Y PWYLLGOR LLYWODRAETH LEOL A THAI

Y MESUR CARTREFI – GOBLYGIADAU I GYMRU

Pwrpas

1. Rhoi gwybod i'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai am oblygiadau'r Mesur Cartrefi, sydd ar hyn o bryd gerbron y Senedd, i Gymru. Mae'r Mesur yn argymell dau ddiwygiad gwahanol, y naill i'r broses o brynu a gwerthu cartrefi a'r llall i'r ddeddfwriaeth ar ddigartrefedd a dyrannu llety. Bu'r ddwy gyfres o argymhellion yn destun ymgynghori helaeth. Mae'r Mesur yn cwmpasu Cymru a Lloegr.

Crynodeb

2. Mae'r Mesur yn ceisio gweithredu rhan bwysig o'r argymhellion a wnaed gan Lywodraeth y DU yn y Papur Gwyrdd Tai. Tanlinellir yr argymhellion hynny hefyd yn y papur ymgynghorol ar Strategaeth Tai Genedlaethol y Cynulliad – "Cartrefi Gwell i Bobl Cymru".

3. Mae **dwy brif ran** i'r Mesur :-

- gwella'r broses o brynu a gwerthu tai; a chryfhau'r amddiffyniad sydd ar gael i'r digartref.

Bydd y Mesur yn gwella'r broses o brynu a gwerthu tai trwy gyfrwng pecyn o ddarpariaethau atodol i wella'r broses er budd y defnyddwyr. Mae'r pecyn yn seiliedig ar ymchwil ac ymgynghori manwl, ac yn amcanu i gyflymu'r broses, i'w gwneud yn fwy tryloyw a chyfeillgar i'r cwsmer ac i roi sicrwydd yn gynharach yn y broses. Y prif argymhelliad, sy'n gofyn am ddeddfwriaeth newydd, yw y dylai fod yn ofynnol i'r gwerthwr, cyn rhoi ei gartref ar y farchnad, baratoi pecyn o wybodaeth safonol ar gyfer darpar brynwyr.

- mae'r Mesur hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau tai lleol fabwysiadu dull strategol o ymladd digartrefedd.

Mae'n cryfhau sefyllfa pobl sy'n ddigartref heb ddim bai arnynt hwy. Cryfheir eu sefyllfa trwy ddileu'r cyfyngiadau ar ddyletswydd awdurdodau lleol i helpu'r digartref, a thrwy ddarparu pwerau ychwanegol i awdurdodau o'r fath i gynnig cymorth. Mae'r mesur yn dileu’r dyletswydd i gadw cofrestrau tai, a ddefnyddiwyd yn y gorffennol i gyfyngu ar y gallu i gymhwyso ar gyfer tai. Yn y dyfodol, bydd gan unrhyw rai, ac eithrio ceiswyr lloches, yr hawl i wneud cais ac i'w hystyried ar gyfer eu hailgartrefu.

Lluniwyd y darpariaethau gan gydnabod bod angen i awdurdodau lleol fabwysiadu polisïau cyfannol ar ddigartrefedd a dyrannu tai cymdeithasol. Mae'r Mesur, felly, hefyd yn newid y darpariaethau ar gyfer dyrannu llety a thai cymdeithasol.

Yn ogystal, mae'r Mesur yn ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdodau lleol, yn eu cynllun dyrannu cyhoeddedig, gyhoeddi datganiad ynglþn â pholisi'r awdurdod ar gynnig dewis o lety i ymgeiswyr, ac ar roi cyfle i'r ymgeiswyr esbonio pa fath o lety yr hoffent ei gael. Caniateir hefyd i'r awdurdodau bennu eu blaenoriaethau eu hunain ar gyfer dyrannu'r llety, gan ystyried adnoddau ariannol yr ymgeiswyr, eu hymddygiad yn y gorffennol, ac unrhyw gysylltiadau lleol a all fod ganddynt â'r ardal.

Amseriad

4. Paratowyd y papur hwn ar gyfer y Pwyllgor gan fod y Mesur gerbron y Senedd, ac yn disgwyl ail ddarlleniad yn Nhþ'r Cyffredin ar 8 Ionawr. Disgwylir y bydd y Mesur yn cwblhau'r cam pwyllgor yn y Senedd ar 1 Chwefror.

Cefndir

Prynu a Gwerthu Tai

5. Prif argymhelliad y Mesur ar ddiwygio'r broses o **Brynu a Gwerthu Tai** yw'r gofyniad bod y gwerthwr (neu asiant y gwerthwr) yn casglu pecyn o wybodaeth safonol at ei gilydd ar gyfer darpar brynwyr cyn gosod yr eiddo ar y farchnad.

6. Dylai pecyn y gwerthwr gynnwys copïau o'r canlynol:

- dogfennau teitl;
- atebion i'r ymholiadau rhagarweiniol safonol a wneir ar ran prynwyr;
- copïau o unrhyw ganiatadau neu ddogfennau cymeradwyo ynglþn â chynllunio, adeiladau rhestredig neu reoliadau adeiladu;
- ar gyfer eiddo newydd, copïau o unrhyw warantiadau a gwarantebau;
- unrhyw warantebau am waith a wnaed ar yr eiddo;
- contract drafft;

- atebion i'r chwiliadau safonol a wnaed o'r awdurdod lleol a'r cwmni dðr;
- adroddiad ar gyflwr y cartref, ar sail archwiliad o'r eiddo gan syrfëwr proffesiynol.
- Yn achos eiddo lesddaliad, bydd yn ofynnol cynnwys rhai dogfennau ychwanegol, er enghraifft ynglþn â thâl gwasanaeth etc.

7. Argymhellir gwneud marchnata cartref yn fwriadol, heb baratoi pecyn o wybodaeth gan y gwerthwr, yn dramgwydd troseddol. I arbed achosion llys diangen, argymhellir y dylid mabwysiadu system o gosbau sefydlog.

8. Sefydlir corff achredu a fydd yn asesu ac yn monitro perfformiad y syrfewyr a fydd yn paratoi'r adroddiadau cyflwr cartref.

9. Y rhan helaethaf o'r hyn a argymhellir gan y Llywodraeth yw parhau i wneud yr un pethau ag o'r blaen, ond yn fwy effeithlon ac yn gynharach yn y broses. Fodd bynnag, byddai'r argymhellion am becyn gwybodaeth gan y gwerthwr yn trosglwyddo'r cyfrifoldeb am sicrhau chwiliadau awdurdod lleol ac adroddiad cyflwr y cartref o'r prynwr i'r gwerthwr. Gan fod y mwyafrif mawr o werthwyr hefyd yn brynwyr, mae'n debygol y bydd arbedion a buddion cyfatebol fel arfer yn gwrthbwyso'r gost o baratoi''r pecyn.

10. Ar gyfer gwerthwyr na allant fforddio'r costau "pen blaen", mae arwyddion cynnar y bydd y farchnad yn diwallu'r angen. Bydd rhai cwmnïau gwerthwyr tai'n cynnig pecynnau gwerthwr "di-dâl" er mwyn denu busnes neu'n trefnu i dalu’r costau’n ddiweddarach, allan o'r derbyniadau am y gwerthiant.

11. Gall cynnwys adroddiad cyflwr cartref yn y pecyn gan y gwerthwr fod yn fanteisiol i'r gwerthwr yn ogystal â'r prynwr. Bydd adroddiad proffesiynol sy'n ymdrin â chyflwr cyffredinol yr eiddo yn helpu gwerthwyr i benderfynu faint i ofyn am eu cartref, ac yn helpu'r prynwyr i gynnig swm sy'n adlewyrchu gwir gyflwr yr eiddo, gan osgoi costau atgyweirio annisgwyl ar ôl symud i fyw i'r eiddo. Disgwylir hefyd y bydd adroddiad cyflwr yn lleihau'r perygl o oedi cyn prynu, neu o dynnu'r cynnig yn ôl oherwydd problemau sy'n dod i'r amlwg yn ddiweddar, er enghraifft yn ystod arolwg prisio ar gyfer benthyciad morgais. Y canlyniad fydd lleihau'r cyfnod o ansicrwydd rhwng derbyn cynnig a chyfnewid contractau.

Digartrefedd a Dyrannu Tai Cymdeithasol

12. Mae prif ran arall y Mesur yn cynnwys darpariaethau newydd sy'n gosod dyletswydd ar awdurdod tai lleol i baratoi strategaeth ar gyfer ymateb i broblemau digartrefedd, ac yn newid neu'n diddymu darpariaethau cyfredol ynglþn â digartrefedd a dyrannu llety, a gynhwysir yn Rhannau VI a VII Deddf Tai 1996.

13. Ar hyn o bryd, mae Rhan VII Deddf 1996 (Digartrefedd) yn diffinio'r amgylchiadau pan fo unigolyn yn ddigartref ac yn gosod dyletswyddau ar awdurdodau tai lleol mewn perthynas â'r digartref. Gall unrhyw un wneud cais am gymorth yn unol ag Adran VII, ond nid oes cymorth ar gael i rai dosbarthiadau o unigolion o dramor, a ddosberthir yn anghymwys. Cyfeirir yn aml at y prif ddyletswydd, a osodir ar awdurdod yn unol ag Adran 193, fel "y prif ddyletswydd digartrefedd".

14. Y dyletswydd hwnnw yw sicrhau llety, i'r sawl sy'n gymwys, pan fo angen blaenoriaeth ar yr ymgeiswyr oherwydd eu hamgylchiadau (fel a bennir yn Adran 189) ac nad ydynt wedi dod yn ddigartref o ganlyniad i'w hymddygiad eu hunain. Mae'r prif ddyletswydd digartrefedd yn gyfyngedig, gan nad yw'n parhau am gyfnod hwy na dwy flynedd. Ar ddiwedd y cyfnod, mae pðer gan yr awdurdod, wedi iddo adolygu'r cais, i barhau i letya'r ymgeisydd, ond nid oes rhwymedigaeth arno i wneud hynny, ac ni all wneud hynny am gyfnod hwy na dwy flynedd ar y tro. Gall y prif ddyletswydd digartrefedd hefyd ddod i ben cyn diwedd y cyfnod o ddwy flynedd os yw'r ymgeisydd yn: -

- peidio â bod yn gymwys i'w gynorthwyo;
- yn dod yn ddigartref yn fwriadol o'r llety a roddwyd ar gael iddo i breswylio ynddo;
- yn derbyn cynnig o lety yn unol â Rhan VI; neu
- rywfodd arall yn peidio â phreswylio yn y llety a roddwyd ar gael, fel unig neu brif gartref iddo; neu
- os yw'r ymgeisydd, ar ôl ei hysbysu o ganlyniadau posibl gwrthodiad, yn gwrthod cynnig o lety yn unol â Rhan VI, a'r awdurdod yn fodlon bod y llety hwnnw'n addas ac y byddai'n rhesymol i'r ymgeisydd ei dderbyn, a bod yr ymgeisydd wedi ei hysbysu o fewn 21 diwrnod i'r gwrthodiad.

15. Fodd bynnag, hyd yn oed os oes dyletswydd i sicrhau bod llety ar gael i'r ymgeisydd, mae pðer yr awdurdod i gynorthwyo'n gyfyngedig os gellir bodloni'r awdurdod bod llety addas arall ar gael o fewn y dosbarth. Dan amgylchiadau o'r fath, y dyletswydd yw darparu pa bynnag gyngor a chymorth a ystyrir yn rhesymol gan yr awdurdod, er mwyn galluogi'r ymgeisydd i gael llety arall.

16. Mae'r Mesur yn diddymu'r cyfnod dwy-flynedd presennol, pan fo awdurdod lleol dan y prif ddyletswydd digartrefedd, a hefyd yn dileu’r dyletswydd cyfredol ar awdurdodau i ystyried a oes llety addas arall ar gael.

17. Mae'r Mesur hefyd yn darparu amgylchiadau pellach pan all ymgeisydd ddwyn y prif

ddyletswydd digartrefedd i ben trwy dderbyn tenantiaeth sicr, yn ogystal â phðer newydd i'r awdurdodau i sicrhau llety i ymgeiswyr digartref nad ydynt mewn angen blaenoriaeth.

18. Ar hyn o bryd mae Rhan VI Deddf 1996 (Dyrannu Llety) yn darparu ar gyfer dyrannu llety cymdeithasol hirdymor i rai a dderbyniwyd fel unigolion cymwys ac a osodwyd ar gofrestr tai a gedwir gan yr awdurdod tai lleol. Ar ôl iddo roi'r unigolyn at y gofrestr tai, yn unig, y gall yr awdurdod ddyrannu llety iddo yn unol â chynllun dyrannu'r awdurdod. Mae'r cynllun hwnnw'n pennu'r blaenoriaethau yn ogystal â'r weithdrefn a ddilynir wrth ddyrannu llety.

19. Mae'r Mesur yn diddymu'r gofyniad i awdurdodau tai lleol gadw cofrestr tai, ac y mae hefyd yn ymdrin â chymhwyster ymgeiswyr (gan gynnwys tenantiaid presennol yr awdurdod) i'w lletya, gyda rhai eithriadau. Mae'r Mesur hefyd yn ymdrin â darparu gwasanaethau gwybodaeth a chyngor i ymgeiswyr, ac ag amodau y dylid neu y gellir eu hadlewyrchu mewn cynlluniau dyrannu – gan gynnwys rhoi blaenoriaeth resymol i rai categorïau o ymgeiswyr.

Ystyriaethau

20. Mae'r ystyriaethau canlynol yn berthnasol i'r Mesur:

- Mae'r Mesur yn cyflawni ymrwymiadau maniffesto Llywodraeth y DU i ymosod ar yr arfer o gasympio ac i gryfhau'r amddiffyniad i bobl a wnaed yn ddigartref yn anfwriadol, ac sydd mewn angen blaenoriaeth.

- Mae'r argymhellion yn y Mesur yn rhan o becyn ehangach o ddiwygiadau i helpu'r 1.5 miliwn o unigolion a theuluoedd yng Nghymru a Lloegr sy'n prynu ac yn gwerthu eu cartrefi bob blwyddyn, trwy gyflwyno system fodern, gyflymach a symlach i ddefnyddwyr, sy'n osgoi straen a siom diangen, ac yn cynnig gwerth am arian.

- Mae'r Mesur yn rhan bwysig o strategaeth y Llywodraeth i sicrhau cyfle i bawb, i gael ac i ddewis cartref cysurus fel a nodir yn y Papur Gwyrdd Tai ac yn y drafft o Strategaeth Tai Genedlaethol y Cynulliad – "Cartrefi Gwell i Bobl Cymru".

- Bydd yr argymhellion, sy'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol weithredu'n strategol wrth ymosod ar ddigartrefedd a'i atal rhag ailddigwydd, ac i hwyluso polisïau gosod tai sy'n rhoi gwell dewis i'r digartref ac i eraill ag arnynt angen llety, yn gymorth i greu cymunedau cynaliadwy ac i ymosod ar ddieithrwch cymdeithasol. Bydd hefyd yn cynorthwyo'r gwaith a wneir gan y Comisiwn Digartrefedd.

- Dylai'r arfer o gynnig dewis wrth ddyrannu llety arwain at denantiaethau mwy cynaliadwy, a bydd hynny yn ei dro'n cryfhau sefydlogrwydd y stad neu'r gymuned leol.

Y Goblygiadau i Gymru

21. Ni roddwyd unrhyw bwerau ar wahân i'r Cynulliad Cenedlaethol ynglþn â phrynu a gwerthu tai, gan nad yw'r swyddogaeth honno wedi ei datganoli. Cefnogwyd argymhellion y Llywodraeth gan y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn ei gyfarfod ar 13 Medi. Cymeradwyodd y Pwyllgor argymhelliad i gynnwys gofyniad yn y Mesur i ymgynghori â'r Cynulliad o flaen llaw ynglþn â deddfwriaeth eilaidd. Cyfeiriodd hefyd at yr angen i ganiatáu ar gyfer defnyddio'r iaith Gymraeg yng Nghymru

22. Mae'r Mesur sydd yn awr gerbron y Senedd yn bodloni'r anghenion hyn. Mae'n gosod dyletswydd ar Lywodraeth y DU i ymgynghori â'r Cynulliad Cenedlaethol cyn llunio unrhyw ddeddfwriaeth eilaidd sy'n berthnasol i Gymru.

23. Bydd y ddeddfwriaeth eilaidd yn darparu ar gyfer:

(a) y math o ddogfennau a gynhwysir yn y pecyn gan y gwerthwr, a'u cynnwys;

(b) cynllun achredu cymeradwy ar gyfer unigolion sy'n paratoi adroddiadau cyflwr cartref; ac

(c) eithriadau i'r dyletswydd i ddarparu pecyn gwerthwr.

24. Mae'r Mesur yn cynnwys gofyniad bod yr holl awdurdodau tai lleol, gyda chymorth awdurdodau eraill a chyrff gwirfoddol, yn cynnal adolygiadau o ddigartrefedd yn eu hardaloedd, yn paratoi ac yn cyhoeddi strategaethau i ddatrys ac atal digartrefedd ar sail yr adolygiadau hynny, gan gyhoeddi'r strategaeth gyntaf o fewn deuddeng mis wedi i'r darpariaethau hyn ddod i rym, ac yna'n cyhoeddi strategaeth newydd o fewn pum mlynedd i ymddangosiad y strategaeth gyntaf.

25. Yn ystod 2000/2001, yn ychwanegol at y rhaglen Adran 180 i'r digartref, gwnaeth y Cynulliad ddyraniad unwaith-ac-am-byth o £3.6 miliwn i'r awdurdodau lleol, i'w cynorthwyo i ddatblygu dulliau strategol cynaliadwy o ymdrin â chysgu allan, ac i ddelio â phroblemau mewn perthynas â digartrefedd a thai mewn aml-ddaliadaeth.

26. Mae'r Cynulliad hefyd wedi sefydlu Comisiwn Digartrefedd, a fydd yn cynghori'r Cynulliad ar:

a). Cyrraedd yr amcanion yn "Gwell Cymru", i leihau (erbyn 2003) "nifer y teuluoedd digartref sydd mewn llety dros dro, i lai na 500", i "ddileu'r angen i gysgu allan" ac i "wella mynediad at wasanaethau iechyd i rai sy'n cysgu allan ac i'r digartref."

b). Symud ymlaen gyda'r argymhellion yn adroddiad y Cynulliad "Cysgu Allan yng Nghymru" ac argymhellion y grwpiau gwaith Strategaeth Tai mewn perthynas â

digartrefedd a chysgu allan.

c). Mabwysiadu strategaethau digartrefedd lleol ym mhob awdurdod lleol yng Nghymru.

d). Pennu targedau a chanlyniadau.

e). Mesur digartrefedd a chysgu allan – hysbysu'r Swyddfa Ystadegau Gwladol ynglþn â'r niferoedd a gyfrifwyd yn cysgu allan yng Nghymru ar noson y cyfrifiad yn 2001.

f). Y dewisiadau ar gyfer cyllid hirdymor i'r gwasanaethau digartrefedd yng Nghymru, mewn perthynas â *Supporting People* yn benodol.

27. Mewn perthynas â digartrefedd, nid yw'r Mesur yn estyn y categorïau o bobl sydd mewn angen blaenoriaeth. Fodd bynnag, mae'r Mesur yn cynnwys y cymalau angenrheidiol er mwyn galluogi'r Cynulliad i ehangu'r grwpiau blaenoriaeth yng Nghymru. Pleidleisiodd y Cynulliad ym Mehefin 2000 i estyn y categorïau o'r digartref sydd mewn angen blaenoriaeth, ac y mae deddfwriaeth eilaidd i'r diben hwn yn cael ei pharatoi ar hyn o bryd. Bydd yn dychwelyd gerbron y Cynulliad yn Chwefror 2001, a gobeithir y daw i rym yn Ebrill 2001.

28. Nid yw'r newidiadau i'r gweithdrefnau Dyrannu yn galw am weithredu eilaidd gan y Cynulliad, er yr adlewyrchir y newidiadau hynny yn y Canllawiau ar Rannau VI a VII Deddf 1996, a gyhoeddir gan y Cynulliad.

Cydymffurfiaeth

29. Nid oes materion yn codi ynglþn â rheoleidd-dra na phriodolder. Mae Adran 33 Deddf Llywodraeth Cymru yn galluogi'r Cynulliad i ystyried ac i wneud sylwadau priodol ar unrhyw fater sy'n effeithio ar Gymru. Mae Swyddfa Gydymffurfiaeth y Cynulliad a Swyddfa'r Cwnsler Cyffredinol wedi gweld y cyflwyniad hwn, ac y maent yn fodlon ar yr agweddau cydymffurfiaeth.

Goblygiadau ariannol

30. Bydd Swyddogion Safonau Masnach yr Awdurdodau Lleol yn plismona'r ddarpariaeth o becynnau gwerthwyr. Amcangyfrifir y bydd hyn yn creu baich ariannol ychwanegol oddeutu £100,000 y flwyddyn i'r awdurdodau yng Nghymru. Mae'r Cynulliad Cenedlaethol yn trafod trefniadau cyllido gyda Llywodraeth y DU.

31. Ymgynghorwyd âr is-adrannau Cyllid Llywodraeth Leol a Chynllunio Ariannol ynglþn â'r cyflwyniad hwn, ac y maent yn fodlon ar y modd y gweithredir ynglþn â goblygiadau ariannol y Mesur.

Gweithredu ar gyfer pwyllgor pwnc

32. Nodi: (a) goblygiadau'r Mesur Tai i Gymru: a (b) yr ymgynghorir ymhellach â'r Cynulliad Cenedlaethol ynglþn â'r ddeddfwriaeth eilaidd.

Y Gyfarwyddiaeth Dai Ionawr 2001