

# Cynllun Trwyddedu Ychwanegol - Tyisha

## Ymgynghoriad

2024



[sirgar.llyw.cymru](http://sirgar.llyw.cymru)

Cyngor **Sir Gâr**  
**Carmarthenshire**  
County Council



## **1. Mae Llanelli yn newid**

Yn dilyn ymgynghoriad cymunedol yn 2018, crëwyd rhaglen fuddsoddi sylweddol ar gyfer ward Tyisha yn Llanelli, er mwyn gwella'r amodau mewn nifer o feysydd allweddol. Nodwyd y meysydd allweddol drwy ymarfer 'Planning for Real' a gwblhawyd gyda'r gymuned. Cododd y gymuned bryderon am 5 prif faes, sef:

- Trosedd, anhrefn a diogelu'r cyhoedd;
- Newid a gwella'r amgylchedd;
- Gwella tai a datblygu tai newydd;
- Ymgysylltu â'r gymuned a gweithio mewn partneriaeth;
- Iechyd ac amddifadedd.

Er mwyn helpu i gyflawni hyn, sefydlwyd tîm penodol yn 2019. Yn ystod y 5 mlynedd diwethaf, mae'r tîm hwnnw wedi canolbwyntio ar ymyriadau o dan bob un o'r themâu hyn. Mae hyn wedi cynnwys digwyddiadau cymunedol, cydweithio'n agosach â'r heddlu a mesurau rheoli gwastraff ychwanegol. Mae'r camau nesaf ar gyfer y tîm hwn yn cynnwys nifer o ymyriadau tai. Mae'r rhain yn amrywio o ddatblygu tai newydd mewn safleoedd allweddol i ddarpariaeth well o ran rheoleiddio yn y sector preifat. Mae pob ymyrraeth gan y tîm hwn yn cael ei chwblhau gan ganolbwyntio'n llwyr ar wella ardal Llanelli. Mae camau'n cael eu cymryd i sicrhau bod y wardiau cyfagos, fel Glan-y-môr, yn cael budd o'r buddsoddiad, sydd wedi arwain at gynlluniau a mentrau penodol gan ddefnyddio dull trawsffiniol.

Mae'r adroddiad hwn yn amlinellu'r rhesymeg dros yr angen am gyflwyno cynllun trwyddedu newydd, "y cynllun", ar gyfer y sector rhentu preifat yn wardiau Tyisha a Glan-y-môr. Byddai'r cynllun hwn yn ategu gweithgarwch arall ar ddatblygu a buddsoddi o fewn y wardiau ac yn darparu dull cyffredinol gwell o ran gwella'r sector tai. Mae'r cynllun yn ceisio cydbwysu'r anghenion o ran rheoleiddio a chymorth yn y sector hwn, ac yn ceisio creu amgylchedd tai o ansawdd da, gan gefnogi landlordiaid.

## **2. Hanes**

Mae trwyddedu ychwanegol ar gyfer eiddo yn Tyisha wedi cael ei weithredu o'r blaen. Rhwng 2014 a 2019, roedd Cynllun Trwyddedu Dewisol ar waith yn y ward. Roedd y cynllun hwn yn ei gwneud yn ofynnol i bob landlord wneud cais am drwydded, waeth beth fo maint ei eiddo. Roedd hyn yn effeithio ar y rhai oedd yn berchen ar dŷ un teulu a'r rhai oedd yn berchen ar flociau mawr o fflatiau. Dangosodd y cynllun hwn fudd cynllun ychwanegol, gan fod landlordiaid yn cael cyngor a chymorth ychwanegol a thenantiaid yn sicr o gael cartrefi sy'n cydymffurfio.

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

Y cynllun sy'n cael ei archwilio ar gyfer ei weithredu yn y ward yw Cynllun Trwyddedu Ychwanegol. Cyflwynwyd y darpariaethau ynghylch cynlluniau trwyddedu gan Ran 2 Deddf Tai 2004. Mae'r cynlluniau hyn yn ymestyn i gynlluniau trwyddedu tai amlfeddiannaeth gorfodol ac ychwanegol. Gall awdurdodau lleol gyflwyno cynllun os yw tai amlfeddiannaeth yn yr ardal dan ystyriaeth yn cael effaith amlwg ar ansawdd yr ardal. Gallai hyn fod mewn perthynas â throseddu, ymddygiad gwrthgymdeithasol a materion cymdeithasol eraill.

#### 4. Pam mae'r cynllun hwn yn cael ei ystyried?

Ni chaiff yr awdurdod tai lleol greu cynllun trwyddedu ychwanegol oni bai ei fod wedi nodi bod cyfran sylweddol o'r tai amfeddiannaeth o'r math y bwriedir i'r cynllun fod yn berthnasol iddynt yn cael eu rheoli'n ddigon aneffeithiol fel eu bod yn achosi, neu y gallent achosi, problemau penodol, naill ai i feddianwyr y tŷ amfeddiannaeth neu aelodau'r cyhoedd. Nid yw 'cyfran sylweddol' yn golygu'r mwyafrif, ond mae'n golygu mwy na lleiafrif bach.

Gellir nodi'r cyfiawnhad dros gynllun o'r fath gan ddefnyddio dadansoddiad o lefelau troseddau yn yr ardal. Gellir cael y data hwn o'r adroddiadau ar droseddau a gesglir gan yr heddlu lleol. Gellir hefyd ystyried nifer helaeth o adroddiadau ar dai o ansawdd gwael wrth asesu'r lefelau rheoli mewn ardal dai. Yn olaf, gellir asesu lefelau problemau rheoli gwastraff i benderfynu ar addasrwydd cynllun o'r fath, fel y cesglir gan y gwasanaethau gwastraff.

Mae gwella safonau rheoli eiddo rhent preifat yn allweddol i fynd i'r afael â phroblemau ymddygiad gwrthgymdeithasol drwy sicrhau:

- Bod landlordiaid yn 'bobl addas a phriodol'.
- Bod cysylltiadau tenantiaeth yn cael eu rheoli'n well.
- Cymorth i landlordiaid gymryd rhan mewn adfywio a mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol yn effeithiol.
- Amddiffyn tenantiaid agored i niwed rhag yr amodau tai gwaethaf a landlordiaid gwael.
- Gwybodaeth strategol i helpu awdurdodau lleol i dargedu archwiliadau iechyd a diogelwch.
- Cymorth i landlordiaid wella'r eiddo gwaethaf drwy eu helpu i gyflawni safonau gofynnol boddhaol o ran amodau a rheolaeth tai.

Yn dilyn adolygiad o'r proffiliau demograffig ar draws Tyisha a Glan-y-môr, mae'r ystadegau isod yn rhoi cyfiawnhad i Gyngor Sir Caerfyrddin archwilio cynllun trwyddedu ychwanegol.

- **Lefel uchel o eiddo rhent preifat**

Adlewyrchir hyn drwy adolygiad o ddata'r Cyfrifiad sy'n ymwneud â deiliadaeth tai, sy'n dangos bod cyfran fawr o'r ymatebwyr yn byw mewn eiddo rhent preifat yn yr ardaloedd hyn. Mae'n dangos bod tua 27.6% o aelwydydd ar draws Tyisha a Glan-y-môr yn byw mewn eiddo rhent preifat. O gymharu â'r gyfran ddeiliadaeth genedlaethol o 17%, mae'n dangos bod gan Tyisha a Glan-y-môr gyfran uchel o eiddo rhent preifat.

- **Lefelau sylweddol o droseddu ac ymddygiad gwrthgymdeithasol**

Dangosir hyn drwy adolygiad o ystadegau troseddau, fel y darperir gan Heddlu Dyfed-Powys. Mae hyn yn dangos, yn y 12 mis cyn Awst 2023, fod 858 o achosion troseddol wedi'u cofnodi. Roedd gan y rhain gyd-destunau amrywiol, er bod ymddygiad gwrthgymdeithasol yn cyfrif am gyfran resymol o hyn, a bod 170 o achosion wedi'u cofrestru. Mewn cymhariaeth, cafodd ward gyfagos Elli 469 o achosion yn yr un cyfnod, ac roedd 54 o'r rhain yn ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mae hyn yn dangos lefel sylweddol o droseddau ymddygiad gwrthgymdeithasol yn ward Tyisha.

- **Lefelau uchel o amddifadedd**

Dangosir hyn drwy adolygiad o Fynegai Amddifadedd Lluosog Cymru. Glan-y-môr 2 yw'r ardal fwyaf difreintiedig ond un yn Sir Gaerfyrddin o 112 o ardaloedd cynnyrch ehangach haen is, ac mae yn safle 236 yng Nghymru o 1909 o ardaloedd cynnyrch ehangach haen is. Tyisha 2 yw'r ardal fwyaf difreintiedig yn Sir Gaerfyrddin ac mae yn safle 17 o 1909 o ardaloedd cynnyrch ehangach haen is yng Nghymru, a Tyisha 3 yw'r 4edd ardal fwyaf difreintiedig yn Sir Gaerfyrddin ac mae yn safle 144 o 1909 o ardaloedd cynnyrch ehangach haen is yng Nghymru.

## 5. Pwy sy'n cael ei effeithio?

Unwaith y bydd dynodiad ar gyfer trwyddedu ychwanegol yn cael ei gymeradwyo ar gyfer ardal, bydd yn orfodol i bob landlord ac asiant sy'n rhentu tai amlfeddiannaeth yn yr ardal honno wneud cais am drwydded. Mae cyfrifoldeb ar landlordiaid yn yr ardal i ddod ymlaen a thrwyddedu eu heiddo. Gall methu â thrwyddedu eiddo arwain at erlyniad. Ni all fod gan ymgeiswyr unrhyw gollfarn flaenorol mewn perthynas â throeddau rhywiol, cyffuriau, twyll, ymosodiad, troeddau difrifol, neu unrhyw achos o dorri unrhyw ddeddfwriaeth tai.

At ddibenion y cynllun, y diffiniad o dŷ amlfeddiannaeth yw:

- Eiddo sydd â 3 neu fwy o feddianwyr, sy'n ffurfio 2 neu fwy o aelwydydd ac sy'n rhannu defnydd cegin neu ystafell ymolchi.
- Eiddo sy'n perthyn i ddsbarthiad tai amlfeddiannaeth Adran 257, sef eiddo sydd wedi cael ei newid yn fflatiau heb ganiatâd o dan Reoliadau Adeiladu 1991.

Gallai hyn olygu bod yn rhaid i unrhyw dŷ amlfeddiannaeth ar ffurf tŷ a rennir neu fflat un ystafell gael trwydded. Hefyd, gallai olygu bod yn rhaid i rai blociau o fflatiau yn yr ardal gael trwydded. Bydd yr awdurdod lleol yn gallu cynghori landlordiaid lleol ynghylch a oes angen trwydded ar eu heiddo.

## 6. Pa eiddo sydd wedi'i gynnwys?

Bydd y cynllun yn cael ei gyflwyno yn wardiau Tyisha a Glan-y-môr yn Llanelli. Bydd eiddo sy'n cyfateb i'r disgrifiad canlynol yn cael eu cynnwys yn y cynllun:

- Eiddo sydd â 3 neu fwy o feddianwyr, sy'n ffurfio 2 neu fwy o aelwydydd ac sy'n rhannu defnydd cegin neu ystafell ymolchi.
- Eiddo sy'n perthyn i ddsbarthiad tai amlfeddiannaeth Adran 257, sef eiddo sydd wedi cael ei newid yn fflatiau heb ganiatâd o dan Reoliadau Adeiladu 1991.

Ni fydd eiddo sydd eisoes yn destun trwydded tai amlfeddiannaeth orfodol o dan Ddeddf Tai 2004 yn rhan o'r cynllun. Gweler y map isod sy'n dangos braslun o'r ardal ddaearyddol yr effeithir arni.



Map 1: Amlinelliad bras o ardal y drwydded

## 7. Sut bydd y cynllun yn gweithio?

Bydd yn ofynnol i landlordiaid wneud cais am drwydded os yw eu heiddo yn cyfateb i'r disgrifiad. Bydd swyddogion yn monitro'r ceisiadau yn barhaus ac yn dechrau prosesu'r drwydded. Bydd hyn yn cynnwys:

- Cadarnhau bod yr holl ddogfennau gofynnol wedi cael eu cyflwyno
- Cadarnhau bod taliad wedi'i wneud
- Cynnal gwiriad person addas a phriodol
- Cynnal archwiliad eiddo

Yna, bydd gan swyddogion ddisgresiwn i wneud y canlynol:

- rhoi trwydded lawn lle mai dim ond amodau sylfaenol sy'n cael eu gosod;
- rhoi trwydded amodol lle mae methiannau amlwg o ran rheoli; neu
- gwrthod rhoi trwydded lle mae'r ymgeiswyr yn methu â dangos eu bod yn 'addas a phriodol' i reoli'r eiddo.

Isod, nodir y math o amodau trwydded cyffredinol a fyddai'n cael eu gosod ar landlordiaid/asiantiaid. Byddai'r broses drwyddedu yn sicrhau bod eiddo'n bodloni safonau priodol ac yn ystyried a all landlordiaid reoli eu heiddo'n briodol. Os yw'r eiddo yn cwmpo islaw unrhyw safonau, bydd y landlord yn cael cyfle i wella'r safon er mwyn caniatáu iddo gael ei drwyddedu.

Bydd unrhyw drwydded a roddir yn ddilys am 5 mlynedd o'r dyddiad cyflwyno.

Ni fyddai'n ofynnol i landlordiaid neu asiantiaid sydd eisoes wedi trwyddedu eu tai amlfeddiannaeth ailymgeisio o dan y cynllun hwn oni bai bod y drwydded wedi dod i ben. Mae eithriadau eraill rhag trwyddedu, fel a ganlyn:

- Eiddo Cymdeithas Tai
- Sefydliadau crefyddol
- Elusennau

## 8. Amodau posibl

Drwy weithredu'r cynllun, byddai amodau'n cael eu gosod ar landlordiaid mewn perthynas â gwahanol elfennau o'r eiddo a'i reolaeth. Gall hyn ymestyn i ddarpariaethau o ran y meysydd ffocws allweddol ar gyfer gwella, fel yr amlygir drwy'r prosiect. Gall enghreifftiau o amodau gynnwys y canlynol:

- Amserlenni ar gyfer ymateb i argyfyngau
- Cyfrifoldebau o ran ymdrin â thenantiaid gwrthgymdeithasol
- Darparu biniau a rheoli gwastraff yn yr eiddo
- Darparu mannau awyr agored hawdd eu rheoli
- Safonau o ran tu mewn yr eiddo

Yn ychwanegol at hyn, byddai'r cynllun yn caniatáu gwell cymorth i landlordiaid. Gallai hyn gynnwys darparu deunyddiau i gynorthwyo o ran rheoli gwastraff, ynghyd â chynghor a chymorth mwy dwys.

## 9. Buddion

Bydd buddion cynllun fel hwn i'w teimlo ar draws y sector, a'r ardal ddaearyddol ehangach. Rhestrir rhai enghreifftiau isod:

### **Buddion i Landlordiaid**

- Mae pob landlord yn derbyn canllawiau sy'n caniatáu iddo fodloni'r gofynion cyfreithiol o ran diogelwch a rheolaeth.
- Mae pob landlord yn cael cynnig gwasanaeth cynghor cyn trwyddedu tai amlfeddiannaeth (cyfeiriwch at y broses gwneud cais am drwydded tai amlfeddiannaeth).
- Mwy o allu i landlordiaid nodi'r hyn a ddisgwylir gan denantiaid.
- Dylai eiddo trwyddedig annog tenantiaid i fyw mewn tai amlfeddiannaeth trwyddedig a byddai'n dangos bod landlordiaid yn cydymffurfio â'r ddeddfwriaeth.
- Nod trwyddedu yw cynnig chwarae teg i sicrhau nad yw'r rheiny sy'n darparu tai o safon wael neu anniogel yn codi rhent is na landlordiaid sy'n cydymffurfio.

### **Buddion i Denantiaid**

- Mae trwyddedu yn cryfhau'r gofynion y mae'n rhaid i landlordiaid eu bodloni i sicrhau bod iechyd, diogelwch a llesiant tenantiaid yn cael eu diogelu.

- Swyddogion y Cyngor yn archwilio eiddo, sy'n rhoi cyfle i landlordiaid a thenantiaid ofyn cwestiynau a chael cyngor.
- Hyder yn y landlord a'r eiddo oherwydd eu bod yn cydymffurfio â'r safonau a bennwyd drwy drwyddedu.

### Buddion i'r Gymuned

- Tai rhent wedi'u rheoleiddio a'u rheoli'n well.
- Llai o broblemau amgylcheddol yn sgil gerddi sydd wedi tyfu'n wyllt a chroniadau gwastraff.
- Diogelu pobl agored i niwed a allai fel arall fyw mewn eiddo sydd mewn cyflwr gwael.
- Mae'r gofrestr gyhoeddus statudol yn golygu y gall cymdogion weld pwy yw landlord eiddo os ydynt yn dymuno gwneud hynny, a chysylltu ag ef i godi pryderon.

### 10. Ffioedd

Fel rhan o'r broses o weithredu'r cynllun, bydd strwythur ffioedd yn cael ei roi ar waith am wasanaethau sy'n ymwneud â rhoi trwyddedau. Bydd y ffioedd hyn yn cael eu pennu i ganiatáu i geisiadau gael eu prosesu'n brydlon, gan gynnwys cynnal ymweliadau ag eiddo a chyhoeddi amodau'r drwydded. Ceir enghraifft o fanylion y ffioedd isod. Nid yw'r ffioedd hyn wedi cael eu pennu ar hyn o bryd, a byddant yn cael eu hystyried yn dilyn yr ymateb i'r ymgynghoriad.

Math o Eiddo	Ffi (£)	Ffi Amrywio (£)
2 Fflat	433.00	23.60
3 Fflat	545.70	47.20
4 Fflat	721.30	70.70
5 Fflat	866.00	94.30
6 Fflat neu fwy	1,010.70	117.90
Tŷ amfeddiannaeth 3 pherson	457.70	23.60
Tŷ amfeddiannaeth 4-6 pherson	624.90	47.20
Tŷ amfeddiannaeth 7-10 person	793.10	70.70
Tŷ amfeddiannaeth 11 person neu fwy	962.50	94.30

Tabl 1: Crynhoad Taliadau ar gyfer 2023-2024

### 11. Pam rydym yn ymgynghori?

Er mai bwriad yr awdurdod lleol yw gweithredu'r cynllun hwn, rydym am sicrhau bod pob parti sydd â diddordeb yn cael cyfle i ddweud ei ddweud.

Mae Adran 56 Deddf Tai 2004 yn nodi, wrth ystyried dynodi ardal, fod yn rhaid i'r awdurdod tai lleol wneud y canlynol:

- cymryd camau rhesymol i ymgynghori â phobl sy'n debygol o gael eu heffeithio gan y dynodiad; ac
- ystyried unrhyw sylwadau a wneir yn unol â'r ymgynghoriad ac nad ydynt yn cael eu tynnu'n ôl.

Drwy'r ymgynghoriad hwn, byddwn yn llunio cynllun sydd o fudd i bob parti, ac yn darparu sector rhentu gwell yn yr ardal hon. Yn y pen draw, bydd cyflawni'r cynllun yn sicrhau ein bod yn rhoi proses adfywio a gwella effeithiol ar waith ledled wardiau Tyisha a Glan-y-môr.

Gofynnwn i landlordiaid, tenantiaid ac aelodau o'r gymuned ymateb i'r arolwg:

[URL.....](#)