneud yn barhaol am fod y tenant wedi rhoi'r gorau i'r denantiaeth.

Mae'r bennod hon wedi ystyried ymchwil flaenorol a data sydd ar gael ynglŷn â defnydd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol gan landlordiaid cymdeithasol Cymru yn y gorffennol a heddiw. Yn y bennod nesaf, cyflwynir canlyniadau manwl yr ymchwil.

Pwyntiau allweddol: cyd-destun

- Mae fframwaith cyfreithiol a rheoliadol tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn newid yn sylweddol
- Ychydig o ymchwil flaenorol sydd wedi bod i effeithiolrwydd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol

- Mae hynny o ymchwil a wnaed wedi darganfod amrywiaeth barn parthed effeithiolrwydd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol
- Yn wyneb y newid helaeth yn y polisi a'r cyd-destun cyfreithiol ar gyfer atal a mynd i'r afael ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol, mae angen diweddaru'r canllawiau arfer da cyfredol ar ddefnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol
- Ym mis Awst 2003, roedd 14 o awdurdodau lleol a 18 o gymdeithasau tai Cymru yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ac roedd 5 landlord cymdeithasol arall wedi penderfynu eu defnyddio
- Roedd y mwyafrif o orchmynion meddiant yn erbyn tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol gan holl landlordiaid cymdeithasol Cymru, ac wyth landlord yr astudiaethau achos, am ôl-ddyledion rhent yn bennaf
- Mae tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol yn llawer mwy tebygol o adael eu cartref cyn cael eu troi allan na thenantiaid anragarweiniol/anghychwynnol

Pennod 3: Canlyniadau

Rhagarweiniad

Mae'r bennod hon wedi ei seilio ar holl elfennau'r ymchwil, yn cynnwys astudiaethau achos, astudiaethau achos byr a chyfweliadau telefon. Cynhwysir enghreifftiau o arfer da o'r arolwg o'r llenyddiaeth a'r astudiaethau achos. Mae'r rhai a gynhwysir o'r arolwg llenyddiaeth yn dod o ffynonellau arfer da dilys.

Mae'r canlyniadau wedi eu trefnu o gwmpas y themâu canlynol:

- sail resymegol dros ddefnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol
- dechrau defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol

- effaith ac effeithiolrwydd
- darparu gwybodaeth
- rheolaeth tai yn ystod y denantiaeth rhagarweiniol/gychwynnol
- beth sy'n digwydd ar ddiwedd y denantiaeth
- monitro canlyniadau ac effaith

Nodwyd nifer o is-themâu sy'n deillio o bob un o'r themâu hyn. Gosodir canlyniadau perthnasol gan y gwahanol grwpiau o fudd-ddeiliaid a gymerodd ran yn yr ymchwil o dan bob is-thema. Dangosir y grwpiau o fudd-ddeiliaid yn nhabl 5 isod, gyda niferoedd yr unigolion/sefydliadau a gymerodd ran.

Tabl 5: Crynodeb o'r grwpiau o fudd-ddeiliaid

Grŵp budd-ddeiliaid	Nifer a mathau o unigolion/sefydliadau
Tenantiaid	65 o denantiaid rhagarweiniol a sicr/diogel 7 cyn-denant
Landlordiaid yr astudiaethau achos	8 sefydliad – 4 awdurdod lleol a 4 cymdeithas tai
Landlordiaid eraill	6 sefydliad – 2 gymdeithas tai sy'n defnyddio tenantiaethau cychwynnol mewn modd wedi ei dargedu a 2 gymdeithas tai a 2 awdurdod lleol nad ydynt yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol
Sefydliadau nad ydynt yn landlordiaid	8 sefydliad cenedlaethol 4 sefydliad cyngori yn ardaloedd yr astudiaethau achos

Cynrychiolir tenantiaid yn yr adran hon gan farn y 65 tenant a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws a saith cyn-denant y cyfwelwyd â nhw dros y ffôn. Roedd y grwpiau ffocws tenantiaid yn cynnwys amrywiaeth o gyfranogwyr yn cynrychioli gwahanol fathau o aelwydydd, o wahanol oed, rhyw a thras ethnig.

Ar ddiwedd yr adran hon o'r adroddiad, crynhoir awgrymiadau'r gwahanol fudd-deiliaid ar sut i ddefnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn well.

Sail resymegol dros ddefnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol A ddylid defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol

Tenantiaid

Teimlai'r holl denantiaid ym mhob un ond dau o'r grwpiau ffocws yn gryf fod tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn syniad da o safbwynt landlordiaid a thenantiaid presennol, ac y dylid eu cynnig i bob tenant newydd.

'Braf meddwl pe bawn i'n cwyno y buasai rhywun yn gwneud rhywbeth ynglŷn â hynny . . . does dim byd gwaeth na byw drws nesa i rywun sy'n boen.'

Landlordiaid yr astudiaethau achos

Dywedodd yr holl staff a gymerodd ran yn yr astudiaeth o fewn yr wyth sefydliad eu bod am barhau i ddefnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol.

Sefydliadau nad ydynt yn landlordiaid

Roedd Shelter Cymru, Gwasanaeth Cynghori ar Gyfranogaeth Tenantiaid Cymru a Ffederasiwn Tenantiaid Cymru yn gwrthwynebu defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol mewn egwyddor, am eu bod yn cyfyngu ar hawliau tenantiaid neu'n eu gwadu. Roedd hyn mewn gwrthgyferbyniad â barn y 65

tenant a'r 46 aelod staff a gymerodd ran yn yr wyth astudiaeth achos.

Credai Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru y dylai tenantiaethau cychwynnol barhau i fod yn fesur y gallai cymdeithasau ei ddefnyddio i reoli tenantiaethau. Credai Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru hithau fod defnydd tenantiaethau rhagarweiniol gan awdurdodau lleol yn fater o ddewis lleol. Ni fynegodd Sefydliad Tai Siartredig Cymru, Cyfryngu Cymru na Chymdeithas Genedlaethol Swyddfeydd Cynghori Dinasyddion Cymru farn benodol parthed a ddylai tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol gael eu defnyddio gan landlordiaid cymdeithasol ai peidio.

Rhesymau dros ddefnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol

Tenantiaid

Gofynnwyd i denantiaid a oedd yn cymryd rhan yn y grwpiau ffocws i gynnig rhesymau pam roedd eu landlordiaid yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol. Dyma'r rhesymau mwyaf cyffredin a gynigiwyd:

- gall y landlord weithredu'n gyflym ac yn effeithiol os oes problemau gyda thenantiaid newydd
- mae'r denantiaeth am gyfnod prawf er mwyn i'r landlord allu gweld os yw'r tenant yn denant da
- mae'r cyfnod prawf yn diogelu tenantiaid eraill rhag gorfod bod â chymdogion gwrth-gymdeithasol
- mae'n rhoi cyfle i'r landlord a'r tenant i ddod i adnabod ei gilydd

Dywedodd rhai tenantiaid y gallai bod â thenantiaeth rhagarweiniol/gychwynnol fod o fudd i'r tenant unigol gan fod hynny'n

rhoi cyfle iddo/iddi symud allan pe na bai'n hoffi ei g/chartref. Nododd un grŵp eu bod o fantais i ymgeiswyr sy'n disgwyl am dai, a allai elwa pe bai'r landlord yn terfynu tenantiaeth rhagarweiniol/gychwynnol:

'Bydd mwy o lefydd gwag ar gyfer pobl sy'n eu haeddu.'

Dywedod sawl tenant nad oedd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol o fantais i neb ond y landlord drwy hwyluso troi tenantiaid sy'n achosi problemau allan.

Landlordiaid yr astudiaethau achos

Ymhlith yr wyth sefydliad, defnyddiwyd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol gyntaf yn hydref 1997 a'r diweddaraaf ym mis Ebrill 2002. Doedd dim cysondeb yn y rhesymau a rhoddwyd dros ddechrau defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol:

- roedd dau sefydliad (un awdurdod lleol ac un gymdeithas tai) yn eu gweld fel arf ychwanegol er mwyn ymdrin ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol
- roedd dau sefydliad (un awdurdod lleol ac un gymdeithas tai) yn crybwyll pwysau gan denantiaid
- nododd un gymdeithas mai hi oedd y landlord olaf yn y cylch nad oedd yn eu defnyddio
- dechreuodd un awdurdod lleol eu defnyddio yn benodol am y teimlid, ar y pryd, fod gormod o oedi yn y broses o ailfeddiannu am ôl-ddyledion rhent. Fodd bynnag, nododd yr awdurdod hwn eu bod bellach yn cael eu gweld fel elfen allweddol mewn perthynas ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol

- Dechreuodd y ddau sefydliad arall eu defnyddio yn benodol fel rhan o becyn o fesurau. Dechreuodd y naill eu defnyddio ar draws yr holl sefydliad, i sicrhau rheolaeth dda ar gartrefi a stadau. Dechreuodd y llall eu defnyddio fel rhan o strategaeth cynaliadwyedd cymunedau ar gyfer nifer fach o stadau oedd yn 'perfformio'n wael'

Sefydliadau nad ydynt yn landlordiaid

Diben gwreiddiol tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ym marn pob sefydliad cenedlaethol oedd delio gydag ymddygiad gwrth-gymdeithasol a/neu ymateb iddo, ond derbynient eu bod yn amlwg yn cael eu defnyddio ar gyfer ôl-ddyledion rhent hefyd. Roedd llawer yn credu eu bod yn symbolaidd, yn danfon neges at denantiaid.

Nododd Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru y ceir gwahanol ymateb i denantiaethau cychwynnol gan gymdeithasau sy'n gweithio mewn ardaloedd tebyg gyda grwpiau tebyg o bobl. Daeth Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru i'r casgliad nad yw eu defnydd yn ymwneud â'r cyd-destun tai y bydd sefydliadau'n gweithio o'i fewn yn unig, mae hefyd yn ymwneud â diwylliant y sefydliad unigol.

Sut y dylid defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol

Tenantiaid

Teimlai'r holl denantiaid ym mhob un ond dau o'r grwpiau ffocws y dylai tenantiaid oll gael eu trin yr un fath. Teimlent y dylai pob tenant newydd dderbyn tenantiaeth rhagarweiniol/gychwynnol ac y byddai eu rhoi i grwpiau neilltuol neu mewn ardaloedd neilltuol yn unig yn fater o wahaniaethu annheg.

'Ddylai dim stigma fodoli o ran categorïau o bobl neu stadau.'

'Dylen nhw'u defnyddio ar gyfer pawb. Ddylen nhw ddim gwahaniaethu yn erbyn pobl ifanc neu fod yn hiliol. Dylid trin pawb 'run fath.'

Teimlai un grŵp o denantiaid o gynllun tai gwarchodedig awdurdod lleol na ddylid rhoi tenantiaethau rhagarweiniol i denantiaid mewn llety gwarchodedig, ond y dylid eu rhoi i bob tenant newydd arall. Roeddynt o'r farn nad oedd tenantiaid mewn llety gwarchodedig yn achosi ymddygiad gwrth-gymdeithasol, a felly, y dylent dderbyn tenantiaeth barhaol ar unwaith.

Teimlai rhai tenantiaid mewn grŵp awdurdod lleol arall y dylid defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol ar gyfer ardaloedd a stadau sy'n broblem yn unig.

Landlordiaid eraill

Defnyddiodd dwy gymdeithas tai a gymerodd ran yn yr ymchwil denantiaethau diogel prydles-fer wedi eu targedu yn llwyddiannus i wella stadau penodol a oedd yn achosi anawsterau rheoli. Roedd lefelau uchel o ôl-ddyledion rhent ac ymddygiad gwrth-gymdeithasol ar y ddwy stad, gydag eiddo'n anodd ei osod oherwydd eu henw drwg. Yn y ddau achos, ymgynghorodd y gymdeithas tai â'r tenantiaid, a oedd yn cefnogi defnyddio tenantiaethau diogel prydles-fer ar gyfer pob tenant newydd ar y stad. Defnyddiodd y ddwy gymdeithas denantiaethau diogel prydles-fer fel rhan o strategaeth gyffredinol i wella'r stadau. Roedd y strategaeth yn cynnwys rheolaeth tai ddwys hefyd a goruchwylydd cynllun neu bresenoldeb gofalwr.

Roedd un o'r cymdeithasau wedi ymestyn ei defnydd o denantiaethau diogel prydles-fer i ardaloedd eraill lle'r oedd tenantiaid yn cwyno ynglŷn â thenantiaid newydd. Pan wnaed yr ymchwil, roedd cynrychiolwyr tenantiaid yn 'pwysu'n gryf' ar y

gymdeithas i ddefnyddio tenantiaethau cychwynnol ar gyfer pob tenant newydd.

Sefydliadau nad ydynt yn landlordiaid

Teimlai rhai gweithwyr cynghori y gallai tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol fod yn bositif pe baent yn cael eu defnyddio'n iawn. Byddai hynny'n golygu:

- bod y landlord yn ei gwneud hi'n glir eu bod yn cael eu defnyddio i reoli ymddygiad gwrth-gymdeithasol, nid ôl-ddyledion rhent
- trefniadaeth fonitro effeithiol cyn gwneud penderfyniad i ddwyn achos llys
- mecanwaith adolygu effeithiol y gŵyr tenantiaid am ei fodolaeth
- polisïau a threfniadaeth sy'n gysylltiedig â pholisi digartrefedd yr awdurdod lleol

Nododd y sefydliadau cenedlaethol nifer o ragamodau hefyd ar gyfer defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol mewn modd positif:

- dylent fod yn gyson ag agweddau eraill ar bolisi rheolaeth tenantiaethau'r landlord a'i strategaeth ar gyfer ymdrin ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol
- eu trin fel cam positif ymlaen, h.y. ei gwneud hi'n glir i denantiaid beth ddylai ddigwydd er mwyn iddynt symud ymlaen ar denantiaeth barhaol, a darparu cefnogaeth i sicrhau fod hyn yn digwydd
- adolygu eu defnydd a'u heffaith yn gyson
- proses adolygu braff, yn cynnwys gwrandawiaidau llafar
- hyfforddiant da ar gyfer staff perthnasol ac aelodau bwrdd neu gynghorwyr

Roedd yr holl sefydliadau cenedlaethol o'r farn fod defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol i ymdrin ag ôl-ddyledion rhent yn arfer gwael.

Rhesymau dros beidio â defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol Landlordiaid eraill

Mynegodd y ddau awdurdod lleol a'r ddwy gymdeithas tai nad oedd yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol nifer o resymau a phryderon oedd wedi cyfrannu at eu penderfyniad i beidio â'u defnyddio:

- Yn erbyn eu defnydd ar egwyddor

Mynegodd staff ac aelodau bwrdd y ddwy gymdeithas tai bryder ynglŷn â diogelu hawl tenantiaid i sicrwydd, a'r angen am sicrhau hawliau cyfartal ymhlith tenantiaid. Teimlai un o'r awdurdodau lleol nad oedd system ddwy-lefel yn 'briodol yn foesol neu'n foesegol' a nodi y gallai rhai tenantiaid bregus gael cam a chael eu hecsploetio.

- Cwestiynau ynglŷn â'u heffeithiolrwydd

Teimlai staff tri o'r sefydliadau nad oedd problemau tenantiaeth yn codi yn ystod y 12 mis cyntaf, yn aml iawn. Roedd problemau'n debycach o godi'n ddiweddarach yn ystod y denantiaeth, oherwydd tro ar fyd, fel colli swydd yn arwain at broblemau ôl-ddyledion, problemau gyda phlant yn eu harddegau neu ffrindiau'n galw draw, a thor-priodas neu dor-perthynas.

- Z Anodd eu gweithredu

Poenai staff mewn un sefydliad ynglŷn ag anhawster datblygu meini prawf diduedd er mwyn barnu a yw tenantiaeth yn llwyddiannus ai peidio. Roeddynt yn poeni hefyd ynglŷn â'r amser a'r adnoddau ychwanegol fyddai'n rhaid wrthynt er mwyn monitro, adolygu a gweinyddu

tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn gyffredinol. Nododd staff un awdurdod y posibilrwydd y gallai tenantiaid a chynghorwyr roi pwysau ar swyddogion i derfynu tenantiaethau.

- Ddim yn briodol ar gyfer y math o stoc

Teimlai un sefydliad fod bod â stoc gwasgaredig yng nghefn gwlad a stadau bach yn effeithio'n bositif ar lefelau ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Mae eiddo newydd hefyd wedi ei ddylunio i fod yn ddiogel, heb lonydd cefn, sy'n helpu i gyfyngu ar ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Nododd un awdurdod lleol sy'n gweithio mewn ardaloedd gwledig yn bennaf nad oedd ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn broblem o bwys yn yr ardaloedd lle mae ganddo eiddo.

Sefydliadau nad ydynt yn landlordiaid

Rhoddodd rhai cynghorwyr ar dai yn ardaloedd yr astudiaethau achos y rhesymau a ganlyn dros beidio â defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol:

- eu bod yn ffordd aneffeithiol o atal ymddygiad gwrth-gymdeithasol neu ôl-ddyledion rhent. Dylai landlordiaid ganolbwyntio ar weithio gyda thenantiaid i ddatrys problemau, yn hytrach na'u troi allan a symud y broblem i rywle arall
- eu bod yn neilltuo o anaddas ar gyfer grwpiau bregus fel pobl sydd ag arnynt angen cefnogaeth ychwanegol neu rai sy'n dioddef o salwch meddwl, gan fod ansicrwydd bod â thenantiaeth dros-dro yn cynyddu pryder pobl

Fel y nodwyd, mae tri o'r sefydliadau cenedlaethol yn gwrthwynebu defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ar

egwyddor am eu bod yn cyfyngu ar hawliau tenantiaeth.

Pwyntiau allweddol: sail resymegol dros ddefnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol

- Roedd y mwyafrif o denantiaid o blaid defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol ar gyfer tenantiaid newydd
- Roedd holl landlordiaid yr astudiaethau achos am barhau i ddefnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn y dyfodol
- Yn groes i farn tenantiaid a landlordiaid yr astudiaethau achos, roedd rhai sefydliadau cenedlaethol yn erbyn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ar egwyddor
- Byddai'r mwyafrif o denantiaid am weld tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol yn cael eu defnyddio ar gyfer pob tenant newydd mewn ffordd anwahaniaethol
- Dechreuodd landlordiaid yr astudiaethau achos ddefnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol am amrywiaeth o resymau
- Gwelai tenantiaid denantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol fel arf i alluogi landlordiaid i weithredu'n effeithiol ac yn gyflym yn erbyn ymddygiad gwrth-gymdeithasol
- Roedd tystiolaeth y gellir defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol yn llwyddiannus fel rhan o strategaeth gyffredinol i wella stadau sydd yn broblem
- Nodwyd sawl rhagamod ar gyfer defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn bositif

- Mynegodd rhai landlordiaid a sefydliadau eraill bryder nad yw tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol yn gallu dileu ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Maent hefyd yn credu eu bod yn erydu hawliau tenantiaid ac yn peri pryder i denantiaid bregus
- Mynegodd rhai landlordiaid nad oedd yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol bryder y byddai eu defnyddio yn cymryd mwy o amser ac adnoddau ac y byddai'n anodd eu gweithredu'n deg
- Nid oedd rhai landlordiaid yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol am y credent nad oedd eu hangen oherwydd natur wledig yr ardal, lefelau isel o ymddygiad gwrth-gymdeithasol a/neu ddyluniad a maint stadau

Dechrau defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol

Sut mae landlordiaid yn penderfynu

Landlordiaid yr astudiaethau achos

Roedd y modd y penderfynodd yr wyth landlord i ddefnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn amrywio. Gydag un awdurdod, ysgogwyd y broses gan ymweliad staff o Gyngor Dinas Manceinion. Roedd awdurdod arall wrthi'n dyfeisio ffordd newydd o reoli tenantiaethau. Roedd yn creu uned arbenigol i ymdrin ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol ac yn ail-labelu hawliau a chyfrifoldebau tenantiaid. Yn yr achos hwn, roedd tenantiaethau rhagarweiniol yn rhan annatod o'r holl ffordd o fynd ati. Roedd y ddau awdurdod arall wedi penderfynu manteisio ar ddarpariaethau Deddf Tai 1996. Canolbwyntiodd y naill ar y cysyniad o ennill tenantiaeth sicr, tra'r oedd y llall am ffordd gyflymach o weithredu i ddellio ag ôl-ddyledion rhent. Cyfrifoldeb y

pwylgor perthnasol neu'r cabinet yw'r penderfyniad terfynol ynglŷn â defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol.

Rhestrodd un o'r cymdeithasau elfennau positif a negyddol posibl defnyddio tenantiaethau cychwynnol, gan ymgynghori'n eang ar sail y wybodaeth honno. Y brif ffactor ym mhenderfyniad un o'r cymdeithasau i ddefnyddio tenantiaethau cychwynnol oedd mai nhw oedd yr unig landlord oedd yn gweithredu yn y cylch nad oedd yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol. Achosodd hyn bwysau gan denantiaid. Fel rhan o'i strategaethau cynaliadwyedd cymunedau, nododd y gymdeithas a oedd yn defnyddio tenantiaethau diogel prydles-fer fel tenantiaethau cychwynnol ar stadau penodol nifer o stadau oedd â phroblemau. Roedd tenantiaethau cychwynnol yn rhan o becyn o fesurau ar y stadau hyn. Roedd y gymdeithas am weld pa mor effeithiol oedd tenantiaethau cychwynnol ar stadau penodol hefyd, cyn penderfynu eu defnyddio'n gyffredinol. Cyfrifoldeb y bwrdd yw'r penderfyniad terfynol ynglŷn â defnyddio tenantiaethau cychwynnol.

Landlordiaid eraill

Roedd y ddwy gymdeithas tai y cyfwelwyd â nhw na ddefnyddiai denantiaethau cychwynnol wedi penderfynu hynny rai blynyddoedd yn ôl pan gyhoeddodd Tai Cymru ganllawiau ar ddefnyddio tenantiaethau cychwynnol gyntaf. Trafododd y ddwy gymdeithas y mater, gyda'u staff yn gyntaf ac yna gyda'u bwrdd. Gwnaeth un gymdeithas ddadansoddiad o gwynion am sŵn a niwsans a digwyddiadau gwrth-gymdeithasol, a'u croesgyfeirio â'r cyfnod o amser y bu'r rhai oedd yn achosi problemau yn denantiaid. Ymgynghorodd un gymdeithas â'i phanel tenantiaid. Nid oedd gan yr un arall fframwaith cyfranogaeth tenantiaid ffurfiol ar y pryd.

Cafodd un awdurdod lleol drafodaeth ar lefel swyddogion a chynghorwyr; penderfyniad y swyddogion oedd hyn yn y llall. Roedd dau o'r pedwar sefydliad y cyfwelwyd â nhw nad oedd yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol wedi adolygu eu penderfyniad gwreiddiol, ond wedi dod i'r un casgliad.

'Dydyn ni ddim wedi gweld dim o gwbl a fyddai'n gwneud i ni newid ein barn ynglŷn â defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol.'

Nid oedd yr un o'r pedwar sefydliad yn credu bod unrhyw gysylltiad rhwng peidio â defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ag effeithiolrwydd eu hymateb i ymddygiad gwrth-gymdeithasol.

'Mae'n penderfyniad i beidio â'u defnyddio yn golygu nad oes gwrthdaro â nod y cyngor o atal digartrefedd.'

Ymgynghori â phwy?

Landlordiaid yr astudiaethau achos

Roedd pob un o'r wyth landlord wedi gofyn barn eu staff yn anffurfiol fel rhan o'r broses o benderfynu a ddylid dechrau defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol. Nododd rhai sefydliadau bod gwahaniaeth barn ymhlith y staff, gyda rhai'n cefnogi a rhai yn erbyn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol.

Roedd pob un o'r wyth landlord wedi ymgynghori â'u tenantiaid mewn rhyw fodd cyn dechrau defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol. Nododd un awdurdod lleol yr ymatebodd rhyw 10% o'r tenantiaid, gyda 96% o blaid dechrau defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol. Ymgynghorodd un gymdeithas â'i thenantiaid, ei phartneriaid awdurdod lleol a Shelter Cymru tra bu un arall yn ymgynghori â grwpiau tenantiaid ffurfiol yn hytrach na'r holl denantiaid.

Enghraifft 1: Ymgynghori â thenantiaid

Cynhaliodd un gymdeithas nifer o ddigwyddiadau ymgynghori ar gyfer tenantiaid i roi cyfle iddynt ofyn cwestiynau a mynegi barn.

Rhoddwyd cyflwyniad a eglurodd:

- sail reoliadol a chyfreithiol tenantiaethau cychwynnol
- gyda phwy y byddent yn cael eu defnyddio
- pryd na fyddid yn rhoi tenantiaeth barhaol
- sut y byddai'r gymdeithas yn sicrhau na fyddai tenantiaid bregus ar eu colled, gan gynnwys cydgysylltu ag asiantaethau perthnasol
- y mesurau diogelu ar gyfer pob tenant – hysbysiad, adolygiad a gwrandawriad llawn
- rhestr glir o resymau o blaid defnyddio tenantiaethau cychwynnol – datrys ymddygiad gwrth-gymdeithasol, mynd i'r afael â niwsans, gosod safon, proses gyflymach a mwy effeithiol, dim gwahaniaethu, dim problem os ufuddheir i'r amodau tenantiaeth
- rhesymau dros beidio â'u defnyddio – mwy o fiwrocratiaeth, gwahaniaethu yn erbyn tenantiaid newydd, triniaeth annheg gan gymdogion, dim sicrwydd ar gyfer y dyfodol, dim ymdrin ag achos

Roedd y tenantiaid o blaid defnyddio tenantiaethau cychwynnol ac aeth y landlord ymlaen i'w gweithredu.

[Ffynhonnell: astudiaeth achos]

Nododd nifer o sefydliadau'r astudiaethau achos bod gan rai mudiadau tenantiaid a phreswylwyr ddisgwyliadau afrealistig parthed effaith ymarferol tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol pan oedd landlord yn ymateb i ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Roedd y disgwyliadau hyn yn cynnwys y gred y gellid gofyn i denantiaid rhagarweiniol/cychwynnol adael eu cartrefi ar unwaith heb fynd i'r llys, a'u gorfodi i fynd. Ceisiodd y landlordiaid ymdrin â'r materion hyn wrth ymgynghori.

Landlordiaid eraill

Ymgynghorodd y ddwy gymdeithas tai a ddefnyddiai brydlesi byr diogel fel tenantiaethau cychwynnol ar stadau penodol â lefelau uchel o ymddygiad gwrth-gymdeithasol, â'u tenantiaid ynglŷn â'u defnyddio gyda thenantiaid newydd. Roedd y tenantiaid yn unfrydol o blaid eu defnyddio, a chytunodd y bwrdd wedi hynny.

Dywedodd un gymdeithas, nad yw'n defnyddio tenantiaethau cychwynnol ar hyn o bryd, y byddai'n ymgynghori â'i phanel tenantiaid a'r awdurdod lleol pan fyddai'n bryd adolygu eu polisi presennol. Dywedodd cymdeithas arall ei bod wedi trafod y mater gyda chymdeithasau eraill i ddarganfod beth roedd y rheini'n ei wneud. Trafododd staff a phwyllgor ymgynghori'r tenantiaid y mater wedyn, a gosodwyd papur ger bron y bwrdd yn argymhell na ddylid defnyddio tenantiaethau cychwynnol. Penderfynodd y bwrdd i beidio â'u defnyddio.

Sefydliadau nad ydynt yn landlordiaid

Nid ymgynghorodd landlordiaid â'r sefydliadau cynghori yn yr ardaloedd astudiaeth achos cyn dechrau defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol. Dywedodd pob un o'r sefydliadau hynny y dylid fod wedi ymgynghori â nhw, am

ddau reswm. Yn gyntaf, oherwydd byddai wedi bod yn gyfle iddynt leisio barn ac yn ail, am y byddai'r sefydliadau wedi cael rhybudd o flaen llaw y gallai cleientiaid fod yn dod i'w gweld â phroblemau'n ymwneud â thenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol.

Pwyntiau allweddol: dechrau defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol

- Ymgynghorodd landlordiaid â thenantiaid a staff wrth ystyried dechrau defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol wedi eu targedu neu'n gyffredinol
- Mewn cymdeithasau tai, y bwrdd oedd yn penderfynu'n derfynol
- Mewn awdurdodau lleol, y pwyllgor perthnasol neu'r cabinet oedd yn penderfynu'n derfynol
- Ni wnaeth y mwyafrif o landlordiaid ymgynghori â sefydliadau cynghori a rhai nad ydynt yn landlordiaid sy'n gweithredu yn eu hardal wrth ystyried dechrau defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol
- Hoffai sefydliadau cynghori a rhai nad ydynt yn landlordiaid i landlordiaid sy'n ystyried dechrau defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ymgynghori â nhw

Effaith ac effeithiolrwydd

Effeithiolrwydd defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol

Tenantiaid

Dywedodd rhai tenantiaid yn y mwyafrif o'r grwpiau ffocws nad oedd bod â thenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol yn newid sut roeddynt yn ymddwyn yn eu cartref. Ond roedd pedwar o'r grwpiau hyn yn denantiaid na wyddai fod tenantiaeth ragarweiniol ganddynt. Dywedodd rhai o'r tenantiaid hyn y byddent wedi bod yn fwy

ymwybodol o'u hymddygiad pe gwyddent eu bod 'ar brawf'.

Dywedodd y mwyafrif o denantiaid a wyddai mai tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol oedd ganddynt fod y denantiaeth yn effeithio ar sut roeddynt yn ymddwyn yn eu cartref. Dywedodd nifer eu bod yn fwy ymwybodol o'u cymdogion ac yn poeni ynglŷn ag achosi niwsans neu gwynion. Pryderon ynglŷn ag achosi niwsans gyda cherddoriaeth swnllyd, teledu neu blant oedd y rhai mwyafrif cyffredin.

'Pan fyddai'r plant yn gwneud sŵn, roedd yn rhaid i mi ddweud wrthyn nhw am dewi. Gallai tenantiaid fod wedi cwyno amdanaf... byddwn wedi bod mewn trwbl.'

'Os bydd cymydog yn cwyno ynglŷn â'r ci, gwn mod i allan (o'r denantiaeth).'

'Roeddwn i'n sleifio o gwmpas. Roedd arna'i ofn gwneud sŵn. Roedd gen i lorïau pren ac mi fyddwn yn croesi'r llawr ar flaenau 'nhraed.'

Dywedodd rhai bod gorfod bod yn dawel yn y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol wedi effeithio'n barhaol ar eu hymddygiad:

'Ar ôl blwyddyn, mae'n teimlo'n normal. Mae'r hyn rydych chi'n ei ymarfer ar y dechrau (bod yn fwy tawel) yn mynd yn normal.'

'Allwn i ddim chwarae miwsig mor uchel ag oeddwn i eisïau. Mae wedi effeithio ar sut dwi'n ymddwyn. Dwi'n cadw'r miwsig i lawr a'i droi i ffwrdd tua 11.30pm.'

'Byddai ffrindiau'n gofyn i mi gynnal parti yn fy nghartre i, a finnau'n dweud na, ga'i 'nhaflu allan. Nawr mod i'n barhaol, mi fyddwn i'n gofyn (i'r landlord) cyn cael parti.'

Landlordiaid yr astudiaethau achos

Roedd staff y rhan fwyaf o'r landlordiaid yn yr astudiaethau achos yn teimlo nad oedd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn effeithio ar lefel ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn ei gryswth nac, yn y mwyafrif o achosion, ar ymddygiad tenantiaid unigol. Fodd bynnag, gallai'r rhan fwyaf ohonynt grybwyll achosion unigol lle'r oeddent wedi gallu darbwyllio tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol i geisio cymorth gyda phroblemau gwaelodol. Gallent hefyd grybwyll achosion lle'r oedd y landlord wedi dwyn achos cyfreithiol, a'r tenant wedi gadael neu gael ei droi allan. Y farn oedd fod tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn ddefnyddiol mewn achosion difrifol iawn, ac o ddefnydd fel un o amryw o ddulliau o fynd i'r afael ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Roedd eu heffaith mewn helpu i ddatrys achos difrifol yn bwysig, yn enwedig o safbwynt yr effaith positif ar y gymuned.

Roedd amrywiaeth barn parthed a oedd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn gwneud tenantiaid yn fwy ymwybodol o'u cyfrifoldebau. Teimlai mwyafrif y staff nad oeddynt nes i'r landlord ddechrau gweithredu, yn yr achosion hynny lle byddai landlordiaid yn gweithredu. Fodd bynnag, rhoddwyd rhai enghreifftiau o denantiaid oedd heb osod carpedi neu addurno am eu bod yn poeni y caent eu troi allan.

Rododd dau awdurdod lleol pa mor effeithiol oedd tenantiaethau rhagarweiniol mewn perthynas ag ôl-ddyledion rhent. Teimlent eu bod yn eu galluogi i ymateb yn gyflymach na thenantiaethau sicr. Nododd un gymdeithas y gallai tenantiaethau cychwynnol helpu i ddenu cymorth asiantaethau eraill, fel y gwasanaethau cymdeithasol, am eu bod yn gwybod y gallai teulu golli eu cartref. Nododd y gymdeithas hon hefyd yn gallent fod o ddefnydd mewn cyfarfodydd cyhoeddus

ynglŷn â datblygiadau newydd, i dawelu ofnau'r gymuned ehangach.

Roedd y rhan fwyaf o'r sefydliadau o'r farn fod y neges a gyfleir drwy ddefnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn bwysig, hyd yn oed os nad ydynt yn effeithiol iawn. Nododd nifer o sefydliadau ei bod hi'n anodd gwahaniaethu rhwng effaith tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ac effeithiau mesurau eraill a ddefnyddid, fel gosod lleol ac/neu ailstrwythuro cyfrifoldebau staff.

Roedd staff yn bositif eu barn ynglŷn â thenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol, hyd yn oed wrth godi nifer o ffyrdd y gellid eu defnyddio'n well. Credai staff hefyd, pan oedd tenantiaid a'r gymuned ehangach yn deall eu defnydd a'r oblygiadau, eu bod hwythau'n eu hystyried yn beth positif.

Landlordiaid eraill

Enghraifft 2: Tenantiaethau cychwynnol yn profi eu bod yn effeithiol

Ar un stad sy'n eiddo i'r Bromford Housing Group a dan ei reolaeth, cafodd tenantiaethau cychwynnol eu defnyddio ar gyfer tenantiaid newydd nas cartrefwyd gan awdurdod lleol neu gymdeithas tai o'r blaen. Galluogodd y tenantiaethau cychwynnol Bromford i derfynu tenantiaeth deliwr cyffuriau a oedd yn achosi problemau ar y stad yn fuan iawn. Roeddynt hefyd yn helpu i ddarganfod tenantiaid a oedd yn fregus a darparu cefnogaeth ychwanegol ar eu cyfer.

[Ffynhonnell: arfer positif y Comisiwn Archwilio]

Roedd y ddwy gymdeithas tai oedd yn defnyddio tenantiaethau diogel prydles-fer ar stadau â lefelau uchel o ymddygiad gwrth-gymdeithasol ill dwy yn cael bod eu defnyddio o gymorth gyda newid y stadau er gwell:

'Mae defnyddio tenantiaethau diogel prydles-fer wedi effeithio'n fawr ar y bloc yma. Ar un neu ddau achlysur, mae tenantiaid wedi achosi problemau yn ystod eu cyfnod rhagarweiniol, a gofynnwyd iddynt a oeddynt yn credu y dylid gwneud eu tenantiaeth yn un barhaol. Roedd y denantiaeth brydles-fer yn ffordd effeithiol o wneud i bobl oedi, meddwl a dechrau ymddwyn yn rhesymol.'

Cyfeiriodd y landlordiaid at y newid ym marn pobl am y stadau dros nifer o flynyddoedd, Roeddynt ill dwy wedi eu cysylltu'n flaenorol â phobl anodd ac roeddynt yn anodd eu gosod. Fel yr eglura un landlord:

'Heddiw, mae'r problemau wedi diflannu, mae tenantiaid yn cyfranogi'n effeithiol ac yn egniol gyda chefnogaeth panel y tenantiaid, mae ôl gofal ar y lle, does nemor ddim ymddygiad gwrth-gymdeithasol, mae'n floc poblogaidd a hawdd ei osod.'

Sefydliadau nad ydynt yn landlordiaid

Mynegodd sefydliadau cenedlaethol nifer o bryderon ynglŷn ag effeithiolrwydd cyffredinol tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol:

- gallant olygu fod tenantiaethau'n dechrau mewn cywair negyddol
- gallant wneud pobl fregus hyd yn oed yn fwy bregus
- os na wŷr tenantiaid pa fath o denantiaeth sydd ganddynt, ac os nad oes dim i nodi'r newid yn ffurfiol ar ddiwedd y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol, sut all tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol newid ymddygiad tenantiaid?
- nid ydynt yn ymateb effeithiol i ymddygiad gwrth-gymdeithasol gan fod angen atebion adeiladol, tymor-

hir, yn hytrach na symud y problem o gwmpas

- gallant wrthdaro â'r nod o greu cymunedau cynaliadwy

Problemau sy'n deillio o denantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol

Tenantiaid

Y problem fwyaf cyffredin gyda thenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn ôl tenantiaid yn y grwpiau ffocws oedd diffyg sicrwydd. Dywedodd nifer o denantiaid fod tenantiaeth dros-dro yn gwneud iddynt deimlo'n ansicr ac yn bryderus iawn

'Mae yng nghefn eich meddwl drwy'r amser "ydw i'n bod yn fachgen drwg?"'

'Fe fydda i'n falch pan fydd yr 11 mis ar ben. Bydd yn gwneud i mi deimlo'n ddiogel yn fy meddwl.'

Nododd un tenant fod bod â thenantiaeth rhagarweiniol/gychwynnol yn gallu bod yn anodd iawn i rai â phroblemau iechyd meddwl sydd â mawr angen teimlo'n sefydlog ac yn sicr.

Dywedodd sawl tenant rhagarweiniol/cychwynnol fod y ffaith eu bod yn teimlo fel pe baent 'ar brawf' fel tenant yn eu gwneud yn anfodlon cwyno wrth eu landlord ynglŷn a phroblemau gyda thenantiaid parhaol. Dywedodd tenantiaid eraill bod arnynt ofn trafferthu eu landlord ynglŷn â gwaith atgywirio oedd heb ei wneud yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol rhag ofn iddynt gael enw fel rhywun oedd yn achosi trwbl a methu cael tenantiaeth barhaol.

Dywedodd sawl tenant eu bod yn ymwybodol o fod 'ar brawf', yn poeni y byddai cymdogion yn cwyno ynglŷn â'u hymddygiad. Roedd rhai tenantiaid yn

poeni na fyddent, fel tenantiaid newydd, yn cael chwarae teg gan denantiaid eraill yn ystod y cyfnod prawf:

‘Gallai rhywun gymryd yn eich erbyn a chwyno er mwyn eich cael chi allan.’

Er y dywedai'r mwyafrif o denantiaid na fu unrhyw broblemau gyda chymdogion oedd yn denantiaid parhaol, ac na wyddai'r rhan fwyaf o gymdogion mai tenantiaethau dros-dro sydd gan denantiaid newydd, teimlai lleiafrif, am eu bod yn denantiaid newydd, eu bod yn cael eu beio gan gymdogion am unrhyw broblem:

‘Dwi'n teimlo fel pe bai rhywun yn fy ngwyllo.’

‘Mae'r ferch lan llofft yn denant parhaol. Mae'n gwneud rhyw sŵn curo. Roedd hi'n arfer dweud mai fi a 'nheledu oedd y broblem, pan fyddai pobl yn cwyno.’

Yn ystod yr ymchwil, dim ond un enghraifft ddaeth i glawr o denant rhagarweiniol yn cael triniaeth annheg gan gymdogion. Ymchwiliwyd i'r gwyn faleisus a phrofwyd nad oedd sail iddi.

Enghraifft 3: Gweithredu gan landlord yn sgîl cwyn gan gymdogion yn erbyn tenant rhagarweiniol

Roedd X yn denant cyngor â thenantiaeth ragarweiniol. Cafodd lawer o drafferth gyda'i chymdogion, defnyddwyr cyffuriau ifanc a fyddai'n gwneud llawer o dwrw a helynt, yn enwedig yn hwyr y nos. Roeddynt wedi bod yn denantiaid cyngor ers rhyw 3 blynedd, gyda thenantiaethau parhaol. Cwynodd X wrth y cyngor sawl gwaith ond i ddim diben.

Clywodd sawl cymydog ei bod wedi cwyno. Dywedodd fod hynny oherwydd

bod rhai ohonynt yn gyfeillgar â swyddog tai a ddywedodd wrthynt. O ganlyniad, gwaethygodd ei pherthynas gyda'r cymdogion. Dechreuodd y cymdogion gwyno wrth y cyngor wedyn ei bod hi'n chwarae cerddoriaeth uchel ac yn tarfu arnynt.

Danfonodd y cyngor ddau lythyr yn ei rhybuddio ei bod yn torri amodau ei thenantiaeth ragarweiniol, Aeth hithau i'w gweld ac ar ôl trafod y mater, ymchwiliodd y cyngor ymhellach i'r cwynion yn ei herbyn, gan gynnwys cysylltu â chymdogion drws nesaf i'w hen gartref i weld a oedd wedi creu helynt yno. Canlyniad hyn oedd 'eu bod (y cyngor) wedi gweld 'mod i'n iawn, ac mai'r cymdogion oedd am wneud drwg i mi.'

[Ffynhonnell: cyfweiliad teleffon]

Landlordiaid yr astudiaethau achos

Nododd nifer o swyddogion yn y sefydliadau astudiaeth achos fod angen gofalu peidio â dweud gormod ynglŷn â defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn y gymuned ehangach gan y gallai hynny arwain at gwynion maleisus/annheg yn erbyn tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol.

Y brif broblem a godwyd gan staff nifer o sefydliadau, a oedd yn lleihau effaith tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol, i bob golwg, oedd cyhyd y cymerai'r broses gyfreithiol, yn enwedig pan fyddid yn dibynnu ar gyfreithwyr allanol neu adran gyfreithiol ar wahân. Problem gysylltiedig i rai sefydliadau oedd bod angen crynhoi pecyn hynod fanwl a chynhwysfawr o dystiolaeth ynglŷn â'r ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Gallai hynny olygu fod y denantiaeth wedi mynd yn un sicr erbyn y bernid fod digon o dystiolaeth i weithredu.

Nododd dau landlord astudiaeth achos fod y llysoedd weithiau'n rhoi gorchymyn meddiant gohiriedig i denantiaid rhagarweiniol, er na allant wneud hynny, yn ôl y gyfraith. Teimlid fod hynny'n tanseilio diben tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol.

Sefydliadau nad ydynt yn landlordiaid

Mae papur cefndir Shelter Cymru

Tenantiaethau Cyflwyniadol – Gwadu

Hawliau yn nodi nad yw'r tenantiaethau hyn yn cael eu defnyddio i'w diben gwreiddiol, h.y. ymdrin ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Cred Shelter Cymru fod tenantiaethau rhagarweiniol yn anghydnaws â pholisïau a dyheadau yng Nghymru o blaid atal digartrefedd a darparu dewisiadau tai sefydlog a sicr ar gyfer pobl.

Pwyntiau allweddol: effaith ac effeithiolrwydd

- Dywedodd y mwyafrif o denantiaid fod tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol wedi effeithio ar eu hymddygiad yn eu cartref, a'u bod yn fwy pryderus ynglŷn â pheidio ag achosi niwsans i gymdogion
- Dywedodd rhai fod hyn wedi effeithio'n barhaol ar eu hymddygiad ar ôl diwedd y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol
- Mae hyn yn groes i ganfyddiad y rhan fwyaf o staff a deimlai nad oedd tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol yn effeithio'n gyffredinol ar ymddygiad y rhan fwyaf o denantiaid
- Teimlai landlordiaid fod y neges mae tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol yn ei chyfleu yn bwysig

- Credai'r rhan fwyaf o staff fod tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol yn effeithiol fel un arf o blith nifer sydd ar gael i atal a mynd i'r afael ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol
- Roedd tystiolaeth y gall defnyddio tenantiaethau diogel prydles-fer fod yn effeithiol o'u defnyddio fel rhan o strategaeth gyffredinol i newid stadau â phroblemau er gwell
- Teimlai rhai landlordiaid ei bod yn anodd gwahaniaethu rhwng effaith tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol ag effaith mesurau eraill
- Roedd rhai tenantiaid yn bryderus ac yn ansicr ynglŷn â bod â thenantiaeth dros-dro
- Roedd rhai tenantiaid yn poeni y gallai cymdogion gwyno amdanynt ac achosi iddynt fethu cael tenantiaeth barhaol
- Bu un tenant yn destun cwyno annheg gan gymdogion, ond gollyngwyd y cwynion wedi i'r landlord ymchwilio iddynt a chael eu bod yn gam-gyhuddiadau
- Ni ddaeth yr ymchwil o hyd i unrhyw dystiolaeth i awgrymu fod tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol mewn perygl o golli eu tenantiaeth oherwydd cwynion annheg gan denantiaid eraill
- Teimlai rhai aelodau staff fod hyd y broses o ddwyn achos llys yn tanseilio effeithiolrwydd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol, ynghyd â'r gofyn am gasglu tystiolaeth dros

gyfnod o amser ynglŷn ag achosion o ymddygiad gwrth-gymdeithasol

- Cred Shelter Cymru fod tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn anghydnaws â'r nod o atal digartrefedd

Darparu gwybodaeth

Darparu gwybodaeth ar ddechrau'r denantiaeth ragarweiniol/gychwynnol

Tenantiaid

Dywedodd tenantiaid a gymerodd ran yn yr holl grwpiau ffocws cymdeithasau tai ac yn un o'r grwpiau ffocws awdurdod lleol fod hawliau a chyfrifoldebau eu tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol wedi cael eu hegluro'n llawn wrthynt ar ddechrau eu tenantiaeth. Dywedasant fod ganddynt ddealltwriaeth dda o beth yw tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol.

'Fe aethon nhw drwyddi'n glir iawn....a phwysleisio'r pethau pwysig.'

Fodd bynnag, ni wyddai tenantiaid rhagarweiniol mewn dau awdurdod lleol mai tenantiaethau rhagarweiniol oedd ganddynt, na beth oedd tenantiaeth o'r fath. Dywedodd mwyafrif y tenantiaid yn yr awdurdodau hyn na chafodd eu hawliau a'u cyfrifoldebau tenantiaeth eu hegluro wrthynt pan oeddynt yn arwyddo eu cytundeb.

'Wyddwn i ddim fod y fath beth (â thenantiaeth ragarweiniol yn bod). Rôn i'n meddwl ei bod yn denantiaeth barhaol.'

Roedd sawl tenant hŷn yn ofidus iawn pan glywsant mai tenantiaeth dros-dro yn unig oedd ganddynt:

'Fyddwn i ddim wedi gwerthu fy nhŷ pe bawn i'n gwybod nad oedd y denantiaeth yn un barhaol. Dwi wedi gwario ar garpedi newydd, dodrefn i ffitio fy fflat.'

Credai'r rhan fwyaf o denantiaid y dylai'r landlord gynnig mwy o wybodaeth i denantiaid newydd i egluro ystyr tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol. Credent y dylid egluro hyn yn ofalus i denantiaid cyn iddyn nhw arwyddo'r denantiaeth:

'Dylid gwneud yn siŵr fod pobl yn gwybod ar ddechrau eu tenantiaeth mai tenantiaeth ragarweiniol sy gyda nhw.'

'Dylen nhw ddarparu gwybodaeth mewn iaith blaen, heb ddim print mân neu eiriau hir.'

Er bod y rhan fwyaf o denantiaid yn gwybod am ba resymau y gellid terfynu eu tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol, roedd diffyg eglurdeb ynglŷn â chwestiwn ôl-ddyledion rhent.

Landlordiaid yr astudiaethau achos

Ni chynhwysai pob un o'r wyth landlord wybodaeth am denantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol a'u hystyr yn y wybodaeth ysgrifenedig ar gyfer ymgeiswyr. Ni roddid gwybodaeth bob tro yn y llythyron cynnig a anfonid at ddarpar-denantiaid chwaith. Nid oedd gan bob landlord daflen ar wahân ar denantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol ond roedd gwybodaeth berthnasol ym mhob un o'r llawlyfrau tenant. Dywedodd staff holl landlordiaid yr astudiaethau achos eu bod yn egluro telerau'r denantiaeth wrth denantiaid pan fyddent yn arwyddo ar gyfer eu cartref newydd.

Enghraifft 4: Darparu gwybodaeth ar gyfer ymgeiswyr

Bydd pob tenantiaeth gychwynnol am gyfnod prawf 12-mis o hyd; tenantiaeth ddiogel prydles-fer fydd gan denantiaid am y cyfnod hwnnw. Gall y landlord atal y denantiaeth yn ystod y 12 mis drwy roi dau fis o rybudd i denantiaid, lle cafodd

amodau'r denantiaeth eu torri. O'i chymharu â thenantiaeth lawn ddiogel neu sicr, mae tenantiaeth gychwynnol yn ei gwneud hi'n haws i'r landlord adennill meddiant a throi'r tenant(iaid) allan.

[Ffynhonnell: taflen wybodaeth cymdeithas tai ar gyfer ymgeiswyr a thenantiaid]

Cydnabu staff yn yr wyth sefydliad ei bod hi'n anodd darparu digon o wybodaeth ar gyfer tenantiaid newydd. Polisi saith o'r sefydliadau oedd ymweld â thenantiaid newydd o fewn wythnosau cyntaf y denantiaeth. Roedd hynny'n cynnig ail gyfle i ddarparu gwybodaeth ac ateb cwestiynau tenantiaid. Nododd nifer o swyddogion nad oedd yr ymweliadau hyn bob amser yn digwydd, oherwydd pwysau gwaith. Nododd un awdurdod lleol na ddefnyddid yr ymweliad hwn i atgoffa tenantiaid ynglŷn â'u tenantiaeth ragarweiniol ac oblygiadau'r math hwn o denantiaeth.

Landlordiaid eraill

Danfonodd un gymdeithas tai, a oedd wedi penderfynu peidio â defnyddio tenantiaethau cychwynnol, wybodaeth at ymgeiswyr drwy gyfrwng cofrestr dai gyffredin y cymdeithasau tai lleol a'r awdurdod lleol. Roedd rhai landlordiaid ar y gofrestr yn cynnig tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol, tra'r oedd eraill yn cynnig tenantiaeth barhaol i denantiaid newydd. Fodd bynnag, nid oedd y wybodaeth a anfonid at denantiaid yn dweud pa fath o denantiaeth a gynigid gan bob landlord.

Enghraifft 5: Darparu gwybodaeth ar ddechrau'r denantiaeth

Mae'r 'rhestr gyfeirio arwyddo' a ddefnyddir gan swyddogion stadau Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ar ddechrau tenantiaeth yn glir ac yn gynhwysfawr. Mae'n cynnwys:

- egluro telerau ac amodau'r denantiaeth ragarweiniol
- nodi bregusrwydd a danfon y canlyniadau ymlaen at y tîm Cefnogi Pobl
- trafod dulliau o dalu rhent a nodi pa un sy'n gweddu orau i'r tenant

[Ffynhonnell: arfer positif y Comisiwn Archwiliad]

Darparu gwybodaeth yn ystod y denantiaeth ragarweiniol/gychwynnol Tenantiaid

Ac eithrio un gymdeithas tai, dywedodd tenantiaid y saith landlord arall na chawsant unrhyw wybodaeth yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol ar hynt eu tenantiaeth. Er bod y rhan fwyaf o'r tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol wedi bod mewn cysylltiad cyson â'u landlord ynglŷn ag atgyweirio neu i ymholi'n gyffredinol, ni chawsant wybod sut roedd eu tenantiaeth yn mynd. Dywedodd nifer o denantiaid y byddent wedi croesawu gair gan eu landlord yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol, i'w sicrhau fod popeth yn mynd yn iawn gyda'r denantiaeth, ac i roi gwybod os oedd unrhyw broblemau oedd ag angen sylw:

'Os ydyn nhw am i chi newid, dylent ddweud wrthoch yn ystod y 12 mis.'

Landlordiaid yr astudiaethau achos

Lleiafrif o landlordiaid yr astudiaethau achos fyddai'n ymweld â thenantiaid yn nes ymlaen yn y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol, wedi'r 'ymweliad cwrteisi' dechreuol a nodir uchod. Gweithredai'r rhan fwyaf o'r landlordiaid ar y sail y câi tenantiaid lythyr neu ymweliad pe bai problem. Nododd swyddogion, pe derbyniai tenantiaid ymweliad oherwydd

ôl-ddyledion neu ymddygiad gwrth-gymdeithasol, byddent yn cael eu hatgoffa mai tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol oeddynt.

Darparu gwybodaeth ynglŷn â beth sy'n digwydd ar ddiwedd y denantiaeth

Nid oedd y mwyafrif o denantiaid yn deall yn iawn sut y byddai'r landlord yn penderfynu ynglŷn â gwneud eu tenantiaeth yn un barhaol:

'Wn i ddim sut fyddan nhw'n penderfynu a ddylai fy nhenantiaeth fod yn barhaol.'

'Dwi'n credu y byddai'n rhaid iddi gael ei hadolygu, wn i ddim sut. Efallai eu bod nhw'n gofyn i chi sut mae pethau'n mynd.'

Dywedodd y rhan fwyaf o denantiaid rhagarweiniol/cychwynnol na ddywedwyd wrthynt beth fyddai'n digwydd ar ddiwedd y denantiaeth. Roedd sylwadau gan denantiaid cymdeithasau tai yn cynnwys:

'Wnes i ddim meddwl gofyn. Wn i ddim beth fydd yn digwydd yn y pen draw.'

Ni wyddai llawer o'r tenantiaid ddim am y drefniadaeth gyfreithiol gywir y byddai'n rhaid i'w landlord ei dilyn er mwyn troi unrhyw denant rhagarweiniol/cychwynnol allan o'u cartref. Credai llawer y byddai'n ddigon pe bai'r landlord yn rhoi rhybudd i'r tenant, ac nad oedd angen i landlord gael gorchymyn llys i gael meddiant yn achos tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol.

'Maen nhw'n gallu'ch cael chi allan yn y fan a'r lle – does dim angen achos llys.'

'Maen nhw'n gallu'ch troi chi allan, does dim rhaid i nhw fynd â chi i'r llys.'

'Gall y landlord roi dau fis o rybudd i chi.'

'Mae'n rhaid iddyn nhw roi rhybudd llafar ac ysgrifenedig i chi. Os bydd (ymddygiad gwrth-gymdeithasol) yn cario mlaen, fe fyddwch chi allan.'

Landlordiaid yr astudiaethau achos

Rhoddai'r rhan fwyaf o'r taflenni ar denantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol a ddarperid gan landlordiaid yr astudiaethau achos wybodaeth gyffredinol ynglŷn â pham y byddai tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol yn cael ei therfynu, gan nodi ôl-ddyledion rhent ac ymddygiad gwrth-gymdeithasol neu niwsans. Roeddynt yn cynnwys lefelau amrywiol o wybodaeth hefyd ynglŷn â'r broses gyfreithiol y byddai landlord yn gorfod ei dilyn er mwyn diweddu tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol. Roedd gan un awdurdod lleol astudiaeth-achos lawlyfr pwrpasol ar gyfer tenantiaid rhagarweiniol, yn cynnwys gwybodaeth glir ynglŷn â pham y byddai tenantiaeth ragarweiniol yn cael ei therfynu, y broses o derfynu'r denantiaeth, hawliau'r tenant pe bai'r cyngor yn penderfynu diweddu'r denantiaeth, a hawl y tenant i adolygiad.

Enghraifft 6: Darparu gwybodaeth ynglŷn â beth sy'n digwydd ar ddiwedd tenantiaeth

Ar ôl naw mis byddwn yn cysylltu â chi i drefnu i ddod i ymweld â chi ac archwilio'ch eiddo. Wedi'r ymweliad hwnnw, byddwn yn penderfynu pr'un ai:

- i roi tenantiaeth ddiogel i chi
- i ddechrau achos llys i gymryd yr eiddo yn ôl os byddwch wedi torri amodau eich cytundeb tenantiaeth

[Ffynhonnell: taflen wybodaeth cymdeithas tai ar gyfer tenantiaid]

Enghraifft 7: Darparu gwybodaeth ynglŷn â beth sy'n digwydd ar ddiwedd tenantiaeth

Gellid dod â'ch tenantiaeth i ben os byddwch yn torri unrhyw amod yn eich cytundeb tenantiaeth. Y rhesymau mwyaf cyffredin y bydd y cyngor yn gweithredi i ddiweddu tenantiaeth yw ôl-ddyledion rhent, tenant yn ymddwyn mewn modd gwrth-gymdeithasol, neu denant yn achosi niwsans i eraill. Rhesymau posibl eraill yw:

- trais neu fygythiad o drais
- perygl o drais neu unrhyw fath o anaf
- niwed neu fygythiad o niwed i'r eiddo
- erledigaeth o unrhyw fath
- nifer o fân dramgwyddau sy'n parhau i ddigwydd

[Ffynhonnell: llawlyfr awdurdod lleol ar gyfer tenantiaid rhagarweiniol]

Sefydliadau nad ydynt yn landlordiaid

Awgrymodd asiantaethau cynghori fod diffyg dealltwriaeth ymhlith llawer o staff tai ynglŷn â safle cyfreithiol tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol. Nododd asiantaethau cynghori, pan roddir rhybudd i ddiweddu tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol, bod dyletswydd statudol/rheoliadol ar landlordiaid i gynnwys gwybodaeth ynglŷn â hawl tenant i adolygiad. Fodd bynnag, mewn gwirionedd doedd llawer o denantiaid ddim yn manteisio ar hynny am fod arnynt 'ormod o ofn'.

Pwyntiau allweddol: darparu gwybodaeth

- Roedd gan y mwyafrif o denantiaid ddealltwriaeth dda o denantiaethau

rhagarweiniol/ cychwynnol a'u hawliau a'u cyfrifoldebau. Fodd bynnag, nid oedd tenantiaid chwarter yr astudiaethau achos yn gwybod mai tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol oedd ganddynt nes y dywedwyd wrthynt yn y grwpiau ffocws

- Credai'r holl denantiaid ei bod yn bwysig fod gwybodaeth glir yn cael ei darparu ar ddechrau'r denantiaeth ar:
 - eu hawliau a'u cyfrifoldebau fel tenant rhagarweiniol/cychwynnol
 - rhesymau dros fod â thenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol
 - rhesymau dros beidio â gwneud tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn barhaol
 - beth sy'n digwydd ar ddiwedd y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol
- Nid oedd pob landlord astudiaeth achos yn cynnwys gwybodaeth am denantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol mewn llythyron at ymgeiswyr neu ar ffurflenni cais
- Nid oedd gan holl landlordiaid yr astudiaethau achos daflen benodol ar denantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol
- Roedd y rhan fwyaf o landlordiaid yr astudiaethau achos yn ymweld â thenantiaid newydd yn ystod wythnosau cynnar y denantiaeth
- Roedd dryswch ymhlith tenantiaid parthed a oedd ôl-ddyledion rhent yn un o'r rhesymau dros beidio â gwneud tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol yn barhaol

- Nid oedd y mwyafrif o denantiaid yn derbyn unrhyw wybodaeth gan eu landlord yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol ynglŷn â hynt y denantiaeth. Byddai'r rhan fwyaf o denantiaid yn croesawu hyn.
- Nid oedd y mwyafrif o denantiaid yn gwybod beth fyddai'n digwydd ar ddiwedd eu tenantiaeth, yn cynnwys y drefn ar gyfer penderfynu a fyddai'r denantiaeth yn dod yn un barhaol neu'n cael ei therfynu
- Roedd landlordiaid yr astudiaethau achos yn darparu gwybodaeth ar y materion hyn
- Ni wyddai nifer fawr o'r tenantiaid, a rhai aelodau staff hefyd, beth oedd y drefn gyfreithiol gywir ar gyfer terfynu tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol, a bod gan denantiaid hawl i gael adolygiad, a chael cyngor a chymorth

Rheolaeth tai yn ystod y denantiaeth ragarweiniol/gychwynnol

Pwysigrwydd ymddygiad gwrth-gymdeithasol

Landlordiaid yr astudiaethau achos

Roedd pob un o'r wyth landlord yn ystyried ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn fater pwysig, o bwys allweddol i denantiaid a phreswylwyr. Fe'i gwelent fel mater a gymer lawer o amser swyddogion i ymateb yn effeithiol iddo, ac sy'n gallu gwneud sefydliadau'n destun beirniadaeth cymunedau a chynghorwyr

Nododd y rhan fwyaf o'r sefydliadau ardaloedd daearyddol neu stadau penodol lle'r oedd ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn llawer gwaeth nag yn y rhan fwyaf o'u stoc. Teimlai nifer fach o sefydliadau fod mwy o ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn

digwydd yn eu stoc nhw nag yn eiddo landlordiaid eraill oedd yn gweithredu yn yr un ardal ddaearyddol. Nodwyd mai'r rhesymau dros hynny oedd y ffaith eu bod yn berchen ar fwy o stoc, a maint y stadau roeddynt yn eu rheoli.

Roedd y problemau a godwyd ynglŷn â mathau o ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn cynnwys mynychter gwrthdaro rhwng gwahanol ffyrdd o fyw a niwsans sŵn, natur gyfnewidiol rhai cymunedau ac anghenion cynyddol rhai sy'n cael eu cartrefu gan gymdeithasau tai ac awdurdodau lleol am gefnogaeth. Nododd dau awdurdod lleol yn benodol fod y cynnydd yn nifer y grwpiau anghenion blaenoriaethol o dan y ddeddfwriaeth ddigartrefedd wedi cynyddu'r lefel o ymddygiad gwrth-gymdeithasol.

Nododd rhai o'r sefydliadau resymau penodol pam roedd ymddygiad gwrth-gymdeithasol o bwys neilltuol iddynt. Roedd y rhain yn cynnwys:

- y math o eiddo fel fflatiau wedi eu haddasu sydd wedi eu hynysu'n wael rhag sŵn (cymdeithas tai)
- blociau gyda llawer o lorïau lle gall fod yn anodd dweud yn union o ble mae sŵn yn dod (awdurdod lleol)
- polisïau gosod eiddo hanesyddol sydd wedi arwain at bobl hŷn yn byw mewn fflatiau ar lawr isaf a phobl iau mewn eiddo ar y llawr nesaf (awdurdod lleol)
- mwy o gymysgedd o fathau o aelwydydd mewn blociau o fflatiau, yn enwedig y cynnydd yn y nifer o bobl ifanc (awdurdod lleol)

Bernid fod tueddiadau mewn ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn dymhorol, i raddau helaeth, er bod lleiafrif o sefydliadau yn teimlo ei fod ar gynnydd yn gyffredinol. Credid fod y cynnydd ynghlwm wrth ddisgwyliadau cynyddol y byddai landlordiaid yn ymateb i'r broblem, a'r sylw cynyddol i ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn y cyfryngau. Nododd un awdurdod lleol y bu gostyngiad mewn ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Teimlent fod hynny'n gysylltiedig â newidiadau yn swyddogaeth swyddogion sy'n gyfrifol am reolaeth stadau, gan eu bod wedi creu swyddi arbenigol i ymdrin ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Nododd un awdurdod lleol fod yr enghreifftiau o ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn fwy difrifol.

Nododd nifer o sefydliadau'r astudiaethau achos y gallai mynd ati'n egnïol i ddelio ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol olygu mwy o gwynion. Roedd un sefydliad a oedd wedi sefydlu tîm arbenigol i ymdrin ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol wedi disgwyl ymchwydd o gwynion, a dyna a ddigwyddodd.

Gorolwg ar reolaeth tai

Landlordiaid yr astudiaethau achos

Roedd amrywiaeth sylweddol ym manylion y ffordd y defnyddid tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol gan yr wyth landlord. Roed rhai o'r rhain yn deillio o strwythur y sefydliad, swyddogaeth swyddogion tai a bodolaeth unedau ymddygiad gwrth-gymdeithasol arbenigol. Roedd tri o'r pedwar awdurdod lleol wedi gwahanu'r cyfrifoldeb am gasglu rhenti oddi wrth reolaeth stadau a thenantiaethau. Nid oedd rhaniad o'r fath yn yr un o'r cymdeithasau tai. Roedd gan ddau awdurdod lleol ac un gymdeithas tai uned neu dîm ymddygiad gwrth-gymdeithasol arbenigol a ystyrir yn adnodd cyffredinol y gall swyddogion tai a

chydweithwyr elwa arno, yn ogystal â bod yn gyfrifol am baratoi achosion llys. Mewn sefydliadau lle mae'r ddwy swyddogaeth ar wahân, gall fod yn fwy anodd cael gorolwg ar lwyddiant neu broblemau tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol unigol a'r gyfundrefn tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn ei chrynswth.

Y cytundeb tenantiaeth

Tenantiaid

Dywedodd sawl tenant rhagarweiniol awdurdod lleol fod eu cartrefi wedi cael eu gosod iddynt mewn cyflwr gwael. O ganlyniad, bu'n rhaid iddynt wneud llawer o waith a gwario llawer o arian i'w gwneud yn foddhaol. Credent fod hyn yn neilltuol o annheg pan oedd y denatiaeth ddechreuol yn un dros-dro yn unig. Dadleuai rhai tenantiaid fod y cytundeb tenantiaeth yn gytundeb dwy-ffordd, ac os oedd disgwyl iddynt ymddwyn mewn ffordd dderbyniol yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol, yna, a bod yn deg, dylai landlordiaid orfod cyflawni eu cyfrifoldebau hwythau drwy ddarparu cartref sydd mewn cyflwr da a glân.

Landlordiaid yr astudiaethau achos

Roedd gwahaniaethau sylweddol yn agweddau'r wyth landlord at gytundebau tenantiaeth ar gyfer tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol. Gofynnai dwy o'r cymdeithasau tai i denantiaid arwyddo cytundeb tenantiaeth newydd wedi i'r cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol ddod i ben. Cydanbyddid fod hynny'n drwm ar adnoddau, ac ar adeg gwneud yr astudiaethau achos, roedd un o'r cymdeithasau yn ailystyried yr arfer hwn. Cydnabu'r gymdeithas arall, pe bai tenantiaethau cychwynnol yn cael eu defnyddio ar draws y sefydliad, na fyddent yn mynnu fod tenantiaid yn arwyddo cytundeb tenantiaeth newydd.

Roedd gan ddau o'r pedwar awdurdod lleol gytundebau tenantiaeth a oedd yn egluro'r gwahaniaeth rhwng tenantiaid rhagarweiniol a rhai sicr. Dywedai'r rhain yn glir pa hawliau na roddid i denantiaid rhagarweiniol ac ar ba ddyddiad y byddai'r denantiaeth yn troi'n un sicr. Roedd cytundeb tenantiaeth un o'r ddwy gymdeithas tai nad oedd yn mynnu fod tenantiaid cychwynnol yn arwyddo cytundebau newydd ar ddiwedd y cyfnod cychwynnol yn dweud yn glir ar ba ddyddiad roedd y denantiaeth yn troi'n un ddiogel, ond nid oedd y llall yn gwneud hynny.

Tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ac ymddygiad gwrth-gymdeithasol Tenantiaid

Roedd dau gyn-denant a gymerodd ran yn yr ymchwil wedi gadael eu llety cyngor yn ystod y cyfnod rhagarweiniol oherwydd erledigaeth ddifrifol y cwynwyd amdani droeon wrth eu landlord. Ni weithredodd y landlord i ddatrys y broblem na chynnig trosglwyddiad i'r tenantiaid. Pan na allai'r tenantiaid oddef yr erledigaeth mwyach, penderfynodd y ddau i ddiwedd eu tenantiaethau a symud i mewn i lety wedi ei rentu'n breifat. Hysbysodd y ddau denant eu landlordiaid o'u bwriad o roi'r gorau i'w tenantiaethau, a pham. Ni chafodd y naill na'r llall unrhyw gymorth neu wybodaeth am sefydliadau a allai gynnig cyngor, na chynnig o lety amgen.

Roedd un cyn-denant 18 oed oedd â chariad feichiog wedi gadael ei lety cyngor yn ystod y cyfnod rhagarweiniol hefyd, yn sgîl digwyddiad pan dorrwyd ffenestri ei fflat. Gadawodd oherwydd nad oedd ef a'i gariad yn teimlo'n ddiogel yn yr ardal. Ni ofynnodd i'r cyngor am drosglwyddiad gan nad oedd yn meddwl fod ganddo hawl i wneud hynny; roedd ganddo ôl-ddyledion rhent a oedd wedi crynhoi pan gafodd ei gamhysbysu ynglŷn â faint o Fudd-dal Tai y

byddai'n ei dderbyn. Pan roddodd yr allweddi yn ôl i'r cyngor, ni chynigiwyd dim gwybodaeth iddo am fudiadau a allai gynghori, ond rhoddwyd taflen iddo ar drosedd yn y gymuned. Mae ef, ei gariad a'u baban newydd yn byw gyda ffrindiau yn awr.

Landlordiaid yr astudiaethau achos

Dywedodd staff pedair o gymdeithasau tai'r astudiaeth achos eu bod yn ymdrin â chwynion o ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn erbyn tenantiaid cychwynnol yn yr un ffordd ag y byddent yn ymdrin â chwynion yn erbyn tenantiaid sicr. Yr unig wahaniaeth oedd eu bod yn atgoffa tenantiaid eu bod yn eu cyfnod cychwynnol. Dywedodd staff un awdurdod lleol bod mymryn o wahaniaeth yn y ffordd y byddent yn mynd ati gyda thenantiaid rhagarweiniol o'r safbwynt nad oedd yn rhaid profi niwsans cymdogion. Fodd bynnag, roedd rhaid i staff brofi y dilynwyd y broses a bennir yn y drefniadaeth. Eglurodd staff awdurdod lleol arall fod ganddynt rywfaent o ddewis o ran cyhoeddi Hysbysiadau Terfynu am ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Roedd yn rhaid bodloni staff uwch y casglwyd tystiolaeth ddigonol ym mhob achos. Defnyddiai staff yn y ddau awdurdod lleol arall yr un prosesau wrth ymateb i ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn achos tenantiaid rhagarweiniol a sicr.

Nododd staff mewn dau sefydliad yn benodol fod y drefniadaeth yn rhy anhyblyg o ran diffinio beth sy'n cyfrif fel ymddygiad gwrth-gymdeithasol y gellir gweithredu'n ei erbyn. Roedd hyn yn golygu gofynion beichus o ran casglu tystiolaeth a phrosesau maith. Gallai olygu fod tenantiaeth wedi troi'n un barhaol erbyn i'r achos ddod ger bron llys. Nododd staff mewn un sefydliad fod cefnogaeth staff uwch yn hollbwysig mewn achosion anodd.

Teimlai mwyafrif y staff yn yr wyth sefydliad fod y polisïau a'r trefniadaethau a oedd ganddynt yn ddigonol. Dywedodd rhai aelodau staff fod eu sefydliad yn darparu canllawiau da yn egluro fesul cam beth ddylent fod yn ei wneud. Cafodd eraill pan fyddent yn mynd ati i ddwyn achos ger bron llys nad oedd y drefniadaeth yn darparu digon o fanylion. Nododd staff un sefydliad mai'r drefn ymarferol oedd bod swyddogion yn gofyn i'w gilydd, yn hytrach na chyfeirio at drefniadaethau yr oedd angen eu diwygio'n llwyr, yn eu barn nhw.

Landlordiaid eraill

Derbyniwyd polisïau a threfniadaethau manwl ar ymddygiad gwrth-gymdeithasol gan ddau landlord yn unig. Yn y ddau achos, yr un polisïau a threfniadaethau ar ymddygiad gwrth-gymdeithasol oedd yn cael eu dilyn yn achos pob tenant, boed yn denant rhagarweiniol/cychwynnol ai peidio. Roedd y polisïau a'r trefniadaethau yn darparu fframwaith ar gyfer swyddogion wrth iddynt ymateb i ymddygiad gwrth-gymdeithasol neu niwsans. Roedd amrywiaeth anferth yn y lefel o fanyldeb rhwng y ddwy enghraifft, gyda'r naill yn llai na 10 tudalen o hyd a'r llall yn llawlyfr mawr.

Enghraifft 8: Ymateb cymdeithas tai i ymddygiad gwrth-gymdeithasol gan denant diogel prydles-fer

Os bydd enghraifft o ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn ystod chwe mis cyntaf y denantiaeth, bydd y swyddog tai, y rheolydd tai a goruchwylydd y cynllun yn ymweld â'r tenant gyda'i gilydd, y bore wedi'r digwyddiad. Dywedir wrth y tenant y bydd yn derbyn rhybudd os na fydd yn rhoi'r gorau i'r ymddygiad sydd wedi achosi'r niwsans.

[Ffynhonnell: cyfweiliad teleffon]

Sefydliadau nad ydynt yn landlordiaid

Rhoddodd Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru enghraifft bositif o ddefnyddio tenantiaethau cychwynnol mewn perthynas ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Roedd hyn o fewn cymdeithas tai gyda chyfreithwyr mewnol a oedd wedi hyfforddi staff gweithredol ac aelodau bwrdd. Roedd y gymdeithas hon yn defnyddio tenantiaethau cychwynnol yng nghyd-destun strategaeth ddatblygedig ar ymddygiad gwrth-gymdeithasol.

Tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ac ôl-ddyledion rhent

Landlordiaid yr astudiaethau achos

Ceid gwahaniaethau pwysig rhwng wyth landlord yr astudiaethau achos o ran sut y defnyddiai cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol denantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ar gyfer ôl-ddyledion rhent. Dywedodd tair cymdeithas yn benodol nad oeddynt yn eu defnyddio ar gyfer achosion ôl-ddyledion rhent. Byddent yn dilyn y llwybr Hysbysiad Ceisio Meddiant mewn achosion o ôl-ddyledion rhent er mwyn sicrhau na fyddai achos llys yn arwain at feddiant gorfodol. Nododd y bedwaredd gymdeithas, er bod polisi ganddi oedd yn caniatáu defnyddio tenantiaethau cychwynnol ar gyfer ôl-ddyledion rhent, nad oedd hynny'n digwydd yn aml iawn.

Roedd y pedwar awdurdod lleol yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol ar gyfer ôl-ddyledion rhent, ac mewn dau achos, nodwyd mor gyflym y gellid cael meddiant mewn achosion ôl-ddyledion rhent yn benodol fel agwedd bositif ar denantiaethau rhagarweiniol. Fodd bynnag, roedd staff un awdurdod lleol yn poeni fod y broses yn rhy gyflym ar gyfer ôl-ddyledion rhent. Er bod y polisi'n dweud y dylid ymweld â'r tenant cyn dwyn achos llys, yn ymarferol gallai'r achos fynd ger bron llys heb i neb ymweld â'r tenant. Nododd staff awdurdod lleol arall:

'Rydym yn tueddu i fynd i'r afael ag ôl-ddyledion rhent gan fod hynny'n haws na chasglu tystiolaeth o ymddygiad gwrth-gymdeithasol'

Landlordiaid eraill

Derbyniwyd polisïau a threfniadaethau manwl ar ôl-ddyledion rhent gan ddau landlord hefyd. Mewn un achos, roedd y drefniadaeth ar gyfer diweddu tenantiaeth ragarweiniol oherwydd ôl-ddyledion rhent yn broses gwbl wahanol i ddiweddu tenantiaeth ragarweiniol am ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Roedd cynghorwyr yn chwarae rhan mewn adolygu achosion ymddygiad gwrth-gymdeithasol, ond swyddogion oedd yn adolygu yn achos tenantiaid oedd yn apelio yn erbyn diweddu tenantiaeth ragarweiniol oherwydd ôl-ddyledion rhent.

Sefydliadau nad ydynt yn landlordiaid

Mae Shelter Cymru, ar sail eu gwaith ar achosion, yn nodi'r canlynol mewn perthynas â defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol ar gyfer ôl-ddyledion rhent:

- rhwng Ebrill 2000 a Mawrth 2001, helpwyd 62 o denantiaid rhagarweiniol gan Shelter Cymru – roedd 32 yn wynebu achosion meddiant ac roedd 26 o'r rheini oherwydd ôl-ddyledion rhent
- roedd gofyn i denantiaid rhagarweiniol ad-dalu ôl-ddyledion rhent ar lefelau uwch na phe baent yn wynebu achos llys meddiant gohiriedig arferol
- enghreifftiau o landlordiaid yn mynd â thenantiaid rhagarweiniol ger bron llys a sicrhau meddiant mewn amgylchiadau pan fyddai'r llysoedd fel rheol wedi gohirio meddiant ar ôl cytuno ar gynllun ad-dalu

- diffyg gwybodaeth ymhlith swyddogion sy'n gweithredu tenantiaethau rhagarweiniol, a diffyg hyfforddiant ar eu cyfer, yn arwain at arfer amhriodol

Nododd Shelter Cymru hefyd nad oes gan lys hawl gyfreithiol i roi gorchymyn meddiant gohiriedig yn achos tenantiaeth ragarweiniol. Rhaid i lysoedd ddyfarnu meddiant di-oed hyd yn oed pe bai'r landlord yn fodlon ar orchymyn gohiriedig. Mewn un ardal astudiaeth achos, gallodd Shelter drefnu cytundeb rhwng y cyngor a'r barnwr, mewn nifer o achosion lle'r oedd tenantiaid ifanc â thenantiaethau rhagarweiniol wedi cael eu dwyn ger bron llys am ôl-ddyledion rhent. Y cytundeb oedd y byddai'r achosion yn cael eu gohirio am y tro, ar yr amod fod y rhent yn cael ei dalu'n rheolaidd, ynghyd â swm y cytunwyd arno oddi ar yr ôl-ddyledion. Canlyniad hynny oedd y gallodd y tenantiaid rhagarweiniol aros yn eu cartrefi.

Monitro'r denantiaeth

Tenantiaid

Dywedodd tenantiaid yr un landlord a fyddai'n monitro'r denantiaeth yn rheolaidd, eu bod wedi derbyn ymweliad yn gynnar yn y denantiaeth pan gafodd hawliau a chyfrifoldebau'r tenant eu hegluro. Byddai ymweliad arall ar ôl tri mis i weld sut roedd pethau'n mynd ac i ofyn i'r tenant a oedd ganddo/ganddi unrhyw gwynion. Dywedodd tenantiaid yr holl landlordiaid eraill na chafodd eu tenantiaeth ei monitro yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol 12-mis.

Syniai rhai tenantiaid tybed a oedd y landlord yn defnyddio dulliau cyfrinachol o fonitro'u tenantiaeth, fel cadw llygad ar bwy oedd yn mynychu grwpiau tenantiaid.

'Efallai eu bod yn monitro a ydych yn mynd i (grŵp tenantiaid) ac yn nodi pa denantiaid newydd sy'n dod.'

Landlordiaid yr astudiaethau achos

Nododd y cwbl ond un o'r wyth landlord na fyddent yn ymweld â thenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol oni bai bod problem. Nid fyddai unrhyw ymweliadau monitro rheolaidd yn ystod blwyddyn gyntaf y denantiaeth.

Landlordiaid eraill

Dangosodd archwiliad o arfer positif o adroddiadau arolygu'r Comisiwn Archwilio fod ymweliadau rheolaidd gan staff rheolaeth tai yn ystod y denantiaeth rhagarweiniol/gychwynnol yn un o'r ddwy ffactor allweddol mewn arfer positif.

Enghraifft 9: Rheolaeth tai effeithiol yn ystod y denantiaeth rhagarweiniol

Mae cyn-Gyngor Dinas Westminster yn mynnu fod ei ddarparwyr rheolaeth tai (CityWest Homes yn awr) yn ymweld â phob tenant newydd dair gwaith yn ystod blwyddyn gyntaf tenantiaeth (o fewn tri mis, wedi chwe mis, a gyda thrydydd ymweliad yn ystod mis olaf y denantiaeth rhagarweiniol). Nod hyn yw sicrhau fod y tenant yn trosglwyddo'n ddidrafferth i denantiaeth sicr.

Mae gan Leeds North West Homes system o gynlluniau gweithredu unigol ar gyfer tenantiaid. Fel rhan o bolisi gosod eiddo diwygiedig, mae wedi dechrau monitro tenantiaethau rhagarweiniol a thai â chefnogaeth yn well. Mae'r cynlluniau unigol hyn yn cael eu monitro bob deufis gan staff y swyddfa dai i sicrhau fod cefnogaeth gyson ar gael i denantiaid, a bod problemau neu anghenion penodol yn cael sylw llawn yn hytrach na diflannu o'r pecyn cefnogi. Mae hon yn fenter newydd sy'n deillio o arolwg o ddigartrefedd ac mae ynghlwm wrth y Strategaeth Ddigartrefedd gorfforaethol, sy'n cynnwys

atal pobl rhag mynd yn ddigartref dro ar ôl tro fel un o'i nodau allweddol.

[Ffynhonnell: arfer positif y Comisiwn Archwilio]

Roedd y ddau landlord a gymerodd ran yn yr ymchwil a oedd wedi defnyddio tenantiaethau diogel prydles-fer yn llwyddiannus ar stadau oedd yn broblem, yn monitro'r denantiaeth yn ofalus yn ystod y cyfnod cychwynnol. Un o'r ffactorau oedd yn allweddol i lwyddiant defnyddio'r dull prydles-fer ddiogel oedd sicrhau fod y sefydliad yn ymateb i broblemau'n effeithiol ac yn ddiymdroi.

Enghraifft 10: Rheolaeth ddwys yn ystod y denantiaeth ddiogel prydles-fer (a ddefnyddir fel tenantiaethau cychwynnol ar stadau penodol)

Bydd pob tenant cychwynnol yn derbyn tri ymweliad gan swyddogion tai yn ystod y chwe mis cyntaf i fonitro'u tenantiaeth. Yn ystod yr ymweliad, gofynnir i'r tenant sut mae'n ymgartrefu, a oes rhywbeth yn destun pryder, ac a oes arno/arni angen cymorth gyda thalu biliau neu'r rhent. Ar ddiwedd y chwe mis, fel arfer bydd perthynas dda wedi cael ei sefydlu rhwng y swyddog tai a'r tenant.

[Ffynhonnell: cyfweliad teleffon]

Pwyntiau allweddol: rheolaeth tai yn ystod y denantiaeth rhagarweiniol/gychwynnol

- Roedd ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn broblem o bwys i'r wyth landlord astudiaeth achos
- Roedd y ffordd yr oedd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn cael eu defnyddio gan landlordiaid yr astudiaethau achos yn amrywio, yn

rhannol oherwydd gwahaniaethau yn strwythurai'r sefydliadau

- Dywedodd rhai tenantiaid rhagarweiniol awdurdod lleol fod eu cartrefi wedi cael eu gosod mewn cyflwr gwael. Bu'r rhain treulio amser a gwario arian i wella'u safon, a theimlent fod hynny'n annheg, yn enwedig gyda thenantiaeth dros-dro
- Roedd dau o'r wyth landlord astudiaeth achos yn gofyn i denantiaid arwyddo cytundeb tenantiaeth newydd ar ddiwedd y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol
- Nid oedd pob un o'r cytundebau tenantiaeth a ddefnyddir gan landlordiaid astudiaeth achos yn nodi yn glir ar ba ddyddiad y bydd y denantiaeth yn troi'n un sicr/diogel
- Mae tystiolaeth fod bod â thenantiaeth rhagarweiniol/gychwynnol yn atal rhai tenantiaid rhag cwyno am broblemau sy'n cael eu hachosi gan gymdogion neu ofyn am waith atgyweirio
- Ni dderbyniodd tri thenant rhagarweiniol a oedd yn dioddef erledigaeth help gan eu landlord i ddatrys y broblem. Ni chawsant gyngor gan eu landlord ynglŷn â mudiadau y gallent geisio cymorth ganddynt
- Roedd y rhan fwyaf o landlordiaid yr astudiaethau achos yn ymdrin â chwynion ynglŷn ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol yn yr un modd â rhai yn erbyn tenantiaid sicr/diogel

- Roedd lle i wella polisiâu a threfniadaethau landlordiaid ar denantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol
- Roedd gwahaniaethau sylweddol rhwng wyth landlord yr astudiaethau achos o ran defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ar gyfer ôl-ddyledion rhent. Roedd pob un o'r pedwar awdurdod lleol yn eu defnyddio ar gyfer ôl-ddyledion, ond dim ond un gymdeithas tai
- Ar sail eu gwaith achosion, mae Shelter Cymru yn pryderu ynglŷn â defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol ar gyfer ôl-ddyledion rhent
- Nid oedd y mwyafrif o'r landlordiaid a gymerodd ran yn yr ymchwil yn monitro tenantiaethau yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol
- Byddai'r rhan fwyaf o denantiaid yn croesawu ymateb gan eu landlord ar hynt eu tenantiaeth yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol
- Nodwyd enghreifftiau o arfer da o ran monitro tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol a sicrhau fod gwasanaethau rheolaeth tai yn darparu cefnogaeth ar gyfer tenantiaid er mwyn iddynt gwblhau 12 mis cyntaf eu tenantiaeth yn llwyddiannus

Beth sy'n digwydd ar ddiwedd y denantiaeth

Y broses benderfynu

Tenantiaid

Ni wyddai'r rhan fwyaf o denantiaid sut y byddai landlord yn penderfynu a ddylid gwneud eu tenantiaeth yn un barhaol. Dywedodd y rhan fwyaf o denantiaid

rhagarweiniol/cychwynnol nad oedd neb wedi dweud wrthynt beth fyddai'n digwydd ar ddiwedd tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol. Roedd y sylwadau gan amrywiaeth o denantiaid cymdeithasau tai yn cynnwys:

'Soniodd neb wrtha'i beth fydd yn digwydd ar y diwedd.'

Landlordiaid yr astudiaethau achos

Yn y rhan fwyaf o'r wyth sefydliad, byddai'r denantiaeth yn syml iawn yn troi'n un sicr/ddiogel os na bu unrhyw broblemau gyda'r denantiaeth yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol. Dyma rai enghreifftiau penodol o'r broses benderfynu:

- adolygwyd y denantiaeth ar bapur ar ôl deg mis gan y swyddog tai, a fyddai'n argymhell wedyn a ddylai'r denantiaeth droi'n un ddiogel. Ni fyddai'r adolygiad yn cynnwys ymweld â'r tenant onid oedd problem wedi bod gyda'r denantiaeth (CT1)
- argraffwyd ffurflen ar gyfer pob tenant cychwynnol ar ôl naw mis o'u tenantiaeth. Byddai'r swyddogion sy'n gyfrifol am rent, cynnal a chadw, a gwasanaethau cefnogi (lle bo hynny'n briodol) yn cwblhau'r ffurflen a'i danfon at swyddogion uwch ar gyfer penderfyniad terfynol (CT2)
- os nad oedd problemau wedi bod gyda'r denantiaeth, byddai'r eiddo'n cael ei archwilio ar y cyd gan swyddogion rheolaeth tai a chynnal a chadw. Os oedd unrhyw broblemau, hysbysid y tenant y byddai'n rhaid iddo/iddi atgyweirio unrhyw niwed cyn y gallai arwyddo cytundeb tenantiaeth newydd (CT4)

Mewn dau awdurdod lleol, byddai swyddogion tai yn cysylltu â'r gwasanaethau cymdeithasol i weld os buont yn ymwneud o gwbl â thenantiaid rhagarweiniol cyn i hysbysiad diweddu tenantiaeth gael ei gyhoeddi.

Yn y rhan fwyaf o'r wyth sefydliad, roedd yn rhaid i'r penderfyniad i beidio â gwneud tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol yn un sicr/ddiogel gynnwys mwy nag un swyddog, ac uwch-swyddog fel arfer.

Mewn dwy gymdeithas tai, roedd tenantiaid cychwynnol ag ôl-ddyledion rhent yn dal i fynd yn denantiaid diogel wedi'r cyfnod cychwynnol. Yn y drydedd, câi tenantiaid cychwynnol oedd ag ôl-ddyledion rhent denantiaeth ddiogel prydles-fer gyfnodol nes iddynt ad-dalu'r ddyled. Yn y pedwar awdurdod lleol, roedd y rheswm dros beidio â gwneud tenant rhagarweiniol yn un sicr yn cynnwys ymddygiad gwrth-gymdeithasol ac ôl-ddyledion rhent.

Y broses o gadarnhau/diweddu'r denantiaeth

Tenantiad

Disgrifiodd un tenant awdurdod lleol sut y dywedwyd wrthynt fod eu tenantiaeth bellach yn barhaol:

'Cefais gyfweliad (gyda swyddog tai). Fe ddwedodd hithau mod i wedi bod ar brawf a bod hynny nawr ar ben. Wyddwn i ddim mod i ar brawf!'

Dywedodd rhai o denantiaid parhaol cymdeithas tai eu bod wedi derbyn llythyr ar ddiwedd 12 mis yn dweud fod eu tenantiaeth yn un barhaol. Fodd bynnag, dywedodd y rhan fwyaf nad oeddent yn gwybod fod hyn yn mynd i ddigwydd.

'Rown i'n meddwl mai llythyr yn dweud wrtha'i am fynd oedd e.'

Dywedodd rhai o denantiaid parhaol un gymdeithas tai eu bod wedi derbyn llythyr yn gofyn iddynt i ddod i mewn i'r swyddfa i arwyddo tenantiaeth barhaol ar ddiwedd y cyfnod 12-mis. Fodd bynnag, dywedodd tenantiaid cychwynnol yr un landlord na wyddent fod hyn yn mynd i ddigwydd ar ddiwedd y denantiaeth. Doedd sawl tenant parhaol ddim yn siŵr o hyd pa fath o denantiaeth oedd ganddynt:

'Wn i ddim os ydw i'n barhaol. Dwi wedi bod yno ers mwy na blywddyn. Dwi'n cymryd y 'mod i, oherwydd beth ddwedon nhw nawr (yn y grŵp ffocws).'

Dywedodd tenantiaid yn yr holl grwpiau y byddent yn croesawu llythyr gan eu landlord ar ddiwedd y 12 mis i gadarnhau bod eu tenantiaeth bellach yn barhaol.

Landlordiaid yr astudiaethau achos
Amrywiai'r broses o gadarnhau'r denantiaeth barhaol rhwng yr wyth landlord:

- roedd dwy gymdeithas tai yn gofyn i denantiaid arwyddo cytundeb tenantiaeth newydd. Byddai tenantiaid yn derbyn llythyr yn trefnu i wneud hyn (CT1 a CT4)
- byddai un gymdeithas tai yn ysgrifennu at denantiaid i nodi fod y denantiaeth yn newid o un gychwynnol i un barhaol (CT2)
- mewn un awdurdod lleol, byddai swyddogion rhai swyddfeydd ardal yn danfon llythyron i nodi'r newid, ond ni fyddai swyddfeydd ardal eraill yn gwneud (AL13)
- mewn tri awdurdod lleol, doedd dim llythyr yn cael ei ddanfôn at denantiaid i nodi'r newid yn y denantiaeth (AL11, AL12 ac AL14)

Landlordiaid eraill

Roedd pob un o'r landlordiaid oedd yn defnyddio tenantiaethau diogel prydles-fer ar stadau penodol yn sicrhau fod diwedd y cyfnod cychwynnol a dechrau tenantiaeth barhaol yn cael ei nodi mewn modd positif a chlir.

Enghraifft 11: Gweithredu ar ddiwedd y cyfnod diogel prydles-fer

Caiff pob tenantiaeth newydd ei monitro'n ofalus a chofnodir unrhyw ddigwyddiadau. Ar ddiwedd y chwe mis, os na fu unrhyw broblem, caiff y tenant ymweliad gan y swyddog tai, ei l/llongyfarch ar fod yn denant da, a gofynnir iddo/iddi arwyddo tenantiaeth barhaol.

Os bu mân broblemau neu nifer fach ohonynt, ymwelir â'r tenant ac eglurir na all gael tenantiaeth barhaol oni fydd ei h/ymddygiad yn gwella. Caiff denantiaeth chwe mis arall.

Os oes problemau difrifol, cyhoeddir hysbysiad deufis o geisio meddiant, ac ni wneir y denantiaeth yn barhaol ar ddiwedd y cyfnod.

[Ffynhonnell: cyfweliad teleffon]

Adolygiadau

Landlordiaid yr astudiaethau achos

Roedd gan holl landlordiaid yr astudiaethau achos drefniadaeth adolygu fel sy'n ofynnol o dan y fframwaith gyfreithiol a rheoliadol. Roedd y dulliau adolygu yn amrywio o sefydliad i sefydliad. Mewn tair cymdeithas tai, roedd y panel adolygu neu apêl yn cynnwys aelodau'r bwrdd. Yn y bedwaredd, uwch swyddog ac aelod o'r bwrdd oedd yn ffurfio'r panel.

Yn y pedwar awdurdod lleol, y drefn oedd y gallai tenantiaid apelio:

- at banel oedd yn cynnwys uwch swyddog wedi ei gefnogi gan aelod staff o'r uned ymddygiad gwrth-gymdeithasol arbenigol, gydag aelod o'r tîm cyfreithiol ar gael i egluro materion (AL11)
- at banel o bum cynghorydd (AL12)
- ar lafar at banel o gynghorwyr neu drwy lythyr at y Cyfarwyddyd Cynorthwyol (AL13)
- at y Prif Swyddog Tai (AL14)

Enghraifft 12: Galluogi tenantiaid i gymryd rhan effeithiol yn y broses adolygu

Danfonir copi o'r holl wybodaeth sydd i'w drafod yn ystod yr arolwg at y tenant, ynghyd ag agenda, nodiadau eglurhad a gwybodaeth ynglŷn â'r hyn y gall neu na all ei wneud. Darperir y wybodaeth mewn modd sy'n sicrhau for unrhyw dystion ac ati yn dal i fod yn anhysbys. Mae'r awdurdod yn ceisio gwneud y gwrandawriad mor anffurfiol ag sy'n bosibl.

Roedd yr arolygon cyntaf a wnaed gan yr awdurdod gyda phobl oedd ag angen cefnogaeth ond oedd heb ei geisio. Symleiddiwyd y broses adolygu gan ei bod yn amlwg nad oedd pobl yn ei deall. Mewn un achos, cynrychiolwyd tenant gan adran gynghori'r awdurdod.

[Ffynhonnell: astudiaeth achos]

Ym mhob sefydliad lle cawsai'r drefniadaeth adolygu ei defnyddio, cawsai rhai o'r penderfyniadau i ddiweddu tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol eu gwrthod gan y broses. Roedd staff rheng-flaen yn credu fod y penderfyniadau hyn yn deg. Mewn nifer o achosion, roedd anghenion cefnogi wedi cael eu nodi a threfniadau wedi eu gwneud i ddarparu'r gefnogaeth.

Enghraifft 13: Gweithredu positif yn sgîl adolygiad aflwyddiannus

Mewn un achos, cafodd y penderfyniad i ddiweddu'r denantiaeth ei gadarnhau gan y panel. Gofynnodd y gymdeithas i Shelter Cymru alw cynhadledd achos i ystyried anghenion y teulu am lety yn y dyfodol ac am gefnogaeth. Ni chafodd y teulu ei eithrio o restr aros y gymdeithas.

[Ffynhonnell: astudiaeth achos]

Yn yr holl sefydliadau lle'r oedd cynghorwyr neu aelodau'r bwrdd yn rhan o'r paneli adolygu, nodwyd fod angen hyfforddi'r unigolion hyn. Fodd bynnag, yn marn staff pob un o'r wyth sefydliad, roedd aelodau'r panel adolygu yn cymryd y gorchwyl o ddifrif, ac roedd yn broses braff. Nodwyd anhawster cynnull paneli adolygu ar fyr rybudd. Mewn un awdurdod lleol, buasai'n rhaid tynnu cynghorwyr allan o'r broses adolygu oherwydd nad oeddynt ar gael yn aml i gymryd rhan yn y broses.

Cael gafael ar gyngor os oes problemau Tenantiaid

Cysylltwyd â saith o denantiaid a chyn-denantiaid cyngor a oedd wedi cael problemau gyda'u tenantiaethau rhagarweiniol. Roedd dau o'r rhain wedi cael problemau gydag ôl-ddyledion rhent yn ystod eu tenantiaethau rhagarweiniol, ac roedd eu landlordiaid wedi gwneud cais am orchymyn meddiant gan lys. Nid oedd eu landlord wedi rhoi gwybodaeth iddynt ynglŷn â chyrff a allai gynnig cymorth a chynghor. Fodd bynnag, roedd y ddau wedi ei chael hi'n hawdd cysylltu â'u Swyddfa Cynghori Dinasyddion leol a'u hatgyfeiriodd at Shelter Cymru am gyngor. Roedd y canlyniad yn y ddau achos yn un positif, gan y gallodd Shelter Cymru negydu gyda'r awdurdod lleol a'r llys. Gohiriwyd yr achosion ar yr amod fod y rhent yn cael ei dalu'n rheolaidd ynghyd â swm y cytunwyd arno oddi ar yr ôl-ddyledion.

Landlordiaid yr astudiaethau achos

Cyfeiriodd rhai o'r wyth landlord denantiaid rhagarweiniol/cychwynnol na fyddai eu tenantiaethau'n cael eu gwneud yn sicr/ddiogel at ffynonellau cyngor annibynnol.

Enghraifft 14: Cyfeirio tenantiaid rhagarweiniol at ffynonellau cyngor annibynnol

Efallai y byddwch hefyd am gysylltu ag asiantaethau fel Shelter Cymru, Swyddfa Gyngori Dinasyddion neu Ganolfan Gyngori Gymuned leol. Mae cyfeiriadau a rhifau ffôn yr holl asiantaethau hyn yn Adran 13 eich llawlyfr tenantiaid.

[Ffynhonnell: taflen tenantiaethau rhagarweiniol awdurdod lleol]

Enghraifft 15: Cyfeirio tenantiaid rhagarweiniol at ffynonellau cyngor annibynnol

Rhoddir manylion cysylltu â:

- sefydliadau cydraddoldeb hiliol
- Cefnogi Dioddefwyr
- asiantaethau cyngori
- asiantaethau sy'n cynnig cefnogaeth
- gwasanaethau cymdeithasol

[Ffynhonnell: llawlyfr awdurdod lleol ar gyfer tenantiaid rhagarweiniol]

Pwyntiau allweddol: beth sy'n digwydd ar ddiwedd y denantiaeth

- Ni wyddai'r rhan fwyaf o denantiaid sut y byddai landlord yn penderfynu a ddylid gwneud eu tenantiaeth yn un barhaol.
- Roedd gan landlordiaid yr astudiaethau achos brosesau gwahanol ar gyfer penderfynu

gwneud tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn barhaol

- Ni fyddai tri o'r wyth landlord, sef tair cymdeithas tai, yn terfynu tenantiaeth rhagarweiniol/gychwynnol am ôl-ddyledion rhent
- Ni wyddai'r mwyafrif o denantiaid beth fyddai'n digwydd ar ddiwedd y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol
- Dywedodd y rhan fwyaf o denantiaid yr hoffent dderbyn llythyr ar ddiwedd y 12 mis i gadarnhau fod eu tenantiaeth wedi cael ei gwneud yn un barhaol
- Roedd tri o landlordiaid yr astudiaethau achos yn nodi achlysur troi tenantiaeth yn un barhaol, gwnâi un arall hynny'n anghyson, ac nid oedd pedwar yn gwneud dim
- Roedd y ddau landlord a ddefnyddiai denantiaethau diogel prydles-fer mewn modd wedi ei dargedu, yn nodi dechreuad y denantiaeth barhaol yn glir
- Roedd trefniadaethau adolygu ar gael, yn cael eu defnyddio gan y tenantiaid, ac yn arwain at newid penderfyniadau i ddiweddau tenantiaethau
- Ni chafodd dau denant oedd yn wynebu achosion meddiant mewn llys unrhyw gyngor gan eu landlord ynglŷn â sefydliadau y gallent fynd atynt am gymorth
- Roedd rhai o landlordiaid yr astudiaethau achos yn cyfeirio tenantiaid at ffynonellau cymorth a chyngor

Monitro canlyniadau ac effaith**Monitro canlyniadau****Landlordiaid yr astudiaethau achos**

Teimlai staff yn yr wyth sefydliad nad oedd trefniadau monitro yn fwy na digonol, ar y cyfan. Cydnabyddai staff fod tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol weithiau'n gadael eu cartref cyn i'r landlord ddwyn achos ond na wneid llawer i fonitro hyn. Yn y sefydliadau lle'r oedd y swyddogaeth casglu rhent ar wahân i weddill y rheolaeth tai, roedd adran arall yn monitro defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ar gyfer ôl-ddyledion rhent. Yn yr achosion hynny, roedd yn anodd i uwch-swyddogion rheolaeth tai gael darlun cyffredinol o sawl tenant rhagarweiniol/cychwynnol a oedd yn wynebu achosion llys ac a allai golli eu cartref. Nododd staff un awdurdod lleol yn benodol nad oedd eu dull monitro yn nodi faint o denantiaid oedd yn gadael eu cartrefi yn fuan ar ôl derbyn hysbysiad.

Parparwyd dwy enghraifft o fonitro gweddol gynhwysfawr gan landlordiaid yr astudiaethau achos a grynhoir isod. Mae'r enghreifftiau'n dangos nifer sylweddol o denantiaid â thenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol a thenantiaethau diogel prydles-fer (sy'n cael eu defnyddio fel tenantiaethau cychwynnol) na chawsant denantiaethau parhaol.

Enghraifft 16: Monitro canlyniadau tenantiaethau rhagarweiniol

Bu un landlord awdurdod lleol wrthi'n monitro canlyniadau tenantiaethau rhagarweiniol rhwng Ionawr 2003 a Rhagfyr 2003. Yn ystod y cyfnod 12-mis hwn, ni chafodd 322 o denantiaethau rhagarweiniol (o 1,100 o denantiaethau rhagarweiniol a roddwyd yn ystod y flwyddyn) eu gwneud yn rhai parhaol, am y rhesymau a ganlyn:

- rhoddwyd y gorau i 53 tenantiaeth
- dychwelwyd allweddi 22 eiddo heb rybudd
- cafodd 6 thenant eu troi allan
- prynodd 6 thenant eu heiddo
- symudodd 6 i ysbyty/eiddo arall
- symudodd 35 allan o'r cylch
- symudodd 53 i fyw gyda pherthnasau/ffrindiau
- symudodd 21 i eiddo wedi ei rentu'n breifat
- 86 rheswm arall
- 26 o drosglwyddiadau o fewn yr ardal (byddai'r rhain fel rheol yn troi'n denantiaethau sicr ar yr adeg briodol yn ystod y tenantiaethau newydd)
- 8 wedi marw

[Ffynhonnell: astudiaeth achos]

Enghraifft 17: Monitro effeithiau tenantiaethau diogel prydles-fer

Ar adeg yr astudiaethau achos, roedd y gymdeithas tai oedd yn defnyddio tenantiaethau diogel prydles-fer fel tenantiaethau cychwynnol mewn ardaloedd daearyddol penodol wrthi'n dadansoddi pa mor effeithiol yr oeddynt wedi bod, yn rhannol er mwyn penderfynu ynglŷn â defnyddio tenantiaethau cychwynnol yn gyffredinol. Dangosai'r monitro a wnaed ar denantiaethau diogel prydles-fer yn yr ardaloedd hyn am y ddwy flynedd gyntaf fod:

Stad 1	39 prydles-fer ddiogel wedi cael eu rhoi
	10 wedi arwyddo am denantiaeth ddiogel
	2 denant yn rhai diogel cyfnodol oherwydd ôl-ddyledion rhent
	17 tenant wedi symud ymlaen o fewn y flwyddyn gyntaf

	Dim achos yn erbyn tenant rhagarweiniol am ymddygiad gwrth-gymdeithasol
Stad 2	13 prydles-fer ddiogel wedi cael eu rhoi 3 wedi arwyddo am denantiaeth ddiogel 4 tenant wedi symud ymlaen o fewn y flwyddyn gyntaf Dim achos yn erbyn tenant rhagarweiniol am ymddygiad gwrth-gymdeithasol
Stad 3	4 prydles-fer ddiogel wedi cael eu rhoi 3 thenant diogel cyfnodol oherwydd ôl-ddyledion rhent 1 tenant wedi symud ymlaen o fewn y flwyddyn gyntaf Dim achos yn erbyn tenant rhagarweiniol am ymddygiad gwrth-gymdeithasol
Stad 4	38 prydles-fer ddiogel wedi cael eu rhoi 2 wedi arwyddo am denantiaeth ddiogel 4 tenant yn rhai diogel cyfnodol oherwydd ôl-ddyledion rhent 20 tenant wedi symud ymlaen o fewn y flwyddyn gyntaf am wahanol resymau Achos yn erbyn 1 tenant rhagarweiniol am ymddygiad gwrth-gymdeithasol a rhoddodd y llys feddiant di-oed

Ffynhonnell: astudiaeth achos]

Landlordiaid eraill

Roedd y ddwy gymdeithas tai a ddefnyddiai brydlesi byr diogel ar stadau penodol yn cytuno fod y canlyniadau llwyddiannus i'w priodoli i:

- roi prydlesi byr diogel i bob tenant newydd yn yr ardaloedd a dargedwyd
- rheolaeth tai ddwys a pharodrwydd i ymateb, gan gynnwys ymweld yn rheolaidd â phob tenant newydd
- ymateb cryf a diymdroi i unrhyw broblem

Sefydliadau cenedlaethol

Roedd yr holl sefydliadau cenedlaethol o'r farn fod angen trefniadaeth fonitro gref ar gyfer tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol, yn cynnwys monitro tenantiaethau y rhoddwyd y gorau iddynt yn ogystal â throadau allan.

Pwyntiau allweddol: monitro ac effaith

- Roedd landlordiaid yr astudiaethau achos o'r farn fod lle i wella'r ffordd y mae canlyniadau ac effaith tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol yn cael eu monitro
- Roedd rhai enghreifftiau da o fonitro gan landlordiaid yr astudiaethau achos
- Ar sail y wybodaeth sydd ar gael, mae'n amlwg nad yw niferoedd sylweddol o denantiaid â thenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol a thenantiaethau diogel prydles-fer a ddefnyddir fel tenantiaethau cychwynnol, yn derbyn tenantiaethau parhaol, am amrywiaeth o resymau
- Cytunai landlordiaid a oedd wedi sicrhau canlyniadau llwyddiannus drwy ddefnyddio tenantiaethau diogel prydles-fer ar stadau penodol, fod eu llwyddiant i'w briodoli i gyfuno'r defnydd hwn gyda mesurau eraill
- Credai sefydliadau cenedlaethol fod monitro praff yn hanfodol.

Gwelliannau a awgrymwyd

Holwyd barn yr holl staff, tenantiaid a sefydliadau cenedlaethol y cyfwelwyd â nhw ar sut y gellid gwella'r modd y defnyddir tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol. Ceir crynodeb o'u hawgrymiadau isod.

Awgrymiadau gan denantiaid

Credai'r mwyafrif helaeth o denantiaid yn gryf y dylid cynnig tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol i bob tenant newydd heb wahaniaethu. Awgrymodd lleiafrif o'r tenantiaid y gallai tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol fod am gyfnod byrrach, chwe mis efallai, gydag estyniad o chwe mis pe bai unrhyw broblemau gyda'r denantiaeth.

Dywedodd y rhan fwyaf o'r tenantiaid yr hoffent dderbyn:

- gwybodaeth glir ar ddechrau'r denantiaeth yn egluro beth yw tenantiaeth rhagarweiniol/cychwynnol, y rhesymau pam y gellid peidio â'i gwneud yn barhaol, sut y penderfynir hynny, a hawliau a chyfrifoldebau tenant rhagarweiniol/cychwynnol
- ymweliad gan y landlord yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol, i ddatrys unrhyw broblemau gyda'r denantiaeth a'u hysbysu ynglŷn â hynt y denantiaeth
- llythyr gan eu landlord ar ddiwedd y cyfnod i gadarnhau fod eu tenantiaeth bellach yn un barhaol

Awgrymiadau gan staff

Awgrymwyd amrywiaeth eang o welliannau gan staff o fewn y mudiadau yn yr astudiaethau achos. Roedd rhai o'r rhain eisoes yn digwydd mewn sefydliadau astudiaeth achos eraill, sy'n pwysleisio'r angen am rannu arfer da ac effeithiol.

Roedd yr awgrymiadau ynglŷn â darparu gwybodaeth yn cynnwys:

- ffeithlen ar denantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ar gyfer tenantiaid newydd
- adolygu pa wybodaeth a faint ohoni sy'n cael ei rhoi i denantiaid ar ddechrau eu tenantiaeth
- sicrhau fod y cytundeb tenantiaeth mewn iaith blaen
- darparu gwybodaeth gyson mewn llythyron newyddion
- danfon llythyr at denantiaid i nodi'r newid yn statws y denantiaeth ar ôl 12 mis

Roedd yr awgrymiadau ynglŷn â gwella'r ffordd y defnyddir tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn cynnwys:

- staff i fynd gyda darpar-denantiaid i weld eiddo a defnyddio hyn fel cyfle i siarad ynglŷn â thenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol a'u hoblygiadau
- defnyddio'r ymweliad yn union wedi arwyddo neu ymweliad cwrteisi yn wythnosau cyntaf y denantiaeth i ategu'r neges
- ymweld eto yn nes ymlaen yn ystod y denantiaeth rhagarweiniol/cychwynnol
- darparu cymhellion i wobrwyo tenantiaid sy'n cwblhau'r cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol yn llwyddiannus
- bod â pholisïau a threfniadaethau cynhwysfawr, y gellir eu hadnewid yng ngoleuni profiad a newidiadau yn y cyd-destun allanol

- sicrhau fod system technoleg gwybodaeth y sefydliad yn gallu nodi pa denantiaethau sy'n rhai rhagarweiniol/cychwynnol, a lle bu'n rhaid gweithredu
- sicrhau fod terfynau amser ar y broses adolygu, a sicrhau nad oes unrhyw rwystrau i atal pobl rhag manteisio ar y cyfle i gael achos wedi ei adolygu
- darparu ffynonellau cefnogaeth gyfreithiol a gwybodaeth ar gyfer swyddogion
- darparu hyfforddiant sefydlu ar gyfer staff a hyfforddiant gloywi pan fydd polisïau a threfniadaeth yn newid
- cynnwys o leiaf un person heb ddim cysylltiad â'r sefydliad ar y panel adolygu
- cysylltu gwasanaethau undeb credyd â pholisïau a threfniadaeth ôl-ddyledion rhent

Roedd awgrymiadau ar newidiadau cyfreithiol/strwythurol yn cynnwys:

- ceisio meddiant yn erbyn tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol ym mhob achos lle torrwyd amodau tenantiaeth, e.e. problemau gyda chael mynediad, a chyflwr gwael eiddo
- hysbysu barnwyr o ddiben tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol, a sut y dylent ymateb
- ymestyn y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol, naill ai yn gyffredinol, neu yn yr achosion hynny lle bu'n rhaid gweithredu, i 18 mis o leiaf

Roedd yr awgrymiadau ar swyddogaeth sefydliadau eraill yn cynnwys:

- y dylid adolygu a diweddarau canllawiau'r Gymdeithas Llywodraeth Leol

- gwaith aml-asiantaeth mwy effeithiol ar ymddygiad gwrth-gymdeithasol, yn benodol mewn perthynas â thenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol

Awgrymiadau gan sefydliadau nad ydynt yn landlordiaid

Nodwyd amrywiaeth eang o ffyrdd o wella defnydd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol gan wahanol sefydliadau nad ydynt yn landlordiaid, yn cynnwys:

- eu defnyddio mewn modd sy'n gyson ag agweddau eraill ar y modd mae'r sefydliad yn rheoli tenantiaethau, a'i strategaeth ar gyfer ymdrin ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol
- eu defnyddio mewn modd positif, h.y. egluro wrth denantiaid beth ddylid ei wneud er mwyn cael tenantiaeth barhaol. Darparu'r gefnogaeth i hwyluso hyn
- adolygu eu defnydd a'u heffaith yn gyson
- sicrhau fod proses adolygu neu apêl braff yn bod, yn cynnwys gwrandawriadau llafar
- darparu hyfforddiant o safon ar gyfer pob aelod staff ac aelod bwrdd perthnasol
- y farn fod eu defnyddio ar gyfer ôl-ddyledion rhent yn arfer gwael
- dylai Llywodraeth y Cynulliad weithio gyda grŵp ffocws o denantiaid i ddatblygu taflen safonol ynglŷn â thenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol i sicrhau cysondeb
- dylai Llywodraeth y Cynulliad, drwy ei gweithgareddau arolygu/rheoliadol, sicrhau nad ydynt yn cael eu camddefnyddio

Pennod 4: Casgliadau Cyffredinol ac Argymhellion

Casgliadau

Yn y bennod hon o'r adroddiad, rydym yn disgrifio casgliadau'r ymchwil. Bu'r ymchwil yn archwilio'r modd y defnyddir tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yng Nghymru. Yn Awst 2003, roedd 14 awdurdodau lleol a 18 cymdeithas tai yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol a phum landlord cymdeithasol arall wedi penderfynu eu defnyddio. Darganfu'r ymchwil fod cryn amrywiaeth yn y modd y mae tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn cael eu defnyddio gan wahanol sefydliadau landlord, tystiolaeth o arfer da, ac enghreifftiau o arfer a ddangosai fod lle i wella. Mae'r canlyniadau wedi esgor ar amrywiaeth o argymhellion ar gyfer Llywodraeth y Cynulliad, landlordiaid cymdeithasol a sefydliadau eraill.

Cafodd yr ymchwil fod gwahaniaeth barn ynglŷn â thenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ymhlith tenantiaid, landlordiaid a sefydliadau eraill. Mae'r gwahaniaeth rhwng tenantiaid a rhai sefydliadau nad ydynt yn landlordiaid yn hynod drawiadol.

Cymariaethau gydag ymchwil flaenorol

Roedd ymchwil i werthuso defnydd tenantiaethau cychwynnol, a gyhoeddwyd gan y Gorfforaeth Tai ym 1998, yn dod i'r casgliad fod mwyafrif tenantiaid dwy ardal beilot yn cefnogi defnyddio tenantiaethau cychwynnol. Nid oedd tenantiaid yn poeni am eu heffaith ar sicrwydd deiliadaeth a theimlent fod tenantiaethau cychwynnol wedi helpu i gwtogi ar ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Cafodd yr ymchwil a wnaed ar gyfer Llywodraeth y Cynulliad hefyd fod tenantiaid yn cefnogi defnydd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol, ac y gallai'r rhain gyfrannu at fynd i'r afael ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Fodd bynnag, canfu ymchwil Llywodraeth y

Cynulliad fod mwyafrif y tenantiaid yn pryderu ynglŷn â sicrwydd deiliadaeth ac yr hoffent dderbyn gwybodaeth glir ynglŷn ag oblygiadau tenantiaeth rhagarweiniol/cychwynnol.

Ategir canlyniadau ymchwil ar niwsans cymdogion a'r gyfraith a gyhoeddwyd gan y Sefydliad Tai Siartredig yn 2000, gan yr ymchwil a wnaed ar gyfer Llywodraeth y Cynulliad. Yn neilltuol, cafodd y ddwy astudiaeth fod amrywiaeth barn ynglŷn ag effeithiolrwydd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol. Roedd elfen o ddryswch ynglŷn â'r broses droi allan a safon y dystiolaeth oedd yn ofynnol. Darganfu'r ddwy astudiaeth fod y mwyafrif o denantiaid rhagarweiniol/cychwynnol wedi cael eu troi allan oherwydd ôl-ddyledion rhent.

Sail resymegol dros ddefnyddio tenantiaethau rhagarweiniol

Cafodd yr ymchwil fod mwyafrif llethol o denantiaid yn cefnogi defnydd landlordiaid cymdeithasol o denantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol. Credent eu bod yn arf effeithiol y gallai landlordiaid ei ddefnyddio i ymdrin ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Roedd tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol cyfredol a rhai oedd bellach yn denantiaid parhaol yn gyson eu cefnogaeth i ddefnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol. Cafodd yr ymchwil fod y mwyafrif llethol o denantiaid yn y ddau gategori yn teimlo'n gryf y dylid defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ar gyfer pob tenant newydd. Credent fod eu targedu, ar gyfer grwpiau neilltuol o denantiaid neu ar stadau oedd yn broblem, yn wahaniaethu annheg.

Roedd staff y landlordiaid a ddefnyddiai denantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn cefnogi eu defnyddio hefyd. Er i

swyddogion awgrymu llawer o ffyrdd y gellid gwella'r modd y defnyddir tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn eu sefydliad, roedd holl landlordiaid yr astudiaethau achos am barhau i'w defnyddio. Poenai rhai landlordiaid nad oedd yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol y byddai eu defnydd yn cymryd mwy o amser ac adnoddau ac y byddai'n anodd eu gweithredu'n deg. Nid oedd landlordiaid eraill yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol am eu bod o'r farn nad oeddynt yn berthnasol i'w cyddestun nac yn hanfodol er mwyn mynd i'r afael ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol.

Roedd rhai sefydliadau cenedlaethol yn erbyn tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol mewn egwyddor, tra credai eraill y dylai eu defnyddio ai peidio fod yn benderfyniad i'r landlord unigol. Nododd sefydliadau cenedlaethol hefyd nifer o ffactorau y dylid eu cynnwys, a fyddai'n ei gwneud hi'n bosibl defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol mewn modd positif.

Cafodd yr ymchwili fod landlordiaid yn dechrau defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol am wahanol resymau. O blith wyth landlord yr astudiaethau achos, mae'n amlwg eu bod yn cael eu defnyddio'n amlach ar gyfer ôlddyledion rhent gan awdurdodau lleol na chymdeithasau tai.

Dechrau defnyddio cynllun tenantiaethau rhagarweiniol

Cafodd yr ymchwili fod landlordiaid yn ymgynghori â thenantiaid a staff wrth ystyried dechrau defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ond, mewn rhai achosion, ddim â phob tenant. Cafodd hefyd y byddai asiantaethau cynghori lleol yn hoffi pe bai landlordiaid sy'n ystyried

defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn ymgynghori â nhw. Roedd rhai landlordiaid wedi ymgynghori â landlordiaid eraill yn y cylch wrth ystyried defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol.

Effaith ac effeithiolrwydd

Tystiodd rhai o'r tenantiaid a gymerodd ran yn yr ymchwili y gall tenantiaeth rhagarweiniol/gychwynnol effeithio'n bositif, a weithiau'n barhaol, ar eu hymddygiad. Yn ôl sawl tenant, roedd bod â thenantiaeth rhagarweiniol/gychwynnol wedi eu gwneud yn fwy ymwybodol fod angen iddynt fod yn gymdogion da ac yn fwy gofalus i beidio ag achosi niwsans neu sŵn. Dywedodd rhai tenantiaid a oedd wedi cael tenantiaeth barhaol fod y gofyniad i fod yn gymdog da yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol wedi effeithio'n barhaol ar eu hymddygiad.

Mae hyn yn groes i farn y mwyafrif o staff na chredent fod tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn dylanwadu, ar y cyfan, ar ymddygiad y rhan fwyaf o denantiaid. Roedd hyn er gwaetha'r ffaith y gallent gynnig enghreifftiau lle'r oedd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol wedi newid tenantiaid unigol. Roedd staff o'r farn mai'r neges roedd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn ei chyfleu oedd yn bwysig.

Tystiodd tenantiaid a chyrff cynghori a gymerodd ran yn yr ymchwili y gall tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol achosi pryder ac ansicrwydd i rai tenantiaid bregus, yn enwedig rhai â phroblemau iechyd meddwl. Roedd y tenantiaid y cyfwelwyd â nhw a oedd wedi cael problemau gyda'u tenantiaeth rhagarweiniol/gychwynnol hefyd yn ifanc, lawer ohonynt, ac/neu ar eu tenantiaeth gyntaf. Dywedodd y rheini na chawsant

gefnogaeth neu gyngor digonol gan eu landlordiaid pan aeth pethau'n anodd gyda'u tenantiaeth. Mae ystadegau Llywodraeth y Cynulliad yn awgrymu fod tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol yn llawer tebycach o adael eu cartrefi cyn cael eu troi allan na thenantiaid eraill.

Cafodd yr ymchwili fod lleiafrif o blith y tenantiaid yn pryderu fod eu tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol yn eu gwneud yn agored i gwynion annheg yn eu herbyn gan gymdogion. Fodd bynnag, ni chanfu'r ymchwili unrhyw dystiolaeth fod tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol mewn perygl o golli eu tenantiaethau o ganlyniad i gwynion annheg gan gymdogion.

Cafodd yr ymchwili y gall tenantiaethau diogel prydles-fer fod yn effeithiol pan gânt eu defnyddio mewn modd sydd wedi ei dargedu fel rhan o strategaeth reolaeth tai gyffredinol i wella stadau neu ardaloedd â phroblemau er gwell. Mae strategaethau o'r fath yn cynnwys ymweliadau rheolaidd â phob tenant newydd ac ymateb cryf a diymdroi i denantiaid sy'n achosi problemau yn ystod eu cyfnod cychwynnol.

Credai staff fod tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn effeithiol o'u defnyddio fel un arf o blith y llu sydd ar gael i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol, e.e. strategaethau ataliol, cyfryngu, gwaharddebau, a mesurau cyfreithiol eraill. Ni chredai neb eu bod yn ateb i'r holl broblemau sy'n deillio o ymddygiad gwrth-gymdeithasol. Credai rhai o'r staff y gallai effeithiolrwydd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol gael ei danseilio gan bolisïau a threfniadaeth eu sefydliadau eu hunain, yn ogystal â gan y llysoedd.

Darparu gwybodaeth

Cafodd yr ymchwili, tra bod y mwyafrif o denantiaid yn deall tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn iawn, na ddywedwyd wrth leiafrif sylweddol o denantiaid cyngor mai tenantiaeth ragarweiniol oedd yn cael ei rhoi iddynt. Nid eglurwyd arwyddocâd hynny wrth iddynt arwyddo'r cytundeb tenantiaeth ychwaith. Roedd dryswch ymhlith y rhan fwyaf o denantiaid ynglŷn â'r rhesymau pam y gallai landlord beidio â throï tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol yn un barhaol, yn enwedig parthed a oedd ôl-ddyledion rhent yn un o'r rhesymau hynny. Nid oedd y rhan fwyaf o denantiaid yn gwybod beth fyddai'n digwydd ar ddiwedd y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol ychwaith, na sut y byddai'r landlord yn penderfynu a ddylid gwneud eu tenantiaeth yn un barhaol.

Nid oedd landlordiaid yn darparu gwybodaeth yn gyson i denantiaid rhagarweiniol/ cychwynnol ar ddechrau'r denantiaeth, yn ystod y denantiaeth, neu ar yr adeg y bydd yn troi'n un barhaol.

Rheolaeth tai yn ystod y denantiaeth ragarweiniol/cychwynnol

Cafodd yr ymchwili fod ymddygiad gwrth-gymdeithasol yn broblem o bwys i'r wyth landlord astudiaeth achos. Roedd y ffordd roedd sefydliadau'r astudiaethau achos yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn amrywio. Roedd peth o'r amrywiaeth i'w briodoli i wahanol strwythur sefydliadau, gyda rheolaeth tai yn cael ei ddarparu gan staff cyffredinol neu staff arbenigol. Roedd y gwahaniaethau yn y modd y defnyddid tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn cynnwys manylion cytundebau tenantiaeth. Nid oedd cytundeb tenantiaeth rhagarweiniol/cychwynnol pob sefydliad yn nodi'r dyddiad pan fyddai'r denantiaeth yn mynd yn un barhaol.

Cafodd yr ymchwiliad fod amrywiaeth eang yn y graddau y defnyddiai'r wyth sefydliad astudiaeth achos denantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol i ddelio ag ôl-ddyledion rhent. Fodd bynnag, yn y rhan fwyaf o'r wyth sefydliad, ymdrinid â chwynion ynglŷn ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol yn yr un modd â rhai yn erbyn tenantiaid parhaol. Nid oedd polisïau a threfniadaethau ar denantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol naill ai'n gyson dda nac yn gynhwysfawr.

Roedd tystiolaeth fod bod â thenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol yn rhwystro rhai tenantiaid rhag cwyno wrth eu landlord ynglŷn â phroblemau a achosid gan gymdogion, neu gwyno ynglŷn â gwaith atgyweirio oedd heb ei wneud. Roedd y tenantiaid hyn yn poeni y byddent yn cael eu hystyried fel rhai oedd yn creu trwbl, gan beryglu eu gobaith o gael tenantiaeth barhaol.

Cafodd yr ymchwiliad nad oedd y mwyafrif o landlordiaid yn monitro'r denantiaeth na chynnig unrhyw ymateb i denantiaid ar hynt eu tenantiaeth yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol. Dywedodd y mwyafrif o denantiaid y byddent yn croesawu cael eu hysbysu o unrhyw broblem, neu gael sicrwydd fod eu tenantiaeth yn mynd yn foddhaol yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol. Nododd yr ymchwiliad nifer o enghreifftiau o arfer da o ran monitro tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol a sicrhau fod y gwasanaethau rheolaeth tai yn darparu cefnogaeth i denantiaeth er mwyn iddynt gwblhau'r 12 mis cyntaf yn llwyddiannus.

Beth sy'n digwydd ar ddiwedd y denantiaeth

Cafodd yr ymchwiliad nad oedd rhai landlordiaid yn hysbysu tenantiaid ar

ddiwedd y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol fod eu tenantiaeth bellach yn barhaol. Ni wyddai nifer o'r tenantiaid a gymerodd ran yn yr ymchwiliad a oedd ganddynt denantiaeth ragarweiniol/gychwynnol neu un barhaol. Dywedodd y mwyafrif o denantiaid yr hoffent i'r landlord gadarnhau drwy lythyr fod eu tenantiaeth wedi cael ei throï'n un barhaol, a'u bod wedi cwblhau'r cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol yn llwyddiannus.

Roedd gan landlordiaid yr astudiaethau achos wahanol ffyrdd o benderfynu sut i wneud tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn barhaol. Nid oedd pob un yn nodi fod y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol wedi dod i ben. Cafodd yr ymchwiliad fod trefniadaethau adolygu ar gael, yn cael eu defnyddio, ac yn arwain at benderfyniadau i beidio â diweddau tenantiaethau. Nid oedd landlordiaid bob amser yn cyfeirio tenantiaid at ffynonellau cymorth a chynghor annibynnol wrth ddiweddau tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol.

Monitro canlyniadau ac effaith

Cafodd yr ymchwiliad fod landlordiaid a sefydliadau cenedlaethol yn credu y gellid, ac y dylid, bod â gwell proses o fonitro canlyniadau ac effaith tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol. Roedd gan rai landlordiaid systemau monitro cynhwysfawr ar waith, ond nid oedd gan eraill y systemau i allu olrhain canlyniadau pob tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol yn gyson.

Argymhellion

Argymhellion ar gyfer Llywodraeth y Cynulliad

Dylai Llywodraeth y Cynulliad:

- ddatgan yn eglur ei disgwyliadau o ran defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol, gan ddweud a ydyw'n briodol eu defnyddio i fynd i'r afael ag ôl-ddyledion rhent. Ni chredai mwyafrif y tenantiaid a gyfranogodd yn yr ymchwil, ei bod yn briodol defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol ar gyfer ôl-ddyledion rhent
- cynhyrchu a dosbarthu nodyn arfer da i egluro sut, ac ym mha amgylchiadau, y dylid defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol
- sicrhau fod gweithgareddau arolygu a rheoliadol yn archwilio'r modd y defnyddir tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol ac ystyried camau priodol os nad yw sefydliadau'n eu defnyddio yn y modd a bennwyd gan Lywodraeth y Cynulliad
- cynnwys gofyniad am ddarparu gwybodaeth glir ynglŷn â'r math o denantiaeth a roddir i ymgeiswyr gan gymdeithas tai yn y wybodaeth y mae Llywodraeth y Cynulliad yn ystyried ei chynhyrchu ar gyfer ymgeiswyr cymdeithasau tai
- sicrhau fod y **Warrant i Denantiaid ar gyfer Preswylwyr Cymdeithasau Tai** yn cynnwys canllawiau sy'n ymdrin â mater darparu gwybodaeth ar gyfer tenantiaid cychwynnol ar ddechrau ac yn ystod y denantiaeth, yn ogystal â phan gaiff y denantiaeth ei gwneud yn barhaol neu ei dwyn i ben

- ymestyn y gofyniad i ddarparu gwybodaeth i ymgeiswyr cymdeithas tai i gynnwys awdurdodau lleol

Argymhellion ar gyfer landlordiaid cymdeithasol

Dylai landlordiaid cymdeithasol:

- ymgynghori â thenantiaid a budd-ddeiliaid eraill i ystyried a fyddai'n fuddiol defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol ar gyfer pob tenant newydd. Dylai'r budd-ddeiliaid yr ymgynghorir â nhw gynnwys staff, landlordiaid eraill yn y cylch, mudiadau cynghori lleol a darparwyr cefnogaeth
- cyn gynted ag y penderfynir defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol, nodi oblygiadau hynny o ran adnoddau, e.e. staff, monitro, ac ati, a chynnwys unrhyw gostau yn y gyllideb
- lle penderfynwyd peidio â defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol. adolygu hynny'n gyson gan ymgynghori â thenantiaid a budd-ddeiliaid
- defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol ar gyfer pob tenant newydd, os ydynt yn cael eu defnyddio o gwbl, i sicrhau triniaeth gydradd yn unol â'r gyfraith a **Gofynion Rheoliadol**. Nid yw hyn yn cyfeirio at ddefnyddio tenantiaethau diogel prydles-fer yn hytrach nag eithrio tenantiaid unigol
- llunio trefn rheolaeth tai i sicrhau bod tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol yn cael eu defnyddio fel rhan o strategaeth gyffredinol i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrth-

gymdeithasol. Dylai hyn gynnwys ymweliadau â phob tenant newydd ac ymateb cryf a di-oed i unrhyw broblem yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol

- wrth osod yr eiddo, hysbysu tenantiaid yn glir a thawelu eu hofnau ynglŷn â rhesymau a threfniadaeth ar gyfer gwneud tenantiaeth yn barhaol ai peidio
- sicrhau fod y drefniadaeth osod yn cynnwys darparu gwybodaeth glir ar gyfer pob tenant newydd, gan egluro eu hawliau o dan y cytundeb tenantiaeth, i dderbyn yr un gwasanaeth gan eu landlord â thenantiaid parhaol. Dylai'r wybodaeth gynnwys eglurhad ar bolisiâu'r sefydliad ar ymateb i unrhyw gwynion a wneir ynglŷn â thenant rhagarweiniol/cychwynnol
- rhoi gwybodaeth glir i bob tenant rhagarweiniol/cychwynnol, ar ddechrau'r denantiaeth a thrwy ymweliad diweddarach yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/ cychwynnol, ynglŷn â:
 - hawliau a chyfrifoldebau tenant rhagarweiniol/cychwynnol
 - y rhesymau dros fod â thenantiaeth rhagarweiniol/ gychwynnol
 - y rhesymau dros beidio â gwneud tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol yn barhaol
 - beth fydd yn digwydd ar ddiwedd y cyfnod rhagarweiniol/ cychwynnol, yn cynnwys y drefn ar gyfer penderfynu a gaiff y

denantiaeth ei gwneud yn barhaol neu ei dwyn i ben

- hawl y tenant i arolwg a chyngor annibynnol os na wneir tenantiaeth yn barhaol
- sicrhau fod y cytundebau a ddefnyddir ar gyfer tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol yn dweud yn glir ar ba ddyddiad y bydd y denantiaeth yn mynd yn un barhaol, oni weithredir i ddiweddur denantiaeth
- cynnwys gwybodaeth ynglŷn â thenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol mewn llythyron newyddion tenantiaid a ffyrdd rheolaidd eraill o gyfathrebu gyda thenantiaid ynglŷn â:
 - nifer y tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol a roddwyd
 - y canlyniadau ar gyfer tenantiaethau rhagarweiniol/ cychwynnol a roddwyd yn ystod y cyfnod
 - lle na chafodd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol eu gwneud yn rhai parhaol, dadansoddiad o'r rhesymau dros hynny
- drwy fonitro'n rheolaidd yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol, nodi anghenion tenantiaid am gefnogaeth. Dylai landlordiaid sicrhau eu bod yn cael eu diwallu, er mwyn galluogi tenantiaid rhagarweiniol/ cychwynnol i ddatrys problemau a chynnal eu tenantiaethau

- sicrhau fod trefn effeithiol ac adnoddau staff digonol ar gael i fonitro'r denantiaeth yn rheolaidd yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol. Dylai landlordiaid hysbysu tenantiaid o broblemau a/neu hynt y denantiaeth, a chefnogi tenantiaid sy'n cael problemau, i'w galluogi i gynnal eu tenantiaeth
- sicrhau, ar ddiwedd y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol, fod pob tenant sy'n mynd i gael tenantiaeth barhaol yn derbyn llythyr cadarnhad sydd hefyd yn datgan ar ba ddyddiad y bydd hyn yn digwydd
- sicrhau y rhoddir cyngor perthnasol i denantiaid rhagarweiniol/cychwynnol sy'n rhoi rhybudd ymadael neu i rai yr ystyrir dwyn achos meddiant yn eu herbyn, yn cynnwys manylion cyswllt ar gyfer ffynonellau cyngor annibynnol
- sicrhau fod cysylltiadau effeithiol yn bod gydag asiantaethau cynghori lleol fel bod tenantiaid sy'n cael problemau gyda'u tenantiaeth yn gallu derbyn cyngor annibynnol
- sicrhau fod cysylltiadau effeithiol yn bod gyda darparwyr cefnogaeth lleol fel bod tenantiaid sy'n cael problemau gyda'u tenantiaeth yn gallu manteisio ar gefnogaeth yn y cartref neu sicrhau llety â chefnogaeth fel y bo'r angen
- monitro canlyniad pob tenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol
- sicrhau fod y monitro'n cynnwys casglu ymateb gan denantiaid rhagarweiniol/cychwynnol presennol a rhai y gwnaed eu tenantiaethau'n rhai parhaol. Dylai'r ymateb hwn ganolbwyntio ar ddarganfod a wnaeth bod â thenantiaeth ragarweiniol/gychwynnol effeithio ar y modd y maent yn byw yn eu cartrefi
- darparu hyfforddiant sefydlu a gloywi ar gyfer staff ar ddefnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol, yn cynnwys sut i'w defnyddio yn y modd cywir
- archwilio posibiliadau creu cysylltiadau â'r llysoedd i sicrhau fod y drefn gywir yn cael ei dilyn mewn perthynas â thenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol, e.e. drwy grwpiau defnyddwyr llysoedd

Argymhellion ar gyfer sefydliadau eraill

Dylai'r holl asiantaethau cynghori a darparwyr cefnogaeth sicrhau fod eu hyfforddiant ar gyfer cynghorwyr a staff cefnogi yn cynnwys gwybodaeth ynglŷn â thenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol, eu hoblygiadau, a pha gyngor y gall fod ar denantiaid ei hangen.

Atodiad 1: Llyfryddiaeth

Y Comisiwn Archwilio/HouseMark (2003) **CD-Rom of Housing Inspectorate Positive Practice September 2000 to September 2003.** Coventry: HouseMark

Sefydliad Tai Siartredig (2000) **Neighbour Nuisance, Social Landlords and the Law.** Coventry: ATS

Sefydliad Tai Siartredig Cymru (2001) **Y Gyfraith: Ymateb Digonol i Ymddygiad Gwrth-gymdeithasol? Persbectif Tai Cymdeithasol.** Caerdydd: CIH Cymru

Y Gorfforaeth Tai (1998) **Starter Tenancies and Introductory Tenancies: An Evaluation.** Llundain: Y Gorfforaeth Tai

Y Gorfforaeth Tai (1999) **A Guide to Starter Tenancies for RSLs: Good Practice Guide.** Llundain: Y Gorfforaeth Tai

Y Gymdeithas Llywodraeth Leol (2001) **Introductory Tenancies: Guidance.** Llundain: LGA

Shelter Cymru (Hydref 2002) **Tenantiaethau Cyflwyniadol – Gwadu Hawliau.** Abertawe: Shelter Cymru

Tai Cymru (1997) **Gofynion Rheoliadol.** Caerdydd: Tai Cymru

Tai Cymru (1998) **Cylchlythyr 7/98 Tenantiaethau Diogel Prydles-fer i'w Defnyddio fel Tenantiaethau Rhagarweiniol.** Caerdydd: Tai Cymru

Llywodraeth y Cynulliad (December 2002) **Social Landlord Possessions and Evictions in Wales 1 April 2001 to 31 March 2002 SB 104/2002.** Caerdydd: LlyC

Llywodraeth y Cynulliad (October 2003) **Social Landlord Possessions and Evictions in Wales 1 April 2001 to 31 March 2002 SB 96/2003.** Caerdydd: LlyC

Llywodraeth y Cynulliad (2003) **Drafft o'r Côt Rheoliadol (dogfen ymgynghori).** Caerdydd: LlyC

Llywodraeth y Cynulliad (2004) **Cyfarpar Byw'n Gytûn.** Caerdydd: LlyC

Welsh Housing Quarterly (2004) Rhifyn 53 **Legal Update.** Caerdydd: Prifysgol Caerdydd

Gwefannau

Arden Chambers www.ardenchambers.com

HouseMark www.housemark.co.uk