**Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol**

**Ystyriaeth Cyfnod 1 o Fil Safleoedd Rheoleiddiedig Cartrefi Symudol (Cymru) - Peter Black AC – Bil Aelod**

**Tystiolaeth Ysgrifenedig gan y Gweinidog Tai, Adfywio a Threftadaeth**

***Cwestiynau'r Ymgynghoriad***

***Cyffredinol***

1. A oes angen am Fil i ddiwygio'r trefniadau ar gyfer trwyddedu safleoedd rheoleiddiedig cartrefi symudol yng Nghymru a gwneud darpariaeth ar gyfer eu rheoli a'u gweithredu?

*Oes, mae yna ddadl bendant dros ddiwygio'r gyfundrefn bresennol ar gyfer trwyddedu safleoedd cartrefi symudol. Byddwn wedi ystyried cynnwys mesurau i newid y trefniadau presennol yng nghyd-destun y Bil Tai arfaethedig pe bai Peter Black heb lwyddo yn y balot ar gyfer ei Fil Aelod. Mae ymchwil ddiweddar gan Lais Defnyddwyr Cymru'n rhoi dadl gref dros ddiwygio'r trefniadau presennol ar gyfer trwyddedu safleoedd, sy'n eithaf hen ffasiwn mewn rhai ffyrdd. Mae angen dull mwy modern o drwyddedu safleoedd cartrefi symudol sy'n diogelu buddiannau preswylwyr a pherchenogion a gweithredwyr safleoedd. Yn bendant mae angen i awdurdodau lleol allu codi am ddyroddi trwyddedau ac i allu talu eu costau gorfodi. Hefyd mae angen moderneiddio'r gweithdrefnau ynghylch gwerthu a rhoddi cartrefi symudol er mwyn diogelu buddiannau'r holl bartïon yn y trafodyn yn fwy sicr. Mae Bil Mr Black yn ymdrin â'r materion hyn ond mae angen gwneud mwy o waith arno er mwyn sicrhau y bydd y system drwyddedu newydd yn ymdrin â'r holl faterion sy'n berthnasol i lwyddiant cyfundrefn drwyddedu newydd.*

2. A ydych yn credu bod y Bil, fel y'i drafftiwyd, yn bodloni'r amcanion sydd wedi'u nodi yn y Memorandwm Esboniadol?

*At ei gilydd byddwn i'n dweud ei fod. Fodd bynnag, mae gennyf rai pryderon ynghylch y trefniadau trosiannol rhwng y gyfundrefn bresennol a'r system newydd y mae Mr Black eisiau ei chyflwyno. Nid yw'n glir ai bwriad Peter yw dirymu'r holl drwyddedau safleoedd presennol, a allai gael canlyniadau o ran caniatâd cynllunio, neu a yw'r gyfundrefn newydd yn gymwys dim ond i safleoedd newydd a gaiff eu sefydlu ar ôl i'r Bil gael ei ddeddfu. Os mai'r ail sydd dan sylw, gellid dadlau mai ychydig iawn o effaith a gaiff y Bil ar y sector yn gyfan gan ei bod yn annhebygol y caiff llawer iawn o safleoedd newydd eu sefydlu yn y tymor byr. Mae'r Bil fel y'i drafftiwyd yn galluogi Gweinidogion Cymru i wneud Gorchmynion fydd yn ymdrin â threfniadau trosiannol, ond ar yr un pryd gellid bod wedi cynnwys y rhain ar wyneb y Bil er mwyn eglurder. Bydd angen i ni ddod o hyd i ffordd o sicrhau y bydd y gyfundrefn newydd yn gymwys i bob safle a gallem sicrhau hyn trwy roi cyfnod i ddeiliad trwyddedau presennol ail-geisio am drwyddedau safleoedd o dan y trefniadau newydd arfaethedig.*

3. Yn eich barn chi, a fydd y gyfundrefn drwyddedu a gorfodi y mae'r Bil yn ei sefydlu yn addas? Os na fydd, ym mha ffordd y dylid newid y Bil?

*Er bod yr egwyddorion cyffredinol y tu ôl i'r Bil yn addas mae yna rai meysydd lle mae diffyg manylion a bydd angen diwygio'r Bil er mwyn sicrhau yr ymdrinnir â'r holl faterion perthnasol. Er bod Memorandwm Esboniadol y Bil yn tynnu sylw at rai canlyniadau anfwriadol newid y gyfundrefn drwyddedu, nid oes unrhyw fesurau gwirioneddol wedi cael*

*eu hystyried i ymdrin â'r canlyniadau anfwriadol hyn. Rwy'n pryderu'n arbennig am y posibilrwydd y bydd perchenogion safleoedd preswyl yn gwneud cais i awdurdodau lleol i gael newid y defnydd o'u safleoedd i ddarparu llety gwyliau er mwyn osgoi cydymffurfio â'r gyfundrefn drwyddedu newydd y mae Bil Peter yn ceisio ei chyflwyno. Mae'n amlwg y byddai hyn hefyd yn cael effaith andwyol ar y llety sy'n cael ei ddarparu ar hyn o bryd gan safleoedd sydd wedi'u trwyddedu at ddibenion preswyl a gallai greu problemau sylweddol i awdurdodau lleol sydd hefyd wedi trwyddedu safleoedd at ddibenion cymysg. Hefyd byddai yna oblygiadau i breswylwyr parhaol a allai gael eu dadleoli pe bai safleoedd yn newid defnydd. Bydd angen i'r ddeddfwriaeth hon ymdrin â'r mater hwn er mwyn peidio â chreu man gwan y gallai rhai gweithredwyr a pherchenogion safleoedd fanteisio arno.*

4. A yw cynigion y Bil o ran prawf person addas a phriodol ar gyfer perchenogion a gweithredwyr safleoedd yn briodol a beth fydd y goblygiadau?

*Mae Llywodraeth Cymru'n cydnabod yr angen am i ryw fath o brawf person addas a phriodol gael ei gynnwys mewn unrhyw gyfundrefn newydd o drwyddedu safleoedd sy'n cael ei hystyried. Fodd bynnag, mae angen gwella'r prawf a geir yn Neddf Tai 2004 mewn perthynas â thrwyddedu tai amlfeddiannaeth ac rwy'n falch o weld bod Peter wedi gweithio ar hyn a'i fod bellach yn cynnwys tramgwyddo deddfwriaeth cydraddoldeb yn ei brawf datblygedig. Byddai hefyd wedi bod yn ddefnyddiol pe bai wedi ystyried cynnwys tramgwyddau'n ymwneud ag arfau tanio fel y gwnaeth Llywodraeth yr Alban yn ddiweddar yn ei deddfwriaeth ar y sector rhentu preifat. Unwaith eto mae hwn yn rhywbeth y gallem edrych arno wrth i'r Bil fynd rhagddo.*

*Ymddengys hefyd fod yna rywfaint o ddryswch ym Memorandwm Esboniadol y Bil ynglŷn â sut y caiff y prawf ei ddefnyddio a phwy fydd angen ei basio. Er enghraifft, mae paragraff 61 yn dweud "Er mwyn cael trwydded bydd angen i'r perchennog a'r rheolwr (neu bersonau eraill sy'n rhan o reoli'r safle) basio* ***prawf person 'addas a phriodol'"*** *ac mae'n mynd ymlaen i ddweud bod hyn i raddau helaeth yn dyblygu'r prawf sy'n gymwys i berchenogion tai amlfeddiannaeth o dan y trefniadau trwyddedu presennol. Fodd bynnag, holl bwynt y prawf o dan y gyfundrefn drwyddedu tai amlfeddiannaeth yw galluogi perchennog sy'n methu'r prawf i gadw perchnogaeth ar yr eiddo a phenodi rhywun sy'n pasio'r prawf person addas a phriodol i reoli'r eiddo ar ei ran. Byddai'n rhaid i hyn fod yn wir hefyd gyda'r gyfundrefn drwyddedu a nodir ym Mil Mr Black. Yn yr ystyr honno nid oes yn rhaid i berchennog basio'r prawf cyhyd â bod y person sy'n rheoli neu'n gweithredu'r safle yn ei basio. Mae angen egluro'r pwynt hwn cyn i'r Bil fynd rhagddo.*

5. A yw'r gwelliannau i'r berthynas gytundebol rhwng perchenogion cartrefi symudol a pherchenogion safleoedd a fyddai'n cael eu gwneud yn sgìl y Bil yn briodol? Os nad ydynt, ym mha ffordd y dylid newid y Bil?

*Cydnabyddir buddion y gwelliannau i'r berthynas gytundebol rhwng perchenogion cartrefi symudol a pherchenogion/gweithredwyr safleoedd ac rwy'n falch o weld bod Peter wedi mynd i'r afael â'r broblem "atal gwerthiannau" honedig ac wedi egluro'r rhan mae'r Datganiad Ysgrifenedig yn ei chwarae yn y berthynas gytundebol. Fodd bynnag, mae angen gwneud mwy o waith ar y costau sy'n gysylltiedig â'r gyfundrefn drwyddedu newydd ac mae angen eglurder ynghylch mater y costau ychwanegol i berchenogion safleoedd yn cael eu hysgwyddo ganddynt a pha effaith y bydd hyn yn ei chael ar nifer y safleoedd yng Nghymru. A fydd mwy o berchenogion safleoedd yn gwneud cais am newid statws eu safleoedd er mwyn osgoi'r ddeddfwriaeth newydd? A fydd rhai perchenogion safleoedd yn gadael y diwydiant yn gyfan gwbl neu'n dewis lleihau'r buddsoddiad mewn cyfleusterau ar eu safleoedd? Mae angen rhoi sylw i'r materion hyn ac nid ydynt ond yn cael eu crybwyll*

*wrth fynd heibio ym Memorandwm Esboniadol y Bil. Mae angen i'r Bil roi mwy o sylw i fater costau trwyddedu yn hytrach na dim ond caniatáu i Weinidogion Cymru wneud hyn. Efallai bod yna ddadl dros ganiatáu i awdurdodau lleol bennu eu costau trwyddedu eu hunain, naill ai ar sail ranbarthol gydweithredol, neu'n unigol, ar yr amod eu bod yn cyhoeddi polisi ar ffioedd a fyddai'n ymdrin â'u hymagwedd at yr holl ffioedd fyddai'n gysylltiedig â thrwyddedu safleoedd. Rwy'n casglu mai dyma mae'r Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol yn ei gynnig yng nghyd-destun y Bil Aelod Preifat sy'n cael ei gyflwyno yn Lloegr. Mae'n bosibl ei bod yn werth ystyried a ellid mabwysiadu'r ymagwedd hon fel diwygiad i Fil Mr Black.*

6. Yn eich barn chi, sut fydd y Bil yn newid y gofynion ar berchenogion a gweithredwyr y safleoedd hyn, a beth fydd effaith y newidiadau hyn, os o gwbl?

*Mae'r bwriad y tu ôl i'r Bil hwn yn ganmoladwy gan y byddai'n gwella safonau rheoli safleoedd cartrefi symudol ac yn atal rhai o'r arferion mwyaf annymunol mae rhai perchenogion a gweithredwyr safleoedd yn eu cyflawni. Dyma yw effaith fwriadol cyflwyno prawf person addas a phriodol ar gyfer perchenogion safleoedd neu'r rheolwyr maent yn eu penodi. Fodd bynnag, nid yw'r mesur hwn ar ei ben ei hun yn ateb i bopeth, gan fod y profiad gyda thrwyddedu tai amlfeddiannaeth yn awgrymu mai ychydig iawn o landlordiaid tai amlfeddiannaeth sydd wedi methu'r prawf hyd yma. Gellir dadlau hefyd nad yw diffyg tystiolaeth gweithgareddau troseddol blaenorol bob amser yn dangos bod person yn addas i redeg safle cartrefi mewn parciau, gan y gallai droi at bobl eraill i ddefnyddio tactegau bygythiol, nad ydynt yn weithgareddau troseddol o drwch blewyn, a chadw ei statws fel person addas a phriodol. Mae angen i ni fod yn ofalus iawn yn hyn o beth ac mae'n bosibl mai cosbau llymach am dorri amodau trwydded safle yw'r ateb er mwyn gorfodi pobl i gydymffurfio â'r ddeddfwriaeth. Unwaith eto mae'r rhain yn faterion i gael eu hystyried wrth i'r Bil fynd rhagddo. Y peth allweddol er mwyn gwella'r sector yw sicrhau y gall awdurdodau lleol adennill eu costau trwyddedu a gorfodi trwy'r gyfundrefn drwyddedu newydd. Ni ddylai ddod yn ffordd o godi refeniw i awdurdodau lleol, ond yn ddiymwad mae angen y pwerau i adennill costau rhesymol a byddant yn moderneiddio'r sector.*

7. A ydych yn cytuno y dylai'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl fod â'r awdurdodaeth i ymdrin â'r holl achosion o anghydfod sy'n ymwneud â'r Bil hwn, ar wahân i erlyniadau troseddol?

*Rwy'n meddwl ei bod yn gwneud synnwyr i roi'r pwerau awdurdodaeth ar gyfer ymdrin â'r holl anghydfodau fyddai'n gysylltiedig â'r Bil i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl, gan ein bod wedi gwneud hyn yn ddiweddar gydag anghydfodau rhwng preswylwyr safleoedd cartrefi symudol a pherchenogion safleoedd. Hefyd, mae gan y Tribiwnlys brofiad gydag anghydfodau ac apeliadau sy'n deillio o Ddeddf Tai 2004 ac mae'n debyg mai'r Tribiwnlys sydd yn y sefyllfa orau i gyflawni'r swyddogaeth hon. Mae'n amlwg bod gan y Llysoedd hefyd ran bwysig i'w chwarae pan fo achosion yn codi mewn perthynas â diffyg ceisiadau am drwyddedau a chosbau eraill am beidio â chydymffurfio â'r ddeddfwriaeth arfaethedig.*

8. Beth yw'r rhwystrau posibl i roi darpariaethau'r Bil ar waith (os ydynt yn bodoli), ac a yw'r Bil yn rhoi ystyriaeth ddigonol iddynt?

*Mae yna broblemau gyda'r costau rhagamcanol fyddai'n gysylltiedig â rhoi'r Bil ar waith fel y mae ar hyn o bryd, i awdurdodau lleol ac i Lywodraeth Cymru. Nid yw'n glir ar hyn o bryd beth yw'r goblygiadau o ran costau ychwanegol i awdurdodau lleol, ond dylai'r gallu i adennill costau'r gyfundrefn drwyddedu newydd a'r costau gorfodi cysylltiedig helpu yn hyn o beth. Gallai trefniadau gweithio cydweithredol, y mae'r Bil yn darparu ar eu cyfer, hefyd fod yn ddefnyddiol wrth gadw'r costau ar lefel dderbyniol os cânt eu rheoli'n briodol.*

*Mae hefyd yn anodd cyfrifo'r costau i Lywodraeth Cymru yn nhermau rhoi'r ddeddfwriaeth ar waith, a gallent fod o gwmpas £270,000, pe bai'n rhaid rhoi ar waith yr holl is-ddeddfwriaeth a chanllawiau yr ymddengys fod y Bil yn galw amdanynt. Mae'r Memorandwm Esboniadol sy'n cyd-fynd â'r Bil yn codi'r materion hyn ond ymddengys nad oes ynddo atebion i'r problemau sy'n cael eu creu ar hyn o bryd.*

***Pwerau i wneud is-ddeddfwriaeth***

9. Beth yw eich barn am y pwerau yn y Bil i Weinidogion Cymru wneud is-ddeddfwriaeth (hynny yw, offerynnau statudol, gan gynnwys rheoliadau, gorchmynion a chyfarwyddiadau)?

*Ymddengys fod yna anghydbwysedd pendant rhwng maint yr is-ddeddfwriaeth a chanllawiau mae'r Bil yn galw amdanynt o'i gymharu â maint y Bil ei hun. Er bod y rhan fwyaf o'r pwerau is-ddeddfwriaeth yn gosod dyletswyddau ar Weinidogion Cymru i wneud Offerynnau Statudol, mae'n amlwg y gellid bod wedi cynnwys rhywfaint o gynnwys yr is-ddeddfwriaeth ofynnol ar wyneb y Bil. Mae'r trefniadau trosiannol o'r trefniadau trwyddedu presennol i'r gyfundrefn newydd arfaethedig yn enghraifft lle mae hyn yn wir. Mae'r trefniadau trwyddedu tai amlfeddiannaeth yn Neddf Tai 2004, y mae Peter wedi seilio rhannau o'i Fil arnynt, yn cynnwys darpariaethau trosiannol ar wyneb y Ddeddf ei hun.*

*Yn fwy penodol, rwyf hefyd yn pryderu ychydig am y ffordd y mae Rhan 4 o'r Bil, sy'n ymdrin â Rheoli Safleoedd Rheoleiddiedig, wedi'i drafftio ar hyn o bryd. Mae'n darparu pŵer dewisol i Weinidogion Cymru gymeradwyo cod ymarfer fyddai'n ymdrin â rheoli safleoedd, ac i ymgynghori ar god, ond eto i gyd mae'n mynd ymlaen i osod dyletswydd ar Weinidogion Cymru i wneud rheoliadau'n ymdrin â rheoli safleoedd. Fy nghwestiwn yw, a oes angen y ddau? Siawns na fyddai rheoliadau rheoli, wedi'u saernïo'n dda, yn ymdrin â'r hyn mae ei angen, ac mae gofyn am god ymarfer hefyd yn achos o or-reoleiddio.*

*Mae gennyf bryderon hefyd am Ran 5 o'r Bil, yn arbennig Adran 31(3), sy'n darparu pŵer eang eithriadol i Weinidogion Cymru i wneud bron unrhyw beth, mae'n ymddangos, mewn perthynas â thrwyddedu safleoedd o dan y Bil. Efallai bod y Pwyllgor yn rhannu fy mhryderon ac eisiau cael mwy o fanylion am y pŵer hwn?*

***Sylw Cyffredinol***

*Er mai rhan gymharol fach o'r sector tai cyfan yng Nghymru yw safleoedd cartrefi symudol preswyl, mae yna broblemau sy'n gysylltiedig â'r math hwn o lety. Dyma pam roeddwn wedi bwriadu edrych ar ddiwygiadau i'r system drwyddedu safleoedd cyn i'r Bil Aelod hwn lwyddo yn y balot y llynedd. Er bod y bwriad y tu ôl i'r Bil yn ganmoladwy, ymddengys o hyd bod angen mwy o eglurder ar agweddau ohono sy'n eithaf hanfodol, cyn iddo gael ei roi ar waith. Mae'n siŵr y bydd y cyfnod craffu'n dadansoddi'r materion perthnasol a bydd Llywodraeth Cymru'n ystyried pa ddiwygiadau y mae eu hangen i'r Bil maes o law. Rwy'n diolch i Peter Black am y gwaith mae wedi'i wneud ar ddrafftio'r Bil ac yn ailddatgan f'ymrwymiad i weithio gydag ef i gynhyrchu deddfwriaeth a fydd yn moderneiddio'r sector cartrefi symudol yng Nghymru.*

Huw Lewis AC
Y Gweinidog Tai, Adfywio a Threftadaeth

20 Tachwedd 2012