

G. Y DDYLETSWYDD ECONOMAIDD-GYMDEITHASOL

Bydd y Bil yn cyflwyno cyfundrefn diogelwch adeiladau newydd a fydd yn cwmpasu meddiannu adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yng Nghymru a'u rheoli'n barhaus.

Er mwyn cefnogi'r broses o roi ein diwygiadau ar waith, gwnaethom ymgynghori ar bapur gwyn¹ ac ymgysylltu ag ystod eang o randdeiliaid gan gynnwys lesddeiliaid a thenantiaid, grwpiau sy'n cynrychioli pobl â nodweddion gwarchodedig penodol, cymdeithasau tai, awdurdodau lleol, awdurdodau tân ac achub a'r diwydiant tai.

Gwnaethom hefyd gomisiynu ymchwil, gan gynnwys:

- Ymchwil heb ei chyhoeddi â lesddeiliaid ethnig leiafrifol a lesddeiliaid anabl
- Ymchwil ymhlith preswylwyr o bob math ac o bob grŵp deiliadaeth, sy'n byw mewn adeiladau y diffinnir eu bod o fewn cwmpas y gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd² a
- Adolygiad o dystiolaeth ar ddylanwadau dynol mewn tanau cartref, ac mewn adeiladau wedi'u haml-feddiannu yn benodol³

Rydym wedi defnyddio data i archwilio'r canlynol:

- Pwy sy'n byw mewn adeiladau sydd o fewn cwmpas y gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd
- Pa breswylwyr sy'n wynebu'r risg fwyaf o ddigwyddiadau sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau
- Sut y bydd cost y gyfundrefn yn effeithio ar breswylwyr

Mae pob math o bobl yn byw mewn fflatiau, fflatiau deulawr a rhandai ond, o gymharu ag aelwydydd ym mhob math o annedd yng Nghymru, mae aelwydydd mewn fflatiau, fflatiau deulawr a rhandai:

- Yn fwy tebygol o fod yn aelwydydd un person
- Yn fwy tebygol o fod yn aelwydydd un person hŷn
- Yn llai tebygol o gynnwys dau oedolyn neu fwy a phlentyn/plant

¹ Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru | LLYW.CYMRU

² Diogelwch tân mewn adeiladau aml-feddiannaeth: ymchwil preswylwyr

³ Dylanwadau ar Ymddygiadau Diogelwch Tân Preswylwyr: Adolygiad o Dystiolaeth

- Yn fwy tebygol o fod yn anabl
- Yn fwy tebygol o fod yn Ddu, yn Asiaidd neu'n lleiafrif ethnig
- Yn llai tebygol o fod mewn cyflogaeth
- Yn fwy tebygol o fod yn economaidd anweithgar
- Yn fwy tebygol o wynebu amddifadedd materol

Mae preswylwyr tai amlfeddiannaeth:

- Yn fwy tebygol o fod yn bobl ifanc
- Yn fwy tebygol o fod yn economaidd anweithgar
- Yn llai tebygol o fod yn anabl
- Yn fwy tebygol o fod yn Ddu, yn Asiaidd neu'n lleiafrif ethnig
- Yn llai tebygol o fod yn blant
- Yn llai tebygol o fod yn bobl hŷn

Bwriedir i holl breswylwyr adeiladau sydd o fewn y cwmpas elwa ar welliannau i ddiogelwch adeiladau a bydd y rhai sy'n wynebu'r risg fwyaf yn cael y budd mwyaf, gan gynnwys:

- Pobl hŷn
- Rhai pobl anabl
- Y rhai sy'n byw mewn aelwydydd un rhiant

Bydd costau ynghlwm wrth y gyfundrefn newydd a all gael eu trosglwyddo i breswylwyr. Mae'r rhain yn debygol o gael mwy o effaith ar grwpiau sy'n wynebu'r risg fwyaf o dlodi, gan gynnwys:

- Rhai aelwydydd hŷn, yn enwedig:
 - Pobl hŷn sy'n rhentu eu cartrefi, yn breifat neu drwy'r sector cymdeithasol
 - Pobl Ddu ac Asiaidd hŷn
 - Menywod sengl hŷn
- Aelwydydd ifanc
- Aelwydydd â phlant, yn enwedig:
 - Aelwydydd un rhiant
 - Aelwydydd â 3 phlentyn neu fwy
 - Aelwydydd Du neu Asiaidd neu ethnig leiafrifol â phlant
 - Aelwydydd â phlant sy'n byw mewn cartrefi rhent
- Aelwydydd anabl, gan gynnwys y rhai sy'n:
 - Byw mewn aelwydydd ag oedolion a phlant anabl, neu
 - Yn meddu ar amhariadau meddyliol hirdymor a chyfyngus

- Aelwydydd Du, Asiaidd neu ethnig leiafrifol
- Aelwydydd incwm isel

Mae ymgysylltu â phreswylwyr adeiladau preswyl amlfeddiannaeth wedi darparu gwybodaeth am y canlynol:

- Gwybodaeth a dealltwriaeth preswylwyr mewn perthynas â diogelwch tân ar draws pob math o ddeiliadaethau tai a grwpiau demograffig
- Y ffordd y mae preswylwyr yn ymgysylltu â systemau a strwythurau rheoli adeiladau, gan gynnwys y systemau sydd ar waith ar gyfer arolygu adeiladau ac aelwydydd a'r broses gwyno mewn perthynas â diogelwch tân
- Ymddygiadau preswylwyr o ran diogelwch tân er mwyn nodi ymyriadau ymddygiadol posibl
- Canfyddiadau o'r ffordd y mae landlordiaid neu asiantiaid rheoli a gontractiwyd i ofalu am yr adeilad yn cyfathrebu â lesddeiliaid ynghylch diogelwch adeiladau a thân, gan gynnwys dulliau, amllder, eglurder a chynnwys y cyfathrebu
- I ba raddau y mae lesddeiliaid yn teimlo eu bod yn cael eu cynnwys mewn prosesau gwneud penderfyniadau ynghylch diogelwch adeiladau a thân
- Pa mor hawdd yw hi i lesddeiliaid gyfathrebu â'u landlord / asiant rheoli – gan gynnwys pa mor gyfforddus y maent yn gwneud cwyn
- Dulliau a ffefrir i landlordiaid / asiantiaid rheoli gyfathrebu ynghylch diogelwch adeiladau a thân

Er mwyn ystyried nodweddion gwarchodedig, rydym wedi:

- Ymgymryd â gwaith ymchwil er mwyn archwilio effeithiau ar bobl â nodweddion gwarchodedig gwahanol
- Cynnal Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb, gan gynnwys ystyried nodweddion gwarchodedig, gweler atodiad B

Y gymuned lle drosfwaol⁴ yw preswylwyr adeiladau preswyl amlfeddiannaeth. O fewn y gymuned drosfwaol honno, rydym wedi ystyried y cymunedau buddiant canlynol⁵:

⁴ Caiff y rheini sy'n rhannu lleoliad daearyddol eu disgrifio fel 'cymunedau lle'. Er enghraifft, gall y lleoliadau hyn gynnwys lle mae pobl yn byw, yn gweithio, yn ymweld â nhw neu'n treulio llawer iawn o'u hamser. [Cymru Fwy Cyfartal: Y Ddyletswydd Economaidd-gymdeithasol](#)

⁵ Caiff y rheini sy'n rhannu hunaniaeth eu disgrifio fel 'cymunedau buddiant'. Er enghraifft, gall y bobl hyn fod yn: rhieni unigol; gofalwyr; y rhai sy'n rhannu'r un iaith gyntaf; neu'r rhai sy'n rhannu un neu fwy o'r

- Pobl hŷn
- Pobl o oedran gweithio
- Pobl ifanc
- Plant
- Pobl anabl
- Pobl Ddu, Asiaidd neu ethnig leiafrifol
- Menywod a dynion

Rydym wedi ystyried dosbarthiad adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yn ôl ardal awdurdod lleol. Yn benodol, gwnaethom ystyried effeithiau ar natur wledig, gweler atodiad C, a'r Gymraeg, gweler atodiad E.

Tystiolaeth a dolenni

Mae'r Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb (atodiad B0 yn cynnwys tystiolaeth am y canlynol:

- Cyffredinrwydd preswylwyr â nodweddion gwarchodedig amrywiol mewn fflatiau, fflatiau deulawr a rhandai
- Proffil risg preswylwyr â nodweddion gwarchodedig amrywiol
- Yr heriau a'r cyfleoedd i bersonau atebol ymgysylltu â phreswylwyr â nodweddion gwarchodedig amrywiol
- Effaith cost y gyfundrefn ar breswylwyr â nodweddion gwarchodedig amrywiol

Mae math o ddeiliadaeth yn ffactor pwysig arall mewn perthynas â'r risg y ceir digwyddiadau sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau a thlodi. Mae data o Arolwg Cyflwr Tai Cymru, Tabl 1, yn dangos bod preswylwyr adeiladau sydd o fewn y cwmpas yn llawer mwy tebygol o rentu na phreswylwyr tai neu fyngalos.

Mae deiliadaeth ymatebwyr i'n harolwg preswylwyr, a gyflwynir yn Nhabl 2, yn brocsi da ar gyfer deiliadaeth preswylwyr adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yn fwy cyffredinol. Mae'r ddwy ffynhonnell yn dangos bod tua chwarter y preswylwyr yn berchen ar eu cartref eu hunain (naill ai'n gyfan gwbl neu â morgais). Ond mae tablau 1 a 2 yn dangos hollt wahanol o landlordiaid cymdeithasol a phreifat ymhlith tenantiaid.

Mae tai amlfeddiannaeth yn aml yn darparu llety rhatach i bobl y mae eu hopsiynau tai yn gyfyngedig⁶. Gwyddys bod myfyrwyr yn aml yn byw mewn tai amlfeddiannaeth, ond mae nifer cynyddol o weithwyr proffesiynol ifanc a gweithwyr mudol yn rhannu tai a fflatiau. Mae rhai o'r bobl fwyaf agored i niwed yn ein cymdeithas yn byw mewn rhai tai amlfeddiannaeth. Mae'r bobl hyn yn byw mewn eiddo na chawsant eu hadeiladu i fod yn dai amlfeddiannaeth yn aml, a gall y risg o orlenwi a thân fod yn fwy o gymharu â mathau eraill o lety.

Mae costau tai hefyd yn ffactor pwysig o ran penderfynu a fydd pobl yn wynebu tlodi, ac mae cost tai yn un o'r ffactorau sy'n sbarduno tlodi, ac i'r rhai sy'n rhentu yn arbennig⁷. Yn y DU yn 2021/22, roedd mwy na phedwar o bob deg rhentwr cymdeithasol (43%) a thraean o rentwyr preifat (35%) yn byw mewn tlodi ar ôl costau tai. I gymharu, ymhlith perchnogion tai, roedd 15% o bobl a oedd yn byw mewn cartref yr oeddent yn berchen arno yn gyfan gwbl yn byw mewn tlodi. Roedd un o bob deg o'r bobl sy'n byw mewn cartref a brynwyd â morgais (9%) yn byw mewn tlodi.

Mae'r gyfradd tlodi uchel ymhlith rhentwyr cymdeithasol yn adlewyrchu'r flaenoriaeth a roddir i ddyrannu tai cymdeithasol i'r rhai sydd â'r angen mwyaf. Yn y DU, mae nifer anghymesur o bobl sy'n byw yn y sector rhentu preifat mewn aelwydydd incwm isel; roedd 68% yn y 40% isaf o incwm aelwydydd (cyn costau tai). Caiff hyn, a'r cyfraddau tlodi uwch ymhlith rhentwyr cymdeithasol, eu hysgogi i raddau helaeth gan gyfraddau cyflogaeth is.

Er bod yr argyfwng costau byw wedi effeithio ar bob aelwyd, mae rhai aelwydydd incwm isel yn wynebu pwysau ariannol ychwanegu sy'n cynyddu eu risg o galedi. Mae hyn yn cynnwys aelwydydd incwm isel ag anghenion gwariant ychwanegol, er enghraifft oherwydd bod rhywun yn eu haelwyd yn anabl neu am eu bod yn byw mewn ardal â chostau tai uchel. Mae aelwydydd incwm isel nad oes ganddynt gynilion i'w defnyddio fel rhwyd diogelwch hefyd yn debygol o wynebu mwy o anawsterau os na all eu hincymau dalu am gostau cynyddol.

Bydd costau i breswylwyr ynghlwm wrth y gyfundrefn newydd. Mae'r rhain yn debygol o gael mwy o effaith ar y rheini sy'n wynebu'r risg fwyaf o dlodi, gan gynnwys:

- Rhai aelwydydd hŷn, yn enwedig:
 - Pobl hŷn sy'n rhentu eu cartrefi, yn breifat neu drwy'r sector cymdeithasol
 - Pobl Ddu ac Asiaidd ac ethnig leiafrifol hŷn

⁶ Houses in multiple occupation and residential property licensing reform: guidance for local housing authorities, Llywodraeth y DU 2019 [Houses in multiple occupation and residential property licensing reform: guidance for local housing authorities - GOV.UK](#)

⁷ UK Poverty 2024, Sefydliad Joseph Rowntree, [UK Poverty 2024.pdf](#)

- Menywod sengl hŷn
- Aelwydydd ifanc
- Aelwydydd â phlant, yn enwedig:
 - Aelwydydd un rhiant
 - Aelwydydd â 3 phlentyn neu fwy
 - Aelwydydd Du neu Asiaidd ac aelwydydd ethnig leiafrifol
 - Aelwydydd sy'n byw mewn cartrefi rhent
- Aelwydydd anabl, gan gynnwys y rhai sy'n:
 - Byw mewn aelwydydd ag oedolion a phlant anabl, neu
 - Yn meddu ar amhariadau meddyliol hirdymor a chyfyngus
- Aelwydydd Du, Asiaidd neu ethnig leiafrifol
- Aelwydydd incwm isel

Disgwylir y bydd y costau yn uwch i breswylwyr adeiladau categori 1 (y rhai sy'n 18m a throsodd), nag i breswylwyr adeiladau categori 2 a 3 (y rhai sydd dan 18m) a thai amlfeddiannaeth.

Ceir rhagor o wybodaeth am y costau i breswylwyr yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol.

Bwriedir i'r Bil wneud adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yn fwy diogel i bob preswlydd, gan gynnwys y rhai sydd dan anfantais economaidd-gymdeithasol.

Un o fanteision disgwylidig y gyfundrefn newydd yw llesiant gwell i breswylwyr gan y bydd y Bil yn ceisio lleihau'r ofn o ran y risg y bydd tanau yn lledaenu yn eu hadeiladau (ni waeth p'un a fydd tân yn eu hadeilad ai peidio). Mae ymchwil newydd yn awgrymu y gallai tanau bach gael effaith sylweddol ar iechyd meddwl y gymuned. Ceir rhagor o wybodaeth am y fantais hon yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol.

Un wers allweddol o drychineb tân Tŵr Grenfell oedd nad oedd lleisiau'r preswylwyr yn cael chwarae teg yn aml, gan gynnwys pan oeddent yn rhoi gwybod am faterion diogelwch dilyn. Nod y Bil yw sicrhau y defnyddir dull mwy cyson i ymgysylltu â phreswylwyr, p'un a yw'r adeilad yn eiddo preifat, yn darparu tai cymdeithasol, yn cael ei rentu neu'n eiddo i berchen-feddianwyr.

Bydd yn ofynnol i bob person atebol ddarparu lefel ofynnol o wybodaeth am ddiogelwch yr adeilad i'r preswylwyr, a bydd manylder yr wybodaeth a ddarperir yn gymesur â chymhlethdod yr adeilad. Ar gyfer adeiladau Categori 1, bydd gofynion ychwanegol ar y Prif Berson Atebol i ddatblygu Strategaeth Ymgysylltu â Phreswylwyr mewn ymgynghoriad â phreswylwyr, a chyflawni'r Strategaeth honno. Dylai'r Strategaeth Ymgysylltu â Phreswylwyr fod yn ddifffuant ac yn barhaus er mwyn cynnwys preswylwyr mewn penderfyniadau ar faterion allweddol sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau sy'n effeithio arnynt.

Mantais arall yw bod disgwyl i'r gyfundrefn newydd roi mwy o hyder i ddarparwyr morgeisi ac yswiriant fod adeiladau sydd o fewn y cwmphas yn cynnig gwarant gyfochrog ddigonol ar gyfer benthyciadau. Ar gyfer adeiladau sy'n 18m a throsodd yn arbennig, disgwylir i'r gyfundrefn newydd ei gwneud yn fwy tebygol y bydd rhoddwyr benthyciadau yn rhoi benthyciadau yn erbyn fflatiau nad ydynt yn gallu gwneud hynny ar eu cyfer ar hyn o bryd. Felly, bydd mwy o'r cynhyrchion hyn ar gael i lesddeiliaid a phreswylwyr a byddant yn cynyddu mewn gwerth.

Yn yr un modd, dylai'r gyfundrefn newydd helpu i leihau'r duedd i yswirwyr ofyn am breimymau uwch ar gyfer yswiriant adeiladau oherwydd yr anawsterau y mae yswirwyr yn eu hwynebu wrth wahaniaethu rhwng adeiladau diogel ac anniogel. Fodd bynnag, tystiolaeth gymysglyd a gafwyd ar gostau yswiriant adeiladu hyd yn hyn. Er bod tystiolaeth bod cyfraddau yswiriant wedi cynyddu pan gaiff risgiau eu nodi, ystyrir bod y broses o wneud gwaith cyweirio yn cyflwyno risgiau byrdymor ychwanegol hefyd⁸. Ond nid oes tystiolaeth mor glir i ddangos bod cyfraddau yn lleihau ar ôl i waith cyweirio gael ei wneud.

Mae'n llai tebygol y bydd gan aelwydydd incwm isel yswiriant i ddiogelu eu hunain rhag y risg o ddigwyddiadau sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau⁹. Nid oes gan 60% o aelwydydd sy'n ennill £15,000 neu lai y flwyddyn yswiriant cynnwys, sy'n golygu bod difrod i eiddo yn cael effaith fwy sylweddol sy'n para'n hirach.

Byddwn yn rhoi'r mecanweithiau monitro ac adolygu canlynol ar waith:

Adolygiadau Rheolaidd: Ailystyri'r yr asesiad effaith integredig yn rheolaidd er mwyn asesu a yw'r effeithiau a ragwelwyd wedi dod i'r amlwg ac i nodi unrhyw effeithiau newydd neu effeithiau annisgwyl.

Diweddariadau Is-ddeddfwriaeth: Ar gyfer is-ddeddfwriaeth, caiff yr asesiad effaith integredig ei ddiweddaru er mwyn adlewyrchu manylion penodol y cynigion

⁸ [Report on insurance for multi-occupancy buildings](#)

⁹ The hidden risks of being poor: the poverty premium in insurance, A report by the Institute and Faculty of Actuaries and Fair By Design [IFoA_Hidden_Risks_of_Being_Poor_Aug_21_v09.pdf](#)

newydd. Bydd hyn yn sicrhau bod yr effaith ar gymunedau buddiant yn cael ei hasesu'n barhaus ac yr eir i'r afael â hi'n barhaus.

Casglu a Dadansoddi Data: Caiff gweithgareddau casglu a dadansoddi data parhaus eu cynnal er mwyn monitro'r canlyniadau mewn perthynas â diogelwch. Bydd hyn yn ymwneud â data ansoddol, er enghraifft adroddiadau ar ddigwyddiadau, a fydd yn rhan o'r gyfundrefn newydd.

Tabl 1: Deiliadaeth yn ôl math o annedd, 2017-18

Math o annedd	Yn eiddo i berchen-feddianwyr (%)	Tai cymdeithasol (%)	Rhentu'n breifat (%)
Tŷ neu fyngalo	74	14	12
Fflat	25	48	27

Ffynhonnell: Arolwg Cyflwr Tai Cymru

[Arolwg Cyflwr Tai Cymru: dangosydd canlyniadau | LLYW.CYMRU](#)

Tabl 2: Deiliadaeth adeiladau preswyl amlfeddiannaeth, 2024

Deiliadaeth	% yr ymatebwyr
Yn berchen ar y cartref (yn gyfan gwbl neu â morgais/benthyciad)	24
Rhanberchnogaeth	1
Rhentu gan awdurdod lleol/cyngor neu gymdeithas tai cymdeithasol	28
Rhentu gan landlord preifat	45
Byw yn ddi-rent	0.4

Sylfaen: 1,562

Ffynhonnell: [Diogelwch tân mewn adeiladau amlfeddiannaeth: ymchwil preswylwyr, 2024](#)