

Cyngor Sir Ynys Môn	
Adroddiad i:	Pwyllgor Gwaith Strategol; Cyfarfod Busnes y Pwyllgor Gwaith; Pwyllgor Gwaith ac Cyngor Sir Llawn
Dyddiad:	24.01.2022 – (Pwyllgor Gwaith Strategol) 31.01.2022 – (Pwyllgor Gwaith - Busnes) 14.02.2022 – (Pwyllgor Gwaith) 10.03.2022 – (Cyngor Sir (llawn))
Pwnc / Testun:	Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019; trefniadau gweithredu ar gyfer Cyngor Sir Ynys Môn a Rhentu Doeth Cymru
Deilydd(ion) Portffolio:	Cynghorydd Richard Dew
Pennaeth Gwasanaeth / Cyfarwyddwr:	Christian Branch Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio ac Datblygu Economaidd
Awdur yr Adroddiad: Tel: E-bost:	Trystan Owen Rheolwr Iechyd yr Amgylchedd 2835 trystanowen@ynysmon.gov.uk
Aelodau Lleol:	Perthnasol i holl aelodau

A – Argymhellir / Argymhellion a rheswm / rhesymau

Argymhellir:

- 1. Dirprwyo awdurdod i'r Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd er mwyn awdurdodi swyddogion perthnasol i arfer, yn ôl yr angen, gweithredu'r pwerau gorfodi statudol hynny o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019 ar ran y Cyngor yma.**
- 2. Rhoi'r hawl i'r Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd ddirprwyo swyddogion Cyngor Sir Dinas a Sir Caerdydd i gymryd camau priodol ar ran y Cyngor hwn i orfodi darpariaethau'r Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019, drwy'r gwasanaeth a elwir yn Rhentu Doeth Cymru.**

Crynodeb Gweithredol:

Mae Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019 (yr Ddeddf) yn ei gwneud yn drosedd i fynnu bod tenant neu ddeiliad contract yn gwneud unrhyw daliad sydd ddim yn cael ei nodi fel 'taliad a ganiateir' yn y ddeddfwriaeth. Mae hyn yn cynnwys gwaith gweinyddol sydd ynghlwm â chreu neu adnewyddu contract meddiannaeth, ffioedd ymadael, cynnal ymweliadau i edrych ar eiddo a gwirio geirdaon.

Mae'r Ddeddf yn diffinio taliadau a ganiateir y gall asiantau gosod a landlordiaid sy'n rheoli eu heiddo eu hunain ofyn amdanynt fel:

- rhent
- blaendaliadau cadw
- blaendaliadau sicrwydd
- taliadau mewn cysylltiad â darparu cyfleustodau (e.e. treth gyngor, teledu, trwydded a gwasanaethau cyfathrebu)
- taliadau yn achos diffyg daliad (os yw tenant yn gwneud rhywbeth o'i le e.e. colli allweddi, talu rhent yn hwyr)

Bydd grym gan awdurdod gorfodi i roi hysbysiadau cosb penodol. Bydd gan awdurdodau lleol y gallu i orfodi gofynion y Ddeddf, ar y cyd â Rhentu Doeth Cymru – gwasanaeth a gynhelir gan Gyngor Sir Dinas a Sir Caerdydd (Cyngor Caerdydd) fel yr awdurdod trwyddedu lleol – gan fod y ddeddf yn awdurdodi awdurdod trwyddedu ar gyfer yr ardal i wneud y gwaith gorfodaeth.

Dynodwyd Cyngor Caerdydd fel awdurdod trwyddedu dros Gymru gyfan gan Weinidogion Cymru yn 2015, o dan Gorchymyn Rheoleiddio Tai Rhent Preifat (Dynodi Awdurdod Trwyddedu) (Cymru) 2015.

Er hynny, nid oes modd i Gyngor Caerdydd gymryd unrhyw gamau gorfodaeth heb ganiatâd ysgrifenedig gan y awdurdod lleol.

Ar hyn o bryd mae'r ddeddfwriaeth hon tu allan i gwmpas y ddirprwyaeth bresennol. Gofynnir i'r Cyngor llawn nodi gweithrediad y ddeddfwriaeth newydd, sef Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd ect.) (Cymru) 2019, a diwygio'r cynllun dirprwyo i swyddogion drwy ddirprwyo swyddogaethau'r Ddeddf yn arferadwy gan Gyngor Sir Ynys Môn i'r Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd.

Gofynnir hefyd i ddirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd i ddirprwyo ymhellach i swyddogion Cyngor Caerdydd drwy ei wasanaeth a elwir yn Rhentu Doeth Cymru (RhDC) waith gorfodi'r Cyngor hwn dan ddarpariaethau'r Ddeddf. Mae hyn er mwyn sicrhau bod y pwerau gorfodi statudol perthnasol o dan y Ddeddf yn cael eu defnyddio'n briodol.

Bydd Rhentu Doeth Cymru'n dim ond yn cymryd camau gorfodi yn lle Awdurdodau Lleol o dan amgylchiadau cyfyngedig canlynol:

- pan fo Rhentu Doeth Cymru'n yn cynnal archwiliad ar asiant gosod a rheoli ac yn canfod tystiolaeth o beidio â chydymffurfio
- pan fo Rhentu Doeth Cymru'n cymryd camau gorfodaeth am droseddau o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 (e.e. heb gofrestru â Rhentu Doeth Cymru) ac yn canfod achosion o dramgwyddo rheolau ynghylch ffioedd tenantiaid
- amgylchiadau eithriadol eraill i'w cytuno fesul achos gyda'r Awdurdod Lleol perthnasol

Mae hon yn ddeddf newydd ac felly angen trefniadau o'r newydd i ddelio â'r gofynion.

B – Pa opsiynau eraill bu i chi ystyried a beth oedd y rhesymau am eu gwrthod ac/neu am ddewis yr opsiwn hwn?

Ystyriwyd yr opsiwn o orfodi darpariaethau'r Ddeddf ein hunain yn hytrach na defnyddio Cyngor Caerdydd.

Fodd bynnag, bydd rhannu'r gyfrifoldeb gorfodi gyda Rhentu Doeth Cymru yn caniatáu i ni weithio'n fwy effeithiol mewn partneriaeth. Mae Rhentu Doeth Cymru wedi derbyn pwerau dirprwyedig gan awdurdodau lleol eraill yng Nghymru, fel Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam a Chyngor Bro Morgannwg.

C – Pam fod hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith?

Gan mai'r argymhelliad yw diwygio'r Cynllun dirprwyo, yna mae honno'n swyddogaeth a gedwir yn ôl i'r Cyngor llawn, ond yn amodol ar argymhelliad blaenorol gan y Pwyllgor Gwaith.

Rhesymau am benderfyniadau (1 a 2 bocs A), sicrhau bod y pwerau gorfodi statudol perthnasol o dan y Ddeddf yn cael eu defnyddio'n briodol.

Ch – A yw'r penderfyniad hwn yn gyson â'r polisi a gymeradwywyd gan y Cyngor llawn?

Yndi – 3.2.3.1 o'r Cyfansoddiad

D – A yw'r penderfyniad hwn oddi fewn i'r gyllideb a gymeradwywyd gan y Cyngor?

Mae baich rheoleiddio ychwanegol y ddeddfwriaeth hon wedi bod yn destun asesiad ariannol gan Lywodraeth Cymru. Ystyrir y bydd y gosb benodedig (£1000 fesul trosedd) neu ddyfarniadau costau llys yn cwrdd â'r costau ariannol a geir.

Dd – Asesu'r effeithiau posibl (os yn berthnasol):

1	Sut mae'r penderfyniad yma'n effeithio ar ein hanghenion tymor hir fel Ynys?	Amherthnasol
2	A yw hwn yn benderfyniad a ragwelir y bydd yn atal costau / dibyniaethau ar yr Awdurdod i'r dyfodol? Os felly, sut?	Amherthnasol
3	A ydym wedi bod yn cydweithio â sefydliadau eraill i ddod i'r penderfyniad hwn? Os felly, rhowch wybod gyda phwy.	Do – Rhentu Doeth Cymru. Mae Rhentu Doeth Cymru yn wasanaeth sy'n cael ei gynnal gan Gyngor Caerdydd fel yr awdurdod trwyddedig dros Gymru. Dynodwyd Gyngor Caerdydd fel yr awdurdod trwyddedu gan Weinidogion Cymru dros Gymru gyfan yn 2015
4	A yw dinasyddion Ynys Môn wedi chwarae rhan wrth ddrafftio'r ffordd hon ymlaen, gan gynnwys y rheini y byddai'r penderfyniad yn cael effaith uniongyrchol arnynt? Esboniwch sut.	Amherthnasol
5	Nodwch unrhyw effeithiau posibl y byddai'r penderfyniad hwn yn ei gael ar y grwpiau a warchodir o dan y Ddeddf Cydraddoldeb 2010.	Amherthnasol
6	Os yw hwn yn benderfyniad strategol, nodwch unrhyw effeithiau posibl y byddai'r penderfyniad yn ei gael ar y rhai sy'n profi anfantais economaidd-gymdeithasol.	Amherthnasol
7	Nodwch unrhyw effeithiau posibl y byddai'r penderfyniad hwn yn ei gael ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg a pheidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg.	<p>Mae Rhentu Doeth Cymru yn ddarostyngedig i'r safonau sydd wedi eu gosod ar Gyngor Caerdydd dan ddarpariaethau Rheoliadau Safonau'r Gymraeg (Rhif 1) 2015. Felly, yn sicrhau nad yw'r iaith Gymraeg yn cael ei thrin yn llai ffafriol na'r Saesneg wrth orfodi'r ddeddfwriaeth yma.</p> <p>Mae'r trywydd gweithredu sy'n gysylltiedig â'r ddeddfwriaeth hon yn targedu landlordiaid tai rhent preifat ac asiantau gosod tai yn benodol. Felly, mae'r effaith ar boblogaeth ehangach Ynys Môn yn llai arwyddocaol.</p>

E – Gyda phwy yr ymgynghoroch? Beth oedd eu sylwadau?		
1	Prif Weithredwr / Uwch Dim Arweinyddiaeth (UDA) (gorfodol)	Derbyn yr argymhelliad
2	Cyllid / Swyddog 151 (gorfodol)	Derbyn yr argymhelliad
3	Swyddog Cyfreithiol / Monitro (gorfodol)	Dim sylw
4	Adnoddau Dynol (AD)	Amherthnasol
5	Eiddo	Amherthnasol
6	Technoleg Gwybodaeth (TG)	Amherthnasol
7	Caffael	Amherthnasol
8	Sgriwtini	Amherthnasol
9	Aelodau Lleol	Amherthnasol

F - Atodiadau:
Dim

Ff – Papurau Cefndir (cysylltwch ag awdur yr Adroddiad am ragor o wybodaeth):
<p>1. Cefndir</p> <p>1.1 Daeth Deddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd etc.) (Cymru) 2019 i rym ar 5 Mai 2019. Ers 1 Medi 2019, mae asiantiaid gosod a landlordiaid sy'n rheoli eu heiddo eu hunain yn cael eu hatal rhag codi unrhyw ffioedd cyn, yn ystod ac ar ôl tenantiaeth oni bai eu bod yn cael eu heithrio yn benodol yn y Ddeddf. Mae taliad o'r fath sy'n cael ei wahardd yn cael ei alw'n 'daliad gwaharddedig'. Mae asiantiaid gosod a landlordiaid sy'n rheoli eu heiddo eu hunain yn cael eu gwahardd hefyd rhag ei gwneud yn ofynnol i denant gymryd benthyciad neu ymrwymo i gontract am wasanaethau.</p> <p>1.2 Gall y Cyngor neu Rhentu Doeth Cymru gymryd camau gorfodaeth mewn perthynas â'r gofynion newydd hyn (fel yr Awdurdod Trwyddedu Sengl). Byddant yn cyfrannu at brofiad tecach a mwy tryloyw ar gyfer tenantiaid sy'n dibynnu ar y sector rhent preifat. Mae'r Ddeddf yn gosod dyletswydd ar Awdurdodau Tai Lleol i sicrhau bod gwybodaeth ar gael i'r cyhoedd, yn cynnwys manylion am sut y gellir adennill taliadau gwaharddedig a blaendaliadau cadw. Bydd y wybodaeth ofynnol yn cael ei rhoi ar wefan yr awdurdod i sicrhau bod y Cyngor yn cyflawni'r ddyletswydd honno.</p> <p>1.3 Mae unrhyw daliadau ac eithrio'r rhai hynny a restrir uchod yn cael eu gwahardd. Pan fo unrhyw daliad rhent, ar gyfer un cyfnod, yn fwy na swm y rhent sy'n daladwy mewn unrhyw gyfnod arall yn ystod y contract, mae'r gwahaniaeth ('amrywiad ar y rhent') yn cael ei ystyried yn daliad</p>

gwaharddedig hefyd. Ceir eithriad pan fo'r landlord a'r tenant yn cytuno ar 'amrywiad a ganiateir'.

1.4 Mae 'blaendaliadau cadw' yn cael eu cyfyngu i un wythnos o rent a rhaid eu had-dalu o fewn saith niwrnod ar ôl cytuno ar y contract. Os na chytunir ar gontract tenantiaeth, mae'n rhaid ad-dalu'r blaendal, yn amodol ar eithriadau cyfyngedig, o fewn 15 diwrnod. Ni fydd unrhyw newid yn y ddeddfwriaeth bresennol mewn perthynas â 'blaendaliadau sicrwydd'.

2. Prif Faterion i'w Hystyried

2.1 Mae troseddau'n cael eu cyflawni pan fo landlordiaid a/neu asiantiaid yn methu â chydymffurfio â'r Ddeddf. Mae awdurdodau lleol yn gyfrifol am orfodi'r ddeddfwriaeth hon mewn partneriaeth â Rhentu Doeth Cymru. Mae'r ddeddfwriaeth yn gosod dyletswydd ar bob awdurdod lleol i orfodi'r ddeddfwriaeth hon, gyda'r grym i rannu'r cyfrifoldeb â Rhentu Doeth Cymru. Mae hwn yn ddarn newydd o ddeddfwriaeth sy'n gwneud darpariaeth i warchod tenantiaid ac ar hyn o bryd nid yw o fewn cwmpas y ddirprwyaeth sydd eisoes yn bodoli. Gofynnir i'r Cyngor Llawn ddirprwyo'r swyddogaethau hyn i'r Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd er mwyn sicrhau bod y pwerau statudol perthnasol o dan y Ddeddf yn cael eu dirprwyo i'r swyddogion perthnasol a fod yr pwyllgor Gwaith yn cymeradwyo'r argymhelliad yma. Yn ogystal, mae'r awdurdodau lleol eraill yng Nghymru yn awr wrthi'n gwneud cynlluniau, yn unol â'u trefniadau cyfansoddiadol, i awdurdodi Rhentu Doeth Cymru i orfodi darpariaethau'r Ddeddf.

2.2 Awdurdodau Lleol sy'n bennaf gyfrifol am orfodi'r gofynion ac mae dyletswydd arnynt i hysbysu Rhentu Doeth Cymru os ydynt yn cymryd camau gorfodi. Bydd dyletswydd ar Rhentu Doeth Cymru hefyd i hysbysu Awdurdodau Lleol os ydynt yn rhoi hysbysiad cosb benodedig neu'n erlyn o dan y Ddeddf newydd. Mae dau opsiwn gorfodi ffurfiol:

2.3 Rhoi hysbysiad cosb benodedig o £1,000, a byddai talu'r ddirwy yn golygu bod modd osgoi erlyniad. Defnyddir derbynebaw talu'r gosb benodedig ar gyfer y swyddogaeth orfodi hon.

2.4 Erlyn am droseddau o dan y Ddeddf, a allai arwain at ddirwy nad yw'n ddarostyngedig i isafswm ar y raddfa safonol ar gyfer dirwyon (ac eithrio am fethiant i ddarparu gwybodaeth sy'n ofynnol drwy hysbysiad statudol, ac mewn achos o'r fath gellir gosod dirwy hyd at lefel 4 ar y raddfa safonol).

3. Sut mae'r cynigion yn cyfrannu at ein Hamcanion Llesiant?

3.1 Mae'r Sector Rhent Preifat wedi cynyddu'n sylweddol yn ystod y ddegawd ddiwethaf a bydd yn parhau i chwarae rôl bwysig yn y farchnad

dai yng Nghymru yn y dyfodol, yn enwedig wrth ystyried y cynnydd a rhagwelir yn y boblogaeth a'r duedd tuag at gynnydd hyd yn oed yn fwy yn nifer yr aelwydydd dros gyfnod amser. Mae ymchwil wedi nodi bod ffioedd asiantiaid gosod wedi bod yn cynyddu'n sylweddol dros amser, a'u bod felly'n debygol o greu mwy o rwystr i ddarpar denantiaid yn y dyfodol nag y maent ar hyn o bryd. Bydd gwneud y Sector Rhent Preifat yn ddaliadaeth o ddewis sy'n ddeniadol ac yn fforddiadwy yn helpu i ymdrin â'r galw cynyddol am dai yr ydym yn disgwyl eu gweld yn ystod yr 20 mlynedd nesaf.

- 3.2 Mae ymchwil ddiweddar wedi dangos ei bod yn arbennig o anodd i bobl ddigartref neu bobl sydd mewn perygl o fod yn ddigartref ganfod yr arian angenrheidiol i sicrhau llety yn y sector rhent preifat. Bydd y ddeddfwriaeth yn cefnogi gwaith digartrefedd trwy ei gwneud yn haws i bobl nad ydynt yn gallu cael gafael ar lwmp swm mawr i gael mynediad i'r sector rhent preifat.
- 3.3 Mewn perthynas â'r pum ffordd o weithio, mae gan y Cyngor gysylltiadau cryf sydd wedi hen sefydlu â Rhentu Doeth Cymru sy'n gallu gweithio ar y cyd i sicrhau cyfundrefn orfodi fwy effeithiol i warchod defnyddwyr ac mae'r cynigion yn yr adroddiad hwn yn cynnig dull integredig ar gyfer delio â chynnydd yn y galw am dai yr ydym yn disgwyl ei weld yn ystod yr 20 mlynedd nesaf.

4. Ystyriaethau'n ymwneud ag Adnoddau ac Agweddau Cyfreithiol

Cyflogaeth

- 4.1 Ni ragwelir y bydd angen unrhyw adnoddau staff ychwanegol ar hyn o bryd. Bydd y ddeddfwriaeth yn cael ei gorfodi ar sail adweithiol yn dilyn cwyn ac yn cael ei blaenoriaethu'n unol â hynny, neu fel rhan o ymchwiliad achos parhaus.

Cyfreithiol (yn cynnwys Cydraddoldeb)

- 4.2 Yr awdurdod tai lleol a'r awdurdod trwyddedu ar gyfer yr ardal, i bwrpasau'r ddarpariaeth berthnasol a gynhwysir yn 'y Ddeddf', yw'r awdurdod gorfodi mewn perthynas ag ardal yr awdurdod tai lleol.
- 4.3 Ni chaiff awdurdod trwyddedu sydd, yn rhinwedd y ddarpariaeth berthnasol a gynhwysir yn 'y Ddeddf', yn awdurdod gorfodi ar gyfer ardal yr awdurdod tai lleol, ymarfer unrhyw swyddogaeth awdurdod gorfodi mewn perthynas â'r ardal honno, na dwyn achosion llys o dan adran 19 'y Ddeddf' mewn perthynas â'r ardal honno, heb gael caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr awdurdod tai lleol ar gyfer yr ardal honno.
- 4.4 Gellir rhoi caniatâd cyffredinol o dan ddarpariaeth berthnasol 'y Ddeddf' neu ganiatâd mewn perthynas ag achosion neu swyddogaethau penodol.

