TAFLEN BENDERFYNIAD AELOD UNIGOL O GABINET CYNGOR GWYNEDD

DYDDIAD Y PENDERFYNIAD	20 Mai 2021
DYDDIAD CYHOEDDI'R PENDERFYNIAD	21 Mai 2021
DYDDIAD Y BYDD Y PENDERFYNIAD YN DOD I RYM ac y gweithredir arno, oni bai bo'r penderfyniad yn cael ei alw i mewn yn unol ag adran 7.25.1 o Gyfansoddiad Cyngor Gwynedd.	28 Mai 2021

ENW A THEITL YR AELOD CABINET

Y Cynghorydd Craig ab Iago, Aelod Cabinet Tai

PWNC Cynllun Trwyddedu Ychwanegol

PENDERFYNIAD:

I gymeradwyo dynodi holl ardal weinyddol Cyngor Gwynedd yn unol ag Adran 56 i 60 o Ddeddf Tai 2004 yn Ardal Trwyddedu Ychwanegol ar gyfer Tai mewn Amlddeiliadaeth (TAD) am gyfnod pellach o 5 mlynedd o'r 1af o Fehefin 2021.

I fabwysiadu ffi trwydded ar sail £50 i brosesu'r cais cychwynnol a £160 y llofft mewn llety gaiff ei rannu, neu fesul fflat hunangynhaliol mewn adeiladau sydd wedi eu troi yn fflatiau a bod hyn yn parhau am gyfnod o 5 mlynedd.

RHESWM DROS YR ANGEN AM Y PENDERFYNIAD –

Gweler yr Adroddiad Swyddog atodedig

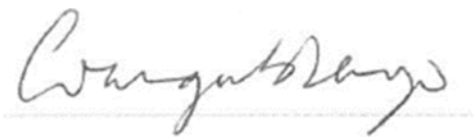
DATGANIADAU O FUDDIANT PERSONOL AC UNRHYW OLLYNGIADAU PERTHNASOL A GANIATWYD GAN Y PWYLLGOR SAFONAU

UNRHYW YMGYNGHORIADAU A GYNHALIWYD CYN GWNEUD Y PENDERFYNIAD-

Ymgynghorwyd â –
Swyddogion Statudol Cyngor Gwynedd

Adroddir ar ganlyniadau'r ymgynghoriadau yn yr adroddiad atodedig

TAFLEN BENDERFYNIAD AELOD UNIGOL O GABINET CYNGOR GWYNEDD – ADRODDIAD SWYDDOG

Enw a theitl yr Aelod/au Cabinet :	Y Cynghorydd Craig ab Iago
Enw a theitl Awdur yr Adroddiad :	Carys Fon Williams
Dyddiad y Cymerwyd y Penderfyniad :	20 Mai 2021
Llofnod yr Aelod/au Cabinet :	

Pwnc :

Cynllun Trwyddedu Ychwanegol

Argymhelliad ar gyfer y Penderfyniad :

I gymeradwyo dynodi holl ardal weinyddol Cyngor Gwynedd yn unol ag Adran 56 i 60 o Ddeddf Tai 2004 yn Ardal Trwyddedu Ychwanegol ar gyfer Tai mewn Amlddeiliadaeth (TAD) am gyfnod pellach o 5 mlynedd o'r 1af o Fehefin 2021.

I fabwysiadu ffi trwydded ar sail £50 i brosesu'r cais cychwynnol a £160 y llofft mewn llety gaiff ei rannu, neu fesul fflat hunangynhaliol mewn adeiladau sydd wedi eu troi yn fflatiau a bod hyn yn parhau am gyfnod o 5 mlynedd.

Rheswm dros yr angen am y Penderfyniad :

Cynhaliwyd ymgynghoriad o'r bwriad ac adroddir ar ganlyniadau'r drefn o fewn yr Atodiad ynghyd a'r ymateb. Mae'r rhesymau manwl dros y penderfyniad sy' n dwyn canlyniadau'r ymgynghoriad i ystyriaeth wedi amlinellu yn yr atodiad.

Pum mlynedd yw'r cyfnod hiraf y gall dynodiad TAD "HMO Designation" fod mewn grym yn unol ag adran 60 (2) Deddf Tai 2004. Bwriad yr argymhelliad o fewn y daflen yma yw dynodi am gyfnod pellach o 5 mlynedd.

Cyflwynwyd y cynllun ar gyfer cofrestru eiddo TAD sy'n syrthio y tu allan i ofynion y Cynllun Trwyddedu Gorfodol. Mae'n gosod ffioedd i drwyddedu'r TAD hynny gan ystyried costau gweinyddu'r cynllun am gyfnod y drwydded, sef y pum mlynedd nesaf. Mae'r cynllun yn gosod safonau penodol yn eu lle sydd wedi eu hymgorffori fel amodau'r drwydded a fyddai yn berthnasol i holl anheddau trwyddedig.

Credir fod y drefn yn holl bwysig o ran gwarchod a chynnal safon eiddo a diogelu landlordiaid a thenantiaid.

Ystyriaethau Perthnasol :

Mae'r Adran wedi paratoi 'r ddogfen yn dilyn ymgynghoriad gyda:-

- Landlordiaid
- Asiantaethau Tai
- Awdurdod Tân Gogledd Cymru
- Heddlu Gogledd Cymru
- Prifysgol Bangor
- Cynghorwyr Cyngor Gwynedd
- Swyddfa Gartref – Uned Mewnfudo

Mae asesiad ffioedd wedi'i gwblhau gan ddefnyddio canllaw safonol ac mae'r ffigyrau wedi eu hasesu gan yr Adran Gyllid.

Unrhyw ymgynghoriadau a gynhaliwyd cyn gwneud y Penderfyniad :

Prif Swyddog Cyllid – Rwy'n cefnogi'r ffioedd argymhellir ar gyfer 2021/22.

Swyddog Monitro – Rwyf yn fodlon fod gofynion Deddf Tai 2004 wedi eu bodloni.

Aelod/au Lleol – Nid yw'n fater lleol

Cynllun Trwyddedu Ychwanegol

i Dai Aml-ddeiliadaeth

(2021 - 2026)

Cyngor Gwynedd

Dogfen Ymgynghori

Bwriad – Ail – gyflwyno'r Cynllun Trwyddedu Ychwanegol ar draws y Sir

ar gyfer Tai Aml-ddeiliadaeth yng Ngwynedd

Trwyddedu Ychwanegol fel modd o

reoli a gorfodi safonau mewn Tai Aml-ddeiliadaeth (TAD)

yng Ngwynedd

Cyflwyniad

Mae Cyngor Gwynedd wedi gweithio yn llwyddiannus mewn partneriaeth gyda pherchnogion eiddo, landlordiaid, yr Awdurdod Tân, Achredu Landlordiaid Cymru, Prifysgol Bangor, Heddlu Gogledd Cymru a gwasanaethau cynllunio a rheoli gwastraff y Cyngor i wella diogelwch ac ansawdd y stoc tai yn y Sector Rhent Preifat yng Ngwynedd.

Yn 2010, cyflwynodd y Cyngor Gynllun Trwyddedu Ychwanegol ar draws y sir i orfodi safonau lleiafswm mewn Tai Amlddeiliadaeth (TAD) yng Ngwynedd. O ganlyniad i hyn, cafwyd cynnydd cyson wrth adnabod a thrwyddedu eiddo wedi ei rentu gan wella safonau tai yn gyffredinol yn y sector. Ail-gyflwynwyd y Cynllun hwn yn llwyddiannus yn 2016 hyd at 2021.

Ein nod yw sicrhau fod yr holl denantiaid yn saff a diogel, a bod diogelwch priodol rhag peryglon fel bo tai gaiff eu rhannu o safon uchel o ran y cyfleusterau cyffredinol, mwynderau ac amodau byw.

Mae gan y sector rhent preifat ran gynyddol bwysig yn narpariaeth opsiynau tai i' r rhai sydd un ai ddim yn gallu ystyried perchnogaeth tŷ, neu ble nad yw tai cymdeithasol yn ddewis hyfyw a hefyd i'r miloedd o fyfyrwyr sy'n mynychu prifysgol ac addysg uwch yng Ngwynedd. Yn ystod y pum mlynedd diwethaf drwy gynllun trwyddedu ychwanegol presennol Cyngor Gwynedd, cyflwynwyd 1564 trwydded ac o'r herwydd cafwyd gwelliannau yn safonau'r eiddo hyn.

Felly, ein nod yw sicrhau bod modd adeiladu ar y llwyddiant a gafwyd eisoes yn ystod y blynyddoedd diwethaf drwy ail-gyflwyno'r Cynllun Trwyddedu Ychwanegol.

Deddfwriaeth

Mae Deddf Tai 2004 wedi bod mewn grym yng Nghymru ers Mehefin 2006 ac mae wedi newid a gwella'r ffordd mae TAD yn cael eu rheoleiddio.

Cyflwynodd ddyletswydd ar awdurdodau lleol i weithredu Cynllun Trwyddedu Gorfodol i rai mathau o TAD sy'n cynnwys tri llawr neu fwy gyda phump neu fwy o drigolion.

Ers 2006, cyflwynwyd 787 o Drwyddedau Gorfodol yng Ngwynedd. Nod y system drwyddedu yw sicrhau fod gan TAD yr offer addas, y mwynderau a'r cyfleusterau i nifer y trigolion gan sicrhau eu bod yn cael eu rheoli yn effeithiol gan unigolion priodol ac addas. Bydd trwydded yn pennu uchafswm y bobl sy'n gallu byw yn y TAD ac mae'n cynnwys amodau trwyddedu safonol penodol sy'n gymwys i holl drwyddedau. Gellid gweld copi o'r amodau hyn yn yr Atodiad i'r ddogfen hon.

Mae Deddf Tai 2004 hefyd yn cynnwys darpariaethau sy'n galluogi Awdurdodau Lleol i ymestyn trwyddedu i gategorïau eraill o TAD. Bydd y rhain yn ymdrin â phroblemau penodol sy'n gallu bodoli mewn eiddo TAD llai a hefyd mewn rhai fflatiau hunangynhaliol sydd wedi eu trawsnewid.

Isod, rhestrir y ffactorau sydd angen i awdurdod lleol eu hystyried cyn penderfynu ceisio dynodiad Trwyddedu Ychwanegol:-

(a) Ystyriwch fod cyfran sylweddol o'r TAD yn cael eu rheoli'n aneffeithiol fel y gallent, neu eu bod yn debygol o, achosi i un neu fwy o broblemau penodol godi un ai i'r bobl sy'n byw yn y TAD neu i aelodau'r cyhoedd.
(b) Ystyriwch a oes yna unrhyw gamau eraill ar gael iddynt a fedrai ddarparu dull effeithiol o ddelio gyda'r broblem neu'r problemau dan sylw.
(c) Ystyriwch y bydd y dynodiad yn eu helpu'n sylweddol i ddelio gyda'r problemau a
(d) Ymgynghorwch gyda'r bobl sy'n debygol o gael eu heffeithio gan y dynodiad.

Ystyriwyd y cwbl o'r uchod cyn penderfynu mabwysiadu Cynllun Trwyddedu Ychwanegol Sirol yn 2010 ac 2016. Byddant yn cael eu hystyried unwaith eto yn ystod y cyfnod ymgynghori gyda Chyngor Gwynedd yn ceisio ymestyn Cynllun 2021 am bum mlynedd arall.

<u>Arfarnu Cynllun Trwyddedu Ychwanegol presennol (2016 – 2021)</u>

Cyflwynwyd y cynllun i ddal yr eiddo TAD oedd yn syrthio y tu allan i ofynion y Cynllun Trwyddedu Gorfodol. Roedd yn gosod ffioedd fyddai yn gymwys i drwyddedu'r TAD hynny gan gynnwys costau gweinyddu'r cynllun am gyfnod y drwydded, sef pum mlynedd. Roedd gan y cynllun hefyd safonau penodol yn eu lle wedi eu hymgorffori fel amodau trwydded a fyddai yn gymwys i holl anheddau trwyddedig.

Roedd y dystiolaeth a gafwyd yn ystod cyfnod ymgynghori ar y cynllun yn cefnogi'r angen am Gynllun Trwyddedu Ychwanegol yng Ngwynedd. Mae'r cynllun yn cynnwys yr holl DAD sydd â thri neu fwy o bobl yn byw ynddynt sy'n llunio dwy aelwyd neu fwy ynghyd â fflatiau hunangynhaliol sydd ddim yn cwrdd â Rheoliadau Adeiladu 1991 neu'r rheoliadau dilynol.

Galluogodd y cynllun i'r Cyngor i fynd i'r afael gydag ystod eang o broblemau mewn TAD drwy'r amodau sy'n atodol i'r trwyddedau. Mae hyn wedi rhesymoli'r mecanwaith i orfodi safonau lleiafswm ac amodau rheoli, yn cynnwys addasrwydd y landlord.

Mae'r Cynllun Trwyddedu Ychwanegol yn cydweddu gyda'r Strategaeth Dai gan ei fod yn ceisio darparu llety o ansawdd da i holl drigolion Gwynedd. Oherwydd newidiadau diweddar yn y ddeddfwriaeth les, mae mwy o angen am eiddo gaiff ei rannu ac yn arbennig i bobl dan 35 oed sy'n awr ond yn cael rhent ystafell sengl ar

fudd-daliadau. Mae’r farchnad dai yn y sector preifat yn cynyddu’n barhaus a gyda’r dirywiad yn yr economi ers cychwyn y pandemig Cofid-19, mae pobl ifanc yn ei chael hi’n anos i fynd ar yr ysgol dai, gan barhau i rannu llety ar ôl eu cyfnod fel myfyrwyr/ieuenctid gan fod hyn yn ddewis arall mwy fforddiadwy. Rydym hefyd wedi gweld newid yn y defnydd o Dai mewn Amlddeiliadaeth o fewn y Sir, gan weld mwy o bobl sengl sydd yn gweithio yn dod at eu gilydd i rannu anheddau o’r fath. Mae Tai mewn Amlddeiliadaeth hefyd yn opsiwn mwy fforddiadwy ar gyfer cartrefu unigolion digartref, gyda nifer o anheddau eisoes mewn defnydd.

Mae’r Cynllun Trwyddedu Ychwanegol yn caniatáu i’r Cyngor dargedu ei adnoddau i ddelio gyda rhai o’r eiddo mwyaf problematig yng Ngwynedd gan ddefnyddio dull ar sail risg ac addysgu landlordiaid, cynnal archwiliadau rhagweithiol a chamau gorfodaeth.

Mae manteision eraill y cynllun yn cynnwys cynorthwyo'r tîm Gwasanaethau Amgylcheddol drwy weithio gyda landlordiaid i ddarparu mwy o ailgylchu i TAD mwy a darparu biniau mwy i eiddo gyda mwy na phump o denantiaid. Yn ogystal, mae’r cynllun trwyddedu, drwy amryfal fentrau gyda Heddlu Gogledd Cymru, wedi cyflwyno mesurau diogelwch i fynd i’r afael gyda’r digwyddiadau uchel o fyrgleriaeth mewn rhai ardaloedd o Wynedd.

Mae’r cynllun wedi bod yn arbennig o effeithiol i leihau’r peryglon mewn TAD gyda 636 o’r 928 trwydded a gyflwynwyd gydag amodau yn gofyn am waith gwella sylweddol gydag effaith ddramatig ar safonau a diogelwch yn y TAD hynny (cyfeiriwch at y tabl isod).

Tabl 1. Nifer y trwyddedau amodol a gyflwynwyd 2016 - 2021:

Trwyddedau Amodol	Trwyddedau Amodol	Cyfanswm Trwyddedau
Blwyddyn 1	**193**	**238**
Blwyddyn 2	**162**	**191**
Blwyddyn 3	**143**	**195**
Blwyddyn 4	**113**	**148**
Blwyddyn 5	**25**	**156**
Cyfanswm	**636**	**928**

Yn ystod y pum mlynedd diwethaf mae’r Adran wedi gwella safonau mewn **850** TAD drwy dynnu **2,706** o beryglon Categori 1 a 2 o’r eiddo hynny (Cyfeiriwch at dabl 2).

Tabl 2. Nifer y Peryglon a dynnwyd o'r TAD:

Nifer y Peryglon a wellwy 2016 -2021	TA Cat 1	TA Cat 2
Blwyddyn 1	188	641
Blwyddyn 2	186	554
Blwyddyn 3	175	482
Blwyddyn 4	135	271
Blwyddyn 5	27	47
Cyfanswm	**711**	**1,995**

Caiff peryglon categori 1 eu diffinio fel diffygion a fedrai achosi niwed difrifol i breswylwyr, os nad ydynt yn cael eu tynnu.

Yn ystod y pum mlynedd diwethaf cymerwyd 214 o gamau gorfodaeth yng Ngwynedd (cyfeiriwch at dabl 3) gan wella bywydau 3,914 o drigolion y Sir.

Tabl 3. Nifer y camau gweithredu:

Camau gorfodaeth	Camau gorfodaeth	Amodau trwyddedu	Cyfanswm gorfodaeth
Blwyddyn 1	71	193	**264**
Blwyddyn 2	53	162	**215**
Blwyddyn 3	32	143	**173**
Blwyddyn 4	38	113	**151**
Blwyddyn 5	20	25	**45**
Cyfanswm	**214**	**636**	**850**

Er bod y cynllun wedi gwneud gwahaniaeth sylweddol i'r TAD yng Ngwynedd mae dal nifer o faterion sy'n cael ei hadnabod gan swyddogion yn yr eiddo yma. Daethpwyd ar draws nifer o arferion rheoli gwael, yn cynnwys diffyg cynnal a chadw ac ymgymryd â gwaith atgyweirio hanfodol a methiant i ddarparu mesurau diogelwch a thystysgrifau. Disgwylir i'r dirywiad economaidd diweddar yn sgil y pandemig Cofid-19 greu problem pellach gyda nifer o landlordiaid yn methu â chynnal eu heiddo, unai drwy fethu mynychu i gynnal a chadw'r eiddo, neu ddiffygion mewn rhent i fedru buddsoddi a chwblhau'r gwaith angenrheidiol yma. .

Mae'r cynllun hefyd wedi caniatáu i ni gydgysylltu gyda Heddlu Gogledd Cymru a Rheoli Ffiniau Cymru i ddatrys nifer o faterion ymddygiad anghymdeithasol, lleihau llosgi bwriadol a materion mewnfudwyr.

Er mwyn parhau gyda rheoleiddio TAD yn briodol yng Ngwynedd argymhellir fod safonau trwyddedu priodol yn parhau drwy ddatgan Cynllun Trwyddedu Ychwanegol

Newydd fydd yn galluogi'r Cyngor i fynd i'r afael a materion o bryder a nodwyd gan denantiaid, aelodau a rhan-ddeiliaid, drwy amodau trwyddedu,.

Argymhellir fod y cynllun yn cael ei ddefnyddio yn y sir gyfan (fel y cynllun blaenorol) fel bod popeth yn gyfartal ar draws y Sir.

Fel y gwelir yn **Nhabl 4** isod, mae tystiolaeth fod canran uchel o'r TAD ddim yn cael eu rheoli yn effeithiol drwy adnabod nifer sylweddol o beryglon Categori 1 a 2. Er y gallai camau gweithredu eraill sydd ar gael i'r Cyngor ddelio gyda rhai o'r materion yn TAD, ni fyddant yn darparu'r pwerau holistig a mwy effeithiol sydd ar gael drwy'r system drwyddedu i ddelio gyda nifer o'r materion diogelwch ac amgylcheddol gaiff eu profi mewn TAD llai. Bydd y dynodiad o gymorth sylweddol i'r Cyngor i ddelio gyda phroblemau mewn TAD.

Tabl 4. Peryglon a Adnabuwyd:

Nifer y Peryglon a Adnabuwyd mewn TA 2016 - 2021	TA Cat 1	TA Cat 2
Blwyddyn 1	188	641
Blwyddyn 2	186	554
Blwyddyn 3	175	482
Blwyddyn 4	135	271
Blwyddyn 5	27	47
Cyfanswm	**711**	**1,995**

Mae'r cynllun newydd yn bwriadu cyflwyno strwythur ffioedd newydd. Mae'r gost o weithredu'r cynllun wedi ei gyfrif yn drylwyr a bydd yn delio gyda chost gweinyddu'r cynllun, sy'n cynnwys amser swyddog yn archwilio'r eiddo, gweinyddu trwyddedau a monitro eiddo yn barhaus. Bydd y ffioedd hyn yn gymwys i Drwyddedu Ychwanegol a Gorfodol.

Bydd y ffi yn daladwy ar sail £50 i brosesu'r ffurflen gais ac £160.00 ychwanegol ar gyfer pob llofft mewn llety gaiff ei rannu neu fesul fflat hunangynhaliol mewn adeiladau sydd wedi eu trosi yn fflatiau. Bydd y ffioedd hyn yn berthnasol am gyfnod o bum mlynedd.   Er enghraifft, byddai angen i eiddo gyda phedair llofft gaiff ei rannu dalu £50 + £160.00 x 4 = £690 am drwydded sy'n cyfateb i £2.65 yr wythnos am gyfnod o bum mlynedd.

Mae'r ffioedd yn cynnwys y gwaith o ddiwallu peryglon mewn TAD, dyma enghraifft o'r peryglon tân a gostyngwyd i lefel dderbyniol o fewn TAD y Sir dros y 5 mlynedd diwethaf.

Nifer y Peryglon Tân a 2016 - 2021	Niferoedd o beryglon Cat 1 a 2	Cyfanswm Peryglon Cat 1 a ostynwyd i lefel ddebryniol	Cyfanswm Peryglon Cat 2 a ostynwyd i lefel risg dderbyniol
Blwyddyn 1	289	100	189
Blwyddyn 2	245	90	155
Blwyddyn 3	209	85	122
Blwyddyn 4	147	69	78
Blwyddyn 5	36	15	21
Cyfanswm	**926**	**359**	**565**

Ers ail-gyflwyno y Cynllun Trwyddedu Ychwanegol y Cyngor yn 2016, mae 850 eiddo wedi eu gwella gan wella amodau byw 3914 o drigolion Gwynedd (Cyfeiriwch at dabl 5).

Tabl 5. Nifer y bobl fyddai yn elwa or Cynllun

(Ar gyfartaledd 4.6 person fesul TAD)

2016 - 2021	**Niferoedd TAD oedd wedi gweld gwelliant maen safonnau**	**Unigolion wedi elwa or gwellaint**
Blwyddyn 1	221	**1018**
Blwyddyn 2	240	**1105**
Blwyddyn 3	208	**959**
Blwyddyn 4	148	**681**
Blwyddyn 5	33	**3151**
Cyfanswm	**850**	**3914**

Mae parhau gyda’r broses drwyddedu wedi galluogi’r Cyngor i fynd i’r afael gydag ystod eang o broblemau mewn TAD drwy amodau sy’n atodol i’r trwyddedau. Mae hyn wedi rhesymoli’r mecanweithiau i orfodi’r safonau lleiafswm ac amodau rheoli yn cynnwys addasrwydd y landlord.

Cafwyd adegau pan fethodd landlordiaid â gweithio gyda'r Cyngor i wella eu heiddo ac o'r herwydd bu'n rhaid ymgymryd â chamau gorfodaeth gan ddelio yn sydyn gyda hwy o dan y drefn drwyddedu. Heb drwyddedu ychwanegol yn ei le byddai materion o’r fath wedi bod yn amodol i faterion cyfreithiol hirfaith na fyddent o anghenraid wedi

cael gwared â'r perygl o'r eiddo ar gost sylweddol mewn amser ac adnoddau swyddogion yr Adran hon ac eraill.

Mae’r sector rhent preifat yng Ngwynedd ac yn arbennig mewn TAD, yn chwarae rhan bwysig yn y farchnad dai lleol. Mae TAD yn darparu daliadaeth sylweddol i fyfyrwyr, teuluoedd, pobl sengl, pobl broffesiynol sy’n rhannu a phobl digartref. Rhagdybir y bydd yr angen o’r math yma o lety yn cynyddu. Er hynny, i atal i eiddo o’r fath rhag achosi problemau yn enwedig mewn ardaloedd ble fo nifer uchel o TAD mae angen iddynt gael eu rheoli’n effeithiol a’u rheoleiddio. Heb ddynodiad newydd ni fydd y Cyngor yn gallu sicrhau fod yr eiddo yma yn darparu tai o safon foddhaol ac yn bwysicach na hynny yn sicrhau parhad y safonau hyn.

Bydd Cynllun newydd yn caniatáu i’r Cyngor barhau i ymgysylltu gyda landlordiaid, sicrhau trefniadau rheoli boddhaol, gwella a chynnal safonau, lleihau’r perygl o dân a pheryglon eraill, gwella mwynderau’r ardaloedd perthnasol, a chefnogi landlordiaid dibrofiad gydag atebolrwydd am ymddygiad eu tenantiaid a’u helpu i fynd i’r afael ac ymddygiad anghymdeithasol.

Bydd dynodiad newydd yn gwella ansawdd tai ymhellach a fydd yn rhoi budd i denantiaid a’r gymuned ehangach yng Ngwynedd.

Ymgynghoriad

Cyn gwneud penderfyniad ar briodoldeb cynllun trwyddedu ychwanegol mewn ardal benodol, mae’n ofynnol o dan y Ddeddf Tai 2004 bod Awdurdodau yn ymgynghori gyda phersonau neu sefydliadau y bydd dynodiad o’r fath yn medru cael effaith.

Mae **Tabl 2** yn rhestru'r rhai a ymgynghorwyd â hwy a’r nifer ymatebion a dderbyniwyd.

Tabl 2 – Rhestr o’r rhai a ymgynghorwyd â hwy

Cynulleidfa Darged	Nifer y rhai a ymgynghorwyd â hwy	Ymatebion â dderbyniwyd
Landlordiaid	200	34
Tenantiaid	15	0
Cynghorwyr	75	1
Awdurdod Tân	1	1
Heddlu Gogledd Cymru	2	1
Asiant Tai	8	0

Prifysgol Bangor	**1**	**0**
Landlordiaid Cymdeithasol	**3**	**0**
Shelter Cymru	**1**	**0**

Mae **Tabl 3** yn crynhoi'r sylwadau a dderbyniwyd gan wahanol gynulleidfa.

<u>Tabl 3 – Sylwadau â Dderbyniwyd</u>

Cynulleidfa Darged	**Sylwadau â dderbyniwyd**	**Sylwadau gan y Gwasanaeth**
Landlordiaid	26 yn gefnogol ir Cynllun.	Diolchgar iawn o'r gefnogaeth ar anogaeth i barhau gyda'r Cynllun.
	7 ddim yn gefnogol gan ddweud bod landlordiaid yn barod yn cymryd y baich i wella cyflwr ei eiddo, ei fod yn ychwanegu i'r biwrocratiaeth diangen pan mae deddfwriaeth yn barod mewn lle a ddim yn ddefnydd effeithlon o adnoddau y Cyngor.	Mae'r cynllun yn barod wedi dangos fod y gwelliannau sydd yn deillio o drwyddedu TAD o fydd i drigolion Gwynedd ac fod dim rheswm i newid y cynllun. Nid yw'r Gwasanaeth yn ystyried hyn i fod yn feichus mewn cymhariaeth gyda manteision trwyddedu.
	1 landlord yn gofyn i'r cynllun ganolbwyntio ar faterion sbwriel ym Mangor.	Mae'r angen i reoli gwastraff wedi ei restru fel amod yn y trwyddedau sy'n cael eu cyflwyno o dan y cynlluniau yma. Mae'r Gwasanaeth Trwyddedu TAD hefyd yn targedu ardaloedd penodol ym Mangor ar y cyd gyda Heddlu Gogledd sy'n dioddef o lygredd sbwriel a throsedd byrgleriaeth.
Cynghorwyr	1 Cynghorydd ddim yn gefnogol i drwyddedu fwy o DAD gan ei fod yn dinistrio cymunedau ac yn achosi ymddygiad gwrthgymdeithasol a	Mae'r angen i reoli gwastraff wedi ei restru fel amod yn y trwyddedau sy'n cael eu cyflwyno o dan y cynlluniau yma. Mae'r Gwasanaeth Trwyddedu TAD hefyd yn targedu ardaloedd penodol ym Mangor ac ardaloedd eraill ar y cyd gyda Heddlu Gogledd

	llanast yn Bangor.	Cymru sy'n dioddef o lygredd sbwriel, ymddygiad gwrthgymdeithasol a throsedd byrgleriaeth.
Awdurdod Tân	Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru yn cysidro'r Cynllun Trwyddedu Ychwanegol fel modd effeithlon i adnabod a delio gyda eiddo bysai fel arall ddim yn cyrraedd ei sylw. Mae rhannu gwybodaeth rhwng Cyngor Gwynedd ac as Asiantau eraill wedi bod yn angenrheidiol i allu ymdrin a pryderon diogelwch tân mewn TAD ar draws y Sir. Mae archwiliadau ar y cyd wedi profi i fod yn amhrisiadwy a'r gobaith ydi fod hyn am barhau o 2021 ymlaen.	Diolchgar iawn o'r gefnogaeth i barhau gyda'r Cynllun a'r cydnabyddiaeth bod y Cynllun wedi bod o fodd iddynt fel asiantaeth allanol.
Heddlu Gogledd Cymru	Yn dilyn darllen yr adroddiad cynllun trwyddedu ychwanegol mae Heddlu Gogledd Cymru yn cytuno bod dipyn o elwau o barhau gyda'r cynllun.	Diolchgar iawn o'r gefnogaeth i barhau gyda'r Cynllun a'r cydnabyddiaeth bod y Cynllun wedi bod o fodd iddynt fel asiantaeth allanol.

Casgliad

Ers cyflwyno Cynllun Trwyddedu Ychwanegol y Cyngor yn 2010, mae gwelliannau mewn anheddau drwy'r Cynllun wedi gwella amodau byw 8,209 o drigolion Gwynedd.

Mae'r broses drwyddedu wedi galluogi'r Cyngor i fynd i'r afael gydag ystod eang o broblemau mewn TAD drwy amodau sy'n atodol i'r trwyddedau. Mae hyn wedi rhesymoli'r mecanweithiau i orfodi'r safonau lleiafswm ac amodau rheoli yn cynnwys addasrwydd y landlord.

Cafwyd adegau pan fethodd landlordiaid â gweithio gyda'r Cyngor i wella eu heiddo ac o'r herwydd bu'n rhaid ymgymryd â chamau gorfodaeth gan ddelio yn sydyn gyda hwy o dan y drefn drwyddedu. Heb drwyddedu ychwanegol yn ei le byddai materion o'r fath wedi bod yn amodol i faterion cyfreithiol hirfaith na fyddent o anghenraid wedi cael gwared â'r perygl o'r eiddo.

Mae'r sector rhent preifat yng Ngwynedd, ac yn arbennig mewn TAD, yn chwarae rhan bwysig yn y farchnad dai lleol. Mae TAD yn darparu daliadaeth sylweddol i fyfyrwyr, teuluoedd, pobl sengl ac aelwydydd llai sy'n byw mewn tŷ gaiff ei rannu neu lety math ystafell byw a chysgu. Oherwydd y newidiadau diweddar mewn diwygio lles bydd yr angen am y math yma o lety yn cynyddu. Er hynny, i atal i eiddo o'r fath rhag achosi problemau yn enwedig mewn ardaloedd ble fo nifer uchel o TAD mae angen iddynt gael eu rheoli'n effeithiol a'u rheoleiddio. Heb ddynodiad newydd ni fydd y Cyngor yn gallu sicrhau fod yr eiddo yma yn cael eu darparu ar safon foddhaol ac yn bwysig iawn yn cael eu cadw ar y safonau hyn.

Bydd dyraniad newydd yn caniatáu i'r Cyngor barhau i ymgysylltu gyda landlordiaid, sicrhau trefniadau rheoli boddhaol, gwella a chynnal safonau, lleihau'r perygl o dân a pheryglon eraill, gwella mwynderau ac atgyweirio a chefnogi landlordiaid dibrofiad gydag atebolrwydd am ymddygiad eu tenantiaid a'u helpu i fynd i'r afael gydag ymddygiad anghymdeithasol.

Bydd dyraniad newydd ymhellach yn gwella ansawdd tai ac o fudd i denantiaid a'r gymuned ehangach yng Ngwynedd.

Argymhelliad

Cymeradwyo ail-ddynodi Cynllun Trwyddedu Ychwanegol Tai mewn Aml-Ddeiliadaeth(TAD) traws Sirol yng Ngwynedd i gynnwys holl TAD y Sir (fel mae wedi ei ddiffinio yn y Ddeddf Tai 2004) er mwyn sicrhau parhad mewn safonau.

Cymeradwyo strwythur ffioedd newydd ar gyfer y ddau gynllun trwyddedu o fewn y Sir.

Parhau gyda'r trefniant o gyflogi swyddogion i weinyddu'r cynllun drwy ddefnyddio'r ffioedd newydd o'r system drwyddedu, yn unol â gofynion y Ddeddf Tai.