

Rhentu – Dewis Go lawn

Strategaeth at wella'r sector rhentu preifat, 2009 – 2012



Dyddiad cyhoeddi: Mehefin 2009
Fersiwn 1.0
Dyddiad adolygu: Mawrth 2010

Cynnwys

Crynodeb Gweithredol

- 1 Cyflwyniad
- 2 Ein Nodau
- 3 Cyflawni ein Strategaeth

Atodiad A - Diffinio tŷ feddiannaeth

Atodiad B - Cynllun gweithredu ar gyfer 2009-10

Crynodeb Gweithredol

Mae cartrefi'n chwarae rhan hanfodol bwysig ym mywydau pobl ac yn diwallu mwy nag angen dynol sylfaenol. Mae llawer o bobl yn methu prynu cartref ac yn methu cael tai cymdeithasol.

Mae'r strategaeth hon at wella'n canolbwyntio ar ymyriadau y mae modd eu gwneud yn y sector rhentu preifat ym Mwrdeistref Sirol Wrecsam. Mae Arolwg Cyflwr Stoc Sector Preifat Wrecsam 2006 yn dweud wrthym mai yn y sector rhentu preifat mae'r peryglon difrifol amlaf i iechyd a diogelwch ac yno hefyd mae'r costau trwsio uchaf o holl ddeiliadaethau yn Wrecsam.¹ Tai amfeddiannaeth (HMO) sy'n debygol o fod fwyaf angen gwaith trwsio. Gwelodd yr Arolwg o Gyflwr y Stoc fod dros 88% o HMO heb ddarpariaeth ar gyfer dianc rhag tân.

Gall mwy o drwch poblogaeth sy'n gysylltiedig â HMO roi pwysau ar wasanaethau presennol fel gwaredu gwastraff a glanhau strydoedd, yn ogystal â darparu ar gyfer parcio ceir. Mae gan landlordiaid a thenantiaid ran allweddol i'w chwarae wrth sicrhau bod HMO ac eiddo preifat ar rent yn cyfrannu'n gadarnhaol at gynaliadwyedd cymunedau lleol.

Profwyd bod gwelliannau yng nghyflwr tai yn arwain at fanteision iechyd uniongyrchol ac, felly, mae'r ymyriadau hyn yn effeithio nid yn unig ar y sector rhentu preifat ond hefyd ar y gymuned gyfan.

Ein gweledigaeth ar gyfer Bwrdeistref Sirol Wrecsam yw sector rhentu preifat cynaliadwy ac o safon sy'n rhoi dewis go iawn

Trwy ymgynghori a datblygu dealltwriaeth o'r materion tai yn ein Bwrdeistref Sirol rydym wedi nodi ac wedi blaenoriaethu'r tri nod canlynol:

¹ Arolwg Cyflwr Stoc Sector Preifat Bwrdeistref Sirol Wrecsam 2006, Fordham Research

NOD 1 Gwella ansawdd a chynaliadwyedd cartrefi presennol yn y sector rhentu preifat, a rhoi dewis go iawn i'r rhai sy'n dewis byw yn y sector.

Amcanion:

- 1 Gwella ein gwybodaeth am leoliad ac ansawdd HMO ac eiddo yn y sector rhentu preifat
- 2 Gwella safonau yn y sector rhentu preifat trwy ddileu holl beryglon categori 1 a chanolbwyntio ar beryglon a ddynodwyd fel blaenoriaeth
- 3 Gwella'r cysylltiadau rhwng rheoliad tai ac ymyriadau ac effeithiau ar iechyd.

Canlyniadau:

- 1 Llety mwy diogel a chynhesach, gan wella iechyd a ffyniant tenantiaid
- 2 Sector rhentu preifat mwy ynni-effeithlon, yn cyfrannu at ostwng allyriadau carbon Wreccsam

NOD 2 Rhoi cefnogaeth a chyngor priodol i landlordiaid, asiantau rheoli a thenantiaid a lleihau effaith crynodaau mawr o gartrefi a osodwyd yn breifat ar y gymuned.

Amcanion:

- 1 Gwella ymwybyddiaeth landlordiaid a thenantiaid o'u hymrwymadau a'u hawliau
- 2 Datblygu canllawiau safon eiddo ar gyfer landlordiaid a thenantiaid
- 3 Gwella ymwybyddiaeth landlordiaid a thenantiaid o'u cyfrifoldebau i'r gymuned

Canlyniadau:

- 1 Landlordiaid sy'n ymwybodol o'u dyletswyddau statudol ac sy'n darparu llety o well safon
- 2 Tenantiaid sy'n gwybod beth yw eu hawliau ac yn well am wneud y dewis iawn
- 3 Llety mwy diogel a chynhesach, gan wella iechyd a ffyniant tenantiaid
- 4 Sector rhentu preifat mwy ynni-effeithlon, yn cyfrannu at ostwng allyriadau carbon Wreccsam
- 5 Gwell cydlynu cymunedol mewn cymdogaethau gyda chrynodaau mawr o gartrefi a osodwyd yn breifat.

NOD 3 Cyflawni ein hymrwymiaidau deddfwriaethol ar drwyddedu dan Ddeddf Tai 2004.

Amcanion:

- 1 Sicrhau bod holl HMO sydd angen trwydded orfodol yn cael eu nodi a'u trwyddedu
- 2 Ystyried yr angen am drwyddedau HMO ychwanegol yn y Fwrdeistref Sirol.

Canlyniadau:

- 1 Cyflawni ymrwymiaidau deddfwriaethol
- 2 Cyfrannu at lety mwy diogel a chynhesach, gan wella iechyd a ffyniant tenantiaid
- 3 Sector rhentu preifat mwy ynni-ffeithlon, yn cyfrannu at ostwng allyriadau carbon Wrecsam
- 4 HMO yn cael eu rheoli'n effeithiol yn eu cymuned

Byddwn yn sicrhau bod cynllun gweithredu'r strategaeth hon yn cael ei adolygu bob blwyddyn.

1 Cyflwyniad

Croeso i Strategaeth gyntaf Wrecsam at Wella Tai'r Sector Rhentu Preifat 2009-2012. Mae'r ddogfen hon yn dangos ein gweledigaeth a'n blaenoriaethau at wella ansawdd llety o fewn y sector rhentu preifat yn y Fwrdeistref Sirol dros y tair mlynedd nesaf.

Mae'r sector rhentu preifat yn ffynhonnell werthfawr o lety i bobl yn Wrecsam ac mae mwyafrif yr eiddo rhentu preifat yn cael ei reoli a'i gynnal yn dda. Mae'n darparu ar gyfer amrywiaeth o anghenion: llety yn ystod yr wythnos i weithwyr; hyblygrwydd i bobl sy'n methu ymrwmo i fyw mewn ardal dros gyfnod; ystafelloedd ger prifysgolion i fyfyrwyr; tai i bobl sy'n methu fforddio neu heb fod yn barod i fod yn berchenogion eiddo, tai i'r rhai sy'n methu cael tai cymdeithasol a'r rhai sydd wedi dewis byw yn y sector hwn o'r farchnad.

Mae ar Wrecsam angen sector rhentu preifat llewyrchus i gynyddu dewis a hwyluso mudoledd llafur. Mae'n bwysig ein bod yn cofio mai tai yn y sector rhentu preifat yw'r unig ddewis yn aml i bobl nad ydynt yn byw'n barhaol yn y Deyrnas Gyfunol neu sydd dan reolaeth fewnfudo, er enghraifft myfyrwyr tramor, staff meddygol a cheiswyr lloches.

Er mai pobl wynion yw mwyafrif y rhai sy'n byw mewn HMO, mae Arolwg Cyflwr y Stoc yn dangos bod cyfran uwch o aelwydydd pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig (BME) yn byw mewn HMO (9.1%) na'r gyfran sy'n byw yn y Fwrdeistref Sirol gyfan (2.4%). Mae Strategaeth Leol Tai'n cydnabod yr angen i ymwneud â'r gymuned BME i sicrhau bod tai priodol ar gael i bawb.

Hefyd mae'n bwysig sicrhau bod y sector rhentu preifat yn cyfrannu at gynaliadwyedd cymunedau lleol. Gall mwy o drwch poblogaeth sy'n gysylltiedig â HMO roi pwysau ar wasanaethau presennol fel gwaredu gwastraff a glanhau strydoedd, yn ogystal â darparu ar gyfer parcio ceir. Mae gan landlordiaid a thenantiaid ran allweddol i'w chwarae wrth sicrhau bod HMO ac eiddo preifat ar rent yn cyfrannu'n gadarnhaol at gynaliadwyedd cymunedau lleol.

Mae'r Cyngor yn ymrwmo i wella ansawdd y sector rhentu preifat at ei gilydd a'i reolaeth, ac i ysgogi mwy o fuddsoddi yn y sector. Byddwn yn gweithio fel partneriaid gyda'r landlordiaid

hynny sy'n rhannu ein hymrwymiad i'r nod hwn. Gyda'r rhai nad ydynt yn rhannu'r nod hwn, byddwn yn defnyddio pwerau priodol i orfodi'r landlordiaid gwaethaf i wella eu heiddo neu reolaeth.

Ein gweledigaeth

Sector rhentu preifat cynaliadwy ac o safon sy'n rhoi dewis go iawn

Seiliwyd y strategaeth hon ar dystiolaeth a'i bwriad yw cael gwell canlyniadau i bobl sy'n byw yn y sector rhentu preifat. Trwy ymgynghori a datblygu dealltwriaeth o faterion tai yn ein Bwrdeistref Sirol rydym wedi nodi a blaenoriaethu'r nodau canlynol:

NOD 1 Gwella ansawdd a chynaliadwyedd cartrefi presennol yn y sector rhentu preifat, a rhoi dewis go iawn i'r rhai sy'n dewis byw yn y sector.

NOD 2 Rhoi cefnogaeth a chynghor priodol i landlordiaid, asiantau rheoli a thenantiaid a lleihau effaith crynadau mawr o gartrefi a osodwyd yn breifat ar y gymuned.

NOD 3 Cyflawni ein hymrwymadau deddfwriaethol ar drwyddedu dan Ddeddf Tai 2004.

Yn gyntaf byddwn yn cyflwyno cyd-destun ein strategaeth, trwy ddweud wrthyich am y pethau sydd wedi dylanwadu ar ei datblygiad. Yna byddwn yn canolbwyntio ar bob un o'n nodau ac yn amlinellu sut ydym yn bwriadu eu cyflawni. Ni fyddwn yn taro ein nodau heb gael deialog gadarnhaol gyda landlordiaid a thenantiaid, gweithio gyda phartneriaid a, lle bo angen, trwy ddefnyddio ein pwerau gorfodi.

Fe wyddom nad yw ein strategaeth yn bodoli ar wahân. Mae materion tai'n gymhleth ac yn torri ar draws llawer o wahanol feysydd gwasanaeth. Rydym yn cydnabod y cysylltiadau pwysig rhwng ein strategaeth a dogfennau trosfwaol eraill. Rydym wedi disgrifio ein prif ddylanwadau isod.

Strategaeth Dai Genedlaethol Cymru

Mae'r Strategaeth Dai Genedlaethol yn pennu pedair thema i roi sylw iddynt: fforddiadwyedd, digartrefedd, ansawdd a chefnogi grwpiau agored i niwed.² Defnyddiwyd y themâu hyn i ddatblygu ein Strategaeth Dai Leol. Mae thema 'ansawdd' yn cydnabod yr effaith y gall tai gwael ei chael ar ffyniant corfforol a meddyliol pobl.

Ein Strategaeth Dai Leol

Sefydlwyd ein partneriaeth dai strategol, Cynghair Dai Wrecsam, ers mis Rhagfyr 2005. Mae'n gyfrifol am ddatblygu a chyflwyno Strategaeth Dai Leol y Fwrdeistref Sirol 2007 – 2012 sydd wedi nodi a blaenoriaethu'r pum nod canlynol:

1	Gwella ansawdd a chynaliadwyedd cartrefi a chymdogaethau presennol
2	Datblygu mwy o gartrefi fforddiadwy o safon
3	Lleihau digartrefedd a chysgu dan y sêr
4	Sicrhau bod tai priodol ar gael i bawb, yn enwedig pobl sy'n agored i niwed a'r rhai gyda gofynion tai arbennig
5	Rhoi cyngor effeithiol ar dai a dangos y dewis llawn o dai sydd ar gael

Blaenoriaethau'r Cyngor 2009-12

Mae'r strategaeth hon yn cydreddeg yn dda gyda nifer o strategaethau a blaenoriaethau cysylltiedig y Cyngor. Gan weithio'n agos gyda'i bartneriaid, mae'r Cyngor wedi datblygu Strategaeth Gymunedol drosfwaol sy'n anelu at wella ansawdd bywyd trwy wneud Wrecsam; yn lle diogel; yn lle iach sy'n gofalu; yn lle sy'n gwarchod yr amgylchedd; ac yn lle sy'n ffynnu'n economaidd. Mae Blaenoriaethau Corfforaethol 2009-12 yn cynnwys:

1. Lleihau allyriadau carbon a defnyddio llai o ynni; a
2. Tai fforddiadwy.

² Cartrefi Gwell i Bobl Cymru, Strategaeth Dai Genedlaethol Cymru, Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2001

Strategaeth Iechyd, Gofal Cymdeithasol a Ffyniant

Bwriad y Strategaeth Iechyd, Gofal Cymdeithasol a Ffyniant – Gofalu am ein Hiechyd 2008-2011 yw creu cymuned iachach a datblygu gwasanaethau cefnogi dosbarth cyntaf trwy ddylanwadu ar ffactorau dull o fyw, gwella swyddogaeth atal awdurdodau lleol a gwasanaethau gofal iechyd. Bydd y cysylltiadau rhwng tai ac iechyd yn cael eu trafod yn fwy manwl yn ddiweddarach.

Datganiad Cyflenwi Tai Fforddiadwy 2007-12

Mae datblygu, annog a phlisma'r sector rhentu preifat yn un o flaenoriaethau ein Datganiad Cyflenwi Tai Fforddiadwy. Mae'n hanfodol cael sector rhentu preifat iach er mwyn diwallu'r amrywiol anghenion tai yn y Fwrdeistref Sirol.

Asesu'r Effaith ar Gydraddoldeb

Er mwyn sicrhau bod y strategaeth yn deg a chyfartal i holl grwpiau, aseswyd ei heffaith ar gydraddoldeb yn unol â gweithdrefnau'r Cyngor.

2 Ein Nodau

NOD 1

Gwella ansawdd a chynaliadwyedd cartrefi presennol yn y sector rhentu preifat, a rhoi dewis go iawn i'r rhai sy'n dewis byw yn y sector.

Ansawdd yw prif thema'r Strategaeth Dai Genedlaethol³. Mae'n cydnabod yn eglur sut y mae tai mewn cyflwr gwael yn gallu cyfrannu at ffyniant corfforol a meddyliol pobl.

Derbyniwyd bod nifer y bobl sy'n byw mewn tai da nid yn unig o fudd i'r deiliaid ond hefyd i'r gymuned ehangach ac i gymdeithas. Mae cynnydd mewn cartrefi da'n gysylltiedig â gwella cymunedau, lleihau trosedd, gwella cyfleoedd cyflogaeth a chyrhaeddiad addysgol.⁴ Mae Sefydliad Iechyd y Byd yn cefnogi'r farn bod pobl gydag iechyd gwael a ffyniant negyddol yn fwy tebygol o fyw mewn tai gwael. Mae'r cysylltiadau rhwng iechyd y cyhoedd a thai wedi hen sefydlu a'i dystio yng nghist offer Sefydliad Siartredig Iechyd yr Amgylchedd (CIEH) '*Good Housing Leads to Good Health*'.⁵

Bydd yr adran hon yn canolbwyntio ar y canlynol:

- Proffil stoc bresennol sector rhentu preifat Wrecsam
- Gwella safonau yn y sector rhentu preifat
- Ein cynlluniau ar gyfer gweithredu yn y dyfodol

Proffil o'r Sector Rhentu Preifat

Dangosodd Arolwg Cyflwr Stoc y Sector Preifat, Bwrdeistref Sirol Wrecsam 2006 y canlynol⁶:

³ Cartrefi Gwell i Bobl Cymru, Strategaeth Dai Genedlaethol Cymru, Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2001

⁴ ODPM 2002

⁵ *Good Housing Leads to Good Health*, 2008, CIEH

⁶ Arolwg Cyflwr Stoc y Sector Preifat, Bwrdeistref Sirol Wrecsam 2006, Fordham Research

Nifer yr eiddo preifat ar rent

- Tua 3,983 (tua 7% o'r stoc i gyd)

Tai Amlfeddiannaeth (HMO)

- Rhyw 962 HMO (24%)
- Mae'r mwyafrif yn adeiladau deulawr cyn 1919, yn y sector rhentu preifat
- Fe all rhyw 77 HMO for yn drwyddedadwy
- Nid oes gan 88% unrhyw ddarpariaeth i ddianc rhag tân
- Dim ond larymau mwg batri sydd yn 44% ohonynt
- Safonau rheoli'n 'wael' yn 9.5% ohonynt

Cyfanswm bil trwsio yn y sector rhentu preifat

- £24.3 miliwn

System Mesur Iechyd a Diogelwch mewn Tai

- Mae anheddau cyn 1919 yn dangos llawer o beryglon categori 1
- Y prif beryglon a nodwyd oedd 'oerfel gormodol' a 'chwypau ar y gwastad'

Defnyddio ynni'n effeithlon

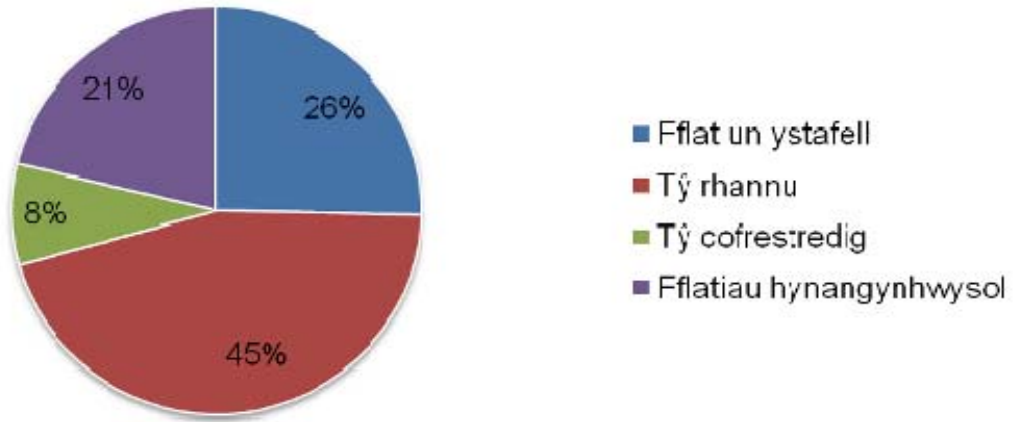
- Mae'r gyfran uchaf o anheddau sy'n defnyddio ynni'n aneffeithlon yn y sector rhentu preifat

Tai Amlfeddiannaeth

O fewn y sector rhentu preifat, y rhai sy'n debygol o fod â'r angen mwyaf eu trwsio yw tai amlfeddiannaeth (HMO). Mae Deddf Tai 2004 yn diffinio HMO fel tŷ cyfan, fflat neu adeilad wedi ei addasu sy'n cael ei osod i dri neu fwy o denantiaid sy'n ffurfio dwy aelwyd neu fwy, ac sy'n rhannu cyfleusterau fel cegin, ystafell ymolchi neu doiled (gwelwch Atodiad A i gael diffiniad manwl). Yn gyffredinol mae HMO yn eiddo hŷn a addaswyd yn unedau llety unigol.

Mae Siart 1 isod yn dangos y gwahanol fathau o HMO yn y Fwrdeistref Sirol. Tai sy'n cael eu rhannu yw'r mwyafrif (45%).

Siart 1: Mathau o HMO Ffynhonnell: Arolwg Cyflwr y Stoc, 2006



Mae'n gyffredinol hysbys bod HMO yn crynhoi yn y wardiau sy'n cynnwys tai teras deulawr yn agos at ganol y dref (e.e. Grosvenor, Offa a Smithfield).

Cyswllt â'r Adran Gynllunio

Bydd y Tîm Strategaeth a Safonau Tai yn dal i ddweud wrth yr adran gynllunio am unrhyw dai annedd sy'n cael eu defnyddio fel HMO. Mae'r Adran Gynllunio wedi cyhoeddi nodyn cyfarwyddyd cynllunio lleol yn delio â throi anheddau'n HMO.⁷ Nid yw deddfwriaeth gynllunio'n diffinio HMO ac, felly, fe all hyd at 6 o bobl fyw gyda'i gilydd ar sail gymunedol heb fod angen gwneud cais am ganiatâd cynllunio i newid defnydd o fod yn dŷ annedd.

Lleoli HMO ac Eiddo Preifat ar Rent

Ar adeg ysgrifennu mae gan y Tîm Strategaeth a Safonau Tai gofnodion 1,146 o anheddau preifat ar rent gyda 582 ohonynt yn HMO. Mae hyn yn cymharu ag amcangyfrifon Arolwg Cyflwr y Stoc (2006) sef 3,983 o gartrefi a osodwyd yn breifat a 962 HMO.

Fe all deiliadaeth eiddo preswyl yn y sector preifat newid o berchen-feddiant i rentu a gall sut mae pobl yn byw yn yr eiddo newid hefyd o aelwyd unigol i aelwydydd lluosog yn yr un

⁷ Cyfarwyddyd Cynllunio Lleol Rhif 5 Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam (2004)

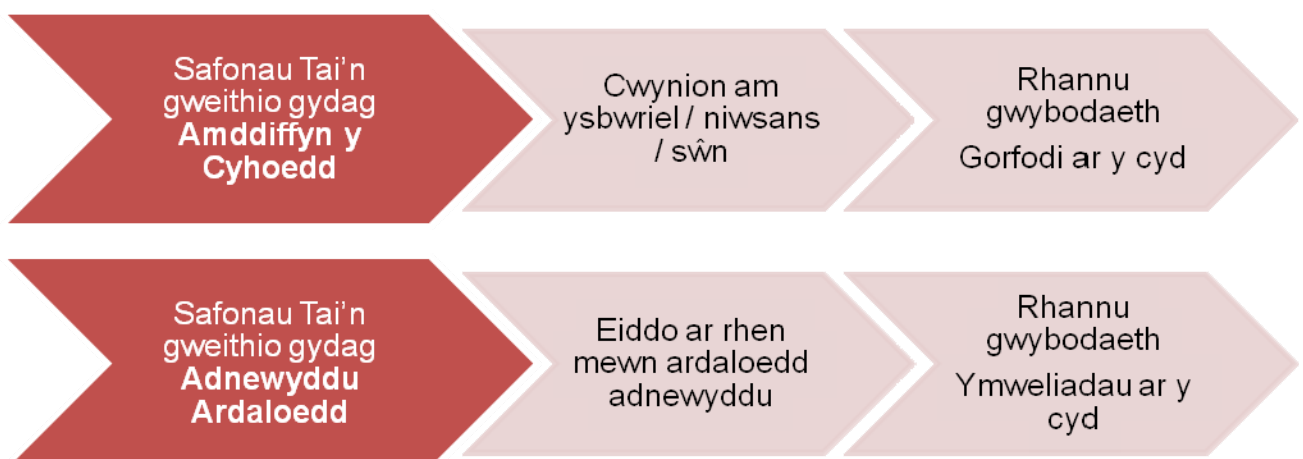
adeilad. Nid oes unrhyw ofyniad cyfreithiol ar landlordiaid i gofrestru na thrwyddedu eu heiddo preifat ar rent (ac eithrio HMO trillawr gyda phump neu fwy o breswylwyr yn ffurfio dwy aelwyd neu fwy), fel ei bod yn anodd cadw golwg ar y newidiadau hyn. Felly, rhaid i ni wneud y defnydd gorau o amrywiol ffynonellau gwybodaeth i nodi eu lleoliad.

Byddwn yn gwneud rhagor o waith i wella ein gwybodaeth am leoliad eiddo preifat ar rent a HMO. Byddwn yn defnyddio amrywiaeth o ddulliau, gan gynnwys y canlynol:

- arolygon o'r sector rhentu preifat;
- arolygon ar y stryd;
- ymchwilio i hysbysebion 'i'w osod';
- cadw cyswllt ag asiantau gosod a rheoli eiddo lleol
- gwirio cofnodion eiddo;
- cadw cyswllt â phartneriaid mewnol ac allanol (e.e. Shelter, Canolfan Cyngor ar Bopeth, Prifysgol Glyndŵr)

Bydd gwell gwybodaeth am y sector rhentu preifat yn cynorthwyo'r tîm wneud asesiad o'r angen am drwyddedu ychwanegol a dethol.

Mae'r diagram isod yn dangos rhai enghreifftiau o feysydd lle gall cydweithio fod yn effeithiol:



Byddwn yn sefydlu Gweithgor y Sector Rhentu Preifat sy'n cynnwys partneriaid perthnasol mewnol ac allanol, er mwyn sicrhau ein bod yn gwneud y canlynol:

- gweithio'n agos wrth ddelio â phroblemau perthnasol i'r sector rhentu preifat;
- rhannu gwybodaeth a medruswydd;
- ceisio cydgysylltu ymyriadau a chamau gweithredu;
- caniatáu ymgynghori'n rheolaidd â phartneriaid sy'n dal gwybodaeth berthnasol;
- datblygu gweithdrefnau ar gyfer cydgysylltu a chadw cyswllt.

Rheoleiddio'r Sector Rhentu Preifat

Y Tîm Strategaeth a Safonau Tai sy'n gyfrifol am reoleiddio eiddo yn y sector preifat gan ddefnyddio'r pwerau sydd yn Neddf Tai 2004. Cyflwynodd Rhan 1 o Ddeddf Tai 2004 ('y Ddeddf' o hyn ymlaen), y System Mesur Tai, Iechyd a Diogelwch (HHSRS). Datblygwyd HHSRS i nodi a mesur peryglon all fod i iechyd a diogelwch oherwydd diffygion a nodwyd mewn anheddau. Datblygwyd y system gan ddefnyddio tystiolaeth ystadegol i roi sail fanwl gywir i gyfrifo tebygolrwydd y bydd perygl yn achosi niwed.

Pan fo perygl categori 1 (y mwyaf difrifol) yn cael ei ddarganfod, rhaid gweithredu i ddileu neu leihau'r risgiau i lefel dderbyniol. Pan fo perygl categori 2 yn cael ei ddarganfod, fe all camau gael eu cymryd. Mae'r dewis hwn yn caniatáu i awdurdodau lleol ganolbwyntio eu hymdrechion ar y peryglon mwyaf difrifol i iechyd a diogelwch. Dan HHSRS dynodwyd 29 o beryglon ond mae llawer ohonynt yn gymharol brin, er enghraifft ffrwydriad neu wenwyn plwm. Y canlynol yw'r peryglon mwyaf cyffredin:

- Tyfiant lleithder a llwydni
- Oerfel gormodol
- Gorlenwi a phrinder lle
- Mynediad tresbaswyr
- Disgyn ar wynebau gwastad ac ati
- Disgyn ar risiau ac ati
- Tân

Mae Cynulliad Cenedlaethol Cymru wedi cyhoeddi canllawiau statudol sy'n manylu dyletswyddau gorfodi a dewisiadau awdurdodau lleol dan y Ddeddf. Byddwn yn ystyried y

cyfarwyddyd hwn a Pholisi Gorfodi'r Strategaeth a Safonau Tai yn llawn wrth benderfynu beth yw'r camau gorfodi mwyaf priodol i'w cymryd. Mae'r dewisiadau gorfodi sydd ar gael, ac amcan pob un, yn cael eu crynhoi yn y diagram isod:

Rybudd Gwella	<ul style="list-style-type: none"> • Yn gofyn cymryd camau adfer i ddileu'r perygl
Gorchymyn Gwahardd	<ul style="list-style-type: none"> • Yn gwahardd defnyddio eiddo (neu ran ohono) at unrhyw ddiben arbennig
Rhybudd Gwybod am Berygl	<ul style="list-style-type: none"> • Yn hysbysu rhywun o fodolaeth perygl yn yr eiddo ac adeiladau
Camau Adfer Brys	<ul style="list-style-type: none"> • Yn caniatáu i'r Cyngor gymryd camau i ddileu unrhyw berygl dybryd o niwed difrifol
Gorchymyn Gwahardd Brys	<ul style="list-style-type: none"> • Yn gwahardd defnyddio eiddo (neu ran ohono), ar unwaith, at unrhyw ddiben arbennig
Rhybudd Dymchwel	<ul style="list-style-type: none"> • Yn caniatáu i'r Cyngor orchymyn dymchwel annedd
Ardaloedd Clirio	<ul style="list-style-type: none"> • Yn caniatáu i'r Cyngor ddatgan ardal yn ardal glirio os yw'r adeiladau preswyl yn beryglus neu niweidiol
Deddfwriaeth arall yn cynnwys	<ul style="list-style-type: none"> • Deddf Gwarchod yr Amgylchedd 1990 • Deddf Adeiladu 1984

Mae Rheoliadau Tai Amldeiliadaeth (Cymru) 2006 yn gosod dyletswyddau penodol ar reolwyr a deiliaid holl HMO. O ran rheolwyr, mae'r dyletswyddau'n gysylltiedig ag arferion rheoli sylfaenol (e.e. rhoi manylion cysylltu, cyflenwi tystysgrifau diogelwch nwy blynyddol, cyfleusterau gwaredu gwastraff addas) a materion cynnal eiddo (e.e. diogelu rhag tân, darparu draeniau digonol, cynnal a chadw cyffredinol). O ran deiliaid, mae'r gofynion yn berthnasol i beidio â rhwystro dyletswyddau'r rheolwr, peidio â difrodi'r eiddo na'i gynnwys, cael gwared ar wastraff yn ddigonol a chydymffurfio â chyfarwyddiadau diogelu rhag tân.⁸

Byddwn yn hyrwyddo mwy o ymwybyddiaeth o'r Rheoliadau Rheoli HMO ymhlith landlordiaid a thenantiaid fel ei gilydd gyda'r nod o wella cydymffurfiad.

⁸ Rheoliadau Rheoli Tai Amldeiliadaeth (Cymru) 2006

Archwiliadau HMO yn ôl Rhaglen

Oherwydd nifer mawr yr eiddo preifat cyffredinol ar rent a'r adnoddau sydd ar gael, bydd ymateb adweithiol i gwynion yn dal i fod yn ddull angenrheidiol o ddelio â'r rhain. Fodd bynnag, mae rhaglen archwiliadau'n bodoli gyda blaenoriaethau ar gyfer holl HMO hysbys. Cânt eu harchwilio ar gyfnodau sy'n seiliedig ar berygl. Ar y dechrau mae'r gwaith wedi canolbwyntio ar weithredu mesurau gorfodol yn yr eiddo sydd â'r peryglon mwyaf gan gynnwys HMO tri llawr neu fwy.

Mae ardaloedd sydd â thwrch mawr o HMO yn debygol o beri mwy o effaith ar y gymuned leol, boed hyn oherwydd rheoli gwastraff neu'r gystadleuaeth am le i barcio, er enghraifft. Dros y tair blynedd nesaf, bydd wardiau a nodwyd fel y rhai gyda chrynoadau mawr o HMO yn cael eu targedu. Bydd ymchwil yn cael ei wneud yn y wardiau hynny i ganfod HMO na nodwyd o'r blaen gan y Tîm Strategaeth a Safonau Tai. Amcan y gweithredu penodol hwn fydd y canlynol:

- Nodi holl anheddau preifat ar rent a HMO;
- Sicrhau bod holl HMO sydd angen trwydded yn cael eu nodi a chymryd camau priodol;
- Sicrhau bod eiddo'n cael ei wella, lle bo angen;
- Cymryd camau gorfodi priodol, lle bo angen;
- Cynyddu ymwybyddiaeth o waith y Tîm Strategaeth a Safonau Tai;
- Rhoi cyhoeddusrwydd i ofynion safonau tai.

Peryglon Blaenoriaethol

Rhaid i holl archwiliadau eiddo ystyried y 29 perygl sy'n dod dan HHSRS. Fodd bynnag, mae tystiolaeth o Arolwg Cyflwr y Stoc yn dangos y peryglon allweddol sydd fwyaf cyffredin yn y Fwrdeistref Sirol. Mae'r diagram isod yn dangos y peryglon blaenoriaethol ar gyfer 2009-12, a sut maent yn berthnasol i anheddau preifat ar rent a HMO:-

Peryglon Blaenoriaethol

Anheddau Preifat ar Rent

HMO

Oerfel gormodol

Disgyn ar y gwastad

Tan

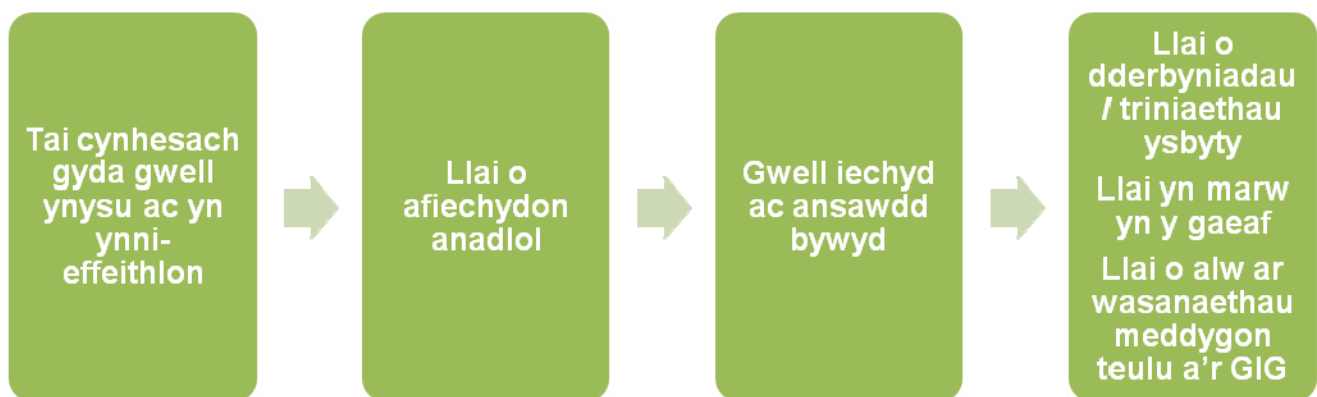
Gorlenwi

Perygl blaenoriaethol – oerfel gormodol

Oerfel gormodol yw un o'r prif resymau dros fod annedd yn y sector preifat yn debygol o fod â pherygl categori 1 yn ôl yr arolwg cyflwr y stoc, a welodd hefyd fod cyfran uchaf yr anheddau sydd waethaf am ddefnyddio ynni'n effeithlon yn y sector rhentu preifat. Mae eiddo llai ynni-effeithlon yn costio mwy i'w gwresogi ac yn dylanwadu'n negyddol ar iechyd preswylwyr; mae oerfel a lleithder yn cyfrannu at lawer o farwolaethau diangen yn ystod y gaeaf. Bydd gwella ynni-effeithlondeb eiddo'n cyfrannu at gyflawni amcanion y Llywodraeth ar ddileu tlodi tanwydd ac ymosod ar newid yn yr hinsawdd, a bydd yn cyfrannu at gyflawni blaenoriaeth y Cyngor o leihau allyriadau carbon a defnyddio llai o ynni.

Dros y tair blynedd nesaf byddwn yn gweithio i sicrhau bod ynni'n cael ei ddefnyddio'n fwy effeithlon yn y sector rhentu preifat. Er enghraifft, mae angen tystysgrifau perfformiad ynni (EPC) erbyn hyn ar gyfer eiddo penodol ar rent ac maent yn rhoi arf newydd i ni wella amgylchiadau.

Mae'r siart llif isod yn dangos yr effaith ar iechyd a chanlyniadau y mae modd eu cyflawni trwy ymosod ar oerfel gormodol.



Perygl blaenoriaethol – disgyn ar y gwastad

Disgyn yw un o'r prif resymau sy'n debygol o osod perygl categori 1 ar annedd yn ôl Arolwg Cyflwr y Stoc. Bydd rhoi sylw i ddisgyn ar y gwastad yn lleihau ymyriadau iechyd mewn argyfwng ac yn hybu byw yn annibynnol, e.e. o ran pobl hŷn neu anabl.

Perygl blaenoriaethol – tân

Oherwydd natur eu deiliadaeth, mae o berygl tân mewn HMO nag mewn anheddau unigol. Mae hyn oherwydd bod mwy o breswylwyr ac, yn arbennig, nad yw preswylwyr unigol yn gwybod ble mae'r preswylwyr eraill na beth maent yn ei wneud. Yn 2007 cyhoeddodd Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru adroddiad ar farwolaethau oherwydd tanau damweiniol mewn cartrefi.⁹ Darganfu'r adroddiad bod 48% o farwolaethau mewn tân yn y pum mlynedd diwethaf wedi digwydd mewn anheddau nad oedd ym meddiant y dioddefwr. O ran darpariaethau diogelu rhag tân, mae cyfarwyddyd cenedlaethol a gyhoeddwyd gan Gydgysylltwyr Gwasanaethau Rheoliadol yr Awdurdodau Lleol (LACORS) wedi cyflwyno canllawiau ar bob math o lety preifat ar rent.¹⁰ Byddwn yn gweithio'n agos gyda Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru, dan yr egwyddorion a threfniadau gweithio ar y cyd a sefydlwyd yn y protocol cenedlaethol a gyhoeddwyd yn 2007.¹¹

Perygl blaenoriaethol – gorlenwi

⁹ Tân ac Achub Gogledd Cymru, Marwolaethau Damweiniol mewn Tanau, 2007

¹⁰ LACORS, Canllawiau Diogelwch rhag Tân ar gyfer Llety Preswyl, 2008

¹¹ LACORS Cyd-protocol Diogelu rhag Tân, 2007

Mae diffyg cyfleusterau yn llawer o HMO ar gyfer nifer y preswylwyr. Rhaid i holl eiddo fod â chyfleusterau digonol ar gyfer nifer y preswylwyr. Mae safonau cyfreithiol yn bodoli ar gyfleusterau ymolchi a cheginau. Bydd cydymffurfio â'r safonau hyn yn creu llety a chyfleusterau o well safon, gan arwain at fwy o barch at yr eiddo ac, efallai, at lai o ymddygiad gwrthgymdeithasol.



Heriau

Rydym yn cydnabod fod angen i ni roi sylw i'r heriau canlynol er mwyn gwella ansawdd eiddo rhentu preifat a HMO:

- Mae'n ofynnol rhannu gwybodaeth a chydweithio'n well er mwyn nodi holl HMO ac eiddo yn y sector rhentu preifat;
- Mae angen gwybodaeth fanwl gywir, ddiweddar ynghylch cyflwr HMO;
- Mae angen rheoleiddio'r sector rhentu preifat i wella safonau, er bod rhaid cael agwedd gytbwys at gadw budd landlordiaid preifat.

Amcanion a chanlyniadau

Felly, bydd ein cynllun gweithredu'n canolbwyntio ar yr amcanion canlynol:

- 1 Gwella ein gwybodaeth am leoliad ac ansawdd HMO ac eiddo yn y sector rhentu preifat
- 2 Gwella safonau yn y sector rhentu preifat trwy ddileu holl beryglon categori 1 a chanolbwyntio ar beryglon blaenoriaethol a nodwyd
- 3 Gwella'r cysylltiadau rhwng rheoleiddio ac ymyriadau tai ac effeithiau ar iechyd.

Y canlyniadau a fwriadwn wrth gyflawni'r tri amcan hyn yw:

- 1 Llety mwy diogel a chynhesach, gwella iechyd a ffyniant tenantiaid
- 2 Sector rhentu preifat mwy ynni-effeithlon, yn cyfrannu at leihau allyriadau carbon Wrecsam

NOD 2

Rhoi cefnogaeth a chyngor priodol i landlordiaid, asiantau rheoli a thenantiaid a lleihau effaith crynadau mawr o gartrefi a osodwyd yn breifat ar y gymuned.

Darganfu arolygon fod llawer o landlordiaid ac asiantau'n teimlo nad ydynt yn cael digon o wybodaeth i gydymffurfio â rheoliadau ac arferion da.¹² Yn aml nid yw tenantiaid yn gwybod am y safonau eiddo y dylent ddisgwyl ac mae disgwyliadau'n gyffredinol isel.

Bydd yr adran hon yn canolbwyntio ar y canlynol:

1. Rhoi cyngor effeithiol ar dai
2. Ein gwaith yn y dyfodol

Fforwm Landlordiaid Wreccsam

Gall rheoleiddio'r sector rhentu preifat yn ormodol annog landlordiaid rhag ymuno â'r farchnad neu aros ynddi. Gan fod hon yn ffynhonnell werthfawr o dai i drigolion Wreccsam, Cynghrair Dai Wreccsam trwy Fforwm Landlordiaid y Sector Preifat yn awyddus i sicrhau rhoi'r cyngor a chefnogaeth angenrheidiol. Mae Fforwm Landlordiaid y Sector Preifat yn tynnu swyddogion a landlordiaid a chyrrff cysylltiedig ynghyd i drafod deddfwriaeth newydd a datblygu gwasanaethau newydd. Byddwn yn dal i ddatblygu'r Fforwm Landlordiaid ar yr un pryd â gweithio tuag at gynyddu rhan landlordiaid yn ei ddatblygiad. Y gobaith hefyd yw y gallwn annog y sector rhentu preifat trwy'r Fforwm i gynorthwyo gyda diwallu anghenion tai'r Fwrdeistref Sirol.

Siarter Landlordiaid a Thenantiaid

Bydd y siarter yn nodi casgliad o safonau a gytunwyd ar ymddygiad tenantiaid a landlordiaid a bydd yn datblygu gweithgor y sector rhentu preifat ar ôl ymgynghori â grwpiau landlordiaid a thenantiaid. Bydd y siarter ar gael i landlordiaid a thenantiaid ar wefan y Cyngor.

¹² Arolwg Cyflwr Tai Lloegr 2001

Canllawiau

Datblygwyd pecynnau gwybodaeth landlord a thenant i roi gwybodaeth a chyingor ar amrywiaeth o faterion tai. Bydd y pecynnau'n cael eu dosbarthu trwy'r Fforwm Landlordiaid, ceisiadau ar-lein ac yn ystod archwiliadau eiddo.

Caiff gwybodaeth a manylion cysylltu eu darparu hefyd ar wefan y Cyngor sy'n anelu at roi gwell mynediad at wasanaethau'r Cyngor. Byddwn yn sicrhau bod y wybodaeth yn cael ei chadw'n ddiweddar.

Bydd rhagor o gyfarwyddyd yn cael ei gynhyrchu sy'n canolbwyntio ar dynnu sylw at y gofynion cyfreithiol; safonau eiddo gofynnol a gofynion trwyddedu gorfodol. Bydd canllawiau eiddo gofynnol newydd yn cael eu cyhoeddi a'u rhannu gyda landlordiaid ac asiantau rheoli, gan helpu iddynt gyflawni eu hymrwymiaadau cyfreithiol a dileu unrhyw beryglon categori 1 o'u heiddo.¹³

Achredu Landlordiaid Cymru

Mae holl awdurdodau lleol Cymru'n cyfranogi yng Nghynllun Achredu Landlordiaid Cymru. Lansiwyd y cynllun ym mis Tachwedd 2008 gyda'r bwriadu o wneud landlordiaid ac asiantau gosod yn fwy ymwybodol o'u hawliau a chyfrifoldebau ac yn fwy rhagweithiol yn eu hagwedd at reoli eu busnesau. Wrth i nifer y landlordiaid ac asiantau achrededig gynyddu, y gobaith yw y bydd hyn yn caniatáu i ni dargedu ein hadnoddau ar y landlordiaid hynny nad yw eu heiddo'n cyrraedd safonau gofynnol, ac na fydd yn gwneud hynny heb ymyriad.

Bydd achredu'n rhoi'r buddiannau canlynol i landlordiaid ac asiantau:

- Hyfforddiant wedi ei deilwrio;
- Marchnata ffafriol;
- Mynediad gwell at Achlysuron a Chyhoeddiadau Awdurdodau Lleol;
- Dogfennau ategol;
- Rhwydwaith cefnogi ehangach;

¹³ Llywodraeth Cynulliad Cymru, Safon Ansawdd Tai Cymru – Canllawiau Diwygiedig, 2008

- Un cais am achrediad yn cwmpasu Cymru gyfan;
- Gwell proffil i'r landlordiaid a'u busnes.

Bydd holl landlordiaid ac asiantau achrededig yn llofnodi cod ymddygiad a bydd gweinyddwr y cynllun yn archwilio torri'r cod hwn mewn unrhyw fodd. Bydd tenantiaid a'r cyhoedd yn gallu chwilio am landlordiaid ac asiantau achrededig trwy ymweld â gwefan y cynllun (<http://www.welshlandlords.org.uk/cym/index.aspx>).

Byddwn yn dal i gefnogi a hyrwyddo'r cynllun er mwyn i landlordiaid ac asiantau gael gwybodaeth chyfleoedd a datblygiad proffesiynol fel eu bod yn gallu gweithredu busnes llwyddiannus wrth ddarparu llety diogel, o safon ac wedi'i reoli'n dda i'w tenantiaid. Byddwn yn ceisio cael ymrwymiad asiantau gosod, a chyrrff addysgol, iechyd ac eraill o bwys sy'n caffael neu'n marchnata llety yn y sector rhentu preifat i sicrhau nad ydynt ond yn ymwneud â landlordiaid achrededig. Mae gwaith ar y gweill i ddatblygu mwy o gymhellion i hyrwyddo aelodaeth y cynllun.

Mynd i'r Afael â Phroblemau gyda HMO ac Eiddo Preifat ar Rent

Gall crynodaau mawr o HMO ac eiddo preifat ar rent effeithio ar ansawdd bywyd trigolion lleol. Gall mwy o drwch poblogaeth sy'n gysylltiedig â HMO roi pwysau ar wasanaethau presennol fel gwaredu gwastraff a glanhau strydoedd, yn ogystal â darparu ar gyfer parcio ceir. Bydd cydweithio rhwng Gwasanaeth Diogelu'r Cyhoedd a'r Tîm Strategaeth a Safonau Tai yn caniatáu delio â materion yn ymwneud â gwastraff a niwsans sŵn yn fwy effeithiol. Nid pethau cysylltiedig â'r sector rhentu preifat yn unig yw'r problemau hyn; fodd bynnag, oherwydd natur fyrhoedlog deiliadaeth mewn HMO, bydd trigolion lleol yn aml yn wyneb anawsterau wrth ddelio ag unrhyw broblemau sy'n codi. Mae'n bwysig tynnu mwy o sylw at wasanaethau fel 'Galw Wrecsam'. Mae'r gwasanaeth hwn yn dal i ddatblygu ac mae'n caniatáu i'r cyhoedd siarad â chynghorwyr cwsmeriaid hyfforddedig ynghylch amrywiaeth o wasanaethau, gan gynnwys gwastraff a niwsans sŵn.

Byddwn yn dal i weithio gydag asiantau gosod a chyrrff addysgol ac eraill o bwys i nodi a sicrhau gwelliannau wrth reoli a chynnal HMO er mwyn rhoi sylw i anghenion tenantiaid a thrigolion lleol fel ei gilydd.

Heriau

Rydym wedi nodi'r heriau canlynol sydd angen sylw er mwyn gwella ansawdd, hygyrchedd a dewis cyngor a gwybodaeth am dai:

- Mae angen rhoi canllawiau safon eiddo i landlordiaid a thenantiaid ar gyfer eiddo preifat ar rent a HMO
- Mae angen hyrwyddo Cynllun Achredu Landlordiaid Cymru er mwyn cynyddu cyfranogiad

Amcanion a chanlyniadau

Felly, bydd ein cynllun gweithredu'n canolbwyntio ar yr amcanion canlynol:

- 1 Gwella ymwybyddiaeth landlordiaid a thenantiaid o'u hymrwymadau a hawliau
- 2 Datblygu canllawiau safon eiddo ar gyfer landlordiaid a thenantiaid
- 3 Gwella ymwybyddiaeth landlordiaid a thenantiaid o'u cyfrifoldebau i'r gymuned

Y canlyniadau a fwriadwn wrth gyflawni'r tri amcan hyn yw:

- 1 Landlordiaid sy'n ymwybodol o'u dyletswyddau statudol ac sy'n darparu llety o well safon
- 2 Tenantiaid sy'n gwybod beth yw eu hawliau ac sy'n well am wneud y dewisiadau iawn
- 3 Llety mwy diogel a chynhesach, gan wella iechyd a ffyniant tenantiaid
- 4 Sector rhentu preifat mwy ynni-effeithlon, yn cyfrannu at leihau allyriadau carbon Wrecsam
- 5 Gwell cydlynu cymunedol mewn cymdogaethau gyda chrynoadau mawr o gartrefi preifat ar rent

NOD 3

Cyflawni ein hymrwymiaidau deddfwriaethol ar drwyddedu dan Ddeddf Tai 2004

Cyflwynodd Deddf Tai 2004 amrywiol ddarpariaethau trwyddedu i awdurdodau lleol eu defnyddio i reoleiddio a gwella'r sector rhentu preifat.

Mae'r bennod hon yn canolbwyntio ar y canlynol:

- Mathau o drwyddedu sydd ar gael
- Ein cynlluniau at y dyfodol

Trwyddedu Gorfodol HMO

Dan Ran 2 o Ddeddf Tai 2004, mae'n ddyletswydd ar awdurdodau lleol weithredu cyfundrefn drwyddedu gorfodol. Mae angen trwydded ar gyfer HMO gyda thri llawr neu fwy a chyda phump neu fwy o breswylwyr yn ffurfio dwy aelwyd neu fwy ac yn rhannu amwynderau. Yn ôl y gyfraith rhaid i Landlordiaid HMO sy'n cyrraedd y meini prawf hyn wneud cais am drwydded i weithredu a'i chael. Mae'n drosedd gweithredu HMO trwyddedadwy heb drwydded a gall ddod â dirwy o hyd at £20,000, rhoi gorchmynion ad-dalu rhent a gorchmynion rheoli dros dro a therfynol.

Hyd yn hyn, trwyddedwyd 21 HMO yn Wrecsam. Mae ymchwiliadau ar y gweill i sicrhau nad oes unrhyw HMO didrwydded yn gweithredu yn y Fwrdeistref Sirol. Cyhoeddwyd canllawiau gan Gydgyssylltwyr Gwasanaethau Rheoliadol yr Awdurdodau Lleol o (LACORS) i alluogi awdurdodau lleol nodi a delio â HMO didrwydded yn eu Bwrdeistrefi.¹⁴ Byddwn yn defnyddio'r canllawiau hyn fel sail i ymgyrch gyhoedduswydd fydd yn cynorthwyo nodi a delio â HMO didrwydded yn y Fwrdeistref Sirol. Bydd yr ymgyrch hon hefyd yn cynyddu ymwybyddiaeth o'r cynllun trwyddedu ymhlith landlordiaid, tenantiaid a'r cyhoedd. Yr amcan hirdymor fydd i'r cyhoedd fod yn 'llygaid a chlustiau' i ni ar y stryd, yn hysbysu unrhyw HMO didrwydded sy'n gweithredu yn y Fwrdeistref Sirol.

¹⁴ LACORS, Canfod a delio â HMO didrwydded – Canllawiau arferion da ar gyfer awdurdodau tai lleol, 2007

Trwyddedu Ychwanegol HMO

Er y gall y peryglon tân fod yn fwy mewn HMO trillawr, gall y problemau cymdeithasol all ddigwydd mewn HMO deulawr fod yr un mor bwysig. Mae Adran 56 o Ddeddf Tai 2004 yn caniatáu i awdurdodau lleol sefydlu ardaloedd trwyddedu ychwanegol HMO. Mae hyn yn golygu bod modd gofyn trwyddedu HMO o fathau a meintiau eraill hefyd. Mae cymeradwyaeth gyffredinol yng Nghymru i awdurdodau ddynodi cylchoedd penodol (neu'r Fwrdeistref Sirol i gyd) ar gyfer trwyddedu ychwanegol os yw holl amodau cyffredinol yn cael eu cyflawni. Dim ond os yw'r canlynol yn wir y mae modd dynodi'r ardaloedd hyn:

- bod cyfran sylweddol o HMO yn cael eu rheoli'n ddigon aneffeithiol ag i beri problemau i denantiaid neu'r gymdogaeth o gwmpas, a
- yr ystyriwyd ffyrdd eraill o weithredu (o ba natur bynnag) allai ddarparu dull effeithiol o ddelio ag unrhyw broblemau.

Bydd astudiaeth yn cael ei gwneud i asesu'r angen am drwyddedu ychwanegol yn y Fwrdeistref Sirol a bydd cynllun gweithredu priodol yn cael ei ddatblygu i roi sylw i unrhyw fater ddaw o'r astudiaeth.

Trwyddedu Dethol o Anheddau Preifat ar Rent

Er bod problemau'n fwy enbyd mewn HMO, mae problemau'n bodoli mewn llety preswyl arall. Mae Adran 80 o Ddeddf Tai 2004 yn caniatáu i awdurdodau lleol ddynodi ardal (neu'r Fwrdeistref Sirol i gyd) lle mae trwyddedu dethol yn berthnasol. Mae hyn yn golygu bod gofyn trwyddedu holl eiddo preifat ar rent mewn ardal benodol.

I ddynodi ardal trwyddedu dethol rhaid bod ychydig o alw am dai neu broblem sylweddol a pharhaol gydag ymddygiad gwrthgymdeithasol yn yr ardal honno. Mae cymeradwyaeth gyffredinol yng Nghymru i awdurdodau ddynodi ardaloedd ar gyfer trwyddedu dethol os yw holl amodau cyffredinol yn cael eu cyflawni. Bydd yr angen am drwyddedu dethol yn cael ei gadw dan sylw. Os bydd ychydig o alw am dai a/neu broblemau parhaol gydag ymddygiad gwrthgymdeithasol yn bodoli bydd astudiaethau pellach yn cael ei gwneud i benderfynu a yw'n ymarferol gweithredu cynllun.

Heriau

Rydym wedi nodi'r heriau canlynol fel rhai sydd angen sylw er mwyn sicrhau bod y Cyngor yn cyflawni ei ymrwymadau cyfreithiol ar drwyddedu dan Ddeddf Tai 2004:

- Mae angen sicrhau bod holl HMO sydd angen trwydded yn cael eu nodi a'u trwyddedu
- Mae angen gwneud ymchwil i benderfynu a yw ffurfiau trwyddedu ychwanegol yn briodol ac yn angenrheidiol

Amcanion a chanlyniadau

Felly, bydd ein cynllun gweithredu'n canolbwyntio ar yr amcanion canlynol:

- 1 Sicrhau bod holl HMO sydd angen trwydded orfodol yn cael eu nodi a'u trwyddedu
- 2 Gwneud astudiaeth i asesu'r angen am drwyddedau HMO ychwanegol yn y Fwrdeistref Sirol.

Y canlyniadau a fwriadwn wrth gyflawni'r ddau amcan hyn yw:

- 1 Cyflawni ymrwymadau deddfwriaethol
- 2 Cyfrannu at lety mwy diogel a chynhesach, gan wella iechyd a ffyniant tenantiaid
- 3 Sector rhentu preifat mwy ynni-effeithlon, yn cyfrannu at ostwng allyriadau carbon Wreccsam
- 4 HMO yn cael eu rheoli'n effeithiol yn eu cymuned

3 Cyflawni ein strategaeth

Rydym wedi cyflwyno ein gweledigaeth a'n nodau ar gyfer y sector rhentu preifat dros y 3 blynedd nesaf ac wedi datblygu nifer o amcanion strategol i ganolbwyntio ein cydymdrechion.

Cadw golwg ar ein strategaeth

Caiff yr amcanion hyn eu dwyn ymlaen a'u hystyn yn ein cynlluniau gweithredu. Mae'r camau sydd eu hangen i gyflawni pob amcan, yn ystod 2009-10, yn Atodiad B.¹⁵ Mae rhaglenni gwaith yn y dyfodol i gyflawni pob un o'n nodau'n cael eu manylu yn y cynlluniau hyn ynghyd â dyddiadau targed a'r canlyniadau a fwriadwyd. Bydd cadw golwg ar ein cynnydd wrth gwblhau'r gwaith hwn yn sicrhau ein bod yn cyflawni ein strategaeth.

Fodd bynnag, rydym yn cydnabod bod y farchnad dai leol a chefnidir polisi tai'n newid o hyd a bod ein strategaeth a chynlluniau gweithredu'n gorfod bod yn ddogfennau "byw". Bydd datblygiadau diweddar fel cyhoeddi Adolygiad Rugg o'r sector rhentu preifat a'r adolygiad sydd ar ddod o Strategaeth Dai Genedlaethol Cymru'n cyfrannu at adolygu'r strategaeth hon yn y dyfodol. Bydd y cynllun gweithredu'n cael ei adolygu bob blwyddyn.

¹⁵ Bydd y camau sydd eu hangen i gyflawni'r strategaeth yn ystod 2010-11 a 2011-12 yn cael eu datblygu fel rhan o gylch cynllunio busnes y gwasanaeth bob blwyddyn yn ystod y cyfnod Ionawr-Mawrth.

Atodiad A – Diffinio Tŷ Amlfeddiannaeth (HMO)

Beth yw HMO?

Mae Adrannau 254-260 o Ddeddf Tai 2004 yn nodi'n fanwl yr hyn sy'n ffurfio HMO. Yn ei hanfod, HMO yw unrhyw adeilad neu ran o adeilad sy'n un o'r canlynol:

Tŷ sy'n cael ei rannu lle mae pobl (tri neu fwy) yn byw sy'n perthyn i fwy nag un teulu* ac sy'n rhannu cegin, ystafell ymolchi neu doiled.

Tŷ a rannwyd yn **fflatiau un ystafell** lle mae pobl yn byw sy'n perthyn i fwy nag un teulu* ac sy'n rhannu cegin, ystafell ymolchi neu doiled.

Fflat unigol lle mae pobl yn byw sy'n perthyn i fwy nag un teulu* ac sy'n rhannu cegin, ystafell ymolchi neu doiled.

Adeilad a ffurfiwyd o **fflatiau hunangynhwysol** nad ydynt yn cyrraedd safonau Rheoliadau Adeiladu 1991 a mwy na thraean y fflatiau'n cael eu gosod ar denantiaethau byrdymor.

** Teulu – gŵr, gwraig, cydbreswylydd, plentyn, llysblentyn, plentyn maeth, ŵyr, wyres, rhiant, llysrant, rhiant maeth, nain, taid, brawd, hanner brawd, chwaer, hanner chwaer, modryb, ewythr, nith, nai, cefnder neu gyfnither.*

Eithriadau i ddiffiniad HMO:

Bydd mathau arbennig o adeilad oddi allan i ddiffiniad HMO ond heb fod oddi allan i Ran 1 (HHSRS) y Ddeddf. Mae'r rhain yn cynnwys:

1. Adeiladau, neu rannau o adeiladau, sy'n cynnwys dim mwy na dwy aelwyd pob un ohonynt yn cynnwys rhywun unigol (h.y. dau yn rhannu fflat);
2. Adeiladau lle mae'r landlord yn byw gyda hyd at 2 denant;
3. Adeiladau dan reolaeth neu ym meddiant corff cyhoeddus (fel yr heddlu neu'r GIG) neu awdurdod lleol neu Landlord Cymdeithasol Cofrestredig;

4. Adeilad lle mae'r llety preswyl yn ategol i brif ddefnydd yr adeilad e.e. sefydliadau crefyddol, canolfannau cynadledda;
5. Neuaddau preswyl myfyrwyr, lle mae'r sefydliad addysg wedi derbyn Cod Ymarfer Cymeradwy;
6. Adeiladau sy'n cael eu rheoli heblaw dan y Ddeddf, fel cartrefi gofal a hosteli mechnïaeth, ac sy'n cael eu pennu mewn rheoliadau;
7. Adeiladau sy'n cael eu meddiannu'n llwyr gan rydd-ddeiliaid neu lesddeiliaid hir.

Atodiad B – Cynllun Gweithredu 2009-2010

NOD 1 Gwella ansawdd a chynaliadwyedd cartrefi presennol yn y sector rhentu preifat, a rhoi dewis go iawn i'r rhai sy'n dewis byw yn y sector.

Amcanion

- 1 Gwella ein gwybodaeth am leoliad ac ansawdd HMO ac eiddo yn y sector rhentu preifat
- 2 Gwella safonau yn y sector rhentu preifat trwy ddileu holl beryglon categori 1 a chanolbwyntio ar beryglon a ddynodwyd fel blaenoriaeth
- 3 Gwella'r cysylltiadau rhwng rheoliad tai ac ymyriadau ac effeithiau ar iechyd.

Canlyniadau:

- 1 Llety mwy diogel a chynhesach, gan wella iechyd a ffyniant tenantiaid
- 2 Sector rhentu preifat mwy ynni-ffeithlon, yn cyfrannu at ostwng allyriadau carbon Wrecsam

Sefydlu Gweithgor Sector Rhentu Preifat yn cynnwys holl bartneriaid mewnol ac allanol perthnasol	Mehefin 2009	Cynhaliwyd y cyfarfod cyntaf
Cynnal ymgyrch yn hysbysu landlordiaid, rheolwyr a thenantiaid HMO o'u dyletswyddau dan y Rheoliadau Rheoli	Chwefror 2010	Ymgyrch yn y wasg a thaflen newyddion
Cynnal arolygon i nodi llety preifat ar rent yn y Fwrdeistref Sirol	Âr y gweill	
Archwiliadau HHSRS yn ôl rhaglen ac adweithiol o HMO i ganolbwyntio ar y peryglon blaenoriaethol canlynol:	Ar y gweill	200 o archwiliadau yn 2009/10

- Oerfel gormodol
- Disgyn ar y gwastad
- Gorlenwi
- Tân

Archwiliadau adweithiol o eiddo preifat ar rent gydag aelwydydd unigol. Archwiliadau i Ar y gweill Dim modd pennu targed
ganolbwyntio ar y peryglon blaenoriaethol canlynol:

- Oerfel gormodol
- Disgyn ar y gwastad

NOD 2 Rhoi cefnogaeth a chynghor priodol i landlordiaid, asiantau rheoli a thenantiaid a lleihau effaith crynadau mawr o gartrefi a osodwyd yn breifat ar y gymuned.

Amcanion:

- 1 Gwella ymwybyddiaeth landlordiaid a thenantiaid o'u hymrwymadau a'u hawliau
- 2 Datblygu canllawiau safon eiddo ar gyfer landlordiaid a thenantiaid
- 3 Gwella ymwybyddiaeth landlordiaid a thenantiaid o'u cyfrifoldebau i'r gymuned

Canlyniadau:

- 1 Landlordiaid sy'n ymwybodol o'u dyletswyddau statudol ac sy'n darparu llety o well safon
- 2 Tenantiaid sy'n gwybod beth yw eu hawliau ac yn well am wneud y dewis iawn
- 3 Llety mwy diogel a chynhesach, gan wella iechyd a ffyniant tenantiaid
- 4 Sector rhentu preifat mwy ynni-effeithlon, yn cyfrannu at ostwng allyriadau carbon Wreccsam
- 5 Gwell cydlynu cymunedol mewn cymdogaethau gyda chrynadau mawr o gartrefi a osodwyd yn breifat

Bydd canllawiau'n cael eu cynhyrchu sy'n gysylltiedig â safonau i'w disgwyl yn holl eiddo preifat ar rent. Bydd safonau'n ystyried Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) a chanllawiau diogelu rhag tân LACORS. Bydd y canllawiau'n cael cyhoedduswydd drwy'r Fwrdeistref Sirol i gyd.	Mai 2009	Cyhoeddi safonau ar wefan Cyngor Wreccsam
Sefydlu cysylltiadau agosach gyda holl asiantau gosod a rheoli lleol.	Hydref 2009	Trefnu cyfarfod yn cynnwys asiantau lleol
Datblygu'r fforwm landlordiaid i gynyddu presenoldeb mewn achlysuron.	Ar y gweill	Mwy o bresenoldeb

<p>Ceisio cael ymrwymiad asiantau gosod, sefydliadau addysgol a chyrff eraill o bwys sy'n caffael neu'n marchnata llety yn y sector rhentu preifat i sicrhau nad ydynt ond yn ymwneud â landlordiaid achrededig</p>	<p>Ar y gweill</p>	<p>Mwy o asiantau achrededig yn gweithredu yn y Fwrdeistref Sirol.</p>
<p>Hyrwyddo cynllun Achredu Landlordiaid Cymru ym Mwrdeistref Sirol Wrecsam trwy roi cyhoeddusrwydd i'r cynllun ar wefan y Cyngor ac yn y cyfryngau lleol.</p>	<p>Ar y gweill</p>	<p>Mwy o landlordiaid achrededig yn gweithredu yn y Fwrdeistref Sirol</p>
<p>Datblygu siarter landlordiaid a thenantiaid trwy'r Gweithgor Sector Rhentu Preifat</p>	<p>Hydref 2009</p>	<p>Cyhoeddi'r siarter</p>

NOD 3 Cyflawni ein hymrwymiaidau deddfwriaethol ar drwyddedu dan Ddeddf Tai 2004

Amcanion:

- 1 Sicrhau bod holl HMO sydd angen trwydded orfodol yn cael eu nodi a'u trwyddedu
- 2 Cynnal astudiaeth i asesu'r angen am drwyddedau HMO ychwanegol yn y Fwrdeistref Sirol.

Canlyniadau:

- 1 Cyflawni ymrwymiaidau deddfwriaethol
- 2 Cyfrannu at lety mwy diogel a chynhesach, gan wella iechyd a ffyniant tenantiaid
- 3 Sector rhentu preifat mwy ynni-ffeithlon, yn cyfrannu at ostwng allyriadau carbon Wrecsam
- 4 HMO yn cael eu rheoli'n effeithiol yn eu cymuned

Cynnal astudiaeth i asesu'r angen am drwyddedau HMO ychwanegol ac, os yw'n briodol, cynhyrchu cynllun gweithredu.	Ebrill 2009	Cynhyrchu adroddiad ar gyfer y pwyllgor archwilio tai
Trefnu a chynnal ymgyrch i sicrhau nad oes unrhyw HMO trwyddedadwy'n gweithredu heb drwydded yn y Fwrdeistref Sirol.	Awst 2009	Cwblhau'r cyhoeddusrwydd a fwriadwyd.