

<b>Adroddiad</b>	<b>i'r Cabinet</b>
<b>Dyddiad y cyfarfod</b>	<b>22 Tachwedd 2022</b>
<b>Aelod / Swyddog Arweiniol</b>	<b>Cynghorydd Rhys Thomas / Liz Grieve Pennaeth Cymunedau a Chwsmeriaid</b>
<b>Awdur yr adroddiad</b>	<b>Geoff Davies, Swyddog Arweiniol – Tai Cymunedol</b>
<b>Teitl</b>	<b>Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a defnyddio Tenantiaeth Ragarweiniol</b>

## **1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?**

- 1.1. Ceisio cymeradwyaeth y Cabinet i roi gorau i ddefnyddio Tenantiaeth Ragarweiniol i denantiaid newydd y cyngor a hysbysu'r Cabinet o gytundeb tenantiaeth newydd ar gyfer tenantiaid y Cyngor.

## **2. Beth yw'r rheswm dros wneud yr adroddiad hwn?**

- 2.1. Mae gweithredu Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn cyflwyno fframwaith deddfwriaethol newydd ar gyfer rheoli tenantiaeth tai'r cyngor.

## **3. Beth yw'r Argymhellion?**

- 3.1. I beidio â defnyddio Tenantiaeth Ragarweiniol mwyach i denantiaid newydd y cyngor.
- 3.2. Bod y Contract Meddiannaeth newydd ar gyfer pob tenantiaid y cyngor, a chrynodeb o'r prif newidiadau a gyflwynir gan y ddeddfwriaeth newydd yn cael eu nodi.

## **4. Manylion yr adroddiad**

- 4.1. Bydd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn dod i rym ar 1 Rhagfyr 2022, a bydd yn cyflwyno cyfraith tenantiaeth newydd ar gyfer pob tenant yng Nghymru.

- 4.2. Ar gyfer tenantiaid y Cyngor, mae'n golygu y gall y Denantiaeth Diogel gyfredol a ddarperir gan Ddeddf Tai 1985 ei ddisodli gan y Contract Meddiannaeth Ddiogel newydd a darpariaethau cyfreithiol o fewn Deddf Rhentu Cartrefi.
- 4.3. Tra mai bwriad y Ddeddf yw symleiddio rhentu cartref yng Nghymru, ni fydd hyn yn golygu unrhyw newid sylweddol ac amlwg i denantiaid y cyngor gydag eithriad rhai rheolau o amgylch gweinyddu tenantiaeth. Yn gyffredinol, bydd tenantiaid y cyngor yn cadw'r un lefel o ddiogelwch yn eu cartrefi fel y maent yn ei wneud ar hyn o bryd.
- 4.4. Materion megis Hawl i Brynu a mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol fel enghreifftiau, yn parhau i gael eu delio dan ddeddfwriaeth ar wahân.

#### 4.5. **Polisi Tenantiaeth Ragarweiniol**

Mae gweithredu'r Ddeddf yn gyfle i adolygu ein polisi Tenantiaeth Ragarweiniol. Cyflwynwyd hwn yn 2007 a'r polisi a ddiweddarwyd diwethaf a gymeradwywyd gan y Cyngor oedd yn 2016.

- 4.6. I grynhoi, roedd defnyddio Tenantiaeth Ragarweiniol yn caniatáu'r cyngor i wneud cais i'r Llys Sirol i ddiweddu tenantiaeth ar ddiwedd y cyfnod 12 mis cyntaf os na fyddai ymddygiad tenant yn unol â'u cytundeb tenantiaeth ac ymyrraeth i fynd i'r afael â hyn wedi methu.
- 4.7. Mae seiliau dros feddiannaeth yn "orfodol" a ni fyddai'r llys angen ystyried rhesymoldeb cais y Cyngor.
- 4.8. Dros amser mae ein dull o reoli a chefnogi tenantiaeth newydd wedi moderneiddio, a bellach mae'r dull yn awr yn teimlo'n "llym" ac yn groes i'n diwylliant.
- 4.9. Rydym yn deall yr amseroedd aros hir am gartrefi cyngor, ac mae diweddu tenantiaeth yn fuan yn gorfod cael ei weld fel methiant. Mae hyn yn cynyddu'r galw a'r costau ar ddigartrefedd a gwasanaethau eraill, gydag effeithiau negyddol yn gysylltiedig ag aelwydydd yn gorfod gadael eu cartrefi.
- 4.10. Er bod risg o beidio cadw ein gallu i ddiweddu tenantiaeth ar seiliau gorfodol, ond rydym dal yn gallu gwneud cais i'r llys i geisio diweddu tenantiaeth os yw amodau tenantiaeth wedi'u torri i raddau sylweddol. Gall y llys dal ganiatáu

gorchymyn ildio meddiant, fodd bynnag byddai hwn yn cael ei ohirio i ganiatau cyfle i'r tenant newid eu hymddygiad ac i'n caniatáu ni i weithio gyda'r tenant er mwyn ceisio'r newid gofynnol.

- 4.11. Mae'n werth nodi ers 2016, nid ydym wedi dod â thenantiaeth ragarweiniol i ben drwy'r modd hyn. Lle'r ydym wedi profi achosion lle nad yw tenantiaid newydd wedi setlo, neu wedi achosi problemau yn eu cymunedau, rydym wedi defnyddio ystod eang o ddatrysiadau eraill megis cymorth tenantiaeth gynyddol neu waharddiad os yw'n ofynnol.
- 4.12. Mae Deddf Rhentu Cartrefi yn caniatáu ar gyfer defnydd parhaus o denantiaeth ragarweiniol drwy ddefnydd o gytundeb "safon" yn hytrach na "diogel", fodd bynnag byddai hwn angen adnodd sylweddol i weinyddu hyn ar gyfer ychydig neu ddim effaith.
- 4.13. Byddwn yn parhau i gefnogi ein tenantiaid newydd yn ystod y 12 mis cyntaf o'u tenantiaeth, gyda chymorth dwys ar sail asesiad manwl o anghenion yr aelwyd.
- 4.14. Mae'r mwyafrif o Gynghorau a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru yn defnyddio'r un dull. Mae hyn yn cynnwys ein cymdogion, Cyngor Sir y Fflint a Chartrefi Conwy.

#### **4.15. Darpariaethau Eraill a gyflwynwyd gan y Ddeddf**

Rydym wedi gweithio gyda thîm cyfreithiol y Cyngor, ynghyd â chyfreithwyr tai arbenigol Hugh James a'u cwnsel cyfreithiol, i sicrhau bod trawsnewid cywir o'n tenantiaeth bresennol i'r **Contract Meddiannaeth Ddiogel** newydd. Mae hwn ar gael ar gais.

Bydd y contract meddiannaeth wedi'i gynnwys mewn 'datganiad ysgrifenedig'. Bydd y datganiad hwn yn cadarnhau telerau'r contract ac yn cynnwys yr holl delerau contract gofynnol. Sef:

**Materion allweddol:** Er enghraifft, enwau'r landlord a deiliad contract a chyfeiriad yr eiddo. Mae'n rhaid cynnwys y rhain ym mhob contract.

**Telerau Sylfaenol:** Mae'n cynnwys agweddau pwysicaf y contract, gan gynnwys sut y caniateir meddiannu a'n rhwymedigaethau o ran atgyweiriadau.

**Telerau Atodol:** Mae hyn yn faterion mwy ymarferol, o ddydd i ddydd sy'n berthnasol i'r contract meddiannaeth. Er enghraifft, y gofyniad i'n hysbysu os bydd yr eiddo yn cael ei adael yn wag am bedair wythnos neu fwy.

4.16. Mae'r ddeddfwriaeth yn caniatáu ar gyfer y tenantiaid i **drosglwyddo** tenantiaeth (a adnabuwyd yn flaenorol fel "aseinio") i unigolyn cymwys mewn amgylchiadau penodol, a byddwn yn ofynnol gyfreithiol i weinyddu ceisiadau tebyg gan gynnwys beth a adnabuwyd yn flaenorol fel "cydgyfnewid".

4.17. Pan fydd tenant yn marw, mae hawliau cyfreithiol penodol o **Olyniaeth** i'r denantiaeth i'r unigolion cymwys. Mae'r hawliau hyn yn parhau ac wedi gwella i foderneiddio ychydig o'r darpariaethau blaenorol fel mae'r rheoliadau yn galluogi olynnydd 'blaenoriaeth' ac 'wrth gefn' i olynu'r contract meddiannaeth. Mae hyn yn caniatáu dwy olyniaeth i'r contract gymryd lle, er enghraifft gŵr neu wraig yn cael ei ddilyn gan aelod arall o deulu. Yn ychwanegol, mae hawl olyniaeth newydd yn cael ei greu.

Er mwyn gallu ystyried y rhain yn deg ac yn unol â'r darpariaethau newydd, rydym yn bwriadu ystyried holl hawliadau fel hawliadau newydd waeth beth yw'r olyniaeth flaenorol.

4.18. Mae'r Ddeddf yn cyflwyno safon newydd a adnabyddir fel **Ffitrwydd i Fod yn gartref (FFHH)**. Mae hwn yn ofyniad i landlordiaid i gynnal cartrefi mewn cyflwr da o atgyweiriadau. Mae darpariaethau tebyg wedi'u cynnwys o fewn deddfwriaeth bresennol a gellir eu defnyddio ar gyfer tenantiaid i wneud hawliadau adfeiliaid yn erbyn eu landlord. Rydym wedi bod yn gweithio gyda chydweithwyr mewn Eiddo i sicrhau ein bod yn cadw at y safonau a ddiweddarwyd.

Mae'r Ddeddf yn gosod y 29 mater ac amgylchiadau y mae'n rhaid eu hystyried wrth benderfynu a yw eiddo yn FFHH. Yn ychwanegol, mae gofynion penodol wedi'u rhoi ar landlord i helpu i sicrhau nad yw materion ac amgylchiadau penodol yn codi, mae'r rhain yn cynnwys lleihau damprwydd ac anweddiad, gan sicrhau bod larwm mwg wedi eu cysylltu â gwifrau ar bob llawr mewn cartref, a bod larwm carbon monocsid yn gweithio ym mhob ystafell lle mae offer nwy, tân olew neu danwydd solet.

Hefyd, rydym angen sicrhau bod Adroddiad Cyflwr Gosodiad Trydan yn cael ei wneud bob 5 mlynedd.

Naill ai yw'r cartref yn lle ffit i fyw, dylai y rhan fwyaf o achosion, fod yn amlwg i'r landlord a'r deilydd contract. Yn y pen draw, lle na ellir datrys anghydfod, os yw'r annedd yn FFH yn fater i'r llys benderfynu arno.

## **5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol?**

5.1. Mae Tai yn flaenoriaeth gorfforaethol - **Thema 1: Sir Ddinbych gyda thai o ansawdd sy'n bodloni anghenion pobl.** Sicrhau bod digon o dai o ansawdd da ar gael, yn bodloni anghenion Preswylwyr Sir Ddinbych.

## **6. Faint fydd hyn yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?**

6.1. Mae'r Cyfrif Refeniw Tai wedi'i glustnodi ac mae costau gweithredu wedi eu cynnwys drwy renti a thaliadau gwasanaeth.

## **7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o'r Effaith ar Les?**

7.1. Mae diweddu'r Tenantiaeth Ragarweiniol yn golygu y gallwn barhau i fabwysiadu dull cefnogol ac ataliol i sicrhau cynaliadwyedd hirdymor i osgoi profiadau negyddol i deuluoedd ac effeithiau hyn ar wasanaethau.

## **8. Pa ymgynghoriadau sydd wedi'u cynnal gyda Chraffu ac eraill?**

8.1. Mae Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Sir Ddinbych (DTARF) wedi'u diweddarau o'r newidiadau hyn.

## **9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid**

9.1. Mae'r Cynllun Busnes Stoc Dai yn parhau'n gadarn ac yn ariannol hyfyw. Mae yna ddigon o adnoddau i gefnogi rheoli a goruchwyllo'r gwasanaeth tai.

## **10. Pa risgiau sydd ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?**

10.1. Risg o fethiant i gadw at ddeddfwriaeth.

## **11. Pŵer i wneud y penderfyniad**

11.1. Mae cyfansoddiad y Cyngor yn rhoi cyfrifoldeb am swyddogaethau Tai i'r Cabinet.