Panel Adolygu Arbenigol ar Ddigartrefedd
Briff ar gyfer Cyfarfod 9: Rheoleiddo, Gorfodi a Digartrefedd
Mai 2023

Bwriadwyd y briff hwn er mwyn darparu cefndir ac amlinelliad o'r cyd-destun ar gyfer trafodaeth y Panel Adolygu Arbenigol ar reoleiddio, gorfodi a digartrefedd. Mae'r papur hwn yn cynnwys:

1. Cyflwyniad a chyd-destun
2. Rheoleiddio presennol yng ngwledydd Prydain
    a. Cymru
    b. Yr Alban
    c. Lloegr
3. Galw am fwy o reoleiddio tai yng ngwledydd Prydain
    a. Cymru
    b. Yr Alban
    c. Lloegr
4. Argymhellion posibl i'w trafod

1. Cyflwyniad a chyd-destun

Galw ar y Panel Adolygu Arbenigol i ystyried rôl rheoleiddiwr digartrefedd

Mae ystyried y rôl y gallai rheoleiddio ei chwarae wrth gefnogi deddfwriaeth digartrefedd wedi'i nodi'n glir yng nghylch gwaith y Panel.

Daeth ymchwiliad ym mis Mawrth eleni gan Bwyllgor Llywodraeth Leol a Thai y Senedd i'r casgliad bod y Pwyllgor yn cefnogi sefydlu rheoleiddiwr digartrefedd.[1] Mae'r Pwyllgor yn bryderus ynglŷn â safon y lletyau dros dro y mae pobl yn cael eu lleoli ynddynt, ac yn nodi nad yw lletyau yn cydymffurfio â chanllawiau statudol. Ystyriodd y Pwyllgor yr awgrym o greu rheoleiddiwr tai newydd yn yr adroddiad a ysgrifennwyd gan gyn Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru, *Adolygiad Digartrefedd: drws agored i newid cadarnhaol,*

[1] Gweler, Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai Senedd Cymru, [Digartrefedd (senedd.cymru),](https://senedd.cymru) Mawrth 2023.

ac argymhellodd yn benodol y *“dylai Llywodraeth Cymru ystyried y cyfle i greu rôl rheoleiddiwr digartrefedd fel rhan o’i waith i ddiwygio deddfwriaeth digartrefedd.”*

Mewn ymateb, derbyniodd Llywodraeth Cymru yr argymhelliad hwn mewn egwyddor, gan nodi y dylai’r maes hwn gael ei ystyried gan y Panel Adolygu Arbenigol, tra’n nodi ei hamheuon ei hun ynglŷn â chostau gweinyddol a fyddai’n gysylltiedig â rheoleiddiwr posibl. Mae ymateb Llywodraeth Cymru yn nodi:

“Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod yn llawn yr angen i wella cysondeb gwasanaethau digartrefedd ledled Cymru. Credwn yn gryf fod gweithio mewn partneriaeth ag awdurdodau lleol a’u cynrychiolwyr i ddeall a lleddfu’r pwysau a wynebant yn allweddol i wella gwasanaethau.

Er y byddwn yn ystyried dulliau o hyrwyddo cysondeb a gwella darpariaeth gwasanaethau, gan gynnwys rôl rheoleiddio, mae hefyd yn bwysig cydnabod y risgiau posibl. Byddai sefydlu swyddogaeth reoleiddiol ychwanegol ym maes digartrefedd yn creu’r risg o wneud trefniadau llywodraethu yn fwy cymhleth a chynyddu costau gweinyddol ac ni fyddai’n gwella’r cyflenwad o dai o reidrwydd, na’r ffactorau sy’n achosi digartrefedd sydd wrth wraidd yr argyfwng presennol. Felly, byddai angen i unrhyw gynnig o’r fath gael ei asesu’n ofalus a byddwn yn ystyried hyn a ffyrdd eraill o hyrwyddo cysondeb ac arferion gorau ymhellach wrth inni ddatblygu ein cynigion polisi a deddfwriaethol.

Bydd yr ystyriaeth hon hefyd yn cael ei llywio gan waith y Panel Adolygu Arbenigol, sy’n ystyried rheoleiddio a gorfodi fel rhan o’i waith a bydd yn gwneud argymhellion i Lywodraeth Cymru yn ystod haf 2023.” [2]

Cyfeiriadau at reoleiddio a gorfodi drwy gydol gwaith y Panel Adolygu Arbenigol

Drwy gydol gwaith a thrafodaethau’r Panel, mae rheoleiddio a gorfodi wedi bod yn fater sy’n dod i’r amlwg o hyd – â rhanddeiliaid ac aelodau’r Panel yn pwysleisio rôl rheoleiddio a hawliau ceiswyr er mwyn sicrhau ansawdd y system. Ar draws y meysydd sydd wedi cael eu hystyried gan y Panel, mae’r trafodaethau hyn at ei gilydd yn perthyn i dri chategori rheoleiddio a sicrhau ansawdd:

1. Meysydd lle nad yw’r gyfraith yn cael ei chymhwyso’n iawn ar hyn o bryd, a lle mae angen mecanwaith rheoleiddio cyfunol.

2. Gwella ffyrdd o rymuso unigolion, gan gynnwys hawl i adolygiad; eiriolaeth; a hawl i apelio.

3. Gwell data at ddibenion monitro.

Yn fwyaf arbennig, mae’r Panel wedi cyfeirio at yr angen i ystyried rôl rheoleiddio a gorfodi mewn cysylltiad â’r canlynol:

[2] Llywodraeth Cymru (2023) Ymateb ysgrifenedig gan Lywodraeth Cymru i adroddiad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai – Digartrefedd, t.6

- **Safonau addasrwydd.** Mae'r Panel wedi nodi nad yw profiad personol pobl sydd mewn llety dros dro yng Nghymru yn unol â'r gyfraith bresennol. Nododd y Panel adroddiad yr Ombwdsmon Cyhoeddus ar faterion yn ymwneud ag addasrwydd, a theimlai fod hwn yn faes lle gallai rheoleiddio a monitro chwarae rôl allweddol.[3]
- **Dyraniadau.** Awgrymodd aelodau'r Panel y gallai rheoleiddio chwarae rôl mewn dyraniadau. Yn ogystal, nodwyd nad yw adolygiadau barnwrol ar benderfyniadau dyrannu yn dod dan gymorth cyfreithiol, felly gall hwn fod yn faes sy'n anodd i bobl ei herio. Efallai y byddai'r Panel yn hoffi ystyried canllawiau a rheoleiddio llymach yn y maes hwn yn ogystal â hawliau i adolygu penderfyniadau yn ymwneud ag ymddygiad annerbyniol.
- **Cysylltiad lleol.** Mae'r Panel wedi sylwi nad yw'r prawf cysylltiad lleol yn cael ei gymhwyso'n gyson, a'i fod yn agored i gael ei gamddehongli. Mae'r Panel wedi nodi bod angen ystyried sut y gellir osgoi camgymhwyso'r gyfraith.
- **Peidio â chydweithredu.** Mae rhanddeiliaid wedi nodi bod sefyllfaoedd lle mae ceiswyr wedi ymddieithrio oherwydd nad yw eu hanghenion cyfathrebu neu gymorth wedi cael eu diwallu, ac wedi cael eu gweld fel enghreifftiau o "beidio â chydweithredu", er nad yw hynny'n wir. Dywedodd aelodau'r Panel y dylid monitro'r cymal hwn, os yw'n parhau, i weld a oes camgymhwyso.
- **Cydraddoldeb.** Pwnc trafod sydd wedi bod yn dod i'r amlwg yw'r cwestiwn a yw anghenion cydraddoldeb ceiswyr yn cael eu diwallu'n briodol, ac a yw hwn yn faes sydd angen mwy o fonitro a/neu reoleiddio.
- **Hawliau Ceiswyr.** Mae'r Panel wedi mynegi dymuniad i ystyried a oes angen cryfhau'r ddeddfwriaeth mewn cysylltiad â hysbysu ceiswyr ynglŷn â'u hawl i adolygiad.
- **Eiriolaeth.** Mae trafodaethau'r Panel wedi cyfeirio droeon at eiriolaeth, yn enwedig ar gyfer grwpiau sy'n agored i niwed, er enghraifft pobl ifanc a rhai sy'n gadael y carchar.
- **Data.** Mae trafodaethau'r Panel wedi dychwelyd yn rheolaidd at brinder data mewn nifer o wahanol feysydd, ac a ddylid casglu a monitro rhagor o ddata fel dull o sicrhau ansawdd.

2. Rheoleiddio presennol yng ngwledydd Prydain

Mae'r gwaith o reoleiddio gwasanaethau tai a digartrefedd yn wahanol ym mhob gwlad ym Mhrydain. Yng Nghymru, dan adran 33A o Ddeddf Tai 1996, mae gan Weinidogion Cymru bwerau i osod safonau i'w bodloni gan gymdeithasau tai mewn cysylltiad â'u swyddogaethau, gan gynnwys llywodraethu a rheolaeth ariannol. Dylid nodi bod yn rhaid i'r safonau ystyried bod gan gymdeithasau tai hawl i ddewis sut i ddarparu gwasanaethau a gwneud eu busnes.

Nid yw tai cymdeithasol awdurdodau lleol yn cael eu rheoleiddio yn yr un ffordd. Mae'r cyfrifoldeb am y gwasanaeth yn nwylo aelodau sydd wedi'u hethol yn ddemocrataidd a gall

---

[3] Dylid nodi bod rhwymedïau cyfreithiol y gall ceiswyr eu defnyddio mewn achosion o dorri rhwymedigaethau addasrwydd, ond yn anaml y defnyddir y llwybrau hyn, oherwydd mae angen i'r ceisydd fod yn gymwys i gael cymorth cyfreithiol a chael mynediad at gyfreithiwr cymorth cyfreithiol.

yr Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus ymchwilio iddynt. O ran awdurdodau lleol a chymdeithasau tai, gall unigolyn orfodi hawliau drwy adolygiad barnwrol (neu apêl yn achos digartrefedd). Mae angen cymorth cyfreithiol ar gyfer hyn, ynghyd â chyfreithiwr cymorth cyfreithiol.

Mae gan awdurdodau lleol hefyd gyfrifoldeb yn ymwneud â chamau gorfodi mewn achosion lle mae amodau tai yn wael.

a. Cymru

Mae'r adran hon o'r papur yn amlinellu; i) rheoleiddio presennol ar gyfer tai cymdeithasol; ii) gwasanaethau digartrefedd awdurdodau lleol yng Nghymru; a iii) tai sy'n cael eu rhentu'n breifat. O fewn yr is-adrannau hyn, ymdrinnir â mecanweithiau sicrwydd ansawdd ehangach, er enghraifft rôl yr ombwdsmon.

i) Rheoleiddio Tai Cymdeithasol

Deddf Tai 1996

Mae Deddf Tai 1996 yn nodi bod yn rhaid i bob landlord cymdeithasol, ac eithrio landlordiaid y bernir eu bod yn awdurdodau lleol, fod wedi'u cofrestru â Gweinidogion Cymru. Gelwir y rhain yn Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Gweinidogion Cymru yw rheoleiddwyr landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Mae'r Tîm Rheoleiddio Tai, sy'n rhan o'r Gyfarwyddiaeth Tai ac Adfywio yn Llywodraeth Cymru, yn cyflawni'r gwaith rheoleiddio ar ran y Gweinidogion.

Mesur Tai (Cymru) 2011

Cyflwynodd Mesur Tai (Cymru) 2011 bŵer i Weinidogion Cymru osod safonau perfformiad mewn cysylltiad â landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Roedd hyn yn diwygio Deddf Tai 1996 i gryfhau pwerau Gweinidogion Cymru mewn cysylltiad â pherfformiad landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac yn cyflwyno'r Fframwaith Rheoleiddio ar gyfer Cymdeithasau Tai wedi'u Cofrestru yng Nghymru.

Deddf Rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (Cymru) 2018

Mae'r Ddeddf hon yn diwygio neu'n dileu'r elfennau o reolaeth gan y llywodraeth ganolog a lleol a arweiniodd at y penderfyniad gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol i ddosbarthu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fel Corfforaethau Cyhoeddus Anariannol, er mwyn gallu ailddosbarthu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fel Corfforaethau Preifat Anariannol unwaith eto.

Cyn i'r Ddeddf hon ddod i rym, roedd yn ofynnol i gymdeithasau tai gael caniatâd gan Lywodraeth Cymru cyn y gallent wneud newidiadau cyfansoddiadol a gwerthu eiddo. Nawr, does dim ond angen i gymdeithasau tai hysbysu Llywodraeth Cymru ynglŷn â newidiadau o'r fath.

Addasodd y Ddeddf hon hefyd drothwyon ar gyfer pwerau gorfodi Gweinidogion Cymru, gan gynnwys dileu pŵer Gweinidogion Cymru i atal landlord cymdeithasol cofrestredig. Yn hytrach, mae'r Ddeddf yn galluogi Gweinidogion Cymru i benodi person yn swyddog landlord cymdeithasol cofrestredig yn lle person y maent wedi ei atal neu, lle nad oes swyddogion, neu lle mae Gweinidogion Cymru o'r farn fod angen y penodiad er mwyn sicrhau bod y landlord cymdeithasol cofrestredig yn cydymffurfio â gofyniad a bennir gan neu dan ddeddfiad.

Pwerau gorfodi

Mae pwerau rheoleiddio/gorfodi amrywiol wedi'u darparu ar gyfer Gweinidogion Cymru yn Neddf Tai 1996, a ddiwygiwyd gan Fesur Tai (Cymru) 2011 ac (fel yr amlinellir uchod) Deddf Rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (Cymru) 2018.

Mae'r canlynol yn enghreifftiau o'r pwerau y gellir eu hymarfer ar ôl proses gyfreithiol briodol yn unig:

- Penodi rheolwr interim
- Comisiynu rhagor o archwiliadau i gael tystiolaeth
- Comisiynu rhagor o arolygon
- Cyhoeddi hysbysiad gorfodi sy'n nodi bod angen cymryd camau i fynd i'r afael â phroblem o fewn cyfnod penodol o amser
- Cosb ariannol os bydd cymdeithas yn methu â chydymffurfio â gofynion a roddwyd iddi drwy hysbysiad gorfodi
- Talu iawndal i unigolion neu grwpiau sy'n cael eu heffeithio gan fethiant cymdeithas dai i fodloni safonau neu i gydymffurfio ag ymrwymiadau
- Nodi bod angen rhoi swyddogaethau rheoli allan i dendr
- Nodi bod angen trosglwyddo swyddogaeth reoli i berson penodedig
- Penodi unigolyn i reoli cymdeithas dai
- Penodi cyfarwyddwr newydd i gymdeithas
- Nodi bod angen uno cymdeithas dai â chymdeithas arall
- Cyfyngu ar weithredoedd penodol cymdeithas yn ystod ymchwiliad
- Cyfarwyddo ymchwiliad i faterion cymdeithas.

Y Fframwaith Rheoleiddio ar gyfer Cymdeithasau Tai sydd wedi'u Cofrestru yng Nghymru

Mae'r Fframwaith Rheoleiddio yn berthnasol i gymdeithasau tai sydd wedi'u cofrestru dan Ran 1 o Ddeddf Tai 1996 ac sy'n cael eu rheoleiddio gan Weinidogion Cymru. Cafodd ei gyflwyno am y tro cyntaf yn 2017. Mae'r fframwaith yn cynnwys y safonau rheoleiddiol ac yn nodi sut y mae rheoleiddio'n digwydd.

Mae rheoleiddio'n digwydd yn bennaf ar ffurf goruchwylio a monitro, ag ymyriadau neu gamau rheoleiddio dim ond pan fydd mater o bwys wedi'i nodi. Mae'r fframwaith yn nodi, gan ystyried ymreolaeth ac annibyniaeth landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, bod y model a ddefnyddir yn ddull o reoleiddio ar y cyd, sy'n seiliedig ar berthnasoedd, ac y cyfeirir ato fel "Hunansicrwydd a reoleiddir." Dan y model hwn, mae gan fwrdd pob

cymdeithas gyfrifoldeb absoliwt dros lywodraethu effeithiol, perfformiad a hyfywedd ariannol y cymdeithasau tai y maent yn eu harwain. Mae hyn yn golygu bod pob bwrdd yn:

- Cael sicrwydd bod ei gyfrifoldeb sylfaenol o sicrhau bod y gwaith o weithredu'r gymdeithas dai yn effeithiol yn cael ei gyflawni'n llawn ac yn briodol.
- Dangos atebolrwydd i denantiaid y gymdeithas dai, i bobl sy'n defnyddio ei gwasanaethau, i'r rhai sy'n benthyg arian iddi, ac i randdeiliaid allweddol eraill fel Llywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol.

Rôl Tîm Rheoleiddio Tai Llywodraeth Cymru yw asesu ac adrodd ar ddigonolrwydd ac effeithiolrwydd y broses a sylwedd hunanwerthusiadau cymdeithasau tai. Gwneir hyn drwy oruchwyliaeth reoleiddiol barhaus a chyhoeddi dyfarniadau rheoleiddiol.

Diweddarwyd y fframwaith rheoleiddio yn 2022. Roedd y newidiadau yn cynnwys:

- Statws dyfarniadau newydd, gan gynnwys graddio cydymffurfiad yn erbyn lefel statws codau lliw.
- Bwriadwyd i'r safonau fod yn fwy cydnaws â statws dyfarniadau'r Rheoleiddiwr, er mwyn nodi'n glir y cysylltiadau rhwng peidio â chydymffurfio â'r Safon a'r ymyriad gan y Rheoleiddiwr.
- Mae'r Safonau'n cynnwys disgwyliadau penodol ar gydraddoldeb, amrywiaeth a chynhwysiant.
- Rhoddir y cyfrifoldeb am gynllunio a chyflawni gwelliant yn bendant y nwylo landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, ac eithrio lle mae pryderon perthnasol.
- Mae'r 'Safonau Rheoleiddiol' newydd hyn hefyd yn cynnwys safonau clir yn ymwneud ag Ymgysylltu â Thenantiaid a'r hyn a ddisgwylir gan Gymdeithasau Tai o ran clywed llais tenantiaid.[4]

Y Bwrdd Rheoleiddio a Grŵp Cynghori

Roedd Grŵp Rheoleiddiol Cymru yn fwrdd cynghori a sefydlwyd gan Lywodraeth Cymru i hysbysu gweinidogion ynglŷn â pherfformiad rheoleiddiol y sector cymdeithasau tai. Cafodd y Bwrdd ei ddiddymu yn 2022 yn dilyn adolygiad a ddaeth i'r casgliad nad oedd llawer o gytundeb ynglŷn â chwestiynau sylfaenol pwrpas craidd, rôl a chylch gwaith.[5] Mae'r Gweinidog Newid Hinsawdd, Julie James, wedi comisiynu gwaith sy'n mynd rhagddo, i gyflwyno system gefnogi gynhwysfawr ar gyfer y swyddogaeth reoleiddiol sy'n rhoi sicrwydd annibynnol ar reoleiddio gweithredol a strategol.

Mae'r Grŵp Cynghori Rheoleiddiol yn fforwm sy'n cynnwys cyrff sy'n cynrychioli rhanddeiliaid. Bwriadwyd iddo fod yn fforwm cydweithredol ac ymgynghorol i roi cyfle i aelodau a'u rhwydweithiau godi, trafod a dysgu o faterion sy'n ymwneud â rheoleiddio, yn ogystal â thrafod a phrofi datblygiad a syniadau am bolisi rheoleiddio. Mae'r aelodau'n cynnwys: Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid Cymru (TPAS), Cymdeithas

---

[4] A regulator outlook on social housing in Wales - Mazars - United Kingdom
[5] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai 29/09/2022 – Senedd Cymru (senedd.cymru)

Llywodraeth Leol Cymru, Shelter Cymru, Cartrefi Cymunedol Cymru a'i grwpiau amrywiol, Tai Pawb, UK Finance, CIH Cymru.

Cartrefi Cymunedol Cymru

Cartrefi Cymunedol Cymru yw'r corff cynrychioladol (masnach) ar gyfer Cymdeithasau Tai yng Nghymru. Er bod byrddau cymdeithasau tai yn amrywio ledled Cymru, mae Cartrefi Cymunedol Cymru yn cynnig cod llywodraethu ar gyfer cymdeithasau tai yng Nghymru[6] a rheolau enghreifftiol[7], y naill a'r llall wedi'u diweddaru yn 2021. Mae cydymffurfio â chod yn un elfen o'r safonau rheoleiddiol.

Llety â chymorth

Mae nifer o gymdeithasau tai sy'n darparu gofal a chymorth yn cael eu rheoleiddio gan Arolygiaeth Gofal Cymru. Mae'r Arolygiaeth yn cofrestru, yn arolygu ac yn gweithredu er mwyn gwella ansawdd a diogelwch y gwasanaethau gofal yn benodol.

Mae canllawiau statudol[8] yn gosod gofynion ar gyfer gwasanaethau cartrefi gofal, gwasanaethau cymorth cartref, gwasanaethau llety diogel a gwasanaethau canolfannau preswyl i deuluoedd, yn ogystal â gofynion ar gyfer gwasanaethau lleoli oedolion.[9]

Gall Arolygiaeth Gofal Cymru gymryd camau gorfodi lle nad yw gwasanaethau'n cydymffurfio â gofynion a nodwyd yn y canllawiau hyn. Dylai unrhyw gamau gorfodi a gymerir gan yr Arolygiaeth fod yn gymesur a dylent ystyried yr effaith ar unigolion sy'n defnyddio'r gwasanaeth a reoleiddir neu'r risg iddynt. Gallai camau gorfodi gynnwys: gosod amodau ar gofrestriad darparwr gwasanaeth; canslo cofrestriad darparwr gwasanaeth; cyhoeddi hysbysiad gwella; cyhoeddi hysbysiad cosb benodedig.

Yn ogystal, mae'r rhai sy'n derbyn Grant Cymorth Tai Llywodraeth Cymru yn defnyddio'r fframwaith canlyniadau cysylltiedig (a gyflwynwyd eleni)[10] i adrodd yn erbyn defnydd effeithiol o'r grant hwn.

Nid yw pob llety â chymorth yn cael ei reoleiddio, gan gynnwys llety â chymorth i bobl ifanc 16-17 oed y bernir eu bod yn darparu cefnogaeth yn hytrach na gofal. Bu galw am newid hyn.[11]

Adolygiad barnwrol

Gallai penderfyniadau cyrff cyhoeddus gael eu herio drwy adolygiad barnwrol. Er bod awdurdodau lleol yn gyrff cyhoeddus, ac o ganlyniad yn ddarostyngedig i adolygiad barnwrol, nid yw statws landlordiaid cymdeithasol cofrestredig mor glir.

---

[6] https://chcymru.org.uk/cy/our-work/policy-briefing-papers/governance-and-regulation/model-rules/community-housing-cymrus-chcs-code-of-governance?
[7] Cartrefi Cymunedol Cymru (chcymru.org.uk)
[8] Gweler Canllawiau Statudol i ddarparwyr gwasanaeth (llyw.cymru).
[9] Gweler Canllawiau Statudol Gwasanaethau Lleoli Oedolion (llyw.cymru)
[10] Gweler fframwaith-canlyniadau-r-grant-cymorth-tai.pdf (llyw.cymru)
[11] Gweler Councils in Wales 'unaware' of unregulated children's homes - BBC News.

Yn achos R (on the application of Weaver) v London & Quadrant Housing Trust, ystyriodd y Llys Apêl a oedd penderfyniad landlord cymdeithasol cofrestredig i derfynu tenantiaeth yn weithred o natur gyhoeddus a fyddai'n gwneud y landlord cymdeithasol cofrestredig yn awdurdod cyhoeddus a allai fod yn ddarostyngedig i adolygiad barnwrol. Daethpwyd i'r casgliad bod rhai o swyddogaethau'r landlord yn swyddogaethau cyhoeddus, a bod y weithred o derfynu'r denantiaeth yn atebol i adolygiad barnwrol.

Crynodeb rheoleiddio chwarterol Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

Defnyddir yr arolwg rheoleiddio chwarterol i ddarparu data sicrwydd rheoleiddiol er mwyn gallu adnabod problemau a heriau posibl yn gynnar drwy ddadansoddi data unigol a thueddiadau ehangach yn y sector tai cymdeithasol.

Safonau Ansawdd Tai Cymru

Safon Ansawdd Tai Cymru yw safon Llywodraeth Cymru ar gyfer ansawdd tai cymdeithasol. Cyflwynwyd y Safon yn 2002 a'i nod yw sicrhau bod pob annedd o ansawdd da ac yn addas i anghenion y preswylwyr presennol a phreswylwyr y dyfodol. Mae'r Safon yn mesur 41 elfen unigol mewn saith categori:

- Mewn cyflwr da
- Diogel
- Gwresogi'n ddigonol, effeithlon o ran tanwydd ac insiwleiddio'n dda
- Cynnwys ceginau ac ystafelloedd ymolchi modern
- Rheoli'n dda (ar gyfer tai ar rent)
- Lleoli mewn amgylchedd deniadol a diogel
- I'r graddau y mae'n bosibl yn addas i ofynion penodol yr aelwyd (e.e. anableddau).

Ym mis Awst 2022, ymgynghorodd Llywodraeth Cymru ar ddiweddariadau arfaethedig i'r safonau hyn, gan gynnwys pwyslais ar safonau effeithlonrwydd ynni. Mae'r ymatebion i'r ymgynghoriad hwn yn cael eu coladu a'u hystyried ar hyn o bryd.[12]

Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus

Mae gan yr Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus bwerau cyfreithiol i ymchwilio i gwynion am wasanaethau cyhoeddus a darparwyr gofal annibynnol yng Nghymru – mae hyn yn cynnwys pwerau i ystyried cwynion yn ymwneud â chamweinyddu gan awdurdodau tai lleol a chymdeithasau tai. Mae'r Ombwdsmon yn annibynnol ar bob corff llywodraethu ac mae'r gwasanaeth yn ddiduedd ac yn ddi-dâl.

O ran dyraniadau tai, gall yr Ombwdsmon ystyried:

- A ddeliwyd yn briodol â chais am dŷ;
- A yw'r awdurdod lleol neu'r gymdeithas dai wedi cymhwyso ei pholisi i gais am dŷ yn briodol e.e. band cywir;
- A yw'r sefydliad wedi dweud wrth geisydd sut y deliodd â'r cais am dŷ;

[12] Gweler https://www.llyw.cymru/safon-ansawdd-tai-cymru-2023-html.

- A yw'r sefydliad wedi oedi wrth ddelio â newidiadau mewn sefyllfa;
- Pam y gallai cais fod wedi ei ohirio.[13]

O ran atgyweirio tai, gall yr Ombwdsmon edrych ar y canlynol:

- Methu â chyflawni gwaith trwsio;
- Oedi cyn delio â cheisiadau i wneud gwaith trwsio;
- Colli apwyntiadau;
- Methu â datrys problem drwsio y rhoddwyd gwybod amdani mewn amser rhesymol.[14]

O ran ceisiadau digartrefedd, gall yr Ombwdsmon edrych a yw awdurdod lleol wedi:

- Atal person rhag gwneud cais digartrefedd neu fethu â chydnabod y gallai unigolyn fod yn ddigartref.
- Methu â chynnig llety brys i berson sydd â hawl iddo.
- Methu ag ystyried sefyllfa digartrefedd unigolyn yn iawn.
- Cymryd gormod o amser i benderfynu ynglŷn ag achos.
- Methu â rhoi penderfyniad ysgrifenedig i unigolyn.
- Edrych ar ôl eich dodrefn a'ch eiddo personol.
- Methu â delio gydag achos yn briodol (neu oedi'n afresymol cyn delio).[15]

Gall yr Ombwdsmon hefyd gyhoeddi adroddiadau thematig ac adroddiadau ar ei liwt ei hun i daflu goleuni ar faterion arbennig. Yn wir, mae Ombwdsmon Cymru wedi cyhoeddi adroddiadau ar wasanaethau digartrefedd.

Cyfranogiad tenantiaid

Mae TPAS Cymru yn cynorthwyo tenantiaid a landlordiaid tai cymdeithasol ledled Cymru i ddatblygu cyfranogiad effeithiol mewn tai ac mae hefyd wedi ymdrechu i wella ymgysylltiad yn y sector rhentu preifat.

Mae'r Fframwaith Rheoleiddio yn rhoi disgwyliadau clir ar gymdeithasau tai i ddangos bod:

- tenantiaid yn cael eu galluogi a'u cefnogi i ddylanwadu ar brosesau gwneud penderfyniadau strategol.
- tenantiaid yn cael eu galluogi a'u cefnogi i ddylanwadu ar y modd y darperir gwasanaethau.
- gwasanaethau o safon uchel yn cael eu darparu i denantiaid.

Yn gynharach eleni, sefydlodd Llywodraeth Cymru grŵp gorchwyl a gorffen Cyfranogiad Tenantiaid er mwyn gwella dealltwriaeth a rhoi cyngor ynglŷn â sut y gallai Llywodraeth Cymru fynd ati i asesu:

---

[13] Tai a'ch cartref – Dyraniad Tai (ombwdsmon.cymru)
[14] Tai a'ch cartref – Trwsio Tai (ombwdsmon.cymru)
[15] Gweler Tai a'ch cartref – Digartrefedd (ombwdsmon.cymru)

- Sut y mae tenantiaid yn cyfathrebu â landlordiaid, Llywodraeth Cymru ac awdurdodau cyhoeddus ac a yw'r sianeli cyfathrebu sydd ar gael yn ddigonol
- A yw tenantiaid yn teimlo bod eu lleisiau'n cael eu clywed gan y llywodraeth, awdurdodau cyhoeddus a landlordiaid.
- Y dulliau cyfathrebu ac ymgysylltu a ddefnyddir ar hyn o bryd ac a ydynt yn ddigon cynhwysol o'r holl wahanol fathau o denantiaid er mwyn sicrhau bod pob barn yn cael ei chynrychioli.
- Sut y gellid gwella dulliau o ymgysylltu a chynnwys tenantiaid.

ii) Gwasanaethau digartrefedd awdurdodau lleol

Nid yw Llywodraeth Cymru yn goruchwylio'r gwaith o reoleiddio gwasanaethau digartrefedd awdurdodau lleol, fel y mae'n gwneud â chymdeithasau tai. Fodd bynnag, mae'r adran hon o'r papur yn amlinellu hawliau ceiswyr i gael adolygiad o benderfyniadau allweddol, sy'n rhan o'r cyd-destun ehangach.

Hawl i ofyn am adolygiad

Mae Adran 85 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 yn nodi bod gan geisydd hawl i ofyn am adolygiad o'r penderfyniadau a ganlyn:

- penderfyniad awdurdod tai lleol ynghylch cymhwystra'r ceisydd ar gyfer cymorth;
- penderfyniad awdurdod tai lleol nad oes dyletswydd i'r ceisydd o dan adran 66, 68, 73 neu 75 (dyletswyddau i geiswyr sy'n ddigartref neu o dan fygythiad o ddigartrefedd);
- penderfyniad awdurdod tai lleol bod dyletswydd i'r ceisydd o dan adran 66, 68, 73 neu 75 wedi dod i ben (gan gynnwys pan fo'r awdurdod wedi cyfeirio achos y ceisydd at awdurdod arall neu wedi penderfynu bod yr amodau ar gyfer atgyfeirio wedi eu bodloni).

Pan fo dyletswydd i geisydd o dan adran 73 (dyletswydd i helpu i sicrhau llety i geiswyr digartref) wedi dod i ben, mae gan geisydd hawl i ofyn am adolygiad i benderfynu a gymerwyd camau rhesymol ai peidio yn ystod y cyfnod pan oedd dyletswydd o dan adran 73 i helpu i sicrhau y byddai llety addas ar gael iddo ef neu hi ei feddiannu.

Gall ceisydd y cynigir llety iddo wrth gyflawni unrhyw ddyletswydd, neu mewn cysylltiad â hynny, ofyn am adolygiad o addasrwydd y llety a gynigiwyd i'r ceisydd, pa un a yw wedi derbyn y cynnig ai peidio.

Rhaid gwneud cais i adolygu cyn diwedd y cyfnod o 21 diwrnod yn dechrau â'r diwrnod yr hysbyswyd y ceisydd ynglŷn â phenderfyniad yr awdurdod.

Pan gyflwynir cais, rhaid i'r awdurdod neu'r awdurdodau dan sylw adolygu eu penderfyniad.

Sylwer: Mae'r Panel Adolygu Arbenigol eisoes wedi cytuno ar rai o'r argymhellion ynglŷn â gwella gallu i gynnal adolygiad, a amlinellir ar ddiwedd y papur hwn.

Rheoliadau Digartrefedd (Gweithdrefn Adolygu) (Cymru) 2015

Mae'r Rheoliadau hyn yn amlinellu'r weithdrefn sydd i'w dilyn o dan adran 85 o Ddeddf Tai 2014 mewn cysylltiad ag adolygiad gan awdurdod tai lleol o benderfyniadau penodol sy'n gysylltiedig â digartrefedd.[16]

Mae'r rheoliadau'n nodi bod yn rhaid i geisiadau am adolygiad gael eu gwneud i'r awdurdod tai lleol a wnaeth y penderfyniad y gofynnwyd am adolygiad ohono o dan adran 85. Rhaid hysbysu ceiswyr ynglŷn â'r weithdrefn i'w dilyn yn ystod adolygiad.

Lle bo penderfyniad wedi'i wneud yn wreiddiol gan un o swyddogion yr awdurdod a'i fod yn mynd i gael ei adolygu gan un o swyddogion yr awdurdod, ni ddylai'r swyddog sy'n adolygu fod wedi bod yn rhan o'r penderfyniad gwreiddiol.

Os yw'r adolygwr yn bwriadu gwneud penderfyniad yn groes i fuddiannau'r ceisydd er bod rhywfaint o ddiffygion neu afreolaidd-dra yn y penderfyniad gwreiddiol neu'r ffordd y cafodd ei wneud, rhaid i'r adolygwr hysbysu'r ceisydd ynglŷn â'i resymau a gwahodd sylwadau. Gall y sylwadau hyn gael eu gwneud gan y ceisydd neu gynrychiolydd, yn ysgrifenedig neu yn llafar, neu'r ddau.

Mae gan geisydd hawl i ddod ag apêl i'r Llys Sirol yn erbyn penderfyniad adolygiad y mae ef neu hi yn anghytuno ag ef. Dim ond ar bwynt cyfreithiol y gellir cyflwyno apêl, a rhaid ei chyflwyno cyn pen 21 diwrnod ar ôl hysbysiad ynglŷn â phenderfyniad yr adolygiad: adran 88 Deddf Tai (Cymru) 2014.[17]

Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus

Mae gan yr Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus bwerau cyfreithiol i ymchwilio i gwynion am wasanaethau cyhoeddus a darparwyr gofal annibynnol yng Nghymru – mae hyn yn cynnwys pwerau i ystyried cwynion yn ymwneud â chamweinyddu yn narpariaeth gwasanaethau digartrefedd awdurdodau lleol a chymdeithasau tai.

Gall yr Ombwdsmon edrych a yw'r awdurdod lleol wedi:

- Atal person rhag gwneud cais digartrefedd neu fethu â chydnabod y gallai unigolyn fod yn ddigartref
- Methu â chynnig llety brys i berson sydd ag angen blaenoriaethol
- Ystyried sefyllfa digartrefedd unigolyn yn iawn
- Cymryd gormod o amser i benderfynu ynglŷn ag achos
- Methu â rhoi penderfyniad ysgrifenedig
- Edrych ar ôl dodrefn ac eiddo personol unigolyn
- Methu â delio gydag achos yn briodol.[18]

[16] SI/SR Template (legislation.gov.uk)

[17] Nid oes achosion wedi'u hadrodd, h.y. achosion sydd wedi cael eu hystyried gan yr Uchel Lys, y Llys Gweinyddol neu'r Llys Apêl yn ymwneud â'r darpariaethau digartrefedd yn Neddf Tai (Cymru) 2014.

[18] Tai a'ch cartref – Digartrefedd (ombwdsmon.cymru)

Mae gan yr Ombwdsmon hefyd y grym i gynnal ymchwiliadau 'ar ei liwt ei hun' i wasanaethau cyhoeddus heb fod angen derbyn cwyn, ar yr amod ei fod yn gallu dangos:

- a yw'r mater er budd y cyhoedd
- a oes amheuaeth resymol o gamweinyddu systemig a allai beri i unigolyn brofi anghyfiawnder neu galedi
- a fyddai'r pryderon a nodwyd yn rhai a fyddai'n effeithio ar grwpiau eang o ddinasyddion neu unigolion, yn enwedig os gallent fod yn agored i niwed neu dan anfantais (er enghraifft, unigolyn neu grŵp o unigolion a fyddai'n ei chael hi'n anodd i wneud cwyn), ac yn ymddangos yn debygol o ddioddef anghyfiawnder neu galedi oherwydd bod y mater yn cael ei ystyried ar gyfer ymchwiliad
- grym y dystiolaeth
- grym perswâd y dystiolaeth.[19]

Mae'r Ombwdsmon yng Nghymru wedi defnyddio'r pŵer hwn i lunio ei adroddiadau ar ei liwt ei hun o'r blaen i ystyried gwasanaethau cymorth digartrefedd awdurdodau lleol.[20]

iii) Sector rhentu preifat

Fel uchod, nid oes rôl ffurfiol i Lywodraeth Cymru ar hyn o bryd wrth reoleiddio'r sector rhentu preifat. Mae gan awdurdodau lleol, wrth gwrs, rôl i'w chwarae wrth orfodi materion iechyd a diogelwch yn y sector.

Mae'r adran hon o'r papur yn amlinellu agweddau eraill ar sicrhau ansawdd ehangach mewn cysylltiad â'r sector rhentu preifat.

Rhentu Doeth Cymru

Mae Rhentu Doeth Cymru yn cynorthwyo'r rhai sy'n gosod neu'n rheoli eiddo ar rent yng Nghymru i gydymffurfio â'u hymrwymiadau dan Ddeddf Tai 2014 (Rhan 1) ac yn darparu cyngor ar rentu cartrefi diogel ac iach. Mae hefyd yn prosesu cofrestriadau landlordiaid, yn rhoi trwyddedau ac yn darparu hyfforddiant i'r rhai sy'n ymwneud â'r farchnad rentu.

Mae'n bwysig nodi mai corff rheoleiddio a thrwyddedu yw Rhentu Doeth Cymru, ac nid corff gorfodi. Er hyn, mae gan Rentu Doeth Cymru dîm gorfodi sy'n gweithio mewn partneriaeth ag awdurdodau lleol (sy'n gyfrifol am orfodi). Mae'r tîm hwn yn gweithredu prosiectau 'chwilio a chanfod' er mwyn dod o hyd i landlordiaid ac asiantau nad ydynt yn cydymffurfio â'r ddeddfwriaeth ac yn ymchwilio i adroddiadau a dderbyniwyd gan denantiaid, cymdogion a sefydliadau sy'n rhoi gwybod am achosion o beidio â chydymffurfio.

Mae canlyniadau peidio â chydymffurfio yn cynnwys:

- Hysbysiadau Cosb Benodedig (naill ai £150 neu £250)
- Gorchmynion Ad-dalu Rhent
- Gorchmynion Atal Rhent

---

[19] Dogfen-1-W-ymchwiliadau-ar-ei-liwt-ei-hun-Meini-Prawf-ar-gyfer-ymchwiliad.pdf (ombwdsmon.cymru)
[20] Gweler yma.

- Erlyniadau Troseddol a Dirwyon

Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru

Mae Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru yn sefydliad statudol annibynnol sy'n ymdrin ag anghydfod ynglŷn ag eiddo gan denantiaid a landlordiaid.

Y rheoliadau sy'n ymwneud â'r tribiwnlys yw:

- Rheoliadau Pwyllgorau Asesu Rhent (Cymru a Lloegr) 1971.
- Rheoliadau Tribiwnlysoedd Prisio Lesddaliadau (Gweithdrefn) (Cymru) 2004.
- Rheoliadau Gweithdrefnau a Ffioedd Tribiwnlys Eiddo Preswyl (Cymru) 2016.

b. Yr Alban

Rheoleiddiwr Tai yr Alban

Rheoleiddiwr Tai yr Alban yw rheoleiddiwr annibynnol gwasanaethau tai a digartrefedd landlordiaid cymdeithasol ac awdurdodau lleol yn yr Alban. Mae landlordiaid cymdeithasol yma yn cyfeirio at gymdeithasau tai (landlordiaid cymdeithasol cofrestredig) ac awdurdodau lleol yn eu rôl fel landlordiaid.

Mae Rheoleiddiwr Tai yr Alban yn cael ei sefydlu gan Ran 1 o Ddeddf Tai (Yr Alban) 2010. Nid yw'n rhan o Lywodraeth yr Alban, ac at ddibenion gweinyddol mae'n cael ei ddosbarthu fel Adran Anweinidogol.

Mae Deddf 2010 yn nodi y dylai'r Rheoleiddiwr gyflawni ei swyddogaethau yn annibynnol ar Weinidogion drwy nodi na ddylai Gweinidogion roi cyfarwyddiadau yn ymwneud â chyflawni swyddogaethau'r Rheoleiddiwr, neu geisio eu rheoli mewn ffordd arall.

Caiff Rheoleiddiwr Tai yr Alban ei arwain gan fwrdd o aelodau anweithredol, wedi'u penodi gan Weinidogion yr Alban yn dilyn proses benodiadau cyhoeddus.

Cylch gwaith y Rheoleiddiwr yw "gwarchod buddiannau tenantiaid, pobl sy'n ddigartref, ac eraill sy'n defnyddio gwasanaethau landlordiaid cymdeithasol."

Mae Rheoleiddiwr Tai yr Alban yn gweithio ar egwyddor o reoleiddio sy'n seiliedig ar risg. Mae'n asesu landlordiaid yn barhaus er mwyn deall eu perfformiad a risg i denantiaid, pobl sy'n ddigartref a defnyddwyr gwasanaeth eraill. Mae'n ceisio rhoi cyfleoedd i landlordiaid wella, a chymryd camau i warchod buddiannau tenantiaid a defnyddwyr gwasanaeth eraill pan nad oes gan landlord y capasiti na'r parodrwydd i wella.

Bob blwyddyn, mae Rheoleiddiwr Tai yr Alban yn cyhoeddi:

- adroddiad i bob landlord â gwybodaeth allweddol o'i Ddatganiad Blynyddol ar y Siarter Tai Cymdeithasol

- offer ar-lein, rhyngweithiol i ganiatáu i ddefnyddwyr gymharu perfformiad landlordiaid a darganfod mwy
- adroddiad blynyddol yn crynhoi cynnydd pob landlord yn erbyn y canlyniadau a'r safonau sydd yn y Siarter
- adroddiadau a dadansoddiad ar y gwaith thematig yn gysylltiedig â'r Siarter y mae'n ei wneud, gan gynnwys ar ddigartrefedd.

Mae gan y Siarter Tai Cymdeithasol saith adran sy'n ymdrin â'r canlynol: cydraddoldeb; y berthynas rhwng cwsmeriaid a landlordiaid; ansawdd tai a gwaith cynnal a chadw; cymdogaeth a chymuned; mynediad at dai a chymorth; cael gwerth da o rent a thaliadau gwasanaeth; a chwsmeriaid eraill. Mae'r 16 safon yn cynnwys:

> ***10: Mynediad at Dai Cymdeithasol***
> *Mae landlordiaid cymdeithasol yn sicrhau bod:*
> *pobl sy'n chwilio am dŷ yn gallu ymgeisio'n rhwydd am y dewis ehangaf o dai cymdeithasol sydd ar gael a chael yr wybodaeth y mae arnynt ei hangen ynglŷn â sut y mae'r landlord yn dyrannu cartrefi ac ynglŷn â'u rhagolygon o gael lle i fyw.*
>
> ***11: Cynnal Tenantiaeth***
> *Mae landlordiaid cymdeithasol yn sicrhau bod:*
> *tenantiaid yn cael yr wybodaeth y mae arnynt ei hangen ynglŷn â sut i gael cymorth i aros yn eu cartref; a sicrhau bod cymorth addas ar gael, gan gynnwys gwasanaethau sy'n cael eu darparu'n uniongyrchol gan y landlord a chan sefydliadau eraill.*
>
> ***12: Pobl Ddigartref***
> *Mae Cynghorau'n cyflawni eu dyletswyddau digartrefedd fel bod:*
> *pobl sy'n ddigartref neu'n wynebu risg o fod yn ddigartref yn cael mynediad cyflym a rhwydd at gymorth, cyngor a gwybodaeth; yn cael llety dros dro neu lety brys addas o ansawdd da pan fo angen hynny; ac yn cael cynnig cymorth parhaus i'w helpu i gael ac i gadw'r cartref y mae ganddynt hawl iddo.*

Mae tua 60 o staff yn gweithio i Reoleiddiwr Tai yr Alban, gan ymdrin â 173 o landlordiaid, gan gynnwys 32 awdurdod lleol.

Yr Arolygiaeth Gofal

Mae'r Arolygiaeth Gofal[21] yn rheoleiddio pob llety sy'n darparu gofal neu gymorth, gan gynnwys cymorth â chaethiwed neu faterion tai, er enghraifft hosteli i bobl ddigartref. Gwneir hyn drwy arolygiadau, yn seiliedig ar safonau iechyd a gofal cymdeithasol yr Alban. Mae'r pwerau'n cynnwys cau darpariaeth os nad yw'n bodloni safonau. Mae'r Arolygiaeth Gofal hefyd yn gofyn am ddatganiadau gwybodaeth blynyddol.

[21] https://www.careinspectorate.com/index.php/about-us

Audit Scotland

Mae Audit Scotland[22] yn gweithio gyda chyrff craffu eraill, gan gynnwys y Rheoleiddiwr Tai a'r Arolygiaeth Gofal, i sicrhau bod y gwaith o graffu ar gyrff sector cyhoeddus wedi'i dargedu'n well ac yn fwy cymesur o safbwynt risgiau a nodwyd. Mae eu gwaith datblygu'n canolbwyntio'n bennaf ar lywodraeth leol, ar ran y Comisiwn Cyfrifon.

Cyn bo hir bydd Audit Scotland yn cynnal archwiliad a fydd yn canolbwyntio ar ddigartrefedd, gan edrych pa mor dda y mae cynghorau a Llywodraeth yr Alban yn gwario arian cyhoeddus er mwyn lleihau digartrefedd, gan gynnwys adeiladu a darparu cartrefi mwy fforddiadwy a'r strategaethau sy'n bodoli er mwyn atal pobl rhag mynd yn ddigartref.

c. Lloegr

Rheoleiddiwr Tai Cymdeithasol

Mae'r Rheoleiddiwr Tai Cymdeithasol yn goruchwylio'r sector tai cymdeithasol ac yn gosod safonau i alluogi'r gwaith o ddarparu a chynnal a chadw cartrefi o ansawdd priodol sy'n diwallu anghenion amrywiol. Mae'r Rheoleiddiwr wedi gosod safonau economaidd a safonau defnyddwyr y mae'n rhaid i ddarparwyr tai cymdeithasol gydymffurfio â hwy.

Safonau economaidd

Mae'r tair safon economaidd yn gymwys i bob darparwr cofrestredig ac eithrio awdurdodau lleol ac maent fel a ganlyn:

- Safon Llywodraethu a Hyfywedd Ariannol – mae'r safon hon yn ystyried sut y mae'r sefydliad yn cael ei redeg ac a yw'n hyfyw o safbwynt ariannol.
- Safon Gwerth am Arian – mae'r safon hon yn ystyried a yw'r darparwr yn gwneud y defnydd gorau o'r adnoddau.
- Safon Rhent – mae'r safon hon yn ystyried a yw rhenti wedi'u gosod yn unol â pholisi'r Llywodraeth ar gyfer rhenti tai cymdeithasol.

Safonau defnyddwyr

Y pum safon ar gyfer defnyddwyr yw:

- Safon Cartref – ansawdd llety a gwaith atgyweirio a chynnal a chadw.
- Safon Tenantiaeth – sut y mae eiddo'n cael eu dyrannu/cyfnewid a'r telerau sy'n ymwneud â thenantiaeth.
- Safon Cymdogaeth a Chymuned – materion yn ymwneud â chymdogaethau a chymunedau ac ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- Safon Cynnwys a Grymuso Tenantiaid – gwasanaeth i gwsmeriaid a chwynion, hawliau tenantiaid a chynnwys tenantiaid.

[22] https://www.audit-scotland.gov.uk/our-work/scrutiny-improvement

- Safon Mesurau Bodlonrwydd Tenantiaid – yn adrodd yn erbyn y Mesurau Bodlonrwydd Tenantiaid, sy'n cynnwys gwybodaeth ar feysydd fel gwaith atgyweirio, archwiliadau diogelwch a chwynion.

Byddai'r Bil Rheoleiddio Tai Cymdeithasol, nad yw wedi cael Cydsyniad Brenhinol eto, yn ychwanegu at bŵer a gallu'r Rheoleiddiwr Tai Cymdeithasol i osod safonau. Mae rhagor o wybodaeth i'w gweld ar dudalen 13 yn y papur hwn.

Rheoleiddio cartrefi sy'n cael eu rhentu'n breifat

Mae darpariaethau statudol sy'n ymwneud â rhwymedigaethau atgyweirio a chynnal a chadw landlordiaid preifat yn ogystal â gofynion penodol eraill, er enghraifft, mewn cysylltiad â diogelwch nwy a thrydan. Mae'r gwaith o orfodi safonau mewn tai sy'n cael eu rhentu'n breifat yn cael ei wneud yn bennaf drwy'r system mesur iechyd a diogelwch ar gyfer tai (HHSRS), model rheoleiddio yn seiliedig ar asesiadau risg a ddefnyddir gan swyddogion iechyd yr amgylchedd awdurdodau lleol.

Mae Deddf Cartrefi (Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi) 2018 yn nodi ei bod yn ofynnol i landlordiaid sector preifat yn Lloegr sicrhau bod eu heiddo yn addas i bobl fyw ynddynt ar ddechrau'r denantiaeth a thrwy gydol y denantiaeth. Mae'r Ddeddf yn cynnig modd i denantiaid gymryd camau cyfreithiol yn erbyn eu landlord.

3) Ymchwil a galwadau am reoleiddio tai yng ngwledydd Prydain

a. Cymru

Sefydlu Rheoleiddiwr Tai/Digartrefedd

Edrychodd Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru ar wasanaethau digartrefedd awdurdodau lleol yn 2020, gan ganolbwyntio ar dri awdurdodau lleol. Roedd yr adroddiad yn dod i'r casgliad, er bod 'enghreifftiau o arfer da', bod gormod o bobl sy'n wynebu risg o ddigartrefedd yn dioddef 'anghyfiawnder' oherwydd oedi annerbyniol, prosesau annigonol, cyfathrebu gwael a chael eu lleoli mewn llety anaddas. Prif bryderon yr Ombwdsmon oedd:

- Ni chafodd dyletswyddau Deddf Hawliau Dynol a Chydraddoldeb 2010 eu hystyried yn benodol mewn asesiadau ac adolygiadau.
- Oedi drwy gydol y Broses Asesu ac Adolygu.
- Materion sylweddol yn cael eu methu yn ystod y broses asesu.
- Cyfathrebu aneglur ac annigonol nad oedd cleientiaid bob amser yn ei ddeall.
- Methiant i ystyried addasrwydd llety yn briodol.
- Methiant i roi cymorth i gleientiaid sy'n agored i niwed a'r rhai sydd ag anghenion cymhleth.

Gwnaeth yr adroddiad nifer o argymhellion i awdurdodau lleol a Llywodraeth Cymru. Un o'r prif argymhellion i Lywodraeth Cymru oedd:

Gwella a safoni'r gwasanaeth digartrefedd ledled Cymru drwy ystyried creu rôl Rheoleiddiwr Tai/Digartrefedd i gefnogi a darparu gwybodaeth ac arweiniad i awdurdodau lleol.[23]

Yn niwedd 2022, siaradodd cyfranwyr i ymchwiliad Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai y Senedd ar ddigartrefedd hefyd o blaid rheoleiddiwr digartrefedd, gan gyfeirio at anghysonderau mewn safonau llety dros dro ledled Cymru. Perswadiwyd y Pwyllgor gan y dystiolaeth a dderbyniodd a daeth i'r casgliad ei fod yn gweld gwerth sefydlu rheoleiddiwr digartrefedd er mwyn cael mwy o oruchwyliaeth dros wasanaethau digartrefedd, gan gynnwys safonau llety dros dro. Yn ei adroddiad, argymhellodd y Pwyllgor:

"Dylai Llywodraeth Cymru ymchwilio ar fyrder i'r hyn y gellir ei wneud i fonitro a gwella safonau mewn llety dros dro ac adrodd yn ôl i'r Pwyllgor. Fel rhan o'r gwaith hwn, dylai Llywodraeth Cymru ystyried y cyfle i sefydlu rheoleiddiwr digartrefedd fel rhan o'i waith i ddiwygio deddfwriaeth digartrefedd."

Ar y llaw arall, dywedodd y Gweinidog Tai, Julie James, wrth y Pwyllgor na fyddai rheoleiddiwr yn arwain at newidiadau i ansawdd llety. Yn hytrach, byddai rheoleiddiwr yn gweithredu fel ffon arall i'w curo, a'r hyn y mae ar awdurdodau lleol ei angen fwyaf yw cymorth i ddarparu'r dull ailgartrefu cyflym.[24]

Ymateb swyddogol Llywodraeth Cymru i'r argymhelliad hwn oedd 'derbyn mewn egwyddor':

Er y byddwn yn ystyried dulliau o hyrwyddo cysondeb a gwella darpariaeth gwasanaethau, gan gynnwys rôl rheoleiddio, mae hefyd yn bwysig cydnabod y risgiau posibl. Byddai sefydlu swyddogaeth reoleiddiol ychwanegol ym maes digartrefedd yn creu'r risg o wneud trefniadau llywodraethu yn fwy cymhleth a chynyddu costau gweinyddol ac ni fyddai'n gwella'r cyflenwad o dai o reidrwydd, na'r ffactorau sy'n achosi digartrefedd sydd wrth wraidd yr argyfwng presennol. Felly, byddai angen i unrhyw gynnig o'r fath gael ei asesu'n ofalus a byddwn yn ystyried hyn a ffyrdd eraill o hyrwyddo cysondeb ac arferion gorau ymhellach wrth inni ddatblygu ein cynigion polisi a deddfwriaethol.[25]

Gwella/ymestyn swyddogaethau Rhentu Doeth Cymru

Mae Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (NRLA) ac undeb y tenantiaid, Acorn, wedi galw am roi 'pwerau gorfodi go iawn' i Rentu Doeth Cymru.[26]

Mae Acorn yn awgrymu bod landlordiaid ac asiantau gosod yng Nghymru yn torri'r rheoliadau y mae Rhentu Doeth Cymru i fod i'w cynnal yn rheolaidd, ac o ganlyniad, mae Acorn Caerdydd yn dweud ei fod yn cael llu o geisiadau am gymorth gan denantiaid preifat. Yn ôl yr undeb, yn y rhan fwyaf o'r achosion hyn nid yw'r landlordiaid, yr asiantau a'r eiddo

[23] Complaints Step 4: 01 HOME - S21 Draft Investigation Report (ombwdsmon.cymru)
[24] Digartrefedd (senedd.cymru)
[25] Papur 8 – Ymateb ysgrifenedig gan Lywodraeth Cymru i adroddiad y Pwyllgor Tai a Llywodraeth Leol.pdf (senedd.cymru)
[26] Rent Smart Wales: A Watchdog in Need of Sharper Teeth - Institute of Welsh Affairs (iwa.wales)

dan sylw wedi cael eu cofrestru â Rhentu Doeth Cymru – ac os ydynt wedi'u cofrestru, nid ydynt wedi darparu tai diogel sy'n bodloni safonau rheoleiddio sylfaenol.

Yn adroddiad NRLA yn 2021, *Rent Smart Wales: the accountability gap,*[27] dywedir bod y nifer fach o erlyniadau a gwblhawyd gan Rentu Doeth Cymru yn ymwneud â methu â chofrestru neu gael trwydded, yn hytrach na mynd i'r afael â rheolaeth wael neu safonau eiddo. Mae'r NRLA yn credu y dylai Rhentu Doeth Cymru ganolbwyntio ei bwerau gorfodi ar weithgaredd troseddol sy'n cael effaith andwyol ar fywydau tenantiaid, gan rannu gwybodaeth ag awdurdodau lleol.

Mae'r NRLA hefyd yn beirniadu strwythur llywodraethu Rhentu Doeth Cymru, gan ddweud bod 'bwlch atebolrwydd'. Mae'r gymdeithas yn galw ar Rentu Doeth Cymru i fod yn asiantaeth annibynnol sy'n atebol i Lywodraeth Cymru â strwythur llywodraethu yn cael ei arwain gan fwrdd ac yn awgrymu y dylai'r Senedd graffu'n uniongyrchol ar y corff bob blwyddyn.

Mae Llywodraeth Cymru yn comisiynu gwerthusiad annibynnol o Rentu Doeth Cymru eleni.[28] Dywedodd y Gweinidog Tai, Julie James, am yr adolygiad: *"Un o'r pethau y byddwn yn edrych arno yw a oes arnom eisiau iddyn nhw wneud mwy o bethau i ni, ac a yw'r data rydym yn eu cael ganddyn nhw ar hyn o bryd yn ein galluogi i wneud nifer o bethau â nhw."*[29] Efallai y byddai'r Panel yn hoffi ystyried a ddylai'r adolygiad hwn ystyried ymestyn rôl Rhentu Doeth Cymru mewn cysylltiad â helpu i atal digartrefedd, er enghraifft, wrth fonitro cydymffurfiad â chyfreithiau troi allan.

b. Yr Alban

Gofynnwyd i Grŵp Adolygu Atal Digartrefedd yr Alban nodi dyletswyddau cyfreithiol sydd eu hangen ar gyfer awdurdodau lleol a chyrff cyhoeddus eraill er mwyn atal digartrefedd yn yr Alban.

Argymhellodd y grŵp y dylai Rheoleiddiwr Tai yr Alban adrodd yn flynyddol ar brofiadau aelwydydd sy'n wynebu digartrefedd a'r bygythiad o ddigartrefedd, fel y mae'n ei wneud ar hyn o bryd ar gyfer tenantiaid cymdeithasol.

Galwodd y grŵp hefyd am ystyriaeth o'r modd y gallai rheoleiddwyr, gan gynnwys Rheoleiddiwr Tai yr Alban, yr Arolygiaeth Gofal, Arolygiaeth Carchardai'r Alban ac Audit Scotland weithio mewn cysylltiad agosach â'i gilydd i helpu i atal digartrefedd.[30]

---

[27] Rent Smart Wales fails accountability and transparency tests | NRLA
[28] Y Cyfarfod Llawn 11/01/2023 – Senedd Cymru (senedd.cymru)
[29] Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai 19/01/2023 – Senedd Cymru (senedd.cymru)
[30] preventing-homelessness-in-scotland.pdf (crisis.org.uk) (t112)

c. Lloegr

Bil Rheoleiddio Tai Cymdeithasol

Ym mis Mehefin 2022, gosodwyd y Bil Rheoleiddio Tai Cymdeithasol[31] gerbron y senedd er mwyn gweithredu'r diwygiadau a amlinellwyd yn y Papur Gwyn Tai Cymdeithasol[32] a rhoi sylw i bryderon a godwyd yn dilyn y tân yn Nhŵr Grenfell yn 2017. Mae'r Bil yn ceisio cyflwyno trefniadau rheoleiddio cryfach a mwy rhagweithiol er mwyn codi safonau yn y sector a galw landlordiaid i gyfrif. Byddai'r Bil yn galluogi'r rheoleiddiwr o osod safonau mewn cysylltiad â gwybodaeth a thryloywder, effeithlonrwydd ynni a diogelwch. Byddai hefyd yn rhoi pŵer i'r rheoleiddiwr weithredu mewn ystod ehangach o achosion lle mae'n gweld safonau'n cael eu torri.

Mae'r Bil Tai Cymdeithasol wedi cychwyn ei Gam Adrodd yn Nhŷ'r Cyffredin, â nifer o welliannau wedi'u cyflwyno i'w hystyried yng ngham olaf y Bil.

Mae hyn yn cynnwys:

- Gwelliant yn cyflwyno Cyfraith Awaab sy'n ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid cymdeithasol ymchwilio i beryglon yn eu cartrefi a'u cywiro o fewn cyfnod penodol neu ailgartrefu tenantiaid lle na ellir gwneud cartref yn ddiogel.
- Gwelliant yn rhoi pwerau newydd i'r Ombwdsmon Tai i helpu landlordiaid cymdeithasol i wella perfformiad drwy ofyn iddynt hunanasesu yn erbyn canllawiau yn ystod ymchwiliad i gŵyn.
- Gwelliant yn galluogi'r Rheoleiddiwr Tai Cymdeithasol i osod safonau yn ymwneud â gwybodaeth a thryloywder, gan ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid cymdeithasol ddarparu gwybodaeth i breswylwyr ynglŷn â sut y gallant wneud cwyn yn eu herbyn.
- Gwelliant a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i bob rheolwr tai cymdeithasol gael cymhwyster proffesiynol. Nod y newid hwn yw helpu i ddiogelu preswylwyr a chodi safonau, gan sicrhau bod preswylwyr yn cael lefel uchel o wasanaeth ac yn cael eu trin â pharch bob amser.

Y Bil Tai â Chymorth (Goruchwylio Rheoleiddiol)

Mae'r Bil hwn, sydd ar hyn o bryd yng ngham pwyllgor yr ystyriaeth ohono, yn ceisio gwella trefniadau rheoleiddio a goruchwylio 'tai â chymorth sydd wedi'u heithrio' (hynny yw, tai â chymorth sydd wedi'u heithrio o'r cap budd-daliadau a therfynau budd-daliadau tai mewn rheoliadau lles). Byddai'r bil hwn yn:

- ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol yn Lloegr adolygu tai â chymorth a datblygu strategaethau.
- darparu ar gyfer sefydlu panel cynghori arbenigol cenedlaethol ar dai â chymorth.
- rhoi pŵer i'r ysgrifennydd gwladol gyflwyno safonau tai â chymorth cenedlaethol.

[31] https://bills.parliament.uk/bills/3177
[32] https://www.gov.uk/government/publications/the-charter-for-social-housing-residents-social-housing-white-paper

- rhoi pŵer i awdurdodau lleol greu cynlluniau trwyddedu lleol ar gyfer llety sydd wedi'i eithrio.

4. Argymhellion Posibl ar Reoleiddio, Gorfodi a Monitro i'w trafod

1. Argymell y dylid cyflwyno Rheoleiddiwr Digartrefedd. Efallai y byddai'r Panel yn hoffi ystyried:

    - A ddylid argymell rheoleiddiwr digartrefedd annibynnol, neu swyddogaeth benodol mewn corff rheoleiddio ehangach (fel gyda'r Rheoleiddiwr Tai yn yr Alban).
    - A fyddai rheoleiddiwr o'r fath yn sefydliad annibynnol ynteu'n rhan o sefydliad sy'n bodoli'n barod?
    - A fyddai rheoleiddiwr o'r fath yn gyfrifol am landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac awdurdodau lleol?
    - Pa agweddau ar wasanaethau digartrefedd a darpariaeth dai ddylai gael eu monitro? Er enghraifft:
        - Darparu gwasanaethau digartrefedd statudol a chydymffurfio â dyletswyddau cyfreithiol a chanllawiau
        - Cyfraith a chanllawiau dyraniadau tai cymdeithasol
        - Safonau a phrosesau llety dros dro
        - Llety â chymorth
        - Gwasanaethau digartrefedd wedi'u comisiynu
        - Cymorth landlordiaid cymdeithasol i bobl sy'n wynebu risg o ddigartrefedd
    - Pa swyddogaethau fyddai'r rheoleiddiwr yn eu cyflawni? A fyddai'n adolygu gwasanaethau yn rheolaidd ac yn rhagweithiol fel rhaglen dreigl o arolygiadau, ynteu dim ond yn ymatebol ar sail archwilio risg lle codir materion perthnasol?
    - Pa adroddiadau fyddai rheoleiddiwr yn eu llunio? A fyddai'n darparu gwasanaethau ag enghreifftiau o ymarfer da? A fyddai'n coladu ac yn adolygu data yn rheolaidd? A fyddai'n llunio adroddiadau thematig yn debyg i Reoleiddiwr Tai yr Alban?
    - Yn debyg i argymhelliad y Panel ynglŷn â dyraniadau, efallai y byddai'r Panel yn hoffi pwysleisio ei bod yn hollbwysig cael newidiadau i swyddogaethau rheoleiddiol er mwyn ailddosbarthu cymdeithasau tai, ac y dylai Llywodraeth Cymru bwysleisio nad yw hyn yn berthnasol wrth weithio ar ei Phapur Gwyn.

2. P'un a yw'r Panel yn credu y dylid argymell sefydlu Rheoleiddiwr newydd ai peidio, efallai y byddai'r Panel hefyd yn hoffi ystyried dulliau eraill o adeiladu ar yr arferion rheoleiddio sy'n bodoli'n barod. Gallai'r enghreifftiau gynnwys y canlynol:

   - Y disgwylir adroddiadau blynyddol gan gyrff amrywiol sy'n bodoli'n barod, er enghraifft y Grŵp Cynghori Rheoleiddiol (landlordiaid cymdeithasol cofrestredig), Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus a Rhentu Doeth Cymru (y sector rhentu preifat). Gallai adroddiadau o'r fath, ynghyd â data ynglŷn â nifer a natur y bobl sy'n cyflwyno eu hunain fel pobl ddigartref, gael eu goruchwylio gan Fwrdd Cynghori Rheoleiddiol a fydd yn cael ei benodi â chyfrifoldeb am nodi tueddiadau a thynnu sylw at feysydd lle mae angen gwella polisïau canolog neu arweiniad.

   - Y dylid ystyried sut y gallai'r cyrff sy'n bodoli'n barod sydd â diddordeb mewn sicrhau ansawdd, er enghraifft Rhentu Doeth Cymru a'r Arolygiaeth Gofal weithio mewn cysylltiad agosach â'i gilydd i helpu i atal digartrefedd.

3. P'un a yw'r Panel yn credu y dylid argymell sefydlu Rheoleiddiwr newydd ai peidio, efallai y byddai'r Panel hefyd yn hoffi ystyried dulliau eraill o adeiladu ar yr hawliau unigol i wneud iawn sy'n bodoli'n barod drwy wella:

- hawliau i adolygu (o bosibl yng nghyswllt penderfyniadau digartrefedd a dyraniadau); *Gweler isod yr argymhellion sydd wedi'u cytuno'n barod gan y Panel yn y cyswllt hwn.*
- hawliau i apelio i'r Llys Sirol;
- hawliau i gyflwyno cwyn i'r Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus.

4. Bod ceiswyr yn gallu defnyddio gwasanaethau eiriolaeth i'w helpu i wneud cais digartrefedd neu i wneud cwyn gysylltiedig neu adolygiad neu apêl. Gallai gwasanaethau o'r fath fod:

   - Yn gyffredin i bob ceisydd;

     Neu

   - Ar gael dim ond i geiswyr o grwpiau enwebedig, y gwyddys eu bod yn wynebu mwy o risg – er enghraifft rhai sy'n gadael carchar.

Sylwer: byddai angen adnoddau ar gyfer yr argymhelliad hwn.

5. Bod Llywodraeth Cymru yn ceisio gwella dulliau o goladu data ar draws y sector tai a digartrefedd, gan ddefnyddio'r data i helpu i fonitro cydymffurfiad â gofynion statudol yn ogystal â nodi bylchau yn y system.

I’w nodi: gallai naratif adroddiad y Panel dynnu sylw at nifer o feysydd penodol lle bu galw am well dulliau coladu data, er enghraifft ynglŷn â phobl sy’n gadael carchar a phobl ifanc sy’n gadael gofal.

Sylwer: Mae’r Panel eisoes wedi cytuno ar yr argymhellion isod mewn cysylltiad â chryfhau hawliau ceiswyr i adolygiad ac apêl:

Camau rhesymol

1. Cryfhau “camau rhesymol” drwy:

a) Gellid cael hawliau i ofyn am adolygiad o:

i) Y camau rhesymol sydd i’w cymryd;

ii) O bosibl unrhyw gamau y cynghorir y ceisydd i’w cymryd;

iii) A yw’r camau’n cael eu cymryd wrth gyflawni’r ddyletswydd i atal neu liniaru.

2) Gwella gorfodaeth camau rhesymol drwy:

a) Ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol hysbysu ceiswyr yn ysgrifenedig ynglŷn â’r camau rhesymol.

a

b) Ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol hysbysu ceiswyr ynglŷn â’u hawl i apelio.

a

c) Darparu ar gyfer yr hawl i apelio yn erbyn camau rhesymol yn ystod y ddyletswydd ac yn dilyn hynny ar ddiwedd y ddyletswydd.

a

d) Caniatáu apêl os na roddir unrhyw gamau rhesymol o gwbl.

ac

e) Caniatáu cyfle i wneud cais am adolygiad ar y sail nad yw’r camau rhesymol yn cael eu cymryd.