



Cyngor Sir
Ceredigion –
Crynodeb o
Adolygiad
Trwyddedu
Ychwanegol
2023
Adolygiad ar
gyfer
Ymgynghori

Tabl Cynnwys

Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth.....	1
Nodau Cynllun Trwyddedu Ychwanegol.....	2
Ffeithiau a Ffigurau Trwyddedu HMO.....	2
Effeithiau Pandemig Cofid-19.....	10
Cynigion ar gyfer dyfodol y Cynllun Trwyddedu yng Ngheredigion.....	11

Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth

Gwnaeth Deddf Tai 2004 gyflwyno trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth (HMO).

Nododd y Ddeddf fod HMO yn adeilad neu'n rhan o adeilad sydd:

- yn cael ei feddiannu gan fwy nag un aelwyd a lle mae mwy nag un aelwyd yn rhannu neu'n brin o amwynder fel ystafell ymolchi, toiled neu gyfleusterau coginio.
- Wedi'i feddiannu gan fwy nag un aelwyd ac mae'n adeilad sydd wedi'i drawsnewid ond nid yw'n gyfan gwbl yn fflatiau hunangynhwysol (p'un a yw rhai amwynderau'n cael eu rhannu neu'n ddiffygiol), gydag eithriadau mewn perthynas â thrwyddedu, gweler isod.
- Wedi cael ei drawsnewid yn fflatiau hunangynhwysol ond nid yw'n bodloni gofynion Rheoliadau Adeiladu 1991 fel safon ofynnol ac mae o leiaf traean o'r fflatiau wedi'u meddiannu o dan denantiaethau tymor byr.

Roedd Rhan 2 o Ddeddf Tai 2004 yn ei gwneud yn orfodol i drwyddedu Tai Amlfeddiannaeth risg uchel gyda thair llawr neu fwy a phump neu fwy o ddeiliaid (Trwyddedu Gorfodol). Mae'r drwydded yn para am gyfnod o 5 mlynedd. Roedd y Ddeddf hefyd yn rhoi pwerau i Awdurdodau Lleol drwyddedu pob math neu fathau eraill o HMO. Mae Cyngor Sir Ceredigion wedi defnyddio hwn ac wedi mabwysiadu Cynllun Trwyddedu Ychwanegol i redeg ochr yn ochr â Thrwyddedu Gorfodol Tai Amlfeddiannaeth ers 2009.

Mae'r cynllun presennol wedi'i nodi fel a ganlyn:

- Tai Amlfeddiannaeth a feddiannir gan dri neu fwy o bobl, gan ffurfio tri neu fwy o aelwydydd ar wahân, waeth beth yw nifer y lloriau yn y wardiau penodedig canlynol yn unig:
Aberystwyth Bronglais, Canol Aberystwyth, Gogledd Aberystwyth, Aberystwyth Penparcau, Aberystwyth Rheidol, Faenor, Llanbadarn Fawr Padarn, Llanbadarn Fawr Sulien
- Sir Ceredigion gyfan ar gyfer:
 - Tai Amlfeddiannaeth a feddiannir gan 5 neu fwy o bobl, gan ffurfio dwy aelwyd neu fwy ar wahân, waeth beth yw nifer y lloriau, a
 - Adran 257 HMO (Deddf Tai 2004)

Daw'r cynllun presennol i ben ar 14 Ebrill 2023. Felly, rydym yn adolygu'r cynllun presennol ar hyn o bryd ac yn ceisio barn fel rhan o ymgynghoriad ynghylch a ddylid parhau, addasu neu newid Trwyddedu Ychwanegol Tai Amlfeddiannaeth yng Ngheredigion.

Nodau Cynllun Trwyddedu Ychwanegol

Nod y gyfundrefn drwyddedu yw sicrhau bod HMO yn:

- (i) meddu ar gyfleusterau ac amwynderau addas ar gyfer nifer y preswylwyr sy'n byw ynddynt, gan gynnwys:
 - a. Gwres: ffyrdd digonol o wresogi gofod
 - b. Cyfleusterau Golchi: cyfleusterau ystafell ymolchi a thai bach
 - c. Cyfleusterau ac offer cegin, gan gynnwys darpariaeth o ddŵr twym ac oer sy'n addas ar gyfer coginio, cyfleusterau paratoi a storio bwyd, gwaredu sbwriel, rhagofalon tân a socedi trydanol digonol, fel enghraifft.
 - d. Cyfleusterau ac offer rhagofalon tân
- (ii) Rheolir yn effeithiol gan 'bobl addas a phriodol'

Bydd y drwydded yn:

- (i) Nodi uchafswm nifer y bobl gall fyw yn yr HMO
- (ii) Cynnwys amodau sy'n ymwneud â chynnal a chadw synwryddion mwg nwy, trydan a tân sy'n cael eu gosod.
- (iii) Ystyried diogelwch dodrefn ac offer trydanol.
- (iv) Sicrhau darpariaeth ddigonol o wresogi, ystafell ymolchi ac amwynderau cegin.
- (v) Sicrhau rhagofalon, cyfleusterau ac offer atal tân priodol.

Bydd rhoi trwydded hefyd yn ystyried:

- (i) Os yw'r landlord yn addas i reoli'r eiddo.
- (ii) Beth yw'r trefniadau rheoli ar gyfer materion fel gwaeledd, argyfyngau ac ati.
- (iii) Sicrhau bod landlordiaid yn cydymffurfio â'r gofynion sylfaenol.

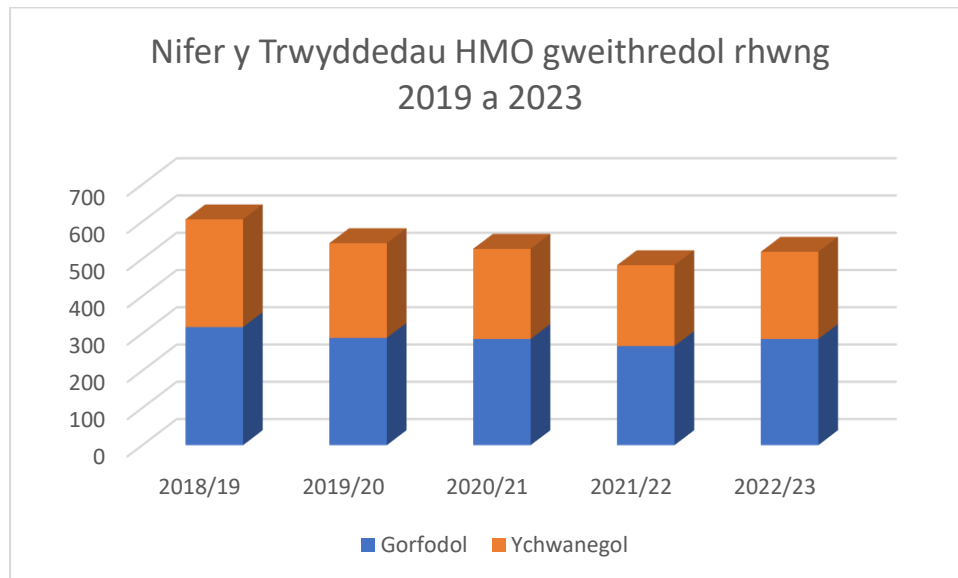
Ffeithiau a Ffigurau Trwyddedu HMO:

Cynhaliwyd gwerthusiad o'r Cynllun Trwyddedu Ychwanegol i ddangos tystiolaeth o'r hyn a gyflawnwyd yn ystod y cynllun ac i roi cefndir i'r materion yn yr ardaloedd dan sylw.

- Mae 20.6% o'r boblogaeth yng Ngheredigion mewn eiddo rhent preifat (sy'n cyfateb i 6,371 o aelwydydd) yn ôl Arolwg ONS 2021 (mae hyn yn cymharu â chyfartaledd Cymru gyfan o 14%).
- O gyfanswm y sector rhentu preifat, roedd 519 o HMO trwyddedig (31 Mawrth 2023) 149 arall yn y broses ymgeisio ar gyfer adnewyddu trwyddedau. O'r rhai a drwyddedwyd, roedd 234 yn eiddo trwyddedig yn unol â pharmedrau'r Cynllun Trwyddedu Ychwanegol presennol.
- O'r rhai sydd wedi'u trwyddedu ar hyn o bryd, mae 56% yn Orfodol, 40% yn Dai Ychwanegol a Rennir a 4% o Fflatiau Ychwanegol wedi'u Trosi.

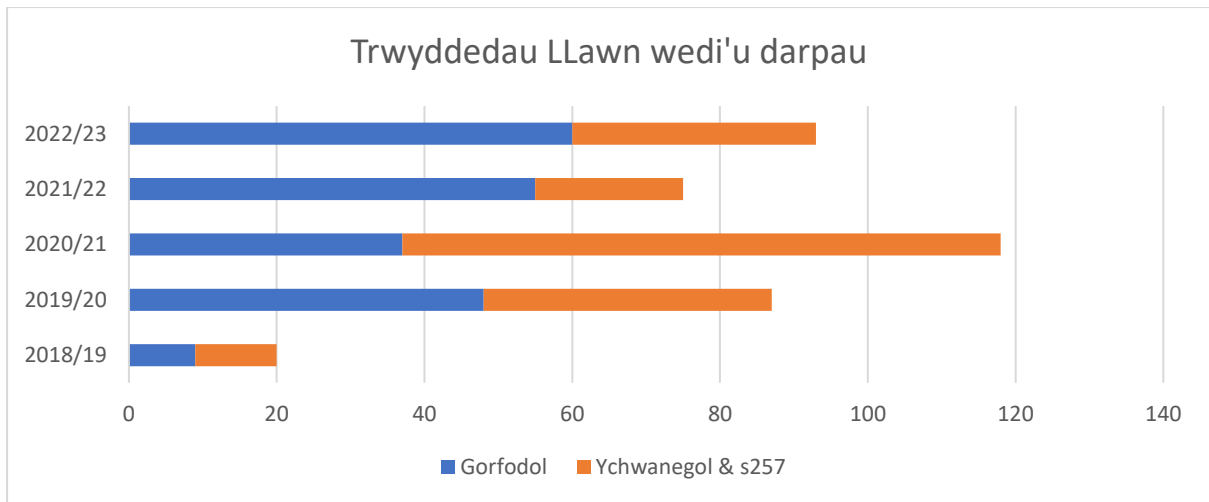
Dewisodd y Cyngor amrywio'r cynllun yn 2019 fel bod rheolau gwahanol yn berthnasol i wahanol ardaloedd neu wardiau yn y Sir. Mae'r dull hwn wedi cael ei gymryd mewn mannau eraill gan gynghorau eraill - yn aml lle gwelir lleoedd myfyrwyr yn dominyddu'r ardaloedd o ddinasoedd mwy yn llwyr, er enghraifft. Roedd y dull hwn yn seiliedig ar dystiolaeth o amrywiadau sylweddol yng nghymeriad rhanbarth ac yn y gofynion ar wasanaethau'r Cyngor yn hanesyddol.

Trwyddedau Gweithredol



Ffig. 1 HMO Trwyddedig Gweithredol yn ôl Math 2019 i 2023

Mae'r Graff uchod yn uwchleuo nifer y Trwyddedau HMO gweithredol (Gorfodol ac Ychwanegol) o gyflwyno'r Dynodiad Trwyddedu Ychwanegol cychwynnol ar 19 Ebrill 2019 hyd at 31 Mawrth 2023. Dylid nodi bod y gostyngiad mewn safleoedd trwyddedig rhwng 2021 a 2022 yn debygol o fod yn bosibl i effaith pandemig Cofid 19 pan nad oedd yn bosibl cynnal archwiliadau trwyddedau. Arweiniodd hyn at oedi wrth adnewyddu trwyddedau a ddaeth i ben a'r anallu i roi trwyddedau i safleoedd newydd. Fel y gwelir o'r ffigurau, mae nifer yr eiddo trwyddedig wedi cynyddu yn ystod y 12 mis diwethaf.



Ffig. 2 Nifer y Trwyddedau Llawn ac Amodol 2019 i 2023

Mae'r graff uchod yn dangos y rhaniad yn nifer y trwyddedau gorfodol ac ychwanegol a gyhoeddwyd heb amodau ers cyflwyno'r Dynodiad Trwyddedu Ychwanegol cyfredol ar 19 Ebrill 2019 hyd at 31 Mawrth 2023.

Mae'r tabl isod yn dangos canran y trwyddedau a roddir gydag amodau a heb amodau.

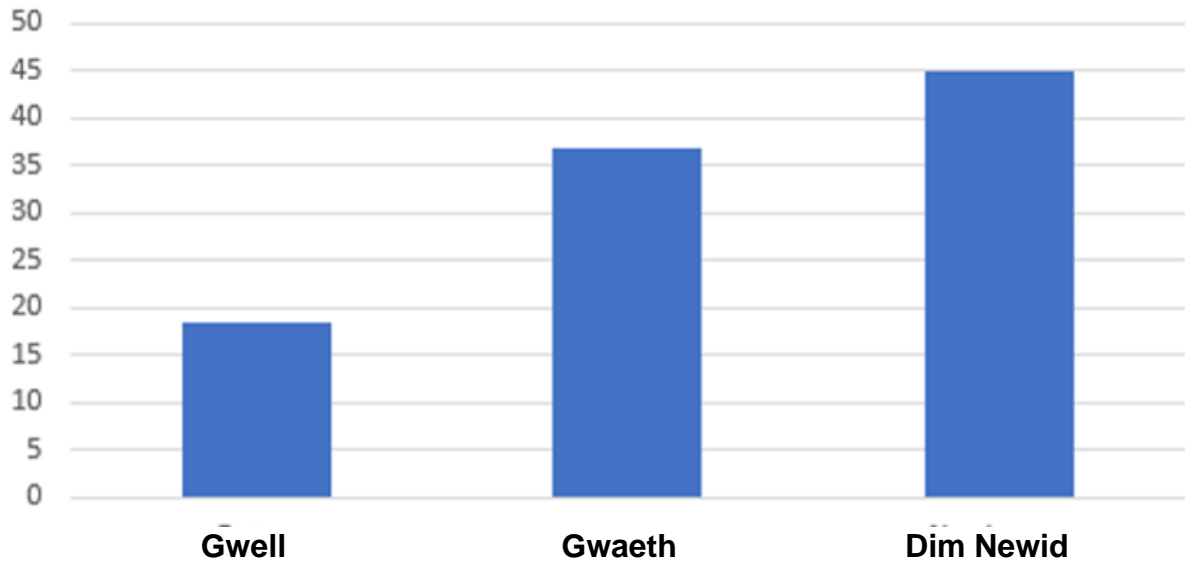
Ffig. 3 Trwyddedu HMO: Cyfanswm y Trwyddedau Llawn / Amodol 2019 i 2023

Blwyddyn	Nifer y trwyddedau llawn a ddarparwyd	Nifer y trwyddedau amodol a ddarparwyd
2019/20	89 %	11%
2020/21	92 %	8 %
2021/22	84 %	16 %
2022/23	78 %	22 %
2023/24	68 % (Ebrill-Tachwedd)	32 % (Ebrill-Tachwedd)

Cafodd arolygiadau wedi'u rhaglennu eu gohirio yn ystod y cyfnod clo. Effeithiodd hyn ar nifer y trwyddedau adnewyddu a thrwyddedau newydd a gyhoeddwyd yn ystod y cyfnod hwn. Gellir gweld hefyd bod cymhareb y trwyddedau a gyhoeddwyd gydag amodau wedi cynyddu ar ôl Cofid-19 gan awgrymu cwmp yn y safonau cyffredinol yn ystod y cyfnod hwn.

Mae dadansoddiad o sampl o 25% o gofnodion arolygu ar gyfer eiddo â thrwyddedau ychwanegol yn dangos bod 37% mewn cyflwr gwaeth ar ôl Cofid na'u harolygiad diwethaf cyn y Pandemig.

Y gwahaniaeth rhwng cyflwr eiddo Trwydeddu Ychwanegol cyn Cofid ac ar ôl Cofid mewn canran



Ffig. 4 Gwahaniaeth canran mewn cyflwr cyn ac ar ôl pandemig Covid 19

Dadansoddiad System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS): Ceredigion (2018 i 2023)

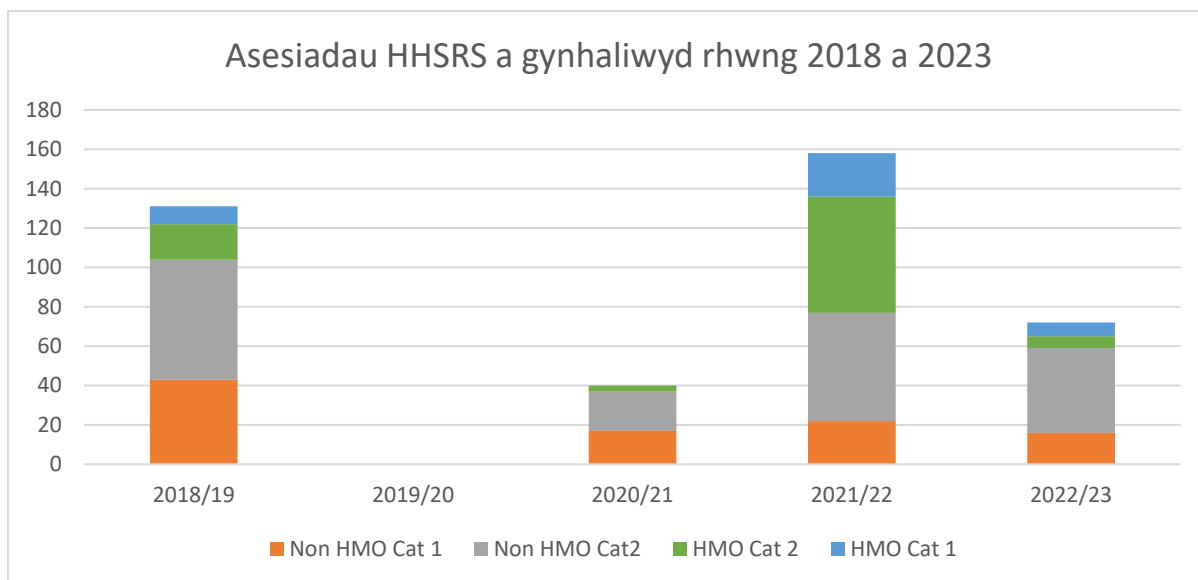
Mae'r wybodaeth a gyflwynir yma yn ymdrin â chyflwr eiddo preswyl, gan gynnwys Tai Amleddiannaeth (HMO), a aseswyd o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai (HHSRS).

Isod mae dadansoddiad o Beryglon sylweddol Categori 1 a 2 a nodwyd yng Ngheredigion dros y cyfnod Ebrill 2018 i 31 Mawrth 2023.

Ffig. 5 Peryglon Categoriâu 1 a 2 (% oedran cyfanswm yr asesiadau) a nodwyd yng Ngheredigion 2019 i 2023

Blwyddyn	Cyfanswm Nifer yr Asesiadau HHSRS heb gynnwys HMO	Cyfanswm Nifer Peryglon Categori 1 a 2 a nodwyd	Cyfanswm Nifer yr Asesiadau HHSRS ar HMO	Cyfanswm Nifer y Peryglon Categori 1 a 2 a nodwyd
2018/19	77	104	23	9
2019/20	189	53	33	10
2020/21	27	37	30	3
2021/22	62	77	4	81
2022/23	45	59	10	13

Ffig. 6 Peryglon Categoriâu 1 a 2 wedi'u nodi yng Ngheredigion 2018 i 2023

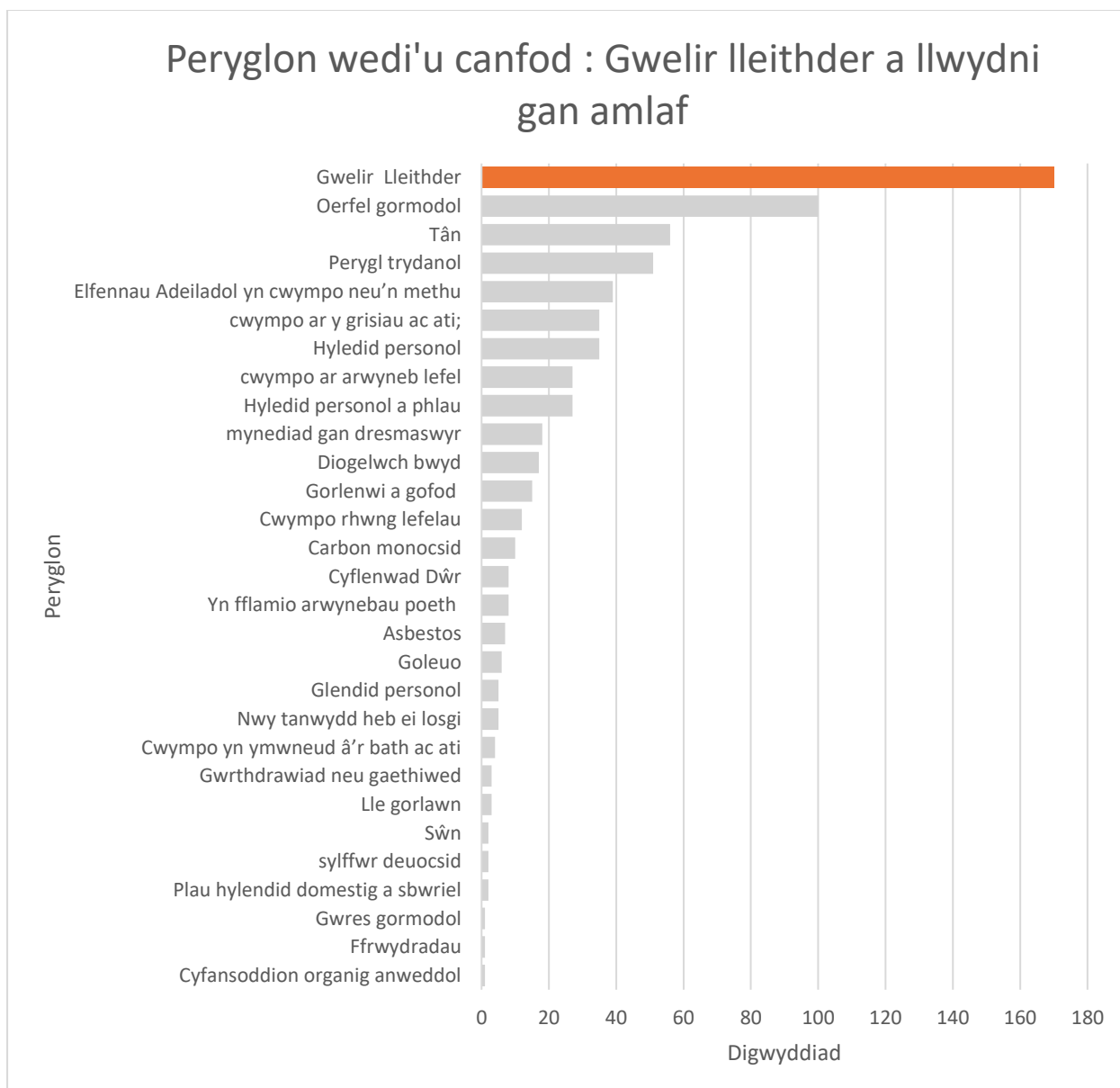


Defnyddir yr HHSRS i benderfynu a yw eiddo preswyl yn ddiogel i fyw ynddo. Cymerodd le'r Safon Ymarfer ym mis Gorffennaf 2006. Mae awdurdodau lleol yn defnyddio'r System i benderfynu a oes perygl yn bodoli a allai achosi niwed i iechyd a diogelwch darpar ddeiliad. Rhennir peryglon yn ddau gategori. Gelwir y rhai sy'n sgorio'n uchel ar y raddfa (ac felly'r risg fwyaf) yn beryglon Categori 1. Gelwir y rhai sy'n gostwng yn is i lawr y raddfa ac sy'n peri llai o risg yn beryglon Categori 2. Pan fo amod yn cael ei ddsbarthu fel perygl Categori 1, mae gan yr awdurdod lleol **ddyletswydd** i gymryd y camau gorfodi priodol. **Gall** yr awdurdod lleol gymryd camau gorfodi mewn perthynas â pheryglon Categori 2.

Peryglon HHSRS a nodwyd

Nodir ystod o Beryglon yn ystod asesiadau HHSRS – mae lleithder a llwydni ac annwyd sydd fwyaf cyffredin fel y nodir yn Fig.7 isod.

Yng Ngheredigion, mae nifer sylweddol o achosion o ddiffyg atal lleithder a thyfiant llwydni wedi'u nodi o fewn yr HMO y gellir eu cysylltu â systemau gwresogi aneffeithlon, diffyg inswleiddio a thrwsio. Mae diffyg diogelwch tân mewn HMO hefyd yn sylweddol. Mae Peryglon oer gormodol yn dangos bod y mesurau gwresogi, inswleiddio ac awyru yn ddigonol o fewn yr eiddo. Mae data SAP / EPC hefyd yn cael ei ystyried. Mae trwyddedu HMO o fewn y sir wedi cynorthwyo i sicrhau bod gwresogi ac inswleiddio yn cael ei ddarparu o fewn eiddo sy'n cael eu trwyddedu.



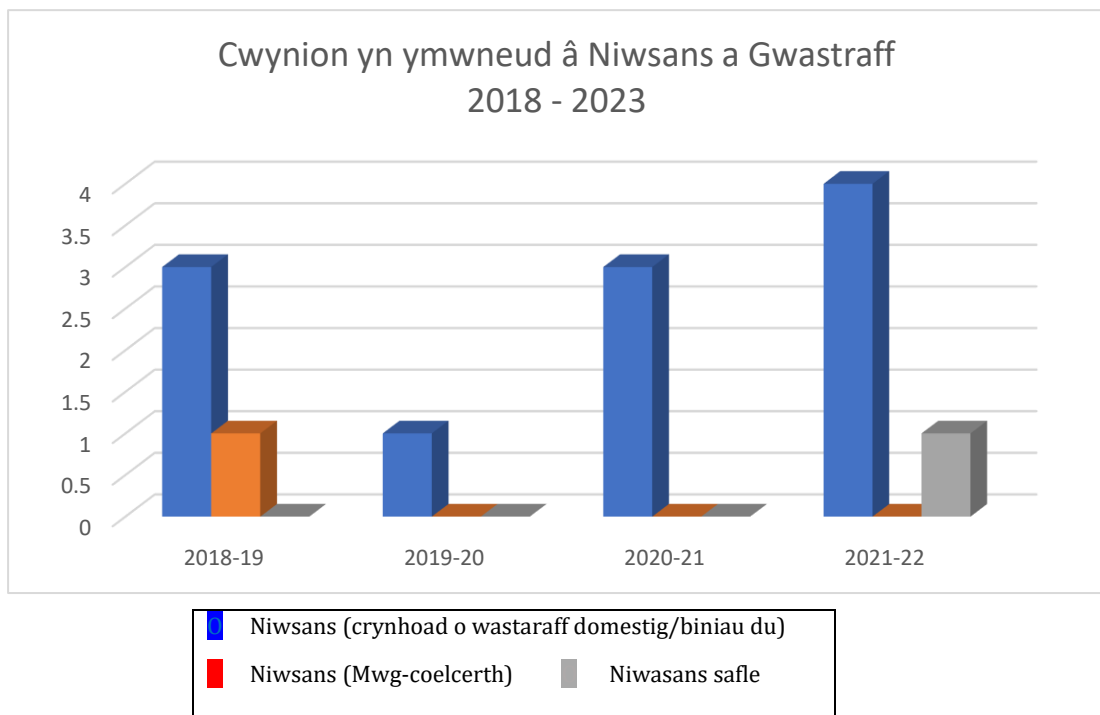
Ffig. 7 Peryglon Categoriâu 1 a 2 wedi'u nodi yng Ngheredigion 2019 i 2023

Cwynion/ceisiadau am wasanaethau tai, amgylcheddol a niwsans yn y sector rhentu preifat

Isod, rydym yn ystyried y galw ar y gwasanaeth mewn perthynas ag ymweliadau trwyddedu, arolygiadau tai ac yn dilyn cwynion mewn perthynas â safonau tai, rheolaeth, tenantiaeth a chwynion sy'n gysylltiedig â Chartrefi Amlfeddiannaeth. Mae'r rhain yn cael eu categorio o dan y teitlau canlynol.

- **Trwyddedu ac Arolygiadau Rhaglennu:** Yn ymwneud ag arolygiadau o HMOs trwyddedig ac yn cynnwys y rhai a gychwynwyd ar ôl derbyn cais HMO ac unrhyw arolygiadau wedi'u rhaglennu ar sail risg sy'n ofynnol yn ystod cyfnod y drwydded yn seiliedig ar faint y safonau eiddo a thai a rheoli.

- **HHSRS a Chyflwr Eiddo:** Mae'r rhain yn ymwneud â chwynion sy'n gysylltiedig â safonau tai a rheoli gallai gyflwyno naill ai peryglon Categori 1 neu 2 o dan y HHSRS neu bryderon cynnal a chadw a rheoli. Mae'r rhain fel arfer mewn ymateb i gwynion a wneir gan y preswylwyr neu eu cynrychiolwyr.
- **Materion Troi Allan a Thenantiaeth:** Mae'r rhain yn cynnwys cwynion am achosion o aflonyddu honedig, troi allan yn anghyfreithlon, ac anghydfodau cytundeb tenantiaeth, fel enghreifftiau.
- **Cwynion Eiddo Gwag:** Tai Amlfeddiannaeth a drwyddedwyd yn flaenorol sy'n wag ac sy'n cael effaith negyddol ar y gymuned leol.
- **Tai Amlfeddiannaeth heb eu Trwyddedu:** Yn cynnwys ymchwiliadau rhagweithiol ac ymchwiliadau cwynion a wnaed gan yr awdurdod i HMO heb drwydded.
- **Cwynion Sŵn:** Cwynion y gellir eu priodoli'n uniongyrchol i'r preswylwyr a/neu eu hymwelwyr mewn HMO.
- **Niwsans-Gwastraff:** Cwynion a wnaed i'r awdurdod ynghylch gwastraff a chroniadau sbwriel, tipio anghyfreithlon a chyflwyno gwastraff domestig yn anghywir y gellir ei briodoli i HMO.
- **Niwsans-Arall:** Yn ymwneud â materion sy'n achosi niwsans i breswylwyr neu breswylwyr lleol a gall gynnwys draenio a chwynion drawdod, fel enghreifftiau.



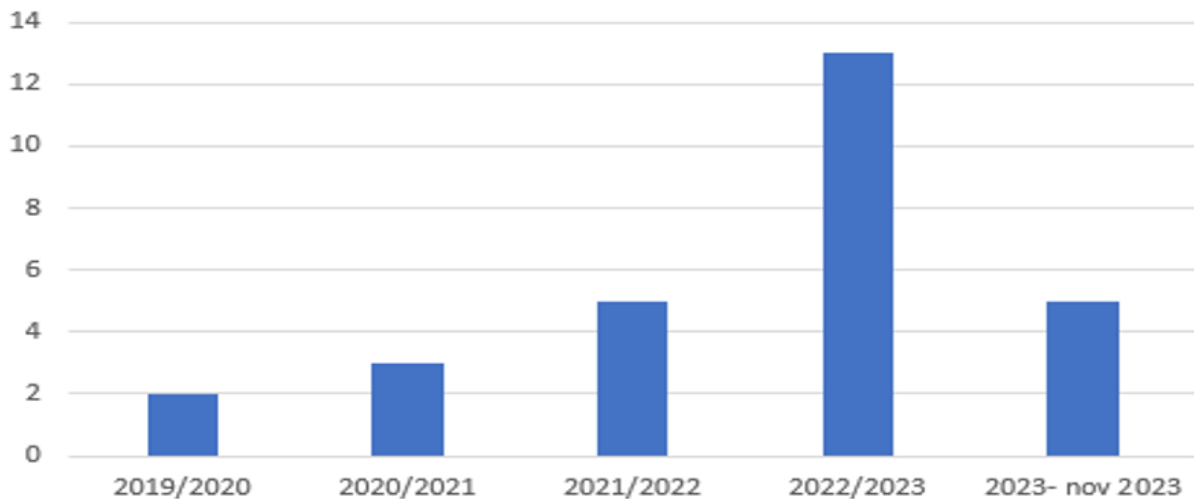
Ffig. 8 Cwynion sy'n gysylltiedig â niwsans a gwastraff yn ymwneud âg eiddo HMO.

Yn ystod y 5 mlynedd diwethaf gwelwyd gostyngiad mewn cwynion sy'n gysylltiedig â niwsans a gwastraff sy'n gysylltiedig â HMOs trwyddedig. Gall hyn

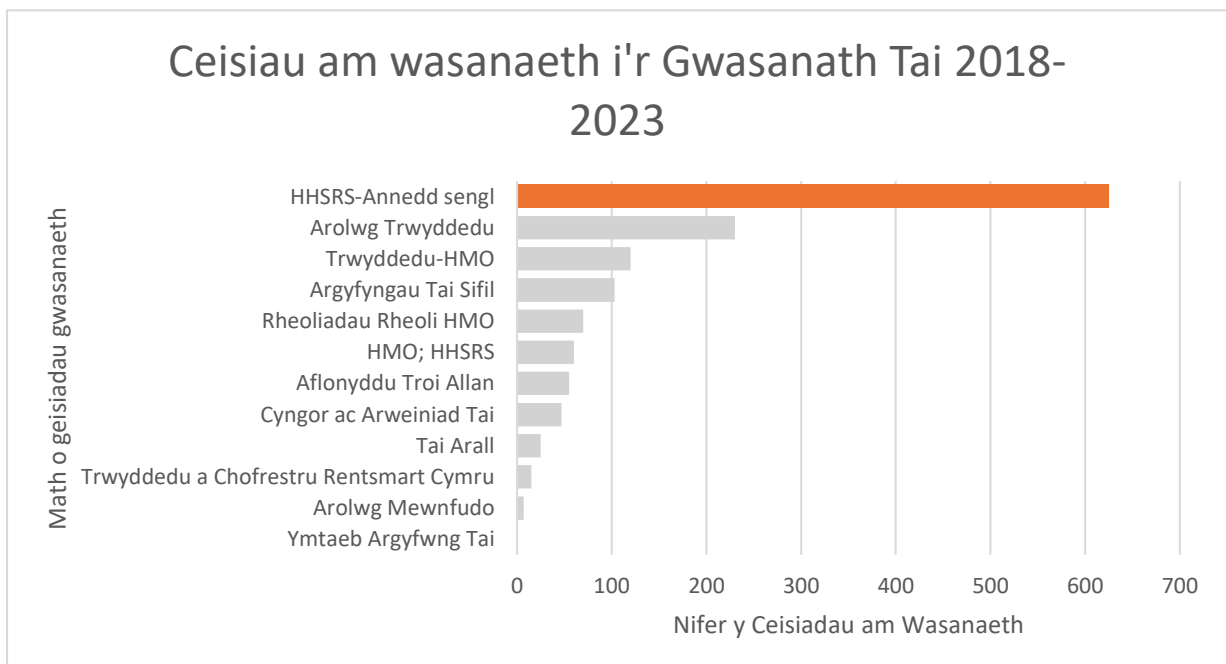
fod oherwydd bodolaeth y gyfundrefn drwyddedu ond mae hefyd yn debygol o gael ei effeithio gan Bandemig Covid 19 a llai o eiddo yn cael eu meddiannu yn ystod y gwahanol gyfnodau clo.

Mae'r graff isod yn dangos nifer y cwynion sŵn a dderbyniwyd oedd yn gysylltiedig ag eiddo HMO yn ardal Aberystwyth. Ni dderbyniwyd unrhyw gwynion yn ymwneud â HMOs yn nhrefi Llanbedr Pont Steffan ac Aberteifi yn ystod y cyfnod hwn.

Cwynion sŵn sy'n gysylltiedig a HMO yn Aberystwyth



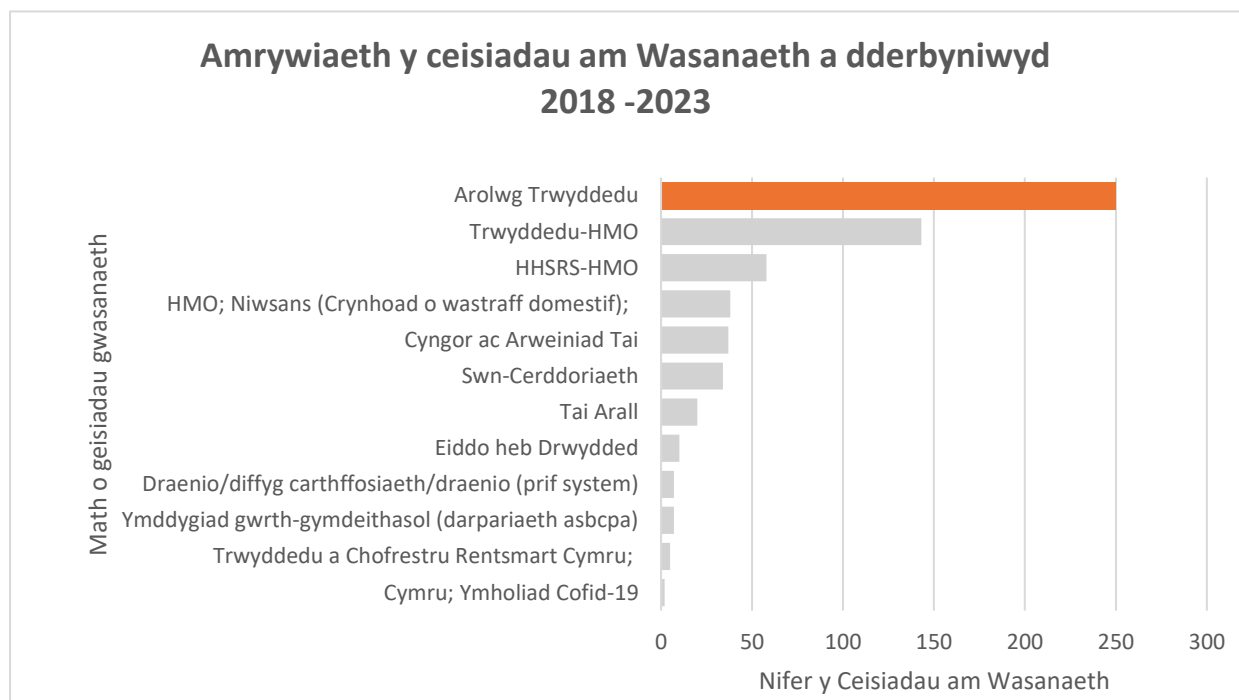
Ffig. 9 Cwynion sŵn a dderbyniwyd rhwng 2019 a 2023 yn ymwneud a HMO Trwyddedig



Ffig. 10 Ceisiadau am Wasanaeth sy'n gysylltiedig â thai a dderbyniwyd 2018-2023

Mae'r graff uchod yn arddangos yr amrywiaeth mewn niferoedd o geisiadau am wasanaethau a dderbyniwyd gan y Gwasanaethau Tai yn ystod y 5 mlynedd diwethaf.

Ffig. 11 isod, gweler yr amrywiaeth a nifer y ceisiadau am wasanaeth sy'n gysylltiedig âg eiddo HMO rhwng 2018-2023.



Ffig. 11 Amrywiaeth Ceisiadau Gwasanaeth a dderbyniwyd 2018-2023.

Effeithiau Pandemig Cofid 19.

Cafodd Pandemig Cofid 19 effaith sylweddol ar gynlluniau trwyddedu HMO gorfodol ac ychwanegol. Mae gan y sir 2 Brifysgol a nifer sylweddol o HMO yn Aberystwyth yn benodol sy'n cael eu meddiannu gan fyfyrwyr. Yn ystod y Pandemig, gwnaeth myfyrwyr ddychwelyd i'w cartrefi gan astudio ar-lein. Yn ychwanegol i hyn, roedd holl archwiliadau ffisegol safleoedd preswyl gan gynnwys HMO wedi'u hatal am gyfnodau hir. Roedd hyn yn cynnwys archwiliadau'r ddwy raglen trwyddedu a gwiriadau ceisiadau am drwydded.

Cafodd atal yr archwiliadau effaith ar ohirio adnewyddu trwyddedau a tharfu ar y rhaglen drwyddedu arferol gan greu ôl-gronid mawr o safleoedd oedd yn gofyn am archwiliad. Mae hyn yn ei dro wedi effeithio ar y safonau atgyweirio a brofyd mewn eiddo HMO sydd wedi'u harchwilio yn ystod y 18 mis diwethaf wrth i ni wella o'r Pandemig. Adlewyrchir hyn yn y data a gofnodir yn Ffig.3 mewn perthynas â nifer y Trwyddedau a gyhoeddwyd yn 22/23 gydag amodau ynghlwm.

Yn ystod y Pandemig, gwelodd Ceredigion dwf sylweddol ym mhrisiau eiddo wrth i'r galw dynnu gormod ar y cyflenwad. Dechreuodd prisiau gynyddu cyn gynted ag y cyrhaeddodd y pandemig Gymru ym mis Mawrth 2020 a thyfodd yn sylweddol trwy gydol 2021.

O ganlyniad, yn genedlaethol, Ceredigion sydd â'r 4ydd Cymhareb Fforddiadwyedd Tai uchaf y tu ôl i Sir Fynwy, Bro Morgannwg a Chaerdydd. Mae hyn yn ei gwneud hi'n anoddach i bobl leol a phrynwyr tai am y tro cyntaf i brynu yn eu cymunedau dewisol, yn enwedig wrth ystyried bod enillion yng Ngheredigion yn is na'r cyfartaledd. Yr enillion blynyddol cyfartalog, yn ôl man preswyllo, oedd £23,576 yn 2021 yng Ngheredigion.

Mae hyn yn ei dro yn cynyddu'r galw am lety yn y Sir. Mae nifer o Landlordiaid wedi manteisio ar y cyfle i adael y farchnad rhentu ac wedi gwerthu eu heiddo. Mae hyn yn ei dro wedi arwain at ostyngiad yn nifer yr HMOs yn y Sir.

Cynigion ar gyfer dyfodol y Cynllun Trwyddedu Ychwanegol yng Ngheredigion

Mae'r opsiynau isod yn cael eu harchwilio fel rhan o Adolygiad Dynodiad Trwyddedu Ychwanegol Cyngor Sir Ceredigion. Mae'r cynigion sy'n cael eu hystyried yn cynnwys:

Opsiwn 1 - Parhau â'r Cynllun Trwyddedu Ychwanegol yn ei ffurf bresennol, lle mae trwyddedu'n berthnasol i:

- Tai Amlfeddiannaeth a feddiannir gan dri neu fwy o bobl, gan ffurfio tri neu fwy o aelwydydd arwahân, waeth beth yw nifer y lloriau yn y wardiau penodedig canlynol yn unig:
Aberystwyth Bronglais, Canol Aberystwyth, Gogledd Aberystwyth, Aberystwyth Penparcau, Aberystwyth Rheidol, Faenor, Llanbadarn Fawr Padarn, Llanbadarn Fawr Sulien
- Sir Ceredigion gyfan ar gyfer:
 - Tai Amlfeddiannaeth a feddiannir gan 5 neu fwy o bobl, gan ffurfio dwy aelwyd neu fwy ar wahân, waeth beth yw nifer y lloriau, a
 - Adran 257 HMOs (Deddf Tai 2004)

Opsiwn 2 - Trwyddedu pob eiddo sy'n bodloni'r meini prawf canlynol ar draws y sir i gyd:

- yr eiddo hynny y mae 5 person neu fwy yn byw ynddynt, gan ffurfio dwy aelwyd neu fwy ar wahân, waeth beth yw nifer y lloriau, **AC**
- Adran 257 HMOs (Deddf Tai 2004) a grëwyd drwy drosi adeiladau yn fflatiau lle nad oedd y trawsnewidiadau yn bodloni safonau Rheoliadau

Adeiladu 1991 ac nad ydynt wedi cael eu gwella i'r safonau perthnasol wedi hynny.

Opsiwn 3 - Caniatáu i'r Cynllun Trwyddedu Ychwanegol presennol ddod i ben ar 19 Ebrill 2023 a pheidio â chyhoeddi/dynodi cynllun ychwanegol yn ei le.

Bydd eich barn a'ch adborth yn helpu i lunio blaenoriaethau a fframwaith Trwyddedu Tai Amleddiannaeth yn y sir yn y dyfodol.

Atodiad 1 – Map yn dangos maint y Cynllun Trwyddedu Ychwanegol cyfredol yn Aberystwyth

