



RHIF YMCHWIL GYMDEITHASOL:

27/2024

DYDDIAD CYHOEDDI:

01/05/2024

# Gwerthusiad o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016: Adroddiad Cam 1

This document is also available in English.

Mae'r ddogfen hon hefyd ar gael yn Saesneg.

**OGL** © Hawlfraint y Goron ISBN Digidol 978-1-83577-954-5

Teitl: Gwerthusiad o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Isdeitl: Adroddiad Cam 1

Awdur(on): Lock, K., Baker, T., Davies, A., Morris, D., Wilson B., James, V.

Lock, K., Baker, T., Davies, A., Morris, D., Wilson B., James, V. (2023).  
*Gwerthusiad o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016: Adroddiad Cam 1*.  
Caerdydd: Llywodraeth Cymru, rhif adroddiad Ymchwil Gymdeithasol y  
Llywodraeth 27/2024  
Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-ddeddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-adroddiad-cam-1>

Safbwyntiau'r ymchwilwyr sy'n cael eu mynegi yn yr adroddiad hwn, ac nid o reidrwydd safbwyntiau Llywodraeth Cymru

Am ragor o wybodaeth, cysylltwch â'r canlynol:

Enw: Rebecca Askew

Is-adran: Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

E-bost: [TîmYmchwilTai@llyw.cymru](mailto:TîmYmchwilTai@llyw.cymru)

## **Tabl cynnwys**

|                                                          |     |
|----------------------------------------------------------|-----|
| Rhestr o dablau.....                                     | 2   |
| Rhestr o ffigurau .....                                  | 3   |
| Geirfa .....                                             | 5   |
| 1. Cyflwyniad.....                                       | 9   |
| 2. Y Fethodoleg.....                                     | 14  |
| 3. Canfyddiadau'r Gwerthusiad .....                      | 28  |
| 4. Casgliadau ac Ystyriaethau ar gyfer Cam 2 .....       | 111 |
| Atodiad A: Canllawiau ar gyfer pynciau cyfweiliadau..... | 115 |

## **Rhestr o dablau**

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabl 1: Nifer yr ymatebion i'r arolwg fesul math o landlord.....                                                                                                                                                                                                              | 16 |
| Tabl 2: Maint eiddo fesul categori'r math o landlord.....                                                                                                                                                                                                                     | 16 |
| Tabl 3: Ffynonellau data wedi'u hasesu yn erbyn meini prawf ar gyfer darparu cyfres amser<br>berthnasol .....                                                                                                                                                                 | 21 |
| Tabl 4: Y rhanbarthau a ddefnyddir i gyflwyno data ar awdurdodau lleol.....                                                                                                                                                                                                   | 24 |
| Tabl 5: Y landlordiaid a gymerodd ran mewn grwpiau ffocws .....                                                                                                                                                                                                               | 25 |
| Tabl 6: Sgoriau effeithlonrwydd ynni cyfartalog ar gyfer landlordiaid preifat sydd wedi<br>cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru - Cymru gyfan (Ffynhonnell: Rhentu Doeth<br>Cymru, mis Mehefin 2023) .....                                                                       | 34 |
| Tabl 7: Nifer y cofrestriadau eiddo dros amser ar gyfer pob awdurdod lleol - pob awdurdod<br>lleol.....                                                                                                                                                                       | 92 |
| Tabl 8: Canran uchafswm cofrestriadau eiddo preifat pob ardal awdurdod lleol o'i chymharu<br>â'r ganran o'r uchafswm posibl o gofrestriadau eiddo preifat ar gyfer Cymru ym mis<br>Mehefin 2023 – Pob Awdurdod Lleol (Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru, Mehefin<br>2023) ..... | 96 |

## Rhestr o ffigurau

|                                                                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Ffigur 1: Maint yr ymatebydd fesul math o landlord.....                                                                                                                                | 17 |
| Ffigur 2: Nifer y tenantiaid sydd wedi'u cartrefu fesul math o landlord .....                                                                                                          | 18 |
| Ffigur 3: Cyn yr arolwg hwn, a oeddech yn ymwybodol bod newidiadau wedi'u gwneud i'r canlynol ...? Pob is-gwestiwn.....                                                                | 31 |
| Ffigur 4: Hyfforddiant landlordiaid a gwblhawyd yn llwyddiannus ers chwarter 1 o 2022 (Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru, mis Mehefin 2023).....                                         | 36 |
| Ffigur 5: Pa rai o'r ffynonellau cymorth ac arweiniad canlynol ar denantiaethau a contractau ydych chi'n eu defnyddio? .....                                                           | 48 |
| Ffigur 6: Beth sydd wedi'i gwneud yn anodd bodloni'r gofynion newydd a nodir yn y Ddeddf hyd yn hyn? Yr holl ymatebwyr sy'n landlordiaid.....                                          | 55 |
| Ffigur 7: Yn eich barn chi, beth fydd yn ei gwneud yn anodd bodloni'r gofynion newydd a nodir yn y Ddeddf? .....                                                                       | 59 |
| Ffigur 8: Amserlen y contractau a oedd wedi'u dyroddi i denantiaid fesul math o landlord rhwng mis Ebrill a mis Mehefin 2023.....                                                      | 62 |
| Ffigur 9: Pa delerau ychwanegol ydych chi / eich sefydliad yn eu defnyddio o fewn contractau? .....                                                                                    | 66 |
| Ffigur 10: Pa mor aml ydych chi fel arfer yn rhoi hysbysiad ar sail ymddygiad gwaharddedig?.....                                                                                       | 69 |
| Ffigur 11: Pa effeithiau negyddol fydd y newidiadau o dan y Ddeddf yn eu cael arnoch fel landlord / asiant rheoli? .....                                                               | 73 |
| Ffigur 12: Pa effeithiau fydd y newidiadau o dan y Ddeddf yn eu cael ar denantiaid? .....                                                                                              | 77 |
| Ffigur 13: Rhenti awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig rhwng 2021-22 a 2022-23 (Ffynhonnell: StatsCymru).....                                                     | 86 |
| Ffigur 14: Rhenti landlordiaid cymdeithasol cofrestredig o gymharu â rhenti awdurdodau lleol rhwng 2021-22 a 2022-23 (canran o rent yr awdurdod lleol) (Ffynhonnell: StatsCymru) ..... | 87 |
| Ffigur 15: Cofrestriadau eiddo rhent y sector preifat ym mis Mehefin 2023 (Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru, Mehefin 2023).....                                                         | 89 |
| Ffigur 16: Nifer y cofrestriadau eiddo gan landlordiaid preifat dros amser ar gyfer pob un o ardaloedd yr awdurdodau lleol (Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru, Mehefin 2023)91           |    |

|                                                                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Ffigur 17: Nifer canolrif y cofrestriadau eiddo rhent preifat dros amser ar gyfer pob un o'r tri rhanbarth diffiniedig (Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru, Mehefin 2023).....            | 93 |
| Ffigur 18: Pryd y digwyddodd y nifer uchaf o gofrestriadau ar gyfer awdurdodau lleol (Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru, Mehefin 2023) .....                                             | 94 |
| Ffigur 19: Canran gymedrig uchafswm cofrestriadau landlordiaid preifat ar gyfer awdurdodau lleol ym mhob rhanbarth a Chymru gyfan (Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru, Mehefin 2023)..... | 97 |
| Ffigur 20: Y newid mewn pwyntiau canran awdurdodau lleol o fis Rhagfyr 2021 – Pob ardal awdurdod lleol (Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru, Mehefin 2023) .....                           | 98 |

## **Geirfa**

### **Annedd ffit i fod yn gartref**

Cyflwynodd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) rwymedigaeth ar landlordiaid i sicrhau bod cartrefi'n ffit i fod yn gartref, wedi'i asesu yn erbyn 29 o beryglon, ynghyd â gofynion penodol yn ymwneud â darparu larymau mwg a charbon monocsid a phroffion diogelwch trydanol. Gweler [Ffitrwydd tai i fod yn gartref: canllawiau i landlordiaid | LLYW.CYMRU](#)

### **Asiantaeth neu asiant rheoli / gosod**

Unigolyn / cwmni a benodir gan landlord i reoli eiddo ar ei ran.

### **Cartrefi Cymunedol Cymru**

Mae Cartrefi Cymunedol Cymru yn cynrychioli mwy na 70 o gymdeithasau tai nid-er-elw a sefydliadau cymunedol cydfuddiannol yng Nghymru, gan ymgyrchu a lloŷio ar ran, a chydag aelodau i hyrwyddo tai cymdeithasol a gwasanaethau cysylltiedig yng Nghymru.

### **Comisiwn y Gyfraith**

Corff annibynnol statudol sy'n adolygu cyfraith Cymru a Lloegr yn barhaus ac yn argymhell diwygio pan fo angen.

### **Contract meddiannaeth diogel**

Cytundeb rhentu gyda landlord cymunedol (h.y. awdurdod lleol neu landlord cymdeithasol cofrestredig). Nid yw hysbysiad heb fai adran 173 yn gymwys i gontract diogel.

### **Contract meddiannaeth safonol**

Contract rhwng landlord preifat ac unigolyn (neu fwy nag un) i rentu eiddo preswyl.

### **Cymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl (ARLA)**

Corff proffesiynol a rheoleiddiol ar gyfer asiantaethau gosod tai yn y DU.

### **Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl**

Sefydliad aelodaeth mwyaf y DU ar gyfer landlordiaid preswyl preifat, yn cefnogi ac yn cynrychioli dros 100,000 o aelodau ar draws y DU.

### **Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC)**

Corff sy'n cynrychioli buddiannau'r 22 awdurdod lleol ledled Cymru.

### **Cymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad**

Sefydliad aelodaeth ar gyfer perchnogion tir, eiddo a busnesau yng nghefn gwlad Cymru a Lloegr.

## **Cymorth Cymru**

Y corff ymbarél ar gyfer darparwyr gwasanaethau digartrefedd, gwasanaethau cymorth cysylltiedig â thai a gwasanaethau gofal cymdeithasol yng Nghymru.

### **Cyngor ar Bopeth (CAB)**

Elusen annibynnol sy'n cynnig ystod eang o gyngor i gleientiaid. Mae'r cyngor hwn yn cynnwys cael cymorth i aros yn eu cartrefi ar gyfer cleientiaid sydd ag anableddau corfforol a phroblemau iechyd meddwl, trefnu bod atgyweiriadau'n cael eu gwneud, cyngor ynghylch anghydfodau rhwng cymdogion ac ymddygiad gwrthgymdeithasol, a gwaith sy'n ymwneud â dyled, gan gynnwys ôl-ddyledion rhent a dyledion eraill.

### **Cynllun Lesio Cymru**

Mae'r cynllun hwn yn cynnig cymhellion i berchnogion eiddo sy'n llesio'u heiddo i awdurdod lleol i'w gosod i unigolion / teuluoedd.

### **Deddf Cartrefi Symudol 2013**

Creodd y Ddeddf hon system newydd o reoleiddio ar gyfer rhedeg safleoedd carafanau preswyl (ond nid safleoedd gwyliau) ac amddiffyniadau i'r rhai sy'n byw ar safleoedd carafanau preswyl.

### **Deddf Tai (Cymru) 2014**

Darparodd y Ddeddf system reoleiddio newydd ar gyfer landlordiaid ac asiantaethau gosod tai yn y sector rhentu preifat, a diwygiodd y gyfraith ar ddigartrefedd.

### **Ffit / Ffitrwydd i fod yn gartref**

Cyflwynodd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) rwymedigaeth ar landlordiaid i sicrhau bod annedd yn ffit i fod yn gartref, wedi'i asesu yn erbyn 29 o beryglon, ynghyd â gofynion penodol yn ymwneud â darparu larymau mwg a charbon monocsid a phroffion diogelwch trydanol. Gweler [Ffitrwydd tai i fod yn gartref: canllawiau i landlordiaid | LLYW.CYMRU](#)

### **Hysbysiad adran 8 (Deddf Tai 1988)**

Hysbysiad troi allan a ddefnyddir mewn perthynas ag achos o dorri amodau tenantiaeth gan denant. Roedd angen i'r hysbysiad adran 8 ddangos bod y tenant wedi torri amodau'r cytundeb tenantiaeth. Er nad yw bellach yn gymwys yng Nghymru, mae seiliau tebyg ar gael o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, er enghraifft yr hysbysiad adran 159 am dorri contract a'r hysbysiad adran 182 ar gyfer ôl-ddyledion rhent difrifol.

### **Hysbysiad adran 21 (h.y., troi allan 'heb fai') (Deddf Tai 1988)**



Hysbysiad troi allan o ddau fis a roddodd hawl adennill meddiant awtomatig i landlord heb iddo orfod rhoi unrhyw seiliau (rhesymau) unwaith yr oedd y cyfnod hysbysu o ddau fis wedi dod i ben.

### **Hysbysiad adran 173 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016**

Hysbysiad sy'n galluogi landlord i adennill meddiant heb orfod rhoi rheswm dros wneud hynny. Mae hwn yn disodli'r hysbysiad adran 21 blaenorol. Fodd bynnag, mae'r hysbysiad adran 173 newydd yn cynyddu'r cyfnod hysbysu y mae'n rhaid i landlordiaid ei roi i ddeiliaid contract i adael yr eiddo, o ddau fis i chwe mis. Hefyd, ni ellir cyflwyno'r hysbysiad yn ystod chwe mis cyntaf y contract, sy'n arwain at isafswm cyfnod o 12 mis, ar yr amod nad yw'r contract yn cael ei dorri.

### **Landlord cymdeithasol cofrestredig**

Sefydliad sy'n darparu tai cymdeithasol ac nad yw'n masnachu i wneud elw.

### **Panel Arbenigwyr Tai Sector Preifat Cymru Gyfan**

Mae'r grŵp yn gweithredu fel grŵp cynghori arbenigol ar bob agwedd ar dai sector preifat. Mae'n cynnwys uwch swyddogion tai o bob awdurdod lleol.

### **Propertymark**

Corff aelodaeth blaenllaw ar gyfer asiantau rheoli / gosod ledled y DU.

### **Rhentu Doeth Cymru**

Mewn partneriaeth â'r 22 awdurdod lleol yng Nghymru, mae'r corff hwn yn sicrhau bod landlordiaid preswyl preifat ac asiantau rheoli yn cydymffurfio â deddfwriaeth. Mae'r gwasanaeth yn prosesu cofrestriadau landlordiaid ac yn rhoi trwyddedau i landlordiaid ac asiantau sydd angen cydymffurfio â Deddf Tai (Cymru) 2014.

### **Sefydliad Bevan**

Melin drafod annibynnol, anwleidyddol a sefydlwyd yn 2001 i gryfhau polisiau cyhoeddus yn dilyn datganoli yng Nghymru.

### **Sefydliad Joseph Rowntree**

Elusen sy'n cynnal ac yn ariannu ymchwil sydd â'r nod o ddatrys tlodi yn y DU.

### **Shelter Cymru**

Elusen annibynnol sy'n darparu cyngor cyfrinachol rhad ac am ddim ar dai i bobl y mae angen tŷ arnynt, neu sydd o dan fygythiad o fod yn ddigartref, a phobl ddigartref.

### **Taflen cwestiynau cyffredin**

Cwestiynau cyffredin – rhestr o gwestiynau ac atebion allweddol yn ymwneud â phwnc penodol.

### **Tai â chymorth**

Llety a ddarperir ochr yn ochr â chymorth, goruchwyliaeth neu ofal i helpu pobl sy'n agored i niwed i fyw mor annibynnol â phosibl yn y gymuned.

### **Tai gwarchod**

Tai sydd wedi'u hadeiladu a'u dylunio ar gyfer pobl hŷn neu bobl anabl, gyda chymorth yn cael ei ddarparu ar y safle.

### **Tai Pawb**

Elusen sy'n hyrwyddo cydraddoldeb a chyfiawnder cymdeithasol ym maes tai yng Nghymru.

### **TPAS Cymru**

Yn gweithio gyda landlordiaid a thenantiaid yng Nghymru i helpu i siapia gwasanaethau tai ac yn hwyluso'r gwaith o rannu a hyrwyddo arferion da o ran ennyn cyfranogiad tenantiaid.

### **Troi allan dialgar**

Pan fydd landlord preifat yn troi tenant allan sy'n gofyn am atgyweiriadau neu'n cwyno am yr amodau yn ei dŷ.

### **Tŷ Amlfeddiannaeth (HMO)**

Eiddo sy'n cael ei rentu gan o leiaf dri pherson nad ydynt yn dod o un 'aelwyd' ond sy'n rhannu cyfleusterau fel yr ystafell ymolchi a'r gegin.

### **Tystysgrif Perfformiad Ynni (EPC)**

Dogfen sy'n nodi effeithlonrwydd eiddo o ran ynni.

### **Urdd Landlordiaid Preswyl**

Sefydliad sy'n helpu landlordiaid i hunanreoli eu heiddo preswyl ar rent.

# 1. Cyflwyniad

## Y cefndir i newid

- 1.1 Bu pryder ers tro ynghylch cymhlethdod cyfraith tai yn y DU. Dywedodd yr Arglwydd Woolf, y cyn Arglwydd Brif Ustus, yn yr Adroddiad Terfynol Mynediad at Gyfiawnder a gyhoeddwyd ym mis Gorffennaf 1996:

'Mae'r amser wedi dod ar gyfer diwygio'r gyfraith tai o'r bôn i'r brig ... Dim ond effaith gyfyngedig y gall diwygio gweithdrefnol ei chael ar [gyfraith tai] ... Gallai diwygio'r gyfraith sylwedd ar dai wneud mwy na dim byd arall i leihau costau ac oedi ... Prif ffynhonnell yr anhawster yw cymhlethdod y gyfraith gadarnhaol ei hun ... Dylid gwahodd Comisiwn y Gyfraith i gynnal adolygiad o'r gyfraith tai gyda golwg ar gydgyrnhoi'r darpariaethau statudol amrywiol a darpariaethau eraill mewn ffurf glir a syml.'

- 1.2 Atgyfnerthodd yr adroddiad hwn alwadau am newid rheoleiddiol yn y sector tai rhent, a arweiniodd yn y pen draw, yn 2001, at ofyn i Gomisiwn y Gyfraith archwilio'r sector a gwneud argymhellion ar gyfer newid yng Nghymru a Lloegr.

- 1.3 Cafodd yr argymhellion a wnaed o ganlyniad i'r adolygiad hwn eu gwneud yn [Rhentu Cartrefi: Yr Adroddiad Terfynol \(2006\) Cyfrol I a Chyfrol II](#). Mae Cyfrol II yn amlinellu Bil drafft sy'n rhoi'r argymhellion ar ffurf statudol. Roedd gan y Comisiwn dri amcan rhychwantol allweddol ar gyfer newid arfaethedig, sef:

- Symlirwydd.
- Cynyddu dealladwyedd.
- Hyblygrwydd.

- 1.4 Ym Mil drafft Comisiwn y Gyfraith o fframwaith statudol 'syml a symlach', ceir dwy agwedd allweddol arall ar yr argymhellion a wnaed ganddo yn 2006 :

- Mae'n cynnig dull diogelu defnyddwyr; lle byddai gan bob landlord a meddiannydd ddatganiad ysgrifenedig o'u contract, yn nodi hawliau a rhwymedigaethau'r partïon.
- Byddai'r fframwaith statudol newydd yn cynnwys niwtraliaeth landlord, gan olygu dileu gwahaniaethau rheoleiddiol rhwng awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

1.5 Yn 2012, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru y byddai'n dwyn ymlaen ddeddfwriaeth i roi argymhellion Comisiwn y Gyfraith ar waith. Yn dilyn y cyhoeddiad hwn, a chan weithio gyda Llywodraeth Cymru, adolygodd Comisiwn y Gyfraith ei adroddiad gwreiddiol. Cyhoeddodd y Comisiwn adroddiad arall yn 2013, gan ddiweddarau ei gynigion gwreiddiol a mynd i'r afael â'r cyd-destun penodol i Gymru<sup>1</sup>. Bryd hynny, nododd Llywodraeth Cymru nifer o flaenoriaethau polisi a oedd â goblygiadau ar gyfer datblygu'r Ddeddf, megis gwella ymatebion i drais domestig, hwyluso ymatebion landlordiaid i ymddygiad gwrthgymdeithasol a datblygu strategaeth ddigartrefedd a strategaeth tai â chymorth effeithiol i Gymru. Arweiniodd y gwaith hwn, ynghyd â gwaith ymchwil ac ymgynghori, at ddatblygu Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (y cyfeirir ati o hyn ymlaen fel y Ddeddf).

1.6 I grynhoi, bwriad y Ddeddf oedd:

- Sefydlu trefniadau mwy eglur ar gyfer landlordiaid a thenantiaid a sicrhau gwell dealltwriaeth o'u hawliau a'u cyfrifoldebau.
- Egluro rhwymedigaethau landlordiaid ar gyfer atgyweirio a materion yn ymwneud â chyflwr eiddo.
- Sefydlu trefniadau tecach a mwy cyson ar gyfer troi pobl allan o dai cymdeithasol oherwydd ôl-ddyledion rhent.
- Darparu trefniadau symlach a mwy hyblyg ar gyfer rhentu cartref.
- Creu fframwaith mwy hyblyg i helpu i gefnogi dioddefwyr cam-drin domestig o safbwynt tai.
- Mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol sy'n ymwneud â thai.
- Sicrhau dull mwy hyblyg o ymdrin â thenantiaethau ar y cyd, gan wneud trefniadau o'r fath yn fwy hwylus i'r rhai sydd eu hangen neu eu heisiau.
- Darparu dull mwy cyson o ymdrin â hawliau olyniaeth.

### **Gweithredu'r Ddeddf**

1.7 Ym mis Ebrill 2021, rhoddwyd Cydsyniad Brenhinol i Ddeddf Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) 2021. Mae'r ddeddfwriaeth ddiwygio hon yn gwella ymhellach y diogelwch deiliadaeth a ddarperir o dan y Ddeddf drwy gynyddu'r cyfnod hysbysu y

---

<sup>1</sup> [Adroddiad Rhentu Cartrefi yng Nghymru](#)

mae'n ofynnol i landlord ei roi o dan adran 173 (yn debyg i adran 21 o Ddeddf Tai 1988) i chwe mis. Ni all landlord ddyroddi'r hysbysiad hwn o fewn chwe mis cyntaf contract, sydd i bob pwrpas yn darparu diogelwch deiliadaeth o ddeuddeg mis ar gyfer contractau newydd (ar yr amod nad yw deiliad y contract yn torri ei contract).

1.8 Daeth y Ddeddf i rym ar 1 Rhagfyr 2022. Yn benllanw blynnyddoedd lawer o waith datblygu, mae ganddo'r uchelgais o ddarparu symlrwydd a hyblygrwydd ochr yn ochr ag amddiffyn a diogelu rhentwyr. Y mesurau allweddol a gyflwynwyd gan y Ddeddf yw:

- Newidiadau i fathau o denantiaeth: Mae'r rhan fwyaf o denantiaethau wedi newid naill ai i contract meddiannaeth sicr neu feddiannaeth safonol (gan ddibynnu ar y math o landlord – gweler isod).
- Newidiadau i'r mathau o landlordiaid: Rhennir landlordiaid yn landlordiaid cymunedol (cymdeithasau tai a chynghorau, sy'n dyroddi contractau meddiannaeth sicr yn ddiofyn), a landlordiaid preifat (sy'n dyroddi contractau meddiannaeth safonol yn ddiofyn).
- Telerau contractau meddiannaeth: Mae angen cynnwys gwahanol delerau ym mhob contract meddiannaeth, ac mae'n ofynnol i landlordiaid ddyroddi 'datganiad ysgrifenedig' o hawliau a chyfrifoldebau contractiol heb fod yn hwyrach na 14 diwrnod ar ôl i'r preswlydd symud i mewn, neu maent yn wynebu cosbau.
- Atgyweiriadau a chyflwr eiddo ar rent: Rhaid i bob eiddo sy'n cael ei rentu fod yn ffit i fod yn gartref, ac mae amddiffyniad yn erbyn landlordiaid rhag troi pobl allan yn sgil cwyn am gyflwr yr eiddo ('troi allan dialgar' fel y'i gelwir).
- Cyd-contractau: Pe bai cyd-ddeiliad contract yn symud allan, nid yw hyn yn terfynu'r contract ar gyfer gweddill y deiliaid contract (fel y'i cymhwyswyd yn flaenorol). Yn yr un modd, gellir ychwanegu cyd-ddeiliad contract newydd heb fod angen terfynu'r contract presennol.
- Hawliau olyniaeth: Gwneir darpariaethau i sicrhau y gall grwpiau penodol (gan gynnwys rhai gofalwyr) gymryd drosodd y contract meddiannaeth ar farwolaeth deiliad gwreiddiol y contract.

- Cefnu: Mae trefn newydd yn cael ei chyflwyno i landlordiaid adennill meddiant eiddo y cefnwyd arno.
- Dod â chontractau meddiannaeth i ben: Mae'n ofynnol i landlordiaid roi cyfnod hysbysu o chwe mis ar sail 'heb fai' (e.e. o dan adran 173 – yn debyg i adran 21 o Ddeddf Tai 1988) ac ni fyddant yn gallu rhoi hysbysiad o'r fath am o leiaf chwe mis ar ôl i'r contract ddechrau. Cyflwynwyd y mesur hwn gan ddeddfwriaeth ddiwygio 2021.

1.9 Er mwyn hysbysu landlordiaid a 'deiliaid contract' (y term ar gyfer tenantiaid a thrwyddedeion o dan y Ddeddf) am y newidiadau i'r gyfraith a gofynion y Ddeddf, lansiwyd ymgyrch gyfathrebu ym mis Ionawr 2022. Targedwyd negeseuon e-bost a negeseuon testun at landlordiaid gan ddefnyddio cronfa ddata Rhentu Doeth Cymru, yn ogystal â hysbysebion digidol, radio a theledu, ynghyd â hysbysiadau naid ar wefannau eiddo. Crëwyd gwefan bwrpasol yn cynnwys dogfennau canllaw a datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol o gontractau ymhlith deunyddiau eraill. Diben y deunyddiau hyn oedd cefnogi landlordiaid i bontio i'r gofynion newydd, gan wneud y llwybr mor syml â phosibl.

### **Nodau ac amcanion y gwerthusiad**

- 1.10 Nod yr ymchwil a adroddir yma yw darparu gwerthusiad graddol o broses ac effaith Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 i fynd i'r afael â'r amcanion a ganlyn.
- Asesu effaith y Ddeddf ar landlordiaid a thenantiaid yng Nghymru.
  - Asesu effaith y Ddeddf ar y sector rhentu yn gyffredinol yng Nghymru.
  - Pennu llwyddiannau'r Ddeddf o ran cyflawni'r bwriadau a nodwyd drwy ddatblygu'r Ddeddf gan Gomisiwn y Gyfraith a Llywodraeth Cymru.
  - Asesu cynnydd gweithredu'r Ddeddf.
- 1.11 Ymdrinnir â'r amcanion hyn mewn tri cham fel y nodir isod.
- Cam 1 (Rhagfyr 2022 – Awst 2023): Llinell sylfaen brocsi i ddarparu canfyddiadau cynnar y gellir cymharu ymchwil yn y dyfodol yn eu herbyn.
  - Cam 2 (Hydref 2023 – Gorffennaf 2024): Asesiad cynnar o effeithiau'r ddeddfwriaeth ac asesiad parhaus o'r broses o'i gwreiddio.
  - Cam 3 (Hydref 2024 – Gorffennaf 2025): Asesiad llawn o effaith y Ddeddf.

## **Yr adroddiad**

- 1.12 Mae'r adroddiad hwn yn nodi'r fethodoleg a ddefnyddiwyd yng Ngham 1 y gwerthusiad. Yna, mae'n amlinellu ei ganfyddiadau allweddol, yn unol â'r prif amcanion.

## 2. Y Fethodoleg

- 2.1 Cynhaliwyd cam 1 y gwerthusiad gan Opinion Research Services (ORS), rhwng mis Rhagfyr 2022 a mis Awst 2023, ac roedd yn cynnwys yr elfennau a amlinellir isod.

### **Cyfweliadau cwmpasu gyda rhanddeiliaid: Chwefror – Mawrth 2023**

- 2.2 Cynhaliwyd cyfweliadau cwmpasu rhithwir gydag 17 o gynrychiolwyr o'r sefydliadau isod. Nododd Llywodraeth Cymru sampl fwriadus o gyfranogwyr yr ystyriwyd eu bod mewn sefyllfa dda i lywio'r gwerthusiad.

- Panel Arbenigwyr Tai Sector Preifat Cymru Gyfan
- Prifysgol Bangor (ar ran y sector addysg uwch)
- Sefydliad Bevan
- Cyngor ar Bopeth (CAB)
- Cartrefi Cymunedol Cymru
- Cymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad
- Cymorth Cymru
- Y Grŵp Gweithredu ar Ddigartrefedd
- Arweinyddiaeth Tai Cymru
- Sefydliad Joseph Rowntree
- Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl
- Propertymark
- Rhentu Doeth Cymru
- Shelter Cymru
- Tai Pawb
- TPAS Cymru.

- 2.3 Parodd pob cyfweliad rhwng 45 a 60 munud gyda'r nod o geisio archwilio barn cyfranogwyr ar y canlynol:

- Eu hymwybyddiaeth a'u disgwyliadau cychwynnol o'r Ddeddf.
- Ceisio a darparu cyngor ac arweiniad, ac effaith y Ddeddf ar nifer y ceisiadau a'r math o geisiadau a gafwyd.



- Rhwystrau a galluogwyr i weithrediad y Ddeddf, a'i heffeithiau cynnar (gan gynnwys effeithiau anfwriadol) ar landlordiaid, tenantiaid a'r sector rhentu yng Nghymru.
- Dylanwadau ehangach a allai effeithio ar weithrediad ac effeithiau'r Ddeddf.
- Cryfderau allweddol a phrif wendidau posibl y Ddeddf a'i gofynion newydd.

### **Arolwg o landlordiaid / asiantau rheoli: Ebrill – Mehefin 2023**

- 2.4 Roedd arolwg o landlordiaid / asiantau rheoli ar gael ar-lein rhwng 20 Ebrill 2023 a 6 Mehefin 2023. Nod yr arolwg hwn oedd casglu barn landlordiaid ar y canlynol:
- Eu hymwybyddiaeth a'u disgwyliadau cychwynnol o'r Ddeddf.
  - Materion yn ymwneud â chontractau (gan gynnwys tynnu neu ychwanegu cyd-ddeiliaid contract a dyroddi hysbysiadau ar seiliau ymddygiad gwaharddedig) a hysbysiadau adennill meddiant.
  - Ffynonellau cymorth ac arweiniad ar denantiaethau a chontractau.
  - Pa mor hawdd neu anodd y bu iddynt allu gweithredu gofynion y Ddeddf.
  - Effeithiau cynnar y Ddeddf ar landlordiaid, tenantiaid a'r sector rhentu yng Nghymru.
- 2.5 Anfonwyd dolen i'r arolwg at ymatebwyr drwy gronfa ddata landlordiaid Rhentu Doeth Cymru. Daeth cyfanswm o 676 o ymatebion i law, gan gynnwys ymatebion rhannol lle rhoddodd yr ymatebydd y gorau iddi cyn cwblhau'r arolwg llawn (cafwyd 539 o ymatebion cyflawn).
- 2.6 Mae'r canlyniadau yn yr adroddiad hwn yn seiliedig ar bob un o'r 676 o ymatebion; mae rhifau sylfaen wedi'u cynnwys ar bob siart i ddangos nifer yr ymatebion a gafwyd i bob cwestiwn.
- 2.7 Mae'r graffiau ar y tudalennau canlynol yn dangos nodweddion proffil yr holl ymatebwyr i'r arolwg. Sylwer efallai na fydd y ffigurau bob amser yn dod i 100% oherwydd talgrynnu.
- 2.8 Mae'r holl nodweddion proffil yn yr adran hon wedi'u dadansoddi fesul math o landlord – h.y., landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, landlordiaid awdurdodau lleol, asiantau rheoli / gosod a landlordiaid yn y sector rhentu preifat. Mae Tabl 1 yn dangos cyfran yr ymatebwyr o bob math o landlord a gwblhaodd yr arolwg.

**Tabl 1: Nifer yr ymatebion i'r arolwg fesul math o landlord**

| Math o landlord                                                        | Nifer yr ymatebwyr | % o gyfanswm yr ymatebwyr |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|
| Landlord cymdeithasol cofrestredig                                     | 39                 | 6                         |
| Awdurdod lleol <sup>6</sup>                                            | 13 <sup>2</sup>    | 2                         |
| Asiant rheoli / gosod ar gyfer landlordiaid yn y sector rhentu preifat | 39                 | 6                         |
| Landlord yn y sector rhentu preifat                                    | 585                | 87                        |
| Cyfanswm                                                               | <b>676</b>         | <b>100</b>                |

Sylfaen: Pob ymatebydd (676)

2.9 Er hwylustod adrodd, mae ymatebwyr wedi'u categorïddio'n fach, canolig a mawr ar sail nifer yr unedau y maent yn eu rhentu, yn eu rheoli neu'n berchen arnynt. Mae Tabl 2 yn dangos sut mae ymatebwyr wedi cael eu categorïddio ar gyfer pob math o landlord. Mae'r ffigurau sy'n dilyn yn dangos y math o landlord fesul maint a nifer y tenantiaid sydd wedi'u cartrefu.

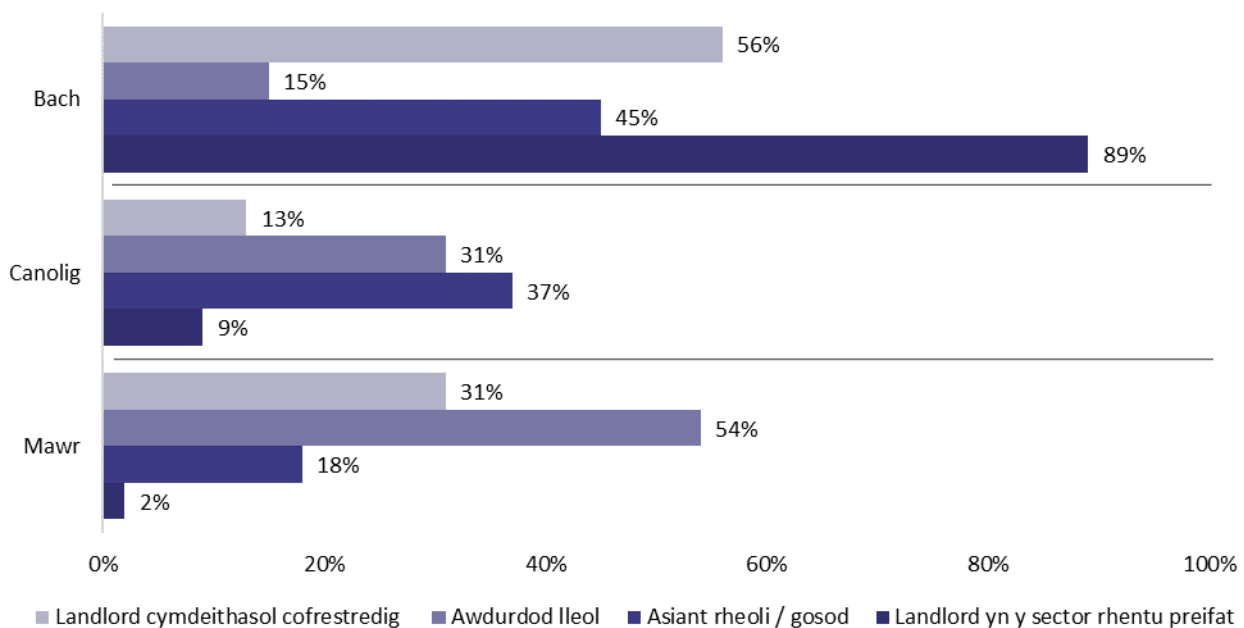
**Tabl 2: Maint eiddo fesul categori'r math o landlord**

|         | Landlord cymdeithasol cofrestredig | Landlord awdurdod lleol | Asiant rheoli / gosod | Landlord yn y sector rhentu preifat |
|---------|------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Bach    | <100 o unedau                      | <100 o unedau           | <50 o unedau          | <10 o unedau                        |
| Canolig | 100 o unedau                       | 100 o unedau            | 50 o unedau           | 10 uned                             |
| Mawr    | 5,000 o unedau                     | 5,000 o unedau          | 250 o unedau          | 50 o unedau                         |

<sup>2</sup> Mae gan 11 awdurdod lleol stoc dai. Cafwyd ymateb unigol gan bum awdurdod lleol, a dau ymateb gan bedwar arall.

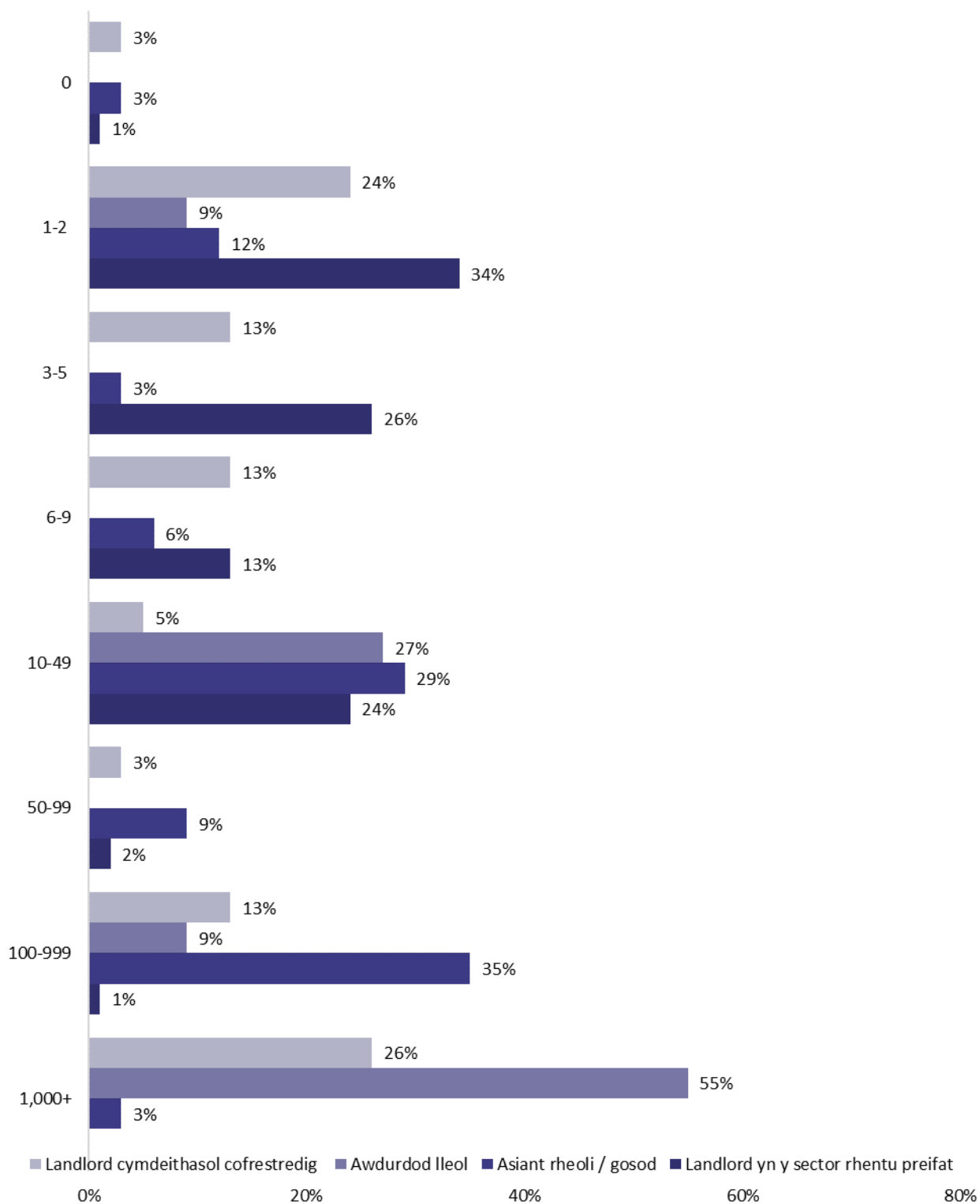
- 2.10 Mae Ffigur 1 yn dangos maint y landlordiaid a ymatebodd (ar sail nifer yr unedau y maent yn eu rhentu, yn eu rheoli neu'n berchen arnynt) wedi'i ddadansoddi fesul math o landlord. Cafodd cyfran uwch o landlordiaid y sector rhentu preifat a ymatebodd eu categorïddio'n rhai bach, sef 89% (520 allan o 583), 9% (53 allan o 583) yn rhai canolig a 2% (10 allan o 583) yn rhai mawr. Mewn cyferbyniad, cafodd cyfran uwch o'r awdurdodau lleol a ymatebodd eu categorïddio'n rhai mawr, sef 54% (saith allan o 13), gyda 15% (dau allan o 13) wedi'u categorïddio'n rhai bach a 31% (pedwar allan o 13) yn rhai canolig.
- 2.11 O'r holl landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a ymatebodd, cafodd 56% (22 allan o 39) eu categorïddio'n rhai bach, 13% (pump allan o 39) yn rhai canolig a 31% (12 allan o 39) yn rhai mawr. O'r holl asiantau rheoli / gosod a ymatebodd, cafodd 45% (17 allan o 38) eu categorïddio'n rhai bach, 37% (14 allan o 38) yn rhai canolig a 18% (saith allan o 38) yn rhai mawr.

**Ffigur 1: Maint yr ymatebydd fesul math o landlord**



Sylfaen: Pob ymatebydd (673)

**Ffigur 2: Nifer y tenantiaid sydd wedi'u cartrefu fesul math o landlord**



Sylfaen: Pob ymatebydd (655)

2.12 Gofynnwyd hefyd i landlordiaid cymdeithasol a gymerodd ran nodi nifer y tenantiaid sydd ganddynt mewn tai anghenion cyffredinol, tai gwarchod a thai â chymorth.

Mae'r canlyniadau'n dangos:

- Ar gyfer tenantiaid sydd mewn tai anghenion cyffredinol (ar sail 45 o ymatebion landlordiaid): fod gan 20 o ymatebwyr rhwng sero a 10; bod gan bump rhwng 10 a 99; bod gan bump rhwng 100 a 999; a bod gan 15 1,000 neu fwy.
- Ar gyfer tenantiaid mewn tai gwarchod (ar sail 28 o ymatebion landlordiaid): fod gan 12 o landlordiaid cymdeithasol a ymatebodd rhwng sero a 49; bod gan ddau rhwng 50 a 99; bod gan naw rhwng 100 a 999; a bod gan bump 1,000 neu fwy.
- Ar gyfer tenantiaid mewn llety â chymorth (ar sail 25 o ymatebion landlordiaid): fod gan 11 o landlordiaid cymdeithasol a ymatebodd rhwng sero a naw; bod gan saith rhwng 10 a 49; bod gan ddau rhwng 50 a 99; a bod gan bump rhwng 100 a 999.

2.13 Yn olaf, gofynnwyd i'r holl ymatebwyr am nifer y tenantiaid unig feddiannaeth sydd wedi'u cartrefu ganddynt sydd rhwng 16-17 oed. Dangosodd y canlyniadau (634 o ymatebion) fod unig feddiannaeth o fewn y grŵp oedran hwn yn tueddu i fod yn fwy cyffredin yn y sector tai cymdeithasol nag yn y sector rhentu preifat. Dim ond 9% (52 allan o 553) o'r landlordiaid sector preifat a gymerodd ran, a 6% (dau allan o 36) o'r asiantau rheoli / gosod a gymerodd ran a ddywedodd fod ganddynt denantiaid 16-17 oed. Mewn cyferbyniad, dywedodd 26% (naw allan o 34) o'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a gymerodd ran, a 36% (pedwar allan o 11) o'r awdurdodau lleol a gymerodd ran fod ganddynt y tenantiaid hyn.

#### *Dehongli'r data*

2.14 Dylid cofio mai sampl o landlordiaid, ac nid yr holl landlordiaid yng Nghymru, sydd wedi bod yn destun yr arolwg. Fel y nodwyd yn flaenorol, cafodd dolen i'r arolwg ar-lein ar gyfer landlordiaid ei hanfon at ymatebwyr drwy gronfa ddata landlordiaid Rhentu Doeth Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC) a Chartrefi Cymunedol Cymru (CHC). Cydnabyddir nad yw hyn yn cynnwys pob landlord yng

Nghymru, ond mae'n adlewyrchu ystod amrywiol o landlordiaid sy'n debygol o fod wedi ymgysylltu'n ddiweddar â Rhentu Doeth Cymru, CLILC a CHC.

- 2.15 O ganlyniad, mae'r holl ganlyniadau yn destun goddefiannau samplu, sy'n golygu nad yw pob gwahaniaeth o reidrwydd yn ystadegol arwyddocaol. Lle mae'r gwahaniaethau rhwng is-grwpiau (h.y. y math o landlord, maint yr eiddo a'r rhanbarth) wedi'u hamlygu fel gwahaniaethau arwyddocaol, mae tebygolrwydd o 95% bod y gwahaniaeth yn real ac nid oherwydd siawns. Mae gwahaniaethau na nodir eu bod yn 'arwyddocaol' nac yn 'arwyddocaol yn ystadegol' yn arwydd o fod yn wahaniaethau posibl yn unig.
- 2.16 Gan na ellir ystyried bod yr arolwg yn gwbl gynrychioliadol o'r holl landlordiaid yng Nghymru mewn termau ystadegol, mae'r testun yn cyfeirio at 'ymatebwyr' drwy'r adroddiad, yn hytrach na 'landlordiaid'.
- 2.17 Lle nad yw'r canrannau'n dod i gyfanswm o 100 ac efallai nad yw cyfrannau'r siartiau'n edrych yn gyfartal, mae hyn naill ai oherwydd talgrynnu, eithrio categorïau 'ddim yn gwybod', neu oherwydd atebion lluosog i gwestiynau penodol yn yr arolwg.
- 2.18 Mewn rhai achosion, nid yw'r canlyniad wedi'i grwpio y cyfeirir ato yn y testun, yn hafal i'r canlyniadau unigol (a ddangosir ar y siartiau) sy'n ffurfio'r ffigur grŵp. Talgrynnu sy'n gyfrifol am hyn.
- 2.19 Oherwydd meintiau sylfaen bach pan gaiff canlyniadau eu rhannu'n is-grwpiau ar gyfer rhai cwestiynau, dylid bod yn ofalus wrth ddod i gasgliadau o'r canlyniadau hyn. Drwy'r adroddiad, lle bynnag y ceir cyfeiriad at ganlyniadau sy'n seiliedig ar lai nag 20 o ymatebion, mae nifer yr ymatebwyr, yn ogystal â'r gyfran, wedi'i nodi yn y sylwadau testun. Mae rhifau sylfaen wedi'u cynnwys ar bob siart.
- 2.20 Mae hefyd yn bwysig nodi nad yw swm y rhifau sylfaen ar gyfer pob rhanbarth (a ddangosir ar y siartiau) bob amser yn hafal i gyfanswm nifer yr ymatebwyr. Mae hyn oherwydd – er mai dim ond un ymateb a roddodd pob ymatebydd – fod rhai landlordiaid yn gweithredu mewn mwy nag un rhanbarth, ac yn yr achosion hyn mae eu hymateb wedi'i gynnwys yn y canlyniad ar gyfer pob rhanbarth y maent yn gweithredu ynddo.

### Adolygiad o'r data: Gorffennaf – Awst 2023

- 2.21 O ganlyniad i adolygiad o ffynonellau data, nodwyd nifer o setiau data a allai fod yn ddefnyddiol i gefnogi'r gwerthusiad hwn. Fodd bynnag, o'u hystyried yn fwy manwl, nid oedd y rhan fwyaf ohonynt yn bodloni'r meini prawf ar gyfer darparu cyfres amser gadarn i ganiatáu cymhariaeth dros amser.
- 2.22 Yn benodol, mae'r gwerthusiad yn gofyn am gael data sy'n darparu cyfres amser i ddangos cyfeiriad a maint y newid cyn ac ar ôl rhoi'r Ddeddf ar waith ym mis Rhagfyr 2022. Y meini prawf y cafodd y ffynonellau data eu hasesu yn eu herbyn oedd y dylai'r data fod yn gyflawn, bod wedi'u casglu mewn ffordd gyson a bod wedi'u casglu'n rheolaidd dros gyfnod o amser defnyddiol.
- 2.23 Mae'r setiau data a ystyriwyd wedi'u nodi yn y tabl isod. Yn y rhan fwyaf o achosion, byddai'r data delfrydol ar lefel awdurdod lleol, er mwyn gallu cymharu awdurdodau unigol neu grwpiau o awdurdodau lleol.

**Tabl 3: Ffynonellau data wedi'u hasesu yn erbyn meini prawf ar gyfer darparu cyfres amser berthnasol**

| Ffynhonnell data                                                                                    | Defnydd a ffefrir                                                                                                             | Asesiad                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Arolwg Cenedlaethol Cymru – mesurau effeithlonrwydd ynni wedi'u gosod</b>                        | Y newid yng nghanran yr anheddau â pherfformiad ynni digonol cyn ac ar ôl gweithredu'r Ddeddf                                 | Dim cyfres amser ar gael. Data diweddaraf: 2018                                                 |
| <b>Arolwg Cenedlaethol Cymru – boddhad gyda rheolaeth tenantiaethau a boddhad gyda landlordiaid</b> | Y newid mewn boddhad dros amser cyn ac ar ôl gweithredu'r Ddeddf                                                              | Dim cyfres amser ar gael. Data diweddaraf: 2018 (rheolaeth tenantiaethau) a 2014 (landlordiaid) |
| <b>StatsCymru – gorchmynion adennill meddiant fesul math o landlord</b>                             | Y newid yn nifer yr achosion o adennill meddiant cyn ac ar ôl gweithredu'r Ddeddf, fesul deiliadaeth a rhesymau yn ddelfrydol | Dim cyfres amser ar gael. Data ar gael hyd at 2010-11 yn unig                                   |
| <b>StatsCymru – rhenti yn y sector preifat</b>                                                      | Canran y newid mewn rhenti yn y sector preifat cyn ac ar ôl gweithredu'r Ddeddf                                               | Dim cyfres amser ar gael. Data ar gael ar gyfer Ionawr – Rhagfyr 2019 yn unig                   |

- 2.24 Mae'n ddefnyddiol ystyried newidiadau i renti, er ei bod yn anodd ystyried ffactorau eraill sy'n effeithio ar renti ar yr un pryd ag unrhyw effeithiau posibl y Ddeddf. Nid yw StatsCymru yn dangos unrhyw ddata ar renti landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

ar gyfer 2020-21 ac felly mae'r data a ddefnyddir yn yr adroddiad hwn yn cynnwys 2021-22 a 2022-23 yn unig. Nid oes gan 11 o'r 22 awdurdod lleol stoc dai, gan olygu mai dim ond ar gyfer hanner yr awdurdodau lleol y mae data ar gael i gymharu rhenti landlordiaid cymdeithasol cofrestredig â rhenti awdurdodau lleol. Serch hynny, gall hyn ddarparu rhyw fesur o'r symudiad cymharol mewn rhenti rhwng y ddwy ddeiliadaeth, yn enwedig pan gymherir y ddwy ar draws Cymru gyfan hefyd. Ni ellir cymharu rhenti'r sector preifat oherwydd dim ond hyd at 2019 y mae data ar gael, sy'n golygu nad oes modd cymharu'r sefyllfa cyn ac ar ôl gweithredu'r Ddeddf.

- 2.25 Mae pedair set ddata sydd ar gael gan Rhentu Doeth Cymru yn addas i'w defnyddio i werthuso effeithiau'r Ddeddf ar ymddygiad landlordiaid, ac maent wedi'u cynnwys yn yr adroddiad hwn. Caiff y data hyn eu monitro dros amser i asesu a yw landlordiaid wedi ymuno â'r sector rhentu preifat neu wedi'i adael ers i'r Ddeddf ddod i rym, er y gwneir hynny'n ofalus gan ein bod yn gwybod nad yw landlordiaid bob amser yn dadgofrestru o Rhentu Doeth Cymru pan fyddant yn gwerthu eu heiddo. Fodd bynnag, mae'n bwysig nodi bod newidiadau mewn ymddygiad yn adlewyrchu barn unigol landlordiaid ar effeithiau'r Ddeddf ar eu busnes yn hytrach na rhyw nodwedd gwrthrychol ychwanegol. Ymhellach, mae hefyd yn bwysig nodi y bydd y data ynddynt eu hunain, dros amser, yn dangos cydberthynas ac nid achosiaeth; gallai fod rhesymau eraill dros weithredoedd landlordiaid. Mae Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl yn cwmpasu Cymru a Lloegr ac yn adrodd bod rhai landlordiaid yn gadael y farchnad, gan nodi hefyd bod ymchwil chwarterol a gynhelir gan y Gymdeithas yn canfod yn gyson mai'r prif resymau y mae landlordiaid yn addasu eu portffolio yw oherwydd costau cynyddol landlordiaid, newidiadau mewn rheoliadau, a newidiadau mewn trethi<sup>3</sup>. O ystyried bod hyn yn cynnwys Lloegr, mae'n amlwg pe bai landlordiaid yn gadael y farchnad, y bydd ganddynt resymau eraill dros wneud hynny, ar wahân i'r Ddeddf Rhentu Cartrefi.

---

<sup>3</sup> [Why are landlords exiting the PRS? | Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl](#)



2.26 Mae gwefan Rhentu Doeth Cymru yn dangos tair ffynhonnell o ddata sydd ar gael yn gyhoeddus sy'n berthnasol i werthuso'r Ddeddf Rhentu Cartrefi<sup>4</sup>. Mae'r rhain yn ddangosfyrddau sy'n dangos:

- Cyfanswm yr eiddo cofrestredig gofrestrwyd ar ddiwedd pob mis, fesul awdurdod lleol. O'i chymryd dros gyfnod hir, mae'r set ddata hon yn dangos llif eiddo i mewn ac allan o'r farchnad, gyda rhai rhybuddion a drafodir isod – yn nodedig y gall cyn-landlordiaid barhau i fod yn gofrestredig er eu bod wedi gadael y farchnad. Gall stoc dai sy'n parhau i fod yn gofrestredig ar ôl i'r landlord adael y farchnad gael ei gwerthu i berchen-feddiannydd neu i landlord rhentu arall.
- Y camau gorfodi a gymerwyd yn erbyn landlordiaid ac asiantau am beidio â chydymffurfio, gan gynnwys methiant landlord i gofrestru. Mae'r data hyn yn cynnig syniad ynghylch a yw'r rhan fwyaf o landlordiaid yn cofrestru, er yn anffodus ni all ddarparu niferoedd cywir ar gyfer yr achosion o beidio â chofrestru, i'w cymharu â nifer y landlordiaid cofrestredig.
- Yr hyfforddiant y mae landlordiaid ac asiantau wedi'i gwblhau. Mae'r data hyn yn cynnig arwydd o barodrwydd landlordiaid i gydymffurfio â safonau, er, fel yn achos y data gorfodi, mae'n ddangosol yn hytrach na bod yn dystiolaeth ar gyfer casgliadau cadarn.

2.27 Mae yna hefyd bedwerydd dangosfwrdd ar berfformiad ynni, sydd wedi'i gynhyrchu gan Rhentu Doeth Cymru<sup>5</sup>. Dylid nodi bod perfformiad ynni unrhyw eiddo wedi'i reoli gan gymysgedd o ffactorau, gan gynnwys parodrwydd landlordiaid i wella perfformiad, cyllid landlordiaid, oedran yr eiddo, y math o adeiladwaith a'r deunyddiau a ddefnyddiwyd i'w adeiladu. Ymhellach na hynny – er bod methiant i ddarparu Tystysgrif Perfformiad Ynni (EPC) ddilys i ddeiliad contract yn arwain at gyfyngiad ar ddyroddi hysbysiad adran 173, a bo'r rhwymedigaeth newydd ar landlordiaid ynghylch ffitrwydd tŷ i fod yn gartref yn cynnwys cyfeiriad at osgoi oerfel gormodol – nid yw'r Ddeddf yn rhagnodi lefel benodol o berfformiad ynni (nid yw'r

---

<sup>4</sup> [Yllyfrgell adnoddau \(Ilyw.cymru\)](http://Yllyfrgell.adnoddau(Ilyw.cymru))

<sup>5</sup> O 1 Ebrill 2020 ymlaen, mae gradd E neu uwch ar Dystysgrif Perfformiad Ynni wedi bod yn ofynnol ar eiddo rhent preifat yng Nghymru.

ddeddfwriaeth ar berfformiad / cadwraeth ynni wedi'i datganoli i Gymru ac mae gofynion y Dystysgrif Perfformiad Ynni wedi'u nodi yn Neddf Ynni 2011).

- 2.28 Cyflwynir data Rhentu Doeth Cymru mewn siart sy'n dangos pob un o'r 22 awdurdod lleol. Er eglurder, cyflwynir yr un data wedyn ar gyfer yr awdurdodau lleol ym mhob un o dri rhanbarth yng Nghymru. Mae hyn yn golygu y gellir gweld yr awdurdodau lleol unigol yn gliriach. Diffinnir y tri rhanbarth gan y rhanbarthau economaidd yn yr Ystadegau cryno fesul rhanbarth economaidd Cymru a gyhoeddir gan Lywodraeth Cymru<sup>6</sup>, lle mae rhanbarthau Canolbarth Cymru a De-orllewin Cymru wedi'u cyfuno'n un rhanbarth – y Canolbarth a'r De-orllewin – i osgoi llunio siartiau sy'n dangos dim ond dau awdurdod lleol yn rhanbarth y Canolbarth. Y tri rhanbarth yw:

**Tabl 4: Y rhanbarthau a ddefnyddir i gyflwyno data ar awdurdodau lleol**

|                                     | <b>Awdurdodau lleol</b>                                                                                                                 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Y Gogledd</b>                    | Conwy, Sir Ddinbych, Sir y Fflint, Gwynedd, Ynys Môn, Wrecsam                                                                           |
| <b>Y Canolbarth a'r De-orllewin</b> | Sir Gaerfyrddin, Ceredigion, Castell-nedd Port Talbot, Sir Benfro, Powys, ac Abertawe                                                   |
| <b>Y De-ddwyrain</b>                | Blaenau Gwent, Pen-y-bont ar Ogwr, Caerffili, Caerdydd, Merthyr Tudful, Sir Fynwy, Casnewydd, Rhondda Cynon Taf, Torfaen, Bro Morgannwg |

#### **Grwpiau ffocws a chyfweiliadau â landlordiaid / asiantau rheoli: Mehefin 2023**

- 2.29 Er mwyn casglu barn fanwl gan y landlordiaid a'r asiantau rheoli ynghylch eu hymwybyddiaeth a'u disgwyliadau o'r Ddeddf, yn ogystal â'i gweithrediad a'i heffeithiau cynnar, cynhaliwyd chwe grŵp ffocws rhithwir a naw cyfweiliad rhithwir ag unigolion ym mis Mehefin 2023.
- 2.30 Gwahoddwyd cyfranogwyr i gymryd rhan drwy gwestiwn ailgysylltu ar yr arolwg landlordiaid / asiantau rheoli, a thrwy gyfathrebiadau a ddosbarthwyd gan Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl. Gwahoddodd ORS bawb a fynegodd ddiddordeb mewn cymryd rhan i ddewis grŵp ffocws i'w fynychu, ar sail y math o landlord yr oeddent (preifat neu gymdeithasol) a'u lleoliad yng Nghymru

<sup>6</sup> [Ystadegau cryno fesul rhanbarth economaidd Cymru: Cymru \(llyw.cymru\)](https://www.llyw.cymru/)

(Gogledd, Canolbarth a De-orllewin, a De-ddwyrain Cymru). Os nad oedd rhanddeiliaid yn gallu mynychu grŵp ffocws, fe'u gwahoddwyd i gymryd rhan mewn cyfweiliad manwl ar amser a oedd yn gyfleus iddynt.

2.31 Cymerodd 55 o landlordiaid ran ar y cyfan. Ceir dadansoddiad ohonynt yn Nhabl 5.

**Tabl 5: Y landlordiaid a gymerodd ran mewn grwpiau ffocws**

| <b>Math o landlord</b>                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25 x landlord o'r sector rhentu cymdeithasol (18 x awdurdod lleol; 7 x landlord cymdeithasol cofrestredig<br>30 x landlord / asiantaeth rheoli yn y sector rhentu preifat (25 x landlord unigol; 5 x asiant rheoli)                |
| <b>Ardal ddaearyddol<sup>7</sup></b>                                                                                                                                                                                               |
| Gogledd Cymru: 10<br>Canolbarth a De-orllewin Cymru: 23<br>De-ddwyrain Cymru: 26                                                                                                                                                   |
| <b>Maint y landlord<sup>8</sup></b>                                                                                                                                                                                                |
| Landlordiaid cymdeithasol: 4 x canolig (1,000 - 4,999); 12 x mawr (5,000+)<br>Landlordiaid preifat: 25 x bach (yn amrywio o 1 eiddo i 40 eiddo)<br>Asiantau rheoli: 2 x bach (llai na 50); 2 x canolig (20 - 250); 1 x mawr (250+) |

### **Grwpiau ffocws a chyfweiliadau â thenantiaid: Mai - Gorffennaf 2023**

2.32 Rhwng mis Mai a mis Gorffennaf 2023, er mwyn sicrhau bod lleisiau tenantiaid yn cael eu cynnwys yn y gwerthusiad, cynhaliwyd saith grŵp ffocws rhithwir a dau gyfweiliad rhithwir ag unigolion gyda phobl a oedd yn byw yn y sectorau rhentu cymdeithasol a phreifat.

2.33 Recriwtiwyd cyfranogwyr drwy'r sampl ailgysylltu yn Arolwg Cenedlaethol Cymru, a ddarparwyd i ORS gan Lywodraeth Cymru (gyda rheolaethau diogelu data llawn ar waith). Cafodd ORS fanylion cyswllt y bobl a oedd wedi cymryd rhan yn yr arolwg ar gyfer mis Ebrill 2022 i fis Mawrth 2023, wedi nodi eu bod yn byw mewn llety rhent ar

<sup>7</sup> Roedd rhai cyfranogwyr yn cynrychioli sefydliadau sy'n cwmpasu mwy nag un ardal.

<sup>8</sup> Roedd rhai cyfranogwyr awdurdodau lleol yn cynrychioli gwahanol adrannau o'r un cyngor.

adeg yr arolwg ac wedi cytuno i gymryd rhan mewn ymchwil pellach ar ran Llywodraeth Cymru.

- 2.34 Gwahoddodd ORS bawb a oedd â chyfeiriadau e-bost i fynegi diddordeb mewn cymryd rhan drwy ffurflen gofrestru ar-lein. Gofynnwyd iddynt ddewis grŵp ffocws i'w fynychu ar sail eu sector rhentu (preifat neu gymdeithasol) a'u lleoliad yng Nghymru (y Gogledd, y Canolbarth a'r De-orllewin, a'r De-ddwyrain). Cawsant hefyd y dewis o gymryd rhan mewn cyfweiliad o bell os nad oeddent yn gallu mynychu'r grŵp ffocws perthnasol. Ategwyd hyn wedyn gan broses recriwtio wedi'i thargedu dros y ffôn - o ganolfan alwadau ymchwil gymdeithasol ORS - er mwyn sicrhau sampl a oedd mor amrywiol â phosibl. Fel arwydd o ddiolch, cynigiwyd e-daleb 'Giftpay' gwerth £50 i'r cyfranogwyr - y gellir ei defnyddio mewn dros 50 o adwerthwyr - am fynychu grŵp ffocws, ac e-daleb gwerth £30 am gwblhau cyfweiliad manwl.
- 2.35 Cymerodd 35 o denantiaid o bob rhan o Gymru ran ar y cyfan, yr oedd 15 ohonynt yn rhentu gan landlord preifat, ac 20 ohonynt yn rhentu'n breifat.
- 2.36 Roedd y rhan fwyaf o'r cyfranogwyr naill ai'n byw ar eu pen eu hunain neu gydag aelodau eraill o'u teulu mewn tŷ / byngalo cyfan, maisonette neu fflat. Fodd bynnag, roedd pedwar yn byw gyda grŵp o bobl mewn tŷ amlfeddiannaeth. Roedd rhaniad gweddol gyfartal rhwng y rhai a oedd wedi cael contract newydd, neu gontract wedi'i drosi, a'r rhai nad oedd wedi cael contract o'r fath erbyn i'r grwpiau ffocws / cyfweiliadau gael eu cynnal.
- 2.37 Archwiliodd y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau â thenantiaid eu gwybodaeth am y Ddeddf a'u hymwybyddiaeth ohoni a'i newidiadau (dangoswyd cyfres o sleidiau Pŵerbwynt i'r cyfranogwyr yn amlinellu'r newidiadau hyn); eu ffynonellau gwybodaeth a chanllawiau dewisol ar faterion sy'n ymwneud â thenantiaeth; eu barn ar gontractau a sicrwydd tenantiaeth; y graddau yr oedd eu landlordiaid / asiantau rheoli wedi gallu bodloni gofynion y Ddeddf; ac effeithiau posibl y Ddeddf ar denantiaid, landlordiaid a'r sector rhentu yng Nghymru yn gyffredinol.

### **Dadansoddi ac adrodd**

- 2.38 Dadansoddwyd yr arolwg landlordiaid gan dîm dadansoddi mewnol ORS, ac ysgrifennodd ymchwilyr ORS adroddiadau am y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau, a'u dadansoddi'n thematig gan ddefnyddio ffrâm cod i gasglu'r prif ganfyddiadau. Cafodd Excel ei ddefnyddio i drefnu'r data yn themâu cyffredinol ac is-themâu (cafodd hyn ei wneud â llaw er mwyn sicrhau bod naws a chyfoeth llawn y data'n cael eu casglu) ac, ar ôl cwblhau'r dadansoddiad terfynol, cynhaliwyd cyfarfod mewnol er mwyn i'r tîm adolygu cyfan allu rhannu a thrafod y canfyddiadau a ddaeth i'r amlwg o'r dadansoddiad, gan gynnwys themâu cyffredin a safbwyntiau penodol.
- 2.39 Mae'r prif ganfyddiadau sydd wedi deillio o'r holl waith maes hyd yma, yn ogystal â'r adolygiad o'r data, wedi'u crynhoi yn yr adroddiad hwn. Mae enwau, sefydliadau penodol a sylwadau a fyddai'n pennu cydnabyddiaeth wedi'u tynnu o'r sylwadau gair am air er mwyn sicrhau anhysbysrwydd.

### **Nodyn rhybudd am ddata**

- 2.40 Wedi'u cynllunio i ategu'r data mwy meintiol a gasglwyd drwy'r adolygiad o'r data ac o'r arolwg landlordiaid, bwriad y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau â rhanddeiliaid, landlordiaid / asiantau rheoli a thenantiaid oedd casglu profiadau ystod mor eang â phosibl o bobl o fewn maint sampl gymharol fach. O ganlyniad, er ei fod yn gynhwysfawr, ni ddylid ystyried bod yr adborth ansoddol a adroddir yma yn ystadegol gynrychioliadol o'u barn.
- 2.41 Ar ben hynny, nid oes sicrwydd bod y dystiolaeth sydd ar gael yn ategu'r safbwyntiau a fynegwyd gan gyfranogwyr yn ystod y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau; hynny yw, maent yn adlewyrchu canfyddiadau unigol pobl. Ni all ORS farnu ar gywirdeb neu anghywirdeb barn pobl wrth ei hadrodd, a dylid cofio hyn wrth ystyried y canfyddiadau.

### 3. Canfyddiadau'r Gwerthusiad

#### Ymwybyddiaeth o'r Ddeddf a gwybodaeth amdani

*Ymwybyddiaeth o'r Ddeddf a gwybodaeth amdani ymhlith rhanddeiliaid allweddol*

- 3.1 Roedd yr holl rhanddeiliaid a gymerodd ran yn ymwybodol o'r Ddeddf cyn 1 Rhagfyr 2022; roedd sawl un wedi bod yn ymwneud â'i datblygiad neu wedi bod yn rhan o'r ymgynghori yn ei chylch ers blynnyddoedd lawer cyn iddi gael ei deddfu. Dywedodd bron pob un o'r cyfranogwyr ei bod yn rhywbeth y bu sôn amdani ers amser maith cyn ei rhoi ar waith.
- 3.2 Nid oedd neb yn teimlo bod eu hymwybyddiaeth o'r Ddeddf wedi cynyddu'n sylweddol ers 1 Rhagfyr 2022 oherwydd y buodd yn cael ei datblygu a'i thrafod gyhyd cyn y dyddiad hwnnw. Fodd bynnag, credwyd bod oedi cyn ei gweithredu a'r momentwm a gollwyd o ganlyniad i hynny (y deallwyd bod llawer o'r oedi hwnnw'n anochel yn sgil pandemig COVID-19) wedi effeithio ar ddealltwriaeth barhaus pobl o'r Ddeddf a'i newidiadau, ac wedi achosi rhywfaint o ansicrwydd yn y cyfnod cyn ei gyflwyno a'r dyddiau cynnar ar ôl hynny.
- '... Yn seicolegol, i lawer o sefydliadau, roedd ansicrwydd wedi cronni oherwydd yr oedi hwnnw cyn ei gweithredu ...' (Rhanddeiliad)*
- 3.3 Pan ofynnwyd i'r rhanddeiliaid a gymerodd ran pa rai o newidiadau'r Ddeddf yr oeddent fwyaf ymwybodol ohonynt neu yr oeddent fwyaf gwybodus amdanynt, gwnaethant dueddu i nodi'r newidiadau i contractau, y cyfnodau rhybudd troi allan 'heb fai', a'r gofynion ynghylch ffitrwydd annedd i fod yn gartref a safonau eiddo. Teimlai'r rhan fwyaf eu bod wedi deall y newidiadau, o leiaf ar lefel uchel, er bod y tynnwyd sylw at rywfaint o ansicrwydd ynghylch y manylion.
- 3.4 At hynny, dywedwyd bod terminoleg gymhleth a 'jargon' cyfreithiol y Ddeddf (a grybwyllwyd hefyd mewn perthynas â'r contractau meddiannaeth newydd, a drafodir yn fanylach yn ddiweddarach yn y bennod hon) wedi arwain at rywfaint o ddryswch a chamddechongli yn gyffredinol.
- 3.5 Roedd rhywfaint o deimlad ymhlith y rhanddeiliaid a gymerodd ran fod Llywodraeth Cymru wedi tanamcangyfrif faint o waith y byddai angen ei wneud i baratoi ar gyfer cyflwyno'r Ddeddf (ganddi ei hun a chan eraill). Amlygodd y rhanddeiliaid a

gymerodd ran hefyd fod gwaith drafftio'r ddeddfwriaeth a'r newidiadau iddi yn cael eu gwneud yn rhy hwyr yn y dydd - a wnaeth unwaith eto ychwanegu at yr ansicrwydd, y pryder a'r dryswch a grybwyllwyd eisoes ynghylch y broses o'i chyflwyno.

*'... Yr hyn nad oeddem yn ei ddisgwyl ... yw faint o is-ddeddfwriaeth a oedd yn dal i gael ei hysgrifennu nid yn unig fisoedd cyn i Rentu Cartrefi gael ei roi ar waith, ond y diwrnod cyn hynny ... O ganlyniad roedd hi bron yn amhosibl i ysgrifennu canllawiau a darparu profformas a thempledi i bobl eu defnyddio oherwydd bod popeth wedi'i newid o gwmpas wrth i ni fynd ymlaen ... Roedd yna bobl yn lanlwytho canllawiau tua phedwar mis ynghynt ac yna newidiodd hynny, ac mae angen diwygio popeth sydd wedi'i wneud' (Rhanddeiliad)*

- 3.6 Dywedodd cyfranogwyr eraill, er bod Llywodraeth Cymru wedi cynnal ymgych farchnata drawiadol cyn ei rhoi'r Ddeddf ar waith, fod lefel y cyfathrebu a'r esbonio wedi lleihau'n sylweddol ers iddi ddod i fodolaeth.

*'Mae'n teimlo fel eu bod nhw wedi ei thaflu dros y llinell a dweud, "Mae yno, mae wedi'i gwneud. Mae angen i bobl eraill boeni nawr am wneud i hyn ddigwydd a gwneud iddi weithio" yn hytrach na bod yn berchen arni a dweud, 'Dyma pam y gwnaethom ni e, dyma beth roedden ni eisiau ei wneud' a dweud wrth bobl amdani ...' (Rhanddeiliad)*

- 3.7 Roedd rhanddeiliaid eraill a gymerodd ran yn anghytuno, fodd bynnag, gan ganmol yr hyfforddiant parhaus a pharodwydd staff Llywodraeth Cymru (ac yn wir Rhentu Doeth Cymru) i ateb cwestiynau a chynnig eglurhad ar unrhyw amwysedd oedd ar ôl.

- 3.8 Mewn perthynas â'r pwynt olaf, roedd y rhanddeiliaid a gymerodd ran yn ystyried bod codi ymwybyddiaeth a chyfathrebu'n barhaus yn hollbwysig, yn enwedig o ran cywiro camsyniadau parhaus a sicrhau bod pobl yn deall unrhyw newidiadau a wnaed ar ôl gweithredu'r Ddeddf. Yng ngoleuni hyn, beirniadodd sawl rhanddeiliad y ffaith nad oedd rhywun ar gael i siarad ag ef, naill ai wyneb yn wyneb neu dros y ffôn, er mwyn cael arweiniad a sicrwydd. Yn wir, awgrymodd nifer o'r rhanddeiliaid a gymerodd ran y dylai canolfan gyswllt fod wedi cael ei sefydlu i ateb cwestiynau, arwain pobl drwy'r broses o newid, a hyrwyddo manteision cadarnhaol y Ddeddf.

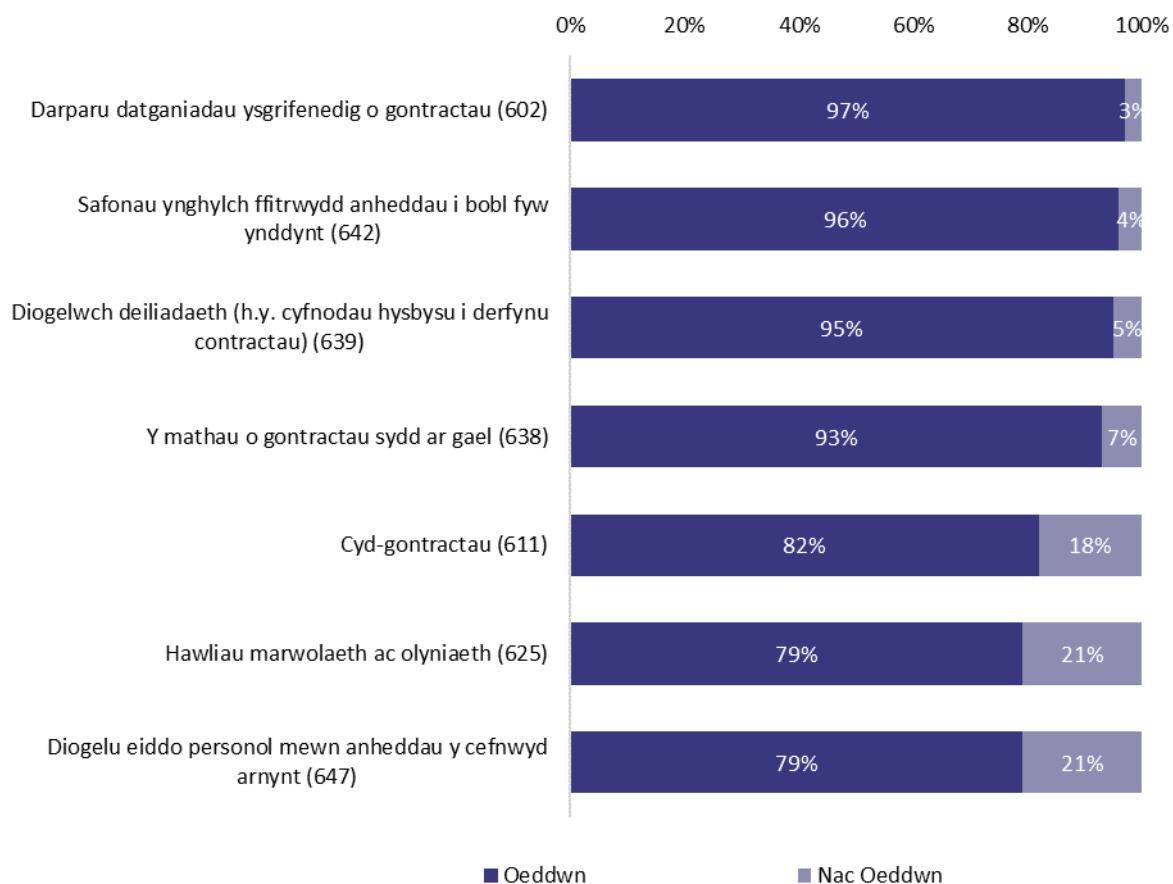
*Ymwybyddiaeth o'r Ddeddf a gwybodaeth amdani ymhlith landlordiaid / asiantau rheoli*

- 3.9 Yn yr ymchwil ansoddol a wnaed gyda rhanddeiliaid allweddol a gymerodd ran, er y credid yn gyffredinol bod landlordiaid ac asiantau rheoli yn gwybod llawer mwy am y Ddeddf a'i newidiadau na thenantiaid, roedd rhai o'r cyfranogwyr o'r farn bod rhai o hyd nad ydynt wedi clywed amdani a/neu heb ymgysylltu â hi.
- 3.10 Ategir hyn gan ganlyniadau'r arolwg landlordiaid / asiantau rheoli, sy'n dangos bod ymwybyddiaeth dda o'r Ddeddf ond nid ymwybyddiaeth gyffredinol ohoni. Roedd mwy na phedair rhan o bump o'r ymatebwyr (578 allan o 673 - 86%) yn ymwybodol o'r Ddeddf cyn iddynt gymryd rhan yn yr arolwg.
- 3.11 Mae'r ymatebion i'r arolwg landlordiaid ac asiantau rheoli wedi'u hategu gan y canfyddiadau o'r grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau â landlordiaid ac asiantau rheoli. Roedd rhai wedi bod yn ymwybodol o'i datblygiad dros nifer o flynyddoedd tra bod eraill wedi ymgysylltu â'r ddeddfwriaeth arfaethedig yn nes at y dyddiad lansio.
- 3.12 O'u dadansoddi fesul is-grŵp, dywedodd pob un o'r 13 landlord awdurdod lleol ei fod yn gwybod am y Ddeddf, er roedd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig bach (17 allan o 22 - 77%), asiantau rheoli / gosod bach (14 allan o 17 - 82%), a landlordiaid yn y sector rhentu preifat sy'n gweithredu yn Ne-ddwyrain Cymru (240 allan o 293 - 82%) yn llai tebygol o ddweud hyn.
- 3.13 Cyn yr arolwg, y landlordiaid hynny a ymatebodd ac a oedd yn ymwybodol o'r Ddeddf newydd oedd fwyaf ymwybodol o newidiadau i'r broses o ddarparu datganiadau ysgrifenedig o gontractau (626 allan o 647 - 97%); safonau ffitrwydd annedd i fod yn gartref (618 allan o 642 - 96%); diogelwch deiliadaeth (605 allan o 639 - 95%); a'r mathau o gontractau sydd ar gael (593 allan o 638 - 93%).
- 3.14 Roedd tua phedair rhan o bump o'r landlordiaid a ymatebodd, ac a oedd yn ymwybodol o'r Ddeddf newydd, hefyd yn ymwybodol o newidiadau i gontractau ar y cyd (500 allan o 611 - 82%), hawliau marwolaeth ac olyniaeth (492 allan o 625 - 79%) a diogelu eiddo personol mewn anheddau y cefnwyd arnynt (473 allan o 602 - 79%).



3.15 Yn gyffredinol, roedd landlordiaid awdurdodau lleol yn fwy tebygol o fod yn ymwybodol o'r newidiadau ac roedd landlordiaid yn y sector rhentu preifat yn llai tebygol o fod yn ymwybodol.

**Ffigur 3: Cyn yr arolwg hwn, a oeddech yn ymwybodol bod newidiadau wedi'u gwneud i'r canlynol ...? Pob is-gwestiwn**



Sylfaen: Pob landlord a ymatebodd a oedd yn ymwybodol o'r Ddeddf newydd, sef Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016- Dangosir nifer yr ymatebwyr mewn cromfachau

3.16 O ddadansoddi'r ffigurau hyn ymhellach, gellir gweld:

- O'r 97% o ymatebwyr i'r arolwg a oedd yn ymwybodol bod newidiadau wedi'u gwneud i'r broses o ddarparu datganiadau ysgrifenedig o gontractau, yr oedd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, landlordiaid awdurdodau lleol ac asiantau rheoli / gosod (pob un ar 100%) yn fwy tebygol o ddweud eu bod yn ymwybodol o'r newidiadau hyn (37 allan o 37, 12 allan o 12 a 37 allan o 37 yn y drefn honno), a bod landlordiaid yn y sector rhentu preifat (96%) gryn dipyn yn llai tebygol o ddweud hyn (540 allan o 561).

- Ymhlith y 96% o ymatebwyr i'r arolwg a oedd yn ymwybodol bod newidiadau wedi'u gwneud i'r safonau ffitrwydd annedd i fod yn gartref, roedd ymwybyddiaeth ar ei uchaf ymhlith landlordiaid awdurdodau lleol (12 allan o 12 - 100%), ac yna landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (33 allan o 34 - 97%), asiantau rheoli / gosod (36 allan o 37 - 97%) a landlordiaid yn y sector rhentu preifat (537 allan o 559 - 96%).
- O'r 95% o'r landlordiaid a ymatebodd a oedd yn ymwybodol bod newidiadau wedi'u gwneud i ddiogelwch deiliadaeth, roedd landlordiaid awdurdodau lleol (12 allan o 12 - 100%), landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (34 allan o 35 - 97%) ac asiantau rheoli / gosod (34 allan o 35 - 97%) ychydig yn fwy tebygol o ddweud eu bod yn ymwybodol ohonynt na landlordiaid yn y sector rhentu preifat (525 allan o 557 - 94%).
- O'r 93% o'r landlordiaid a ymatebodd a oedd yn ymwybodol bod newidiadau wedi'u gwneud i'r mathau o gontractau sydd ar gael, roedd landlordiaid awdurdodau lleol (12 allan o 12 - 100%), landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (36 allan o 37 - 97%) ac asiantau rheoli / gosod (35 allan o 36 - 97%) yn fwy tueddol o ddweud eu bod yn ymwybodol o'r newidiadau hyn, tra bo landlordiaid yn y sector rhentu preifat (510 allan o 553 - 92%), yn enwedig rhai bach (451 allan o 493 - 91%), gryn dipyn yn llai tebygol o ddweud hyn.
- Ymhlith yr 82% o landlordiaid a ymatebodd a oedd yn ymwybodol bod newidiadau wedi'u gwneud i gontractau ar y cyd, roedd landlordiaid awdurdodau lleol (12 allan o 12 - 100%) ac asiantau rheoli / gosod (33 allan o 35 - 94%) yn fwy tebygol o ddweud eu bod yn ymwybodol o'r newidiadau hyn, tra bo landlordiaid yn y sector rhentu preifat (424 allan o 529 - 80%), yn enwedig rhai bach (372 allan o 486 - 79%), yn llai tebygol o lawer o wneud hynny.
- O'r 79% o'r landlordiaid a ymatebodd a oedd yn ymwybodol bod newidiadau wedi'u gwneud i hawliau marwolaeth ac olyniaeth, roedd landlordiaid awdurdodau lleol (12 allan o 12 - 100%) ac asiantau rheoli / gosod (30 allan o 35 - 86%) yn fwy tueddol o ddweud eu bod yn ymwybodol o'r newidiadau hyn. Roedd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig bach (12 allan o 19 - 63%) yn llai tueddol o ddweud hyn.

- Ymhlith y 79% o landlordiaid a ymatebodd a oedd yn ymwybodol bod newidiadau wedi'u gwneud i ddiogelu eiddo personol mewn anheddau y cefnwyd arnynt, roedd landlordiaid awdurdodau lleol (11 allan o 11 - 100%), a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, ac asiantau rheoli /gosod (y ddau 31 allan o 34 - roedd 91%) yn fwy tebygol o ddweud eu bod yn ymwybodol o'r newidiadau hyn, tra bo landlordiaid yn y sector rhentu preifat (400 allan o - 523 - 76%), yn enwedig rhai bach (353 allan o 466 - 76%), yn llai tebygol o lawer o ddweud hyn.

3.17 Dywedodd y rhan fwyaf o'r landlordiaid / asiantau rheoli a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau hefyd fod ganddynt ymwybyddiaeth dda o'r cychwyn cyntaf o agweddau penodol ar y Ddeddf, yn enwedig y rheini sy'n ymwneud â chontractau a safonau ffitrwydd annedd i fod yn gartref. Fodd bynnag, roeddent yn teimlo y byddai cael gwybodaeth eglur gan Lywodraeth Cymru am yr amserlenni gweithredu ar gyfer y gwahanol agweddau ar y Ddeddf wedi bod yn ddefnyddiol (crybwyllwyd er enghraifft nad oedd yn eglur erbyn pryd yr oedd angen cael tystysgrifau trydanol a larymau mwg gwifredig). Nodwyd ganddynt eu bod, hyd yn oed ar adeg y drafodaeth, yn dal i aros am eglurhad gan Lywodraeth Cymru ynghylch nifer o faterion.

*'Roedd yn ddeddfwriaeth gynhwysfawr, ac yn y manylion oedd y drwg bob amser. Po agosaf y daethom at y dyddiad gweithredu, daeth hynny i'r amlwg mewn rhai o'r sgysiau a gawsom; profi, gwirio, a gwneud yn siŵr bod eglurder wrth sicrhau dealltwriaeth - Rydyn ni'n dal yn siarad â Llywodraeth Cymru ac yn ceisio datrys rhai o'r materion hynny sy'n weddill ...'* (Landlord cymdeithasol - De-ddwyrain Cymru)

3.18 Ar hyn o bryd, mae'n werth tynnu sylw at y data sylfaenol sy'n bodoli ynghylch sgoriau effeithlonrwydd ynni eiddo yn y sector rhentu preifat, a fydd yn cael eu monitro dros ddau gam nesaf y gwerthusiad er mwyn pennu a fu unrhyw welliannau yn hyn o beth ai peidio (er gwaethaf y cyfyngiadau y cyfeirir atynt uchod). Ar adeg y gwaith dadansoddi, nid oedd y sgoriau wedi amrywio llawer o fewn awdurdodau

lleol unigol cyn ac ar ôl rhoi'r Ddeddf ar waith<sup>9</sup>. Roedd y rhan fwyaf wedi aros yr un fath neu wedi cynyddu un neu ddau o bwyntiau<sup>10</sup>. Roedd Gwynedd yn eithriad i hyn, gan ddangos cynnydd o bum pwynt yn y sgôr effeithlonrwydd ynni rhwng 2021 a 2023. Dangosir y newid mewn sgoriau effeithlonrwydd ynni yn y tabl isod ar gyfer pob awdurdod lleol.

**Tabl 6: Sgoriau effeithlonrwydd ynni cyfartalog ar gyfer landlordiaid preifat sydd wedi cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru - Cymru gyfan (Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru, mis Mehefin 2023)**

|                          | 2021   | 2022   | 2023   |
|--------------------------|--------|--------|--------|
| Blaenau Gwent            | 65 (D) | 66 (D) | 66 (D) |
| Pen-y-bont ar Ogwr       | 66 (D) | 67 (D) | 67 (D) |
| Caerffili                | 66 (D) | 66 (D) | 67 (D) |
| Caerdydd                 | 70 (C) | 71 (C) | 69 (C) |
| Sir Gaerfyrddin          | 62 (D) | 62 (D) | 62 (D) |
| Ceredigion               | 58 (D) | 61 (D) | 60 (D) |
| Conwy                    | 63 (D) | 64 (D) | 64 (D) |
| Sir Ddinbych             | 62 (D) | 64 (D) | 65 (D) |
| Sir y Fflint             | 65 (D) | 65 (D) | 66 (D) |
| Gwynedd                  | 57 (D) | 58 (D) | 62 (D) |
| Ynys Môn                 | 56 (D) | 55 (D) | 56 (D) |
| Merthyr Tudful           | 66 (D) | 67 (D) | 68 (D) |
| Sir Fynwy                | 66 (D) | 67 (D) | 67 (D) |
| Castell-nedd Port Talbot | 66 (D) | 66 (D) | 66 (D) |
| Casnewydd                | 67 (D) | 67 (D) | 69 (C) |
| Sir Benfro               | 61 (D) | 63 (D) | 61 (D) |
| Powys                    | 58 (D) | 60 (D) | 61 (D) |
| Rhondda Cynon Taf        | 64 (D) | 65 (D) | 67 (D) |
| Abertawe                 | 65 (D) | 67 (D) | 67 (D) |
| Torfaen                  | 67 (D) | 67 (D) | 67 (D) |
| Bro Morgannwg            | 67 (D) | 68 (D) | 67 (D) |
| Wrecsam                  | 65 (D) | 65 (D) | 67 (D) |

3.19 Roedd landlordiaid / asiantau rheoli wedi dod i wybod am y Ddeddf a'i newidiadau mewn sawl ffordd. Yn benodol, roedd llawer o'r cyfranogwyr a oedd yn landlordiaid

<sup>9</sup> Dim ond bob 10 mlynedd y mae'n rhaid adnewyddu Tystysgrifau Perfformiad Ynni (EPC) neu pan gaiff tŷ ei werthu neu ei brynu.

<sup>10</sup> Defnyddir Gweithdrefn Asesu Safonol (SAP) y llywodraeth i roi sgôr rhifiadol i'ch eiddo, sydd wedi'i rhannu'n fandiau: Sgôr EPC A = 92-100 pwynt SAP (Gwyrdd); Sgôr EPC B = 81-91 pwynt SAP (Gwyrdd); Sgôr EPC C = 69-80 pwynt SAP (Gwyrdd); Sgôr EPC D = 55-68 pwynt SAP (Melyn); Sgôr EPC E = 39-54 pwynt SAP (Ambr); Sgôr EPC F = 21-38 pwynt SAP (Oren); Sgôr EPC G = 1-20 pwynt SAP (Coch).

cymdeithasol wedi dod yn ymwybodol ohoni i ddechrau yn ystod ymgynghoriadau cynnar Llywodraeth Cymru yn 2016 (neu hyd yn oed yn gynharach), ac mae eu hymwybyddiaeth a'u gwybodaeth wedi cynyddu ers hynny, sydd wedi dwysáu dros y cyfnod yn arwain at weithredu.

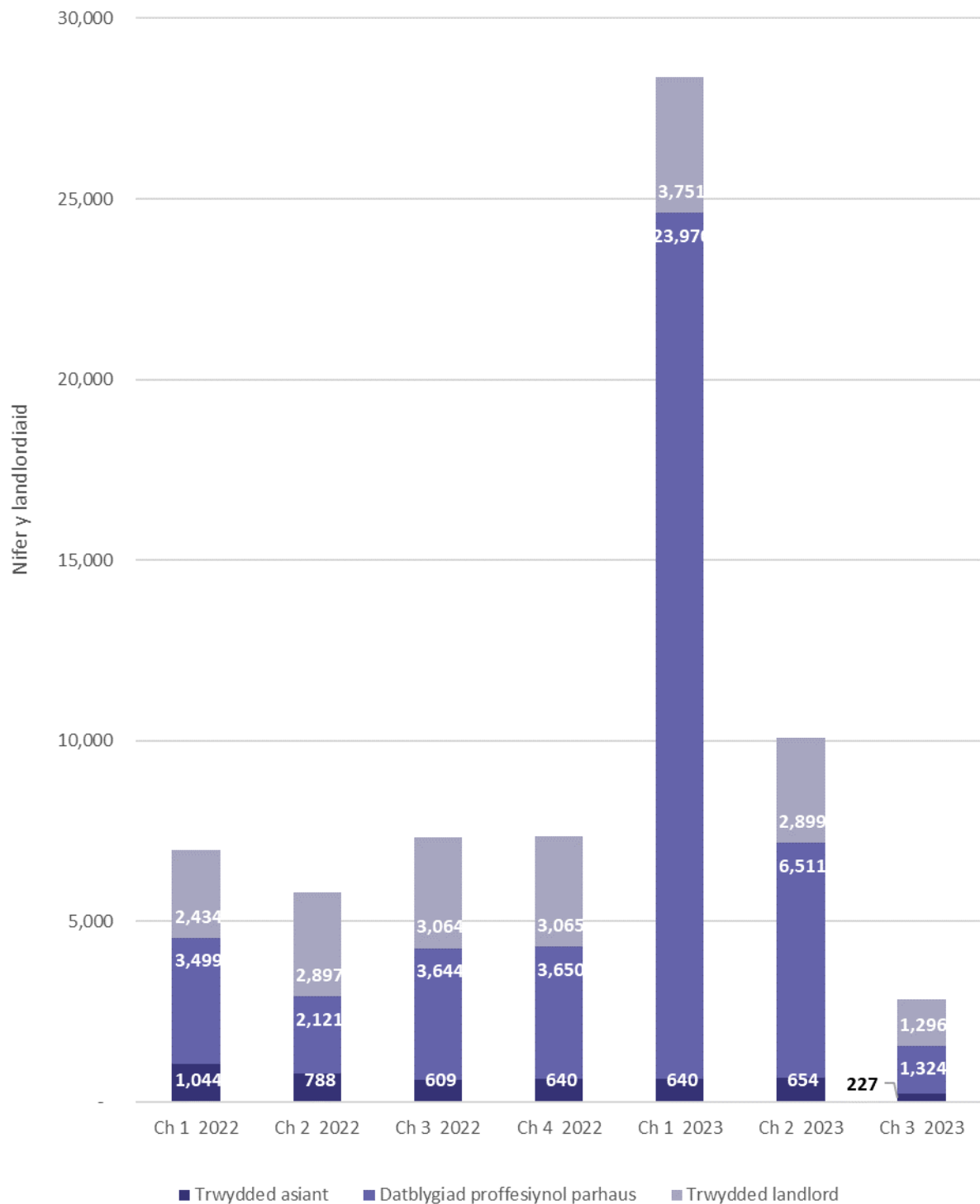
- 3.20 Roedd landlordiaid eraill a ymatebodd (rhai preifat yn bennaf) wedi dod i wybod am y Ddeddf a'i newidiadau drwy eu hymchwil eu hunain, gan gasglu gwybodaeth o ffynonellau gan gynnwys Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl, Cartrefi Cymunedol Cymru, Llywodraeth Cymru, awdurdodau lleol, Rhentu Doeth Cymru, cyfreithwyr, y cyfryngau, a'r cyfryngau cymdeithasol.

*'Mae gennych chi lwyth o bethau i'w darllen ac i gael eich pen o'u cwmpas ... Mae yna bethau sy'n wirioneddol gymhleth, ond gan gymryd y gallwch chi fforddio'r amser i fynd trwy'r pethau ... roeddwn i'n ddigon ymwybodol o'r hyn oedd i ddod.'* (Landlord preifat - De-ddwyrain Cymru)

- 3.21 Roedd nifer o'r landlordiaid preifat a gymerodd rhan wedi bod ar gyrsiau a ddarparwyd gan Rhentu Doeth Cymru ond roedd gwahaniaeth barn ynghylch a oedd yr hyfforddiant hwn wedi bod yn ddigonol ai peidio. Er bod rhai wedi ei chael yn ddefnyddiol o ran gwella'u dealltwriaeth o'r Ddeddf a pharatoi ar gyfer ei gweithredu, honnodd cyfranogwyr eraill nad oedd yr wybodaeth ar gael mewn pryd gan Rhentu Doeth Cymru, hyd yn oed. Nododd y landlordiaid a gymerodd ran nad oedd Rhentu Doeth Cymru yn cynnal cyrsiau tan 1 Rhagfyr ac nad oedd eu hyfforddwyr wedi'u paratoi'n iawn ar gyfer eu cyflwyno. Yn fwy penodol, dywedwyd nad oes cyrsiau ar gael gan Rhentu Doeth Cymru ar gysylltiadau â chwsmeriaid, a bod yr unig rai sydd ar gael yn ymwneud â *'sut i gosbi landlordiaid.'* (Landlord preifat - De-ddwyrain Cymru).

- 3.22 Mae data Rhentu Doeth Cymru yn dangos, yn chwarter cyntaf 2023, fod diddordeb cynyddol mewn datblygiad proffesiynol parhaus ymhlith landlordiaid, gyda hyfforddiant llwyddiannus yn cynyddu o tua 3,500 o gyrsiau yn y chwarter blaenorol i bron i 24,000 yn chwarter cyntaf 2023. Ers hynny, mae nifer y cyrsiau hyfforddi a gwblhawyd wedi gostwng yn sylweddol, o bosibl oherwydd nifer y landlordiaid a oedd wedi cwblhau hyfforddiant yn chwarter cyntaf 2023.

**Ffigur 4: Hyfforddiant landlordiaid a gwblhawyd yn llwyddiannus ers chwarter 1 o 2022 (Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru, mis Mehefin 2023)**



3.23 Gwahaniaethodd llawer o'r landlordiaid a gymerodd ran rhwng ymwybyddiaeth a dealltwriaeth. Nododd y landlordiaid hyn na fu bob amser yn hawdd deall manylion

y Ddeddf, yn enwedig o ystyried yr oedi cyn gweithredu y soniwyd amdano eisoes (y cydnabuwyd eto bod rhai o achosion yr oedi y tu allan i reolaeth Llywodraeth Cymru) a newidiadau munud olaf i'r ddeddfwriaeth. Yr oedd hyn, meddir, wedi achosi cryn ddryswch.

- 3.24 Roedd landlordiaid a gymerodd ran yn teimlo bod y ffaith y cafodd cynnwys y Ddeddf ei 'ddiferu' iddynt wedi'i gwneud hi'n anodd i rai landlordiaid gynllunio ymlaen llaw er, yn achos rhai landlordiaid cymdeithasol, ystyriwyd bod yr oedi cyn cwblhau'r ddeddfwriaeth yn rhywbeth cadarnhaol gan fod hynny wedi rhoi mwy o amser iddynt 'gael pethau yn eu lle'.

*'Roedd hi'n beth eithaf dyrys i baratoi ar ei chyfer ... Ar gyfer y rhan fwyaf o bethau fe allwch chi fynd ar gwrs hyfforddi, siarad â chyfreithiwr, cael pethau at ei gilydd a gweithredu o'r fan honno, ond roedd yn ymddangos ei fod yn ddarn a oedd yn symud trwy'r amser lle roedd disgwyl ei gweithredu ar ddyddiad penodol, wedyn dyddiad arall, a byddai angen newid yr hyfforddiant ...'* (Landlord cymdeithasol - Canolbarth a Gorllewin a De-ddwyrain Cymru)

- 3.25 O ran a oedd eu hymwybyddiaeth o'r Ddeddf wedi cynyddu'n sylweddol ers mis Rhagfyr 2022, roedd bron pob landlord / asiant rheoli a gymerodd ran yn teimlo nad oedd wedi cynyddu. Yn wir, dim ond un ohonynt a gyfaddefodd iddo ddysgu am y Ddeddf ers iddi fynd yn fyw ac yn ystod y cyfnod pontio chwe mis. Roedd y rhan fwyaf ohonynt yn hyderus eu bod wedi gwneud digon o ymchwil i sicrhau bod ganddynt ymwybyddiaeth dda o'r ddeddfwriaeth yn ystod y cyfnod cyn iddi gael ei gweithredu. Fodd bynnag, pwysleisiodd rhai o'r landlordiaid a gymerodd ran unwaith eto, er gwaethaf eu hymdrechion gorau, fod eu dealltwriaeth o'r Ddeddf wedi'i lleihau o ganlyniad i'r newidiadau parhaus, y cymhlethdod, a'r dryswch a ddeilliodd o hynny.
- 3.26 Dywedodd ambell un o'r rhanddeiliaid a gymerodd ran eu bod nhw eu hunain wedi gweithio'n galed i hysbysu landlordiaid ac asiantau rheoli am y newidiadau drwy gyfarfodydd, taflenni cwestiynau cyffredin a chyfathrebu rheolaidd. Er hynny, cydnabu'r landlordiaid a gymerodd ran fod hyn ond yn effeithiol ar gyfer y bobl hynny sy'n ymgysylltu'n ymwybodol â'r cyfathrebu a'r wybodaeth a ddarperir a, hyd yn oed wedyn, mae llawer o bobl o'r farn bod y ddeddfwriaeth yn anodd ei deall yn

llawn “hyd yn oed ar ôl i ni ei thorri i lawr a bod yn ofalus iawn gyda'n cyfathrebu” (rhanddeiliad). Cafodd hyn, meddai rhanddeiliaid, ei adlewyrchu yn y nifer fawr o ymholiadau a ddaeth i law, rhai ohonynt yn union cyn y dyddiad gweithredu.

- 3.27 Ar nodyn cysylltiedig, dywedodd ambell un o'r rhanddeiliaid nad yw pob landlord unigol yn rhan o gymdeithasau sy'n cynnig canllawiau, ac felly maent yn fwy tebygol o “fynd yn groes” i'r ddeddfwriaeth. At hynny, tynnodd un o'r rhanddeiliad sylw at yr anhawster o ymgysylltu â landlordiaid mewn ardaloedd gwledig sydd â mynediad gwael i'r rhyngrwyd, gan bwysleisio bod angen defnyddio amrywiaeth o ddulliau cyfathrebu er mwyn sicrhau ymwybyddiaeth a dealltwriaeth gynhwysfawr.

*Ymwybyddiaeth o'r Ddeddf a gwybodaeth amdani ymhlith tenantiaid*

- 3.28 Ychydig o denantiaid a gymerodd ran a ddywedodd eu bod yn ymwybodol o'r Ddeddf cyn iddi gael ei chyflwyno ar 1 Rhagfyr 2022. O'r rhai a ddywedodd eu bod wedi cael rhywfaint o hysbysiad bod newid ar y ffordd cyn y dyddiad hwnnw (tenantiaid cymdeithasol yn bennaf), nid oedd y rhan fwyaf wedi darllen yn ddyfnach iddo neu ddim wedi teimlo eu bod yn gwybod sut roedd y Ddeddf yn berthnasol i'w sefyllfa nhw yn benodol.

- 3.29 Roedd y tenantiaid hynny a gymerodd ran ac a ddywedodd eu bod yn gwybod am y Ddeddf cyn mis Rhagfyr 2022 naill ai wedi clywed amdani yng nghyd-destun eu cyflogaeth, yn y cyfryngau, neu wedi cael yr wybodaeth mewn da bryd gan landlord.

*‘Fe wnaethon nhw anfon y contract, ac roeddwn i'n gwybod llawer amdano o'r teledu ... Ac mae'n union fel y dywedoch chi, felly roeddwn i'n gwybod am yr holl fanylion hynny. Mae fy landlord yn dda iawn, iawn’* (Tenant preifat - Canolbarth a Gorllewin)

- 3.30 Ychydig o denantiaid a gymerodd ran a deimlai fod eu hymwybyddiaeth o'r Ddeddf wedi cynyddu'n sylweddol ers 1 Rhagfyr 2022. Roedd y mwyafrif naill ai'n ansicr ynghylch sut roedd y newidiadau'n berthnasol iddyn nhw'n bersonol a/neu'n cyfaddef eu bod wedi llofnodi contract wedi'i drosi heb ei ddarllen yn fanwl. Roedd teimlad hefyd ymhlith y tenantiaid, y landlordiaid a'r rhanddeiliaid a gymerodd ran, nes bod tenantiaid yn dechrau gweld effeithiau ymarferol y newidiadau, y bydd eu hymwybyddiaeth a'u dealltwriaeth yn parhau i fod yn gyfyngedig.



- 3.31 Dywedodd y rhan fwyaf o'r rhanddeiliaid sy'n ymgysylltu â thenantiaid ar faterion llety nad oeddent wedi cael unrhyw geisiadau penodol am gymorth neu arweiniad ynghylch y Ddeddf gan denantiaid, naill ai cyn neu ar ôl 1 Rhagfyr 2022. Roedd y rhanddeiliaid hyn a gymerodd ran yn priodoli hyn naill ai i'r ffaith bod landlordiaid / asiantau rheoli wedi egluro popeth yn glir iddynt neu, yn fwy tebygol, fod diffyg ymwybyddiaeth o'r newidiadau.
- 3.32 Yn hyn o beth, dywedodd llawer o'r tenantiaid a gymerodd ran fod eu landlord wedi sôn am y newidiadau iddynt yn anffurfiol neu wrth fynd heibio ond nad oeddent wedi darparu unrhyw wybodaeth swyddogol na ffurfiol. Fodd bynnag, roedd y tenantiaid hyn a gymerodd ran yn tueddu i deimlo, pe bai newid yn bwysig, y byddai eu landlord neu asiant rheoli yn rhoi gwybod iddynt amdano maes o law. Er hynny, tynnodd rhai sylw at eu hanfodlonrwydd â chyfathrebu eu landlord neu eu hasiant rheoli mewn perthynas â'r Ddeddf ar ôl cael gwybod am y newidiadau allweddol ynddi drwy gymryd rhan yn y gwerthusiad hwn.

*'Doeddwn i ddim wedi clywed unrhyw beth amdano cyn gwybod fy mod i'n gwneud [y grŵp ffocws] hwn, pan wnes i ychydig o ymchwil ar Google ... rydw i yn y broses o adnewyddu / ymestyn fy nghontract ar hyn o bryd ac roeddwn i'n meddwl mai dyna fyddai'r math o amser pan fyddech chi'n disgwyl clywed am y math yma o beth. Ond dydw i ddim wedi cael unrhyw beth, dim cyfathrebu ffurfiol, dim byd' (Tenant preifat - De-ddwyrain Cymru)*

Dywedodd un neu ddau o'r rhanddeiliaid a oedd yn cynrychioli landlordiaid cymdeithasol fod eu sefydliad wedi anfon gwybodaeth am y Ddeddf a'i newidiadau at bob tenant. *'Roedd fy mhrofiad personol i o'r cyngor yn dda iawn. Rhoddwyd hysbysiadau da gyda chanllawiau clir yn egluro llawer o bethau ...'* (Tenant cymdeithasol - Canolbarth a Gorllewin Cymru)

- 3.33 O'r gwerthusiad hwn, mae'n ymddangos bod landlordiaid cymdeithasol yn fwy tebygol o ledaenu cyfathrebiadau ffurfiol am y Ddeddf na landlordiaid preifat.
- 3.34 Disgrifiodd rhanddeiliaid na fu llawer o gyfathrebu gan landlordiaid cymdeithasol ynghylch y Ddeddf. Fodd bynnag, fe wnaethant awgrymu bod tenantiaid cymdeithasol yn teimlo'n fwy sicr yn eu deiliadaeth ac felly bod y newidiadau'n cael llai o effaith arnynt. Yn wir, cytunodd sawl rhanddeiliad a landlordiaid / asiantau rheoli

fod y Ddeddf yn fwy tebygol o effeithio ar denantiaid yn y sector rhentu preifat na'r rhai yn y sector cymdeithasol. Ategwyd hyn gan denantiaid tai cymdeithasol a gymerodd ran, a oedd wedi cael sicrwydd na fyddai fawr ddim yn newid iddynt o ganlyniad i'r Ddeddf, ac felly nid oeddent yn teimlo bod angen ei hystyried yn fanwl.

*'Cefais y teimlad ei fod yn fwy na thebyg wedi'i anelu'n fwy at y sector preifat na'r sector tai cymdeithasol ... O'r safbwynt hwnnw, doeddwn i ddim yn teimlo y byddai'n effeithio llawer arnom ni'* (Tenant cymdeithasol - Gogledd Cymru)

- 3.35 Cafwyd ymatebion cymysg pan holwyd landlordiaid ac asiantau rheoli a gymerodd ran ynghylch y graddau yr oedd tenantiaid yn ymwybodol o'r Ddeddf a'r newidiadau a oedd yn cael eu cyflwyno. Ond roeddent yn gytûn ar y cyfan, er efallai fod tenantiaid yn lled ymwybodol bod newidiadau wedi bod, ychydig ohonynt sydd â dealltwriaeth fanwl o'r hyn y mae'r newidiadau yn ei olygu.

*'Mae rhai ohonyn nhw'n gwybod bod y Ddeddf wedi dod i mewn, neu yr oedd yn dod i mewn, ond byddwn i'n dweud nad oes yr un ohonyn nhw'n gwybod beth mae hynny'n ei olygu yn ei gyfanrwydd. Y cyfan maen nhw'n ei wybod yw bod rhai o'r hawliau'n newid a'u bod nhw wedi cael llawer iawn o waith papur gen i'* (Landlord preifat - De-ddwyrain Cymru)

- 3.36 Dywedodd y rhan fwyaf o'r landlordiaid / asiantau rheoli a gymerodd ran eu bod wedi ceisio hysbysu eu tenantiaid am y Ddeddf a'i newidiadau, gan gredu eu bod yn annhebygol o ddod o hyd i wybodaeth drwy ddulliau eraill. Yn hyn o beth, amlygwyd bod tenantiaid i 'landlordiaid o ansawdd llai na'r cyfartaledd' yn debygol o fod yn llai ymwybodol na'r rhai â 'landlordiaid da', sy'n barod i hysbysu eu tenantiaid am eu hawliau.
- 3.37 Dywedodd rhai o'r landlordiaid a gymerodd ran, er eu bod wedi ceisio siarad yn uniongyrchol â'u tenantiaid am y Ddeddf, eu bod yn pryderu ynghylch rhoi gwybodaeth nad oeddent yn ei deall eu hunain yn llawn, neu am orfod symleiddio rhywbeth cymhleth iawn. Roedd un o'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi ceisio sicrhau bod dogfen hawdd ei darllen ar gael i denantiaid ond dywedodd fod 'hyd yn oed hwnnw'n faes peryglus'. (Landlord Cymdeithasol - Canolbarth a Gorllewin Cymru)

*Ymgysylltu â thenantiaid, eu cynnwys a chodi ymwybyddiaeth yn eu plith*

- 3.38 Unwaith eto, mae'n ymddangos bod y landlordiaid cymdeithasol a gymerodd ran wedi bod yn arbennig o weithgar wrth ddyfeisio cynlluniau cyfathrebu wedi'u targedu a rhoi gwybodaeth i'w cwsmeriaid drwy eu timau tai a thimau cyfathrebu. Er enghraifft, drwy ddefnyddio gwefannau, post uniongyrchol, cylchlythyrau a chylchgronau, sesiynau galw heibio, fideos, sioeau teithiol cymunedol, a phostiadau yn y cyfryngau cymdeithasol. Ni chafodd y landlordiaid cymdeithasol a gymerodd ran lawer o adborth gan denantiaid, ond gwnaethant hwy eu hunain awgrymu bod negeseuon clir am y Ddeddf wedi helpu i sicrhau dealltwriaeth a lleihau'r ofn ynghylch newid, a gallai hynny egluro pam na chafwyd llawer o adborth ac ymholiadau gan denantiaid, fel y nodwyd ganddynt.

*'Mae ein gohebiaeth yn mynd allan mewn cylchgronau. Er mwyn rhoi'r sicrwydd hwnnw i denantiaid bod rhentu cartrefi bellach wedi mynd yn fyw - mae yma, chi yw ein tenant o hyd ac rydym yn dal yn landlord i chi ac rydym yma i'ch cefnogi. Mae gennych chi hawliau a chyfrifoldebau fel sydd gennym ni ac mae'r ddeddfwriaeth yn ymwneud â gwella'r hawliau hynny a diogelwch mewn llety'*  
(Landlord cymdeithasol - De-ddwyrain Cymru)

- 3.39 Roedd un o'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a gymerodd ran wedi cynnwys ei grwpiau tenantiaid yn y broses o ddylunio a chyflwyno cyfathrebiadau i gwsmeriaid ynghylch y Ddeddf. Roedd gofyn i aelodau'r grŵp ddyfeisio blogiau fideo, defnyddio iaith glir i egluro'r newidiadau i gwsmeriaid, a darparu negeseuon calonogol am y Ddeddf dros y deuddeg mis cyn ei gweithredu. Teimlai'r landlord cymdeithasol cofrestredig fod hyn wedi bod o fudd enfawr.

*'Gwnaethom gynyddu rhai o'r negeseuon hynny tua thri neu bedwar mis cyn i'r Ddeddf gael ei gweithredu ym mis Rhagfyr. Fe wnaethon ni gario ymlaen â hyn hyd at fis Ebrill, ac mae'n ymddangos ei fod wedi cael ei dderbyn yn dda. Yr adborth rydyn ni wedi'i gael gan gwsmeriaid yw eu bod nhw wedi cael gwybod, eu bod wedi deall ac nid oedd unrhyw boeni wedi'i achosi - a oedd yn wych - a dyna beth roedden ni ei eisiau ar ddiwedd y dydd'* (Landlord Cymdeithasol - De-ddwyrain Cymru)

- 3.40 Honnodd rhai o'r landlordiaid cymdeithasol a gymerodd ran nad oedd y cyhoeddusrwydd yr oedd Lywodraeth Cymru wedi'i addo wedi digwydd (ar y teledu, radio, posterï mewn llochesi bysiau ac ar fysiau), neu fod gorddibyniaeth ar y cyfryngau cymdeithasol - nad oedd yn briodol i bob tenant - yn enwedig y rhai gyda thenantiaethau cymdeithasol. Golygodd hyn ei bod wedi syrthio i landlordiaid cymdeithasol godi ymwybyddiaeth eu hunain, rhywbeth nad oedd rhai wedi disgwyl ei wneud.
- 3.41 Roedd rhai o'r rhanddeiliaid o'r farn bod ymwybyddiaeth gynyddol ymhlith tenantiaid ynghylch y gofynion o ran ffitrwydd annedd i fod yn gartref, ac yn enwedig cyfrifoldebau landlordiaid ac asiantau rheoli o ran diogelwch a safonau eiddo. Yn wir, soniodd sawl un o'r tenantiaid a gymerodd ran am newidiadau neu waith uwchraddio a wnaed i'w heiddo, heb ddeall eu bod wedi digwydd o ganlyniad i ofynion y Ddeddf. Er enghraifft, roedd larymau mwg a charbon monocsid newydd wedi cael eu gosod mewn tai rhai ohonynt, naill ai ychydig cyn neu ar ôl 1 Rhagfyr 2022 heb iddynt gael gwybod pam.
- 3.42 Nododd rhai o'r landlordiaid a gymerodd ran hefyd fod dealltwriaeth yn cynyddu ymhlith tenantiaid ac, er y bydd y newidiadau'n cymryd peth amser i'w hymgorffori, bydd tenantiaid yn dod yn ymwybodol o'u hawliau contractiol yn raddol.

### **Disgwyliadau'r Ddeddf**

#### *Disgwyliadau rhanddeiliaid o'r Ddeddf*

- 3.43 Yn ôl disgwyliadau cyffredinol rhanddeiliaid, neu eu dealltwriaeth o fwriadau'r Ddeddf, cyn iddi gael ei rhoi ar waith, roeddent yn meddwl y byddai'n:
- Sicrhau gwell hawliau i denantiaid, a gwell dealltwriaeth o'r hawliau hynny.
  - Symleiddio'r broses rentu o fewn un fframwaith cyfreithiol.
  - Cydbwyso'r berthynas rym yn well rhwng tenantiaid a landlordiaid / asiantau rheoli.
- 3.44 O ran y cwestiwn a yw'r disgwyliadau / bwriadau hyn wedi'u gwireddu, teimlai'r rhan fwyaf o'r rhanddeiliaid a gymerodd ran ei bod yn rhy gynnar i ddweud ar yr adeg y cafodd y gwaith maes ei gyflawni. Roedd gan sawl un ymdeimlad pendant, fodd bynnag, er ei bod yn debygol y bydd manteision hirdymor sylweddol i'r Ddeddf, fod

rhywfaint o bryder a dryswch i'w disgwyl yn y tymor byr a chanolig, cyn i'r manteision hynny ddod yn amlwg.

*'Rwy'n meddwl ein bod ni wedi disgwyl y byddai angen mynd trwy boen yn y tymor byr er mwyn cael y buddion hirdymor ... Dyw manteision y Ddeddf, ddim yn mynd i ddod yn amlwg dros nos ... Ond yn yr hirdymor mae'n mynd i wneud pethau cymaint yn decach i bawb ... Dylai deiliaid contract a landlordiaid allu o leiaf ddarganfod beth sydd ei angen arnynt ychydig yn haws nag y gallent o dan yr hen system. Yn y tymor byr, rwy'n meddwl ein bod ni wedi disgwyl yr hyn yr ydyn ni wedi'i weld - sef negyddiaeth enfawr yn ei chylch. Mae wedi bod yn llawer iawn o waith ...'* (Rhanddeiliad)

- 3.45 Roedd rhanddeiliaid hefyd yn disgwyl, er y gallai gofynion y Ddeddf ymddangos yn feichus ar hyn o bryd, y byddai'r beichiau - ar landlordiaid ac asiantau rheoli yn enwedig - yn lleihau gydag amser, yn enwedig pan fydd y broses trosi contractau wedi'i chwblhau a "bod gennych chi ddim byd ond contractau meddiannaeth safonol enghreifftiol ..." (Rhanddeiliad)

#### *Disgwyliadau landlordiaid ac asiantau rheoli o'r Ddeddf*

- 3.46 Pan ofynnwyd iddynt beth oedd eu disgwyliadau o'r Ddeddf cyn iddi gael ei rhoi ar waith ym mis Rhagfyr 2022, nododd y landlordiaid a gymerodd ran ddisgwyliadau ymarferol yn bennaf, megis cynnydd mewn biwrocratiaeth a gwaith papur. Nododd y landlordiaid a gymerodd ran hefyd eu bod yn disgwyl cynnydd yn eu cyfrifoldebau contractiol, eu cyfrifoldebau ynghylch ffitrwydd anheddau i fod yn gartrefi a'u cyfrifoldebau o ran mynd i'r afael â phroblemau fel ymddygiad gwrthgymdeithasol. Fe nododd rhai o'r landlordiaid a gymerodd ran ddisgwyliadau'r Ddeddf yn ei chyfanrwydd, yn benodol cynyddu diogelwch deiliadaeth (yn enwedig i denantiaid yn y sector rhentu preifat) a gwella safonau llety.
- 3.47 Roedd teimladau gwahanol ynghylch y newidiadau hyn ymhlith y landlordiaid a'r asiantau rheoli a gymerodd ran. I lawer, roedd disgwyliad y byddai bywyd 'yn llawer anoddach', tra bo eraill o'r farn bod y Ddeddf wedi rhoi gwell dealltwriaeth i landlordiaid a thenantiaid o'r hyn a ddisgwylir ohonynt, yn enwedig yn y sector rhentu preifat. Roedd rhai o'r landlordiaid / asiantau rheoli hefyd o'r farn y byddai safoni gweithdrefnau fel bod "ffurflenni ar gyfer pob un peth y mae angen i chi ei

wneud, fel cynyddu rhent” yn fuddiol i landlordiaid a thenantiaid yn yr hirdymor, hyd yn oed os yw’n teimlo’n feichus yn y tymor byr. Mae hyn yn adleisio barn y rhanddeiliaid a gymerodd ran.

- 3.48 Er bod llawer o’r landlordiaid preifat a gymerodd ran yn teimlo bod y Ddeddf wedi helpu i egluro meysydd a oedd wedi bod yn broblemus neu’n ddryslyd yn y gorffennol, roeddent hefyd yn teimlo y byddai’n parhau i ychwanegu baich gweinyddol ar denantiaid a landlordiaid fel ei gilydd a allai arwain at sefyllfa lle mae landlordiaid preifat yn gadael y farchnad neu’n gwrthod ystyried mathau penodol o denantiaid (archwilir y mater hwn yn llawn yn ddiweddarach yn yr adran hon). Mae’n ymddangos bod hyn yn awgrymu, er bod y landlordiaid a gymerodd ran yn cefnogi nodau’r Ddeddf mewn egwyddor, eu bod yn llai cefnogol o’r ffordd y mae wedi cael ei gweithredu.

*‘Rwy’n bendant yn cefnogi cyfeiriad y daith o ran sicrhau eglurder a diogelwch tenantiaid ... ond yn anffodus rwy’n meddwl bod hyn yn mynd i gael effaith groes’*  
(Landlord preifat - Gogledd Cymru)

- 3.49 Er bod y rhan fwyaf o’r cyfranogwyr o’r farn ei bod yn rhy gynnar i ddeall yr effaith, teimlai rhai o’r landlordiaid a’r asiantau rheoli fod y Ddeddf, drwy ei bodolaeth, wedi gwireddu eu disgwyliadau o ran amddiffyn tenantiaid, gwella llety, a gwneud landlordiaid yn ymwybodol o’r gyfraith a’u rhwymedigaethau odani. Roedd y landlordiaid a’r asiantau rheoli a gymerodd ran hefyd o’r farn bod y Ddeddf wedi cryfhau mesurau i fynd i’r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol a chynyddu diogelwch tenantiaid drwy ei gwneud yn fwy anodd i ddyroddi gorchmynion adran 21 a thrwy gynyddu’r cyfnod rhybudd heb fai o ddau i chwe mis.
- 3.50 Fodd bynnag, roedd y cyfranogwyr hefyd yn disgwyl y bydd Ddeddf yn aneffeithiol wrth ymdrin â landlordiaid gwael sy’n gweithredu y tu allan i’r gyfraith, tra’n gwneud bywyd yn anos i’r rhai sy’n gwneud popeth sy’n ofynnol ganddynt. Yn y cyd-destun hwn, cwestiynodd y cyfranogwyr lefel y mesurau gorfodi a ddylai gydredeg â gweithrediad y Ddeddf.

*‘Gwn am ddigon o landlordiaid nad ydynt wedi’u cofrestru, ac mae tenantiaid yn dal i fod gyda’r landlordiaid hynny. Dydyn nhw ddim yn dilyn y rheolau o hyd a does dim cefnogaeth yno i’r bobl hynny gael eu dal ... Mae yna lu o bobl eraill*

*sy'n dal i rentu eu heiddo mewn cyflwr gwael iawn a dydyn nhw ddim yn cael eu cosbi am hynny'* (Landlord preifat - Gogledd Cymru)

- 3.51 O ran y data sydd ar gael ynghylch y mater hwn, mae data gan Rhentu Doeth Cymru yn dangos, o'r 1,507 o Hysbysiadau Cosb Benodedig a ddyroddwyd rhwng 2017 a 2023: yr oedd 805 ohonynt am fod landlord wedi methu â sicrhau bod trwydded ganddo a 605 am fod landlord wedi methu a sicrhau ei fod wedi cofrestru.

#### *Disgwyliadau tenantiaid o'r Ddeddf*

- 3.52 Gan fod gwybodaeth am y Ddeddf, ac yn enwedig ei newidiadau penodol, yn isel ymhlith y tenantiaid a gymerodd ran, roedd y rhai a gymerodd ran yn tueddu i beidio â bod ag unrhyw ddisgwyliadau penodol ohoni. Roedd disgwyliadau cyffredinol y tenantiaid, neu o leiaf eu dealltwriaeth o fwriadau'r Ddeddf, yn cynnwys:
- Y byddai'n sicrhau gwell hawliau i denantiaid preifat, a gwell dealltwriaeth o'r hawliau hynny.
  - Na fyddai'n gwneud unrhyw wahaniaeth diriaethol i denantiaid cymdeithasol.

### **Cymorth, cyngor ac arweiniad**

#### *Y cymorth, y cyngor a'r arweiniad a ddarperir gan randdeiliaid*

- 3.53 Gofynnwyd i randdeiliaid a oeddent yn cynnig cyngor ac arweiniad ar faterion tai. Dywedodd hanner ohonynt eu bod wedi darparu hyn; rhai i denantiaid, ac eraill i landlordiaid ac asiantau rheoli. Mae nifer yr ymholiadau a wnaed mewn perthynas â'r Ddeddf wedi amrywio, gyda llawer mwy yn dod i law oddi wrth randdeiliaid sy'n landlordiaid / asiantau rheoli na thenantiaid. Dywedodd rhai o'r cyfranogwyr eu bod yn aml yn atgyfeirio pobl i rywle arall (Rhentu Doeth Cymru, Shelter Cymru, cymdeithasau fel Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl a'r Gymdeithas Asiantau Gosod, neu wasanaethau cyfreithiol proffesiynol er enghraifft) gan nad ydynt bob amser yn y sefyllfa orau i roi cyngor.
- 3.54 Dywedodd rhanddeiliaid fod y ceisiadau am gyngor ac arweiniad a ddaeth i law oddi wrth landlordiaid ac asiantau rheoli cyn, ac ers gweithredu'r Ddeddf, yn ymwneud â'r canlynol yn bennaf:
- Cydymffurfiaeth â'r ddeddfwriaeth yn gyffredinol.

- Newidiadau i contractau.
- Gofynion ynghylch ffitrwydd annedd i fod yn gartref.
- Negodi materion ynghylch tynnu rhent yn ôl.
- Delio ag ymddygiad gwrthgymdeithasol.

3.55 Yn achos tenantiaid, dywedodd y rhanddeiliaid mai'r hyn y gofynnir amlaf amdano yw cyngor ac arweiniad ynghylch materion mwy cyffredinol sy'n ymwneud â thai megis:

- Digartrefedd.
- Ôl-ddyledion rhent.
- Troi allan a gorchmynion adennill meddiant.
- Cyd-contractau a hawliau olyniaeth.

3.56 Fodd bynnag, dywedodd un neu ddau o'r rhanddeiliaid a gymerodd ran eu bod wedi sylwi bod nifer gynyddol o bobl yn gohebu ynghylch y Ddeddf yn gyffredinol, ac ynghylch materion penodol megis tynnu rhent yn ôl, cyfrifoldebau landlordiaid o ran ffitrwydd annedd i fod yn gartref, a chymhwyso'r newidiadau o fewn llety dros dro.

*'... Rydyn ni wedi cael rhywfaint o waith achos yn ymwneud â llety dros dro ... Lle mae rhai gwasanaethau digartrefedd awdurdodau lleol yn troi pobl allan o lety dros dro heb sylweddoli bod yn rhaid iddynt gael gorchymyn llys bellach ...'*

(Rhanddeiliad)

3.57 Roedd rhywfaint o deimlad ymhlith y rhanddeiliaid y gallai'r ceisiadau am gyngor ac arweiniad ynghylch y Ddeddf gynyddu o fewn chwe mis i flwyddyn i'w sefydlu, wrth i faterion mwy penodol ddod i'r amlwg - yn enwedig mewn perthynas â throsi contractau.

*Ffynonellau cymorth i landlordiaid ac asiantau rheoli*

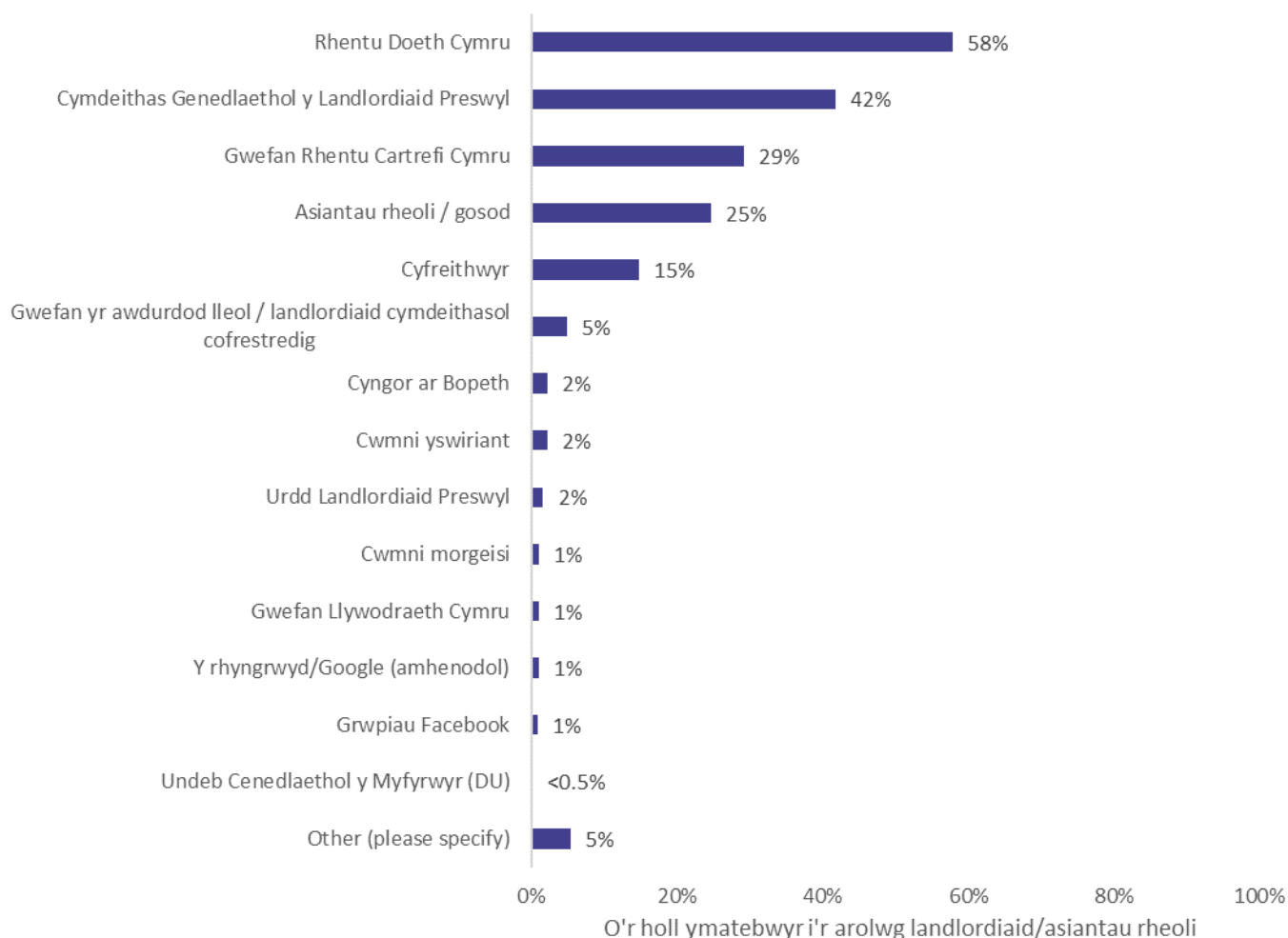
3.58 Yn ôl canfyddiadau'r arolwg landlordiaid / asiantau rheoli, y ffynonellau cymorth ac arweiniad a ddefnyddiwyd mwyaf gan landlordiaid ac asiantau rheoli ar gyfer tenantiaethau a chontractau oedd Rhentu Doeth Cymru (317 allan o 548 - 58%) ac yna Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (229 allan o 548 - 42%). Mae'r ffynonellau eraill a ddefnyddir gan lawer yn cynnwys gwefan Rhentu Cartrefi



Cymru (160 allan o 548 - 29%), asiantau rheoli / gosod (135 allan o 548 - 25%) a chyfreithwyr (81 allan o 548 - 15%).

- 3.59 Roedd y landlordiaid yn y sector rhentu preifat yn fwy tebygol o lawer o ddweud eu bod yn defnyddio Rhentu Doeth Cymru (291 allan o 479 - 61%) a Chymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (211 allan o 479 - 44%) fel ffynonellau o gymorth / arweiniad. Mae hyn i'w ddisgwyl gan mai cylch gwaith Rhentu Doeth Cymru a Chymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl yw gweithio gyda landlordiaid preifat. Roedd cyfreithwyr yn fwy tebygol o gael eu defnyddio gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (15 allan o 30 - 50%) a landlordiaid awdurdodau lleol (naw o bob 10 - 90%), tra bod landlordiaid awdurdodau lleol hefyd yn fwy tueddol o ddefnyddio gwefan Rhentu Cartrefi Cymru (wyth allan o 10 - 80%).
- 3.60 Ategwyd hyn gan y landlordiaid a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau manwl. Nodwyd ganddynt eu bod wedi cyrchu gwybodaeth yn bennaf gan Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl neu Rhentu Doeth Cymru. Ymhlith y ffynonellau allweddol eraill yr oedd Llywodraeth Cymru, cyfreithwyr a Cartrefi Cymunedol Cymru (i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig).

**Ffigur 5: Pa rai o'r ffynonellau cymorth ac arweiniad canlynol ar denantiaethau a chontractau ydych chi'n eu defnyddio?**



Sylfaen: Pob ymatebydd (548)

- 3.61 Ymhlith y landlordiaid / asiantau rheoli a gymerodd ran ac sydd wedi defnyddio Cyngor ar Bopeth, nodwyd mai honno (12 ymatebwr) yw'r ffynhonnell fwyaf defnyddiol o gymorth ac arweiniad ar denantiaethau a chontractau. Mae ffynonellau cymorth ac arweiniad defnyddiol eraill, yn cynnwys Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (215 allan o 227 - 95%), asiantau rheoli /gosod (112 allan o 128 - 88%), cyfreithwyr (66 allan o 77 - 86%) a ffynonellau eraill (51 allan o 60 - 85%).

3.62 Caiff pob ffynhonnell o gyngor a chymorth ei harfarnu isod.

*Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl*

3.63 Roedd pob landlord preifat a oedd wedi cael arweiniad gan Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl yn teimlo ei fod wedi cael cefnogaeth dda iawn a gwybodaeth briodol a chywir ganddynt. Roedd y landlordiaid a gymerodd ran yn gwerthfawrogi'r llinell gymorth i landlordiaid a ddarperir gan Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl ac yn canmol y Gymdeithas am fod yn rhagweithiol o ran cyhoeddusrwydd, drwy ddatganiadau i'r wasg a negeseuon e-bost. Yn ogystal, dywedodd un o'r landlordiaid preifat yn benodol mai'r cymorth ac yr oedd wedi'i gael gan y Gymdeithas oedd yr unig beth a'i helpodd i lywio'r newidiadau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru a'r straen a fu'n gysylltiedig â gorfod bodloni terfynau amser pwysig.

*'Pe bawn i'n gwybod bryd hynny beth rwy'n ei wybod nawr, byddwn i wedi ymuno â Chymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl cyn gynted ag y gallwn i'*  
(Landlord Preifat - Canolbarth a Gorllewin Cymru)

*Rhentu Doeth Cymru*

3.64 Fel y nodwyd uchod, anfonodd Rhentu Doeth Cymru gyfres o negeseuon e-bost a negeseuon testun codi ymwybyddiaeth at landlordiaid. Roedd rhai o'r landlordiaid / asiantau rheoli a gymerodd ran yn hapus gyda'r wybodaeth a gawsant gan Rhentu Doeth Cymru. Ystyriwyd bod yr hysbysiadau cyn gweithredu, ei Lawlyfr i Landlordiaid ar-lein, a'r cyrsiau hyfforddi a'r arholiadau ar-lein i gyd yn ddefnyddiol. Ymhlith y landlordiaid preifat a gymerodd ran, cydnabuwyd pwysigrwydd sicrhau proffesiynoldeb, cysondeb a pharhad ar draws y farchnad rentu, ac roeddent o'r farn bod Rhentu Doeth Cymru yn helpu i hwyluso hyn.

3.65 Fodd bynnag, roedd gan lawer o'r landlordiaid / asiantau rheoli a gymerodd ran farn fwy negyddol am y cymorth a ddarperir gan Rhentu Doeth Cymru. Dywedodd sawl landlord / asiant rheoli a gymerodd ran ei fod, ar ôl cysylltu â nhw, wedi cael y cyngor anghywir neu fod yr wybodaeth a roddwyd iddynt yn aneglur.

*'Pan es i i Rhentu Doeth Cymru gyda chwestiwn penodol, cefais y cyngor anghywir ddwywaith gan ddau berson gwahanol ar yr un pwnc. Pe bawn i' wedi*

*dilyn y cyngor hwnnw, gallwn i fod wedi bod mewn trafferth ddifrifol ...'* (Landlord preifat - De-ddwyrain Cymru)

- 3.66 Dywedodd landlordiaid / asiantau rheoli eraill a gymerodd ran nad oeddent wedi gallu cysylltu â Rhentu Doeth Cymru yn y lle cyntaf; ac roeddent yn cwyno am yr wybodaeth a ddarparwyd ar wefan Rhentu Doeth Cymru ac yn rhai o'i gyrsiau hyfforddi a ymddangosai fel pe bai'n hen. Roedd y landlordiaid a gymerodd ran hefyd yn honni bod diffyg rhagweithioldeb cyffredinol o ran hysbysu ac atgoffa landlordiaid yn rheolaidd am y newidiadau a oedd i ddod.

*Llywodraeth Cymru*

- 3.67 Roedd un o'r landlordiaid cymdeithasol a gymerodd ran wedi cyrchu canllawiau (gan gynnwys canllawiau mewn Saesneg clir ac wedi'u cyfieithu i ieithoedd gwahanol) o wefan Llywodraeth Cymru, a oedd, yn ei farn ef, yn ddefnyddiol iawn ac â ffocws pendant. Defnyddiwyd yr wybodaeth a ddarparwyd ganddo i ddatblygu ei ganllawiau ei hun, a oedd yn cynnwys ei gyngor cyfreithiol a'i farn ei hun ar agweddau ar y ddeddfwriaeth.
- 3.68 Fodd bynnag, nid oedd pob landlord / asiant rheoli yn canmol pa mor ddefnyddiol oedd yr wybodaeth a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru, a oedd, ym marn rhai yn anhygyrch ac amwys.

*'Mae fel darllen iaith dramor. Rwyf wedi bod yn gyfreithiwr tai ers bron i 20 mlynedd, ond fe gymerodd oriau i mi weithio allan mewn gwirionedd yr hyn yr oeddent yn ei ddweud a'r hyn yr oeddem i fod i'w wneud oherwydd ei fod mor amwys ... Felly, rydych chi wedi drysu yn y diwedd. Yn hytrach na gwahanu'n glir iawn ... mae'r cyfan wedi'i stwnsio i mewn i un paragraff ...'* (Landlord cymdeithasol - De-ddwyrain Cymru)

- 3.69 Roedd llawer o'r landlordiaid / asiantau rheoli a gymerodd ran hefyd yn cwyno bod cyfathrebu Llywodraeth Cymru â landlordiaid yn wael a'i bod ei swyddogion ddim yn gwneud llawer o ymgysylltu rhagweithiol â hwy. Mae'r cyfrifoldeb, medden nhw, wedi bod ar landlordiaid i gadw golwg am newidiadau ar wefan Llywodraeth Cymru yn absenoldeb hysbysiadau rhagweithiol am y newidiadau a wnaed.

*‘Wnaeth neb anfon llythyr neu e-bost ataf yn dweud, “Mae angen i chi wybod am hyn” ... Doedd neb yn mynd at landlordiaid a dweud, “Hei landlord, rydyn ni’n mynd i helpu’r sector hwn a rhoi trefn arno a gwneud iddo weithio’n well, hoffen i chi gymryd rhan <sup>11</sup>” (Landlord Preifat - Canolbarth a Gorllewin Cymru)*

- 3.70 Dywedodd cynrychiolwyr yr awdurdodau lleol a gymerodd ran eu bod wedi dod ynghyd i drafod sut i roi’r Ddeddf ar waith ond nad oeddent wedi cael unrhyw adborth, canllawiau na chymorth gan Lywodraeth Cymru, hyd yn oed pan ofynnwyd amdani.

*‘Ein cyngor ni, pan ofynnnon ni gwestiynau i Lywodraeth Cymru oedd, “Siaradwch â [chyngorau eraill Cymru] i weld beth maen nhw’n ei wneud” ... Wel, na, chi yw’r rhai sy’n llunio’r rheolau. Chi sydd i ddweud wrthyn ni beth rydyn ni i fod i’w wneud’ (Landlord Cymdeithasol - Gogledd Cymru)*

- 3.71 Honnwyd hefyd bod Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl wedi cael problemau o ran deall y ddeddfwriaeth a’i bod yn aml yn aros i Lywodraeth Cymru gwblhau’r manylion a rhoi eglurder; a’u bod yn cysylltu â Llywodraeth Cymru yn ddyddiol ond yn cael dim byd yn ôl. Roedd hyn, yn ôl y sôn, yn wir hyd at wythnos cyn y dyddiad cau.
- 3.72 Ymhellach na hynny, beirniadwyd gwefan y Ddeddf Rhentu Cartrefi, gydag un o’r landlordiaid cymdeithasol a gymerodd ran yn dweud nad oedd y dolenni a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru “yno ar gyfer y dogfennau yr oedd gwir eu hangen arnom” (Landlord cymdeithasol - Gogledd Cymru). Dywedodd landlordiaid eraill a gymerodd ran, er bod llawer iawn o wybodaeth yn cael ei darparu, nad oedd bob amser yn gyfredol, gan arwain at ansicrwydd. Cwynodd y landlordiaid preifat a gymerodd ran hefyd fod diffyg cyngor ymarferol ynghylch sut i weithredu gofynion y Ddeddf.

---

<sup>11</sup> Mae’n werth nodi y byddai rhaid i gyfathrebu o’r math hwn ddigwydd drwy Rhentu Doeth Cymru, fel a wnaed mewn gwirionedd, yn hytrach na thrwy Lywodraeth Cymru, gan nad oes gan yr olaf restr o gyfeiriadau ar gyfer landlordiaid. Mae hyn yn awgrymu, pan fo’n berthnasol, y gallai anfodlonrwydd â Rhentu Doeth Cymru a Llywodraeth Cymru fod yn gysylltiedig â’i gilydd.

*Cyfreithwyr a thimau cyfreithiol*

- 3.73 Dywedodd sawl landlord cymdeithasol a gymerodd ran ei fod wedi bod yn gweithio'n agos gyda'i gyfreithwyr neu dimau cyfreithiol mewnol i lunio cynlluniau gweithredu a chontractau clir. Roedd gorfod dibynnu ar gyfreithwyr, yn ôl rhai o'r landlordiaid cymdeithasol a gymerodd ran, yn deillio o ddiffyg arweiniad gan Lywodraeth Cymru a CLILC. Soniodd un o gynrychiolwyr yr awdurdodau lleol hefyd am bwysigrwydd y grŵp cymorth a gynullwyd gan landlordiaid cymdeithasol eu hunain i ddarparu cymorth ar y cyd er mwyn deall bwriad a phrosesau'r Ddeddf ac i gynorthwyo'i gilydd â'r ddogfennaeth.
- 3.74 Dywedodd un o'r landlordiaid cymdeithasol a gymerodd ran ei fod yn cael bwletin wythnosol gan gwmni cyfreithiol ac mai sut yr oedd yn 'cael yr wybodaeth ddiweddaraf am yr hyn sy'n digwydd mewn gwirionedd', tra bo landlord cymdeithasol arall yn cyrchu gwybodaeth drwy wefan ei gyfreithiwr yn hytrach nag o wefan Llywodraeth Cymru, y disgrifiodd ei bod yn gymharol anghyfeillgar i ddefnyddwyr .
- '...Mae [cwmni ein cyfreithwyr] wedi dod o hyd i fwlch bach yn hyn o beth ... Os bu gennym ni unrhyw ymholiadau, rydyn ni wedi mynd i'w hwb i chwilio am wybodaeth yn hytrach na llywio drwy wefan Llywodraeth Cymru oherwydd nid yw'n ymddangos ei bod yn arbennig o hawdd ei ddefnyddio ...'* (Landlord cymdeithasol - Canolbarth a Gorllewin Cymru)
- 3.75 Roedd nifer o'r landlordiaid awdurdodau lleol a gymerodd ran wedi cael hyfforddiant staff gan gwmnïau cyfreithwyr, ac roedd yr hyfforddiant yn ddefnyddiol ac yn gywir yn eu barn hwy. Roedd landlordiaid awdurdodau lleol eraill a gymerodd ran wedi dyfeisio'u rhaglenni hyfforddi staff eu hunain ond gyda chynghor, arweiniad ac, mewn rhai achosion, gymorth ymarferol gan gyfreithwyr er mwyn sicrhau ei fod yn ddigon cynhwysfawr.
- 3.76 Er bod y landlordiaid cymdeithasol hynny a gymerodd ran, ac a oedd wedi defnyddio cymorth, hyfforddiant a chynghor cyfreithiol yn ystyried eu bod yn amhrisiadwy, dywedwyd ei fod yn ddrud iawn. Ar y llaw arall, amlinellodd un o'r cyfranogwyr o awdurdod lleol sut yr oedd wedi gallu osgoi'r costau hyn drwy ddefnyddio'i dîm mewnol o arbenigwyr tai i weithio a dysgu gyda'i gilydd. Roedd hyn

wedi helpu hefyd o ran hyfforddi staff eraill wrth iddynt ddod yn gyfarwydd iawn â naws y Ddeddf a'i newidiadau.

#### *Cartrefi Cymunedol Cymru*

- 3.77 Soniodd rhai o'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a gymerodd ran am fanteision cynnal cyfarfodydd rheolaidd â Cartrefi Cymunedol Cymru neu o weithio â nhw ar eu cynlluniau gweithredu, ochr yn ochr â Llywodraeth Cymru a chymdeithasau tai eraill. Efallai bod hyn yn awgrymu y gallai trefniadau ymgysylltu gwahanol sefydliadau â Llywodraeth Cymru fod wedi effeithio ar weithrediad y cynlluniau, neu o leiaf eu canfyddiadau ohono.

*'Yn fras, rydyn ni mewn sefyllfa dda; mae cynlluniau gweithredu wedi'u paratoi'n dda ac yn eu lle ac rydyn ni wedi gallu eu profi a'u gwirio. Cawsom gyfarfodydd rheolaidd gyda Cartrefi Cymunedol Cymru hyd at fis Rhagfyr, a chynrychiolwyd Llywodraeth Cymru ynddynt ... Cawsom ddeialog uniongyrchol â swyddogion y llywodraeth, ac roeddent yn gwrando ar yr adborth cynnar, yr wy'n hoffi meddwl ei fod wedi llywio rhai o'r gwelliannau neu'r newidiadau hynny i'r rheoliadau ...'*  
(Landlord cymdeithasol - De-ddwyrain Cymru)

#### *Ffynonellau o gymorth i denantiaid*

- 3.78 Pan ofynnwyd i'r tenantiaid o ble yr oeddent yn tueddu i geisio cyngor ac arweiniad ynghylch eu tenantiaeth, dywedodd llawer ohonynt y byddent yn mynd at eu hasiant rheoli neu eu landlord yn uniongyrchol, tra byddai eraill yn chwilio am wybodaeth ar-lein neu'n gofyn i ffrindiau a theulu.
- 3.79 Cyfeiriodd eraill at Gyngor ar Bopeth fel ffynhonnell ddefnyddiol o gyngor ac arweiniad. Yn wir, teimlai hyd yn oed y rhai a fyddai'n mynd at eu landlord neu asiant rheoli yn y lle cyntaf mai Cyngor ar Bopeth fyddai eu man cyswllt nesaf pe na bai materion yn cael eu datrys.

*'Mae gennym ni berthynas dda iawn â'r asiant gosod tai - nhw yw'r bobl i helpu ... Felly, os bydd angen cyngor arnaf ynglŷn â'r contract neu ddehongliad ynghylch trwsio pethau, er enghraifft ... nhw yw'r bobl y byddwn i'n troi atynt. Ond ie, byddwn i'n ystyried y Ganolfan Cyngor ar Bopeth pe bai'n rhaid i mi ...'*  
(Tenant preifat - De-ddwyrain Cymru)

- 3.80 Rhentu Doeth Cymru a Shelter Cymru oedd y prif sefydliadau eraill a nodwyd gan y tenantiaid a gymerodd ran mewn perthynas â darparu cyngor ac arweiniad. Canmolwyd y cymorth a roddwyd gan y ddau, er y soniodd rhai o'r tenantiaid a gymerodd ran am broblemau o ran cysylltu â Shelter Cymru, yn enwedig oherwydd y galw am ei wasanaethau.

*'Dau sefydliad sydd wedi bod o gymorth mawr yw Shelter Cymru a Rhentu Doeth Cymru ... ond eu staff, rwy'n gwybod eu bod o dan bwysau mawr. Felly, mae cael gfael ar unrhyw un i siarad ag ef, i gael cyngor penodol, yn wirioneddol anodd, oni bai ... eich bod yn flaenoriaeth go iawn'* (Tenant cymdeithasol - Canolbarth a Gorllewin Cymru)

### **Galluogwyr a rhwystrau i fodloni gofynion y Ddeddf**

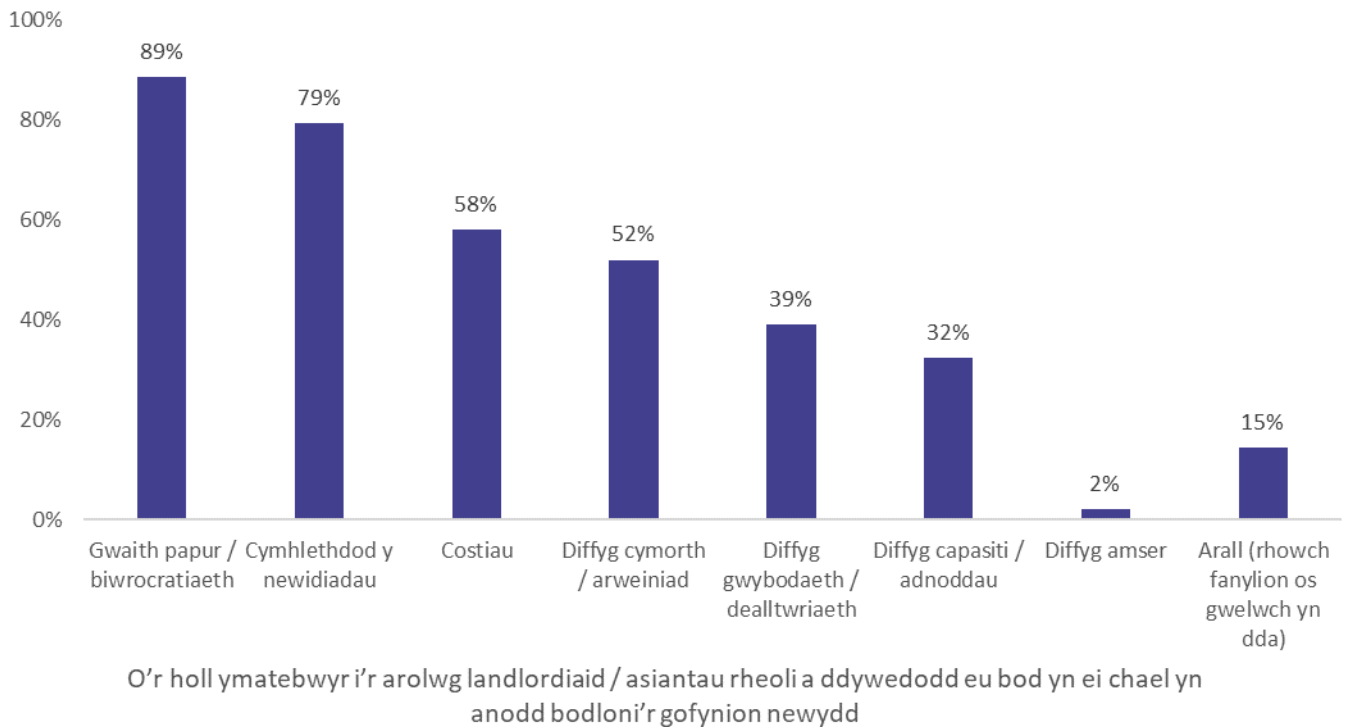
- 3.81 Hyd yma, roedd llai nag un rhan o bump (103 allan o 530 - 19%) o'r ymatebwyr i'r arolwg ar gyfer landlordiaid / asiantau rheoli o'r farn ei bod wedi bod yn hawdd bodloni'r gofynion newydd a gyflwynwyd gan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Fodd bynnag, roedd yr ymatebwyr a oedd yn ymwybodol o'r Ddeddf cyn yr arolwg (97 allan o 471 - 21%) yn fwy tebygol o lawer o ddweud hyn. Dywedodd tair rhan o bump (317 allan o 530 - 60%) o'r landlordiaid / asiantau rheoli a ymatebodd ei bod wedi bod yn anodd.
- 3.82 O'u dadansoddi fesul is-grŵp, roedd landlordiaid yn y sector rhentu preifat canolig eu maint (39 allan o 48 - 81%) a landlordiaid yn y sector rhentu preifat sy'n gweithredu yn Ne-ddwyrain Cymru (150 allan o 232 - 65%) yn fwy tebygol o lawer na'r landlordiaid mewn ardaloedd eraill o ddweud ei bod wedi bod yn anodd bodloni'r gofynion newydd. Dywedodd y rhan fwyaf o'r landlordiaid awdurdodau lleol a gymerodd ran (naw o bob 10 - 90%) a landlordiaid mawr yn y sector rhentu preifat (saith allan o wyth - 88%) hefyd ei fod wedi bod yn anodd.
- 3.83 I'r ymatebwyr (pob math o landlord) a oedd wedi'i chael yn anodd bodloni'r gofynion newydd, roedd y rhesymau mwyaf cyffredin a roddwyd yn ymwneud â:
- Gwaith papur / biwrocratiaeth (281 allan o 317 - 89%)
  - Cymhlethdod y newidiadau (252 allan o 317 - 79%)
  - Costau (184 allan o 317 - 58%)



- Diffyg cefnogaeth / arweiniad (165 allan o 317 - 52%).

- 3.84 Fodd bynnag, roedd costau (154 allan o 277 - 56%) a diffyg gwybodaeth / dealltwriaeth (102 allan o 277 - 37%) yn llai tebygol o lawer o gael eu rhoi fel rheswm gan ymatebwyr a oedd yn ymwybodol o'r Ddeddf cyn yr arolwg.
- 3.85 O gymharu ag ymatebwyr eraill, roedd landlordiaid awdurdodau lleol yn fwy tueddol o nodi diffyg capasiti / adnoddau (naw o bob 10 o ymatebwyr - 100%) a chostau (wyth allan o naw - 89%) fel y rhesymau eu bod wedi'i chael yn anodd bodloni'r gofynion newydd.

**Ffigur 6: Beth sydd wedi'i gwneud yn anodd bodloni'r gofynion newydd a nodir yn y Ddeddf hyd yn hyn? Yr holl ymatebwyr sy'n landlordiaid.**



Sylfaen: Yr holl ymatebwyr a ddywedodd eu bod wedi'i chael yn anodd bodloni'r gofynion newydd (317)

- 3.86 Adleisiwyd hyn yn yr ymchwil ansoddol. Yn benodol, tynnodd y landlordiaid / asiantau rheoli a gymerodd ran sylw at y gost 'enfawr', yr amser a'r adnoddau dynol a fu eu hangen o'r sector yn ystod yr ychydig fisoedd diwethaf er mwyn rhoi'r Ddeddf ar waith, yn anad dim o ran gorfod cynnwys cyfreithwyr costus er mwyn ymdrin â'r newidiadau contractiol cymhleth o fewn amserlen benodol.

*‘Doedd gennym ni ddim cymaint o gontractau â rhai landlordiaid eraill, ond nid oedd y broses honno'n syml ac ... mae'r cloc yn tician ... Yr hyn na chafodd ei gydnabod oedd ein bod ni i gyd yn mynd at yr un cyfreithwyr yng Nghymru, ac er mwyn iddyn nhw allu symud eu hunain ... roedd hynny'n anodd iddyn nhw ei gyflawni’* (Landlord cymdeithasol - De-ddwyrain Cymru)

- 3.87 Yn wir, teimlai llawer o'r landlordiaid / asiantau rheoli fod y Ddeddf wedi cynyddu biwrocratiaeth, yn hytrach na'i bod wedi symleiddio gweithdrefnau, a dywedodd nifer o rai eraill (landlordiaid preifat yn arbennig) nad yw'n hawdd dod ag eiddo hŷn i fyny i'r safonau gofynnol.
- 3.88 Dywedodd rhai o'r landlordiaid cymdeithasol a phreifat mawr a gymerodd ran hefyd eu bod wedi wynebu heriau sylweddol o ran bodloni gofynion y Ddeddf erbyn y dyddiad cau, ac o ran y costau a oedd yn gysylltiedig â gwneud hynny (honnodd cynrychiolydd un o'r awdurdodau lleol ei fod wedi gwario tua £350,000 ar weithredu). Teimlai un o'r landlordiaid a gymerodd ran, fodd bynnag, fod gan sefydliadau mwy o faint fanteision dros landlordiaid llai o ran arbedion maint a'u bod yn gallu dyrannu adnoddau priodol i'r broses.
- 3.89 Unwaith eto, cododd y landlordiaid a gymerodd ran y ffaith bod gorfod ymdopi â newidiadau parhaus a newidiadau munud olaf i'r ddeddfwriaeth wedi bod yn rhwystr. I'r landlordiaid preifat, roedd y dyddiadau cau newidiol, a'r newidiadau a oedd fel petaent yn gyson, yn arbennig o ddryslyd.

*‘Doeddwn i ddim yn gwybod pa ffordd i droi. Rwy'n gobeithio fy mod i wedi'i wneud yn iawn. Rwy'n meddwl fy mod i wedi'i wneud yn iawn, a byddwn ni'n darganfod mewn amser ... rhaid i Lywodraeth Cymru wybod yr hyn y maen nhw wedi'i wneud, bum niwrnod cyn iddo fynd yn fyw. Nid oedd gennych chi unrhyw siawns’* (Landlord preifat - Canolbarth a Gorllewin Cymru)

- 3.90 Cwynodd un o gynrychiolwyr yr awdurdodau lleol a gymerodd ran am faich trwm y gwaith gweinyddol newydd a'r gwaith papur cysylltiedig o fewn y broses atgyweirio. Tynnodd sylw hefyd at yr ofn y bydd cwmnïau iawndal yn 'pysgota am y gwaith' os bydd y landlord am unrhyw reswm yn anghofio anfon hysbysiadau at denantiaid. Mae'r awdurdod lleol hwn yn ceisio sefydlu prosesau i oresgyn y problemau hyn gyda pheirianwyr, er enghraifft, yn ysgrifennu ac yn rhoi hysbysiadau papur yn

ystod eu hymweliadau, sy'n rhywbeth y maent yn dadlau ei fod *'yn mynd yn groes i'r prif amcan o fynd yn ddigidol a gweithio'n glyfar'* (Landlord cymdeithasol - Gogledd Cymru). Tynnodd y landlordiaid cymdeithasol a'r landlordiaid preifat a gymerodd ran sylw hefyd at y costau gweinyddol a phostio ychwanegol sydd eu hangen i anfon contractau newydd at denantiaid.

- 3.91 Er gwaethaf yr heriau hyn, fodd bynnag, teimlai'r rhan fwyaf o'r landlordiaid a gymerodd ran eu bod wedi gallu bodloni gofynion y Ddeddf drwy'r cymorth a gawsant ac oherwydd eu bod, fel landlordiaid cyfrifol, eisoes yn cydymffurfio â phob un neu'r rhan fwyaf ohonynt cyn i'r ddeddfwriaeth ddod i fodolaeth. Amlygodd rhai o'r cyfranogwyr y gofynion yr oeddent yn ystyried eu bod yn arbennig o syml i'w bodloni ac yn ddefnyddiol i denantiaid. Roedd y rhain yn cynnwys gosod larymau mwg a charbon monocsid rhyng-gysylltiedig a weithredir gan y prif gyflenwad.
- 3.92 Roedd y tenantiaid a gymerodd ran yn tueddu i gytuno bod eu landlord wedi gallu bodloni o leiaf rhai o ofynion newydd y Ddeddf, yn bennaf y rheini sy'n ymwneud â ffitrwydd annedd i fod yn gartref (h.y. gosod larymau mwg a charbon monocsid, a phrofion trydanol). At hynny, roedd rhai o'r tenantiaid a gymerodd ran yn teimlo bod y Ddeddf wedi gweithredu fel catalydd ar gyfer sicrhau bod atgyweiriadau'n cael eu gwneud i'w heiddo y gofynnwyd amdanynt beth amser yn ôl. Fel y nodwyd yn gynharach, fodd bynnag, nid oedd contractau wedi'u trosi yn cael eu darparu'n gyffredinol ar yr adeg y cynhaliwyd y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau <sup>12</sup>.

*'Dydw i ddim wedi cael y contract newydd, ond maen nhw wedi gwneud yr holl wiriadau trydan a'r gwiriadau tân ac wedi datrys y larymau mwg a phethau. Felly maen nhw wedi gwneud rhan ohono, ond nid y cyfan ...'* (Tenant preifat – Gogledd Cymru)

- 3.93 Teimlai'r rhan fwyaf o'r rhanddeiliaid a gymerodd ran hefyd fod gofynion y Ddeddf wedi cael eu gweithredu i ryw raddau, yn bennaf oherwydd ymdrechion eu sefydliad / cydweithwyr o ran hysbysu landlordiaid ac asiantau rheoli amdanynt.
- 3.94 Er gwaethaf rhai o'r sylwadau a wnaed yn gynharach yn y bennod hon, roedd rhai o'r rhanddeiliaid a gymerodd ran hefyd yn canmol Llywodraeth Cymru am yr

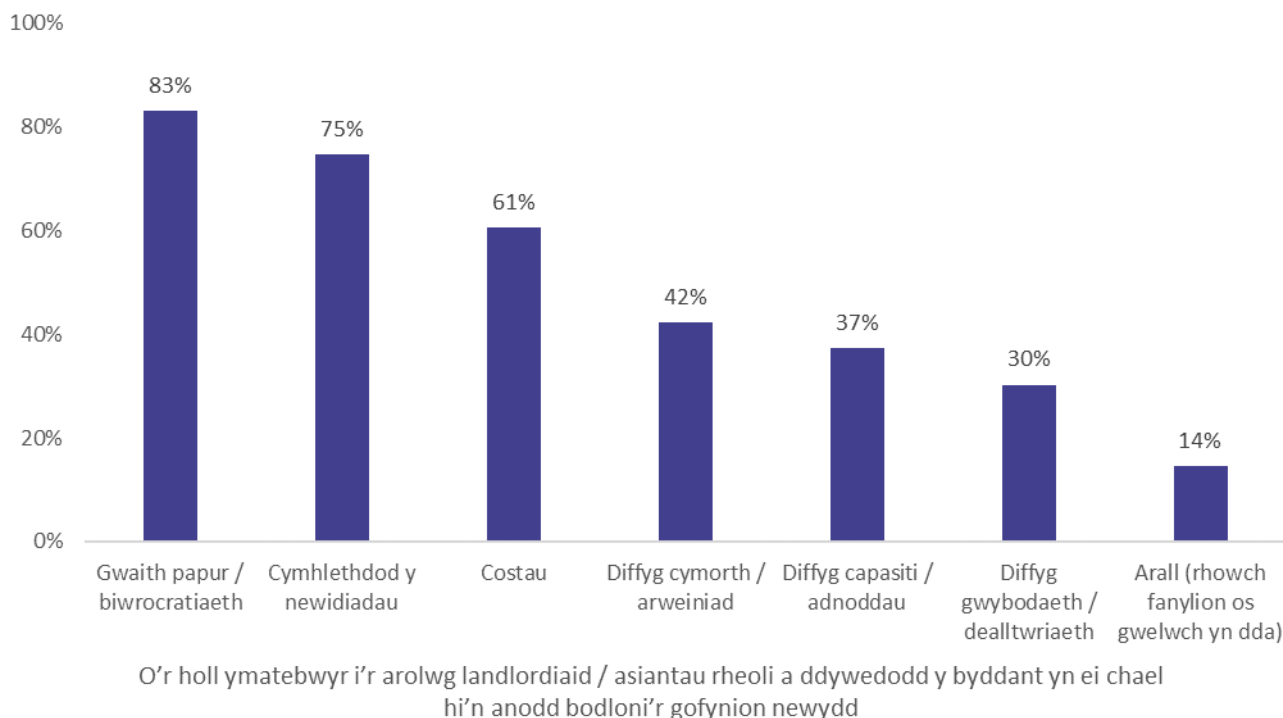
---

<sup>12</sup> Oherwydd y darparwyd cyfnod cydymffurfio o chwe mis er mwyn i gontractau gael eu trosi (1 Rhagfyr 2022 – 31 Mai 2023)

wybodaeth a ddarparwyd ganddi, ei chyfathrebu a'i hyfforddiant. Fodd bynnag, gwnaed cwynion am hyd y cyfnod gweithredu. Nid oedd y rhanddeiliaid a gymerodd ran yn ystyried bod chwe mis yn ddigonol ar gyfer darn mor gymhleth o ddeddfwriaeth, yn enwedig o ystyried nad oedd y canllawiau cysylltiedig i gyd ar gael ar y dechrau. Dywedwyd bod hyn yn arbennig o broblemus i landlordiaid cymdeithasol gyda chyllidebau estynedig a oedd wedi gorfod dyroddi contractau wedi'u trosi i nifer fwy o denantiaid presennol o fewn y cyfnod hwnnw.

- 3.95 Gan edrych i'r dyfodol, roedd tua un rhan o bump (109 allan o 529 – 21%) o'r ymatebwyr i'r arolwg landlordiaid / asiantau rheoli o'r farn y bydd yn hawdd bodloni'r gofynion newydd a gyflwynwyd gan y Ddeddf. Mae dros hanner (284 allan o 529 – 54%) yn meddwl y bydd yn anodd.
- 3.96 O'u dadansoddi fesul is-grŵp o gyfranogwyr, roedd asiantau rheoli / gosod (19 allan o 26 – 73%), landlordiaid yn y sector rhentu preifat canolig eu maint (32 allan o 48 – 67%) a landlordiaid yn y sector rhentu preifat sy'n gweithredu yn Ne-ddwyrain Cymru (134 allan o 233 – 58%) yn fwy tebygol o lawer o ddweud y bydd yn anodd cwrdd â'r gofynion newydd. Roedd yr holl landlordiaid yn y sector rhentu preifat mawr a ymatebodd (wyth ymatebydd – 100%) hefyd yn fwy tueddol o ddweud y bydd yn anodd.
- 3.97 Ar gyfer yr ymatebwyr i'r arolwg landlordiaid / asiantau rheoli a ddywedodd y byddant yn ei chael hi'n anodd bodloni'r gofynion newydd, roedd y rhesymau mwyaf cyffredin a roddwyd yn ymwneud â gwaith papur / biwrocratiaeth (236 allan o 284 – 83%), cymhlethdod y newidiadau (212 allan o 284 – 75%) a chostau (172 allan o 284 – 61%). Unwaith eto, roedd costau yn llai tebygol o lawer o gael eu rhoi fel rheswm gan ymatebwyr a oedd yn ymwybodol o'r Ddeddf cyn yr arolwg (139 allan o 241 – 58%).
- 3.98 Roedd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn fwy tebygol o roi gwaith papur / biwrocratiaeth (pob un o'r wyth ymatebydd) a diffyg gallu / adnodd (saith allan o'r wyth ymatebydd) fel rheswm eu bod yn ei chael yn anodd bodloni'r gofynion newydd.

**Ffigur 7: Yn eich barn chi, beth fydd yn ei gwneud yn anodd bodloni'r gofynion newydd a nodir yn y Ddeddf?**



Sylfaen: Yr holl ymatebwyr a ddywedodd y byddant yn ei chael hi'n anodd bodloni'r gofynion newydd (284)

- 3.99 O ran sicrhau bod gofynion y Ddeddf yn cael eu gweithredu'n llawn, roedd y rhan fwyaf o'r rhanddeiliaid a gymerodd ran yn teimlo y bydd y diffyg dealltwriaeth parhaus ymhlith rhai landlordiaid ac asiantau rheoli ynghylch sut i ymateb i'r gofynion hynny yn rhwstr.

*'Mae yna ymwybyddiaeth bod rhywbeth wedi newid ond does dim dealltwriaeth o sut i ymateb iddo ... Hyd yn oed y cyngor a roddwyd gan Lywodraeth Cymru [a'r] cyrsiau hyfforddi ... mae yna bryder o hyd a hefyd elfen o "os nad yw wedi torri peidiwch â'i drwsio"... Rwy'n meddwl y bydd yn gwreiddio, ond ar hyn o bryd byddwn yn synnu'n fawr petaech chi'n gweld bod cyfran fawr o'r sector wedi gweithredu'n gyflym ar hwn' (Rhanddeiliad)*

- 3.100 Dywedodd y rhanddeiliaid hefyd fod prosesau gweithredu'n parhau i amrywio rhwng landlordiaid / asiantau rheoli, a bod rhai wedi cynllunio ar gyfer y newidiadau yn gynnar yn y broses, tra bod eraill yn parhau i fod yn anymwybodol o'r angen i gofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru, hyd yn oed, heb sôn am eu rhwymedigaethau

o dan y Ddeddf. At hynny, dywedodd y rhanddeiliaid a gymerodd ran fod canfyddiadau o'r Ddeddf yn parhau i fod yn negyddol ar y cyfan ymhlith landlordiaid (canfyddiad a ategwyd gan y safbwyntiau a fynegwyd gan landlordiaid ac asiantau rheoli yn yr arolwg a'r grwpiau ffocws / cyfweiliadau). Amlygodd y rhanddeiliaid a gymerodd ran hefyd nad oes digon wedi cael ei wneud i wrthweithio'r negyddiaeth hon drwy roi sicrwydd, arweiniad, a hyrwyddo'r manteision.

## **Contractau**

### *Math a hyd y contract*

- 3.101 O'r 496 o ymatebwyr i'r cwestiwn yn yr arolwg landlordiaid / asiantau rheoli ynghylch y math o gontract a'i hyd, dywedodd 40% (197 allan o 496) nad oeddent hwy na'u sefydliad wedi dyroddi unrhyw gontractau fel contractau cyfnod penodol i gychwyn, cyn 1 Rhagfyr. Mewn cyferbyniad, roedd 48% o'r landlordiaid a'r asiantau rheoli a gymerodd ran (240 allan o 496) wedi dyroddi rhwng 91% a 100% o gontractau fel contractau cyfnod penodol i gychwyn, cyn hynny.
- 3.102 Awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig oedd leiaf tebygol o ddyroddi contractau fel contractau cyfnod penodol i gychwyn, cyn 1 Rhagfyr (roedd saith allan o naw – 78% a 13 allan o 26 – 50% yn y drefn honno heb gyhoeddi unrhyw gontractau o'r fath). Mewn cyferbyniad, y landlordiaid yn y sector rhentu preifat oedd fwyaf tebygol o fod wedi gwneud hynny (223 allan o 434 – roedd 51% wedi dyroddi rhwng 91% a 100% o gontractau fel contractau cyfnod penodol i gychwyn, cyn 1 Rhagfyr).
- 3.103 Cyn 1 Rhagfyr 2022, mae canlyniadau'r arolwg landlordiaid / asiantau rheoli yn dangos mai hyd mwyaf cyffredin ar gyfer contract cyfnod penodol oedd chwe mis (147 allan o 298 – 49%), ac yna 12 mis (129 allan o 298 – 43%). Ar ôl gweithredu'r Ddeddf ar 1 Rhagfyr 2022, mae'r ffigurau'n debyg, sef 45% (164 allan o 364) ar gyfer chwe mis a 40% (145 allan o 364) ar gyfer 12 mis, ond mae'r ganran ar gyfer 12 mis a mwy wedi codi o 6% (17 allan o 298) i 10% (36 allan o 364).
- 3.104 O bwys arbennig yw canlyniad yr arolwg sy'n dangos bod cyfran y contractau cyfnod penodol chwe mis a ddyroddwyd gan ymatebwyr sy'n landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi gostwng o 62% (wyth allan o 13) cyn 1 Rhagfyr,

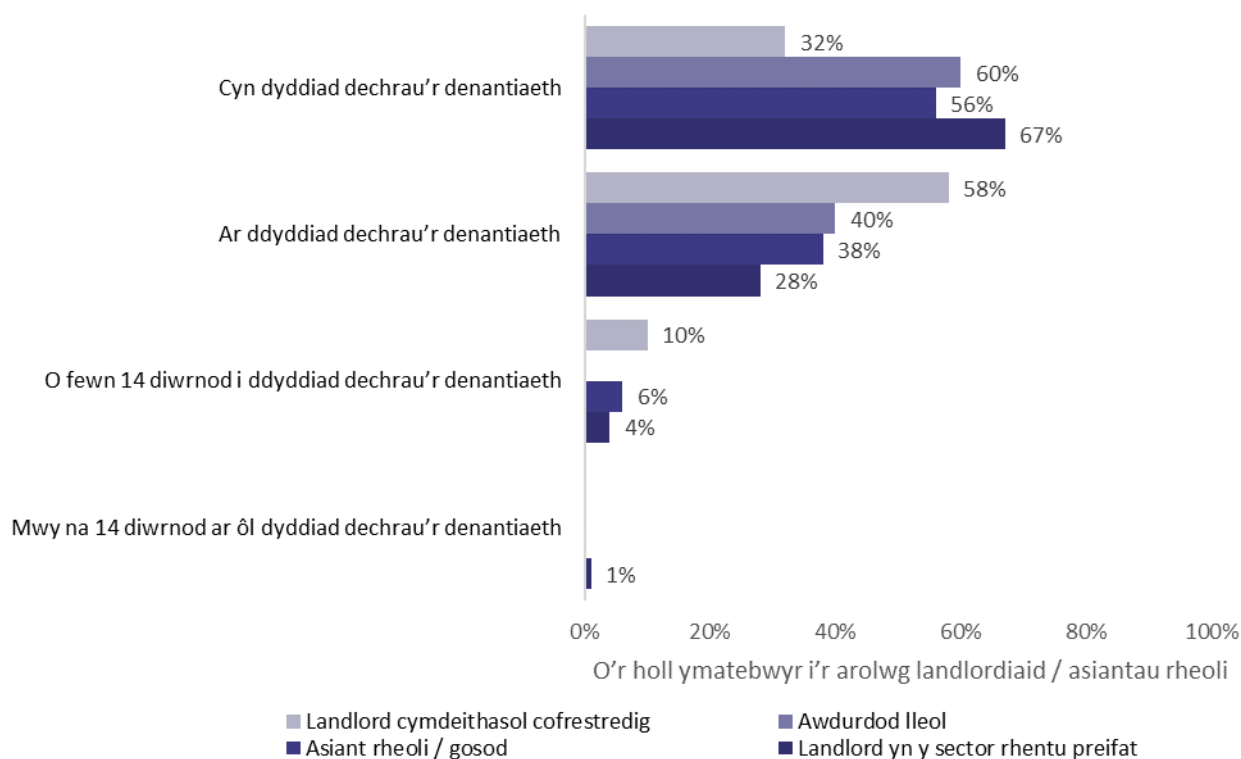
2022, i 33% (pedwar allan o 12) ar ôl y dyddiad hwnnw. Mae cynnydd cyfatebol yn nifer y contractau cyfnod penodol 12 mis (tri allan o 13 – 23% i bedwar allan o 12 – 33%) a chontractau cyfnod penodol 12 mis a mwy (dau allan o 13 – 15% i dri allan o 12 – 25%) a ddyroddwyd gan y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a ymatebodd.

- 3.105 O'r 531 o ymatebwyr i'r arolwg landlordiaid / asiantau rheoli a atebodd y cwestiwn, dywedodd 40% (210 allan o 531) nad oeddent hwy neu eu sefydliad wedi dyroddi unrhyw gontractau cyfnodol cyn 1 Rhagfyr (awdurdodau lleol oedd fwyaf tebygol o fod wedi cyhoeddi dim contractau cyfnodol, sef 13% (un allan o wyth), ac yna asiantau gosod / rheoli (naw allan o 27 – 33%), landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (10 allan o 28 – 36%) a landlordiaid yn y sector rhentu preifat (190 allan o 468 – 41%)).
- 3.106 Ar y llaw arall, roedd 48% (254 allan o 531) wedi dyroddi rhwng 91% a 100% o'u contractau fel contractau cyfnodol cyn y dyddiad hwnnw, ac roedd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (16 allan o 28 – 57%), awdurdodau lleol (pedwar allan o wyth – 50%) a landlordiaid yn y sector rhentu preifat (228 allan o 468 – 49%) yn fwy tebygol o fod wedi gwneud hynny nag asiantaethau rheoli / gosod (chwech allan o 27 – 22%).

#### *Dyroddi contractau*

- 3.107 Dywedodd 65% (361 allan o 559) o'r landlordiaid a ymatebodd eu bod yn dyroddi eu contractau cyn dyddiad dechrau'r denantiaeth; 30% (170 allan o 559) yn eu dyroddi ar ddyddiad dechrau'r denantiaeth; 4% (25 allan o 559) yn eu dyroddi o fewn 14 diwrnod i ddyddiad dechrau'r denantiaeth; a bod 1% (tri allan o 559) yn eu dyroddi mwy na 14 diwrnod ar ôl dyddiad dechrau'r denantiaeth. Caiff hwn ei ddadansoddi fesul math o landlord drosodd.

**Ffigur 8: Amserlen y contractau a oedd wedi'u dyroddi i denantiaid fesul math o landlord rhwng mis Ebrill a mis Mehefin 2023**



Sylfaen: Pob ymatebydd (559)

### *Trosi contractau*

- 3.108 Roedd rhai o'r rhanddeiliaid yn rhagweld problemau parhaus o ran trosi contractau presennol oherwydd diffyg dealltwriaeth barhaus o fanylion y broses weithredu. At hynny, dywedwyd bod y broses weithredu'n cael ei rhwystro ymhellach gan y prinder arweiniad ynghylch y broses drosi.

*'... Os ydych chi eisiau dod o hyd i adnoddau ar gyfer tenantiaeth newydd yna mae gennym ni lwyth ohonynt ... Cyn gynted ag y byddwch chi'n dod ar draws tenantiaeth sy'n bodoli eisoes a bod rhaid i chi fynd drwy'r broses drosi, mae'r cyfan yn mynd ar chwâl ac mae landlordiaid wedi'u drysu'n lân ac yn cael trafferth ag ef. ...'* (Rhanddeiliad)

- 3.109 Roedd un o'r rhanddeiliaid yn arbennig o bryderus am y contract wedi'i drosi ei hun a oedd, yn ei farn ef, yn rhy llawn o 'feysydd amwys' ar hyn o bryd. Rhoddodd bwyslais mawr ar ba mor bwysig yw hi i ddarparu mwy o arweiniad a gwell arweiniad ynghylch y broses drosi.



- 3.110 Roedd llawer, ond yn sicr nid pob un, o'r ymatebwyr sy'n denantiaid wedi cael eu contractau wedi'u trosi ar adeg eu cyfranogiad yn y grwpiau ffocws<sup>13</sup>. Roedd tenantiaid a oedd wedi cael eu contractau cyn i'r gwaith maes gael ei gynnal wedi gwneud hynny ar adegau gwahanol iawn. Roedd rhai wedi'u cael fisoedd ynghynt (tua 1 Rhagfyr neu ychydig ar ôl hynny), tra bo eraill ddim wedi'u cael tan ychydig cyn iddynt gymryd rhan.
- 3.111 Fel y soniwyd yn gynharach, dywedodd llawer o'r tenantiaid a gymerodd ran ac a oedd wedi cael contract wedi'i drosi nad oeddent wedi'u darllen yn drylwyr, yn bennaf oherwydd:
- Nid oeddent yn teimlo bod y newidiadau yr oeddent yn ymwybodol ohonynt yn effeithio arnynt yn arbennig (roedd hyn yn berthnasol yn bennaf i denantiaid cymdeithasol).
  - Nid oeddent yn teimlo bod angen gwneud hynny oherwydd eu bod yn ymddiried yn eu landlord neu eu hasiant rheoli i roi gwybod iddynt am unrhyw newidiadau pwysig.
  - Nid oeddent yn gallu dod o hyd i'r amser i ddarllen dogfen mor hir (sy'n fater a drafodir yn fanylach yn ddiweddarach yn y bennod hon).
- 3.112 Roedd y rhan fwyaf o'r tenantiaid a gymerodd ran wedi cael copi caled o'u contract; dim ond ychydig ohonynt a oedd naill ai wedi cael copi drwy e-bost, neu gopi caled a chopi drwy e-bost. Cafwyd safbwyntiau gwahanol ynghylch ai copi caled ynteu gopi e-bost oedd yn well gan denantiaid, gyda rhai yn ffafrio peidio â chael gormod o bapur i'w storio gartref ac eraill yn ffafrio cael copi ffisegol i'w ffeilio a chyfeirio ato.
- 3.113 Dywedodd llawer o'r tenantiaid a gymerodd ran, yn denantiaid preifat a thenantiaid cymdeithasol, bod hyd y contract newydd a'r canfyddiad bod llawer o jargon cyfreithiol wedi'i ddefnyddio ynddo wedi'u rhwystro rhag ei ddarllen.

*'... mae'n amlwg mai tîm cyfreithiol y Gymdeithas Tai sydd wedi ei roi at ei gilydd, sydd i gyd yn gwybod am beth maen nhw'n siarad, ac yn gwybod yr holl jargon.*

---

<sup>13</sup> Cynhaliwyd y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau rhwng mis Mai a mis Gorffennaf 2023. Y dyddiad cau ar gyfer darparu contractau wedi'u trosi oedd 31 Mai 2023.

*Ond i berson cyffredin ar y stryd, nid yw'n rhywbeth sy'n hawdd ei ddarllen, nac yn rhywbeth yr ydych chi eisiau ei ddarllen o glawr i glawr' (Tenant cymdeithasol - Gogledd Cymru)*

- 3.114 Ategwyd hyn gan y rhanddeiliaid a'r landlordiaid / asiantau rheoli a gymerodd ran, a dynnodd sylw at y ffaith bod maint a chymhlethdod y contract meddiannaeth yn ei wneud yn anhygyrch a bod y ffactorau hyn yn rhwystrau o ran hybu ymwybyddiaeth a gwybodaeth tenantiaid. Dywedwyd bod hyn yn groes i'r hyn a drafodwyd ar ddechrau'r trafodaethau ynghylch y Ddeddf flynyddoedd lawer yn ôl, pan gydnabuwyd bod angen cael dogfen 'hawdd ei darllen'. Mae rhai o'r sylwadau niferus a wnaed ar y mater hwn i'w gweld isod.

*'... Mae'r hyn maen nhw wedi'i greu [yn] ddogfen 50 tudalen ... Roedd y Ddeddf Rhentu Cartrefi gyfan yno i symleiddio tenantiaethau ond mae'r hyn rydyn ni wedi'i greu yn ddogfen hir iawn ... a swmpus y byddwn i'n synnu'n fawr iawn pe bai tenantiaid, neu ddeiliaid contract i ddefnyddio'u henw cywir bellach ... yn gallu eu darllen a'u deall ...' (Rhanddeiliad)*

- 3.115 Yn benodol, mynegwyd pryder gan y rhanddeiliaid a'r landlordiaid / asiantau rheoli ynghylch gallu tenantiaid â lefelau llythrennedd isel, nad yw'r Gymraeg na'r Saesneg yn iaith gyntaf iddynt, neu sydd wedi profi argyfwng neu drawma yn ddiweddar i amgyffred a deall dogfen mor hir a'r hyn y gallai'r newidiadau eu golygu iddyn nhw.
- 3.116 Teimlai'r rhanddeiliaid a'r landlordiaid / asiantau rheoli hefyd nad oes angen i denantiaid gael gwybodaeth fanwl am y Ddeddf o reidrwydd gan y bydd y rhan fwyaf ohonynt yn symud o eiddo i eiddo heb broblem. Fodd bynnag, roedd pryder parhaus y gallai'r lleiafrif y mae angen arnynt wybod eu hawliau (pan fo landlord yn ceisio adennill meddiant o'u heiddo er enghraifft) ei chael yn anodd cael gafael ar yr wybodaeth sydd ei hangen arnynt, oherwydd cymhlethdod yr wybodaeth sydd ar gael.
- 3.117 Amlygodd rhai o'r tenantiaid fod eu contractau wedi cynnwys crynodeb o'r pwyntiau a'r newidiadau amlwg, a oedd wedi'u helpu i ddeall. Dywedodd y tenantiaid hynny a gymerodd ran, nad oeddent wedi cael crynodeb o'r fath, eu bod wedi cael trafferth

deall y gwahaniaethau rhwng eu contractau hen a newydd, gan awgrymu bod cydberthynas rhwng cynnig crynodeb byr a sicrhau bod tenantiaid yn deall.

*‘Rydych chi eisiau'r ddogfen lawn i gyd mewn un lle ... yr holl wybodaeth sydd ar gael rhag ofn y bydd ei hangen arnoch . Ond byddai cael crynodeb o'r pwyntiau allweddol, y newidiadau allweddol, yn wych. Yn amlwg, rydych chi'n ymddiried yn y bobl sy'n ei rhannu â chi ... eu bod yn crynhoi'r pethau pwysig a ddim yn gadael darnau allan sy'n bwysig i chi ac yn effeithio arnoch chi ...’* (Tenant preifat - De-ddwyrain Cymru)

- 3.118 Awgrymodd un o'r landlordiaid awdurdod lleol a gymerodd ran y dylid darparu fersiwn symlach o'r contract fel bod gan landlordiaid rywbeth rhwng y ddogfen lawn a'r ddogfen hawdd ei darllen y gellir cyfeirio ato pan fyddant yn cael ymholiadau gan denantiaid<sup>14</sup>. Cwynodd un arall y dylid fod wedi sicrhau bod canllawiau hawdd eu darllen i alluogi pob landlord i gylchredeg yr un negeseuon ac egwyddorion a *‘fyddai wedi gwneud bywyd gymaint yn haws, i ni ac i gwsmeriaid’* (Landlord cymdeithasol – De-ddwyrain Cymru)<sup>15</sup>.

#### *Defnyddio contractau enghreifftiol*

- 3.119 Dywedodd tua hanner o'r ymatebwyr i'r arolwg landlordiaid / asiantau rheoli (52%, 271 allan o 519) eu bod nhw / eu sefydliad yn defnyddio contractau enghreifftiol fel y'u darperir ar-lein gan Lywodraeth Cymru wrth ddyroddi contractau i denantiaid. O'u dadansoddi fesul is-grŵp, roedd landlordiaid bach yn y sector rhentu preifat (220 allan o 393 - 56%) a landlordiaid yn y sector rhentu preifat sy'n gweithredu yn Ne-orllewin Cymru (65 allan o 106 - 61%) yn fwy tebygol o lawer o ddweud eu bod yn defnyddio contractau enghreifftiol. Roedd asiantau rheoli / gosod (12 allan o 29 - 41%) a landlordiaid yn y sector rhentu preifat sy'n gweithredu yn Ne-ddwyrain Cymru (99 allan o 218 - 45%) yn llai tebygol o ddweud hyn.
- 3.120 Gofynnwyd hefyd i'r landlordiaid / asiantau rheoli a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau a oeddent wedi defnyddio'r contractau enghreifftiol a ddarparwyd ar-lein. Nid oedd y rhan fwyaf ohonynt wedi gwneud hynny, naill ai

<sup>14</sup> Ni wnaeth y landlord awdurdod lleol nodi pwy ddylai sicrhau bod y contract hwn ar gael yn ei farn ef.

<sup>15</sup> Roedd Llywodraeth Cymru wedi sicrhau bod canllawiau ar gael yma: [Contractau meddiannaeth safonol: canllawiau | LLYW.CYMRU](#)

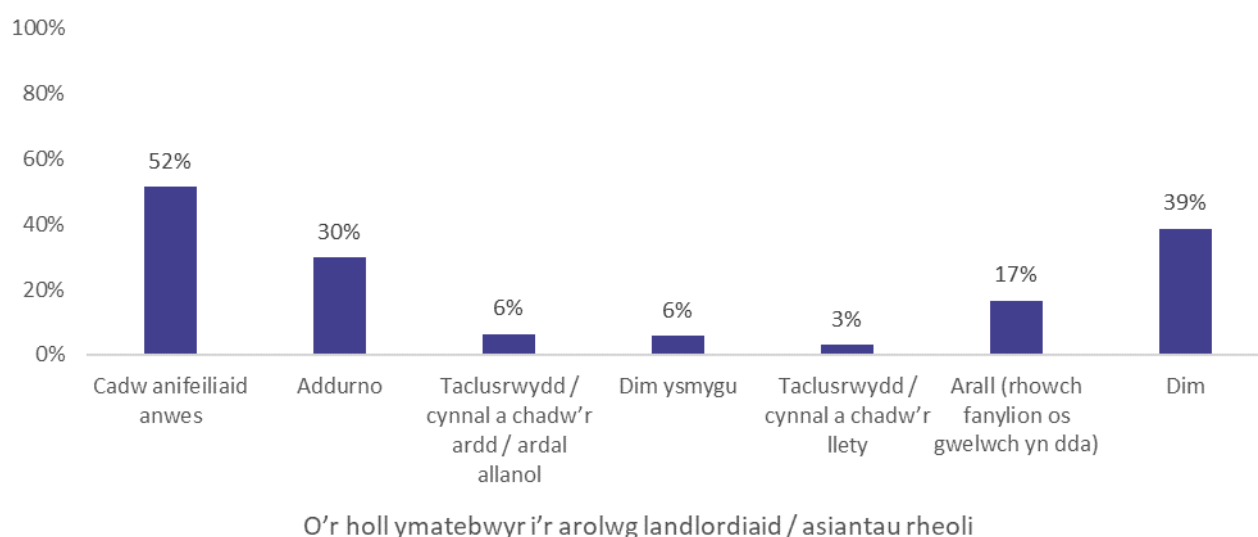
oherwydd eu bod eisoes yn defnyddio templedi a ddarparwyd gan Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl neu oherwydd eu bod yn defnyddio fersiwn wedi'i haddasu o'r contract / datganiad ysgrifenedig 'swyddogol' - sy'n fyrrach ac yn llai cymhleth yn eu barn nhw - i sicrhau bod tenantiaid yn gallu deall y telerau ac amodau ynddi.

*'Rwy'n defnyddio cytundeb tenantiaeth safonol ac mae'n bedair tudalen o hyd ... Yn gyffredinol, os yw'n fwy na phedair tudalen, mae'n mynd yn rhy gymhleth i denantiaid ei ddeall ...'* (Landlord preifat - Canolbarth a Gorllewin Cymru)

### *Telerau ychwanegol*

- 3.121 Dengys yr arolwg landlordiaid / asiantau rheoli fod y telerau mwyaf cyffredin a ychwanegwyd at gontractau yn ymwneud â chadw anifeiliaid anwes (267 allan o 518 - 52%) ac addurno (155 allan o 518 - 30%), gyda landlordiaid awdurdodau lleol yn fwy tueddol o gynnwys y rhain na'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a'r landlordiaid preifat a gymerodd ran. Dywedodd tua dwy ran o bump (200 allan o 518 - 39%) o'r landlordiaid neu'r asiantau rheoli a ymatebodd nad ydyn nhw/eu sefydliad yn ychwanegu unrhyw delerau ychwanegol at gontractau o gwbl.

**Ffigur 9: Pa delerau ychwanegol ydych chi / eich sefydliad yn eu defnyddio o fewn contractau?**



Sylfaen: Pob ymatebydd (518)

### *Cyd-ddeiliaid contract*

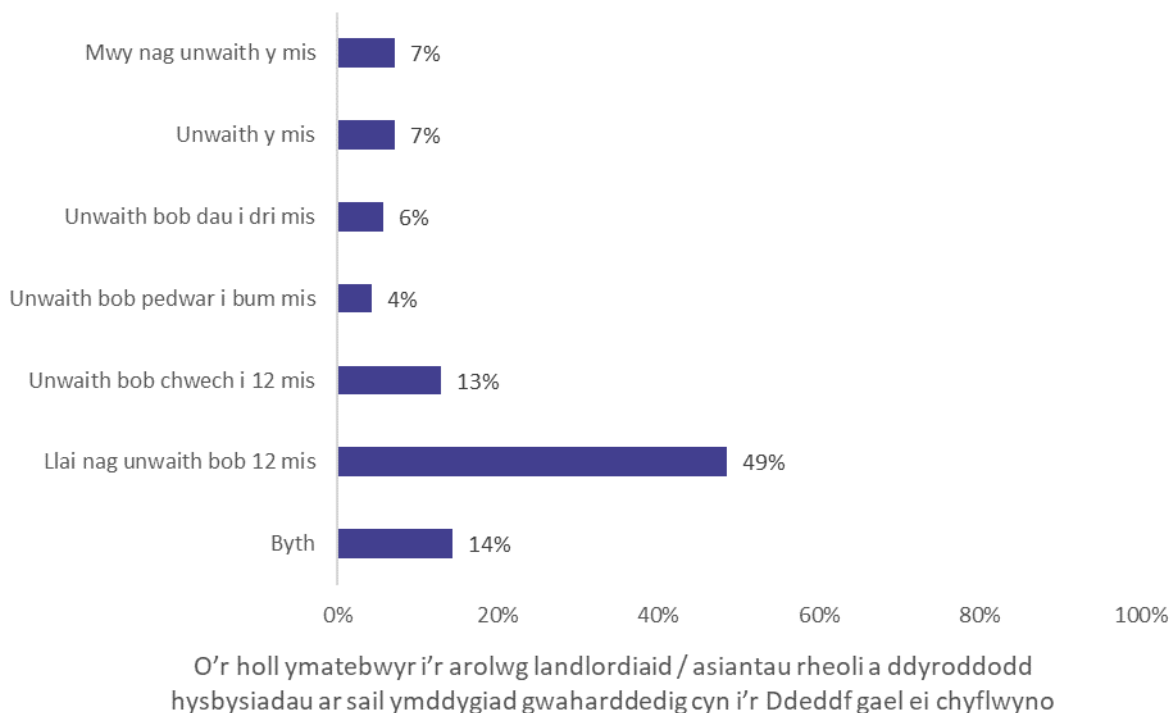
- 3.122 Cyn cyflwyno'r Ddeddf (1 Rhagfyr 2022), dywedodd mwy na hanner o'r ymatebwyr i'r arolwg landlordiaid / asiantau rheoli (168 allan o 308 - 55%) eu bod nhw / eu sefydliad yn ei chael hi'n hawdd ychwanegu cyd-ddeiliaid contract at denantiaeth neu eu tynnu oddi wrthi.
- 3.123 O'u dadansoddi fesul is-grŵp, roedd landlordiaid awdurdodau lleol (dau allan o 10 - 20%) a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (naw allan o 20 - 45%) yn llai tueddol o ddweud eu bod yn ei chael yn hawdd ychwanegu cyd-ddeiliaid contract tenantiaeth neu eu tynnu oddi wrthi.
- 3.124 Roedd yr anawsterau mwyaf cyffredin y dywedodd yr ymatebwyr sy'n landlordiaid / asiantau eu bod wedi dod ar eu traws wrth ychwanegu neu dynnu cyd-ddeiliaid contract yn ymwneud â dod â'r denantiaeth flaenorol i ben a dechrau un newydd (135 allan o 326 - 41%) a rheoli'r blaendal tenantiaeth (79 allan o 326 - 24%). Roedd yr asiantau rheoli / gosod a gymerodd ran (11 allan o 22 - 50%) yn fwy tebygol o lawer o ddweud bod rheoli'r blaendal tenantiaeth yn broblem, a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (dau allan o 21 - 10%) yn llai tebygol o lawer o ddweud hyn. Dywedodd tua dwy ran o bump (123 allan o 326 - 38%) o'r landlordiaid a ymatebodd nad oes dim byd yn ei gwneud yn anodd i landlordiaid / asiantau rheoli ychwanegu neu dynnu cyd-ddeiliaid contract.
- 3.125 Dywedodd llai na hanner o'r landlordiaid a ymatebodd (151 allan o 336 - 45%) y byddai'r Ddeddf yn ei gwneud yn haws iddynt hwy / eu sefydliad fel landlord / asiant rheoli ychwanegu neu dynnu cyd-ddeiliaid contract o denantiaeth. O'u dadansoddi fesul is-grŵp, roedd landlordiaid awdurdodau lleol (saith allan o wyth) a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (16 allan o 22 - 73%) yn fwy tebygol o ddweud y byddai'r Ddeddf yn ei gwneud yn haws iddynt, ac roedd asiantau rheoli / asiantau (wyth allan o 23 - 35%) a landlordiaid yn y sector rhentu preifat (120 allan o 283 - 42%) yn llai tebygol o ddweud hyn.

## **Hysbysiadau**

### *Hysbysiadau ar sail ymddygiad gwaharddedig*

- 3.126 Cyn cyflwyno'r Ddeddf, dywedodd tuag un o bob 10 o'r landlordiaid ac asiantau rheoli (74 allan o 573 - 13%) eu bod wedi dyroddi hysbysiadau ar sail ymddygiad gwaharddedig (e.e. ymddygiad gwrthgymdeithasol).
- 3.127 O'u dadansoddi fesul is-grŵp, roedd landlordiaid awdurdodau lleol (naw o bob 10) yn fwy tueddol o ddweud eu bod wedi dyroddi hysbysiadau ar sail ymddygiad gwaharddedig. Roedd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (11 allan o 31 - 35%) hefyd yn fwy tebygol o lawer o ddweud hyn, ac roedd y gwrthwyneb yn wir yn achos landlordiaid yn y sector rhentu preifat (46 allan o 502 - 9%) - yn enwedig rhai bach (38 allan o 445 - 9%).
- 3.128 O'r ymatebwyr hynny sy'n landlordiaid neu'n asiantau rheoli a ddyroddodd hysbysiadau ar sail ymddygiad gwaharddedig cyn dyddiad cyflwyno'r Ddeddf, dywedodd tua hanner ohonynt (34 allan o 70 - 49%) eu bod yn dyroddi hysbysiad llai nag unwaith bob 12 mis. Dywedodd 13% arall (naw allan o 70) eu bod yn dyroddi hysbysiad unwaith bob chwech i 12 mis. Mae rhai o'r landlordiaid / asiantau rheoli yn eu dyroddi'n fwy rheolaidd: 7% (pump allan o 70) fwy nag unwaith y mis a 7% arall (pump allan o 70) unwaith y mis.

**Ffigur 10: Pa mor aml ydych chi fel arfer yn rhoi hysbysiad ar sail ymddygiad gwaharddedig?**



Sylfaen: Pob ymatebydd sy'n landlord ac asiant rheoli a oedd wedi dyroddi hysbysiadau ar sail ymddygiad gwaharddedig cyn dyddiad cyflwyno'r Ddeddf (70)

3.129 Dywedodd dros draean o'r ymatebwyr a ddyroddodd hysbysiadau ar sail waharddedig cyn dyddiad cyflwyno'r Ddeddf (22 allan o 61 - 36%) fod dyroddi'r hysbysiadau wedi bod yn ddefnyddiol wrth fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol yn eu heiddo. O'u dadansoddi fesul is-grŵp, roedd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (saith allan o 10 - 70%) a landlordiaid awdurdodau lleol (pedwar o bob chwech - 67%) yn fwy tueddol o ddweud bod dyroddi'r hysbysiadau wedi bod yn ddefnyddiol wrth fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol, a landlordiaid yn y sector rhentu preifat (naw allan o 37 - 24%) - yn enwedig rhai bach (saith allan o 30 - 23%) - yn llai tebygol o lawer o ddweud hyn.

#### *Hysbysiadau Adennill Meddiant*

3.130 Dywedodd 69% (388 allan o 562) o'r ymatebwyr i'r arolwg landlordiaid / asiantau rheoli, cyn dyddiad cyflwyno'r Ddeddf, nad oeddent hwy neu eu sefydliad fel arfer yn dyroddi unrhyw hysbysiadau adennill meddiant yn ystod y flwyddyn. Dywedodd 20% (114 allan o 562) eu bod fel arfer yn dyroddi llai nag un, a 7% arall (38 allan o

562) rhwng un a 10. Mae dau y cant (naw allan o 562) yn dyroddi rhwng 11 a 30, a 2% arall (10 allan o 562) yn cyhoeddi 50 a mwy.

- 3.131 Dywedodd dros hanner o'r ymatebwyr i'r arolwg landlordiaid / asiantau rheoli (92 allan o 173 - 53%) a oedd yn dyroddi o leiaf un hysbysiad adennill meddiant y flwyddyn cyn dyddiad cyflwyno'r Ddeddf eu bod yn gweld y broses yn hawdd. Roedd chwarter (44 allan o 173 - 25%) yn ei chael yn anodd. O'u dadansoddi fesul is-grŵp, roedd yr asiantau rheoli / gosod (13 allan o 19 - 68%) yn fwy tueddol o ddweud eu bod yn gweld y broses yn hawdd. Fodd bynnag, roedd y landlordiaid yn y sector rhentu preifat (39 allan o 129 - 30%) - yn enwedig rhai bach (31 allan o 94 - 33%) yn fwy tebygol o lawer o ddweud eu bod yn ei chael yn anodd.
- 3.132 Dywedodd tua thri chwarter o'r ymatebwyr i'r arolwg landlordiaid / asiantau rheoli (127 o 174 - 73%) a oedd wedi dyroddi o leiaf un hysbysiad adennill meddiant y flwyddyn cyn dyddiad cyflwyno'r Ddeddf eu bod wedi cyrchu cymorth neu wybodaeth i'w helpu i ddyroddi hysbysiad adennill meddiant. O'u dadansoddi fesul is-grŵp, roedd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (12 allan o 15 - 80%) yn fwy tueddol o ddweud eu bod yn cyrchu cymorth neu wybodaeth, a landlordiaid awdurdodau lleol (pump o bob 10) yn llai tueddol o ddweud hyn.
- 3.133 O'r landlordiaid a ymatebodd a oedd yn cyrchu cymorth neu wybodaeth i'w helpu i ddyroddi hysbysiad adennill meddiant, roedd mwy na dwy ran o bump yn cael y cymorth hwn / gwybodaeth hon gan gyfreithwyr (58 allan o 127 - 46%) a Chymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (57 allan o 127 - 45%). Roedd ffynonellau eraill yn cynnwys asiantau rheoli / gosod (22 allan o 127 - 17%), Rhentu Doeth Cymru (21 allan o 127 - 17%), gwefan Rhentu Cartrefi Cymru (16 allan o 127 - 13%), a Chyngor ar Bopeth (chwech allan o 127 - 5%).
- 3.134 Roedd y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (10 allan o 12 - 83%) a landlordiaid awdurdodau lleol (pedwar o bob pump - 80%) yn fwy tueddol o ddweud eu bod yn cyrchu cymorth neu wybodaeth gan gyfreithwyr, a landlordiaid yn y sector rhentu preifat yn fwy tebygol o lawer o ddweud eu bod yn defnyddio Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl (51 allan o 98 - 52%). Mae hyn yn adlewyrchu'r canfyddiadau a drafodwyd yn flaenorol ar y ffynonellau y mae



gwahanol fathau o landlordiaid yn ceisio cyngor am y Ddeddf ohonynt yn gyffredinol.

### **Effeithiau canfyddedig yn ystod gweithrediad cynnar y Ddeddf**

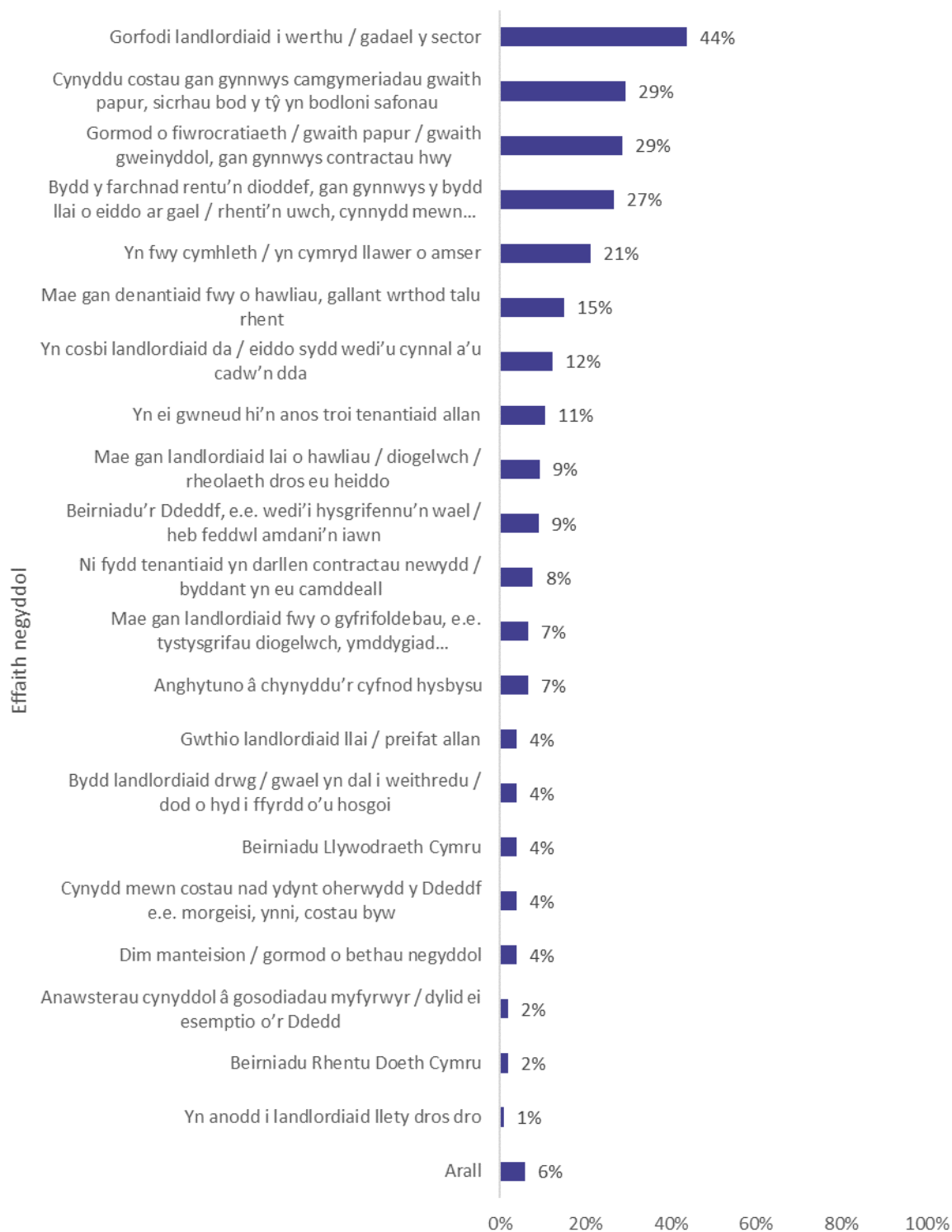
#### *Effeithiau'r Ddeddf ar landlordiaid / asiantau rheoli*

- 3.135 Yn yr arolwg landlordiaid / asiantau rheoli, roedd tuag un o bob saith (80 allan o 548 - 15%) o'r ymatebwyr yn cytuno y bydd y Ddeddf yn cael effaith gadarnhaol ar sut mae landlordiaid ac asiantau rheoli yn rhentu ac yn rheoli eu heiddo. Roedd y rhai a ddywedodd ei bod wedi bod yn hawdd bodloni'r gofynion hyd yn hyn (41 allan o 99 - 41%) a'r rhai a ddywedodd y bydd yn hawdd eu bodloni yn y dyfodol (43 allan o 105 - 41%) yn fwy tebygol o lawer o gytuno â hyn. Roedd tua thri chwarter o'r landlordiaid / asiantau rheoli a ymatebodd (399 allan o 548 - 73%) yn anghytuno, fodd bynnag.
- 3.136 O'u dadansoddi fesul is-grŵp, roedd landlordiaid awdurdodau lleol (pump o bob 10) a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (12 allan o 28 - 43%) yn fwy tebygol o gytuno y bydd y Ddeddf yn cael effaith gadarnhaol. Fodd bynnag, roedd landlordiaid yn y sector rhentu preifat (59 allan o 484 - 12%) - yn enwedig rhai canolig eu maint (sero allan o 48) - yn llai tebygol o lawer o ddweud hyn.
- 3.137 Pan ofynnwyd i'r ymatebwyr i'r arolwg "Pa effeithiau cadarnhaol y bydd y newidiadau o dan y Ddeddf yn eu cael arnoch chi fel landlord / asiant rheoli?", teimlai sawl un y bydd contractau a/neu ganllawiau bellach yn gliriach a mwy cyson yn gyffredinol:
- 'Cysondeb contractau ar draws ein preswylwyr; pob landlord â dull cyson o reoli contractau / tenantiaethau'* (Ymatebydd i'r arolwg landlordiaid / asiantau rheoli)
- 'Cysondeb â thelerau sylfaenol ac atodol ar draws yr holl lety a rentir'* (Ymatebydd i'r arolwg landlordiaid / asiantau rheoli)
- 3.138 Cyfeiriodd landlordiaid ac asiantau rheoli eraill a ymatebodd at y broses gefnu a sut y bydd yn dod yn haws iddynt.
- 3.139 Yn y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau â landlordiaid ac asiantau rheoli, dywedwyd na fyddai'r Ddeddf o reidrwydd yn gwneud unrhyw wahaniaeth i landlordiaid 'da' sydd

eisoes yn cydymffurfio â'r rheoliadau angenrheidiol, ac y byddai'n gwneud datrys problemau tenantiaid yn fwy syml yn yr hirdymor.

- 3.140 Nododd rhai o'r landlordiaid cymdeithasol a gymerodd ran hefyd fanteision eglurder a'r ffaith y bydd y sector rhentu cyfan wedi'i fframio o dan un darn o ddeddfwriaeth (er eu bod hefyd yn teimlo, mewn gwirionedd, mai effaith gyfyngedig y bydd y Ddeddf yn ei chael ar y sector cymdeithasol). Dywedodd y landlordiaid cymdeithasol a gymerodd ran hefyd fod y Ddeddf wedi rhoi ffocws i ffyrdd o feddwl ac wedi tynnu sylw at yr angen i fynd yn ôl at y pethau sylfaenol o ran adolygu nodau, data, disgwyliadau, systemau, a dulliau o ymdrin â materion amrywiol. Er enghraifft, croesawodd un o'r sefydliadau a gymerodd ran y newidiadau ynghylch ffitrwydd anheddau i fod yn gartref fel catalydd cadarnhaol ar gyfer newid. Mae'r sefydliad hwn wedi adolygu ei brosesau yng ngoleuni'r newidiadau ac mae bellach yn cynnal mwy o archwiliadau, a chofnodi'n briodol achosion ac archwiliadau sy'n ymwneud â ffitrwydd anheddau i fod yn gartrefi, gan gynyddu gwybodaeth am y gofynion yn gyffredinol ymhlith pawb yr effeithir arnynt.
- 3.141 Yn yr arolwg landlordiaid / asiantau rheoli, yr effaith negyddol a gafodd ei nodi amlaf gan y landlordiaid / asiantau rheoli mewn perthynas â'r newidiadau oedd y byddai'n eu gorfodi i werthu neu adael y sector (191 allan o 436 - 44%).
- 3.142 Roedd yr effeithiau negyddol cyffredin eraill a nodwyd gan y landlordiaid a'r asiantau rheoli a gymerodd ran fel a ganlyn: costau uwch ar gyfer gwaith papur a phrosesau 'cadw tŷ' (128 allan o 436 - 29%); gormod o fiwrocratiaeth, gwaith papur, a gwaith gweinyddol (125 allan o 436 - 29%); llai o eiddo ar gael a rhenti uwch, gan arwain at ddigartrefedd (117 allan o 436 - 27%); a phrosesau rhentu mwy cymhleth / sy'n cymryd llawer o amser (93 allan o 436 - 21%).
- 3.143 Mae 104 o'r ymatebwyr (allan o 436) i'r arolwg landlordiaid / asiantau rheoli sydd wedi nodi 'dim' i'r cwestiwn hwn wedi'u hepgor er mwyn dangos cyfran yr effeithiau negyddol penodol fel canran o'r rhai sydd wedi nodi effaith.

**Ffigur 11: Pa effeithiau negyddol fydd y newidiadau o dan y Ddeddf yn eu cael arnoch fel landlord / asiant rheoli?**



O'r holl ymatebwyr i'r arolwg landlordiaid / asiantau rheoli a nododd effeithiau negyddol (ac eithrio'r rhai a nododd 'dim')

Sylfaen: Yr holl ymatebwyr a nododd effeithiau negyddol (ac eithrio'r rhai a ddywedodd 'dim') (436)

- 3.144 Yn gyffredinol, roedd gan y landlordiaid a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau hefyd farn negyddol ynghylch effeithiau cynnar a phosibl y Ddeddf. Roedd y cyfranogwyr hyn yn ystyried bod y Ddeddf yn rhy gymhleth a beichus, gan olygu bod ar bobl ofn gwneud camgymeriadau (yn enwedig yn ystod y broses trosi contract) a chael eu troseddoli o ganlyniad. Roedd y pryder hwn yn arbennig o gyffredin ymhlith landlordiaid preifat llai. Nodir rhai o blith y sylwadau nodweddiadol isod.
- 'Rwy'n landlord da; roeddwn i'n cydymffurfio ... rydw i bob amser wedi bod ar y blaen gyda phopeth y dylwn i fod yn ei roi i mewn, a'r tystysgrifau trydanol a phopeth ... Ac oherwydd fy mod i'n berffeithydd a fy mod i eisiau gwneud yn siŵr fy mod wedi cael popeth yn iawn, rwyf wedi bod o dan gryn bwysau, ac mae wedi gwneud i mi deimlo'n sâl oherwydd nid wyf wedi gallu cadw i fyny â'r newidiadau cyson ac rwy'n teimlo fel pe bawn i'n ymladd tân gyda phopeth sy'n digwydd ...'*  
(Landlord preifat - De-ddwyrain Cymru)
- 3.145 Yn wir, awgrymodd un o'r landlordiaid preifat a gymerodd ran bod efallai cymaint â 90% o landlordiaid *'yn mynd yn groes i'r Ddeddf yn ddiawybod ac yn anymwybodol oherwydd ei bod mor gymhleth.'* (Landlord preifat - Canolbarth a Gorllewin Cymru)
- 3.146 Roedd landlordiaid / asiantau rheoli yn arbennig o bryderus ei bod yn ymddangos bod y Ddeddf yn ffafrio tenantiaid yn anghymesur o ystyried y cosbau posibl i landlordiaid. Mae'r Ddeddf yn galluogi deiliaid contract i ddal rhent yn ôl yn achos anghydfod ynghylch ffitrwydd annedd i fod yn gartref er enghraifft, yr ystyriwyd ei bod nid yn unig yn broblem gynhenid, ond hefyd yn agored i ddehongliad gan denantiaid, a allai wynebu achos llys ac ôl-ddyledion sylweddol wrth wneud hynny heb gyfiawnhad. At hynny, rhoddodd rhai o'r landlordiaid ac asiantau rheoli a gymerodd ran yr enghraifft o fod yn gyfrifol am broblemau llwydni a lleithder pan, mewn gwirionedd, y gall hyn fod wedi'i achosi gan denantiaid nad ydynt yn awyru neu'n gwresogi eu heiddo yn ddigonol (y dywedir ei bod yn broblem gynyddol yn ystod yr argyfwng costau byw).
- 3.147 Ystyriwyd bod y cyfnod rhybudd heb fai o chwe mis yn arbennig o niweidiol i landlordiaid. Er enghraifft, honnodd cyfranogwyr y byddent yn ddi-rym pe bai tenant yn rhoi'r gorau i dalu rhent a bod troi tenantiaid gwrthgymdeithasol neu ymosodol

allan gan ddefnyddio hysbysiad adran 8 yn cymryd llawer mwy o amser nag yr oedd wrth ddefnyddio hysbysiad adran 21. Yn hyn o beth, roedd yn ymddangos bod rhywfaint o gamddealltwriaeth ynghylch y ffaith bod y cyfnod o chwe mis wedi'i gyflwyno ar gyfer achosion o droi allan heb fai yn unig.

- 3.148 Roedd y rhanddeiliaid a oedd yn cynrychioli'r awdurdodau lleol yn pryderu am yr adnoddau y gallai fod eu hangen gan eu timau gorfodi sydd eisoes o dan bwysau i blismona'r ddeddfwriaeth ar ffitrwydd annedd i fod yn gartref yn effeithiol <sup>16</sup>. Nododd cynrychiolwyr y landlordiaid tai cymdeithasol mwy o faint hefyd feichusrwydd y gofynion sy'n ymwneud â ffitrwydd anheddau i fod yn gartrefi, yn anad dim y gofyniad i gydnabod pob atgyweiriad yn ysgrifenedig o ystyried y nifer fawr o eiddo oedd ganddynt. Mae hyn, yn ôl y sôn, wedi'i waethygu gan yr argyfwng costau byw lle mae tenantiaid yn profi llwydni a lleithder o ganlyniad i fethu â defnyddio'u systemau gwresogi cymaint, a'u bod yn gwneud cwynion amlach am gyflwr eu tai o ganlyniad.

*'... Mae gennych chi'r cyfreithwyr yn cylchu, y cymhlethdodau ynglŷn â dal rhent yn ôl ... Mae effaith hyn ar adnoddau wedi bod yn enfawr; mae'n golygu pob ffurflen a ddefnyddiwn, mae'n weithdrefnau, mae'n bolisiâu, mae'n systemau TG, mae'n hyfforddi pawb ... '* (Rhanddeiliad)

- 3.149 Yn wir, dywedwyd bod hyn yn dipyn o faes amwys - lle mae gweithred y tenant yn effeithio ar ffitrwydd yr annedd i fod yn gartref. Er enghraifft, nodwyd ei bod yn bosibl iawn nad yw annedd yn ffit i fod yn gartref, ond dim ond oherwydd nad yw wedi cael ei wresogi'n ddigonol gan y tenant. Fodd bynnag, yr unig reswm nad yw'r tenant wedi gwresogi ei gartref i'r lefel ofynnol yw na allant fforddio gwneud hynny. Gofynnwyd y cwestiwn: "*Beth fyddai'n digwydd yn y cyd-destun hwnnw a sut y byddai hynny'n cael ei reoli?*" (Rhanddeiliad)
- 3.150 Roedd ambell i denant a gymerodd ran yn meddwl tybed a oedd y ddeddfwriaeth newydd wedi achosi costau diangen i'w landlord gan eu bod wedi cael eu gorfodi i osod dyfeisiau newydd mewn cartrefi modern yn lle rhai a oedd wedi cael eu gosod yn ddiweddar.

---

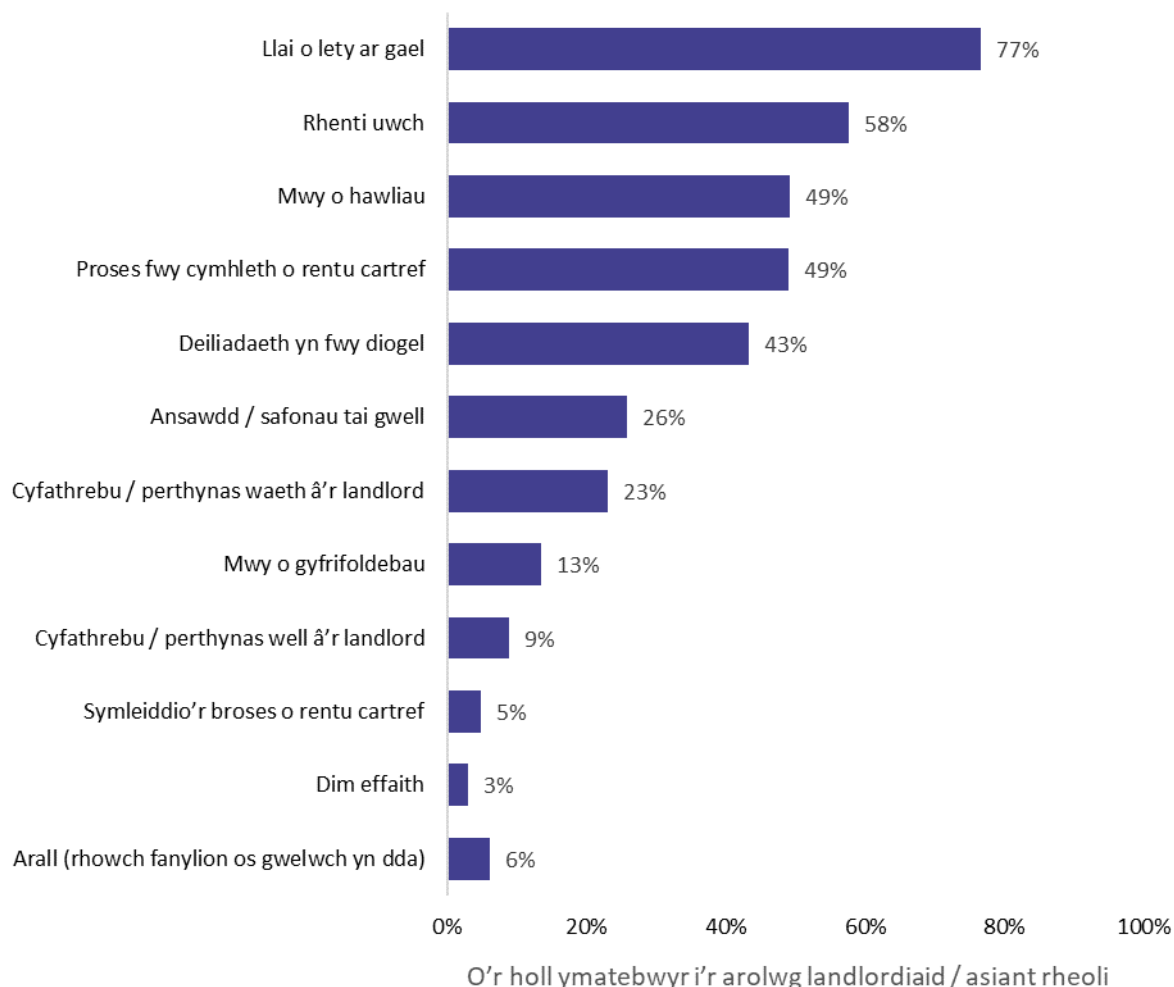
<sup>16</sup> Er gwaethaf y pryderon hyn, nid oes gan awdurdodau lleol rôl orfodi mewn perthynas â'r gofynion ynghylch ffitrwydd anheddau i fod yn gartref.

*'Mae hwn yn dŷ cymharol fodern, ond roedd y ddeddfwriaeth ar y pwynt lle bu'n rhaid iddo hyd yn oed rhoi'r fersiwn ddiweddaraf o beth bynnag oedd y gofyniad o dan y ddeddfwriaeth yn lle'r math o synhwyrdd mwg oedd yno o'r blaen, sydd mewn gwirionedd yn ddrud iawn, iawn ...'* (Tenant preifat - Canolbarth a Gorllewin Cymru)

#### *Effeithiau'r Ddeddf ar denantiaid*

- 3.151 Teimlai'r ymatebwyr i'r arolwg landlordiaid / asiantau rheoli y bydd y newidiadau o dan y Ddeddf yn cael effeithiau cadarnhaol a negyddol ar denantiaid.
- 3.152 O edrych ar yr effeithiau cadarnhaol, roedd yr ymatebwyr yn meddwl y bydd tenantiaid yn cael mwy o hawliau (267 allan o 544 - 49%), yn fwy diogel yn eu deiliadaeth (235 allan o 544 - 43%), ac y bydd safonau tai / ansawdd yn well (140 allan o 544 - 26%). O ran yr effeithiau negyddol, ystyriwyd mai'r prif broblemau (a amlygir mewn glas tywyll isod), oedd y byddai llai o lety ar gael (417 allan o 544 - 77%), rhenti uwch (313 allan o 544 - 58%), a phroses fwy cymhleth o rentu cartref (266 allan o 544 - 49%).

**Ffigur 12: Pa effeithiau fydd y newidiadau o dan y Ddeddf yn eu cael ar denantiaid?**



Sylfaen: Pob ymatebydd (544)

- 3.153 Yn y grwpiau ffocws tenantiaid a'r cyfweiliadau, roedd barn eang y byddai'r Ddeddf yn cael effaith gadarnhaol ar denantiaid yn gyffredinol, cyn belled â'u bod yn ymwybodol o'u hawliau.

*'O safbwynt tenant, ni allaf weld unrhyw beth sy'n mynd i olygu ei fod yn waeth ei fyd o'i herwydd ... rwy'n meddwl fy mod i'n debygol o fynd i gysgu ychydig yn well gan wybod ychydig mwy am y Ddeddf'* (Tenant preifat - De-ddwyrain Cymru)

- 3.154 Yn nodweddiadol, roedd y tenantiaid cymdeithasol a gymerodd ran yn teimlo'n ddiogel iawn yn eu deiliadaeth, ond eu bod yn gwerthfawrogi'r newidiadau "cysurlon" a gyflwynwyd gan y Ddeddf mewn perthynas ag olyniaeth tenantiaeth.

- 3.155 I'r gwrthwyneb, roedd llawer (ond nid pob un) o'r tenantiaid preifat yn poeni am y posibilrwydd o golli eu cartrefi. Roedd hyn yn ymddangos fel pe bai'n fwy o problem

i'r rhai a oedd yn rhentu oddi wrth landlordiaid llai yn hytrach na landlordiaid gyda llawer o eiddo.

*'Oherwydd fy mod i gyda sefydliad mawr, does gen i ddim y pryder hwinnw o ran 'efallai y byddan nhw'n marw ac yna'n gwerthu'r tŷ' oherwydd mae yna dipyn ohonom ni yn yr un sefydliad. Mae'n eithaf diogel hefyd. Mae'n dipyn o dawelwch meddwl gwybod hynny gyda chwmni mwy o faint ac mai dyna yw eu busnes nhw ...'* (Tenant preifat - Gogledd Cymru)

- 3.156 Mae'r pryderon hyn ymhlith tenantiaid wedi dod yn fwy difrifol yn ddiweddar o ganlyniad i'r argyfwng costau byw a'r cynnydd eang mewn rhenti. Dywedodd sawl cyfranogwr ei fod yn gwybod am eraill a oedd wedi profi codiadau mewn rhent ac yn gorfod symud o ganlyniad, sy'n broblem sydd wedi gwaethygu oherwydd ei bod wedi dod yn anos dod o hyd i eiddo rhent dros y blynyddoedd diwethaf.

*'... Costau byw sy'n fy mhoeni i, a fforddio rhent. Cododd fy rhent ychydig ym mis Rhagfyr ... ond rwy'n gwybod, os yw'n codi mwy nag y mae wedi codi'n barod, yna mi fydd hi ar ben arna i ... rwy'n meddwl mai dyna'r unig beth oedd yn gwneud i mi deimlo'n ansicr yn ei gylch ar hyn o bryd'* (Tenant preifat - De-ddwyrain Cymru)

- 3.157 Roedd rhai o'r tenantiaid preifat a gymerodd ran wedi wynebu cael eu troi allan (yn ddialgar a heb fod yn ddialgar) yn y gorffennol, a oedd wedi peri straen iddynt ac yn "hunllef" o ystyried y cyfnod byr o amser a oedd ganddynt i ddod o hyd i eiddo arall. O'r herwydd, roeddent yn falch o'r cyfnod o chwe mis ar gyfer troi allan heb fai o dan y Ddeddf.

- 3.158 Mewn perthynas â'r pwynt uchod ynghylch y cynnydd mewn rhenti a'r prinder eiddo, sy'n amlygu'r cymhlethdod sy'n gysylltiedig ag ynysu effaith y Ddeddf o'r farchnad rentu ehangach a'r cyd-destun economaidd, roedd ambell un o'r tenantiaid a gymerodd ran wedi cael eu gorfodi i symud yn ôl adref am gyfnod yn absenoldeb unrhyw ddewisiadau eraill fforddiadwy. Roeddent yn teimlo y byddai hyn yn dod yn fwyfwy cyffredin wrth symud ymlaen.

*'... Mae'n ymddangos mai dyma'r llinyn sy'n clymu'r genhedlaeth filflwyddol at ei gilydd ... yn y diwedd ... pan gefais y dewis o dalu rhent gyda fy mam, roedd*



*hynny'n haws na cheisio cynnal ffordd annibynnol o fyw'* (Tenant preifat - Canolbarth a Gorllewin Cymru)

- 3.159 Yng ngoleuni hyn oll, roedd y tenantiaid o'r farn mai prif effaith y Ddeddf fydd gwneud deiliadaethau'n fwy diogel o ganlyniad i'r cyfnod chwe mis ar gyfer troi allan heb fai . Nesaf oedd y cynnydd mewn safonau llety a diogelwch, ac atal troi allan dialgar.

*'Rwy'n meddwl os ydych chi'n mynd i fod yn rhentu'n breifat, mae'n mynd i roi sicrwydd i chi eich bod chi'n gwybod bod gan eich landlord y gofynion hyn i'w bodloni ...'* (Tenant preifat - De-ddwyrain Cymru)

- 3.160 Dylid nodi, serch hynny, er ei fod wedi gwella diogelwch deiliadaethau, roedd ambell un o'r tenantiaid a gymerodd ran yn teimlo nad yw'r Ddeddf wedi mynd yn ddigon pell i amddiffyn tenantiaid rhag achosion o droi allan heb fai yn yr hirdymor.

*'... Rwyf braidd yn siomedig yn y Ddeddf oherwydd nid yw'n mynd mor bell â'r ddeddfwriaeth yn Lloegr. Nid yw wedi gwahardd hysbysiadau adran 21 ... Mae'r gweddill yn dda, ond nid y rhan hon ohono ... Ni fyddai [fy landlord] yn gwneud unrhyw waith ar yr eiddo o gwbl ... Roedd yn ofnadwy, ond roeddwn i'n rhy ofnus i wneud unrhyw beth yn ei gylch. Yr hyn sy'n digwydd yw, bod y bobl sy'n cwyno, maen nhw'n cael hysbysiad adran 21 ac mae yno o hyd'* (Tenant cymdeithasol - Canolbarth a Gorllewin Cymru)

- 3.161 Pan ofynnwyd iddynt pa mor aml yr oeddent yn codi problemau ynghylch eu tenantiaeth gyda'u landlord / asiant rheoli, dywedodd y rhan fwyaf o'r tenantiaid a gymerodd ran eu bod wedi gwneud hynny ychydig o weithiau dros gyfnod eu tenantiaethau. Roedd y problemau hyn yn ymwneud yn bennaf â gwelliannau a/neu atgyweiriadau i'r cartref. Er bod rhai o'r tenantiaid a gymerodd ran yn cwyno am orfod aros am amser hir cyn i atgyweiriadau neu welliannau angenrheidiol gael eu gwneud, nododd llawer ohonynt brofiadau cadarnhaol o ganlyniad.
- 3.162 Dywedodd y rhan fwyaf o'r tenantiaid eu bod yn teimlo'n fwyfwy hyderus o ran codi materion yn y dyfodol, yn enwedig yng ngoleuni gofynion y Ddeddf ynghylch ffitrwydd anheddau i fod yn gartrefi a'r gwaharddiad ar droi allan dialgar.

*'Rwy'n meddwl ei fod yn mynd i wneud i denantiaid deimlo'n fwy diogel ... Mae'n ymddangos bod pobl mewn tai cymdeithasol yn gwybod ychydig mwy am eu hawliau, neu eu bod nhw'n gwybod y gallant ffonio'r cyngor [ac] y byddant yn dod allan i ddatrys pethau ... mae'n debyg y byddai'n fy ngwneud i deimlo'n fwy cyfforddus nawr i ofyn i fy landlordiaid hefyd i roi pethau'n iawn ... Byddai'n rhoi ychydig o hyder i mi ddweud, 'lawn, dwi wedi cael hyn yn iawn, gallaf ddweud bod angen datrys hyn' os byddaf yn mynd ati'n briodol'* (Tenant preifat - De-ddwyrain Cymru)

- 3.163 Fodd bynnag, roedd rhai o'r tenantiaid a gymerodd ran (yn enwedig y rhai y cyflwynwyd hysbysiad adran 21 iddynt yn y gorffennol) o'r farn y byddai llawer o denantiaid preifat yn dal i boeni, pe byddent yn rhoi gwybod am unrhyw broblemau, y byddai eu landlord yn dod o hyd i ffordd i'w troi allan er gwaetha'r Ddeddf.

*'... Rwy'n dal i feddwl bod tenantiaid yn meddwl ddwywaith am gwyno ... Sut allwch chi brofi ei fod yn ddialgar ai peidio? Gallent ddweud fy mod eisiau'r eiddo yn ôl ar gyfer fy mab neu fy merch. Nid oes dim i'w ddweud a yw hynny'n wir neu beidio. Felly, mae'n edrych i mi fel taw dim ond geiriau ar bapur ydyn nhw'* (Tenant cymdeithasol - Canolbarth a Gorllewin Cymru)

- 3.164 Ymhellach, o ystyried cyflwr y sector rhentu preifat ar hyn o bryd (o ran y galw am eiddo a rhenti uwch fel y trafodir ymhellach isod), roedd rhywfaint o deimlad ymhlith y tenantiaid a gymerodd ran na fyddai cynyddu'r cyfnod troi allan heb fai i chwe mis, hyd yn oed, yn ddigon i argyhoeddi rhai tenantiaid ei bod yn 'ddiogel' i gwyno.

*'... O ystyried yr argyfwng costau byw a'r problemau sy'n digwydd yn y farchnad dai, efallai na fydd chwe mis o rybudd, hyd yn oed, yn ddigon i ddod o hyd i eiddo arall. Felly, mae yna deimlad annifyr parhaus yng nghefn fy meddwl o hyd nad ydym am gwyno gormod oherwydd y gallen ni gael yr hysbysiad chwe mis hwnnw'* (Tenant preifat - De-ddwyrain Cymru)

- 3.165 Teimlai rhai o'r landlordiaid a gymerodd ran hefyd y byddai'r Ddeddf yn cael effaith gadarnhaol ar denantiaid, yn enwedig y rhai yn y sector preifat. Soniwyd hefyd am gael gwared ar landlordiaid gwael a gwella cyflwr tai. Roedd y landlordiaid a gymerodd ran hefyd yn croesawu'n arbennig y rheolau ynghylch ffitrwydd anheddau i fod yn gartrefi o ran rhoi sicrwydd ac amddiffyniad i unigolion.

- 3.166 Roedd y rhanddeiliaid a gymerodd ran hefyd o'r farn bod y ffaith bod contractau tenantiaid bellach yn cael eu llywodraethu gan un darn o ddeddfwriaeth yn gadarnhaol o ran cysondeb: hynny yw, pan fo tenantiaid yn symud drwy'r sector rhentu yng Nghymru, maent yn cael yr un contract fwy neu lai. Credwyd yn gyffredinol hefyd fod y ddeddfwriaeth yn cynnig tenantiaeth fwy diogel (gan gynnwys trefniadau olyniaeth) a safonau llety gwell ar draws y sectorau preifat a chymdeithasol.
- 3.167 Fodd bynnag, rhoddodd rhanddeiliaid a landlordiaid / asiantau rheoli eraill a gymerodd ran resymau dros fod yn negyddol am effeithiau'r Ddeddf ar denantiaid. Mae llawer o'r rhain wedi cael eu nodi yn barod, ond mae'r ddau brif reswm wedi'u crynhoi isod.
- Mae contractau / datganiadau ysgrifenedig yn fwy cymhleth ac anodd i denantiaid eu deall, sy'n golygu efallai na fyddant yn deall eu hawliau o hyd.
  - Drwy roi mwy a mwy o hawliau i denantiaid a chael gwared ar ryddid landlordiaid i reoli eu heiddo fel y dymunant, bydd llawer o landlordiaid yn gadael y farchnad rentu. Gallai hyn arwain at brinder llety rhent preifat a rhenti uwch. Yn wir, roedd llawer o'r cyfranogwyr yn rhagweld argyfwng tai gwirioneddol yn digwydd o ganlyniad i'r ddeddfwriaeth hon, gyda phroblemau fel yr argyfwng costau byw a'r cynnydd yn y gyfradd llog yn gwaethygu'r sefyllfa, gan roi tenantiaid dan anfantaais sylweddol.
- 'Unwaith y byddwch chi'n dechrau ymosod ar landlordiaid a bod gennych chi afluniad yn y farchnad ... y tenantiaid sy'n dioddef yn y pen draw'* (Landlord preifat - Canolbarth a Gorllewin Cymru)
- 3.168 Wrth ystyried diogelwch tenantiaethau, er y cydnabu'r landlordiaid a gymerodd ran fod y Ddeddf yn cryfhau hyn mewn egwyddor a bod amddiffyniad yn erbyn troi allan dialgar yn elfen bwysig o hynny, adleisiodd rhai o'r landlordiaid a gymerodd ran farn tenantiaid gan feddwl tybed a fyddai pobl yn parhau i ddal yn ôl rhag cwyno oherwydd y problemau cyflenwad a galw yn y sector rhentu preifat.
- 3.169 Ar nodyn cysylltiedig, dywedodd rhai o'r landlordiaid preifat a gymerodd ran, oherwydd y ddeddfwriaeth newydd, y byddent yn fwy gofalus ynghylch pwy y byddent yn rhentu iddynt yn y dyfodol.

*'Bydden i'n fwy gofalus yn sicr, oherwydd mae'r goblygiadau cyfreithiol a'r goblygiadau ariannol yn llawer mwy difrifol.'* (Landlord preifat, De-ddwyrain Cymru)

*Effeithiau'r Ddeddf ar y sector rhentu yng Nghymru yn gyffredinol*

- 3.170 Roedd tuag un o bob deg o'r ymatebwyr i'r arolwg landlordiaid / asiantau rheoli (59 allan o 548 - 11%) yn cytuno y bydd y Ddeddf yn cael effaith gadarnhaol ar y sector rhentu yng Nghymru yn gyffredinol. Roedd y rhai a ddywedodd y bu'n hawdd bodloni'r gofynion hyd yn hyn (33 allan o 99 - 33%) a'r rhai a ddywedodd y bydd yn hawdd eu bodloni yn y dyfodol (36 allan o 104 - 35%) gryn dipyn yn fwy tebygol o gytuno gyda hyn. Fodd bynnag, roedd pedair rhan o bump (440 o 548 - 80%) o'r landlordiaid ac asiantau rheoli a gymerodd ran yn anghytuno.
- 3.171 O'u dadansoddi fesul is-grŵp, gellir gweld bod y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (wyth allan o 27 - 30%) yn fwy tebygol o lawer o gytuno y bydd y Ddeddf yn cael effaith gadarnhaol. Roedd y landlordiaid yn y sector rhentu preifat a gymerodd ran (44 allan o 484 - 9%), yn enwedig rhai canolig eu maint (sero allan o 49) a'r rhai sy'n gweithredu yn Ne-orllewin Cymru (chwech allan o 108 - 6%), yn llai tebygol o lawer o ddweud hyn.
- 3.172 Fel yr adroddwyd eisoes, yn y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau â rhanddeiliaid a landlordiaid / asiantau rheoli, yr effaith gynnar a nodwyd amlaf, yr oedd y Ddeddf wedi'i chael ar y sector cyfan, oedd bod landlordiaid yn ystyried gadael y sector rhentu preifat o ganlyniad i'w gofynion. Wrth gwrs, mae ffactorau eraill fel pandemig COVID-19, yr argyfwng costau byw, a'r cynnydd mewn cyfraddau llog / trethi wedi cyfrannu at anawsterau ariannol landlordiaid a'u hanawsterau eraill; ac awgrymodd y rhanddeiliaid fod prisiau tai uwch yn golygu bod llawer o landlordiaid ar hyn o bryd yn gweld elw da ar eu buddsoddiad ac yn gwerthu eu heiddo. Serch hynny, disgrifiwyd y Ddeddf fel 'yr ergyd a allai fod yn derfynol' gan nifer o'r rhanddeiliaid.

*'... Mae pobl yn mynd, "Arhoswch funud, mae'n ormod". Mae'n gymysgedd o bethau eraill ... ond mae'n bendant yn ffactor na all pobl gadw i fyny â'r holl wahanol ddeddfwriaethau a baich gweinyddol y cyfan'* (Rhanddeiliad)

3.173 O ran y mater hwn, roedd y landlordiaid a gymerodd ran o'r farn ei bod yn anochel y bydd newidiadau pellach i'r sector ar ffurf rheolaethau rhent a diwedd ar achosion o droi allan heb fai. Os bydd hyn yn digwydd, dywedon nhw y bydd mwy o landlordiaid preifat yn gadael y farchnad gan y bydd straen rhentu yn hen wrthbwysu'r enillion ariannol. Dywedodd y landlordiaid a gymerodd ran hefyd ei bod yn afresymol disgwyl i landlordiaid preifat weithredu fel landlordiaid cymdeithasol gan mai pobl fusnes yw'r cyntaf sydd â'u bryd pennaf ar wneud elw, ac na ellir disgwyl iddynt letya'r bobl na all tai cymdeithasol eu lletya oherwydd diffyg capasiti. Yn wir, mae'n deg dweud mai'r teimlad amlycaf yn y grwpiau ffocws a'r cyfweiliadau â landlordiaid ac asiantau rheoli oedd bod landlordiaid ar draws y sector rhentu preifat yn teimlo'u bod yn cael eu herlid a'u dadrithio yn fwy a mwy o hyd.

*'Roeddwn i'n arfer mwynhau bod yn landlord a darparu'r cartrefi hynny a chyddynnu â'r tenantiaid ... Ond mae'n anodd iawn, iawn bellach. Nid yw'n bleserus mwyach. Mae'n teimlo bod popeth yn erbyn y landlord'* (Landlord preifat - Gogledd Cymru)

3.174 Roedd y tenantiaid a gymerodd ran yn adleisio'r pryder y gallai'r agwedd troi allan heb fai ar y Ddeddf, a'r rhwymedigaethau eraill (sy'n gostus weithiau) y mae'n eu gosod ar landlordiaid, arwain at argyfwng y cyflenwad eiddo wrth iddynt adael y farchnad neu drosi eiddo yn llety gwyliau.

3.175 Dywedodd llawer o'r tenantiaid eu bod eisoes wedi gweld newidiadau yn hyn o beth drwy renti sy'n sylweddol uwch a galw uwch am eiddo unigol.

*'Pan gawson ni'r cyfnod hysbysu hwnnw o ddau fis bu'n rhaid i ni geisio dod o hyd i rywle yn gyflym iawn ... Roedd yr asiantiaid gosod tai fwy neu lai yn dewis y tenant mwyaf priodol i'w roi yn yr eiddo ... Weithiau maen nhw'n ei roi allan i gynigion ... Mae bron fel prynu eiddo ... ceisio cael y rhent uchaf neu'r ffi uchaf. Mae'n annheg, on'dyw e?'* (Tenant preifat - De-ddwyrain Cymru)

3.176 Mae'r sefyllfa hon, meddai rhai tenantiaid, wedi'i gwaethygu gan y ffaith nad oes cymaint o eiddo ar gael o fewn y sector tai cymdeithasol, sy'n golygu na all y rhai y mae eu rhenti'n cynyddu i lefelau anfforddiadwy ddibynnu arno fel 'rhwyd diogelwch', ac na allant ychwaith ddod o hyd i unrhyw le arall i fyw am bris sydd o fewn eu cyrraedd. Mewn gwirionedd, roedd tenantiaid o'r farn bod y ffaith nad yw'r

ddarpariaeth tai cymdeithasol yn ddigonol yn ffactor sydd wedi cyfrannu at y problemau cyflenwad a galw a brofir yn y sector rhentu preifat, yn ogystal â'r galw parhaus am dai o safon isel.

*‘... Y landlord drwg, os oes digon o alw, nid oes unrhyw gymhelliant i wella'r eiddo a ... hyd yn oed os yw'n mynd i'r llys ac yn talu dirwy yma ac acw, mae'n debyg y bydd yn ei dalu er mwyn parhau ... cyn belled â bod y galw yno. Fel y mae pethau ar hyn o bryd, mae'r farchnad rentu yn eithaf cryf o hyd. Felly sut mae hynny'n mynd i newid? Yr unig ffordd y gall newid yw pan fydd digon o dai cymdeithasol, sy'n annhebygol o ddigwydd unrhyw bryd yn fuan.’* (Tenant cymdeithasol - Canolbarth a Gorllewin Cymru)

- 3.177 Dylid nodi, fodd bynnag, bod un o'r rhanddeiliad o'r farn bod yr awgrym bod landlordiaid yn gadael y sector yn “wirionedd canfyddedig” i raddau, sydd wedi'i ysgogi gan sion yn hytrach na realiti'r sefyllfa. Ymhellach, teimlai ambell un o'r landlordiaid fod effaith y Ddeddf ar y sector yn gyffredinol wedi cael ei gorlethu a bod ffactorau eraill megis cyfraddau morgeisi uwch ac atyniad y ‘farchnad Airbnb’ wedi cael llawer mwy o effaith.
- 3.178 Yn sicr, roedd llawer o'r cyfranogwyr o'r farn bod pennu faint yn union o landlordiaid sy'n gadael y sector ac, os ydyn nhw, a yw hyn yn digwydd o ganlyniad uniongyrchol i'r Ddeddf a'i gofynion, yn rhywbeth cymhleth ac anodd ei ganfod oherwydd dylanwad ffactorau eraill. Roedd awydd cyffredinol ymhlith y rhanddeiliaid i gael mwy o ddata cadarn ar y mater hwn, yn hytrach na thystiolaeth anecdotaidd.
- 3.179 Roedd rhywfaint o deimlad ymhlith y rhanddeiliaid a gymerodd ran, os yw rhai o'r landlordiaid sy'n gadael y sector yn rhai nad ydynt yn cadw eu heiddo i'r safon ac nad ydynt yn ystyried lles eu tenantiaid, y gallai hyn fod yn beth cadarnhaol i'r sector cyfan. At hynny, dywedodd rhai o'r rhanddeiliaid y gallai llawer o landlordiaid, yn yr hirdymor, ystyried bod y Ddeddf yn rhywbeth cadarnhaol iddynt gan ei bod yn cynnig offerynnau ac adnoddau i wella'r llety a gynigir ganddynt ac, unwaith yr eir i'r afael â'r baich gweinyddol cychwynnol, fod y system yn llawer iawn symlach i ymdrin â hi.

*‘Ar y cyfan, rwy'n meddwl ei bod yn effaith gadarnhaol i landlordiaid oherwydd nid yw'r Ddeddf, mewn gwirionedd, yn rhoi unrhyw feichiau ychwanegol ar*

*landlordiaid nad oedd ganddynt eisoes. Mewn gwirionedd, mae'r ddeddfwriaeth yn cynnig llawer o offerynnau ac adnoddau iddynt nad oes rhaid iddynt eu hefelychu eu hunain ...' (Rhanddeiliad)*

- 3.180 Ategwyd hyn gan nifer o'r tenantiaid a gymerodd ran, a deimlai na ddylai gofynion y Ddeddf fod yn rhy feichus i landlordiaid 'da', sef y rhai a fyddai fwyaf tebygol o fod yn cydymffurfio â llawer ohonynt eisoes.
- 3.181 Ar y nodyn hwn, fodd bynnag, nid oedd yr holl randdeiliaid a landlordiaid a gymerodd ran yn teimlo'n argyhoeddedig y byddai'r landlordiaid mwyaf gwael neu 'ddrygionus' yn cydymffurfio â'r ddeddfwriaeth newydd, gan deimlo yn lle hynny y byddent yn parhau i weithredu o dan y radar ac yn ceisio dod o hyd i fylchau yn y Ddeddf newydd. O'r herwydd, unwaith eto yn absenoldeb mesurau gorfodi priodol, cwestiynodd y tenantiaid a gymerodd ran y manteision posibl i'r tenantiaid sy'n fwy agored i niwed sy'n tueddu i fyw yn y math o lety safon isel a gynigir gan y math hwn o landlord.

#### *Rhenti tai cymdeithasol*

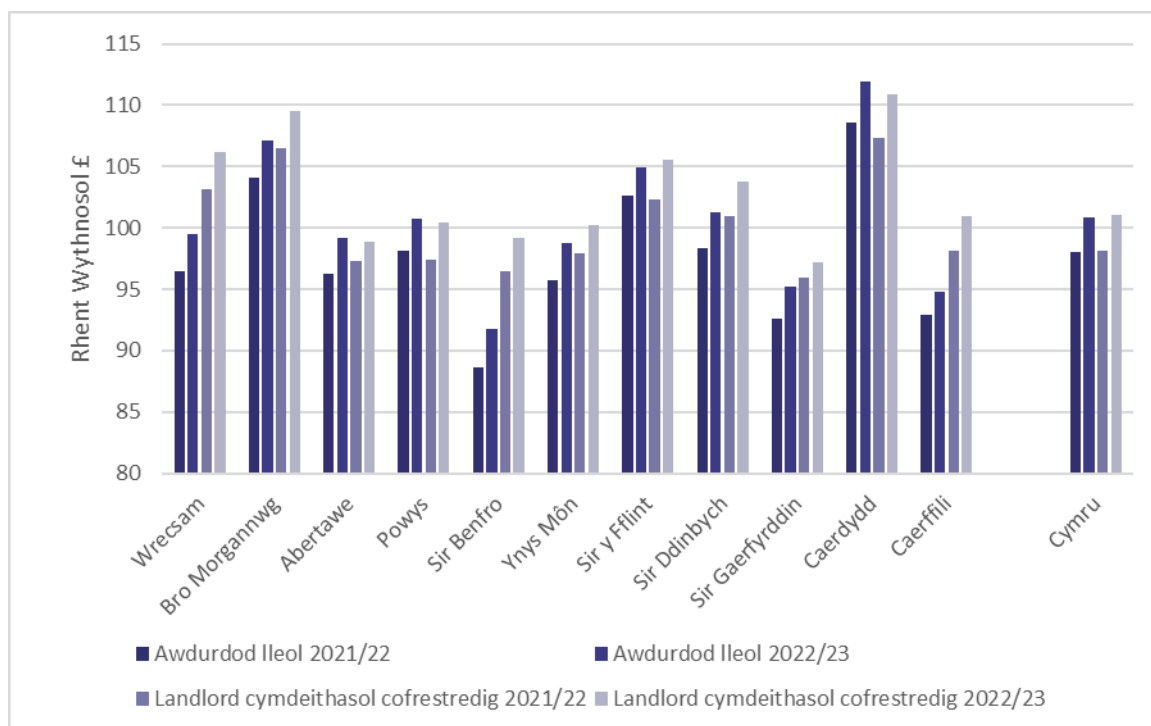
- 3.182 Mae'r ddwy siart a ganlyn yn dangos y gwahaniaeth rhwng y rhenti wythnosol ar gyfer awdurdodau lleol sy'n cadw stoc dai a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig sy'n gweithredu yn ardal yr awdurdod lleol hwnnw. Mae'r gwahaniaethau'n fach a dylid ystyried bod y canlyniadau hyn yn llinell sylfaen ar gyfer mesur yn y dyfodol - hyd yn oed yn fwy felly na rhywfaint o'r data gan Rhentu Doeth Cymru a gyflwynir yma. Fodd bynnag, mae'n annhebygol y bydd modd nodi unrhyw un o effeithiau'r Ddeddf gyda sicrwydd oherwydd y rheolaethau ar renti yn sectorau'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a'r awdurdodau lleol.
- 3.183 O ran data ar renti fesul ardal, i grynhoi, cynyddodd y rhenti wythnosol ar draws Cymru gyfan £3 rhwng 2021-22 a 2022-23; roedd rhenti'r awdurdodau lleol a rhenti'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn £98 yn 2021-22 o gymharu â £101 yn 2022-23. Sylwch fod yr echelin fertigol yn y siart hon yn dechrau ar £80 er mwyn gwneud y gwahaniaeth mewn rhenti yn amlwg <sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> [Rhenti wythnosol cyfartalog mewn stoc ar renti cymdeithasol fesul ardal, llety a math o ddarparwr \(llyw.cymru\)](#)

3.184 Er bod gan awdurdodau lleol unigol lefelau rhent gwahanol, gyda'r rhenti ym Mro Morgannwg a Chaerdydd yn uwch na'r rhenti yn Sir Benfro, er enghraifft, yn gyffredinol maent i gyd wedi cynyddu tua £3.

**Ffigur 13: Rhenti awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig rhwng 2021-22 a 2022-23<sup>18</sup> (Ffynhonnell: StatsCymru)**

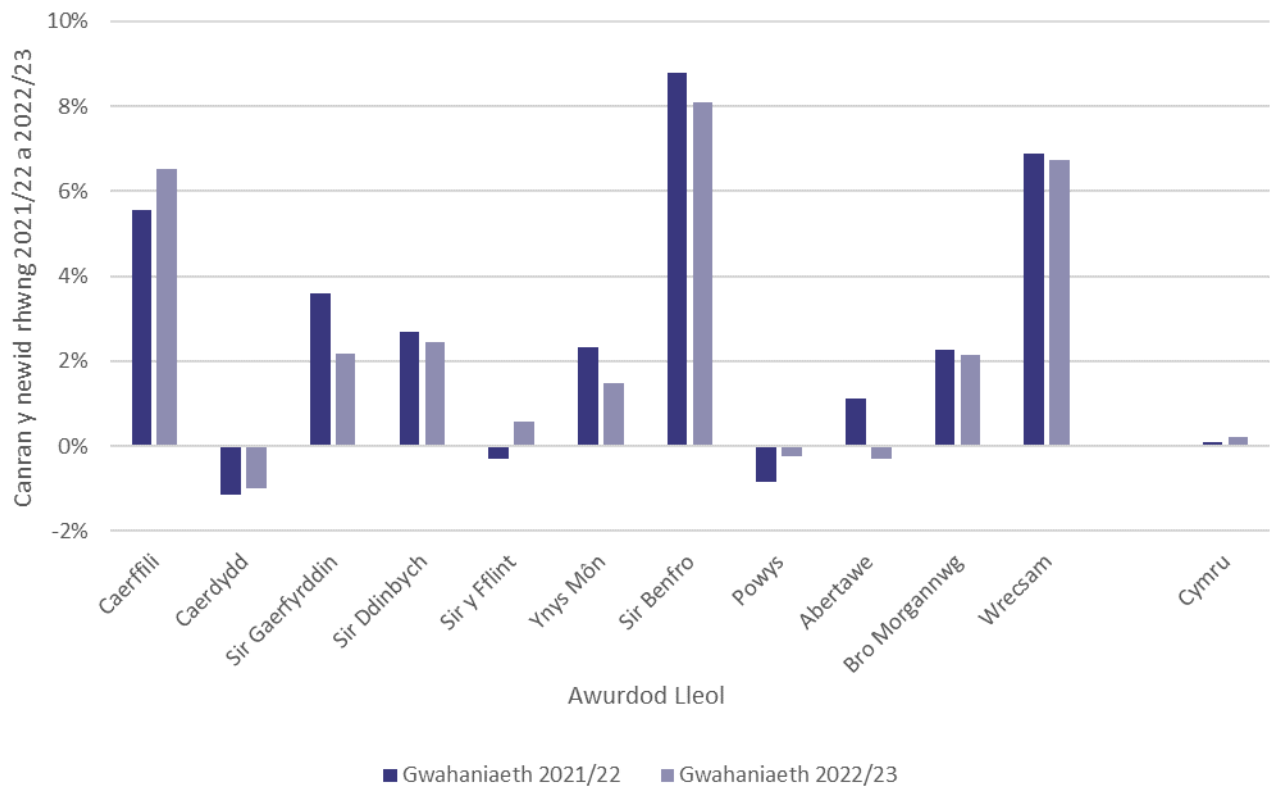


3.185 O ganlyniad i'r newid cyson mewn rhent rhifiadol o tua £3, mae'r gwahaniaeth canrannol rhwng rhenti landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a rhenti awdurdodau lleol wedi gostwng mewn llawer o ardaloedd awdurdodau lleol. Mae gwerth negyddol ar y siart isod yn dangos bod rhenti landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn is na rhenti awdurdodau lleol ar gyfer y flwyddyn honno. O'i ystyried ledled Cymru, cyfanswm y newid yn y gwahaniaeth rhent yw 0.1% a 0.2%.

<sup>18</sup> Mae'r siart hon yn cymharu rhenti awdurdodau lleol a rhenti landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ym mhob un o ardaloedd yr awdurdodau lleol, felly dim ond data gan awdurdodau lleol sy'n dal stoc sydd wedi'u cynnwys.



**Ffigur 14: Rhenti landlordiaid cymdeithasol cofrestredig o gymharu â rhenti awdurdodau lleol rhwng 2021-22 a 2022-23 (canran o rent yr awdurdod lleol) (Ffynhonnell: StatsCymru)**



3.186 I gloi, mae'n annhebygol y bydd effeithiau'r Ddeddf i'w gweld yn glir yn y newidiadau mewn rhenti stoc landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac awdurdodau lleol oherwydd eu bod wedi'u cyfyngu gan reolaeth y llywodraeth a ffactorau eraill. Serch hynny, mae'n bwysig monitro newidiadau yn lefel y rhenti yn y sector rhentu cymdeithasol rhag ofn y daw unrhyw rai o effeithiau'r Ddeddf i'r amlwg.

#### *Cofrestriadau eiddo gyda Rhentu Doeth Cymru*

3.187 Mae'r data cyhoeddedig ar gofrestriadau eiddo yn dangos nifer yr eiddo sydd wedi'u cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru fel nifer yr eiddo sydd wedi'u cofrestru bob mis ar gyfer pob awdurdod lleol. Hynny yw, yr holl eiddo sydd wedi'u cofrestru, nid yr eiddo ychwanegol a gofrestrwyd bob mis. Nid yw'r data'n dangos nifer y landlordiaid, gan y gall un landlord fod yn berchen ar un eiddo neu lawer ohonynt. Dros amser, gall y set ddata hon ddangos symudiad landlordiaid i mewn ac allan o'r farchnad, gyda thri chafeat.

3.188 Y cafeaf cyntaf yw ailadrodd bod y data'n dangos cydberthynas ac nid achosiaeth. Yn ail, nid yw'r data ar gofrestriadau yn dangos y llifoedd i mewn ac allan o gofrestru o fis i fis gan nad yw llawer o landlordiaid yn canslo'r cofrestriad ar gyfer eu heiddo wrth adael y farchnad; maent yn ei adael i ddod i ben dros amser. Yn drydydd, dim ond nifer y cofrestriadau y mae'r data'n eu cwmpasu ac nid ydynt yn cwmpasu'r hyn sy'n digwydd i'r eiddo ar ôl i gofrestriadau ddod i ben. O ganlyniad, nid yw'n bosibl asesu faint o'r eiddo sydd ar ôl yn y sector rhentu preifat o dan landlord gwahanol (neu'r un landlord ond sydd heb ei gofrestru), a faint sy'n symud i fath arall o ddeiliadaeth. Gan fod cofrestriadau'n para am bum mlynedd, mae'r eiddo 'rith' hyn<sup>19</sup> yn gallu aros yn y ffigurau cofrestru am hyd at bum mlynedd, er y byddai'n aml yn llai na hynny. Yn benodol, mae gwefan Rhentu Doeth Cymru yn nodi:

Cofrestrodd llawer o landlordiaid eu heiddo ym mis Tachwedd 2016, felly dangosodd pob awdurdod ostyngiad mawr mewn cofrestriadau tua mis Tachwedd 2021, wrth i landlordiaid a roddodd y gorau i fasnachu yn ystod y cyfnod blaenorol o bum mlynedd adael i'w cofrestriadau ddod i ben.

3.189 Un ffordd o gyfyngu ar nifer y cofrestriadau rhith yw gosod Rhagfyr 2021 fel 100% ar gyfer pob awdurdod lleol a chymharu'r newid mewn cofrestriadau â'r pwynt hwnnw. Mae Rhagfyr 2021 yn bum mlynedd ers dechrau'r cofrestriadau a'r nifer isaf o gofrestriadau ar gyfer y rhan fwyaf o awdurdodau lleol; mae'n tybio bod nifer fawr o gofrestriadau rhith wedi dod i ben ar y pwynt hwnnw. Fodd bynnag, nid yw'r dull hwn yn ystyried cofrestriadau rhith ers 2017 ac mae'n arwain at ganlyniadau sy'n debyg, yn gyffredinol, i'r dull o gymharu uchafswm nifer y cofrestriadau. Defnyddir y dull hwn i gynnal prawf synnwyr o'r canlyniadau.

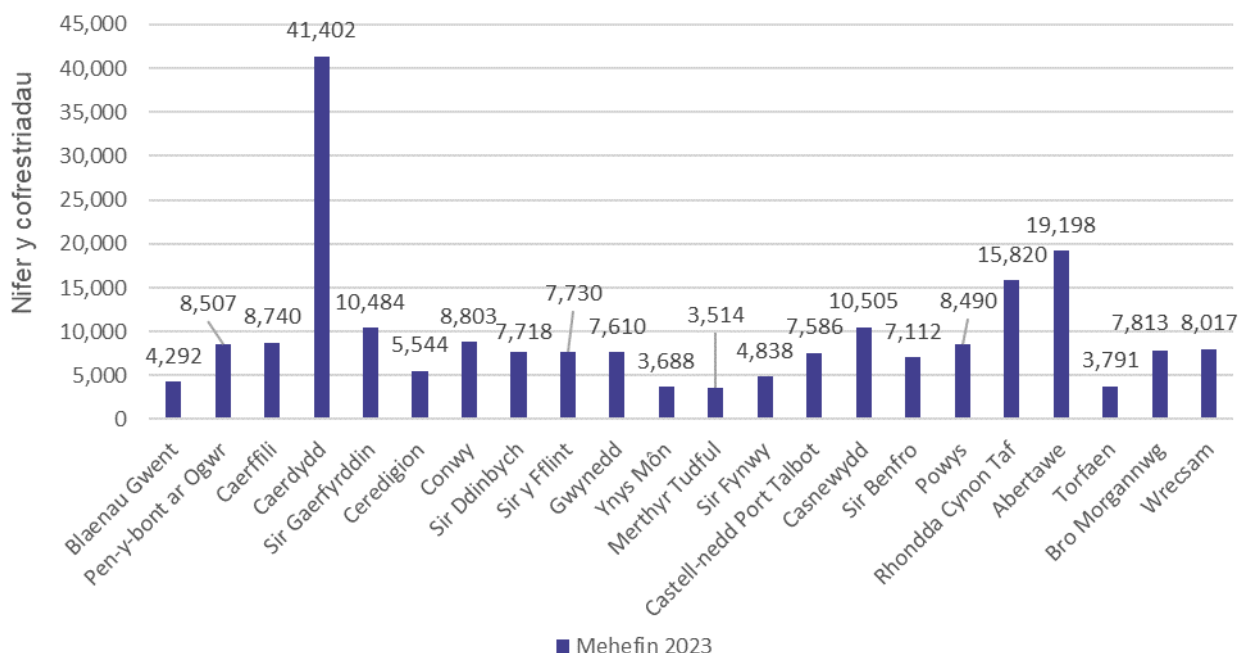
3.190 Mae'r data'n cwmpasu'r cyfnod rhwng mis Ionawr 2019 a mis Mehefin 2023 ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r ffigur cyntaf yn dangos nifer y cofrestriadau a oedd ar waith ar gyfer pob awdurdod lleol ym mis Mehefin 2023.

---

<sup>19</sup> Cofrestriad 'rith' yw cofrestriad eiddo nad yw'n cael ei rentu gan y landlord dan sylw mwyach, ond nad yw wedi cael ei dynnu oddi ar gofrestr Rhentu Doeth Cymru, fel arfer hyd nes y daw'r cyfnod cofrestru pum mlynedd i ben.

3.191 Mae'r data hyn yn dangos graddfa'r cofrestriadau ledled Cymru. Nid yw'n syndod mai'r ddwy ddinas fwyaf, y ddwy ddinas brifysgol, sydd â'r nifer fwyaf o gofrestriadau, sy'n gyson â phoblogaethau mawr o fyfyrwyr, ac yna ardaloedd trefol eraill, yn enwedig Rhondda Cynon Taf.

**Ffigur 15: Cofrestriadau eiddo rhent y sector preifat ym mis Mehefin 2023 (Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru, Mehefin 2023)**



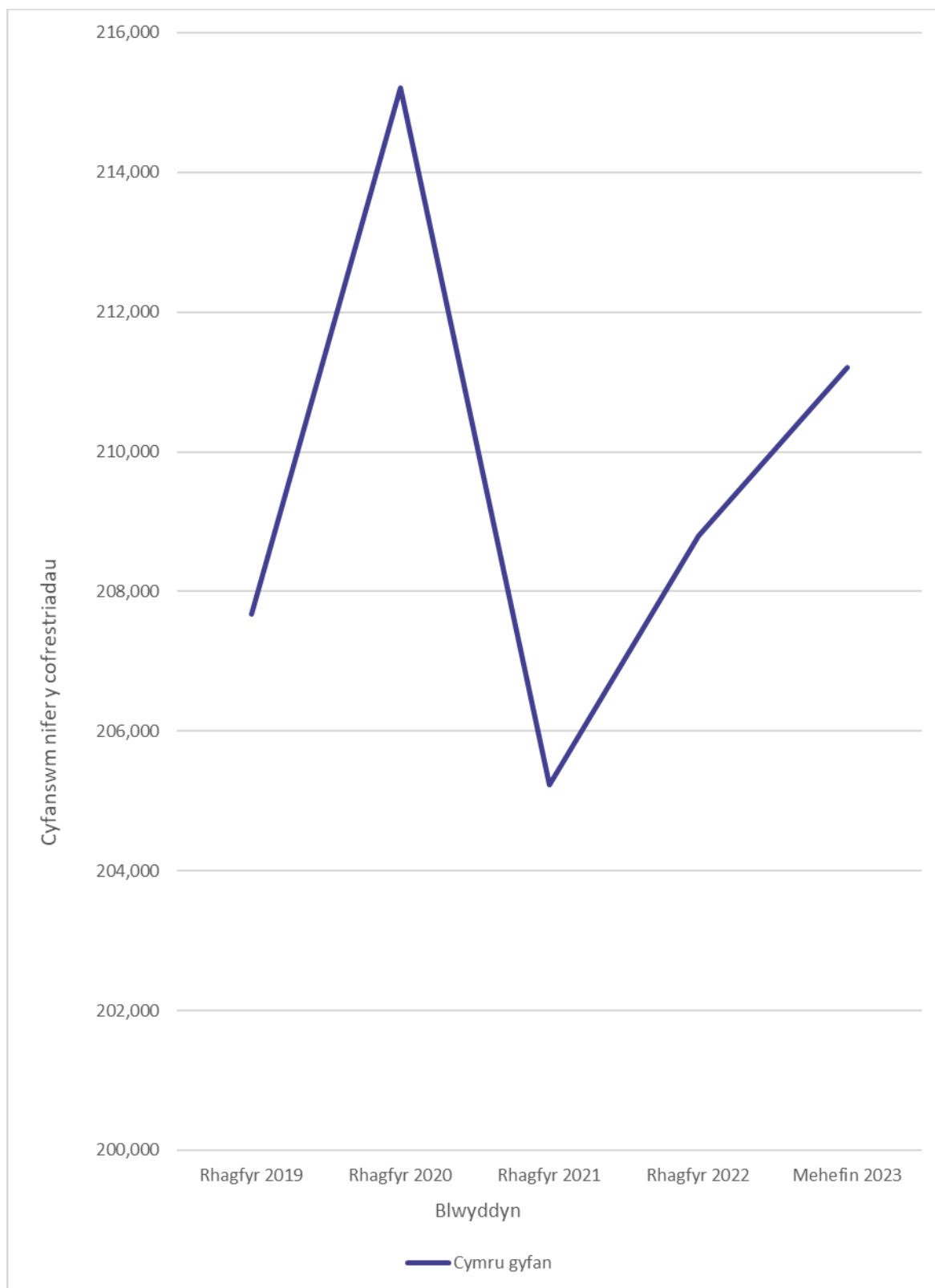
3.192 Mae'r set nesaf o ddata yn dangos cyfanswm y cofrestriadau dros amser ar gyfer Cymru gyfan ac ar gyfer pob awdurdod lleol: yn gyntaf siart o gofrestriadau ledled Cymru ac yna tabl ar gyfer pob ardal awdurdod lleol, wedi'i ddilyn gan siart o gyfartaleddau canolrifol y cofrestriadau eiddo ym mhob un o'r tri rhanbarth ar wahân. Mae'r canolrif yn cynrychioli'r set ddata gyfan yn well na'r cymedr, sydd wedi'i wyro i fyny gan dri allamolyn uchel iawn, sef Caerdydd, Abertawe a Rhondda Cynon Taf.

3.193 Ceir gostyngiad yn nifer yr eiddo a gofrestrwyd ym mis Rhagfyr 2021 yn y rhan fwyaf o ardaloedd awdurdodau lleol. Mae hyn yn unol â datganiad Rhentu Doeth Cymru ynghylch y faith bod cofrestriadau o 2016 yn dod i ben, ac mae'n dangos graddfa bosibl y cofrestriadau rhith. Dangosir hyn yn glir iawn yn y siart isod ar gyfer Cymru gyfan, sy'n disgyn o uchafbwynt o 215,218 ym mis Rhagfyr 2020 i

205,232 ym mis Rhagfyr 2021 cyn cynyddu'n raddol i 211,202 ym mis Mehefin 2023.

- 3.194 Yn ogystal â dangos y nifer fwyaf o eiddo cofrestredig, mae'r tabl yn dangos tueddiadau nodedig ar i fyny yn nifer y cofrestriadau yng Nghaerdydd, Abertawe a Rhondda Cynon Taf ers 2021.

**Ffigur 16: Nifer y cofrestriadau eiddo gan landlordiaid preifat dros amser ar gyfer pob un o ardaloedd yr awdurdodau lleol (Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru, Mehefin 2023)**

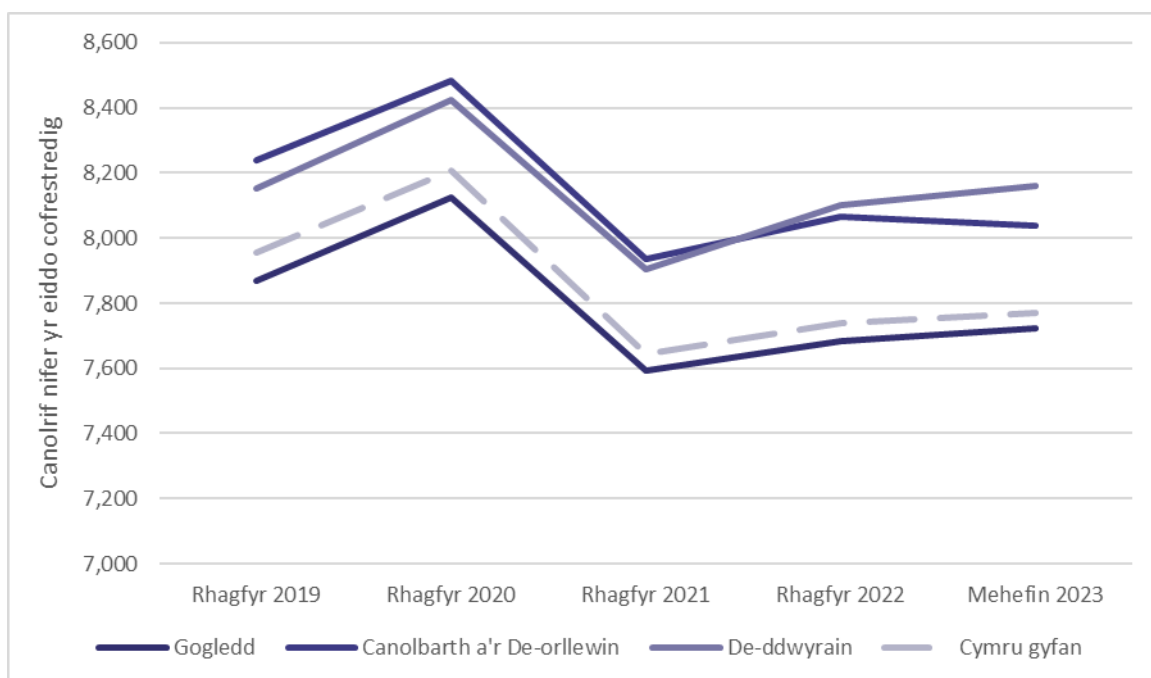


**Tabl 7: Nifer y cofrestriadau eiddo dros amser ar gyfer pob awdurdod lleol - pob awdurdod lleol**

|                             | Rhagfyr<br>2019 | Rhagfyr<br>2020 | Rhagfyr<br>2021 | Rhagfyr<br>2022 | Mehefin<br>2023 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Blaenau Gwent               | 4,054           | 4,175           | 4,036           | 4,226           | 4,292           |
| Pen-y-bont ar Ogwr          | 8,512           | 8,769           | 8,210           | 8,448           | 8,507           |
| Caerffili                   | 8,677           | 9,029           | 8,541           | 8,678           | 8,740           |
| Caerdydd                    | 37,609          | 39,626          | 38,789          | 39,935          | 41,402          |
| Sir Gaerfyrddin             | 10,761          | 11,041          | 10,414          | 10,484          | 10,484          |
| Ceredigion                  | 5,781           | 5,904           | 5,501           | 5,526           | 5,544           |
| Conwy                       | 9,078           | 9,225           | 8,639           | 8,772           | 8,803           |
| Sir Ddinbych                | 7,676           | 7,965           | 7,609           | 7,695           | 7,718           |
| Sir y Fflint                | 7,503           | 7,871           | 7,574           | 7,672           | 7,730           |
| Gwynedd                     | 8,059           | 8,286           | 7,452           | 7,581           | 7,610           |
| Ynys Môn                    | 3,897           | 3,989           | 3,713           | 3,706           | 3,688           |
| Merthyr Tudful              | 3,439           | 3,569           | 3,398           | 3,562           | 3,514           |
| Sir Fynwy                   | 4,799           | 4,955           | 4,766           | 4,826           | 4,838           |
| Castell-nedd Port<br>Talbot | 7,853           | 8,132           | 7,676           | 7,722           | 7,586           |
| Casnewydd                   | 10,564          | 10,820          | 10,152          | 10,368          | 10,505          |
| Sir Benfro                  | 7,387           | 7,696           | 7,076           | 7,098           | 7,112           |
| Powys                       | 8,626           | 8,836           | 8,196           | 8,408           | 8,490           |
| Rhondda Cynon Taf           | 15,464          | 15,955          | 15,197          | 15,697          | 15,820          |
| Abertawe                    | 18,061          | 18,831          | 18,710          | 18,921          | 19,198          |
| Torfaen                     | 3,875           | 3,932           | 3,728           | 3,767           | 3,791           |
| Bro Morgannwg               | 7,792           | 8,083           | 7,601           | 7,756           | 7,813           |
| Wrecsam                     | 8,211           | 8,529           | 8,254           | 7,938           | 8,017           |
| <b>Cyfanswm Cymru</b>       | <b>207,678</b>  | <b>215,218</b>  | <b>205,232</b>  | <b>208,786</b>  | <b>211,202</b>  |

3.195 Mae'r siart isod yn dangos nifer canolrif y cofrestriadau ar gyfer eiddo rhent preifat ym mhob un o'r tri rhanbarth economaidd a nodwyd, rhwng mis Rhagfyr 2019 a mis Mehefin 2023, ynghyd â'r nifer canolrif ar gyfer Cymru gyfan. Mae gan ranbarthau'r De-ddwyrain a'r Canolbarth a'r De Orllewin fwy o gofrestriadau na'r Gogledd. Mae hyn oherwydd y canolfannau poblogaeth, a'r myfyrwyr yng Nghaerdydd ac Abertawe.

**Ffigur 17: Nifer canolrif y cofrestriadau eiddo rhent preifat dros amser ar gyfer pob un o'r tri rhanbarth diffiniedig (Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru, Mehefin 2023)**

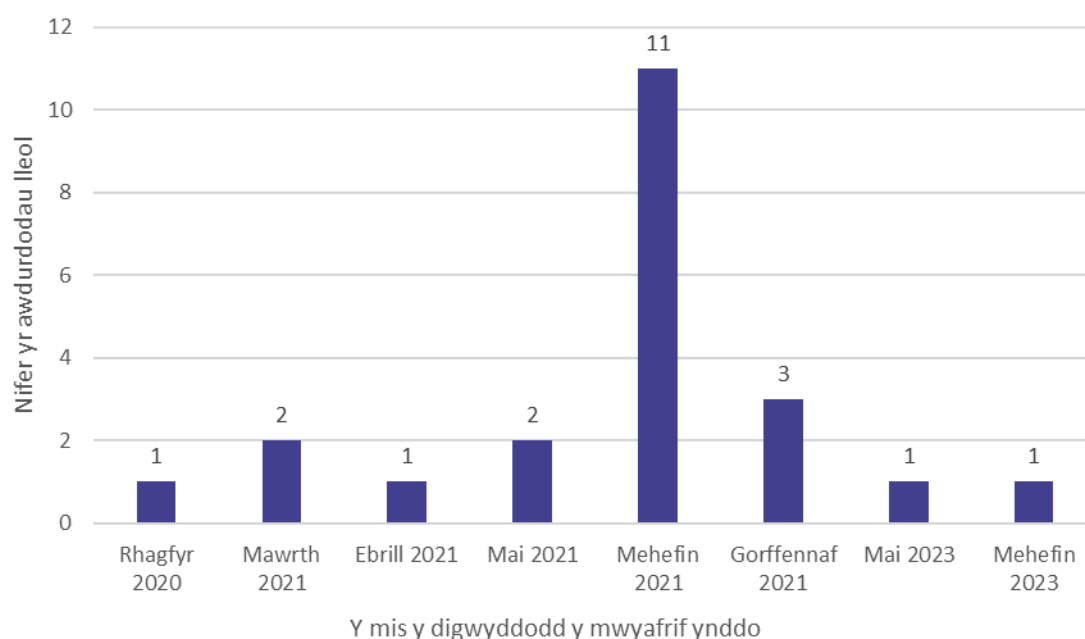


3.196 Ochr yn ochr â nifer yr eiddo rhent preifat a gofrestrwyd ar unrhyw un adeg, mae nifer yr eiddo rhent preifat ym mhob ardal awdurdod lleol yn cael ei gymharu ag uchafswm nifer yr eiddo rhent preifat a gofrestrwyd ar unrhyw un mis yn ystod y cyfnod cyfan rhwng mis Ionawr 2019 a mis Mehefin 2023. Pennir y nifer uchaf fel 100%, a gosodir pob mis arall fel canran o'r uchafswm hwnnw.

3.197 Ar gyfer hanner o'r ardaloedd awdurdod lleol, roedd uchafswm y cofrestriadau eiddo rhent preifat ar waith ym mis Mehefin 2021 ac roedd gan gyfanswm o 17 ardal awdurdod lleol yr uchafswm ar ryw adeg yn ystod 2021. Mae hyn yn awgrymu bod y gostyngiad o ganlyniad i'r ffaith bod cofrestriadau'n dod i ben yn 2021 wedi digwydd tua diwedd y flwyddyn honno. Mae hwn yn bwynt pwysig sy'n effeithio ar y posibilrwydd o gymharu ardaloedd awdurdodau lleol o wahanol feintiau a

phoblogaethau a nodweddion eraill ar sail tebyg am debyg, megis cymharu canran cymharol y cofrestriadau o'i chymharu â'r nifer uchaf o gofrestriadau ar gyfer pob ardal awdurdod lleol.

**Ffigur 18: Pryd y digwyddodd y nifer uchaf o gofrestriadau ar gyfer awdurdodau lleol (Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru, Mehefin 2023)**



- 3.198 Mae nifer y cofrestriadau ym mis Mehefin 2023 ac uchafswm nifer y cofrestriadau ar gyfer pob ardal awdurdod lleol i'w gweld isod.
- 3.199 Mae adio uchafswm nifer y cofrestriadau ym mhob ardal awdurdod at ei gilydd, ni waeth pryd y digwyddodd y nifer uchaf hwnnw, yn rhoi cyfanswm o 219,373 o gofrestriadau, y cyfeirir ato fel yr 'uchafswm posibl' o gofrestriadau. Ym mis Mehefin 2023 roedd cyfanswm o 211,202 o gofrestriadau, sy'n cyfateb i 96.28% o'r uchafswm posibl. Nid yw hyn yn awgrymu mai'r uchafswm posibl bob amser fydd 219,373, dim ond mai o fis Mehefin 2023, dyna oedd yr uchafswm a allai fod wedi digwydd, pe bai'r nifer uchaf ym mhob awdurdod lleol i gyd wedi digwydd yn yr un mis.
- 3.200 Gan ddefnyddio'r ffigurau hyn, gellir cymharu nifer y cofrestriadau ar unrhyw fis penodol ar gyfer pob ardal awdurdod lleol yn erbyn yr uchafswm ar gyfer yr ardal awdurdod lleol honno ac yn erbyn y cyfanswm ym mis Mehefin 2023. Mynegir y cymariaethau hyn fel canran o'r uchafswm ar gyfer pob ardal awdurdod lleol ac ar



gyfer y cyfanswm ym mis Mehefin 2023. Mae gan y dull hwn rai gwendidau, sef bod y niferoedd uchaf yn y rhan fwyaf o ardaloedd yr awdurdodau lleol wedi digwydd yn 2021 a bod hynny wedi'i ddilyn yn gyflym gan ostyngiad mewn cofrestriadau o ganlyniad i ddileu cofrestriadau rhith a oedd wedi dod i ben a oedd yn dyddio o 2016. Fodd bynnag, mae'r dull hwn yn amlygu tueddiadau'r gorffennol.

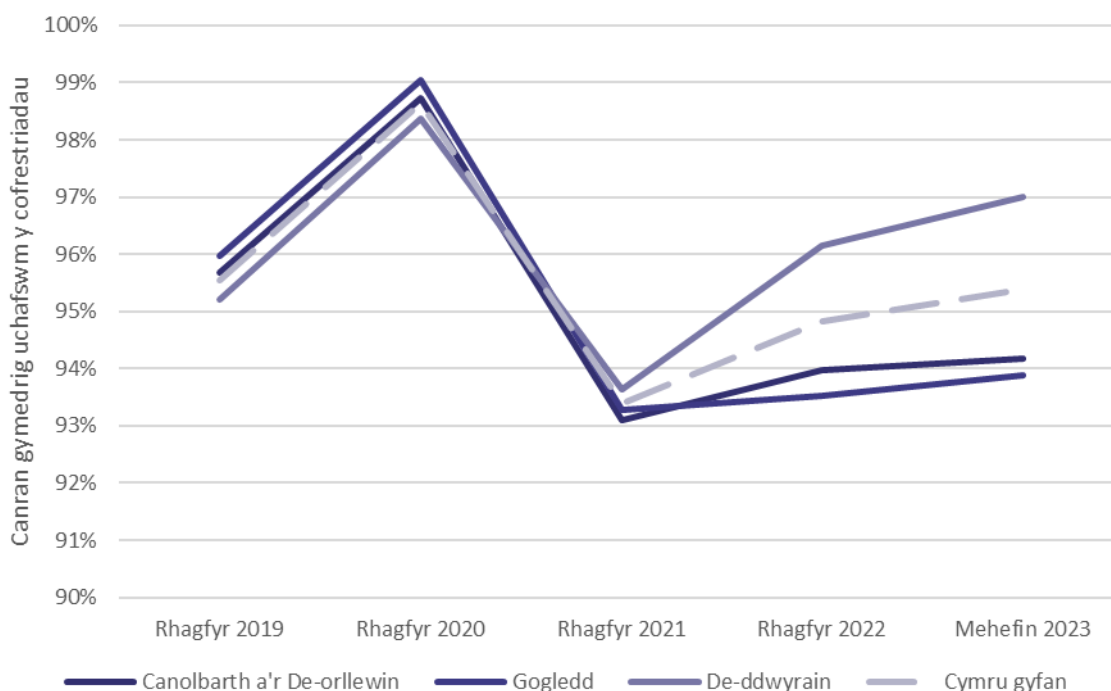
- 3.201 Mae'r siart isod yn dangos canran yr uchafswm ar gyfer pob awdurdod lleol ar ddiwedd pob blwyddyn galendr ers 2019, ynghyd â'r niferoedd diweddaraf o fis Mehefin 2023. Dangosir hefyd, er cymhariaeth, beth yw canran cyfanswm y cofrestriadau ym mis Mehefin 2023 o'r uchafswm posibl; 96.28%. Sylwer bod y raddfa fertigol ar y siart hon yn dechrau ar 90%.
- 3.202 Dengys y data, ym mis Rhagfyr 2020, fod gan y rhan fwyaf o ardaloedd awdurdodau lleol ganran uwch o gofrestriadau na'r ffigur cymharu ar gyfer mis Mehefin 2023 (96.28%). Yn 2021, disgynnodd pob un yn is na'r ffigur cymharu ar gyfer mis Mehefin 2023 (96.28%). O safbwynt rhifol, mae tua hanner o'r awdurdodau lleol wedi aros islaw'r 96.28%, a dim ond pump sydd wedi dringo uwchlaw 96.28%; yn nodedig Blaenau Gwent a Chaerdydd lle gwelwyd y nifer uchaf posibl o gofrestriadau ym mis Mehefin 2023 (a fynegir fel 100%).
- 3.203 Serch hynny, mae canrannau cofrestriadau'r rhan fwyaf o'r awdurdodau lleol wedi cynyddu'n gyson yn erbyn eu huchafswm eu hunain rhwng mis Rhagfyr 2021 a mis Mehefin 2023. Mae'r ganran gymharol ym Merthyr Tudful, Castell-nedd Port Talbot ac Ynys Môn wedi gostwng.

**Tabl 8: Canran uchafswm cofrestriadau eiddo preifat pob ardal awdurdod lleol o'i chymharu â'r ganran o'r uchafswm posibl o gofrestriadau eiddo preifat ar gyfer Cymru ym mis Mehefin 2023 – Pob Awdurdod Lleol (Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru, Mehefin 2023)**

|                             | Rhagfyr<br>2019 | Rhagfyr<br>2020 | Rhagfyr<br>2021 | Rhagfyr<br>2022 | Mehefin<br>2023 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Blaenau Gwent               | 94%             | 97%             | 94%             | 98%             | 100%            |
| Pen-y-bont ar Ogwr          | 96%             | 99%             | 93%             | 95%             | 96%             |
| Caerffili                   | 96%             | 99%             | 94%             | 96%             | 96%             |
| Caerdydd                    | 91%             | 96%             | 94%             | 96%             | 100%            |
| Sir Gaerfyrddin             | 97%             | 100%            | 94%             | 95%             | 95%             |
| Ceredigion                  | 98%             | 100%            | 93%             | 93%             | 94%             |
| Conwy                       | 98%             | 100%            | 94%             | 95%             | 95%             |
| Sir Ddinbych                | 96%             | 99%             | 95%             | 96%             | 96%             |
| Sir y Fflint                | 93%             | 98%             | 94%             | 95%             | 96%             |
| Gwynedd                     | 97%             | 100%            | 90%             | 91%             | 92%             |
| Ynys Môn                    | 96%             | 99%             | 92%             | 92%             | 91%             |
| Merthyr Tudful              | 93%             | 97%             | 92%             | 97%             | 95%             |
| Sir Fynwy                   | 96%             | 99%             | 95%             | 96%             | 96%             |
| Castell-nedd Port<br>Talbot | 95%             | 99%             | 93%             | 94%             | 92%             |
| Casnewydd                   | 97%             | 100%            | 94%             | 96%             | 97%             |
| Sir Benfro                  | 95%             | 99%             | 91%             | 92%             | 92%             |
| Powys                       | 97%             | 99%             | 92%             | 95%             | 96%             |
| Rhondda Cynon Taf           | 95%             | 99%             | 94%             | 97%             | 98%             |
| Abertawe                    | 91%             | 95%             | 95%             | 96%             | 97%             |
| Torfaen                     | 98%             | 99%             | 94%             | 95%             | 95%             |
| Bro Morgannwg               | 96%             | 99%             | 93%             | 95%             | 96%             |
| Wrecsam                     | 95%             | 99%             | 96%             | 92%             | 93%             |

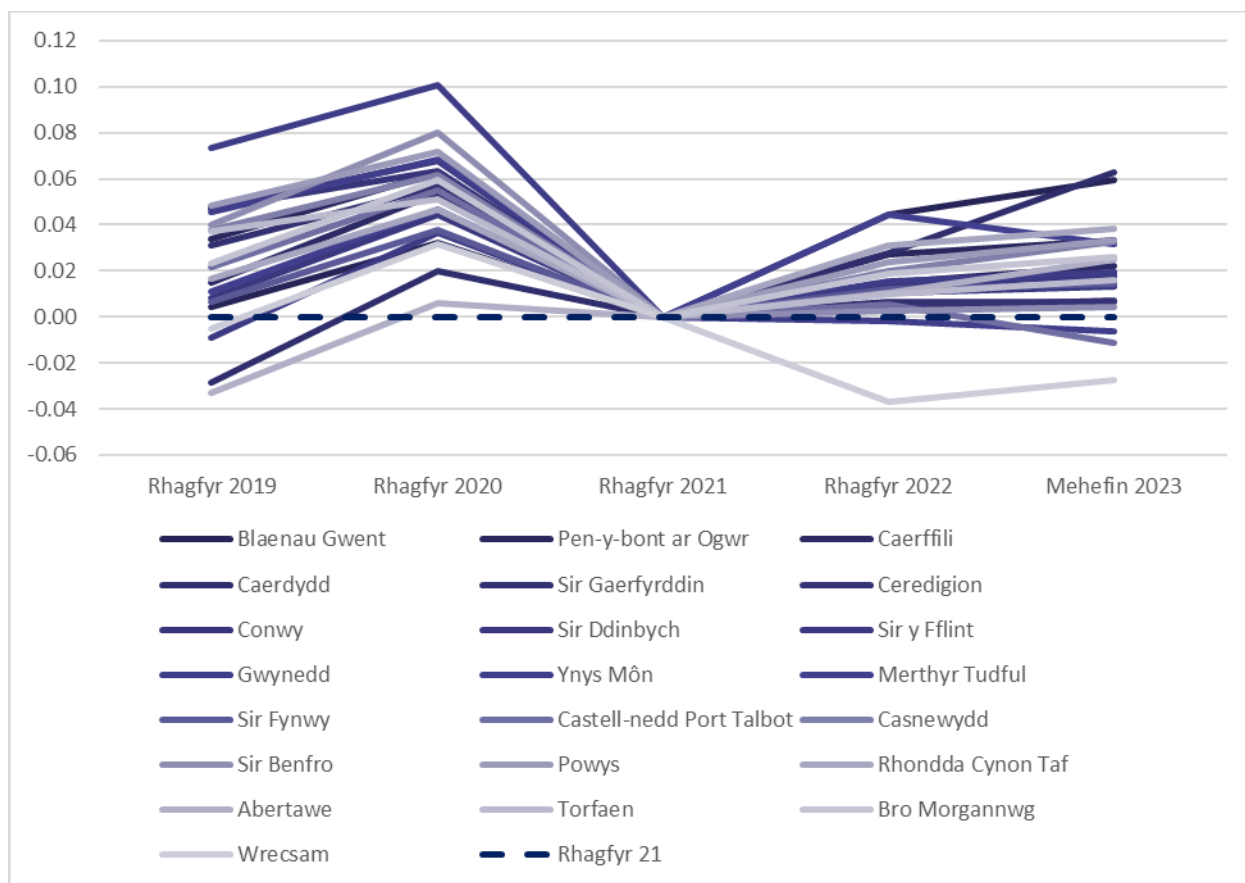
3.204 Gan ddefnyddio'r un data, mae'r siart isod yn cymharu canran gymedrig y cofrestriadau ym mhob rhanbarth o'i chymharu â'r mis sydd ag uchafswm nifer y cofrestriadau. Sylwer bod graddfa'r echelin fertigol yn dechrau ar 90%.

**Ffigur 19: Canran gymedrig uchafswm cofrestriadau landlordiaid preifat ar gyfer awdurdodau lleol ym mhob rhanbarth a Chymru gyfan (Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru, Mehefin 2023)**



- 3.205 Mae Ffigur 20 yn dangos y newid canrannol ym mhob ardal awdurdod lleol o gymharu â nifer y cofrestriadau ym mis Rhagfyr 2021. Gellir defnyddio'r ffigurau hyn i gynnal prawf synnwyr o'r canlyniadau yn erbyn y dull a ddefnyddiwyd uchod.
- 3.206 Mae'r data'n dangos darlun tebyg i'r siart uchod; o gymharu â'r pwynt isel ym mis Rhagfyr 2021 pan syrthiodd nifer o gofrestrïadau rhith o'r ffigurau, roedd gan y rhan fwyaf o ardaloedd awdurdodau lleol y nifer uchaf o gofrestrïadau ym mis Rhagfyr 2020, ac mae nifer y cofrestriadau wedi cynyddu ym mhob ardal awdurdod lleol ers 2021 ar wahân i Ynys Môn, Castell-nedd Port Talbot a Wrecsam.
- 3.207 Serch hynny, mae canran y cofrestriadau yn y rhan fwyaf o ardaloedd awdurdodau lleol wedi cynyddu'n gyson yn erbyn eu ffigur gofynnol eu hunain ym mis Rhagfyr 2021.

**Ffigur 20: Y newid mewn pwyntiau canran awdurdodau lleol o fis Rhagfyr 2021 – Pob ardal awdurdod lleol (Ffynhonnell: Rhentu Doeth Cymru, Mehefin 2023)**



3.208 Nid yw'n bosibl cymharu nifer y cofrestriadau o'i chymharu â'r amcangyfrifon o stoc anheddau ar nifer yr eiddo rhent preifat ym mhob awdurdod lleol oherwydd anghysondebau rhwng y setiau data.

*Gosod y llinellau sylfaen ar gyfer y gwerthusiad hwn*

3.209 O ystyried yr amserlen:

- 2020 –y ganran uchaf o gofrestriadau wedi'u cofnodi ar gyfer y rhan fwyaf o ardaloedd awdurdodau lleol o'i chymharu â'r nifer uchaf ac isaf.
- 2021 – y canrannau isaf yn erbyn y nifer uchaf ac isaf wedi'u cofnodi ar gyfer pob ardal awdurdod lleol – mae'n debyg oherwydd bod cofrestriadau rhith wedi syrthio o'r data.
- 2022 – cofrestriadau yn y rhan fwyaf o ardaloedd awdurdodau lleol yn cynyddu o'u cymharu â'r nifer uchaf ac isaf a gofnodwyd ar gyfer yr ardal awdurdod lleol honno.

- Rhagfyr 2022 – y Ddeddf Rhentu Cartrefi yn dod i rym.
- 2023 – cynnydd pellach yn y rhan fwyaf o gofrestriadau awdurdodau lleol, gyda rhai gostyngiadau (Merthyr Tudful, Ynys Môn, a Chastell-nedd Port Talbot).

3.210 I gloi, mae'r niferoedd wedi amrywio'n sylweddol ers 2019 ond wedi sefydlogi i ryw raddau o 2021 ymlaen, gan nodi'r cafeat y bydd nifer o gofrestriadau rhith yn y data. Mae hyn yn awgrymu y gellir monitro tair ffrwd o ddata dros amser:

- Y duedd gyffredinol mewn cofrestriadau fesul ardal awdurdod lleol gan ddechrau o fis Rhagfyr 2021. Y rhesymeg dros hyn yw y bu tuedd ar i fyny sy'n weddol gyson, a ddechreuodd yn 2021, a bod 2021 yn rhagflaenu dyddiad cyflwyno'r Ddeddf.
- Newidiadau penodol fesul ardal awdurdod lleol gan ddechrau o fis Rhagfyr 2022; sef pan gyflwynwyd y Ddeddf. Gallai hyn ddangos a yw ymddygiad landlordiaid yn newid ac a yw'r newidiadau hynny'n fwy perthnasol i rai awdurdodau lleol nag eraill.
- Newidiadau penodol fesul ardal awdurdod lleol gan ddechrau o fis Rhagfyr 2023 (gan nodi bod y data uchod ar gyfer mis Mehefin 2023). Mae hyn yn caniatáu 12 mis i landlordiaid wneud penderfyniadau ar sail eu barn eu hunain ynghylch ôl-ffeithiau'r Ddeddf, yn ogystal â ffactorau eraill o bosibl. Unwaith eto, gallai hyn ddangos a yw ymddygiad landlordiaid yn newid ac a yw'r newidiadau hynny'n fwy perthnasol i rai ardaloedd awdurdodau lleol nag eraill.

#### *Effeithiau a phroblemau penodol*

3.211 O ran problemau mwy penodol, roedd cryn bryder ymhlith rhai o'r rhanddeiliaid a gymerodd ran ynghylch cynnwys llety myfyrwyr (h.y. neuaddau preswyl) o fewn y Ddeddf o ystyried ei bod yn ffurf wahanol iawn o rentu a bod lefel uchel o amddiffyniad eisoes yn weithredol ar gyfer tenantiaid. Dywedodd y rhanddeiliaid a gymerodd ran hefyd ei bod yn anodd:

- Sicrhau bod hyd y contract a'r cyfnodau hysbysu yn cyd-fynd â'r flwyddyn academiaidd, sy'n golygu os bydd contract myfyriwr i ben ym mis Gorffennaf, dyweder, a'i fod yn gwrthod gadael, mae'r cyfnod hysbysu newydd o chwe

mis yn mynd ag ef ymhell y tu hwnt i fis Medi pan fyddai disgwyl i fyfyrwyr newydd symud i mewn.

- Adleoli myfyrwyr os bydd anghydfodau neu gyhuddiadau o ymddygiad amhriodol, a fyddai digwydd yn flaenorol gan ddefnyddio trwyddedau llety ond sydd bellach yn broses fwy beichus oherwydd bod angen cael cydsyniad y myfyrwr ei hun.

3.212 Am y rhesymau hyn, gwnaeth y rhanddeiliaid a gymerodd ran awgrymu'n gryf y dylid esemptio llety myfyrwyr o'r Ddeddf fel y cynigir yn Lloegr.

3.213 Pwysleisiodd sawl rhanddeiliad a landlord a gymerodd ran nad yw'r Ddeddf wedi'i phrofi yn y llys eto a bod pryder, yn absenoldeb canllawiau statudol, bod gormod wedi'i adael i ddisgresiwn y llysoedd ac i gyfraith achosion ei ddiffinio.

3.214 Yn wir, teimlai sawl landlord a gymerodd ran nad yw Llywodraeth Cymru wedi darparu digon o wybodaeth a'i bod yn gofyn iddynt "brofi'r" ddeddfwriaeth yn lle rhoi'r Ddeddf ar waith yn llawn.

3.215 Er bod y landlordiaid a gymerodd ran o'r farn bod hyn braidd yn anghyfrifol ac o bosibl yn gostus, a bod ofn gwirioneddol o ddod yn 'achos prawf', dywedodd un o'r landlordiaid preifat:

*'Dywedodd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl wrthyf yr wythnos diwethaf ... eu bod mor aneglur ynghylch y ddogfennaeth a'r holl delerau, fod angen i'r holl achosion fynd gerbron y llys er mwyn pennu'r telerau ...'* (Landlord preifat – De-ddwyrain Cymru)

3.216 Roedd rhywfaint o bryder hefyd ymhlith y rhanddeiliaid a gymerodd ran bod y cymaint o achosion wedi ôl-gronni yn y system gyfiawnder ar hyn o bryd y bydd yn amhosibl sicrhau y caiff achosion sylw mewn modd amserol.

3.217 Cafodd effeithiau posibl cynnwys llety dros dro yn y Ddeddf (y tu hwnt i'r dyddiad cau cyfredol, sef 1 Rhagfyr 2023) eu hamlygu gan sawl rhanddeiliad a landlord cymdeithasol a gymerodd ran, a deimlai y dylid ei esemptio'n llwyr yn y dyfodol. Yn benodol, roedd y cyfranogwyr o'r farn bod angen goddefeb bellach mewn perthynas â'r gofyniad i'r bobl hynny sydd wedi'u cartrefu mewn llety gwely a brecwast dros dro drosi i gcontractau meddiannaeth ar ôl 12 mis.

*‘... yn amlwg, does neb eisiau pobl mewn llety dros dro am 12 mis. Felly ... mae'n debyg yr oedd yr hyn a ragwelwyd yn y Ddeddf yn ôl yn 2014 / 2015 yn bosibl, ni fyddai gennych rywun i mewn am y cyfnod hwnnw. Ond gyda COVID ... mae gennym ni dros 9,000 o bobl mewn llety dros dro yng Nghymru ... ac mae yna bobl sydd wedi bod yno am gyfnodau sylweddol o amser. Un o'r pryderon oedd, pe byddai hyn yn parhau yn y gyfraith ... yna byddai gwestai, fel y mathau o ddarparwyr llety dros dro, yn tynnu allan. Dydyn nhw ddim am i rywun ddod i mewn gyda diogelwch deiliadaeth a chontract meddiannaeth drwy ddamwain’* (Rhanddeiliad)

- 3.218 Fel y crybwyllwyd uchod, roedd y rhanddeiliaid a gymerodd ran yn pryderu'n bennaf y byddai cynnwys llety dros dro yn y Ddeddf yn gwaethgu'r prinder presennol, sydd wedi codi oherwydd y galw mawr am dai dros dro. Er enghraifft, nododd un o'r rhanddeiliad fod ganddo, cyn pandemig COVID-19, 30 – 40 o bobl ar gyfartaledd ar unrhyw noson benodol mewn gwely a brecwast, ffigur sydd wedi codi ers hynny i 180 – 190 o bobl. Dywedodd rhanddeiliad arall a gymerodd ran y bu cynnydd aruthrol yn nifer yr unigolion digartref a theuluoedd mewn llety dros dro am gyfnodau hir ers i'r ddeddfwriaeth hon gael ei drafftio'n wreiddiol. Yn y cyd-destun hwn, roedd rhwystredigaeth ynghylch y ffaith “*nad yw natur ragnodol y ddeddfwriaeth ... yn caniatáu iddi ystwytho ar gyfer y pwysau tai yr ydym yn eu hwynebu ...*” (Rhanddeiliad)
- 3.219 O ran llochesi cam-drin domestig yn benodol, roedd pryder ymhlith y rhanddeiliaid a gymerodd ran ynghylch pa mor rhwydd y byddai i symud preswylwyr i rywle arall mewn sefyllfaoedd angenrheidiol (er enghraifft, pe bai angen adleoli goroeswr er ei ddiogelwch ei hun a diogelwch preswylwyr eraill).
- 3.220 Roedd un o'r rhanddeiliad a gymerodd ran o'r farn bod tenantiaethau amaethyddol hefyd yn broblemus o ran os oes gan ffermwr aelod o staff yn gweithio ar ei fferm y mae'n darparu llety ar ei gyfer, mae'n anodd ei symud o'r eiddo os yw'n cael ei ddiswyddo.
- 3.221 Cododd un o'r rhanddeiliad broblemau yn ymwneud â'r gwaharddiadau 48 awr dros dro mewn tai â chymorth, yn enwedig y ffaith nad oes gan bobl yn y sefyllfaoedd hyn o bosibl unrhyw le arall i fynd o ystyried y farchnad rentu bresennol a'r pwysau

dwys ar wasanaethau tai a digartrefedd awdurdodau lleol. At hynny, er bod yr un rhanddeiliad yn deall y rheswm y tu ôl i ymestyn trwyddedau i bobl mewn prosiectau llety â chymorth (h.y. cynnig diogelwch deiliadaeth i rai o breswylwyr mwyaf bregus cymdeithas), dywedasant fod y prosiectau hyn i fod i fod yn rhai tymor byr, ac y gallai cynnig contract gyda chyfnod rhybudd o ddau fis i denantiaid achosi problemau gweithredol i brosiectau os nad yw rhywun eisiau symud ymlaen.

3.222 Nododd yr un rhanddeiliad hefyd:

- Y ceir anghysondebau yn y dull a ddefnyddir ar draws gwahanol awdurdodau lleol a chymdeithasau tai o ymdrin â llety â chymorth. Mae darparwyr cymorth yn ceisio cynnig cysondeb, ond mae cymdeithasau tai o fewn ac ar draws ardaloedd gwahanol i bob golwg yn dehongli'r ddeddfwriaeth yn wahanol, gan greu anawsterau o ran darparu gwasanaethau.
- Mae rhai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn defnyddio'r Ddeddf i roi'r gorau i ddefnyddio trwyddedau mewn llety â chymorth, sy'n rhwystredig i lawer o ddarparwyr sy'n hoffi hyblygrwydd y drwydded. Nid oes dim yn y Ddeddf sy'n gwahardd eu defnyddio, ond mae'n ymddangos bod diffyg eglurder yn arwain at anghysondeb yn y dull gweithredu.
- Mae pryder parhaus o fewn y sector ynghylch gorfod gofyn am estyniad i drwydded chwe mis ar gyfer tai â chymorth, ymhen pedwar mis a hanner, oherwydd bod y ddeddfwriaeth yn nodi gofyniad i roi cyfnod hysbysu o bedair wythnos i'r tenant, a phytthefnos i'r awdurdod lleol ystyried yr estyniad. Ystyriwyd bod y fiwrocratiaeth ychwanegol a'r amser sydd ei angen ar gyfer cwblhau ffurflenni, dilyn [a] gwirio prosesau, a sicrhau bod yr awdurdod lleol a'r tenant yn cael eu hysbysu ar yr adeg gywir yn or-feichus.

3.223 Roedd cynrychiolydd un o'r awdurdodau lleol, er ei fod yn cydnabod bod angen newid yn y sector rhentu preifat, o'r farn bod effaith ganlyniadol y ddeddfwriaeth ar y sector rhentu cymdeithasol wedi bod yn gwbl anghymesur. Roedd o'r farn y gallai fod wedi chwarae ei ran yn well wrth gefnogi landlordiaid sector preifat drwy'r broses weithredu, yn hytrach na gorfod gwario adnoddau sylweddol ar wneud newidiadau nad oeddent, yn ei farn ef, yn cael fawr o effaith arno.



*‘... Rwy'n deall bod angen rhywbeth gwahanol ar y sector preifat, ond y cyfan sydd wedi digwydd o ganlyniad i hynny, oherwydd y diffyg cefnogaeth a'r ofn, yw bod llwyth o landlordiaid yn y sector preifat wedi gadael. Ac rwy'n meddwl mai dyna'r rôl y dylai awdurdodau lleol fod wedi gallu ei chael yw ... cefnogi'r sector preifat ... yn hytrach na gorfod canolbwyntio ar weithredu llwyth o contractau nad ydynt mewn gwirionedd wedi gwneud unrhyw wahaniaeth i ni i fod yn realistig ...’*  
(Landlord cymdeithasol – Canolbarth a Gorllewin Cymru)

3.224 At hynny, dywedodd cynrychiolydd un o'r awdurdodau lleol fod anghysondeb rhwng llety dros dro awdurdodau lleol a llety a ddarperir gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig oherwydd y gall yr olaf ddyroddi trwyddedau, ond rhaid i awdurdodau lleol gyhoeddi contractau safonol. Amlygodd fod hyn yn broblem sylweddol, ac roedd o'r farn ei bod yn annheg i'w gleientiaid mewn llety dros dro gael lefel is o ddiogelwch deiliadaeth.

3.225 Ar y cyfan, roedd y rhanddeiliaid a gymerodd ran yn erfyn ar Lywodraeth Cymru i ailedrych ar y ddeddfwriaeth cyn gynted â phosibl a cheisio unioni'r prif broblemau a godwyd yn y gwerthusiad hwn ac mewn mannau eraill.

*‘Un o'm pryderon bach yw Llywodraeth Cymru – ar ôl iddyn nhw lwyddo i'w chyflwyno o'r diwedd – nad ydyn nhw'n mynd i fod eisiau ailagor y ddeddfwriaeth hon am amser hir i ddod. Ond mae yna broblemau, mae yna bethau y mae angen delio â nhw o hyd’* (Rhanddeiliad)

3.226 Dylid nodi hefyd, wrth drafod goblygiadau'r Ddeddf, fod sawl rhanddeiliad wedi datgan bod y materion sy'n bodoli yn y system rhentu preifat mor sylfaenol, nad ydynt yn debygol o gael eu datrys gan un darn o ddeddfwriaeth. Yn benodol, teimlwyd y byddai mynd i'r afael â'r diffyg cyflenwad tai fforddiadwy a thai cymdeithasol a sicrhau adnoddau digonol ar gyfer gorfodi iechyd yr amgylchedd yn llawer mwy effeithiol.

#### *Effeithiau anfwriadol y Ddeddf*

3.227 Er nad oes digon o dystiolaeth i wybod a fyddant yn cael eu gwireddu, nododd y cyfranogwyr y pethau a ganlyn, yr oeddent o'r farn eu bod yn ganlyniadau anfwriadol posibl y Ddeddf:

- Bod landlordiaid preifat yn dewis gadael y sector, gan waethygu'r prinder eiddo presennol (er bod rhywfaint o ddadl y gallai hwn fod yn gyfle cadarnhaol i landlordiaid cymdeithasol fuddsoddi mewn mwy o eiddo a'u prynu).
- Teimlai rhai o'r rhanddeiliaid y byddai colli landlordiaid preifat yn golygu bod llai yn barod i weithio mewn partneriaeth ag awdurdodau lleol i ddarparu eiddo y mae mawr ei angen, ac efallai y bydd angen dod â thenantiaid ar brydlesi hirdymor presennol yn ôl i'r 'system'.
- Teimlai rhanddeiliaid eraill, fodd bynnag, y byddai mwy o landlordiaid preifat nag a ragwelwyd yn troi at gynllun lesio sector preifat Llywodraeth Cymru. Roedd un o'r cyfranogwyr o'r awdurdodau lleol sy'n gweithredu'r cynllun wedi gweld cynnydd sylweddol yn nifer yr ymgeiswyr gan landlordiaid 'ofnus' a hoffai iddynt gymryd drosodd y gwaith o reoli eu heiddo (o naw dros y ddwy flynedd ddiwethaf i 30 eleni).
- Codiadau rhent i denantiaid o ganlyniad i gostau uwch i landlordiaid o ran bodloni gofynion y Ddeddf a'r ffaith bod llai o eiddo ar gael. Mae'n debyg bod pobl yn cynnig mwy na'r pris sy'n ofynnol i landlordiaid er mwyn sicrhau tenantiaethau, ac mae landlordiaid a allai fod wedi cadw eu rhenti'n sefydlog yn y gorffennol bellach yn eu cynyddu flwyddyn ar ôl blwyddyn a hyd yn oed yn dechrau cynyddu rhenti ar gyfer tenantiaid presennol neu hirdymor. Fodd bynnag, fel y nodwyd yn flaenorol, nid yw'n bosibl priodoli codiadau rhent i unrhyw achos unigol.
- Landlordiaid preifat yn dewis y tenantiaid gorau, gan beidio â chymryd unigolion neu deuluoedd 'risg' mwyach er mwyn osgoi achos llys o ganlyniad i fesurau'r Ddeddf i gynyddu diogelwch tenantiaid (drwy'r cyfnod hysbysu hwy er enghraifft).

*'Allwn ni ddim fforddio cymryd risg ar bobl y bydden ni wedi bod yn ddigon bodlon eu cael fel tenantiaid o'r blaen, gan wybod pe bai rhywbeth yn mynd o'i le y gallen ni ddyroddi hysbysiad, ac y gallen nhw symud ymlaen heb unrhyw achos llys, ac y gallen ni gael yr eiddo yn ôl'* (Landlord preifat – De-ddwyrain Cymru)

- Mwy o ddefnydd o asiantau rheoli / gosod ar ran landlordiaid llai, sy'n teimlo eu bod wedi'u gorlwytho gan ofynion y ddeddfwriaethol newydd.
- Landlordiaid yn "diflannu" er mwyn osgoi'r gofynion deddfwriaethol.
- Cynnydd yn nifer y landlordiaid sy'n dyroddi hysbysiadau ddau fis cyn y terfyn amser ym mis Mehefin er mwyn adennill meddiant o'u heiddo, sydd wedi arwain at gynnydd mewn digartrefedd a chyfranogiad y llys.
- Twf yn y galw am dai awdurdodau lleol wrth i denantiaid preifat gael eu gorfodi i chwilio am lety yn y sector tai cymdeithasol o ganlyniad i brinder eiddo. Yn absenoldeb llety o'r fath, bydd mwy o bobl yn cael eu gorfodi i fod yn ddigartref.
- Efallai y bydd asiantaethau mawr, sy'n berchen ar filoedd o eiddo, yn cymryd drosodd y sector rhentu preifat gan mai nhw yw'r unig rai sydd â'r gallu i ymdrin â'r gwaith gweinyddol a gyflwynwyd o dan y Ddeddf. Dywedwyd (gan gynnwys gan un o'r landlordiaid) fod y sefydliadau hyn yn canolbwyntio'n fawr ar elw ac yn poeni llai am lesiant eu tenantiaid.

*'Roeddwn i'n arfer bod yn hyfryd a chwtshlyd a'u ffrind gorau. Nid felly nawr. Rwy'n canolbwyntio ar yr arian bellach. Rydych chi'n hwyr gyda'ch rhent; byddwn yn mynd i'r llys ac ni fyddwn ni'n meddwl am y peth ...'* (Landlord preifat – Deddwyrain Cymru)

- Y gobaith y bydd mwy o denantiaid yn cael eu dwyn gerbron y llys o ganlyniad i'r gred gyfeiliornus y gallant ddal rhent yn ôl am fân faterion atgyweirio.

*'... mae ychwanegu rhywbeth fel dal rhent yn ôl yn ychwanegu cymhlethdod a dryswch sy'n rhoi pobl o bosibl mewn perygl o fod yn ddigartref os ydyn nhw'n dehongli hynny fel 'Does dim rhaid i mi dalu fy rhent i chi, landlord', pan nad yw'r deddfwriaeth yn dweud hynny mewn gwirionedd'* (Rhanddeiliad)

- Effaith peidio â chodi rhent am eiddo nad yw'n cyrraedd safonau preswyllo ar denantiaid sy'n cael budd-daliadau<sup>20</sup>.

*'... Mae contract y Ddeddf Rhentu Cartrefi yn nodi, os nad yw'r annedd yn ffit i fod yn gartref, ni allech ofyn am rent. I bobl sy'n cael budd-daliadau, mae hynny wedi achosi problemau ac mae'n debyg nad oeddent yn meddwl ei fod wedi cael ei ystyried pan gafodd y Ddeddf ei datblygu ... Ydyn nhw'n mynd i mewn i eiddo newydd? Ydyn nhw'n newid eu budd-dal tai? Os byddan nhw'n newid eu budd-dal tai gallai hynny olygu eu rhoi ar Gredyd Cynhwysol nad yw o fudd iddynt ...'*(Rhanddeiliad)

- Polisiâu gwahardd mewn tai â chymorth sy'n golygu bod y llysoedd yn cael eu defnyddio'n amlach i, er enghraifft, "gael gwared ar bobl o'r eiddo oherwydd ymddygiad gwrthgymdeithasol ..." (Rhanddeiliad)
- Gorchmynion adennill meddiant a/neu orchmynion llys yn cael eu dyroddi'n gynt ac yn amlach.

*'... yr wythnos ddiwethaf ... roedd bron wedi cyrraedd y pwynt pan oedd yn rhaid i ni wneud cais am orchymyn caniatâd llys i ofyn i rywun adael ... Mae'n rhaid mynd trwy'r llysoedd i wneud llawer mwy o bethau a gweithredu pethau fel troi allan, na fydden ni wedi'i wneud o'r blaen. Wnaethon ni ddim dilyn y llwybr hwnnw yr un mor gyflym ... '*(Rhanddeiliad)

- Gallai'r ffaith bod mwy o bwysau ar y llysoedd olygu bod achosion 'yn sownd yn y system' am gyfnodau sylweddol.
- Hawliau olynu gwell yn golygu bod rhai olynwyr wrth gefn yn mynd ymlaen i fyw mewn eiddo amhriodol, naill ai oherwydd tanfeddiannu neu oherwydd bod yr eiddo wedi'i addasu. At hynny, gallai eiddo aros o fewn yr un teulu am genedlaethau, yn hytrach na chael eu rhyddhau ar gyfer y rhai sydd mewn angen dybryd wrth i blant dyfu i fyny a chwilio am lety newydd.

*'... Bydd mwy o amgylchiadau pan fyddwn ni'n gofyn i bobl symud, oherwydd bod y galwadau ar ein rhestr aros yn golygu bod angen y math penodol hwnnw o*

<sup>20</sup> Os bydd hyn yn digwydd, mae'n debygol o fod yn effaith tymor byr gan y bydd yr holl hawlwyd etifeddol yn symud i gredyd cynhwysol erbyn diwedd 2024.

*eiddo arnom ... Os byddan nhw'n gwrthod gwneud hynny, mae'n bosibl y gallai gynyddu hawliadau adennill meddiant ar seiliau rheoli'r wladwriaeth ...'*

(Rhanddeiliad)

- Mae'r ffaith nad yw pobl ifanc 16 a 17 oed yn gallu cael yr un cytundebau cyfreithiol â phobl dros 18 oed yn peri heriau i ddarparwyr llety â chymorth i bobl ifanc o ran cael mynediad i lety symud ymlaen gan na all y cyntaf gael contract meddiannaeth yn gyfreithlon. Mae hyn hefyd yn golygu na all prosiectau "... ryddhau'r gofod hwnnw oni bai bod person ifanc yn symud allan." (Rhanddeiliad)
- Problemau nas rhagwelwyd o bosibl i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig pan nad yw trefniadau byw tenantiaid yn syml. Er bod y cyfranogwyr yn deall y rhesymeg dros ddarparu un contract safonol mewn egwyddor, dywedwyd ei fod yn anodd ei gymhwyso i bob amgylchiad unigol.

*'Rwy'n meddwl y bu diffyg gwerthfawrogiad ... o sut mae llawer o landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn gweithio mewn gwirionedd, a natur ein stoc. Rwy'n meddwl, yn eu penau eu bod yn meddwl, 'Wel, rydych chi i gyd yn landlordiaid cymunedol, mae gennych chi i gyd y tenantiaid hyn ag anghenion cyffredinol, mae hyn yn mynd i fod yn hynod o hawdd, dim ond dyroddi'r contractau diogel hyn y bydd angen i chi ei wneud'. Mewn gwirionedd, mae gennym ni gymysgedd o gontractau diogel a safonol y bu'n rhaid i ni eu dyroddi. Maen nhw i gyd yn wahanol iawn, felly fe wnaeth hyn achosi llawer o gymhlethdodau i ni ...'*

(Landlord cymdeithasol – Canolbarth a Gorllewin a De-ddwyrain Cymru)

- 3.228 Dywedodd un o'r rhanddeiliad fod rhai o'r canlyniadau anfwriadol posibl hyn yn symptom o'r ffaith bod y Ddeddf wedi cymryd blynyddoedd lawer i'w gweithredu, oherwydd *"fel arfer byddai'r tîm polisi a'r tîm deddfwriaethol yn gweithio'n agos iawn gyda'i gilydd drwy'r broses o ddatblygu'r deddfwriaeth, byddent yn deall canlyniadau anfwriadol a chanlyniadau bwriadedig ... Oherwydd yr oedi enfawr hwnnw wrth weithredu, mae'n bosibl na thynnwyd sylw at rai o'r problemau oherwydd y gallen nhw fod yn heriol – fel yr oedden nhw mewn gwirionedd."*
- (Rhanddeiliad)

- 3.229 Caiff y dystiolaeth a gesglir yn ystod y ddau gam gwerthuso nesaf ei hystyried i weld a fydd y canlyniadau anfwriadol posibl yn dod i'r amlwg.

### **Prif gryfderau a gwendidau'r Ddeddf**

- 3.230 I gloi, gofynnwyd i'r cyfranogwyr amlinellu beth yw prif gryfderau a gwendidau'r Ddeddf a'i gofynion, yn eu barn nhw.
- 3.231 Credwyd bod y prif gryfderau yn ymwneud â phroses symlach; sicrhau tegwch, a mwy o dryloywder ac eglurder drwy un fframwaith cyfreithiol a chontractau sy'n cynnwys yr holl wybodaeth berthnasol; a mwy o ddiogelwch deiliadaeth a safonau llety i denantiaid, yn ogystal ag ymwybyddiaeth uwch o'u hawliau a chyfrifoldebau landlordiaid.
- 3.232 Fodd bynnag, roedd rhywfaint o amheuaeth ymhlith y rhanddeiliaid ynghylch a fyddai tenantiaid yn teimlo eu bod wedi'u grymuso i arfer eu hawliau mewn gwirionedd, yn enwedig os ydynt yn teimlo nad oes llety addas arall ar gael, neu os nad ydynt yn gallu mynd â materion i'r llys oherwydd diffyg cymorth cyfreithiol.
- 3.233 Ymhlith y cryfderau canfyddedig eraill oedd:

- Y potensial am perthynas well rhwng tenantiaid a'u landlordiaid.

*'... Yn yr hirdymor, gobeithio y bydd yn gwella rhentu i denantiaid, y bydd yn gwella'r sianel gyfathrebu honno rhwng tenantiaid a landlordiaid. Dylai wedyn yn ei dro wella safonau, cael gwared ar arferion fel troi allan dialgar ...'*

(Rhanddeiliad)

- Mwy o hawliau tai ar gyfer grwpiau a allai fod yn agored i niwed (hy., hawliau olynu gwell ar gyfer pobl anabl a gwell amddiffyniad ar gyfer dioddefwyr cam-drin domestig).
- Cydraddoldeb rhwng tenantiaid landlordiaid cymdeithasol (h.y. rhwng awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig).
- Gwell prosesau mewn perthynas â chyd-denantiaethau a chefnu ar eiddo.
- Bydd deiliaid contract yn atebol am ddiffyg atgyweirio os ydynt yn gwrthod mynediad, a bydd hynny'n helpu i atal hawliadau gwallus neu faleisus.
- Cyflwyno hawliau olyniaeth i ofalwyr a gwelliannau i drefniadau cyd-denantiaethau.

3.234 Yn ogystal â'r gwendidau a adroddwyd eisoes yn y bennod hon, roedd nifer o wendidau penodol canfyddedig i'r Ddeddf a'i gofynion, fel a ganlyn:

- Mae'n parhau i ganiatáu troi allan heb fai.

*'Bod yna droi allan heb fai yn digwydd o hyd. Rydyn ni wedi lobïo nerth esgyrn ein penau am hyn ... Mae'r ffaith ei fod yno, er bod gennym y cyfnod hysbysu hirach nawr – sy'n rhywbeth i'w groesawu'n fawr ... mae'n dal i gadw tenantiaid o dan yr anfantais honno o ran pethau fel codiadau rhent heriol a phethau felly'* (Rhanddeiliad)

- Mae'r naratif ynghylch diogelwch deiliadaeth yn gymhleth i'w egluro i denantiaid o ystyried y bydd ganddynt denantiaethau 12 mis de facto, ond mewn ffordd gymhleth.
- Mae diffyg eglurder ynghylch pa elfennau o'r Ddeddf sy'n gymwys i'r lleiniau a osodir i Deithwyr Roma gan awdurdod lleol.
- Nid yw'n ddigon cryf ar rôl asiantau gosod tai.

*'... Nid oes llawer o sôn ynddi am asiantau gosod eiddo, ac mae'n rhaid i asiantau gosod eiddo ymgymryd â rolau a chyfrifoldebau penodol. Mae angen iddi fod yn gliriach yn hynny o beth ...'* (Rhanddeiliad)

- Bydd dileu seiliau gorfodol dros feddiant yn cael effaith ar gydlyniant cymunedol gan y bydd yn anoddach cael gwared ar denantiaid gwrthgymdeithasol.

3.235 Ymhellach, roedd un o'r rhanddeiliad o'r farn, er bod y Ddeddf yn addawol iawn, y gallai fynd yn llawer pellach i sicrhau bod pobl yn gweld y sector rhentu fel dewis arall deniadol heblaw bod yn berchen ar eiddo a rhentu cymdeithasol; hynny yw, rhywbeth i anelu ato yn hytrach na bod yn israddol i brynu eiddo ac yn llai diogel na thai cymdeithasol.

*'... Y teimlad yw nad yw'r ddeddfwriaeth hon ... wedi cyflawni unrhyw amcanion polisi mawr ynghylch gwneud y sector rhentu yn rhywbeth y mae pobl am symud iddo. Rhan o amcan y polisi oedd edrych ar ddewisiadau eraill i bobl sydd eisiau prynu ... [ac] nid wy'n meddwl bod tenantiaid wedi deall [y] gall pobl symud i mewn i'r sector rhentu preifat a chael cymaint o ddiogelwch â rhywun yn y sector*

*cymdeithasol, a hynny heb y rhestr aros honno ... Maen nhw wedi colli cyfle i dorri rhai o'r cylchoedd negyddol iawn yr ydyn ni wedi'u cael dros y deugain i hanner can mlynedd diwethaf mewn tai ynghylch cyfateb perchnogaeth i deimlo'n ddiogel yn eich cartref' (Rhanddeiliad)*

- 3.236 Cydnabu'r un rhanddeiliad fod y disymudiad yn y farchnad rhentu preifat ar hyn o bryd yn cyfrannu'n sylweddol at y syrthni hwn, ond roedd hefyd o'r farn bod yr ofn y bydd landlordiaid yn gadael y farchnad wedi arwain Llywodraeth Cymru i leihau ei bwriadau i'r Ddeddf i raddau, yn enwedig yn wyneb y sefyllfa economaidd anodd y mae landlordiaid ynddi.

*'... I gadw pawb yn hapus mae'n rhaid i chi wneud consesiynau. Rwy'n meddwl y bu gormod o bethau'n digwydd i Lywodraeth Cymru allu gweithredu uchelgeisiau polisi yn llawn yn y maes hwn ... Canlyniad anfwriadol gweithredu yn y ffordd hon ... yw eu bod wedi gadael i'r dyhead hwn i fod yn berchen ar eiddo, â'r swigen yn y farchnad dai barhau, yr oedden nhw – yn y pen draw –wedi eisiau gwneud rhywbeth amdanynt ...' (Rhanddeiliad)*

- 3.237 Yn olaf, dywedwyd ei bod yn hanfodol adolygu'r Ddeddf yn barhaus er mwyn penderfynu a yw'n cyflawni ei nodau datganedig, yn ogystal â bod yn ymwybodol o'i heffaith ar grwpiau sy'n fwy agored i niwed a lle mae'n cyd-fynd â pholisïau a deddfwriaeth diwygio tai eraill. At hynny, roedd teimlad nad yw gofynion deddfwriaethol ond cystal â'r gallu i'w monitro a'u gorfodi. Yn y cyd-destun hwn dywedwyd am y Ddeddf, *"os na allwch chi ei gorfodi, dim ond gwaith papur yw e. Os nad yw'r bobl sydd i fod i fod yn ei gorfodi yno neu os yw proses y llys yn rhy hir ... yna mae bron yn ddiwerth"*. (Tenant cymdeithasol yn y Canolbarth a'r Gorllewin)



## **4. Casgliadau ac Ystyriaethau ar gyfer Cam 2**

### **Ymwybyddiaeth o'r Ddeddf a gwybodaeth amdani**

- 4.1 Mae canfyddiadau gwerthusiad Cam 1 yn dangos bod ymwybyddiaeth dda o'r Ddeddf ymhlith rhanddeiliaid a landlordiaid / asiantau rheoli ar y cyfan, yn enwedig mewn perthynas â'r newidiadau ynghylch contractau, diogelwch deiliadaeth, y gofynion ynghylch ffitrwydd annedd i fod yn gartref a safonau eiddo. Tynnodd yr holl gyfranogwyr sylw at y gwahaniaeth rhwng ymwybyddiaeth a dealltwriaeth, fodd bynnag, gan ddisgrifio sut roedd yr oedi cyn gweithredu, newidiadau "hwyr" honedig i'r ddeddfwriaeth, a therminoleg gymhleth a 'jargon' cyfreithiol y Ddeddf wedi effeithio ar ddealltwriaeth.
- 4.2 Roedd ymwybyddiaeth y tenantiaid o'r Ddeddf a'u gwybodaeth amdani yn llawer mwy cyfyngedig: dim ond ychydig o'r rhai a gymerodd ran a ddywedodd eu bod yn ymwybodol o'r Ddeddf yn benodol cyn iddi gael ei chyflwyno, ac nid oeddent ychwaith yn teimlo bod eu hymwybyddiaeth a'u dealltwriaeth wedi cynyddu ers iddi gael ei rhoi ar waith, er gwaethaf y ffaith bod llawer ohonynt wedi llofnodi contract wedi'i drosi. Roedd ymwybyddiaeth ychydig yn well ymhlith tenantiaid tai cymdeithasol, mwy na thebyg oherwydd ei bod yn ymddangos bod landlordiaid cymdeithasol wedi bod yn fwy tebygol o ledaenu cyfathrebiadau ffurfiol am y Ddeddf na landlordiaid preifat ac asiantau rheoli.
- 4.3 Wrth gwrs, mae'n annhebyg mai'r Ddeddf Rhentu Cartrefi yw'r unig ddeddfwriaeth y mae gan denantiaid a landlordiaid ddiffyg dealltwriaeth ohoni. Yn wir, roedd yr amrywiaeth ddryslyd o ddeddfwriaeth flaenorol yn sbardun allweddol i'r argymhellion Rhentu Cartrefi gan Gomisiwn y Gyfraith.
- 4.4 Wrth symud ymlaen, roedd y cyfranogwyr o'r farn ei bod yn hanfodol bod gwaith codi ymwybyddiaeth a chyfathrebu parhaus yn cael ei wneud, yn enwedig gyda landlordiaid ac asiantau rheoli, er mwyn cywiro camsyniadau parhaus a sicrhau dealltwriaeth o unrhyw newidiadau a wneir ar ôl gweithredu'r Ddeddf. Bydd cyrraedd y rhai nad ydynt yn rhan o gymdeithasau / sefydliadau sy'n cynnig cyngor ac arweiniad, er mor heriol yw hynny, yn arbennig o bwysig o ran sicrhau chwarae teg i landlordiaid a thenantiaid ledled Cymru.

- 4.5 O ran codi ymwybyddiaeth ymhlith tenantiaid, dywedwyd yn aml, hyd nes y byddant yn dechrau gweld effeithiau ymarferol y newidiadau, fod eu diddordeb yn y Ddeddf yn debygol o aros yn gyfyngedig. Fodd bynnag, ymhlith y tenantiaid, roedd teimlad bod ymwybyddiaeth o'r gofynion ynghylch ffitrwydd anheddau i fod yn gartrefi, diogelwch, a safonau eiddo yn cynyddu; ac er y bydd y Ddeddf a'i newidiadau yn cymryd peth amser i'w gwreiddio, y byddant yn raddol yn dod yn ymwybodol o'u hawliau contractiol.

### **Disgwyliadau o'r Ddeddf**

- 4.6 Roedd disgwyliadau cyffredinol y rhanddeiliaid, neu o leiaf ddealltwriaeth o fwriadau'r Ddeddf, cyn ei gweithredu, yn bennaf y byddai'n sicrhau hawliau gwell i denantiaid, a dealltwriaeth well o'r hawliau hynny; ac yn symleiddio'r broses rentu o fewn un fframwaith cyfreithiol. Yn y cyfamser, ychydig o ddisgwyliadau oedd gan y tenantiaid oherwydd eu hymwybyddiaeth gyffredinol isel o'r Ddeddf cyn Rhagfyr 2022.
- 4.7 Roedd disgwyliadau'r landlordiaid a'r asiantau rheoli yn fwy ymarferol: er y nododd rhai fwriadau'r Ddeddf i wella diogelwch deiliadaeth a safonau eiddo, siaradodd y rhan fwyaf ohonynt am y cynnydd mewn gwaith papur a biwrocratiaeth; a chynnydd yn eu cyfrifoldebau contractiol, cyfrifoldebau ynghylch ffitrwydd anheddau i fod yn gartrefi, a'u cyfrifoldebau o ran ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- 4.8 Teimlai'r rhan fwyaf o'r cyfranogwyr ei bod yn rhy gynnar i ddweud a yw'r disgwyliadau / bwriadau hyn wedi'u gwireddu, ond roedd gobaith ymhlith y rhanddeiliaid y byddent, yn dilyn cyfnod tebygol o bryder a dryswch yn y tymor byr a chanolig. Yn wir, roedd hyd yn oed y landlordiaid a'r asiantau rheoli a oedd â safbwynt mwy negyddol yn cydnabod bod y Ddeddf, erbyn ei bodolaeth, wedi gwireddu disgwyliadau o ran amddiffyn tenantiaid, gwella llety, a gwneud landlordiaid yn ymwybodol o'u rhwymedigaethau.

### **Bodloni gofynion y Ddeddf**

- 4.9 Ychydig iawn o'r landlordiaid cymdeithasol / preifat a'r asiantau rheoli a ddywedodd eu bod wedi'i chael yn hawdd bodloni gofynion y Ddeddf, a hynny'n bennaf oherwydd y fiwrocratiaeth, yr amser a'r gost sy'n gysylltiedig â gwneud hynny, a

chymhlethdod cynhenid y newidiadau a gyflwynwyd. At hynny, nododd landlordiaid a'r asiantau rheoli fod y newidiadau parhaus a'r newidiadau munud olaf honedig i'r ddeddfwriaeth unwaith eto yn ffactor sydd wedi gwaethygu'r sefyllfa.

- 4.10 Er gwaethaf yr heriau hyn, fodd bynnag, teimlai'r rhan fwyaf o'r landlordiaid a'r asiantau rheoli eu bod wedi gallu bodloni gofynion y Ddeddf, yn anad dim gan eu bod eisoes yn cydymffurfio â'r cyfan neu'r rhan fwyaf ohonynt cyn i'r ddeddfwriaeth ddod i fodolaeth. Nodwyd mai'r gofynion a oedd y symlaf i'w bodloni oedd y rhai a oedd yn ymwneud â diogelwch eiddo a ffitrwydd anheddau i fod yn gartrefi (gan gynnwys gosod larymau mwg a charbon monocsid cydgysylltiedig a weithredir gan y prif gyflenwad). Ategwyd hyn gan y tenantiaid a'r rhanddeiliaid.
- 4.11 Ar adeg y cam gwerthuso hwn, roedd y ddarpariaeth o gontractau wedi'u trosi yn gymysg oherwydd nad oedd y dyddiad cau o 31 Mai wedi mynd heibio eto. Hefyd mewn perthynas â chontractau, wrth ystyried rhwystrau i ddealltwriaeth tenantiaid o'r Ddeddf a'i newidiadau, dywedwyd y gallai hyd a chymhlethdod y contract meddiannaeth newydd fod yn rhwystr. Yn wir, dywedodd llawer o'r tenantiaid a gymerodd ran nad oeddent wedi darllen eu contract am y rheswm hwn. O'r herwydd, awgrymodd rhai y dylid sicrhau bod fersiwn symlach o'r contract ar gael er mwyn hybu dealltwriaeth, yn enwedig ymhlith pobl â lefelau llythrennedd isel, neu bobl nad yw'r Gymraeg na'r Saesneg yn iaith gyntaf iddynt. Wrth gwrs, dylid cydnabod hefyd na fyddai rhai tenantiaid wedi cael contract cynhwysfawr, nac yn wir unrhyw gontract ysgrifenedig, cyn gweithredu Deddf 2016.

### **Prif effeithiau cynnar y Ddeddf**

- 4.12 Wrth drafod effeithiau cynnar y Ddeddf neu ei heffeithiau posibl yn y dyfodol, cododd y rhan fwyaf o'r rhanddeiliaid a'r landlordiaid / asiantau rheoli y posibilrwydd y byddai landlordiaid preifat yn gadael y farchnad rentu oherwydd y beichiau gweinyddol ac ariannol cynyddol sydd arnynt. Er y cydnabuwyd bod ffactorau eraill megis pandemig COVID-19, yr argyfwng costau byw, cyfraddau llog / trethi uwch, prisiau tai uchel, a'r farchnad 'Airbnb' hefyd wedi cyfrannu at y sefyllfa hon, ystyriwyd mai'r Ddeddf fel yr ergyd derfynol i rai.
- 4.13 Nodwyd yr effeithiau posibl canlyniadol ar denantiaid hefyd, yn fwyaf nodedig codiadau mewn rhent o ganlyniad i'r costau uwch i landlordiaid a'r ffaith bod llai o

eiddo ar gael. Yn y cyd-destun hwn, er y cydnabuwyd bod y Ddeddf yn cynyddu diogelwch deiliadaeth mewn egwyddor drwy'r cyfnod hysbysu chwe mis ar gyfer troi allan heb fai, ac amddiffyniad rhag troi allan dialgar, roedd rhywfaint o deimlad y byddai tenantiaid yn parhau i fod yn amharod i aflonyddu pethau oherwydd y problemau cyflenwad a galw yn y sector rhentu preifat.

- 4.14 Pryder arall a godwyd ymhlith y rhanddeiliaid a'r landlordiaid / asiantau rheoli oedd, yn absenoldeb canllawiau statudol, fod gormod wedi'i adael i ddisgresiwn y llysoedd ac i gyfraith achosion ei ddiffinio. Fodd bynnag, yn hyn o beth, nid yw Deddf 2016 yn wahanol i ddeddfwriaeth flaenorol. Roedd canfyddiad hefyd fod cymaint o achosion wedi ôl-gronni yn y system gyfiawnder, y bydd yn amhosibl sicrhau y caiff achosion sylw mewn modd amserol. Nid yw'r system gyfiawnder, wrth gwrs, wedi'i datganoli i Gymru.
- 4.15 Er gwaethaf y problemau a nodir uchod, credwyd bod gan y Ddeddf rai cryfderau ar draws pob math o gyfranogwr (hyd yn oed gan rai o'r landlordiaid a'r asiantau rheoli), yn enwedig mewn perthynas â chyflwyno prosesau symlach; darparu tegwch; sicrhau mwy o dryloywder ac eglurder drwy un fframwaith cyfreithiol a chontractau sy'n cynnwys yr holl wybodaeth berthnasol; gwella diogelwch deiliadaeth a safonau eiddo i denantiaid, yn ogystal a chynyddu eu hymwybyddiaeth o'u hawliau a chyfrifoldebau landlordiaid. Teimlwyd bod y rhain yn debygol o ddod yn fwy amlwg yn y tymor canolig i hir.

#### **Y camau nesaf**

- 4.16 Ystyriwyd ei bod yn hanfodol adolygu'r Ddeddf yn barhaus er mwyn penderfynu a yw'n cyflawni ei nodau datganedig. Bydd Cam 2 y gwerthusiad hwn yn parhau i archwilio'r problemau a nodwyd uchod, ac yn ystyried yn fanylach rai o'r problemau penodol a godwyd yng Ngham 1.

## Atodiad A: Canllawiau ar gyfer pynciau cyfweliadau

### Adran 1: Amdanoch chi

#### Rhanddeiliaid

1. Allwch chi ddweud ychydig wrthyf i amdanoch chi / eich sefydliad?
2. Allwch chi ddweud wrthyf i sut rydych chi'n ymwneud â'r sector rhentu preifat / cymdeithasol ar hyn o bryd?

#### Landlordiaid / asiantaethau rheoli

3. Allwch chi ddweud ychydig wrthyf i amdanoch chi'ch hun / eich sefydliad a'r eiddo rydych chi'n eu rhentu / rheoli?

#### Tenantiaid

4. Allwch chi ddweud ychydig wrthyf i amdanoch chi'ch hun, eich cartref a'r eiddo rydych chi'n ei rentu? *[Holwch yn fanwl i ganfod: Y math o eiddo, yr ardal ddaearyddol, y math o landlord, am ba mor hir y mae wedi bod yn rhentu'r eiddo, a yw'n unig ddeiliad contract neu'n gyd-ddeiliad contract]*

### Adran 2: Ymwybyddiaeth o'r Ddeddf (wedi'i ofyn i bawb)

5. Cyn 1 Rhagfyr 2022, pa mor ymwybodol oeddech chi o'r Ddeddf / newidiadau?  
*[Os yw'n ymwybodol o rai o'r newidiadau o leiaf, gofynnwch C3 (a), (b), (c) a C4 (a) a (b); os nad yw'n ymwybodol ewch i C5]*

#### Os yw'n ymwybodol o rai o'r newidiadau o leiaf

- a. Sut daethoch chi i wybod am y Ddeddf?
  - b. Pa newidiadau, os o gwbl, yr oeddech chi'n ymwybodol ohonynt yn arbennig?  
*[Holwch am bob newid yn ei dro]*
    - i. Newidiadau i gontractau
    - ii. Hawliau marwolaeth ac olyniaeth
    - iii. Diogelwch deiliadaeth (h.y. cyfnodau hysbysu i ddod â chontractau i ben)
    - iv. Atgyweiriadau a safonau ynghylch ffitrwydd annedd i fod yn gartref
    - v. Eiddo wedi'u gadael / cefnu arnynt
  - c. I ba raddau ydy'ch ymwybyddiaeth wedi cynyddu ers 1 Rhagfyr 2022?
    - i. Beth, os o gwbl, sydd wedi helpu i gynyddu eich ymwybyddiaeth?
6. Cyn 1 Rhagfyr, faint cawsoch chi wybod / faint oeddech chi'n gwybod am y Ddeddf / newidiadau?

Os oedd wedi cael gwybod / yn gwybod am rai newidiadau o leiaf

- a. Pa newidiadau, os o gwbl, y cawsoch chi wybod / yr oeddech chi'n gwybod amdanynt yn arbennig? [*Gofynnwch am bob newid uchod yn ei dro*]
  - b. I ba raddau ydy'ch gwybodaeth wedi cynyddu ers 1 Rhagfyr 2022? Beth, os o gwbl, sydd wedi helpu i gynyddu eich ymwybyddiaeth?
7. Pam ydych chi'n meddwl nad oeddech chi'n ymwybodol o'r Ddeddf / newidiadau cyn 1 Rhagfyr 2022?
- a. I ba raddau ydy'ch ymwybyddiaeth / gwybodaeth wedi cynyddu ers hynny?
    - i. Beth, os o gwbl, sydd wedi helpu i gynyddu eich ymwybyddiaeth / gwybodaeth?
8. I ba raddau ydych chi'n teimlo bod tenantiaid yn ymwybodol o'r Ddeddf / newidiadau sy'n cael eu cyflwyno? Pam ydych chi'n dweud hyn? (wedi'i ofyn i randdeiliaid a landlordiaid / asiantau rheoli yn unig)
- a. Beth, os o gwbl, ydych chi wedi'i wneud i sicrhau eu bod yn ymwybodol o'r newidiadau / yn cael gwybod amdanynt?
  - b. Pa bethau sy'n rhwystro tenantiaid rhag bod yn ymwybodol o'r Ddeddf a'i newidiadau?
9. I ba raddau ydych chi'n teimlo bod landlordiaid / asiantau rheoli yn ymwybodol o'r Ddeddf a'r newidiadau sy'n cael eu cyflwyno? Pam ydych chi'n dweud hyn? (wedi'i ofyn i randdeiliaid yn unig)

**Adran 3: Disgwyliadau'r Ddeddf (wedi'i ofyn i bawb)**

10. Beth oedd eich disgwyliadau o'r Ddeddf cyn iddi gael ei rhoi ar waith?
- a. I ba raddau ydy'r disgwyliadau hyn wedi cael eu gwireddu hyd yn hyn?
  - b. I ba raddau ydy'ch disgwyliadau wedi newid? Beth ydyn nhw nawr?

**Adran 4: Gwybodaeth ac arweiniad**

**Rhanddeiliaid**

11. Pa fathau o geisiadau am gyngor / arweiniad ydych chi'n dueddol o'u cael?
- a. O bwy mae'r ceisiadau'n dod?
  - b. Pa mor aml ydych chi'n cael ceisiadau am gyngor / arweiniad?
  - c. Pa faterion mae angen cymorth ar bpobl gyda nhw gan amlaf? [*Holwch i gael manylion materion sy'n ymwneud â thenantiaeth, contract, hawliau / cyfrifoldebau, gorchmynion adennill meddiant, troi allan (gan gynnwys troi allan dialgar, digartrefedd)*]

12. Ydych chi'n cynnig cyngor / arweiniad ynghylch materion tai (gan gynnwys y Ddeddf a'i newidiadau)?
13. Ydych chi wedi sylwi / ydych chi'n rhagweld cynnydd yn nifer y ceisiadau am gyngor / cymorth sy'n dod i law ers gweithredu'r Ddeddf?

Os ydyw

- a. Beth yw'r rheswm am hyn yn eich barn chi?
- b. Pa faterion, os o gwbl, ydych chi'n cael mwy o geisiadau am gymorth yn eu cylch, a pham?

### **Landlordiaid / asiantaethau rheoli**

14. Pa wybodaeth / canllawiau ydych chi wedi'u defnyddio ynghylch y Ddeddf a'i newidiadau?
  - a. Pam ydych chi / wnaethoch chi ddewis y ffynhonnell hon / ffynonellau hyn?
  - b. Pa mor ddefnyddiol yw hi / ydyn nhw? *[Holwch i weld a yw cyngor / canllawiau Llywodraeth Cymru wedi cael eu defnyddio / yn ddefnyddiol, h.y. ar wefan Rhentu Cartrefi]*
  - c. Os ydych chi'n defnyddio / wedi defnyddio mwy nag un ffynhonnell, pa un sydd wedi bod / a fu fwyaf a lleiaf defnyddiol? Pam?

### **Tenantiaid**

15. I ble ydych chi'n mynd fel arfer i gael gwybodaeth am eich tenantiaeth / contract? *[Holwch i weld a yw'n am wybodaeth ar-lein; landlord / asiant rheoli; Cyngor ar Bopeth; sefydliad trydydd sector e.e. Shelter Cymru]*
  - a. Pam ydych chi / wnaethoch chi ddewis y ffynhonnell hon / ffynonellau hyn?
  - b. Pa mor ddefnyddiol yw hi / ydyn nhw?
  - c. Os ydych chi'n defnyddio / wedi defnyddio mwy nag un ffynhonnell, pa un sydd wedi bod/a fu fwyaf a lleiaf defnyddiol? Pam?

## **Adran 5: Contractau**

### **Landlordiaid / asiantau rheoli**

16. Cyn mis Rhagfyr 2022, a gawsoch chi unrhyw broblemau ynghylch ... ?
  - a. Dyroddi contractau yn agos at ddechrau'r contract
  - b. Ychwanegu cyd-ddeiliaid at gontract neu eu tynnu oddi wrtho
  - c. AR GYFER LANDLORDIAID CYMUNEDOL YN UNIG: eithrio deiliaid contract lleety â chymorth oherwydd tor-contract

Ar gyfer pob problem a brofwyd gofynnwch:

- a. Beth sy'n achosi / achosodd y problemau hyn?
- b. I ba raddau ydych chi'n meddwl y bydd darpariaethau'r Ddeddf yn helpu i fynd i'r afael â nhw? Pam?

17. Ydych chi'n defnyddio contractau enghreifftiol (datganiadau ysgrifenedig o gontractau) a ddarperir gan Lywodraeth Cymru?

Os ydyw

- a. Pam ydych chi'n eu defnyddio?
- b. Beth yw eich barn am gontractau enghreifftiol?
- c. Pa fanteision / anfanteision, os o gwbl, sy'n gysylltiedig â'u defnyddio?
- d. Sut, os o gwbl, y gellid gwella'r contractau enghreifftiol?

Os nac ydyw

- a. Pam nad ydych chi'n eu defnyddio nhw?
- b. Beth ydych chi'n eu defnyddio yn eu lle? Pam mae'n well gennych chi'r rhain?
- c. Beth, os o gwbl, allai eich annog i ddefnyddio'r contractau enghreifftiol?

### **Tenantiaid**

18. Os ydych chi wedi cael contract ers i'r Ddeddf ddod i rym ar 1 Rhagfyr 2022, ai un o'r canlynol oedd e ...?

Cytundeb newydd – *atebwch C8(a), (b) ac (c)*

Contract wedi'i drosi (h.y. contract safonol presennol a newidiodd i contract meddiannaeth) – *atebwch C8(b) ac (c)*

- a. A gawsoch chi ddatganiad ysgrifenedig o gontract o fewn 14 diwrnod i ddyddiad dechrau eich tenantiaeth (os na wnaethoch chi, pa mor hir gymerodd hi?)
- b. A gawsoch chi'r contract yn ddigidol, fel copi caled neu'r ddau?
  - i. Beth yw manteision / anfanteision y dulliau hyn?
- c. A wnaethoch chi ddarllen a deall y contract?
  - i. Os do, beth oedd yn ei wneud yn hawdd ei ddeall?  
*[Holwch i ganfod a oedd yn glir o ran eu hawliau a'u cyfrifoldebau]*
  - ii. Os naddo, beth oedd yn anodd ei ddeall?
  - iii. Wnaethoch chi ofyn am unrhyw gymorth / cyngor i'w ddeall? Os naddo, pam lai? Os do, o ble – a pha mor ddefnyddiol oedd y cyngor hwn?



19. Os ydych chi wedi symud tŷ i eiddo rhent arall ers i'r Ddeddf ddod i rym ar 1 Rhagfyr 2022 ...

- a. Beth oedd eich profiadau o ddod â chontract i ben?
- b. Beth oedd eich profiadau o ddechrau contract newydd?

20. AR GYFER TENANTIAID LLETY Â CHYMORTH YN UNIG: a estynnwyd eich tenantiaeth gychwynnol neu'ch gytundeb trwydded ers i'r Ddeddf ddod i rym ar 1 Rhagfyr 2022?

- a. Os do, beth oedd y rheswm a roddwyd i chi am hyn (h.y. yn hytrach na chael contract safonol llety â chymorth)?

## **Adran 6: Diogelwch tenantiaeth**

### **Landlordiaid / asiantau rheoli**

21. Pa mor aml mae eich tenantiaid yn codi materion ynghylch eu tenantiaeth gyda chi?

- a. A yw hyn wedi cynyddu neu leihau ers i'r Ddeddf gael ei gweithredu?
  - i. Ydych chi'n rhagweld y bydd hyn yn cynyddu neu'n lleihau (neu'n cynyddu neu'n lleihau ymhellach) wrth i'r Ddeddf barhau i gael ei gweithredu?
- b. Ydych chi / a fyddwch chi'n gallu datrys materion tenantiaid (h.y. atgyweiriadau) yn gyflymach nag y gallech cyn i'r Ddeddf gael ei gweithredu?
  - ii. Os felly, i ba raddau y gellir priodoli hyn i'r Ddeddf? Pa ffactorau eraill fyddai'n dylanwadu ar hyn?

22. Ydych chi wedi dyroddi unrhyw orchmynion adennill meddiant ar eich eiddo ers mis Rhagfyr 2021?

- a. Os felly, beth yw eich profiad o'u defnyddio'r?
- b. Pa effaith (gadarnhaol neu negyddol) y gallai'r Ddeddf ei chael ar y gallu i ddyroddi gorchmynion adennill meddiant? Pam ydych chi'n dweud hyn?

### **Tenantiaid**

23. Pa mor ddiogel ydych chi'n teimlo yn eich cartref? Pa ffactorau sy'n effeithio ar hyn (cadarnhaol a negyddol)?

24. Ydych chi erioed wedi gorfod dod o hyd i lety arall pan fyddwch chi'n wynebu cael eich troi allan?

- a. Os felly, beth oedd eich profiad o hyn? *[Holwch i ganfod profiadau o orfod dod o hyd i lety arall; yr amser a roddwyd er mwyn dod o hyd i lety arall; profiadau o ddigartrefedd o ganlyniad i droi allan]*

25. A ddyroddwyd gorchymyn adennill meddiant i chi erioed? Os do, sut brofiad oedd ei ddyroddi i chi?

26. A ydych erioed wedi profi 'troi allan dialgar', sef pan fo landlord yn dyroddi hysbysiad i denant oherwydd ei fod yn gofyn am atgyweiriadau neu'n cwyno am gyflwr gwael yr eiddo? Os do, beth oedd eich profiad o hyn?

27. Pa mor aml ydych chi'n codi materion ynghylch eich tenantiaeth gyda'ch landlord / asiant rheoli?

a. Ydych chi'n teimlo'n hyderus / cyfforddus yn gwneud hynny? Pam / pam lai?

b. I ba raddau fydd y newidiadau rydyn ni wedi'u trafod o ganlyniad i'r Ddeddf yn cynyddu pa mor hyderus / cyfforddus yr ydych chi i wneud hynny? Pam ydych chi'n dweud hyn?

28. Pa effaith (gadarnhaol neu negyddol) ydych chi'n meddwl y gallai'r Ddeddf ei chael ar y mater o droi allan yn fwy cyffredinol, gan gynnwys troi allan dialgar? Pam ydych chi'n dweud hyn?

## **Adran 7: Rhwystrau, galluogwyr ac effeithiau cynnar**

### **Rhanddeiliaid**

29. Hyd yn hyn, i ba raddau ydy gofynion newydd y Ddeddf wedi cael eu gweithredu yn eich barn chi?

#### **Os i ryw raddau o leiaf ...**

a. Beth sydd wedi galluogi / hwyluso hyn?

b. Pa rai o'r gofynion newydd, os o gwbl, sydd wedi bod / a fydd yn hawdd i'w gweithredu? Pam?

c. Pa rai, os o gwbl, o'r gofynion newydd sydd wedi bod / a fydd yn heriol eu gweithredu? Pam?

i. Beth, os o gwbl, fyddai'n helpu'r broses o weithredu'r gofynion hyn?

#### **I raddau llai ...**

a. Beth, yn eich barn chi, yw'r prif heriau o ran gweithredu'r gofynion newydd? *[Holwch i ganfod ai: costau, gallu, capasiti, cefnogaeth, gwybodaeth]*

b. Beth fyddai'n helpu i oresgyn yr heriau hyn?

30. Pa ddylanwadau ehangach, os o gwbl, allai effeithio ar weithredu ac effeithiau'r Ddeddf – a sut? *[Holwch i ganfod ai newidiadau / tueddiadau ehangach yn y sector rhentu preifat; amgylchiadau economaidd]*

### **Landlordiaid**

31. Hyd yn hyn, a ydych chi wedi gallu bodloni gofynion newydd y Ddeddf?

#### **Os i ryw raddau o leiaf ...**

a. Beth sydd wedi eich helpu i wneud hynny?

- b. Pa rai, os o gwbl, o'r gofynion newydd sydd wedi bod yn arbennig o syml eu bodloni? Pam?
- c. Pa rai, os o gwbl, o'r gofynion newydd sydd wedi bod yn heriol eu bodloni? Pam?

I raddau llai ...

- d. Beth fu'r prif rwystrau i chi wneud hynny? *[Holwch yn fanwl i ganfod ai'r: costau, gallu, capasiti, cefnogaeth, gwybodaeth]*
- e. Beth, os o gwbl, fyddai'n eich helpu i oresgyn y rhwystrau hyn?

**Tenantiaid**

32. Cyn belled ag y gwyddoch chi, a yw eich landlord wedi gallu bodloni gofynion newydd y Ddeddf?

Os rhai / pob un

- a. Pa rai, os o gwbl, o'r gofynion newydd sydd wedi cael eu bodloni *[Defnyddiwch y rhestr yn C3 uchod]*?
- b. Pa rai, os o gwbl, o'r gofynion newydd sydd heb gael eu bodloni? Pam ydych chi'n meddwl hynny?
  - i. I ba raddau ydy'ch landlord wedi esbonio pam i chi?

Os naddo

- f. Pam lai ydych chi'n meddwl?
  - i. I ba raddau ydy'ch landlord wedi esbonio pam i chi?

**Adran 8: Ac yn olaf ... (wedi'i ofyn i bawb)**

33. Yn gyffredinol, i ba raddau ydych chi'n meddwl y bydd y Ddeddf yn gwneud y canlynol ... a pham?

*[Holwch i ganfod ai ansawdd tai; diogelwch deiliadaeth; proses symlach o rentu cartref]*

- a. Cael effaith gadarnhaol neu negyddol ar denantiaid
- b. Cael effaith gadarnhaol neu negyddol ar landlordiaid
- c. Cael effaith gadarnhaol neu negyddol ar y sector rhentu cyfan yng Nghymru
- d. A oes unrhyw ganlyniadau anfwriadol – ac, os felly, beth allai'r rhain fod?

34. I grynhoi ...

- a. Beth yn eich barn chi yw prif gryfderau'r Ddeddf a'i gofynion newydd?
- b. Beth yn eich barn chi yw prif wendidau posibl y Ddeddf a'i gofynion newydd?