



Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Crynodeb Ymchwil Tai

Gwerthuso Defnydd Tenantiaethau Rhagarweiniol a Chychwynnol

Cefndir

Comisiynwyd Rowan Associates gan Lywodraeth y Cynulliad i werthuso defnydd tenantiaethau rhagarweiniol a chychwynnol gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai.

Prif nod yr ymchwil oedd archwilio i ba raddau, a sut, mae tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn cael eu defnyddio gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai Cymreig. Bwriad yr ymchwil hefyd oedd datblygu canllawiau arfer da addas i'w cyhoeddi gan Lywodraeth y Cynulliad 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.

Roedd yr ymchwil yn cynnwys:

- arolwg o'r llenyddiaeth a chwilio am enghreifftiau o arfer da o ffynonellau arfer da dilys



- arolwg teleffon i ddarganfod pa awdurdodau lleol a chymdeithasau tai oedd yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol
- cyfweiliadau gyda phedwar landlord nad oedd yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol
- wyth astudiaeth achos o sefydliadau landlord sy'n defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol
- dwy astudiaeth achos fer o gymdeithasau tai sy'n defnyddio tenantiaethau diogel prydles-fer fel tenantiaethau cychwynnol mewn modd wedi ei dargedu
- trafodaethau gydag wyth sefydliad cenedlaethol

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:

- 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.

Prif ganlyniadau

Prif ganlyniadau'r ymchwiliad oedd:

- Ym mis Awst 2003, roedd 14 o awdurdodau lleol a 18 o gymdeithasau tai yn defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ac roedd pum landlord cymdeithasol arall wedi penderfynu eu defnyddio
- Roedd y mwyafrif o orchmynion meddiant, a gweithredu troi allan, yn erbyn tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol gan holl landlordiaid cymdeithasol Cymru, ac wyth landlord yr astudiaethau achos, am ôl-ddyledion rhent
- Roedd y mwyafrif o denantiaid o blaid defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol ar gyfer pob tenant 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 ac yn amau pa mor effeithiol oeddynt
- 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

- Ymgynghorai landlordiaid â thenantiaid a staff wrth ystyried dechrau defnyddio tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol. Nid oeddynt, yn gyffredinol, yn ymgynghori â sefydliadau cynghori a rhai nad ydynt yn landlordiaid
- 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 tenantiaid fod hyn wedi effeithio'n barhaol ar eu hymddygiad ar ôl diwedd y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol. Roedd 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
- Credai'r rhan fwyaf o staff fod tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn effeithiol fel un arf o blith llawer ar gyfer mynd i'r afael ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol a'i atal
- Roedd tystiolaeth y gellir defnyddio tenantiaethau diogel prydles-fer yn effeithiol fel rhan o strategaeth gyffredinol i newid statau â phroblemau er gwell
- 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 rhagarweiniol/gychwynnol oedd ganddynt nes y dywedwyd wrthynt yn y grwpiau ffocws. Ni chafodd yr ymchwili ddim tystiolaeth i awgrymu fod tenantiaid rhagarweiniol/cychwynnol mewn perygl o golli eu tenantiaeth oherwydd cwynion annheg gan denantiaid eraill.
- Nid oedd y mwyafrif o denantiaid yn derbyn unrhyw wybodaeth gan eu landlord yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol ynglŷn â hynt y denantiaeth. Dywedodd y rhan fwyaf y byddent wedi croesawu ymateb yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/dechreuol. Cefnogwyd hyn gan y ffaith nad oedd mwyafrif y landlordiaid a gymerodd ran yn yr ymchwili yn monitro tenantiaethau yn ystod y cyfnod rhagarweiniol/dechreuol
- Nid oedd y mwyafrif o denantiaid yn gwybod beth fyddai'n digwydd ar ddiwedd eu tenantiaeth. Ni wyddent ynglŷn â'r drefn ar gyfer penderfynu a fyddai'r denantiaeth yn dod yn un barhaol neu'n cael ei therfynu. Dywedodd y rhan fwyaf o denantiaid yr hoffent fod wedi derbyn llythyr i gadarnhau fod eu tenantiaeth wedi cael ei gwneud yn un barhaol. Fodd bynnag, nid oedd gan y mwyafrif o'r landlordiaid drefniadaeth ar gyfer hysbysu tenantiaid eu bod wedi cwblhau'r cyfnod rhagarweiniol/cychwynnol yn llwyddiannus. Mewn achosion lle nad oedd tenantiaeth yn mynd i gael ei gwneud yn un barhaol, roedd trefniadaethau adolygu ar gael, yn cael eu defnyddio gan denantiaid, ac yn arwain at newid penderfyniadau i ddiweddu tenantiaethau
- Roedd y ffordd yr oedd tenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol yn cael eu defnyddio gan landlordiaid yr astudiaethau achos yn amrywio. Nid oedd pob un o'r cytundebau tenantiaeth

a ddefnyddir gan landlordiaid yr astudiaethau achos yn nodi'n glir ar ba ddyddiad y bydd y denantiaeth yn troi'n un sicr/diogel. Roedd y rhan fwyaf o gyrff 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 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 rhent o'i gymharu â dim ond un gymdeithas tai

- 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/cychwynnol am ôl-ddyledion rhent. 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 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. 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. Credai sefydliadau cenedlaethol fod monitro praff yn hanfodol.

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, a phryd y dylid eu defnyddio i'r diben hwnnw. Ni chredai mwyafrif y tenantiaid a gyfranogodd yn yr ymchwili 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 yn 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 **Warant 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'r **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 tenantiaeth 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/cychwynnol
 - 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 tenantiaeth ei gwneud yn barhaol neu ei dwyn i ben
 - hawl y tenant i adolygiad 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 ddiweddu'r denantiaeth
- cynnwys gwybodaeth ynglŷn â thenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol mewn llythyron newyddion tenantiaid a ffyrdd rheolaidd eraill o gyfathrebu â 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 bod y rhain 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 problemau 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 sy'n gweddu i'w hanghenion
- monitro canlyniad pob tenantiaeth rhagarweiniol/cychwynnol
- 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 rhagarweiniol/cychwynnol 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 cyngori a darparwyr cefnogaeth sicrhau fod hyfforddiant ar gyfer cyngorwyr a staff cefnogi yn cynnwys gwybodaeth ynglŷn â thenantiaethau rhagarweiniol/cychwynnol, eu hoblygiadau a pha gyngor y gall fod ar denantiaid ei angen.



Mae'r adroddiad **Gwerthuso Defnydd Tenantiaethau Rhagarweiniol a Chychwynnol** a chopïau pellach o'r crynodeb hwn ar gael 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
Ebost: louise.millard@wales.gsi.gov.uk
Gwefan: www.tai.cymru.gov.uk

ISBN 0 7504 3484 8

Awst 2004

© Hawlfraint y Goron 2004