



CYNGOR ABERTAWE

**TAI AMLFEDDIANNAETH
(HMO)**

POLISI TRWYDDEDU 2020

gan gynnwys

**DYNODI ARDALOEDD AR GYFER TRWYDDEDU
YCHWANEGOL**

Cynnwys

1.	Cyflwyniad	Tudalen 3
2.	Nodau ac Amcanion	Tudalen 4
3.	Gwybodaeth am Boblogaeth ac Aelwydydd Abertawe	Tudalen 5
4.	Anghenion Tai a Rôl Tai Amlfeddiannaeth (HMOau)	Tudalen 6
5.	Fframwaith Cyfreithiol	Tudalen 7
6.	Trwyddedu HMO Ychwanegol	Tudalen 8
7.	Proses Trwyddedu HMO	Tudalen 12
8.	Gorfodi	Tudalen 16
9.	Dirprwyo	Tudalen 18
10.	Tai Amlfeddiannaeth na ellir eu trwyddedu	Tudalen 18

Atodiadau

- (a) Safonau Amwynderau
- (b) Ffordd o Ddianc – Rhagofalon Tân
- (c) Meini Prawf ar gyfer Person Addas a Phriodol
- (ch) Amodau Trwydded Newydd
- (d) Map o Adran Etholiadol y Castell ac Uplands
- (dd) Map o Adran Etholiadol y St Thomas

1 Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r polisi hwn yn disodli Polisi Trwyddedu HMO 2016 ac yn pennu'r ffordd y mae Cyngor Abertawe'n rhoi gofynion Deddf Tai 2004 ar waith o ran trwyddedu HMO a pheryglon iechyd a diogelwch. Mae ef hefyd yn amlinellu sut mae'r cyngor yn bwriadu parhau i ddefnyddio pwerau disgresiwn y Ddeddf i sicrhau y caiff ei orfodi'n deg ac yn gyfiawn.
- 1.2 Amcangyfrifir bod cyfanswm y tai amlfeddiannaeth yn Abertawe 2,200. Rhaid i bob HMO sy'n dri llawr neu fwy ac mae ganddo bum preswlydd neu fwy gael ei drwyddedu. Mae hyn yn ofyniad statudol a adweinir fel trwyddedu gorfodol. Rhaid i bob HMO sy'n bodloni'r disgrifiad hwn ym mhob rhan o Abertawe gael ei drwyddedu.
- 1.3 Mae pwerau disgresiynol ar gael i'r cyngor i fynnu bod HMOau eraill nad ydynt yn destun trwyddedu gorfodol ac sy'n aml yn llai, yn cael eu trwyddedu. Mae adran 6 yn cynnwys rhagor o fanylion am hyn. O gyfanswm amcangyfrifedig yr HMOau yn Abertawe, amcangyfrifir bod 1,850 yn adrannau etholiadol y Castell ac Uplands. Mae cynlluniau trwyddedu HMOau ychwanegol wedi bod mewn grym yn y ddwy ardal yma ers cyflwyno'r ddeddfwriaeth yn 2006, gan ymgorffori HMOau llai gyda llai na thri llawr a'r rheini â thri deiliad neu fwy, gan gynnwys rhai fflatiau hunangynhwysol wedi'u haddasu.
- 1.4 Mae hyn yn golygu bod pob HMO yn adrannau etholiadol y Castell ac Uplands yn amodol ar drwyddedu, ac eithrio ambell eiddo a eithrir yn benodol o dan ddarpariaethau Deddf Tai 2004, e.e. y rhai y mae prifysgol yn berchen arnynt ac sy'n eu rheoli.
- 1.5 Mae cynlluniau trwyddedu HMOau ychwanegol yn para am bum mlynedd ar y mwyaf.
- 1.6 Mae'r manylion isod yn rhoi syniad o nifer a dosbarthiad daearyddol tai amlfeddiannaeth ar draws y ddinas, ynghylch HMOau trwyddedig.

Trwyddedwyd 1,695 o dai amlfeddiannaeth dan y cynlluniau gorfodol ac ychwanegol yn Abertawe ar 28 Awst 2020. Roedd y rhain yn y wardiau canlynol:

Y Castell	529
Glandŵr	2
Ystumllwynarth	1
St Thomas	12
Sgeti	15
Townhill	1
Uplands	1,135

- 1.7 Mae materion cydlyniant cymunedol a chynaliadwyedd yn gysylltiedig â chrynodeadau uchel o HMOau yn Wardiau'r Castell ac Uplands. Mae gan y

ddwy ward gyfrannau uchel a chynyddol o aelwydydd un person a sawl oedolyn. Mewn cyferbyniad, mae aelwydydd teuluol traddodiadol yn dirywio yn yr ardaloedd hyn.

- 1.8 1.8 Ochr yn ochr â phryderon cyffredinol am yr effaith y gall HMOau ei chael ar gymunedau penodol, yn enwedig ynghylch problemau gwastraff ac ymddygiad gwrthgymdeithasol, mae aelodau ward a phreswylwyr wedi codi pryderon am y cynnydd posib yn niferoedd y tai amlfeddiannaeth yn St Thomas. Mae hyn wedi bod yn bennaf ers datblygiad Campws y Bae Prifysgol Abertawe ym mis Medi 2015 a'r datblygiad dilynol gan Brifysgol Cymru y Drindod Dewi Sant yn SA1. Mae pryderon yn ymwneud yn bennaf â'r posibilrwydd y bydd y gymuned yn chwalu a'r effaith arni yn y tymor hir, gyda niferoedd uwch o denantiaid HMO dros dro.
- 1.9 Mae tai amlfeddiannaeth yn destun cwynion mynych am gyflwr tai, sbwriel a'u heffaith ar gymdogion. Crynhoir cwynion yn y Castell ac Uplands, gan adlewyrchu nifer uchel y tai amlfeddiannaeth yn yr ardal. Mae gorfodi amodau trwyddedau'n ffactor arwyddocaol wrth sicrhau gwelliannau o ran cyflwr a rheoli HMO.
- 1.10 Mae'r Tîm HMO yn gyfrifol am arolygu tai amlfeddiannaeth a phrosesu ceisiadau newydd, ymweliadau cynnydd a rheoli, ceisiadau am wasanaeth adweithiol, cyngor a gorfodi, gan gynnwys erlyniadau. Ers i Bolisi Trwyddedu HMO 2011 gael ei gyflwyno, mae'r cyngor wedi erlyn 46 o achosion a rhoi 38 o rybuddion syml. Mae'r Pwyllgor Trwyddedu wedi canfod nad oedd chwe landlord yn addas a phriodol ac wedi diddymu 13 trwydded a gwrthod 10 cais. Apeliodd un landlord yn llwyddiannus i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn erbyn penderfyniad y pwyllgor, ac adferwyd ei drwydded gyfredol, a chaniatawyd dau gais.
- 1.11 Mae llawer yn pryderu bod nifer ac amllder y tai amlfeddiannaeth mewn ardaloedd penodol yn cael effaith negyddol ar gynladwyedd cymunedau. Mae'r polisi hwn, sy'n seiliedig ar roi swyddogaethau ar waith o dan ran 2, Deddf Tai 2004, yn ymdrin â thrwyddedu, cyflwr a rheoli tai amlfeddiannaeth. Ni all fynd i'r afael â phroblemau dwysedd uchel o HMO sydd bellach yn fater cynllunio ac yr ymdrinnir ag ef bellach drwy'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) ¹a'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) newydd.²
- 1.12 Adolygir y polisi hwn cyn i'r cynllun trwyddedu HMO ychwanegol ar gyfer wardiau'r Castell ac Uplands ddod i ben.

2 Nodau ac Amcanion

- 2.1 Nod y polisi yw gwella safonau tai a rheoli yn y sector rhentu preifat, a thai amlfeddiannaeth yn benodol.

¹ Cynllun Datblygu Lleol Abertawe (CDLI) 2010-2025

² Canllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Abertawe – Tŷ Amlfeddiannaeth a Llety a Adeiladwyd yn Benodol i Fyfyrrwyr

2.2 Amcanion y polisi yw:

- Bodloni rhwymedigaethau statudol Deddf Tai 2004 a'r rheoliadau a wneir yn unol â hi.
- Dileu cyflwr eiddo a safonau rheoli gwael drwy reoleiddio a gorfodi.
- Hyrwyddo safonau uchel ar draws y sector HMO.

3 Gwybodaeth am Boblogaeth ac Aelwydydd Abertawe

- 3.1 Yr amcangyfrif swyddogol diweddaraf o boblogaeth Dinas a Sir Abertawe yw 247,000 (amcangyfrifon canol blwyddyn 2019, Swyddfa Ystadegau Gwladol - SYG). Mae gan Abertawe'r ail boblogaeth uchaf o'r 22 awdurdod lleol yng Nghymru sy'n cynrychioli bron 8% o boblogaeth Cymru gyfan (3,152,900).
- 3.2 Yr amcangyfrifon aelwydydd canol blwyddyn swyddogol diweddaraf yw'r rhai ar gyfer canol 2018 (fel y cyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru ym mis Rhagfyr 2019). Mae'r amcangyfrifon hyn yn awgrymu bod tua 108,900 o aelwydydd yn Abertawe yn 2018.³
- 3.3 Mae maint cyfartalog aelwyd yn darparu 'prif' fesur syml o gyfansoddiad aelwyd a chyfrifir hyn drwy rannu amcangyfrifon o nifer y bobl sy'n byw mewn aelwydydd preifat â nifer yr aelwydydd. Dros gyfnod o ddeng mlynedd, sef 2008-2018, mae nifer yr aelwydydd yn Abertawe wedi tyfu'n gynt na'r boblogaeth aelwydydd preifat (yn unol â holl rannau Cymru). O ganlyniad, mae maint cyfartalog aelwyd yn Abertawe wedi lleihau o 2.28 yn 2008 i 2.22 person fesul aelwyd yn 2018 (er mae'n is na chyfartaledd Cymru, sef 2.27).
- 3.4 Yn 2018, mae aelwydydd un a dau berson gyda'i gilydd yn cyfrif am ychydig dros ddwy ran o dair o'r holl aelwydydd yn Abertawe, gydag aelwydydd un person (tua 38,000 neu 34.9% o'r cyfanswm) ac aelwydydd dau berson, dim plant (32,000 neu 29.4%) yw'r mathau mwyaf cyffredin o aelwydydd. Mae cyfran yr aelwydydd person sengl yn Abertawe yn uwch na chyfartaledd Cymru (32.0%) ond mae cyfran yr aelwydydd dau oedolyn (yn unig) ychydig yn is (Cymru: 31.2%).
- 3.5 Y categori aelwyd lle cafwyd y cynnydd mwyaf, yn ôl niferoedd, rhwng 2008 a 2018 fu'r aelwydydd person sengl - cynnydd o oddeutu 5,300 (+16.2%) dros y cyfnod.
- 3.6 Bu newid sylweddol dros y deng mlynedd diwethaf, yn enwedig o ran canrannau, yng nghyfran yr aelwydydd 4+ oedolyn, ac aelwydydd heb blant, gyda chyfanswm cynnydd o 18.4% (+700) i 4,500 erbyn 2018. Gallai hyn yn rhannol adlewyrchu'r cynnydd yn niferoedd y myfyrwyr (ac aelwydydd

³ Amcangyfrifon Aelwydydd Canol Blwyddyn, 2018. Cyngor Abertawe - Gwybodaeth, Ymchwil a Systemau Gwybodaeth Ddaearyddol (Uned Cyflwyno Strategol), Rhagfyr 2019

myfyrwyr/aelwydydd a rennir) yn Abertawe a thueddiadau cymdeithasol diweddar eraill mewn trefniadau byw a chyfansoddiad aelwydydd.

- 3.7 Nododd data o Gyfrifiad Poblogaeth y DU yn 2011 fod 15,260 o aelwydydd (14.7%) yn Abertawe yn byw mewn llety rhentu preifat a 2,800 o aelwydydd yn byw mewn rhan o dŷ wedi'i addasu neu dŷ a rennir (gan gynnwys fflatiau un ystafell).⁴

4 Anghenion Tai a Rôl Tai Amlfeddiannaeth

- 4.1 Roedd Strategaeth Tai Lleol Abertawe 2015 – 2020⁵ yn cynnwys gwybodaeth gan Yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn 2013, a ddiweddarwyd yn 2015. Adroddodd fod HMOau yn gwneud cyfraniad pwysig i'r sector rhentu preifat yn Abertawe drwy ddarparu tai ar gyfer grwpiau ac aelwydydd penodol, er enghraifft myfyrwyr. At hynny, maent yn cyfrannu at yr economi leol drwy ddarparu cyflenwad tai i'r rheini sy'n symud i ardal am resymau gwaith, neu i'r boblogaeth bresennol mewn swyddi â chyflog is. Rhaid ystyried dosbarthiad tai ochr yn ochr â llety i bobl sy'n rhannu tai a chostau tai er mwyn fforddio tai marchnad hunangynhwysol.
- 4.2 Mae newidiadau a amlinellir yn y Ddeddf Diwygio Lles a Gwaith yn arwain at fwy o alw am lety llai yn ogystal â chynnydd mewn llety a rennir gan bobl sengl dan 35 oed. O'r blaen, roedd gan bobl sengl dros 25 oed hawl i Fudd-dal Tai i dalu am lety hunangynhwysol un ystafell wely. Mae'r newidiadau'n golygu bod pobl sengl hyd at 35 oed bellach yn cael eu hasesu gan ddefnyddio'r gyfradd llety a rennir is. Mae hyn yn cynyddu'r galw am lety HMO yn Abertawe.
- 4.3 Cyflwynodd Deddf Tai (Cymru) 2014 gyfrifoldebau newydd i awdurdodau lleol helpu pobl ddigartref a'r rheini sydd dan fygythiad o ddigartrefedd. Mae hyn yn cynnwys opsiynau ar gyfer helpu pobl i ddod o hyd i gartref newydd yn y sector rhentu preifat ac mae tai amlfeddiannaeth yn parhau i ddarparu atebion ar gyfer rhai o'r sefyllfaoedd hyn.
- 4.4 Mae rôl y sector rhentu preifat wrth helpu i fodloni dyheadau tai aelwydydd lleol yn ehangu. Mae'r sector wedi tyfu'n sylweddol yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Mae nifer y myfyrwyr yn Abertawe wedi cynyddu'n sylweddol ac er bod y galw ar draws y farchnad dai leol wedi'i wasgaru'n dda, mae'r crynodiad o fyfyrwyr yn wardiau'r Castell ac Uplands yn dangos marchnad leol sy'n sensitif i ddylanwadau allanol.
- 4.5 Amlygodd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn 2015 yr angen am gynydd sylweddol yn nifer y cartrefi un ystafell wely, sydd, os na chânt eu darparu, yn dod yn ofyniad ar gyfer cartrefi un ystafell wely ychwanegol yn y sector preifat sy'n debygol o fod yn ofyniad i HMOau.

⁴ Cyfrifiad 2011, y Swyddfa Ystadegau Gwladol

⁵ Strategaeth Tai Lleol 2015-2020

- 4.6 Mae cofnodion eiddo sydd wedi'u heithrio rhag talu Treth y Cyngor gan fod myfyrwyr yn byw yno yn awgrymu mai myfyrwyr sy'n byw mewn tua 65% o dai amlfeddiannaeth yn Abertawe. Mae'n bwysig sicrhau y darperir nifer priodol o letyai o safon i fyfyrwyr i ganiatáu ar gyfer twf cynaliadwy prifysgol Abertawe sy'n tyfu ochr yn ochr â llety a adeiladwyd yn benodol i fyfyrwyr. Mae llety a adeiladwyd at y diben yn helpu'n gynyddol i ddiwallu anghenion myfyrwyr ac o bosib gallai leihau'r pwysau am gael rhagor o dai amlfeddiannaeth.

5 Y Fframwaith Cyfreithiol

5.1 System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai

Mae'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS) yn berthnasol i bob tŷ, gan gynnwys tai amlfeddiannaeth, beth bynnag yw'r math neu'r ddaliadaeth. Mae'n cynnwys asesiad risg o effaith cyflwr tai ar iechyd preswylwyr ac asesiad o 29 o beryglon posib. Os ceir peryglon Categori 1 (sef y peryglon mwyaf difrifol), mae gan y cyngor ddyletswydd i ofyn i'r perchennog gymryd camau gweithredu priodol. Os ceir peryglon Categori 2 (sef peryglon llai difrifol), gall y cyngor gymryd camau gweithredu priodol yn unol â darpariaethau ei bolisiâu gorfodi. Mae'n ofynnol i gynghorau asesu tai amlfeddiannaeth trwyddedadwy er mwyn sicrhau nad oes unrhyw swyddogaethau o dan ran 1 y Ddeddf (HHSRS) y dylent eu cyflawni. Rhaid gwneud hyn o fewn pum mlynedd i drwydded gael ei rhoi; yn ymarferol, bydd angen cynnal arolygiad.

5.2 Diffinio HMO

Ceir tŷ amlfeddiannaeth pan fo tri o bobl neu fwy sy'n ffurfio mwy nag un aelwyd yn rhannu cyfleusterau, fel cegin neu ystafell ymolchi, ac yn defnyddio'r tŷ fel eu hunig gartref, neu eu prif gartref, a lle bo rhent yn daladwy am ei ddefnyddio.

Mae'r Ddeddf yn diffinio adeilad fel HMO os yw'n bodloni un o'r meini prawf canlynol:

- Y Prawf Safonol – unrhyw adeilad lle bo tri o bobl neu fwy sy'n ffurfio mwy nag un aelod yn rhannu cyfleusterau sylfaenol;
- Y Prawf Fflat Hunangynhwysol – unrhyw fflat lle bo tri o bobl neu fwy sy'n ffurfio mwy nag un aelwyd yn rhannu cyfleusterau sylfaenol;
- Y Prawf Adeilad wedi'i Addasu – unrhyw adeilad sydd wedi'i addasu y mae ganddo un uned neu fwy nad yw'n hunangynhwysol ac mae tri o bobl neu fwy sy'n ei ddefnyddio'n ffurfio mwy nag un aelwyd;
- Blociau penodol o Fflatiau wedi'u Haddasu – unrhyw adeilad sydd wedi'i drawsnewid sy'n cynnwys fflatiau hunangynhwysol nad ydynt yn bodloni Safonau Rheoliadau Adeiladu 1991 lle defnyddir mwy na

thraean y fflatiau ar denantiaethau byr, a lle bo cyfanswm o dri o bobl neu fwy yn ffurfio mwy nag un aelwyd.

Eithrir adeiladau penodol o ddeddfwriaeth HMO:

- Adeiladau a reolir gan gyngor lleol, cymdeithas tai, awdurdod yr heddlu, y gwasanaeth tân a'r gwasanaeth iechyd;
- Cartrefi gofal cofrestredig;
- Neuaddau preswyl a reolir gan y brifysgol;
- Adeiladau a ddefnyddir gan gymunedau crefyddol;
- Adeiladau a ddefnyddir yn bennaf gan y perchennog, gan gynnwys landlordiaid preswyl lle bo'r perchennog-preswylwr yn defnyddio'r adeilad ar y cyd â dau berson arall (lletywyr) ar y mwyaf;
- Adeiladau a ddefnyddir gan ddau berson yn unig nad ydynt yn ffurfio un aelwyd.

5.3 Trwyddedu HMO Gorfodol

Mae trwyddedu gorfodol yn berthnasol i dai amlfeddiannaeth lle bo pump o bobl (neu fwy) yn defnyddio eiddo tri llawr (neu fwy). Eithrir tai amlfeddiannaeth sy'n cynnwys fflatiau hunangynhwysol yn unig, na chânt eu defnyddio fel fflatiau amlfeddiannaeth, ac eithrio lle trefnir y fflat ei hun ar dri llawr. Wrth asesu nifer y lloriau, ystyrir holl loriau llety preswyl, boed uwchlaw neu islaw'r llawr gwaelod, gan gynnwys atigau y gellir byw ynddynt.

Bydd holl rannau preswyl yr adeilad yn amodol ar y darpariaethau hyn lle bo'r eiddo'n gyffredinol yn gymwys i'w drwyddedu, ac eithrio unrhyw rannau o'r eiddo a ddefnyddir gan y landlord yn unig.

5.4 Cofrestr Gyhoeddus

Mae'n ofynnol i'r cyngor gyhoeddi cofrestr o'r trwyddedau HMO sydd ar gael, sy'n cynnwys gwybodaeth benodol. Bydd hyn yn cynnwys, ymysg pethau eraill: enw a chyfeiriad deiliad y drwydded, manylion yr eiddo a hyd a dyddiad dechrau cyfnod y drwydded.

6 Trwyddedu HMO Ychwanegol

- 6.1 Gall y cyngor fabwysiadu cynllun trwyddedu HMO ychwanegol a all gynnwys tai amlfeddiannaeth llai, risg is sydd y tu allan i drwyddedu gorfodol. Gall y cynllun ychwanegol fod yn seiliedig ar ardal, neu ardaloedd, neu gall fod yn berthnasol i holl ardal y cyngor. Bydd angen i'r cynllun fodloni meini prawf eraill a bennir gan Lywodraeth Cymru a gellir ei roi ar waith lle bo problemau rheoli gyda thai amlfeddiannaeth presennol yn yr ardal yn unig.

- 6.2 Mae trwyddedu HMOau ychwanegol yn cefnogi Cynllun Corfforaethol y Cyngor ar gyfer 2018 – 2022⁶ ac yn arbennig yn cysylltu â gwerth *Ffocws ar Bobl* – gan ganolbwyntio ar anghenion a chanlyniadau cymunedol ac ar wella bywydau'r bobl sy'n byw ac yn gweithio yn Abertawe, drwy weithio i wella cyflwr a rheolaeth tai.
- 6.3 Mae trwyddedu tai amlfeddiannaeth ychwanegol yn cefnogi'r tair egwyddor allweddol a amlinellir yn y Cynllun Cynaliadwyedd, Ataliaeth a Phartneriaethau a'n hamcanion lles. Mae Pennod 5 y Strategaeth Tai Lleol 2015 – 2020 - Gwella'r Stoc Tai Bresennol a Gwneud y Defnydd Gorau Ohoni yn cynnwys adran ar y sector rhentu preifat. Mae hyn eto'n adlewyrchu gwerth Cynllun Un Abertawe bod gan bobl leoedd da i fyw a gweithio ac Amcan y Gwasanaeth sef arwain a hyrwyddo gwella cyflwr tai yn y sector preifat.
- 6.4 Mae rheoleiddio HMOau i bob pwrpas yn eu hatal rhag mynd yn broblem i gymdogaion a chymunedau cyfagos o ran yr adeilad ffisegol ac ymddygiad preswylwyr. Mae eiddo sy'n achosi problemau yn niweidio cydlyniant cymunedol ac yn cael effaith negyddol ganlyniadol ar eiddo cyfagos, a allai arwain at gymdogaeth yn dirywio os nad eir i'r afael â'r broblem. Gall tai amlfeddiannaeth heb eu rheoleiddio gael effaith ddifrifol ar iechyd a lles unigolion. Mae preswylwyr mewn tai o ansawdd gwael neu anniogel yn llai tebygol o gyfrannu'n gadarnhaol at y ddinas a ffynnu mewn gwaith neu addysg. Gall y cyngor wneud gwelliannau cadarnhaol drwy weithio mewn partneriaeth â chymunedau, landlordiaid, asiantau, prifysgolion, yr heddlu ac asiantaethau gwirfoddol lleol.
- 6.5 O ganlyniad i adolygiad y Gweithgor Craffu ar HMOau ym mis Tachwedd 2016 a mis Ionawr 2017, cynhaliwyd arolwg ym mis Mawrth 2016 i nodi'r HMOau yn St Thomas. Ymwelodd swyddogion ag oddeutu 3,100 o adeiladau preswyl. Awgrymodd hyn fod 107 o'r rheini'n HMOau a bod 11 o'r rheini eisoes wedi'u trwyddedu o dan ofynion trwyddedu HMO gorfodol. Ni nodwyd unrhyw eiddo trwyddedig pellach.
- 6.6 Gwnaed ymchwiliadau pellach gan ddefnyddio cofnodion a manylion presennol o gofnodion Treth y Cyngor a Chynllunio ac archwiliwyd 99 eiddo gan ddefnyddio pwerau presennol y Ddeddf Tai. Canfuwyd bod 71 eiddo yn HMOau presennol neu arfaethedig. Nodwyd 60 eiddo fel eiddo nad oes angen eu trwyddedu ar hyn o bryd, ond y byddai angen eu trwyddedu o dan gynllun trwyddedu HMO Ychwanegol.
- 6.7 Dangosir gwybodaeth am gwynion perthnasol yn ward Castell, Uplands a St Thomas rhwng Ebrill 2016 a Mawrth 2020 yn y tablau isod. Mae'r gallu i ymdrin â llawer o'r materion hyn yn gysylltiedig ag amodau a gymhwysir o ganlyniad i drwyddedu HMO ac yn enwedig trwyddedu HMO Ychwanegol yn wardiau'r Castell ac Uplands.

⁶ Cynllun Corfforaethol Cyngor Abertawe 2018 – 2022 Cyflwyno Abertawe Lwyddiannus a Chynaliadwy

Nifer y cwynion a dderbyniwyd rhwng Ebrill 2016 a Mawrth 2020, yn ôl math	Y Castell	
	Pob eiddo preswyl	Tai Amlfeddiannaeth
Gwastraff o fewn cwrtil yr eiddo	289	158
Sŵn (pob math gan gynnwys DIY, cerddoriaeth, cŵn yn cyfarth etc.)	948	414
Ymholiadau HMO cyffredinol	-	811
Gan ddeiliad HMO am amodau, statws trwydded etc.	-	92
Gan ddeiliad nad ydynt yn rhai HMO, am HMO	-	114
Ceisiadau am wasanaeth Cyngori HMO	-	44

Nifer y cwynion a dderbyniwyd rhwng Ebrill 2016 a Mawrth 2020, yn ôl math	Uplands	
	Pob eiddo preswyl	Tai Amlfeddiannaeth
Gwastraff o fewn cwrtil yr eiddo	658	539
Sŵn (pob math gan gynnwys DIY, cerddoriaeth, cŵn yn cyfarth etc.)	835	619
Ymholiadau HMO cyffredinol	-	1428
Gan ddeiliad HMO am amodau, statws trwydded etc.	-	178
Gan ddeiliad nad ydynt yn rhai HMO, am HMO	-	206
Ceisiadau am wasanaeth Cyngori HMO	-	52

Nifer y cwynion a dderbyniwyd rhwng Ebrill 2016 a Mawrth 2020, yn ôl math	St Thomas	
	Pob eiddo preswyl	Tai Amlfeddiannaeth
Gwastraff o fewn cwrtil yr eiddo	116	6
Sŵn (pob math gan gynnwys DIY, cerddoriaeth, cŵn yn cyfarth etc.)	292	15
Ymholiadau HMO cyffredinol	-	199
Gan ddeiliad HMO am amodau, statws trwydded etc.	-	5
Gan ddeiliad nad ydynt yn rhai HMO, am HMO	-	9
Ceisiadau am wasanaeth Cynghori HMO	-	28

6.8 Dangosir gwybodaeth am weithgarwch gorfodi mewn perthynas â thai, ac eithrio trwyddedu HMO, mewn tai amlfeddiannaeth yn y Castell, Uplands a St Thomas rhwng mis Ebrill 2016 a mis Mawrth 2020 yn y tabl isod. Ymdrinnir â'r rhan fwyaf o broblemau drwy weithredu anffurfiol neu amodau trwydded.

Ward	Nifer yr Hysbysiadau Gwella a roddwyd	Nifer y Gorchmynion Gwahardd a roddwyd	Nifer y llythyrau rhybudd a anfonwyd mewn perthynas ag amodau rheoli neu drwyddedu
Y Castell	5	5	25
Uplands	7	5	33
St Thomas	6	-	22

6.9 Caniatâd Cyffredinol

Rhoddodd Cynulliad Cenedlaethol Cymru gymeradwyaeth gyffredinol ar 13 Mawrth 2007 i wneud ardaloedd dynodedig yn amodol ar drwyddedu ychwanegol gan y cyngor o dan Ddeddf Tai 2004 (Trwyddedu HMO Ychwanegol) (Cymru) Caniatâd Cyffredinol 2007.

6.10 Dynodi

Mae dynodiad ardal sy'n destun trwyddedu ychwanegol yn dod i ben bum mlynedd ar ôl y dyddiad y daw i rym, oni bai iddo gael ei ddirymu'n flaenorol.

O dan delerau'r Gorchymyn Cydsynio Cyffredinol, mae'r cyngor, drwy'r polisi hwn, yn dirymu'r dynodiad a wnaed yn 2016 mewn perthynas â wardiau'r Castell ac Uplands a bydd y cynllun hwnnw'n peidio â bod mewn grym ar 14 Chwefror 2021.

Mae'r gofynion rhagnodedig ar gyfer ymgynghori wedi'u cymhwyso a bydd y gofynion ar gyfer cyhoeddi dynodi cynllun Trwyddedu HMO Ychwanegol yn cael eu cymhwyso i alluogi i wardiau'r Castell, Uplands a St Thomas gael eu dynodi'n ardaloedd Trwyddedu HMO Ychwanegol o 15 Chwefror 2021, yn amodol ar delerau'r polisi hwn. Gelwir y cynllun hwn yn Gynllun Trwyddedu HMO Ychwanegol (Y Castell, Uplands a St Thomas) 2021.

Mae'r cynllun Trwyddedu HMO Ychwanegol hwn yn benodol berthnasol i bob HMO nad yw'n rhan o gylch gwaith trwyddedu gorfodol yn wardiau'r Castell, Uplands a St Thomas gan gynnwys y tai amlfeddiannaeth a ddiffinnir o dan Adran 257, Deddf Tai 2004 h.y. blociau o fflatiau hunangynhwysol 'wedi'u haddasu'n wael'. Yr unig eithriadau i hyn fydd y tai amlfeddiannaeth hynny sydd wedi'u heithrio'n benodol o drwyddedu o dan y rhannau perthnasol o Ddeddf Tai 2004.

Bydd trwyddedau tai amlfeddiannaeth a roddwyd dan y cynllun Trwyddedu HMOau Ychwanegol blaenorol yn Wardiau'r Castell ac Uplands yn cael eu trosglwyddo drwodd i'r cynllun newydd. Ni fydd y cynllun newydd yn newid eu dyddiadau a'u hamodau trwydded newydd, ond pan ddaw'r drwydded i ben, byddant yn destun gofynion Cynllun Trwyddedu HMOau Ychwanegol (Y Castell, Uplands a St Thomas) 2021.

7 Proses Trwyddedu HMO

7.1 Mae'r broses trwyddedu HMO yn berthnasol i bob HMO sydd angen trwydded, boed dan y cynllun trwyddedu gorfodol neu ychwanegol.

7.2 Ceisiadau

Bydd y broses drwyddedu a'i hyd yn dechrau o'r dyddiad y derbyniwyd ffurflen gais wedi'i llenwi. Pan fydd ffurflenni anghywir neu anghyflawn, gellir rhoi trwydded am gyfnod byrrach sy'n ystyried yr oedi.

Ni dderbynnir ceisiadau gan yr un ymgeisydd i adnewyddu trwydded bresennol fwy na deufis cyn dyddiad dod i ben y drwydded bresennol.

Bydd y dyddiad pan dderbynnir ceisiadau'n pennu'r flaenoriaeth arolygu.

Arolygir eiddo cyn rhoi trwydded. Bydd yr arolygiad hefyd yn mynd i'r afael ag unrhyw broblemau dan ran 1 sy'n gysylltiedig â'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai.

7.3 Rhoi Trwydded

Yn unol â Deddf Tai 2004, Adranau 64 – 66, er mwyn rhoi trwydded, mae'n rhaid i'r cyngor fod yn fodlon ar y canlynol:

Mae'r eiddo (neu gellir gwneud yr eiddo) **yn rhesymol addas i'w ddefnyddio** gan uchafswm nifer y preswylwyr, sef:

- Mae'n bodloni'r safonau cyfleusterau a nodir yn Atodiad A
- Mae ganddo ffordd foddhaol o ddianc os bydd tân, a rhagofalon tân eraill. Asesir risgiau unrhyw waith adfer ar gyfer pob eiddo, gan ddefnyddio'r atodlen yn Atodiad B fel sail.

Mae ymgeisydd y drwydded yn **berson addas a phriodol**

- Bydd y cyngor yn rhoi trwydded i berchennog neu reolwr HMO os yw'n hunan-ardystio ei fod yn bodloni'r meini prawf ar gyfer Person Addas a Phriodol a nodir yn Atodiad C.
- Mewn achosion lle nad yw ymgeiswyr yn bodloni'r meini prawf hyn, bydd y cyngor yn arfer ei ddisgresiwn i roi trwydded. Ystyrir yr achosion hyn gan y Pwyllgor Trwyddedu.
- Gall y cyngor erlyn a diddymu trwydded os darperir gwybodaeth anwir sylweddol ar y ffurflen gais sy'n dylanwadu ar y penderfyniad i roi trwydded.

Mae **trefniadau rheoli** boddhaol ar waith.

Gall y cyngor roi trwydded os caiff ei fodloni bod trefniadau rheoli boddhaol ar waith. Mae'r rhain yn cynnwys y canlynol, nad yw'n rhestr gynhwysfawr:

- Cymhwysedd i reoli (asesir hyn yn ôl disgrisiwn y cyngor)
- Meini prawf person addas a phriodol unrhyw berson sy'n rhan o reoli'r tŷ (gweler Atodiad C)
- Strwythurau rheoli addas (asesir y rhain yn ôl disgrisiwn y cyngor)
- Trefniadau ariannu priodol (asesir hyn yn ôl disgrisiwn y cyngor)

Gall gynnwys materion eraill fel:

- Y gallu i fodloni amodau'r drwydded (asesir hyn yn ôl disgrisiwn y cyngor)

- Unrhyw hanes o reoli'r eiddo'n anfoddhaol (asesir hyn yn ôl disgrisiwn y cyngor).

Cynhwysir manylion y rheolwr, os caiff ei benodi, mewn trwydded a roddir gan y cyngor. Bydd y cyngor yn cynghori ymgeiswyr ar sut i ddangos trefniadau rheoli boddhaol.

7.4 **Cymeradwyo Trwydded a'i Hyd**

Bydd y cyngor fel arfer yn rhoi trwydded am gyfnod o bum mlynedd o ddyddiad y cais, ond gall roi trwydded am gyfnod byrrach mewn rhai amgylchiadau fel a ddisgrifir isod.

Yn achos adnewyddu trwydded i'r un deiliad trwydded, bydd y cyngor fel arfer yn rhoi trwydded newydd am bum mlynedd o'r dyddiad y daeth y drwydded flaenorol i ben.

Fel cosb, gall y cyngor roi trwydded am gyfnod byrrach. Mae'r amgylchiadau ar gyfer y gosb hon yn cynnwys y canlynol, nad yw'n rhestr gynhwysfawr:

- Oedi wrth gyflwyno ffurflen gais gyflawn
- Rhoi rhybudd syml i ymgeisydd y drwydded
- Ystyriaethau'r Pwyllgor Trwyddedu

7.5 **Gwrthod**

Y Pwyllgor Trwyddedu fydd yn penderfynu ar wrthod.

Gall y pwyllgor wrthod cais dan yr amgylchiadau canlynol:

- Ni ellir gwneud yr eiddo yn addas i'w ddefnyddio
- Nid yw deiliad y drwydded yn berson addas a phriodol
- Nid yw'r trefniadau rheoli'n foddhaol.

Wrth ystyried a yw deiliad y drwydded neu reolwr yn berson addas a phriodol, rhaid i'r pwyllgor ystyried:

- A fu toriadau o ran y materion a nodir yn Atodiad C
- Unrhyw faterion eraill sy'n cynnwys, ymysg pethau eraill, hanes blaenorol o reoli'r eiddo'n anfoddhaol.

7.6 **Diddymu**

Gall y Pwyllgor Trwyddedu ddiddymu trwydded os:

- Torrwyd amodau'r drwydded
- Nad yw deiliad y drwydded yn berson addas a phriodol.

7.7 Amodau Trwydded

Mae Deddf Tai 2004 yn pennu amodau gorfodol trwydded o ran:

- Darparu tystysgrifau diogelwch nwy blynyddol
- Diogelwch teclynnau trydanol a dodrefn
- Darparu larymau mwg, a'u cynnal a'u cadw
- Darparu datganiad ysgrifenedig o delerau i denantiaid.

Ar ben hynny, gall y cyngor osod ei amodau dewisol ei hun. Trwy osod amodau mwy heriol, gall y cyngor gael rheolaeth reoliadol fwy effeithiol dros safonau ffisegol tai amlfeddiannaeth a'u safonau rheoli.

Bydd y cyngor yn rhoi trwydded yn amodol ar yr amodau a nodir yn Atodiad Ch. Gall y Cyfarwyddwr Lleoedd, neu swyddogion a awdurdodir i weithredu ar ei ran, amrywio'r amodau hyn ar gyfer gofynion eiddo penodol.

7.8 Ffioedd

Bydd y cyngor yn codi tâl am geisiadau am drwydded HMO. Pennir ffioedd i dalu am gostau a geir wrth weinyddu'r cynlluniau trwyddedu.

Ni chaiff ffioedd eu had-dalu oni bai am amgylchiadau eithriadol, yn ôl disgrisiwn y Cyfarwyddwr Lleoedd neu swyddogion a awdurdodir i weithredu ar ei ran.

7.9 Hysbysiadau Eithrio Dros Dro

Defnyddir y rhain pan fo landlord HMO, y dylid ei drwyddedu, yn hysbysu'r cyngor am ei fwriad i gymryd camau er mwyn sicrhau na fydd angen i'r HMO gael ei drwyddedu bellach.

Gall y cyngor roi Hysbysiad Eithrio Dros Dro pan fo:

- Perchennog HMO trwyddedadwy'n datgan yn ysgrifenedig ei fod yn gofyn i'w wneud yn HMO na ellir ei drwyddedu, ac
- Mae'r cyngor yn fodlon na fydd yn drwyddedadwy o fewn tri mis i'r dyddiad pan dderbyniwyd yr hysbysiad.

Ni fydd y cyngor fel arfer yn rhoi mwy nag un Hysbysiad Eithrio Dros Dro fesul eiddo; wrth wneud hynny, bydd yn ystyried y cynigion ar gyfer yr eiddo, unrhyw ystyriaethau cynllunio a'r trefniadau i ddiwallu anghenion y preswylwyr, gan gynnwys y rhai a fydd yn debygol o gael eu symud.

Bydd y cyngor yn rhoi ail Hysbysiad Dros Dro mewn amgylchiadau eithriadol yn unig.

8 Gorfodi

- 8.1 Yn gyffredinol, gall y cyngor gymryd unrhyw gamau gorfodi perthnasol yn erbyn landlord sy'n gweithredu HMO heb drwydded neu sy'n methu cydymffurfio ag amodau trwydded HMO, neu landlord neu reolwr sy'n gosod eiddo i fwy o bobl nag yr awdurdodir gan y drwydded, a hynny'n fwriadol.
- 8.2 Bydd y cyngor yn ystyried diffyg cydymffurfio ac osgoi bwriadol a'r amgylchiadau hynny lle rhoddir preswylwyr neu gymdogaion cyfagos mewn perygl, a hynny'n ddiangen.
- 8.3 Bydd y cyngor yn arfer ei bwerau'n unol â Pholisi Gorfodi Diogelu'r Cyhoedd 2018 a bydd yn eu defnyddio mewn modd cyson, tryloyw a chymesur.
- 8.4 Ni fydd y gofynion i gofrestru landlordiaid a thrwyddedu landlordiaid ac asiantiaid yn y sector rhentu preifat yng Nghymru o dan ran 1, Deddf Tai (Cymru) 2014 yn effeithio ar roi'r Polisi Trwyddedu HMO hwn ar waith.

8.5 **Deddf Tai 2004, Rhan 1 – System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai**

Disgrifir y fframwaith ar gyfer HHSRS yn adran 3. Yn achos peryglon Categori 1 mewn tai amlfeddiannaeth, bydd y cyngor yn arfer ei ddyletswydd statudol i ymyrryd a chymryd yr opsiynau gorfodi priodol. Yn achos peryglon Categori 2, bydd y cyngor yn arfer ei bŵer dewisol ac yn ystyried yr opsiwn gorfodi priodol.

Gall y cyngor gyflwyno amrywiaeth o hysbysiadau gorfodi, gan gynnwys Gwella, Adfer Brys, Gwahardd ac Ymwybyddiaeth o Beryglon; gellir atal neu amrywio pob un ohonynt.

Ar ben hynny, mae gan y cyngor bwerau o dan Ddeddf Eiddo 1985 o ran dymchwel a datgan Ardaloedd Clirio.

8.6 **Gorchmynion Ad-dalu Rhent**

Gall landlord a geir yn euog o weithredu HMO heb drwydded fod yn destun Gorchmyn Ad-dalu Rhent gan Dribiwnlys Eiddo Preswyl (Tribiwnlys Haen Gyntaf).

Ar gais gan denant, gall Gorchmyn Ad-dalu Rhent ofyn i'r landlord ad-dalu rhent a dderbyniwyd ganddo dros gyfnod o hyd at 12 mis. Lle telir rhent fel Budd-dal Tai, gall y cyngor wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am Orchymyn Ad-dalu Rhent.

8.7 **Gorchmynion Rheoli Dros Dro a Therfynol**

Mae'r Ddeddf yn rhoi pwerau i'r cyngor gyflwyno hysbysiadau a chymryd camau gweithredu lle na ddisgwylir i HMO gael trwydded. Mewn amgylchiadau perthnasol, mae gan gynghorau ddyletswydd i weithredu. Dan amgylchiadau eithriadol, rhaid i gynghorau gymryd yr awenau o ran rheoli

HMO, gan gymryd cyfrifoldeb am ei gynnal, gwneud gwelliannau angenrheidiol a chasglu rhent.

Mae'r cyngor yn cadw'r pŵer i gyflwyno Gorchymyn Rheoli HMO mewn amgylchiadau eithriadol, gan ystyried y meini prawf a gynhwysir yn y Ddeddf.

8.8 Rheoliadau Rheoli

Mae Rheoliadau Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Cymru) 2006 yn berthnasol i bob HMO ac eithrio rhai blociau o fflatiau wedi'u haddasu, a gynhwysir yn Rheoliadau Trwyddedu a Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Darpariaethau Ychwanegol) (Cymru) 2007.

Mae'r rheoliadau'n gosod dyletswyddau penodol ar reolwyr, gan gynnwys cynnal a chadw darnau gosod a gosodiadau, mesurau diogelwch tân, cyflenwadau nwy a thrydan, a threfniadau gwaredu gwastraff. Mae'r rheoliadau hefyd yn gosod dyletswyddau ar breswylwyr. Mae unrhyw un sy'n methu cydymffurfio â'r rheoliadau hyn yn troseddu a gall olygu dirwy heb fod yn fwy na Lefel 5 ar y raddfa safonol (£5,000 ar hyn o bryd) – gweler hefyd 8.9 isod.

Lle torrir y rheoliadau hyn, bydd y cyngor fel arfer yn anfon llythyr rhybuddio at y person perthnasol, gan nodi mesurau adfer a'r goblygiadau os na fydd yn mynd i'r afael â hwy.

Lle bo achosion sylweddol o dorri'r rheoliadau hyn, gall y cyngor erlyn ar unwaith.

8.9 Cosbau

Mae'r Ddeddf yn pennu nifer o droseddau sy'n gysylltiedig â thrwyddedu a'r cosbau cyfatebol, gan gynnwys y canlynol:

- Gweithredu HMO heb drwydded neu ganiatáu i HMO gael ei ddefnyddio gan fwy o bobl nag a ganiateir yn y drwydded: dirwy hyd at £20,000
- Torri amod trwydded: dirwy heb fod yn fwy na Lefel 5 ar y raddfa safonol (£5,000 ar hyn o bryd)
- Darparu gwybodaeth anghywir mewn cais am drwydded: dirwy heb fod yn fwy na Lefel 5 ar y raddfa safonol (£5,000 ar hyn o bryd).

Mae'r raddfa safonol yn system lle pennir uchafsymiau dirwyon yn erbyn graddfa safonol.

Mae'n amddiffyniad yn erbyn unrhyw un o'r uchod os gall y person a gyhuddir ddangos bod ganddo esgus rhesymol.

9 Dirprwyo

- 9.1 Dirprwyr yr opsiynau gorfodi a gynhwysir yn rhan 1 (System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai), rhan 2 (Trwyddedu HMO), rhan 4 (Gorchmynion Rheoli a Hysbysiadau Gorlenwi), rhan 6 (Pwerau Mynediad, etc) a'r atodlenni perthnasol yn Neddf Tai 2004 i'r Cyfarwyddwr Lleoedd neu swyddogion a awdurdodir i weithredu ar ei ran.
- 9.2 Dirprwyr penderfyniadau o ran gwrthod neu ddiddymu trwydded ar sail person addas a phriodol a threfniadau rheoli boddhaol i'r Pwyllgor Trwyddedu.
- 9.3 Lle rhoddir trwydded am gyfnod byrrach na phum mlynedd, fel cosb, bydd hawl i apelio i'r Pwyllgor Trwyddedu.
- 9.4 Dirprwyr newidiadau i'r manylebau technegol yn Atodiadau A (Cyfleusterau) a B (Ffordd o Ddianc a Rhagofalon Tân Eraill) i'r Cyfarwyddwr Lleoedd neu swyddogion a awdurdodir i weithredu ar ei ran.
- 9.5 Dirprwyr newidiadau i amodau trwydded (Atodiad Ch) i'r Cyfarwyddwr Lleoedd neu swyddogion a awdurdodir i weithredu ar ei ran.

10 Tai Amlfeddiannaeth na ellir eu trwyddedu

- 10.1 Bydd tai amlfeddiannaeth sydd y tu allan i'r gofynion trwyddedu'n amodol ar Reoliadau Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Cymru) 2006 neu Reoliadau Trwyddedu a Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Darpariaethau Ychwanegol) (Cymru) 2007.
- 10.2 Asesir risgiau pob eiddo a arolygir o dan ran 1 y Ddeddf. Bydd y gwaith adfer ar gyfer diogelwch tân yn seiliedig ar Atodiad B.